

Schulraumstrategie

Schulstandort Gysimatte Buchs AG



Inhaltsverzeichnis

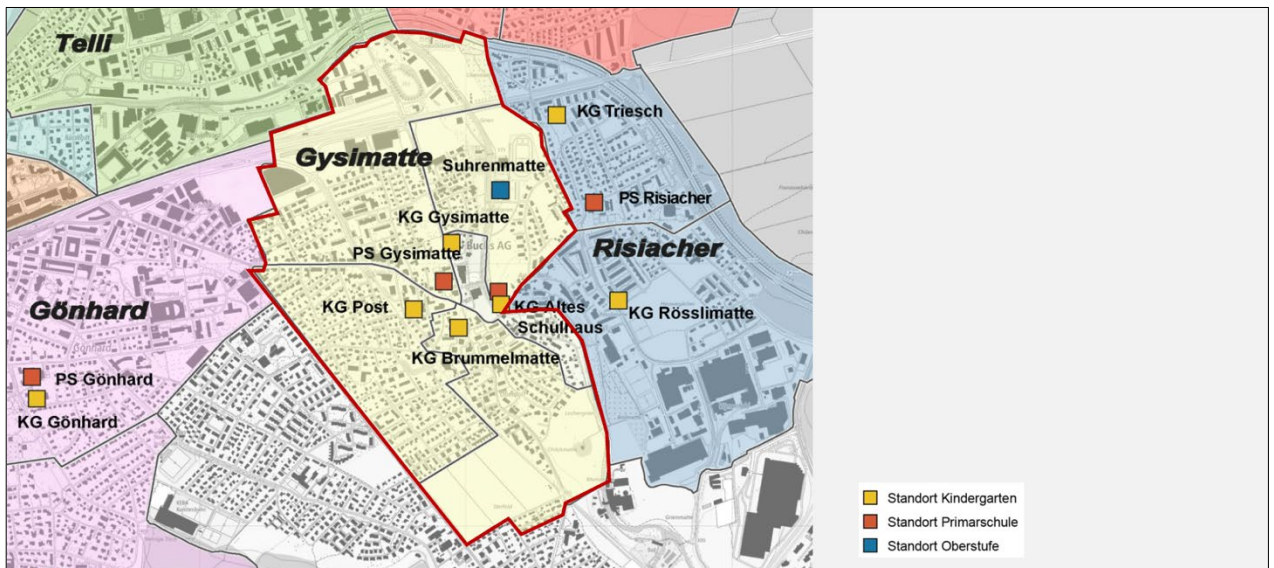
1. Einleitung	3
1.1. Aufgabenstellung	3
1.2. Ist-Situation im Schuljahr 2025/26.....	4
2. Bedarf	4
2.1. Schülerprognosen.....	4
2.2. Richtraumprogramm	5
3. Erweiterungspotentiale und Umgang mit Bestandsbauten	5
3.1. Erweiterungspotentiale	5
3.2. Umgang mit den Bestandsbauten	6
3.3. Positionierung des Provisoriums	7
4. Nutzungsverteilung	7
5. Teilprojekte und Schätzung des Finanzbedarfs	9
6. Terminplan und Beschaffungsform	10
7. Nächste Planungsschritte	11

1. Einleitung

1.1. Aufgabenstellung

Die Schule der Gemeinde Buchs ist Teil der **Kreisschule Aarau-Buchs (KSAB)**. Die KSAB bestellt den erforderlichen Schulraum bei der Gemeinde, welche diesen erstellt und auch für den Unterhalt zuständig ist. Die Kindergarten- und Primarstufe in Buchs sind in zwei Einzugsgebiete unterteilt, denen jeweils ein Primarschulstandort zugewiesen ist: das **Einzugsgebiet Risiacher** mit dem gleichnamigen Primarschulhaus sowie das **Einzugsgebiet Gysimatte** mit den beiden Primarschulhäusern Gysimatte. Diese Schulraumstrategie bezieht sich auf das Einzugsgebiet Gysimatte.

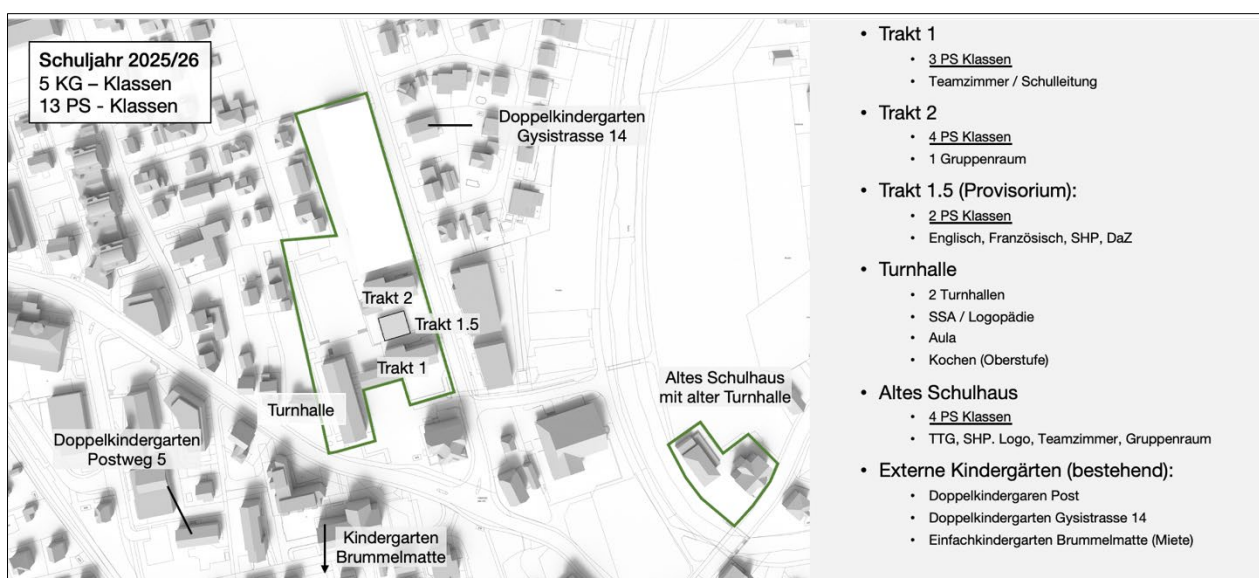
Ziel dieser Schulraumstrategie ist es, darzulegen, wie der von der KSAB bestellte Schulraum auf den bestehenden Schulanlagen realisiert werden kann, wo zusätzlicher Schulraum erforderlich ist, in welchem Zeitraum dieser geschaffen werden soll und mit welchen Investitionskosten zu rechnen ist.



Übersicht Einzugsgebiet Gysimatte (Quelle: Metron Raumentwicklung AG, vgl. Auflageakten, Akte 1)

1.2. Ist-Situation im Schuljahr 2025/26

Aus der untenstehenden Abbildung geht die Nutzung der im Schuljahr 2025/26 zur Verfügung stehenden Räumlichkeiten hervor. Insgesamt werden 13 Primarschulklassen unterrichtet. Davon befinden sich vier Klassen im Alten Schulhaus und zwei im bestehenden Provisorium zwischen den Trakten 1 und 2 (seitens der Schule als Trakt 1.5 bezeichnet). Die fünf Kindergartenabteilungen sind auf die externen Kindergärten an der Gysistrasse 14, am Postweg 5 sowie auf den Kindergarten Brummelmatte verteilt.



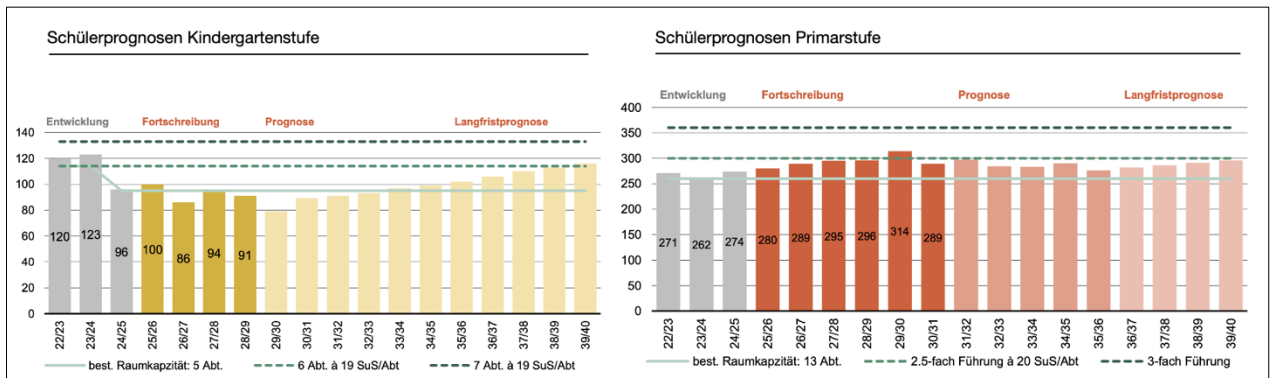
Übersicht Nutzungsverteilung im aktuellen Schuljahr 2025/26

2. Bedarf

2.1. Schülerprognosen

Die KSAB beauftragte im Jahr 2021 die Metron Raumentwicklung AG, 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 (vgl. Schulprognose KSAB, Auflageakten, Akte 1). Die Ergebnisse bestätigen die Prognosen von 2022 und damit den ausgewiesenen zusätzlichen Schulraumbedarf.

Für die Schulanlage Gysimatte ergibt sich daraus eine Betriebsgrösse von 18 Primarschulabteilungen und 6 Kindergärten. Zusammen mit dem Standort Risiacher sollen in Buchs auf Primarstufe insgesamt Kapazitäten für 34 Abteilungen geschaffen werden.



Schülerprognosen für das Einzugsgebiet Gysimatte (Quelle: Bericht der Metron Raumentwicklung AG, vgl. Auflageakten, Akte 1)

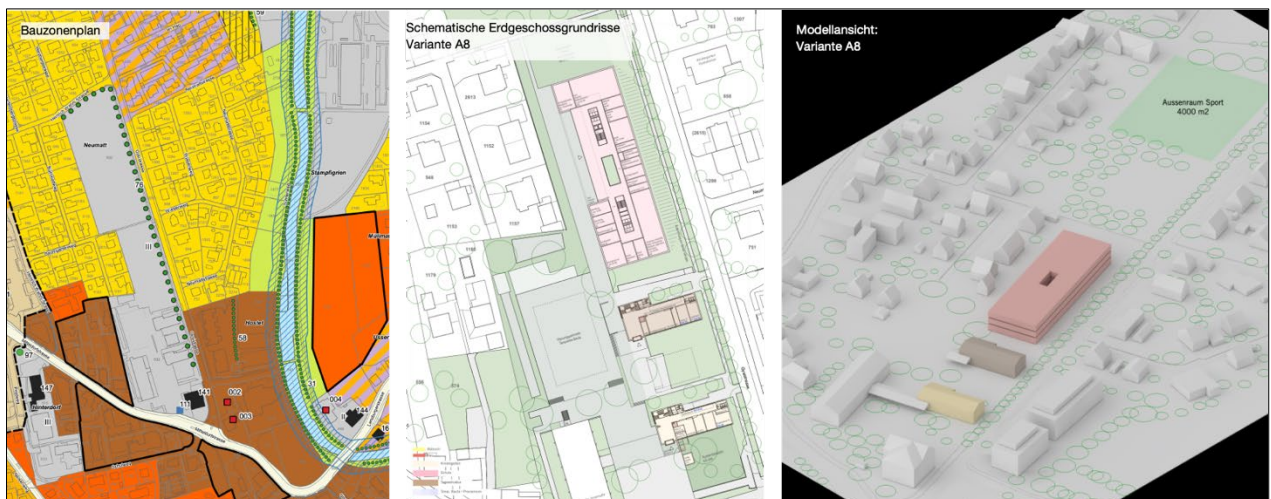
2.2. Richraumprogramm

Seit dem 1. September 2022 gilt in der KSAB ein Richraumprogramm, das festlegt, wie viel Raum pro Schulstufe und Abteilung zu schaffen ist (vgl. Richraumprogramm KSAB, Auflageakten, Akte 2). Dieses Programm bildet die zentrale Planungsgrundlage für den Ausbau der Schulanlage Gysimatte. Bei Unklarheiten oder Interpretationsspielräumen erfolgt die Abstimmung zwischen der Abteilung Bau Planung Umwelt und der KSAB.

3. Erweiterungspotentiale und Umgang mit Bestandsbauten

3.1. Erweiterungspotentiale

Die Abteilung Bau Planung Umwelt hat bereits im Jahr 2024 das Architekturbüro Kim Strebel Architekten mit der Erstellung einer Machbarkeitsstudie für den Ausbau der Schulanlage Gysimatte beauftragt. Neben einer sorgfältigen Analyse des Standorts haben Kim Strebel Architekten verschiedene Ausbauvarianten untersucht. Favorisiert wird jene Variante, die vorsieht, die beiden bestehenden Schulgebäude künftig als Kindergarten- bzw. Betreuungsgebäude zu nutzen und auf dem grossen, angrenzenden Rasenspielfeld einen Neubau für insgesamt 18 Primarschulklassen zu realisieren (vgl. Machbarkeitsstudien, Teil 1 und 2, Auflageakten, Akten 3 und 4). Die beiden bestehenden externen Kindergärten an der Gysistrasse 14 und am Postweg 5 sollen weiterhin bestehen bleiben.



Bauzonenplan, Schematische Erdgeschossgrundrisse und Modellansicht der favorisierten Variante

3.2. Umgang mit den Bestandsbauten

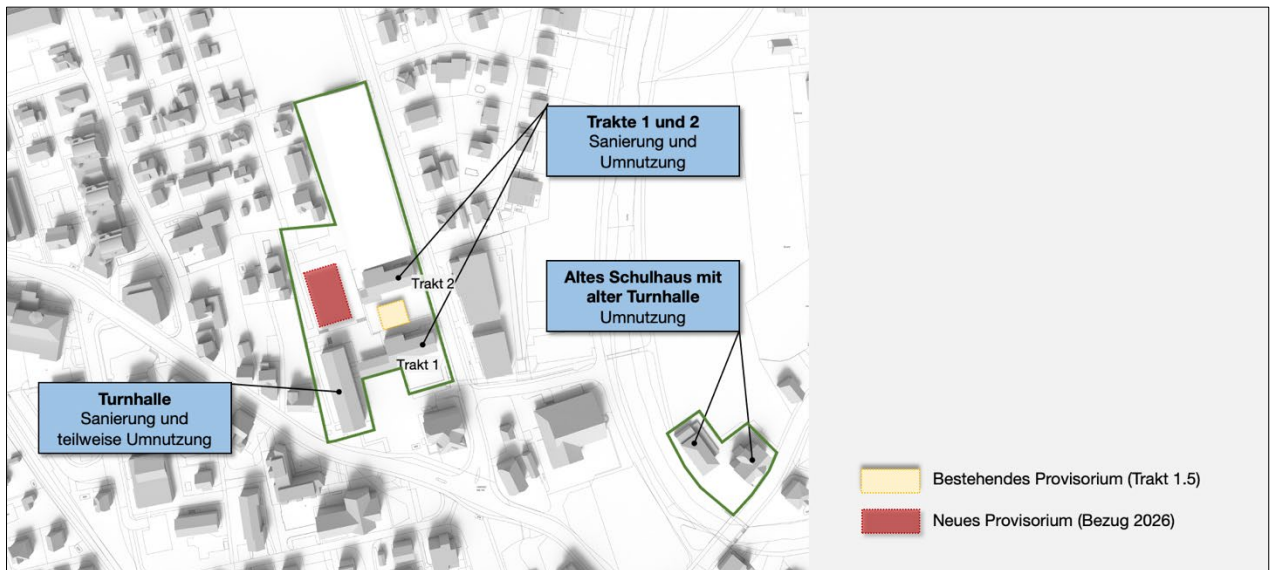
Die bestehenden Trakte 1 und 2 sowie die Turnhalle sollen weiterhin genutzt werden. Die Bestandsbauten aus den 1950er-Jahren weisen einen hohen Sanierungsbedarf auf. Deshalb hat die Abteilung Bau Planung Umwelt eine vertiefte Grobkostenschätzung für die Sanierung der Gebäude in Auftrag gegeben. Ziel war es, die voraussichtlichen Gesamtkosten bei einer Umsetzung möglichst realistisch abschätzen zu können.

Die Grobkostenschätzung zeigt, dass die Sanierung der Turnhalle mit rund 8 Millionen Franken zu Buche schlagen würde. Daher wurden von den Planenden verschiedene Alternativen geprüft - darunter ein vollständiger Ersatzneubau, ein Teilersatz sowie eine kostengünstigere Sanierungsvariante. Die Berechnungen haben jedoch ergeben, dass weder ein Ersatzneubau noch ein Teilersatz wirtschaftlichere Lösungen darstellen. Derzeit ist noch offen, ob im Rahmen der Sanierung sämtliche Verglasungen ersetzt oder lediglich einfachere Reparaturarbeiten vorgenommen werden sollen. Ebenfalls noch nicht entschieden ist, ob eine kontrollierte Lüftung in allen Räumen der Turnhalle eingebaut wird, da auch dies einen wesentlichen Kostenfaktor darstellt. Wird auf einen vollständigen Fensterersatz verzichtet und werden nicht alle Räume mit einer kontrollierten Lüftung ausgestattet, ist mit Kosten in der Höhe von rund **5.8 Millionen Franken** zu rechnen (vgl. Grobkostenschätzungen, Auflageakten, Akten 5 - 8).

Für die Sanierung der Trakte 1 und 2 wird mit Kosten von insgesamt **8.1 Millionen Franken** gerechnet (siehe Grobkostenschätzungen, Auflageakten, Akte 9). Für die Umnutzung des Alten Schulhauses mit der Alten Turnhalle (siehe Nutzungsvorschlag in Kapitel 4) ist eine Budgetposition von **0.5 Millionen Franken** vorgesehen. Mit diesen Mitteln sollen neben der Umnutzung auch notwendige Instandsetzungsarbeiten an den haustechnischen Installationen umgesetzt werden können. Gemäss heutigem Wissensstand bleibt der Aussenraum unverändert.

Objekte	Fr.	Fr. gerundet
Turnhalle SA Gysimatte (mit reduzierten Kosten)		5'800'000
Varianten:		
Ersatzneubau	11'369'000	
Teilersatz, ohne reduzierten Kosten	7'745'000	
Teilersatz, mit reduzierten Kosten	6'253'000	
Sanierung, mit komplettem Fensterersatz	7'932'000	
Trakt 1 und 2	8'106'400	8'100'000
Kosten über beide Gebäude	799'000	
Sanierung Trakt 1	3'408'200	
Sanierung Trakt 2	3'545'700	
Sanierung der bestehenden Vordächer	353'500	
Altes Schulhaus mit Alter Turnhalle		500'000
Budgetposition für Raumanpassungen und Instandsetzung haustechnische Anlagen		

Kostenübersicht Massnahmen Bestandsbauten (Kostengenauigkeit ± 25%)



Übersicht Umgang mit den Bestandsbauten

3.3. Positionierung des Provisoriums

Die Notwendigkeit eines neuen Provisoriums wurde bereits mit der Genehmigung des Verpflichtungskredits anerkannt. Die Platzierung auf dem Hartplatz der Schulanlage ermöglicht den ungehinderten Ausbau und die Sanierung der gesamten Anlage.

4. Nutzungsverteilung

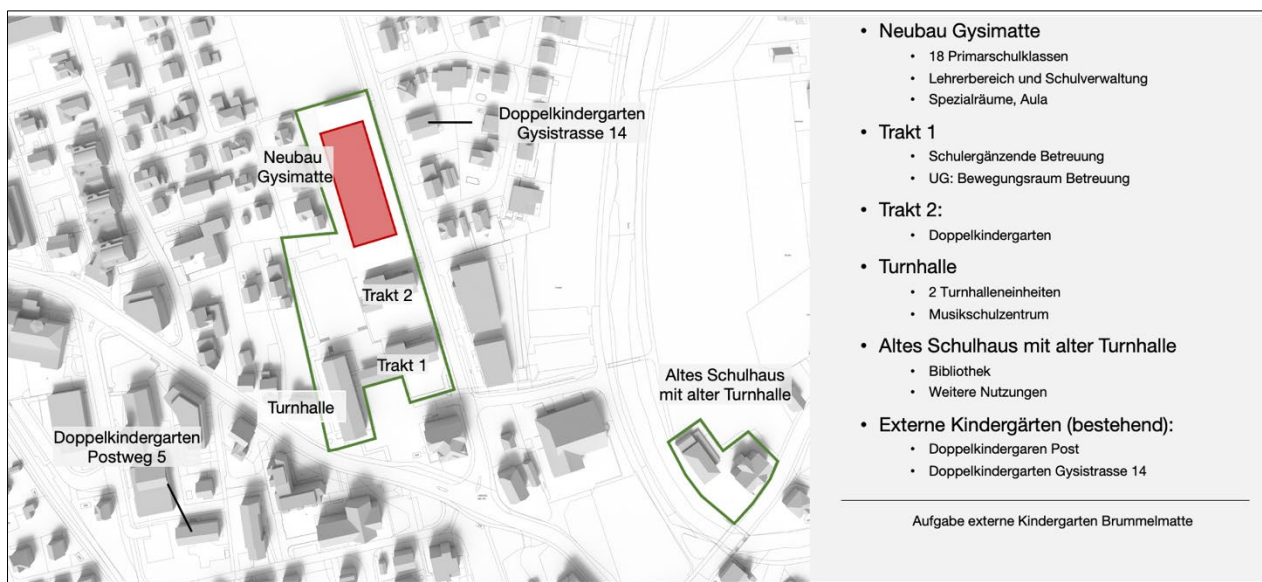
Die Nutzungsverteilung in den bestehenden Gebäuden sowie das daraus abgeleitete Raumprogramm für den Neubau sind entscheidend für den zukünftigen Betrieb der Schulanlage Gysimatte. Die vorgeschlagene Nutzungsverteilung basiert auf einem intensiven Austausch zwischen der Abteilung Bau Planung Umwelt, den zuständigen Gemeinderäten sowie den Vertreterinnen und Vertretern der KSAB. Der Gemeinderat misst zudem der zukünftigen Nutzung des Alten Schulhauses mit der Alten Turnhalle grosse Bedeutung bei. Auch wenn deren genaue Nutzung noch nicht im Detail festgelegt ist, soll das Alte Schulhaus ein integraler Bestandteil der Schulraumstrategie Gysimatte sein.

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. Der bisherige Trakt 1 soll zu einem Haus für die schulergänzende Betreuung umgenutzt werden. Das Untergeschoss, in dem sich derzeit die Bibliothek befindet, soll künftig ebenfalls von der Betreuung als Bewegungsraum genutzt werden. Die Bibliothek wiederum soll in die beiden Erdgeschossräume des Alten Schulhauses 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. Die denkmalgeschützte Alte Turnhalle soll erhalten bleiben. Sie soll sowohl für den schulischen Sportunterricht als auch für ausserschulische Aktivitäten - etwa Muki-Turnen - sowie für kulturelle Anlässe genutzt werden können.

In der sanierten Turnhalle Gysimatte sollen die beiden Einfachturnhallen bestehen bleiben, damit der reguläre Sportunterricht weiterhin gewährleistet ist. In weiteren Räumen des Turnhallentrakts befinden sich derzeit im Erdgeschoss eine Aula und im Obergeschoss die Schulküchen der Oberstufe. Weitere Räume werden von der SSA (Schulsozialarbeit) und der Logopädie genutzt. Künftig soll der Kochunterricht der Oberstufe direkt am Standort Suhrenmatte stattfinden. Die übrigen zusätzlichen Nutzungen werden im Neubau Gysimatte untergebracht. Diese Nutzungsverschiebungen ermöglichen es, die frei werdenden Räume künftig für den Musikunterricht der Schule sowie für die Musikschule zu verwenden. Die bestehenden Räume erfüllen dabei die Flächenanforderungen für diese Nutzungen.

Im Austausch mit der KSAB wurden verschiedene Nutzungsmöglichkeiten für das Alte Schulhaus geprüft, jedoch aus folgenden Gründen wieder verworfen:

- **Auslagerung von Primarschulklassen:** Diese Option wurde verworfen, da eine Aufteilung der insgesamt 18 Primarschulklassen den Zusammenhalt der Schule beeinträchtigen würde. Dies wäre aus betrieblicher Sicht eine verpasste Chance, gerade jetzt, wo die Anlage noch geplant werden kann.
- **Auslagerung von Spezialräumen** (z. B. für technisches und textiles Gestalten): Diese Variante wurde verworfen, da die Wege zwischen den Unterrichtsstunden zu lang und organisatorisch nicht praktikabel wären.
- **Auslagerung sämtlicher Musikräume und der Musikschule:** Auch diese Möglichkeit wurde ausgeschlossen, da das Alte Schulhaus aufgrund seiner Bausubstanz für eine solche Nutzung ungeeignet ist. Eine ausreichende Schallisolation zwischen den Räumen und Geschossen wäre nur mit hohen baulichen Zusatzkosten zu erreichen.



Übersicht Nutzungsverteilung Schulanlage Gysimatte, inkl. Altes Schulhaus mit Alter Turnhalle

5. Teilprojekte und Schätzung des Finanzbedarfs

Basierend auf den Abklärungen zum Umgang mit den Bestandsbauten sowie zur vorgeschlagenen Nutzungsverteilung unterscheidet die Schulraumstrategie sechs Teilprojekte. Für deren Umsetzung rechnet der Gemeinderat mit einem Gesamtfinanzbedarf von rund 47 Millionen Franken.

Dem ersten Teilprojekt - der Erstellung eines Provisoriums auf dem Hartplatz der Schulanlage - hat der Einwohnerrat bereits im Frühling dieses Jahres zugestimmt. Der dafür bewilligte Verpflichtungskredit belief sich auf 1.965 Millionen Franken.

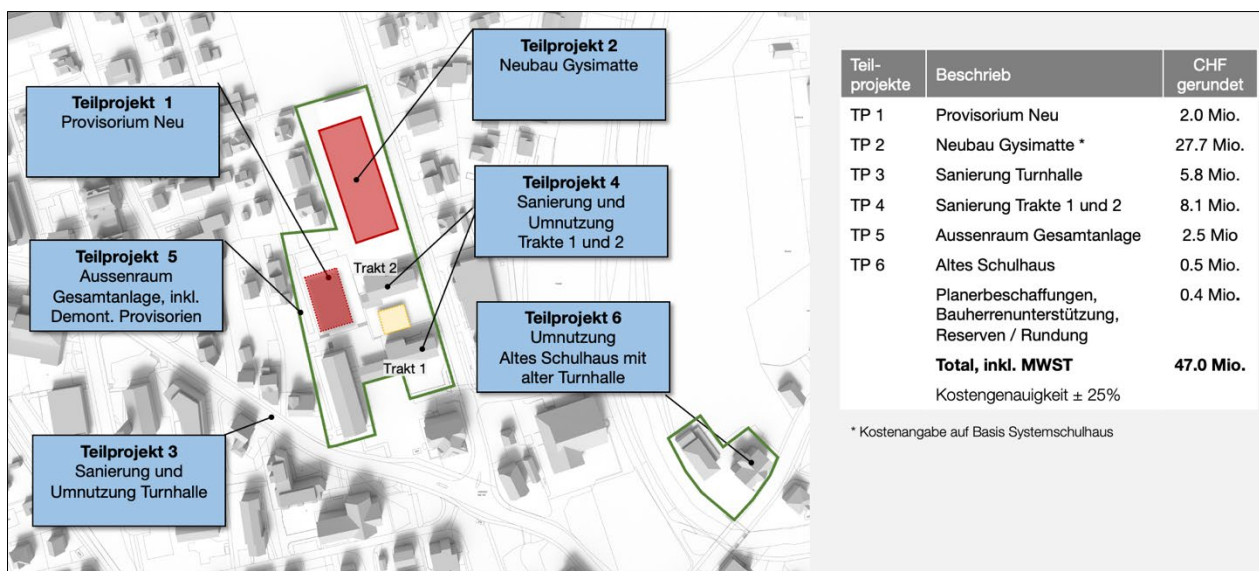
Das Teilprojekt 2 umfasst den notwendigen Neubau auf der Schulanlage Gysimatte, der auf der heutigen Spiel- und Sportwiese realisiert werden soll. In der Machbarkeitsstudie (vgl. Auflageakten, Akte 4) wurden die Kosten für einen Erweiterungsbau mit 18 Primarschulklassen, Lehrer- und Verwaltungsbereich, 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 % auf rund 28 Millionen Franken 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 (vgl. Machbarkeitsstudie Systemschulhaus, Auflageakten, Akte 9). Die Teilprojekte 3 und 4 betreffen die Sanierung der Turnhalle sowie die Sanierung und Umnutzung der Trakte 1 und 2. Sie berücksichtigen die vorgeschlagenen Umnutzungen gemäss Kapitel 4 (vgl. auch Kapitel 3.1).

Das Teilprojekt 5 umfasst die durchgängige Gestaltung des Aussenraums der Schulanlage Gysimatte (im Plan grün markierter Bereich, ausgenommen der Aussenraum des Alten Schulhauses). Damit können die schulischen, pädagogischen und betrieblichen Anforderungen an den Aussenraum gesamtheitlich geplant und zugleich die Identität und der Zusammenhalt der Anlage gestärkt werden. Insgesamt sind Aussenraumflächen von rund 9'400 m² zu bearbeiten (BUF = bearbeitete Aussenraumflächen). Bei einer Benchmark von Fr. 250.-- pro m² ergeben sich Kosten von 2.35 Millionen Franken. Einschliesslich der vorgesehenen Demontage beider Provisorien (Provisorium Neu und Provisorium Trakt 1.5) wird dieses Teilprojekt mit 2.5 Millionen Franken veranschlagt.

Das Teilprojekt 6 betrifft die Umnutzung des Alten Schulhauses und der Alten Turnhalle gemäss den Ausführungen in Kapitel 4. Dafür ist ein Budget von 0.5 Millionen Franken vorgesehen. Mit diesen Mitteln sollen gleichzeitig notwendige Instandsetzungsmassnahmen an den haustechnischen Installationen umgesetzt werden.

Die aufgeführten Grobkostenschätzungen pro Teilprojekt sind phasengerecht mit einer Kostengenauigkeit von $\pm 25\%$ berechnet. Sie enthalten die Mehrwertsteuer sowie die Planungshonorare für die SIA-Phasen 3 - 5 (Vorprojekt bis Realisierung; Baukostenstand April 2025). Nicht enthalten sind Kosten für die SIA-Phase 2, d. h. für zusätzliche bauherrnseitige Abklärungen, externe Unterstützung bei der Planerbeschaffung nach öffentlichem Beschaffungsrecht (vgl. Kapitel 6) sowie eine gegebenenfalls notwendige externe Bauherrenunterstützung für die Begleitung eines Projekts dieser Grössenordnung. Diese Aufwendungen sind in der Kostentabelle separat mit 0.4 Millionen Franken (inkl. Reserven) ausgewiesen. Ebenfalls nicht

enthalten sind die Kosten für die Möblierung der neuen Schulräume. Diese werden von der KSAB mit separatem Kredit beschafft.



Übersicht Teilprojekte 1 - 6 und Schätzung des Finanzbedarfs

6. Terminplan und Beschaffungsform

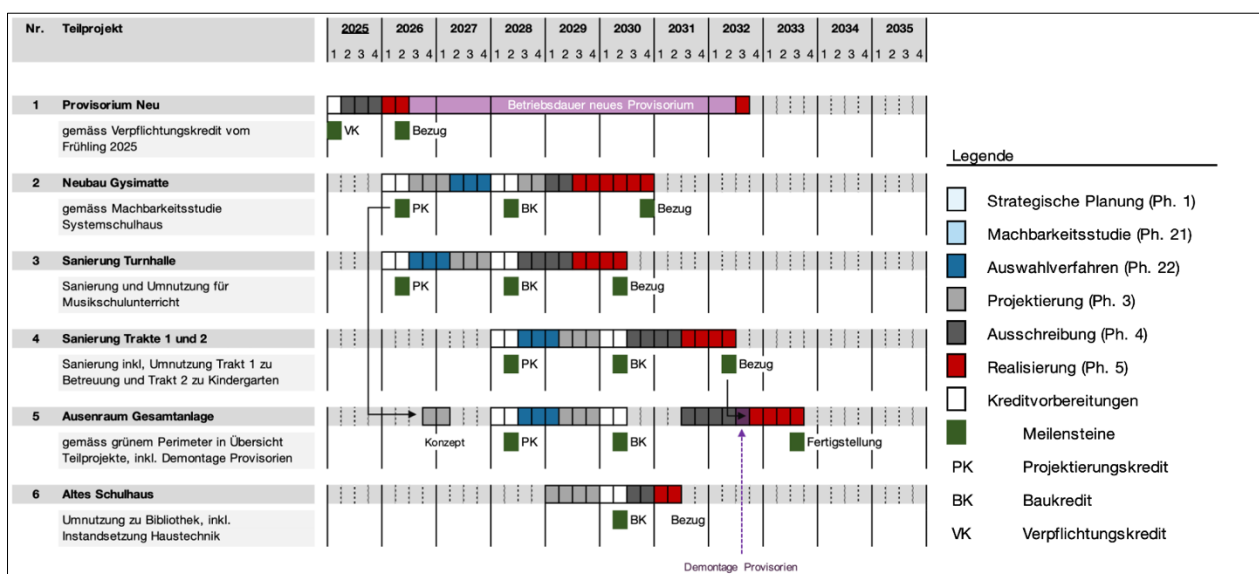
Dem nachstehenden Terminplan ist die zeitliche Koordination der sechs Teilprojekte zu entnehmen. Die Abteilung Bau Planung Umwelt rechnet mit einem Zeithorizont bis 2033, bis alle Teilprojekte abgeschlossen sind. Nach der Fertigstellung und dem Bezug des Neubaus Gysimatte und der sanierten Trakte 1 und 2 kann das im kommenden Jahr erstellte Provisorium wieder abgebaut werden. Gemäss dem Terminplan wird die Betriebsdauer des neuen Provisoriums somit auf rund sechs Jahre veranschlagt.

Der Terminplan basiert auf Annahmen zur Beschaffungsform der einzelnen Teilprojekte. Darunter ist die Vorgehensweise bei der Beauftragung des Planungsteams sowie der Auswahl der ausführenden Bauunternehmen im Rahmen des öffentlichen Beschaffungswesens zu verstehen. Wie in Kapitel 5 erläutert, beabsichtigt der Gemeinderat, das Teilprojekt 2 (Neubau Gysimatte) als Systemschulhaus zu realisieren. Mit der Freigabe des Projektierungskredits werden die Anforderungen an das Bauvorhaben präzisiert, sodass im Rahmen einer offenen Submission der bestgeeignete Gesamtanbieter mit dem vorteilhaftesten Angebot ausgewählt werden kann. Dieses Angebot dient anschliessend als Grundlage für die Beantragung des Baukredits.

Für die Teilprojekte 3 und 4 (die Sanierung der Turnhalle sowie die Sanierung und Umnutzung der Trakte 1 und 2) ist vorgesehen, das Planungsteam im Rahmen eines Planerwahlverfahrens zu bestimmen. In dieser offenen Submission können sich qualifizierte Teams mit nachgewiesener Erfahrung im Bereich der Sanierung öffentlicher Gebäude bewerben und ein Honorarangebot einreichen. Auch für das Teilprojekt 5, die Gestaltung des Aussenraums der Gesamtanlage, sieht die Schulraumstrategie ein Planerwahlverfahren vor. Grundlage hierfür bildet ein Aussenraumkonzept, das parallel zur Ausarbeitung der Anforderungen an das Systemschulhaus entwickelt werden soll. Die Planungs- und Bauleistungen für das Teilprojekt 6 (Altes Schulhaus) werden voraussichtlich die Schwellenwerte für eine offene Submission nicht überschreiten.

Daher können Planer und Bauunternehmer in diesem Fall freihändig oder im Rahmen eines einfachen Einladungsverfahrens beauftragt werden.

Der Terminplan sieht vor, dass der Einwohnerrat zunächst über je einen Projektierungskredit für den Neubau des Schulhauses und die Sanierung der Turnhalle entscheidet. Anschliessend folgen die Projektierungskredite für die weiteren Teilprojekte. Gemäss Zeitplan soll der Neubau Gysimatte Ende 2030 bezugsbereit sein, sodass der Umzug vom Provisorium in den Neubau im Jahr 2031 erfolgen kann. Das Provisorium wird jedoch voraussichtlich auch während der Sanierung der Trakte 1 und 2 weiterhin bestehen bleiben, weshalb dessen Abbau erst im darauffolgenden Jahr vorgesehen ist.



Terminplan Sanierung und Erweiterung Schulanlage Gysimatte

7. Nächste Planungsschritte

Gemäss dem im Kapitel 6 dargestellten Terminplan wird die Abteilung Bau Planung Umwelt als nächsten Schritt je einen Projektierungskredit für den Neubau Gysimatte und für die Sanierung der Turnhalle vorbereiten. Bereits im ersten oder zweiten Quartal des kommenden Jahres soll der Einwohnerrat über diese Vorlagen abstimmen können. Im Falle einer Zustimmung markiert die Kreditfreigabe gleichzeitig den Startschuss für die Umsetzung der vorliegenden Schulraumstrategie. Über die Projektierungskredite der weiteren Teilprojekte wird der Einwohnerrat zu einem späteren Zeitpunkt jeweils separat entscheiden.

Aktenverzeichnis

- 1 Schulprognose KSAB vom 19.12.2024
- 2 Richtraumprogramm KSAB vom 01.09.2022
- 3 Machbarkeitsstudie Teil 1 vom 12.12.2024
- 4 Machbarkeitsstudie Teil 2 vom 17.01.2025
- 5 Grobkostenschätzung Ersatz Turnhalle Gysimatte vom 31.08.2025
- 6 Grobkostenschätzung Teilersatz Turnhalle Gysimatte vom 31.08.2025
- 7 Grobkostenschätzung Sanierung Turnhalle Gysimatte vom 01.09.2025
- 8 Grobkostenschätzung Sanierung Trakte 1 und 2 vom 05.09.2025
- 9 Machbarkeitsstudie Systemschulhaus vom 20.05.2025