Immobilienstrategie Strengelbach

Bericht Phase 4 – Massnahmen- und Investitionsplan

Gemeinde Strengelbach

31. Juli 2026



metron

Auftraggeber

Gemeinde Strengelbach
Gemeindekanzlei
Brittnauerstrasse 3
4802 Strengelbach
Kontakt: Silvan Scheidegger, Gemeindeschreiber
T 062 746 03 10
silvan.scheidegger@strengelbach.ch

Bearbeitung

Ines Schmid
dipl. Architektin FH / MSc FHO in Raumentwicklung
und Landschaftsarchitektur
Andri Hirsiger
BSc FHO in Stadt-, Verkehrs- und Raumplanung
Urs Käser
dipl. Techniker TS Hochbau

Metron Raumentwicklung AG
Stahlrain 2
Postfach
5201 Brugg
T 056 460 91 11
info@metron.ch
www.metron.ch

Titelbild: Schulhaus Neumatt 1 und 2 mit Kindergarten Breitbach (Metron)
Bilder im Dokument ohne Quellenangabe: Metron

Beim Drucken zu beachten:
Bericht enthält unterschiedliche Seitenformate

Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung 4

2 Grobkostenschätzung 5
2.1 Grundlagen 5
2.2 Erläuterungen 5
2.3 Ergebnis 6

3 Massnahmen- und Investitionsplan 7
3.1 Erläuterungen 7
3.2 Ergebnis 8

4 Gesamterkenntnisse der Immobilienstrategie 10

5 Abschluss 11

Abbildungsverzeichnis 12
Tabellenverzeichnis 12
Anhang 13
Grobkostenschätzung 13

1 Einleitung

Der Massnahmen- und Investitionsplan zeigt die erforderlichen Investitionen zum Werterhalt der gemeindeeigenen Immobilien sowie zur Erreichung der strategischen Ziele gemäss Phase 3 auf. Die Massnahmen zur Instandsetzung (Werterhalt) und Entwicklung der Gebäude (strategische Ziele) werden in einer Grobkostenschätzung mit +/- 25% Kostengenauigkeit grob quantifiziert. Im Massnahmenplan sind die voraussichtlichen Planungs- und Realisierungsschritte für die verschiedenen Objekte aufeinander abgestimmt und zeitlich pro Jahresquartal eingeordnet. Daraus konnte der jährliche Finanzbedarf abgeleitet und im Investitionsplan dargestellt werden.

Die Projektgruppe (Gemeindeammann, zuständiger Gemeinderat, Gemeindeschreiber, Leiter Bau, Leiter Finanzen) hinterfragte die Priorisierung der Gebäude gemäss Strategie der Phase 3 hinsichtlich der finanziellen und personellen Ressourcen der Gemeinde. Sie legte die zeitliche Abfolge der Instandsetzungen und Entwicklungen für alle Gebäude fest.

Die Kapitel 2 und 3 erläutern die Grobkostenschätzung, den Massnahmen- und den Investitionsplan. Der Massnahmen- und der Investitionsplan bilden die Grundlage für die zukünftige Finanzplanung und sollen regelmässig überprüft und nach den neusten Erkenntnissen von Planungen und Umsetzungen angepasst werden.

Der vorliegende Bericht schliesst die vierteilige Immobilienstrategie ab. Neben dem Massnahmen- und Investitionsplan fasst er im Kapitel 4 die wichtigsten Erkenntnisse aus allen vier Phasen zusammen.

2 Grobkostenschätzung

2.1 Grundlagen

Für die Grobkostenschätzung wurden folgende Grundlagen beigezogen:

- Stratus Gebäudezustandsanalyse (Kontextplan, 20.12.2023)
- Gebäudedatenblätter und Schemapläne (Metron Bericht Phase 2 (Anhang) vom 21.11.25)
- Bericht Phase 3 – Strategie vom 11.05.2026
- Baupreisindex Nordwestschweiz Hochbau, Okt. 25 = 118.3 Pkt. (Basis Okt 20 = 100 Pkt.)

2.2 Erläuterungen

Die Grobkostenschätzung unterscheidet in Instandsetzungsmassnahmen bis 2043 (Werterhalt) gemäss Stratus sowie bauliche Massnahmen gemäss Strategie für Umbauten, Aufwertungen, Erweiterung und Ersatzneubauten. Letztere sind gegliedert in BKP 1,2,5 (Vorbereitungsarbeiten, Gebäude, Baunebenkosten), BKP 3 (Betriebseinrichtung, nur bei spezifischen Anforderungen wie Photovoltaikanlage) und BKP 4 (Umgebung, nur bei Schulareal/Gemeindesaal).

Instandsetzungsmassnahmen
Grosszyklische Investitionen für die Erneuerung von Bauteilen wurden als Instandsetzungskosten bis 2043 gemäss Stratus Gebäudezustandsanalyse ohne Berücksichtigung von Teuerung und Zinsen ausgewiesen. Vorbereitungsarbeiten und Baunebenkosten (BKP 1 und BKP 5) sowie die Mehrwertsteuer wurden zusätzlich eingerechnet, damit die Werte mit den Kosten für die baulichen Massnahmen gemäss Strategie vergleichbar sind. Teilweise werden Instandsetzungsmassnahmen aufgrund von Umbauten hinfällig, weshalb die Instandsetzungskosten gemäss Stratus dafür reduziert wurden.

Bauliche Massnahmen gemäss Strategie
Die Grobkostenschätzung für Umbauten, Aufwertungen, Erweiterungen und Ersatzneubauten erfolgte über Flächenkennwerte. Der Umfang der Aufwendungen für Umbauten wurden nach drei Umbaukategorien gerechnet.

Umbaukategorie I - niedrige Eingriffstiefe
Örtliche Instandsetzungen oder punktuelle Umbauten, Erneuerungen oder Ertüchtigungen infolge der Bautätigkeit (ohne laufenden Unterhalt oder von der strategiebedingten Bautätigkeit unabhängige Sanierungen).
Umbaukategorie II - mittlere Eingriffstiefe
Partielle räumliche Umbauten (lokaler Abbruch und Neubau von Wänden, abgehängten Decken, Installationen und Einbauten, neue Oberflächen) sowie Instandsetzungen, Erneuerungen oder Ertüchtigungen infolge der strategiebedingten Bautätigkeit (ohne laufenden Unterhalt oder von der Bautätigkeit unabhängige Sanierungen), ggf. Anschlüsse an Neubauten (inkl. Fassade)
Umbaukategorie III - hohe Eingriffstiefe
Vollständige räumliche Umstrukturierung der Fläche, Rückbau bis Primärstruktur – Abbruch und Neubau von Wänden, abgehängten Decken, Installationen und Einbauten, neue Oberflächen, Anschlüsse an Neubauten (inkl. Fassadenanschlüsse) ohne Änderungen/Sanierungen an der Gebäudehülle (Fassade, Fenster etc.).

Tabelle 1: Umbaukategorien als Grundlage für die Grobkostenschätzung (vgl. Anhang)

Für Umbauten und Aufwertungen wurden die Flächenkennwerte aus den Schemaplänen übernommen. Sie sind grobe Abstrahierungen von den vorhandenen Bestandsplänen.

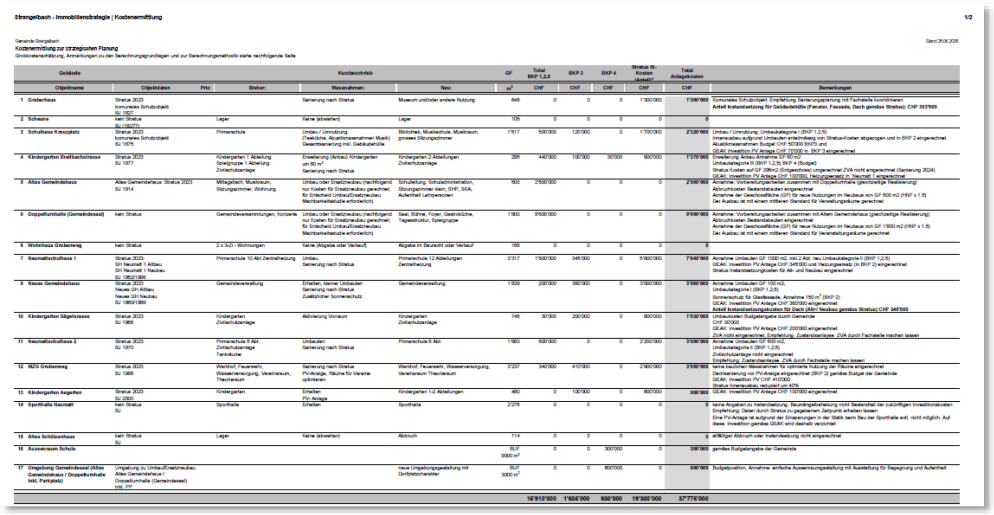
Die Flächenkennwerte für Erweiterungen und Neubauten wurden aufgrund von Hauptnutzflächen gemäss Richtraumprogramm aus der Phase 2 ermittelt. Die Hauptnutzflächen wurden mit dem Faktor 1.5 multipliziert, um eine Grössenordnung für den Geschossflächenbedarf (GF) zu erhalten, der wiederum für die Grobkostenschätzung relevant ist. Es wird davon ausgegangen, dass die neuen Grundrisse effizient erschlossen und organisiert werden.

Es wurden keine Fachplaner und Spezialisten beigezogen. «Investitionskosten» gemäss GEAK (Präsentation vom 22.05.2025, Nova Energie Impuls AG) sind vermerkt und wurden übernommen. Es sind keine strategischen Planungen für energetische Ertüchtigungen sowie durch das GEAK empfohlene Massnamen ("Empfehlung" im GEAK) eingerechnet.

Die Instandhaltung (laufender Unterhalt) ist in den Kosten nicht eingerechnet. Die Kostengenauigkeit liegt bei +/- 25%. Teuerung und Zinsen sowie Reserven sind nicht eingerechnet. Bedürfnisklärung, Studien und Auswahlverfahren sind nicht eingerechnet. Weitere berücksichtigte und nicht enthaltene Kosten sind dem Anhang zu entnehmen.

2.3 Ergebnis

Die Grobkostenschätzung zeigt die zukünftig anfallenden Anlagekosten pro Gebäude aufgrund des Gebäudezustands und der strategischen Planung bis in das Jahr 2043 auf, ohne die Realisierungszeitpunkte zu berücksichtigen.



Strengelbach - Immobilienstrategie | Kostenermittlung 1/2

Gemeinde Strengelbach
Kostenermittlung zur strategischen Planung
Grobkostenschätzung, Anmerkungen zu den Berechnungsgrundlagen und zur Berechnungsmethodik siehe nachfolgende Seite

Stand 25.06.2025

Gebäude				Kurzbeschrieb		GF	Total BKP 1,2,3	BKP 3	BKP 4	Status IE-Kosten (Anteil)*	Total Anlagekosten	
Objektname	Objektdaten	Prio	Status:	Massnahmen:	Neu:	m²	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	Bemerkungen
1 Grieberhaus	Status 2023 kommunales Schutzobjekt BJ 1874			Sanierung nach Status	Museum und/oder andere Nutzung	648	0	0	0	1'300'000	1'300'000	Kommunales Schutzobjekt: Empfehlung Sanierungsplanung mit Fachstelle koordinieren Anteil Instandsetzung für Gebäudehülle (Fenster, Fassade, Dach gemäss Status): CHF 382'000
2 Schwane	kein Status BJ 1880(?)			Lager	Lager	105	0	0	0	0	0	
3 Schulhaus Kreuzplatz	Status 2023 kommunales Schutzobjekt BJ 1875		Primarschule	Umbau / Umnutzung (Teilsicht. Abzubrennarbeiten Mobil) Gesamtsanierung inkl. Gebäudehülle	Bibliothek, Musikschule, Musikraum, grosses Sitzungszimmer	1'917	500'000	120'000	0	1'700'000	2'320'000	Umbau / Umnutzung, Umbaukategorie I (BKP 1,2,5) Immerabbau aufgrund Umbauten anteilmässig von Status-Kosten abgezogen und in BKP 2 eingerechnet. Abzubrennarbeiten Budget CHF 507'000 (BKP 1) GEAK: Investition PV Anlage CHF 72'000 in BKP 3 eingerechnet
4 Kindergarten Breitbachstrasse	Status 2023 BJ 1977		Kindergarten 1 Abteilung Spielgruppe 1 Abteilung Zivilschutzanlage	Erweiterung (Anbau) Kindergarten um 60 m² Sanierung nach Status	Kindergarten 2 Abteilungen Zivilschutzanlage	295	440'000	130'000	30'000	800'000	1'370 000	Erweiterung Anbau (BKP 1,2,5) 60 m² Umbaukategorie I (BKP 1,2,5) (Teil-Budget) Photovoltaikanlage auf GF 29'600 (Entgegenkommen) eingerechnet ZVA nicht eingerechnet (Sanierung 2024) GEAK: Investition PV Anlage CHF 120'000, Teil eingerechnet in Neubau 1 eingerechnet
5 Altes Gemeindehaus	Altes Gemeindehaus: Status 2023 BJ 1914		Mittagstisch, Musikraum, Sitzungszimmer, Wohnung	Umbau oder Ersatzneubau (nachfolgend nur Kosten für Ersatzneubau gerechnet; für Entscheid Umbau/Ersatzneubau Machbarkeitsstudie erforderlich)	Schulleitung, Schuladministration, Sitzungszimmer klein, BHP, SSA, Aufenthalt Lehrpersonen	500	2'530'000	0	0	0	2'530 000	Annahme: Vorbereitungsarbeiten zusammen mit Altem Gemeindehaus (gleichzeitige Realisierung) Abbruchkosten Bestandsbauten eingerechnet. Annahme der Geschossfläche (GF) für neue Nutzungen in Neubaus von GF 1'800 m2 (HNF x 1.5) Der Ausbau ist mit einem mittleren Standard für Verwaltungsräume gerechnet
6 Doppelturnhalle (Gemeindesaal)	kein Status		Gemeindeversammlungen, Konzerte	Umbau oder Ersatzneubau (nachfolgend nur Kosten für Ersatzneubau gerechnet; für Entscheid Umbau/Ersatzneubau Machbarkeitsstudie erforderlich)	Saal, Bühne, Foyer, Garderobe, Tagesstruktur, Spielgruppe	1'800	9'000'000	0	0	0	9'000 000	Annahme: Vorbereitungsarbeiten zusammen mit Altem Gemeindehaus (gleichzeitige Realisierung) Abbruchkosten Bestandsbauten eingerechnet. Annahme der Geschossfläche (GF) für neue Nutzungen in Neubaus von GF 1'800 m2 (HNF x 1.5) Der Ausbau ist mit einem mittleren Standard für Verwaltungsräume gerechnet
8 Wohnhaus Eichenweg	kein Status		2 x 3-Zi - Wohnungen	Keine (Abgabe oder Verkauf)	Abgabe im Baurecht oder Verkauf	166	0	0	0	0	0	
7 Neumattschulhaus 1	Status 2023 GH Neumatt 1 Altbau GH Neumatt 1 Neubau BJ 1952/1999		Primarschule 10 Abt Zentralheizung	Umbau Sanierung nach Status	Primarschule 12 Abteilungen Zentralheizung	2'317	1'520'000	340'000	0	5'900'000	7'640 000	Annahme Umbauten GF 1500 m2, inkl.2 Abt. neu Umbaukategorie II (BKP 1,2,5) GEAK: Investition PV Anlage CHF 340'000 und Heizungsersatz (in BKP 2) eingerechnet Status Instandsetzungskosten für Ab- und Neubau eingerechnet
9 Neues Gemeindehaus	Status 2023 Neues GH Altbau Neues GH Neubau BJ 1960/1999		Gemeindeverwaltung	Erhalten, kleiner Umbauten Sanierung nach Status Zusätzlicher Sonnenschutz	Gemeindeverwaltung	1'939	200'000	360'000	0	3'300'000	3'860 000	Annahme Umbauten GF 1500 m2, Umbaukategorie I (BKP 1,2,5) -,- Sonnenschutz für Glasfassade. Annahme 150 m² (BKP 2) GEAK: Investition PV Anlage CHF 360'000 eingerechnet Annahme Instandsetzungskosten für Dach (Ahrn. Neubau gemäss Status) CHF 349'000
10 Kindergarten Sägetrasse	Status 2023 BJ 1966		Kindergarten Zivilschutzanlage Tankräume	Abbruch Vorraum	Kindergarten Zivilschutzanlage	746	30'000	200'000	0	800'000	1'030 000	Umbaukosten Budgetangabe durch Gemeinde CHF 30'000 GEAK: Investition PV Anlage CHF 200'000 eingerechnet ZVA nicht eingerechnet, Empfehlung: Zusatzkellerabgang. ZVA durch Fachstelle machen lassen
11 Neumattschulhaus 2	Status 2023 BJ 1970		Primarschule 6 Abt. Zivilschutzanlage Tankräume	Umbauten Sanierung nach Status	Primarschule 6 Abt.	1'863	800'000	0	0	2'200'000	3'000 000	Annahme Umbauten GF 900 m2, Umbaukategorie II (BKP 1,2,5) Zivilschutzanlage nicht eingerechnet Empfehlung: Zusatzkellerabgang. ZVA durch Fachstelle machen lassen
12 MZG Eichenweg	Status 2023 BJ 1966		Werkhof, Feuerwehr, Wasserversorgung, Vereinsraum, Theaterraum	Sanierung nach Status PV-Anlage, Räume für Vereine optimieren	Werkhof, Feuerwehr, Wasserversorgung, Vereinsraum Theaterraum	3'237	340'000	410'000	0	2'900'000	3'650 000	keine baulichen Massnahmen für optimale Nutzung der Räume eingerechnet Dachsanierung vor PV-Anlage eingerechnet (BKP 2) gemäss Budget der Gemeinde CHF 340'000 (BKP 2) + CHF 410'000 Status Instandsetzung, teilweise 676,
13 Kindergarten Asgarten	Status 2023 BJ 2000		Kindergarten	Erhalten PV- Anlage	Kindergarten 1-2 Abteilungen	480	0	130'000	0	800'000	930 000	GEAK: Investition PV Anlage CHF 130'000 eingerechnet
14 Sportfalle Neumatt	kein Status BJ		Sporthalle	Erhalten	Sporthalle	2'276	0	0	0	0	0	keine Angaben zu Instandsetzung, Baumängelbehebung nicht Bestandteil der zulässigen Investitionskosten Empfehlung: Daten durch Status zu jeglichem Zeitpunkt erhalten lassen! Eine PV-Anlage ist aufgrund der Einsparungen in der Statik beim Bau der Sporthalle evtl. nicht möglich. Auf diese Investition gemäss GEAK wird deshalb verzichtet.
15 Altes Schützenhaus	kein Status BJ		Lager	Keine (abwarten)	Abbruch	114	0	0	0	0	0	allfälliger Abbruch oder Instandsetzung nicht eingerechnet
16 Aussenraum Schule						SUF 9900 m²	0	0	800'000	0	800 000	gemäss Budgetangabe der Gemeinde
17 Umgebung Gemeindesaal (Altes Gemeindehaus / Doppelturnhalle inkl. Parkplatz)	Umgebung zu Umbau/Ersatzneubau Altes Gemeindehaus / Doppelturnhalle (Gemeindesaal) inkl. PP				neue Umgebungsgestaltung mit Dorfplatzcharakter	SUF 3300 m²	0	0	800'000	0	800 000	Budgetposition, Annahme: einfache Aussenraumgestaltung mit Ausstattung für Begegnung und Aufenthalt
							19'910'000	1'930'000	830'000	19'300'000	37'770 000	

Abbildung 1: Auszug Grobkostenschätzung (vgl. Anhang)

Die Grobkostenschätzung dient der langfristigen, strategischen Finanzplanung der Gemeinde. Für die jährlichen Budgets sowie für die Planungs- und kleineren Baukredite sind die baulichen Massnahmen im Rahmen von Machbarkeitsstudien oder Vorstudien durch Fachpersonen vertieft zu prüfen und schätzen zu lassen. Grössere Baukredite sollen auf der Grundlage von Vorprojekten eingeholt werden, um eine höhere Planungssicherheit zu erlangen. Diese erforderlichen Planungsabläufe sowie die Realisierungszeitpunkte werden Massnahmen- und Investitionsplan nachfolgend berücksichtigt.

3 Massnahmen- und Investitionsplan

3.1 Erläuterungen

Massnahmenplan

Im Massnahmenplan werden die zukünftigen Investitionen aufgrund der Nutzungsschwerpunkte gemäss Strategie, aufgrund des Gebäudezustands sowie aufgrund der finanziellen und personellen Möglichkeiten der Gemeinde priorisiert und aufeinander abgestimmt. Dafür wurden die erforderlichen Planungs- und Umsetzungsphasen ermittelt und wie in Abbildung 2 dargestellt. Der Zeitbedarf für die Bedürfnisklärung und Studien (gelb dargestellt), Auswahlverfahren und Projektierung (blau dargestellt) sowie Ausschreibung und Realisierung (rot dargestellt) sind pro Massnahme grob abgeschätzt und quartalsweise eingeplant.

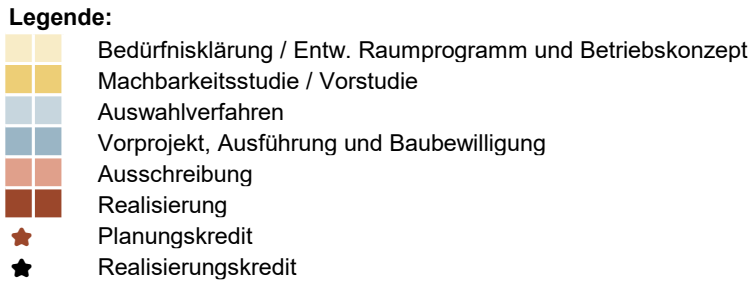


Abbildung 2: Planungs- und Umsetzungsphasen im Massnahmenplan (vgl. Seite 9)

Investitionsplan

Auf Basis dieser zeitlichen Festlegung der Massnahmen wurden die jährlichen zu erwartenden Investitionen pro Massnahme und als Gesamtbetrag abgeleitet. Der Investitionsplan berücksichtigt neben den Anlagekosten gemäss Grobkostenschätzung auch die voraussichtlichen Kosten für Bedürfnisklärung, Studien und Auswahlverfahren (Planungsleistungen vor dem Vorprojekt).

Der Investitionsplan ist in zwei Zeithorizonte gegliedert: Investitionen innerhalb der nächsten zehn Jahre sowie Investitionen, die voraussichtlich erst nach diesem Zeitraum anfallen. Die Massnahmen der nächsten 10 Jahren müssen bereits heute in der Planung und den Finanzen der Gemeinde phasengerecht berücksichtigt werden. Die langfristigen Massnahmen sind noch mit Unsicherheiten bezüglich Nutzung, Priorisierung und baulicher Dringlichkeit verbunden. Sie dienen als langfristige Orientierung.

3.2 Ergebnis

In nachfolgender Grafik wird der geschätzte jährliche Investitionsbedarf bis 2044 dargestellt. Für den Werterhalt und die strategische Weiterentwicklung der Immobilien ist in den nächsten zehn Jahren mit einem durchschnittlichen Investitionsbedarf von rund CHF 3 Millionen pro Jahr zu rechnen. Nach den in den nächsten Jahren vorgesehenen grossen Ausgaben wird der Investitionsbedarf abnehmen, da aufgestaute Investitionen bis dahin zu einem grossen Teil kompensiert sein sollten.

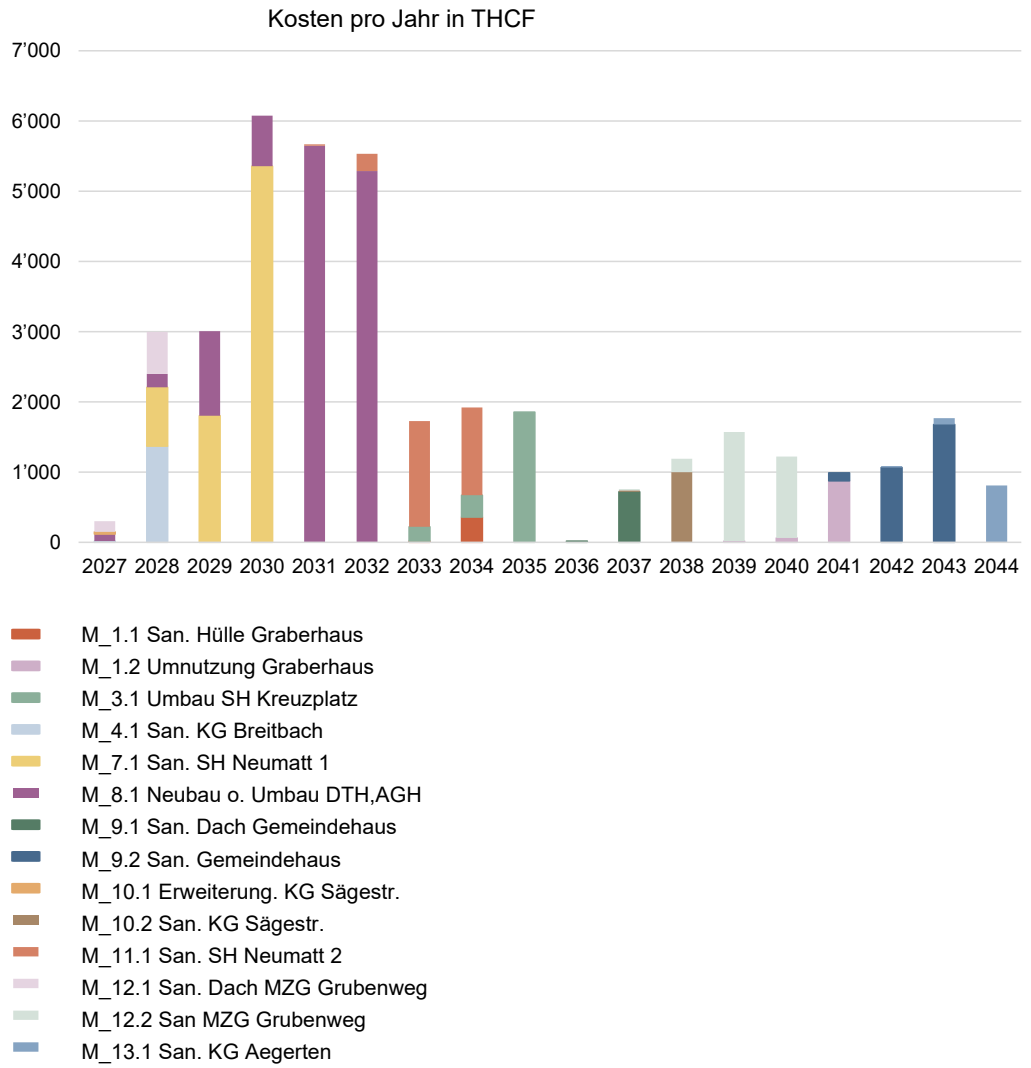
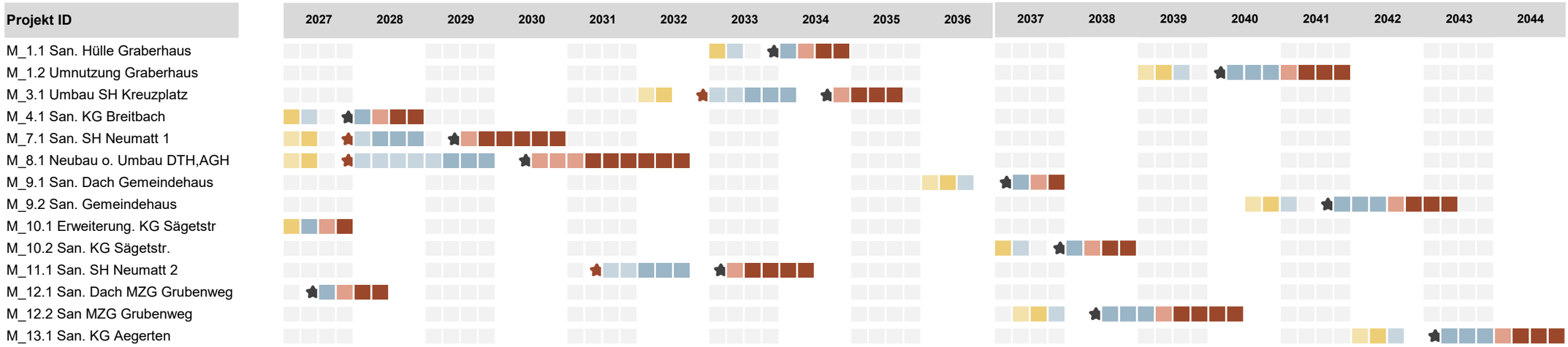


Abbildung 3: geschätzter jährlicher Investitionsbedarf für den Werterhalt und die strategische Weiterentwicklung der gemeindeeigenen Immobilien

Der detaillierte Massnahmen- und Investitionsplan ist auf nachfolgender Seite abgebildet. Er soll aufgrund von zukünftigen Erkenntnissen aus der Finanzplanung, der Projektentwicklung oder weiteren Planungen und Prozessen in der Gemeinde regelmässig aktualisiert werden.

Massnahmen- und Investitionsplan



ID	Version	Kosten TCHF	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	Total bis 2037	ab 2037 bis 2044
M_1.1	San. Hülle Graberhaus	380	-	-	-	-	-	-	20	360	-	-	380	-
M_1.2	Umnutzung Graberhaus	960	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	960
M_3.1	Umbau SH Kreuzplatz	2'370	-	-	-	-	-	-	203	313	1'854	-	2'370	-
M_4.1	San. KG Breitbach	1'390	20	1'370	-	-	-	-	-	-	-	-	1'390	-
M_7.1	San. SH Neumatt 1	7'995	-	837	1'802	5'357	-	-	-	-	-	-	7'995	-
M_8.1	Neubau o. Umbau DTH,AGH	13'150	100	*Planungskredit 1'400*		720	5'646	5'286	-	-	-	-	13'150	-
M_9.1	San. Dach Gemeindehaus	740	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20	20	720
M_9.2	San. Gemeindehaus	2'860	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2'860
M_10.1	Erweiterung. KG Sägetstr	30	30	-	-	-	-	-	-	-	-	-	30	-
M_10.2	San. KG Sägetstr.	1'020	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1'020
M_11.1	San. SH Neumatt 2	3'020	-	-	-	-	20	248	1'504	1'249	-	-	3'020	-
M_12.1	San. Dach MZG Grubenweg	750	151	599	-	-	-	-	-	-	-	-	750	-
M_12.2	San MZG Grubenweg	2'920	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2'920
M_13.1	San. KG Aegerten	920	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	920
			2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036		
Investitionsplan		**38'505**	**301**	**2'998**	**3'007**	**6'076**	**5'666**	**5'534**	**1'727**	**1'922**	**1'854**	**20**	**29'105**	**9'400**

Kosten gem. Grobkostenschätzung (Metron, 29.06.2026) zzgl. Honorarkosten für Auswahlverfahren + Vorstudien für Doppelturnhalle (DTH), Altes Gemeindehaus (AGH) inkl. Neumatt 1+2
*Umgebung bei Schulhaus (SH) Neumatt 1 und Neubau oder Umbau Doppelturnhalle (DTH) und Altes Gemeindehaus (AGH) eingerechnet.

Legende:

- Bedürfnisklärung / Entw. Raumprogramm und Betriebskonzept
- Machbarkeitsstudie / Vorstudie
- Auswahlverfahren
- Vorprojekt, Ausführung und Baubewilligung
- Ausschreibung
- Realisierung
- Planungskredit
- Realisierungskredit

4 Gesamterkenntnisse der Immobilienstrategie

Mit der Immobilienstrategie verfügt die Gemeinde Strengelbach über eine langfristige Grundlage für die Entwicklung ihrer gemeindeeigenen Liegenschaften. Die in den vier Projektphasen erarbeiteten Grundlagen, Strategien sowie der Massnahmen- und Investitionsplan bilden zusammen ein abgestimmtes Führungsinstrument für zukünftige Investitions- und Entwicklungsentscheide.

Ziele der Immobilienstrategie
Ausgangspunkt der Strategie waren die Ziele, den Immobilienbestand konsequent an den Bedürfnissen der Bevölkerung auszurichten, die vorhandenen Gebäude langfristig zu erhalten und weiterzuentwickeln sowie die finanziellen Mittel der Gemeinde nachhaltig einzusetzen. Gleichzeitig sollen die Immobilien einen Beitrag zu einem attraktiven Dorfzentrum, zur Förderung von Begegnungen sowie zu einer hohen Lebensqualität in Strengelbach leisten.

Raumbedarf
Die Erhebung des Gebäude- und Raumbestands sowie die Prognosen zum zukünftigen Raumbedarf zeigten, dass Strengelbach insgesamt über ausreichend Gebäudeflächen verfügt. Der zukünftige Handlungsbedarf liegt deshalb weniger in zusätzlichen Neubauten als vielmehr in einer besseren Organisation, Umnutzung und qualitativen Weiterentwicklung des bestehenden Immobilienportfolios. Das Richtraumprogramm definiert den zukünftigen Raumbedarf bis rund ins Jahr 2040 und bildet zusammen mit der Bilanzierung von Bestand und Bedarf die Grundlage für sämtliche strategischen Entscheide.

Strategie
Die Strategie setzt deshalb auf die gezielte Weiterentwicklung der bestehenden Liegenschaften. Schulnutzungen werden räumlich konzentriert und funktional optimiert. Die Tagesstrukturen werden bedarfsgerecht ausgebaut und näher an den Schulbetrieb geführt. Für den Gemeindesaal, die Musikräume und die Bibliothek werden attraktive und vielseitig nutzbare Lösungen geschaffen, welche auch den Vereinen und der Bevölkerung zugutekommen. Gleichzeitig werden bestehende Gebäude durch neue Nutzungen besser ausgelastet, Lager- und Verwaltungsflächen optimiert sowie langfristige Perspektiven für einzelne Liegenschaften wie den Kindergarten Säget, das Graberhaus, das Alte Schützenhaus oder die gemeindeeigenen Wohnliegenschaften aufgezeigt. Ergänzend schafft die Erwerbsstrategie klare Grundlagen für den zukünftigen Umgang mit strategisch wichtigen Grundstücken und Liegenschaften.

Massnahmen- und Investitionsplan
Der Massnahmen- und Investitionsplan überführt diese strategischen Ziele in eine realistische Umsetzung. Die einzelnen Vorhaben wurden hinsichtlich ihrer zeitlichen Abhängigkeiten, der personellen Ressourcen sowie der finanziellen Möglichkeiten der Gemeinde priorisiert. Der Investitionsplan unterscheidet bewusst zwischen Investitionen innerhalb der nächsten zehn Jahre und einem langfristigen Zeithorizont. Dadurch wird ersichtlich, welche Projekte bereits heute in der Finanzplanung berücksichtigt werden müssen und welche Investitionen erst aufgrund zukünftiger Entwicklungen konkretisiert werden.

Ausblick
Die Immobilienstrategie versteht sich nicht als starres Planungsinstrument. Veränderungen bei den Bedürfnissen der Bevölkerung, den finanziellen Rahmenbedingungen oder den politischen Prioritäten können Anpassungen erforderlich machen. Der Massnahmen- und Investitionsplan soll deshalb regelmässig überprüft und bei Bedarf aktualisiert werden. Damit verfügt die Gemeinde Strengelbach über eine belastbare Grundlage, um ihre Immobilien langfristig bedarfsgerecht, wirtschaftlich und nachhaltig weiterzuentwickeln.

5 Abschluss

Mit dem vorliegenden Bericht der Phase 4 wird die Erarbeitung der Immobilienstrategie abgeschlossen. Die Strategie dient dem Gemeinderat als Grundlage für die zukünftige Finanz- und Investitionsplanung. Der Massnahmen- und Investitionsplan ist periodisch zu überprüfen und den veränderten Rahmenbedingungen anzupassen. Die Objektblätter sollen laufend mit den geplanten und erfolgten Massnahmen nachgeführt werden.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Auszug Grobkostenschätzung (vgl. Anhang) 6

Abbildung 2: Planungs- und Umsetzungsphasen im Massnahmenplan (vgl. Seite 9) 7

Abbildung 3: geschätzter jährlicher Investitionsbedarf für den Werterhalt und die strategische Weiterentwicklung der gemeindeeigenen Immobilien 8

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Umbaukategorien als Grundlage für die Grobkostenschätzung (vgl. Anhang) 5

Anhang

Grobkostenschätzung

Gemeinde Strengelbach
Kostenermittlung zur strategischen Planung
Grobkostenschätzung, Anmerkungen zu den Berechnungsgrundlagen und zur Berechnungsmethodik siehe nachfolgende Seite

Stand 29.06.2026

Gebäude			Kurzbeschrieb			GF	Total BKP 1,2,5	BKP 3	BKP 4	Stratus IS-Kosten (Anteil)*	Total Anlagekosten	
							Umbau, Erweiterung, Ersatz	Betriebs-einrichtung	Umgebung	Instand-setzungs-kosten Stratus 2023		
Objektname	**Objektdaten**	**Prio**	**Bisher:**	**Massnahmen:**	**Neu:**	**m²**	**CHF**	**CHF**	**CHF**	**CHF**	**CHF**	**Bemerkungen**
1 Graberhaus	Stratus 2023 komunales Schutzobjekt BJ 1827			Sanierung nach Stratus	Museum und/oder andere Nutzung	648	0	0	0	1'300'000	**1'300'000**	Komunales Schutzobjekt: Empfehlung Sanierungsplanung mit Fachstelle kooridinieren **Anteil Instandsetzung für Gebäudehülle (Fenster, Fassade, Dach gemäss Stratus): CHF 363'000**
2 Scheune	kein Stratus BJ (1827?)		Lager	Keine (abwarten)	Lager	105	0	0	0	0	**0**	
3 Schulhaus Kreuzplatz	Stratus 2023 komunales Schutzobjekt BJ 1875		Primarschule	Umbau / Umnutzung (Teeküche, Akustikmassnahmen Musik) Gesamtsanierung inkl. Gebäudehülle	Bibliothek, Musikschule, Musikraum, grosses Sitzungszimmer	1'517	500'000	120'000	0	1'700'000	**2'320'000**	Umbau / Umnutzung, Umbaukategorie I (BKP 1,2,5) Innenausbau aufgrund Umbauten anteilmässig von Stratus-Kosten abgezogen und in BKP 2 eingerechnet. Akustikmassnahmen Budget CHF 50'000 BKP3 und GEAK Investition PV Anlage CHF 70'000 in BKP 3 eingerechnet
4 Kindergarten Breitbachstrasse	Stratus 2023 BJ 1977		Kindergarten 1 Abteilung Spielgruppe 1 Abteilung Zivilschutzanlage	Erweiterung (Anbau) Kindergarten um 60 m² Sanierung nach Stratus	Kindergarten 2 Abteilungen Zivilschutzanlage	295	440'000	100'000	30'000	800'000	**1'370'000**	Erweiterung Anbau Annahme GF 60 m2 Umbaukategorie III (BKP 1,2,5) BKP 4 (Budget) Stratus Kosten auf GF 295m2 (Erdgeschoss) umgerechnet ZVA nicht eingerechnet (Sanierung 2024) GEAK: Investition PV Anlage CHF 100'000, Heizungsersatz in Neumatt 1 eingerechnet
5 Altes Gemeindehaus	Altes Gemeindehaus: Stratus 2023 BJ 1914		Mittagstisch, Musikraum, Sitzungszimmer, Wohnung	Umbau oder Ersatzneubau (nachfolgend nur Kosten für Ersatzneubau gerechnet; für Entscheid Umbau/Ersatzneubau Machbarkeitsstudie erforderlich)	Schulleitung, Schuladministration, Sitzungszimmer klein, SHP, SSA, Aufenthalt Lehrpersonen	500	2'500'000	0	0	0	**2'500'000**	Annahme: Vorbereitungsarbeiten zusammen mit Doppelturnhalle (gleichzeitige Realisierung) Abbruchkosten Bestandsbauten eingerechnet Annahme der Geschossfläche (GF) für neue Nutzungen im Neubaus von GF 500 m2 (HNF x 1.5) Der Ausbau ist mit einem mittleren Standard für Verwaltungsräume gerechnet
8 Doppelturnhalle (Gemeindesaal)	kein Stratus		Gemeindeversammlungen, Konzerte	Umbau oder Ersatzneubau (nachfolgend nur Kosten für Ersatzneubau gerechnet; für Entscheid Umbau/Ersatzneubau Machbarkeitsstudie erforderlich)	Saal, Bühne, Foyer, Gastroküche, Tagesstruktur, Spielgruppe	1'800	9'600'000	0	0	0	**9'600'000**	Annahme: Vorbereitungsarbeiten zusammen mit Altem Gemeindehaus (gleichzeitige Realisierung) Abbruchkosten Bestandsbauten eingerechnet Annahme der Geschossfläche (GF) für neue Nutzungen im Neubaus von GF 1'800 m2 (HNF x 1.5) Der Ausbau ist mit einem mittleren Standard für Veranstaltungsräume gerechnet
6 Wohnhaus Grubenweg	kein Stratus BJ 1928		2 x 3-Zi - Wohnungen	Keine (Abgabe oder Verkauf)	Abgabe im Baurecht oder Verkauf	166	0	0	0	0	**0**	
7 Neumattschulhaus 1	Stratus 2023: SH Neumatt 1 Altbau BJ 1952/1996		Primarschule 10 Abt Zentralheizung	Umbau Sanierung nach Stratus	Primarschule 12 Abteilungen Zentralheizung	3'317	1'500'000	345'000	0	5'800'000	**7'645'000**	Annahme Umbauten GF 1000 m2, inkl.2 Abt. neu Umbaukategorie II (BKP 1,2,5) GEAK: Investition PV Anlage CHF 345'000 und Heizungsersatz (in BKP 2) eingerechnet Stratus Instandsetzungkosten für Alt- und Neubau eingerechnet
9 Neues Gemeindehaus	Stratus 2023 Neues GH Altbau Neues GH Neubau BJ 1960/1999		Gemeindeverwaltung	Erhalten, kleiner Umbauten Sanierung nach Stratus Zusätzlicher Sonnenschutz	Gemeindeverwaltung	1'839	200'000	360'000	0	3'000'000	**3'560'000**	Annahme Umbauten GF 100 m2, Umbaukategorie I (BKP 1,2,5) Sonnenschutz für Glasfassade, Annahme 150 m² (BKP 2) GEAK: Investition PV Anlage CHF 360'000 eingerechnet **Anteil Instandsetzungskosten für Dach (Alt+/ Neubau gemäss Stratus) CHF 346'000**
10 Kindergarten Sägetstrasse	Stratus 2023 BJ 1966		Kindergarten Zivilschutzanlage	Aktivierung Vorraum	Kindergarten Zivilschutzanlage	746	30'000	200'000	0	800'000	**1'030'000**	Umbaukosten Budgetangabe durch Gemeinde CHF 30'000 GEAK: Investition PV Anlage CHF 200'000 eingerechnet ZVA nicht eingerechnet, Empfehlung: Zustandsanlayse ZVA durch Fachstelle machen lassen
11 Neumattschulhaus 2	Stratus 2023 BJ 1970		Primarschule 6 Abt. Zivilschutzanlage Tankräume	Umbauten Sanierung nach Stratus	Primarschule 6 Abt.	1'683	800'000	0	0	2'200'000	**3'000'000**	Annahme Umbauten GF 500 m2, Umbaukategorie II (BKP 1,2,5) Zivilschutzanlage nicht eingerechnet Empfehlung: Zustandsanlayse ZVA durch Fachstelle machen lassen
12 MZG Grubenweg	Stratus 2023 BJ 1986		Werkhof, Feuerwehr, Wasserversorgung, Vereinsraum, Theorieraum	Sanierung nach Stratus PV-Analge, Räume für Vereine optimieren	Werkhof, Feuerwehr, Wasserversorgung, Vereinsraum Theorieraum	3'237	340'000	410'000	0	2'900'000	**3'650'000**	keine baulichen Massnahmen für optmierte Nutzung der Räume eingerechnet Dachsanierung vor PV-Analge eingerechnet (BKP 2) gemäss Budget der Gemeinde GEAK: Investition PV CHF 410'000 Stratus Innenausbau reduziert um 40%
13 Kindergarten Aegerten	Stratus 2023 BJ 2000		Kindergarten	Erhalten PV- Anlage	Kindergarten 1-2 Abteilungen	480	0	100'000	0	800'000	**900'000**	GEAK: Investition PV Anlage CHF 100'000 eingerechnet
14 Sporthalle Neumatt	kein Stratus BJ		Sporthalle	Erhalten	Sporthalle	2'276	0	0	0	0	**0**	keine Angaben zu Instandsetzung, Baumängelbehebung nicht Bestandteil der zukünftigen Investitionskosten Empfehlung: Daten durch Stratus zu gegebenem Zeitpunkt erheben lassen Eine PV-Anlage ist aufgrund der Einsparungen in der Statik beim Bau der Sporthalle evtl. nicht möglich. Auf diese Investition gemäss GEAK wird deshalb verzichtet.
15 Altes Schützenhaus	kein Stratus BJ		Lager	Keine (abwarten)	Abbruch	114	0	0	0	0	**0**	allfälliger Abbruch oder Instandsetzung nicht eingerechnet
16 Aussenraum Schule						BUF 9000 m²	0	0	300'000	0	**300'000**	gemäss Budgetangabe der Gemeinde
17 Umgebung Gemeindesaal (Altes Gemeindehaus / Doppelturnhalle inkl. Parkplatz)	Umgebung zu Umbau/Ersatzneubau Altes Gemeindehaus / Doppelturnhalle (Gemeindesaal) inkl. PP				neue Umgebungsgestaltung mit Dorfplatzcharakter	BUF 3000 m²	0	0	600'000	0	**600'000**	Budgetposition, Annahme: einfache Aussenraumgestaltung mit Ausstattung für Begegnung und Aufenthalt
							15'910'000	**1'635'000**	**930'000**	**19'300'000**	**37'775'000**	

metron

Allgemeine Anmerkungen

Kostengenauigkeit: +/- 25%
Preisbasis: Baupreisindex Nordwestschweiz Hochbau, Okt. 25 = 118.3 Pkt. (Basis Okt 20 = 100 Pkt.)
Preise in CHF, inkl. 8.1 % MwSt.
Teuerung und Zinsen sind nicht eingerechnet
Grundlagen extern: Stratus Bericht 20.12.2023
Grundlagen Metron: Bericht Phase 3 - Strategie vom 11.05.2026, Gebäudedatenblätter und Schemapläne Metron gemäss Bericht Phase 2 (Anhang) vom 21.11.25
Flächen-/ Volumenangaben aus Metron Tabelle: Gebäudekennwerte Strengelbach 16.04.2026
Kostenberechnung für Umbauten und Erweiterungen nur über Flächenkennwerte
Kein Beizug von Fachplaner und Spezialisten

Anmerkung zur Grobkostenschätzung der strategischen Planung

Die Kosten sind über Flächenkennwerte ermittelt. Die Flächenkennwerte bilden zusammen mit den Objekt- und Plangrundlagen (Gebäudedatenblätter und Schemapläne Metron gemäss Bericht Phase 2 (Anhang) vom 21.11.25) und den Objektauswertungen (Stratusbericht 2023) die Grundlage für die Grobkostenschätzung der Immobilienstrategie der Gemeinde Strengelbach.
Für sämtliche Umbauten und Neubauten liegt kein Raumprogramm vor. Die Kosten sind gerundet.
Alle Fächenangaben sind grobe Ermittlungen aus abstrahierten Bestandsplänen sowie Annahmen von Geschossflächen (GF) für Umbauten, Erweiterungen und Neubauten gemäss Raumbedarf und Strategie (vgl. Bericht Phasen 2&3) der Gemeinde Strengelbach.
Die Angaben zum Bedarf von Hauptnutzflächen wurden mit dem Faktor 1.5 multipliziert, um eine Grössenordnung für den Geschossflächenbedarf (GF) zu erhalten, der wiederum für die Grobkostenschätzung relevant ist. Es wird davon ausgegangen, dass die Grundrisse effizient erschlossen und organisiert werden.
Die Aufwendungen für die Umbauflächen und Erweiterungsflächen werden nach Umbaukategorien gerechnet (siehe unten).
"Investitionskosten" gemäss GEAK (Präsentation vom 22.05.2025, Nova Energie Impuls AG) sind vermerkt und wurden 1:1 übernommen. Es sind keine strategischen Planungen für energetische Ertüchtigungen sowie durch das GEAK empfohlene Massnamen ("Empfehlung" im GEAK) eingerechnet.

***Anmerkung zu Stratus-Instandsetzungskosten**

Grosszyklische Investitionen für die Erneuerung von Bauteilen wurden als Instandsetzung bis 2043 ohne Berücksichtigung von Teuerung und Zinsen ausgewiesen. Grundlage dafür bildeten die Stratus-
Objektauswertungen. Zu den Instandsetzungskosten von Stratus wurden BKP 1 und BKP 5 ergänzend eingerechnet.
Die Instandhaltung (laufender Unterhalt) ist in den Kosten nicht enthalten.
Die strategische Planung der Gebäude wie Umnutzung, Umbau, Erweiterung wurde seperat unter BKP 1, 2, 3, 5 ausgewiesen.
Bei Umbauten / Umnutzungen wurden die Instandsetzungskosten nach Stratus anteilmässig reduziert, da die Umbaumassnahmen die Instandsetzung teilweise ersetzen, bzw. erübrigen.

Erläuterungen zu den Kosten und nicht enthaltene Leistungen (allgemeiner Beschrieb)

BKP Grundstück

Generell keine Kosten gerechnet bei Grundstück- und Erschliessung, Land- und Baurechterwerb, Finanzierung, Studien und Verfahrenskosten, Erschliessung ausserhalb Grundstück, Grenz- und Nutzungsbereinigungen

BKP Vorbereitungsarbeiten

Folgende Kosten sind nicht gerechnet:

BKP Gebäude

Folgende Kosten sind nicht gerechnet:

BKP Betriebseinrichtung

Generell sind keine Kosten eingerechnet.

BKP Umgebung

Bei den Gebäuden sind generell keine Umgebungskosten eingerechnet.

BKP Baunebenkosten

Folgende Kosten sind nicht gerechnet:

BKP Rerserve

Generell keine Reserven gerechnet

BKP Ausstattung

Generell sind keine Kosten eingerechnet für Möblierung, Ausstattung, usw.

Umbaukategorie I - niedrige Eingriffstiefe

Örtliche Instandsetzungen oder punktuelle Umbauten, Erneuerungen oder Ertüchtigungen infolge der Bautätigkeit (ohne laufenden Unterhalt oder von der strategiebedingten Bautätigkeit unabhängige Sanierungen).

Umbaukategorie II - mittlere Eingriffstiefe

Partielle räumliche Umbauten (lokaler Abbruch und Neubau von Wänden, abgehängten Decken, Installationen und Einbauten, neue Oberflächen) sowie Instandsetzungen, Erneuerungen oder Ertüchtigungen infolge der strategiebedingten Bautätigkeit (ohne laufenden Unterhalt oder von der Bautätigkeit unabhängige Sanierungen), ggf. Anschlüsse an Neubauten (inkl. Fassade)

Umbaukategorie III - hohe Eingriffstiefe

Vollständige räumliche Umstrukturierung der Fläche, Rückbau bis Primärstruktur – Abbruch und Neubau von Wänden, abgehängten Decken, Installationen und Einbauten, neue Oberflächen, Anschlüsse an Neubauten (inkl. Fassadenanschlüsse) ohne Änderungen/Sanierungen an der Gebäudehülle (Fassade, Fenster etc.).

metron

Stahlrain 2
Postfach

5201 Brugg
Schweiz

info@metron.ch
+41 56 460 91 11