Gemeinderat

Einwohnerrat
5610 Wohlen AG

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

9. November 2026

Bericht und Antrag 16047

Schulzentrum Bünzmatt Teilsanierung und Teilumnutzung – Genehmigung Verpflichtungskredit

---

Sehr geehrte Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

1. AUSGANGSLAGE

Beim Schulzentrum Bünzmatt besteht ein grosser Sanierungsbedarf. Aus finanzpolitischen Gründen ist die Sanierung in zwei Etappen vorgesehen. In einem ersten Schritt ist eine kurzfristige Teilsanierung vorgesehen, die sich auf die dringendsten und nicht aufschiebbaren Massnahmen beschränkt. Eine umfassende Gesamtsanierung ist in den 2030er-Jahren geplant.

2. ZIEL

Mit dem vorliegenden Bericht und Antrag wird dem Einwohnerrat das Verpflichtungskreditbegehren für die Projektierung und Realisierung der Teilsanierung Schulzentrum Bünzmatt unterbreitet.

3. PROJEKT

3.1 Teilsanierung statt grosszyklischer Sanierung

Der Gemeinderat hat sich bewusst für eine Teilsanierung entschieden, um nur die nötigsten Sanierungsmassnahmen auszuführen. Somit erfolgen nicht alle Investitionen gleichzeitig, sondern werden über eine längere Zeitachse aufgeteilt und glätten die Finanzplanung. Aus wirtschaftlicher, baulicher und betrieblicher Sicht wäre jedoch eine Gesamtsanierung angezeigt.

3.2 Dringliche Sanierungsarbeiten

Sanitäre Anlagen

Die bestehenden Nasszellen im Schulzentrum Bünzmatt wurden 1963 (Bünzmatt I und Turnhallen 1+2) und 1969 (Bünzmatt II) erstellt und haben das Ende der normalen Nutzungszeit längst überschritten. Sie befinden sich altersbedingt in einem stark abgenutzten Zustand und entsprechen technisch sowie funktional nicht mehr den heutigen Anforderungen. Die Toiletten-Anlagen, Duschen, Garderoben sowie die zugehörigen Installationsleitungen weisen eine erhöhte Störungsanfälligkeit und einen hohen Unterhaltsaufwand auf.

Gemäss den vorliegenden Schadstoffberichten wurden in den betroffenen Bereichen zudem verschiedene gebundene Schadstoffe festgestellt. Die erforderlichen Schadstoffsanierungen können grösstenteils im Rahmen der geplanten Nasszellensanierungen koordiniert und fachgerecht umgesetzt werden. Dadurch entstehen Synergien hinsichtlich Bauablauf, Ausführung und Kosten.

Im Zuge der Sanierung sollen die Nasszellen zudem an die heutigen Anforderungen des hindernisfreien Bauens gemäss SIA-Norm 500 angepasst werden. Die bestehenden Raumgrössen ermöglichen die Realisierung normgerechter und barrierefreier Nasszellen. Bei grösseren Sanierungen besteht eine gesetzliche Pflicht, die Normen und Gesetze zur Gleichstellung von behinderten Personen einzuhalten.

Die Massnahmen dienen der technischen Erneuerung, der Verbesserung der Betriebssicherheit sowie der langfristigen Sicherstellung eines zeitgemässen und gesetzeskonformen Gebäudestandards.

Heizungsersatz

Das Schulzentrum Bünzmatt wird heute durch eine 400-kW-Zweistoffheizung (Öl/Gas, Einbau 1994) sowie ein 2017 installiertes Blockheizkraftwert (BHKW) mit rund 40 kW thermischer Leistung beheizt. Das BHKW deckt den Wärmebedarf bis ca. 40 kW und produziert gleichzeitig Strom. Bei höherem Leistungsbedarf wird zusätzlich der Zweistoffkessel mit einer Leistung von 400 kW zugeschaltet. Das BHKW weist aktuell rund 43’000 Betriebsstunden auf. Eine grössere Wartung steht bei ca. 48'000 Betriebsstunden an, wobei insbesondere ein möglicher Motorenersatz mit hohen Kosten verbunden ist. Zudem ist die Anlage technisch veraltet. Ersatzteile und kompatible Nachfolgesysteme sind nur noch eingeschränkt verfügbar. Aufgrund der zunehmenden Betriebsdauer, der eingeschränkten Ersatzteilverfügbarkeit und der fehlenden langfristigen Perspektive wird empfohlen, keine grösseren Investitionen mehr in das BHKW zu tätigen. Bei einem grösseren Defekt soll es ausser Betrieb genommen und ersatzlos zurückgebaut werden. Kommt hinzu, dass der Gasverbrauch im Schulzentrum Bünzmatt sehr hoch ist. Pro Jahr werden zwischen CHF 145'000 und CHF 210'000 für Gas ausgegeben.

Gemäss fachlicher Beurteilung hat sich das BHKW wirtschaftlich und betrieblich nicht nachhaltig bewährt. Die bestehende Wärmeerzeugung basiert vollständig auf fossilen Energieträgern und entspricht nicht mehr den heutigen energetischen Anforderungen. Die bestehende fossile Wärmeerzeugung ist darum durch eine nachhaltige Lösung zu ersetzen. Als mögliche Varianten wurden insbesondere Luft-Wasser-, Erdsonden- und Grundwasser-Wärmepumpen sowie Holzschnitzel- und Pelletheizungen geprüft. Aus heutiger Sicht erscheint eine Luft-Wasser-Wärmepumpe technisch am einfachsten umsetzbar. Die Varianten sind jedoch vor einem definitiven Entscheid hinsichtlich Machbarkeit, Kosten und gesetzlichen Anforderungen vertieft zu prüfen.

Im Rahmen der geplanten Teilsanierung soll deshalb eine zukunftsgerichtete, nachhaltige und nicht fossile Wärmeerzeugung geprüft, konzeptionell vorbereitet und bei Bedarf auch umgesetzt werden. Dabei muss auch der mittelfristige Erweiterungsbedarf im Rahmen der in den 2030er-Jahren vorgesehene Gesamtsanierung der Schulhäuser Bünzmatt I, Bünzmatt II, Aulatrakt und den Turnhallen 1+2, mitberücksichtigt werden.

Brandmeldeanlage

Momentan besteht keine Brandmeldeanlage auf dem ganzen Areal Bünzmatt. Es wird dringend empfohlen diese nachzurüsten, weil Schulgebäude grundsätzlich als Gebäude mit erhöhter Personengefährdung gelten. Wie wichtig eine solche Anlage sein kann, zeigt ein Vorfall in diesem Jahr, bei dem ein Brandereignis am Abend nur durch Zufall entdeckt und rechtzeitig gelöscht werden konnte.

Kanalisation

Im Rahmen der Ausführung des Schulraumprovisoriums auf dem Schulareal Bünzmatt musste die Kanalisation untersucht werden. Diese Untersuchungen haben diverse Schäden zu Tage gefördert, die zum Teil dringend saniert werden mussten. Die nötigen Arbeiten wurden in die Prioritätsstufen 1 bis 3 unterteilt.

Die Sanierungen der 1. Prioritätsstufe wurde im August 2026 während der Sommerferien abgeschlossen. In dieser Prioritätsstufe waren Leitungen mit erheblichen Schäden eingestuft. Durch die diversen Schäden, wie versetzte Rohrverbindungen, Risse, Scherben und Abplatzungen hatten die Leitungen eine ungenügende Dichtigkeit. Zudem wiesen die Leitungen einen stark reduzierten Querschnitt auf. Bei grösseren bzw. längeren Scherbenbildungen, Abplatzungen oder Rissbildungen wurde eine Sanierung mittels eines Inliners durchgeführt. Bei lokal begrenzten Schäden, wie Wurzeleinwüchse erfolgte die Sanierung mittels Roboterverfahren. In der Prioritätsstufe 1 waren noch keine Massnahmen für Schächte vorgesehen. Für einzelne Leitungen waren Dichtigkeitsprüfungen vorgesehen. Sofern die Ergebnisse den Anforderungen entsprachen, wurden keine Sanierungsmassnahmen vorgenommen. Bei Nichterfüllung der Anforderungen, waren entsprechende Sanierungsmassnahmen zu prüfen.



Abbildung 1: Übersicht Priorität 1 - Gelb

Für die oben dargestellten Sanierungsmassnahmen der Priorität 1 wurden 3 Offerten eingeholt. Die Arbeiten im Kostenrahmen von rund CHF 64'000 (inkl. 8.1% MWST) wurden im Rahmen des Unterhalts erledigt.

Die Leitungen der Prioritätsstufe 2 weisen unterschiedliche Schäden, wie Risse, Scherben und versetzte Rohrverbindungen auf. Zudem haben zahlreiche Leitungen einen minimierten Querschnitt. Aufgrund der Schadensbilder sind keine Sofortmassnahmen notwendig, die Leitungen sind aber sanierungsbedürftig, daher sollten die Sanierungsmassnahmen im Jahre 2027 ausgeführt werden.

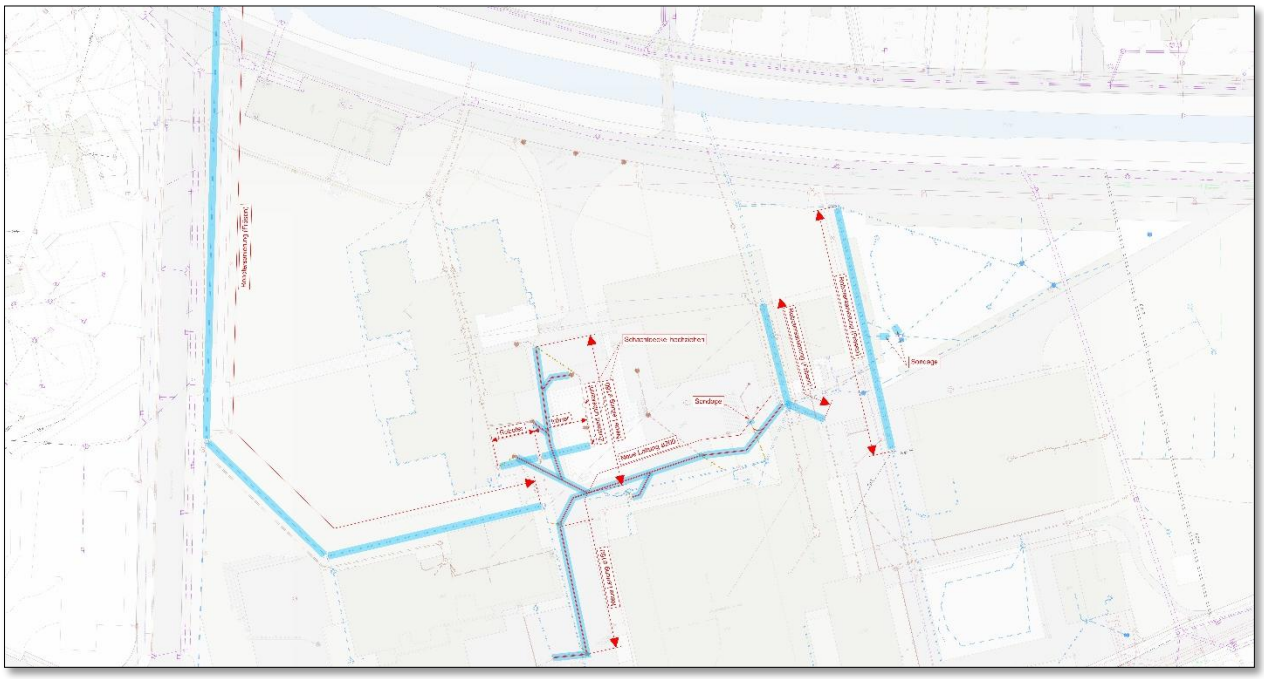


Abbildung 2: Übersicht Priorität 2 - Blau

Die sanierungsbedürftigen Schmutz- und Sauberwasserleitungen werden entsprechend ihrem Zustand mittels Inliner- oder Robotersanierung instandgesetzt. Fehlanschlüsse werden korrigiert und die Platzentwässerung künftig an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Nicht sanierbare Leitungsabschnitte werden durch örtliche Aufgrabungen erneuert. Zudem werden erforderliche Arbeiten an Schächten ausgeführt, darunter das Freilegen, Anpassen und Erneuern beschädigter Bauteile.

Zur Verbesserung der Entwässerung im Bereich der Kiesfläche vor dem Bünzmatt III werden bestehende Schächte angepasst und mit Einläufen versehen. Gleichzeitig werden Massnahmen umgesetzt, um Einleitungen von Platzwasser in die Bünz zu verhindern und die Entwässerung künftig über die Kanalisation sicherzustellen.

Leitungen, welche kleinere Schäden, wie Wurzeleinwüchse oder Oberflächenschäden aufweisen und dennoch sanierungsbedürftig sind, werden in der Prioritätsstufe 3 eingestuft. Die betroffenen Leitungen weisen keine erheblichen Undichtigkeiten oder Querschnittsreduktionen auf. Dennoch sind Unterhalts- bzw. Sanierungsmassnahmen erforderlich, um die Entstehung grösserer Schäden zu verhindern.

Die Massnahmen der Prioritätsstufe 3 beinhalten die Sanierung der betroffenen Leitungen mittels Roboter. Sämtliche Leitungen sind als Sauberwasserleitungen klassifiziert und werden dadurch nicht auf ihre Dichtigkeit geprüft. Die Sanierungsmassnahmen der Leitungen dienen zur Sicherstellung des vollen Leitungsquerschnittes, sowie der Verhinderung der Entstehung von grösseren Schäden.



Abbildung 3: Übersicht Priorität 3 - Grün

SIA 500 – Hindernisfreie Bauten

Im Rahmen dieses Projekts wird auch die Norm SIA 500, mit Fokus auf Unfallverhütung, in beiden Schulhäusern Bünzmatt I+II angewendet.

Dabei werden alle Treppen mit mehr als zwei Steigungen beidseitig mit Handläufen nachgerüstet. Um die Sichtbarkeit der Stufen und die Auffindbarkeit der Treppenanlage bei schlechten Sichtbedingungen (Nebel, Rauch, Notbeleuchtung) zu verbessern, sind alle Stufen kontrastreich zu kennzeichnen. Grössere Glasflächen an Türen, Fassaden oder durchsichtigen Wänden, müssen nicht transparente Markierungen im Bereich zwischen 1,4m und 1,6m über Boden aufweisen. Diese Markierungen werden in allen Schulgebäuden noch ergänzt.

Schadstoffsanierung

Die Schadstoffuntersuchungen der Firma Holinger vom 19. August 2022 haben asbesthaltige Materialien in einzelnen Gebäudeteilen des Schulhauses Bünzmatt, des Aulatrakts und des Turnhallentrakts festgestellt. Betroffen sind insbesondere Wandverputze und Wandfliesenkleber in einzelnen WC-Anlagen und Schulzimmern, Fensterkitt bei Holzfenstern sowie ein bituminöser Bodenbelag im Turnhallentrakt. Die festgestellten Belastungen wurden hinsichtlich ihres Gefährdungspotenzials beurteilt und in die Sanierungsplanung aufgenommen. Die erforderlichen Schadstoffsanierungen werden soweit möglich im Rahmen der geplanten Teilsanierung ausgeführt. Ein wesentlicher Teil der Schadstoffsanierungen kann im Rahmen der geplanten Nasszellenerneuerungen koordiniert und fachgerecht ausgeführt werden.

Dachsanierung Dreifach-Turnhalle Bünzmatt

Im Bereich der Dreifach-Turnhalle Bünzmatt (Baujahr 1967, instandgesetzt ca. 1992, erweitert 2002) wurde ein Wassereintritt festgestellt. Die anschliessende Dachkontrolle ergab Wasser bei mehreren Kontrollstutzen sowie Mängel an bestehenden Anschlüssen und Durchdringungen. Die kontrollierten Dachflächen weisen unterschiedliche Dachaufbauten auf: Der erweiterte Gebäudeteil verfügt über eine im Jahr 2002 erneuerte Sarnafil-Kunststoffabdichtung (Folienabdichtung). Beim älteren Gebäudeteil wurde die bituminöse Abdichtung ab ca. 1992 erneuert. Auf den Dachflächen wurde verbreitet invasiver Pflanzenwuchs festgestellt.



Abbildung 4: Dachflächen der Dreifach-Turnhalle mit Sanierungsbedarf

Bereits die frühere Gebäudediagnose wies auf den Unterhaltsbedarf der Flachdächer und die ungenügende Wärmedämmung hin. Der festgestellte Wassereintritt und die bestehenden Mängel unterstreichen den Handlungsbedarf. Da punktuelle Reparaturen keine nachhaltige Lösung darstellen, wird eine gesamthafte Sanierung der kontrollierten Dachflächen empfohlen. Vor einer allfälligen Installation einer Photovoltaikanlage sollte die Dachabdichtung in einen technisch einwandfreien und langfristig zuverlässigen Zustand versetzt werden.

3.3 Schulraumbedarf und betrieblich notwenige Anpassungen

Soll-Bedarf Schulzentrum Bünzmatt

Gemäss aktueller Schulraumplanung wächst das Schulzentrum Bünzmatt im Zeitraum 2026 bis 2039/2040 wie folgt:

- Primarschule von heute 18 Abteilungen (Klassen) auf 21 Abteilungen (+3)
- Neue Förderklasse plus Unterstufe (+1)
- Oberstufe Sek/Real von heute 12 auf 15 Abteilungen (+3)

Schulküche, Natur und Technik (N+T) und Technisches und Textiles Gestalten (TTG)

Das Schulzentrum Bünzmatt verfügt heute über zwei Schulküchen – eine im Gebäude Bünzmatt III sowie eine weitere im Aulatrakt. Da die Schulküche im Gebäude Bünzmatt III den zukünftigen Bedarf vollständig abdecken kann, wird die bestehende Schulküche im Aulatrakt künftig nicht mehr benötigt und soll für zusätzliche Fachunterrichtsräume umgenutzt werden.

Aufgrund des Wachstums der Primarschule auf 21 Abteilungen sowie der neuen Förderklasse plus (Unterstufe) besteht zusätzlicher Bedarf an Fachräumen für Textiles und Technisches Gestalten (TTG). Gleichzeitig ist der bestehende Raum für das Werken mit rund 70 m² zu klein dimensioniert und soll erweitert werden. Gemäss kantonalen Planungshinweisen sollten Werkräume für die Primarschule 75 m^2 und für die Oberstufe 85 m^2 aufweisen. Deshalb ist vorgesehen, im Aulatrakt die bestehende Schulküche mit Theorieraum und die Waschküche in zwei separate TTG-Fachzimmer umzubauen – je eines für die Primarschule und eines für die Oberstufe Bünzmatt. Zusätzlich entstehen ergänzende Lager- und Maschinenräume.

An der Oberstufe (Aufwuchs von 12 auf 15 Abteilungen) fehlt ein zweites Fachzimmer Natur und Technik (N+T, 3 Lektionen pro Woche Unterricht pro Klasse). Durch die Verlagerung des heutigen TTG-Unterrichts aus dem Gebäude Bünzmatt II in den Aulatrakt kann das bestehende TTG-Zimmer in ein zusätzliches N+T-Fachzimmer umgebaut werden. Die dafür notwendigen Laboreinrichtungen können aus dem bestehenden Provisorium am Oberdorfweg übernommen werden.

Mit der neuen Organisation entsteht im Aulatrakt ein zusammenhängender TTG-Bereich, welcher den heutigen Lehrplananforderungen entspricht und betriebliche Synergien ermöglicht. Im Rahmen der Umbauarbeiten erfolgt gleichzeitig die notwendige Schadstoffsanierung der betroffenen Bereiche. Die baulichen Eingriffe werden dabei auf das funktional notwendige Minimum beschränkt, um einen wirtschaftlichen und nachhaltigen Umgang mit der bestehenden Bausubstanz sicherzustellen.

4. TERMINE

Um den Schulbetrieb möglichst wenig zu stören, besteht das Ziel, einen grossen Teil der Arbeiten in den Schulferien auszuführen. Damit wird die Schule weitgehend von Lärm, Staub und Erschütterungen (z.B. bei Kernbohrungen oder Rückbau von Massivwänden) verschont. Der Grobterminplan gliedert sich wie folgt:

Beschrieb	Termine
Kreditgenehmigung durch den Einwohnerrat	**Dezember 2026**
Planerwahlverfahren im offenen Verfahren	**1. Quartal 2027**
Baugesuchsverfahren, Projektierung und Ausschreibungen	**2. Quartal 2027**
Ausführung etappenweise	**ab Anfang Juli 2027**
Abschluss	**Sommer 2028**

5. KOSTEN UND FINANZIERUNG

Der Verpflichtungskredit beinhaltet die Kosten für die Projektierung und Realisierung der Teilsanierung und setzt sich wie folgt zusammen:

Beschrieb	Total CHF (inkl. 8.1% MWST)
Massnahmen SIA 500 und SIA 358	100'000
Sanierung Nasszellen	1'430'000
Anpassung Fachzimmer	260'000
Heizungsersatz Variante Luft-Wasser-Wärmepumpe	750'000
Brandmeldeanlage	30'000
Kanalisation Priorität Stufe 2 + 3	295'000
Dachsanierung Dreifach-Turnhalle Bünzmatt	218'000
Planerhonorare (Projektierung und Realisierung)	300'000
Reserve für Unvorhersehbares, rund 10%	367'000
Total	**3'750'000**

6. SCHLUSSBETRACHTUNG

Die umfassende Erneuerung und Erweiterung des Schulzentrums Bünzmatt ist gemäss Finanzplan erst in den 2030er-Jahren vorgesehen. Bestimmte Sanierungen sind jedoch aus betrieblichen, wirtschaftlichen und sicherheitsrelevanten Gründen bereits heute dringend notwendig. Der Gemeinderat ist der Meinung, dass ein Aufschub nicht zu empfehlen ist.

Mit einer Investition von CHF 3'750'000 können diese Massnahmen umgesetzt, sowie dank Umnutzungen gleichzeitig die fehlenden Fachunterrichtsräume zur Verfügung gestellt werden. Damit ist ein lehrplankonformer Unterricht gewährleistet und der aktuelle Aufwuchs bis zur umfassenden Erneuerung und Erweiterung des Schulzentrums Bünzmatt kann ausreichend abgefedert werden.

7. ANTRAG

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

Genehmigung eines Verpflichtungskredites für die Projektierung und Realisierung der Teilsanierung und Teilumnutzung im Schulzentrum Bünzmatt im Gesamtbetrag von CHF 3'750'000 (±10%; inkl. 8.1% MWST).

Freundliche Grüsse



Roland Vogt
Gemeindeammann



Christoph Weibel
Gemeindeschreiber

Verteiler

- Einwohnerrat
- Gemeinderat
- Geschäftsleitung
- Medien
- Schulleitungskonferenz
- Finanzverwaltung
- Bereich Planung, Bau und Umwelt
- Abteilung Liegenschaften und Anlagen
- Abteilung Planung und Ortsentwicklung