

2022-1088

Zustandserfassung und Immobilienstrategie der Liegenschaften im Finanzvermögen (LFV)

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Das Wichtigste in Kürze

Das Vermögen der Liegenschaften im Finanzvermögen beläuft sich im Jahr 2022 auf ca. 15 Mio. Franken.

In den letzten Jahren wurde sehr wenig in den Substanzerhalt der Liegenschaften investiert. Entsprechend sind sie in einem schlechten Zustand. Die Zustandserfassungen der Liegenschaften zeigen die erforderlichen Investitionen auf.

Die erarbeitete Immobilienstrategie soll als Grundlage für den Umgang mit Infrastrukturbauten dienen; sie basiert auf dem Dreisäulenprinzip der Nachhaltigkeit und richtet den Fokus auf die Aspekte der Ökologie, Ökonomie und Soziales.

1 Einleitung / Ausgangslage

Das Vermögen der Liegenschaften im Finanzvermögen beträgt ca. 15 Mio. Franken und teilt sich auf in Wohnhäuser, Gewerbehäuser und Nebengebäuden.

Da sowohl die Nutzung wie auch die Objektstrategie der einzelnen Liegenschaften nicht klar war, wurde in den letzten Jahren sehr wenig in den Substanzerhalt der Liegenschaften im Finanzvermögen investiert. Durch die Immobilienstrategie werden die Liegenschaften nun in eine Objektstrategie und Teilportfoliocluster zugeführt. Die zukünftigen Instandhaltungen und Instandsetzungen basieren auf dem Dreisäulenprinzip der Nachhaltigkeit.

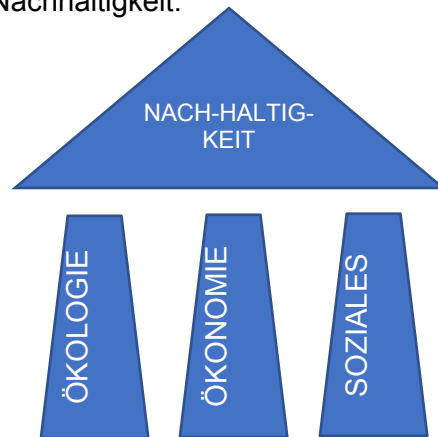
Die Immobilienstrategie der Liegenschaften im Finanzvermögen beinhaltet drei Teile:

- A) Immobilienstrategie
- B) Zustandserfassung
- C) Bebauung und Machbarkeitsstudie

Die Liegenschaften des Finanzvermögens wurden Ende 2021 einer Zustandserfassung unterzogen.

2 Immobilienstrategie

Die vorliegende Immobilienstrategie für das Finanzvermögen basiert auf dem Dreisäulenprinzip der Nachhaltigkeit:



Soziale Nachhaltigkeit

Der soziale Aspekt der Nachhaltigkeit zielt auf soziale Gerechtigkeit unter den Menschen ab. Die Sicherung der Grundbedürfnisse und die Armutsbekämpfung sind durch Solidarität und den fairen Zugang zu bezahlbaren Liegenschaften zu ermöglichen.

Ökonomische Nachhaltigkeit

Die wirtschaftlichen Nachhaltigkeitsziele sind langfristig ausgerichtet und entsprechen nicht immer kurzfristigem betriebswirtschaftlichem Denken. Sie stehen jedoch nicht selten im Widerspruch zu gesellschaftlichen und umweltrelevanten Dimensionen.

Das Konzept der Lebenszykluskosten im Zusammenhang mit nachhaltigen Gebäuden ist besonders bedeutsam und optimiert den langfristigen Mitteleinsatz. Im Allgemeinen werden bei Betriebsimmobilien die drei Phasen Immobilienbereitstellung, Immobilienbewirtschaftung und Liquidation (Verwertung, Devestition) unterschieden. Bei Investitionsentscheidungen sind neben den Erstellungskosten konsequent die gesamten Lebenszykluskosten einzubeziehen.

Die wirtschaftlichen Nachhaltigkeitsziele geben Anhaltspunkte darüber, welche Aspekte bei dieser Abschätzung beachtet werden müssen. Sie umfassen die Themen Gebäudesubstanz, Anlagekosten sowie Betriebs- und Unterhaltskosten.

Die Objekte sollen unter Berücksichtigung von Finanzierungskosten, Abschreibungen und Einnahmen eine angemessene Rendite erzielen. Der Gemeinderat kann sich vorstellen, das Portfolio im Rahmen einer eigenwirtschaftlichen Logik zu betrachten.

Ökologische Nachhaltigkeit

Mit den begrenzt verfügbaren natürlichen Ressourcen ist schonend und sorgsam umzugehen. Die schädlichen Auswirkungen auf die Umwelt sind zu vermeiden oder gering zu halten. Die Umweltthemen sind besonders bei Baustoffen, Energie, Boden und Liegenschaft relevant.

Die Gemeinde Wettingen verpflichtet sich, nach den Grundsätzen einer nachhaltigen und klimafreundlichen Entwicklung, die Energie- und Ressourceneffizienz zu fördern, den CO₂-Ausstoß zu minimieren und das Potential lokal produzierbarer erneuerbarer Energien auszu-schöpfen.

Damit diese Ziele erreicht werden können, ist es zwingend notwendig, dass die Gemeinde Wettingen bei ihren eigenen Gebäuden eine Vorbild- und Vorreiterrolle einnimmt.

Die Gemeinde Wettingen hat das „Energieleitbild 2021“ entwickelt und verabschiedet. Dieses Leitbild muss bestmöglich umgesetzt werden.

3 Zustandserfassungen

Die Zustandserfassungen wurden für die Liegenschaften im Finanzvermögen erhoben. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich bei der Instandsetzung um einen 1:1 Ersatz handelt und nicht dem aktuellen Stand der Technik. Bei einer detaillierten Planung wird man sicher prüfen, inwiefern ein höherer Standard umgesetzt wird, was zu zusätzlichen Kosten führen wird.

Die verschiedenen Liegenschaften wurden nach der Zustandserfassung in einzelne Objektstrategien eingeteilt. Die Tabelle legt den Fokus auf die Objektstrategie. Die Instandhaltungskosten sind in der Zustandsanalyse einsehbar.

Nr	Immobilie	Adresse	Teilportfolio-cluster	Objektstrategie
1	Dreifamilienhaus	Zentralstrasse 108	Entwicklungs-liegenschaft	abwarten
3	Mehrfamilienhaus	Lindenstrasse 2	Renditeliegen-schaft	Fortführung
4	Mehrfamilienhaus	Freiestrasse 10	Altbauten günstiger Wohnraum	Fortführung
5	Einfamilienhaus	Neufeldstrasse 2	Renditeliegen-schaft	Fortführung
6	Mehrfamilienhaus	Margelstrasse 31	Abbruchliegen-schaft	ersetzen
7	Schopf	Margelstrasse 31		ersetzen
8	Wohnhaus	Margelstrasse 33	Abbruchliegen-schaft	ersetzen
9	Wohnhaus	Margelstrasse 23	Altbauten, günstiger Wohnraum	abwarten
10	Schopf	Margelstrasse 23		abwarten
11	Holzschopf/Gartenhaus	Margelstrasse 23		abwarten
12	Zweifamilienhaus	Kirchstrasse 22	Abbruchliegen-schaft	ersetzen
13	Gartenschopf	Kirchstrasse 22		ersetzen
14	Geb.-Platz / Garten	Kirchstrasse 24	Abbruchliegen-schaft	ersetzen
15	Geb.-Platz/Garten	Kirchstrasse 26	Abbruchliegen-schaft	ersetzen
16	Schmiede (Bildhauerwerkstatt)	Dorfstrasse 33a	Altbauten günstiger Wohnraum	Fortführung
17	Gewerbehau (Musikschule)	Staffelstrasse 49	Entwicklungs-liegen-schaft	Fortführung

Die Erkenntnisse aus der Zustandserfassung wurden in den Investitionsplan übertragen.

4 Bebauung und Machbarkeitsstudien

Für die Liegenschaften Kirchstrasse 22, 24 und 26, Margelstrasse 31 und 33, sowie die Rigistrasse 10 wurden zudem Bebauungs- und Machbarkeitsstudien erstellt. Die Grundstücke eignen sich für öffentliche Bauten oder Wohnbauten. Diese Studien sind daher zu vertiefen und ihre Umsetzung genau zu prüfen.

Der Gemeinderat empfiehlt dem Einwohnerrat die Kenntnissnahme wie folgt:

* * *

Die Zustandserfassungen und die Immobilienstrategie der Liegenschaften im Finanzvermögen werden zur Kenntnis genommen.

Wettingen, 8. August 2022

Gemeinderat Wettingen

Roland Kuster
Gemeindeammann

Sandra Thut
Gemeindeschreiber-Stv.

Beilagen:

- Immobilienstrategie, 20.05.2022
- Zustandsanalyse Kirchstrasse 24 und 26, 27.10.2021
- Bebauungs- und Machbarkeitsstudie Kirchstrasse 22, 24 und 26, 20.05.2022