

Einwohnerrat
5610 Wohlen AG

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

18. Mai 2020

Bericht und Antrag 14085

Hofmatten, Neubau Sporthalle – Verpflichtungskredit

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1. AUSGANGSLAGE

Für die Projektierung der Erweiterung der Sportinfrastruktur am Standort Hofmatten hat der Einwohnerrat am 25. September 2017 (Bericht und Antrag 13154) und am 24. Juni 2019 (Bericht und Antrag 14047, Zusatzkredit) die finanziellen Mittel genehmigt. Heute liegt das Bauprojekt mit Kostenvoranschlag vor.

2. ZIELE

Mit dem vorliegenden Bericht und Antrag werden dem Einwohnerrat das Bauprojekt mit einer Mehrpreisoption sowie das Baukreditbegehren unterbreitet.

3. BAUPROJEKT

3.1 Bedarf Sporthallen

3.1.1 Schulraumplanung

Gemäss aktualisierten Zahlen der Schulraumplanung haben sich die bisherigen Prognosen verfestigt. Neu ist, dass am Standort Halde eine zusätzliche Kindergartenabteilung notwendig ist.

Sporthallen Schulbedarf gesamt

Die drei bestehenden und die drei neuen Sporthallen am Standort Hofmatten dienen dem Schulzentrum Halde, sieben Kindergartenabteilungen, dem Berufsbildungszentrum Freiamt (bbzf) und der Kantonalen Schule für Berufsbildung inkl. Kombijahr. Im Vordergrund steht die Deckung des Bedarfs des obligatorischen Schulsports Montag bis Freitag tagsüber von 07.30 Uhr bis 17.00 Uhr.

Stufe/Schule	Abteilungen (Klassen)	Lektionen pro Woche und Abt.	Lektionen total pro Woche	Richtwert ⁴ Wochenlektionen pro Halle	Hallenbedarf
Kindergarten ¹	7	2	14	35	0.40
Primarschule Halde	19	3	57	35	1.63
Bezirksschule Halde	15	3	45	35	1.29
Bezirksschule Halde Zusatzbedarf ²			6	35	0.17
Zwischentotal Kindergarten/Primarschule/ Bezirksschule					3.49
Berufsbildungszentrum Freiamt ³ Schuljahr 2020/2021	24	2	48	33	1.45
Berufsbildungszentrum Freiamt ³ Prognose Zusatzbedarf	4	2	8	33	0.24
Kant. Schule für Berufsbildung inkl. Kombijahr	5	4	20	33	0.61
Zwischentotal bbzf und ksb inkl. Kombijahr					2.30
Total Lektionen/Woche⁴ und Hallenbedarf			198		5.79

1) Kindergartenabteilungen: Litzibuech (2), Schulweg (2), Pilatus (neu 3)

2) Bezirksschule: Aufgrund der grossen Abteilungsgrössen – 3 Abteilungen parallel und Geschlechter getrennter Unterricht – wurden Doppellektionen gesplittet. Die Anzahl Abteilungen variiert zwischen 15 bis 18.

3) bbzf: Schuljahr 2020/21 Annahme 535 Lernende, Prognose Anstieg auf 630 (22 bis 23 Lernende pro Abteilung).

4) Üblicherweise wird mit einem Richtwert von 30 bis 35 Wochenlektionen pro Einzelhalle gerechnet. Bei den Berufsschulen gibt es einen unterrichtsfreien Wochentag (Mittwoch).

Kindergarten, Primar- und Bezirksschule belegen demnach rechnerisch 3,49 Hallen (Annahme Vorprojekt 3.43) das bbzf und die ksb inkl. Kombijahr belegen rechnerisch 2,30 Hallen. Die Auslastungsberechnung geht heute davon aus, dass auf eine fixe Zuteilung von Hallen verzichtet wird. Das bedeutet, dass am unterrichtsfreien Tag des bbzf andere Nutzer die bisher fix dem bbzf zugeteilten zwei Hallen benützen dürften.

3.1.2 Bedarf Privatrechtlicher Sport

Im Wochenüberblick sind die Zeitfenster für den obligatorischen (Schulbedarf) und den privatrechtlichen Sport bei voller Auslastung ungefähr gleich gross. Abends von 17.30 Uhr bis 22.00 Uhr und am Wochenende besteht aufgrund der positiven Bevölkerungsentwicklung ein stetig wachsender Bedarf an Sporthallenfläche.

3.1.3 Bedarf für Anlässe

Der Neubau ist primär für den obligatorischen Schulsport und den privatrechtlichen Sport konzipiert. Er kann sekundär jedoch auch für andere Anlässe verwendet werden, beispielsweise für Generalversammlungen und Gewerbeausstellungen. Aus Kostengründen wird auf Einrichtungen wie sie für eine Mehrzweckhalle typisch sind, verzichtet.

3.2 Bedarf Pflichtparkplätze

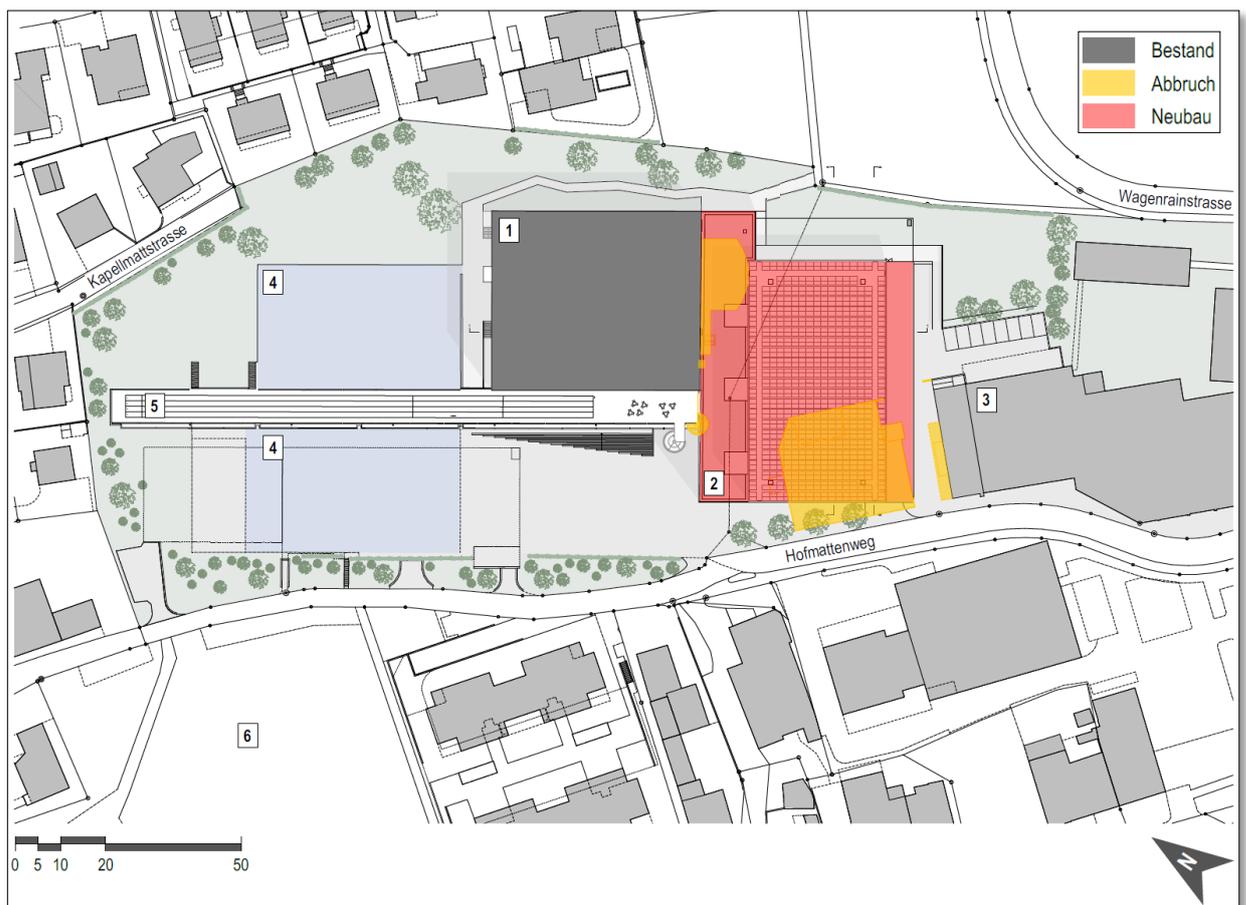
Die bestehenden 97 Parkplätze in der Einstellhalle sowie die bestehenden 20 Aussenparkplätze wurden zur Deckung des Bedarfs der Berufsschule, der bestehenden Dreifachhalle und der Hauswartwohnung auf dem Gelände Hofmatten erstellt.

Mit dem vorliegenden Projekt wird das Ziel verfolgt, die Anzahl fehlender Pflichtparkplätze für folgende Standorte zu erfüllen: Neue Sporthalle Hofmatten, Berufsbildungszentrum Freiamt (bbzf), Schulzentrum Halde (Umbau- und Erweiterungsprojekt), Kantonale Schule für Berufsbildung (ksb) und Wietlisbachschulhaus. Die Berechnung ergibt unter Annahme von 630 Schülern auf dem Areal des Berufsbildungszentrums Freiamt (bbzf, ksb inkl. Kombijahr) einen Gesamtbedarf von 190 Parkplätzen. Da ausserhalb des Areals Hofmatten 24 Parkplätze bestehen oder projektiert sind, ergibt sich für den Standort Hofmatten unter Anrechnung der bestehenden 117 Parkplätze ein **Parkplatzbedarf von 49 zusätzlichen Parkplätzen**.

3.3 Bauprojekt

3.3.1 Bestehende Dreifachsporthalle

Die Positionierung der neuen Sporthalle im Südosten des Areals bedingt den Abbruch und Ersatz der bestehenden Gymnastikhalle mit Kletterwand sowie den Abbruch eines Gebäudes auf dem Bleichi-Areal (Nebengebäude ehemaliger Werkhof Gemeinde).



Situationsplan mit Bestand, Abbruch und Neubau

1 bestehende Dreifachhalle

3 Bleichi-Gebäude

5 Sprintbahn

2 neue Dreifachhalle

4 Allwetterplatz

6 Merkur-Areal

Um die Effizienz der Sportanlage Hofmatten zu optimieren, wird die Lehrgarderobe an die heutigen Normen angepasst und im bestehenden Bau zentralisiert. Dadurch wird das Raumprogramm des Neubaus entlastet. Weiter wird der bestehende Reinigungsraum zum Hauswartraum umgenutzt und eine arbeitsrechtlich notwendige Garderobe für Reinigungskräfte sowie Reinigungsmateriallager im Bestand eingerichtet.

Die bestehende Halle genügt den heute geltenden brandschutzrechtlichen Anforderungen nicht mehr. Es sind umfangreiche bauliche Anpassungen bei Türen, Fluchtwegkorridoren und Fluchtwegtreppen erforderlich. Dazu gehören insbesondere zwei neue Fluchttreppen im Aussenbereich. Dank den Anpassungen bei den Fluchtwegen beträgt die Zuschauerkapazität bei Ballsportwettkämpfen 250 Personen (150 mehr als bisher) und bei Veranstaltungen auf der Hallenebene (z. B. Generalversammlung) sind 950 Personen auf Hallenniveau zugelassen.

Aus finanziellen Gründen werden im Aussenbereich der bestehenden Halle nur diejenigen Anpassungen vorgenommen, die aufgrund des Neubaus unumgänglich sind.

3.3.2 Neue Dreifachsporthalle

Ortsbauliche Aspekte

Das neue Sporthallengebäude wird direkt an das bestehende Gebäude im Südosten angebaut. Diese Platzierung ermöglicht, dass sich die beiden Dreifachsporthallen betrieblich optimal auf der gleichen Ebene befinden. Der natürliche Geländeverlauf wird geschickt ausgenutzt und der Zugang zu den Zweiradabstellplätzen und der Einstellhalle erfolgt ebenerdig. Das neue Gebäude ist deutlich weniger hoch als das Bestehende. Somit werden Aussicht und Besonnung der hangseitigen Nachbarn nicht beeinträchtigt. Der Gebäudekörper der neuen Sporthalle ist zwar raumprogrammbedingt relativ gross, wird jedoch dank der Aufteilung in eine weitgehend geschlossene Sockelzone und eine anders materialisierte obere Fassadenzone mit Sichtbacksteinen (Klinker) in seiner massiven Gesamtwirkung zurückgenommen.

Raumprogramm

Das Raumprogramm der Dreifachhalle orientiert sich an der Empfehlung «201 – Sporthallen» des BASPO (Bundesamt für Sport). Die bestehende Gymnastikhalle mit Kletterwand wird ersetzt. Der Bühnenraum der Bestandeshalle wird nicht ersetzt.

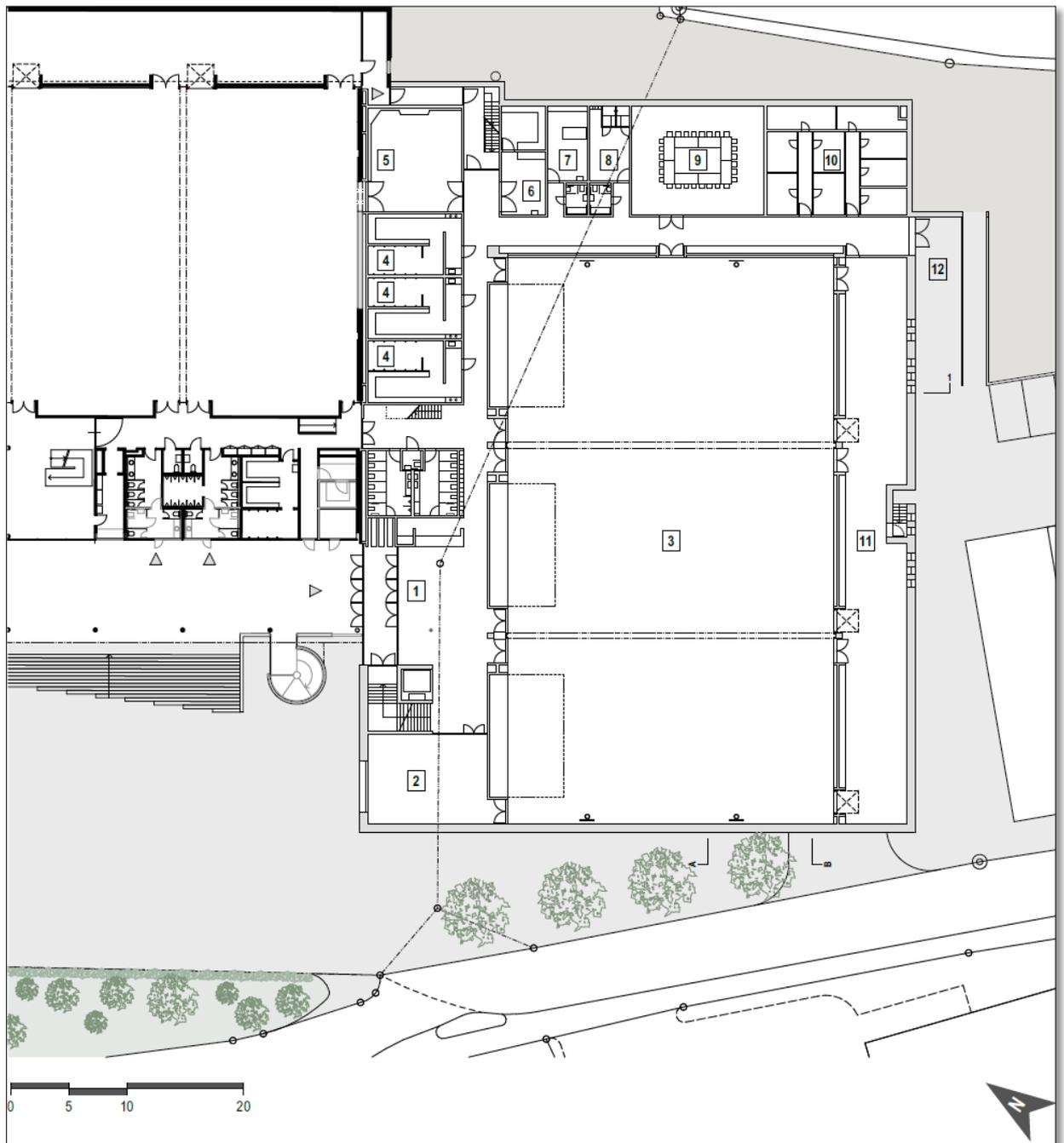
Die Hallengrösse beträgt 49 m x 28 m x 9 m. Das bedeutet, dass praktisch alle üblichen Hallensportarten ausgeübt werden können. Neben den für eine reine Sporthalle erforderlichen Räumen sind folgende Zusatzräume geplant, die sowohl den Schulen wie auch den Vereinen dienen: Gymnastikhalle mit Kletterwand, Fitness-/Kraftraum, Mehrzweckraum für Presse/Turnierleitung/Theorie/Sitzung, Kasse, Gastronomie-Einrichtungen (Buvette/Kiosk) sowie feste Zuschauer- und Auszugstribünen. Dank den Zusatzräumen und Zusatzeinrichtungen ist die Durchführung von Wettkämpfen und Turnieren in vielen Hallensportarten bis auf nationales Niveau möglich, was ein wichtiger Faktor für Subventionen aus dem Swisslos-Sportfonds darstellt.

Da es im bestehenden Gebäude schon eine Küche hat und eine weitere Küche ein erheblicher Kostentreiber ist, beschränkt sich das gastronomische Angebot im Neubau auf Getränke und Snacks. Das Grillieren im Freien ist weiterhin möglich.

Unter der Halle befindet sich in einem Sockelgeschoss die Parkierung für Autos und Zweiräder. Die Zufahrt erfolgt ebenerdig vom Hofmattenweg aus und erschliesst gleichzeitig die bestehende Einstellhalle.

Zuschauerkapazität

Die Zuschauerkapazität auf der Zuschauergalerie und den Auszugstribünen bei Ballsport-Wettkämpfen beträgt in der neuen Halle rund 800 Plätze, bestehend aus rund 490 Sitz- und rund 310 Stehplätzen. Bei Durchführung von anderen Anlässen sind auf Hallenebene maximal 950 Personen zugelassen.



Grundriss Hallenebene

- | | | |
|------------------------------|----------------------------------|-------------------------|
| 1 Foyer | 5 Gymnastik-/Kletterhalle | 9 Mehrzweckraum |
| 2 Fitness-/Kraftraum | 6 Reinigung | 10 Lager Vereine |
| 3 Dreifach-Sporthalle | 7 Sanität | 11 Geräteraum |
| 4 Garderoben | 8 Schiedsrichter/-in | 12 Anlieferung |

Gebäudetechnik

Die Wärmeverteilung in der Halle erfolgt durch Deckenstrahlplatten, welche ein schnelles Aufheizen der Halle ermöglichen. In den übrigen beheizten Räumen sorgen Heizrohre in der Betondecke für ein angenehmes Raumklima (thermoaktive Bauteilsysteme, kurz TABS). Dabei wird der Beton als Energiespeicher und Strahlungsfläche genutzt.

Alle Räume werden mechanisch gelüftet gemäss den Richtlinien des BASPO. Darüber hinaus kann bei Bedarf durch mechanisches Öffnen (motorisiert) von Fenstern die Halle quergelüftet werden, was insbesondere bei länger andauernden Anlässen mit grosser Personenbelegung oder zur Nachtauskühlung in den heissen Sommertagen von Vorteil ist.

Eine mechanische Kühlung ist nicht vorgesehen, da dies mit einem sehr hohen Energieeinsatz und erheblichen Mehrkosten verbunden wäre. Dank der massiven Bauweise und einem effizienten aussenliegenden Sonnen- und Blendschutz garantieren die Planer die Einhaltung der entsprechenden Normen für den sommerlichen Wärmeschutz. In den heissesten Sommertagen (Juli und August) sind Schulferien.

Die Beleuchtung erfolgt mit LED-Beleuchtung, die energieeffizient gesteuert wird und professionelle TV-Übertragungen erlaubt. Zur allenfalls künftigen Installierung von Überwachungskameras in der Einstellhalle und im Aussenbereich werden bauliche Vorkehrungen getroffen, ebenso für Elektrotankstellen.

Materialisierung Innenbereich

Die Böden sind geprägt durch weitgehend fugenlose Bodenbeläge. Der kombielastische Sporthallenboden ist abgestimmt auf die Schul- und Vereinssportnutzung und erfüllt die Empfehlungen des BASPO. Die Wände in Einstellhalle und Nebenräumen werden weitgehend roh belassen oder gestrichen. Für eine gute Akustik in der Halle sorgen an den Wänden perforierte Holzwerkstoffplatten. Die Wände in Nassbereichen weisen fugenlose Beschichtungen auf. Die Decke in der Einstellhalle besteht aus zementgebundenen Holzwoleplatten. Die Decken in Nebenräumen werden roh belassen oder gestrichen. In der Dreifachhalle gelangt eine Akustikdecke aus Metall zum Einsatz. In weiteren Räumen sind Gipslochdecken vorgesehen.

Das Farb- und Materialkonzept, welches im Laufe der Projektierung weiterentwickelt wird, sieht harmonisch abgestimmte Farben vor.

Materialisierung Gebäudehülle

Das Gebäude ist als Massivbau in Stahlbeton geplant. Im unteren Bereich der Fassaden kommt weitgehend zweischaliger Sichtbeton zum Einsatz. Die Fassade im oberen Teil des Hallenkörpers besteht aus einer Innenschale aus Stahlbeton und einer Aussenschale aus Sichtbacksteinen (Klinker). Die Fenster sind innen aus Holz und aussen aus Aluminium mit Gläsern gemäss den Vorschriften zur Einhaltung des Minergiestandards. Für ein angenehmes Raumklima auch im Sommer sorgt ein effizienter aussenliegender Sonnen- und Blendschutz.

Freiraumgestaltung

Die Massnahmen im Aussenbereich beschränken sich aus Kostengründen auf wenige Massnahmen:

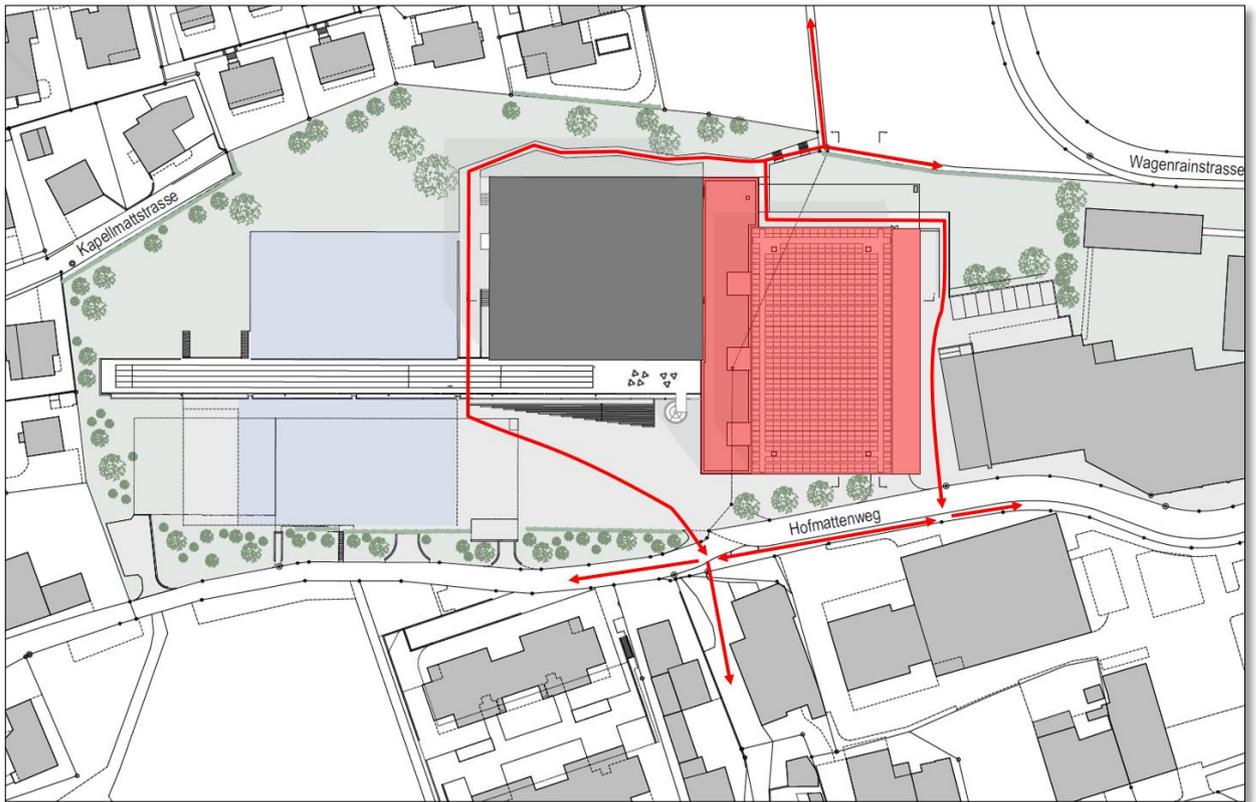
- Verlegung Gösliker Chileweg nach Südosten
- Neue Wegverbindung hinter der bestehenden Dreifachhalle
- Ergänzung von bestehenden Hecken im rückwärtigen Bereich
- Voraussichtlich vier neue Bäume am Hofmattenweg vor dem neuen Gebäude

Bestehende Bäume werden nur gefällt, wenn sie im Bereich von neuen Gebäuden stehen und nicht erhalten werden können.

Verkehr

Fussgängerführung durch das Areal und Gösliker Chileweg

Die Durchlässigkeit des Areals für Fussgänger (auch mit Kinderwagen) wird auch nach dem Bau der neuen Dreifachsporthalle gewährleistet. Der Gösliker Chileweg bleibt durchgängig und stufenfrei.



Wegführung Fussgänger mit Gösliger Chileweg (rechts oder links am Gebäude vorbei)

Im Zuge der Realisierung der bestehenden Sporthalle musste der Gösliger Chileweg in südöstlicher Richtung verlegt werden. Im Rahmen des vorliegenden Bauprojektes für die neue Dreifachsporthalle ist erneut eine Verlegung in südöstlicher Richtung unumgänglich. Der Weg hat kommunale Bedeutung, befindet sich jedoch nicht im Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) und ist demzufolge auch nicht geschützt.

Parkplätze

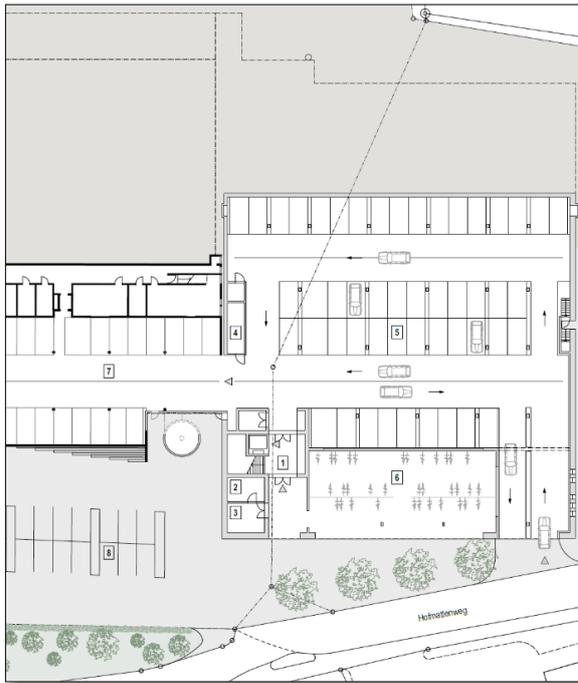
Für die Realisierung der baurechtlich notwendigen Parkplätze werden hiermit die Basisvariante und eine Mehrpreisoption zur Diskussion gestellt:

- a) Basisvariante: Reduktion neue Einstellhalle, Beibehaltung der bestehenden Aussenparkplätze.

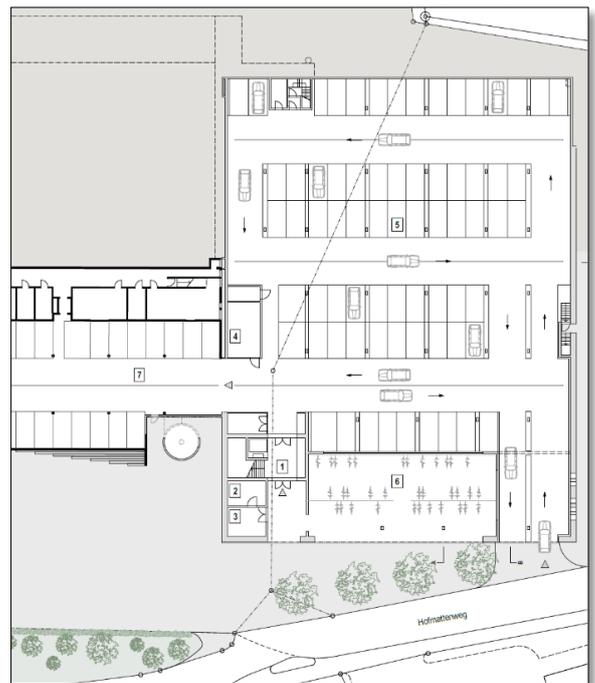
Diese Variante ist markant kostengünstiger als die grosse Einstellhallenvariante (siehe Ziff. 4.2), da das Sockelgeschoss 16,5m weniger weit in den Hang hineingebaut wird. Die bestehende Einstellhalle weist 97 Parkplätze, die neue Einstellhalle **50 Parkplätze** auf und die Anzahl Aussenparkplätze beträgt 20.

- b) Mehrpreisoption: Vollausbau neue Einstellhalle, Aufhebung der bestehende Aussenparkplätze.

Diese Variante orientiert sich am Vorprojekt gemäss Einwohnerratsbeschluss vom 24. Juni 2019. Im Bauprojekt sind in der bestehenden Halle 97 und in der neuen Halle **69 Parkplätze** projektiert.



a) Einstellhalle Basisvariante mit 50 neuen PP in der Einstellhalle und 20 im Aussenbereich



b) Einstellhalle gross (Mehrpreisoption) mit 69 neuen PP in der Einstellhalle und 0 im Aussenbereich

Die Variante a) wird unter Abwägung verschiedener Kriterien favorisiert:

Kriterium	a) Basis- variante	b) Variante gross
Baukosten ¹		
Betriebskosten		
Ökologie: Grau-Energie, Treibhausgase		
Sicherheitsrisiken Baustelle		
Unfallrisiko für Fussgänger		
Kostenrisiko Baugrund		
Terminrisiko		
Bewilligungsfähigkeit		

Es ist folgendes Parkplatzregime vorgesehen: prioritär sollen die Innenparkplätze in der Einstellhalle benutzt werden und erst sekundär die Aussenparkplätze. Die langjährige Erfahrung zeigt, dass die Vollbelegung nur an wenigen Tagen pro Jahr bei Grossanlässen ausgeschöpft wird. Zu Unterrichtszeiten wird der Aussenparkplatz nicht benötigt und deshalb gesperrt.

Abstellplätze für Velos und Mofas

Es sind 178 gedeckte Abstellplätze projektiert. Die Zufahrt ist ebenerdig vom Hofmattenweg aus geplant.

Anlieferung

Für die Anlieferung von Waren stehen drei Möglichkeiten zur Verfügung:

- Via Vorplatz bestehendes Gebäude auf Hallenebene
- Via Nebeneingang im Neubau auf Einstellhallenebene
- Rückwärtig an der nordöstlichen Ecke des Neubaus auf Hallenebene

¹ Bei Variante b) sind das grössere Gebäudevolumen, die aufwändige Baugrubensicherung und die aufwändigere Abdichtung gegen Hangwasser die Kostentreiber

3.3.3 Nachhaltiges Bauen

Kompakte Bauweise, sparsamer Landverbrauch

Der Neubau zeichnet sich durch eine kompakte Bauweise aus. Dank des Anbaus an die bestehende Halle wird teure Fassadenfläche eingespart. Gleichzeitig weist die Anlage einen sparsamen Landverbrauch aus, da sich die Einstellhalle für Parkplätze und Veloabstellplätze unter der Dreifachhalle befindet.

Minergie-Standard für den Neubau

Für den Neubau ist der Minergie-Standard vorgesehen. Dies wird durch eine gute Wärmedämmung der Gebäudehülle, den weitgehenden Verzicht auf fossile Brennstoffe zur Wärmeerzeugung, den sparsamen Strombedarf dank LED-Beleuchtung und die Produktion von Solarstrom erreicht.

Wärmeversorgung für Alt- und Neubau

Die Wärmeerzeugung und Warmwasseraufbereitung der bestehenden Sporthalle erfolgt heute mit Erdgas. Bei sehr tiefen Aussentemperaturen wird der Kombibrenner mit Gas/Öl für die Spitzenabdeckung eingesetzt. Der Gasbrenner ist aus dem Jahr 2002 und der Kombibrenner von 1992. Sie haben das Ende der Lebensdauer erreicht. Für Alt- und Neubau ist eine Wärmeerzeugung mit einer Erdsondenwärmepumpenanlage im Technikraum des Altbaus vorgesehen. Die Wärme liefern Erdsonden, die je rund 300 m tief in den Untergrund reichen. Für die Spitzenabdeckung ist wiederum ein Gaskessel notwendig.

Photovoltaik-Anlage (PV-Anlage)

Auf dem Flachdach der neuen Dreifachhalle ist eine vollflächige PV-Anlage (Ost-West-Ständerung mit 90% Wirkungsgrad) geplant. Für ca. die Hälfte der Dachfläche ist die Nutzung durch die Gemeinde selbst und für die andere Hälfte die Nutzung durch die IB Wohlen AG (IBW) vorgesehen. Gemäss Absichtserklärung der IBW erstellt und betreibt diese ihren Teil der PV-Anlage selbst.

Die gemeindeeigene Anlage weist eine Leistung von 125kWp (Kilowatt Peak) auf und erzeugt mehr als 100'000 kWh (Kilowattstunden) Strom pro Jahr. In den Sommermonaten muss dank dieser Anlage nahezu kein Strom zugekauft werden, im Winter ist der Zukauf von Strom nötig, da die Wärmepumpenanlage der Hauptverbraucher ist und die Sonneneinstrahlung reduziert ist. Es wird davon ausgegangen, dass ca. 75'000 kWh Strom selbst verbraucht und ca. 25'000 kWh ins Netz eingespeist werden können. Für die PV-Anlage wird von einer Lebensdauer von 25 Jahren ausgegangen. Dank der relativ kurzen Amortisationszeit von rund 9 Jahren ist die Eigenstromproduktion nicht nur ökologisch sondern auch wirtschaftlich sinnvoll.

Wassersparende Sanitäranlagen

Die Warmwasserversorgung wird auf den Normalbetrieb hin dimensioniert. Bei der Auswahl der Armaturen wird auf ressourcenschonende Produkte geachtet.

3.3.4 Generalplanerteam

Das Vorprojekt wurde durch die Arbeitsgemeinschaft «Wohler Architekten» bestehend aus den Architekturbüros Urs Müller Architekten und Planer SIA, Stutz Kohli Architekten HTL SIA und Andreas Berger AG ausgearbeitet. Seit Beginn der Bauprojektphase ist das Architekturbüro Urs Müller in Zusammenarbeit mit Xaver Meyer AG Architektur für die Projektierung und das Baumanagement verantwortlich.

4. KOSTEN

4.1 Kostenvoranschlag Realisierung

Der Kostenvoranschlag für den Baukredit der neuen Dreifachsporthalle mit kleinerer Einstellhalle und den Anpassungsarbeiten im bestehenden Gebäude gliedert sich gemäss nachfolgender Tabelle:

BKP ²	Bezeichnung	Betrag inkl. 7,7% MWST
1	Vorbereitungsarbeiten	594'000
2	Gebäude	12'113'000
4	Umgebung	467'500
5	Baunebenkosten inkl. Honorare und Reserven	2'278'500
9	Ausstattung	677'000
Total		16'130'000

Die Reserve für Unvorhergesehenes (BKP 583) beträgt ca. 2,5% des Baukredits. Die Genauigkeit des Kostenvoranschlages beträgt $\pm 10\%$. Kostenstand 1. April 2019, Zürcher Index der Wohnbaukosten.

Im Vergleich zum Vorprojekt sind im Bauprojekt und im Kostenvoranschlag folgende Mehrleistungen enthalten:

- Grössere Photovoltaikanlage, Mehrpreis CHF 80'000.00
- Pfahlfundation anstelle von Flachfundation, Mehrpreis CHF 280'000.00

4.2 Mehrpreisoption grosse Einstellhalle

Als Kostentreiber haben sich insbesondere die hangseitigen Parkplätze in der Einstellhalle herausgestellt. Um diese zu realisieren, sind aufwändige Baugrubensicherungs- und Abdichtungsmassnahmen gegen Hangwasser notwendig. Die gesamte baurechtlich notwendige Parkplatzkapazität von 167 Plätzen wird nur an sehr wenigen Grossanlässen pro Jahr ausgeschöpft. Im normalen Tagesbetrieb sind 147 Parkplätze in der Einstellhalle (alt und neu) mehr als ausreichend, weshalb die 20 Aussenparkplätze zum Schutz der Schülerinnen und Schüler zu Schulzeiten nicht zur Benützung freigegeben werden sollen.

Die grosse Einstellhalle birgt folgende Risiken in sich: Kostensteigerung und Verzögerungen. Gründe dafür sind die aufwändigere Baugrubensicherung (Nagelwand) und auftretendes Hangwasser.

Die Parkplätze an der hintersten Fahrgasse kosten pro Platz mehr als CHF 50'000.00. Wenn auf diese verzichtet wird, kann das darüber liegende Geschoss optimiert werden, was insgesamt zu einer **Kostensteigerung von CHF 1'250'000.00** führt. Das Kosten-Nutzen-Verhältnis der Parkplätze an der hintersten Fahrgasse ist schlecht. Je tiefer die Baugrube in den Hang eingreift, desto höher sind auch die Kosten- und Terminrisiken.

² Baukostenplan

Bei Wahl der Mehrpreisoption verändert sich der Kostenvoranschlag für den Baukredit wie folgt:

BKP ²	Bezeichnung	Betrag inkl. 7,7% MWST
1	Vorbereitungsarbeiten	764'000
2	Gebäude	13'103'000
4	Umgebung	467'500
5	Baunebenkosten inkl. Honorare und Reserven	2'368'500
9	Ausstattung	677'000
Total		17'380'000

Die Genauigkeit des Kostenvoranschlags beträgt $\pm 10\%$. Kostenstand 1. April 2019, Zürcher Index der Wohnbaukosten.

4.3 Betriebskosten Neubau

Gemäss Angaben der Fachplaner und Schätzungen des Teams Facility Management ist von nachfolgenden Kosten auszugehen

Pos.	Bezeichnung	Jährliche Kosten inkl. 7,7% MWST gerundet
1	Wartungsarbeiten, Funktionskontrollen, Tests	26'750
2	Verbrauch Strom, Wasser/Abwasser, Gas	29'000
3	Einsparung Stromkosten dank Eigenproduktion Solarstrom	-13'000
4	Verbrauchsmaterial, externe Dienstleistungen (inkl. Fassadenreinigung), Unterhalt Umgebung/Einstellhallen	43'250
Total Kostenschätzung³		86'000

Betriebspersonal

Die bestehende Dreifachsporthalle kommt aktuell mit rund 280 Stellenprozenten für Hauswartung und Reinigung aus. Für die neue Dreifachsporthalle wird mit weiteren **280 Stellenprozenten** gerechnet. Wenn die beiden Dreifachhallen künftig auch während den Schulferien betrieben werden sollen, sind darüber hinaus zusätzlich rund 10 Stellenprozente zu veranschlagen.

5. BEITRÄGE

5.1 Swisslos Sportfonds

Auf Basis des Vorprojekts wurde Mitte März 2019 ein Gesuch für einen Förderbeitrag beim Departement Bildung, Kultur und Sport (BKS), Abteilung Hochschulen und Sport, eingereicht. Im Juni 2019 hat die kantonale Sportkommission entschieden, dass der Mehrwert einer Dreifachsporthalle mit entsprechender Zuschauerkapazität im Vergleich zu einer Doppelsporthalle als von überregionaler Bedeutung eingestuft werden kann. Das heisst, die Mehrkosten für den Bau der dritten Halle sowie sämtliche ausschliesslich für Vereins- und Verbandszwecke dienlichen Sportinfrastrukturteile sind subventionsberechtigt. Somit darf mit einem Beitrag CHF 250'000.00 bis CHF 800'000.00 gerechnet werden. Abschliessend entscheidet der Regierungsrat des Kantons Aargau erst auf Basis des nun vorliegenden Bauprojekts und Kostenvoranschlags sowie den Nutzungsvereinbarungen mit den bestehenden und weiteren Sportverbänden.

³ ohne Betriebspersonal

5.2 Solarstrom

Die gemeindeeigene Photovoltaikanlage (PV-Anlage) ist mit einer Leistung von 125kWp geplant. Die IBW-eigene Photovoltaikanlage wird voraussichtlich eine Leistung von 116kWp erreichen. Es wird damit gerechnet, dass ca. 10 bis 20% der Anlagekosten subventionsberechtigt sind. Für die gemeindeeigene PV-Anlage wird mit einem Beitrag von 10 bis 20% der Anlagekosten, d.h. CHF 12'000.00 bis 24'000.00 gerechnet (Einmalvergütung).

5.3 Zusammenfassung Beiträge

Gesamthaft stehen Beiträge in der Höhe von CHF 262'000.00 bis CHF 824'000.00 in Aussicht.

6. FINANZIERUNG

6.1 Bauinvestitionen

Die Finanzierung der Bauinvestitionen erfolgt durch die Einwohnergemeinde Wohlen unter Anrechnung der Beiträge gemäss Ziffer 5.3. nach Inbetriebnahme.

6.2 Betrieb

Die Finanzierung des Betriebs der bestehenden⁴ und neuen Dreifachsporthalle ist nach bisherigem Muster durch folgende Kostenträger geplant:

- Gemeinde Wohlen (Volksschule, interne Verrechnung⁵)
- bbzf (Miete)
- Kantonale Schule für Berufsbildung, Kombijahr (Miete)
- Vereine (interne Verrechnungen⁵)
- Veranstalter von Anlässen (Benutzungsgebühren Private)

7. TERMINE

Der Terminplan sieht unter Vorbehalt von Einwendungen gegen das Baugesuch, Submissionsbeschwerden, Auswirkungen der Corona-Krise und anderen unvorhersehbaren Ereignissen wie folgt aus:

Meilensteine	Termin
Einwohnerratssitzung – Genehmigung Verpflichtungskredit	22. Juni 2020
Volksabstimmung Verpflichtungskredit	27. September 2020
Baueingabe, Beginn Ausschreibungsplanung	Oktober 2020
Baubewilligung	1. Quartal 2021
Baubeginn, Realisierung	2. Quartal 2021
Inbetriebnahme neue Dreifachsporthalle	August 2022

⁴ Finanzierung Bestandeshalle: siehe Bericht und Antrag 14047, Ziffer 6

⁵ Gutschriften und Belastungen in der Erfolgsrechnung zwischen verschiedenen Verwaltungsbereichen innerhalb der Gemeinde

Das Projekt zur Sanierung und Erweiterung des Schulzentrums Halde steht in Abhängigkeit zum Neubau der Sporthalle Hofmatten. Erst nach Bezug der neuen Dreifachsporthalle kann die Einfachsporthalle auf dem Haldenareal ausser Betrieb genommen werden.

Die bestehende Dreifachsporthalle Hofmatten bleibt während der Bauzeit von wenigen kurzen Unterbrüchen (vorzugsweise während den Schulferien) abgesehen, in Betrieb.

8. SCHLUSSBETRACHTUNG

Der Bedarf der Schulen für eine zusätzliche Dreifachsporthalle ist eindeutig ausgewiesen. Abends und am Wochenende dient die Halle den Vereinen für Trainings und Wettkämpfe. Anlässe im Nicht-Sport-bereich von Privaten sind möglich. Die Halle erfüllt die aktuellen Normen und ermöglicht die Durchführung von Sport-Wettkämpfen bis auf nationales Niveau. Dank der Zuschauerkapazität und zusätzlichen Räumen erlangt die Sportinfrastruktur Hofmatten überregionale Bedeutung und wird deshalb durch einen substantiellen Beitrag aus dem Swisslos-Sportfonds unterstützt.

Das kompakte Gebäude verbraucht wenig Land und dank der geschickten Platzierung im Gelände werden die Nachbarn nicht beeinträchtigt. Der Anbau an das bestehende Gebäude mit niveaugleicher Lage der beiden Dreifachsporthallen ist betrieblich und energetisch optimal. Die Vergrösserung der Parkplatzkapazität stellt einerseits eine baurechtliche Notwendigkeit dar und deckt andererseits nicht nur den Bedarf der Sporthallen Hofmatten sondern auch den Bedarf des bbzf und des Schulzentrums Halde. Der Gösliker Chileweg bleibt durchgängig und stufenfrei.

Die Bauweise ist robust, dauerhaft und funktional. Dank der Erdsondenwärmepumpe kann weitgehend auf fossile Brennstoffe in der bestehenden und der neuen Dreifachsporthalle verzichtet und mit der Photovoltaik-Anlage ein grosser Anteil des Stromverbrauchs durch Eigenproduktion von Solarstrom gedeckt werden. Die neue Halle hält den Minergie-Standard ein.

9. ANTRAG

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

Genehmigung eines Verpflichtungskredites zur Realisierung der Erweiterung der Sportanlage Hofmatten durch eine Dreifachsporthalle mit kleinerer Einstellhalle und Anpassungen an der bestehenden Dreifachsporthalle im Gesamtbetrag von brutto CHF 16'130'000 (\pm 10%; inkl. 7.7% MWST).

Freundliche Grüsse



Arsène Perroud
Gemeindeammann



Christoph Weibel
Gemeindeschreiber

Verteiler

- Einwohnerrat
- Gemeinderat
- Geschäftsleitung
- Medien
- Finanzverwaltung
- Schulverwaltung
- Schulleitung
- Schulpflege
- Abteilung Planung, Bau und Umwelt