



Vereine Zeiningen

Bedarfsplanung und Variantenprüfung





Impressum

Auftraggeberin	Gemeinde Zeiningen Kirchweg 26 4314 Zeiningen
Projektnummer	19061.8
Datei	19061.8_Zeiningen_Bedarfsplanung Vereine_201211.docx
Berichtversion	11.12.2020
Berichtverfasser	Lara Sciuto / lara.sciuto@kontextplan.ch Chantal Dräyer / chantal.draeyer@kontextplan.ch
Genehmigung Auftraggeberin	



Inhaltsverzeichnis

1. Kontext	5
1.1 Ausgangslage und Auftrag	5
2. Bedarfserhebung	6
2.1 Grundlagen	6
2.2 Arbeitsgruppe	6
2.3 Raumbedarf	7
2.4 Belegung	8
3. Variantenarbeit	10
3.1 Variantenstudie	10
3.2 Grobkostenschätzung	11
3.3 Finanzpolitikszenarien	13
3.4 Variantenvergleich	14
4. Empfehlung	18
5. Weiteres Vorgehen	19
Anhänge	20
1 Vereinsliste	21
2 Raumprogramm	22
3 Belegungsübersicht	24
4 Schemapläne Varianten	33
5 Grobkostenschätzung	37
6 Steuerfuss	48



Abbildungen und Tabellen

Abbildung 1: Darstellung Vorgehen	5
Abbildung 2: Arbeitsgruppe Vereine	6
Abbildung 3: Umfrage Raumbedarf pro Verein, Oktober 2020	7
Abbildung 4: Übersicht Raumprogramm pro Variante	7
Abbildung 5: Umfrage Raumbelegung pro Verein, Oktober 2020	8
Abbildung 6: Belegung Sporthalle	8
Abbildung 7: Belegungsbedarf Sporthalle durch Vereine	9
Abbildung 8: Belegungsbedarf Mehrzweckhalle durch Vereine	9
Abbildung 9: Var. MINI	10
Abbildung 10: Var. MIDI	10
Abbildung 11: Var. MAXI	10
Abbildung 12: Grobkostenschätzung der Varianten, in Modulen	12
Abbildung 13: Verschuldung pro Kopf der Varianten, bei gleichbleibendem Steuerfuss	13
Abbildung 14: Verschuldung pro Kopf der Varianten, bei erhöhtem Steuerfuss	14
Abbildung 15: Übersicht Raumprogramm pro Variante mit Kosten	17
Abbildung 16: Projektplan	19



1. Kontext

1.1 Ausgangslage und Auftrag

Die Begleitgruppe mit Mitgliedern aus Schule, Schulpflege, Bauverwaltung und Gemeinde unter dem Vorsitz der Gemeindepräsidentin, Gisela Taufer, haben mit externer Unterstützung durch die Firma KONTEXTPLAN im 1. Quartal 2020 ein Gesamtkonzept für die Schulraumplanung erarbeitet. Die Planungsarbeiten betrafen Kindergarten und Primarschule an den Standorten Brugglismatt und Mitteldorf. Das Gesamtkonzept umfasst ein Sollraumprogramm bis 2035, das die wichtigsten Bedürfnisse abdeckt, basierend auf den Empfehlungen für eine zeitgemässe Schule.

Ausgangslage

Das Resultat mit Empfehlungen wurde dem Gemeinderat am 09. März 2020 präsentiert und an der Klausurtagung vom 27.03.2020 abschliessend behandelt.

Der Gemeinderat hat sich entschieden, die Variante 3, welche einen Neubau für den Zyklus 1 und einen Anbau der Turnhalle vorsieht, weiterzuverfolgen. Mit diesem Entscheid wurde auch für die Zentralisierung der Schultätigkeit am Standort Brugglismatt entschieden und somit für die Aufhebung des Standortes Mitteldorf inklusive der Mehrzweckhalle.

Verschiedene Vertreter*innen der Vereine von Zeiningen haben gegenüber dem Gemeinderat die Ablehnung dieser Variante kundgetan, da diese vorliegende Projektvariante die Bedürfnisse der Vereine nicht genügend abdeckt. Gefordert wird statt des vorgeschlagenen Anbaus an der Turnhalle Brugglismatt 2 der Neubau eines Mehrzweckgebäudes auf Ännermatt.

Für dieses Mehrzweckgebäude existiert bereits eine Projektskizze aus dem Jahr 2014, die durch die Gemeinde nicht weiterverfolgt wurde. Diese basiert auf einer Bedarfserhebung bei den Vereinen aus dem Jahr 2010.

Der Gemeinderat von Zeiningen hat beschlossen, die Umsetzung der Schulraumplanung zu unterbrechen und die Bedürfnisse der Vereine in die weitere Arbeit einzubeziehen.

Auftrag

KONTEXTPLAN wurde beauftrag, eine zusätzliche Variante zu erarbeiten, welche die Vereinsbedürfnisse erfüllt, um schliesslich zu einem breit abgestützten, gemeinsamen Projekt für Schule und Vereine zu kommen.

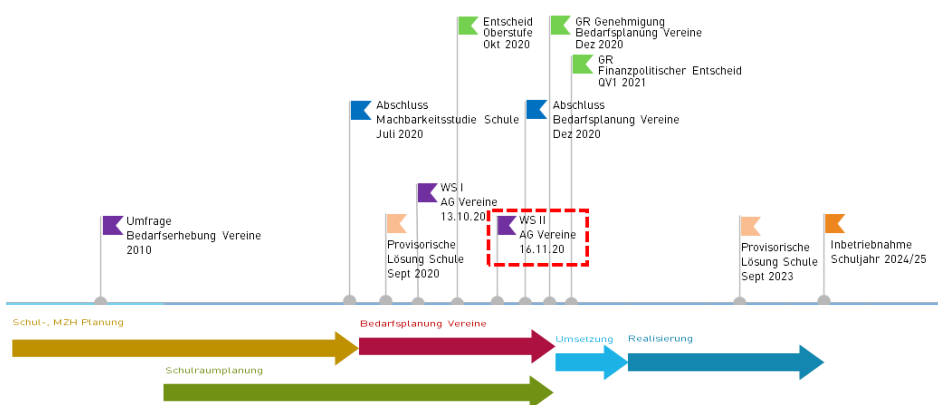


Abbildung 1: Darstellung Vorgehen



2. Bedarfserhebung

2.1 Grundlagen

- [1] Bedarfserhebung für neues Mehrzweckgebäude 2010, Pöga
- [2] Raumbedarf für neues Mehrzweckgebäude 2014, Pöga
- [3] Vereinsliste Zeiningen, Stand 22.08.2020, Gemeindeverwaltung
- [4] Belegungsplan Sporthallen 2020-2021, Stand 10.2020, Gemeindeverwaltung
- [5] Schulraumplanung Phase 2 Lösungskonzeption, 09.03.2020, Kontextplan
- [6] Raumbedarf u. Raumbelugung Vereine, Workshops 13.10.2020/16.11.2020

2.2 Arbeitsgruppe

Für die Bearbeitung des Projektes wird eine Arbeitsgruppe aus legitimierten Vertretungen der Vereine (für die aktuelle Vereinsliste, siehe Anhang 1) eingesetzt, welche an zwei Workshops teilnimmt:

Wagner Hans	Faustball
Hasler Sabine	Fitness Gruppe
Suter Pamela / Vogel Denise	Frauenriege Zeiningen
Kägi Fabian / Waldmeier Diana	Fussballclub
Rauschenbach Jörg	Kochclub Miracoli
Börlin Thomas	Kochclub Zeiningen
Graf Daniel	Kulturförderverein
Freiermuth Fritz / Stierli Werner	Männerchor Zeiningen
Jeck Peter	Männerriege Zeiningen
Brogli Christine	Musikgesellschaft Zeiningen
Sacher Valentin	Musikschule Unteres Fricktal
Scharf Gaby	Samariterverein Zeiningen
Schibli Meinrad	Sport- und Turnverein (STV)
Kägi Andy	Theaterverein und Kulturförderverein
Schneider Daniel	Velo- und Motoclub Zeiningen (VMC)
Löpfe Jacqueline	Volleyballclub

Vereinsvertretung

Abbildung 2: Arbeitsgruppe Vereine

Diese Arbeitsgruppe wird unterstützt durch folgende Vertreter aus der Gemeinde sowie durch das externe Planungsteam:

- _ Gisela Taufer, Gemeindepräsidentin
- _ Sheena Heinz, Gemeindeschreiberin
- _ Ralf Wunderlin, Gemeinderat, Ressort Schule
- _ Fredy Studer, Gemeindevizepräsident
- _ Alexander Kohler, Gemeinderat Ressort Hochbau
- _ Reto Bienz, Hauswart
- _ Lara Sciuto, Kontextplan
- _ Chantal Dräyer, Kontextplan
- _ Matthias Reitze, Kontextplan

Gemeindevertretung



2.3 Raumbedarf

An einem ersten Workshop am 13.10.2020 wird mit der Arbeitsgruppe aus den Vereinsvertretern der Raumbedarf erarbeitet. Als Grundlage dient hierbei die Bedarfserhebung aus dem Jahr 2010 [1] sowie das daraus resultierende und optimierte Raumprogramm aus dem Jahr 2014 [2].

Die Vereinsvertreter werden vorgängig gebeten, ihren Raumbedarf in den Vereinen abzuholen und in einem Formular festzuhalten.

Raumbedarf Vereine

Verein	Anzahl Mitglieder	Kontakt Person	Tel/Mail
Raum Tabelle			
Raum	Bedarf	Anforderungen an den Raum	Bemerkungen
	Der Verein wird diesen Raum benutzen [Ja] [Nein]	Betrieb (Welche Aktivitäten finden hier statt?) Masse (z.B Grösse, Aufteilung, ...) Ausstattung (z.B Stauraum, Licht/ Zugänge (zu andere Räumen, zum Aussenraum, ...) Lage (ebenerdig, im Untergeschoss, ...) Diverses	

Abbildung 3: Umfrage Raumbedarf pro Verein, Oktober 2020

Ziel des Workshops ist die Identifizierung der Bedürfnisse, welche im vorliegenden Projekt „Anbau Turnhalle Brugglismatt 2“ [5] nicht abgedeckt sind, als Grundlage für die Erarbeitung eines alternativen Projektes.

Der Raumbedarf wird in zwei Gruppen „Sport“ und „Kultur“ erarbeitet, es werden dabei quantitative und qualitative Parameter erfasst. Schliesslich wird der erarbeitete Bedarf einer Gewichtung (Priorisierung/Wertung der Bedürfnisse) durch die Arbeitsgruppe selbst unterzogen.

Daraus entsteht ein Raumprogramm in drei Varianten MINI - MIDI - MAXI. Zusammengefasst verhalten sich die Varianten in der Übersicht wie folgt:

Raumprogramm
MINI - MIDI - MAXI

	Bedarf (Raumprogramm)			Fläche		Anzahl Hallen			P. Belegung Kulturhalle	
	Maximal (Workshop 13.10)	Reduziert	minimal	Nutzfläche Innenraum neu	Nutzfläche Innenraum neu + bestand	Sporthalle	Kulturhalle	Sothalle	Konzert	Bankett
Variante 2010 PöGa		●		1043	2197	2	1		650	420
Variante 2020 Anbau			●	674	1828	2		1	310	200
Variante Mini		●		1045	2199	2		1	410	270
Variante Midi	●			1415	2569	2		1	540	350
Variante Midi + Anbau	●			1865	3019	3	1		540	350
Variante Maxi	●			2096	3250	3	1		540	350

Abbildung 4: Übersicht Raumprogramm pro Variante

Das detaillierte Raumprogramm, wie es der Variantenstudie zugrunde liegt, findet sich im Anhang 2.

Variante « 2010 Pöga » und Variante « 2020 Anbau » dienen als Vergleich zu den neu erarbeiteten Varianten MINI - MIDI (mit/ohne Anbau)- MAXI.



Variante MINI sieht den Neubau der Mehrzweckhalle inkl. Nebenräume vor, allerdings mit den bereits reduzierten Flächen pro Raum. Die Mehrzweckhalle soll auch für (leichte) Sportnutzungen zur Verfügung stehen.

Variante MIDI enthält ebenfalls den Neubau der Mehrzweckhalle, diesmal mit den optimalen Flächen pro Raum gemäss Workshop und der zusätzlichen Option des Anbaus einer 3. Sporthalle am Brugglistmatt 2 zur Vereinsnutzung.

MAXI dagegen sieht sowohl den Neubau der Mehrzweckhalle für die rein kulturellen Nutzungen und mit optimalen Raumgrössen vor, wie auch den Neubau einer BASPO Sporthalle für die Vereine. Der Anbau der Schulsporthalle bleibt somit als spätere Ausbauoption bestehen.

2.4 Belegung

Zur Überprüfung der Raumbelegung und Verifizierung des Raumbedarfes werden die Vereinsvertreter gebeten ihre Belegungen je Raum mitzuteilen.

Raumbelegung Vereine

Raumbezeichnung	Anlässe	Frequenz (Wöchentlich, Monatlich, Jährlich)	Tage / Zeiten
Sporthalle (Einfachhalle)	Training Basketball Junior, Senior	Wöchentlich	DO 18h – 22h
Sporthalle (Zwei Hallen)	Turnier Basketball	2x Jährlich	SA – SO 10-11.05.20, SA – SO 22-23.11.20

Abbildung 5: Umfrage Raumbelegung pro Verein, Oktober 2020

Ziel ist die Klärung von Fragestellungen wie: Welcher Raum wird wann von wem genutzt, wie regelmässig wird ein Raum genutzt, gibt es unlösbare Belegungskonflikte, sind Räume überbelegt?

Für die Belegung der Sporthalle wird folgende Ausgangslage erarbeitet:

Raumkapazität Sporthalle



Abbildung 6: Belegung Sporthalle



Durch die Nutzung der Schule (inkl. zukünftigem Klassenzuwachs) und der benötigten Belegung durch den Hauswart (rot / violett / grau) ergibt sich eine Belegung von 32 Lektionen pro Woche für die beiden Sporthallen Brugglismatt 2. Die Restkapazität von 28 Lektionen (grün) sind frei zur Vereinsnutzung.

Die Belegungsumfrage bei den Sportvereinen ergibt einen Bedarf von 32 Lektionen. Wobei 7 Lektionen davon (Fussballclub) nur saisonal (in den Wintermonaten) anfallen. Eine Überbelegung der Sporthallen ist somit zu bestätigen. Für die detaillierten Belegungsübersichten je Raum siehe Anhang 3.

Bedarf Sporthalle

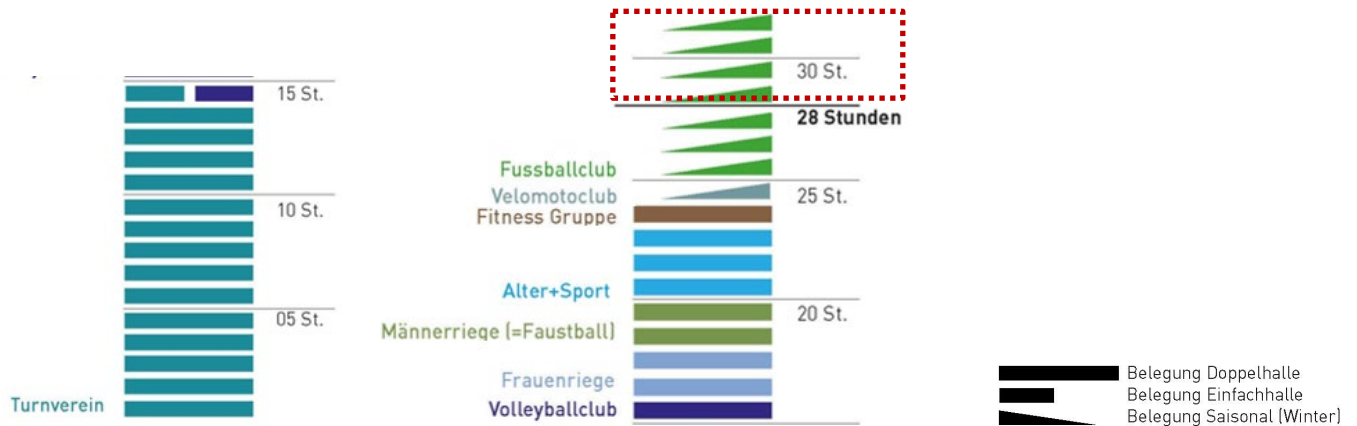


Abbildung 7: Belegungsbedarf Sporthalle durch Vereine

Am zweiten Workshop vom 16.11.2020 werden Möglichkeiten und Synergien diskutiert. Dabei eröffnet sich die Option, die leichten Sportarten (z.B. Alter + Sport, Velomotoclub, Kinderturnen) in der neuen Mehrzweckhalle unterzubringen, um die Überbelegung der Sporthallen Brugglismatt 2 aufzufangen, ohne den Bedarf an eine 3. Sporthalle anmelden zu müssen.

Für die Belegung der neu zu erstellenden Mehrzweckhalle werden insbesondere die Wochenenden angeschaut, da sich aus den Vereinsbelegungen für die Halle selbst (gilt nicht für Nebenräume, wie Küche etc.) kaum (bis keine) fixe Wochentagsbelegungen (ausser: Musikgesellschaft) ergeben haben.

Bedarf Mehrzweckhalle

Durch Aufsummieren der erarbeiteten Mehrzweckhallennutzungen ergibt sich eine Belegung von 13 Wochenenden pro Jahr für die Halle. Es besteht also aus Sicht der Belegung die Möglichkeit diese Räumlichkeiten auch anderweitig (für Schulveranstaltungen, Gemeindeversammlungen, Anlässe oder leichte Sportanlässe) zu nutzen.

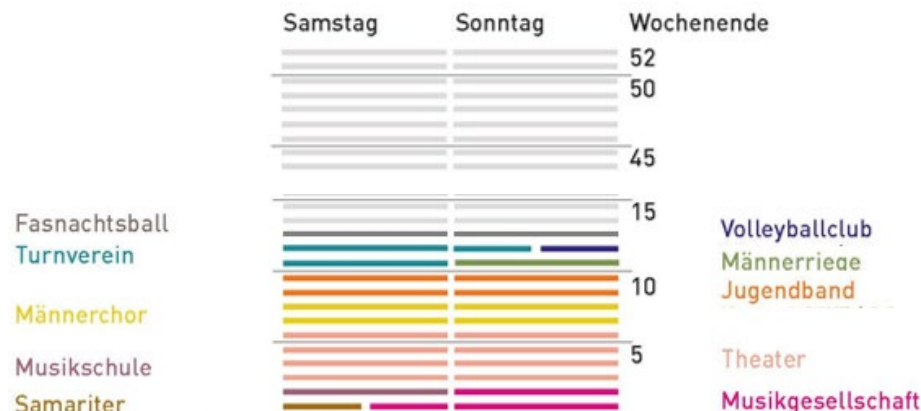


Abbildung 8: Belegungsbedarf Mehrzweckhalle durch Vereine



3. Variantenarbeit

3.1 Variantenstudie

Aus den erarbeiteten Erkenntnissen werden folgende 3 Varianten erarbeitet:

MINI: Neubau Mehrzweckgebäude

- Raumprogramm «reduziert»
Belegung 410 P. Konzertbestuhlung, 270 P. Bankettbestuhlung
- 2 Sporthallen im Bestand BR2
- 1 Mehrzweckhalle für Nutzung Kultur + Sport (leicht) als Neubau

Variante MINI

MIDI: Neubau Mehrzweckgebäude + Option Anbau Sporthalle BR2

- Raumprogramm «maximal»
Belegung 540 P. Konzertbestuhlung, 350 P. Bankettbestuhlung
- 2 Sporthallen im Bestand BR2
- 1 Mehrzweckhalle für Nutzung Kultur als Neubau
- Option: Anbau einer 3. Turnhalle Brugglismatt für Sportvereine

Variante MIDI

MAXI: Neubau Mehrzweckgebäude + Neubau BASPO Sporthalle

- Raumprogramm «maximal»
Belegung 540 P. Konzertbestuhlung, 350 P. Bankettbestuhlung
- 2 Sporthallen im Bestand BR2
- 1 Mehrzweckhalle für Nutzung Kultur als Neubau
- 1 BASPO Sporthalle für Nutzung Sport als Neubau

Variante MAXI

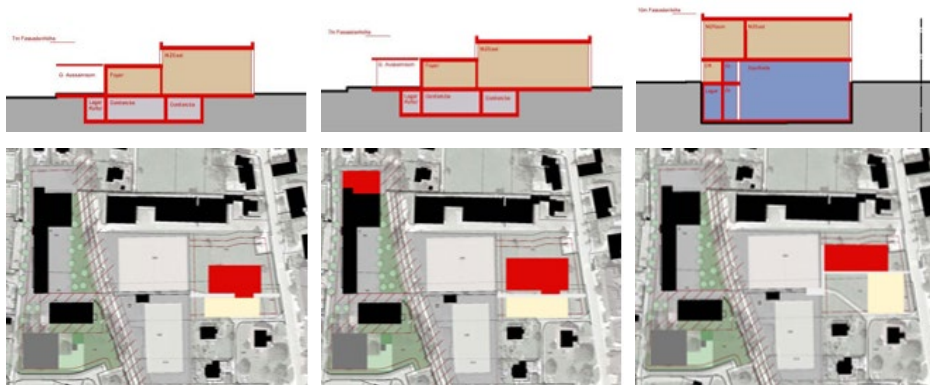


Abbildung 9: Var. MINI

Abbildung 10: Var. MIDI

Abbildung 11: Var. MAXI

Alle drei Varianten setzen sich aus Massnahmenmodulen zusammen. Diese beinhalten die Kosten für Neubauten, Anbauten, Umgebungsarbeiten und Parkierung (siehe Kap. 3.2).

Massnahmenmodule

Für die detaillierteren Schemapläne pro Variante siehe Anhang 4.



3.2 Grobkostenschätzung

Die erforderlichen Massnahmen zur Umsetzung der dargestellten Lösungskonzepte werden geprüft und eine Einschätzung über die Kosten verfasst. Eine entsprechende Schätzung des Finanzbedarfs mit einer Genauigkeit von $\pm 25\%$, soll als Entscheidungsgrundlage insbesondere im Variantenvergleich dienen.

Die vorliegende Grobkostenschätzung enthält keine Instandhaltungs- u/o Instandsetzungsmassnahmen, diese sind im Bericht der Schulraumplanung Phase 2 [5] dargestellt. Auch sind keine Anpassungen im Bestand vorgesehen.

Es gelten folgende Bedingungen für die Bearbeitung der Lösungskonzepte:

- Behindertengerechte Ausstattung ist bei den Neubauten eingerechnet. Bei Umbauten von bestehenden Liegenschaften nicht (Prüfung Procap).
- Keine Berücksichtigung von Anforderungen an Niedrigenergiestandards wie Minergie etc. Es wird das kantonale Energiegesetz berücksichtigt.
- Brandschutzkonzepte im Bestand müssen bei Umbau/Sanierung überprüft und ggf. angepasst werden. Dies ist in den nachfolgenden Kostenmodulen nicht eingerechnet (Prüfung Feuerpolizei / Gebäudeversicherung).
- Keine Berücksichtigung der Kosten für Grundwasser- oder Hochwasserschutzmassnahmen, keine Berücksichtigung des möglichen Mehraufwandes aufgrund Denkmalpflege und ISOS Perimeter am Standort Mitteldorf.
- Die Kosten beinhalten BKP 2 (+3) inkl. Honorare, exkl. Baunebenkosten, Ausstattung, Möblierung und Reserven.
- Die Kosten- und Mengenangaben in den Elementen enthalten keine Reserven. Die Reserven für Unvorhergesehenes sind offen ausgewiesen.

Für die Betrachtung der ausgewählten Massnahmen sind Kosten-Module entwickelt worden, die es ermöglichen, einfache Verknüpfungen für ein besseres Verständnis vorzunehmen. Diese Module dienen zur Diskussion unter den Mitgliedern der Arbeitsgruppe. Die Kostenberechnung dient in dieser Phase der Planung nicht als Kostenvoranschlag, sondern als Kostenrichtwert.

Kostenberechnung

Für die Kostenangaben der einzelnen Elemente wurden Einheitspreise aus kürzlich ausgeführten oder in Ausführung stehenden Projekten entnommen (Elementkostenmethode, e-BKP-H) Die effektiven Baukosten sind abhängig von den Ausführungsgrössen und deren Qualitäten. Neben den Terminen, den Quantitäten und der Auswirkung der Baukonjunktur sind im vorliegenden Projekt auch der Projektentwicklung besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Kosten für allfällige Teuerungen sind nicht berücksichtigt (Regelung über Index). Die Kostenberechnung geht von folgenden Vorgaben aus:

- Kostengenauigkeit: $\pm 25\%$
- Beträge auf CHF 1'000. – gerundet
- Inklusiv Mehrwertsteuer von 7.7%.
- Züricher Baukostenindex: Basis 01.04.2010, Stand 01.04.2019

Grobkostenschätzung $\pm 25\%$

Generelle Bedingungen

Kosten-Module

Kostenberechnung, Methode



Die folgende Übersicht stellt die Kosten pro Modul und Variante zusammenfassend dar. Nicht enthalten sind die Kosten für die zu erstellende Erschliessung Ännermatt, da diese noch zu klären und nicht variantenspezifisch ist.

Im Anhang 5 sind die Module mit ihrer Herleitung dargestellt. Als Grundlage für die Kostenschätzung gelten die Schemapläne (Anhang 4).

Sämtliche darauf basierenden Projekte müssen in einer späteren Phase ganzheitlich neu betrachtet werden. Die Kostenberechnung dient in dieser Phase als Kostenrichtwert und soll als Grundlage zum Variantendiskurs beitragen.

Variante	Module	Kosten
Variante MINI Neubau Mehrzweckgebäude MINI	Modul 01: Neubau Mehrzweckgebäude MINI	6'305'000.-
	Modul 02: Anbau Sporthalle BR2	-
	Modul 03: Umgebung Ännermatt	688'000.-
	Modul 04: Parkierung Ännermatt	270'000.-
	Modul 05: Erschliessung (Anpassung Zufahrt)	?
	Total	7'263'000 CHF
Variante MIDI Neubau Mehrzweckgebäude MIDI + Option: Anbau Sporthalle BR2	Modul 01: Neubau Mehrzweckgebäude MIDI	7'981'000.-
	Modul 02: Anbau Sporthalle BR2 (Option)	(2'160'000.-)*
	Modul 03: Umgebung Ännermatt	578'000.-
	Modul 04: Parkierung Ännermatt	360'000.-
	Modul 05: Erschliessung (Anpassung Zufahrt)	?
	Total inkl. *Option Anbau Sporthalle BR2	8'919'000 CHF 11'079'000 CHF
Variante MAXI Neubau Mehrzweckgebäude MAXI + Sporthalle BASPO	Modul 01: Neubau Mehrzweckgebäude MAXI mit Sporthalle BASPO	11'185'000.-
	Modul 02: Anbau Sporthalle BR2	0.-
	Modul 03: Umgebung Ännermatt	576'000.-
	Modul 04: Parkierung Ännermatt	410'000.-
	Modul 05: Erschliessung (Anpassung Zufahrt)	?
	Total	12'171'000 CHF

Abbildung 12: Grobkostenschätzung der Varianten, in Modulen



3.3 Finanzpolitikszenarien

Die in Kapitel 3.2 dargestellten Kosten bilden die Grundlage für finanzpolitischen Szenarien. Sie zeigen die Entwicklung der Pro-Kopf-Verschuldung von 2020 bis 2030 der 3 Varianten Mini, Midi, Maxi. Die Szenarien wurden von der Finanzabteilung der Gemeinde Zeiningen entwickelt. Die Grafiken zur Pro-Kopf-Verschuldung sind im Anhang 6 zu finden.

Der Finanzplan basiert auf den Zahlen des Budgets 2021 und berücksichtigt folgende Investitionen:

- Kosten für Mehrzweckgebäude / Anbau Turnhalle (je nach Variante)
- Kosten für die Schulraumplanung (Zyklus 1)
- restliche geplante Investitionen

Die Variante Midi wurde mit der Option des Anbaus einer dritten Turnhalle an die bestehenden Turnhallen Brugglismatt 2 aufgenommen.

Die ersten drei Szenarien zeigen die Entwicklung der Pro-Kopf-Verschuldung wenn der Steuerfuss auf seinem derzeitigen Wert von 112% verharret.

Szenarien ohne Erhöhung Steuerfuss

Zwei Stichdaten, einmal mittelfristig im Jahr 2024 und einmal längerfristig im Jahr 2030, ermöglichen einen Vergleich der verschiedenen Szenarien.

- 2024 zeigt die Verschuldungsspitze mit dem höchsten Wert auf der Kurve.
- 2030 zeigt einen Zwischenwert der Verschuldung auf einer Kurve, die ab 2024 rückläufig ist.

Variante MINI Neubau Mehrzweckgebäude MINI	Steuerfuss	112%
	Verschuldung pro Kopf 2020	600.-
	Verschuldung pro Kopf 2024	6'000.-
	Verschuldung pro Kopf 2030	4'000.-
<hr/>		
Variante MIDI Neubau Mehrzweckgebäude MIDI inkl. Option Anbau Sporthalle BR2	Steuerfuss	112%
	Verschuldung pro Kopf 2020	600.-
	Verschuldung pro Kopf 2024	7'600.-
	Verschuldung pro Kopf 2030	5'700.-
<hr/>		
Variante MAXI Neubau Mehrzweckgebäude MAXI + Sporthalle BASPO	Steuerfuss	112%
	Verschuldung pro Kopf 2020	600.-
	Verschuldung pro Kopf 2024	8'100.-
	Verschuldung pro Kopf 2030	6'200.-

Abbildung 13: Verschuldung pro Kopf der Varianten, bei gleichbleibendem Steuerfuss

Die folgenden drei Szenarien zeigen die Entwicklung der Pro-Kopf-Verschuldung mit einer Erhöhung des Steuerfusses ab 2022.

Szenarien mit Erhöhung Steuerfuss

Die Erhöhung des Steuerfusses variiert je nach Variante. Das Ziel, bis 2030 einen Verschuldungswert pro Kopf von rund 2500.- zu erreichen, bestimmt die



notwendige Erhöhung des Steuerfusses. Der Wert von 2500.- bezieht sich auf die kantonale Empfehlung der tragbaren pro Kopf-Verschuldung.

In diesen Szenarien variiert der Spitzenwert im Jahr 2024 und ermöglicht zusammen mit dem Steuerfuss-Wert einen Vergleich der Varianten.

Variante Mini Neubau Mehrzweckgebäude MINI	Steuerfuss	118%
	Verschuldung pro Kopf 2020	600.-
	Verschuldung pro Kopf 2024	5'500.-
	Verschuldung pro Kopf 2030	2'600.-
Variante Midi Neubau Mehrzweckgebäude MIDI inkl. Option Anbau Sporthalle BR2	Steuerfuss	125%
	Verschuldung pro Kopf 2020	600.-
	Verschuldung pro Kopf 2024	6'500.-
	Verschuldung pro Kopf 2030	2'500.-
Variante MAXI Neubau Mehrzweckgebäude MAXI + Sporthalle BASPO	Steuerfuss	127%
	Verschuldung pro Kopf 2020	600.-
	Verschuldung pro Kopf 2024	6'900.-
	Verschuldung pro Kopf 2030	2'500.-

Abbildung 14: Verschuldung pro Kopf der Varianten, bei erhöhtem Steuerfuss

Sämtliche darauf basierenden Projekte müssen in einer späteren Phase ganzheitlich neu betrachtet werden. Die Szenarien dienen in dieser Phase als Richtwert und sollen als Grundlage zum Variantendiskurs beitragen.

3.4 Variantenvergleich

Die drei Varianten unterscheiden sich nebst den Kostendifferenzen in folgenden Aspekten voneinander: Situation und Innenorganisation, gedeckter Bedarf und Anzahl der Hallen, Fläche und Belegung Kulturhalle.

Der Standort aller drei Varianten liegt auf Ännermatt, genauer den Parzellen 1446, 199 und 973.

Die Bedürfnisse der Vereine, wie sie am 13. Oktober während des ersten Workshops gesammelt worden sind, werden in den Varianten MIDI und MAXI abgedeckt. Die MINI-Variante zeigt einen reduzierten Raumbedarf. Dieser reduzierte Bedarf ergibt sich zum einen aus den Prioritäten, die von den Vereinen im Workshop 1 festgelegt wurden und zum anderen aus der Festlegung des Mindestflächenbedarfs anhand von Referenzwerten und -projekten.

Die Aussenräume für alle drei Varianten bestehen aus der heutigen Sportanlage Brugglismatt (6'060 m²), einem neuen Hartplatz, der auch als Parkierung dient (Fläche variiert je nach Variante) und einem gedeckten Aussenraum vor dem Eingang des neuen Gebäudes (100 m²). Der Bedarf nach Garderoben und einem Aussengeräteraum zur Nutzung von der Aussensportanlage aus wurde ebenfalls aufgenommen und in den Varianten MIDI und MAXI umgesetzt.

Standort

Raumbedarf

Aussenräume



Variante MINI

Variante MINI

Situation und Innenorganisation

Das neue Gebäude steht senkrecht zur Haldengasse, entlang des Fussweges, der an die Schule anschliesst und sich zur Strasse hin erstreckt. Südlich davon befindet sich der Hartplatz, der direkt vom Erlenweg erschlossen wird. Das Gebäude weist im Erdgeschoss alle Haupträume für die Nutzung durch Kultur- und Sportvereine auf. Sie sind vom Foyer aus zugänglich. Die Nebenräume, wie Geräteraum, Lager Mobiliar und Requisiten sind direkt vom MZsaal und von der Bühne aus zugänglich. Die Küche, der Essraum, der MZraum und die Requisiten sind von außen direkt zugänglich. Im Untergeschoss befinden sich die übrigen Nebenräume, wie Garderobe, WC, Lager Kultur, Putzraum und Technik. Das Außenvolumen ist relativ kompakt und hat eine maximale Höhe von 7 m, was der Höhenbeschränkung der Parzellen 199 und 1446 entspricht. Der Hartplatz ist 730 m² gross und weist 28 Parkfelder auf.

Gedeckter Bedarf und Anzahl der Hallen

Diese Variante deckt den "reduzierten" Bedarf ab (vgl. dazu Anhang 2). Die notwendigen Räumlichkeiten sind alle mit einer leicht reduzierten Fläche vorhanden. Der Mehrzwecksaal zum Beispiel ist 320 m² groß, was eine Bankettbestuhlung für 270 Personen ermöglicht. Die Bühne ist 110 m² gross, was der Dimensionierung der Bühne in der PöGa-Variante aus 2010 entspricht und eine Vergrößerung von 35 m² gegenüber der heutigen Bühne im Mitteldorf darstellt. Die Zweifachsporthalle im Brugglismatt wird von den Sportvereinen weiterhin benutzt. Die neue Kulturhalle dient als Softhalle für ruhige Sportnutzungen.

Fläche und Belegung Kulturhalle

Das neue Gebäude weist eine gesamte Nutzfläche von 1'045 m² auf. Dies entspricht der Fläche der Variante PöGa aus 2010 mit reduziertem Raumprogramm mit 1'043 m². Zusammen mit den bestehenden Turnhallen Brugglismatt (1'154 m²) ergibt sich eine Gesamtnutzfläche von 2'199 m². In der Kulturhalle mit 320 m² ist eine Konzertbestuhlung für 410 Personen möglich, sowie eine Bankettbestuhlung für 270 Personen.

Variante MIDI

Variante MIDI

Situation und Innenorganisation

Die Situation ist ähnlich wie in der Variante MINI. Der Hartplatz ist 750 m² gross (die Masse entsprechen dem Hartplatz im Mitteldorf mit 15 x 50 m) und weist 32 Parkfelder auf. Wie bei Variante MINI weist das Gebäude im Erdgeschoss alle Haupträume für die Nutzung durch Kultur- und Sportvereine und die Öffentlichkeit auf. Sie sind vom Foyer aus zugänglich. Die Nebenräume, wie Geräteraum, Lager Mobiliar und Requisiten, sind direkt vom MZsaal und von der Bühne aus zugänglich. Die Küche, der Essraum, der MZraum und die Requisiten sind von außen direkt zugänglich. Zusätzlich weist diese Variante zwei Garderoben/Duschen zur Nutzung von der Sportanlage Brugglismatt aus auf. Beide sind direkt von aussen zugänglich. Im Untergeschoss befinden sich die übrigen Nebenräume, wie Garderobe, WC, Lager Kultur, Putzraum und Technik. Das Außenvolumen ist relativ kompakt und hat eine maximale Höhe von 7 m, was der Höhenbeschränkung der Parzellen 199 und 1446 entspricht.



Gedeckter Bedarf und Anzahl der Hallen

Diese Variante deckt den "maximalen" Bedarf ab (vgl. dazu Anhang 2).
Der Mehrzwecksaal ist 420 m² gross, die Bühne 150 m² (doppelte Fläche der heutigen Bühne im Mitteldorf).
Die Zweifachsporthalle Brugglismatt wird von den Sportvereinen weiterhin benutzt. Die neue Kulturhalle dient als Softhalle für ruhige Sportnutzungen.

Fläche und Belegung Kulturhalle

Das neue Gebäude weist eine gesamte Nutzfläche von 1'415 m² auf. Das bedeutet eine Zunahme um 370 m² gegenüber der MINI-Variante.
Zusammen mit den bestehenden Turnhallen Brugglismatt (1'154 m²) ergibt sich eine Gesamtnutzfläche von 2'569 m².
In der Kulturhalle mit 420 m² ist eine Konzertbestuhlung für 540 Personen möglich, sowie eine Bankettbestuhlung für 350 Personen.

Option Anbau Brugglismatt

Option Anbau Brugglismatt

An der Nordfassade Brugglismatt 2 ist eine Erweiterung der Sporthallen vorgesehen. Der Anbau besteht aus einer Einfachhalle von 300 m², zwei Garderoben, einem Geräteraum von der Halle direkt zugänglich und einem Warenlift von innen und aussen zugänglich.
Alle Räume liegen im Untergeschoss, auf der Ebene den bestehenden Sporthallen. Das Volumen im Erdgeschoss ist reduziert da es nur aus dem Luft-raum der Einfachhalle und dem Warenlift besteht.
Die Nutzfläche des Anbaus beträgt 510 m².
In der MIDI-Variante mit der Option des Anbaus ist der neue Mehrzwecksaal nur der Kultur gewidmet. Alle sportlichen Nutzungen finden im Brugglismatt statt. Damit kann der Geräteraum (60 m²) im Neubau weggelassen werden.

Variante MAXI

Variante MAXI

Situation und Innenorganisation

Das Gebäude besteht aus drei Geschossen: Einem Unter-, Erd- und 1. Obergeschoss. Das Volumen ist wesentlich grösser und die Gebäudehöhe steigt auf 10 m an. Aus diesem Grund liegt das Gebäude ganz auf der Parzelle 973, auf der eine Fassadenhöhe bis 10.50 erlaubt ist.
Der Hartplatz liegt entlang der Haldengasse und ist vom Erlenweg zugänglich. Es sind bis zu 48 Parkfelder auf der Fläche von 1000 m² möglich.
Im Untergeschoss befinden sich die Sporträumlichkeiten und die dazugehörigen Nebenräume: BASPO Turnhalle, Geräteraum, Garderoben, Garderobe Lehrer, WC-Anlage, Putzraum, Technik und Lager. Der Gang dient zusätzlich als Zuschauer*innen Bereich.
Im Erdgeschoss, über das Foyer erschlossen, befinden sich die Küche und der Essraum (beide von aussen zugänglich), das Office, eine WC-Anlage und der Gang, der als Zuschauer*innen Bereich dient.
Im Obergeschoss befinden sich die Kulturräumlichkeiten: Mehrzwecksaal mit Bühne und Requisiten, Mehrzweckraum. Das Lager Mobiliar und das Lager Kultur sind über den Mehrzwecksaal zugänglich.
Wie in der Variante MIDI sind zwei Garderoben/Duschen zur Nutzung von der Sportanlage Brugglismatt aus direkt von aussen zugänglich. Zusätzlich weist diese Variante noch ein Aussengeräteraum auf.

Gedeckter Bedarf und Anzahl der Hallen

Diese Variante deckt den "maximalen" Bedarf ab (vgl. dazu Anhang 2).



Der Mehrzwecksaal ist 420 m² gross, die Bühne 150 m² (doppelt so gross wie die heutige Bühne im Mitteldorf).

Der neue Mehrzwecksaal dient als reine Kulturhalle. Sportnutzungen finden in der neuen BASPO-Halle und weiterhin in der Doppelhalle Brugglismatt statt.

Fläche und Belegung Kulturhalle

Das neue Gebäude weist eine gesamte Nutzfläche von 2'096 m² auf. Das bedeutet eine Erhöhung um 681 m² gegenüber der MIDI-Variante ohne Anbau. Zusammen mit den bestehenden Turnhallen Brugglismatt (1'154 m²) ergibt sich eine Gesamtnutzfläche von 3'250 m².

In der Kulturhalle von 420 m² ist eine Konzertbestuhlung für 540 Personen möglich, sowie eine Bankettbestuhlung für 350 Personen.

In der Übersicht ergibt sich folgende Zusammenstellung als Variantenvergleich unter den Aspekten Raumprogramm, Fläche, Anzahl der Hallen (Kultur und Sport), Personenbelegung und Kosten:

Variantenübersicht

	Bedarf (Raumprogramm)			Fläche		Anzahl Hallen			P. Belegung Kulturhalle		Kosten
	Maximal (Workshop 13.10)	Reduziert	minimal	Nutzfläche Innenraum neu	Nutzfläche Innenraum neu + bestand	Sporthalle	Kulturhalle	Softhalle	Konzert	Bankett	
Variante 2010 PöGa		●		1043	2197	2	1		650	420	-
Variante 2020 Anbau			●	674	1828	2		1	310	200	2'380'000
Variante Mini		●		1045	2199	2		1	410	270	7'263'000
Variante Midi	●			1415	2569	2		1	540	350	8'919'000
Variante Midi + Anbau	●			1865	3019	3	1		540	350	11'079'000
Variante Maxi	●			2096	3250	3	1		540	350	12'171'000

Abbildung 15: Übersicht Raumprogramm pro Variante mit Kosten



4. Empfehlung

Die Vereine empfehlen die Variante MIDI ohne Anbau umzusetzen.

Empfehlung Vereine

Folgende Argumente sprechen für diese Variante:

- Die Grösse des Mehrzwecksaals ermöglicht eine Bankettbestuhlung für 350 Personen, was in der Variante MINI nicht möglich ist.
- Der Mehrzwecksaal wird als Softhalle gedacht und nimmt einen Teil der Sportnutzungen auf, die heute im Mitteldorf und Brugglismatt stattfinden. Dank dieser Möglichkeit ist der Anbau einer dritten Halle am Brugglismatt nicht notwendig, bleibt aber mittel- und langfristig eine Option, falls sich die Bedürfnisse ändern sollten.
- In Bezug auf die Kosten und die Verschuldung schneidet diese Variante im Vergleich zu den Varianten MAXI und MIDI mit Anbau gut ab.

KONTEXPLAN empfiehlt die Varianten MIDI ohne Anbau weiterzuverfolgen.

Empfehlung Kontextplan

Diese entspricht dem erfassten Raumbedarf mit den Vereinen und weist dabei - im Vergleich zur Variante MINI und im Gegensatz zur Variante MAXI - das beste Kosten/Nutzen Verhältnis auf.

In Bezug auf Bedürfnisse, Kosten und Verschuldung schätzen wir, dass diese Variante eine hohe Akzeptanz in der Bevölkerung schaffen kann.

Folgende Punkte weisen im Allgemeinen Klärungsbedarf auf:

- Die Belegung des Mehrzweckgebäudes durch die Vereine, dafür repräsentativ ist die Mehrzweckhalle, zeigt eine grosse Restkapazität auf (vgl. Kap. 2.4). Nicht eingeflossen ist der Bedarf der Gemeinde, der Schule und weiterer möglicher Nutzer*innen.
- Die Entscheidung zum Standort der Oberstufe wirkt sich auf die räumlichen Bedürfnisse der Schule und damit auf die möglichen Synergien mit den Vereinsnutzungen für Sport und Kultur aus.



5. Weiteres Vorgehen

Das weitere Vorgehen bringt die Projekte zur Beschaffung der Schulräume und des Mehrzweckgebäudes näher zusammen.

Die nächsten Schritte könnten dabei wie folgt aussehen:

- Variantenentscheid durch Kommission bestehend aus Gemeinderat- und Vereinsmitgliedern
- Überprüfung möglicher Anpassungen im Raumprogramm Schule und Mehrzweckgebäude nach erfolgtem Entscheid zum Standort der Oberstufe
- Erstellung Richtprojekt Mehrzweckgebäude mit Grobkostenschätzung als Grundlage für das qualitätssichernde Verfahren
- Aufgleisen des geeigneten Beschaffungsverfahrens

Unter der Bedingung, dass die oben aufgeführten inhaltlichen Punkte zeitnah geklärt werden, könnte sich ein mögliches Szenario für die Umsetzung der Projekte Schulraum und Mehrzweckgebäude wie folgt darstellen:

Schulräume

SIA Phase	2020				2021				2022				2023				2024			
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
[21] Machbarkeitsstudie, Variantenprüfung																				
[22] Studienauftrag mit Präqualifikation																				
[31, 32, 33] Vorprojekt, Bauprojekt, Bewilligungsverfahren																				
[41] Ausschreibung																				
[51, 52, 53] Ausführungsplanung & Ausführung, Inbetriebnahme, Abschluss																				

Mehrzwecksaal

SIA Phase	2020				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	Q1	Q2	Q3	Q4
[21] Machbarkeitsstudie, Variantenprüfung																								
[22] Studienauftrag mit Präqualifikation																								
[31, 32, 33] Vorprojekt, Bauprojekt, Bewilligungsverfahren																								
[41] Ausschreibung																								
[51, 52, 53] Ausführungsplanung & Ausführung, Inbetriebnahme, Abschluss																								

- ◆ Abstimmungen
Planungs- und Baukredit
- ◇ Eingabe Baugesuch

Abbildung 16: Projektplan

Die Kindergarten- und Schulräume könnten bei Start des Verfahrens im Q2 2021 bis zum Sommer 2024 bezugsbereit sein.

Das Beschaffungsverfahren (z.B. als Studienauftrag) für das Mehrzweckgebäude, nach zu erarbeitendem Richtprojekt, könnte im Q4 2021 beginnen. Unter der Berücksichtigung der Planungs- und Realisierungsdauern des Projektes könnte die Inbetriebnahme im Sommer 2025 erfolgen.



Anhänge

- _ Vereinsliste
- _ Raumprogramm pro Variante
- _ Belegungsübersicht
- _ Schemapläne Variantenstudie
- _ Grobkostenschätzung
- _ Steuerfuss, Verschuldung



1 Vereinsliste

Vereinsliste Zeiningen Stand 22. August 2020

Verein

Alter und Sport
Christkatholische Kirchgemeinde
Die Tagesfamilie
Doppelaxtwerfer Zeiningen
Einbeiner-Plausch-Club-Zeiningen
Evang.-Reform. Kirchgemeinde Wegenstettertal
Fitness-Gruppe Zeiningen
Frauenriege
Fussballclub FC Zeiningen
Guggemusig Gölleschränzer
Imkerverein Bezirk Rheinfelden
Insieme
Jugendband Wegenstettertal
Jugendgruppe Salamander
Jugi
Jungwacht / Blauring Möhlin und Umgebung
Kinderturnen Zeiningen
Klingende Quelle
Kochclub Miracoli
Kochclub Zeiningen KCZ
Kulturförderverein Zeiningen
Kulturschopf
Landfrauenverein
Männerchor
MitenandFürenand
Mittagstisch Zeiningen
Musikgesellschaft Zeiningen
Natur- und Vogelschutzverein
Naturfreunde Möhlin Fricktal
Nigeria-Partnerschaft Zeiningen
Röm.-Kath. Kirchgemeinde
Samariterverein Zeiningen
Schützenverein
Stiftung 91
Street Cats Tunisia
STV Männerriege Zeiningen
STV Turnverein
Theaterverein Zeiningen
Unihockey-Team TV Bohrmaschine Zeiningen
Verein Zeiniger Märt
VMC Zeiningen (Velo-Moto-Club)
Volleyballclub Zeiningen
Youth for Hope
Zeiniger Spielhüsli



2 Raumprogramm

Raumprogramm Vereine

Raum typ	bez.	Räume	Variante 2010 PöGa			Variante 2020 Anbau			Variante Mini			Variante Midi ohne Anbau			Variante Midi mit Anbau			Variante Maxi			Bemerkungen
			NF in m ²	Anzahl	NF Gesamt	NF in m ²	Anzahl	NF Gesamt	NF in m ²	Anzahl	NF Gesamt	NF in m ²	Anzahl	NF Gesamt	NF in m ²	Anzahl	NF Gesamt	NF in m ²	Anzahl	NF Gesamt	
Mehrzwecknutzung																					
Mehrzwecksaal																					
		Mehrzweckhalle	500	1	500	240	1	240	320	1	320	420	1	420	420	1	420	420	1	420	Nutzung Kulturvereinsanlässe sowie für Schul- und Vereinssport Kapazität V Mini Bankettbestuhlung 0.85 Person/m2 = 270P Konzertbestuhlung 1.3Person/m2 = 410 P Kapazität V Midi / Maxi Bankettbestuhlung 0.85 Person/m2 = 350P Konzertbestuhlung 1.3Person/m2 = 540 P Akustik für Gesang, Orchester, Theater Beleuchtung, Beschattung Ebenerdig wenn möglich, hindernisfrei erreichbar Hauptzugang über Foyer Zusätzlicher Zugang zu Aussenraum (Seitenausgang)
		Bühne	100	1	100	76	1	76	110	1	110	150	1	150	150	1	150	150	1	150	Fest eingebaut, durch feste Elemente abschliessbar Nutzung auch als separater Raum mit Tageslicht min. Breite 10m (Breite MZS), Tiefe 8m (+3m) Licht, Tontechnik für Vorführungen von Theater, Konzerte Zugang rückwärtig (KünstlerInnen) Direkt Zugang zu Requisiten/Lager Bühne
		MZRaum / Sitzungszimmer	0	1	0	100	1	100	60	1	60	80	1	80	80	1	80	80	1	80	Für klein Anlässe: Sitzungen, Probe, ... Guggenmusik Proben Barbetrieb während Vereinsanlässe Abtrennbar in zwei 40m2 Räume
		Office	0	1	0	0	1	0	15	1	15	15	1	15	15	1	15	15	1	15	Auf gleichem Geschoss wie MZS Sammlerposten bei Turnieren Depot Wertgegenstände Längseite der Halle angrenzend an Küche
		Foyer	70	1	70	0	1	0	80	1	80	100	1	100	100	1	100	100	1	100	Windfang Eingangsbereich: Kasse, Warteschlange Garderobe BesucherInnen (30-40P) Schmutzschleuse Mit Fahnenkasten
Verpflegung																					
		Küche Vereine/Veranstaltungen	56	1	56	62	1	62	40	1	40	60	1	60	60	1	60	60	1	60	Gastroaustattung mit Kühlschrank Bewirtung und Ausrüstung von 350 P. Stauraum / Wandschränke Ebenerdig und direkt von der Mehrzweckhalle zugänglich
		Essraum	43	1	43	0	1	0	40	1	40	60	1	60	60	1	60	60	1	60	für 30P-40P Für Bewirtung grössere Gruppen können der MZR und die MZS gebraucht werden (Zelt auf dem Hartplatz bei Doppelbelegung mit MZS) Direkt von der Küche zugänglich
Nebenräume																					
		Requisiten/Lager/Technik	94	1	94	26	1	26	50	1	50	70	1	70	70	1	70	70	1	70	Bühnebeleuchtung und zentrales Steuerpult Direkter Zugang von der Bühne
		Garderobe / Dusche	45	2	90	0	2	0	45	2	90	45	2	90	45	2	90	45	2	90	Für Schul- und Vereinssport 2 für MZS von innen zugänglich Optional 2 für Vereinssport auf Sportanlage Brugglismatt, direkt zugang von aussen
		WC M	15	1	15	0	1	0	15	1	15	15	1	15	15	1	15	15	2	30	2 Toiletten, 2 Pissiors für Kultur- und Sportvereine sowie für die Schule
		WC F	15	1	15	0	1	0	15	1	15	15	1	15	15	1	15	15	2	30	3 Toiletten für Kultur- und Sportvereine sowie für die Schule
		WC IV	10	1	10	0	1	0	5	1	5	5	1	5	5	1	5	5	2	10	1 WC Barrierefrei
		Lager Kultur	30	1	30	100	1	100	30	1	30	30	1	30	30	1	30	30	1	30	Stauraum für Vereine : Musik, Theater, ... Vereinsarchiv
		Lager Mobiliar	20	1	20	0	1	0	30	1	30	30	1	30	30	1	30	30	1	30	Stauraum für Mobiliar Stauraum für Vereine : Musik, Theater, ...
		Putzraum	0	1	0	0	1	0	5	1	5	5	1	5	5	1	5	5	1	5	Projekt abhängig
		Technik	0	1	0	0	1	0	90	1	90	120	1	120	120	1	120	150	1	150	Projekt abhängig
Total Mehrzwecknutzung			1043.00			604.00			995.00			1265.00			1265.00			1330.00			



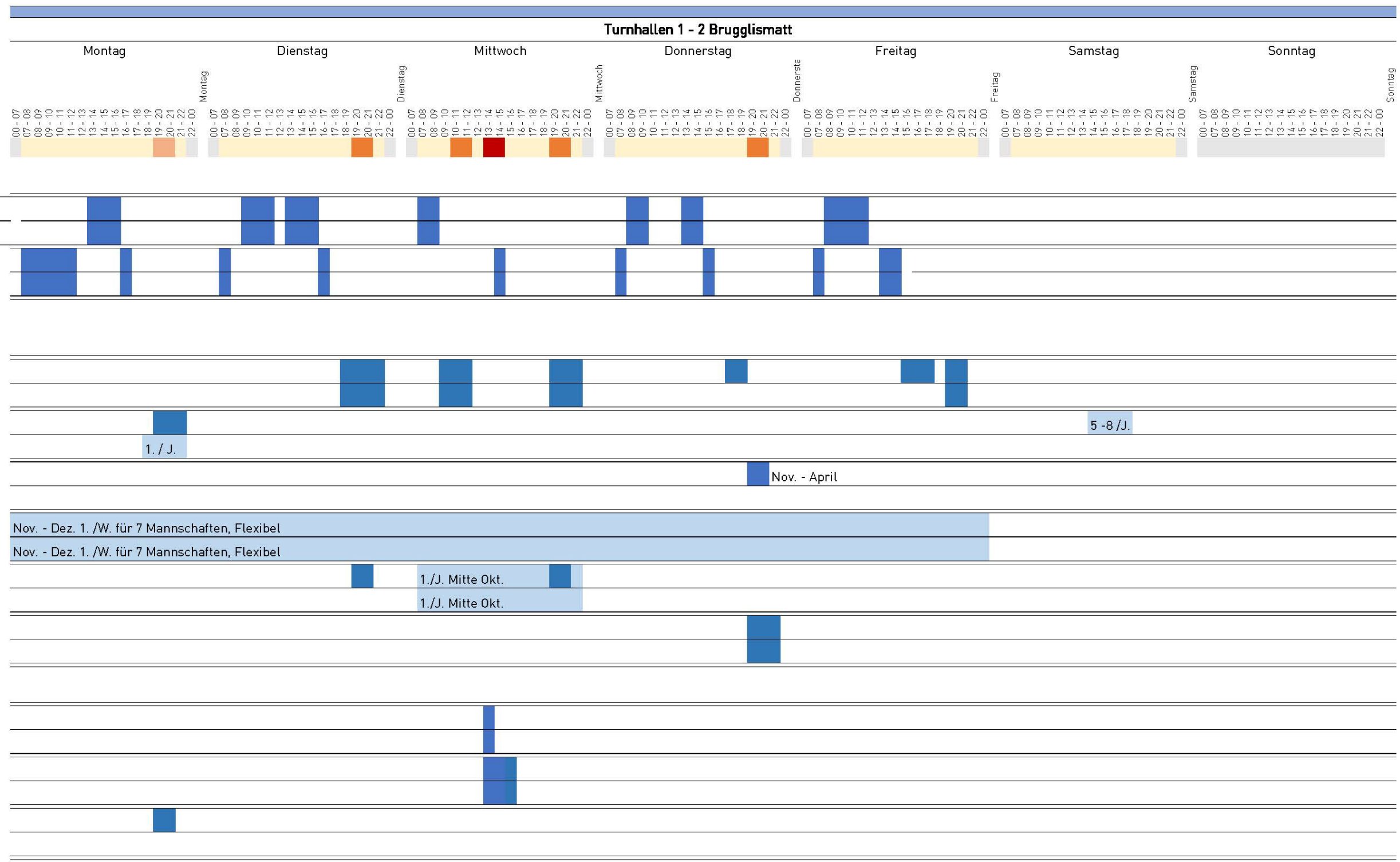
Sportnutzung

		2019	2020	2021	2022	2023	2024														
Sporthalle (Neubau oder Anbau)	Sporthalle	0	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	300	1	300	448	1	448	Nutzung Kulturvereinsanlässe sowie für Schul- und Vereinssport Kapazität: Bankettbestuhlung 0.85 Person/m2 = 350P Konzertbestuhlung 1.3Person/m2 = 540 P Akustik für Gesang, Orchester, Theater Beleuchtung, Beschattung Ebenerdig wenn möglich, hindernisfrei erreichbar Hauptzugang über Foyer Zusätzlicher Zugang zu Aussenraum (Seitenausgang)		
	Galerie /Zusch.bereich	0	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	100	1	100	Genügendplatz für 100 Zuschauer*innen		
	Nebenräume	Garderobe / Dusche / WC	0	0	0	0	0	0	0	45	2	90	45	4	180	45	2	90	Für Schul- und Vereinssport 2 für MZS von innen zugänglich Optional 2 für Vereinssport auf Sportanlage Brugglismatt, direkt zugang von aussen		
		Garderobe Lehrer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	16	1	16	Für Schul- und Vereinssport 2 für MZS von innen zugänglich 2 für Vereinssport auf Sportanlage Brugglismatt, direkt zugang von aussen		
		Geräteraum Turnhalle	0	0	0	70	1	70	0	0	0	0	0	0	110	1	110	80	1	80	Für Schul- und Vereinssport 4m Tief, direkt und ebenerdig von der MZS zugänglich Schränk für Vereine
		Geräteraum Softhalle	0	0	0	0	0	0	50	1	50	60	1	60	0	0	0	0	0	0	Für Schul- und Vereinssport 4m Tief, direkt und ebenerdig von der MZS zugänglich Schränk für Vereine
		Aussengeräteraum	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	32	1	32	Für Schul- und Vereinssport 4m Tief, direkt und ebenerdig von der MZS zugänglich Schränk für Vereine
		Warenlift	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10	1	10	0	0	0	neu
Total Sportnutzung Neu				0.00		70.00		50.00		150.00		600.00		766.00							
TOTAL INNENRÄUME NEU				1043.00		674.00		1045.00		1415.00		1865.00		2096.00							
Doppelhalle Brugglismatt	Turnhalle	600	1	600	600	1	600	600	1	600	600	1	600	600	1	600	600	1	600	Bestand Brugglismatt	
	Verpflegung	Foyer	50	1	50	50	1	50	50	1	50	50	1	50	50	1	50	50	1	50	Bestand Brugglismatt
Kiosk		46	1	46	46	1	46	46	1	46	46	1	46	46	1	46	46	1	46	Bestand Brugglismatt neue Ausrüstung	
Nebenräume	Garderobe / Dusche	65	2	130	65	2	130	65	2	130	65	2	130	65	2	130	65	2	130	Bestand Brugglismatt	
	Geräteraum	134	2	268	134	2	268	134	2	268	134	2	268	134	2	268	134	2	268	Bestand Brugglismatt	
	Garderobe Lehr.	22	1	22	22	1	22	22	1	22	22	1	22	22	1	22	22	1	22	Bestand Brugglismatt	
	Aussengeräteraum	6	1	6	6	1	6	6	1	6	6	1	6	6	1	6	6	1	6	Bestand Brugglismatt	
	WC	16	2	32	16	2	32	16	2	32	16	2	32	16	2	32	16	2	32	Bestand Brugglismatt	
	Total Sportnutzung Bestand				1154.00		1154.00		1154.00		1154.00		1154.00		1154.00		1154.00				
TOTAL INNENRÄUME NEU + BESTAND				2197.00		1828.00		2199.00		2569.00		3019.00		3250.00							
Aussenräume																					
Aussenräume	Sportanlage Brugglismatt	6060	1	6060	6060	1	6060	6060	1	6060	6060	1	6060	6060	1	6060	6060	1	6060	Bestand Schul- und Sportvereinsanlässe	
	Gedeckter Aussenraum	120	1	120	0	1	0	100	1	100	100	1	100	100	1	100	100	1	100	aufenthalt bis 100P Möglichkeit zu Bankettbestuhlung (Grillen, etc) Mögliche Anlässe: Ausstellungen, ... Kasten für Samariterverein Beleuchtung	
	Hartplatz	2000	1	2000	1400	1	1400	730	1	730	750	1	750	750	1	750	1000	1	1000	Für Anlässe kann der Parkierungsfeld als Hartplatz dienen Nähe zur Küche	
	Parkierung	2000	1	2000	1400	1	1400	730	1	730	750	1	750	750	1	750	1000	1	1000	In unmittelbare Nähe Beleuchtung	
Total Aussenräume				10180		8860		7620		7660		7660		8160							



3 Belegungsübersicht

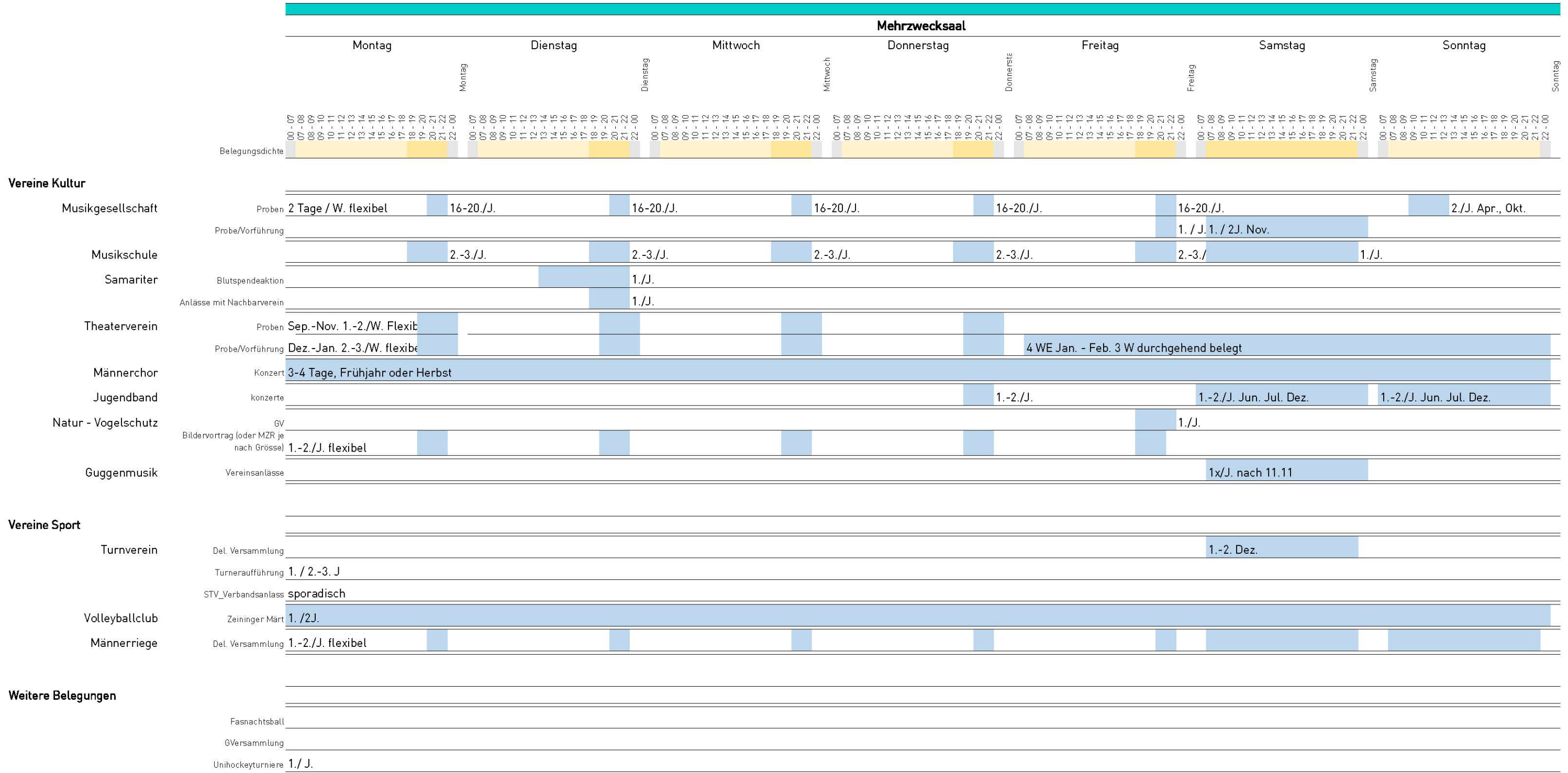
BELEGUNG VEREINE
Sporträume

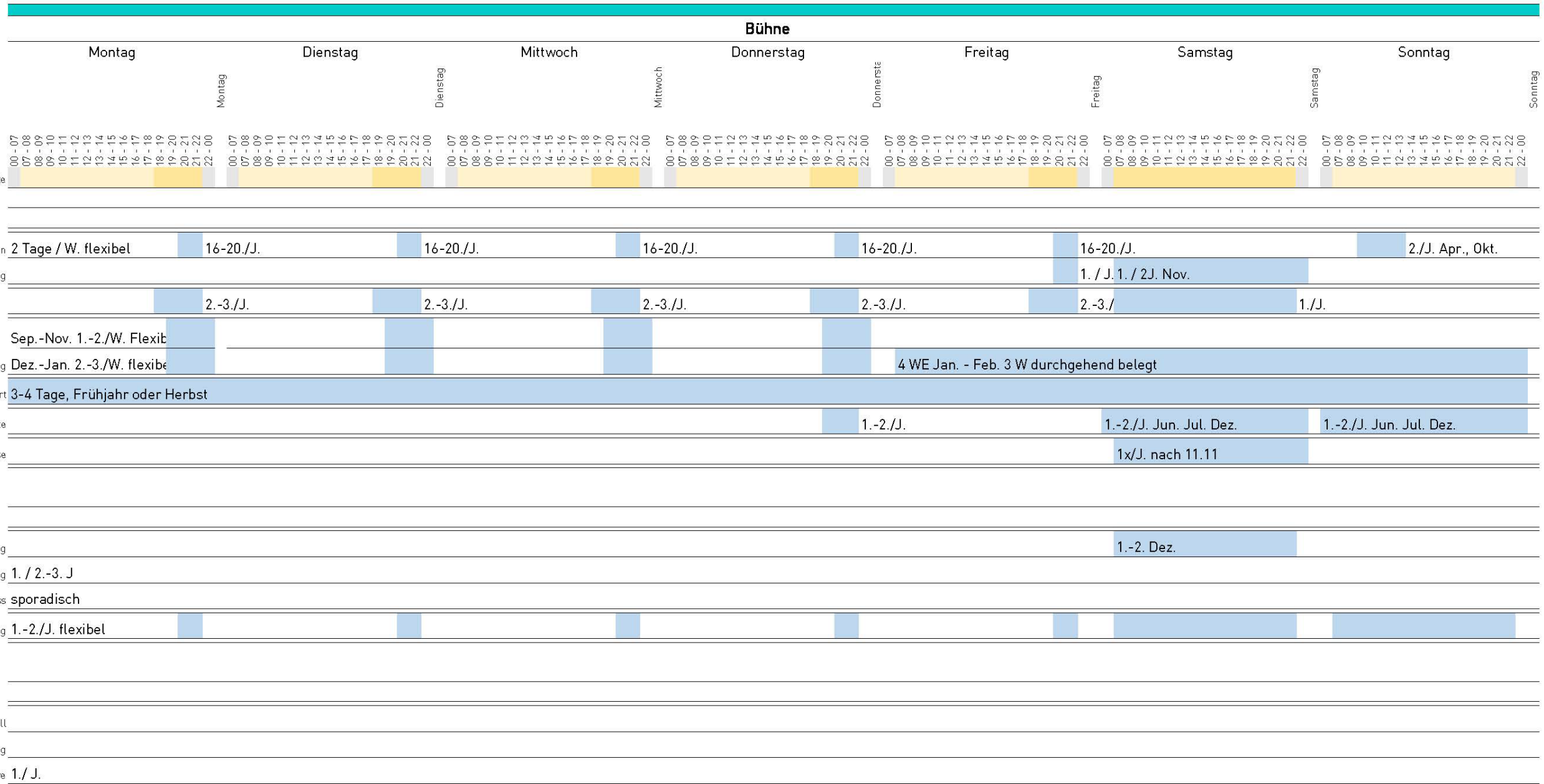


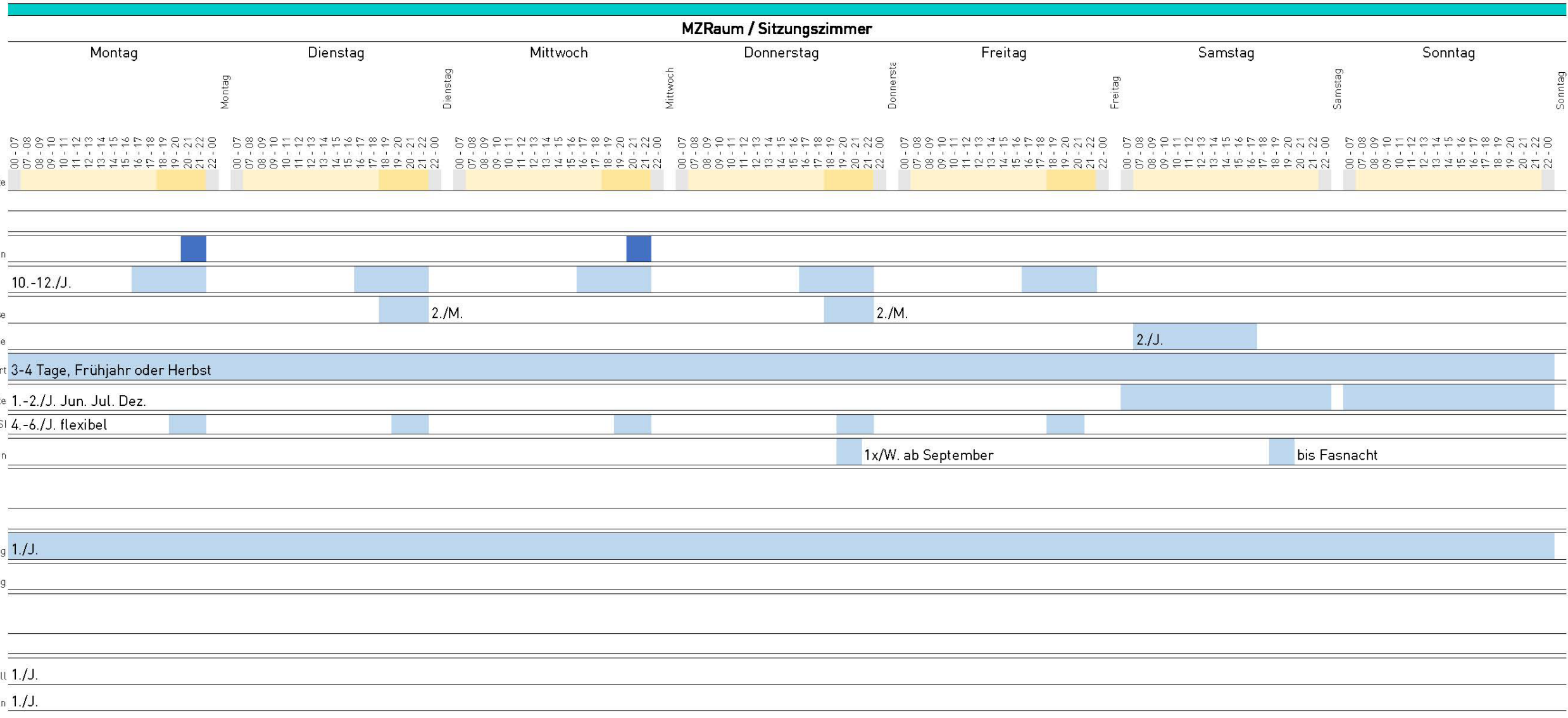


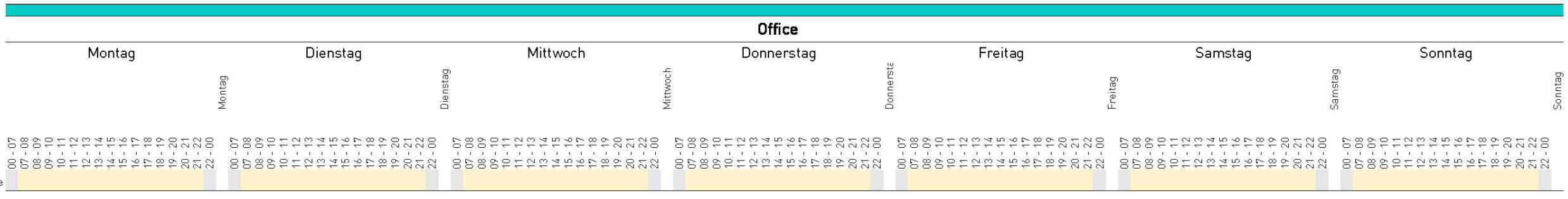
		Kiosk und Foyer Brugglismatt																																																		
		Montag		Dienstag			Mittwoch			Donnerstag			Freitag		Samstag		Sonntag																																			
		Montag	Montag	Dienstag	Dienstag	Dienstag	Mittwoch	Mittwoch	Mittwoch	Donnerstag	Donnerstag	Donnerstag	Freitag	Freitag	Samstag	Samstag	Sonntag	Sonntag																																		
		00-07	07-08	08-09	09-10	10-11	11-12	12-13	13-14	14-15	15-16	16-17	17-18	18-19	19-20	20-21	21-22	22-00	00-07	07-08	08-09	09-10	10-11	11-12	12-13	13-14	14-15	15-16	16-17	17-18	18-19	19-20	20-21	21-22	22-00	00-07	07-08	08-09	09-10	10-11	11-12	12-13	13-14	14-15	15-16	16-17	17-18	18-19	19-20	20-21	21-22	22-00
Vereine Sport	STV Turnverein	5 Tage im Jahr																																																		
	Volleyballclub	1. / J.																																																		
	Fussballclub	1 Tag im Dezember																																																		
	Frauenriege			2 Tage: Mitte Okt., Anfangs Dez.																																																
	Männerriege											3. / J.																																								

BELEGUNG VEREINE
Mehrzwecksaal









Vereine Kultur

Musikgesellschaft

1./2J. Nov. + Jan.-Feb. 3 WE durchgehend

Musikschule

5-8/J.

Samariter

2. / M.

Theaterverein

Probe/Vorführung

3 WE Jan. - Feb.

Männerchor

Konzert

3-4 Tage, Frühjahr oder Herbst

Jugendband

Konzerte

1.-2./J. Jun. Jul. Dez.

Natur - Vogelschutz

GV

1./J.

Bildervortrag (oder MZR je nach Grösse)

1.-2./J. flexibel

Guggenmusik

Vereinsanlässe

1x/J. nach 11.11

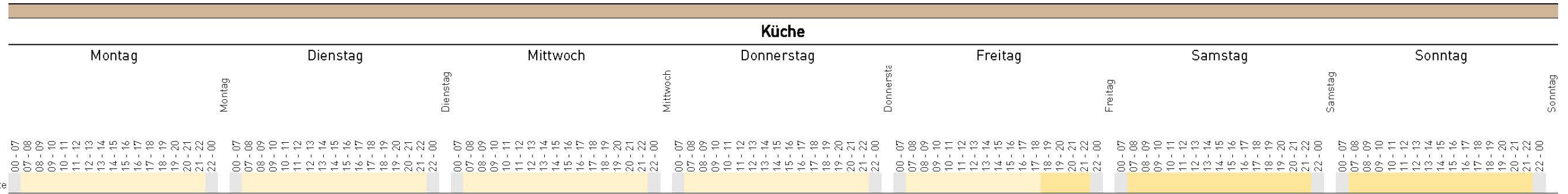
Weitere Belegungen

Zeinger Halbmarathon

1./J.



BELEGUNG VEREINE
Verpflegung



Vereine Kultur

Kochclub Zeiningen

1. Fr im Monat

Kochclub Miracoli

8./J.

Musikgesellschaft

1./2J. Nov. + Jan.-Feb. 3 WE durchgehend

Samariter

Blutspendeaktion

1./J.

Anlässe mit Nachbarverein

1./J.

Kurse

2./J.

Theaterverein

Probe/Vorführung

3 WE Jan. - Feb.

Jugendband

1.-2./J. Jun. Jul. Dez.

Männerchor

Konzert

3-4 Tage, Frühjahr oder Herbst

Guggenmusik

Vereinsanlässe

1x/J. nach 11.11

Vereine Sport

Turnverein

Verein- Verbandsanlässe

Jährlich

Turneraufführung

Jährlich

z. Halbmarathon

1./J.

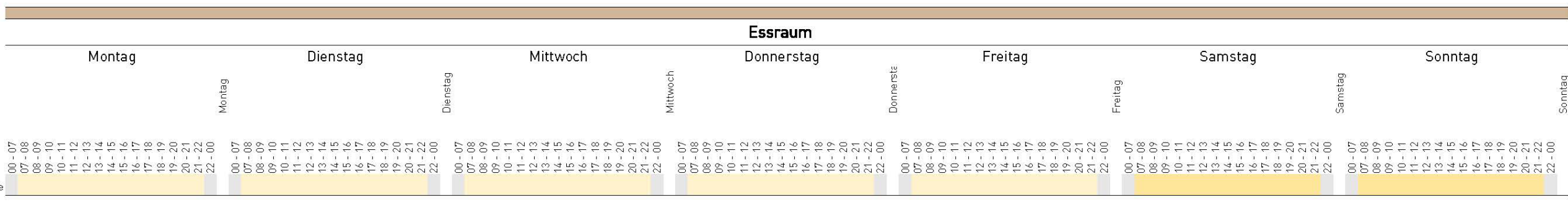
Velomotoclub

Fischessen

1./J. Mai.-Juni

Weitere Belegungen

Fasnachtsball 1./J.



Vereine Kultur

Kochclub Zeiningen

Kochclub Miracoli

Musikgesellschaft

Samariter

Blutspendeaktion

Anlässe mit Nachbarverein

Kurse

Theaterverein

Probe/Vorführung

Jugendband

Männerchor

Konzert

1. Fr im Monat

8./J.

1./2J. Nov. + Jan.-Feb. 3 WE durchgehend

1./J.

1./J.

2./J.

3 WE Jan. - Feb.

1.-2./J. Jun. Jul. Dez.

3-4 Tage, Frühjahr oder Herbst

Vereine Sport

Turnverein

Verein- Verbandsanlässe

Jährlich

Jugianlässe/jugilager

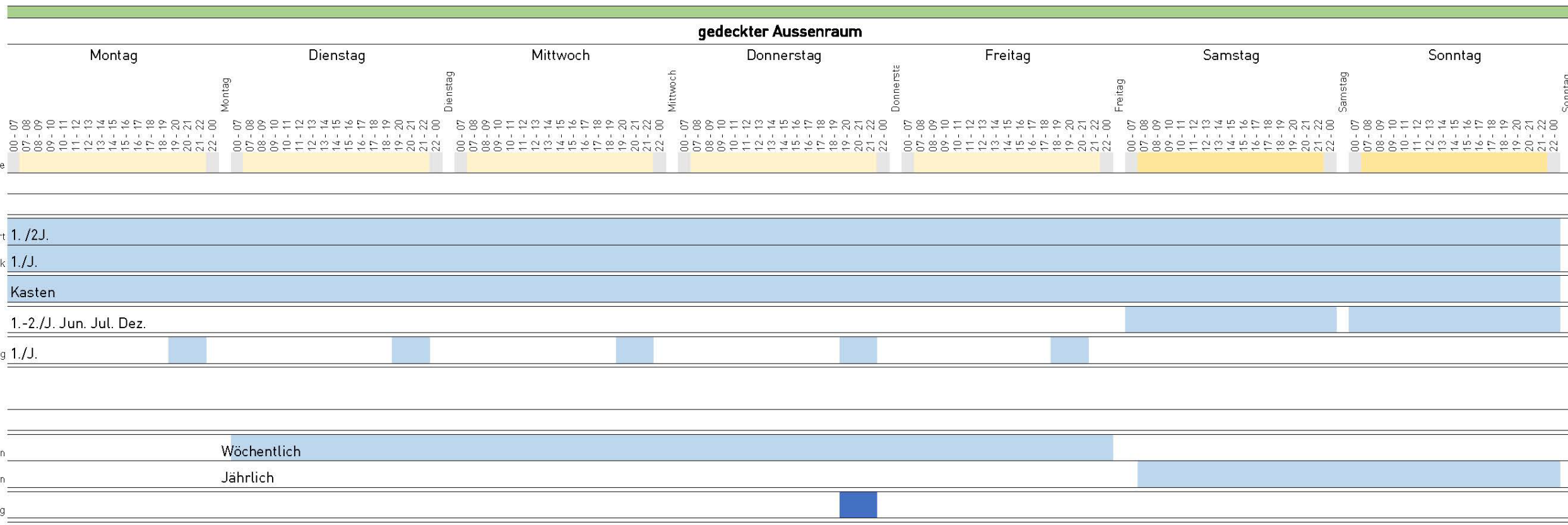
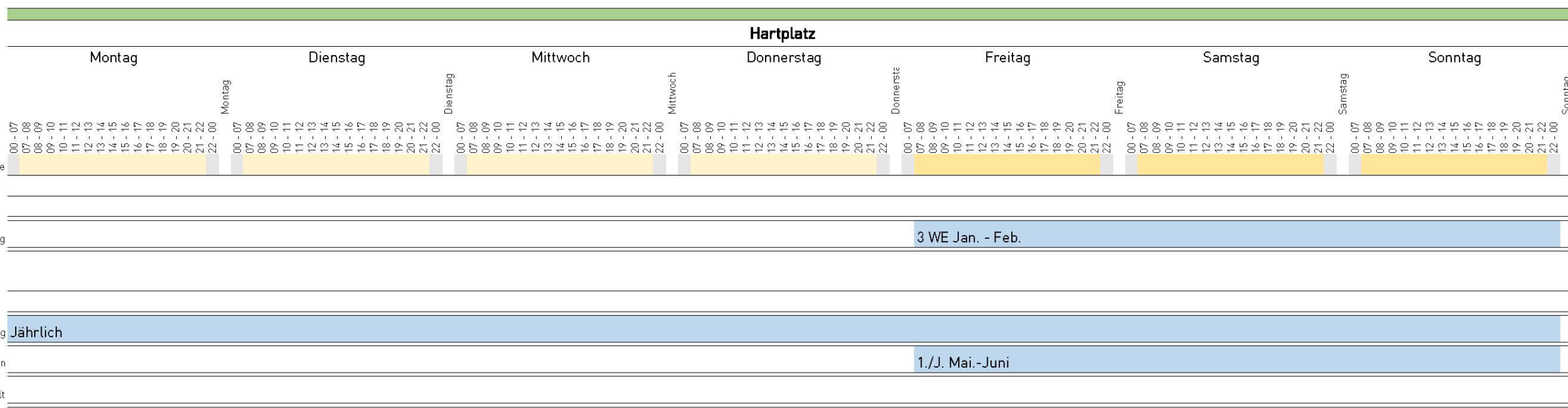
Jährlich

Turneraufführung

1./J.



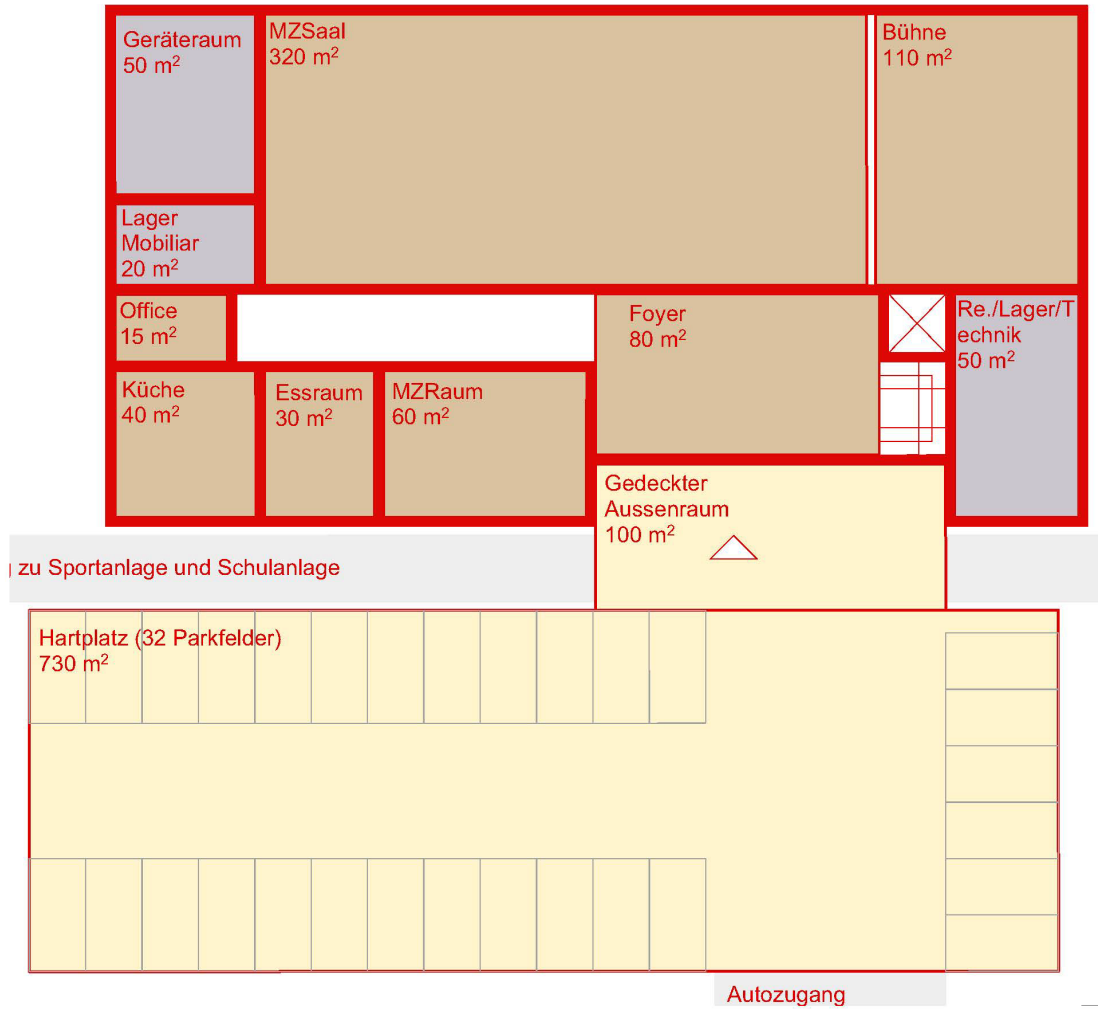
Aussenräume



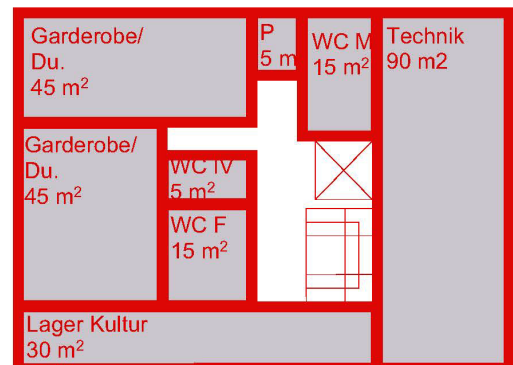


4 Schemapläne Varianten

Variante MINI



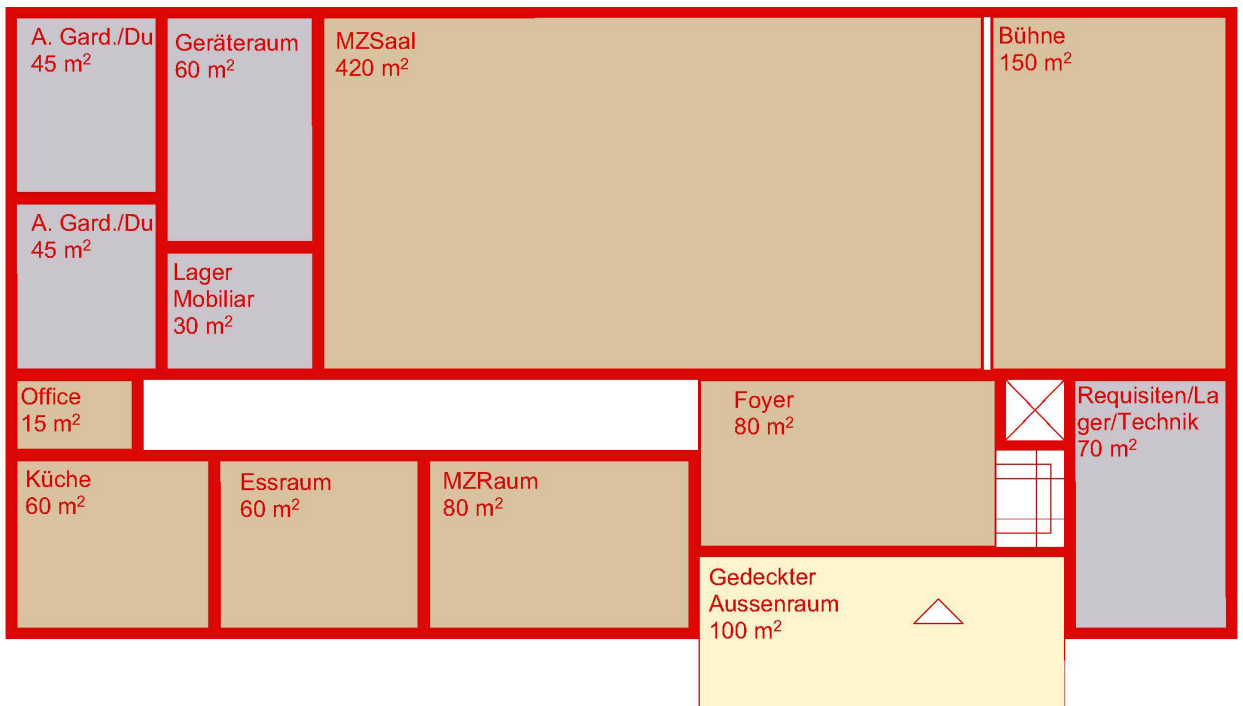
Erdgeschoss
1:200



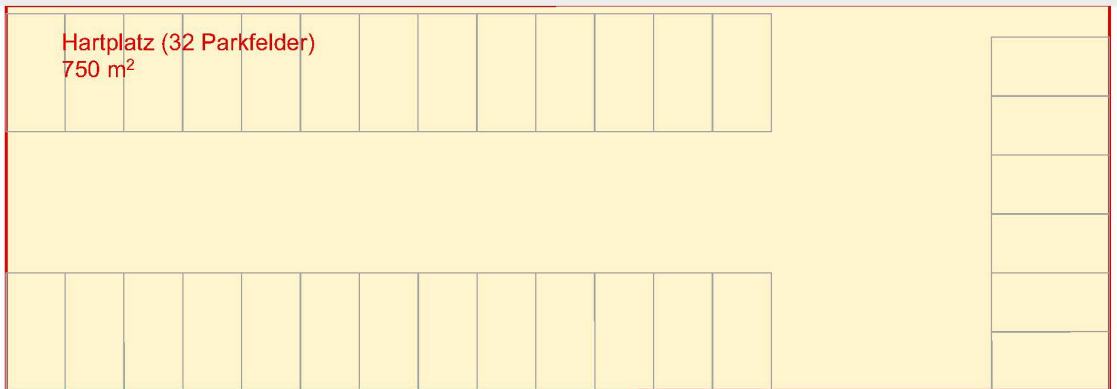
Untergeschoss
1:200



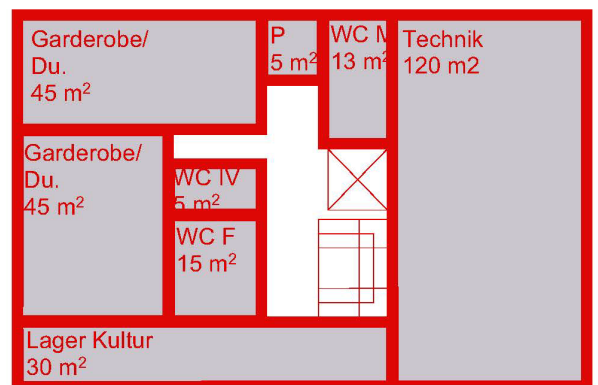
Variante MIDI



Fussweg zu Sportanlage und Schulanlage



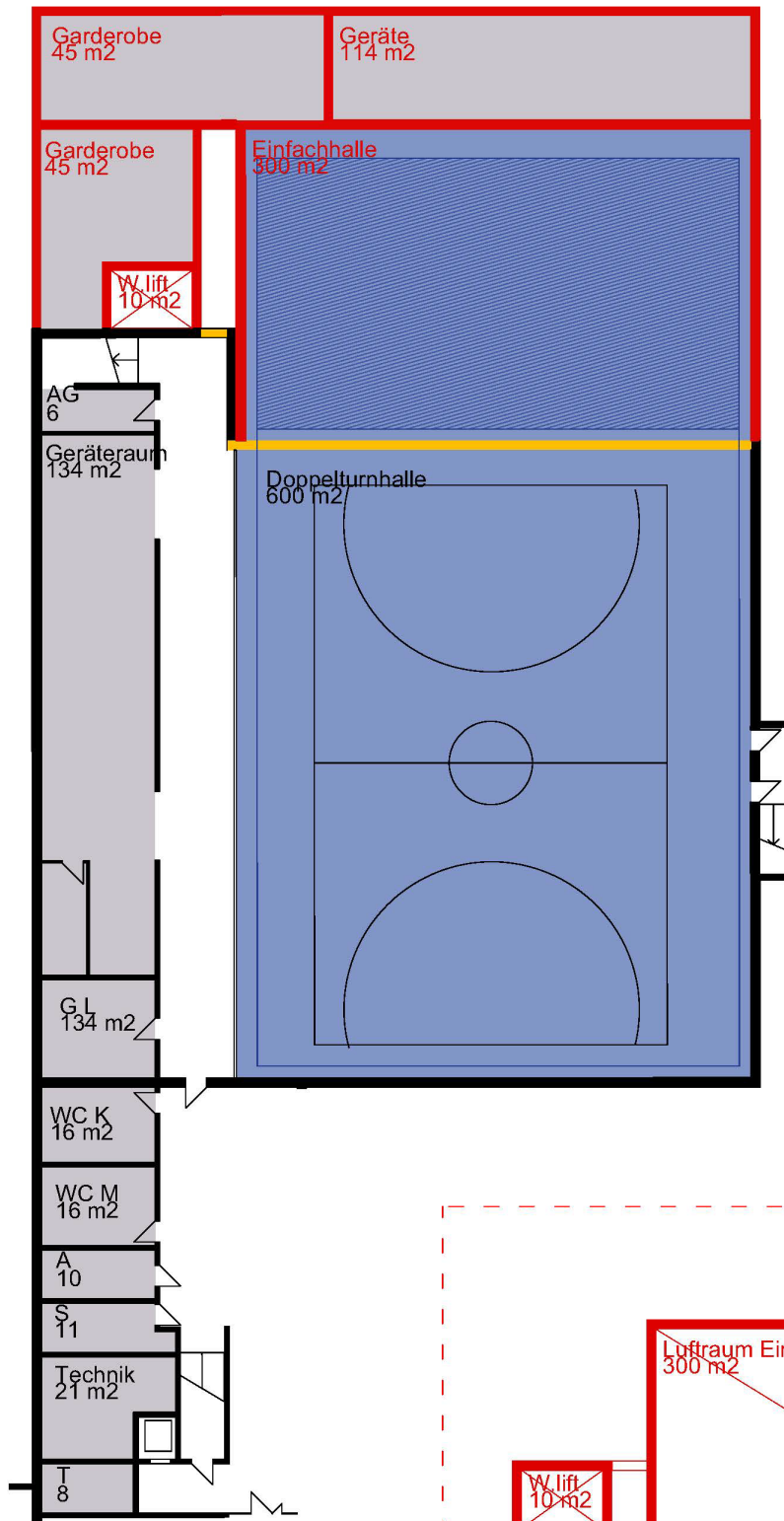
Erdgeschoss
1:200



Untergeschoss
1:200

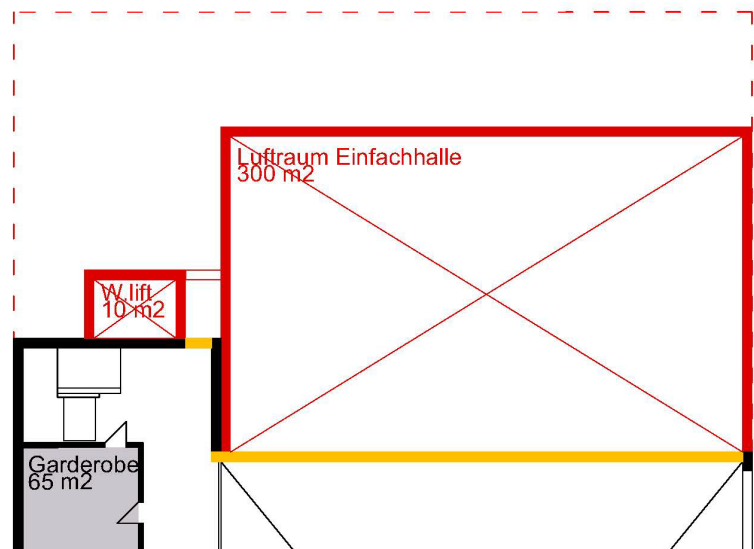


Option ANBAU (Variante MIDI)



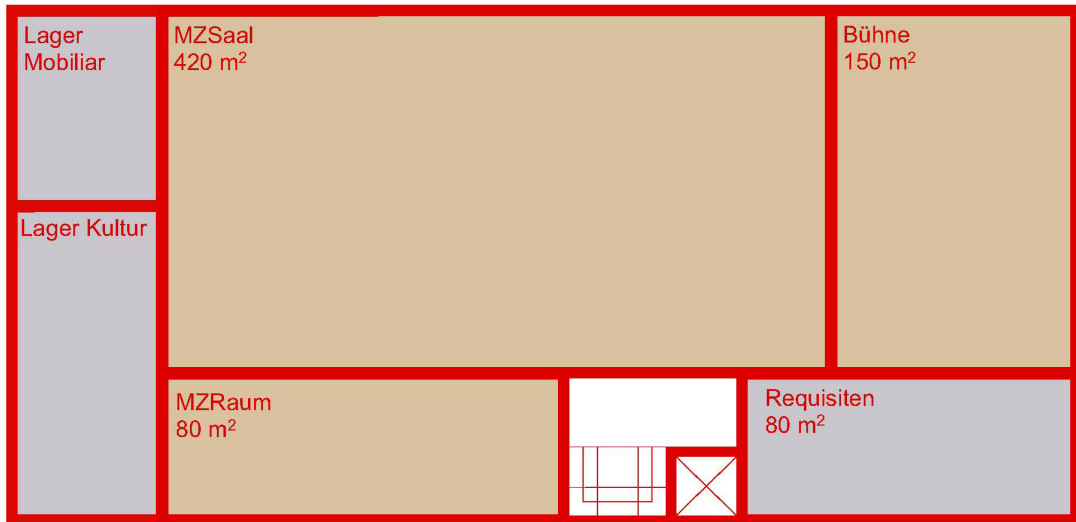
Untergeschoss
1:200

Erdgeschoss
1:200

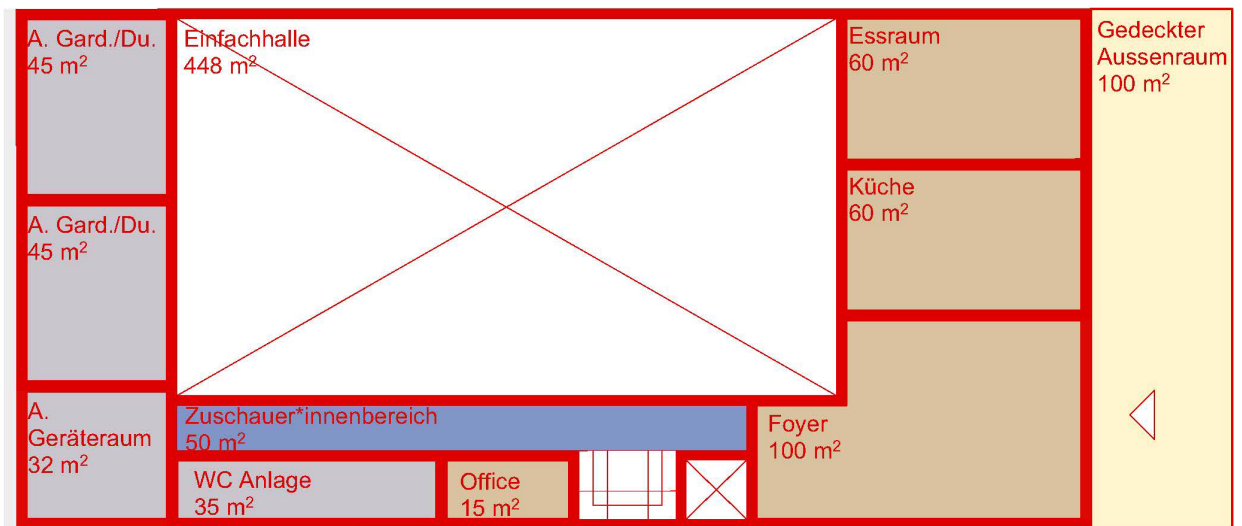




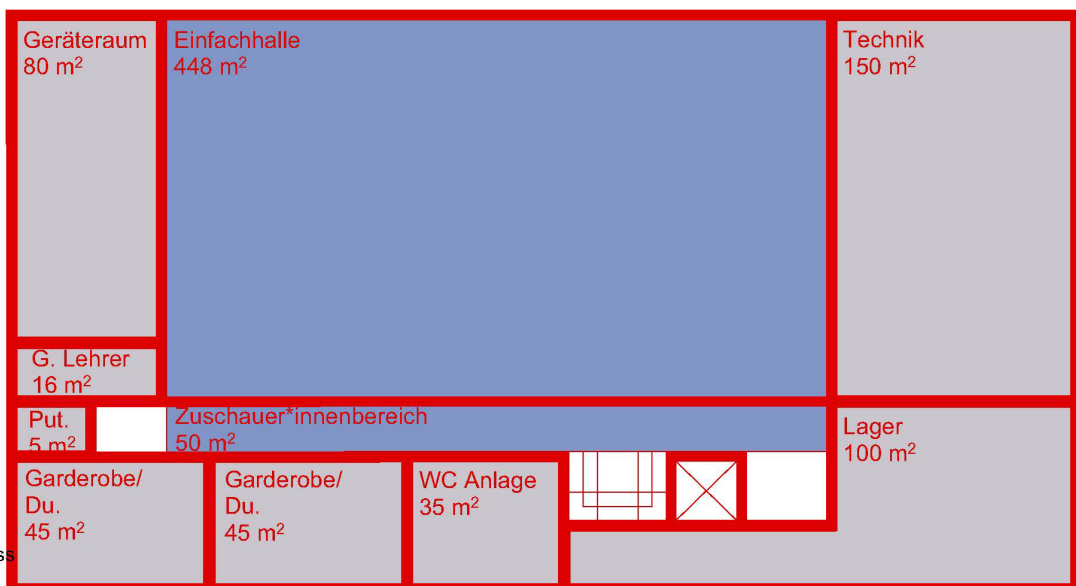
Variante MAXI



Obergeschoss
1:200



Erdgeschoss
1:200
Fussweg zu Sportanlage und Schulanlage



Untergeschoss
1:200



5 Grobkostenschätzung

Variante MINI:

Modul 1: Neubau Mehrzweckgebäude MINI

Die Kosten für den Neubau des Mehrzweckgebäudes MINI basieren auf einem erarbeiteten Projekt mit kennwerte.ch (siehe Beilage «Modul 1») und den darin definierten Parametern betreffend Quantität, Komplexität und Qualität.

Diese Annahmen sind bei Ausarbeitung des Projektes und Definition der Ausführung zu konkretisieren und die Kosten dafür neu zu beurteilen.

Anders als in den Varianten MIDI und MAXI geht dieser Neubau vom reduzierten Raumbedarf aus (vgl. Raumprogramm Anhang 2, Schemapläne Anhang 4).

Modul 2: Anbau Sporthalle Brugglismatt-2

-

Modul 3: Umgebung Ännermatt

Die Kosten für die Umgebung basieren auf Erfahrungswerten aus kürzlich ausgeführten, vergleichbaren Bauten bzw. deren Aussenraumgestaltung. Dabei wird von 196.-/m² ausgegangen.

Dieser Richtwert ist bei Ausarbeitung des Projektes und Definition der Ausführung zu konkretisieren und dient in der jetzigen Phase zur Orientierung.

Die bearbeitete Umgebungsfläche beträgt dabei 3'513 m² (ergibt sich aus der Summe der Grundstücksflächen der Parzellen 199/1446/973 von 5'154 m², abzüglich der Grundfläche des Mehrzweckgebäudes von 911 m², abzüglich der Parkierungsfläche von 730 m²).

Modul 4: Parkierung Ännermatt

Die Kosten für die Parkierung basieren auf Erfahrungswerten (Kosten/PP) für die Erstellung einer oberirdischen, ungedeckten Parkierung. Dabei sind keine Ausstattungskosten mit berücksichtigt (wie Parkleitsystem o.ä.). Die Kosten ergeben sich pro Parkplatz. Dabei wird von 10'000.- / PP ausgegangen.

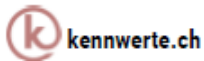
Dieser Richtwert ist bei Ausarbeitung des Projektes und Definition der Ausführung zu konkretisieren und dient in der jetzigen Phase zur Orientierung.

Modul 5: Erschliessung (Anpassung Zufahrt)

Nicht in Kosten enthalten.



[Beilage Modul 1, Variante MINI]



Neubaukosten & Termine

Eingabe

Objektdaten	
Objektbezeichnung	Variante A: Neubau Mehrzweckgebäude MINI
Hauptnutzung	Kultur- und Gemeinschaftsbauten - Saalbauten (Kultur, Tagungen)
Strasse und Nr.	
Postleitzahl und Ort	4314 Zeiningen

Quantität	
Geschossfläche GF SIA 416	1'263 m ²
Gebäudevolumen GV SIA 416	6'851 m ³
Anteil Gebäudevolumen unter Terrain	30.00 %
Bearbeitete Umgebungsfläche BUF SIA 416	3'513 m ²
Anzahl Gebäude	1
Anzahl Geschosse über Terrain	1
Anzahl Geschosse unter Terrain	1
Anzahl unterirdische Parkplätze	
Transportanlagen Vertikalaufzüge	1

Komplexität	
Aussenwandkonstruktion und Fassade	Zweischalenmauerwerk – Verputz
Grundstück- und Bauplatzverhältnisse	WK3 – geräumige Bauplatzverhältnisse
Vorbereitungsarbeiten	WK4 – übliche, durchschnittliche Vorbereitungsarbeiten
Repetition vorgefertigter Elemente	WK6 – wenige gleichartige vorgefertigte Bauteile
Komplexität der Gebäudeform	WK5 – leicht überdurchschnittliche Gebäudeform
Fensteranteil	WK4 – üblicher, durchschnittlicher Fensteranteil

Qualität	
Elektroanlage	WK6 – anspruchsvolle Elektroanlagen
Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlage	WK6 – anspruchsvolle HLK-Anlagen
Sanitäranlagen / Küche	WK5 – leicht überdurchschnittliche Sanitäranlagen
Ausbau 1 Substanz	WK5 – leicht überdurchschnittlicher Ausbau 1 (Substanz)
Ausbau 2 Oberflächen	WK5 – leicht überdurchschnittlicher Ausbau 2 (Oberflächen)
Umgebung	WK2 – wenige und einfache Umgebungsarbeiten

Massblatt

Anordnung nach Nutzung

Kultur- und Gemeinschaftsbauten - Saalbauten (Kultur, Tagungen)								
Gebäudeteil	Lage	Beschreibung	Anzahl	Länge [m]	Breite [m]	Höhe [m]	GF 416 [m ²]	GV 416 [m ³]
	EG	Mehrzwecksaal	1.0	40.5	12.5	7.5	506.2	3'796.9
	EG	Nebenräume Kultur	1.0	40.5	10.0	4.5	405.0	1'822.5
	UG	Nebenräume Kultur	1.0	22.0	16.0	3.5	352.0	1'232.0



Ergebnisse Erstellungskosten

Kostenschätzung						
Gliederung nach BKP	exkl. MWST	inkl. MWST	Anteile	Kennwerte	Kostenverteilung	
1 Vorbereitungsarbeiten	107'707.-	116'000.-	1.8%	92.- CHF/m² GF		
2 Gebäude	5'440'111.-	5'859'000.-	100.0%	92.9%	4'639.- CHF/m² GF	
20 Baugrube	179'201.-	193'000.-	3.3%	153.- CHF/m² GF		
21 Rohbau 1	1'670'381.-	1'799'000.-	30.7%	1'424.- CHF/m² GF		
22 Rohbau 2	589'601.-	635'000.-	10.8%	503.- CHF/m² GF		
23 Elektroanlagen	344'475.-	371'000.-	6.3%	294.- CHF/m² GF		
24 HLK- Anlagen	513'463.-	553'000.-	9.4%	438.- CHF/m² GF		
25 Sanitäranlagen	233'983.-	252'000.-	4.3%	200.- CHF/m² GF		
26 Transportanlagen	49'211.-	53'000.-	0.9%	42.- CHF/m² GF		
27 Ausbau 1	412'256.-	444'000.-	7.6%	352.- CHF/m² GF		
28 Ausbau 2	327'762.-	353'000.-	6.0%	279.- CHF/m² GF		
29 Honorare	1'119'777.-	1'206'000.-	20.6%	955.- CHF/m² GF		
4 Umgebung	88'208.-	95'000.-	1.5%	27.- CHF/m² BUF		
5 Baunebenkosten	218'199.-	235'000.-	3.7%	186.- CHF/m² GF		
Erstellungskosten CHF	5'854'225.-	6'305'000.-	100.0%	4'992.- CHF/m² GF		

Kostenkennwerte BKP 2 inkl. MWST	
CHF / m² GF SIA 416	4'639.-
CHF / m³ GV SIA 416	855.-

Terminkennwerte	
Planungszeit	19 Monate
Bauzeit	17 Monate

Bemerkungen zu den Ergebnissen der Erstellungskosten

- BKP 29 Honorare** BKP 29 beinhaltet nur die Honorare aus BKP 2. Der Landschaftsarchitekt ist im BKP 4 enthalten. Bauherrenberatung oder -begleitung ist in den Kosten nicht enthalten und kann per Handeintrag erfasst werden.
- BKP 5 Nebenkosten** Nicht enthalten sind die Finanzierung (BKP 54), allfällige Maklergebühren und GU-TU Gewinne. Sie können mit einem Handeintrag erfasst werden.
- Kostenverteilung** Der Box-Whisker-Plot mit der Überschrift "Kostenverteilung" zeigt die Verteilung des Kennwertes bezogen auf die Nutzung "Saalbauten (Kultur, Tagungen)" aller Gebäude in der Schweiz, die in unserer Datenbank hinterlegt sind, unabhängig aller Einflüsse auf die Baukosten wie z.B. Wirtschaftsregion oder Grösse des Objektes.
- MWST** Mehrwertsteuersatz 7.7%
- Planungs-, Bauzeit** Die berechnete Planungszeit beinhaltet den Zeitraum vom Planungsbeginn (Start Phase 31 Vorprojekt) bis Baubeginn. Die Bauzeit beinhaltet den Zeitraum vom Baubeginn bis Bauvollendung (Bezug). Planungs- und Bauzeiten gehen von einem üblichen Ablauf aus d.h. es sind keine wesentlichen Einsparungen und auch keine zeitlichen Unterbrüche zwischen Bauetappen (z.B. bei grossen Projekten) berücksichtigt.



Variante MIDI:

Modul 1: Neubau Mehrzweckgebäude MIDI

Die Kosten für den Neubau des Mehrzweckgebäudes MIDI basieren auf einem erarbeiteten Projekt mit kennwerte.ch (siehe Beilage «Modul 1») und den darin definierten Parametern betreffend Quantität, Komplexität und Qualität.

Diese Annahmen sind bei Ausarbeitung des Projektes und Definition der Ausführung zu konkretisieren und die Kosten dafür neu zu beurteilen.

Dieser Neubau geht vom maximalen Raumbedarf aus (vgl. Raumprogramm Anhang 2, Schemapläne Anhang 4).

Modul 2: Anbau Sporthalle Brugglismatt-2 (optional)

Die Kosten für den Anbau einer dritten Halle am BR2 basieren auf einem erarbeiteten Projekt mit kennwerte.ch (siehe Beilage «Modul 2») und den darin definierten Parametern betreffend Quantität, Komplexität und Qualität.

Diese Parameter bauen aktuell darauf auf, dass die bestehenden Haustechnikanlagen BR2 ausgebaut und auf die dritte Halle erweitert werden können.

Diese Annahmen sind bei Ausarbeitung des Projektes und Definition der Ausführung zu konkretisieren und die Kosten dafür neu zu beurteilen.

Modul 3: Umgebung Ännermatt

Die Kosten für die Umgebung basieren auf Erfahrungswerten aus kürzlich ausgeführten, vergleichbaren Bauten bzw. deren Aussenraumgestaltung. Dabei wird von 196.-/m² ausgegangen.

Dieser Richtwert ist bei Ausarbeitung des Projektes und Definition der Ausführung zu konkretisieren und dient in der jetzigen Phase zur Orientierung.

Die bearbeitete Umgebungsfläche beträgt dabei 2'949 m² (ergibt sich aus der Summe der Grundstücksflächen der Parzellen 199/1446/973 von 5'154 m², abzüglich der Grundfläche des Mehrzweckgebäudes von 1'365 m², abzüglich der Parkierungsfläche von 840 m²).

Modul 4: Parkierung Ännermatt

Die Kosten für die Parkierung basieren auf Erfahrungswerten (Kosten/PP) für die Erstellung einer oberirdischen, ungedeckten Parkierung. Dabei sind keine Ausstattungskosten mit berücksichtigt (wie Parkleitsystem o.ä.). Die Kosten ergeben sich pro Parkplatz. Dabei wird von 10'000.- / PP ausgegangen.

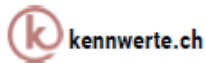
Dieser Richtwert ist bei Ausarbeitung des Projektes und Definition der Ausführung zu konkretisieren und dient in der jetzigen Phase zur Orientierung.

Modul 5: Erschliessung (Anpassung Zufahrt)

Nicht in Kosten enthalten.



[Beilage Modul 1, Variante MIDI]



Neubaukosten & Termine

Eingabe

Objektdaten	
Objektbezeichnung	Variante A+: Neubau Mehrzweckgebäude MIDI
Hauptnutzung	Kultur- und Gemeinschaftsbauten - Saalbauten (Kultur, Tagungen)
Strasse und Nr.	
Postleitzahl und Ort	4314 Zeiningen

Quantität	
Geschossfläche GF SIA 416	1'749 m ²
Gebäudevolumen GV SIA 416	9'880 m ³
Anteil Gebäudevolumen unter Terrain	25.00 %
Bearbeitete Umgebungsfläche BUF SIA 416	2'949 m ²
Anzahl Gebäude	1
Anzahl Geschosse über Terrain	1
Anzahl Geschosse unter Terrain	1
Anzahl unterirdische Parkplätze	
Transportanlagen Vertikalauzüge	1

Komplexität	
Aussenwandkonstruktion und Fassade	Zweischalenmauerwerk - Verputz
Grundstück- und Bauplatzverhältnisse	WK3 - geräumige Bauplatzverhältnisse
Vorbereitungsarbeiten	WK4 - übliche, durchschnittliche Vorbereitungsarbeiten
Repetition vorgefertigter Elemente	WK6 - wenige gleichartige vorgefertigte Bauteile
Komplexität der Gebäudeform	WK5 - leicht überdurchschnittliche Gebäudeform
Fensteranteil	WK4 - üblicher, durchschnittlicher Fensteranteil
















Qualität	
Elektroanlage	WK6 - anspruchsvolle Elektroanlagen
Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlage	WK6 - anspruchsvolle HLK-Anlagen
Sanitäranlagen / Küche	WK5 - leicht überdurchschnittliche Sanitäranlagen
Ausbau 1 Substanz	WK5 - leicht überdurchschnittlicher Ausbau 1 (Substanz)
Ausbau 2 Oberflächen	WK5 - leicht überdurchschnittlicher Ausbau 2 (Oberflächen)
Umgebung	WK2 - wenige und einfache Umgebungsarbeiten

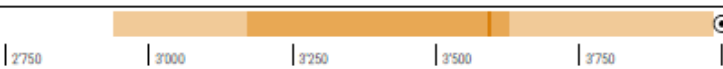
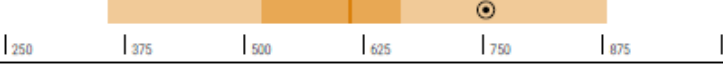
Massblatt

Anordnung nach Nutzung

Kultur- und Gemeinschaftsbauten - Saalbauten (Kultur, Tagungen)								
Gebäudeteil	Lage	Beschreibung	Anzahl	Länge [m]	Breite [m]	Höhe [m]	GF 416 [m ²]	GV 416 [m ³]
	EG	Mehrzwecksaal	1.0	51.5	15.5	7.5	798.2	5'986.9
	EG	Nebenräume Kultur	1.0	51.5	11.0	4.5	566.5	2'549.2
	UG	Nebenräume Kultur	1.0	24.0	16.0	3.5	384.0	1'344.0

Ergebnisse Erstellungskosten

Kostenschätzung						
Gliederung nach BKP	exkl. MWST	inkl. MWST	Anteile	Kennwerte	Kostenverteilung	
1 Vorbereitungsarbeiten	149'489.-	161'000.-	2.0%	92.- CHF/m² GF		
2 Gebäude	6'907'149.-	7'439'000.-	100.0%	93.2%	4'253.- CHF/m² GF	
20 Baugrube	219'127.-	236'000.-	3.2%	135.- CHF/m² GF		
21 Rohbau 1	2'132'776.-	2'297'000.-	30.9%	1'313.- CHF/m² GF		
22 Rohbau 2	640'669.-	690'000.-	9.3%	395.- CHF/m² GF		
23 Elektroanlagen	435'469.-	469'000.-	6.3%	268.- CHF/m² GF		
24 HLK- Anlagen	627'669.-	676'000.-	9.1%	387.- CHF/m² GF		
25 Sanitäranlagen	326'834.-	352'000.-	4.7%	201.- CHF/m² GF		
26 Transportanlagen	48'282.-	52'000.-	0.7%	30.- CHF/m² GF		
27 Ausbau 1	579'387.-	624'000.-	8.4%	357.- CHF/m² GF		
28 Ausbau 2	474'466.-	511'000.-	6.9%	292.- CHF/m² GF		
29 Honorare	1'422'470.-	1'532'000.-	20.6%	876.- CHF/m² GF		
4 Umgebung	74'280.-	80'000.-	1.0%	27.- CHF/m² BUF		
5 Baunebenkosten	279'480.-	301'000.-	3.8%	172.- CHF/m² GF		
Erstellungskosten CHF	7'410'399.-	7'981'000.-	100.0%	4'563.- CHF/m² GF		

Kostenkennwerte BKP 2 inkl. MWST	
CHF / m² GF SIA 416	4'253.- 
CHF / m³ GV SIA 416	753.- 

Terminkennwerte	
Planungszeit	19 Monate
Bauzeit	18 Monate

Bemerkungen zu den Ergebnissen der Erstellungskosten

- BKP 29 Honorare** BKP 29 beinhaltet nur die Honorare aus BKP 2. Der Landschaftsarchitekt ist im BKP 4 enthalten. Bauherrenberatung oder -begleitung ist in den Kosten nicht enthalten und kann per Handeintrag erfasst werden.
- BKP 5 Nebenkosten** Nicht enthalten sind die Finanzierung (BKP 54), allfällige Maklergebühren und GU-TU Gewinne. Sie können mit einem Handeintrag erfasst werden.
- Kostenverteilung** Der Box-Whisker-Plot mit der Überschrift "Kostenverteilung" zeigt die Verteilung des Kennwertes bezogen auf die Nutzung "Saalbauten (Kultur, Tagungen)" aller Gebäude in der Schweiz, die in unserer Datenbank hinterlegt sind, unabhängig aller Einflüsse auf die Baukosten wie z.B. Wirtschaftsregion oder Grösse des Objektes.
- MWST** Mehrwertsteuersatz 7.7%
- Planungs-, Bauzeit** Die berechnete Planungszeit beinhaltet den Zeitraum vom Planungsbeginn (Start Phase 31 Vorprojekt) bis Baubeginn. Die Bauzeit beinhaltet den Zeitraum vom Baubeginn bis Bauvollendung (Bezug). Planungs- und Bauzeiten gehen von einem üblichen Ablauf aus d.h. es sind keine wesentlichen Einsparungen und auch keine zeitlichen Unterbrüche zwischen Bauetappen (z.B. bei grossen Projekten) berücksichtigt.



Neubaukosten & Termine

Eingabe

Objektdaten	
Objektbezeichnung	Variante A+: Anbau Sporthalle (1)
Hauptnutzung	Freizeit-, Sport-, Erholungsbauten - Turn-, Sporthallen
Strasse und Nr.	
Postleitzahl und Ort	4314 Zeiningen

Quantität	
Geschossfläche GF SIA 416	567 m ²
Gebäudevolumen GV SIA 416	3'197 m ³
Anteil Gebäudevolumen unter Terrain	50.00 %
Bearbeitete Umgebungsfläche BUF SIA 416	508 m ²
Anzahl Gebäude	1
Anzahl Geschosse über Terrain	1
Anzahl Geschosse unter Terrain	1
Anzahl unterirdische Parkplätze	
Transportanlagen Vertikalaufzüge	1

Komplexität	
Aussenwandkonstruktion und Fassade	Sichtbetonfassade – Innere Wand in Sichtbeton
Grundstück- und Bauplatzverhältnisse	WK5 – leicht erschwerte Bauplatzverhältnisse
Vorbereitungsarbeiten	WK6 – aufwendige Vorbereitungsarbeiten
Repetition vorgefertigter Elemente	WK6 – wenige gleichartige vorgefertigte Bauteile
Komplexität der Gebäudeform	WK1 – Sehr kompakte und einfachste Gebäudeform
Fensteranteil	WK4 – üblicher, durchschnittlicher Fensteranteil

Qualität	
Elektroanlage	WK3 – leicht unterdurchschnittliche Elektroanlagen
Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlage	WK2 – wenige und einfache HLK-Anlagen
Sanitäranlagen / Küche	WK4 – übliche, durchschnittliche Sanitäranlagen
Ausbau 1 Substanz	WK4 – üblicher, durchschnittlicher Ausbau 1 (Substanz)
Ausbau 2 Oberflächen	WK4 – üblicher, durchschnittlicher Ausbau 2 (Oberflächen)
Umgebung	WK2 – wenige und einfache Umgebungsarbeiten

Massblatt

Anordnung nach Nutzung

Freizeit-, Sport-, Erholungsbauten - Turn-, Sporthallen								
Gebäudeteil	Lage	Beschreibung	Anzahl	Länge [m]	Breite [m]	Höhe [m]	GF 416 [m ²]	GV 416 [m ³]
	UG - EG	Sporthalle	1.0	22.5	14.0	7.0	315.0	2'205.0
	UG - EG	Warenlift	1.0	9.0	3.5	7.0	31.5	220.5
	UG	Nebenräume	1.0	7.0	31.5	3.5	220.5	771.8



Ergebnisse Erstellungskosten

Kostenschätzung						
Gliederung nach BKP	exkl. MWST	inkl. MWST	Anteile		Kennwerte	Kostenverteilung
1 Vorbereitungsarbeiten	142'990.-	154'000.-		7.1%	272.- CHF/m² GF	
2 Gebäude	1'775'302.-	1'912'000.-	100.0%	88.5%	3'372.- CHF/m² GF	
20 Baugrube	129'062.-	139'000.-	7.3%		245.- CHF/m² GF	
21 Rohbau 1	653'668.-	704'000.-	36.8%		1'242.- CHF/m² GF	
22 Rohbau 2	200'557.-	216'000.-	11.3%		381.- CHF/m² GF	
23 Elektroanlagen	53'853.-	58'000.-	3.0%		102.- CHF/m² GF	
24 HLK- Anlagen	23'213.-	25'000.-	1.3%		44.- CHF/m² GF	
25 Sanitäranlagen	77'994.-	84'000.-	4.4%		148.- CHF/m² GF	
26 Transportanlagen	48'282.-	52'000.-	2.7%		92.- CHF/m² GF	
27 Ausbau 1	141'133.-	152'000.-	7.9%		268.- CHF/m² GF	
28 Ausbau 2	124'420.-	134'000.-	7.0%		236.- CHF/m² GF	
29 Honorare	323'120.-	348'000.-	18.2%		614.- CHF/m² GF	
4 Umgebung	13'928.-	15'000.-		0.7%	30.- CHF/m² BUF	
5 Baunebenkosten	73'352.-	79'000.-		3.7%	139.- CHF/m² GF	
Erstellungskosten CHF	2'005'571.-	2'160'000.-		100.0%	3'810.- CHF/m² GF	

Kostenkennwerte BKP 2 inkl. MWST		
CHF / m² GF SIA 416	3'372.-	
CHF / m³ GV SIA 416	598.-	

Terminkennwerte	
Planungszeit	15 Monate
Bauzeit	12 Monate

Bemerkungen zu den Ergebnissen der Erstellungskosten

- BKP 29 Honorare** BKP 29 beinhaltet nur die Honorare aus BKP 2. Der Landschaftsarchitekt ist im BKP 4 enthalten. Bauherrenberatung oder -begleitung ist in den Kosten nicht enthalten und kann per Handeintrag erfasst werden.
- BKP 5 Nebenkosten** Nicht enthalten sind die Finanzierung (BKP 54), allfällige Maklergebühren und GU-TU Gewinne. Sie können mit einem Handeintrag erfasst werden.
- Kostenverteilung** Der Box-Whisker-Plot mit der Überschrift "Kostenverteilung" zeigt die Verteilung des Kennwertes bezogen auf die Nutzung "Saalbauten (Kultur, Tagungen)" aller Gebäude in der Schweiz, die in unserer Datenbank hinterlegt sind, unabhängig aller Einflüsse auf die Baukosten wie z.B. Wirtschaftsregion oder Grösse des Objektes.
- MWST** Mehrwertsteuersatz 7.7%
- Planungs-, Bauzeit** Die berechnete Planungszeit beinhaltet den Zeitraum vom Planungsbeginn (Start Phase 31 Vorprojekt) bis Baubeginn. Die Bauzeit beinhaltet den Zeitraum vom Baubeginn bis Bauvollendung (Bezug). Planungs- und Bauzeiten gehen von einem üblichen Ablauf aus d.h. es sind keine wesentlichen Einsparungen und auch keine zeitlichen Unterbrüche zwischen Bauetappen (z.B. bei grossen Projekten) berücksichtigt.



Variante MAXI:

Modul 1: Neubau Mehrzweckgebäude MAXI

Die Kosten für den Neubau des Mehrzweckgebäudes MAXI basieren auf einem erarbeiteten Projekt mit kennwerte.ch (siehe Beilage «Modul 1») und den darin definierten Parametern betreffend Quantität, Komplexität und Qualität.

Diese Annahmen sind bei Ausarbeitung des Projektes und Definition der Ausführung zu konkretisieren und die Kosten dafür neu zu beurteilen.

Dieser Neubau geht vom maximalen Raumbedarf aus (vgl. Raumprogramm Anhang 2, Schemapläne Anhang 4), inklusive einer neuen BASPO Halle.

Modul 2: Anbau Sporthalle Brugglismatt-2

-

Modul 3: Umgebung Ännermatt

Die Kosten für die Umgebung basieren auf Erfahrungswerten aus kürzlich ausgeführten, vergleichbaren Bauten bzw. deren Aussenraumgestaltung. Dabei wird von 196.-/m² ausgegangen.

Dieser Richtwert ist bei Ausarbeitung des Projektes und Definition der Ausführung zu konkretisieren und dient in der jetzigen Phase zur Orientierung.

Die bearbeitete Umgebungsfläche beträgt dabei 2'942 m² (ergibt sich aus der Summe der Grundstücksflächen der Parzellen 199/1446/973 von 5'154 m², abzüglich der Grundfläche des Mehrzweckgebäudes von 1'012 m², abzüglich der Parkierungsfläche von 1'200 m²).

Modul 4: Parkierung Ännermatt

Die Kosten für die Parkierung basieren auf Erfahrungswerten (Kosten/PP) für die Erstellung einer oberirdischen, ungedeckten Parkierung. Dabei sind keine Ausstattungskosten mit berücksichtigt (wie Parkleitsystem o.ä.). Die Kosten ergeben sich pro Parkplatz. Dabei wird von 10'000.- / PP ausgegangen.

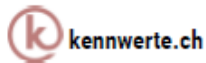
Dieser Richtwert ist bei Ausarbeitung des Projektes und Definition der Ausführung zu konkretisieren und dient in der jetzigen Phase zur Orientierung.

Modul 5: Erschliessung (Anpassung Zufahrt)

Nicht in Kosten enthalten.



[Beilage Modul 1, Variante MAXI]



Neubaukosten & Termine

Eingabe

Objektdaten	
Objektbezeichnung	Variante B: Neubau Mehrzweckgebäude mit Sporthalle MAXI
Hauptnutzung 46%	Kultur- und Gemeinschaftsbauten - Saalbauten (Kultur, Tagungen)
Teilnutzung 54%	Freizeit-, Sport-, Erholungsbauten - Turn-, Sporthallen
Strasse und Nr.	
Postleitzahl und Ort	4314 Zeiningen

Quantität	
Geschossfläche GF SIA 416	2'678 m ²
Gebäudevolumen GV SIA 416	16'529 m ³
Anteil Gebäudevolumen unter Terrain	35.00 %
Bearbeitete Umgebungsfläche BUF SIA 416	2'942 m ²
Anzahl Gebäude	1
Anzahl Geschosse über Terrain	2
Anzahl Geschosse unter Terrain	1
Anzahl unterirdische Parkplätze	
Transportanlagen Vertikalaufzüge	1

Komplexität	
Aussenwandkonstruktion und Fassade	Zweischalenmauerwerk - Verputz
Grundstück- und Bauplatzverhältnisse	WK3 - geräumige Bauplatzverhältnisse
Vorbereitungsarbeiten	WK4 - übliche, durchschnittliche Vorbereitungsarbeiten
Repetition vorgefertigter Elemente	WK6 - wenige gleichartige vorgefertigte Bauteile
Komplexität der Gebäudeform	WK4 - übliche, durchschnittliche Gebäudeform
Fensteranteil	WK4 - üblicher, durchschnittlicher Fensteranteil

Qualität	
Elektroanlage	WK6 - anspruchsvolle Elektroanlagen
Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlage	WK6 - anspruchsvolle HLK-Anlagen
Sanitäranlagen / Küche	WK5 - leicht überdurchschnittliche Sanitäranlagen
Ausbau 1 Substanz	WK5 - leicht überdurchschnittlicher Ausbau 1 (Substanz)
Ausbau 2 Oberflächen	WK5 - leicht überdurchschnittlicher Ausbau 2 (Oberflächen)
Umgebung	WK2 - wenige und einfache Umgebungsarbeiten

Massblatt

Anordnung nach Nutzung

Kultur- und Gemeinschaftsbauten - Saalbauten (Kultur, Tagungen)								
Gebäudeteil	Lage	Beschreibung	Anzahl	Länge [m]	Breite [m]	Höhe [m]	GF 416 [m ²]	GV 416 [m ³]
	OG	Mehrzwecksaal	1.0	46.0	22.0	6.0	1'012.0	6'072.0
	EG	Nebenräume Kultur	1.0	46.0	5.0	3.5	230.0	805.0
			0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0



Freizeit-, Sport-, Erholungsbauten - Turn-, Sporthallen								
Gebäudeteil	Lage	Beschreibung	Anzahl	Länge [m]	Breite [m]	Höhe [m]	GF 416 [m²]	GV 416 [m³]
	UG-EG	Sporthalle	1.0	29.0	17.0	9.5	493.0	4'683.5
	UG	Nebenräume Sport / Technik	1.0	46.0	14.5	6.0	667.0	4'002.0
	EG	Nebenräume Sport	1.0	46.0	6.0	3.5	276.0	966.0

Ergebnisse Erstellungskosten

Kostenschätzung					
Gliederung nach BKP	exkl. MWST	inkl. MWST	Anteile	Kennwerte	Kostenverteilung
1 Vorbereitungsarbeiten	195'915.-	211'000.-	1.9%	79.- CHF/m² GF	
2 Gebäude	9'716'806.-	10'465'000.-	100.0% 93.6%	3'908.- CHF/m² GF	
20 Baugrube	304'550.-	328'000.-	3.1%	122.- CHF/m² GF	
21 Rohbau 1	2'960'074.-	3'188'000.-	30.5%	1'190.- CHF/m² GF	
22 Rohbau 2	853'296.-	919'000.-	8.8%	343.- CHF/m² GF	
23 Elektroanlagen	689'879.-	743'000.-	7.1%	277.- CHF/m² GF	
24 HLK- Anlagen	929'434.-	1'001'000.-	9.6%	374.- CHF/m² GF	
25 Sanitäranlagen	472'609.-	509'000.-	4.9%	190.- CHF/m² GF	
26 Transportanlagen	56'639.-	61'000.-	0.6%	23.- CHF/m² GF	
27 Ausbau 1	849'582.-	915'000.-	8.7%	342.- CHF/m² GF	
28 Ausbau 2	637'883.-	687'000.-	6.6%	257.- CHF/m² GF	
29 Honorare	1'962'860.-	2'114'000.-	20.2%	789.- CHF/m² GF	
4 Umgebung	69'638.-	75'000.-	0.7%	25.- CHF/m² BUF	
5 Baunebenkosten	402'971.-	434'000.-	3.9%	162.- CHF/m² GF	
Erstellungskosten CHF	10'385'330.-	11'185'000.-	100.0%	4'177.- CHF/m² GF	

Kostenkennwerte BKP 2 inkl. MWST	
CHF / m² GF SIA 416	3'908.-
CHF / m³ GV SIA 416	633.-

Terminkennwerte	
Planungszeit	18 Monate
Bauzeit	18 Monate

Bemerkungen zu den Ergebnissen der Erstellungskosten

- BKP 29 Honorare** BKP 29 beinhaltet nur die Honorare aus BKP 2. Der Landschaftsarchitekt ist im BKP 4 enthalten. Bauherrenberatung oder -begleitung ist in den Kosten nicht enthalten und kann per Handeintrag erfasst werden.
- BKP 5 Nebenkosten** Nicht enthalten sind die Finanzierung (BKP 54), allfällige Maklergebühren und GU-TU Gewinne. Sie können mit einem Handeintrag erfasst werden.
- Kostenverteilung** Der Box-Whisker-Plot mit der Überschrift "Kostenverteilung" zeigt die Verteilung des Kennwertes bezogen auf die Nutzung "Saalbauten (Kultur, Tagungen)" aller Gebäude in der Schweiz, die in unserer Datenbank hinterlegt sind, unabhängig aller Einflüsse auf die Baukosten wie z.B. Wirtschaftsregion oder Grösse des Objektes.
- MWST** Mehrwertsteuersatz 7.7%
- Planungs-, Bauzeit** Die berechnete Planungszeit beinhaltet den Zeitraum vom Planungsbeginn (Start Phase 31 Vorprojekt) bis Baubeginn. Die Bauzeit beinhaltet den Zeitraum vom Baubeginn bis Bauvollendung (Bezug). Planungs- und Bauzeiten gehen von einem üblichen Ablauf aus d.h. es sind keine wesentlichen Einsparungen und auch keine zeitlichen Unterbrüche zwischen Bauetappen (z.B. bei grossen Projekten) berücksichtigt.



6 Steuerfuss

Ohne Erhöhung Steuerfuss (112%)

Mit Erhöhung Steuerfuss in 2022

