

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 16009**

### **Containerprovisorium Junkholz – 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.

#### **2. ZIEL**

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

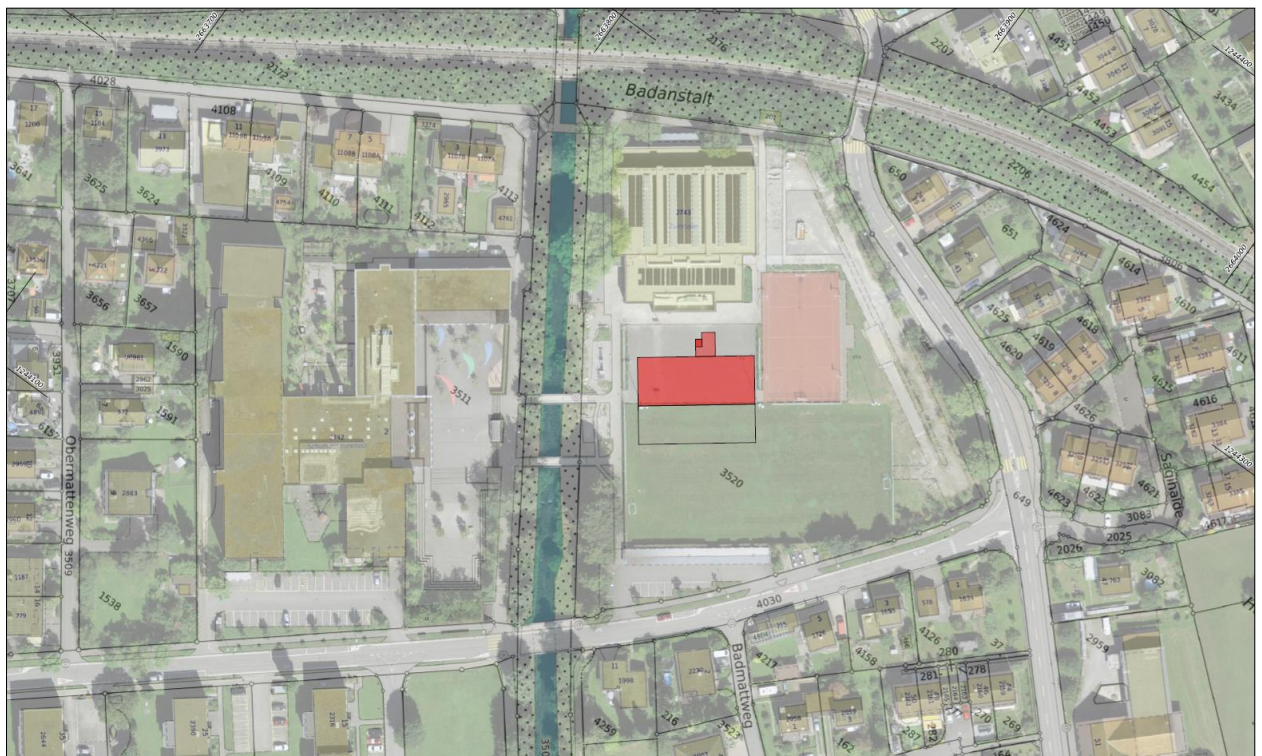
### 3. STRATEGIE

#### 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 Bünz matt 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 Junkholz

Es ist geplant, den Schulstandort Junkholz zwischen 2029 und 2031 zu sanieren und zu erweitern. Dabei ist zurzeit noch offen, ob die Erweiterung in Form von Anbauten, Aufstockungen oder Neubauten erfolgt. Die Dreifach-Turnhalle wurde bereits totalsaniert. Die Gebäudetrakte mit Baujahr 1973/74 sollten wegen des schlechten Zustands dringend saniert werden. Mit einem gleichzeitigen Ausbau kann der Aufwuchs in der Oberstufe abgedeckt werden. Es besteht die Absicht, den Kindergarten Bollmoos kurzfristig und den Kindergarten Turmstrasse mittelfristig in das Schulzentrum zu integrieren, da diese Einfachkindergärten mit einer Mietfläche von 117m<sup>2</sup> respektive 118m<sup>2</sup> rund 33% zu klein sind.



Luftbild Schulareal Junkholz mit Projekt Containerprovisorium (ohne Massstab)

Um den Bedarf bis zur Sanierung und Erweiterung abzudecken, müssen ab Mitte 2027 2 Kindergärten (Ersatz Kindergarten Bollmoos und ein neuer Kindergarten), 3 Unterstufenklassen und 1 Einschulungsklasse erstellt werden. Dadurch gibt es in den Bestandesbauten Platz für zusätzliche Klassen der Mittel- und Oberstufe respektive für fehlende Spezialzimmer der Oberstufe. Die Integration des Kindergartens Turmstrasse ist zu einem späteren Zeitpunkt geplant.

IST-Situation: Heute befinden sich auf dem Areal und im Einzugsgebiet Junkholz 2 Einzelkindergärten (Bollmoos, Turmstrasse), 13 Primarschulklassen und 12 Sekundar-/Realschulklassen.

SOLL (realistisch bis maximal): 3-4 Kindergärten, 13 Primarschulklassen und 15 Sekundar-/Realschulklassen.

### 3.3 Kindergarten Bollmoos

Die Mietfläche des Kindergartens Bollmoos beträgt lediglich 117m<sup>2</sup>. Für einen Kindergarten gemäss den kantonalen Planungshinweisen wäre eine Fläche von rund 175m<sup>2</sup> notwendig. Die Unterschreitung beträgt rund 33%.

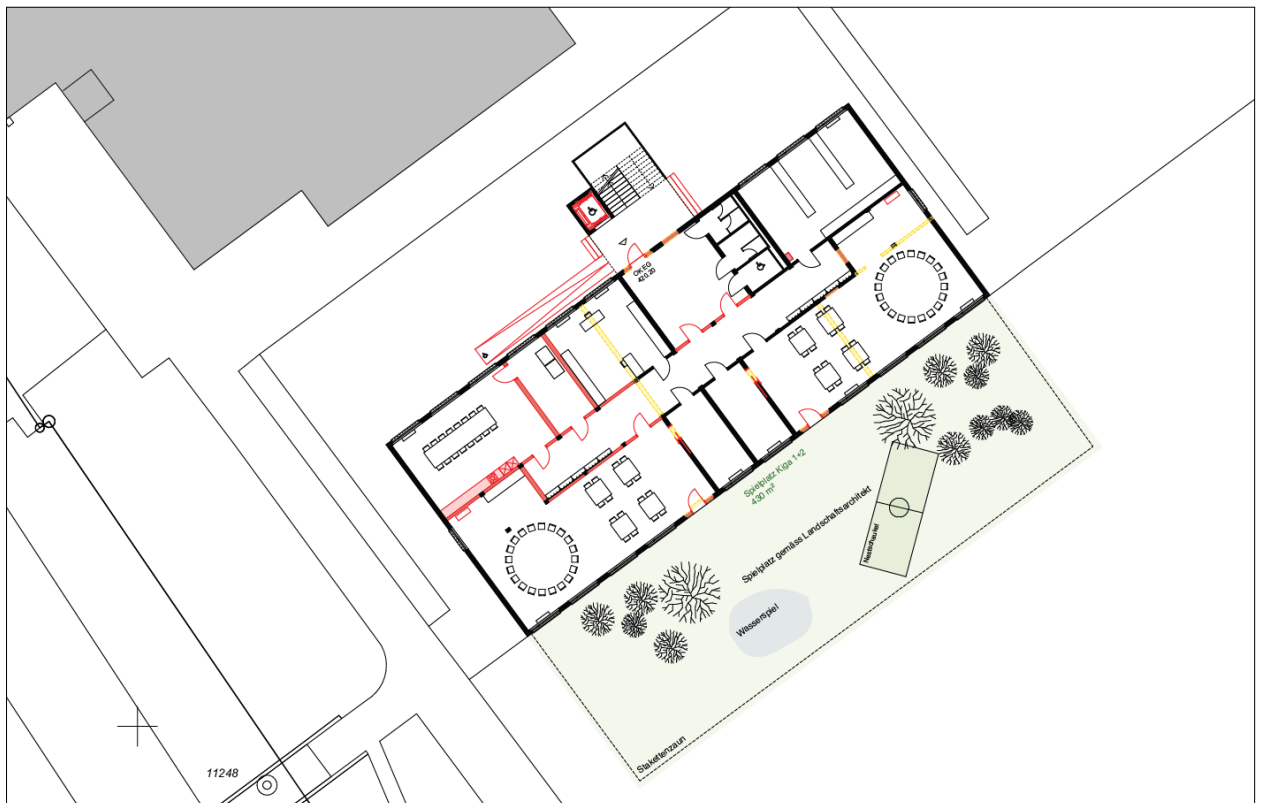
Die Situation im Quartier bringt zusätzliche Herausforderungen mit sich. Es gibt nur einen begrenzten Ausserraum, eingeschränkte Zufahrtsmöglichkeiten sowie Lärmbelastung aufgrund des Verkehrsaufkommens durch Elterntaxis. Der Betrieb eines Einzelkindergartens ist im Vergleich zu einem Doppelkindergarten aufwändiger. Bei Krankheit oder einem kurzfristigen Ausfall einer Lehrperson ist es schwierig, zeitnah für Ersatz zu sorgen.

Der Gemeinnützige Ortsverein (GOV) sieht in der Lösung, den Kindergarten Bollmoos aufzuheben neue Handlungsperspektiven für die zukünftige Nutzung der Liegenschaft. Der GOV hat deshalb positiv auf die vorgeschlagene Verlegung des Kindergartens reagiert.

## 4. PROJEKT

### 4.1 Lage auf dem Areal

Das Provisorium wurde aus wirtschaftlichen Gründen auf dem bestehenden Hartplatz, südöstlich der Dreifachturnhalle Junkholz im Anschluss an die Grünfläche positioniert. Für die beiden Kindergärten soll ein abgetrennter Spiel- und Pausenplatz entstehen. Diese Lage des Provisoriums hält die Spielwiese weitgehend frei und lässt viel Spielraum für einen allfälligen Neubau von Schulraum offen.

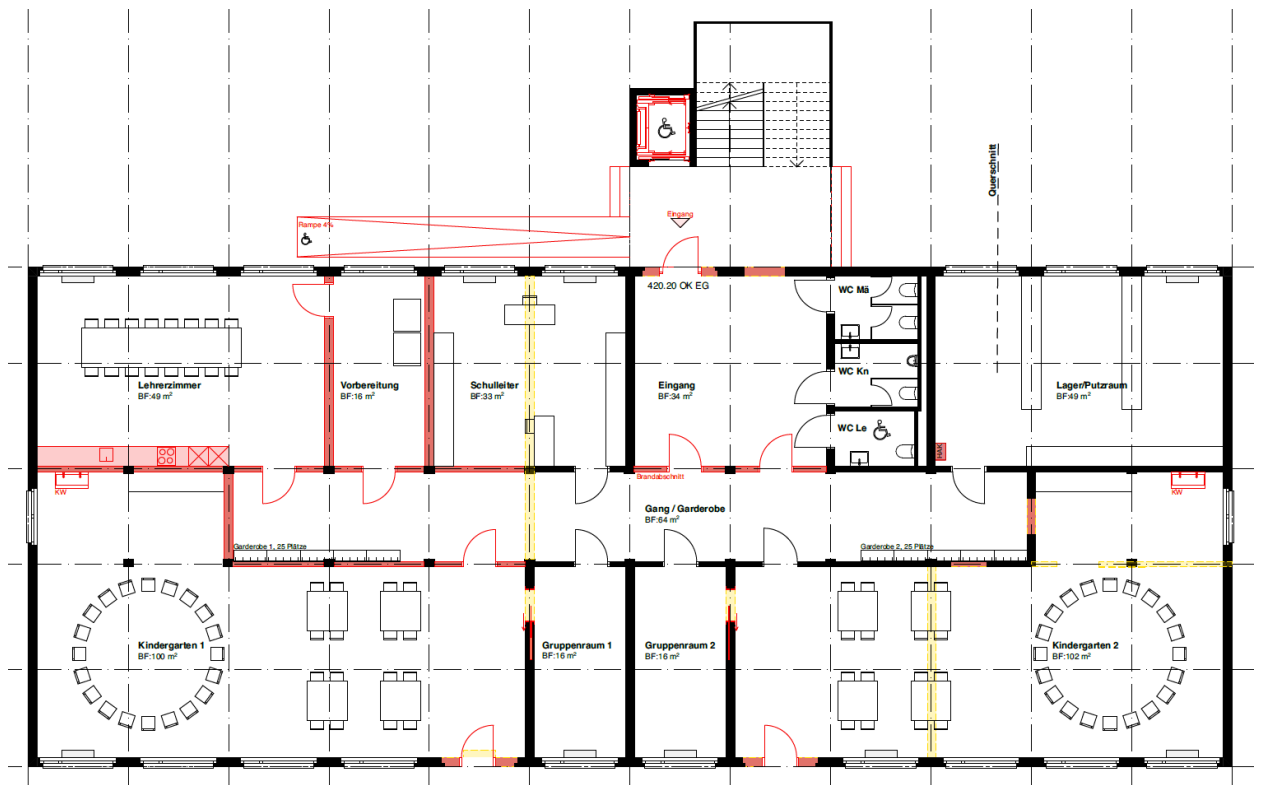


Situationsplan (ohne Massstab): neue Raumeinteilungen (rot), Abbruch (gelb)

## 4.2 Gebäude

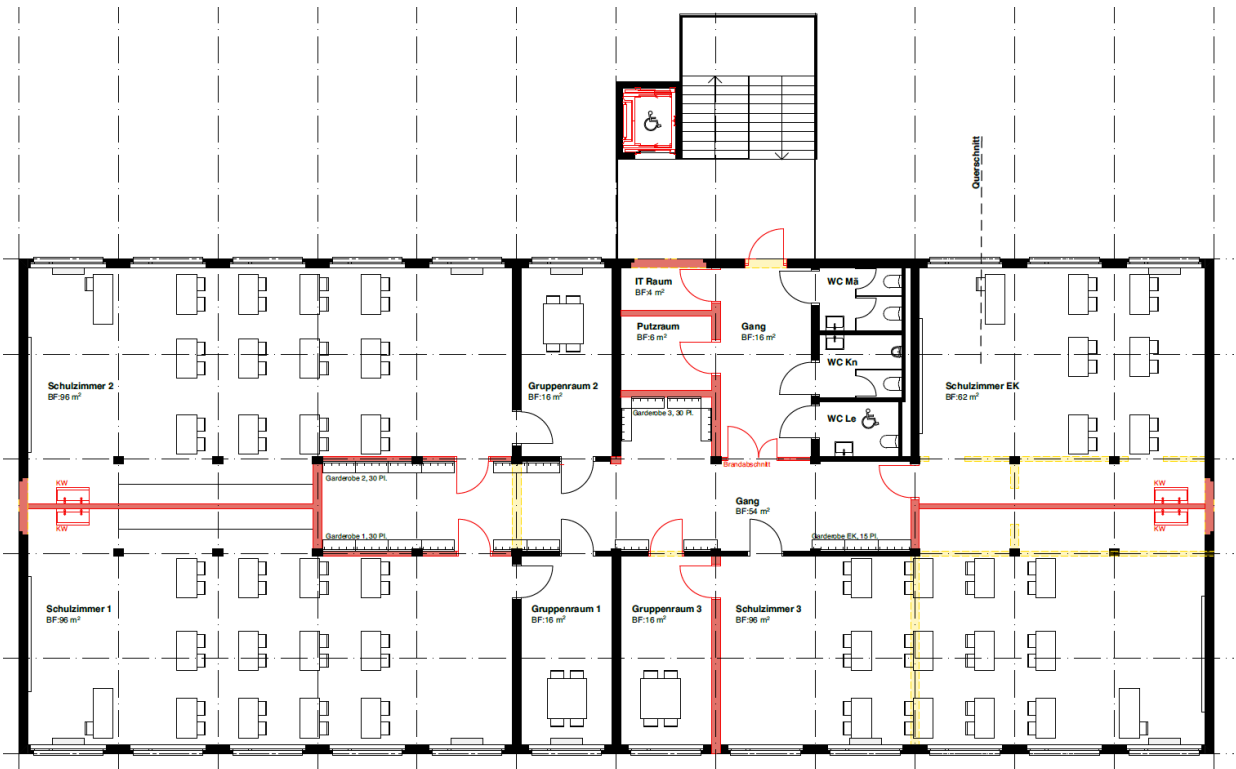
Das Gebäude ist als zweigeschossiger, nicht unterkellertes Container-Modulbau konzipiert. Bei Bedarf kann es später um 1 bis 2 Geschosse aufgestockt werden, so dass zusätzlicher Raumbedarf (z.B. Förderklassen oder Aufwuchs Schülerzahlen) abgedeckt werden kann. Um diese Massnahme vorzubereiten, ist das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

Der Eingang zur Schule erfolgt aus nordwestlicher Richtung über den Hartplatz. Der Kindergarten verfügt über einen eigenen Eingang. Im Erdgeschoss befinden sich zwei Kindergärten mit den dazugehörigen Gruppenräumen, ein Lehrpersonenzimmer, ein Vorbereitungsraum, Lager/Reinigungsraum, ein Schulleitungsbüro sowie Toiletten.



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

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



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

Das Provisorium am Oberdorfweg ist auf Schraubfundamenten gelagert. Da aber der Baugrund auf dem Areal Junkholz 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 in der Fassade sind einige Anpassungen notwendig, um dem neuen Raumprogramm gerecht zu werden und um die 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 Bollmoos

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 Bünz matt weiterverwendet werden. Die Demontage erfolgt mittels Pneu kran. 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	290'000
2	Gebäude (inkl. Transport und Umbau Container)	2'265'000
4	Umgebung	260'000
5	Baunebenkosten	130'000
6	Reserven für Unvorhersehbares	100'000
9	Ausstattung	330'000
<b>Total Verpflichtungskredit Junkholz</b>		<b>3'375'000</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 eine maximale Standzeit von 2 Jahren aus. Die aktuelle Planung rechnet mit einer Standzeit von mindestens 4 Jahren. 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 Fundation.
- Rückbaukosten Oberdorfweg: die Kosten für den Rückbau des Provisoriums Oberdorfweg betragen CHF 180'000.
- 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 Geschosse möglich sind. Kosten: CHF 90'000.

### 6.2 Sparmassnahmen

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

- Aussenliegende Treppe und aussenliegender Lift anstelle einer innenliegenden Erschliessung: CHF 205'000.
- Verzicht auf überdachte Pausenflächen: CHF 80'000.
- 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 5 zusätzlichen Abteilungen ziehen eine Aufstockung der personellen Ressourcen um rund 75 Stellenprozent nach sich (Reinigung, Unterhalt, Hauswartung). Pro Abteilung werden 15 Stellenprozent veranschlagt. 15 Stellenprozent verlagern sich vom wegfallenden Kindergarten Bollmoos ins Provisorium. Die sonstigen Betriebskosten inkl. 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 vier Jahren qualitativ und quantitativ ausreichenden Schulraum zur Verfügung.
- 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 Kindergarten Bollmoos müsste trotz grossen Mängeln am Raumprogramm und schulorganisatorischer Nachteile weiterbetrieben werden.
- 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 Junkholz im Gesamtbetrag von CHF 3'375'000 ( $\pm 10\%$ , 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