

Einwohnerrat
5610 Wohlen AG

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

13. Mai 2024

Bericht und Antrag 15110

Doppelkindergarten Farn – Verpflichtungskredit Projektierung

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1. AUSGANGSLAGE

Die Schülerzahlen in Wohlen nehmen in den nächsten Jahren stark zu. Der Bedarf an Kindergärten steigt von aktuell 18 auf 20 Abteilungen. Gemäss der Schulstandortstrategie ist im Gebiet «Farn» der Ausbau der Schulinfrastruktur nötig.

2. ZIEL

Mit dem vorliegenden Bericht und Antrag wird dem Einwohnerrat das Projektierungskreditbegehren für den Neubau eines Doppelkindergartens im Gebiet «Farn» unterbreitet.

3. STRATEGIE

3.1 Schulstandortstrategie

Die in Wohlen seit Jahrzehnten verfolgte Strategie von drei gemischten Schulzentren mit Primarschule und Oberstufe sowie dezentralen Kindergärten orientiert sich nicht an den drei Zyklen gemäss Lehrplan 21. Insbesondere die Integration des Kindergartens in den Zyklus 1 erweist sich mit der dezentralen Struktur

als beinahe unmöglich. Um den Bildungsauftrag erfüllen zu können, ist die Zusammenführung von Kindergarten und Unterstufe notwendig. Die gemischten Zentren in den Zyklen 2 und 3 sollen jedoch beibehalten werden. Die bestehenden Schulzentren Bünzmatt, Halde und Junkholz sollen durch einen zusätzlichen Schulstandort im Gebiet «Farn» ergänzt werden.

3.2 Schulstandort Farn

Die drei bestehenden Schulzentren liegen alle im nordwestlichen und nordöstlichen Gemeindegebiet. Die talmittig gelegene SBB-Bahnlinie trennt das Siedlungsgebiet. Auf der anderen Seite der Bahnlinie, im südwestlichen und südöstlichen Gemeindegebiet befinden sich lediglich der Einfachkindergarten Bärholz und der Doppelkindergarten Reithalle. Abgesehen von diesen Kindergärten fehlt es in diesem Gemeindegebiet an Schulinfrastruktur.

Am Standort Farn ist zur Umsetzung der Schulstandortstrategie der Ersatz der Kindergärten Bärholz und Reithalle vorgesehen. Darüber hinaus sind gemäss der Schulraumprognose an diesem Standort zwei zusätzliche Kindergartenabteilungen notwendig. Als 1. Etappe ist der Doppelkindergarten geplant. Als 2. Etappe soll anfangs der 2030er Jahre in unmittelbarer Nachbarschaft zum Doppelkindergarten ein Schulgebäude mit zwei weiteren Kindergartenabteilungen sowie Abteilungen für die Primarschule erstellt werden.

3.3 Bestehende Kindergärten im Gebiet Farn

Für den Einzelkindergarten «Bärholz» ist die Auflösung des Mietverhältnisses vorgesehen, sobald der neue Doppelkindergarten zur Verfügung steht.

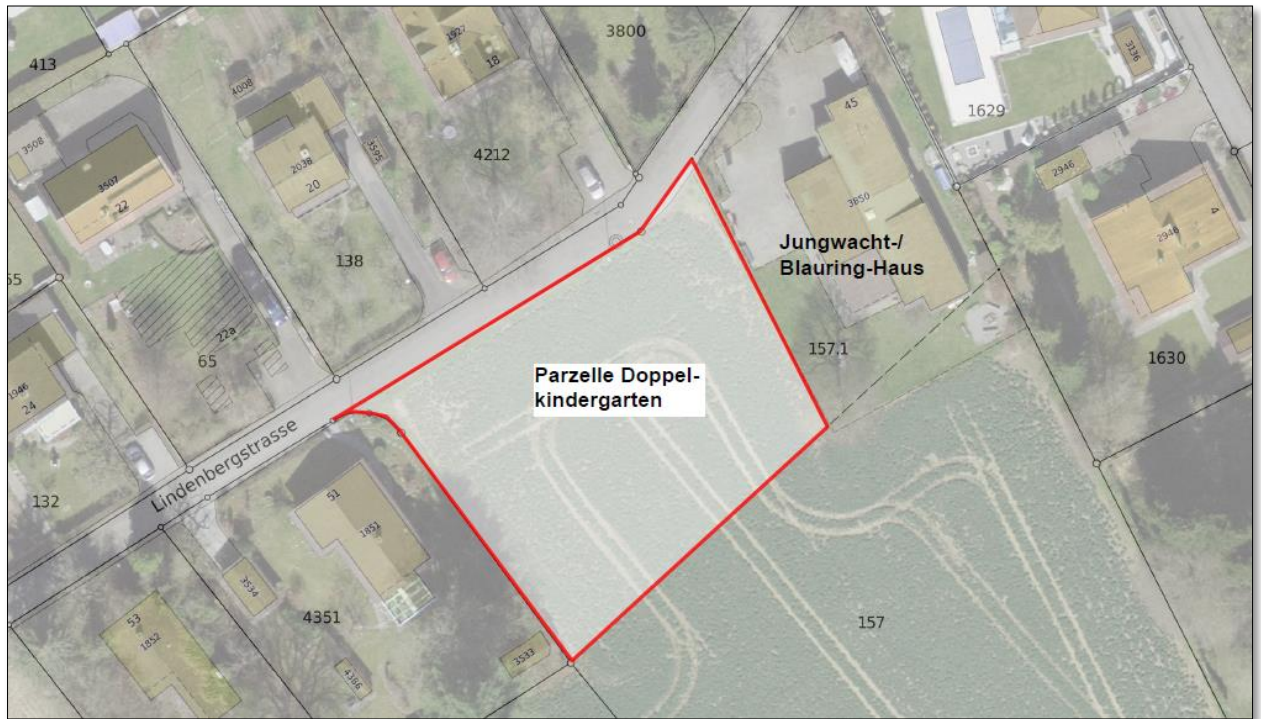
Der Doppelkindergarten «Reithalle» ist im Eigentum des Gemeinnützigen Ortsvereins (GOV). Er entspricht nicht mehr den heutigen pädagogischen Anforderungen und ist sanierungsbedürftig. Bis das neue Zyklus-1-Schulhaus Farn realisiert ist, wird er jedoch weiterhin benötigt und instandgehalten. Der Gemeinderat beabsichtigt anschliessend in Zusammenarbeit mit dem GOV die Umnutzung des Gebäudes in schülergänzende Tagesstrukturen.

4. PROJEKT

4.1 Lage

Die katholische Kirchgemeinde stellt an der Lindenbergstrasse der Gemeinde einen Teil der Parzelle Nr. 157 im Baurecht zur Verfügung. Das Landstück umfasst eine Fläche von rund 1'500m² und befindet sich in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Östlich angrenzend befindet sich auf der Parzelle Nr. 157.1 das Jungwacht/Blauring-Haus.

Vorabklärungen haben gezeigt, dass sich das Grundstück für die Realisierung eines Doppelkindergartens gut eignet.



Luftbild, Quelle: www.geoag.ch

4.2 Raumprogramm, Bauweise und Gebäudestandard

Geplant sind zwei Klassenzimmer mit integrierten Gruppenräumen, eine Küche, ein Lehrpersonenzimmer und die üblichen Nebenräume. Die Hauptnutzfläche (HNF) beträgt 340m². Im Rahmen der Vorprojektphase ist die Prüfung der Flächenreduktion vorgesehen.

Im Aussenbereich sind ein Spielplatz, eine Spielwiese sowie ein Aussengeräteraum geplant. Hinzu kommen gemäss den gesetzlichen Vorgaben Auto- und Veloabstellplätze.

Aus Kostengründen steht die Massivbauweise im Vordergrund. Andere Bauweisen (Holz-Hybrid, Holzelement- oder Holzmodulbauten) sind teurer. Beim Gebäudestandard wird der Minergie-Standard angestrebt.

Ein Potential für Kosteneinsparungen besteht in der Verwendung von bestehenden Modulbauten. Dazu steht die Abteilung Liegenschaften und Anlagen in Kontakt mit Anbietern. Falls eine geeignete Re-Use/Occasions-Modulbaulösung auf dem Markt vorhanden ist, wird diese geprüft.

5. KOSTEN UND FINANZIERUNG

5.1 Kosten

Die Grobkostenschätzung (±30% Genauigkeit) beträgt CHF 2,2 Mio. inkl. MWST.

5.2 Projektierungskredit

In der Projektierung sind Leistungen für die Phasen Vorstudien, Vorprojekt, Bauprojekt, Baubewilligungsverfahren sowie ein Teil der Phase Ausschreibungsplanung eingerechnet (SIA-Phasen 21, 31, 32, 33, 41). Aufgrund zu knapper interner personeller Ressourcen muss die Projektleitung der Bauherrschaft extern mandatiert werden.

BKP	Beschrieb	Total CHF inkl. 8.1% MWST
291	Architekt	170'000
292-296	Bauingenieur, Fachplaner, Spezialisten	110'000
558	Externe Projektleitung der Bauherrschaft	40'000
511/524	Bewilligungen, Plankopien	30'000
610	Reserven für Unvorhergesehenes	40'000
Total		390'000

Tabelle 1: Kosten Projektierung

6. TERMINE

Es ist folgender Ablauf geplant:

Meilensteine	Termine
Genehmigung Projektierungskredit durch Einwohnerrat	2. Quartal 2024
Abgabe Bauprojekt mit Kostenvoranschlag ($\pm 10\%$)	4. Quartal 2024
Genehmigung Verpflichtungskredit (Baukredit) durch Einwohnerrat	1. Quartal 2025
Baubewilligung und Baustart	2. Quartal 2025
Inbetriebnahme	Juli 2026

Tabelle 2: Grobterminplan

Das Terminprogramm ist ambitioniert. Es sind keine Reserven für allfällige Verzögerungen (z. B. Einwendungen gegen das Baugesuch, Submissionsbeschwerden, etc.) enthalten.

7. SCHLUSSBETRACHTUNG

Der Gemeinderat zieht folgendes Fazit:

- Der Bedarf für den Doppelkindergarten ist klar ausgewiesen.
- Die Parzelle ist gut geeignet und liegt in direkter Nachbarschaft zum geplanten Standort für das zukünftige Zyklus-1-Schulhaus Farn. Damit wird das Ziel der Schulraumstandortstrategie erreicht, Kindergarten und Unterstufe näher zusammen zu bringen.

Sollte das Projekt abgelehnt werden, so sind folgende Aspekte zu bedenken:

- Der Kindergarten «Bärholz» kann nicht aufgehoben werden. Die Schule wird in eine Raumnotlage gelangen, da auch bei Aufrechterhaltung dieses Kindergartens eine Kindergartenabteilung fehlt.
- Die Kinder müssen auf andere Kindergärten verteilt werden und die Schulwegdistanz für einen Teil der Kinder erhöht sich. Grössere Kindergartenklassen wären unvermeidbar.
- Der Bildungsauftrag kann nicht mehr ordnungsgemäss erfüllt werden.

8. ANTRAG

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

Genehmigung eines Verpflichtungskredites für die Projektierung des Doppelkindergartens Farn im Gesamtbetrag von CHF 390'000 ($\pm 10\%$; inkl. 8.1% MWST).

Freundliche Grüsse



Arsène Perroud
Gemeindeammann



Christoph Weibel
Gemeindeschreiber

Verteiler

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