

Einwohnerrat  
5610 Wohlen AG

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

1. März 2021

## **Bericht und Antrag 14114**

### **Verpflichtungskredit für die Projektierung Sanierung 3-fach-Turnhalle Junkholz**

---

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

#### **1. AUSGANGSLAGE**

Am 10. September 2018 reichten Josef Muff, Sebastian Berns und Denise Strasser als Mitglieder des Einwohnerrates im Namen der Liegenschaftskommission die Motion 14025 mit folgendem Antrag ein:

*„Der Gemeinderat wird beauftragt, dem Einwohnerrat Bericht und Antrag betreffend Sanierung der Turnhalle Junkholz zu unterbreiten“.*

Anlässlich der Einwohnerratssitzung vom 10. August 2018 hat der Gemeinderat die Motion entgegengenommen, bzw. der Vorstoss wurde überwiesen.

Im Frühjahr 2020 wurden als Notmassnahme und um Schaden zu verhindern, die dringlichsten Sanierungs- und Instandsetzungsarbeiten an der Betonfassade in geringem Umfang durch die Xaver Meyer AG, Villmergen, ausgeführt und Ende April 2020 abgenommen.

Die Unternehmung Meier + Steinauer Partner AG erstellte im Oktober 2020 eine Gebäuediagnose der 3-fach-Turnhalle Junkholz. In dieser detaillierten Dokumentation ist ersichtlich, dass sich die Turnhalle in einem befriedigenden Zustand befindet, aber einige Erneuerungen und Massnahmen für die einwandfreie Funktionalität zur Erfüllung aller Normen und Richtlinien sowie zur Senkung des Energieverbrauchs notwendig sind.

## **2. ZIELE**

Ziel dieses Projektes ist es, eine grosszyklische Erneuerung der Turnhalle Junkholz durchzuführen und eine Restnutzungsdauer von ca. 50 Jahren zu erreichen.

## **3. VORGEHEN**

### Projektorganisation

Da es hauptsächlich um die Sanierung einer bestehenden Liegenschaft geht, kann auf einen Projektsteu-  
erungsausschuss und einen Nutzausschuss verzichtet werden. Stattdessen wird eine Projektgruppe ge-  
bildet, welche aus dem Leiter Hochbau, der Projektleiterin Hochbau, dem Projektleiter Architekt (ohne  
Stimmrecht), einem Mitglied der Schulleitung, einer Sportlehrperson (ohne Stimmrecht) sowie dem Haus-  
wart (ohne Stimmrecht) besteht.

Das straffe Sitzungswesen trägt zum effizienten Projektablauf bei und schont die personellen Ressourcen  
der Beteiligten.

### Phasenablauf

Es sind folgende Phasen vorgesehen:

- a) Vorstudien (Gebäudezustand, Prüfung Erdbebenertüchtigung/Schadstoffe, Bestellungsdefinition)
- b) Vor- und Bauprojekt (SIA 31-32) + Vorbereitung Baugesuch (SIA 33a)
- c) Baubewilligungsphase (SIA 33b) + Ausschreibungsplanung und Realisierung (SIA 41-53).

## **4. GESAMTERNEUERUNGSSTRATEGIE**

Im Rahmen der Überprüfungen stellte sich die Frage nach der zweckmässigen Gesamterneuerungsstrate-  
gie: Abbruch mit Ersatzneubau oder Gesamtsanierung.

Die Vor- und Nachteile der beiden Varianten wurden evaluiert und bewertet. Neben den energetischen  
(grauer Energie) und ökologischen Aspekten kostet ein Ersatzneubau ca. CHF 10 bis 15 Mio., was etwa  
dreimal so viel ist wie eine Gesamtsanierung. Aus diesem Grund ist eine grosszyklische Erneuerung die  
richtige Wahl.

## **5. PROJEKTBSCHRIEB**

Die Arbeiten werden voraussichtlich in drei Etappen aufgeteilt, damit sie im Wesentlichen in den Ferien  
ausgeführt werden können, wenn die Turnhalle wenig oder nicht genutzt wird.

### Etappe I:

In der ersten Etappe werden Fassaden und Dach saniert sowie ein Grossteil der Haustechnik erneuert.  
Das ist die umfangreichste Etappe. Sie soll voraussichtlich in den Sommerferien 2022 ausgeführt werden.

### Etappe II:

Die zweite Etappe beinhaltet den ersten Teil der Innensanierung, welche voraussichtlich in den Herbstfe-  
rien 2022 ausgeführt wird. Dabei ist auch geplant, die Elektroinstallationen im Gebäude (Notlichtanlage,  
Fluchtwegzeichen, usw.) zu aktualisieren, resp. zu ergänzen.

### Etappe III

In der dritten Etappe erfolgt der zweite Teil der Innensanierung. Die Arbeiten werden voraussichtlich in den Frühlingsferien 2023 ausgeführt. Kern dieser Innensanierung bildet die Anpassung der inneren Oberflächen in der Turnhalle gemäss den aktuellen Richtlinien nach dem „Prinzip der glatten Wand“.

## **6. TERMINE**

Der Grobterminplan gliedert sich wie folgt:

Genehmigung Projektierungskredit durch Einwohnerrat	<b>26. April 2021</b>
Abschluss der Vorstudie	<b>2. Quartal 2021</b>
Abgabe Bauprojekt mit Kostenvoranschlag ( $\pm 10\%$ )	<b>4. Quartal 2021</b>
Genehmigung Verpflichtungskredit (Baukredit) durch Einwohnerrat	<b>1. Quartal 2022</b>
Baugesuch	<b>2. Quartal 2022</b>
Baubeginn	<b>3. Quartal 2022</b>
Etappe I	<b>Sommerferien 2022</b>
Etappe II	<b>Herbstferien 2022</b>
Etappe III	<b>Frühlingsferien 2023</b>

Tabelle 1: Grobterminplan

## **7. KOSTEN UND FINANZIERUNG**

Die Investitionskosten (inkl. Projektierung, Vorstudien und Konzepte) werden auf Basis des Berichts von Meier + Steinauer Partner AG, auf CHF 4.4 Mio. inkl. 7.7% MWST (Kostengenauigkeit  $\pm 20\%$ ) geschätzt.

Der Verpflichtungskredit beinhaltet die SIA-Teilphasen 31 Vorprojekt, 32 Bauprojekt, 33 Baubewilligungsverfahren und setzt sich wie folgt zusammen:

<b>BKP</b>	<b>Beschrieb</b>	<b>Total CHF (inkl. 7.7% MWST)</b>
291 - 296	Architektur, Bauingenieur, Elektroingenieur, Heizungs-/Lüftungs- und Sanitär-Ingenieur (HLKS)	310'000
596	Honorar Spezialisten (Bauphysik, Fachcontrolling Gebäudetechnik, Schadstoffe, Zweitmeinungen)	30'000
511/524	Muster, Dokumente, Bewilligungen, Plankopien	20'000
610	Reserven für Unvorhergesehenes	50'000
	<b>Total</b>	<b>410'000</b>

Tabelle 2: Kostenschätzung Projektierung

## Finanzplan

Im Finanzplan 2021-2030 sind CHF 4.4 Mio. eingestellt.

## Finanzierung

Es ist ein Projektierungskredit und ein Baukredit vorgesehen. Fördergelder aus dem Gebäudeprogramm und dem Swisslos-Sportfonds werden in der Phase Vorprojekt geprüft.

## **8. SCHLUSSBETRACHTUNG**

Die 1974 in Betrieb genommene Turnhalle Junkholz ist in die Jahre gekommen und die grosszyklische Erneuerung sollte nicht länger aufgeschoben werden. Mit der Genehmigung des vorliegenden Projektierungskredits kann der nächste Schritt zur Sanierung der 3-fach-Turnhalle Junkholz vorgenommen werden. Mit dieser Investition wird das Gebäude ökonomisch sowie ökologisch nachhaltig saniert und es darf eine Nutzungsdauer von weiteren 50 Jahren erwartet werden.

## **9. ANTRAG**

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

- 
- 1. Genehmigung Verpflichtungskredit für die Projektierung Sanierung der 3-fach-Turnhalle Junkholz im Gesamtbetrag von CHF 410'000.00 (inkl. 7.7% MWST).**
  - 2. Abschreibung der Motion 14025 betreffend Turnhalle Junkholz.**
- 

Freundliche Grüsse



Arsène Perroud  
Gemeindeammann



Christoph Weibel  
Gemeindeschreiber

### **Verteiler:**

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