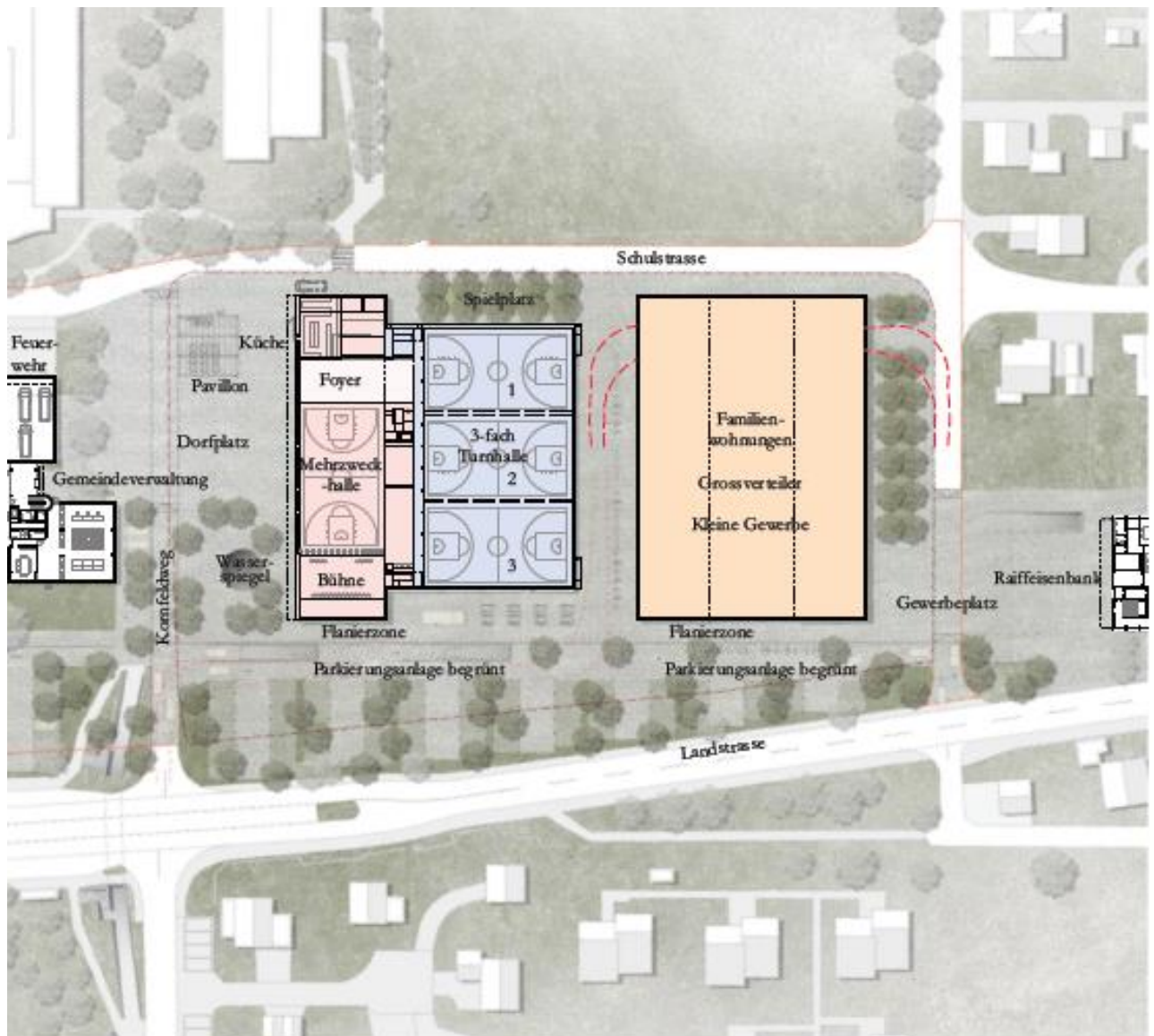


**Traktandum 7**  
**Projekt Zentrum Untersiggenthal – Projektierungskredit von**  
**Fr. 2'100'000.00 / Genehmigung**



Lageplan, 1/1200

⊙ Nord

## Strategie

Untersiggenthal steht vor grossen, zukunftsweisenden Herausforderungen. Die Rahmenbedingungen für ein verträgliches Wachstum und den sich daraus ergebenden Ansprüchen an Mensch, Umwelt, Gesellschaft und Infrastruktur sind vielfältig und anspruchsvoll. Ein wesentlicher Teil der zukünftigen Entwicklung wird für die nächste Planungsperiode von ca. 15 Jahren mit der neuen Bau- und Nutzungsordnung (BNO) geregelt und aufgefangen. Die neue BNO soll spätestens nach den Sommerferien öffentlich aufgelegt und dann an einer nachfolgenden Gemeindeversammlung traktandiert werden.

Das Wachstum kann grösstenteils mit konzentrierter und verdichteter Bauweise aufgefangen werden. Im Bereich der öffentlichen Ansprüche werden die Schulhäuser der notwendigen Sanierung unterzogen. Der fehlende Platz für den turnerischen Unterricht soll mit einer neuen 3-fach-Turnhalle aufgefangen werden.

Die „alte“ Mehrzweckhalle ist vollständig ausgelastet, stark sanierungsbedürftig und genügt schon heute nicht mehr allen Anforderungen. Eine unverhältnismässig teure Sanierung in die alte Bausubstanz bringt substantiell keinen Mehrwert und keine zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten.

Mit einer Petition haben bereits im Jahr 2012 verschiedene Vereine der Gemeinde angeregt, ein moderneres und grösseres Angebot zu prüfen. Die Gemeinde hat all die Anliegen aufgenommen. Als Eigentümerin der betroffenen Parzelle im Herzen von Untersiggenthal hat sich bei der grösstmöglichen Erfüllung fast zwangsläufig das Projekt „Zentrum“ ergeben. Mit der Schaffung eines zentralen Dorfplatzes, einer 3-fach-Turnhalle und einer Mehrzweckhalle könnten einerseits die aktuellen und zukünftigen Bedürfnisse gut abgedeckt werden. Andererseits wäre zusammen mit der Schaffung eines attraktiven Wohn- und Gewerbegebietes die Möglichkeit gegeben, im Zentrum von Untersiggenthal die früher oder später ohnedies ineinander verlaufende Bebauung gezielt und konzentriert zu lenken und einen attraktiven Ort für Menschen und Begegnungen zu schaffen.

Damit könnten auch die Bedürfnisse des lokalen Gewerbes für die Schaffung von existenzsichernden Grundlagen und die Möglichkeiten für die Regelung der betrieblichen Nachfolge erfüllt werden. In Kombination mit attraktivem Wohnungsbau kann unter Wahrung und Schutz der bestehenden Gebäude und Umgebung eine gut genutztes, belebtes Zentrum mitten in Untersiggenthal entstehen.

Diese Investition hat ihren Preis, dies hat aber auch der Stillstand bzw. das Abwarten, welches uns schlussendlich teurer kommt ohne Mehrwert. Der Gemeinderat erachtet es jetzt als sinnvoll, die Weichen für die nächsten Generationen und die Entwicklung der Gemeinde gezielt zu stellen und steuern. Diese gewählte Strategie ist besser als abzuwarten und nur partielle Lösungen in zeitlich weit auseinanderliegender, gestaffelter Form dann anzugehen, wenn sie auftauchen und dabei das „Ganze“ aus den Augen zu verlieren. Mit dem vorliegenden Gesamtprojekt im Zentrum bietet sich uns die Chance, Untersiggenthal für die Zukunft zu rüsten.

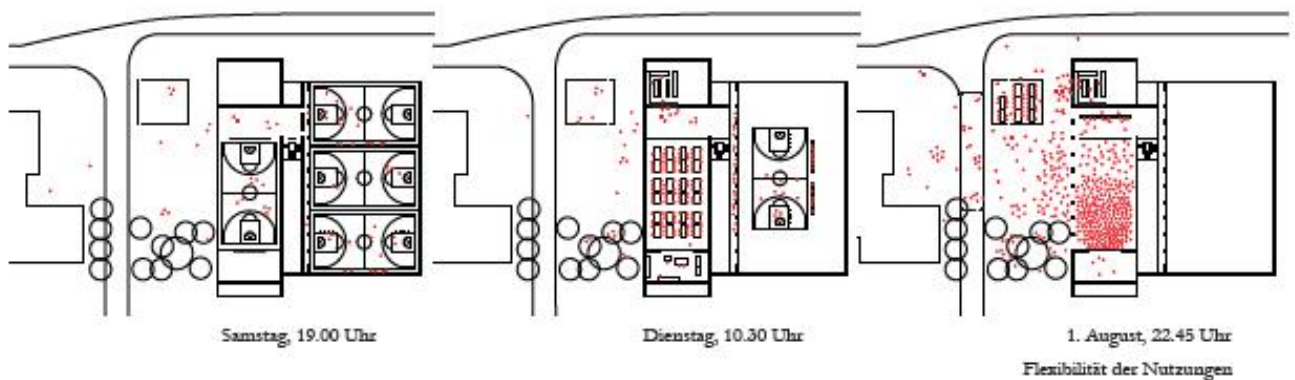
## Ansicht Foyer in Mehrzweckhalle



Foyer

### DAS FOYER

Das Foyer bildet die Eingangshalle der Mehrzweckhalle und führt zugleich zur Zuschauergalerie der Turnhallen. „Im Piano Nobile“ über dem Foyer befindet sich der Mehrzweckraum. Diese drei Haupträume sind um das Foyer angeordnet, wodurch für den eintretenden Besucher auf einen Blick die Vielfalt der Nutzungen erfassbar wird.



Samstag, 19.00 Uhr

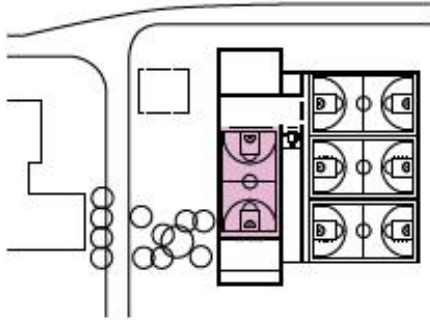
Dienstag, 10.30 Uhr

1. August, 22.45 Uhr  
Flexibilität der Nutzungen

*Ansicht Mehrzweckhalle und Lage auf der Parzelle*



Die Mehrzweckhalle

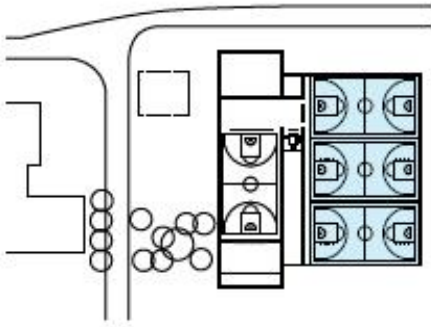




*Ansicht 3-fach-Turnhalle und Lage auf der Parzelle*



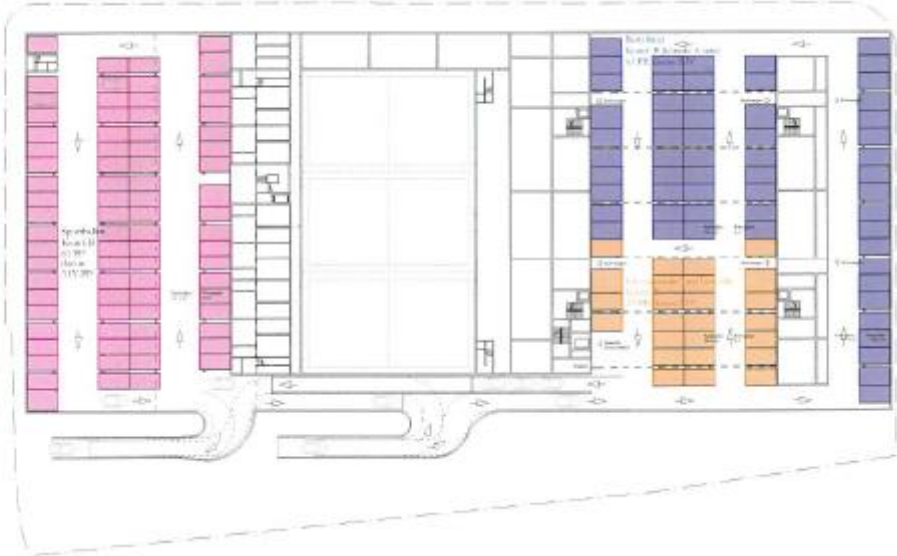
Die Turnhallen

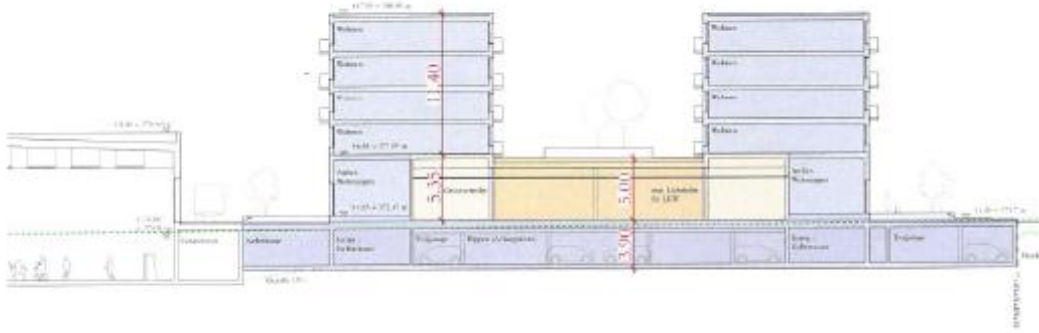


Situationsplan Erdgeschoss inkl. Teil Gewerbe / Wohnungsbau / Projektskizzen:

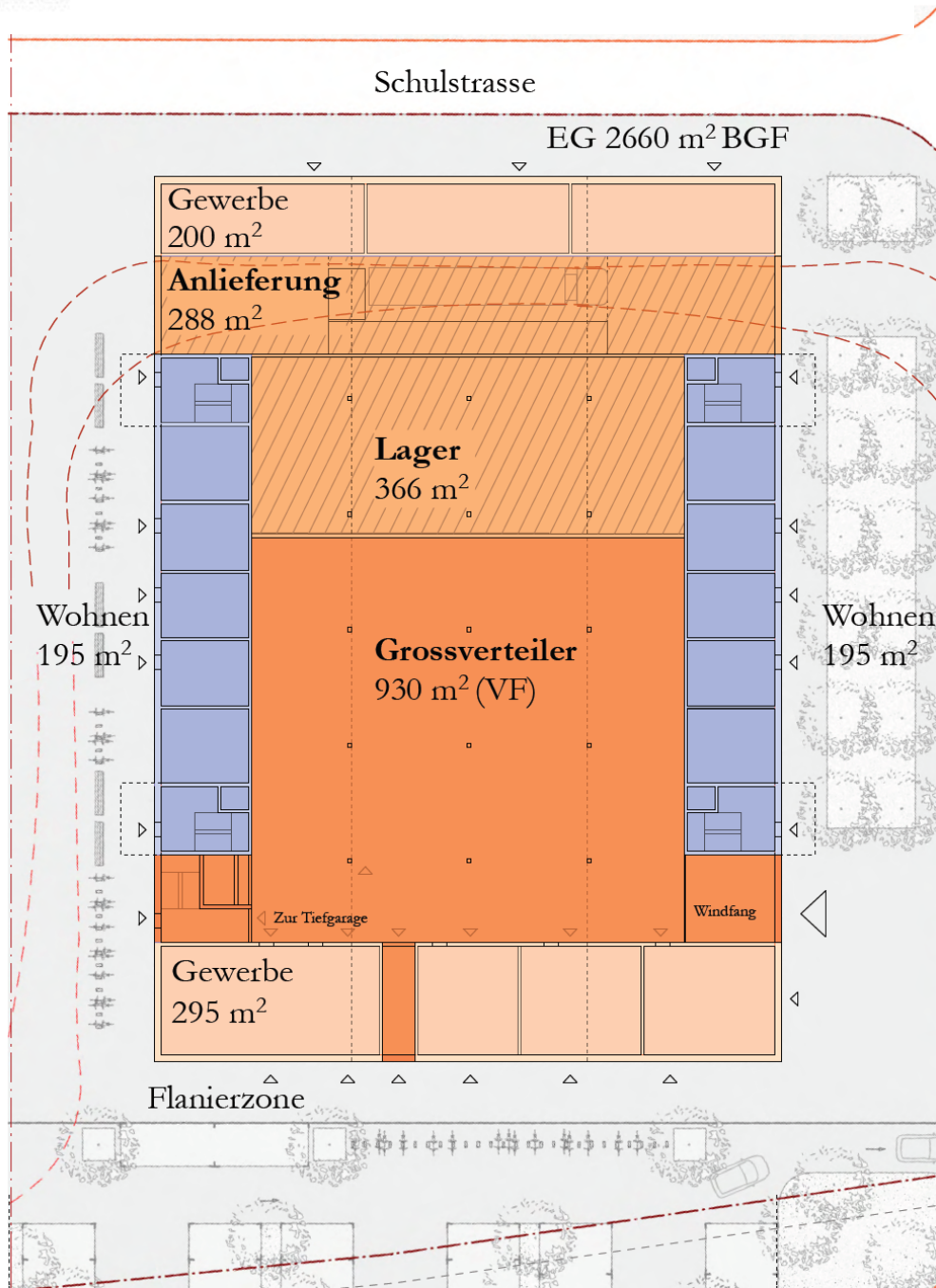


Situation Untergeschoss inkl. Teil Gewerbe/Wohnungsbau / Projektskizze:





**Zentrum Untersiggenthal**  
 NYX ARCHITECTES GmbH, Zürich  
 Andreas Gieser Landschaftsarchitekten AG, Zürich  
 Verkehrsteiner AG, Bern



## Finanzierung

Aufteilung der Brutto-Anlagekosten (inkl. MWSt.) für das Zentrum:

Totale Bausumme BKP 1-9:	ca.	<b>Fr. 26'996'000.00</b>
Gebäudekosten Mehrzweckhalle:	ca.	<b>Fr. 9'342'000.00</b>
Gebäudekosten 3-fach-Turnhalle	ca.	<b>Fr. 17'654.000.00</b>

Die Umgebungsgestaltung ist in diesen Schätzungen inbegriffen (Dorfplatz), die Kostenschätzung basiert aktuell auf einem Genauigkeitsgrad von +/- 20 %, eine detaillierte Kostenberechnung könnte mit den Mitteln des zu genehmigenden Projektierungskredites erfolgen.

Aus dieser Summe berechnet sich der vorliegende Antrag für einen Projektierungskredit von Fr. 2'100'000.00:

Brutto-Anlagekosten ca. Fr. 27'000'000.00

Die Honorare sind in dieser Kostenschätzung natürlich inbegriffen.

<b>Kosten Vorprojekt bis Baubewilligung</b>	<b>Fr. 2'100'000.00 (12.85 %)</b>
Anteil Vorprojekt für Mehrzweckhalle	Fr. 735'000.00
Anteil Sporthalle	Fr. 1'365'000.00

Aus der Kostenschätzung für die Brutto-Anlagekosten lässt sich die jährliche Belastung bei einer Summe von rund 27 Mio. Franken wie folgt ableiten:

Abschreibungen über 35 Jahre:	Fr.	771'500.00
Betriebskosten (1.5 %)	Fr.	405'000.00
Zinsen (Annahme 0.6 %)	Fr.	162'000.00

**Jährliche Kosten ab Jahr 2023 Fr. 1'338'500.00**

Die jährlichen Folgekosten von ca. 1,4 Mio. Franken werden erstmals ab dem Folgejahr der Inbetriebnahme fällig. Wir rechnen bei einer Genehmigung der notwendigen Kredite und dem momentanen Fahrplan mit den ersten Auswirkungen frühestens in der Jahresrechnung 2023.



Die Finanzierung dieser Investition (auch zusammen mit den Sanierungen der Schulhäuser im Gesamtvolumen von rund 40 Mio. Franken) soll auf verschiedenen Ebenen erfolgen:

**1. Baurechtszins 1**

Parz. Nr. 1283/1791, Zentrumszone, **7215 m2** Restfläche Zentrums-Parzelle  
Gewerbe- und Wohnungsbau, Investitionsvolumen ca. 33 Mio. Franken  
Berechnung Baurechtszins Gruner AG (29.03.2018)/BDO (12.04.2018):

Zielwert Baurechtszins pro Jahr:	<b>Fr. 500'000.00</b>
----------------------------------	-----------------------

**2. Baurechtszins 2**

Parz. Nr. 1119, **10'692 m2**, Zone WG3, (im Bungert/obere Niederwies)  
Berechnung Baurechtszins BDO (19.04.2018):

Zielwert Baurechtszins pro Jahr:	<b>Fr. 800'000.00</b>
----------------------------------	-----------------------

**3. Mitfinanzierung durch Dritte**

(u.a. Swiss-Los/Sport-Toto-Fonds, weitere Anfragen für einmalige Beiträge oder jährlich wiederkehrende Leistungen sind in Abklärung):

<b>keine feste Grösse</b> eingerechnet
--

**4. Verbesserung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für juristische Personen**

ab Jahr 2023 gegenüber heute leicht zunehmender Aktiensteuerertrag

(Annahme: ca. + Fr. 250'000.00 bis in 5 Jahren) <b>nicht fest eingerechnet</b>
--

**5. Steuerfuss**

Als Ausgleich eines allfälligen Restbetrages zur Finanzierung der jährlichen Folgekosten ab 2023 wäre eine Steuerfussanpassung die letzte Möglichkeit. Auf der Basis der heutigen Kennzahlen ergäbe eine Erhöhung um 1 % einen Ertrag von rund Fr. 160'000.00.

Die Kostengenauigkeit beim Projekt Zentrum beträgt derzeit +/- 20 %. Die Baurechtszinsen sind eher vorsichtig berechnet. Der jährliche Ertrag beträgt aktuell mindestens 1,3 Mio. Franken.

Vorteilhaft ist es, dass die ersten jährlichen Abschreibungen erstmals ab dem Folgejahr der Inbetriebnahme fällig werden. Mit dem aktuellen Fahrplan könnten so in der Jahresrechnung 2023 die ersten Abschreibungen aber auch die ersten Erträge verbucht werden.

Zur Konkretisierung und Vertiefung des Projektes Zentrum ist jetzt ein sogenannter Projektierungskredit notwendig. Die Arbeiten, welche im Rahmen der nächste Phase investiert werden, sind ein Teil der Gesamtkosten von rund 27 Mio. Franken.

**Antrag**

Der Projektierungskredit von **Fr. 2'100'000.00** für das Projekt „Zentrum Untersiggenthal“ sei zu genehmigen.