

Einwohnerrat
5610 Wohlen AG

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

10. Juli 2023

Bericht und Antrag 15077

Kenntnisnahme Bericht zu Postulaten 11122 und 14075 (gemeindeeigene Liegenschaften und Anlagen)

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1. AUSGANGSLAGE

Mit dem Postulat 11122 wurde der Gemeinderat beauftragt, die Sanierung gemeindeeigener Liegenschaften voranzutreiben. Dabei sei das Ziel zu verfolgen, wenn immer möglich im Minergie Standard zu sanieren. Dem Einwohnerrat sei eine Prioritätenliste vorzulegen. Seit der Einreichung wurde eine Bewirtschaftungssoftware angeschafft und wird seitdem genutzt. Das Anliegen des Postulats 11122, die Sanierung gemeindeeigener Liegenschaften voranzutreiben, wurde in den vergangenen Jahren kontinuierlich umgesetzt. Die Abschreibung des Postulats wurde noch nicht beantragt.

Mit dem Postulat 14075 wurde der Gemeinderat gebeten, in einem Bericht aufzuzeigen, welchen Verwendungszweck er für alle im Eigentum der Einwohnergemeinde befindlichen Gebäude und Landparzellen mittelfristig vorgesehen hat. Der Gemeinderat nahm das Postulat an der Einwohnerratssitzung vom 22. Juni 2020 entgegen.

Die Einwohnergemeinde Wohlen ist Eigentümerin verschiedener Grundstücke und Immobilien. Diese dienen verschiedenen Zwecken. Die Liegenschaften des Verwaltungsvermögens dienen der Erbringung öffentlicher Aufgaben, insbesondere der Verwaltung oder der Schule, den Sport- und Freizeitnutzungen oder dem Verkehr. Die Liegenschaften im Finanzvermögen dienen einerseits als Finanzanlage, andererseits als strategische Landreserve für einen allfälligen späteren Eigenbedarf oder für die Standortförderung.

Des Weiteren gibt es eine Reihe von zumeist kleineren «Restparzellen», insbesondere angrenzend an den Strassenraum, welche aus unterschiedlichen Gründen weder bebaut noch veräussert werden können.

Im folgenden Bericht werden der aktuelle Bestand und die Absichten für die mittelfristige bis langfristige Nutzung (Horizont 10 bis 20 Jahre) aufgezeigt. Bei den Liegenschaften, welche sich im Verwaltungsvermögen befinden und zur Erbringung der Aufgaben der Gemeinde zwingend nötig sind, wird der zukünftige Flächen- und Sanierungsbedarf summarisch ausgeführt. Es ist hierbei festzuhalten, dass es sich dabei um eine aktuelle Einschätzung handelt, die sich selbstredend aufgrund von Entwicklungen ändern kann. Der Terminplan der Sanierungen und/oder Erweiterungen, wird jedes Jahr im Investitionsprogramm des Finanzplans dargestellt.

Der Gemeinderat beobachtet den Immobilienmarkt stetig. Sollten interessante Liegenschaften und Baulandparzellen zum Verkauf stehen, wird entsprechend reagiert und bei Bedarf die Strategie angepasst.

2. LIEGENSCHAFTEN VERWALTUNGSVERMÖGEN

2.1 Gemeindeverwaltung

Mit Optimierungen in der Flächenbelegung im Gemeindehaus und der Konzentration der Sitzungszimmer in der Liegenschaft am Bankweg 2 konnten in den letzten Jahren bei gleich bleibender Fläche weitere dringend benötigte Arbeitsplätze geschaffen werden. Mit dem Umzug der Regionalpolizei an die Wilstrasse 57 konnten noch einmal einige, der auch vom kantonalen Arbeitsinspektorat angemahnten Missstände bei den Büroarbeitsplätzen, behoben werden. Damit ist das Potenzial mehr als ausgereizt.

2.1.1 Bestand

Bezeichnung	Prz.-Nr.	Zone	m ²	Aktuelle Nutzung	Mittelfristige Nutzung
Gemeindehaus	1716	öBA	5787	Gemeindeverwaltung	Gemeindeverwaltung
Bankweg 2				Bibliothek, Sitzungszimmer Gemeindeverwaltung	Gemeindeverwaltung (Bibliothek, Sitzungszimmer)
Rösslimatte	2029	öBA	7246	Begegnungszentrum Rösslimatte (Baurecht kath. Kirche), Restparzelle vermietet Unternehmen	Begegnungszentrum Rösslimatte, langfristige Landreserve öBA
Friedhofareal	2735	öBA	20808	Friedhof	Friedhof
Wilstrasse 57 (Baurecht)	2898	I	6223	Werkhof, Regionalpolizei, Feuerwehr, Bevölkerungsschutz	Werkhof, Regionalpolizei, Feuerwehr, Bevölkerungsschutz
Wilstrasse 59 (Baurecht)	2713	I	8690		
Casino	4274	K	969	Gemeindesaal, Veranstaltungsraum, Ladenlokale (Vermietung)	Gemeindesaal, Veranstaltungsraum, Ladenlokale (Vermietung)
Schützenhausareal	3935	G	9393	Schützenhaus Vereinslokal, temporäre Parkierungsmöglichkeiten und für Veranstaltungen	Nicht geklärt. Bei Veräusserung müssen Alternativen bereitgestellt werden.
Steingasse 45	3413	öBA	833	Leerstand, da baufällig. Ehemals Sozialwohnungen der Gemeinde	Nutzung noch nicht geklärt, bedeutende öffentlich-rechtlich Eigentumsbeschränkungen (Zone, Ortsbildschutz).

2.1.2 Zukünftiger Flächenbedarf

Gemeindeverwaltung

Aufgrund des Bevölkerungswachstums ist im Gemeindehaus/Bankweg 2 ein kurzfristiger Zusatzbedarf gegeben. Die Schaffung zusätzlicher Flächen ist zwingend und im Finanzplan 2024-2033 in den Jahren 2026/2027 vorgesehen.

Werkhof

Mittelfristig kein zusätzlicher Flächenbedarf.

Regionalpolizei/Feuerwehr/Bevölkerungsschutz

Mittelfristig kein zusätzlicher Flächenbedarf.

2.1.3 Sanierungsbedarf

Gemeindeverwaltung

Die Sanierung des Bestandes ist vorerst nur in zweiter Priorität vorgesehen. Dies bedingt aber allenfalls vorgezogene Teilerneuerungen.

Werkhof/Regionalpolizei/Feuerwehr/Bevölkerungsschutz

Flachdachsanierung 2029.

Casino

Gesamtsanierung 2030-2032.

2.2 Schulbauten

2.2.1 Bestand

Bezeichnung	Prz.-Nr.	Zone	m ²	Aktuelle Nutzung	Mittelfristige Nutzung
Schulanlage Halde	2111	öBA	10767	Volksschule	Volksschule
Schulanlage Bünzmatt	3892	öBA	33877	Volksschule	Volksschule
Schulanlage Junkholz	3511	öBA	12658	Volksschule	Volksschule
Sportanlage Junkholz	3520	öBA	15019	Volksschule	Volksschule
Sporthallen Hofmatten	2942	öBA	13968	Volksschule	Volksschule
Hauswartwohnung Hofmatten		öBA		Leerstand (seit 01.04.2023)	offen
Schulanlage Anglikon	5683	öBA	2002	Volksschule	Volksschule
Kindergarten Schulweg (nur Gebäude)	3015	WG4		Volksschule	Volksschule
Pavillons Pilatusstrasse (nur Gebäude)	3213	W3		Volksschule	Rückbau
BBZ Freiamt Lenzburg	3309	öBA	6376	Berufsfachschule BBZ Freiamt Lenzburg, Kantonale Schule für Berufsbildung, Volksschule (Wietlisbach-schulhaus)	Berufsfachschule BBZ Freiamt Lenzburg, Kantonale Schule für Berufsbildung, Volksschule (Wietlisbach-schulhaus)

Die bestehenden Hauswartwohnungen in den Schulzentren Junkholz und Bünzmatt wurden in den vergangenen Jahren sukzessive für die Nutzung der Tagesbetreuungsstrukturen umgenutzt.

2.2.2 Zukünftiger Flächenbedarf

Auf der Grundlage der Schüler- und Klassenprognosen sowie der bestehenden Schulbauten und Sporthallen wird der langfristige Schulraumbedarf ermittelt. Die Schülerzahlprognosen gehen aktuell (Stand März 2023) von einem Wachstum bis 2037/2038 von rund 20% aus, was zu erheblichem Flächenbedarf an verschiedenen Standorten führt. Es wird auf die separate Schulstandortstrategie verwiesen.

2.2.3 Sanierungsbedarf

Schulanlage Halde

In Umsetzung.

Schulanlage Junkholz

Sanierung Turnhalle 2023/2024, Gesamtsanierung Schulanlage 2028-2030.

Schulzentrum Bünzmatt

Sanierung 2030-2032.

Kindergärten

Diverse Kindergärten haben Sanierungsbedarf.

2.3 Sport- und Freizeitanlagen, Freiräume

2.3.1 Bestand

Bezeichnung	Prz.-Nr.	Zone	m ²	Aktuelle Nutzung	Mittelfristige Nutzung
Grundstück Wohlermatte (Sportplatz Anglikon)		öBA		Öffentlicher Spiel- und Fussballplatz	Öffentlicher Spiel- und Fussballplatz
Sportzentrum Niedermatten		öBA		Sportanlagen Fussball, Leichtathletik, Tennis	Sportanlagen Fussball, Leichtathletik, Tennis
Schwimmbad Bünzmatt		öBA		Eishalle, Schwimmbad, Skatepark, Minigolf	Eishalle, Schwimmbad, Skatepark, Minigolf
Bleichi-Areal		öBA		Öffentlicher Spielplatz, diverse Vereinslokale, Veranstaltungsraum, kulturelle Zwischennutzungen, teilweise Sporthalle Hofmatten	Im Zuge Gesamtrevision Nutzungsplanung ist die langfristige Bedeutung und Zweck des gesamten Bleichi-Areals zu diskutieren und festzulegen

2.3.2 Zukünftiger Bedarf

In einigen dicht besiedelten Wohnquartieren bestehen bereits heute keine öffentlichen Spielplätze. Die Kapazitäten der Sportanlage Niedermatten sind teilweise ausgeschöpft. Der künftige Bedarf an Sport- und Freizeitanlagen sowie an öffentlichen Frei- und Spielflächen muss im Zuge der anstehende Gesamtrevision Nutzungsplanung überprüft werden. Die Ausscheidung und/oder Sicherung der entsprechenden Flächen ist vor dem Hintergrund der steigenden Bevölkerungszahlen und der sich damit erhöhenden Ansprüche vorzunehmen.

2.3.3 Sanierungsbedarf

Sportzentrum Niedermatten

Sanierung Tennisplätze, Ersatz Fussballrasen 2028/2029.

Bleichi-Areal (Gebäude) und Steingasse 45

Sanierungsbedarf leitet sich aus zukünftiger Nutzung ab.

2.4 Verkehr, Gewässer

Auf Ausführung zu den Parzellen, welche für Verkehrsinfrastruktur (Strassenflächen, Fuss- und Velowege, öffentlicher Verkehr) genutzt werden oder in den Ufer- und Gewässerbereich fallen, wird verzichtet.

3. LIEGENSCHAFTEN IM FINANZVERMÖGEN

3.1 Landwirtschaftsparzellen

Der Gemeinderat erachtet es von Bedeutung, dass die Gemeinde im Eigentum von Landwirtschaftsparzellen ist. Damit kann Realersatz angeboten werden, wenn Landwirtschaftsflächen für Infrastrukturprojekte genutzt werden müssen. Von einer Veräusserung ist daher abzusehen.

Bezeichnung	Prz.-Nr.	Zone	m ²	Aktuelle Nutzung	Mittelfristige Nutzung
Obermatte	3500	Landwirtschaftszone	17'001	verpachtet	Verpachtung
Junkholz	3514		17'610	verpachtet	Verpachtung
Bäumliacker	4745		3'714	verpachtet	Verpachtung
Brändliacker	5310		1'293	verpachtet	Verpachtung
Allmänd	5745		18'882	verpachtet	Verpachtung
Pfäfferenacker	5764		24'207	verpachtet	Verpachtung
Rüchlig Anglikon	5287		7'752	verpachtet	Verpachtung
Farn	2628		26'833	verpachtet	Verpachtung*

*Einzonung öBA für Schulraum in Planung

3.2 Baulandparzellen

Bezeichnung	Prz.-Nr.	Zone	m ²	Aktuelle Nutzung	Mittelfristige Nutzung
Grundstück Bünzstrasse (Jacob Isler-Areal)	2716	Kernzone	7'490	Wiese, Veranstaltungen, Parkplatz	Abgabe an Investor mittels Baurecht. Wohn- und Gewerbenutzung.
Grundstück Merkur-Areal	3070	WG4	10'995	Veranstaltungsplatz, Parkierung	Langfristige Landreserve im Zentrum
Wiese Brünismattstrasse	1378	W3	769	Als Gartenanlage vermietet	Büttikerbach (eingedolt) durchquert Parzelle. Keine Bebauung (Veräusserung) möglich, solange im Gewässerschutzperimeter
Grundstück IBW-Plätzli	2407	Steingasse	1'465	Parkplatz Kirchenrain	Parkplatz Kirchenrain
Grundstück Pilatusstrasse	2681	W3	445	Keine, Parkierung während Bauphase	Bestandteil Schulanlage Halde (Veloparkierung)
Grundstück Bünzweg	3009	WG4	1'448	Vermietet Frauenverein Brocki	Kein gemeindeseitiger Bedarf. Allenfalls Veräusserung, bei Änderung der Nutzung als Seniorenbrocki.
Grundstück Raimattstrasse	5938	WG2	245	Quartiersammelstelle	Quartiersammelstelle (ins VV zu überführen)
Grundstück Raimattstasse	5940	WG2	4'582	Verpachtet Landwirtschaft	Landreserve für allf. Erweiterung Schulhaus Anglikon

Grundstück Oberdorfweg	2510	WG4	771	Fusswegverbindung Schulhausprovisorium Oberdorfweg	Schwierige Parzellenform, Veräusserung oder andere Nutzung nur in Kombination mit Nachbarparzellen möglich.
Grundstück Huebächer	751	G	2'866	Verpachtet, Landwirtschaft	Entwicklung zum Gewerbegebiet Wil/Huebächer, Veräusserung/Baurecht an Unternehmen.
Grundstück Huebächer	752	G	2'866	Verpachtet, Landwirtschaft	
Grundstück Huebächer	755	G	2'866	Verpachtet, Landwirtschaft	
Grundstück Huebächer	756	G	2'866	Verpachtet, Landwirtschaft	
Grundstück Huebächer	757	G	2'866	Verpachtet, Landwirtschaft	

3.3 Liegenschaften

Bezeichnung	Prz.-Nr.	Zone	m ²	Aktuelle Nutzung	Mittelfristige Nutzung
Liegenschaft Steingasse 3	2422	Steingasse	548	Regionale Musikschule	Regionale Musikschule
4 1/2-ETWg. Wehrlistrasse 7	7295	W2		Vermietet	Wohnnutzung, Vermietung
Garagegebäude Steimen	3137	Steingasse	368	Vermietet	Vermietung

4. NACHHALTIGES BAUEN UND BEWIRTSCHAFTEN

Die Gemeinde Wohlen hat laufend Sanierungen sowie Um- und Neubauten zu realisieren. Im Energieleitbild 2017 von Wohlen ist für kommunale Gebäude und Anlagen folgender Leitsatz festgelegt worden:

«Wohlen baut und saniert nachhaltig. Es wird der jeweilig aktuelle «Gebäudestandard für öffentliche Bauten» angestrebt.»

Der Gemeinderat hat somit den Gebäudestandard 2019.1 für öffentliche Bauten für künftige Bauvorhaben und die Bewirtschaftung des Immobilienportefeuilles verwaltungsintern verbindlich erklärt. Der Gebäudestandard leistet einen Beitrag zur verstärkten Umsetzung von Massnahmen in den Bereichen Energieeffizienz und erneuerbare Energie sowie zum gesunden Innenraumklima und zur Bauökologie. Ziel ist es, die klimaschädlichen Auswirkungen beim Bauen und Betreiben von Gebäuden sowie beim Verkehr zu reduzieren. Der Gebäudestandard richtet sich als Leitlinie an Bauherrschaften von öffentlichen und durch die Öffentlichkeit unterstützten Bauten. Der Standard lässt Spielräume offen, die es erlauben, die Ziele auf verschiedene Weise zu erreichen oder bloss anzustreben.

Der Gebäudestandard setzt Massstäbe für energie- und umweltgerechtes Bauen in sieben Bereichen (Neubauten, bestehende Bauten, effizienter Elektrizitätseinsatz, erneuerbare Energien und Wärme, Gesundheit und Bauökologie, Mobilität, Bewirtschaftung). Das Erreichen der Ziele, resp. die Annäherung kann durch Labels (z.B. Minergie-A-Eco) oder alternative Massnahmen sichergestellt werden (SIA-Effizienzpfad Energie, Einhaltung von Grenzwerten, ökologisches Materialkonzept).

Das Bauen nach den Massstäben des Gebäudestandards führt zu höheren Anfangsinvestitionen. Bei einer ganzheitlichen Betrachtung der Lebenszykluskosten (Herstellung, Bau, Betrieb, Rückbau) von Liegenschaften und Anlagen lohnen sich die höheren Anfangsinvestitionen, von wenigen Ausnahmen abgesehen, mittel- bis langfristig. Berücksichtigt man noch die Mehrkosten der Umweltauswirkungen (externe Kosten) von konventionellen Bauten und Anlagen so schneiden die gemäss Gebäudestandard errichteten und bewirtschafteten Gebäude langfristig besser ab.

Die Anwendung des Gebäudestandards leistet einen Beitrag zur Verminderung des schädlichen Klimawandels und spart ganzheitlich betrachtet langfristig Kosten ein. Der Ressourcenverbrauch wird gedrosselt und der Schadstoffausstoss reduziert. Damit verbessern sich die Aussichten für die Lebensbedingungen nicht nur für heutige, sondern auch für kommende Generationen.

5. ZUSAMMENFASSUNG

Die Gemeinde Wohlen hat in den vergangenen Jahren damit begonnen kontinuierlich die Liegenschaften und Anlagen zu sanieren und hält dabei die neusten Standards bezüglich Energieeffizienz ein. Im Finanzplan werden die Sanierungen jeweils auf eine Zeitdauer von zehn Jahren priorisiert und terminiert. Das Investitionsprogramm wird jährlich überprüft.

Die sich im Eigentum der Gemeinde Wohlen befindlichen Liegenschaften und Anlagen sind entweder einem bestimmten Zweck zugeordnet, dienen der Standortentwicklung (Gewerbezone) oder stellen eine Landreserve insbesondere für öffentliche Bauten und Anlagen dar. Im Bereich der «Bleichi» besteht grosser Klärungsbedarf über den Zweck und die langfristige Nutzung des Areals. Dies muss für die anstehende Gesamtrevision Nutzungsplanung geklärt werden.

Grossen Erweiterungsbedarf weisen das Gemeindehaus inkl. Bankweg 2 und die Schulinfrastruktur aus. Die zu erwartenden Bevölkerungs- und Schülerzahlen machen eine Erweiterung der bestehenden Infrastruktur zwingend nötig.

6. ANTRAG

Der Gemeinderat stellt Ihnen, sehr geehrte Damen und Herren, folgende Anträge:

-
1. **Kenntnisnahme Bericht zu Postulaten 11122 und 14075 (gemeindeeigene Liegenschaften und Anlagen).**
 2. **Abschreibung Postulat 11122 betreffend Sanierung der gemeindeeigenen Liegenschaften und Anlagen.**
 3. **Abschreibung Postulat 14075 betreffend Land- und Liegenschaftsstrategie.**
-

Freundliche Grüsse



Arsène Perroud
Gemeindeammann



Christoph Weibel
Gemeindeschreiber

Verteiler:

- Einwohnerrat
- Gemeinderat
- Geschäftsleitung
- Medien
- Finanzverwaltung
- Planung, Bau und Umwelt
- Verein Oase Jacob Isler-Areal, Steingasse 34b, 5610 Wohlen