

Einwohnerrat
5610 Wohlen AG

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

20. April 2015

Bericht und Antrag 13033 (überarbeitete Version)

Genehmigung des Kaufvertrages zwischen der Einwohnergemeinde Wohlen und der Firma Oscosa AG betreffend Parzellen 3213 und 4194 mit einer Fläche von total 7'595 m² an der Pilatusstrasse zum Preis von CHF 690.00 / m², total CHF 5'240'550.00

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

1. ZIELE DER SCHULRAUMPLANUNG

Die Schulraumplanung verfolgte das Ziel die Bereitstellung des Schulraumes bis ins Jahr 2029 sicherzustellen. Dabei wurde die Entwicklung der Bevölkerung sowie die Wohnbautätigkeit berücksichtigt. Grundsätzlich verfügt die Gemeinde Wohlen über genügend Klassenzimmer, es fehlen jedoch die erforderlichen Gruppen- und Therapieräume. Diese sind nach den neuen pädagogischen Ansätzen zwingend notwendig.

Der Raumstandard definiert pro Abteilung ein Klassenzimmer von 70 m², einen Gruppenraumanteil von 17,5 m² sowie einen Anteil Therapieraum von 8,75m² (z.B. für Logopädie, Diskalkulie, Deutschzusatz). Weitere Spezialräume (z. B. Chemie, Physik, Werken) stehen standortübergreifend zur Verfügung.

Ausgehend vom dargelegten Raumstandard fehlen der Schule Wohlen, über die drei aktuellen Schulstandorte betrachtet, rund 3'000 m² Hauptnutzfläche (Erklärung 1). Darüber wurde der Einwohnerrat mit Bericht und Antrag 12122 anlässlich der Sitzung vom 27. Mai 2013 umfassend in Kenntnis gesetzt.

Die Schulraumplanung sieht vor, in den nächsten zehn Jahren den notwendigen Raum etappenweise an den verschiedenen Schulstandorten bereitzustellen. Aus diesem Grund hat der Gemeinderat diverse Standorte für die Erweiterung des Schulraums evaluiert und eine Lösung erarbeitet.

Erklärung 1: Als Hauptnutzfläche werden Unterrichtszimmer, Spezialzimmer für Physik, Chemie, Werken usw. und Gruppen- und Therapieräume bezeichnet. Nicht zur Hauptnutzfläche werden Lehrerzimmer, Büros, Erschliessung und Sanitäre Anlagen gerechnet.

2. BERICHT „SCHULRAUMPLANUNG“ VOM 9. OKTOBER 2012

Die Schulraumplanungskommission hat im Bericht „Schulraumplanung“ vom 9. Oktober 2012 alle bestehenden Schulbauten untersucht und den Raumbedarf mit möglichen Umnutzungen ermittelt. Dazu wurden im Hinblick auf einen Neubau zwölf mögliche Grundstücke untersucht. Neun davon wurden mit Begründung als nicht geeignet bezeichnet. Die drei geeigneten Grundstücke „Pilatus“, „Obstgarten“ und „Oberdorfweg“ in der Nähe des Schulzentrums Halde wurden vertiefter untersucht. Dabei wurde auf die Möglichkeit geachtet, auf den Grundstücken ein Vollprogramm (Schulhaus und Turnhallen) verwirklichen zu können. Das Areal an der Pilatusstrasse wurde dabei als sehr geeignet eingestuft. Alle drei Areale befinden sich nicht im Eigentum der Gemeinde.

Nicht näher betrachtet wurden die Areale der bestehenden Schulanlagen Halde, Bünz matt und Junkholz, weil es der Kommission aus pädagogischen Gründen nicht opportun erschien, auf einem dieser Schulareale ein zusätzliches Schulhaus für die 18 Abteilungen der Bezirksschule unterzubringen. Die bereits bestehende Grösse, die Anzahl Abteilungen und die Schülerzahl sowie die Durchmischung mit verschiedenen Schulstufen sollen erhalten bleiben. Besonders das Schulzentrum Halde kam wegen der Grundstücksgrösse im Verhältnis zum Bauprogramm (in dieser Phase mit Turnhallen) und der erforderlichen Zahl an Schulabteilungen (42 Abteilungen) und der zu erwartenden Schülerzahl nicht in Frage, wohl aber benachbarte Grundstücke. Das Areal Bleichi war in dieser Phase noch durch den Werkhof belegt und stand nicht zur Diskussion.

Die Informationsveranstaltung vom 6. Mai 2013 für den Einwohnerrat sowie die Beratungen in der Geschäftsprüfungskommission und im Einwohnerrat am 27. Mai 2013 ergaben eine breite Zustimmung zum Bericht, insbesondere auch zur Absicht einer kostengünstigen Bauweise. Zusätzlich gab es Begehren, folgende Vorschläge zu überlegen und zusätzlich zu prüfen:

- a) Merkur-Areal (Teile der GPK, GLP)
- b) Erweiterung der bestehenden Schulhäuser Bünz matt und Junkholz (Teile der GPK)
- c) Abriss der Schulhäuser Halde und Neubau eines grösseren Zentrums (FDP)

Im Nachgang wurden verschiedene Areale, welche von der Verwaltung oder vom Einwohnerrat vorgeschlagen wurden, ebenfalls zur Beurteilung aufgenommen.

3. ARBEITSBERICHT SCHULZENTRUM HALDE VOM 23. MAI 2014

Mit dem „Arbeitsbericht Schulzentrum Halde – Machbarkeitsprüfung und Standortevaluation“ vom 23. Mai 2014 wurde die Standortwahl auf weitere Grundstücke ausgedehnt. Diese wurden eingehend analysiert, im Detail geprüft und beurteilt. Zusätzlich wurde die Idee entwickelt, dass die neue Schulanlage und die Turnhallen nicht zwingend auf dem gleichen Areal gebaut werden müssen, was zusätzliche Standortmöglichkeiten ergab. Beachtet wurde zudem, dass Gebäudeteile bestehender Anlagen gemeinsam von Bezirksschule und Primarschule Halde genutzt werden könnten (Synergien), was zu einem kleineren Neubauvolumen führen sollte.

Die Möglichkeit der Verlegung des Werkhofes gab Raum für die Realisierung von (Teil-) Schulbauten auf dem Bleichi-Areal (nur Turnhalle oder Vollprogramm mit Turnhalle und Schulhaus). Weil von niemandem gefordert, wurde die Erweiterung auf dem durch kommunal geschützte Schulbauten dominierten Halde-Areal nicht vertieft geprüft. Schulraumplanungskommission, Schulpflege, Schulleitungen und Gemeinderat vertraten die Meinung, dass die Erweiterung die resultierende Arealbelegung mit 42 Schulabteilungen mit rund 900 Schülerinnen und Schülern (Erklärung 2) das für die Schule Wohlen und jede andere Schule zumutbare Mass übersteigt. Das Schulzentrum Halde wäre mit 42 Abteilungen „überfüllt“. Ausserdem ist der nötige Grün- und Freiraum auf dem Areal Halde nicht realisierbar.

Erklärung 2: Gemäss heutigem Durchschnitt der Schülerzahlen: Kindergarten/Primar 24 Abt. à 21.0 = 504 Schülerinnen und Schüler + Bezirksschule 18 Abt. à 22.6 = 407 Schülerinnen und Schüler = Total 911 Schülerinnen und Schüler

Folgende Standorte wurden im **November 2013** als ungeeignet eingestuft:

1. Anglikon-Areal (hinter Schulhaus Anglikon)
2. Schulanlage Bünzmatt (Erweiterung auf der Spielwiese)
3. Farn-Areal (Landwirtschaftszone)
4. Schulanlage Junkholz (Aufstockung und Überbauung Spielwiese)

Folgende Standorte wurden im **Dezember 2013** als weniger geeignet zurückgestellt:

5. Bleichi-Areal mit Vollprogramm (Schulhaus und Turnhallen)
6. IBW-Areal (IBW-Plätzli) mit Teilprogramm (Schulhaus)
7. Oberdorfweg-Areal mit Vollprogramm
8. Oberdorfweg-Areal mit Teilprogramm Schulhaus
9. Pilatus-Areal mit Vollprogramm

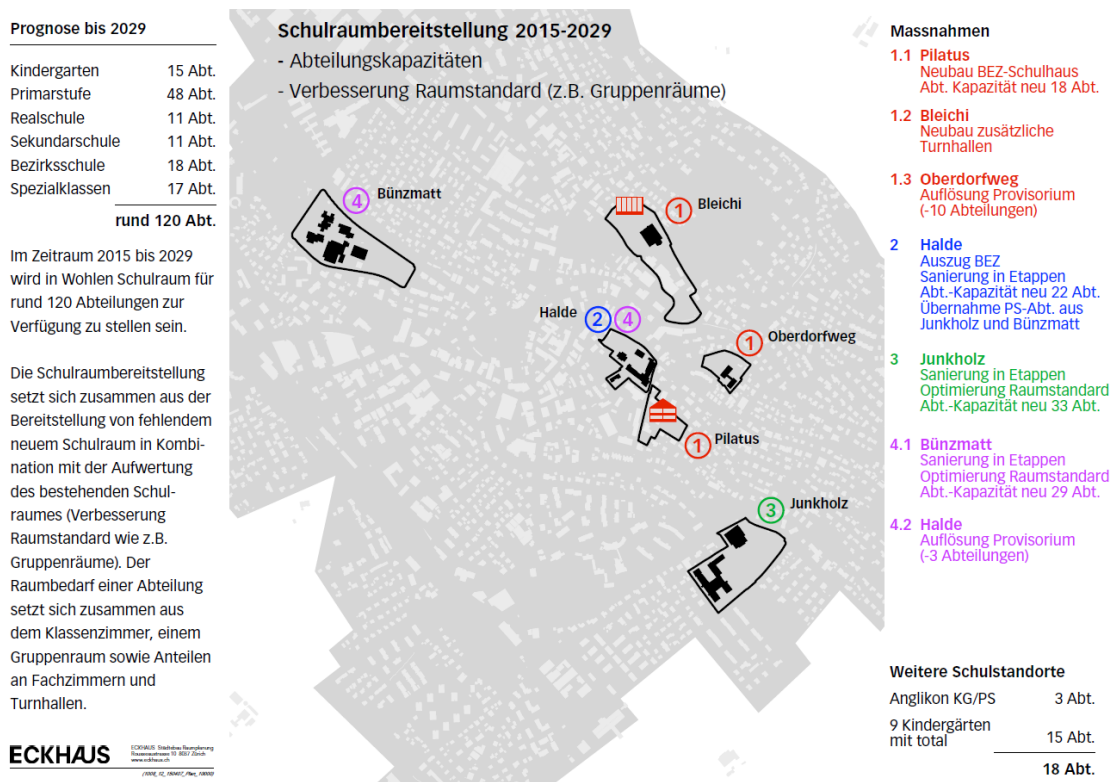
Folgende Standorte wurden im **Februar 2014** aus raumplanerischen Gründen verworfen:

10. Merkur-Areal mit Vollprogramm
11. Farnbühl-Areal (zwischen Bahnlinie und Unterer Farnbühlstrasse)

Es verblieben folgende geeigneten Grundstücke:

12. Bleichi-Areal mit Teilprogramm Turnhalle
13. Merkur-Areal mit Teilprogramm Schulhaus
14. Oberdorfweg-Areal mit Teilprogramm Schulhaus
15. Pilatus-Areal mit Teilprogramm Schulhaus
16. Obstgarten-Areal mit Teilprogramm Schulhaus

Nach Vorabklärung mit den teils nicht verkaufswilligen Grundeigentümern empfahl die Schulraumplanungskommission dem Gemeinderat als Bestvariante die Kombination Bezirksschulhaus auf dem Pilatus-Areal mit Turnhallen auf dem Bleichi-Areal. Mit diesem Vorgehen können nach dem notwendigen Neubau die Schulräume an den anderen Schulstandorten etappenweise geschaffen werden. Provisorische Schulbauten sind mit diesem phasenweisen Vorgehen nicht notwendig. Dies spart viel Geld.



Dieser zweite Bericht wurde in der Geschäftsprüfungskommission und dem Einwohnerrat am 22. September 2014 ausführlich vorgestellt und eingehend besprochen.

Ausdrücklich hinter den Bericht und hinter das vorgestellte Konzept stellten sich in der Diskussion die Fraktionen FDP-Dorfteil Anglikon, CVP, SP und Grüne. Für eine Prüfung der Variante Bünzmatt war die EVP/GLP-Fraktion. Die SVP-Fraktion äusserte sich kritisch zur Grösse der Gruppenzimmer, zum nötigen Landkauf und favorisierte das Bleichi-Areal oder auch das Merkur-Areal.

Bis zum öffentlichen Brief einiger Wohler Architekten am Samstag kurz vor Weihnachten war unbestritten, dass ein Neubau der Bezirksschule auf dem Halde-Areal nicht in Frage kommt. Zu keinem Zeitpunkt und von keiner Seite wurde je die Forderung erhoben, die Bezirksschule solle zusätzlich zu den bestehenden kommunal geschützten Schulbauten (Substanzschutz) auf dem Halde-Areal gebaut werden.

4. RÜCKZUG DER VORLAGE LANDKAUF PILATUSSTRASSE

Mit Schreiben vom 20. Dezember 2014, 17 Tage nach dem Versand der Einwohnerratsvorlage Landkauf Pilatusstrasse, informierten einige Wohler Architekten den Gemeinderat mit einem offenen Brief darüber, dass auf dem Schulareal Halde ein neues Schulhaus besser, schneller und kostengünstiger realisiert werden könnte. Am 24. Dezember 2014 veröffentlichte der Wohler Anzeiger den offenen Brief. Erst anlässlich der 1. Sitzung im neuen Jahr, vom 5. Januar 2015, nahm der Gemeinderat von diesem Brief Kenntnis.

Der Vorschlag der Wohler Architekten und Rückmeldungen aus den Fraktionssitzungen veranlassten den Gemeinderat die Vorlage Landkauf Pilatusstrasse am 12. Januar 2015 von der Traktandenliste der Einwohnerratssitzung zurückzunehmen. Ziel des Gemeinderates war es, das Areal Halde, welches aus eingangs erwähnten Gründen nicht weiter untersucht wurde, planerisch auf den gleichen Stand zu bringen wie die Areale Pilatus und Bleichi.

5. BEURTEILUNG DER STANDORTE

Auf Einladung des Gemeinderates hin wurde an drei Sitzungen mit Gemeinderat, Schulpflege und Schulraumplanungskommission den Architekten umfassend Gelegenheit gegeben, in die bisherigen Planungsgrundlagen der Gemeinde Einsicht zu nehmen. Dabei konnten sie ihre Ideen ausführlich vorstellen und sich an der Diskussion zur Bewertungsmatrix beteiligen. Die Bewertung der Beurteilungskriterien erfolgte durch die Schulraumplanungskommission.

Anlässlich einer gemeinsamen Sitzung von Schulraumplanungskommission und Gemeinderat vom Montag, 9. März 2015 wurde die Bewertungsmatrix verabschiedet. Zweck der Bewertungsmatrix ist es, alle zur Verfügung stehenden Standorte einander gegenüberzustellen und anhand von Entscheidungskriterien vergleichbar zu machen.

Bewertungskriterium Pädagogik / Betrieb / Soziales (Gewichtung: 40%)

- Stufendurchmischte Anlage: Kindergarten, Primarschule und Bezirksschule
- Eskalationsrisiko aufgrund Schülerdichte
- Auswirkungen auf den Schulbetrieb Halde bei Neubau Bezirksschule
- naturnahe Lernumgebung („grünes Klassenzimmer“), Ökologische Ausgleichsflächen, Freiraum zum Gestalten
- attraktiver Pausenplatz mit genügend Grünfläche, Bewegungs-, Sitz-, Spiel-, und Sportmöglichkeiten
- Weg zwischen Schulhaus und Turnhallen

Bewertungskriterium Raumplanung (Gewichtung: 30%)

- Zonenplanänderung nötig
- Termin-Risiken und weitere Planungsaufgaben
- Städtebauliche Klärung mit Neubau Bezirksschule
- Bestehende Nutzungsverträge, Risiko von dadurch möglichen zeitlichen Verzögerungen und Mehrkostenrisiko für Gemeinde
- Entwicklung des Schulstandortes über mehrere Generationen / Ausbaupotential

Bewertungskriterium Kostenschätzung (Gewichtung: 30%)

- Grobkostenschätzung gemäss separater Beilage (Genauigkeit +/- 20%) inkl. Kauf Grundstück inkl. Bewertung jährliche Belastung Erfolgsrechnung

Vergleichbarkeit der Areale

Aus Gründen der Vergleichbarkeit wurde für die Bewertung bei allen drei Standorten mit praktisch identischen Gebäudekörpern gerechnet. Dabei handelt es sich um Vorstudien und noch nicht um konkrete Bauprojekte. Diese werden dereinst in einem submissionskonformen Konkurrenzverfahren ermittelt. Auf dem Grundstück Pilatusstrasse könnte gegenüber der Vorstudie mit einfacheren und effizienteren Baukörpern eine verhältnismässig günstigere Schulanlage mit dem besten Kosten-/Nutzenverhältnis erstellt werden. Dies ist beim Standortvergleich und beim Kostenvergleich nicht berücksichtigt.

In den Berechnungen wurden alle Kosten für die Schulanlage berücksichtigt. Die Berechnungsgrundlage für die Turnhalle bildete der gemäss Schulraumplanung ausgewiesene Bedarf nach einer Doppelturnhalle. Die Überlegung, eine Dreifachturnhalle zu verwirklichen und damit einem grossen Bedürfnis der Wohler Sportvereine nachzukommen, wurde in diesen Berechnungen nicht berücksichtigt. Damit bleiben alle vorgeschlagenen Varianten vergleichbar.

Den Vorschlag der Architektengruppe bezüglich des Standorts der neuen Turnhalle (Anbau an Hofmattenturnhalle) nimmt der Gemeinderat entgegen und wird ihn überprüfen.

In der Folge werden die drei Areale in zusammengefasster Form bewertet. Die Details über die Punktevergaben sind in Anhang 3 zu finden.

Beurteilung Variante Schulhaus Pilatusstrasse / Turnhalle Bleichi

Die Lösung Pilatusstrasse mit Turnhalle auf dem Bleichi Areal ist aus betrieblicher und pädagogischer Optik die beste Variante. Die ausgearbeitete Lösung verfügt auch über genügend Aussenraum. Durch den Neubau auf grüner Wiese kann der Bau optimal nach zeitgemässen pädagogischen Ansprüchen gestaltet werden. Der Pausenplatz kann in ausreichendem Mass mit genügend Grünflächen und Bewegungsmöglichkeiten zur Verfügung gestellt werden. Der Neubau tangiert den Betrieb der Schule während der Bauzeit nicht. Auf kostenintensive Provisorien während der Bauphase kann verzichtet werden.

Aus raumplanerischer Optik schliesst diese Lösung etwas schlechter ab. Durch die notwendige Umzonung besteht ein gewisses Terminrisiko und der Weg zwischen Turnhalle und Schulzentrum ist am längsten aber aufgrund des Alters der Schülerinnen und Schüler gut machbar. Auf dem Areal Pilatusstrasse kann gegebenenfalls eine spätere Erweiterung der Schulanlage umgesetzt werden. Die Parkierung kann ebenerdig auf dem Areal gelöst werden. Der Bau eines Parkhauses ist nicht zwingend notwendig.

Finanziell betrachtet schlägt vor allem der Kauf des Grundstücks zu Buche. Das Grundstück bleibt jedoch als dauerhafter Wert im Eigentum der Gemeinde Wohlen. Aufgrund der nicht notwendigen Provisorien während der Bauphase und der oberirdisch möglichen Parkierungsanlage werden die Mehrkosten wieder kompensiert.

Bewertung Variante Schulhaus Bleichi / Turnhalle Bleichi

Sowohl beim Pilatus-Areal als auch beim Bleichi-Areal können die pädagogischen, betrieblichen und sozialen Anforderungen besser erfüllt werden. Das Konfliktpotential ist auch hier aufgrund der zur Verfügung stehenden Fläche kleiner. Diese Lösung verfügt über den klar kürzesten Weg zwischen Schulhaus und Turnhalle. Aus raumplanerischen Überlegungen schliesst diese Lösung etwas besser ab als der Standort Pilatusstrasse. Es bestehen hingegen auf dem Areal bestehende Nutzungsverträge mit dem Armbrustschützenverein, der Pfadi Wohlen und dem FEAC Freiamter Eisenbahn Amateur Club die zu Verzögerungen führen können.

Die eher anspruchsvolle Topographie rund um das Bleichi-Areal ist der Kostentreiber dieser Lösung. In der Gesamtbetrachtung liegt diese Lösung bei rund CHF 31 Mio.

Finanziell betrachtet ist vor allem die unterirdisch geplante Parkierungsanlage kostenintensiv.

Bewertung Variante Schulhaus Halde / Turnhalle Bleichi

Die Erweiterung der Schulanlage Halde auf dem bestehenden Grundstück erzielt in der raumplanerischen Bewertung die beste Rangierung. Es besteht das voraussichtlich kleinste Terminrisiko, da weder ein Kauf noch eine Umzonung erfolgen muss. Eine mögliche Erweiterung zu einem späteren Zeitpunkt ist hingegen nicht mehr möglich.

Aus betrieblicher, pädagogischer und sozialer Sicht ist diese Lösung zwar bezüglich der Durchmischung von Stufen und Alter die am besten bewertete, birgt aber am meisten Konfliktpotential. Gemäss Schulraumplanung werden im Endausbau im Schulzentrum Halde 42 Abteilungen unterrichtet, was rund 900 Schülerinnen und Schülern entspricht. Der zur Verfügung stehende Pausenplatz und die Grünflächen werden insbesondere von den Schulleitungen vor Ort und der Schulpflege als eindeutig nicht ausreichend taxiert. Dem Gemeinderat sind keine Schulzentren in den Kantonen Aargau, Zürich und Bern bekannt, welche eine so hohe Schülerdichte erreichen.

Auf dem Halde-Areal ist wie in der Bleichi kein Landkauf notwendig. Die Kosten bewegen sich im selben Rahmen wie an den anderen Standorten. Durch den Wegfall von Schulzimmern während der Bauphase müssen kostspielige Provisorien geschaffen werden. Ebenfalls muss bei dieser Variante bedacht werden, dass die Beeinträchtigung (Lärm, Sicherheit, Platz usw.) des gesamten Schul- und Unterrichtsbetriebs im Schulzentrum Halde während der Bauphase sehr gross ist und erhebliche Einschränkungen hingenommen werden müssen.

Finanziell betrachtet schlägt vor allem die unterirdisch geplante Parkierungsanlage zu Buche.

Rangierung der Standorte nach Kriterien und Kosten

<u>Standort Schulhaus (SH)/Turnhalle (TH):</u>	<u>Kosten CHF:</u>	<u>Total Punkte:</u>	<u>Rang:</u>	<u>Belastung Erfolgsrechnung in CHF pro Jahr:</u>
• SH Pilatusstrasse / TH Bleichi (inkl. Land)	30.8 Mio.	444	1	1'929'709
• SH Bleichi / TH Bleichi	31.5 Mio.	420	2	2'198'136
• SH Halde / TH Bleichi	31.6 Mio.	386	3	2'197'042

Standortvergleich mit gewichteter Bewertung											
	Kriterien, Fragestellungen	Gewichtung	Pilatus	Note	Nutzwertpunkte	Halde	Note	Nutzwertpunkte	Bleichi	Note	Nutzwertpunkte
1	Pädagogik/Betrieb/Soziales	40%		4.5	180		3.5	140		4.5	180
2	Raumplanung	30%		3.8	114		4.2	126		4.0	120
3	Kostenschätzung	30%	30.8 Mio.	5.0	150	31.6 Mio.	4.0	120	31.5 Mio.	4.0	120
	Total Nutzwertpunkte (max. 500 NWP)	100%			444			386			420
	Rang				1			3			2

Bewertung: Gewichtung x Note = Nutzwertpunkte (NWP; max. 500 NWP)

Details siehe Anhang 3, Tabelle Standortvergleiche mit gewichteter Bewertung

Finanzielle Auswirkungen

In den Kosten des Standorts Pilatus / Bleichi von CHF 30.8 Mio. sind die Landerwerbskosten von CHF 5.24 Mio. eingerechnet. Weil die Landerwerbskosten von CHF 5.24 Mio. nicht amortisiert werden müssen, liegt die jährliche Belastung der Erfolgsrechnung des Standorts Pilatus / Bleichi rund CHF 270'000.00 tiefer. Das Land stellt zudem einen dauerhaften Wert dar.

Dem Gemeinderat ist durchaus bewusst, dass mit dem Kauf des Pilatus-Areals und dem damit verbundenen Schulhausbau der Gemeinde Land für möglichen Wohnraum entzogen wird, da dies eine Umzonung der W3-Zone in die Zone für Öffentliche Bauten und Anlagen zur Folge hätte. Es gilt jedoch zu bedenken, dass die Gemeinde auch die Aufgabe hat, der Bevölkerung ausreichend Infrastruktur zur Verfügung zu stellen. Eine Nutzung des Pilatus-Areals als Wohnraum wiederum erhöht den Bedarf an Infrastruktur.

Die Gemeinde Wohlen mit zunehmender Einwohnerzahl benötigt an strategisch ideal gelegenen Standorten eigenes Land zur Erfüllung der öffentlichen Aufgaben. Dazu gehören insbesondere auch gut erreichbare, hochwertige und zukunftstaugliche Schulareale. Parallel zur Bevölkerungsentwicklung müssen somit auch die Zonen für Öffentliche Bauten und Anlagen vergrössert werden.

Finanzielle Auswirkungen	Pilatus		Halde		Bleichi	
	CHE	CHE	CHE	CHE	CHE	CHE
Kosten Grundstück	5'240'000		0		0	
Projektierung	1800'000		1870'000		1990'000	
a) Total Projektierungskosten		1800'000		1870'000		1990'000
Bau	22'467'440		28'441'810		28'203'890	
b) Total Anlagekosten		22'467'440		28'441'810		28'203'890
Ausstattung	1292'010		1288'190		1306'110	
c) Total Ausstattungskosten		1292'010		1288'190		1306'110
Betriebs-Folgekosten						
a) Abschreibungsdauer / Jahre	10	180'000	10	187'000	10	199'000
Zins (Annahme 15%)	1.5%	27'000	1.5%	28'050	1.5%	29'850
b) Abschreibungsdauer / Jahre	35	64'1927	35	812'623	35	805'825
Zins (Annahme 15%)	1.5%	337'012	1.5%	426'627	1.5%	423'058
c) Abschreibungsdauer / Jahre	10	129'201	10	128'819	10	130'611
Zins (Annahme 15%)	1.5%	19'380	1.5%	19'323	1.5%	19'592
Betriebskosten (2% von Anlage-/Ausstattungskosten)	2.0%	475'189	2.0%	594'600	2.0%	590'200
Personalkosten		120'000		120'000		120'000
Belastung der Erfolgsrechnung		1929'709		2'197'042		2'198'136
Finanzielle Auswirkungen für Gemeinde						
Steuersoll Budget 2015 Fr. 32'617'000						
davon: 1%=289'000						
Mehrbelastung in %		6.7		7.6		7.6
Bemerkungen						
Rückerstattung via Schulgeld rund 50%		-964'854		-1098'521		-1099'068

Details siehe Anhang 2, Tabelle finanzielle Auswirkungen auf die Erfolgsrechnung

Zusammenfassende Einschätzungen der Bewertung

Das Ergebnis zeigt, dass aus bautechnischer Sicht auf allen drei Arealen das geforderte Bauprogramm verwirklicht werden könnte. Bei allen drei Arealen müsste mit Kosten von rund CHF 31 Mio. gerechnet werden. Die Lösung an der Pilatusstrasse / Turnhalle Bleichi schneidet bei den langfristigen finanziellen Auswirkungen leicht besser ab als die anderen beiden untersuchten Standorte. Den Ausschlag für die Rangierung der Standorte geben somit pädagogische und raumplanerische Überlegungen.

Alle drei Standorte haben aus raumplanerischer Sicht Vor- und Nachteile, die perfekte Lösung gibt es nicht. Während das Pilatus-Areal am meisten Spielraum für spätere Entwicklungen bietet, besteht beim Halde-Areal ein geringes Terminrisiko.

Bei der Betrachtung der pädagogischen und betrieblichen Aspekte zeigt sich, dass Pilatus- und Bleichi-Areal im Gegensatz zum Halde-Areal besser abschneiden. Dies resultiert vor allem aufgrund des zu geringen Pausenplatzangebots auf dem Halde-Areal in Bezug zu den 900 Schülerinnen und Schülern in 42 Abteilungen. Das Konfliktpotential würde durch die engen Platzverhältnisse unangemessen gesteigert und die Möglichkeiten für die Nutzung des Pausenplatzes würden eingeschränkt, der notwendige Freiraum für die Schülerinnen und Schüler kann nicht gewährleistet werden. Das Pilatus-Areal bietet Platz für eine kinderfreundliche und begrünte Umgebung mit 18 Bezirksschulabteilungen, wie das zu einer vollwertigen Schulanlage gehört. Die Belegung von 24 Abteilungen auf dem Halde-Areal ermöglicht dasselbe auch für die Kindergärten und die Primarstufe.

Nach Abwägung der dargestellten Kriterien entschied sich der Gemeinderat aufgrund der Diskussion mit der Schulraumplanungskommission, mit der Schulpflege und mit den Schulleitungen, die Variante Pilatusstrasse / Turnhalle Bleichi zu favorisieren. Die pädagogischen, betrieblichen und sozialen Aspekte werden stärker gewichtet als die Terminrisiken und die raumplanerischen Überlegungen, zumal es sich bei diesem Bauvorhaben um ein Schulhaus handelt. Sollte in Zukunft die Bezirksschule bei steigenden Klassenzahlen über die geplanten 18 Abteilungen hinaus nochmals erweitert werden müssen, ist dies auf dem Pilatus-Areal möglich. Die Schulanlage Halde kann mit den Parzellen 3213 und 4194 sinnvoll erweitert werden.



Plan des Standorts Pilatus / Halde

6. LANDKAUF

Der Gemeinderat und die Eigentümerin Oscosa AG haben sich aufgrund zwei Gutachten auf einen Kaufpreis von CHF 690.00 pro m² für die beiden Parzellen 4194 und 3213 geeinigt.

Der vorliegende Kaufvertrag wurde vorbehältlich der Genehmigung durch den Einwohnerrat und das Stimmvolk abgeschlossen. Ab 31. März 2015 kann die Verkäuferschaft vom Vertrag zurücktreten. Die Verkäuferschaft hat aufgrund der politischen Situation gegenüber der Gemeinde schriftlich zugesichert, der Gemeinde Wohlen einen zweiten Verkaufstermin im Einwohnerrat zuzugestehen.

Der Kaufvertrag beinhaltet im Wesentlichen folgende Punkte:

Kaufobjekt : Parzelle 3213 4'778 m²
Parzelle 4194 2'817 m²

Landpreis: CHF 690.00 pro m²

Kaufpreis: CHF 5'240'550.00

Das Areal ist von der Pilatusstrasse her erschlossen und liegt in der Zone W3/WG3. Es besteht eine Gestaltungsplanpflicht, welche mit einer Nutzungsplanänderung in die Zone ÖBA aufgehoben werden soll. Es ist kein Eintrag im Kataster der belasteten Standorte vorhanden und es besteht kein Hochwasserrisiko.

7. WEITERES VORGEHEN

22. Juni 2015	Einwohnerratsbeschluss Landkauf Pilatusstrasse
August 2015	Volksabstimmung Landkauf Pilatusstrasse
September 2015	Bericht und Antrag Planungskredit Schulhaus- und Turnhallenneubau

8. SCHLUSSBETRACHTUNG

Die Erweiterung des Schulzentrums Halde am geplanten Standort Pilatusstrasse ist ein zukunftsgerichtetes Projekt für eine qualitativ gute Schule in Wohlen. Es basiert auf einer sorgfältigen Standortevaluation und erfüllt die Anforderung der Schulraumplanung bestmöglich. Mit dem Schulhausprojekt Schulzentrum Halde kann das aus pädagogischen, sozialen und schulbetrieblichen Gründen bewährte Schulsystem aus drei stufendurchmischten Schulzentren optimal weiter entwickelt und unterhalten werden. Aufgrund der Verfügbarkeit und der Synergiemöglichkeiten ist dies die optimalste Lösung.

Der Landkauf Pilatus-Areal bedeutet zudem eine Wertanlage an zentraler Lage und schafft den nötigen Handlungsspielraum für die Realisierung des neuen Bezirksschulhauses, für die Optimierung der bestehenden Infrastrukturanlagen Halde mit spürbaren Synergieeffekten und darüberhinaus für künftige Generationen.

Die Gemeinde Wohlen hat in Sachen Schulraumplanung in früheren Jahren weitsichtige Entscheide getroffen. So sind schrittweise bei wachsenden Anforderungen an die Volksschule (steigende Schüler und Schülerinnenanzahlen, pädagogische Entwicklungen usw.) ergänzend zum ältesten Schulstandort Halde die attraktiven Anlagen Bünzmatt und Junkholz entstanden. Nun kann die Halde mit der Ergänzung um das Pilatus-Areal ähnlich zukunftsgerichtet für kommende Generationen bereitgestellt werden. Die Schulanlage Halde und insbesondere das jetzige Bezirksschulhaus können optimiert werden, weiter kann dadurch auch Spielraum für die Schulzentren Bünzmatt und Junkholz geschaffen werden.

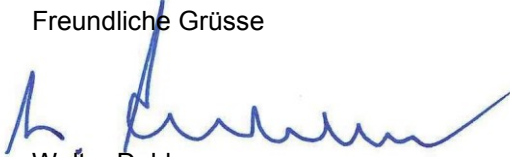
Gemeinderat, Schulpflege und Schulraumplanungskommission empfehlen, mit dem Landkauf die notwendigen Voraussetzungen für die Realisierung des benötigten Schulraums zu schaffen.

9. ANTRAG

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

Genehmigung des Kaufvertrages zwischen der Einwohnergemeinde Wohlen und der Firma Oscosa AG betreffend Parzellen 3213 und 4194 mit einer Fläche von total 7595 m² an der Pilatusstrasse zum Preis von CHF 690.00 / m², total CHF 5'240'550.00.

Freundliche Grüsse



Walter Dubler
Gemeindeammann



Christoph Weibel
Gemeindeschreiber

Beilagen

- Anhang 1: Kaufvertrag
- Anhang 2: Tabelle finanzielle Auswirkungen auf die Erfolgsrechnung
- Anhang 3: Tabelle Standortvergleiche mit gewichteter Bewertung
- Anhang 4: Kostenberechnung Standortvergleiche
- Anhang 5: Schulraumbereitstellung 2015 - 2029
- Anhang 6: Vertiefungsstudie Situationen Standortvergleiche

Verteiler

- Einwohnerrat
- Gemeinderat
- Oscosa AG, Wohlen
- Eckhaus AG
- Medien
- Schulpflege
- Schulleitungen
- Schulraumplanungskommission