

An aerial photograph of the town of Lenzburg, Switzerland, taken from an elevated position. The town is densely packed with residential and commercial buildings, mostly with dark roofs. In the background, rolling hills and mountains are visible under a dramatic sunset sky with orange, pink, and blue hues. A bright comet or meteor streak is visible in the upper right portion of the sky. The foreground shows some green foliage.

IMMOBILIENSTRATEGIE STADT LENZBURG

Version 1

Lenzburg, 5. Februar 2025

Inhalt

1. Einleitung	3
1.1. Ausgangslage	3
1.2. Zweck der Immobilienstrategie	4
1.3. Abgrenzung und Verantwortlichkeiten	4
2. Organisation	5
2.1. Rollen und Zuständigkeiten	5
2.2. Eingesetzte IT-Tools	6
2.3. Immobilienkommission	6
3. Immobilienportfolio	8
3.1. Gesamtportfolio	8
3.2. Gliederung Portfolio	8
3.2.1. Verwaltungsliegenschaften	8
3.2.2. Finanzliegenschaften	8
3.3. Immobilienportfolio - Allgemeine Strategische Grundsätze und Ziele	9
3.3.1. Benchmarking und Kennzahlen	9
3.4. Objektrating und Grundstrategien	10
3.5. Handlungsfelder	11
3.5.1. Handlungsfeld 1 – Verwaltungsstandort	11
3.5.2. Handlungsfeld 2 – Bildung bzw. Schulliegenschaften	12
3.5.3. Handlungsfeld 3 – Freizeit- und Sportanlagen	12
3.5.4. Handlungsfeld 4 – Kultur und Gesellschaft	13
3.5.5. Handlungsfeld 5 – Finanzliegenschaften (Renditeobjekte)	13
3.5.6. Handlungsfeld 6 – Spezialobjekte	14
4. Weitere Bearbeitungsfelder	15

1. Einleitung

1.1. Ausgangslage

Die Einwohner- und Ortsbürgergemeinde Lenzburg verfügen über eine Vielzahl von Immobilien. Das gesamte Immobilienportfolio wird in zwei Kategorien unterschieden:

- Immobilien im Verwaltungsvermögen
Dienen primär der Erfüllung von Verwaltungsaufgaben
- Immobilien im Finanzvermögen
Dienen primär mit dem Kapitalwert und deren Erträge als Finanzanlagen (Renditeobjekte, strategische Reserven, Erfüllung von politischen Zielen)

Mit der vorliegenden Immobilienstrategie wird angestrebt, von einer projektorientierten und punktuellen Planung der Immobilien wegzukommen und diese strategisch zu führen. Folgende Ziele sind für die Immobilienstrategie im Rahmen der Legislaturziele 2022 – 2025 formuliert:

- Mittels strategischer Zukäufe von Liegenschaften¹ sichert sich die Stadt Lenzburg die notwendigen Handlungsfreiheiten und städtebaulichen Gestaltungsmöglichkeiten.
- Immobilien, für die die Stadt keinen Verwendungszweck hat oder mit denen keine strategischen bzw. politischen Ziele verfolgt werden, werden veräussert.
- Der Unterhalt an den stadt eigenen Liegenschaften erfolgt bedarfsgerecht, nachhaltig und ökologisch sinnvoll.
- Die Stadt Lenzburg beantwortet die Fragen nach dem Raumbedarf für die Verwaltung (inkl. Werkhof und die Schulen) mit baulichen oder planerischen Massnahmen bedarfs- und zeitgerecht.

Im Januar 2023 hat die Stadt Lenzburg ein Mandat für die externe Fachbegleitung bei der Erarbeitung einer Immobilienstrategie an Basler & Hofmann AG vergeben. Bei der Auftragsvergabe wurde der Schwerpunkt bewusst auf die systematische Zustandserhebung der Liegenschaften gesetzt. Da diese einen wichtigen Überblick über den Zustand der Liegenschaften schafft und damit eine Basis für die künftige Unterhalts- und Investitionsplanung sowie für richtungsweisende Entscheide bildet. Der Auftrag an Basler & Hofmann AG wurde im Frühjahr 2024 abgeschlossen. Der entsprechende Bericht liegt vor und bildet einen Bestandteil der Immobilienstrategie.

Das nun vorliegende Strategiepapier soll einen übergeordneten Überblick über folgende Aspekte der Immobilien der Stadt Lenzburg verschaffen:

- Übergeordnete Organisation und Prozesse der Abteilung Immobilien
- Gliederung des Portfolios in Teilportfolios
- Definierte Grundstrategien und daraus abgeleitete Handlungsfelder
- Überblick über strategische Grundsätze und Zielsetzungen

¹ Gebäude und Grundstücke

1.2. Zweck der Immobilienstrategie

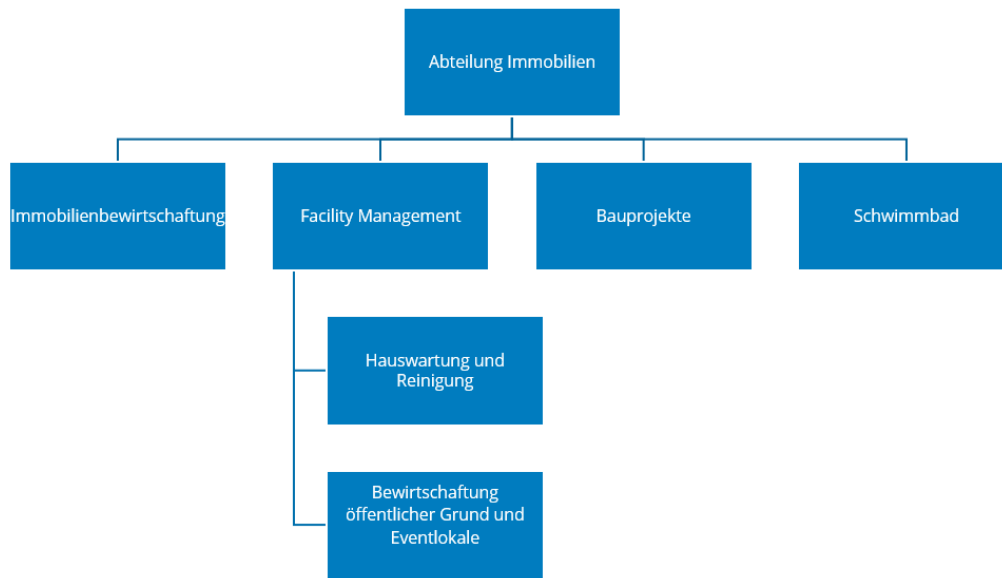
Es sollen die Grundlagen geschaffen werden, welche den künftigen Umgang mit den städtischen Immobilien definieren und festlegen. Die Immobilienstrategie soll der Stadt Lenzburg eine nachhaltige und langfristige Entwicklung des Immobilienportfolios ermöglichen, welche sich an gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Bedürfnissen orientiert.

1.3. Abgrenzung und Verantwortlichkeiten

Der Stadtrat ist für die Definition und die periodische Überprüfung der Immobilienstrategie verantwortlich. Die Hauptverantwortung für die strategischen Grundsätze und Ziele liegt beim Ressort Finanzen & Ressourcen bzw. beim Stadtrat, welcher sich durch eine stadträtliche Immobilienkommission beraten lassen kann. Für die operative Umsetzung der Immobilienstrategie ist hauptsächlich die Abteilung Immobilien zuständig. Weitere involvierte oder punktuell verantwortliche Abteilungen können die Abteilung Finanzen, die Abteilung Stadtplanung & Hochbau oder die Abteilung Tiefbau & Verkehr sein.

2. Organisation

Um die Immobilienstrategie umzusetzen und eine langfristige Entwicklung und nachhaltige Bewirtschaftung des Immobilienportfolios zu ermöglichen, wird innerhalb des Ressorts Finanzen, Ressourcen, Abteilung Immobilien, auf folgende Organisation zurückgegriffen:



Abteilung Immobilien – Organisation SOLL

2.1. Rollen und Zuständigkeiten

Die Abteilung Immobilien ist verantwortlich für sämtliche Immobilien (alle Gebäude mit einer Gebäude-Nummer) sowie alle Grundstücke – unabhängig davon, ob diese bebaut oder unbebaut, verpachtet, im Baurecht abgegeben oder selbst genutzt sind – der Einwohner- und Ortsbürgergemeinde Lenzburg. Differenziert zu betrachten sind die Waldparzellen, welche in Absprache mit den Forstdiensten Lenzia bewirtschaftet werden, sowie Freizeitanlagen, Strassenparzellen, Industrieleise, Regenklärbecken und öffentliche Parkplätze im Verantwortungsbereich der Abteilung Tiefbau & Verkehr.

Damit vertritt die Abteilung Immobilien die Einwohner- und Ortsbürgergemeinde in der Rolle als Eigentümerin, Bauherrin und Betreiberin von eigen genutzten und an Dritte vermieteten Immobilien während dem gesamten Lebenszyklus. Davon ausgenommen sind die Phasen 1 «strategische Planung» und Phase 2 «Vorstudien» gemäss SIA Norm 112 (Verantwortung: Abteilung Stadtplanung & Hochbau).

Neben den drei bereits genannten Rollen als Eigentümerin, Bauherrin und Betreiberin gibt es noch die Rollen der Nutzerin einer Liegenschaft sowie jene der Baubewilligungsbehörde, welche nicht durch die Abteilung Immobilien wahrgenommen werden. Im allgemeinen Rollenverständnis und um Interessenkonflikte zu vermeiden, bestellt die Nutzerin den konkreten (Raum-) Bedarf bei der Abteilung Immobilien; die Umsetzung erfolgt dann durch die Abteilung Immobilien in der Rolle als Betreiberin oder Bauherrin (je nach Umfang). Bauvorhaben der Einwohner- und Ortsbürgergemeinde Lenzburg werden im Umgang mit dem Baubewilligungsverfahren gleich behandelt wie jene von Dritten. Die Definition der unterschiedlichen Rollen ist der nachfolgenden Darstellung zu entnehmen.

Bezeichnung	Definition
Nutzerin	Menschen, Institutionen etc., welche die Immobilien hauptsächlich Nutzen → Mitarbeitende, Mietende etc.
Betreiberin	Ist für Betrieb, Hauswartung, Unterhalt und kaufmännische Bewirtschaftung der Immobilien verantwortlich → Bewirtschaftung und Facility Management
Bauherrin	Ist für die Durchführung von Baumassnahmen (Projekte) verantwortlich → Baumanagement
Eigentümerin	Ist Portfolio-Managerin, Vermieterin und Auftraggeberin von Bauprojekten → übergeordnet Stadtrat und operativ Abteilungsleitung Immobilien
Baubewilligungsbehörde	Prüft die Bauvorhaben in der Stadt Lenzburg → Abteilung Stadtplanung & Hochbau

2.2. Eingesetzte IT-Tools

Für die nachhaltige Bewirtschaftung der Immobilien der Stadt Lenzburg wird auf folgende IT-Anwendungslösungen zurückgegriffen:

IT-Tool	Beschreibung
Abalmmo	Ermöglicht eine ganzheitliche Bewirtschaftung (kaufmännisch) der Immobilien der Stadt Lenzburg.
Stratus	Überblick über den baulichen Zustand der abgebildeten Immobilien und ermöglicht eine langfristige Investitionsplanung. Zeigt den Instandstellungsbedarf einzelner Gebäudeteile auf. Die Investitionsplanung erfolgt (noch) nicht über Stratus.
Campos	Schafft eine Übersicht über Immobilien, Flächen und Anlagen. Alle Informationen sind zentral gespeichert und stehen dezentral zur Verfügung. Unterstützt bei der Digitalisierung und steigert die Effizienz vom Facility Management.
«RBS» i-Web (Ablösung TM6)	Reservationstool für die Bewirtschaftung der Mietlokale, Sitzungszimmer, Festmaterial etc.

Der Nutzen der verschiedenen Anwendungslösungen wird im Zuge der Neuorganisation der Abteilung Immobilien geprüft. Es werden nur jene Lösungen weiter genutzt, welche auch zielgerichtet und umfassend eingesetzt werden (können).

2.3. Immobilienkommission

Während der Erarbeitung der Immobilienstrategie wurde ein Sounding-Board beigezogen, welches sich aus jeweils einer Vertretung pro einwohnerrätlicher Fraktion und zwei Personen aus dem Beirat der Ortsbürgergemeinde zusammengesetzt hat. Die einzelnen Schritte wurden dem Sounding-Board zur Anhörung unterbreitet. Mit der Genehmigung des vorliegenden Strategie-Papiers wird dieses Sounding-Board aufgelöst.

Für die Liegenschaften der Einwohnergemeinde Lenzburg wird eine ständige Immobilienkommission gebildet, welche die verschiedenen Immobilienprojekte begleiten oder auch bei der Bearbeitung der definierten Handlungsfelder beigezogen wird. Die Immobilienkommission gilt als

beratenden Kommission vom Stadtrat und wird - mit dem Start der neuen Legislatur - ab 1. Januar 2026 eingesetzt. Die Immobilienkommission setzt sich aus den politischen Parteien von Lenzburg, welche im Einwohnerrat vertreten sind, zusammen. Bei Bedarf wird diese Kommission projektbezogen ergänzt und erweitert (Bsp. Projekt Sportanlage Wilmatten: Ergänzung durch Interessengemeinschaft der Lenzburger Sportvereine IGLS und Schulleitung). Im Zusammenhang mit den Planungsaufgaben der Stadt Lenzburg wird die Immobilienkommission gleich behandelt wie Dritte (Information). Zudem wird eine Vertretung der Immobilienkommission in den «Echo-raum Planung» der Planungskommission gewählt.

Neben der Immobilienkommission besteht weiterhin die Bau- und Stadtbildkommission (Auflösung per 31. Dezember 2025) sowie der Bau- und Gestaltungsbeirat (rückwirkend per 1. Januar 2025). Die Abgrenzung zwischen den beiden Kommissionen gilt analog der operativen Abgrenzung zwischen den Abteilungen Stadtplanung & Hochbau und Immobilien.

Für die Liegenschaften der Ortsbürgergemeinde Lenzburg wird für die Beratung und Begleitung jeweils der Beirat eingesetzt.

<i>Die Abteilung Immobilien erstellt einen Aufgabenbeschrieb mit einem konkreten Auftrag und Pflichtenheft für die Immobilienkommission (inkl. Reglement).</i>
--

<i>Das Reglement vom Beirat der Ortsbürgergemeinde wird überprüft und gegebenenfalls überarbeitet.</i>
--

3. Immobilienportfolio

3.1. Gesamtportfolio

Sämtliche Grundstücke und Gebäude sind in der Gesamt-Portfolio-Übersicht erfasst (Anhang 1). Damit besteht eine Übersicht über das gesamte Immobilienportfolio der Einwohner- und Ortsbürgergemeinde. Das Portfolio ist unterschieden in Liegenschaften der Ortsbürger- und der Einwohnergemeinde. Das Gesamtportfolio hat einen aktuellen Versicherungswert von über CHF 300 Mio.

3.2. Gliederung Portfolio

Die Liegenschaften sind gegliedert und geführt im Verwaltungs- und Finanzvermögen. Die Zuteilung wurde im Rahmen der durchgeführten Workshops überprüft und gegebenenfalls angepasst. Diese Gliederung ist im Detail aus der Gesamt-Portfolio-Übersicht (Anhang 1) zu entnehmen.

3.2.1. Verwaltungsliegenschaften

Liegenschaften, welche im Verwaltungsvermögen erfasst sind, dienen der öffentlichen Aufgabenerfüllung (u.a. Verwaltungsstandorte, Schul- und Sportanlagen, Werkhöfe, Feuerwehr). Die Verwaltungsliegenschaften erzielen üblicherweise keine Rendite und werden nur punktuell oder vorübergehend vermietet. Die Verwaltungsliegenschaften sind in die nachfolgenden Kategorien unterteilt:

- Verwaltung
- Bildung
- Kultur und Gesellschaft
- Freizeit und Sport
- Infrastruktur

Unbebaute Grundstücke sind für zukünftige Nutzungen vorzusehen. Diese sind in der aktuellen Phase jedoch noch nicht berücksichtigt.

Verwaltungsliegenschaften, die keinem bestimmten Zweck zugewiesen werden können, werden auf eine Abgabe im Baurecht oder einen Verkauf überprüft. Es gilt der Grundsatz «Baurecht vor Verkauf».

Verwaltungsliegenschaften, die nicht (mehr) der öffentlichen Aufgabenerfüllung dienen, werden auf die Zuteilung Verwaltungs-/Finanzvermögen überprüft.

Besteht zur Erfüllung der öffentlichen Aufgabenerfüllung ein Bedarf an zusätzlichem Raum, gilt der Grundsatz «Eigentum vor Miete».

3.2.2. Finanzliegenschaften

Zu den Finanzliegenschaften zählen jene Liegenschaften, welche nicht unmittelbar der öffentlichen Aufgabenerfüllung dienen. Die Stadt Lenzburg hält dazu Liegenschaften und Baurechte mit Wohn- und Gewerbenutzungen, welche als Finanzanlagen fungieren. Im Grundsatz sind diese Liegenschaften an Dritte vermietet. Die Erzielung einer marktüblichen Rendite wird angestrebt. Explizit ausgenommen von diesem Renditeziel sind Finanzliegenschaften, welche u.a. zur Erreichung bestimmter politischer Ziele ausgewiesen sind (u.a. Schaffung von sozialem Wohnraum und Erfüllung von weiteren gemeinnützigen Aufgaben).

Jährliche Überprüfung der erreichten Rendite-Kennzahl.

Finanzliegenschaften, die keinem bestimmten Zweck zugewiesen werden können, werden auf eine Abgabe im Baurecht oder einen Verkauf überprüft. Dabei wird das Ziel verfolgt, die Unterhaltskosten für die Stadt zu senken und gleichzeitig eine Entwicklung der Liegenschaften zu ermöglichen. Es gilt der Grundsatz «Baurecht vor Verkauf».

3.3. Immobilienportfolio - Allgemeine Strategische Grundsätze und Ziele

Unabhängig davon, ob eine Immobilie dem Verwaltungs- oder dem Finanzvermögen zugeordnet ist, gelten folgende strategischen Grundsätze und Zielsetzungen:

Die Verwaltungs- und Finanzliegenschaften sind systematisch erfasst und strukturiert geführt.

Das gesamte Portfolio ist übersichtlich geführt und die wichtigsten Kennzahlen liegen vor.

Jede Liegenschaft wird im Rahmen der verabschiedeten Massnahmenblätter aus der Klimastrategie überprüft und daraus weiterführende Massnahmen abgeleitet.

Grundsatz: Abgabe im Baurecht vor Veräusserung. Wobei dies im Einzelfall zu prüfen ist und in Abhängigkeit von finanziellen, gesellschaftlichen und stadtplanerischen Gesichtspunkten steht.

Nach Möglichkeit sind Leerstände im Immobilienportfolio zu vermeiden und wo denkbar geeignete Zwischennutzungen anzustreben.

Zur Erreichung von bestimmten Zielsetzungen – finanziell, gesellschaftlich, stadtplanerisch - werden strategische Zukäufe von Liegenschaften explizit geprüft (u.a. Einflussnahme auf die Stadtentwicklung oder Reservebildung).

3.3.1. Benchmarking und Kennzahlen

Zur Überprüfung der Wirtschaftlichkeit im Immobilienmanagement der Stadt Lenzburg werden vorläufig die folgenden Kennzahlen bestimmt:

- Aktuell geltende Versicherungswerte
- Betriebskostenquote
- Bruttorendite und Nettorendite bei Finanzliegenschaften
- Jahresnettomietzinse von sämtlichen vermieteten Liegenschaften
- Leerstandsquote

Bei Bedarf werden diese Kennzahlen durch das Ressort Finanzen, Ressourcen, Abteilung Immobilien, erweitert und ergänzt.

Die definierten Kennzahlen werden jährlich erhoben, ausgewertet und dem Stadtrat reportet. Bei Bedarf werden Massnahmen in die Wege geleitet (kontinuierlicher Verbesserungsprozess).

3.3.2. Werterhaltung im Liegenschaften-Bestand

Im Rahmen des externen Auftrags an Basler & Hofmann AG wurden 88 definierte Objekte untersucht. Diese haben einen Neuwert von CHF 256 Mio. und einen Zustandswert von CHF 211 Mio. Der Zustandswert wurde systematisch nach der Methode Stratus ermittelt und damit der wirtschaftlich ideale Zeitpunkt für eine Instandsetzung einzelner Bauteile bestimmt.

Instandhaltungs- und Instandsetzungsmassnahmen sind wichtige Instrumente, damit der Zustandswert der Immobilien in Zukunft nicht abfällt. Dennoch müssen insbesondere Instandsetzungsmassnahmen im Einklang mit der Wirtschaftlichkeit und der Notwendigkeit bzw. in Abstimmung mit dem Finanzplan stehen. Sanierungsprojekte werden nach dem Gebäudestandard 2019.1* für öffentliche Bauten ausgeführt und die Massnahmenblätter aus der Klimastrategie der Stadt Lenzburg berücksichtigt.

Mit der neuen Version von Stratus (im Budget 2025) werden Investitionen in die Instandsetzung von einzelnen Immobilien laufend aktualisiert. Damit wird ein Überblick über den Zustand der Immobilien gewährleistet.

Instandsetzungsmassnahmen werden nach Möglichkeit im Zusammenhang mit einem umfassenden Sanierungsprojekt umgesetzt. Bauteile werden nur dann einzeln instandgesetzt, wenn kein Gesamtprojekt vorgesehen bzw. der Ersatz unumgänglich ist.

Der Gebäudestandard 2019.1 (Energie/Umwelt für öffentliche Bauten) wird bei Neubauten und Sanierungsprojekten angewendet.*

3.4. Objektrating und Grundstrategien

Innerhalb des gesamten Immobilienportfolios der Stadt Lenzburg wurde für die 46 wichtigsten Liegenschaften eine Grundstrategie festgelegt. Diese Grundstrategien basieren auf einem durchgeführten Objektrating (Objektrating = Auswertung aus bautechnischem Zustand und nutzerspezifischen Aspekten).

Die Angaben und Details zu den Grundstrategien sind aus den Übersichten «Objektrating Finanzliegenschaften» (Anhang 2) und «Objektrating Verwaltungliegenschaften» (Anhang 3) zu entnehmen. Zusammengefasst resultieren daraus folgende Ergebnisse:

Grundstrategie	Anzahl Objekte	Massnahmen
Abstossen zum Weiterverwenden	0	-
Abstossen zum Abbrechen	0	-
Halten und Fortführen	8	Vorläufig keine Massnahmen
Halten und Erneuern	4	Im Finanzplan aufnehmen und in den nächsten Jahren Projekt anstossen (in Etappen oder in einem Schritt)
Halten und Entwickeln	6	Strategische Planung als Entscheidungsgrundlage für die Definition der Objektstrategie
Aktiv klären	28	Klärung der noch unbekannten Rahmenbedingungen für die Definition der Objektstrategie → Handlungsfelder
Klären und abwarten	0	-
TOTAL	46	

Überblick Grundstrategien

3.5. Handlungsfelder

Der Stadtrat hat sechs Handlungsfelder definiert, welchen die Liegenschaften mit der Grundstrategie «Aktiv klären» zugeteilt und im Rahmen dieser Handlungsfelder konkret bearbeitet werden. Die definierten Handlungsfelder befassen sich weiter mit Fragestellungen, die sich immer wieder stellen und nicht geklärt sind.



Definierte Handlungsfelder

3.5.1. Handlungsfeld 1 – Verwaltungsstandort

Ausgangslage

Das Handlungsfeld «Verwaltungsstandort» befasst sich mit der Frage nach dem künftigen Verwaltungsstandort bzw. der künftigen Verwaltungsstandorte. Am 19. Juni 2024 (PA Art. 188) wurde vom Stadtrat der Grundsatzentscheid getroffen, das Rathaus langfristig für die Verwaltung zu nutzen. Damit muss geklärt werden, welche weiteren Standorte in Kombination mit dem Rathaus der Verwaltung zur Verfügung stehen sollen.

Ziele

Mit der Bearbeitung dieses Handlungsfelds werden folgende Ziele angestrebt:

- Reduktion der Anzahl Verwaltungsstandorte
- Standortfestlegung für die Verwaltung, welche eine Entwicklung für die künftigen Bedürfnisse zulässt
- Definition der künftigen Ausrichtung der Verwaltung (Arbeitsformen und Arbeitsplätze)

Vorgehen

Das Handlungsfeld 1 «Verwaltungsstandort» wird in der vom Stadtrat verabschiedeten Kerngruppe bearbeitet, welche sich mit der weiteren Standort-Evaluation befasst.

3.5.2. Handlungsfeld 2 – Bildung bzw. Schulliegenschaften

Ausgangslage

Im Bereich der Schulliegenschaften besteht aufgrund der stark steigenden SuS-Zahlen ein Manko an Schulraum. Die von Wüest & Partner AG prognostizierte Entwicklung der Bevölkerung in den nächsten Jahren wird dieses Manko weiter verstärken. Die Schulliegenschaften, inkl. Kindergärten, wurden im Rahmen der Immobilienstrategie bei der Zustandserfassung berücksichtigt und werden aufgeführt. Bei der Erarbeitung der Grundstrategien wurden diese bewusst weggelassen, da diese im Rahmen des «Masterplans Schulraumplanung» detailliert bearbeitet werden.

Ziele

Mit der Bearbeitung dieses Handlungsfelds werden folgende Ziele angestrebt:

- Schaffung von genügend (Anzahl) und zeitgemäsem Schulraum
- Künftig Agieren statt Reagieren
- Kenntnis über mögliche Entwicklungs-Etappen

Vorgehen

An dieser Stelle wird auf den «Masterplan Schulraumplanung» verwiesen. Damit sollen die Defizite aufgearbeitet werden und eine bedarfsgerechte Entwicklung der Schulliegenschaften erfolgen.

3.5.3. Handlungsfeld 3 – Freizeit- und Sportanlagen

Ausgangslage

Das Handlungsfeld 3 «Freizeit und Sportanlagen» befasst sich primär mit den Fragestellungen nach dem Bedarf und dem Ausbau sowie der organisatorischen Handhabung der verschiedenen Freizeit- und Sportanlagen. Thematisch wird der Fokus auf folgende Fragestellungen gelegt:

- Mehrzweckhalle – künftige Ausrichtung (übergeordnet – zusammen mit Kultur und Gesellschaft - zu betrachten)
- Ferienhaus Samedan – Entscheid Verkauf ja/nein
- Sportanlage Wilmatten – Nutzerbedürfnisse klären und Sanierungsprojekt aufgleisen
- Schwimmbad – Nutzerbedürfnisse klären und Sanierungsprojekt aufgleisen
- Turnhallen

Ziele

Mit der Bearbeitung dieses Handlungsfelds werden folgende Ziele angestrebt:

- Übergeordnetes Ziel: Bedarf der Schule abdecken
- Einbezug und Abgleich ermöglichen mit Vereinen und ggf. privaten Nutzenden (Nutzung von Synergien)
- Schaffen von Ersatzräumlichkeiten für die Lenzburger Vereine, welche heute aktive Räume auf dem Zeughausareal haben.

Vorgehen

Das Handlungsfeld 3 «Freizeit- und Sportanlagen» wird zusammen mit der Immobilienkommission sowie mit projektbezogener Erweiterung der Kommission und nach Thema bearbeitet.

3.5.4. Handlungsfeld 4 – Kultur und Gesellschaft

Ausgangslage

Das Handlungsfeld 4 «Kultur und Gesellschaft» befasst sich primär mit den Fragestellungen nach dem Bedarf, dem Ausbau und der konkreten Nutzungen der verschiedenen Liegenschaften. Thematisch sind das unter anderem folgende Fragestellungen:

- «Gäbige» Saal – Bedürfnisse, Anforderungen, Details (vgl. PA Art. 217 vom 28. Juni 2023)
- Alter Gemeindesaal – Bedürfnisse, Anforderungen, Nutzungskonzept (im Hinblick auf ein Sanierungsprojekt)

Ziele

Mit der Bearbeitung dieses Handlungsfelds werden folgende Ziele angestrebt:

- Adäquater Raumbedarf abdecken (für kulturelle und gesellschaftliche Bedürfnisse)
- Optimalere Nutzung der bestehenden Infrastruktur
- Stimmige Nutzungskonzepte vorlegen

Vorgehen

Das Handlungsfeld 4 «Kultur und Gesellschaft» wird zusammen mit der Immobilienkommission sowie mit projektbezogener Erweiterung der Kommission und nach Thema bearbeitet.

3.5.5. Handlungsfeld 5 – Finanzliegenschaften (Renditeobjekte)

Ausgangslage

Die heute als Finanzliegenschaften zugeordneten Liegenschaften müssen auf die strategischen Grundsätze überprüft werden. Daraus können gegebenenfalls Massnahmen abgeleitet werden, um die strategischen Grundsätze künftig zu erreichen.

Ziele

Mit der Bearbeitung dieses Handlungsfelds werden folgende Ziele angestrebt:

- Handlungsbedarf erkennen und darauf reagieren können
- Erzielung einer marktüblichen Rendite

Vorgehen

Bearbeitung durch die Abteilung Immobilien.

3.5.6. Handlungsfeld 6 – Spezialobjekte

Ausgangslage

Das Handlungsfeld 6 «Spezialobjekte» deckt diejenigen Liegenschaften oder auch Fragestellungen ab, die nicht konkret zugeordnet werden können. Diese Liegenschaften sind in der Regel auf ein politisches Ziel zurückzuführen. Im Vordergrund stehen aktuell folgende Bereiche bzw. Liegenschaften

- Sozialer Wohnraum – konkret welche Liegenschaften und in welchem Umfang
- Unterstützung von Vereinen

Ziele

Mit der Bearbeitung dieses Handlungsfelds werden folgende Ziele angestrebt:

- Erfüllung des politischen Zwecks
- Klärung von Nutzungsarten einzelner Liegenschaften
- Werden je nach Fragestellung definiert

Vorgehen

Das Handlungsfeld 6 «Spezialobjekte» wird zusammen mit der Immobilienkommission sowie mit projektbezogener Erweiterung der Kommission und nach Thema bearbeitet.

4. Weitere Bearbeitungsfelder

- Erstellen von Nutzungskonzepten für einzelne Liegenschaften
- Erstellen von Nutzungsreglementen für einzelne Liegenschaften
- Erstellen einer Gebäudeenergiestrategie