

# Herzlich Willkommen!

Infoveranstaltung Richtprojekte 3-fach Kindergarten und Mehrzweckgebäude

# Ablauf

- ▶ Ausgangslage
- ▶ Bisherige Schritte und Abklärungen
- ▶ Richtprojekt Kindergarten inkl. Kosten
- ▶ Umbau Brugglismatt 1 inkl. Kosten
- ▶ Richtprojekt Mehrzweckgebäude inkl. Kosten
- ▶ Gesamtkosten
- ▶ Finanzplan / Entwicklung Verschuldung
- ▶ Prov. Terminplan
- ▶ Fragen

**Hinweis: Die heutige Veranstaltung wird aufgezeichnet und live übertragen**

# Ausgangslage Schulraum

- ▶ Stetiger Zuwachs von Kindern
- ▶ 3. Kindergartenabteilung ist seit Schuljahr 2020/21 als Provisorium in Betrieb
- ▶ Es muss zukünftig immer mit 3 Kindergartenabteilungen gerechnet werden
- ▶ Weitere Schüler Zuwachs erwartet

**->Zukunftsorientierte Lösung muss für Schulraum gefunden werden**

# Ausgangslage Mehrzweckhalle (MZH)

- ▶ Die Mehrzweckhalle Mitteldorf befindet sich in einem sehr schlechten Zustand
- ▶ Es müsste mit Investitionen für die Instandstellung der MZH von ca. CHF 3 Mio. gerechnet werden. Dies ist mehr, als die Liegenschaft Wert hat ( ca. CHF 1.9 Mio.)
- ▶ Durch die Verschiebung des Mehrzweckgebäudes kann das Grundstück im Mitteldorf (MZH, Hartplatz und Spielplatz) veräussert oder im Baurecht abgegeben werden.

# Bisherige Schritte

- ▶ Aufnahme Ist/Soll Bedarf Schule September 2019
- ▶ Prüfung verschiedener Optionen  
Schulraum (Rochade, Anbau, Neubau) März 2020
- ▶ Machbarkeitsstudie Schulraum mit  
Anbau MZG an Turnhalle Juli 2020
- ▶ Workshops/Bedarfserhebung  
Vereine für MZG Herbst/Winter 2020
- ▶ Bildung Arbeitsgruppe SRP/MZG Januar 2021
- ▶ Konsolidierung Bedarf SRP/MZG Februar-April 2021
- ▶ Standortevaluation  
(Kindergarten, Spielgruppe, Musikschule) Mai 2021
- ▶ Machbarkeitsstudie SRP/MZG Juni 2021

# Konsolidierung Raumbedarf

- ▶ Angemeldete Bedürfnisse Schule, Vereine, Musikschule wurden geprüft und wo nötig angepasst (Stand März 2021):

## Kindergarten

	Flächen in m <sup>2</sup> <i>Version, 22.07.20</i>	Flächen in m <sup>2</sup> <i>Aktuell, 25.03.21</i>
<b>Unterrichtsräume</b>		
Begegnungsraum	100	80 - 100
<b>Lehrdienste</b>		
Kopierraum	10	-
Aufenthaltsraum	-	30
Küche	-	15
<b>Nebenräume</b>		
WC Anlage	20	30
Materialraum	30	40
Putzraum	5	10
<b>Aussenräume</b>		
Vorplatz Eingang gedeckt	-	20

Veränderung Fläche innen: +60 m<sup>2</sup>

## Mehrzweckgebäude

	Flächen in m <sup>2</sup> <i>Version, 15.12.20</i>	Flächen in m <sup>2</sup> <i>Aktuell, 25.03.21</i>
2 Garderoben Innen	90	60
WC M	15	20
WC F	15	30
Geräteraum Sportmaterial	60	40
Lageraum Aussenmöblierung	-	20
Reinigung	-	20
Lift		3
Büro Hauswart	-	35
Spielgruppe	-	60
Musikschulraum	-	25

Veränderung Fläche innen: +133 m<sup>2</sup>

# Standortevaluation

Folgende Standorte wurden geprüft:

- ▶ Standort Kindergarten: Freistehend Brugglismatt oder Integration MZG
- ▶ Standort Musikschule: Integration Schulhaus Mitteldorf oder MZG
- ▶ Standort Spielgruppe: Integration Schulhaus Mitteldorf, MZG oder extern eingemietet

# Standort Kindergarten in MZG

- ▶ Der Bedarf sämtlicher Innenräume des Mehrzweckgebäude und Kindergartens werden gedeckt
- ▶ Die Lichtqualität ist für den MZ-Saal und Kindergarten ungenügend (Nebenraum und Garderobe kein Tageslicht)
- ▶ Begegnungsraum weist keine Aufenthaltsqualitäten auf
- ▶ Grundriss ist weder kompakt noch effizient
- ▶ keine/niedrige Qualität im Aussenraum für Kindergarten und MZG
- ▶ Die Parkierung weist 23 Parkfelder auf. Die Flächenanforderung an den Hartplatz ist nicht erfüllt

## Kindergarten

Kriterium	Bewichtung	Variante A1: Freistehend BM 3	Variante A2: kombiniert mit MZG
Innenraumqualität Kindergarten	2	4	2
Aussenraumqualität Kindergarten	1	2	1
Innenraumqualität MZG	2	4	2
Aussenraumqualität MZG	1	2	0
Nutzungsmöglichkeiten / Betrieb (Abläufe, Zugänge)	2	4	2
Nachverdichtungsmöglichkeiten	1	1	1
Termine	3	6	3
Kosten	3	6	3
<b>Total</b>		<b>29</b>	<b>14</b>

Codierung

0 Punkt 1 Punkt 2 Punkte

# Standort Musikschule

## Mitteldorf (23 Punkte)

- ▶ Alle Unterrichtsräume integriert mit Ausnahm des Ensembleraums
- ▶ Die nötigen akustischen Massnahmen sind herausfordernd: Eine komplette Abschottung vom 1.OG zum EG und 2. OG ist schwierig. Benötigt enorme Eingriffe in der Bausubstanz
- ▶ Leichte akustische Abtrennung ist möglich.
- ▶ Eine solche Lösung bringt grosse Lärmstörungen für die weiteren Nutzungen im Altbau.
- ▶ Der barrierefreie Zugang ist nicht gewährleistet. IV WC sind nicht vorhanden.

## MZG (25 Punkte)

- ▶ Im Mehrzweckgebäude benötigt die Musikschule nur zwei kleine Musikunterrichtsräume (2\*25 m<sup>2</sup>) zur Eigennutzung. Die zwei weiteren kleinen Musikunterrichtsräume werden geteilt und in Synergie genutzt.

### Musikschule

Kriterium	Bewichtung	Variante B1: in Mitteldorf	Variante B2: im Neubau MZG
Innenraumqualität Musikschule	2	4	2
Betreuung Musikschule	2	4	2
Innenraumqualität MZG / Mitteldorf	2	2	4
Nutzungsmöglichkeiten / Betrieb (Synergien, Abläufe, Zugänge)	2	2	4
Nähe zum schelischen Unterricht	2	2	4
Termine	3	6	3
Kosten	3	3	6
<b>Total</b>		<b>23</b>	<b>25</b>

Codierung

0 Punkt 1 Punkt 2 Punkte

# Standort Spielgruppe

## Mitteldorf (25 Punkte)

- ▶ Die Spielgruppe wäre im Erdgeschoss (Ostbereich) damit ein einfacher Zugang von aussen für kleine Kinder gewährleistet ist.
- ▶ Die Bibliothek würde zur Hälfte in das 1.OG verlegt. Ein barrierefreier Zugang ist nicht gewährleistet.
- ▶ Ein IV WC ist nicht vorhanden.
- ▶ Der Garten könnte auf dem Rasenplatz im südlichen Teil des Aussenraums Mitteldorf eingezäunt werden. Ein direkter Zugang vom Innenraum ist nicht möglich.

## MZG (20 Punkte)

- ▶ Gleicher Eingangsbereich für MZG und Spielgruppe
- ▶ Der Garten der Spielgruppe ist direkt vom Innenraum (Garderobe, Gruppenraum) zugänglich und umzäunt.
- ▶ Es sind keine Synergien möglich.

## Extern eingemietet (12 Punkte)

- ▶ Die Bruttomietkosten für Räumlichkeiten (Innenraumfläche von 75m<sup>2</sup> inkl. WC) belaufen sich auf 22'000 - 30'000 CHF pro Jahr.
- ▶ Im geplanten Quartier Aennermatt ist kein Aussenraum von 200 m<sup>2</sup> Fläche vorhanden.

### Spielgruppe

Kriterium	Bewichtung	Variante C1: in Mitteldorf	Variante C2: im Neubau MZG	Variante C3: extern gemietet
Innenraumqualität Spielgruppe	2	4	4	4
Aussenraumqualität Spielgruppe	1	1	2	2
Innenraumqualität weitere Nutzungen	2	4	4	4
Aussenraumqualität weitere Nutzungen	1	2	2	2
Nutzungsmöglichkeiten / Betrieb (Synergien, Abläufe, Zugänge)	2	2	2	0
Termine	3	6	3	0
Kosten	3	6	3	0
<b>Total</b>		<b>25</b>	<b>20</b>	<b>12</b>

Codierung

0 Punkt 1 Punkt 2 Punkte

# Fazit Standortevaluation

- ▶ Der Kindergarten soll freistehend realisiert werden
- ▶ Die Musikschule soll im Mehrzweckgebäude integriert werden
- ▶ Die Spielgruppe wird nicht ins Projekt miteinbezogen und separat weiterverfolgt, wenn klar ist, dass der aktuelle Standort (Schwesternhaus, Mitteldorf 11) aufgehoben wird

# Auswirkung Raumbedarf nach Evaluation

-60 m<sup>2</sup> für Spielgruppe

+50 m<sup>2</sup> Musikunterrichtsraum

+25 m<sup>2</sup> Perkussionsraum

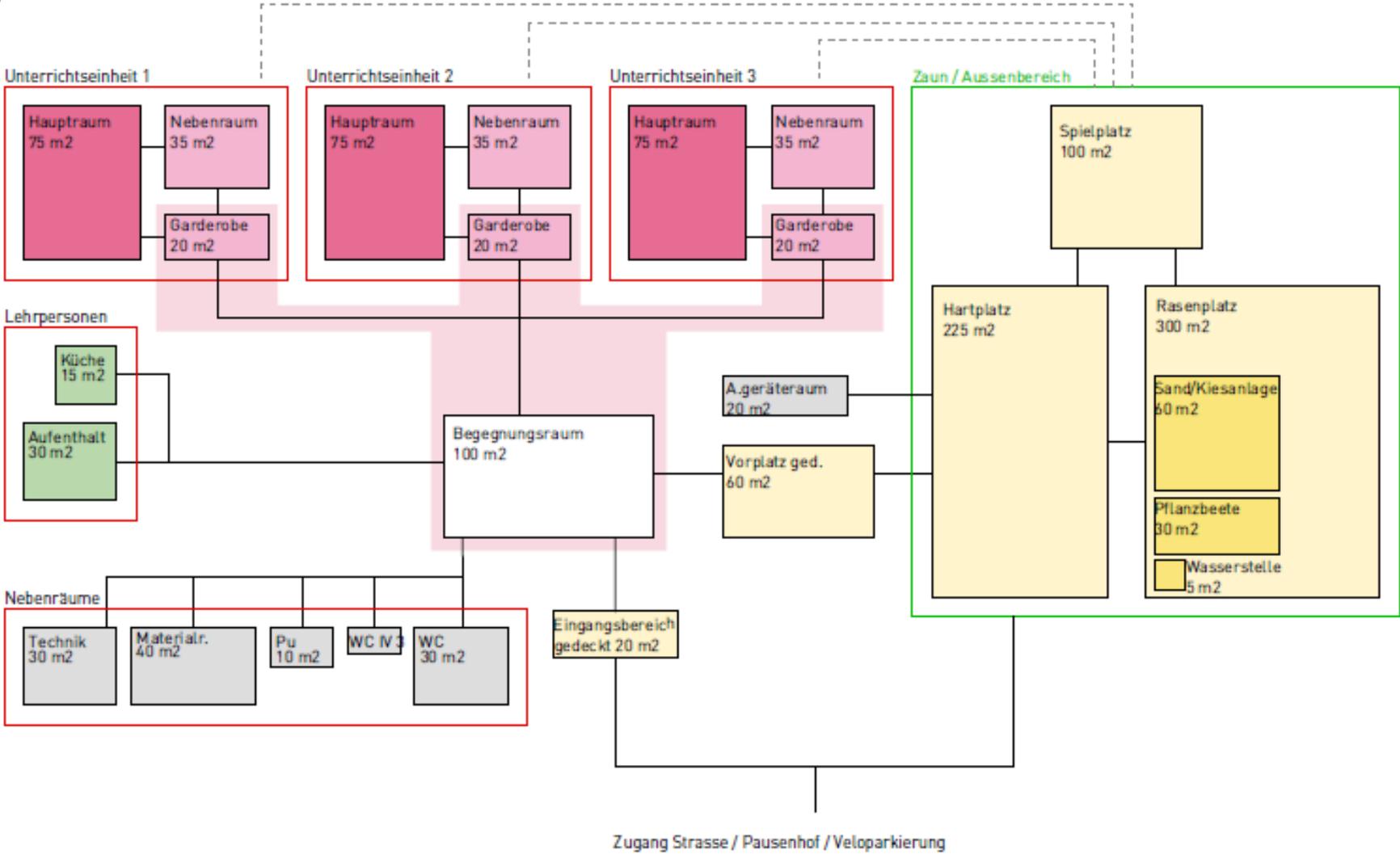
+5 m<sup>2</sup> Kopierecke Musikschule

= Total + 20 m<sup>2</sup>

▶ Total Fläche MZG: 1'568 m<sup>2</sup> (Veränderung: +153m<sup>2</sup>)

▶ Total Fläche Kindergarten: 668 m<sup>2</sup> (Veränderung: +60m<sup>2</sup>)

# Richtprojekt 3-fach Kindergarten



# Kosten Richtprojekt 3-fach Kindergarten

Vorbereitungsarbeiten	CHF	20'000
Gebäude	CHF	1'840'000
Honorare	CHF	430'000
Umgebung	CHF	200'000
Baunebenkosten	CHF	100'000
Reserve/Ertüchtigung Statik	CHF	200'000
Reserve ~10 %	CHF	250'000
<u>Ausstattung</u>	CHF	<u>50'000</u>
<b>Total Kosten (+/- 25 %)</b>	<b>CHF</b>	<b>3'090'000</b>

# Qualität 3-fach Kindergarten

- ▶ Gute Standardisierung, vereinheitlichte Bauweise mit hohem Anteil an vorgefertigten Bauteilen
- ▶ Kompakte und einfache Gebäudeform
- ▶ Aussenwärmedämmung und hoher Fensteranteil
- ▶ Funktionaler Ausbau
- ▶ Robuste und übliche Oberflächen
- ▶ Durchschnittliche Elektroanlagen
- ▶ Externe Wärmeerzeugung mit Bodenheizung sowie Komfortlüftung.
- ▶ Einfache Sanitäreanlagen

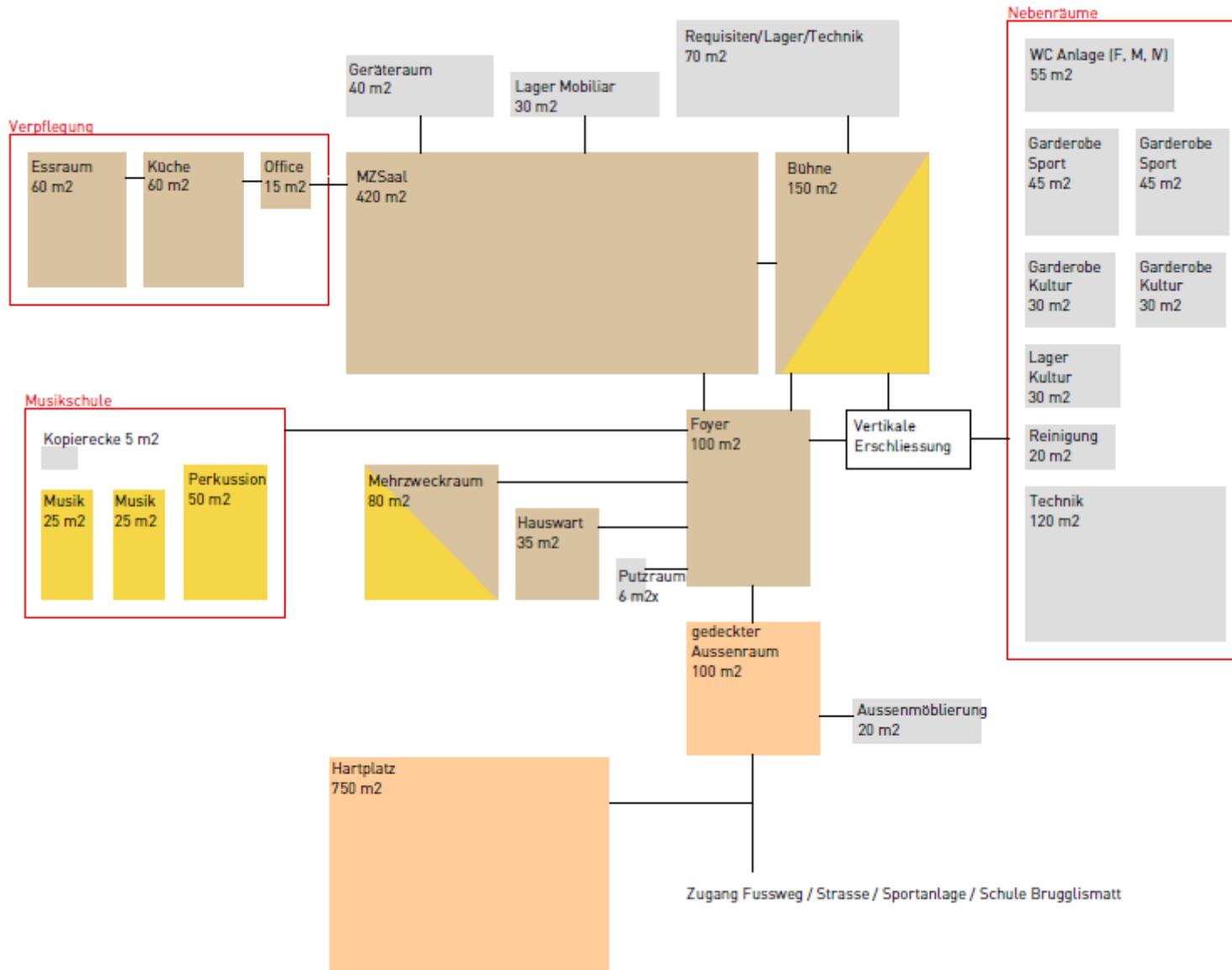
# Umbau Brugglismatt 1

Fürs Schuljahr 2022/23 werden 2 Klassenzimmer und 1 Gruppenraum zusätzlich benötigt. Folgende Massnahmen sind geplant:

- ▶ Umnutzung Sitzungszimmer in Klassenzimmer (1. OG)
- ▶ Umnutzung Gruppenraum in Klassenzimmer (2. OG)
- ▶ Umnutzung + Umbau Lagerraum in Gruppenraum (2. OG)

**Kosten: CHF 350'000 -> sep. Verpflichtungskredit**

# Richtprojekt Mehrzweckgebäude



# Kosten Richtprojekt Mehrzweckgebäude

Vorbereitungsarbeiten	CHF	30'000
Gebäude	CHF	4'980'000
Honorare	CHF	1'200'000
Betriebseinrichtung	CHF	180'000
Umgebung	CHF	550'000
Baunebenkosten	CHF	250'000
Reserve ~10 %	CHF	620'000
<u>Ausstattung</u>	<u>CHF</u>	<u>80'000</u>
<b>Total Kosten (+/- 25%)</b>	<b>CHF</b>	<b>7'890'000</b>

# Qualität Mehrzweckgebäude

- ▶ Gute Standardisierung, vereinheitlichte Bauweise mit hohem Anteil an vorgefertigten Bauteilen
- ▶ Kompakte und einfache Gebäudeform
- ▶ Hinterlüftete Fassadenkonstruktion mit Verkleidung und üblichem Fensteranteil
- ▶ Funktionaler Ausbau, raumakustische Massnahmen
- ▶ Durchschnittliche Elektroanlagen
- ▶ Externe Wärmeerzeugung, Bodenheizung und Lüftung der Räume mit grosser Personenbelegung
- ▶ Einfache Sanitäreinrichtungen mit üblichen Apparaten und Armaturen
- ▶ Küche, Licht- und Tontechnik
- ▶ Grundausstattung Saal, Essraum und Musikschule

# Gesamtkosten

Neubau 3-fach Kindergarten	CHF	3'090'000	
Begleitung Wettbewerb Kiga	CHF	60'000	
Wettbewerb Kiga	CHF	280'000	<i>CHF 3'430'000</i>
Neubau Mehrzweckgebäude	CHF	7'890'000	
Begleitung Studienauftrag MZG	CHF	66'000	
Studienauftrag MZG	CHF	335'000	<i>CHF 8'291'000</i>
<u>Umbau Brugglismatt 1 Etappe</u>	CHF	<u>350'000</u>	
<b>Total Kosten</b>	<b>CHF</b>	<b>12'071'000</b>	

# Aktualisierter Finanzplan

Kosten Kindergarten:	<b>3'430'000 CHF</b>
Kosten Mehrzweckgebäude:	<b>8'291'000 CHF</b>
Kosten Umbau Brugglismatt 1:	<b>350'000 CHF</b>

- ▶ Unser Anspruch ist,
  - ▶ dass der Finanzplan machbar und finanzierbar ist.
  - ▶ dass die Summe der Investitionen mit dem Steuerfuss von 112% durchgeführt werden können und keine Erhöhung benötigt wird.

# Aktualisierter Finanzplan

- ▶ Basis: Rechnung 2020 / Budget 2021
  - ▶ Kosten für Kindergarten und Mehrzweckgebäude wurden angepasst
  - ▶ Kosten Umbau Brugglismatt wurde ergänzt
  - ▶ Kostenteiler Kanton/Gemeinde Juchgasse inkl. Strassenbeleuchtung wurde angepasst (neu 35 % Gemeinde)
  - ▶ Wo bekannt wurde die Ausführung der Projekte präzisiert
  - ▶ Keine generelle Überprüfung der Projekte. Dies wird erst mit dem Budget 2022 vorgenommen
  - ▶ Anpassung Kosten Parkplätze Fussballplatz
- > Wird mit Aktenauflage zur a.o. Gemeindeversammlung aufgelegt

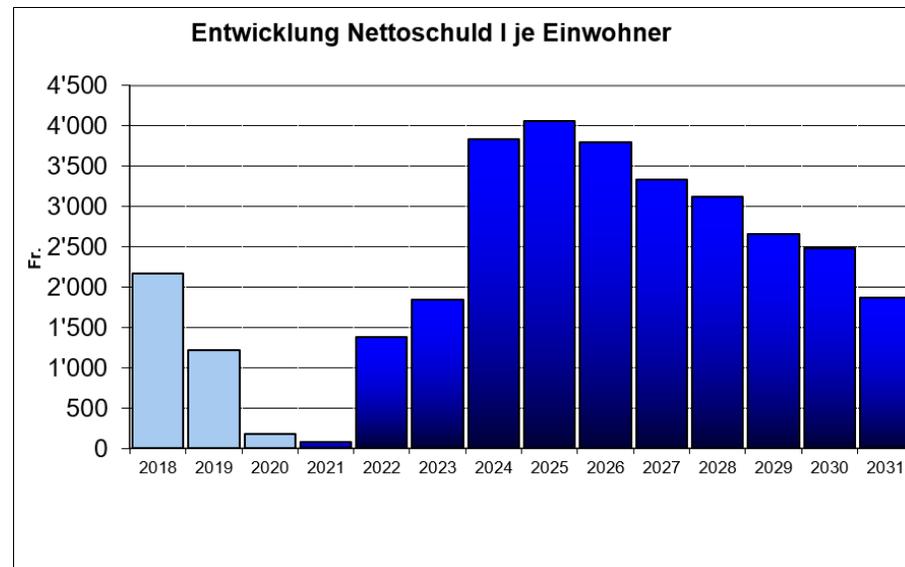
# Aktualisierter Finanzplan (Auszug)

		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
<b>Bezeichnung</b>	<b>Kredit</b>											
Schulraumplanung - Kindergarten	3'430		340	1'854	1'236							
Mehrzweckgebäude	8'291		401		4'734	3'156						
Umbauten Brugglismatt 1	350		350									
Parkplätze Fussballplatz (mit Feinausbau Strasse)	690		690									
Sanierung Fussballplatz	926		926									
Kantonsstrasse Juchgasse (neu 35 %)	660		375	285								
Umbau Bushaltestellen Mitteldorf	185	93	92									
Juchgasse - Strassenbeleuchtung (neu 35 %)	51			51								
Diverse andere Kreditbeträge	4667	598	1508	813	-88	578	1183	785	1015	1098	1204	950
<b>Total</b>		<b>691</b>	<b>4682</b>	<b>3003</b>	<b>5882</b>	<b>3734</b>	<b>1183</b>	<b>785</b>	<b>1015</b>	<b>1098</b>	<b>1204</b>	<b>950</b>

# Entwicklung Verschuldung

- ▶ Max Pro-Kopf-Verschuldung im Jahr 2025 mit CHF 4'054
  - ▶ Ohne Berücksichtigung Bevölkerungswachstum Überbauung Aennermatt
  - ▶ Max. 2'500 Einwohner bis 2031
  - ▶ **Beibehaltung Steuerfuss von 112 %**
  - ▶ Mit Verkauf Gebiet Mitteldorf (ohne Schulhaus Mitteldorf) -> Baurecht wird diskutiert
  - ▶ Realisierung aller Tief- und Hochbauprojekte gem. Finanzplan
- ▶ Gemeinderat sieht keine Probleme bei der Verschuldung. Die Pro-Kopf-Verschuldung gemäss Finanzplan bis über CHF 4'000 kann als tragbar betrachtet werden, da die Leistungsfähigkeit nachgewiesen ist, indem die Verschuldung bis Ende Planungsphase (2031) wieder unter CHF 2'500 / Kopf fällt.

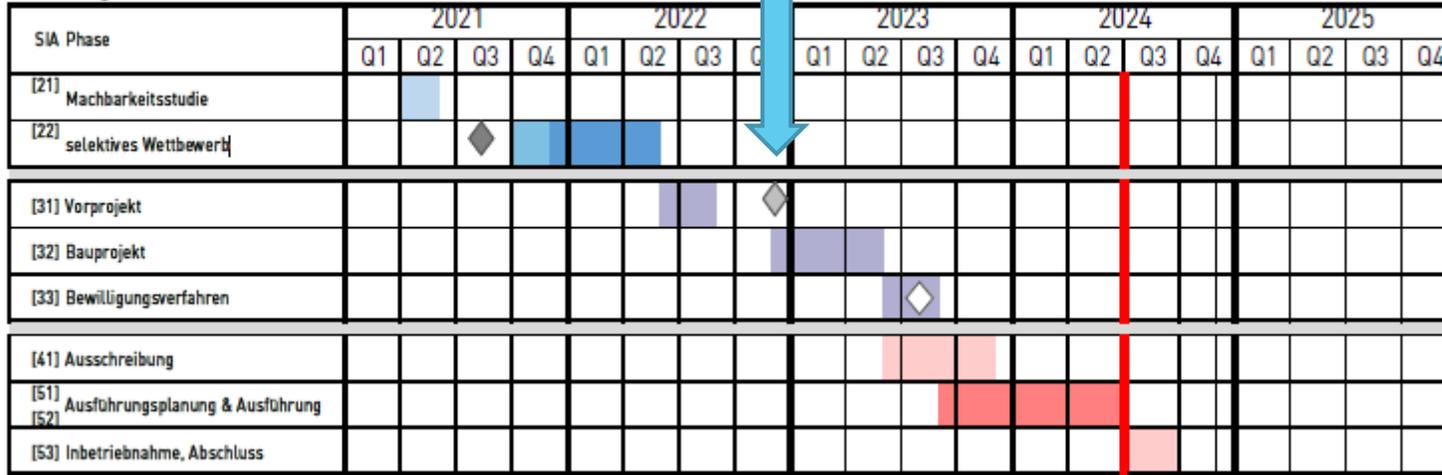
2022	1'380
2023	1'839
2024	3'829
2025	4'054
2026	3'800
2027	3'334
2028	3'124
2029	2'658
2030	2'479
2031	1'872



# Prov. Terminplan

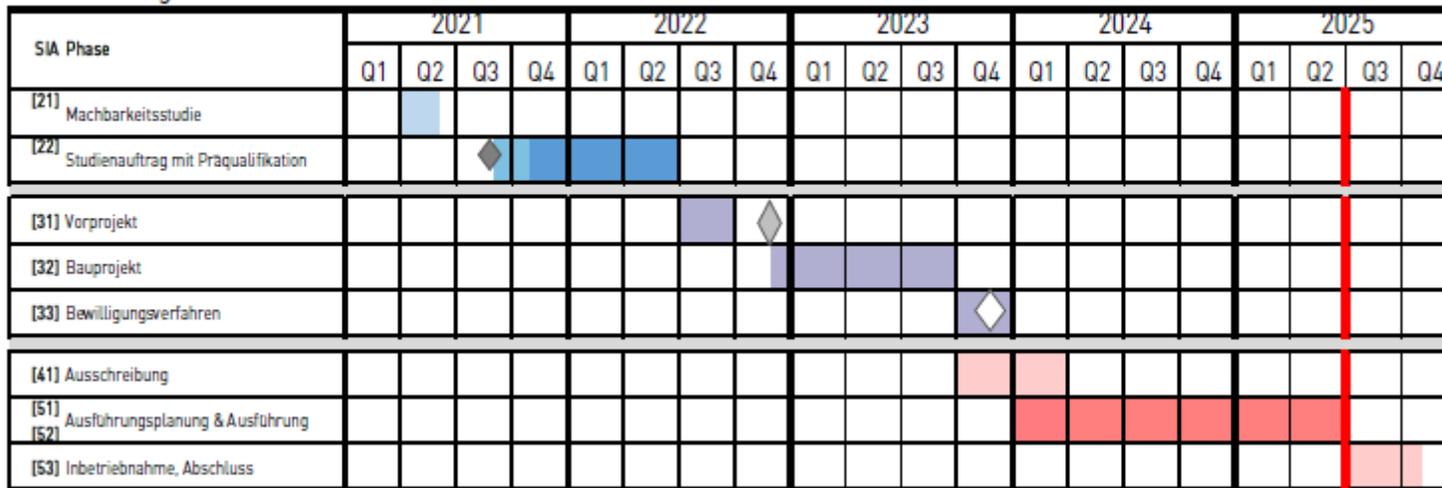
Baukredit beide Projekte  
Dezember 2022

## Kindergarten



Bauende Kiga:  
Juni 2024

## Mehrzweckgebäude



Bauende MZG:  
Juni 2025

# Unterlagen RSP/MZG

Alle Unterlagen sowie die Aufzeichnung (Link) der heutigen Informationsveranstaltung sind ab morgen unter

[www.zeiningen.ch](http://www.zeiningen.ch)

Aktuelles > Projekte > Schulraum/Mehrzweckgebäude  
aufgeschaltet.

# Fragen?

