

Einwohnerrat  
5610 Wohlen AG

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

16. Februar 2026

## **Bericht und Antrag 16008**

### **Containerprovisorium Bünzmatt – Verpflichtungskredit Realisierung**

---

Sehr geehrte Frau Präsidentin  
Sehr geehrte Damen und Herren

#### **1. AUSGANGSLAGE**

Für die Finanzierung der Projektierung von Schulraumprovisorien an den Standorten Bünzmatt und Junkholz hat der Einwohnerrat am 14. Juni 2024 zwei Verpflichtungskredite im Betrag von CHF 285'000 und CHF 110'000 genehmigt (Bericht und Antrag 15108). Die Strategie Schulraumplanung wurde 2025 durch die politisch breit abgestützte Schulraumplanungskommission angepasst und dem Einwohnerrat am 8. Dezember 2025 zur Kenntnisnahme unterbreitet (Bericht und Antrag 15178). Der Einwohnerrat hat die angepasste Strategie positiv aufgenommen.

Der bisherige Provisoriums-Standort der Bezirksschule am Oberdorfweg wird per 31. Dezember 2026 aufgegeben. Der Gemeinderat geht davon aus, dass der private Grundeigentümer dort ein Wohnbauprojekt realisieren wird. Es bietet sich aus wirtschaftlichen und ökologischen Gründen an, die bestehende Containeranlage Oberdorfweg für die neuen Provisorien Junkholz und Bünzmatt weiterzuverwenden und anzupassen.

#### **2. ZIEL**

Mit dem vorliegenden Bericht und Antrag wird dem Einwohnerrat das Realisierungskreditbegehren für die Erstellung des Provisoriums Bünzmatt unterbreitet.

### 3. STRATEGIE

#### 3.1 Schulraumstrategie

Die überarbeitete Strategie trägt dem neuen demografischen, politischen und finanziellen Erkenntnissen Rechnung. Die aktualisierten Prognosezahlen zeigen ein moderateres Wachstum: Statt 154 Klassen bis 2040 rechnet Wohlen neu mit 146 Klassen (realistisches Szenario SOLL 2039/2040). Die Zahl der Schülerinnen und Schüler steigt von heute rund 2'480 auf etwa 2'725. Diese Korrektur wirkt dämpfend auf den Raumbedarf und mindert den Handlungsdruck. Während die Strategie 2023 als ersten Schritt auf Neubauten in den Schulzentren Junkholz und Bünzmatt setzte, steht nun die Sanierung und Erweiterung der beiden Schulzentren im Vordergrund, wo dringender baulicher Handlungsbedarf besteht. Sanierung und Erweiterung werden künftig noch besser gemeinsam geplant, um Synergien, Kostenvorteile und Mehrfachnutzungen zu erzielen.

#### 3.2 Schulstandortstrategie Bünzmatt

Zum Schulzentrum Bünzmatt gehören die Gebäude Bünzmatt I mit Aulatrakt (Baujahr 1963), das Gebäude Bünzmatt II (Baujahr 1969), das Turnhallegebäude mit Hallenbad (Baujahre 1963, erweitert 2002) sowie das Gebäude Bünzmatt III (Baujahr 2002).



Schulareal Areal Bünzmatt mit Projekt Containerprovisorium (ohne Massstab)

Die nächste grössere Sanierung der Gebäude der Baujahre 1963 und 1969 ist erst ab 2032 geplant. Im Zuge dieser Sanierung sollen auch punktuelle Erweiterungen realisiert werden. Bis es so weit ist, fehlt Schulraum für Klassenzimmer der Oberstufe und für Spezialzimmer der Oberstufe. Das Konzept sieht Rochaden vor, um die Raumnot zu mildern: Primarschulklassen ziehen ins Provisorium um und die freiwerdenden Räume in den Bestandsgebäuden decken den Raumbedarf der Oberstufe.

Im Bereich der Kindergärten braucht es dringend einen Ersatz für den desolaten Doppelkindergarten Sorenbühl, der 1969 als kostengünstiges Provisorium erstellt wurde. Mit einer Fläche (inkl. Nebenräume) von lediglich 111m<sup>2</sup> pro Klasse unterschreitet der Kindergarten Sorenbühl die kantonale Planungshinweise um rund 36%.

Das vorliegende Provisoriumsprojekt umfasst Räume für 2 Kindergärten (Ersatz Doppelkindergarten Sorenbühl), 3 Unterstufenklassen und 1 Einschulungsklasse.

IST-Situation: Heute befinden sich auf dem Areal und im Einzugsgebiet Bünzmatt 6 Kindergärten (Sorenbühl, Aesch, Litzibuech), 18 Primarschulklassen, 12 Sekundar-/Realschulklassen und 4 RIK-Klassen (Regionaler Integrationskurs).

SOLL (realistisch bis maximal): 5 bis 6 Kindergärten, 18 bis 21 Primarschulklassen, 15 Sekundar-/Realschulklassen und 3 RIK-Klassen.

### **3.3 Doppelkindergarten Sorenbühl**

Die bestehenden Räumlichkeiten genügen qualitativ und quantitativ nicht. Das Raumprogramm unterschreitet die Planungshinweise des Kantons um 36%. Das Gebäude wurde ursprünglich als Provisorium in einfachster Leichtbauweise erstellt. Es ist nunmehr seit über 56 Jahren in Betrieb und hat die übliche Lebensdauer dieser Bauweise bereits viele Jahre überschritten. Die Anforderungen an den Wärmeschutz und an das hindernisfreie Bauen werden in keiner Weise erfüllt. Für Schülerinnen, Schüler und Lehrpersonen ergeben sich daraus erhebliche Einschränkungen und Herausforderungen. Da eine Sanierung unwirtschaftlich ist, kommt nur ein Ersatzneubau in Frage.

Das Gebäude gehört dem Gemeinnützigen Ortsverein (GOV). Der Mietvertrag für den Kindergarten wurde 2025 um drei Jahre verlängert. Zur Aufrechterhaltung des Betriebes muss laufend für die Instandhaltung investiert werden und die Betriebskosten sind hoch. Gemäss Stiftungszweck ist die Liegenschaft einer schulnahen Nutzung vorbehalten. Aus diesem Grund bestehen Überlegungen, das Gebäude entweder einer schulnahen Nutzung zuzuführen oder durch einen Ersatzneubau mit schulnaher Nutzung zu ersetzen (z.B. schulergänzende Tagesstrukturen).

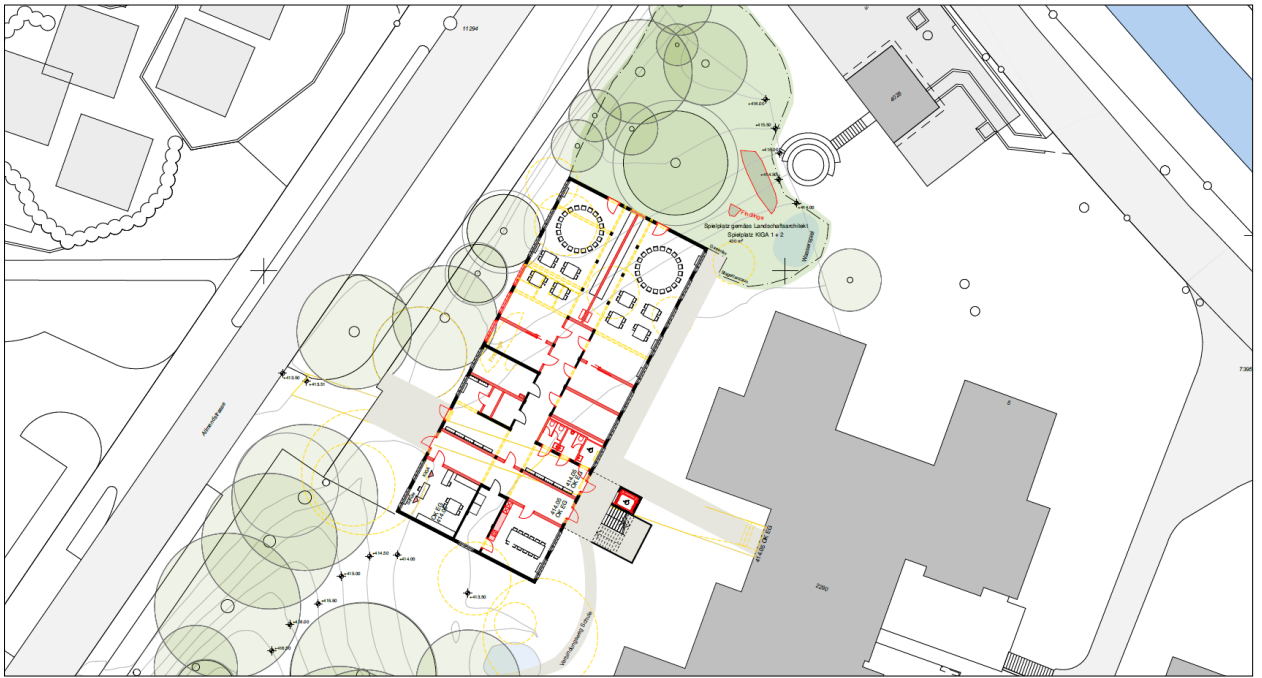
Für den gemeinnützigen Ortsverein (GOV) eröffnet die Verlegung des Doppelkindergartens Sorenbühl ins Provisorium neue Handlungsoptionen. Einer schulnahen Nutzung im Sinne einer partnerschaftlichen Lösung mit der Gemeinde steht nichts im Weg.

## **4. PROJEKT**

### **4.1 Lage auf dem Areal**

Das Provisorium wird am westlichen Arealrand positioniert. Damit wird sichergestellt, dass die grosse Spiel- und Fussballwiese im Ostteil des Areals für spätere Erweiterungsbauten verfügbar bleibt. Der gewählte Standort bietet ausserdem den grossen Vorteil der direkten Anbindung an die bestehenden Primarschulklassen im Gebäude Bünzmatt I. Auf den Baumbestand und das Feuchtbiotop wurde so weit wie möglich Rücksicht genommen. Dies erklärt die schiefe Ausrichtung des Gebäudekörpers.

Die Topografie des Umfelds schafft eine anregende Spielumgebung und ermöglicht die Nutzung bereits vorhandener Sitzplätze für Unterricht im Freien im nordöstlichen Bereich. Das Gebäude ist sowohl von der Allmendstrasse als auch über das Schulareal erschlossen.

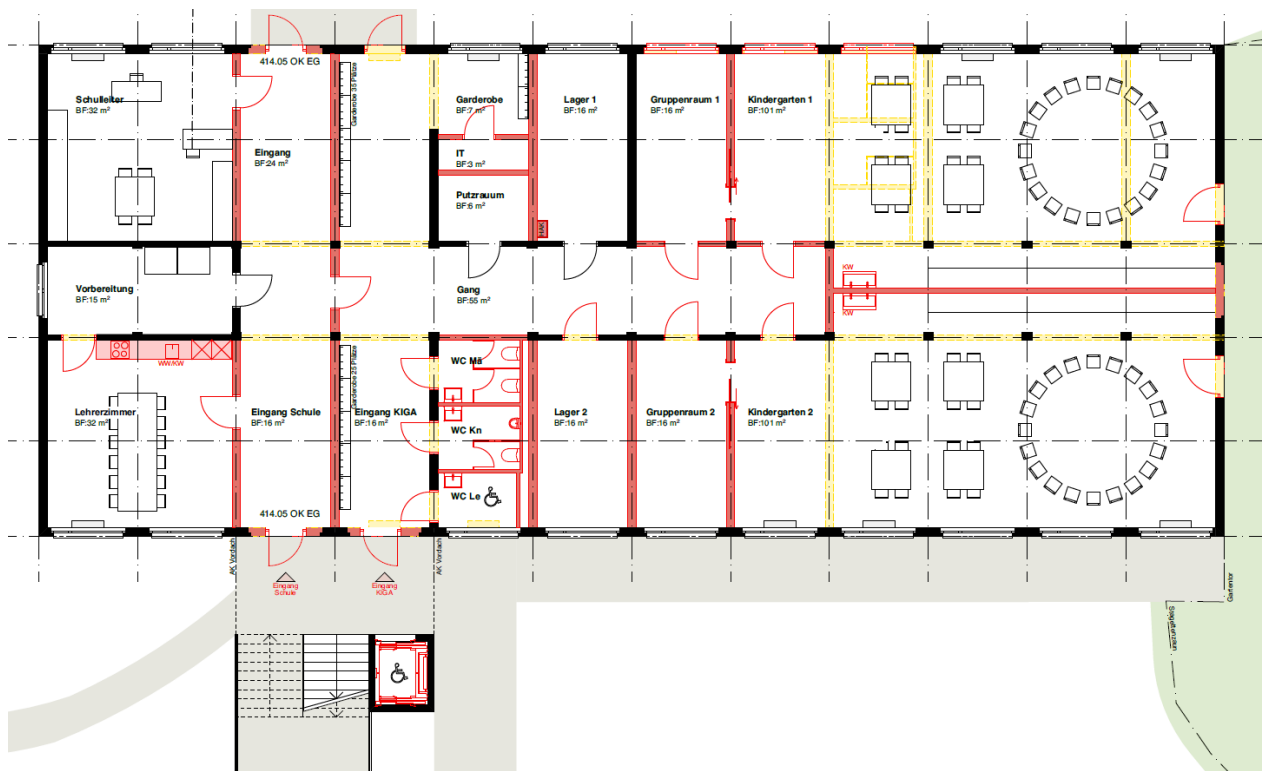


Situationsplan (ohne Massstab): neue Raumeinteilungen (rot), Abbruch/Baumfällungen (gelb), Bünz (blau).

## 4.2 Gebäude

Das Gebäude ist als zweigeschossiger, nicht unterkellertes Container-Modulbau konzipiert. Bei Bedarf kann es später um 1 bis 2 Geschosse aufgestockt werden, so dass zusätzlicher Raumbedarf (z.B. Förderklassen oder Aufwuchs Schülerzahlen) abgedeckt werden kann. Um diese Massnahme vorzubereiten, ist das Fundament des Gebäudes entsprechend dimensioniert.

Der Eingang zur Schule erfolgt wahlweise von Westen oder Osten und ist getrennt vom Eingang des Kindergartens. Im Erdgeschoss befinden sich zwei Kindergärten mit den dazugehörigen Gruppenräumen, Lehrerzimmer, Vorbereitungsraum, Schulleitungsbüro, Lager, Toiletten, Reinigungsraum und IT-Raum.



Grundriss Erdgeschoss (ohne Massstab). Rot: Um- und Einbauten. Gelb: Rückbau.

Im Obergeschoss befindet sich die Einschulungsklasse (EK) sowie drei Klassenzimmer mit Gruppenräumen für die 1. und 2. Klasse (Gruppenräume 1-3), ein Lagerraum und Toiletten.



Grundriss Obergeschoss (ohne Massstab). Rot: Um- und Einbauten. Gelb: Rückbau.

Das Provisorium am Oberdorfweg lagert auf Schraubfundamenten. Da aber der Baugrund auf dem Areal Bünz matt deutlich schlechter ist wie am Oberdorfweg, sind Streifenfundamente vorgesehen.

Das Gebäude ist gemäss den gesetzlichen Vorgaben hindernisfrei, basierend auf den Vorgaben der SIA-Norm 500 geplant. Im Inneren und an der Fassade sind einige Anpassungen notwendig, um dem neuen Raumprogramm gerecht zu werden und um die Belichtungs- und Erschliessungssituation zu verbessern. Das Erdgeschoss muss gegen unten gedämmt und abgedichtet werden.

Für eine spätere Aufstockung um ein Geschoss ist eine Vorlaufzeit von 15 bis 18 Monaten notwendig, darin eingerechnet sind die politischen Genehmigungsprozesse und der Zeitbedarf für die Baubewilligung. Die Kostenschätzung für die Aufstockung um ein Geschoss beträgt CHF 1'700'000 ( $\pm 15\%$ , Kostenstand 1. April 2025).

### 4.3 Raumprogramm

Das Raumprogramm, welches Räume für 6 Klassen (Abteilungen) umfasst, orientiert sich an den Planungshinweisen des Kantons. Nach Möglichkeit wurden Räume zusammengefasst, um Synergien zu nutzen. Des Weiteren limitiert das Raster der Container eine absolute Flexibilität bei den Raumgrössen. Nebenräume wurden auf ein Minimum reduziert.

### 4.4 Gebäudetechnik

Die Gebäudetechnik wird vom bestehenden Provisorium übernommen. Für die Beheizung und Kühlung kommen die bestehenden Split-Geräte zum Einsatz. Eine PV-Anlage (Photovoltaik) wurde für den Standort geprüft, aufgrund der kurzen Nutzungsdauer und der Aufstockungsthematik jedoch verworfen.

## 4.5 Nachhaltigkeit

Zur Nachhaltigkeit tragen folgende Punkte bei:

- Wenig Graue Energie dank Wiederverwendung des Provisoriums Oberdorfweg
- Sparsamer Landverbrauch
- Kompakter Grundriss mit wenig Verkehrsfläche
- Kompaktes Gebäudevolumen mit wenig Fassadenabwicklung
- Wartungsarme Materialien
- Weiterverwendung von bestehendem Schulmobiliar des Kindergartens Sorenbühl

Die Heizung und Kühlung über die elektrisch betriebenen Split-Geräte sowie die begrenzte Restlebensdauer der Containermodule von 30 Jahren relativieren die Bemühungen, das Gebäude nachhaltig zu bauen und zu betreiben.

Der für gemeindeeigene Neubauten übliche Minergie-Standard wird nicht erreicht.

## 5. TERMINE UND BAUABLAUF

Der Terminplan gliedert sich unter Vorbehalt von Einwendungen gegen das Baugesuch und Submissionsbeschwerden wie folgt:

Meilensteine	Termin
Genehmigung Verpflichtungskredit	März 2026
Baugesucheingabe	März 2026
Baubewilligung	2. Quartal 2026
Baubeginn	3. Quartal 2026
Inbetriebnahme	Juli 2027

*Grobtermine*

Das Containerprovisorium Oberdorfweg und das Areal am Oberdorfweg müssen bis am 31. Dezember 2026 geräumt und wiederhergestellt werden. Zwei Geschosse des Gebäudes sollen für das Provisorium Junkholz und zwei Geschosse für das Provisorium Bünzmatt weiterverwendet werden. Die Demontage erfolgt mittels Pneukran. Der Innenausbau der Container soll so weit wie möglich belassen werden. Die einzelnen Container werden voneinander getrennt und der Innenausbau wird angepasst. Die Bauarbeiten sollen am Ende des dritten Quartals 2026 beginnen und im Juli 2027 abgeschlossen werden.

## 6. KOSTEN UND FINANZIERUNG

### 6.1 Baukosten und Verpflichtungskredit

BKP	Beschrieb	CHF inkl. MWST gerundet
1	Vorbereitungsarbeiten	305'000
2	Gebäude (inkl. Transport und Umbau Container)	2'425'000
4	Umgebung	270'000
5	Baunebenkosten	170'000
6	Reserven	100'000
9	Ausstattung	330'000
<b>Total Verpflichtungskredit Bünzmatt</b>		<b>3'600'000</b>

*Kostenvoranschlag Realisierung  $\pm$  10%.*

Die Reserven betragen CHF 100'000. Sie dienen zur Deckung von Kosten, welche durch Unvorhersehbares auftreten. Die Kostengenauigkeit beträgt unter Berücksichtigung einer Kostenermittlungstoleranz  $\pm$ 10%. Baukostenindex: Zürcher Index der Wohnbaupreise 1. April 2025.

Frühere Kostengrobschätzungen (Bericht und Antrag 15108) gingen von tieferen Zahlen aus. Folgende Faktoren haben zur Erhöhung der Kosten beigetragen:

- Standzeit und Raumprogramm: ursprünglich ging der Gemeinderat von einem auf das Allernötigste reduzierte Mietprovisorium für 2 bis 6 Klassen ohne Schulleitungsbüro, ohne Lehrerzimmer und ohne Lehrervorbereitungszimmer für eine maximale Standzeit von 3 Jahren aus. Die aktuelle Planung rechnet mit einer Standzeit von mindestens 7 Jahren und das Raumprogramm ist grösser. Die längere Betriebsdauer erfordert aufgrund der Zumutbarkeit ein grösseres Raumprogramm, das sich an den kantonalen Planungshinweisen für Schulbauten orientiert.
- Baugrund: Der Baugrund weist schlechte Eigenschaften auf. Die tragenden Schichten liegen in ca. 2 bis 2,5m Tiefe und erfordert eine aufwändigere Foundation. Auf dem Bauplatz weist das Terrain grosse Unebenheiten auf und ein grosser Findling muss versetzt werden. Dies führt zu einem höheren Aufwand.
- Rückbaukosten Oberdorfweg: die Kosten für den Rückbau des Provisoriums Oberdorfweg betragen CHF 170'000.
- Bauteuerung: Seit 2021 sind Baukosten um rund 15% gestiegen.
- Das Provisorium ist mit einem Lift ausgestattet. Kosten CHF 60'000.
- Die Anforderung, dass zukünftige Aufstockungen um 2 Geschoss möglich sind. Kosten: CHF 90'000.

### 6.2 Sparmassnahmen

Im Rahmen der Projektentwicklung wurde eine Reihe von Sparmassnahmen geprüft und zu einem grossen Teil im vorliegenden Projekt umgesetzt. Zur Kostensenkung beigetragen haben insbesondere folgende vom Gemeinderat beschlossenen Sparmassnahmen:

- Aussenliegende Treppe und aussenliegender Lift anstelle einer innenliegenden Erschliessung: CHF 190'000.
- Verzicht auf überdachte Pausenflächen: CHF 65'000.
- Optimierung des Aussenraumangebotes durch Reduktion der Spielgeräte sowie von neuen Bäumen und Sträuchern: CHF 50'000.

### **6.3 Subventionen**

Es gibt keine Subventionen für das Projekt.

### **6.4 Betriebskosten**

Die 4 zusätzlichen Abteilungen ziehen eine Aufstockung der personellen Ressourcen um rund 60 Stellenprozent nach sich (Reinigung, Unterhalt, Hauswartung). Pro Abteilung werden 15 Stellenprozent veranschlagt. 30 Stellenprozent verlagern sich vom wegfallenden Doppelkindergarten Sorenbühl ins Provisorium. Die sonstigen Betriebskosten inkl. den Kosten für den baulichen Unterhalt werden auf rund CHF 50'000 p.a. geschätzt.

## **7. SCHLUSSBETRACHTUNG**

Der Gemeinderat zieht folgendes Fazit:

- Das Containerprovisorium stellt für eine Übergangszeit von sieben Jahren qualitativ und quantitativ ausreichenden Schulraum zur Verfügung.
- Dank der räumlichen Verdichtung zeichnet sich das Projekt durch einen sparsamen Landverbrauch aus.
- Der Schulbetrieb gemäss dem Lehrplan 21 kann aufrechterhalten werden.
- Die Bauweise ist in der Erstellung wesentlich kostengünstiger als ein permanenter Bau und schont dank der Wiederverwendung des Containerprovisoriums Oberdorfweg Ressourcen.
- Das Projekt sichert die Einhaltung der engen Termine und den Bezug auf das Schuljahr 2027/28.

Sollte der Realisierungskredit abgelehnt werden, so sind folgende Auswirkungen zu bedenken:

- Die Schule wird in eine Raumnotlage gelangen.
- Der Bildungsauftrag kann nicht mehr ordnungsgemäss erfüllt werden, da es zu übergrossen Klassen kommt.
- Die Qualität des Unterrichts leidet, da die Lehrpersonen für mehr Kinder zuständig sind als von Gesetz wegen vorgegeben ist.
- Das Containerprovisorium Oberdorfweg müsste an einem anderen Ort zwischengelagert oder verkauft werden.
- Die Attraktivität von Wohlen als Wohnort für Familien mit Kindern sinkt.
- Der Doppelkindergarten Sorenbühl müsste trotz des desolaten Zustandes und grossen Mängeln am Raumprogramm weiterbetrieben werden. Zur Aufrechterhaltung des Betriebes müssten Investitionen für Instandhaltung und Instandsetzung getätigt werden, die in kurzer Zeit abgeschrieben werden müssten. Alternativ könnte ein Ersatzneubau erstellt werden. Ein Ersatzneubau wäre wesentlich teurer als die Integration des Doppelkindergartens in das Containerprovisorium.
- Die Rekrutierung von Lehrpersonen wird erschwert.
- Die bisherigen Projektierungskosten wären verloren.

## 8. ANTRAG

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

---

**Genehmigung eines Verpflichtungskredits zur Realisierung des Schulraumprovisoriums Bünz-  
matt im Gesamtbetrag von CHF 3'600'000 ( $\pm 10\%$ , inkl. 8.1% MWST).**

---

Freundliche Grüsse



Roland Vogt  
Gemeindeammann



Christoph Weibel  
Gemeindeschreiber

### Verteiler

- Einwohnerrat
- Gemeinderat
- Geschäftsleitung
- Medien
- Bereich Finanzen und Ressourcen
- Bereich Planung, Bau und Umwelt