



VOLKSABSTIMMUNG VOM 25. SEPTEMBER 2022

Wohlen

JA zum Verpflichtungs- kredit zur Sanierung der Dreifachturnhalle Junkholz

Die Dreifachturnhalle Junkholz nach der Sanierung: Die unterschiedlichen Fassaden sind gut zu erkennen (Visualisierung).



Liebe Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Dass die 50 Jahre alte und stark beanspruchte Dreifachturnhalle Junkholz eine umfassende Sanierung nötig hat, ist unbestritten. 1973 gebaut, ist sie nicht nur in die Jahre gekommen, sie entspricht auch nicht mehr den wirtschaftlichen und ökologischen Ansprüchen unserer Zeit und soll deshalb in jeder Beziehung nachhaltig saniert werden.

Das vorliegende Projekt erfüllt sämtliche Anforderungen an eine nachhaltige grosszyklische Sanierung, nach welcher die Turnhalle für rund 45 weitere Jahre genutzt werden kann. Mit Kosten von insgesamt 5,01 Millionen Franken kommt diese Gesamtsanierung nur halb so teuer zu stehen wie ein vergleichbarer Neubau.

Der Einwohnerrat hat das Projekt am 21. März 2022 mit 28 Ja- zu 11 Nein-Stimmen gutgeheissen. Einwohnerrat und Gemeinderat empfehlen Ihnen, dem Kreditbegehren zuzustimmen.

Gemeinderat Wohlen



VIER GUTE GRÜNDE

Die Gesamtsanierung der Dreifachturnhalle Junkholz bringt viele Vorteile. Die vier wichtigsten:

1. Der **Werterhalt** der Anlage wird sichergestellt.
2. Alle Auflagen bezüglich **Sicherheit und Barrierefreiheit** werden erfüllt.
3. Die Bauökologie wird optimiert dank **umweltschonenden, natürlichen und langlebigen Materialien**.
4. Es wird ein **gutes Raumklima** geschaffen dank angenehmen Temperaturen zu jeder Jahreszeit.

WER PROFITIERT VON DER SANIERUNG?

In erster Linie wird die Dreifachturnhalle Junkholz von den Schülerinnen und Schülern der Unter- und Mittelstufenklassen des Schulzentrums Junkholz genutzt. Aber auch der Kindergarten und die Heilpädagogische Schule von Wohlen gehören zu den regelmässigen Nutzern.

Abends und an Wochenenden steht die Turnhalle den Wohler Vereinen zur Verfügung. Der ausserschulische Sport ist insgesamt für rund die Hälfte der Belegung verantwortlich. Von der Sanierung der Dreifachturnhalle Junkholz profitieren also breite Teile der Wohler Bevölkerung.

WAS WIRD WIE SANIERT?

Die heutige Dreifachturnhalle besteht aus drei Teilen unterschiedlicher Höhe: der Turnhalle im Zentrum, den Geräteräumen auf der nördlichen und dem Garderobentrakt mit Haupteingang und der Galerie für das Publikum auf der südlichen Seite. Alle drei Gebäudeteile müssen umfassend innen und aussen saniert werden.

SANIERUNG DER GEBÄUDEHÜLLE

Für die Gebäudehülle werden neu verschiedene Materialien verwendet. Der Sockelbereich wird mit einer robusten Keramikfassade verkleidet. Dies ist nicht nur deshalb nötig, um ihn besser vor Vandalismus zu schützen, ganz allgemein wird im Umgang mit Gemeindeeigentum zunehmend weniger Sorge getragen, was widerstandsfähigere Materialien notwendig macht. Im oberen Teil, der weniger exponiert ist, wird eine kostengünstigere und besonders ökologische Fassadenverkleidung aus Holz gewählt.

Die beiden Eingänge bekommen neu Vordächer. Damit wird einem Bedürfnis der Jugendsession entsprochen. Die Fenster werden ersetzt, um den heutigen Anforderungen an den Dämmwert zu genügen und damit Heizkosten zu sparen. Sämtliche Flachdächer werden aus demselben Grund neu abgedichtet und gedämmt, unnötige Aufbauten verschwinden, um einen lückenlosen Dämmperimeter zu erreichen.

SANIERUNG DER INNENRÄUME

Im Innern der Turnhalle liegt der Fokus – nebst der Gebäudetechnik – bei der Sanierung der Oberflächen und Einbauten sowie der Erfüllung von behördlichen Auflagen im Bereich Brandschutz, Barrierefreiheit und Unfallverhütung.

Das ganze Gebäude wird schadstofffrei gemacht. Bodenbeläge und Deckenverkleidungen werden ersetzt und die Treppengeländer nachgerüstet, sodass die Vorschriften für Absturzsicherungen eingehalten werden. Um das Bundesgesetz über die Beseitigung von Benachteiligungen von Menschen mit Behinderung zu erfüllen, wird die behindertengerechte Toilette im EG zu einem barrierefreien Kombiraum mit Toilette, Dusche und Garderobe umgebaut.

Das Innere der Turnhalle muss gemäss den aktuellen Unfallverhütungsvorschriften nach dem «Prinzip der glatten Wand» gestaltet werden. Dabei weisen die Wände keine Vor- und Rücksprünge mehr auf, was das Verletzungsrisiko stark reduziert. Die neue Hallenverkleidung führt auch zu einer deutlichen Verbesserung der Raumakustik.

Im Ober- und Erdgeschoss werden Brandschutztore eingebaut, damit die Flucht- und Rettungswege den Brandschutzvorschriften entsprechen. Die Hallentrennwände werden durch neue PVC-freie Wände ersetzt, die ohne Dachaufbauten eingebaut werden können. Dies bietet im Inneren höhere Sicherheit und ermöglicht eine Optimierung der Gebäudehülle aussen.

WIRTSCHAFTLICHE UND ÖKOLOGISCHE NACHHALTIGKEIT

Die Dreifachturnhalle Junkholz hat nach der Sanierung Minergie-Standard. Um dies zu erreichen, erhält die gesamte Gebäudehülle eine neue Wärmedämmung, die Technikzentrale wird auf den neusten Stand gebracht und die ineffiziente Luftheizung mit Umluft-Monoblöcken in den Geräteräumen wird durch eine statische Deckenheizung ersetzt. Die Wärme, die zum grössten Teil aus erneuerbarer Energie stammt, liefert eine bestehende, gemeindeeigene Heizzentrale auf dem Areal.

Eine Photovoltaikanlage auf dem Dach produziert die auf den Eigenverbrauch optimierte Menge Strom. Sie hat eine Lebensdauer von 25 bis 30 Jahren und ist nach rund zehn Jahren amortisiert. Um Energie zu sparen, wird die Beleuchtung komplett auf LED umgestellt. Schliesslich wird auch die bestehende thermische Solaranlage ersetzt, um in den Sommermonaten möglichst ökologisch Warmwasser zu erzeugen.

KOSTEN UND BEITRÄGE

Der Kostenvoranschlag (Baukredit) für die Sanierung der Dreifachturnhalle Junkholz beträgt gesamthaft CHF 5,01 Millionen. Die Genauigkeit beträgt $\pm 10\%$.

Aus dem Gebäudeprogramm (Photovoltaik, Aufdämmen von Fassade und Dach) und mit dem Erreichen des Minergie-Standards stehen Fördergelder von CHF 50'000 in Aussicht.

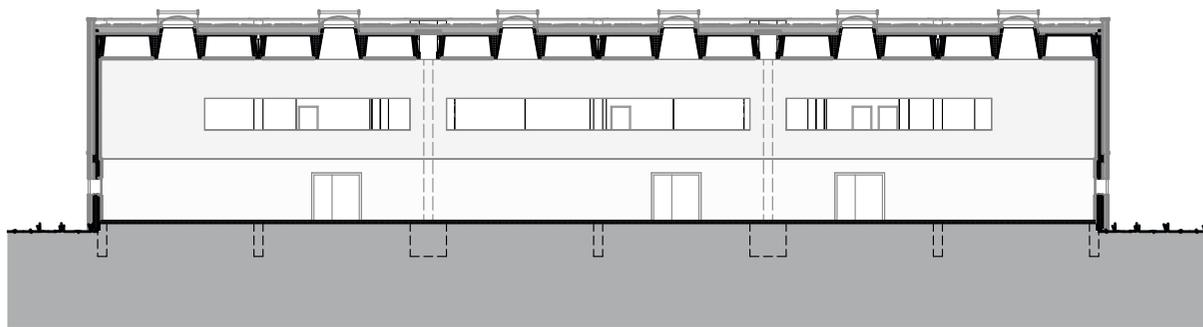
Beschrieb	Betrag
in CHF, inkl. 7,7% MWST	
Vorbereitungsarbeiten	120'000
Gebäude	4'514'500
Betriebseinrichtungen	60'000
Umgebungsarbeiten	90'000
Baunebenkosten inkl. Reserven	225'500
Total Verpflichtungskredit	5'010'000

TIEFERE BETRIEBSKOSTEN

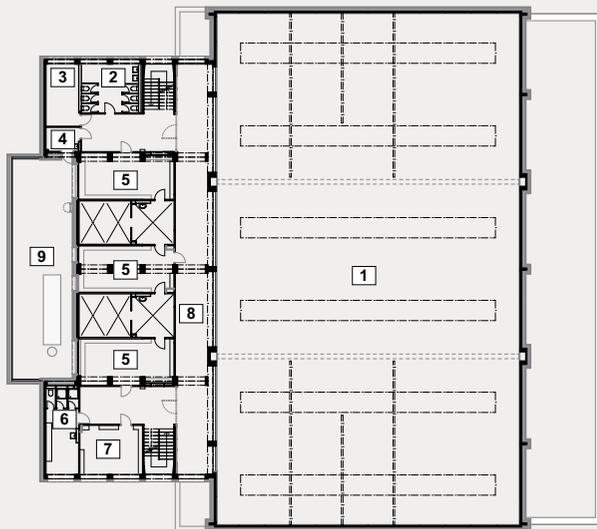
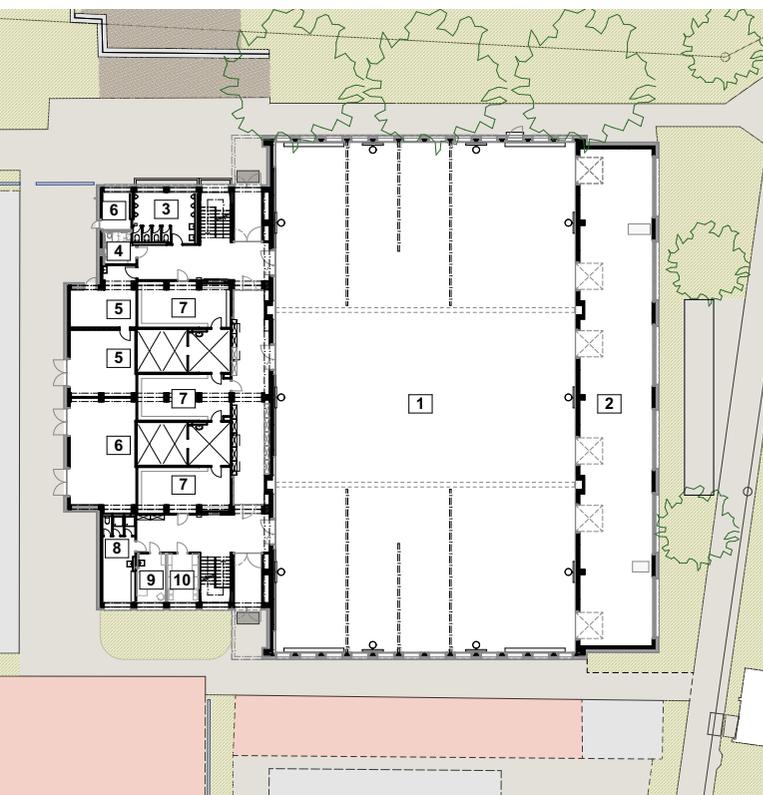
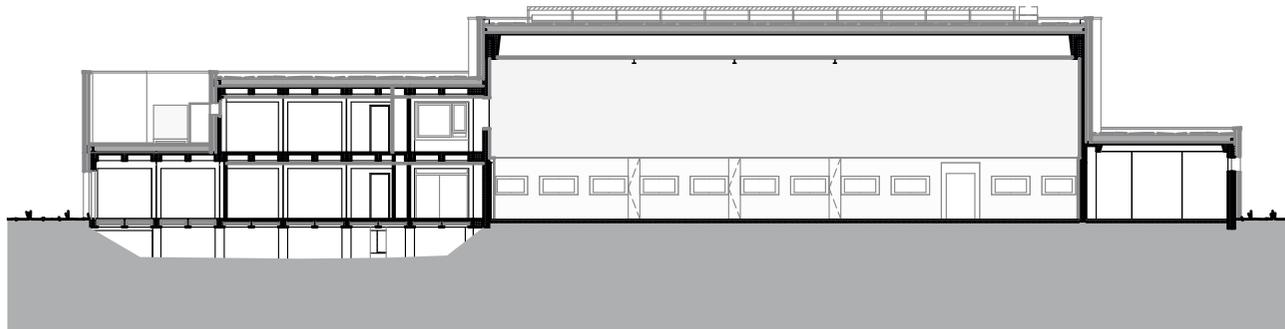
Der Betrieb der bestehenden Dreifachturnhalle kommt aktuell mit rund 160 Stellenprozenten für Hauswartung und Reinigung aus. Durch die Sanierung werden Volumen und Nutzung nicht verändert. Es bleibt deshalb auch künftig bei 160 Stellenprozenten. Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass die Betriebskosten nach der Sanierung sinken. Folgende jährliche Kosten sind zu erwarten.

Jährliche Kosten in CHF, inkl. 7,7% MWST	bisher	neu
Wartungsarbeiten, Funktionskontrollen, Tests	22'000	22'000
Verbrauchsmaterial, Externe Dienstleistungen	13'000	13'000
Verbrauch Heizen	18'000	9'000
Verbrauch Warmwasser	5'000	5'000
Verbrauch Strom	8'000	5'000
Einsparungen Kollektoren	-2'000	-2'000
Einsparungen PVA		-17'000
Totale Kostenschätzung ohne Betriebspersonal	64'000	35'000

Längsschnitt Turnhalle



Querschnitt Turnhalle / Garderobentrakt



Erdgeschoss

- | | |
|-------------------------------------|------------------------|
| 1 Dreifach Turnhalle 1-3 | 6 Aussengeräteraum |
| 2 Geräteraum 1-3 | 7 Garderoben |
| 3 Toilette Männer | 8 Garderobe Lehrkräfte |
| 4 Barrierefreie Toilette/ Garderobe | 9 Sanitätszimmer |
| 5 Hauswartung | 10 Lager |

Obergeschoss

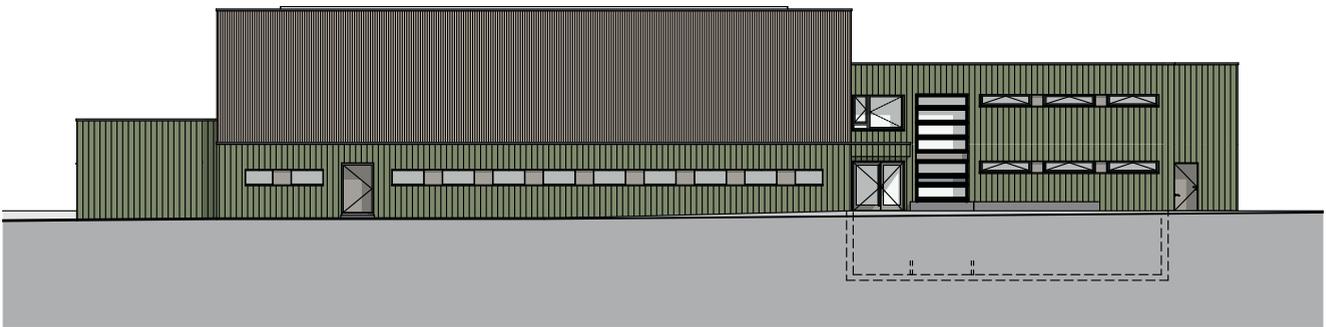
- | | |
|--------------------------|------------------------|
| 1 Luftraum Turnhalle 1-3 | 6 Garderobe Lehrkräfte |
| 2 Toilette Frauen | 7 Zimmer Lehrkräfte |
| 3 Lager | 8 Galerie Publikum |
| 4 Putzraum | 9 Lüftungs-Monoblock |
| 5 Garderoben | |



Ansicht Süd-Ost Fassade



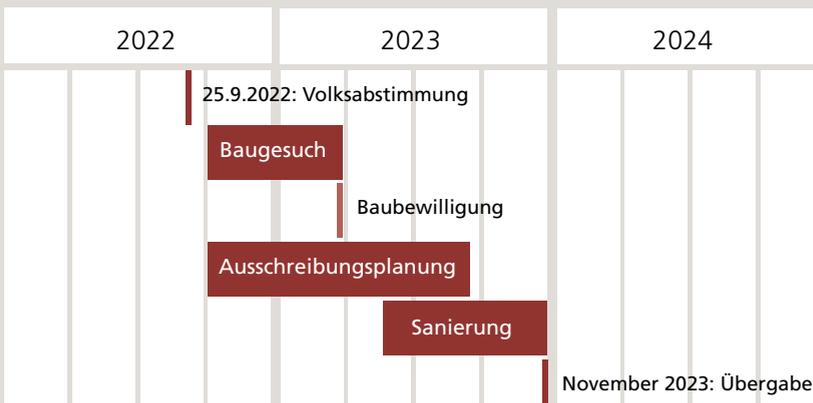
Ansicht Süd-West Fassade



AB NOVEMBER 2023 BETRIEBSBEREIT

Der ursprüngliche Plan, die Dreifachturnhalle in drei Etappen während der Schulferien zu sanieren, um den Betrieb so wenig als möglich zu stören, wurde verworfen. Die Aufteilung der Arbeiten wäre deutlich aufwändiger gewesen und hätte zu einem ineffizienten Bauablauf sowie 10 bis 15 Prozent höheren Kosten geführt. Aus diesen Gründen wurde das Bauterminprogramm gestrafft und auf eine Etappierung verzichtet. Das verkürzt die Bauzeit um rund ein Vierteljahr. Der Terminplan sieht – unter Vorbehalt von Einwendungen gegen das Baugesuch und Submissionsbeschwerden – wie folgt aus:

TERMINPLAN SANIERUNG



WAS GESCHIEHT BEI EINEM NEIN?

Ein Nein bei der Abstimmung vom 25. September 2022 käme die Gemeinde Wohlen teuer zu stehen: Die Aufwendungen von rund 360 000 Franken für die Projektierung wären zu einem grossen Teil verloren und der Aufwand für den Unterhalt der sanierungsbedürftigen Turnhalle würde gleichzeitig stark ansteigen. Sowohl für den Gemeinderat als auch für den Einwohnerrat ist das Projekt deshalb unbestritten.



NÖTIG UND SINNVOLL: DARUM JA ZUR VORLAGE!

Eine umfassende Sanierung der bald 50-jährigen Dreifachturnhalle Junkholz ist dringend nötig, sinnvoll und verhältnismässig. Sie ist in jeder Beziehung im Interesse der Wohler Bevölkerung.

Denn die grosszyklische Sanierung ist ...

- ... **kostengünstig:** Ein Neubau als Alternative dazu käme die Wohler Bevölkerung doppelt so teuer zu stehen.
- ... **wirtschaftlich:** Betriebs- und Unterhaltskosten werden reduziert.
- ... **ökologisch:** Der Energieverbrauch wird dank der sanierten Gebäudehülle, energieeffizienter Gebäudetechnik und dem Einsatz erneuerbarer Energien gesenkt. Da ein Grossteil der Bausubstanz weiterverwertet wird, kann ausserdem eine grosse Menge an grauer Energie gespart werden.
- ... **nachhaltig:** Die «neue» Dreifachturnhalle Junkholz wird wieder für rund 45 Jahre von unzähligen Schülerinnen und Schülern sowie vielen Wohler Vereinen genutzt werden. Zudem werden damit sämtliche Auflagen bezüglich Barrierefreiheit und Brandschutz erfüllt.

Der Gemeinderat empfiehlt Ihnen deshalb, am 25. September ein Ja in die Urne zu legen.