

Einwohnerrat
5610 Wohlen AG

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

24. März 2025

Antwort zur Anfrage 15125 Kosten-Nutzen-Rechnung Gemeindehaus

Geschäftsnummer:	15125
Anfragesteller:	Manfred Breitschmid, SVP
Eingang:	22.09.2024

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Ausgangslage gemäss Anfragesteller:

Wird jetzt schon wieder eine Million Steuergelder in den Sand gesetzt bei der Asbest- und WC- Sanierung des Gemeindehauses? Weshalb? Wie der Gemeinderat in seiner Vorlage 15116 vom 1. Juli 2024 an den Einwohnerrat schreibt «... wurden in der KW3/2024 Raumluftmessungen und Abklatschproben durchgeführt, bei diesen Messungen konnten keine Asbestfasern nachgewiesen werden.»

Die Sanierungs- und Erweiterungskosten in den nächsten Jahren werden zu einem Fass ohne Boden. Das über 50-jährige Gebäude entspricht nicht mehr den heutigen berechtigten Ansprüchen (zu klein), eine Gesamtsanierung ist vorgesehen. Das wird Millionen kosten, trotzdem bleibt es ein Gebäude, das in die Jahre gekommen ist.

Ein Neubau auf gemeindeeigenem Land, z.B. Isler- oder Merkurareal, würde sich anbieten, ohne dass Provisorien notwendig würden. Eine Kosten-Nutzen-Rechnung und Finanzierung könnten so aussehen: Die Kosten des Neubaus werden dem Verkauf des heutigen Gemeindehauses inkl. Land und den nicht aufgewendeten Kosten für Sanierung, Provisorien und Erweiterungsbauten gegenübergestellt. Diese Gegenüberstellung kennen wir bis heute nicht. Der Gemeinderat fährt mit seiner mangelnden Kommunikation und exzessiven Ausgabenpolitik weiter und erwartet, dass die Steuerzahlerinnen und Steuerzahler die dauernden Erhöhungen des Steuerfusses einfach schlucken. Wie lange noch?

Damit ich nicht falsch verstanden werde: Die oberste Dringlichkeit ist, dass keine Gefährdung der Mitarbeiterinnen, Mitarbeiter und weiterer Personen im Gemeindehaus besteht!

Ich habe Bedenken, dass mit dem Gemeindehaus die nächste Kostenbaustelle eröffnet wurde!

Der Gemeinderat beantwortet die Anfrage wie folgt:

Frage 1

Wurden bis heute Meldungen über gesundheitliche Beschwerden eingereicht oder sind solche bekannt? Müssen allenfalls finanzielle Rückstellungen gebildet werden?

Antwort

Nein, es sind keine Meldungen über gesundheitliche Beschwerden bekannt.

Frage 2

Wann wurden die ersten Abklärungen betreffend Asbest im Gemeindehaus in die Wege geleitet? Mit welchem Ergebnis und welche Massnahmen wurden getroffen?

Antwort

Asbest, PCB- oder schwermetallhaltige Materialien sind in fast jedem Gebäude respektive jeder Anlage mit Baujahr vor dem Jahr 1990 vorhanden. Je nach Eigenschaft und Lage der entsprechenden Bauteile besteht insbesondere bei Bauvorhaben die Gefahr, dass die Gesundheit der beteiligten Menschen gefährdet wird.

Für die Inhaber von Gebäuden und Anlagen besteht die Pflicht, Vorkehrungen zu treffen, um Gefahren aufgrund von Gebäudeschadstoffen abzuwenden. Es ist somit abzuklären, wo bedenkliche Stoffe vorkommen und ob von ihnen, je nach Nutzung, eine Gefahr ausgeht. Je nachdem sind entsprechende Bauteile umgehend oder im Zusammenhang mit Bauvorhaben fachgerecht zu entfernen und zu entsorgen. In den meisten Fällen sind bei der Sanierung spezielle Schutzvorkehrungen zu treffen.

Am 29. November 2023 wurde im Auftrag der Gemeinde vom Ingenieurbüro Holinger AG ein Schadstoffscreening bezüglich potenzieller Gefahrenstoffe durchgeführt. Am 12. Januar 2024 wurden der Bericht und die Untersuchungsergebnisse zum Schadstoffscreening vorgelegt.

Die Ergebnisse des Schadstoffscreenings mit der Einteilung in die entsprechenden Dringlichkeitsstufen können wie folgt zusammengestellt werden:

- In nahezu allen Büroräumen und allen WC-Anlagen wurde in der Akustikdecke Asbest vorgefunden. Diese Deckenplatten enthalten Asbestfasern in der Form von Amosit bei einer Konzentration von 1 bis 3%. Diese Asbestfasern sind schwachgebunden und entsprechen der Dringlichkeitsstufe I (Sanierung veranlassen).
- Bei Boden und Wandfliesen der WC-Anlagen ist im Fliesenkleber und Bodenkleber Asbest enthalten. Der Asbest ist im Kleber festgebunden und entspricht der Dringlichkeitsstufe III (Sanierung vormerken).
- Die Verputze und Abriebe über alle Geschosse an Wänden sowie Decken enthalten Asbest. Der Asbest ist in unbeschädigtem Zustand festgebunden und entspricht der Dringlichkeitsstufe III (Sanierung vormerken).

Als temporäre Sofortmassnahme zur Dringlichkeitsstufe I wurden am 24. und 25. Januar 2024 Raumluftmessungen und Abklatschproben durchgeführt. Bei diesen Messungen konnten keine

Asbestfasern nachgewiesen werden. Am 19. Februar 2024 erfolgte eine Medienmitteilung betreffend die Schadstoffe im Gemeindehaus.

Am 21. Februar 2024 fand für die Mitarbeitenden ein Informationsanlass zum Thema «Asbest im Gemeindehaus» statt. Zusammenfassend: Aktuell besteht keine Gesundheitsgefährdung weder für Mitarbeitende noch für Besucherinnen und Besucher.

Frage 3

Die Projektplanung ist für 2033, die Realisierung der Erweiterung und Gesamtsanierung für 2035 vorgesehen. Welche Überlegungen führten zu dieser Zeitplanung?

Antwort

Im Jahr 2023 wurde für die kommenden zehn Jahre der Stellenbedarf ermittelt sowie eine Objektstrategie für das Gemeindehaus erarbeitet. Unter Berücksichtigung der finanziellen Lage der Gemeinde und der Priorisierung dringlicherer Projekte (Schulen und Kindergärten) hat der Gemeinderat die Sanierung und Erweiterung erst ab 2035 vorgesehen.

Frage 4

Die Ausführung des Gemeinderats anlässlich der ER-Sitzung vom 9. September 2024 war dahingehend, dass sich der Gemeinderat für die Sanierung und Erweiterung und damit für den Erhalt des bestehenden Gemeindehauses entschieden hat. Ich bitte, die Entscheidungsfakten dem Einwohnerrat offenzulegen und zusätzlich folgende Fragen zu beantworten:

Frage 4.1

Geschätzte Kosten für Gesamtsanierung (inkl. Asbest und WC), Erweiterung und Provisorium?

Antwort

Die Kosten zur Sanierung der Akustikdecken werden auf CHF 0,65 Mio. und die Kosten der Sanierung WC-Anlagen auf CHF 0,35 Mio. geschätzt. Darin eingerechnet sind Raumprovisorien. Die Genauigkeit der Kostenschätzung beträgt $\pm 15\%$. Siehe auch Bericht und Antrag 15116.

Im Finanzplan sind in den Jahren 2025-2028 für die Sanierung der Liegenschaft Bankweg 2 CHF 2,2 Mio. eingestellt. Für die Gesamtsanierung und Erweiterung des Gemeindehauses sind ab 2035 für die Projektierung und Realisierung CHF 7,7 Mio. vorgesehen.

Frage 4.2

Geschätzter Erlös bei einem Verkauf der bisherigen Liegenschaft inkl. Land (nach einer Umzonung)?

Antwort

Nach Angaben der Wüest und Partner AG sei mit einem Erlös von CHF 7,25 Mio. zu rechnen (Stand Februar 2022. Gemeindehaus, Lieg. Bankweg 2, inkl. Land, Parzelle Nr. 1716).

Frage 4.3

Geschätzte Kosten für einen Neubau auf dem Isler- oder Merkurareal?

Antwort

Das bestehende Gemeindehaus umfasst eine Bruttogeschossfläche von 2'388m² auf, die Liegenschaft Bankweg 2 eine Bruttogeschossfläche von 608m², gesamthaft resultieren rund 3'000m². Zur Abdeckung des mittelfristigen Flächenbedarfs infolge des Bevölkerungswachstums bedarf es zusätzlicher Flächen im Umfang von etwa 1'000m².

Pro Quadratmeter Geschossfläche ist mit Neubaukosten von CHF 4'000 zu rechnen. Ein Neubau mit 4'000m² Geschossfläche kostet demnach ohne Land rund CHF 16 Mio. (Kostengenauigkeit $\pm 25\%$). Für einen objektiven Vergleich zwischen der Sanierungsvariante und der Neubauvariante auf dem Isler- oder Merkur-Areal müsste man den Landwert auf dem Isler- respektive Merkur-Areal hinzurechnen.

Auch ohne Berücksichtigung des Landwertes ist es offensichtlich, dass die Neubauvariante deutlich teurer ist als die Sanierungsvariante. Deshalb hält der Gemeinderat für das Gemeindehaus an der Sanierungsstrategie fest.

Anmerkung des Anfragstellers:

Das Vorgehen bei der Asbest- und WC-Sanierung hat beim Gemeinderat Methode: Man schafft Tatsachen auf Kosten der Steuerzahlerinnen und Steuerzahler.

Antwort

Die Aussage, dass das Vorgehen bei der Asbest- und WC-Sanierung im Gemeindehaus Tatsachen auf Kosten der Steuerzahlerinnen und Steuerzahler schaffe und Methode habe, trifft nicht zu. Diese Aussage verkennt die gesetzlich zwingende Sanierungsnotwendigkeit und lässt die Verantwortung der Gemeinde als Gebäude-Eigentümerin gegenüber den Mitarbeitenden, Besucherinnen und Besuchern ausser Acht.

Die Ergebnisse des Schadstoffscreenings zeigen eindeutig, dass in nahezu allen Büroräumen und WC-Anlagen Asbest in der Akustikdecke sowie in den Fliesen- und Bodenklebern vorhanden ist. Diese Materialien stellen eine potenzielle Gesundheitsgefahr dar. Die Dringlichkeit der Sanierungsmassnahmen ist von Gesetzes wegen vorgegeben.

Es ist die Pflicht der Gemeinde, Vorkehrungen zu treffen, um die Gesundheit der Bürgerinnen und Bürger zu schützen. Die Sanierung erfolgt nicht willkürlich, sondern auf Basis fundierter wissenschaftlicher Erkenntnisse und in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorgaben. Die Investitionen in die Sanierung sind daher nicht nur notwendig, sondern auch verantwortungsvoll, um Gesundheitsrisiken zu vermeiden und die Lebensqualität im Gemeindehaus zu sichern.

De facto handelt es sich um eine gebundene Ausgabe gemäss §84c des Gemeindegesetzes.

Freundliche Grüsse



Arsène Perroud
Gemeindeammann



Christoph Weibel
Gemeindeschreiber

Verteiler

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