



# Botschaft zum Baukredit Sanierung ABC-Halle Stacherholz

Urnenabstimmung von Sonntag, 24. November 2024

**Orientierungsanlass mit Informationstischen zu allen Abstimmungsvorlagen**  
der Primarschulgemeinde Arbon und der Sekundarschulgemeinde Arbon  
am Samstag, 9. November 2024, 10–12 Uhr, ABC-Halle Stacherholz

## Das Wichtigste in Kürze

Die Primarschulgemeinde Arbon plant die gründliche Sanierung der ABC-Halle Stacherholz. Die Halle wurde 1972 gebaut und muss dringend saniert werden.

Ziel: Mit dem Umbau sollen Schulen und Vereine auch die nächsten Jahrzehnte eine moderne ABC-Sporthalle nutzen können. Die Sanierung wird voraussichtlich 8,55 Millionen Franken kosten.

### **Darum soll gebaut werden**

– Die Halle wurde 1972 gebaut, ist veraltet und muss dringend saniert werden

### **Das soll gebaut werden**

- Neue Lüftungs- und Heiztechnik
- Neue Elektrik
- Einbau eines Lifts
- Erneuerung der Sporthalle, Garderoben, Duschen und WCs
- Zwei neue Schulzimmer im Sockelgeschoss
- Verbesserung der Akustik in der Sporthalle mit Holzelementen
- Sanierung der Betonfassade

### **Kosten**

– Die Sanierung kostet laut Planung 8,55 Millionen Franken

### **Zeitplan**

- Start Bauarbeiten: Sommer 2025
- **Ende: Herbst 2026**

### **Finanzierung**

- **Der Steuerfuss bleibt gleich** (68 Prozent)
- Jedes Jahr wird ein Teil der Kosten in die Rechnung aufgenommen, damit die Ausgaben nicht auf einmal, sondern schrittweise über 33 Jahre verteilt sind.

**Die Primarschulgemeinde Arbon empfiehlt Ihnen, am 24. November 2024 dem Kredit für die Sanierung der ABC-Halle zuzustimmen.**

# Urnenabstimmung der Primarschulgemeinde Arbon

Inhalt	Seite
<b>1. Vorwort</b>	<b>4</b>
<b>2. Ausgangslage</b>	<b>5</b>
<b>3. Das Sanierungsprojekt</b>	<b>6</b>
3.1. Sanierungskonzept	6
3.2. Material- und Farbkonzept	6
3.3. Pläne/Grundrisse	7
3.4. Baukosten	10
3.5. Terminplan	10
<b>4. Finanzierung</b>	<b>11</b>
<b>5. Alternativen</b>	<b>12</b>
<b>6. Antrag der Primarschulbehörde</b>	<b>13</b>
<b>7. Adressübersicht</b>	<b>14</b>
<b>8. Ferienplan</b>	<b>15</b>

## Geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Gestützt auf die Gemeindeordnung unterbreiten wir Ihnen die Botschaft zum Baukredit «Sanierung ABC-Halle Stacherholz» der Primarschulgemeinde Arbon.

Die Sanierung der ABC-Halle Stacherholz war bereits für das Jahr 2014 geplant. Die Ausschreibung des Projekts wurde im Juli 2013 durchgeführt und der Auftrag an die Architekten Gisel+Partner AG, Arbon, vergeben. Der Start der Arbeiten stand aber in Abhängigkeit der neuen Sporthalle an der St. Gallerstrasse, um als Ausweichort zur Verfügung zu stehen. Die Fertigstellung dieser neuen Halle verzögerte sich, weshalb bei der ABC-Halle bis zum Jahr 2016 nur die dringend notwendige Dachsanierung im laufenden Betrieb ausgeführt wurde.

Neue Prioritäten, finanzielle Überlegungen, aber auch die zur Verfügung stehenden Personalressourcen haben nach der Fertigstellung der neuen Sporthalle zu weiteren Verzögerungen geführt. Zudem wurde im Zusammenhang mit der Schulraumplanung geprüft, ob eine Dreifachsporthalle an diesem Standort für die Primarschule Arbon ausreichend ist. Für die Beschulung unserer Kinder können wir diese Fragestellung bejahen.

Am 26. November 2023 hat das Stimmvolk dem Projektierungskredit über 500'000 Franken zugestimmt. Auf dieser Basis wurde ein Sanierungsprojekt erarbeitet, welches wir Ihnen mit dieser Botschaft präsentieren dürfen.

Nutzen Sie den öffentlichen Orientierungsanlass am 9. November 2024 in der ABC-Halle Stacherholz und informieren Sie sich aus erster Hand. Wir freuen uns, wenn Sie uns im Sinne aller Hallennutzerinnen und Hallennutzer unterstützen und am 24. November 2024 dem Baukredit zur Sanierung der ABC-Halle Stacherholz zustimmen.

Regina Hiller  
Präsidentin

Susan Buff  
Leitung zentrale Dienste



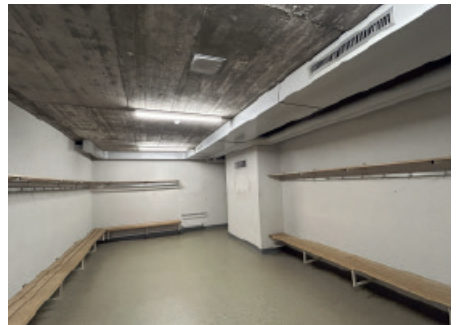
## 2. Ausgangslage

Die Sporthalle Stacherholz wurde 1972 durch Plinio Haas und Adorni Gisel der heutigen Gisel+Partner AG in einer Arbeitsgemeinschaft geplant und ausgeführt. Das Gebäude bettet sich in die Landschaft ein, nimmt die Terrainunterschiede auf und bildet gleichzeitig den westlichen Abschluss des Gesamtareals.

Der Bezug zum etwas älteren Sekundarschulgebäude ist unverkennbar. Man könnte hier von einem Ensemble «Stacherholz» sprechen. Die klaren ablesbaren Strukturen und Funktionen spiegeln sich in den Fassaden wieder und sind somit lesbar und verständlich.

Der geschichtete Baukörper mit seinen klar getrennten Funktionen namentlich Foyer, Garderoben und Sporthalle ist in Sichtbeton ausgeführt worden. Die Dreifachsporthalle ist auch horizontal durch die markanten Hubwände gegliedert, welche dem Gebäude seine etwas «brutalistische» Erscheinung verleihen.

2015 wurde von Gisel+Partner AG die wegen Wassereintritten dringend notwendige Dachsanierung durchgeführt. Die architektonischen Qualitäten sind geblieben, jedoch sind die Technik, die Gebäudehülle und die Oberflächen stark abgenutzt, entsprechen nicht mehr dem heutigen Stand der Technik und erfüllen die Anforderungen an den Minergie-Standard nicht.



## 3. Das Sanierungsprojekt

### 3.1 Sanierungskonzept

Das Konzept für die Sanierung der Sporthalle sieht vor, die Qualitäten des bestehenden Gebäudes zu erhalten und es an die heutigen Bedürfnisse der Nutzerinnen und Nutzer anzupassen. Die charakteristische Sichtbetonfassade (Gesamtensemble Stacherholz) wird saniert, sodass sie die nächsten Jahrzehnte überdauern kann. Auf eine Sanierung einschliesslich einer Aussenwärmedämmung wird bewusst verzichtet, nicht zuletzt aus denkmalpflegerischen Gründen.

Die gesamte Lüftungs- und Heiztechnik wird auf den neuesten Stand gebracht. Ein neuer Lift wird die beiden Geschosse hindernisfrei erschliessen. Zusätzlich werden zwei Unterrichtsräume im Sockelgeschoss mit direktem Zugang von aussen erstellt. Die gesamte Sporthalle inkl. Ausstattung, sowie die Garderoben und sanitären Anlagen werden erneuert.

### 3.2 Material- und Farbkonzept

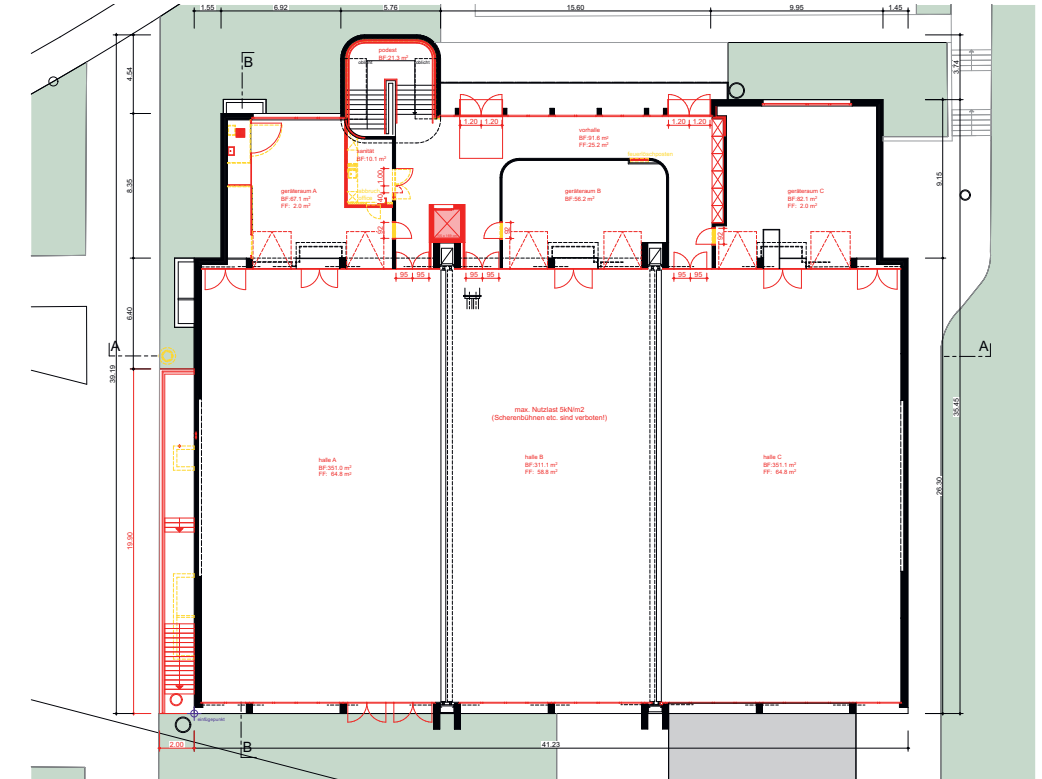
Die Sichtbetonfassade wird belassen und saniert. Die Verbindung innen/aussen wird jeweils durch die Fensterfronten im Eingangsbereich/Foyer und in den Sporthallen erleb- bzw. sichtbar. Um dies zu unterstreichen, wird ein Anhydritestrich in den Eingangsbereichen, Korridoren und den Garderoben eingesetzt, ausserdem ein hellgrüner Sportbelag mit Bezug zur Rasenfläche aussen. Die Nasszellen werden klassisch geplättelt. Um die Akustik in der Sporthalle zu verbessern, sind geeignete Holzverbundplatten ausgewählt worden. Grundsätzlich werden Materialien ausgewählt, die den hohen Anforderungen einer öffentlichen Sportanlage entsprechen.





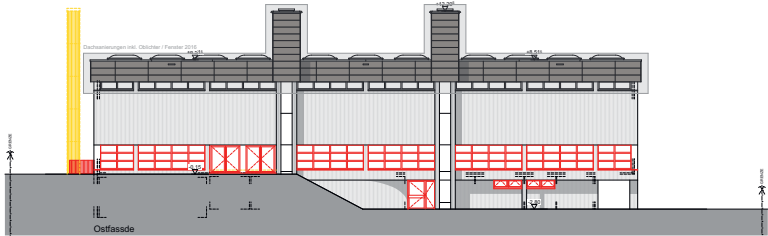
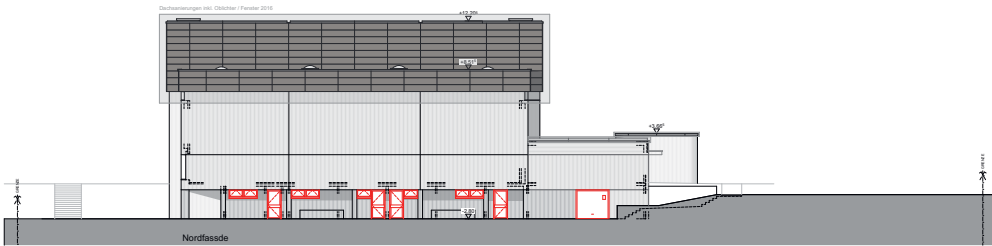
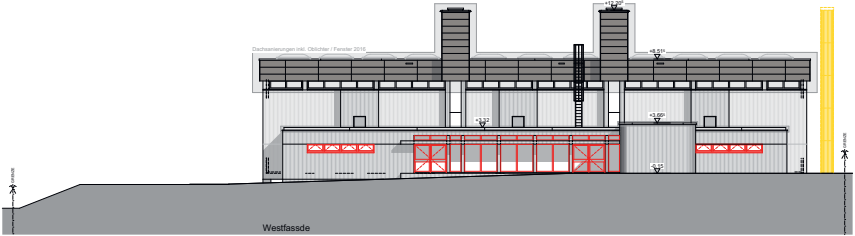
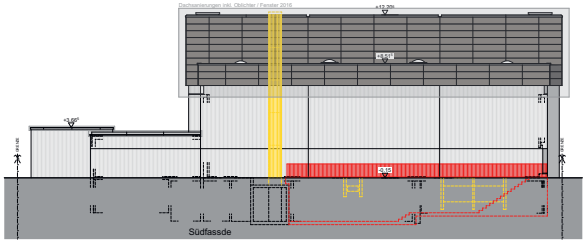
### 3.3 Pläne/Grundrisse

#### Erdgeschoss



### 3.3 Pläne/Grundrisse

#### Fassaden



### 3.4 Baukosten

Die Baukosten nach Baukostenplan (BKP) gliedern sich wie folgt:

BKP	Bezeichnung	Kosten in Franken
<b>1</b>	<b>Vorbereitungsarbeiten</b>	<b>1'071'000</b>
11	Räumungen, Terrainvorbereitungen	625'000
12	Sicherungen, Provisorien	367'000
13	Gemeinsame Baustelleneinrichtung	45'000
15	Anpassungen an bestehende Erschliessungsanlagen	15'000
17	Spezialtiefbau	19'000
<b>2</b>	<b>Gebäude</b>	<b>6'810'450</b>
20	Baugrube	115'000
21	Rohbau 1	325'000
22	Rohbau 2	415'000
23	Elektroanlagen	718'000
24	HLK-Anlagen, Gebäudeautomation	720'000
25	Sanitäranlagen	665'000
26	Transportanlagen, Lageranlagen	50'000
27	Ausbau 1	894'000
28	Ausbau 2	1'761'500
29	Honorare	1'146'950
<b>4</b>	<b>Umgebung</b>	<b>110'000</b>
42	Gartenanlagen	30'000
45	Leitungen innerhalb Grundstück	55'000
46	Trassenbauten	25'000
<b>5</b>	<b>Baunebenkosten</b>	<b>283'000</b>
51	Bewilligungen, Gebühren	29'000
52	Dokumentation und Präsentation	32'000
53	Versicherungen	12'000
56	Übrige Baunebenkosten	5'000
58	Rückstellungen und Reserven	205'000
<b>9</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>280'000</b>
90	Möbel	240'000
98	Kunst am Bau	40'000
<b>Total</b>		<b>8'554'450</b>

### 3.5 Terminplan

	2024		2025		2026	
	2. Sem.	1. Sem.	2. Sem.	1. Sem.	2. Sem.	
Baueingabe	◆					
Bewilligungsverfahren	■					
Baubewilligung		◆				
Ausschreibungen		■				
Baustart			◆			
Bauausführung			■	■	■	
Fertigstellung Sporthalle				◆		
Fertigstellung Garderoben					◆	

## 4. Finanzierung

Die Sanierung der ABC-Halle entspricht einem Investitionsrahmen von insgesamt 9,05 Mio. Franken. Darin enthalten sind der Projektierungskredit, sämtliche Vorbereitungsarbeiten, die Gebäudekosten, die Umgebungsgestaltung, Baunebenkosten und auch die Ausstattung der Räumlichkeiten. Somit ist sichergestellt, dass bis auf die individuellen Kleinanschaffungen der Lehrpersonen (Turnmaterialien und Ähnliches) keine weiteren Investitionskosten anfallen. Gegenüber der Kostenschätzung beim Projektierungskredit sind zusätzliche Massnahmen in den Baukredit eingeflossen: Installation eines Lifts, Kunst am Bau, neue Oberflächen bei den Hubwänden, Änderungen in der Gebäudetechnik, Erneuerung der Kanalisation und die Ausstattung der Unterrichtsräume im Untergeschoss.

Die Beurteilung der Tragbarkeit erfolgt über den Finanzplan. Das Investitionsvolumen für dieses Bauprojekt ist im Finanzplan 2026 bis 2029 berücksichtigt und zeigt die langfristige Finanzierbarkeit der Sanierung bei gleichbleibendem Steuerfuss auf. Gemäss der aktuellen Gesetzgebung gilt es, die Investition während 33 Jahren linear abzuschreiben, was die Rechnung in diesem Zeitraum jährlich mit rund 274'300 Franken belastet. Das Eigenkapital sinkt, wobei die Eigenkapitalquote immer noch als gut bewertet werden kann. Durch fehlende Liquidität müssen Fremdgelder aufgenommen werden. Der Nettoverschuldungsquotient verschlechtert sich bis 2027, führt jedoch nicht zu einer Überschuldung.

Parameter	Rechnung	Budget	Budget	Finanzplan			
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Steuerkraft (einfache Steuer) (in TCHF)	23'875	22'407	24'445	24'811	25'183	25'561	25'945
Veränderung Steuerkraft		-6.2 %	9.1 %	1.5 %	1.5 %	1.5 %	1.5 %
Steuerfuss effektiv	68 %	68 %	68 %	68 %	68 %	68 %	68 %
Steuerfuss notwendig	68 %	68 %	68 %	70 %	69 %	69 %	70 %
Kapitalkosten (Zinssatz)	9.4 %	37.4 %	10.0 %	1.8 %	1.8 %	1.8 %	1.8 %
Anzahl Schüler (Durchschnitt RJ)	1'050	1'073	1'084	1'104	1'133	1'153	1'169

Kennzahlen	Rechnung	Budget	Budget	Finanzplan			
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Eigenkapitalquote (zu operativem Aufwand)	47.0 %	42.6 %	40.3 %	35.7 %	33.0 %	30.5 %	26.5 %
Nettoverschuldungsquotient	139.3 %	130.8 %	154.8 %	171.0 %	161.6 %	215.6 %	217.2 %
Zinsbelastungsanteil	1.5 %	2.1 %	2.2 %	3.2 %	3.1 %	3.0 %	3.8 %
Zinsbelastungsrisiko	8.1 %	8.2 %	9.2 %	9.0 %	8.8 %	10.9 %	10.7 %
Aufwanddeckung	-	-	99.3 %	97.0 %	97.8 %	98.1 %	96.9 %

Die Ausgangslage für die geplante Sanierung der ABC-Halle Stacherholz ist von einem dringenden Handlungsbedarf geprägt. Der Lebenszyklus des Gebäudes und vieler Bauteile ist erreicht. Es ist nur eine Frage der Zeit, bis kritische technische Anlagen wie die Heizung, Lüftung oder Elektrik vollständig ausfallen. Diese sind nicht mehr zuverlässig. Um den Betrieb der Halle langfristig sicherzustellen und die Nutzung für alle Interessensgruppen weiterhin zu ermöglichen, sind die Sanierungsarbeiten dringend notwendig.

Folgende Alternativen zum vorliegenden Sanierungsprojekt wurden in die Überlegungen einbezogen:

### **Abbruch und Neubau**

Eine alternative Lösung wäre der vollständige Abbruch des bestehenden Gebäudes und der Neubau eines identischen oder ähnlichen Gebäudes. Dieser Ansatz würde den Vorteil bieten, dass moderne bauliche und technische Standards von Grund auf eingeplant werden könnten.

Vorteile:

- Keine Probleme mit bestehenden Strukturen, die erhalten werden müssen
- Langfristige, nachhaltige Lösung

Nachteile:

- Kostenintensiv: Ein Neubau würde zwischen 16 und 20 Mio. Franken kosten, was deutlich über den Sanierungskosten liegt.
- Längere Bauzeit: Abriss und Neubau würden eine längere Bauzeit und somit eine längere Unterbrechung des Betriebs der Halle bedeuten.
- Verlust der architektonischen Identität und des historischen Wertes des ursprünglichen Gebäudes
- Die Investitionskosten der Dachsanierung aus dem Jahr 2016 in Höhe von 1,5 Mio. Franken müssten abgeschrieben werden.

### **Etappierte Sanierung**

Eine zweite Alternative wäre eine Sanierung in mehreren Etappen.

Vorteile:

- Die Sporthalle könnte in Teilbereichen weiter genutzt werden, was vor allem für Schulen und Vereine von Vorteil ist.
- Die Kosten liessen sich in Teilabschnitte aufteilen, was die Finanzierung über mehrere Jahre erleichtern könnte.

Nachteile:

- Höhere Gesamtkosten: Die Sanierung in Etappen führt in der Regel zu höheren Kosten, da durch die mehrfache Einrichtung der Baustelle und die schwierige Koordination der Schnittstellen zwischen den Bauphasen zusätzliche Aufwände entstehen.
- Komplexe Planung und technische Herausforderungen bei der Umsetzung, um den Übergang zwischen neuen und alten Bauteilen sauber zu gestalten.
- Längere Gesamtdauer der Sanierung, was eine Verlängerung der Einschränkungen im Betrieb zur Folge hätte.

Bei beiden Alternativen überwiegen die Nachteile, weshalb das vorliegende Sanierungsprojekt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern zur Genehmigung empfohlen wird.

## 6. Antrag der Primarschulbehörde

Geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Die Behörde der Primarschulgemeinde Arbon empfiehlt den Arboner Stimmberechtigten einstimmig, dem Baukredit Sanierung ABC-Halle Stacherholz über 8'554'450 Franken zuzustimmen.

Arbon, 23. September 2024

Für die Primarschulgemeinde Arbon

Regina Hiller  
Präsidentin

Susan Buff  
Leitung zentrale Dienste



Präsidium  
Römerstrasse 29

Regina Hiller  
Tel. 071 447 15 50  
Mail: [regina.hiller@psgarbon.ch](mailto:regina.hiller@psgarbon.ch)

Schulleitung Bergli  
Sekretariat Bergli  
Thomas-Bornhauser-Strasse 7

Eveline Wälti  
Gaby Lenggenhager  
Tel. 071 447 16 20  
Mail: [eveline.waelti@psgarbon.ch](mailto:eveline.waelti@psgarbon.ch)  
Mail: [gaby.lenggenhager@psgarbon.ch](mailto:gaby.lenggenhager@psgarbon.ch)

Schulleitung Seegarten  
Sekretariat Seegarten  
Seestrasse 31

Simone Weigelt  
Karin Stäheli  
Tel. 071 447 10 30  
Mail: [simone.weigelt@psgarbon.ch](mailto:simone.weigelt@psgarbon.ch)  
Mail: [karin.staeheli@psgarbon.ch](mailto:karin.staeheli@psgarbon.ch)

Schulleitung Stacherholz  
Sekretariat Stacherholz  
Stacherholzstrasse 32

Elmar Hürlimann  
Evelyne Wohnrau  
Tel. 071 440 07 52  
Mail: [elmar.huerlimann@psgarbon.ch](mailto:elmar.huerlimann@psgarbon.ch)  
Mail: [evelyne.wohnrau@psgarbon.ch](mailto:evelyne.wohnrau@psgarbon.ch)

Zentrale Dienste/Schulverwaltung  
Sekretariat  
Römerstrasse 29

Susan Buff  
Claudia Leucci  
Tel. 071 447 15 50  
Mail: [susan.buff@psgarbon.ch](mailto:susan.buff@psgarbon.ch)  
Mail: [claudia.leucci@psgarbon.ch](mailto:claudia.leucci@psgarbon.ch)

Leitung Liegenschaften  
Römerstrasse 29

Sandro Bischoff  
Tel. 071 447 15 55  
Mail: [sandro.bischoff@psgarbon.ch](mailto:sandro.bischoff@psgarbon.ch)

Leitung Schulergänzende Betreuung  
Sekretariat  
Seestrasse 31

Verena Stacher  
Sanela Vrhovac  
Tel. 071 447 16 30  
Mail: [verena.stacher@psgarbon.ch](mailto:verena.stacher@psgarbon.ch)  
Mail: [sanela.vrhovac@psgarbon.ch](mailto:sanela.vrhovac@psgarbon.ch)

Webseite

[www.psgarbon.ch](http://www.psgarbon.ch)

### Schuljahr 2024 / 2025

Schuljahresbeginn	Mo 12.08.2024
Herbstferien	Mo 07.10.2024 – So 20.10.2024
Weihnachtsferien	Mo 23.12.2024 – So 05.01.2025
Sportferien	Mo 27.01.2025 – So 02.02.2025
Frühlingsferien	Mo 07.04.2025 – Mo 21.04.2025
Vorsommerferien	Do 29.05.2025 – Mo 09.06.2025
Sommerferien	Mo 07.07.2025 – So 10.08.2025

### Schuljahr 2025 / 2026

Schuljahresbeginn	Mo 11.08.2025
Herbstferien	Mo 06.10.2025 – So 19.10.2025
Weihnachtsferien	Mo 22.12.2025 – So 04.01.2026
Sportferien	Mo 26.01.2026 – So 01.02.2026
Frühlingsferien	Fr 03.04.2026 – So 19.04.2026
Vorsommerferien	Do 14.05.2026 – Mo 25.05.2026
Sommerferien	Mo 06.07.2026 – So 09.08.2026

### Schuljahr 2026 / 2027

Schuljahresbeginn	Mo 10.08.2026
Herbstferien	Mo 05.10.2026 – So 18.10.2026
Weihnachtsferien	Mo 21.12.2026 – So 03.01.2027
Sportferien	Mo 01.02.2027 – So 07.02.2027
Frühlingsferien	Fr 26.03.2027 – So 11.04.2027
Vorsommerferien	Do 06.05.2027 – Mo 17.05.2027
Sommerferien	Mo 12.07.2027 – So 15.08.2027

Die jeweils aufgeführten Daten gelten als schulfrei.

Alle Daten sind verbindlich und müssen eingehalten werden. Änderungen vorbehalten.



---

**Arbon**

**primarschulgemeinde** 

arbon

Römerstrasse 29, 9320 Arbon

Tel. 071 447 15 50

info@psgarbon.ch, [www.psgarbon.ch](http://www.psgarbon.ch)