

Beantwortung an das Stadtparlament

Einfache Anfrage, «Schloss Arbon ein Amtshaus!» von Reto Gmür, BFA

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Parlamentarierinnen und Parlamentarier

Reto Gmür hat am 24. März 2026 beim Stadtparlament eine Einfache Anfrage mit folgendem Wortlaut eingereicht:

Sehr geehrter Stadtrat

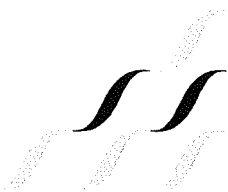
Unser Wahrzeichen ist nach wie vor eine Problem Liegenschaft. Um es optimal und zeitgemäß vermieten zu können, müssten wir in jedem Szenario viel Geld in die Hand nehmen. Immer wieder wird darüber spekuliert was für unser Schloss eine optimale Nutzung wäre. Die einen meinen es müsste zwingend auch ohne die äusserlich passenden Rahmenbedingungen eine Gastronomie bleiben. Neuerdings gibt es jene, die die Vorstellung haben eine Jugendherberge sei das Ei des Kolumbus. Andere wollen unbedingt die Vermietung an diverse unterschiedlichste Nutzer mit all den dazugehörigen Problemen und zum Selbstkostenpreis. Wieder andere denken wir brauchten für unser Schloss einen einzelnen solventen Generalmieter.

Ich bin der Meinung das Schloss könnte gerade wegen der Größe und der stattlichen Erscheinung, eine Nutzung durch die Stadt selbst ein Volltreffer sein. Und zwar als zentrales repräsentatives Amtshaus. Ich bin mir bewusst, dass dieses Vorhaben ebenfalls einiges an Investitionen und Bauzeit benötigen würde. Denke aber, dieses Geld wäre dann für Arbon und seine Administration sehr sinnvoll und langanhaltend angelegt und relativ schnell amortisiert. Unser Schloss würde so für die Öffentlichkeit weiterhin aktiv zugänglich bleiben. Diese Liegenschaft würde nützlich wiederbelebt, wovon nicht zuletzt auch unsere Altstadt enorm profitieren könnte.

*In diesen Zusammenhang hätte ich einige Fragen an den Stadtrat.
Bei 1,2,3 sind genaue Detailangaben inklusive Nebenkosten gewünscht!*

- 1) Wo ist die Stadt mit externen Büros oder Räumlichkeiten Mieter?*
- 2) Zu welchen jeweiligen Preisen?*
- 3) Mit welchen jeweiligen Quadratmeter Zahlen?*
- 4) Was kosten uns diese externen Mieten im Jahr total?*
- 5) Kann sich der Stadtrat die Selbstnutzung des Schlosses als Amtshaus vorstellen?*
- 6) Wenn ja, ist der Stadtrat in der Lage diesen Vorstoss ohne weitere externe und teure Machbarkeitsstudien in Eigenregie zu prüfen?*
- 7) Wenn sich der Stadtrat das nicht vorstellen kann, bitte mit der detaillierten gegenteiligen Ansicht.*

Vielen Dank für die Bearbeitung und Beantwortung dieser Angelegenheit.



Die obenerwähnte Einfache Anfrage beantwortet der Stadtrat wie folgt:

Das Schloss Arbon stellt ein bedeutendes historisches Kulturgut sowie einen zentralen Identifikationsort der Stadt Arbon dar. Als prägendes Element der Altstadt kommt der Liegenschaft eine hohe städtebauliche, kulturelle und gesellschaftliche Bedeutung zu. Es ist nicht nur ein Wahrzeichen der Geschichte, sondern auch ein Ort mit grossem Potenzial für die zukünftige Entwicklung der Altstadt.

Vor diesem Hintergrund ist die zukünftige Nutzung des Schlosses nicht ausschliesslich unter funktionalen Gesichtspunkten zu betrachten, sondern stets auch im Kontext der öffentlichen Zugänglichkeit, der identitätsstiftenden Wirkung sowie der nachhaltigen Belebung der Altstadt zu beurteilen. Eine gezielte Nutzung kann wesentlich dazu beitragen, das Schloss als lebendigen Treffpunkt zu etablieren, die Aufenthaltsqualität zu steigern und zusätzliche Impulse für das gesellschaftliche und wirtschaftliche Leben in der Altstadt zu schaffen.

Eine Nutzung als reine Büroräumlichkeit für die Verwaltung würde diesen übergeordneten Zielsetzungen nur bedingt entsprechen, da sie primär einer internen, administrativen Nutzung dient. Demgegenüber stehen Nutzungsformen, welche eine breitere Öffentlichkeit ansprechen, unterschiedliche Anspruchsgruppen einbinden und damit einen nachhaltigen Beitrag zur Belebung, Attraktivität und Frequenzsteigerung des Schlosses sowie der gesamten Altstadt leisten können.

Frage 1

Die Stadt Arbon ist aktuell lediglich für eine externe Liegenschaft Mieterin, nämlich für das Amtshaus welches die Abteilung Soziales/Gesellschaft an der Walhallastrasse 2 in Arbon beinhaltet. Dieser Umzug wurde nach umfangreicher Evaluierung im Juli 2023 realisiert. Ziel war, die Berufsbeistandschaft, das Sozialamt, das Sozialversicherungsamt sowie den Bereich Gesellschaft an einem Ort zu zentralisieren. Der laufende Mietvertrag für das Amtshaus wurde mit fester Laufzeit bis zum 30. Juni 2033 und ohne vorzeitiges Kündigungsrecht abgeschlossen. Zudem wurden im Amtshaus bauliche Anpassungen vorgenommen und entsprechende Investitionen getätigt, um den spezifischen Anforderungen der Abteilung Soziales/Gesellschaft gerecht zu werden.

Weitere Nutzungsverhältnisse bestehen teilweise im Rahmen von Baurechten, beispielsweise beim Werkhof, Abfallsammelstelle Landquartstrasse 101, Campingplatz Buchhorn oder der Sportanlage Stacherholz. Dabei handelt es sich jedoch nicht um klassische Mietverhältnisse, sondern um langfristige, vertraglich geregelte Nutzungsformen mit eigenständiger rechtlicher und wirtschaftlicher Ausgestaltung (insbesondere hinsichtlich Dauer, Investitionen und Zuständigkeiten). Diese sind daher im vorliegenden Zusammenhang nicht direkt mit Mietverhältnissen vergleichbar und werden in der weiteren Antwort auch nicht vertieft betrachtet.

Frage 2

Der jährliche Bruttomietzins für das Amtshaus beläuft sich auf rund CHF 141'380.00.

Frage 3

Die gemietete Fläche im Amtshaus beträgt insgesamt rund 1'020 m².



Frage 4

Die jährlichen Kosten für externe Mietverhältnisse entsprechen dem unter Frage 2 aufgeführten Betrag von rund CHF 141'380.00 inkl. Nebenkosten.

Frage 5

Der Stadtrat sieht von einer Nutzung des Schlosses als Amtshaus bzw. Verwaltungsgebäude ab. Ausschlaggebend hierfür sind sowohl betriebliche als auch strategische Überlegungen. Mit der Zusammenlegung der Abteilung Soziales/Gesellschaft im Jahr 2023 wurde eine langfristig ausgelegte und funktional abgestimmte Lösung umgesetzt. Diese ist mit entsprechenden vertraglichen Bindungen sowie objektspezifischen Investitionen verbunden und deckt die heutigen Anforderungen der Verwaltung nachhaltig ab. Ein erneuter Standortwechsel würde zusätzliche Kosten verursachen, ohne dass ein klarer betrieblicher Mehrwert ersichtlich ist.

Von zentraler Bedeutung ist jedoch insbesondere die strategische Ausrichtung im Umgang mit dem Schloss als Schlüsselobjekt der Altstadt. Als identitätsstiftende und gut gelegene Liegenschaft bietet es ein hohes Potenzial, die Entwicklung und Belebung der Altstadt aktiv zu fördern. Der Stadtrat ist der Auffassung, dass dieses Potenzial gezielt genutzt werden soll.

Vor diesem Hintergrund erachtet es der Stadtrat als zielführend, Nutzungen zu priorisieren, die eine breite Öffentlichkeit ansprechen, unterschiedliche Anspruchsgruppen einbinden und eine hohe Aufenthalts- und Frequenzqualität über den gesamten Tagesverlauf hinweg sicherstellen. Insbesondere kulturelle, gastronomische oder freizeitbezogene Angebote können dazu beitragen, das Schloss als lebendigen Mittelpunkt der Altstadt zu positionieren und nachhaltige Impulse für deren Entwicklung zu setzen.

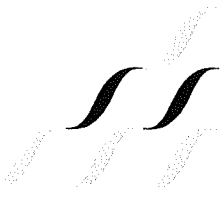
Flächen und Betrieb

Im Schloss stehen neben dem Landenbergsaal und dem Museum grundsätzlich ca. 1'000 m² an Fläche zur Verfügung. Auf den ersten Blick würde somit eine ähnlich grosse Fläche wie im Amtshaus zur Verfügung stehen. Darin sind aber auch Flächen enthalten, welche zur Zeit die Nutzung des Museums und des Landenbergsaals ergänzen. So müsste zum Beispiel davon ausgegangen werden, dass der Landenbergsaal wesentlich schlechter ausgelastet werden kann, wenn kein Gastroraum mehr zur Verfügung stehen würde. Schliesst man diese komplementären Flächen aus, verbleiben noch rund 690 m², also wesentlich weniger Fläche als im Amtshaus zur Verfügung steht. Somit zeigt sich, dass es schwierig wäre, die Nutzung von Museum, Landenbergsaal und Büroräumlichkeiten der Abteilung Soziales/Gesellschaft nebeneinander zu realisieren.

Zusätzlich ist festzuhalten, dass die im Schloss verfügbaren Flächen auch funktional nicht den Anforderungen der Abteilung Soziales/Gesellschaft entsprechen. Neben dem geringeren Flächenangebot bestehen insbesondere spezifische Anforderungen an die Nutzung, wie etwa die Trennung von Kunden- und Mitarbeiterzonen, der Bedarf an Büros und Besprechungsräumen für vertrauliche Gespräche sowie eine klar strukturierte Empfangs- und Schalterorganisation.

Sicherheit

Darüber hinaus ergeben sich erhöhte Anforderungen im Bereich Sicherheit und Diskretion. Die Nutzung durch sozialdienstliche Bereiche erfordert kontrollierte Zugänge, klare Besucherlenkung sowie geschützte Gesprächssituationen. Diese Anforderungen stehen im



Spannungsfeld zur heutigen offenen und öffentlich zugänglichen Struktur des Schlosses und würden entsprechende bauliche und organisatorische Anpassungen notwendig machen.

Kosten

Eine entsprechende Umnutzung des Schlosses würde in jedem Fall bauliche Anpassungen nach sich ziehen (u.a. Raumstruktur, Empfangssituation, Sicherheitsinfrastruktur sowie technische Ausstattung). Eine verbindliche Kostenschätzung ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich; es ist jedoch davon auszugehen, dass sowohl Investitions- als auch Betriebskosten erheblich ins Gewicht fallen würden.

Dies gilt nicht nur für eine Nutzung durch die Verwaltung, sondern ebenso für alternative Nutzungen. Auch diese erfordern objektspezifische Investitionen und betriebliche Aufwendungen. Vor diesem Hintergrund ist es aus Sicht des Stadtrates entscheidend, dass die eingesetzten Mittel eine möglichst hohe Wirkung in Bezug auf die Belebung der Altstadt und den öffentlichen Mehrwert entfalten.

Einnahmen / Alternativen

Im Rahmen solcher öffentlichkeitsorientierten Nutzungen bestehen zudem Potenziale für Einnahmen, beispielsweise durch gastronomische Angebote, kulturelle Veranstaltungen oder auch alternative Nutzungsformen wie Beherbergungsangebote (z.B. Jugendherberge). Diese sind jedoch jeweils mit entsprechenden Investitionen sowie betrieblichen Konzepten verbunden und bedürfen einer vertieften Prüfung.

Eine Nutzung als Verwaltungsstandort würde demgegenüber primär einer internen, funktionalen Nutzung dienen und sich weitgehend auf Bürozeiten beschränken. Zudem ist die Abteilung Soziales/Gesellschaft auf Diskretion, spezielle Sicherheitsvorkehrungen und robuste Alltagsabläufe angewiesen. Dies könnte dazu führen, dass die Zugänglichkeit des Schlosses für die Öffentlichkeit eingeschränkt wird und Konfliktpotenzial zwischen internen Abläufen und öffentlichen Nutzungen entsteht, beispielsweise wenn parallel das Museum weiterhin offensteht. Dadurch wäre die mögliche Belebung des Schlosses eher intern und niedrigschwellig geprägt.

Auch aus Sicht der Altstadtstrategie und der übergeordneten Nutzungsziele würde eine rein administrative Nutzung diese Potenziale nur begrenzt ausschöpfen.

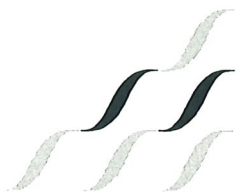
Das Schloss soll als Begegnungsraum dienen und kulturelle Angebote mit inspirierendem Charakter anbieten. Die strategischen Ziele sind dabei unter anderem:

- Belebung des Schlosses als Wahrzeichen und zentraler Ort
- Ansiedlung einer bedeutenden öffentlichkeitswirksamen Nutzung
- Sicherstellung eines nachhaltigen Unterhalts des Gebäudes

Vor diesem Hintergrund verfolgt eine Nutzung als Verwaltungsgebäude diese Ziele nur bedingt, während öffentlichkeitswirksame, vielfältige Nutzungen diese Zielsetzungen deutlich besser erfüllen würden.

Frage 6

Die Stadt verfügt grundsätzlich über die fachlichen Kompetenzen, um entsprechende Nutzungsüberlegungen auch ohne externe Unterstützung vorzunehmen und erste Einschätzungen eigenständig zu erarbeiten.



Der Stadtrat strebt eine Nutzung des Schlosses an, welche dem Ort gerecht wird, für die breite Öffentlichkeit zugänglich ist und zugleich sinnvoll, nachhaltig sowie attraktiv und gleichzeitig ökonomisch vertretbar ist. Die Entwicklung des Schlosses erfordert dementsprechend Expertise auf planerischer, ökonomischer, gesellschaftlicher und baurechtlicher Ebene. Dieser komplexen Aufgabe gerecht zu werden, erfordert entsprechend breites Know-How und Erfahrung, welche nicht in der nötigen Tiefe vorhanden ist. Aus diesem Grund ist die Stadt auf externe Unterstützung angewiesen. Um den Investitionsstau der letzten Jahre abzuarbeiten, ist die Abteilung Freizeit/Sport/Liegenschaften bereits mit verschiedenen Projekten sehr stark ausgelastet, was die Notwendigkeit externer Unterstützung erhöht.

Aus diesen Gründen hat sich der Stadtrat aus strategischen Überlegungen dazu entschieden, eine Machbarkeitsstudie mit Ausarbeitung von Nutzungsvarianten für das Schloss durchführen zu lassen. Ziel dieser Studie ist es, eine fundierte Entscheidungsgrundlage für die zukünftige Nutzung des Schlosses zu schaffen und verschiedene Nutzungsmöglichkeiten gesamtheitlich zu beurteilen. Im Rahmen dieser Machbarkeitsstudie wird trotz oben geäußerten Bedenken auch die Fragestellung einer möglichen Nutzung als Verwaltungsstandort bzw. Amtshaus ergänzend mitberücksichtigt.

Frage 7

Siehe Ausführungen zu den Fragen 5 und 6.

René Walther
Stadtpräsident

Alexandra Wyprächtiger
Stadtschreiberin

Arbon, 12. Mai 2026