

Am 7. Dezember stimmen die Zeinigerinnen und Zeiniger über das neue Mehrzweckgebäude Aennermatt (MZG) ab.



Neubau Mehrzweckgebäude

Das neue MZG löst mehrere Raumprobleme innerhalb der Gemeinde gleichzeitig und das auf lange Sicht. Die Lösung ist essenziell für alle - unsere Schule, für die Vereine und die Musikschule. Wir leisten mit diesem zeitgemässen und funktionalen Gebäude einen wichtigen Beitrag für das Dorfleben.

Über viele Monate hinweg haben Vertreterinnen und Vertreter der Vereine, der Gemeinde und Fach-Experten gemeinsam an der Lösung gearbeitet: Es wurde der Raumbedarf festgelegt und verschiedene Varianten diskutiert.

Alle Beteiligten konnten ihre Meinung und Bedürfnisse einbringen. Somit ist das Resultat durchdacht, sinnvoll und breit abgestützt. Das neue MZG wird allen Bedürfnissen gerecht und vereint viele Ansprüche der Gemeinde und ihrer Bewohner unter einem Dach.

Die Kosten fallen deutlich höher aus, als ursprünglich erwartet.

Dafür gibt es mehrere Gründe:

1. Veränderte Parameter bei der Berechnung: Während der Machbarkeitsstudie wurden einige Aspekte, wie die Pfählung, das Grundwasser, der Oberflächenabfluss, die Bauweise des Gebäudes (Holztragkonstruktion), die Lüftungsanlage, Beleuchtung, Licht-/Ton- und Bühnentechnik, Einrichtungen und Ausstattung sowie die Umgebung und Parkmöglichkeiten, zu wenig genau erkannt. Zudem war das Teilprojekt der Photovoltaikanlage nicht in der Machbarkeitsstudie enthalten, dessen Kosten aber nun berücksichtigt werden.
2. Inflation: Die Covid-Pandemie und der Ukraine-Konflikt führten zu einer ausserordentlichen Preissteigerung von rund 10% bei Materialien und Transport. Hinzu kommt eine Erhöhung der Mehrwertsteuer von 7.7% auf 8.1%.
3. Geologie des Baugrunds: Der Zeininger Boden lehmartig, weshalb er nicht sickerfähig ist. Das verursacht zusätzliche Kosten für die Entwässerung von Dach und Umgebung.

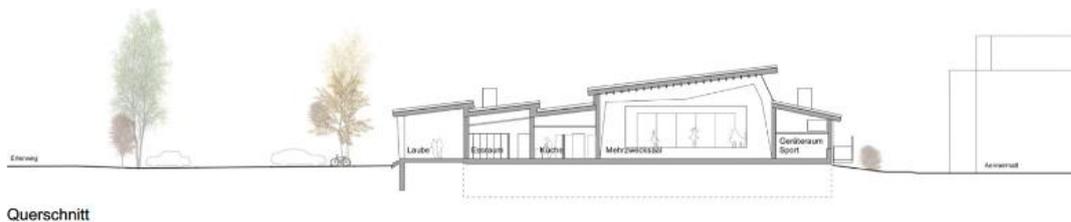
Der Grossteil der Mehrkosten ist unumgänglich, die Gemeinde kann sie tragen. Der Gemeinderat, die Finanzverwaltung und die Finanzkommission haben die Zahlen geprüft und kommen zum Schluss – es ist machbar.

Dennoch arbeiten alle Beteiligten innerhalb der Detailplanung weiter daran, die Kosten zu senken, ohne das Angebot zu schmälern.

Wir haben Ihnen die wichtigsten Fragen und Antworten zusammengefasst. Sie finden das Dokument am Ende der Seite im Downloadcenter als PDF.

Haben Sie Fragen, die wir darin noch nicht beantwortet haben? Bitte stellen Sie uns diese per Mail an ralf.wunderlin@zeiningen.ch.

PROJEKTBSCHRIEB MEHRZWECKGEBÄUDE AENNERMATT



Situation

Das neue Mehrzweckgebäude spannt sich zwischen die Haldengasse und die westlich gelegene Sportanlage Brugglismatt im Zentrum Zeiningens. Ortsbaulich wird über den Möhlinbach und den Sportplatz hinweg – zusammen mit den Schulhäusern – ein Ensemble gebildet. Mittels Ost-West-Orientierung des Neubaus und dem längsverlaufenden Zugangsbereich mit Park- und Festplatz wird eine gute und selbstverständliche Wegvernetzung zur Schule hin erzeugt und eine präzise Setzung des Hauses erreicht.

Architektur

Die Erscheinung des neuen Mehrzweckgebäudes Aennermatt ist die eines kompakten eingeschossigen Mehrzweckbaus mit gestaffelten Pultdächern; basierend auf einem orthogonalen, sehr einfach strukturierten Grundriss. Die klare Gebäudegliederung, welche das Innenleben abbildet, wie auch die wohlproportionierte Dachlandschaft als fünfte Fassade, verhelfen zur guten Einbindung im feinkörnigen, dörflichen Kontext und verschaffen dem einladenden Neubau die einprägsame Identität, die ihm als öffentliche Institution zusteht. Sowohl die Photovoltaik-Aufdachanlage als auch die Konstruktion und Fassade aus Holz stehen für eine zeitgemässe, nachhaltige und ressourcenschonende Architektur.

Konzept

Die Räume sind in einfachster Weise ihren jeweils erwünschten Dimensionen und Nutzungen entsprechend zugeordnet, wobei jede Raumeinheit ihre spezifische Ausbildung bzw. Ausstattung erhält und weitestgehend autark und voneinander unabhängig genutzt werden kann.

Die leicht geneigte Topografie wird im Zusammenspiel mit der Bühne für eine Split-Anordnung und optimale Zonierung der Raumgruppen genutzt: Foyer, Mehrzweckraum/Bühne, Musikschule/WC und Technikräume fügen sich auf vier verschiedenen Ebenen zueinander, was spannungsvolle Sichtbezüge, eine gute Orientierung bzw. eine klare Gliederung der vielfältigen Nutzungen verschafft.

Grundriss

Die südlich vorgelagerte gedeckte Vorzone verläuft über die ganze Länge des Hauses und ist mit einer stolzen Tiefe von 5 Metern zugleich Zugang, Portikus und äussere Aufenthalts- und Veranstaltungsterrasse. Über das höhenversetzte Foyer erreicht man bodeneben die Küche, den Ess- und Sitzungsraum (Mittagstisch) sowie den grossen Mehrzwecksaal mit dahinterliegender Serviceschicht. Die halbgesschossige Treppe erschliesst nach oben die Ebene mit dem Bühnen- und dem Mehrzweckraum (Aula), nach unten die Toilettenanlagen, die Musikschule mit drei zu den Sportfeldern hin orientierten, bestens belichteten Räumen und – etwas abgesondert - Garderoben sowie die Technikräume.

Ein grosser Lift verbindet alle Ebenen für mobilitätseingeschränkte Personen und ermöglicht den Waren- und Gerätetransport; die direkte Bühnenanlieferung wird über die nordseitige Rampe organisiert und zwischen Garderobe und Bühne wird überdies eine Kurzverbindung (Künstlerzugang) geschaffen. Der zusätzliche Eingang im Sockelgeschoss dient als direkter Zugang von den Garderoben zur äusseren Sportanlage.



Grundriss Sockelgeschoss

Mehrwecksaal

Besondere Beachtung kommt selbstverständlich dem grossen Saal inkl. Bühne zu, der sich mit entsprechendem Ausbau (Audio-/Video- /Bühnentechnik) als Kultur- und Veranstaltungsraum, in bescheidenem Rahmen aber auch als Sportraum definiert und somit eine „multifunktionale Ausstrahlung“ von festlich-repräsentativ bis pragmatisch-zweckdienlich erhält. Der für 400-800 Personen konzipierte Raum ist mittels mächtigen, wie aber gleichwohl eleganten Bindern überspannt und verfügt über optimale akustische Bedingungen sowie wunderbares zenitales Tageslicht. Bühne und Saal lassen sich mittels Bühnentor abtrennen; grosse Fenster garantieren den Bezug zum unmittelbaren Umraum.



Innenansicht Mehrwecksaal

Umweltfreundliche Stromproduktion

Die Dachfläche des Mehrzweckgebäudes soll mit Photovoltaik-Modulen zur Stromerzeugung belegt werden. Das Dach besteht aus fünf Teilflächen, vier davon nach Süden ausgerichtet, eine nach Norden. Der erzeugte Solarstrom soll möglichst im Mehrzweckgebäude verwendet werden. Die Solarmodule werden als technische Aufbauten auf der Dacheindeckung (Trapezblech) installiert, dies wird als Aufdach-Anlage bezeichnet.

- Dachfläche MZ-Saal / Bühne: ca. 200 Stk. PV-Module

Der erzeugte Solarstrom wird an einer Stelle in das Gebäude geführt und über sichere Kabelwege (eingelegt, geschirmt) bis ins UG geführt. Die Wechselrichter werden an einer Wand im «Lager Kultur» (oder im optionalen Kellerraum) montiert. Die Wechselrichter wandeln den solaren Gleichstrom in netzkonformen Wechselstrom um. Ausserdem haben sie diverse Sicherheits- und Regelungsfunktionen (Überspannungsschutz, Netzschutz, Lastmanagement etc.).

Der Wechselstrom wird in der elektrischen Hauptverteilung gemessen und dann verteilt. Solange im Gebäude Strombedarf besteht, wird er direkt im Gebäude genutzt. Überschüsse werden in das Netz der EV Zeiningen gespeist. Eine Versorgung weiterer Verbraucher ist nicht vorgesehen. In der Hauptverteilung ist auch die Anlagenüberwachung platziert mit Datenlogger, Regelgeräten, Datenübermittlung.

Wirtschaftlichkeit

Der im Gebäude genutzte Strom führt zu Einsparungen bei den Stromkosten der Gemeinde. Der ins Netz eingespeiste Strom wird von der EV Zeiningen vergütet. Ausserdem gibt es vom Bund einen Investitionszuschuss (Einmalvergütung). Aus diesen drei Komponenten ergibt sich die Wirtschaftlichkeit der Photovoltaik-Anlage.

Wir nehmen an, dass die Stromproduktion den Verbrauch des Gebäudes stark übersteigt. Der Einspeisevergütung der EV Zeiningen kommt deshalb eine besondere Bedeutung zu. Die Investitionskosten sind der Tabelle zu entnehmen.

Für die Wirtschaftlichkeitsberechnung wurden folgende Eingabeparameter genutzt:

Zinssatz: 3 %
Betrachtungszeitraum: 25 Jahre

Finanzierung/Betrieb/Wartung/Unterhalt der PVA

Die Ortsbürger haben an der a.o. Ortsbürger-Gemeindeversammlung vom 07.09.2023 einer Finanzierung der PV-Anlage Variante Aufdach zugestimmt. Betrieb, Wartung und Unterhalt der PV-Anlage erfolgt durch die Ortsbürgergemeinde. Die Einmalvergütung geht zu Gunsten der Ortsbürgergemeinde.

Termine

- Beantragung Baukredit EWGV 07. Dezember 2023
- Start Realisierung (Bauphase) voraussichtlich September 2024
- Fertigstellung voraussichtlich Mai 2026

Kosten

Machbarkeitsstudie «Schul-, Kultur- und Sportraumplanung»

Die Machbarkeitsstudie vom 11. Juni 2021 beinhaltet u.a. das Richtprojekt Mehrzweckgebäude mit zugehöriger Grobkostenschätzung für die Erstellung in Höhe von CHF 8.01 Mio. (Kostengenauigkeit +/- 25%). Die Kosten für die Wärmeerzeugung sind nicht in den Erstellungskosten enthalten. Im Untergeschoss des neuen Mehrzweckgebäudes soll durch einen externen Energieerzeuger der Bau einer Heizzentrale für den Wärmeverbund Zeiningen realisiert werden. Die Wärme soll primär aus regional gewachsenem Holz produziert und mittels Fernwärmenetz verteilt werden. Mit dem Wärmeverbund sollen die Schulhäuser Brugglismatt I+II, der neue Kindergarten und das neue Mehrzweckgebäude künftig mit CO₂-neutraler Fernwärme versorgt werden.

a.o. EWGV vom 25. August 2021

Die Grobkostenschätzung der o.g. Machbarkeitsstudie war Grundlage der Einladung bzw. Botschaft der a.o. EWGV vom 25. August 2021 zur Genehmigung des Planungskredites

Neubau Mehrzweckgebäude in Höhe von CHF 400'000. Der Planungskredit beinhaltet sowohl die Planungskosten Studienauftrag als auch das Honorar für das Vorprojekt. Die Gesamtkosten für die Erstellung des Mehrzweckgebäudes wurden mit CHF 8.29 Mio. veranschlagt.

Studienauftrag mit Siegerprojekt

Die Kosten aller 4 Wettbewerbsbeiträge wurden durch einen unabhängigen Kostenplaner im Mai 2022 zur Beurteilung berechnet. Die Kostenprüfung der Wettbewerbsprojekte hat ergeben, dass alle 4 Projektstudien die Zielvorgabe aus der Machbarkeitsstudie von rund CHF 8 Mio. inkl. MWST (+/- 25%) Erstellungskosten im Rahmen der Kostengenauigkeit überschreiten.

3 Projektstudien wiesen Erstellungskosten zwischen CHF 9.0 und 9.4 Mio. auf.

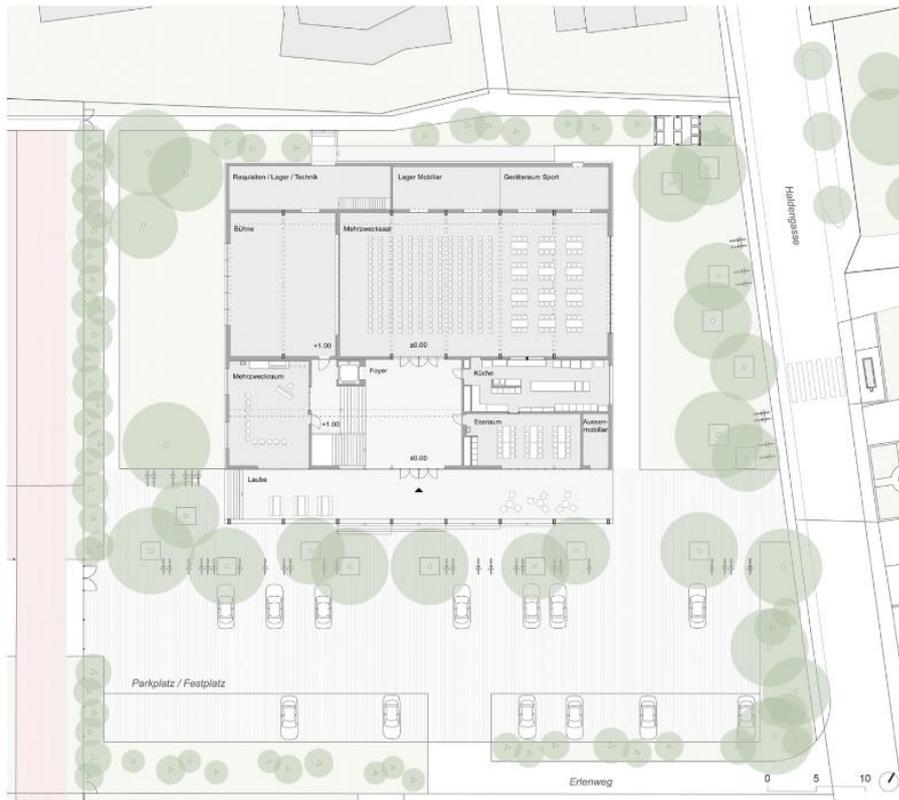
Das Siegerprojekt «MZGZ» von Stump & Schibli Architekten Basel mit Erstellungskosten von CHF 8.3 Mio. stellte die günstigste Projektstudie dar. Die Kosten für die Wärmeerzeugung sind nicht in den Erstellungskosten enthalten.

Phase Vorprojekt

Mit Start der Vorprojektphase konnte mit der AEW Energie AG ein lokaler Energieerzeuger für den Wärmeverbund Zeiningen gewonnen werden. Zudem sollen mit dem Wärmeverbund auch die geplante Wohnüberbauung Aennermatt und die Terrassensiedlung am Stutz mit Fernwärme versorgt werden.

Mit Ausarbeitung des Vorprojektes durch den Generalplaner (Architekt Siegerprojekt) wurden die Erstellungskosten mit einer Genauigkeit von +/- 15% geschätzt. Für die Vergleichbarkeit zu den ursprünglich geschätzten Grobkosten wurde das Projekt in 3 Teilprojekte unterteilt.

- Teilprojekt Mehrzweckgebäude
- Teilprojekt Heizzentrale (Rohbau)
- Teilprojekt Photovoltaikanlage (nicht Bestandteil der Machbarkeitsstudie und des Studienauftrages)



Grundriss Erdgeschoss