

Der Stadtrat von Lenzburg an den Einwohnerrat

Planungsprojekte Immobilien und aufgestaute Unterhaltsprojekte; Verpflichtungskredit

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen Bericht und Antrag:

Zusammenfassung

Der Stadtrat beantragt einen **Verpflichtungskredit von CHF 3,71 Mio.** für die Aufarbeitung des aufgestauten Unterhalts, die Planung strategischer Projekte und die personelle Verstärkung der Immobilienabteilung. Ziel ist der langfristige Werterhalt der kommunalen Liegenschaften.

Hintergrund: Die Abteilung Immobilien verwaltet 119 Liegenschaften. Eine Analyse von 88 Objekten zeigt einen aktuellen Zustands-zu-Nutzwert (Z/N) von 0,82 – nahe dem Zielbereich von 0,80–0,85. Ohne Investitionen sinkt der Z/N-Wert bis 2035 auf 0,69, während Unterhalts- und Betriebskosten steigen. Der bisherige reaktive Unterhalt führte zu einem Rückstau, besonders bei veralteten Schliesssystemen und technischen Anlagen.

Geplante Massnahmen:

1. **Aufgestaute Unterhaltsprojekte (CHF 2,275 Mio.):**
 - Bspw. Ersatz veralteter Schliessanlagen an Schulstandorten, Poststrasse 5 und Alter Gemeindesaal.
 - Umsetzung innerhalb von drei Jahren, um Wertverlust und Sicherheitsrisiken zu minimieren.
2. **Planungsprojekte (CHF 1,435 Mio.):**
 - **Bezirksgebäude:** Sanierung Untergeschoss und Planung der restlichen Geschosse.
 - **Rathaus:** Vorbereitung einer Gesamtsanierung (Dach, Turm, Statik) mit Übergangslösungen.
 - **Schulhaus Angelrain:** Fassadensanierung, Lifteinbau und Brandschutz etc.
 - **Schulanlage Lenzhard:** Erarbeitung eines Sanierungskonzepts.
3. **Personelle Verstärkung:**
 - Erhöhung der Stellenprozente in der Abteilung Immobilien, Bau, um **140 %** (von 220 % auf 360 %), um Projekte umzusetzen und Unterhalt zu sichern.

Finanzierung und Folgekosten: Die Investitionen werden über zehn (Unterhalt) bzw. 35 Jahre (Planung) abgeschrieben. Jährliche Folgekosten: **CHF 268'500** (0,8 Steuerprozente). Voraussichtlich bis 2029 sind die Arbeiten fertiggestellt.

Zusammenfassung: Der Stadtrat sieht die Kombination aus Unterhalt, Planung und Personal als einzige nachhaltige Lösung, um das Immobilienportfolio langfristig zu bewirtschaften und Folgekosten zu reduzieren.

I. Ausgangslage

1. Die Abteilung Immobilien ist verantwortlich für sämtliche Immobilien und Grundstücke der Einwohnergemeinde und Ortsbürgergemeinde Lenzburg. Dies umfasst bebaute und unbebaute Grundstücke, verpachtete Flächen, im Baurecht abgegebene Grundstücke sowie selbst genutzte Liegenschaften. Die zugunsten der Ortsbürgergemeinde Lenzburg erbrachten Leistungen werden über eine Verwaltungspauschale abgegolten. Davon abzugrenzen sind die Waldparzellen, welche in Zusammenarbeit mit den Forstdiensten Lenzia bewirtschaftet werden, sowie Strassenparzellen, Industriegleise, Regenklärbecken und öffentliche Parkplätze, die im Verantwortungsbereich der Abteilung Tiefbau & Verkehr liegen.
2. Die Abteilung Immobilien vertritt die Einwohnergemeinde und Ortsbürgergemeinde Lenzburg in ihrer Rolle als Eigentümerin, Bauherrin und Betreiberin von selbst genutzten sowie an Dritte vermietete Liegenschaften über deren gesamten Lebenszyklus hinweg. Ausgenommen sind die Phasen 1 «Strategische Planung» und 2 «Machbarkeitsstudien» gemäss SIA-Norm 112, die in der Verantwortung der Abteilung Stadtplanung & Hochbau liegen.
3. Das Immobilienportfolio der Einwohnergemeinde umfasst insgesamt 119 Liegenschaften, davon 94 im Verwaltungs- und 24 im Finanzvermögen und ein Objekt Dritter (Regionalpolizei und Betreibungsamt).

Die 94 Verwaltungsliegenschaften verteilen sich auf folgende Kategorien gemäss Immobilienstrategie:

- 7 Liegenschaften Verwaltungsstandort
- 40 Liegenschaften Schulliegenschaften (Bildung)
- 5 Liegenschaften Freizeit- und Sportanlagen
- 17 Liegenschaften für Kultur und Gesellschaft
- 3 Schiessanlagen
- 10 Liegenschaften Infrastruktur (Werkhof, Forst etc.)
- 12 Diverse (Esterliturm, Glockenstuhl Fünfweiher etc.)

Von den 24 Liegenschaften im Finanzvermögen werden 16 als Renditeobjekte genutzt. Die übrigen acht Liegenschaften umfassen unter anderem das Berufsschulhaus sowie das Weiterbildungszentrum.

4. Im Rahmen der Immobilienstrategie wurde für 88 entwicklungsrelevante Liegenschaften des Immobilienportfolios durch Basler & Hofmann eine Zustandsanalyse mit der Software «Stratus» durchgeführt. Die Analyse ergab einen aktuellen Zustands-zu-Nutzwert (Z/N) von 0,82. Der angestrebte Zielbereich liegt zwischen 0,80 und 0,85. Ohne entsprechende Investitionen in die Instandsetzung wird sich der Gebäudewert langfristig reduzieren. Gemäss Prognose wird der Z/N-Wert bis 2035 auf 0,69 sinken. Gleichzeitig ist mit steigenden Unterhalts- und Betriebskosten zu rechnen, da beschädigte Bauteile und technische Anlagen vermehrt repariert oder ersetzt werden müssen.
5. Aufgrund der Grösse und Heterogenität des Immobilienportfolios sowie begrenzter personeller Ressourcen erfolgte der Gebäudeunterhalt in der Vergangenheit oft reaktiv und unter hohem Zeitdruck. Die Zustandsanalyse der 88 untersuchten Liegenschaften zeigt bei einzelnen Objekten einen erheblichen Instandsetzungsbedarf, weshalb in den kommenden Jahren mit erhöhten Investitionen zu rechnen ist.

Zahlreiche technische Anlagen entsprechen zudem nicht mehr den heutigen Anforderungen. Hinzu kommen verschiedene Insellösungen bei Schliesssystemen, Lüftung und Gebäudeautomation. Dies erhöht den Betriebs-, Unterhalts- und Verwaltungsaufwand und erschwert eine wirtschaftliche Bewirtschaftung. Die daraus entstehenden Mehrkosten sind nur teilweise

erfasst und schwer quantifizierbar. Zudem sind Reparaturen bestehender Anlagen oft teurer als ein geplanter Ersatz. Ältere Gebäudeteile verursachen darüber hinaus erhöhte Unterhalts- und Reinigungskosten.

6. Der Stadtrat beabsichtigt, in der Abteilung Immobilien eine ganzheitliche Bewirtschaftung des Immobilienportfolios über den gesamten Lebenszyklus der Gebäude hinweg zu etablieren. Damit sollen langfristig nachhaltige Investitionsentscheide getroffen und eine vorausschauende Unterhaltsplanung sichergestellt werden. Die im Rahmen der Zustandsanalyse durchgeführte Untersuchung zeigt, dass sich das Immobilienportfolio der Einwohnergemeinde heute insgesamt noch im Zielbereich der Immobilienstrategie befindet. Gleichzeitig wird ersichtlich, dass bei verschiedenen Liegenschaften ein erheblicher Instandsetzungsbedarf aufgelaufen ist. Ohne gezielte Gegenmassnahmen wird sich der Zustands-zu-Nutzwert (Z/N) in den kommenden Jahren deutlich verschlechtern und die Unterhalts- sowie Betriebskosten werden weiter ansteigen.

Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken, verfolgt der Stadtrat drei miteinander verknüpfte Ziele:

1. Erstens soll der bestehende Instandsetzungsrückstand bei priorisierten Liegenschaften abgebaut werden. Dafür wird ein Verpflichtungskredit für die aufgestauten Unterhaltsmassnahmen beantragt. Damit können sicherheitsrelevante und betriebsnotwendige Massnahmen umgesetzt sowie der weitere Wertverlust der Gebäude verhindert werden. (Kapitel II)
 2. Zweitens sollen die notwendig gewordenen strategischen Entwicklungsprojekte planerisch vorbereitet werden. Mit den beantragten Planungskrediten werden die Grundlagen geschaffen, um dem Einwohnerrat in einem späteren Schritt ausgereifte Bauprojekte mit belastbaren Kosten und klaren Entscheidungsgrundlagen vorlegen zu können. (Kapitel III)
 3. Drittens benötigt die Abteilung Immobilien zusätzliche personelle Ressourcen, damit sowohl der ordentliche Betrieb als auch die Umsetzung der beantragten Unterhalts- und Planungsprojekte professionell, termin- und kostengerecht erfolgen können. Ohne entsprechende Projektleitungsressourcen können die Projekte nicht umgesetzt werden. (Kapitel IV)
7. Die beantragten Massnahmen bilden deshalb ein zusammenhängendes Gesamtpaket. Der Abbau des aufgestauten Unterhalts, die Planung der strategischen Entwicklungsprojekte und die Stärkung der personellen Ressourcen sind Voraussetzung dafür, dass die Liegenschaften der Einwohnergemeinde langfristig werterhaltend und wirtschaftlich bewirtschaftet werden können.

II. Aufgestaute Unterhaltsprojekte

1. Der aufgestaute Unterhalt wird nachfolgend liegenschaftsweise tabellarisch abgebildet. Die Kosten basieren teilweise auf Offerten, oder sie wurden durch die Abteilung Immobilien auf Basis von Vergleichsprojekten abgeschätzt. Für die Verrechnung der internen Kosten zu Lasten des Kredits wurde der in der Stadtverwaltung etablierte Stundensatz von CHF 100 festgelegt.

Gebäude	Task	Kredit	Kosten ext.	Kosten int.	Total
Verwaltungsliegenschaften			435'000	40'000	475'000
Poststrasse 5	• Fernwärmeanschluss und Heizverteilung erneuern • Ersatz Schliessanlage • Schimmelentfernung • Ersatz Eingangstüre • Ersatz Boiler • Sicherstellen der Fluchtwege	Baukredit	280'000	30'000	310'000
Werkhof	• Sicherheitsrelevante Anpassungen gemäss Vorg. SWL (Mietverhältnis) • Ersatz Eingangstor • Ersatz Lift	Baukredit	155'000	10'000	165'000
Schulliegenschaften			1'215'000	145'000	1'360'000
Schulanlage Angelrain	• Ersatz Schliessanlage	Baukredit	340'000	35'000	375'000
Schulanlage Lenzhard	• Ersatz Schliessanlage	Baukredit	310'000	35'000	345'000
Turnhalle Angelrain	• Erneuerung Bodenaufbau • Ersatz Enthärtungsanlage	Baukredit	345'000	35'000	380'000
Dreifach-Turnhalle	• Fenster-Antrieb • Instandstellen Notausgänge • Schimmelentfernung Nasszellen	Baukredit	120'000	20'000	140'000
Schulanlage Lenzhard	• Instandstellen Fenster • Sicherstellen Alarmierung Fekalpumpe • Instandstellung WC-Anlagen	Baukredit	100'000	20'000	120'000
Kultur & Gesellschaft			385'000	55'000	440'000
Stadtbibliothek	• Umrüstung LED • Anschluss an Fernwärme • Erneuerung Warenlift • Sanierung Kanalisation • Ersatz Heizungssteuerung	Baukredit	210'000	25'000	235'000
Alter Gemeindesaal	• Ersatz Schliessanlagen • Auffrischen der Fenster und Fensterläden • Umrüstung LED	Baukredit	175'000	30'000	205'000
Gesamt Kredit			2'035'000	240'000	2'275'000

Tabelle 1: Kostenübersicht aufgestauter Unterhalt

- Der auf den unterschiedlichen Gebäuden verteilte Ersatz der Schliessanlagen beträgt gesamthaft eine Höhe von CHF 800'000 und somit rund 35 % des Unterhaltskredits. Mit den Baukrediten sollen die heute bestehenden Schliessanlagen bei allen Schulstandorten sowie bei der Poststrasse 5 und im Alten Gemeindesaal ersetzt werden. Die heutigen Schliessanlagen sind technisch veraltet, es gibt keine Ersatzteile mehr, und ein Ausfall ist absehbar. Eine Schliessanlage gilt als sicherheits- und betriebsrelevantes Bauteil. Die internen Aufwände sind verhältnismässig hoch, da es einen grossen Koordinationsaufwand mit internen Nutzen-den, externen Programmierern und Installateuren benötigt. Eine Vereinfachung aufgrund Wiederholung der Aufgabe ist nur beschränkt möglich, da die Objekte zu unterschiedlich in ihrem Zustand sowie der Nutzung sind.

3. Der Zeitraum zur Umsetzung der Kredite wird mit drei Jahren veranschlagt. Danach sollen die aufgestauten Unterhaltsprojekte bei den priorisierten Objekten erledigt sein und die Planungsprojekte (Kapitel III) so weit sein, um die darauffolgenden Baukredite zu beantragen.

III. Planungsprojekte

1. Strategisches Handlungsfeld Verwaltungsstandorte

Gemäss Immobilienstrategie verfolgt der Stadtrat in Bezug auf die Verwaltungsstandorte folgende Ziele:

- 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)

Gleichzeitig hat der Stadtrat bereits im Sommer 2024 beschlossen, dass das Rathaus langfristig als Verwaltungsstandort erhalten bleiben soll.

In der Zwischenzeit wurde das Hünenwadelhaus mindestens für zehn Jahre dem Kanton für den Schulbetrieb der Berufsfachschule Gesundheit und Soziales vermietet. Der Mietvertrag wurde bis mindestens 31. Juli 2035 abgeschlossen.

Im Sommer 2025 hat das Bezirksgericht Lenzburg seinen Neubau am Malagarain 2 bezogen. Seither steht der Grossteil des Bezirksgebäudes leer. Einzelne Büroräumlichkeiten sind vermietet.

Um die künftige Nutzung des Bezirksgebäudes klären zu können, hat der Stadtrat eine Prüfung des baulichen Zustands des Bezirksgebäudes in Auftrag gegeben. Diese Abklärungen haben ergeben, dass zwar ein erheblicher Sanierungsbedarf besteht, die Substanz allerdings für eine langfristige Verwaltungsnutzung geeignet ist.

Auf dieser Basis entschied der Stadtrat, langfristig auf folgende Verwaltungsstandorte zu setzen:

- Rathaus (Stadtrat, Stadtkanzlei & Einwohnerdienste, Führungsunterstützung [exkl. IT & Digitale Transformation], Zivilstandsamt)
- Bezirksgebäude (Finanzen, Steuern, Stadtplanung & Hochbau, Immobilien, Tiefbau & Verkehr, IT & Digitale Transformation)
- Malagagebäude (Regionalpolizei, Betreibungsamt)
- Poststrasse 5 (Soziale Dienste)
- Werkhof im ABB-Areal (Forstdienste Lenzia, Werkhof, SWL, evtl. Feuerwehrmagazin und Zivilschutzorganisation)

Die Zuordnung der Abteilungen auf die Verwaltungsstandorte zeigt den aktuellen Arbeitsstand und kann sich im Verlaufe der aktuellen Planungsarbeiten noch verändern.

Folgende Vorteile ergeben sich aus der Nutzung des Bezirksgebäudes als Verwaltungsstandort:

- Der bauliche Eingriff und somit die notwendigen Investitionen bleiben in einem guten Kosten-/Nutzenverhältnis (voraussichtliche Projektkosten von CHF 3 Mio.), da die Nutzung des Bezirksgebäudes im Grundsatz unverändert bleibt.
- Das Försterhaus kann als Renditeobjekt an Dritte vermietet werden.

- Die Sozialen Dienste erhalten in der Liegenschaft Poststrasse 5 den notwendigen Raumbedarf. Die dezentralen Standorte im Hirzelhaus und am Walkeweg 19 können aufgelöst werden.
- Das Stadtmodell und der Besprechungsraum in der Seifi können in den Verwaltungsbetrieb im Bezirksgebäude integriert werden.
- Die Stadtverwaltung gewinnt im Bezirksgebäude Reserveflächen für die künftige Verwaltungsentwicklung.

2. Strategisches Handlungsfeld Schulliegenschaften

Der Stadtrat verfolgt gemäss Immobilienstrategie im Handlungsfeld Schulliegenschaften folgende Ziele:

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

Mit der Einwohnerratsvorlage 25/177 hat der Stadtrat den Einwohnerrat über die damaligen Erkenntnisse und Entscheidungen hinsichtlich langfristiger Schulraumplanung informiert:

- Gemäss den Prognosen werden bis zum Schuljahr 2027/2028 insgesamt sechs Oberstufenklassen benötigt, die bereits mittels Container-Erweiterung geschaffen wurden. Zudem muss eine Doppelturnhalle als Provisorium bereitgestellt werden.
- Für das Schuljahr 2031/2032 ist von acht Unterstufenklassen, vier Kindergartenklassen und einer Doppelturnhalle auszugehen.
- Für das Schuljahr 2035/2036 wird zusätzlicher Schulraum für acht Unterstufenklassen und 21 Oberstufenklassen, davon zwölf Klassen als Ersatz des Container-Provisoriums sowie drei Sporthalleneinheiten, davon zwei als Ersatz für das Provisorium aus dem Jahr 2028, benötigt.

	Schuljahr 2027/2028	Schuljahr 2031/2032	Schuljahr 2035/2036
Oberstufe	6 Klassen (Container Aufstockung)		9 Klassen + 12 Klassen (Ersatz Provisorium)
Unterstufe		8 Klassen	8 Klassen
Kindergärten		4 Klassen	
Turnhallen	1 Doppelturnhalle (Provisorium)	1 Doppelturnhalle	3-Fachturnhalle
HPS			Komplettschule

Tabelle 2: Benötigter Schulraum

- Aus pädagogisch-schulorganisatorischen Überlegungen soll ein Schulstandort auf maximal 750 Schülerinnen und Schüler ausgerichtet werden.
- Eine reine Verdichtungslösung an den bestehenden Standorten ist aufgrund der angestrebten Zielgrösse, unzureichenden Aussenflächen und späterem Ausbaupotenzial nicht weiterzuverfolgen. Folglich benötigt die Regionalschule Lenzburg zusätzliche Fläche.
- Bei den geprüften Varianten für einen dritten Schulstandort hat sich der Standort Schützenmatte durchgesetzt.

Am 28. August 2026 hat der Regierungsrat mitgeteilt, dass er den zusätzlichen Bedarf für die Mittelschule im Mittelland mit dem Standort in Windisch abdecken wird. Somit entfällt die bisher geplante Nutzung des Zeughausareals (Eigentum Ortsbürgergemeinde) für die Mittelschule. Dies verändert auch die Ausgangslage für die Schulraumplanung für die Regional-

schule Lenzburg massgeblich. Der Stadtrat wird nun die Variante prüfen, den dritten Schulstandort auf dem Zeughausareal zu realisieren.

Gleichzeitig möchte der Stadtrat die Erarbeitung eines Sanierungskonzepts am Standort Lenzhard in Auftrag geben, um die Entwicklung der bestehenden Schulanlage optimal mit den neu zu schaffenden Schulanlagen koordinieren zu können.

Beim Schulhaus Angelrain stehen seit mehreren Jahren Sanierungsarbeiten an, welche aufgrund von Priorisierungen herausgezögert wurden. Da sich in der Zwischenzeit bereits Fassadenteile lösen, besteht dringender Handlungsbedarf.

3. Übersicht Planungsprojekte

Die Planungsprojekte werden nachfolgend liegenschaftsweise tabellarisch abgebildet. Die Kosten basieren teilweise auf Offerten, oder sie wurden durch die Abteilung Immobilien auf Basis von Vergleichsprojekten abgeschätzt. Für die Verrechnung der internen Kosten zu Lasten des Kredits wurde der in der Stadtverwaltung etablierte Stundensatz von CHF 100 festgelegt.

Gebäude	Beschrieb	Kredit	Kosten ext.	Kosten int.	Total
Verwaltungsliegenschaften			670'000	230'000	900'000
Bezirksgebäude	siehe Kapitel III.4.	Planungskredit	420'000	110'000	530'000
Rathaus	siehe Kapitel III.5.	Planungskredit	250'000	120'000	370'000
Bildungsliegenschaften			370'000	165'000	535'000
Schulhaus Angelrain	siehe Kapitel III.6.	Planungskredit	150'000	55'000	205'000
Schulanlage Lenzhard	siehe Kapitel III.7.	Planungskredit	220'000	110'000	330'000
Gesamt Planungsprojekte			1'040'000	395'000	1'435'000

Tabelle 3: Kostenübersicht Planungsprojekte

Erläuterungen zu den Planungsprojekten

4. Bezirksgebäude

Mit dem Planungskredit sollen das Vor- und Bauprojekt nach SIA 112 erarbeitet werden, mit dem Ziel einer statischen wie energetischen Sanierung und einer Anpassung der vorhandenen Bürostruktur mit leichtem Eingriff auf die Bedürfnisse der Stadtverwaltung.

Die erste Phase (Kreditanteil CHF 96'000) konzentriert sich auf das Untergeschoss des Bezirksgebäudes. Ziel ist es, kurzfristig zusätzliche Arbeits- und Nutzflächen für die Stadtverwaltung und gleichzeitig die Voraussetzungen für eine spätere Weiterentwicklung des Gesamtgebäudes zu schaffen. Insbesondere sollen die Bereiche Hauswart sowie IT dauerhaft im Untergeschoss untergebracht werden, wodurch in den oberen Geschossen wertvolle Büroflächen für die Verwaltung freigespielt werden können. Im Rahmen dieser Etappe wird das Untergeschoss baulich und technisch so weit ertüchtigt, dass eine zeitgemässe Nutzung möglich wird. Neben der Anpassung der Raumstruktur sind die Verbesserung der Belichtungssituation, die Erneuerung der bestehenden Fenster sowie die Erneuerung der notwendigen technischen Installationen vorgesehen. Gleichzeitig sollen bestehende Mängel behoben und die Räume funktional auf die zukünftigen Bedürfnisse ausgerichtet werden.

In der zweiten Phase (Kreditanteil CHF 434'000) wird für die restlichen Geschosse die Planung so weit erarbeitet, dass ein Kostenvoranschlag $\pm 10\%$ mit einem Bauprojekt (Stufe Baueingabe) vorliegt und dem Einwohnerrat ein Baukredit beantragt werden kann.

5. Rathaus

Mit dem Planungskredit sollen das Vor- und Bauprojekt nach SIA 112 erarbeitet werden. Ziel ist es, die Grundlagen für die umfassende Sanierung des Rathauses zu schaffen und die dafür notwendigen planerischen sowie organisatorischen Voraussetzungen zu klären. Das erwartete Planungsergebnis ist ein Kostenvoranschlag von $\pm 10\%$ mit einem Bauprojekt (Stufe Baueingabe), um damit beim Einwohnerrat einen Baukredit beantragen zu können.

Das Rathaus befindet sich heute gemäss Stratus Einstufung in einem handlungsbedürftigen Zustand. Eine im Jahr 2024 erstellte Zustandsanalyse zeigt auf, dass sich insbesondere der Dachstuhl sowie der Turm in einem statisch kritischen und weiterhin «bewegenden» Zustand befinden. Zur Überwachung der Entwicklung wird der Dachstuhl seit Frühling 2025 mittels Senklote kontrolliert und regelmässig durch Fachpersonen inspiziert.

Für die bereits getätigten Planungsarbeiten zur Dach- und Fassadensanierung, die im Kontext der Gesamtanierung weiterverwendet werden können, wird auf die entsprechende Kreditabrechnung der heutigen Einwohnerratssitzung (Vorlage 26/31) verwiesen.

Eine Gesamtanierung des Rathauses setzt voraus, dass für die Dauer der Bauarbeiten eine geeignete Übergangslösung für die Verwaltungsmitarbeitenden bereitgestellt wird. Hier besteht eine Synergie mit dem Projekt Bezirksgebäude.

Das aus dem 17. Jahrhundert stammende Rathaus ist im Eigentum der Ortsbürgergemeinde. Bereits in einem Protokollauszug des Stadtrats aus dem Jahr 1939 ist festgehalten, dass die Einwohnergemeinde das Rathaus mietfrei grösstenteils für ihre eigenen Zwecke nutzt. Im gleichen Protokollauszug wurden Umbaukosten genehmigt, welche sich die Einwohnergemeinde und Ortsbürgergemeinde geteilt haben. Der Stadtrat beabsichtigt, die Kostentragung sowie das Eigentumsverhältnis bezüglich Rathauses mit der Ortsbürgergemeinde bis zum Antrag des Ausführungskredits zu klären.

6. Schulhaus Angelrain

Mit dem Planungskredit sollen das Vorprojekt und das Bauprojekt gemäss SIA-Phasenmodell erarbeitet werden. Ziel ist die Planung einer energetischen Fassadensanierung sowie der Einbau eines Lifts zur Verbesserung der hindernisfreien Erschliessung und zur Erfüllung der Anforderungen des Behindertengleichstellungsgesetzes. Folgende Arbeiten sind im Schulhaus Angelrain geplant:

- Fassadensanierung
- Fenstersanierung
- Dachsanierung
- Einbau Glaslift
- Brandschutz (Brandabschlüssen und Fluchtwege)
- Anpassungen Geländer
- Ersatz Wasserleitungen
- Ersatz Sonnenschutz

Das Planungsergebnis umfasst ein ausgereiftes Bauprojekt auf Stufe Baueingabe sowie einen Kostenvoranschlag mit einer Kostengenauigkeit von $\pm 10\%$. Aktuelle Hochrechnungen für die Realisierung belaufen sich auf CHF 2,6 Mio. Das Planungsergebnis bildet die Voraussetzung für die Ausarbeitung des Baukreditantrags zuhanden des Einwohnerrats und ermöglicht eine verlässliche Beurteilung des Projektumfangs, der Kosten und des Terminprogramms.

Das Schulhaus Angelrain befindet sich im Inventar der Bauten von kommunaler Bedeutung, was sich auf die Planungs- sowie Realisierungsarbeiten auswirkt.

7. Schulanlage Lenzhard

Mit dem Planungskredit soll eine umfassende Untersuchung der Schulanlage durchgeführt werden. Basierend auf den erhobenen Gebäudezuständen, den betrieblichen Anforderungen sowie den künftigen Nutzungsbedürfnissen ist ein Gesamtsanierungskonzept zu erarbeiten. Dabei sind auch mögliche Entwicklungsszenarien wie bauliche Verdichtungen, Umnutzungen oder ergänzende Neubauten zu prüfen und zu berücksichtigen. Ziel des Planungskredits ist die Erarbeitung eines Vorprojekts gemäss SIA-Phasenmodell. Es wird erst ein Vorprojekt erarbeitet, da die Fragestellungen von Sanieren, Verdichten, neu Bauen eruiert werden müssen. Das erwartete Planungsergebnis umfasst ein fundiertes Sanierungskonzept mit einer Kostenschätzung von $\pm 20\%$. Diese Grundlagen ermöglichen eine strategische Beurteilung der baulichen Entwicklung der Schulanlage und bilden die Voraussetzung für die Beantragung eines Baukredits inkl. Phase Bauprojekt (Baugesuch) für die weiteren Projektierungs- und Realisierungsphasen zuhanden des Einwohnerrats.

IV. Personalressourcen Team Bau

1. Ausgangslage: Die Anforderungen an die Abteilung Immobilien haben in den vergangenen Jahren kontinuierlich zugenommen. Bereits heute stösst der Bereich Bau an seine personellen Grenzen. Die Vielzahl anlaufender Aufgaben kann trotz hoher Einsatzbereitschaft der Mitarbeitenden nur noch teilweise fristgerecht bearbeitet werden.

Neben den Aufgaben des ordentlichen Gebäudeunterhalts besteht ein erheblicher Nachholbedarf bei Unterhalts- und Sanierungsmassnahmen (siehe Kapitel II). Gleichzeitig stehen in den nächsten Jahren mehrere strategisch bedeutende Bauprojekte an. Dazu zählen insbesondere die Aufstockung der Container, der Neubau des Doppelturnhallen-Provisoriums, die Entwicklung des Bezirksgebäudes, die Sanierung des Rathauses sowie die Fassadensanierung des Schulhauses Angelrain (siehe Kapitel III). Die Umsetzung dieser Projekte übersteigt die Kapazitäten des heutigen Personalbestands deutlich.

2. Lösungsvorschlag: Um den ordentlichen Unterhalt und die künftig anstehenden Projekte seriös, professionell, fristgerecht und innerhalb der Kostenvorgaben erfüllen zu können, benötigt die Abteilung Immobilien im Bereich Bau eine Erhöhung des Personalbestands um insgesamt 140 Stellenprozente.

Funktion	FTE besetzt (heute)	Ziel FTE beantragt	Veränderung
Teamleitung Bau	80% (vakant)	80%	0
1. Projektleitung Unterhalt	100%	100%	0
2. Projektleitung Unterhalt	40%	80%	40%
3. Projektleitung Unterhalt	0%	100%	100%
Total	220%	360%	140%

Tabelle 4: Ziel Personalbestand

3. Auswirkung: Ohne Erhöhung der Stellenprozente wird es der Abteilung Immobilien nicht möglich sein, das bestehende Portfolio werterhaltend zu pflegen und weiterzuentwickeln. Konkret bleiben neben dem Tagesgeschäft (ordentlicher Gebäudeunterhalt) keine Ressourcen, um den aufgestauten Unterhalt sowie die notwendigen Planungsprojekte zu realisieren. Der Gebäudezustand und somit der Zustands-zu-Nutzwert werden sich weiterhin verschlechtern.
4. Die zeitgerechte Umsetzung der erwähnten aufgestauten Unterhaltsprojekte, bis zu grösseren Sanierungsprojekten (Schulanlage Angelrain & Lenzhard, Kindergärten, Schwimmbad, Friedhof

u.a.) oder Neubauprojekte (Werkhof ABB-Areal, dritter Schulstandort, Kindergärten u.a.) ist ebenfalls gefährdet. Aufgrund des teilweisen stark aufgeschobenen Unterhalts ergeben sich Stand heute immer wieder Situationen, in welchen aufgrund von Sicherheitsrisiken sehr kurzfristig Sofortmassnahmen umgesetzt werden müssen. Es ist zudem nicht sichergestellt, dass sämtliche Sicherheitsrisiken überhaupt frühzeitig erkannt werden können.

V. Geprüfte Varianten

1. Variante 1: Erhöhung der Stellenprozente der Abteilung Immobilien.

Vorteil: Langfristige positive Auswirkung auf die Arbeitsauslastung der Abteilung Immobilien und damit verbunden eine Sicherstellung der werterhaltenden Unterhalts-, Betriebs- und Entwicklungsaufgabe der Abteilung für das Portfolio der Einwohnergemeinde Lenzburg. Es bedarf keiner externen Leistungen für die Grundleistungen der Vertretung der Eigentümerin, Bauherrin und Betreiberin.

Nachteil: Höhere Personalkosten als bisher.

2. Variante 2: Teilweise externe Vergabe der Grundleistungen (bspw. Bauherrin) der Abteilung Immobilien an eine professionelle Verwaltung.

Vorteil: Sofortige Wirkung auf die Arbeitsauslastung der Verwaltung. Es bedarf keine Stellenprozentenerhöhung.

Nachteil: Höhere Budgetkosten aufgrund der externen Dienstleistungserbringung.

3. Variante 3: Teilweise Veräusserung von Liegenschaften, um den Unterhalts- und Betriebsaufwand zu reduzieren.

Vorteil: Sofortige Wirkung auf die Arbeitsauslastung der Verwaltung und Verkaufseinnahmen.

Nachteil: Verringerung des Portfoliowerts, Veräusserung von Liegenschaften benötigt ebenfalls Ressourcen.

Aus der vorgenannten Einschätzung der Varianten beantragt der Stadtrat die Variante 1 mit einer Erhöhung der Stellenprozente um 140 %.

VI. Finanzierung

1. Der Verpflichtungskredit in der Höhe von CHF 3'710'000 setzt sich aus den geplanten Projekten in der Höhe von CHF 1'435'000, die in der Aufgaben- und Finanzplanung 2027 bis 2031 ausgewiesen sind, sowie aus dem aufgestauten Unterhalt in der Höhe von CHF 2'275'000 zusammen, der bisher nicht berücksichtigt wurde. Der Grund hierfür ist, dass diese Investitionen aufgrund der notwendigen Priorisierung in den vergangenen Jahren nicht eingeplant werden konnten.
2. Die zusätzlichen Stellen erfassen ihre Stunden auf den jeweiligen Krediten. Die entsprechenden Personalkosten werden der Erfolgsrechnung gutgeschrieben und als Eigenleistungen aktiviert. Der Investitionsbetrag von CHF 3'710'000 wird objektweise resp. Bauteil entsprechend linear abgeschrieben. Der aufgestaute Unterhalt wird über zehn Jahre, die Planungskredite werden über 35 Jahre linear abgeschrieben. Planungskredite werden erst nach Bewilligung und Verbuchung des zugehörigen Baukredits abgeschrieben.

- Die Beanspruchung von Steuermitteln durch die jährlich wiederkehrenden Folgekosten von CHF 268'500 entspricht knapp 0,8 Steuerprozent. (1 Steuerprozent entspricht CHF 318'000; Quelle: Jahresrechnung 2025)
- Die Beantragung eines gesamthaften Verpflichtungskredits erfolgt bewusst in einer Vorlage. Die Planungsprojekte, die Aufarbeitung des aufgestauten Unterhalts sowie die zusätzlichen Personalressourcen stehen in einem unmittelbaren sachlichen Zusammenhang. Während die Unterhaltsprojekte den bestehenden Nachholbedarf abbauen, schaffen die Planungskredite die Grundlage für die zukünftige Entwicklung des Immobilienportfolios. Die zusätzlichen personellen Ressourcen stellen sicher, dass sowohl die laufenden Unterhaltsarbeiten als auch die zukünftigen Investitionsprojekte fachgerecht gesteuert und umgesetzt werden können. Der Stadtrat ist überzeugt, dass nur durch das Zusammenspiel dieser drei Elemente eine nachhaltige Verbesserung der Bewirtschaftung des Immobilienportfolios erreicht werden kann.
- Weiter muss der Hinweis angebracht werden, dass aktuell davon ausgegangen werden muss, dass die Investitionskosten mit Fremdmitteln finanziert werden müssen.

VII. Folgekosten

- Die im Kapitel III erläuterten Planungskredite führen im Anschluss zu Verpflichtungskrediten für die Ausführung (Baukredit). Die Kosten sind nachfolgend abgeschätzt und in der Aufgaben- und Finanzplanung eingestellt.

Gebäude	Beschrieb	Kredit	Kosten ext.	Kosten int.	Total
Verwaltungsliegenschaften			8'800'000	450'000	9'250'000
Bezirksgebäude	Phase 41-53 nach SIA 112	Baukredit	2'800'000	200'000	3'000'000
Rathaus	Phase 41-53 nach SIA 112	Baukredit	6'000'000	250'000	6'250'000
Bildungsliegenschaften			11'520'000	430'000	11'950'000
Schulhaus Angelrain	Phase 41-53 nach SIA 112	Baukredit	2'520'000	80'000	2'600'000
Schulanlage Lenzhard	siehe Kapitel III.7.	Baukredit	9'000'000	350'000	9'350'000
Gesamt Kostenprognose Ausführung			20'320'000	880'000	21'200'000

Tabelle 5: Folgekosten Baukredite

- Die Eigenleistungen im Baukredit für das Schulhaus Angelrain (Fassadensanierung und Lift-einbau) werden in den Phasen 41 bis 53 im Vergleich zu den anderen Projekten als eher überschaubar eingestuft, da die Komplexität auf Bauherrenseite relativ gering ist. Die Projektleitung bei den Grossprojekten ab CHF 3 Mio. wird aufgrund des erhöhten internen Koordinationsaufwands mit einem höheren Stundenaufwand veranschlagt. Wenn die Investitionen in den aufgestauten Unterhalt nicht erfolgen, werden die Liegenschaften weiter Schaden nehmen und die Aufrechterhaltung des Betriebs wird immer teurer, da kurzfristig Lösungen gesucht und ohne vorausschauende Planung umgesetzt werden müssen.

VIII. Weiteres Vorgehen (Terminplanung)

- Die geplanten Projekte werden im folgenden Zeitraum umgesetzt, wobei zu beachten ist, dass die Kreditabrechnung erst nach Abschluss der Mängelbehebungen und Schlussrechnung erfolgen kann.

Objekt	Planung bis	Baukredit Antrag	Umsetzung ab	Gebäude Inbetriebnahme
Bezirksgebäude	2. Quartal 2027	3. Quartal 2027	4. Quartal 2027	2. Quartal 2028
Rathaus	4. Quartal 2027	1. Quartal 2028	2. Quartal 2028	2. Quartal 2029
Schulhaus Angelrain	2. Quartal 2027	3. Quartal 2027	4. Quartal 2027	3. Quartal 2028
Schulanlage Lenzhard	4. Quartal 2027	1. Quartal 2028	2. Quartal 2028	4. Quartal 2029

Tabelle 6: Terminplanung

- Die Arbeiten, um den aufgestauten Unterhalt abzuarbeiten, werden im Rahmen des Tagesgeschäfts und innerhalb der nächsten 3 Jahre durch die Abteilung Immobilien Team Unterhaltsprojekte umgesetzt.

IX. Fazit

- Mit dem beantragten Verpflichtungskredit sollen der aufgestaute Unterhalt abgebaut, die Grundlagen für zentrale strategische Entwicklungsprojekte geschaffen und die erforderlichen personellen Ressourcen zur professionellen Umsetzung bereitgestellt werden. Die Massnahmen ermöglichen es, den Werterhalt der kommunalen Immobilien langfristig sicherzustellen, Betriebsrisiken zu reduzieren und zukünftige Investitionen vorausschauend zu planen.
- Der Stadtrat ist überzeugt, dass die beantragten Mittel eine notwendige und nachhaltige Investition in die Infrastruktur der Einwohnergemeinde darstellen. Nur durch das Zusammenspiel von Unterhalt, Planung und ausreichenden Personalressourcen kann das Immobilienportfolio langfristig wirtschaftlich, bedarfsgerecht und generationengerecht bewirtschaftet werden.

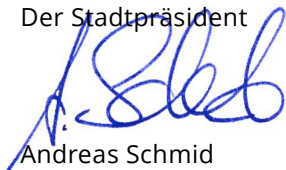
Antrag:

Der Einwohnerrat möge den Verpflichtungskredit von CHF 3'710'000 für die Planung der erwähnten Immobilienprojekte sowie die Umsetzung der geplanten Unterhaltsprojekte und die dafür erforderliche Erhöhung des Personalbestands der Abteilung Immobilien im Bereich Bau um 140 Stellenprozente bewilligen.

Lenzburg, 26. August 2026

Stadt Lenzburg
Für den Stadtrat

Der Stadtpräsident



Andreas Schmid

Der Stadtschreiber



Christoph Hofstetter

Versanddatum
28. August 2026

**Informationsveranstaltung für
die Mitglieder des Einwohnerrats, die Medien und
die Öffentlichkeit**

**Am Montag, 7. September 2026, 19.30 Uhr, informiert der Stadtrat im
Alten Gemeindesaal über diese Vorlage.**