



 **Gemeinde Root**

AUSSERORDENTLICHE GEMEINDEVERSAMMLUNG

Dienstag, 22. September 2015, 19.30 Uhr, im Mehrzwecksaal Arena



EINLADUNG ZUR AUSSERORDENTLICHEN GEMEINDEVERSAMMLUNG

Dienstag, 22. September 2015, 19.30 Uhr, im Mehrzwecksaal Arena

TRAKTANDEN

- 1 Beschlussfassung über die Bewilligung eines Sonderkredits von CHF 3'000'000.00 für den Erwerb des schlüsselfertigen Schul- und Wohngebäudes (inkl. Grundstück) Wilweg 3 von der Wohnbau Root AG
- 2 Beschlussfassung über die Bewilligung eines Sonderkredits von CHF 197'000.00 für die Projektierung der Erweiterung des Schulhauses Oberfeld

Die diesen Traktanden zugrunde liegenden Akten können bei der Gemeindekanzlei eingesehen werden. Stimmberechtigt sind Schweizerinnen und Schweizer, die das 18. Altersjahr zurückgelegt haben, nicht wegen dauernder Urteilsunfähigkeit unter umfassender Beistandschaft stehen oder durch eine vorsorgebeauftragte Person vertreten werden und spätestens am 17. September 2015 ihren politischen Wohnsitz in Root geregelt haben.

Diese Botschaft wird allen Haushaltungen zugestellt. Weitere Exemplare können unentgeltlich bei der Gemeindekanzlei bezogen oder auf der Homepage www.gemeinde-root.ch eingesehen werden.

Root, 18. August 2015

Gemeinderat Root

Heinz Schumacher
Gemeindepräsident

André Wespi
Gemeindeschreiber

INHALT

EINLADUNG ZUR GEMEINDEVERSAMMLUNG

Traktanden	3
------------	---

SCHULRAUMPLANUNG

Einleitende Informationen zur Schulraumplanung	5
--	---

TRAKTANDUM 1

Beschlussfassung über die Bewilligung eines Sonderkredits von CHF 3'000'000.00 für den Erwerb des schlüsselfertigen Schul- und Wohngebäudes (inkl. Grundstück) Wilweg 3 von der Wohnbau Root AG	7
---	---

TRAKTANDUM 2

Beschlussfassung über die Bewilligung eines Sonderkredits von CHF 197'000.00 für die Projektierung der Erweiterung des Schulhauses Oberfeld	12
---	----



Bau Schulhaus St. Martin 1924

EINLEITENDE INFORMATIONEN ZUR SCHULRAUMPLANUNG

SCHULRAUMPLANUNG IN DER GEMEINDE ROOT

Ausgangslage

Die Entwicklung der Schülerzahlen wird ständig in einer rollenden Planung geprüft und nachgeführt. Verschiedene Faktoren werden dabei berücksichtigt. Nebst den in Root wohnhaften Kindern müssen die Geburten, die Zu- und Wegzügler sowie die bauliche Entwicklung der Gemeinde Root beachtet werden. Für die Planung der Sekundarstufe muss zusätzlich auch die Entwicklung in den Gemeinden Dierikon, Gisikon und Honau miteinbezogen werden.

Durch das reduzierte Einschulalter ist mit Kindern zu planen, die noch nicht geboren sind. Unbekannt ist auch, wie viele Kinder den zweijährigen Kindergarten besuchen werden. Ab dem Schuljahr 2016/17 ist die Gemeinde gesetzlich verpflichtet, den zweijährigen Kindergarten anzubieten. Die Eltern können jedoch selber entscheiden, ob ihre Kinder diesen besuchen oder nicht. Einfluss auf die Klassengrössen und somit auf den Raumbedarf haben auch kantonale Schulreformprojekte sowie die Integration von Kindern mit Förderungs- bzw. Sonderschulungsbedarf.

Schulraumbedarf

Aufgrund der aktuellen Berechnungen wird auf das Schuljahr 2016/17 ein zusätzlicher Kindergarten benötigt. Sollten weit über 80 % der Kinder den zweijährigen Kindergarten besuchen, so müssen zwei Kindergärten neu eröffnet werden. Aktuell geht die Schule Root von einem zusätzlichen Kindergarten für das Jahr 2016/17 aus. Abhängig von der Bevölkerungsentwicklung, dem Eintritt in den Kindergarten bzw. Übertritt in die Primarschule zeichnet sich ein weiterer Bedarf für ein Klassenzimmer auf das Schuljahr 2017/18 ab.

Im Schuljahr 2018/19 besteht im Schulhaus Oberfeld ein Bedarf für zusätzlich zwei Primarschulzimmer und einen Kindergarten. Die Tagesstrukturen sind heute im Foyer platziert. Dieser Standort ist weder für den Betrieb der Tagesstrukturen, noch für die Schule optimal. Mit relativ grossem Aufwand müssen jeden Tag Tische und Stühle bereitgestellt und wieder weggeräumt werden. Diese Situation soll verbessert werden.

Für die Spielgruppe des Frauenforums Pfarrei Root stellt aktuell die Kirchgemeinde Root im Pfarreiheim einen Raum zur Verfügung. Aufgrund des Bevölkerungswachstums und des Ziels, fremdsprachige Kinder vor dem schulpflichtigen Alter zu integrieren, zeichnet sich in Zukunft ein weiterer Bedarf an Räumlichkeiten für eine Spielgruppe ab.

Evaluation von verschiedenen Projekten

Im November 2014 haben die Stimmberechtigten mit der Zustimmung zum Voranschlag 2015 auch einen Kredit für die Schulraumplanung bewilligt. Der Gemeinderat hat unmittelbar im Januar 2015 die folgenden Teilprojekte gestartet:

- Umnutzung ehemalige Hauswartwohnung bzw. Galerie beim Singsaal im Röseligarten
- Pavillonlösung
- Erwerb der Liegenschaft Wilweg mit einem schlüsselfertigen Neubau von der Wohnbau Root AG
- Erweiterung der Schulanlage Oberfeld
- langfristige Schulraumplanung

Bei der Pavillonlösung und bei der Umnutzung des Röseligartens handelt es sich um Provisorien. Mit diesen könnte grundsätzlich der kurzfristige Schulraumbedarf gedeckt werden. Die Investitionen sind jedoch nicht nachhaltig und lösen den mittelfristigen Schulraumbedarf nicht.

Der Gemeinderat beantragt, die beiden Projekte, Erwerb der Liegenschaft Wilweg mit einem schlüsselfertigen Gebäude und die Erweiterung der Schulanlage Oberfeld, umzusetzen. Damit auf die erwähnten Provisorien verzichtet werden kann, ist insbesondere der Erwerb bzw. der Bau der Liegenschaft Wil möglichst schnell abzuschliessen.

Mittel- und langfristige Schulraumplanung

Mit der Umsetzung der beiden Projekte Liegenschaft Wilweg und Erweiterung Oberfeld wird eine kleine Raumreserve geschaffen. Mit der Eröffnung des weiteren Kindergartens im Oberfeld auf das Schuljahr 2018/19 ist es denkbar, dass der eine Kindergarten im neuen Gebäude Wilweg wieder aufgelöst werden kann. Somit besteht dann am Standort Dorf sowie am Standort Oberfeld je eine Reserve von einem vollwertigen Klassenzimmer. Unter Vorbehalt der eingangs erwähnten Problematik bei der Schulraumplanung reichen die Schulräume bis zum Ende des Planungshorizonts 2027/28 aus.

Im Zusammenhang mit der Ortsplanungsrevision hat der Gemeinderat das spezialisierte Planungsbüro, Planteam S AG, beauftragt, die langfristige Schulraumplanung zu untersuchen. Dieser Planungshorizont geht über das Jahr 2050 hinaus. Als Fazit der durchgeführten Studie ist im Bericht festgehalten (auszugsweise):

- In der bestehenden Schulanlage Dorf sind ausreichend Reserven für die langfristige bauliche Entwicklung der Schule Root vorhanden.
- Die Erweiterungen können gut etappiert werden.
- Bei Grundrissen von Neubauten ist auf eine langfristig flexible Raumtypologie zu achten, damit räumliche Veränderungen gut umgesetzt werden können.
- Der Ersatz der Turnhalle Widmermatt I mit einer Doppel- oder Dreifachturnhalle ist in der bestehenden Schulanlage Dorf gut realisierbar.
- Die Anlage Oberfeld ist als Schulstandort langfristig ebenfalls weiterzuentwickeln, resp. es sind die Landreserven zu sichern.

Der Gemeinderat hält fest, dass die beiden vorliegenden Projekte auf die langfristige Planung abgestimmt sind und dieser vollumfänglich entsprechen.

TRAKTANDUM 1

BESCHLUSSFASSUNG ÜBER DIE BEWILLIGUNG EINES SONDERKREDITS VON CHF 3'000'000.00 FÜR DEN ERWERB DES SCHLÜSSELFERTIGEN SCHUL- UND WOHNGEBÄUDES (INKL. GRUNDSTÜCK) WILWEG 3 VON DER WOHNBAU ROOT AG

Ausgangslage

Aufgrund der Schulraumplanung muss auf den Beginn des Schuljahres 2016/17 ein zusätzlicher Kindergarten erstellt werden. Falls weit über 80 % den zweijährigen Kindergarten besuchen, müssen zwei zusätzliche Kindergärten bereitgestellt werden. Etwas konkreter zeichnet sich der Schulraumbedarf für das Schuljahr 2017/18 ab.

Die Wohnbau Root AG, Tochtergesellschaft der Schmid Gruppe Ebikon, erstellt im Zentrum von Root die Überbauung Wil. Im Gestaltungsplan ist auf dem Grundstück zwischen der Raiffeisenbank und dem Mehrzweckgebäude Röseligarten ein Gewerbe- und Wohnhaus vorgesehen. Der Gemeinderat erachtet diesen Standort als ideal. Es ist die letzte Möglichkeit, in unmittelbarer Nähe der bestehenden öffentlichen Anlagen (Gemeindehaus, Schulanlagen, Kirche, Pfarreiheim) ein Gebäude für die öffentliche Nutzung zu erwerben.

Die Wohnbau Root AG ist bei der Planung dieses Gebäudes auf die Bedürfnisse der Gemeinde eingegangen und hat dem Gemeinderat ein Kaufangebot unterbreitet.

Projektbeschreibung

Schlüsselfertiges Gebäude mit einer Grundstücksfläche von ca. 1'266 m².

Raumprogramm:

Sockelgeschoss:	Spielgruppenraum inkl. Kochnische, Material- und Geräteraum, Toilettenanlage, Nebenräume. Total 116 m ² Hauptnutzfläche
Erdgeschoss:	Kindergarten inkl. Kochnische, Mehrzweckraum, Material- und Geräteraum, Toilettenanlage, Disponibelraum. Total 130 m ² Hauptnutzfläche
1. Obergeschoss:	Kindergarten inkl. Kochnische, Mehrzweckraum, Material- und Geräteraum, Toilettenanlage, Disponibelraum. Total 130 m ² Hauptnutzfläche
Attikageschoss:	4 ½-Zimmer-Attikawohnung. Total 133 m ² Nettowohnfläche
Umgebung:	5 Aussenparkplätze, Spielfläche, Containerplatz

Das Gebäude ist so konzipiert, dass zu einem späteren Zeitpunkt die Attikawohnung mit einem vertretbaren Aufwand für Bedürfnisse der Verwaltung oder der Schule umgenutzt werden könnte. Ebenso könnte der Spielgruppenraum oder der eine Kindergarten flexibel anderweitig genutzt werden. In den vorliegenden Plänen sowie in der Kostenberechnung sind zwei Kindergärten enthalten. Der kindergartenspezifische Innenausbau sowie die Anschaffung des Kindergartenmobiliars erfolgen erst, wenn der

tatsächliche Bedarf konkret ist. Ansonsten wird mit dem Innenausbau zugewartet, bis geklärt ist, ob ein Kindergarten oder ein Primarschulzimmer realisiert werden muss. Mit diesem Vorgehen werden keine unnötigen Investitionen ausgelöst und die Gemeinde kann noch flexibler auf Veränderungen reagieren.

Kosten

- Erwerb des schlüsselfertigen Gebäudes von der Wohnbau Root AG	CHF	2'900'000.00
- Ausbaumehrkosten (Anbindung an EDV- und Telefonanlage der Schule und Verwaltung, Integration in Schliessplan, Aussenspielgeräte)	CHF	20'000.00
- Erwerbsnebenkosten	CHF	7'000.00
- Möblierung von zwei Kindergärten (je CHF 30'000.00)	CHF	60'000.00
- Reserve	CHF	13'000.00
Total	CHF	3'000'000.00

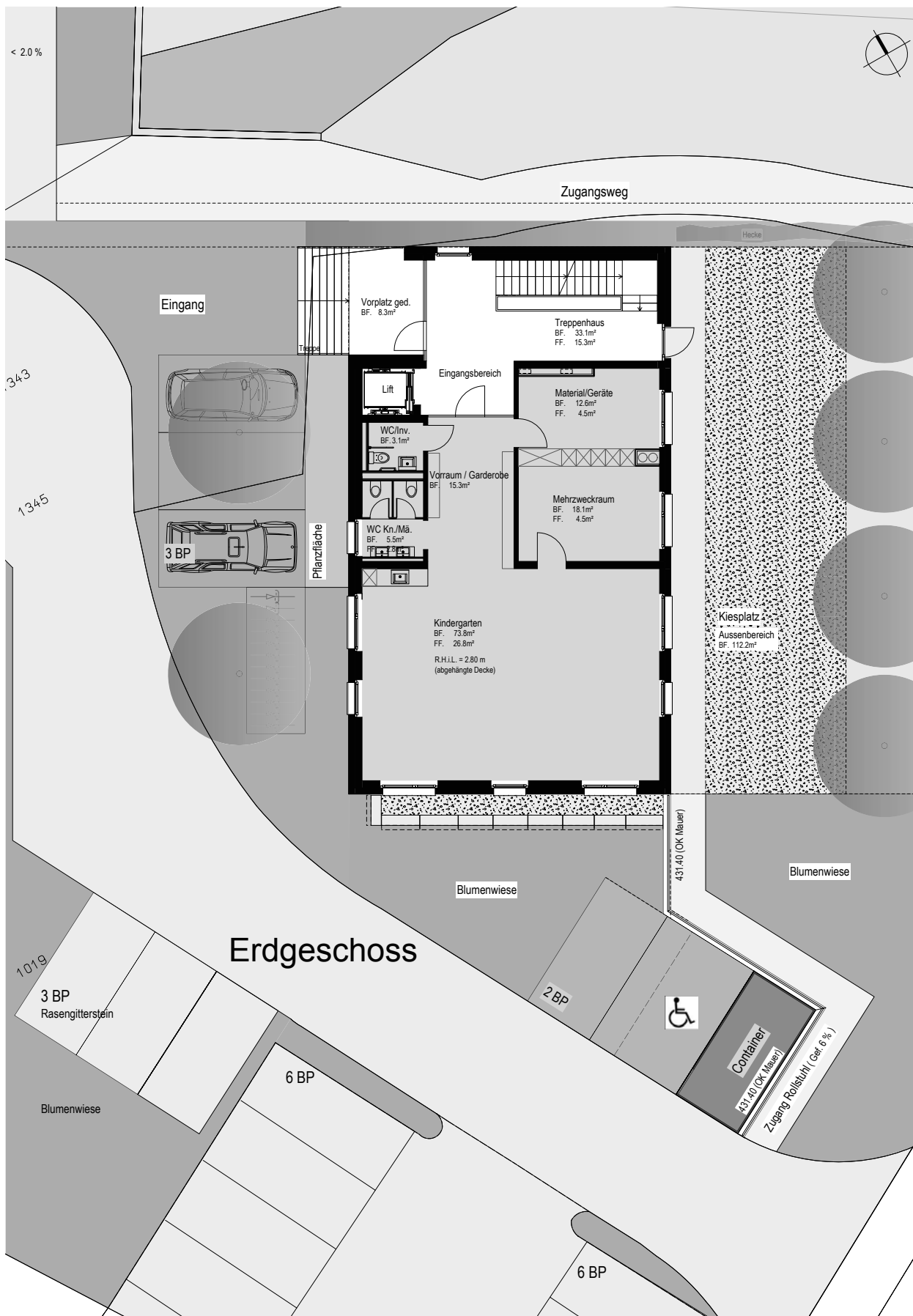
Zeitplan

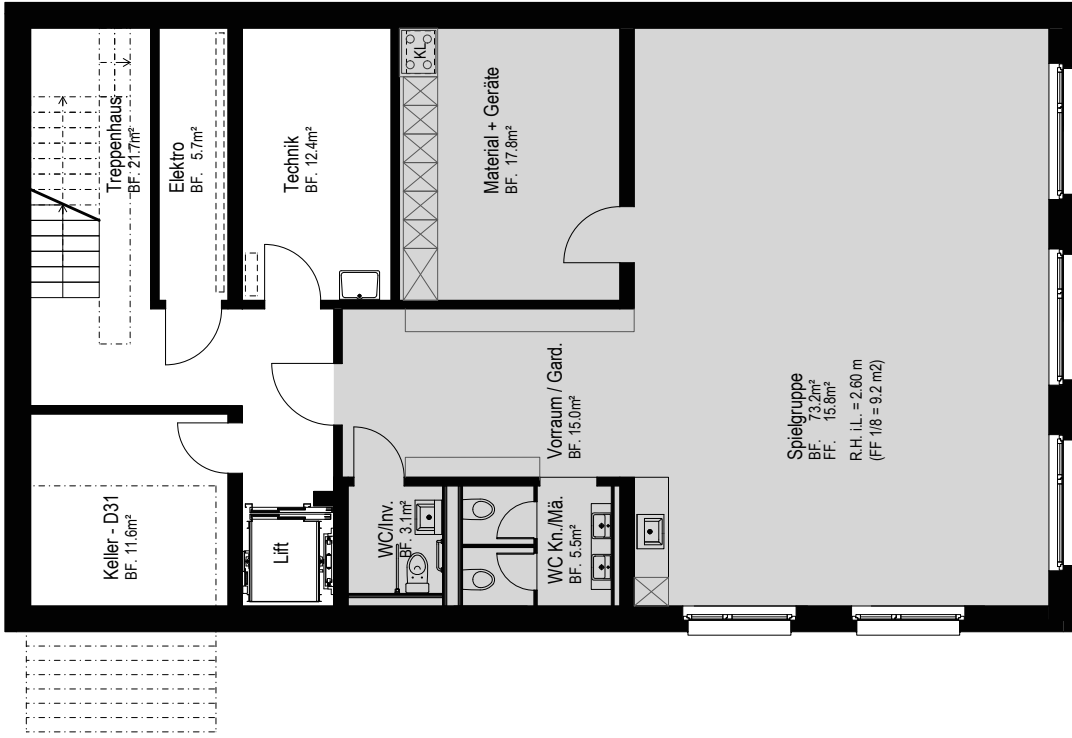
August 2015	öffentliche Auflage Planänderungsverfahren
22. September 2015	Gemeindeversammlungsbeschluss über den Sonderkredit
Ende September 2015	Baustelleninstallation und Aushub
Oktober 2015 bis August 2016	Bauarbeiten
Mitte August 2016	Übergabe an die Schule

Vorbehalten bleiben wetterbedingte Verzögerungen. Für diesen Fall hat die Schule Root ein Notfallszenarium ausgearbeitet.

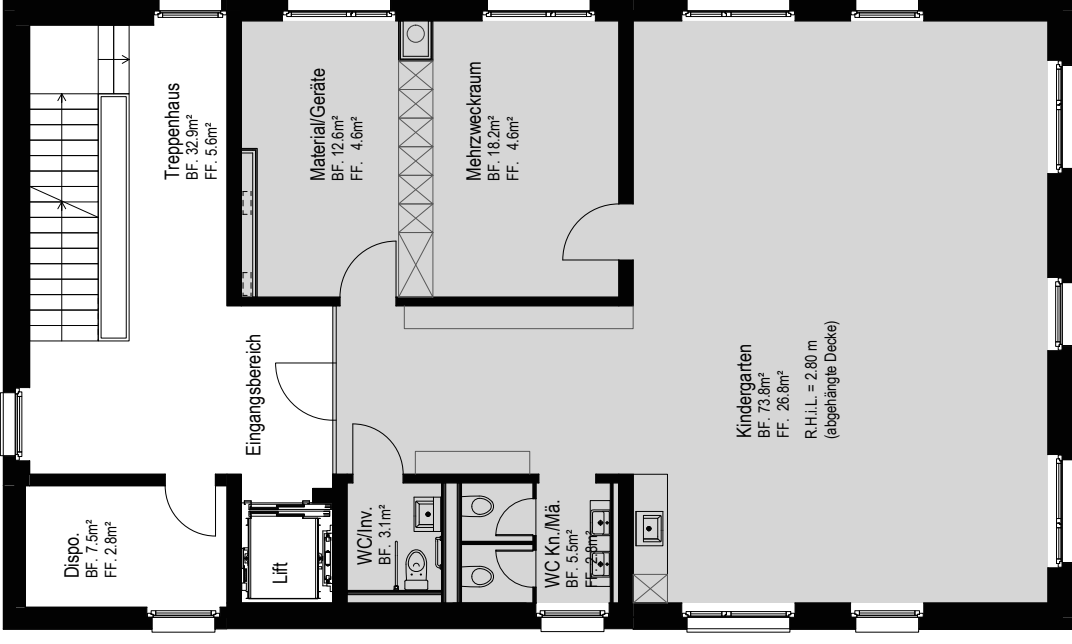
Antrag des Gemeinderates

Dem Sonderkredit von CHF 3'000'000.00 für den Erwerb des schlüsselfertigen Schul- und Wohngebäudes (inkl. Grundstück) Wilweg 3 von der Wohnbau Root AG sei zuzustimmen.





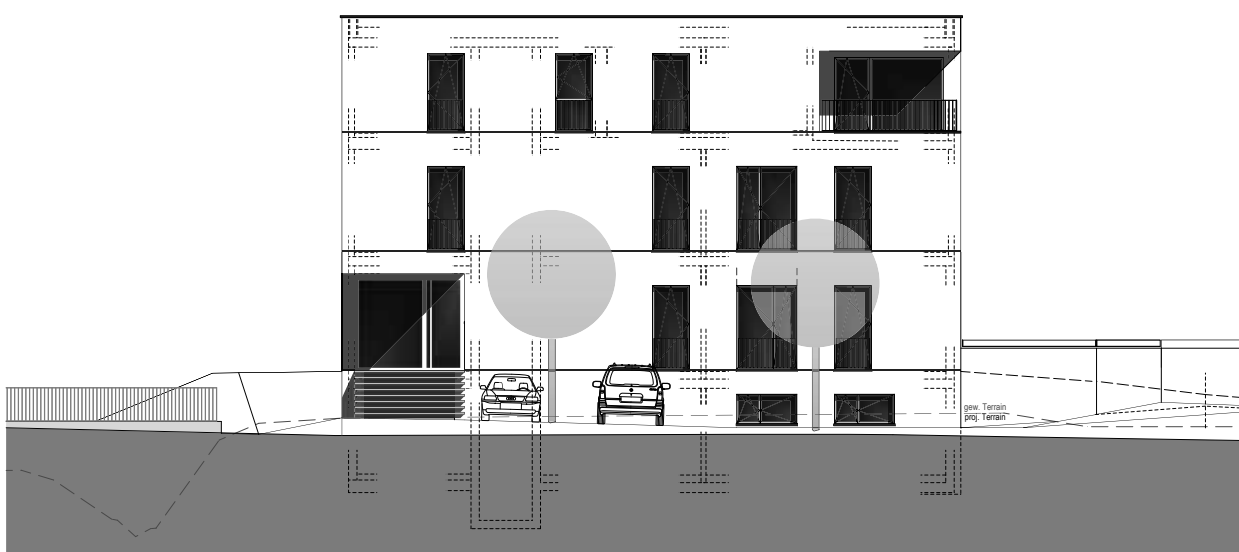
Sockelgeschoss



1. Obergeschoss



Attikageschoss



Westfassade

TRAKTANDUM 2

BESCHLUSSFASSUNG ÜBER DIE BEWILLIGUNG EINES SONDERKREDITS VON CHF 197'000.00 FÜR DIE PROJEKTIERUNG DER ERWEITERUNG DES SCHULHAUSES OBERFELD

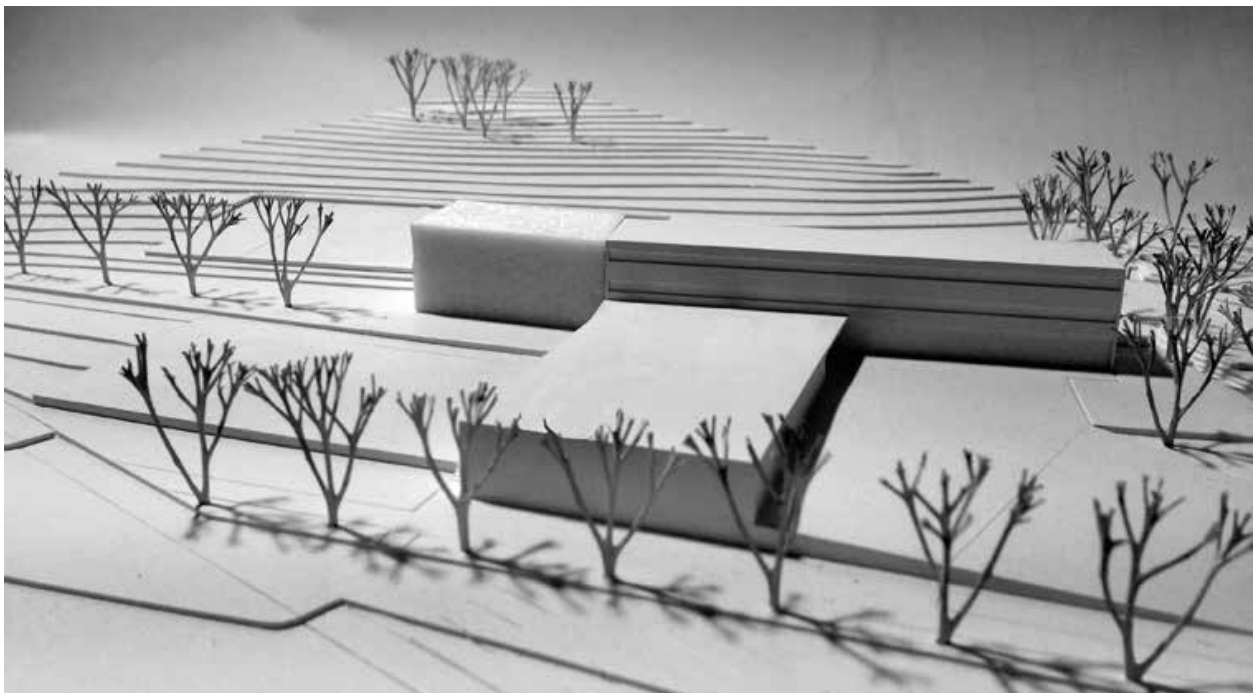
Ausgangslage

Aufgrund der Schulraumplanung sollen auf den Beginn des Schuljahres 2018/19 am Standort Oberfeld ein Kindergarten und zwei Primarschulzimmer realisiert werden. Zusätzlich soll die heute unbefriedigende Situation der Tagesstrukturen verbessert werden.

Die Erweiterung am Standort Oberfeld macht Sinn. Bereits in diesem Schuljahr mussten einzelne Kinder aus dem eigentlichen Einzugsgebiet der Schulanlage Oberfeld aufgrund der erreichten Klassengrösse der Schulanlage Dorf zugewiesen werden. Mit der geplanten baulichen Entwicklung im Gebiet Oberfeld/Wiesstrasse wird sich diese Situation weiter verschärfen.

Die Schulanlage Oberfeld wurde im August 2005 bezogen. Sie umfasst einen Kindergarten, sechs Primarschulzimmer, einen Werkraum und div. Nebenräume. Bereits im Wettbewerbsverfahren war eine der Bedingungen, dass die Schulanlage später erweiterbar ist. In der damaligen Abstimmungsbotschaft ist die Erweiterung dementsprechend als Option abgebildet.

Der Gemeinderat liess die Erweiterung der Schulanlage durch das damalige Architekturbüro Jüngling und Hagmann prüfen. In einer Machbarkeitsstudie wurde die Erweiterung mit dem gewünschten Raumprogramm aufgezeigt. Bezüglich Kosten liegt eine Grobschätzung mit einer Genauigkeit von +/- 25 % vor. Gemäss dieser Grobschätzung ist mit Kosten von ca. CHF 2'900'000.00 zu rechnen.



Erweiterungsbau

Der Erweiterungsbau umfasst das folgende Raumprogramm:

Erdgeschoss: Kindergarten mit Material- und zwei Gruppenräumen, Toilettenanlage und Garderobe

1. Obergeschoss: Klassenzimmer, Gruppenraum und Raum für integrative Förderung

2. Obergeschoss: Klassenzimmer, Gruppenraum und Raum für Tagesstrukturen inkl. Kochnische

Zur besseren Erschliessung und zur Erfüllung von feuerpolizeilichen Auflagen wird ein zweites Treppenhaus erstellt. Die Anordnung des Treppenhauses ist so gewählt, dass ein weiterer Anbau ohne weiteres Treppenhaus möglich wäre.

Planungskredit

Zurzeit liegt eine Machbarkeitsstudie mit einer Grobkostenschätzung vor. Für die Ausarbeitung eines konkreten Bauprojekts beantragt der Gemeinderat einen Planungskredit. Mit diesem Planungskredit werden die folgenden Arbeiten ausgeführt:

- Erarbeitung eines baubewilligungsfähigen Projektes
- Vorabklärungen bei Dienststellen (Bauamt Root, RAWI, behindertengerechtes Bauen, Gebäudeversicherung, Wirtschaft/Arbeit WIRA)
- Vorabklärungen mit Fachplanern
- Preis mit einer Genauigkeit von unter +/- 10 %, aufgeschlüsselt nach BKP-Nummern
- Baubeschrieb
- Pläne und Visualisierungen
- Sitzungen mit der Baukommission
- Eingabe des Baugesuches

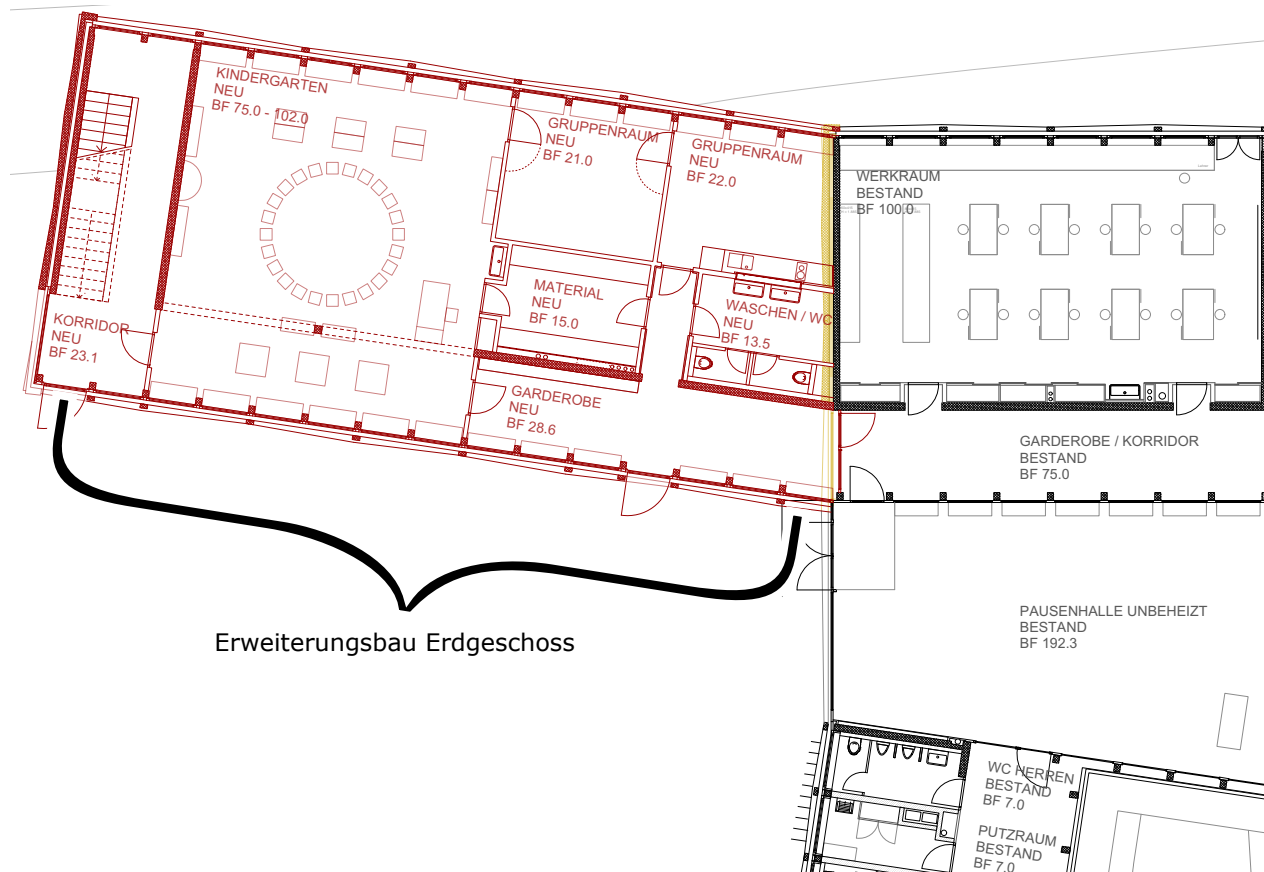
Die Kosten des Planungskredites belaufen sich auf CHF 197'000.00.

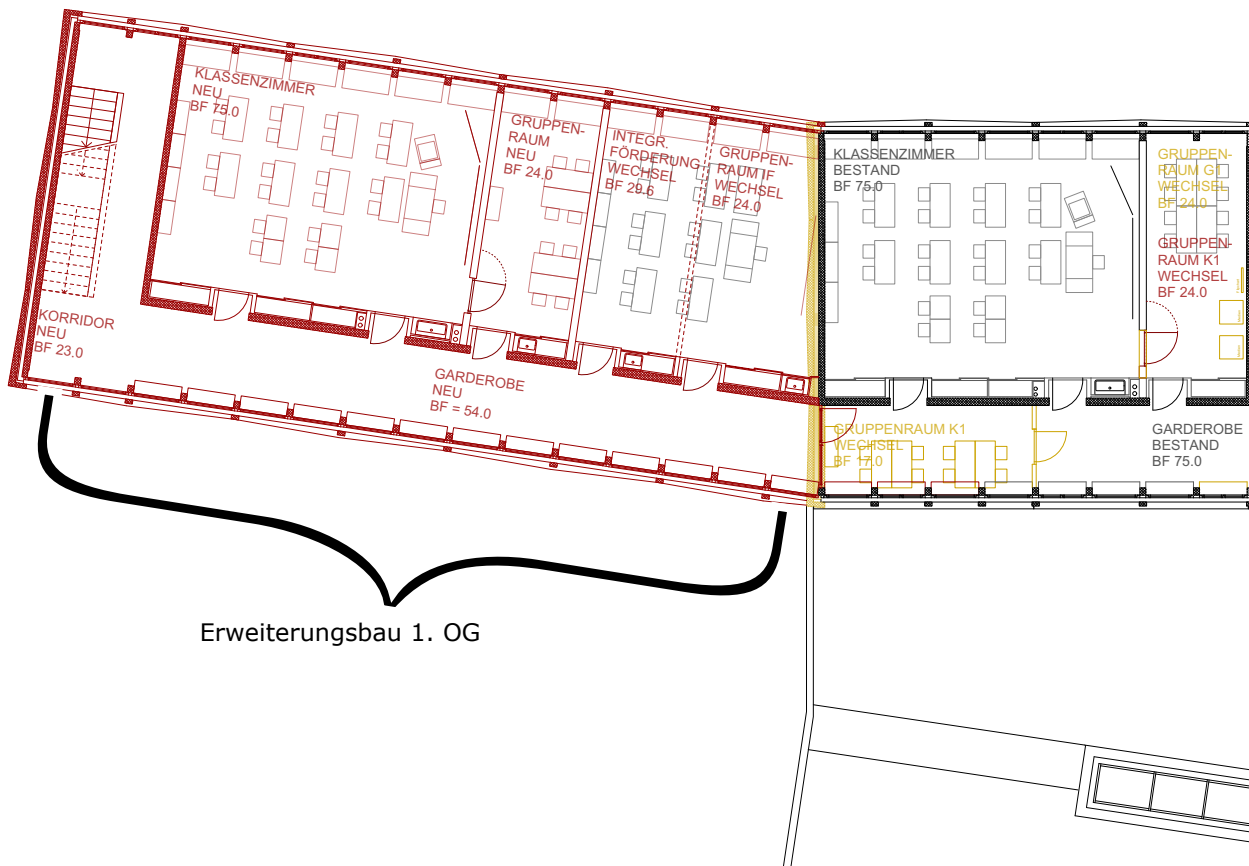
Zeitplan

22. September 2015	Gemeindeversammlungsbeschluss über den Planungskredit
Oktober 2015 bis April 2016	Erarbeitung des baubewilligungsfähigen Projekts
5. Juni 2016	Urnenabstimmung über den Baukredit
Juni 2016 bis Februar 2017	Detailplanung und Baubewilligungsverfahren
Februar 2017	Baubeginn
Juni 2018	Übergabe des Erweiterungsbaus an die Schule

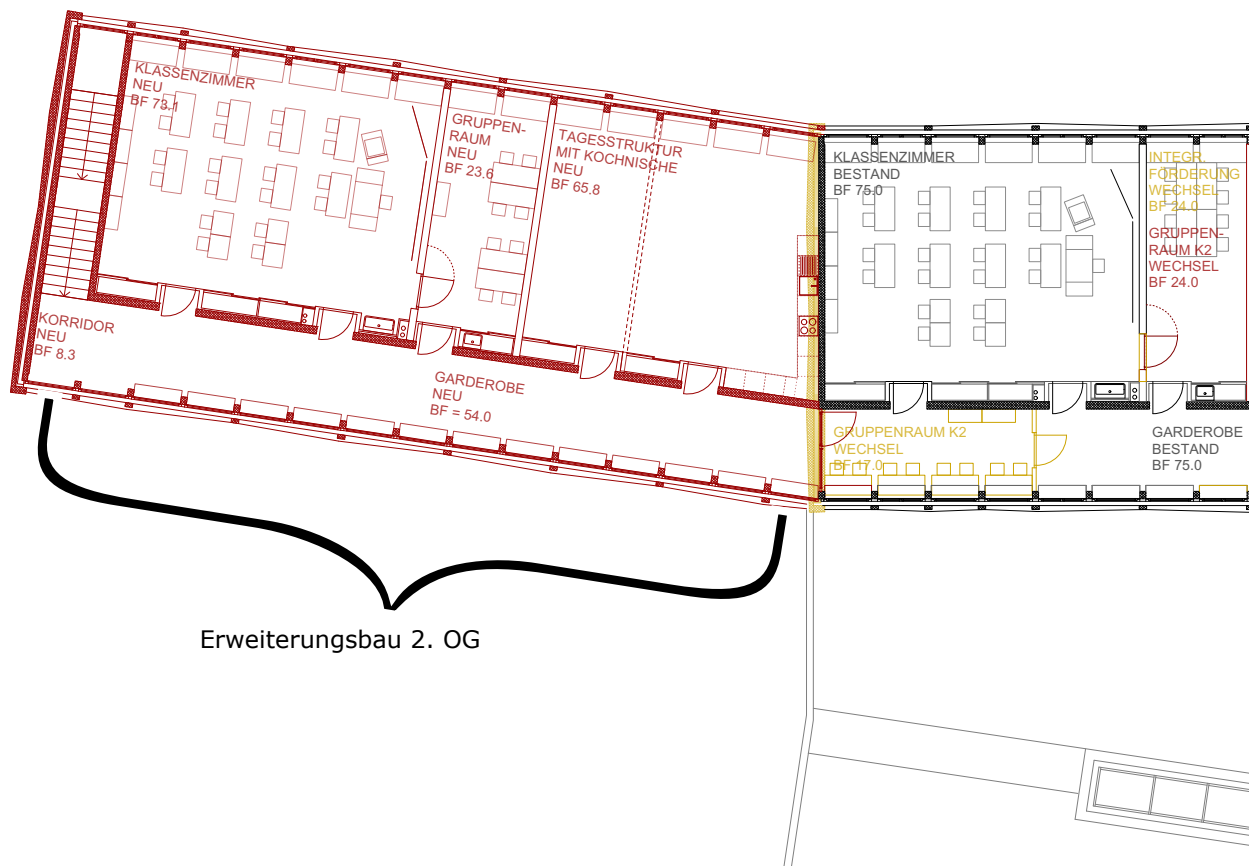
Antrag des Gemeinderates

Dem Sonderkredit von CHF 197'000.00 für die Planung der Erweiterung Schulanlage Oberfeld sei zuzustimmen.





Erweiterungsbau 1. OG



Erweiterungsbau 2. OG

