

# Information zur Immobilienstrategie

## Herzlich willkommen!



# Information zur Immobilienstrategie

## Programm:

1. Begrüssung/Zielsetzung Immobilienstrategie (HC Angele)
2. Zustand und Unterhalt der öffentlichen Gebäude (A. Isliker)
3. Entwicklung der Schüler- und Klassenzahlen (M. Pfyl, Eckhaus)
4. Entwicklungskonzepte der Schulareale (R. Frey)
5. Auswirkungen auf den Finanzhaushalt der Gemeinde (L. Birrer, swissplan)
6. Weiteres Vorgehen: Wettbewerb (U. Sütterlin, HMB Partners)
7. Entscheidungsfindung: Meilensteine (HC Angele)
8. Fragen/Diskussion

# Immobilienstrategie



# Ziele der Immobilienstrategie

- Langfristiger Finanzbedarf der gemeindeeigenen Liegenschaften ermitteln.
- Neubauten, Instandhaltungen und Instandsetzen zum optimalen Zeitpunkt vornehmen (spart Geld).
- Gesamtkonzept, welches die zukünftigen Anforderungen der Nutzer und die finanziellen Möglichkeiten der Gemeinde in Einklang bringt.
- Erste Umsetzungsschritte: Entwicklung Schul- und Sportinfrastruktur Bubikon, Ersatz Werkhof

# Zustand und Unterhalt der öffentlichen Gebäude

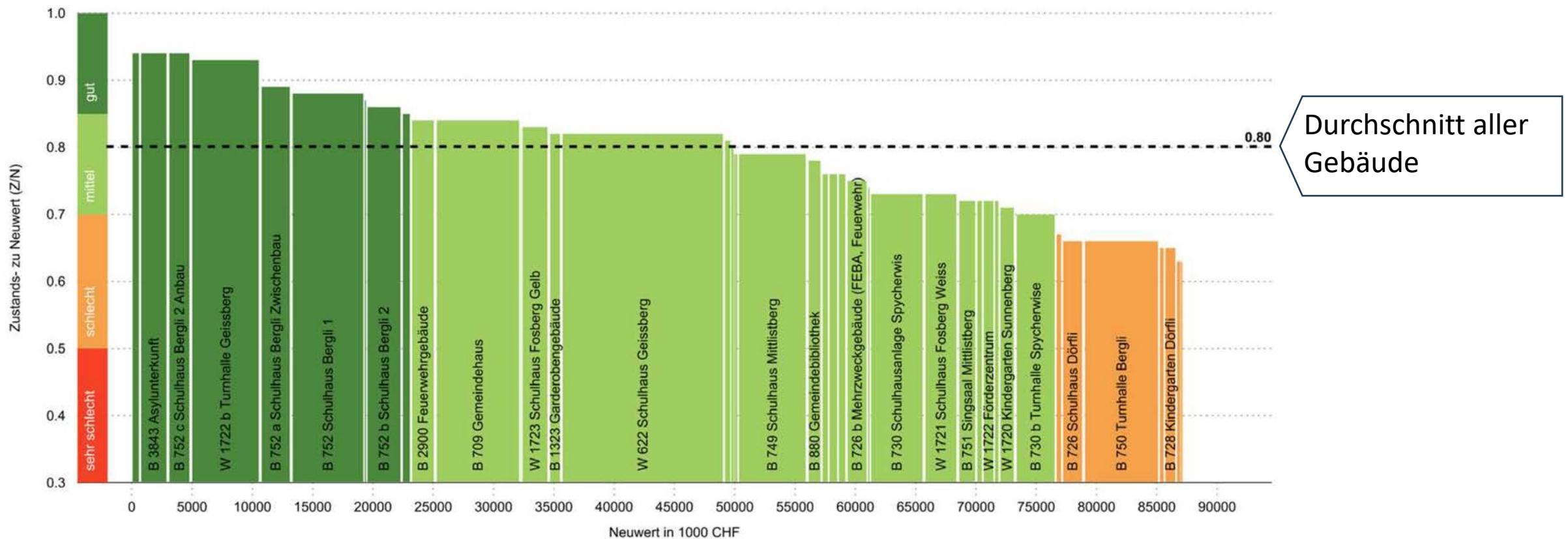
André Isliker, Abteilungsleiter Liegenschaften

# Ergebnisse Stratus

- Unterhalt / Instandhaltung
- Zustand heute
- Zustand in 10 Jahren

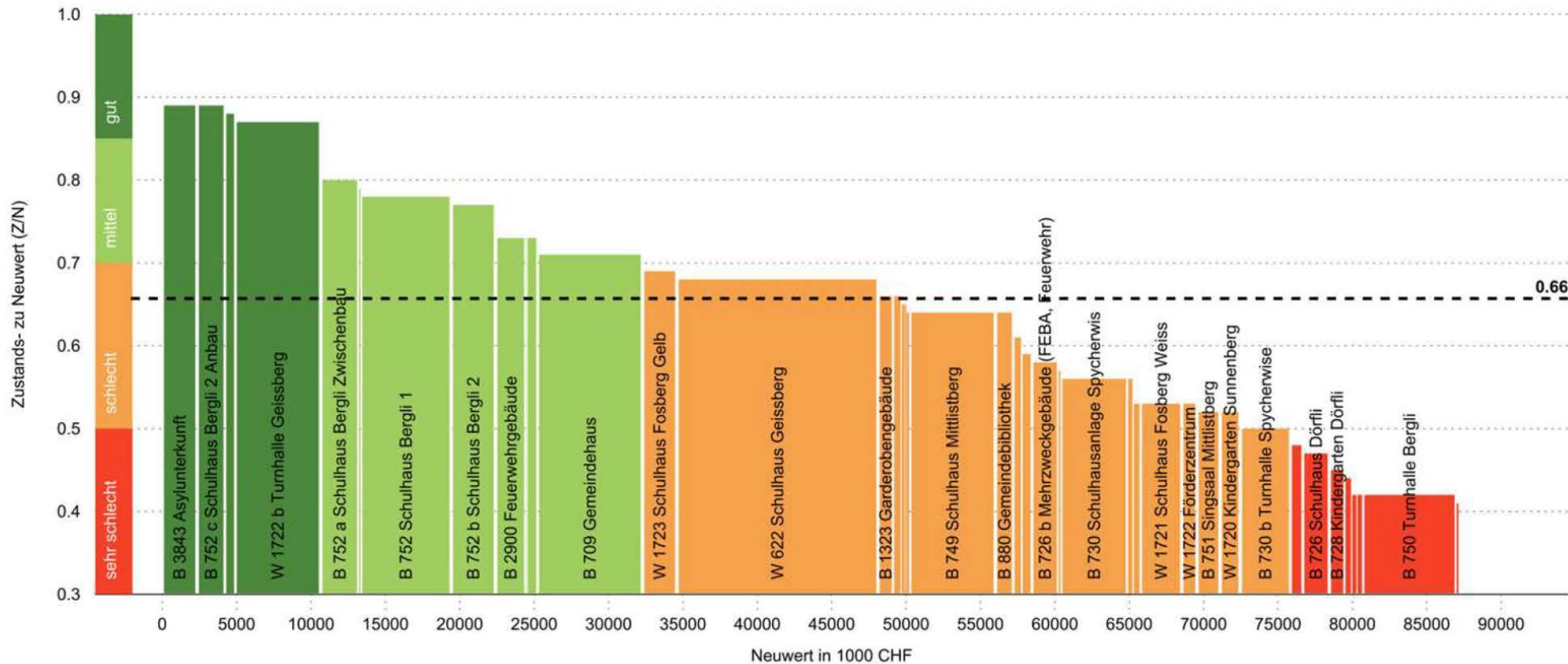
# Stratus: Gebäudezustand aktuell

Die Grafik gibt einen Überblick über den baulichen Zustand des Portfolios. Jede Säule zeigt jeweils ein einzelnes Gebäude an.



# Stratus: Gebäudezustand in 10 Jahren

Die Grafik zeigt den Zustand des Portfolios in 10 Jahren, wenn der jährliche Unterhalt getätigt, jedoch keine signifikanten Massnahmen in die Instandsetzung erfolgen würden.



Durchschnitt aller Gebäude  
0.66



# Zustand Schul-/Sportinfrastruktur Bubikon



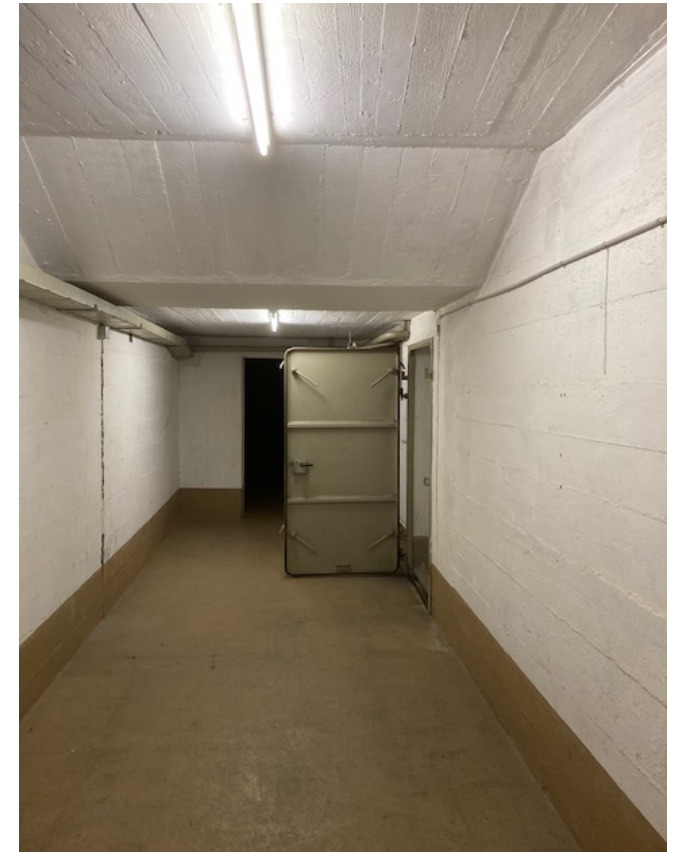
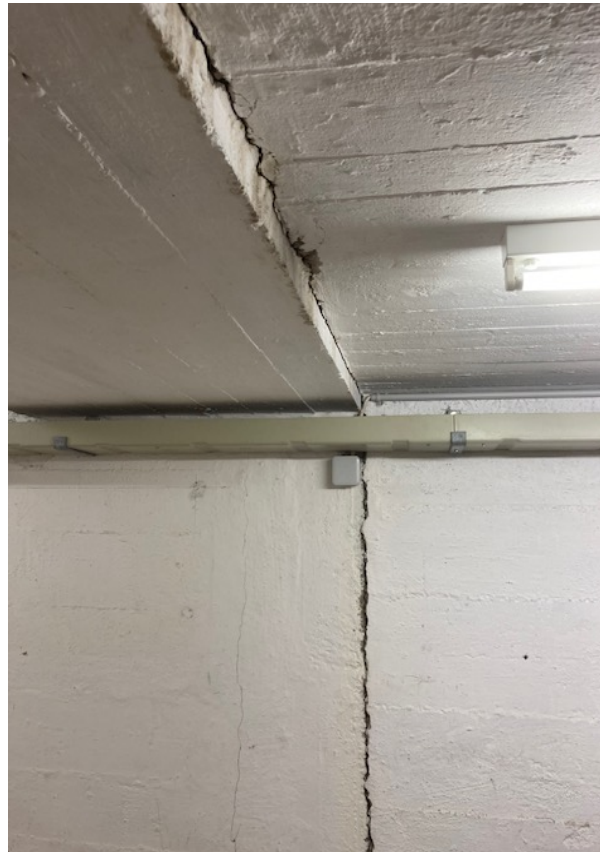
- Schulhaus Spycherwise
- Turn- und Mehrzweckhalle Spycherwise
- Schwimmhalle Bergli

# Schulhaus «Spycherwise» erbaut 1953 Renovation im 1980



# Verbindungstrakt zur Turnhalle

## Turnhalle erstellt 1926



# Streifenfundament Turnhalle



# Treppenabgang / Untersicht



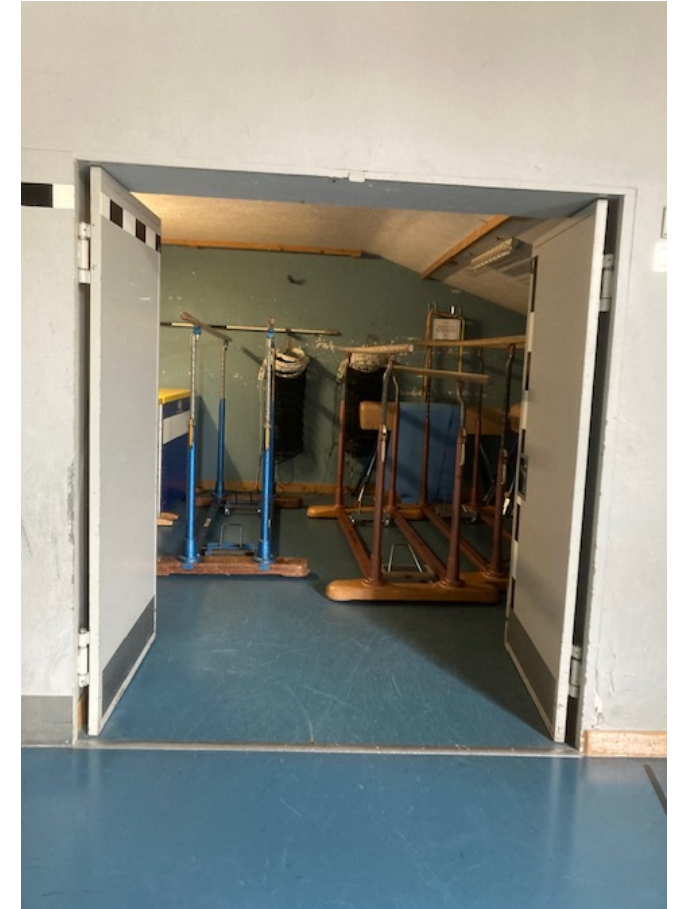
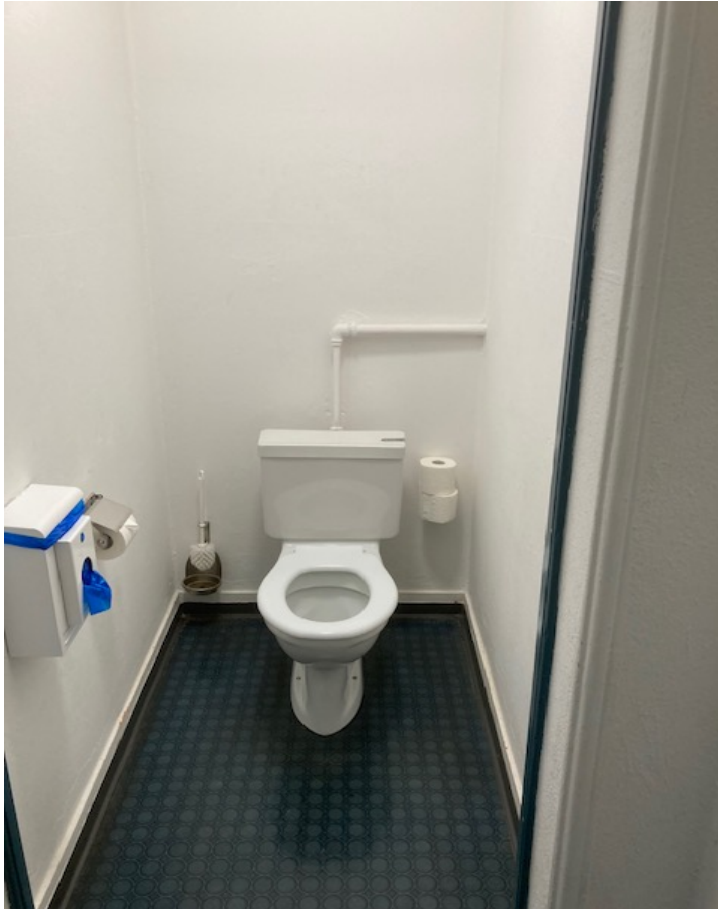
# Turnhalle «Geräte und Bühne»



# Turnhalle



# Geräteraum und WC-Anlage

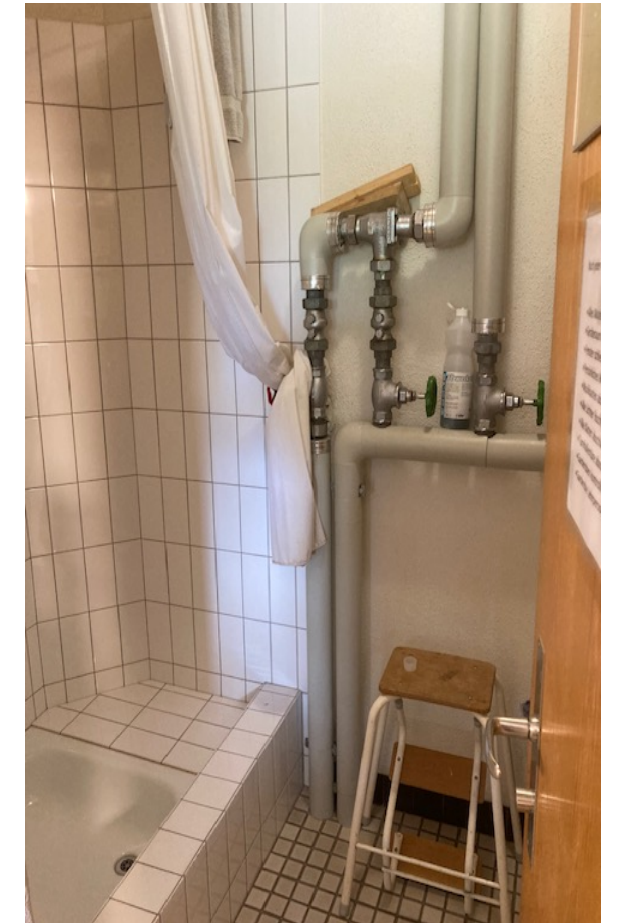




# Duschen in der Turnhalle



# Lehrergarderobe mit Dusche



# Schulhaus «Mittlistberg» erbaut 1965



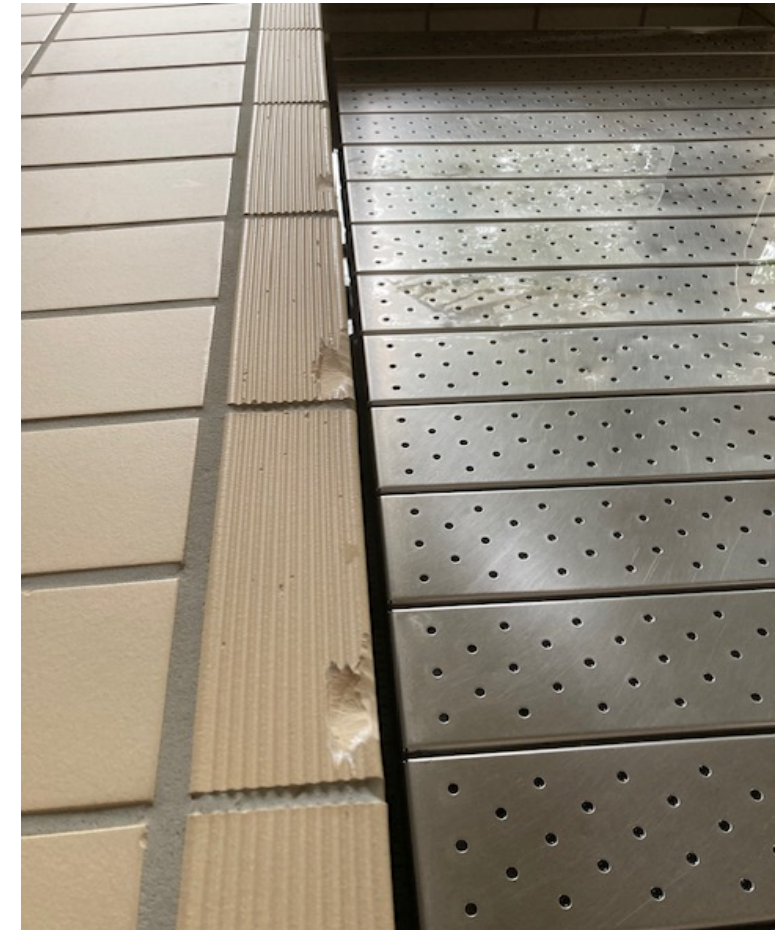
# Schwimm- und Turnhalle erbaut 1972



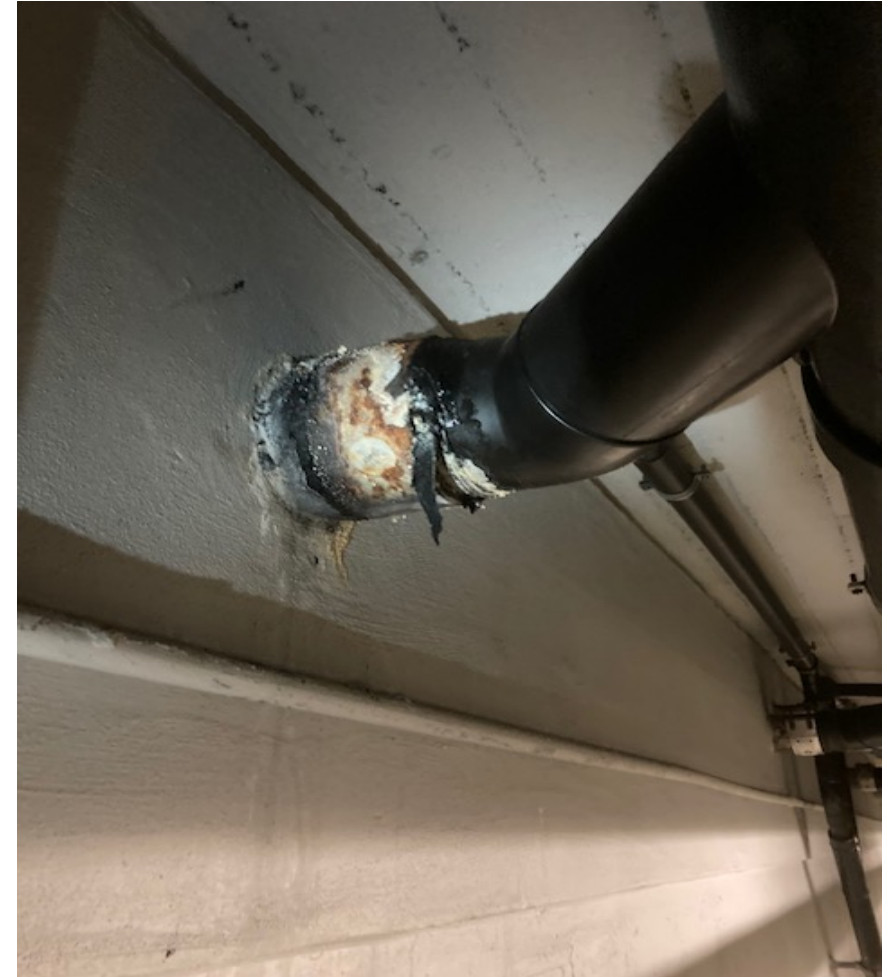
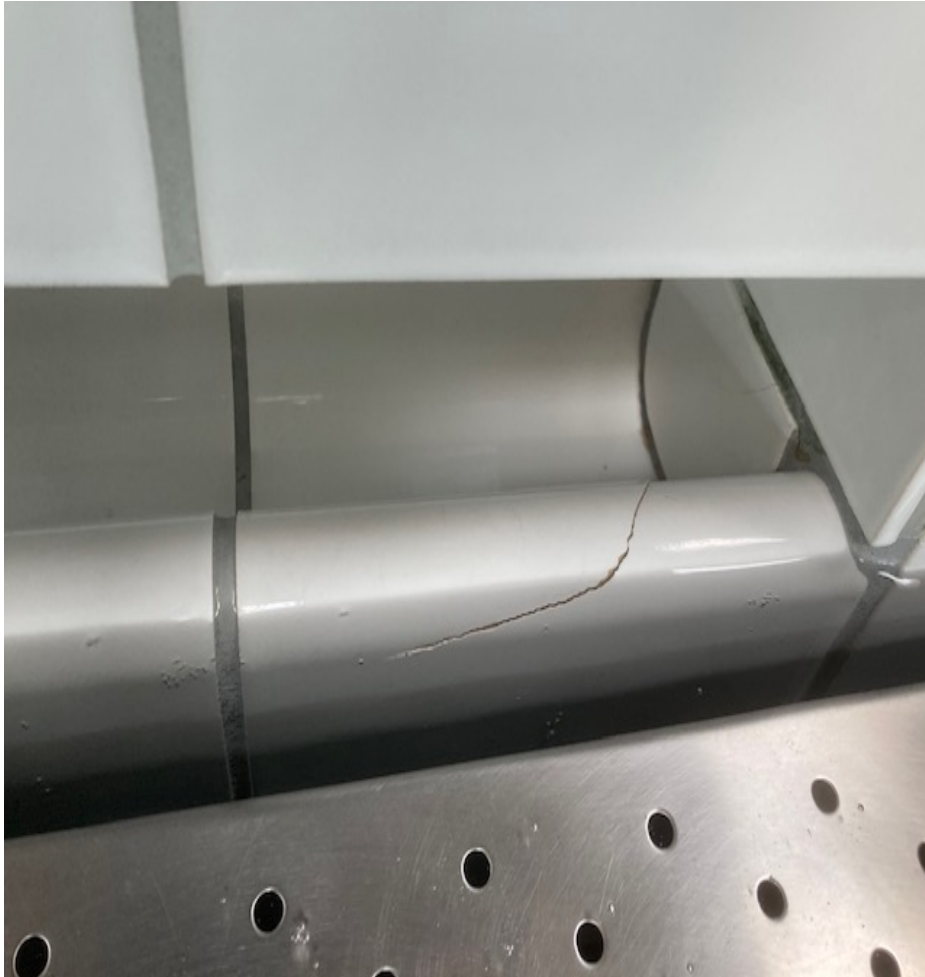
# Schwimmhalle



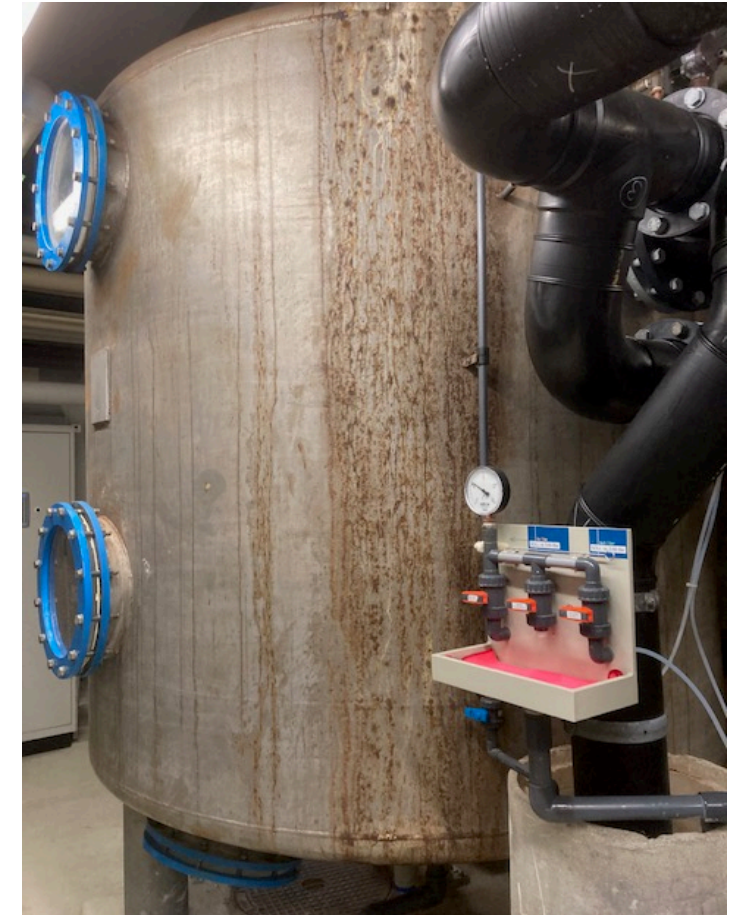
# Schwimmbecken 8 x 16,7 Meter



# Überlaufrinne



# Ausgleichsbecken

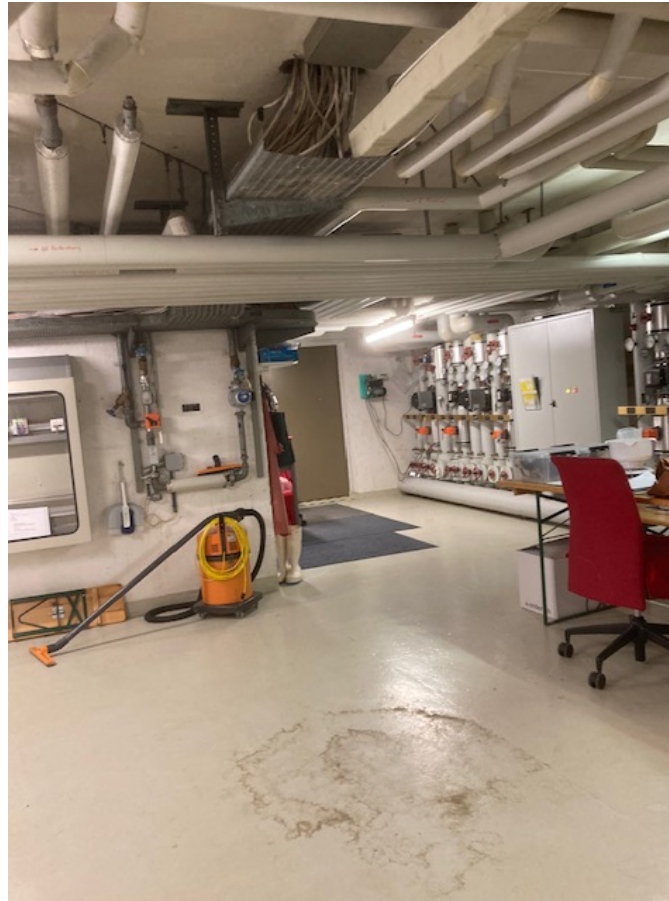




# Technik / Filterpumpen



# Elektroverteilung / Technikraum



# Fazit Schul-/Sportinfrastruktur Bubikon

- Hohe Unterhaltskosten: Energie, Wasser, manpower, .. Gilt generell für Gebäude dieses Alters.
- Hoher Sanierungsbedarfs in allen Gebäuden.
- Schwimmhalle als «Zeitbombe». Technische Probleme können jederzeit den Weiterbetrieb verunmöglichen.

# Entwicklung der Schüler- und Klassenzahlen Prognose 2022/23

Markus Pfyl, Eckhaus

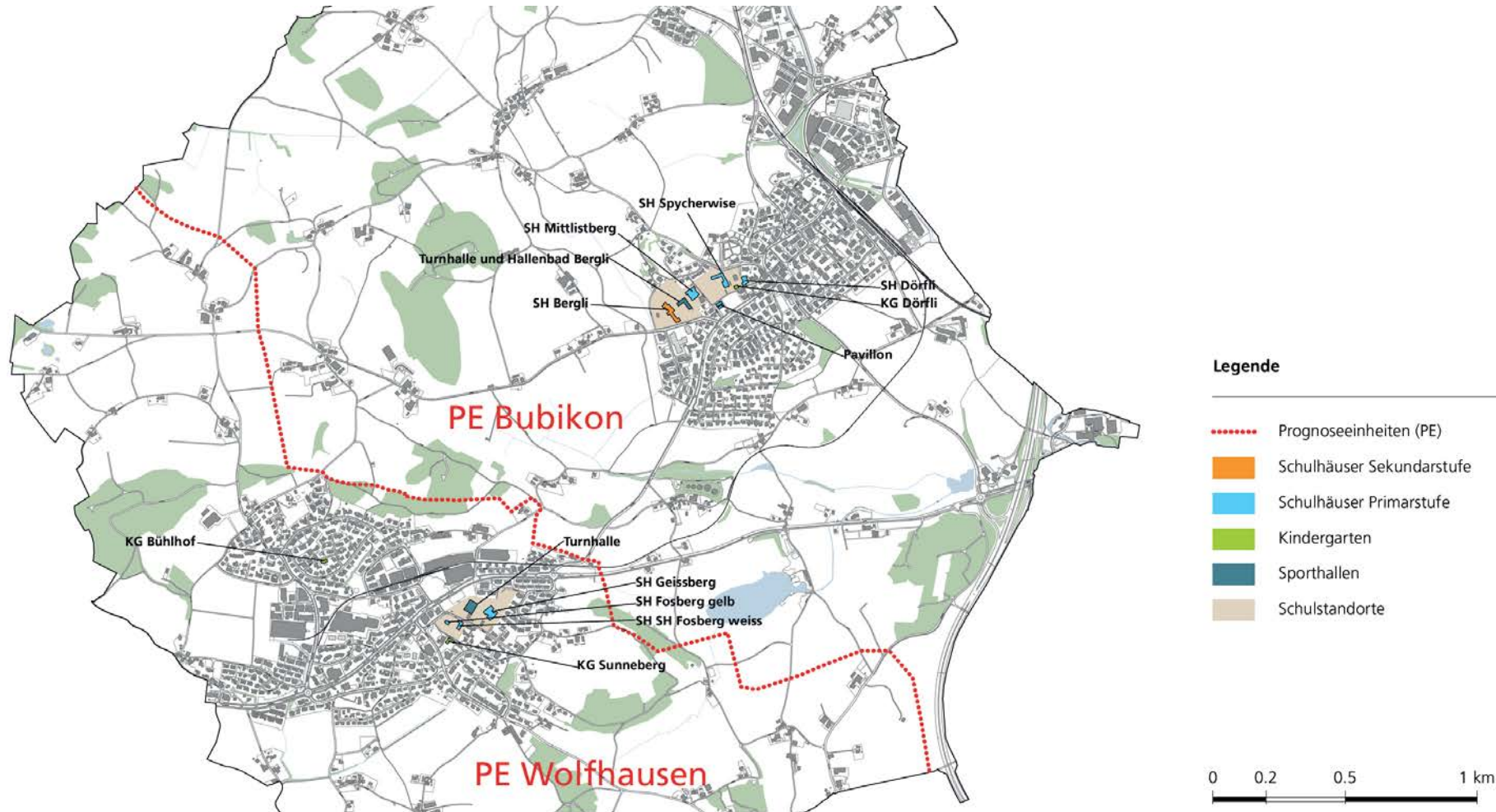
# Schüler- und Klassenzahlenentwicklung



## Inhalt:

1. Ausgangslage
2. Methode Prognose
3. Ergebnisse Prognose
4. Inputs zur Prognose
5. Fragen

# Ausgangslage Übersicht



# Monitoring Schüler- und Klassenzahlen

## Ausgangslage

- Beobachtung und Prognostizierung der zu erwartenden Entwicklung der Gemeinde und der Schülerinnen- und Klassenzahlen für die strategische Schulraumplanung und Planung der Raumbereitstellung
- Hohe stabile Geburtenzahlen, leicht gestiegene 0–15-Jährigezahl stabile Schülerinnen-/Schülerzahlen in den letzten rund 10 Jahren, rege Wohnbautätigkeit in den nächsten Jahren

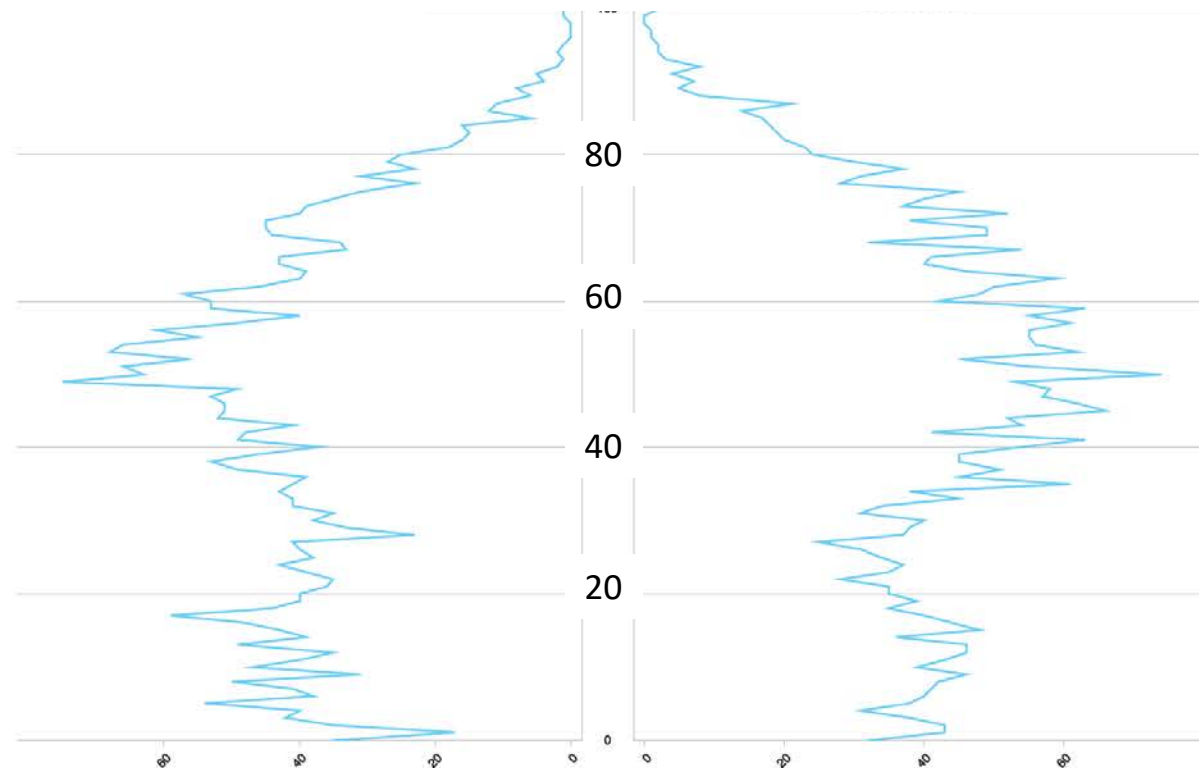
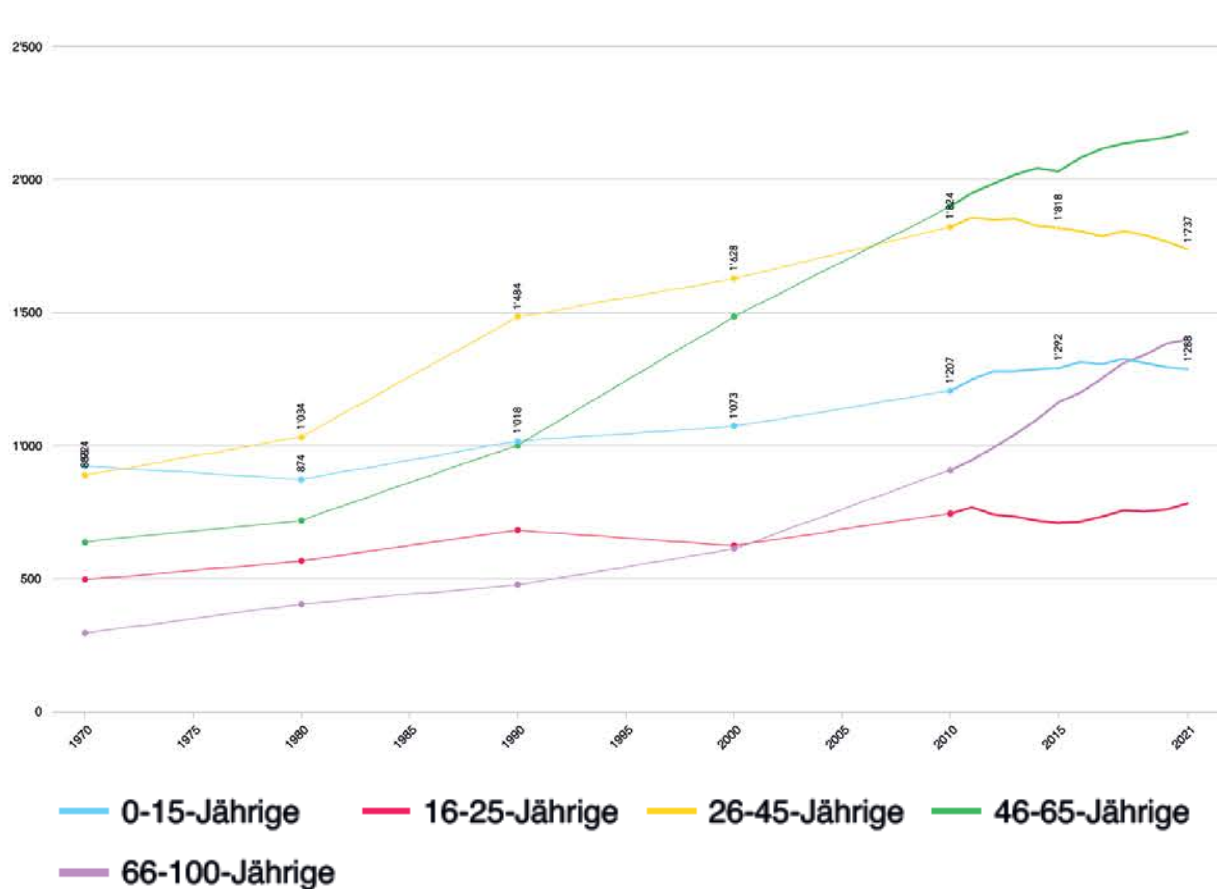
## Methode Monitoring Schülerinnen- und Schülerzahlen / Klassenzahlen

- Datengrundlage: Einwohner:innendaten, Schuldaten, Wohnbaudaten und Geodaten
- Erarbeiten Monitoring mit Zeithorizont 15 Jahre mittels Datenbank und Eckdaten App
- Wenn-Dann-Methode: Anhand von Annahmen eine Idee einer Entwicklung prognostizieren und darstellen.
- Prognose/Szenarien errechnen und stabilisieren anhand konsolidierter Prognoseinputs. Strategiespielräume mit szenarischer Herangehensweise aufzeigen.

# Raumbeobachtung: stabile Demografie

Bevölkerungsstruktur 2021 Bubikon (absolut)  
Männer Frauen

Bevölkerungsstruktur Bubikon, Altersgruppe

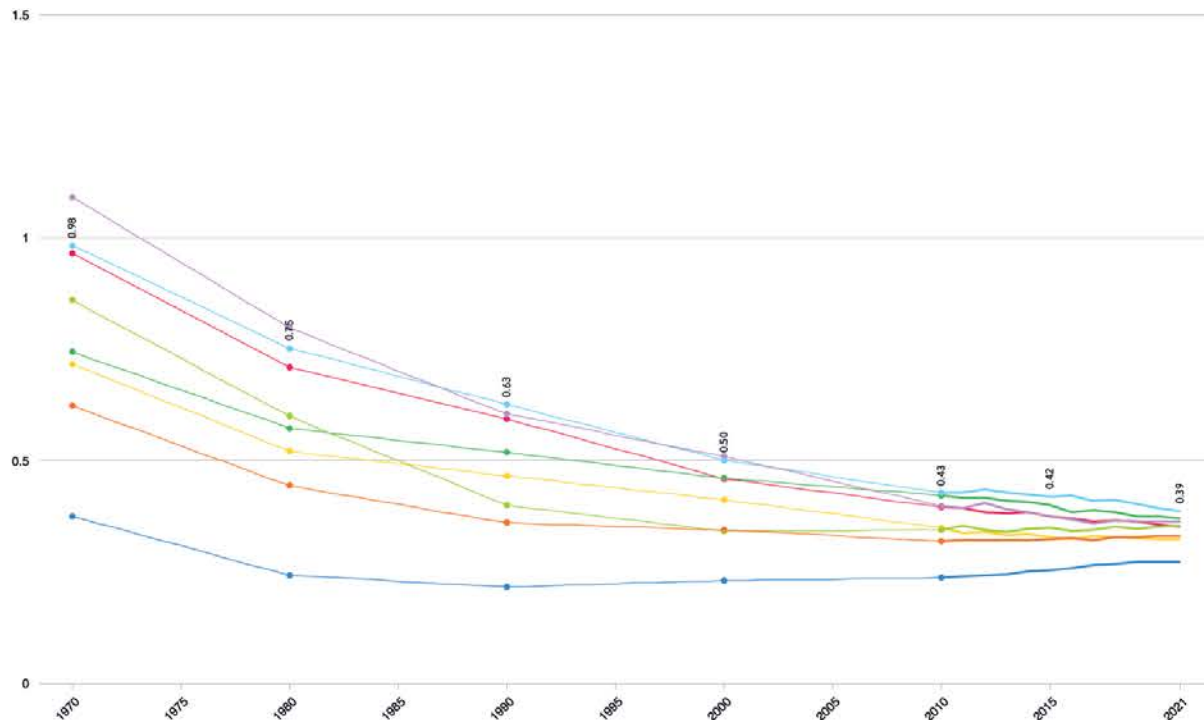




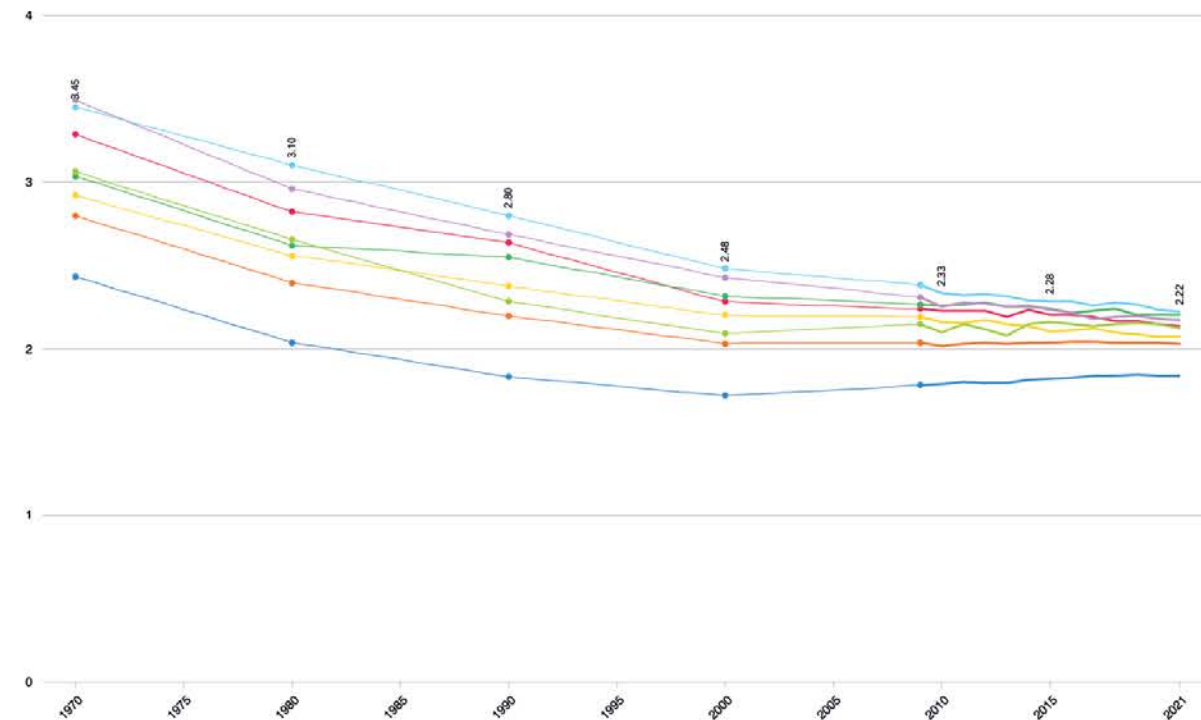
# Wohnungsbelegung

0.39 Kinder und  
2.22 Einwohner/WE

Anzahl 0-15-Jährige pro Wohneinheit (WE)



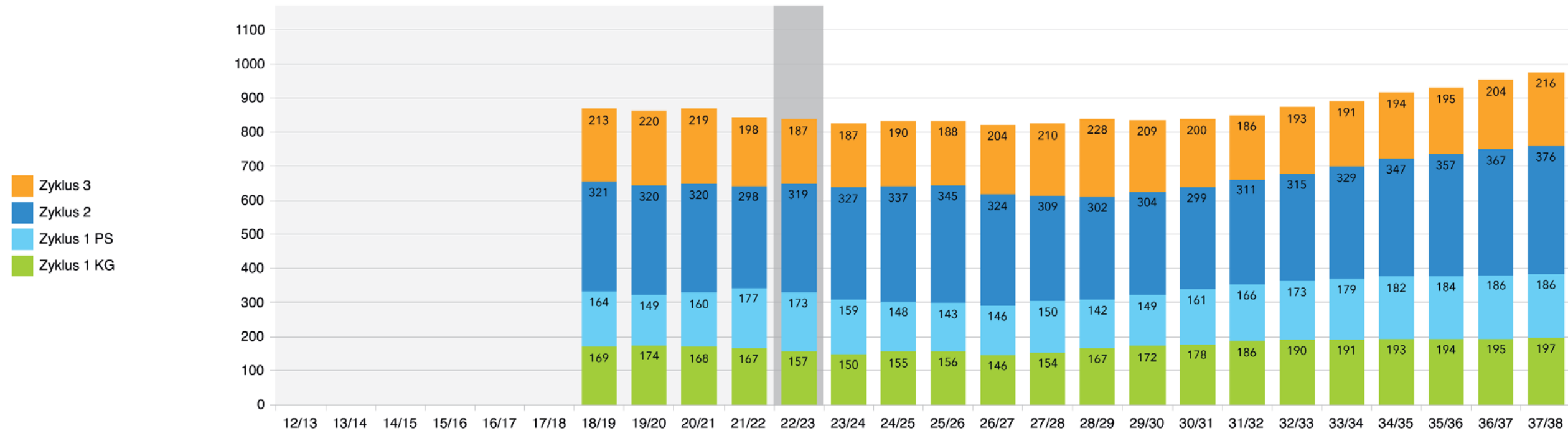
Einwohner pro Wohneinheit (WE)



- Bubikon
- Hombrechtikon
- Rüti (ZH)
- Dürnten
- Gossau (ZH)
- Dietlikon
- Zürich
- Kt. Zürich

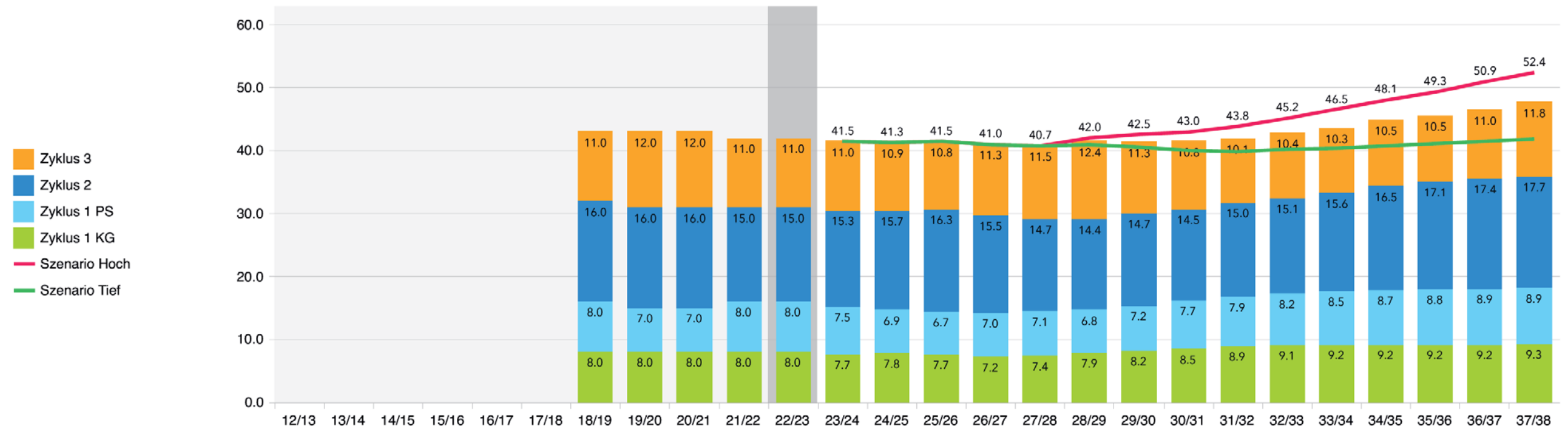
# Prognose 2022/23: Schüler Bubikon

Schüler:innen	Total	867	863	867	840	836	839	871	975
Zyklus 3		213	220	219	198	187	228	193	216
Zyklus 2		321	320	320	298	319	302	315	376
Zyklus 1 PS		164	149	160	177	173	142	173	186
Zyklus 1 KG		169	174	168	167	157	167	190	197



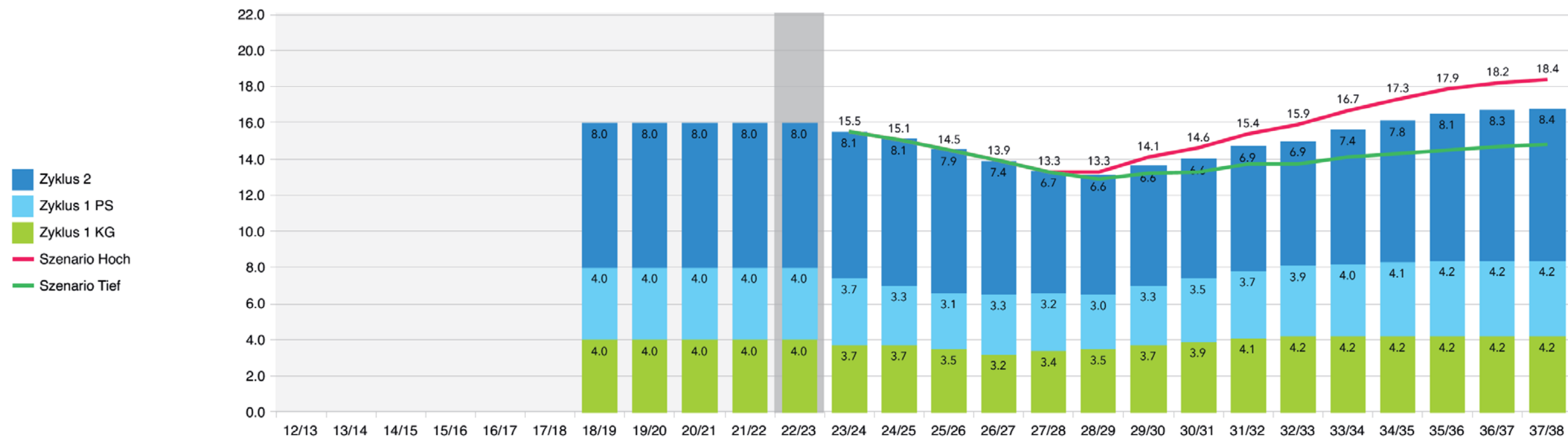
# Prognose 22/23: Regelklassen Bubikon

Regelklassen	Total	43.0	43.0	43.0	42.0	42.0	41.5	42.8	47.7
Zyklus 3		11.0	12.0	12.0	11.0	11.0	12.4	10.4	11.8
Zyklus 2		16.0	16.0	16.0	15.0	15.0	14.4	15.1	17.7
Zyklus 1 PS		8.0	7.0	7.0	8.0	8.0	6.8	8.2	8.9
Zyklus 1 KG		8.0	8.0	8.0	8.0	8.0	7.9	9.1	9.3



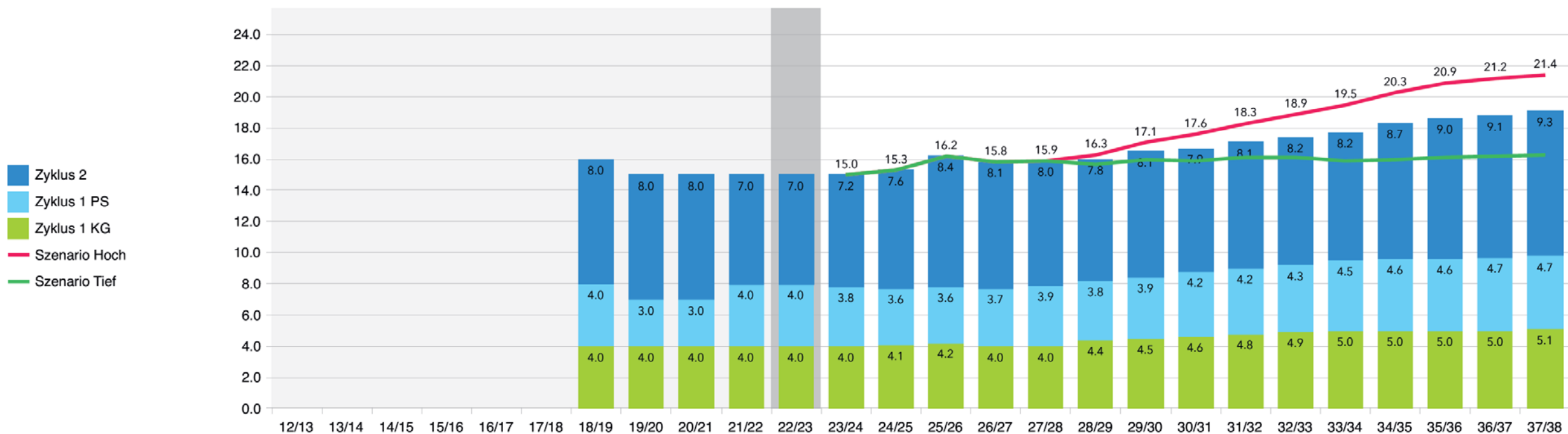
# Prognose 22/23: Regelklassen PE Bubikon

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

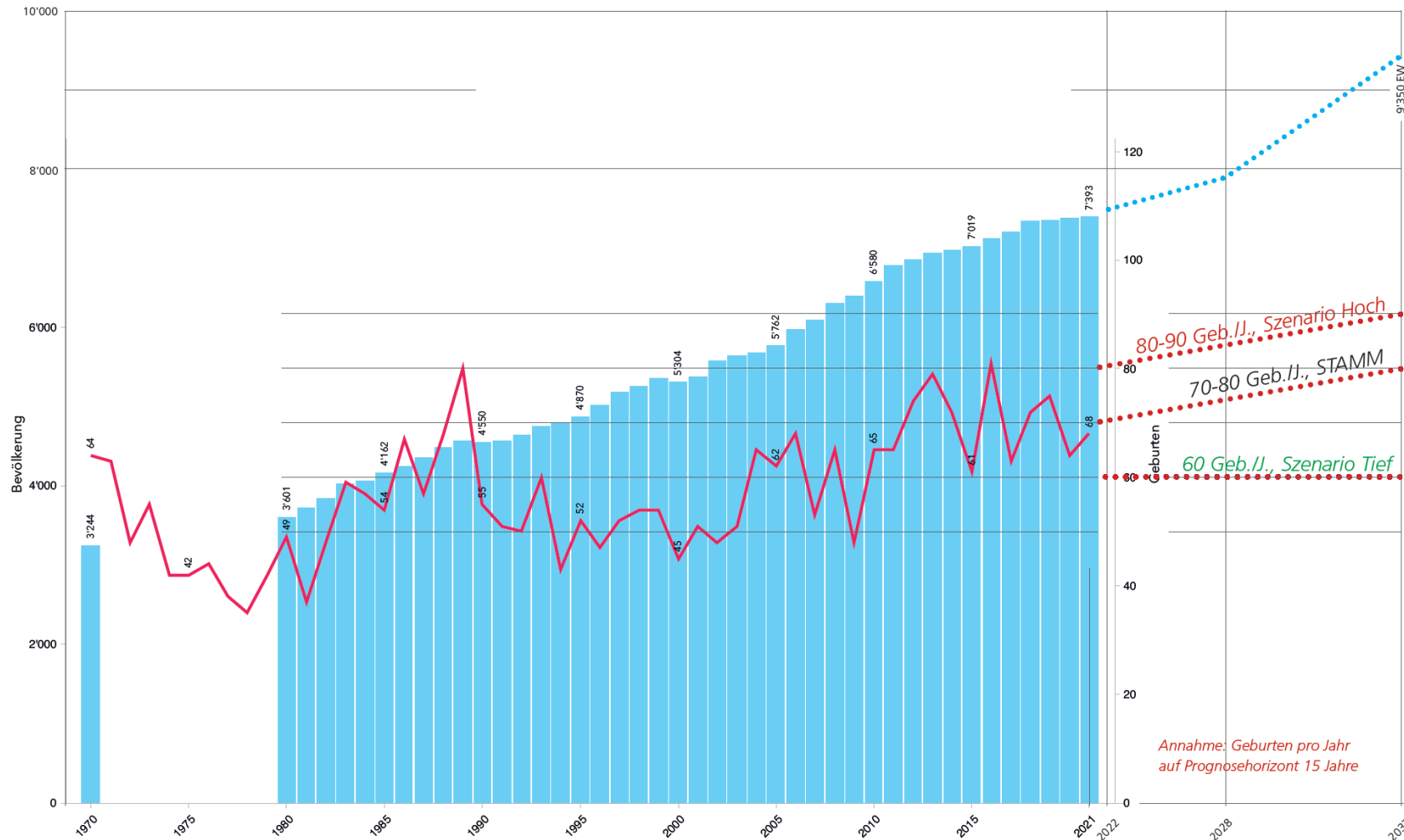


# Prognose 22/23: Regelkl. PE Wolfhausen

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	3.8	4.3	4.7
Zyklus 1 KG		4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.4	4.9	5.1



# Input Geburten



## Approximative Entwicklung Einwohnerzahl

Anhand der in der Schülerprognose eingerechneten erwarteten Wohnbautätigkeit sowie der aktuellen durchschnittlichen Wohnungsbelegung von 2.22 EW/WE resultiert eine geschätzte Einwohnerzahl von rund **9'350 Einwohnern** im **Schuljahr 2037/38**

# Input Wohnbau

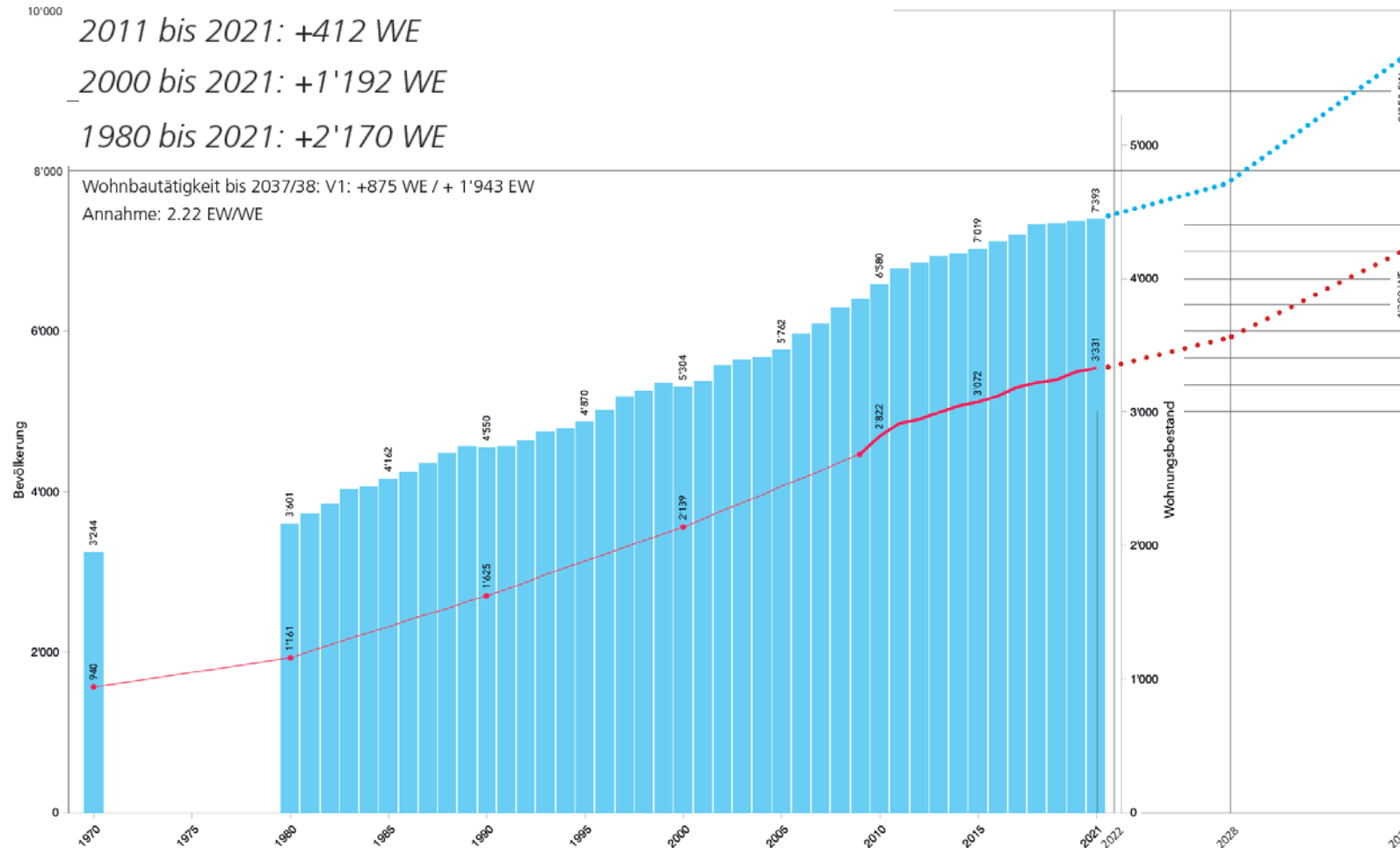
Wohnungsbestand und Wohnbautätigkeit mit Abschätzung der Entwicklung Einwohner:innen Bubikon, 2022/23 - 2037/38

## Wohnbauvergangenheit

2011 bis 2021: +412 WE

2000 bis 2021: +1'192 WE

1980 bis 2021: +2'170 WE



## Approximative Entwicklung Einwohnerzahl: ca. 9350 EW bis 2037

Prognose mit geplantem Wohnbau  
gemäss Informationen von Hochbau  
und Planung Bubikon sowie  
Raumbeobachtung:

- bis 2028: + 227 resp. 38 WE/Jahr
- bis 2037: + 648 resp. 72 WE/Jahr
- Total: + 875 WE bis 2037  
= ca. 4'200 WE

# Fazit Schüler- und Klassenentwicklung



- Hohes Niveau der Geburtenzahlen in den letzten 10 Jahren. Entspricht der Entwicklung in vielen gut erschlossenen Gemeinden.
- Hohe sinkende 0 – 15jährigen-Rate und tiefe stabile Geburtenrate im Gemeindevergleich
- kontinuierlicher und intensiver Wohnbau erwartet
- stabile und steigende Schüler/innen- sowie Klassenzahlen erwartet, unterschiedlich in den beiden Ortschaften

## Empfehlung

- Bedarfsgerechte Strategie zu den Schulstandorten und zur Raumbereitstellung mit kurz-, mittel- und langfristigen Horizont



# Entwicklungskonzepte der Schulareale

Reto Frey, Leiter Ressort Liegenschaften und Sicherheit

# Ausgangslage

- Im Rahmen der Immobilienstrategie wurden Konzepte zur Entwicklung der Schulareale von Bubikon und Wolfhausen erarbeitet und mittels Nutzwertanalyse bewertet.
- Diese Konzepte geben erste Hinweise, wie die Areale entwickelt werden könnten, um den künftigen Bedürfnissen gerecht zu werden.
- Im Rahmen der weiteren Planungsarbeiten werden diese Konzepte vertieft und weitere Rahmenbedingungen (z.B. Denkmalschutz) müssen eingezogen werden. Das Bauprojekt wird also sicher anders aussehen.

# Schulareal Bubikon: aktuelle Situation



# Geprüfte Varianten Bubikon

- V1-1: Sanierung und Erweiterung Spycherwise u. Mittlistberg  
Turnhallen 1+3      57.5 Mio.
- V2-1 Sanierung und Erweiterung Spycherwise  
Neubau Mittlistberg (inkl. Singsaal)  
Turnhallen 1+3      60.3 Mio.
- V3-1 Gesamtschulzentrum  
Turnhallen 1+3      66.8 Mio.

# V 2-1 Sanierung/Erweiterung Bubikon



## **Spycherwise**

- Sanierung
- Erweiterung (6+6)
- Neubau Einfachturnhalle

## **Mittlistberg**

- Ersatzneubau inkl. Singsaal (12)

## **Bergli**

- Neubau Schwimmhalle (25 Meter)
- Neubau 3-fach-Turnhalle inkl. Bühne

## **Weitere Massnahmen**

- Provisorien
- Sanierung Schulhaus Dorf
- Sanierung Kindergarten Dorf

# V 3-1 Gesamtschulzentrum Bubikon



## Spycherwise

- Gesamtschulzentrum
- inkl. Einfachturnhalle

## Mittlistberg

- Neubau Schwimmhalle (25 Meter)
- Neubau 3-fach-Turnhalle inkl. Bühne

## Bergli

- Neuorganisation Umgebung, inkl. Abbruch

## Weitere Massnahmen

- Provisorien
- Sanierung Schulhaus Dorf
- Sanierung Kindergarten Dorf

# Geprüfte Varianten Wolfhausen

- V-1      Neubau südlich Schulhaus Fosberg Weiss
- V-2      Neubau «Kubus» bei Pavillon Geissberg
- V-3      Neubau Fosberg Weiss und Neubau «Halbkubus» bei Pavillon Geissberg
- V-4      Erweiterung Fosberg Weiss und Neubau «Halbkubus» bei Pavillon Geissberg

# Variante 2 Wolfhausen



- **Pavillon Geissberg**
  - Abstossen und Ersatz der Räume
  - **Neubau (würfelförmig)**
- **Förderzentrum**
  - Abstossen und Ersatz der Räume
- **Kindergarten Sunnenberg**
  - Gesamtsanierung (zwischen 2023 und 2030)
- **Kindergarten Büehlhof**
  - Gesamtsanierung/Ersatzneubau (zwischen 2027 und 2036)
- **Schulhaus Fosberg Weiss**
  - Gesamtsanierung (zwischen 2023 und 2033)
- **Schulhaus Geissberg + Fosberg Gelb**
  - Instandsetzung mit Einzelmassnahmen



# Standortsuche Werkhof

## Mögliche Standorte:

- Giessen
  - Rosengarten
  - Schachen
  - Chirchacher
- Aktuell läuft eine Ausschreibung für eine vertiefte Standortevaluation

## Beispiel Giessen:



# Investitionskosten prioritäre Projekte

Priorität	Was	Kosten
1	Schulraum Bubikon	67 Mio. CHF
2	Werkhof	3 Mio. CHF
3	Schulraum Wolfhausen	8 Mio. CHF

# Zeitplan

	Nr. Phase	Aktualisiert	Projektverantwortung	Vermerk	Finanzbedarf	2022				2023				2024				2025				2026				2027				2028				2029				2030				2031				2032							
						1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4								
<b>Neubau Werkhof</b>	-	-	-	*	3000																																																
					Aufgelaufene Kosten per 2023 Q1: 0					0				220				154				85				2541																											
<b>B 3-1: Ersatzneubau Schwimm- und Dreifachturnhalle inkl. Wettbewerb -</b>				*	27400																																																
					Aufgelaufene Kosten per 2023 Q1: 0					125				375				1311				363				6579				12432				6215																			
<b>B 3-1/2: Abbruch SH/TH Bergli &amp; Umgebung</b>	-	-	-	*	2500																																																
					Aufgelaufene Kosten per 2023 Q1: 0																					0				138				77				2285															
<b>B 3-1: Gesamtschulzentrum &amp; 1TH</b>	-	-	-	*	33600																																																
					Aufgelaufene Kosten per 2023 Q1: 0													0				1638				454				8217				15527				7764															
<b>B 3-1/2: Provisorium für SH Mittlistberg</b>	-	-	-	*	600																																																
					Aufgelaufene Kosten per 2023 Q1: 0																					106				157				135				135				67											
<b>B 3-1/2: Provisorium für SH Spycherwise</b>	-	-	-	*	400																																																
					Aufgelaufene Kosten per 2023 Q1: 0																																																
<b>Sanierung Schulhaus Dörfli</b>	-	-	-	*	1400																																																
					Aufgelaufene Kosten per 2023 Q1: 0																																	82				893				425							
<b>Sanierung Kindergarten Dörfli</b>	-	-	-	*	900																																																
					Aufgelaufene Kosten per 2023 Q1: 0																																					59				841							
<b>Total Multiprojektplan</b>										0				125				595				1465				448				10864				13181				14760				18223				8873				1266			

# Fazit Schulraumentwicklung

- Bisherige Entwicklung: verschiedene Gebäude unterschiedlichen Alters, meist aufgrund kurzfristiger Bedürfnisse erstellt. Einzelne Gebäude sind in der letzten Phase des Nutzungszyklus.
- Weiterentwicklung kann nicht mehr auf diese Weise erfolgen. Es braucht gesamtheitliche und längerfristige Planung.
- Nächster Schritt: Infrastrukturen zusammenführen und Freiräume schaffen.
- Aktuelle Entwicklungskonzepte basieren auf dieser Erkenntnis.

# Immobilienstrategie Bubikon

## Auswirkungen auf den Finanzhaushalt

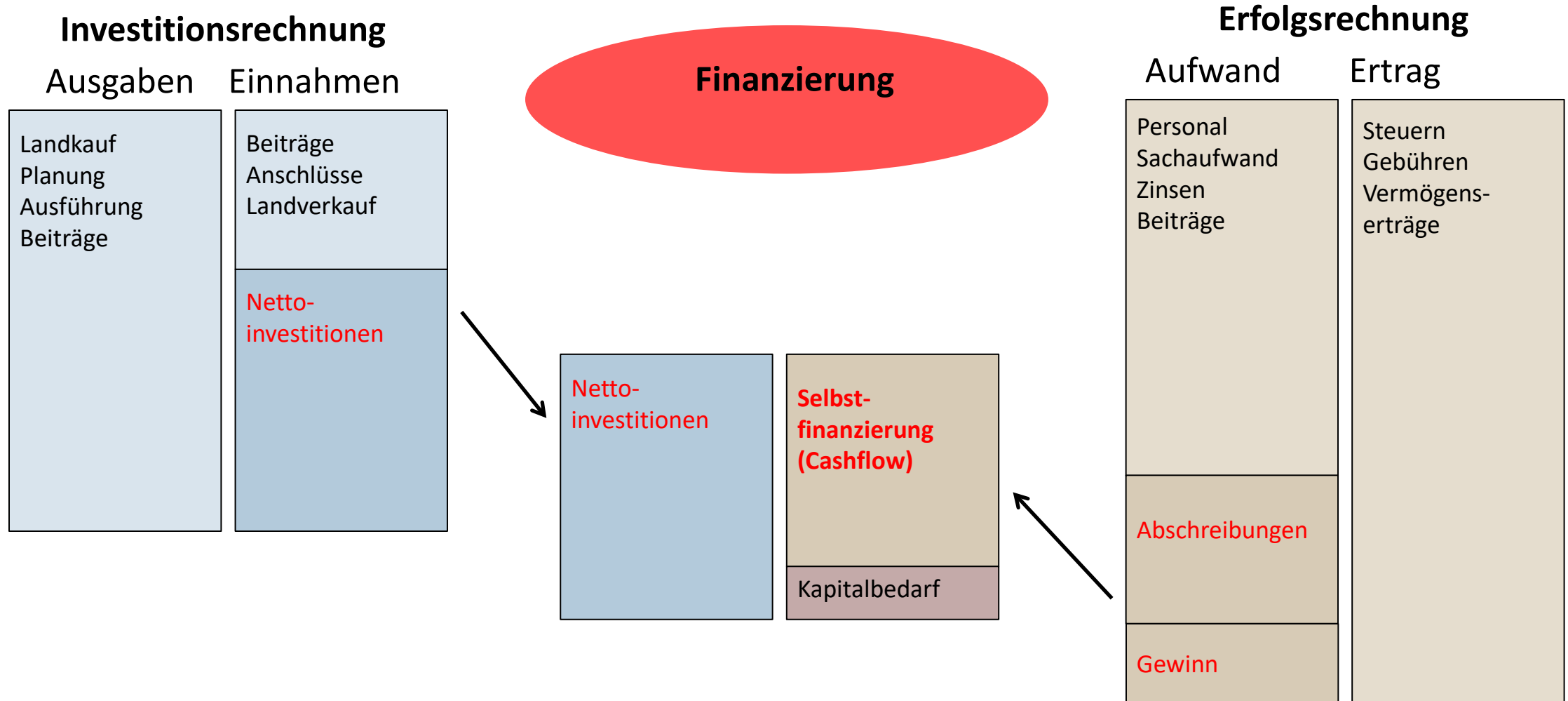
---

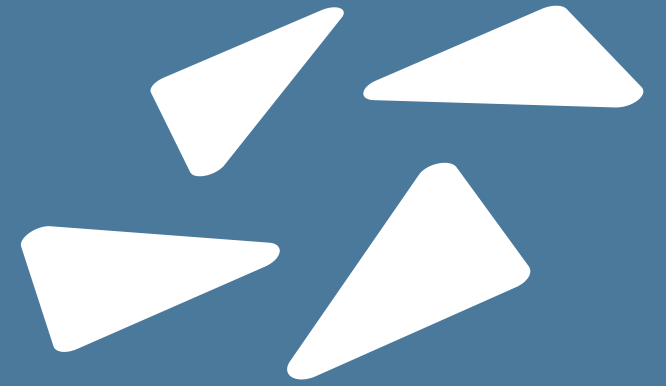
Informationsanlass vom 31. August 2023

# Finanz- und Aufgabenplan bis 2037

1. Finanzpolitische Ziele
2. Finanzplan
  - Grundlagen
  - Ausblick bis 2037
  - Finanzierung
3. Schlussfolgerungen
  - Zusammenfassung

# Wie werden Infrastrukturbauten in Gemeinden finanziert





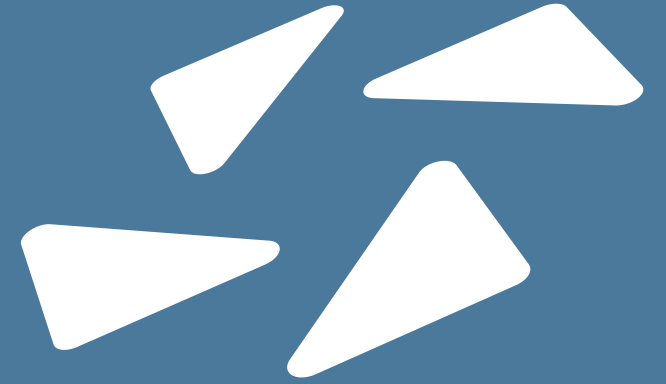
# Finanzpolitische Ziele



# Finanzpolitische Ziele

Zielsetzung	Messgrösse
<b>Finanzierung der Konsumaufwendungen</b>	Selbstfinanzierung > 3 Mio. Franken pro Jahr
<b>Begrenzung von Substanz und Verschuldung</b>	Nettovermögen im Steuerhaushalt zwischen +/- 2'000 Franken je Einwohner
<b>Kontinuierliche Steuerfussentwicklung</b>	Steuerfuss stabil
<b>Kostendeckende Verursacherfinanzierung Eigenwirtschaftsbetriebe</b>	Spezialfinanzierung > 0 Nettoschuld < 500 Franken je Einwohner

# Finanzplan



# Prognose und Analyse Umfeld

## Bevölkerungsentwicklung

- Steigend bis 2027 auf 7'673 Einwohner, anschliessend Einwohnerzuwachs um ca. 1 % p.a. gemäss regionalisierter Bevölkerungsprognose (Statistisches Amt des Kantons Zürich)

## Konjunkturprognose gem. KOF, 15. Juni 2023

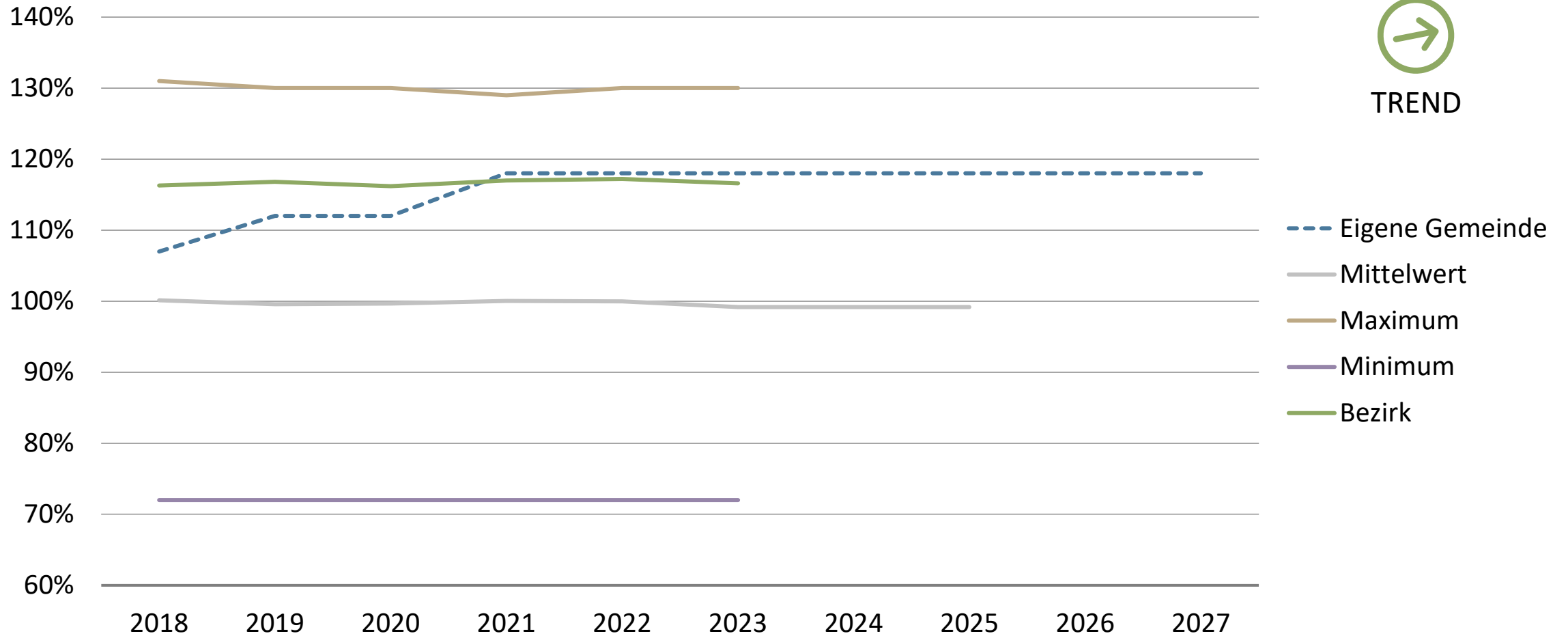
- Vorübergehend höhere Teuerung, höhere Zinsen, Turbulenzen auf dem Bankenmarkt, Ukrainekrieg und Energiesituation sorgen für Unsicherheiten

	2022	2023	2024	2025
• BIP real	+2.0%	+0.9%	+2.1%	+1.9%
• Teuerung	+2.8%	+2.2%	+1.5%	+1.4%

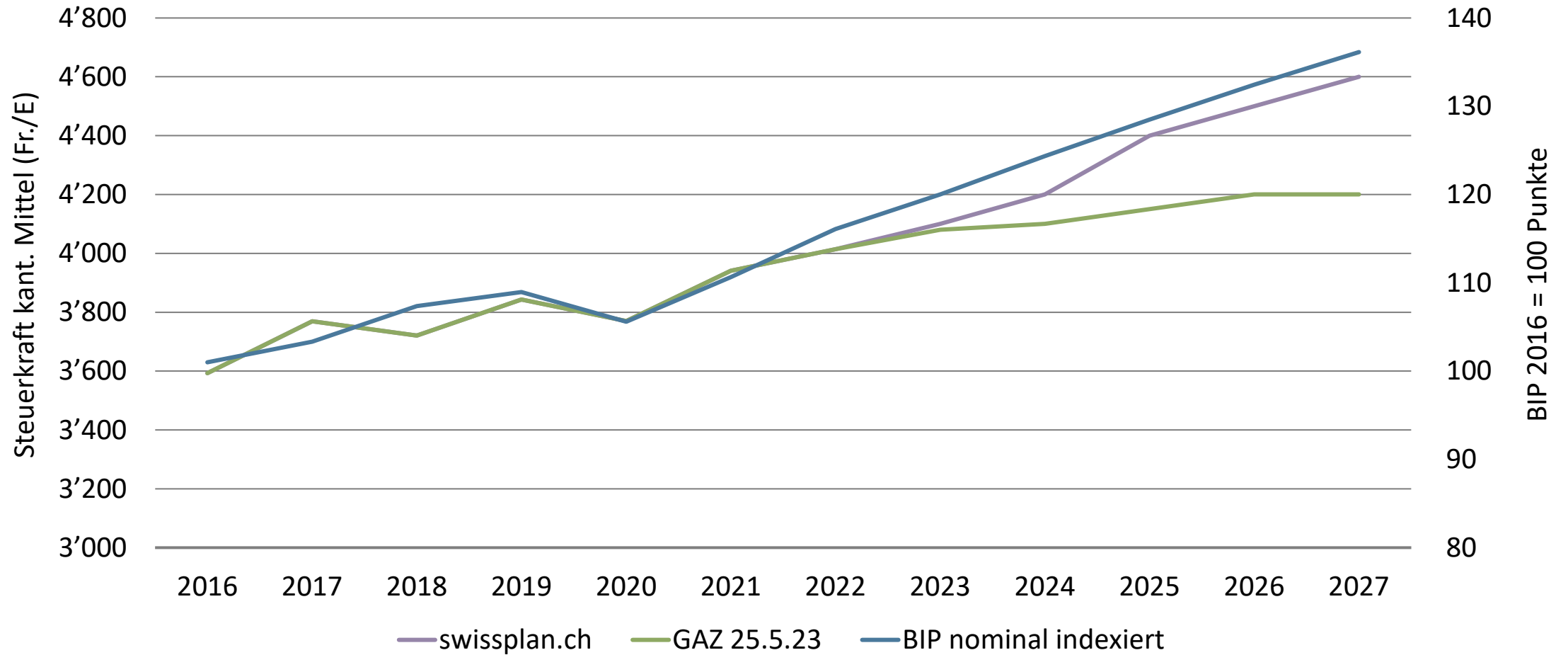
## Steuergesetzesrevision

	im Fipla	<u>nicht</u> im Fipla
Natürliche Personen	2024 + 2026: Ausgleich kalte Progression	Begrenzung Beteiligungsabzug Liegenschaftensteuerwerte
Juristische Personen	2025: STAF Phase 2	Anteil OECD Mindeststeuer

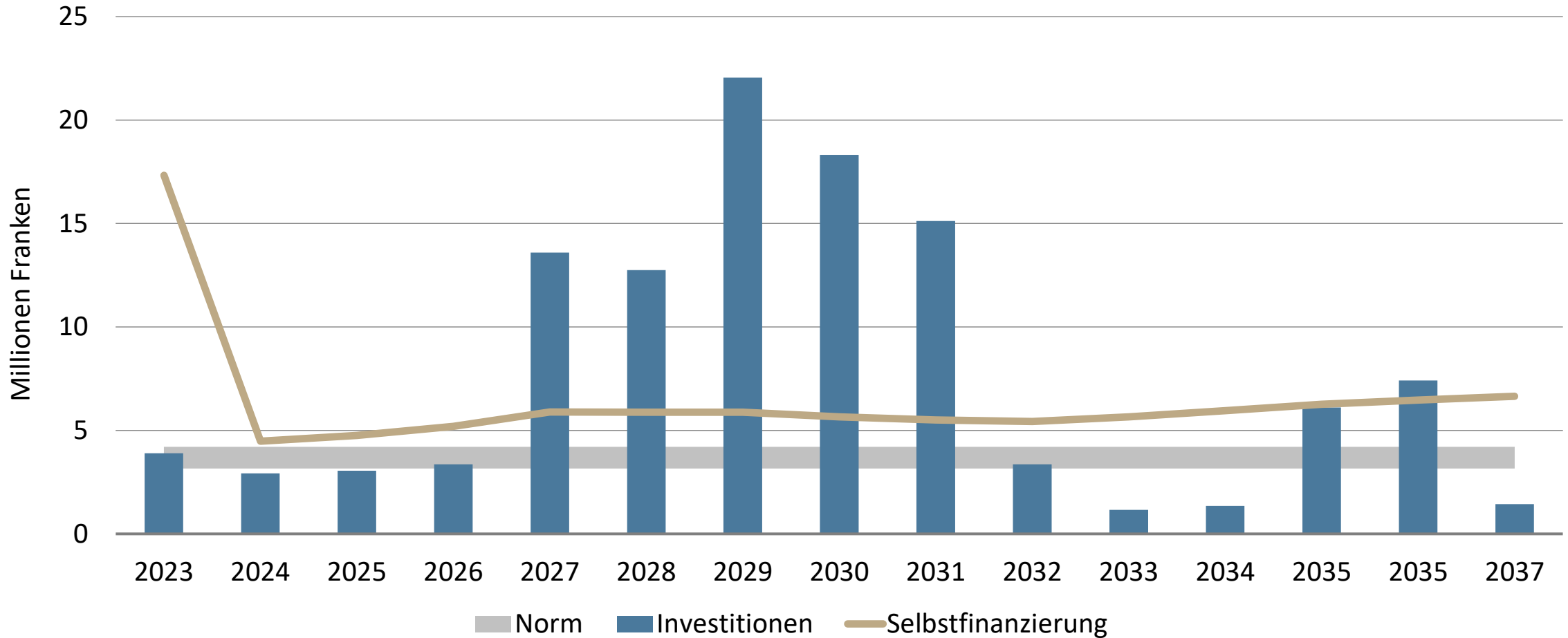
# Steuerfussentwicklung



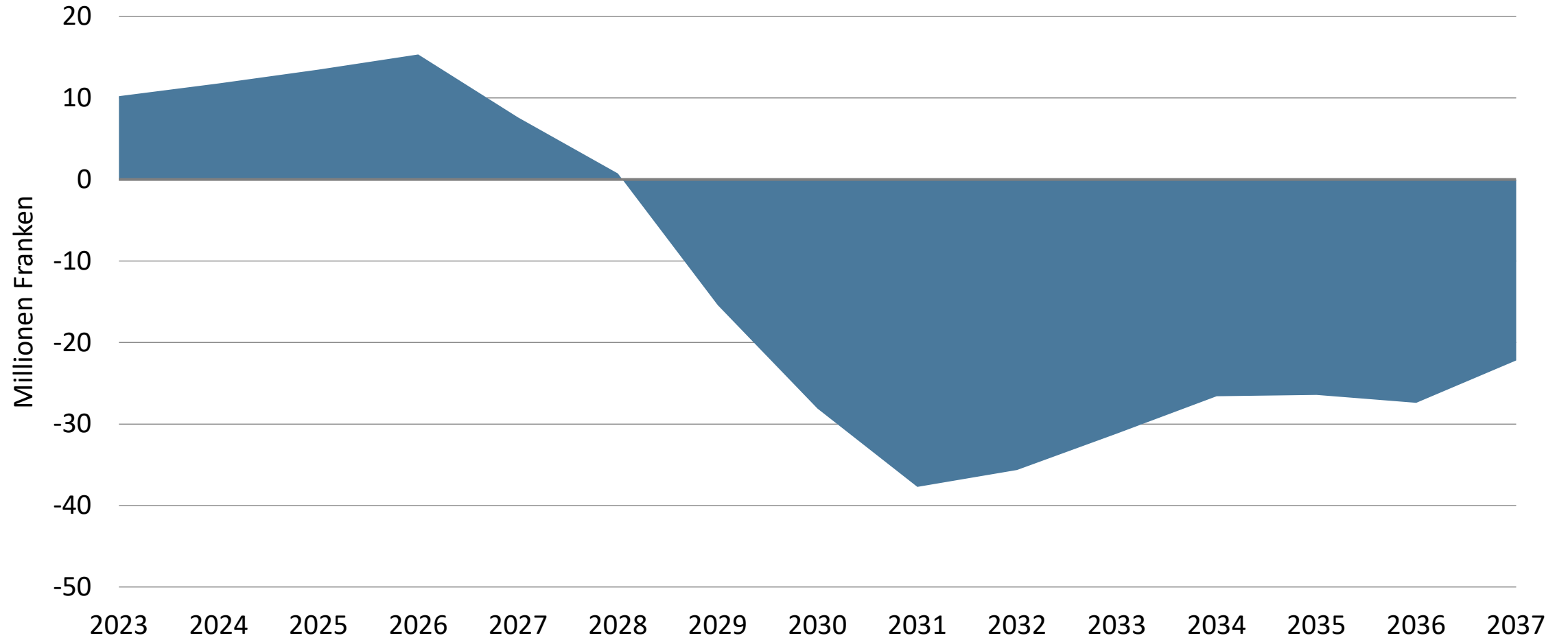
# Prognose Entwicklung Steuerkraft



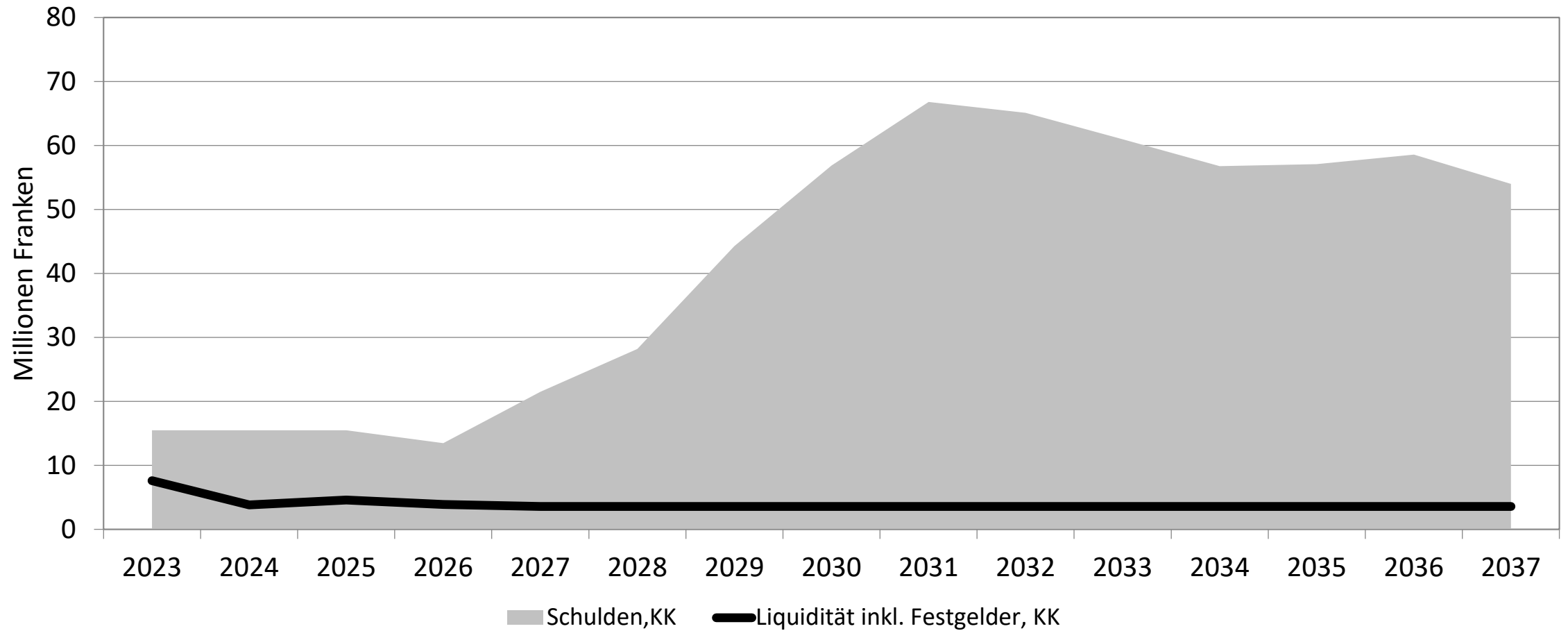
# Selbstfinanzierung und Investitionen – Steuerhaushalt 2023 - 2037



# Nettovermögen/-schuld – Steuerhaushalt 2023 - 2037

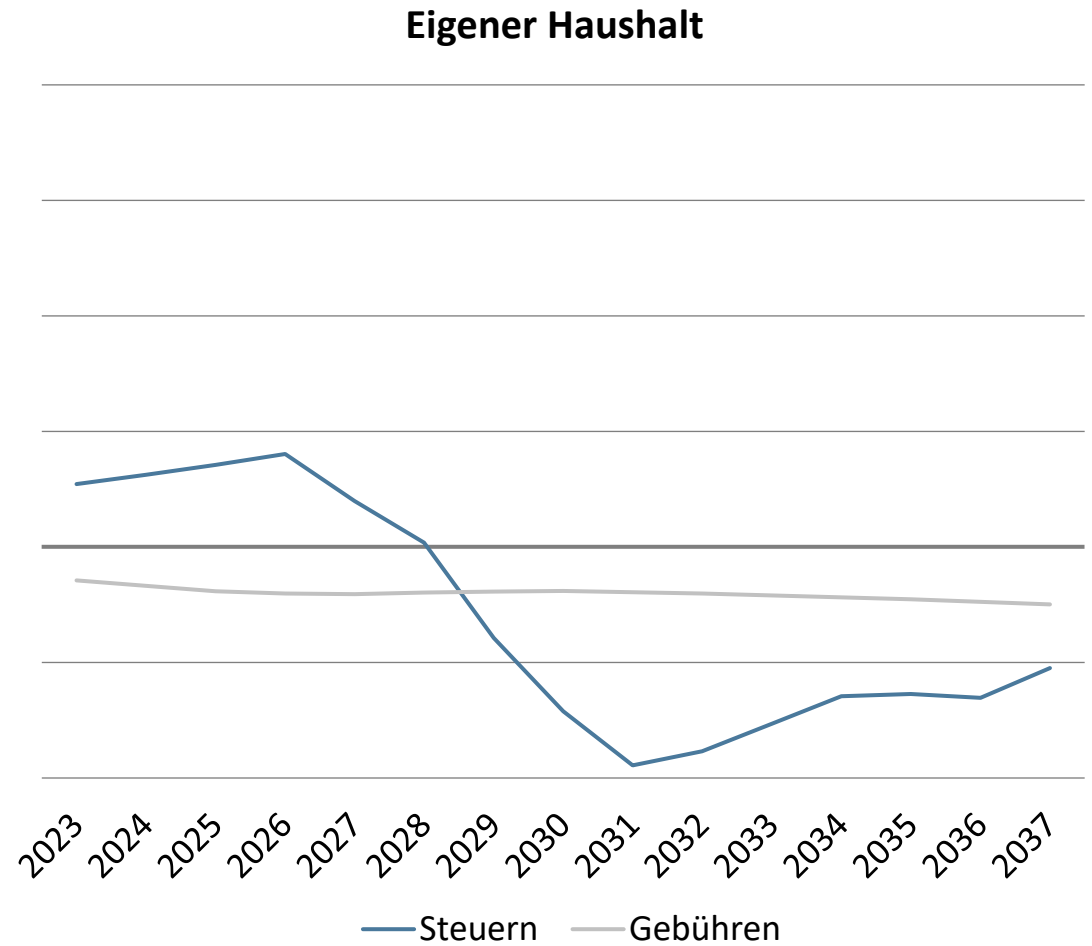
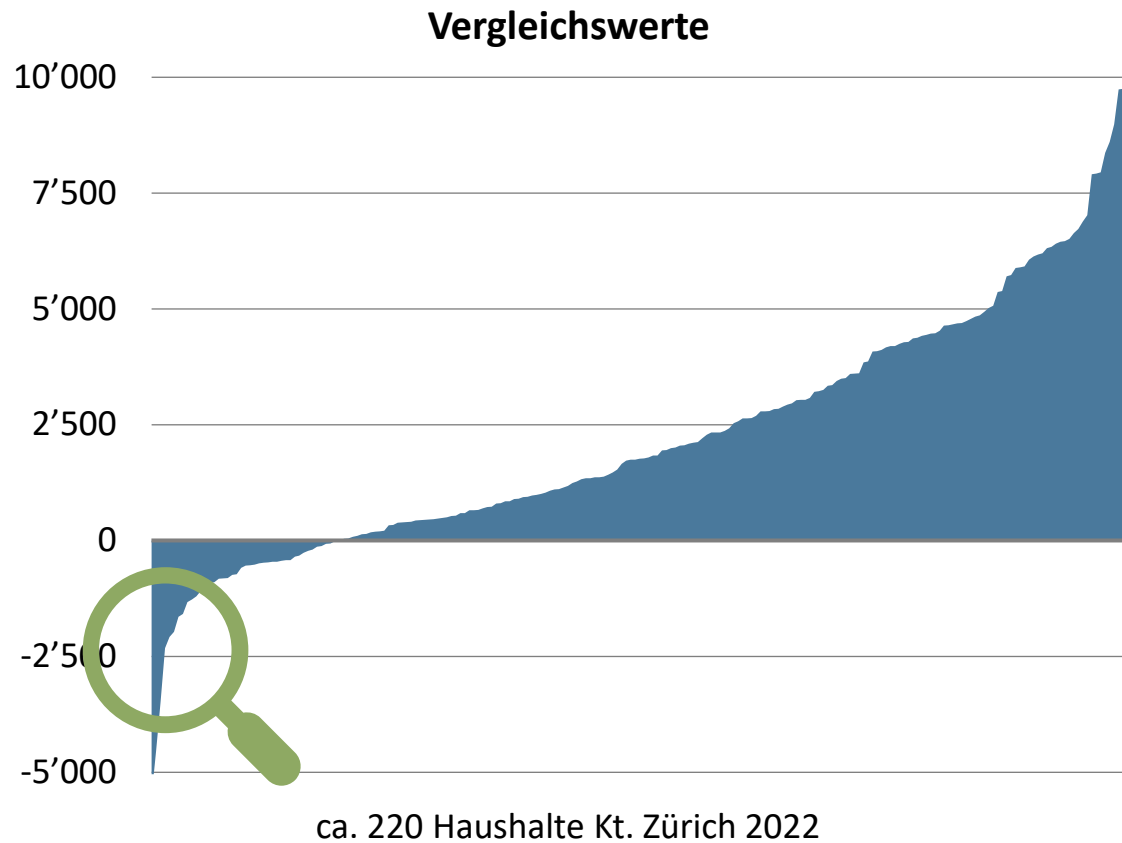


# Fremdverschuldung und Liquidität



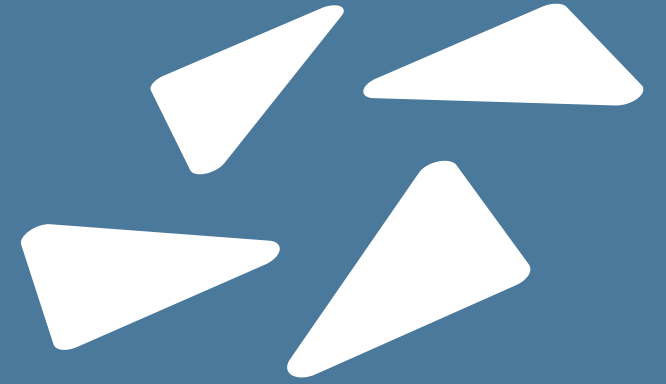


# Nettovermögen/-schuld – Franken je Einwohner



# Unsicherheiten





# Schlussfolgerungen

## Zusammenfassung



Die **Ziele können vorübergehend nicht erreicht werden**



In der Erfolgsrechnung zeigen sich ab 2023 **Überschüsse von ca. 3 bis 4 Mio. Franken p.a.**



Die Nettoschuld steigt mittelfristig deutlich über das gewünschte Maximum



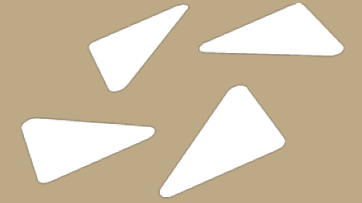
Die verzinlichen **Schulden steigen auf über 50 Mio. Franken**



**Ein weiterhin sorgfältiges Ausgabengebaren (jährliche Ausgaben) und eine Priorisierung der Investitionen ist wichtig!**



Für eine Begrenzung der Schulden ist eine Erhöhung des Steuerfusses um bis zu vier Prozentpunkte denkbar



# Kontakt

Leandra Birrer

[leandra.birrer@swissplan.ch](mailto:leandra.birrer@swissplan.ch)

Tel: +41 44 215 48 88

# Weiteres Vorgehen «Architekturwettbewerb»

Uta Sütterlin, HMB Partners

# Information zur Projektbeschaffung

- Wie funktioniert ein «Architekturwettbewerb»?
- Warum wird dieses Verfahren eingesetzt?
- Was ist das Ergebnis eines «Architekturwettbewerbs»?
- Wie geht es nachher weiter?

# Wie funktioniert ein «Wettbewerb»?

Das Verfahren ist ein projektorientiertes Mittel zur Ermittlung der besten Lösung für ein Bauprojekt hinsichtlich sämtlicher Anforderungen.

## **Ablauf :**

### **I. Vorbereitung**

- Definition der Anforderungen und Ziele der Gemeinde für das Bauvorhaben
- Feststellung der Rahmenbedingungen (Situation vor Ort, Baurecht...)
- Auswahl der Jury (Fach- und Sachrichter) und Terminplanung



# Wie funktioniert ein «Wettbewerb»?

## II. Präqualifikation

- Öffentliche Ausschreibung des Verfahrens
- Einreichung von Teilnahmeanträgen interessierter Planerteams
- Auswahl der Wettbewerbsteilnehmer durch die Jury  
(Leistungsfähigkeit, Erfahrung, Referenzen, Aufgabenverständnis)

# Wie funktioniert ein «Wettbewerb»?

## III. Durchführung «Wettbewerb»

- Versand der Aufgabenstellung
- Erarbeitung und Abgabe der Lösungsvorschläge durch die Teams
- Vorprüfung der Projekte auf die Erfüllung der Anforderungen
- Bewertung der abgegebenen Projektvorschläge durch die Jury
- Wahl des Siegerprojekts
- Jurybericht und öffentliche Ausstellung

# Wie funktioniert ein «Wettbewerb»?



# Warum dieses Verfahren nutzen?

- Erfüllung der Anforderungen des öffentlichen Beschaffungsrecht
- Wirtschaftliche Beschaffung eines qualitätsvollen Projektvorschlags und kompetenter Partner zur Planung und Realisierung des Projekts
- Vielfalt an qualitativ hochwertigen Lösungsvorschlägen
- Erweiterung und Unterstützung der Kapazitäten und des fachlichen Know How's der Bauherrschaft durch die Fachjuroren

# Was ist das Ergebnis?

- Projektvorschlag liegt vor als Grundlage für die weitere Planung
- geeignetes Planerteam kann beauftragt werden
- Grobkostenschätzung +/-25% liegt vor

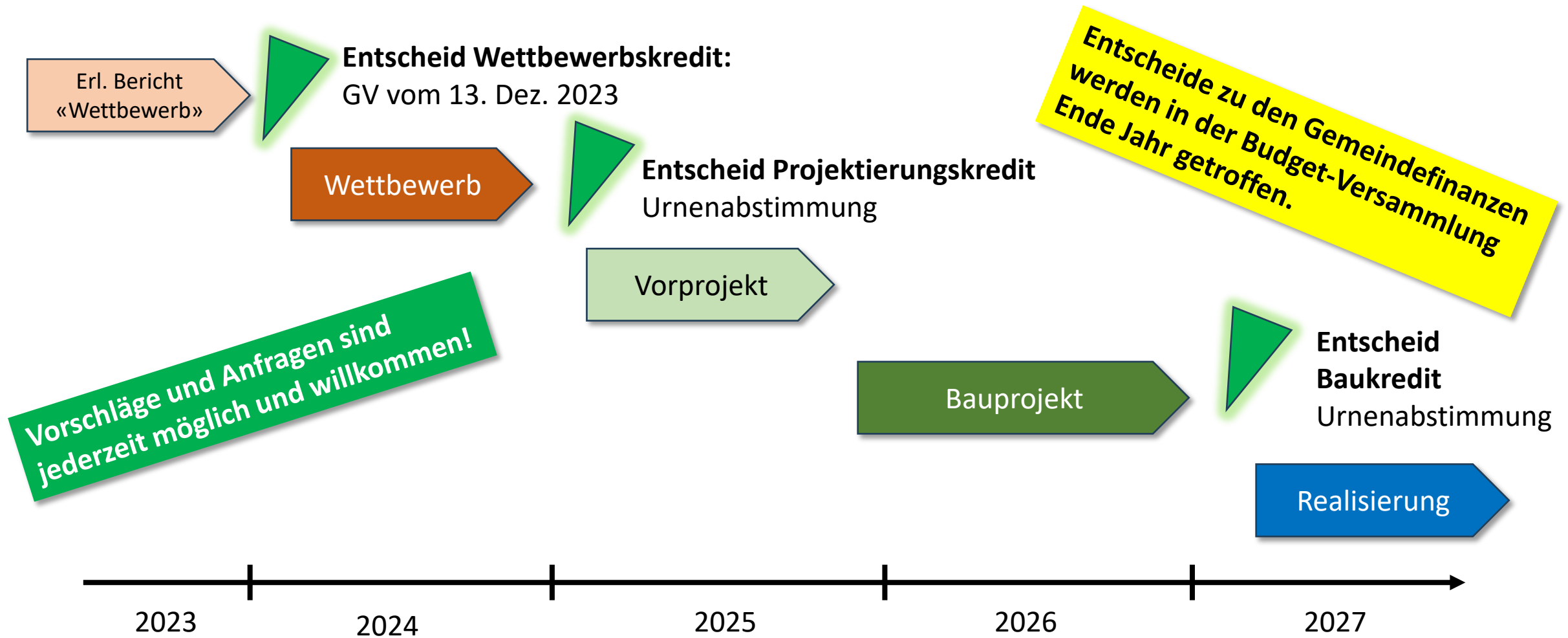


# Wie geht es nachher weiter?

- Vertragsabschluss mit Urheber des Siegerprojekts
- Weitere Präzisierung der Anforderungen unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus dem Wettbewerb
- Aufstellen der Projektorganisation
- Start der Planung (Vorprojekt)

Wie können Sie sich  
einbringen?

# Grobplanung und zentrale Entscheide







**Vielen Dank für die  
Aufmerksamkeit und die  
Diskussion!**