

Sanierung und Erweiterung Mehrzweckhalle Oberhofen



Ausgangslage

Die Mehrzweckhalle Oberhofen wurde in den Jahren 1939 / 1940 erstellt. In den 1980er-Jahren wurden lediglich minimale Renovationsarbeiten ausgeführt. Aufgrund des seit Jahren aufgeschobenen Unterhalts, besteht heute ein hoher gesamtheitlicher Sanierungsbedarf, damit die Mehrzweckhalle, welche von der kantonalen Denkmalpflege Thurgau als schützenswertes Gebäude eingestuft wurde, weiterhin genutzt werden kann.

Zu den Sanierungsarbeiten gehören die statische Ertüchtigung, Instandstellung der Böden, die Anpassung der Turnhalle auf die heutigen schulischen Anforderungen, Rückbau von Schadstoffen, Ersatz der Haustechnik, energetische Sanierung, Anpassung der Garderoben und Nasszellen, etc. Zusätzlich soll die Halle auf die heutigen Bedürfnisse angepasst werden. Dazu gehören eine hindernisfreie Erschliessung mittels Lifts, neu geschaffenen Lagerflächen und optimierte betriebliche Abläufe. Weiter erfüllt das Gebäude nach der Sanierung die feuerpolizeilichen Anforderungen sowie die Erdbebensicherheit.

Am 29. November 2023 wurde an der Gemeindeversammlung dem Kredit für das Planerwahlverfahren mit grossem mehr zugestimmt. Grundlage hierfür ist das vorgestellte Vorprojekt, welches den Erhalt der Halle und eine Erweiterung auf der Südseite vorsieht.

Wichtige Informationen zur Abstimmung

Bitte beachten Sie, dass bei dieser Abstimmung zwei Stimmzettel ausgefüllt werden müssen: (2x Abstimmen)

Volksschulgemeinde Münchwilen

Möchten Sie dem Schulanteil für die Sanierung und die Erweiterung der Mehrzweckhalle Oberhofen in Höhe von 6'580'000 Franken zustimmen?

Politische Gemeinde Münchwilen

Möchten Sie dem Gemeindeanteil für die Sanierung und die Erweiterung der Mehrzweckhalle Oberhofen in Höhe von 2'820'000 Franken zustimmen?

Stellen Sie sicher, dass beide Zettel vollständig ausgefüllt sind, bevor Sie diese abgeben.

Kulturobjekt

(Stellungnahme der kant. Denkmalpflege Thurgau, Martin Langer)

Vorangestellt sei anzumerken, dass sich die in den späten 1930er Jahren geplante und mit Beginn der 1940er Jahre fertiggestellte Mehrzweckhalle noch ganz im Stil einer späten Moderne zu erkennen gibt. Trotz zahlreich erfolgter kleinerer Eingriffe in den letzten Jahrzehnten ist das Gebäude in seinem wesentlichen Ausdruck authentisch erhalten geblieben und wurde aufgrund der gestalterischen und geschichtlichen Qualitäten 2012 von der Gemeinde als Kulturobjekt unter Schutz gestellt. Diese Unterschutzstellung soll sich allerdings nicht einschränkend auf substantielle Teilerneuerungen wie auch auf subtile Erweiterungen auswirken, sofern diese im Sinn des Bauwerks erfolgen.

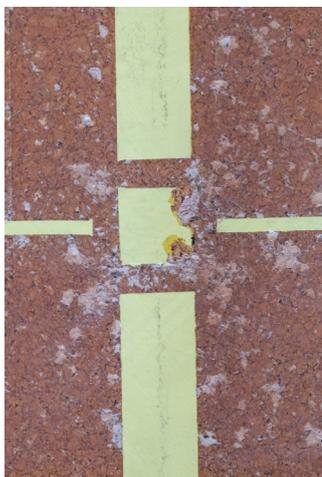
Das Planerwahlverfahren, das sich bereits auf eine erste, von der Denkmalpflege im Umgang mit dem Gebäude für gut geheissene Studie abstützte, diente im engeren Sinn schon als Wertung dieser Vorarbeit. Das Team von Flühler Architektur arbeitete mit Sensibilität in seinem Projektansatz die Stärken und die zu verbessernden Schwächen des Gebäudes heraus. Mit ihrer Analyse und einem aufgezeigten Weg, das Gebäude in die Zukunft zu führen, haben sie auch das Amt für Denkmalpflege gewinnen können. Die Denkmalpflege steht zum Ergebnis des Planerwahlverfahrens und zur aufgezeigten Vorgehensweise der Architekten. Mit der entsprechenden Verantwortung der Bauherrschaft sollte damit die Erneuerung wie durchdachte Erweiterung des Gebäudes – auch unter der Begleitung der Denkmalpflege – gelingen, zumal das künftige Projekt noch hohe gestalterische Freiheiten offenlässt, die weder auf ernüchternden Kompromissen noch auf unveränderlichen Lösungsanätzen basieren.

Empfehlung von Schulbehörde und Gemeinderat

Die Schulbehörde sowie der Gemeinderat empfehlen dem Gesamtkredit in Höhe von 9'400'000 Franken für die Sanierung und die Erweiterung der Mehrzweckhalle Oberhofen zuzustimmen.

Gesamtkredit und Kostenteiler

Der Gesamtkredit in Höhe von 9'400'000 Franken (inkl. CHF 500'000 Franken Reserve und MwSt.) wird wie folgt aufgeteilt:
Volksschulgemeinde Münchwilen; 70% | 6'580'000 Franken
Politische Gemeinde Münchwilen; 30% | 2'820'000 Franken



Sanierungsbedürftige Halle: Löchriger und abgenutzter Hallenboden sowie vorstehende oder zu tief versenkte Reckstangen.



Es lauern überall Gefahren: an den Wänden, offen liegende Heizkörper und hervorstehende Griffe und Ketten der Schaukelringe.



Nur zwei Garderoben verfügen über Duschen und fließendes Wasser. Die eine ist für Halbklassen viel zu klein.



Die Garderobe von 1940 entspricht nicht mehr heutigen Ansprüchen und die Umkleideim Korridor ist eher ein Provisorium.

Heutiger Zustand

(Stellungnahme der Schulleitung Oberhofen, Rolf Thalmann)

Der schlechte bauliche Zustand der Mehrzweckhalle Oberhofen wirkt sich zunehmend auch auf den Sportunterricht der Schülerinnen und Schüler aus. Die Situation im Bereich der Umkleidekabinen ist schon seit Jahren unbefriedigend. Von den beiden Garderoben, die über eine Dusche verfügen, bietet die eine Platz für ungefähr 6 Kinder. Regelmässig müssen sich dort aber Halbklassen mit 8 bis 12 Schülerinnen und Schülern umziehen. In der sich noch im Originalzustand befindenden Garderobe aus den Vierzigerjahren wurde zwar vor ein paar Jahrzehnten der fleckige und zerrissene Teppich durch einen Linoleumboden ersetzt, trotzdem entspricht sie bei weitem nicht den minimalsten heutigen Ansprüchen.

Wegen des desolaten baulichen Zustands der Halle ist auch die Sicherheit der Kinder während des Sportunterrichts nicht mehr vollumfänglich gewährleistet. Die ungeschützten kantigen Heizkörper stellen ein andauerndes Sicherheitsrisiko dar. Auch vorstehende Fenstergriffe, Ketten und Seile für die Schaukelringe bilden eine latente Gefahr. Der Korkboden hat in den letzten Jahren stark gelitten und ist löcherig geworden. Als besonders gefährlich muss die Reckanlage, die in den Hallenboden eingelassen ist, eingestuft werden. Während die eine Reckstange nicht mehr vollständig versenkt werden kann und hervorsteht, liegt die andere zu tief im Boden, was zu Stolperfallen für die Kinder führt.

Die Turngeräte werden jeden Herbst durch die Firma Alder + Eisenhut überprüft. Schon vor ein paar Jahren wurde die ganze Reckanlage als zu gefährlich eingestuft, weshalb sie von den Lehrpersonen nicht mehr benutzt werden darf. Von den vier Schaukelringpaaren wurden ebenfalls schon vor Jahren zwei Ringpaare abgehängt, da die Gefahr bestand, dass sich die Rollen von der Decke lösen oder die Seile aus den Rollen springen könnten.

Der aktuelle Zustand der Mehrzweckhalle zwingt meiner Ansicht nach die Schulbehörde, ihre Verantwortung wahrzunehmen und die Halle im kommenden Sommer für den Sportunterricht zu sperren.



Haustechnische Installationen sind nicht mehr zeitgemäss und bilden eine ständige Gefahr für Schülerinnen und Schüler.



Sichtbar bröckeln überall Wände und Decken. Risse durchziehen gewisse Mauern und die Tapeten lösen sich.

Planerwahlverfahren

Am 23. August 2024 haben sich die sechs vorselektionierten Architekturbüros bzw. Arbeitsgemeinschaften dem Bewertungsgremium vorgestellt. Der Baukommission, unter Leitung der Schulpräsidentin Tanja Baer und Ueli Wepfer (Leitung des gesamten Planerwahlverfahrens) und erweitert durch Fachexperten, wurden sehr fundierte und vielfältige Präsentationen unterbreitet. Das Bewertungsgremium durfte mit Genugtuung feststellen, dass sich alle für die Angebotsstufe selektionierten Planungsbüros sehr engagiert und intensiv mit der Aufgabenstellung auseinandergesetzt haben und gute bis sehr gute Angebote eingereicht wurden.

Bei der Bewertung ging es darum, das für die Aufgabenstellung geeignetste Büro auszuwählen um das Vorprojekt in architektonischer, betrieblicher, denkmalpflegerischer und finanzieller Hinsicht bestmöglich weiterzuentwickeln und letztlich auch zu realisieren. Dabei betrachtete man zwei Hauptkriterien, erstens die Qualifikation und die Organisation des Auftragnehmers und zweitens die Qualität und Plausibilität der Auftragsanalyse. Nach Abschluss der beiden Punkte wurde zudem noch die Höhe und die Plausibilität des Angebotes bewertet.

Das Bewertungsgremium hat sich entschieden, der Schulbehörde und der Gemeinde zu empfehlen, den Planungsauftrag zur Sanierung und Erweiterung der Mehrzweckhalle Oberhofen an das Büro Flühler Architektur GmbH in St. Gallen zu vergeben.

Finanzierung

Die Finanzierung basiert auf drei fundierten, unabhängigen Kostenschätzungen von September 2023. Auf der Ebene der einstufigen Baukostenpositionen (BKP) sieht sie wie folgt aus:

1 Vorbereitungsarbeiten	1'050'000.–
2 Gebäude (Sanierung & Erweiterung)	6'700'000.–
3 Betriebseinrichtungen	600'000.–
4 Umgebung	100'000.–
5 Baunebenkosten	250'000.–
6 Reserve	500'000.–
9 Ausstattung	200'000.–

Total 9'400'000.–

Der Gesamtkredit für Sanierung und Erweiterung der Mehrzweckhalle basiert auf einer Kostenschätzung von $\pm 20\%$, wobei es gilt, die 9'400'000 Franken nicht zu überschreiten.

Gemäß Finanzplan ist durch die Investition der Mehrzweckhalle Oberhofen (im Zeitraum der Bauphase bis Ende 2026) keine Steuerfusserhöhung geplant. Dieser wird seitens Schulbehörde auf Grund der sinkenden Geburten-/Schülerzahlen weiterhin/ regelmäßig einer detaillierten Prüfung unterzogen. Seitens Politischer Gemeinde steht dieser im Zusammenhang mit weiteren Investitionen.

Architektonische Haltung

Flühler Architektur - Wir setzen auf verantwortungsvolle Planungs- und Bauprozesse, die soziale Verantwortung und ökologische Integrität vereinen. Durch innovative Lösungen schaffen wir Lebensräume, die Menschen verbinden und die Umwelt respektieren und tragen so aktiv zu einer nachhaltigen Zukunft bei.

Häuser sind wie Geschichten – man kann sie immer weiter erzählen. Oft ist es wichtig und sinnvoll, ältere Gebäude zu erhalten, sowohl aus historischer als auch aus ökologischer Sicht. Durch gut durchdachte Umbauten können wir sowohl den Nutzenden als auch den Bauherrschaften einen hohen Mehrwert bieten.

Öffentliche Gebäude wie Schulen, Sozial- und Betreuungseinrichtungen, Gemeindehäuser und Sport- und Freizeitanlagen sind wichtig für das Leben in der Öffentlichkeit. Sie stehen oft an wichtigen Orten und helfen, die Ortszentren lebendig zu machen. Wenn sie gut geplant sind und die richtigen Materialien verwenden, tragen sie zur Schönheit der Gemeinde bei und sind für die Umgebung passend. Es ist wichtig, dass diese Gebäude funktional sind, gut aussehen und ökologische Prinzipien beachten, also nachhaltig sind.

Sanierung und Erweiterung

Durch eine vertiefte Analyse der Mehrzweckhalle Oberhofen, dem Ort sowie dem Betrieb werden Massnahmen ausgearbeitet, welche den sorgsam Umgang mit dem Bestand sowie die betrieblichen Abläufe zusammenbringen. Mit gezielten Eingriffen kann die Mehrzweckhalle, welche seit ca. 40 Jahren nicht mehr saniert wurde, nachhaltig auf die heutigen Bedürfnisse angepasst werden.

Die sanierungsbedürftige und denkmalpflegerische Mehrzweckhalle wird sowohl von Schülerinnen und Schülern als auch von Vereinen genutzt. Das Gebäude dient als Sportstätte sowie als Veranstaltungsort, beides gilt es in der Sanierung und Erweiterung zu integrieren. Dabei ist die betriebliche Nutzung ein wesentlicher Bestandteil, wobei folgende Optimierungen angedacht sind; Neue Garderoben und Nasszellen, Lagerflächen, Bühne, Küche, Aufzug und hindernisfreie Erschliessung. Damit wird sichergestellt, dass die Mehrzweckhalle für den schulischen Betrieb sowie für Veranstaltungen funktioniert und genutzt werden kann.

Die Mehrzweckhalle Oberhofen ist der Ort, wo sich die Münchwilerinnen und Münchwiler treffen, um zu festen, feiern, politisieren und vieles mehr. Die denkmalgeschützte Halle wird so saniert, dass sie sowohl die denkmalpflegerischen Anforderungen sowie die heutigen Normen und Vorschriften erfüllt. Mit einer zeitgemässen Erweiterung wird sichergestellt, dass die betrieblichen Abläufe für den Sport der Primarschule, Events und Kulturveranstaltungen gewährleistet sind.

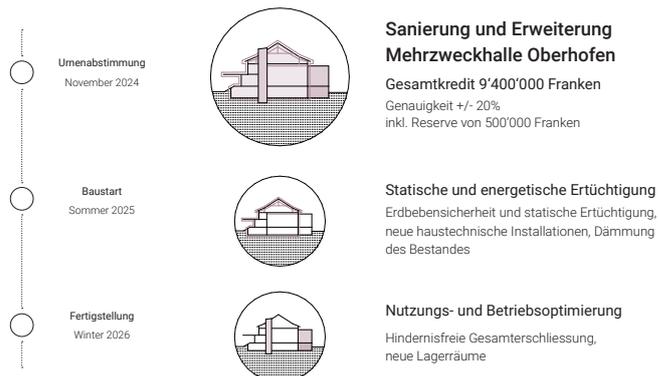


Abbildung Massnahmen und Konzeptidee