

Einwohnerrat  
5610 Wohlen AG

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

28. August 2017

## **Bericht und Antrag 13154**

### **Entwicklung Sportanlage Hofmatten – Verpflichtungskredit für das Projekt Neubau Turnhalle**

---

Sehr geehrter Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

#### **1. AUSGANGSLAGE**

Auf Basis der Schülerzahlprognosen und des ausgewiesenen Raumbedarfs der Schulraumplanungsberichte 2012 und 2014 der Gemeinde Wohlen wurde im Rahmen eines runden Tisches mit Vertretungen der Schulverwaltung Wohlen, der Abteilung Planung, Bau und Umwelt, einiger ortsansässiger Architekten und des Gemeinderates eine Grundkonzeption für eine dezentrale Umsetzung der Schulraumentwicklung erarbeitet. Diese Grundkonzeption, welche durch den Gemeinderat an der Sitzung vom 19. Dezember 2016 verabschiedet wurde, beinhaltet einen Abbruch der Turnhalle auf dem Perimeter des Schulzentrums Halde, um weitere Schulraumpotentiale schaffen zu können. Die Grundkonzeption wurde den politischen Parteien zur Vernehmlassung zugestellt.

Der Ersatzstandort der Turnhalle ist im Bereich der Sportanlage Hofmatten vorgesehen. Dieser Eingriff steht im Zusammenhang mit einem Bedarf von zwei Turnhallen gemäss Schulraumplanung (Zweifachturnhalle). Seitens eines Sportvereins wurde der Antrag gestellt, eine Dreifachturnhalle zu planen, um sowohl den Bedarf der Sportvereine als auch mögliche Engpässe bei der Nutzung der Turnhallen durch andere Anlässe und Veranstaltungen kompensieren zu können.

Der Gemeinderat anerkennt, dass eine zusätzliche Dreifachturnhalle verschiedene Vorteile gegenüber einer Zweifachturnhalle hat. Aufgrund des Bedarfs aus der Schulraumplanung lässt sich aber keine Dreifachturnhalle begründen.



Perimeter Sportanlage Hofmatten

## 2. RESULTAT AUS DER VERNEHMLASSUNG ZUM NEUBAU TURNHALLE

Mit Beschluss des Gemeinderats vom 10. April 2017 wurde die Vernehmlassung zur Strategie Schulraumplanung, d.h. Grundkonzeption sowie weiteres Vorgehen zu Händen der Einwohnerratsfraktionen verabschiedet und in der Folge diesen zur Einreichung einer Stellungnahme bis 31. Mai 2017 zugestellt. Konkret wurden die Fraktionen befragt, ob sie dem Bau einer Dreifachturnhalle zustimmen würden.

Sämtliche Einwohnerratsfraktionen nahmen zur Grundkonzeption der Strategie zur Umsetzung der Schulraumplanung und zur spezifischen Frage betreffend Dreifachturnhalle Stellung. Im Grundsatz äusserten sich die Fraktionen positiv zum Bau einer Dreifachturnhalle auf dem Hofmatten-, respektive Bleichi-Areal. Die Kostendifferenz zwischen einer Zwei- oder Dreifachturnhalle wird ausschlaggebend für den Entscheid sein. Die Fraktionen machten auch deutlich, dass der Bau einer Dreifachturnhalle einem Wahlbedarf entspricht und die Umsetzung des Schulraums wesentlich höher zu gewichten sei.

Aufgrund der Rückmeldungen der Fraktionen wird im Rahmen des Vorprojekts der Bau einer Zwei- sowie einer Dreifachturnhalle geprüft und die finanziellen Auswirkungen errechnet. Auf Basis dieser Grundlagen wird der Entscheid für die Ausführung einer Zwei- oder Dreifachturnhalle gefällt.

Die Vernehmlassungen der Parteien zur Schulraumplanung auf dem Areal Halde sind differenzierter ausgefallen. Der Neubau einer Turnhalle ist hingegen unbestritten. Die Beschaffung des zusätzlichen Schulraums und die Schaffung der Turnhallenkapazitäten können als separate Projekte betrachtet werden, da

sie keine baulichen Abhängigkeiten haben. Aufgrund der eindeutigen Rückmeldungen zur Turnhalle, erachtet es der Gemeinderat als zielführend und legitim, den Projektierungskredit für den Neubau der Turnhallen mit separatem Bericht und Antrag zu beantragen.

### 3. ZIELE

Mit dem vorliegenden Bericht und Antrag werden die finanziellen Mittel beantragt, um ab Herbst 2017 das Generalplanerteam im offenen Verfahren zu bestimmen und mit den Planungsarbeiten zu beauftragen. Auf Basis der Grundkonzeption, den Rückmeldungen aus den Fraktionen und den Nutzerbedürfnissen erfolgt die Bedürfnisformulierung (SIA-Phase 1) und im Anschluss wird durch die Abteilung Planung, Bau und Umwelt die Projektdefinition (SIA-Phase 2) erarbeitet.

Nach Abschluss der Projektdefinition für die Sportanlage Hofmatten wird mit der eigentlichen Planung begonnen und ein entsprechendes Projekt ausgearbeitet. Die Planung erfolgt über eine Vorstudie (SIA Phase 2) und über die Projektierung eines Vor- und Bauprojekts (SIA-Phasen 31-32), welche das Projekt auf technischer und finanzieller Ebene (Kostenschätzung) im Detail verfeinern.

Diese Projektreihe dient zu einem späteren Zeitpunkt als Vorlage für den Realisierungskredit (SIA-Phasen 41-53), über welchen voraussichtlich im Jahr 2019 eine Volksabstimmung erfolgt.

Bis zu diesem Zeitpunkt wird auch mittels Bericht und Antrag ein Vorschlag zur Bauabwicklung, d.h. der Realisierung entwickelt und unterbreitet. Als Optionen stehen eine konventionelle Beauftragung nach Bauteilen und Arbeitsgattungen sowie das General- oder Totalunternehmermodell zur Auswahl.

### 4. VORGEHEN / TERMINE

Das Vorhaben ist in den Prozess der übergeordneten Schulraumentwicklung eingebunden und bezieht sich dabei auch auf nachfolgendes Vorgehen hinsichtlich einer Kreditbewilligung durch den Einwohnerrat:

Vorgehen – Kreditantrag Einwohnerrat		
<b>1. Beantragung Verpflichtungskredit für Projektierung</b>		
a.	Sanierung und Teilneubau Schulzentrum Halde	
	Verpflichtungskredit für Begleitung der Generalplanersubmission	September 2017
	Verpflichtungskredit (Vorprojekt und Bauprojekt)	September 2018
<b>b.</b>	<b>Verpflichtungskredit für Projekt Neubau Turnhalle Hofmatten</b>	<b>September 2017</b>
c.	Sanierung Schulzentrum Junkholz (gemäss Finanzplan)	ab 2020
d.	Sanierung Schulzentrum Bünzmatt	ab 2029
<b>2. Beantragung Verpflichtungskredit für Bau</b>		
a.	Sanierung und Teilneubau Schulzentrum Halde	ab 2020
b.	Neubau Turnhalle Hofmatten	ab 2019
c.	Sanierung Schulzentrum Junkholz (gemäss Finanzplan)	ab 2020
d.	Sanierung Schulzentrum Bünzmatt	ab 2029

Für die Planung und Realisierung der zusätzlichen Turnhalle ist folgender Grobterminplan vorgesehen:

<b>Grobterminplan / Neubau Dreifachturnhalle</b>	
Genehmigung Einwohnerrat Verpflichtungskredit für Projekt	<b>25. September 2017</b>
Start Projektierung (SIA-Phasen 1 und 2)	<b>ab Oktober 2017</b>
Vorstudie (SIA-Phase 21) => Ausarbeitung Angebotsunterlagen	<b>Oktober bis Dezember 2017</b>
Vorprojekt (SIA-Phase 31)	<b>ab Frühling 2018</b>
Bauprojekt (SIA-Phase 32)	<b>ab Sommer 2018</b>
Genehmigung Einwohnerrat Realisierungsprojekt	<b>Dezember 2018</b>
Volksabstimmung Verpflichtungskredit	<b>Februar/März 2019</b>
Baubewilligungsverfahren	<b>Frühling 2019</b>
Baubeginn	<b>Sommer 2019</b>
Realisierung Neubau Dreifachturnhalle	<b>Frühling 2020</b>

Vor diesem Hintergrund beantragt der Gemeinderat einen Verpflichtungskredit für die Projektierung einer Zwei- oder Dreifachturnhalle beim Einwohnerrat. Bereits die Planungsleistungen für Vorprojekt und Bauprojekt (Projektierung, SIA-Phasen 31-32) sind Bestandteil des vorliegenden Kreditantrags.

Der Kredit für die Ausführung (SIA-Phasen 41-53) des Projektes «Neubau Turnhalle» soll Ende 2018 dem Einwohnerrat und in der Folge den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern vorgelegt werden.

## **5. KOSTEN**

Die Berechnung der beantragten Projektierungs- und Planungskosten bezieht sich auf die Kosten für die Umsetzung einer Dreifachturnhalle. Für den Neubau der Turnhalle und den Umgebungsanpassungen auf dem Hofmattenareal muss ab Start der Planung über die Realisierung bis hin zur Inbetriebnahme ein Kostenrahmen von CHF 13.5 Mio eingehalten werden. Die Kostenschätzung basiert auf Durchschnittswerten vergleichbarer Objekte. Die Kosten für die Planungsleistungen für eine Dreifachturnhalle Hofmatten betragen gemäss erster Kostenschätzung gesamthaft CHF 540'000 (inkl. MWST).

In der SIA-Phase Projektierung werden für die Teilphasen Vorprojekt und Bauprojekt rund 30 % des gesamten Honorars für Planerleistungen fällig. Das Honorar für die SIA-Phase 21 Vorstudie ist mit den Planern besonders zu vereinbaren, da es keine Vorgaben gibt.

Neben den Projektierungsleistungen (SIA-Phasen 21-32) entstehen darüber weitere Aufwände für begleitende Planungsleistungen und Spezialisten (z.B. geologische Untersuchungen).

Leistungsbeschreibung	CHF (inkl. MWST)
<b>A Projektierungsleistungen</b>	<b>420'000</b>
=> grobe Abschätzung anhand vergleichbarer Objekte	
Vorstudie (SIA-Phase 21)	50'000
Vorprojekt (SIA-Phase 31)	100'000
Bauprojekt (SIA-Phase 32)	270'000
<b>B Begleitende Planungsleistungen / Spezialisten (Geologie, Verkehrserschliessung, Raumprogramm, etc.)</b>	<b>120'000</b>
<b>Gesamtkosten Planung (SIA-Phasen 21-32) Planungskredit</b>	<b>540'000</b>

## 6. SCHLUSSBETRACHTUNG

Gemeinderat und Schulpflege sind überzeugt, dass mit der vorgeschlagenen Umsetzung die notwendigen Hallenkapazitäten für die Schule, sowie der zusätzliche Hallenbedarf der Sportvereine umgesetzt werden kann.

Durch die Erstellung einer zusätzlichen Zwei- oder Dreifachturnhalle im Perimeter Sportanlage Hofmatten können Synergien zur bestehenden Dreifachturnhalle genutzt werden und es entsteht eine grössere Sportanlage zum Wohle und für die Zukunft der Wohler Sportvereine. Darüber hinaus steht die gesamte Anlage ebenfalls für temporäre Ausstellungen (HAGEWO etc.) und Veranstaltungen (Jugendfest etc.) zur Verfügung. Die Kostendifferenz zwischen Zwei- oder Dreifachturnhalle muss im Rahmen der Erarbeitung des Vorprojekts ausgewiesen werden.

Das vorgeschlagene offene Verfahren zur Wahl eines Generalplanerteams (öffentliche Submission) erlaubt die Durchführung eines schlanken Verfahrens und beschleunigt die Planungsphase.

## 7. ANTRAG

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

---

**Genehmigung eines Verpflichtungskredits für sämtliche Planungsleistungen im Zusammenhang mit der Projektierung des Neubaus einer Zwei- oder Dreifachturnhalle bei der Sportanlage Hofmatten im Gesamtbetrag von CHF 540'000 (inkl. 8% MWST).**

---

Freundliche Grüsse



Paul Huwiler  
Vizeammann



Christoph Weibel  
Gemeindeschreiber

**Verteiler**

- Einwohnerrat
- Gemeinderat
- Medien
- Finanzverwaltung
- Schulverwaltung
- Abteilung Planung, Bau und Umwelt