

Einwohnerrat  
5610 Wohlen AG

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

16. März 2020

## **Bericht und Antrag 14079**

### **Liegenschaft Wilstrasse 57/59 – Genehmigung Verpflichtungskredit für die 2. Etappe**

---

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

#### **1. AUSGANGSLAGE**

Im Jahr 1996 wurde die Liegenschaft Wilstrasse 59, respektive 2014 die Liegenschaft Wilstrasse 57, durch die Einwohnergemeinde Wohlen erworben. Die zwei Gewerbegebäude sind zusammengebaut und umfassen einerseits grosse Hallen, die sich zum Einstellen für Fahrzeuge, als Lager oder als Produktionsstätte eignen, und andererseits einen Gebäudeteil mit Büronutzung. Auf dem Grundstück befinden sich ausserdem grosse Flächen für die Parkierung von Fahrzeugen. Das Areal umfasst zwei Parzellen und es besteht ein selbständiges bis 2087 dauerndes Baurecht. Das Flachdach der Wilstrasse 57 wurde 2017 und dasjenige der Wilstrasse 59 im Jahr 2010 saniert. Die elektrischen Installationen wurden geprüft und die Mängel behoben.

Die Liegenschaft Wilstrasse 59 wird durch die Feuerwehr Wohlen genutzt und die Liegenschaft Wilstrasse 57 wird wie folgt:

- Werkhof (Bauamt)
- Zivilschutzorganisation (ZSO) Wohlen Region
- Regionales Führungsorgan (RFO) Wohlen Region
- Nay Engineering AG
- Gemeindeverwaltung (Serverräume)

Beide Gebäude wurden 1990 in Betrieb genommen.

## **Zivilschutzorganisation (ZSO) und das Regionale Führungsorgan (RFO)**

Die Zivilschutzorganisation (ZSO) und das Regionale Führungsorgan (RFO) waren bisher auf verschiedene Standorte in der Region verteilt. Seit April 2017 werden einige Räumlichkeiten (Büros und Archiv) von der ZSO/RFO Wohlen Region (8 Gemeinden) genutzt, bzw. gemietet. Im Rahmen der durch den Regierungsrat beschlossenen Reduktion der bisherigen 20 auf neu 12 Zivilschutzorganisationen im Kanton Aargau fusionieren die vier Zivilschutzorganisationen ZSO Mutschellen, ZSO Mittleres Reusstal, Reusstal-Rohrdorferberg und ZSO Wohlen Region per 1. Januar 2020 zur neuen ZSO, bzw. RFO Aargau Ost (27 Gemeinden). Die vier Organisationen hatten ihren Stützpunkt bisher in ihren Verbandsgebieten.

Aufgrund der in der ZSO/RFO-Arbeitsgruppe gemachten Analyse für den künftigen Standort für das Kommando der ZSO/RFO Aargau Ost fiel die Wahl auf die Gemeinde Wohlen. Nebst der Nutzung der bisherigen Büros und Archive werden zusätzlich Räume für die Lagerung von persönlicher Ausrüstung, Ersteinsatzmaterial und Fahrzeugen benötigt. Dies wird notwendig, weil die neu gegründete Bereitschaftskompanie aufgrund der zahlreich umzusetzenden Leistungsaufträge von Bund und Kanton künftig innert 1 bis 2 Stunden ab Alarmierung in den Einsatz gebracht werden muss. Bisher bewegten sich die Einsatzzeiten für den Zivilschutz im Bereich von max. 8 Stunden.

Die neuen Leistungsnormen machen es aus Sicht der ZSO unumgänglich, dass die Mitglieder der Bereitschaftskompanie (rund 90 bis 100 Mann) direkt am Standort Wilstrasse einrücken, hier die für sie eingelagerte Zivilschutzbekleidung anziehen und dann direkt in den Einsatz gehen. Daher werden auch Umkleieräume und ein Aufenthaltsraum (für die nachrückende Ablösung) und Abstellplätze für Privatfahrzeuge benötigt. Diese Erkenntnisse basieren auf Erfahrungen, die bereits fusionierte Zivilschutzorganisationen beim Training mit ihren Bereitschaftselementen gemacht und entsprechend kommuniziert haben. Der Standort an der Wilstrasse wird aber nicht nur von der Bereitschaftskompanie genutzt. Dieser Standort wird generell als Basis von allen vier Kompanien genutzt. Insbesondere die Stabskompanie in der alle Logistik-Dienstleistungen für das gesamte Bataillon eingegliedert sind, basieren während der Wiederholungskurse auf diesem Standort.

## **Werkhof**

In den Jahren 2015 und 2016 wurde ein Teil des Gebäudes Wilstrasse 57 als Werkhof umgebaut. Dabei sind nicht alle geplanten Massnahmen umgesetzt, respektive teilweise auf die 2. Etappe des Umbaus verschoben worden. Dazu gehören auch eine Fahrzeugwaschanlage sowie die Zentralisierung von Lagern und Fahrzeugabstellplätzen. Darüber hinaus besteht Bedarf für einen Einstellraum für Schilder der Strassensignalisation und Absperrgitter, welche der Werkhof im Auftrag der Regionalpolizei montiert, demontiert und Instand hält.

## **Feuerwehr**

Im Rahmen der Zentralisierungsstrategie sind Einstellplätze für historische Fahrzeuge und eine historische Anhängelleiter vorgesehen.

## **Instandhaltung/Allgemeines**

Die Fenster im Gebäude Wilstrasse 59 sind aus Holz und mittlerweile bald 30 Jahre alt, weshalb diese ersetzt werden sollen. Darüber hinaus sind Massnahmen im Bereich Brandschutz und Erdbebenertüchtigung notwendig.

## **2. ZIELE**

Der Gemeinderat verfolgt bei diesem Projekt im Wesentlichen folgende Ziele:

- Zentralisierung und Ausbau der ZSO zur Umsetzung eines zukunftsgerichteten Einsatzkonzeptes im Katastrophenfall
- Zentralisierung von Materiallagern und Fahrzeugabstellplätzen für Werkhof und Feuerwehr sowie Bau einer Fahrzeugwaschanlage zur Steigerung der betrieblichen Effizienz
- Notstromversorgung für Feuerwehr, ZSO, RFO und Serverräume der Gemeinde zur unterbruchlosen Aufrechterhaltung des Betriebes bei Netzausfall
- Anpassung an die aktuellen Normen (Ertüchtigung Erdbebensicherheit und Brandschutz)
- Instandhaltung zur Werterhaltung

## **3. BAUPROJEKT**

Das Bauprojekt umfasst verschiedene bauliche Massnahmen auf dem Areal. Es wurde eine Gliederung in Teilprojekte vorgenommen:

- ZSO/RFO
- Werkhof (Bauamt)
- Feuerwehr
- Instandhaltung/Allgemeines

### **3.1 ZSO/RFO**

Die frühere Struktur der ZSO war dezentral organisiert mit einer Vielzahl von Standorten in der Region. Die Anzahl der bisherigen Standorte wird gemäss Vorgabe des Bundes mit Start der ZSO Aargau Ost reduziert. Für die Einlagerung des vorhandenen Materials muss somit eine Ersatzlösung gefunden werden. Das neue zukunftsgerichtete Konzept sieht die Zentralisierung am Standort Wilstrasse vor (ZSO Aargau Ost). Die Räumlichkeiten dienen für Wiederholungskurse der ZSO und für den Ernstfall als Sitz der Bereitschaftskompanie von 90 bis 100 Personen mit Kommandozentrale, Lagerplatz des Materials für den Ersteinsatz sowie Einstellplätze für 10 Fahrzeuge mit Anhänger. Um die Einsatzbereitschaft der Fahrzeuge und Anhänger jederzeit witterungsunabhängig (auch im Winter bei Schnee) sicherstellen zu können, sind diese geschützt und mit Schwebeladegeräten (analog Feuerwehr) ausgerüstet, zu garagieren. Die Bereitschaftskompanie ist diejenige Kompanie, die am schnellsten einsatzbereit sein muss und die anderen Kompanien des gesamthaft ca. 940 Personen umfassenden Bataillons koordiniert, die später einrücken.

Bisher war es so, dass die Dienstleistenden aufgrund der Einsatzzeiten (innert 8 Stunden ab Alarmierung einsatzbereit) zuerst vom Arbeitsort nach Hause fahren, sich umzogen und dann bereits ausgerüstet am Einrückungsort eintrafen. Um die Einsatzbereitschaft der ganzen Bereitschaftskompanie aufgrund der vorgegebenen Leistungsnormen innert 1 bis 2 Stunden ab Alarmierung gewährleisten zu können, sieht das neue Konzept vor, dass sich die dienstleistenden Personen direkt von ihrer Arbeitsstelle zur Wilstrasse 57 begeben und sich dort umziehen. Dies erfordert, dass alles am Standort Wilstrasse zentralisiert ist, insbesondere die geschlechtergetrennten Umkleieräume mit einer minimalen Anzahl WC und Duschen. Das Kleiderlager war bisher auf verschiedene Standorte verteilt, was einen betrieblich effizienten Betrieb erschwerte. Aus diesem Grund wird die Zentralisierung des wesentlichen Teils des Kleiderlagers angestrebt.

Im Projekt ist vorgesehen, im Gebäude Wilstrasse 57 innerhalb der bestehenden Gebäudehülle die grosse doppelgeschossige Halle mit einer Trennwand zu unterteilen und durch den Einbau einer Zwischendecke den Einbau von Räumen der ZSO zu ermöglichen. Im Erdgeschoss sind folgende Räume vorge-

sehen: die Einstellhalle für einen Teil der Fahrzeuge der ZSO/RFO, eine Treppe, Büros ZSO/RFO (diese dienen im Ernstfall auch als Kommandozentrale), ein Trocknungsraum und ein Technikraum.

Im Obergeschoss sind folgende Räume vorgesehen: eine Treppe, ein Korridor, ein Aufenthaltsraum mit Teeküche, Damen- und Herrenumkleideräume, Sanitäranlagen und ein Kleiderlager. Für die Fahrzeuge, die nicht in der bestehenden Einstellhalle Platz finden, sind im neuen Nebengebäude 8 Abstellplätze projektiert (163 m<sup>2</sup>).

Um Kosten zu sparen, wurde das Raumprogramm der ZSO optimiert und reduziert. So wird sich ein Teil des Kleiderlagers weiterhin ausserhalb befinden und der Bereich Umkleide/Dusche wurde verkleinert. Bei einer weiteren Reduktion des Raumprogramms könnte das Ziel der Einsatzbereitschaft der gesamten Bereitschaftskompanie innert 1 bis 2 Stunden nicht mehr erreicht werden und bei einem Verzicht auf die weitgehende Zentralisierung müssten für die Wiederholungskurse und den Ernstfall betriebliche Nachteile in Kauf genommen werden.

Die neue Rohbaukonstruktion wird kostengünstig als Leichtbau ausgeführt. Bei den Oberflächen werden robuste und zweckmässige Materialien eingesetzt.

### **3.2 Werkhof**

Die baulichen Massnahmen beinhalten einerseits den Neubau einer Waschanlage für Fahrzeuge und andererseits den Bau von Abstell- und Materialräumen im neuen Nebengebäude.

Bisher war die Reinigung der Fahrzeuge nur mit einem hohen internen Personaleinsatz oder bei externen privaten Unternehmen möglich, was zu relativ hohen Kosten geführt hat. Es wurde geprüft, auf eine neue werkhofigene Waschanlage für Fahrzeuge zu verzichten und stattdessen die bestehende Waschanlage im Feuerwehrgebäude auch für den Werkhof zu nutzen, d. h. dafür umzubauen. Der Bedarf besteht vor allem in der Wintersaison (grosse Verschmutzung der Fahrzeuge und Salzbelastung). Folgende Argumente sprechen gegen diese Variante: Arbeitssicherheit, betriebliche Nachteile infolge Kapazitätsengpässen (wenn Feuerwehr die eigenen Fahrzeuge wäscht), fehlende Stellflächen im Gebäude zum Trocknen der Fahrzeuge, grosser baulicher Aufwand zur Ertüchtigung der bestehenden Anlage inkl. Anpassung Boden (Gefälle) und Kanalisation (zwischen CHF 100'000.00 und 150'000.00) bei gleichzeitig trotzdem suboptimalem Betrieb (gegenseitige Behinderung von Feuerwehr und Werkhof). Aus den dargelegten Gründen ist eine werkhofigene Waschanlage für Fahrzeuge im Projekt vorgesehen. Dies ermöglicht den effizienten Unterhalt der Fahrzeuge des Werkhofs und beeinträchtigt den Betrieb der Feuerwehr nicht.

Mangels Alternativen musste bisher ein Teil des Materials und der Fahrzeuge an diversen Standorten in Wohlen untergebracht werden. Die Zentralisierung am Standort Wilstrasse ermöglicht effizientere betriebliche Abläufe und damit einen wirtschaftlicheren Betrieb. Dazu ist im neuen Nebengebäude eine Fläche von 175 m<sup>2</sup> vorgesehen.

Für die Unterbringung von Absperrgittern und Signalisationsmaterial ist im neuen Nebengebäude ein Einstellraum mit einer Fläche von rund 41 m<sup>2</sup> vorgesehen.

### **3.3 Feuerwehr**

Da das Feuerwehrmagazin in Anglikon verkauft und zwei Aussenlager (Hochwachtstrasse, Bremgarterstrasse) aufgehoben wurden, ist im neuen Nebengebäude ein Einstellraum von rund 108 m<sup>2</sup> projektiert. Der Raum dient der Lagerung historischer Fahrzeuge und Ausrüstung der Feuerwehr: Oldtimer der Marke Packard mit Baujahr 1933 (amerikanischer Autohersteller), Anhängerleiter (1913), zwei Handdruckspritzen (1836/1878) und Kleinmaterial. Es handelt sich um einen Einstellraum und keinen Ausstellungsraum. Dank des Einstellraumes wird einerseits historisches Kulturgut erhalten und gleichzeitig eine Raumreserve für Fahrzeuge oder als Lager für den Werkhof, ZSO oder RFO realisiert.

### 3.4 Instandhaltung/Allgemeines

Zur Instandhaltung/Allgemeines gehört eine Reihe von Massnahmen: Rohbauarbeiten, Erdbebenertüchtigung, Brandschutzmassnahmen (insbesondere der Einbau einer Trennwand in der Einstellhalle), Fensterersatz, Einbau einer mobilen Trennwand im Mehrzweckraum im Bürotrakt, Anpassung Elektroinstallationen, Bodenbeläge, Deckenbekleidungen sowie die entsprechenden Planerhonorare.

### 3.5 Notstromversorgung

Zum reibungslosen Funktionieren im Katastrophenfall gehört die Notstromversorgung für ZSO/RFO und Feuerwehr. Ein Notstrom-Dieselmotor stellt beim Zusammenbruch des Netzstromes den nahezu unterbrochenen Betrieb (ein paar Sekunden) sicher. Davon profitieren alle Nutzer der Gebäude, d.h. auch der Werkhof und die ganze Gemeindeverwaltung (Serverräume). Aus diesem Grund wurden die Kosten der Notstromversorgung auf die verschiedenen Nutzer aufgeteilt (ZSO/RFO, Feuerwehr und Werkhof).

## 4. KOSTEN

### 4.1 Baukosten

| Teilprojekte               | CHF inkl. MWST<br>gerundet |
|----------------------------|----------------------------|
| ZSO/RFO                    | 980'000.00                 |
| Werkhof                    | 606'000.00                 |
| Feuerwehr                  | 179'000.00                 |
| Instandhaltung/Allgemeines | 655'000.00                 |
| <b>Total Gesamtprojekt</b> | <b>2'420'000.00</b>        |

In den Kosten sind Reserven im Umfang von 3,6 % enthalten.

## 5. FINANZIERUNG

### 5.1 Projektierung

Die Projektierung im Umfang von rund CHF 112'659.55 wurde über das Budget finanziert und ist nicht Gegenstand des vorliegenden Kreditbegehrens.

### 5.2 Subventionen

Es stehen weder aus dem Gebäudeprogramm (energetische Sanierungen) noch im Bereich der Notfall- und Sicherheitsorganisationen (ZSO, RFO, Feuerwehr) Subventionen in Aussicht.

### 5.3 Finanzplan

Im Finanzplan 2020–2029 ist ein Betrag von CHF 2'600'000.00 eingestellt.

## 5.4 Erträge

Für das Teilprojekt ZSO/RFO betragen die budgetierten Beiträge der angeschlossenen Gemeinden CHF 72'000 p.a.

Die Feuerwehr entrichtet Baurechtszinsen zu Gunsten der Ortsbürgergemeinde. Der Werkhof ist ausschliesslich für die Gemeinde Wohlen tätig. Es erfolgt keine interne Verrechnung von Mietzins.

## 6. TERMINE

Der Terminplan sieht unter Vorbehalt eines Referendums, Einwendungen gegen das Baugesuch und Submissionsbeschwerden wie folgt aus:

| Meilensteine                                            | Termin                            |
|---------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Genehmigung Verpflichtungskredit durch den Einwohnerrat | 20. April 2020                    |
| Baueingabe                                              | Mitte Mai 2020                    |
| Baubewilligung                                          | Mitte August 2020                 |
| Baubeginn                                               | Oktober 2020                      |
| Realisierung Instandhaltung/Allgemeines                 | Oktober bis Ende Dezember 2020    |
| Realisierung Nebengebäude und Waschhalle für Fahrzeuge  | Oktober 2020 bis Ende Januar 2021 |
| Realisierung Umbau Bereich ZSO/RFO                      | Januar bis Juli 2021              |

## 7. SCHLUSSBETRACHTUNG

Mit diesem Projekt werden die gesteckten Ziele gemäss Ziffer 2 erreicht. Die Gemeinde Wohlen stärkt die Einsatzbereitschaft der ZSO wesentlich. Dank der Umsetzung des zukunftsgerichteten Einsatzkonzeptes der ZSO wird für den Katastrophenfall eine Verkürzung der Einsatzbereitschaft auf 1 bis 2 Stunden ermöglicht. Dies dient allen am ZSO-RFO-Gemeindeverband angeschlossenen Gemeinden. Die Gemeinde Wohlen nimmt dabei als Trägerin der ZSO-RFO-Infrastruktur höhere finanzielle Lasten auf sich, da die durch das fortschrittliche Einsatzkonzept verursachten Mehrkosten nur teilweise auf die angeschlossenen Gemeinden überwält werden können.

Das Projekt ermöglicht ausserdem beim Werkhof sowie bei der Feuerwehr die Steigerung der betrieblichen Effizienz durch die Zentralisierung von Materiallagern und Fahrzeugabstellplätzen.

## 8. ANTRAG

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

---

**Genehmigung eines Verpflichtungskredites für die Phasen Baubewilligungsverfahren und Realisierung der 2. Etappe des Umbaus und der Erweiterung der Liegenschaft Wilstrasse 57/59 im Gesamtbetrag von CHF 2'420'000.00 (inkl. 7.7% MWST).**

---

Freundliche Grüsse



Arsène Perroud  
Gemeindeammann



Christoph Weibel  
Gemeindeschreiber

**Verteiler**

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