

Turnhalle Gysimatte. Kreditbegehren zur Projektierung der Sanierung und Umnutzung.

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen das Kreditbegehren für die Projektierung zur Sanierung und Umnutzung der Turnhalle 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 modular aufgebauten Systemschulhauses nördlich der bestehenden beiden Schulhäuser. Das Kreditbegehren für die Sanierung und Umnutzung der bestehenden Turnhalle bildet Teilprojekt 3 und ist Gegenstand dieser Vorlage.

Das Turnhallengebäude stammt aus dem Jahr 1959. Es wurde nie einer umfassenden Sanierung unterzogen. Die Metron Architektur AG hat mittels einer Zustandsanalyse in Auftrag der ehemaligen Kreisschule Buchs-Rohr bereits 2014 den dringenden Sanierungsbedarf aufgezeigt. Im Rahmen der Machbarkeiten zum Erweiterungsbedarfs der Schulanlage Gysimatte liess der Gemeinderat 2024/25 auch die Sanierungsmassnahmen und -möglichkeiten am bestehenden Turnhallengebäude abklären. Aufgrund des hohen Investitionsbedarfs von rund 7.9 Mio. Franken liess der Gemeinderat auch die Varianten Abbruch/Neubau, Teilabbruch/Teilneubau sowie eine reduzierte Sanierungsvariante prüfen. Letztere ergab Kosten von 5.8 Mio. Franken. Weder ein Ersatzneubau noch ein Teilersatz stellten wirtschaftlichere Lösungen dar.

Um den effektiven Sanierungsbedarf genauer zu bestimmen, ist ein Bauprojekt mit Detailstudien und Kostenvoranschlag zu erstellen. Mittels öffentlicher Ausschreibung eines Planerwahlverfahrens ist ein Planungsteam für diese Aufgaben auszuwählen. Qualifizierte Teams mit nachgewiesener Erfahrung im Bereich der Sanierung öffentlicher Gebäude können sich bewerben und ein Honorarangebot einreichen. Für die Durchführung des Verfahrens mit anschliessender Projektierung beantragt der Gemeinderat beim Einwohnerrat einen Projektierungskredit im Umfang von Fr. 570'000.-- inkl. MwSt.. Mit einer über alle 6 Teilprojekte gleichbleibenden Projektorganisation soll gewährleistet werden, dass die Interessen aller Beteiligten im Projektierungs- und Bauprozess angemessen vertreten sind.

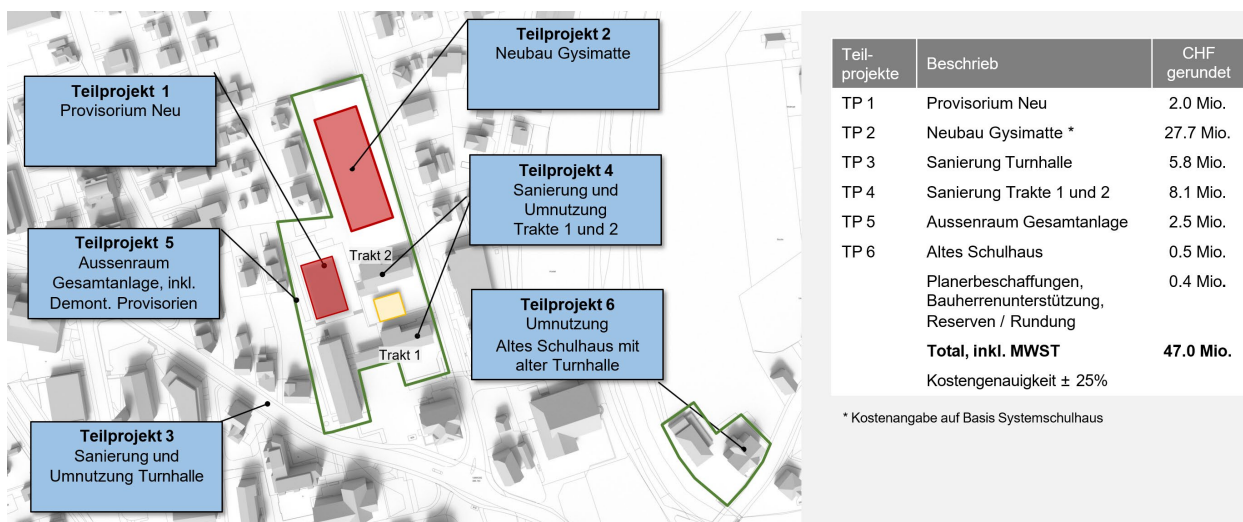
Nach Vorlage des Bauprojektes mit Detailstudien und Kostenschätzung soll dem Einwohnerrat in einem nächsten Schritt die Kreditvorlage zum Baukredit unterbreitet werden. Die Vorlage bedarf danach zusätzlich der Zustimmung durch die Stimmberechtigten von Buchs. Aktuell und unter Voraussetzung der Genehmigung der erforderlichen Kredite wird davon ausgegangen, dass die Projektierung im Jahr 2027 abgeschlossen ist und die Sanierung vom Herbst 2029 bis im Sommer 2030 ausgeführt 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. 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. Die Sanierung und Umnutzung der bestehenden Turnhalle bildet Teilprojekt 3 und ist Gegenstand dieser Kreditvorlage.



Übersicht Teilprojekte 1 - 6 und Schätzung des Investitionsbedarfs

2. Bestehendes Turnhallengebäude Gysimatte

2.1. Ausgangslage

Die Schulanlage Gysimatte mit ursprünglich zwei Schulhäusern und einem Turnhallengebäude wurde von den Architekten Bruno und Fritz Haller, Solothurn, als Gesamtanlage geplant und schliesslich in zwei Etappen erbaut: Das südliche Schulhaus wurde 1950 erbaut, die Turnhalle und das nördliche Schulhaus wurden zusammen 1959 erstellt.

Für seine Entstehungszeit ist das Turnhallengebäude mit zwei übereinander liegenden Turnhallen sehr modern. Die beiden Turnhallen messen je ca. 14 x 25 m. Die untere Halle hat eine Höhe von ca. 4.4 m, die obere Halle ist ca. 6.55 m hoch. Im Turnhallengebäude befinden sich nebst den Garderoben und Duschen auch die Aula von ca. 9 m x 15 m und einer Höhe von ca. 3.20 m, die Hauswirtschaft für die Oberstufe sowie ein Raum für textiles Werken. Im Südtrakt mit separatem Zugang sind weitere Räumlichkeiten für die Logopädie und die Schulsozialarbeit untergebracht.

Mit Ausnahme von wenigen punktuellen Sanierungseingriffen befindet sich das Gebäude im ursprünglichen Zustand. Als einziger wesentlicher Sanierungseingriff kann der um 1990 vorgenommene Ersatz der grossflächigen Fensterfronten beurteilt werden.

2.2. Handlungsbedarf

Entsprechend dieser Ausgangslage hielt die Metron Architektur AG, Brugg, in ihrer 2014 erstellten Zustandsanalyse mit Grobkostenschätzung einen umfassenden Sanierungsbedarf mit entsprechenden Kosten und gegebener Dringlichkeit fest.

Im Rahmen der Machbarkeiten zum Erweiterungsbedarf der Schulanlage Gysimatte liess der Gemeinderat 2024/25 auch die Sanierungsmassnahmen und -möglichkeiten am bestehenden Turnhallegebäude mittels eines Vorprojektes mit Grobkostenschätzung abklären. Der hohe Sanierungsbedarf wurde durch die Planenden detailliert aufgezeigt und mit rund 7.9 Mio. Franken veranschlagt. Daraufhin wurden verschiedene Alternativen (vollständiger Ersatzneubau/ein Teilersatz/eine kostengünstigere Sanierungsvariante) geprüft. Weder ein Ersatzneubau noch ein Teilersatz stellten wirtschaftlichere Lösungen dar als die Sanierung. Lediglich mit einer kostengünstigeren Sanierung, insbesondere unter Verzicht auf den Ersatz der Verglasung, könnte der Sanierungsaufwand auf ca. Fr. 5.8 Mio. reduziert werden.

Im Rahmen der Machbarkeitsstudien 2025 wurden auch verschiedene Möglichkeiten zur Umnutzung der übrigen Räumlichkeiten im Turnhallegebäude geprüft. Dabei erwies sich die Umnutzung für den Musikunterricht als beste Option. Anders als der reguläre Schulunterricht lassen sich die geräuschintensiven Nutzungen von Musik und Turnen gut miteinander vereinbaren.

Der Gemeinderat legte sich deshalb auf die Sanierung des Turnhallegebäudes mit Umnutzung der darin befindlichen übrigen Räumlichkeiten für die Musikschule fest.

3. Sanierungsbedarf gemäss Vorprojekt 2024

Zur Abklärung des Sanierungsbedarfs des Turnhallegebäudes beauftragte die Abteilung Bau Planung Umwelt im Jahr 2024 die Melbourne Architekten, Aarau, in Zusammenarbeit mit Zimmerli Architekten AG, Lenzburg, mit einem Vorprojekt samt Kostenschätzung. Als Grundlagen dienten der Bericht der Metron Architektur AG zur Zustandsanalyse von 2014, die Begehung des Gebäudes durch die Architekten und Fachplaner sowie die Ausführungspläne Architekt, Bauingenieur und teilweise Leitungspläne aus derstellungszeit.

Der Sanierungsbedarf umfasst gemäss diesem Bericht folgende Planungsgrundsätze und wesentlichen Elemente:

Planungsgrundsätze:

- Sorgfältige und nachhaltige Sanierung unter Berücksichtigung der wesentlichen Elemente gemäss ursprünglichem Zustand. Erhalt der Gesamterscheinung des Gebäudes.
- Etappierung und Terminprogramm, damit eine mit den Nutzern abgestimmte effiziente Umsetzung mit möglichst wenig Provisorien erfolgen kann.

Wesentliche Elemente der Sanierung:

- Bauliche Anpassungen gemäss Behindertengleichstellungsgesetz (BehiG) unter Abwägung von Kosten und Nutzen im Rahmen der gesetzlichen Anforderungen.
- Reorganisation der Räumlichkeiten in Bezug auf die künftigen möglichen und benutzergerechten Nutzungen in diesem Gebäude.
- Brandschutzkonzept generell für das ganze Gebäude und spezifisch für die Aula unter Berücksichtigung der Raumaufteilungen und Nutzungen.
- Umsetzung von sicherheitsrelevanten Standards gemäss aktuellen Normen und Vorschriften (SUVA, BfU etc.).

- Verbesserung der Gebäudehülle entsprechend den aktuellen energetischen Anforderungen sowie nach Möglichkeit Umsetzung des aktuell nicht vorhandenen sommerlichen Wärmeschutzes.
- Verbesserung der Akustik in allen Räumen, welche dies aufgrund der künftigen Nutzungen erfordern.
- Sanierung von Altlasten und Schadstoffen gemäss den gesetzlichen Vorgaben.
- Umfassende Erdbebenertüchtigung.
- Ersatz von Wasser- und Abwasserleitungen, Elektroanlagen, Heizungs-, Lüftungs- und Sanitäranlagen, nach Möglichkeit Schaffen von neuen Steigzonen für die Leitungsführung.
- Ersatz der bestehenden Gas-Heizung mit Wärmeverbundheizung über die neue Gesamtanlage (Fernwärme ab Mitteldorfstrasse möglich, sofern die Eniwa AG mit dem Ausbau des Fernwärmenetzes soweit ist).
- Spenglerarbeiten und Blitzschutz.
- Bedachungsarbeiten.
- Betonsanierungen an der Aussenhülle (Stützen und Giebelwände).
- Erneuerung aller inneren Oberflächen unter Behebung der vorhandenen Feuchtigkeitsschäden.
- Sanierung und Auffrischung der inneren Ausbauelemente (innere Verglasungen, Elementwände, raumteilende Schränke etc.) soweit möglich bzw. Ersatz.
- Ersatz bzw. Revision der fest eingebauten Sportgeräte in den Turnhallen.

Die in der Kostenschätzung unter BKP 4 Umgebung aufgeführte Budgetposition über Fr. 100'000.-- dient lediglich der Instandsetzung der unmittelbar an die Gebäudefassade angrenzende Aussenraumbereiche. Weitere Umgebungsarbeiten sind nicht Bestandteil dieser Kreditvorlage. Im Rahmen des Teilprojekts 2 (Neubau Systemschulhaus) soll für das Areal Gysimatte ein Richtprojekt erstellt werden, welches eine Gesamtbetrachtung für die verschiedenen Nutzungen und die Gestaltung des Aussenraums aufzeigt. Die definitive Gestaltung des Aussenraums wird nach Umsetzung der Teilprojekte 1 bis 4 als abschliessendes Teilprojekt 5 beantragt werden.

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. Gleichzeitig gilt es, die finanziellen Mittel im Sinne der Nachhaltigkeit möglichst effizient einzusetzen. Deshalb sollen bei Neubauten - wie beispielsweise im Teilprojekt 2 (Systemschulhaus) - höchste Ansprüche an die Energieeffizienz gestellt werden, während bei der vorliegenden Sanierung eines Altbaus möglicherweise auch Kompromisse nötig sind. Im Rahmen der beantragten Projektierung sind deshalb verschiedene Optionen (bspw. bei Verglasungen) zu prüfen.

4. Finanzen

4.1 Investitionskosten

Für die Sanierung des Turnhallengebäudes wurden im Vorprojekt folgende Gesamtkosten aufgezeigt (Beträge je inkl. MwSt.):

BKP	Bezeichnung		Betrag in Fr.	Betrag in Fr.
1	Vorbereitungsarbeiten			620'000
2	Gebäude			6'620'000
4	Umgebung			100'000
5	Baunebenkosten			130'000
6	Reserve			300'000
9	Ausstattung (Turnhallen)			130'000
	Gesamtkosten			7'900'000

Grundlage: Vorprojekt mit Kostenschätzung 2024 durch Melbourne Architekten, Aarau, und Zimmerli + Partner Architekten AG, Lenzburg, Kostengenauigkeit ± 15 %

Im Rahmen der Projektierung ist zu prüfen, ob bei der Sanierung sämtliche Verglasungen ersetzt oder lediglich einfachere Reparaturarbeiten vorgenommen werden sollen. Ebenfalls zu klären bleibt, 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, könnten die Kosten von rund **7.9 Millionen Franken** auf rund **5.8 Millionen Franken** reduziert werden.

4.2 Projektierungskredit

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

Leistungen: Vorprojekt bereinigt, Bauprojekt mit Detailstudien und Kostenvoranschlag, exkl. Bewilligungsverfahren				
BKP	Bezeichnung		Betrag in Fr.	Betrag in Fr.
1	Vorbereitungsarbeiten			40'000
	Untersuch Gebäudeschadstoffe		15'000	
	Digitale Gebäudeaufnahmen		15'000	
	Untersuch Erdbebenertüchtigung		10'000	
29	Honorare Projektierung Turnhalle			310'000
291	Architekt		195'000	
292	Bauingenieur		28'000	
293	Elektroingenieur		21'000	
294	HLKS-Ingenieur		43'000	
	Wärmenachweis		5'000	
297	Bauphysik		7'000	
297	Akustik		5'000	
298	Brandschutz		6'000	
5	Baunebenkosten			168'000
501	Planerwahlverfahren selektiv		32'000	
52	Modelle, Visualisierungen, Kopien, Dokumentation		5'000	
524	Nebenkosten, Kopien (Architekt und Spezialisten)	ca. 3% Honorare	9'000	
55	Bauherrenbegleitung		110'000	
55	Kommunikation		5'000	
	Sitzungsgelder (Projektgruppe, Begleitgruppe, etc.)		7'000	
6	Reserve	ca. 10%		52'000
	Gesamtkosten			570'000

Im Rahmen des Projektierungskredits werden, wie vorliegend aufgezeigt, auch die Kosten in der SIA-Phase 5, d. h. für zusätzliche bauherrenseitige Abklärungen, externe Unterstützung bei der Planerbeschaffung nach öffentlichem Beschaffungsrecht sowie eine notwendige externe Bauherrenunterstützung für die Begleitung eines Projekts dieser Grössenordnung und Komplexität eingestellt.

4.3 Investitionsprogramm

Im Aufgaben- und Finanzplan 2026 - 2029 sind für die Sanierung der Turnhalle Gysimatte die Kosten für das Projekt und den Bau wie folgt eingestellt:

Funktion	Bezeichnung	Betrag	2026	2027	2028
2170	TH Gysimatte Sanierung Projekt und Bau	6'500'000	400'000	4'100'000	2'000'000

5. Planerwahlverfahren, Planerleistungen

Wie bereits im Bericht zur Schulraumstrategie erwähnt, ist für die Sanierung der Turnhalle vorgesehen, das Planungsteam im Rahmen eines Planerwahlverfahrens zu bestimmen. Dazu können sich qualifizierte Teams mit nachgewiesener Erfahrung im Bereich der Sanierung öffentlicher Gebäude bewerben und ein Honorarangebot einreichen.

Aufgrund der geschätzten Honorarsumme für die Projektierung und Ausführung von über 1.0 Mio. Franken hat die Submission 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. (Der Schwellenwert für Dienstleistungen für das offene/selektive Verfahren liegt bei Fr. 250'000.--.)

Die durch die Planerteams in der Projektierungsphase zu erbringenden Leistungen umfassen nach SIA-Ordnung 102 die Erarbeitung des Vorprojekts (Teilleistung von 9 %) und die Erarbeitung des Bauprojekts mit Detailstudien und Kostenvoranschlag (Teilleistung von 21 %), d.h. eine Teilleistung von insgesamt 30 %. Das Bewilligungsverfahren (Teilleistung 2.5 %) und die Ausschreibungspläne (Teilleistung von 10 %) werden erst im Rahmen des Baukredits bei den dazu zuständigen politischen Organen beantragt.

6. Termine

Die Terminierung für die Sanierung der Turnhalle Gysimatte wurde im Rahmen der Schulraumstrategie Gysimatte so aufgezeigt, dass ein Bezug im 2. Quartal 2030 möglich wird.

Dies bedingt für die weiteren Prozesse folgenden Ablauf:

1. Genehmigung und Rechtskraft Projektierungskredit	2. und 3. Quartal 2026
2. Auswahlverfahren	2./3. Quartal 2026 bis 1. Quartal 2027
3. Projektierung	2. Quartal 2027 bis 4. Quartal 2027
4. Vorbereitung Vorlage Baukredit	1. und 2. Quartal 2028
5. Ausschreibung	3. Quartal 2028 bis 2. Quartal 2029
6. Realisierung	3. Quartal 2029 bis 2. 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 die Sanierung und Umnutzung der Turnhalle 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 die überfällige bzw. dringliche Sanierung des Turnhallegebäudes verzögert. Bereits bestehende Bauschäden werden umfangreicher. Im schlimmsten Fall müsste die Benutzung der Räumlichkeiten aus Sicherheitsgründen eingeschränkt werden, was nachteilige Auswirkungen auf den Schulunterricht und den Schulraumbedarf hätte. Auch eine zielgerichtete Projektierung des neuen Systemschulhauses und der weiteren Teilprojekte wäre in Frage gestellt, weil zwischen dem Turnhallegebäude und dem neuen Schulhaus sowie den Bestandesbauten, nicht zu vernachlässigende räumliche Zusammenhänge bestehen. Diese Abhängigkeiten sind auch kostenrelevant.

9. Antrag

Für die Projektierung der Sanierung der Turnhalle Gysimatte sei ein Verpflichtungskredit von Fr. 570'000.-- inkl. MwSt. (Kostenstand Februar 2026) zu Lasten der Investitionsrechnung Konto Nr. 2170.5040.14 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

Beilage

Schulraumstrategie Standort Gysimatte

Auflageakten

- 1 Sanierung Turnhalle Gysimatte, Bericht Vorprojekt, 16.12.2024
- 2 Sanierung Turnhalle Gysimatte Schätzung der Baukosten, 13.12.2024
- 3 Sanierung Turnhalle Gysimatte Schätzung der Baukosten, Kostenreduktion 01.09.2025
- 4 Zusammenstellung Projektierungskosten Zimmerli + Partner Architekten AG
- 5 Angebot Planerwahlverfahren arc consulting + architektur, Zürich, 06.03.2026
- 6 Angebot Bauherrenunterstützung blumergaignat, Küsnacht, 06.03.2026

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