



GEMEINDE ZEININGEN

EINLADUNG



Parzelle für Neubau 3-fach Kindergarten



Parzelle für Neubau Mehrzweckgebäude

**ausserordentliche
Einwohnergemeindeversammlung**

**am 25. August 2021, 19.30 Uhr
(Turnhalle Brugglismatt)**

Geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger von Zeiningen

Sie sind herzlich eingeladen an der ausserordentlichen Gemeindeversammlung vom Mittwoch, 25. August 2021, in der **Turnhalle Brugglismatt** teilzunehmen. Der Gemeinderat unterbreitet Ihnen 2 Planungskredite zur Abstimmung.

Die beiden Planungskredite für einen neuen 3-fach Kindergarten im Brugglismatt und einem neuen Mehrzweckgebäude im Aennergatt sind für die Gemeinde Zeiningen strategisch wichtige Projekte und weisen den Weg in die Zukunft.

Informationen zur a.o. Einwohnergemeindeversammlung entnehmen Sie dieser Einladung, der Aktenaufgabe vom 11. August bis am 25. August 2021 auf der Gemeindekanzlei zu deren Öffnungszeiten oder im Internet unter www.zeiningen.ch.

Wir freuen uns, Sie an der Versammlung zu begrüßen.

Wir danken für Ihr Interesse.
Gemeinderat Zeiningen

Traktandenliste

a.o. Einwohnergemeinde vom 25. August 2021

1.	Genehmigung Protokoll Einwohnergemeindeversammlung vom 07. Juni 2021	S.	2
2.	Ausgangslage Planungskredite Schulraum und Mehrzweckgebäude	S.	3-5
2.1	Planungskredit Neubau 3-fach Kindergarten Brugglismatt	S.	6-7
2.2	Planungskredit Neubau Mehrzweckgebäude Aennergatt	S.	8-9
3.	Diverses	S.	9

Traktandum 1

Genehmigung Protokoll Einwohnergemeindeversammlung vom 07. Juni 2021

Ausgangslage

Das Protokoll der Einwohnergemeindeversammlung vom 07. Juni 2021 kann während der Aktenauflage eingesehen werden und ist im Internet veröffentlicht.

Folgende Traktanden wurden an der Einwohnergemeinde vom 07. Juni 2021 behandelt und wurden wie vorgeschlagen von den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern beschlossen:

1. Genehmigung Protokoll Einwohnergemeindeversammlung vom 03. Dezember 2020
2. Entgegennahme Rechenschaftsbericht 2020 Einwohnergemeinde
3. Genehmigung Rechnung Einwohnergemeinde 2020
4. Genehmigung Verpflichtungskredit Teil-Erneuerung Fernsteuerung und Elektroinstallationen Wasserversorgung
5. Genehmigung Kreditabrechnung Strassensanierung Mitteldorf Ost mit Brunnenplatzgestaltung

Antrag:

Das Protokoll der Einwohnergemeindeversammlung vom 07. Juni 2021 sei zu genehmigen.

Traktandum 2

Ausgangslage Planungskredite Schulraum und Mehrzweckgebäude

Das Wichtigste in Kürze

Zukünftig benötigt es dauerhaft eine 3. Kindergartenabteilung, welche zurzeit in einem Provisorium untergebracht ist. Daher soll neben dem Schulhaus Brugglismatt 1 ein neuer 3-fach Kindergarten erstellt werden. Gleichzeitig werden auch mehr Klassenzimmer benötigt. Diese können mehrheitlich in den bestehenden Schulhäuser Brugglismatt 1 und 2 mittels Umbauten untergebracht werden.

Die Mehrzweckhalle Mitteldorf ist zudem in einem sehr schlechten Zustand und muss saniert resp. ersetzt werden. Aufgrund der Kosten soll ein neues Mehrzweckgebäude im Gebiet Aennergatt entstehen und die bisherige Mehrzweckhalle Mitteldorf soll entweder verkauft oder im Baurecht abgegeben werden. Für die Realisierung der Projekte Neubau 3-fach Kindergarten und Mehrzweckgebäude benötigt es Planungskredite, welche der ausserordentlichen Gemeindeversammlung vom 25. August 2021 unterbreitet werden. Die Baukredite sollen dann der Wintergemeindeversammlung im Jahr 2022 unterbreitet werden. Ziel ist es, den 3-fach Kindergarten bis Mitte 2024 und das Mehrzweckgebäude bis Mitte 2025 fertigzustellen.

Die Projekte können ohne Erhöhung des Steuerfusses realisiert werden. Die Pro-Kopf-Verschuldung überschreitet kurzfristig CHF 2'500.00, innert der Planungsphase (bis 2030) kann die Pro-Kopf-Verschuldung wieder auf unter CHF 2'500.00 abgebaut werden.

Ausgangslage

Sämtliche Berichte, Zahlen und Pressemitteilungen zu den Projekten finden Sie auf unserer Webseite unter Aktuelles, Projekte, Schulraum/Mehrzweckgebäude. Ebenfalls kann die Präsentation und die Aufzeichnung der Infoveranstaltung vom 28. Juni 2021 dort abgerufen werden.

Aufgrund der steigenden SchülerInnen-Zahlen und fehlendem Schulraum wurde im Frühling 2019 eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben. Diese hat ergeben, dass bis ins Jahr 2035 voraussichtlich 1 Kindergartenraum, 3 Klassenzimmer und 2 Gruppenräume mehr benötigt werden. Ursprünglich war in der Machbarkeitsstudie eine neue Mehrzweckhalle als Anbau an die bestehende Turnhalle Brugglismatt angedacht. Aufgrund der Rückmeldungen der Vereine wurde diese Idee jedoch wieder verworfen und so wurde im Herbst 2020 die Raumbedürfnisse der Vereine für ein neues Mehrzweckgebäude aufgenommen. Im Januar 2021 wurde eine Arbeitsgruppe Schulraum/Mehrzweckgebäude gebildet. Diese Arbeitsgruppe überprüfte den Schulraumbedarf und definierte das Raumprogramm für ein neues Mehrzweckgebäude. Es wurde auch geprüft, ob die Spielgruppe und die Musikschule ins Mehrzweckgebäude integriert werden können und ob auch ein Gebäude mit 3-fach Kindergarten und Mehrzweckgebäude möglich wäre. Die Arbeitsgruppe kam zum Schluss, dass die Musikschule ins Mehrzweckgebäude integriert und je ein separates Gebäude für Kindergarten und Mehrzweckgebäude erstellt werden soll. Die Spielgruppe soll in keines der neuen Gebäude integriert werden und eine Lösung für die neue Unterbringung wird zu einem späteren Zeitpunkt gesucht. Die beiden Projekte werden detailliert in den nachfolgenden Traktanden erläutert.

Finanzierung

Mit den beiden neuen Gebäuden stehen hohe Investitionskosten an. Der Gemeinderat hat daher den Finanz- und Investitionsplan (Basis Rechnung 2020, Budget 2021) mit den geplanten Investitionen aktualisiert. Dieser kann während der Aktienauflage auf der Webseite eingesehen werden.

Für die Realisierung der beiden Projekte wird mit folgenden Kosten gerechnet (Planung und Realisierung, inkl. MWST und Reserven, Kostengenauigkeit von +/- 25 %):

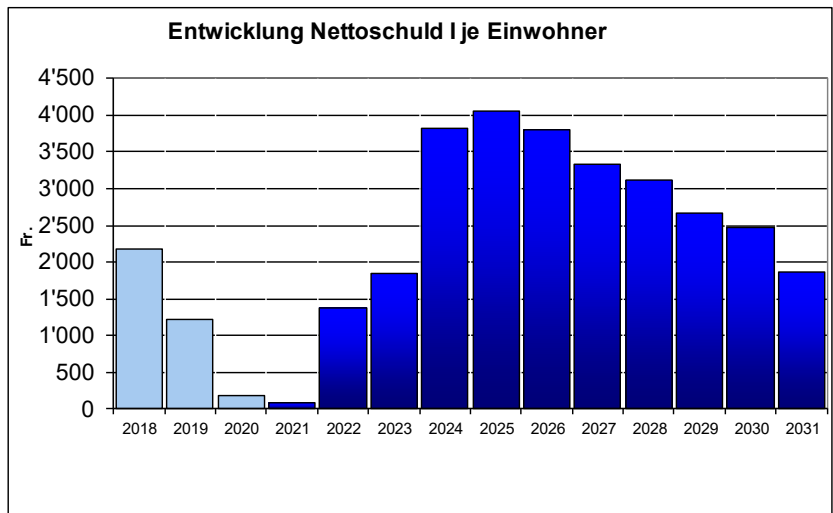
Neubau 3-fach Kindergarten	CHF	3'090'000	
Wettbewerb Kindergarten	CHF	340'000	CHF 3'430'000 (Totalkosten Kiga)
Neubau Mehrzweckgebäude	CHF	7'890'000	
Studienauftrag Mehrzweckgebäude	CHF	400'000	CHF 8'290'000 (Totalkosten MZG)
Umbau Brugglismatt 1 Etappe	CHF	350'000	
Total Kosten	CHF	12'070'000	

Des Weiteren sind im Finanz- und Investitionsplan Kosten für Strassenunterhalt, Ersatz von Fahrzeugen, Liegenschaftsunterhalt und die Sanierung des Fussballplatzes inkl. Parkplätzen berücksichtigt. Die Pro-Kopf-Verschuldung beträgt zurzeit CHF 181 (Stand Rechnung 2020) und wird sich bis ins Jahr 2025 auf ca. CHF 4'000 (mit Verkauf) resp. auf CHF 4'800 (mit Baurecht) erhöhen. Die Verschuldung reduziert sich anschliessend jedoch wieder. Beim Verkauf der gemeindeeigenen Parzellen im Mitteldorf (Mehrzweckhalle, Spielplatz und Parkplatz, ohne Schulhaus) reduziert sich die Pro-Kopf-Verschuldung bis 2031 auf ca. CHF 1'900. Dabei wird von einem Verkaufspreis von rund CHF 3.0 Mio. ausgegangen. Bei einer Abgabe der Parzellen im Baurecht reduziert sich die Pro-Kopf-Verschuldung langsamer und beträgt im Jahr 2031 noch CHF 2'400. Bei dieser Variante würde jedoch über mind. 30 Jahren (verlängerbar bis max. 100 Jahre) ein jährlicher Baurechtszins von 3 % des Landwertes resp. ca. CHF 100'000 pro Jahr eingehen und so die Verschuldung langfristig positiv beeinflussen.

Entwicklung pro Kopf-Verschuldung **mit Verkauf** der Grundstücke:

1. Nettoschuld I je Einwohner

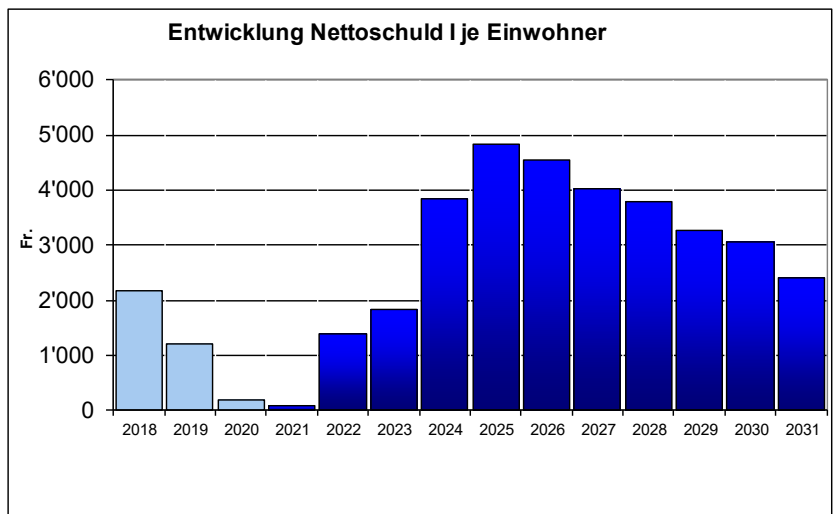
Jahr	Nettoschuld I
2018	2'173
2019	1'220
2020	181
2021	81
2022	1'380
2023	1'839
2024	3'829
2025	4'054
2026	3'800
2027	3'334
2028	3'124
2029	2'658
2030	2'479
2031	1'872



Entwicklung pro Kopf-Verschuldung **mit Abgabe im Baurecht** der Grundstücke:

1. Nettoschuld I je Einwohner

Jahr	Nettoschuld I
2018	2'173
2019	1'220
2020	181
2021	81
2022	1'380
2023	1'839
2024	3'829
2025	4'835
2026	4'538
2027	4'029
2028	3'777
2029	3'268
2030	3'050
2031	2'404



Weitere Investitionen

Aufgrund der beiden Neubauprojekten wurden auch weitere anstehende Unterhaltsmassnahmen im Zusammenhang des Schulraums geprüft. Diese sind jedoch **nicht** Bestandteil der vorliegenden Projekte und werden selbstständig vorangetrieben (mit Budgetbetrag oder Verpflichtungskredit). Vollständigkeitshalber werden diese jedoch hier aufgeführt. Die Kosten für diese Investitionen sind im aktualisierten Finanzplan ebenfalls berücksichtigt.

Schulhaus Mitteldorf

Das Schulhaus Mitteldorf soll im Eigentum der Gemeinde verbleiben und nicht verkauft werden. Sollte dem Neubau des 3-fach Kindergartens zugestimmt werden, wäre im Schulhaus Mitteldorf nur noch die Bibliothek untergebracht. Die zukünftige Nutzung der bisherigen Kindergartenräumlichkeiten ist noch offen und wird zu einem späteren Zeitpunkt definiert. Hierfür sind keine Kosten für Umbauarbeiten geplant.

Roter Platz/Gebäudehüllensanierung

Ein Spielfeld des roten Platzes der Sportanlage Aennermatt muss in den nächsten Jahren ersetzt werden, da der Belag abgenutzt ist. Die Arbeitsgruppe hat daher diskutiert, ob der rote Platz einfach durch einen neuen roten Platz-Belag oder durch einen Allwetterplatz-Belag (Kunstrasen) ersetzt werden soll. Der Vorteil des Allwetterplatzes ist es, dass dieser auch im Winter z.B. für das Fussballtraining benützt werden kann. Der jetzige rote Platz ist für Trainings bei nassem Wetter zu rutschig und dadurch bei Nässe und im Winter nicht nutzbar. Die Arbeitsgruppe hat sich daher klar für einen Allwetterplatz ausgesprochen.

Ebenfalls Thema war die Gebäudehüllensanierung (Dach und Fassade) des Schulhauses Brugglismatt 2, welche in den nächsten Jahren saniert werden muss. Da das genaue Jahr der Sanierung noch nicht bekannt ist, wurden die anstehenden Kosten gemäss der im Jahr 2019 durchgeführten Gebäudeanalyse mit jährlich CHF 214'000 berücksichtigt.

Umbau Brugglismatt 1

Bereits aufs nächste Schuljahr 2022/23 müssen zwei zusätzliche Klassenzimmer und ein Gruppenraum eingerichtet werden. Dazu kann im 1. OG des Schulhauses Brugglismatt 1 das Sitzungszimmer in ein Klassenzimmer und im 2. OG kann der Lagerraum in ein Gruppenraum und der jetzige Gruppenraum in ein Klassenzimmer umgenutzt werden. Im 2. OG sind entsprechende Umbaumaassnahmen von ca. CHF 350'000.00 vorzunehmen. Weitere Umbauten werden erst vorgenommen, wenn sich zeigt, dass weitere Räumlichkeiten benötigt werden.

Spielgruppe/Schwesternhaus

Die Spielgruppe ist aktuell im Schwesternhaus, Mitteldorf 11, untergebracht. Der Gemeinderat prüft zurzeit den Verkauf des Grundstückes, da das Gebäude in einem schlechten Zustand ist und zeitnah komplett saniert werden müsste. Die Spielgruppe kann bis auf weiteres im bestehenden Gebäude bleiben. Die Arbeitsgruppe hat dennoch geprüft, ob die Räumlichkeiten in den Neubauten untergebracht werden können. Die Analyse hat ergeben, dass durch die Integration der Spielgruppe kein gutes Ergebnis erzielt werden kann. Daher wird die zukünftige Unterbringung der Spielgruppe separat diskutiert. Dafür sind keine Kosten bekannt.

Terminplan

Der vorgesehene Terminplan für die Realisierung der Neubauten ist knapp berechnet und es sind keine Puffer für Unvorhergesehenes wie z.B. Einsparungen berücksichtigt. Es handelt sich also um einen Optimum-Plan, welcher auch angestrebt wird.

Kindergarten

SIA Phase	2021				2022				2023				2024				2025			
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
[21] Machbarkeitsstudie																				
[22] selektives Wettbewerb																				
[31] Vorprojekt																				
[32] Bauprojekt																				
[33] Bewilligungsverfahren																				
[41] Ausschreibung																				
[51] Ausführungsplanung & Ausführung																				
[52] Inbetriebnahme, Abschluss																				

◆ Abstimmung Verfahrens- und Projektierungskredit (bis Vorprojekt)

◆ Abstimmung Projektierungs- (ab Bauprojekt) und Baukredit

◇ Eingabe Baugesuch

Wichtigste Meilen-Steine

Durchführung Wettbewerb
Beantragung Baukredit Gemeindeversammlung
Start Bauphase
Fertigstellung 3-fach Kindergarten

September 2021 – Mai 2022
Dezember 2022
September 2023
Juni 2024

Mehrzweckgebäude

SIA Phase	2021				2022				2023				2024				2025			
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
[21] Machbarkeitsstudie																				
[22] Studienauftrag mit Präqualifikation																				
[31] Vorprojekt																				
[32] Bauprojekt																				
[33] Bewilligungsverfahren																				
[41] Ausschreibung																				
[51] Ausführungsplanung & Ausführung																				
[52] Inbetriebnahme, Abschluss																				

◆ Abstimmung Verfahrens- und Projektierungskredit (bis Vorprojekt)

◆ Abstimmung Projektierungs- (ab Bauprojekt) und Baukredit

◇ Eingabe Baugesuch

Wichtigste Meilen-Steine

Durchführung Studienauftrag
Beantragung Baukredit Gemeindeversammlung
Start Bauphase
Fertigstellung Mehrzweckgebäude

September 2021 – Juni 2022
Dezember 2022
Januar 2024
Juni 2025

Traktandum 2.1

Planungskredit Neubau 3-fach Kindergarten Brugglismatt

Die Arbeitsgruppe Schulraum/Mehrzweckgebäude hat den Raumbedarf für den Neubau 3-fach Kindergarten geprüft. Im Vordergrund stand dabei die Überprüfung des benötigten Schulraums für die nächsten 10-15 Jahren und die Ablösung des Kindergartenprovisoriums. Nebst diesen Abklärungen wurde die Arbeitsgruppe beauftragt zu prüfen, ob die Sanierung des roten Platzes und der Gebäudehülle Brugglismatt 2 in die Projekte integriert werden können.

Schulraum Brugglismatt 1 und 2

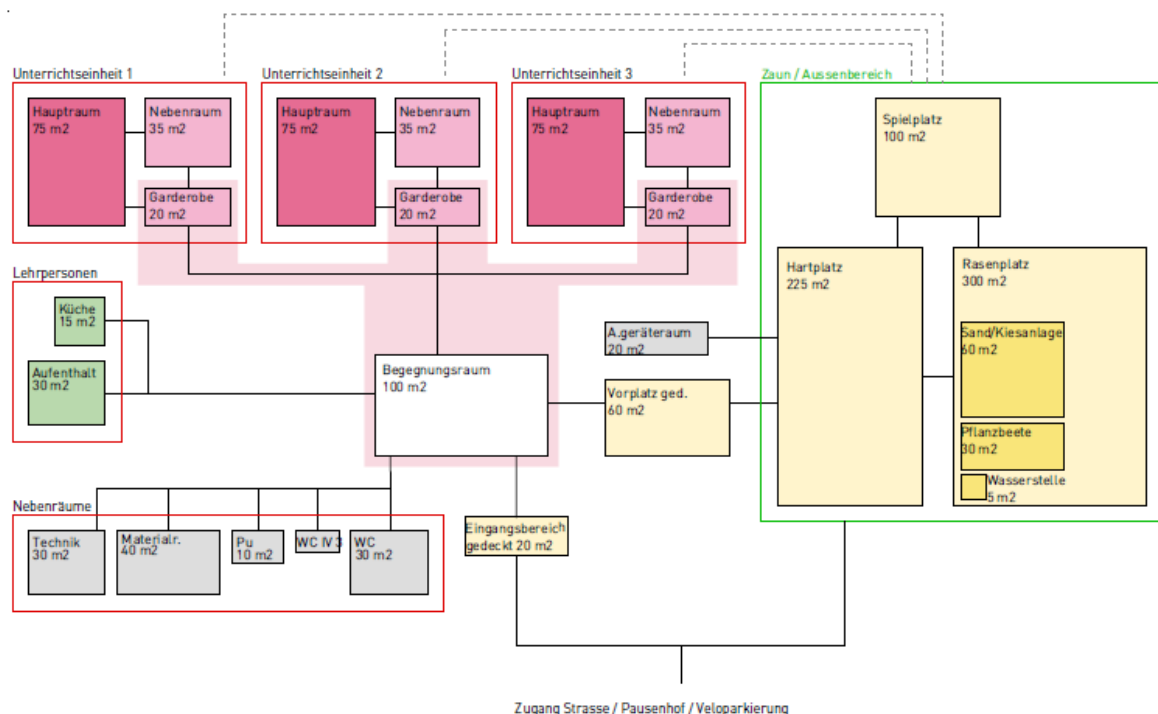
Gemäss Bericht «Schulraumplanung Zeiningen Phase 2, Lösungskonzeption» vom 09. März 2020 war ursprünglich geplant, dass ein neues Schulgebäude für 3 Kindergartenabteilungen und 1. und 2. Klasse entstehen soll. Die Arbeitsgruppe hat nun überprüft, ob die vorhandenen Räume in den Schulhäusern Brugglismatt 1 und 2 besser genutzt werden können, damit weniger resp. kein neuer Schulraum gebaut werden muss. Die Arbeitsgruppe kam zum Schluss, dass bis zu 4 zusätzliche Schulzimmer mit entsprechenden Gruppenräumen im Brugglismatt 1 und 2 untergebracht werden können – vorausgesetzt, dass das Büro des Hauswartteams und die Aula ins Mehrzweckgebäude integriert werden können.

Dadurch, dass zusätzliche Schul- und Gruppenräume gebäudeintern bereitgestellt werden können, muss nicht auf Schulraum der Nachbargemeinden ausgewichen werden. Die Gemeinden Zuzgen und Wegenstetten wurden diesbezüglich angefragt. In Zuzgen stünden zwei Schulzimmer zur Verfügung, welche jedoch nicht eingerichtet sind. Es müsste ein 6-stelliger Betrag für die Einrichtung für den Schulunterricht investiert werden. In Wegenstetten stünden zwei Klassenzimmer inkl. Verbindungsraum und 3-4 Gruppenräume zur Verfügung. Grundsätzlich stünde somit begrenzter Schulraum in den Nachbargemeinden zur Verfügung. Nicht abgeklärt wurde mit den Nachbargemeinden, wie die Organisation der ausgelagerten Schulklassen aussehen würde. Fragen wie: «Wer trägt die Verantwortung für die Schulklassen und wo sind die Lehrpersonen angestellt» wurden nicht abgeklärt, da die Nutzung des eigenen Schulraums Vorrang hat und somit nicht relevant sind.

Neuer 3-fach Kindergarten

Wie vorgängig erläutert, wird in den nächsten Jahren kein zusätzlicher Schulraum benötigt resp. kann durch einfache Umbauarbeiten zur Verfügung gestellt werden. Was jedoch unverzichtbar ist, ist ein neuer 3-fach Kindergarten. Dieser wird in den kommenden Jahren ohne Unterbruch benötigt. Das Provisorium kann am bestehenden Ort nur für eine begrenzte Zeit stehen, da die Containeranlage als provisorische Baute gilt und eine befristete Baubewilligung erhalten hat. Die Container erreichen die für definitive Bauten geltenden gesetzlichen Werte für die Wärmedämmung nicht und müssen daher wieder entfernt werden.

Die Arbeitsgruppe kam zum Schluss, dass der Kindergartenstandort bei den bestehenden Schulgebäuden Brugglismatt 1 und 2 am sinnvollsten ist. Es ist unbestritten, dass langfristig eine 3. Kindergartenabteilung benötigt wird. Es ist schulorganisatorisch jedoch nicht sinnvoll, wenn zwei Kindergartenabteilungen am jetzigen Standort im Mitteldorf untergebracht werden und ein neuer Standort im Brugglismatt erstellt würde. Ein gemeinsamer Standort steht daher klar im Vordergrund. Aufgrund von Wortmeldungen, welche eine Überprüfung der Integration des Kindergartens ins Mehrzweckgebäude im Gebiet Aennermatt forderten, wurde diese Variante geprüft. Theoretisch wäre die Unterbringung im Mehrzweckgebäude möglich, die Qualität der Räume (z.B. Tageslicht) sind jedoch ungenügend. Diese Variante wurde daher verworfen. Das separate Kindergartengebäude soll im Gebiet Brugglismatt (Parz. 143, Grundstück entlang des Brugglismattweg) erstellt werden. Das Raumprogramm richtet sich nach den kantonalen Richtlinien. Geplant sind daher neben den 3 Haupträumen je einen Gruppenraum, Garderoben, diverse Nebenräume (wie WC, Putz- und Materialraum, etc.) und einen gestalteten Aussenbereich. Wie die Räume angeordnet werden, ist Gegenstand des Wettbewerbs. Der neue 3-fach Kindergarten soll mit einer Fläche von insgesamt 668 m² erstellt werden. Die einzelnen Räume wurden in einer Grafik mit den verschiedenen Zusammenhängen erstellt:



Verfahren Ausschreibung

Da die Realisierung des 3-fach Kindergartens die Kosten von CHF 500'000 überschreitet, ist das Projekt öffentlich auszuscheiden. Bei der öffentlichen Ausschreibung kann noch gewählt werden, ob die Ausschreibung offen oder selektiv erfolgt – also ob jeder ein Projekt einreichen kann oder ob unter den Bewerbern eine beschränkte Anzahl von Teams ausgesucht wird. Da das Raumprogramm und die Ansprüche sehr klar formuliert und kantonale Richtlinien vorhanden sind, soll der Neubau in Form eines selektiven Wettbewerbs mit Präqualifikation ausgeschrieben werden. Ausgesuchte Teams haben so die Möglichkeit, ein Projekt einzugeben. Zwischenbesprechungen sind nicht möglich. Anschliessend wird ein Siegerprojekt aufgrund von vorher festgelegten Parametern ernannt und das Siegerteam von der Gemeinde für die weitere Planung beauftragt.

Kosten

Planungskosten/Wettbewerb

Die **Planungskosten**/Wettbewerb für den 3-fach Kindergarten, welche **vorliegend beantragt** werden, belaufen sich auf total (inkl. MWST):

Bauherrenbegleitung	CHF	60'000
Entschädigung Jury (3 Fachjury + 1 Ersatz)	CHF	35'000
Gesamtpreisumme	CHF	120'000
Honorar Kostenplaner	CHF	10'000
Vorabklärungen Baugrund	CHF	15'000
Beschaffung AV-Grundlagen für Modellbauer (3D)	CHF	5'000
Modelle	CHF	20'000
Honorar ArchitektInnen Vorprojekt bis Kreditgenehmigung	CHF	50'000
Reserve ~10 %	CHF	25'000
Total Planungskosten	CHF	340'000

Gesamtkosten Kindergarten

Die **Gesamtkosten** für die Erstellung des 3-fach Kindergartens belaufen sich auf total (inkl. Planung und Realisierung):

Planungskosten (Wettbewerb, Details siehe oben)	CHF	340'000
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	50'000
Total Kosten (+/- 25 %)	CHF	3'430'000

Der Verpflichtungskredit für den Bau des 3-fach Kindergartens wird nach Abschluss des Wettbewerbs und nach Vorliegen des Vorprojekts (+/- 15 % Kostengenauigkeit) voraussichtlich im Dezember 2022 beantragt.

Antrag:

Der Planungskredit für den Neubau 3-fach Kindergarten über Brutto CHF 340'000 (inkl. MWST) sei zu genehmigen.

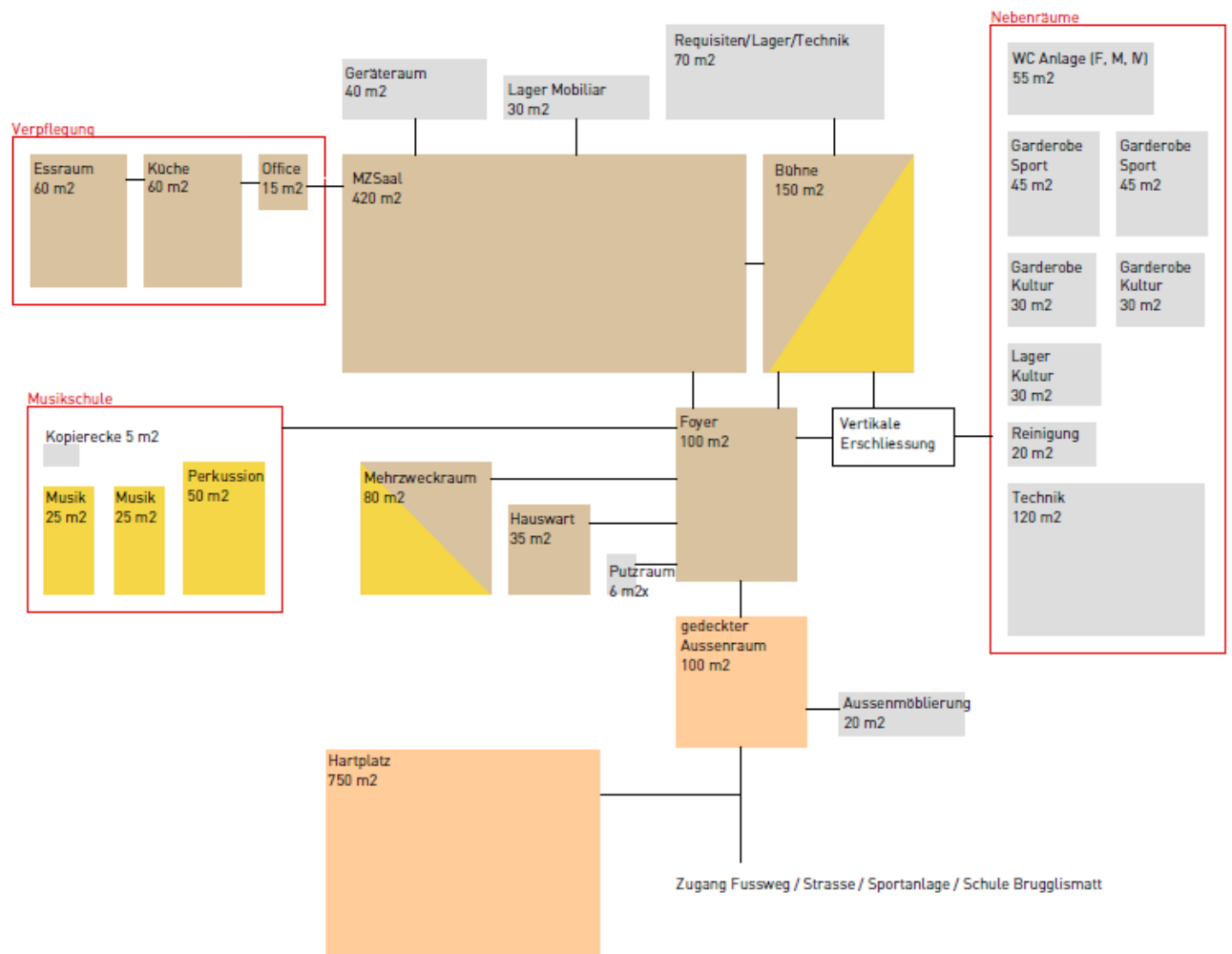
Traktandum 3

Planungskredit Neubau Mehrzweckgebäude Aennergatt

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

Die Arbeitsgruppe Schulraum/Mehrzweckgebäude hat den Raumbedarf für den Neubau Mehrzweckgebäude geprüft. Im Vordergrund stand dabei die benötigten Räumlichkeiten zu eruieren und wo möglich Mehrfachnutzungen vorzusehen. Ein wichtiger Aspekt war dabei einerseits die Funktionalität, aber auch die Akustik der Mehrzweckhalle, ohne jedoch ein Luxusobjekt zu schaffen. Nebst diesen Abklärungen wurde die Arbeitsgruppe beauftragt zu prüfen, ob die Musikschule und die Spielgruppe untergebracht werden können.

Bereits im Workshop mit den Vereinen im Herbst 2020 wurde beschlossen, dass ein neues Gebäude im Gebiet Aennergatt entstehen soll und kein Anbau an die Turnhalle Brugglismatt in Betracht gezogen wird. Welchen Ansprüchen soll nun aber das neue Mehrzweckgebäude gerecht werden? Die neue Halle soll mit 420 m² grösser als die bisherige mit 220 m² werden. Eine Bühne darf nicht fehlen und soll von der Halle räumlich abtrennbar und als eigener Raum nutzbar sein. Im Gebäude ebenfalls untergebracht werden sollen ein Foyer, Mehrzweckraum/Sitzungszimmer, Küche, Office und Essraum, Büro Hauswartteam, Trommelraum (Musikschule), Lagerräume, Sanitäranlagen und Garderoben. Im Mehrzweckgebäude sollen zwei verschiedene Garderoben erstellt werden: einmal innenliegend für die Kultur-NutzerInnen und einmal für die Sport-NutzerInnen, welche von aussen zugänglich ist. Die Sportanlage Aennergatt verfügt selbst über keine Garderoben und bisher werden die Gardeoben in der Turnhalle Brugglismatt benützt. Das neue Mehrzweckgebäude soll wie bis anhin sowohl für sportliche (Soft-Sportarten) als auch für kulturelle Anlässe genutzt werden können. Die benötigten Räume für die Musikschule unteres Fricktal wurden nach der Evaluierung gänzlich ins Mehrzweckgebäude integriert. Das Sitzungszimmer soll künftig auch für den Instrumentalunterricht benützt werden können und für die lauten Instrumente wie Schlagzeug oder Trommeln soll ein schalldichter Raum ebenfalls im Mehrzweckgebäude errichtet werden. Das neue Mehrzweckgebäude soll mit einer Fläche von insgesamt 1'568 m² erstellt werden. Von der Nutzung der Räumlichkeiten im Schulhaus Mitteldorf durch die Musikschule soll abgesehen werden, da die Schallisierung der Räume und Gebäude sehr aufwändig und kostenintensiv wäre. Die Arbeitsgruppe hat entschieden, die Spielgruppe nicht ins Mehrzweckgebäude zu integrieren. Die Raumqualitäten wären nicht befriedigend.



Verfahren Ausschreibung

Da die Realisierung des Mehrzweckgebäudes die Kosten von CHF 500'000 überschreitet, ist das Projekt öffentlich auszuscheiden. Da das Raumprogramm und die Ansprüche zwar formuliert sind, jedoch die Ausgestaltung sehr offen sein kann, soll der Neubau in Form eines Studienauftrags im Dialog mit Präqualifikation ausgeschrieben werden. Ausgesuchte Teams haben so die Möglichkeit, ein Projekt einzugeben. Eine Zwischenbesprechung mit dem Begleitgremium sowie Echoraum mit VertreterInnen aller Vereine und weiteren InteressentenvertreterInnen sollen den Austausch während des Verfahrens ermöglichen. Anschliessend wird ein Siegerprojekt aufgrund von vorher festgelegten Parametern ernannt und das Siegerteam von der Gemeinde für die weitere Planung beauftragt.

Kosten

Planungskosten/Studienauftrag

Die **Planungskosten/Studienauftrag** für das Mehrzweckgebäude, welche **vorliegend beantragt** werden, belaufen sich auf total (inkl. MWST):

Bauherrenbegleitung	CHF	65'000
Entschädigung Jury (3 Fachjury +1 Ersatz)	CHF	45'000
Entschädigung Teilnehmende (5 Teams)	CHF	100'000
Honorar Kostenplaner	CHF	10'000
Vorabklärungen Baugrund	CHF	15'000
Beschaffung AV-Grundlagen für Modellbauer (3D)	CHF	5'000
Modelle	CHF	15'000
Honorar ArchitektInnen Vorprojekt bis Kreditgenehmigung	CHF	120'000
Reserve	CHF	25'000
Total Planungskosten	CHF	400'000

Gesamtkosten

Die **Gesamtkosten** für die Erstellung des Mehrzweckgebäudes belaufen sich auf total (inkl. Planung und Realisierung):

Planungskosten (Studienauftrag, Details siehe oben)	CHF	400'000
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>	CHF	80'000
Total Kosten (+/- 25%)	CHF	8'290'000

Der Verpflichtungskredit für den Bau des Mehrzweckgebäudes wird nach Abschluss des Studienauftrags und nach Vorliegen des Vorprojekts (+/- 15 % Kostengenauigkeit) voraussichtlich im Dezember 2022 beantragt.

Antrag:

Der Planungskredit für den Neubau Mehrzweckgebäude über Brutto CHF 400'000 (inkl. MWST) sei zu genehmigen.

Traktandum 3

Diverses und Umfrage

An dieser Stelle gibt der Gemeinderat allgemeine Informationen bekannt. Ausserdem können die Stimmberechtigten das Wort ergreifen.

[illegible]



GEMEINDE ZEININGEN

Stimmrechtsausweis

P. P.
4314 Zeiningen
POST CH AG

Anrede
Vorname Nachname
Adresse
4314 Zeiningen

Für die **a.o. Einwohnergemeindeversammlung vom Mittwoch, 25. August 2021**
in der **Turnhalle Brugglismatt** Zeiningen