

Postulat der FGPK betreffend Immobilienstrategie

Gestützt auf § 27 der Gemeindeordnung der Stadt Zofingen stellen die Unterzeichnenden folgenden

Antrag

Der Stadtrat von Zofingen wird aufgefordert, eine nachhaltige Immobilienstrategie zu erarbeiten. Sie soll als wichtiges Führungsinstrument für die Bewirtschaftung und für den Werterhalt des umfangreichen Bestands von rund hundert Gebäuden im Verwaltungs- und im Finanzvermögen der Stadt dienen. Zusätzlich soll sie Antworten für die anstehenden Herausforderungen wie Stadtentwicklung, Bevölkerungswachstum, wandelnde Ansprüche, Erfüllung der Klimaziele und Finanzierbarkeit liefern. Vgl. dazu das unbeantwortete Postulat "Immobilienstrategie und Verschuldungssituation Einwohnergemeinde Zofingen" vom 22.11.2021.

Die Immobilienstrategie macht Aussagen zu:

- Zielsetzungen/Strategie/Umfeld/Nutzung
- Ist- und Sollzustand der Liegenschaften
- Energie- und CO₂-Absenkpfad / Nachhaltigkeit
- Organisation und Instrumente für das Immobilienmanagement
- Prozesse, Leistungen und Verantwortlichkeiten
- Masterplan Immobilien mit langfristiger Massnahmen- und Kostenplanung

Begründung

Die Stadt Zofingen verfügt über rund hundert Gebäude. Steter Spardruck lässt auch in Zofingen nur zögerlich notwendige Baumassnahmen (energetische Sanierungen, barrierefreie Zugänge) in den eigenen Gebäuden umsetzen. Was nicht oberste Priorität hat, wird verschoben. Mit einer umfassenden Strategie liesse sich langfristig sparen und für die Behörden, die Verwaltung und die Bevölkerung Transparenz herstellen bezüglich zukünftiger finanzieller Verpflichtungen.

Die Stadt mit ihrem Liegenschaftenportfolio ist vermutlich die grösste Immobilienbesitzerin in Zofingen. Der Gebäudeversicherungswert beträgt rund 350 Mio. Franken, was ein sehr hoher Wert darstellt im Vergleich zu Gemeinden mit ähnlicher Einwohnerzahl (eine durchschnittliche Gemeinde mit rund 12 000 Einwohnerinnen und Einwohnern bewirtschaftet normalerweise ein Immobilienportfolio im Wert von 100 bis 150 Mio. Franken*, Lenzburg ein solches von 220 Mio. Franken*). Ein Immobilienportfolio mit dieser Vielfalt und Grösse muss laufend bewirtschaftet, unterhalten, ergänzt oder ersetzt werden. Dies wird gelenkt durch die sich wandelnden Bedürfnisse der Einwohnerschaft und der Nutzerinnen sowie durch die Entwicklung der Stadt. Die Strategie der Stadt als Eigentümerin, Investorin und Bauherrin bei den Immobilien im Verwaltungsvermögen (VV) und im Finanzvermögen (FV) sowie bei den strategischen Landreserven muss zukunftsgerichtet sein.

Die Stadt Zofingen hält den grössten Teil der Immobilien im Verwaltungsvermögen und nur einen kleinen Teil als Renditeliegenschaften im Finanzvermögen.

*Schweiz. Gemeindeverband, Schweizer Gemeinde 06/2019 bzw. aktuelle Homepage der Stadt Lenzburg

Eine besondere Herausforderung stellt die energetische Ertüchtigung der städtischen Liegenschaften dar. Gebäude sind in der Schweiz derzeit für 26% der CO₂-Emissionen** verantwortlich und beanspruchen rund 40% des schweizerischen Endenergieverbrauchs***. Für eine Reduktion dieser Emissionen hin zu Netto-Null («klimaneutral») bis 2050 braucht es einen Plan.

Es soll transparent gemacht werden, wie mit städtischen Liegenschaften im Verwaltungsvermögen längerfristig umgegangen werden soll, die nicht veräussert werden können und auch nicht der Verwaltungstätigkeit oder der Schule dienen. Als Beispiele seien genannt: Stadtsaal, Museum und Abdankungshalle.

Mit Hilfe der Handlungsstrategie und der Kenntnisse, welche im Masterplan dargestellt werden, soll zukünftig neben einer kurz- und mittelfristigen Finanzplanung auch eine langfristige Investitionsplanung erarbeitet werden. Damit sollen Investitionen sinnvoll und vorrausschauend gestaffelt und Fehlinvestitionen vermieden werden.

Die Immobilienstrategie soll behördenverbindlich sein und sich an die Abteilungen Finanzen und Liegenschaften sowie die Nutzenden der städtischen Liegenschaften richten.

Schlussfolgerung

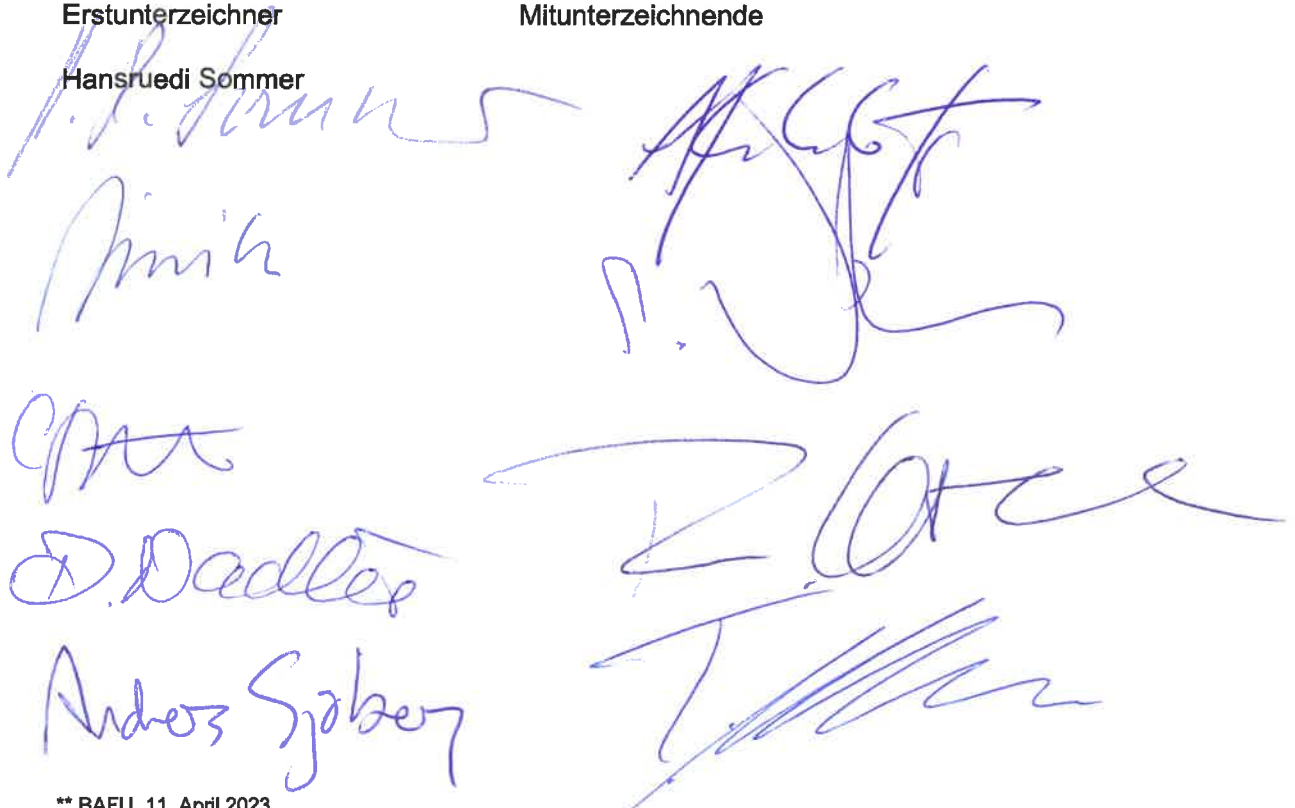
Mit dem Masterplan Immobilien soll transparent aufgezeigt werden, welche finanziellen und steuerlichen Konsequenzen die Werterhaltung, die gesetzliche Anpassung und die Weiterentwicklung der städtischen Liegenschaften hat. Die Bevölkerung soll auf dieser Basis entscheiden können, welche Prioritäten sie setzen will.

Zofingen, 30.05.2024

Erstunterzeichner

Mitunterzeichnende

Hansruedi Sommer



** BAFU, 11. April 2023

***Gebäudepark 2050 – Vision des BFE, Ausgabe 1. Juni 2023