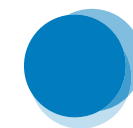




Immobilienstrategie

Information Einwohnerrat

Lenzburg, 6. März 2025



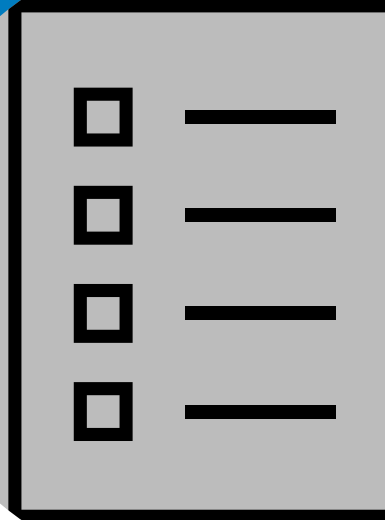
Stadt Lenzburg

Begrüßung



Immobilienstrategie Stadt Lenzburg

Auf dem Weg zu einer Immobilienstrategie





Immobilienstrategie

... ein Rückblick 2020/2022

- Keine zuverlässige **Übersicht** über das gesamte **Immobilienportfolio**
- **Immobilien-Geschäfte** einzeln und ereignisbezogen
 - Keine mittel- und langfristige **strategische Entwicklung, Planung** und **Steuerung** vom Portfolio
- Keine **Instandhaltungsplanung** → «Instandhaltung auf Crash»
- Keine bestehenden **Standards** für die **Liegenschaften** zur Ausübung der **Verwaltungstätigkeit** oder auch bei **Schulliegenschaften**
- Diverse **IT-Anwendungslösungen** (z.B. Abalmmo, Campos), welche nur punktuell und nicht **gezielt** eingesetzt werden
- (politische) Forderung nach einer **Immobilienstrategie** seit vielen Jahren



Immobilienstrategie

Ausgangslage und Ziele

- Erarbeitung einer **Immobilienstrategie** als Bestandteil der **Legislaturziele 2022-2025**
- Schaffung von Grundlagen, welche den **zukünftigen Umgang mit städtischen Liegenschaften** definieren
- **systematische Zustandserhebung** der städtischen Liegenschaften als **Basis für die künftige Unterhaltsplanung**
- Berücksichtigung **energetische Aspekte** und Voraussetzungen der einzelnen Liegenschaften
- Festlegung, für welche städtischen Liegenschaften die **Erarbeitung einer Objektstrategie** angezeigt ist.
- Ermöglichung einer mittel- und langfristigen **strategischen Entwicklung, Planung und Steuerung** des Immobilienportfolios



Immobilienstrategie

Ausschreibung und Vergabe

- Im Rahmen der Auftragsvergabe **Schwerpunkt** bewusst auf einer **systematischen Zustandserhebung** der Liegenschaften gesetzt
 - Bewusstsein schaffen: «was haben wir und in welchem Zustand»
 - Basis schaffen für Unterhalts- und Investitionsplanung sowie für richtungsweisende Entscheide
 - Immobilienstrategie soll nicht einfach eine «Hochglanz Broschüre» sein
- Entscheid für **Basler & Hofmann AG** als externe Fachbegleitung zur Erarbeitung der **Immobilienstrategie**
- Beizug eines **«Sounding-Boards»** während dem Prozess für die Erarbeitung der Immobilienstrategie
 - Liegenschaften Einwohnergemeinde: Vertretungen pro einwohnerrätlicher Fraktion (Legislative)
 - Liegenschaften Ortsbürgergemeinde: Vertretungen aus dem ortsbürgerlichen Beirat
 - Ziel: breite Abstützung vom Prozess und Ergebnis

Vorgehen

Schritt für Schritt zur Immobilienstrategie

Systematische Zustandserhebung der städtischen Liegenschaften



Definition der Grundstrategien im iterativen Vorgehen
(Projektteam, Stadtrat, Sounding-Board)



Erstellung Strategiepapier «Immobilienstrategie Stadt Lenzburg»



Umsetzung

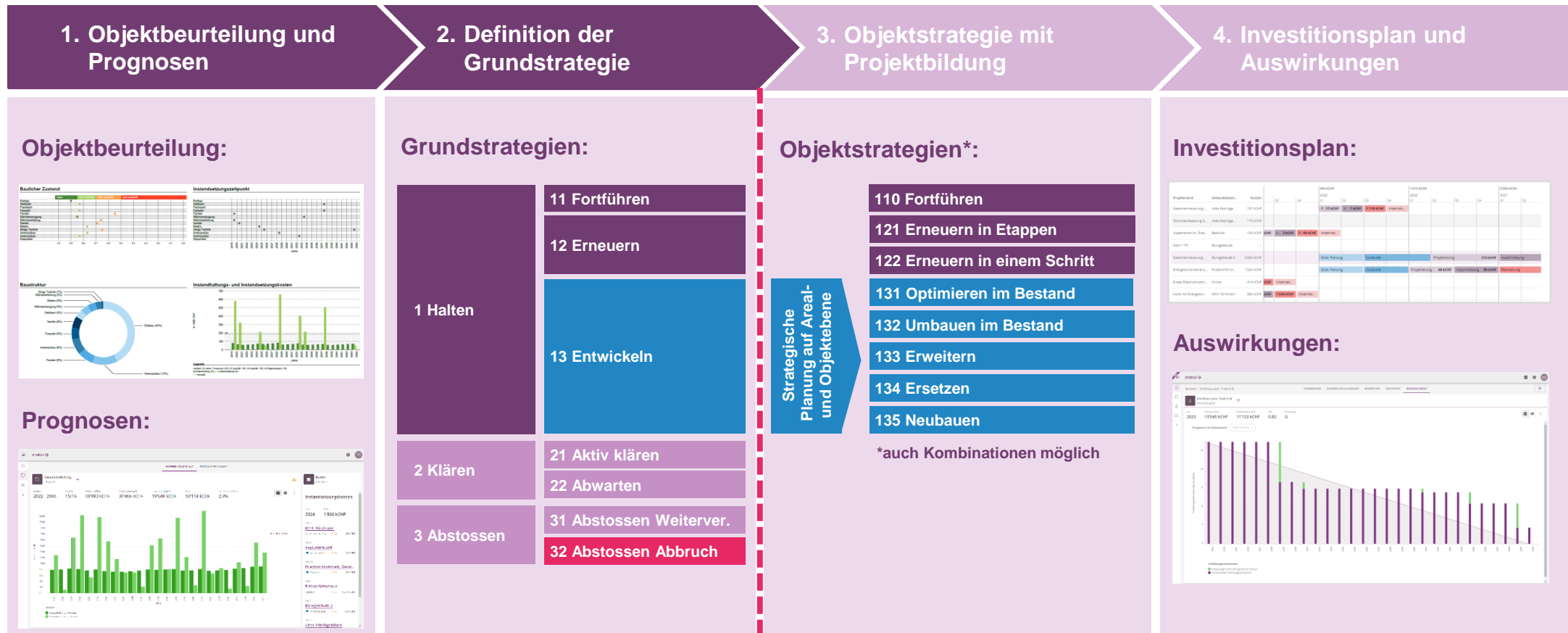
Immobilienstrategie Stadt Lenzburg

Systematische Zustandserhebung



Übersichtsschema

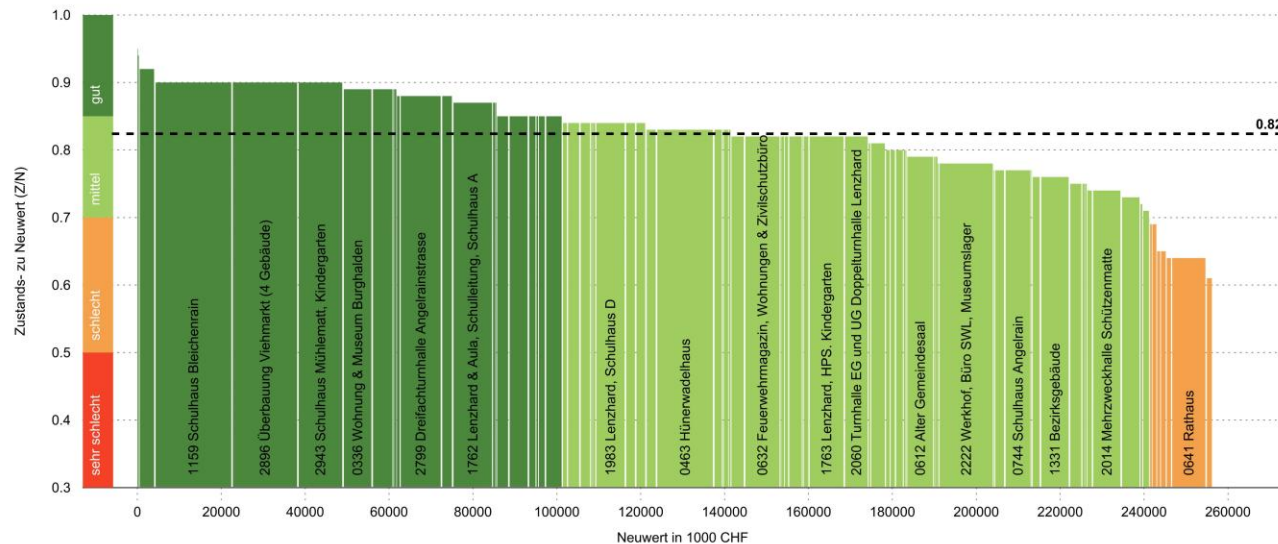
Zustandserhebung → externer Auftrag



Systematische Zustandserhebung

Zustand - IST

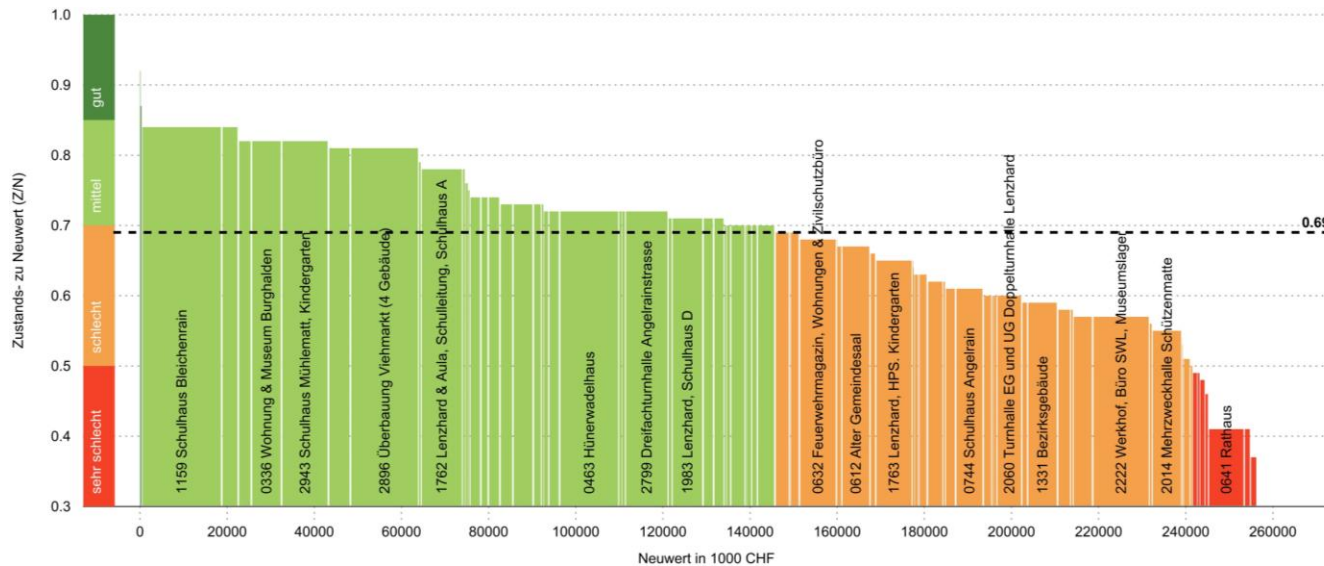
- Von **88** ausgewählten Liegenschaften wurde der **Zustand** (Aufnahme einzelner Gebäudeteile auf hoher Flugebene) erhoben
 - Historische Bauten, Schulliegenschaften, Aussichtstürme, Wohnliegenschaften → bunter Mix
 - Neuwert CHF 256 Mio.
 - Zustandswert CHF 211 Mio.
 - Z/N-Wert 0.82 (Idealbereich Z/N = 0.80 – 0.85)



Systematische Zustandserhebung

Zustand – in 10 Jahren

- Was passiert **ohne Investitionen** in die Instandsetzung?
 - Neuwert CHF 256 Mio.
 - Zustandswert CHF 177 Mio. (- CHF 34 Mio.)
 - Z/N-Wert 0.69 (Idealbereich Z/N = 0.80 – 0.85)



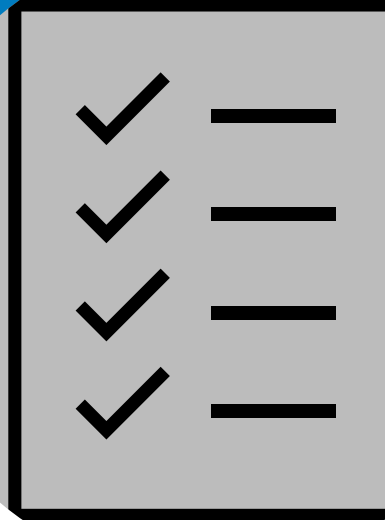
Systematische Zustandserhebung

Zustandserhebung - Fazit

- Mit einem Z/N-Wert von 0.82 verfügt die Stadt Lenzburg im allgemeinen über ein Portfolio in gutem Zustand
- Investitionen in die Instandsetzung sind notwendig, damit das Immobilienportfolio in einem stabilen Zustand bleibt
 - Priorität: Instandsetzung mit Gesamtprojekt
- Stratus soll als Software bei der Stadt Lenzburg zur Anwendung kommen
 - Aktuell nur als Oberflächen-Anzeige mit dem aufgenommenen Zustand
 - Ab 2. Semester 2025 aktive Nutzung mit neuer Version vorgesehen

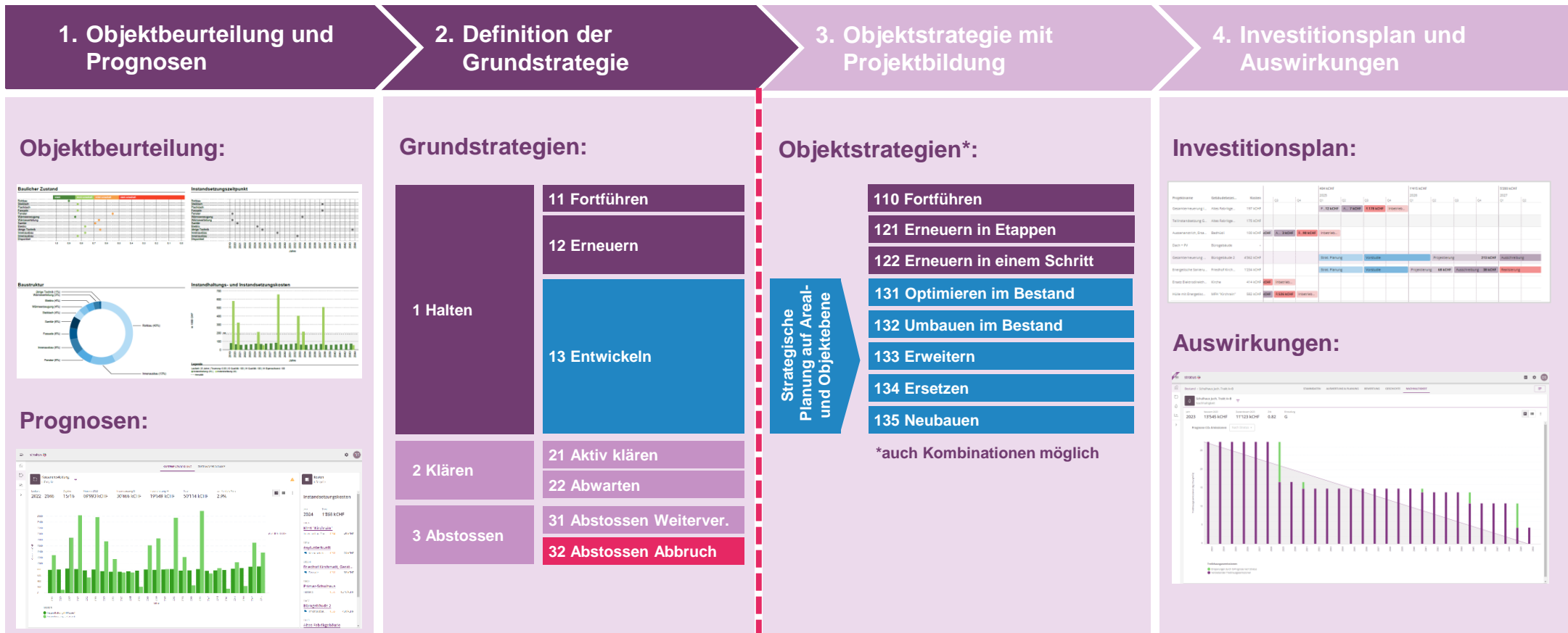
Immobilienstrategie Stadt Lenzburg

Definition Grundstrategien



Übersichtsschema

Entwicklung Grundstrategien → externer Auftrag



Definition Grundstrategien

Erläuterung einzelner Grundstrategien

- Grundstrategie Kategorie «Halten»
 - Fortführen: Objekte, die ohne erhebliche Instandsetzungen fortgeführt werden
 - Erneuern: Objekte, die aufgrund des Zustands umfassend zu erneuern sind
 - Entwickeln: Objekte, bei denen aufgrund spezieller Anforderungen Veränderungen angestrebt werden
- Grundstrategie Kategorie « Klären »
 - Aktiv klären: Objekte, bei denen Nutzungsveränderungen anstehen und Rahmenbedingungen geklärt werden müssen
 - Abwarten: Objekte, wo noch keine grösseren Instandsetzungen anstehen oder die von externen Einflussfaktoren abhängig sind
- Grundstrategie Kategorie «Abstossen»
 - Abstossen zum Weiterverwenden: Objekte, die verkauft werden sollen
 - Abstossen zum Abbrechen: Objekte, die nicht weitergenutzt werden können

Definition Grundstrategien

Objektrating

- Durchführung Objektrating bei **46** Liegenschaften mit diversen Vertretern aus Stadtrat und Verwaltung



Definition Grundstrategien

Bewertung von nutzungsspezifischen und bautechnischen Aspekten → «Objektrating»



Definition Grundstrategien

Objektrating und Grundstrategien - Ergebnisse

- Zuweisung von Grundstrategien
 - **28** Objekte mit einer Grundstrategie **«aktiv klären»**
 - 6 Objekte mit einer Grundstrategie «Halten und entwickeln»
 - 4 Objekte mit einer Grundstrategie «Halten und erneuern»
 - 8 Objekte mit einer Grundstrategie «Halten und fortführen»
- Diese Grundstrategien wurden dem Sounding-Board ausführlich erläutert und durch dieses verifiziert sowie bestätigt



Definition Grundstrategien

Ein Beispiel – Verwaltungsliegenschaften mit Grundstrategie «aktiv klären»

Liegenschaft	Eigen- tum	Bautechnische Aspekte			Nutzungsspezifische Aspekte			Gesamt- wertung	Erläuterung Stadtrat / Projektteam
		Gebäude- zustand	Energie	Sicherheit	Standort	Raum- bedarf	Raum- qualität		
Hünerwadelhau Aavorstadt 2	EWG	Grün	Gelb	Grün	Grün	Grün	Gelb	Grün	- Denkmalschutz, ideeller Wert - bei der Schulraumplanung berücksichtigen - Wenn nicht langfristige Schulnutzung, dann in Finanzvermögen
Rathaus Rathausgasse 16	OBG	Rot	Grün	Rot	Grün	Rot	Rot	Grün	- Denkmalschutz - Grundsätzlich weiterhin Verwaltung: klären, wer muss im Rathaus sein - Entwicklungspotenzial vorhanden --> gegen Judolokal - Gesamtprojekt anstreben
Bezirksgebäude Metzplatz 18	EWG	Grün	Grün	Rot	Grün	Grün	Grün	Grün	- Für künftige Verwaltung prüfen - Wenn keine Verwaltung: Verkauf anstreben (Finanzplan)
Alte Post Poststrasse 5	EWG	Grün	Grün	Grün	Grün	Grün	Grün	Grün	- Im Zusammenhang mit Verwaltungsstandort klären
Försterhaus Kronenplatz 24	EWG	Grün	Grün	Grün	Grün	Grün	Grün	Grün	- Denkmalschutz - Im Zusammenhang mit Verwaltungsstandort klären
Dr. Meierhaus Niederlenzerstrasse 34	EWG	Rot	Grün	Grün	Rot	Rot	Rot	Grün	- Wohnen in Zone für öffentliche Bauten - künftige Nutzung klären - eher noch minimal investieren
Gofischlössi Gofiweg 20	OBG	Rot	Rot	Grün	Grün	Grün	Grün	Grün	- Denkmalschutz - Transfer in FV prüfen (AF/AI) - Rendite-Absicht: Entweder durch Vermietung oder durch Verkauf --> ist OBG bereit zu investieren oder allenfalls zu verkaufen?
Gofischeune Gofiweg 20	OBG	Grün	nicht relevant, da unbeheizt	Grün	Grün	Grün	nicht relevant	Grün	- Denkmalschutz - analog Gofischlössi
Schlossgutscheune Ellsworthweg 4	OBG	Grün	nicht relevant, da unbeheizt	Grün	Grün	Grün	Grün	Grün	- Denkmalschutz - In Zone für öffentliche Bauten --> als Gesamtes klären; auch Schule, KIGA - Für Pfadi im Auge behalten
Rathausschöpfli Rathausgässli	EWG	Grün	nicht relevant, da unbeheizt	Grün	Rot	Grün	Grün	Grün	- Im Zusammenhang mit Verwaltungsstandort klären - Ansonsten Transfer ins FV (analog Judo-Lokal) prüfen
Alter Gemeindesaal Metzplatz 2	EWG	Grün	Rot	Grün	Grün	Grün	Rot	Grün	- Denkmalschutz - Nutzungskonzept erstellen ("gäbige Saal") - kein Transfer in FV, da auch für städtische Anlässe genutzt
Mehrzweckhalle Schützenmatte 3	EWG	Grün	Grün	Rot	Grün	Grün	Grün	Grün	- Regelmässige Nutzung durch Militär (gesicherter Ertrag) - In Zone für öffentliche Bauten --> als Gesamtes klären; auch Schule, KIGA - Situation Reithalle bzw. Reitverein ist zu klären
Cholerahaus Schützenmatte 7	OBG	Grün	Rot	Grün	Grün	Grün	Grün	Grün	- Denkmalschutz, ideeller Wert - im Zusammenhang mit MZH klären - Schützenstube wird aktiv vermietet; Tambouren könnten auch alternativen Standort nutzen - kein Transfer ins FV möglich
Altes Schützenhaus Schützenmatte 6	OBG	Grün	nicht relevant, da unbeheizt	Grün	Grün	Grün	Grün	Grün	- Denkmalschutz - im Zusammenhang mit MZH klären
Alter Pistolenstand Schützenmatte 2	OBG	Grün	nicht relevant, da unbeheizt	Grün	Grün	Grün	Grün	Grün	- im Zusammenhang mit MZH klären
Rebhüsi Schlossgasse 27	OBG	Grün	Rot	Grün	Grün	Grün	Grün	Grün	- klären bis zur Erneuerung der Reben --> Verhältnis mit "Reblüüs" klären - Zweck: für Unterhalt Rebberg oder in Abstimmung mit Nutzungskonzept neue Burghalde?

Definition Grundstrategien

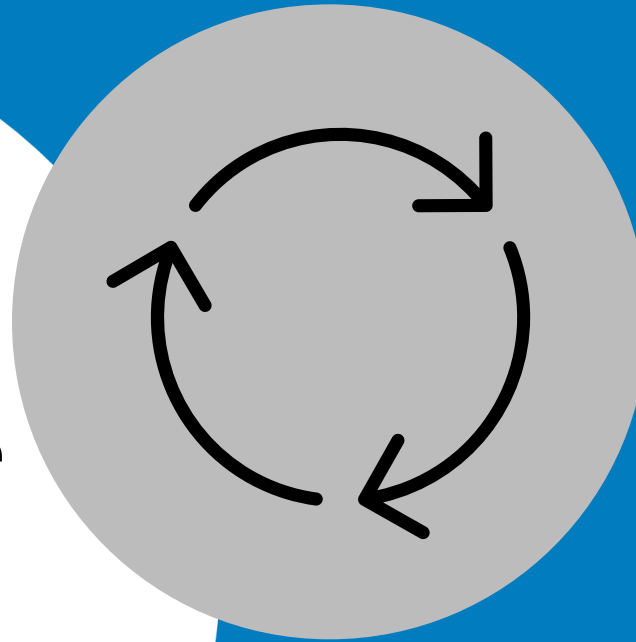
Grundstrategien - Fazit

- Deckungsgleich mit der Wahrnehmung
→ **grösster Anteil «aktiv klären»**
→ **grosser Klärungsbedarf mit vielen Abhängigkeiten**
- Einer systematischen **Instandsetzung** wurde in der Vergangenheit tendenziell eine zu **geringe Aufmerksamkeit** geschenkt
- Abschluss Auftrag Basler & Hofmann AG



Immobilienstrategie Stadt Lenzburg

Erstellung Strategiepapier



Erstellung Strategiepapier

Wo steht die Stadt Lenzburg heute

Konkrete Fragen, die sich nach der Zustandserhebung und der definierten Grundstrategien gestellt haben oder sich weiterhin stellen

- Was machen wir mit den definierten Grundstrategien?
→ wir haben unsere **Handlungsfelder** definiert
- Weitere Bearbeitungsschritte (Lösungsstrategien und Investitionsplanung) mit einem weiteren Auftrag für die externe Fachbegleitung?
→ nein, wir definieren unsere **Nutzerkreise** und bearbeiten **themenspezifische Lösungen** – externe Aufträge bei Bedarf
- Wie verwenden wir Stratus in Zukunft?
→ wir werden **Stratus** in unserer täglichen Arbeit **einsetzen** (2. Semester 2025)
- Werden die Erwartungen von Dritten (Bevölkerung, Politik) an eine Immobilienstrategie erfüllt?
→ wir haben unser eigenes **übergeordnetes Strategiepapier** («Immobilienstrategie Stadt Lenzburg») erarbeitet, welches als Arbeitsinstrument dient und rollend überarbeitet wird (wird öffentlich einsehbar)

Erstellung Strategiepapier

Definierte Handlungsfelder der Stadt Lenzburg



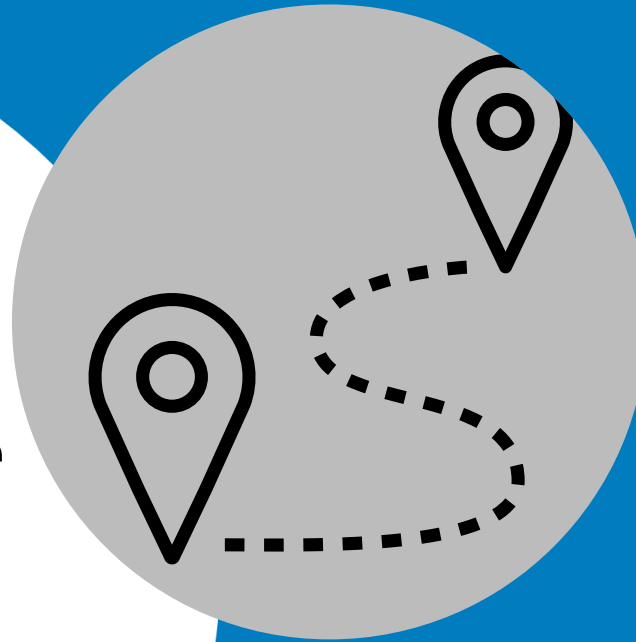
Erstellung Strategiepapier

Bearbeitung Handlungsfelder

- Diese definierten Handlungsfelder werden übergeordnet und in Zusammenarbeit mit einem jeweils definierten Nutzerkreis vertieft bearbeitet (Partizipation)
 - Mit Kommissionen (Kernkommission: Immobilienkommission ab 1.1.2026)
 - Mit Vereinen
 - Mit Interessengemeinschaften
 - weitere

Immobilienstrategie Stadt Lenzburg

Umsetzung



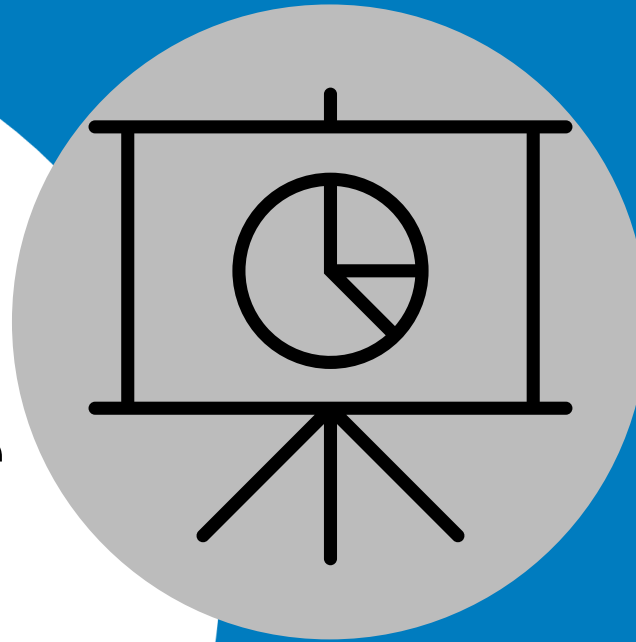
Umsetzung

Wie geht es weiter...

- Einsetzen einer Immobilienkommission per 1. Januar 2026 (Ablösung Sounding-Board und Begleitkommission Schulbauten)
 - Erstellung «Pflichtenheft» für die Immobilienkommission im 2025
- Bearbeitung der einzelnen Handlungsfelder
 - Priorität im Handlungsfeld «Verwaltungsstandort»: Projekt Gesamtsanierung Rathaus
 - Priorität im Handlungsfeld «Bildung und Schulliegenschaften»: Weiterführung Masterplan Schulraumplanung mit anschliessender Umsetzung
 - Priorität im Handlungsfeld «Freizeit- und Sportanlagen»: Fortführung der Projekte Sportanlagen Wilmatte (nach Abschluss Masterplan Schulraumplanung)
 - Priorität im Handlungsfeld «Kultur und Gesellschaft»: Projekt Gesamtsanierung Tommasini
 - Priorität im Handlungsfeld «Renditeobjekte»: Klärung und Optimierung der Liegenschaften im Finanzvermögen
 - Priorität im Handlungsfeld «Spezialobjekte»: Vorerst Weiterführung der Liegenschaften
- Nach und nach Bearbeitung und Klärung von Liegenschaften mit der Grundstrategie «aktiv klären»
- Institutionalisierung der Software Stratus
- Weiterentwicklung und Optimierung der Organisation und Dienstleistungen der Abteilung Immobilien

Immobilienstrategie Stadt Lenzburg

Fazit



Fazit

- Stratus ist/wird eine wertvolle Unterstützung in der täglichen Arbeit
 - Verschafft einen Überblick über den Zustand des Portfolios
 - Erleichtert die Unterhaltsplanung
 - Schafft Planungssicherheit und ist eine Basis für die Investitionsplanung
- «Sounding-Board» würden wir wieder einsetzen
 - Wertvoller «Spiegel» im Prozess
 - Diskussionen bei Fragestellungen und Unsicherheiten im Prozess
 - Legislative ist trotz Zuständigkeit bei der Exekutive abgeholt
- Unser Portfolio ist gegliedert und wir haben einen Überblick darüber
- Wir verfügen über eigene strategische Grundsätze und Zielsetzungen
- Wir haben einen Plan für die weitere Bearbeitung
 - Eine Immobilienstrategie ist ein lebender Prozess
 - Die Handlungsfelder müssen bearbeitet werden
 - Wichtige Entscheide zu einzelnen Liegenschaften (Objektstrategien) stehen noch aus
 - Eine Instandhaltungsplanung haben wir weiterhin nicht → teilweise bewusste «Inkaufnahme» von Instandhaltung auf Crash



Stadt Lenzburg
Abteilung Immobilien

Kronenplatz 24
5600 Lenzburg

062 886 45 30

lenzburg.ch

