Immobilienstrategie Strengelbach

Kurzbericht Phase 1
mit Vorgehensvorschlag Phasen 2 bis 4

Gemeinde Strengelbach

06. Mai 2025

metron

Bearbeitung

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

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

Auftraggeber

Gemeinde Strengelbach
Gemeindekanzlei
Brittnauerstrasse 3
4802 Strengelbach

Kontakt: Silvan Scheidegger, Gemeindeschreiber
T 062 746 03 10
silvan.scheidegger@strengelbach.ch

Titelbild: Neues Gemeindehaus (Quelle: Gemeinde Strengelbach)
Bilder im Dokument ohne Quellenangabe: Metron

Inhaltsverzeichnis

1	**Ausgangslage**	**4**
2	**Erkenntnisse Phase 1**	**5**
2.1	Gebäudezustandsanalyse	5
2.2	Zielsetzung	7
2.3	Umfang und Erwartungen	8
3	**Vorgehensvorschlag**	**10**
3.1	Schrittweises Vorgehen	10
3.2	Phase 2 – Raumbedarf	11
3.3	Phase 3 - Strategie	14
3.4	Phase 4 - Umsetzung	16
4	**Leistungsbeschrieb und Kosten**	**18**
4.1	Kostenschätzung Phase 2 – Raumbedarf	18
4.2	Richtpreis Phasen 3 und 4 – Strategie und Umsetzung	19
4.3	Leistungsumfang	20
	Anhang	**21**
	Anhang 1: Stellungnahme zur Gebäudezustandsanalyse nach Stratus	21

1 Ausgangslage

Die Gemeinde Strengelbach gehört zum urbanen Entwicklungsraum der Kernstadt Zofingen, der für den umliegenden ländlichen Raum Arbeitsplätze, Absatzmärkte, Dienstleistungen und Infrastruktur zur Verfügung stellt. Innerhalb dieses Entwicklungsraums will Strengelbach selbstständig bleiben und regionale Zusammenarbeiten pflegen. Dabei sollen das Zentrum und der öffentliche Raum aktiv weiterentwickelt und attraktiv gestaltet werden. Eine aktive Kommunikation, der Einbezug der Bevölkerung sowie ein ausgeglichener Finanzhaushalt sind zudem strategische Schwerpunkte für die nachhaltige Entwicklung der Gemeinde.

Strengelbach zählt rund 5'100 Einwohnerinnen und Einwohner. Bis ins Jahr 2045 wird gemäss Räumlichem Entwicklungskonzept REL der Gemeinde Strengelbach ein Wachstum auf etwa 6'800 Personen erwartet. Das Wachstum wird sich neben dem steigenden Wohnraumbedarf auch auf die öffentliche Infrastruktur auswirken. Die öffentlichen Bauten und Anlagen liegen grösstenteils an zentraler, gut erschlossener Lage. Teilweise entsprechen sie jedoch nicht mehr den heutigen Nutzungsanforderungen. Einige davon befinden sich zudem gemäss dem Räumlichem Entwicklungsleitbild der Gemeinde Strengelbach (2022) im Fokusraum «Ortsdurchfahrt / Zentrumsentwicklung». In diesem Fokusraum entlang der zentralen Hauptverkehrsachse soll eine verträgliche Entwicklung und Gestaltung den Strassenraum beleben.

Im Hinblick auf das Bevölkerungswachstum, die zukünftigen Nutzungsbedürfnisse und die angestrebte Zentrumsentwicklung hat sich die Gemeinde Strengelbach entschieden, eine Immobilienstrategie für ihre rund 20 Liegenschaften im Verwaltungs- und Finanzvermögen zu erarbeiten. Dafür erfolgten in einer ersten Phase eine Gebäudezustandsanalyse und die Zielsetzung für die Immobilienstrategie.

Legislaturziele 2022–2025

Die aktuellen Legislaturziele 2022–2025 des Gemeinderats Strengelbach weisen bereits auf wichtige Themen hin, welche auch für die Immobilienstrategie relevant sein werden. Dazu gehören im Bereich Gesellschaft die schulergänzende Kinderbetreuung und eine qualitativ gute Primarschule mit der Umsetzung des Lehrplans 21. Ein grosser Teil des Immobilienportfolios der Gemeinde betrifft Schulbauten, welche von diesen Zielen in irgendeiner Form betroffen sein werden. Zudem sollen Bauten und Anlagen der Gemeinde auch auf die Bedürfnisse von Menschen im Alter ausgerichtet sein und geeignete Lokalitäten für gesellschaftliche sowie kulturelle Anlässe bieten. Nicht zuletzt ist die Klärung der zukünftigen Gebäudenutzung der gemeindeeigenen Liegenschaften ein festgehaltenes Legislaturziel.

Im Bereich Infrastruktur und Mobilität setzt sich der Gemeinderat zum Ziel, den Bedarf für Instandstellungen (Sanierungen) von Infrastrukturanlagen zu überprüfen und die Zukunft der Alten Turnhalle zu klären. Die Gemeindeliegenschaften sollen ausserdem behindertengerecht werden. Eine realistische und kontinuierliche Investitionstätigkeit wird angestrebt.

Im Bereich Energie sollen öffentliche Bauten bezüglich ihrer Energieeffizienz untersucht und entsprechende Massnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz umgesetzt werden. Das Projekt «Photovoltaik-Anlage auf öffentlichen Gebäuden» soll angestossen werden. Im Rahmen von Unterhaltsarbeiten wurde der Energieverbrauch öffentlicher Bauten und Anlagen bereits überprüft. Die Erneuerungen sowie der Ersatz durch energieeffizientere Technologien werden, wenn wirtschaftlich sinnvoll, umgesetzt.

2 Erkenntnisse Phase 1

2.1 Gebäudezustandsanalyse

In einer ersten Phase liess die Gemeinde Strengelbach im Jahr 2023 Gebäudezustandsanalysen nach Stratus von der Firma Kontextplan durchführen. Die Analyse umfasst 13 Gebäude im Verwaltungsvermögen mit einem Gesamtversicherungswert von rund 42 Mio. CHF. Bei den meisten Gebäuden handelt es sich um Schulliegenschaften. Die Alte und die Neue Sporthalle, die «Graberhaus-Scheune» sowie das Mehrfamilienhaus Grubenweg (Finanzvermögen) wurden nicht untersucht.

Die Gebäudezustandsanalysen nach Stratus geben Auskunft über den Zustandswert sowie den Investitionsbedarf der Immobilien; der geschätzte jährliche Finanzbedarf für die Instandsetzung (Sanierung) und Instandhaltung (Unterhalt) der einzelnen Gebäude wird auf der Zeitachse ausgewiesen. Die Methodik basiert auf einer Datenerhebung und einem Rechenmodell nach Stratus.

Die nachfolgenden Grafiken zeigen den Gebäudezustand im Jahr 2023 und den prognostizierten Zustand für das Jahr 2033 auf.

Abbildung 1: Zustand des Gebäudebestandes der erfassten Liegenschaften 2023 (Stratusbericht 2023, S. 16)

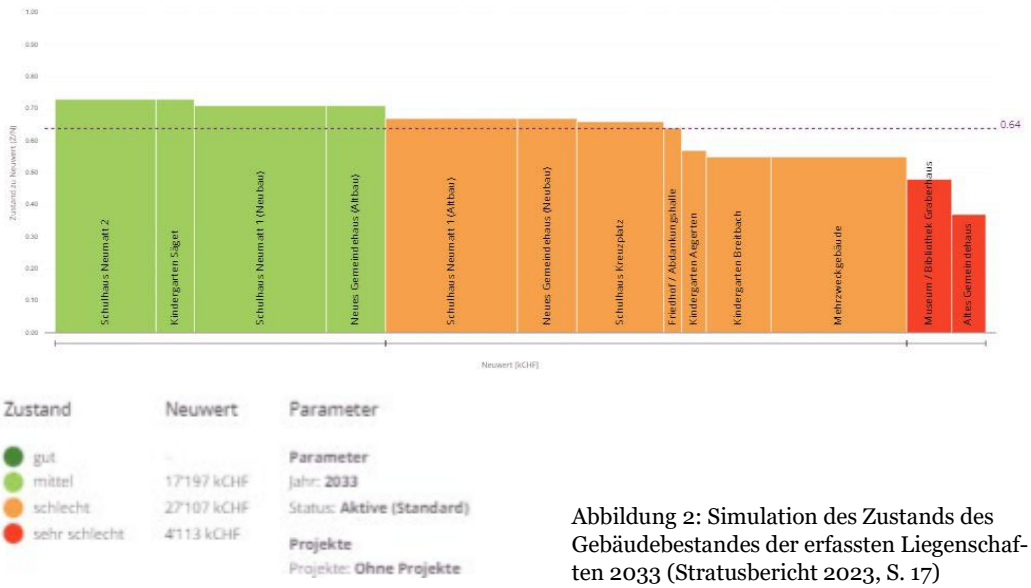


Abbildung 2: Simulation des Zustands des Gebäudebestandes der erfassten Liegenschaften 2033 (Stratusbericht 2023, S. 17)

Die vorliegende Gebäudezustandsanalyse führt zur Erkenntnis, dass in den kommenden Jahren grössere Investitionen erforderlich werden, um den Wert der bestehenden Immobilien zu erhalten. Für die nächsten 20 Jahre werden durchschnittliche Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten von 1.6 Mio. CHF pro Jahr erwartet. Die Alterungskurve für ein typisches Bauteil in der Abbildung 3 zeigt auf, dass sich der Alterungsprozess mit zunehmendem Alter beschleunigt. Mit der regelmässigen Instandsetzung und Instandhaltung können Mehrkosten durch Folgeschäden und Beeinträchtigungen im Betrieb verhindert werden.

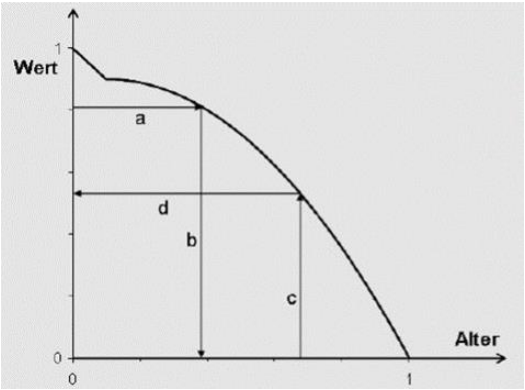


Abbildung 3: Alterungskurve für ein typisches Bauteil (Strengelbach, Stratusbericht 2023, S. 11 aus Schulungsdokumentation, Stratus Basis, S. 6)

Mit der Immobilienstrategie sollen zusätzlich zu den werterhaltenden Massnahmen auch die Nutzungsanforderungen, Anpassungen an Normen und Gesetze sowie Synergien und Abhängigkeiten von Projekten berücksichtigt werden. Dabei sind Ansprüche zu definieren und zu priorisieren, die finanziellen Möglichkeiten auszuloten und ein Zeitplan zu erstellen.

vgl. Anhang 1: Stellungnahme zur Gebäudezustandsanalyse nach Stratus (Metron, 13.03.2025)

2.2 Zielsetzung

In einem Workshop mit dem Gesamtgemeinderat und der Geschäftsleitung vom 31. März 2025 wurden gemeinsam Strategieziele sowie Erwartungen an die Immobilienstrategie als Steuerungs- und Arbeitsinstrument gesammelt. Der thematische und räumliche Umfang der Strategie konnte definiert und abgegrenzt werden. Zudem wurden zeitliche Abhängigkeiten sowie der Einbezug von relevanten Akteuren und die Kommunikation mit der Bevölkerung diskutiert. Die Erkenntnisse aus dem Workshop dienen als Grundlage für das weitere Vorgehen (vgl. Kapitel 3, Vorgehensvorschlag).

Die Immobilienstrategie soll politisch akzeptiert und finanziell tragfähig sein. Der sorgfältige Umgang mit den identitätsstiftenden Bestandsgebäuden sowie ein bedarfsgerechtes Raumangebot sollen die Attraktivität der Gemeinde weiter steigern. Die folgenden fünf Zielsetzungen wurden vom Gemeinderat und der Geschäftsleitung definiert:

Attraktive Gemeinde

Die Immobilien sind identitätsstiftend und attraktiv und tragen damit zur Stärkung des Ortsbildes bei.

Ökonomisch nachhaltig

Die Immobilienstrategie verfolgt eine ökonomisch nachhaltige Ausrichtung durch den langfristigen Erhalt des Immobilienwerts und den effizienten Einsatz öffentlicher Mittel.

Bedarfsgerechtes Angebot

Die Immobilienstrategie stellt bei einer wachsenden Bevölkerung ein bedarfsgerechtes Angebot sicher, welches auf die zukünftigen Anforderungen in den Bereichen Frühförderung, Kinderbetreuung, Bildung, soziale Treffpunkte, Kultur und Vereinsleben ausgerichtet ist. Die Gebäude sollen flexibel nutzbar sein und den Ansprüchen der jeweiligen Nutzung entsprechen.

Ökologisch nachhaltig

Die Immobilien der Gemeinde Strengelbach werden ökologisch nachhaltig ausgerichtet, energieeffizient betrieben und im Sinne der «Energiestrategie 2050» des Bundes saniert und ertüchtigt.

Mehrwerte schaffen, Raum für Neues öffnen

Die Immobilienstrategie schafft Raum für Neues und berücksichtigt kulturelle Aktivitäten. Bestehende Räumlichkeiten sollen aktiv genutzt und vielfältig bespielt werden.

Abbildung 4: Ziele der Immobilienstrategie

2.3 Umfang und Erwartungen

Auf Basis fachlicher Grundlagen und politischer Abwägungen verschiedener Varianten wird eine langfristige Strategie für sämtliche gemeindeeigenen Bestandsgebäude, unbebaute Grundstücke im Bauland sowie Spielplätze ausgearbeitet. Die Strategie zeigt auf, wie Bestandsgebäude unterhalten, saniert oder ausgebaut werden sollen, wo und wie allfällige Neubauten zu realisieren wären und ob einzelne Liegenschaften in den nächsten 10–15 Jahren veräussert werden sollen.

Im Massnahmenplan werden die zeitlichen Abläufe, Entscheidungspunkte und Abhängigkeiten zwischen den einzelnen Projekten aufgezeigt und definiert. Dieser wird regelmässig – z. B. alle vier Jahre – überprüft und angepasst, um auf veränderte Bedürfnisse und verfügbare Ressourcen reagieren zu können.

Thematischer Umfang
Die Immobilienstrategie soll den Raumbedarf der Schule, der Tagesstrukturen (schulergänzende Betreuung) und der Musikschule berücksichtigen. Im Weiteren ist der Bedarf für die Betreuung im Vorschulalter, Spielgruppe sowie Sport- und Freizeitnutzungen (Naherholung, Freizeitangebote, Spielplätze) zu beachten.

Weitere öffentliche Aufgaben wie die Verwaltung, die Ver- und Entsorgung, die Feuerwehr sowie das Asylwesen fliessen ebenfalls in die Immobilienstrategie ein. Auch kulturelle Nutzungen und Vereinsaktivitäten sollen in der strategischen Planung mitgedacht werden. Das Thema «Wohnen im Alter» hingegen ist nicht Teil der Strategie, da entsprechende Aufgaben auch durch Private übernommen werden können.

Räumlicher Umfang
- bestehende Gebäude im Verwaltungs- sowie Finanzvermögen (ohne Kleinbauten, siehe Abbildung 5)
- unbebaute gemeindeeigene Grundstücke in einer Bauzone gemäss vorliegendem Entwurf der revidierten Nutzungsplanung (Wohn- und Zentrumszone, Zone für Öffentliche Bauten und Anlagen)
- öffentliche Spiel- und Sportanlagen im Siedlungsgebiet

Nördl. Sägestrasse / Bleicheweg

- Museum / Bibliothek (1)
- Museum / Scheune (2)
- Kreuzplatzschulhaus (3)
- Kindergarten Breitenbachstrasse (4)
- Altes Gemeindehaus (5)
- Wohnhaus Grubenweg 8 (6)
- Neumatt Schulhaus I (7)
- Doppelturnhalle (8)
- Neues Gemeindehaus (9)
- Kindergarten Sägestrasse (10)
- Friedhofgebäude (11)
- Neumattschulhaus II (12)
- Mehrzweckgebäude Grubenweg (13)
- Doppelkindergarten Aegerten (14)
- Sporthalle Neumatt (15)
- Spielfeld beim Friedhof (16)
- Altes Schützenhaus (17)

Abbildung 5: bestehende Gebäude und Grundstücke innerhalb der Bauzone im Verwaltungs- oder Finanzvermögen

Nicht Teil der der Immobilienstrategie sind Grundstücke ausserhalb der Bauzone (inkl. Waldhaus), Grundstücke der Kleingärten, die Wasserversorgung sowie die Verkehrsinfrastruktur.

3 Vorgehensvorschlag

Die Immobilienstrategie wird in vier Phasen erarbeitet. Die erste Phase ist mit der Gebäudezustandsanalyse und der Zielsetzung bereits erfolgt. In den bevorstehenden drei Phasen der Immobilienstrategie werden der zukünftige Raumbedarf erhoben, verschiedene Strategievarianten evaluiert sowie Massnahmen zur Umsetzung priorisiert und terminiert. Die schrittweise Erarbeitung ermöglicht es, den Prozess laufend an neue Erkenntnisse anzupassen und dadurch bedarfsgerecht sowie effizient vorzugehen.

Der Start in die zweite Phase soll nach den Sommerferien 2025 stattfinden und dadurch direkt an die bisherigen Arbeiten anschliessen. Hierfür ist ein Zusatzkredit erforderlich, welcher an der Gemeindeversammlung im Juni 2025 beantragt werden soll. Das Kapitel 4 enthält den Leistungsbeschrieb mit Kostenschätzung für die Phase 2. Die Phasen 3 und 4 können je nach Erkenntnissen in der Phase 2 noch angepasst werden und enthalten deshalb Richtpreise zur Budgetierung für das Jahr 2026.

In den nachfolgenden Unterkapiteln werden das Vorgehen und die Projektorganisation der einzelnen Phasen beschrieben.

3.1 Schrittweises Vorgehen

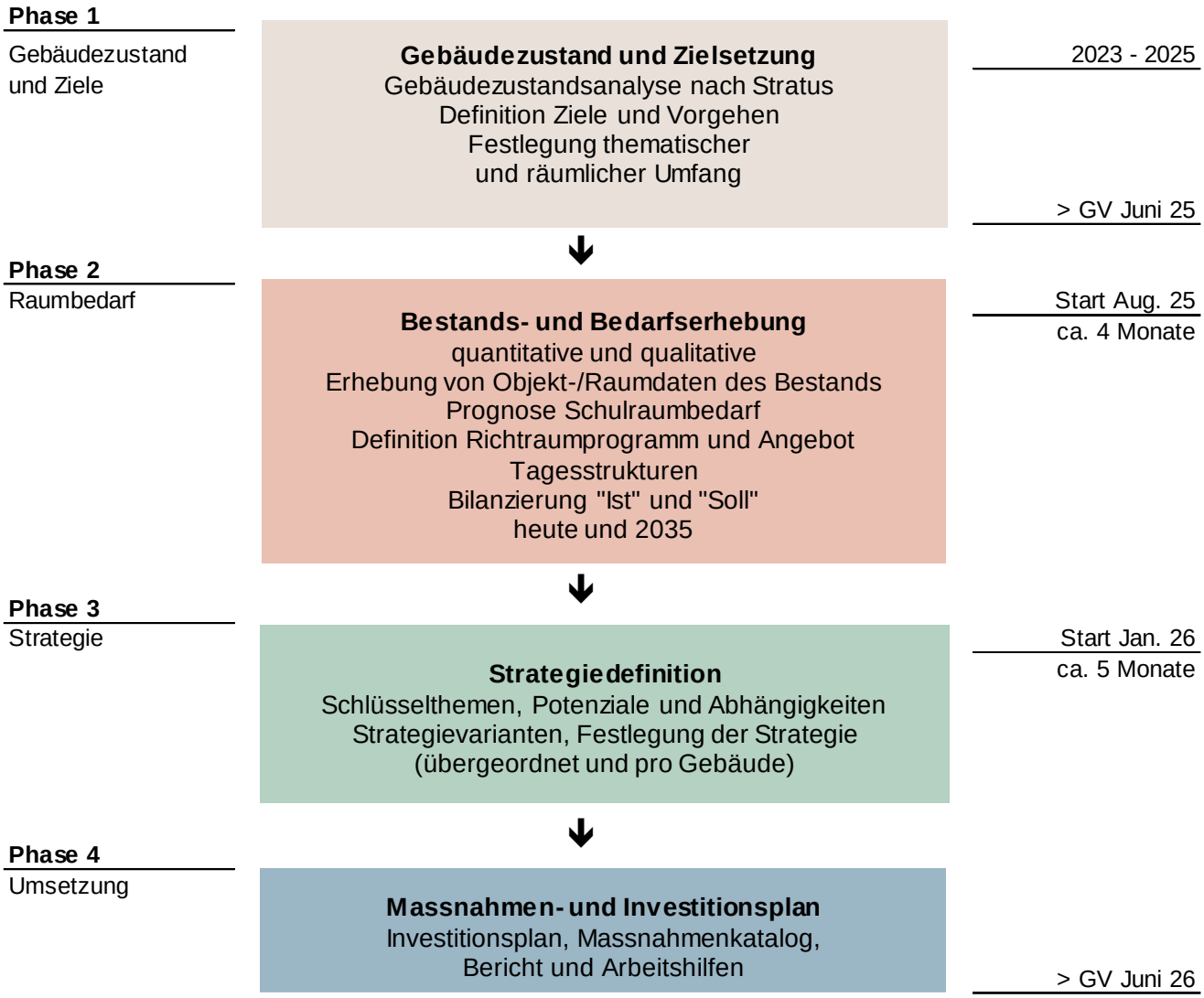


Abbildung 6: Ablaufschema, Vorgehensvorschlag Metron

3.2 Phase 2 – Raumbedarf

Die Phase 2 dient der Überprüfung des Bestands hinsichtlich der heutigen und zukünftigen Nutzungsbedürfnisse. Als Grundlage dienen einfache, einheitliche Schemapläne, welche Metron aufgrund von Bestandsplänen der Gebäude, die durch die Gemeinde zur Verfügung gestellt werden, erstellt.

In einem ersten Schritt werden alle vorhandenen Räume quantitativ nach Anzahl und Grösse sowie Nutzungsart und Auslastung erfasst. Im Rahmen einer Begehung findet zudem eine qualitative Beurteilung statt. Metron ergänzt die Resultate in den bestehenden Gebäudeblätter der Gemeinde und erstellt eine Liste der Räume im Bestand (Raumprogramm «Ist»).

Abbildung 7: Beispiel Objektblatt

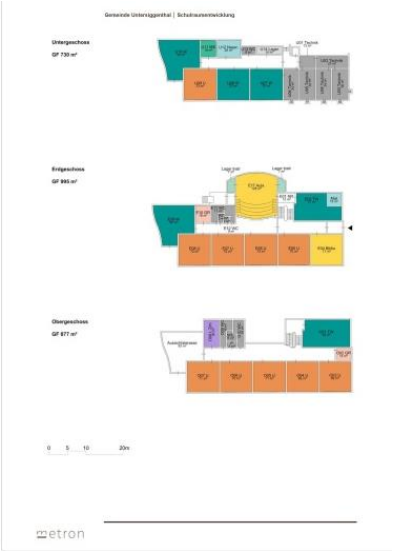


Abbildung 8: Beispiel Schemapläne

Die Bedarfserhebung bildet nebst der Zustandsanalyse einen zentralen Bestandteil der Immobilienstrategie. Der zukünftige Raumbedarf soll mittels Bevölkerung- und Schülerzahlprognosen sowie durch qualitative Befragungen verschiedener Nutzergruppen – bspw. in Form von Interviews – ermittelt werden.

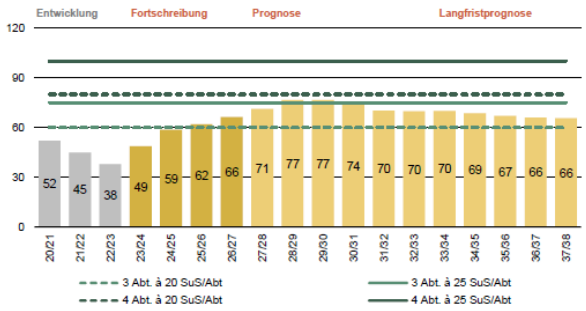


Abbildung 9: Beispiel Prognose Kindergarten

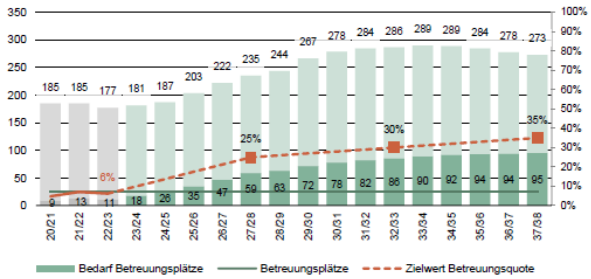
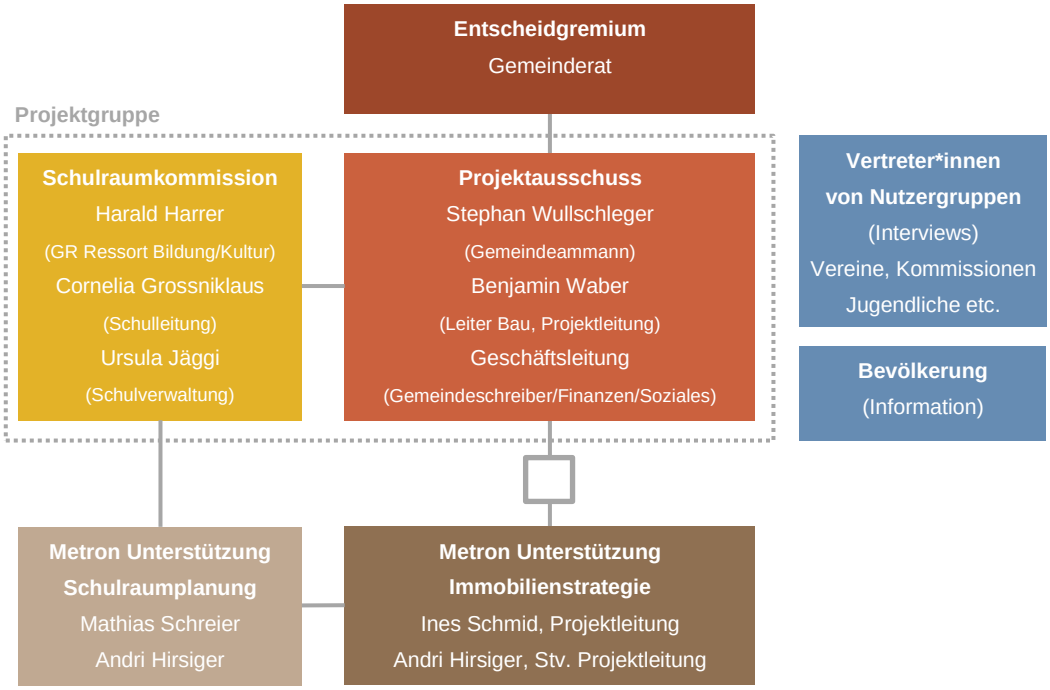


Abbildung 10: Beispiel Prognose Tagesstrukturen

Der Raumbedarf wird in ein sogenanntes Richtraumprogramm (Raumprogramm «Soll») überführt, welches sich beim Schulraum an den kantonalen Hinweisen orientiert. Bei weiteren Nutzungsarten erfordert die Definition des Richtraumprogramms eine politische Abwägung.

Durch die Gegenüberstellung der bestehenden Flächen und Räume mit dem zukünftigen Raumbedarf (Bilanzierung «Ist» und «Soll») wird der Handlungsbedarf nach Nutzungsart und Standort sichtbar.

Projektorganisation Phase 2



Entscheidgremium
Zum Abschluss der Bedarfserhebung soll das Richtraumprogramm, das «Soll» an zukünftigen Räumen, durch den Gemeinderat verabschiedet werden. Je nach Ressort und Funktion werden einzelne Personen aus dem Gemeinderat (GR) und der Geschäftsleitung (GL) aktiv in die Ausarbeitung einbezogen (vgl. Projektausschuss).

- **Verabschiedung Richtraumprogramm**

Projektgruppe (Schulraumkommission und Projektausschuss)
Für die Erhebung des Schulraumbedarfs ist die Schulraumkommission aktiv in den Prozess einzubeziehen. Im Rahmen der Bestands- und Bedarfserhebung sind die Erfassung der aktuellen Nutzungen zu überprüfen, die Prognostik zu verifizieren sowie der zukünftige spezifische Bedarf auf der Basis des Richtraumprogramms von Metron nach kantonalen Hinweisen festzulegen.

- **Startsitzung und zwei Arbeitssitzungen**

Projektleitung
Die Projektleitung seitens Gemeinde Strengelbach übernimmt der Leiter Abteilung Bau, Benjamin Waber. Er ist für die Organisation, Terminierung, Kommunikation und Leitung innerhalb des Prozesses verantwortlich. Der Projektleiter begleitet und unterstützt Metron operativ bei der Erarbeitung des Richtraumprogramms. Hierfür werden die Grundlagen zusammengestellt sowie die erforderlichen Stellen und Abteilungen einbezogen.

- **Begehung und drei Koordinationssitzungen online**

Vertreter*innen von Nutzergruppen

Zur Erhebung des ausserschulischen Raumbedarfs sollen Vertreterinnen und Vertreter verschiedener Nutzergruppen bezüglich des heutigen Raumangebots und der zukünftigen Bedürfnisse interviewt werden. Mögliche Nutzergruppen sind Kommissionen (Bibliothek / Museum / Feuerwehr), Vereine (Lebendiges Strengelbach / Sport / Musik), Jugendliche oder andere. Die Projektleitung der Gemeinde identifiziert geeignete Personen und fragt diese an. In Zusammenarbeit mit Metron wird der Fragekatalog erstellt. Die Interviews werden durch Metron geführt und protokolliert.

- **Fünf Interviews à 20 Minuten**

Bevölkerung

An einer öffentlichen Informationsveranstaltung wird die Bevölkerung über die Erkenntnisse aus der Phase 2 informiert. Dabei wird aufgezeigt, mit welchem Raumbedarf die Gemeinde in Zukunft rechnet und wo die grössten Defizite vorhanden sind. Die Kernaussagen werden in einem Flyer übersichtlich und allgemein verständlich dargestellt und mit der Einladung zur Informationsveranstaltung verschickt.

- **2 Aktuellmeldungen (Infos zu Start Phase 2 und Einladung Infoveranstaltung), Flyer, Informationsveranstaltung**

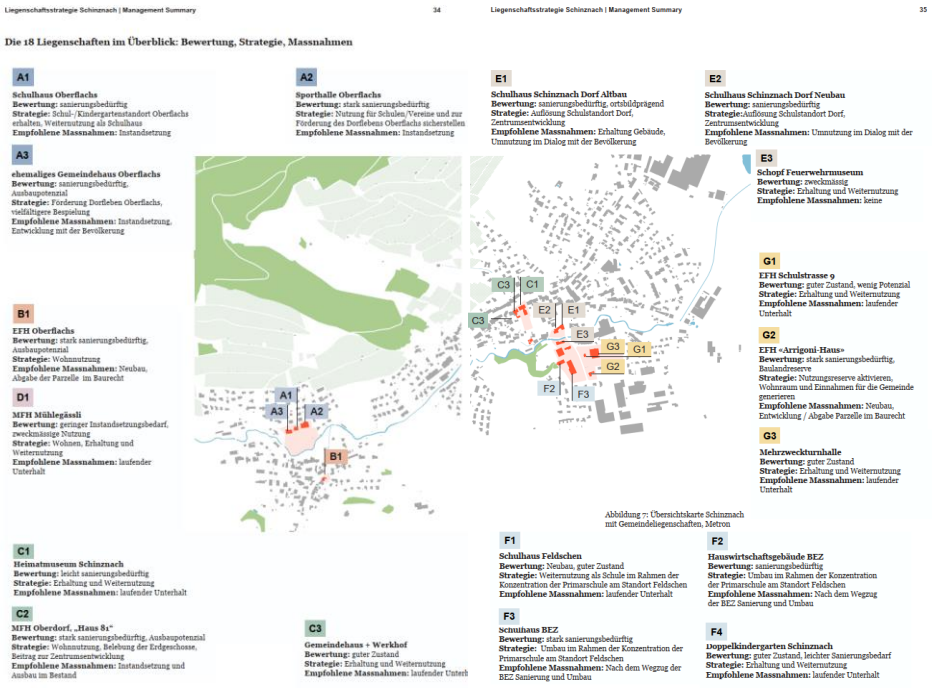


Abbildung 11: Beispiel Flyer für Informationsveranstaltung

3.3 Phase 3 - Strategie

Aus dem Handlungsbedarf, welcher sich aus der Bilanzierung des Bestands und des Bedarfs in der Phase 2 ergibt, lassen sich Schlüsselthemen ableiten. Diese können nutzungs- oder gebäudebezogen sein. Schlüsselthemen wären zum Beispiel Kindergarten und Schulstandorte, Tagesstrukturangebote, Vereins- und Sportangebote oder die Nutzung und der Umgang mit einzelnen Gebäuden. Aufgrund der Schlüsselthemen werden Gebäude nach Nutzungen kategorisiert, Potenziale aufgezeigt sowie die verschiedenen zeitlichen und räumlichen Abhängigkeiten dargestellt.

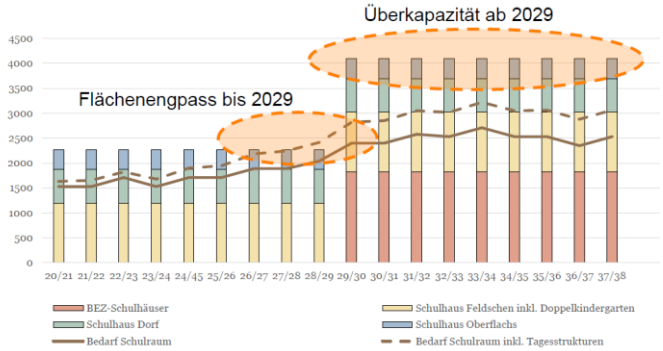


Abbildung 12: Beispiel zeitliche Abhängigkeiten

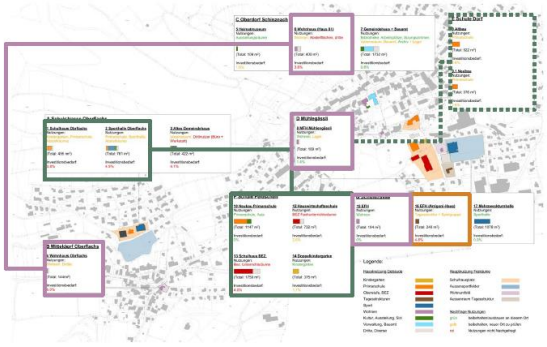
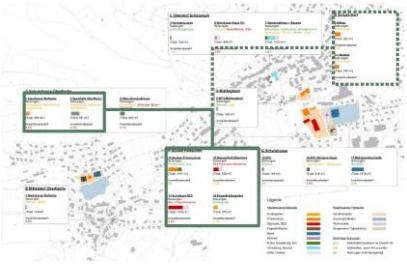


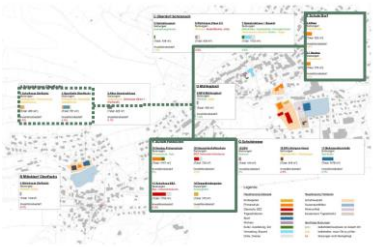
Abbildung 13: Beispiel räumliche Abhängigkeiten

Für die Schlüsselthemen werden gemeinsam mit dem Gemeinderat und der Geschäftsleitung verschiedene Stossrichtungen definiert, die im weiteren Verlauf zu überprüfen sind. Die Stossrichtungen enthalten unterschiedliche Strategien bezüglich des Umgangs mit dem Bestand, Nutzungsänderungen und allfälliger Erweiterung oder Reduktion des Raumangebots. Die Überprüfung erfolgt anhand von Flächenpotenzialen und einfachen Volumenstudien. Für die anschliessende Variantenbeurteilung werden zudem anhand der Zielsetzungen der Immobilienstrategie (vgl. Kapitel 2.2) Beurteilungskriterien definiert, woran die unterschiedlichen Ansätze verglichen werden.

Variante A



Variante B



Variante C

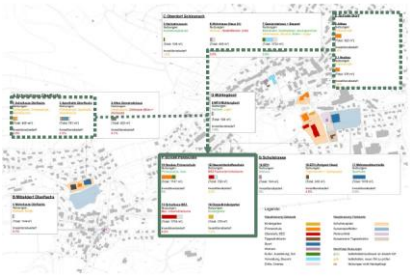
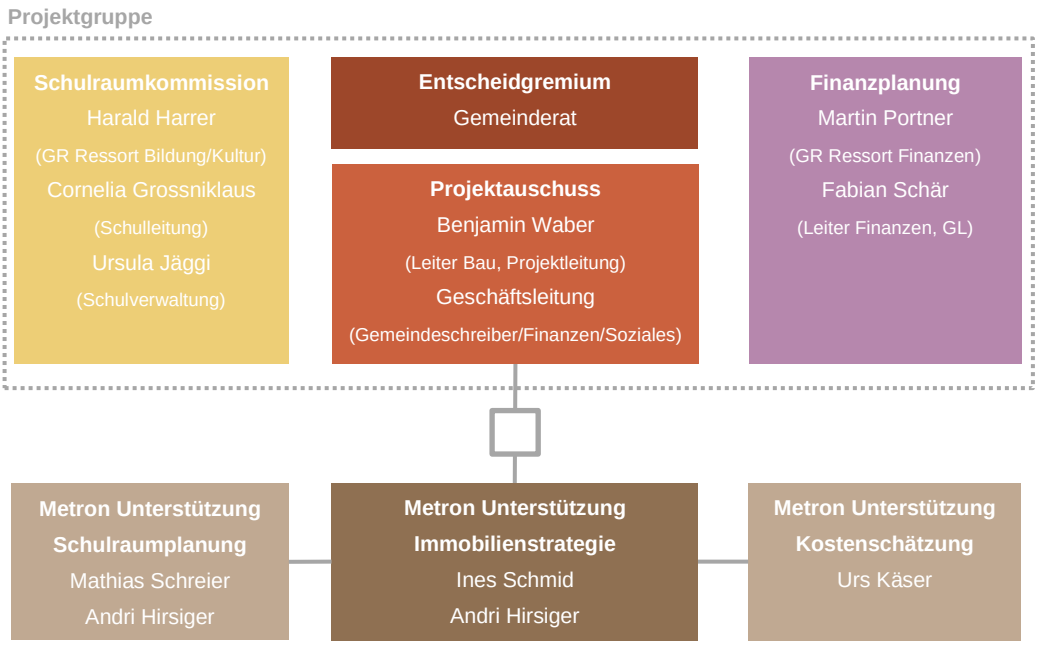


Abbildung 14: Beispiel Variantenstudium Schulstandorte

Mit dem Variantenentscheid sind sämtliche Liegenschaften sowie die zu untersuchenden Freiräume einer der drei Strategierichtungen Halten, Entwickeln oder Aufgeben zugewiesen. Zudem wurde eine Priorisierung vorgenommen, und allfällige Schwellenwerte sowie Abhängigkeiten wurden klar definiert. Die Strategie legt langfristig gültige Grundsätze für die Entwicklung der Immobilien fest.

Organisation Phase 3



Projektgruppe

Die Strategiedefinition soll im Rahmen von zwei Arbeitssitzungen erfolgen – unter Einbezug der gesamten Projektgruppe, des Gemeinderats, der Geschäftsleitung sowie der Kommission für Schulraumplanung. In der ersten Sitzung bestimmt die Projektgruppe die zu überprüfenden Stossrichtungen sowie die Beurteilungskriterien. In der zweiten Sitzung sollen die Varianten verglichen und die Strategie definiert werden.

- **Zwei Arbeitssitzungen mit der Projektgruppe: Stossrichtungen und Strategieentscheid**

Projektleitung

Für die Variantenausarbeitung und die Vorbereitung der Workshops sind drei Sitzungen mit der Projektleitung vorgesehen.

- **Drei Koordinationssitzungen online**

3.4 Phase 4 - Umsetzung

In der Phase 4 werden die notwendigen Massnahmen und Planungsphasen zur Umsetzung der Strategien auf einem Zeitstrahl pro Liegenschaft eingetragen. Die Abhängigkeiten von Bezugsdaten, Nutzungsverlagerungen oder Ersatzflächen werden ebenfalls dargestellt. Der Massnahmenplan soll zukünftig aufgrund von geänderten Rahmenbedingungen oder neuen Erkenntnissen regelmässig überprüft und aktualisiert werden.

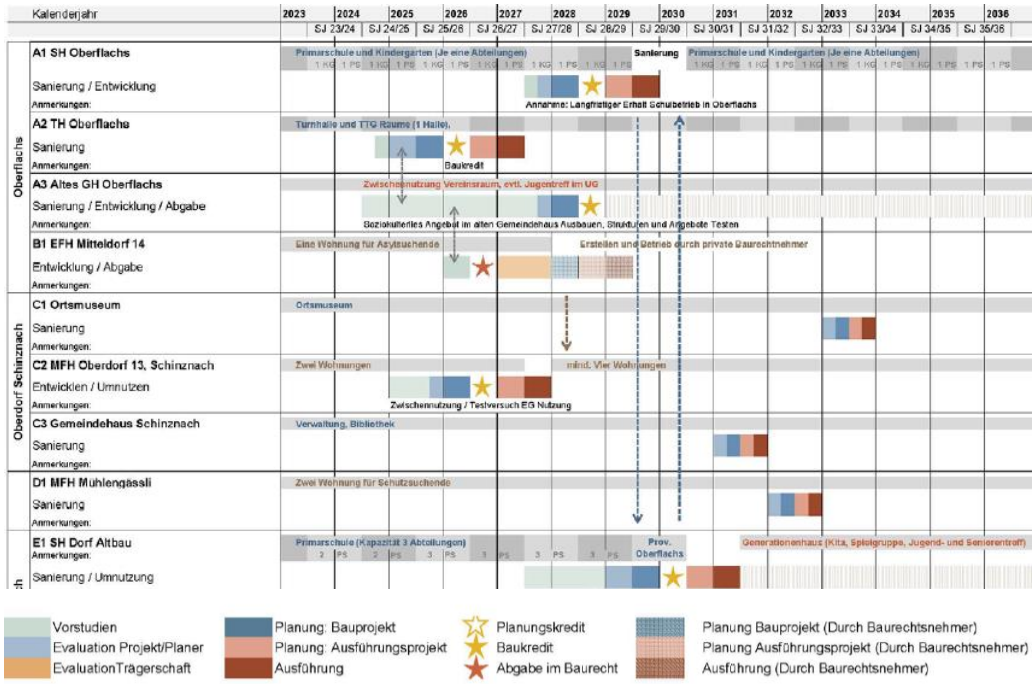


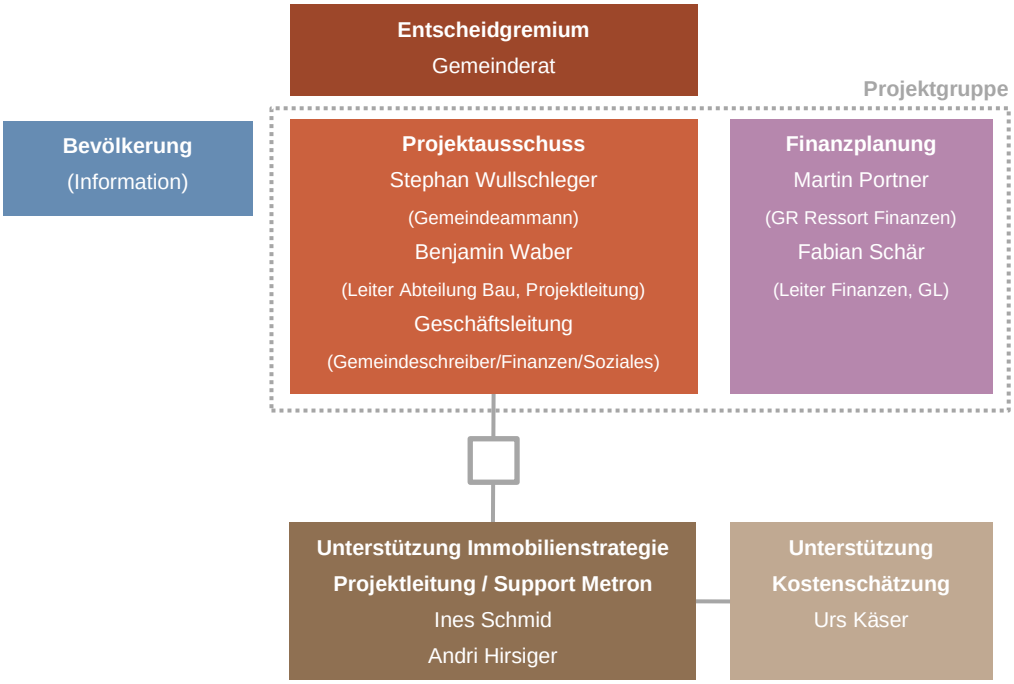
Abbildung 15: Beispiel Auszug aus dem Massnahmenplan mit Abhängigkeiten

Für den Investitionsplan werden die jährlichen Kosten der baulichen Massnahmen abhängig von den Planungs- und Bauphasen ermittelt. Wegen der baulichen Massnahmen aufgrund des Nutzungsbedarfs werden die regulären Instandsetzungskosten nach Stratus teilweise kompensiert. Dies wird im Investitionsplan berücksichtigt. Zudem werden die Kosten mit weiteren Investitionen und den finanziellen Möglichkeiten der Gemeinde abgestimmt. Der Investitionsplan steht in direkter Verbindung mit dem Massnahmenplan.

		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	mittel	total
B1	Sanierung EHF Mitteldorf 14					0.25	0.25										0.50
	Abgabe EHF Mitteldorf 14																-
C1	**Sanierung Ortsmuseum**											0.08					**0.08**
C2	Sanierung MFH Oberdorf 13				0.23	0.23											0.45
	Entwicklung MFH Oberdorf 13				0.93	0.93											1.85
C3	**Sanierung Gemeindehaus**									0.55							**0.55**
D1	**Sanierung MFH Mühlengässli**										0.14						**0.14**
E1	**Sanierung Schulhaus Dorf (Altbau)**								0.25	0.25							**0.50**
E2	**Sanierung Schulhaus Dorf (Neubau)**								0.60	0.60							**1.20**
E3	**Halten Vereinslokal/Holzschop**																-
F1	**Erhalten Schulhaus Feldschen**																-
F2	Sanierung Hauswirtschaftschule						0.34	0.34									0.68
	Umnutzung Hauswirtschaftschule						0.80	0.80									1.60
F3	Sanierung Bezirksschule						1.85	1.85									3.70
	Umnutzung Bezirksschule						2.20	2.20									4.40
F4	**Sanierung Doppelkindergarten**										0.30						**0.30**
G1	**Erhalt EFH Schulstrasse**																-
G2	**Sanierung EFH Schulstrasse "Arrigonihaus"**							0.20	0.20								**0.40**
	Abgbae EFH Schulstrasse "Arrigonihaus"																-
G3	**Erhalt Merzwckturnhalle**																-
G4	**Erhalt Zivilschutzanlage**																-
	Regulärer Unterhalt (Mio CHF/a)	0.0	0.0	0.0	1.2	1.4	3.5	3.4	1.1	1.4	0.4	0.1	0.0	0.0	0.0	0.95	12.40
	Strategie (Mio CHF/a)	0.0	0.0	0.0	1.9	1.9	4.0	4.0	0.9	1.4	0.4	0.1	0.0	0.0	0.0	1.12	14.52

Abbildung 16: Beispiel Investitionsplan

Organisation Phase 4



Entscheidgremium
Die Immobilienstrategie wird vom Gemeinderat verabschiedet. Der Beschluss wird durch die Geschäftsleitung vorbereitet.

- **Beschluss der Immobilienstrategie im Gemeinderat**

Projektgruppe
Nach der Definition der Strategien sind die Vorhaben in einen Massnahmenplan zu überführen. Dabei sollen auch die Kosten für die unmittelbaren Projekte präzisiert und die mittelfristigen Beträge aus dem Stratusbericht überprüft werden.

- **Zwei Arbeitssitzungen mit der Projektgruppe**

Bevölkerung
An einer öffentlichen Informationsveranstaltung wird die Bevölkerung über die Strategie informiert. Dabei wird aufgezeigt, mit welchem Raumbedarf die Gemeinde in Zukunft rechnet und wo die grössten Defizite vorhanden sind. Die Kernelemente der Strategie werden in einem Flyer übersichtlich und allgemein verständlich vorgestellt und mit der Einladung zur Informationsveranstaltung verschickt.

- **2 Aktuellmeldungen (Einladung Infoveranstaltung 2 und Resultate / weiteres Vorgehen), Flyer, Informationsveranstaltung**

4 Leistungsbeschrieb und Kosten

4.1 Kostenschätzung Phase 2 – Raumbedarf

Vorgehensvorschlag / Leistungsverzeichnis		in CHF
2	**Bestands- und Bedarfserhebung**	**52'000**
2.1	Qulitative und quantitative Erhebung Bestandsgebäude (Ist) − Schemagrundrisse aller Gebäude auf der Basis von Plangrundlagen der Gemeinde − Ergänzung best. Gebäudedatenblätter mit Raumgrössen − Zusammenstellung Nutzung, Qualitäten und Belegung der Räume − 1 Begehung aller Bauten	12'000
2.2	Prognostik Schulraumbedarf Kindergarten und Primarschule − Bevölkerungsentwicklung (Prognose 15 Jahre) Prognose Gesamtbevölkerung und demografische Struktur, Darstellung in 3 Szenarien − Schülerentwicklung (Prognose 15 Jahre) Schülerbestände nach Stufe, Darstellung in 3 Szenarien − Abteilungsentwicklung (Prognose 15 Jahre) Klassenbestände nach Stufe und Betreuungsbedarf, Darstellung in 3 Szenarien	5'000
2.3	Richtraumprogramm Schulraum (Soll) − Richtraumprogramm, Definition der Lektionenbelegung pro Raumtyp / Schulstufe, Definition der Flächenstandards pro Raumtyp − Definition angestrebtes Angebot Betreuung (Tagesstrukturen), Musikschule und Sportinfrastruktur	3'000
2.4	Richtraumprogramm weitere Nutzungen (Soll) − Vor- / Nachbereitung Interviews mit Nutzervertreter*innen: Erstellung Fragenkatalog, Auswertung und Dokumentation − Bedarfsermittlung aufgrund von Wachstum, Aufgabenausweitung, Anpassung von Angeboten basierend auf Politik / Verwaltung / Interviews − Richtraumprogramm pro Nutzungsart (Museum, Bibliothek, Feuerwehr, Wohnangebote, Verwaltung, Sitzungszimmer, Spielfächen)	5'000
2.5	Bilanzierung Ist / Soll − Gegenüberstellung Bestand / Richtraumprogramm nach Nutzungsart − Ausweisung von überzähligen, fehlenden oder ungenügenden Hauptnutzflächen	4'000
2.6	Prozess − Startsitzung + 2 Arbeitssitzungen Projektgruppe (Schulraumplanung) − 3 Koordinationssitzungen PL (online) − 5 Interviews (à 20 min) − 1 Sitzung Projektsteuerung − Dokumentation Phase 2	15'000
2.7	Kommunikation − 2 Medienmitteilungen und/oder Online-Aktuellmeldungen (Infos zu Start Phase 2 und Einladung Infoveranstaltung 1) − Flyer für Infoveranstaltung 2 (Strategie), Inhalte layengerecht aufbereitet − Präsentation für Infoveranstaltung 1, Inhalte layengerecht aufbereitet − Teilnahme Infoveranstaltung 1 (Präsentation der Inhalte, Fragenbeantwortung)	8'000
Total Honorarkosten Phase 2		**52'000**
Nebenkosten (Kopierkosten, Plots, Spesen) pauschal 3 % des Honorars, gerundet		1'550
Total Honorar- und Nebenkosten exkl. Mehrwertsteuer		**53'550**
Mehrwertsteuer 8.1 %, gerundet		4'350
Total Honorar- und Nebenkosten inkl. Mehrwertsteuer		**57'900**

4.2 Richtpreis Phasen 3 und 4 – Strategie und Umsetzung

Vorgehensvorschlag / Leistungsverzeichnis		CHF von	CHF bis
3	**Strategiedefinition**	**23'000**	**31'000**
3.1	Rahmenbedingungen und Beurteilungskriterien	4'500	6'500
	− Vorschlag Beurteilungskriterien bei Variantenentscheiden − Klärung Schlüsselfragen und Abgängigkeiten (Abhängig von Umfang und Komplexität) − Vorschlag Stossrichtungen für Schlüsselfragen		
3.2	Liegenschaftsstrategien	9'500	15'500
	− Ausarbeitung Varianten, Prüfung Potenziale oder Baubereiche. evtl. einfache Flächenstudie für Um- oder Neubauten − Kostenschätzung Varianten (Annahme 3 Objekte mit je 3 Varianten) − Abstimmung und Priorisierung von Schlüsselfragen in zeitlicher Abhängigkeit − Begleitung Varianteentscheid durch Gemeinderat und Geschäftsleitung		
3.3	Prozess	9'000	9'000
	− 3 Koordinationssitzungen PL (online) − 2 Arbeitssitzungen Projektgruppe − Dokumentation Phase 3		
4	**Massnahmen- und Investitionsplan**	**25'500**	**28'500**
4.1	Massnahmenplan	4'500	5'500
	− Definition von Massnahmen auf der Zeitachse (ca. 15 - 20 Jahre), Planungs- und Bauphasen, Entscheidungen, Nutzungsrochaden − Erstellung Massnahmenplan in der Übersicht − Ergänzung Gebäudeblätter mit jeweiligen Massnahmen		
4.2	Investitionsplan	5'000	7'000
	− jährlicher Investitionsbedarf abhängig von den Planungs- und Bauphasen für bauliche Massnahmen aufgrund des Nutzungsbedarfs und für reguläre Instandsetzungen gemäss Stratus − Ergänzung möglicher Erträge aus Veräusserungen, Vermietungen etc.		
4.3	Prozess	8'000	8'000
	− 2 Arbeitssitzungen Projektgruppe − Dokumentation Phase 4 und Fertigstellung Gesamtbericht		
4.4	Kommunikation	8'000	8'000
	− 2 Medienmitteilungen und Online-Aktuellmeldungen (Einladung Infoveranstaltung 2 und Resultate / weiteres Vorgehen) − Flyer für Infoveranstaltung 2 (Strategie), Inhalte layengerecht aufbereitet − Präsentation für Infoveranstaltung 2, Inhalte layengerecht aufbereitet − Teilnahme Infoveranstaltung 2 (Präsentation der Inhalte, Fragenbeantwortung)		
Total Honorarkosten Phasen 3 + 4		**48'500**	**59'500**
Nebenkosten (Kopierkosten, Plots, Spesen) pauschal 3 % des Honorars, gerundet		1'450	1'800
Total Honorar- und Nebenkosten exkl. Mehrwertsteuer		**49'950**	**61'300**
Mehrwertsteuer 8.1 %, gerundet		4'000	5'000
Total Honorar- und Nebenkosten inkl. Mehrwertsteuer		**53'950**	**66'300**

4.3 Leistungsumfang

Die vorangehenden Kostenangaben beruhen auf folgenden Annahmen:

- Für die Phasen 3 und 4 werden Richtpreise ausgewiesen. Nach der Phase 2 muss der Umfang des Prozesses je nach Raumbedarf genauer definiert werden.
- Allfällige Ergänzungen oder Aktualisierungen der Gebäudezustandsanalyse nach Stratus werden durch die Gemeinde oder Dritte erstellt und sind in den Kostenangaben der Metron AG nicht enthalten.
- Die Kommunikation mit der Bevölkerung erfolgt durch die Gemeinde Strengelbach. Metron erstellt die dafür notwendigen Mittel (Aktuellmeldungen/Medienmitteilungen, Flyer, Präsentationen, Berichte) gemäss Leistungsverzeichnis und nimmt an zwei öffentlichen Informationsveranstaltungen teil.

In der Kostenschätzung eingerechnet sind folgende Leistungen:
- Honorarkosten der Metron AG gemäss nachfolgendem Leistungsbeschrieb
- Pauschale von 3% für Reise- und Transportkosten sowie Kosten der direkt erforderlichen Hilfsmittel (Kopier- und Druckkosten).

In der Offerte nicht inbegriffen sind folgende Leistungen:
- Erstellung / Beschaffung von weiteren Gutachten (z.B. Bereinigung Dienstbarkeiten, Lärmgutachten etc.)
- weitere Nebenkosten für im Voraus schwer abschätzbare Aufwendungen wie Druck von Schlussberichten, fotografische Dokumentationen, Plan- und Modellgrundlagen etc. (Abrechnung erfolgt nach Aufwand)
- Organisation von Infrastruktur und Verpflegung für Veranstaltungen (Workshops Begleitgruppe, Marktstand etc.), Transport, Auf- und Abbau von Stellwänden und Modelltischen, Einrichten der Räume.

Anhang

Anhang 1: Stellungnahme zur Gebäudezustandsanalyse nach Stratus

Gemeinde Strengelbach | Immobilienstrategie

Stellungnahme zur Gebäudezustandsanalyse nach Stratus

13.03.2025 / Urs Käser

Aufgabenstellung und Zielsetzungen dieser Stellungnahme

Die Stellungnahme erläutert die wichtigsten Inhalte aus dem Stratusbericht für elf Immobilien der Gemeinde Strengelbach, welche durch die Firma Kontextplan im Jahr 2023 erstellt wurde. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse und Fragen bilden eine Grundlage für die Definition des Vorgehens zur Erarbeitung einer Immobilienstrategie.

Ausgangslage

Die Gemeinde Strengelbach verfolgt bis heute eine Strategie, bei welcher der Erhalt der Gebäude im Ist-Zustand im Fokus steht. Sanierungen erfolgen tendenziell am Ende des Lebenszyklus eines Bauteils.

Die Gebäudezustandsanalyse nach Stratus dient der Gesamtübersicht über den Portfoliozustand, einer Übersicht über zu planende Investitionen (Sanierungen) und den dafür nötigen Finanzbedarf (Finanzplanung) über die nächsten 20 Jahre (2023 bis 2043).

Stratus ist eine Datenbank zur Erhebung eines Gebäudezustands pro Bauteil, jedoch kein Planungs- oder Kostenschätzungsprogramm für konkrete Sanierungsprojekte. Die im Investitionsplaner von Stratus vorgeschlagenen Sanierungsprojekte dienen der Übersicht und rechtzeitigen Planung konkreter Sanierungsprojekte durch das Amt für Liegenschaften oder beauftragte Planungsbüros.

Nachfolgende Tabelle listet die im Stratusbericht 2023 erfassten Liegenschaften auf. Die neue Sporthalle, die alte Doppelturnhalle, die Scheune zum Graberhaus und das Wohngebäude Grubenweg 8 sind weitere Objekte des Immobilienportfolios der Gemeinde, welche jedoch nicht mit Stratus erfasst wurden.

Gebäudebezeichnung	Nutzung	Strasse	Nr.	Par.	BJ	DMS	VJ	VW	Z/N
Schulhaus Kreuzplatz	Primar- & Sekundarschulen	Brittnauerstrasse	2	548	1875	Ja	2022	CHF 4'522'000.00	0.79
Schulhaus Neumatt 1: Altbau	Primar- & Sekundarschulen	Neumattweg		227	1952	Nein	1996	CHF 5'236'000.00	0.8
Schulhaus Neumatt 1: Neubau	Primar- & Sekundarschulen	Neumattweg		227	1996	Nein	1996	CHF 5'236'000.00	0.84
Schulhaus Neumatt 2	Primar- & Sekundarschulen	Neumattweg		227	1970	Nein	2010	CHF 4'857'000.00	0.86
Kindergarten Aegerten	Kinderhorte	Aegertenweg		1733	2000	Nein	2002	CHF 1'059'000.00	0.83
Kindergarten Breitbach	Kinderhorte	Breitbachstr.	14	227	1977	Nein	2014	CHF 3'180'000.00	0.73
Kindergarten Säget	Kinderhorte	Sägetstrasse	14	497	1966	Nein	2014	CHF 1'879'000.00	0.84
Abdankungshalle, Friedhof	Friedhofanlagen	Streumattweg		331	1966	Nein	2007	CHF 810'000.00	0.83
Altes Gemeindehaus	Gemeindehäuser	Brittnauerstrasse	1	622	1914	Nein	2010	CHF 1'637'000.00	0.59
Neues Gemeindehaus: Altbau	Gemeindehäuser	Brittnauerstrasse	3	622	1960	Nein	2001	CHF 2'542'000.00	0.83
Neues Gemeindehaus: Neubau	Gemeindehäuser	Brittnauerstrasse	3	622	1999	Nein	2001	CHF 2'542'000.00	0.85
Graberhaus, Museum / Bibliothek	Bibliotheken	Brittnauerstrasse	11	231	1827	Ja	2010	CHF 2'163'000.00	0.68
Mehrzweckgebäude	Werkhöfe	Grubenweg	20	618	1986	Nein	2006	CHF 5'905'000.00	0.74

Par. Parzelle **DMS** Denkmalschutz **VW** Versicherungswert
BJ Baujahr **VJ** Versicherungsjahr **Z/N** Zustands- zu Neuwert

Tabelle 1: Übersicht über die beurteilten Liegenschaften (Strengelbach, Stratusbericht 2023, S. 15)

Portfolioauswertung Zustand 2023

Aus der Datenbank von Stratus wird ein Zustandswert ermittelt. Für ein optimales Kosten-Nutzen Verhältnis ist laut Stratus-Vergleichsdaten ein Zustandswert von ca. 0,85 anzustreben. Der Zustandswert des beurteilten Portfolios von Strengelbach ist mit einem mittleren Wert von 0,79 eingestuft. Die meisten Gebäude sind im Bereich gut bis mittel eingestuft (zwei Gebäude gut, neun Gebäude mittel). Zwei Gebäude, dem Grabenhaus und dem Alten Gemeindehaus, wird ein schlechter Zustand ausgewiesen.

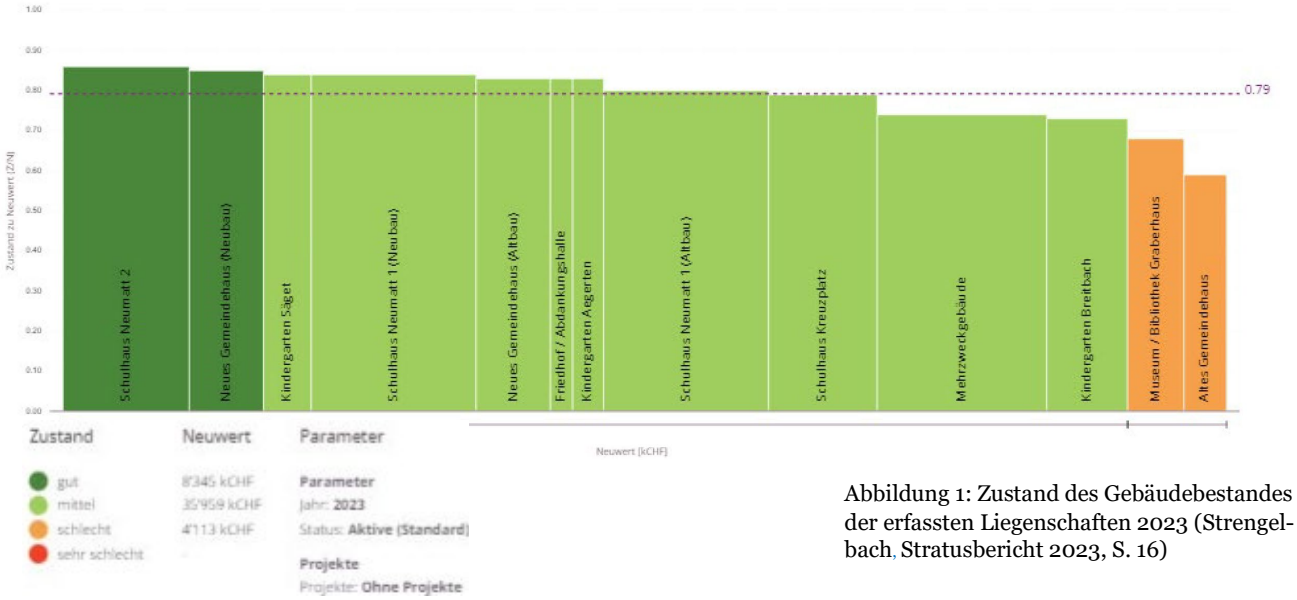


Abbildung 1: Zustand des Gebäudebestandes der erfassten Liegenschaften 2023 (Strengelbach, Stratusbericht 2023, S. 16)

Portfolioauswertung Prognose 2033

Ohne Instandsetzungsarbeiten verschlechtert sich der Zustand der einzelnen Gebäude und somit der Zustandswert des Gebäudebestandes nach Stratus bis 2033 auf einen Wert von 0,64. In zehn Jahren werden voraussichtlich vier Gebäude im mittleren, sieben Gebäude im schlechten und zwei Gebäude in sehr schlechten Bereichen eingestuft sein. Durch die Verschlechterung des Zustandes einzelner Gebäude ist mit erhöhten Instandsetzungskosten und Einschränkungen im Gebrauch zu rechnen.

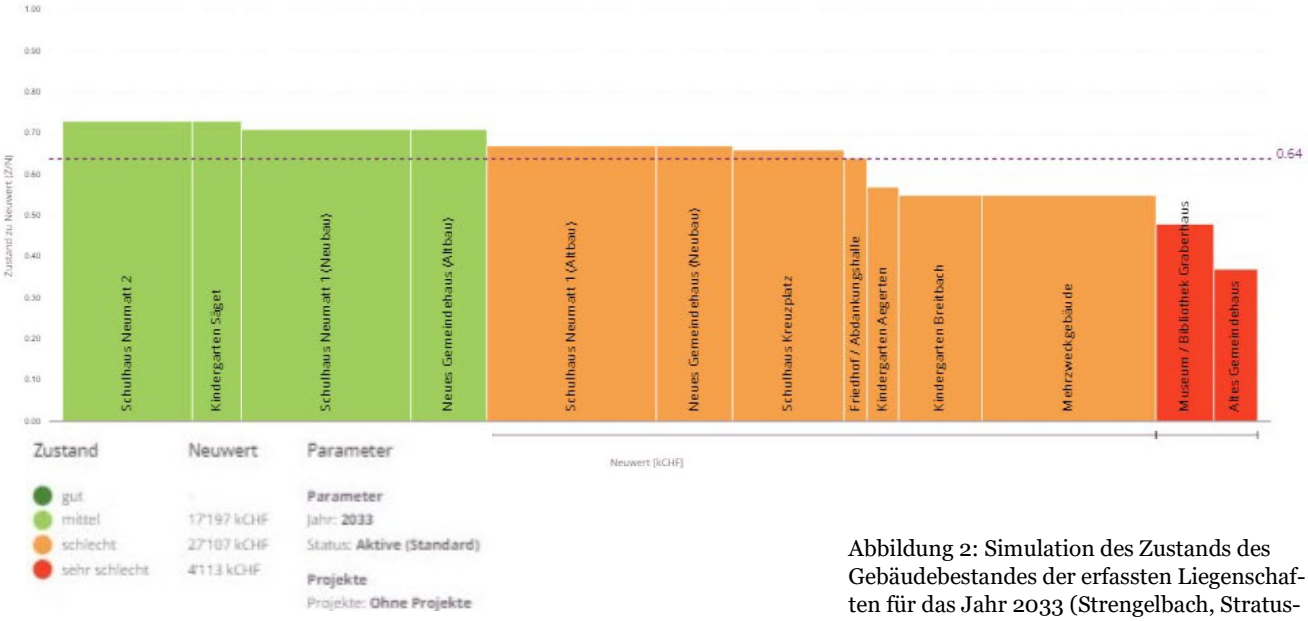


Abbildung 2: Simulation des Zustands des Gebäudebestandes der erfassten Liegenschaften für das Jahr 2033 (Strengelbach, Stratusbericht 2023, S. 17)

Objektauswertung

In der Objektauswertung werden die Bauteile pro Liegenschaft nach dem baulichen Zustand bewertet. Der Investitionsbedarf wird nach Dringlichkeit auf einer Zeitachse (20 Jahre) aufgezeigt. Die Zustandsanalyse zeigt auf, dass die Gemeinde Strengelbach in den kommenden Jahren Handlungsbedarf hat und investieren muss, um den Wert des Immobilienbestandes zu erhalten und allenfalls zu verbessern. Im Rahmen einer Immobilienstrategie können aufgrund der Objektauswertung erforderliche bauliche Massnahmen pro Objekt auch in Abhängigkeit von Schwerpunkten und Zielsetzungen der Gemeinde aufgezeigt werden.

Empfehlung Immobilienstrategie

Damit die Bewirtschaftung des Immobilienportfolios der Gemeinde Strengelbach langfristig und ganzheitlich, unter Berücksichtigung von Synergien und Abhängigkeiten,Ge geplant werden kann, empfiehlt es sich, den Blick über die Sanierungsprojekte hinaus zu werfen und eine Immobilienstrategie zu entwickeln. Dies sollte zeitnah in Angriff genommen werden damit sich der Zustandswert der einzelnen Liegenschaften nicht weiter verschlechtert. In der nachfolgendenden Abbildung ist der Alterungsverlauf für ein typisches Bauteil dargestellt. Mit zunehmendem Alter beschleunigt sich der Alterungsprozess und das Risiko für Beeinträchtigungen im Betrieb sowie Folgeschäden steigen.

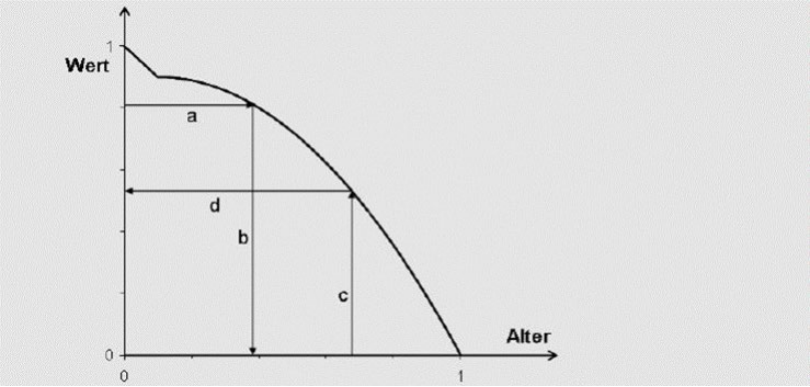


Abbildung 3: Alterungskurve für ein typisches Bauteil (Strengelbach, Stratusbericht 2023, S. 11 aus Schulungsdokumentation, Stratus Basis, S. 6)

Mit der Erarbeitung einer Immobilienstrategie ist die Gebäudezustandsanalyse unter folgenden Aspekten genauer zu betrachten:

Bewirtschaftung Gebäudezustandsanalyse nach Stratus
Für die Bewirtschaftung des Portfolios und der Kosten wird eine periodische, ca. zweijährliche Aktualisierung des Objektzustands und des Investitionsplans empfohlen. Dabei werden neue Objekte und realisierte Projekte (Instandsetzungen, Umbauten, Erweiterungs- und Neubauten) in Stratus zusätzlich erfasst und alle Stratus-Systemdaten der aktuellen Vergleichsdatenbank entsprechend erneuert. Auch neue Versicherungswerte der Gebäude sollen dabei aktualisiert werden. Die aktuellen Versicherungswerte liegen um ca. 5 % höher als die verwendeten Werte im Stratusbericht von 2023 (vgl. AGV-Policen-Übersicht Gemeinde Strengelbach, 13.02.2025).

Die periodische Aktualisierung und Ergänzung des Stratusberichts können je nach Umfang und Kapazitäten durch die Gemeindeverwaltung oder ein externes Planungsbüro erfolgen. Wir empfehlen, noch nicht mit Stratus erfasste Gebäude des

Immobilienportfolios der Gemeinde Strengelbach nach dem gleichen Vorgehen wie in der Analyse von 2023 zu beurteilen und in den Gesamtbericht zu integrieren.

Datenblätter zu Gemeinde-Liegenschaften
Die Gemeinde Strengelbach bewirtschaftete ihre Liegenschaften bisher mit eigenen Datenblättern. Pro Liegenschaft wurden Angaben zu Sanierungen, Zustand, Mängel, Investitionen usw. gesammelt. Mit einem Vergleich der gemeindeinternen Datenblätter mit der Stratusanalyse sollen die Datenblätter aktualisiert und alle Informationen zum Bauzustand, zur Bewirtschaftung und zur Nutzung zusammengeführt werden.

Zusätzliche Aufwertungen
Die Bewertung der Gebäude in der Stratusanalyse ist eine reine Bauteilanalyse mit dem Ziel, den Ist-Zustand 1:1 zu ersetzen. Es sind keine Aufwertungen, wie zum Beispiel ein besserer Schallschutz bei Fenstern oder Anpassungen an geänderte Nutzungsanforderungen, eingerechnet. In einer Immobilienstrategie sollen erforderliche Aufwertungsmassnahmen mitberücksichtigt werden.

Zusätzliche Planungsaufgaben
In der Stratusanalyse wird keine Aussage zum Brandschutz, zur Erdbebensicherheit, zu energetischen Massnahmen sowie zum hindernisfreien Bauen gemacht. Im Rahmen der Immobilienstrategie sind diese Themen (Normen, Gesetze) zu berücksichtigen.

Kosten
Die Kosten der Instandsetzungsarbeiten beinhalten BKP 2 inkl. Honorare und MwSt., Vorbereitungsarbeiten, Nebenkosten und Umgebung, Reserven sind nicht eingerechnet. Die Kosten in der Stratusanalyse sind als Grobkostenschätzung +/-25 % einzustufen. In der Immobilienstrategie wird empfohlen, eine umfassendere Grobkostenschätzung vorzunehmen.

Finanzbedarf
Für die Gemeinde Strengelbach fallen in den nächsten 20 Jahren grössere Kosten für Instandsetzungsarbeiten an. Dem gegenüberzustellen sind die finanziellen Möglichkeiten der Gemeinde. Dies kann im Zusammenhang mit der Immobilienstrategie zu Verschiebungen in der Priorisierung und auf der Zeitachse führen.

Die durch Stratus ermittelte Annuität liegt bei rund 1.6 Mio. CHF/Jahr (Instandsetzung +Instandhaltung, ohne eine Berücksichtigung der Teuerung). Die Annuitätslinie zeigt, welches gleichbleibende Jahresbudget im Planungshorizont (20 Jahre) erforderlich wäre, um die empfohlenen Massnahmen umsetzen zu können. Zu beachten ist, dass die Investitionskosten pro Jahr - je nach Projektierung der einzelnen Liegenschaften - auch höher ausfallen können als im Mittel berechnet. Deshalb sollen die Investitionen über mehrere Jahre geplant werden, um so kostenintensive Jahre mit kostengünstigen Jahren zu kombinieren.

Im Rahmen der Immobilienstrategie wird empfohlen, auch die Nutzungen langfristig zu planen, bevor in die Projektentwicklung investiert wird. In der Projektentwicklung sind die in Stratus vorgeschlagenen Bündelungen der Massnahmen erneut zu prüfen.

Letztlich entscheidet die Gemeinde, welche Ansprüche sie an den Erhaltungszustand der Gebäude stellt und welche Finanzmittel dafür eingeplant werden.

metron

Stahlrain 2
Postfach

5201 Brugg
Schweiz

info@metron.ch
+41 56 460 91 11