

Einwohnerrat  
5610 Wohlen AG

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

29. März 2021

## **Bericht und Antrag 14116**

### **Realisierung Umbaumaassnahmen im Gemeindehaus – Verpflichtungskredit**

---

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

#### **1. AUSGANGSLAGE**

In unmittelbarer Zukunft besteht dringender Handlungsbedarf bezüglich Raumangebot im Gemeindehaus, da es überbelegt ist. Der laufende Verwaltungsbetrieb ist dadurch beeinträchtigt und verliert an Effizienz. Bei den Sozialen Diensten mangelt es an Besprechungszimmern. Bei der Abteilung Gesellschaft, Kultur und Sport, im Bereich Planung, Bau und Umwelt sowie bei der Regionalpolizei herrscht akuter Arbeitsplatzmangel. Generell fehlen Sitzungszimmer. Das Zivilstandsamt ist in eine gemietete Liegenschaft ausgelagert.

Kurz- und mittelfristig lassen es weder die finanzielle Situation der Gemeinde noch die personellen Ressourcen der Abteilung Liegenschaften & Anlagen zu, eine umfassende Sanierung der beiden Verwaltungsimmobilien Gemeindehaus und Bankweg 2 ins Auge zu fassen. Andere Immobilienprojekte, insbesondere im Rahmen der Bildungsbauten, haben aus Sicht des Gemeinderats höhere strategische Priorität und binden finanzielle Mittel. Die finanzielle Tragbarkeit einer Gesamtsanierung der beiden Verwaltungsimmobilien ist in den nächsten Jahren nicht gegeben.

## 2. ZIELE

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 11. Februar 2019 folgende strategischen Ziele formuliert:

Die Gemeindeverwaltung befindet sich an einem Ort	(langfristig)
Der Bereich Sicherheit wird an einem Ort zusammengeführt	(mittelfristig)
Temporär wird eine Verwaltungseinheit extern ausgelagert	(kurzfristig)

Kurzfristig muss das Raumangebot dringend erweitert werden. Durch die Umbaumaassnahmen soll die Überbelegung und der Platzmangel im Gemeindehaus behoben und gute Voraussetzungen geschaffen werden für einen effizient funktionierenden Verwaltungsbetrieb.

## 3. VORGEHEN

Gestützt auf die vorgenannten strategischen Ziele sowie Rahmenbedingungen und Abhängigkeiten sind folgende Massnahmen in Planung:

Auslagerung der Regionalpolizei an die Wilstrasse 57/59 und örtliche Zusammenführung mit der Feuerwehr und Regionalen Zivilschutzorganisation unter Beibehaltung eines Polizeischalters im Gemeindehaus (Bericht und Antrag 14057).

Temporäre Auslagerung des Regionalen Betriebsamtes in anzumietende Büroräumlichkeiten im 3. Obergeschoss der Migros an der Bahnhofstrasse für eine Frist von 5 bis 10 Jahren.

Räumliche Reorganisation der verbleibenden Verwaltungseinheiten Bereich Planung, Bau & Umwelt sowie Bereich Gesellschaft, Soziales & Bildung mit den dazu gehörenden Abteilungen Gesellschaft, Kultur & Sport sowie Soziale Dienste innerhalb der durch die Auslagerung des regionalen Betriebsamtes frei werdenden Flächen.

Das erste und das dritte strategische Ziel des Gemeinderates (vgl. 2. Ziel) ergänzen sich bezüglich der Fristen, widersprechen sich aber in der Sache. Auslagerungen sind aus strategischer Sicht nur kurz- und mittelfristig gerechtfertigt, um das Investitionsprogramm über eine längere Frist zeitlich zu verteilen und damit die Kurve der Verschuldung über die nächsten Jahre zu glätten.

Im Hinblick auf ein langfristig nachhaltiges Immobilienportfolio ist es sinnvoll, die anstehenden Immobilieninvestitionen möglichst so zu verteilen, dass das Investitionsvolumen über die Jahre eine mehr oder weniger gleichbleibende Kontinuität erhält.

Da die dem Bereich Finanzen & Ressourcen zugeordnete Abteilung Betriebsamt regional verankert ist, muss der neue Standort zentral gelegen, gut an den Öffentlichen Verkehr angeschlossen und auch gut erreichbar für den Individualverkehr sein. Alle drei Faktoren sind beim Standort Migros an der Bahnhofstrasse erfüllt.

## **4. PROJEKTBESCHRIEB**

Die Räumlichkeiten der Migros müssen für das Betriebsamt baulich angepasst werden. Es ist ein eigenes Schliesssystem erforderlich. Weiter wird ein Schalter eingebaut, damit die Privatsphäre der Kundschaft und die Sicherheit der Angestellten gewährleistet sind. Diese Massnahmen wie auch zusätzliche Steckdosen und LAN-Anschlüsse sowie die Beleuchtung werden vom Vermieter realisiert und über den Mietzins abgerechnet.

Um den Dienstbetrieb im Gemeindehaus zu gewährleisten, müssen verschiedene Baumassnahmen realisiert werden.

Das Grossraumbüro der Sozialen Dienste im 2. Obergeschoss wird in zwei Räume aufgeteilt, damit der Betrieb effizienter geführt werden kann. Das Sitzungszimmer 206 im 2. Obergeschoss wird zu einem Büroraum für drei Mitarbeitende des Bereichs Planung, Bau & Umwelt umfunktioniert.

Das Grossraumbüro des Betriebsamtes im 1. Obergeschoss wird in drei Büros aufgeteilt. Zwei Räume sind für die Abteilung Gesellschaft, Kultur & Sport vorgesehen und ein Raum für die Abteilung Soziale Dienste. Die weiteren Büros des Betriebsamtes sind zur Nutzung durch die Sozialen Dienste vorgesehen. Damit können Beratungsgespräche in eigenen Büros geführt werden und die wenigen Sitzungszimmer im Gemeindehaus sind nicht blockiert.

Zur Ausführung sind drei Leichtbauwände, Anpassungen der Beleuchtung sowie kleinere Maler- und Bodenbelagsarbeiten geplant. Für die zusätzlichen Räume sind neue Zugänge erforderlich. Die Beschriftung der Türen und das Schliesssystem müssen angepasst werden.

Aufgrund des mangelnden Platzes im Gemeindehaus wurden über Jahre immer wieder Sitzungszimmer und Pausenräume zu Büroräumlichkeiten umfunktioniert. Für eine funktionierende Gemeindeverwaltung werden auch genügend Sitzungsräume für interne und externe Besprechungen benötigt. Häufig sind die Kunden gezwungen, im Foyer oder am offenen Schalter private und sensible Angelegenheiten zu besprechen.

Um auch die Durchführung von grösseren Besprechungen im Gemeindehaus zu ermöglichen, wird die Trennwand zwischen dem Gemeinderatszimmer und dem heutigen Büro für die Abteilung Gesellschaft, Kultur & Sport durch eine mobile Schiebewand ersetzt. Damit können die Räume jeweils als einzelne Sitzungszimmer oder zusammen verbunden als ein grosses Besprechungszimmer (Schaltzimmer z.B. für die FGPK-Sitzungen) genutzt werden. Das in die Jahre gekommene Mobiliar im Gemeinderatszimmer wird durch adaptierbare Möbel ersetzt. Dadurch wird das Erscheinungsbild der beiden Sitzungszimmer angeglichen. Weiter sind Anpassungen der Beleuchtung sowie kleinere Maler-, Boden- und Deckenbelagsarbeiten erforderlich.

### **4.1 Raumbedarf**

Gemäss Immobilien-Standard der Verwaltungsgebäude des Kantons Aargau wird als Planungsgrundlage mit einer Hauptnutzfläche von rund 15 m<sup>2</sup> pro Arbeitsplatz gerechnet. Dieser Richtwert steht in Abhängigkeit zu verschiedenen Einflussfaktoren wie Raum- und Gebäudegeometrie sowie spezifischen Raumanforderungen. Aufgrund der innenliegenden Gänge im Gemeindehaus sollte mit grösseren Hauptnutzflächen pro Arbeitsplatz gerechnet werden. Trotz Auslagerung des Betriebsamtes kann die empfohlene Hauptnutzfläche pro Arbeitsplatz nicht eingehalten werden.

Für ein Gemeindehaus, in welchem auch künftig noch zehn Abteilungen domiziliert sind, ist ein Besprechungszimmer (Schaltzimmer) zu wenig. Es ist nicht ideal, das Gemeinderatszimmer, welches häufig von den Gemeinderatsmitgliedern genutzt wird und somit flexibel zur Verfügung stehen sollte, generell für die Verwaltung freizugeben. Eine partielle Nutzung wird in Absprache mit der Kanzlei heute schon praktiziert.

Stand	HNF / AP	Sitzungszimmer
Januar 2021	12 m <sup>2</sup>	Gemeinderatszimmer + Sitzungszimmer 206 (Total 78 m <sup>2</sup> )
Nach Fertigstellung Umbau	13 m <sup>2</sup>	Schaltzimmer (76 m <sup>2</sup> )

Tabelle 1: Hauptnutzfläche

Die Regionalpolizei wird das Gemeindehaus verlassen und in die Räumlichkeiten an der Wilstrasse 57/59 einziehen. Somit werden im Erdgeschoss des Gemeindehauses Räume frei. Die Immobilienstrategie sieht vor, die Räume im Erdgeschoss als halb öffentliche und interdisziplinäre Räume für Besprechungen mit Kunden sowie interne Sitzungen in allen Bereichen zu nutzen.

#### 4.2 Fazit

Die Berechnungen zeigen, dass auch bei der Nutzung der frei werdenden Räume der Regionalpolizei die durchschnittliche Hauptnutzfläche pro Arbeitsplatz gemäss den üblichen Raumstandards für Öffentliche Verwaltungen unterdurchschnittlich bleibt.

### 5. TERMINE

Der Grobterminplan ist auf vertragliche Verhältnisse und Fristen ausgerichtet:

Genehmigung Realisierungskredit Einwohnerrat	<b>April 2021</b>
Umzug Betreibungsamt	<b>Juli 2021</b>
Realisierung Umbaumaassnahmen im Gemeindehaus	<b>August 2021</b>
Umzug Regionalpolizei	<b>Januar 2023</b>
Umnutzung Räume im EG	<b>Februar 2023</b>

Tabelle 2: Grobterminplan

## 6. KOSTEN UND FINANZIERUNG

Das vorliegende Projekt ist im aktuellen Finanzplan 2022–2031 nicht aufgeführt, da die finanziellen Eckwerte zum Zeitpunkt der Erstellung des Finanzplans noch nicht bekannt waren.

Um eine höhere Kostensicherheit zu erreichen, wurden Offerten für die verschiedenen Arbeiten und Lieferungen eingeholt. Die Investitionskosten werden auf CHF 270'000.00 inkl. 7.7% MWST (Kostengenauigkeit  $\pm 15\%$ ) geschätzt. Die Kosten werden wie folgt nach Abteilungen verteilt:

Betreibungsamt	CHF	54'000.00
Soziale Dienste	CHF	31'000.00
Planung, Bau und Umwelt	CHF	26'000.00
Gesellschaft, Kultur und Sport	CHF	16'000.00
Gemeinderatszimmer / Schaltzimmer	CHF	102'000.00
Installationskosten (LAN-I, B-WEB, WLAN AP HPE)	CHF	6'000.00
Zwischentotal	CHF	235'000.00
7.7% MWST	CHF	18'100.00
Reserve (ca. 6%)	CHF	16'900.00
<b>Total</b>	<b>CHF</b>	<b>270'000.00</b>

Tabelle 3: Investitionskosten

Der Bruttomietzins für die Büroflächen (250 m<sup>2</sup>) an der Bahnhofstrasse 7 und für die sieben Aussenparkplätze beträgt jährlich CHF 59'148.85 inkl. 7.7% MWST.

Mindestnettomietzins p.a.	CHF	44'920.00
Nebenkosten p.a.	CHF	10'000.00
Zwischentotal	CHF	54'920.00
7.7% MWST	CHF	4'229.00
<b>Bruttomietzins p.a.</b>	<b>CHF</b>	<b>59'149.00</b>

Tabelle 4: Mietzins für Bahnhofstrasse 7

Für den neuen Standort des Betreibungsamtes im Migros-Gebäude an der Bahnhofstrasse 7 wird eine LAN-I-Verbindung benötigt. Die wiederkehrenden Kosten dafür betragen ca. CHF 6'000.00 inkl. 7.7% MWST pro Jahr, welche über das Informatikbudget abgerechnet werden.

## 7. SCHLUSSBETRACHTUNG

Mit der Genehmigung der Mittel für die Umsetzung der beschriebenen Konzeption kann der nächste Schritt zur Behebung des akuten Arbeitsplatzmangels und zur Anpassung der Büroräume im Gemeindehaus vorgenommen werden. Mit der temporären Auslagerung des Betreibungsamtes an die Bahnhofstrasse 7 wird der Raumbedarf für die verbleibenden Verwaltungseinheiten aktuell gedeckt und bis zum Vorliegen eines Gesamtprojektes zu den Verwaltungsimmobilien gesichert. Für den Gemeinderat ist eine gut funktionierende und effiziente Verwaltung unabdingbar und die Arbeitsplatzsituation ebenso ein Faktor, um die Attraktivität der Gemeinde im Umfeld eines herausfordernden Arbeitsmarktes weiter zu stärken.

## 8. ANTRAG

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

- 
1. **Genehmigung Verpflichtungskredit für die Realisierung der Umbaumaassnahmen im Gemeindehaus im Gesamtbetrag von CHF 270'000.00 ( $\pm 15\%$ , inkl. 7.7% MWST).**
  2. **Genehmigung von jährlich wiederkehrenden Verpflichtungen von CHF 65'149.00 ab Juli 2021 (inkl. 7.7% MWST) für die temporäre Auslagerung des Regionalen Betriebsamtes aus dem Gemeindehaus.**
- 

Freundliche Grüsse



Arsène Perroud  
Gemeindeammann



Christoph Weibel  
Gemeindeschreiber

### Verteiler

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