

Einwohnerrat
5610 Wohlen AG

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

10. Februar 2025

Bericht und Antrag 15139

Doppelkindergarten Farn – Verpflichtungskredit Realisierung

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1. AUSGANGSLAGE

Die Finanzierung für die Projektierung des Doppelkindergartens «Farn» hat der Einwohnerrat am 24. Juni 2024 mit einem Verpflichtungskredit von CHF 390'000 inkl. 8.1% MWST (Bericht und Antrag 15110) genehmigt. In der Zwischenzeit wurde das Bauprojekt ausgearbeitet und der Kostenvoranschlag erstellt. Per Gemeinderatsbeschluss vom 23. September 2024 wurde ein Dienstbarkeitsvertrag mit der katholischen Kirche zur Errichtung eines selbständigen und dauernden Baurechts für den Betrieb eines Doppelkindergartens an der Lindenbergstrasse 45 gutgeheissen.

2. ZIELE

Mit dem vorliegenden Bericht und Antrag wird dem Einwohnerrat das Realisierungskreditbegehren für den Neubau des Doppelkindergartens «Farn» unterbreitet.

3. STRATEGIE

3.1 Schulraumprognose

Gemäss der jährlich verifizierten Schulraumprognose der Eckhaus AG wächst der Bedarf an Kindergärten. Die im Februar 2024 vorgelegten Daten weisen auf einen Bestand von 342 Kindergartenkindern im Schuljahr 2023/24 hin. Für das Schuljahr 2026/27 wird mit 397 Kindergartenkindern gerechnet. Dies entspricht einem Zuwachs von 55 Kindergartenkindern. Im Bereich Farn besteht der Bedarf einer zusätzlichen Kindergartenabteilung.

3.2 Schulstandortstrategie

Im Gebiet südwestlich des Bahnhofs besteht ein wachsender Bedarf an Schulinfrastruktur, da die drei bestehenden Schulzentren allesamt im nordwestlichen und nordöstlichen Gemeindegebiet liegen. Im südwestlichen und südöstlichen Gemeindegebiet befinden sich lediglich der Einfachkindergarten «Bärholz» und der Doppelkindergarten «Reithalle». Abgesehen von diesen Kindergärten fehlt es hier an Schulbauten. Gemäss kantonalem Richtplan ist das Gebiet «Farn» als Wohnschwerpunkt vorgesehen, was zu einem Bedarf an neuen Schulbauten führt. Aus diesen Gründen ist das Gebiet Farn der geeignete Standort für neue Schulinfrastruktur.

Die katholische Kirchgemeinde stellt an der Lindenbergstrasse der Gemeinde die Parzelle 6248 (ehemals Teil der Parzelle 157) im Baurecht zur Verfügung. Das Grundstück umfasst eine Fläche von rund 1'500m² und befindet sich in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Nordöstlich angrenzend befindet sich auf der Parzelle 157.1 das Jungwacht/Blauring-Haus.

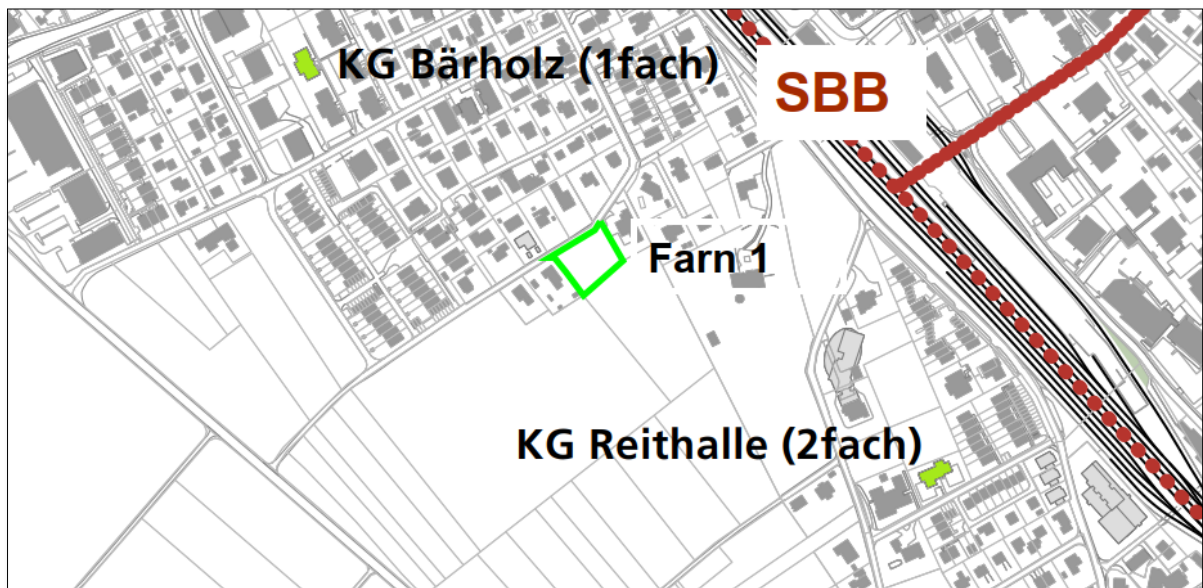
Am Standort Farn sollen die gemäss Schulraumprognose benötigten Kindergartenabteilungen (Ersatz Einfachkindergarten Bärholz und Doppelkindergarten Reithalle sowie eine zusätzliche Abteilung) in zwei Etappen realisiert werden:

- 1. Etappe als Doppelkindergarten Farn sowie in einer
- 2. Etappe als zusätzlicher Doppelkindergarten auf dem angrenzenden Gelände des neuen Schulstandorts Farn anfangs der 2030er-Jahre.

3.3 Bestehende Kindergärten im Gebiet Farn

Das Mietverhältnis für den Einzelkindergarten «Bärholz» endet Ende Juli 2026. Im Mietvertrag besteht eine Verlängerungsoption von fünf Jahren. Die jährliche Bruttomiete beträgt rund CHF 41'000 (CHF 372 pro m²), was sehr hoch ist. Einzelkindergärten sind aus betrieblicher und organisatorischer Sicht eine Herausforderung. Die Zusammenarbeit mit anderen Lehrpersonen und die Kompensation von Absenzen sind schwieriger als bei Mehrfachkindergärten. Dies führt auch dazu, dass Stellen in Einfachkindergärten unattraktiv und schwierig zu besetzen sind.

Der Doppelkindergarten «Reithalle» befindet sich im Eigentum des Gemeinnützigen Ortsvereins (GOV). Er entspricht nicht mehr den heutigen pädagogischen Anforderungen und ist sanierungsbedürftig. Bis das neue Schulhaus Farn in den 2030er-Jahren realisiert ist, wird er jedoch weiterhin benötigt und instandgehalten. Es wird in Zusammenarbeit mit dem GOV beabsichtigt, die spätere Umnutzung des Gebäudes in schulergänzende Tagesstrukturen zu prüfen.



Situationsplan mit den Kindergartenstandorten im Gebiet Farn

4. BAUPROJEKT

4.1 Lage auf dem Areal

Die Position des neuen Doppelkindergartens orientiert sich am minimalen Strassenabstand zur Lindenbergstrasse und am Mindestabstand zur südwestlichen Parzelle mit einem Einfamilienhaus. Dank dieser Positionierung wird zum einen ein grosser, zusammenhängender Aussenraum in Richtung des südöstlich geplanten Schulareals gebildet und zum anderen auf der Nordostseite die Erschliessung des zukünftigen Schulareals ermöglicht. Neben diesen Aspekten ist die Position in Bezug auf Besonnung des Gartens, Tageslicht im Kindergarten und die Adressbildung zum neuen Schulareal vorteilhaft.



Situationsplan (ohne Massstab)

4.2 Gebäude

Das Gebäude ist als eingeschossiger, nicht unterkellierter Holz-Elementbau konzipiert. Die Bodenplatte und der Sockel des Hauses werden in Beton ausgeführt. Die Fassade, die Innenwände und das Dach werden in Leichtbauweise erstellt.

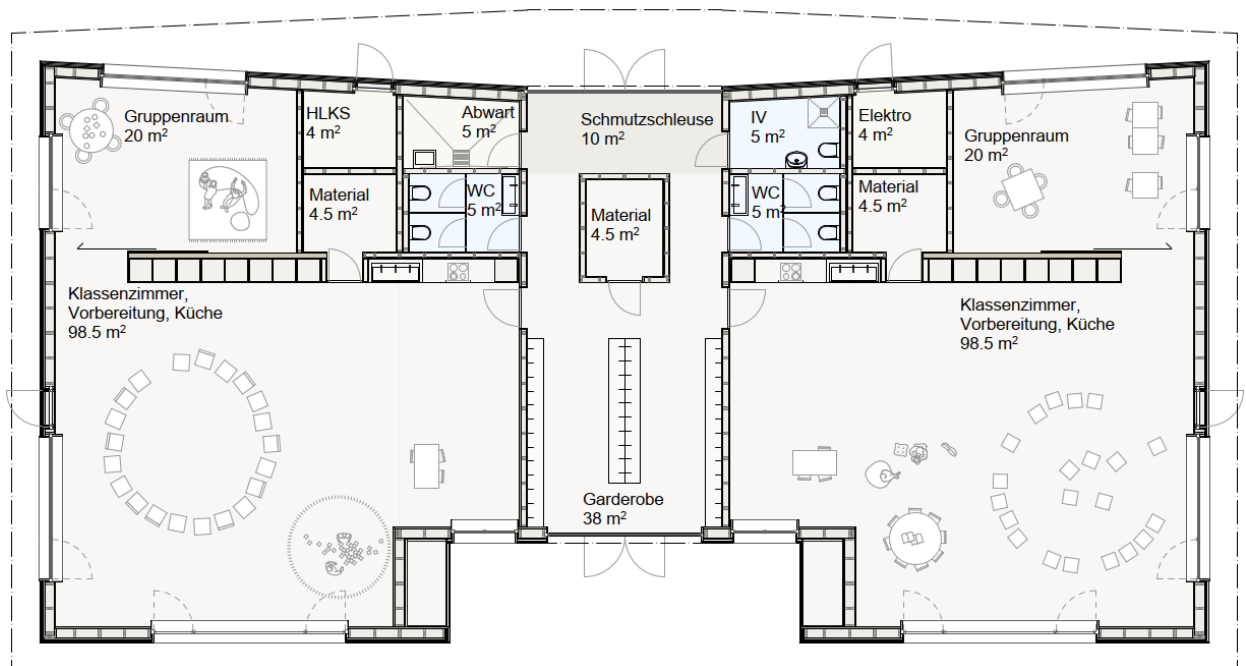
Die spätere Aufstockung des Gebäudes wurde durch das Projektteam geprüft. Folgende Aspekte sprechen dagegen:

- Mehrkosten von rund CHF 200'000 für die Verstärkung des Tragwerkes, für zusätzliche Erschliessungsflächen für den späteren Einbau einer Treppe sowie eines Lifts, darüber hinaus Installationsschächte.
- Höherer Flächenverbrauch für Treppe, Lift, Konstruktion und Parkplätze.
- Zu knappe Grundstücksfläche für Umgebung- und Pausenplatzfläche für 4 Kindergartenabteilungen.

Der Gemeinderat empfiehlt deshalb, auf Vorkehrungen für eine allfällige spätere Aufstockung zu verzichten. Folglich sind im Kostenvoranschlag keine Kosten für Vorkehrungen zur Aufstockung enthalten.

4.3 Raumprogramm

Das Raumprogramm wurde hinsichtlich der Optimierung der Kosten in jeglicher Hinsicht kompakt gehalten. Es orientiert sich an den Empfehlungen des Kantons, jedoch wurden nach Möglichkeit Räume zusammengefasst, um Synergien zu nutzen (Klassenzimmer, Gruppenraum, Lehrervorbereitung und Küche). Nebenräume wurden auf ein Minimum reduziert.



Grundriss (ohne Massstab)

4.4 Gebäudetechnik

Die Gebäudetechnik wird ebenfalls sehr einfach gehalten, was sowohl in der Erstellung wie auch im Unterhalt zur Wirtschaftlichkeit beiträgt. Die Wärmeenergieerzeugung erfolgt mittels Luft-Wasser-Pumpe. Die Böden verfügen über eine Fussbodenheizung, da Kinder viel Zeit spielend auf dem Boden verbringen. Die Belüftung der Klassenzimmer erfolgt über die Fenster (Querlüftung möglich). Die Fenster sind so konzipiert, dass eine Nachtauskühlung des Gebäudes ermöglicht wird. Auf 50% der Dachfläche des Gebäudes wird durch die IB Wohlen AG auf eigene Kosten eine Photovoltaik-Anlage erstellt. Weitere 50% der Dachfläche werden extensiv begrünt, um den sommerlichen Wärmeschutz zu verbessern und die Kanalisation zu entlasten.

4.5 Nachhaltiges Bauen und Bewirtschaften

Zur Nachhaltigkeit tragen folgende Punkte bei:

- Sparsamer Landverbrauch
- Kompakter Grundriss mit wenig Verkehrsfläche
- Kompaktes Gebäudevolumen mit wenig Fassadenabwicklung
- Einfache, energieeffiziente Gebäudetechnik mit Fensterlüftung anstelle einer mechanischen Lüftungsanlage
- Robuste, wartungsarme Materialien
- Wenig Graue Energie dank weitgehender Holzbauweise
- Ausgezeichnete Wärmedämmung
- Teilweise begrüntes Dach
- Photovoltaik-Anlage
- Naturnahe Aussenraumgestaltung
- Weiterverwendung von bestehendem Schulmobiliar des Kindergartens Bärholz

Der Minergie-Standard wird angestrebt, jedoch aus Kostengründen auf ein Zertifikat verzichtet.

4.6 Bauablauf

Das Gebäude ist als Holzelementbau konzipiert. Die Elemente werden im Werk vorfabriziert und mit Gebäudetechnikelementen ausgestattet. Die Montage erfolgt vor Ort mittels Pneukran. Die Holzelementbauweise verkürzt die Bauzeit und ermöglicht es, die Vorfabrikation ungeachtet von Witterungseinflüssen vorzunehmen. Die Bauarbeiten sollen im dritten Quartal 2025 beginnen und im Juli 2026 abgeschlossen werden.

5. TERMINE

Der Terminplan gliedert sich unter Vorbehalt von Einwendungen gegen das Baugesuch und Submissionsbeschwerden wie folgt:

Meilensteine	Termin
Genehmigung Verpflichtungskredit Realisierung durch Einwohnerrat	März 2025
Baubewilligung	2. Quartal 2025
Baubeginn	3. Quartal 2025
Inbetriebnahme	August 2026

Grobtermine

6. KOSTEN UND FINANZIERUNG

6.1 Baukosten und Verpflichtungskredit

BKP	Beschrieb	CHF inkl. MWST gerundet
1	Vorbereitungsarbeiten	5'000
2	Gebäude	1'645'000
4	Umgebung	300'000
5	Baunebenkosten	75'000
6	Risiken (inkl. Reserven)	100'000
9	Ausstattung	25'000
Total Verpflichtungskredit		2'150'000

Kostenvoranschlag Realisierung $\pm 10\%$

Die Reserven betragen CHF 100'000. Sie dienen zur Deckung von Kosten, welche durch Unvorhersehbares auftreten. Die Kostengenauigkeit beträgt unter Berücksichtigung einer Kostenermittlungstoleranz $\pm 10\%$. Baukostenindex: Zürcher Index der Wohnbaupreise 1. April 2024.

Das Kostenziel von 1,1 Millionen Franken pro Klasse ist ambitioniert im Vergleich zu den vom Kanton prognostizierten 1,5 – 2 Millionen Franken pro Klasse.

6.2 Subventionen

Es gibt keine Subventionen.

6.3 Betriebskosten

Die zusätzliche Kindergartenabteilung zieht eine Aufstockung der personellen Ressourcen um rund 15 Stellenprozente nach sich (Reinigung, Unterhalt, Hauswartung). Dank der energetisch ausgezeichneten Gebäudehülle, dem Verzicht auf eine mechanische Lüftungsanlage und energie-effizienten Geräten/LED-Beleuchtung sind tiefe Betriebskosten zu erwarten.

Position	Bezeichnung	Jährliche Kosten CHF inkl. 8.1% MWST gerundet
1	Wartungsarbeiten, Funktionskontrollen, Tests	2'000
2	Verbrauch Strom, Wasser/Abwasser	3'500
3	Verbrauchsmaterial, externe Dienstleistungen (inkl. Fassadenreinigung)	6'500
Total Kostenschätzung ^[1]		12'000

^[1] ohne Betriebspersonal

7. SCHLUSSBETRACHTUNG

Der Gemeinderat zieht folgendes Fazit:

- Das Gebäude ist sowohl in der Erstellung wie auch im Betrieb äusserst wirtschaftlich.
- Das Projekt weist eine hohe bauliche, architektonische und räumliche Qualität auf.
- Trotz Lowtech-Ansatz bietet das Gebäude intelligente Lösungen für einen guten Komfort in Bezug auf die Raumlufthqualität.
- Die Bauweise in Holz mit einem hohen Vorfertigungsgrad sichert die Einhaltung der engen Terminalschiene und den Bezug vor dem Schuljahr 2026/27.

Sollte dem vorliegenden Projekt nicht zugestimmt werden, so sind folgende Auswirkungen zu bedenken:

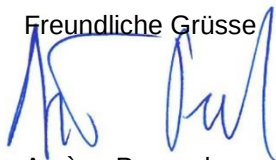
- Weiterbetrieb des Kindergartens «Bärholz», des teuersten gemieteten Kindergartens der Gemeinde Wohlen um fünf Jahre.
- Abdeckung des Bedarfes der zusätzlichen Abteilung durch Provisorium (Container oder Mietlösung).
- Höhere Gesamtkosten, da zu einem späteren Zeitpunkt die Kosten für ein definitives Gebäude ohnehin anfallen.
- Sollte die erforderliche Zustimmung zum Verpflichtungskredit nicht innert drei Jahren seit Unterzeichnung des Baurechtsvertrags mit der katholischen Kirchgemeinde Wohlen vorliegen, so verfällt der Baurechtsvertrag.
- Ein Ersatzgrundstück zu den gleichen oder besseren Konditionen, in der benötigten Lage, zu erwerben ist nicht realistisch.
- Verzicht auf die Vorteile und Synergien eines Doppelkindergartens im Vergleich zu zwei Einzelkindergärten.

8. ANTRAG

Der Gemeinderat stellt Ihnen, sehr geehrte Damen und Herren, folgenden Antrag:

Genehmigung eines Verpflichtungskredits zur Realisierung des Doppelkindergartens Farn im Gesamtbetrag von CHF 2'150'000 ($\pm 10\%$, inkl. 8.1% MWST).

Freundliche Grüsse



Arsène Perroud
Gemeindeammann



Christoph Weibel
Gemeindeschreiber

Verteiler

- Einwohnerrat
- Gemeinderat
- Geschäftsleitung
- Medien
- Finanzverwaltung
- Bereich Planung, Bau und Umwelt