

2022-1087

## Zustandserfassung und Immobilienstrategie der Liegenschaften im Verwaltungsvermögen (LVV)

---

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

### Das Wichtigste in Kürze

Das Vermögen der Liegenschaften im Verwaltungsvermögen beläuft sich im Jahr 2022 auf ca. 255 Mio. Franken.

Neben der baulichen Ertüchtigung der Liegenschaften stehen zusätzliche Infrastrukturthemen im Raum, die weitreichende Veränderungen für die Liegenschaften des Verwaltungsvermögen zur Folge haben werden.

Die Zustandserfassungen der Liegenschaften aus den Jahren 2020 und 2021 zeigen auf, dass dringend umfangreiche bauliche Massnahmen zur Ertüchtigung der Liegenschaften getätigt werden müssen. Diese belaufen sich bis ins Jahr 2040 auf min. 70 Mio. Franken.

Die erarbeitete Immobilienstrategie soll als Grundlage für den Umgang mit Infrastrukturbauten dienen. Der Fokus liegt dabei auf einem genügenden Raumbedarf, auf der Qualität der Innen- und Aussenräume sowie Energie und Umwelt.

### 1 Einleitung / Ausgangslage

Das Vermögen der Liegenschaften im Verwaltungsvermögen beläuft sich im Jahr 2022 auf ca. 255 Mio. Franken. Das Vermögen der Liegenschaften im Finanzvermögen beträgt ca. 15 Mio. Franken.

Damit ist die Einwohnergemeinde Wettingen Eigentümerin eines beachtlichen Portefeuilles an Liegenschaften im Verwaltungsvermögen, welche betrieben und unterhalten werden müssen. Neben der baulichen Ertüchtigung der Liegenschaften stehen zusätzliche Infrastrukturthemen im Raum, die weitreichende Veränderungen für die Liegenschaften des Verwaltungsvermögen zur Folge haben werden.

Zu erwähnen sind hierbei u. a. die Projekte «Verwaltung 2030», das organisatorische und räumliche Anforderungen an eine zukünftige Verwaltung stellt, wie auch die Masterplanung Schule, die erhebliche Auswirkungen auf die Schulrauminfrastruktur nach sich ziehen wird.

Zudem zeigen die Zustandserfassungen der Liegenschaften aus den Jahren 2020 und 2021 auf, dass dringend umfangreiche bauliche Massnahmen zur Ertüchtigung der Liegenschaften getätigt werden müssen.

## 2 Zustandserfassungen

Die Zustandserfassungen wurden für die Liegenschaften im Verwaltungsvermögen bis 2040 erhoben. Sie zeigen einen Aufwand für den Substanzerhalt von ca. 70 Mio. Franken auf. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich bei der berechneten Instandsetzung um einen 1:1 Ersatz handelt, der nicht dem aktuellen Stand der Technik entspricht. Bei einer detaillierten Planung wird man daher prüfen, inwiefern eine Umsetzung eines höheren Standards sinnvoll ist (Bsp. elektrische Storen, etc.).

### Instandsetzungskosten bis ins Jahr 2040

Gebäude-ID	Bezeichnung	Strasse	QC Rating	Total
0062	Bezirksschulhaus Neubau	Alberich Zwyszigstrasse 72a	BB	3'718'000
0097	Bauamtsmagazin Alte Trotte	Roggenstrasse 1	B	298'000
0144	Friedhofschulhaus	Dorfstrasse 47	B	688'000
0176	Kulturgebäude + Kindergarten - Gluri-Suter-Huus	Bifangstrasse 1	BB	1'127'000
0193	Schulhaus Sulperg	Schulstrasse 15	BB	1'093'000
0432	Turnhallentrakt Bifang	Schulstrasse 7	B	850'000
0551	Friedhof Brunnenwiese, Remise	Müllernstrasse 8	BBB	55'000
0594	Schulgebäude Lägern	Schulstrasse 14	BB	1'352'000
0747	Kindergarten Rosenau	Rosenauweg 29	BB	272'000
0809	Jugendtreff Wettingen	Schartenstrasse 40	BB	426'000
0841	Garderobengebäude	Zentralstrasse 173	BB	567'000
0852, 4014	Jugendtreff mit Gartenhaus	Schönaustrasse 31	BB	349'000
1160	Verwaltungsgebäude mit Gewerbeeinheit	Landstrasse 89	A	483'000
1488	Kindergarten Altenburg 1	Winkelriedstrasse 54	BB	286'000
1841	Doppelkindergarten Mattenstrasse	Mythenstrasse 7	BB	550'000
1870	Schulgebäude mit Nebengebäude	Altenburgstrasse 60	BB	6'531'000
2003	Garderobengebäude	Schartenstrasse 32	BBB	106'000
2020	Kindergarten Altenburg 2	Winkelriedstrasse 52	BBB	374'000
2183	Musikschule	Staffelstrasse 49	BBB	681'000
2320	Doppelkindergarten Langenstein	Rosengartenstrasse 5	BB	508'000
2341	Friedhof St. Sebastian	St. Bernhardstrasse 23.2	BB	365'000
2405	Bezirksschulhaus Altbau	Alberich Zwyszig Strasse 72	BB	4'361'000
2432	Doppelkindergarten Lindenhof 1+2	Erlenstrasse 8+10	BB	537'000
2528	Turnhalle Bezirksschule	Alberich Zwyszigstrasse 74a	BB	1'949'000
2604	Rathaus	Alberich Zwyszig Strasse 76	BBB	5'098'000
2605	Gemeindebibliothek	Mattenstrasse 26	BB	742'000
2727	Turnhallentrakt Zehntenhof	Schulstrasse 18	B	2'967'000
2997	Schulhaus 1	Margelstrasse 6	BB	8'024'000

2998	Spezialtrakt	Margelstrasse 4	B	3'585'000
3027	Doppelkindergarten Sonnrainweg	Sonnrainweg 22	BB	905'000
3039	Turnhallentrakt + Schulhaus 4	Margelstrasse 4	B	4'558'000
3193	Schulhaus 2	Margelstrasse 8	BBB	3'832'000
3197	Doppelkindergarten	Hardstrasse 57	BBB	358'000
3333	Friedhof Brunnenwiese	Müllernstrasse 8	B	3'067'000
3554	Kassahäuschen	Grubenstrasse 21.1	BB	118'000
3893	Turnhalle mit Zivilschutzanlage	Altenburgstrasse 60	BB	1'035'000
3904	Feuerwehrmagazin	Langäcker 15	BBB	1'989'000
4101	Werkhof mit ZS Anlage	Roggenstrasse 6	BBB	1'221'000
4404	Heilpädagogische Schule	Staffelstrasse 91	BB	4'100'000
4449	Schulhaus 3	Margelstrasse 8	A	841'000
4666	Salzsilo	Fohrhölzlistrasse 11	A	94'000
4695	Aussengerätehaus Scharten	Schartenstrasse 32	B	19'000
4738	Kindergarten Pavillon	Winkelriedstrasse 52a	A	47'000
4779	Kindergarten Langäcker	Langäcker 9	AA	0

70'126'000.00

Die erforderlichen Investitionen wurden anhand der Erkenntnisse aus der Zustandserfassung in den Aufgaben- und Finanzplan übertragen und unter der Berücksichtigung der erforderlichen Erweiterungsbauten sinnvoll über die Jahre verteilt. In der rollenden Finanzplanung werden die entsprechenden Beträge berücksichtigt.

### 3 Immobilienstrategie der LVV

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.

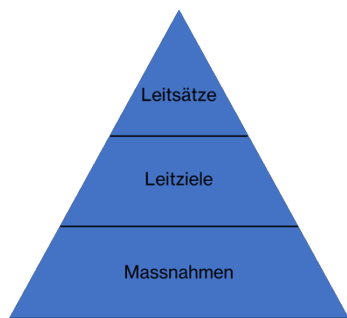


Abbildung 1: Struktur Immobilienstrategie

Bei der Entwicklung der Immobilienstrategie wurden Grundlagen wie das Städtebauliche Leitbild, das Energieleitbild, der Schulraumplanungsbericht, das Räumliche Entwicklungsleitbild (REL) sowie auch kantonale und nationale Vorgaben miteinbezogen.

### Leitsatz 1 – Raumbedarf

#### 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 wirtschaftlich 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.

### Leitsatz 2 – Raumqualität

#### 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 aktuellen Standards.
- 2.3. Die Instandhaltungsstrategie der Liegenschaften ist präventiv und kostenoptimiert.
- 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.

### Leitsatz 3 – Energie und Umwelt

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

- 3.1. Der CO<sub>2</sub>-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 nimmt bei der Dekarbonisierung eine Vorbildfunktion ein. In grösseren Anlagen wird eine parzellenübergreifende Energieversorgung bevorzugt.
- 3.5. Die Gemeinde Wettingen setzt ihr Energieleitbild zielorientiert um.

## Priorisierung Massnahmen

Aus den Leitzielen wurden konkrete Massnahmen erarbeitet, welche die erforderlichen Handlungsschritte aufzeigen. Alle Massnahmen wurden schliesslich auf Wichtigkeit und Dringlichkeit bewertet und anschliessend die folgenden drei Prio1 Themen ermittelt.

### 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.

Der Gemeinderat empfiehlt dem Einwohnerrat die Kenntnisnahme wie folgt:

\* \* \*

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

Wettingen, 8. August 2022

### Gemeinderat Wettingen

Roland Kuster  
Gemeindeammann

Sandra Thut  
Gemeindeschreiber-Stv.

### Beilagen:

- Immobilienstrategie, 30.03.2022
- QC Gebäuediagnose Rathaus, 16.11.2021