

# Einwohner- Gemeindeversammlung

## 07. Dezember 2023



Herzlich Willkommen

# Traktandum 2 - Verpflichtungskredit Neubau Mehrzweckgebäude (Baukredit)

- ▶ Genehmigung Verpflichtungskredit  
Mehrzweckgebäude und PV-Anlage



# Traktandum 2 - Verpflichtungskredit Neubau Mehrzweckgebäude (Baukredit)

## **Ausgangslage**

- ▶ Die Gemeinde verfügt über eine aktive und lebendige Vereinslandschaft, deren Bedürfnisse bezüglich angemessener Räumlichkeiten mit den heutigen Gebäuderessourcen nicht mehr gedeckt sind.

# Traktandum 2 - Verpflichtungskredit Neubau Mehrzweckgebäude (Baukredit)

## Wir brauchen das neue MZG

- ▶ 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 alle –
  - **unsere Schule**
  - **die Vereine (Sport und Kultur)**
  - **die Musikschule**
  - **die familienergänzende Betreuung (Mittagstisch)**
- ▶ Wir leisten mit diesem zeitgemässen und funktionalen Gebäude einen wichtigen Beitrag für das Dorfleben.

# Traktandum 2 - Verpflichtungskredit Neubau Mehrzweckgebäude (Baukredit)

## Schule Zeiningen

- ▶ Raumbedarf der Schule infolge wachsender Schülerzahlen und pädagogischer Entwicklungen (Lehrplan 21).
- ▶ Im Schulhaus Brugglismatt 1 sollen die «Aula» sowie die Räume «Schulküche» und «Essraum» neu in Klassenzimmer/Gruppenräume umgewandelt und in das neue Mehrzweckgebäude ausgelagert werden.

# Traktandum 2 - Verpflichtungskredit Neubau Mehrzweckgebäude (Baukredit)

## **Turnhalle Brugglismatt**

- ▶ Die Doppeltturnhalle hat ihre Kapazitätsgrenze erreicht.

## **Mehrzweckhalle Mitteldorf**

- ▶ Die veraltete Mehrzweckhalle genügt den betrieblichen, feuerpolizeilichen und bauphysikalischen Ansprüchen nicht mehr. Die Bühnentechnik ist alt, es gibt wenig Stauraum und kein Office.

# Traktandum 2 - Verpflichtungskredit Neubau Mehrzweckgebäude (Baukredit)

## **Wohnraum im Dorfzentrum**

- ▶ Der Bedarf an Wohnraum im Zentrum ist vorhanden.
- ▶ Anstelle der alten Mehrzweckhalle Mitteldorf kann attraktiver Wohnraum geschaffen werden.

# Traktandum 2 - Verpflichtungskredit Neubau Mehrzweckgebäude (Baukredit)

## Varianten

In der Evaluationsphase «Schulraumplanung» wurden verschiedene Varianten betrachtet und geprüft.

**Rochade in den bestehenden Bauten**

**Umbau der bestehenden Bauten**

**Erstellung eines Neubaus** (Schulhaus Zyklus 1)

**Neubau KiGa** Brugglismatt + **MZG** Aennermatt

# Traktandum 2 - Verpflichtungskredit Neubau Mehrzweckgebäude (Baukredit)

## Variante

### Rochade in den bestehenden Bauten

SH Brugglismatt 2: Standort Primarschule 1./2. Klasse + Turnhalle  
**Anbau 3. Turnhalle für Vereinsnutzung**

SH Brugglismatt 1: Standort Primarschule 3.-6. Klasse

Altes SH Mitteldorf: Standort Kindergärten

MZH Mitteldorf: Standort Vereine + Aula

**Investitionskosten geschätzt: CHF 5,2 Mio. (+/-25%)**

Stand: 2020

# Traktandum 2 - Verpflichtungskredit Neubau Mehrzweckgebäude (Baukredit)

## Variante

### Umbau der bestehenden Bauten

SH Brugglismatt 2: Standort Lehrer, Diverses + Turnhalle  
**Anbau 3. Turnhalle mit Bühne, Vereinsküche**

SH Brugglismatt 1: Standort Primarschule 3.-6. Klasse

Altes SH Mitteldorf: Standort Basisstufe, 1./2. Klasse

MZH Mitteldorf: Standort Basisstufe, Kindergärten

**Investitionskosten geschätzt: CHF 6,8 Mio. (+/-25%)**

Stand: 2020

# Traktandum 2 - Verpflichtungskredit Neubau Mehrzweckgebäude (Baukredit)

## Variante

### Erstellung eines Neubaus (Schulhaus Zyklus 1)

SH Brugglismatt 3: **Neubau Basistufe KiGa + 1./2. Klasse**

SH Brugglismatt 2: Standort Lehrer, Diverses + Turnhalle  
**Anbau 3. Turnhalle mit Bühne, Vereinsküche**

SH Brugglismatt 1: Standort Primarschule 3.-6. Klasse

Altes SH Mitteldorf: Auslagerung Kindergarten nach Brugglismatt

MZH Mitteldorf: Auslagerung nach Brugglismatt

**Investitionskosten geschätzt: CHF 8,3 Mio. (+/-25%)**

Stand: 2020

# Traktandum 2 - Verpflichtungskredit Neubau Mehrzweckgebäude (Baukredit)

## Variante

**Neubau KiGa** Brugglismatt + **MZG** Aennermatt

**KiGa Brugglismatt:** Neubau Kindergarten

**MZG Aennermatt:** Neubau Mehrzweckgebäude

SH Brugglismatt 1: Umbaumaassnahmen

SH Brugglismatt 2: keine Massnahmen

Altes SH Mitteldorf: Auslagerung Kindergarten nach Brugglismatt

MZH Mitteldorf: Auslagerung nach Aennermatt

**Investitionskosten geschätzt: CHF 11,35 Mio. (+/-25%)**

Stand: 2021

# Traktandum 2 - Verpflichtungskredit Neubau Mehrzweckgebäude (Baukredit)

## **Varianten-Entscheid**

Arbeitsgruppe und Gemeinderat haben sich einstimmig ausgesprochen für die Variante

**Neubau KiGa** Brugglismatt + **Neubau MZG** Aennermatt

# Traktandum 2 - Verpflichtungskredit Neubau Mehrzweckgebäude (Baukredit)

## Wer nutzt das neue MZG?

### Unsere Schule (ca. 110 Tage pro Jahr)

- ▶ Schulunterricht inkl. Projekttag (wöchentlich)
- ▶ Teamsitzungen (wöchentlich)
- ▶ Elternabende
- ▶ Weihnachtsanlass
- ▶ Theater
- ▶ Abschlussfeiern
- ▶ Weiterbildungen

# Traktandum 2 - Verpflichtungskredit Neubau Mehrzweckgebäude (Baukredit)

## **Wer nutzt das neue MZG?**

### **Mittagstisch (ca. 117 Tage pro Jahr)**

- ▶ Wöchentlich (3 Tage pro Wo)

# Traktandum 2 - Verpflichtungskredit Neubau Mehrzweckgebäude (Baukredit)

## Wer nutzt das neue MZG?

### Vereine Sport (ca. 150 Tage pro Jahr)

- ▶ Turnverein, Frauenriege, Männerriege, Alter + Sport, Gymnastik + Fitness, Velomotoclub

für

*Turnen, Fitness, Turneraufführungen, Fasnachtsball, Versammlungen, Sitzungen, Verbandsanlässe*

# Traktandum 2 - Verpflichtungskredit Neubau Mehrzweckgebäude (Baukredit)

## Wer nutzt das neue MZG?

### Vereine Kultur (ca. 230 Tage pro Jahr)

- ▶ Musikgesellschaft, Musikschule, Samariterverein, Theaterverein, Männerchor, Regenbogenchor, Jugendband, Guggemusik Gölleschränzer, Kochclub Miracoli, Kochclub Zeiningen, Kulturförderverein, FW Möhlin-Zeiningen

für

*Proben, Aufführungen, Konzerte, Vorträge,  
Anlässe, Blutspenden, Kurse, Kochen,  
Versammlungen, Sitzungen, Racletteessen*

# Traktandum 2 - Verpflichtungskredit Neubau Mehrzweckgebäude (Baukredit)

## Wer nutzt das neue MZG?

### Gemeinde (ca. 15 Tage pro Jahr)

- ▶ Gemeindeversammlung
- ▶ Infoveranstaltungen
- ▶ Sitzungen mit grosser Teilnehmerzahl

# Traktandum 2 - Verpflichtungskredit Neubau Mehrzweckgebäude (Baukredit)

## **Wir schaffen einen Mehrwert für alle**

- ▶ Das neue MZG wird allen Bedürfnissen gerecht und vereint viele Ansprüche der Gemeinde und der Bevölkerung unter einem Dach.
- ▶ Ein JA zum Kredit ist ein Statement für die Weiterentwicklung von Zeiningen und fördert den Zusammenhalt im Dorf.

# Traktandum 2 - Verpflichtungskredit Neubau Mehrzweckgebäude (Baukredit)

## Berechnung der Erstellungskosten

- ▶ Die Grobkosten (Basis Richtprojekt) wurden ursprünglich auf CHF 9.481 Mio. geschätzt.
- ▶ Die Kosten wurden von der Arbeitsgruppe als zu hoch erachtet.
- ▶ Eine Reduktion der Kosten wurde von der Arbeitsgruppe gewünscht.
- ▶ Projektparameter und Kostenschätzung wurden angepasst mit dem Kostenziel von CHF 8.0 Mio.

*\* Kostengenauigkeit +/- 25%*

# Traktandum 2 - Verpflichtungskredit Neubau Mehrzweckgebäude (Baukredit)

## Zielgenauigkeit Kostenschätzung

<b>Kostenschätzung (+/-25%)</b>	<b>8'000'000</b>
+25% Zielgenauigkeit	<u>2'000'000</u>
Zwischentotal 1	10'000'000
Inflation +10%	<u>1'000'000</u>
Zwischentotal 2	11'000'000
Erhöhung MwSt +0.4%	<u>44'000</u>
<b>Gesamttotal</b>	<b>11'044'000</b>

# Traktandum 2 - Verpflichtungskredit Neubau Mehrzweckgebäude (Baukredit)

## Kostenentwicklung

BKP	Botschaft Planungskredit August 2021	Botschaft Bauprojekt Dezember 2023	Kosten- abweichung
<b>Kostengenauigkeit</b>	<b>+/- 25%</b>	<b>+/- 10%</b>	
1 Vorbereitungsarbeiten	30'000	56'000	26'000
2 Gebäude (ohne Honorare)	4'980'000	7'004'400	2'024'400
2 Honorare	1'320'000	2'138'600	818'600
3 Betriebseinrichtungen	180'000	549'900	369'900
4 Umgebung	550'000	1'105'000	555'000
5 Baunebenkosten	250'000	434'100	184'100
6 Reserve	620'000	610'000	-10'000
8 Ausstattung	80'000	205'000	125'000
Rundung		-3'000	-3'000
<b>TOTAL</b>	<b>8'010'000</b>	<b>12'100'000</b>	<b>4'090'000</b>
Kostenzunahme	100%	151%	51%

# Traktandum 2 - Verpflichtungskredit Neubau Mehrzweckgebäude (Baukredit)

## Kostenveränderung

### Baugrund, Grundwasser, Hochwasser

Baugrunduntersuchung, Schadstoffanalyse	15'000
Baugrundverbesserungen	108'000
Pumpenanlage Schmutzwasser UG	35'000
Hochwasserschutz, Oberflächenabfluss	<u>10'000</u>
<b>Total</b>	<b>168'000</b>

# Traktandum 2 - Verpflichtungskredit Neubau Mehrzweckgebäude (Baukredit)

## **Kostenveränderung** **Projektänderungen, Projektzusätze**

Fenster-Oblichtband geneigt (Saal, Bühne)	40'000
Rampenerschliessung Requisite/Bühne	40'000
Hörschleife, Uhrenanlage, Gong	19'700
Bühnenbau / Infrastruktur	53'600
Gartenanlage: Unterhalt/Garantiepflege 2 Jahre	34'000
Gartenanlage: Drainageschicht, Geotextil	32'000
Gartenanlage: Einhausung für Entsorgung	38'000
Gartenanlage: Absperrpoller	<u>6'000</u>
<b>Total</b>	<b>263'300</b>

# Traktandum 2 - Verpflichtungskredit Neubau Mehrzweckgebäude (Baukredit)

## Kostenveränderung Erhöhte Anforderungen

Innenwände (Akustische Anforderung)	70'000
Sicherheits- und BS-Anlage (Auflagen AGV)	5'000
Innentüren (Brandschutzanforderung)	50'000
Bühnentor (Schalldämmanforderung)	16'000
Schmutzschleusen (erhöhte Anforderung)	<u>8'000</u>
<b>Total</b>	<b>149'000</b>

# Traktandum 2 - Verpflichtungskredit Neubau Mehrzweckgebäude (Baukredit)

## **Kostenveränderung** **Veränderte Anforderungen**

Sonnenschutz	61'000
Audio-/Videotechnik	20'000
Leuchten und Lampen	110'000
Lüftungsanlage	246'000
Gastroküche	137'000
Aussenbeleuchtung	<u>45'000</u>
<b>Total</b>	<b>619'000</b>

# Traktandum 2 - Verpflichtungskredit Neubau Mehrzweckgebäude (Baukredit)

## Kostenveränderung

### Erhöhung Honorare und Reserve aufgrund höherer Erstellungskosten

Honorar (mit zusätzlichen Spezialisten)	480'000
Reserve	<u>400'000</u>
<b>Total</b>	<b>880'000</b>

# Traktandum 2 - Verpflichtungskredit Neubau Mehrzweckgebäude (Baukredit)

## Kostenveränderung

### Kostengenauigkeit, Teuerung, MwSt

Kostengenauigkeit 15% von 8.0 Mio. (Differenz von +/-25% zu +/-10%)	1'200'000
Ausserord. Teuerung Annahme 6% von 7.47 Mio.	448'200
Erhöhung der MwSt um 0.4% von 7.7% auf 8.1%	<u>48'000</u>
<b>Total</b>	<b>1'696'200</b>

# Traktandum 2 - Verpflichtungskredit Neubau Mehrzweckgebäude (Baukredit)

## Kostenveränderung

### Zusammenstellung

Baugrund, Grundwasser, Hochwasser	168'000
Projektänderungen, Projektzusätze	263'300
Erhöhte Anforderungen	149'000
Veränderte Anforderungen	619'000
Honorare, Reserve	880'000
Kostengenauigkeit, Teuerung, MwSt	<u>1'696'200</u>
<b>Gesamttotal</b>	<b>3'775'500</b>

# Traktandum 2 - Verpflichtungskredit Neubau Mehrzweckgebäude (Baukredit)

## **Kostenoptimierung / -Einsparung** **Überarbeitung Vorprojekt / Bauprojekt**

Gebäude	457'700
Betriebseinrichtungen	70'700
Baunebenkosten	138'300
Reserve (Unvorhergesehenes)	431'000
Ausstattung	<u>183'300</u>
<b>Gesamttotal</b>	<b>1'281'000</b>

# Traktandum 2 - Verpflichtungskredit Neubau Mehrzweckgebäude (Baukredit)

## **Mehrwertabgabe (Infrastrukturfonds)**

Eine Mehrwertabschöpfung wurde in Zeiningen letztmals vor 50 Jahren angewendet, bei der Wohnüberbauung «Am Stutz».

Seither sind viele grössere Überbauungen realisiert worden, ohne erneut davon Gebrauch gemacht zu haben.

In all diesen Jahren wurde der Erstellung von neuem, attraktivem Wohnraum sowie dem Zuzug von neuen Steuerzahlern mehr Gewicht beigemessen, als einer kurzfristigen Abschöpfung von Mehrwert.

Auch bei der Aennermatt wurde dies so weitergeführt. Mit der Gestaltungsplanung wurde die Grundlage für attraktiven Wohnraum geschaffen.