



GEMEINDE NIEDERWIL AG

Referendumsabstimmung

28. September 2025

Vorlage

Projekt Gemeindehaus

Ablehnung Zusatzantrag: Ausarbeitung einer Projektvariante basierend auf dem 1. Projekt, beinhaltend:

Reduktion Volumetrie und Kosten, gleichbleibende Anordnung der Geschosse, Unterteilung Dachgeschoss in Bibliothek und zusätzlich einen akustischen Proberaum.

Planungskosten: CHF 150'000 (inkl. MwSt.)

Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung vom 24. Juni 2025

Geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Am 27.06.2023 haben Sie entschieden, das Projekt «Gemeindehaus» auf Grundlage eines Neubauprojekts zu planen. Das Raumprogramm wurde anschliessend mit den Nutzerinnen und Nutzern und unter Einbezug aller Vereine nochmals überprüft und die Kostenschätzung erhärtet. Die Nutzerbedürfnisse sind in diesem Prozess unverändert geblieben. 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 27.06.2024 wurde mit sehr deutlicher Zustimmung entschieden, dass folgendes Raumprogramm im obigen Kostenrahmen gebaut werden soll: Flexible Büroräumlichkeiten für die Gemeindeverwaltung, ein Kultursaal mit Bühne und Foyer sowie eine Bibliothek, die flexibel genutzt werden kann. Das war die Grundlage für den anschliessenden Architekturwettbewerb.

Das Projekt der Stoos Architekten AG, Brugg, hat die Jurierung gewonnen. Der geplante Neubau 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. Die WC-Anlagen für sämtliche Nutzungen im Gebäude befinden sich im Erdgeschoss und sind auch von aussen her barrierefrei zugänglich. Ein grosszügiges Treppenhaus und ein leistungsfähiger Lift über alle Geschosse erschliessen das Gebäude. Im Untergeschoss sind die Technikräume und das Archiv untergebracht. Die Kosten für das neue Gemeindehaus werden auf CHF 7.37 Mio. (+/- 15 %, Stand Teuerung Oktober 2024) veranschlagt. Der Bau einer Tiefgarage für 18 Einstellplätze ist möglich und kostet zusätzlich zwischen CHF 700'000 und CHF 800'000 (je nach Baugrund).

Die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger haben an der Einwohnergemeindeversammlung vom 24.06.2025 entschieden, dass die weitere Projektierung auf Basis des Projekts der Stoos Architekten AG mit vorstehender Raumanordnung und Tiefgarage bis zur Ausfertigung des Bauprojekts umgesetzt wird. Die vom Gemeinderat beantragten Planungskredite von CHF 600'000 (Gemeindehaus) und CHF 50'000 (Option Tiefgarage) wurden deutlich angenommen.

An der gleichen Versammlung haben Vereinsvertreter einen Zusatzantrag unterbreitet. Dieser sieht vor, dass eine alternative Variante für das Gemeindehaus ausgearbeitet wird. In dieser Projektvariante soll der Kultursaal im Erdgeschoss angeordnet werden. Die Bibliothek soll ins Dachgeschoss verlegt und dort noch ein zusätzlicher akustischer Proberaum eingeplant werden. Die Gemeindeverwaltung bleibt unverändert im Mittelgeschoss. Die Projektierung dieser Variante kostet CHF 150'000 (inkl. MwSt.). Dieser Antrag wurde mit grosser Mehrheit (114 Nein-, 38 Ja-Stimmen, 22 Enthaltungen) abgelehnt. Gegen diesen Beschluss wurde mit 480 Unterschriften das Referendum ergriffen. Mit dem Zustandekommen des Referendums erhalten die Stimmberechtigten erneut die Gelegenheit, über diesen Zusatzantrag abzustimmen.

Zum weiteren Vorgehen: Wenn das Referendum angenommen wird, wird die im Zusatzantrag geforderte Projektvariante ausgearbeitet und auf den gleichen Planungsstand wie das vom Gemeinderat am 24.06.2025 vorgestellte Projekt gebracht. Voraussichtlich an der Sommergemeindeversammlung 2026 wird dann darüber abgestimmt, ob die Projektvariante des Gemeinderates oder ob die Projektvariante des Referendumskomitees definitiv bis zur Ausfertigung des Bauprojekts weiterbearbeitet wird. Voraussichtlich an der Sommergemeindeversammlung 2027 wird über den finalen Baukredit entschieden.

Bei einer Ablehnung des Referendums werden die an der Einwohnergemeindeversammlung vom 24.06.2025 bewilligten Planungskredite ohne Verzug umgesetzt und der Zusatzantrag des Referendumskomitees nicht mehr weiterverfolgt. Der Baukredit kann voraussichtlich an der Wintergemeindeversammlung 2026 zum Entscheid unterbreitet werden.



Weitere Informationen zur Vorlage sind auf der Website der Gemeinde abrufbar.

Argumentarium und Empfehlung des Gemeinderates

- Unser Dorf bekommt genau das, was es braucht

Das Raumprogramm wurde sehr sorgfältig zusammen mit den Nutzerinnen und Nutzern sowie mit allen Vereinen erarbeitet. Im Sommer 2024 wurde das Raumprogramm sehr deutlich genehmigt. Im ganzen Prozess waren alle Beteiligten gut eingebunden. Wir haben uns stets überlegt, was wirklich wichtig ist und was wir uns auch leisten wollen. Wir brauchen eine Gemeindeverwaltung, einen Kultursaal und eine Bibliothek – nicht mehr!

Der Kultursaal wird zur Hauptsache durch unsere musikalischen Vereine und für vielseitige kulturelle Veranstaltungen genutzt. Für diese Nutzungen überwiegen die Vorteile des Kultursaals im Dachgeschoss sehr deutlich. Der dadurch mögliche hohe Raum hat eine sehr schöne Gesamtwirkung. Das Raumgefühl und die Akustik sind viel besser als im Erdgeschoss. Die Sicherheit und Zugänglichkeit sind dabei absolut gewährleistet. Die bereits eingebrachten Vorschläge (grösserer Lift, zweites Behinderten-WC) werden in der weiteren Projektbearbeitung berücksichtigt und können problemlos umgesetzt werden.

Selbstverständlich wäre es praktisch, einen zusätzlichen Raum zu haben, wie dies vom Referendumskomitee gewünscht wird. Die während der Planung gemachten Erhebungen zeigen jedoch deutlich, dass bei einem Wegfall der Nutzung durch die musikalischen Vereine der Kultursaal im Erdgeschoss nur eine sehr geringe Auslastung hat. Der Festbetrieb, in dem die Vorteile einer Anordnung im Erdgeschoss hauptsächlich zum Tragen kommen, findet nur wenige Male im Jahr und primär im Sommer statt. Hier sieht der Gemeinderat vor allem die Nutzung des grosszügigen Aussenraums im Vordergrund und wohl eher selten die des Kultursaals.

Auch die Bibliothek ist im Erdgeschoss am richtigen Ort. So ist ein einfaches Kommen und Gehen möglich. Mit den grossen Fensterfronten ist die Bibliothek einladend und präsent. Dank ihrer multifunktionalen Einrichtung bietet sie auch Raum für verschiedenste Anlässe. Der Kultursaal im Dachgeschoss nutzt die Höhe der Dachschräge wunderbar aus. Eine Höhe, welche die Bibliothek nicht braucht, der Kultursaal aber schon.

Eine Anordnung des Kultursaals im Erdgeschoss hätte aber auch eine Umplatzierung der WC-Anlagen zur Folge. Diese würden im Untergeschoss angeordnet und hätten so den Vorteil der zentralen und barrierefreien Zugänglichkeit von aussen verloren.

- Referendumsvariante verursacht Mehrkosten

Die Annahme des Referendums verursacht Mehrkosten: Erstens durch die zusätzliche Planung (CHF 150'000) und zweitens durch die Vergrösserung des Bauvolumens. Die Projektvariante des Referendumskomitees sieht zwei grosse Räume anstelle von einem vor. Der Proberaum für die Musik müsste wegen der Grösse des Vereins auch für die Proben ähnlich gross sein wie der aktuell geplante Kultursaal. Dadurch wird das Gebäude deutlich grösser und deswegen entsprechend teurer. Ein Kultursaal im Erdgeschoss ist zudem konstruktiv aufwändiger, da er höher und stützenfrei sein muss. Im Dachgeschoss ist diese Konstruktion quasi gratis - das Giebeldach mit der luftigen Höhe und dem grossen Volumen wird durch die Bauordnung vorgegeben. Die genauen Mehrkosten wären erst nach der Planung klar. Der Gemeinderat rechnet aber mit einem siebenstelligen Betrag. Zudem geht der Gemeinderat auch davon aus, dass der genehmigte Planungskredit von CHF 600'000 für das insgesamt teurere Projekt ebenfalls erhöht werden müsste.

In diesem Sinne dankt der Gemeinderat allen Stimmberechtigten für die Unterstützung. Der Gemeinderat gibt folgende Abstimmungsempfehlung ab:

NEIN zum Referendumsbegehren.

Stellungnahme der Finanzkommission

Die Finanzkommission bezieht sich in ihrer Stellungnahme ausschliesslich auf die finanziellen Auswirkungen des Referendums auf die Gemeindefinanzen.

Die per Rechnungsabschluss 2024 aktualisierte Aufgaben- und Finanzplanung, in der das Gemeindehausprojekt mit CHF 7.37 Mio. sowie Zusatzkosten für die Tiefgarage von CHF 700'000 - 800'000 berücksichtigt sind, weist einen prognostizierten Höchststand der Pro-Kopf-Verschuldung von CHF 3'443 im Jahr 2031 aus. In dieser Prognose enthalten sind Steuerfusserhöhungen von heute 103 % auf 107 % im Jahr 2028 und auf 110 % im Jahr 2030.

Gemäss den Vorgaben des Kantons kann eine Pro-Kopf-Verschuldung bis CHF 2'500 als tragbar eingestuft werden. Eine weitere Erhöhung der Nettoverschuldung - als Folge der voraussichtlich deutlich höheren Investitionskosten der vom Referendumskomitee vorgeschlagenen Projektvariante - über die prognostizierten CHF 3'443 hinaus erachtet die Finanzkommission daher als äusserst problematisch. Sie schliesst nicht aus, dass bei Realisierung der Projektvariante des Referendumskomitees eine zusätzliche Steuerfusserhöhung erforderlich wird.

Die Finanzkommission empfiehlt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern deshalb, auf zusätzliche Projektierungsausgaben - und damit auch auf die vermutlich deutlich teurere Projektvariante des Referendumskomitees - zu verzichten.

Die Finanzkommission gibt folgende Abstimmungsempfehlung ab:

NEIN zum Referendumsbegehren.

JA zum neuen Gemeindehaus – mit Kultursaal im Erdgeschoss!

Wir danken dem Gemeinderat für das Engagement und die Planung des neuen Gemeindehauses. Moderne Verwaltungsräume, Platz für Kultur und Begegnung – das ist entscheidend für die Zukunft unserer Gemeinde.

Die Mehrheit der nutzenden Vereine hat einen klaren Wunsch: **Der Kultursaal soll ins Erdgeschoss!** Und das aus guten Gründen:

- **Mehr Leben und Begegnung:** Der Saal im EG fällt auf, lädt ein und lässt sich bei gutem Wetter direkt mit dem Aussenbereich kombinieren. Besucher können sich an Veranstaltungen, Schulanlässen, GV, Seniorenanlässen, Kindertreffen, oder bei Vermietungen (Geburtstage, Beerdigungen, Vereinsanlässe, Kasperltheater, usw.) **frei zwischen Kultursaal und Aussenbereich bewegen. Im Sommer wäre es wenig einladend, an Veranstaltungen im Dachsaal teilzunehmen. Bei schönem Wetter sind auch grössere Veranstaltungen möglich.**
- **Einfache Zugänglichkeit / Barrierefreiheit:** Im Kultursaal gehen viele Leute gleichzeitig ein und aus. Auch Eltern mit Kinderwagen oder ältere Menschen. Nur ein Kultursaal im Erdgeschoss ermöglicht den direkten Zugang ohne Stau auf Treppen und Wartezeiten am einzigen Lift.
- **Einfache Logistik:** Kein mühsames Tragen von Catering, Getränken, Material oder Kulissen über Treppen in den zweiten Stock. Die Anlieferung ins EG ist unkompliziert und spart Zeit.
- **Flexiblere Nutzungsmöglichkeiten:** Mit dem Kultursaal im EG und dem akustischen Proberaum im 2. OG können Vereine parallel aktiv sein und Terminkollisionen unter den Vereinen werden vermieden. Die Auslastung wird damit erhöht.
- **Sicherheit im Notfall:** In einem Notfall ist die Evakuierung aus dem EG deutlich schneller und sicherer, besonders für Kinder, Seniorinnen und Senioren und Menschen mit eingeschränkter Mobilität.

Die geringe Mehrinvestition von **CHF 150'000.00** (maximal !!!) für die Planung eines zweckmässigen, durchdachten Baus, welcher auch kommenden Generationen Mehrwert bietet, lohnt sich für eine lebenswerte Zukunft Niederwils und Nesselbachs!

Mit Ihrem **«JA»** auf dem Stimmzettel öffnen Sie die Tür zu einem genialen Projekt mit einem Kultursaal im Erdgeschoss für alle.

Die Vereine danken Ihnen herzlich für Ihre Unterstützung!

STV Niederwil · Theaterfreunde Niederwil · Seniorenteam Niederwil-Nesselbach ·
FTV Niederwil · Jubla Niederwil · Vorstand des Gewerbeverein Reusstal ·
Theatergruppe Niederwil-Nesselbach · Seniorenrat Niederwil-Nesselbach · sowie viele Mitglieder von anderen Vereinen