

**SEKUNDARSCHULGEMEINDE ARBON
NEUBAU SCHULZENTRUM LÄRCHE,
ST.GALLERSTRASSE, ARBON**

**Orientierungsversammlung
Neubauprojekt Lärche**

Dienstag, 02. September 2025 | 19.30 Uhr

AGENDA / ABLAUF

- | | |
|---|-------------------------|
| 1. Begrüssung / Vorstellung der Personen | R. Schwarzer |
| 2. Ausgangslage SSG Arbon / Entwicklung Schülerzahlen | R. Schwarzer |
| 3. Prozess zur Standortwahl | D. Leu |
| 4. Wettbewerb / Siegerprojekt | D. Leu |
| 5. Projektvorstellung | Isler Gysel Architekten |
| 6. Projektkosten | F. Ammann |
| 7. Projektkosten im Vergleich | F. Ammann |
| 8. Grobterminplan | F. Ammann |
| 9. Finanzierung | U. Gähwiler |
| 10. Fragen | R. Schwarzer |

1. Begrüssung / Vorstellung der Personen

- **Robert Schwarzer** Präsident SSG Arbon
- **Daniel Leu** Schulbehörde Ressort Bau/Infrastruktur
 Präsident Baukommission Lärche
- **Urs Gähwiler** Schulbehörde Ressort Finanzen
- **Florian Ammann** Leitung Liegenschaften/Infrastruktur
 Bauherrenvertreter Lärche

Isler Gysel Architekten GmbH Gewinner Wettbewerb Projekt Lärche

- **Dominik Isler**
- **Manuel Gysel**

2. Ausgangslage SSG Arbon

R. Schwarzer

- SSG Arbon: aktuell 3 Schulzentren, 620 SchülerInnen, 120 Mitarbeitende
- Progn. Wachstum bis 2029: **+ 100 bis 120 SchülerInnen (ohne Zuzüge)**
- Wachstum nicht in den bisherigen Schulzentren realisierbar
- Schulzentrum Stacherholz wurde jüngst um 3 Schulzimmer erweitert (langfristiges, beschränktes Erweiterungspotential noch vorhanden)

3. Prozess Standortwahl

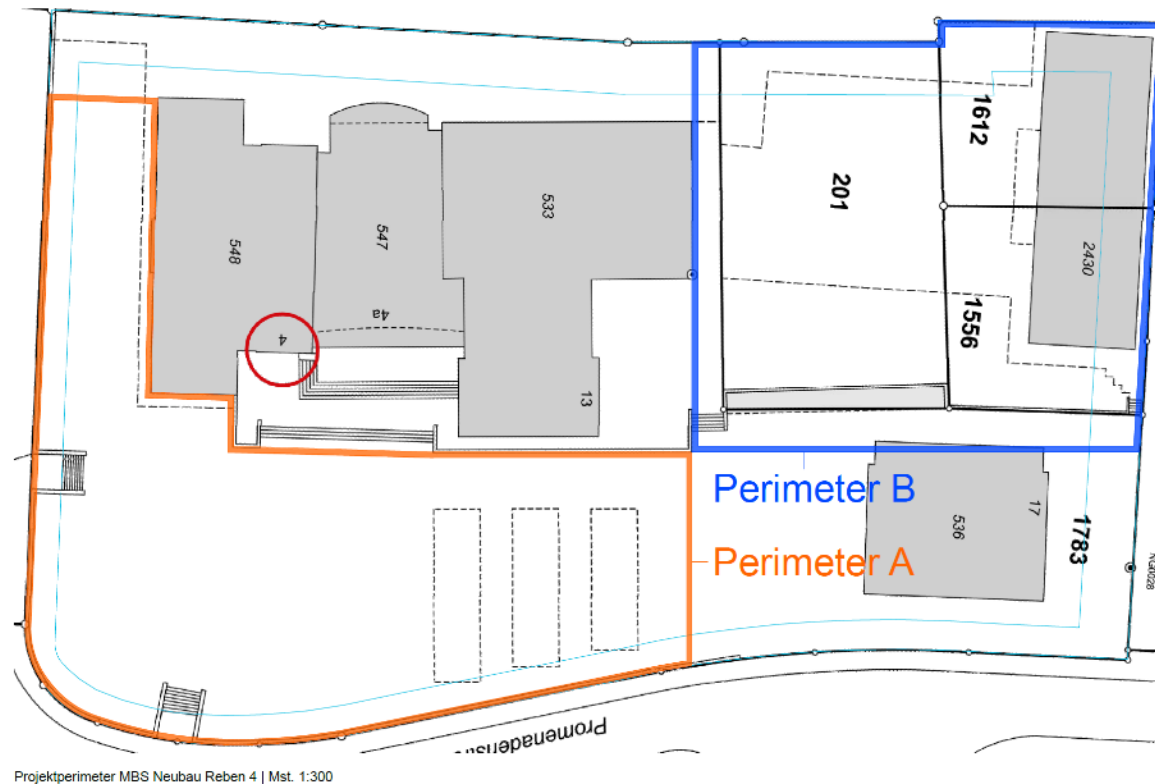
Ursprünglich war es unser Ziel, den Standort Reben 4 im Rahmen der bestehenden Möglichkeiten zu erweitern. Uns war jedoch bewusst, dass selbst ein möglicher Ausbau dieses Standorts das Problem des fehlenden Turnhallenraums nicht lösen würde. Dies hätte ein zusätzliches Projekt erforderlich gemacht.

Der Bedarf an zusätzlichem Platz in der Sporthalle ist ausgewiesen, weil:

- bereits heute Hallen der PSG zugemietet werden müssen,
- die kantonalen Vorgaben zur Trennung von Knaben und Mädchen im Turnunterricht nicht flächendeckend eingehalten werden können,
- sich die Situation durch zusätzlichen Schulraum weiter zuspitzen wird.

3. Prozess Standortwahl

Für eine mögliche Bebauung wurden am Standort Reben 4 zwei Perimeter evaluiert:

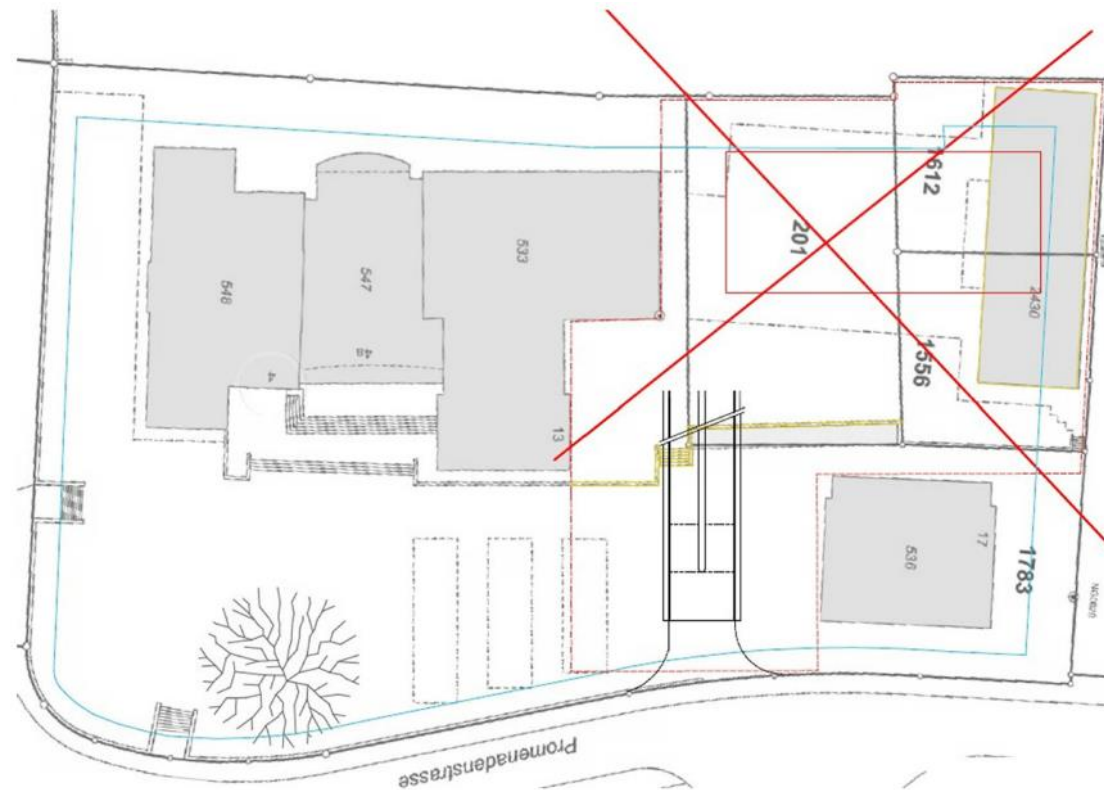


3. Prozess Standortwahl

In der Folge wurde diese beiden Optionen im Rahmen einer Machbarkeitsstudie weiter vertieft. Rasch hat sich gezeigt, dass lediglich der Perimeter A in Frage kommt.

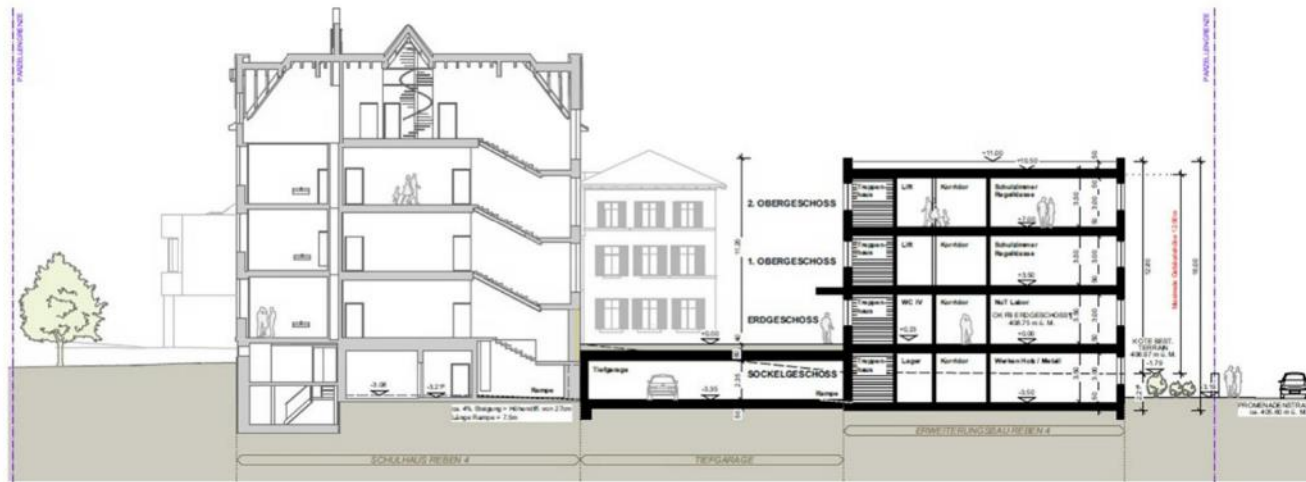
Dies auf Grund:

- Gebäudehöhe
- Grenzabstand
- Parkierungsmöglichkeit



3. Prozess Standortwahl

Somit Weiterverfolgung Parameter A im Rahmen Machbarkeit



3. Prozess Standortwahl

Aus der Machbarkeitsstudie erfolgte folgendes Fazit

- Benötigtes Raumprogramm nicht umsetzbar
- Dringend benötigter Turnraum auch mit Ergänzungsbau ungelöst
- Starke Verdichtung auf dem Schulzentrum Reben 4
- Parkierung ungelöst
- Distanz zum Schulzentrum Stacherholz zur Entlastung Schulküche gross

→ Ausbau Schulzentrum Reben 4 musste somit verworfen werden

3. Prozess Standortwahl

Somit neue strategische Überlegungen:

- Neues Schulzentrum mit Sporthalle
- Verbleib der Schulzentren-Anzahl bei 3
 - Personalkosten (Schulleitung / SSA / etc.)
 - Unterhaltskosten (Hauswart / Reinigungsgeräte / etc.)

Strategischer Entscheid:

- Evaluation Standort für neues Schulzentrum
- Start der Diskussion Verkauf Reben 4 an die PSG Arbon



Die Suche nach einem neuen Standort entpuppte sich als grosse Herausforderung.

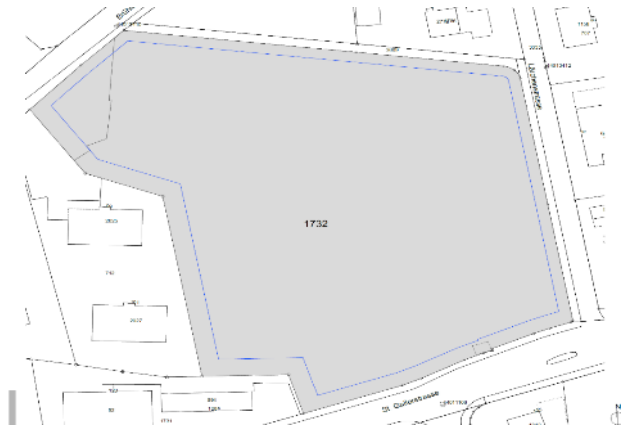


Schulraumbedarf wurde in der Wachstumsstrategie der Stadt Arbon nicht berücksichtigt.

3. Prozess Standortwahl

Es wurde rasch deutlich, dass keine verfügbare Parzelle unseren Anforderungen entspricht. Daher war es notwendig, das Gespräch mit der Bürgergemeinde zu suchen

In der Folge wurden die folgenden Optionen vertieft geprüft und bewertet:



Standort Lärche



Standort Niederfeld

3. Prozess Standortwahl

Auch die Erweiterung des Stacherholz wurde geprüft.

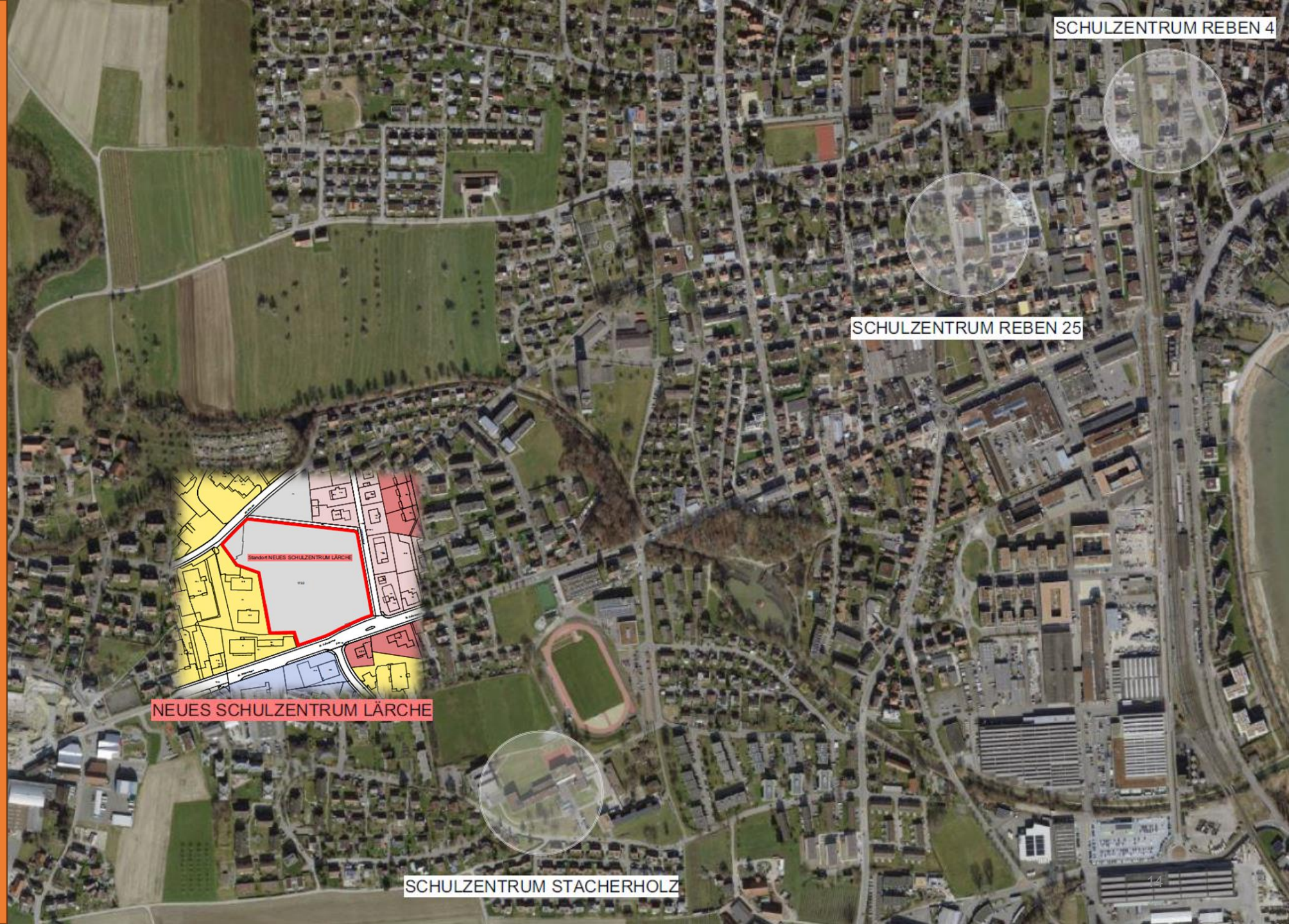
Gründe weshalb dies nicht weiterverfolgt wurde sind:

- Keine 3-fach Sporthalle möglich
- Soll als strategische Reserve behalten werden



Standort Lärche

Einzige Option, welche
alle Anforderungen
erfüllt!



SCHULZENTRUM STACHERHOLZ

SCHULZENTRUM REBEN 4

SCHULZENTRUM REBEN 25

NEUES SCHULZENTRUM LÄRCH

3. Prozess Standortwahl

Begründung:

Parzelle Nr. 1732 / St. Gallerstrasse, Arbon

- Zone für öffentliche Bauten
- Eigentum der Bürgergemeinde Arbon
- Übernahme im Baurecht (100 Jahre)

Besonders geeignet aufgrund:

- optimaler Lage für Schülerströme aus Roggwil und Freidorf
- Möglichkeit zur Entlastung Schulzentrum Stacherholz (Nützung Schulküche / Sporthalle)
- Nutzung der Sporthalle für Reben 25

4. Projektwettbewerb

Projekthalt:

- Sekundarschulhaus mit **22 Regelklassenzimmer, 11 Gruppenräume** und allen erforderlichen Spezialunterrichtsräumen (Werken, textiles Werken, Natur- und Technik, Labor, Schulküchen, Aula, Lernlandschaft, etc.)
- Sämtliche erf. Technik-, Lager- und Infrastrukturräume
- **Tiefgarage**
- **Dreifachturnhalle** nach Baspo-Norm 201, **versenkt**, inkl. allen erforderlichen Nebenräumen / Zuschauergalerie / Multifunktionsraum
- Freiraumgestaltung Schulhaus inkl. **Sportplatz** über Dreifachsporthalle

4. Projektwettbewerb

Weshalb eine Tiefgarage:

- Perimeter zu klein für Aussenparkplätze
- Verkehrstechnische Entlastung Quartier
- Parkplätze auf Schulareal, damit umliegende Parkier-Möglichkeiten nicht für den Schul- oder Sportbetrieb genutzt werden.
- Allfällige Vermietung von Parkplätzen (muss jedoch noch in Bezug auf Bedarf evaluiert werden)

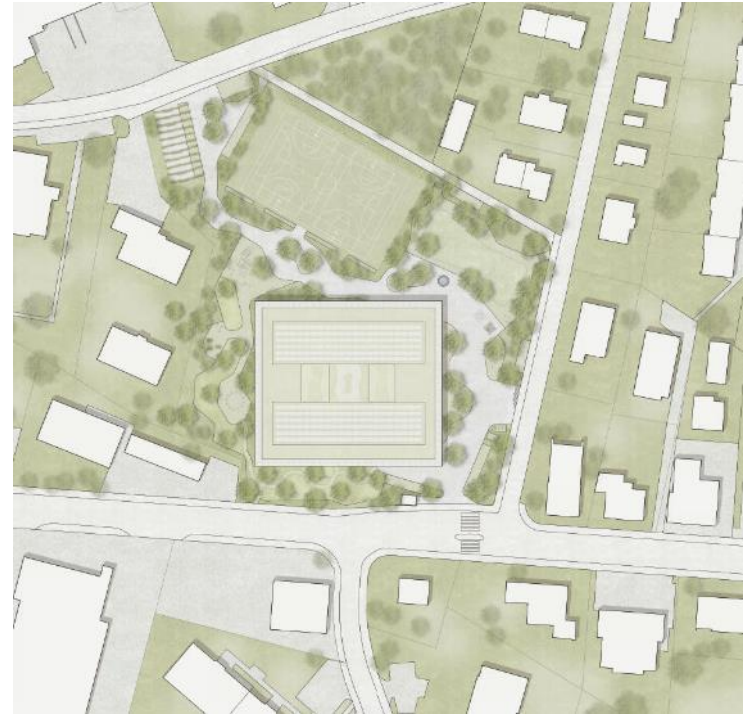
Umgang mit Tiefgarage

- Verkehrskonzept über die ganze SSG muss erarbeitet werden
- Prüfung einer allfälligen Vermietung an Dritte

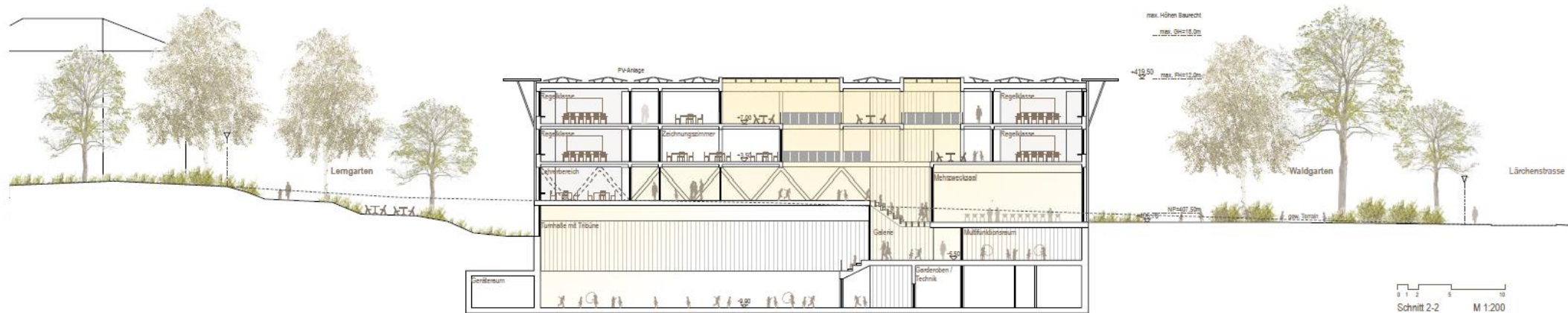
4. Projektwettbewerb

Die Top 3 der Wettbewerbsprojekte waren:

3. Platz Projektname Yatzy



2. Platz Projektname Zauberwürfel



1. Platz Projektname Max & Moritz



4. Projektwettbewerb

Alle drei Finalteilnehmer wurden extern durch entsprechende Fachpersonen auf folgende Parameter bewertet:

- Lärmgutachten
- Kostenevaluation
- Unterhaltskosten
- Brandschutz
- Betriebsabläufe

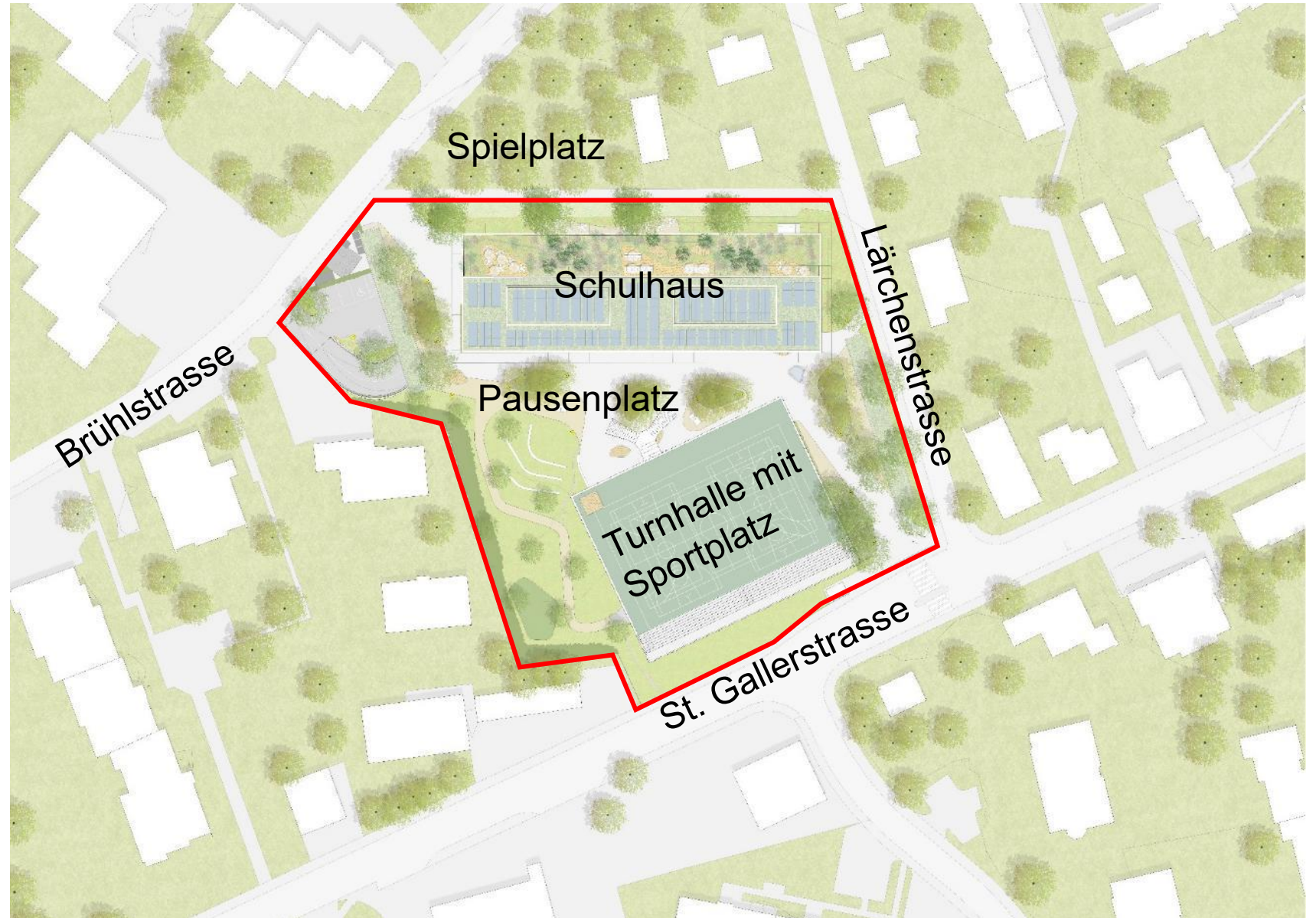
In allen Kategorien hat das Siegerprojekt Max & Moritz am besten abgeschlossen.

5. Projektvorstellung

- Zeitgemäss
- Bedürfnisorientiert
- Zweckmässig für unseren Schulbetrieb
- Nachhaltig
- Nach kantonalen Vorgaben



5.1 Situation



5.2 Modell

Blick von Südwesten
Im Vordergrund die
St. Gallerstrasse



5.2 Modell

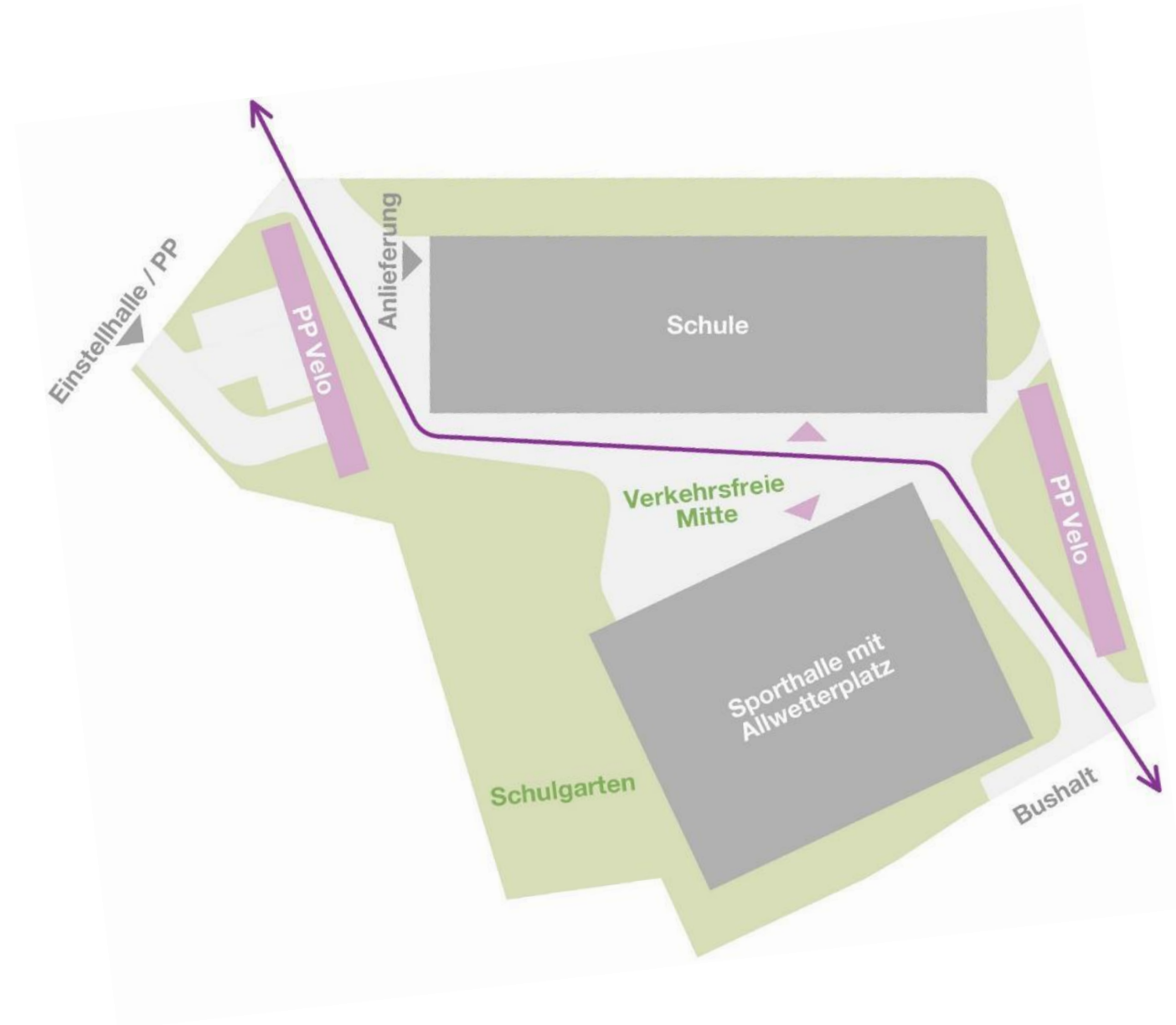
Blick von Südosten
Im Vordergrund die
St. Gallerstrasse und
die Lärchenstrasse mit
dem Arealzugang



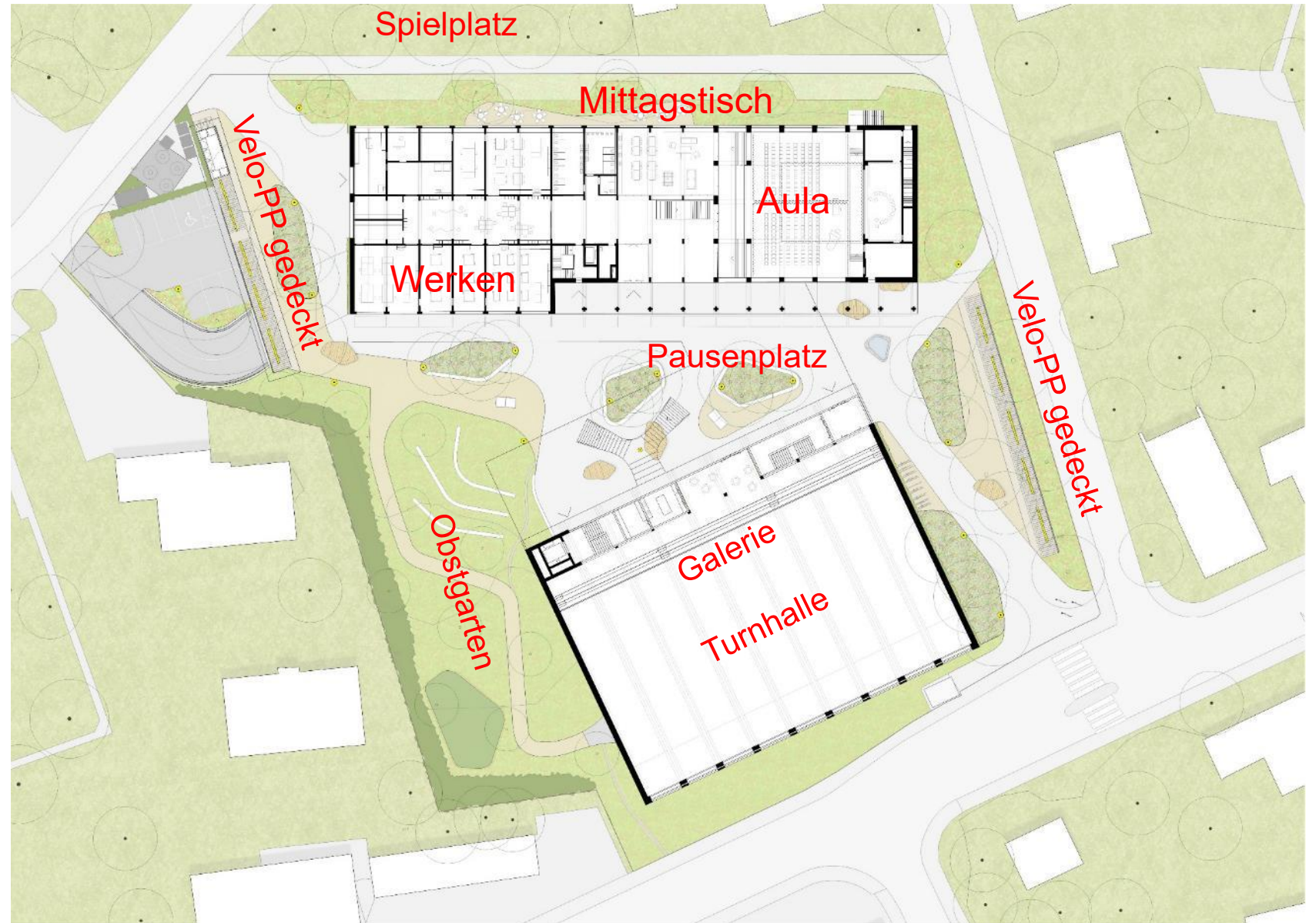
5.3 Erschliessung

Verkehrsfreier Pausenplatz mit den Hauseingängen als Zentrum der neuen Schulanlage.

Beide Bauten schützen die Nachbarschaft vor Immissionen des Schulbetriebs.

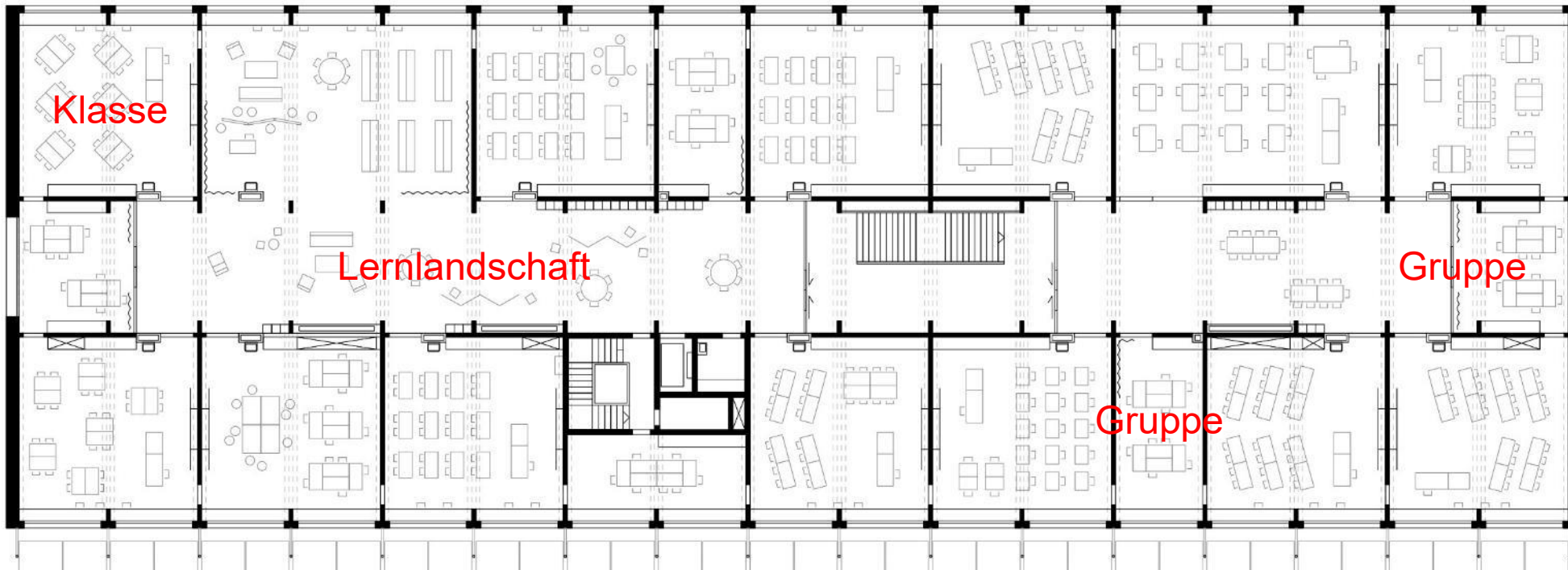


5.4 Erdgeschoss



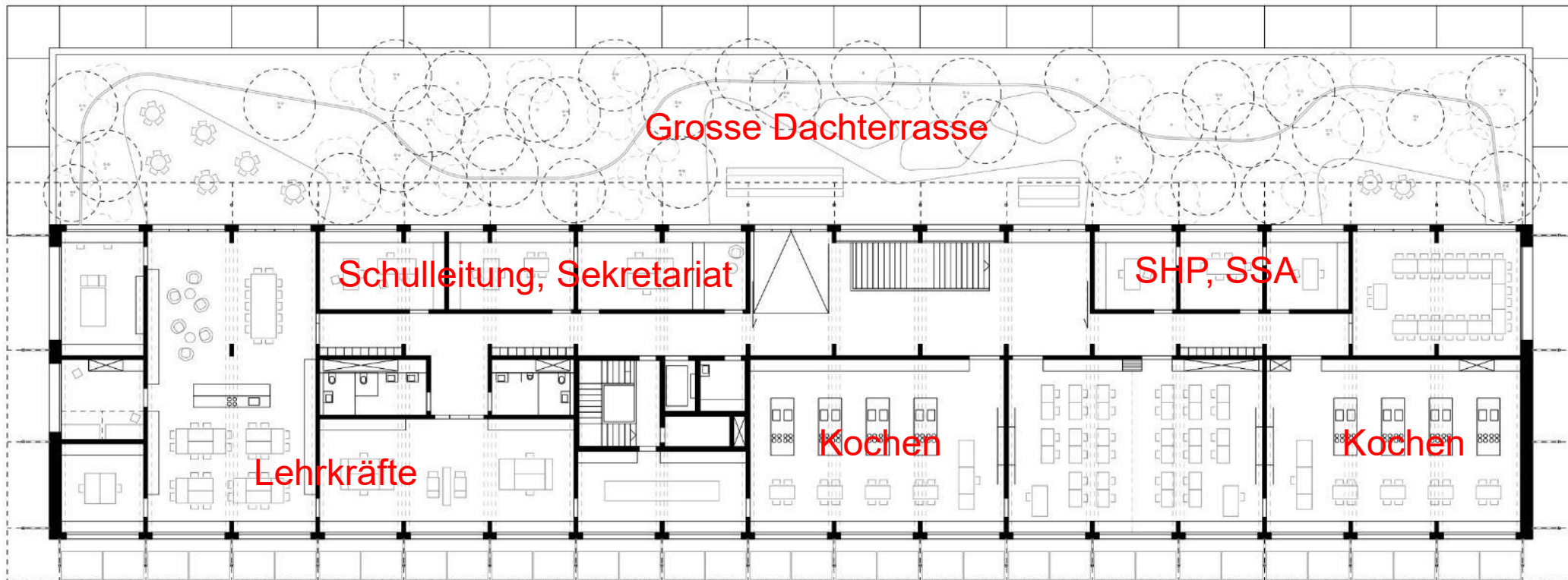
5.5 Regelgeschoss

Nutzungsneutrale Räume / Anpassbarkeit für die Zukunft

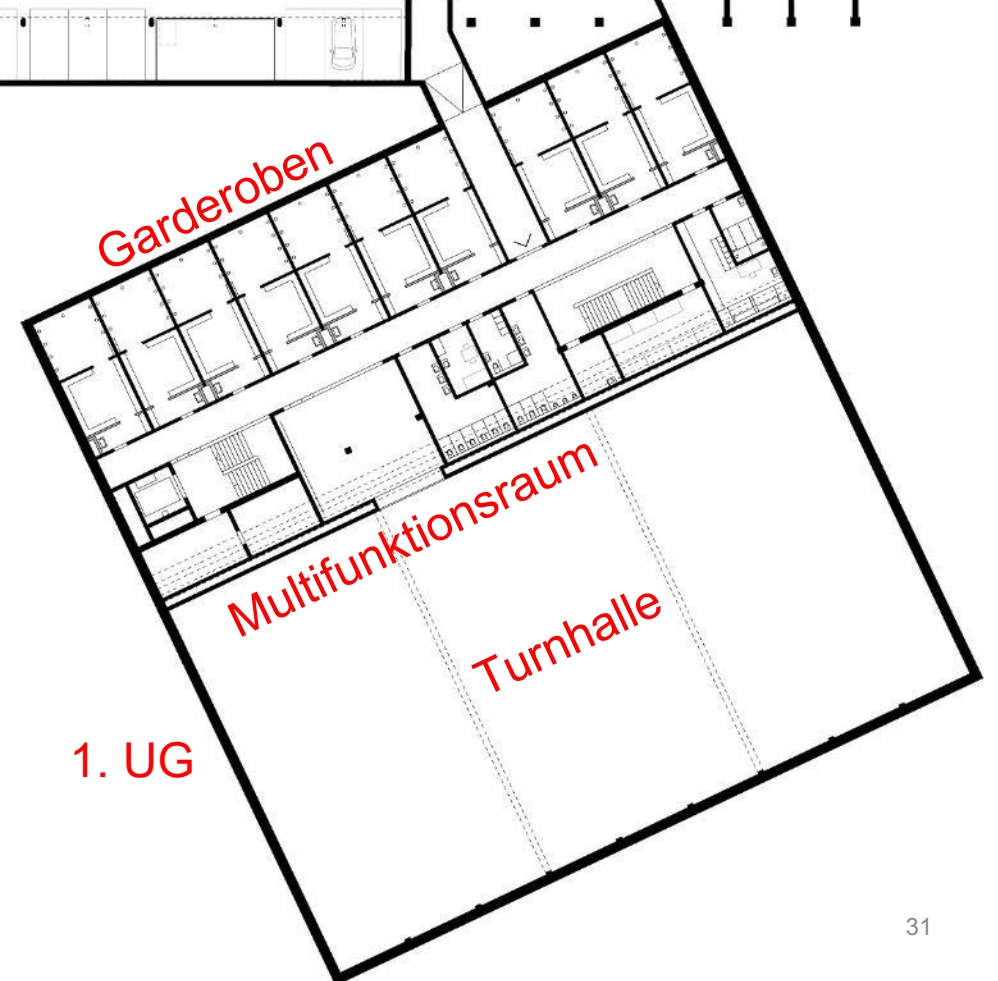
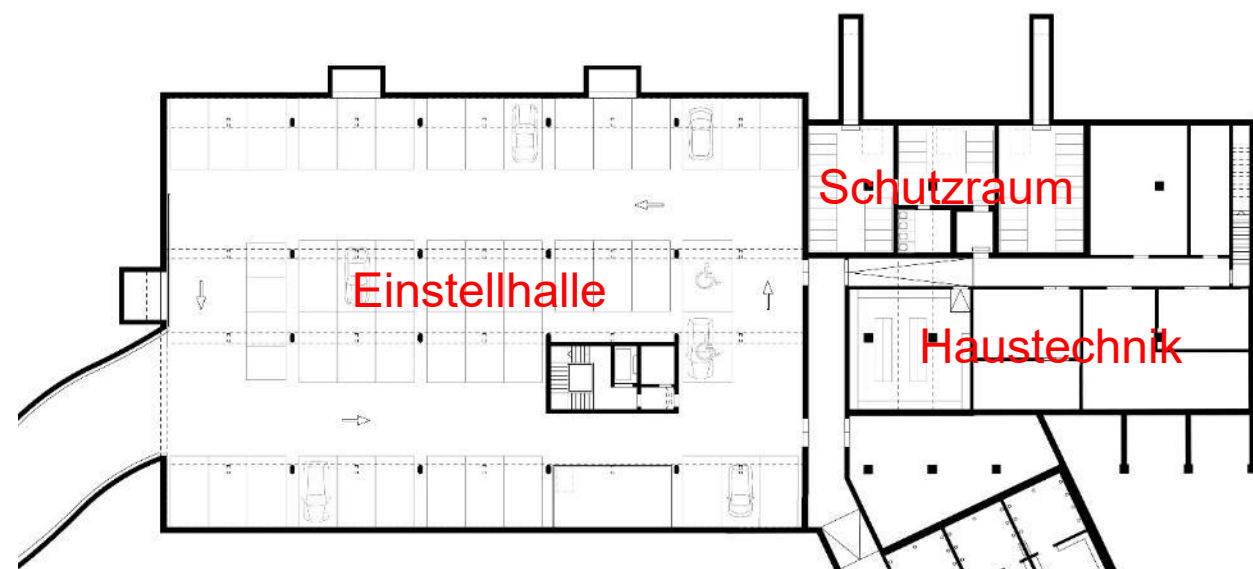
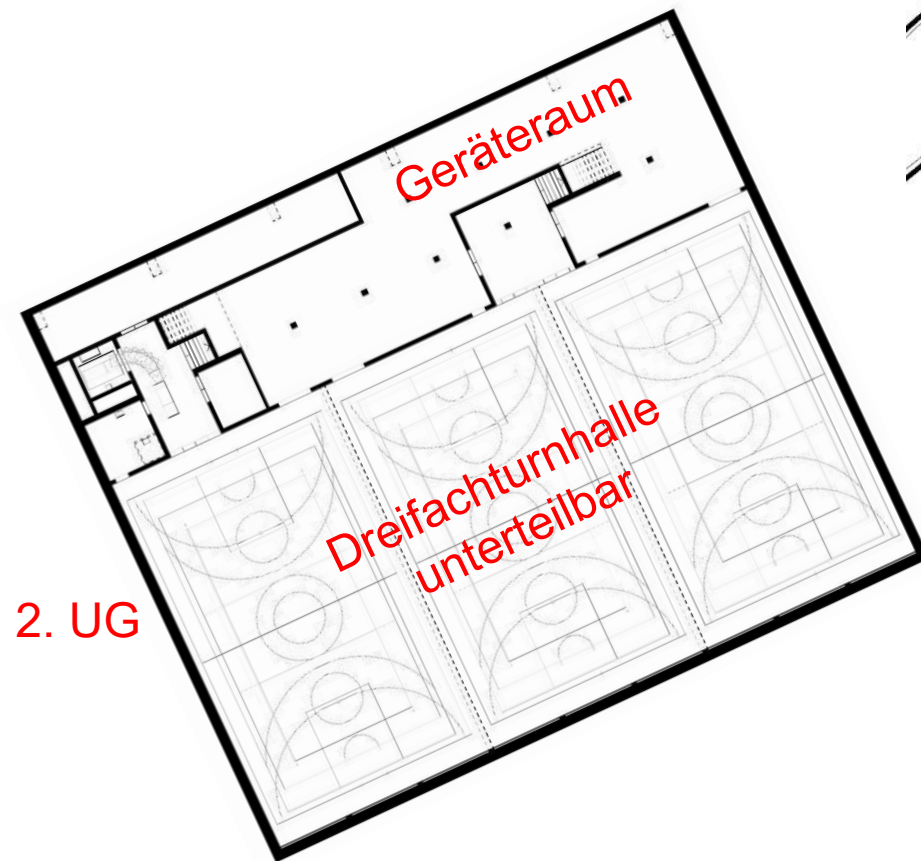


5.6 Dachgeschoss

Gemeinschaftsbereich



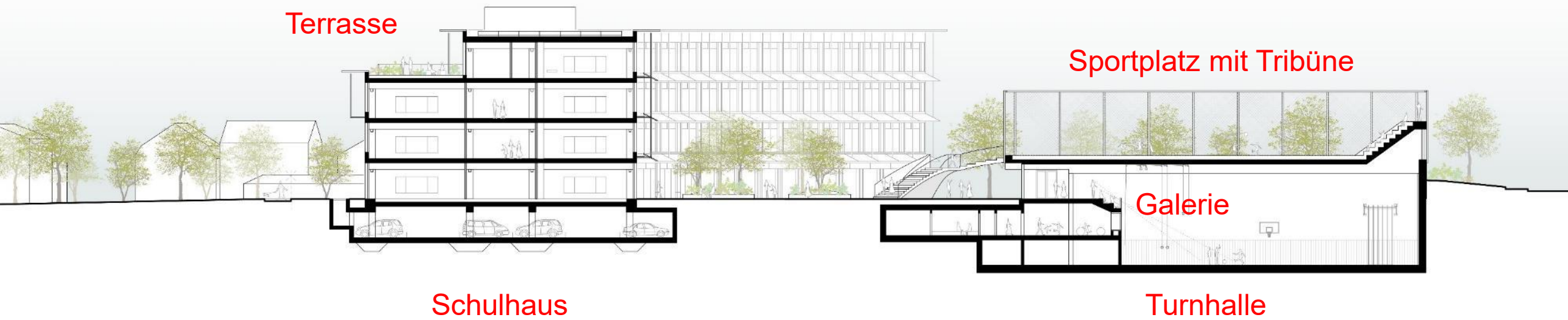
5.7 1. und 2. Untergeschoss



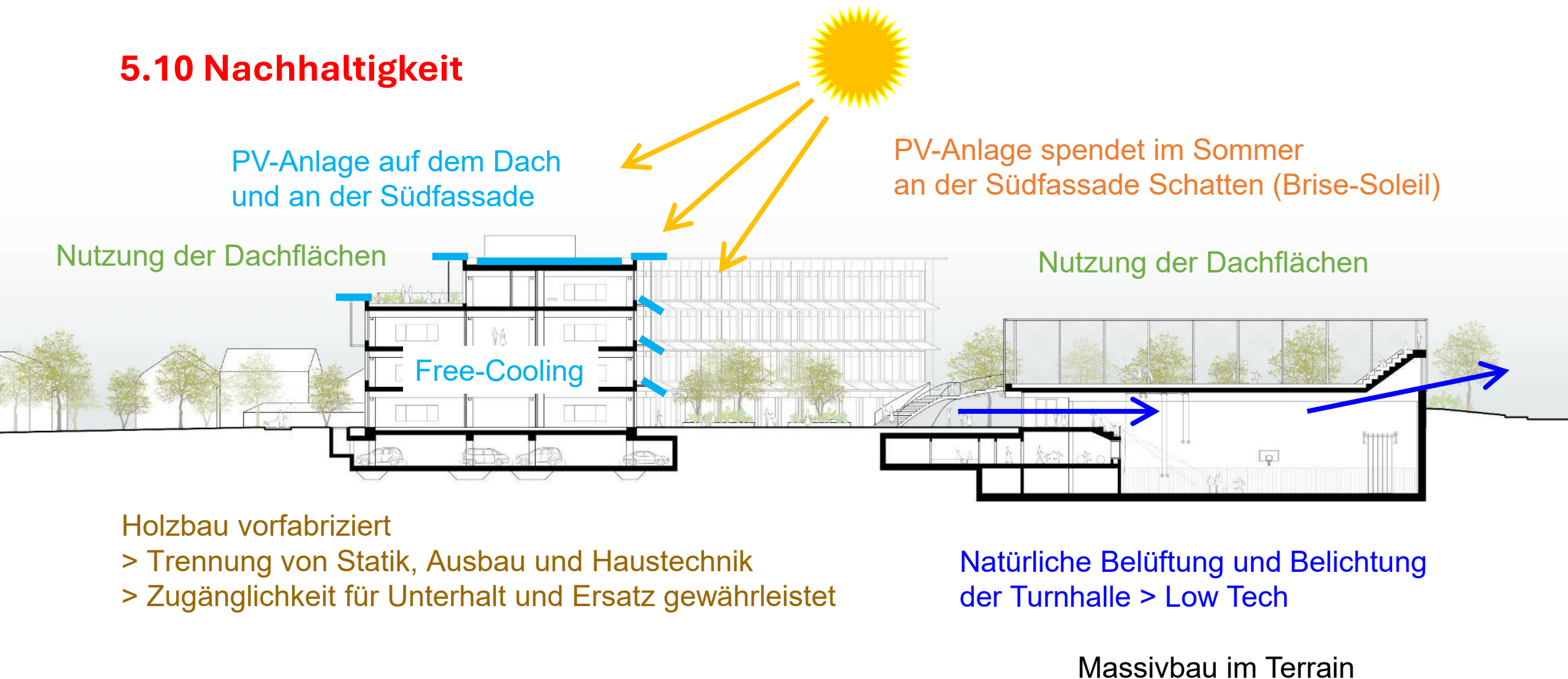
5.8 Aussenraum



5.9 Querschnitt



5.10 Nachhaltigkeit



Holzbau vorfabriziert

- > Trennung von Statik, Ausbau und Haustechnik
- > Zugänglichkeit für Unterhalt und Ersatz gewährleistet

5.11 Innenperspektive

- Natürliche und robuste Materialien
- Inspirierende und angenehme Lernumgebung
- Attraktiver Arbeitsplatz für Lehrkräfte und SchülerInnen
- Ein Schulhaus für Heute, Morgen und Übermorgen



6. Projektkosten

Kostenzusammenstellung nach eBKP-H *)		Anteil	Total
eBKP-H Pos.	Bezeichnung	%	Betrag
A	Grundstück	—	—
B	Vorbereitung	11,6	7 280 000
C	Konstruktion Gebäude	18,8	11 830 000
D	Technik Gebäude	14,1	8 870 000
E	Äussere Wandbekleidung Gebäude	5,8	3 620 000
F	Bedachung Gebäude	3,8	2 420 000
G	Ausbau Gebäude	12,4	7 820 000
H	Betriebsspezifische Anlagen	1,3	800 000
I	Umgebung Gebäude	2,8	1 790 000
J	Ausstattung Gebäude	2,3	1 430 000
V	Planungskosten	15,1	9 510 000
W	Nebenkosten	1,2	760 000
Y	Reserve, Teuerung	3,3	2 080 000
Z	Mehrwertsteuer (MWST)	7,5	4 690 000
Total Anlagekosten		100	62 900 000

*) eBKP-H: elementbasierter Baukostenplan Hochbau; Schweizer Standard zur Kostenermittlung im Hochbau; Instrument zur Kostenplanung, -kontrolle und -überwachung.

- Genauigkeitsgrad
- Teuerung
- Plausibilisierung durch unabhängigen Baukostenplaner

6. Projektkosten - Herausforderungen

Standortbezogene Rahmenbedingungen:

- Baugrund
 - Geologie
 - Baugrubensicherung
- Ausnutzung - Turnhalle neben Schulhaus
- Kantonstrasse - Akustische Anforderungen



6. Projektkosten - Sparmassnahmen

Bisherige Massnahmen:

- Optimierung über Formquotienten - Reduktion des Glasanteils in der Fassade
- Reduktion des Sichtbetonanteils und der Holzverkleidungen (Alternative z.B. Gips)
- Reduktion Qualität Sichtbeton
- Reduzierung Anspruch Innenausbau
- Reduzierung Anspruch Umgebungsgestaltung
- Vereinfachtes Lüftungssystem über innovativen Ansatz
- Bauherrenvertretung intern sichergestellt (möglich auf Grund internes Knowhow)
- Reduzierung Budget Möblierung (Bestand Reben 4, wo möglich und sinnvoll, übernehmen)

6. Projektkosten - Sparmassnahmen

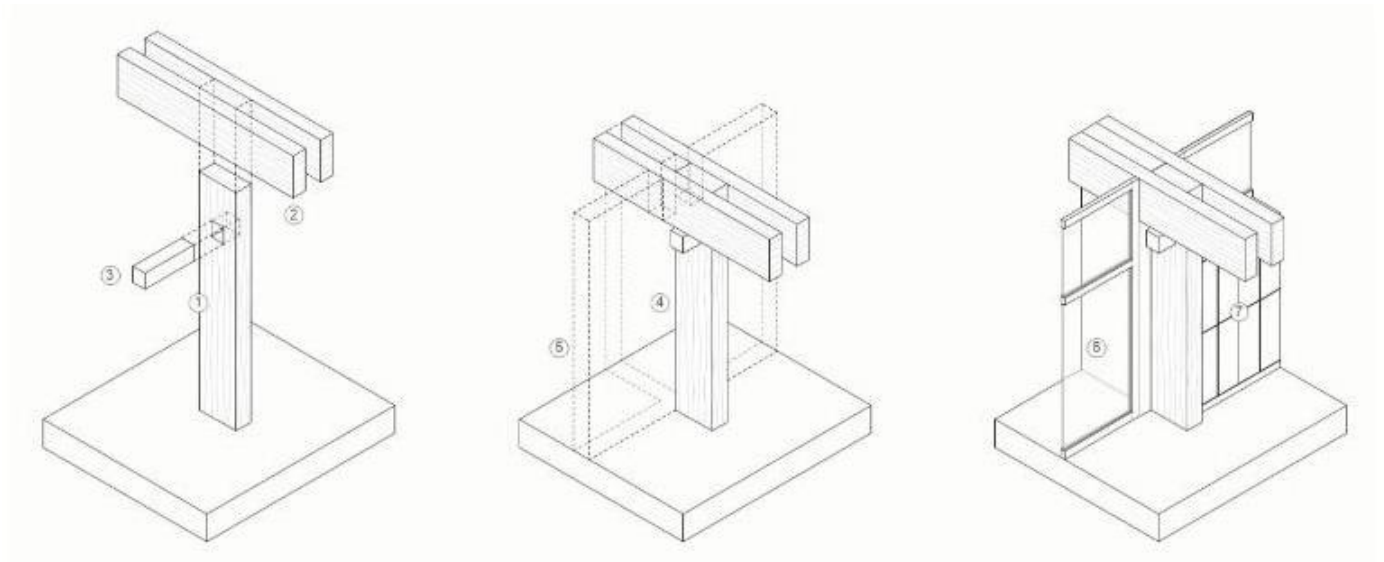
Weitere Massnahmen:

- Reduktion Gebäudevolumen in der Turnhalle im UG
- Reduktion Investitionskosten (insbesondere Elektro) durch Einsatz moderner Technologie (Ideen: Evak über WLAN / Notbeleuchtung über WLAN / Schaltaktoren über WLAN / etc.)
- Reduktion an Deponiegebühren Aushub (hoher Anteil gesättigt)
- Weitere Sparmassnahmen evaluiert; werden im weiteren Prozess berücksichtigt.

6. Projektkosten - Unterhaltskosten

Projektoptimierungen:

- Hoher Grad an Eigenleistungen im Unterhalt
- Systemtrennung für Erneuerungszyklen
- Betriebsabläufe optimiert
- Materialwahl
- Energiegewinnung durch PV

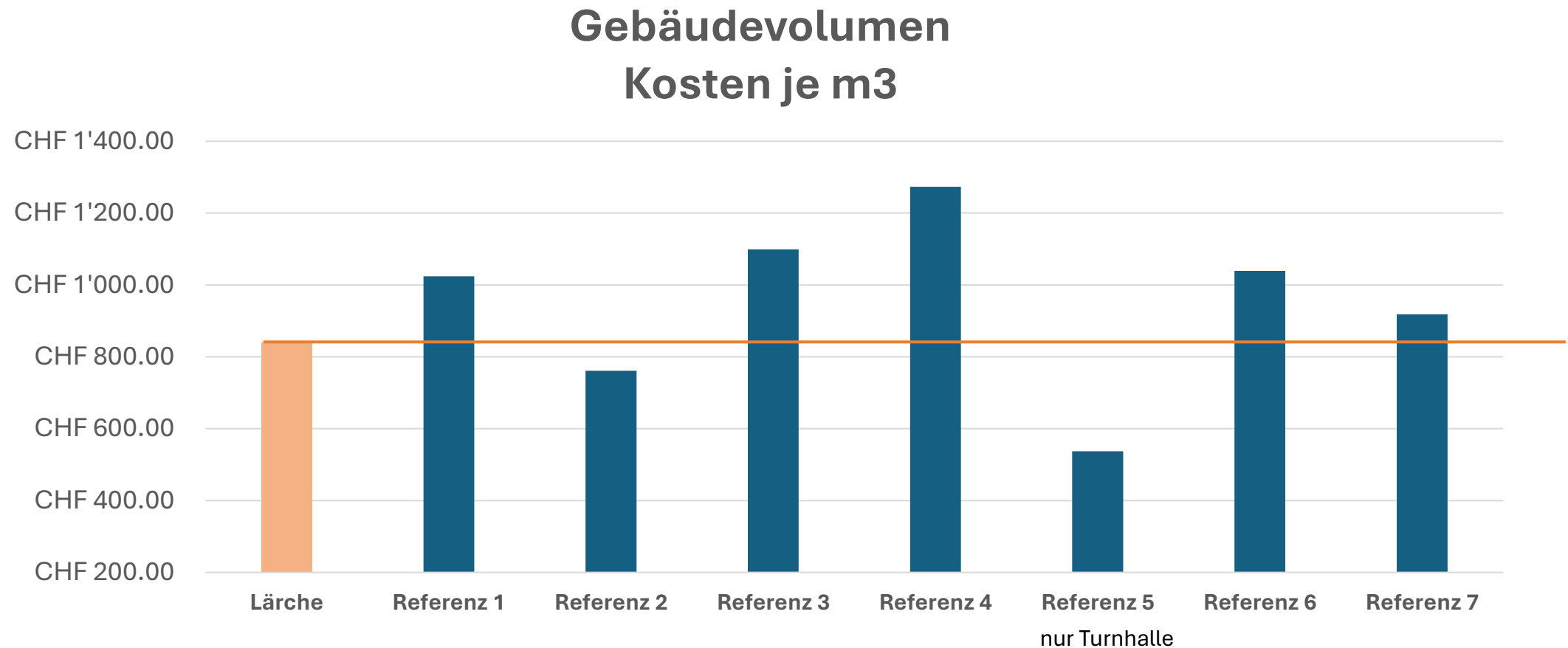


7. Projektkosten im Vergleich

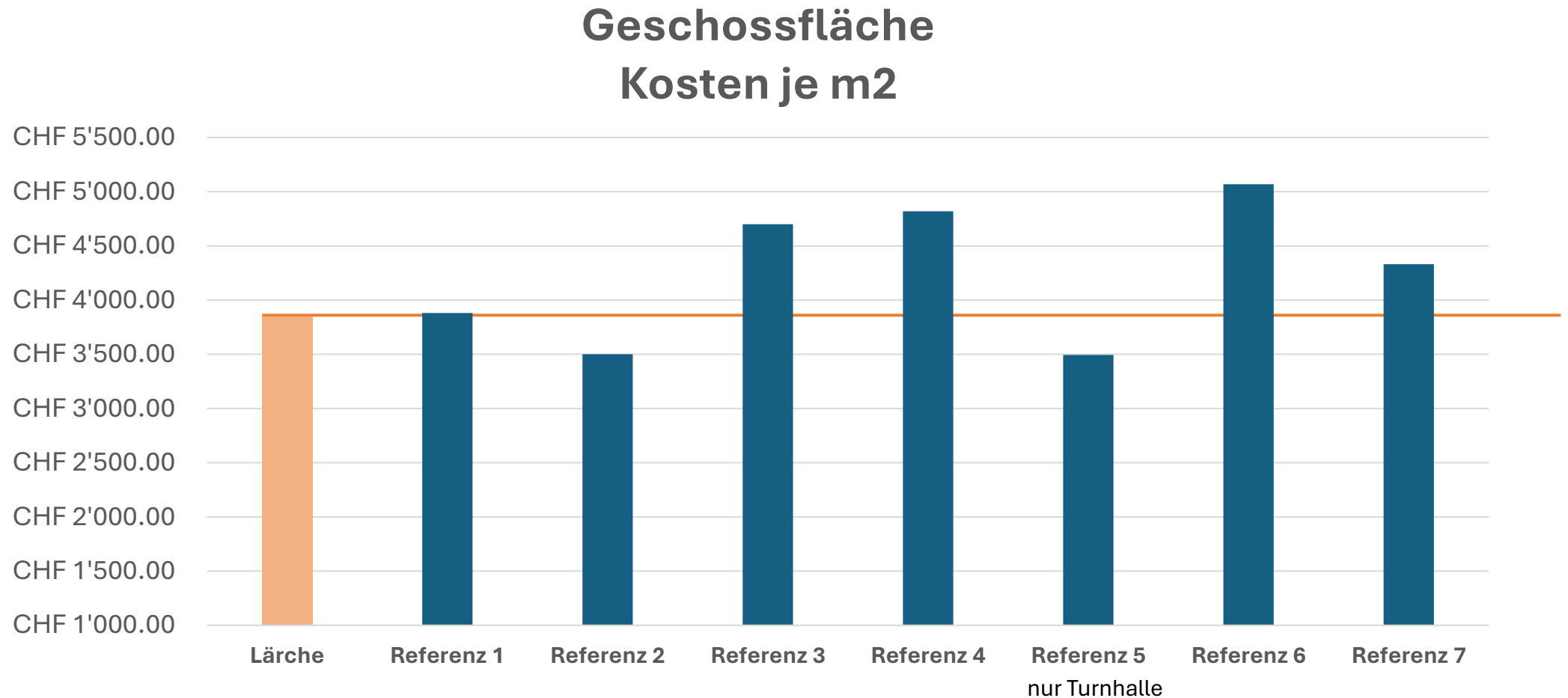
	Schulzentrum Lärche Arbon	Referenz 1	Referenz 2	Referenz 3	Referenz 4	Referenz 5	Referenz 6	Referenz 7
	Schulhaus inkl. Turnhalle und Einstellhalle	Schulhaus	Schulhaus inkl. Turnhalle	Primarschulzentrum	Schulhaus	Turnhalle	Schulanlage inkl. Turnhalle	Schulanlage
								
Kanton	Thurgau	Zürich	Zürich	Thurgau	Zug	Aargau	Zürich	Luzern
Konstruktion	Holz / Massiv	Skelettbau	Holz	Massivbau / Holz	Massivbau	Holz / Kern Massiv	Massiv	Holz / Kern Massiv
Fassadenmaterialisierung	Holzbekleidung	Massiv	Holzbekleidung	Holzbekleidung	Hinterlüftete Klinker-Riemchen	Metallbekleidung	Sichtmauerwerk/ Holzbekleidung	Holzbekleidung
Gesamtkosten (BKP 1 - 9)	CHF 62.90 Mio.	CHF 20.97 Mio.	CHF 26.9 Mio.	CHF 31.15 Mio.	CHF 8.2 Mio.	CHF 8.39 Mio.	CHF 118 Mio.	CHF 32 Mio.
Gebäudevolumen GV (m3)	63 018 m3	17 503 m3	24 845 m3	25 035 m3	5 776 m3	15 585 m3	79 759 m3	27 357 m3
BKP 2 / m3 GV (CHF / m3)	CHF 840	CHF 1 024	CHF 761	CHF 1 099	CHF 1 273	CHF 537	CHF 1 039	CHF 918
Geschossfläche GF (m2)	13 769 m2	4 622 m2	5 401 m2	5 855 m2	1 526 m2	2 103 m2	16 354 m2	5 793 m2
BKP 2 / m2 GF (CHF / m2)	CHF 3 845	CHF 3 880	CHF 3 502	CHF 4 700	CHF 4 819	CHF 3 494	CHF 5 069	CHF 4 331

Quelle: Kostenkennwert vom Büro für Bauökonomie AG

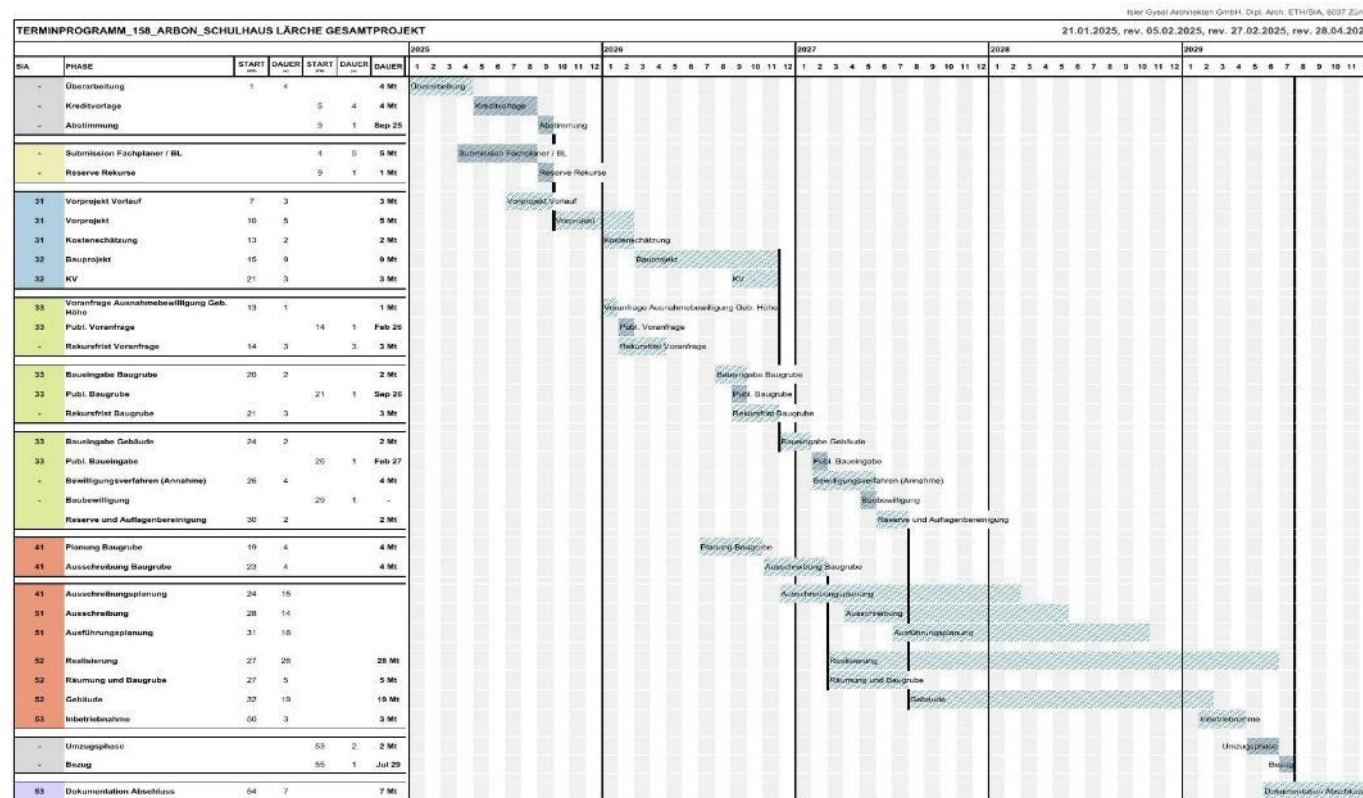
7. Projektkosten im Vergleich



7. Projektkosten im Vergleich



8. Grobterminplan



Hinweis: Die Planungsphasen sind z.T. überlappend und parallel geschaltet. Dies führt zu einem gewissen Planungsrisiko, da mit nachfolgenden Phasen schon vor Phaseabschluss der vorhergehenden Phase begonnen wird.
 Die Baubewilligung wird dreifach eingegeben: 1. Voranfrage Ausnahmebewilligung Gebäudehöhe im Vorprojekt, 2. Bauangebots für die Baugrube während Bauprojekt, 3. Ordentliche Bauangebots Gebäude Hochbau.
 Die Planung und Ausschreibung der Baugrube wird vorgezogen und findet parallel zum KV im Bauprojekt statt (betrifft vor allem Ingenieur und Bauleitung).
 Die Ausschreibungsplanung des Gebäudes startet schon parallel zur Bauangebots (betrifft das ganze Planungsprogramm).
 Die Dauer der Baubewilligung ist mit 4 Monaten veranschlagt. Vergleich: In Weinfelden lag die Baubewilligung nach 2 Monaten vor. Es sind zudem 2 Mt. Reserve und Auflagenbereinigung vorgesehen.
 Die Dauer der Realisierung beträgt gesamthaft 28 Mt. Vergleich: In Weinfelden (1 UG und 3 Geschosse Holzbau) lag die Realisierungsdauer bei 15 Mt. (inkl. Aushub April 20 - Abschluss Juni 21). Abnahme Juli 21. Einzug August 21. Schulstart Mitte August 21.
 Die Umzugsphase ist mit 2 Monaten eingeplant. In Weinfelden betrug der Umzug 1 Woche.
 Ob eine separate Bauangebots für die Baugrube überhaupt notwendig und sinnvoll ist, soll erst nach Mandatierung des Bauleiters und der Bauleitung aufgrund des Realisierungsterminprogramms entschieden werden.

- Phasengerecht
- Baustart Anfangs 2027
- Bezug für Start Schuljahr 29/30

9. Finanzierung



Investitionsfolgen 1/3

Finanzplan per Juli 2025 (alle Zahlen in CHF 1'000)

Investitionsrechnung	(CHF in 1'000)		Rechnung 2023	Rechnung 2024	Budget 2025	Finanzplan				
						2026	2027	2028	2029	2030
Ausgaben		8	657	2'481	1'620	4'450	25'650	21'550	17'150	1'750
Einnahmen		9	0	0	0	0	0	507	0	0
Nettoinvestition			657	2'481	1'620	4'450	25'650	21'043	17'150	1'750

Erfolgsrechnung	(CHF in 1'000)		Rechnung 2023	Rechnung 2024	Budget 2025	Finanzplan				
						2026	2027	2028	2029	2030
Betrieblicher Aufwand										
30 Personalaufwand		1	11'102	11'702	12'670	12'909	13'153	13'576	14'005	14'263
31 Sachaufwand		2	2'581	2'716	3'274	3'297	3'345	3'394	3'443	3'493
33 Abschreibungen		3	1'895	1'897	2'016	1'737	1'743	1'290	3'132	3'251
35 Einlagen Fonds EK			0	0	0	0	0	0	0	0
36 Transferaufwand			434	441	482	485	485	485	485	485
39 Interne Verrechnungen			0	0	0	0	0	0	0	0
34 Finanzaufwand			230	234	273	315	391	848	1'028	1'332
44 Finanzertrag			0	5	0	0	0	11'875	0	0
Ergebnis aus Finanzierung			-230	-229	-273	-315	-391	11'028	-1'028	-1'332
Operatives Ergebnis			1'541	2'042	532	797	464	12'313	-1'457	-1'792

Investitionsfolgen 2/3

Finanzplan per Juli 2025 (alle Zahlen in CHF 1'000)

34 Finanzaufwand		230	234	273	315	391	848	1'028	1'332
44 Finanzertrag		0	5	0	0	0	11'875	0	0
<i>Ergebnis aus Finanzierung</i>		<i>-230</i>	<i>-229</i>	<i>-273</i>	<i>-315</i>	<i>-391</i>	11'028	<i>-1'028</i>	<i>-1'332</i>
Operatives Ergebnis		1'541	2'042	532	797	464	12'313	-1'457	-1'792
Die Vorfinanzierung der letzten Jahre (CHF 3 Mio.) und nahezu der gesamte Ertrag aus dem Verkauf Reben 4 (CHF 10,89 Mio) werden über die Nutzungsdauer aufgelöst, was die Erfolgsrechnung entlastet.									
38 Ausserordentlicher Aufwand	6	1'500	1'500	0	0	0	10'890	0	0
48 Ausserordentlicher Ertrag	7	0	0	0	0	0	0	421	421
Abschreibung Bilanzfehlbetrag		0	0	0	0	0	0	0	0
<i>Ausserordentliches Ergebnis</i>		<i>-1'500</i>	<i>-1'500</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>-10'890</i>	421	421
Gesamtergebnis Erfolgsrechnung		41	542	532	797	464	1'423	-1'036	-1'371

Investitionsfolgen 3/3

Finanzplan per Juli 2025 (alle Zahlen in CHF 1'000)

Investitionsrechnung (CHF in 1'000)		Rechnung	Rechnung	Budget	Finanzplan				
		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Ausgaben	8	657	2'481	1'620	4'450	25'650	21'550	17'150	1'750
Einnahmen	9	0	0	0	0	0	507	0	0
Nettoinvestition		657	2'481	1'620	4'450	25'650	21'043	17'150	1'750

Bilanz per 31.12. (CHF in 1'000)		Rechnung	Rechnung	Budget	Finanzplan				
		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Verwaltungsvermögen (14)		23'288	23'871	23'475	26'188	50'095	58'959	73'307	72'135
langfristige Finanzverbindlichkeiten (206)		18'900	16'100	17'500	21'700	47'100	57'100	74'000	75'500
Eigenkapital (29)		10'023	12'066	12'598	13'395	13'858	15'281	14'154	12'692
davon Fonds/Vorfinanzierungen (291/293)		1'500	3'000	3'000	3'000	3'000	3'000	2'909	2'818
davon restliches EK (292/296/298/2999)		8'483	8'523	9'066	9'598	10'395	10'858	12'281	11'245
davon Jahresergebnis (2990)		41	542	532	797	464	1'423	-1'036	-1'371

9. Finanzierung / Ausblick & Strategie

- Ausgangslage ist ein eher defensiver Finanzplan
- Die finanzielle Situation und die geplante Entwicklung haben wir von der Finanzabteilung des kantonalen Amts für Volksschule verifizieren lassen.
- Die aktuelle Finanzsituation erlaubt es uns, das Schulzentrum Lärche ohne Steuerfuss-Erhöhung zu finanzieren.
- Das Finanzumfeld ist derzeit günstig – wir werden uns voraussichtlich langfristig gut absichern können.
- Wir haben das Projekt mit bisher 3 Finanzinstituten besprochen. Nach deren Studium unserer dargelegten Situation haben uns alle zugesagt, uns Kredite zu gewähren.

10. Schlusswort

Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

