



## Fragen und Antworten zum Mehrzweckgebäude Aennermatt

Wird laufend ergänzt.

Stand 15. November 2023

Ergänzt mit Fragen aus der Informationsveranstaltung vom 25. Oktober

Antworten durch den Gemeinderat und Mitglieder der Spezialkommission

### **Fragen aus der Infoveranstaltung vom 25. Oktober aus dem Bereich Finanzen**

#### **1. Wie lauten die Kosten für den jährlichen Unterhalt?**

Wir stellen diese Kosten derzeit zusammen. Aufgrund eines Unfalls fällt unser Finanzverwalter leider für einige Wochen aus, daher dauert es länger als geplant, die Fragen zu beantworten. Wir bitten um Ihr Verständnis und liefern die Antwort direkt auf der Webseite nach.

#### **2. Wie hoch sind die Zinskosten?**

Wir stellen diese Kosten derzeit zusammen. Aufgrund eines Unfalls fällt unser Finanzverwalter leider für einige Wochen aus, daher dauert es länger als geplant, die Fragen zu beantworten. Wir bitten um Ihr Verständnis und liefern die Antwort direkt auf der Webseite nach.

#### **3. Wird zusätzliches Personal benötigt?**

Ob zusätzliches Personal benötigt wird, können wir zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht sagen. Da die Arbeitsabläufe im neuen MZG vereinfacht und modernisiert werden, ist es möglich, dass kein zusätzliches Personal erforderlich ist. Dies werden wir mit dem aktuellen Leiter Hauswartung Reto Bienz abstimmen.

#### **4. Wie hoch sind mögliche Einnahmen?**

Wie hoch die Einnahmen sind, können wir heute noch nicht absehen. Sicherlich werden wir für Veranstaltungen eine Gebühr erheben und werden uns dabei am Markt orientieren.

#### **5. Was passiert mit der Mitteldorfhalle, wenn das neue MZG gebaut wird?**

Wir planen, die Mitteldorfhalle rückzubauen, um neuen Wohnraum entstehen zu lassen.



## **6. Wann könnte neuer Wohnraum entstehen?**

Wir gehen davon aus, dass der Wohnraum im Mitteldorf in einem Zeitraum von ca 5 Jahren entstehen könnte.

## **7. Wieso wurde kein Infrastrukturfonds eingerichtet?**

Der Gemeinderat hat sich gegen die Einrichtung eines Infrastrukturfonds entschieden. Die zeitnahe und unabhängige Entwicklung des Gebiets Aennermatt war ihm ein wichtiges Anliegen. Dieses Quartier wird in Zukunft einen erheblichen Mehrwert für das gesamte Dorf bieten mit Wohnraum in der Nähe zu den Schulhäusern und Kindergarten.

Zur Einordnung: Letztmals wurde ein Infrastrukturfonds vor rund 50 Jahren bei der Errichtung des Gebietes «Stutz» eingerichtet. Alle namhaften Bauprojekte der letzten Jahre wurden ohne Infrastrukturfonds realisiert.

## **8. Wie sieht der detaillierte Zeitplan aus?**

Nach der Zustimmung zum Kredit am 7. Dezember folgen die weiteren Planungsphasen (Bewilligungs-, Ausschreibungs- und Ausführungsprojekt). Im Idealfall könnten die Bauarbeiten im Spätsommer 2024 beginnen und die Eröffnung im Frühling 2026 stattfinden.

## **9. Gibt es einen Plan B?**

Obwohl es eine weniger wünschenswerte Lösung wäre, haben wir einen Plan B. Sollte der Kredit abgelehnt werden, müsste entweder eine Totalsanierung der Mitteldorfhalle oder ein Ersatzneubau in Betracht gezogen werden. Zudem müsste das Schulhaus Brugglismatt 2 aufgestockt werden. Dadurch würde die Möglichkeit, Wohnraum im Mitteldorf zu schaffen, entfallen. Deshalb haben wir diesen Ansatz bislang nicht weiterverfolgt.

## **10. Ist es sicher, dass die Steuern nicht erhöht werden?**

Der Gemeinderat, die Verwaltung und die Finanzkommission haben das Projekt und die Auswirkungen geprüft. Alle sind zum Schluss gekommen, dass es machbar ist ohne Steuererhöhung. Wir halten an den jetzigen 112% fest.

## **11. Sind die Sporthallen an den Kapazitätsgrenzen?**

Ja, die Doppelturnhalle Brugglismatt 2 hat ihre Kapazitätsgrenzen erreicht. Während der Bedarfsplanung 2020 haben die Vereinsvertreter ihre Belegungen für eine Überprüfung der Raumnutzung angegeben. Ziel war es, Fragen zu klären, wie welcher Raum wann und wie oft genutzt wird, ob unlösbare Belegungskonflikte bestehen und ob die Räume überbelegt sind.

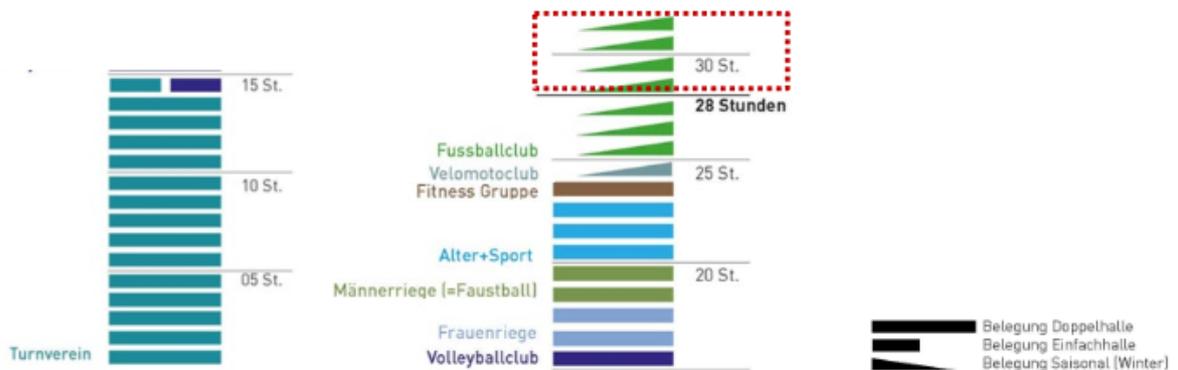


Abbildung 7: Belegungsbedarf Sporthalle durch Vereine

Für die Belegung der Sporthalle wird folgende Ausgangslage erarbeitet:

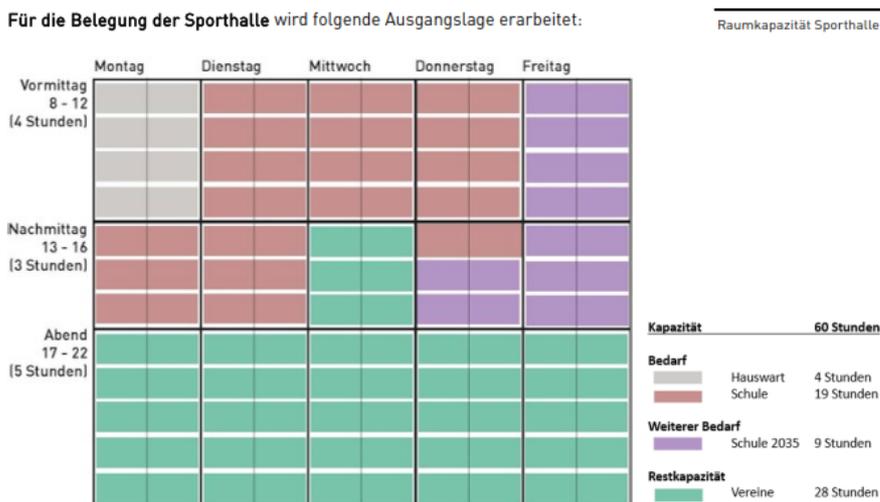


Abbildung 6: Belegung Sporthalle

Durch die Nutzung der Schule (inkl. zukünftigem Klassenzuwachs) und der benötigten Belegung durch den Hauswart (rot / violett / grau) ergab sich eine Belegung von 32 Lektionen pro Woche für die beiden Sporthallen Brugglismatt 2. Die Restkapazität von 28 Lektionen (grün) sind frei zur Vereinsnutzung. Die Belegungsumfrage bei den Sportvereinen ergab einen Bedarf von 32 Lektionen. Wobei 7 Lektionen davon (Fussballclub) nur saisonal (in den Wintermonaten) anfallen. Eine Überbelegung der Sporthallen ist somit bestätigt.

## 12. Wie hoch sind die Kosten für die Heizung?

Diese belaufen sich auf rund CHF 950'000.



## **Ihre Fragen aus dem Bereich Mehrwert**

### **13. Was kostet der Abbau Mitteldorfhalle?**

Bei einem Rückbau der Mitteldorfhalle und der Realisierung eines Ersatzneubaus muss mit Investitionskosten von etwa 7 Millionen gerechnet werden. Dieses Vorgehen löst die Herausforderungen leider nicht, denn der Standort ist nicht ideal: Die Parkplatzsituation ist weiterhin ungelöst und die Halle kapazitätsmässig zu klein. Ausserdem kann der dringend nachgefragte Wohnraum im Mitteldorf nicht realisiert werden. Durch den neuen Standort lösen wir diese Probleme. Zusätzlich rücken die Schule, der Kindergarten und das Mehrzweckgebäude örtlich näher zusammen, was für die Schule ein grosser Vorteil ist.

### **14. Was kostet es, die Mitteldorfhalle zu sanieren und die dringend nötigen Schulräume zu bauen?**

Die Investitionskosten bei einer Totalsanierung der Mitteldorfhalle liegen bei rund 3.5 Millionen. Realistischer ist aber ein Ersatz-Neubau, welcher in seiner Grösse und Funktionalität auf die aktuellen Bedürfnisse der Vereine abgestimmt werden könnte. Für die Schulraumerweiterung im Brugglismatt (Aufstockung Schulhaus Brugglismatt 2) gehen wir von einem Betrag zwischen 3.5 und 4 Millionen aus.

### **15. Ist das Sportangebot ausbaubar?**

Der neue Mehrzwecksaal eignet sich besonders für Softsportarten. So können zum Beispiel Aktivitäten wie Alters- und Mutter-Kind-Turnen problemlos im MZG stattfinden. Damit kann die Brugglismatt-Turnhalle entlastet werden. Dies schafft wiederum Platz und neue Möglichkeiten, damit das Sportangebot entweder in der Brugglismatthalle oder im Mehrzwecksaal ausgebaut werden kann.

### **16. Braucht es wirklich eine solch grosses Gebäude?**

Die aktuelle Mitteldorfturnhalle stösst an ihre Grenzen bezüglich Sicherheit und Kapazität. Rund 200 Personen können einigermassen bequem und 240 Personen dicht gedrängt bewirtet werden (Bankettbestuhlung). An der Fasnacht – dem wohl grössten wiederkehrenden Anlass in der Turnhalle – sind jeweils ca. 500 Personen anwesend. Die Veranstalter würden ein grösseres Raumangebot im Sinne der Sicherheit sehr begrüessen.

Darüber hinaus ist die Halle aufgrund ihrer Bauweise organisatorisch eine Herausforderung. Aus Platzgründen muss die Garderobe jeweils in einem anderen Stockwerk untergebracht werden. Zudem müssen alle Getränke ausserhalb der Halle gekühlt und gelagert werden, da es in der Halle keinen Platz zum Kühlen gibt, bzw. keine Kühlschränke vorhanden sind. Diese Einschränkungen verhindern oftmals sogar die Austragung von Veranstaltungen. Oder es können grössere Veranstaltungen nur im Frühling/Sommer durchgeführt werden, wenn auf dem Turnhallenplatz ein Zelt aufgestellt werden kann. Auch eine Tanzmusik oder andere Ausgaben, die einen Anlass attraktiver machen würden, sind praktisch nicht möglich, da sie aufgrund der geringen Anzahl an Besuchern, die in der Halle Platz finden,



nicht rentieren. Theateraufführungen müssen derzeit über zwei Wochenenden verteilt werden, um alle Zuschauer zu erreichen.

Das neue MZG würde alle diese Herausforderungen lösen.

### **17. Die neue MZG wird zu einer Art Zentrum. Ist das so gewollt?**

Unser MZG wird eines der neuesten sein in der Gegend. Sie ist modern und damit zweckmässiger als alle anderen Gebäude im Umkreis. Da zusätzlich hohe akustische Anforderungen erfüllt werden, wird es dort auch möglich sein, grössere kulturelle Veranstaltungen durchzuführen, die ein regionales Publikum anziehen. Klar ist: Zeiningen hat bei der Belegungsplanung Vorrang vor auswärtigen Veranstaltern.

### **18. Wie sieht die Unterstützung von umliegenden Gemeinden aus? Ist es denkbar, dass sie sich an den Kosten beteiligen?**

Wir gehen nicht davon aus, dass sich die umliegenden Gemeinden finanziell am MZG beteiligen. Wir haben schon bei weitaus kleineren Projekten keine Unterstützung erfahren. Vielmehr rechnen wir damit, dass die umliegenden Gemeinden unser Gebäude für grössere Anlässe nützen werden und dafür selbstverständlich Miete zahlen.

## **Ihre Fragen zum Gebäude**

### **19. Wird das Wasser vom Dach gesammelt?**

Nein. Eine solche Lösung war angedacht, wir mussten sie leider aus Kostengründen streichen. Mit einer Regenwassernutzung könnte die Bewässerung der Umgebungs-/Rasenflächen teilweise mit Regenwasser erfolgen. Dabei würde das Regenwasser von den Dächern in einen unterirdisch verlegten Wassertank geleitet, aus dem die Bewässerungsanlage versorgt würde. Mit einem Fassungsvermögen des Tanks von 34 m<sup>3</sup> (34'000 Liter) könnten die Umgebungs-/Rasenflächen ohne Niederschläge ca. zwei bis drei Tage lang bewässert werden. Anschliessend müsste die Bewässerungsanlage wieder mit Frischwasser versorgt werden. Die Investitionskosten für die Regenwassernutzung betragen rund CHF 45'000.-. Dem gegenüber könnten je nach Witterung jährlich 34 bis 170 m<sup>3</sup> Regenwasser genutzt werden, was einer Einsparung für Frischwasser von durchschnittlich rund CHF 300 - 400 pro Jahr entspricht. Unter Berücksichtigung einer Abschreibung (35 Jahre) der Investition von jährlich CHF 1'285.- lässt sich die Anlage aber nicht wirtschaftlich betreiben.

### **20. Gibt es im EG WC? Wieso nicht?**

Die WCs sind im UG und mit einem Lift erreichbar. Aufgrund der Rückmeldungen an der Info-Veranstaltung prüft das Planerteam den Einbau eines behindertengerechten WCs im Erdgeschoss.



## **21. Nimmt der Verkehr zu?**

Bei grösseren Veranstaltungen ist mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen. Durch den neuen Standort des MZG entlasten wir aber das enge Dorfzentrum, wo die Parkplatzsituation ungenügend ist. Da Postautohaltestellen in der Nähe sind, kann die MZG auch mit den ÖV sehr gut erreicht werden.

Die Sicherheit ist gewährleistet, auch durch die enge Strassenführung, die ein schnelles Fahren verhindert.

## **22. Ist die Parkierungssituation gut gelöst – hat es genügend Parkplätze?**

Ja, die Parkierungssituation ist gut gelöst. Für den Regelbetrieb stehen ausreichend Parkplätze zur Verfügung. Bei Grossveranstaltungen wie einem Theater oder Musikkonzert muss der Veranstalter ein Parkierungskonzept vorlegen.

Bei grossem Besucheraufkommen ist es möglich, auf dem Areal Brugglismatt 1+2 und bei der Autobahnbrücke temporäre Parkplätze einzurichten.

## **Allgemein**

### **1. Das Projekt läuft seit drei Jahren. Läuft es Gefahr, zu scheitern?**

Nein das Projekt wird getragen von den Vereinen, der Schule und Musikschule und ist daher in der Bevölkerung breit abgestützt.

### **2. Wie stellen Sie sicher, dass ab jetzt alles zielgerichtet und rund läuft?**

Mit einer offenen transparenten Kommunikation gegenüber der Bevölkerung, den Vereinen, der Schule und Musikschule, den Ortsparteien. .

### **3. Die Fehlberechnungen sind massiv. Wer ist dafür verantwortlich?**

Es ist nicht richtig von Fehlberechnungen zu sprechen und es können keine Personen dafür verantwortlich gemacht werden. Vielmehr sind es insbesondere drei Faktoren, die sich ergaben und die zu den höheren Kosten führen.

#### 1. Veränderte Parameter bei der Berechnung:

Die Grobkostenschätzung basiert auf einem Richtprojekt (Kostengenauigkeit +/- 25%) des für die Machbarkeitsstudie beauftragten Planungsbüros und datiert aus dem Jahr 2021. Die Grobkosten wurden ursprünglich auf CHF 9'481'000 geschätzt, welche von der Arbeitsgruppe als zu hoch erachtet wurden. Eine Reduktion der Erstellungskosten wurde von der Arbeitsgruppe gewünscht. Projektparameter und



Kostenschätzung wurden daraufhin angepasst, mit dem Kostenziel von rund CHF 8.0 Mio. Mit aktuellem Planungsstand und Detaillierungsgrad muss festgestellt werden, dass eine Reduktion der Grobkosten auf CHF 8.0 Mio. nicht realistisch war. Geht man von den ursprünglich geschätzten Grobkosten von CHF 9.481 Mio. aus und berücksichtigt die Differenz von 15% für die Kostengenauigkeit (Machbarkeit +/-25% zu Bauprojekt +/-10%) sowie die ausserordentliche Teuerung von rund 10%, liegen die Kosten bei rund CHF 12 Mio.

## 2. Geologie:

Bekanntermassen ist der Zeininger Boden lehmartig. Die oberen beiden Bodenschichten (Auffüllung und lehmige Schwemmablagerungsschicht) sind nicht resp. bedingt geeignet für flächig verteilte Lasten. Deshalb sind Mehrkosten für Bodenverbesserungen (Bodenersatz und Pfählung) nötig.

## 3. Inflation:

Die Covid-Pandemie und der Ukraine-Konflikt führten zu einer ausserordentlichen Preissteigerung von rund 10% bei Materialien und Transport. Hinzu kommt ab 2024 die Erhöhung der Mehrwertsteuer von 7.7% auf 8.1%.

Alle diese Faktoren haben dazu beigetragen, dass die Kosten viel höher sind als ursprünglich angenommen.

## 4. **Sitzen denn ausreichend kompetente Planer im Boot? Oder zieht man personelle Konsequenzen aufgrund der falschen Kostenschätzung?**

Unser Planungsteam besteht aus renommierten Fachleuten: einem Architekten als Generalplaner, einem Landschaftsarchitekten, einem Bau- und einem Holzbauingenieur. Hinzu kommen spezialisierte Fachplaner in den Bereichen Elektro, Heizung, Lüftung, Klima und Sanitär sowie Experten für Bauphysik, Raumakustik, Brandschutz, Licht, Gastronomie, Audio/Video und Bühnentechnik. Ein anderes Planungsbüro, das ebenfalls für seine Kompetenz bekannt ist, hat die Grobkosten im Rahmen der „Bedarfsplanung Vereine“ und der „Machbarkeitsstudie“ geschätzt. Diese Kostenschätzung war korrekt, siehe hierzu Punkt 3.

## 5. **Die Planung für das Vor- und Bauprojekt sind abgeschlossen – hält man grundsätzlich an den Plänen fest oder wird alles in Frage gestellt?**

Vor- und Bauprojekt basieren auf dem Siegerentwurf aus dem Studienauftrag. Der vom Strassenbereich zurückgesetzte Zweckbau mit einer grosszügigen Veranda entsprach am besten den Erwartungen des Beurteilungsgremiums. Das geplante MZG erfüllt mit seiner Lösungskonzeption die Anforderungen der Vereine, der Schule, der Musikschule und der Gemeinde. Deshalb halten wir an den Plänen fest.

## 6. **Wer wird das Projekt leiten?**

Der Generalplaner (Stump & Schibli Architekten Basel) leitet das Projekt.



Jürg Müller von der KSL Ingenieure AG begleitet das Projekt in seiner Funktion als externer Bauverwalter und wahrt die Interessen der Gemeinde in seiner Funktion als Bauherrenvertreter. Die Spezial-Baukommission MZG begleitet das Projekt und wahrt die Interessen der Bevölkerung.

## **7. Wann wird das MZG fertiggestellt sein?**

Bei einem Baubewilligungsverfahren ohne Einsprachen gehen wir davon aus, dass wir im September 2024 mit dem Bau beginnen. Bauende ist dann voraussichtlich Mai 2026.

## **8. Was passiert bei einem Nein?**

Das Vereinsleben in Zeiningen würde deutlich leiden, weil der Zustand der Mehrzweckhalle Mitteldorf unbefriedigend und nicht zeitgemäss ist.

Aufgrund des Platzmangels in den Schulbauten wird die Aula im Schulhaus Brugglismatt 1 in zusätzliche Unterrichtsräume umgewandelt und muss daher ersetzt werden. Parallel dazu erfüllt die bestehende Mehrzweckhalle im Dorfkern nicht mehr die betrieblichen, feuerpolizeilichen und bauphysikalischen Anforderungen.

Die alte Mehrzweckhalle müsste umfassend saniert oder durch einen Neubau ersetzt werden. Dies bedeutet, im Dorfkern kann kein zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden. Sollte das Projekt nicht fortgeführt werden, haben wir unsere Wohnraumsituation nicht gelöst.

Die bisherigen Planungskosten, einschliesslich Studienauftrag und Projektierung wären vergebens. Wir stünden wieder am Anfang.

## **9. Wieso wird das erst so spät kommuniziert?**

Während der Sommer-Einwohnergemeindeversammlung wurden die Zeinigerinnen und Zeiniger darüber informiert, dass die Kosten mit der Abgabe des Vorprojekts Ende April 2023 deutlich über der ursprünglichen Zielvorgabe von CHF 8 Mio. liegen würden. Verschiedene Aspekte des Projekts haben sich während der Planungsphase durch externe Einflüsse verändert (Siehe auch Punkt 3). Ein Beispiel dafür ist das Teilprojekt "Heizzentrale", das ursprünglich als Wärmeverbund in Kombination mit der Liegenschaft "Am Stutz" und der geplanten Wohnüberbauung "Aennermatt" vorgesehen war.

Aufgrund dieser Unsicherheiten und Veränderungen wurde eine zurückhaltende Kommunikationsstrategie gewählt. Jetzt wo wir die Gewissheit über die Kosten und Machbarkeit haben, kommunizieren wir aktiv. Die Mehrkosten sind bitter. Der Gemeinderat ist aber dennoch der Meinung, dass das Vorhaben durchdacht, lösungsorientiert und durchführbar ist.



## **10. Bleibt uns etwas anderes übrig, als in den sauren Apfel zu beissen?**

Das «Saure» am Apfel sind die höheren Kosten. Mit einem neuen MZG jedoch erhalten die Vereine, die Schule und die Musikschule den längst benötigten und zeitgemässen Raum, um sich entfalten zu können.

Das neue MZG wird allen Bedürfnissen gerecht und vereint viele Ansprüche der Gemeinde und der Bevölkerung unter einem Dach. Ein JA zum Kredit am 7. Dezember ist ein Statement für die Weiterentwicklung des Dorfes und fördert den Zusammenhalt im Dorf.

## **11. Warum wird jetzt so viel Öffentlichkeitsarbeit in dieses Projekt investiert?**

Wir haben jetzt die Chance, einen bedeutenden Meilenstein zu erreichen. Über viele Jahre hinweg können wir einige grosse Herausforderungen für unsere Vereine und Schulen lösen, darunter die Raumknappheit und die Notwendigkeit eines modernen Mehrzweckgebäudes (MZG). Die alte MZH Mitteldorf wird weichen, und an ihrer Stelle kann neuer Wohnraum entstehen. Dies wird uns lange Zeit Freude bereiten.

Deshalb ist es für alle, die an diesem Projekt mitgewirkt haben, von grösster Bedeutung, dass die Gründe für die höheren Kosten transparent dargelegt werden und dass alle, die an der Gemeindeversammlung teilnehmen, gut informiert sind.



## **Thema Kosten**

### **12. Warum ist der Bau so viel teurer als ursprünglich gedacht?**

Dafür gibt es drei Gründe:

#### **1. «Veränderte Parameter in der Berechnung»**

Gegenüber der Siegerprojektstudie (8.3 Mio.) sind die Kosten für das MZG um CHF 3,7 Mio. auf rund 12 Millionen angestiegen. Es hat sich gezeigt, dass bei der Erarbeitung der Machbarkeitsstudie der Umfang gewisser Projektteile wie Pfählung, Grundwasser und Oberflächenabfluss, Bauweise des Gebäudes (Holztragkonstruktion), Lüftungsanlage, Elektroanlage und Beleuchtung, Licht-/Ton- und Bühnentechnik, Gastroküche, Einrichtungen und Ausstattung sowie Umgebung und Parkierung zu wenig genau erkannt wurden.

#### **2. Inflation**

Zudem haben Covid-Pandemie und der Ukraine-Konflikt zu einer ausserordentlichen Preissteigerung von rund 10% auf Materialien, Transporte etc. geführt. Diese Kostensteigerung wurde ebenfalls berücksichtigt. Die Veränderung der Mehrwertsteuer von 7.7% auf 8.1% ist ebenfalls berücksichtigt.

#### **3. Geologie des Baugrunds**

Die oberen beiden Bodenschichten (Auffüllung und lehmige Schwemmlagerungsschicht) sind nicht resp. bedingt geeignet für flächig verteilte Lasten. Deshalb sind Mehrkosten für Bodenverbesserungen (Bodenersatz und Pfählung) nötig.

### **13. Planen Sie einen «Luxus-Bau»?**

Nein. Das MZG ist in erster Linie ein moderner, funktionaler und zeitgemässer Bau, der den örtlichen Vereinen, der Schule und Musikschule einen angemessenen Raum bietet, um ihren Aktivitäten nachzugehen. Die Machbarkeitsstudie beinhaltete drei Varianten: «MINI», «MIDI» und «MAXI». Die Arbeitsgruppe hat sich einstimmig für die mittlere Variante «MIDI» ausgesprochen.

### **14. Was bedeutet den Mini, Midi und Maxi?**

Variante MINI -

- Raumprogramm «reduziert»
- Belegung 410 P. Konzertbestuhlung, 270 P. Bankettbestuhlung
- 2 Sporthallen im Bestand BR2
- 1 Mehrzweckhalle für Nutzung Kultur + Sport (leicht) als Neubau

Variante MIDI -

- Raumprogramm «maximal»
- Belegung 540 P. Konzertbestuhlung, 350 P. Bankettbestuhlung
- 2 Sporthallen im Bestand BR2



- 1 Mehrzweckhalle für Nutzung Kultur + Sport als Neubau

#### MAXI -

- Raumprogramm «maximal»
- Belegung 540 P. Konzertbestuhlung, 350 P. Bankettbestuhlung
- 2 Sporthallen im Bestand BR2
- 1 Mehrzweckhalle für Nutzung Kultur als Neubau
- 1 BASPO Sporthalle für Nutzung Sport als Neubau



## 15. Wie sehen die Details bei der Variante MIDI aus



# WAS BEINHALTET MIDI?

### ■ Situation und Innenorganisation

Hartplatz ist 1'300m<sup>2</sup> (deutlich grösser als der Hartplatz im Mitteldorf mit 20×65m) und weist 48 Parkfelder auf. Alle Haupträume im Erdgeschoss für die Nutzung durch Kultur- sowie Sportvereine und die Öffentlichkeit (vom Foyer zugänglich). Die Nebenräume (Geräteraum, Lager Mobiliar und Requisiten) sind direkt vom MZsaal und von der Bühne aus zugänglich. Die Küche, der Essraum, der Geräteraum Sport, der MZsaal und die Requisiten sind von aussen direkt zugänglich. Zwei Garderoben/Duschen zur Nutzung von der Sportanlage Brugglismatt, direkt von aussen zugänglich. Im Untergeschoss befinden sich die übrigen Nebenräume (Garderobe, WC, Lager Kultur, drei Musikräume, Putzraum und Technik). Das Aussenvolumen hat eine maximale Höhe von 7m.

### ■ Gedeckter Bedarf und Anzahl der Hallen

MIDI deckt den «maximalen» Bedarf ab. Der Mehrzwecksaal ist 420 m<sup>2</sup> gross, die Bühne 150 m<sup>2</sup> (doppelte Fläche der heutigen Bühne im Mitteldorf). Die Zweifachsporthalle Brugglismatt wird von den Sportvereinen weiterhin benutzt. Die neue Kulturhalle dient als Softhalle für ruhige Sportnutzungen.

### ■ Fläche und Belegung Sport- und Kulturhalle

Gesamte Nutzfläche von 1'415 m<sup>2</sup>. (Zunahme um 370 m<sup>2</sup> gegenüber der MINI-Variante). Zusammen mit den bestehenden Turnhallen Brugglismatt (1'154 m<sup>2</sup>) ergibt sich eine Gesamtnutzfläche von 2'569 m<sup>2</sup>. In der Halle (420 m<sup>2</sup>) ist eine Konzertbestuhlung für 540 Personen und eine Bankettbestuhlung für 350 Personen möglich.





## **16. Sind die Ausgaben für eine Gemeinde wie Zeiningen vertretbar?**

Ja, die Mehrkosten sind zwar happig, aber vertretbar. Die Mehrkosten wurden von der Verwaltung, dem Gemeinderat und der Finanzkommission geprüft und als umsetzbar eingestuft. Die Auswirkungen sind gross: Aber wir lösen damit einige Herausforderungen was den Raumbedarf und damit die Planung für die Zukunft angeht. Durch die hohen Investition entsteht auch ein sehr grosser Mehrwert für die Gemeinde und das Dorfleben. Die Idee ist auch, dass das Mehrzweckgebäude ab Fertigstellung rege benützt wird und die Zeinigerinnen und Zeiniger stolz auf die neuen Möglichkeiten und Räumlichkeiten sein dürfen.

## **17. Bleibt der Steuerfuss bei 112%?**

Der Anspruch des Gemeinderats ist, dass der Steuerfuss trotz der Investitionen in Mehrzweckgebäude und Dreifach-Kindergarten, der Sanierung des Fussballplatzes und der Sanierung Oberdorf bei 112 Prozent bleibt. Im Jahr 2026 wird mit einer maximalen Pro-Kopf-Verschuldung von 4627 Franken gerechnet, welche anschliessend wieder sinkt.

In der NFZ stand eine Zahl von ca. 1900 Franken Verschuldung pro Kopf. Wie ist das möglich? Das war ein Fehler in der Berichterstattung.

## **18. Gibt es deswegen Einschnitte im Budget für die kommenden Jahre?**

Wir haben selbstverständlich durch die anstehenden hohen Investitionen ein Bewusstsein, was unsere finanzielle Situation angeht. Trotz der hohen Belastung, die zuständigen Stellen in der Gemeinde haben die Kosten geprüft und als machbar eingestuft. Einschnitte im Budget sind nicht geplant.

(Übersicht der Investitionen für Info-Anlass auf A3 ausdrucken.)

## **19. Sind diese Ausgaben verhältnismässig in Bezug auf die Einnahmen der Gemeinde?**

Alle Berechnungen basieren auf Annahmen Stand heute. Mit diesen Annahmen sind die Investitionen stemmbar. Die Ausgaben sind hoch, jedoch ist sich der Gemeinderat über die Konsequenzen bewusst und der Nutzen der Investitionen aus Sicht des Gemeinderates, der Spezialkommission und der Teilnehmenden in diesem Prozess gegeben: Das neue MZG ist notwendig, sinnvoll und breit abgestützt. Es löst mehrere Raumprobleme innerhalb der Gemeinde gleichzeitig und auf lange Sicht. Die Lösung ist essenziell für unsere Schule, für die Vereine und Musikschule. Wir leisten einen wichtigen Beitrag für das Dorfleben.

## **20. Können Sie ein Kostendach definieren, auf das Verlass ist?**

Das Kostendach liegt bei 12 Millionen CHF. Mehrkosten können bei so grossen Projekten immer entstehen. Das sollte man sich bewusst sein. Wir haben aber eine 10%ige Reserve eingeplant.



## **21. Sie haben bereits an Kosteneinsparungen gearbeitet – was haben Sie erreicht?**

Wir haben an verschiedenen Parametern Veränderungen vorgenommen und Abstriche gemacht:

- Mit Gestaltung von Geländemulden in der Umgebung wird kein Regenwassertank benötigt.
- Mit der Weiterentwicklung vom Vor- zum Bauprojekt konnten bei Fenster und Aussentüren Einsparungen erzielt werden.
- Verzicht auf innere Beschattung beim Oblicht-Fensterband auf der Nordseite. Bei den Heizungs-, Lüftungs- und Sanitäranlagen, den Gips- und Schreinerarbeiten sowie den Bodenbelägen und Deckenverkleidungen konnten die Kosten reduziert werden, aufgrund der Weiterentwicklung vom Vor- zum Bauprojekt.
- Bei der Gastroküche werden zum Teil Occasion-Geräte eingesetzt und auf den grossen Kippkessel wurde verzichtet.
- Die Kosten von Audio- und Videoanlage, Uhrenanlage und Gong sowie Bühnenbau/Infrastruktur konnten durch Einsparungen reduziert werden.
- Die Anschlussgebühren für Kanalisation, Wasser, Elektro und Fernwärme konnten durch die aktuellen Berechnungen erheblich gesenkt werden.
- Die Beträge für Bemusterungen, Grundsteinlegung, Aufrichte und Einweihung wurden reduziert.
- Bei der Ausstattung Gastroküche mit Kleinmaterial (Geschirr) sowie Mobiliar und Einrichtung konnten grosse Einsparungen vorgenommen werden.
- Mit der erweiterten Baugrunduntersuchung und Schadstoffanalyse (Arsen, Chrom) konnte nachgewiesen werden, dass der Untergrund nur wenig und schwach verschmutzt ist. Die Kosten für den Baugruben-aushub konnten so erheblich gesenkt werden.

Mit Reduktion der Gesamtkosten durch die vorgenommenen Einsparungen und Optimierungen konnte die Reserve für Unvorhergesehenes und Diverses massiv reduziert werden.

**Die gesamten Kosteneinsparungen liegen bei über 1 Mio.**

## **22. Wo sehen Sie weiteres Potenzial zur Kosteneinsparung?**

Mit Weiterentwicklung von Bauprojekt zu Ausschreibungsprojekt sowie einer gut vorbereiteten und detaillierten Ausschreibung aller Arbeitsgattungen gehen wir davon aus, dass weitere Kosteneinsparungen erzielt werden können. Wir werden Einsparungen während der Detailplanung intensiv verfolgen.

## **23. Kann sich die Gemeinde das leisten?**

Ja, die Gemeinde kann sich das leisten: Die Verwaltung, der Gemeinderat und die Finanzkommission haben die finanziellen Auswirkungen geprüft und geschätzt und das Resultat zeigt, dass die geplanten Investitionen verkraftbar sind.

## **24. Wer trägt die Kosten?**

Die Einwohnerinnen und Einwohner über die Steuerabgaben, resp., die Gemeinde  
Die Ortsbürger haben sich an der ausserordentlichen Ortsbürgerversammlung vom 7. September 2023 grosszügigerweise dazu bereit erklärt die Gastroküche samt Ausstattung sowie die Kosten



für eine Aufdach-Photovoltaikanlage in der Höhe von total CHF 650 000 (Effektive Kosten) zu übernehmen.

## **Thema Mehrwert**

### **25. Was bringt das MZG dem Dorf und allen, die in Zeiningen wohnen?**

Das MZG wird vor allem auch das kulturelle Leben im Dorf erleichtern, beflügeln und fördern. Dies ganz einfach, weil die unhaltbare Situation mit der MZH Mitteldorf viele davon abhält, überhaupt etwas zu tun. Das neue MZG wird inspirieren, damit Neues entstehen oder Bestehendes weitergeführt und weiterentwickelt werden kann. Die Bühnentechnik ist alt, es gibt wenig Stauraum, kein Office, kein Geschirr, nicht mal einen Kühlschrank.

Ausserdem wird das MZG einen gewissen «kulturellen Zentrumscharakter» erhalten für das ganze Wegenstettertal, weil es so etwas in dieser Grösse und Qualität im Tal nicht gibt, auch in Möhlin nicht. Das bedeutet, dass gewisse «grössere Veranstaltungen, welche das ganze Tal betreffen» zukünftig im MZG, in Zeiningen, abgehalten werden könnten.

Zeiningen wird dadurch attraktiver und interessanter.

## **Thema Planung/Schulraumplanung**

### **26. Hat man in Sachen Schulraumplanung denn in den letzten Jahren geschlafen?**

Die Schul-, Kultur- und Sportraumplanung in Zeiningen beschäftigt uns seit 20 Jahren.

- Bereits 2004 wurde die PÖGA (Planungskommission für öffentliche Gebäude und Anlagen) gebildet.
- 2005 wurde eine Machbarkeitsstudie für die Landbedürfnisse von Öffentlichen Bauten und Anlagen durch ein Kommunalplanungsbüro erstellt.
- 2008 hat der Gemeinderat, in Anbetracht zukünftiger Aufgaben und Bedürfnisse der Gemeinde, eine Überprüfung möglicher Standorte für die Ergänzung von Schul- und Mehrzweckräumen vorgenommen.
- 2009 wurde die PÖGA auf 13 Mitglieder erweitert. Daraus entstanden drei Arbeitsgruppen; Arbeitsgruppe (AGR)-1 befasste sich mit MZG inkl. Aula und Kiga, AGR-2 mit der Zukunft «Bachtale» und neue Freizeitanlagen und AGR-3 mit Werkhof/Erweiterung Gemeindehaus und Parkplätze Mitteldorf. Bis ins Jahr 2014 war die PÖGA aktiv.
- Aufgrund der angespannten Finanzlage der Gemeinde bis 2018 wurden die Schul-, Kultur und Sportraumplanung sistiert.
- Anfang 2019 konnte, aufgrund der wesentlich entspannteren Finanzlage der Gemeinde, die Schul-, Kultur- und Sportraumplanung wieder aktiviert und gestartet werden.



Das neue MZG kommt auch den Anforderungen der Schule an die Qualität der Räume nach. Diese werden durch den Kanton festgelegt, der zum Beispiel zusätzliche Zimmer pro Klasse vorschreibt.

Auch wächst unser Dorf; was damit auch mehr Kinder sowie mehr benötigten Schulraum nach sich zieht.

**27. Wie sind die Schülerzahlen der kommenden Jahre prognostiziert? -> Ist der Bedarf an mehr Schulraum vielleicht nur vorübergehend oder ist der Bau auf lange Sicht gerechtfertigt?**

Stand heute, sind die zu erwartenden Schülerzahlen der Gemeinde Zeiningen, stets steigend. Im Jahr 24/25 sind es 9 Abteilungen (mit 217 Schülerinnen und Schüler, SuS), im Jahr 25/26 steigt es auf 10 Abteilungen (mit 220 SuS), im Jahr 26/27 ist vorerst der Peak von 11 Abteilungen (mit 222 SuS) zu erwarten. Im Jahr darauf 27/28 sollen es dann wieder 10 Abteilungen (mit 217 SuS) sinken, jedoch ist in der gesamten Berechnung die Zuwanderung/ Zuzüge z.B. durch das neue Aennermatt Areal nicht mit berücksichtigt. Die Annahme ist auch dahin gehend steigend. Die Schule ist darum auf den Bau des neue MZG dringend angewiesen. Aufgrund der steigenden Schülerzahlen muss die jetzige Aula in Schulzimmer umgebaut werden. Die Schule benötigt deshalb das neue MZG damit die fehlende Aula im neue MZG angesiedelt werden kann.

**28. Ist die Nutzung durch die Musikschule auf lange Sicht zugesichert?**

Bislang konnte die Musikschule eine 20-30%ige Belegung aller Volksschüler/innen der Gemeinde Zeiningen bedienen. Mit der Entwicklung der Gemeinde (Projekt Aennermatt) wird auch hier eine quantitativ höhere Belegungszahl in den nächsten Jahren erwartet. Die Musikschule Unteres Fricktal besteht seit 50 Jahren. Als Bildungsinstitution erfüllt sie den gesetzlichen Auftrag gemäss Schulgesetz Aargau (401.100) §§13 Abs. 1 und §91 sowie die «Verordnung über den Instrumentalunterricht (421.391).



## **Thema Partizipation**

### **29. Wie wurden die einzelnen Nutzerparteien bislang in das Projekt involviert?**

Die einzelnen Nutzerparteien, zu denen Sportvereine, Schulen, Musikschulen, Theatervereine und Kochclubs gehören, wurden aktiv in das Projekt eingebunden:

**Einbindung seit Beginn:** Bereits seit der Bedarfserhebung für das neue MZG durch die PÖGA im Jahr 2010 sind diese Parteien im Planungsprozess für öffentliche Bauten und Anlagen beteiligt.

**Arbeitsgruppenbildung:** Für die Durchführung des Projekts "Schul-, Kultur- und Sportraumplanung" wurde eine Arbeitsgruppe gebildet. Diese setzte sich aus autorisierten Vertretern der genannten Nutzerparteien zusammen.

- Wagner Hans, Faustball
- Hasler Sabine, Fitness Gruppe
- Suter Pamela / Vogel Denise, Frauenriege Zeiningen
- Kägi Fabian / Waldmeier Diana, Fussballclub
- Rauschenbach Jörg, Kochclub Miracoli
- Börlin Thomas, Kochclub Zeiningen
- Graf Daniel, Kulturförderverein
- Freiermuth Fritz / Stierli Werner, Männerchor Zeiningen
- Jeck Peter, Männerriege Zeiningen
- Brogli Christine, Musikgesellschaft Zeiningen
- Sacher Valentin, Musikschule Unteres Fricktal
- Scharf Gaby, Samariterverein Zeiningen
- Schibli Meinrad, Sport- und Turnverein (STV)
- Kägi Andy, Theaterverein und Kulturförderverein
- Schneider Daniel, Velo- und Motoclub Zeiningen (VMC)
- Löpfe Jacqueline, Volleyballclub

**Workshops:** Die Arbeitsgruppe hat an zwei Workshops teilgenommen, um sicherzustellen, dass ihre Interessen, Bedürfnisse und Vorschläge in die Planung einfließen.

#### **1. Workshop**

Am ersten Workshop wurde der Raumbedarf erarbeitet. Als Grundlage diente hierbei die Bedarfserhebung aus dem Jahr 2010 sowie das daraus resultierende und optimierte Raumprogramm aus dem Jahr 2014. Die Vereinsvertreter wurden vorgängig gebeten, ihren Raumbedarf in den Vereinen abzuholen.

**Ziel des Workshops** war die Identifizierung der Bedürfnisse, welche im ursprünglichen Projekt „Anbau Turnhalle Brugglismatt 2“ nicht abgedeckt wurden. Sie dienten als Grundlage für die Erarbeitung eines alternativen Projektes.

Der Raumbedarf wurde in zwei Gruppen „Sport“ und „Kultur“ erarbeitet. Schliesslich wurde der erarbeitete Bedarf einer Gewichtung (Priorisierung/Wertung der Bedürfnisse) durch die



Arbeitsgruppe selbst unterzogen. Daraus entstand ein Raumprogramm in drei Varianten MINI - MIDI - MAXI.

Zur Überprüfung der Raumbelagung und Verifizierung des Raumbedarfes wurden die Vereinsvertreter gebeten ihre Belegungen je Raum mitzuteilen. Ziel war die Klärung von Fragestellungen wie: Welcher Raum wird wann von wem genutzt, wie regelmässig wird ein Raum genutzt, gibt es unlösbare Belegungskonflikte, sind Räume überbelegt?

## **2. Workshop**

Am zweiten Workshop wurden Möglichkeiten und Synergien diskutiert. Dabei eröffnete sich die Option, die leichten Sportarten (z.B. Alter + Sport, Velomotoclub, Kinderturnen) in der neuen Mehrzweckhalle unterzubringen, um die Überbelegung der Sporthallen Brugglismatt 2 aufzufangen, ohne den Bedarf an eine 3. Sporthalle anmelden zu müssen.

Für die Belegung der neu zu erstellenden Mehrzweckhalle wurden insbesondere die Wochenenden angeschaut, da sich aus den Vereinsbelegungen für die Halle selbst (gilt nicht für Nebenräume, wie Küche etc.) kaum (bis keine) fixe Wochentags-belegungen (Ausnahme Musikgesellschaft) ergeben haben.

Durch das Zusammenzählen der erarbeiteten Mehrzweckhallennutzungen ergab sich eine Belegung von 13 Wochenenden pro Jahr für die Halle. Es bestand also aus Sicht der Belegung die Möglichkeit diese Räumlichkeiten auch anderweitig (für Schulveranstaltungen, Gemeindeversammlungen, Anlässe oder leichte Sportanlässe) zu nutzen.

## **30. Welches Gewicht haben die verschiedenen Nutzerparteien bei der Ausgestaltung (Schule, Musikschule, Vereine)? Wo liegen die Prioritäten?**

Ein sehr grosses Gewicht, sie haben das Raumprogramm erarbeitet und definieren die Anforderungen, welche die Räume erfüllen müssen.

## **31. Welche Vereine möchten die Halle nutzen? Wofür?**

Grundsätzlich alle Vereine, welche «jetzt» die alte Mitteldorfhalle nutzen. Zusätzlich alle anderen, die sich darauf freuen, das neue MZG zu nutzen, weil dies eben im Mitteldorf nicht möglich oder befriedigend ist. Z.B. die Jugendband Wegenstettertal oder auch Sportvereine, da das neue MZG mehr Platz bietet. Denkbar ist auch, dass Neues entsteht, eben weil es dieses Gebäude dann gibt - z.B. grössere Theater oder Musical-Produktionen, weil es endlich eine Bühne gibt, die dazu eine entsprechende Gösse hat, eine wirklich brauchbare Infrastruktur (Technik, Küche, Mobiliar etc.). Ausserdem ladet auch der Aussenbereich für Veranstaltungen ein (Festivitäten, Jubiläen, etwas für die Jugend oder auch für Senioren etc.).



### **32. Welche Mitspracherechte oder welche Möglichkeiten der planerischen Partizipation haben die einzelnen Vereine?**

Die Vereine werden durch die Vereinsvertreter, welche der Spezialbaukommission MZG angehören vertreten, durch diese ist die planerische Partizipation gewährleistet.