

17. März 2015

Projekt Mehrzweckgebäude „DERENDINGEN MITTE“

Objektkredit von CHF 36,5 Mio.

Sehr geehrte Mitbürgerinnen und Mitbürger

Ausgangslage

Eine durch den Gemeinderat eingesetzte Arbeitsgruppe stellte 2009 einen erheblichen Unterhalts- und vor allem Sanierungsbedarf an den Gemeindeligenschaften fest. Verschiedene offene Fragen in der Entwicklung der Gemeinde führten dazu, dass der Gemeinderat der Arbeitsgruppe den Auftrag erteilte, den Handlungsbedarf zu formulieren und daraus Realisierungsszenarien zu entwickeln.

2011 hat die Arbeitsgruppe einen Zwischenbericht vorgestellt. Darin wurden die übergeordneten Handlungsfelder für das Zentrum Derendingen wie folgt definiert:

- Stärkung des Zentrums von Derendingen
- Konzentration der Schulanlagen an den beiden Standorten Mitteldorf und Steinmatt
- Realisierung eines Gemeindezentrums im Mitteldorf und damit Stärkung des Dorfzentrums
- Schaffung eines Begegnungsraums für Derendingen, durch Konzentration von publikumsorientierten Nutzungen wie Schule und Einkaufen, im Zentrum der Gemeinde.

Dieser Prozess führte schliesslich zum vorliegenden Antrag für eine Projekt- und Kreditgenehmigung.

Grundsätzlich zeigt sich:

- **Die Gemeinde steht vor einem Entwicklungsschub:** Investitionen im Gewerbe- und Industriebereich schaffen neue Arbeitsplätze. Derendingen als Wohngemeinde wird von Investoren als attraktiv beurteilt, was zu grossen neuen Wohnüberbauungen führt;
- **Die Gemeinde hat sich in den letzten 30 Jahren auf die Erhaltung der bestehenden Infrastruktur beschränkt.** An den bestehenden Infrastrukturen (Schule Oberdorf, Turnhallen, Saalbau usw.) besteht heute erheblicher Erneuerungsbedarf;
- **Längerfristiges Denken statt „Pflasterlipolitik“:** Ein roter Faden in der Gemeindeentwicklung übernimmt den Schwung aus der heutigen Entwicklungsphase und setzt positive Zeichen für die Zukunft.

Entwicklung des Projektes

Aufgrund des Zwischenberichts vom Dezember 2011 beauftragte der Gemeinderat ein Team von Fachplanern unter der Leitung von Kontextplan AG, Solothurn, einen Masterplan Zentrumsplanung zu erstellen. Im Laufe der Bearbeitung zeigte sich, dass anstelle eines Masterplans ein Teil-Leitbild erstellt werden solle. Im Dezember 2012 genehmigte die Gemeindeversammlung dieses Teil-Leitbild ohne Gegenstimme.

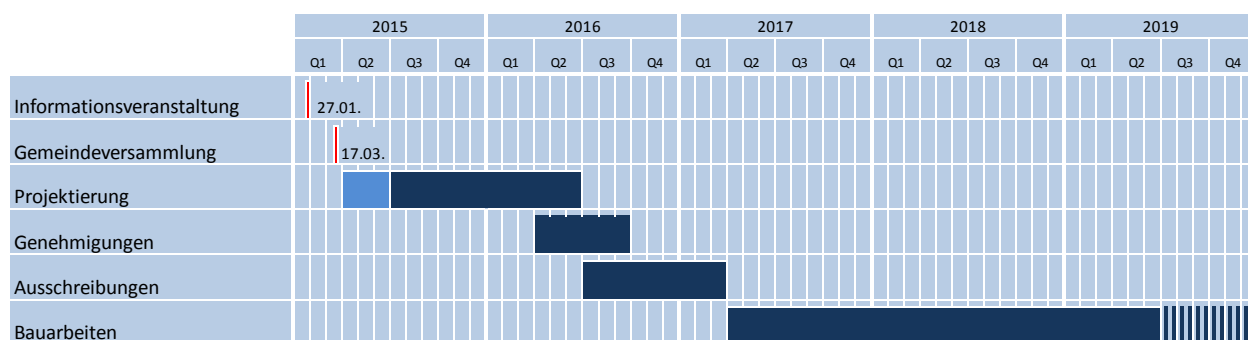
Das Leitbild sieht vor, sich auf publikumsorientierte Nutzungen wie öffentliche Verwaltungen, Schulen und dienstleistungsorientierte Betriebe im Zentrum zu konzentrieren. Zusätzlich soll das Dorfzentrum durch Schaffen von Begegnungs- und Kulturräumen belebt werden.

Gleichzeitig wurde der Kredit für ein Architekturwettbewerbsverfahren genehmigt. Der Wettbewerb wurde im Sommer 2013 durchgeführt. Das Team ern+ heinzl Architekten Solothurn ging als Sieger hervor. Das Projekt wurde in der Folge konkretisiert und die Kosten dazu wurden ermittelt. Ursprünglich bestand die Absicht, das Projekt Anfang 2014 der Bevölkerung zur Projekt- und Kreditgenehmigung vorzulegen.

Die Bearbeitung zeigte jedoch, dass zu viele offene Fragen bezüglich den Vorgaben des Raumprogramms nicht beantwortet werden konnten. Der Gemeinderat genehmigte deshalb einen weiteren Bearbeitungsschritt, in dem das Projekt bereinigt und optimiert wurde. Dies führte zu einer Kostenreduktion von insgesamt ca. CHF 6'000'000.--.

Das nun vorliegende Projekt konnte gegenüber dem Wettbewerbsstand noch erheblich verbessert werden. Neben den optimierten betrieblichen Abläufen für die Nutzenden, ist das Projekt bezüglich Gestaltung von Gebäude und Umgebung sehr hochstehend und ergibt für Derendingen einen erheblichen Mehrwert und eine grosse Aufwertung des Zentrums.

Planung des Projekts



Das Projekt



Projekt: ern+ heinzl Architekten, Solothurn

Architektur

Das vorliegende Projekt ist das Ergebnis der planerischen Überarbeitung des Wettbewerbsprojektes vom Sommer 2013. Das Projekt wurde durch das Planerteam, zusammen mit der Bauherrschaft und -vertretung, den Nutzern und unter Beizug verschiedener Spezialisten und Behörden hinsichtlich einer Nutzungsoptimierung und Kostenreduktion, intensiv überarbeitet:

Aussenräume

Die Freiräume des heutigen Mitteldorfareals wirken als unterschiedliche öffentliche Orte mit nur wenig Aufenthaltsqualität. Mit dem geplanten Neubau entstehen gut proportionierte Aussenräume, die für verschiedene Nutzungen zur Verfügung stehen und auch die bestehenden Bauten in einen qualitätvollen Kontext setzen. Die zurückhaltende Ausgestaltung der Aussenräume sichert für die Zukunft sowohl in der Nutzung als auch in der gestalterischen Weiterentwicklung des Zentrums Potential.

Das grosse Bauvolumen wirkt zusammen mit den bestehenden Bauten und Anlagen als Einheit und bietet unterschiedliche Raumerlebnisse. Die verschiedenen Nutzungsbereiche Mehrzweckhalle, Schule und Verwaltung zeigen sich in der Dreigliedrigkeit des Baukörpers und werden unterschiedlich ausformuliert, was die Orientierung und Zugänglichkeit erheblich erleichtert. Jeder einzelne Nutzungsbereich verfügt über einen eigenen angemessenen Eingang und ist den jeweiligen Aussenräumen zugewandt.

Die Aussensportanlagen werden erneuert, die Grünanlagen um den nördlichen Grützbach werden weiter bis an die Schulanlagen herangeführt und werten den Pausenplatz und die Freifläche vor der Mehrzweckhalle auf. Auf dem neuen Dorfplatz können unterschiedliche Aktivitäten für die Bevölkerung (zum Beispiel Märet und Chilbi) stattfinden.

Gebäude

Der geplante Neubau bietet zukünftig Raum für ganz unterschiedliche Nutzungen (Vereine, Schulen, Kindergarten, Verwaltung, sportliche Grossveranstaltungen, kulturelle oder politische Anlässe wie beispielsweise Gemeindeversammlungen, Messen, Festivals oder ähnliches). Damit ein derart heterogenes Haus optimal genutzt werden kann, wurden die unterschiedlichen Nutzungsbereiche

so miteinander in Beziehung gesetzt, dass sie einerseits als eigenständige Einheit funktionieren können und andererseits Bereiche haben, die gemeinsam genutzt werden können, sich überlagern und synergetisch ergänzen. Eine Schlüsselrolle fällt hierbei dem ebenerdig angeordneten Foyer zu. Einerseits erlaubt es einen direkten Einblick in die Halle, andererseits kann bei besonderen Anlässen der Aussenraum optisch, aber auch organisatorisch direkt einbezogen werden.

Damit die Dreifachturnhalle im Dorfbild nicht zu massiv wirkt, wurde sie um die Höhe der geschlossenen, beispielbaren Wände in die Erde gesenkt, so dass sich die Strassen- und Hofseiten der Halle als transparente und belebte Fassaden im Dorfraum abbilden können und die Halle aber gleichwohl über natürliches Tageslicht belichtet werden kann. In eine der Querwände der Halle ist eine komplette Bühnenanlage eingebaut, ausserdem verfügt die Halle über eine Catering-Küche zur Verpflegung bei diversen Anlässen.

Unterhalb des Zentrumsplatzes findet sich eine Einstellhalle, die über die Friedhofstrasse erschlossen wird. Sie bietet insgesamt 63 Parkplätze und verfügt über Zugänge auf den Aussenplatz und in die Mehrzweckhalle.

Das Projekt Derendingen Mitte ist zur Nach- und Werthaltigkeit verpflichtet. Es bietet für die unterschiedlichen Nutzungen und Aktivitäten einen angemessenen und würdevollen Rahmen.

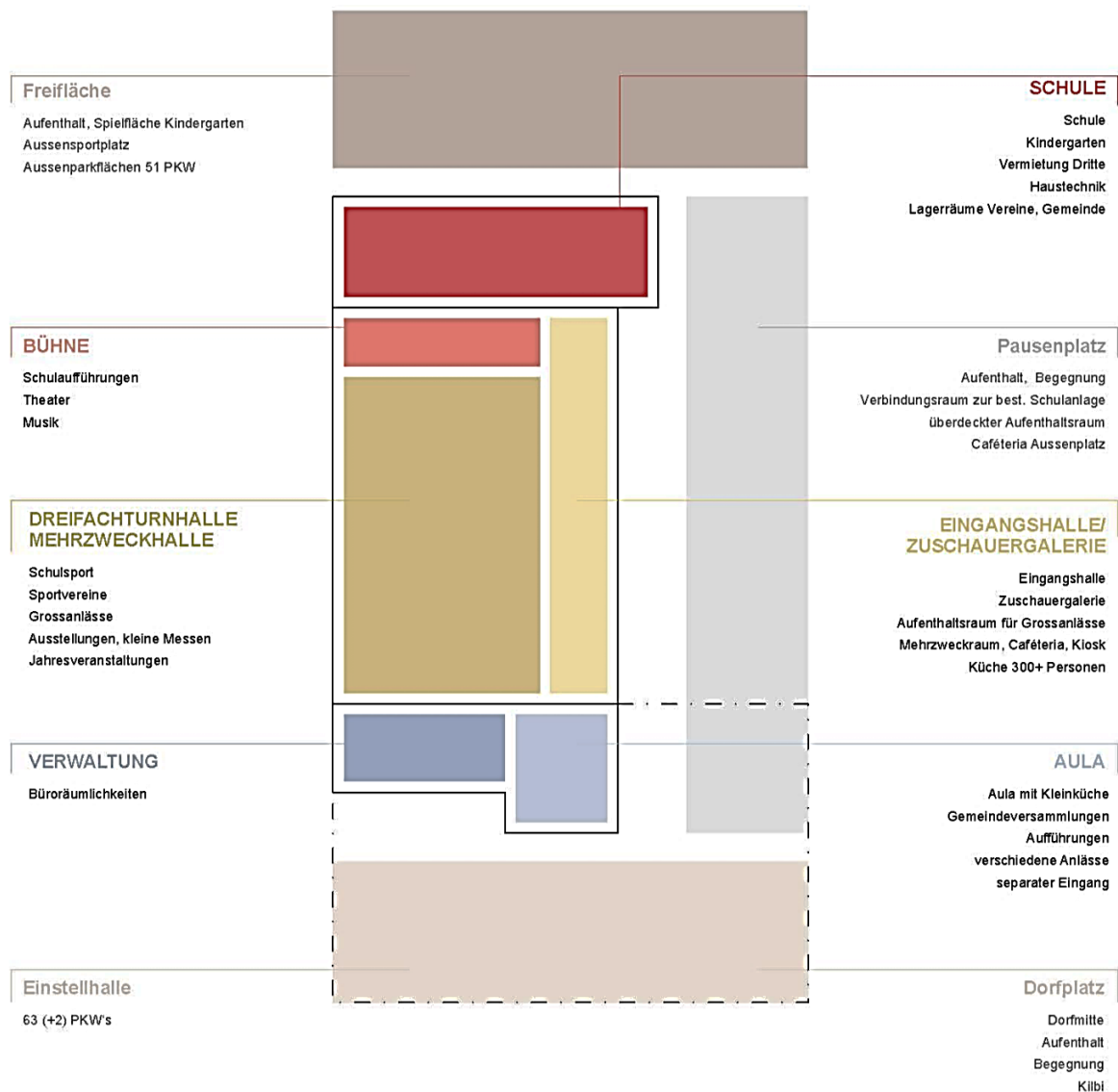


Abbildung: ern+ heinzl Architekten, Solothurn

Kosten

Die Bruttokosten des Projektes (inkl. Vorbereitungsarbeiten und Rückbauten der bestehenden Gebäude), unterteilt in die verschiedenen Nutzungen, sehen wie folgt aus:

Schultrakt (inkl. ca. 600 m ² Reserveräume im 2. OG)	CHF	7'500'000.--
Mitteltrakt (Mehrzweckhalle, Bühne, Foyer)	CHF	14'700'000.--
Verwaltungstrakt (EWD, Polizei, Aula)	CHF	6'800'000.--
Einstellhalle	CHF	3'500'000.--
Umgebung	CHF	4'000'000.--
Total	CHF	36'500'000.--

CHF 7'500'000.-- davon sind Investitionen für Räumlichkeiten, welche vermietet werden können und somit wieder einen Ertrag abwerfen.

Finanzierung

Die Finanzkommission hat in einem separaten Bericht Stellung genommen mit ausführlichen Berechnungen zu Finanzierung und Verträglichkeit. Der effektiv zu finanzierende Betrag ist dabei in das Verhältnis zur Situation zu setzen, wenn Derendingen Mitte nicht realisiert wird.

Nachfolgende Kostenaufstellung zeigt, dass netto die Betrachtung über einen Betrag von Fr. 16'930'000.-- gemacht werden muss. Die Differenz ergibt sich aus den anfallenden Investitionen und Erträgen, welche auch dann getätigt werden müssten, wenn Derendingen Mitte nicht realisiert würde.

Gesamtkosten	36'500'000
Ohnehin-Kosten, für den Substanzerhalt, wenn Derendingen Mitte nicht realisiert würde	./. 8'470'000
Erlöse aus der Veräusserung Schulhaus und Areal Oberdorf und Verkauf Saalbau Bad	./. 3'600'000
Kapitalisierte Mietzinseinnahmen (EWD, Polizei, Dritte, Einstellhallenplätze)	./. 7'500'000
Total Finanzierungsbedarf	16'930'000

(Kostenstand August 2014)

Für die Beurteilung der Finanzierbarkeit hat die Finanzkommission durch die Wirtschaftsprüfungsfirma BDO AG, Solothurn, einen Finanzplan erstellen lassen, in welchem die finanziellen Auswirkungen des Projektes im Detail dargestellt sind.

Fazit der Finanzkommission:

Die jährlichen Investitionsfolgekosten von rund CHF 1.35 Mio. können dank bisher guten Rechnungsabschlüssen, weitgehend abgeschriebenem Verwaltungsvermögen sowie dem Eigenkapital, weit über die Finanzplanperiode hinaus finanziert werden.

Der erfreulich gute Finanzplan für Derendingen Mitte ist eine logische Konsequenz einer guten und nachhaltigen Finanzpolitik der vergangenen Jahre.

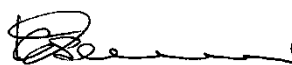
Derendingen Mitte generiert einen grossen Mehrwert in den Bereichen Bildung und Schule, Kultur und Sport sowie Liegenschaften und Infrastruktur. Die Erneuerung der Infrastruktur im Rahmen des integralen Projektes Derendingen Mitte sorgt für eine nachhaltige und damit langfristige Stärkung der Gemeinde im Bereich Infrastrukturen.

Die transparenten und mit sinnvollen Reserven gerechneten Finanzierungswerte, sowie die Entwicklungsperspektiven in der Gemeinde Derendingen, tragen zusätzlich dazu bei, dass Derendingen Mitte kein Risiko-Projekt darstellt.

Trotz sehr hohem Investitionsvolumen kann Derendingen Mitte ohne Steuererhöhung bewältigt werden. Der Zeitpunkt der Realisierung ist sowohl aus wirtschaftlicher Perspektive - historisch tiefe Zinsen für Fremdkapital - wie auch aus politischer Sicht – positive Entwicklungsperspektiven von Derendingen - ideal.

Der Gemeinderat empfiehlt Ihnen einstimmig, auf die Vorlage einzutreten und dem Beschlussentwurf zuzustimmen.

Der Gemeindepräsident



Kuno Tschumi

Beschlussentwurf:

1. Dem Projekt Derendingen Mitte wird zugestimmt und zur Realisation ein Objektkredit von CHF 36'500'000.-- bewilligt (Kostenstand August 2014).
2. Der Gemeinderat wird mit der Ausführung beauftragt und bevollmächtigt, die notwendigen Kredite aufzunehmen.