

Gemeinderat

Rutschbergstrasse 18
Tel. 055 253 33 60

8608 Bubikon
kanzlei@bubikon.ch

www.bubikon.ch



Protokollauszug vom 27. September 2023

L2.2.1

Beschluss 2023-111

Liegenschaftenstrategie - Gesamtareal Bubikon - Antrag zu Handen Gemeindeversammlung vom 13. Dezember 2023 - Wettbewerbskredit

IDG-Status: befristet nicht öffentlich

Ausgangslage

An der Gemeindeversammlung vom 16. September 2020 unterbreitete der Gemeinderat den Stimmberechtigten einen Antrag für die Bewilligung eines Kredits in der Höhe von CHF 300'000 zur „Strategischen Planung“ von Liegenschaften (Schul- & Gemeinde-Liegenschaften) am Standort Bubikon. Damit sollte der zukünftige Bedarf im Bereich Liegenschaften (Schul- & Gemeinde-Liegenschaften) ganzheitlich angegangen und Lösungsansätze für langfristige und umfangreiche Investitionen der Gemeinde aufgezeigt werden. Die Gemeindeversammlung folgte diesem Antrag.

Die Arbeiten konnten bis zum Ende der Legislatur 2022 nicht abgeschlossen werden. Die Aufgabe wurde daher Ende 2022 vom neu gewählten Gemeinderat wieder aufgenommen. Dabei zeigte sich, dass die vorgesehene Konzentration der Untersuchungen auf den Ortsteil Bubikon nicht zielführend ist. Die Analyse der Gebäude als auch die strategischen Überlegungen wurden daher auch auf den Ortsteil Wolfhausen ausgeweitet. Zusätzlich wurden die Schülerzahlen vertieft analysiert, um die Planung auf möglichst realistische Grundlagen abstützen zu können. Bezüglich der strategischen Betrachtung wurde beschlossen, einen umfassenden Ansatz zu wählen, der das gesamte Areal der öffentlichen Bauten in Bubikon und Wolfhausen umfasst. Zusätzlich wurde auch die Standortfrage des künftigen Werkhofes in die Überlegungen einbezogen. In diese Arbeiten wurden alle Nutzergruppen einbezogen (alle Schulstufen, Vereine, Feba). Der Bericht zur Immobilienstrategie liegt seit April 2023 vor.

Aufgrund der Dringlichkeit bezüglich des Zustandes der Gebäude soll die Konkretisierung des Entwicklungskonzeptes Bubikon vorgezogen und im Jahr 2024 in einem Projektwettbewerb überprüft, vertieft und weiterentwickelt werden. Dieser Wettbewerb besteht aus zwei Stufen.

In der ersten Stufe werden in einem offenen Verfahren ca. acht Planerteams selektioniert. Diese erarbeiten in der zweiten Stufe je ein vertiefendes Projekt zur Schul- und Sportinfrastruktur in Bubikon. Die eingegebenen Projekte werden anschliessend von einer Jury beurteilt. Diese Jury besteht aus Fachleuten, aber auch aus Vertreterinnen und Vertretern der Verwaltung und der Gemeinde. Das Siegerprojekt erhält den Auftrag zur Erstellung des Vor- und Bauprojektes, sofern die entsprechenden Kredite gesprochen werden.

Die Kosten für diesen Wettbewerb werden auf CHF 625'000 geschätzt. Der Gemeinderat soll den Stimmberechtigten beantragen, den entsprechenden Kredit zu genehmigen.

Beleuchtender Bericht

Die Vorlage in Kürze

Die im April 2023 fertiggestellte Immobilienstrategie zeigt, dass ein Viertel der Immobilien der Gemeinde sich in einem guten Zustand befinden, zwei Drittel in einem mittleren Zustand und 7 Gebäude (12 %) in einem schlechten Zustand. Zu letzteren gehören unter anderem die Turnhalle Spycherwise, die Turnhalle Bergli inkl. Schwimmhalle, die beiden Pavillons Mittlistberg sowie das Schulhaus und der Kindergarten Dörfli. Ohne Massnahmen werden diese Gebäude in zehn Jahren in einem sehr schlechten Zustand sein. Zusätzlich werden die Schulhäuser Geissberg und Mittlistberg zur Kategorie «schlechter Zustand» gehören.

Bei Gebäuden die in einem schlechten Zustand sind, sind dringend umfassende Instandsetzungen erforderlich, bei Gebäuden in einem sehr schlechten Zustand ist die Nutzung nicht mehr oder nur noch ein-geschränkt möglich. Es ist daher insbesondere in Bubikon dringender Handlungsbedarf gegeben. Die Turnhalle Spycherwise kann heute schon nicht mehr voll genutzt werden, das Angebot an Turnhallen in Bubikon genügt der Nachfrage schon lange nicht mehr.

Die aktuellen Schülerprognosen sagen für Bubikon für die nächsten 15 Jahre eher stabile, für Wolfhausen langfristig steigende Klassenzahlen voraus. In einem weiteren Zeithorizont ist generell von steigenden Schülerzahlen auszugehen. Es besteht daher zusätzlicher Bedarf an Schul- und Sportraum.

Aus diesem Grund wurden sowohl für Bubikon als auch für Wolfhausen entsprechenden Entwicklungskonzepte im Rahmen der Immobilienstrategie erarbeitet. In Bubikon könnten die baulichen Herausforderungen und künftigen Bedürfnisse von Schule und Vereinen über den Bau eines neuen Gesamtschulzentrums mit Einfachturnhalle und dem Neubau einer Dreifachturnhalle mit angegliedertem Schwimmbad gelöst werden. In Wolfhausen drängt sich der Bau eines zusätzlichen Schulhauses am Standort der heutigen Pavillons auf.

Aufgrund der Dringlichkeit bezüglich des Zustandes der Gebäude soll die Konkretisierung des Entwicklungskonzeptes Bubikon vorgezogen und im Jahr 2024 in einem Projektwettbewerb überprüft, vertieft und weiterentwickelt werden. Dieser Wettbewerb besteht aus zwei Stufen. In der ersten Stufe werden in einem offenen Verfahren ca. acht Planerteams selektioniert. Diese erarbeiten in der zweiten Stufe je ein vertiefendes Projekt zur Schul- und Sportinfrastruktur in Bubikon. Die eingegebenen Projekte werden anschliessend von einer Jury beurteilt. Diese Jury besteht aus Fachleuten, aber auch aus Vertreterinnen und Vertretern der Verwaltung und der Gemeinde. Das Siegerprojekt erhält den Auftrag zur Erstellung des Vor- und Bauprojektes, sofern die entsprechenden Kredite gesprochen werden.

Die Kosten für diesen Wettbewerb werden auf CHF 625'000 geschätzt. Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten den entsprechenden Kredit zu genehmigen.

Die Vorlage im Detail

Ausgangslage

An der Gemeindeversammlung vom 16. September 2020 unterbreitete der Gemeinderat den Stimmberechtigten einen Antrag für die Bewilligung eines Kredits in der Höhe von CHF 300'000 zur „Strategischen Planung“ von Liegenschaften (Schul- & Gemeindeliegenschaften) am Standort Bubikon. Damit sollte der zukünftige Bedarf im Bereich Liegenschaften (Schul- & Gemeindeliegenschaften) ganzheitlich angegangen und Lösungsansätze für langfristige und umfangreiche Investitionen der Gemeinde aufgezeigt werden. Die Gemeindeversammlung folgte diesem Antrag.

Die Arbeiten konnten bis zum Ende der Legislatur 2022 nicht abgeschlossen werden. Die Aufgabe wurde daher Ende 2022 vom neu gewählten Gemeinderat wieder aufgenommen. Dabei zeigte sich, dass die vorgesehene Konzentration der Untersuchungen auf den Ortsteil Bubikon nicht zielführend ist. Die Analyse der Gebäude als auch die strategischen Überlegungen wurden daher auch auf den Ortsteil Wolfhausen ausgeweitet. Zusätzlich wurden die Schülerzahlen vertieft analysiert, um die Planung auf möglichst realistische Grundlagen abstützen zu können. Bezüglich der strategischen Betrachtung wurde beschlossen, einen umfassenden Ansatz zu wählen, der das gesamte Areal der öffentlichen Bauten in Bubikon und Wolfhausen umfasst. Zusätzlich wurde auch die Standortfrage des künftigen Werkhofes in die Überlegungen einbezogen. In diese Arbeiten wurden alle Nutzergruppen einbezogen (alle Schulstufen, Vereine, Feba). Der Bericht zur Immobilienstrategie liegt seit April 2023 vor.

Methodik der Immobilienstrategie

Die Strategie beruht auf zwei zentralen Pfeilern. Einerseits wurde in einem ersten Teil die Baub substanz aller öffentlichen Gebäude von Bubikon und Wolfhausen detailliert erfasst und digital im Programm Stratus abgebildet. Dieses lieferte ein klares Bild der aktuellen Situation und auch der Entwicklung der Bauteile in 10 Jahren. Damit verfügt die Gemeinde nun über eine sehr gute Grundlage zur Planung der Instandhaltung und Instandsetzung und den damit verbundenen Kosten.

Um den Raumbedarf in den Schulhäusern abschätzen zu können, wurde von einem spezialisierten Unternehmen eine Prognose zu Schüler- und Klassenzahlen für die nächsten 15 Jahre erarbeitet.

In einem zweiten Teil wurden basierend auf den Ergebnissen aus den vorgängig erwähnten Arbeitsschritten in Workshops Entwicklungsvarianten für Bubikon und Wolfhausen erarbeitet und mittels unterschiedlicher Kriterien bewertet.

Basierend auf den Ergebnissen der Nutzwertanalyse sowie intensiver Diskussionen konnten für beide Ortsteile Entwicklungskonzepte definiert werden.

Ergebnisse der Immobilienstrategie

a) Zustand der öffentlichen Gebäude

Die 41 untersuchten Objekte haben einen Neuwert (Gebäudeversicherungswert) von rund CHF 87 Mio. Der Zustandswert des Portfolios im Jahr 2022 beträgt knapp CHF 70 Mio. Der mittlere Zustands- zu Neuwert beträgt 0.80. Der Zustandswert eines Portfolios sollte sich im Idealfall zwischen 0.80 und 0.85 befinden.

Ein Viertel des Portfolios befindet sich in einem guten Zustand, zwei Drittel in einem mittleren Zustand und 7 Gebäude (12 %) in einem schlechten Zustand. Zu Letzteren gehören unter anderem die Turnhalle Spycherwise, die Turnhalle Bergli inkl. Schwimmhalle, die beiden Pavillons Mittlistberg sowie das Schulhaus und der Kindergarten Dörfli. Ohne Massnahmen werden diese Gebäude in 10 Jahren in einem sehr schlechten Zustand sein. Zusätzlich werden die Schulhäuser Geissberg und Mittlistberg zur Kategorie «schlechter Zustand» gehören.

Bei Gebäuden die in einem schlechten Zustand sind, sind dringend umfassende Instandsetzungen erforderlich, sonst muss der Gebrauch eingeschränkt werden oder es besteht ein Risiko von Folgeschäden. Bei Gebäuden in einem sehr schlechten Zustand ist die Nutzung nicht mehr oder nur noch eingeschränkt möglich.

Die Turnhalle Spycherwise kann heute schon nicht mehr voll genutzt werden, weil Turngeräte aufgrund baulicher Mängel nicht mehr eingesetzt werden können und bei starker Belegung ein Verletzungsrisiko besteht. Das Angebot an Turnhallen in Bubikon genügt der Nachfrage schon lange nicht mehr.

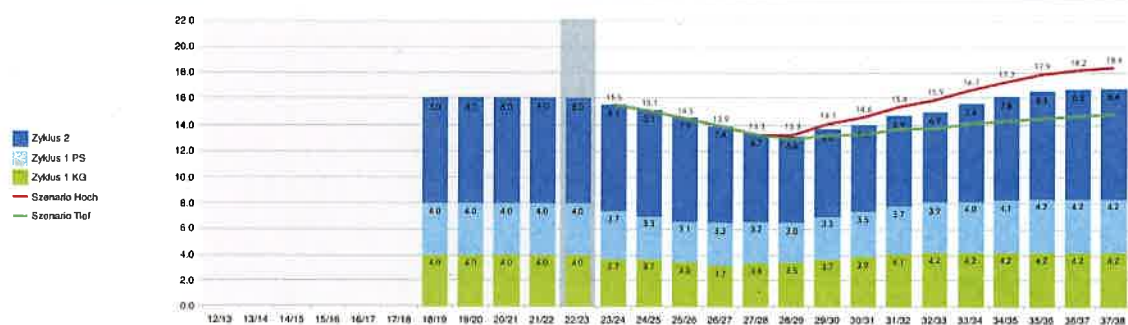
b) Entwicklung der Schülerzahlen

Basierend auf verschiedenen Indikatoren wie Bevölkerungswachstum, Altersentwicklung und möglicher Bautätigkeit wurde von einem spezialisierten Unternehmen die Schüler- und Klassenentwicklung abgeschätzt. Dabei zeigen sich unterschiedliche Entwicklungen in Bubikon und Wolfhausen.

Prognose Bubikon

In Bubikon zeigt sich eine rückläufige Entwicklung bis zum Jahr 2028/2029. Nachher findet wieder ein Anstieg statt. Im Szenario tief wird aber auch im Jahr 2037/2038 die heutige Klassenzahl noch nicht erreicht. Der Mittelwert liegt etwa beim heutigen Bestand. Im Szenario hoch braucht es zwei Klassen mehr als heute.

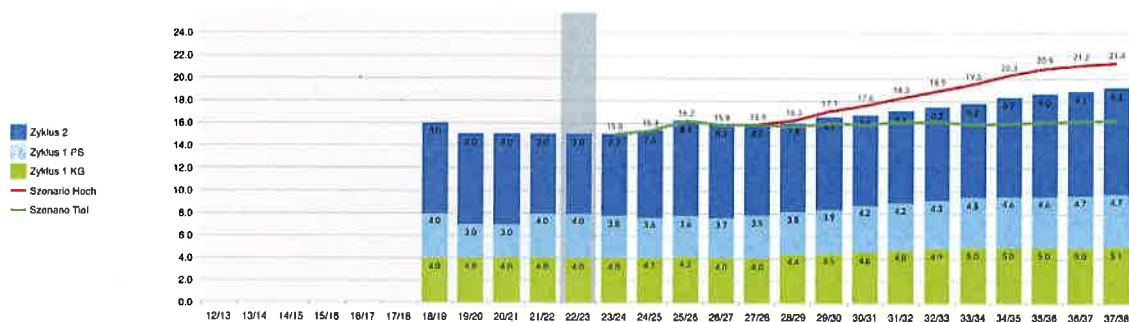
Regelklassen	Total	16.0	16.0	16.0	16.0	16.0	13.1	15.0	16.8
Zyklus 2		8.0	8.0	8.0	8.0	8.0	6.6	6.9	8.4
Zyklus 1 PS		4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	3.0	3.9	4.2
Zyklus 1 KG		4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	3.5	4.2	4.2



Prognose Wolfhausen

In Wolfhausen sind wachsende Schülerzahlen zu erwarten. Die Anzahl Klassen dürfte von heute 15 auf 19 im Jahr 2037/2038 ansteigen.

Regelklassen	Total	16.0	15.0	15.0	15.0	15.0	16.0	17.4	19.1
Zyklus 2		8.0	8.0	8.0	7.0	7.0	7.8	8.2	9.3
Zyklus 1 PS		4.0	3.0	3.0	4.0	4.0	3.6	4.3	4.7
Zyklus 1 KG		4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.4	4.9	5.1

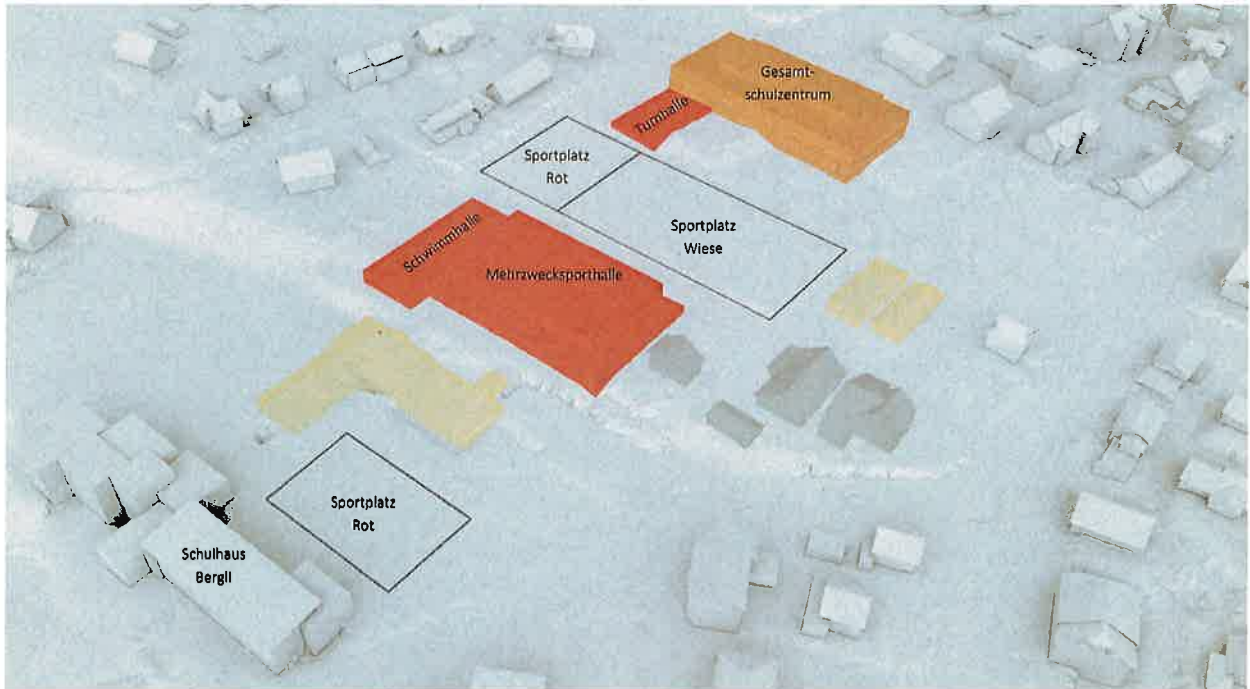


c) Entwicklungskonzepte Bubikon und Wolfhausen

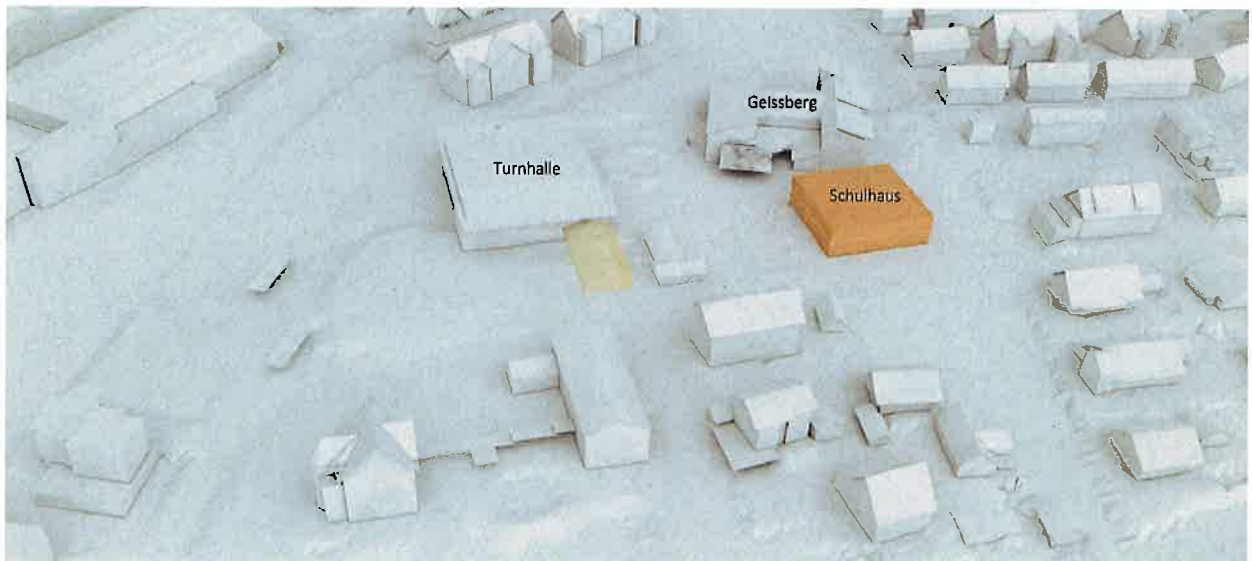
Sowohl für Bubikon als auch für Wolfhausen wurden im Rahmen der Immobilienstrategie mögliche Entwicklungskonzepte erarbeitet. Diese dienen der Visualisierung und Beurteilung der möglichen Entwicklungen, sind aber keinesfalls als abschliessende Entwicklungsvarianten zu verstehen. Im Rahmen der weiteren Projektierung können sich allenfalls ganz andere Konzepte als zielführend erweisen.

Das in Bubikon favorisierte Entwicklungskonzept ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt. Es basiert auf einem neuen Gesamtschulzentrum am Standort Spycherwiese mit integrierter

Einfachturnhalle. Das heutige Schulhaus Mittlistberg soll abgerissen und durch eine neue Schwimmhalle sowie Dreifachturnhalle ersetzt werden. Die alte Schwimmhalle und die Turnhalle Bergli werden abgerissen. Der Standort kann für neue Freiflächen genutzt werden. Das Schulhaus und der Kindergarten Dörfli werden umfassend saniert.



In Wolfhausen ist ein neues Schulhaus am Standort des heutigen Pavillons vorgesehen. Die übrigen Schulhäuser sollen in Etappen saniert bzw. erneuert werden. Das Provisorium im Obergeschoss der Turnhalle wird ausgebaut und für das FeBa genutzt.



Der Projektwettbewerb

a) Vorgehen

Am 31. August 2023 fand eine Informationsveranstaltung statt, an der über den Zustand der öffentlichen Gebäude, die Entwicklung der Schüler- und Klassenzahlen, die Auswirkungen auf den Finanzhaushalt sowie über das weitere Vorgehen informiert wurde. Die entsprechenden Referate können auf der Homepage der Gemeinde eingesehen werden.

Aufgrund des Zustandes der Gebäude soll in einem ersten Schritt das Entwicklungskonzept Bubikon überprüft und vertieft geplant werden. Dazu soll im Jahr 2024 ein Architektur- / Planerwettbewerb durchgeführt werden. Im Rahmen des Wettbewerbes soll das vorliegende Entwicklungskonzept hinterfragt, präzisiert und optimiert werden, sodass es in weiteren Schritten zu einem Vor- und Bauprojekt entwickelt werden kann. Für die Vorbereitung, Durchführung und Auswertung dieses Wettbewerbes benötigt die Gemeinde die Unterstützung eines erfahrenen Beraters. Für diese Aufgabe wurde die Firma HMB Partners in Meilen/Zürich beauftragt, welche grosse Erfahrungen mit Wettbewerbsverfahren, insbesondere bei Schul- und Sportinfrastrukturen hat.

Für den Projektwettbewerb wird in einem ersten Schritt die Präqualifikation öffentlich auf Simap (simap.ch) ausgeschrieben. Aus den Teilnahmeanträgen werden durch die Jury ca. acht Generalplanerteams für die Teilnahme am Wettbewerb selektiert. Die eingegebenen Projekte werden anschliessend von einer Jury beurteilt. Diese Jury besteht aus Fachleuten, aber auch aus Vertreterinnen und Vertreter der Verwaltung und der Gemeinde. Die Auswahl der geeigneten Teams erfolgt anhand von Nachweisen zu Leistungsfähigkeit und Referenzen der Teams mit vergleichbaren Planungsaufgaben sowie einer ersten Aufgabenanalyse. Mit den präqualifizierten Teams wird ein zweistufiger Studienauftrag durchgeführt. In der ersten Stufe entwickeln die Teams einen Vorschlag zur Anordnung und Dimensionierung der Gebäudevolumen und der Positionierung der Aussenräume der Gesamtanlage. In einer Zwischenbesprechung besteht die Möglichkeit die Vorschläge der Teams im Dialog mit der Jury zu justieren. In der zweiten Stufe erfolgt die Erarbeitung der konkreten Projektvorschläge für die Neubauten der Schwimmhalle und Dreifach-Mehrzweckturnhalle sowie des Primarschulhauses mit Einfachturnhalle. Optional kann ein Team mit beiden Planungsaufgaben beauftragt werden oder die Planung der beiden Gebäude kann an zwei unterschiedliche Planungsteams vergeben werden.

Ein solcher Wettbewerb gewährleistet einen grossen Einbezug von kreativen Architekten und Planern, gleichzeitig kann sichergestellt werden, dass die Gewinner auch über die notwendigen Ressourcen und Erfahrungen für die spätere Umsetzung verfügen. Das Gewinnerteam wird mit der weiteren Planung und Projektierung beauftragt, unter der Voraussetzung, dass die notwendigen Kredite von den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern auch gesprochen werden.

b) Zeitplanung

Die Zeitplanung umfasst folgende Eckpunkte:

Vorbereitung

Programm bis Publikation Präqualifikation
 Selektion der Teams inkl. Rekursfrist Mai 2024

Januar 2024 – April 2024

Durchführung Studienauftrag

Erste Stufe
 Zwischenbesprechung
 Zweite Stufe
 Beurteilung

Juni 2024 – August 2024
 August 2024
 September 2024 – November 2024
 Dezember 2024

c) Kosten

Die nachfolgend dargestellten Kosten basieren auf folgenden Annahmen:

- Einstufiger Architekturwettbewerb mit Präqualifikation
- Baukosten ca. CHF 67 Mio.
- inklusiv Honorar Verfahrensbegleitung
- exklusiv Aufwände Gemeindeverwaltung und Schule
- Zeitplan von Vorbereitung bis Abschluss Jurierung: Fünf Quartale

Aufwand nach Positionen

Preisgelder	CHF	325'000
Juryhonorare	CHF	80'000
Expertenhonorare	CHF	50'000
Modelle	CHF	15'000
Ausstellung Vernissage	CHF	15'000
Jurybericht	CHF	15'000
Beratung/Verfahrensbegleitung	CHF	<u>125'000</u>
Total	CHF	625'000

Erwägungen

Die Kosten für den Wettbewerb in Höhe von CHF 625'000 wurden in der Investitionsrechnung 2024 eingestellt. Die Ausgabekompetenz liegt aufgrund Art. 26 Abs. 2 Ziff. 3 der Gemeindeordnung bei der Gemeindeversammlung.

Beschluss

1. Der Wettbewerbskredit in Höhe von CHF 625'000 und der Beleuchtende Bericht wird genehmigt.
2. Der Gemeindeversammlung vom 13. Dezember 2023 wird beantragt, einen Kredit von CHF 625'000 zur Vorbereitung, Durchführung und Auswertung eines Projektwettbewerbs zur weiteren Entwicklung der Schul- und Sportinfrastruktur in Bubikon zu bewilligen.
3. Die Rechnungsprüfungskommission wird eingeladen, den vorstehenden Antrag des Gemeinderats zu prüfen und zu Händen der Gemeindeversammlung Bericht zu erstatten und Antrag zu stellen.
4. Die Ausgaben sind, vorbehältlich der Genehmigung durch die Gemeindeversammlung, der Investitionsrechnung (INV00334) wie folgt zu belasten:
INV00334, Konto 2170.5040.00 (Gesamterneuerung Schulanlagen Bubikon, Projektierungskredit)
5. Die Abteilung Präsidiales wird beauftragt, den Beleuchtenden Bericht und weitere Unterlagen zusammen mit der Einladung zur Versammlung fristgerecht zu publizieren.
6. Dieser Beschluss ist befristet nicht öffentlich und wird erst mit den Unterlagen zur Gemeindeversammlung publiziert.
7. Mitteilung an:
 - ✓ Akten Gemeindeversammlung
 - Rechnungsprüfungskommission
 - Ressortvorsteher Liegenschaften
 - Abteilungsleiter Liegenschaften
 - Gemeindepräsident
 - Gemeindeschreiber
 - Abteilung Finanzen
 - Archiv

Gemeinderat Bubikon



Hans-Christian Angele
Gemeindepräsident



Urs Tanner
Gemeindeschreiber

Versandt: 29. Sep. 2023