

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 Finanzaushalt

- 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

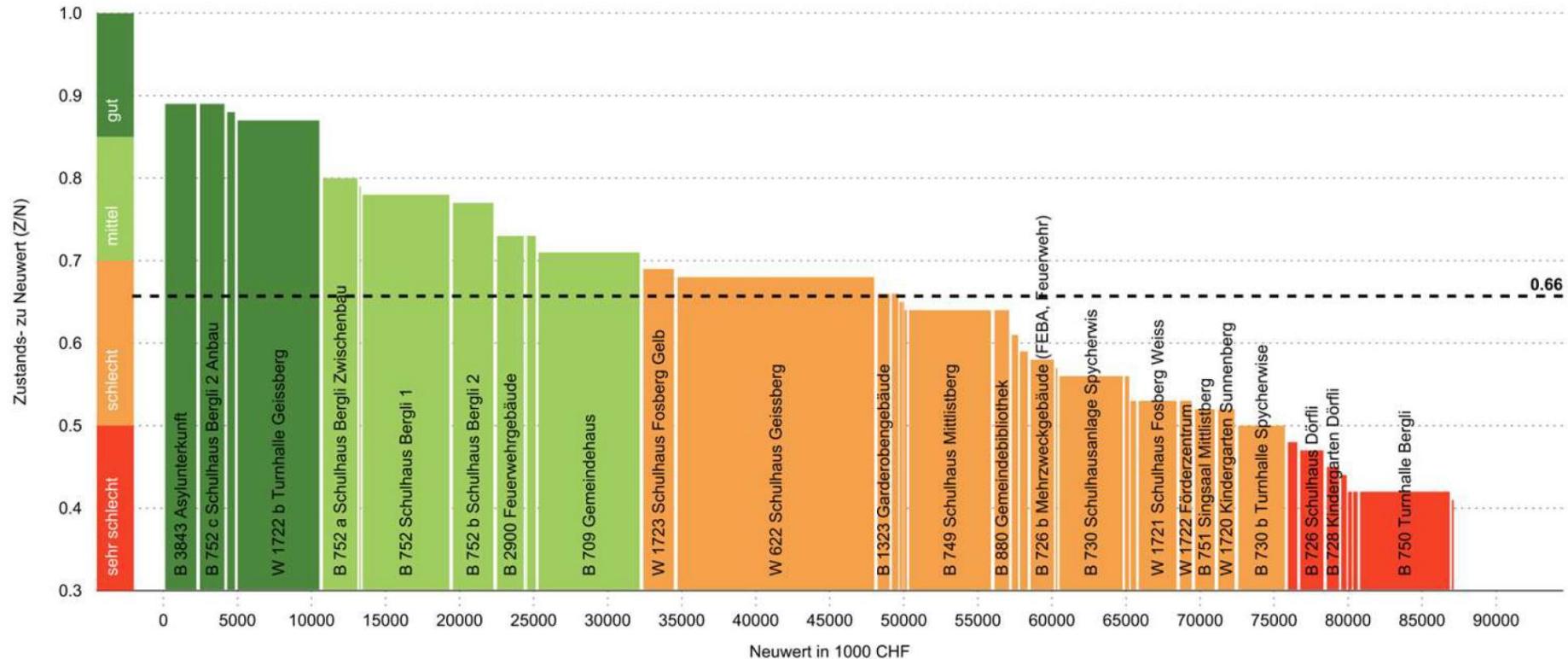
Erarbeitung und Festsetzung der Immobilienstrategie:

- 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

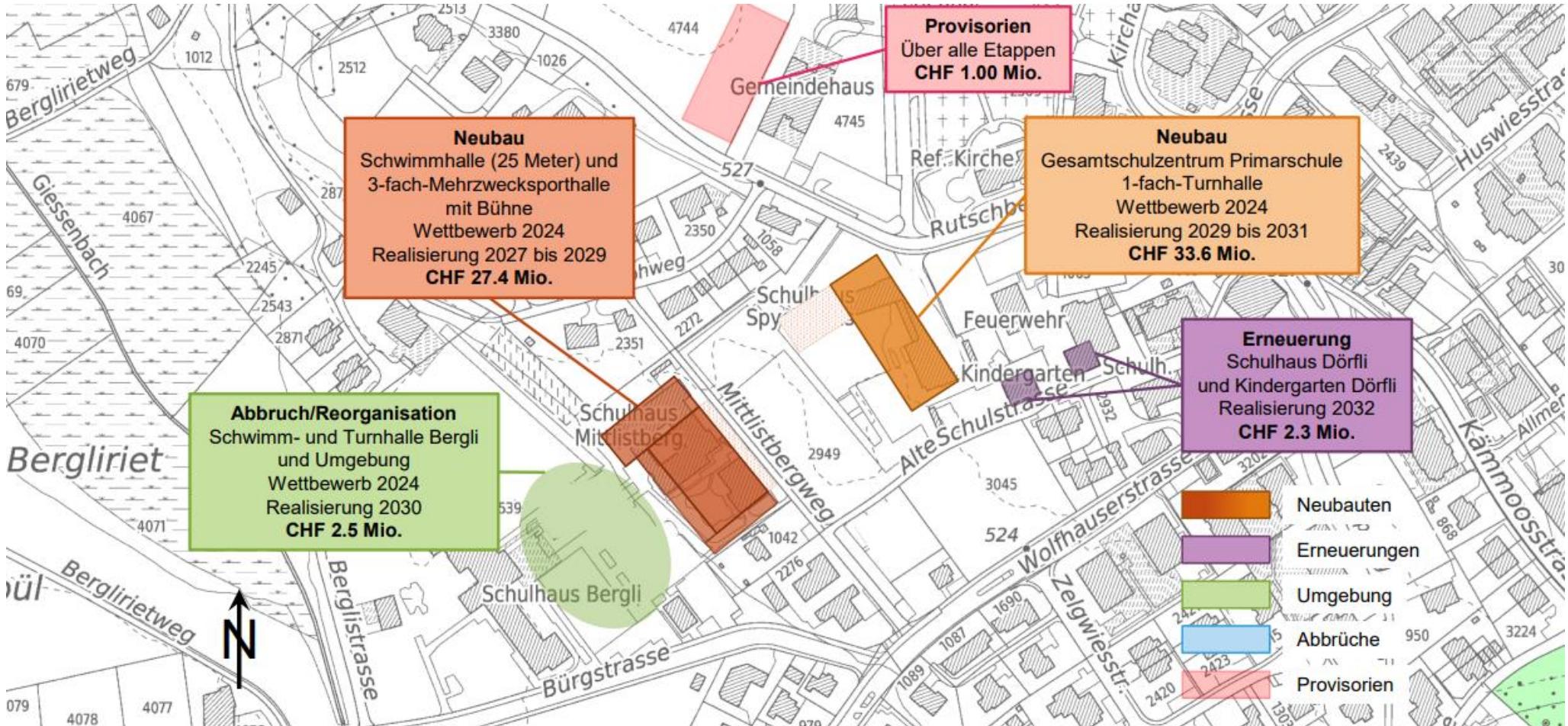
Gebäudezustand

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

(Kreditantrag 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 etapierte 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.

STUDIENAUFTAG SCHUL- UND SPORTANLAGE BUBIKON

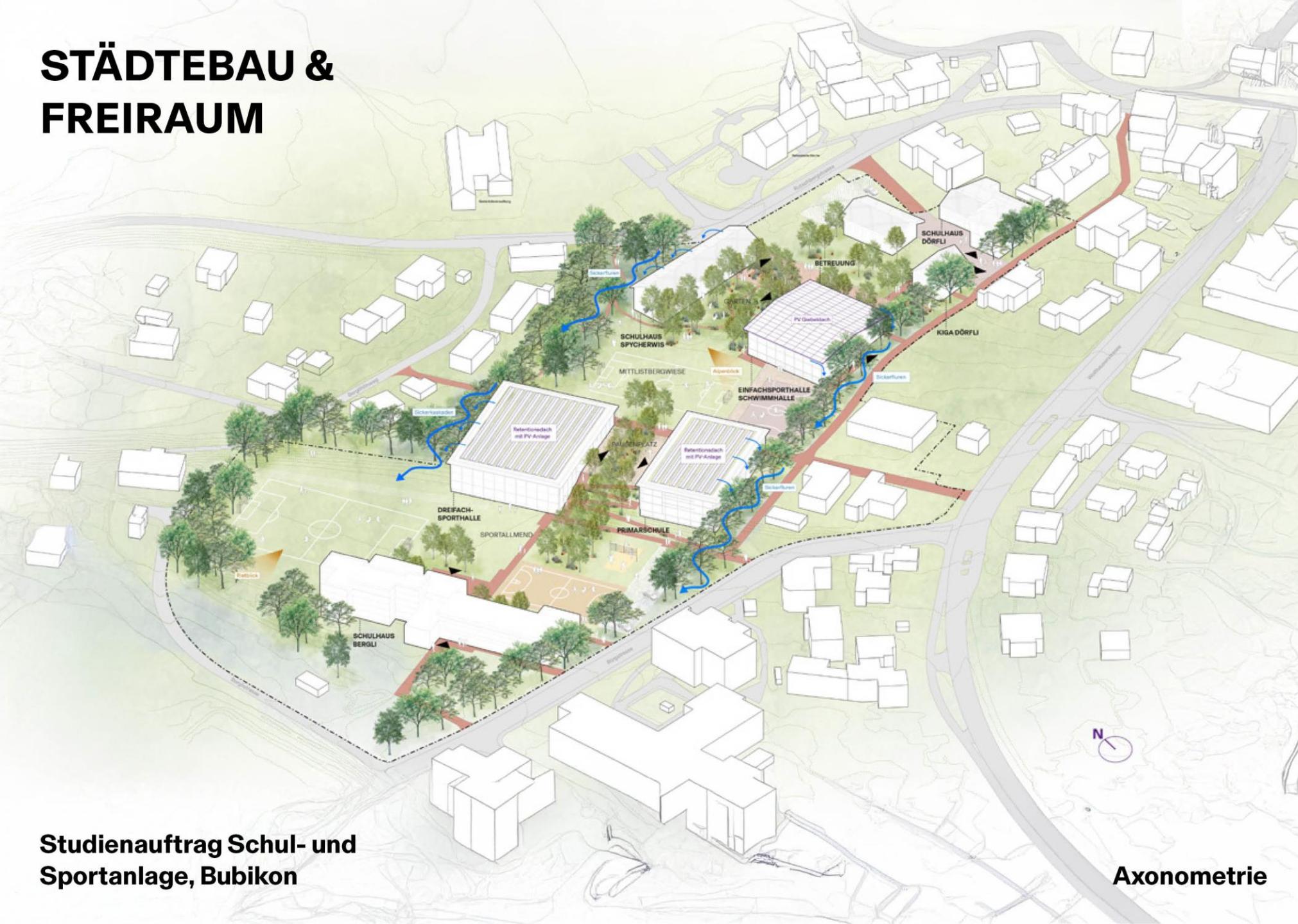


WALDRAP
KREBS UND HERDE
LÜCHINGER MEYER

AMSTEIN WALTHERT
WEBER ENERGIE & BAUPHYSIK
WTP BAUMANAGEMENT



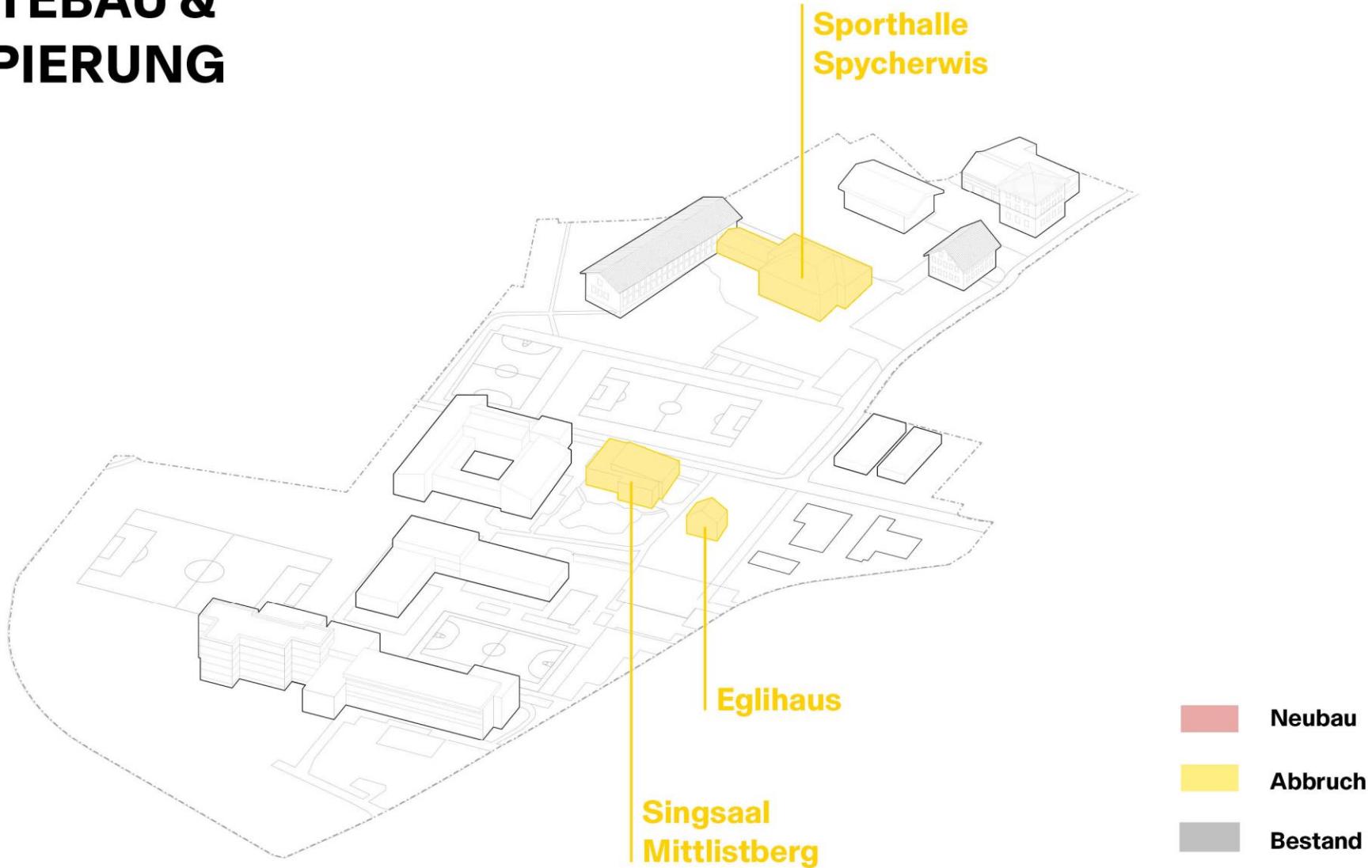
STÄDTEBAU & FREIRAUM



Studienauftrag Schul- und Sportanlage, Bubikon

Axonometrie

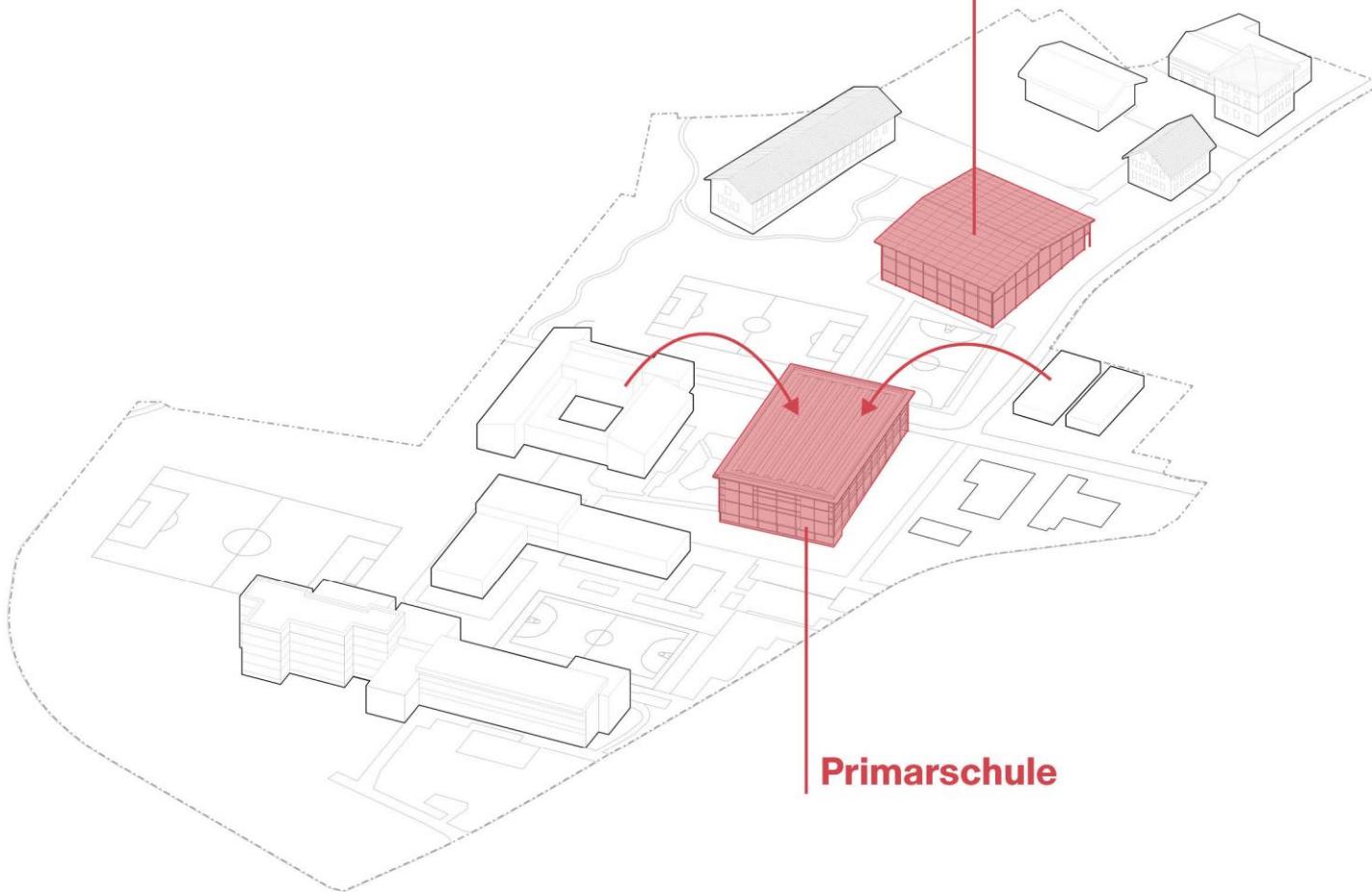
STÄDTEBAU & ETAPPIERUNG



Studienauftrag Schul- und Sportanlage, Bubikon

ETAPPE 1
Abbruch

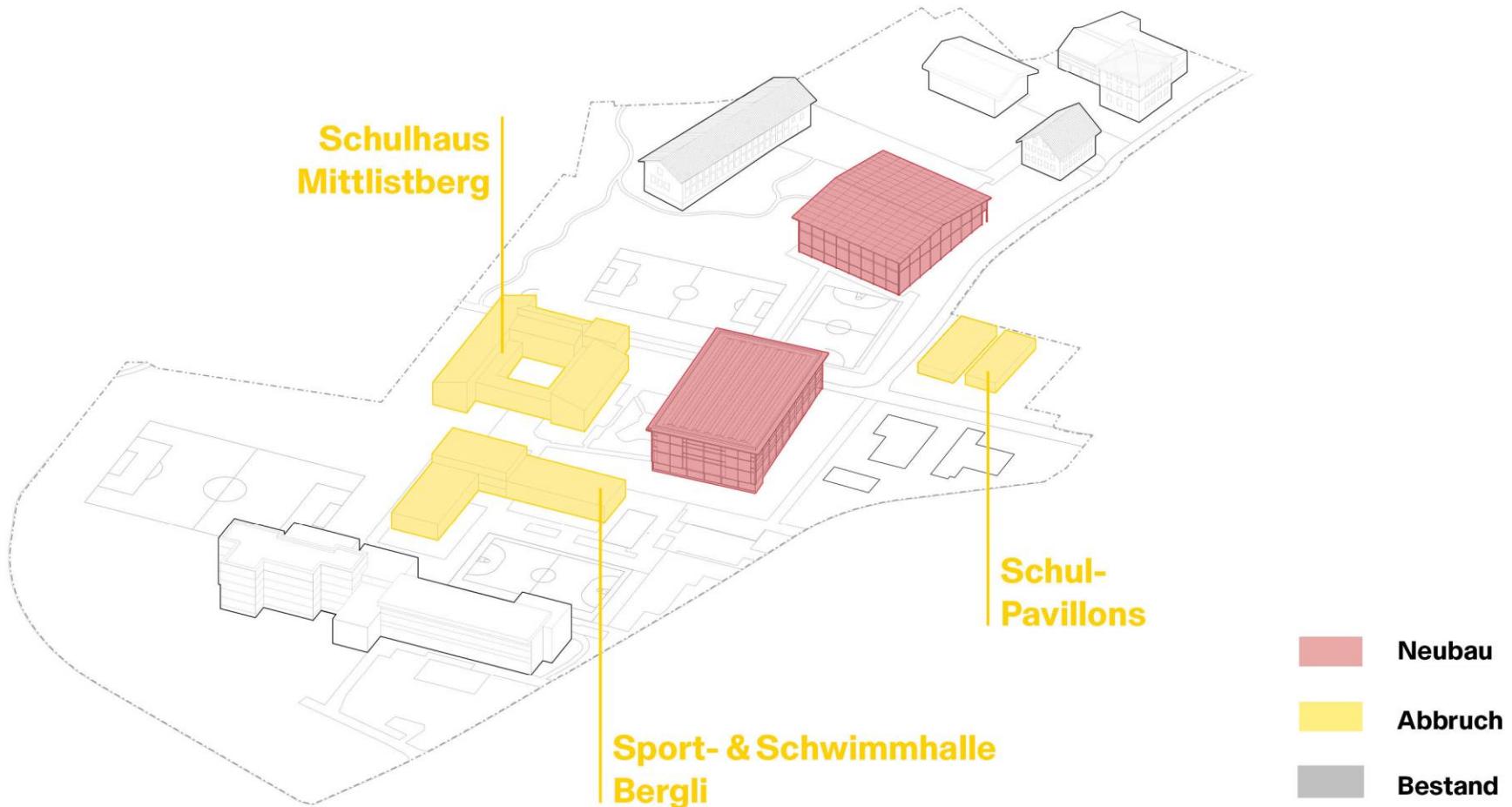
STÄDTEBAU & ETAPPIERUNG



Studienauftrag Schul- und Sportanlage, Bubikon

ETAPPE 1
Neubau

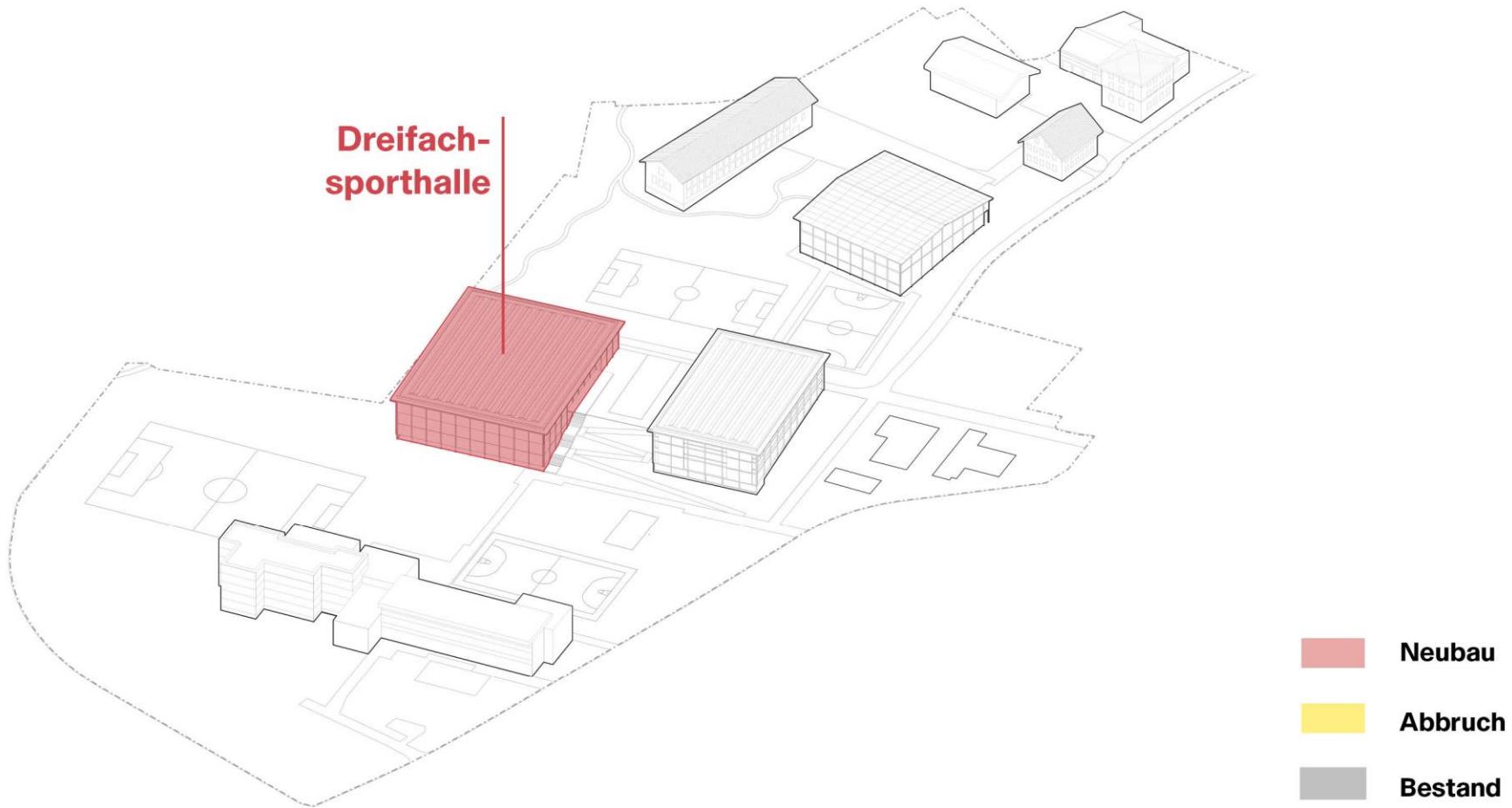
STÄDTEBAU & ETAPPIERUNG



Studienauftrag Schul- und Sportanlage, Bubikon

ETAPPE 2
Abbruch

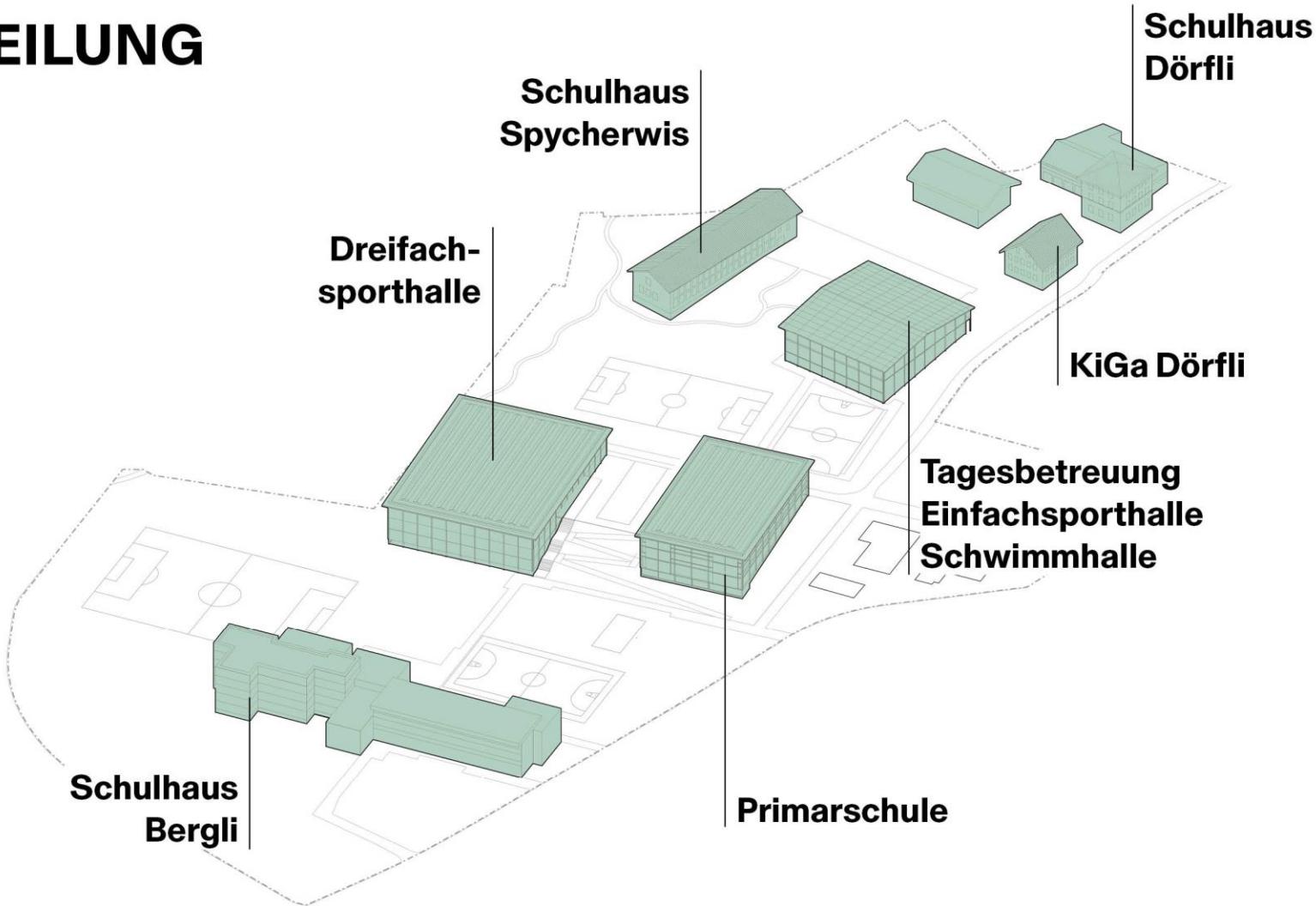
STÄDTEBAU & ETAPPIERUNG



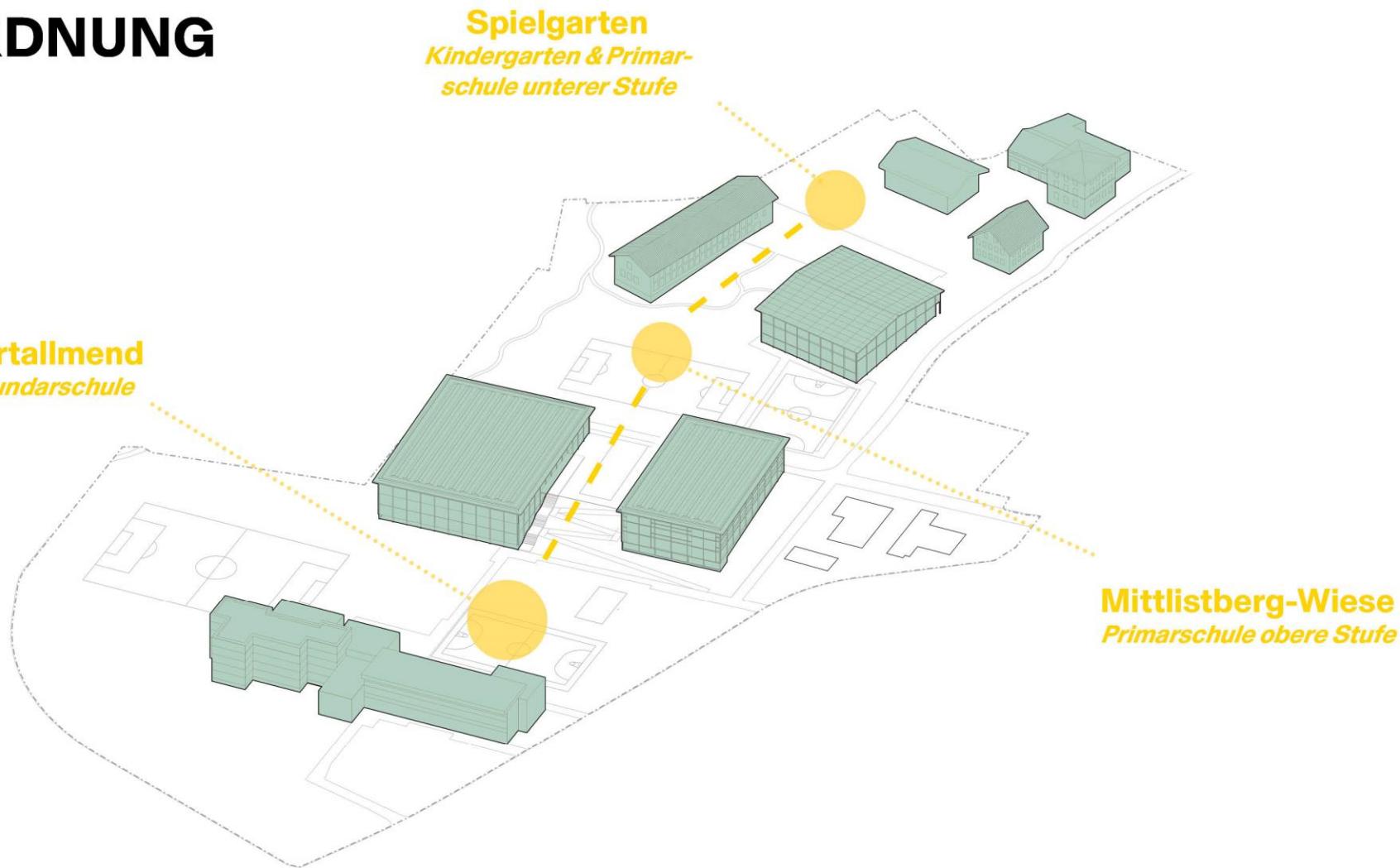
Studienauftrag Schul- und Sportanlage, Bubikon

ETAPPE 2
Neubau

NUTZUNGS- VERTEILUNG



FREIRÄUMLICHE ZUORDNUNG

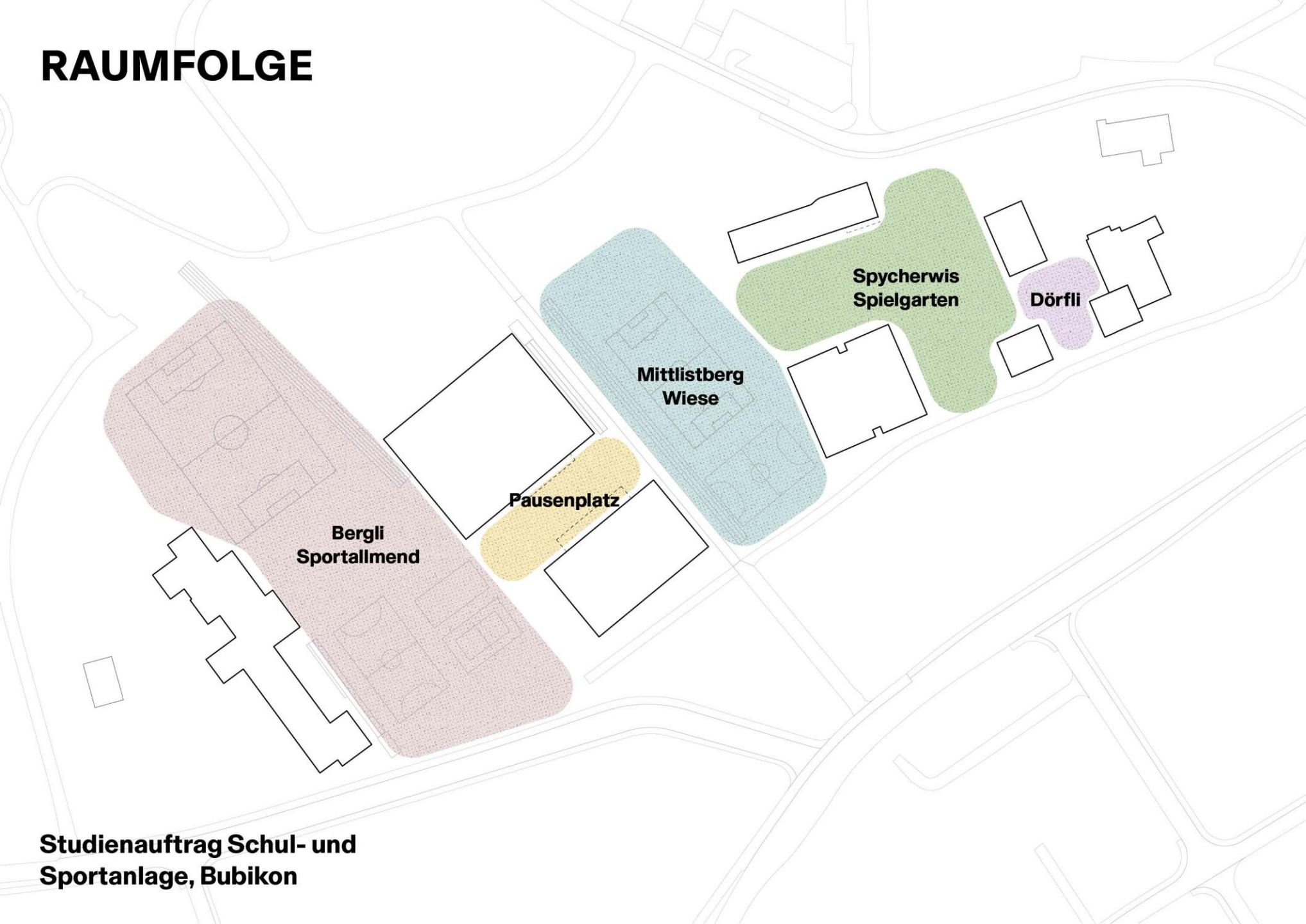


**Studienauftrag Schul- und
Sportanlage, Bubikon**

RAUMFOLGE

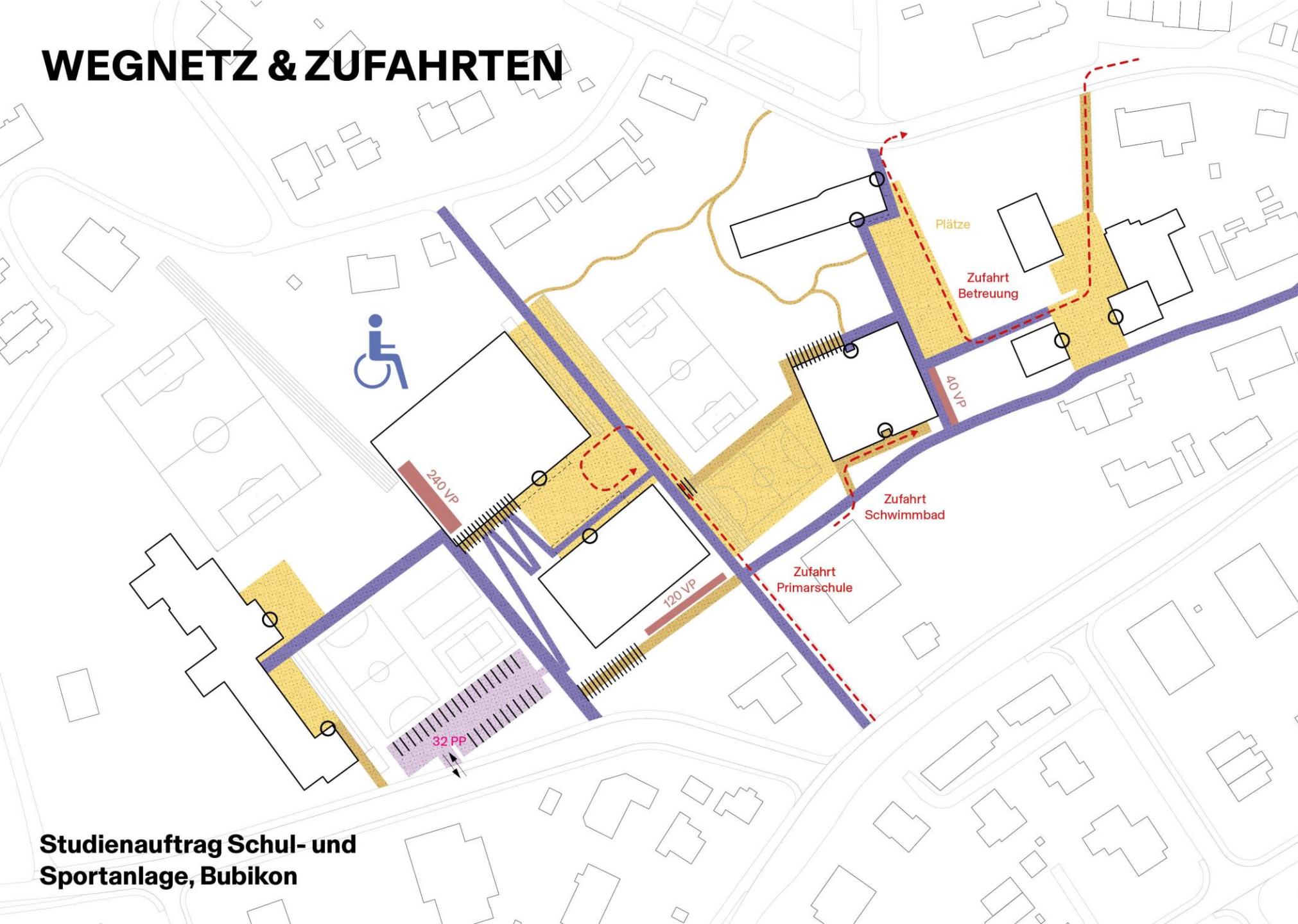


Gemeinde
Bubikon



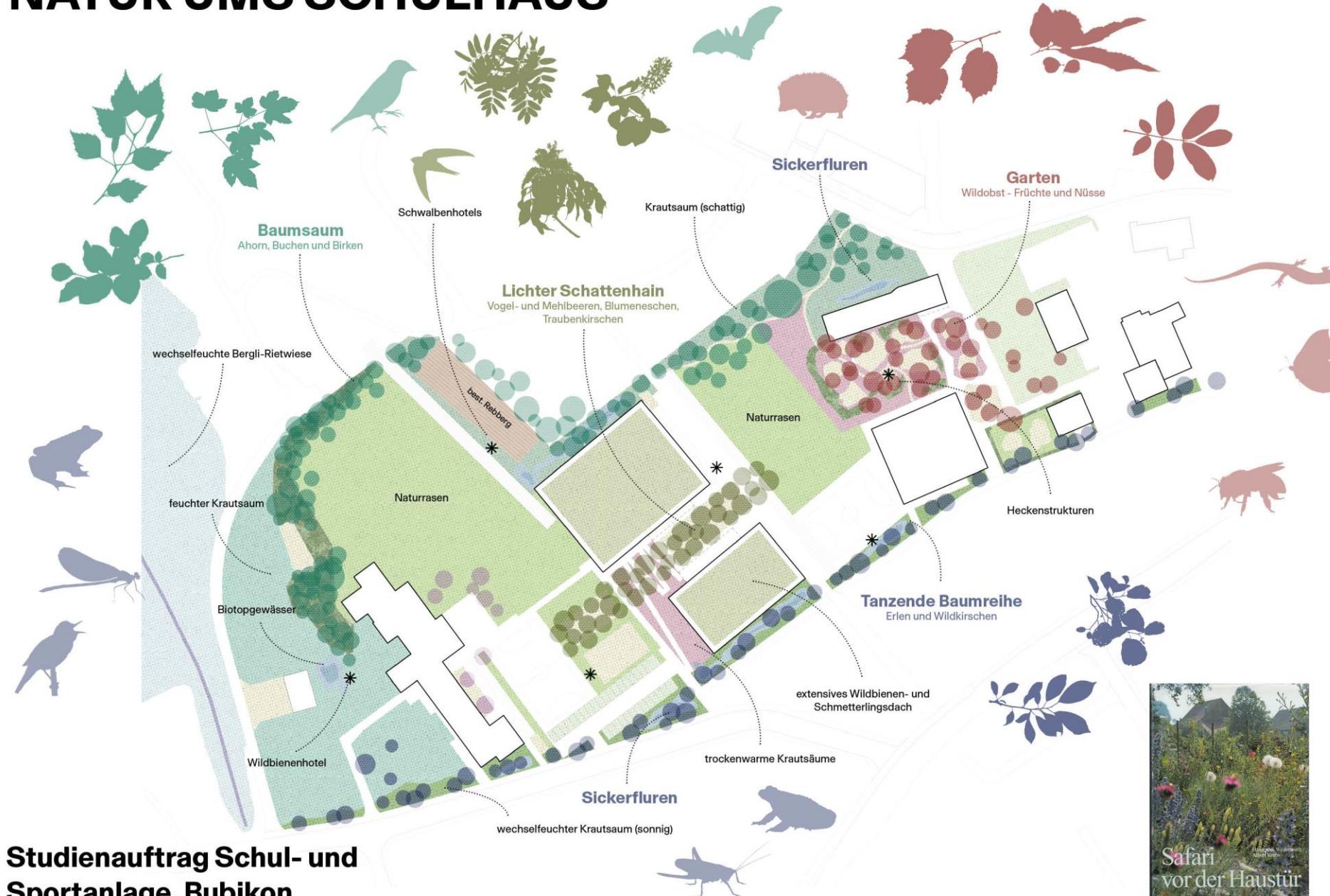
**Studienauftrag Schul- und
Sportanlage, Bubikon**

WEGNETZ & ZUFAHRTEN

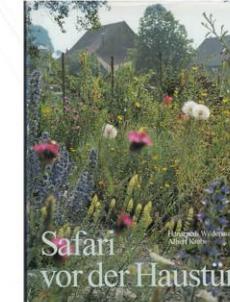


Studienauftrag Schul- und
Sportanlage, Bubikon

NATUR UMS SCHULHAUS



Studienauftrag Schul- und Sportanlage, Bubikon



FREIRAUM



**Studienauftrag Schul- und
Sportanlage, Bubikon**

Situationsplan

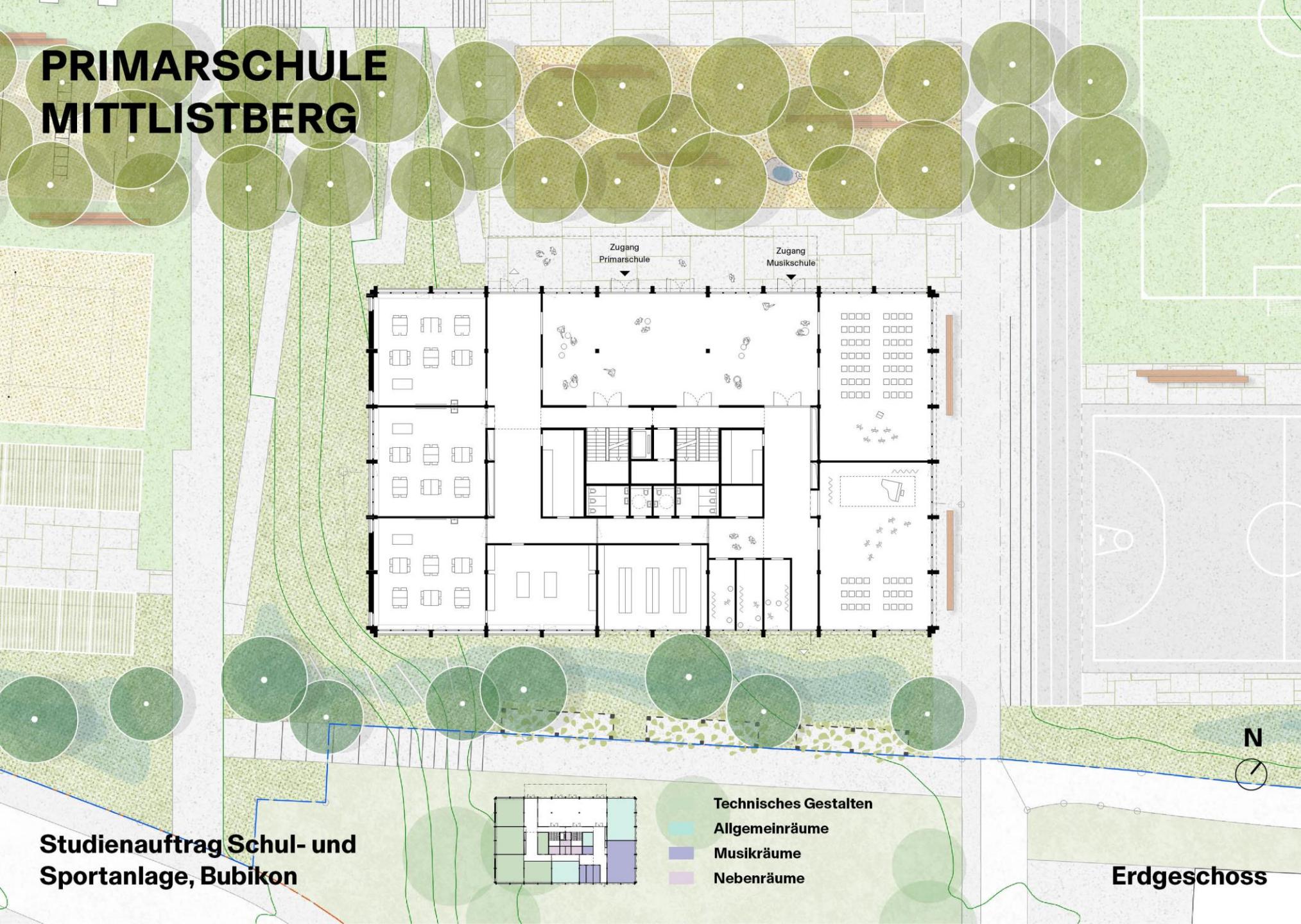
PRIMARSCHULE MITTELISTBERG



Studienauftrag Schul- und
Sportanlage, Bubikon



PRIMARSCHULE MITT LISTBERG



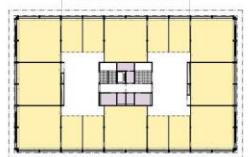
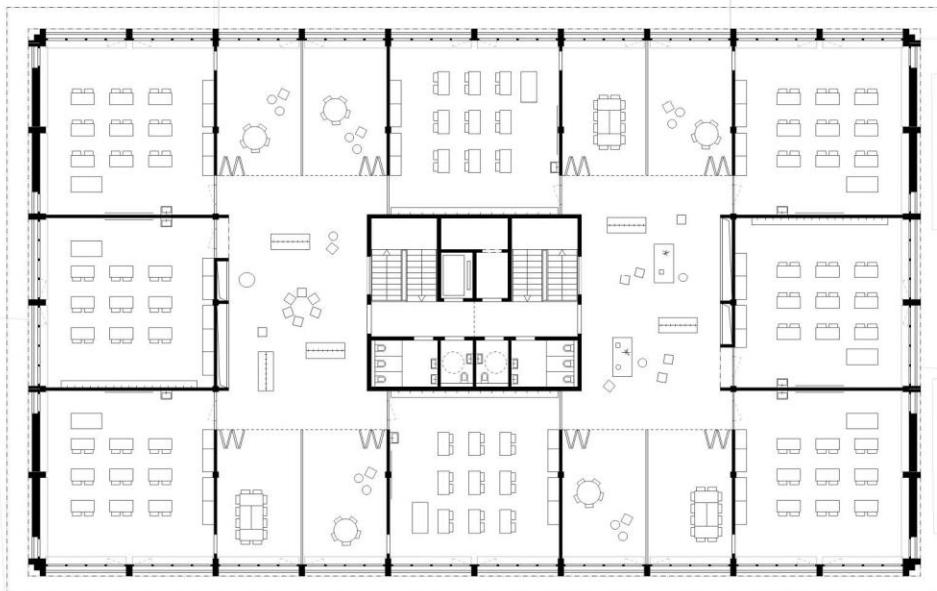
Studienauftrag Schul- und
Sportanlage, Bubikon

Technisches Gestalten
Allgemeinräume
Musikräume
Nebenräume

Erdgeschoss



PRIMARSCHULE MITT LISTBERG



Unterricht
Nebenräume

2. Obergeschoss

N

LERNATELIERS



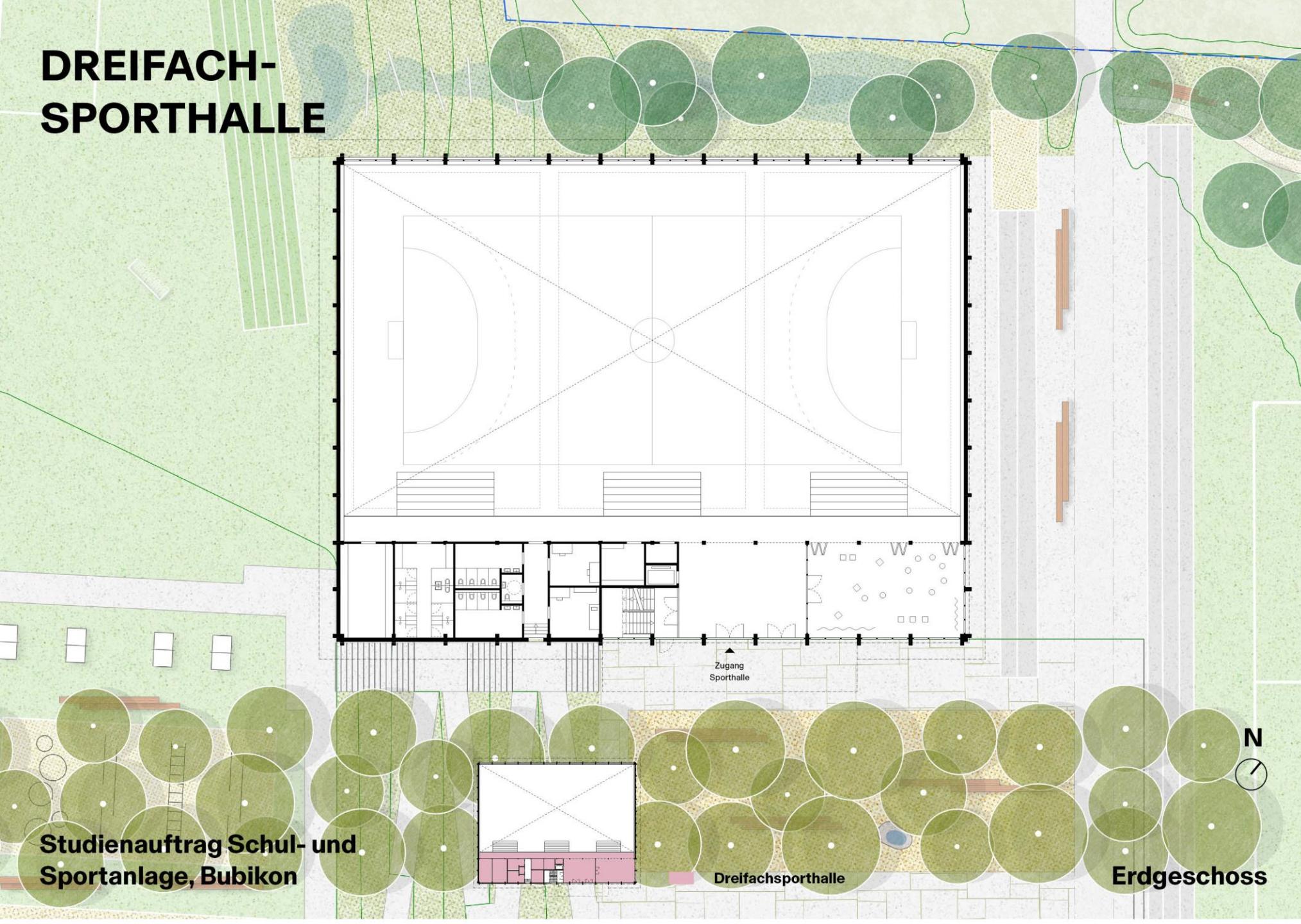
Studienauftrag Schul- und
Sportanlage, Bubikon

DREIFACH- SPORTHALLE



Studienauftrag Schul- und
Sportanlage, Bubikon

DREIFACH- SPORTHALLE



FOYER UND ZUSCHAUERGALERIE



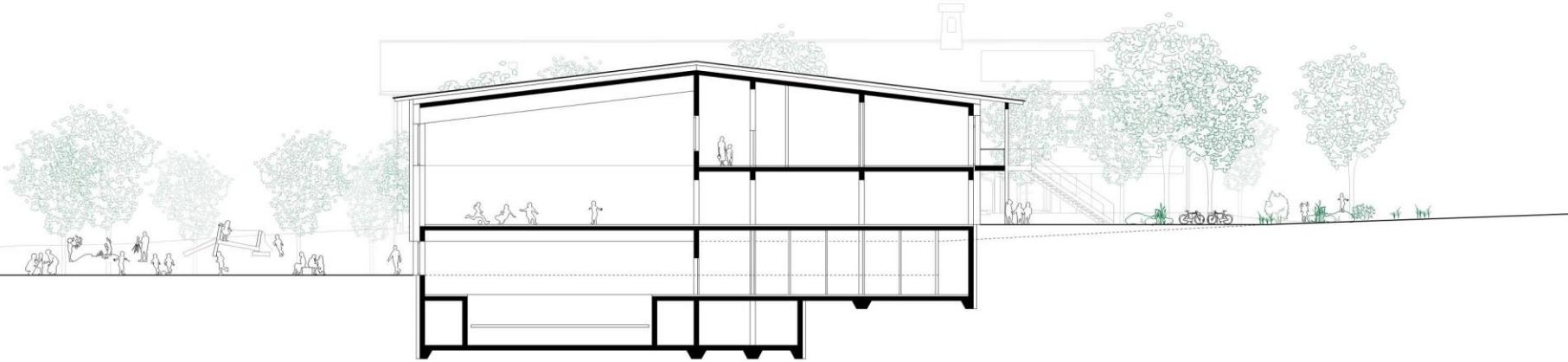
Studienauftrag Schul- und
Sportanlage, Bubikon

TAGESBETREUUNG, SCHWIMM- & SPORTHALLE



**Studienauftrag Schul- und
Sportanlage, Bubikon**

TAGESBETREUUNG, SCHWIMM- & SPORTHALLE

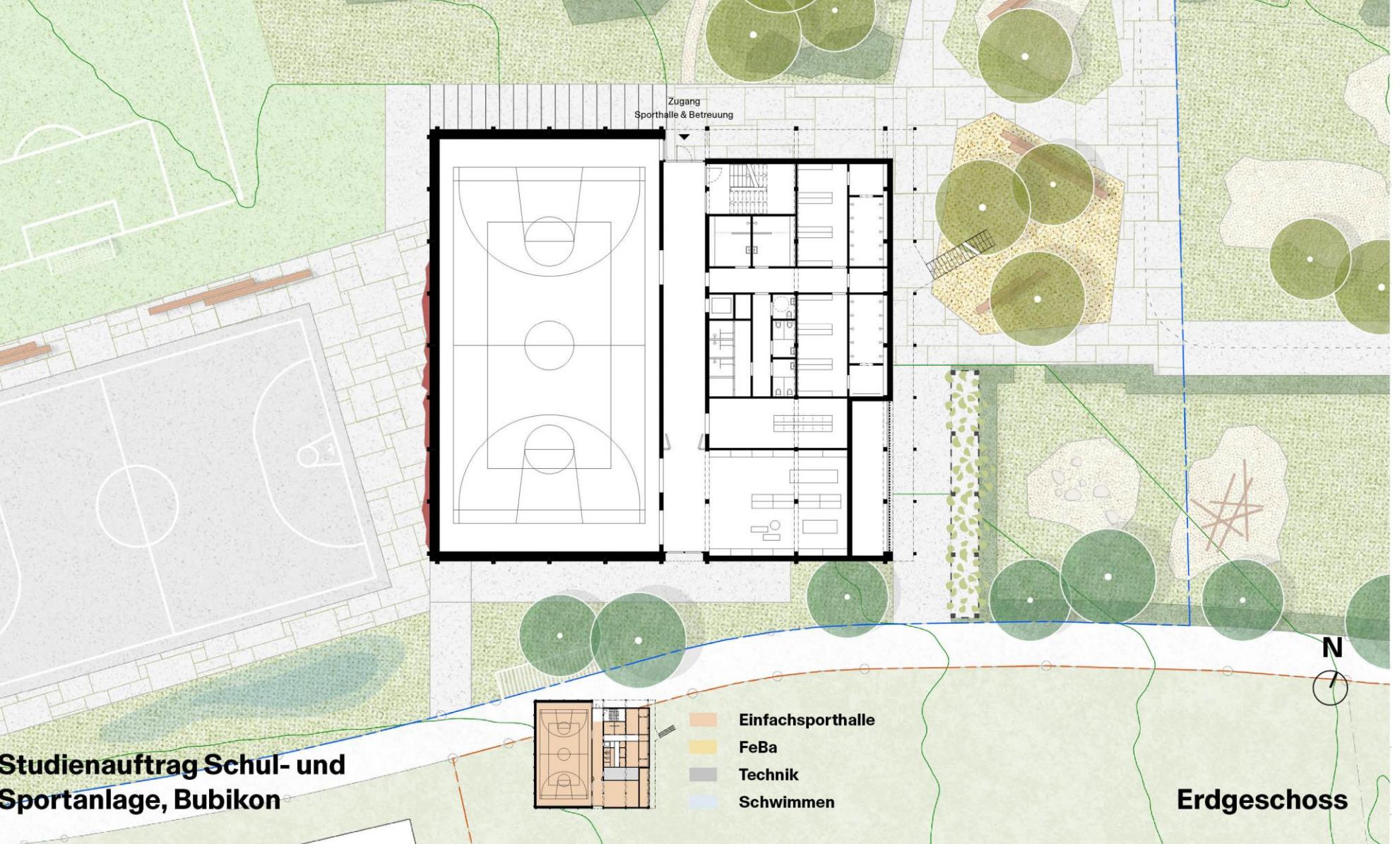


**Studienauftrag Schul- und
Sportanlage, Bubikon**



Schnitt

TAGESBETREUUNG, SCHWIMM- & SPORTHALLE



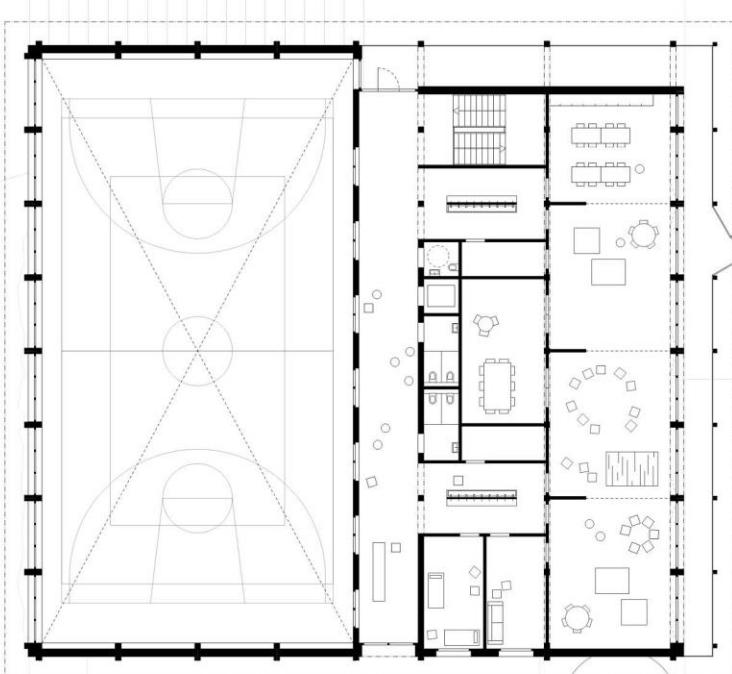
AUENTHALTSRAUM MIT LAUBE



Studienauftrag Schul- und
Sportanlage, Bubikon

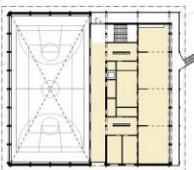


TAGESBETREUUNG, SCHWIMM- & SPORTHALLE



Einfachsporthalle
FeBa
Technik
Schwimmen

**Studienauftrag Schul- und
Sportanlage, Bubikon**



1. Obergeschoss

N

TAGESBETREUUNG, SCHWIMM- & SPORTHALLE



Studienauftrag Schul- und
Sportanlage, Bubikon

ZIELSETZUNGEN

Dachrand

lokaler Massstab, Witterungsschutz & Energiegewinnung

Dachflächen

extensiv begrünt, fördert Mikroklima & Biodiversität



Fensterflächen

optimiert in Ausrichtung, Grösse und Tageslichtnutzung

Transparenz

Öffnung zur Umgebung, Förderung des Sicherheitsgefühls

Warne Materialien

einladende Wirkung durch Holz und Putz

Reduktion Aushub

sanfte Einbettung in das Terrain

PV-Elemente

auf dem Dach für eine CO₂ neutrale Energieversorgung

Konstruktion

nachhaltig & dem Einsatz angemessen

Tragwerk

durchlaufend, effizient & materialgerecht

Systembau

zeitsparend, kosteneffizient und rückbaubar

Ausblick auf die Projektierungsphase



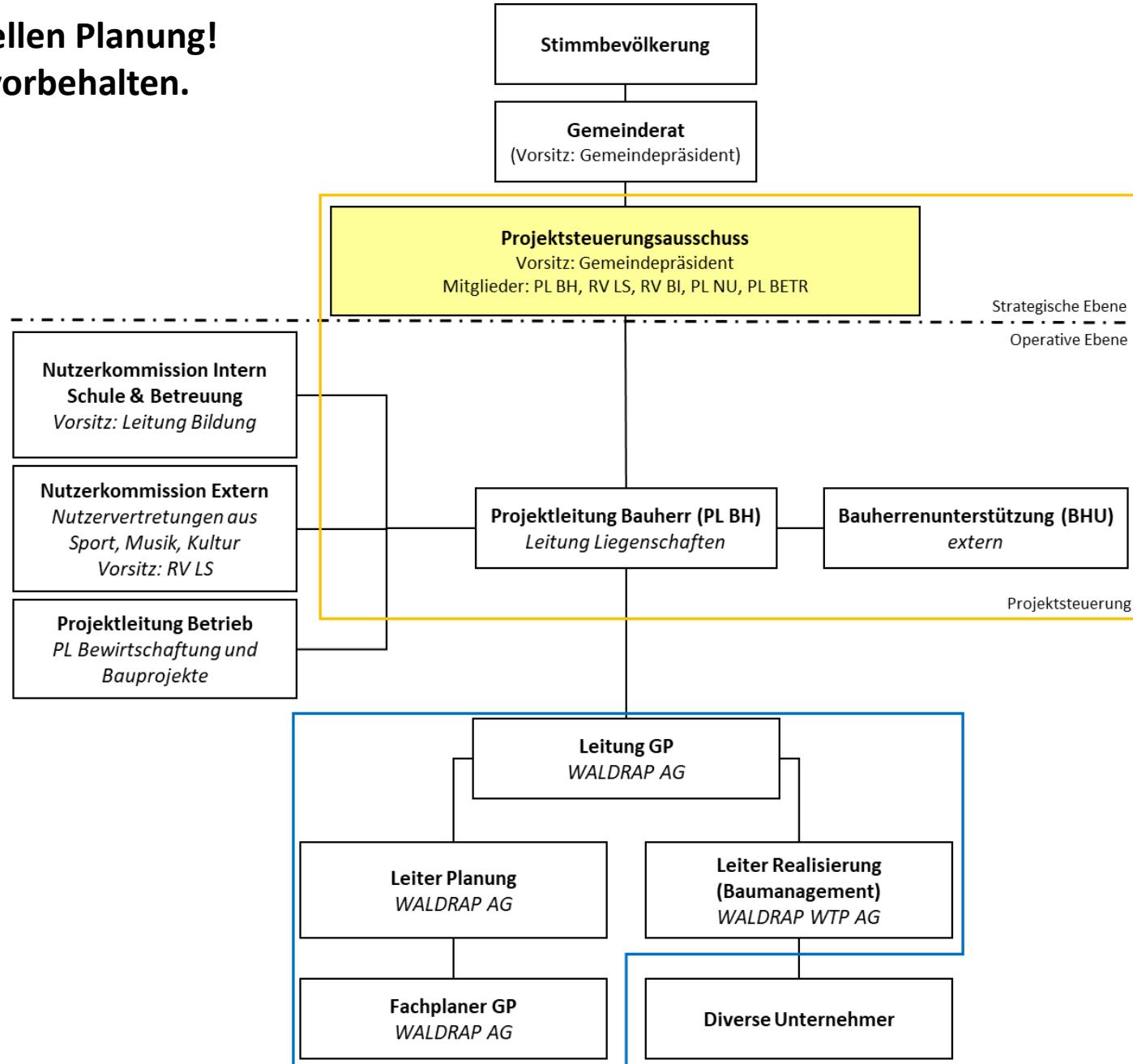
Aktuell in Bearbeitung

- 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)

Beruht 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

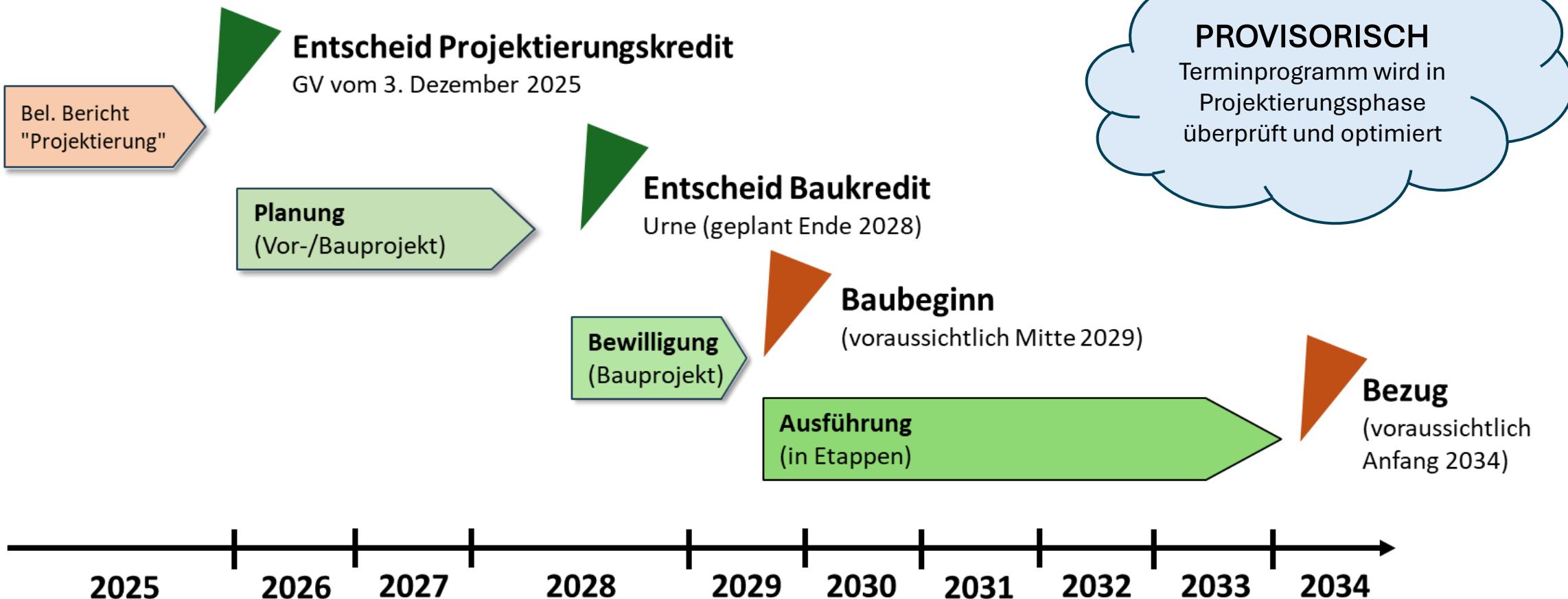
Termine

Grobterminplan Schul- und Sportanlage Bubikon

Grobübersicht Einplanung Nachbarprojekte

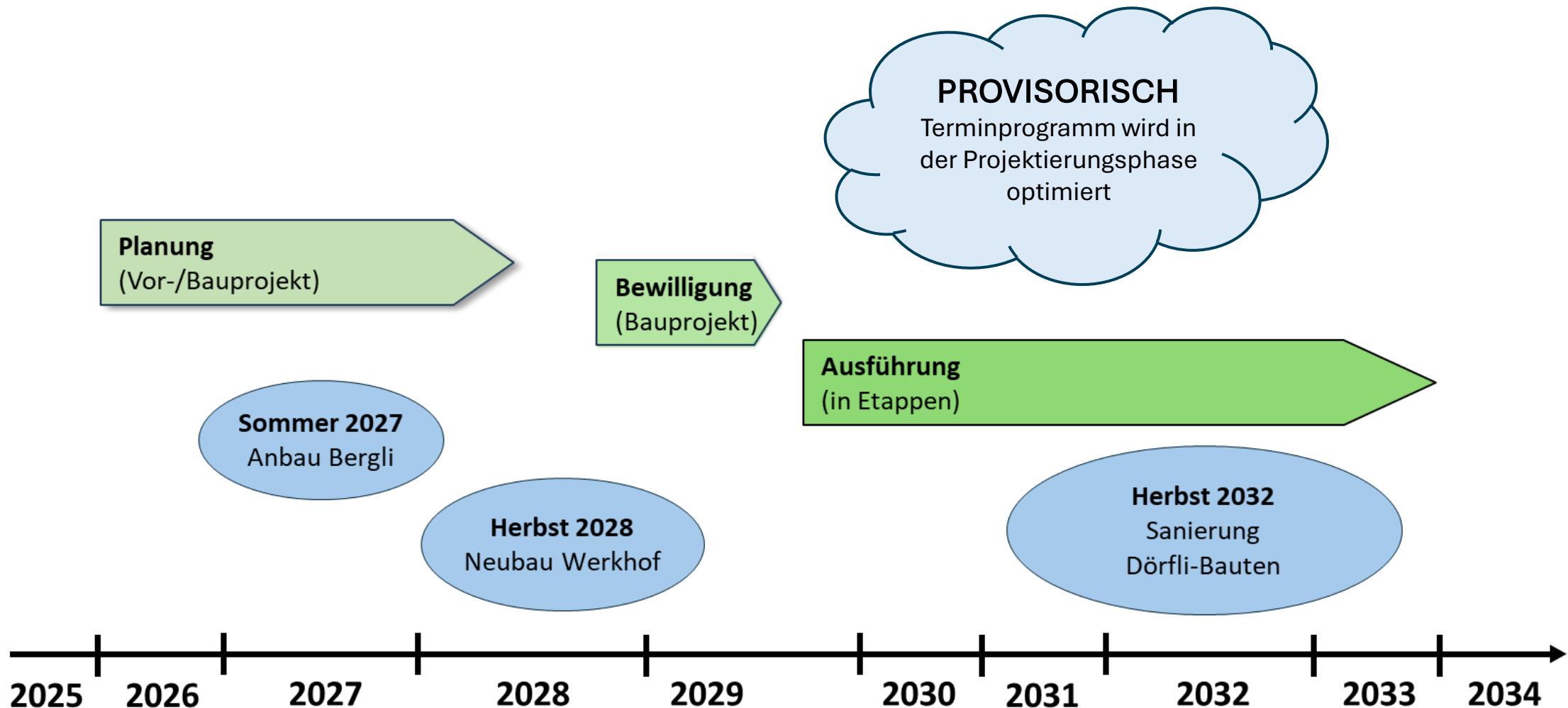
Termine

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

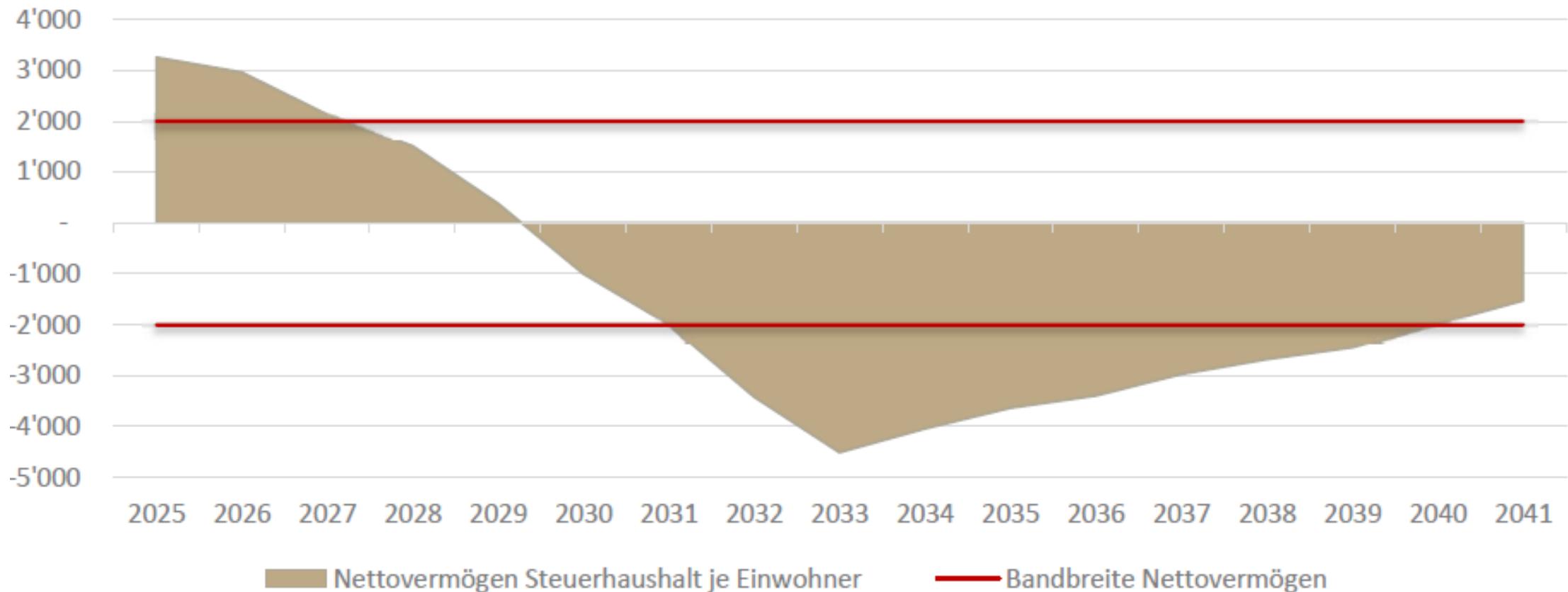
Neubau Schul- und Sportanlage

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!**