

Einwohnerrat
5610 Wohlen AG

Gemeinde Wohlen, Gemeinderat, Kapellstrasse 1, 5610 Wohlen
Telefon 056 619 92 05, gemeinderat@wohlen.ch, www.wohlen.ch

8. September 2025

Antwort zur Anfrage 15159 betreffend Kauf Occasion-Modulbau zur Erweiterung des Gemeindehauses

Geschäftsnummer:	15159
Anfragesteller:	Manfred Breitschmid im Namen der Fraktion SVP
Eingang:	1. September 2025

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Gemeinderat beantwortet die Anfrage wie folgt:

Einleitende Ausführungen des Gemeinderates

Die einleitenden Ausführungen dienen dem Verständnis des Kontexts des Geschäfts und der Antworten auf die einzelnen Fragen.

Modulbauten sind keine günstigen Zweckbauten

Die Abteilung Liegenschaften und Anlagen hat bereits im Rahmen der Planung der beiden Zyklus 1 Schulhäuser auch die Möglichkeit von Modulbauten und hier insbesondere auch Occasionen geprüft und mit einer Reihe von darauf spezialisierten Planern und Anbietern Kontakt aufgenommen.

Modulbauten zeichnen sich vor allem durch eine Besonderheit aus: Sie sind über den Lebenszyklus mehrfach versetzbar. Holzmodulbauten werden deshalb von der Stadt Zürich, die damit langjährige Erfahrungen hat und mit welcher ebenfalls ein intensiver Austausch stattfand, ausschliesslich dann eingesetzt, wenn an einem Schulstandort ergänzend zu bestehenden Bauten rasch und befristet, zusätzlicher Schulraum bereitgestellt werden muss, bis eine langfristige «konventionelle» Erweiterung zur Verfügung steht. Danach werden sie abgebaut und kommen am nächsten Standort zum Einsatz.

Jedes Modul eines Modulbaus ist grundsätzlich ein in sich geschlossenes, autonom einsetzbares Gebäude mit eigenen Wänden-, Decken- und Bodenkonstruktionen. Setzt man mehrere Module zusammen, verdoppelt man deshalb an allen Kontaktstellen diese Konstruktion. Das führt dazu, dass neue Holzmodulbauten in aller Regel einiges teurer sind als ein vergleichbarer konventioneller Massivbau oder ein dauerhafter, nicht zur Versetzung geeigneter Holzelementbau. Neue Holzmodulbauten sind explizit keine günstigen Zweckbauten und werden deshalb auch von den entsprechenden Anbietern nicht als definitive Lösungen für einen vordefinierten, langfristigen Standort empfohlen.

Occasionsmodulbau – eine agile Massnahme im Rahmen der langfristigen Immobilienstrategie

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom Februar 2019 die Grundzüge seiner Immobilienstrategie für die Gemeindeverwaltung festgelegt. Zwei wesentliche strategische Stossrichtungen daraus sind die langfristige Konzentration aller Verwaltungsabteilungen an einem Standort, sowie die vorübergehende Auslagerung einzelner Verwaltungsabteilungen zur mittelfristigen Abdeckung des Flächenbedarfs.

Der dringende zusätzliche Flächenbedarf für das Regionale Betreibungsamt ist seit der geplanten Auslagerung in Büros bei der Migros im Jahr 2021 bekannt. Die schwierige Arbeitsplatz-Situation für die betroffenen Mitarbeitenden hat sich durch die zusätzliche Übernahme der Aufgaben des Betreibungsamts für weitere Gemeinden der Region, sowie durch die generell steigenden Fallzahlen in den vergangenen rund zwölf Monaten noch einmal zugespitzt. Der Einwohnerrat hat an seiner Sitzung vom 19. Mai 2025 den Bericht und Antrag 15146 zur Erhöhung des Stellenplans für das Betreibungsamt um 150 Stellenprozente genehmigt. Damit hat er auch die Ausführungen zur unhaltbaren räumlichen Situation des Betreibungsamts zur Kenntnis genommen, welche in verschiedenen Voten auch anerkannt wurde.

Erst auf der Basis des vorgenannten Einwohnerratsbeschlusses konnte die Abteilung Liegenschaften und Anlagen die Lösungsvorschläge zur Deckung des Raumbedarfs des Betreibungsamts im Mai und Juni 2025 konkretisieren. Im Rahmen dieser Bemühungen und mit den parallel dazu laufenden Planungen für das Rochade-Provisorium des Asbestsanierungsprojekts, ergaben sich zwei mögliche Stossrichtungen, die mit der langfristigen Immobilienstrategie des Gemeinderates konform sind: Die Anmietung von externen Büroflächen zur Auslagerung des Betreibungsamts oder aber die Nutzung von Synergien durch die Kombination des kurzfristigen Bedarfs von Rochadeflächen für das Asbestsanierungsprojekt mit dem mittelfristigen Flächenbedarf des Betreibungsamtes durch ein längerfristiges Provisorium beim Gemeindehaus.

Parallel zu den vorgenannten Planungen mussten Mitte Juli 2025 die Verhandlungen mit der reformierten Kirchgemeinde Wohlen-Villmergen zur Übernahme oder Anmietung des Kirchgemeindehauses durch die Einwohnergemeinde ohne Ergebnis abgebrochen werden. Die geplante Auslagerung der Bibliothek und das damit verbunden vorgesehene Freispielen der entsprechenden Flächen zur Abdeckung des bestehenden Flächenbedarfs der Verwaltung im Gebäude am Bankweg 2 ist damit zumindest kurz- und mittelfristig nicht mehr möglich.

Seit dem ablehnenden Beschluss der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 2. Dezember 2024 zur Sanierung und Umnutzung der Liegenschaft Bünzstrasse 3 für das Regionale Zivilstandsamt ist auch hier die Abdeckung des aktuellen und künftigen Flächenbedarfs nicht gegeben und die langfristige Standortfrage ungelöst.

Basierend auf den seit der Planung der Zyklus 1 Schulhäuser bestehenden Kontakten zu Anbietern von Modulbauten hat sich im Rahmen der Planung für die Rochadeflächen der Asbestsanierung und der Abdeckung des Flächenbedarfs für das Betreibungsamt die Gelegenheit zum Erwerb des aktuell verfügbaren Occasionsmodulbaus ergeben. Damit wird die Abdeckung des gesamten zurzeit absehbaren kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs der Gemeindeverwaltung ermöglicht. Der Occasionsmodulbau nutzt nicht nur die Synergien aus den Rochadeflächen für das Asbestsanierungsprojekt und dem Flächenbedarf des Betreibungsamtes, sondern ermöglicht entsprechend der langfristigen Stossrichtung der gemeinderätlichen Immobilienstrategie auch die Wiederansiedlung des Regionalen Zivilstandsamtes am Standort der Gemeindeverwaltung sowie das vollständige Freispielen des Gebäudes am Bankweg 2 für die Bibliothek.

Die Lebensdauer der Grundkonstruktion eines Holzmodulbaus wird von den Herstellern mit mindestens fünfzig Jahren angegeben. Die Voraussetzung für den langfristigen Einsatz ist, wie bei jedem anderen Gebäude, der regelmässige Unterhalt und die fristgerechte Ersatzinvestition für Anlageteile wie die

Gebäudetechnik usw. In diese Mindestlebensdauer eingerechnet ist die Zusatzbelastung, die durch bis zu viermaliges Versetzen der Module entstehen kann. Damit behält sich die Gemeinde für die Restlebensdauer der Occasionsmodule von mindestens rund 35 Jahren, alle Standortoptionen oder auch den späteren Weiterverkauf des Modulbaus offen. Im Gegensatz zu einem neuen, auf Bestellung des Nutzers massgefertigten Modulbau, ist der verfügbare Occasionsmodulbau auch mit den erforderlichen Anpassungen für die Gemeindeverwaltung noch rund 25-30% kostengünstiger. Damit wird er preislich auch gegenüber einem konventionellen Erweiterungsbau attraktiv. Insbesondere auch dann, wenn man sich alle Handlungsoptionen für mittel- und langfristige Entwicklung am vorgesehenen Standort offenhalten will.

Finanziell rechnet sich der Modulbau bereits durch die Einsparungen von rund CHF 6 bis 6.5 Mio. welche über die minimale Restlebensdauer von noch rund 35 Jahren (entspricht auch der Abschreibungsdauer der Investition nach HRM 2) allein durch nicht zu bezahlende Mieten für das heute bereits ausgelagerte Zivilstandsamt und das andernfalls auszulagernde Betreibungsamt eingespart werden können.

Der Occasionsmodulbau ist eine mit der langfristigen Immobilienstrategie des Gemeinderats konforme Massnahme im Sinne des agilen Projektmanagements, welches rasches Reagieren auf kurzfristige Entwicklungen ermöglicht.

Frage 1

Auf welchen Grundlagen basiert die Einschätzung vom März 2025, wonach eine Gesamtsanierung oder Erweiterung des Gemeindehauses frühestens ab 2035 notwendig sei?

Antwort

Die Sanierung und Erweiterung des Gemeindehauses wurde im Rahmen der Finanzplanung als finanzpolitische Massnahme zur längerfristigen Verteilung der Investitionen und damit zur Entlastung der Gemeindefinanzen auf das Jahr 2035 verschoben.

Grundsätzlich hat das Gemeindehaus seinen erstmaligen Lebenszyklus mit einem Alter von 53 Jahren längst überschritten. Eine grosszyklische Erneuerung wäre seit rund zehn Jahren fällig. Mit verschiedenen kleineren Unterhalts- und Instandsetzungsmassnahmen in der Vergangenheit, der Erneuerung der UGV-Verkabelung, sowie der im Rahmen der Asbestsanierung geplanten «Pinselsanierung» der Büroräume und der Erneuerung der Toilettenanlagen kann die Betriebstauglichkeit des Gemeindehauses wieder für weitere Jahre sichergestellt werden. Insbesondere auch aus energetischer Sicht würde sich allerdings eine Gesamtsanierung und damit insbesondere auch eine energetische Sanierung der Aussenhülle aufdrängen.

Mit der geplanten Auslagerung der Gemeindebibliothek ins reformierte Kirchgemeindehaus und dem damit verbundenen Freispielen der entsprechenden Flächen für weitere Arbeitsplätze der Gemeindeverwaltung hätte sich auch der Zeitpunkt für die Erweiterung des Gemeindehauses entsprechend hinausschieben lassen. Nach dem Abbruch der Verhandlungen zum reformierten Kirchgemeindehaus im Juli 2025 akzentuiert sich der kurz- und mittelfristige Flächenbedarf für die Verwaltungsabteilungen im Gemeindehaus aber wieder. Die Auslagerung des Betreibungsamts allein würde hier nur sehr kurzfristig für eine minimale Entspannung sorgen.

Frage 2

Weshalb wurde die im März 2025 klar kommunizierte Priorität zugunsten von Schulen und Kindergärten bereits wenige Monate später relativiert?

Antwort

Die Priorisierung wurde nicht relativiert. Der Antrag zum Erwerb des Occasion-Modulbaus hat sich als unvorhergesehene Möglichkeit im Juni 2025 eröffnet. Der Gemeinderat ist der Meinung, dass diese Möglichkeit genutzt werden soll. Die Schulraumplanung wird unabhängig vom Modulbau, gemeinsam mit der dafür geschaffenen Schulraumplanungskommission wie geplant vorangetrieben.

Der Planungsaufwand für die erforderlichen Anpassungen und die Erstellung des bereits verfügbaren Occasionsmodulbaus inkl. Fundamente, Erschliessungen und Umgebungsarbeiten ist gering und beschränkt sich auf einen sehr kurzen Zeitraum.

Mit dem Occasionsmodulbau werden laufende Mieten für das Zivilstandsamt und künftige Mieten für das Betreibungsamt eingespart. Demgegenüber stehen die Abschreibung der Investition sowie Fremdkapitalzinsen, welche zusammen in der Summe tiefer ausfallen werden. Sowohl für das Betreibungsamt als auch für das Zivilstandsamt müssten ohnehin kurzfristig zusätzliche Flächen bereitgestellt werden.

Weil sich für die Bibliothek zurzeit keine andere Lösung mehr abzeichnet und die neue Bibliotheksleitung den bestehenden Standort auch aus strategischen Überlegungen (relative Nähe zu den Schulzentren Halde und Bünzmatt) beibehalten und ausbauen möchte, müssten auch für weitere Verwaltungseinheiten zeitnah zusätzliche Flächen bereitgestellt werden. Das Projekt Modulbau ersetzt also fast ausschliesslich andernfalls erforderliche Mietprojekte.

Die langfristige Verbesserung der Situation der Gemeindebibliothek und indirekt für die weiteren Gemeindeabteilungen bekommt die Gemeinde mit dem Modulbau quasi als Nebeneffekt.

Frage 3

Gibt es eine Gesamtkonzeption, die aufzeigt, wie sich das Gemeindehaus nach 15 bis 20 Jahren entwickeln soll inkl. Parkierung, auch im Hinblick auf das Areal?

Antwort

Mit dem Occasionsmodulbau lässt sich der zurzeit absehbare Flächenbedarf für die nächsten rund 15 bis 20 Jahre decken. Darüber hinaus hält sich die Gemeinde durch die Versetzbarkeit des Modulbaus oder einen späteren Weiterverkauf sämtliche Handlungsoptionen auf dem Areal offen.

Auf dem Areal des Gemeindehauses sind 39 Parkplätze vorhanden. Der Pflichtparkplatzbedarf für das Gemeindehaus und den Modulbau zusammen beträgt 54 Parkplätze. Somit sind lediglich 15 Parkfelder auf anderen Arealen nachzuweisen. Dies erfolgt wie bisher auf dem Merkurareal. Die Kapazität der 168 Parkplätze im Parkhaus Hofmatten ist auf Spitzenbelastungen durch Sportveranstaltungen mit Publikum am Wochenende ausgelegt. Wenn das Merkurareal durch Veranstaltungen belegt ist, oder wenn es später einmal anderweitig genutzt oder verkauft werden sollte, sind im Parkhaus der Hofmattenhallen mehr als ausreichend Parkplätze sowohl für die Lehrpersonen des Schulzentrums Halde als auch für die Mitarbeitenden der Gemeindeverwaltung verfügbar.

Frage 4

Parkierung: Mit wie vielen Autoabstellplätzen für Dienstfahrzeuge, Kunden und Personal wurde gerechnet? Sollte das Merkurareal dazu einbezogen werden – für wie viele Jahre wäre damit zu rechnen? Teilt der Gemeinderat die Einschätzung, dass dies eine grosse Hypothek auf diesem Land darstellen würde? Wie hoch ist die Auslastung der Hofmatten- Tiefgarage?

Antwort

Abgesehen vom Werkhof, der Regionalpolizei und der Feuerwehr, welche alle an der Wilstrasse angesiedelt sind, verfügt die Verwaltung über keine Dienstfahrzeuge.

Im Übrigen wird auf die Antwort zu Frage 3 verwiesen.

Frage 5

Welche Aussagen kann der Gemeinderat zu einer Aufstockung in Leichtbauweise machen?

Antwort

Der Aufstockung stehen baurechtliche (max. Gebäudehöhe/Schattenwurf) ortsbauliche (Ortsbild/Wirkung auf denkmalgeschützte Objekte in der unmittelbaren Umgebung) und finanzielle Überlegungen (Aufstockung im laufenden Betrieb unmöglich) entgegen.

a) Baurechtliche Rahmenbedingungen, Bewilligungsrisiko

Das Grundstück des Gemeindehauses befindet sich in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und ist dreiseitig von der Wohn- und Gewerbezone WG4 umgeben. Am Zonenrand muss auf die Nachbarzone Rücksicht genommen werden. In der Zone WG4 beträgt die max. Gebäudehöhe 13 Meter und die max. Firsthöhe 17 Meter. Bereits eine Aufstockung des Gemeindehauses um ein einziges Geschoss würde die max. Gebäudehöhe um mehr als 3 Meter überschreiten. Um den Flächenbedarf zu decken würde ein einziges Geschoss aber nicht genügen. Der Schattenwurf auf die neu erstellten Wohnbauten wäre gross, entsprechend gross auch das Einwendungsrisiko. Langwierige juristische Verfahren mit ungewissem Ausgang drohten.

b) Ortsbauliche Wirkung und Rahmendbedingungen des Denkmalschutzes

Die Erhöhung um ein oder zwei Geschosse wäre aus ortsbaulicher Sicht ein Fremdkörper, der das Ortsbild stört. Die Wirkung der kantonal denkmalgeschützten katholischen Kirche würde durch das wuchtig in Erscheinung tretende, um zwei Geschosse aufgestockte Gemeindehaus geschmälert.

c) Spezifische Projektierung

Eine Aufstockung des Gemeindehauses macht ein spezifisches Bauprojekt nötig, standardisierte Lösungen sind nicht möglich. Dies führt zu wesentlich höheren Planungskosten. Allein schon während der wesentlich längeren Planungsphase müssten provisorische Übergangslösungen für die Behebung des akuten Flächenbedarfs geschaffen werden.

d) Kostentreiber

Bei einer Aufstockung, selbst wenn sie in Leichtbauweise erfolgte, muss aufgrund der Bauarbeiten das gesamte Gebäude geräumt werden. Grund dafür sind die erheblichen Lärm- und Erschütterungsemissionen, welche mit den Bauarbeiten einhergehen. Das Arbeiten im Gemeindehaus während der Bauarbeiten wäre unzumutbar. Folglich müsste für die gesamte Gemeindeverwaltung für mehrere Monate ein Provisorium erstellt werden.

Ein grosser Vorteil des geplanten Modul-Anbaus besteht gerade darin, dass genau so ein Provisorium nicht nötig ist. Eine Aufstockung würde ein grosses Provisorium bedingen und deshalb erhebliche Mehrkosten verursachen.

Frage 6

Ist der Occasion-Modulbau eine definitive Lösung? Wenn ja, für wie viele Jahre?

Antwort

Der Occasionsmodulbau ist eine definitive Lösung für einen Zeitraum von mindestens 35 Jahren.

Frage 7

Bitte eine Aussage zur fehlenden Unterkellerung des Anbaus. Das bestehende Gemeindehaus ist unterkellert. Sind die bestehenden Räume für Archiv etc. ausreichend für die Zukunft insbesondere nach Rückführung des Zivilstandsamt?

Antwort

Eine Unterkellerung ist nicht erforderlich und wäre weder wirtschaftlich noch ökologisch nachhaltig.

Handarchive in unmittelbarer Nähe der Arbeitsplätze des Zivilstandsamtes sind im Erweiterungsbau berücksichtigt. Weitere Archivflächen stehen im Gemeindehaus und dezentral zur Verfügung. Dank der Digitalisierung und Straffung der Archivbestände sowie bestehender Räume kann auf ein Untergeschoss im Erweiterungsbau verzichtet werden, was die Kosten senkt und schädliche Umweltauswirkungen reduziert (Reduktion Lastwagenfahrten, Reduktion Ressourcenverbrauch, Reduktion Treibhausgase).

Frage 8

Sind Vergleichspreise von Konkurrenzanbietern bekannt, und wie lauten die Ergebnisse?

Antwort

Es handelt sich um eine einmalige Occasions-Möglichkeit. Es sind keine vergleichbaren und passenden Occasionsangebote auf dem Markt verfügbar. Neue Modulbauten wären zu teuer. Darüber hinaus ist zu bedenken, dass zum Kaufpreis der Module eine Reihe von Nebenleistungen dazukommen: Fundamente, Werkleitungen, Transport und Montage der Module, Anpassungen des Innenausbaus an die Bedürfnisse der Nutzung und des Betriebes, Umgebungsgestaltung, Honorare für die Projektierung und Bauleitung, Aufwendungen für hindernisfreie Gestaltung, Signaletik, Anschlussgebühren, weitere Gebühren etc.

Frage 9

Zu meiner Anfrage 15125, Position 4.3, Frage: Geschätzte Kosten für einen Neubau auf dem Isler- oder Merkurareal.

- a. *Frage dazu: Ist dieses Bevölkerungswachstum im Zweckbau berücksichtigt, und wie sieht die Berechnung aus?*

Antwort

Die Berechnung des Flächenbedarfs orientiert sich an kantonalen Wachstumsprognosen und der daraus abgeleiteten Stellenplanung der kommenden Jahre. Im Vergleich zu Gemeinden ähnlicher Grösse verfügt die Gemeindeverwaltung von Wohlen auch weiterhin über einen unterdurchschnittlichen Personalbestand.

b. Kostet ein Occasion-Modulbau ebenfalls CHF 4'000'000? Wie ist dies zu erklären?

Antwort

In der zitierten Antwort zur Anfrage 15125 wird auf eine grobe Kostenschätzung mit einer Kostengenauigkeit von $\pm 25\%$ für ein noch nicht klar definiertes Projekt Bezug genommen. Darin wird pro Quadratmeter Geschossfläche bei einem Neubau mit Kosten von CHF 4'000 $\pm 25\%$ gerechnet. Für den mittelfristigen Bedarf ging man von zusätzlichen Geschossflächen von 1'000m² aus. Der geplante Occasions-Modulbau umfasst eine grössere Geschossfläche: rund ca. 1'200m², bei geschätzten Kosten von CHF 3'930'000. Pro Quadratmeter Geschossfläche resultieren rund CHF 3'275 $\pm 10\%$. Das bedeutet, dass der Quadratmeter Geschossfläche beim Occasions-Modulbau rund 18 % tiefer liegt als die grob geschätzten Kosten bei einem konventionellen Neubau.

Frage 10

In welchen Kommissionen wurde dieses Geschäft behandelt und wurde dafür ausreichend Zeit einberechnet?

Antwort

Das Geschäft wurde gemäss Geschäftsreglement des Einwohnerrats in der FGPK als vorberatenden Kommission behandelt. Der vorgesehene Beratungszeitrahmen wurde eingehalten. Es sind dem Gemeinderat keine Rückmeldungen aus der FGPK zu einem weitergehenden Mitwirkungs- oder Informationsbedarf bekannt.

Der Erwerb von Occasionsmodulbauten muss sehr schnell gehen, damit er kostengünstig bleibt. Der erste Kontakt mit dem Anbieter des Modulbaus fand am 11. Juni 2025 statt.

Frage 11

Kann sich der Gemeinderat vorstellen, dieses Geschäft – das ja weitreichende Konsequenzen hat, auch bezüglich Ortsbild – einer Volksabstimmung zu unterstellen?

Antwort

§ 28 Abs. 2, Ziff. 3 der Gemeindeordnung der Gemeinde Wohlen regelt die entsprechenden Befugnisse des Einwohnerrates zu Beschlüssen über einmalige Ausgaben bis zu einer Höhe von CHF 5 Mio. Ein fakultatives Referendum bleibt selbstverständlich vorbehalten. Diese Verantwortung und Zuständigkeit sollte der Einwohnerrat wahrnehmen.

Es gibt aus Sicht Gemeinderat keinen Anlass dafür, im vorliegenden Geschäft von diesen Bestimmungen abzuweichen.

Freundliche Grüsse

Arsène Perroud
Gemeindeammann

Christoph Weibel
Gemeindeschreiber

Verteiler

- Einwohnerrat
- Gemeinderat
- Geschäftsleitung
- Medien
- Planung, Bau & Umwelt
- Finanzverwaltung