

Einwohnerrat
5610 Wohlen AG

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

13. April 2026

Bericht und Antrag 16015

Doppelkindergarten und Tagesstrukturen Anglikon – Verpflichtungskredit Projektierung

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

1. AUSGANGSLAGE

Im Einzugsgebiet Anglikon befinden sich zurzeit zwei Kindergärten. Der erste Kindergarten, Wohlermatte, befindet sich in einem Wohngebiet. Der zweite Kindergarten befindet sich im Erdgeschoss des Schulhauses Anglikon.

Die derzeitige Unterbringung des Kindergartens Wohlermatte in einem Mehrfamilienhaus ist mit sehr hohen Mietkosten verbunden. Für den Gemeinderat ist das keine befriedigende Lösung. Gestützt auf die Strategie Schulraumplanung wurde deshalb geprüft, ob er auf dem Schulareal Anglikon zentralisiert werden soll.

Zurzeit gibt es im Ortsteil Anglikon kein Angebot für schulergänzende Tagesstrukturen. Die nächstgelegenen schulergänzenden Tagesstrukturen befinden sich auf dem Areal des Schulzentrums Bünzmatte.

2. ZIELE

Mit dem vorliegenden Bericht und Antrag wird dem Einwohnerrat das Projektierungskreditbegehren für den Neubau eines Doppelkindergartens Anglikon sowie die Umnutzung eines Klassenzimmers im Schulhaus Anglikon für Tagesstrukturen unterbreitet.

3. STRATEGIE

3.1 Standortstrategie

Gemäss der Strategie Schulraumplanung (siehe Aktenauflage) besteht im Einzugsgebiet Anglikon ein konstanter Bedarf von zwei Kindergartenabteilungen bis mindestens Anfang der 2040er-Jahre (Zeithorizont Schulraumplanung SJ 2025/26, Prognose, Eckhaus). Aktuell befindet sich eine Kindergartenabteilung am Standort Wohlermatte und eine Kindergartenabteilung im Erdgeschoss des Schulhauses Anglikon. Gestützt auf die Strategie Schulraumplanung wurde die Verlegung des Kindergartens Wohlermatte auf das Schulgelände Anglikon geprüft. Die Integration im Schulareal Anglikon bringt folgende Vorteile:

- Ablösung der teuren Mietlösung des Kindergartens Wohlermatte
- Primarschule 1. bis 4. Klasse und Kindergärten befinden sich auf dem gleichen Areal
- Synergien im Betrieb und in der Nutzung der Infrastruktur, dank der gemeinsamen Nutzung von Pausenplatz, Mehrzweckräumen und Spezialräumen, aber auch durch eine einfachere Zusammenarbeit zwischen Kindergarten und Primarschule
- Tagesstrukturen direkt auf dem Schulareal

Mit den neuen Räumlichkeiten im Erdgeschoss des Schulhauses Anglikon können in Anglikon wieder Tagesstrukturen angeboten werden. Alle Kinder, die den Kindergarten und die Primarschule besuchen, könnten die Tagesstrukturen selbstständig und sicher erreichen.

3.2 Bestehender Kindergarten

Der Kindergarten Wohlermatte befindet sich im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses. Die gesamte Nutzfläche von 176 m² entspricht gesamthaft knapp den kantonalen Empfehlungen (Hinweise zur Planung von Neu- oder Umbauten, Dep. BKS, 14. März 2023, siehe Aktenauflage). Das Raumprogramm verteilt sich jedoch auf mehrere Räume, welche für sich gerechnet zu klein sind: Der Klassenraum ist mit 60,5 m² um 20% zu klein, der Gruppenraum mit 17,5 m² um 30% zu klein. Dafür findet die Küchenzeile in einem separaten Raum von 13,6 m² Platz und es hat einen Werkraum von 13,8 m². Die WC-Anlagen sind minimal, ein Lager auf dem gleichen Geschoss fehlt. Die Aussenräume (Pausen-/Spielplatz) erfüllen die kantonalen Empfehlungen nicht.

Die Miete exkl. Nebenkosten, welche auch die Finanzierung des Mieterausbaus enthält, beträgt jährlich CHF 54'252 zuzüglich CHF 2'640 für zwei Parkplätze. Die Miete pro m² Nutzfläche beläuft sich auf rund CHF 308, was sehr hoch ist.

Der Mietvertrag enthält ein Optionsrecht für Verlängerungen der festen Vertragsdauer um jeweils weitere fünf Jahre. Konkret könnte der Mietvertrag bis zum 31. Juli 2033 oder bis zum 31. Juli 2038 verlängert werden. Am Ende der Mietdauer ist kein Rückbau des Mieterausbaus erforderlich. Der Vermieter wurde angefragt, ob eine Reduktion der Miete ab 1. August 2028 möglich sei, da der Mieterausbau bis zu diesem Zeitpunkt zum grössten Teil amortisiert ist. Der Vermieter lehnte am 17. November 2025 die Reduktion der Miete ab. Im Zusammenhang mit anderen Gesprächen muss davon ausgegangen werden, dass eine Mietzinserhöhung möglich ist.

3.3 Tagesstrukturen

Gemeinden sind gesetzlich verpflichtet, den Zugang zu einem bedarfsgerechten Angebot an familienergänzender Betreuung für Kinder bis zum Abschluss der Primarschule sicherzustellen. Vorzugsweise befinden sich Tagesstrukturen am Standort der Unterstufe, damit die Wege für die Kinder kurz und sicher sind und Synergien mit der Schule genutzt werden können, beispielsweise durch die Mitbenutzung der Pausen- und Spielplätze.

Tagesstrukturen Anglikon

Bis Ende des Schuljahres 2024/2025 wurden die Tagesstrukturen von der K&F KiTS GmbH in Anglikon in einer von Dritten angemieteten Liegenschaft angeboten. Aufgrund der geltenden Brandschutzbestimmungen konnten dort nicht genügend Betreuungsplätze bereitgestellt werden, um einen kostendeckenden Betrieb aufrechtzuerhalten. Die Suche nach alternativen und geeigneten Räumlichkeiten blieb erfolglos. Die Betreiberin sah sich daher – trotz des Widerstands betroffener Eltern – gezwungen, den Standort per August 2025 aufzugeben. Die nächstgelegenen Tagesstrukturen für das Einzugsgebiet Anglikon befinden sich seither im Schulzentrum Bünzmatt in einer Fusswegdistanz von 1,3 km beziehungsweise rund 25 bis 30 Minuten ab dem Schulhaus Anglikon.

Bedarf Tagesstrukturen, Angebot und Nachfrage

Die Nachfrage nach Betreuung gestaltet sich individuell und ist sowohl vom Angebot als auch von gesellschaftlichen Faktoren abhängig. Angesichts der derzeit tiefen Betreuungsquote von durchschnittlich 9% auf der Stufe Kindergarten/Primarschule und 0% auf der Oberstufe ist in Wohlen von einer weiteren Steigerung auszugehen. Für einen kostendeckenden Betrieb der Tagesstrukturen an einem Standort benötigt die derzeitige Betreiberin folgende Mindestgrösse:

- 15-20 Kinder pro Mittag
- 8-15 Kinder am Nachmittag

Volkswirtschaftliche Nutzen von Tagesstrukturen

Studien zeigen, dass ein gutes Angebot an Tagesstrukturen volkswirtschaftlich von Nutzen ist. Darüber hinaus wird Wohlen mit Tagesstrukturen attraktiver als Wohnort für Doppelverdiener mit Kindern, was zu höheren Steuererträgen führen kann.

Tagesstruktur in bestehendem Gebäude

Die Umsetzung der neuen Tagesstruktur im Erdgeschoss des bestehenden Schulhauses Anglikon bietet folgende Vorteile:

- effiziente Nutzung der vorhandenen Fläche
- Kosteneinsparungen beim Bau neuer Infrastruktur an einem anderen Standort
- im selben Areal wie der Doppelkindergarten und die Primarschule
- gemeinsam genutzte Infrastruktur und Ressourcen
- gemeinsamer Spiel- und Parkplatz

4. PROJEKT

4.1 Projektdefinition

Aufgrund der vorstehenden Erwägungen umfasst das Projekt:

- die Aufhebung des Kindergartens Wohlermatte per Ende Juli 2028 und Verlegung in den zu realisierenden Doppelkindergarten auf dem erweiterten Schulareal Anglikon sowie
- die Realisierung von Tagesstrukturen im Schulhaus Anglikon unter Nutzung von Synergien und des freiwerdenden Kindergarten-Klassenzimmers im Erdgeschoss.

4.4 Raumprogramm Tagesstrukturen

Die Räume der Tagesstrukturen unterteilen sich in zwei Kategorien:

- «Pädagogisch aktive Fläche» (Richtwert 4 m² pro Kind), wo die betreuten Kinder essen, spielen, ausruhen, sich bewegen, sich aufhalten, Aufgaben erledigen und
- «nicht-pädagogische Fläche», die Betriebsräume. Diese werden als «weitere Räume Tagesstruktur» deklariert und beinhalten Küche, Büro und Sitzungszimmer sowie alle weiteren Nebenräume (Garderobe und Eingang, Material- und Stauräume, Sanitärräume/WC und Zahnhygiene etc.).

Unter der Annahme, dass der Doppelkindergarten auf dem erweiterten Schulgelände entsteht, werden dank des Auszugs des Kindergartens im Erdgeschoss des Schulhauses Flächen für die Tagesstrukturen frei. Einerseits ein Klassenzimmer mit einer Fläche von 87 m² (pädagogisch aktive Fläche, ausreichend für mehr als 20 Kinder) und andererseits weitere Flächen in anderen Geschossen. Synergien können genutzt werden: z.B. gemeinsamer Eingang/Erschliessung, gemeinsame Sanitärräume, Mitbenutzung Gymnastikraum im Untergeschoss, Umnutzung von Räumen in Sitzungszimmer/Büro/Lager. Dies ermöglicht eine äusserst wirtschaftliche Umsetzung der Tagesstrukturen mit einer Anzahl Plätzen, die für den Betreiber einen kostendeckenden Betrieb ermöglicht.

4.5 Kostenvergleich Varianten

Es wurde ein Kostenvergleich zwischen der Wohlermatte-Mietlösung und einem Holzelementbau nach dem Vorbild des in Realisierung befindlichen Kindergartens Farn durchgeführt.

Basis für den Vergleich ist die gemäss HRM2 vorgegebene Abschreibungsdauer von Hochbauten. Diese beträgt 35 Jahre. In diesen 35 Jahren entstehen Nettomietkosten für den Einzelkindergarten Wohlermatte in der Höhe von CHF 1'991'220. Dies allerdings nur, wenn die Miete 35 Jahre lang nicht erhöht wird. Die geschätzten Kosten für den Doppelkindergarten Anglikon betragen voraussichtlich rund CHF 2,25 Mio., inklusive Umbau der Tagesstrukturen.

Der Kostenvergleich zeigt folgendes auf:

- Die bestehende Mietlösung für den Einzelkindergarten Wohlermatte ist beinahe doppelt so teuer, wie ein einzelner Kindergarten im Neubau eines Doppelkindergartens
- Der Doppelkindergarten ist nach 35 Jahren voraussichtlich erst in der Hälfte seiner Lebensdauer. Das ist die deutlich wirtschaftlichere Variante.

4.6 Fazit aus dem Variantenvergleich

Die Verlegung des Kindergartens Wohlermatte auf das Schulareal bringt nicht nur deutliche Kostenvorteile, sondern ist auch aus pädagogischer und schulorganisatorischer Sicht die bessere Lösung.

Aus diesem Grund empfiehlt der Gemeinderat:

- Verlegung des Kindergartens Wohlermatte auf das erweiterte Schulareal Anglikon sowie
- Neubau in Holzelementbauweise nach dem Vorbild des Kindergartens Farn.

Es ist vorgesehen, den Doppelkindergarten Farn zu kopieren. Grundrisse, Schnitt und Fassaden bleiben gleich. Lediglich die Fundation, die Werkleitungen und die Umgebungsgestaltung müssen den örtlichen Gegebenheiten angepasst werden.

Dies bringt folgende Vorteile:

- Reduktion der Kosten, insbesondere der Planer-Honorare, sowohl in der Planungs- als auch in der Ausführungsphase
- Effizienter Prozess in Planung und Ausführung
- Optimierung dank den Erfahrungen aus der Realisierung des Doppelkindergartens Farn
- Minderung von Risiken

5. INHALT PROJEKTIERUNG

Mit dem beantragten Projektierungskredit werden die für die Vorbereitung des Bauvorhabens erforderlichen Planungsunterlagen erarbeitet. Die üblichen Schritte sind die Folgenden:

- Im Vorprojekt wird das Bauvorhaben konzeptionell durchgearbeitet, die funktionalen, ortsbaulichen und technischen Grundlagen werden präzisiert.
- Aufbauend auf diesem Vorprojekt wird das Bauprojekt erarbeitet. In dessen Rahmen wird die gewählte Lösung architektonisch, konstruktiv und gebäudetechnisch vertieft sowie mit den Fachplanern abgestimmt.
- Anhand des Bauprojektes wird ein Kostenvoranschlag erstellt, in dem die zu erwartenden Baukosten systematisch ermittelt werden. Dieser bildet die Grundlage für den späteren Antrag zum Baukredit.
- Darüber hinaus ist die Vorbereitung des Baugesuches Bestandteil der Projektierung. Dazu gehören sämtliche Baugesuchspläne, Nachweise (z.B. Energie, Brandschutz, Parkplätze) und begleitenden Unterlagen.

Aufgrund der weitestgehenden Übernahme der Planunterlagen des Doppelkindergarten Farns erfordern die einzelnen Planungsschritte einen deutlich geringeren Aufwand. Der ganze Prozess verläuft schneller und effizienter.

6. KOSTEN UND FINANZIERUNG

6.1 Kosten

Für den Doppelkindergarten gilt gestützt auf die Strategie Schulraumplanung ein Zielwert von CHF 1,1 Mio. pro Abteilung. Dieser Zielwert beinhaltet die Tagesstrukturen nicht.

Das Kostenziel für die Realisierung des Doppelkindergartens inkl. Tagesstrukturen beträgt CHF 2,25 Mio.

6.2 Projektierungskredit

In der Projektierung sind Leistungen für die Phasen Vorstudien, Vorprojekt, Bauprojekt, Baubewilligungsverfahren sowie ein Teil der Phase Ausschreibungsplanung eingerechnet (SIA-Phasen 21, 31, 32, 33, 41).

BKP	Beschrieb	Total CHF inkl. 8.1% MWST
291	Architekt	70'000
292-296	Bauingenieur, Fachplaner, Spezialisten	55'000
511/524	Bewilligungen, Plankopien	20'000
610	Reserven für Unvorhergesehenes	10'000
Total		155'000

Tabelle 1: Kosten Projektierung

7. TERMINE

Es ist folgender Ablauf geplant:

Meilensteine	Termine
Genehmigung Projektierungskredit durch Einwohnerrat	2. Quartal 2026
Abgabe Bauprojekt mit Kostenvoranschlag ($\pm 10\%$)	4. Quartal 2026
Genehmigung Verpflichtungskredit (Baukredit) durch Einwohnerrat	1. Quartal 2027
Baubewilligung und Baustart	2. Quartal 2027
Inbetriebnahme	Juli 2028

Tabelle 2: Grobterminplan

Das Terminprogramm ist ambitioniert, jedoch realistisch. Es sind keine Reserven für allfällige Verzögerungen (z.B. Einwendungen gegen das Baugesuch, Submissionsbeschwerden, etc.) enthalten.

8. SCHLUSSBETRACHTUNG

Der Gemeinderat zieht folgendes Fazit:

- Der Bedarf für den Doppelkindergarten und die Tagesstrukturen Anglikon ist klar ausgewiesen. Der Bedarf bleibt konstant bis mindestens am Anfang der 2040er-Jahre.
- Ein permanenter Bau ist wirtschaftlicher als die bisherige Mietlösung.
- Das Grundstück ist gut geeignet und befindet sich in direkter Nähe der bestehenden Primarschule in Anglikon. Damit wird ein Ziel der Schulraumstandortstrategie erreicht, Kindergarten und Unterstufe näher zusammen zu bringen.
- Die Schulwege für die Kinder sind sicher und die Wegstrecken kindergerecht.
- Anglikon erhält wieder Tagesstrukturen, die in einer für Eltern und Kinder zumutbaren Distanz zum Zuhause liegen und sich idealerweise direkt auf dem Schulareal befinden.
- Die Realisierung der Tagesstrukturen ist zweckmässig und kostengünstig. Synergien mit den Räumlichkeiten und den Aussenanlagen des Primarschulhauses können genutzt werden.

9. ANTRAG

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

Genehmigung eines Verpflichtungskredites für die Projektierung des Doppelkindergartens und Tagesstrukturen Anglikon im Gesamtbetrag von CHF 155'000 ($\pm 10\%$; inkl. 8.1% MWST).

Freundliche Grüsse



Roland Vogt
Gemeindeammann



Michelle Hunziker
Gemeindeschreiberin II

Verteiler

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