



GEMEINDE **GOSSAU**

ABSTIMMUNGSVORLAGE FÜR DIE URNENABSTIMMUNG VOM 14. JUNI 2026

GEMEINDE GOSSAU ZH

Schulanlage Rooswis, Gossau-Dorf; Schulraumerweiterung, Sanierung Schulgebäude und Heizungsersatz; Kreditgenehmigung

Inhaltsverzeichnis

Das Wichtigste in Kürze	3
Die Vorlage im Überblick.....	4
Die Vorlage im Detail	5
1. Ausgangslage.....	5
2. Grundlagenbeschaffung.....	6
3. Kosten	18
4. Termine	21
5. Antrag an die Stimmberechtigten.....	22
6. Abstimmungsfrage	22
7. Abschied der Rechnungsprüfungskommission	22
8. Organisatorisches.....	23
8.1 Ausführliche Informationen in der Aktenauflage.....	23
8.2 Ausführliche Informationen auf der Website.....	23

Das Wichtigste in Kürze

Sehr geehrte Stimmberechtigte

Die Schulanlage Rooswis, Gossau-Dorf, weist in Bezug auf einzelne Bestandteile, insbesondere die Heizungsanlage, klaren Sanierungsbedarf auf. Gleichzeitig haben sich seit Erstellung der Schulanlage bis heute die Unterrichtsformen geändert. Unterricht findet nicht mehr nur im Klassenraum als Frontalunterricht statt, sondern es finden verschiedene Unterrichtsformen (kooperatives Lernen, Lerninseln etc.) Anwendung, welche weiteren Raumbedarf (insbesondere nach Gruppenräumen) generieren. Des Weiteren besteht eine stark gestiegene Nachfrage nach ergänzenden Tagesstrukturen, sodass dafür bereits heute in Gossau ein zusätzlicher Raumbedarf vorhanden ist; es wird ein weiterer moderater Anstieg erwartet. Die Schule Gossau benötigt am Standort Rooswis mehr Schulräume sowie Räume zur Erweiterung der Plätze und Angebote der Tagesstruktur in Gossau-Dorf und insbesondere neu auch am Standort Rooswis.

In Zusammenarbeit mit Fachpersonen haben ausführliche Variantenprüfungen gezeigt, dass es sinnvoll ist, diesen zusätzlichen Raumbedarf durch einen Anbau am bestehenden Schulhausgebäude und eine Umnutzung des bestehenden Pavillons für die Tagesstruktur zu realisieren, dies zeitgleich mit der Durchführung notwendiger Sanierungsmassnahmen am bestehenden Schulhausgebäude. Diese Lösung weist das beste Kosten-Nutzen-Verhältnis auf, erlaubt eine klare Trennung von Unterricht und Betreuung und kann ohne Provisorien während des laufenden Schulbetriebs umgesetzt werden.

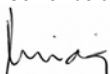
Die Kosten für den Anbau am Schulhausgebäude, die baulichen Massnahmen zur Umnutzung des Pavillons, die Sanierungen im Bestand sowie den Heizungsersatz belaufen sich auf insgesamt 6,66 Millionen Franken.

Gemeinderat und Rechnungsprüfungskommission empfehlen Ihnen ein **Ja** zur Vorlage.

Die Akten sowie der Abschied der Rechnungsprüfungskommission vom 31. März 2026 liegen vom Freitag, 15. Mai 2026, bis Freitag, 12. Juni 2026, während der Büroöffnungszeiten der Gemeindeverwaltung bei der Sicherheitsabteilung im Gemeindehaus, Berghofstrasse 4, 8625 Gossau ZH, zur Einsicht auf und sind online auf gossau-zh.ch abrufbar.

Freundliche Grüsse

Gemeinderat Gossau ZH



Jörg Kündig
Gemeindepräsident



Thomas-Peter Binder
Gemeindeschreiber

Die Vorlage im Überblick

Die erarbeitete Vorlage umfasst mehrere Teilprojekte, die zu einem Gesamtprojekt zusammengefasst wurden. Dieses Vorgehen verfolgt das Ziel, planerische, bauliche und finanzielle Synergien optimal zu nutzen. Die Erfahrung zeigt, dass ein koordiniertes Gesamtprojekt in vielerlei Hinsicht Vorteile bietet, insbesondere in Bezug auf Effizienz, Kostenkontrolle und einen abgestimmten Bauablauf. Das Gesamtprojekt setzt sich aus folgenden Teilprojekten zusammen:

- Umnutzung Pavillon für das Angebot der Tagesstruktur
- Sanierung vom Schulhaus
- Umbaumaassnahmen im Schulhaus (Anpassungen in der Struktur)
- Erstellung Anbau/Neubau
- Ersatz der Heizungsanlage

Die Grundlagen für diese Vorlage wurden durch die vom Gemeinderat befristet eingesetzte Arbeits- und Projektgruppe «Schulraumerweiterung Rooswis» erarbeitet, gesteuert und koordiniert. In dieser Gruppe waren Vertreterinnen und Vertreter des Gemeinderates (drei Mitglieder des Gemeinderates), der Schule sowie der Liegenschaftenabteilung der Gemeinde Gossau eingebunden. Dadurch konnte sichergestellt werden, dass sowohl strategische, pädagogische als auch bauliche Aspekte angemessen berücksichtigt wurden.

Für die Ausarbeitung der Projektgrundlagen waren mehrere aufeinander aufbauende Schritte notwendig. Ausgangspunkt bildete der von der Schule Gossau angemeldete Bedarf, die in den vergangenen Jahren erhobenen Schülerprognosen sowie eine bauliche Zustandsanalyse. Darauf aufbauend wurden folgende Zwischenschritte durchgeführt:

- Erstellung einer Potenzialanalyse der Schulanlage Rooswis
- Erstellung einer Machbarkeitsstudie
- Erstellung und Durchführung eines selektiven Generalplanerwahlverfahrens
- Erstellung eines Vorprojekts+

Die Kosten für die Teilprojekte Anbau, Sanierungs- und Anpassungsarbeiten im Bestand sowie für den Heizungsersatz belaufen sich auf insgesamt 6,66 Millionen Franken. Die vom beauftragten Generalplaner ausgearbeitete Kostenermittlung weist eine Genauigkeit von +/- 15 % auf.

Der weitere Projektlauf ist – unter der Voraussetzung, dass der Baukredit genehmigt wird – wie folgt vorgesehen: Die Ausarbeitung des Bauprojekts sowie die Einreichung der Baueingabe sollen bis Dezember 2026 erfolgen. Anschliessend sind die Ausschreibungen und Auftragsvergaben geplant, sodass

im Juni 2027 mit der Realisierung begonnen werden kann. Bei planmässigem Bauverlauf ist die Inbetriebnahme der sanierten und erweiterten Schulanlage auf Januar 2029 vorgesehen.

Die Vorlage im Detail

1. Ausgangslage

Die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Gossau verläuft seit mehreren Jahren moderat, jedoch kontinuierlich steigend. Seit der Schulraumplanung des Schuljahres 2014/15 ist die Einwohnerzahl um rund 800 Personen gewachsen. Das durchschnittliche Bevölkerungswachstum der vergangenen zehn Jahre (2013–2023) beträgt rund 86 Personen pro Jahr. Einzelne grössere Bauprojekte führten zeitweise zu deutlich höheren Zuwachsraten, insbesondere in den Jahren 2022 bis 2023 mit einem Anstieg um 230 Einwohnerinnen und Einwohner. Diese Entwicklung machte eine erneute Überprüfung und Aktualisierung der bestehenden Schulraumplanung notwendig.

Das Schulraumkonzept der Gemeinde Gossau sieht auf Kindergarten- und Primarschulstufe eine dezentrale Struktur vor. In jeder Wacht wird eine eigene Schule geführt, um einen möglichst wohnortsnahen Schulbesuch zu ermöglichen. Dieses Konzept bewährt sich grundsätzlich, setzt jedoch voraus, dass die einzelnen Schulstandorte langfristig über genügend und zeitgemässe Räumlichkeiten verfügen.

Der Bericht «Schülerprognose und Bedarfsanalyse» vom April 2022 zeigte insbesondere für Gossau-Dorf einen mittelfristig steigenden Bedarf an Primarschulraum auf. Gleichzeitig traten die strukturellen und räumlichen Defizite im Schulhaus Rooswis im Schulalltag immer deutlicher zutage und erschwerten einen ordentlichen Schulbetrieb zunehmend. Gestützt auf eine vertiefte Defizitevaluation unter Einbezug der Lehrpersonen und der Schulleitung beantragte die Schulpflege im Mai 2022 beim Gemeinderat eine Erweiterung der Schulanlage.

Die Schulanlage Rooswis an der Bölstrasse wurde Anfang der 1990er-Jahre erstellt; sie ist heute ein zentraler Standort für die Primarschule und den Kindergarten in Gossau-Dorf. Seit ihrer Erstellung haben sich die pädagogischen Anforderungen jedoch wesentlich verändert. Der Unterricht findet heute nicht mehr ausschliesslich im klassischen Klassenverband statt. Moderne Unterrichtsformen wie Gruppenarbeiten, individuelle Förderung und integrative Angebote benötigen zusätzliche und flexibel nutzbare Räume. Insbesondere fehlen Gruppenräume, was den Schulbetrieb zunehmend einschränkt.

Parallel dazu ist die Nachfrage nach schulergänzenden Tagesstrukturen in den letzten Jahren stark angestiegen. Die bestehenden Tagesstrukturstandorte in der Gemeinde stossen teilweise an ihre Kapazitätsgrenzen. Für Kinder der Schulanlage Rooswis ist das Angebot zudem mit längeren Wegen verbunden, was vor allem für jüngere Schülerinnen und Schüler eine Herausforderung darstellt. Ein zusätzlicher Tagesstrukturstandort auf dieser Anlage kann diesem Bedürfnis gezielt Rechnung tragen.

Unabhängig vom zusätzlichen Raumbedarf besteht am heutigen Schulstandort ein dringender baulicher Handlungsbedarf. Die bestehende Heizungsanlage ist über 30 Jahre alt und hat das Ende ihrer Lebensdauer erreicht. Auch weitere bauliche und technische Installationen im Schulgebäude sind altersbedingt sanierungsbedürftig und müssen erneuert werden, um einen sicheren, wirtschaftlichen und zeitgemässen Betrieb weiterhin sicherzustellen.

Vor diesem Hintergrund hat der Gemeinderat geprüft, wie der ausgewiesene Schul- und Tagesstrukturraumbedarf sowie die notwendigen Sanierungs- und Erneuerungsmassnahmen sinnvoll umgesetzt werden können. Die Zusammenführung dieser Massnahmen in einem Gesamtprojekt ermöglicht es, Synergien zu nutzen, Kosten zu optimieren und die Schulanlage Rooswis nachhaltig für die kommenden Jahrzehnte auszurichten.

2. Grundlagenbeschaffung

Defizitbetrachtung

Eine von der Schule veranlasste Überprüfung der bestehenden Räumlichkeiten zeigte, dass der heutige Schulbetrieb bereits ohne zusätzliche Klassen oder Nutzungen an räumliche Grenzen stösst. Insbesondere fehlen Gruppenräume, die für moderne Unterrichtsformen notwendig sind. Konkret besteht aktuell folgendes Defizit:

- 4 Gruppenräume (total 72 m²)
- 1 Nebenraum zum Mehrzwecksaal (18 m²)

Wird zusätzlich der ausgewiesene Bedarf an schulergänzenden Tagesstrukturen sowie eine notwendige Raumreserve für eine moderate Mehrbelegung von rund 20 bis 30 Schülerinnen und Schülern berücksichtigt, vergrössert sich der Raumbedarf deutlich. In diesem Fall werden benötigt:

- 5 Gruppenräume (total 90 m²)
- 1 Nebenraum zum Mehrzwecksaal (18 m²)
- 1 Klassenzimmer (72 m²)
- Räumlichkeiten für die Tagesstruktur für rund 30 Kinder

Je nach Möglichkeit der Doppelnutzung einzelner Räume ergibt sich für die Räumlichkeiten der Tagesstruktur ein zusätzlicher Flächenbedarf von rund 150 respektive 210 Quadratmetern.

Potenzialbetrachtung

Um eine zukunftsfähige Lösung für den Schulstandort in Gossau-Dorf zu finden, beauftragte die Schule Gossau die Landis AG, Geroldswil, mit einer Potenzialanalyse. Ziel war es, auf Basis der vorhandenen Daten verschiedene Entwicklungsmöglichkeiten zu prüfen. Parallel dazu setzte der Gemeinderat eine befristete Arbeits- und Projektgruppe ein, welche die Arbeiten fachlich begleitete und koordinierte.

Die Potenzialanalyse zeigte vier mögliche Varianten für die Weiterentwicklung des Schulstandorts auf:

- Variante 1: In einer ersten Variante wird an das bestehende Schulhaus ein grosszügiger, 25 m langer Anbau gebaut. Dieser verfügt über zwei Geschosse wie der bestehende Baukörper. Nach dem Bau des Anbaus kann der Pavillon rückgebaut werden.
- Variante 2: Bei der zweiten Variante wird nur ein kleiner Anbau erstellt, welcher sich wie die Variante 1 über beide Geschosse hinzieht. In dieser Variante würde der Pavillon bestehen bleiben.
- Variante 3: In der Variante 3 wird der Anbau verlängert, aber nur eingeschossig ausgeführt. Der Pavillon wird weiterbetrieben.
- Variante 4: Die vierte Variante wäre ein Neubau eines Schulhauses anstelle des Pavillons. Hierzu müsste zuerst ein Provisorium erstellt werden, welches mindestens die Kapazität des Pavillons aufweist. Anschliessend kann der Pavillon abgerissen und der Neubau erstellt werden.

Die Arbeits- und Projektgruppe prüfte diese Varianten sorgfältig und wog deren Vor- und Nachteile ab. Aufgrund dieser Beurteilung wurde entschieden, Variante 2 vertieft weiterzuverfolgen. Ausschlaggebend waren insbesondere folgende Gründe:

- Die Variante bietet das beste Kosten/Nutzen-Verhältnis (Finanzverträglichkeit).
- Der Pavillon ist in einem guten Zustand; er kann ohne grosse Investitionen weitere 40 Jahre genutzt werden. Ein Rückbau wäre unwirtschaftlich und nicht nachhaltig.
- Die Tagesstruktur kann im Pavillon räumlich und organisatorisch vom Schulbetrieb getrennt betrieben werden, was Handlungsoptionen für die Zukunft wahrt.
- Ein eingeschossiger Anbau ist nicht wirtschaftlich. Der initiale Eingriff ist sehr hoch, ein vertretbares Kosten/Nutzen-Verhältnis wäre nicht gegeben.
- Für den Anbau sind keine Provisorien notwendig. Die Erweiterung kann unter laufendem Betrieb erstellt werden.
- Der Eingriff in die Umgebung wird so minim als möglich gehalten.

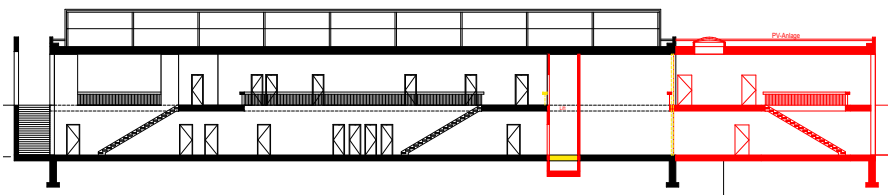
Mit der gewählten Variante eines zweistöckigen Anbaus kann in optimaler Weise nicht nur die bisher im Pavillon erfolgten Aktivitäten ins Schulhaus integriert und damit Platz für den notwendigen zusätzlichen Tagesstrukturstandort und die entsprechende Kapazitätserhöhung geschaffen, sondern auch die so-wieso bestehenden räumlichen Defizite gut gelöst werden. Darüber hinaus wird eine gewisse Raumreserve geschaffen, um auf einen möglichen zukünftigen Anstieg der Schülerinnen- und Schülerzahlen reagieren zu können.

Machbarkeitsstudie

Zur vertieften Prüfung der ausgewählten Variante beauftragte die Arbeits- und Projektgruppe die Ruedi Lattmann Architektur und Design AG, Winterthur, mit der Erstellung einer Machbarkeitsstudie. Diese zeigt auf, wie die benötigten Räume sinnvoll auf den bestehenden Pavillon und das Schulhaus verteilt werden können, und enthält eine erste Kostenschätzung.

- Die Tagesstruktur soll mit möglichst geringen Veränderungen im Schulpavillon eingerichtet werden.
- Der Schultrakt soll in analoger Bauweise gegen Norden verlängert werden, sodass die Schulanlage ihre architektonische und landschaftliche Qualität behält.
- Der Anbau soll während laufendem Schulbetrieb erstellt werden können. Dazu ist die Erstellung einer Baustellenerschliessung über eine Baupiste nötig, sodass der Schulbetrieb nicht gestört wird.
- Die neuen Schulräume sollen möglichst flexibel genutzt werden können.
- Die Eingriffe im bestehenden Schulhaustrakt sollen auf ein Minimum beschränkt werden, sodass diese während der Schulferien vorgenommen werden können. Die grössten Eingriffe sind dem Umstand geschuldet, dass die Gruppenräume möglichst nahe bei den Klassenzimmern liegen sollen.

Inhaltlich wurde ein Raumprogramm zur Verfügung gestellt, das die Ist- und Soll-Situation abbildet. Die fertige Machbarkeitsstudie diente als Grundlage bei der Ausschreibung des Generalplanerwahlverfahrens.



Längsschnitt Schulhaus (Machbarkeitsstudie)

Generalplaner

Was ist ein Generalplaner?

Ein Generalplaner ist ein Unternehmen oder Planungsteam, das die vollständige Gesamtverantwortung für die Planung, Koordination und Realisierung eines Bauprojekts übernimmt. Er dient als einziger Vertragspartner des Bauherrn und koordiniert alle beteiligten Fachplaner wie Architekten, Ingenieure und Spezialisten, um einen reibungslosen Projektablauf sicherzustellen.

Für die Umsetzung des Projekts musste ein geeignetes Planungsverfahren gewählt werden. Aufgrund der bestehenden baulichen Struktur des Schulstandorts ist der gestalterische Spielraum begrenzt, und der Umfang der notwendigen Leistungen war durch die vorgängigen Abklärungen bereits mehrheitlich definiert. Zudem zeigte sich, dass sich bei einer gemeinsamen Planung von Anbau, Sanierung und Heizungsersatz wichtige Synergien nutzen lassen. Der Heizungsersatz wurde deshalb bewusst in das Gesamtprojekt integriert, da eine separate Planung weder effizient noch wirtschaftlich gewesen wäre.

In Zusammenarbeit mit der BBS Ingenieure AG, Winterthur, wurde anschliessend ein passendes Auswahlverfahren festgelegt. Gewählt wurde ein selektives Generalplanerwahlverfahren auf Grundlage der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen vom 15. November 2019 (IVöB) und der Submissionsverordnung (SVO) des Kantons Zürich. Damit wurde sichergestellt, dass das Verfahren transparent, vergleichbar und rechtskonform durchgeführt wird.

In der ersten Phase bewarben sich vier Generalplaner-Teams. Diese wurden anhand ihrer fachlichen Qualifikation, ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit sowie vergleichbarer Referenzprojekte beurteilt. Alle vier Teams erfüllten die Anforderungen und wurden zur zweiten Phase des Auswahlverfahrens zugelassen.

Auch bei der zweiten Phase reichten alle Generalplaner-Teams ihre Unterlagen fristgerecht und vollständig ein. Die BBS Ingenieure AG, Winterthur, führte erneut die Vorprüfung und Bewertung der Angebote durch und legte der Arbeits- und Projektgruppe eine Vergabeempfehlung vor. Die Auswertung erfolgte aufgrund der folgenden Kriterien:

- Qualität der Aufgabenanalyse
 - Projektverständnis und Plausibilität des Vorgehensvorschlag
- Höhe des angebotenen GP-Honorars
 - Anhand vorgegebener Formel
- Qualifikation der Schlüsselpersonen
 - In Planung, Steuerung und Überwachung vergleichbarer Projekte

Sämtliche Unterlagen sowie alle Angebote wurden durch die Mitglieder der Arbeits- und Projektgruppe intensiv geprüft und eigenständig beurteilt. Abschliessend kann festgehalten werden, dass die Arbeits-

und Projektgruppe der Vergabeempfehlung der BBS Ingenieure AG, Winterthur, vollumfänglich zustimmt.

Der Auftrag wurde schliesslich an die apb architekten ag, Uster, vergeben. Sie haben insgesamt das vorteilhafteste Angebot eingereicht.

Vorprojekt+

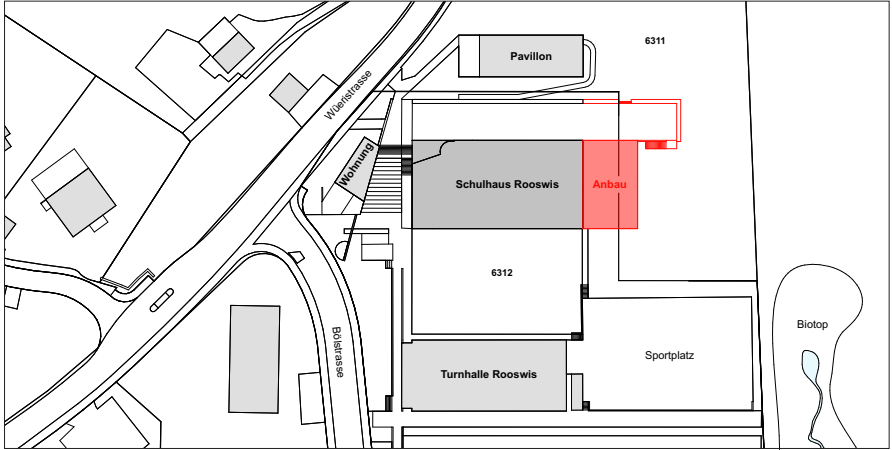
Warum ein Vorprojekt+?

Das Vorprojekt+ ist eine erweiterte Planungsstufe zur präziseren Kostenschätzung und zur Optimierung der Projektgrundlagen. Gemäss SIA 102 (2014) umfasst das Vorprojekt üblicherweise einen Leistungsanteil von 9 %. Zur Erhöhung der Kostensicherheit und Qualität werden ca. 5 % der Leistungen aus der SIA-Teilphase 32 (Bauprojekt) in die SIA-Teilphase 31 (Vorprojekt) vorgezogen. Diese phasenübergreifende Leistungsverschiebung wird als «Vorprojekt+» definiert.

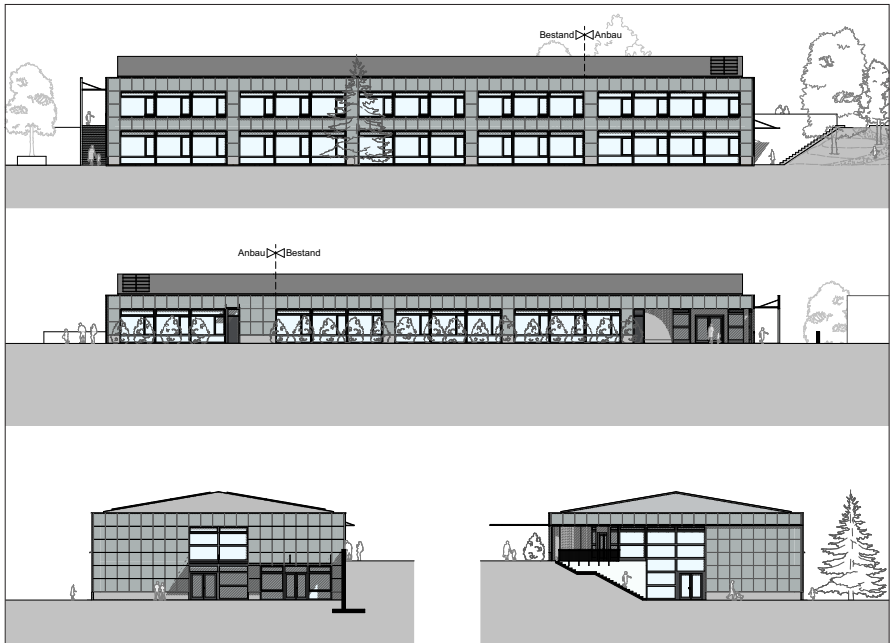
Die vom Gemeinderat eingesetzte Arbeits- und Projektgruppe (APG) begleitete die Planung der Schulraumerweiterung fachlich und strategisch und arbeitete dabei eng mit dem beauftragten Generalplaner, der apb architekten ag, zusammen. Nach Abschluss der Generalplaner-Submission übernahm das Architektenteam die Ausarbeitung des «Vorprojekts+», während die APG die Projektentwicklung koordinierte, inhaltlich prüfte und als vorberatendes Gremium die Qualität, Wirtschaftlichkeit und Zielkonformität sicherstellte. In einem schrittweisen Prozess wurden Raumprogramm, bauliche Eingriffe im Bestand, Ausgestaltung des Anbaus sowie der Heizungsersatz konkretisiert, optimiert und aufeinander abgestimmt.

Ziel dieser engen Zusammenarbeit war es, eine belastbare Entscheidungsgrundlage mit erhöhter Kostensicherheit ($\pm 15\%$) zu schaffen und das Gesamtprojekt, bestehend aus Anbau, Sanierung, Umnutzung und Heizungsersatz, technisch, funktional und finanziell präzise für die Urnenabstimmung vorzubereiten.

Der Situationsplan zeigt die heutige Bebauung sowie die vorgesehenen baulichen Ergänzungen im Überblick. Er verdeutlicht, wie sich der geplante Anbau in die bestehende Struktur einfügt, welche Bereiche des Areals betroffen sind. Ziel ist es, die Erweiterung und die notwendigen Anpassungen so umzusetzen, dass der Charakter der Anlage erhalten bleibt und die Eingriffe in Umgebung und Freiräume möglichst gering ausfallen.



Situation



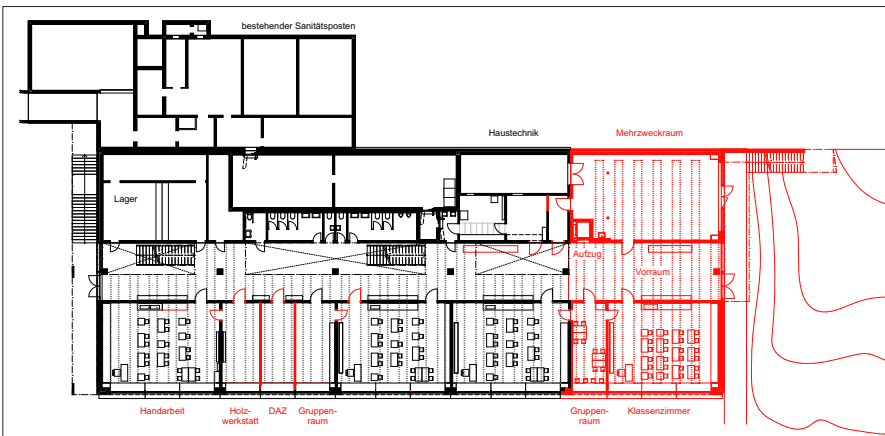
Ansichten im Endzustand

Schulhaus; Anbau, Anpassung und Sanierung im Bestand

Der Anbau beinhaltet zwei Klassenzimmer mit dazugehörigem Gruppenraum, einen Raum für die Psychomotorik, einen zusätzlichen variabel nutzbaren Gruppenraum sowie einen Mehrzweckraum. Zur Erfüllung der Vorgaben des Behindertengleichstellungsgesetz (BehiG) wird zudem eine Aufzugsanlage installiert. Der geplante Neubau ist darauf ausgelegt, die bestehenden Defizite zu bereinigen und den prognostizierten Mehrbedarf an Schulplätzen aufzufangen. Gleichzeitig bietet der Neubau Lösungen für zukünftige Herausforderungen. Auf dem Dach wird eine den gesetzlichen Vorgaben entsprechende Photovoltaik (PV)-Anlage installiert.

Die Sanierung und Umnutzung des Bestands sollen möglichst gering ausfallen. Auch hierbei wurden die bestehenden Gegebenheiten berücksichtigt und an den zukünftigen Bedarf angepasst. Die grössten Eingriffe betreffen ein Zimmer im Erdgeschoss (ehemals Holzwerkstatt) sowie ein Klassenzimmer im Obergeschoss.

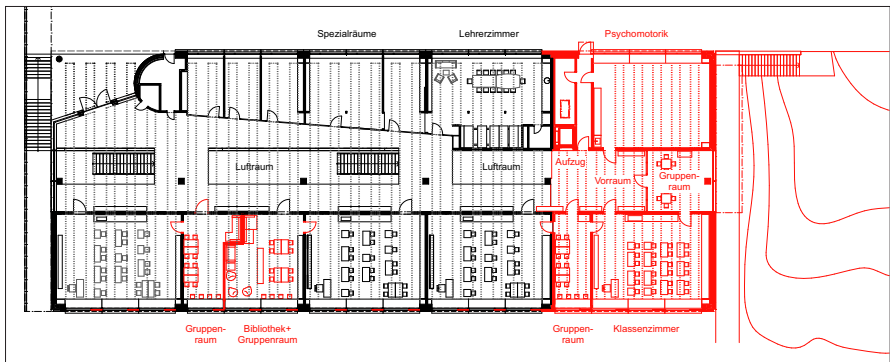
Das Erdgeschosszimmer wird in drei Bereiche aufgeteilt, wobei die Fassadenstruktur und die bestehende Storenanlage beibehalten werden können. Die Holzwerkstatt wird verkleinert, da der Unterricht heute nicht mehr klassisch zwischen «Handarbeit» und «Werken» unterscheidet, sondern als TTG (Technisch-Textiles-Gestalten) vermittelt wird. Im Mittelteil entsteht ein Raum, in welchem beispielsweise DAZ-Unterricht (Deutsch als Zweitsprache) oder Einzelunterricht stattfinden kann, während der dritte Bereich neu als Gruppenraum dem angrenzenden Schulzimmer zugeordnet wird.



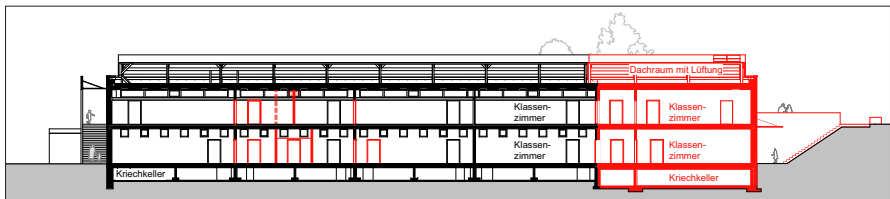
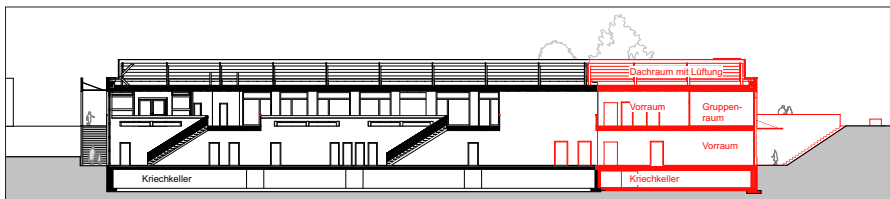
Grundriss Erdgeschoss

Das Klassenzimmer im Obergeschoss wird neu in zwei unterschiedlich grosse Räume unterteilt. Der kleinere Raum wird als Gruppenraum dem angrenzenden Schulzimmer zugeordnet, während der grössere Raum Platz für die Bibliothek bieten kann. Diese befindet sich aktuell in einem Schutzraum. Da dieser Raum mehr Fläche als ein übliches Gruppenraumangebot bietet, kann er auch bei einer Nutzung als Bibliothek interimistisch ebenfalls als Gruppenraum genutzt werden. Damit wird sichergestellt, dass

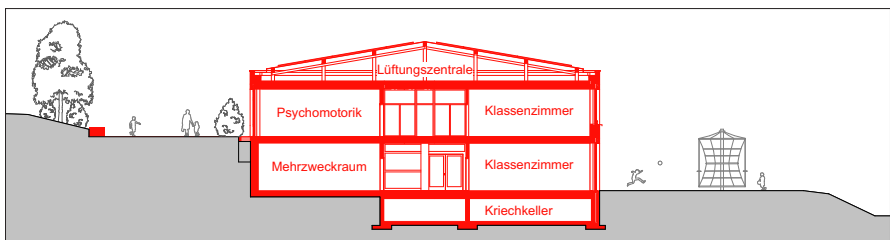
jedes Schulzimmer über einen angrenzenden Gruppenraum verfügt. Die «Spezialräume» stehen für Schulleitung, Schulsozialarbeit und Therapien zur Verfügung.



Grundriss Obergeschoss



Längsschnitte



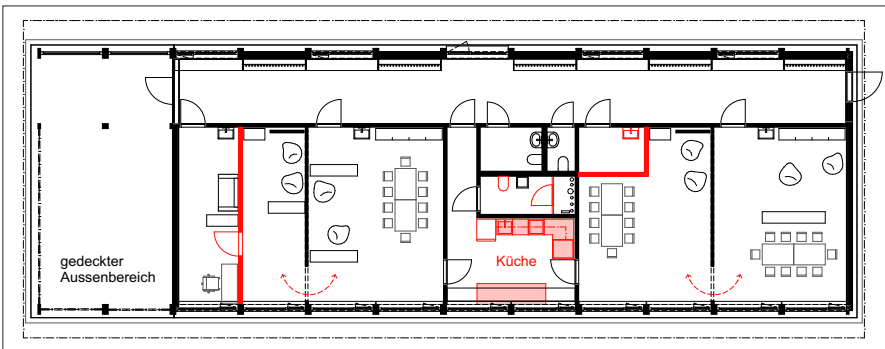
Querschnitt

Umnutzung Pavillon

Der bestehende Pavillon wird künftig vollständig für die schulergänzende Tagesstruktur genutzt. Der Betrieb erfolgt in einem separaten Gebäude und ist damit klar vom Unterricht im Schulhaus getrennt. Dies schafft ruhige Abläufe und klare Strukturen für Kinder, Betreuungspersonal und Schule.

Für den Mittagstisch wird im Pavillon eine Küche eingerichtet. Diese dient der Vorbereitung und Ausgabe der Mahlzeiten, ist jedoch nicht als Gastküche ausgelegt. Zur Gewährleistung der Hygienestandards wird ein separates WC für das mit Lebensmitteln arbeitende Personal erstellt.

Ergänzend entstehen weitere notwendige Nebenräume, darunter ein Reinigungsraum sowie ein Raum für die Leitung der Tagesstruktur. Letzterer kann bei Bedarf auch flexibel genutzt werden, etwa als Rückzugs- oder Besprechungsraum.



Grundriss Pavillon

Zusammenfassung der Sanierungsarbeiten Schulgebäude im Bestand

Neben dem Heizungsersatz beinhaltet die Sanierung im Schulgebäude zusammengefasst folgende Punkte:

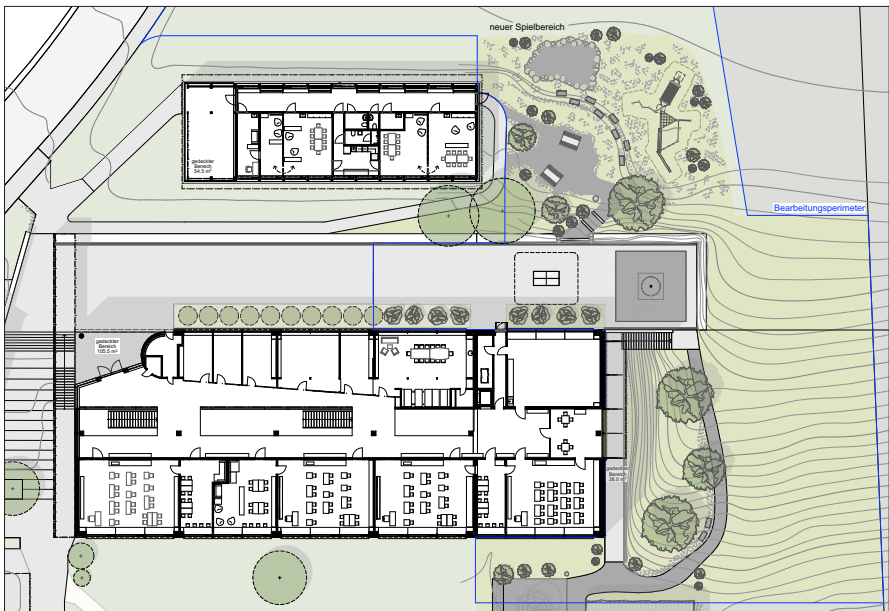
- Das Schulareal benötigt eine Erhöhung der Elektrozuleitung, einen neuen Hausanschlusskasten und eine neue Hauptverteilung.
- Die Storenanlage muss erneuert werden.
- Die Beleuchtung und die Elektroinstallationen müssen erneuert werden.
- Es werden im ganzen Schulgebäude Malerarbeiten stattfinden.
- Die alte Uhren-/Gonganlage muss ersetzt werden. Neu werden auch Alarmierungsfunktionen integriert.
- Die Lüftungsanlage / Automation muss erneuert werden.
- Teilweise sind Anpassungen an Glasbauten / Oberlichter notwendig, da neue Trennwände eingezogen werden.
- Im Bestand gibt es einige neue Türöffnungen und dementsprechend Anpassungen (Schreinerarbeiten).

- Erstellen der Trennwände und Anpassungen an den Bodenbelägen.
- Einzelne Akustikmassnahmen im Gang/Leerraum.
- Diverse Kleinarbeiten (beispielweise Staubwände, Provisorien).

Umgebung

Durch den geplanten Anbau sind umfangreichere Erdarbeiten erforderlich. Im betroffenen Bereich des Areal sind heute verschiedene Spielgeräte und Aufenthaltsflächen. Diese müssen für die Dauer der Bauarbeiten entfernt werden. Ein Teil der bestehenden Elemente kann nach Abschluss der Arbeiten wiederverwendet werden, andere werden aufgrund ihres Alters und Zustandes ersetzt.

Der Spiel- und Aufenthaltsbereich wird anschliessend neu gestaltet. Er ist sowohl vom Pavillon als auch vom Schulhaus direkt zugänglich und ermöglicht damit eine flexible Nutzung durch Schule und Tagesstrukturen. Bei der Planung wurde darauf geachtet, dass sich Schulbetrieb und Betreuung sinnvoll ergänzen und die Aussenräume für beide Nutzungen optimal zur Verfügung stehen.



Umgebungsplan

Heizung

Die Schulanlage Rooswis wird heute über eine zentrale Ölheizung beheizt, welche das Schulhaus, die Turnhalle, den Kindergarten, den Pavillon sowie das Wohnhaus versorgt. Die Anlage stammt aus dem Jahr 1991 und ist damit 35 Jahre alt. Aufgrund ihres Alters, Zustands und der sinkenden Wirtschaftlichkeit ist ein Ersatz dringend erforderlich. Zwar wurden in den vergangenen Jahren einzelne Komponenten erneuert, langfristig wird es jedoch zunehmend schwieriger, geeignete Ersatzteile zu beschaffen. Zudem verfolgt die Gemeinde das Ziel, auf fossile Energieträger zu verzichten.

Bereits mit dem Bau des Pavillons im Jahr 2010 wurden Teile der Leistungsreserven der bestehenden Heizung beansprucht. Mit dem geplanten Anbau kommt zusätzliche beheizte Fläche von rund 615 Quadratmetern hinzu, was einer Leistungssteigerung von etwa 16 Prozent entspricht. Die bestehende Anlage kann diesen Mehrbedarf nicht mehr zuverlässig abdecken.

Vor diesem Hintergrund hat das Generalplanerteam verschiedene zukunftsfähige Heizsysteme geprüft. Die nachfolgende Übersicht zeigt die untersuchten Varianten sowie die Gründe für die Wahl der vorgesehenen Lösung.

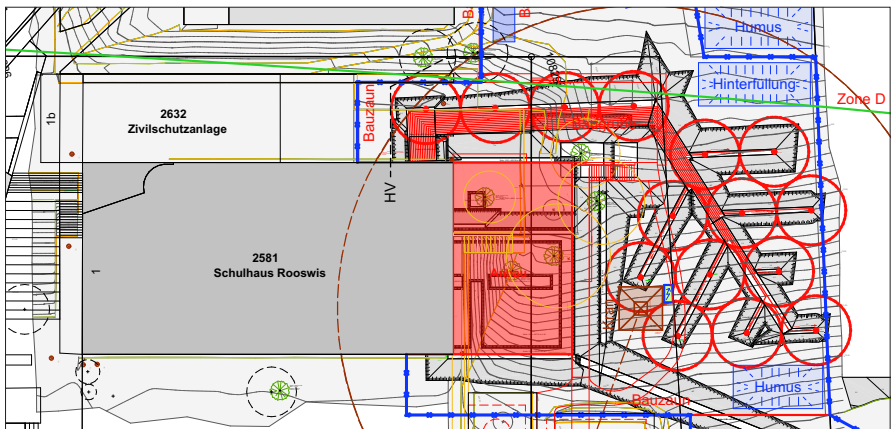
Holzschnitzel	Eine Anlage kann nicht im bestehenden Heizungsraum untergebracht werden. Die Zufahrt/Anlieferung/Lagerung ist nicht möglich.
Holzpellets	Eine Anlage kann nicht im bestehenden Heizungsraum untergebracht werden. Die Distanzen zum Einblasen der Pellets wären mit 50-60 m doppelt so hoch wie üblich, was zu Zerfall und Zerstäubung der Pellets führen würde. Schnitzel- und Pellets-Anlagen müssten in einem zusätzlichen Gebäude mit Kamin, Silo und neuem Heizungsverteilraum untergebracht werden. Ein neues Gebäude und der langfristige Unterhalt (Anlieferung, Betrieb, Ascheentsorgung, etc.) stellen hier erfahrungsgemäss die teuerste aller Lösungen dar.
Luft/Wasser-Wärmepumpe	Luft/Wasser-Wärmepumpen stossen bei älteren Schulanlagen dieser Grössenordnung an ihre Leistungsgrenzen. Besonders bei Aussentemperaturen unter 3 °C können sie den erforderlichen Heiz- und Warmwasserbedarf nicht mehr effizient decken. Für einen zuverlässigen und wirtschaftlichen Betrieb wäre deshalb ein bivalentes System notwendig, bei dem eine zusätzliche Ölheizung (fossile Energie) als Spitzenlastheizung einspringt. Dies hätte jedoch zur Folge, dass zwei Heizsysteme parallel betrieben werden müssten – mit entsprechenden doppelten Installationen sowie erhöhtem Aufwand für Unterhalt, Service und Steuerung.
Sole/Wasser-(Erdsonden-)Wärmepumpe	Erdwärme steht ganzjährig, unabhängig von der Aussenlufttemperatur, zur Verfügung. Im Sommer kann die Erdsonden-Wärmepumpe auch zur leichten Kühlung genutzt werden und regeneriert damit gleichzeitig das Erdsondenfeld. Sie kann mit eigens produziertem Strom kostengünstig betrieben werden. Eine solche Anlage ist autark und unterhaltsarm.

Fazit Heizung

Das Generalplaner-Team und der Projektausschuss sind überzeugt, dass die Sole/Wasser-Wärmepumpe die Anforderungen an Betriebssicherheit, Komfort, Umweltverträglichkeit und Wirtschaftlichkeit am besten erfüllt. Zwar liegen die Investitionskosten höher als bei einzelnen Alternativsystemen, jedoch werden diese Mehrkosten durch den Wegfall des Ölverbrauchs sowie durch tiefere Unterhaltskosten über die Betriebsdauer kompensiert. Durchschnittlich verbraucht die Anlage pro Jahr rund 25'000 Liter Heizöl. Im Vergleich zu holzbasierten Anlagen oder sogenannten bivalenten Systemen ist die gewählte Lösung langfristig wirtschaftlicher.

Ein weiterer Vorteil liegt in der hohen Lebensdauer des Systems. Während holzbasierte Heizungen deutlich früher erneuert werden müssen, können Erdsonden in der Regel mehrere Generationen von Wärmepumpen überdauern. Dies reduziert künftige Ersatzinvestitionen und erhöht die Nachhaltigkeit der Anlage.

Insgesamt stellt das gewählte System eine zukunftsgerichtete, ökologische und langfristig tragfähige Lösung für die Wärmeversorgung der Schulanlage dar.



Geplantes Erdsondenfeld

Ein weiterer wesentlicher Vorteil ergibt sich aus der gleichzeitigen Realisierung des Heizungsersatzes und der Schulraumerweiterung. Für den geplanten Anbau sind im nördlichen Bereich der Anlage ohnehin umfangreiche Erdarbeiten erforderlich. Diese Eingriffe betreffen denselben Perimeter, in dem auch das Erdsondenfeld erstellt wird.

Würde der Heizungsersatz zu einem späteren Zeitpunkt separat umgesetzt, müssten entsprechende Erdarbeiten erneut ausgeführt und Flächen nochmals instand gestellt werden. Durch die koordinierte Ausführung können Bauabläufe gebündelt, Schnittstellen reduziert und unnötige Mehrkosten vermieden werden.

Die Integration des Heizungsersatzes in das Gesamtprojekt führt somit zu finanziellen Vorteilen, einer effizienteren Bauabwicklung und geringeren Eingriffen in das Areal.

3. Kosten

Die Kosten für die Teilprojekte Anbau, Sanierungs- und Anpassungsarbeiten im Bestand sowie Heizungsersatz belaufen sich auf insgesamt 6,66 Millionen Franken. Sämtliche Planungsleistungen für diese Teilprojekte waren Bestandteil der Generalplaner-Submission und gehören zum vertraglichen Leistungsumfang. Die vom Generalplaner ausgearbeitete Kostenermittlung (+/- 15 %) stellt sich wie folgt dar:

BKP	Kostenübersicht		Kosten in Fr.
1	Vorbereitungsarbeiten	inkl. MwSt.	413'900.00
20	Baugrube	inkl. MwSt.	245'300.00
21	Rohbau 1	inkl. MwSt.	1'053'700.00
22	Rohbau 2 (Gebäudehülle)	inkl. MwSt.	418'800.00
23	Elektroanlagen	inkl. MwSt.	737'300.00
24	HLKK	inkl. MwSt.	1'020'100.00
25	Sanitäranlagen	inkl. MwSt.	112'100.00
26	Transportanlagen	inkl. MwSt.	38'100.00
27	Ausbau 1	inkl. MwSt.	372'700.00
28	Ausbau 2	inkl. MwSt.	363'900.00
29	Honorare	inkl. MwSt.	1'232'400.00
4	Umgebung	inkl. MwSt.	169'200.00
5	Baunebenkosten	inkl. MwSt.	119'910.50
9	Ausstattung	inkl. MwSt.	166'200.00
	Zwischentotal Brutto ohne Reserve	inkl. MwSt.	6'463'600.00
	Reserve	inkl. MwSt.	336'400.00
	Bauherrenunterstützung, Machbarkeit, GP-Submission	inkl. MwSt.	80'000.00
	Total Projektkosten (inkl. MwSt.)	inkl. MwSt.	6'880'000.00
	Bereits bewilligte Projektierungskosten (SIA 11-31)	inkl. MwSt.	-219'989.50
	Total Kreditantrag (inkl. MwSt.)	inkl. MwSt.	6'660'000.00

Die Kosten erhöhen sich um eine allfällige Bauteuerung zwischen dem Zeitpunkt der Projekterarbeitung (Stichtag: 14. Juni 2026) und der Bauvollendung.

Die Aufteilung auf die jeweiligen Teilprojekte stellt sich wie folgt dar:

Pavillon	3 %	Fr. 199'800.00
Bestand (Sanierung)	11 %	Fr. 732'600.00
Bestand (Investition)	6 %	Fr. 399'600.00
Anbau/Neubau	60 %	Fr. 3'996'000.00
Heizungersatz	20 %	Fr. 1'332'000.00
Total:	100 %	Fr. 6'660'000.00

Die Zuteilung auf die einzelnen Teilprojekte umfasst auch Positionen, die prozentual verteilt werden müssen, da sie nicht eindeutig einem spezifischen Teilprojekt zugeordnet werden können.

Die Kostenposition «Bestand» wurde in zwei Bereiche unterteilt. Ein Teil (Sanierung) entfällt auf die reine Sanierung des bestehenden Gebäudes, der andere Teil (Investition) auf die zusätzlichen Anpassungen. Diese betreffen im Wesentlichen die räumliche Neueinteilung, die Erschliessungen sowie die damit verbundenen baulichen Anpassungsarbeiten.

Synergieeffekt

Die Umsetzung der Teilprojekte ermöglichen einen erheblichen baulichen und finanziellen Synergieeffekt. In der Gesamtbetrachtung der Projektkosten sind unter anderem folgende Punkte (nicht abschliessende Aufzählung) zu berücksichtigen:

- Baustelleneinrichtung;
Gemeinsame Baustellenzufahrt, gemeinsame Installations- und Einrichtungsflächen sowie parallele Erneuerungen der Elektro- und Heizungsverteilungen.
- Erdarbeiten für das Erdsondenfeld;
Aushub- und Grabarbeiten für das Erdsondenfeld kombiniert mit den Aushubarbeiten des Anbaus.
- Zugänglichkeit des Technikraums;
Das Einbringen der Wärmepumpenmodule und der Pufferspeicher erfordert bei einer isolierten Umsetzung alternative Zuwege in den vorgesehenen Technikraum (ehemaliger Öltankraum), die beim Zugang über den neu entstehenden Mehrzweckraum nicht anfallen.

Kostenentwicklung/Folgekosten

Mit dem Anbau entsteht zusätzliches Gebäudevolumen, das künftig finanziert und unterhalten werden muss. Die nachfolgende Tabelle weist die voraussichtlichen Kapitalfolgekosten (gerundet) für den Neubau sowie für die Investitionen im Bestand aus.

Jährliche zusätzliche Anlagekosten (Betriebskosten)	Fr.	49'000.00
Jährliche Kapitalfolgekosten (Abschreibung 33 Jahre)	Fr.	200'000.00
Kalkulatorische jährliche Zinskosten (1,5 %)	Fr.	100'000.00
Total:	Fr.	349'000.00

Die Personalfolgekosten, die u. a. in den Betriebskosten enthalten sind, teilen sich wie folgt auf:

Bereich	Stellenprozente
Hauswartung (Technisches Gebäudemanagement)	5 %
Reinigung (Infrastrukturelles Gebäudemanagement)	30 %

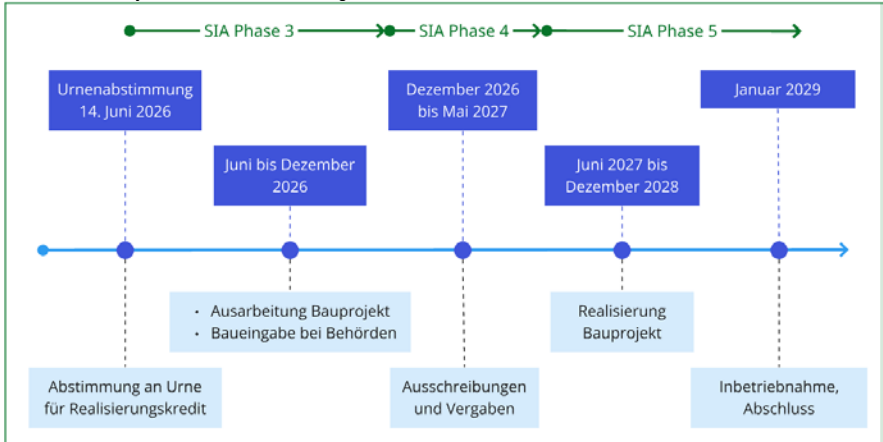
Mit dem Anbau erhöhen sich die Flächen und technischen Anlagen die durch das infrastrukturelle und technische Gebäudemanagement zu pflegen und unterhalten sind.

Budgetnachweis und Zuständigkeit

Die Ausgaben sind im Budget 2026 und der Finanz- und Investitionsplanung für die kommenden Jahre enthalten.

4. Termine

Der weitere Projektverlauf beinhaltet folgende Meilensteine:



Der Startpunkt für die weitere Planung bildet die Urnenabstimmung vom 14. Juni 2026. Wird der Baukredit von der Stimmbevölkerung bewilligt, können die Planungsarbeiten aufgenommen bzw. weitergeführt und das Projekt anschliessend realisiert werden.

Sollte der Baukredit abgelehnt werden, müssen Heizungsersatz und die Sanierung des Altbaus gesondert vorgenommen werden. In diesem Fall hätte der Gemeinderat umgehend ein reines Sanierungsprojekt auszuarbeiten. Für Heizungsersatz und die Sanierung des Altbaus dürfte mit mutmasslich gebundenen Kosten in der Höhe von rund 2,5 Millionen Franken zu rechnen sein.

5. Antrag an die Stimmberechtigten

Für die Schulraumerweiterung, die Sanierung des Schulgebäudes und den Heizungsersatz der Schulanlage Rooswis, Gossau-Dorf, wird ein Baukredit von 6,66 Millionen Franken bewilligt.

Die Kreditsumme für die Baukosten erhöht sich um eine allfällige Bauteuerung zwischen dem Zeitpunkt der Projekterarbeitung (Stichtag, 14. Juni 2026) und der Bauvollendung (Preisstand: Oktober 2025 gemäss Baupreisindex, Region Zürich für Hochbauten, 117.5 Indexpunkte).

6. Abstimmungsfrage

Auf Ihrem Stimmzettel werden Sie gefragt:

Wollen Sie die folgende Vorlage annehmen?

Kreditgenehmigung von 6,66 Millionen Franken für die Schulraumerweiterung, die Sanierung des Schulgebäudes und den Heizungsersatz der Schulanlage Rooswis, Gossau-Dorf

Der Gemeinderat empfiehlt ein Ja zur Vorlage.

Die Empfehlung der Rechnungsprüfungskommission können Sie ihrem Abschied unter Ziff. 7 entnehmen.

7. Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Die RPK hat den Antrag des Gemeinderates vom 14. Januar 2026 betreffend die Sanierung des Schulhauses Rooswis geprüft.

Der Gemeinderat empfiehlt:

Für die Schulraumerweiterung (Anbau), die Sanierung und Anpassung des Schulgebäudes (Bestand) und den Heizungsersatz in der Schulanlage Rooswis, Gossau Dorf ZH, wird ein Baukredit von 6,66 Millionen Franken (inkl. Mehrwertsteuer) bewilligt.

Die Rechnungsprüfungskommission hat den Antrag des Gemeinderates eingehend geprüft und empfiehlt den Stimmberechtigten zuhanden der Urnenabstimmung vom 14. Juni 2026, der gemeinderätlichen Abstimmungsvorlage zuzustimmen.

8. Organisatorisches

Ab Freitag, 15. Mai 2026, erhalten Sie detaillierte Informationen während der Aktenauflagefrist im Gemeindehaus oder auf unserer Website unter gossau-zh.ch.

8.1 Ausführliche Informationen in der Aktenauflage

Der Bericht der von den Gemeinden beauftragten Fachexperten/innen und die weiteren Akten liegen zusammen mit dem Gutachten der Rechnungsprüfungskommission zur Einsichtnahme im Gemeindehaus auf. Die Aushändigung und anschliessende Rücknahme der Akten erfolgt am Schalter der Einwohnerdienste (Sicherheitsabteilung) der Gemeindeverwaltung Gossau ZH.

Das Gemeindehaus hat wie folgt geöffnet:

Montag: 9.00 - 11.30 Uhr | 14.00 - 18.30 Uhr

Dienstag bis Donnerstag: 9.00 - 11.30 Uhr | 14.00 - 16.30 Uhr

Freitag: 7.00 - 12.30 Uhr

oder auf individuelle Vereinbarung

8.2 Ausführliche Informationen auf der Website

Auf der Website gossau-zh.ch können Sie folgende Dokumente einsehen und bei Bedarf downloaden:

- die vorliegende Weisung in Broschürenform
- den Abschied der Rechnungsprüfungskommission
- den Bericht der Fachexperten/innen

Die vorliegende Broschüre erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Die detaillierten Unterlagen liegen zur Einsichtnahme auf.



GEMEINDE **GOSSAU**

Gemeinde Gossau

Berghofstrasse 4
8625 Gossau ZH

Tel. 044 936 55 11
Fax 044 936 55 66

www.gossau-zh.ch
info@gossau-zh.ch