

Gemeinde Wettingen

Immobilienstrategie

Susanne Baumann / Meret Steinfort, 30.03.2022, Version 1.7

© 2021 Tend AG, Zürich

Der Empfänger dieses Dokuments verpflichtet sich, alle ihm von Tend AG in schriftlicher oder elektronischer Form zugänglich gemachten Informationen und Unterlagen, einschliesslich aller hiervon erstellten Aufzeichnungen und Kopien, jederzeit wie seine eigenen Betriebsgeheimnisse vertraulich zu behandeln und sie nur an Personen weiterzugeben, welche diese Informationen und Unterlagen unbedingt für den vorgesehenen Zweck benötigen. Die Urheberrechte des vorliegenden Dokuments liegen vollumfänglich bei Tend AG.

Version	Bezeichnung, wesentliche Änderungen	Datum	Erstellt	Koreferat
1.0	Aufbau Immobilienstrategie	10.09.2021	SNM	BUS
1.1	Festlegung Leitsätze und Leitziele und Beschrieb Immobilienportfolio	28.10.2021	SNM	BUS
1.2	Erarbeitung Vorschläge für Massnahmen, Erweiterung Einleitung, Herleitung Leitsätze und Leitziele, Erweiterung Beschrieb Immobilienportfolio	01.12.2021	SNM	BUS
1.3	Anpassung der Struktur der Immobilienstrategie (Ebene Grundsätze wird ausgelassen); Überarbeitung der Leitsätze und Leitziele nach Workshop	28.02.2022	SNM	BUS
1.4	Überarbeitung der Leitsätze und Leitziele sowie Integration der Massnahmen nach 2. Workshop	09.03.2022	SNM	BUS
1.5	Neuformulierung Einleitung und Leitsätze/-Ziele	16.03.2022	BUS	SNM
1.6	Einarbeitung Feedback JM, Fazit	22.03.2022	BUS	SNM
1.7	Einarbeitung Feedback JM	30.03.2022	BUS	SNM

Inhalt

1	Einleitung	4
1.1	Zweck	5
1.2	Ziele	5
1.3	Geltungsbereich und Abgrenzung	5
1.4	Grundlagen	5
2	Leitsätze und Leitziele	6
2.1	Leitsatz 1 – Raumbedarf	6
2.2	Leitsatz 2 – Raumqualität	7
2.3	Leitsatz 3 – Energie und Umwelt	8
3	Massnahmen	9
3.1	Massnahmen Raumbedarf	9
3.2	Massnahmen Raumqualität	10
3.3	Massnahmen Energie und Umwelt	11
3.4	Priorisierung und Einordnung Massnahmen	12
4	Immobilienportfolio	14
4.1	Bestand	14
4.2	Bedarf von Flächen	15
4.3	Qualität der Flächen	16
4.4	Energetische Aspekte	16
5	Fazit und Konklusion	17
6	Anhang Liegenschaftsliste	18

1 Einleitung

Wettingen ist eine der grössten Gemeinden im Kanton Aargau. Die Abteilung Bau und Planung ist für die Verwaltungsbereiche Planung, Tiefbau, Hochbau, Liegenschaften sowie Werkhof zuständig.

Die Gemeinde verfügt über ein beachtliches Finanz- und Verwaltungsvermögen, das verwaltet und instandgehalten werden muss. Die Zustandserhebungen des Verwaltungsvermögens aus den Jahren 2020 und 2021 zeigen, dass dringend umfangreiche bauliche Investitionen getätigt werden müssen, um die Liegenschaften wieder zu ertüchtigen. Dies manifestiert sich im aktuellen Budget-Finanzplan durch die Vervielfachung des bisherigen jährlichen Investitionsvolumens.

Abgesehen von der Erhaltung der Liegenschaften stehen aktuelle Fragestellungen im Raum, welche weitreichende Auswirkungen auslösen werden. Zu erwähnen ist das Projekt «Verwaltung 2030», das organisatorische Veränderungen und noch nicht konkret definierte räumliche Anforderungen zur Folge haben wird. Wichtig ist auch die Schulraumplanung, welche erhebliche Anforderungen an die Schulrauminfrastruktur nach sich ziehen wird. In beiden Bereichen entspricht die jetzige Situation nicht den Erfordernissen an den Raumbedarf und an den Standort.

Die vorliegende Immobilienstrategie für das Verwaltungsvermögen ordnet die zahlreichen anstehenden Projekte und Herausforderungen in einem Gesamtkontext ein. Sie dient der Gemeinde Wettingen und der Abteilung Bau und Planung im Spezifischen künftig als Führungsinstrument. Die bevorstehenden Investitionsprojekte, die Raumentwicklung und Raumqualität werden darauf basierend eingeordnet und priorisiert, um die vorhandenen finanziellen Mittel zielgerichtet und effektiv einzusetzen.

Die Immobilienstrategie ist wie folgt strukturiert. Die Leitsätze zum Raumbedarf, zur Raumqualität und zu Energie und Umwelt zeigen die übergeordneten Interessen im Umgang mit den Liegenschaften. Zu jedem Leitsatz wurden verschiedene Leitziele formuliert und daraus wiederum konkrete Massnahmen abgeleitet.

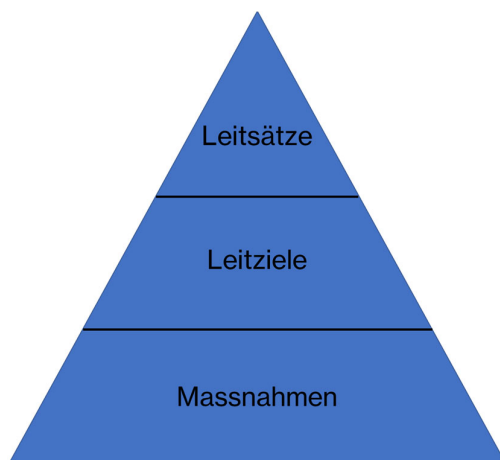


Abbildung 1: Struktur Immobilienstrategie

1.1 Zweck

Der Zweck der Immobilienstrategie ist die Sicherstellung eines nutzerorientierten, nachhaltigen Immobilienbestandes für die Erfüllung der Aufgaben der Gemeinde Wettingen. Mit der Immobilienstrategie der Gemeinde Wettingen wird die strategische Ausrichtung für Planung, Bau, Bewirtschaftung und Nutzung der durch die Gemeinde genutzten Immobilien festgelegt.

1.2 Ziele

Das Ziel sind angemessene, bedarfsgerechte und gut betreute Immobilien für eine zukunftsgerichtete Entwicklung der Gemeinde. Dabei stehen zufriedene Nutzerinnen und Nutzer und der langfristig wirtschaftlich und nachhaltige Mitteleinsatz im Zentrum.

1.3 Geltungsbereich und Abgrenzung

Die Immobilienstrategie gilt für die Hochbauten im Verwaltungsvermögen der Gemeinde Wettingen, die durch das Ressort Liegenschaften betreut werden. Sie gilt nicht für Hochbauten im Finanzvermögen, Tief- und Infrastrukturbauten, Strassenparzellen (Strassen, Wege, Plätze), Gewässerparzellen, Kulturland, etc.

1.4 Grundlagen

Bei der Entwicklung der Immobilienstrategie wurden Grundlagen wie das Städtebauliche Leitbild, das Energieleitbild, der Schulraumplanungsbericht wie auch das Räumliche Entwicklungsleitbild (REL) mit einbezogen, konkret:

- Leitsätze und Leitziele der Gemeinde Wettingen (2015)
- Städtebauliches Leitbild Wettingen: Grundlagen (2017)
- Energieleitbild 2021 der Gemeinde Wettingen (2021)
- Schulraumplanung Wettingen (2021)
- Gemeinde Wettingen, Räumliches Entwicklungsleitbild, REL (2021)
- Immobilienstrategie des Kantons Aargau
- Energiestrategie des Bundes
- CO2-Gesetz

2 Leitsätze und Leitziele

Die Immobilienstrategie der Gemeinde Wettingen definiert die grundsätzliche strategische Ausrichtung des Immobilienportfolios für die nächsten 20–30 Jahre. Die nachfolgenden Leitsätze und -ziele legen den Grundstein für eine systematische Steuerung und Wertsicherung des Verwaltungsvermögens, indem sie die strategische Ausrichtung für Planung und Bewirtschaftung der Liegenschaften vorgeben. Wichtige Grundpfeiler sind Nutzungsorientierung, Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit.

Abgestimmt auf die strategische Ausrichtung und wirtschaftlich organisiert, kann die Verwaltung den Herausforderungen mit Weitsicht begegnen und fokussiert arbeiten.

2.1 Leitsatz 1 – Raumbedarf

Die Gemeinde ist konfrontiert mit den steigenden Erwartungen von Einwohnerinnen und Einwohnern sowie ihren Mitarbeitenden. Zum Erhalt der Attraktivität der Gemeinde gehören bedürfnisgerechte Schulräume, Kultur- Jugend und Freizeitangebote und nicht zuletzt eine zeitgemässe Arbeitsumgebung für die Verwaltung.

Im schweizweiten Vergleich weist Wettingen ein überdurchschnittliches Bevölkerungswachstum auf (bfs). Umso wichtiger ist es, den mittel- und langfristigen Raumbedarf für die Gemeinde zu ermitteln. Dabei ist zu klären, welches Wachstum in Abhängigkeit der schwerpunktmässigen Nutzungen in den verschiedenen Gebieten zu erwarten ist. Dies bildet die notwendige Grundlage für einen Abgleich der aktuellen Situation mit den künftigen Anforderungen an den Raumbedarf

Eine moderne und wirtschaftlich organisierten Gemeindeverwaltung ist zudem auf eine entsprechende Arbeitsumgebung angewiesen. Der „Arbeitsplatz“ als schlankes Werkzeug mit der geeigneten technischen Ausrüstung trägt bei zu einem effektiven und kostengünstigen Betrieb, gibt Flexibilität hinsichtlich organisatorischer Veränderungen und leistet einen Beitrag zur Innen- und Aussenwirkung. Deshalb sollte in eine moderne Arbeitsumgebung investiert und die Zentralisierung diverser Bereiche an einem Standort geprüft werden. Das bereits lancierte Projekt Verwaltung 2030 bietet den geeigneten Rahmen dazu.

Leitsatz und Leitziele zum Thema Raumbedarf im Überblick:

Wettingen bietet genügend Raum für die Tätigkeiten der öffentlichen Hand.

- 1.1. Die Gemeinde Wettingen quantifiziert die benötigten Flächen unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung und stellt diese zeitgerecht zur Verfügung.
- 1.2. Der angebotene Schulraum orientiert sich an der Schulraumplanung und ist nutzergerecht und kostengünstig im Betrieb.
- 1.3. Angemessene, flexibel nutzbare Verwaltungsräume stehen mit einer zeitgemässen, funktionalen Arbeitsumgebung zur Verfügung. Die Verwaltungsräume sind modern und ansprechend in der Innen- und Aussenwirkung.
- 1.4. Kultur-, Jugend- und Freizeitangebote werden mit zweckmässigen Räumlichkeiten unterstützt.

2.2 Leitsatz 2 – Raumqualität

Die hohe Attraktivität als Wohn- und Arbeitsort verdankt Wettingen nicht zuletzt seinem Image als Gartenstadt. Die Gemeinde verfügt über vielfältige Qualitäten in Natur und Umwelt, die es zu erhalten gilt.

Die Gestaltung der Aussenräume leistet einen wesentlichen Beitrag zur Aufenthaltsqualität. Sie trägt zur Attraktivität der Gemeinde bei, da die Aussenräume der Verwaltungsliegenschaften, insbesondere derjenigen der Schulanlagen, der Bevölkerung zur Verfügung stehen.

Öffentliche Räume werden nach Möglichkeit naturnah gestaltet. Dies trägt nachweislich zur Steigerung der Raumqualität bei, wirkt sich positiv auf die Klimaverträglichkeit aus, ist wirtschaftlich im Unterhalt und leistet einen Beitrag an die Biodiversität

Als Eigentümerin der Liegenschaften im Verwaltungsvermögen profitiert die Gemeinde Wettingen von der Flexibilität in Bezug auf die Flächennutzung. Sie ist gleichzeitig verantwortlich für den Erhalt der Liegenschaften. Um Risiken von Schadenfällen mit hohen Kostenfolgen zu reduzieren, ist aufgrund der Altersstruktur des Portefeuilles eine präventive Instandhaltungsstrategie zu wählen. Zudem ist eine kompetente Betriebsorganisation gefordert, um diese Strategie erfolgreich umzusetzen. Die Liegenschaften gilt es professionell und langfristig zu entwickeln und wirtschaftlich zu verwalten.

Auf den obigen Argumenten basiert der nachfolgend formulierte Leitsatz mit den dazugehörigen Leitziele:

Das Qualitätsniveau von Innen- und Aussenräumen und Liegenschaften entspricht den aktuellen Standards.

- 2.1. Flächen für die Tätigkeiten der öffentlichen Hand werden vorzugsweise im Eigentum vorgehalten.
- 2.2. Die Raumqualität aller öffentlich genutzten Bauten orientiert sich an aktuelle Standards.
- 2.3. Die Instandhaltungsstrategie der Liegenschaften ist präventiv.
- 2.4. Der Zustand der Liegenschaften ist bekannt und wird in einer Zustandsanalyse jährlich aktualisiert.
- 2.5. Aussenräume der Liegenschaften sind attraktiv gestaltet und bieten einen Mehrwert für die Bevölkerung. Bei der Gestaltung sind Grundsätze der Biodiversität und Wirtschaftlichkeit zur berücksichtigen.
- 2.6. Zur Sicherstellung des Qualitätsniveaus und der Finanzierung wird eine Mehrjahresplanung inklusive Investitionsplanung geführt.

2.3 Leitsatz 3 – Energie und Umwelt

Nationale wie auch kantonale Gesetzgebungen haben sich bezüglich der Reduktion von CO₂-Emissionen aus dem Gebäudebetrieb und klimaverträglicher Gebäude bereits verändert und werden in den kommenden Jahren nochmals deutlich verschärft.

Angesprochen sind hier die Energiestrategie des Bundes, das CO₂-Gesetz, die aktuelle Diskussion im Nationalrat zur Gletscher-Initiative oder auch das neue Energiegesetz des Kanton Zürich sowie weiterer Kantone.

Auf diese beschlossene Transformation muss sich die Gemeinde Wettingen mit ihren Liegenschaften vorbereiten, um die vorgegebenen Ziele erreichen zu können.

Dabei ist das absolute Minimum nicht gut genug. Die Gemeinde Wettingen möchte mit der Ertüchtigung der eigenen Liegenschaften zu klimaverträglichen Gebäuden eine Vorbildfunktion wahrnehmen, in dem sie vorausschauend agiert und ihre Aktivitäten in der breiten Öffentlichkeit kommuniziert.

Der nachfolgende Leitsatz und dazugehörige Leitziele wurden auf dieser Basis formuliert:

Die Gemeinde Wettingen übernimmt eine Vorbildfunktion bei der Realisierung von klimaverträglichen kommunalen Bauten und Anlagen.

- 3.1. Der CO₂-Ausstoss aus dem Betrieb der eigenen Immobilien wird kontinuierlich reduziert und bis 2040 auf Netto Null gesenkt.
- 3.2. In Neubauten und Sanierungen werden zu mindestens 90% erneuerbare Energieträger eingesetzt.
- 3.3. Der Wärme- und Kältebedarf der kommunalen Liegenschaften soll bis zum Jahr 2030 zu 100% durch erneuerbare Energiequellen gedeckt werden.
- 3.4. Die Gemeinde geht in der Dekarbonisierung von Wettingen einen Schritt voraus. In grösseren Anlagen wird eine parzellenübergreifende Energieversorgung bevorzugt.
- 3.5. Die Gemeinde Wettingen setzt ihr Energieleitbild zielorientiert um.

3 Massnahmen

Die nachfolgenden Massnahmen zeigen konkrete Handlungsschritte zur Erreichung der Leitziele. Die Massnahmen dienen als Richtschnur, welche die kurz- und mittelfristige Planung von Projekten, Investitionen und betrieblichen Arbeiten an den Liegenschaften im Verwaltungsvermögen zeigt. Die Gliederung der Massnahmen gestaltet sich entlang der Leitsätze.

3.1 Massnahmen Raumbedarf

Im ersten Schritt bedarf es einer Analyse des Raumbedarfs pro Anspruchsgruppe. Anschliessend können verschiedene, spezifische Themen wie Möglichkeiten zur Verdichtung, die hindernisfreie Zugänglichkeit und Aufbau eines Flächenmanagements angegangen werden, um den Raumbedarf optimal zu decken. Zentral dabei ist die Kommunikation und Austausch zwischen den verschiedenen Projektgruppen und Gremien.

Nr.	Massnahmen Raumbedarf	Leitziel
1	Analyse Raumbedarf für Verwaltung und Prüfung der Zentralisierung und Verdichtung auf bestehenden Flächen (Projekt Verwaltung 2030).	1.3
2	Analyse Raumbedarf und Standortevaluation Werkhof, Polizei, Feuerwehr und Zivilschutz.	1.1
3	Analyse Raumbedarf und Standortevaluation Kultur (insbesondere Gluri-Suter-Huus, Bibliothek und Jugendhaus).	1.4
4	Analyse Raumbedarf und Standortevaluation für Schule, Kindergarten, Musikschule und Tagesstätten auf Basis der Schulraumplanung.	1.2
5	Prüfung der Bauten auf hindernisfreie Zugänglichkeit und Festlegung benötigter Massnahmen.	1.1
6	Aufbau eines Flächenmanagements, um den Raumbedarf durch eine optimale Flächennutzung zu decken.	1.1
		1.2
		1.3
7	Überprüfung bestehender Schulhäuser auf Möglichkeiten zur Verdichtung und effizienteren Raumnutzung ohne Komforteinbusse.	1.4
		1.2
8	Umsetzung flexibler Raumunterteilung bei Erstellung von neuen Schulbauten, damit sich neue räumliche Anforderungen möglichst ohne bauliche Massnahmen umsetzen lassen.	1.1
		1.2
		2.2

3.2 Massnahmen Raumqualität

Um einen aktuellen, einheitlichen Standard an Raumqualität zu erzielen, wird die gewünschte Raumqualität in den Liegenschaften festgelegt und der Ist-Zustand aufgenommen. Daraus resultieren spezifische Massnahmen. Die Evaluation geeigneter Grundstücke und Liegenschaften geschieht laufend.

Eine Betriebsstrategie legt den Level des benötigten Gebäudeunterhalts fest. Darauf aufbauend gilt es anschliessend eine entsprechend adäquate Betriebsorganisation aufzustellen und aufrecht zu erhalten. Im Bereich Gebäudetechnik kann dank der bereits aufgenommenen Gebäudezustände in einem nächsten Schritt eine gesamtheitliche Planung der Instandsetzungen und Investitionen vorgenommen werden. Dabei ist es zentral, sowohl die damit zu erzielende Raumqualität wie auch energierelevante Aspekte zu berücksichtigen.

Neben den Aspekten Gebäudeunterhalt und Gebäudetechnik stehen Massnahmen für die Gestaltung und den Betrieb der Aussenräume zur Aufwertung der Aussenraumqualität unter Berücksichtigung ökologischer Gesichtspunkte im Fokus.

Nr.	Massnahmen Raumqualität	Leitziel
8	Umsetzung flexibler Raumunterteilung bei Erstellung von neuen Schulbauten damit sich neue räumliche Anforderungen möglichst ohne bauliche Massnahmen umsetzen lassen.	1.1
		1.2
		2.2
9	Gesamtheitliche Konzipierung und Planung der Instandsetzungen und Investitionskosten in einer Mehrjahresplanung inklusive der Betrachtung des baulichen Zustands und der energierelevanten Aspekte.	3.1
		3.2
		3.3
		2.4
10	Konzipierung der sinnvollen Nachrüstung von Gebäudeautomationen im gesamten Portfolio.	2.3
11	Prüfen der Einhaltung der Richtlinie SVGW W3/E3 (Sanitär) in den Liegenschaften und Festlegung benötigter Massnahmen.	2.2
12	Erstellung einer Betriebsstrategie mit Ziel der Sicherstellung eines sicheren Gebäudebetriebs.	2.3
		2.4
13	Aufbau einer adäquaten Betriebsorganisation auf Basis der Betriebsstrategie.	2.3
		2.4
14	Festlegung des angestrebten Niveaus der Raumqualität und Aufnahme der vorhandenen Raumqualität in den Bauten.	2.2
15	Die Nutzung und Aufwertung der Aussenräume werden neu konzipiert (Anspruch an Spielplätze, Nutzung der Räume für verschiedene Nutzer- und Bevölkerungsgruppen)	2.5
16	Gewährleistung der Sicherheit in Aussenräumen (Prävention Vandalismus, z.B. Videoanlagen)	2.5
17	Naturnahe und unterhaltsfreundliche Gestaltung der Aussenräume auf Basis des Nutzungskonzepts.	2.5
18	Vorhalten von Flächenreserven im Eigentum zur Abdeckung des prognostizierten Flächenbedarfs der öffentlichen Dienste.	2.1
19	Evaluation von Grundstücken zum Erwerb als Reserve zur Abdeckung eines sich abzeichnenden erhöhten Schulraumbedarfs.	2.1
20	Übergeordnete Betrachtung der notwendigen Instandsetzungsmassnahmen (Basis Zustandsberichte und weitere Aspekte) mit dem Ziel, eine mehrjährige Investitionsplanung zu erstellen und die dafür notwendigen Ressourcen und Mittel zu berechnen.	2.4

3.3 Massnahmen Energie und Umwelt

Für die Umsetzung der Ziele im Bereich Energie und Umwelt wird eine gesamtheitliche Betrachtung der Massnahmen aus energetischer Sicht in Zusammenhang mit gebäudetechnischen Massnahmen vorausgesetzt. Daraus entsteht ein zeitlich gegliederter Aktionsplan mit zugehörigen Investitionskosten.

Nr.	Massnahmen Energie und Umwelt	Leitziel
		3.1
9	Gesamtheitliche Konzipierung und Planung der Instandsetzungen und Investitionskosten in einer Mehrjahresplanung inklusive der Betrachtung des baulichen Zustands und der energierelevanten Aspekte.	3.2 3.3 2.4
21	Prüfung der Liegenschaften auf Eignung für Photovoltaik-Anlagen und parzellenübergreifender Wärmeversorgung. Ableitung eines Umsetzungsplans.	3.1 3.2 3.4
22	Umrüstung der Beleuchtung (Leuchtstoffröhren) auf LED konzipieren und planen.	3.1 3.4 3.5
23	Evaluation des CO2-Footprints der Bauten und Ableiten von Massnahmen zur Reduktion des CO2-Ausstosses.	3.1 3.2 3.3 3.5
24	Nutzung von bestehenden Holzsnitzelheizungen und Ausbau dezentraler Wärmeverbunde.	3.1 3.2 3.3 3.5
25	Regelmässige Optimierung der Energieverbräuche im Gebäudebetrieb durch Justierung der Anlagen und weiteren betrieblichen Massnahmen.	3.1 3.5
26	Im Sinne eines sichtbaren Vorbilds für Solarstromproduktion erfolgt die Realisierung von Solaranlagen in der Gebäudehülle	3.1 3.2
27	Erstellung von öffentlich nutzbaren Elektroladestationen	3.1
28	Einbau von Energiezählern zur Messung der umgesetzten Massnahmen im Betrieb und zur Steigerung der Energieeffizienz durch Betriebsoptimierung (In Abgleich mit dem Projekt Gebäudeautomation; Massnahme 10)	3.1 3.5

3.4 Priorisierung und Einordnung Massnahmen

Die vorgängig formulierten Massnahmen zeigen einen breiten Handlungsbereich. Um die einzelnen Punkte einzuordnen und zu priorisieren, werden diese anhand des Eisenhauer-Prinzips auf Wichtigkeit und Dringlichkeit bewertet. Die untenstehende Abbildung 2 stellt die Massnahmen grafisch dar.

Die Themen werden in die 4 Kategorien «Prio 1 Themen», «Fokus Themen», «wenig relevante Themen» und «drängende Themen» eingeteilt und wie folgt behandelt.

Die Prio 1 Themen sind direkt aufzunehmen. Dabei werden die nachfolgenden 3 Massnahmen als erstes umgesetzt.

Nr. Prio 1 Themen

4	Analyse Raumbedarf und Standortevaluation für Schule, Kindergarten, Musikschule und Tagesstätten auf Basis der Schulraumplanung.
9	Gesamtheitliche Konzipierung und Planung der Instandsetzungen und Investitionskosten in einer Mehrjahresplanung inklusive der Betrachtung des baulichen Zustands und der energierelevanten Aspekte.
12	Erstellung einer Betriebsstrategie mit Ziel der Sicherstellung eines sicheren Gebäudebetriebs.

Die wichtigen aber weniger dringenden **Fokus-Themen** gilt es aufzugleisen und deren Bearbeitung in die Wege zu leiten.

Die **drängenden Themen** gelten im Allgemeinen als Ressourcenverschwender. Diese sollten eliminiert oder andernfalls delegiert werden.

Ähnlich gestaltet es sich mit den **wenig relevanten Themen**. Diese werden nicht weiterverfolgt.

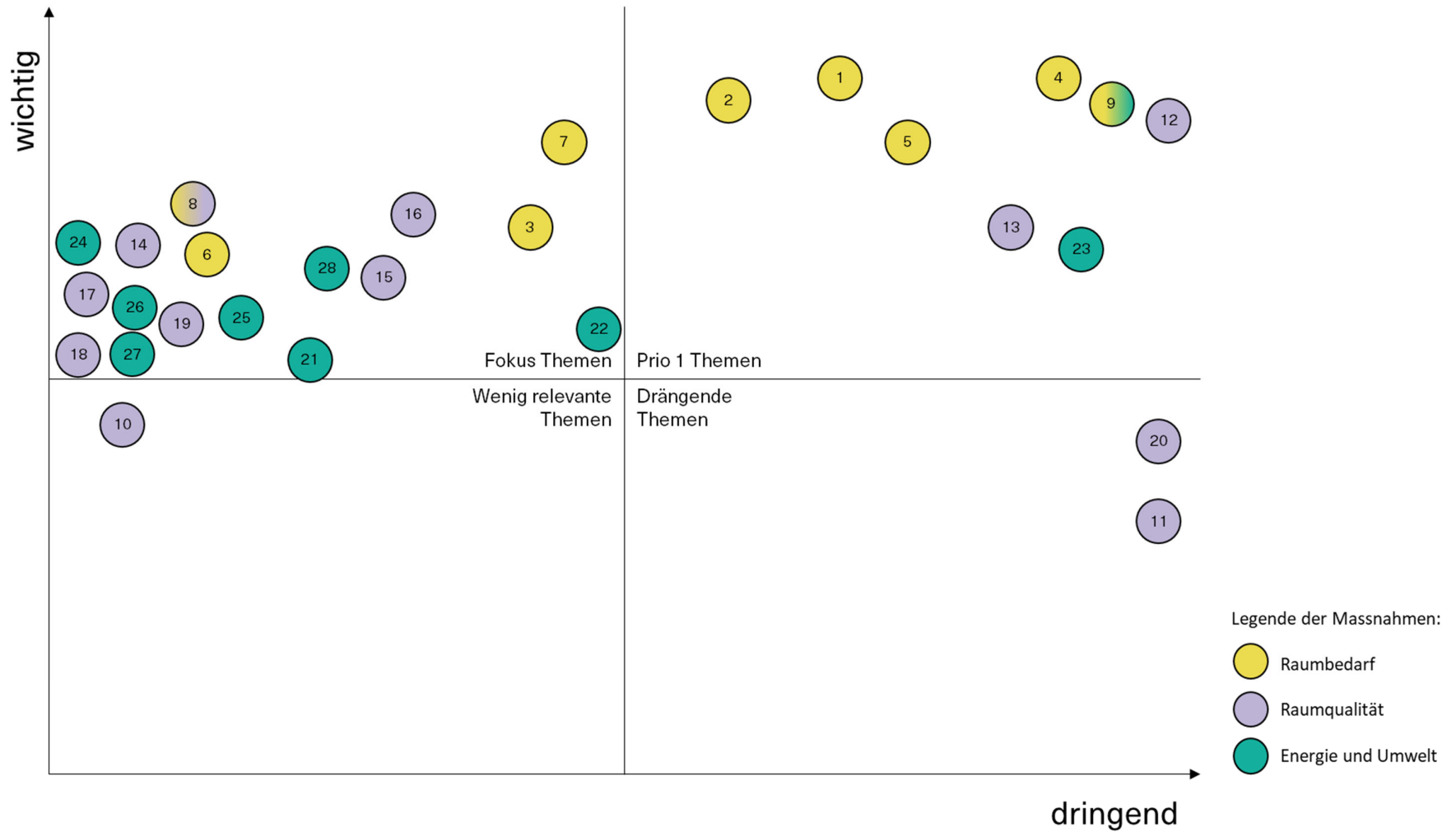


Abbildung 2: Matrix der Massnahmen

4 Immobilienportfolio

Die vorliegende Immobilienstrategie gilt für das Immobilienportfolio der Gemeinde Wettingen im Verwaltungsvermögen. Sie schliesst sämtliche Liegenschaften mit ein, die den Flächenbedarf für die Tätigkeiten der öffentlichen Hand abdecken.

4.1 Bestand

Das Immobilienportfolio hat einen Gebäudeversicherungswert von knapp CHF 244.5 Mio. und umfasst 57 Gebäude. Die Standorte sind in der untenstehenden Abbildung 3 eingezeichnet. Zum grössten Teil werden die Liegenschaften für schulische Zwecke (Schulen und Kindergarten) genutzt.



Abbildung 3: Standorte Verwaltungsgebäude

In der nachstehenden Tabelle 1 sind die Liegenschaften im Verwaltungsvermögen der Gemeinde Wettingen pro Segment aufgeführt.

Tabelle 1: Liegenschaften pro Segment

Segment	Anz. Gebäude	Gebäudeversicherungswert
Schulen	42	190'705'462
Verwaltung	6	40'956'000
Kultur, Freizeit und Jugend	9	12'545'038
Sonstige	6	2'066'000
Total	63	246'272'500

4.2 Bedarf von Flächen

Um das Immobilienportfolio zukunftsgerichtet und nutzungsorientiert entwickeln zu können, gilt es entsprechende Anspruchsgruppen und deren Entwicklung zu analysieren. Mit der Schulraumplanung wird regelmässig eine Analyse in Bezug auf den benötigten Schulraum vorgenommen. Die Schulraumplanung zeigt auf, dass bis 2030 ca. 25 Kindergärten benötigt werden. Heute (2021) sind 22 Kindergärten in Betrieb.

Davon werden 2 Kindergarten gemietet, diese sind in der obigen Karte ebenfalls abgebildet. Dies entspricht nicht den Leitzielen, welche vorsehen, dass solche Liegenschaften Teil der Verwaltungsvermögens sein sollen. Hier besteht somit Handlungsbedarf.

Beim Bau oder Zukauf weiterer Kindergarten ist die Standortwahl zentral, die Bevölkerungsentwicklung und Entwicklung der Quartiere muss entsprechend berücksichtigt werden. Weiter wird sich gemäss Erkenntnissen der Schulraumplanung auch die Turnhallensituation langfristig verschärfen.

Gemäss Bundesamt für Statistik wird der Bevölkerungszuwachs im Kanton Aargau höher sein als im Schweizer Mittel. Die 20-60-Jährigen werden anteilmässig sinken. Dafür nehmen die >80-Jährigen zu. Weiter wird sich das Verhalten der Bevölkerung ändern. Studien zeigen, dass vermehrt Homeoffice gemacht wird und dass das Bedürfnis nach Flexibilität steigt, was wiederum einen Einfluss auf den Bedarf nach Kinderkrippenplätze hat. Diese Trends scheinen sich durch die pandemische Lage 2020/2021 zu beschleunigen.

4.3 Qualität der Flächen

Neben des reinen Flächenbedarfs ist die Qualität der Flächen zwingend zu beachten. Die Gemeinde setzt sich zum Ziel, ein überdurchschnittliches Schul- und Bildungsangebot anzubieten. Dies ist nur mit qualitativ hochwertigen Flächen zu erreichen, wie dies bereits in den Zielsetzungen formuliert ist. Die Qualität von Flächen schliesst verschiedene Aspekte ein:

- Helligkeit
- Luftqualität
- Flexibilität bei der Raumaufteilung
- Sicherheit
- Raumausstattung
- Raumdimensionen und Raumproportionen
- Material- und Farbwahl

Die Beurteilung der Flächen aus qualitativer Sicht zeigt den Ist-Zustand auf. Die Erkenntnisse lassen sich wiederum in die zukunftsgerichtete Flächenplanung einbinden.

4.4 Energetische Aspekte

Eine grobe Analyse der Liegenschaften im Portfolio bezüglich Energie und CO₂-Emissionen ergibt mit den vorliegenden Grundlagen folgendes Bild:

Seit 2000 wurde an den Gebäudehüllen nur wenig erneuert. An verschiedenen Objekten ist der Sonnenschutz saniert/erstellt. Bis auf drei Liegenschaften wurden in den vergangenen 20 Jahren keine Massnahmen an der Gebäudehülle vorgenommen.

Die energierelevanten Bauteile (Fenster, Fassade, Dach) befinden sich grösstenteils in der letzten Phase oder schon am Ende ihres Lebenszyklus. Das heisst, dass diese Bauteile abgeschrieben sind und ihre Instandsetzung bevorsteht. Mit der Instandsetzung lässt sich die Energieeffizienz wie auch der Raumkomfort im Gebäude wesentlich verbessern.

Die Wärmeerzeugung basiert grösstenteils auf fossilen Energieträgern. 15 Heizsysteme sind Öl- oder Gasheizungen. Davon sind 2 in den letzten 14 Jahren gebaut worden. Die 13 restlichen Heizsysteme sind älter als 2007 und befinden sich in der letzten Phase des Lebenszyklus oder haben diesen bereits überschritten. Der Ersatz dieser Anlagen muss im Vordergrund stehen. Bei einer frühzeitigen Konzeption können Synergien aus der unmittelbaren Umgebung genutzt oder Verbundlösungen initiiert werden. **In diesen 15 Liegenschaften liegt das grösste Potential zur Reduktion der CO₂-Emissionen im gesamten Portfolio.**

5 Anlagen werden mittels Fernwärme versorgt, was eine zukunftsfähige Lösung ist. Bezüglich CO₂-Emissionen muss lediglich noch die Qualität der Fernwärme überprüft und allenfalls verbessert werden. 2 Liegenschaften werden mit Holzschnitzel und 2 mittels Luft-Wasser-Wärmepumpe versorgt. Hier ist der Handlungsdruck klein. Allenfalls können mit einer Betriebsoptimierung die Betriebskosten noch reduziert werden. 3 Heizsysteme sind Elektrodirekt-Heizungen. Diese sind nicht mehr erlaubt und müssen sowieso demnächst ersetzt werden. Mit einem sinnvollen Ersatz ist eine grosse Reduktion der Energiekosten möglich.

5 Fazit und Ausblick

Die Gemeinde Wettingen sieht sich mit diversen Herausforderungen konfrontiert. Aufgrund der bekannten Ressourcenknappheit wurden in den letzten Jahren notwendige Sanierungs- und Unterhaltsarbeiten zurückgestellt. Daraus resultiert ein Investitionsstau, der zwingend behoben werden muss, um hohe Folgekosten und Probleme zu verhindern.

Zusätzlich stehen aktuelle Fragestellungen mit grosser Tragweite im Raum. Zu erwähnen ist das Projekt «Verwaltung 2030», das organisatorische Veränderungen und noch nicht konkret definierte räumliche Anforderungen zur Folge haben wird. Von zentraler Bedeutung sind auch die Anforderungen an die räumliche Infrastruktur aus der Schulraumplanung. Die beiden Themen lassen sich ohne vorgängige Massnahmen weder in geeigneter Form noch am richtigen Ort lösen.

Die vorliegende Immobilienstrategie nimmt die aktuellen Themen auf hoher Flughöhe auf und zeigt mit visionärer Weitsicht die übergeordneten Ziele in den Bereichen Raumbedarf, Raumqualität sowie Energie und Umwelt auf. Gleichzeitig sind konkrete Massnahmen zur Bewältigung der anstehenden Themen aufgezeigt.

Die Gemeinde Wettingen arbeitet auf eine schlagkräftige moderne Verwaltung hin, die bereichsübergreifend zusammenarbeitet. Die verfügbaren Mittel werden zielgerichtet eingesetzt. Dank der fortschrittlichen Ausrichtung profitiert die Gemeinde von der positiven Aussenwirkung, die zur Standortattraktivität beiträgt.

Um die gesetzten Ziele zu erreichen ist es unabdingbar, die weiteren Schritte im Gesamtkontext festzulegen. Dies, weil sich die verschiedenen Brennpunkte gegenseitig stark beeinflussen und die nötigen Mittel nur beschränkt verfügbar sind.

Wir empfehlen, die vorliegende Immobilienstrategie zu genehmigen und in einem ersten Schritt das Budget für die Umsetzung der empfohlenen Prio 1 Massnahmen freizugeben:

Nr. Prio 1 Themen

4	Analyse Raumbedarf und Standortevaluation für Schule, Kindergarten, Musikschule und Tagesstätten auf Basis der Schulraumplanung.
9	Gesamtheitliche Konzipierung und Planung der Instandsetzungen und Investitionskosten in einer Mehrjahresplanung inklusive der Betrachtung des baulichen Zustands und der energierelevanten Aspekte.
12	Erstellung einer Betriebsstrategie mit Ziel der Sicherstellung eines sicheren Gebäudebetriebs.

Damit ist die Grundlage für die erfolgreiche Entwicklung der Gemeinde Wettingen gegeben.

6 Anhang Liegenschaftsliste

Tabelle 2: Liegenschaften

Geb.-Nr.	Bezeichnung des Objektes	Lage	Nutzung	Gebäudeversicherungswert	Baujahr
2997	Schulhaus 1	Margelstrasse 6	Schule	15'473'000	1964
2998	Spezialtrakt	Margelstrasse 4	Schule	6'667'000	1964
3039	Doppel-Turnhallentrakt	Margelacker	Schule	16'196'000	1966
3193	Schulhaus 2	Margelstrasse 8	Schule	11'672'000	1969
4449	Schulhaus 3	-	Schule / Mittagstisch	5'797'000	2000
4908	Dreifachturnhallen-Trakt	Margelstrasse 3	Schule/Vereine	12'787'500	2017
62	Neubau	-	Schule	7'872'000	1976
2405	Altbau	Alberich Zwyszig-Strasse 72	Schule	11'124'000	1956
2528	Turnhallentrakt	-	Schule	6'872'000	1956
2529	Singsaaltrakt	Alberich Zwyszig-Strasse 74	Schule / Tagesstrukturen	1'605'000	1956
1870	Schulhaus mit Zwischenbau	Altenburgstrasse 60	Schule / Tagesstrukturen	20'117'000	1949
3893	Turnhallentrakt mit Zivilschutzanlage	Altenburgstrasse 60	Schule	4'992'000	1983
4404	Schulhaus	Staffelstrasse 91	Schule	13'141'000	2000
3001	Pavillon	Rosengartenstrasse 1	Schule	621'000	1995
193	Schulhaus Sulperg	Schulstrasse 15	Schule	3'754'000	1895
432	Turnhallentrakt Bifang	-	Schule	2'063'000	1903
594	Schulhaus Lägern	Schulstrasse 14	Schule	5'711'000	1907
4832	Schulhaus Zehntenhof	Zehntenhofstrasse 7	Schule / Mittagstisch	19'000'000	2015
2727	Turnhallentrakt Zehntenhof	Schulstrasse 18	Schule / Tagesstrukturen	6'061'000	1960
144	Friedhofschulhaus	Dorfstrasse 47	Kinderkrippe / Deutsch für Fremdsprachige	1'514'000	1780
2183	Musikschule	Staffelstrasse 49	Schule	2'253'000	1954
747	Einfach-Kindergarten Rosenau 1	Rosenauweg 29	Kindergarten	636'000	1913
4772	Einfach-Kindergarten Rosenau 2	Rosenauweg 29	Kindergarten	291'000	2016

	Einfach-Kindergarten Lindenstrasse	Lindenstrasse 26	Kindergarten	zur Miete
2432	Doppel-Kindergarten Lindenhof 1+2	Erlenstrasse 8 + 10	Kindergarten	1'306'000 1962
4694	Aussengerätehaus	Erlenstrasse 8 + 10	Kindergarten	14'000 1995
1488	Einfach-Kindergarten Altenburg 1	Winkelriedstrasse 54	Kindergarten	826'000 1937
2020	Einfach-Kindergarten Altenburg 2	Winkelriedstrasse 52	Kindergarten	868'000 1950
4738	Einfach-Kindergarten Altenburg 3	Winkelriedstrasse 52a	Kindergarten	241'000 2011
2320	Doppel-Kindergarten Langenstein 1+2	Rosengartenstrasse 5	Kindergarten	1'210'000 1954
2605	Doppel-Kindergarten Mattenstrasse 1+2	Mattenstrasse 26 (Anteil 41.6%)	Kindergarten	1'583'712 1960
4693	Aussengerätehaus	Mattenstrasse 26	Kindergarten	24'000 2005
176	Gluri Suter Huus	Bifangstrasse 1 (Anteil .625%)	Galerie / Figurentheater	2'188'750 1750
176	Doppel-Kindergarten Dorf 1+2	Bifangstrasse 1 (Anteil .375%)	Kindergarten	1'313'250 1750
4696	Aussengerätehaus	Bifangstrasse 1	Kindergarten	26'000 2007
3027	Doppel-Kindergarten Sonnrain 1+2	Sonnrainweg 22	Kindergarten	1'385'000 1964
4779	Doppel-Kindergarten Langäcker 1+2	Langäcker 9	Kindergarten	3'255'000 2013
	Einfach-Kindergarten Klösterli	Empertstrasse 35	Kindergarten	zur Miete
3197	Doppel-Kindergarten Kreuzzelg 1+2	Hardstrasse 57	Kindergarten	1'465'000 1970
4467	Einfach-Kindergarten Hardmatt	Hardmatt 7	Kindergarten / Spielgruppe	179'000 2003
3758	Einfach-Kindergarten Langäcker 3	Langäcker 4	Spielgruppe	516'000 1982
3319	Einfach-Kindergarten Zentrum	Zentralstrasse 93	Spielgruppe	274'000 1970
2604	Rathaus mit Nebengebäude	Alberich Zwyszig-Strasse 76	Verwaltung	14'726'000 1958
1160	Verwaltungsgebäude	Landstrasse 89	Verwaltung	6'131'000 1930
4174	Lagerhalle	Landstrasse 89		937'000 1992
4175	Garagenplätze	Landstrasse 89		314'000 1992

2605	Gemeindebibliothek	Mattenstrasse 26 (Anteil 58.4%)	Kultur	2'223'288	1960
852	Villa Fluck	Schönaustrasse 31	Jugendhaus	489'000	1924
4014	Aussengerätehaus	Schönaustrasse 31		5'000	1987
2003	Garderobengebäude	Schartenstrasse 32	Sport	606'000	1950
4695	Aussengerätehaus	Schartenstrasse 32		28'000	1950
809	Scharten	Schartenstrasse 40	Jugendhaus / Mittagstisch	846'000	1923
587 / ?	Verein Kita Baden / Wettingen	Schartenstrasse 42	Kinderkrippe / Deutsch für Fremdsprachige	1'695'000	1907 / 2019
4101	Werkhof	Roggenstrasse 6	Verwaltung	8'155'000	1992
97	Trotte	Heimentalstrasse		2'930'000	1783
3333	Friedhof Brunnenwiese	Müllernstrasse 8	Verwaltung	5'172'000	1971
551	Friedhof Brunnenwiese Remise	Müllernstrasse		205'000	1990
3904	Feuerwehrmagazin mit Zivilschutzanlage	Langäcker 15	Verwaltung	6'535'000	1986
2341	Friedhof St. Sebastian	Dorfstrasse	leer	577'000	1954
841	Garderobengebäude	Zentralstrasse 171	Sport	1'256'000	1981
4666	Salzsilo	Fohrhölzlistrasse	Verwaltung	237'000	2006
3554	Kassahaus + WC-Räume	Winkelriedstrasse	Sport	311'000	1959