



Aargauische
Sprachheilschule

26.03.2018

Liegenschaftenstrategiebericht 2017 – Teil 1

Aargauische Sprachheilschule (ASS)

Trägerschaft	Aargauische Sprachheilschule (ASS) Turnerweg 16 5600 Lenzburg T: 062 888 09 00 info@asslenzburg.ch
Berichtsverfasser	Basler und Hofmann AG Ingenieure, Planer und Berater Katja Müller
	Kanton Aargau Departement Bildung, Kultur und Sport Lars Brander
	Aargauische Sprachheilschule (ASS) <i>Rückmeldung Trägerschaft pendent, Stand Diskussionsgrundlage</i>
Datum und Stand des Berichts	16.02.2018

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	3
1.1	Vorgehen/Prozess	3
1.1.1	Schritt 1	3
1.1.2	Schritt 2	4
1.2	Stand	5
2	Einrichtung	6
2.1	Aargauische Sprachheilschule (ASS)	6
2.2	Einrichtungsstrategie (10 Jahre)	6
2.3	Leistungsübersicht/Auslastung	11
2.4	Prognose Leistungsübersicht/Auslastung	12
3	Immobilien (Gesamtsicht)	13
3.1	Kurzbeschreibung	13
3.2	Zustand Portfolio	14
3.3	Unterhaltsbedarf nach Stratus Gebäude.....	17
3.4	Mehrjahresplanung, Projekte	19
3.5	Erläuterungen zum Objektrating/Objektstrategie	20
3.6	Erläuterungen zur Ampelliste	21
3.7	Ampelliste	22
4	Standorte	23
4.1	Standort Lenzburg.....	23
4.1.1	Kurzbeschreibung Areal.....	23
4.1.2	Aktuelle Nutzung / Belegung.....	23
4.1.3	Entwicklungsstrategie Standort	23
4.1.4	Konkrete Planung / Projekte	24
4.2	Standort Turgi.....	25
4.2.1	Kurzbeschreibung Areal.....	25
4.2.2	Aktuelle Nutzung / Belegung.....	25
4.2.3	Entwicklungsstrategie Standort	25
4.2.4	Konkrete Planung / Projekte	25
4.3	Mietliegenschaften	26
5	Anhänge	27

Der Liegenschaftenstrategiebericht Teil 2 zeigt die Auswertungen zu den Immobilien im Detail

1 Einleitung

Ausgangslage

Im Kanton Aargau stehen Kindern, Jugendlichen und Erwachsenen mit besonderen Betreuungsbedürfnissen verschiedene Angebote in bewilligten und anerkannten Einrichtungen zur Verfügung. Die Angebote reichen von Schulung über Beschäftigung bis hin zu Betreuung in ambulanten, teilstationären und stationären Einrichtungen.

Nach dem Betreuungsgesetz ist das Departement Bildung, Kultur und Sport (BKS), bzw. die Abteilung Sonderschulung, Heime und Werkstätten (SHW) die Aufsichtsbehörde für alle bewilligten und anerkannten Einrichtungen sowie für die Familienplatzierungsorganisationen. In diesem Zusammenhang ist die BKS SHW für die Verteilung der Mittel, für den baulichen Unterhalt der Liegenschaften der jeweiligen Einrichtungen und Trägerschaften zuständig. Aufgabe der BKS SHW ist es, die Mittel gerecht zwischen den Stiftungen zu verteilen. Der Mitteleinsatz hat zweckgebunden zu erfolgen und dient dem langfristigen Erhalt und der nachhaltigen Nutzung der Liegenschaften.

Die Trägerschaften und Einrichtungen variieren in Nutzung und Grösse. Die Kernaufgaben der Trägerschaften liegen im sozialen Bereich. Um diese Kernaufgaben langfristig zu gewährleisten, braucht es geeignete bauliche Infrastruktur.

Ziel und Aufgabe

In vorgenanntem Sinn ist es Ziel und Aufgabe der BKS SHW:

- die strategische Aufsicht über das Portfolio wahrzunehmen
- die einzelnen Trägerschaften in der strategischen Planung auf baulicher Seite zu unterstützen
- die Mittel gerecht zwischen den Stiftungen zu verteilen
- einen zielgerichteten Mitteleinsatz vorzuschlagen
- und dessen Umsetzung zu prüfen

1.1 Vorgehen/Prozess

1.1.1 Schritt 1

Baulicher Zustand des Portfolios

Der bauliche Zustand der Gebäude liegt in Stratus Gebäude vor, die Daten werden bei Bedarf aktualisiert. Der statistische Unterhaltsbedarf nach Stratus Gebäude wird ermittelt.

Objektrating

Als Grundlage für eine umfassende Immobilienstrategie wird neben dem baulichen Zustand für die Gebäude ein Objektrating gemacht. Dieses Objektrating beinhaltet die Aspekte Standort/Potential, Quantität, Energie, Sicherheit und Qualität. Eine Objektstrategie wird vorgeschlagen.

Projektbildung

Aufgrund des baulichen Zustands und der statistischen Häufung von baulichen Instandsetzungs-massnahmen sowie des Ergebnisses des Objektratings werden Bauprojekte vorgeschlagen. Die vorgeschlagenen Projekte

sind reine Instandsetzungsprojekte und beinhalten in einem ersten Schritt keine wertvermehrenden Massnahmen wie Standardanpassungen, Umbauten etc.

Das Objektrating und die vorgeschlagenen Projekte werden anhand einer Begehung und einem ersten Augenschein ermittelt. Die Ergebnisse verstehen sich als Diskussionsgrundlage und werden im weiteren Prozess laufend angepasst und verifiziert werden.

Die aufgrund des Bauzustandes und der Objektstrategie gebildeten Projekte werden den Entscheidungsträgern der Trägerschaften vorgestellt und bilden die Diskussionsgrundlage für das weitere Vorgehen. Die vorgeschlagenen Einzelmassnahmen oder Projekte werden abschliessend mit der Trägerschaft konkretisiert. Die Trägerschaft wird aufgefordert Stellung zu beziehen, ob sie das Projekt durchführen werden, wann und in welcher Tiefe.

Die auf diese Weise mit der Trägerschaft abgestimmte Umsetzung wird übernommen und es resultiert der finale Mehrjahresplan. Durch dieses Vorgehen kann sichergestellt werden, dass die Mittel zielgerichtet eingesetzt werden und der Werterhalt der Liegenschaften sichergestellt ist. Finanzierungsfragen können frühzeitig geklärt werden

Die Prozesse und Bewilligungsverfahren für bauliche Massnahmen nach Vorgabe des BKS SHW bleiben unverändert bestehen.

1.1.2 Schritt 2

Den Trägerschaften wird vorliegender Liegenschaftenstrategiebericht Teil 1 als Entwurf überstellt. Folgende Kapitel sind zu ergänzen und verifizieren:

- Ziel/Zweck
- Einrichtungsstrategie (10 Jahre)
- Leistungsübersicht/Auslastung
- Prognose Leistungsübersicht/Auslastung
- Verifizierung Objektrating
- Verifizierung und Konkretisierung Projekte

In Abhängigkeit mit der Einrichtungsstrategie sind die vorgeschlagen Objektstrategien und Instandsetzungsprojekte zu überprüfen und zu diskutieren. Bauliche Massnahmen, welche seitens Trägerschaft geplant sind, können ergänzt werden. Konkrete Projekte und Planungen werden in Stratus übernommen und ersetzen abschliessend die Projektvorschläge von Schritt1.

Die Detailauswertungen Objektrating und Gebäude sowie die Mehrjahresplanung sind im Liegenschaftenstrategiebericht Teil 2 ersichtlich.

Der Liegenschaftenstrategiebericht Teil1 und Teil2 werden in regelmässigen Abständen gemeinsam mit den Trägerschaften überarbeitet und angepasst.

1.2 Stand

Bericht	Autoren	Bemerkung
Liegenschaftenstrategiebericht Teil 1 Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.	BKS SHW Lars Brander Basler und Hofmann AG Katja Müller	Vorentwurf als Diskussionsgrundlage
Liegenschaftsbericht mit Ergänzungen ASS 26.03.2018	Andreas Steinmann	Eingabe BKS/SHW
...
...
...

Tabelle 1: Liegenschaftenstrategiebericht Bearbeitungsstand

2 Einrichtung

2.1 Aargauische Sprachheilschule (ASS)

Auszug Homepage:

"Die Aargauische Sprachheilschule (ASS) ist eine von der Aargauischen Gemeinnützigen Gesellschaft am 11. Dezember 1967 errichtete Stiftung. Sie führt seit dem 23. April 1979 eine vom Kanton anerkannte und zugelassene Sonderschule für sprachbehinderte normalbegabte Schülerinnen und Schüler. Der Begriff der Sprachbehinderung bezieht sich auf die gesprochene und geschriebene Sprache sowie auf die Stimme.

Die ASS gewährleistet dem sprachbehinderten Kind eine zeitlich begrenzte, konzentrierte, fachlich optimale sowie dem Kind angepasste Schulung und Therapie.

Die ASS erfüllt im aargauischen Schulsystem eine wichtige Aufgabe und schliesst insbesondere in der behindertengerechten Schulung sprachbehinderter Kinder eine Lücke.

Rund 130 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter kümmern sich an sieben Standorten um zirka 270 Kinder. Vom Kindergarten bis zur Oberstufe wird in kleinen Klassen von maximal zwölf Schülerinnen und Schüler unterrichtet. Alle Kinder erhalten intensive logopädische Therapie. Im Durchschnitt bleiben die Kinder während drei Jahren in der ASS."

2.2 Einrichtungsstrategie (10 Jahre)

Departement

Bildung, Kultur und Sport

Abteilung Sonderschulung, Heime und Werkstätten

25. April 2017

Erfassungsbogen (fakultative Benutzung)

Einrichtungsstrategie

Einrichtung: Aargauische Sprachheilschule

Kontaktperson: Andreas Steinmann

Mail: andreas.steinmann@asslenzburg.ch

Telefon: 062 888 09 10

Typ Organisation: KJ

(KJ / EW / gemischt)

Der vorliegende Erfassungsbogen beinhaltet einige Grundfragen und detailliertere Fragen zur Strategie. Das Ziel ist die komplette Erfassung der von der SHW verlangten Kriterien. Eine erste Diskussion über strategische Stossrichtungen ist jedoch auch anhand der Grundfragen möglich. Wenn Sie in Ihrem Strategieprozess schon weiter sind bzw. Ihre Strategie schon abgeschlossen haben, können Sie selbstverständlich auch Ihre eigenen Unterlagen einreichen (Umfang maximal fünf Seiten), die Benutzung des Erfassungsbogens wird jedoch empfohlen.

Bitte beachten Sie, dass die meisten Fragen jeweils zweimal zu beantworten sind, einmal zur Erfassung der IST-Situation, einmal zur Erfassung des Soll-Zustandes in 10 Jahren. In der Form der Erfassung sind Sie völlig frei, ob Sie Tabellen einfügen oder Ihre Resultate als Fliesstext niederschreiben möchten, überlassen wir Ihnen. Die SHW unterstützt Einrichtungen bei Bedarf gerne bei der Erarbeitung und Weiterentwicklung. Einrichtungen im Bereich Kinder und Jugendliche wenden sich bitte dafür an Marco Rüegg (marco.rueegg@ag.ch), Einrichtungen im Erwachsenenbereich an Simone Schaeppi (simone.schaeppi@ag.ch), welche die entsprechende Triage vornehmen werden.

Grundfragen

3 Zielgruppen (heute – in 10 Jahren)

Heute: Kinder und Jugendliche im Kanton Aargau und umliegenden Kantonen vom Kindergarten bis zu Oberstufe mit einer schweren Störung der geschriebenen und gesprochenen Sprache.

In 10 Jahren: Kinder und Jugendliche im Kanton Aargau und umliegenden Kantonen vom Kindergarten bis zu Oberstufe mit einer schweren Störung der geschriebenen und gesprochenen Sprache. Beratung von Fachpersonen und Laien bei der Arbeit mit sprachbehinderten Menschen.

3.1 Alter (Aufnahmealter bei Kinder und Jugendlichen): Welche Altersgruppen sind in Ihrer Einrichtung vertreten? Bei welcher Gruppe liegt der Schwerpunkt?

Heute: Kindergarten bis 9. Klasse. Schwerpunkt: Kindergarten und Unterstufe (1. -3. Klasse)

In 10 Jahren: Kindergarten bis 9. Klasse. Schwerpunkt: Kindergarten und Unterstufe (1. -3. Klasse)

3.2 Beeinträchtigung:

Heute: Schwere Sprachbehinderung

In 10 Jahren: Schwere Sprachbehinderung

3.3 Intensität:

Heute: Vorliegen einer schweren Störung des Sprechens und der Sprache gemäss der Einstufung der sprachlichen Auffälligkeiten auf Stufe C gemäss kantonalem Einstufungsrasters (2013). Es muss eine primäre Spracherwerbsstörung vorliegen. Die sprachlichen Auffälligkeiten können nicht durch Mehrsprachigkeit oder Lernschwierigkeiten erklärt werden.

In 10 Jahren: Vorliegen einer schweren Störung des Sprechens und der Sprache gemäss der Einstufung der sprachlichen Auffälligkeiten auf Stufe C gemäss kantonalem Einstufungsrasters. Es muss eine primäre Spracherwerbsstörung vorliegen. Die sprachlichen Auffälligkeiten können nicht durch Mehrsprachigkeit oder Lernschwierigkeiten erklärt werden.

4 Angebot (heute – in 10 Jahren)

Welche Angebote stellen Sie zur Verfügung? (Tabellen können nach Bedarf geändert, erweitert, gelöscht werden)

Standort 1 – heute PLZ/Ort: 5600 Lenzburg Leistung Schulung Anzahl Plätze 110	Standort 1 – in 10 Jahren PLZ/Ort: 5600 Lenzburg Leistung Schulung Anzahl Plätze 115
Standort 2 – heute PLZ/Ort: 5300 Turgi Leistung Schulung Anzahl Plätze 55	Standort 2 – in 10 Jahren PLZ/Ort: 5300 Turgi Leistung Schulung Anzahl Plätze 55
Standort 3 – heute PLZ/Ort: 4665 Oftringen Leistung Schulung Anzahl Plätze 44	Standort 3 – in 10 Jahren PLZ/Ort: 4665 Oftringen Leistung Schulung Anzahl Plätze 44
Standort 4 – heute PLZ/Ort: 4332 Stein Leistung Schulung Anzahl Plätze 44	Standort 4 – in 10 Jahren PLZ/Ort: 4332 Stein Leistung Schulung Anzahl Plätze 44
Standort 5 – heute PLZ/Ort: 5235 Rüfenach Leistung Schulung Anzahl Plätze 22	Standort 5 – in 10 Jahren PLZ/Ort: 5235 Rüfenach Leistung Schulung Anzahl Plätze 25
Standort 6 – heute PLZ/Ort: 5405 Dättwil Leistung Schulung Anzahl Plätze 11	Standort 6 – in 10 Jahren PLZ/Ort: 5405 Dättwil Leistung Schulung Anzahl Plätze 0

4.1 Wirkungsziele (operationalisiert), Hinweise / Indikatoren für Überprüfung

Heute: *Integration der Kinder in die Volksschule beziehungsweise ins Berufsleben*
 In 10 Jahren: *Integration der Kinder in die Volksschule beziehungsweise ins Berufsleben. Beratung von Eltern und Fachleuten der Regelschule bei der Arbeit mit Kindern mit einer Sprachbehinderung.*

5 Trägerschaft (heute – in 10 Jahren)

Heute: *Stiftung Aargauische Sprachheilschule*
 In 10 Jahren: *Stiftung Aargauische Sprachheilschule*

6 SWOT

Stärken der ASS und der Mitarbeitenden der ASS

- *Vernetzt im Denken und Handeln*
- *Zuverlässige und effiziente Servicequalität*
- *Das Kind und seine Ressourcen stehen im Zentrum*
- *Hohe Fachkompetenz und umsichtige Sozialkompetenz*
- *Flexibilität und individuelle Förderung und Entwicklung*
- *Arbeitsweise: Zielorientiert, wertschätzend, reflektierend*
- *Die interdisziplinäre Zusammenarbeit ist institutionalisiert*
- *Schweizweit anerkannte und viel beachtete Institution im Bereich der beeinträchtigten Sprache*

Schwächen

- *Grosse Institution mit sechs Standorten, die weit verzweigt im Kanton liegen. Das erschwert die Führung und Entwicklung.*
- *Massive Zunahme der Mehrfachbehinderungen ohne die Schaffung zusätzlicher Ressourcen, was für die Gesundheit der Mitarbeitenden mehr und mehr sehr problematisch wird*
- *Grosser Schuldenberg durch 100 %-ige Fremdfinanzierung und keine Möglichkeit zur Schaffung von Reserven für den Unterhalt und Ersatz der Liegenschaften.*
- *Personaldecke (vor allem auch beim Kader) ist sehr dünn. Fällt jemand länger aus, führt dies zu massiven Mehrbelastungen bei den andern (Kader-)Mitarbeitenden.*

Chancen

- *Die Mitarbeitenden der ASS sind sehr engagiert und von der Fachkompetenz wie auch von den Liegenschaften her sind wir sehr gut aufgestellt und für die nächsten zehn Jahre gerüstet.*
- *Die ASS wird sich in den nächsten Jahren zusätzlich zum Hauptgeschäft «Schulung» mehr auch in der Beratung von Fachleuten oder Eltern sprachbehinderter Kinder der Regelschule engagieren.*

Risiken

- *Bezüglich der Schülerzahlen sind wir nach oben durch den Leistungsauftrag mit der Abteilung SHW beschränkt und nach unten abhängig von den Empfehlungen des SPD's und den Zuweisungen der Schulpflegen. Von den Regelschulen werden oft Überweisungen entgegen dem Wohle der Kinder nicht gemacht, sondern es geht darum eine Klasse zu füllen oder eine Klassenschliessung zu verhindern.*
- *Es war schon immer schwierig fachlich gut ausgebildetes und belastbares Personal zu finden. Durch die Streichung der Unterstützung der SHP-Ausbildung und durch die immer weniger belastbaren Mitarbeitenden sowie durch die häufigeren Mehrfachbehinderungen wird die Personalsuche wohl immer mehr zu einem Problem.*

7 Personal (heute – in 10 Jahren)

Heute:

Stellen-%	Vollstellen	Funktion
150.00	1.50	Administration
420.33	4.20	Fachlehrpersonen
80.00	0.80	Hausdienst
20.00	0.20	Informatik
280.00	2.80	Kader Geschäftsleitung
205.00	2.05	Kader Standortleitung
796.03	7.96	Kindergärtnerinnen

220.00	2.20	Köchinnen / Köche
2'297.42	22.97	Lehrperson
2'546.01	25.46	Logopädinnen und Logopäden
240.00	2.40	MA Hauswirtschaft
1'700.00	17.00	Praktikantinnen und Praktikanten
180.00	1.80	Psychologinnen
130.00	1.30	Psychomotorik
15.00	0.15	Qualitätsmanagement
480.00	4.80	Sozialpädagoginnen und Sozialpädagogen
120.00	1.20	Soz-Päd in Ausbildung
340.00	3.40	Tagesbetreuung
400.00	4.00	Zivildienstleistende
10'619.79	106.20	

In 10 Jahren:

Stellen-%	Vollstellen	Funktion
150.00	1.50	Administration
500.00	5.00	Beratung und Begleitung
420.33	4.20	Fachlehrpersonen
80.00	0.80	Hausdienst
50.00	0.50	Informatik
330.00	3.30	Kader Geschäftsleitung
255.00	2.55	Kader Standortleitung
900.00	9.00	Kindergärtnerinnen
220.00	2.20	Köchinnen / Köche
2'500.00	25.00	Lehrperson
2'500.00	25.00	Logopädinnen und Logopäden
240.00	2.40	MA Hauswirtschaft
1'700.00	17.00	Praktikantinnen und Praktikanten
250.00	2.50	Psychologinnen
130.00	1.30	Psychomotorik
15.00	0.15	Qualitätsmanagement
800.00	8.00	Sozialpädagoginnen und Sozialpädagogen
-	-	Soz-Päd in Ausbildung
400.00	4.00	Tagesbetreuung
400.00	4.00	Zivildienstleistende
11'690.33	116.90	

Alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter verfügen über die im Rahmenkonzept verlangten Qualifikationen, besitzen die nötigen Diplome oder sind in der Ausbildung dazu.

8 Infrastruktur (grobe Beschreibung der wichtigsten Merkmale, heute – in 10 Jahren)

Heute:

Bezeichnung	Adresse	Bezogen	Miete seit	Nutzung	Haupts. Nutzung
Lenzburg	Turnerweg 16	Januar		Tagesschule	5 Kl. Primar
Altbau	5600 Lenzburg	2006		Therapie	1 Oberstufe Administration und Leitung Küche und Tagesstruktur
Lenzburg	Turnerweg 16	August		Tagesschule	1 Kindergarten
Neubau	5600 Lenzburg	2012		Therapie	1 Oberstufe Werkräume Therapieräume

Lenzburg Villa Langenbach Turgi	Augustin-Keller Strasse 33 5600 Lenzburg Kronenstr. 5 5300 Turgi	August 2012	August 2015 Sprachheil- kindergarten Tagesschule Therapie	1 Kindergarten 5 Kl. Primar Küche und Tagesstruktur 1 Kindergarten
Stein- Säckingen	Brotkorbstr. 15 4332 Stein	August 2014	Tagesschule Therapie	4 Kl. Primar 1 Kindergarten Ext. Mittagstisch Küche und Tagesstruktur 1 Kindergarten
Oftringen	Campingweg 12 4665 Oftringen	August 2004	Tagesschule Therapie	4 Kl. Primar 1 Kindergarten Küche und Tagesstruktur 1 Kindergarten
Rüfenach	Reinerstr. 25 5235 Rüfenach	August 2012	Sprachheil- kindergarten	2 Kindergärten Küche mit Mittagstisch 1 Kindergarten
Dättwil	Dättwilerstr. 20 5405 Dättwil	August 2011	Sprachheil- kindergarten	Küche mit Mittagstisch

In 10 Jahren:

Ich gehe davon aus, dass die ASS die gleichen Liegenschaften auch noch in zehn Jahren besitzt oder mietet. Lediglich beim Sprachheilkindergarten in Dättwil könnte sich ein Auszug abzeichnen.

9 Finanzierung (heute – in 10 Jahren)

Heute: *Leistungsvertrag mit dem Kanton Aargau finanziert die ASS zu 100 %. Spenden sind bei uns nur marginal vorhanden.*

In 10 Jahren: *Analog der Finanzierung heute.*

10 Planung der Strategieumsetzung

Heute: *Aufbau eines Beratungsangebotes für die Fachleute der Regelschule und für Eltern. Dies wird vermutlich in den bis jetzt vorhandenen Räumen und Liegenschaften möglich sein.*

In 10 Jahren: *Strategie umgesetzt.*

Welche nächsten Schritte sind geplant?

- *Erarbeitung eines Kurzkonzeptes.*
- *Aufbau der Beratungskompetenz an allen Standorten.*
- *Zusätzliches Angebot publik machen.*
- *Angebot ausbauen oder verändern, dies je nach Kundenwunsch.*

10.1 Leistungsübersicht/Auslastung

zu ergänzen durch die Trägerschaft

Angebot	Form	Indikation	IBB Stufe	Alter	Auslastung	Bemerkung
Ambulant 1						
Ambulant 2						
Ambulant 3						
Ambulant Total						
Schule 1	Tages- sonderschule	Schwere Sprach- behinderung		5-16 Jahre	100 %	
Schule 2						
Schule 3						
Schule Total						
Tagesstruktur ohne Lohn 1						
Tagesstruktur ohne Lohn 2						
Tagesstruktur ohne Lohn 3						
Tagesstruktur ohne Lohn Total						
Tagesstruktur mit Lohn 1						
Tagesstruktur mit Lohn 2						
Tagesstruktur mit Lohn 3						
Tagesstruktur mit Lohn Total						
Wohnen 1						
Wohnen 2						
Wohnen 3						
Wohnen Total						
sonstiges						

Tabelle 2: Leistungsübersicht / Auslastungstabelle (Auszug aus Hilfstabelle)

Quelle: ASS Datum: 26.03.2018

10.2 Prognose Leistungsübersicht/Auslastung

zu ergänzen durch die Trägerschaft

Voraussichtliche Leistungen und Bedarf in Abhängigkeit der Einrichtungsstrategie.

Angebot	heute		In 5 Jahren		In 5-10 Jahren		Bemerkung Qualitative Veränderung
	Plätze	Δ Fläche	Plätze	Δ Fläche	Plätze	Δ Fläche	
Ambulant 1							
Ambulant 2							
Ambulant 3							
Ambulant Total							
Schule 1	276		276		276		Keine Veränderung in Sicht
Schule 2							
Schule 3							
Schule Total	276		276		276		
Tagesstruktur ohne Lohn 1							
Tagesstruktur ohne Lohn 2							
Tagesstruktur ohne Lohn 3							
Tagesstruktur ohne Lohn Total							
Tagesstruktur mit Lohn 1							
Tagesstruktur mit Lohn 2							
Tagesstruktur mit Lohn 3							
Tagesstruktur mit Lohn Total							
Wohnen 1							
Wohnen 2							
Wohnen 3							
Wohnen Total							

Tabelle 3: Auslastungstabelle künftiger Bedarf (Auszug aus Hilfstabelle)

Quelle: ASS Datum: 26.03.2018

11 Immobilien (Gesamtsicht)

11.1 Kurzbeschreibung

Die Aargauische Sprachheilschule (ASS) ist Eigentümerin von 4 Gebäuden sowie Nutzerin von 4 Mietobjekten an 5 Standorten.

Nr.	Bezeichnung	Strasse	Ort	Neuwert 2017 in Tsd. Fr	ZN 2017
4082	Velounterstand	Turnerweg 16	Lenzburg	58	0.89
4083	Schulhaus (Sprachheilschule), Erweiterungsbau	Turnerweg 16	Lenzburg	9'545	0.94
4090	Pavillon (Logopädieraum)	Turnerweg 16	Lenzburg	59	0.97
4211	Ergänzungsbau Schulhaus	Kronenstrasse 5	Turgi	5'863	0.95
4556	Schulhaus	Brotkorbstrasse 15	Stein	5'940	0.99
Nr.	Mietliegenschaften				
9001	Tagesschule 4 Klassen	Campingweg 12	Oftringen	-	-
9002	Spachheilkindergarten 2 Klassen	Reinerstrasse 25	Rüfenach	-	-
9003	Spachheilkindergarten 1 Klasse	Dättwilerstrasse 20	Dättwil	-	-
9004	Spachheilkindergarten 1 Klasse (Villa Langenbach)	Augustin Kellerstr. 33	Lenzburg	-	-

Tabelle 4: Immobilienportfolio

11.2 Zustand Portfolio

Die nachfolgende Graphik veranschaulicht den baulichen Zustand des Portfolios im Überblick. Die hell-blauen Balken zeigen jeweils ein Gebäude. Die Breite des Balkens zeigt den Neuwert des Gebäudes und die Höhe des Balkens zeigt den Zustand des Gebäudes. Der Bewertungsmaassstab zur Interpretation ist auf Seite 16 ersichtlich.

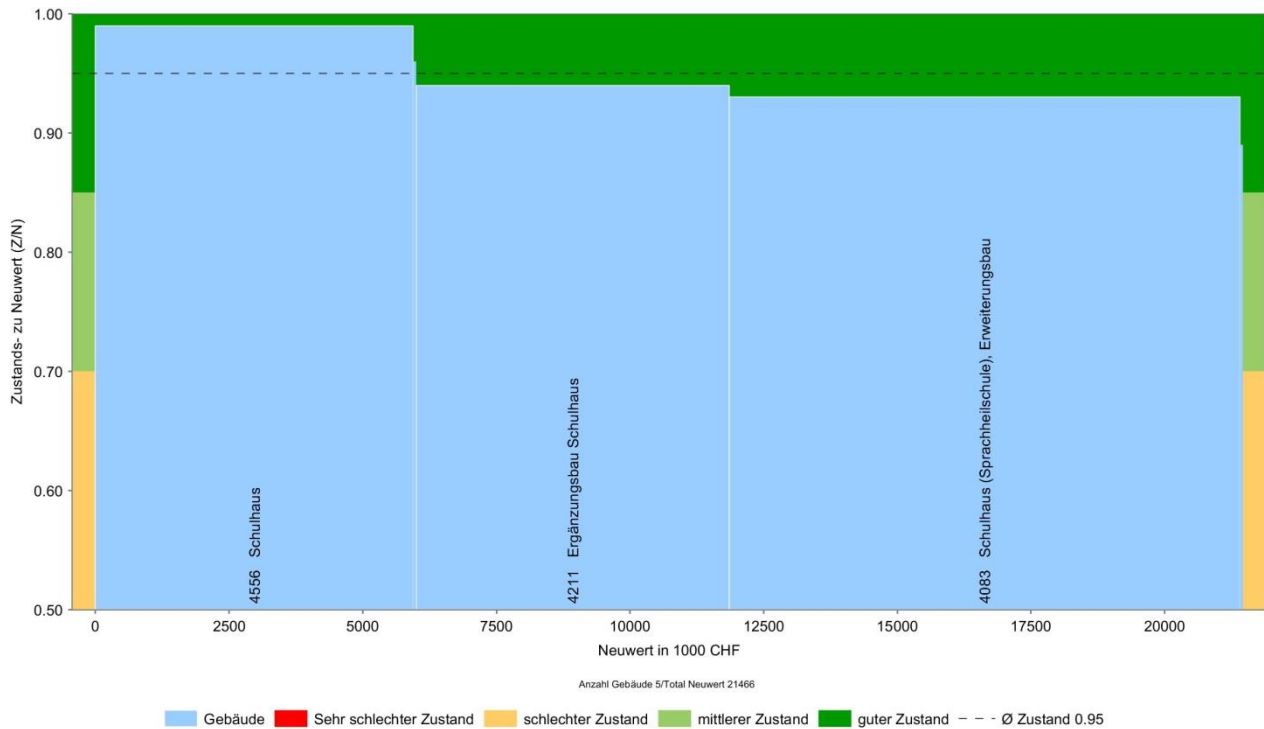


Abbildung 1: Zustandsgraphik 2017

Wertung

Alle Gebäude befinden sich heute gemäss Stratus in einem guten Zustand. Der jährliche Unterhalt ist sicher zu stellen. Massnahmen zur Instandsetzung sind zu erwarten.

Neuwert

Das Portfolio mit 4 Gebäuden hat einen Neuwert von 15.52 Mio. CHF. Der Neuwert berechnet sich auf Basis der Schätzwerte der Gebäudeversicherung und ist mit dem Zürcher Baupreisindex auf das Jahr 2016 indiziert.

Zustandswert / Zustands- zu Neuwert

Der Zustandswert des Portfolios im Jahr 2017 beträgt 14.64 Mio. CHF. Der mittlere Zustands- zu Neuwert beträgt 0.94. Interpretation siehe Wertungsmaassstab Seite 16, Tabelle 6: Bewertungsmaassstab Stratus Gebäude.

Baulicher Zustand in 10 Jahren

Die nachfolgende Graphik zeigt den Zustand des Portfolios in 10 Jahren unter der Annahme, dass der jährliche Unterhalt getätigt wird, jedoch keine signifikanten Massnahmen in die Instandsetzung erfolgen werden.

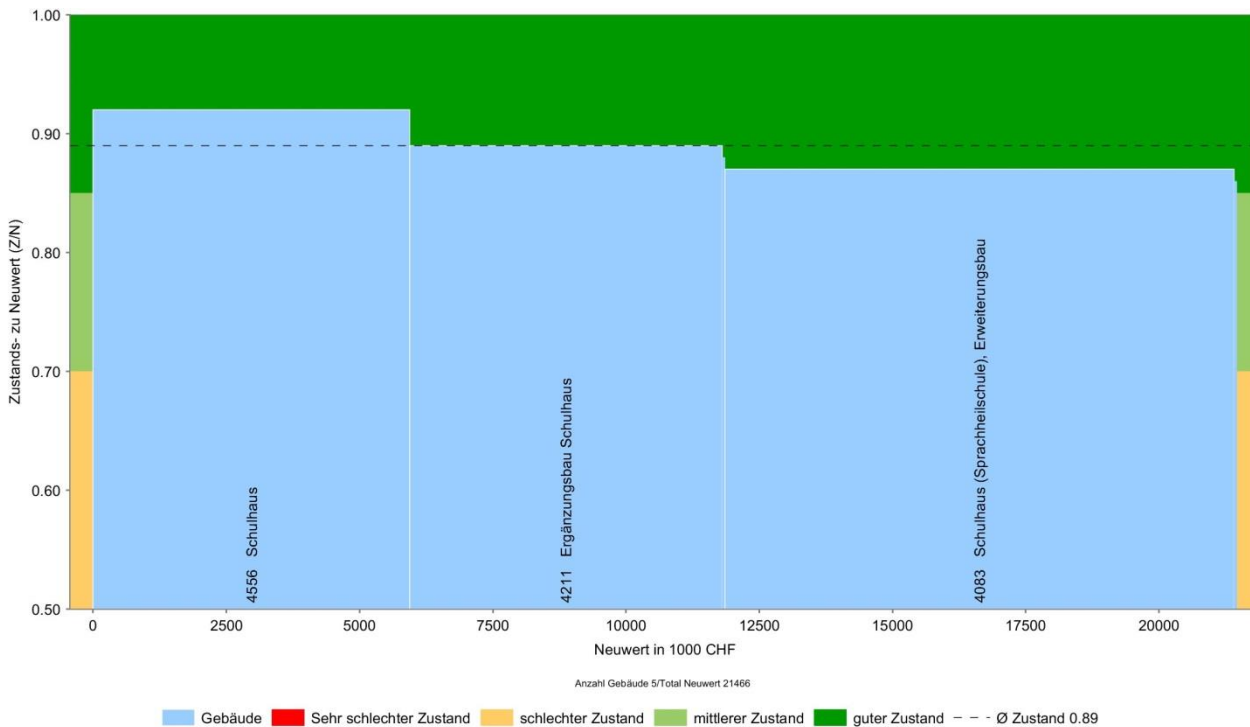


Abbildung 2: Zustandsgraphik 2027

Wertung und Empfehlung

Im Jahr 2027 befinden sich alle Gebäude des in Stratus erfassten Portfolios nach wie vor in einem guten Zustand. Für Gebäude, welche in 10 Jahren einen Zustands- zu Neuwert (Z/N) kleiner/gleich 0.70 aufweisen, empfiehlt sich bereits heute eine strategische Planung anzustossen. (siehe Beilage Zustandsentwicklung Tabelle)

Bewertungsmassstab Zustands- zu Neuwert

Bewertungsmassstab Bauteile

Wertung	verbale Umschreibung
1	neu
0.9	gebraucht, intakt
0.8 und 0.7	leicht schadhaft
0.5	mittel schadhaft (Gebrauchstauglichkeit in Frage gestellt)
0.2	stark schadhaft

Tabelle 5: Wertungs- massstab für Bauteile

Bewertungs- massstab Gebäude

Z/N	Beurteilung	Handlungsbedarf
0.85 – 1.00	Guter Zustand	Laufenden Unterhalt (IH) sicherstellen.
0.70 – 0.85	Mittlerer Zustand Vermutlich noch keine Einschränkung im Gebrauch. Allenfalls erster IS-Bedarf bei einzelnen Bauteilen.	Laufenden Unterhalt (IH) sicherstellen. Bei Fälligkeit einzelner Bauteile Instandsetzungsbedarf prüfen.
0.50 – 0.70	Schlechter Zustand Gebrauch ist allenfalls eingeschränkt. Risiko von Folgeschäden. Umfassende Instandsetzung erforderlich.	Beurteilung der einzelnen Bauteile aufgrund Detailliste - wo liegen Probleme? Bei nächster Gelegenheit überprüfen des Zustandes vor Ort. Entscheid über Instandsetzung erforderlich.
0 – 0.50	Sehr schlechter Zustand Gebrauch nicht mehr möglich oder stark eingeschränkt, allenfalls auch Probleme mit der Tragsicherheit.	Prüfen Tragsicherheit. Risiko von Folgeschäden. Abklären der Absichten der Bauherrschaft (Abbruch, Verkauf, Umnutzung, Instandsetzung). Entscheid über kurzfristige Nutzung.

Tabelle 6: Bewertungsmassstab Stratus Gebäude

11.3 Unterhaltsbedarf nach Stratus Gebäude

Die ermittelten Kosten verstehen sich als Diskussionsgrundlage, die real ausbezahlten Mittel werden sich an der jeweiligen Immobilienstrategie und den politischen Rahmenbedingungen orientieren.

Die nachfolgenden Graphiken der Instandhaltungs- (IH)- und Instandsetzungskosten (IS) zeigen, dass die nächsten Jahre bei ausgewählten Gebäuden Handlungsbedarf besteht.

Die statistisch ermittelten Kosten geben einen Hinweis über den zu erwartenden Unterhalt und bilden die Grundlage für eine proaktive Immobilienstrategie.

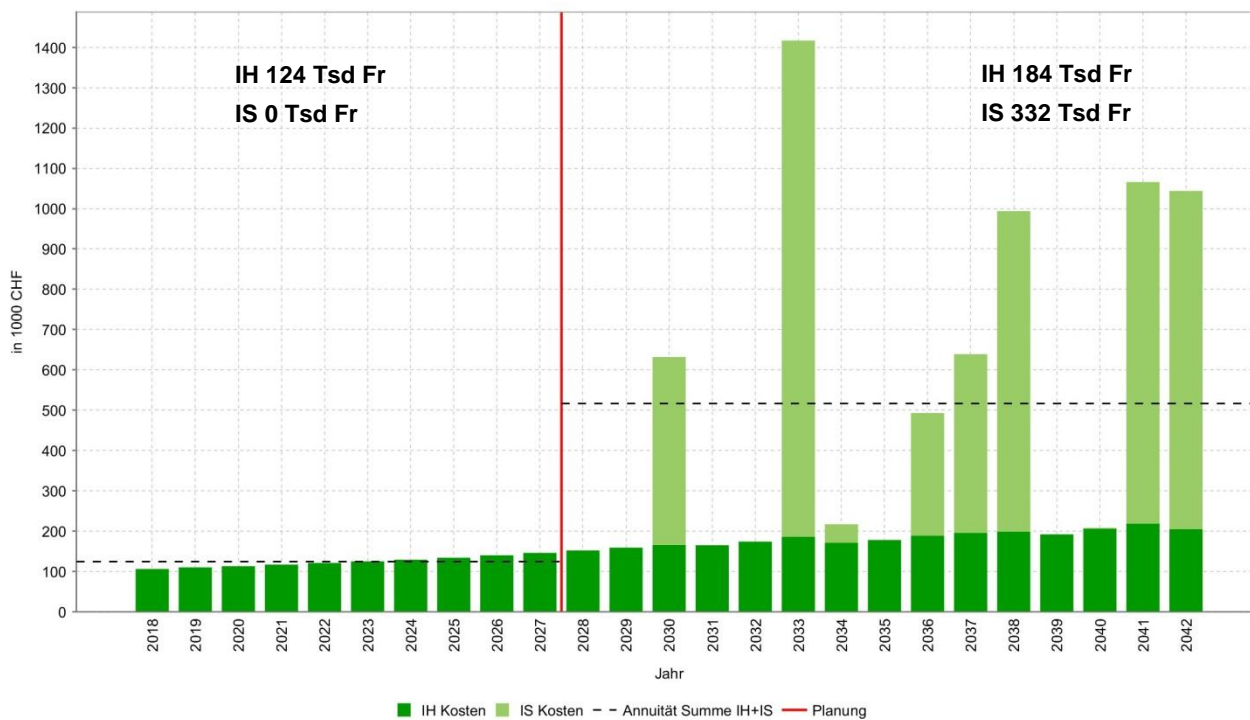


Abbildung 3: Instandhaltung und Instandsetzungskosten gemäss Stratus Gebäude

Annuität über 25 Jahre bei 0% realen Zins und 0% Teuerung (IE 80%)

Die statistische Auswertung nach Stratus Gebäude zeigt auf, dass die Stiftung die nächsten Jahre keine grösseren Instandsetzungsmassnahmen zu erwarten hat.

Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten

Das Säulendiagramm zeigt die zu erwartenden Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten über einen Zeitraum von 25 Jahren auf. Die Kosten sind statistisch mit der Methode Stratus ermittelt. Die ausgewiesenen Kosten für die Instandsetzung erlauben den Ersatz eines gleichwertigen Bauteils, wertvermehrende Massnahmen wie eine energetische Sanierung, Massnahmen zum Brandschutz, Hindernisfreiheit und Erdbeben, sind nicht mit ausgewiesen.

Annuität

Die jährlichen Unterhaltsprognosen wurden über 25 Jahre ermittelt. Die Annuität wird in zwei Perioden über die ersten 10 Jahre, sowie die weiteren 15 Jahre dargestellt.

Instandhaltungskosten

Die dunkelgrünen Säulen sind die jährlichen Instandhaltungskosten. Unter Instandhaltungskosten versteht man gemäss SIA 469 das Bewahren der Gebrauchstauglichkeit durch einfache und regelmässige Massnahmen. Dies sind Massnahmen wie Reparatur, Service und Kontrollarbeiten sowie technische Reinigungsarbeiten an beispielsweise Fassaden, Fenstern, Flachdächern, Rinnen, Lüftungsanlagen und Heizungsanlagen. Nicht enthalten in den Instandhaltungskosten sind die Pflege und Reinigung der Nutzflächen sowie die Betriebskosten wie Strom, Wasser und Versicherungen. Da davon ausgegangen werden kann, dass ein Teil der Instandhaltung von den Objektverantwortlichen im Rahmen des laufenden Betriebs übernommen wird, wird vorliegend der Instandhaltungsbedarf um 20% der Kosten reduziert (IE 80%)

Rechenmodell Instandhaltung

Die jährlichen Instandhaltungskosten berechnen sich prozentual zum Neuwert und in Abhängigkeit des Zustands des Gebäudes. Die ausgewiesenen Instandhaltungskosten berücksichtigen zudem den Anteil an den technischen Anlagen. Technisch komplexe Gebäude mit einem hohen Anteil an Haustechnik weisen höhere Beträge für die Instandhaltung aus als einfache Gebäude mit identischem Neuwert.

Instandsetzungskosten

Die hellgrünen Säulen zeigen den Instandsetzungsbedarf nach Stratus auf. Der Instandsetzungsbedarf weist den Betrag zur Instandsetzung eines Bauteils aus, zu einem Zeitpunkt wenn das Bauteil instand gesetzt werden sollte. Jedes Bauteil hat eine individuelle statistisch maximale Nutzungsdauer und ein individuelles Alterungsverhalten.

Instandsetzungszeitpunkt

Stratus weist den Zeitpunkt der Instandsetzung aus, bei dem das Bauteil noch gebrauchstauglich ist, in der Annahme, dass das Gebäude genutzt wird. Die ausgewiesenen Kosten berechnen sich prozentual zum Neuwert. Die prozentuale Aufteilung des Neuwerts wird bei der Erfassung definiert. Die ausgewiesenen Kosten erlauben den Ersatz eines gleichwertigen Bauteils. Wertvermehrnde Massnahmen wie eine energetische Sanierung, Massnahmen zum Brandschutz, Hindernisfreiheit und Erdbeben, sind nicht mit ausgewiesen.

Zusammenfassung jährlicher Unterhaltsbedarf Portfolio

Es folgt eine Zusammenstellung der statistisch ermittelten jährlichen Kosten für Instandhaltung und Instandsetzung der erfassten Gebäude, gemittelt auf die nächsten 25 Jahre.

Unterhaltsbedarf	Fr. pro Jahr	jährliche Kosten pro Neuwert
Instandhaltungskosten	117'000	0.75%
Instandsetzungskosten	135'000	0.87%
Total	252'000	1.62%

Abbildung 4: jährliche Unterhaltskosten

Unterhaltsbedarf gemittelt über 25 Jahre bei 0% realem Zins und 0% Teuerung (IE 80%)

11.4 Mehrjahresplanung, Projekte

Die Mehrjahresplanung in Stratus ermöglicht es die statistisch ermittelten Instandsetzungsmassnahmen in Projekten zusammenzufassen und mit den notwendigen wertvermehrenden oder wertneutralen Kosten zu ergänzen.

Unter wertvermehrenden Massnahmen werden bauliche Veränderungen verstanden, welche den Neuwert des Gebäudes erhöhen, wie zum Beispiel energetische Sanierung, Standardanpassungen im Bereich der Gebäudetechnik oder auch Anbauten und Aufstockungen. Unter wertneutralen Kosten versteht man Massnahmen welche keinen Einfluss auf den Neuwert des Gebäudes haben, wie zum Beispiel grössere Massnahmen im Rahmen des baulichen Unterhalts und Anpassungen an Nutzerbedürfnisse wie Umbauten etc.

In Stratus wurden aufgrund des baulichen Zustands der jeweiligen Bauteile, bautechnische sinnvolle Instandsetzungsprojekte für die nächsten 10 bis 15 Jahre als Diskussionsgrundlage vorgeschlagen. Vorerst sind keine wertvermehrenden Massnahmen enthalten. Die Projekte werden abschliessend nach Rück-sprache mit den Trägerschaften durch konkrete Projekte ergänzt.

Die Projekte pro Gebäude im Detail sind sowohl in der Ampelliste ab Seite 21 als auch im Liegenschaftenstrategiebericht Teil 2 – Detailauswertung Immobilien ersichtlich.

Portfolioauswertung

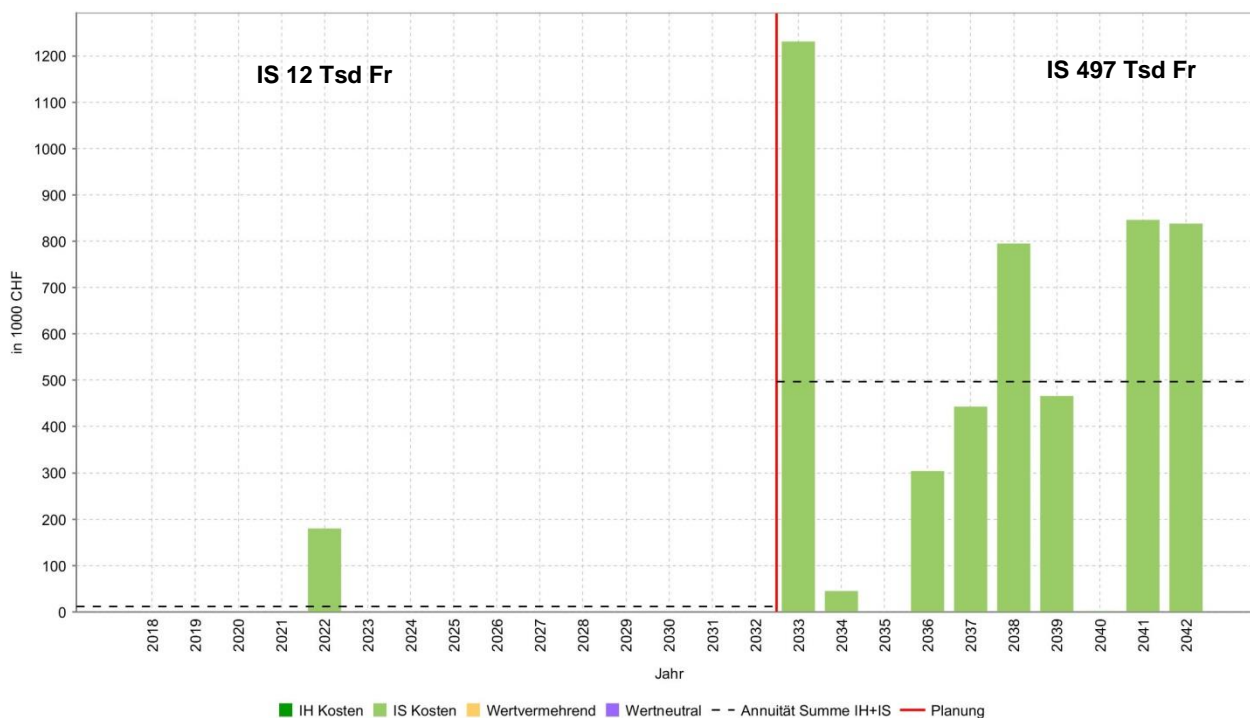


Abbildung 5: Projektauswertung (Kategorien Plan)

Annuität über 15/10 Jahre bei 0% realem Zins und 0% Teuerung

11.5 Erläuterungen zum Objektrating/Objektstrategie

Das Objektrating bewertet die Aspekte Standort/Potential, Quantität, Energie, Sicherheit und Qualität mit dem Ziel, jedem Gebäude eine Objektstrategie zuweisen zu können. Anhand der Objektstrategie kann ein zielgerichteter Mitteleinsatz erfolgen.

Bewertungskriterien

- Standort und Potential**
 Beim Aspekt Standort und Potential werden Fragen zur Mobilität, Infrastruktureinrichtungen, Überbaute Fläche und dem Potential für Erweiterungen behandelt. Es geht um die Frage, ob der Auftrag der Stiftung langfristig mit dem Standort/Areal gedeckt werden kann. Im Rahmen des Piloten wird geprüft werden in wie weit Flächenkennzahlen und Benchmarks zum Einsatz kommen können.
- Quantität und baulicher Zustand**
 Hier sind die Ergebnisse des Ratings heute und für die Aspekte Quantität und Bauzustand der Ausblick in 10 Jahren ersichtlich. Dieser Ausblick des Bauzustands und der Quantität zeigt den konkreten Handlungsbedarf in den nächsten Jahren auf.
- Energie und Sicherheit**
 Es erfolgt eine rudimentäre Grobabschätzung anlässlich einer Gebäudebegehung zum Zustand hinsichtlich Energie und Sicherheit.
- Qualität**
 Abschliessend wird die Qualität des Gebäudes bewertet. Hierbei geht es um die Frage inwieweit das Objekt seiner derzeitigen Nutzung qualitativ entspricht.

Die Bewertung im Detail sind im Berichtsteil 2 Immobilien – Detailauswertungen, ersichtlich.

Übersicht Objektstrategien

Grundstrategie	Objektstrategie	Feinstrategie
Nr. Bezeichnung	Nr. Bezeichnung	Nr. Bezeichnung
1 Abstossen	1 Abstossen zum Wiederverwenden	
1 Abstossen	2 Abstossen zum Abbrechen	
2 Halten	1 Fortführen	
2 Halten	2 Erneuern	1 Erneuern in Etappen
2 Halten	2 Erneuern	2 Erneuern in einem Schritt
2 Halten	3 Entwickeln	1 Optimieren
2 Halten	3 Entwickeln	2 Umbauen
2 Halten	3 Entwickeln	3 Erweitern, ohne Massnahme am Bestand
2 Halten	3 Entwickeln	4 Erweitern und optimieren
2 Halten	3 Entwickeln	5 Erweitern und umbauen
2 Halten	3 Entwickeln	6 Ersetzen am gleichen Standort
2 Halten	3 Entwickeln	7 Neubauen für gleiche Nutzung am Standort
2 Halten	3 Entwickeln	8 Neubauen für andere Nutzung am Standort
2 Halten	3 Entwickeln	9 Neubauen für zukünftige Bedürfnisse
3 Klären	1 Aktiv klären	
3 Klären	2 Passiv abwarten	

Abbildung 6: Objektstrategien

Das Rating als auch die Objektstrategie wurden durch Basler & Hofmann vorgeschlagen. Das Ziel ist, das Rating als auch die Strategie sowie den künftigen quantitativen Bedarf in Zusammenarbeit mit den Stiftungen zu verifizieren und zu konkretisieren. Die Ergebnisse der Zusammenarbeit fliessen in den Liegenschaftenstrategiebericht ein.

11.6 Erläuterungen zur Ampelliste

Die Auswertung "Ampelliste" gibt einen Überblick über das Portfolio.

Die einzelnen Gebäude inkl. Mietliegenschaften sind aufgeführt und die Ergebnisse aus Objektrating und Unterhaltsbedarfs Gebäude gemäss Liegenschaftenstrategiebericht Teil 2 werden in konzentrierter Form dargestellt.

Die Ergebnisse aus dem Objektrating sind als Ampel dargestellt. Für die Aspekte Quantität und Bauzustand wird die Bewertung von heute als auch die zu erwartende Entwicklung bis in 10 Jahren dargestellt. Der bauliche Zustand in 10 Jahren wird von Stratus Gebäude ermittelt, der quantitative Bedarf kann durch die Trägerschaften ergänzt werden.

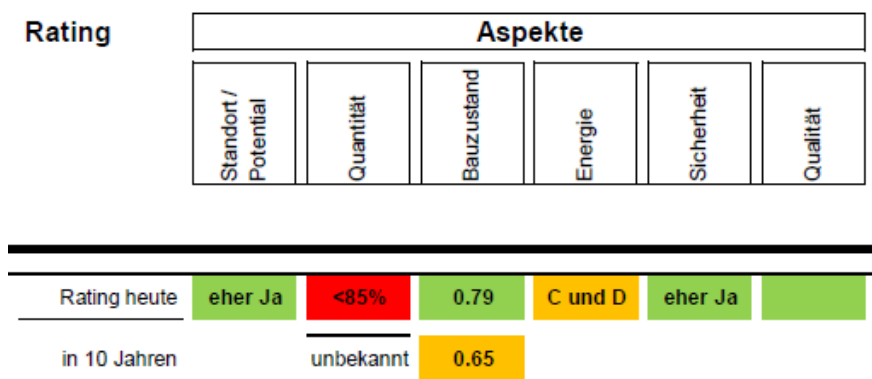


Abbildung 7: Symbolbild Objektrating

Aufgrund von baulichen Fälligkeiten sind zur Diskussionsgrundlage Bauprojekte vorgeschlagen. Diese gilt es zu verifizieren und konkretisieren und abschliessend in Stratus Gebäude nachzuführen.

Projekte:	Jahr:	Kosten in Tsd.:	Aufteilung IS; WV; WN
V Pinselsanierung	2022	17	00; 17; 00
Gesamtsanierung	2030	270	00; 270; 00

Abbildung 8: Symbolbild Ampelliste Projekte

Folgende Tabellen zeigen die Investitionskosten auf, zum einen die statistisch ermittelten Kosten, zum anderen die Projektkosten für das einzelne Gebäude.

Investitionskosten (Stratus) in Tsd. Fr pro 5 Jahre					
Jahre	0-5	6-10	11-15	16-20	21-25
IS	0	43	13	137	60
IS+IH Kosten in der Annuität über 25 Jahre					
IH	5				
IS	10				
Projektkosten					
pro 5 J.	0	17	270	0	0
Ø 25 J.	11				

Abbildung 9: Symbolbild Unterhaltsbedarf Gebäude

11.7 Ampelliste

(siehe Beilage)

12 Standorte

12.1 Standort Lenzburg

12.1.1 Kurzbeschrieb Areal

12.1.2 Aktuelle Nutzung / Belegung

Zwei Kindergärten, 5 Kl. Primar, 2 Klassen Oberstufe, Therapie, Werken, Administration und Leitung, Küche und Tagesstruktur

Nr.	Bezeichnung	Nutzung	Anzahl Nutzungseinheiten	Auslastung
4082	Velounterstand	Parking Fahrräder	1	100 %
4083	Schulgebäude inklusive Erweiterungsbau	Schulung, Therapie, Tagesstruktur	63	100 %
4090	Pavillon	Therapie	1	100 %
9004	Villa Langenbach	Kindergarten	13	80 %

Tabelle 7: Aktuelle Nutzung / Belegung

Quelle: Raumprogramm ASS Datum: 16.01.2018

12.1.3 Entwicklungsstrategie Standort

(Quantität und Qualität heute / in Zukunft)

Am Standort besteht eine gewisse Unsicherheit bezüglich der Mietliegenschaft «Langenbach». Die Stadt Lenzburg hat uns das Haus nur «auf Zusehen» hin überlassen. Wir sind auf der Suche nach einer eigenen Liegenschaft oder langfristigen Miete.

Alle andern Häuser sind jetzt und sicher auch noch in 10 Jahren in einem sehr guten Zustand.

Quelle: keine, Datum: 16.01.2018

12.1.4 Konkrete Planung / Projekte

Durch Trägerschaft in der Hilfstabelle "Beilage Liegenschaftenstrategiebericht_Hilfstabelle Projektliste" oder in Tabelle 8 zu ergänzen.

Projektstand

- Diverse Instandsetzungsarbeiten (Farbe Wände, Sanierung Flachdach, teilw. Ersatz Küche und Technik
- Projektidee im Jahr 2022
- In Planung
- Teilsanierung Innen und Flachdach

Nr.	Bezeichnung	Projekt-bezeichnung	Jahr	Kosten Tsd Fr	Stand	Bemerkungen Umsetzungstiefe /Stand (zu ergänzen durch die Trägerschaft)
4083	Schulgebäude inklusive Erweiterungsbau	Teilsanierung Innen und Flachdach	2022	180	Vorschlag	Die Mängel und Arbeiten werden im Jahre 2020/2021 erfasst und geplant

Tabelle 8: Projektliste zu ergänzen

Quelle: Liegenschaftsbericht Stratos Datum: 16.01.2018

- Aktuell keine Projekte anstehend.

Umsetzungstiefe

- keine

Nr.	Bezeichnung	Projekt-bezeichnung	Jahr	Kosten Tsd Fr	Stand	Bemerkungen Umsetzungstiefe /Stand (zu ergänzen durch die Trägerschaft)

Tabelle 10: Projektliste zu ergänzen

12.3 Mietliegenschaften

Bei den Mietliegenschaften steht höchstens eine Veränderung in Lenzburg bei der Villa Langenbach an. Hier müssen wir früher oder später wohl für eine andere Liegenschaft schauen.

Nr.	Mietliegenschaften	Projekt-bezeichnung	Jahr	Kosten Tsd Fr	Stand	Bemerkungen Umsetzungstiefe /Stand (zu ergänzen durch die Trägerschaft)
-						-

Tabelle 11: Projektliste zu ergänzen

16.01.2016

13 Anhänge

Bemerkung:

Anhang 1 - Gesamttraumprogramm der ASS -> Ausfaltbares Blatt auf der nächsten Seite.