

Frauenfeld, 13. November 2015

Entscheid

Nr. 2015-051

Ekkharthof-Verein, Lengwil Vorprojekt Erneuerung „Zentrale Infrastruktur“ und Schule

Der Ekkharthof-Verein in Lengwil führt ein Sonderschulheim für Kinder und ein Wohnheim mit Beschäftigung für 106 erwachsene Menschen mit einer geistigen Behinderung. Zusätzlich werden 48 extern wohnende Personen in den Werkstätten betreut. Davon absolvieren ca. 10 eine berufliche Massnahme der IV. Ferner stehen insgesamt 58 Sonderschulplätze zur Verfügung. Davon leben 16 Kinder im Internat.

Der gesamte Häuserkomplex der Ekkharthof-Liegenschaften umfasst das Hauptgebäude (Hügelhaus), das Schulgebäude und Bauten für die einzelnen Wohngruppen im Kernbereich sowie angegliedert verschiedene Werkstätten, eine Gärtnerei und den Landwirtschaftsbetrieb mit zahlreichen Dienst- und Nebeneinrichtungen. Zusätzlich gehören Ausstellen zum Betrieb. Im Jahr 2006 wurde das heilpädagogische Zentrum für Kinder in Kreuzlingen eröffnet.

Die Gebäude müssen nach über 40 Jahren Betriebszeit, teilweise aufgrund veränderter Bedürfnisse, stetig wachsender Anzahl an betreuten Personen und neuer gesetzlicher Vorschriften sukzessive erneuert werden. Im Hauptgebäude fehlt ein Empfangsbereich. Die zentrale Küche mit Speisesaal und die zugehörigen Nebenräume („Zentrale Infrastruktur“) entsprechen nicht mehr den heutigen Bedürfnissen und Anforderungen. Ebenso sind Anpassungen im Schulhaus erforderlich. Insbesondere sind die einzelnen Schulzimmer zu klein und das Raumangebot ist nicht mehr zeitgemäss.

Die Wohngruppen für erwachsene Menschen mit Behinderung wurden innerhalb der letzten fünf Jahre sukzessive erneuert.

Am 2. April 2014 meldete der Ekkharthof-Verein das Projekt offiziell an. Mit Entscheid vom 14. April 2014 genehmigten das Departement für Erziehung und Kultur (DEK) und das Departement für Finanzen und Soziales (DFS) die Projektanmeldung. Das Hochbauamt (HBA) errechnete die Limitenkosten (ohne Minergie Standard) für die „Zentrale Infrastruktur“ in Höhe von 6.1 Mio. Franken +/- 15 % und für das Schulhaus in Höhe von 5.9 Mio. Franken. Dies entspricht einem Totalbetrag von ca. 12 Mio. Franken.

Das Sozialamt (SOA) und das Amt für Volksschule (AV) haben den Auftrag, die Einhaltung der Richtwerte durchzusetzen. Die Fachpersonen des HBA werden jeweils für Beratungen, Begutachtungen, Durchführung von Projektwettbewerben und für den Einsitz in Baukommissionen beigezogen. Unter den Ämtern übernimmt dasjenige die Federfüh-

zung, welches bezogen auf die Platzzahl bzw. das Investitionsvolumen am stärksten beteiligt ist. Im vorliegenden Fall ist dies das SOA.

Am 24. September 2015 reichte die Trägerschaft das Vorprojekt ein. Gegenüber der Projektanmeldung mit angenommenen Gesamtkosten von ca. 12 Mio. Franken sind im Vorprojekt zusätzliche Teilprojekte enthalten. Ferner sollen das Schulhaus und das Gastrogebäude dem Minergie Standard entsprechen. Daraus ergeben sich Mehrkosten von ca. 5 Mio. Franken. Die Trägerschaft beantragt daher beim Kanton die Freigabe der fünf Teilprojekte zur Detailplanung und detaillierten Kostenberechnung:

a) Energiekonzept

Die bestehende Schnitzelheizung des Ekkharthofs genügt der neuen Luftreinhalteverordnung nicht mehr. Eine aufwendige und teure Rauchgasreinigungsanlage wird notwendig. Gleichzeitig ist auch das bestehende, überdimensionierte Blockheizkraftwerk in die Jahre gekommen. Demzufolge ist ein Energiekonzept notwendig, welches dem Nachhaltigkeitsaspekt genügt und gleichzeitig die Kosteneffizienz im Auge behält. Verordnungsbedingt muss bis Ende 2017 eine Lösung vorliegen.

Die vorliegende Projektstudie besticht durch die konsequente Umsetzung des Auftrages, den Ekkharthof zu öffnen und einen besucherfreundlichen Eingangsbereich zu schaffen. Das bestehende Heizhaus und der Holzschnitzelschopf sind sowohl von der Erschliessung mit Haustechnik wie auch formal durch das äussere Erscheinungsbild in diese Gestaltung einbezogen. Der Ekkharthof beantragt daher, das Energiekonzept integriert im Projekt „Zentrale Infrastruktur und Schule“ planen und umsetzen zu dürfen.

b) Einstellhalle

Der bestehende Schnitzelschopf wird früher oder später ausgedient haben. Das vorliegende Gestaltungskonzept sieht dessen Abbruch vor. Eine Verlegung unter den Boden liegt nahe, weil dadurch u. a. die Beschickung durch anführende Transporter einfach und günstig zu bewerkstelligen ist.

Die Projektstudie beinhaltete eine Einstellhalle für den Ekkharthof-Fahrzeugpark. Das nun vorliegende Vorprojekt sieht eine Zusammenlegung von Schnitzelcontainer und Einstellhalle vor, wodurch der Zusatzaufwand stark gemindert werden kann. Verschiedene Probleme und Anliegen (zentrale Lage des Fuhrparks bei gleichzeitig verkehrsfreiem Vorplatz, trockener Zugang, Unterbringung von Gerätschaften des Technischen Dienstes, Unterbringung der Hase-Bikes usw.) können dadurch einer Lösung zugeführt werden. Der Ekkharthof beantragt daher die Realisierung einer kombinierten Einstellhalle.

c) Mehrfläche Schulhaus

Das pädagogische Konzept des Ekkharthofs sowie die besonderen Umstände – zuweilen sind bis zu sechs Rollstuhlfahrer oder Rollstuhlfahrerinnen in einer Klasse – benötigen teilweise grössere Flächen. Das bestehende Schulhaus soll umfassend saniert



und erneuert werden. Die Nutzungsverteilung soll im gesamten Schulhaus und im ehemaligen Kindergartengebäude neu organisiert werden. Zu diesem Zweck finden verschiedene räumliche Anpassungen statt. Die Erschliessung zwischen unterer und oberer Ebene soll neu organisiert werden, sodass ein rollstuhlgängiger Lift und eine genügend breite Treppe zur Verfügung stehen. Zur zusätzlichen Flächenerweiterung will die Trägerschaft die Erschliessung bis ins Dachgeschoss führen und dieses teilweise für Lehrerzimmer und Büros ausbauen.

Nach eingehender Prüfung empfehlen das SOA, das AV und das HBA dem DEK und dem DFS, auf die Anträge gemäss lit. a) und b) einzutreten. Es handelt sich um Planungen, die ohnehin angegangen werden müssten. Auf das Erweiterungsprojekt gemäss lit. c) ist gemäss HBA nicht einzutreten, weil sich die Flächen gemäss Richtraumprogramm und den Kostenlimiten jetzt schon im oberen Bereich bewegen.

§ 21 Sozialhilfegesetz (SHG) ermächtigt den Kanton unter anderem, Beiträge an den Erwerb, Bau oder Betrieb von Einrichtungen für Hilfsbedürftige zu leisten. Laut § 29i Sozialhilfeverordnung (SHV) leistet der Kanton unter anderem finanzielle Beiträge an die Investitionen einer Einrichtung mit Leistungsvertrag. Gemäss den Weisungen des Regierungsrates zur Ausrichtung von Investitionsbeiträgen an Sonderschulen und Einrichtungen für erwachsene Menschen mit Behinderung vom 10. April 2012 beteiligt sich der Kanton an den anrechenbaren Baukosten einer Einrichtung im Umfang von 55 %. Die weiteren 45 % werden via Abschreibungen bzw. mittels Tarifgestaltung abgegolten. Weitere Investitionen sind mit Eigenkapital oder Spenden zu decken und direkt abzuschreiben. Gemäss Ziff. 5.5 der Weisungen des Regierungsrates kann sich der Kanton an Investitionen für Einrichtungsbeiträge im Rahmen eines Bauvorhabens beteiligen, soweit sie eine weitgehende Erneuerung betreffen.

Gemäss Gutachten des HBA vom 4. November 2015 betragen die Gesamtkosten gemäss Vorprojekt 16.93 Mio. Franken (Preisstand vom 1. April 2015). Für die „Zentrale Infrastruktur mit Gastronomiegebäude, Umbau Hügelhaus, Heizzentrale mit Schnitzelbunker und Einstellhalle“ betragen die beitragsberechtigten Kosten neu 9.02 Mio. Franken +/- 15 % und für das Schulhaus 6.6 Mio. Franken. Das entspricht insgesamt 15.62 Mio. Franken. Dieser Betrag deckt sich mit den Limitenkosten.

An den Kosten beteiligt sich der Kanton Thurgau mit 55 %. Dies entspricht einem Beitrag von insgesamt 8.59 Mio. Franken. Der Kostenteiler zwischen DEK und DFS ergibt folgende Baubeiträge:

- DEK: ein Viertel von 4.96 Mio. Franken der gemeinsam genutzten Infrastrukturkosten entspricht Fr. 1.24 Mio. Franken. Dazu sind die Beiträge für das Schulhaus von 3.63 Mio. Franken zu rechnen. Dies ergibt einen Gesamtbeitrag von total 4.87 Mio. Franken.
- DFS: drei Viertel von 4.96 Mio. Franken der gemeinsam genutzten Infrastrukturkosten, was 3.72 Mio. Franken entspricht.

Darüber hinaus gehende Mehrinvestitionen sind durch Spendengelder oder aus dem Vereinskaptal zu decken.

Es wird entschieden:

1. Auf der Grundlage der errechneten anrechenbaren Kosten von ca. 15.62 Mio. Franken für die Gesamterneuerung sichert der Kanton Thurgau dem Ekkharthof-Verein einen Baubeitrag von 55 % in der Höhe von 8.59 Mio. Franken zu.
2. Das Gutachten des HBA vom 4. November 2015 bildet einen integrierenden Bestandteil des vorliegenden Entscheids.
3. Allfällige Mehrinvestitionen sind aus Spendengeldern oder aus dem Vereinskaptal zu decken.
4. Der Kostenteiler ergibt für das DEK einen Beitrag von 4.87 Mio. Franken bzw. für das DFS von 3.72 Mio. Franken.
5. Die Vorfinanzierung der Planungsphase erfolgt durch den Ekkharthof-Verein. Erste Teilzahlungen der Investitionsbeiträge können frühestens bei Baubeginn der einzelnen Teilobjekte erfolgen, jedoch unter dem ausdrücklichen Vorbehalt, dass keine aufsichtsrechtlichen Beanstandungen vorliegen. Die Zusicherung steht unter dem ausdrücklichen Vorbehalt der Budgetgenehmigung durch den Grossen Rat.
6. Die Planung geht von einem unveränderten Platzangebot aus. Alle Plätze im Leistungsangebot Sonderschulung, Wohnen und Tagesstruktur des Ekkharthof-Vereins stehen in erster Linie Personen mit Wohnsitz im Kanton Thurgau zur Verfügung.
7. Für die Ausrichtung der Beiträge sowie für eine allfällige Rückerstattung sind die Bestimmungen der SHV, insbesondere §§ 29 ff., massgebend.
8. Die Trägerschaft stellt sicher, dass bei der Vergabe von Lieferungs- und Dienstleistungsaufträgen (Planungsaufträgen) sowie von Bauaufträgen die Vorgaben gemäss dem Gesetz über das öffentliche Beschaffungswesen (GöB, RB 720.2) eingehalten werden.

5/5

9. Mitteilungen an:

- Herr Walter Hugentobler, Präsident Ekkharthof-Verein, 9548 Matzingen (A+)
- Herr Jürg Bregenzer, Einrichtungsleiter, 8574 Lengwil (A+)
- Finanzkontrolle
- Hochbauamt
- Amt für Volksschule (mit den Akten)
- Sozialamt (mit den Akten)

Departement für Erziehung und Kultur
Die Departementschefin



Monika Knill

Departement für Finanzen und Soziales
Der Departementschef



Dr. Jakob Stark



Rechtsmittel:

Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen beim Regierungsrat des Kantons Thurgau, Regierungsgebäude, 8510 Frauenfeld, Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerde muss einen Antrag und eine Begründung enthalten sowie Beweismittel aufführen. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen.

Expediert: 18. NOV. 2015

Kantonales Hochbauamt, 8510 Frauenfeld

Sozialamt des Kantons Thurgau
Herr Markus Mühlemann

Amt für Volksschule
Beat Stäheli

Hauspost

T +41 58 345 64 33, joerg.butti@tg.ch
8510 Frauenfeld, 04. November 2015

Bauobjekt: Verein Ekkharthof, Lengwil Ekkharthof
Projekt: Erneuerung Schule und zentrale Infrastruktur, Lengwil
Einstellhalle und zentrale Wärmeaufbereitung
Bauherrschaft: Verein Ekkharthof, Lengwil
Projektverfasser: Lukas Imhof Architekten, Sihlfeldstrasse 10, 8003 Zürich

GUTACHTEN VORPROJEKT

Unterlagen

- Vorprojektantrag vom 24.09.15
- Vorprojektdokumentation vom 24.09.15
- Plandokumentation vom 02.09.15
- Weisungen Investitionsbeiträge vom 10.04.12
- Weisungen Richtraumprogramm vom 10.04.12
- Bemessungs-Richtlinien der Bausubventionskonferenz (BSK) 01.11.01

Abrechnungsmethode

- Methode Schlussabrechnung

Submission

- Die Submission hat gemäss dem Merkblatt Anwendung der Submissionsbestimmungen auf die Behinderteninstitutionen im Kanton Thurgau zu erfolgen.

Kurzbeschreibung

Der „Ekkharthof-Verein“ führt in Lengwil ein Wohnheim mit Tagesstruktur für insgesamt 152 erwachsene Menschen mit Behinderung. 106 Personen leben intern und 46 Personen besuchen die Tagesstruktur. 94 betreute Erwachsene haben ihren Wohnsitz im Thurgau. Im Weiteren führt der Ekkharthof ein Kinderwohnheim mit anerkannter Sonderschule. Insgesamt stehen 58 Sonderschulplätze zur Verfügung. 16 Kinder leben im Internat und 42 besuchen die Schule als Externe.

2/5

Der Gesuchsteller hat ein Vorprojekt für die Erneuerung der zentralen Infrastruktur, für die Betriebsküche und den Speisesaal sowie die Schule in Lengwil eingereicht. Zusätzlich sind Anpassungen im Hügelhaus und die Erneuerung der Wärmeversorgung vorgesehen. Für die Betriebsfahrzeuge soll unter dem Vorplatz eine Einstellhalle realisiert werden. Die Gebäulichkeiten des „Ekkharthof-Vereins“ sind inzwischen über 40 Jahre alt und nicht mehr zeitgemäss. Die Sanierungs- und Erneuerungsarbeiten sehen vor, diese Bereiche den heutigen Bedürfnissen anzupassen. Für die Planerauswahl wurde ein Studienauftrag ausgeschrieben.

Kostenschätzung +/-15%

Die Kosten sind gegliedert nach dem Baukostenplan (BKP) des CRB, Norm SN 506 500. Schweizerischer Baupreisindex, Teilindex Hochbau, Wert für die ganze Schweiz, inkl. MWSt, Indexbasis (1. Okt. 1998 = 100 Pte) mit Aufteilung der Anlagekosten auf die Teilprojekte.

	Schätzung
Preisstand 01.04.2015 126.5 Pte	Fr.
0 Grundstück	-
1 Vorbereitungsarbeiten	578'340
2 Gebäude	10'733'460
3 Betriebseinrichtung	1'580'400
4 Umgebungsarbeiten	509'420
5 Baunebenkosten	473'000
8 Reserven	1'236'000
9 Ausstattung	565'360
Total exkl. MWST	15'675'926
MWST 8%	1'254'074
Total gerundet	16'930'000

Aufteilung Anlagekosten auf Teilprojekte

Gastronomiegebäude	6'295'000
Einstellhalle	665'000
Umbau Hügelhaus	1'900'000
Schulhaus mit Umgebung	7'133'000
Heizzentrale mit Schnitzelbunker	937'000
Total gerundet	16'930'000

3/5

Limitenkosten Gastronomie

Preisstand 01.04.2015 126.5 Pte		Fr./Einheit	Kostenlimite Fr.	Beitrags- berechtigigt Fr.
1	Vorbereitungsarbeiten			142'848
	<i>Limitenanteil 3 % von BKP 2+3</i>	3%	4'761'600	
	<i>Provisorien sind nicht subventionsberechtigigt</i>			
2/3	Gebäude/Betriebseinrichtung			4'761'600
	<i>Betriebsküche</i>		4'920'000	
	<i>Ausführung Minergie</i>			
	<i>Verrechnung von Baubeiträgen Gerätebezug Betriebsküche</i>		-158'400	
4	Umgebungsarbeiten			595'901
	<i>Limitenanteil 8.8% von BKP 2+3</i>	8.8%	6'771'600	
5	Baunebenkosten			157'000
	<i>BKP 50 + 524 Annahme</i>		157'000	
9	Ausstattung			142'848
	<i>Limitenanteil 3% von BKP 2+3</i>	3%	4'761'600	
Total				5'800'000

Limitenkosten Schulhaus/Kindergarten

Preisstand 01.04.2015 126.5 Pte		Fr./Einheit	Kostenlimite Fr.	Beitrags- berechtigigt Fr.
1	Vorbereitungsarbeiten			168'286
	<i>Limitenanteil 3 % von BKP 2+3</i>	3%	5'609'520	
	<i>Provisorien sind nicht subventionsberechtigigt</i>			
2/3	Gebäude/Betriebseinrichtung			5'609'520
	<i>Sonderschule Gesamtanlage</i>	58	135'540	
	<i>ohne Zentrale Infrastruktur</i>			
	<i>Ausführung Minergie</i>			
	<i>Verrechnung von Baubeiträgen Neubau Kreuzlingen</i>		-2'251'800	
4	Umgebungsarbeiten			493'638
	<i>Limitenanteil 8.8% von BKP 2+3</i>	8.8%	5'609'520	
5	Baunebenkosten			160'000
	<i>BKP 50 + 524 Annahme</i>		160'000	
9	Ausstattung			168'286
	<i>Limitenanteil 3% von BKP 2+3</i>	3%	5'609'520	
Total				6'600'000

4/5

Beitragsberechtigte Kosten aufgrund des Vorprojekts

Die Kostenschätzung nach BKP wurde von den Kostenplanern erfasst und auf die Teilprojekte verteilt. In der folgenden Tabelle sind die Limitenwerte als beitragsberechtigt in den Teilbereichen Gastronomie, Schule und Einstellhalle begrenzt. In der Kolone Abzüge sind die geschätzten Mehrkosten ausgewiesen, die durch Eigenmittel finanziert werden müssen.

Preisstand 01.04.2015 126.5 Pte		Abzüge Fr.	Beitrags- berechtigt Fr.
Aufteilung Anlagekosten auf Teilprojekte			
Gastronomiegebäude	6'295'000	495'000	5'800'000
Einstellhalle	665'000	280'000	385'000
Umbau Hügelhaus	1'900'000		1'900'000
Schulhaus mit Umgebung	7'133'000	533'000	6'600'000
Heizzentrale mit Schnitzelbunker	937'000		937'000
Total gerundet	16'930'000	1'308'000	15'622'000

Beurteilung

Die auf das Schulhaus und den Kindergarten bzw. das Gastronomiegebäude aufgeteilten Kosten übersteigen jedoch die berechneten Limitenwerte. Im Schulhaus wurden die bewilligten Flächen um rund 20% ausgedehnt. Deshalb übersteigen die Investitionen für den Dachausbau die vorgegebenen Limiten. Im Gastronomiegebäude werden die bewilligten Flächen um rund 10% überschritten. Auch hier werden die beitragsberechtigten Kosten nicht eingehalten. Diese Mehrkosten müssen aus Eigenmitteln oder Spenden bestritten werden.

Der Eigenbedarf, Fahrzeuge in der geplanten Einstellhalle abzustellen, ist noch nicht abschliessend erhoben. Ein Teil der Abstellplätze muss somit den Mitarbeitern oder Dritten zur Verfügung gestellt werden. Daraus folgt eine anteilmässige Beteiligung der Investitionen für die zusätzlichen Einstellhallenplätze. Die Finanzierung der zusätzlichen Plätze erfolgt durch eine Amortisation über 50 Jahre und einer angemessenen Bewirtschaftung der zusätzlichen Plätze. Evtl. könnte generell eine Parkplatzbewirtschaftung analog den Reglementen der kantonalen Verwaltung auf dem Ekkharthof eingeführt werden.

Da sich die bestehenden Mitarbeiterparkplätze beidseitig der Rütelistrasse befinden und die nördliche Hälfte der Parkplätze sogar ausserhalb der Bauzone liegt, muss die Parkplatzsituation generell gelöst werden. Um eine Baubewilligung, für die geplanten Neu- und Umbauten zu erhalten, muss die Parkplatzsituation gelöst werden. Aufwendungen

5/5

für die Erstellung eines zonenkonformen Parkplatzes werden noch weitere Investitionen auslösen.

Die subventionsberechtigten Kosten werden bei Vorliegen der definitiven Projekte festgelegt und beim Erreichen der Limiten begrenzt. Diese werden aufgrund der Bauabrechnung definitiv festgelegt.

Die Gesuchstellerin wird eingeladen, die Projekte weiter zu bearbeiten und die definitiven Projekte einzureichen.

Bemerkungen

Die Zugänge und Verbindungswege sind rollstuhlgängig zu gestalten (BehiG). Gemäss der Behindertengleichstellungsverordnung (BehiV) ist die Norm SN521'500 „Behindertengerechtes Bauen“ massgebend für Bauten und Anlagen, für die Finanzhilfe und Abgeltungen nach dem Subventionsgesetz (SuG) ausgerichtet werden.

Gemäss den Weisungen des Regierungsrates zur Ausrichtung von Investitionsbeiträgen sind Neubauten und tiefgreifende Umbau- und Sanierungsmassnahmen an Sonderschulen und an Gebäuden von Einrichtungen für erwachsene Menschen mit Behinderung nach dem Minergie-Standard 2010 auszuführen. Bei kleineren Eingriffen bzw. der Sanierung einzelner Bauteile sind die Zielwerte der SIA-Norm 380/1, Ausgabe 2009, einzuhalten. Von diesen Anforderungen kann insbesondere abgewichen werden, wenn zwingende technische oder denkmalpflegerische Gründe dies erfordern oder ihre Umsetzung mit unverhältnismässigen Kosten verbunden ist.

Investitionsbeiträge müssen zurückerstattet werden, wenn Bauten und Investitionen vor Ablauf von 25 Jahren seit der Schlusszahlung zweckentfremdet oder auf eine nicht gemeinnützige Trägerschaft übertragen werden.

Das vorliegende Gutachten beinhaltet keine weiteren Stellungnahmen zu baurechtlichen Belangen (z. B. Feuerschutzamt, Denkmalpflege, Arbeitsinspektorat, Amt für Umwelt). Sie sind von den Projektverfassern bei den entsprechenden Ämtern im Rahmen der weiteren Planungsarbeiten einzuholen.

Freundliche Grüsse

Kantonales Hochbauamt
Kantonsbaumeister



Erol Doguoglu