lindau

Auszug aus dem Protokoll

Sitzung vom 2. September 2026

73	6	Raumplanung, Bau und Verkehr
	6.1	Liegenschaften
	6.1.6	Liegenschaftenbewirtschaftung und -vermietung
	6.1.6.1	Thematische Projekte

Schulhaus Bachwis, Schaffung Ersatzräume schulergänzende Betreuung; Bewilligung eines Objektkredits, Antrag an die Gemeindeversammlung vom 7. Dezember 2026

befristet nicht öffentlich (bis zur GV Aktenauflage)

Das Wichtigste in Kürze

Im Ortsteil Winterberg erfolgt der etappierte Erstbezug der Überbauung Ölwis/Blankenwis in den Jahren 2027 und 2028. Dabei wird der Grossteil der Erstbezüge voraussichtlich im Laufe des Jahres 2027 erfolgen. Im Ortsteil Grafstal erfolgen weitere Erstbezüge von kleinen Bauprojekten in den Jahren 2026 bis 2028. Es wird mit ca. 500 bis 700 zusätzlichen Einwohnerinnen und Einwohnern gerechnet. Die Erhebungen haben ausgewiesen, dass über das ganze Gemeindegebiet mit ca. 70 bis 100 zusätzlichen Kindern aller Altersklassen gerechnet werden kann. Dies betrifft die Schuljahre 2026/2027, 2027/2028, 2028/2029, 2029/2030 und 2030/2031. Dieses Wachstum entspricht der bisherigen Prognose und Planung des Schulraumes und erstreckt sich über mehrere Schuljahre. Ein Teil dieses zusätzlichen Schülerzuwachses kann mit der Auffüllung der bestehenden Klassen aufgefangen werden und nicht alle Kinder werden bei Bezug im schulpflichtigen Alter sein. Da im Schulhaus Bachwis bisher sieben Klassen geführt wurden, wurde im Jahr 2025 mittels interner Verdichtung das Angebot für Hort und Mittagstisch im bestehenden Schulraum (Erdgeschossfläche Pavillon) angesiedelt. Die aktuell vorhandenen Räumlichkeiten reichen jedoch nicht aus, um sowohl das Klassenwachstum als auch den Verbleib der schulergänzenden Betreuung im bestehenden Schulraum abzudecken. Mit einem Neubau eines eingeschossigen ergänzenden Modulbaus zur Ersatzraumbereitstellung für die schulergänzende Betreuung wird der aktuell belegte Schulraum wieder der schulischen Nutzung zugeführt. Der ergänzende Modulbau wurde so geplant, dass eine spätere Aufstockung möglich ist. Zudem sind die Räume flexibel und universell konzipiert, sodass sie sowohl als Schulraum als auch für die schulergänzende Betreuung genutzt werden können.

Ausgangslage

Im Ortsteil Winterberg erfolgt der etappierte Erstbezug der Überbauung Ölwis/Blankenwis in den Jahren 2027 und 2028. Dabei wird der Grossteil der Erstbezüge voraussichtlich im Laufe des Jahres 2027 erfolgen. Im Ortsteil Grafstal erfolgen weitere Erstbezüge von kleinen Bauprojekten in den Jahren 2026 bis 2028. Es wird mit ca. 500 bis 700 zusätzlichen Einwohnerinnen und Einwohnern gerechnet. Die Erhebungen haben ausgewiesen, dass über das ganze Gemeindegebiet mit ca. 70 bis 100 zusätzlichen Kindern aller Altersklassen gerechnet werden kann. Dies betrifft die Schuljahre 2026/2027, 2027/2028, 2028/2029, 2029/2030 und 2030/2031. Dieses Wachstum entspricht der bisherigen Prognose und Planung des Schulraumes und erstreckt sich über mehrere Schuljahre. Die Anzahl der Schulklassen im Schulhaus Bachwis erhöht sich von aktuell sieben auf neun Klassen.

Ein Teil dieses Schülerzuwachses kann mit der Auffüllung der bestehenden Klassen aufgefangen werden und nicht alle Kinder werden bei Bezug im schulpflichtigen Alter sein. Das Schulhaus Bachwis hat Kapazitäten für neun Klassen. Da bisher sieben Klassen geführt wurden, wurde im Jahr 2025 mittels interner Verdichtung das Angebot für Hort und Mittagstisch im bestehenden Schulraum (Erdgeschossfläche Pavillon) angesiedelt. Die aktuell vorhandenen Räumlichkeiten reichen jedoch nicht aus, sowohl das Klassenwachstum als auch den Verbleib der schulergänzenden Betreuung im bestehenden Schulraum abzudecken. Entsprechend muss zusätzlicher Raum bereitgestellt werden. Dafür wurden im Februar 2025 verschiedene Lösungen ermittelt. Für den mittel- bis langfristigen Raumbedarf wurden folgende zwei Szenarien untersucht:

Szenario 1
Neubau eines eingeschossigen ergänzenden Modulbaus zur Bereitstellung von zusätzlichem Raum für die Schule oder von Ersatzräumlichkeiten für die schulergänzende Betreuung. Der Modulbau ist so zu planen, dass zu einem späteren Zeitpunkt eine Aufstockung um ein weiteres Geschoss möglich ist.

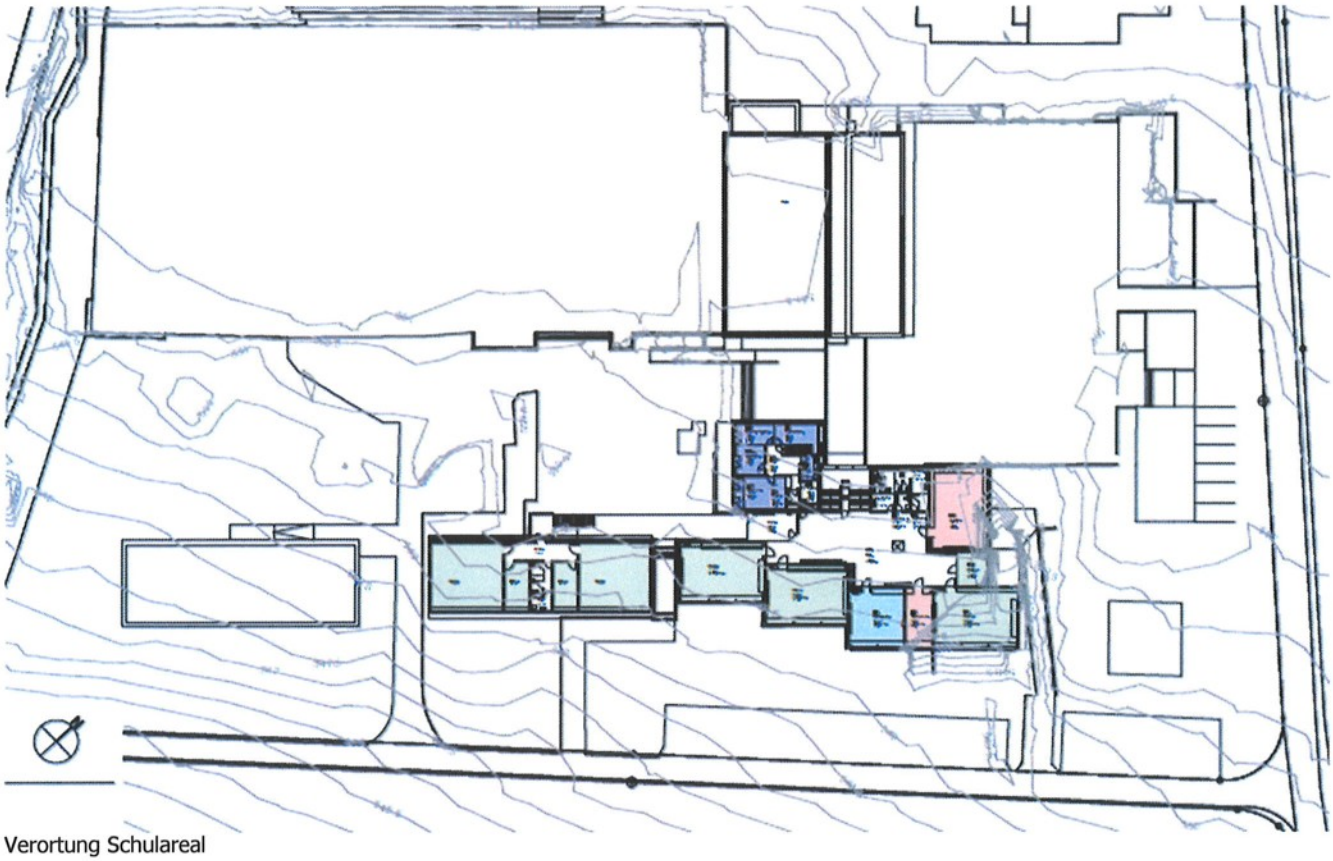
Szenario 2
Anmietung von Räumlichkeiten in der Überbauung Ölwis/Blankenwis zur Bereitstellung von zusätzlichem Raum für die schulergänzende Betreuung.

Erwägungen
An seiner Sitzung vom 24. Juni 2026 hat der Gemeinderat beschlossen, dass das Szenario 1 «Neubau eines eingeschossigen ergänzenden Modulbaus» die geeignete Lösung zur Bereitstellung von Ersatzräumlichkeiten für die schulergänzende Betreuung und zur Deckung des anstehenden Raumbedarfs darstellt. Die Planung und Projektierung erfolgte von Juni bis August 2026. Der ergänzende Modulbau wurde so geplant, dass eine spätere Aufstockung um ein weiteres Geschoss möglich ist. Zudem sind die Räume flexibel und universell konzipiert, sodass sie sowohl als Schulraum als auch für die schulergänzende Betreuung genutzt werden können.

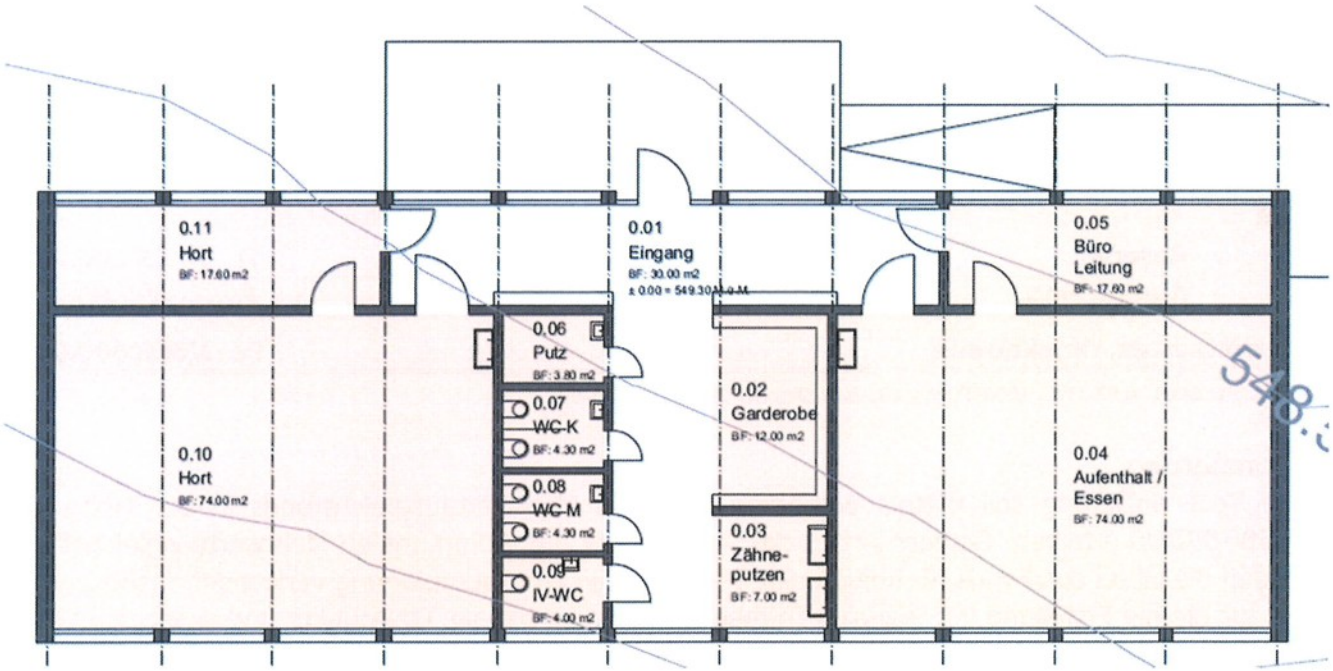
Projektorganisation
Eine Projektgruppe bestehend aus Ressortvorsteher Infrastruktur, Ressortvorsteherin Soziales, Schulpflege Ressort Infrastruktur, Abteilungsleiterin Infrastruktur und dem beauftragten Architekturbüro hat das Projekt erarbeitet.

Baubeschrieb
Die modulare Bauweise hat sich beim Modulbau auf der Schulanlage Buck in den vergangenen Jahren bestens bewährt und etabliert. An diesem Erfolgskonzept wird festgehalten und dieses auch am Standort Bachwis weiter fortgesetzt. Das Gebäude ist als eingeschossiger autonomer Holzmodulbau konzipiert, der aufgestockt werden kann. Das Gebäude weist den Minergie-P-Standard (ohne Zertifizierung) auf und wird über eine PV-Anlage verfügen. Die Beheizung erfolgt über eine Luftwärmepumpe. Im Sommer ist über dieses System auch eine Kühlung möglich, um den sommerlichen Hitzeschutz zu gewährleisten. Der Modulbau ist so konzipiert, dass eine Mehrfachnutzung durch die Schule und der schulergänzenden Betreuung möglich ist. Der vorgesehene Standort des Baukörpers muss mit den erforderlichen Werkleitungen (Strom, Wasser, Abwasser) erschlossen werden. Zudem ist das Schulmobiliar für die zwei Klassenzimmer neu zu beschaffen. Das Mobiliar der schulergänzenden Betreuung kann vollständig weiterverwendet werden.

Pläne



Verortung Schulareal



Layout Modulbau Grundriss

Provisorium

Ein Provisorium ist nicht notwendig, da der zusätzliche Schulraum rechtzeitig per Schuljahr 2027/2028 bereitgestellt wird. Schulpflichtige Kinder, welche im laufenden Schuljahr 2026/2027 eintreten, werden wie üblich auf die bestehenden Klassen aufgeteilt und integriert.

Kosten

Auf Grundlage des Vorprojektes mit Baubeschrieb und Kostenschätzung (+/-20%) des Architekturbüro Schader Hegnauer Ammann Architekten AG vom 19. August 2026 ist mit folgenden Kosten inkl. MwSt. zu rechnen:

BKP	Arbeitsgattung, Leistung	Kosten inkl. 8.1 % MwSt.	
1	**Vorbereitungsarbeiten**		**Fr. 88'000.00**
101	Vermessung, Geometer, Aussteckung	Fr. 3'000.00	
102	Baugrundabklärung	Fr. 5'000.00	
131/132	Baustelleneinrichtungen, Abschrankungen	Fr. 15'000.00	
150	Erschliessungsleitungen inkl. Aushubarbeiten, Kanalisation, Elektro, Wasseranschluss	Fr. 65'000.00	
2	**Gebäude**		**Fr. 1'320'000.00**
211	Baumeisterarbeiten Aushub, Fundamentriegel, Sockel	Fr. 90'000.00	
223	Blitzschutz	Fr. 2'000.00	
230	Elektroninstallationen	Fr. 90'000.00	
236	IT Erschliessung exkl. Komponenten	Fr. 10'000.00	
250	Sanitärerschliessung / Anschlüsse	Fr. 8'000.00	
287	Baureinigung	Fr. 5'000.00	
289	Modulbau komplett 1-geschossige Anlage	Fr. 1'055'000.00	
290	Honorare	Fr. 60'000.00	
4	**Umgebung**		**Fr. 35'000.00**
421	Grünflächenanpassung	Fr. 10'000.00	
422	Zäune	Fr. 5'000.00	
463	Beläge Werkzugang	Fr. 20'000.00	
5	**Baunebenkosten**		**Fr. 42'000.00**
511	Baubewilligung	Fr. 10'000.00	
512	Anschlussgebühren	Fr. 25'000.00	
524	Nebenkosten	Fr. 3'500.00	
531	Versicherungen	Fr. 3'500.00	
568			
6	**Reserve**		**Fr. 55'000.00**
9	**Ausstattung**		**Fr. 60'000.00**
Gesamtkosten, Objektkredit			**Fr. 1'600'000.00**

Baukostenindex 1. April 2026, 100.6 Punkte (Basis 1. Oktober 2025, 100 Punkte)

Finanzierung

Eine Teilfinanzierung soll mittels Entnahme aus dem Mehrwertausgleichsfonds in der Höhe von Fr. 500'000.00 erfolgen. Gemäss Art. 3 des Reglements zum kommunalen Mehrwertausgleichsfonds werden die Mittel des Fonds für kommunale Massnahmen der Raumplanung verwendet, insbesondere u.a. für die die Erstellung von sozialen Infrastrukturen, wie soziale Treffpunkte und ausserschulische Einrichtungen, beispielsweise Quartier-, Jugend oder Seniorentreffpunkt und Kinderbetreuungseinrichtungen. Erstmals fanden im Jahr 2025 Mehrwertabschöpfungen statt. Der Fonds weist per 31. Dezember 2025 einen Stand von Fr. 1'110'300.75 aus. Die Mittel des Fonds wurden insbesondere durch Mehrwertausgleichsbeträge aus der Arealentwicklung in Winterberg generiert. Mit der vorgesehenen Entnahme von Fr. 500'000.00 sollen diese Mittel nun auch für die Weiterentwicklung des Schulstandorts Winterberg eingesetzt werden.

Die Zuständigkeit für die Bewilligung von Fondsentnahmen obliegt gemäss Art. 5 Abs. 1 dem Gemeindeorgan, das gemäss Gemeindeordnung neue Ausgaben in entsprechender Höhe zu bewilligen hat.

Die Entnahme von Fr. 500'000.00 aus dem Mehrwertausgleichsfonds reduziert den aus allgemeinen Mitteln zu finanzierenden Anteil des Objektkredits entsprechend. Der Objektkredit wird der Gemeindeversammlung dennoch als Bruttokredit von Fr. 1'600'000.00 zur Beschlussfassung vorgelegt. Die ausgewiesenen Folgekosten wurden auf Basis des nach Abzug der Entnahme verbleibenden Nettokredits von Fr. 1'100'000.00 berechnet.

Folgekosten

Bei den Kapitalfolgekosten (Abschreibungen) dieses Projektes legt der Gemeinderat für die planmässige Abschreibung im Verwaltungsvermögen den Mindeststandard fest. Die planmässigen Abschreibungen auf Basis der geschätzten Anschaffungs- und Herstellungskosten belaufen sich auf:

Anlagekategorie	**Nutzungsdauer**	**Basis in Fr.**	**Betrag in Fr.**
Hochbauten	33 Jahre	1'040'000.00	31'500.00
Mobiliar	8 Jahre	60'000.00	7'500.00
Total Kapitalfolgekosten			**39'000.00**

Die personellen Folgekosten ergeben sich aufgrund des erwarteten Mehraufwandes für die Bewirtschaftung und Reinigung:

Personalaufwand	9'200.00
Personelle Folgekosten (pro Betriebsjahr)	**Fr. 9'200.00**

Terminplan

Der Terminplan sieht folgende Meilensteine vor:

Verabschiedung zu Handen GV durch den Gemeinderat	2. September 2026
Phase 33 Baubewilligung	Herbst 2026
Phase 41 Ausschreibung	Herbst 2026
Genehmigung Baukredit Gemeindeversammlung	7. Dezember 2026
Phase 51 – 52 Realisierung / Baustart Erschliessung	Februar - Mai 2027
Phase 51 – 52 Realisierung / Anlieferung Auf-/Ausbau Modulbau	Juni 2027
Phase 53 Inbetriebnahme	Juli 2027
Genehmigung Abrechnung Baukredit Gemeindeversammlung	Juni 2028

Der Gemeinderat beschliesst

1. Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung vom 7. Dezember 2026, einen Objektkredit von Fr. 1'600'000.00 (inkl. 8.1 % MwSt.) für die Schaffung von Ersatzräumen für die schulergänzende Betreuung im Schulhaus Bachwis zu bewilligen.

2. Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung vom 7. Dezember 2026, eine Entnahme von Fr. 500'000.00 aus dem Mehrwertausgleichsfonds zur Mitfinanzierung des Objektkredits für die Schaffung von Ersatzräumen für die schulergänzende Betreuung im Schulhaus Bachwis zu bewilligen.

3. Mitteilung durch Protokollauszug an
   - Gemeinderat
   - Schulpflege
   - RPK (per Mail an peter.hutter@lindau.ch)
   - Abteilung Bildung
   - Bereich Finanzen
   - Abteilung Infrastruktur
   - Bereich Präsidiales
   - Webseite

Gemeinderat Lindau

Bernard Hosang
Gemeindepräsident

Philipp Baumberger
Stv. Gemeindeschreiber

versandt am: – 8. Sep. 2026