

## Einladung zur ausserordentlichen Einwohnergemeindeversammlung vom Donnerstag, 4. Mai 2023, um 19.30 Uhr in der Mehrzweckhalle Grossbühl

---

Liebe Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Wir laden Sie herzlich ein zur Einwohnergemeindeversammlung vom 4. Mai 2023.

### Traktanden

1. Begrüssung und Wahl der Stimmzählenden
2. Genehmigung der Traktandenliste
3. Schulhaus Grossbühl; Schulraumplanung:  
Schulhauserweiterung  
Genehmigung Ausführungskredit CHF 2'600'000
4. Primarschule Rodersdorf; Schulraumplanung:  
Neubau Doppelkindergarten auf der Areal Grossbühl  
Genehmigung Planungskredit CHF 41'000
5. Verschiedenes

Das genehmigte Protokoll der Einwohnergemeindeversammlung vom 9. Dezember 2022 kann auf [www.rodersdorf.ch](http://www.rodersdorf.ch) unter der Rubrik Politik & Verwaltung/ Gemeindeversammlung oder auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Der Gemeinderat freut sich auf eine rege Beteiligung an der Gemeindeversammlung und lädt Sie im Anschluss zu einem Apéro ein.

### GEMEINDERAT RODERSDORF

Der Gemeindepräsident



Dr. Thomas Bürgi

Der Leiter der Verwaltung



Kaspar Mosimann

# Erläuterungen und Anträge

## Traktandum 3

### **Schulhaus Grossbühl; Schulraumplanung: Ausführung Schulhauserweiterung Genehmigung Ausführungskredit**

Die Einwohnergemeindeversammlung hat am 23. Juni 2022 dem Planungskredit für die Ausarbeitung des Bauprojekts zugestimmt.

Das vorliegende Bauprojekt der Schulraumerweiterung Primarschulhaus Grossbühl besteht aus einem kompakten, zweigeschossigen Erweiterungsbau mit Unterkellerung, welcher sich auf dem bisherigen Grundstück am nördlichen Eck des bestehenden Primarschulhauses positioniert. Die Form entwickelt sich einerseits aus der räumlichen Weiterführung des bestehenden Schulhausgangs und der Notwendigkeit von direkt den Klassenzimmern angegliederten Gruppenräumen.

Das Raumprogramm des Erweiterungsbaus umfasst im Erd- und Obergeschoss zwei Klassenzimmer mit vier Gruppenräumen sowie im Untergeschoss einen den heutigen Grössenanforderungen entsprechenden Werkraum, einen Mehrzweckraum mit Schulküchenzeile sowie einen Materialraum.

Im Bestandbau werden im Erd- und Obergeschoss auf beiden Stockwerken identische Mädchen- und Knaben-WC angeordnet. Insgesamt wird das Toilettenangebot zu der bestehenden Anzahl verdoppelt. Im Erdgeschoss ist ein behindertengerechtes WC sowie ein aussenzugängliches WC vorgesehen. Im Obergeschoss sind zwei Lehrer-WC vorgesehen. Der Lehrertrakt wird mittels einem neuen Türdurchbruch im Obergeschoss direkt erschlossen.

Weiter ist ein Lift vom Untergeschoss bis ins Obergeschoss (ohne Dachgeschoss), eine zusätzliche Belüftung aller Schulräume sowie eine den ZSL-Schulraumstandards entsprechende Pausenplatzüberdachung von 160m<sup>2</sup> (heute 70m<sup>2</sup>) eingeplant.

Gemäss vorliegendem Bauprojekt und des errechneten detaillierten Kostenvoranschlags lassen sich Investitionskosten von CHF 2,6 Mio. prognostizieren. (Genauigkeit von ±10%. inkl. Planungshonorar).

Am 9. Februar 2023 fand im Rahmen des Projekts kinderfreundliche Gemeinde eine Projektvorstellung und Mitwirkung mit 14 interessierten Schülern der dritten bis sechsten Klasse von Rodersdorf statt. Die anwesenden Kinder waren vom Projekt beeindruckt. Viele sehr gute und durchdachte Fragen wurden gestellt und beantwortet. Anliegen, Wünsche und Bedürfnisse der Schülerinnen und Schüler wurden entgegengenommen, analysiert und, sofern machbar, im vorliegenden Projekt eingearbeitet. Auf andere wird in der Realisierung besonderes Augenmerk gelegt.

Am 13. März 2023 hat eine Informationsveranstaltung zum vorliegenden Projekt mit reger Beteiligung stattgefunden. Die zahlreichen Anregungen und kritischen Rückmeldungen wurden entgegengenommen, sind teilweise bereits eingearbeitet worden und werden bei der Realisation berücksichtigt.

Für die Realisierung beantragt der Gemeinderat einen Ausführungskredit von CHF 2'600'000.- inkl. MwSt.

#### **Antrag:**

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, einen Ausführungskredit für die Schulhauserweiterung gemäss dem vorliegenden Bauprojekts von CHF 2'600'000.- inkl. MwSt. zu genehmigen.

## Traktandum 4

### **Primarschule Rodersdorf; Schulraumplanung: Planung Neubau Doppelkindergarten auf der Areal Grossbühl Genehmigung Planungskredit**

Die Einwohnergemeindeversammlung hat am 23. Juni 2022 beschlossen, ein Vorprojekt für einen Kindergartenneubau in der Nähe der Primarschule Grossbühl ausarbeiten zu lassen.

Aus einer vielsichtigen Variantenabklärung und in intensiver und sehr zielgerichteter Zusammenarbeit von Kindergartenvertreterin, Lehrervertreter, Schulleitung, Architektenteam und der Arbeitsgruppe Schulraumerweiterung kann die beste Variante vorgestellt werden.

Im Bereich des heutigen Parkplatzes ist ein einstöckiger Flachdachneubau für zwei Kindergartenklassen möglich, welcher gestalterisch und baulich mit der Schulraumerweiterung korrespondiert.

Mit seiner Platzierung an der Hangkante und in der Flucht des Schulhauses schliesst der Kindergarten den Hartplatz räumlich ab und erweitert die Schulanlage in selbstverständlicher Weise. Der bestehende Parkplatz wird aufgehoben und die Parkplätze an die Grossbühlstrasse verlegt. Dadurch entstehen ein grosszügig dimensionierter Aussenraum und Spielfläche für die Kinder.

Der Baukörper ist eingeschossig, mit flachem, abgetrepptem Dach und ohne Unterkellerung geplant. Die beiden Haupträume sind vom gemeinsamen Eingangsbereich erschlossen, der auch die Garderoben, WC-Anlagen und das Materiallager beherbergt. Er ist auf beiden Seiten verglast, die Vordächer als Raumerweiterung nach aussen markieren den Eingang und den Übergang zum Garten. Die beiden Haupträume sind dem Hangverlauf folgend abgetreppt, der südliche nach oben zur Grünzone hin, der nördliche nach unten zum ehemaligen Parkplatz. Die Niveauunterschiede werden durch Tritte und Rampen überwunden und laden zum Spielen und Verweilen ein.

Der Doppelkindergarten wird zusammen mit der Erweiterung des Primarschulhauses Grossbühl, der Mehrzweckhalle und den umliegenden Anlagen zu einem Ensemble weiterentwickelt. Die Gestaltung fügt sich harmonisch in die architektonische Umgebung harmonisch ein.

Gemäss vorliegendem Vorprojekt können die Kosten aufgrund der kubischen Berechnung abgeschätzt werden. Total liegen die geschätzten Erstellungskosten bei CHF 1'600'000.- inkl. Planungshonorar.

Damit die Projektierung des Kindergartens weitergeführt werden kann, beantragt der Gemeinderat einen Planungskredit von CHF 41'000.- inkl. MwSt.

Ein allfälliger Ausführungskredit Neubau Kindergarten Rodersdorf würde der Einwohnergemeindeversammlung am 22. Juni 2023 vorgelegt, an der auch die Rechnung beschlossen wird. Die Bewilligung des Planungskredits von CHF 41'000.- inkl. MwSt. kann grundsätzlich unabhängig von einem späteren Ausführungskredit beschlossen werden.

Der Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 20. April 2023 beschlossen, wenn immer möglich die Schulraumerweiterung Primarschule und den Bau des Kindergartens gleichzeitig zu realisieren. Gründe dafür sind eine erhebliche Kostenersparnis von ca. CHF 160'000.- sowie eine Reduktion der Unterbrechung des Schulbetriebs. Vorbehalten bleibt indessen die Genehmigung des Ausführungskredits über ca. CHF 1,6 Mio. für den Neubau des Doppelkindergartens durch die Einwohnergemeindeversammlung. Die genauen Erstellungskosten können erst während der Ausführungsplanung detailliert berechnet werden.

#### **Antrag:**

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, einen Planungskredit für den Neubau eines Doppelkindergartens gemäss dem vorliegenden Vorprojekt auf dem Areal Grossbühl von CHF 41'000.- inkl. MwSt. zu genehmigen.



## Einwohnergemeinde Rodersdorf

Bericht zum Bauprojekt und Antrag des Gemeinderates betreffend der Genehmigung des Ausführungskredites von CHF 2'600'000 für die Schulraumerweiterung Primarschulhaus Grossbühl

# Schulraumerweiterung Primarschulhaus Grossbühl

Ausserordentliche Einwohnergemeindeversammlung 4. Mai 2023



# Inhaltsverzeichnis

Einleitung / Vorwort	1
Zusammenfassung	2
Haltung des Gemeinderats / Ausgangslage	3
Projektbeschreibung	4
Pläne	6
Visualisierungen	9
Finanzen	11
Termine	12
Empfehlungen	13

## Geschätzte Einwohnerinnen und Einwohner

Mit dieser Vorlage ersuchen wir Sie um die Erteilung des Ausführungskredites von CHF 2'600'000 zur Realisierung des Erweiterungsbaus vom Primarschulhaus Grossbühl in Rodersdorf.

Die rege Bautätigkeit und das Wachstum in unserer Gemeinde sind sehr erfreulich und können sich auf den Finanzhaushalt auswirken. Die Primarschule Rodersdorf stösst jedoch aufgrund der veränderten Unterrichtsmethoden und Klassengrössen an ihre Kapazitätsgrenze. Als entlastende Massnahmen werden seit Sommer 2021 bereits zwei Klassen in gemieteten Containern unterrichtet. Diese Massnahmen sind jedoch lediglich temporäre Lösungen.

Mit dem Projektierungskredit vom 23. Juni 2022 konnten wir das Bauprojekt erarbeiten und verfolgen das sportliche Ziel, im Sommer 2024 (bei gemeinsamer Ausführung mit dem Kindergarten im Januar 2025) den Erweiterungsbau mit zwei Klassenzimmern und vier Gruppenräumen sowie weiteren Schulräumen zu beziehen. Mit dem vorliegenden Bauprojekt legen wir nebst der funktionalen Gestaltung Wert auf optimale Betriebskosten und die Möglichkeit einer zukünftigen Entwicklung der Gesamtschulanlage.

Gemeinderat Rodersdorf

## Wichtigstes in Kürze

Der Gemeinderat unterbreitet der Bevölkerung den Antrag zur Genehmigung des Ausführungskredites zur Schulraumerweiterung vom Primarschulhaus Grossbühl.

Das bestehende Schulhaus Grossbühl entstand im Jahr 1976. Im Jahr 2016 wurde unter anderem der Estrich zur Bibliothek ausgebaut und die Gebäudehülle saniert, ausgebaut und zusätzlich isoliert. Die Bausubstanz des bestehenden Gebäudes ist in einem guten Zustand. Das Primarschulhaus besteht momentan aus vier Klassenzimmern mit je 77m<sup>2</sup> Grundfläche, einem Klassenzimmer mit 60 m<sup>2</sup> Grundfläche, einem Werkraum Holz und einem Werkraum Textil, einer Schulbibliothek im Estrich, einem Gruppenraum (Religionszimmer), Lehrerzimmer mit Büro der Schulleitung und einem kleinen Raum für spezielle Förderung und Schulsozialarbeit.

Nach der Einführung von HarmoS und der damit verbundenen Änderung, dass das 6. Schuljahr neu auch in der Primarschule absolviert wird, ist der Platzbedarf in der Schule gestiegen. Nebst sechs Klassenzimmern werden auch Gruppenräume benötigt, welche idealerweise von jedem Klassenzimmer aus direkt zugänglich sein sollten, um den heutigen Anforderungen gerecht zu werden. Rodersdorf verzeichnet tendenziell steigende Schülerzahlen. Für Familien ist Rodersdorf eine attraktive Wohngemeinde geworden.

Die Arbeitsgruppe mit Schulleitung, Lehrervertreter und Kindergartenvertreterin, Bauverwalter, Leiter Technische Dienste und zwei Gemeinderäten ist zusammen mit den Architekten zur Überzeugung gelangt, dass sich die erforderlichen Räume für sechs Primarschulklassen mit dem erarbeiteten Bauprojekt realisieren lassen.

Auf dem gleichen Grundstück der Schulanlage Grossbühl, im Bereich des heutigen Parkplatzes, ist ein möglicher Neubau für zwei Kindergartenklassen vorgesehen. Die Parkiermöglichkeiten können an der Grossbühlstrasse realisiert werden. Dieses Projekt liegt in der Vorprojektstufe vor, ist jedoch nicht Bestandteil dieser Vorlage.

## Finanzen / Kosten

Die Kosten für den Erweiterungsbau betragen rund CHF 2'600'000. Ursprünglich vorgesehen in der Projektstudie waren Kosten von 2,5 Millionen Franken. Eine Reserve von CHF 150'000 (ca. 6% der Bausumme ) für Unvorhergesehenes ist eingerechnet.

## Haltung des Gemeinderats

Unter Berücksichtigung des ausgewiesenen Schulraumbedarfs und der Sicherstellung eines zeitgemässen und gesetzeskonformen Schulbetriebs empfiehlt der Gemeinderat, den Ausführungskredit von CHF 2,6 Mio. zu genehmigen.

**Ja** zum Ausführungskredit für die Schulraumerweiterung vom Primarschulhaus Grossbühl. Der Erweiterungsbau soll ab dem Sommer 2024 Raum zum Lernen für Primarschulkinder bieten. Falls der Kindergarten gemeinsam realisiert wird, verzögert sich die Fertigstellung bis Januar 2025.

- Mit Ihrem **Ja** ermöglichen Sie, der Primarschule ein die Lernfreude förderndes Ambiente zu bieten.
- Mit Ihrem **Ja** sichern Sie die Attraktivität von Rodersdorf als Wohngemeinde.

## Ausgangslage

23. Juni 2022	Bewilligung des Planungskredites für die Schulraumerweiterung
Dezember 2022	Auftrag zur Planung der Schulraumerweiterung an Architekturbüro
März 2023	Abschluss der Planungs- und Projektarbeiten
9. Februar 2023	Projektvorstellung und Mitwirkung im Rahmen des Projekts kinderfreundliche Gemeinde
13. März 2023	Informationsveranstaltung zur a.o. EGV vom 4. Mai 2023

## Arbeitsgruppe

Dominik Sigrist	Gemeinderat Ressort Hochbau
Christophe Grundschober	Gemeinderat Ressort Bildung
Thomas Bürgi	Gemeindepräsident
Markus Probst	Bauverwalter
David Affolter	Leiter Technische Dienste
Hansjörg Staub	Präsident Planungskommission & ehemals Baukommission, Architekt
Susan Gronki	Gesamtschulleiterin ZSL
Marc Schwald	Lehrer Primarschule Rodersdorf
Rahel Egloff	Kindergärtnerin Rodersdorf

## Architekt

Roger Oser	Geschäftsführer, Beck Oser Architekten, Basel
Lina Beham	Architektin, Beck Oser Architekten, Basel
Janine Nottenkämper	Architektin, Beck Oser Architekten, Basel

## Projekterläuterung

Das vorliegende Bauprojekt der Schulraumerweiterung vom Primarschulhaus Grossbühl besteht aus einem kompakten, zweigeschossigen Erweiterungsbau mit Unterkellerung, welcher sich auf dem bisherigen Grundstück am nördlichen Eck des bestehenden Primarschulhauses positioniert. Die Form entwickelt sich einerseits aus der räumlichen Weiterführung des bestehenden Schulhausgangs und der Notwendigkeit von direkt den Klassenzimmern angegliederten Gruppenräumen.

## Situation Erweiterungsbau

Die Erweiterung bildet als Kopfbau den volumetrischen Abschluss des bestehenden Schulhausbaus und schafft mit seiner Ausrichtung einen klaren Bezug zur Mehrzweckhalle. Dazwischen spannt sich der gedeckte Pausenplatz auf.

Durch eine behutsame Setzung des Erweiterungsbaus als ruhiger, kompakter Baukörper mit abgerundeten Ecken und geradliniger Fassadengestaltung werden klare und gut erkennbare Bezüge zur modern gestalteten Mehrzweckhalle mit seinen gewellten Fassadenelementen geschaffen. Durch die Versätze im Baukörper werden die Schulräume maximal mit natürlichem Licht durchflutet. Die Schulzimmer profitieren von einer zweiseitigen Belichtung.

## Projekt

Das Raumprogramm des Erweiterungsbaus umfasst im Erd- und Obergeschoss zwei Klassenzimmer mit vier Gruppenräumen sowie im Untergeschoss einen den heutigen Grössenanforderungen entsprechenden Werkraum, einen Mehrzweckraum mit Schulküchenzeile sowie einen Materialraum. Die den Gang abschliessenden Einbauten im bestehenden Schulhaus werden entfernt, um die Zugänglichkeit zum Anbau zu gewährleisten. Der grosszügige Gangbereich mündet im Anbau jeweils in einen multifunktional nutzbaren und gut belichteten Open Space, der informelle Begegnungsmöglichkeiten und Lernzonen schafft.

Im Bestandsbau werden im Erd- und Obergeschoss auf beiden Stockwerken identische Mädchen- und Knaben-WC angeordnet. Insgesamt wird das Toilettenangebot zu der bestehenden Anzahl verdoppelt. Im Erdgeschoss ist ein behindertengerechtes WC sowie ein aussenzugängliches WC vorgesehen. Im Obergeschoss sind zwei Lehrer-WC vorgesehen. Der Lehrertrakt wird mittels einem neuen Türdurchbruch im Obergeschoss direkt erschlossen. Nach noch im Detail abzuklärenden Möglichkeiten soll das Lehrerzimmer vergrössert werden.

Mit der Erarbeitung des Bauprojektes sind die Arbeitsgruppe, die Nutzergruppe und der Gemeinderat zusammen mit dem Architektenteam zum Schluss gekommen, dass ein Lift vom Untergeschoss bis ins Obergeschoss (ohne Dachgeschoss), eine zusätzliche Belüftung aller Schulräume sowie eine den ZSL-Schulraumstandards entsprechende Pausenplatzüberdachung von 160m<sup>2</sup> (heute 70m<sup>2</sup>) sinnvoll und notwendig sind.

## Konstruktion, Materialisierung

Die Kelleraußenwände und Bodenplatte sollen in wasserdichtem Stahlbeton ausgeführt werden. Die Decke über dem Untergeschoss ist aus statischen Gründen als Betonverbunddecke vorgesehen. Die oberirdischen Stockwerke werden in vorgefertigter Holzelementbauweise erstellt. Schulrauminnenseitig ist eine Beplankung mit Sperrholzplatten vorgesehen. Die Decken der Schulräumen werden mit sichtbaren Brettschichtholzrippen und Massivholzelementen erstellt. Der Boden der Unterrichtsräume soll als geschliffener und versiegelter Anhydritunterlagsboden ausgeführt werden. Die Ganginnenseite wird aus Brandschutz- und aus visuellen Gründen zwecks Weiterführung des bestehenden Gangs mit verputzter Gipsfaserbeplankung erstellt.

Die hinterlüftete Außenfassade wird mit senkrecht angeordneten Latten und Brettern aus vorgegrautem Lärchenholz erstellt. Die Lattungen werden abwechselnd anliegend und angestellt befestigt. Die großen Fensterfronten werden mit elektrisch betriebenen Storen beschattet.

## Installationen

Elektrisch: Die bestehenden Elektrohauptinstallationen (zwei Tableaus) werden aus alters- und sicherheitsrelevanten Gründen separat erneuert und sind nicht Bestandteil des vorliegenden Kredits.

Sanitäranlagen: In allen Schulräumen sind Waschbecken vorgesehen. Die WC-Anlagen werden ab der Kellerverteilung komplett neu installiert.

Wärmeverteilung: Die Wärmeverteilung im Anbau erfolgt mit Niedertemperatur-Bodenheizung, gesteuert über zentrale Raumthermostaten. Diese kann an die bestehende Ölheizung angeschlossen werden.

Die Erneuerung der fossilen Heizanlage kann unabhängig erfolgen und ist nicht Projektbestandteil. Diese Evaluierung wird in einem separaten Projekt bearbeitet. Eine mögliche Photovoltaikanlage kann Bestandteil einer Heizungserneuerung sein. Die Verrohrung auf das Flachdach des Erweiterungsbaus wird vorgesehen.

Lüftung: Um kontinuierlich hohen Luftqualitäten und energiesparenden Vorgaben an modernen, öffentlichen Bauten gerecht zu werden, wird in allen Schulräumlichkeiten (bestehende und neue Klassenzimmer sowie WC-Anlagen) eine Lüftung mit Wärmerückgewinnung eingebaut.

## Ausstattung und Möblierung

Für die provisorischen Schulcontainer wurden bereits im Sommer 2021 umfangreiches Mobiliar (Schultische, Stühle, Schränke, Garderoben etc.) und zwei Wandtafeln angeschafft. Sämtliche Einrichtungen können im neuen Erweiterungsbau weiterverwendet werden. Lediglich für die beiden neuen Klassenzimmer müssen neue, multimediafähige Wandtafeln angeschafft werden. Die jetzigen Wandtafeln der Container werden in den neuen Gruppenräume eingesetzt. Für die Gruppenräume werden zusätzliche Tische und Stühle benötigt.





Schnitt



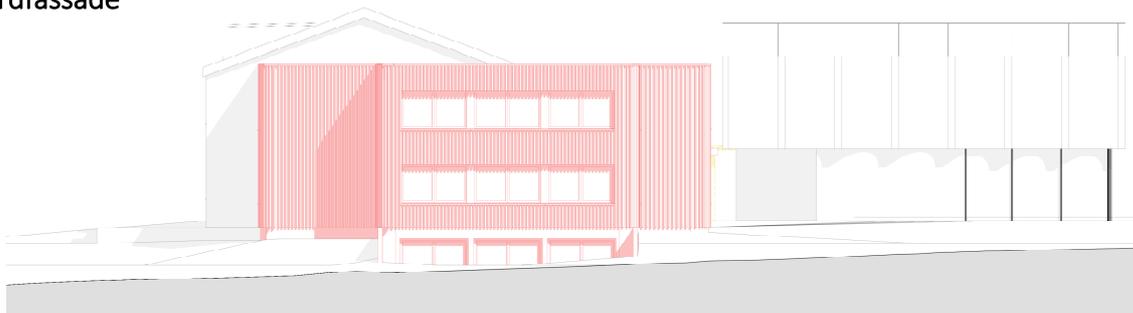
beck  
oserei  
Beck Oser Architekten ETH SIA GmbH  
Ludmistrasse 95  
CH-4003 Basel  
+41 (0) 53 33 13 15  
mail@beck-oser.ch www.beck-oser.ch

Westfassade



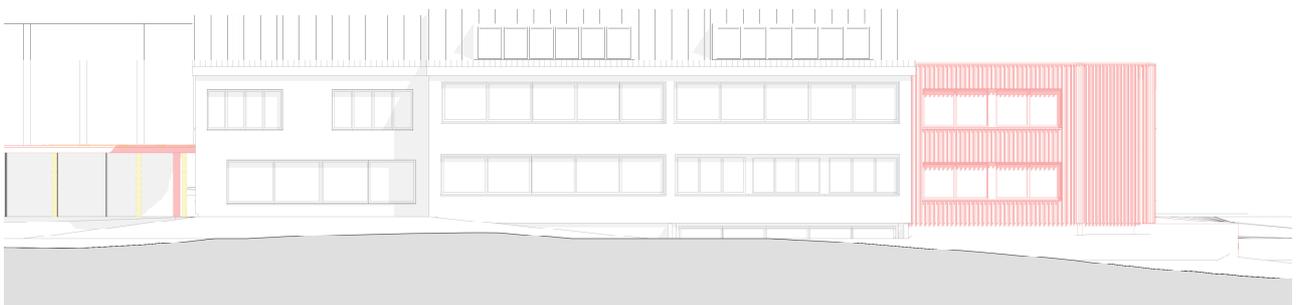
beck  
oserei  
Beck Oser Architekten ETH SIA GmbH  
Ludmistrasse 95  
CH-4003 Basel  
+41 (0) 53 33 13 15  
mail@beck-oser.ch www.beck-oser.ch

Nordfassade



beck  
oserei  
Beck Oser Architekten ETH SIA GmbH  
Ludmistrasse 95  
CH-4003 Basel  
+41 (0) 53 33 13 15  
mail@beck-oser.ch www.beck-oser.ch

Ostfassade



beck  
oserei  
Beck Oser Architekten ETH SIA GmbH  
Ludmistrasse 95  
CH-4003 Basel  
+41 (0) 53 33 13 15  
mail@beck-oser.ch www.beck-oser.ch

Aussenansicht von Ost (Grossbühlstrasse)



beck  
osser  
Beck Oser Architekten ETH SIA GmbH  
Laufenstrasse 16  
CH-4053 Basel  
+41 61 333 13 15  
mail@beck-oser.ch www.beck-oser.ch

Aussenansicht von Nord



beck  
osser  
Beck Oser Architekten ETH SIA GmbH  
Laufenstrasse 16  
CH-4053 Basel  
+41 61 333 13 15  
mail@beck-oser.ch www.beck-oser.ch

Innenansicht Klassenzimmer



beck  
oser  
Beck Oser Architekten ETH SIA GmbH  
Laufenstrasse 16  
CH-4053 Basel  
+41 61 333 13 15  
mail@beck-oser.ch www.beck-oser.ch

Innenansicht Gang



beck  
oser  
Beck Oser Architekten ETH SIA GmbH  
Laufenstrasse 16  
CH-4053 Basel  
+41 61 333 13 15  
mail@beck-oser.ch www.beck-oser.ch

## Finanzielle Auswirkungen

### Ausführungskredit

Aufgrund des errechneten detaillierten Kostenvoranschlags lassen sich Investitionskosten von CHF 2,6 Mio. inkl. Honorare prognostizieren. Die nachfolgend dargestellten Kosten haben eine Genauigkeit von  $\pm 10\%$ .

1	Vorbereitungsarbeiten (Rodungen, Abbrüche)	CHF	41'000
2	Gebäude (Baugrube, Betonbau, Holzbau, Installationen etc.)	CHF	2'241'000
4	Umgebung (Gartenbau, gedeckter Pausenplatz)	CHF	93'000
5	Baunebenkosten (Bewilligung, Plankopien, Reserve)	CHF	177'000
9	Ausstattung (Möbel Gruppenräume)	CHF	48'000
<b>GESAMTANLAGEKOSTEN CHF +/- 10 %</b>		<b>CHF</b>	<b>2'600'000</b>

### Folgekosten

Das Bauvorhaben wird durch Kreditaufnahme finanziert. Bei prognostiziertem Zinssatz von 3% werden die Zinskosten zu Beginn der Investition etwa CHF 78'000 pro Jahr betragen. Die zukünftigen Cash Flow Beträge und Investitionen beeinflussen die jährlichen Fremdfinanzierungskosten

Die Baukosten werden in die Investitionsrechnung gebucht, als Gebäude bilanziert und während den kommenden 33 Jahren mit +/- CHF 79'000 abgeschrieben. Des Weiteren muss jährlich mit Unterhaltskosten (zum Beispiel Revision Lift) von etwa  $2\%^{*1}$  der Bruttoinvestitionskosten (ohne Projektierung, Basis CHF 2'171'000) für die neuen unterhaltspflichtigen Flächen in der Höhe von etwa CHF 43'500 gerechnet werden.

Für die Personalkosten für Gebäudereinigung der zusätzlichen Bruttogeschossfläche von 520 m<sup>2</sup> zu CHF 35.40/m<sup>2</sup> (Personal-, Geräte, Verbrauchsmaterial<sup>\*2</sup>) ist jährlich mit etwa CHF 18'400 zu rechnen. Allerdings entfallen diese Kosten für das bestehende Provisorium von jährlich etwa CHF 5'100 (gleichartig gerechnet: 144 m<sup>2</sup> x CHF 35.40/m<sup>2</sup>)

Die gesamten Folgekosten für Betrieb und Abschreibungen belaufen sich demnach auf etwa CHF 213'800 pro Jahr; im Gegenzug entfallen die Mietkosten für das bestehende Provisorium von jährlich CHF 20'500.

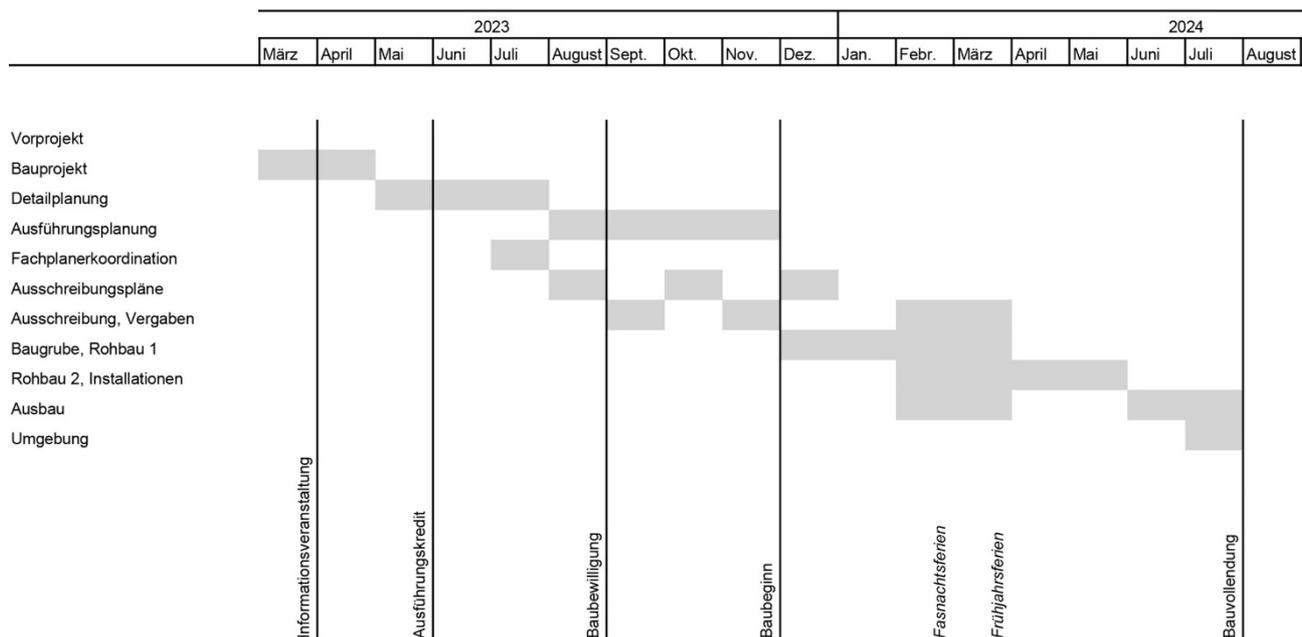
<sup>\*1</sup> aus Handbuch über den Finanzhaushalt der Zürcher Gemeinden

<sup>\*2</sup> aus vergleichbarem Projekt Stadt Aarau

## Terminplanung (bei Realisierung ohne Kindergarten)

Mit der Genehmigung des Ausführungskredits kann direkt das Baubewilligungsverfahren eingeleitet werden. Die Realisierung kann nach der Ausführungsplanung, der Unternehmersubmissionen und den Vergaben gestartet werden. Mit dem vorgesehenen Baubeginn Anfang Dezember 2023 würden bis zu den Fasnachtsschulferien die Vorbereitungsarbeiten erledigt und der Baugrubenaushub getätigt werden. Zu Beginn der Schulferien würde mit den sehr lärmintensiven Bauarbeiten begonnen werden. In Absprache und mit grossem Verständnis der Primarschule können während den vier Wochen von Fasnacht- bis Osterferien die Bauarbeiten am und im bestehenden Schulhaus sehr intensiv weitergeführt werden. Die Lehrkräfte der betroffenen Klassen oder der ganzen Primarschule würden während dieser Zeit den Unterricht anderweitig aufrechterhalten und weiterführen. Nach den Osterferien sollte das bestehende Schulhaus grösstmöglich wieder für den Schulunterricht genutzt werden können. Bis Ende Mai sollten die Rohbauarbeiten und die Installationen abgeschlossen sein. Danach folgen der Innenausbau und die Umgebungsarbeiten. In den Sommerferien 2024 müssen die abschliessenden Arbeiten sowie die Baureinigung erfolgen. Ende Juli 2024 soll der Erweiterungsbau fertiggestellt sein. Danach können die neuen Schulzimmer eingerichtet werden, so dass Mitte August das neue Schuljahr gestartet werden kann.

### vorgesehener Terminplan



Genehmigung Ausführungskredit	4. Mai 2023
Baubewilligungsverfahren	Mai bis Juli 2023
Ausführungsplanung, Submissionen, Vergaben	August 2023 bis Dezember 2023
Baubeginn	Dezember 2023
Fertigstellung	Juli 2024
Inbetriebnahme	August 2024

## Empfehlungen

Unter Berücksichtigung des ausgewiesenen Schulraumbedarfs und der Sicherstellung eines zeitgemässen und gesetzeskonformen Schulbetriebs empfiehlt der Gemeinderat, den Ausführungskredit von CHF 2,6 Mio. zu genehmigen.

Rodersdorf, 20. April 2023

### IM NAMEN DES GEMEINDERATES

**Gemeindepräsident**

Thomas Bürgi

**Leiter der Verwaltung**

Kaspar Mosimann

## Empfehlung der Arbeitsgruppe

Die Arbeitsgruppe ist vom Projekt überzeugt und begeistert. Sie hat dem Gemeinderat einstimmig empfohlen, den Ausführungskredit der Einwohnerschaft zur Genehmigung vorzulegen. Ebenso wird den Stimmberechtigten empfohlen, den Ausführungskredit zu genehmigen.

Rodersdorf, 31. März 2023

### STELLVERTRETEND FÜR DIE ARBEITSGRUPPE SCHULRAUMERWEITERUNG

**Gemeinderat Ressort Hochbau**

Dominik Sigrist

**Gemeinderat Ressort Bildung**

Christophe Grundschober

**Gesamtschulleiterin ZSL**

Susan Gronki

**Präsident Planungskommission**

Hansjörg Staub

## Impressum

### Verfasser

Einwohnergemeinde Rodersdorf  
Leimenstrasse 2, 4118 Rodersdorf

### Autoren

Dominik Sigrist, Gemeinderat  
Roger Oser, Beck Oser Architekten

### Visualisierungen und Pläne

Copyright: Beck Oser Architekten



## Einwohnergemeinde Rodersdorf

Bericht zum Vorprojekt und Antrag des Gemeinderates betreffend der Genehmigung des Planungskredites von CHF 41'000 für den Neubau Doppelkindergarten auf dem Areal Grossbühl

# Neubau Doppelkindergarten auf dem Areal Grossbühl

Ausserordentliche Einwohnergemeindeversammlung 4. Mai 2023



# Inhaltsverzeichnis

Einleitung / Vorwort	1
Zusammenfassung	2
Haltung des Gemeinderats / Ausgangslage	3
Projektbeschreibung	4
Pläne	6
Visualisierungen	8
Finanzen	9
Termine	10
Empfehlungen	11

## Geschätzte Einwohnerinnen und Einwohner

Mit dieser Vorlage ersuchen wir Sie um die Erteilung des Planungskredites von CHF 41'000 zur Bauprojektplanung eines Neubaus von einem Doppelkindergarten auf dem Areal Grossbühl bei der Primarschule in Rodersdorf.

Die Einwohnergemeindeversammlung hat am 23. Juni 2022 beschlossen, ein Vorprojekt für einen Kindergartenneubau auf dem Areal der Primarschule Grossbühl ausarbeiten zu lassen.

Aus einer vielsichtigen Variantenabklärung und in intensiver und sehr zielgerichteter Zusammenarbeit von Kindergartenvertreterin, Lehrervertreter, Schulleitung, Architektenteam und der Arbeitsgruppe Schulraumerweiterung kann die beste Variante vorgestellt werden.

Der grösste Nutzen einer komplementären Primarschulanlage liegt in der Nähe der beiden Primarstufen Kindergarten und Primarschule. So können alle Lehrkräfte von Synergien der sich ergänzenden Infrastruktur profitieren. Für die beiden Kindergartenklassen liegt zukünftig die Turnhalle direkt nebenan, die «Primarschulschnupperstunden» des zweiten Kindergartens liegen auch nur ein paar Schritte entfernt. Die Kindergartenlehrerinnen können zum Beispiel von den Vorbereitungsgerätschaften (z.B. Kopierer) und vom Kollegium der Primarklassen in der unmittelbaren Nähe profitieren. Auch haben die stufenübergreifenden Lehrpersonen wie z.B. Schulsozialarbeit und Sonderförderung auch nur noch sehr kurze Wege.

Gemeinderat Rodersdorf

## Wichtigstes in Kürze

Der Gemeinderat unterbreitet der Bevölkerung den Antrag zur Genehmigung eines Planungskredites zur Bauprojektplanung eines Neubaus von einem Doppelkindergarten auf dem Areal Grossbühl bei der Primarschule in Rodersdorf.

Die Lehrer- und Lehrerinnen liessen klar verlauten, dass der Raum zwischen bestehendem Schulhaus und der Grossbühlstrasse nicht verbaut und auch nicht als Pausenraum des Kindergartens oder als Spielplatz genutzt werden soll. Solche Nutzungen würden den Schulbetrieb sehr stark stören.

Im Bereich des heutigen Parkplatzes ist ein einstöckiger Neubau für zwei Kindergartenklassen möglich, welcher gestalterisch und baulich mit der Schulraumerweiterung korrespondiert.

Das Projekt fügt sich in die Hanglage des Areals ein und übernimmt diese in abgetreppten Kindergartenräumlichkeiten. Beide Kindergärten werden auf zwei zusammengehörigen Ebenen angeordnet. Die Höhenunterschiede werden mittels Rampe sowie Treppe verbunden. Die geschwungene Treppe über fast den ganzen Klassenraum kann vielseitig in der Unterrichtsgestaltung genutzt werden. In der Gebäudemitte ist der gemeinschaftlich Eingangs-, Garderoben-, Toiletten- und Erschliessungsbereich angeordnet. Der grosse überdachte Vorplatz im Aussenbereich schützt die grosse Glasfront vor Sonne und Wetter.

Die Arbeitsgruppe mit Schulleitung, Lehrervertreter und Kindergartenvertreterin, Bauverwalter, Leiter Technische Dienste und zwei Gemeinderäten ist zusammen mit den Architekten zur Überzeugung gelangt, dass sich die erforderlichen Räume für zwei Kindergartenklassen mit dem erarbeiteten Vorprojekt ideal realisieren lassen.

Für die Gesamtanlage von Mehrzweckhalle, Primarschule und Kindergarten müssen aufgrund der Bauvorschriften mindestens 21 Parkplätze zur Verfügung stehen. An der Grossbühlstrasse könnten 17 Parkplätze realisiert werden. Heute stehen 15 Plätze auf dem Parkplatz zur Verfügung. Für Veranstaltungen in der Mehrzweckhalle könnten Parkiermöglichkeiten beim Werkhof angeboten werden.

## Finanzen / Kosten

Die Kosten für den Neubau des Doppelkindergartens betragen rund CHF 1'600'000.

## Haltung des Gemeinderats

Unter Berücksichtigung des ausgewiesenen Schulraumbedarfs und der Sicherstellung eines zeitgemässen und gesetzeskonformen Schulbetriebs empfiehlt der Gemeinderat, den Planungskredit von CHF 41'000 zu genehmigen.

- Ja** zum Planungskredit für den Neubau von einem Doppelkindergarten auf dem Areal Grossbühl. Der Neubau kann ab dem Winter 2025 Raum bieten, welches Spielen und Lernen für die Kindergartenkinder fördert.
- Mit Ihrem **Ja** ermöglichen Sie dem Kindergarten ein Ambiente, welches das Spielen und Lernen fördert.

## Ausgangslage

23. Juni 2022	Beschluss der EGV zur Ausarbeitung eines Vorprojekts für einen Doppelkindergarten in der Nähe der Primarschule
März 2023	Abschluss der Planung Vorprojekt

## Arbeitsgruppe

Dominik Sigrüst	Gemeinderat Ressort Hochbau
Christophe Grundschober	Gemeinderat Ressort Bildung
Thomas Bürgi	Gemeindepräsident
Markus Probst	Bauverwalter
David Affolter	Leiter Technische Dienste
Hansjörg Staub	Präsident Planungskommission & ehemals Baukommission, Architekt
Susan Gronki	Gesamtschulleiterin ZSL
Marc Schwald	Lehrer Primarschule Rodersdorf
Rahel Egloff	Kindergärtnerin Rodersdorf

## Architekt

Roger Oser	Geschäftsführer, Beck Oser Architekten, Basel
Lina Beham	Architektin, Beck Oser Architekten, Basel
Janine Nottenkämper	Architektin, Beck Oser Architekten, Basel

## Einleitung

Der Unterricht der beiden Kindergartenklassen findet seit jeher im Gemeindehaus an der Leimenstrasse 2 statt. Beide Kindergartenklassenzimmer sind im Hochparterre der Liegenschaft zu finden. Auf dem gleichen Stockwerk befindet sich auch ein kleiner, multifunktional genutzter Raum, welcher auch vom Kindergarten vielfältig genutzt wird. So kann dort die Schulsozialarbeit oder Spezialförderunterricht stattfinden. Gleichzeitig wird dieser Raum auch durch die Musikschule, durch die Gemeindeverwaltung als Besprechungsraum und von Kommissionen als Sitzungszimmer genutzt. Oft führt diese während der Kindergartenunterrichtszeiten zu Belegungskonflikten und Engpässen. Weitere Räumlichkeiten stehen den beiden Kindergartenklassen nicht zur Verfügung. Die Garderobe des Kindergartens ist im Gang angeordnet, durch welcher auch der öffentliche Zugang zur Gemeindeverwaltung im Obergeschoss führt. Zudem stehen den Verwaltungsmitarbeitenden einzig die Toiletten im Untergeschoss beim Gemeindesaal zur Verfügung. Der Weg führt immer durch die Garderobe des Kindergartens.

Seit der Einführung von HarmoS und der damit verbundenen Änderungen, werden auch für jede Kindergartenklasse separate Gruppenräume benötigt, welche idealerweise von Hauptraum direkt zugänglich sein sollten, um den heutigen Anforderungen gerecht zu werden.

## Erläuterung Vorprojekt

Das bestehende Schulhausareal soll um einen Doppelkindergarten erweitert werden. Mit seiner Platzierung an der Hangkante und in der Flucht des Schulhauses schliesst der Kindergarten den Hartplatz räumlich ab und erweitert die Schulanlage in selbstverständlicher Weise. Der bestehende Parkplatz wird aufgehoben und die Parkplätze an die Grossbühlstrasse verlegt. Dadurch entstehen ein grosszügig dimensionierter Aussenraum und Spielfläche für die Kinder.

Der Baukörper ist eingeschossig, mit flachem, abgetrepptem Dach und ohne Unterkellerung geplant. Die beiden Haupträume sind vom gemeinsamen Eingangsbereich erschlossen, der auch die Garderoben, WC-Anlagen und das Materiallager beherbergt. Er ist auf beiden Seiten verglast, die Vordächer als Raumerweiterung nach aussen markieren den Eingang und den Übergang zum Garten. Die beiden Haupträume sind dem Hangverlauf folgend abgetreppt, der südliche nach oben zur Grünzone hin, der nördliche nach unten zum ehemaligen Parkplatz. Die Niveauunterschiede werden durch Tritte und Rampen überwunden und laden zum Spielen und Verweilen ein.

Die Grundfläche der Kindergartenklassenzimmer ist mit über 100 m<sup>2</sup> absichtlich und auf ausdrückliches Bedürfnis der Kindergartenlehrpersonen, etwas grösser als die Klassenzimmer der Primarschule geplant. Beide Kindergartenklassen verfügen über einen eigenen, vom Gang und vom Klassenzimmer zugänglichen Gruppenraum von über 30 m<sup>2</sup>. Zudem ist in jedem Kindergartenklassenraum eine kleine Küchenzeile vorgesehen, wo im Unterricht auch gebacken werden kann. Die Anforderungen der ZSL-Schulraumstandards werden erfüllt.

## Materialisierung

Die Materialisierung wird erst in der nächsten Planungsphase des Bauprojekts detaillierter ausgearbeitet. Diese wird sich an der nachhaltigen und ökologischen Bauweise der Erweiterung des Primarschulhauses orientieren.

## Installationen

Die Erschliessung mit Trinkwasser, Elektrizität und Wärme erfolgt aus dem Untergeschoss des bestehenden Primarschulhauses.

Die Wärmeverteilung im Doppelkindergarten erfolgt mit Niedertemperatur-Bodenheizung, gesteuert über zentrale Raumthermostaten. Diese kann an die bestehende Heizung des Primarschulhauses angeschlossen werden.

## Ausstattung und Möblierung

Die Evaluierung der Ausstattung und Möblierung ist Bestandteil der nächsten Planungsphase des Bauprojekts. Im Vorprojekt wurde davon ausgegangen, dass ein Grossteil der Möbel des bisherigen Kindergartens weiterverwendet werden kann.

## Gesamte Anlage als Ensemble

Der Doppelkindergarten wird zusammen mit der Erweiterung des Primarschulhauses Grossbühl, der Mehrzweckhalle und den umliegenden Anlagen zu einem Ensemble weiterentwickelt. Die Gestaltung fügt sich harmonisch in die architektonische Umgebung harmonisch ein.

## Gemeinsame Realisierung

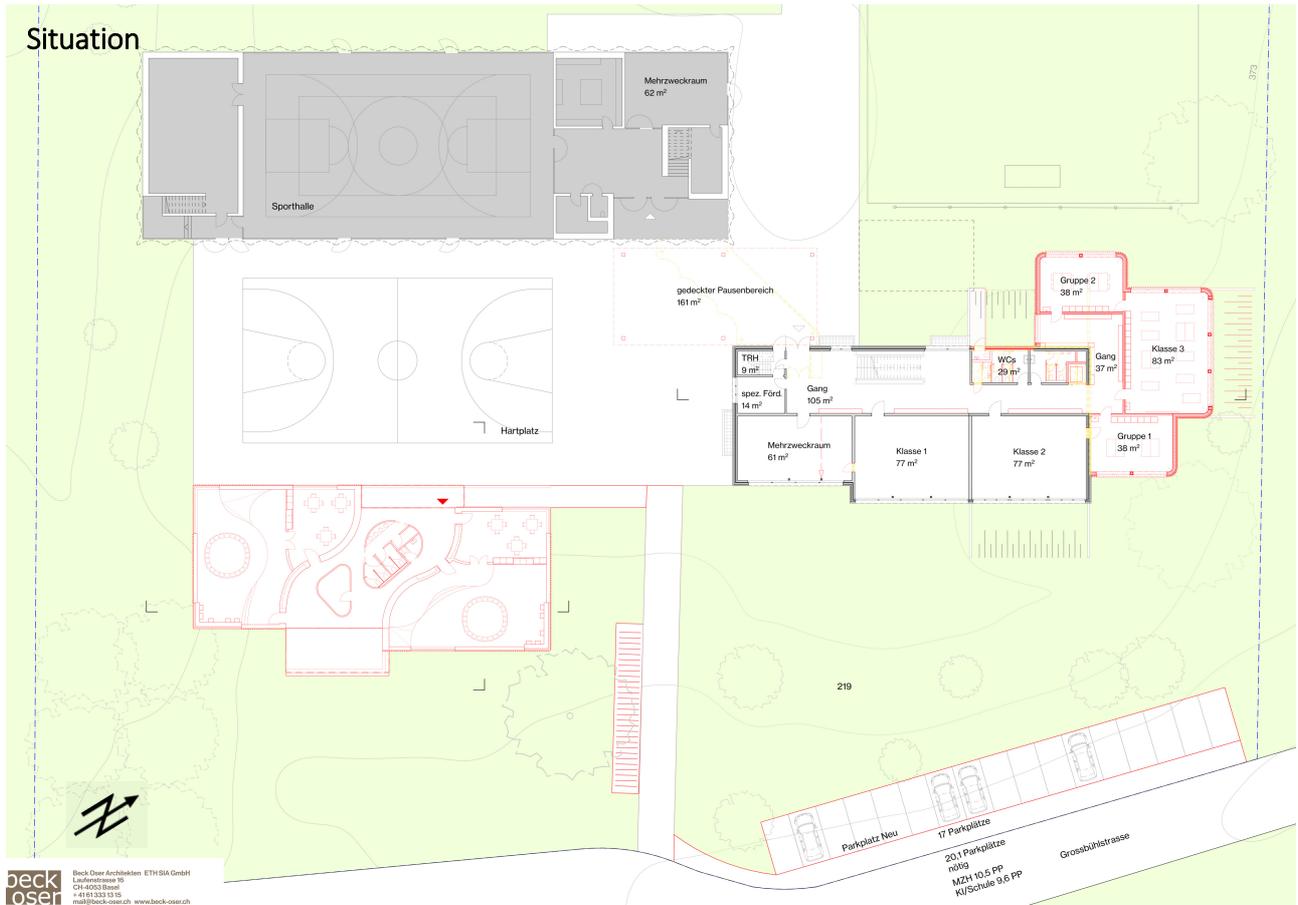
Die Chancen, beide Projekte Schulraumerweiterung und Doppelkindergarten gemeinsam zu realisieren, werden überwiegend positiv beurteilt. Dabei wurde geschätzt, dass etwa CHF 160'000 an Investitionskosten eingespart werden könnten. Weiteres zur **Terminplanung** auf Seite 10. Eine spätere Realisierung des Doppelkindergartens hätte zur Folge, dass der Schulbetrieb, der Freizeitbetrieb wie auch die Nachbarschaft zweimal und insgesamt länger beeinträchtigt würden.

Die Vorteile und der Nutzen einer gleichzeitigen Realisation überwiegen insgesamt eindeutig.

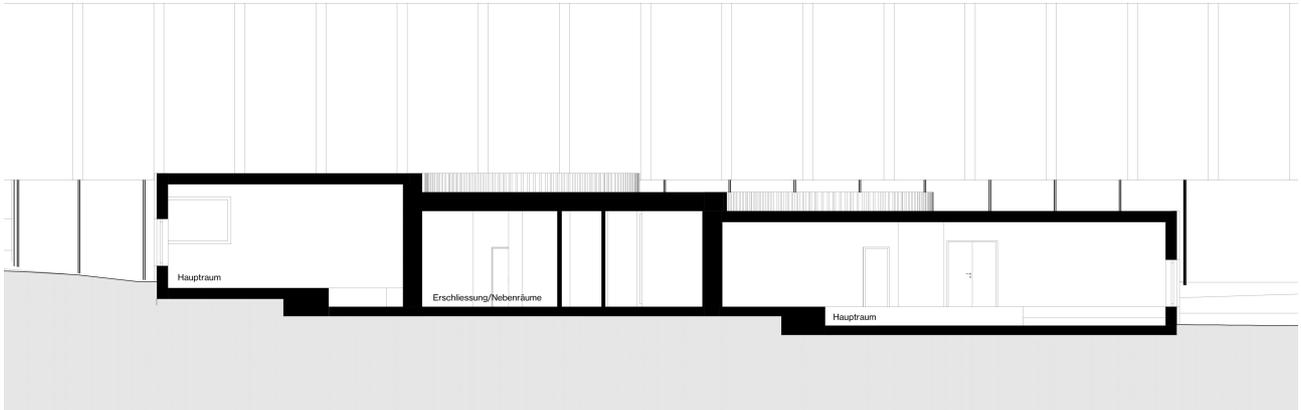
## Leimenstrasse 2, bisheriger Kindergarten

In der Gemeindeverwaltung erfüllt die den Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zur Verfügung stehenden Toilettenanlagen nicht die gesetzlichen Anforderungen. Auch steht ein erforderlicher Ess- und Pausenraum nicht zur Verfügung (Art. 32 und 33 Verordnung 3 zum Arbeitsgesetz). Unabhängig nutzbare Sitzungs- und Besprechungsräume für die Verwaltung stehen keine zur Verfügung.

Die Räumlichkeiten des bisherigen Kindergartens können mit sehr wenig Aufwand für die dringendsten Nutzungen verfügbar gemacht werden.

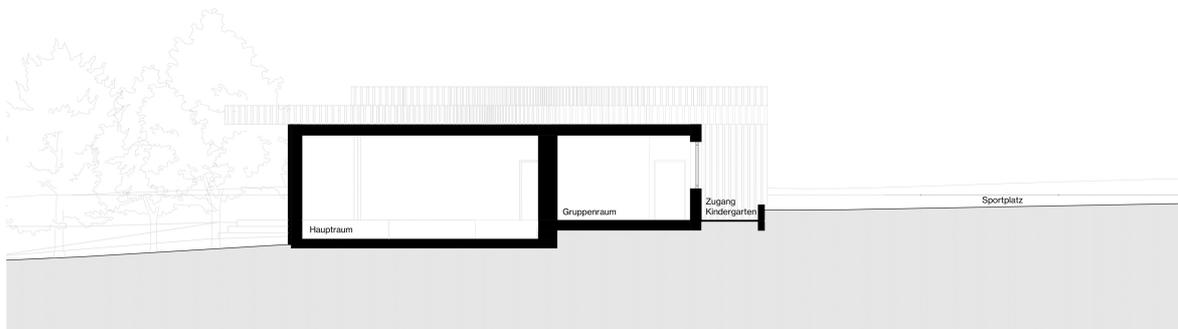


Schnitt 1



**beck  
osser** Beck Oser Architekten ETH SIA GmbH  
Laufenstrasse 16  
CH-4053 Basel  
+41 61 333 13 15  
mail@beck-osser.ch www.beck-osser.ch

Schnitt 2



**beck  
osser** Beck Oser Architekten ETH SIA GmbH  
Laufenstrasse 16  
CH-4053 Basel  
+41 61 333 13 15  
mail@beck-osser.ch www.beck-osser.ch

## Aussenansicht von Süd (Grossbühlstrasse)



**beck  
osser** Beck Oser Architekten ETH SIA GmbH  
Laufmattstrasse 16  
CH-4053 Basel  
+41 61 333 13 15  
mail@beck-osser.ch www.beck-osser.ch

## Aussenansicht von Ost (Grossbühlstrasse)



**beck  
osser** Beck Oser Architekten ETH SIA GmbH  
Laufmattstrasse 16  
CH-4053 Basel  
+41 61 333 13 15  
mail@beck-osser.ch www.beck-osser.ch

## Finanzielle Auswirkungen

### Kostenschätzung

Aufgrund der errechneten Kostenschätzung lassen sich Investitionskosten von CHF 1,6 Mio. inkl. Honorare prognostizieren. Die nachfolgend dargestellten Kosten haben eine Genauigkeit von  $\pm 20\%$ .

1	Vorbereitungsarbeiten (Rodungen, Abbrüche)	CHF	10'000
2	Gebäude (Baugrube, Betonbau, Holzbau, Installationen etc.)	CHF	1'437'000
4	Umgebung (Gartenbau)	CHF	40'000
5	Baunebenkosten (Bewilligung, Plankopien, Reserve)	CHF	113'000
9	Ausstattung (Möbel)	CHF	-
<b>GESAMTANLAGEKOSTEN CHF +/- 20 %</b>		<b>CHF</b>	<b>1'600'000</b>

### Folgekosten

Zur Finanzierung des Bauvorhabens wird die Gemeinde Rodersdorf auf dem Kapitalmarkt Fremdmittel aufnehmen müssen. Bei angenommenem Zinssatz von 3% wird die Zinslast zurzeit etwa CHF 48'000 pro Jahr betragen.

Die Baukosten werden in der Investitionsrechnung erfasst, als Gebäude bilanziert und während 33 Jahren mit +/- CHF 48'500 abgeschrieben und der Erfolgsrechnung belastet.

Des Weiteren muss jährlich mit Unterhaltskosten von etwa  $2\%^{*1}$  der Bruttoinvestitionskosten (ohne Projektierung, Basis CHF 1'315'000) für die neuen unterhaltspflichtigen Flächen in der Höhe von etwa CHF 32'000 gerechnet werden.

Für die Personalkosten für Gebäudereinigung der zusätzlichen Bruttogeschossfläche von 375 m<sup>2</sup> zu CHF 35.40/m<sup>2</sup> (Personal-, Geräte, Verbrauchsmaterial<sup>\*2</sup>) ist jährlich mit etwa CHF 13'275 zu rechnen. Wenn die bisherigen Kindergartenräumlichkeiten anderweit genutzt werden, fallen diese Kosten zusätzlich an.

Die gesamten Folgekosten für Betrieb und Abschreibungen belaufen sich demnach auf etwa CHF 141'775 pro Jahr.

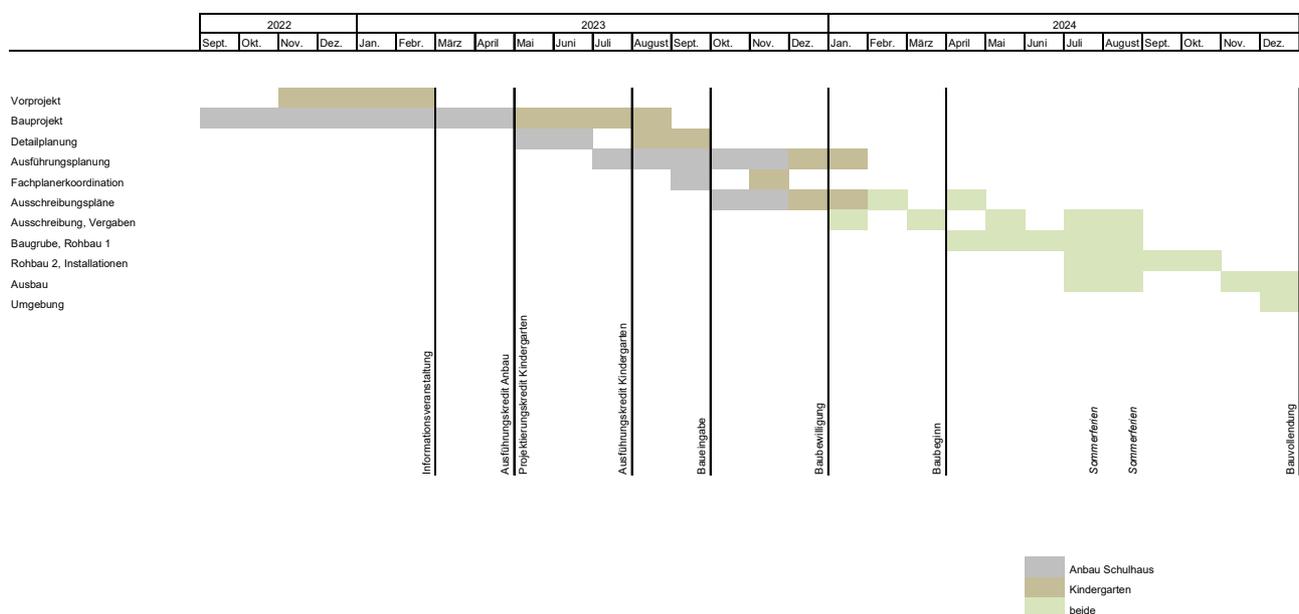
<sup>\*1</sup> % aus Handbuch über den Finanzhaushalt der Zürcher Gemeinden

<sup>\*2</sup> CHF/m<sup>2</sup> aus vergleichbarem Projekt Stadt Aarau

## Terminplanung (bei Realisierung mit Erweiterung Primarschule)

Mit der Genehmigung des Planungskredits kann direkt die Detailplanung für das Bauprojekt mit Kostenvoranschlag als Grundlage für die Vorlage des Ausführungskredits begonnen werden. Die gemeinsame Realisation von Schulraumerweiterung und Neubau Doppelkindergarten würde den Baubeginn um etwa vier Monate verzögern. Die lärmintensiven Bauarbeiten am und im bestehenden Schulhaus für den Erweiterungsbau könnten dadurch in den Sommerschulferien getätigt werden. Der Schulbetrieb würde dadurch kaum beeinträchtigt werden. Der Doppelkindergarten und die Schulerweiterung könnte bis Ende Dezember 2024 fertiggestellt werden. Die gemeinsame Inbetriebnahme und Übergabe an die Schule und Kindergarten könnte im Januar 2025 erfolgen.

### möglicher Terminplan



Genehmigung Planungskredit	4. Mai 2023
Detailplanung Bauprojekt	Mai bis Juni 2023
Genehmigung Ausführungskredit	22. Juni 2023
Baubewilligungsverfahren	August bis September 2023
Ausschreibungspläne	Oktober bis Dezember 2023
Ausführungsplanung, Submissionen, Vergaben	Januar bis März 2024
Baubeginn	April 2024
Fertigstellung	Dezember 2024
Inbetriebnahme	Januar 2025

## Empfehlungen

Unter Berücksichtigung aller Vorteile und der Sicherstellung eines zeitgemässen und gesetzeskonformen Kindergartenbetriebs empfiehlt der Gemeinderat, dem Vorprojekt zuzustimmen und den Planungskredit für die Ausarbeitung des Bauprojekts in der Höhe von CHF 41'000 zu genehmigen.

Rodersdorf, 20. April 2023

### IM NAMEN DES GEMEINDERATES

Gemeinderat Ressort Hochbau

Dominik Sigrist

Leiter der Verwaltung

Kaspar Mosimann

## Empfehlung der Arbeitsgruppe

Die Arbeitsgruppe ist vom Projekt des Doppelkindergartens auf dem Areal Grossbühl überzeugt und begeistert. Sie hat dem Gemeinderat einstimmig empfohlen, den Planungskredit der Einwohnerschaft zur Genehmigung vorzulegen.

Ebenso wird den Stimmberechtigten empfohlen, den Planungskredit zu genehmigen.

Rodersdorf, 31. März 2023

### STELLVERTRETEND FÜR DIE ARBEITSGRUPPE SCHULRAUMERWEITERUNG

Gemeinderat Ressort Hochbau

Dominik Sigrist

Gemeinderat Ressort Bildung

Christophe Grundschober

Kindergartenvertreterin

Rahel Egloff

Präsident Planungskommission & Architekt

Hansjörg Staub

## Impressum

### Verfasser

Einwohnergemeinde Rodersdorf  
Leimenstrasse 2, 4118 Rodersdorf

### Autoren

Dominik Sigrist, Gemeinderat  
Roger Oser, Beck Oser Architekten

### Visualisierungen und Pläne

Copyright: Beck Oser Architekten





