

Vorlage Stadtparlament

Datum 25. August 2026
Beschluss Nr. 1812
Aktenplan 215.12.10 Primarschulhäuser: Bauliches

Primarschule Hof-Kreuzbühl, Modulbau; Kredit mit besonderem Beschluss (PNR 962020105)

Antrag

Wir beantragen Ihnen, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Das Projekt für den Modulbau für Kindergarten, Primarschule und Tagesbetreuung Kreuzbühl im Umfang von CHF 6'043'000 wird gutgeheissen und mit besonderem Beschluss ein entsprechender Kredit zulasten der Investitionsrechnung genehmigt.
2. Das Projekt für eine Photovoltaikanlage und Kühlmodule für den Modulbau gemäss Ziff. 1 im Umfang von CHF 534'000 wird genehmigt und dafür mit besonderem Beschluss ein entsprechender Kredit zulasten der Investitionsrechnung erteilt. Dieser Beschluss steht unter dem Vorbehalt, dass der Beschluss gemäss Ziff. 1 rechtskräftig beschlossen wird.
3. Es wird festgestellt, dass die Beschlüsse gemäss Ziff. 1 und 2 nach Art. 8 Abs. 1 Ziff. 6 Bst. a der Gemeindeordnung gesamthaft dem fakultativen Referendum unterstehen.

1 Ausgangslage

Zum Schuleinzugsgebiet Hof-Kreuzbühl gehören die beiden Primarschulhäuser Hof und Kreuzbühl sowie die Kindergärten an der Sonnmattstrasse 17, Koblerstrasse 19, Kräzernstrasse 118, Herisauer Strasse 88 und Kreuzbühlstrasse 18. Die Tagesbetreuung für das Schulhaus Kreuzbühl ist zusammen mit einem Kindergarten an der Kreuzbühlstrasse 18/20 im ehemaligen Kirchgemeindehaus der evangelisch-reformierten Kirchgemeinde Straubenzell eingemietet. Die Tagesbetreuung für das Gebiet Hof ist in den Räumlichkeiten des Schulhauses Hof organisiert.

Die Schulraumprognose (Eckhaus) weist für die kommenden Jahre einen stetigen Zuwachs der Kinderzahlen im Schuleinzugsgebiet aus. Der Zuwachs betrifft vorrangig das Schulhaus Kreuzbühl. Dort steigt die Anzahl Klassen auf Primarstufe bis 2038/39 von heute sieben auf 13 und auf Kindergartenstufe von drei auf fünf Klassen. Im Schulhaus Hof hingegen stagnieren die Zahlen sowohl auf Kindergarten- wie auch auf Primarstufe. Die räumliche Distanz zwischen den beiden Schulhäusern Hof und Kreuzbühl bringt für Kinder, Eltern und Lehrpersonen im täglichen Alltag Herausforderungen mit sich. Die Gehdistanz von 1.7 km zwischen den Standorten ist gemäss städtischen Richtlinien erst für Kinder ab der Mittelstufe zumutbar. Für Kinder in der ersten und zweiten Klasse gilt ein Schulweg von 1.5 km als zumutbar.

Zur Linderung der Raumknappheit wurden die vorhandenen Nutzflächen gemäss Richtraumprogramm überprüft und entsprechende Mehrfachnutzungen definiert. Das Potenzial ist heute jedoch ausgeschöpft. Auch eine Erweiterbarkeit auf die Schuleinzugsgebiete Engelwies und Boppartshof wurde geprüft, jedoch als nicht realisierbar bewertet. Entsprechend ist der zusätzliche Bedarf an Schulraum im Schuleinzugsgebiet Hof-Kreuzbühl mehrheitlich im Schulhaus Kreuzbühl sicherzustellen.

Zum Areal des Schulhauses Kreuzbühl gehören das Primarschulhaus mit der Einfachturnhalle (Gsellstrasse 8/10), der Doppelkindergarten an der Herisauerstrasse 88a/b sowie die Tagesbetreuung zusammen mit einem Kindergarten im ehemaligen Kirchgemeindehaus (Kreuzbühlstrasse 18/20). Alle drei Liegenschaften weisen einen grundsätzlich hohen Erneuerungsbedarf auf.

Das Stadtparlament hat am 28. August 2018 (Vorlage des Stadtrats Nr. 1925 vom 3. Juli 2018) einen Verpflichtungskredit für einen Wettbewerb mit Vorprojekt für einen Neubau des Schulhauses Kreuzbühl mit Tagesbetreuung und Kindergarten im Umfang von CHF 885'000 erteilt. Im Zuge der Verzichtspannung hat der Stadtrat das Projekt im Jahr 2020 verschoben und die Planungsarbeiten sistiert. Die Planungen wurden im Frühjahr 2024 auf der Grundlage der zu diesem Zeitpunkt vorliegenden Schulraumprognose (Eckhaus) wieder aufgenommen. Es zeigte sich, dass die benötigten Schul- und Kindergartenräume nicht zeitgerecht im geplanten Ersatzneubau zur Verfügung gestellt werden können. Als Übergangslösung wurden deshalb provisorische Schulräume in die Planung aufgenommen. In einem Partizipationsverfahren hat die Stadt zusammen mit dem Quartier Standorte für dieses Provisorium evaluiert. Die beiden Stadträte Direktion Planung und Bau sowie Direktion Bildung und Freizeit haben das Resultat dieses Verfahrens und den Entscheid für die Sport- und Spielwiese angrenzend an das Schulhaus als Standort am 26. Februar 2025 der Bevölkerung vorgestellt. Als Provisorium soll ein Holzmodulbau (gemäss bestehendem Rahmenvertrag) zum Einsatz kommen.

2 Bestand und Bedarfsplanung

Zwischen 1965 und 1967 entstand an der Gsellstrasse die Schulanlage Kreuzbühl. Der Gebäudekomplex umfasst ein zweigeschossiges Primarschulhaus für sechs Klassen, das über eine gedeckte Passage mit einer Einfachturnhalle und einer angegliederten Wohnung für die Hauswartung verbunden ist. Diese Wohnung wird heute ebenfalls für schulische Bedürfnisse genutzt. Bereits heute werden sieben Primarklassen in den bestehenden Räumlichkeiten unterrichtet. Im Untergeschoss befinden sich eine Zivilschutzanlage sowie eine ehemalige Truppenunterkunft, die ebenfalls für schulische Zwecke genutzt werden. Sie dienen als eine Art Mehrzweckraum etwa für Proben, Theateraufführungen sowie Projekte im gestalterischen Bereich und werden als Lager genutzt. Umgeben von einem erhaltenswerten Grünbestand weist das über 50-jährige Bauwerk seit Jahren einen baulichen und betrieblichen Erneuerungsbedarf auf.

In der Nähe der Schulanlage Kreuzbühl befindet sich die Liegenschaft Herisauer Strasse 88a/b. Auf dem Grundstück, das der Wohnzone W3 zugeordnet ist, wurde im Jahr 1957 ein Einfachkindergarten errichtet. Im Jahr 1965 erfolgte eine Erweiterung des Gebäudes zu einem Doppelkindergarten. Das mittlerweile über 60 Jahre alte Gebäude weist ebenfalls einen Erneuerungsbedarf auf. Der Doppelkindergarten soll im Rahmen des Rahmenkredits für Gebäudemodernisierungen ([Vorlage des Stadtrats Nr. 740 vom 19. August 2025, vom Stadtparlament unverändert genehmigt am 23. September 2025](#)) energetisch und baulich ertüchtigt werden.

Das Angebot der Tagesbetreuung ist provisorisch im ehemaligen Pfarr- und Kirchgemeindehaus an der Kreuzbühlstrasse 18/20 sichergestellt. Die Betreuung soll im Sinne einer langfristigen Sicht in das Primarschulhaus Kreuzbühl integriert werden ([Vorlage des Stadtrats Nr. 894 vom 26. September 2017, vom Stadtparlament unverändert genehmigt am 5. Dezember 2017](#)).

Das im Jahre 1856 als Schulhaus erstellte Gebäude an der Kräzernstrasse 118 erfuhr im Laufe der Zeit verschiedene Umbauten, wurde aber immer für schulische Zwecke verwendet. Im Jahr 2025 erfolgte der letzte Umbau bzw. die Umnutzung der Obergeschosse von einer Wohnung in einen Kindergarten. Somit sind heute zwei Kindergärten in den Räumlichkeiten untergebracht. Die strategisch ideale Lage des Gebäudes zwischen den beiden Schulhäusern Hof und Kreuzbühl erlaubt eine Nutzung durch beide Schulkreise und bietet so organisatorische Vorteile im Betrieb.

Gemäss aktueller Prognose nimmt die Zahl der Schülerinnen und Schüler im Schuleinzugsgebiet Hof-Kreuzbühl bis zum Prognosehorizont im Schuljahr 2038/39 linear um rund einen Drittel zu. Während im Schulhaus Hof die Zahlen nur leicht ansteigen, verdoppelt sich im Schulhaus Kreuzbühl die Anzahl Kinder dabei nahezu.

Aktuell stehen der Primarschule Kreuzbühl drei Kindergärten (Doppelkindergarten Kräzernstrasse 118 und Kindergarten im Tagesbetreuungsgebäude Kreuzbühlstrasse 18) und im Schulhaus sieben Klassenzimmer zur Verfügung. Die Tagesbetreuung an der Kreuzbühlstrasse 18/20 verfügt über insgesamt rund 430 m² (davon 280 m² Nettobetreuungsfläche).

Im Schuljahr 2025/26 (Stichtag September¹ 2025) wurden in Kreuzbühl auf Kindergartenstufe 53 Kinder und auf Primarstufe 126 Kinder beschult. In der Tagesbetreuung nutzen am Spitzentag 44 Kinder das Angebot. Das Richtprogramm wird aktuell unterschritten. Bereits ab dem Schuljahr 2027/28 wird das heute zur Verfügung stehende Raumangebot nicht mehr ausreichen und es muss für Kindergarten, Primarschule und Betreuung zusätzlicher Raum zur Verfügung gestellt werden (Abbildung 1).

Prognosenverlauf SEG Hof- Kreuzbühl									
	IST Sept 2025		Ende Modul 2032/33		Bezug Neubau				
	SuS	Anz. Kl.	SuS	Anz. Kl.	SuS	Anz. Kl.			
Primarschule Kreuzbühl	126	7.0	222	11.0	96	4.0			
Primarschule Hof	190	10.0	231	11.4	41	1.4			
Total	316	17.0	453	22.4	137	5.4			
Kigas Kreuzbühl	53	3.0	76	4.2	23	1.2			
Kigas Hof	73	4.0	76	4.2	3	0.2			
Total	126	7.0	152	8.4	26	1.4			
TAB Kreuzbühl a. SpTg	44		114		70				
TAB Hof a. SpTg	57		85		28				
Total	101		199		98				
Prognosenhorizont 2038/39									
	Prognose 2038/39		Wachstum						
	SuS	Anz. Kl.	SuS	Anz. Kl.					
Primarschule Kreuzbühl	258	12.6	132	5.6					
Primarschule Hof	221	10.8	31	0.8					
Total	479	23.4	163	6.4					
Kigas Kreuzbühl	89	4.9	36	1.9					
Kigas Hof	74	4.2	1	0.2					
Total	163	9.1	37	2.1					
TAB Kreuzbühl a. SpTg	162		118						
TAB Hof a. SpTg	100		43						
Total	262		161						
Wachstum Einzugsgebiet Schulhaus Kreuzbühl 2026/27 - 2032/33									
	Ist 2025/26	Plan 2026/27	Prognose 2027/28	Prognose 2028/29	Prognose 2029/30	Prognose 2030/31	Prognose 2031/32	Prognose 2032/33	Prognose 2033/34
Kiga Klassen	3	3	+ 1 = 4	4	4	4	4	4	4
PS Klassen	7	7	+ 1 = 8	+ 1 = 9	9	+ 1 =10	10	+ 1 =11	11
TAB total Kinder	44		79	84	90	99	106	114	120

Abbildung 1: Prognosenverlauf im Schuleinzugsgebiet (SEG) Hof-Kreuzbühl und Bedarf Kreuzbühl

¹ Die Zahlen für das Schuljahr 2026/27 liegen noch nicht vor. Die neuen Zahlen werden aufgrund der Veränderungen in den ersten Schulwochen jeweils mit Stichtag September erhoben.

3 Schulraumstrategie

Zum Areal des Schulhauses Kreuzbühl gehören das Primarschulhaus mit der Einfachturnhalle (Gsellstrasse 8/10), der Doppel-Kindergarten an der Herisauer Strasse 88a/b und die Tagesbetreuung zusammen mit einem Kindergarten im ehemaligen Kirchgemeindehaus der reformierten Kirche Straubenzell (Kreuzbühlstrasse 18/20). Alle drei Liegenschaften weisen einen Erneuerungsbedarf auf. Gemäss ursprünglicher Planung sollen die Nutzungen künftig im geplanten Neubau für Schule, Kindergarten und Betreuung zusammengeführt werden.

Im Sinne der Nachhaltigkeit, der Kreislaufwirtschaft und zur Vermeidung von Treibhausgasen wurde mittels einer externen Potenzialanalyse geprüft, ob das Raumprogramm der Primarschule Kreuzbühl mit Schule, Kindergarten und Tagesbetreuung entgegen der ursprünglichen Idee eines Neubaus nicht doch mit einem Teilerhalt des Bestandes realisiert werden kann. Aus dieser Potenzialanalyse ging hervor, dass ein Teilerhalt möglich und sinnvoll wäre. Die anschliessende Machbarkeitsstudie zeigte, dass die Ausnützung des Grundstücks mit einem Neubau für Kindergarten, Primarschule und Betreuung – unter Berücksichtigung aller Parameter, wie beispielsweise des Baumbestandes, des Flächenbedarfsanstiegs und der Bestandsgebäude, und trotz der Berücksichtigung einer Mehrfachnutzung der Nettobetreuungsfläche von 25 % – überschritten würde.

Es wurde deshalb geprüft, ob sich die bereits heute von der Tagesbetreuung genutzte Liegenschaft an der Kreuzbühlstrasse 18 (Kirchgemeindehaus) für eine langfristige Nutzung durch die Tagesbetreuung eignet. Die Überprüfung hat ergeben, dass die Betreuung mit einer Erweiterung (Aufstockung des Verbindungsbaus) am Standort gewährleistet werden könnte. Die Stadt führt zu diesem Zweck Gespräche mit der evangelisch-reformierten Kirchgemeinde Straubenzell für einen Grundstückstausch.

Der Doppelkindergarten Herisauer Strasse 88a/b soll im Rahmen des Rahmenkredits für Gebäudemodernisierungen ([Vorlage des Stadtrats Nr. 740 vom 19. August 2025, vom Stadtparlament unverändert genehmigt am 23. September 2025](#)) energetisch und baulich ertüchtigt werden.

Die notwendigen Kapazitäten für Schule, Kindergarten und Tagesbetreuung bis zur Realisierung eines Neubaus sollen mit einem Provisorium in Form eines Modulbaus bereitgestellt werden. Das Provisorium wird so dimensioniert, dass eine möglichst langfristige, flexible Nutzung möglich wird. Das Provisorium dient als Übergangslösung während der Erneuerung des Doppelkindergartens und der möglichen Erweiterung der Tagesbetreuung und stellt die fehlenden Schulräume bis zum Bezug des geplanten Neubaus des Schulhauses (per Schuljahr 2034/35) bereit (vgl. Tabelle 1).

Etappe 1 Q4 2027	Etappe 2 ab SJ 2028/29	Etappe 3 ab SJ 2030/31	Etappe 4 auf SJ 2034/35
Holzmodulbau (12 RE) ist erstellt / bezugsbereit	D-Kindergarten ist erneuert und kann wieder bezogen werden	Tagesbetreuung zieht zurück an die Kreuzbühlstrasse 18/20.	Mit Bezug des Neubaus des Schulhauses wird der Modulbau abgebaut.
D-Kindergarten (3 RE) zieht in den Modulbau	Tagesbetreuung (7 RE) zieht in die freien Räume des Modulbaus ein, Liegenschaft Kreuzbühlstrasse 18/20 kann erneuert und erweitert werden	Klassenräume (12 RE) mit Baubeginn des Schulhauses muss der Modulbau eventuell erweitert werden, abhängig vom Resultat des Projektwettbewerbs	
Klassenräume (3 RE) stehen im Modulbau genügend zur Verfügung	Klassenräume (3 RE) deckt den Bedarf von zwei Klassen plus Diensträume		
	Kindergarten (2 RE) kombinierte Nutzung mit der Tagesbetreuung im Modulbau können zwei KG angeboten werden (1 Wachstums-KG / 1 Ersatz Kreuzbühlstrasse 18/20)		

Tabelle 1: Schulraumstrategie Kreuzbühl

Durch diese Strategie und die entsprechende Dimensionierung des Modulbaus entsteht eine Lösung, die den Raumbedarf der prognostizierten Kinderzahlen für verschiedenste Szenarien erfüllt.

Aufgrund der Nutzungsdauer des Provisoriums von sechs bis sieben Jahren wird anstelle eines Containerprovisoriums ein Holzmodulbau gemäss bestehendem Rahmenvertrag erstellt.

Im Modulbau ist eine Gastroküche vorgesehen², in welcher die Mahlzeiten für den Standort Kreuzbühl produziert werden können. Diese Raumeinheit ist notwendig, denn aktuell werden die Mahlzeiten von der Tagesbetreuung Hof angeliefert, deren Küche bereits überlastet ist.

3.1 Standort Holzmodulbau

Zur Findung eines geeigneten Standorts für den Holzmodulbau hat die Stadt ein Partizipationsverfahren durchgeführt. Im Rahmen des Verfahrens wurden für die notwendige Übergangslösung insgesamt zehn Standorte geprüft. Dazu gehörten das Grundstück des Doppelkindergarten Herisauer Strasse, das Schulhaus Hof, Räume in der katholischen Kirche, die Wiese neben der katholischen Kirche, städtische Grundstücke in der Industriezone, die Spielwiese sowie auch weitere Varianten auf dem

² Die Gastroküche wird erst im Zuge der Lösungsstrategie unter Ziff. 4 ab Schuljahr 2028/29 eingebaut. Der Kredit hierfür erfolgt mit dem Antrag für den Umbau der Liegenschaft an der Kreuzbühlstrasse 18/20.

Schulareal. Die Mitwirkungsgruppe empfahl einstimmig den Standort am östlichen Rand der Spielfläche. Wesentliche Vorteile dieses Standorts sind die kurzen Wege zum Schulhaus, zur Tagesbetreuung und zur Turnhalle, die Nutzung von Synergien und Mehrfachnutzungen mit der bestehenden Schulanlage sowie die Möglichkeit einer späteren Erweiterung für das Bauprovisorium während des Neubaus. Das Grundstück befindet sich seit 2019 im Eigentum der Stadt und ist der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) zugeteilt. Auf dem Sportplatz bleibt weiterhin eine Spielfläche von rund 68 x 63 m nutzbar.

4 Projekt

4.1 Holzmodulbau

Der Stadtrat hat im Jahr 2023 einen Rahmenvertrag für einen ortsunabhängigen Holzmodulbau für die Schul- und Betreuungsnutzung genehmigt und diesen im gleichen Jahr mittels Submissionsverfahren an eine geeignete Totalunternehmerin vergeben. Bei entsprechendem Bedarf kann ein Modulbau mit verschiedenen Nutzungsvarianten bis ins Jahr 2030 ohne ein weiteres Submissionsverfahren angeschafft werden. Vorbehalten bleibt die entsprechende Krediterteilung.

4.1.1 Rhythmusprogramm

Der Rahmenvertrag sieht einen Holzmodulbau mit zwölf Raumeinheiten (RE) vor. Die Raumeinheiten mit je einer Fläche von 70-75 m² (Klassenzimmergrösse) eignen sich für die Primarschule, den Kindergarten und die Tagesbetreuung. Die Räumlichkeiten weisen den üblichen Ausbaustandard (Bodenbelag, Beleuchtung, Lavabo etc.) auf. Die Nebennutzflächen enthalten die Erschliessung, eine Treppe, einen Lift und Garderoben. Ebenfalls vorgesehen sind sanitäre Anlagen (ebenfalls hindernisfrei), einen Serverraum sowie einen Putzraum. Die Grundrisseinteilung entspricht demjenigen im Rahmenvertrag und kann mit geringfügigen Anpassungen übernommen werden.

4.1.2 Bauliche und gebäudetechnische Anforderungen

Der Holzmodulbau muss die baulichen Anforderungen an die unterschiedlichen Nutzungen von Schule, Kindergarten und Tagesbetreuung erfüllen. Diese sind im Rahmenvertrag detailliert aufgeführt. Der Holzmodulbau wird entsprechend ausgeführt.

4.1.3 Räumliches Konzept / innere Gebäudeorganisation

Es soll ein zweigeschossiger Holzmodulbau erstellt werden. Die Räume sind so ausgestattet, dass eine hohe Flexibilität für die unterschiedlichen Nutzungen von Schule, Kindergarten und Betreuung gegeben ist. Es gibt zwei Zugänge zum Gebäude, einen für die Kindergarten- und einen für die Schule und Tagesbetreuung (Erd- und Obergeschoss). Es besteht eine interne Verbindung zwischen den beiden Nutzungen.

4.1.4 Konstruktion und Ausbau

Sowohl Konstruktion wie auch Ausbau richten sich nach den im Rahmenvertrag definierten Gebäudeanforderungen und entsprechen dem üblichen Ausbaustandard für Schulbauten. Die Module sind in Holzbauteile und selbsttragend ausgeführt. Vorgaben bezüglich Nutzlasten, Schneelasten, Erdbeben, Brandschutz und Schallschutz entsprechen den aktuell gültigen Normen.

4.1.5 Geologie

Gestützt auf ein geotechnisches Gutachten kommen Schraubfundationen zum Einsatz. Das Gebiet des Schulhauses Kreuzbühl liegt in einem Naturgefahrengebiet mittlerer Gefährdung bezüglich Hochwasser. Diesem Aspekt wird mit einer Niveauanhebung Rechnung getragen.

4.1.6 Umgebung

Mit Ausnahme eines Verbindungsweges zwischen dem Holzmodulbau und dem Schulhaus sowie einem abgegrenzten Aussenbereich für die Kindergärten wird die Umgebung belassen. Die benötigten Baupisten für die Montage des Holzmodulbaus werden nicht zurückgebaut, sondern für die Zeit bis zum Rückbau begrünt.

4.1.7 Hindernisfreies Bauen

Das gesamte Gebäude erfüllt die SIA-Norm 500:2009 «Hindernisfreie Bauten». Um die Rollstuhltauglichkeit zwischen dem Schulhaus und dem Holzmodulbau zu gewährleisten, sind die Gehwege entsprechend befestigt. Der Zugang zum Holzmodulbau wird mittels einer Rampe gelöst. Innerhalb des Gebäudes steht ein Personenlift zur Verfügung.

4.1.8 Nachhaltigkeit

Der Holzmodulbau wird in Anlehnung an den Standard «Nachhaltiges Bauen Schweiz» (SNBS) geplant und erstellt. Aufgrund der vorgesehenen Nutzungsdauer wird das System gemäss Rahmenvertrag angewendet. Die Dachflächen werden mit einer extensiven Begrünung von ca. 70 mm Stärke eingedeckt.

4.1.9 Energie / Ökologie

Für die Wärmeerzeugung wird eine Luft-Wasser-Wärmepumpe eingesetzt. Die Wärmeverteilung erfolgt über konventionelle Heizkörper mit Einzelraumregulierung. Sämtliche Räume sind mit einer kontrollierten Gebäudelüftung ausgestattet. Die Gebäudehülle erfüllt die Anforderungen von Minergie-Gebäuden.

4.1.10 Bauablauf

Nach dem Erstellen der Baupiste und der Schraubfundationen wird der Holzmodulbau innert weniger Tage aufgerichtet. Der Ausbau bis zur Übergabe des Werkes nimmt zwei bis drei Monate in Anspruch.

4.1.11 Erweiterbarkeit

Der Holzmodulbau wird so konzipiert und auf der Parzelle platziert, dass eine Erweiterung von mindestens vier Klassenzimmern in Richtung Norden möglich ist. Ob diese Erweiterung notwendig wird, hängt von der weiteren Planung für die Schulanlage (Projektwettbewerb) ab.

4.2 Photovoltaikanlage und Kühlmodule

Die vergangenen Sommerperioden mit hohen Aussen- und entsprechenden Raumtemperaturen haben gezeigt, dass ein regulärer Schulbetrieb während Hitzephasen nur eingeschränkt möglich ist. Da in Zukunft mit einer Zunahme solcher Szenarien zu rechnen ist, wird eine aktive Kühlung von Schulräumen notwendig. Zur Verbesserung des Raumklimas im Holzmodulbau sollen deshalb Kühlmodule in Kombination mit einer Photovoltaikanlage erstellt werden. Die Kühlmodule werden in die vorhandene Gebäudelüftung integriert und gewährleisten so einen angemessenen thermischen Komfort in den Schulräumen.

Auf der Dachfläche wird eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von rund 75 kWp erstellt. Mit dem Strom der Photovoltaikanlage werden primär lokal der Modulbau und die Kühlmodule versorgt. Bei einer Überproduktion wird der überschüssige Strom innerhalb einer lokalen Elektrizitätsgemeinschaft (LEG) genutzt. Der Energiebedarf der eingebauten Kühlmodule kann vollständig durch den erzeugten Solarstrom gedeckt werden. Die Steuerung der Kühlung ist mit einem intelligenten Energie Management System auszustatten, sodass nur im Fall von genügend solarer Energie gekühlt wird.

Die Photovoltaikmodule werden aufgeständert ausgeführt, sodass die gesamte Dachfläche extensiv begrünt werden kann. Die gesamte Dachfläche beträgt rund 1'050 m², wovon rund 350 m² bis 400 m² für die Photovoltaikmodule benötigt werden. Die Photovoltaikmodule sollen nach der Nutzungsdauer des Holzmodulbaus weiterverwendet werden können.

Der Holzmodulbau gemäss Rahmenvertrag, wie er für das Schulhaus Kreuzbühl zum Einsatz kommen soll, erfüllt die baulichen und gebäudetechnischen Anforderungen (Statik / Dachlast, elektrische Installation) an die Auf- und Zubauten durch die Kühlmodule und die Photovoltaikanlage. Es sind keine weiteren Installationen oder Massnahmen notwendig.

5 Kosten und Finanzierung

5.1 Holzmodulbau

Die Kosten für den Holzmodulbau belaufen sich gemäss Kostenvoranschlag (Kostenschätzung Stand Oktober 2025; Index Stand April 2025: 116.8; Basis Oktober 2020, Kostengenauigkeit $\pm 10\%$) auf CHF 6'043'000 und setzen sich wie folgt zusammen:

BKP	Arbeitsgattung	CHF
0	Grundstück	0
1	Vorbereitungsarbeiten	593'200
2	Gebäude	4'507'800
21	Rohbau 1	1'926'800
22	Rohbau 2	394'300
23	Elektroanlagen	424'400
24	Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlage	458'800
25	Sanitäranlagen	135'300
26	Transportanlagen	48'200
27	Ausbau 1	345'900
28	Ausbau 2	489'900
29	Honorare	284'200
3	Betriebseinrichtungen	0
4	Umgebung	68'300
5	Baunebenkosten	33'900
6	Reserven ca. 10 %	554'800
7	Bauherrschaftsleistung	150'000

9	Ausstattung	135'000
0-9	Total (inkl. 8.1 % MWST)	6'043'000

Die Anlagekosten für den Modulbau basieren auf den im Rahmenvertrag ausgeschriebenen Werkpreis von CHF 3'879'020 (exkl. MWST und exkl. Teuerung). Der Baupreisindex Hochbau in der Ostschweiz stieg seit Vertragsabschluss im Oktober 2022 von 113.0 Punkten auf den Stand April 2025 um 3.8 Punkte auf 116.8 Punkte. Dies ergibt einen Nettopreis für den Modulbau von rund CHF 4'335'000 (inkl. MWST von 8.1 % und Teuerung von 3.4 %). Zusätzlich enthalten sind die erforderlichen Vorbereitungsarbeiten wie die Baupiste für die Montage der Module, Foundationen, Erschliessung durch Werkleitungen, Umgebungsgestaltung und entsprechende Honorare für diese Arbeiten.

Aufgrund der offerierten Kosten aus dem Rahmenvertrag und der damit verbundenen Genauigkeit ist eine Reserve von 10 % eingesetzt.

In der Investitionsplanung sind für das Projekt Mittel in der Höhe von CHF 6'000'000 eingestellt (Konto Nr. 962020105). Der Kredit mit besonderem Beschluss von CHF 6'043'000 gilt als Kostendach.

PNR 962020105

Abschreibungs-KST 3906000

Investitionsrechnung	Netto (inkl. MWST)	Beiträge Dritter (inkl. MWST)	Brutto (Gesamtvolumen, inkl. MWST)
Gesamtkredit	CHF 6'043'000	CHF 0	CHF 6'043'000
Budget 2026	CHF 1'000'000	CHF 0	CHF 1'000'000
Budget 2027	CHF 3'000'000	CHF 0	CHF 3'000'000
Budget 2028	CHF 2'043'000	CHF 0	CHF 2'043'000

5.1.1 Photovoltaikanlage und Kühlmodule

Die Kosten für die Photovoltaikanlage und den Einbau von Kühlmodulen belaufen sich gemäss Kostenvoranschlag (Kostenschätzung Stand Oktober 2025, Index Stand April 2025: 116.8, Basis Okt. 2020, Kostengenauigkeit $\pm 10\%$) auf CHF 534'000 und setzen sich wie folgt zusammen:

BKP	Arbeitsgattung	CHF
3	Betriebseinrichtungen	461'000
33	PV-Anlage	140'000
34	Kühlmodule	321'000
6	Reserven ca. 10 %	46'000
7	Bauherrenleistung	27'000
0-9	Total (inkl. 8.1 % MWST)	534'000

Die Anlagekosten für die Kühlmodule beruhen auf einer Offerte des Herstellers des Holzmodulbaus. Der Preis für die Photovoltaikanlage basiert auf Erfahrungswerten von ausgeführten Anlagen in vergleichbarer Grösse.

In der Investitionsplanung 2027 sind für die Photovoltaikanlage und die Kühlmodule keine Mittel eingestellt. In der Planung 2028 wird dies berücksichtigt. Die Kosten von CHF 534'000 gelten als Kostendach.

Investitionsrechnung	Netto (inkl. MWST)	Beiträge Dritter (inkl. MWST)	Brutto (Gesamtvolumen, inkl. MWST)
Gesamtausgabe	CHF 534'000	CHF 0	CHF 534'000
Budget 2028	CHF 534'000	CHF 0	CHF 534'000

5.1.2 Kapitalkosten PV-Anlage

Die zusätzlichen Investitionen generieren Kapitalkosten, die sich aus kalkulatorischen Zinsen und Abschreibungen zusammensetzen. Es werden die gleichen Zinsen und Abschreibungen wie beim Holzmodulbau berücksichtigt. Daraus ergeben sich ab der vollständigen Aktivierung in der Bilanz ab dem Jahr 2029 kalkulatorische Zinskosten von CHF 4'000 und Abschreibungskosten von CHF 21'000. Die Erfolgsrechnung der Stadt wird daher in mittel- bis langfristiger Sicht mit CHF 25'000 belastet. Der aktuelle Finanzplan und die aktuelle Investitionsplanung bilden diese zusätzlichen Kosten noch nicht ab.

5.1.3 Benchmark und Kennzahlen

Die Baukosten (Kennwert BKP 2 pro Kubikmeter von CHF 793) liegen leicht höher als von Provisorien aus reinen Containersystemen (CHF 550 bis 650), wie sie in der Schulanlage Hebel oder Zil eingesetzt wurden. Der Mehrpreis resultiert aus der höheren Qualität der Baukonstruktion mit Holzmodulen, wie sie auch im Wohnungsbau zur Anwendung kommen. Der Modulbau «Züri Modular» der Stadt Zürich weist beispielsweise einen Kubikmeterpreis von CHF 1'073 auf. Beim Holzmodulbau für Schule und Betreuung Rotmonten beträgt der indexierte Kubikmeterpreis CHF 1'221. Dieser liegt aufgrund des höheren Ausbaustandards für den langfristigen Gebrauch – insbesondere durch Anforderungen wie verbesserte Schalldämmung und eine Photovoltaikanlage – über dem üblichen Niveau für temporäre Holzmodulbauten.

Im Vergleich zu Neubauten, wie beispielsweise bei der Tagesbetreuung Gotthelfstrasse 13 (CHF 1'270), der Tagesbetreuung mit Dreifachkindergarten Iddastrasse 25 (CHF 1'310) oder der Tagesbetreuung Boppartshof (CHF 1'192) liegen die Investitionskosten deutlich tiefer (alle Preise gemäss Indexstand April 2025: 116.8).

5.1.4 Kapitalkosten Modulbau

Das Bauvorhaben generiert ab dem Jahr 2028 Kapitalkosten, die sich aus kalkulatorischen Zinsen und Abschreibungen zusammensetzen. Für die kalkulatorischen Zinsen wird mit einem Wert von 1.5 % gerechnet. Dies entspricht dem aktuellen internen Zinssatz, der auf dem gewichteten Durchschnittszinssatz aller Fremdkapitaltranchen beruht. Daraus ergeben sich ab der Inbetriebnahme bzw. ab der vollständigen Aktivierung in der Bilanz ab dem Beginn des Jahres 2029 kalkulatorische Zinskosten von CHF 45'000. Aus den Abschreibungen resultieren ab 2029 Kosten von CHF 242'000. Die

Erfolgsrechnung der Stadt wird daher in mittel- bis langfristiger Sicht mit CHF 287'000 belastet. Der aktuelle Finanzplan und die aktuelle Investitionsplanung bilden dieses Bauvorhaben und dessen Folgekosten ab.

In einer Risikobetrachtung kann festgehalten werden, dass das Projekt in den zehn Jahren der vorgesehenen Nutzungsdauer keine besonderen Risiken, insbesondere keine betriebswirtschaftlichen Risiken, mit sich bringt.

5.1.5 Unterhaltskosten

Für die Wartung und Instandhaltung des Gebäudes und die Erneuerung der Bauteile nach Ablauf ihrer individuellen Lebenszeit fallen Unterhaltskosten für die Werterhaltung von Konstruktion, Gebäudehülle, Installationen und Ausbau an. Gewisse Wartungskosten fallen jährlich an, grössere Ausgaben werden im Rahmen der Instandsetzungsintervalle budgetiert. Die Unterhaltskosten sind generell in den ersten Jahren nach der Inbetriebnahme geringer und steigen im Laufe der Nutzungszeit.

Für die Kalkulation der jährlichen Unterhaltskosten wird ein Mittelwert von 3 % von BKP 2 und 3 angenommen. Dies entspricht rund CHF 135'000 pro Jahr. Für die zusätzlich anfallenden Aufwendungen im Objektmanagement rechnet das Hochbauamt mit zusätzlichen vier Stellenprozenten. Der Unterhaltsaufwand von Stadtgrün wird durch die einfache Umgebungsgestaltung nicht verändert. Es wird davon ausgegangen, dass in diesem Bereich keine zusätzlichen Stellenprozente notwendig sind.

5.1.6 Betriebskosten

Im Zusammenhang mit dem geplanten Holzmodulbau fallen für den Hausdienst aufgrund der verschiedenen Nutzungen und teilweisen Bauprovisorien jährlich unterschiedliche Kosten an:

	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
CHF	21'000.00	50'665.00	50'665.00	79'415.00	79'415.00	79'415.00	-79'415.00
Stellen-%	29 %	70 %	70 %	110 %	110 %	110 %	-110 %

Die Berechnung der Betriebskosten für den Hausdienst (Reinigung, Dienstleistungen für den Betreuungsbetrieb) wird rund ein Jahr vor dem Bezug erstellt. Als Grundlage werden die definitiven Ausführungspläne (inkl. Materialisierungskonzept) verwendet. Der Leistungsauftrag wird im Rahmen des Projekts zur Überprüfung der Leistungs-, Organisations- und Stellenplanung der Dienststelle Infrastruktur Bildung und Freizeit ermittelt. Die durch die Flächenausweitung begründeten Stellenprozente werden wie üblich im Rahmen des ordentlichen Budgetprozesses beantragt. Zusätzlich allfällig notwendige Personalressourcen für die Dienststelle Schule und Musik werden auf dem ordentlichen Weg eingeholt.

6 Weiteres Vorgehen / Termine

Nach der Krediterteilung wird das Projekt zur Baubewilligungsreife weiterentwickelt. Im Anschluss folgen die weiteren Planungsschritte für die Submission und Ausführung. Sofern keine Rechtsmittelverfahren durchgeführt werden müssen, können die Bauarbeiten rund sechs Monate nach der Baubewilligung starten. Folgende Meilensteine sind vorgesehen:

Erarbeitung Vorprojekt / Bauprojekt	bis Ende 2026
Baubewilligung	Frühling 2027
Start Bauausführung	Herbst 2027
Bezug	Sommer 2028
Rückbau Modulbau (nach Fertigstellung Neubau)	ca. 2034/35

Je nach Bedarf kann der Modulbau an einem anderen Ort weitergenutzt werden. Die Kosten dafür werden dannzumal separat beantragt.

Die Stadtpräsidentin:
Maria Pappa

Der Stadtschreiber-Stellvertreter:
Andy Markwalder

Beilagen:

- Situations- und Projektpläne Holzmodulbau
- Matrix der finanziellen Auswirkungen