

8. Projekt Gemeindehaus

8.1 Neubau Gemeindehaus; Projektkredit CHF 600'000 (inkl. MwSt.)

8.2 Option Tiefgarage; Zusatzkredit Projektierung CHF 50'000 (inkl. MwSt.)

Ausgangslage und Zielsetzungen

Am 27.06.2023 entschieden die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger, das Projekt «Gemeindehaus» auf Grundlage eines Neubauprojekts zu planen. Daraufhin wurde das Raumprogramm mit den Nutzerinnen und Nutzern nochmals überprüft und die Kostenschätzung erhärtet. Die Nutzerbedürfnisse sind in diesem Prozess unverändert geblieben und auch das prognostizierte Investitionsvolumen hat sich lediglich durch die Erhöhung des gesetzlichen Mehrwertsteuersatzes geändert und betrug zu diesem Zeitpunkt CHF 6'621'125.

An der Einwohnergemeindeversammlung vom 24.06.2024 wurde definiert, was, wo und zu welchen Kosten gebaut werden soll.

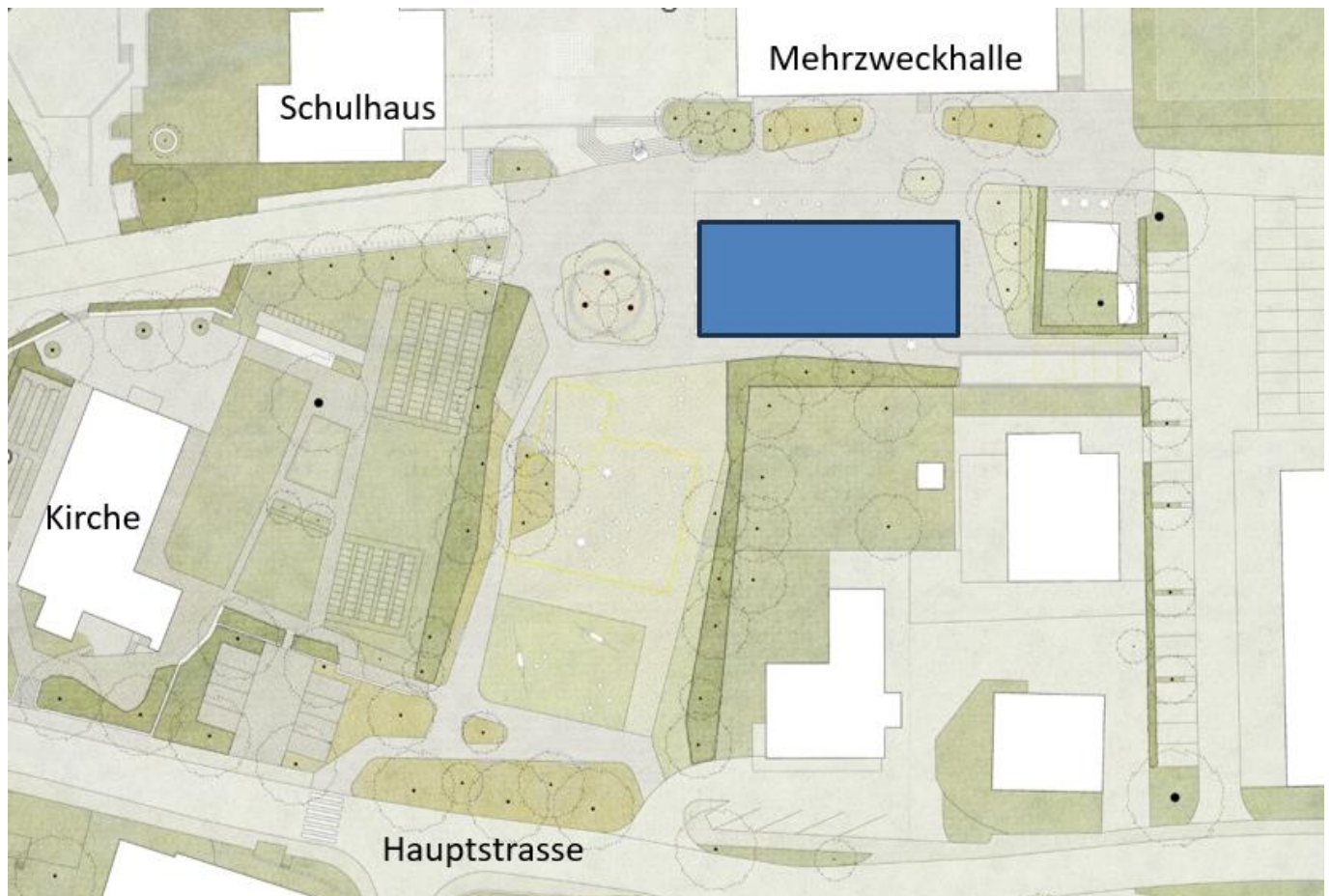
- Gemeindeverwaltung - Bau von flexiblen Büroräumlichkeiten
- Kulturraum - Mehrzweckraum mit Bühne und Foyer
- Bibliothek - flexibler Raum
- Aussenraum - Ort der Begegnung
- Planungssperimeter - Parzellen 274 (Teil Peterhanswiese), 275 (Areal «Altes Schulhaus/Gemeindehaus») und 276 (Parkplatz Friedhof)
- Anlagekosten - CHF 6.6 Mio. inkl. MwSt. (Richtwert +/- 15 %, Stand Teuerung 2023)

Optional soll aufgezeigt werden, wie eine Erweiterung der Räumlichkeiten für die Gemeindeverwaltung und der Bau einer Tiefgarage realisierbar sind.

Nebst der Genehmigung des Pflichtenhefts mit Raumprogramm wurden die Kosten für die Durchführung des Studienauftrags nach Präqualifikation genehmigt.

Verfahren und Ergebnis des Studienauftrags

Der erste Schritt - die sogenannte Präqualifikation, in der die Eignung der Planungsbüros zur Lösung der Aufgabe beurteilt wird - wurde bereits im Frühjahr 2024 durchgeführt. 11 Planungsbüros haben sich für die Projektierung beworben. Auf Empfehlung der gewählten Fachjury hat der Gemeinderat davon 6 Teilnehmer bestimmt, welche dann auf Basis des durch die Gemeindeversammlung am 24.06.2024 genehmigten Pflichtenhefts mit Raumprogramm den Studienauftrag zur Bewerbung erarbeitet haben. Alle eingeladenen Planungsbüros haben eine Studie eingereicht. Die Gemeinde hat eine qualitativ hochstehende Auswahl an Vorschlägen erhalten. Diese wurden durch eine breit aufgestellte Fachjury beurteilt. Der Jurierungsprozess ist nun abgeschlossen und das Siegerprojekt ist bestimmt.



Siegerprojekt

Das Projekt der Stoos Architekten AG, Brugg, hat die Jurierung gewonnen.

Das neue Gemeindehaus ist funktional und sehr kompakt konzipiert. Im Erdgeschoss wird die Bibliothek eingerichtet, die Gemeindeverwaltung ist eingeschossig im Obergeschoss platziert und der Kultursaal ist im Dachgeschoss integriert. Es entstehen grosszügige Aussenräume und ein schön gestalteter «Ort der Begegnung». Das neue Gemeindehaus überzeugt architektonisch als wertiger Massivbau im Kontext mit den bestehenden Gebäuden und dem gesamten Ortsbild.

Das Gebäude ist auf der «Peterhanswiese» angeordnet und richtet sich gegen den öffentlichen Platz. Das Projekt zeichnet sich dadurch aus, dass es das verfügbare Bauland der Gemeinde optimal nutzt. Auf der Gemeindeparzelle entsteht so ein grosszügiger Bereich in Richtung Hauptstrasse. Die Gemeinde hat hier viele Möglichkeiten für die zukünftige Entwicklung. So wäre dort zukünftig zum Beispiel auch ein Gebäude denkbar. Das ist aber nicht Bestandteil der jetzigen Planung. Es besteht die Möglichkeit, dass der Standort des FC-Clubhauses erhalten bleiben kann.

Bau Tiefgarage

Der Bau ist möglich und wird im Projekt als Option aufgezeigt. Dabei erfolgt die Erschliessung ab dem Riedmattweg. Der Entscheid, ob das Projekt mit oder ohne Tiefgarage weitergeplant werden soll, wird mit dem Zusatzkredit getroffen. Der Gemeinderat empfiehlt die Tiefgarage zu realisieren. Das ist langfristig sinnvoll und auch wirtschaftlich. Auf den Zeitpunkt der Realisierung wird für das gesamte Gemeindegebiet ein Parkierungsreglement erarbeitet.

Kosten

Die Kosten für das neue Gemeindehaus (ohne Tiefgarage) werden auf CHF 7.37 Mio. (+/- 15 %, Stand Teuerung Oktober 2024) geschätzt. Der beantragte Kredit für die Projektierung beträgt CHF 600'000.

Die optionale Tiefgarage für 18 Einstellplätze kostet zwischen CHF 700'000 und CHF 800'000 (je nach Baugrund). Der beantragte Zusatzkredit für die Projektierung beträgt CHF 50'000.

Das Projekt ist für die Gemeinde finanziell tragbar.

Fazit und weiteres Vorgehen

Mit dem Projekt der Stoos Architekten AG erhält Niederwil ein Gemeindehaus, welches die Nutzerbedürfnisse bestens erfüllt. Es ist das wirtschaftlichste Projekt, welches auch Optionen für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde schafft.

Mit der Genehmigung des Planungskredits legt die Gemeindeversammlung fest, ob die Projektierung auf Basis des Projekts der Stoos Architekten AG bis zur Ausfertigung des Bauprojekts umgesetzt werden soll. Mit der Abstimmung über den Zusatzantrag wird bestimmt, ob die Planung mit oder ohne Tiefgarage fortgeführt werden soll. Der Kreditantrag für den entsprechenden Baukredit wird dann an der Sommergemeindeversammlung 2026 zum Entscheid unterbreitet. Die Baubewilligungs- und Ausführungsplanung dauert von Juni 2026 bis Juni 2027. Die Bauarbeiten sind unverändert von Sommer 2027 bis Anfang 2029 geplant. Im Rahmen der Aussenraumgestaltung wird dann auch der Abbruch des Alten Schulhauses/Gemeindehauses vollzogen.

Antrag

8.1

Der Verpflichtungskredit von CHF 600'000 (inkl. MwSt.) für die Projektierung des Neubaus Gemeindehaus sei zu genehmigen.

8.2

Der Zusatzkredit von CHF 50'000 (inkl. MwSt.) für die Projektierung einer Tiefgarage sei zu genehmigen.