Liegenschaftsstrategie der Gemeinde Hofstetten-Flüh

An seiner Sitzung vom 3.12.2024 hatte der Gemeinderat beschlossen, die Arbeitsgruppe Liegenschaftsstrategie einzusetzen mit folgendem Auftrag:

- Überlegungen und Vorschläge zur künftigen Nutzung aller Liegenschaften im Besitz der Gemeinde und in Miete
- Überlegungen (pro/contra) und Vorschläge zur Veräusserung von Liegenschaften
- Grobschätzung von Verkaufserlös

Die AG Liegenschaftsstrategie hat dieses Papier bewusst mit dem geringst möglichen finanziellem und zeitlichen Aufwand erarbeitet, da die Strategie einerseits auf einen Zeithorizont von maximum 10 Jahre fokussiert und aufgrund der aktuellen Finanzlage der Gemeinde sowieso keine grösseren Investitionen im Immobilienbereich möglich sind.

Die folgenden Ueberlegungen bilden die Grundlage der vorliegenden Strategie:

- Die Liegenschaftsstrategie ist ein Steuerungsinstrument in Bezug auf die Entwicklung unserer Gemeinde und die Angebote im öffentlichen und privaten Bereich. Sie dient ebenso der Finanzstrategie.
- Die Attraktivität von Hofstetten-Flüh als Wohn- und Arbeitsort wird erhalten und gefördert.
- Für die Wahrnehmung der öffentlichen und gesellschaftlichen Aufgaben steht ein bedarfsgerechtes Raum- und Infrastrukturangebot bereit.
- Liegenschaften wie Schulen, Turnhallen, Mehrzweckanlage Mammut mit Zivilschutzanlage, Feuerwehrmagazin und Gemeindeverwaltung sollen grundsätzlich im Eigentum der Gemeinde sein und bleiben.
- Der Raumbedarf für sonstige Gemeindeaufgaben und -angebote (Asylunterkünfte, Vereinslokalitäten, Sportanlage Chöpfli, etc.) wird zu den sachlich und wirtschaftlich bestmöglichsten Bedingungen gedeckt, sei es in Miete oder in Eigentum. Der Bedarf soll – wenn immer möglich – in bedarfsgeeigneten Liegenschaften gedeckt werden.
- Nicht mehr benötigte Grundstücke und Liegenschaften werden zum bestmöglichen Zeitpunkt und mit angemessenem Ertrag veräussert. Vorzuziehen ist Abgabe im Baurecht, sofern sinnvoll. Land- und Raumreserven für zukünftige Nutzungen sind in die Planung miteinbezogen.

- Gemeindeeigene Liegenschaften werden bedarfsgerecht unterhalten und im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten gestaffelt energietechnisch saniert.
- Veräusserungen von Parzellen in der OeBa können veräussert werden, wenn sich der öffentliche Zweck verändert oder nicht gegeben ist (es muss im öffentlichen Zweck zugeführt werden; falls dem nicht so ist, muss eine Umzonung stattfinden. Der Verkauf kann auch an eine private Institution erfolgen.

Grundsätzlich soll das Immobilienportfolio im Hinblick auf die Aufgaben der Gemeinde zusammengesetzt sein:
- Sicherstellung der betriebsnotwendigen Infrastruktur
- Umsetzung der politischen und sozialen Zielsetzungen gemäss Leitbild
- Strategische Reserven für zukünftige Infrastrukturen

Für grundsätzliche Aufgaben der Gemeinde ist vorzugsweise Eigentum anzustreben. Diese Liegenschaften sind Bestandteil des Verwaltungsvermögens.

Die Liegenschaften im Finanzvermögen dienen mehrheitlich indirekten Aufgaben der Gemeinde, wie:
- Wald- und Landwirtschaftsgebiete
- strategische Landreserven
- Raumangebote für Institutionen und Vereine
- Raumangebote für soziale Bedürfnisse (Asylunterkünfte)

Die AG Liegenschaftsstrategie setzt sich zusammen aus:
- Kurt Schwyzer, GR Hochbau- und Raumplanung (Leitung)
- Stephan Hasler, GR Finanzen und Sicherheit
- Christoph Rönsch, Leiter Hochbau
- Nick Gschwind, Stv. Chef Dienste
- Luzius Winkler, Immobilienfachmann

Als Arbeitsgrundlage dient das von der BUR erarbeitete Papier «Grundlagen Liegenschaftsstrategie) von 2024.

Die AG traf sich zu 5 Sitzungen von Mitte Januar bis Anfang März 2025.

Der vorliegende Bericht und die «Beurteilung Liegenschaften…» sollen dem Gemeinderat als Entscheidungsgrundlage dienen.

Hofstetten-Flüh, 10. März 2025

Für die AG Liegenschaftsstrategie

Kurt Schwyzer, GR