Gemeinderat

Rutschbergstrasse 18 8608 Bubikon
Tel. 055 253 33 60 kanzlei@bubikon.ch www.bubikon.ch

Gemeinde Bubikon

Protokollauszug vom 24. September 2025

10.3.4 **Beschluss 2025-124**

Umsetzung der Immobilienstrategie - Schul- und Sportanlage Bubikon - Projektierungskredit - Antrag zu Handen der Gemeindeversammlung vom 3. Dezember 2025

IDG-Status: befristet nicht öffentlich

Ausgangslage

Basierend auf den Ergebnissen des durchgeführten Studienauftrags für die Schul- und Sportanlage Bubikon ist für die konkrete Ausarbeitung des Vor- und Bauprojekts ein Projektierungskredit einzuholen. In diesen Schritten (Phase 31 und 32 gemäss Leistungsmodell der SIA) wird ein genehmigungsfähiges und detailliertes Projekt ausgearbeitet. Dieses kann anschliessend mit einer hohen Kostengenauigkeit den Stimmberechtigten für die Einholung des Baukredits an der Urne vorgelegt werden.

Gestützt auf die nachfolgenden Ausführungen beantragt der Gemeinderat der Gemeindeversammlung die Genehmigung eines Projektierungskredits von CHF 4'360'000 für die Ausarbeitung des Vor- und Bauprojekts der Schul- und Sportanlage Bubikon.

Beleuchtender Bericht

Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung:

a) Die Weiterbearbeitung des Siegerprojekts durch das Projektverfasserteam WALDRAP AG und der Ausarbeitung eines Bauprojekts wird zugestimmt.

b) Für die Ausarbeitung eines Vor- und Bauprojekts für den Neubau der Schul- und Sportanlage Bubikon wird ein Projektierungskredit in der Höhe von CHF 4'360'000 zu Lasten der Investitionsrechnung bewilligt.

Die Vorlage in Kürze

Auf dem Schulareal Bubikon soll eine neue Schul- und Sportanlage entstehen. Nach durchgeführtem Studienauftrag soll es nun mit der Projektierung weitergehen. Mit dieser Lösung reagiert der Gemeinderat Bubikon nicht nur auf den Erneuerungsbedarf der bestehenden Gebäude, sondern auch auf den wachsenden Raumbedarf von Schule, Vereinen und Bevölkerung für eine zeitgemässe, vielseitig nutzbare Schul- und Sportinfrastruktur.

Das gewählte Siegerprojekt überzeugt durch eine sorgfältig entwickelte, gesamtheitliche Strategie, die den spezifischen Anforderungen bestens entsprechen. Basierend auf diesen Ergebnissen wird nun ein genehmigungsfähiges und detailliertes Projekt ausgearbeitet. Dafür ist ein

Projektierungskredit in der Höhe von CHF 4'360'000 einzuholen. Die Gesamtinvestition ist im Finanzplan enthalten.

Die Vorlage im Detail

Ausgangslage und Vorgeschichte

Vorgeschichte

Kindergärten, Primarschule, Sekundarschule sowie dazugehörige Sporträume und ergänzende Nutzungen sind im Ortsteil Bubikon verteilt auf mehrere, teilweise sehr alte Gebäude. Insbesondere das Raumangebot der Primarschule, der Sporthallen (Turnen und Schwimmen) und des familienergänzenden Betreuungsangebots (FeBa) entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen. Im Rahmen der Immobilienstrategie (2023) wurden verschiedene Entwicklungskonzepte für das Schul- und Sportareal geprüft und die Anforderungen für die künftige Entwicklung festgelegt. Parallel dazu wurde das Immobilienportfolio in einer Objektauswertung „Stratus" (2023) systematisch beurteilt. Ein Grossteil der Bestandsgebäude ist in einem schlechten Zustand und muss in den nächsten Jahren saniert bzw. erneuert werden. Gestützt auf die Schüler- und Klassenprognosen der Eckhaus AG (2022/23) rechnet die Gemeinde mittel- bis langfristig mit einem Anstieg der Schülerzahlen. Nebst der Schule besteht auch seitens der lokalen Vereine der Bedarf nach einer zeitgemässen Halleninfrastruktur, welche abends und an den Wochenenden genutzt werden kann. Zudem hat die Bevölkerung den Wunsch zur Schaffung zusätzlicher Begegnungsorte für Familie, Sport und Kultur.

Darauf basierend genehmigten die Stimmberechtigten an der Gemeindeversammlung vom 13. Dezember 2023 einen Wettbewerbskredit über CHF 625'000.

Ausgangslage

Es wurde ein nicht anonymer, zweistufiger Studienauftrag mit vorgängiger Präqualifikation im selektiven Verfahren durchgeführt. Das Programm als Ausschreibungsgrundlage bewilligte der Gemeinderat Anfang Juni 2024. Das Raumprogramm und die Anforderungen wurden zuvor in einem partizipativen Prozess gemeinsam mit Nutzervertreter und -vertreterinnen der Schule (inkl. FeBa), des Schulsports und der Sportvereine in mehreren Nutzerworkshops qualitativ und quantitativ erarbeitet und durch Fachexperten validiert.

In einer ersten Phase des Studienauftrags wurden acht Planerteams selektioniert, um ein Projekt auszuarbeiten. Gegenstand des Studienauftrags war die Erarbeitung einer gesamtheitlichen Projektidee für den ausgewiesenen Raumbedarf der Schule Bubikon, den Sportanlagen und den Aussenräumen.

Das Siegerprojekt genehmigte der Gemeinderat an seiner Sitzung vom 25. Juni 2025. Die Herausforderung bestand dabei insbesondere im ortsbaulichen und betrieblichen Einbezug des inventarisierten Schulhauses Spycherwise, in der räumlichen Konfiguration der Nutzungen über mehrere Gebäude, der Sicherstellung der schulbetrieblichen Abläufe über die gesamte Entwicklungsdauer in Etappen sowie der Einhaltung der Zielkosten.

Projektbeschrieb: Erläuterungen zum Siegerprojekt

Einbindung ins Ortsbild

Städtebaulich gelingt es dem Projektteam, das grossflächige und topografisch differenzierte Areal durch drei präzise gesetzte Neubauten klar zu strukturieren. Diese greifen die bestehenden Wegebeziehungen und topografischen Linien auf, orientieren sich an den Nachbarbauten und nehmen gleichzeitig Rücksicht auf ortsbauliche Qualitäten. Das Schulhaus Spycherwise wird überzeugend integriert und durch die paarweise Anordnung der Gebäudekörper das Ensemble rund um das Schulhaus und den Kindergarten Dörfli spielend in die Gesamtanlage eingegliedert.

Abbildung 1: WALDRAP AG, Visualisierung Schul- und Sportanlage Bubikon

Orientierung und Adressierung

Die versetzte Anordnung der Baukörper entlang der Achsen "Mittlistbergweg" und "Alte Schulstrasse" stärkt die Adressbildung und schafft mit räumlicher Klarheit differenzierte Aussenräume, die sowohl funktional als auch atmosphärisch überzeugen. Die Gliederung in offene und geschlossene Raumkammern reagiert subtil auf die unterschiedlichen Alters- und Nutzergruppen.

Landschaftsraum

Die drei Neubauten gliedern das Areal in drei über sanfte Geländesprünge verbundene Hangterrassen. Die ursprüngliche Topografie wird herausgearbeitet, so dass sich die Gesamtanlage selbstverständlich in das abfallende Terrain einfügt. Es entsteht eine abwechslungsreiche Abfolge unterschiedlicher Grünräume zwischen den jeweiligen Schulensembles, die altersgerechte Gliederung bleibt erhalten. Die gesamte Anlage wird durch einen Baumsaum zusammengebunden. Die innere Erschliessung erfolgt durch ein hindernisfreies, feinmaschiges Wegnetz, das funktionale Verbindungen und spielerische Erkundung gleichermassen ermöglicht.

Abbildung 2: WALDRAP AG, Übersicht Schul- und Sportanlage Bubikon

Ökonomie und Nachhaltigkeit

Hinsichtlich Nachhaltigkeit und Energie präsentiert das Projekt ein überzeugendes Konzept. Der weitgehende Verzicht auf Untergeschosse reduziert den Aushub und die graue Energie massgeblich. Die Flachdächer der Primarschule und Dreifachsporthalle sowie das Giebeldach der Einfachsporthalle sind mit extensiver Begrünung und Photovoltaikanlagen ausgestattet, was zur Eigenstromproduktion und Mikroklimaverbesserung beiträgt. Die entwickelten Tragwerkstypen erfüllen die Ansprüche an nachhaltiges Bauen und an die Kreislaufwirtschaft. Sie sind flexibel nutzbar und in Erstellung und Unterhalt wirtschaftlich. Gleichzeitig wird die Biodiversität gezielt gefördert, etwa durch Wildhecken, artenreiche Wiesensäume und Nisthilfen.

Nutzungen

Tagesbetreuung, Schwimmhalle und Einfachsporthalle gruppieren sich mit der neuen Primarschule und der Dreifachsporthalle um die mittlere Ebene mit Spielwiese und Allwetterplatz. Die Nutzungen sind überzeugend platziert, so dass Schule und Öffentlichkeit gut mit- und nebeneinander funktionieren.

Die neue Primarschule überzeugt durch ihre kompakte Organisation, die dennoch Grosszügigkeit und Vielfalt zulässt. Die Einfachsporthalle, die Betreuungseinrichtung und die Schwimmhalle sind in einem gemeinsamen Baukörper zusammengefasst, der sich gut in die Achse des Ensembles Dörfli einfügt. Unter einem flach geneigten Giebeldach werden die unterschiedlichen Nutzungen klar zoniert. Die Organisation der Schwimmhalle überzeugt durch eine funktionale Klarheit, die Dreifachsporthalle durch ihre Kompaktheit. Die Details sind im weiteren Verlauf zu prüfen und zu optimieren.

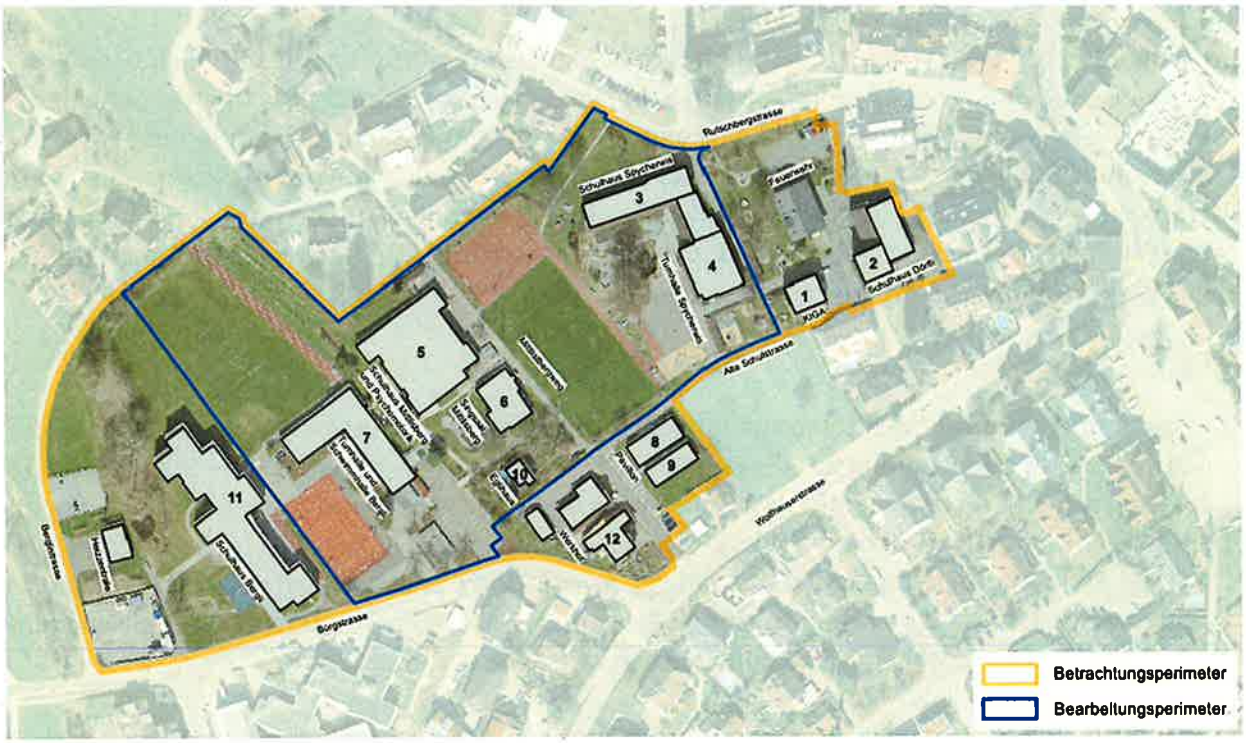
Fazit

Insgesamt stellt das Projekt eine zukunftsgerichtete, feinfühlige und robuste Antwort auf die komplexe Aufgabenstellung dar. Es überzeugt in allen relevanten Bereichen – Städtebau, Architektur, Freiraum, Funktionalität, Wirtschaftlichkeit, Konstruktion und Nachhaltigkeit – mit einer stimmigen Handschrift und einem hohen Mass an Alltagstauglichkeit. Die zurückhaltende, aber präzise Architektursprache, die durchgängige Integration des Landschaftsraums sowie die klar gegliederten Raumfolgen schaffen einen Lern- und Lebensraum, der über das Schulische hinausstrahlt und zur sozialen Mitte Bubikons werden kann.

Sämtliche ausführlichen Erläuterungen und Pläne zu den Projekten befinden sich im Bericht des Beurteilungsgremiums (Jurybericht).

Betrachtungs- und Bearbeitungsperimeter / Projektabgrenzung

Der Betrachtungsperimeter erstreckt sich über das gesamte Schulareal zwischen Rutschbergstrasse, alte Schulstrasse und Bürgstrasse. Der Bearbeitungsperimeter umfasst jedoch nicht alle Gebäude des Areals:



Die nachfolgenden Projekte werden deshalb ausserhalb der Projektierung der Schul- und Sportanlage Bubikon bearbeitet. Für die Wegführung und die Freiraumgestaltung wird ein Gesamtkonzept erarbeitet.

Sekundarschulhaus Bergli: Anbau

Die Sekundarschule Bergli hat einen ausgewiesenen Raumbedarf für unterschiedliche Nutzungen. Diese umfassen einen neuen Standort für die Schulküche als Ersatz für diejenige in der Spycherwise. Des Weiteren ist der vorgeschriebene Flächenbedarf für den Mittagstisch zu realisieren sowie Büros und Sitzungszimmer für die Schulsozialarbeit und die Schulsozialpädagogik. Es ist vorgesehen, dies in einem Anbau zu realisieren.

Dörfli-Bauen: Sanierung

Die beiden historischen und schützenswerten Bauten Kindergarten und Schulhaus Dörfli sind ebenfalls nicht Teil des Auftrags. Die Zustandsanalyse zeigt jedoch bereits jetzt einen mittel bis stark schadhaften baulichen Zustand. Die Projektierung erfolgt unabhängig, wird jedoch in der Gesamtplanung berücksichtigt. Das Ziel soll sein, dass die Sanierung so geplant wird, dass möglichst keine Provisorien benötigt werden (Zwischennutzung Schulhaus Mittlistberg vor Abbruch respektive Beginn der nächsten Bauetappe).

Werkhof: Neubau

Die Gemeinde Bubikon plant, den bestehenden Werkhof, welcher sich neben dem Schulhaus Mittlistberg befindet, durch einen Neubau zu ersetzen. Diese Planung erfolgt unabhängig vom vorliegenden Projektierungsauftrag. Umso wichtiger ist es, die Schnittstellen genau zu prüfen und zwischen den zwei Projekten abzustimmen, so dass sich der neue Werkhof optimal in das Gesamtareal eingliedert.

Kosten

In Zusammenarbeit mit dem Generalplanerteam wird das Siegerprojekt überarbeitet. Die Kosten für den Projektierungskredit wurden auf Basis der aufwandbestimmenden Baukosten mittels Faktoren ermittelt.

Kostenberechnung

Bisher bewilligte Kredite
Wettbewerbskredit

Gemeindeversammlung vom 13. Dezember 2023	CHF	625'000.00

Beantragter Projektierungskredit
Anhand der Gesamtinvestitionskosten sind folgende Honorarkosten für die Ausarbeitung des Vor- und Bauprojekts zu erwarten:

Leistung		**Betrag in CHF**
Planungshonorar für die Phasen 31-33		
(Vor- und Bauprojekt sowie Teilleistungen der Phase 33)	CHF	3'465'000.00
5 % Reserve (Planungsunsicherheiten gemäss SIA; gerundet)	CHF	175'000.00
3 % Nebenkosten (gerundet)	CHF	105'000.00
Bauherrenseitige Projektunterstützung (extern)	CHF	290'000.00
Total exkl. MWST	CHF	4'035'000.00
8.1 % MWST	CHF	326'835.00
Rundungsposten MWST	CHF	-1'835.00
Total inkl. MWST	**CHF**	**4'360'000.00**

Folgekosten

Bei den Kapitalfolgekosten (Abschreibungen und Verzinsung) dieses Projekts legt der Gemeinderat für die planmässigen Abschreibungen im Verwaltungsvermögen den minimalen Standard fest (§ 26 und § 30 VGG). Für die Verzinsung der notwendigen Fremdmittel wird mit einem Zinssatz von 1 % gerechnet.

Die jährlichen Nettofolgekosten setzen sich wie folgt zusammen:

Abschreibung gerundet (33 Jahre, Hochbau)	CHF	133'000.00
Kapitalfolgekosten (Verzinsung 1 %)	CHF	43'600.00
Total jährliche Nettofolgekosten	**CHF**	**176'600.00**

Finanzierung

Da es sich bei der Gesamterneuerung der Schul- und Sportanlagen Bubikon um ein Generationenprojekt handelt, wird es voraussichtlich nicht möglich sein, die Finanzierung aus eigenen Mitteln bereitzustellen. Sowohl für den Projektierungskredit wie auch für den späteren Baukredit ist die Aufnahme von Darlehen notwendig.

Die Investition ist im Finanzplan enthalten.

Rechtliches

Gemäss Art. 15 Ziff. 3 der Gemeindeordnung (GO) ist die Gemeindeversammlung zuständig für das vorliegende Geschäft. In der Folge ist der Gemeindeversammlung die Kreditfreigabe zur Genehmigung vorzulegen.

Weiteres

Unter der Voraussetzung, dass der Projektierungskredit an der Gemeindeversammlung genehmigt wird, startet Anfang 2026 die detaillierte Ausarbeitung zu einem genehmigungsfähigen Bauprojekt zusammen mit den Projektverfasserinnen und -verfasser rund um das Team WALDRAP AG. Nach Abschluss dieser Phase kann den Stimmbürgerinnen und -bürger ein konkretes Projekt mit einer hohen Kostengenauigkeit vorgelegt werden. Dieses bildet die Grundlage zur Einholung des Baukredits im Rahmen einer Urnenabstimmung.

Termine

Folgende Projektmeilensteine werden derzeit angestrebt:

Projektmeilenstein	**Zeitraum**
Einholung Projektierungskredit (Gemeindeversammlung)	3. Dezember 2025
Bearbeitungsphase Vor-/Bauprojekt	Anfang 2026 bis Mitte 2028
Einholung Baukredit (Urne)	Ende 2028
Bewilligungsverfahren	Ende 2028 bis Mitte 2029
Ausschreibung-/Offertphase	Ende 2028 bis Mitte 2029
Realisierung (alle Etappen)	2029 - 2033
Bezug (letzte Etappe)	2034

Beschluss

1. Das Geschäft wird mit folgenden Anträgen zur Genehmigung an die Gemeindeversammlung vom 3. Dezember 2025 überwiesen:

   a) *Der Weiterbearbeitung des Siegerprojekts rund um das Projektverfasserteam WALDRAP AG und der Ausarbeitung eines Baukredits wird zugestimmt.*

   b) *Für die Ausarbeitung eines Vor- und Bauprojekts für den Neubau der Schul- und Sportanlage Bubikon wird ein Projektierungskredit in der Höhe von CHF 4'360'000 zu Lasten der Investitionsrechnung bewilligt.*

2. Der beleuchtende Bericht wird genehmigt.

3. Die Rechnungsprüfungskommission Bubikon wird eingeladen, das Geschäft zu prüfen und bis spätestens 27. Oktober 2025 dem Gemeinderat Bericht und Antrag zu erstatten.

4. Die Abteilung Präsidiales wird beauftragt, die Weisung für die Gemeindeversammlung vom 3. Dezember 2025 zu erstellen und zusammen mit der Einladung zur Versammlung fristgerecht zu publizieren.

5. Dieser Beschluss ist befristet nicht öffentlich. Die Veröffentlichung erfolgt im Rahmen der Publikation und Aktenauflage für die Gemeindeversammlung.

6. Mitteilung an:
   - Gemeindepräsident
   - Ressortvorsteher Liegenschaften
   - Ressortvorsteherin Bildung
   - Abteilungsleiterin Liegenschaften
   - Leiterin Bildung
   - Abteilungsleiterin Finanzen und Steuern
   - Rechnungsprüfungskommission Bubikon
   - Archiv

Gemeinderat Bubikon

Hans-Christian Angele
Gemeindepräsident

Urs Tanner
Gemeindeschreiber

Versandt: - 3. Okt. 2025