

Einwohnerrat
5610 Wohlen AG

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

14. Februar 2022

Bericht und Antrag 15008

Sanierung der 3-fach-Turnhalle Junkholz – Verpflichtungskredit Realisierung

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1. AUSGANGSLAGE

Am 10. September 2018 reichten die Mitglieder des Einwohnerrates Josef Muff (SP), Sebastian Berns (GLP) und Denise Strasser (FDP) im Namen der Liegenschaftskommission die Motion 14025 betreffend Turnhalle Junkholz mit folgendem Antrag ein:

«Der Gemeinderat wird beauftragt, dem Einwohnerrat Bericht und Antrag betreffend Sanierung der Turnhalle Junkholz zu unterbreiten.»

Anlässlich der Einwohnerratssitzung vom 10. August 2019 hat der Gemeinderat die Motion entgegengenommen, bzw. der Vorstoss wurde überwiesen. Im Frühjahr 2020 wurden als Notmassnahme und um Schäden zu verhindern, die dringlichsten Sanierungs- und Instandsetzungsarbeiten an der Betonfassade ausgeführt.

Die Finanzierung für die Projektierung der Sanierung 3-fach-Turnhalle Junkholz hat der Einwohnerrat am 26. April 2021 mit einem Verpflichtungskredit von CHF 360'000 inkl. 7.7% MWST (Bericht und Antrag 14114) genehmigt. Gleichzeitig wurde auch die Motion 14025 abgeschrieben.

In der Zwischenzeit wurde das Bauprojekt für die Sanierung ausgearbeitet und der Kostenvoranschlag erstellt.

2. ZIELE

Mit dem vorliegenden Bericht und Antrag wird dem Einwohnerrat das Bauprojekt sowie der entsprechende Verpflichtungskredit für die Realisierung der Sanierung der 3-fach-Turnhalle unterbreitet. Ziel ist es, die Turnhalle energetisch und baulich umfassend zu erneuern, ohne dass der schulische Betrieb für längere Zeit unterbrochen werden muss.

3. BAUPROJEKT

3.1 Bestehendes Gebäude

Die 3-fach-Turnhalle Junkholz aus dem Jahr 1973 besteht aus drei Gebäudeteilen:

- Halle im Zentrum
- Geräteräume nördlich
- Zweigeschossiger Garderobentrakt südlich mit Haupteingang und Zuschauergalerie



Situationsplan

Die gesamte Tragstruktur wurde aus vorgefertigten Betonelementen (System «Variel») erstellt. Die WC-Anlage und Lehrergarderoben wurden im Jahr 2010 saniert.

3.2 Gebäudehülle

Das grosse Volumen wird neu in zwei Körper gegliedert und differenziert materialisiert:

- Unterer Bereich mit hinterlüfteter Fassadenverkleidung aus keramischen Platten
- Oberer Bereich mit hinterlüfteter Fassadenverkleidung aus Holz



Visualisierung

Die Turnhalle liegt direkt am Aussensportplatz und ist hohen mechanischen Beanspruchungen ausgesetzt. Leider nimmt auch der Vandalismus immer mehr zu. Geräteräume, Garderobentrakt und Sockel der Halle werden deshalb mit einer Keramikfassade verkleidet, welche besonders dauerhaft, robust und langlebig ist. Im oberen Teil, welcher weniger empfindlich ist, wird eine kostengünstigere und besonders ökologische Fassadenverkleidung aus Holz gewählt.

Bei beiden Eingängen werden neue Vordächer geplant, damit wird einem Bedürfnis entsprochen, welches an der Jugendsession artikuliert wurde.

Die Fenster werden ersetzt, damit die heutigen Anforderungen an Dämmwerte erfüllt werden. Sämtliche Flachdächer werden neu abgedichtet und gedämmt sowie unnötige Aufbauten auf den Dächern reduziert, um einen lückenlosen Dämmperimeter zu erreichen.

3.3 Innensanierung

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, Behindertengerechtigkeit 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, ist die Anpassung der IV-Toilette im EG zu einem IV-Kombiraum (Toilette, Dusche und Garderobe) notwendig. Die Turnhalle wird komplett nach dem «Prinzip der glatten Wand» verkleidet, sodass die Wände keine Vor- und Rücksprünge mehr aufweisen und das Verletzungsrisiko minimiert wird. 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, welche ohne Dachaufbauten eingebaut werden können. Dies bietet einerseits im Inneren höhere Sicherheit und ermöglicht andererseits eine Vereinfachung und Optimierung der Gebäudehülle.

3.4 Gebäudetechnik

Die Turnhalle wird über eine externe, gemeindeeigene Heizzentrale mit Wärme versorgt, die zum grössten Teil mit erneuerbarer Energie erzeugt wird. Die 3-fach-Halle wird heute über eine sehr ineffiziente Luftheizung mit Umluft-Monoblöcken in den Geräteräumen beheizt. Diese wird durch eine statische Deckenheizung ersetzt. Generell wird die Technikzentrale auf den neusten Stand gebracht, um möglichst energieeffizient zu werden.

Die gesamte Beleuchtung wird durch LED-Lampen ersetzt, um auch in diesem Bereich Energie zu sparen. Auf dem Dach ist eine Photovoltaik-Anlage vorgesehen, welche auf den optimalen Eigenverbrauch dimensioniert wird und eine Amortisationszeit von ca. 10 Jahren aufweist. Die bestehende thermische Solaranlage wird ersetzt, um in den Sommermonaten ökologisch Warmwasser zu erzeugen.

3.5 Nachhaltiges Bauen und Bewirtschaften

Für die Umbaumassnahmen der Turnhalle 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. Die grosszyklische Erneuerung der Turnhalle Junkholz bringt viele Vorteile:

Raumklima:	Angenehme Temperaturen im Sommer und Winter sowie guter Schallschutz
Bauökologie:	Umweltschonende, natürliche und wertige Materialien
Gesundheit:	Schadstoffarme Innenräume
Wirtschaftlichkeit:	Tiefe Unterhaltskosten und lange Nutzungsdauer

3.6 Bauablauf

Die grosszyklische Erneuerung der Turnhalle war ursprünglich in drei Etappen geplant. Somit hätten die Arbeiten im Wesentlichen in den Schulferien ausgeführt werden können, wenn die Turnhalle wenig oder nicht genutzt wird. Im Rahmen des Bauprojekts wurden vertiefte Abklärungen gemacht und es stellte sich heraus, dass eine Aufteilung der Arbeiten in mehrere Etappen nicht effizient ist.

Eine Etappierung ist technisch nicht nur schwierig und unwirtschaftlich, da Unterbrüche immer zu Mehrkosten führen, sondern bei diesem spezifischen Projekt gar nicht möglich. Die geplanten Etappen dauern alle etwa gleich lang, womit keine Etappe für die kürzeren Frühlings- und Herbstferien geeignet ist. Zudem können die Arbeiten an Fassade/Dach und Haustechnik nur schwer voneinander getrennt erfolgen.

Deshalb ist das Baeterminprogramm auf eine einzige Bauphase aktualisiert worden. Der Baustart findet im Sommer 2023 und das Bauende nach den Herbstferien 2023 statt. Das verkürzt die Bauzeit um ca. ein Vierteljahr. Während der Bauphase ist die Turnhalle Junkholz geschlossen und kann nicht genutzt werden.

4. TERMINE

Der Terminplan sieht unter Vorbehalt von Einwendungen gegen das Baugesuch und Submissionsbeschwerden wie folgt aus:

Meilensteine	Termin
Genehmigung Verpflichtungskredit durch Einwohnerrat	März 2022
Volksabstimmung	September 2022
Baugesuch und beginn Ausschreibungsplanung	4. Quartal 2022
Baubewilligung	1. Quartal 2023
Baubeginn	Juli 2023
Bauende	November 2023

5. KOSTEN UND FINANZIERUNG

5.1 Projektierungskredit

Die Projektierung ist nicht Gegenstand des vorliegenden Kreditbegehrens. Die vom Einwohnerrat genehmigten finanziellen Mittel für die Projektierung betragen CHF 360'000.

5.2 Baukosten und Verpflichtungskredit

BKP	Beschrieb	CHF inkl. MWST gerundet
1	Vorbereitungsarbeiten	120'000
2	Gebäude	4'514'500
4	Betriebseinrichtungen	60'000
5	Umgebungsarbeiten	90'000
9	Baunebenkosten (inkl. Reserven)	225'500
	Total Verpflichtungskredit	5'010'000

Die Reserven betragen CHF 200'000. Sie dienen zur Deckung von Kosten, welche durch Unvorhersehbares auftreten. Die Kostengenauigkeit beträgt unter Berücksichtigung der Planungsunsicherheit gemäss SIA $\pm 10\%$. Baukostenindex: Zürcher Index der Wohnbaupreise 1. April 2021.

Im Finanzplan 2022-2031 ist ein Betrag von CHF 4.4 Mio. eingestellt.

5.3 Subventionen

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

5.4 Facility Management

Da es sich beim vorliegenden Projekt um eine reine Sanierung ohne jegliche räumliche Erweiterung handelt, sind keine zusätzlichen personellen Ressourcen für Hauswartung, Reinigung und Unterhalt notwen-

dig. Dank der energetisch deutlich besseren Gebäudehülle, der PV-Anlage und der LED-Beleuchtung sind voraussichtlich tiefere Betriebskosten zu erwarten.

5.5 Gesamterneuerungsstrategie

Im Rahmen der Überprüfung stellte sich die Frage nach der zweckmässigsten Gesamterneuerungsstrategie: Abbruch mit Ersatzneubau oder Gesamtsanierung. Die Vor- und Nachteile der beiden Varianten wurden evaluiert und bewertet. Neben den energetischen (graue Energie) und ökologischen Aspekten kostet ein vergleichbarer Ersatzneubau rund CHF 10 Mio., also etwa zweimal so viel wie die Gesamtsanierung. Deshalb ist die grosszyklische Erneuerung eindeutig die richtige Wahl.

6. SCHLUSSBETRACHTUNG

Die 1974 in Betrieb genommene Turnhalle Junkholz ist in die Jahre gekommen und die grosszyklische Erneuerung soll nicht länger aufgeschoben werden. Mit der Genehmigung des vorliegenden Verpflichtungskredits kann die 3-fach-Turnhalle Junkholz umfassend saniert werden. Mit dieser Investition wird das Gebäude ökonomisch sowie ökologisch nachhaltig saniert und es darf eine weitere Nutzungsdauer von mindestens 45 Jahren erwartet werden.

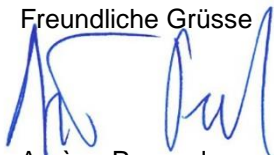
Gemäss § 6 Ziff. 7 der Gemeindeordnung (GO) unterstehen Beschlüsse des Einwohnerrates, die einmalige Ausgaben von über CHF 5 Mio. zur Folge haben, dem obligatorischen Referendum.

7. ANTRAG

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

Genehmigung eines Verpflichtungskredits zur Realisierung Sanierung der 3-fach-Turnhalle Junkholz im Gesamtbetrag von CHF 5'010'000 (±10%, inkl. 7.7% MWST).

Freundliche Grüsse



Arsène Perroud
Gemeindeammann



Christoph Weibel
Gemeindeschreiber

Beilagen

- Grundrissplan EG + 1. OG

Verteiler

- Einwohnerrat
- Gemeinderat
- Geschäftsleitung
- Medien
- Finanzverwaltung
- Bereich Planung, Bau und Umwelt