



Immobilienstrategie



26. Oktober 2021

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung
2. Grundlagen
3. Ziele und Grundsätze der Immobilienstrategie
 - 3.1 Ziele
 - 3.2 Grundsätze
4. Rollen und Ziele der Akteure in der Immobilienstrategie
 - 4.1 Politische Vorgaben / Anspruchsgruppen
 - 4.2 Operative Bewirtschaftung des Portfolios
 - 4.3 Methodik
5. Grundlagen
 - 5.1 Grundstücke im Verwaltungsvermögen der Gemeinde
 - 5.2 Wirtschaftseinheiten und Teilportfolios
6. Immobilienbeurteilung und Objektstrategie
7. Strategien für die drei wichtigsten Wirtschaftseinheiten und ihre Teilportfolios
 - 7.1 Strategie Entwicklungsgebiet (Reservefläche)
 - 7.2 Strategie Schule und Kindergärten
 - 7.3 Strategie Verwaltung

Anhang

Übersicht Objektstrategie

1 Zusammenfassung

Basierend auf dem 2021 von der WIF AG vorgelegten *Liegenschaftenkonzept*, welches im Wesentlichen eine Zustandsanalyse der kommunalen Liegenschaften darstellt, wurde die vorliegende *Immobilienstrategie* erarbeitet, mit dem Ziel, eine Grundlage für den Umgang mit dem Immobilienportfolio der Gemeinde zu schaffen. Daraus abgeleitet werden Objektstrategien formuliert, welche rasche und objektbezogene Entscheidungen ermöglichen, die mit der Gesamtstrategie abgestimmt sind.

Die Immobilienstrategie regelt die Grundsätze des Umgangs mit den kommunalen Immobilien: Darunter zu verstehen sind die übergeordneten Grundsätze und Ziele, die Rollen und Ziel der Akteure (Bedarfsmanagement und Anspruchsgruppen) sowie die Kriterien für die Bewertung der Immobilien und den Umgang mit den Liegenschaften mit einer strategischen Sicht auf das Portfolio.

Die Immobilienstrategie orientiert sich am Leitbild einer nachhaltigen Entwicklung der Gemeinde Obersiggenthal. Sie stützt sich auf die Legislaturziele des Gemeinderates.

Die vorliegenden Elemente der Immobilienstrategie sind noch im Aufbau. Sämtliche Liegenschaften wurden im Bericht Liegenschaftenkonzept erfasst und bezüglich ihres Zustandes beurteilt.

Mit der auf diesem Bericht aufbauenden Immobilienstrategie sollen Instandsetzung und Instandhaltung der kommunalen Liegenschaften nach Kategorien eingeteilt und mittels Objektstrategien besser geplant und finanziert werden können, so dass die Mittelallokation künftig effizienter und effektiver geschehen kann.

1. Einleitung

Die professionelle Bewirtschaftung der kommunalen Liegenschaften ist eine Aufgabe der Abteilung Liegenschaften im Bereich Bau und Planung. Sie trägt dazu bei, dass die Bedürfnisse der Anspruchsgruppen in Bezug auf das Immobilienvermögen der Gemeinde effizient und nach einheitlichen Kriterien befriedigt werden können.

Die Abteilung Liegenschaften bewirtschaftet alle kommunalen Liegenschaften. Sie erbringt sämtliche Management- und Bewirtschaftungsleistungen und ist zuständig für die Vermietung einzelner Liegenschaften an Vereine und Dritte. Weiter plant sie die anfallenden Unterhalts- und Instandsetzungsarbeiten und überwacht Kosten und Termine. Sie erbringt die Grundlagen für eine nachhaltige Investitionspolitik für die kommunalen Immobilien.

Zweck der Immobilienstrategie

Die vorliegende Immobilienstrategie umreist die langfristig gültigen Grundsätze für den Umgang mit den kommunalen Immobilien und legt die Grundlage, dass die Tätigkeiten des Immobilienmanagements sowie deren Abläufe aufeinander abgestimmt werden. Sie gibt den Rahmen vor, an welchem sich Bewirtschafter und Nutzer orientieren.

Die Immobilienstrategie gewährleistet damit Kontinuität und Transparenz bei Entscheidungen zum und über das Portfolio.

Periodische Überprüfung der Strategie

Der Bereich Bau und Planung überprüft die Immobilienstrategie in regelmässigen Abständen und stimmt diese im Rahmen der jährlichen Budgetierung mit den Legislaturzielen des Gemeinderates ab.

2. Grundlagen

Grundlage für die Immobilienstrategie bildet der Leistungsauftrag Bau und Planung.

3. Ziele und Grundsätze der Immobilienstrategie

3.1 Ziele

Die Immobilienstrategie stellt eine effiziente, zweckdienliche und ressourcenschonende Bereitstellung, Nutzung und Bewirtschaftung der kommunalen Liegenschaften unter dem Aspekt der Substanzwerterhaltung sicher. Dazu gehören:

- Transparenz und Kontinuität
- Frühzeitiges Erkennen von Raumbedürfnissen durch eine vorausschauende Bedarfsplanung
- Festlegen von langfristigen Entwicklungsstrategien
- Festlegen von Objektstrategien für alle Liegenschaften

Die Immobilienstrategie der Gemeinde Obersiggenthal basiert auf den Grundsätzen der Nachhaltigkeit: Wirtschaft, Gesellschaft und Umwelt sind im Sinne einer gesamtheitlichen Betrachtungsweise zu berücksichtigen. So müssen diese Aspekte im Rahmen einer Güterabwägung nachvollziehbar gegeneinander abgewogen, Zielkonflikte sachlich aufgezeigt und Lösungsansätze entwickelt werden.

Nachfolgend sind die Prämissen der Nachhaltigkeitsaspekte Wirtschaft, Gesellschaft und Umwelt formuliert. Sie bilden die Grundsätze der Immobilienstrategie.

3.2 Grundsätze

Wirtschaft

Der Bereich Bau und Planung erhält und bewirtschaftet die Immobilien der Gemeinde unter Beachtung wirtschaftlicher Aspekte mit einem optimalen Kosten-Nutzen Verhältnis.

Unsere Prämissen sind:

- Das Immobilienportfolio der Gemeinde Obersiggenthal stellt einen beträchtlichen Vermögenswert dar. Es besteht aus 25 Liegenschaften, mit einem Substanzwert / Gebäudeversicherungswert in Höhe von CHF 121.5 Mio.
- Der Gesamtwert des Portfolios darf nicht in Folge mangelnden Unterhalts (Instandhaltung und Instandsetzung) vermindert werden. Frühzeitige Planung und kontinuierliche Unterhaltmassnahmen (Instandhaltung und Instandsetzung) sind dabei unabdingbar.
- Investitionen sind unter Berücksichtigung der Lebenszykluskosten zu tätigen. Die Realisierungskosten von Bauwerken machen nur einen Teil der Bewirtschaftungskosten aus. Eine konsequente Lebenszyklusbetrachtung sämtlicher Immobilien ermöglicht optimierte In- und Devestitionszeitpunkte. Dies ist eine Frage effizienter Ressourcenallokation der Gemeindefinanzen und Voraussetzung für eine sachgerechte Budgetierung.
- Im Rahmen der Zustandsanalysen der Immobilien sind in Abhängigkeit ihrer Nutzung Objektkonzepte nach dem Ampelprinzip zu erarbeiten.
- Potentiale für Miet-, Baurechts- und Pachtzinsen sind auszuschöpfen.
- Verstreute, ungenutzte Grundstücke sollen arrondiert werden.
- Von der Gemeinde nicht benötigte, arrondierte Grundstücke sollen im Baurecht abgegeben, abgetauscht oder verkauft werden.

5

Gesellschaft

Der Bereich Bau und Planung stellt den Anspruchsgruppen die erforderlichen Raumressourcen in angemessener Form bereit.

Unsere Prämissen sind:

- Die kommunalen Liegenschaften erfüllen die notwendigen Bedürfnisse der Anspruchsgruppen sowie die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Betriebes und Sicherheit (barrierefreie Bauweise, Ergonomie, Erdbebensicherheit, Personensicherheit und Brandschutz).
- Bei Arealentwicklungen wird die Zusammenarbeit mit institutionellen Wohnbaugenossenschaften und anderen institutionellen Bauträgern erwogen.

Umwelt

Der Bereich Bau und Planung bewirtschaftet die kommunalen Liegenschaften umwelt- und energiegerecht. Der Verbrauch der natürlichen Ressourcen und die Belastung der Umwelt werden minimiert. Wenig energieeffiziente Systeme werden ausgetauscht.

Unsere Prämissen sind:

- Immobilien werden umweltschonend erstellt und ebenso bewirtschaftet

- Bei der Wahl der Energieversorgung werden erneuerbare Energien bevorzugt
- Verwendete Baumaterialien sowie Bauchemie sind nicht gesundheitsgefährdend

4. Rollen und Ziele der Akteure in der Immobilienstrategie

An der Umsetzung der Immobilienstrategie sind Akteure mit unterschiedlichen Rollen und Zielen beteiligt. Nachfolgend werden diese Rollen sowie mögliche Zielkonflikte und Synergien beschrieben.

4.1 Politische Vorgaben / Anspruchsgruppen

Die langfristige Immobilienplanung basiert auf den politischen Vorgaben und auf den Legislaturzielen des Gemeinderates.

Die Immobilienstrategie berücksichtigt die Legislaturziele mit ihren strategischen Zielsetzungen. Der Bereich Bau und Planung setzt die drei Zieldimensionen des Gemeinderates für eine nachhaltige Entwicklung der gemeindeeigenen Immobilien für eine nachhaltige Entwicklung um; nämlich

- wirtschaftliche Leistungsfähigkeit
- ökologische Verantwortung und
- gesellschaftliche Solidarität.

Die Bedarfsplanung für die Räume der Verwaltung sowie der Schulen (Schulraumplanung) erfolgt hinsichtlich des Wachstums und der Entwicklung der Gemeinde sowie den genehmigten Nutzerstrategien.

Für die Bedarfsprüfung stehen Flächenstandards und Richtlinien zur Verfügung, welche sich an kantonalen Empfehlungen und Richtlinien für Schulbauten sowie an aktuellen Benchmarks anderer Verwaltungen bzw. der Privatwirtschaft orientieren. Dieser entspricht den schweizerischen Benchmarks von Wirtschaft und Verwaltung von 16 bis 18 m² pro Arbeitsplatz.

Total Flächenbedarf pro Arbeitsplatz (AP)	17.0
--------------------------------------------------	-------------

Bürofläche pro AP	10.5
Standard-AP inkl. direkte Verkehrsfläche	6.5
Stauraum in mittlerer Nähe auf dem Stockwerk	2.5
Sitzungs- / Besprechungsanteil pro AP	1.5

Infrastruktur (Multifunktionsgeräte, Material, Entsorgung)	1.0
Infrastrukturfläche pro AP (ohne Haustechnik)	1.0

Service	2.0
Aufenthalt / Verpflegung, Empfang, Post, Schalter Anteil pro AP)	2.0

Verkehrsfläche	3.5
Verkehrsfläche horizontal (ohne Treppenhäuser und Lift)	3.5

Flächenstandard für einen Büroarbeitsplatz im Gemeindehaus

Standards gelten auch für die Beleuchtungsart und Beleuchtungsstärke pro AP, gemessen auf der Arbeitsfläche (mind. 500 Lux).

4.2 Objektstrategie, operative Bewirtschaftung des Portfolios

Die Immobilien der Gemeinde werden nach einheitlichen Kriterien beurteilt. Diese in Kapitel 5 beleuchtete Beurteilungsmethode geht vom Objekt oder Grundstück aus und stützt sich auf anerkannte immobilienwirtschaftliche Kriterien ab. Gestützt auf die Beurteilung wird für jedes Objekt eine Strategie festgelegt. Dabei werden folgende Kriterien unterschieden: *Erhalten*, *Investieren*, *Überprüfen* und *Ablösen / Rückbauen*. Allenfalls werden mit der Beurteilung bereits Handlungsempfehlungen wie beispielsweise *Verkaufen* oder *Entwickeln* definiert.

Die Objektstrategie wird mit der Immobilienstrategie periodisch abgeglichen.

4.3 Methodik

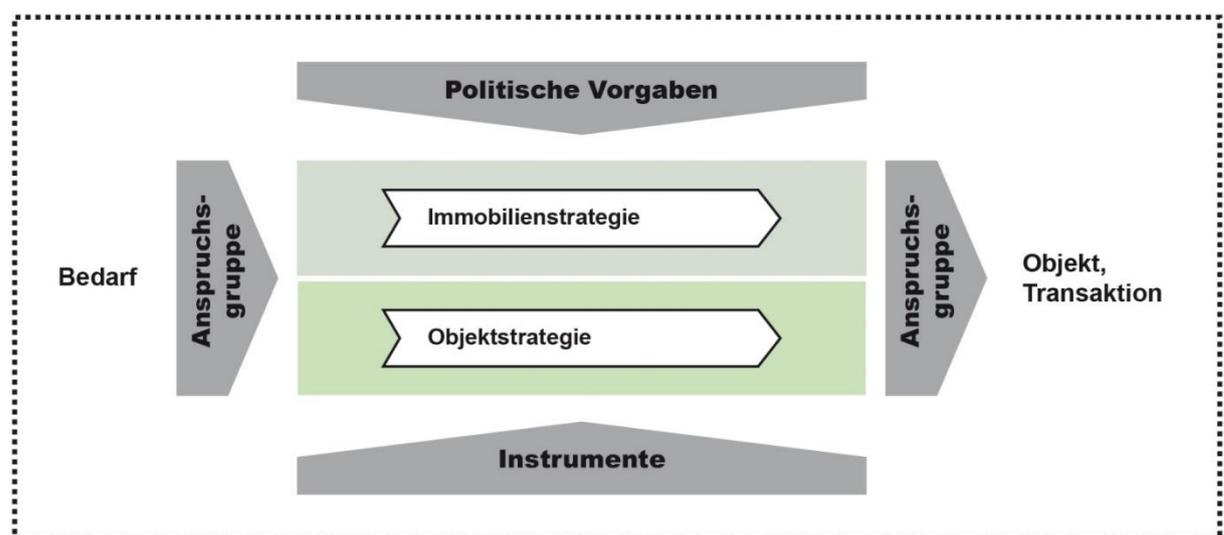
Die Prozesse zur Steuerung eines Einzelobjektes sind über alle Phasen des Lebenszyklus relevant. Die Steuerung des Werterhaltes ist für das gesamte Portfolio zentral.

Die Entwicklung des Portfolios wird daher einerseits von immobilien-spezifischen Faktoren, welche in der Objektstrategie abgebildet werden, andererseits wirken der Bedarf seitens der Nutzer (z.B. die Schulraumplanung) sowie politische Vorgaben als Treiber.

Mit der Immobilienstrategie werden die verschiedenen Zielsetzungen miteinander abgeglichen. Konkret werden beispielsweise bei Bedarfsplanungen Instandhaltungs- und Instandsetzungsmassnahmen berücksichtigt und koordiniert, Sanierungsmassnahmen auf die Nutzungsdauer gemäss der Bedarfsplanung abgeglichen.

Aus diesem Abgleich resultieren Entscheide für die einzelnen Liegenschaften, wie zum Beispiel die Planung von Ersatz für Objekte aus der Kategorie *Überprüfen*, Umnutzung oder Veräusserung von Liegenschaften, Auslösen von Projektierungen zur Deckung des Bedarfs und bauliche Sofortmassnahmen.

Die Immobilienstrategie wird auf den Betrachtungszeitraum der nächsten beiden Legislaturperioden ausgelegt (2022 – 2029). Damit wird eine nachhaltige Bewirtschaftung des Immobilienportfolios erreicht.



Objekt- und Immobilienstrategie

5. Grundlagen

5.1 Grundstücke im Verwaltungsvermögen der Gemeinde

Nebst den 25 Liegenschaften (ohne Strübli-Haus) befinden sich 22 Grundstücke im Verwaltungsvermögen der Gemeinde. Sie bilden insgesamt eine *Reservefläche* von einigen Zehntausend m² und liegen in verschiedenen Zonen. Nicht alle dieser Grundstücke können überbaut werden; einige sind für sich allein gesehen zu klein oder sie liegen nicht in einer Bauzone. Damit diese Grundstücke handelbar werden, müssen sie teilweise umgezont und ins Finanzvermögen übertragen werden.

Die unbebauten Grundstücke im Eigentum der Gemeinde werden nach ihrem Bestimmungszweck und ihrer wirtschaftlichen Bedeutung in die folgenden vier Kategorien eingeteilt.

Sie können:

1. Im Portfolio gehalten
2. abgetauscht (zum Zweck der Arrondierung)
3. im Baurecht abgegeben, oder
4. verkauft werden.

Der Gemeinderat hat festgelegt, dass für Verwaltungszwecke nicht gebrauchte Grundstücke *grundsätzlich im Baurecht abgegeben* und nur im Ausnahmefall verkauft werden sollen.

Die für die Immobilienstrategie relevanten Grundstücke sind Entwicklungen unterworfen. Zusammen mit den drei Immobiliengruppen bilden die unbebauten Grundstücke Wirtschaftseinheiten (WE).

Die Wirtschaftseinheiten werden eingeteilt in WE Verwaltung, WE Schule und Kindergärten, WE Freizeit und Sport sowie WE Reservefläche. Letztere stellen das Entwicklungsgebiet der Gemeinde dar, über welches der Gemeinderat direkt verfügen kann.

Die Treiber der Entwicklung dieser Wirtschaftseinheiten sind Bedarfsentwicklungen, politische Veränderungen und immobilienwirtschaftliche Überlegungen.

5.2 Wirtschaftseinheiten und Teilportfolios

Die Kategorien der Wirtschaftseinheiten Verwaltung sowie Schule und Kindergärten sind selbsterklärend. Einzig die Kategorie Reservefläche bedarf einer zusätzlichen Erläuterung: In der Reserve sind die Grundstücke zusammengefasst, welche nicht in eine der anderen Kategorien fallen, oder deren Verfügbarkeit für eine Nutzung nicht unmittelbar gegeben, aber zukünftig möglich ist (z.B. Baurechte).

Die Wirtschaftseinheiten werden in Teilportfolios unterteilt. Diese unterliegen eigenen Strategien, abgeleitet von den Grundsätzen und Zielen der Immobilienstrategie und der Entwicklungspolitik der Gemeinde.

Wirtschaftseinheit	Teilportfolio
1 Verwaltung	
1.1 Büroarbeit	Gemeindehaus
1.2 Bibliothek	Gemeindebibliothek
1.3 Versammlung	Gemeindesaal
1.4 Produktion, Hand- und Maschinenarbeit	Technisches Zentrum, Infrastrukturbauten
2 Schule und Kindergärten	
2.1 Primarschule, Oberstufe	Schulhäuser
2.2 Schulsport	Turnhallen
2.3 Vorschule	Kindergärten, Kindertagesstätte
3 Freizeit und Sport	Sportplätze und -anlagen
4 Reservelfläche	Gewerbe, Wohnen, Mischnutzung

Tabelle Wirtschaftseinheiten und Teilportfolio

6. Immobilienbeurteilung und Objektstrategie

Als Grundlage für die Immobilienstrategie wurden die 25 Liegenschaften des kommunalen Immobilienportfolios untersucht und im Bericht "Liegenschaftskonzept" der WIF Partner AG beurteilt.

Die darauf aufbauende Objektbeurteilung basiert auf hierarchisierten Kriterien. Für die bebauten Grundstücke des Verwaltungsvermögens wurde eine Objektbewertung als strategische Einordnung vorgenommen.

Kriterien

1. Lage, Zone, Topographie
2. Eignung, Potential, funktionale Eignung
3. Gebäudezustand, kultureller Wert, Beschaffenheit des Grundstücks, Altlasten
4. Verfügbarkeit, Verpflichtungen (Baurecht, Miete, Pacht usw.)

Es werden vier Objektstrategien unterschieden: Erhalten, Investieren, Überprüfen und Abstossen.

Die Objektstrategie der einzelnen Grundstücke und Gebäude des Portfolios definiert klare Handlungsanweisungen im Umgang mit dem bewerteten Objekt.

Objektstrategien:

1. Erhalten (Code E)
2. Investieren (Code I)
3. Überprüfen (Code U)
4. Ablösen (Code A)

Objektstrategie	Erläuterung	Handlungsstrategien / Massnahmen		
		Planung	Instandsetzung (IS)	Instandhaltung (HS)
Erhalten (Code E)		Mehrfjahresplanung Standard	IS-Massnahmen gemäss Konzept Unterhaltsstandard	IH-Massnahmen gemäss Konzept Unterhaltsstandard
Investieren (Code I)	Bereits in Planung oder Ausführung (ipa)	Investitionskonzept / Machbarkeitsstudien	IS-Massnahmen gemäss Strategie oder keine Instandsetzung bei Gesamtsanierung	Überwachung / Aufrechterhaltung Betrieb
	Noch keine Planungsaktivitäten (nkp)			
Überprüfen (Code U)	Potential / Substanz / Nutzung ist unklar	Notwendige Analysen / Machbarkeitsstudien	Keine Instandsetzungen	Überwachung / Aufrechterhaltung Betrieb
Ablösen (Code A)	(k) kurzfristig bis zwei Jahre	keine	Keine Instandsetzungen	Überwachung / Aufrechterhaltung Betrieb
	(m) mittelfristig bis fünf Jahre	keine	Grundsätzlich keine. Beschränkte Massnahmen, wenn Betrieb gefährdet oder erlössteigernd	Überwachung. Beschränkte Massnahmen zur Gewährleistung eines minimalen Standards
	(l) langfristig bis zehn Jahre	keine	Grundsätzlich keine. Beschränkte Massnahmen, wenn Betrieb gefährdet oder erlössteigernd	Überwachung. Beschränkte Massnahmen zur Gewährleistung eines minimalen Standards

Tabelle Objektstrategie

Sämtliche der 25 Liegenschaften werden einer Objektstrategie zugewiesen. Diese Zuweisung erfolgt nicht nur aufgrund der erhobenen Zustandsdaten, sondern unterliegt auch politischen Vorgaben (vgl. Anhang).

Liegenschaften, welche abgelöst (Code A) werden sollen, dürfen nicht (mehr) "betriebsnotwendig" sein. Das heisst, die Belegung dieser Liegenschaften ist vorgängig zu prüfen und ggf. von "betriebsnotwendig" auf "nicht betriebsnotwendig" herabzustufen. Dies geschieht in der Regel durch Auslagerungen von Nutzungen in andere Liegenschaften.

7. Strategien für die Wirtschaftseinheiten und ihre Teilportfolios

Allgemein

Die Wirtschaftseinheiten Verwaltung, Schule und Kindergärten sowie Entwicklungsgebiet, welche dynamischen Entwicklungen unterliegen, werden periodisch oder bei sich abzeichnenden Bedarfsentwicklungen oder politischen Veränderungen überprüft. Die Überprüfung beinhaltet die Beurteilung der Objektstrategie und den Abgleich der Bedürfnisse der Anspruchsgruppen. Unter Berücksichtigung der übergeordneten Grundsätze der Immobilienstrategie werden Strategien und konkrete Handlungsanweisungen für die einzelnen Teilportfolios ausgearbeitet, welche den Umgang mit den einzelnen Grundstücken und Objekten regeln.

Anhand je eines Beispiels aus den drei dynamischen Wirtschaftseinheiten wird nachfolgend näher auf die konkreten Strategien innerhalb folgender Teilportfolios eingegangen:

- WE Entwicklungsgebiet: Teilportfolio Gewerbe
- WE Primarschule, Oberstufe: Teilportfolio Schulhäuser
- WE Verwaltung: Teilportfolio Gemeindehaus, Gemeindesaal, Gemeindebibliothek

7.1 Strategie WE Entwicklungsgebiet (Reservefläche)

Beispiel WE Entwicklungsgebiet: Teilportfolio Gewerbe

Ausgangslage

Als Grundlage für den Umgang mit gemeindeeigenen Grundstücken ist eine Richtlinie 'Bodenpolitik' zu erarbeiten, welche vom Gemeinderat noch zu verabschieden sein wird.

Die Entwicklung von Gewerbegebiet für die Ansiedlung von neuen Firmen soll geprüft werden. Die Gemeinde soll übergeordnet und insbesondere auch als Grundeigentümer bei den eigenen Grundstücken diese Entwicklungen vorantreiben.

Umfang und Struktur des Teilportfolios

Die aktuell frei verfügbaren Grundstücke, welche Entwicklungspotenzial aufweisen, befinden sich in der Wirtschaftseinheit Entwicklungsgebiet. Grundstückseigenschaften wie Lage, Zonenzugehörigkeit, Grösse, etc. sind im GIS erfasst und abrufbar.

Die Gesamtfläche der unbebauten und nicht benötigten gemeindeeigenen Grundstücke umfasst über 20'000 m². Davon sind gemäss Nutzungsplan und laufenden raumplanerischen Entwicklungen rund die Hälfte für eine gewerbliche oder für Wohn- und Gewerbenutzung (W3G) geeignet. Dazu kommen gemeindeeigene Parzellen, welche gegenwärtig überbaut sind, aber künftig entwickelt werden können.

11

Ziele und Handlungsrichtlinien

Für die Entwicklungsgebiete werden, wo erforderlich, Potentialanalysen hinsichtlich Standortqualität und Marktsituation erarbeitet. Die Entwicklungen werden, gemäss den pro Areal zu erarbeitenden Strategien, vorangetrieben.

Die benannten Grundstücke ohne weiteren Entwicklungsbedarf werden zum Marktpreis an interessierte Private verkauft, abgetauscht oder im Baurecht abgegeben (vgl. Anhang).

Empfehlung

Der Erlös aus den Landverkäufen oder der Ertrag aus den Baurechtsinsen dieses Teilportfolios sollte in einem separaten Konto zusammengefasst werden, welches zweckgebunden für weitere Entwicklungsprojekte oder ggf. für den Unterhalt der Liegenschaften zur Verfügung steht. Zu diesem Zweck sollte ein Immobilienfonds gebildet werden.

7.2 Strategie Wirtschaftseinheit Schule und Kindergärten

Beispiel WE Schule: Teilportfolio Schulhäuser

Ausgangslage

Für den Unterricht an den kommunalen Schulen standen in den letzten Jahren diverse Änderungen an:

Einführung des 'Lehrplans 21', mehr projektorientiertes Lernen und der damit verbundenen höheren Präsenzzeit der Lehrpersonen sowie ein breiteres Kursangebot für Schülerinnen und Schüler.

Diese Ausgangslage soll mit der Überprüfung des effektiven Bedarfs (und dessen Entwicklung bis 2029) Eingang in die Schulraumplanung finden. Diese wird verglichen mit dem bestehenden Schulraumangebot, aufgeschlüsselt nach Raumtypen und baulichem Zustand. Daraus lassen sich Massnahmen für den Umgang mit den bestehenden Schulliegenschaften und der Terminierung der Planung und Finanzierung neuen Schulraums (Schulhaus Goldiland I und II) ableiten.

Bestand

Die schulische Ausbildung erfolgt heute an den vier Standorten SH Kirchdorf (Geb.-Nr. 0021), SH Bachmatt (Geb.-Nr. 0142), SH Unterboden (Geb.-Nrn 0848, 1027 und 1606) sowie SH OSOS (Geb.-Nrn 1391 und 1808).

Für die Entwicklung der Schülerzahlen sowie den schulischen Raumbedarf für 2022 -2029 zu eruieren, ist eine Schulraumplanung zu erarbeiten, welche pädagogische Entwicklungen antizipiert soweit diese raumrelevant sind.

Objektbeurteilung

An den aktuellen vier Standorten wird generell festgehalten. Nebst den beiden älteren Schulhäusern Kirchdorf und Bachmatt aus dem 19. Jhd., stammen die neueren Schulhäuser Unterboden und OSOS aus den 1950er bis 1970er Jahren und sind typologisch auf eine modernere schulische Nutzung ausgelegt. Auf den beiden neueren Anlagen oder in unmittelbarer Umgebung besteht räumliches Erweiterungspotential. Weiter plant die Gemeinde ein fünftes Schulhaus Goldiland, welches 2023 zur Verfügung stehen wird und künftig um eine zusätzliche Etappe erweitert werden kann.

Bei sämtlichen Schulhäusern wurde ein erheblicher Bedarf an Sanierungsmassnahmen hinsichtlich Gebäudehülle, Brandschutz, Erdbebenertüchtigung sowie Haustechnik und teilweise auch Sicherheit festgestellt (Bericht "Liegenschaftenkonzept" der WIF Partner AG, Juni 2021).

Im Zuge der Realisierung der Ergänzungsbauten im OSOS wurden die dringendsten sicherheits- und bautechnischen Sanierungen gemacht. Es wurde der Bedarf an Sporträumen durch einen Neubau im Jahre 1996 gedeckt und eine erste Sanierungsetappe durchgeführt. Beim Schulhaus Unterboden wurden im Rahmen von kleineren Eingriffen der dringendste Raumbedarf gedeckt sowie sicherheitstechnische Massnahmen ausgeführt.

Bedarf

Der Raumbedarf der Schule in Obersiggenthal wurde anhand der prognostizierten Entwicklung des Unterrichts sowie der Schülerzahlen/Klassenzahlen in Szenarien erhoben.

Nebst den Schülerzahlen wurde als weiterer Faktor die Raumstruktur, insbesondere die einzelnen Raumtypen, hinsichtlich Grösse und Funktionalität analysiert. Die Raumgrössen entsprechen dabei teilweise nicht den geforderten Flächen und Raumstandards der Schulen im Kanton Aargau, dies trifft insbesondere für die beiden ältesten Schulhäuser Kirchdorf und Bachmatt zu. Beispielsweise sind die Klassenräume dort kleiner als die gemäss

Richtprogramm festgelegte minimale Grösse von 69 m² (Vorgabe Bildungsdirektion Kanton Aargau) und es sind keine oder kaum geeignete Gruppenräume vorhanden.

Auf dieser Tatsache fusst ein wesentlicher Anteil am ausgewiesenen räumlichen Nachholbedarf. Ein weiterer Faktor sind fehlende Ressourcen insbesondere im Bereich der allgemeinen Räume. Die Raumanalyse hat über die bestehenden Schulen einen geschätzten Raumzuwachs von rund 5 % der IST-Fläche (2021) bis ins Jahr 2029 ergeben. Ab Herbst 2023 wird das Schulhaus Goldiland zur Verfügung stehen und den zusätzlichen Flächenbedarf für die kommenden Jahre decken. Eine zweite Etappe zur Erweiterung der Schulanlage Goldiland ist bereits vorgesehen.

Lösungsansatz und Ziele

Aufgrund des baulichen Zustands wurde bei allen Schulhäusern grosser Handlungsbedarf hinsichtlich Gebäudehülle und Sicherheitsanforderungen, etc. festgestellt. Ebenfalls weisen alle Schulen grossen Raumbedarf in jeweils verschiedenen Kategorien auf. In Hinblick auf finanzielle und personelle Ressourcen wurden die erforderlichen Massnahmen priorisiert und etappiert. Erste Priorität haben dabei Sicherheitsmassnahmen sowie die definitive Deckung des Raumbedarfs an Unterrichts- und Unterrichtsnebenräumen. Die Deckung des Nachholbedarfs (zu kleine Klassenzimmer etc.) erfolgt in zweiter Priorität.

Die erforderlichen Sanierungsmassnahmen werden zurzeit in Etappen in Abstimmung mit der Dringlichkeit und dem Raumbedarf schrittweise umgesetzt. Grundlage bildet die Massnahmenpriorisierung, welche auf der Basis von Detailabklärungen (Sicherheitsanalysen) im Rahmen von Machbarkeitsstudien noch erfolgen wird. Die Erkenntnisse werden in die Aufgaben- und Finanzplanung sowie ins Unterhaltsprogramm 2023 einfließen und umgesetzt. Am Schulhaus Unterboden wurden erste dringende Massnahmen ausgeführt (Teil-Flachdachsanierung), die Gesamtsanierung musste jedoch auf 2024/25 zurückgestellt werden. Der Bedarf der Schulhäuser Kirchdorf und Bachmatt wird vorerst provisorisch abgedeckt, um diesen später sinnvollerweise mit der Gesamtplanung Teilportfolio Schule und Kindergärten zu koordinieren.

Der Nachholbedarf wurde im Investitionsprogramm angemeldet, ist zurzeit aufgrund der nach der Immobilienstrategie auszuarbeitenden Objektstrategien noch nicht terminiert. Für jede der 25 gemeindeeigenen Liegenschaften ist eine eigene Objektstrategie zu erarbeiten.

7.3 Wirtschaftseinheit Verwaltung

Beispiel WE Verwaltung: Teilportfolio Gemeindehaus und -saal, Gemeindebibliothek

Ausgangslage

Die Verwaltung ist am Standort Nussbaumen seit dem Bau des Gemeindehauses 1985 nahezu unverändert. Veränderungen in der Belegschaft sowie Reorganisationen der Verwaltung konnten bisher mit bescheidenen Investitionen baulich umgesetzt werden. Der Betriebs- und Unterhaltsaufwand am Standort ist beim Gemeindesaal (BJ 1931) und der Gemeindebibliothek (BJ 1835, Landstrasse 132) relativ hoch. Es besteht erheblicher Instandsetzungsbedarf auf verschiedenen Ebenen. Aufgrund dieser Tatsache und dem städtebaulichen Potential an der Landstrasse (zusammen mit dem leerstehenden Strübl-Haus) wurde der Immobilienbestand der Verwaltung untersucht, mit dem Ziel Lösungsvorschläge für die aktuelle Situation auszuarbeiten.

Mit dem Bericht Liegenschaftenkonzept wurde 2021 die Situation am Standort Nussbaumen einer genauen Analyse unterzogen. Die Gemeindebibliothek kann von ihrer Gebäudestruktur her nicht wirtschaftlich belegt werden. Einzelne Einheiten mit weniger als 20 Mitarbeitenden sind zu klein für eine effiziente Bewirtschaftung.

Objektbeurteilung

Bei den beiden Verwaltungsgebäuden Gemeindehaus und Gemeindesaal bestehen keine grösseren Veränderungsabsichten. Die Gemeindebibliothek könnte in einem Neubau an der Landstrasse 132 untergebracht werden. Das Areal Bachmatt wird gegenwärtig überprüft und soll aufgewertet werden.

In diesem Zusammenhang stellt sich die Frage, ob Gemeindebibliothek und das baufällige Strübli-Haus nicht zugunsten einer Arealüberbauung entlang der Landstrasse aufgegeben werden sollten. In beiden Gebäuden besteht ein grosser Investitionsbedarf hinsichtlich Sicherheit, Substanzerhaltung und Energie. Letzteres ist baufällig und ungenutzt.

Als Vorbereitung sollten eine Machbarkeitsstudie oder eine Testplanung das städtebauliche Potential sowie Wirtschaftlichkeit und Marktgängigkeit ausloten. Die heute unternutzten Grundstücke könnten arrondiert und im Baurecht an einen Bauträger übertragen werden. Anschliessend könnte gemeinsam mit einem privaten Bauträger ein Wettbewerbsprogramm vorbereitet und ein Architekturwettbewerb ausgeschrieben werden.

Die Überprüfung der Gemeindebibliothek hat ergeben, dass durch einen Neubau Fläche eingespart werden könnte, was sich auf die Betriebskosten und den Energieverbrauch positiv auswirken würde. Ebenfalls rechtfertigen die über die Jahre angestauten Unterhalts- und Instandsetzungskosten einen Neubau, welcher im Baurecht von Privaten errichtet werden könnte. In diese Überlegung einbezogen wurden mögliche Baurechtszinse, welche eine Einmietung oder ein Stockwerkeigentum für die Gemeindebibliothek und einen Kindergarten finanzierten.

Bedarf

Aktuell sind die Verwaltungseinheiten im Bachmatt-Areal in Nussbaumen konzentriert. Für ein künftiges Wachstum der Verwaltung (z.B. Internalisierung der Verwaltung des Hallen- und Gartenbads), welches im Gemeindehaus nicht mehr möglich ist, sollte nebst Büros für das Jugendnetz auch eine Reservefläche für Büros der Verwaltung im Ersatzneubau an der Landstrasse 132 mitgedacht werden.

Auf organisatorische Veränderungen und Umstrukturierungen innerhalb der Verwaltung könnte aktuell nur mit Auslagerungen reagiert werden. Kurzfristig verfügbarer Raum für punktuelles Wachstum fehlt. Künftig besteht daher Bedarf an zusätzlicher Fläche für die Verwaltung im Areal Bachmatt.

Lösungsansatz und Ziele

Der Immobilienbestand für die Verwaltung am Standort Nussbaumen soll langfristig und nachhaltig bereinigt werden. Ziel ist es, bedarfsgerechte, wirtschaftliche, flexible und zukunftsorientierte Arbeitsplätze sowie eine modere Gemeindebibliothek eventuell mit einem kleinen Café zur Verfügung zu stellen. Angestrebt wird eine Reduktion der Unterhalts- und Betriebskosten. Konkret soll die heutige Gemeindebibliothek als unwirtschaftliches Gebäude zusammen mit dem Strübli-Haus im Rahmen einer Arealentwicklung durch einen neuen Wohn- und Bürobau an der Landstrasse ersetzt werden. Das auszuscheidende Baugebiet müsste nach Vorliegen einer Projektidee von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Bauzone WG3 umgezont werden.

Gleichzeitig sollte über den Parkplatz des Gemeindehauses nachgedacht werden, welcher zugunsten einer attraktiveren Aussenraumgestaltung in eine bewirtschaftete Tiefgarage verlegt werden könnte.

Anhang

Übersicht Objektstrategie (gemäss Tabelle in Kapitel 6)

1. Erhalten (Code E)
2. Investieren (Code I)
3. Überprüfen (Code U)
4. Ablösen (Code A)

G-Nr.	Bezeichnung	Gebäudeart	Strasse	Objektstrategie
0021	SH Kirchdorf	Schulhaus	Riedweg 4	U
0039	Technisches Zentrum	Werkhof	Gässliackerstrasse 2	E
0142	SH Bachmatt	Schulhaus	Hertensteinstrasse 10	I
0170	Gemeindesaal	Verwaltungsgeb.	Landstrasse 134b	I
0171	Gemeindebibliothek	Verwaltungsgeb.	Landstrasse 132	A
0390	Jugs	Jugendhaus	Schützenstrasse 12	A
0684	Kindergarten Kirchweg	Kindergarten	Kirchweg 7	I
0848	SH Unterboden Trakt 1	Schulhaus	Oberdorfstrasse 8	I
1027	SH Unterboden Trakt 2	Schulhaus	Oberdorfstrasse 8	I
1030	Kindergarten Oberwies	Kindergarten	Riedweg 3	I
1099	TH Unterboden	Turnhalle	Oberdorfstrasse 8	I
1164	Kindergarten Talacker I	Kindergarten	Talackerstrasse 9	I
1165	Kindergarten Talacker II	Kindergarten	Talackerstrasse 11	I
1176	Hallen- und Gartenbad	Hallenbad	Schwimmbadweg 1	I
1187	Kindergarten Landschr.	Kindergarten	Landschreiberstrasse 59	I
1391	SH OSOS	Schulhaus	Landschreiberstrasse 1	E
1428	TH Annex OSOS	Mehrzweckhalle	Landschreiberstrasse 1	E
1578	Friedhofgebäude	Zweckbau	Zelglistrasse 15	E
1606	Aulatrakt Unterboden	Schulhaus	Oberdorfstrasse 8	I
1655	Gemeindehaus	Verwaltungsgeb.	Landstrasse 134a	I
1808	Dreifachturnhalle	Turnhalle	Kirchweg 74	E
2092	Kindergarten Nuechtal I+II	Kindergarten	Nuechtalstrasse 12b	E
2240	Kinderhaus Goldiland	Kindertagesstätte	Kirchweg 70	E
2274	Doppelkindergarten	Kindergarten	Landschreiberstrasse 1	E
	Strübli-Haus	Wohnhaus mit Scheunenteil	Landstrasse 130	A