

2025-0919

Kreditbegehren von Fr. 1'147'500.00 (inkl. MwSt.) für die Instandsetzung des Pfarrhauses Altenburg inkl. Umnutzung zur Tagesstruktur; Genehmigung

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Das Wichtigste in Kürze

Mit dem Bericht "Entwicklungsprognose der Tagesstruktur in Wettingen" wurde für die Gemeinde Wettingen der aktuelle und zukünftige Bedarf an ausserschulischer Betreuung ermittelt.

Der Bedarf an Tagesstrukturplätzen ist bereits heute höher als die vorhandenen Standorte im Schulkreis Altenburg anbieten können. Neue Wohnüberbauungen wie das Klosterbrühlquartier und Bahnhofsareal sind im Bau und werden teils dieses Jahr fertiggestellt.

Das Grundstück des Kirchenareals an der Etzelstrasse und Erlenstrasse hat frühzeitig das Potential aufgezeigt, das bestehende Pfarrhaus an der Erlenstrasse 2 zu einer Tagesstruktur umzunutzen. Zudem kann die Liegenschaft die zwei Tagesstrukturgruppen des Tagesstern Wettingen GmbH aufnehmen, welche im Herbst 2027 das Kirchgemeindehaus wegen dem Umbau verlassen müssen.

Die Instandsetzung des Pfarrhauses ermöglicht es, einen Teil des Bedarfs an Tagesstrukturplätzen abzudecken.

Das Kreditbegehren von Fr. 1'147'500.00 (inkl. MwSt.) umfasst die Kosten für die Instandsetzung des Gebäudes Pfarrhaus, minimale Umbauarbeiten und die Anpassung der Aussenanlagen.

1. Ausgangslage und Problemstellung

Im Jahr 2025 hat die Abteilung Bildung eine Bedarfsanalyse zur Entwicklung der Tagesstruktur in Auftrag gegeben. Das Ergebnis der Analyse zeigt auf, dass dem kantonalen Auftrag, ein bedarfsgerechtes Angebot an familienergänzender Betreuung zur Verfügung zu stellen, bereits heute nicht genügend Flächen zur Verfügung stehen, um der aktuellen Nachfrage gerecht zu werden. Insbesondere für das Quartier Altenburg ist aktuell ein Defizit zu verzeichnen.

Der Zuwachs an Wohnungen im Quartier Klosterbrühl und Bahnhof lassen steigende Schülerzahlen und somit auch die steigende Nachfrage an Plätzen in der Tagesstruktur erwarten.

Die evangelisch-reformierte Kirchgemeinde Wettingen-Neuenhof, nachfolgend reformierte Kirchgemeinde genannt, erwarb in den Jahren 1925 – 26 ein Grundstück an der Etzelstrasse

und führte darauf eine grosse Arealentwicklung durch. Neben der Kirche und dem Kirchgemeindehaus entstanden auch zwei Pfarrhäuser, welche als Wohnhaus und Pfarrbüro genutzt wurden.

Das Pfarrhaus an der Erlenstrasse 2, erbaut im Jahr 1951, war Teil des Entwicklungsprozesses. Das Gebäude ist ein typisches Einfamilienhaus aus der Zeit der Nachkriegsmoderne. Der einfache Baukörper mit Satteldach bietet funktionale Grundrisse, verputzte Fassaden und ist von einer grosszügigen Gartenanlage umgeben.

Aufgrund der Immobilienstrategie 2030 der reformierten Kirchgemeinde stand das Kirchenareal an der Erlenstrasse (Pfarrhaus) zum Verkauf. Mit der Erarbeitung eines Vorprojektes wurde aufgezeigt, dass die Liegenschaft an der Erlenstrasse 2 aufgrund der Gebäudestruktur und Aussenanlagen ideale Voraussetzungen für die Nutzung als Tagesstruktur bietet. Kurze Wege vom Bahnhof und den Hauptverkehrsachsen sind familienfreundlich. Die gering befahrenen Quartierstrassen mit teils Tempo 30 ermöglichen den Kindern, sich selbstständig zwischen den Kindergärten, den Schulhäusern und dem eigenen Wohnort zu bewegen. Dies stärkt die Attraktivität von Wettingen als kinder- und familienfreundliche Gemeinde mit Gartenstadtcharakter.

Die Entwicklungsprognose empfiehlt dringend, neue Räume für die Tagesstruktur im Kirchgemeindehaus und Pfarrhaus zu schaffen, um dem aktuellen und zukünftigen Bedarf an Tagesstrukturplätzen im Schulkreis Altenburg nachzukommen.

2. Lösungsansatz

Mit dem geplanten Projekt "Erweiterung Schullandschaft Altenburg" werden im heutigen Kirchgemeindehaus bereits wertvolle zusätzliche Flächen für die Tagesstruktur projektiert und sollen im Jahr 2029 in Betrieb genommen werden. Aktuell sind zwei Gruppen der Tagesstern Wettingen GmbH im Kirchgemeindehaus eingemietet. Um den Umbau und die Instandsetzung des Kirchgemeindehauses zu realisieren, müssen diese zwei Gruppen bis zum Herbst 2027 umziehen. Das Pfarrhaus bietet genügend Platz, um die bestehenden zwei Gruppen und zusätzliche Kinder aufzunehmen. Eine Realisierung der Instandsetzung und der Umbau des Pfarrhauses sind deswegen bis zum August 2027 notwendig, damit die Bauarbeiten im Kirchgemeindehaus beginnen können. Somit sind keine provisorischen Lösungen für die zwei Tagesstrukturgruppen notwendig.

Zudem ist die Liegenschaft an der Erlenstrasse 2 überaus gut gelegen. Sie zeichnet sich durch kurze Wege zum Schulhaus Altenburg, den sechs fussläufig erreichbaren Kindergartenabteilungen sowie zu den umliegenden Wohnquartieren aus. Synergien mit der neuen Aussenraumgestaltung des zukünftigen Primarschulhauses (Kirchgemeindehaus) und dem grossen Spielplatz auf dem Bestandsareal Schulanlage Altenburg sind zudem vorteilhaft.

Eine Abklärung der Machbarkeit sowie die Erarbeitung eines Bauprojektes zur Umnutzung des Pfarrhauses wurden zusammen mit den Abteilungen Bau und Planung und Bildung und in Rücksprache mit der Tagesstern Wettingen GmbH gemeinsam durchgeführt.

Der Kredit soll die Leistungen der Phase Ausführungsplanung, Realisierung bis Inbetriebnahme ermöglichen.

3. Bauvorhaben

Das Bestandsgebäude Pfarrhaus hat drei Geschosse und bietet auf ca. 200 m² Räume für die Nutzung der Tagesstruktur. Die kompakte Bauweise ermöglicht eine multifunktionale Nutzung der Grundrisse, welche problemlos die Anforderungen einer modernen Tagesstruktur erfüllt. Das Untergeschoss soll ebenfalls für die Tagesstruktur genutzt werden, um die Bestandsflächen

bestmöglich auszunutzen. Die Garderobe sowie ein Bewegungs- und Malraum finden dort ihren Platz. Ein Mittagstisch kann ebenfalls für die Kinder im Pfarrhaus zur Verfügung gestellt werden.

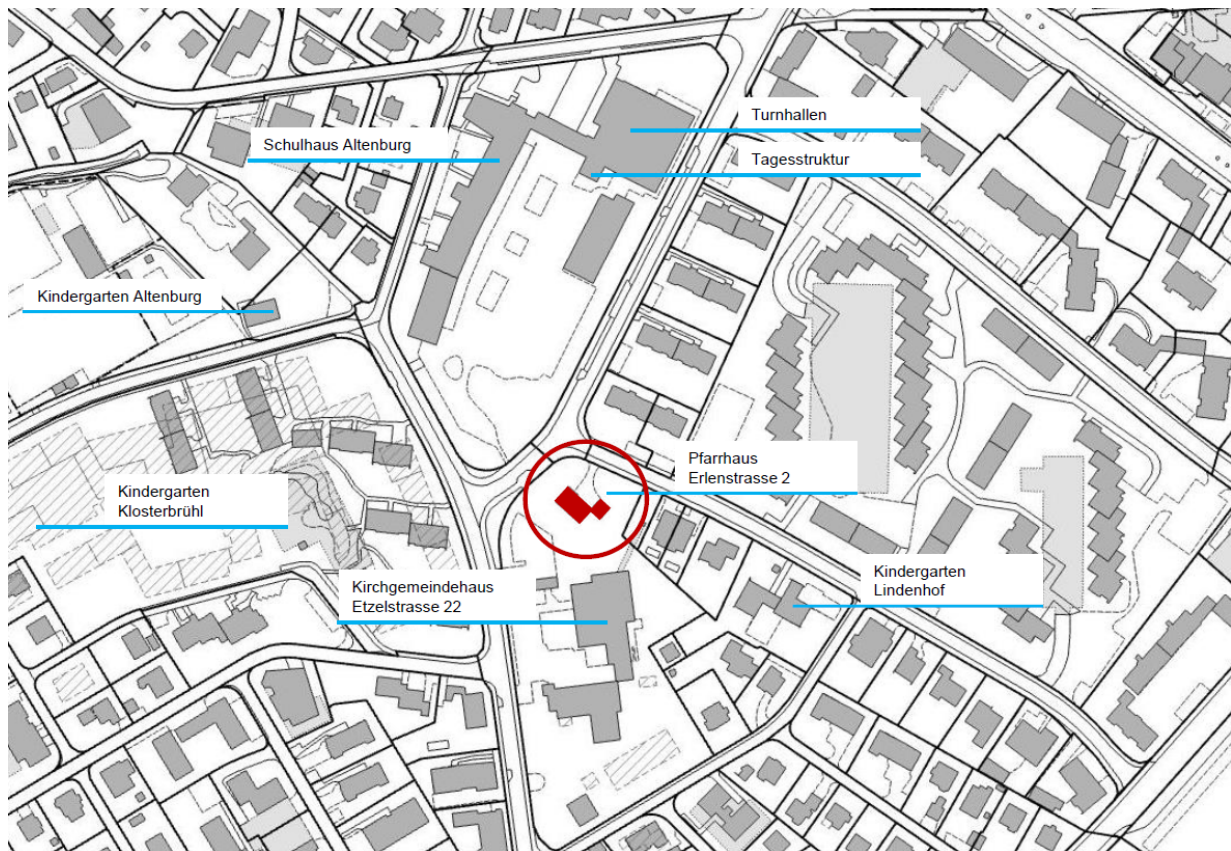


Abb. 1: Lageplan (Quelle: agis Kanton Aargau)

Das Gebäude hat seit dem Baujahr 1951 keine wesentlichen Sanierungen erfahren. Das Lebensende verschiedener Bauteile wie der Elektroinstallation und der Dachdeckung ist erreicht. Das Pfarrhaus soll einer Gesamtinstandsetzung unterzogen werden. Dazu gehört die Erneuerung der technischen Anlagen, Einbau von LED-Leuchtmitteln und der Anschluss an das Fernwärmenetz. Eine zusätzliche Dämmung und die Erneuerung der Fenster mit Dreifachverglasung und Rafflamellenstoren tragen zur besseren thermischen Isolation bei. Die Kochstelle wird erneuert, während die Möblierung nicht Teil des Projekts ist und durch die Betreiberin Tagesstern Wettingen GmbH beschafft wird. Die Instandsetzung erfolgt schonend und mit minimalen Eingriffen, sodass eine spätere flexible Nutzung möglich ist.

Die Installation einer Solaranlage auf dem Dach sowie deren Kostenübernahme durch die Energie Wettingen AG ist vorgesehen.

Die Aussenanlagen werden an die Bedürfnisse einer Tagesstruktur mit Kindern unterschiedlichen Alters angepasst. Für Spiel und Bewegung sollen ausreichend grosse Flächen zur Verfügung gestellt werden.

4. Finanzen

Mit dem Kreditbegehren sollen die Kosten für die Instandsetzung des Gebäudes und Anpassungen an die Aussenanlagen finanziert werden. Enthalten sind die Ausführungsplanung, die Realisierung bis zur Inbetriebnahme, exklusive Mobiliar (durch Tagesstern Wettingen GmbH beschafft) und Solaranlage (durch Energie Wettingen AG finanziert).

Der vom Architekten erarbeitete Kostenvoranschlag ($\pm 10\%$) stellt sich wie folgt dar:

Kostenvoranschlag Instandsetzung Pfarrhaus inkl. Umbau und Umgebung ($\pm 10\%$) in Fr.	
Vorbereitungsarbeiten Räumungen, Baustelleneinrichtung	12'000
Gebäudehülle Fenster und Türen, Spenglerarbeiten, Fassadenarbeiten und Sonnenschutz	330'500
Haustechnik Elektro, Heizung, Sanitärinstallationen, Anschluss an Fernwärme	175'000
Innenausbau Gipser, Schreiner- und Malerarbeiten, Boden- Wand- und Deckenbeläge	203'000
Diverses Honorare, Baunebenkosten, Umgebungsarbeiten, Unvorhergesehenes	427'000
Gesamtkosten inkl. MwSt.	1'147'500

Gesamte Baukosten

Im Aufgaben - und Finanzplan 2025 - 2034 sind 1.15 Mio. Franken für den Kostenanteil der Phasen Ausführungsplanung bis zur Inbetriebnahme vorgemerkt.

<i>Investitionskosten einmalig</i>	<i>CHF (brutto)</i>
Investitionskosten extern	1'147'500
Investitionsbeiträge / Subventionen (ohne Vorzeichen erfassen)	
Total externe Kosten	1'147'500
interne Kosten	
Gesamtkosten	1'147'500

<i>Investitionsfolgekosten (jährlich wiederkehrend)</i>		<i>CHF (brutto)</i>
Kapitalfolgekosten		
1/2 der externen Investitionsausgaben (in TCHF)	574	
Verzinsung (zum aktuell gültiger hypothekarischer Referenzsatz)	1.25%	7'172
Abschreibung		
Gebäude, Hochbauten	35	32'786
Betriebliche Folgekosten		23'000
Betriebliche Folgeerträge (ohne Vorzeichen erfassen)		18'000
Total Investitionsfolgekosten jährlich		44'958
222 Bauverwaltung		

5. Zeitplan

Entscheid Einwohnerrat	28. Mai 2026
Baueingabe	1. Juni 2026
Start Ausführungsplanung	1. Juli 2026
Start Baustelle	1. Januar 2027
Inbetriebnahme	Schuljahr 2027 / 2028

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat folgenden Beschluss zu fassen:

BESCHLUSS DES EINWOHNERRATS

Das Kreditbegehren von Fr. 1'147'500.00 (inkl. MwSt.) für die Instandsetzung des Pfarrhauses inklusive der Umnutzung zur Tagesstruktur wird genehmigt.

Wettingen, 16. April 2026

Gemeinderat Wettingen

Markus Haas	Urs Blickenstorfer
Gemeindeammann	Gemeindeschreiber

Beilagen:

- Entwicklungsprognose der Tagesstruktur Wettingen