

Neubau Gemeindehaus

Informationsanlass

15. Mai 2025

Agenda



1. Ausgangslage und Zielsetzungen
2. Studienauftrag, Pflichtenheft mit Raumprogramm
3. Eingereichte Projekte / Bewertungen
4. Überarbeitung von zwei Projekten
5. Siegerprojekt
6. Finanzen
7. Weiteres Vorgehen

1. Was wollen wir bauen und warum



- Gemeindeverwaltung – Bau von flexiblen Büroräumlichkeiten
 - Niederwil für die Zukunft rüsten
- Kultursaal – Mehrzweckraum mit Bühne und Foyer
 - Hohe Auslastung und breite Nutzung zeigen grosses Bedürfnis
 - Niederwil als lebhafter Vereins- und Kulturort stärken
- Bibliothek – Flexibler Raum
 - Seit Jahren konstante Nutzung aller Altersgruppen
 - Optimaler Standort
- Aussenraum
 - Ort der Begegnung

1. Weiteres



- Optionen für die Zukunft offen halten
 - Erweiterungen der Büroräumlichkeiten
 - Zusätzliche Parkplätze

1. Perimeter und Aussenraum



1. Kosten Neubau +/- 15%



Stand Teuerung 2023

BKP	Gattung	Summe
1	Vorbereitung	250'000 Fr.
2	Gebäude	4'100'000 Fr.
3	B-Einrichtungen	350'000 Fr.
4	Umgebung	550'000 Fr.
5	Nebenkosten	325'000 Fr.
8	Reserve	250'000 Fr.
9	Ausstattung	300'000 Fr.
	Total exkl. Mwst.	6'125'000 Fr.
MW	Mehrwertsteuer	496'125 Fr.
T	Total	6'621'125 Fr.

2. Ablauf Studienauftrag



-
- **öffentliche Ausschreibung** Interessierte Planungsteams bewerben sich
 - **Stufe 1 Präqualifikation** Jury sucht sechs Planungsteams aus
 - **Stufe 2 Projektierung** Sechs Team erarbeiten ein Wettbewerbsprojekt
 - **Jurierung** Projekte werden präsentiert und bewertet
 - **Antrag an den Gemeinderat** Gemeinderat vergibt den Auftrag zur Berechnung der Projektierungskosten
 - **Antrag an die Gemeindeversammlung** Projektierungskredit



2. Selektierte Planungsteams

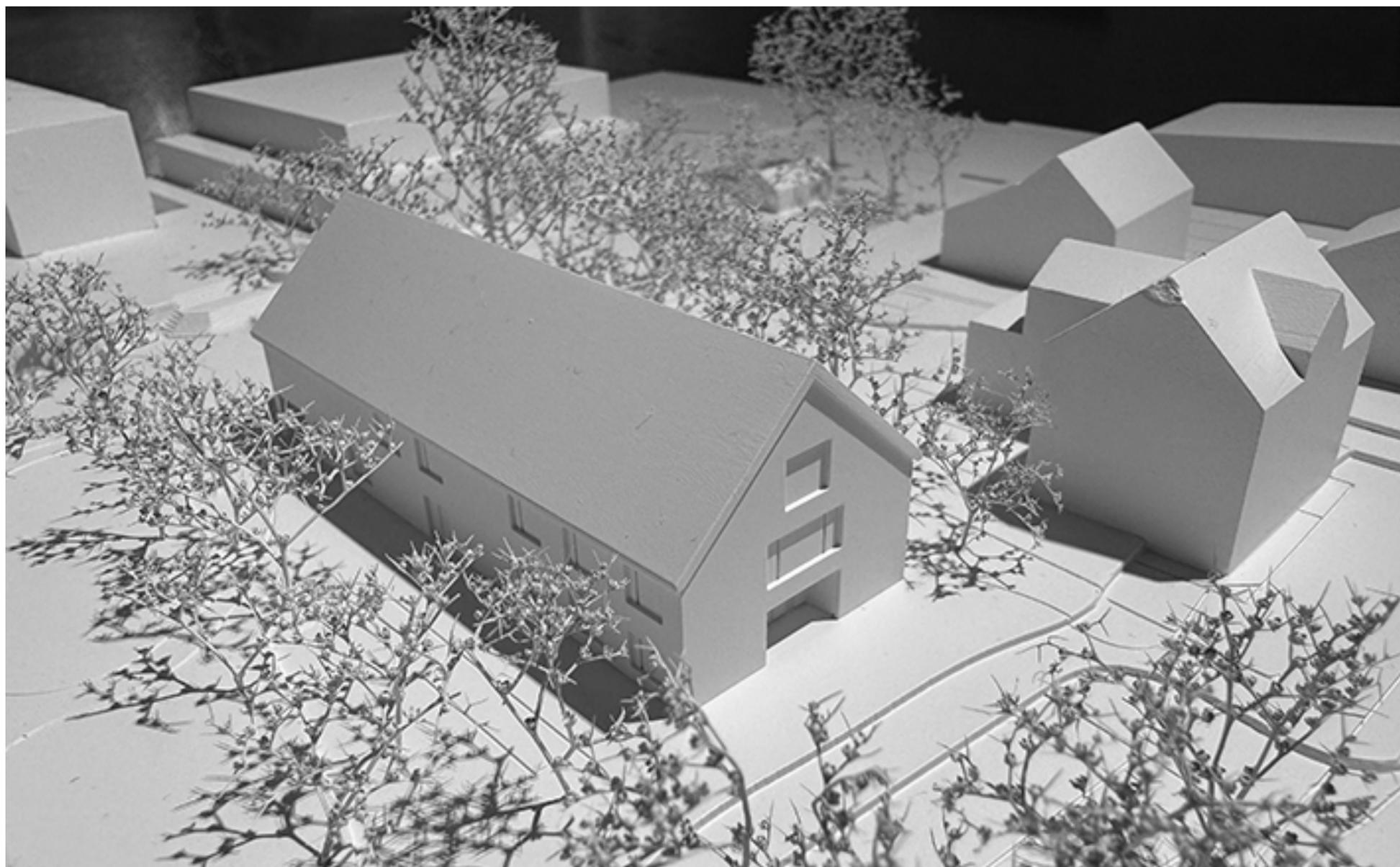


- Walker Architekten, Brugg
- Dorji Studer Architekten, Bremgarten
- BEM Architekten, Baden
- am-architektur / Kräutler Architekten, Lenzburg
- Bernhard Maurer, Zürich
- Stoos Architekten, Brugg

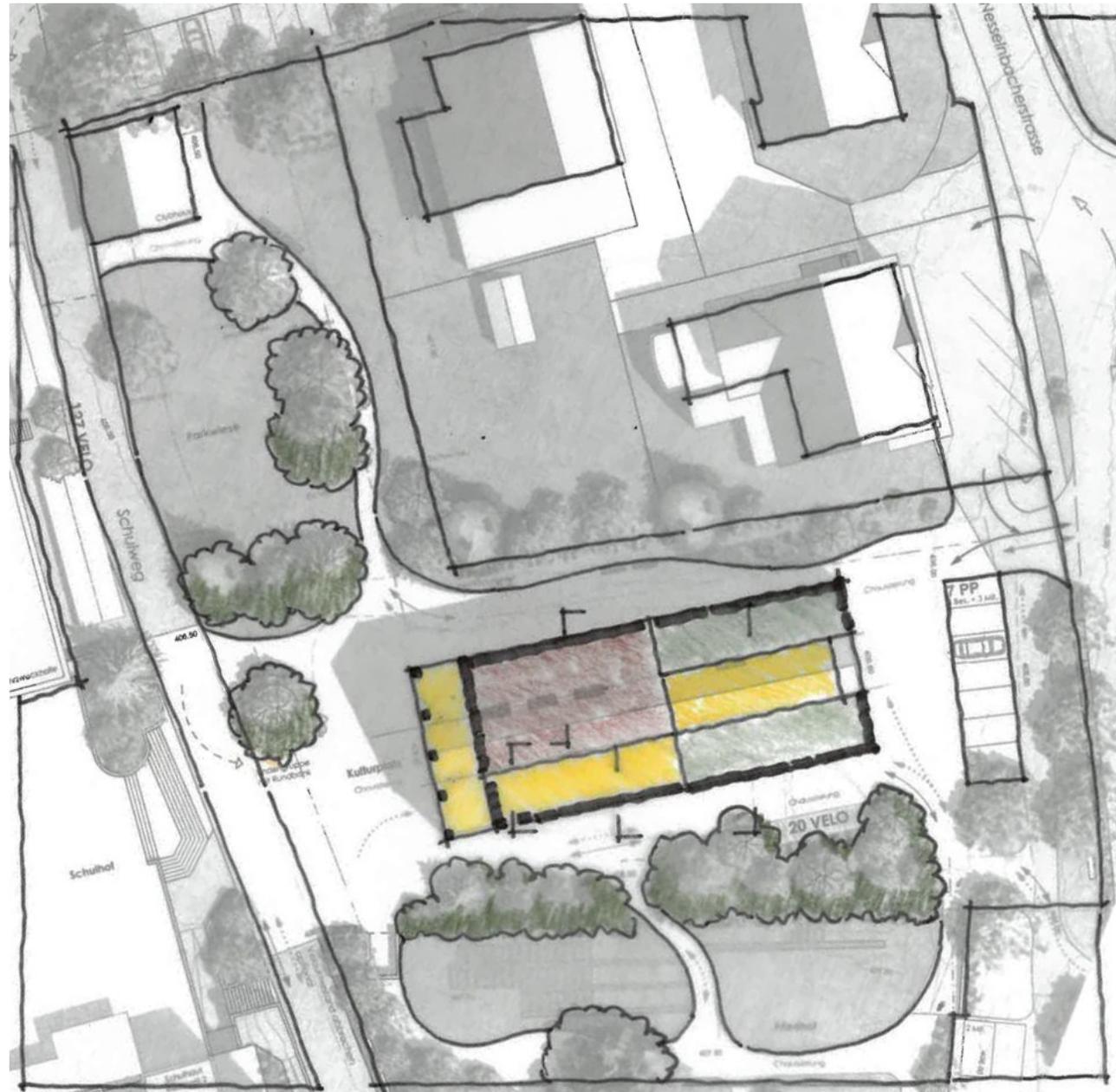
2. Perimeter & Aussenraum (Analyse)



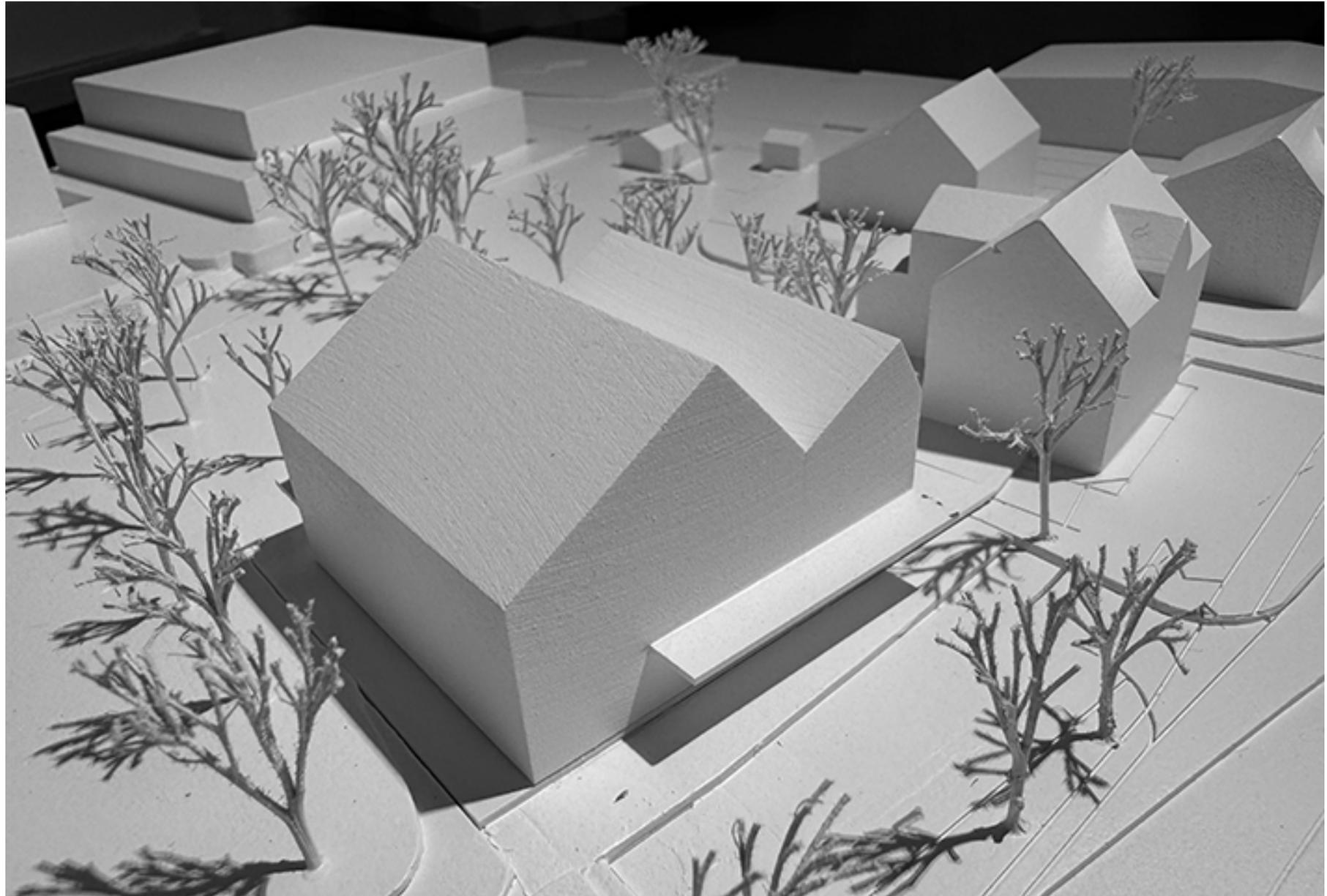
3. Projekt Walker Architekten, Brugg



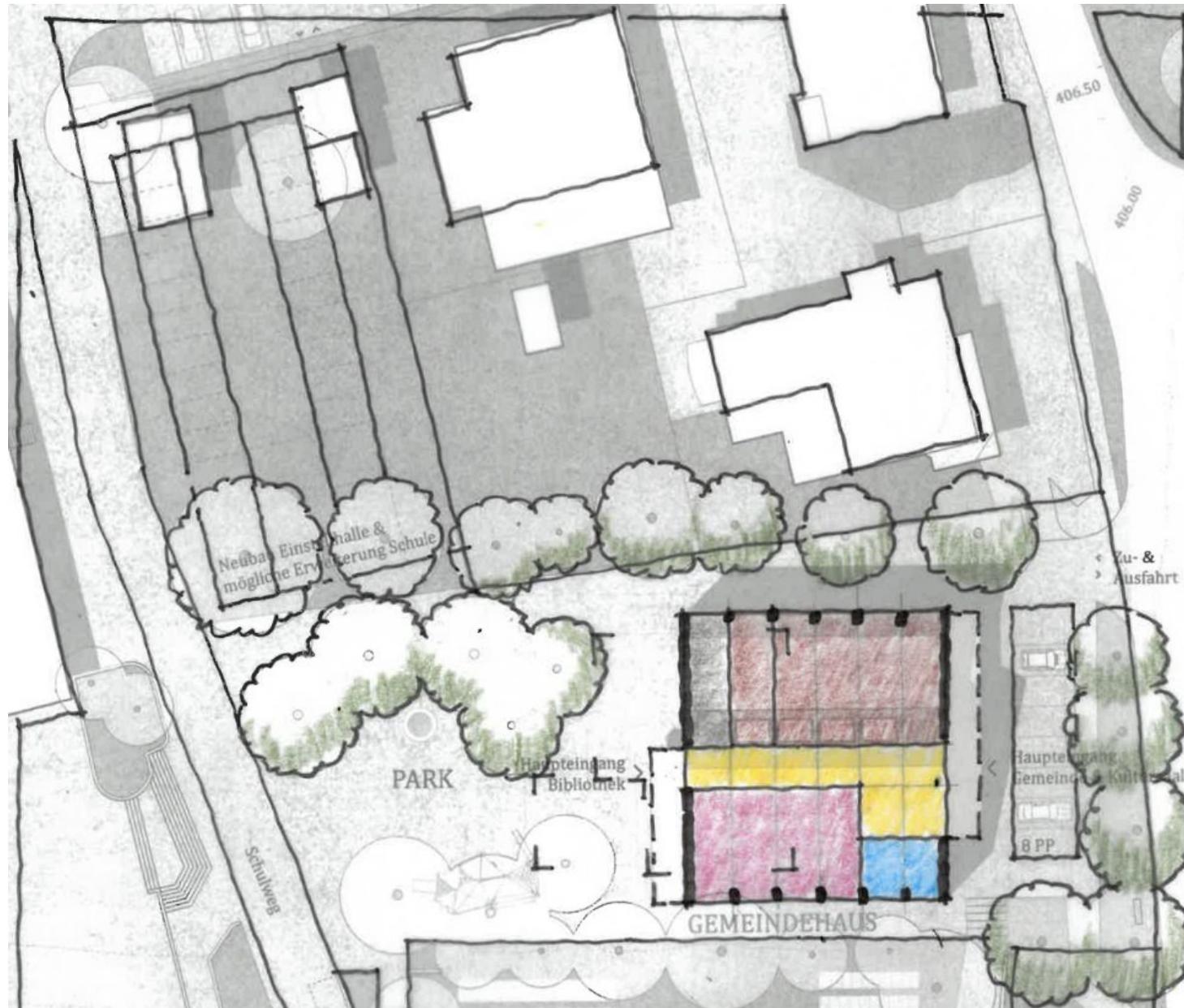
3. Projekt Walker Architekten, Brugg



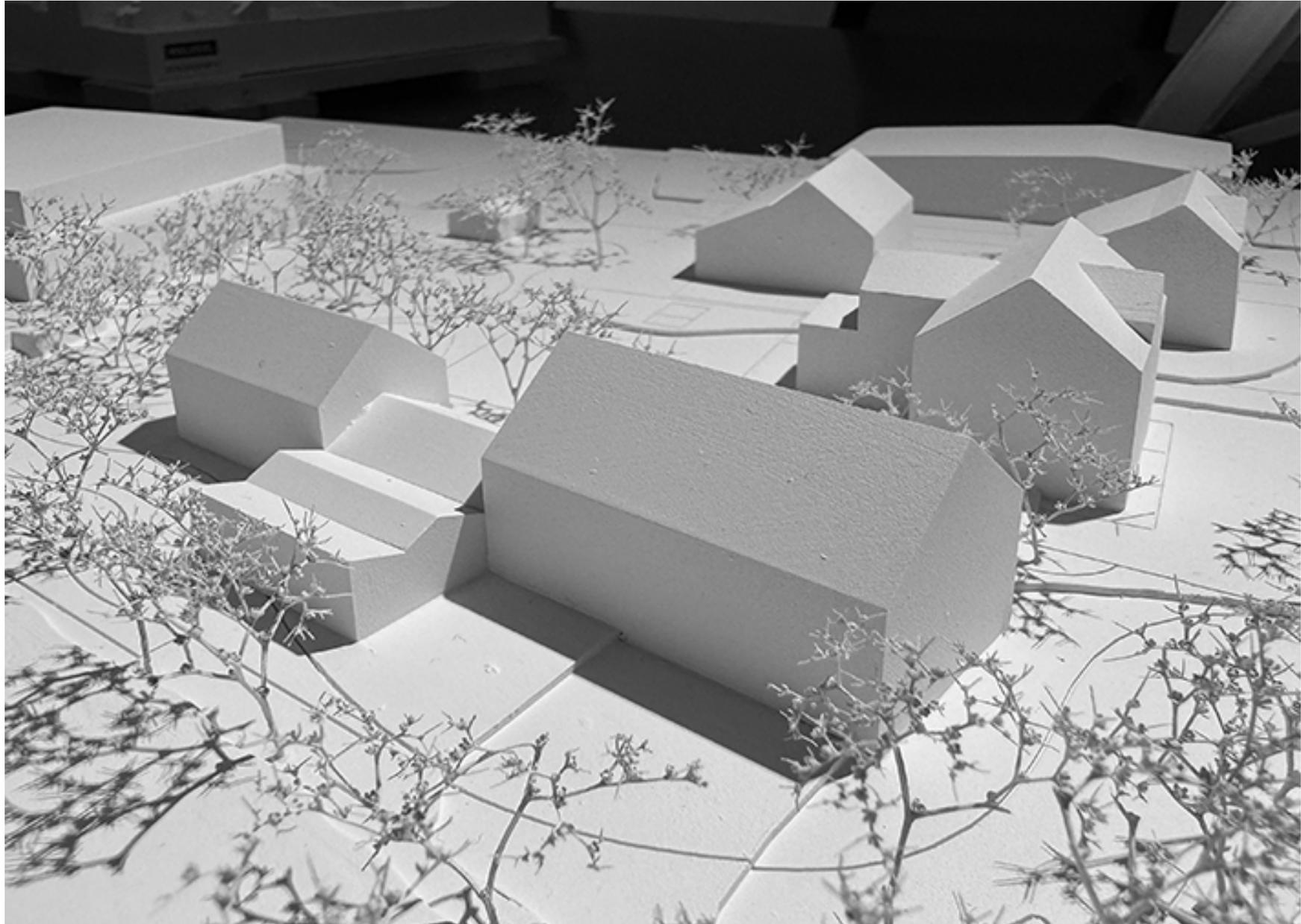
3. Projekt Dorji Studer Architekten, Bremgarten



3. Projekt Dorji Studer Architekten, Bremgarten



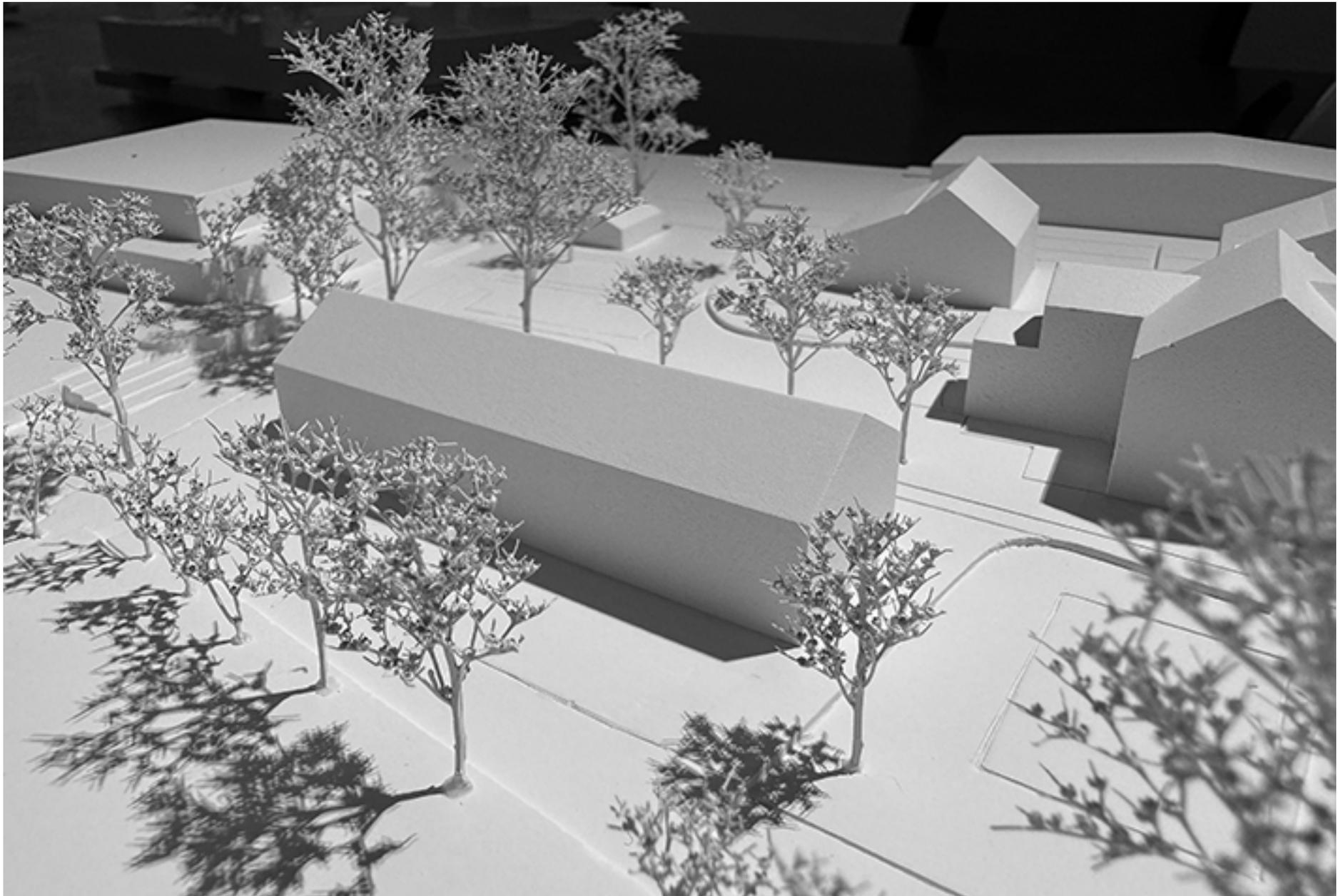
3. Projekt BEM Architekten, Baden



3. Projekt BEM Architekten, Baden



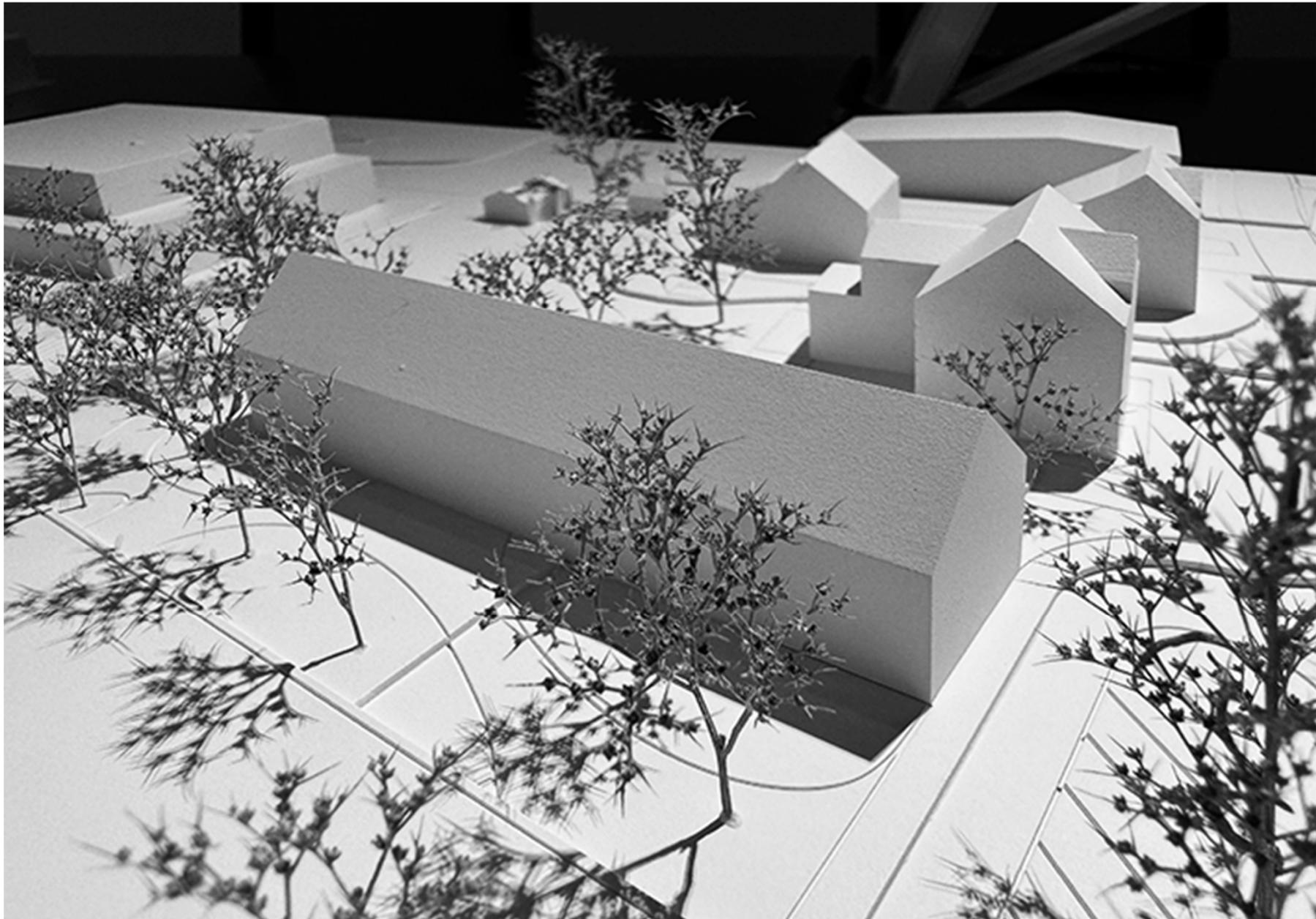
3. Projekt am-architektur / Kräutler Architekten, Lenzburg



3. Projekt am-architektur / Kräutler Architekten, Lenzburg



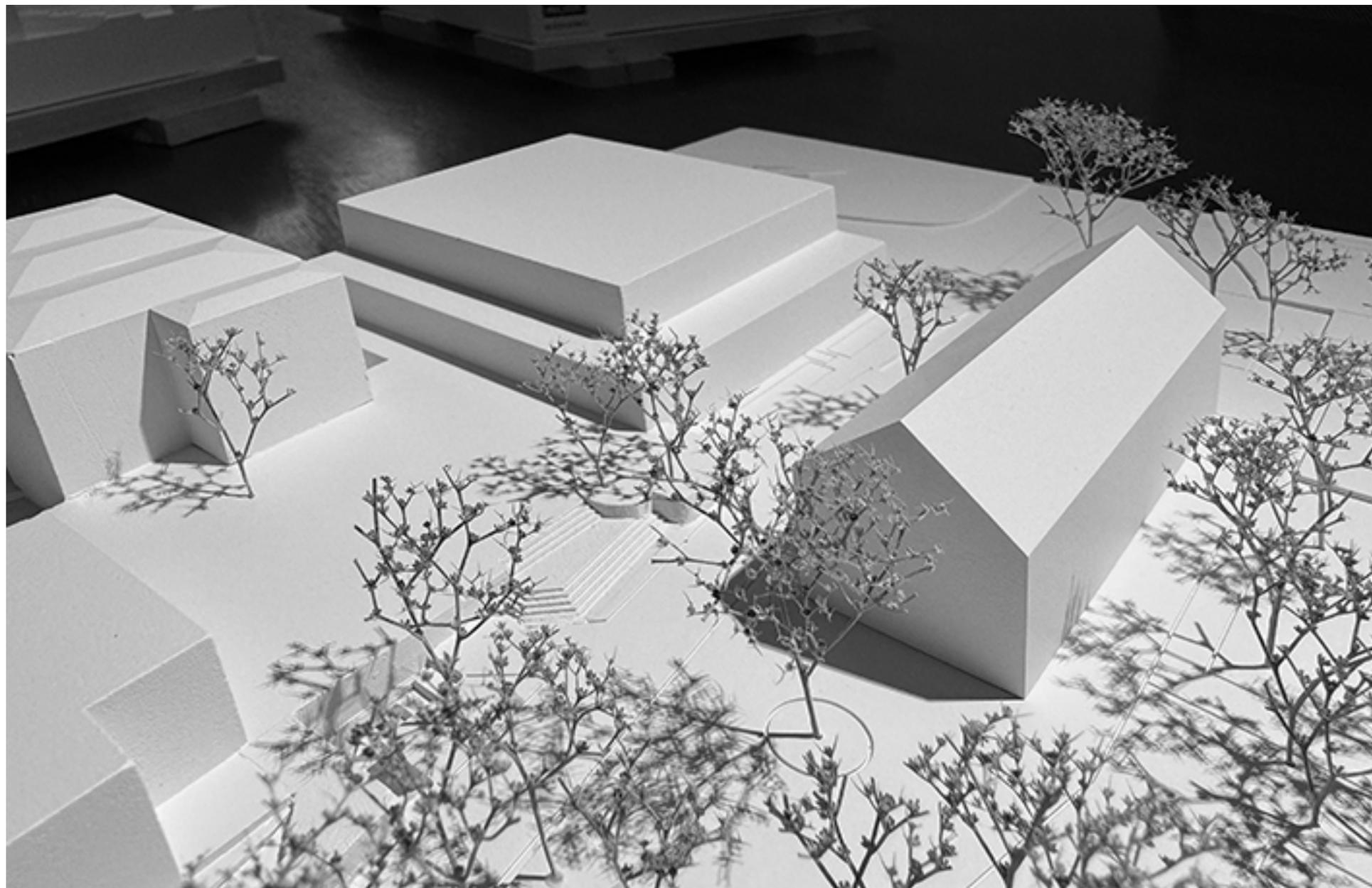
3. Projekt Bernhard Maurer, Zürich



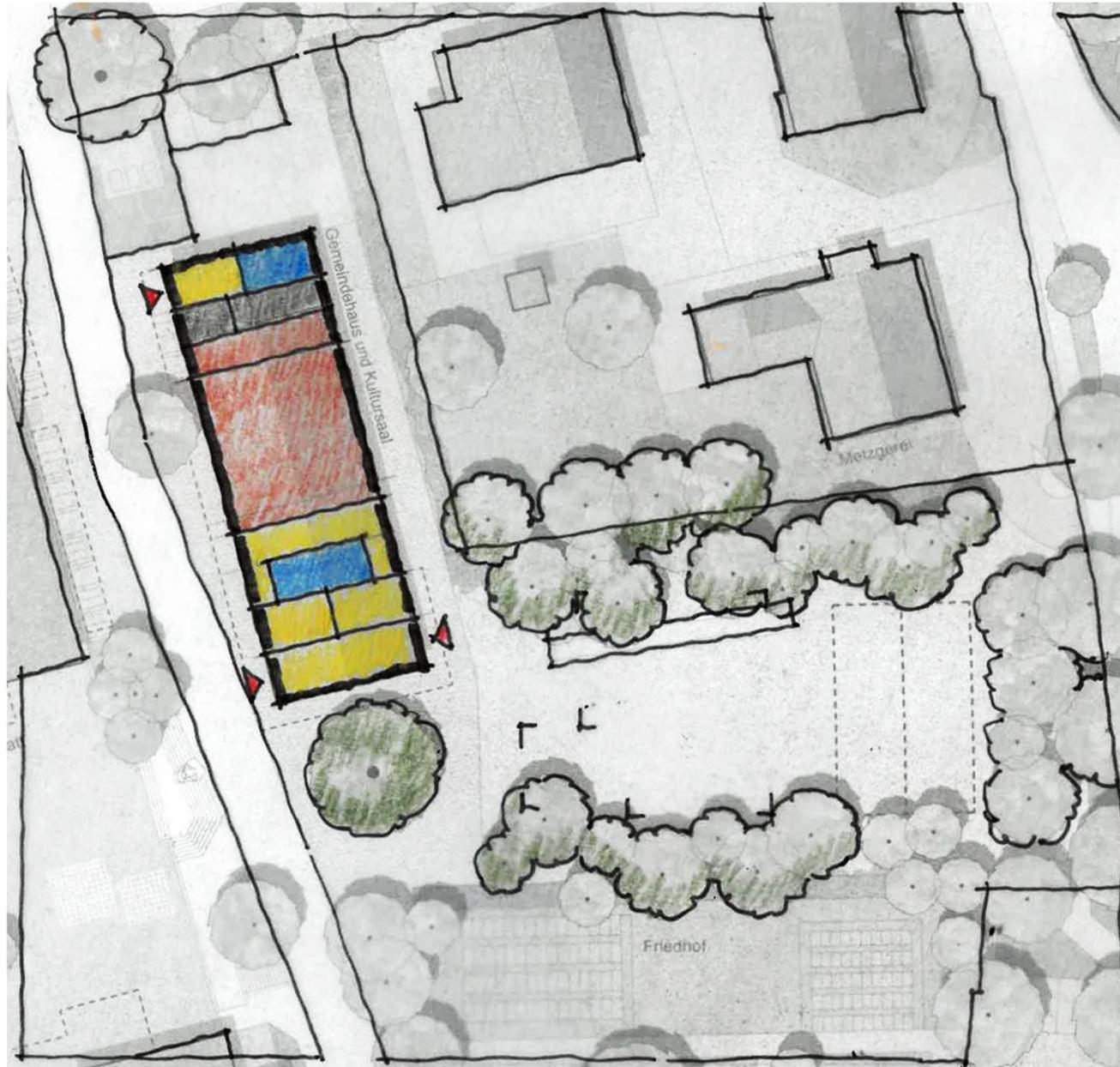
3. Projekt Bernhard Maurer, Zürich



3. Projekt Stoos Architekten, Brugg



3. Projekt Stoos Architekten, Brugg



4. Überarbeitung von zwei Projekten



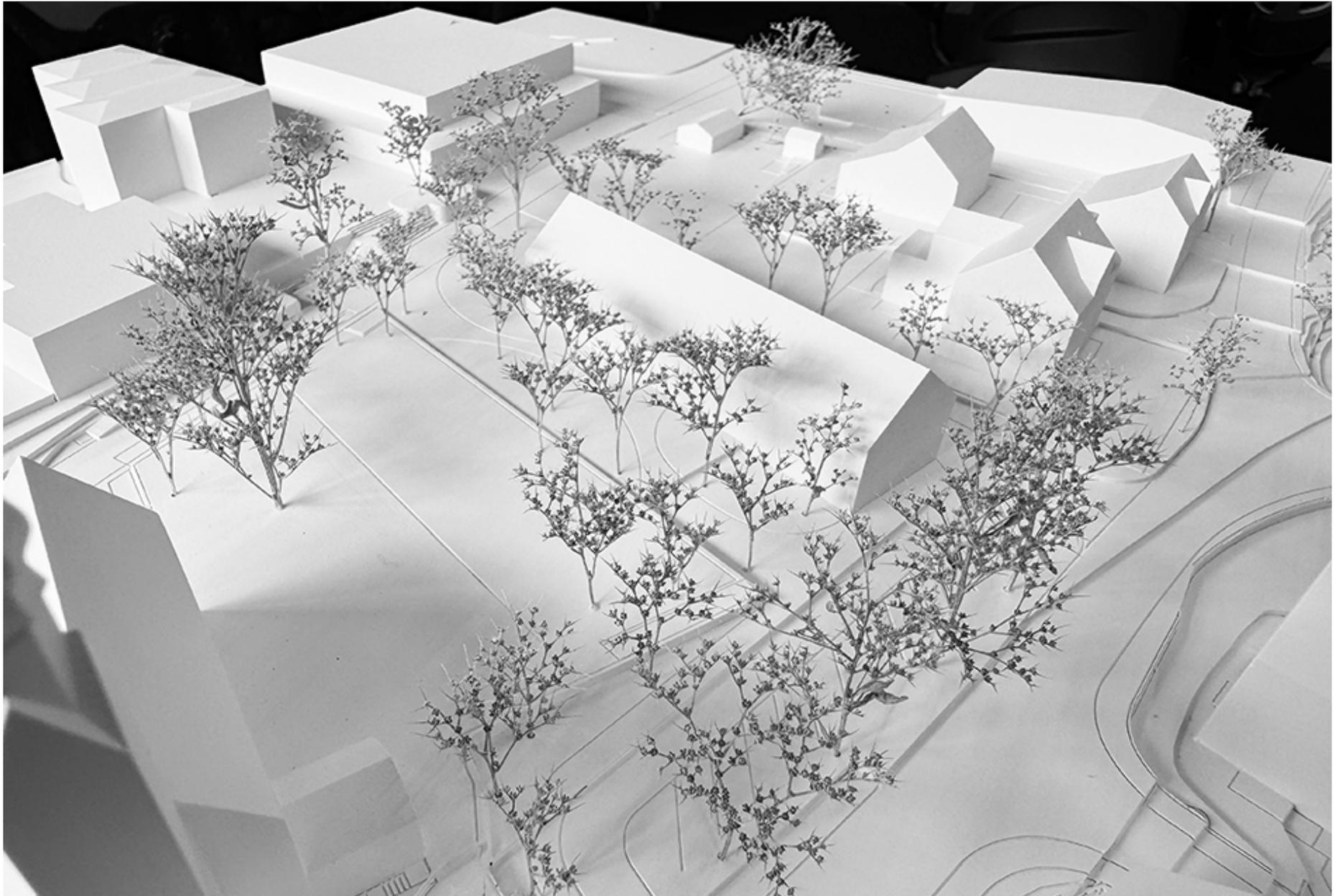
Auftrag Überarbeitung an Stoos Architekten

- Reduktion Volumetrie und Kosten
- Kultursaal in Dachgeschoss verlegen
- Innere Erschliessung im Kopfbau verbessern
- Rampe zur Tiefgarage auf die Gemeindeparzelle legen

Auftrag Überarbeitung an Bernhard Maurer Architekten

- Die Stellung des Baukörpers überprüfen
- Den Auftritt im Strassenraum verbessern
- Die Fassade besser ins Ortsbild einpassen
- Abbild der inneren Funktionen an den Fassaden (Dreisässenhaus)
- Entfluchtung des Saales im OG lösen
- Umgebungsgestaltung schärfen
- Lage und Gestaltung Garagenrampe überprüfen

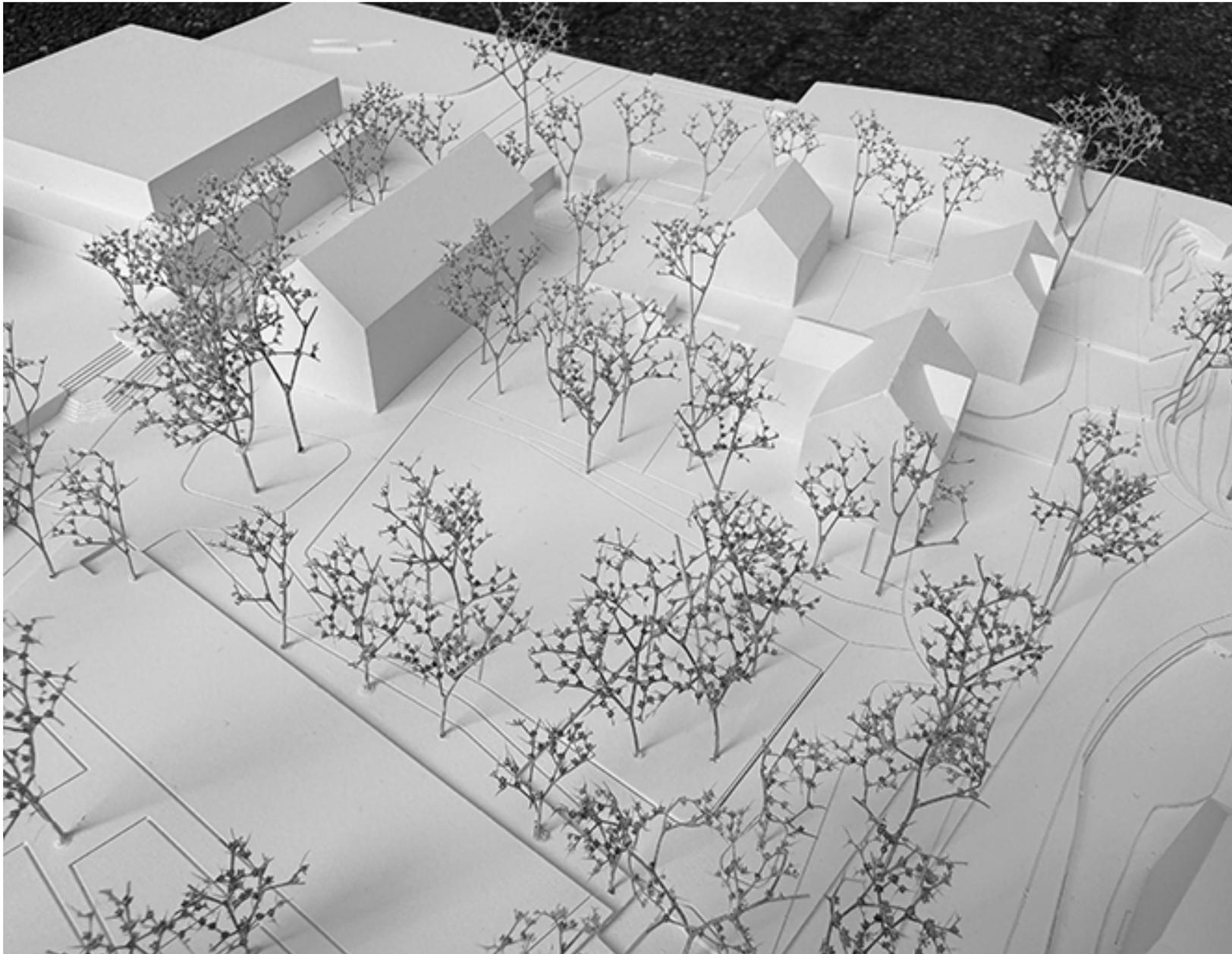
4. Überarbeitung Projekt Bernhard Maurer



4. Überarbeitung Projekt Bernhard Maurer



4. Überarbeitung Projekt Stoos Architekten



4. Überarbeitung Projekt Stoos Architekten



4. Überarbeitetes Projekt Stoos Architekten



Beurteilung

- Optimale Nutzung der verfügbaren Parzellen
- Kompaktes, gut organisiertes Projekt; klare Zugänge
- Wirtschaftlicher Vorschlag
- Grosszügige Aussenräume; schön gestalteter Platz
- Kein Provisorium notwendig
- Alle funktionalen Anforderungen optimal erfüllt

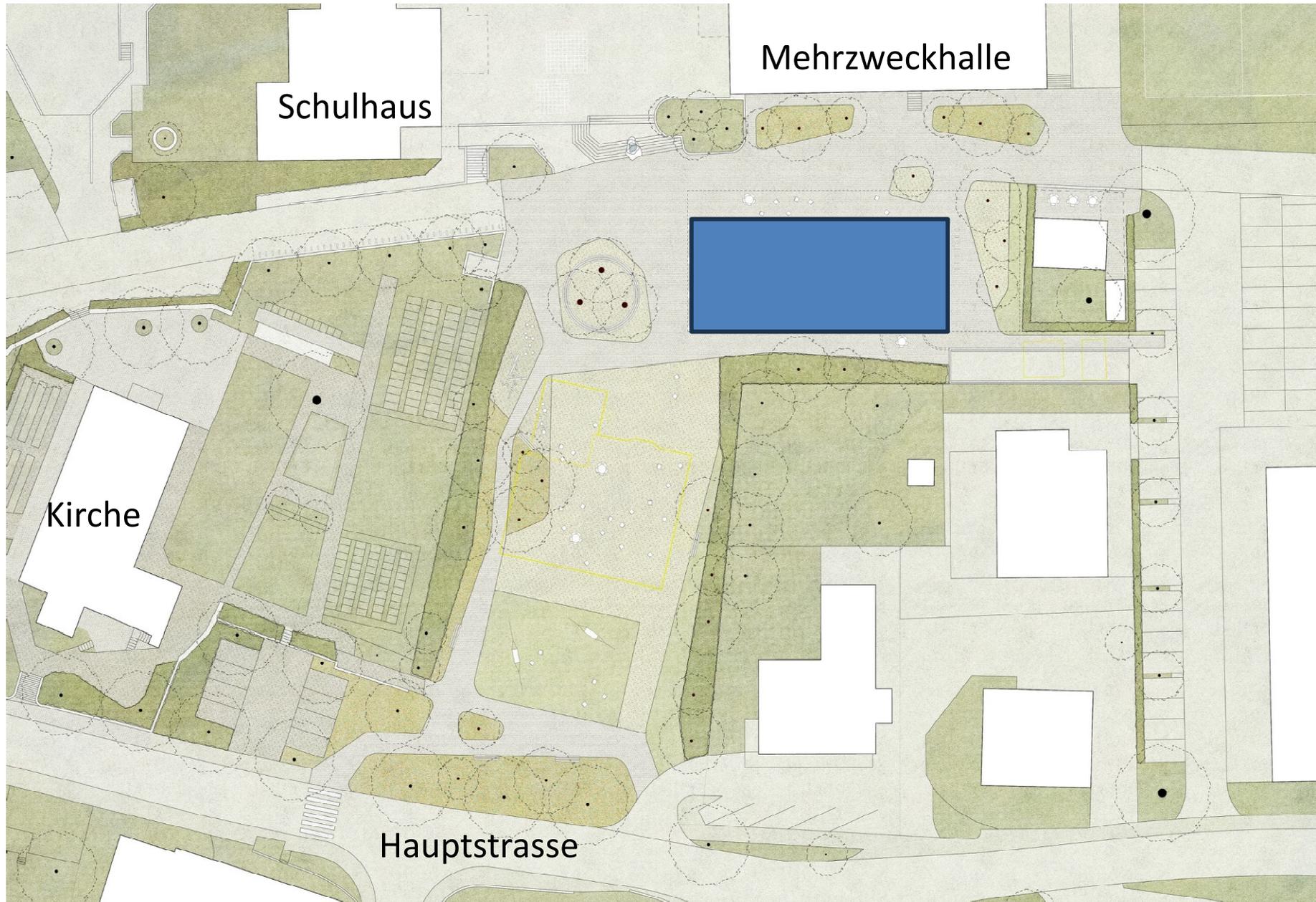
Fazit

- Überzeugende architektonische Gestaltung des Baukörpers
 - Sehr gute Funktionalität in allen Anforderungen
 - Kompaktes Volumen, gestraffte Anlagekosten
 - Insgesamt wirtschaftlichstes Projekt
 - Ein grosser und interessanter Teil der Gemeindeparzelle bleibt frei
- Antrag auf Weiterbearbeitung

5. Siegerprojekt



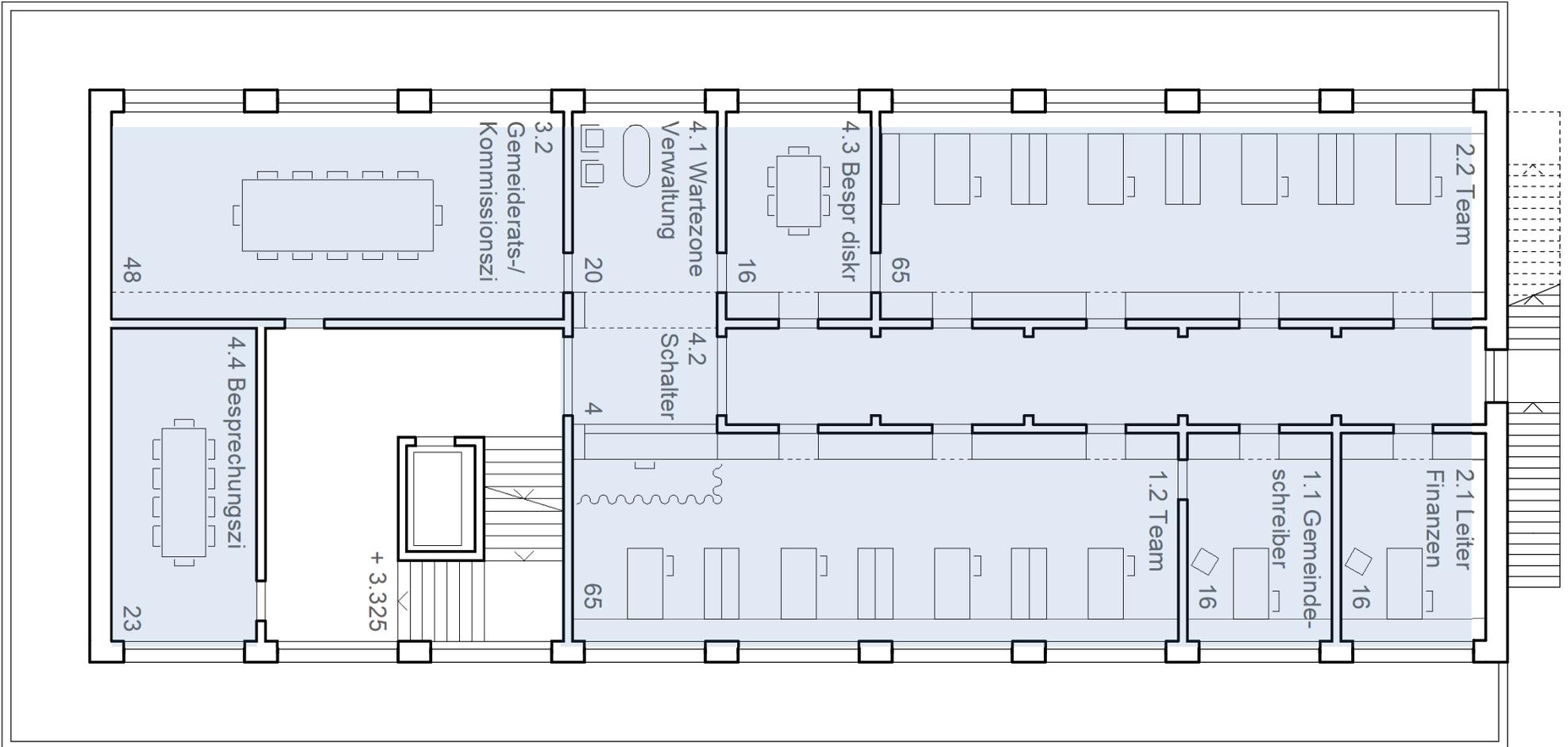
5. Siegerprojekt



5. Siegerprojekt – Bibliothek (EG)



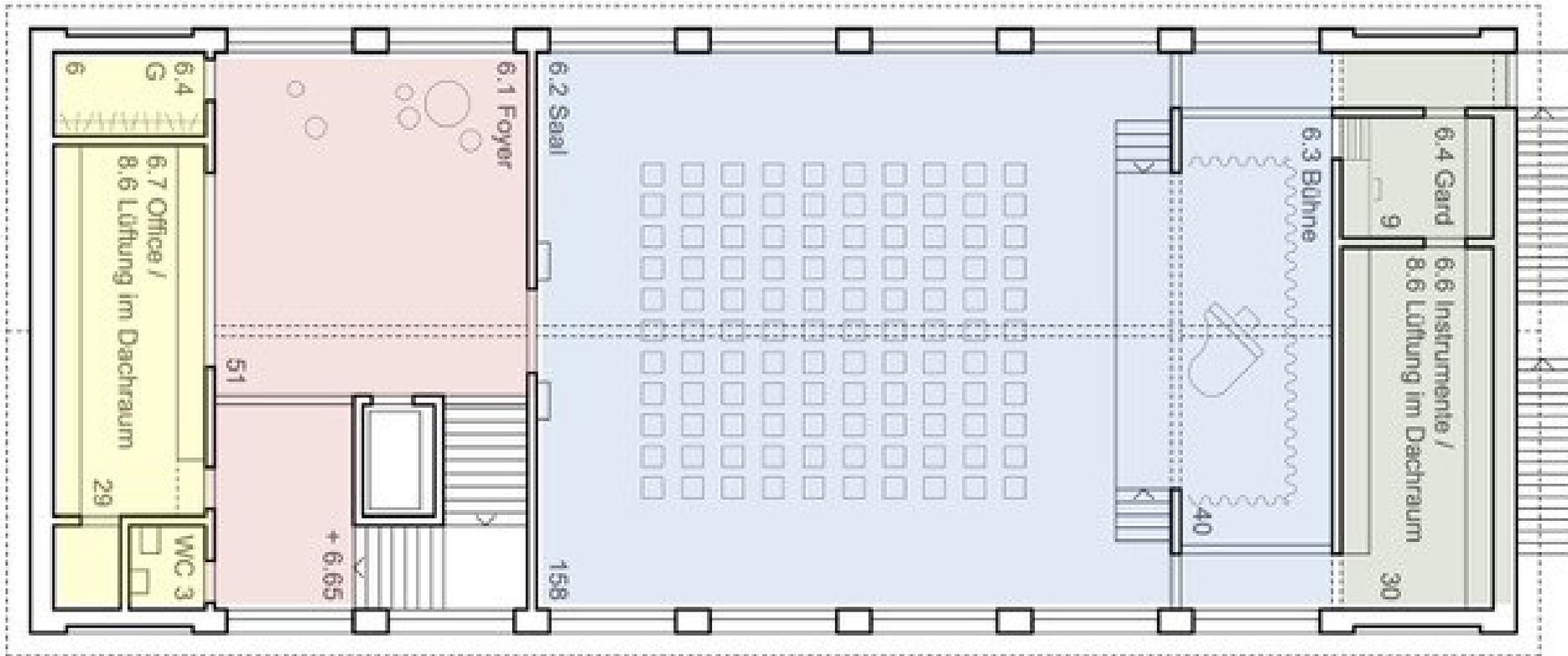
5. Siegerprojekt – Gemeindeverwaltung (1. OG)



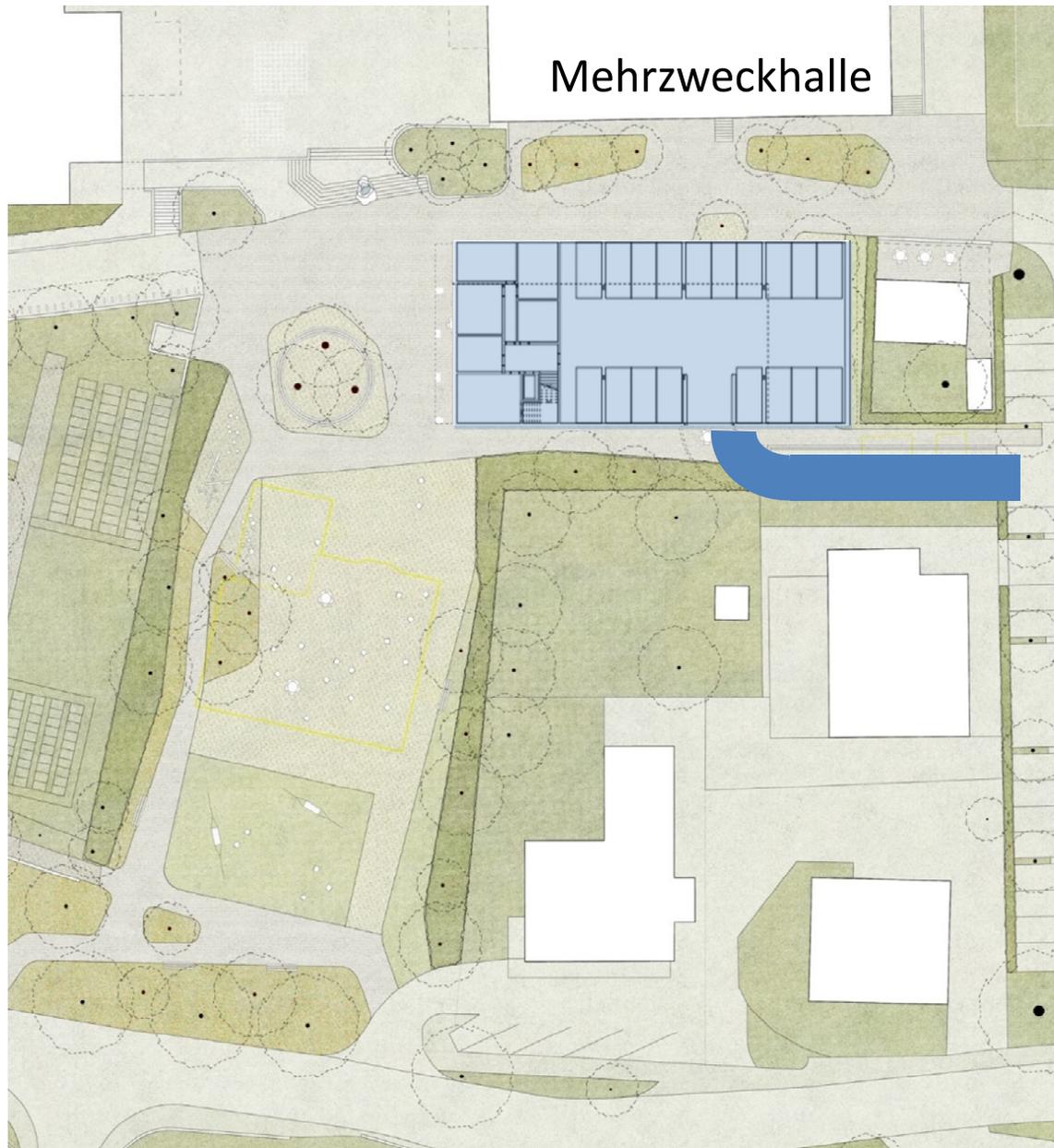
5. Siegerprojekt – Kultursaal (DG)



5. Siegerprojekt – Kultursaal (DG)



5. Option Tiefgarage

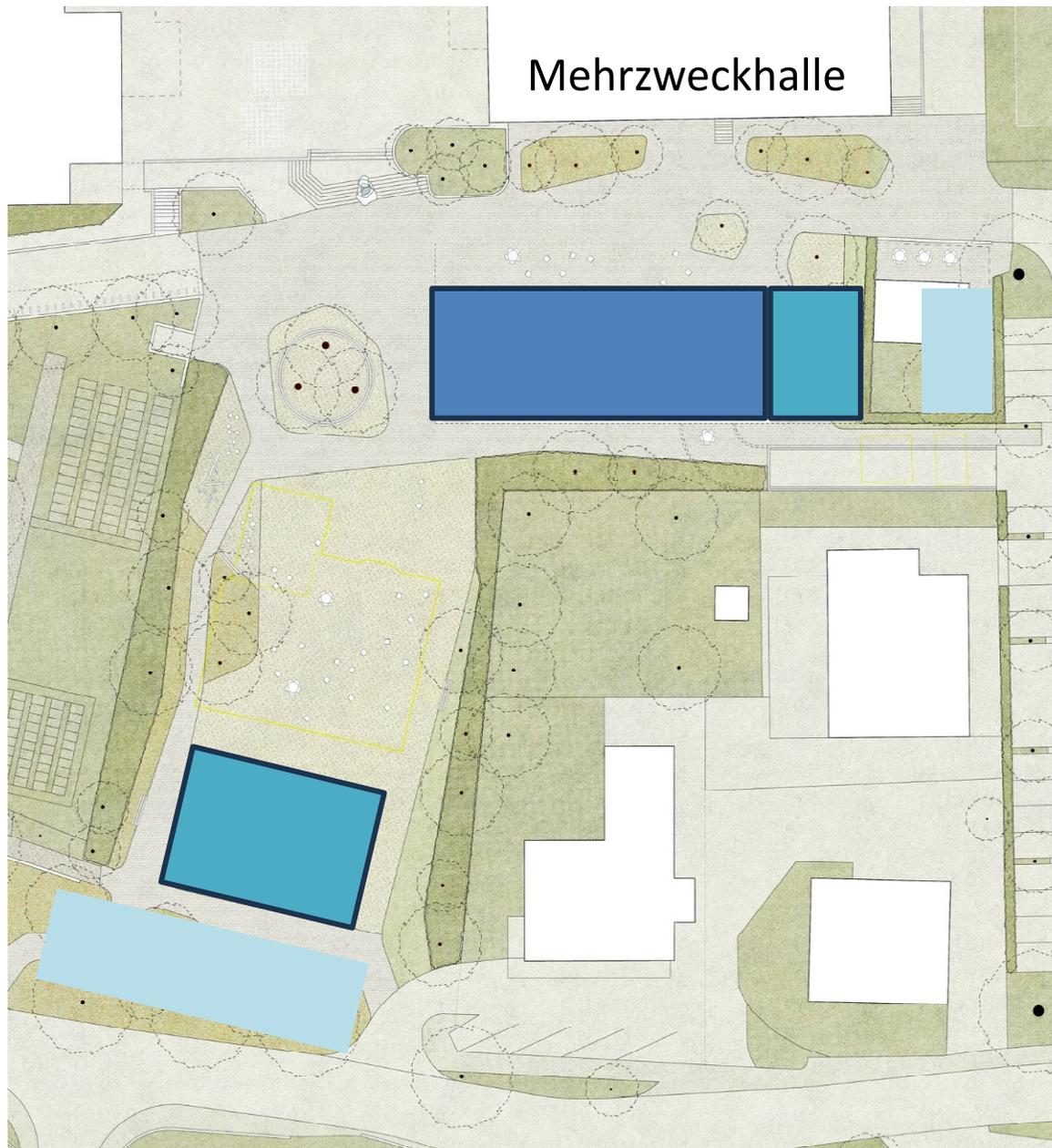


Option Tiefgarage

- 18 Parkplätze
- Kostenschätzung:
700'000 - 800'000 CHF
(je nach Baugrund)
- 40'000 CHF / Parkplatz

Auf den Zeitpunkt der Realisierung wird für das gesamte Gemeindegebiet ein Parkierungsreglement erarbeitet.

5. Weitere Optionen



Mittel- und langfristig

- Verlängerung Gemeindehaus
- Umnutzung Bibliothek
- Gebäude entlang Hauptstrasse

Im Rahmen der Projektierung

- Parkplätze entlang Hauptstrasse
- FC Clubhaus

6. Kostenschätzung +/- 15%



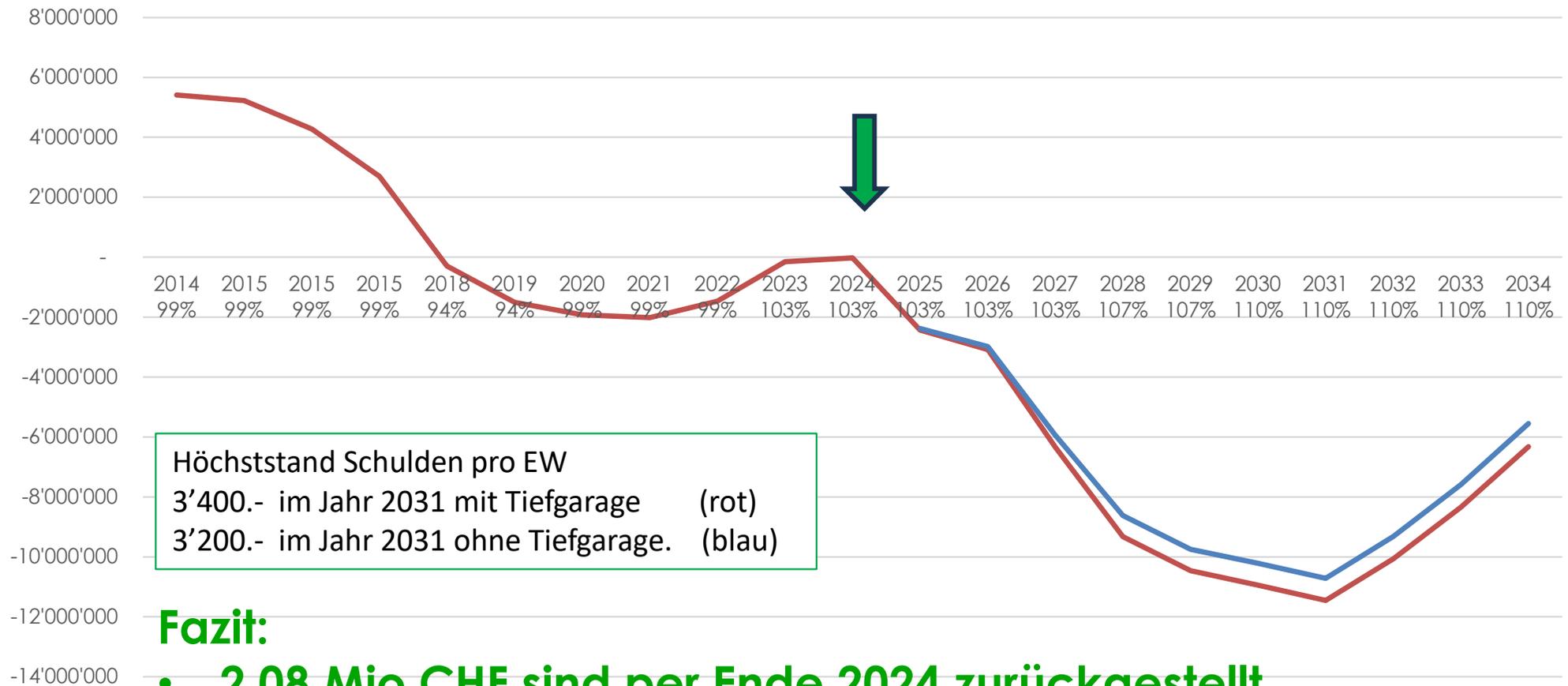
Ohne Tiefgarage, Stand Teuerung 2025

BKP	Gattung	Pflichtenheft	Siegerprojekt	Empfehlung
1	Vorbereitung	250'000.-	400'000.-	320'000.-
2	Gebäude	4'100'000.-	4'610'000.-	4'800'000.-
3	B-Einrichtungen	350'000.-	200'000.-	350'000.-
4	Umgebung	550'000.-	600'000.-	600'000.-
5	Nebenkosten	325'000.-	250'000.-	250'000.-
8	Reserve	250'000.-	315'000.-	300'000.-
9	Ausstattung	300'000.-	100'000.-	200'000.-
Summe excl. Mwst.		6'125'000.-	6'475'000.-	6'820'000.-
Mehrwertsteuer		496'125.-	525'000.-	552'000.-
Total inkl. Mwst.		6'621'125.-	7'000'000.-	7'372'000.-

6. Finanzierung



Entwicklung Nettoschuld 2014 bis 2034

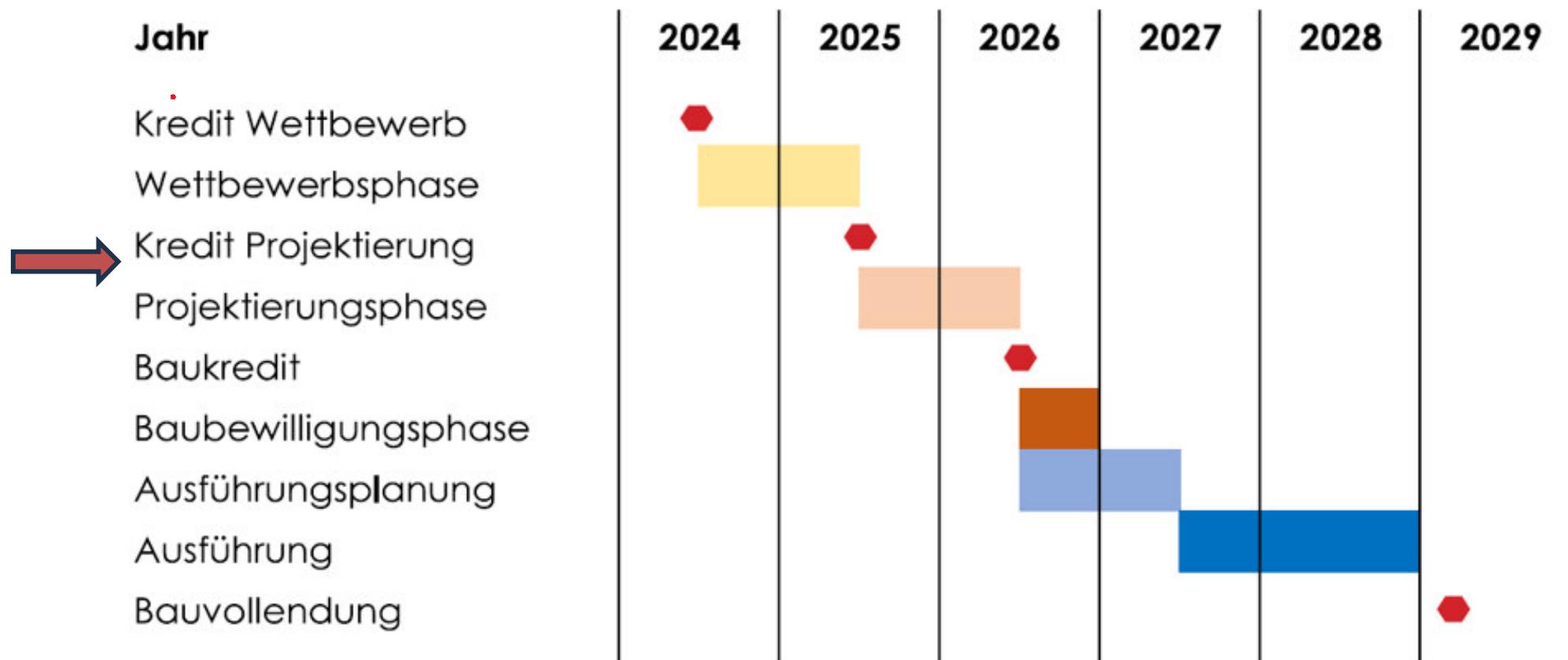


Fazit:

- **2.08 Mio CHF sind per Ende 2024 zurückgestellt**
- **Projekt ist finanziell tragbar**



Zeitraum Planung & Realisierung



Projektierungskredit für das Gemeindehaus: 600'000.-
Projektierungskredit für die Option Tiefgarage: 50'000.-

7. Nutzen für die Gemeinde Niederwil





Vielen Dank für Ihr Interesse!

Gerne laden wir Sie **zur Besichtigung der Projekte** und zum Apéro ein!

