

Neubau Systemschulhaus Gysimatte. Kreditbegehren zur Projektierung.

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen das Kreditbegehren für die Projektierung zum Neubau eines Systemschulhauses Gysimatte wie folgt:

Das Wichtigste in Kürze

Anlässlich der Einwohnerratssitzung vom 9. Dezember 2025 brachte der Gemeinderat dem Einwohnerrat die Schulraumstrategie Schulstandort Gysimatte Buchs AG zur Kenntnis. Grundlage dieser Strategie bilden die Schulraumbestellung der Kreisschule Aarau-Buchs vom 7. Dezember 2022 für den künftigen Bedarf an Kindergarten- und Primarschulräumlichkeiten im Einzugsgebiet Gysimatte aufgrund der wachsenden Schülerzahlen und des dringenden Sanierungsbedarfs. Der Vorgehensprozess umfasst 6 Teilprojekte, über welche der Einwohnerrat einzeln befinden kann. Der gesamte, geschätzte Investitionsbedarf beträgt 47 Mio. Franken; er soll auf die kommenden rund sieben Jahre verteilt werden. Das erste Teilprojekt "Provisorium 2026" ist soeben plangemäss umgesetzt worden.

Das Teilprojekt 2 umfasst den Neubau eines Systemschulhauses nördlich der bestehenden beiden Schulhäuser. Das Kreditbegehren für die Projektierung des Neubaus ist Gegenstand dieser Vorlage.

Das Systemschulhaus ist ein kosteneffizientes und flexibles Konzept. Es besteht aus vordefinierten Bausteinen, die modular entsprechend den Bedürfnissen der Primarschule kombiniert werden können. In einer Machbarkeitsstudie wurde aufgezeigt, wie das neue Schulhaus unter Berücksichtigung der betrieblichen Anforderungen optimal in die zur Verfügung stehende Freifläche eingefügt werden kann. Vorgesehen sind ein dreigeschossiger Punktbau, welcher sich in Höhe und Gebäudeflucht auf den benachbarten Trakt 2 bezieht sowie ein viergeschossiger Längsbau, welcher die Strassenflucht der Gysistrasse aufnimmt. Der Aussenraum ist entlang einer Verbindungsachse konzipiert, welche den Platz beim Gemeindehaus mit dem Freiraum beim Spielplatz Gysimatte verbindet.

Sollte es während des Planungsverlaufs aufgrund weniger stark steigender Schülerzahlen zu einer Anpassung der notwendigen Betriebsgrösse kommen, kann das Systemschulhaus aufgrund der Modularität in der weiteren Planung flexibel auf eine entsprechende Reduktion reagieren. Falls später die Schülerzahlen doch wieder ansteigen, kann das Systemschulhaus um die entsprechenden Schulraumeinheiten erweitert werden.

Der vorliegende Projektierungskredit in der Höhe von Fr. 985'000.-- beinhaltet die Kosten für die Erarbeitung eines fertigen Bauprojekts auf Grundlage der Bausteine des Systemschulhauses, sowie die Durchführung einer offenen Submission für die bestgeeignete Totalunternehmung, welche das Schulhaus realisieren soll.

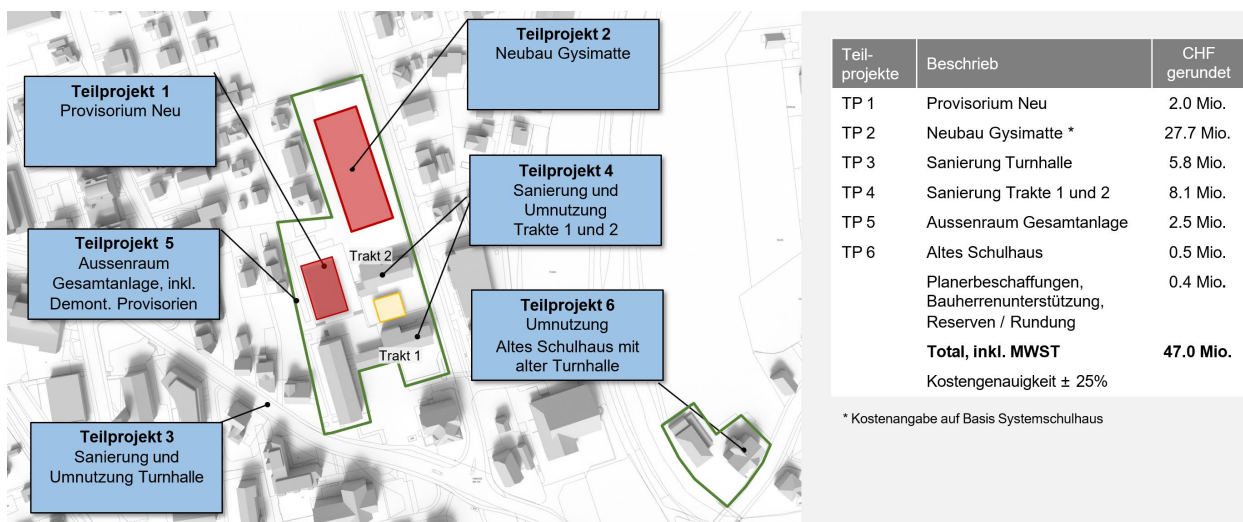
Mit vorliegendem Preisangebot des Totalunternehmens soll dem Einwohnerrat in einem nächsten Schritt die Kreditvorlage zum Baukredit unterbreitet werden. Die Vorlage bedarf danach zusätzlich der Zustimmung durch die Stimmberechtigten von Buchs. Aktuell und unter Voraussetzung der Genehmigung der erforderlichen Kredite, soll über den Baukredit im Jahr 2028 abgestimmt werden, so dass bei Annahme des Baukredits der Neubau bis Ende 2030 realisiert werden kann.

1. Gesamtbetrachtung

Der Gemeinderat Buchs beauftragte die Abteilung Bau Planung Umwelt mit umfassenden Machbarkeitsabklärungen zur Erweiterung und Sanierung der Schulanlage Gysimatte. Die Basis dafür bildeten die Bestellung der Kreisschule Aarau-Buchs vom 7. Dezember 2022 und die seitens der Metron Architektur AG, 2014 in Auftrag der ehemaligen Kreisschule Buchs-Rohr erstellten Zustandsanalyse mit Grobkostenschätzung zur Schulanlage Gysimatte.

Die 2024 und 2025 erarbeiteten Studien und Machbarkeitsabklärungen für den Ausbau der Schulanlage Gysimatte und die entsprechenden Entscheide des Gemeinderats sind im Bericht "Schulraumstrategie Schulstandort Gysimatte Buchs AG" zusammengefasst (vgl. Beilage 1). Der Bericht wurde dem Einwohnerrat anlässlich seiner Sitzung vom 9. Dezember 2025 zur Kenntnis gebracht. Dies erfolgte im Rahmen der Beantwortung des Postulats von Heike Suter, Barbara Fäh und Chrisoula Giata, SP und Grüne, betreffend Schulraumstrategie für den Schulstandort Gysimatte.

Der Gemeinderat zeigte in seiner Schulraumstrategie Gysimatte den umfassenden Vorgehensprozess in 6 Teilprojekten mit entsprechendem Investitionsbedarf auf. Das als Teilprojekt 1 aufgezeigte Provisorium 2026 wurde soeben fertiggestellt. Das Teilprojekt 2 umfasst den Neubau eines Systemschulhauses nördlich der bestehenden beiden Schulhäuser und ist Gegenstand dieser Kreditvorlage.



Übersicht Teilprojekte 1 - 6 und Schätzung des Investitionsbedarfs

2. Raumbedarf und Machbarkeitsstudien

2.1. Raumbedarf

Die Kreisschule Aarau-Buchs beauftragte im Jahr 2021 die Metron Raumentwicklung AG in Brugg mit der Erarbeitung der Grundlagen für eine umfassende Schulraumplanung für den Kindergarten und die Primarstufe (Zyklus I und II). Aus dem im Februar 2022 veröffentlichten Analysebericht zur Schulraumplanung ging hervor, dass die Schülerzahlen sowohl in den Kindergärten als auch in den Primarschulen der verschiedenen Einzugsgebiete ansteigen. Da die durch die kantonale Regelung festgelegte Maximalzahl von 25 Schülerinnen und Schülern pro Abteilung nicht überschritten werden darf, entsteht zusätzlicher Bedarf an Schulräumen. Im Jahr 2024 überprüfte die Metron Raumentwicklung AG im Auftrag der KSAB die im Jahr 2022 erstellten Schülerprognosen im Hinblick auf die laufende Schulraumplanung. Diese Studie wurde im Dezember 2024 abgeschlossen und vom Schulvorstand der KSAB im Januar 2025 verabschiedet. Die Ergebnisse bestätigen die Prognosen von 2022 und damit den ausgewiesenen zusätzlichen Schulraumbedarf. Für das Einzugsgebiet Gysimatte ergibt sich eine Betriebsgrösse von 18 Primarschulabteilungen und 6 Kindergärten.

Auch künftig sollen an den Standorten Gysistrasse 14 und Postweg 5 jeweils zwei Kindergärten betrieben werden. Der Einfachkindergarten Brummelmatte, der derzeit in einem Mietobjekt untergebracht ist, soll hingegen nicht weitergeführt, sondern durch einen Doppelkindergarten im heutigen Trakt 2 ersetzt werden. Die 18 Primarschulabteilungen sollen in einem Neubau auf der heutigen Spiel- und Sportwiese vereint werden (vertiefte Informationen zur Nutzungsverteilung vgl. Schulraumstrategie Schulstandort Gysimatte Buchs AG, Kapitel 4, Beilage 1).

2.2. Nutzung Altes Schulhaus mit alter Turnhalle

Die Nutzung des Alten Schulhauses wurde im engen Austausch mit der KSAB in die strategischen Überlegungen mit einbezogen. Die Räumlichkeiten des Schulhauses entsprechen nicht mehr den Anforderungen an einen zeitgemässen Schulbetrieb. Der Aussenraum des Schulhauses grenzt an stark befahrene Strassen und wird durch anstehende Verkehrsprojekte voraussichtlich weiter beschnitten werden. Eine Weiterführung des Schulunterrichts im Alten Schulhaus ist deshalb nicht sinnvoll. Sämtliche Klassen sollen deshalb künftig im neuen Schulhaus unterrichtet werden, sodass alle Kinder von der modernen Infrastruktur und den kurzen Wegen profitieren können.

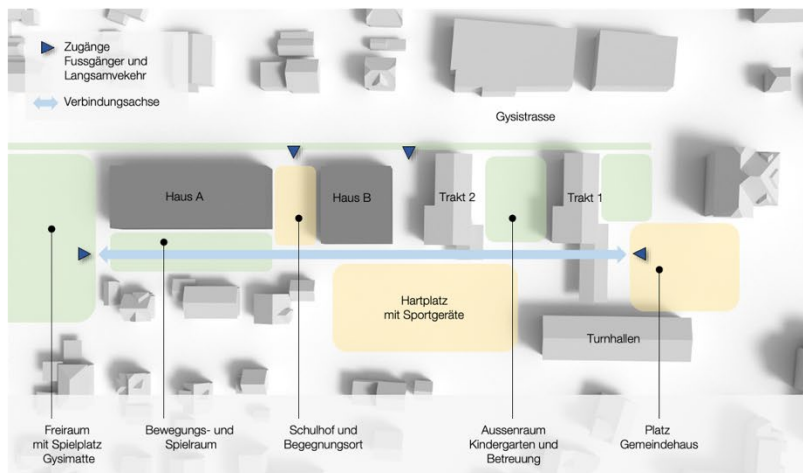
Im Alten Schulhaus ergeben sich neue Nutzungsmöglichkeiten. So soll die Bibliothek in die beiden Erdgeschossräume umziehen. Diese lichtdurchfluteten Räume eignen sich hervorragend für eine Bibliotheksnutzung und das repräsentative Gebäude bietet dafür einen passenden Rahmen. Das Obergeschoss kann für Arbeitsräume und für Sitzungszimmer genutzt werden. Ausserdem besteht die Möglichkeit, die Räume an öffentliche Institutionen wie die Mütter- und Väterberatung zu vermieten. Entsprechende Abklärungen sind im Gange. Die denkmalgeschützte alte Turnhalle soll ebenfalls erhalten bleiben. Sie soll sowohl für den schulischen Turnunterricht der Kindergartenklassen (Entlastung der beiden Turnhallen Gysimatte) als auch für ausserschulische Aktivitäten - etwa Muki-Turnen - sowie für kulturelle Anlässe genutzt werden können.

2.3. Machbarkeitsstudien

In einer ersten Machbarkeitsstudie wurden die Kosten für einen Erweiterungsbau mit 18 Primarschulklassen, Lehrer- und Verwaltungsbereich, Aula sowie weiteren Spezialräumen auf rund 35 Millionen Franken geschätzt. Angesichts der hohen Gesamtkosten und des erheblichen Anteils dieses Teilprojekts daran liess der Gemeinderat Alternativen prüfen. Er beauftragte die Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie für ein Systemschulhaus. Dieses besteht aus vordefinierten Bausteinen die modular entsprechend den Bedürfnissen der Primarschule kombiniert werden. Damit können die Kosten gegenüber der vorgängigen Machbarkeitsstudie um etwa 20 % gesenkt werden. Der Gemeinderat hat den detaillierten Projektvorschlag daraufhin der KSAB vorgestellt und zur Kenntnis genommen, dass der Projektvorschlag auch die pädagogischen Erwartungen der Schule erfüllt.

3. Erweiterung der Schulanlage mit Systemschulhaus

Die bestehende Schulanlage Gysimatte wurde von den Architekten Bruno und Fritz Haller geplant und ab den 50er Jahren in Etappen realisiert. Gemäss der Machbarkeitsstudie ist die Schulraumerweiterung mit zwei weiteren Baukörpern vorgesehen: Ein dreigeschossiger Punktbau, welcher sich in Höhe und Gebäudeflucht auf den benachbarten Trakt 2 bezieht, und ein viergeschossiger Längsbau, welche die Strassenflucht der Gysistrasse aufnimmt. Der Aussenraum ist entlang einer Verbindungsachse konzipiert. Diese startet bei dem Platz Gemeindehaus und führt entlang den sich auf beide Seiten öffnenden Aussenräumen bis zum Freiraum am Ende der Schulanlage (vgl. Machbarkeitsstudie Systemschulhaus Gysimatte, Beilage 2).



Skizze mögliche Neubauten, Sicht von Hartplatz



Skizze mögliche Neubauten, Sicht von Gysistrasse

Abbildung: Auszug Machbarkeitsstudie Schulraumerweiterung Gysimatte

Rund um den Schulhof sind im Erdgeschoss die öffentlicheren Nutzungen angeordnet: Im Haus A der Lehrkraftbereich und das Schulsekretariat und im Haus B die Aula. Die Aula hat einen separaten Eingang und kann an Wochenenden auch für ausserschulische Anlässe genutzt werden. In den oberen Geschossen sind in beiden Häusern die Klassenzimmer in Clustern organisiert. Im Haus A bilden je vier Klassenzimmer ein Cluster, im Haus B drei Klassenzimmer. Jedes Cluster ist über eine vorgelagerte Aussenzone erschlossen, welche auch als Arbeits- und Pausenbereich genutzt werden kann. Diese Aussenzonen beleben auch den Schulhof und bieten Witterungsschutz bei schlechtem Wetter. Im Haus A befinden sich rückwärtig die Spezialräume. Diese sind über einen separaten Zugang erschlossen, können im Haus A aber auch über die Cluster erreicht werden.

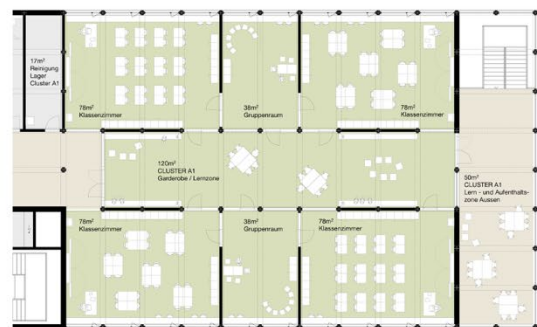
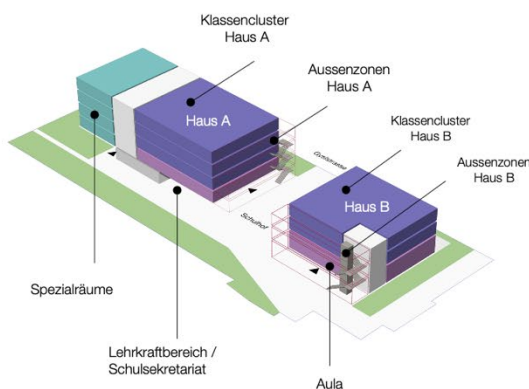


Abbildung: Mögliche Nutzungsverteilung und Klassencluster Haus A

Modularität ermöglicht bei Bedarf Anpassung an Betriebsgrösse

Das Systemschulhaus ist modular aus Schulraumeinheiten aufgebaut. Eine Schulraumeinheit besteht in der Regel aus einem Unterrichtsraum (Klassenzimmer oder Spezialraum) und einem dazugehörigen Nebenraum (Gruppen- oder Materialraum). Sollte es während des Planungsverlaufs aufgrund weniger stark steigender Schülerzahlen zu einer Anpassung der notwendigen Betriebsgrösse kommen, kann das System sehr flexibel im weiteren Planungsprozess auf eine entsprechende Reduktion reagieren. Falls später die Schülerzahlen doch wieder ansteigen, kann das Systemschulhaus um die entsprechenden Schulraumeinheiten mit einem vergleichsweise kleinen Aufwand erweitert werden (vgl. Machbarkeitsstudie Systemschulhaus Gysimatte, Beilage 2, Modularität).

Richtprojekt Aussenraum

Gemäss der Schulraumstrategie Gysimatte wird der Aussenraum als separates Teilprojekt geplant. Durch die durchgängige Gestaltung des Aussenraums der Schulanlage Gysimatte können die schulischen, pädagogischen und betrieblichen Anforderungen an den Aussenraum gesamtheitlich geplant und zugleich die Identität und der Zusammenhalt der Anlage gestärkt werden. Gleichzeitig mit der vertieften Projektierung der Schulraumerweiterung soll durch ein spezialisiertes Landschaftsarchitekturbüro ein "Richtprojekt Aussenraum" erarbeitet werden. Darin fliessen zum einen die Anforderungen der Nutzerschaft ein, zum anderen wird die genaue planerische Schnittstelle zum Systemschulhaus festgelegt (Positionierung, Eingangsknoten etc.). Die Kosten für die Erarbeitung eines Richtprojektes sind im vorliegenden Projektierungskredit enthalten.

Heizungskonzept Gesamtanlage

Die Abteilung Bau Planung und Umwelt hat durch ein Fachingenieurbüro in einem ersten Schritt mögliche Heizungskonzepte über die gesamte Schulanlage Gysimatte inklusive Gemeindehaus evaluiert. Im Fokus stehen die Wärmeerzeugung mittels Grundwasser- oder Luftwasserwärmepumpen sowie der Anschluss an die Fernwärme. Mit Start der Projektierungsarbeiten sollen diese Varianten vertieft geprüft und hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit und Energieeffizienz miteinander verglichen werden (Investitions- und Betriebskosten). Aufgrund unterschiedlicher Vorlauftemperaturen von Neu- und Bestandsbauten sind auch gemischte Konzepte denkbar und sollen geprüft werden (vgl. Auflageakten 1).

Energie und Nachhaltigkeit:

Als Energiestadt wählte Buchs den Claim "nachhaltig vorwärts". Diesem will die Gemeinde im Rahmen ihres energiepolitischen Programms nachkommen. Bei der Sanierung und beim Neubau von öffentlichen Bauten sind deshalb energetische Effizienz, die konsequente Nutzung und Produktion von erneuerbaren Energien sowie die Berücksichtigung der grauen Energie und die Kreislaufwirtschaft bei Bauvorhaben erklärte Zielsetzungen. Um diesen Ansprüchen gerecht zu werden, wird das Systemschulhaus im Standard Minergie-P-Eco geplant. Ein Gebäude nach diesem Standard zeichnet sich durch einen sehr niedrigen Energiebedarf dank hervorragender Wärmedämmung und effizienter Haustechnik aus. Zusätzlich werden ökologische und gesundheitliche Aspekte berücksichtigt, etwa durch nachhaltige Materialien, sowie eine gute Innenraumluftqualität und Tageslichtnutzung. Dank der Holzbauweise (nur Treppen- und Nebenraumkerne werden in Massivbauweise erstellt) wird auch in der Erstellung eine tiefe CO₂-Emission sichergestellt, womit ein wichtiger Beitrag zum Klimaschutz erreicht werden kann.

4. Finanzen

4.1 Investitionskosten

Für ein Systemschulhaus wurden im Rahmen der Machbarkeitsstudien 2026 folgende Gesamtkosten aufgezeigt (Beträge je inkl. MwSt.):

BKP	Bezeichnung		Betrag in Fr.	Betrag in Fr.
1	Vorbereitungsarbeiten			1'180'000
2	Gebäude			23'500'000
4	Umgebung			200'000
5	Baunebenkosten			1'250'000
6	Reserve			870'000
	Gesamtkosten			27'000'000

Grundlage: Machbarkeitsstudie Systemschulhaus mit Kostenschätzung, Kostengenauigkeit ± 25 %

Im Rahmen der weiteren Projektierung wird die Kostenschätzung verfeinert. Diese bildet die Grundlage für das TU-Angebot und später für den Baukredit.

4.2 Projektierungskredit

Basierend auf der Machbarkeitsstudie wird der erforderliche Projektierungskredit wie folgt veranschlagt (Beträge je inkl. MwSt.). Diese Kosten sind Gegenstand des vorliegenden Kreditbegehrens.

Leistungen: Projektierung (Vor- und Bauprojekt mit Detailstudien) und TU-Submission (Pauschalangebot), exkl. Bewilligungsverfahren				
BKP	Bezeichnung		Betrag in Fr.	Betrag in Fr.
1	Vorbereitungsarbeiten			15'000
	Geologisches Gutachten		10'000	
	Aufnahmen		5'000	
29	Honorare Neubau Systemschulhaus			650'000
291	Architekt und Gesamtleitung		115'000	
292.1	Holzbauingenieur		140'000	
292.2	Bauingenieur		70'000	
293	Elektroingenieur		70'000	
294/95	HLKS-Ingenieur (inkl. Kanalisationsplanung)		60'000	
296.1	Brandschutzplaner		50'000	
296.2	Bauphysik und Akustik		40'000	
296.3	Anforderungen MINERGIE-P (inkl. Thermische Simulation)		20'000	
296.4	ECO-Planer		25'000	
	Weitere Spezialisten (u.a. Farb- und Material, Licht, Blitzschutz)		60'000	
29/49	Honorare Gesamtareal			65'000
491	Richtprojekt Gesamtareal		50'000	
294	Heizungskonzept Gesamtareal		10'000	
296	PV-Anlagen Gesamtareal		5'000	
5	Baunebenkosten			213'000
50	Totalunternehmerausschreibung		130'000	
52	Modelle, Visualisierungen, Kopien, Visualisierungen		18'000	
524	Vervielfältigungen, Plankopien	ca. 3% Honorare	20'000	
55	Bauherrenunterstützung / Kommunikation		35'000	
	Sitzungsgelder (Projektgruppe, Begleitgruppe, etc.)		10'000	
6	Reserve	ca. 5% Honorare		42'000
	Gesamtkosten			985'000

4.3 Investitionsprogramm

Im Aufgaben- und Finanzplan 2026 - 2029 sind für den Neubau des Systemschulhauses Gysimatte die Kosten für das Projekt und den Bau wie folgt eingestellt (Beträge in Mio.):

Funktion	Bezeichnung	Betrag	2026	2027	2028	2029	2030
2170	Gysimatte SH Neubau/Projektierung und Bau	27'000	500	4'000	8'500	9'500	4'500

5. TU-Submission auf der Grundlage der vertieften Projektierung

Basierend auf den Bausteinen des Systemschulhauses wird in einem ersten Schritt ein fertiges Bauprojekt für das neue Schulhaus auf der Gysimatte erstellt. In einem zweiten Schritt wird im Rahmen einer offenen Submission der bestgeeignete Totalunternehmer (TU) mit dem vorteilhaftesten Angebot für die Umsetzung des Schulhausbaus ausgewählt. Dieses Angebot dient anschliessend als Grundlage für die Beantragung des Baukredits.

Die TU-Submission hat im offenen Verfahren gemäss der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB) und dem Dekret über das öffentliche Beschaffungswesen (DöB) des Kantons Aargau zu erfolgen. Das Verfahren muss im Staatsvertragsbereich durchgeführt werden (Schwellenwert 8.7 Mio. Franken). Die für die Erstellung der TU-Submission notwendigen vertieften Projektierungsarbeiten vergibt die Gemeinde unter Einholung von Konkurrenzofferten pro Fachdisziplin im freihändigen Verfahren (Schwellenwert Fr. 150'000.--).

6. Termine

Die Terminierung für den Neubau Gysimatte wurde im Rahmen der Schulraumstrategie Gysimatte so aufgezeigt, dass der Neubau bis Ende 2030 erstellt werden kann. Dies bedingt für die weiteren Prozesse folgenden Ablauf:

1. Genehmigung und Rechtskraft Projektierungskredit	2. und 3. Quartal 2026
2. Projektierung	2./3. Quartal 2026 bis 1. Quartal 2027
3. TU-Submission	2. Quartal 2027 bis 4. Quartal 2027
4. Vorbereitung Vorlage Baukredit	1. und 2. Quartal 2028
5. Baubewilligungsverfahren TU	3. Quartal 2028 bis 4. Quartal 2028
6. Ausführungsplanung TU	1. Quartal 2029 bis 2. Quartal 2029
7. Realisierung	3. Quartal 2029 bis 4. Quartal 2030

7. Projektorganisation

Wie in der vorliegenden Botschaft bereits aufgezeigt, umfasst die Schulraumstrategie Gysimatte insgesamt 6 Teilprojekte. In allen Projektierungs- und Bauprozessen sollen die Interessen aller Beteiligten angemessen vertreten sein. Es gilt deshalb, die Sichtweisen der Auftraggebenden, der Nutzenden sowie der Fachexperten in einer geeigneten Projektorganisation einzubinden. Gleichzeitig soll eine übergeordnete Sichtweise auf die Gesamtstrategie Gysimatte jederzeit sichergestellt sein.

Auch der Neubau des Systemschulhauses wird deshalb als Teilprojekt in eine übergeordnete Projektorganisation eingebunden. Jedes Teilprojekt verfügt über eine Baukommission sowie ein geeignetes Gefäss für den Einbezug der bisherigen und künftigen Nutzenden. Ein übergeordnetes Steuergremium stellt sicher, dass die einzelnen Teilprojekte im Sinne der Gesamtstrategie "Gysimatte" optimal aufeinander abgestimmt werden.

8. Konsequenzen bei Abweisung des Projektierungskredits

Sollte der vorliegende Projektierungskredit nicht genehmigt werden, wird sich die Erstellung des aufgrund der steigenden Schülerzahlen erforderlichen Schulraums am Standort Gysimatte verzögern. Dies hätte nachteilige Auswirkungen auf den Schulunterricht. Auch eine zielgerichtete Projektierung der weiteren Teilprojekte wäre in Frage gestellt. Zwischen dem Neubau des Systemschulhauses, der Sanierung und Umnutzung des Turnhallegebäudes sowie den bestehenden Bauten bestehen räumliche Zusammenhänge. Werden diese Abhängigkeiten bei der Planung nicht frühzeitig berücksichtigt, könnten letztlich grössere Mehrkosten entstehen.

9. Antrag

Für die Projektierung des Neubaus eines Systemschulhauses sei ein Verpflichtungskredit von Fr. 985'000.-- inkl. MwSt. (Kostenstand Februar 2026) zu Lasten der Investitionsrechnung Konto Nr. 2170.5040.13 zu bewilligen.

Der Kredit verändert sich um die indexbedingten Mehr- oder Minderkosten aufgrund möglicher Teuerung.

Freundliche Grüsse

Gemeinderat Buchs AG

Der Gemeindepräsident

Die Gemeindeschreiberin

Joël Blunier

Cornelia Crouch-Byland

Beilagen

- 1 Schulraumstrategie Standort Gysimatte Buchs AG
- 2 Machbarkeitsstudie Systemschulhaus Immoprogress AG, Zürich, aktualisiert April 2026

Auflageakten

Heizungskonzept Schulanlage Gysimatte, Bericht Phase I vom 15.04.2026

Die Auflageakten können während der ordentlichen Bürozeiten bei der Abteilung Bau Planung Umwelt, Steinachermattweg 2a, Buchs, eingesehen werden.