



**GEMEINDE
NIEDERROHRDORF**

**Einwohnergemeinde-
versammlung**



EINLADUNG ZUR AUSSERORDENTLICHEN EINWOHNERGEMEINDE- VERSAMMLUNG

Dienstag, 15. September 2026, 19.30 Uhr, in der Mehrzweckhalle Rüsler

Dienstag, 15. September 2026

Titelbild: Visualisierung der Primarschulneubauten «Palimpsest»

TRAKTANDEN

1	Protokoll der Einwohnergemeindeversammlung vom 16. Juni 2026	4
2	Verpflichtungskredit Projektierung Erweiterung Primarschule Niederrohrdorf	4
3	Verpflichtungskredit Projektierung Integration der Räumlichkeiten für die Tagesstrukturen in das Projekt Erweiterung Primarschule	14
4	Verschiedenes	18

ALLGEMEINE HINWEISE

Versammlungsort

Es wird speziell darauf hingewiesen, dass die Versammlung in der Mehrzweckhalle Rüsler stattfindet.

Aktenauflage

Die Akten zu den Traktanden liegen gemäss § 23 Gemeindegesetz (GG) vom 01. bis 15. September 2026 während der ordentlichen Öffnungszeiten bei der Gemeindekanzlei zur Einsichtnahme auf.

Öffnungszeiten:

Montag	08.30 – 11.30 Uhr	14.00 – 18.30 Uhr
Dienstag	08.30 – 11.30 Uhr	
Mittwoch	08.30 – 11.30 Uhr	14.00 – 16.30 Uhr
Donnerstag	08.30 – 11.30 Uhr	
Freitag	07.30 – 14.00 Uhr	(durchgehend)

Detaillierte Unterlagen zu den einzelnen Traktanden können im Internet unter www.niederrohrdorf.ch eingesehen werden.

Stimmrechtsausweis wird ohne Traktandenbericht zugestellt

Ihren persönlichen Stimmrechtsausweis haben Sie mit separater Post erhalten. Der Stimmrechtsausweis ist an die Gemeindeversammlung mitzubringen und muss beim Eintritt ins Versammlungslokal den Stimmezählern abgegeben werden.

Tonaufnahme / Datenschutzhinweis

Die gesamte Einwohnergemeindeversammlung wird zur Erstellung des Protokolls aufgezeichnet und mittels eines Transkriptionsprogramms verarbeitet. Die Bearbeitung erfolgt gemäss den Vorgaben des schweizerischen Datenschutzgesetzes (DSG).

Bitte benutzen Sie für Wortmeldungen das Mikrofon und melden Sie sich mit Namen und Vornamen zuhänden des Protokolls.

Abstimmungen

Abstimmungen werden normalerweise offen vorgenommen. Es entscheidet die Mehrheit der Stimmenden. Bei Stimmengleichheit fällt der Gemeindeammann den Stichentscheid.

Ein Viertel der anwesenden Stimmberechtigten kann eine geheime Abstimmung verlangen. Im Falle einer Stimmengleichheit bei geheimer Abstimmung hat der Gemeindeammann keinen Stichentscheid. In diesem Fall ist kein Beschluss zustande gekommen.

Benutzung des Beamers

Sofern anlässlich der Gemeindeversammlung ein Beamer vorhanden ist, kann dieser unter Beachtung nachfolgender Regeln von stimmberechtigten Personen für Präsentationen benützt werden:

- Die Präsentationszeit soll sich auf rund 5 bis 10 Minuten beschränken.
- Die Präsentation muss spätestens sieben Tage vor der Einwohnergemeindeversammlung im pptx-Dateiformat per E-Mail an die Gemeindekanzlei übermittelt werden.
- Die Präsentation muss das Format 16:9 und die Schriftgrösse 30 Punkt aufweisen.
- Die Gemeindeverwaltung übernimmt keine Präsentationsgestaltungen oder Formatkonvertierungen.
- Präsentationen, welche die aufgeführten Voraussetzungen nicht erfüllen oder welche ehrverletzende Aussagen beinhalten, können nicht berücksichtigt werden.
- Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass während der Gemeindeversammlung keine Verbindung zum Internet besteht.

Rechte des Stimmbürgers

Bitte beachten Sie dazu die Hinweise auf den Seiten 19 und 20.

IN KÜRZE

- Finanzkommission beantragt Genehmigung des Protokolls

IN KÜRZE

- Projektierung Erweiterung Primarschule Niederrohrdorf
- Verpflichtungskredit über CHF 4'270'000.00

TRAKTANDUM 1

Protokoll der Einwohnergemeindeversammlung vom 16. Juni 2026

Die Finanzkommission hat das Protokoll geprüft. Sie stellt fest, dass dieses mit den Verhandlungen und Beschlüssen übereinstimmt und beantragt, dieses zu genehmigen.

Antrag des Gemeinderates

Das Protokoll der Einwohnergemeindeversammlung vom 16. Juni 2026 sei zu genehmigen.

TRAKTANDUM 2

Verpflichtungskredit Projektierung Erweiterung Primarschule Niederrohrdorf

Ausgangslage und Erwägungen

Der Gemeinderat unterbreitet den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern der Gemeinde Niederrohrdorf den Projektierungskredit für den Neubau eines Primarschulgebäudes auf der Mehrzweckhalle sowie für den teilweisen Rückbau des bestehenden Schulgebäudes Rüsler und dessen Umnutzung auf dem Schulareal Rüsler in Höhe von CHF 4'270'000.00 (inklusive MWST und Reserve, gerundet und mit einer Kostengenauigkeit von $\pm 10\%$).

Mit dem Projektierungskredit werden die Mittel bewilligt, welche für die Planung des Schulhauses von der Vorprojektphase bis und mit der Ausschreibungsphase benötigt werden. Voraussichtlich anlässlich einer ausserordentlichen Einwohnergemeindeversammlung im Frühjahr 2028 soll in einem weiteren Schritt der Baukredit bewilligt werden.

Geschichte

Im Zusammenhang mit dem anhaltenden Bevölkerungswachstum und den steigenden Schülerzahlen in der Gemeinde Niederrohrdorf wurde bereits Mitte der 2010er Jahre erkannt, dass die bestehende Schulanlage Rüsler mittel- bis langfristig nicht mehr genügend Kapazität bieten würde. In der Folge wurde ein Provisorium errichtet und ein Architekturwettbewerb zur Erweiterung der Primarschule durchgeführt.

In den darauffolgenden Jahren wurde das Projekt vertieft geprüft und weiterentwickelt. Dabei zeigte sich zwar, dass das Projekt grundsätzlich geeignet war, den prognostizierten Schulraumbedarf langfristig zu decken, gleichzeitig wurden jedoch Unsicherheiten hinsichtlich der weiteren Bevölkerungsentwicklung sowie der konkreten Ausgestaltung des Raumprogramms deutlich.

Verbindung mit dem Oberstufenprojekt

Kurz nach dem Projektstart trat die Oberstufe im Frühjahr 2019 mit dem Wunsch an die Gemeinde Niederrohrdorf heran, die Möglichkeiten eines gemeinsamen Projekts auszuloten. Im Mai 2019 beauftragte der Gemeinderat darum die Planergemeinschaft mit einer vertieften Studie.

Planungsstopp

Im weiteren Verlauf erwies sich das Projekt jedoch zunehmend als politisch und planerisch anspruchsvoll. Insbesondere die enge Verflechtung zwischen der Primarschul- und der Oberstufenplanung führte zu komplexen Abhängigkeiten und Diskussionen über die zukünftige Nutzung und Entwicklung des gesamten Schulareals. Diese Herausforderungen sowie unterschiedliche Vorstellungen in der Bevölkerung führten letztlich dazu, dass das Projekt «Jim Knopf» durch die Einwohnergemeindeversammlung im November 2021 zurückgewiesen wurde. In Anbetracht der Ergebnisse aus der nachgelagerten Prüfung entschied sich der Gemeinderat Mitte des Jahres 2022 dazu, das Projekt «Jim Knopf» in dieser Form aufzugeben.

Schülerzahlenprognose

Die Schülerzahlen wurden zuletzt Ende 2022 durch die Eckhaus AG bis zum Schuljahr 2037/38 prognostiziert. Vergleicht man die Prognose der «Eckhaus-Studie» mit den effektiven Schülerzahlen der kantonalen Statistik der vergangenen Jahre, so liegen die effektiven Zahlen sogar über den geschätzten Werten. Der Bedarf, der bereits in den 2010er Jahren erkannt wurde, ist seither nochmals gestiegen. Die Gemeinde befindet sich auch weiterhin im Wachstum, was sich fortlaufend in der Anzahl schulpflichtiger Kinder abzeichnen wird.

Die folgende Übersicht zeigt die schwankende Differenz zwischen Prognose und effektiven Zahlen:

Bericht vom 1. November 2022

Prognose Niederrohrdorf AG, Schüler:innen Kindergarten und Primarstufe 2022/23 bis 2037/38

Schüler:innen	Total	251	268	309	329	350	345	338	350	367	360	370		345	367	400
Mittelstufe		96	106	138	147	155	161	164	172	184	189	201		171	179	195
Unterstufe		79	76	75	89	95	89	81	95	89	87	93		84	92	102
Kindergarten		76	86	96	93	100	95	93	83	94	84	76		90	96	103

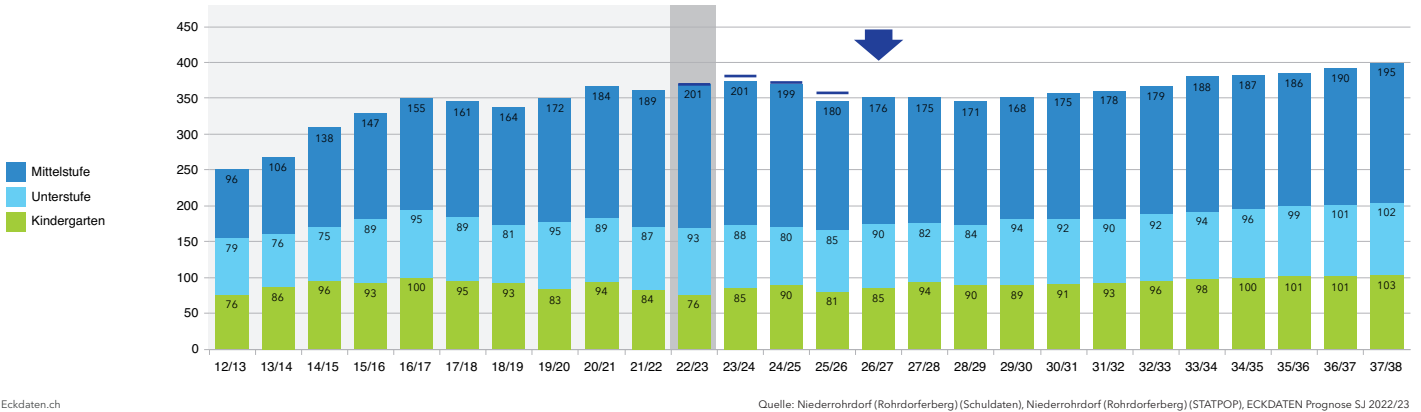


Abbildung 1: Eckhaus-Studie 2022 (die blaue Linie zeigt die Korrektur)

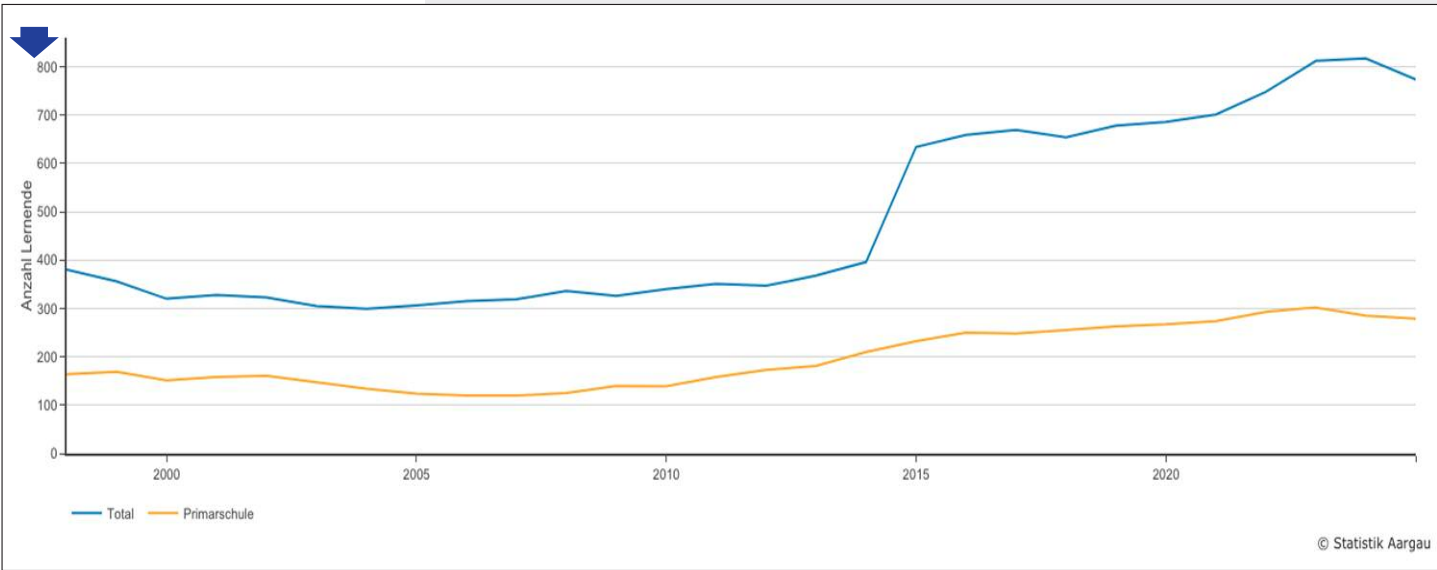


Abbildung 2: Statistik Aargau, Anzahl Lernende (orange Primarschule)

Jahr	Schülerzahlen effektiv	Schülerzahlen Prognose	Differenz
2022/23	294	294	0
2023/24	302	289	+ 13
2024/25	285	279	+ 6
2025/26	277	265	+ 12
2026/27	279	266	+ 13

Tabelle 1: Entwicklung Schülerzahlen, vgl. Prognose und effektive Werte

Neuausrichtung und qualitätssicherndes Verfahren

In der Folge wurde die Schulraumplanung in Niederrohrdorf grundlegend neu ausgerichtet. Ein zentraler Schritt bestand in der strategischen Trennung der Planung für die Primarstufe und jener für die Oberstufe, um die jeweiligen Bedürfnisse klarer definieren und eigenständig weiterentwickeln zu können. Parallel dazu wurde eine übergeordnete Arealplanung erarbeitet, welche die zukünftige Anordnung der Schulbauten sowie die Etappierung der Entwicklung festlegt. Dabei zeigte sich erneut deutlich, dass der Bedarf an zusätzlichem Schulraum für die Primarschule weiterhin dringend ist und sich aufgrund der aktuellen Schülerzahlenentwicklung sogar akzentuiert hat. Im Jahr 2023 wurde für die Primarschule mit der «Laube» ein weiteres Container-Provisorium mit zwei Klassenzimmern und einem Gruppenraum eröffnet.

Vor diesem Hintergrund beschloss der Gemeinderat, die Erweiterung der Primarschule auf einer neuen, aktualisierten Grundlage weiterzuführen und nochmals ein qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen. Im Jahr 2025 wurde somit ein neuer Wettbewerb für die Erweiterung der Primarschule Niederrohrdorf ausgeschrieben. Der Souverän genehmigte an der Einwohnergemeindeversammlung vom 16. Juni 2025 einen Kredit zur Durchführung des Wettbewerbs in der Höhe von CHF 320'000.00. Ziel dieses Verfahrens war es, unter Berücksichtigung der

inzwischen erarbeiteten Erkenntnisse aus der Schulraumplanung ein architektonisch funktionales und wirtschaftlich überzeugendes Projekt zu finden, das zeitnah realisiert werden kann und eine hohe Akzeptanz in der Bevölkerung aufweist.

Der Wettbewerb wurde in der Folge erfolgreich durchgeführt und im Frühjahr 2026 abgeschlossen. Das Siegerprojekt «Palimpsest» konnte neben den weiteren eingereichten Projekten im Mai 2026 der Öffentlichkeit präsentiert werden und bildet nun die Grundlage für die nächsten Planungsschritte.

Weiterbearbeitung

In einem nächsten Schritt wird das erweiterte Planungsteam gebildet, um das Projekt zur Baureife zu bringen. Für die Projektierungsarbeiten ist vorgesehen, die Planungsleistungen in den Bereichen Architektur, Tragwerksplanung, Gebäudetechnik, Elektro, Bauphysik, Brandschutz, Zivilschutz, Beleuchtung, Türengineering an Einzelleistungsträger mit dem Architekten als Gesamtprojektleiter zu vergeben.

Projektbeschreibung

Städtebau

Das Projekt Palimpsest schlägt zwei präzise gesetzte und wohlproportionierte Bauten vor: Das neue viergeschossige Schulhaus überkragt dabei teilweise die bestehende Mehrzweckhalle, was dem vorliegenden Ankunfts- und Pausenplatz eine wohltuende Grösse verleiht. Das bestehende Schulhaus Rüsler wird nach Vollendung dieser Etappe teilweise zurückgebaut, so dass ein quadratisches Aulagebäude entsteht, das den zentralen Aussenraum fasst und zu einem Schulgarten auf der Terrasse des bestehenden Untergeschosses vermittelt. Dieser neue, geschützte Platz verbindet weiter zu den Sportanlagen.



Abbildung 3: Situation mit Dachaufsicht

Architektur und Betrieb

Das neue Primarschulgebäude orientiert sich zur Esterliststrasse und wird zum Zentrum der Anlage. Das schafft eine klare Adressierung und stärkt die Identität der Schule. Ein grosszügiger zentraler Eingang liegt zwischen zwei symmetrisch angeordneten Treppenanlagen und schafft einen neuen Zugang zur Mehrzweckhalle. Die Mehrzweckhalle wird zum Sockel des Schulgebäudes und gibt das statische Raster vor.



Abbildung 4: Visualisierung

Acht Unterrichtsräume mit dazwischenliegenden Gruppenräumen sind jeweils auf den drei Obergeschossen des Schulhauses organisiert. Das Geschoss gliedert sich wiederum in 2 überschaubare Cluster, die jeweils aus 3 Klassen und einem Raum für eine Sondernutzung bestehen. Der Erschliessungsgang springt an den Stirnfassaden so zurück, dass geschossübergreifende Galerien entstehen. Die Treppenhäuser und Nebenräume befinden sich in den tageslichtarmen Zwischenzonen. Aufbauend auf dem vorgeschlagenen System ist eine mögliche Schulhauserweiterung auf der Ostseite mit insgesamt 4 bis 6 Klassenzimmern ohne den Bau eines weiteren Treppenhauses möglich.

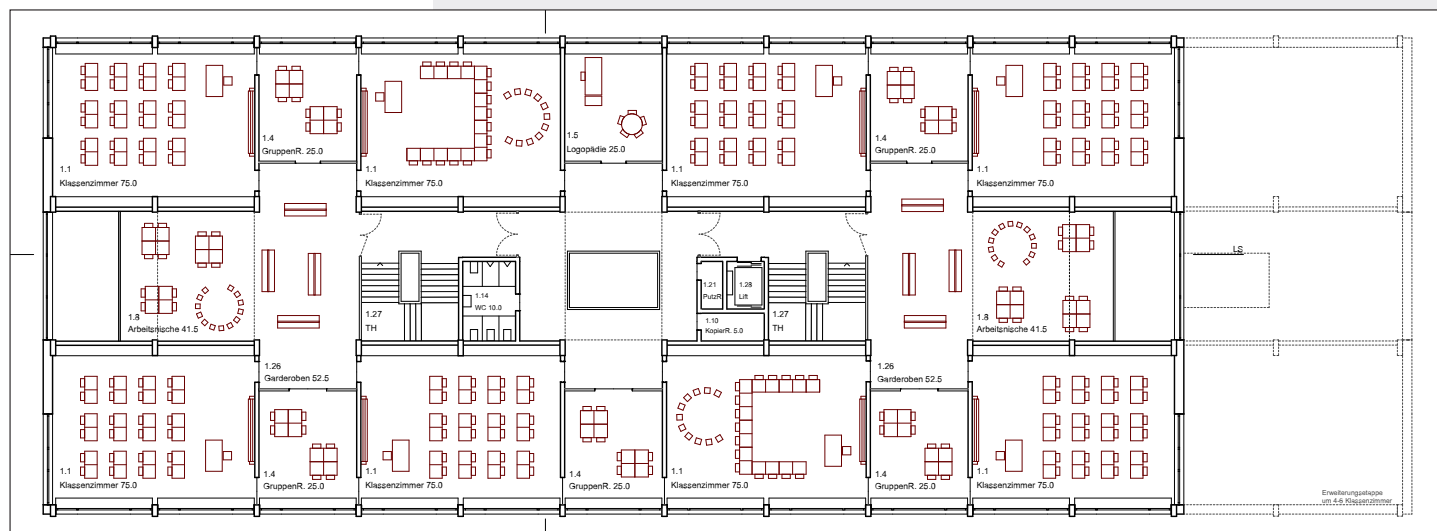


Abbildung 5: Grundriss 3. Obergeschoss (Regelgeschoss)

Die Nutzungen im Untergeschoss bleiben weitgehend erhalten. Einer der Fluchtwege aus der Mehrzweckhalle führt in die Eingangshalle des Schulhauses und schafft so eine sinnvolle Verbindung.

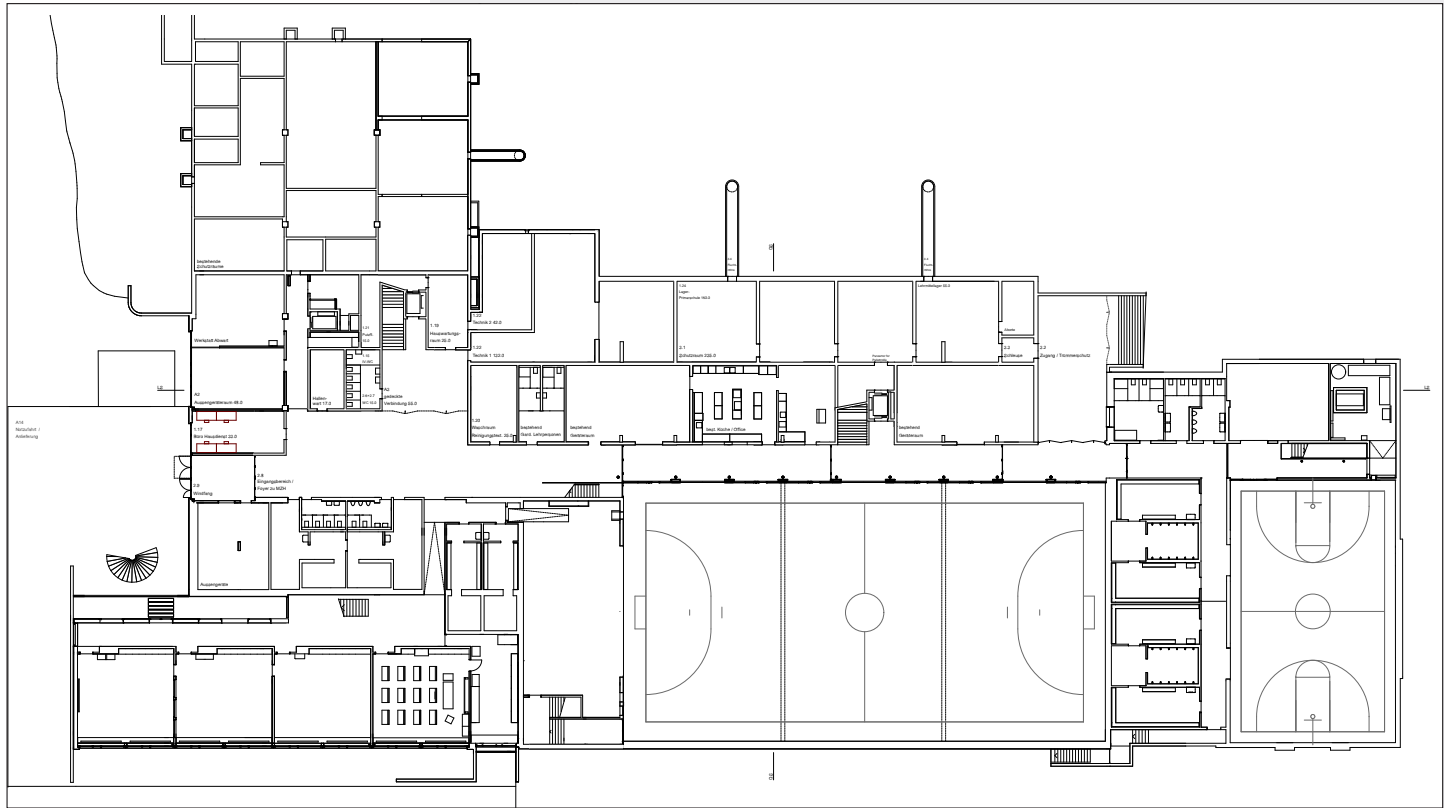


Abbildung 6: Grundriss Untergeschoss

Das Aulagebäude, welches auf der Konstruktion des alten Schulhauses Rüsler aufbaut, orientiert sich mit einem gedeckten, symmetrisch angeordneten Eingang auf den neu geschaffenen Schulhof. Es nimmt die Materialisierung des Sockelgeschosses der Schule auf, was ein schönes Ensemble der beiden Gebäude schafft. Vom Eingangsbereich führt eine neue, interne Treppe ins Untergeschoss, welches die Gebäude intern verbindet.

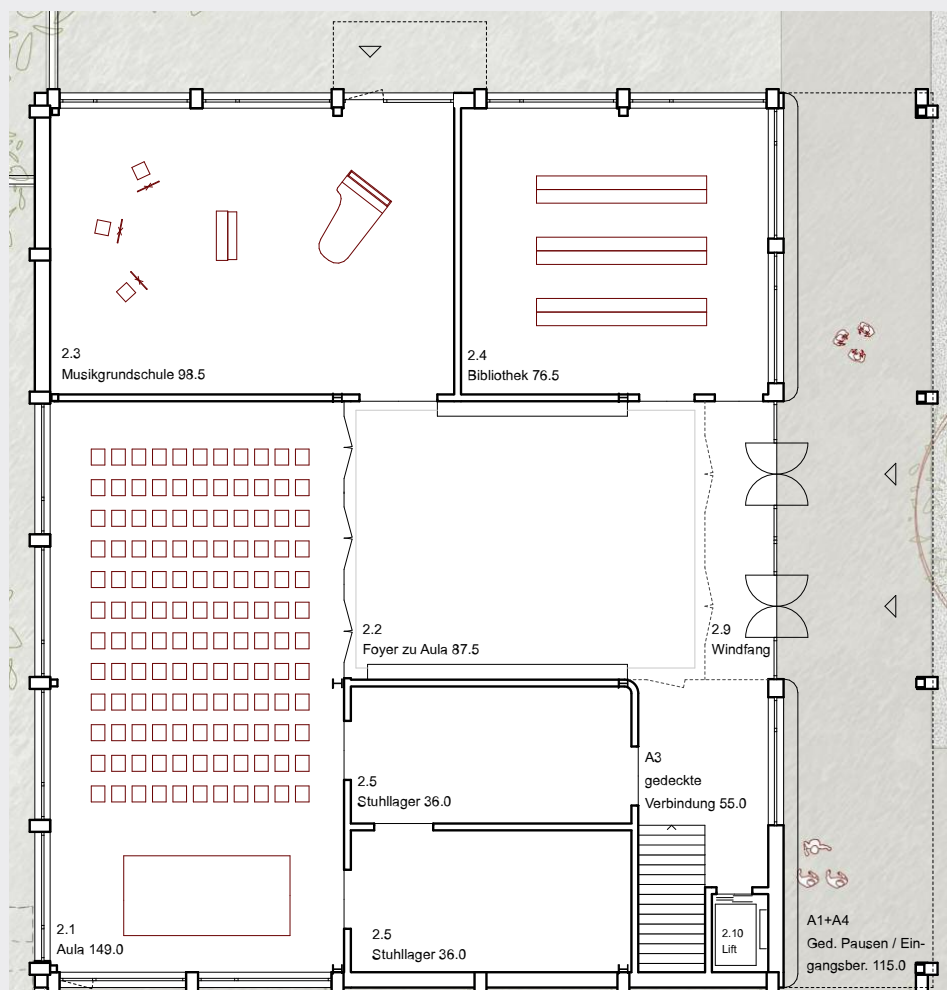


Abbildung 7: Grundriss Aulagebäude

Raumprogramm

Der Raumcluster Unterricht umfasst 20 Klassenzimmer mit 14 Gruppenräumen sowie 7 Spezialunterrichtsräumen. Diese sind auf den Obergeschossen angeordnet. Die Räumlichkeiten für den Lehrkörper, die Schulverwaltung und die Hauswartung liegen mehrheitlich im Erdgeschoss. Aula, Bibliothek und Musikschule sind im Nebengebäude untergebracht.

Aufgrund der anhaltenden Bautätigkeit sank in Niederrohrdorf der Deckungsgrad an Schutzräumen unter 100%. Somit ist die Gemeinde verpflichtet, öffentliche Schutzräume zu erstellen. Im Projekt ist die Erstellung von 200 Schutzraumplätzen vorgesehen.

Freiraum

Dank der städtebaulichen Setzung entsteht ein grosszügiger Freiraum zwischen dem Hauptgebäude und der Esterliststrasse. Dieser Freiraum wird in unterschiedlich beanspruchbare Zonen aufgeteilt.

Insgesamt bedürfen die Umgebung sowie die Setzung der Parkieranlagen noch einer Verfeinerung.

Nachhaltigkeit und Gebäudetechnik

Die hohe Kompaktheit und die kleinen Fassadenabwicklungen liefern die Grundlage für ein nachhaltiges Gebäude. Bauteilsysteme und Anlagen sind so dimensioniert, dass eine hohe Ressourcen- und Energieeffizienz erreicht wird. Die Dachflächen sind mit einer Photovoltaikanlage belegt.

Das klimagerechte Bauen wird primär durch passive Massnahmen verfolgt. Im Innenraum sorgt ausreichende Speichermasse für den nötigen sommerlichen Wärmeschutz. Im Aussenraum vermeiden grosszügig begrünte Bereiche Wärmeinseln und sorgen für beschattete Fassaden und kühlere Mikroklimata. Die Wärmeabgabe in den Räumlichkeiten erfolgt über Niedertemperatur-Fussbodenheizungssysteme, sodass eine möglichst geringe Systemtemperatur eingestellt werden kann. Zudem ist das Gebäude passiv gekühlt. Das System ist an das Fernwärmenetz der AEW angeschlossen. Die Versorgung der Räume mit Frischluft erfolgt über eine CO₂-gesteuerte Hygienelüftung. Das Gebäude soll aus Kosten- und Aufwandsgründen keine Zertifizierung erhalten, die Einhaltung des Minergie-P-Standards ist jedoch vorgesehen.

Der sommerlichen Wärme wird mittels «Free Cooling» entgegengewirkt. Die Kälte liefert die AEW Energie AG mittels Wasser-Wasser-Wärmepumpen. Die Abwärme wird in den Wärmeverbund eingespeist.

Tragwerk und Konstruktion

Das Tragwerk des Schulhausneubaus ist eine Hybridkonstruktion aus Holz und rezykliertem Beton. Die Materialien werden abgestimmt auf ihre Eigenschaften optimal eingesetzt. Die Holz-Beton-Verbunddecken sorgen für einen guten Schallschutz und bringen die notwendige Masse für den sommerlichen Wärmeschutz. Ab der Decke des ersten Obergeschosses ist eine Holzkonstruktion mit hohem Vorfabrikationsgrad angedacht. Durch die Leichtigkeit der Holzkonstruktion wird die darunterliegende Mehrzweckhalle mit einem möglichst geringen Gewicht belastet.

Die Foundation der Mehrzweckhalle muss aufgrund der zusätzlichen Lasten mittels Mikropfählen verstärkt werden, wofür während der ersten Bauphase eine teilweise Sperrung der Mehrzweckhalle notwendig sein wird. Im Rahmen des Vorprojekts soll das Optimum (Sweet Spot) hinsichtlich der Grösse der Überlappung der Mehrzweckhalle ermittelt werden. Ziel ist eine wirtschaftliche Lösung, bei der der Betrieb der Mehrzweckhalle möglichst wenig beeinträchtigt wird, gleichzeitig möglichst viel Freiraum für die Kinder erhalten bleibt und das Provisorium nicht versetzt werden muss.

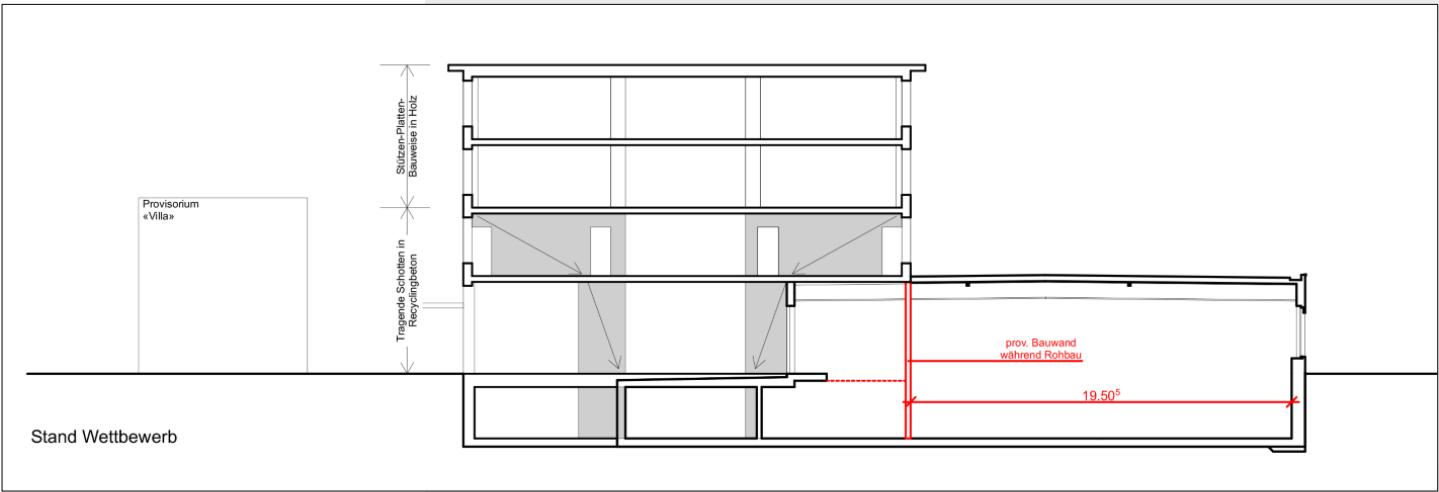


Abbildung 8: Schematische Darstellung der Statik und Überlappung mit der Mehrzweckhalle

Umgang mit bestehenden Provisorien

Das Provisorium «Villa» wird mit Fertigstellung des Gebäudes bereits seit 10 Jahren im Einsatz sein. Die bestehenden Schulraumprovisorien der Primarschule können nach Fertigstellung des Schulgebäudes zurückgebaut werden und sollen, wenn möglich, veräussert werden. Während der Bauphase des Aula-gebäudes werden die Provisorien nicht mehr benötigt.

Kosten

Grobkostenschätzung

Für die Berechnung des Kreditbedarfs sind verschiedene Baukosten zu berücksichtigen, die in einem Baukostenplan (BKP) abgebildet werden. Für die Umsetzung des Projekts «Palimpsest» wird nach einer ersten Grobkostenschätzung mit folgenden Investitionskosten gerechnet:

BKP		Kostengenauigkeit ± 25 %	
1	Vorbereitungsarbeiten	CHF	1'624'000.00
2	Gebäude	CHF	18'995'000.00
3	Betriebseinrichtungen	CHF	0.00
4	Umgebung	CHF	3'838'000.00
5	Baunebenkosten	CHF	840'000.00
6	Reserve	CHF	1'864'000.00
9	Ausstattung	CHF	1'337'000.00
Z	Mehrwertsteuer	CHF	2'308'000.00
Total		CHF	30'806'000.00

Tabelle 2: Baukosten Primarschulhaus Rüsler nach BKP

Projektierungskosten

Der Projektierungskredit beinhaltet die Kosten für die Projektierung, das Bewilligungsverfahren und die Ausschreibungen. Hinzu kommen Vorbereitungskosten (Untersuchungen, Aufnahmen, Messungen, Gutachten) und Baunebenkosten (Bewilligungsgebühren, Versicherungen, Öffentlichkeitsarbeit, bauherrenseitige Begleitung). Die Freigabe der Kosten erfolgt durch die Bauherrschaft jeweils phasenweise.

<i>eBKP-H</i>		<i>Kostengenaugigkeit ± 10 %</i>	
B	Vorbereitung	CHF	65'000.00
	Untersuchungen, Aufnahmen, Messungen	CHF	65'000.00
V	Planungskosten	CHF	3'116'000.00
	Architektur und Baumanagement	CHF	1'429'000.00
	Bauingenieur, Werkleitungen	CHF	519'000.00
	Ingenieur für Heizung, Lüftung, Klima, Sanitär	CHF	424'000.00
	Elektroingenieur	CHF	265'000.00
	Landschaftsarchitekt	CHF	302'000.00
	Bauphysik und Akustik	CHF	53'000.00
	Gastroplanung	CHF	0.00
	Brandschutzplanung	CHF	74'000.00
	Zivilschutzplaner	CHF	30'000.00
	Türfachplaner	CHF	20'000.00
W	Nebenkosten	CHF	511'000.00
	Bewilligungsgebühren	CHF	270'000.00
	Öffentlichkeitsarbeit	CHF	5'000.00
	Honorare der Bauherrschaft	CHF	227'000.00
	Baukommission	CHF	9'000.00
Y	Reserve (7 %), Teuerung (0 %)	CHF	258'000.00
Z	Mehrwertsteuer	CHF	319'950.00
Total		CHF	4'269'950.00

Tabelle 3: Projektierungskosten Primarschulhaus Rüsler nach eBKP-H

Zeitplan

Sofern dem Antrag im Rahmen der ausserordentlichen Gemeindeversammlung zugestimmt wird, ist vorgesehen, nach Eintritt der Rechtskraft Ende Oktober 2026 mit der Planung des Projektes zu beginnen. Der Baustart ist für den Sommer 2028 terminiert. Das Hauptgebäude soll zum Schulstart 2030 zur Verfügung stehen, das Aulagebäude rund 1 Jahr später.

Rechtliche Grundlagen

Die Gemeinden sind gemäss § 53 Schulgesetz verpflichtet, die für die Volksschule und die Kindergärten benötigten Räumlichkeiten (Schullokale, Turn- und Spielplätze) sowie die dazugehörenden Einrichtungen zu erstellen bzw. zu beschaffen und zu unterhalten. Vernachlässigt eine Gemeinde diese Pflichten, so trifft der Regierungsrat auf ihre Kosten die nötigen Massnahmen.

IN KÜRZE

- Projektierung Integration der Tagesstrukturen in das Projekt Erweiterung Primarschule Niederrohrdorf
- Verpflichtungskredit über CHF 324'000.00

Antrag des Gemeinderates

Für die Projektierung zur Erweiterung der Primarschule sei ein Verpflichtungskredit über CHF 4'270'000.00 zu genehmigen, inklusive Mehrwertsteuer, gerundet und mit einer Kostengenauigkeit von $\pm 10\%$.

TRAKTANDUM 3

Verpflichtungskredit Projektierung Integration der Räumlichkeiten für die Tagesstrukturen in das Projekt Erweiterung Primarschule

Ausgangslage und Erwägungen

Der Gemeinderat unterbreitet den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern der Gemeinde Niederrohrdorf den Projektierungskredit für die Integration der Räumlichkeiten für die Tagesstrukturen in das Projekt Erweiterung der Primarschule gemäss Traktandum 2 in der Höhe von CHF 324'000.00 (inkl. Mehrwertsteuer, gerundet und mit einer Kostengenauigkeit von $\pm 10\%$).

Mit dem Projektierungskredit werden die Mittel bewilligt, welche zusätzlich zum Projektierungskredit für die Planung des Schulhauses zur Planung der Tagesstrukturen benötigt werden. Der Antrag steht unter dem Vorbehalt der Genehmigung des vorgelagerten Kredits gemäss Traktandum 2 durch die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger. Voraussichtlich anlässlich einer ausserordentlichen Einwohnergemeindeversammlung im Frühjahr 2028 soll in einem weiteren Schritt der Baukredit bewilligt werden.



Abbildung 9: Skizze Aufstockung Aulagebäude

Geschichte

Die Bereitstellung geeigneter Räumlichkeiten für die Tagesstrukturen ist schon seit Jahren geplant. Es wurden verschiedene Standorte respektive Lösungen erwogen. Eine Studie des Büros KARO aus Brugg, welche im Zusammenhang mit dem Projekt zur Erweiterung der Primarschule Niederrohrdorf erarbeitet wurde, zeigte auf, dass sich der Raumbedarf der Tagesstrukturen im Volumen der Dorfschür an der Bremgartenstrasse 14 unterbringen lassen würde. Diese Variante fand zwar Anklang, wurde an der Einwohnergemeindeversammlung im November 2025 jedoch an den Gemeinderat zurückgewiesen, da die prognostizierten Realisierungskosten im Gebäude der alten Dorfschür aufgrund der Bausubstanz, der zusätzlichen öffentlichen Nutzungen und des Ortsbildschutzes verhältnismässig hoch ausgefallen wären. Mit Beschluss des Gemeinderates vom 12. Januar 2026 wurde das Projekt vorläufig sistiert. Es besteht weiterhin ein Raumbedarf für die Tagesstrukturen.

Projektbeschreibung

Bei Vorliegen des Wettbewerbs für das neue Primarschulhaus (Traktandum 2) zeigte sich, dass das Siegerprojekt «Palimpsest» die Möglichkeit bietet, mit wenig Mehraufwand die Tagesstruktur im Gebäude der Aula aufzunehmen. Die Fläche für das notwendige Raumprogramm der Tagesstruktur deckt sich exakt mit der darunterliegenden Fläche für Aula und Bibliothek. Anstelle des Rückbaus auf nur ein Geschoss, kann so die Tragstruktur des darüberliegenden Geschosses erhalten bleiben, was zudem zu einer besseren Ausnützung des Areals ohne weiteren Flächenverbrauch führt.

Raumprogramm

Das Raumprogramm umfasst Räumlichkeiten für die Betreuung von 50 Kindern, aufgeteilt auf 3 Gruppen: Jede Gruppe hat einen Aufenthaltsraum und ein weiteres Zimmer für ruhige Beschäftigung. Der Mittagstisch, mit Küche und grosszügigem Speisesaal, hat Kapazität für knapp 100 Personen.

Der Aussenbereich der Primarschule kann mitbenützt werden. Dieser ist direkt über eine aussenliegende Treppe angebunden.

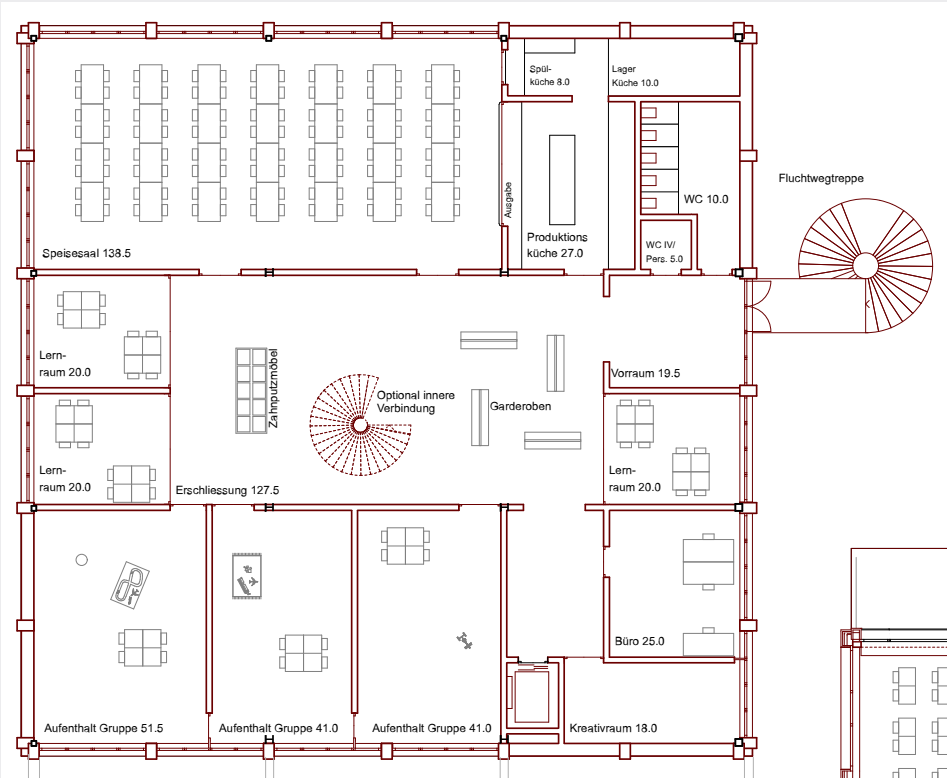


Abbildung 10: Grundriss Tagesstruktur 1. OG (Variante)

Kosten
Grobkostenschätzung

Für die Berechnung des Kreditbedarfs wurden die Kosten ebenfalls nach BKP gegliedert. Für die Umsetzung der Tagesstruktur im Rahmen des Neubauprojekts für die Primarschule wird nach einer ersten Grobkostenschätzung mit folgenden Investitionskosten gerechnet:

BKP		Kostengenauigkeit ± 25 %	
1	Vorbereitungsarbeiten	CHF	14'000.00
2	Gebäude	CHF	1'093'000.00
3	Betriebseinrichtungen	CHF	180'000.00
4	Umgebung	CHF	40'000.00
5	Baunebenkosten	CHF	103'000.00
6	Reserve	CHF	118'000.00
9	Ausstattung	CHF	257'000.00
Z	Mehrwertsteuer	CHF	146'000.00
Total		CHF	1'951'000.00

Tabelle 4: Baukosten Tagesstruktur nach BKP

Projektierungskosten

Der Projektierungskredit beinhaltet die Kosten für die Projektierung, das Bewilligungsverfahren und die Ausschreibung sowie eine extern mandatierte Projektleitung Bauherr. Hinzu kommen Vorbereitungskosten (Untersuchungen, Aufnahmen, Messungen, Gutachten) und Baunebenkosten (Bewilligungsgebühren, Versicherungen, Öffentlichkeitsarbeit). Die Freigabe des Kredits erfolgt durch die Bauherrschaft jeweils phasenweise.

<i>eBKP-H</i>		<i>Kostengenauigkeit ± 10 %</i>
B	Summe Vorbereitung	CHF 0.00
	Untersuchungen, Aufnahmen, Messungen	CHF 0.00
V	Summe Planungskosten	CHF 219'000.00
	Architektur und Baumanagement	CHF 73'000.00
	Bauingenieur	CHF 25'000.00
	Ingenieur für Heizung, Lüftung, Klima, Sanitär	CHF 24'000.00
	Elektroingenieur	CHF 15'000.00
	Landschaftsarchitekt	CHF 20'000.00
	Bauphysik und Akustik	CHF 3'000.00
	Gastroplanung	CHF 56'000.00
	Brandschutzplanung	CHF 2'000.00
	Kanalisation / Werkleitungen	CHF 0.00
	Zivilschutzplaner	CHF 0.00
	Türfachplaner	CHF 1'000.00
W	Summe Nebenkosten	CHF 61'000.00
	Bewilligungsgebühren	CHF 20'000.00
	Öffentlichkeitsarbeit	CHF 0.00
	Honorare der Bauherrschaft	CHF 40'000.00
	Baukommission	CHF 1'000.00
Y	Reserve (7 %), Teuerung (0 %)	CHF 20'000.00
Z	Mehrwertsteuer	CHF 24'300.00
	Total	CHF 324'300.00

Tabelle 5: Projektierungskosten Tagesstruktur nach eBKP-H

Antrag des Gemeinderates

Für die Projektierung der Integration der Räumlichkeiten für die Tagesstrukturen in das Projekt Erweiterung Primarschule sei ein Verpflichtungskredit über CHF 324'000.00 zu genehmigen, inklusive Mehrwertsteuer, gerundet und mit einer Kostengenauigkeit von ± 10 %. Die Genehmigung erfolgt unter dem Vorbehalt, dass die Stimmberechtigten dem Verpflichtungskredit zur Erweiterung der Primarschule gemäss Traktandum 2 zustimmen.

IN KÜRZE

- Informationen des Gemeinderates
- Wortmeldungen

TRAKTANDUM 4

Verschiedenes

Unter dem Traktandum «Verschiedenes» vorgebrachte selbständige Anträge zu einem Gegenstand, dessen Behandlung in die Zuständigkeit der Gemeindeversammlung fällt, können an der Versammlung nur beraten oder im Sinne einer Überweisung an den Gemeinderat für erheblich erklärt werden. Ein von der Gemeindeversammlung durch Stimmenmehr als erheblich erklärter oder vom Gemeinderat entgegengenommener Antrag muss an der nächsten Gemeindeversammlung traktandiert werden (siehe dazu auch die Erläuterungen zum Vorschlagsrecht auf den nachfolgenden Seiten).

RECHTE DES STIMMBÜRGERS AN EINER GEMEINDEVERSAMMLUNG

gestützt auf das Recht über die Einwohnergemeinden vom 19.12.1978
(Gemeindegesezt, GG)

Antragsrecht (§ 27 Abs. 1 GG)

Jede und jeder Stimmberechtigte hat das Recht, zu den in der Traktandenliste aufgeführten Sachgeschäften Anträge zur Geschäftsordnung (formelle Anträge) und zur Sache (materielle Anträge) zu stellen (*während der Geschäfte*).

1. Formelle Anträge (Anträge zur Geschäftsordnung)

- **Recht auf Durchführung einer geheimen Abstimmung** (§ 27 Abs. 2 GG)
Ein Viertel der an der Gemeindeversammlung anwesenden Stimmberechtigten beschliesst über den Antrag auf geheime Abstimmung (*während der Geschäfte, 1/4 der Anwesenden*).
- **Rückweisungsantrag**
Die Mehrheit der an der Gemeindeversammlung anwesenden Stimmberechtigten kann ein Geschäft zur Überarbeitung an den Gemeinderat zurückweisen. Mit dem Antrag können Aufträge/Auflagen verbunden werden (*während der Geschäfte, die Mehrheit der Anwesenden*).
- **Rückkommensantrag**
Jede stimmberechtigte Person kann beantragen, dass eine bereits vollzogene Abstimmung an der gleichen Gemeindeversammlung wiederholt wird. Ein solcher Antrag ist bis zum Ende der Versammlung zulässig (*im Verlauf der Gemeindeversammlung, die Mehrheit der Anwesenden*).
- **Weitere Ordnungsanträge**
Unterbruch der Versammlung, Beschränkung der Redezeit, Beschränkung der Voten etc. (*während der Geschäfte, die Mehrheit der Anwesenden*).

2. Materielle Anträge (Anträge zur Sache)

- **Änderungsantrag**
Jede stimmberechtigte Person kann eine inhaltliche Änderung zu einem an der Versammlung behandelten Geschäft beantragen. Die Änderung muss in einem genügend engen Zusammenhang mit diesem Geschäft stehen, in der Kompetenz der Gemeindeversammlung liegen und nicht gegen übergeordnetes Recht verstossen (*während der Geschäfte, die Mehrheit der Anwesenden*).
- **Ergänzungsantrag**
Jede stimmberechtigte Person kann eine inhaltliche Ergänzung zu einem an der Versammlung behandelten Geschäft beantragen. Die Ergänzung muss in einem genügend engen Zusammenhang mit diesem Geschäft stehen, in der Kompetenz der Gemeindeversammlung liegen und nicht gegen übergeordnetes Recht verstossen (*während der Geschäfte, die Mehrheit der Anwesenden*).

Vorschlagsrecht (Überweisungsantrag, § 28 GG)

Jede stimmberechtigte Person ist befugt, der Versammlung die Überweisung eines neuen Gegenstands an den Gemeinderat zum Bericht und Antrag vorzuschlagen. Stimmt die Versammlung diesem Antrag zu (Überweisungsantrag), hat der Gemeinderat den betreffenden Gegenstand zu prüfen und auf die Traktandenliste der nächsten Versammlung zu setzen. Ist dies nicht möglich, so sind der Versammlung die Gründe darzulegen (*unter Traktandum «Verschiedenes», die Mehrheit der Anwesenden*).

Anfragerecht (§ 29 GG)

Jede stimmberechtigte Person kann zur Tätigkeit der Gemeindebehörde und der Gemeindeverwaltung Anfragen stellen. Diese sind sofort oder an der nächsten Versammlung zu beantworten. Daran kann sich eine allgemeine Aussprache anschliessen (*unter Traktandum «Verschiedenes»*).

Abschliessende Beschlussfassung (§ 30 GG)

Die Gemeindeversammlung entscheidet über die zur Behandlung stehenden Sachgeschäfte abschliessend, wenn die beschliessende Mehrheit wenigstens einen Fünftel der Stimmberechtigten ausmacht (*Gemeindeversammlung, $\frac{1}{5}$ der beschliessenden Mehrheit*).

Wiedererwägungsantrag

Jede stimmberechtigte Person kann beantragen, dass eine Abstimmung einer vergangenen Gemeindeversammlung wiederholt wird, wenn neue Erkenntnisse vorliegen und die Abstimmung daher in Wiedererwägung gezogen werden soll (*unter Traktandum «Verschiedenes», die Mehrheit der Anwesenden*).