



Weitere Informationen in auf:

www.projekte-muenchwilen-tg.ch/mehrzweckhalle-oberhofen.html



Sanierung und Erweiterung MZH Oberhofen

Botschaft und Antrag Nachtragskredit für die Urnenabstimmung vom 27. September 2026

Empfehlung von Schulbehörde und Gemeinderat

Sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Die Baukommission, die Schulbehörde sowie der Gemeinderat empfehlen Ihnen
dem Nachtragskredit von 2'600'000 CHF inkl. MwSt. (indexiert) für die Sanierung und Erweiterung der Mehrzweckhalle Oberhofen zuzustimmen.

Wichtige Informationen zur Abstimmung

Bitte beachten Sie, dass bei dieser Abstimmung zwei Stimmzettel ausgefüllt werden müssen:

Volksschulgemeinde Münchwilen

Möchten Sie dem Schulantel des Nachtragskredits von 1'820'000 CHF inkl. MwSt. (indexiert)
für die Sanierung und die Erweiterung der Mehrzweckhalle Oberhofen zustimmen?

Politische Gemeinde Münchwilen

Möchten Sie dem Gemeindeanteil des Nachtragskredits von 780'000 CHF inkl. MwSt. (indexiert)
für die Sanierung und die Erweiterung der Mehrzweckhalle Oberhofen zustimmen?

2x
ABSTIMMEN

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

Die Unterlagen können auch telefonisch (071 553 71 00 oder 071 969 11 20) bestellt oder am Schalter des
Schulsekretariats bzw. der Einwohnerdienste abgeholt werden.

Sanierung und Erweiterung MZH Oberhofen

Botschaft und Antrag Nachtragskredit für die Urnenabstimmung vom 27. September 2026

Worum geht es?

Die Mehrzweckhalle Oberhofen soll umfassend saniert und funktional erweitert werden. Die Planung verfolgt das Ziel, den denkmalgeschützten Bestand sorgfältig zu sanieren und gleichzeitig durch einen südlichen Anbau die betrieblichen Abläufe zu verbessern.

Der 2024 bewilligte Baukredit von 9'400'000 CHF inkl. MwSt. reicht dafür nicht aus. Aufgrund vertiefter Abklärungen hat sich gezeigt, dass ein Nachtragskredit von 2'600'000 CHF inkl. MwSt. (indexiert) erforderlich ist.

Ausgangslage

Die sanierungsbedürftige Mehrzweckhalle Oberhofen ist seit Jahren ein zentraler Bestandteil des schulischen, sportlichen und gesellschaftlichen Lebens in Münchwilen. In den vergangenen Jahren wurden verschiedene Vorgängerprojekte und Abklärungen durchgeführt. Im Jahre 2023 wurde auf dieser Basis das Vorprojekt 2023.1 erarbeitet, welches in den Bereichen Barrierefreiheit, Brandschutz, Statik, Energie und Baueingabereife Pendenzen zur Überarbeitung aufwies.

Am 26. September resp. 29. November 2023 genehmigte die Stimmbürgerschaft den Planungskredit, worauf ein Planerwahlverfahren durchgeführt wurde. Die gewählte Konzeptidee der Flühler Architektur GmbH fand Eingang in die Botschaft für einen Baukredit über 9'400'000 CHF inkl. MwSt., welche am 24. November 2024 von der Urnengemeinde genehmigt wurde.

Im Jahre 2025 erfolgten dann umfassende Bestandesaufnahmen (u. a. Statik, Gebäudeschadstoffe, Brand-, Denkmalschutz), sowie die Erarbeitung einer konsolidierten Bestellung der Nutzenden und Betreibenden.

Was ist seitdem passiert?

Auf diesen Grundlagen erarbeitete das Planungsteam um die Flühler Architektur GmbH das Vorprojekt 2026, welches nun vollständig vorliegt. Es umfasst aufeinander abgestimmte Architektur-, Statik- sowie Haustechnikpläne, einen detaillierten Baubeschrieb und eine Kostenschätzung mit einer Ungenauigkeit von +/- 15 %.

Dieser Planungsstand wurde von der mandatierten Bauherrenvertretung detailliert auf Vollständigkeit, Qualität etc. geprüft. Diese Prüfung bestätigte, dass die Planung vollständig sowie nachvollziehbar ist und die geringfügigen Pendenzen in der Phase Bauprojekt bearbeitet werden können.

Das Vorprojekt 2026 setzt dabei alle für die Bewilligungsfähigkeit und Realisierbarkeit zwingend zu ergänzenden Punkte (u. a. Erfüllung Trag-, Erbebensicherheit und Brandschutz, kantonales Energie- sowie Behinderten-gleichstellungsgesetz) um, welche im Vorprojekt 2023.1 nicht gegeben waren. Daraus und aus der vollständigen Erfüllung der Anforderungen aus der Bestellung resultiert gemäss der Kostenschätzung eine Kostenüberschreitung von 2'600'000 CHF inkl. MwSt. gegenüber dem genehmigten Kredit von 9'400'000 CHF inkl. MwSt. Zudem ist klar, dass das Terminziel mit einer Fertigstellung im Winter 2026 nicht realisierbar ist.

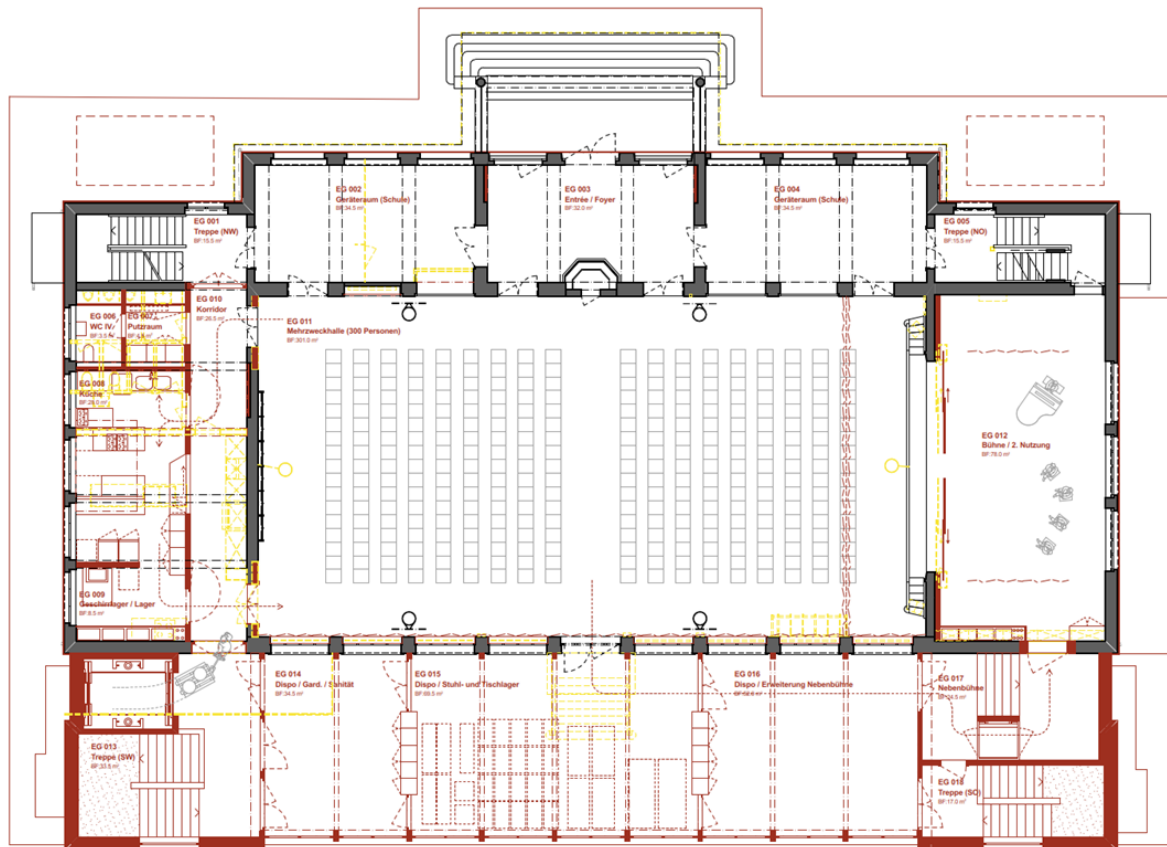
Die Baukommission hat auf dieser Basis den Phasenabschluss Vorprojekt 2026 genehmigt und sich zusammen mit der Schul- sowie Politischen Gemeinde dafür entschieden den Stimmbürgerinnen und Stimmbürger einen Nachtragskredit von 2'600'000 CHF inkl. MwSt. (indexiert) an der dafür nötigen Urnenabstimmung zur Genehmigung vorzulegen.

Was wird gebaut?

Das vorliegende Vorprojekt 2026 ist eine planerische Präzisierung der dem Volk an der Urnenabstimmung vom 24. November 2024 vorgelegten Konzeptidee der Flühler Architektur GmbH, welche wiederum auf dem Vorprojekt 2023.1 basiert.

Das vorliegende Vorprojekt 2026 sieht eine sorgfältige Sanierung und funktionale Erweiterung der Mehrzweckhalle vor. Die Massnahmen sind notwendig, um das Gebäude sicher, gesetzeskonform und langfristig nutzbar zu machen. Zu den zentralen Bausteinen gehören:

- Rückbau und fachgerechte Entsorgung Gebäudeschadstoffe
- Statische und konstruktive Ertüchtigung Bestand einschliesslich Erdbebensicherheit
- Erneuerung Foundation mittels Mikropfählen zur Verhinderung unterschiedlicher Setzungen
- Brandschutztechnische Massnahmen zur Erfüllung der geltenden Vorschriften
- Erfüllung Vorgaben der BFU für Unfallverhütung
- Sanierung Gebäudehülle und Einbau technische Anlagen gemäss kantonalem Energiegesetz (Minergie)
- Umsetzung Barrierefreiheit für öffentlich zugängliche Geschosse
- Erneuerung resp. Ergänzung Haustechnik inkl. PV, Gastküche und Bühnentechnik
- Erweiterung durch Anbau, um betriebliche und räumliche Anforderungen heutiger Nutzung zu erfüllen



Grundriss Erdgeschoss (Ausführliche Informationen in der Online-Version: www.projekte-muenchwilten-tg.ch/mehrzweckhalle-oberhofen.html)

Kosten

Die aktuell vorliegende Kostenschätzung zeigt, dass das Projekt mit dem am 24. November 2024 genehmigten Kredit von 9'400'000 CHF inkl. MwSt. nicht realisierbar ist und in welchen Bereichen Mehraufwendungen nötig sind.

BKP	Bezeichnung	Vorprojekt 2023.1 Grobkostenschätzung +/- 20 % Novum Bau AG	Vorprojekt 2026 Kostenschätzung +/- 15 % Flühler Architektur GmbH
1	Vorbereitungsarbeiten	1'139'000	1'293'400
2	Gebäude	6'269'000	8'453'300
3	Betriebseinrichtungen	725'000	580'500
4	Umgebung	152'000	97'700
5	Baunebenkosten	202'000	438'200
6	Projektreserven	321'000	556'600
7	Kreditreserven	500'000	500'000
9	Ausstattung	92'000	80'300
Total		9'400'000	12'000'000

Gegenüberstellung Kostenstand Vorprojekt 2023.1 und Vorprojekt 2026, alle Beträge CHF inkl. MwSt.

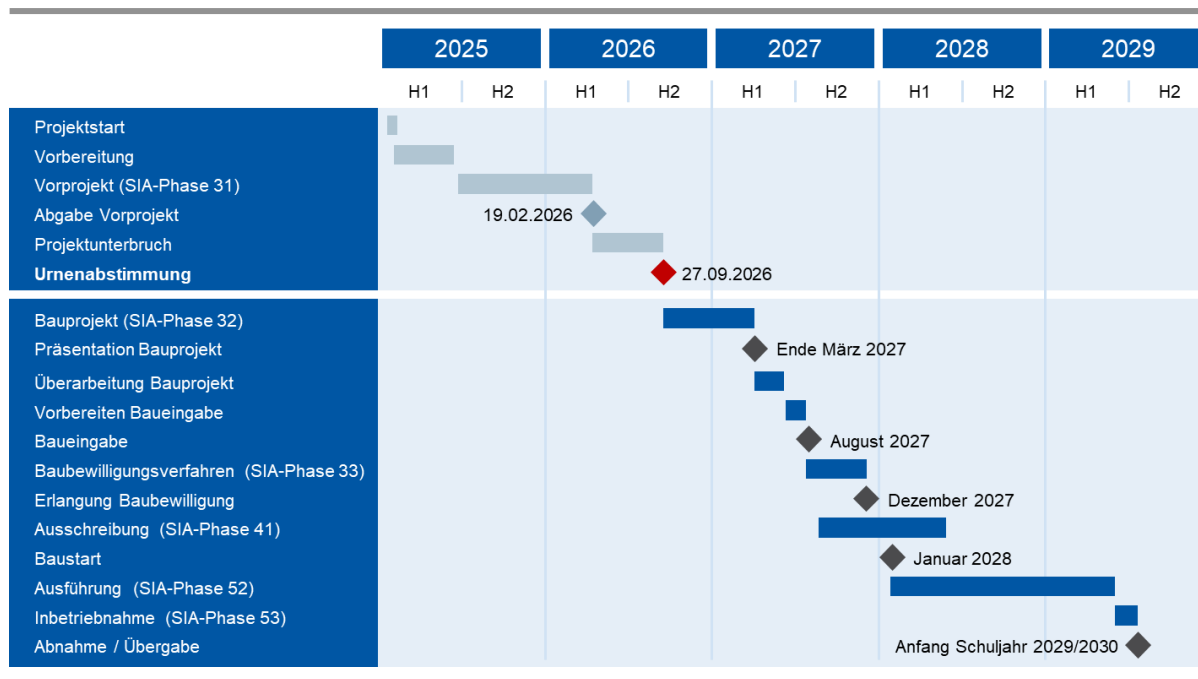
Die Mehrkosten ergeben sich aus den folgend detailliert ausgewiesenen Positionen, woraus sich die Konsequenz eines Nachtragskredits über 2'600'000 CHF inkl. MwSt. (indexiert) ableitet.

	Präzisierung Bestellung aufgrund Anforderungen Nutzung und Betrieb		Warenaufzug	+ 50'000
			Optimierung Umfang Betriebseinrichtung und Ausstattung	- 210'500
			Abgrenzung Planerwahlverfahren	- 50'000
		+ 109' 500	Personenbelegung Halle (480 Pers. anstelle max. 300 Pers.)	+ 320'000
	Änderungen / Ergänzungen aufgrund behördlicher oder gesetzlicher Vorgaben		Baumeisterarbeiten (Erfüllung Trag- und Erbebensicherheit)	+ 45'650
			Holzbau (Erfüllung Trag-, Erbebensicherheit und Brandschutz)	+ 113'900
			Fenster (Erfüllung kantonales Energiegesetz)	+ 150'700
			Wärmedämmung (Erfüllung kantonales Energiegesetz)	+ 373'700
			Lüftungsanlage (Erfüllung kantonales Energiegesetz)	+ 388'400
			Hebebühne (Erfüllung Behindertengleichstellungsgesetz)	+ 24'700
		+ 1' 097' 050		
+ 2' 600' 000	Anpassungen / Korrekturen auf Basis Bestandesaufnahmen		Rückbau / Abbrüche	- 80'400
			Sanierung Gebäudeschadstoffe	+ 44'700
			Baustelleneinrichtung und Gerüst	+ 146'700
			Pfählung (Foundation) und Grundwasserabdichtung	+ 145'100
			Kanalisation im Gebäude	+ 38'700
			Elektroanlagen	+ 99'200
			Heizungsanlagen	- 91'900
			Sanitäranlagen	+ 66'700
			Ausbau 1 + 2	- 201'100
			Honorare Fachplaner (Annahme zu tief)	+ 277'950
	Vervollständigungen wegen zu geringer Annahmen		Entschädigungen, Bauherrenvertretung und Fördergelder	+ 291'900
			Baumeisterarbeiten	+ 45'650
			Holzbau	+ 113'900
			Honorare Fachplaner (Anpassung an erhöhte Bausumme)	+ 277'950
			Honorare Spezialisten (Fehlende Spezialisten)	+ 34'500
		+ 707' 600	Projektreserve (Anpassung an erhöhte Bausumme)	+ 235'600
Restbetrag			Kleinbeträge und Rundung	- 51'700

Grösste Abweichungen Grobkostenschätzung Vorprojekt 2023.1 und Kostenschätzung Vorprojekt 2026, alle Beträge CHF inkl. MwSt.

Termine

Das ursprüngliche Terminziel mit einer Fertigstellung im Winter 2026 ist nicht realisierbar. Der nachfolgende Terminplan zeigt, dass eine Fertigstellung bis Sommer 2029 realistisch ist.



Grobterminplan ab Urnenabstimmung

Denkmalschutz

Der Bestandsbau ist ein wertvolles Baudenkmal, im Hinweisinventar des Kantons Thurgau als wertvoll eingestuft und durch die Gemeinde Münchwilen seit 2012 eigentümerverbindlich unter Schutz gestellt. Das von der kantonalen Denkmalpflege in Auftrag gegebene Gutachten zeigt den Wert den unterschiedlichen Wert der einzelnen Gebäudeteile und damit auch die Veränderungsmöglichkeiten auf (vgl. Raumbuch und Ampelplan: www.projekte-muenchwilen-tg.ch). Das Projekt wurde in enger Abstimmung mit der kantonalen Denkmalpflege entwickelt, erhält den Charakter des Gebäudes und respektiert die gültige Unterschutzstellung. Eine allfällige Schutzentlassung liegt in der Kompetenz der Gemeinde und setzt ein entsprechendes Verfahren voraus (mit der Möglichkeit der Rechtsmittelergreifung von Dritten). Eine im Mai 2026 bei der kantonalen Denkmalpflege angefragte Einschätzung ergab, dass keine Gründe (wie beispielsweise ein irreparabler Bauzustand oder ein unverhältnismässiger Restaurierungsaufwand) erkennbar seien, welche eine Interessensabwägung zugunsten eines Abbruchs begründen könnten. Vielmehr zeigten die bisherigen Planungsarbeiten, dass auch am denkmalgeschützten Gebäude Veränderungen im Sinne einer weiteren Nutzbarkeit möglich sind.

Gesetz über die Energienutzung

Hinsichtlich der Vorbildwirkung sagt das Gesetz über die Energienutzung des Kantons Thurgau folgendes:

- Kanton, Gemeinden sowie andere Körperschaften und Anstalten des öffentlichen Rechts nehmen in ihrem Bereich eine Vorbildfunktion bezüglich der Zwecke dieses Gesetzes wahr.
- Ihre Neubauten und tiefgreifende Umbau- und Sanierungsmassnahmen an ihren Gebäuden sind mindestens nach dem Minergie-Standard oder vergleichbaren Standards auszuführen. ...
- Sind diese Anforderungen nachweislich nur mit einem sehr hohen Aufwand zu erreichen, kann ausnahmsweise davon abgewichen werden.

Das Amt für Energie hat schriftlich bestätigt, dass das Projekt diese Anforderungen des Minergie-Standards zu erfüllen hat.

Finanzielle Einordnung

Die Schulbehörde und der Gemeinderat haben die finanzielle Situation im Zusammenhang mit dem Nachtragskredit sorgfältig geprüft. Trotz des zusätzlichen Finanzbedarfs wird das Projekt als vertretbar und langfristig sinnvoll beurteilt, da die Investitionen:

- dem Erhalt und der Sicherung einer zentralen Gemeindeinfrastruktur,
- der Vermeidung weiterer Substanzschäden, Notmassnahmen sowie einer Leerstandsbewirtschaftung,
- der Gewährleistung eines zeitgemässen und sicheren Schul- sowie Vereinsbetriebs und
- dem langfristigen Werterhalt für kommende Generationen dienen.

Mit Ihrer Zustimmung ermöglichen Sie:

- eine sorgfältige Sanierung des denkmalgeschützten Bestands und Ergänzung eines südlichen Anbaus zur Behebung der funktionalen Defizite, welche die gesetzlichen und weiteren Anforderungen erfüllen.
- den langfristigen Werterhalt einer wichtigen Gemeindeinfrastruktur zu Gunsten des schulischen, sportlichen und gesellschaftlichen Lebens in Münchwilen.
- die genügenden Geldmittel und damit klare Planungssicherheit für die nächsten Projektphasen.

Was passiert bei einem Nein?

- Die Mehrzweckhalle wird weiterhin gepflegt, minimal geheizt und instandgehalten (Aufgrund Unterhaltungspflicht gemäss Vorgaben Kanton, Denkmalschutz etc.).
- Dem Schulzentrum Oberhofen fehlt weiterhin eine Turnhalle und den Vereinen sowie der Öffentlichkeit ein Mehrzweckraum für Veranstaltungen und Feste.

Empfehlung

Sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Die Baukommission, die Schulbehörde sowie der Gemeinderat empfehlen Ihnen
dem Nachtragskredit von 2'600'000 CHF inkl. MwSt. (indexiert) für die Sanierung und Erweiterung der Mehrzweckhalle Oberhofen zuzustimmen.

Wichtige Informationen zur Abstimmung

Bitte beachten Sie, dass bei dieser Abstimmung zwei Stimmzettel ausgefüllt werden müssen:

Volksschulgemeinde Münchwilen

Möchten Sie dem Schulanteil des Nachtragskredits von 1'820'000 CHF inkl. MwSt. (indexiert) für die Sanierung und die Erweiterung der Mehrzweckhalle Oberhofen zustimmen?

Politische Gemeinde Münchwilen

Möchten Sie dem Gemeindeanteil des Nachtragskredits von 780'000 CHF inkl. MwSt. (indexiert) für die Sanierung und die Erweiterung der Mehrzweckhalle Oberhofen zustimmen?

2x
ABSTIMMEN

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