

Inhalt Baubeschrieb

Ziel	2
Projektorganisation	2
Planerteam	2
Baueingabe und Abstimmungen	2
Amt für Hochbau und Stadtplanung Bauberatung und Baubewilligungen:	2
Gebäudeversicherung Thurgau	2
Amt für Wirtschaft und Arbeit (AWA) Kanton Thurgau	2
Fachstelle Energie, Stadt Frauenfeld	2
Amt für Energie	2
Tiefbauamt Thurgau und Stadt Frauenfeld - Verkehrsplanung	2
Tiefbauamt Stadt Frauenfeld, Liegenschaftsentwässerung	2
Pro Infirmis	2
Abteilung Sicherheit	2
Inhalt Baueingabe	3
Nachzureichende Unterlagen	4
Übersicht Grund- und Mieterausbau	5
Bauvorhaben	6
Liegenschaftsentwässerung	6
Arbeitnehmerschutz	6
Hindernisfreies Bauen	6
Brandschutz	7
Verkehr	7
Bauphysik	7
Statik	7

Ziel

Das EKZ Passage Frauenfeld soll weiterhin ein Nahversorgungszentrum mit regionaler Ausstrahlung bleiben. Das 1993 erstellte und 2008 erweiterte Einkaufszentrum muss den heutigen Anforderungen der Mieter und Kunden angepasst werden. Dazu soll das Gebäude im Gebäudeinneren saniert werden. Die Fassade wird nicht verändert. Einzig wird das Vordach rechts und links des Haupteingangs EG erweitert. Das komplette Flachdach wird saniert. Es kommen auf Grund des MRWA-Konzeptes zusätzlich 8 Ventilatoren auf das begrünte Dach.

Projektorganisation

Die EBV Immobilien AG wurde mit der Bauherrenvertretung beauftragt und vertritt mit Generalvollmacht die Räschle Stiftung und Helvetia Schweizerische Lebensversicherungsgesellschaft AG. Weber und Partner AG, Wil SG, treten als Generalplaner auf.

Planerteam

Bauingenieure: Wälli AG, Guido Dombrowski

Verkehrsplanung: Wälli AG, Patrick Brunschwiler

Elektro: Elektroplanungen Kohler AG, Guido Kohler

HKLS: Preplan Gmbh, Eric Planitzer

Bauphysik: braune roth ag, Beat Heinzer

Brandschutz: SIH - Schweizer Ingenieurbüro Huber AG, Christian Huber

AFC Brandschutz Simulationen: Benjamin Zoller

Architektur: Weber und Partner AG, Eva Najand, Rolf Züger, Domenik Ruf

Baueingabe und Abstimmungen

Inhalt der Baueingabe ist nur der Grundausbau. Jeder Mieter reicht eine separate Baueingabe für den Mieterausbau ein.

Im Zuge des Planungsprozesses haben folgende Abstimmungen stattgefunden:

Amt für Hochbau und Stadtplanung

Bauberatung und Baubewilligungen:

Mit Michael Schroeder (Abteilungsleiter Hochbau), Andreas Bühlmann (Bauberater), EBV Immobilien AG und W+P AG am 04.04.2024, diverse Telefonate mit Herrn Bühlmann und Frau Irminger

Gebäudeversicherung Thurgau (GVTG)

Diverse Abstimmungen mit Herrn Urs Herzog, SIH und AFC zwischen dem 28.3.2024 und 25.06.2024. Weitere Teilnehmer waren bei den verschiedenen Sitzungen, Mario Schreiber (GVTG), Sandro Heizmann (Feuerwehr), Herr Peter Kühn (AWA), EBV Immobilien AG und W+P AG

Amt für Wirtschaft und Arbeit (AWA) Kanton Thurgau

Mit Herrn Ramon Signer am 29.04.2024

Mit Herrn Peter Kühn am 19.06.2024

Fachstelle Energie, Stadt Frauenfeld

Mit Frau Franziska Hirschle, Eric Planitzer und Beat Heinzer am 30.04.2024

Amt für Energie

Bilaterale Abstimmung Herr Dominik Müller und Herrn Beat Heinzer am 03.05.2024

Tiefbauamt Thurgau und Stadt Frauenfeld - Verkehrsplanung

Mit Herrn Peter Zollinger, Herrn Sandro Dünki, Beat Luchsinger, Patrick Brunschwiler, EBV Immobilien AG und W+P AG am 17.04.2024 und 12.06.2024

Tiefbauamt Stadt Frauenfeld, Liegenschaftsentwässerung

Mit Frau Claudia Stöcki, Frau Manuela Irmingier, Eric Planitzer, Ermin Redzic und W+P AG

Pro Infirmis

Mit Herrn Urs Hähni, EVB Immobilien AG und W+P AG am 11.06.2024

Abteilung Sicherheit

Bilaterale Abstimmung mit Herrn Sandro Schmid bzgl. Schutzräume am 27.05.2024

Inhalt Baueingabe

Es werden folgende Unterlagen eingereicht:

➔ gem. Merkblatt über das Baubewilligungsverfahren

Beschreibung	Abstimmung mit Gemeinde: Ja / Nein / Kommentar
1. Situationsplan (Katasterplan) mit den eingetragenen Massen der Bauten und Anlagen beziehungsweise der projizierten Fassadenlinie oder den beabsichtigten Änderungen sowie allen Grenzabständen, Baulinien, Zufahrten und Parkfeldern;	Ja/ Da Bestand, keine Änderungen der Fassade, nur als Übersicht.
2. Grundrisse aller Geschosse in der Regel im Massstab 1:100 mit Angaben aller relevanten Aussenmasse, der projizierten Fassadenlinie im Grundriss des 1. Vollgeschosses sowie der Zweckbestimmung der Räume;	Ja/ In 1:200, da sonst max. Plangrösse, die die Gemeinde akzeptiert überschreitet
3. Fassadenflucht- und Schnittpläne mit dem Verlauf des massgebenden oder tiefer gelegten Terrains bis über die Grundstücksgrenzen; mit vollständigen Angaben zur Gesamt-, Fassaden- oder Geschosshöhe, zur Kniestockhöhe und lichten Höhe sowie mit der Höhe der öffentlichen Strassen und des Längenprofils von Garagenzufahrten;	Ja / Gem. Abstimmung reichen 2 Fassadenansichten
4. Projektplan der Umgebungsgestaltung einschliesslich Parkfelder, Wege, Spielplätze und Freizeitflächen sowie Stützmauern usw. mit Höhenkoten des massgebenden Terrains sowie Bepflanzung;	Nein/ Da Bestand, keine Änderungen des Aussenraumes, kann darauf verzichtet werden.

5. Baubeschrieb mit Angaben über die Zweckbestimmung, Materialisierung und Farbgebung, soweit die beabsichtigte Ausführung aus den Plänen nicht ersichtlich ist;	Ja / Materialkonzept muss nicht eingereicht werden.
6. detaillierter Nachweis der Geschossflächen- oder Baumassenziffer;	Nein / Gem. Abstimmung kann darauf verzichtet werden, da sich an der Geschossfläche und Baumassenziffer nichts ändert.
7. Formular „Deklaration für Erdarbeiten“;	Ja / Absprache mit Herrn Kreisel, normalerweise muss diese spätestens 48 Stunden vor Baubeginn eingereicht werden.
8. Kanalisationseingabe	Ja / Es werden Kanal-TV-Aufnahmen, Grundrisse 2. und 3. UG eingereicht und ein Werkleitungsplan
9. Schutzraumeingabe;	Nein /Bestehende aktive Schutzräume im Bestand
10. Emissionserklärung nach Artikel 12 der Luftreinhalteverordnung 1);	Ja
11. die Angaben nach Artikel 34 der Lärmschutzverordnung 2);	Ja
12. energietechnischer Nachweis gemäss der Verordnung des Regierungsrates zum Gesetz über die Energienutzung 3);	Ja / Einzelbauteil Nachweis gem. Abstimmung mit dem Kanton Thurgau
13. provisorisches Mineralezertifikat oder U-Wert-Nachweis, sofern ein Zuschlag für energieeffizientes Bauen beantragt wird;	Nein
14. Objektschutznachweis nach § 21;	Nein / Gem. Abstimmung mit Herrn Bühlmann braucht es dies nicht

Es werden folgende Unterlagen eingereicht:

→ gem. Baugesuchsformular

Beschreibung	Abstimmung mit Gemeinde: Ja_Nein /Kommentar
Baugesuchsformular	Ja
Formular Gewerbe und Industrie	Ja
Verkehrskonzept inkl. Berechnung der Parkplätze	Ja
Konzeptpläne Parkgarage 2./3. UG	Ja
Protokoll Pro Infirmis	Ja
Konzeptpläne hindernisfreies Bauen	Ja/Wird nachgereicht
Bericht Pro Infirmis	Ja/Wird nachgereicht
Sprinklerkonzept	Ja
Energienachweise	Ja, Einzelbauteilnachweis
Brandschutzpläne (alle Geschosse, Schnitte, Fassaden)	Ja
Brandschutzkonzept	Ja
MRWA Konzept	Ja
Aktualisiertes Evakuierungskonzept, wird nach Bau nachgereicht	Ja/Wird nachgereicht, wenn Mieterausbau klar ist
Vollmachten EBV Immobilien AG	Ja
Weitere Dokumente, die gem. Abstimmung mit Herrn Bühlmann / Frau Irminger nicht eingereicht werden müssen	Einreichung Ja_Nein
Berechnung Ausnützungsziffer	Nein
Berechnung Bruttogeschossfläche und Gebäudevolumen	Nein
Dienstbarkeiten, GB und Detail, 3 Jahre	Nein
Grenz-, Näherbaurecht	Nein
Bericht Störfallverordnung	Nein
Umweltverträglichkeitsbericht	Nein
Anschlussgesuche Wasser, Abwasser, Gas	Nein
Altlasten	Nein
Konformitätserklärung erdbebengerechte Bauweise	Nein

Nachzureichende Unterlagen

Es werden folgende Unterlage nachgereicht:

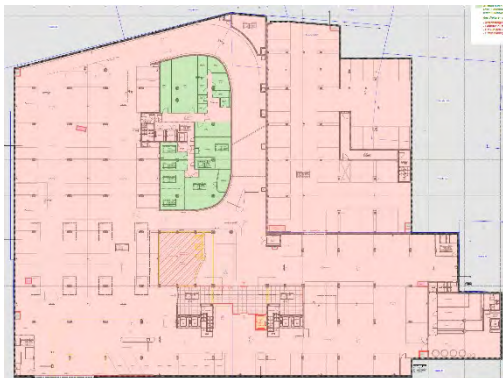
- Baustelleninstallationsplan
- Gem. Absprache mit Rolf Kreis wird bei Bedarf das Formular Deklaration Erdarbeiten und die Entsorgungsdeklaration für Bauabfälle, die beim Rückbau, dem Umbau und bei Instandsetzungsarbeiten anfallen (SIA 430) bis spätestens 48h vor Baubeginn nachgereicht
- Brandschutzkonzept während der Bauzeit
- Evakuierungskonzept, nach Mieterausbau
- Bericht Pro Infirmis
- Energienachweis EN12 "Beleuchtung"
- Lärmschutznachweise werden nachgeliefert

Im Folgenden werden die wichtigsten Themen des Projektes zusammenfassend erläutert:

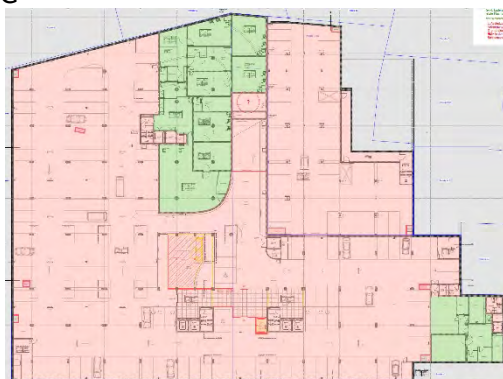
- Übersicht der Bereiche Grund- und Mieterausbau
- Beschrieb Bauvorhaben im Grundausbau
- Liegenschaftsentwässerung
- Hauptaspekte bzgl. Arbeitnehmerschutz
- Hindernisfreies Bauen
- Brandschutz
- Verkehr
- Statik

Übersicht Grund- und Mieterausbau

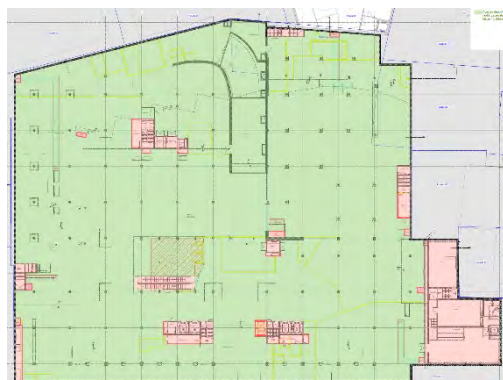
3 UG



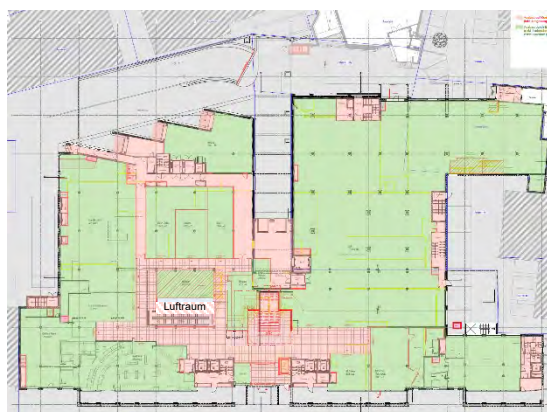
2UG



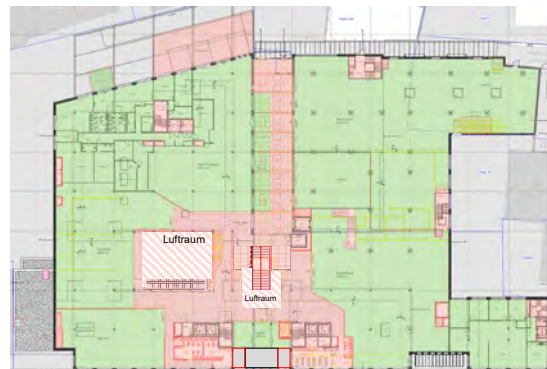
1UG



EG



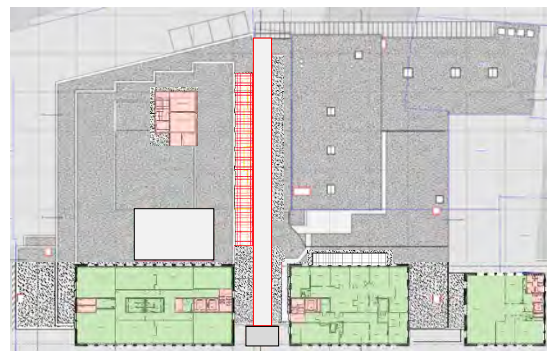
10G



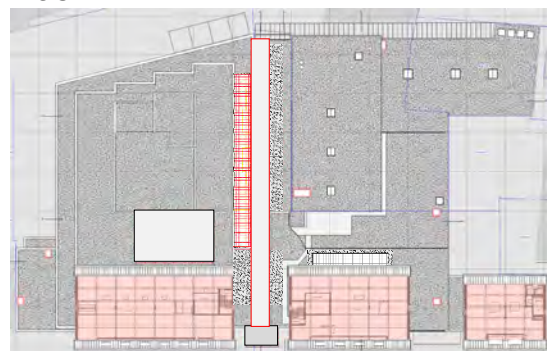
20G



30G



40G



Grundausbau Mieterausbau

Bauvorhaben

Aussen

Komplette Flachdachsanierung
RWA-Ventilatoren auf dem Dach

Innen

- Ersatz geschwungene Treppenläufe durch repräsentative, gerade Treppe
- Panoramalifte im Lichthof werden abgebrochen. Dafür wird bei Haupteingang ein neuer, effizienter Lift eingebaut, der vom 3. UG geht und bis 1. OG fährt
- Teilweise Verkleinerung des Luftraumes: über dem 3. und 2. UG, werden Böden eingezogen und im EG entsteht auf der Hälfte des Luftraums ein terrassenartiger Sitzbereich für das Café
- Kunden-WCs werden entlang der Fassade im 1. OG neu platziert
- Aufenthaltsräume für Mitarbeiter Kleinmieter wird im 1. OG erstellt und die entsprechenden Toiletten im EG und 1. OG

Dienstbarkeiten

An den Inhalten der Dienstbarkeiten, der Funktion und Nutzung ändert sich nichts. Einzige Anpassung erfahren die DB bei den Dauermiet-Parkplätzen im 2. und 3. UG, da diese im Zuge der Sanierung ins 3. UG verschoben werden.

Liegenschaftsentwässerung

Die Liegenschaftsentwässerung bleibt wie bestehend.

Da die Geometrie des Gebäudes gegeben ist, kann der Dachaufbau nicht geändert werden. Somit ändert sich nichts an der Dachfläche oder der Menge des Dachwassers respektive der Abflusskoeffizient und Regenwasserentsorgung. Nutzung durch Mieter und Fläche Parking bleiben gleich

Arbeitnehmerschutz

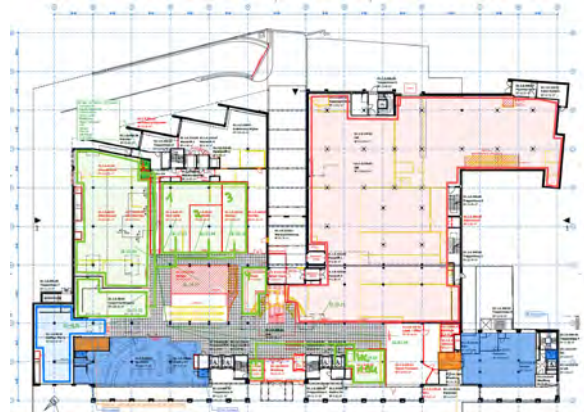
In der EKZ Passage Stand heute gibt es keinen allgemeinen Aufenthaltsraum und keine Toiletten für die Mitarbeiter. Dies wird im Zuge der Sanierung geändert.

Für Kleinmieter wird neu pro Geschoss jeweils ein WC für Damen und Herren angeboten, wovon das Damen-WC barrierefrei ist. Somit sind dann 4 Mitarbeiter WCs vorhanden. Die Distanzen zu den WCs der Kleinmieter unterschreiten 100 m.

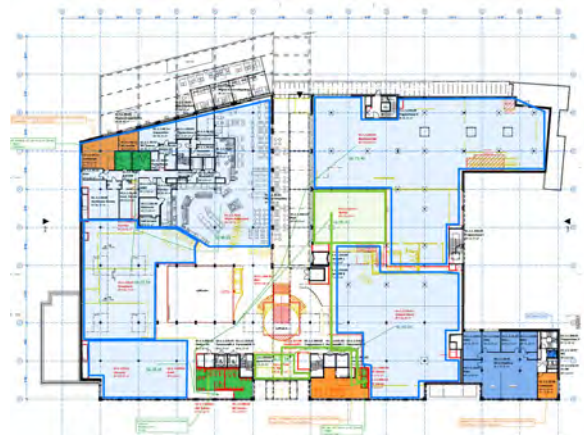
Kleinmieter sind Kochoptik, Salt, Glamour, Nafzger, Vnails, Bonita, Interdiscount und Import Parfumerie.

Kleinmieter	MA pro Schicht
Salt	1
Nafzger	3
Koch Optik	3
Interdiscount	4
Glamour	2
Vnails	2
Bonita	3
Import Parfumerie	2
Total MA pro Schicht	19

EG



OG



■ Bestand ■ Kleinmieter ■ Grossmieter neu

Aufenthaltsraum an der Hauptfassade verfügt über einen Blick ins Freie und Tageslicht.

Das Gebäude ist im Bestand gegen Absturz geschützt durch eine Absturzsicherung.

Hindernisfreies Bauen

Im Zuge der Planung wurde das Projekt im Pro Infirmis besprochen. Der Bericht seitens Pro Infirmis wird nachgereicht. Das Projekt wird gem. SIA 500 ausgeführt.

Alle Bereiche des Gebäudes können hindernisfrei erschlossen werden, da die Lifte vom 3 UG bis in

das 3 OG gehen.

Ein Teil der Sanierungsmassnahmen sind bei den Nasszellen automatisierte Türen.

Brandschutz

Es fanden diverse Abstimmungen mit der GVTG und weiteren Beteiligten wie z.B. der Feuerwehr und dem AWA statt. Ergebnisse dieser Sitzungen wurden in den Brandschutzplänen, dem Brandschutzkonzept, dem Sprinklerkonzept und dem MRWA-Konzept festgehalten.

Verkehr

Mit dem Tiefbauamt des Kantons Thurgau und der Stadt Frauenfeld fanden zwei Besprechungen statt. Die Resultate dieser beiden Abstimmungen wurden im *Kurzbericht Verkehrsplanung Parking* und den Grundrissplänen *Verkehr 2. Untergeschoss und Verkehr 3. Untergeschoss* aufgezeigt und beschrieben.

Bauphysik

Das Thema Bauphysik wurde mit der Fachstelle Energie der Stadt Frauenfeld und auf Wunsch von Frau Hirschle (Fachstelle Energie Stadt Frauenfeld) mit Herrn Müller vom Amt für Energie Kanton Thurgau besprochen. In diesen Besprechungen wurde beschlossen, dass ein Einzelbauteilnachweis für dieses Projekt ausreichend ist. Somit wird dieser im Zuge der Baueingabe eingereicht.

Statik

Sämtliche bestehende sowie neue Tragstrukturen und insbesondere auch die Erdbebenanforderungen entsprechen den aktuellen SIA-Normen für Neu- und Umbauten. Die SIA-Normen werden in der Projektierung und Bemessung des Tragwerks eingehalten und in der Realisierung des Projektes umgesetzt.

Statische Eingriffe sind unter anderen die Erstellung neuer Decken, einer neuen Treppe, eines neuen Liftes, die Entfernung der Panoramalifte, der bestehenden, geschwungenen Treppe und einer Rolltreppe von EG ins 1 OG.