

Immobilienstrategie der Gemeinde Bubikon

Stand der Umsetzung – 20. November 2025

Programm (1/2)

1. Begrüssung (Hans-Christian Angele)

2. Ausgangslage (Reto Frey)

- Bisherige Schritte – Woher kommen wir?

3. Ergebnisse Studienauftrag

- Rückblick und Erkenntnisse aus dem Verfahren (Dominik Thurnherr, hmb)
- Vorstellung Siegerprojekt (Renate Walter mit Team, WALDRAP)
- Ausblick auf die Projektierungsphase
(Kreditantrag an der Gemeindeversammlung vom 3. Dezember 2025) (Reto Frey)

4. Übersicht /Stand der benachbarten Projekte (Reto Frey)

- Anbau Schulhaus Bergli
- Sanierung Dörfli-Bauten
- Neubau Werkhof

Programm (2/2)

5. Termine (Reto Frey)

- Grobterminplan Schul- und Sportanlage Bubikon
- Grobübersicht Einplanung Nachbarprojekte

6. Kosten und Auswirkungen auf den Finanzhaushalt

- Kosten Projekt Schul- und Sportanlage Bubikon (Reto Frey)
- Zusammensetzung Projektierungskredit (Dominik Thurnherr, hmb)
- Kosten der umliegenden Projekte (Reto Frey)

7. Weitere Schritte / Ausblick (Hans-Christian Angele)

8. Fragen / Diskussion (Hans-Christian Angele)

Ausgangslage

Bisherige Schritte – Woher kommen wir?

Ausgangslage

Bisherige Schritte

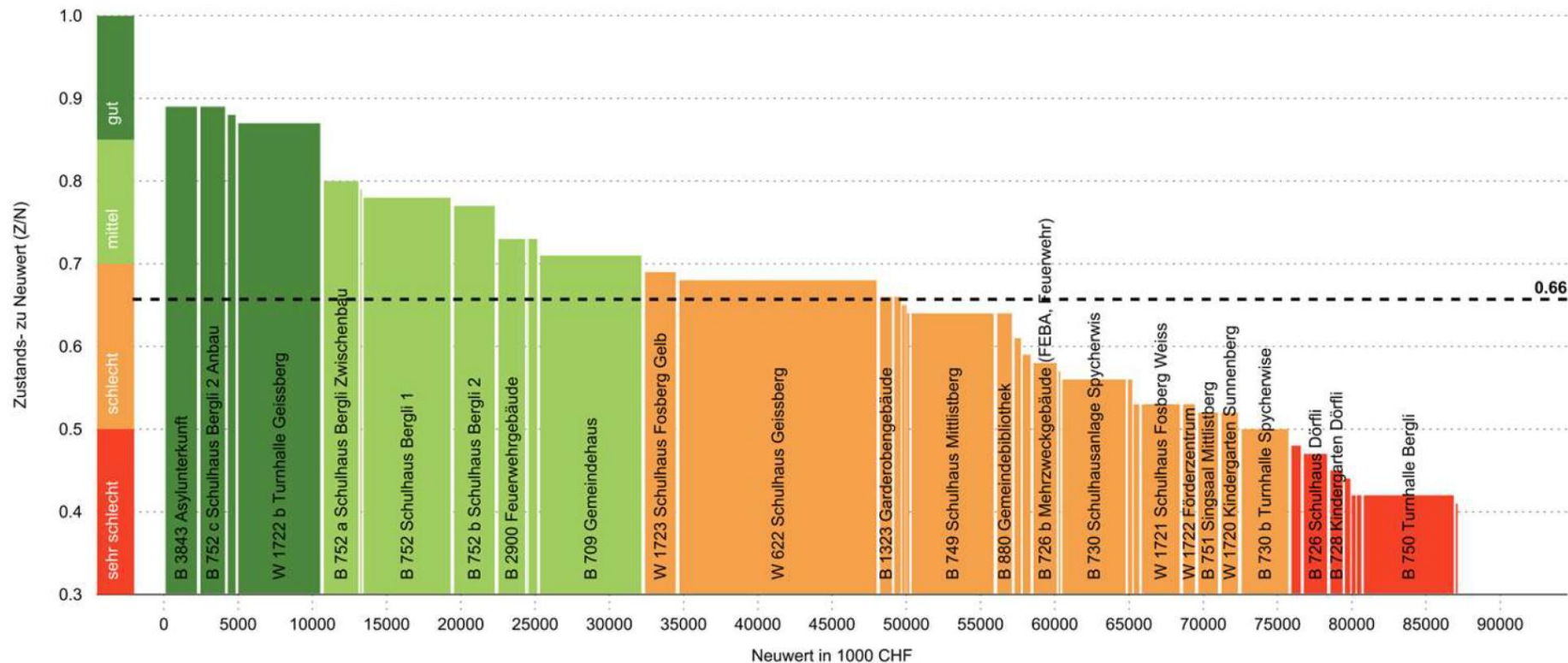
Erarbeitung und Festsetzung der Immobilienstrategie:

- Dokument: Schlussbericht vom 9. Juni 2023 (Stratus)
- Ausgangslage:
 - Renovationsbedürftige Liegenschaften; punktuelle Sanierungen nicht mehr genügend
 - Entwicklung Schüler- und Klassenprognosen bis 2037/38 anhaltend hoch bzw. steigend
- Verfolgte Ziele:
 - Ermittlung langfristiger Finanzbedarf für die gemeindeeigenen Liegenschaften
 - Feststellung des optimalen Zeitpunkts in Bezug auf Neubau, Instandhaltung und Instandsetzung
 - Erstellung eines Gesamtkonzepts

Ausgangslage

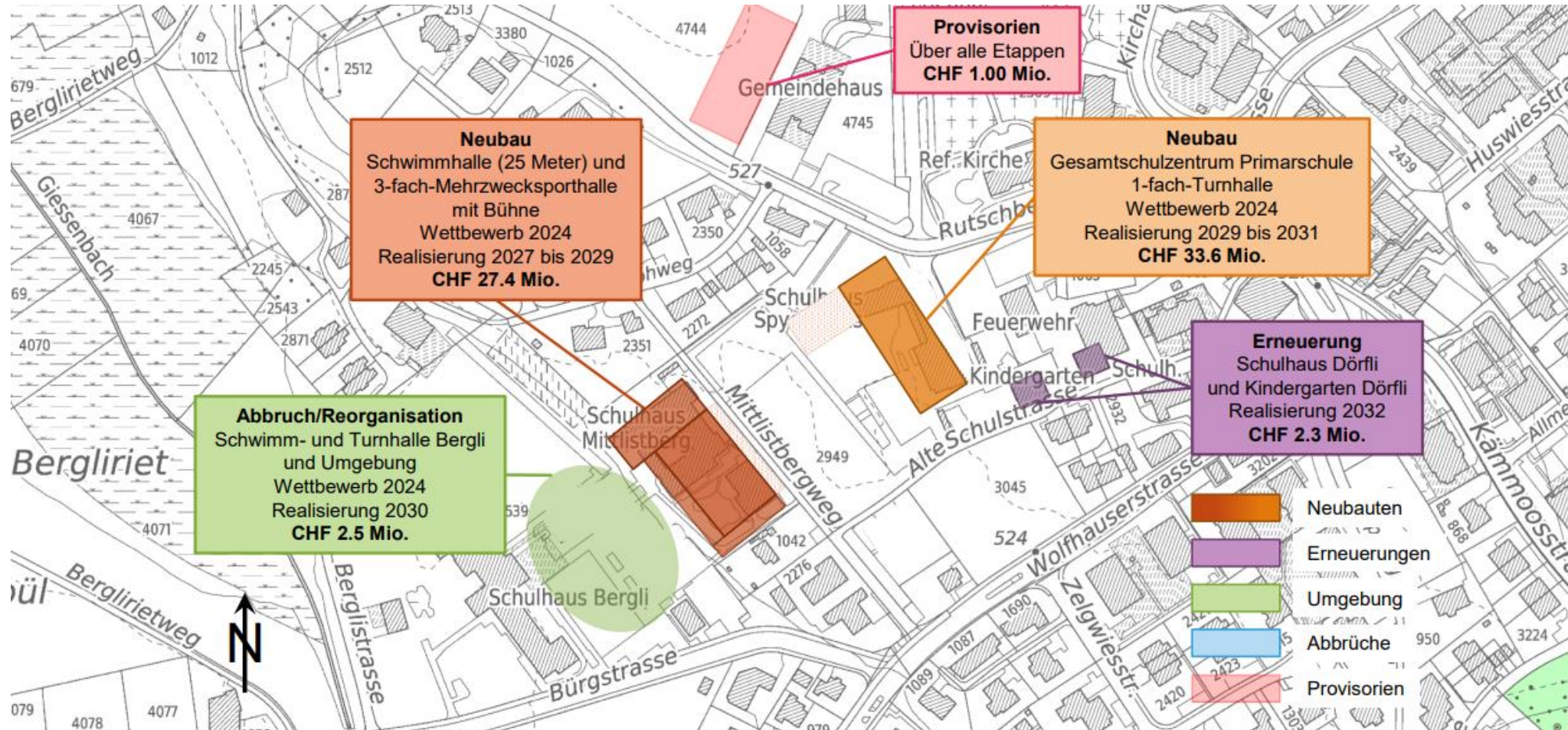
Gebäudezustand

Immobilienportfolio 2033:



Ausgangslage

Entwicklungskonzept Bubikon



Ausgangslage

Vom Konzept zum Wettbewerb

Konzeptergebnis

- Aus den Konzepten der Immobilienstrategie erste Hinweise, wie die Areale entwickelt werden könnten
- Erstes Handlungsfeld: Priorisierung des Entwicklungskonzepts in Bubikon (Lancierung Wettbewerb)

Wettbewerb – Vorbereitung

- Bedürfnisergründung mittels Workshops
- Feststellung der Rahmenbedingungen
- Definition der Ziele des Wettbewerbs

Ergebnisse aus dem Studienauftrag

Rückblick und Erkenntnisse aus dem Verfahren

Vorstellung Siegerprojekt (WALDRAP)

Ausblick auf die Projektierungsphase

(Kredit Antrag an der Gemeindeversammlung vom 3. Dezember 2025)

Ergebnisse Studienauftrag

Rückblick Verfahren

Zweistufiger Studienauftrag mit vorgängiger Präqualifikation

- Alle interessierten Planer konnten sich zur Teilnahme bewerben
- 25 Teams haben sich beworben, 8 Teams wurden ausgewählt
- Die Projekte wurden in zwei Stufen erarbeitet
- Die Projekte wurden durch eine Jury bewertet
- Die Jury bestand aus Vertretern des Gemeinderates, Vertretern der Nutzenden sowie externen Experten
- Die Jury hat sich einstimmig für ein Siegerprojekt entschieden

Ergebnisse Studienauftrag

Erkenntnisse

Wettbewerbsergebnis

- Die Zielvorgaben konnten erreicht werden
 - Raumprogramm, Aussenräume, Nachhaltigkeit, Etappierbarkeit und Wirtschaftlichkeit
- Verteilung der Nutzung auf mehrere Gebäude
 - ortsbaulich wie funktional die überzeugendere Lösung
 - ermöglicht etappierte Bauweise und Bauen im Betrieb
- Nutzungsverteilung auf dem Areal orientiert sich am Bestand
- Das Siegerprojekt ist die Grundlage für die weitere Planung. Das Projekt kann und wird sich noch weiterentwickeln.

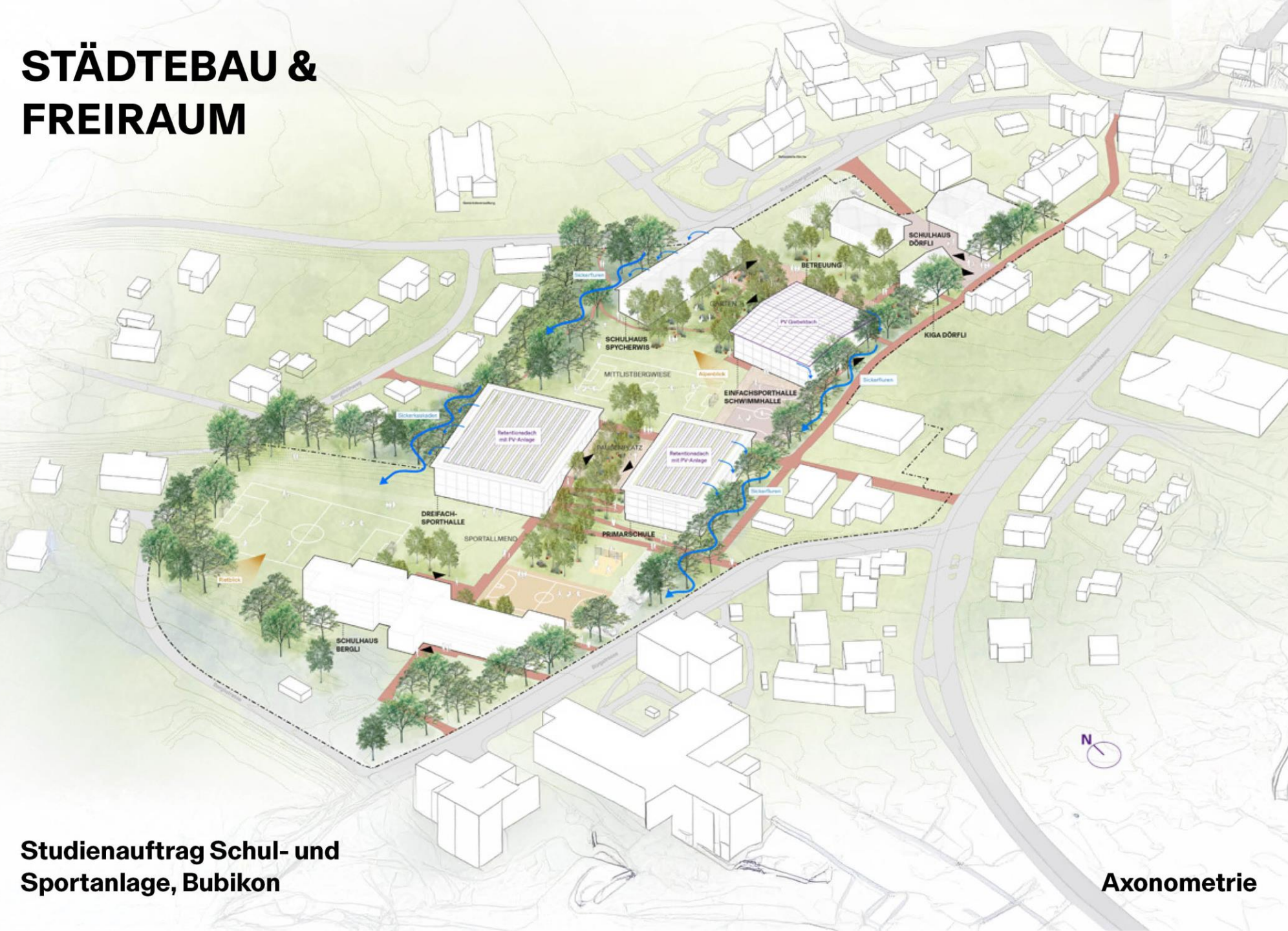
STUDIENAUFTRAG SCHUL- UND SPORTANLAGE BUBIKON



**WALDRAP
KREBS UND HERDE
LÜCHINGER MEYER**

**AMSTEIN WALTHERT
WEBER ENERGIE & BAUPHYSIK
WTP BAUMANAGEMENT**

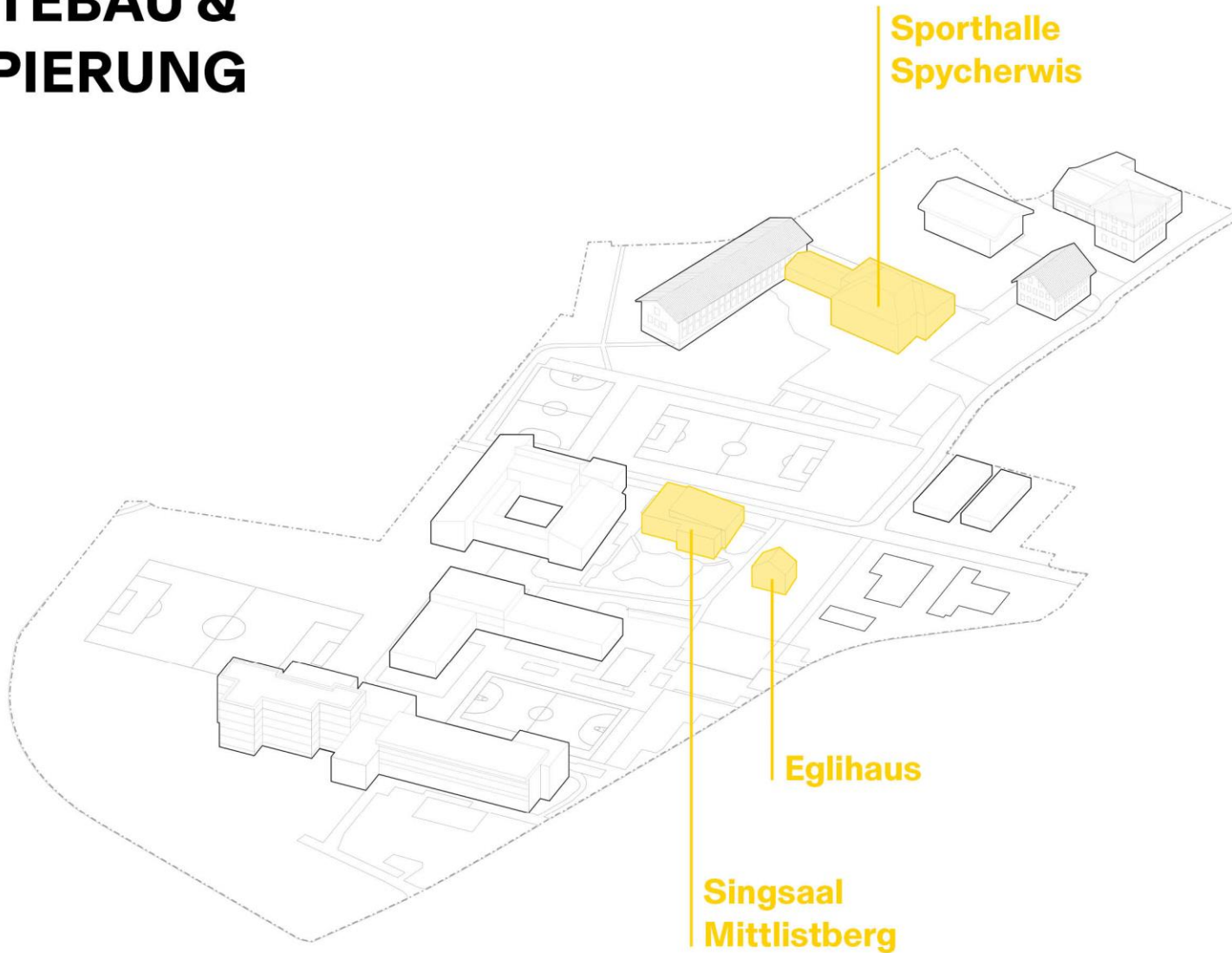
STÄDTEBAU & FREIRAUM



Studienauftrag Schul- und
Sportanlage, Bubikon

Axonometrie

STÄDTEBAU & ETAPPIERUNG

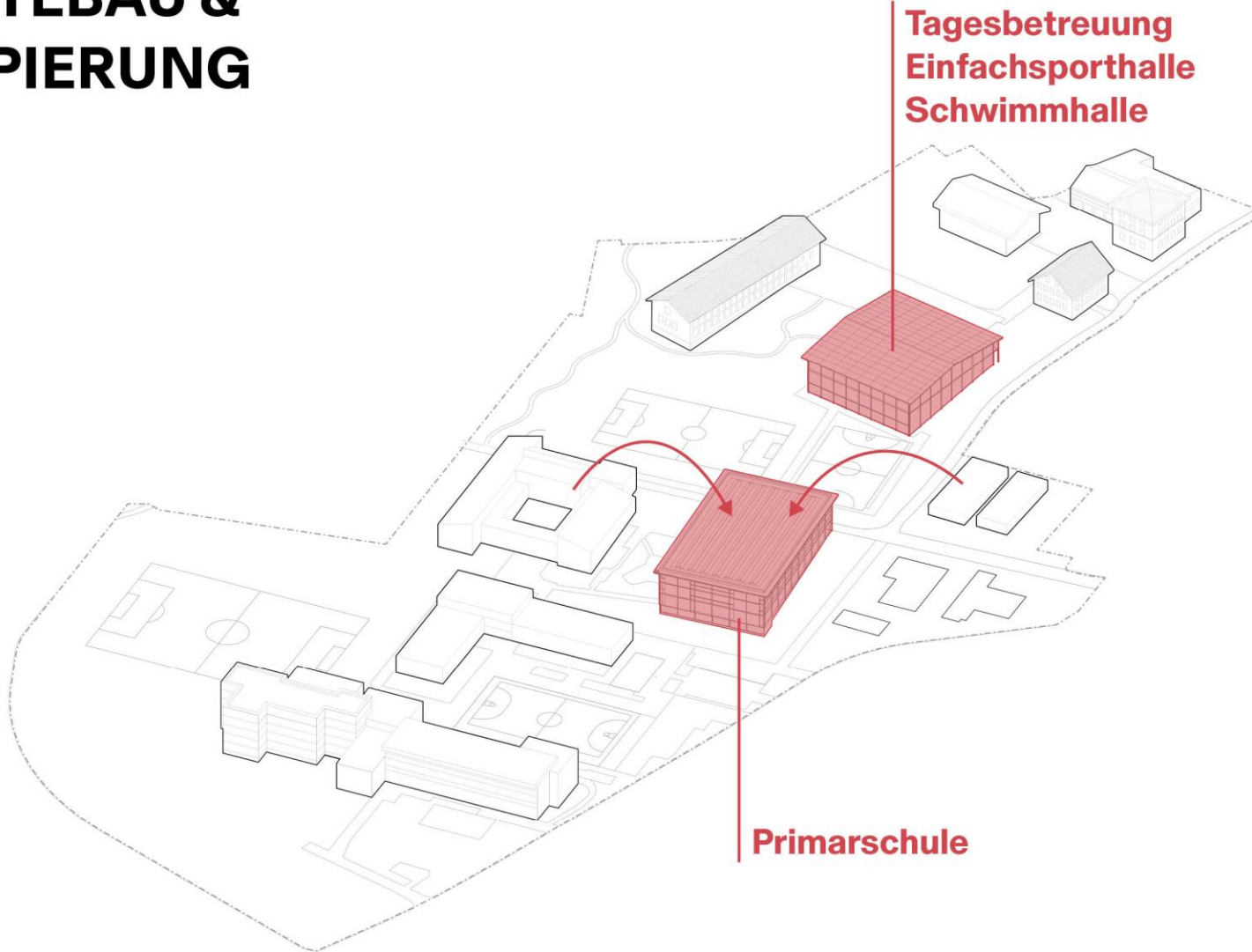


-  **Neubau**
-  **Abbruch**
-  **Bestand**

**Studienauftrag Schul- und
Sportanlage, Bubikon**

**ETAPPE 1
Abbruch**

STÄDTEBAU & ETAPPIERUNG

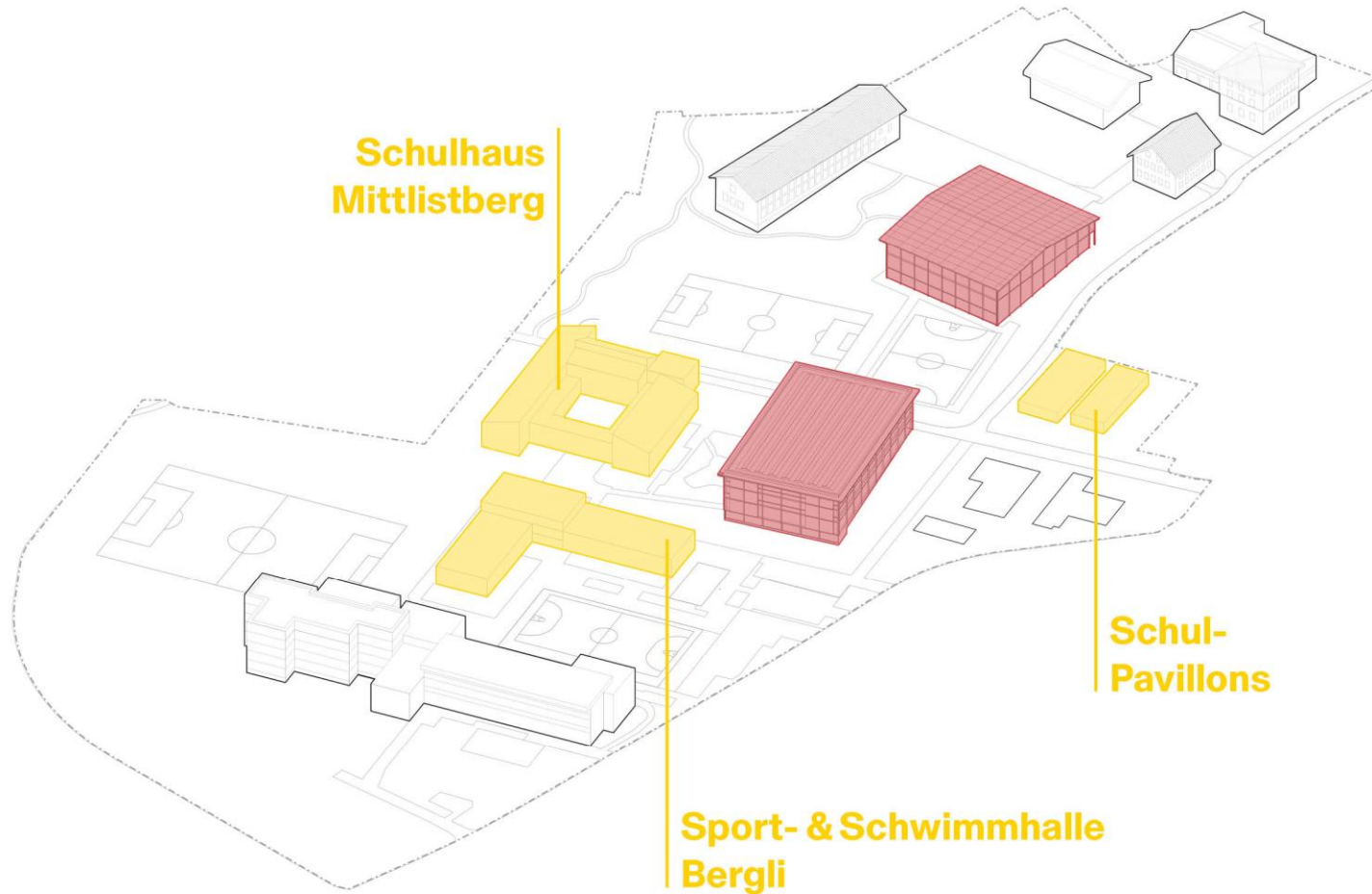


-  **Neubau**
-  **Abbruch**
-  **Bestand**

**Studienauftrag Schul- und
Sportanlage, Bubikon**

**ETAPPE 1
Neubau**

STÄDTEBAU & ETAPPIERUNG

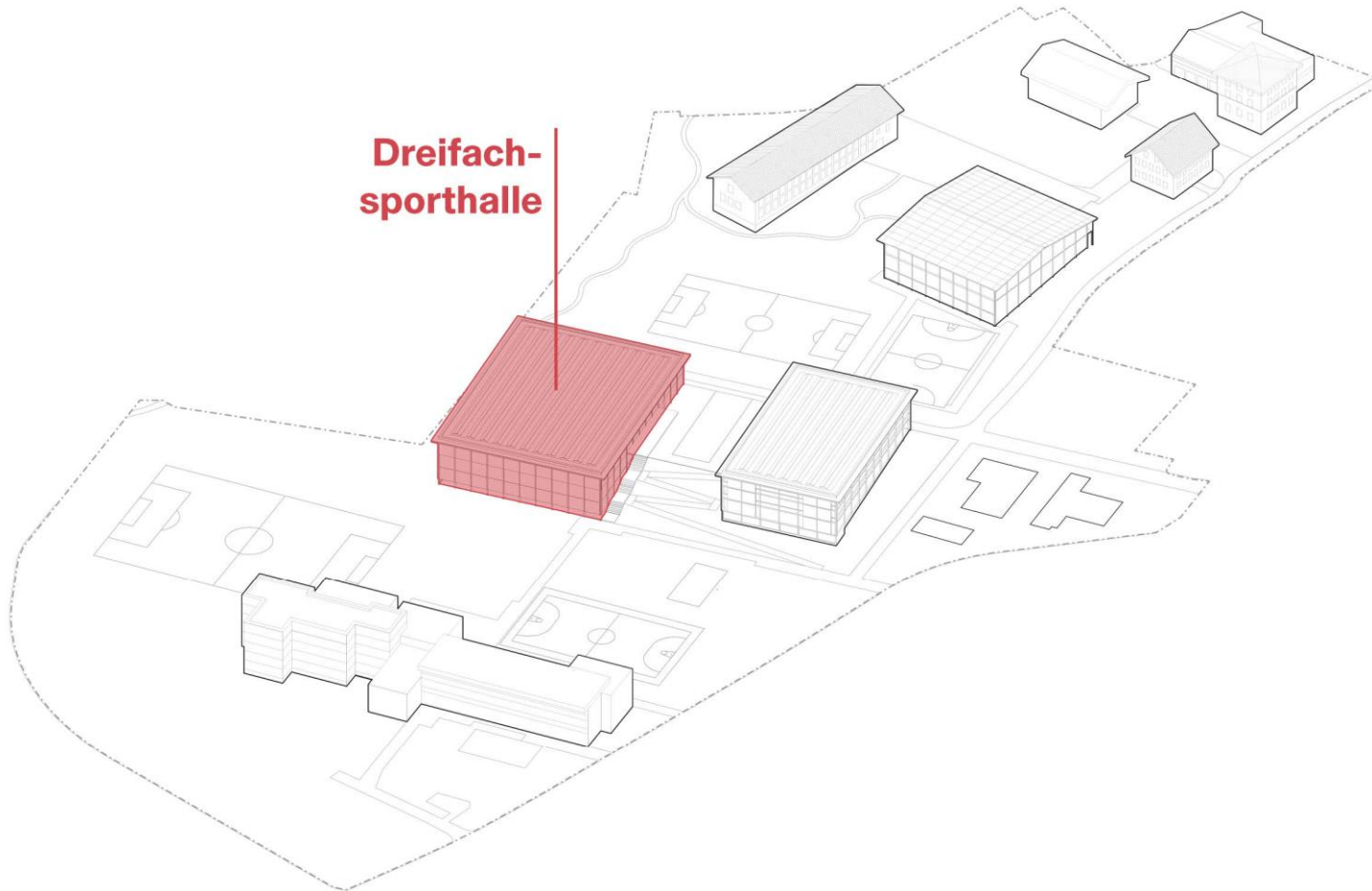


- Neubau
- Abbruch
- Bestand

Studienauftrag Schul- und
Sportanlage, Bubikon

ETAPPE 2
Abbruch

STÄDTEBAU & ETAPPIERUNG

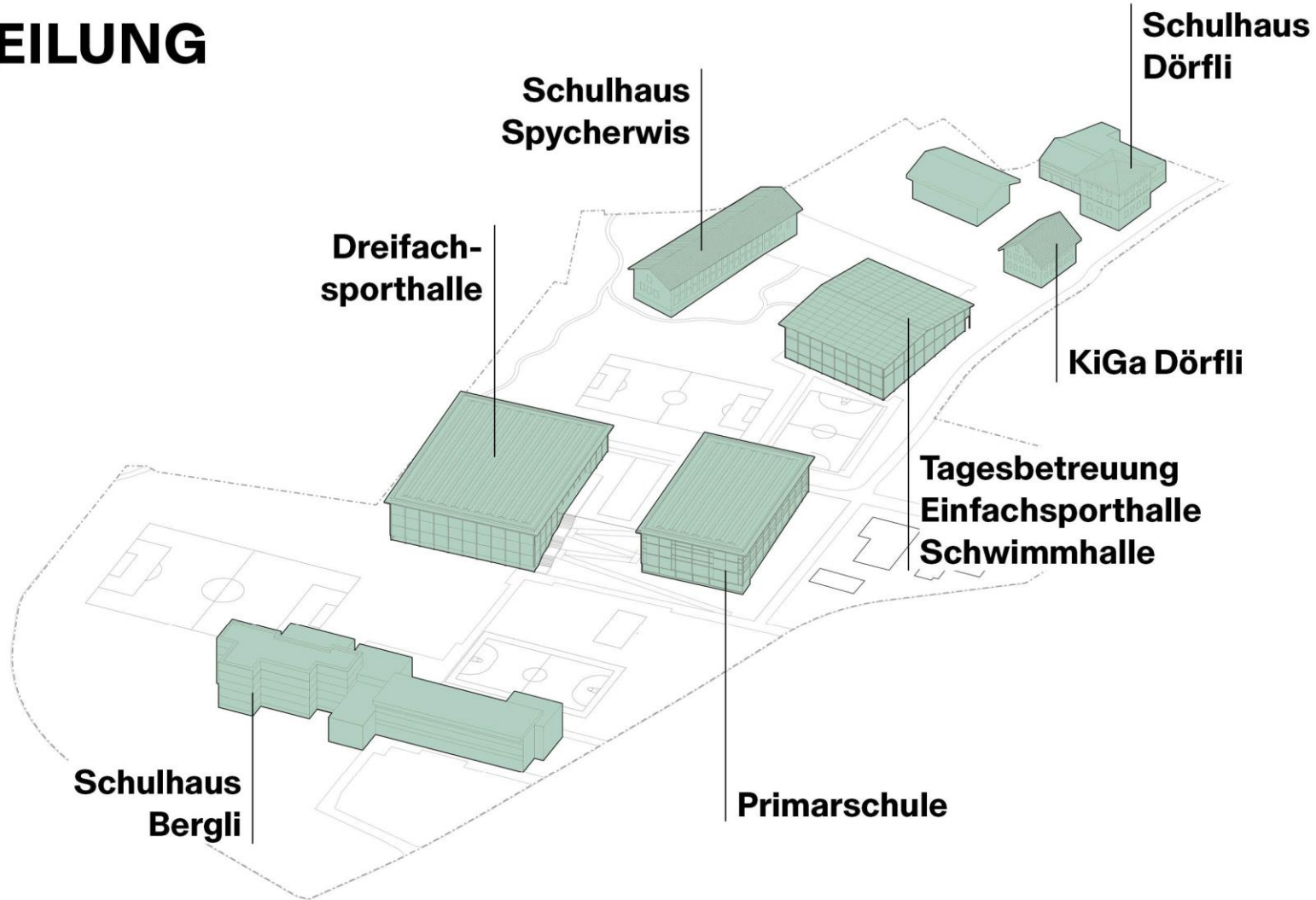


-  **Neubau**
-  **Abbruch**
-  **Bestand**

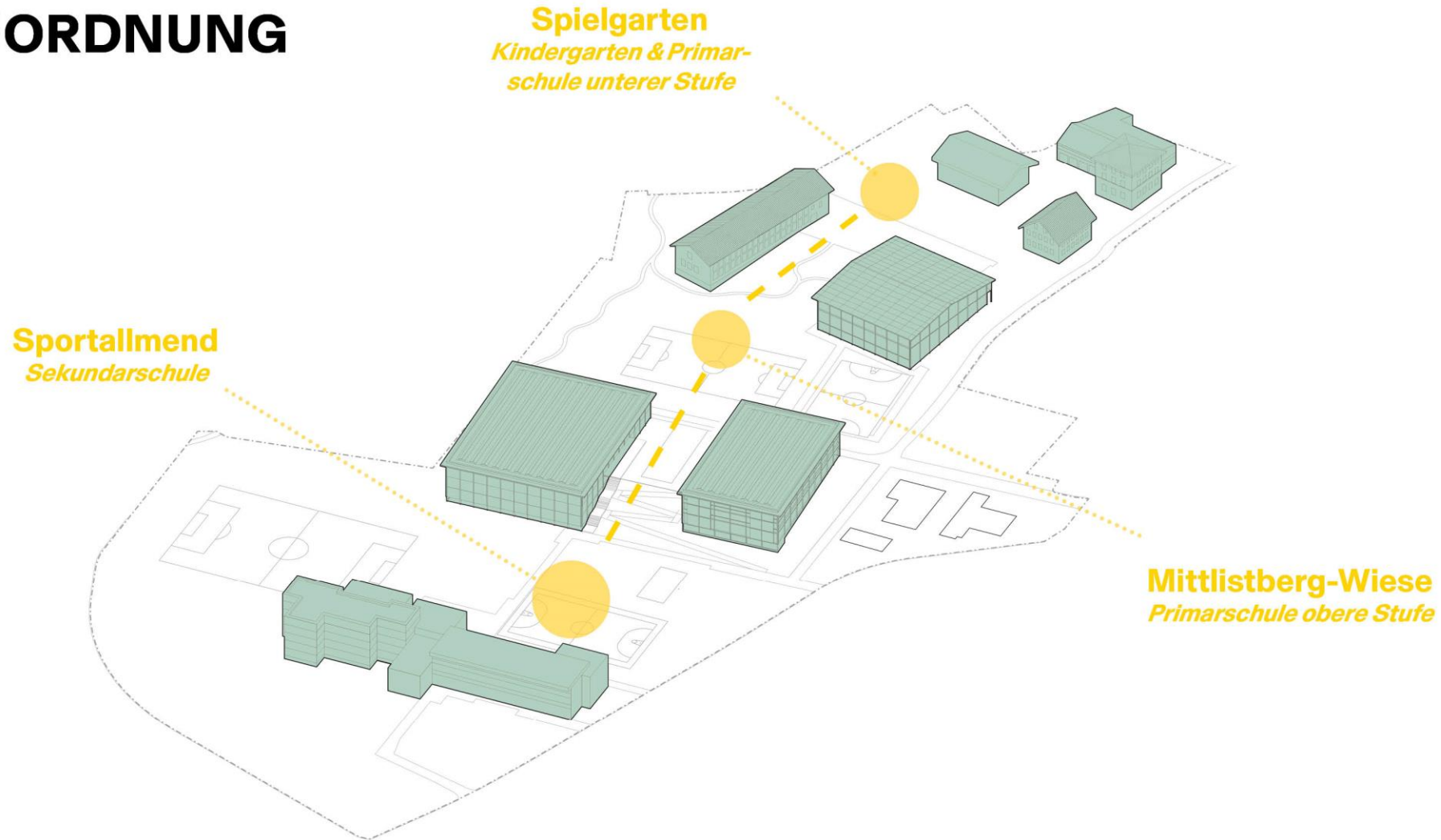
**Studienauftrag Schul- und
Sportanlage, Bubikon**

**ETAPPE 2
Neubau**

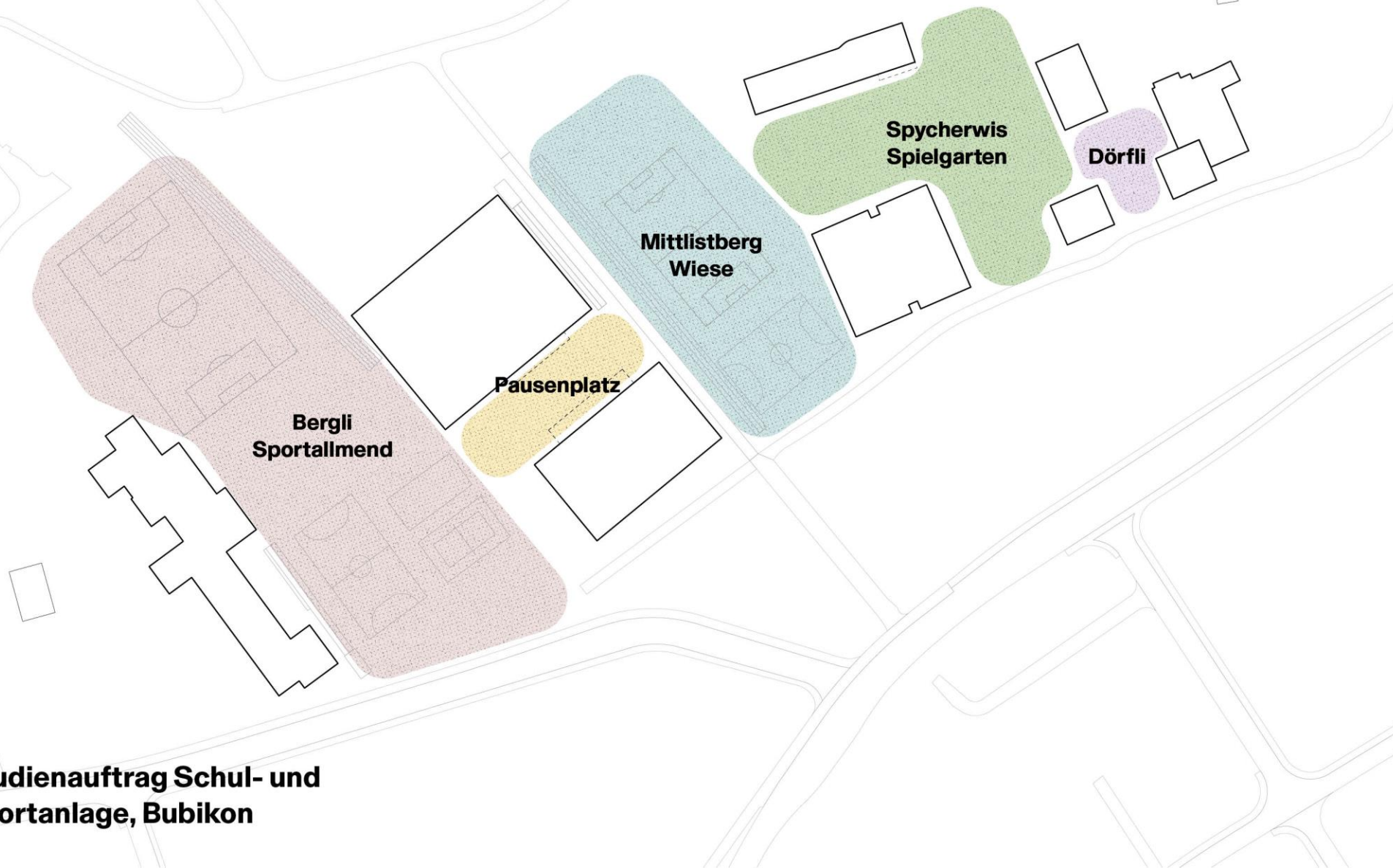
NUTZUNGS- VERTEILUNG



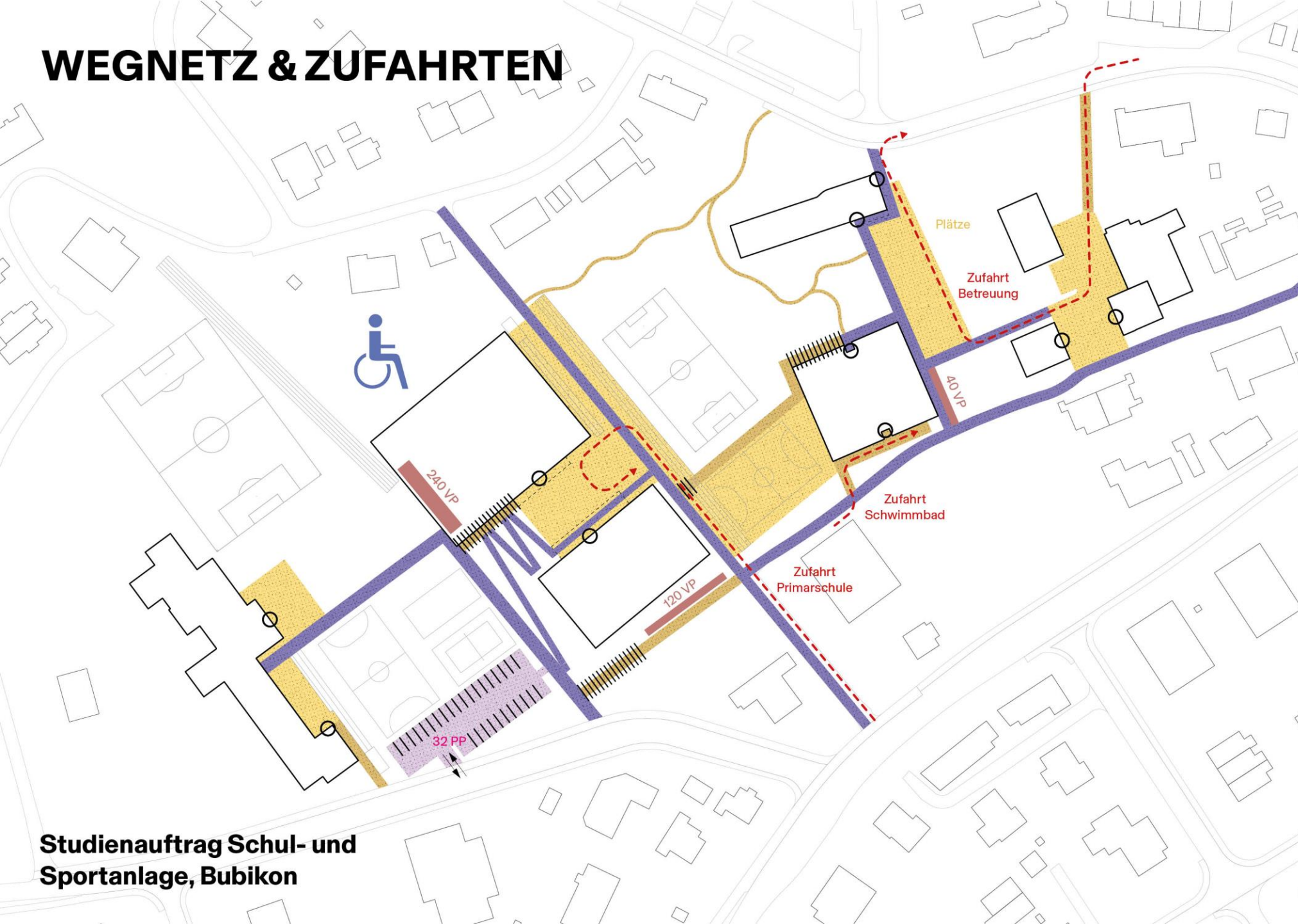
FREIRÄUMLICHE ZUORDNUNG



RAUMFOLGE

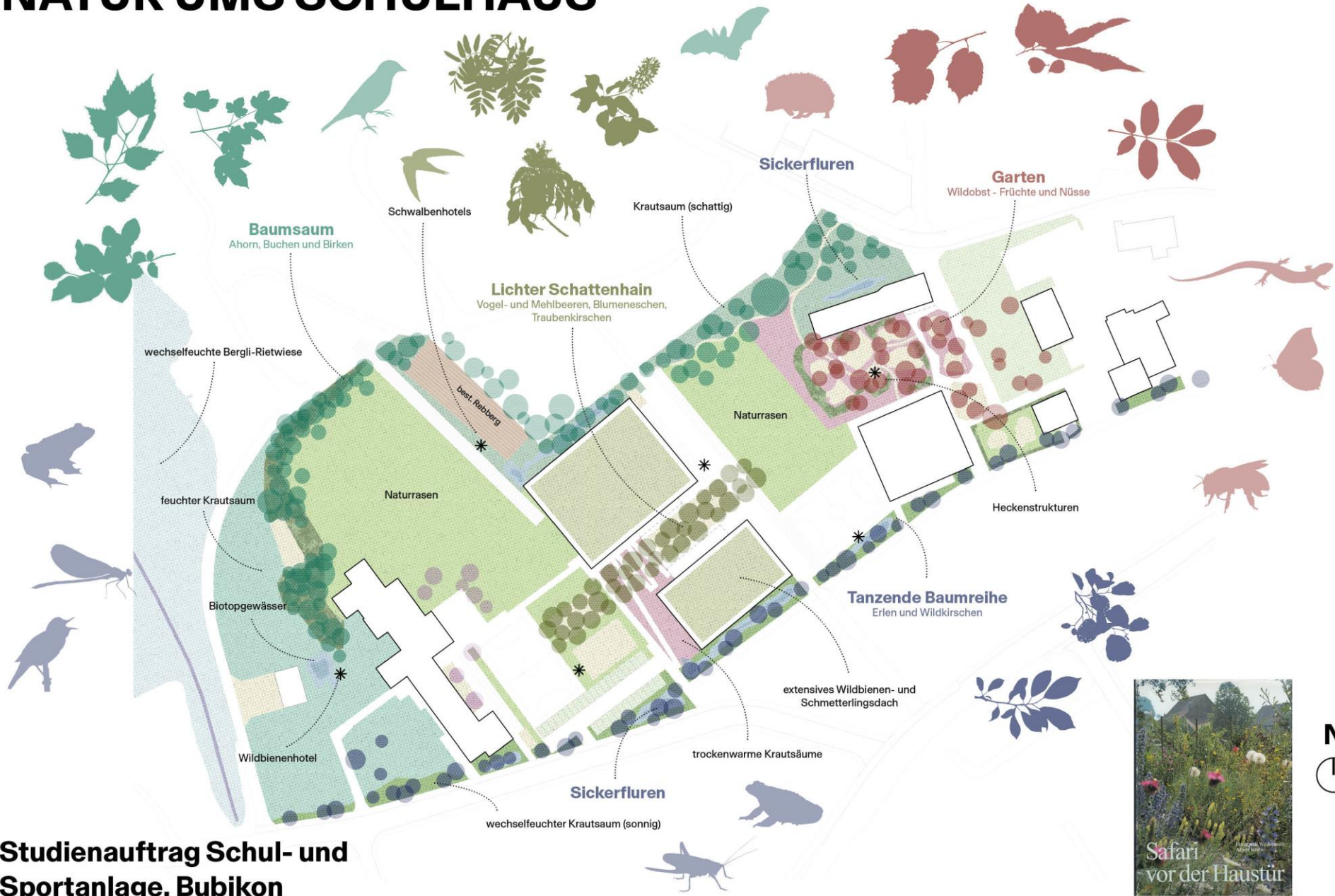


WEGNETZ & ZUFAHRTEN



**Studienauftrag Schul- und
Sportanlage, Bubikon**

NATUR UMS SCHULHAUS



FREIRAUM

**Studienauftrag Schul- und
Sportanlage, Bubikon**

Situationsplan



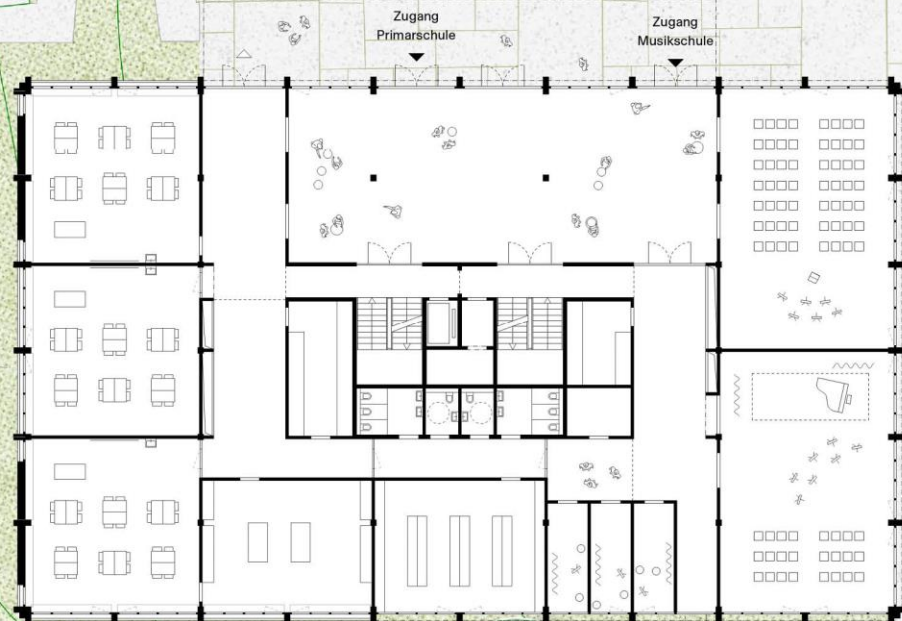


PRIMARSCHULE MITTLISTBERG




Studienauftrag Schul- und
Sportanlage, Bubikon

PRIMARSCHULE MITTLISTBERG

**Studienauftrag Schul- und
Sportanlage, Bubikon**

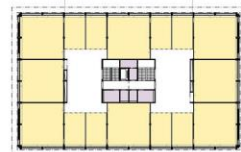
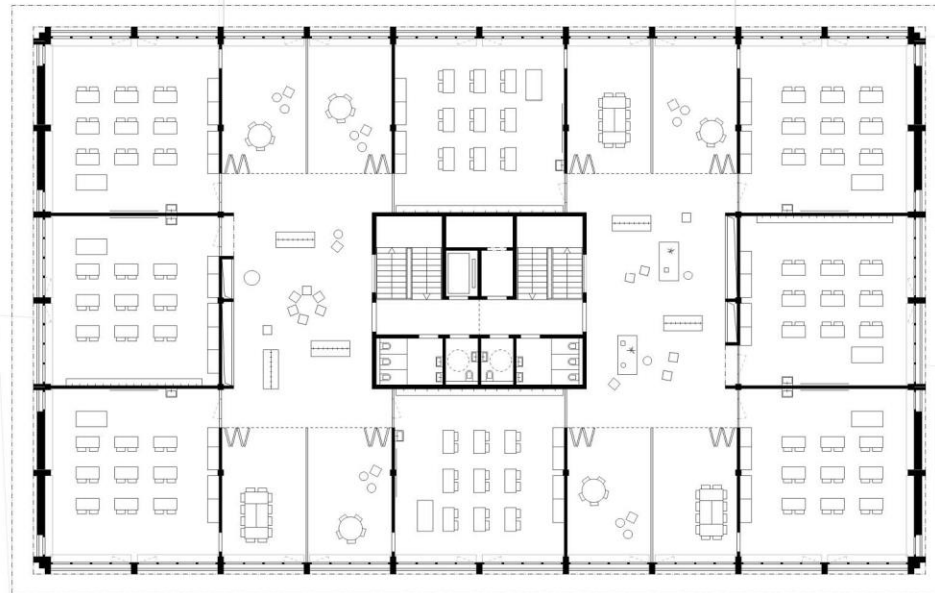


Technisches Gestalten

-  Allgemeinräume
-  Musikräume
-  Nebenräume

Erdgeschoss

PRIMARSCHULE MITTLISTBERG



Unterricht
Nebenräume



2. Obergeschoss

LERNATELIERS

Studienauftrag Schul- und
Sportanlage, Bubikon

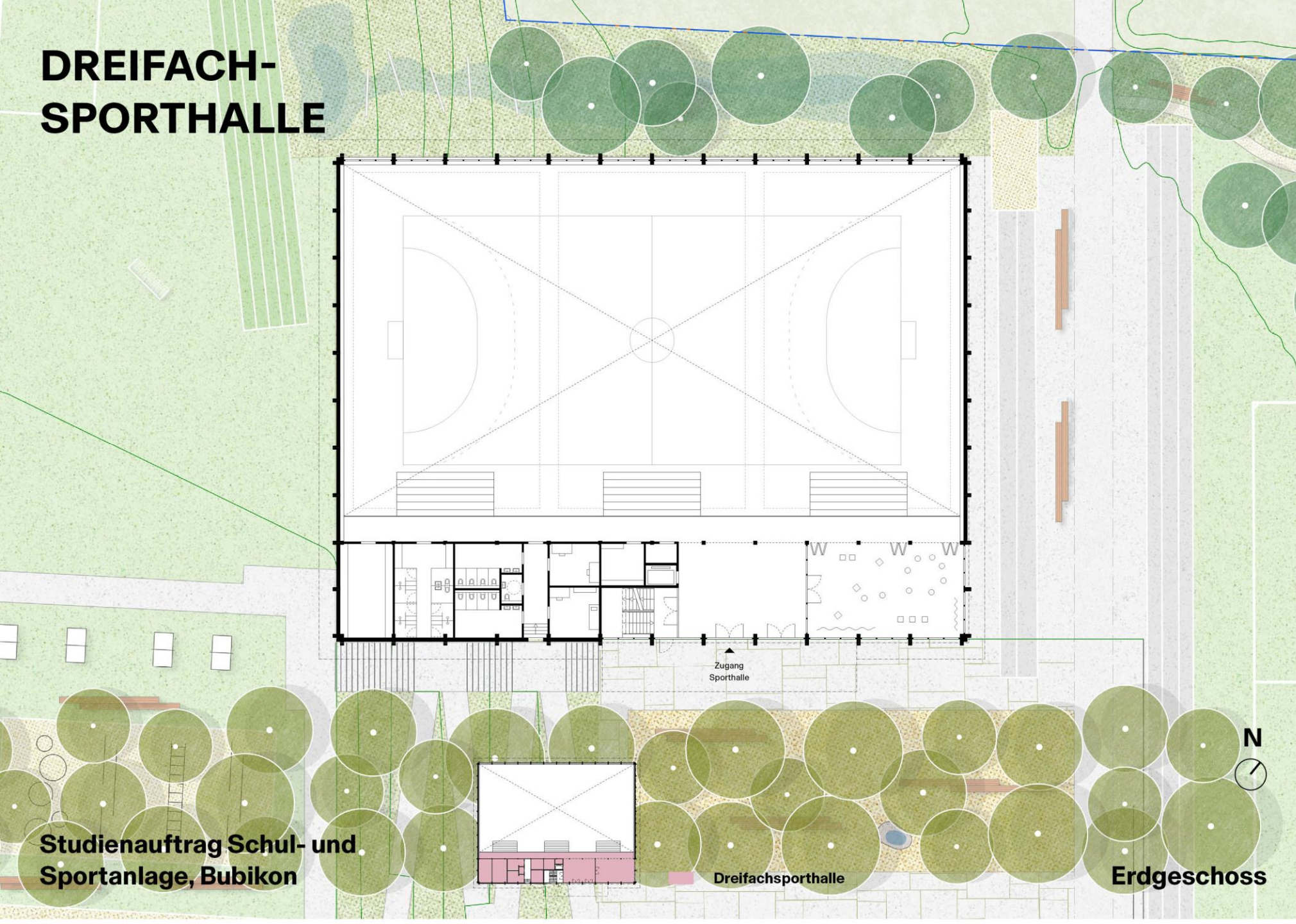


DREIFACH SPORTHALLE



Studienauftrag Schul- und
Sportanlage, Bubikon

DREIFACH- SPORTHALLE



Studienauftrag Schul- und
Sportanlage, Bubikon

FOYER UND ZUSCHAUERGALERIE

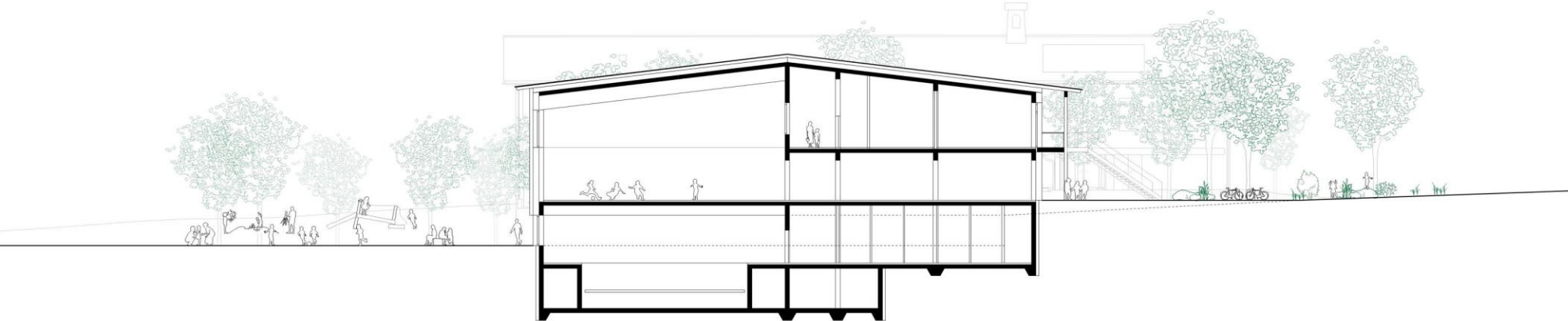
Studienauftrag Schul- und
Sportanlage, Bubikon

TAGESBETREUUNG, SCHWIMM- & SPORTHALLE



Studienauftrag Schul- und
Sportanlage, Bubikon

TAGESBETREUUNG, SCHWIMM- & SPORTHALLE



**Studienauftrag Schul- und
Sportanlage, Bubikon**



Schnitt

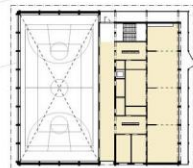
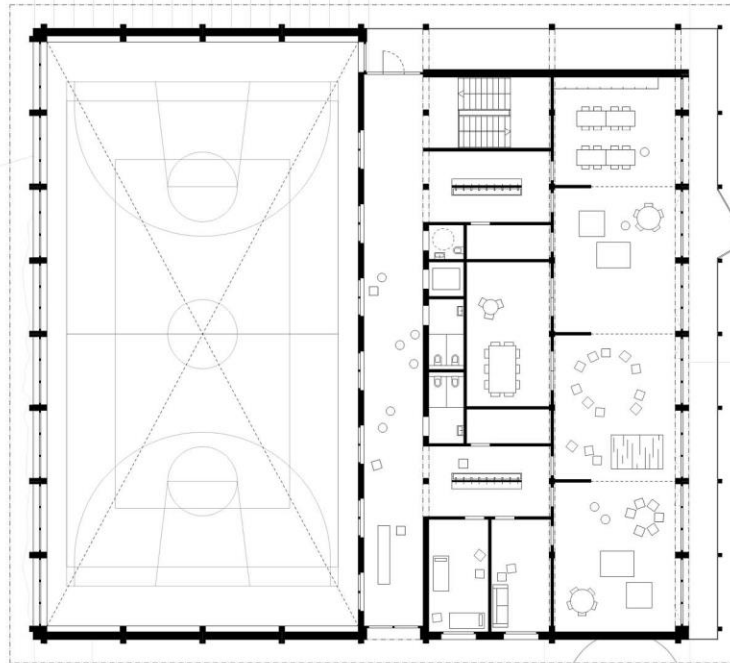
TAGESBETREUUNG, SCHWIMM- & SPORTHALLE



AUFENTHALTSRAUM MIT LAUBE

Studienauftrag Schul- und
Sportanlage, Bubikon

TAGESBETREUUNG, SCHWIMM- & SPORTHALLE



-  Einfachsporthalle
-  FeBa
-  Technik
-  Schwimmen

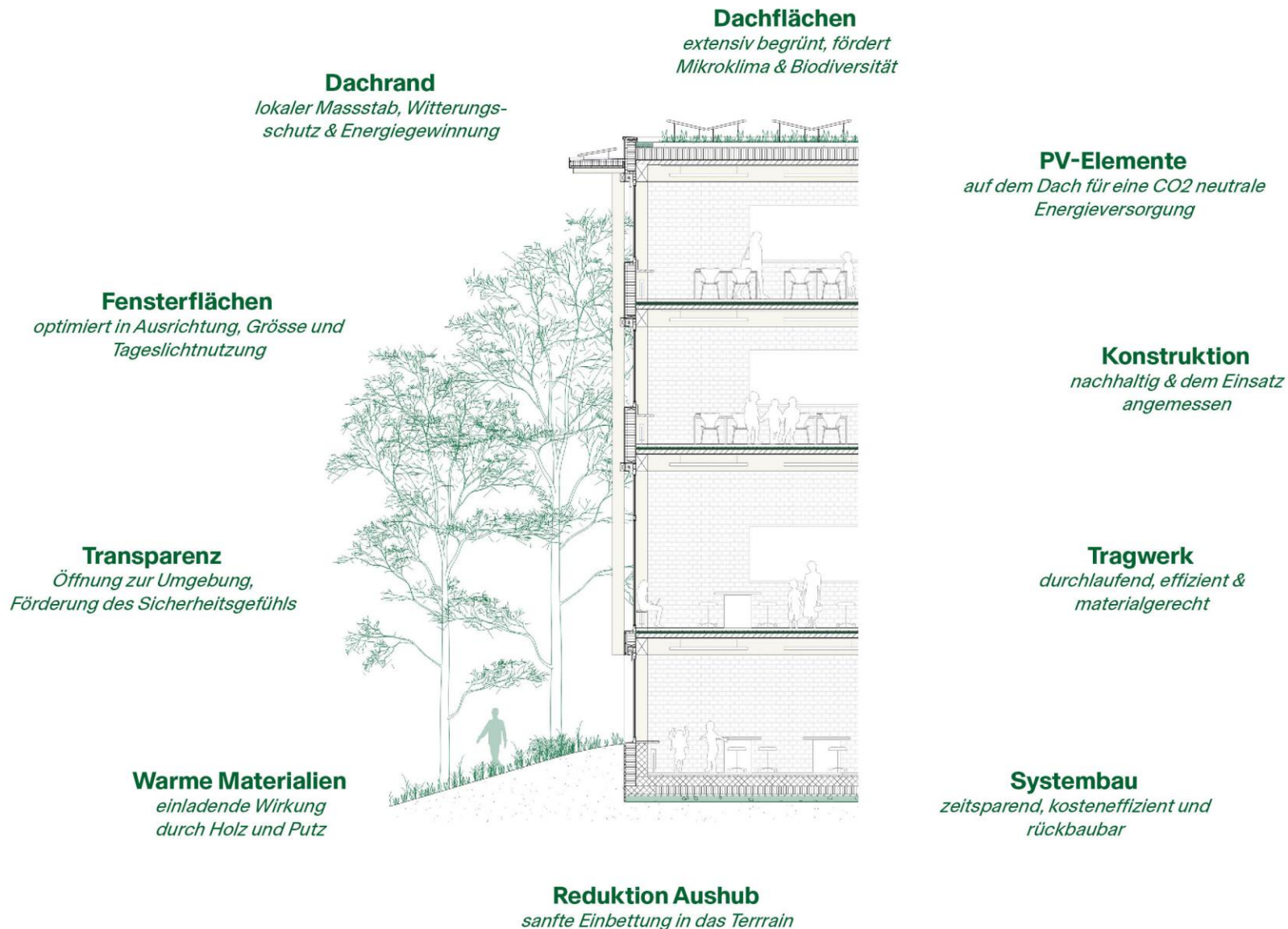
1. Obergeschoss

**Studienauftrag Schul- und
Sportanlage, Bubikon**

TAGESBETREUUNG, SCHWIMM- & SPORTHALLE

Studienauftrag Schul- und
Sportanlage, Bubikon

ZIELSETZUNGEN



Ausblick auf die Projektierungsphase

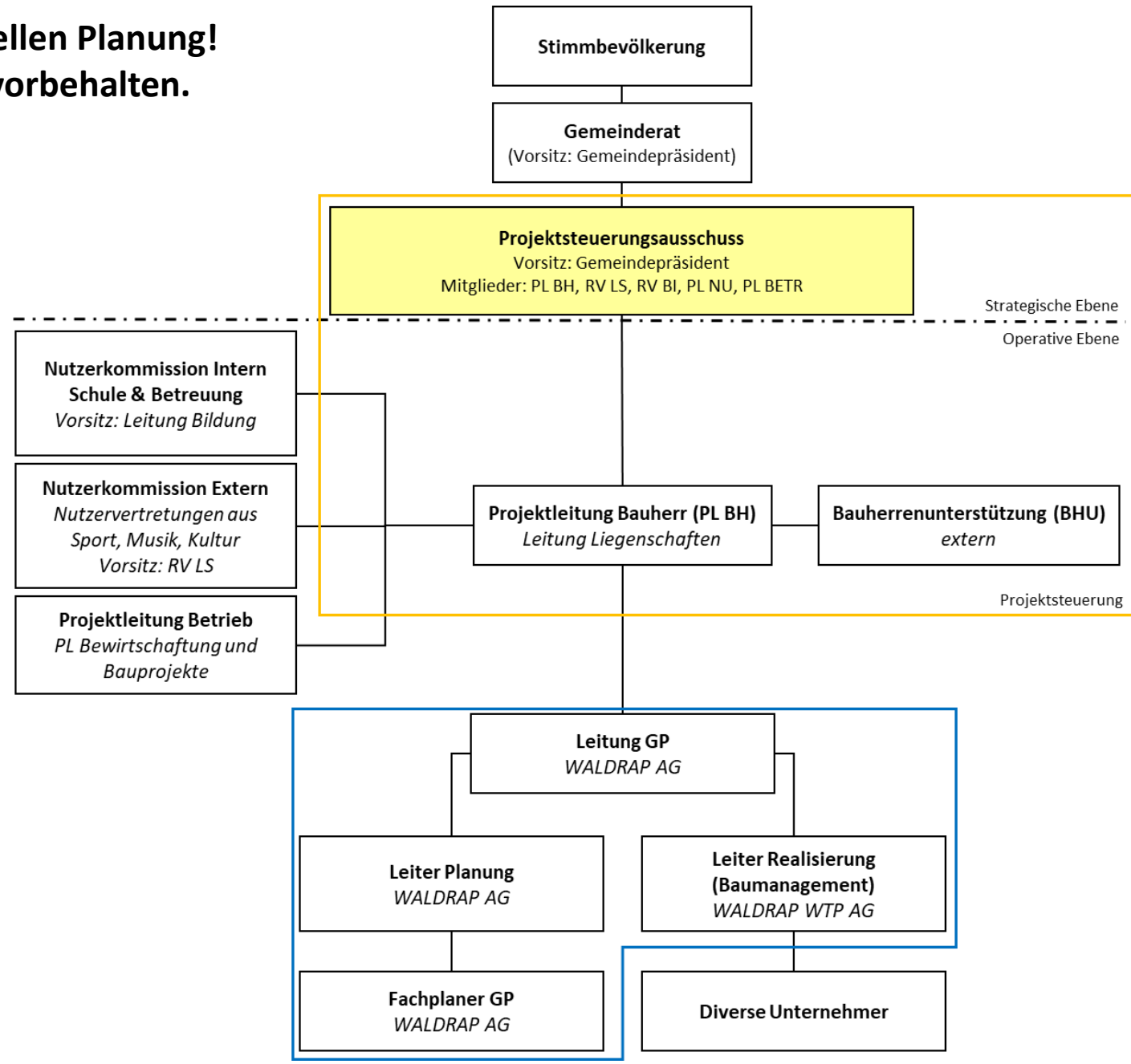
Aktuell in Bearbeitung

- Vertragsverhandlungen mit Urheber des Siegerprojekts
- Aufstellen der Projektorganisation
- Submissionsverfahren für die externe Bauherrenunterstützung
- Abstimmung über die Freigabe des Projektierungskredits am 3. Dezember 2025

Nach Genehmigung Projektierungskredit

- Start der Planung (Vor- und Bauprojekt)

Beruhet auch der aktuellen Planung!
Änderungen bleiben vorbehalten.



Stand der benachbarten Projekte

Anbau Schulhaus Bergli
Sanierung Dörfli-Bauten
Neubau Werkhof

Stand der umliegenden Projekte

Anbau Schulhaus Bergli

Ausgangslage

- Ersatz notwendig:
 - Wegfall Schulküche Spycherwise
 - Wegfall SSA, SSP und Mittagstisch (aktuell in alter Hauswartwohnung)

Auftrag

- Unterbringung der erforderlichen Nutzungen in einem Anbau im Schulhaus Bergli
- Ziel: Notwendige Nutzungen effizient und funktional unterbringen

Stand der umliegenden Projekte

Anbau Schulhaus Bergli

Abgeschlossene Schritte

- Erste Varianten durch Architekturbüro erarbeitet inkl. Grobterminprogramm

Weitere Schritte

- Bereinigung und Abschluss Vorprojekt
- Berechnung der Kosten (Stand Vorprojekt)
- Einholung Baukredit unter Berücksichtigung des Terminplans und der Finanzkompetenzen

Stand der umliegenden Projekte

Sanierung Dörfli-Bauten (Schulhaus und Kindergarten)

Ausgangslage

- Zustand der Liegenschaften:
 - Zustand 2023: schlecht
 - Erwarteter Zustand 2033: sehr schlecht

Auftrag

- Sanierung Bestand
- Ziel: Erneuerung des Lebenszyklus der beiden Dörfli-Bauten sowie energetische Verbesserungen erzielen

Stand der umliegenden Projekte

Sanierung Dörfli-Bauten (Schulhaus und Kindergarten)

Abgeschlossene Schritte

- Erste Varianten mit möglichen Optionen durch das Architekturbüro erarbeitet inkl. Grobterminprogramm

Weitere Schritte

- Bereinigung und Abschluss Vorprojekt
- Berechnung der Kosten (Stand Vorprojekt)
- Einholung Baukredit unter Berücksichtigung des Terminplans und der Finanzkompetenzen

Stand der umliegenden Projekte

Neubau Werkhof

Abgeschlossene Schritte

- Standortevaluation abgeschlossen
- Ergebnis: Der bisherige Standort ist am besten geeignet

Weitere Schritte

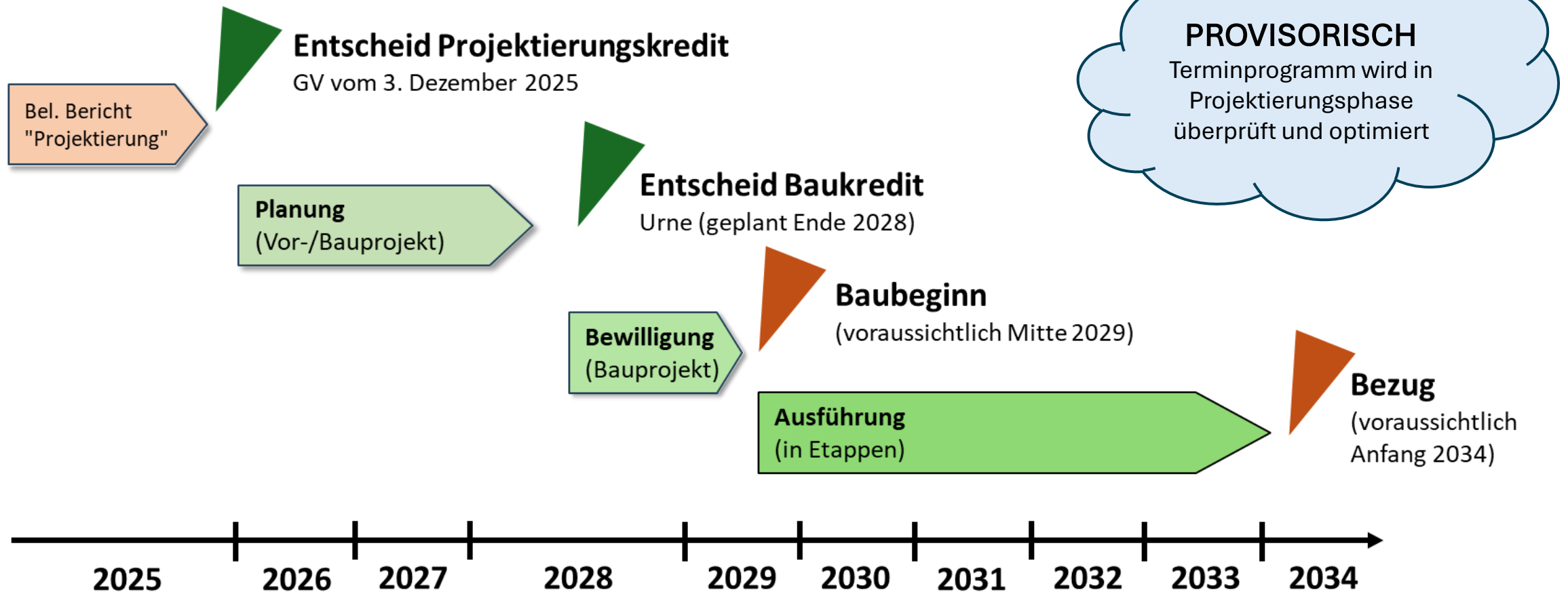
- Einholung Verlängerung Containerprovisorium
- Erstellung eines konkreten, bewilligungsfähigen Vorprojekt:
 - Berechnung der Kosten
 - Einholung Baukredit unter Berücksichtigung des Terminplans und der Finanzkompetenzen

Termine

Grobterminplan Schul- und Sportanlage Bubikon
Grobübersicht Einplanung Nachbarprojekte

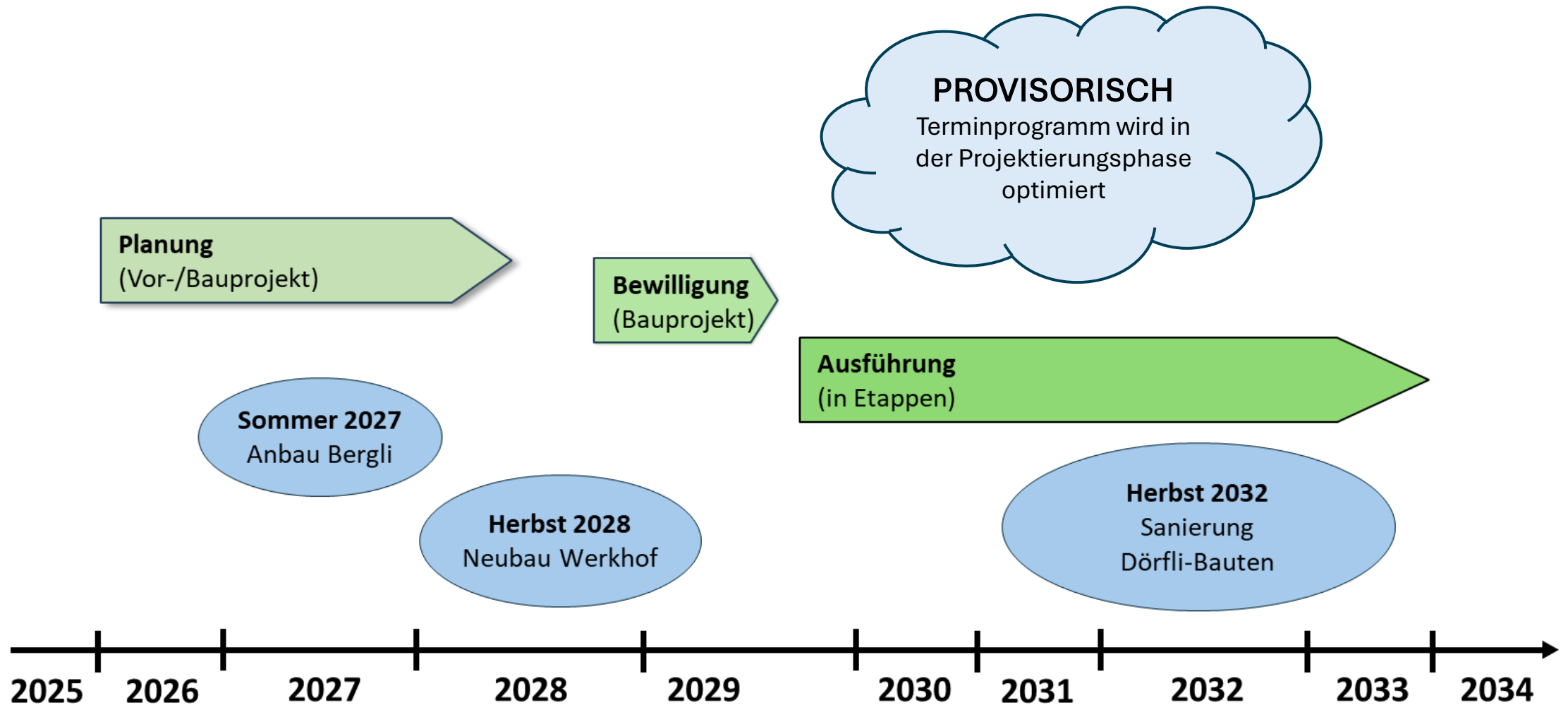
Termine

Zentrale Entscheide und Meilensteine



Termine

Benachbarte Projekte



Kosten und Auswirkungen auf den Finanzhaushalt

Kosten Projekt Schul- und Sportanlage Bubikon
Gesamtkosten mit Nachbarprojekten

Kosten

Neubau Schul- und Sportanlage

Berechnet aufgrund der abgegebenen Raumliste durch einen Kostenplaner
(Kostengenauigkeit +/- 30%):

Objekt	Projektkosten
Primarschule	CHF 21'610'000
Einfachsporthalle und Schwimmhalle	CHF 15'020'000
Dreifachsporthalle	CHF 15'600'000
Schulhaus Spycherwise	CHF 6'000'000
Allgemein und Umgebung / Abbruch	CHF 9'050'000
Provisorien	CHF 0
TOTAL inkl. MWST	CHF 67'280'000
<i>TOTAL exkl. MWST</i>	<i>CHF 62'238'668</i>

Kosten

Prognose Kosten Nachbarsprojekte

Objekt	Projektkosten
Schulraum Bubikon Grundlage Berechnung: Studienauftrag Kostengenauigkeit +/- 30%	CHF 67'280'000* (inkl. MWST) * inkl. Projektierungskosten
Werkhof Standort Mittlistberg Grundlage Berechnung: Standortevaluation Kostengenauigkeit +/- 30%	CHF 3'360'000 (inkl. MWST)
Sanierung Dörfli-Bauten (Mittelwert) Grundlage Berechnung: Vorprojekt Kostengenauigkeit +/- 25 %	KIGA: CHF 2'078'763 Schulhaus: CHF 2'513'325
Anbau Bergli Grundlage Berechnung: Annahme (Volumenberechnung) Abschluss Vorprojekt ausstehend	CHF 1'500'000 (inkl. MWST)
TOTAL inkl. MWST	CHF 76'732'088
<i>TOTAL exkl. MWST</i>	<i>CHF 70'982'505</i>

Kosten

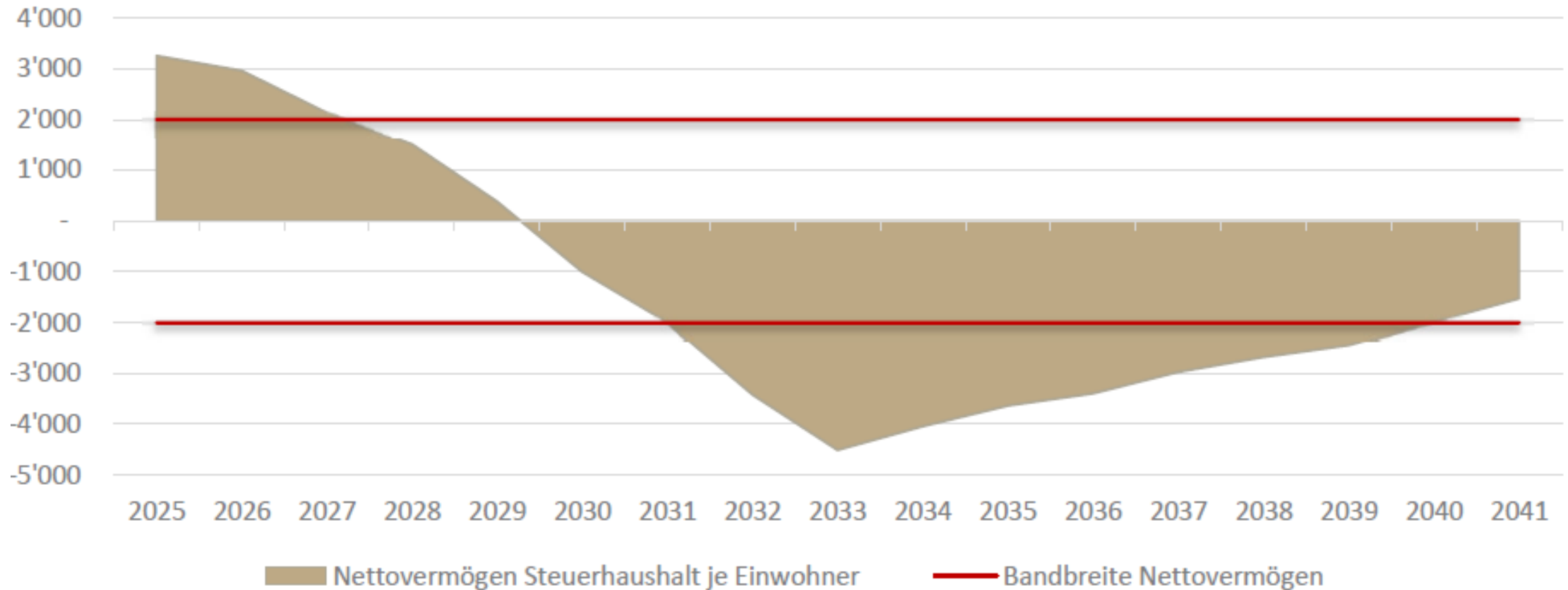
Neubau Schul- und Sportanlage

Zusammensetzung Projektierungskosten

- Planungshonorare:
 - Standardisierte Formel
 - Auf Basis der aufwandbestimmenden Baukosten
 - Viele Fachplaner und Spezialisten involviert
- Kosten für die Unterstützung der externen Bauherrenunterstützung
- Reserven
- Nebenkosten

Kosten

Auswirkungen auf den Finanzhaushalt – Nettovermögen je Einwohner Steuerhaushalt



Weitere Schritte / Ausblick

Fragen / Diskussion

Fragen / Diskussion



Vielen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit,
Fragen und Diskussion!