

Geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Wir unterbreiten Ihnen folgendes Geschäft zur Abstimmung an der Urne.

***Genehmigung des Baukredits für die Erstellung eines modularen Schulhaus-Pavillons in der Höhe von CHF 3,999 Mio. (inkl. MwSt)***

*Der Antrag lautet:*

*«Genehmigung des Baukredits für die Erstellung eines modularen Schulhaus-Pavillons in der Höhe von CHF 3,999 Mio. (inkl. MwSt.)»*

Auf den nachfolgenden Seiten finden Sie die Orientierung über den Inhalt der Abstimmungsvorlage.

Wir laden Sie ein, die Vorlage zu prüfen und an der Urne Ihre Stimme abzugeben.

Freundliche Grüsse  
**Namens der Schulpflege**



René Mulder  
Schulpräsident

## Kreditantrag für den Bau eines Schulhaus-Pavillons

### Das Wichtigste in Kürze

Die Gemeinde Aesch ZH wird in den kommenden Jahren aufgrund reger Bautätigkeit im Dorf weiterwachsen. Der Bevölkerungsanstieg führt unweigerlich auch zu einer Zunahme der Schülerzahlen. Im kantonalen Vergleich weist die Gemeinde immer noch eine überdurchschnittlich hohe Anzahl an Kindergartenkindern und Primarschülern auf. Der vorhandene Schulraum, der bereits in diesem Schuljahr seine Kapazitätsgrenze erreicht hat, wird im kommenden Sommer bereits unzulänglich sein, um die Aescher Schüler und Schülerinnen angemessen und nach geltenden Standards unterrichten zu können.

Um den steigenden Schulraumbedarf decken zu können, benötigt die Primarschule daher mehr Fläche. Aufgrund der Dringlichkeit wurde die Schulpflege an der letzten Gemeindeversammlung mit der Projektierung eines modularen Schulhaus-Pavillons beauftragt, welcher im Vergleich zu einem klassischen Neubau in Massivbauweise nicht nur schneller realisierbar, sondern auch kostengünstiger und nachhaltiger ist. Nach aktueller Planung liesse sich ein solcher Bau ab Frühling 2026 realisieren und wäre per Herbstferien 2026 bezugsbereit. Insgesamt würde ein dreigeschossiger Pavillon Platz für sechs Klassen- bzw. Fachzimmer mit angeschlossenen Gruppen- oder Therapieräumen bieten. Nach aktuellen Schätzungen würde die Realisierung eines so dimensionierten Baus der Schulgemeinde kurz- bis mittelfristig den Raumbedarf decken. Gleichzeitig verschafft ein solch modularer Pavillon den notwendigen Handlungsspielraum, um in den kommenden Jahren die Gesamtsituation auf dem Schulareal, welches auch das in die Jahre gekommene Mehrzweckgebäude umfasst, umsichtig und mit aktualisierten Daten ganzheitlich zu planen. Dabei würde die Primarschule aufgrund der modularen Bauweise flexibel bleiben, da die Module bei Bedarf an einen anderen Standort gebracht oder sogar einem neuen Zweck zugeführt werden können.

### Im Detail

Die Dringlichkeit der Bereitstellung weiteren Schulraums innert sehr kurzer Frist ist unbestritten.

Aktuell besuchen 185 Schülerinnen und Schüler (SuS) in sieben Schulklassen und drei Kindergartenklassen die Primarschule Aesch ZH. In den nächsten Monaten werden im Dorf drei Neubauten mit insgesamt 23 Wohneinheiten bezugsbereit. Von den rund 55 neuen Bewohnern sind statistisch gesehen 5,5 Personen im Primarschulalter, so dass zum Ende dieses Schuljahres die Anzahl der beschulten Kinder auf ca. 191 SuS steigen wird. Weiterhin lassen sich die kommenden Jahre insoweit vorhersagen, als dass die Kinder, die in den nächsten Jahren eingeschult werden, bereits geboren sind. Unter Berücksichtigung weiterer Zu- und Wegzüge (in Abhängigkeit vom jeweiligen Realisierungszeitpunkt der anstehenden Bauvorhaben) ergeben sich für die nächsten Schuljahre aktuell folgende Prognosen:

- Schuljahr 2026/27: 198 SuS in 11 Klassen (KiGa + Schule)
- Schuljahr 2027/28: 214 SuS in 12 Klassen (KiGa + Schule)
- Schuljahr 2028/29: 223 SuS in 13 Klassen (KiGa + Schule)

Zum Vergleich: Im vergangenen Schuljahr waren lediglich 170 SuS in drei Kindergarten- sowie sechs Schulklassen eingeteilt, die Fachzimmer, Gruppenräume und Therapieräume nutzten. Gerade bei den Nebenräumen ist schon seit einiger Zeit im Unterrichtsablauf fehlender Platz deutlich spürbar. Bei der Belegung von Fachzimmern stösst die Schule bereits an ihre Grenzen, so dass mit weiter steigenden Schülerzahlen mehr Raumbedarf für Pflichtfächer wie Werken oder Textiles und Technisches Gestalten kreiert wird. Hinzukommen neue Unterrichtsinhalte wie die Begabungs- und Begabtenförderung (BBF), die seit 2023/24 etappenweise in die Volksschulen integriert wird und ebenfalls Raum beansprucht, der (noch) nicht vorhanden ist.

Der vorgeschlagene Bau eines Pavillons ist aus Sicht der Primarschulpflege demzufolge alternativlos, denn er schafft schnell, kosteneffizient und modular Schulraum und sichert obendrein für etwaige Umbauten im Bestand den fortlaufenden Schulbetrieb durch notwendige Ausweichmöglichkeiten.

Sollte sich ergeben, dass die Schülerzahlen in zehn oder mehr Jahren deutlich abnehmen, besteht aufgrund der Modularität die Möglichkeit, den Pavillon weiterzuverkaufen, abzutragen und an einem anderen Ort wieder aufzustellen.

Mit dem Bau eines modularen Schulhaus-Pavillons sollen in einem ersten Schritt zeitnah die dringendsten Raumbedürfnisse abgedeckt werden. Der ermittelte Investitionsbedarf beträgt CHF 3,999 Mio. (inkl. MwSt.).

## **Submission**

Nach der Bewilligung des Projektierungskredits in Höhe von CHF 80'000 am 25. Juni 2025 durch die Gemeindeversammlung folgten über den Sommer die Vorbereitungsarbeiten für die Ausschreibung des Bauprojekts. Diese beinhalteten eine klare Definition des Projektumfangs und der dazugehörigen Vergabekriterien für das Aufstellen eines modularen, dreistöckigen Schulhaus-Pavillons. Am 4. September 2025 wurde die Submission im offenen Verfahren auf SIMAP.CH (Portal für öffentliche Beschaffung) eingeleitet.

Die Angebotsfrist endete am 14. Oktober 2025. Mehrere Angebote, die die Ausschreibungskriterien erfüllten, lagen zum Stichtag der Abgabe dieses Beleuchtenden Berichts vor, so dass die voraussichtlichen Kosten für das Bauprojekt bekannt waren. Aufgrund der Verfahrensvorgaben und der einhergehenden Einsprachefristen bei Submissionen der öffentlichen Hand konnte der Zuschlag für ein spezifisches Projekt aber zu diesem Zeitpunkt noch nicht kommuniziert werden. In Anbetracht der Dringlichkeit des Bauvorhabens sowie des vorgegebenen Termins für die Urnenabstimmung vom 30. November 2025 unterbreitet die Schulpflege den Stimmberechtigten demzufolge kein konkretes Bauprojekt, sondern einen auf den Parametern der Ausschreibung und den eingegangenen Offerten basierenden Baukredit in Höhe CHF 3,999 Mio. (inkl. MwSt.).

## Projektbeschreibung

### Lage



### Visualisierung (beispielhaft)

Gestalterische Beispiele verschiedener Hersteller für Schulhaus-Pavillons unterschiedlicher Grösse und Materialisierung:



### Grundlagen

In der Schweiz geltende Normen und Empfehlungen für Schulhausanlagen wurden im Zuge der Planung berücksichtigt. Anforderungen an das hindernisfreie Bauen nach SIA 500 waren bereits als Eignungskriterium Teil der Submission.

### Fundierung

Für das Fundament wird auf einer Fläche von rund 300m<sup>2</sup> maximal 1,5m tief Erde abgetragen, wobei die Humusschicht zur Wiederverwendung seitlich eingelagert wird. Anschliessend wird ein Streifenfundament aus Beton gegossen und mit einer durch Folie unterlegten Sauberkeitsschicht aus Kies versehen. Auf dieser wird der Schulhaus-Pavillon errichtet.

## **Umgebung**

Die umlaufende Rasenfläche wird nach Abschluss der Bauarbeiten wiederhergestellt. Wegerschliessungen erfolgen mittels Verbundsickersteinen. Zur Lielistrasse hin soll eine geschlossene Hecke/Strauchreihe angepflanzt werden, so dass eine natürliche Barriere zur Strasse hin entsteht.

## **Bau**

Die einzelnen Module werden in Holzbauweise witterungsunabhängig im Werk vorgefertigt. Anschliessend werden die Module mittels Tieflader nach Aesch transportiert und mithilfe eines Mobilkrans in kurzer Zeit dank eingespielter Montageprozesse aufgestellt. Vom Hersteller ist ein Baustellenkonzept auszuarbeiten und vorzulegen. Die Sicherung des Schulwegs sowie ein sicherer Zugang zu den einzelnen Gebäuden hat in diesem Zusammenhang zu jeder Zeit höchste Priorität.

## **Fassade**

Aussen ist der Schulhaus-Pavillon mit einem vorgehängten Fassadensystem aus Holz in hinterlüfteter Ausführung geplant. Das Holz - aus möglichst heimischen Arten – kann als Deckenleistschalung sägeroh oder aber als Rhomboidschalung installiert werden. Fensterbänke sind aus Aluminium vorgesehen. Je nach Anbieter kann es aufgrund architektonischer Alternativvorschläge zu gestalterischen Abweichungen kommen.

## **Energiegewinnung**

Das Flachdach des Pavillons bietet sich aufgrund seiner Ausrichtung für die Installation einer Photovoltaik-Anlage an. Aus Kostengründen wird eine Entscheidung für diese Investition auf einen späteren Zeitpunkt verschoben. Sämtliche notwendigen Anschlüsse, respektive Leerrohre sind beim Bau des Pavillons fest eingeplant.

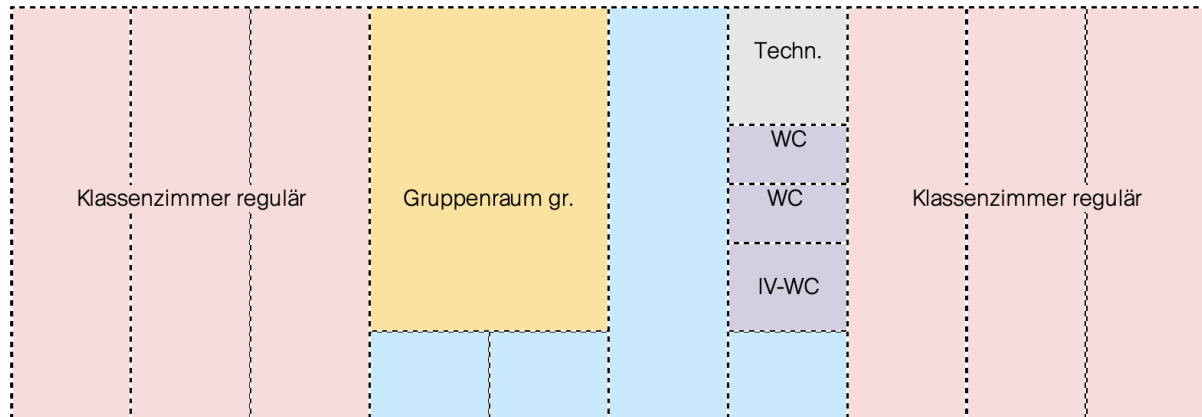
## **Ausstattungen**

Bodenbeläge sind rutschhemmend in Kautschuk oder Linoleum vorgesehen, Wände und Decken aus Holz werden wahlweise gestrichen oder lasiert. Decken sind darüber hinaus schallabsorbierend auszuführen. Innentüren werden aus Holz gefertigt und mit mechanischer Endfeststellung sowie Antipanikschloss (Fluchtwege) versehen. Fenster wurden mit Lüftungsflügel geplant, sind dreifach verglast und mit Holz-Metall-Rahmen vorgesehen. Die elektrische Beschattung und Verdunklung erfolgt mittels Rafflamellenstoren. Der Pavillon wird wie die übrigen Gebäude auf der Schulanlage an die bestehende Fernwärme-Heizung beim Werkhof angeschlossen. Wärmeverteilung erfolgt in den einzelnen Räumlichkeiten mittels Radiatoren. Immobile Ausstattung wie sanitäre Einrichtungen, Anbindung an die Haustechnik, Einbaumöbel und dergleichen sind in den unten aufgelisteten Kosten ebenso enthalten, wie das Mobiliar.



## Referenzgeschoss

Die schematische Darstellung eines der drei Pavillon-Geschosse (Variante) zeigt sich wie folgt:



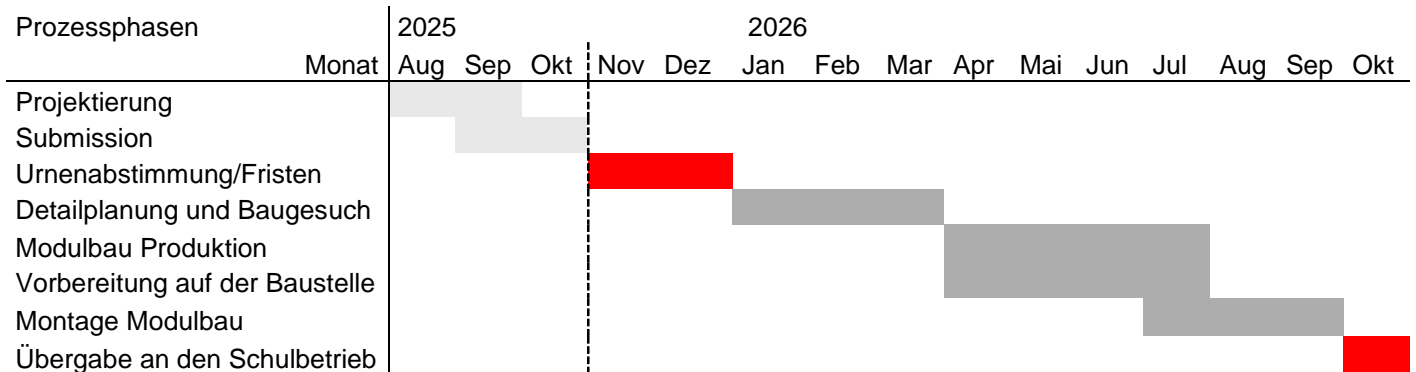
Während ein Klassenzimmer ca. 72 m<sup>2</sup> beanspruchen wird, kommt der Gruppenraum auf etwa 36m<sup>2</sup> und kann entweder unterteilt oder aber von zwei Klassen zusammen genutzt werden. Darüber hinaus finden sich gemäss Vorgaben auf jedem Stockwerk ein IV-WC, sowie je ein WC für Knaben und Mädchen separat. Auf beiden Längsseiten sind Fenster eingeplant. Die Erschliessung erfolgt je nach Anbieter über eine Aussen- oder Innentreppe.

## Fazit

Angeichts der aktuellen Herausforderungen stellt der Holzmodulbau im Vergleich zu einem Massivbau eine kostengünstige und zugleich nachhaltige und ökologisch hochwertige Lösung dar. Durch die Elementbauweise ist der neue Schulraum rascher erstellt als ein Massivbau aus Beton. Der modulare Ansatz erlaubt es, die Räume bedarfsgerecht zu nutzen und an neue Anforderungen gegebenenfalls anzupassen. Sofern nötig, lassen sich die Module demontieren und an einem anderen Ort wiederaufbauen. Auch wäre denkbar, diese zu einem späteren Zeitpunkt einem anderen Zweck zuzuführen.

## Terminplanung

Nach der Urnenabstimmung vom 30. November 2025 soll das Bauprojekt zügig umgesetzt werden, so dass der Primarschule möglichst zeitnah der dringend benötigte Schulraum zur Verfügung gestellt werden kann. Im Folgenden werden die einzelnen Phasen des Bauvorhabens schematisch dargestellt:



## Baukosten

Die prognostizierten Baukosten weisen aufgrund des derzeitigen Planungsstands eine Genauigkeit von ca. +/-10 Prozent auf. Die Kreditsumme berücksichtigt diese Ungenauigkeit bereits (siehe Risikoreserve).

Das Total der Investitionskosten (inkl. MwSt.) im Sinne eines Kostendachs gliedert sich wie folgt:

	Kostengruppe	Betrag in Mio. CHF
BKP 1 - 5	Vorbereitung Boden Gebäude Betriebseinrichtungen (Aus- bau) Umgebung Baunebenkosten	3,090
BKP 9	Ausstattung	0,600
Reserve	10% von BKP 1-5	0,309
	<b>TOTAL</b>	<b>3,999</b>

Der für den Schulhaus-Pavillon benötigte Landanteil von rund 300m<sup>2</sup> befindet sich auf dem schuleigenen Grundstück, Kataster 1630.



## Finanzierung

Mit Inkrafttreten des Finanzausgleichsgesetzes erhalten Gemeinden keine Staatsbeiträge mehr für Schulbauten. Aus eigenen Mitteln kann die Finanzierung des Baus nicht realisiert werden, so dass Fremdkapital über die gesamte Bausumme aufgenommen werden muss. Der Baukredit beläuft sich auf CHF 3,999 Mio.

## Folgekosten

Die Folgekosten des Bauprojekts entstehen zum einen in Form von Kapitalfolgekosten, zum anderen als Sachmehraufwand. Die Kapitalkosten, namentlich planmässige Abschreibungen und Verzinsung, werden nach derzeitigem Planungsstand wie folgt eingeschätzt (jährlich für die ersten acht Jahre):

### Planmässige Abschreibung

Anlagekategorie	Nutzungsdauer	Basis, Baukosten	CHF/Jahr
Hochbauten	33 Jahre	3'399'000	103'000
Ausstattung	8 Jahre	600'000	75'000

### Zinsaufwand für Fremdkapitalaufnahme

Kreditvolumen	Zinssatz	CHF/Jahr
3'999'000	1.5%	59'985

<b>Kapitalfolgekosten</b> (jährl., in Jahr 1-8)	<b>TOTAL</b>	<b>237'985</b>
---	--------------	----------------

Der einhergehende Sachaufwand, der sich in einer Zunahme der Betriebskosten widerspiegelt, unterteilt sich in Mehraufwand beim Energiebedarf (Strom, Heizung, Wasser) sowie beim Personaleinsatz (Reinigung, Winterdienst, etc.). Der Betriebsaufwand wird mit jährlich 2% der Baukosten veranschlagt, den Personaleinsatz geschätzt:

### Sachaufwand

Kostenart	Aufwand	Basis, Baukosten	CHF/Jahr
Betriebskosten	Energieaufwand	3'999'000	79'980
Personalkosten	Service		50'000

<b>Betriebliche Folgekosten</b> (jährlich)	<b>TOTAL</b>	<b>129'980</b>
--	--------------	----------------

## Weitere finanzielle Konsequenzen

Im Falle einer Ablehnung des vorliegenden Baukredits an der Urnenabstimmung sind die Projektierungskosten in Höhe von CHF 80'000 für die Projektierungsleistungen in der Jahresrechnung ausserplanmässig abzuschreiben.

## Antrag

**Genehmigung des Baukredits für die Erstellung eines modularen Schulhaus-Pavillons in der Höhe von CHF 3,999 Mio. (inkl. MwSt.)**

## Beurteilung und Abstimmungsempfehlung der Schulpflege

Die Schulpflege empfiehlt den Stimmberechtigten, der Vorlage Genehmigung des Baukredits für die Erstellung eines modularen Schulhaus-Pavillons in der Höhe von CHF 3,999 Mio. (inkl. MwSt) zuzustimmen. Die Dringlichkeit der Bereitstellung weiteren Schulraums ist unbestritten.

## Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission (RPK) hat Baukredit für die Erstellung eines modularen Schulhaus-Pavillons folgende Stellungnahme abgegeben:

Die RPK hat den Baukredit geprüft und empfiehlt den Stimmbürgern die Annahme. Der Bedarf nach zusätzlichem Schulraum ist aufgrund der aktuellen Schülerzahlen ausgewiesen und muss umgehend geschaffen werden. Das ausgeschriebene modulare, kosteneffiziente System erachtet die RPK als sinnvoll.