

**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

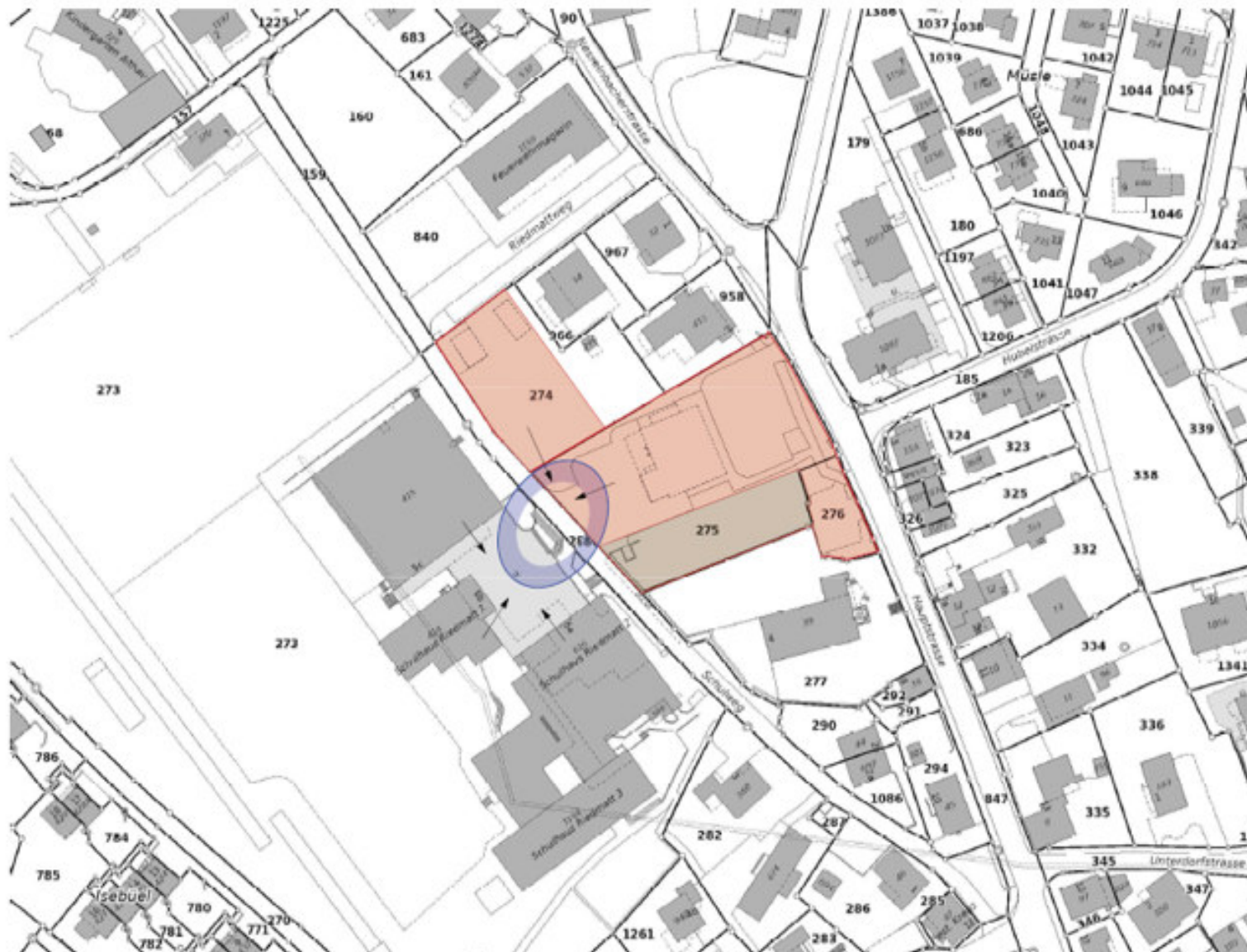
---



- 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.
<b>T</b>	<b>Total</b>	<b>6'621'125 Fr.</b>

## 2. Ablauf Studienauftrag



- 
- |  |  |
|--|--|
| - <b>öffentliche Ausschreibung</b>   | Interessierte Planungsteams<br>bewerben sich                               |
| - <b>Stufe 1 Präqualifikation</b>  | Jury sucht sechs Planungsteams aus   |
| - <b>Stufe 2 Projektierung</b>   | Sechs Team erarbeiten ein<br>Wettbewerbsprojekt                            |
| - <b>Jurierung</b>   | Projekte werden präsentiert und<br>bewertet                                |
| - <b>Antrag an den Gemeinderat</b>   | Gemeinderat vergibt den Auftrag zur<br>Berechnung der Projektierungskosten |
|  - <b>Antrag an die Gemeindever-<br/>sammlung</b> | Projektierungskredit   |

## 2. Beurteilungsgremium



### Organisation und Begleitung

- Daniel Zehnder dipl. Architekt ETH/SIA

### Behördenvertreter

- Norbert Ender Gemeindeammann, Ressortleiter Strategie und Planung
- Cornelia Stutz Frau Vizeammann, Ressortleiterin Bildung, Kultur, Freizeit, Vereine
- Christian Huber Gemeindeschreiber
- Julianna Egger / Peter Stenz Finanzkommission
- Stefan Bärtschi Nachhaltigkeitskommission

### Vertreter Nutzer

- Susanne Maggisano Bibliothekarin
- Sandro Oldani Vertreter Vereine / Kultur

### Fachexperte

- Urs Jonas Kallenbach Dr. Ph.D. Architektur, Vertreter Denkmalpflege Kant. Aargau
- Urs Müller dipl. Architekt HTL/SIA
- Christian Stöckli dipl. Architekt FH
- Stefan Zantop Landschaftsarchitekt FH/BSLA

## 2. Selektierte Planungsteams

---



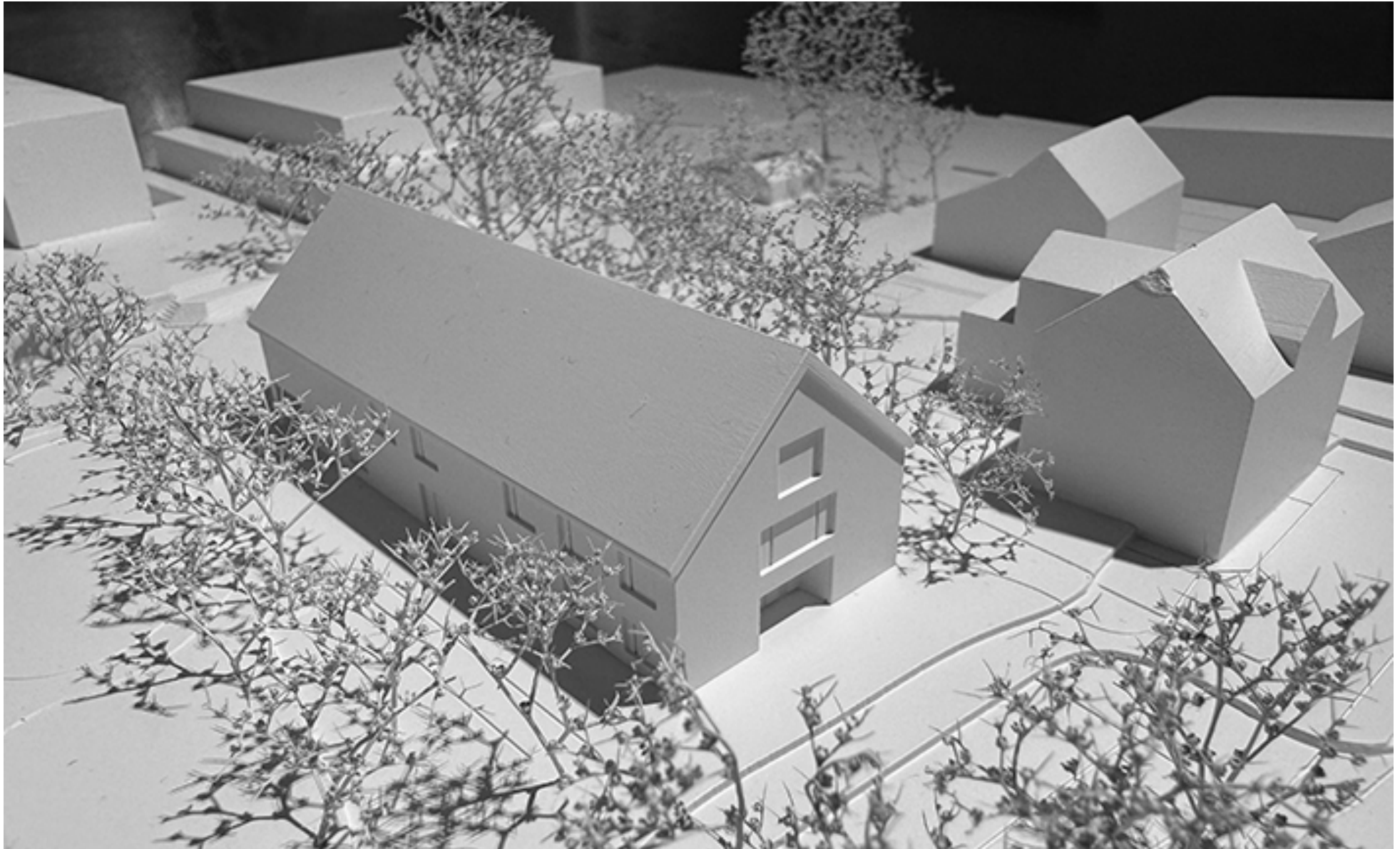
- Walker Architekten, Brugg
- Dorji Studer Architekten, Bremgarten
- BEM Architekten, Baden
- am-architektur / Kräutler Architekten, Lenzburg
- Bernhard Maurer, Zürich
- Stoos Architekten, Brugg

## 2. Perimeter & Aussenraum (Analyse)

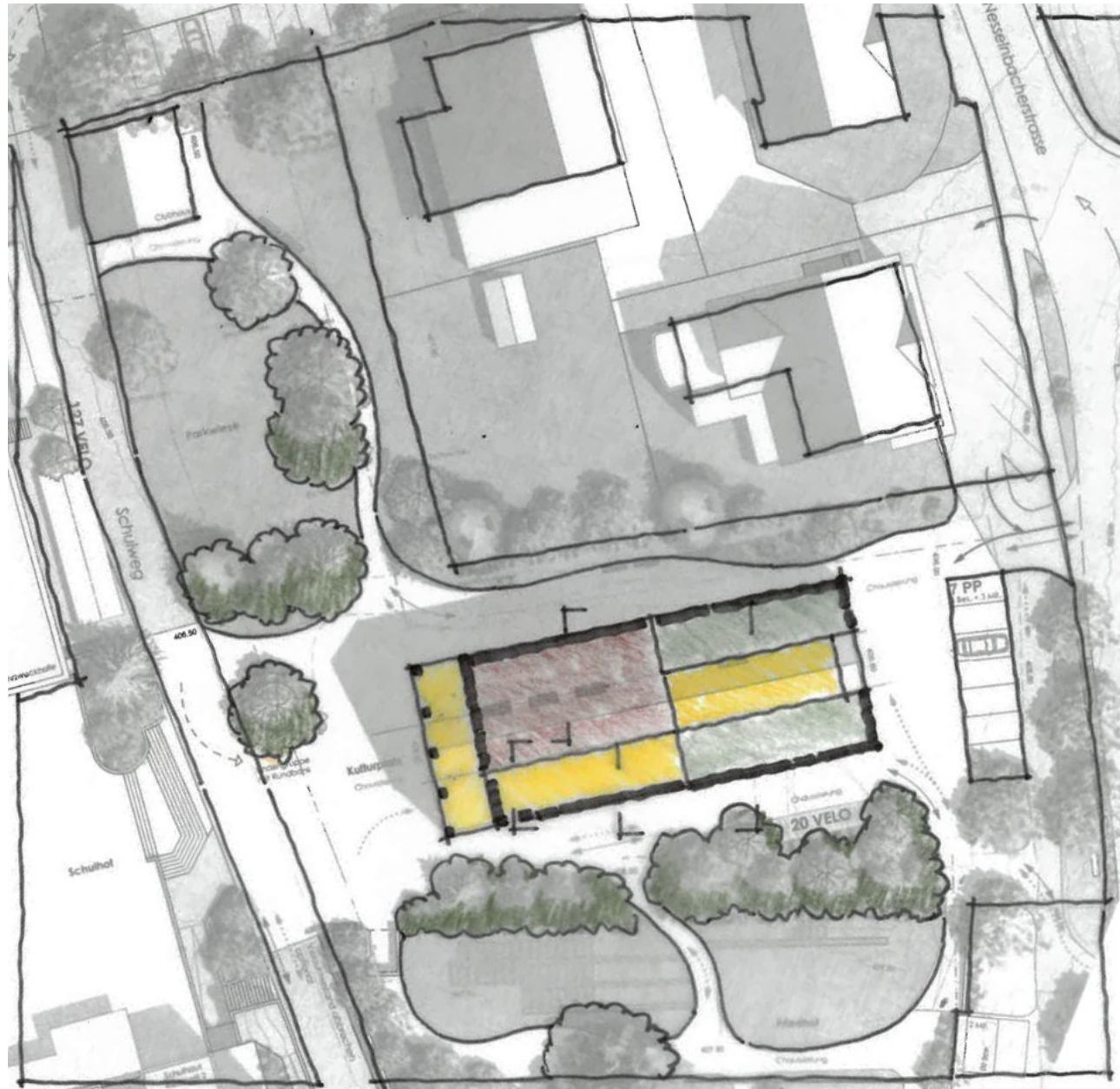




### 3. Projekt Walker Architekten, Brugg



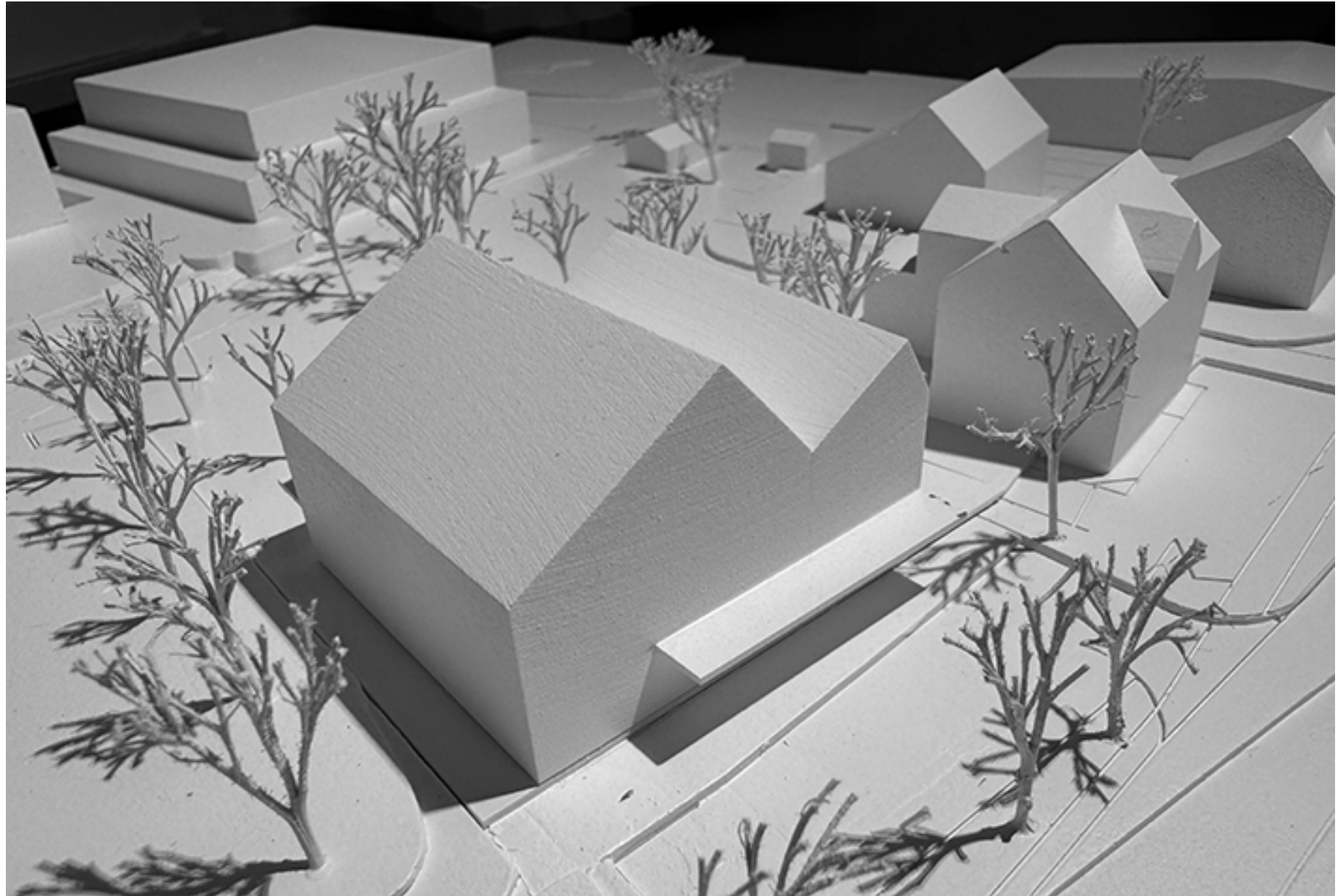
### 3. Projekt Walker Architekten, Brugg



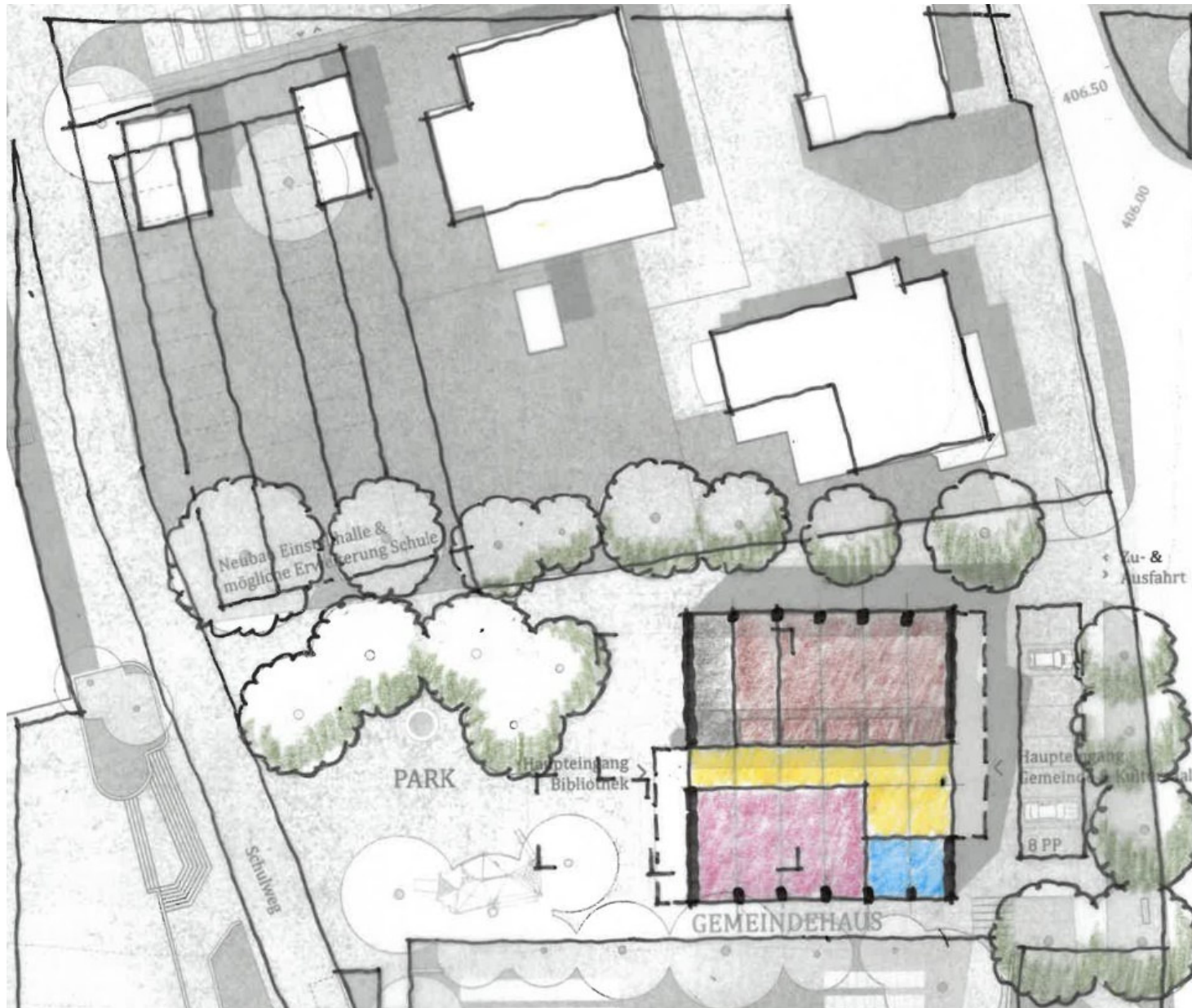


### 3. Projekt Dorji Studer Architekten, Bremgarten

---

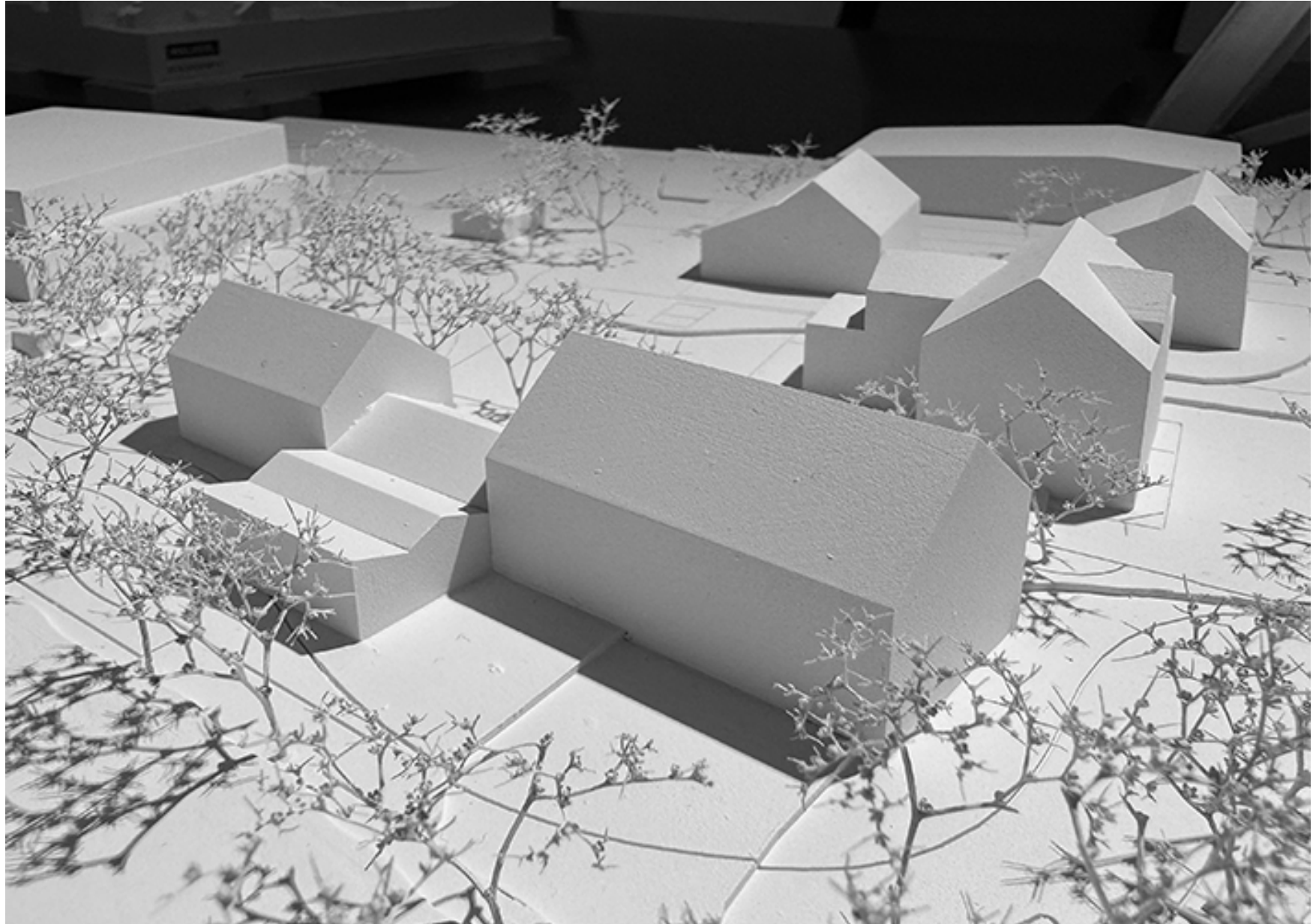


### 3. Projekt Dorji Studer Architekten, Bremgarten

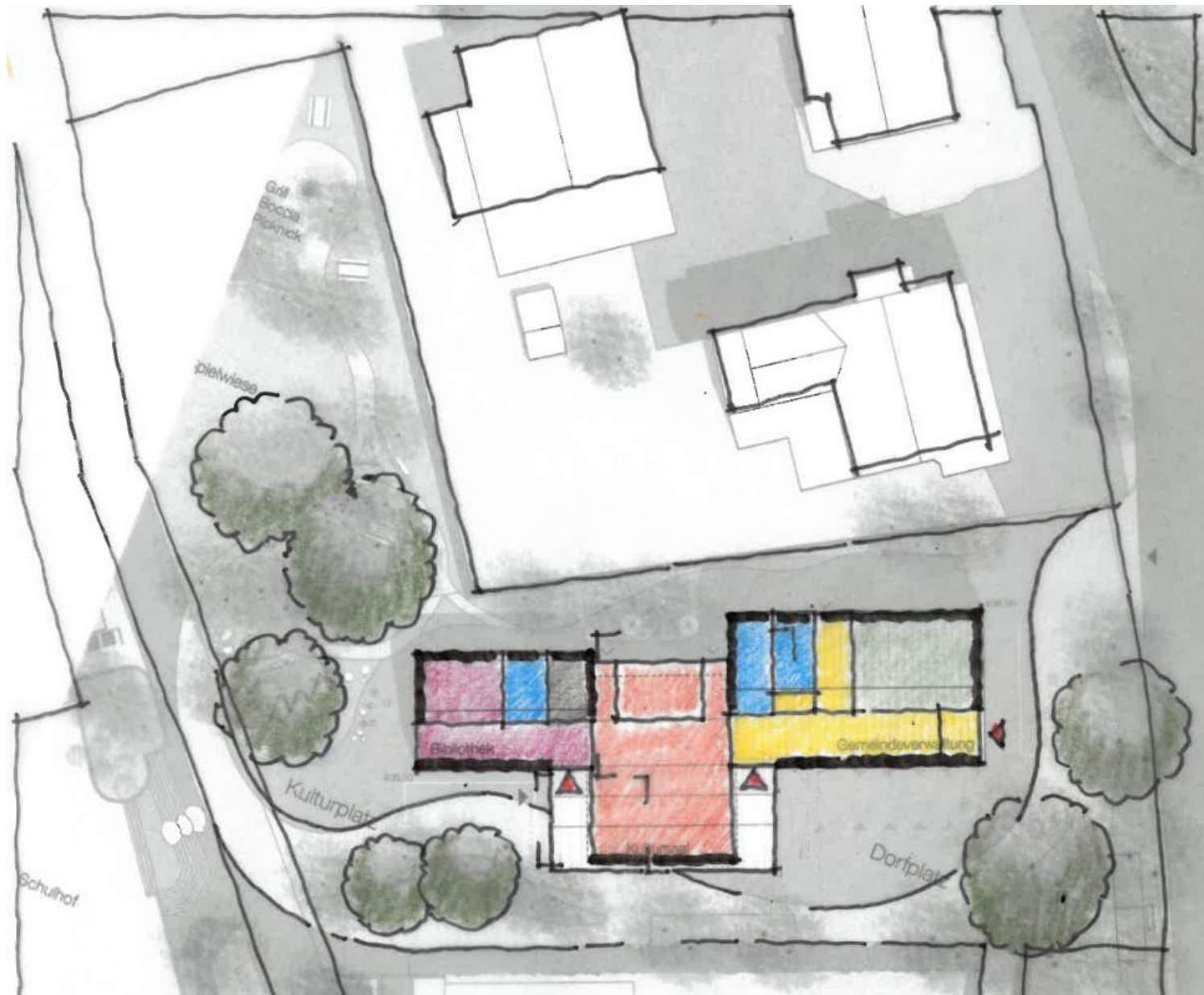




### 3. Projekt BEM Architekten, Baden

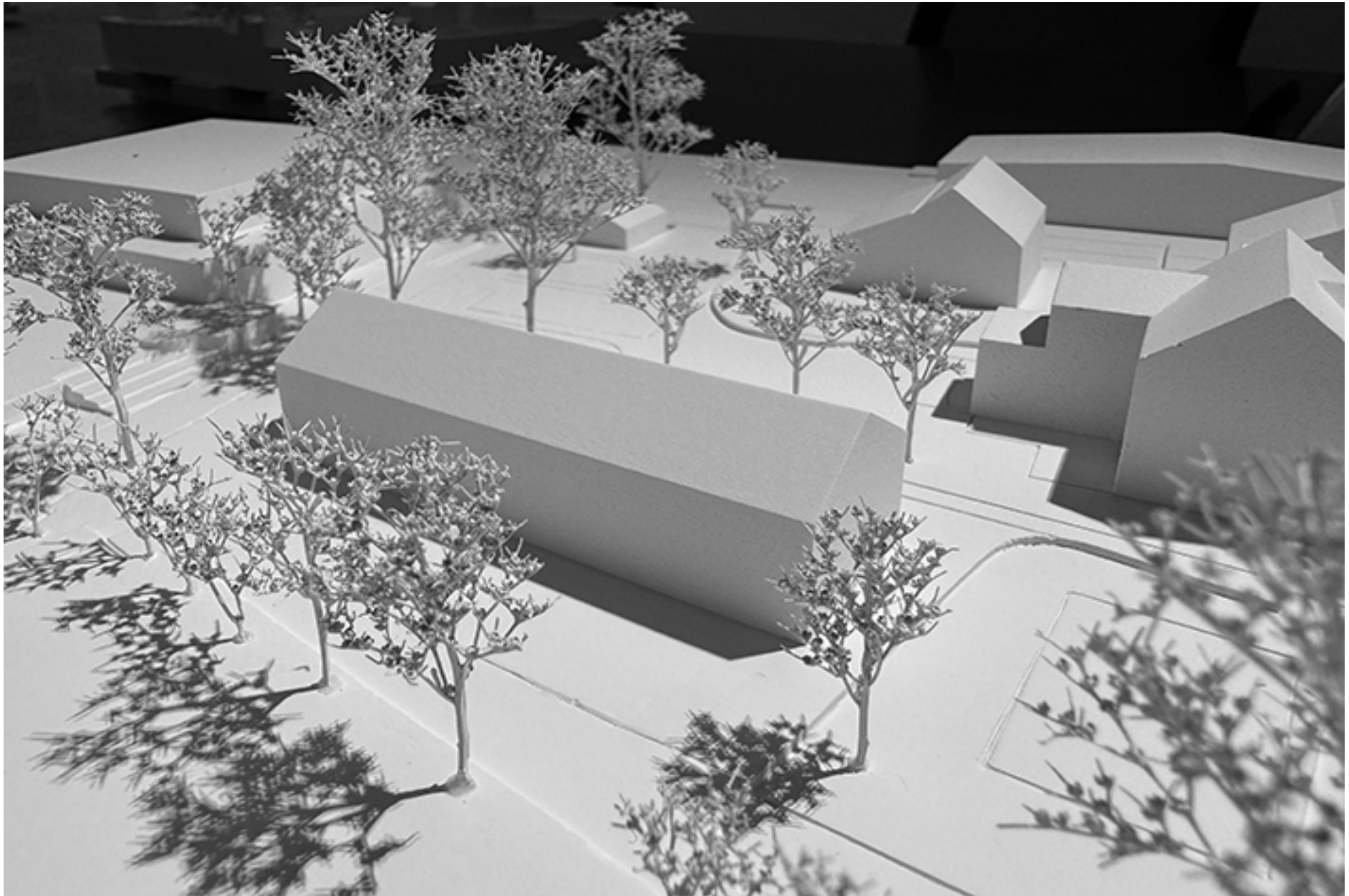


### 3. Projekt BEM Architekten, Baden





### 3. Projekt am-architektur / Kräutler Architekten, Lenzburg

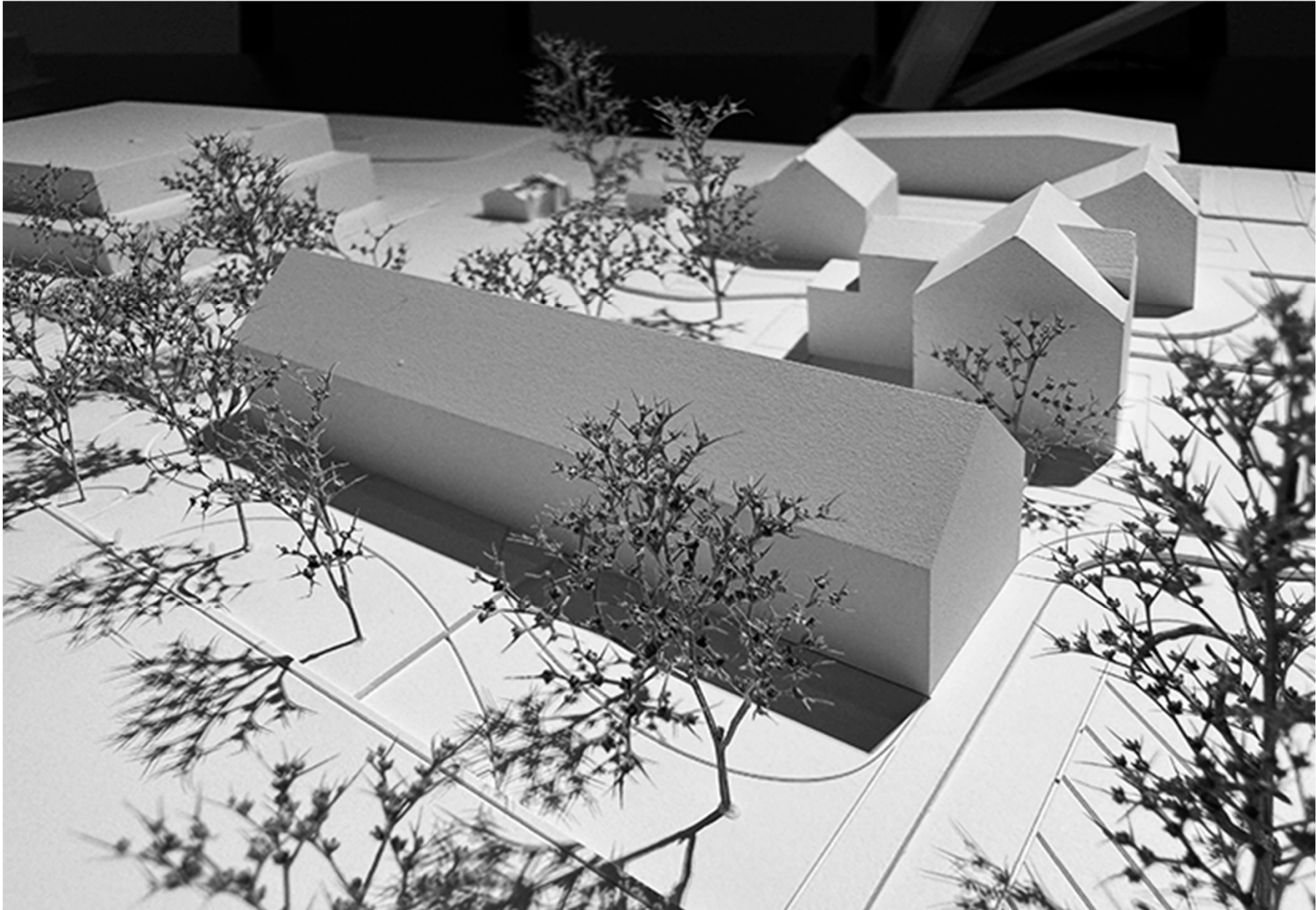


### 3. Projekt am-architektur / Kräutler Architekten, Lenzburg





### 3. Projekt Bernhard Maurer, Zürich

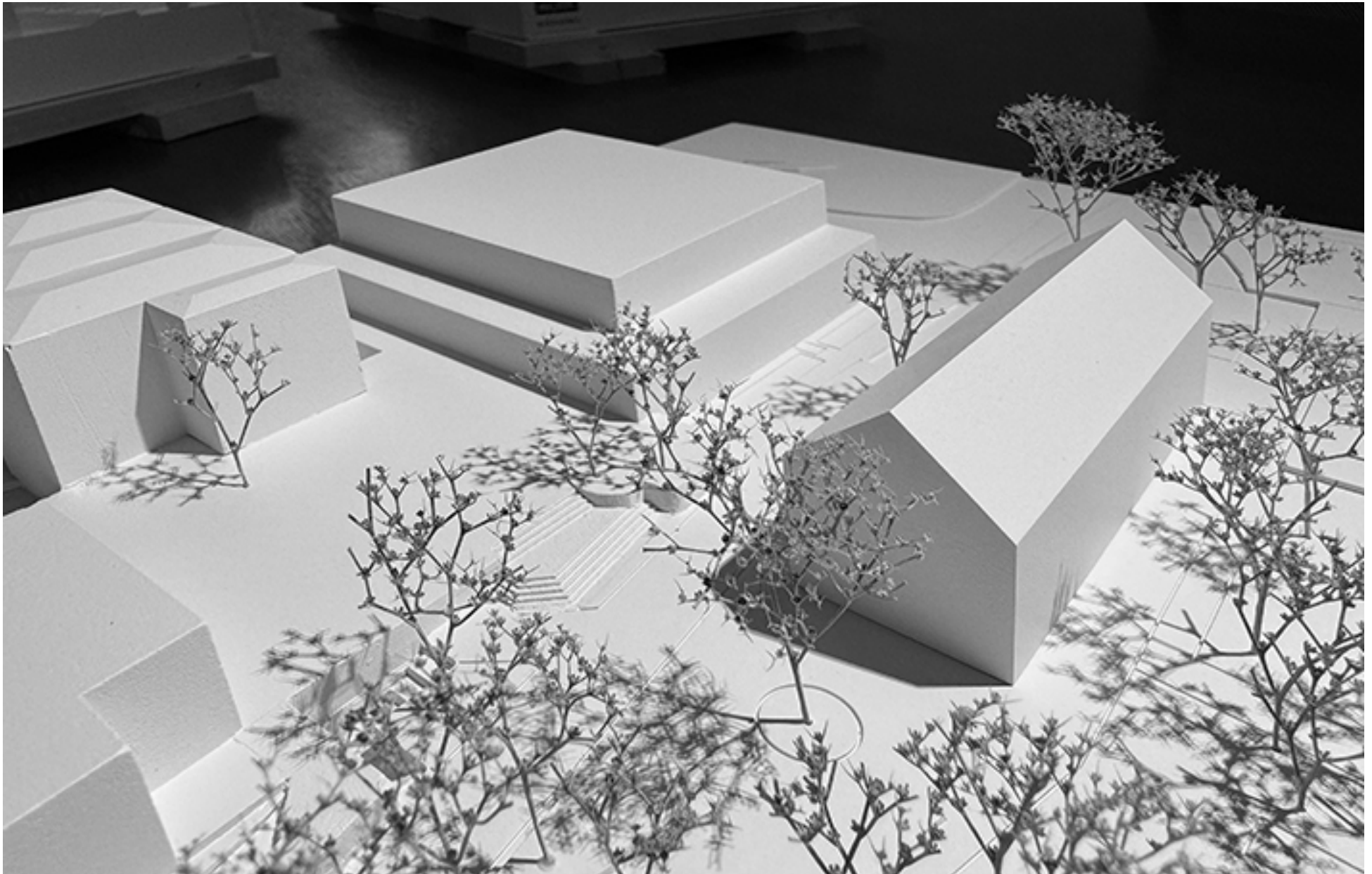


### 3. Projekt Bernhard Maurer, Zürich





### 3. Projekt Stoos Architekten, Brugg



### 3. Projekt Stoos Architekten, Brugg



# 4. Überarbeitung von zwei Projekten

---



## **Auftrag Überarbeitung an Stoos Architekten**

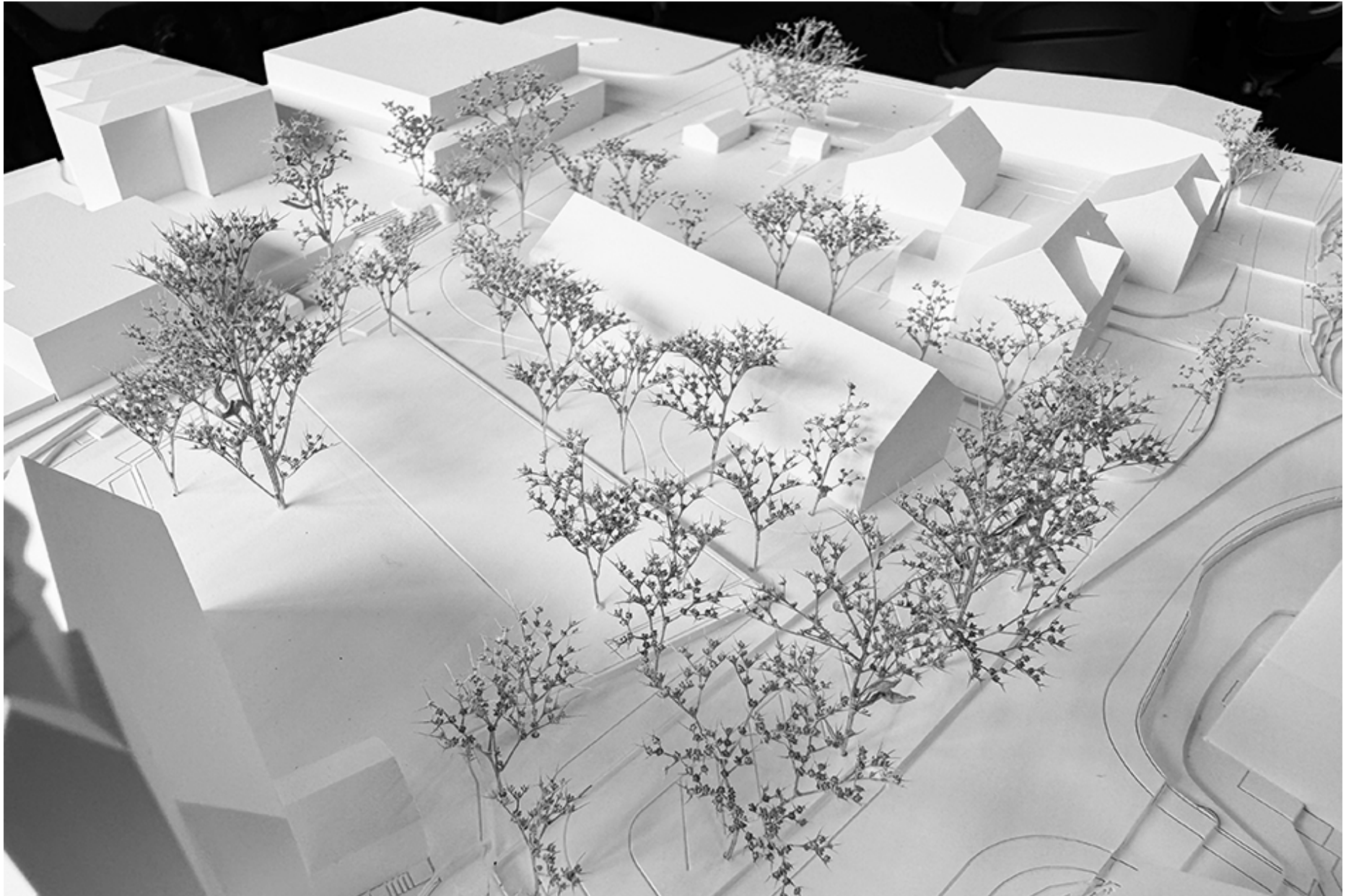
- Reduktion Volumetrie und Kosten
- Kultursaal in Dachgeschoss verlegen
- Innere Erschliessung im Kopfbau verbessern
- Rampe zur Tiefgarage auf die Gemeindeparzelle legen

## **Auftrag Überarbeitung an Bernhard Maurer Architekten**

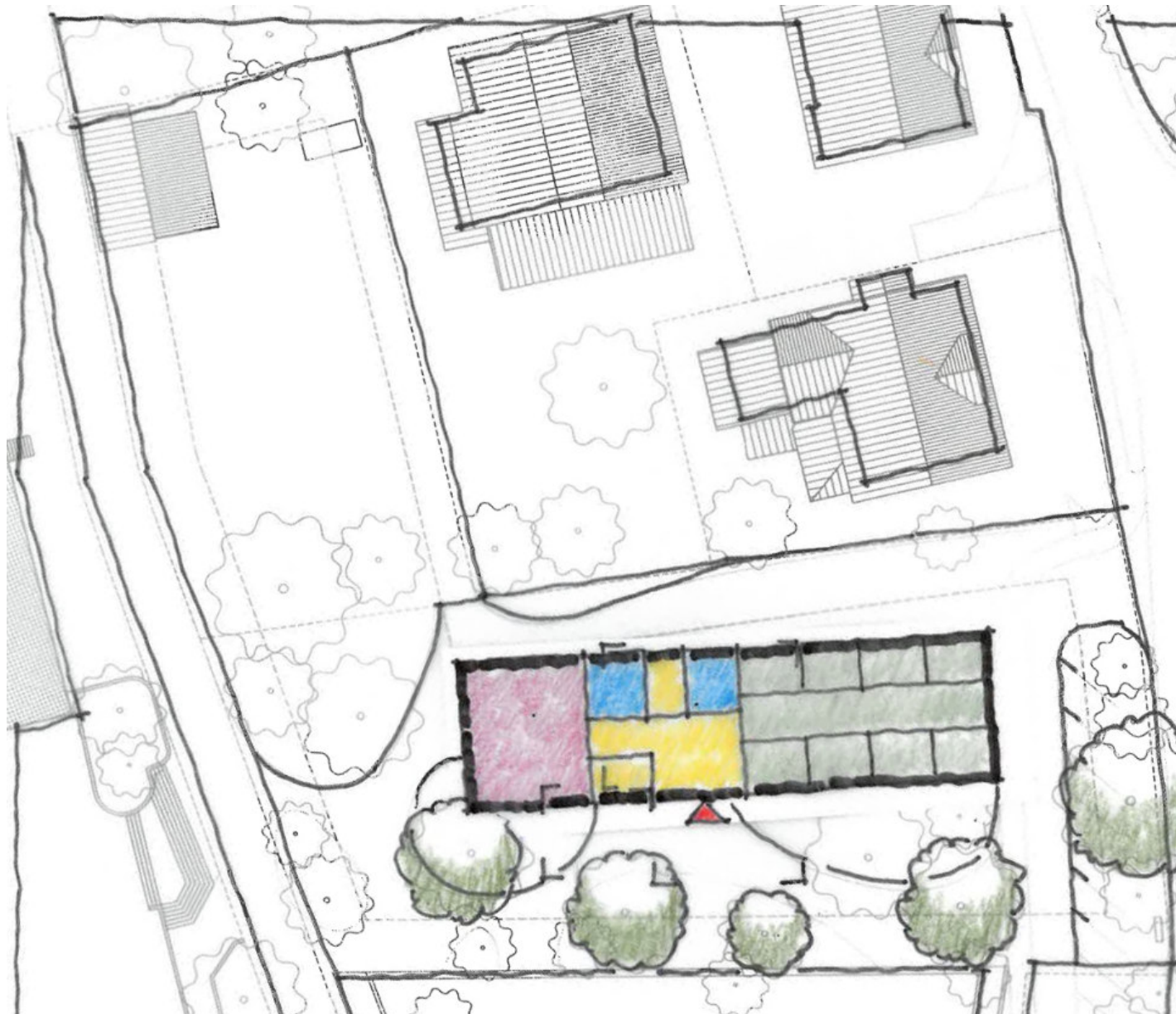
- Die Stellung des Baukörpers überprüfen
- Den Auftritt im Strassenraum verbessern
- Die Fassade besser ins Ortsbild einpassen
- Abbild der inneren Funktionen an den Fassaden (Dreisässenhaus)
- Entfluchtung des Saales im OG lösen
- Umgebungsgestaltung schärfen
- Lage und Gestaltung Garagenrampe überprüfen



## 4. Überarbeitung Projekt Bernhard Maurer

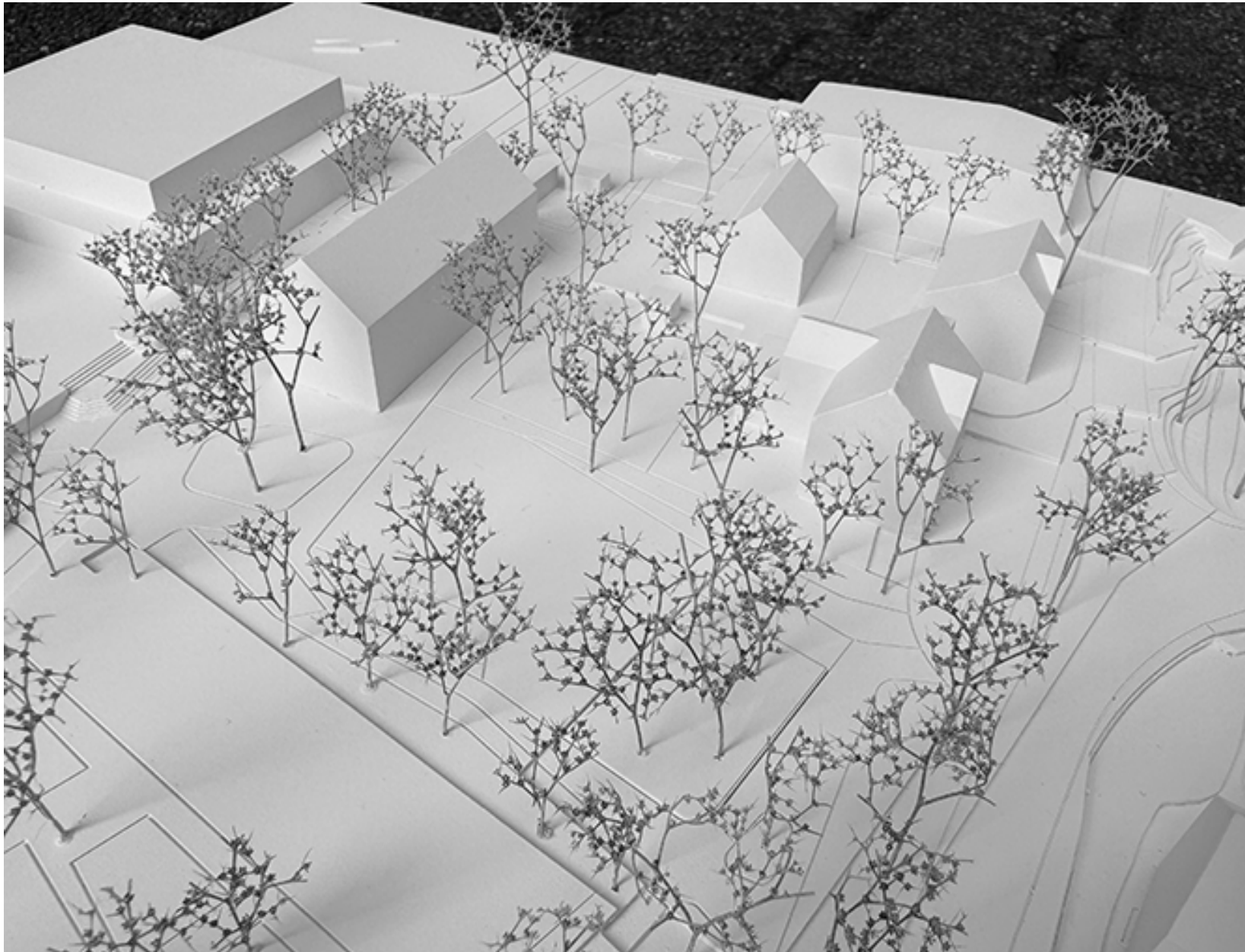


## 4. Überarbeitung Projekt Bernhard Maurer





## 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

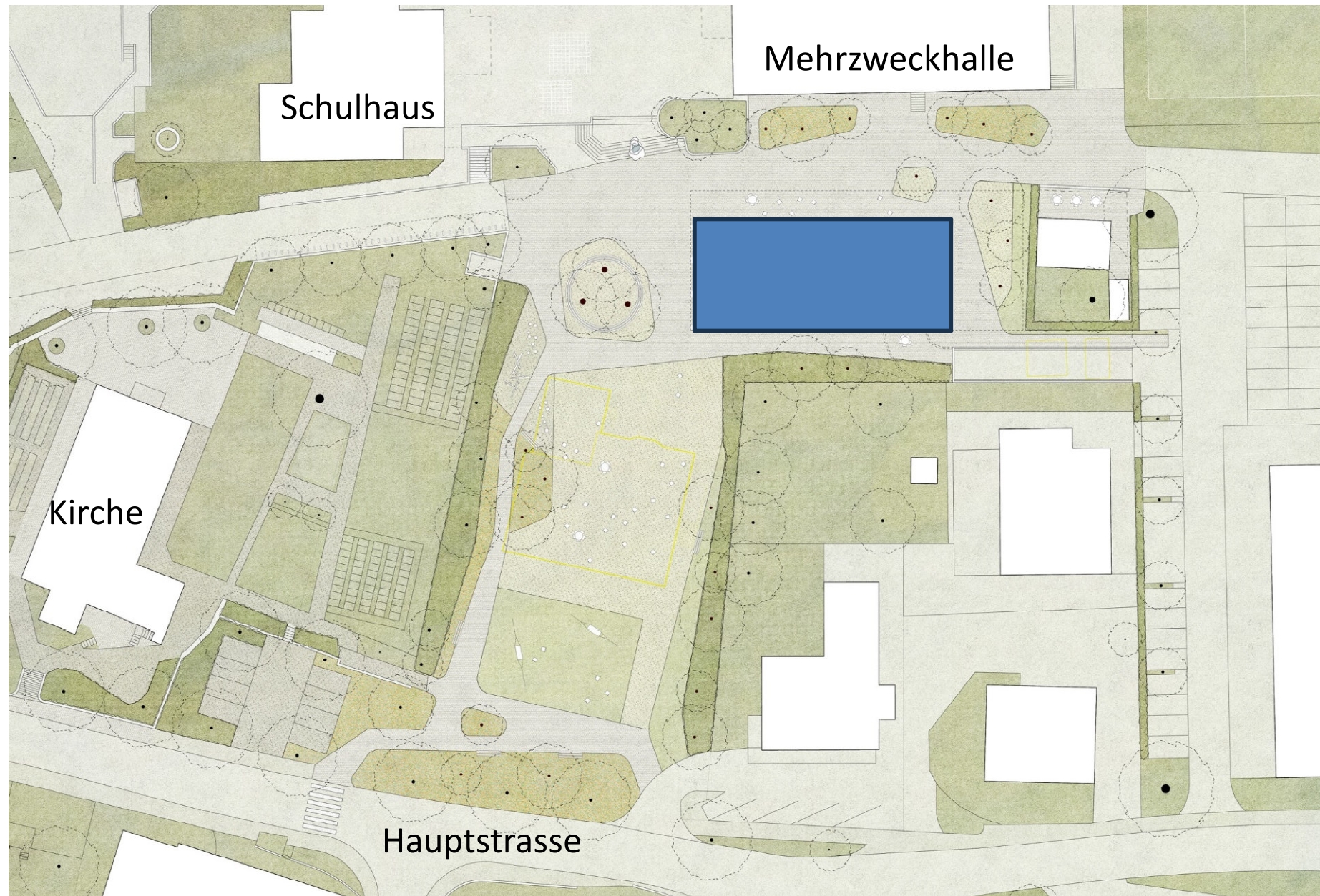


## 5. Siegerprojekt





# 5. Siegerprojekt



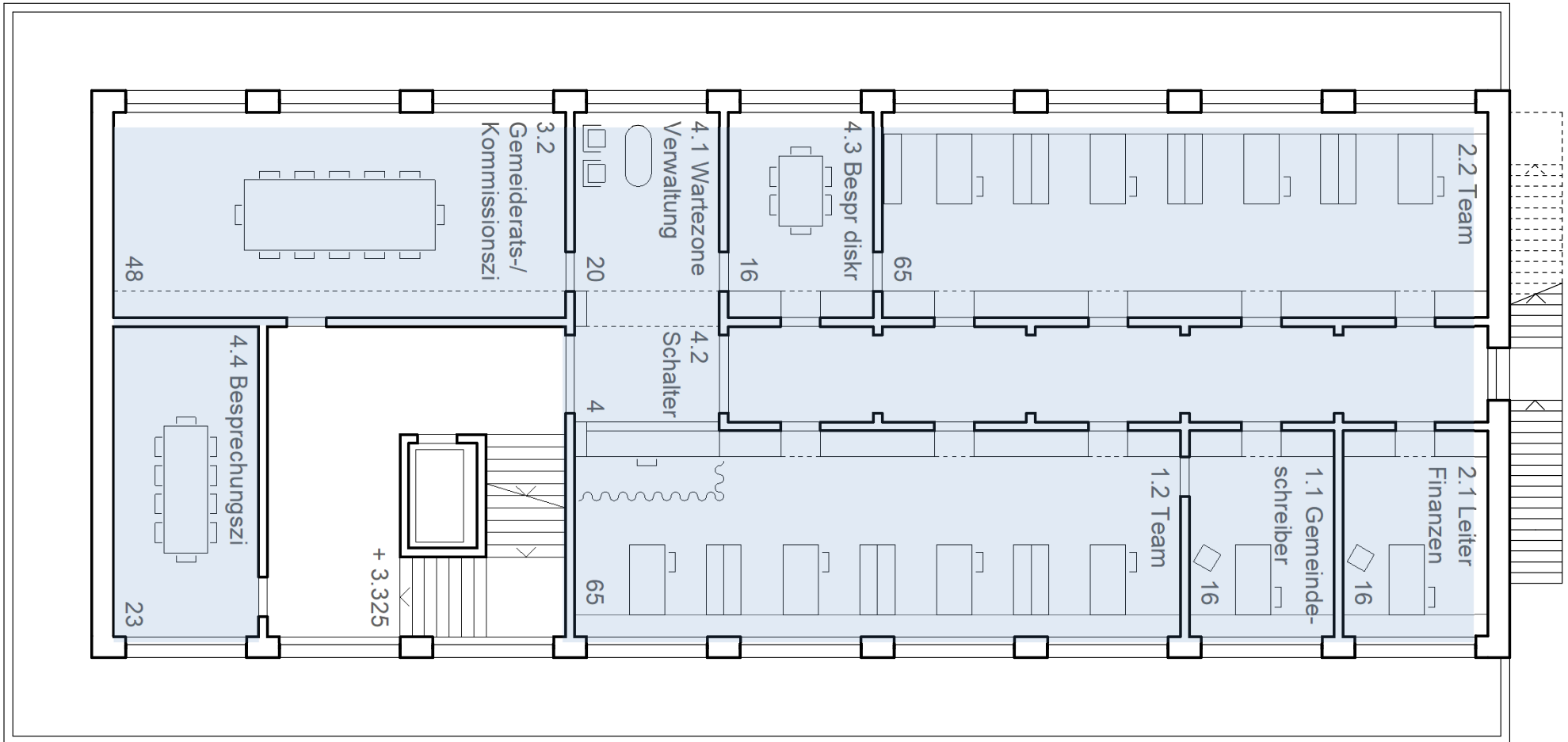


## 5. Siegerprojekt – Bibliothek (EG)

---



# 5. Siegerprojekt – Gemeindeverwaltung (1. OG)

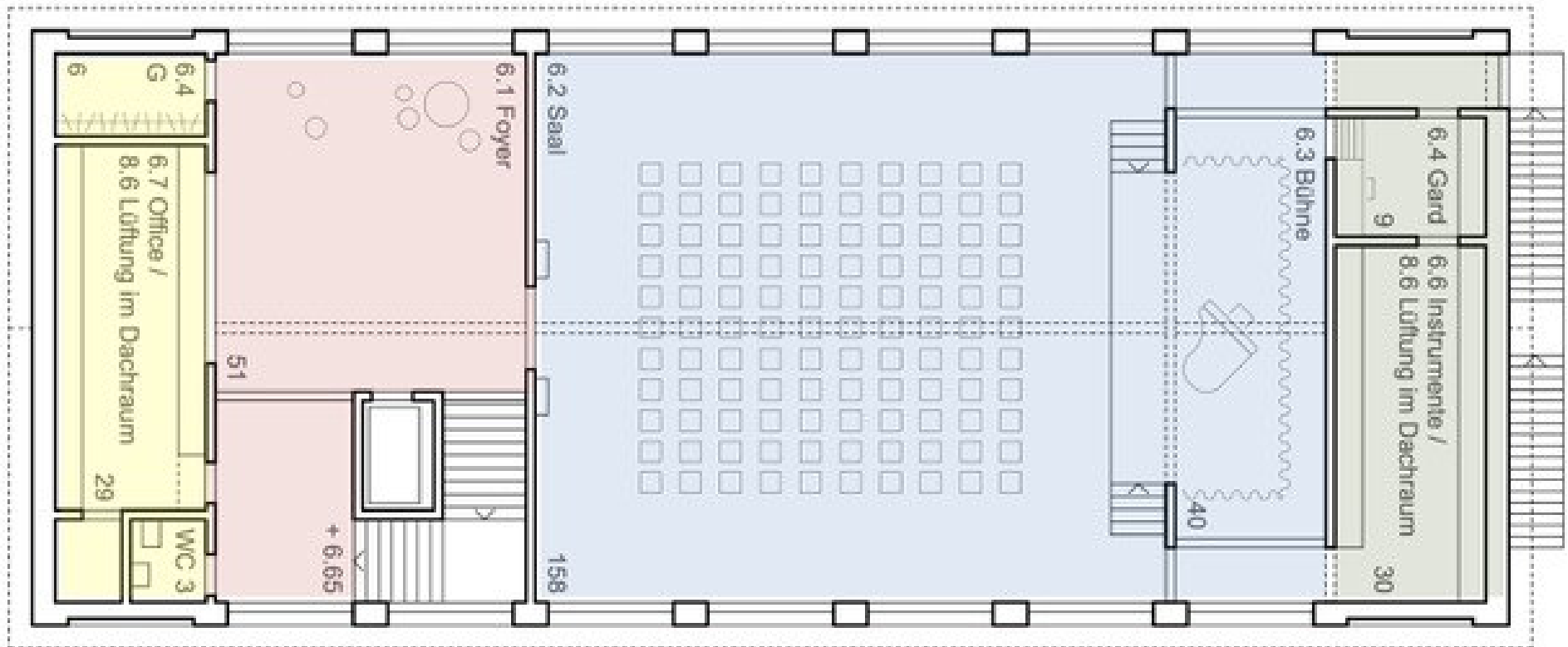




## 5. Siegerprojekt – Kultursaal (DG)

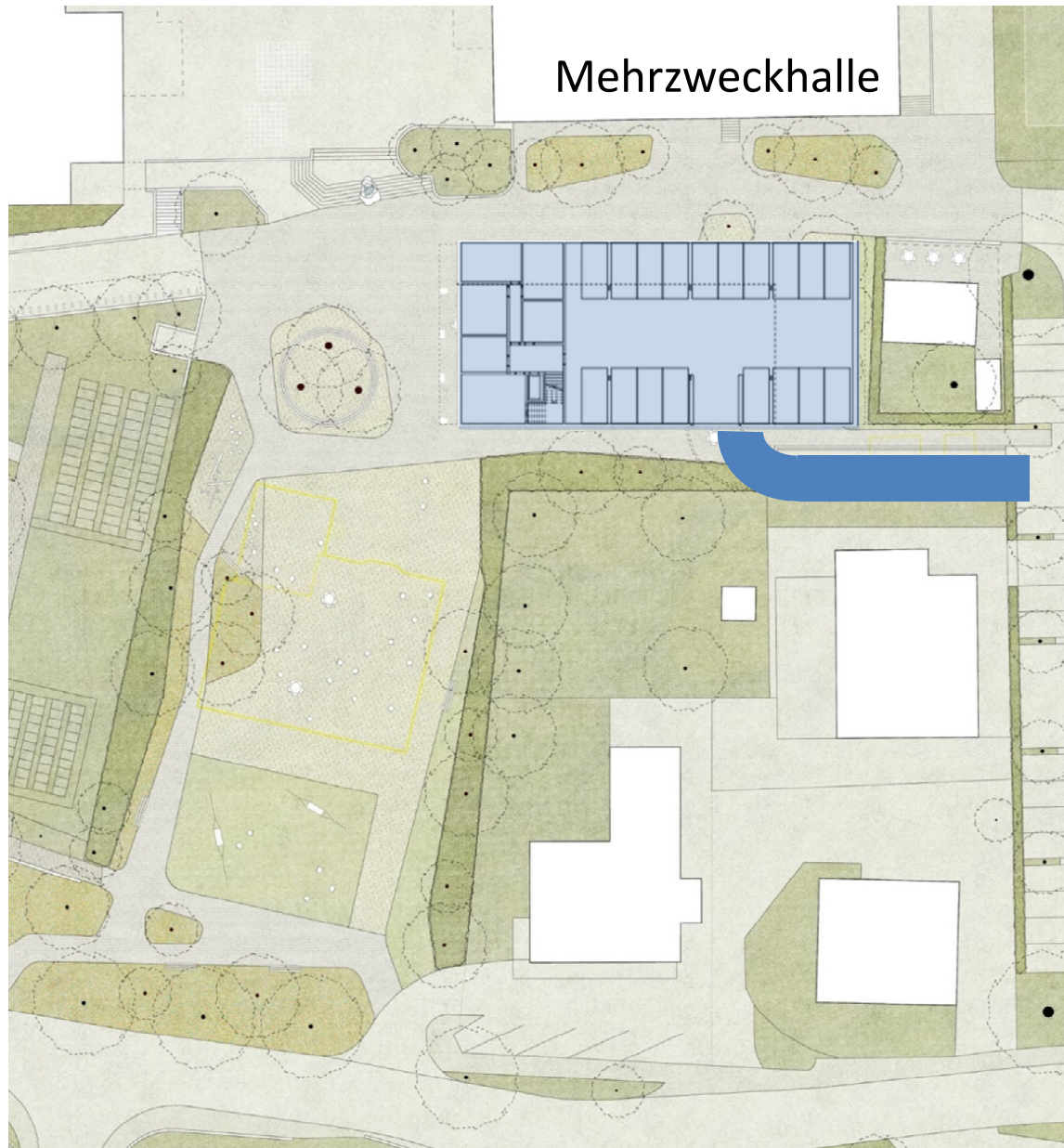


## 5. Siegerprojekt – Kultursaal (DG)





# 5. Option Tiefgarage

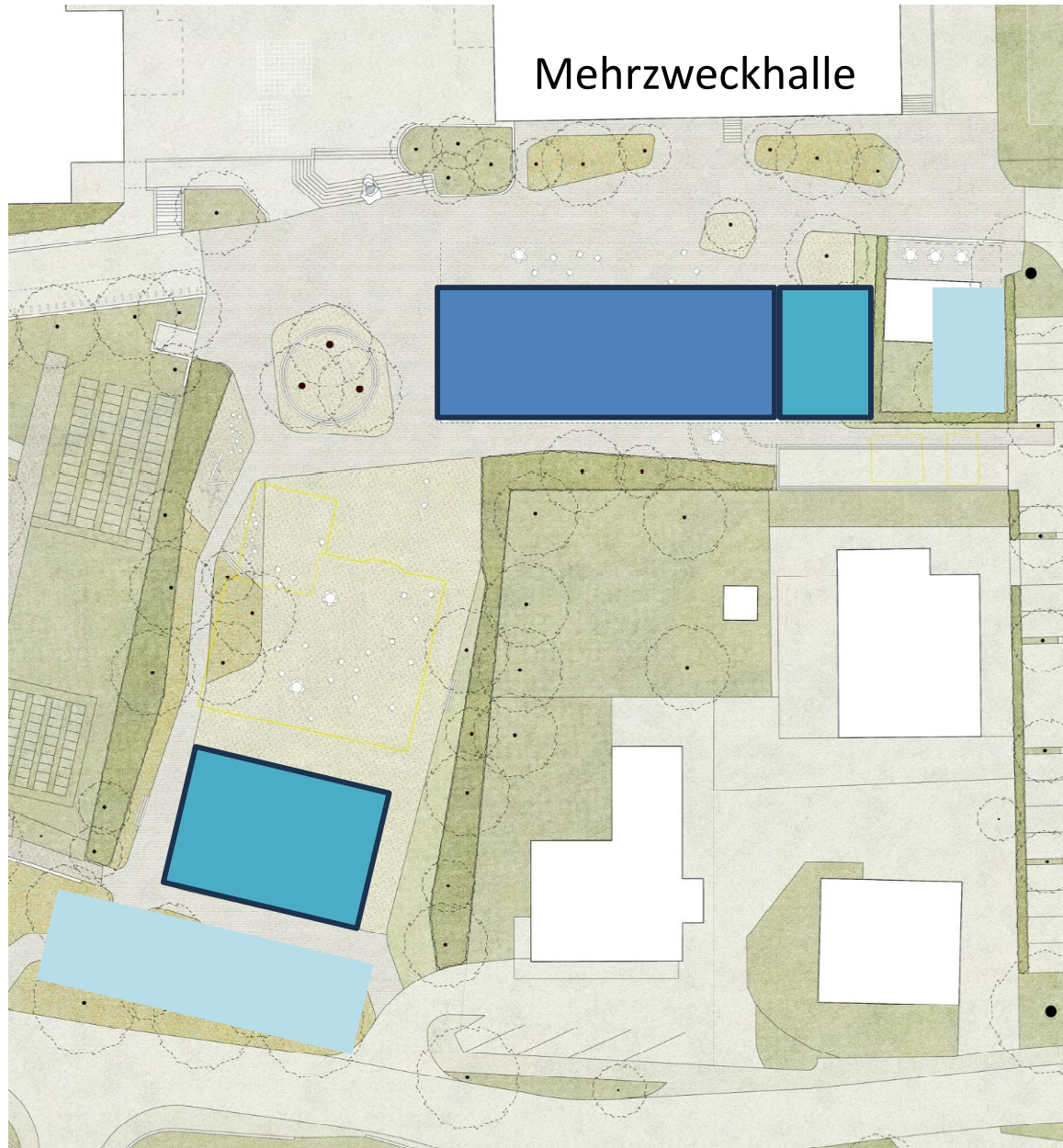


## Option Tiefgarage

- 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%



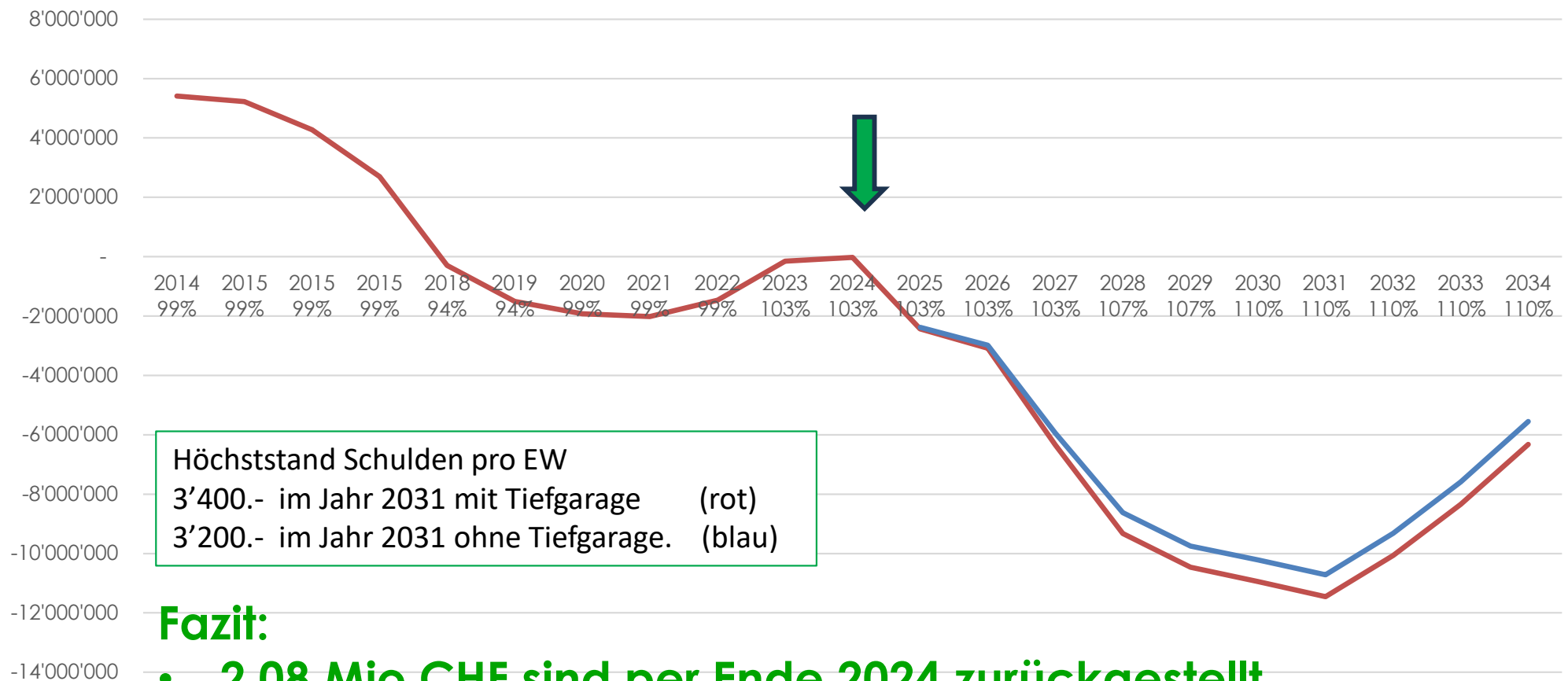
Ohne Tiefgarage, Stand Teuerung 2025

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.-
<b>Total inkl. Mwst.</b>		<b>6'621'125.-</b>	<b>7'000'000.-</b>	<b>7'372'000.-</b>

# 6. Finanzierung

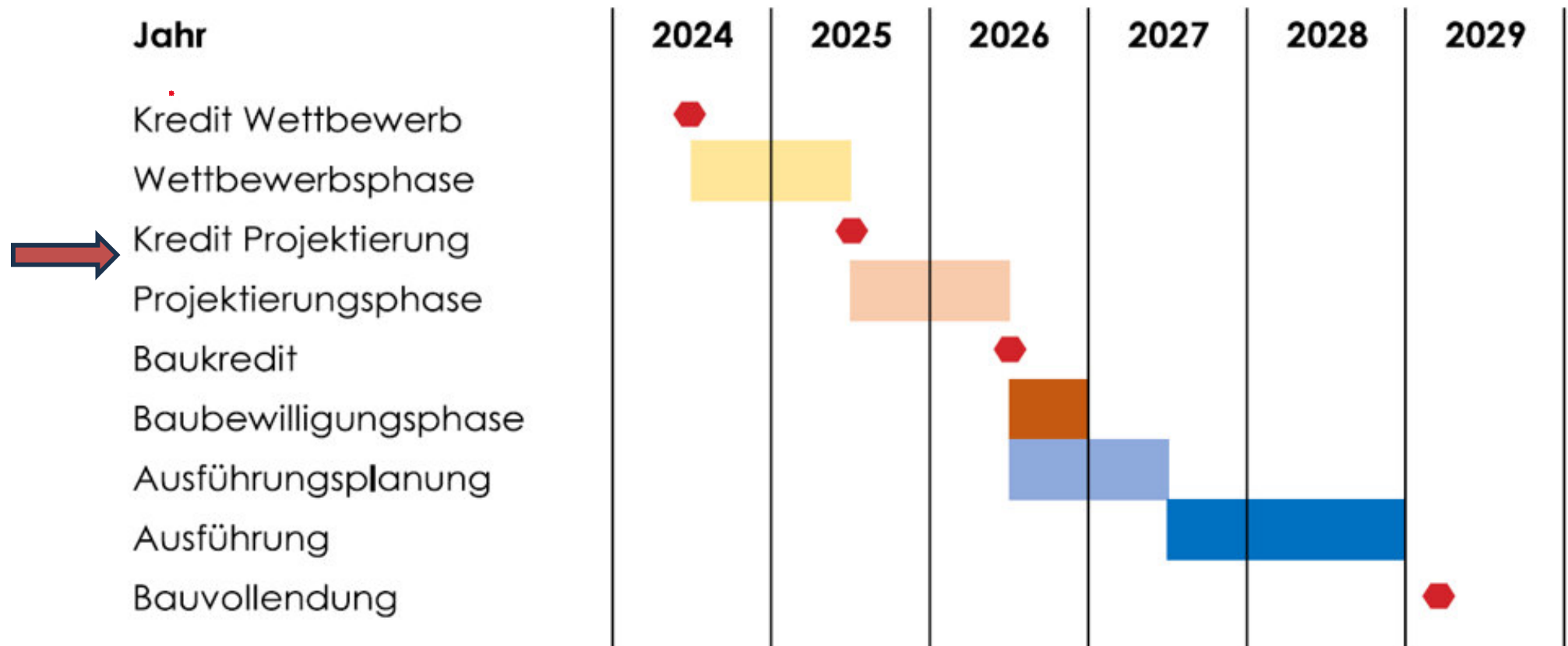


Entwicklung Nettoschuld 2014 bis 2034





# 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!

