



 **Gemeinde Root**

BOTSCHAFT ZUR URNENABSTIMMUNG

Sonntag, 13. Februar 2022

Sonderkredit von CHF 3'338'060 für den Umzug der Gemeindeverwaltung ins D4 Business Village



Inhalt:

**UMZUG DER GEMEINDEVERWALTUNG
INS D4 BUSINESS VILLAGE**

Ausgangslage	4
Projektbeschreibung	6
Grundrissplan	8
Kosten	10
Terminplan	12
Argumente für und gegen den Umzug	13
Bericht der Controlling-Kommission an die Stimmberechtigten	14
Antrag des Gemeinderates	14

ABSTIMMUNGSVORLAGE

Am Sonntag, 13. Februar 2022, findet in der Gemeinde Root die kommunale Volksabstimmung im Urnenverfahren statt. Zur Abstimmung unterbreitet wird:

Bewilligung eines Sonderkredites von CHF 3'338'060 für den Umzug der Gemeindeverwaltung ins D4 Business Village (Mieterausbau, Ausstattungs- und Umzugskosten sowie Mietzins über 10 Jahre)

Urnenzeit:

Sonntag, 13. Februar 2022, 10.00 bis 11.00 Uhr, im Gemeindehaus Root

UMZUG DER GEMEINDEVERWALTUNG INS D4 BUSINESS VILLAGE

AUSGANGSLAGE

Masterplanung Schulanlagen

Die Einwohnerzahl ist in den letzten drei Jahren stark angestiegen und die Bautätigkeitsprognosen haben sich derart gewandelt, dass die Auswirkungen auf die Schulraumplanung merklich spürbar sind. Während für die Kindergärten der Schulraum noch genügend ist, steigen die Schülerzahlen und somit der Schulraumbedarf in der Primar- und Sekundarschule deutlich an. Entsprechend erhöht sich auch der Bedarf nach Räumlichkeiten für die Tagesstrukturen. Im Weiteren fehlen verschiedene Zimmer für den Fachunterricht.

Auf der Basis des Schulraumplanungsberichtes hat der Gemeinderat Root eine Machbarkeitsstudie durch die Büro für Bauökonomie AG ausarbeiten lassen, welche die bisherigen Studien und Planungen überprüft und aktualisiert sowie die baulichen und finanziellen Rahmenbedingungen definiert hat. Im Wesentlichen behandelt die Machbarkeitsstudie die folgenden Themen:

- Vertiefung und Klärung der quantitativen Raumbedürfnisse und qualitativen Raumanforderungen
- Volumetrische Darstellung der Raumbedürfnisse und -anforderungen und Prüfung von ortsbaulichen Überlegungen sowie Etaplierungen
- Erarbeitung Grobkostenschätzung gegliedert nach Teilprojekte
- Gegenüberstellung der möglichen qualitativen Verfahren mit Vor- und Nachteilen, Budget- und Terminplanung sowie weiteres Vorgehen

Aus dem Bericht geht hervor, dass die benötigten Schulräume sowie eine Dreifach-Turnhalle am Standort Dorf im bestehenden Bauperimeter erstellt werden können. Das Gemeindehaus befindet sich inmitten des Perimeters der Schulanlage Dorf. Bei der Erarbeitung der Machbarkeitsstudie hat sich gezeigt, dass das Gemeindehaus für die Bedürfnisse der Schule optimal genutzt werden könnte.

Aus Gemeindehaus wird Schulhaus; oder Schritt zurück zu den Wurzeln

Bis der geplante Schulhausneubau im Sommer 2026 realisiert ist, kann das Gemeindehaus einer Zwischennutzung zugeführt werden. Mit geringen baulichen Eingriffen können die bereits ab dem Jahr 2023/2024 benötigten Klassenzimmer eingerichtet werden. Dadurch kann auf teure und unattraktive Provisorien wie z.B. Pavillons verzichtet werden. Nach dem Bezug des neuen Schulhauses wird dann das Gemeindehaus für die definitive Schulnutzung umgebaut. Geplant ist das Rektorat, das Schulsekretariat, die Schulbibliothek, das textile Gestalten sowie die Spielgruppe dort unterzubringen. Das heutige Gemeindehaus wurde 1834/35 als zweites Schulhaus für die Gemeinde Root als Ergänzung zum ersten Schulhaus (Oberwil 1669) erstellt. Die erneute Umnutzung wäre ein Schritt zurück zu den Wurzeln.

Durch die Nutzung des Gemeindehauses für die schulischen Zwecke kann der eingeschränkte Perimeter für die Schulanlage Dorf vergrössert und zugleich das Neubauvolumen um 623 m² Nett Nutzfläche reduziert werden. Mit dem Wegzug der Verwaltung wird das Schulareal vom Verkehr, den die Besucher und Besucherinnen des Gemeindehauses verursachen, stark entlastet.

Situation Gemeindeverwaltung

Im Gemeindehaus ist die Verwaltung heute auf vier Etagen mit fünf Kundenschaltern verteilt. Mit der Organisation der Verwaltung auf einer Etage können die Abläufe effizienter gestaltet werden.

Die Raumaufteilung kann nicht flexibel verändert werden. Die Büros im Gemeindehaus sind teilweise zu klein oder zu gross. Eine Lüftung ist nur über die Fenster möglich. Dies stellt insbesondere bei den Sitzungszimmern ein Problem dar. Die Fenster müssen aus Diskretionsgründen oder wegen Lärmimmissionen von aussen (Schulstrasse, Pausenplatz) geschlossen bleiben.

Es können keine weiteren Arbeitsplätze mehr eingerichtet werden. Ein Sitzungszimmer sowie die Sozialräume für die Mitarbeitenden wurden bereits ins Nachbargebäude Röseligarten ausgelagert. Bei verschiedenen Kundenschaltern sind die Diskretion sowie der Schutz der Mitarbeitenden vor Übergriffen nicht optimal gewährleistet. Im Weiteren bestehen kaum Steigzonen und Kanäle für die vielen technischen Installationen (IT, Beleuchtung, Telefon, Alarmanlage, Feuermelder, Schliesssystem, Heizungsteuerung). Deshalb müssen immer wieder suboptimale Kompromisse gesucht werden.

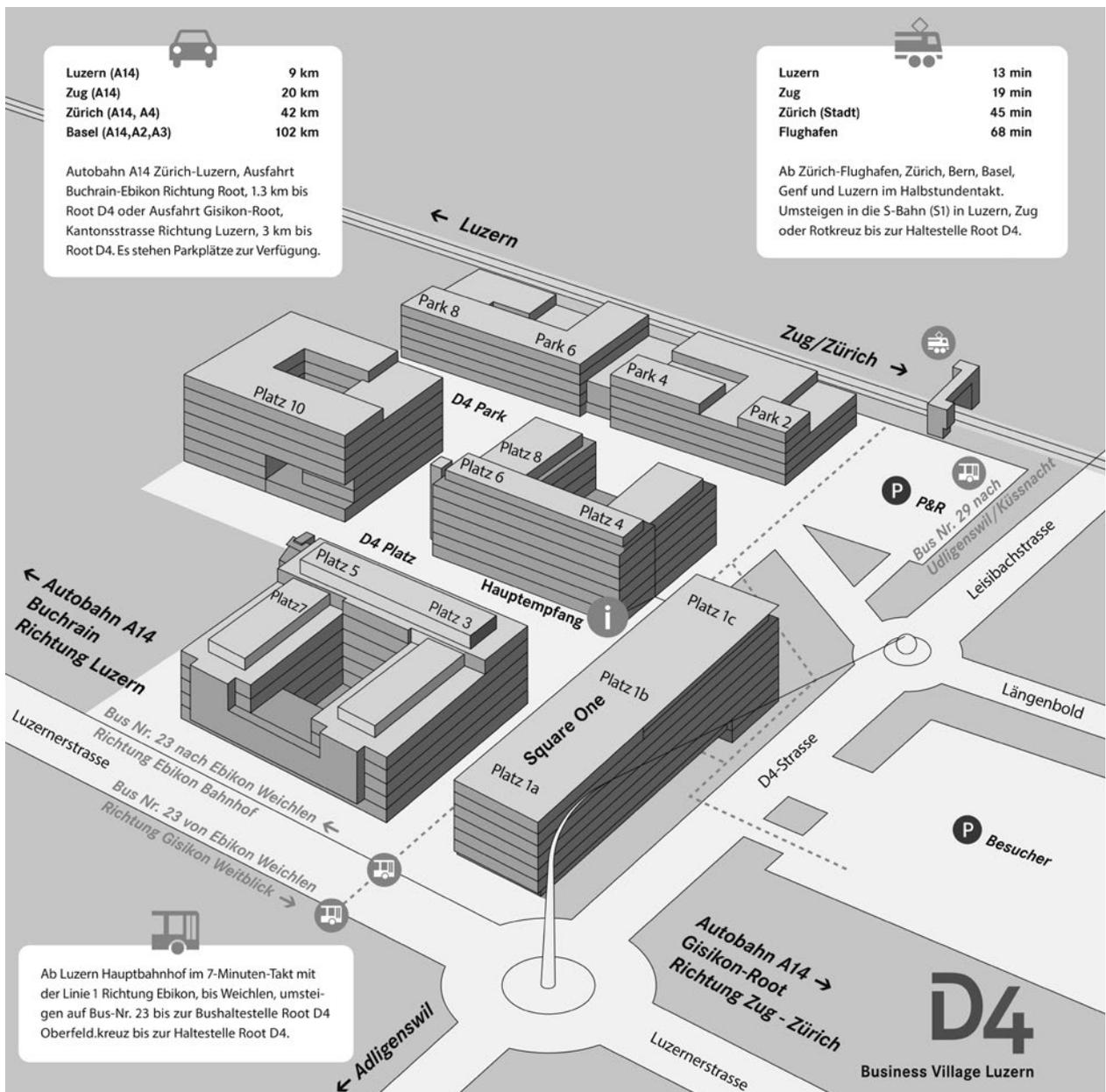


PROJEKTBECHRIEB

Die gesamte Gemeindeverwaltung inkl. dem Betriebsamt soll auf einer Fläche von 575 m² im D4 Business Village geführt werden. Mit der Suva als Eigentümerin des D4 Business Village wird ein Mietvertrag mit einer ersten Laufdauer von 10 Jahren abgeschlossen. Durch die neue Bürostruktur wird digitales und flexibles Arbeiten weiter gefördert und die Verwaltung damit fit für die Zukunft gemacht.

Die Räumlichkeiten sind im Parterre des Gebäudes Square One (Z1) an der Adresse Platz 1a angeordnet.

Die Bushaltestelle Oberfeld D4 sowie die S-Bahnstation Root D4 befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auf dem Campus stehen zudem Nextbike-Leihvelos und genügend Besucherparkplätze zur Verfügung. Mit dem bereits laufenden internen Mobilitätsmanagement wird die nachhaltige Mobilität der Mitarbeitenden gefördert.





Das Raumprogramm gestaltet sich wie folgt:

Im öffentlich zugänglichen Bereich:

- zentraler Empfang mit Wartbereich
- 3 Diskretschalter
- 3 Sitzungszimmer für 4, 8 und 16 Personen
- kleine Kaffeeküche

Im internen Bereich:

- 24 Arbeitsplätze
- 1 Einzelbüro
- 1 Sitzungszimmer für 6 Personen
- Nebenräume für Postverarbeitung, Drucker, IT, Lager usw.
- 2 Telefonzimmer/-boxen für diskrete Gespräche
- Sozialräume für die Mitarbeitenden (Cafeteria, Lounge, Garderobe, Nasszelle)
- Archiv von 40 m² im Untergeschoss
- 6 Parkplätze in der Einstellhalle

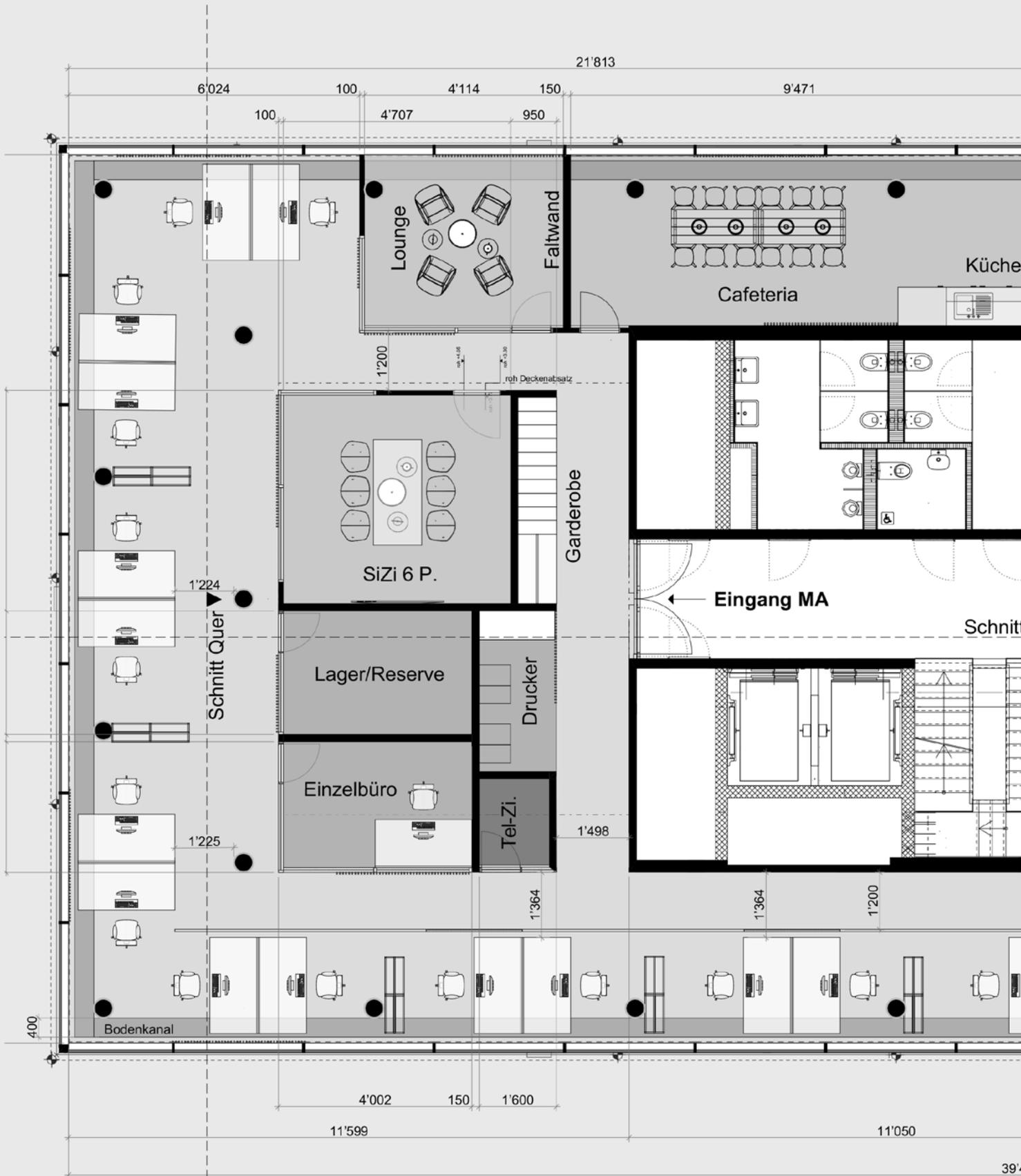
Die WC-Anlagen befinden sich ausserhalb der gemieteten Räumlichkeiten in der allgemein zugänglichen Erschliessungszone des Gebäudes

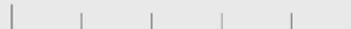
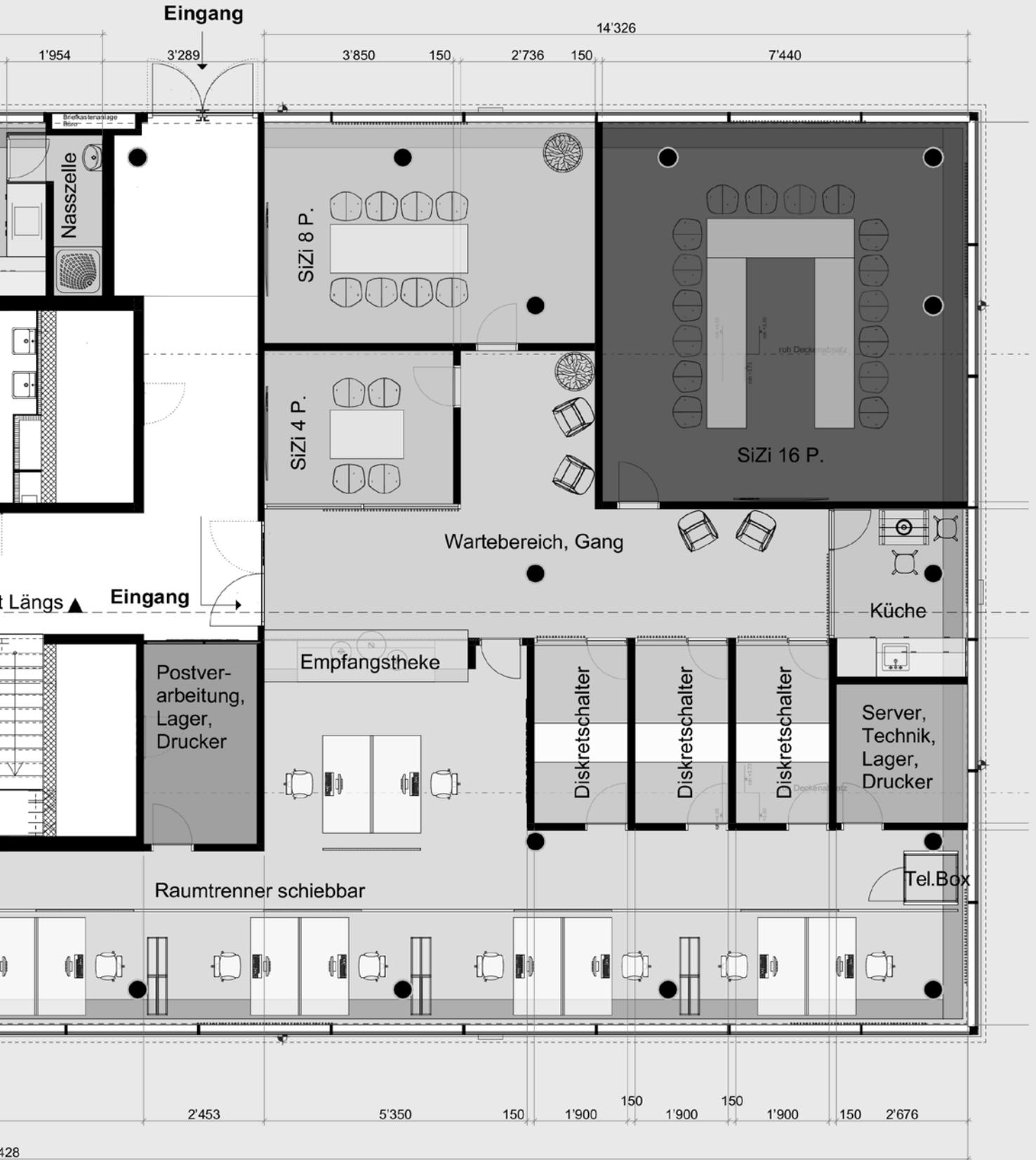
Square One und werden vom Business Village zentral unterhalten (in den Nebenkosten inbegriffen).

Die geplanten eigenen Sitzungszimmer decken den täglichen oder häufigen Bedarf der Gemeinde ab (z.B. für Kommissionen). Werden grössere Sitzungsräume benötigt, so können diese jederzeit für einzelne Stunden im Conference Center des D4 Business Village dazu gemietet werden. Dies hat den Vorteil, dass die Gemeinde keine grossen Sitzungszimmer betreiben und unterhalten muss, die nur gelegentlich benötigt werden.

Der Grundrissplan der Verwaltung ist auf der nächsten Seite abgedruckt.

GRUNDRISSEPLAN





KOSTEN

Die Kosten für das vorliegende Projekt basieren zum aktuellen Planungsstand auf Richtofferten sowie auf Hochrechnungen und Erfahrungswerten von Architekten und Fachplanern. Die Kostengenauigkeit beträgt bei den Ausbaurkosten +/- 15 % (Preisbasis September 2021 mit 101.3 Punkten, Dezember 2020 = 100 Punkte). Bei den Mietkosten liegt eine konkrete Offerte vor. Aus diesem Grund ist beim Mietzins keine Abweichung zu erwarten.

Mieterausbau

- Gebäudeausbaukosten	CHF	1'121'000.00
- Honorare (Architekt, Bauleitung, Elektroplaner, Beleuchtungsplaner, HLK-Planer)	CHF	165'500.00
- Reserve	CHF	83'500.00
- ./ Ausbaurkostenbeteiligung vom D4 Business Village, 100.00/m ²	- CHF	57'500.00
Total Mieterausbau	CHF	1'312'500.00

Ausstattung und Umzug

- Möblierung (Ergänzung und Ersatz bestehendes Mobiliar, Audioeinrichtung in Sitzungszimmer, Pflanzen, Bilder)	CHF	192'000.00
- Anpassung IT	CHF	24'000.00
- Umzugskosten	CHF	50'000.00
Total Ausstattung und Umzug	CHF	266'000.00

Total einmalige Kosten

inkl. 7.7 % MwSt. **CHF 1'578'500.00**

Wiederkehrende Miet- und Nebenkosten über zehn Jahre

- Miete Bürofläche 575 m ²	CHF	133'144.00
- Nebenkosten Büro 575 m ²	CHF	26'010.00
- Miete Lagerraum ca. 40 m ²	CHF	4'524.00
- Nebenkosten Lagerraum ca. 40 m ²	CHF	646.00
- 6 Parkplätze in der Einstellhalle	CHF	11'632.00
Total pro Jahr	CHF	175'956.00

Total wiederkehrende Miet- und Nebenkosten für 10 Jahre

inkl. 7.7 % MwSt. **CHF 1'759'560.00**

Total Einmalige und wiederkehrende Kosten über 10 Jahre

entspricht dem beantragten Sonderkredit **CHF 3'338'060.00**

Die Mietkosten fallen in monatlichen Zahlungen an. Da sich die Gemeinde für eine erste Mietdauer von 10 Jahren verpflichtet, muss beim Sonderkredit der Mietzins für die gesamte Laufzeit berücksichtigt werden.

Auswirkungen auf den Finanzhaushalt der Gemeinde Root

Die Miet- und Nebenkosten sind in der Mehrjahresplanung der Gemeinde Root berücksichtigt. Die Unterhalts- und Betriebskosten des Gemeindehauses bleiben trotz dem Auszug bestehen, werden jedoch in Zukunft über den Bereich Bildung verbucht. Durch die Schulnutzung kann das Neubauvolumen der neuen Schulanlage reduziert und es müssen keine Schulprovisorien erstellt werden.

Der Umzug der Verwaltung wirkt sich wie folgt auf die Erfolgsrechnung der Gemeinde Root aus:

- Jährliche Kosten in Form von Abschreibungen auf den Mieterausbauten über 40 Jahre von jährlich CHF 32'812.50 (Nettoinvestition CHF 1'312'500.00 geteilt durch 40 Jahre);
- Jährliche Kosten in Form von Abschreibungen auf der Ausstattung über 15 Jahre von jährlich CHF 12'800.00 (Nettoinvestition CHF 192'000.00 geteilt durch 15 Jahre);
- Die jährlichen Zinskosten hängen vom jeweiligen Zinssatz bei der Kreditaufnahme ab. Intern muss gemäss den kantonalen Vorgaben ein kalkulatorischer Zins von 2 % des Restbuchwertes verrechnet werden, was auf die ganze Laufzeit von 40 (für Ausbau) bzw. 15 Jahren (für Ausstattung) im Schnitt jährlich rund CHF 13'125.00 bzw. CHF 1'920.00 entspricht. Aufgrund der jährlichen Amortisation/Abschreibung beläuft sich dieser Betrag zu Laufzeitbeginn deutlich höher und tendiert nach 40 Jahren bzw. 15 Jahren gegen Null. Die effektiven Kosten hängen allerdings von den konkreten Bankzinsen ab. Rechnet man mit den aktuell tiefen Zinsen, zum Beispiel 0.5 % für ein Darlehen, beträgt der durchschnittliche Zins über 40 Jahre ca. CHF 3'281.25. Im Fall von höheren Zinsen kann dies ein Mehrfaches sein;
- Die Miet- und Nebenkosten belaufen sich auf jährlich CHF 175'956.00. Die individuellen Unterhalt-, Reinigungs- und Stromkosten fallen bereits heute im Gemeindehaus an und werden tendenziell etwas tiefer ausfallen, da es sich um ein neues Gebäude handelt und die Reinigung der WC-Anlagen in den Nebenkosten inbegriffen ist.

Nicht berücksichtigt bei dieser Berechnung sind die positiven Synergien mit dem Schulraumbedarf. Insbesondere kann auf die Erstellung von Schulprovisorien verzichtet werden und das Neubauvolumen kann um 623 m², d.h. um ca. 2.1 Mio. Franken Baukosten reduziert werden. Die Mietkosten für einen Schulpavillon würden sich auf ca. CHF 30'000.00 pro Klassenzimmer und Jahr belaufen. Dazu kämen die einmaligen Kosten für die Erschliessung, das Fundament, das Aufstellen und den Rückbau des Pavillons von ca. CHF 150'000.00.

TERMINPLAN

Der terminliche Ablauf ist auf die Masterplanung der Schulanlagen abgestimmt. Er kann jedoch auch unabhängig davon umgesetzt werden. Das provisorische Terminprogramm für den Umzug der Verwaltung ist wie folgt vorgesehen:

30. November 2021	Die Gemeindeversammlung hat den Kredit von CHF 425'000 für den Planungswettbewerb der Schulhausneubauten bewilligt.
13. Februar 2022	Urnenabstimmung über den Umzug der Gemeindeverwaltung
März bis Oktober 2022	Detailplanung und Umsetzung des Mieterausbaus im D4 Business Village
27. November 2022	Bewilligung des Kredites von ca. CHF 1'800'000.00 für die Planung der Schulanlagen (Vor- und Bauprojekt) durch die Gemeindeversammlung
Winter 2022/23	Umzug der Verwaltung ins D4 Business Village
Frühling 2023	Umbau Gemeindehaus für die Zwischennutzung
Sommer 2023	Nutzung Gemeindehaus durch die Schule
Frühling 2024	Urnenabstimmung über den Baukredit von ca. 26 Mio. für den Neubau der neuen Schulanlage
Sommer 2024 bis Sommer 2026	Bau der neuen Schulanlage inkl. 3-fach-Turnhalle
ab Sommer 2026	Bezug der neuen Anlage und Umbau Gemeindehaus für Endnutzung

ARGUMENTE FÜR UND GEGEN DEN UMZUG

Für den Gemeinderat sprechen folgende Argumente für einen Umzug der Verwaltung:

- Beschränkter Perimeter für die Schulanlage Dorf kann erweitert werden;
- Es kann auf Schulraumprovisorien verzichtet werden;
- Entlastung des Neubauvolumens durch die Nutzung des Gemeindehauses;
- Schulstrasse wird entlastet;
- Effizientere Arbeitsabläufe (alles auf einem Boden, nur noch ein Empfang);
- Zeitgemässe Sitzungsräume und Diskretschalter;
- Flexibles Reagieren auf veränderte Raumbedürfnisse wird ermöglicht;
- Stärkung des Wirtschaftsstandortes D4; Standort als Statement für eine wirtschafts- und dienstleistungsorientierte sowie moderne Gemeinde. Dies entspricht der vom Gemeinderat definierten Gemeindestrategie.

Der Gemeinderat hat die Umzugsabsicht mehrmals öffentlich kommuniziert. Bis zur Drucklegung dieser Abstimmungsbotschaft ist keine Opposition gegen dieses Projekt entstanden. Im Sinne einer transparenten Kommunikation würden an dieser Stelle die Argumente der Opposition abgedruckt. Der Gemeinderat hat sich selbstverständlich mit möglichen Kritikpunkten auseinandergesetzt und will diese den Stimmberechtigten nicht vorenthalten:

- Kritikpunkt: Das Gemeindehaus gehört ins Dorf!
Stellungnahme: Das Gebiet D4/Oberfeld/Längenbold ist ein wichtiger Standort für die Gemeinde Root und gehört zum Dorf. Es trifft zu, dass die Gemeindeverwaltung nach wie vor viele Kundenkontakte generiert. Umgerechnet auf eine Person ist dies im Schnitt ca. ein Besuch pro Jahr. Durch die gute Erschliessung ist die Erreichbarkeit sichergestellt. Häufig frequentiert ist auch der Briefkasten vor den Abstimmungen. In diesem Zusammenhang ist vorgesehen, dass die Abstimmungscouverts in Zukunft kostenlos per Post (Porto wird vom Empfänger d.h. von der Gemeinde bezahlt) gesendet werden können. Der analoge Anschlagkasten an der Schulstrasse wird durch einen digitalen ersetzt.
- Kritikpunkt: Kosten sind zu hoch bzw. Eigentum wäre günstiger!
Stellungnahme: Durch die Schulnutzung kann das Gemeindehaus weiterverwendet werden und das Neubauvolumen wird reduziert. Zudem kann auf Provisorien verzichtet werden. Mit der Suva konnte ein attraktiver Mietzins vereinbart werden. Kapitalisiert man den Netto-Mietzins mit 3.5 %, so resultiert ein Investitionsvolumen von ca. 3.9 Mio. Franken. Es ist fraglich, ob zu diesem Betrag Eigentum an ähnlich attraktiver Lage erstellt werden könnte. Zudem bleibt die Gemeinde bei einer Miete flexibel und kann kurzfristig auf zukünftige Entwicklungen reagieren.

BERICHT DER CONTROLLING-KOMMISSION AN DIE STIMMBERECHTIGTEN

Als Controlling-Kommission haben wir den Sonderkredit für den Umzug der Gemeindeverwaltung ins D4 Business Village beurteilt. Unsere Beurteilung erfolgte nach dem gesetzlichen Auftrag sowie dem Handbuch Finanzhaushalt der Gemeinden, Kapitel 2.5 Controlling. Gemäss unserer Beurteilung wird mit dem vorliegenden Finanzgeschäft eine im Legislaturprogramm und im Aufgaben- und Finanzplan vorgesehene Leistung umgesetzt. Wir erachten die Rechtmässigkeit, Vollständigkeit, Transparenz, Klarheit, Verständlichkeit, Wahrheit als eingehalten.

Wir empfehlen, den Sonderkredit für den Umzug der Gemeindeverwaltung in das D4 Business Village zu genehmigen.

ANTRAG DES GEMEINDERATES

Der Gemeinderat unterstützt das vorliegende Umzugsprojekt. Es entlastet den Schulstandort Root Dorf, entspricht den ausgewiesenen Bedürfnissen und bietet die notwendige Flexibilität für die weitere Entwicklung der Gemeinde Root.

Der Gemeinderat beantragt, dem Sonderkredit zuzustimmen.



