

Immobilienstrategie Gemeinde Oberwil

Inhalt:

1. Ausgangslage
2. Rahmenbedingungen und Strategische Grundsätze
3. Bestandesanalyse
4. Entwicklungsprognosen
5. Bedarfsanalyse
6. Bilanzierung und Folgerungen
7. Strategieempfehlung

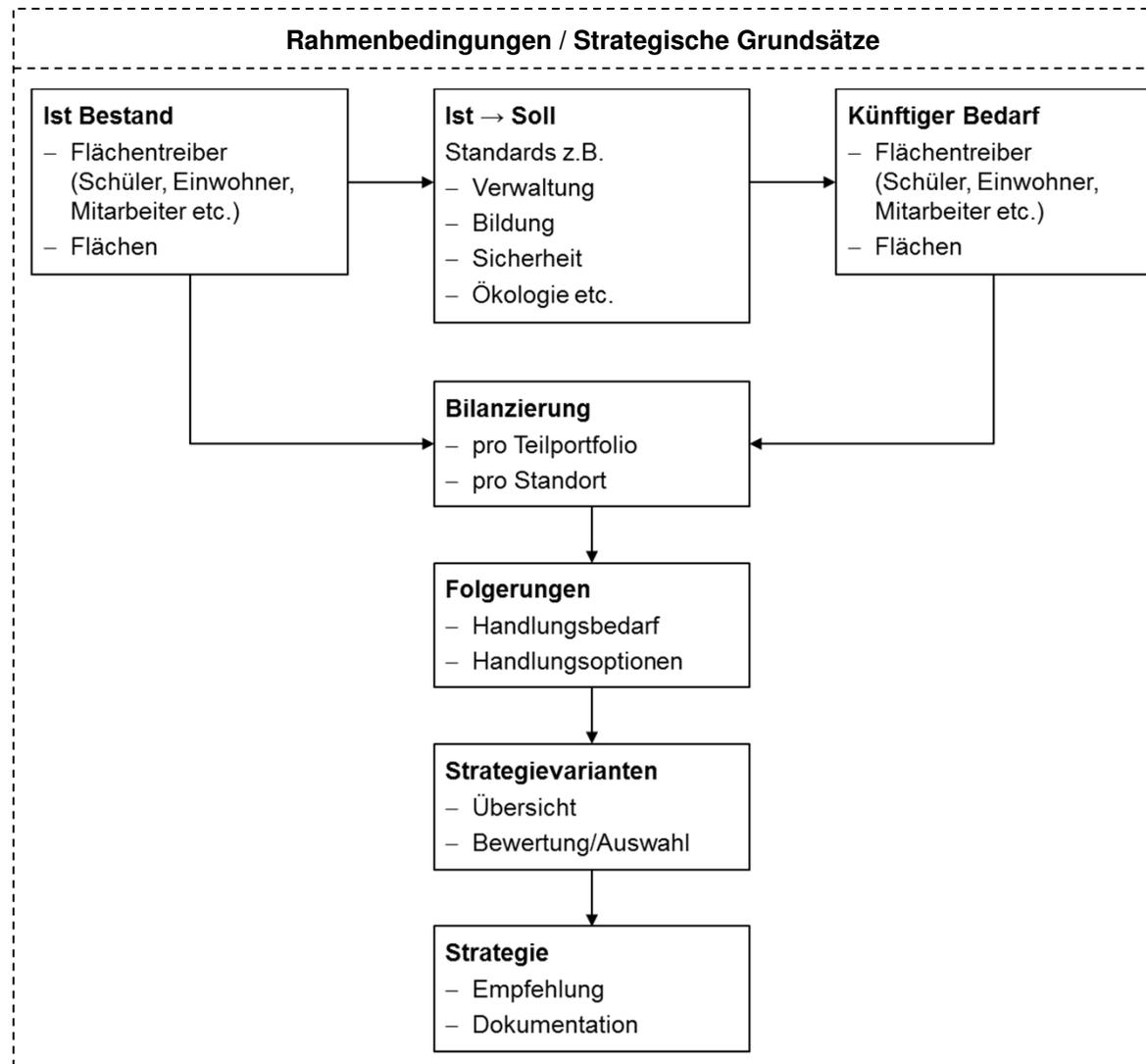
1.1 Aufgabenstellung

Die Gemeinde Oberwil verfügt über ein beträchtliches Portfolio an Immobilien für die Abdeckung der heutigen und künftigen Raumbedürfnisse.

Bei einzelnen Bauvorhaben und in der Investitionsplanung stellen sich regelmässig projektübergreifende, immobilienstrategische Fragen.

Die Gemeinde will deshalb eine Immobilienstrategie erarbeiten, welche einerseits die Grundsätze für das Bau- und Immobilienmanagement festlegt und andererseits rasch zu konkreten Objektstrategien für die bestehenden Immobilien der Gemeinde führen (z.B. Sanieren Schulhaus und Kindergärten, leerstehende Objekte, laufende Planungen).

1.2 Lösungsansatz



1.3 Terminübersicht

Schritte	2015	2016									
	Dez.	Jan.	Febr.	März	April	Mai	Juni	Juli	Aug.	Sept.	Okt.
Vorbereitung-Workshop	▽	▽ 11.01.16									
Strat. Grundsätze und Rahmenbedingungen			▽	▽ 07.03.16.							
Analyse, Ist- und Soll-Bestand					▽ 31.03.16.						
Bilanzierung und Folgerungen					▽ 04.04.16.						
Standort- / Nutzungs-Strategievarianten						▽ 27.04.16.					
Empfehlung und Dokumentation						18.05.16. ▽ ▽	30.05.16.				
Budget / Finanzierungsplan											

▽ Arbeitssitzungen

▼ Präsentationen / Diskussion im Gemeinderat

2.1 Rahmenbedingungen

- Der behördenverbindliche Richtplan Oberwil vom 28. März 2012 setzt den Rahmen für die kommunale Nutzungsplanung. Er formuliert generelle Angaben zu den wesentlichen Bestandteilen Siedlung, Landschaft, Verkehr und Energie der räumlichen Ordnung. Im Sachbereich Siedlung insbesondere für
 - Gebiet Eisweiher
 - Sportplätze Eisweiher
 - Familiengärten
 - Verwaltung
- Die Gemeinde lebt eine nachhaltige kommunale Energiepolitik und führt daher das Label Energiestadt als Leistungsausweis. Sie fördert erneuerbare Energien, umweltverträgliche Mobilität und setzt auf eine effiziente Nutzung der Ressourcen. Sie hat dafür Ziele in ihrem Energieleitbild definiert, die als energetische Rahmenbedingungen dienen und umzusetzen sind.
- Als weitere wichtige Rahmensetzung gelten die gesetzlichen Vorschriften für das Bau- und Immobilienmanagement, unter anderem in den Bereichen
 - Zonenpläne
 - Gesundheitsschutz
 - Umweltschutz
 - Behindertenmobilität
 - Energie
 - Brandschutz
 - Sicherheit
 - Erdbebensicherheit
 - Arbeitsschutz
 - Hochwasserschutz
- Diese Rahmenbedingungen stehen über den folgenden strategischen Grundsätzen. Sie werden in diesen nicht wiederholt.

2.2 Strategische Grundsätze

Die folgenden strategischen Grundsätze gelten für Neu- und Umbauten ebenso wie für den Umgang mit bestehenden Bauten und unbebauten Grundstücken. Sie decken die Ansprüche der Gesellschaft, der Wirtschaft und der Umwelt ab.

Gesellschaft

- **Die Gemeinde erfüllt die politischen Aufgaben und Anliegen mit baulichen Auswirkungen in den Bereichen**
 - a) Bildung und Kultur (inkl. FEB)
 - b) Wohnen
 - c) Sport und Freizeit
 - d) Verwaltung und öffentliche Dienste
 - e) Betriebe
 - f) Grünanlagen / Friedhöfe
 - g) Forst / Landwirtschaft / Familiengärten
 - h) Bauland (innerhalb Perimeter)

- **Die Gemeinde berücksichtigt die notwendige Erreichbarkeit und Mobilität der Nutzungsart bei der Wahl der Standorte**
 - Kindergärten in den Quartieren
 - Primarschulen quatiernah an verschiedenen Standorten
 - Gemeindeverwaltung im Dorfzentrum

2.2 Strategische Grundsätze

- **Die Gemeinde legt Wert auf die langfristig bedarfsgerechte und effiziente Erfüllung der vom Gemeinderat anerkannten Bedürfnisse**
 - Die Bemessung aller Raumbedürfnisse erfolgt bedarfsgerecht und standardisiert
 - Die Lage und Zuordnung der Räume unterstützt die Arbeitsabläufe und Aufgabenerfüllung
 - Die Beteiligten formulieren ihre Bedürfnisse zukunftsgerichtet und flexibel; kein Zuschnitt auf aktuelle Organisationen und Personen
 - Die Beteiligten werden in den Planungsprozess einbezogen

- **Die Gemeinde schafft Identifikationspunkte im öffentlichen Raum mit eigenen Bauten und Anlagen und nimmt Rücksicht auf kulturell wertvolle Bausubstanz**
 - Eigene Gebäude werden in guter architektonischer und baulicher Qualität realisiert und erhalten
 - Die Gemeinde setzt sich für Immobilien ein, die eine ausgewiesene kulturelle Bedeutung haben
 - Kulturell wertvolle und identifikationsstiftende Objekte sind zu unterhalten und zu nutzen. Der Mehraufwand gegenüber marktgerechter Nutzung wird ausgewiesen

- **Die Gemeinde strebt eine angemessene Sicherheit für alle kommunalen Bauten an**
 - Ausrichtung der baulichen Sicherheitsmassnahmen auf langfristige Bedrohungen / Risiken
 - Kurzfristigen Bedrohungen / Risiken werden primär mit organisatorischen Massnahmen begegnet

2.2 Strategische Grundsätze

Gesellschaft / Wirtschaft

- **Die Gemeinde wirkt aktiv in der Gestaltung von Arealentwicklungen mit**
 - Fallweiser Erwerb von gemäss dieser Strategie wichtigen Grundstücken im Hinblick auf die gewünschte Entwicklung
 - Mit Hilfe von planerischen Vorgaben wie Quartierplänen oder Umzonungen, oder durch eigenes Engagement wie Landerwerb oder Bauprojekte

Wirtschaft

- **Die Gemeinde erhält sich die notwendige Flexibilität, um zukünftige Bedürfnisse rechtzeitig abdecken zu können, durch vorausschauendes Handeln**
 - Aktive Prüfung des Immobilienmarktes, um Grundstücke und Liegenschaften an gut geeigneten Standorten durch Kauf oder Abtausch zu sichern
 - Immobilien, für die keine Bedürfnisse bestehen, werden in der Regel zu Marktpreisen verkauft, vermietet oder im Baurecht abgegeben; werden bei der Abgabe von kulturell wertvollen oder identitätsstiftenden Objekten diesbezüglich Auflagen gemacht, so wird das im Preis berücksichtigt
 - Der Ertrag von Immobilien des Finanzvermögens dient der Mit-Finanzierung der Aufgaben der Gemeinde
- **Die Gemeinde prüft zur Erfüllung der Immobilienbedürfnisse die Varianten Eigentum, Baurecht und Miete**
 - Die wirtschaftlichere Variante wird umgesetzt, wobei bei langfristigen Bedürfnissen grundsätzlich das Eigentum anzustreben ist, weil dies mehr Handlungsspielräume eröffnet

2.2 Strategische Grundsätze

- **Die Gemeinde achtet auf einen wirtschaftlichen Mitteleinsatz bei allen baulichen Massnahmen**
 - Die Immobilienbedürfnisse werden aufgrund der Dringlichkeit der Aufgaben sowie der finanziellen Möglichkeiten geprüft und genehmigt
 - Neuinvestitionen werden erst getätigt, wenn bestehende Immobilien durch organisatorische und betriebliche Massnahmen nicht besser genutzt werden können
 - Die Folgekosten für die Erhaltung und Bewirtschaftung der Immobilien (Lebenszykluskosten) werden berücksichtigt
 - Die Substanz der Immobilien wird objekt- und nutzungsgerecht unterhalten
 - Bei Mietobjekten sind Mieterausbauten möglichst gering zu halten
 - Bei strategischen Objekten ist durch wirtschaftliche Gebäudestrukturen und Ausbauten eine angemessene Flexibilität für verschiedene Raum- und Nutzungsbedürfnisse sicherzustellen

- **Die Gemeinde unterhält ein übergeordnetes Controlling**
 - Die Immobiliendaten werden erfasst und geführt
 - Die Effizienz von Immobilien wird mittels Benchmarking ermittelt
 - Der Energieverbrauch und die Bewirtschaftungskosten werden erfasst und ausgewertet

2.2 Strategische Grundsätze

Umwelt

- **Die Gemeinde fördert ökologische Lösungen der Energieversorgung**
 - Ausbau der bestehenden Wärmeverbände in den Siedlungsgebieten
 - Nutzung weiterer nachhaltiger Energiequellen und Wärmepotenziale

- **Die Gemeinde setzt auf ökologische und energieeffiziente Lösungen bei baulichen Massnahmen**
 - Die Gemeinde strebt bei den gemeindeeigenen Bauten und Anlagen den jeweils aktuellen Gebäudestandard „Energistadt“ an
 - Der Energieverbrauch (Strom, Wärme) wird periodisch überprüft und optimiert

- **Die Gemeinde achtet auf einen ökologischen Umgang mit Landschafts- und Freiräumen**
 - Erhaltung von bestehenden Freiräumen, Grünflächen und schützenswerten Bäumen innerhalb der Quartiere
 - Schaffung von geeigneten Freiräumen bei Neu- und Umzonungen
 - Erhaltung und punktuelle Verbesserung der Landschaftsräume und Naherholungsgebiete
 - Erhaltung der Landwirtschafts-Nutzflächen und der Möglichkeit zur effizienten Bewirtschaftung

3. Bestandesanalyse nach Teilportfolio ¹⁾

Bildung und Kultur

- Das Teilportfolio besteht aus 14 Liegenschaften, davon 7 Kindergärten und 3 Primarschulen
- 11 Liegenschaften befinden sich im Eigentum, 2 sind im Baurecht und 1 im Grundausbau angemietet
- Eigengenutzt sind derzeit 10 Liegenschaften, 2 werden durch Dritte genutzt, 2 Liegenschaften stehen leer
- Die gesamte Nutzfläche beträgt 16'900 m² ²⁾
- Der Versicherungswert beläuft sich auf CHF 49.8 Mio
- Entsprechend der Objektbewertung werden je 7 Liegenschaften dem Kernbestand und dem Prüfbestand zugeordnet

Sport und Freizeit

- Das Teilportfolio besteht aus 5 Liegenschaften, davon 2 Turnhallen, 1 Hallenbad und eine Sportanlage
- Alle 5 Liegenschaften befinden sich im Eigentum der Gemeinde
- Eigengenutzt sind derzeit alle 5 Liegenschaften
- Die gesamte Nutzfläche beträgt 5'100 m² (ohne Aussensportanlage) ²⁾
- Der Versicherungswert beläuft sich auf CHF 16.9 Mio
- Entsprechend der Objektbewertung werden 4 Liegenschaften dem Kernbestand und 1 dem Prüfbestand zugeordnet

1) Details siehe Beilagen «Objektinventar» und «Objektbewertung»

2) Die Nutzfläche wird abgeleitet aus den vorliegenden Flächenangaben «Beheizte Fläche» und «Mietfläche»; exkl. Verkehrsfläche und Funktionsfläche

3. Bestandesanalyse nach Teilportfolio

Verwaltung und öffentliche Dienste

- Das Teilportfolio besteht aus 9 Liegenschaften, davon werden 6 von der Gemeindeverwaltung genutzt
- 8 Liegenschaften befinden sich im Eigentum, 1 ist angemietet (Kuenze-Schüre, Hohlegasse 4)
- Eigengenutzt sind derzeit alle 9 Liegenschaften
- Die gesamte Nutzfläche beträgt 5'500 m² ¹⁾
- Der Versicherungswert beläuft sich auf CHF 19.0 Mio
- Entsprechend der Objektbewertung werden je 3 Liegenschaften dem Kernbestand und 6 dem Prüfbestand zugeordnet

Wohnen

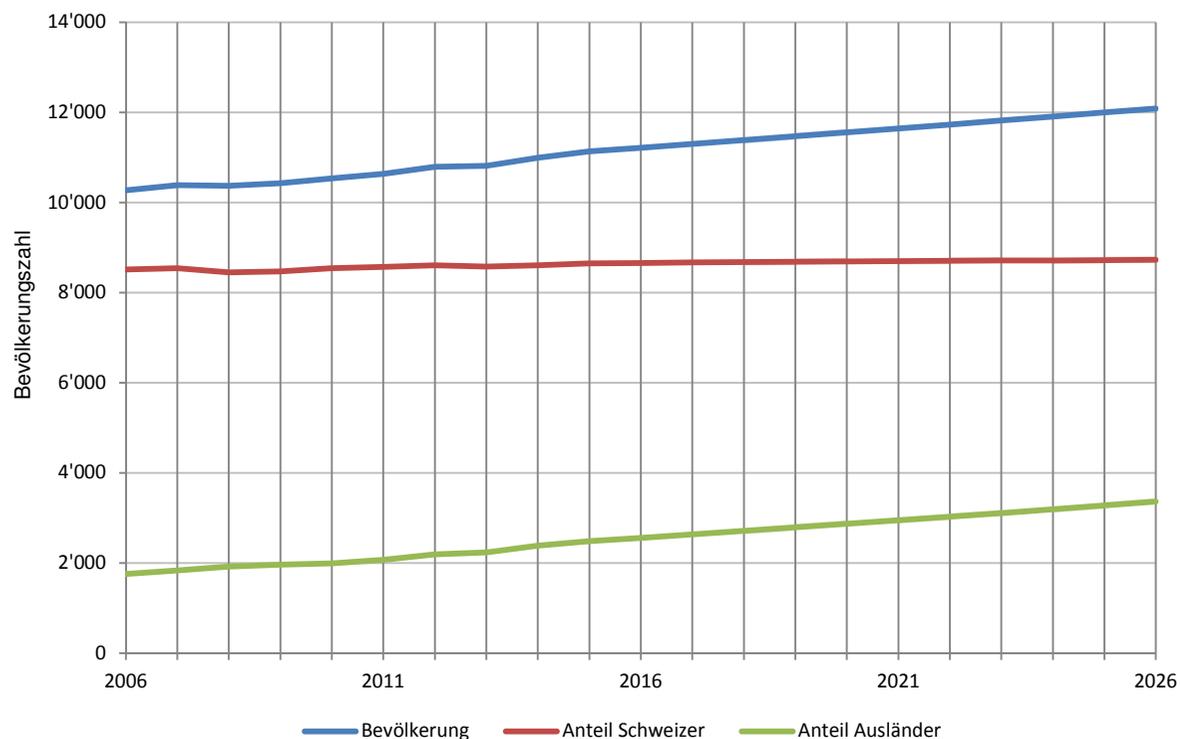
- Das Teilportfolio besteht aus 32 Liegenschaften, wobei in einigen Liegenschaften mehrere Mietwohnungen vorhanden sind
- 8 Liegenschaften befinden sich im Eigentum der Gemeinde, alle anderen 24 sind angemietet
- Eigengenutzt sind derzeit 30 Liegenschaften, nur 2 sind vermietet (im Eigentum)
- Die gesamte Nutzfläche beträgt 6'700 m² ¹⁾
- Der Versicherungswert der Liegenschaften im Eigentum beläuft sich auf CHF 8.2 Mio
- Entsprechend der Wirtschaftlichkeitsbewertung der Wohnungen werden 20 Liegenschaften dem Kernbestand, 7 dem Prüfbestand und 5 dem Liquidationsbestand zugeordnet

¹⁾ Die Nutzfläche wird abgeleitet aus den vorliegenden Flächenangaben «Beheizte Fläche» und «Mietfläche»; exkl. Verkehrsfläche und Funktionsfläche

4. Entwicklungsprognosen

Gesamtbevölkerung

- Gemäss den Entwicklungszielen des Raumkonzeptes Basellandschaft ¹⁾ wird erwartet, dass die Bevölkerung bis 2035 mit einer mittleren Wachstumsrate von 0.75 % p.a. wächst und Oberwil im Jahr 2026 knapp über 12'000 Einwohner erreicht.
- Die Zahl der Schweizer Staatsbürger bleibt gemäss dieser Quelle in den kommenden 10 Jahren annähernd konstant; die Zahl der Ausländer hingegen steigt im gleichen Zeitraum um rund 5 % auf über 3'300 Personen.



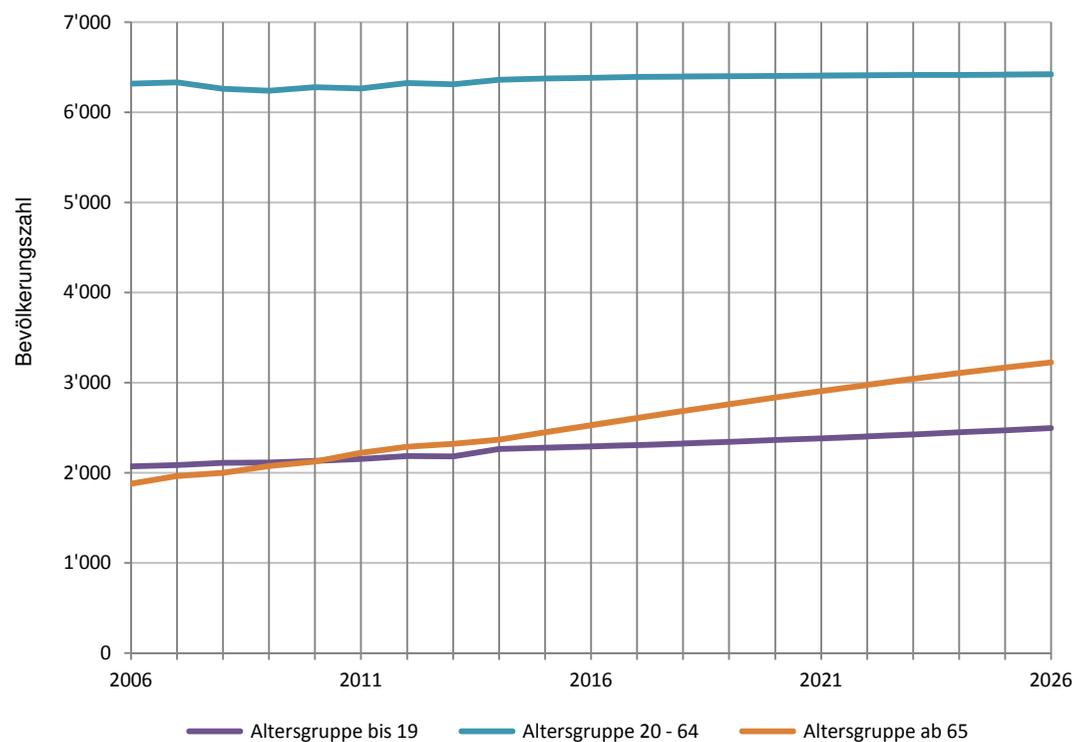
Jahr	Bevölkerung total	Veränderung in %	Schweizer absolut	Ausländer	
				absolut	in %
2006	10'267	2.1	8'514	1'753	17.1
2007	10'380	1.1	8'543	1'837	17.7
2008	10'368	-0.1	8'447	1'921	18.5
2009	10'427	0.6	8'466	1'961	18.8
2010	10'535	1	8'544	1'991	18.9
2011	10'636	1	8'567	2'069	19.4
2012	10'794	1.5	8'602	2'192	20.3
2013	10'810	0.1	8'579	2'231	20.6
2014	10'992	1.7	8'605	2'387	21.7
2015	11'132	1.2	8'650	2'482	22.3
2016	11'215	0.75	8'658	2'557	22.8
2017	11'300	0.75	8'667	2'633	23.3
2018	11'384	0.75	8'675	2'709	23.8
2019	11'470	0.75	8'683	2'787	24.3
2020	11'556	0.75	8'690	2'866	24.8
2021	11'642	0.75	8'697	2'946	25.3
2022	11'730	0.75	8'703	3'026	25.8
2023	11'818	0.75	8'710	3'108	26.3
2024	11'906	0.75	8'715	3'191	26.8
2025	11'996	0.75	8'721	3'275	27.3
2026	12'086	0.75	8'726	3'360	27.8

1) Szenario „Hoch“ gemäss der kantonalen Bevölkerungsprognose des BFS

4. Entwicklungsprognosen

Altersgruppen

- Die Zahl der unter 20-jährigen steigt in den kommenden Jahren leicht an. ¹⁾
- Die Zahl der 20 bis 64-jährigen bleibt annähernd konstant. ¹⁾
- Die Zahl der über 64-Jährigen steigt in den kommenden 10 Jahren um knapp 30 % auf über 3'200 Personen an. ¹⁾



Jahr	bis 19 Jahre		20 - 64 Jahre		ab 65 Jahre	
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
2006	2'072	20.2	6'316	61.5	1'879	18.3
2007	2'086	20.1	6'332	61.0	1'962	18.9
2008	2'109	20.3	6'260	60.4	1'999	19.3
2009	2'114	20.3	6'239	59.8	2'074	19.9
2010	2'131	20.2	6'279	59.6	2'125	20.2
2011	2'152	20.2	6'264	58.9	2'220	20.9
2012	2'183	20.2	6'324	58.6	2'287	21.2
2013	2'182	20.2	6'309	58.4	2'319	21.5
2014	2'263	20.6	6'361	57.9	2'368	21.5
2015	2'277	20.5	6'373	57.4	2'449	22.1
2016	2'292	20.5	6'383	57.0	2'528	22.6
2017	2'307	20.4	6'390	56.5	2'607	23.1
2018	2'324	20.4	6'396	56.1	2'684	23.5
2019	2'342	20.4	6'400	55.6	2'760	24.0
2020	2'362	20.4	6'403	55.2	2'834	24.4
2021	2'382	20.4	6'406	54.8	2'905	24.8
2022	2'403	20.4	6'409	54.4	2'975	25.2
2023	2'425	20.4	6'411	54.0	3'041	25.6
2024	2'447	20.5	6'414	53.6	3'106	26.0
2025	2'471	20.5	6'417	53.2	3'167	26.3
2026	2'496	20.6	6'421	52.9	3'226	26.6

1) Raumkonzept Basellandschaft gemäss Szenario „Hoch“ der kantonalen Bevölkerungsprognose des BFS

5. Bedarfsanalyse nach Teilportfolio

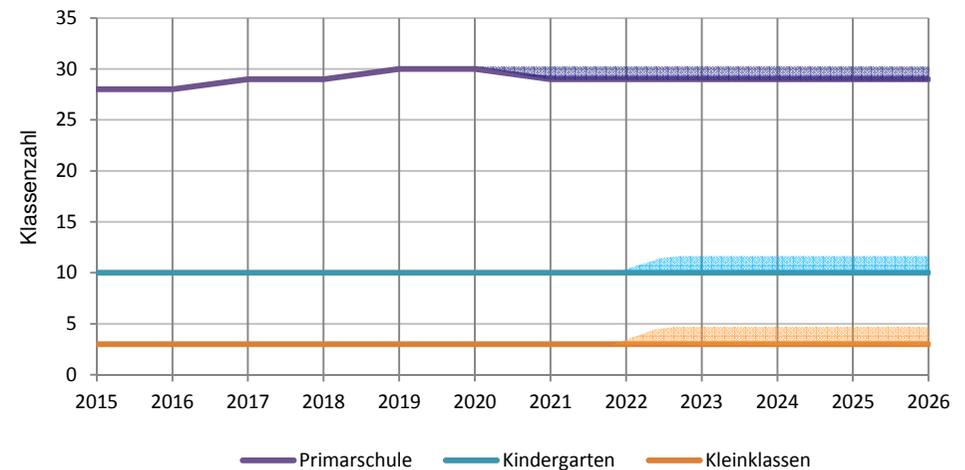
Bildung und Kultur

- Wesentlicher Treiber für dieses Teilportfolio ist die Anzahl der Kinder und Jugendlichen im Alter von 4 bis 11 Jahren. Sie benötigen ausreichend Kindergarten- und Primarschulplätze. Als Messgrösse wird die Anzahl der Klassen genutzt.
- Die Zahl der Klassen wird durch private Bildungseinrichtungen beeinflusst.
- Durch die leicht steigende Bevölkerungszahl in der massgebenden Altersgruppe wird davon ausgegangen, dass die Klassenzahl der Primarschulen in den kommenden Jahren bis zu max. 35 Klassen inkl. Kleinklassen ansteigen könnte.
- Die Kindergartenklassen bleiben wahrscheinlich konstant, könnten aber ab 2022/2023 um eine Klasse ansteigen, wenn sich die Nachfrage für private Kindergärtenplätze ändert.
- Der Bedarf an Kleinklassen wird wohl konstant bleiben.

Bedarfsprognose:

- konstanter Klassenbedarf in Primarschulen
- konstanter Klassenbedarf in Kindergärten
- + steigender Flächenbedarf für die Tagesbetreuung inkl. Mittagstisch

Gesamtentwicklung = linear / stagnierend



5. Bedarfsanalyse nach Teilportfolio

Sport und Freizeit

- Der Bedarf in diesem Teilportfolio wird beeinflusst von der Gesamtbevölkerung und der Altersstruktur. Zudem spielen die Schülerzahlen (Sportunterricht), die Anzahl bzw. Mitgliederzahl der Vereine sowie die Sportarten eine Rolle.
- Derzeit gibt es rund 100 Vereine in der Gemeinde. Davon benötigen 15 bis 20 Vereine öffentliche Hallen bzw. Sportplätze.
- Durch neue sogenannte Trendsportarten kommen immer wieder neue Sportvereine hinzu, andere wiederum verschwinden.
- Da das Vereinsleben insgesamt jedoch seit Jahren rückläufig ist und sich die jüngere Generation nicht mehr so zahlreich in Vereinen engagiert, gehen die Aktivenzahlen und somit die benötigten Hallenbelegungszeiten in vielen Vereinen zurück.
- Diese rückläufige Tendenz wird überlagert vom zunehmenden Bedarf von drei Vereinen (Handballclub Oberwil, Fussballclub Oberwil und Unihockey Oberwil) mit regionaler Anziehungskraft.
- Bei den Nicht-Sport-Vereinen besteht Platzbedarf für die Lagerung von Vereinsmaterial oder als Treffpunkt, da private Räumlichkeiten (u.a. Scheunen, nicht ausgebaute Dachgeschosse) aufgrund von Eigenbedarf und Verdichtung wegfallen.

Bedarfsprognose:

- + leicht steigender Flächenbedarf durch neue Sportarten
- - sinkender Flächenbedarf durch rückläufige Vereinsaktivitäten
- + steigender Flächenbedarf für Hallensport (Sporthalle mit Wettkampfmassen für Handball/Unihockey) und für Fussball.
- + steigender Flächenbedarf bei Nicht-Sport-Vereinen für Lagerung und als Treffpunkte
- konstanter Flächenbedarf für Freizeitangebote wie z.B. das Jugendhaus

Gesamtentwicklung = steigend

5. Bedarfsanalyse nach Teilportfolio

Verwaltung und öffentliche Dienste

Wesentliche Treiber für dieses Teilportfolio sind:

- Die Entwicklung der Gesamtbevölkerung. Durch das Bevölkerungswachstum nehmen die Tätigkeiten der Verwaltung nicht proportional zu. Der steigende Anteil an verwaltungstechnisch intensiver zu betreuenden Bevölkerungsgruppen wie Zu- und Wegzuger kommt als Treiber hinzu.
- Der Fachkräftemangel bewirkt in der Tendenz eine Zunahme der Erwerbsquote, wobei die Erwerbstätigen zunehmend Teilzeitbeschäftigung suchen. Das erhöht den Arbeitsplatzbedarf.
- Die fortschreitende Digitalisierung und die Einführung von Onlinediensten haben ebenfalls Einfluss auf die verwaltungs-internen Abläufe und damit auf den Flächenbedarf. In der Tendenz reduzieren sie die benötigten Archivflächen.
- Die Gemeinde muss aktuell mehr Aufgaben vom Kanton übernehmen. Diese Entwicklung lässt sich kaum quantifizieren für die Zukunft.
- Die Abteilungen der Gemeindeverwaltung sind derzeit dezentral in verschiedenen Gebäuden untergebracht. Das Ziel einer zentralen Gemeindeverwaltung ist jedoch formuliert und der Standort bereits evaluiert. Das Synergiepotential der Zentralisierung ist nicht quantifiziert.
- Auf öffentliche Dienste wie Feuerwehr und Werkhof hat das moderate Bevölkerungswachstum in den nächsten 10 Jahren keinen nennenswerten Einfluss. Im Werkhof wird bereits heute zusätzlicher Flächenbedarf geltend gemacht.

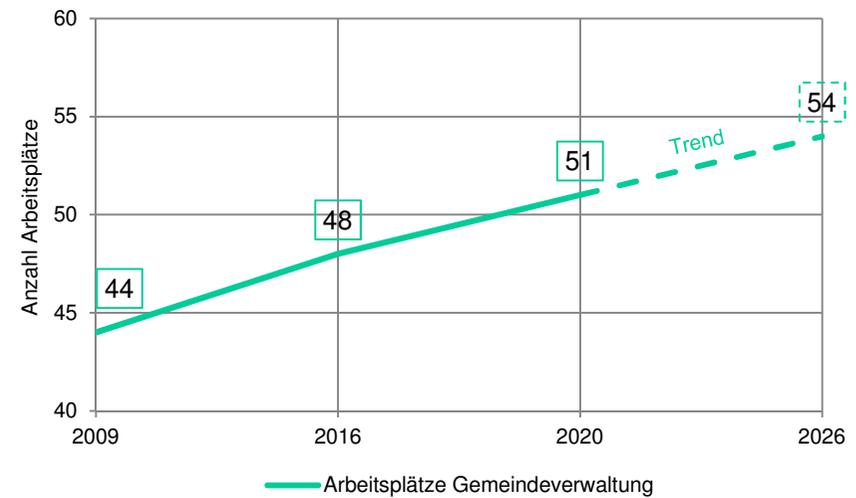
5. Bedarfsanalyse nach Teilportfolio

Bedarfsprognose:

- + steigender Büroflächenbedarf für Verwaltungsaufgaben
- sinkender Flächenbedarf für Archivierung
- stagnierender Bedarf für Flächen von Feuerwehr / Werkhof

Gesamtentwicklung Verwaltung = steigend

Öffentliche Dienste = aktuell Zusatzbedarf



5. Bedarfsanalyse nach Teilportfolio

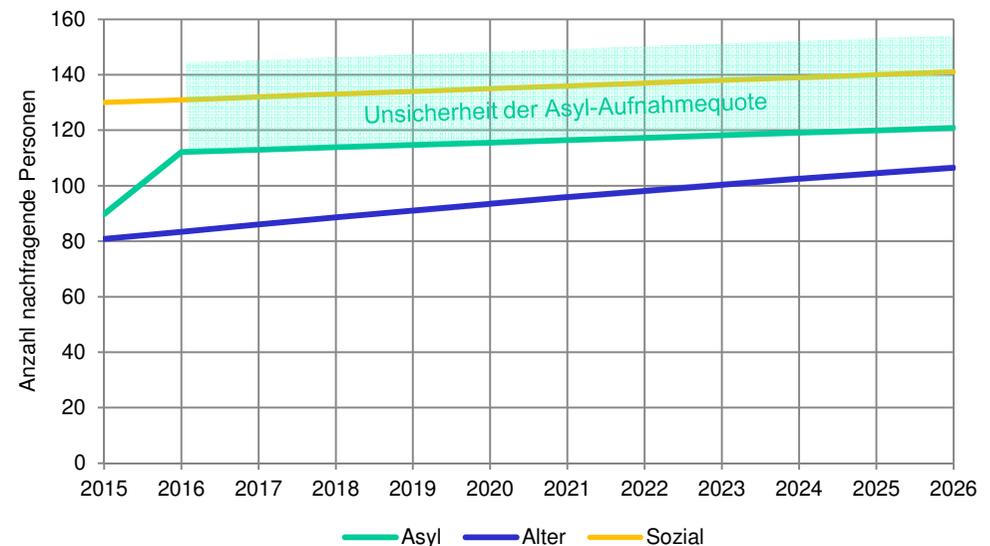
Wohnen

- Unterschieden werden Alters-, Sozial- und Asylunterkünfte.
- Der Bedarf des Teilportfolios wird beeinflusst von der Gesamtbevölkerung, deren Altersstruktur und Ausländeranteil.
- Die Verschiebung der Altersstruktur hin zu Betagten und Hochbetagten hat Einfluss auf die Nachfrage an Alterswohnungen. Wie die Gemeinde die Realisierung von Alterswohnangeboten unterstützen will, ist offen.
- Durch die Erhöhung der Asyl-Aufnahmekquote für Gemeinden im Kanton BL von 0.8 auf 1.0 % ab März 2016 und das Bevölkerungswachstum bis 2026 sind zusätzliche Asylunterkünfte zur Verfügung zu stellen. Weitere Quotenveränderungen lassen sich nur schwer prognostizieren.
- Insgesamt ist auch ein Anstieg der Nachfrage von Sozialwohnungen für sozial schwächere Familien und Alleinerziehende zu erwarten (Quantifizierung aufgrund fehlender Angaben offen).

Bedarfsprognose:

- + steigender Bedarf an Alterswohnungen ¹⁾
- + steigender Bedarf an Asylunterkünften
- + steigender Bedarf an Sozialwohnungen

Gesamtentwicklung = überproportional / steigend



1) Quelle: F. Höpflinger, 2009: S. 132; L. Bayer-Oglesby/F. Höpflinger, 2010: S. A1;

D. Hornung, 2010: S. 8; Bundesamt für Statistik, 2005/2010: S. 73

6. Bilanzierung und Folgerungen nach Teilportfolio

Bildung und Kultur

Bestand 2016 ¹⁾

- 3 Primarschulen mit ca. 13'000 m² Nutzfläche; Klassenzimmer für bis max. 35 Klassen (inkl. Kleinklassen)
- 3 nicht genutzte Schulpavillons an zwei Standorten mit ca. 700 m² Nutzfläche
- 6 Kindergartenstandorte (davon 1x Tageskindergarten) mit ca. 2'400 m² Nutzfläche und Räumen für 10 Klassen
- 1 Kindergartenraum (Ziegelei) mit ca. 120 m² Nutzfläche für 1 Klasse, derzeit untervermietet
- 1 Raum mit 190 m² Nutzfläche, angrenzend an den Kindergarten Kerngarten, nicht ausgebaut, zur Zeit disponibel
- Schulergänzende Tagesbetreuung an 4 Standorten (3x in Schulen; 1x in Schulnähe)

Bedarf bis 2026

- Strategieentscheid Gemeinderat: Kindergärten bleiben an dezentralen, quaternahen Standorten
- Bestehende Primarschulstandorte sind gut geeignet und werden beibehalten
- Primarschulen benötigen Klassenzimmer und Gruppen- / Spezialräume für bis zu 35 Klassen (inkl. Kleinklassen)
- Kindergärten benötigen Räume und Flächen für 10 Klassen
- Handlungsbedarf gemäss Objektbewertung bei 3 Kindergärten; Kindergarten Wasen prioritär zu behandeln
- Handlungsbedarf aufgrund schlechten Zustandes/fehlender Gruppenräume Schulhaus Thomasgarten
- Zunehmender Bedarf für Schulergänzende Tagesbetreuung

1) Die Nutzfläche wird abgeleitet aus den vorliegenden Flächenangaben «Beheizte Fläche» und «Mietfläche»; exkl. Verkehrsfläche und Funktionsfläche

6. Bilanzierung und Folgerungen nach Teilportfolio

Bildung und Kultur

Folgerung:

- Bestehende dezentrale Kindergartenstandorte und die Primarschulstandorte beibehalten
- Schulhaus Thomasgarten sanieren und erweitern
- Bauliche Massnahmen an den Kindergartenstandorten Wasen, Goldbrunnen, Föhren notwendig
- Ehemalige Schulpavillons für andere Nutzungen freigeben oder verkaufen
- Der vermietete Kindergartenraum (Ziegelei) ist eine «stille Reserve», die bei Bedarf reaktiviert werden könnte

6. Bilanzierung und Folgerungen nach Teilportfolio

Sport und Freizeit

Bestand 2016 ¹⁾

- 2 Sporthallen (eine davon 3-fach) mit ca. 3'300 m² Nutzfläche für Schul- und Vereinssport ²⁾; bestehende Nutzungsvereinbarung für Schulsport in der Sporthalle Sekundarschule Hüslimatt (im Eigentum des Kantons); Option der Gemeinde zur Erweiterung der Sporthalle Hüslimatt vorhanden
- 1 Athletikhalle (Schulhaus Wehrlin; Untere Turnhalle)
- 1 Hallenbad mit ca. 1'300 m² Nutzfläche
- 1 Aussen-Sportanlage mit Garderobengebäude (ca. 320 m² Nutzfläche) im Gebiet Eisweiher
- 1 Jugendhaus mit ca. 130 m² Nutzfläche im Gebiet Eisweiher

Bedarf bis 2026

- Bestehende Sporthallenstandorte bei Primarschulen sind gesetzt und werden beibehalten
- 2 Sporthallen; davon eine 3-fach Sporthalle mit Wettkampfmassen und Zuschauermöglichkeit
- Angemeldeter Zusatzbedarf der Schulen: Turnraumbedarf bei der Schulanlage Am Marbach (abhängig von der Nutzung der Sporthalle Sekundarschule Hüslimatt durch die Sekundarschule selbst)
- Angemeldeter Zusatzbedarf der Sportvereine: 1 weitere Sporthalle mit Wettkampfmassen und Zuschauerrängen
- 1 Hallenbad; aktueller Standort ist gut geeignet und wird beibehalten
- 1 Aussen-Sportanlage mit Garderobengebäude
- Räume für die Jugend (als Ersatz Jugendhaus)
- Handlungsbedarf aufgrund der Objektbewertung (u.a. Zustand) besteht kurz- bis mittelfristig beim Jugendhaus

1) Die Nutzfläche wird abgeleitet aus den vorliegenden Flächenangaben «Beheizte Fläche» und «Mietfläche»; exkl. Verkehrsfläche und Funktionsfläche

2) 3-fach Sporthalle «Thomasgarten» mit Wettkampfmassen und Zuschauergalerie, weitere kantonale Schulsportanlagen ohne Wettkampfmasse

6. Bilanzierung und Folgerungen nach Teilportfolio

Sport und Freizeit

Folgerung:

- Bestehende Standorte der Sporthallen und Hallenbad beibehalten
- Das Sport- und Freizeitangebot der Gemeinde deckt den Bedarf bis 2026 wohl nicht ab; der angemeldete Bedarf an Turnraum für den Schulsport und an wettkampfeigneten Sporthallen für den Vereinssport ist durch den gemeindeeigenen Bestand nicht gedeckt
- Verlegung der Aussen-Sportanlage mit Garderobengebäude im Rahmen des Projekts «Entenwuh» geplant
- Räume für die Jugend im Rahmen des Projekts «Eisweiher^{plus}» geplant

6. Bilanzierung und Folgerungen nach Teilportfolio

Verwaltung und öffentliche Dienste

Bestand 2016 ¹⁾

- 6 Verwaltungsgebäude mit ca. 1'800 m² Hauptnutzfläche für rund 48 Arbeitsplätze ²⁾
- 1 Gebäude für diverse Dienstleistungen der Gemeinde mit ca. 460 m² Nutzfläche
 - Gemeindebibliothek inkl. Schulbibliothek die Schulanlage Am Marbach und Ludothek
 - Familienzentrum: Verein Tagesfamilie, Mutter-Vater-Beratung, Kinderkleiderbörse
- 1 Sicherheitszentrum bzw. Feuerwehr mit ca. 1'300 m² Nutzfläche
- 1 Werkhof mit ca. 1'500 m² Nutzfläche inkl. angemieteten Flächen

Bedarf bis 2026

- Mehrere dezentrale Verwaltungsgebäude mit ca. 1'950 m² Hauptnutzfläche (HNF) für rund 54 Arbeitsplätze oder ein flächenoptimiertes zentrales Verwaltungsgebäude mit ca. 1'200 m² HNF (gemäss Machbarkeitsstudie von 2008) ²⁾
- Aufgrund der Objektbewertung besteht bei allen 5 Verwaltungsgebäuden ein kurz- bis mittelfristiger Sanierungsbedarf
- 1 Gemeindebibliothek mit diversen Dienstleistungen der Gemeinde; Standort beibehalten
- 1 Sicherheitszentrum bzw. Feuerwehr; Standort beibehalten
- 1 Werkhof; zusätzlicher Lagerflächenbedarf angemeldet; Standort beibehalten

1) Die Nutzfläche wird abgeleitet aus den vorliegenden Flächenangaben «Beheizte Fläche» und «Mietfläche»; exkl. Verkehrsfläche und Funktionsfläche

2) Hauptnutzfläche = 80 bis 85 % der Nutzfläche, Quelle «Flächen- und Raumkennzahlen»; Institute for Building Operations Research; 2007

6. Bilanzierung und Folgerungen nach Teilportfolio

Verwaltung und öffentliche Dienste

Folgerung:

- Der zukünftige Arbeitsplatzbedarf der Verwaltung kann mit den derzeit belegten Liegenschaften nicht gedeckt werden
- Bestehende Verwaltungsgebäude haben ein hohes Optimierungs- und Synergiepotential durch Standortkonzentration; Ausgewählte Beispiele (nicht abschliessend):
 - Betriebskosten: $750 \text{ m}^2 \text{ HNF} \times 60 \text{ Fr./m}^2/\text{a} = \text{CHF } 45'000$ Einsparpotential pro Jahr allein im Gebäudebetrieb;
 - Mietkosten: CHF 23'000 Einsparpotential pro Jahr durch Aufgabe Mietverhältnis Kuenze-Schüre Hohlegasse 4
- Zusatzbedarf Lagerflächen des Werkhofes prüfen und in der Folge Lagerbestände optimieren oder Lagerflächen mieten

6. Bilanzierung und Folgerungen nach Teilportfolio

Wohnen

Bestand 2016 ¹⁾

- 1 Asylunterkunft mit ca. 210 m² Nutzfläche für eine Maximalbelegung mit 16 Asylsuchenden (8 Zimmer à 2 Personen)
- 8 eigene und 49 angemietete Sozialwohnungen (1- bis 6-Zimmer) mit insgesamt ca. 4'100 m² Nutzfläche für 200 bis 220 Personen; davon ca. 80 anerkannte Flüchtlinge (es werden hauptsächlich Familien in der Gemeinde Oberwil untergebracht)
- keine gemeindeeigenen Alterswohnungen (Bereitstellung u.a. durch Wohnbaugenossenschaft Lange Gasse)
- 1 Dienstwohnung mit ca. 140 m² Nutzfläche für den Schulwart der Primarschule Wehrlin
- 1 Tiefgarage mit ca. 430 m² Nutzfläche

Bedarf bzw. Nachfrage bis 2026

- Gemäss aktueller Asyl-Aufnahmequote von 1% ca. 120 Personen bis 2026 (davon +/- 20 Personen gleichzeitig mit dem Status Asylsuchende in der Asylunterkunft) ²⁾
- Nachfrage nach Sozialwohnungen (exkl. anerkannte Flüchtlinge) steigt auf ca. 140 Personen ²⁾
- Nachfrage nach Alterswohnungen steigt entsprechend der Bevölkerungsentwicklung der Altersgruppe 65+ an
- Die steigende Nachfrage nach Alterswohnungen soll gemäss Grundsatzentscheid der Gemeinde weiter durch private Trägerschaften abgedeckt werden; die Gemeinde unterstützt das durch Projektentwicklungen (z. B. Mehrgenerationenzentrum im Projekt «Eisweiher^{plus}»)
- Handlungsbedarf aufgrund der Objektbewertung (u.a. Zustand) besteht kurz- bis mittelfristig bei keiner der sich im Eigentum befindenden Liegenschaften.

1) Die Nutzfläche wird abgeleitet aus den vorliegenden Flächenangaben «Beheizte Fläche» und «Mietfläche»; exkl. Verkehrsfläche und Funktionsfläche

2) Sprunghafte Schwankungen der Asyl-Aufnahmequote möglich / es werden hauptsächlich Familien in der Gemeinde Oberwil untergebracht

6. Bilanzierung und Folgerungen nach Teilportfolio

Wohnen

Folgerung:

- Die Asylunterkunft kann den Bedarf zur temporären Aufnahme Asylsuchender kurzfristig voraussichtlich nicht decken; es werden zusätzliche Flächen benötigt
- Die Sozialwohnungen reichen mittelfristig nicht aus, um die Nachfrage von Sozialhilfeempfängern und anerkannten Flüchtlingen (zusammen ca. 240 Personen) zu decken; es werden zusätzliche Wohnungen benötigt

7. Strategieempfehlung

Planungshorizont und Prioritäten

Planungshorizont

- Der Planungshorizont dieser strategischen Immobilienplanung beträgt zehn Jahre. Viele Raumbedürfnisse können maximal für vier bis fünf Jahre voraus definiert werden. Längerfristige Bedürfnisplanungen sind mit Unsicherheitsfaktoren behaftet.
- Planungen von Bauprojekten beanspruchen in der Regel von der ersten Idee bis zum Bezug 5 - 10 Jahre. Die Planungen müssen eine hohe Flexibilität aufweisen um aktuelle Entwicklungen im Lauf dieser langen Fristen auffangen zu können.

Prioritäten

- Die Immobilienstrategie unterteilt den Planungshorizont von zehn Jahren entsprechend den Legislaturperioden des Gemeinderates in die Abschnitte:
 - 2016 bis 2019 = laufende Legislaturperiode = 1. Priorität
 - 2020 bis 2023 = folgende Legislaturperiode = 2. Priorität
 - ab 2024 = langfristig = 3. Priorität

7. Strategieempfehlung

Strategieempfehlung in der Übersicht

Bildung und Kultur:

- Bestehende Primarschulstandorte beibehalten
- Kindergärten weiterhin an dezentralen, quaternahen Standorten
- Schulhaus Thomasgarten sanieren und erweitern
- Kindergärten im Prüfbestand: Sanierung oder Ersatzneubau prüfen
- Sicherung von genügend Sporthallenkapazität für die Schulen
- Schulergänzende Tagesbetreuung beibehalten und ergänzen

Sport und Freizeit:

- Anlagen im Kernbestand weiter nutzen
- Angebots- und Standortoptimierung im Rahmen von «Eisweiher^{plus}» und «Entenwuh» weiterführen und ggf. erweitern

Verwaltung und öffentliche Dienste:

- Projekt «Zentrale Gemeindeverwaltung» weiter vorantreiben
- Bedarfsprüfung Lagerflächen Werkhof; ggf. optimieren oder erweitern

Wohnen:

- Erweiterung und Optimierung des Portfolio entsprechend der Bedarfsentwicklung und der Preisentwicklung auf dem Immobilienmarkt

7. Strategieempfehlung nach Teilportfolio und Objekt

Bildung und Kultur

Schulhaus Thomasgarten

- Das Schulhaus ist in schlechtem Gesamtzustand und in hoher Priorität sanierungsbedürftig (u.a. Gebäudehülle und Gebäudetechnik). Eine Gesamtsanierung ist notwendig.
- Die fehlenden Gruppenräume können aufgrund der Entfernung zum Schulhaus nicht durch die leerstehenden Schulpavillons abgedeckt werden. Daher ist eine Gebäudeerweiterung um mehrere hundert m² notwendig. ¹⁾
- Die Erweiterung könnte in Form einer Aufstockung auf den Verbindungsbau zwischen den beiden Türmen erfolgen. Unter Einbezug der bestehenden Räume würde die gewünschte Zuordnung von einem Gruppenraum zu jeweils zwei Klassenzimmern möglich.
- Ein Ersatzneubau an gleicher Stelle wäre schwierig, da keine geeigneten Rochadeflächen zur Verfügung stehen. Daher wäre es interessant, die Gesamtsanierung inkl. Erweiterung in 2 bis 3 Etappen (z.B. jeweils ein Turmbereich) unter Aufrechterhaltung von Teilen des Schulbetriebes durchzuführen.
- Als Rochadeflächen für den Schulbetrieb während der Sanierung können Schulraumprovisorien (2- bis 3-geschossige Modulbauten) auf der Freifläche direkt neben der Schule dienen. Die leerstehenden Schulpavillons im Rebgarten decken den benötigten Platzbedarf nicht ab und sind daher wirtschaftlich und betrieblich keine Alternative.

Empfehlung:

- Gesamtsanierung inkl. Erweiterung, möglichst in 2 bis 3 Etappen und unter laufendem Betrieb; Zeitraum: 1. Priorität

1) Bedarf an zusätzlichen Flächen für Schulleitung, Lehrerzimmer, Gruppenräumen und Infrastruktur ist zu prüfen

7. Strategieempfehlung nach Teilportfolio und Objekt

Bildung und Kultur

Kindergarten Föhren

- Der aktuell genügende Zustand des Doppelkindergartens aus den 70er Jahren erfordert mittelfristig eine bauliche Sanierung oder Ersatz.
- Das Gebäude steht auf dem gleichen Grundstück wie das «Wohnheim im Rebgarten» für behinderte Erwachsene und ist baulich mit diesem verbunden. Unter dem Kindergarten befindet sich zudem eine Einstellhalle. Diese Situation erschwert einen möglichen Ersatzneubau an gleicher Stelle und bietet keine Erweiterungsmöglichkeit.
- Im Rahmen der Bebauungsstudie Hohlweg ist ein Kindergarten, integriert in eine neue Wohnbebauung, vorgesehen. Der Ersatzneubau in unmittelbarer Nachbarschaft zum aktuellen Standort wäre einer Sanierung vorzuziehen.
- Die Liegenschaft des Kindergarten Föhren könnte zukünftig durch das benachbarte Wohnheim genutzt oder neu überbaut werden. Dieses nutzt wegen Platzmangel bereits heute provisorisch aufgestellte Container.

Empfehlung:

- Bebauungsstudie Hohlweg vorantreiben (private Partner); Zeitraum 1. Priorität
- Restnutzungsstrategie bis zur Aufgabe der aktuellen Liegenschaft; Nachnutzung durch «Wohnheim im Rebgarten» im Baurecht prüfen

7. Strategieempfehlung nach Teilportfolio und Objekt

Bildung und Kultur

Kindergarten Wasen

- Das für heutige Standards eher kleine Gebäude aus den 50er Jahren ist in schlechtem Gesamtzustand und in 1. Priorität sanierungsbedürftig.
- Der aktuelle Standort wird aufgrund der angrenzenden stark befahrenen Hauptstrasse für einen Kindergarten nicht gut bewertet, weshalb ein Ersatzneubau an gleichem Standort nicht zu empfehlen ist.
- Eine Sanierung ist unter Betrieb nicht möglich. Für die Bauzeit ist somit ein Ausweichstandort erforderlich.
- Dafür gut geeignet ist der leerstehende Raum angrenzend an den Kindergarten Kerngarten mit einer Fläche von ca. 190 m² und Gartenanteil (ca. 60 m²).
- Langfristig könnte ein neuer Doppelkindergarten östlich der Therwiler- bzw. Bottmingerstrasse (zwischen den Kindergärten Wasen und Goldbrunnen) eine interessante Alternative zum heutigen Standort bieten.

Empfehlung:

- Übergangslösung für Kindergarten Wasen suchen; Zeitraum: 1. Priorität
- Prüfung neuer Standort für einen Doppelkindergarten an zentralem Quartierstandort im Rahmen einer Schulraumstrategie (für Wasen und Goldbrunnen); Zeitraum: 3. Priorität

7. Strategieempfehlung nach Teilportfolio und Objekt

Bildung und Kultur

Kindergarten Goldbrunnen

- Der aktuell noch genügende Zustand des Einfachkindergartens ist mittel- bis langfristig sanierungsbedürftig.
- Unter dem Gebäude befindet sich eine Einstellhalle, welche einen möglichen Ersatzneubau erschwert. Die geringe Grundstücksgrösse bietet auch keine Erweiterungsmöglichkeit.
- Eine bauliche Massnahme ist unter Betrieb nicht möglich. Für die Bauzeit wäre somit ein Ausweichstandort erforderlich. Im Quartier stehen dafür aktuell keine geeigneten Liegenschaften der Gemeinde zur Verfügung.
- Als Alternative zum aktuellen Standort ist der Neubau eines Doppelkindergartens im Quartier östlich der Therwiler- bzw. Bottmingerstrasse zu prüfen. Dieser könnte die beiden Kindergärten Goldbrunnen und Wasen ersetzen.
- Da die Gemeinde in diesem Gebiet aktuell keine eigene geeignete Liegenschaft besitzt, sind mögliche Grundstückskäufe zu prüfen.
- Als ein mögliches «Tauschgrundstück» zur Finanzierung könnte das gemeindeeigene nicht bebaute Grundstück 3648 an der Hochlettenstrasse dienen.

Empfehlung:

- Grundstückskäufe im Quartier prüfen
- Prüfung neuer Standort für einen Doppelkindergarten an zentralem Quartierstandort im Rahmen einer Schulraumstrategie (für Wasen und Goldbrunnen); Zeitraum: 3. Priorität

7. Strategieempfehlung nach Teilportfolio und Objekt

Bildung und Kultur

Schulpavillon Rebgarten

- Da der Zustand des Gebäudes schlecht ist, es jedoch eine gute Flexibilität bietet, könnte es als Rochadefläche für andere Projekte dienen (zum Beispiel während einer möglichen Gesamtsanierung Kindergarten Föhren). Das erfordert Instandsetzungsmassnahmen für die voraussichtliche Restnutzungsdauer und Baumassnahmen für die temporäre Zwischennutzung.
- Sind keine Zwischennutzungen vorgesehen (keine Gesamtsanierung Kindergarten Föhren, sondern Neubau im Rahmen der Bebauungsstudie Hohlweg), steht die Liegenschaft zur Disposition.

Schulpavillon Talstrasse

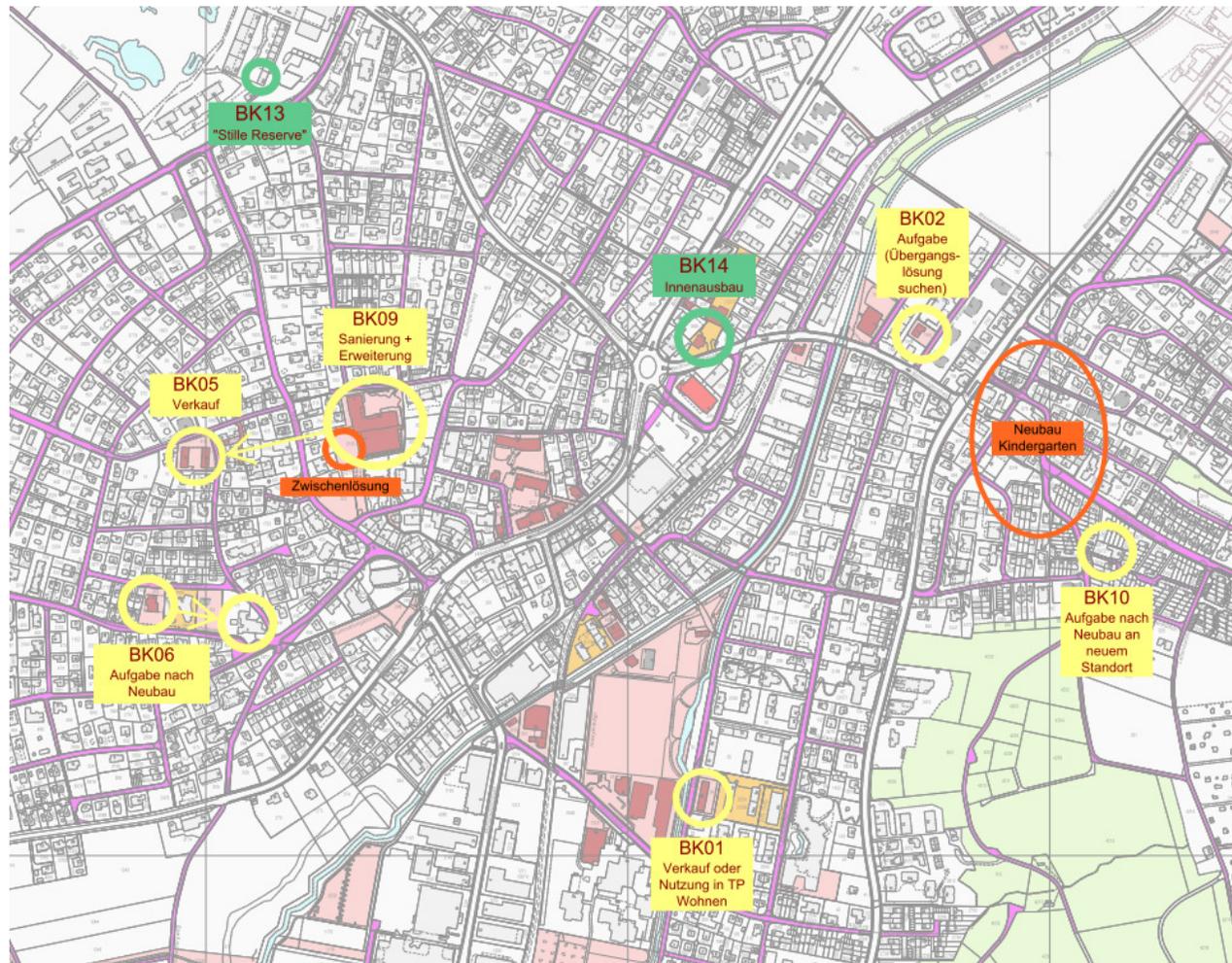
- Der Zustand des Gebäudes ist ebenfalls schlecht. Es bietet jedoch eine gute Flexibilität und könnte als Rochadefläche für andere Projekte dienen. Da jedoch keine Zwischennutzungen vorgesehen sind, steht die Liegenschaft zur Disposition.

Empfehlung:

- Rebgarten: Verkauf prüfen da kurz- und mittelfristig keine andere Nutzung vorgesehen; Zeitraum 1. Priorität
- Talstrasse: Eigenbedarf des Grundstücks (ohne Gebäude) im Teilportfolio Wohnen versus Verkauf prüfen; Zeitraum 1. Priorität

7. Strategieempfehlung nach Teilportfolio und Objekt

Bildung und Kultur - Übersicht der Strategien im Teilportfolio



7. Strategieempfehlung nach Teilportfolio und Objekt

Sport und Freizeit

Weiherweg 7; Jugendhaus

- Das Gebäude «aus dem alten Oberwil» hat für die Gemeinde eine identifikationsstiftende Bedeutung. Es steht nicht unter Denkmalschutz, ist aber dennoch erhaltenswert. Das Gebäude ist in einem schlechten Gesamtzustand und in hoher Priorität sanierungsbedürftig.
- Im Rahmen des Projektes «Eisweiher^{plus}» soll eine mögliche Nachnutzung geprüft werden. Dabei soll eine Nutzung gefunden werden, die eine wirtschaftlich tragfähige Sanierung des Gebäudes erlaubt. Mögliche Nutzungen könnten beispielsweise ein öffentliches Parkcafé (privater Betreiber) oder ein Veranstaltungsraum sein.
- Jugendräume sollen innerhalb des Gebietes Eisweiher in das neue Mehrgenerationenquartier integriert werden.
- Zusätzlich werden Freiflächen (u.a. Skateanlage) im Gebiet «Entenwuh» nahe den Aussen-Sportanlagen vorgesehen.

Empfehlung:

- Neuer Standort für Jugendräume im Mehrgenerationenquartier «Eisweiher»; Zeitraum: 1. Priorität; in Abhängigkeit zu den Projekten «Entenwuh» und «Eisweiher^{plus}»
- Zusätzlicher Standort für Freiluftaktivitäten im Gebiet «Entenwuh»; Zeitraum: 1. Priorität; ebenfalls in Abhängigkeit
- Restnutzungs- / Erhaltungsstrategie bis zur Umnutzung der aktuellen Liegenschaft; Nachnutzung prüfen

7. Strategieempfehlung nach Teilportfolio und Objekt

Sport und Freizeit

Sporthallen

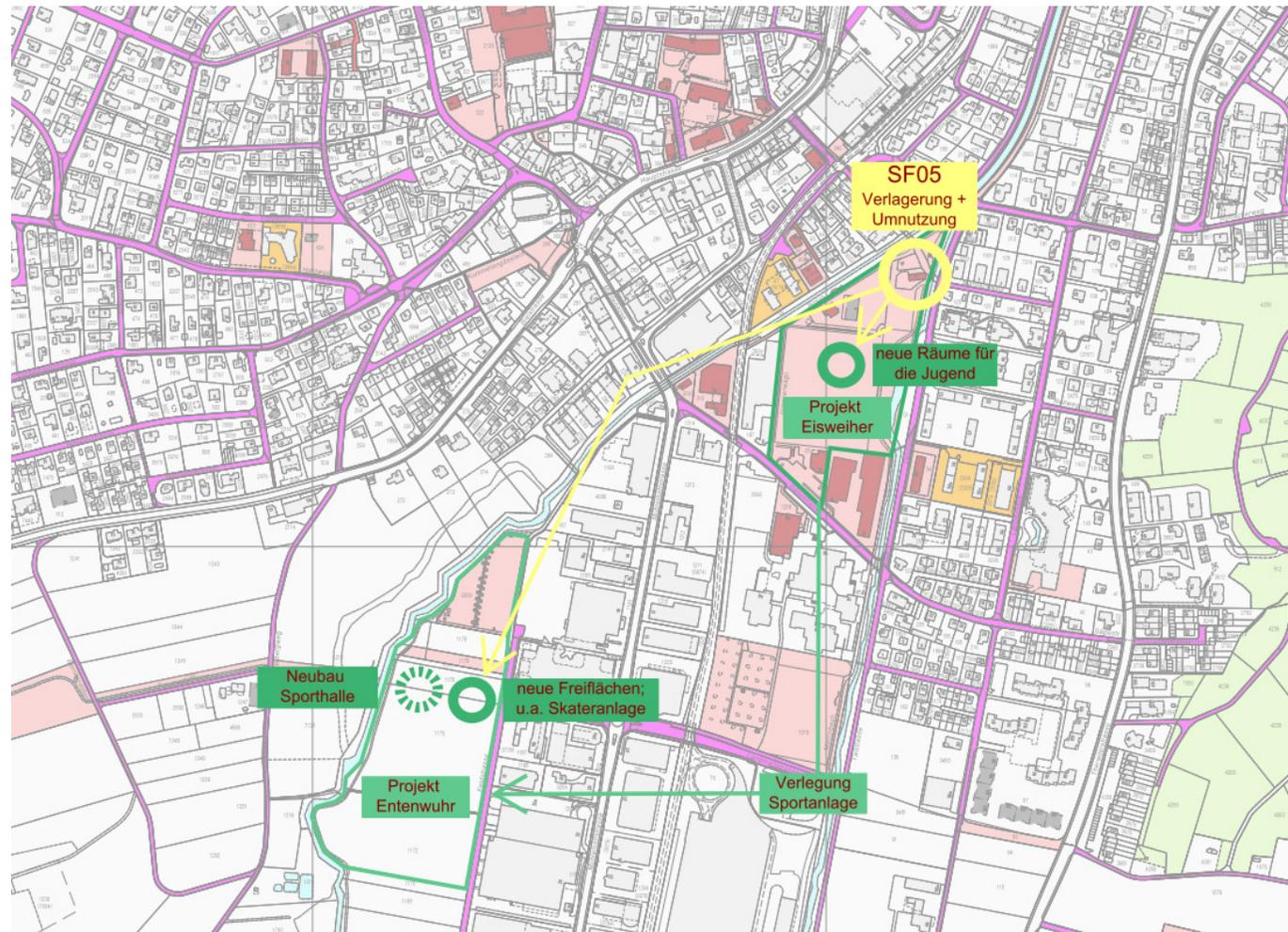
- Der Bedarf an zusätzlichem Turnraum für den Schulsport wird von der Schulanlage Am Marbach angemeldet, da die Belegungskapazitäten der Sporthalle Sekundarschule Hüslimatt (Eigentum Kanton) erreicht sind. Zudem ist die bestehende Vereinbarung mit dem Kanton zur Mitnutzung der Sporthalle langfristig nicht gesichert.
- Der Bedarf für eine zusätzliche Sporthalle mit Wettkampfmassen und Zuschauerrängen ist von den regional erfolgreichen Sportvereinen mit hoher Priorität angemeldet.
- Als Standort gut eignen würde sich das Gebiet Entenwuh, wohin auch die Aussen-Sportanlagen verlegt werden sollen.

Empfehlung:

- Machbarkeitsstudie Sporthalle mit Wettkampfmassen (versus Erweiterung Sporthalle Hüslimatt)
- Neubau Sporthalle mit Wettkampfmassen im Entenwuh; Finanzierung offen; Zeitraum: Abhängigkeit zum Projekt «Entenwuh»

7. Strategieempfehlung nach Teilportfolio und Objekt

Sport und Freizeit - Übersicht der Strategien im Teilportfolio



7. Strategieempfehlung nach Teilportfolio und Objekt

Verwaltung und öffentliche Dienste

Gemeindeverwaltung (dezentral / zentral)

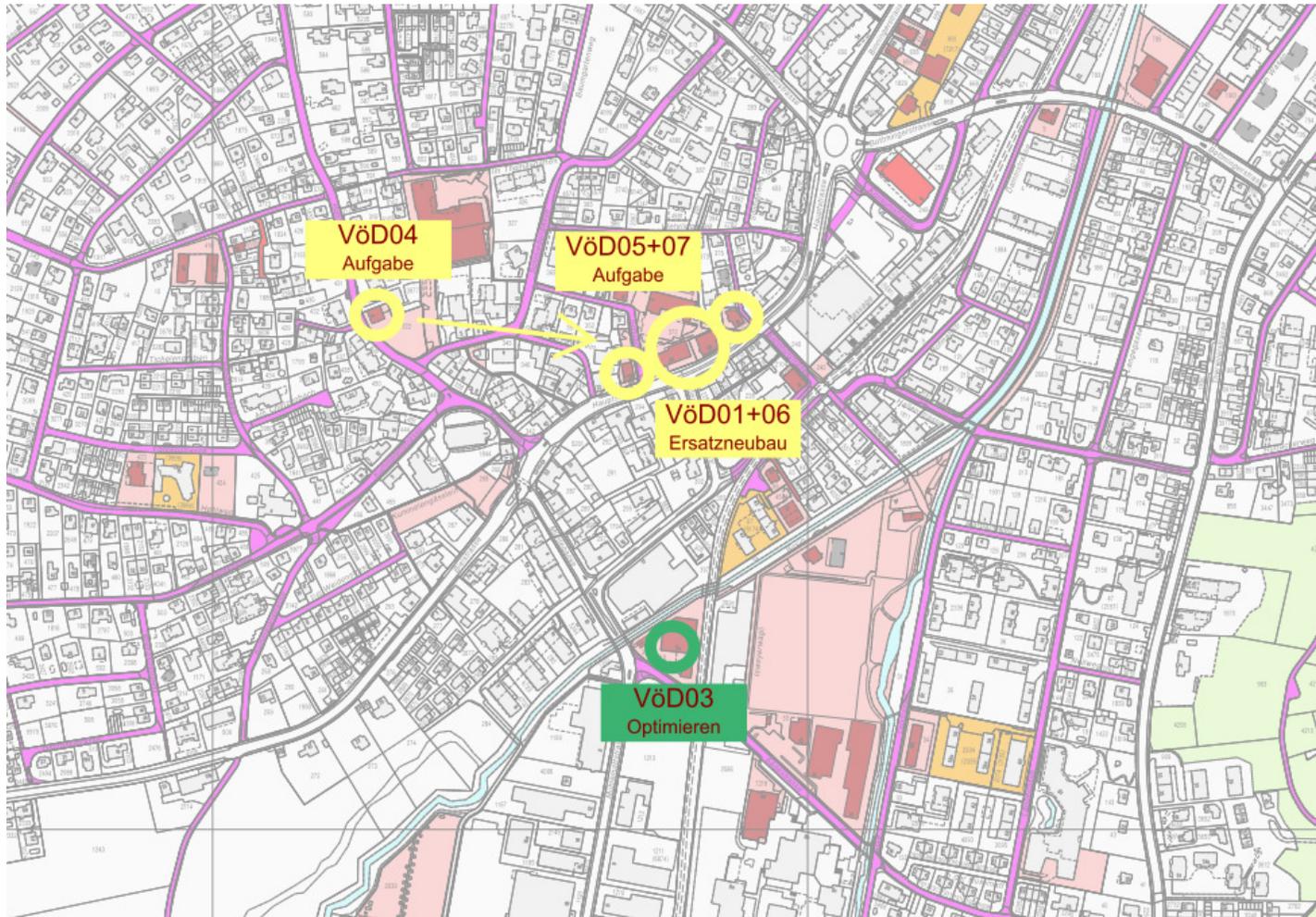
- Die dezentralen Gebäude sind in einem insgesamt durchschnittlichen Gesamtzustand. Sie weisen alle eine ungenügende Energiebilanz oder eine ungenügende Funktionalität und Flexibilität auf.
- Gemäss der Machbarkeitsstudie von 2008 ist eine Standortkonzentration der Gemeindeverwaltung durch einen Neubau auf den Liegenschaften Hauptstrasse 20 und 24 geplant.
- Der Verwaltungsneubau soll in zwei Bauetappen erfolgen und nach Fertigstellung auch Raum für die derzeit ausgelagerten Abteilungen Finanzen, Soziales und Bau bieten.
- Die dadurch frei werdenden Liegenschaften Hauptstrasse 18 und 28 sowie Hohlegasse 6 werden von der Verwaltung aufgegeben. Vermietung bzw. Verkauf, ggf. mit Auflagen, sind zu prüfen.
- Städtebauliche Überlegungen gemäss Richtplan:
 - Variante: Projekt entspricht dem bestehenden dörflichen Charakter mit Grünflächen und oberirdischen Parkplätzen.
 - Variante: Projekt setzt, zusammen mit einem Investor, einen neuen städtebaulichen Schwerpunkt, mit zusätzlicher Mantelnutzung und Einstellhalle, zur Aufwertung der Hauptstrasse.

Empfehlung

- Projekt «zentrale Gemeindeverwaltung» in 1. Priorität vorantreiben; für die Planung und Realisierung bis zum Bezug werden mindestens 6 Jahre benötigt
- Restnutzungsstrategie bis zur Aufgabe der heutigen Liegenschaften; Verkauf prüfen

7. Strategieempfehlung nach Teilportfolio und Objekt

Verwaltung und öffentliche Dienste - Übersicht der Strategien im Teilportfolio



7. Strategieempfehlung nach Teilportfolio und Objekt

Wohnen

Asylunterkunft

- Das Gebäude befindet sich in einem der Nutzung angemessenen Zustand.
- Der Standort der Asylunterkunft wird als gut eingeschätzt und soll beibehalten werden.
- Durch die Quotenerhöhung werden die aktuell 8 Zimmer bereits kurzfristig wahrscheinlich nicht mehr ausreichen. Es ist zu prüfen ob die Kapazität durch Erweiterungen (Anbau oder Dachausbau) erhöht werden kann. Zu beachten ist dabei die Trennung von weiblichen und männlichen Asylsuchenden.
- Ist keine Erhöhung der Kapazität möglich, ist kurzfristig eine zusätzliche Liegenschaft notwendig. Neben der Anmietung oder dem Erwerb von Liegenschaften kommt dafür die eigene Liegenschaft Talstrasse 65 (ehem. Schulpavillon) infrage. Da eine Umnutzung von Klassenräumen in Wohnräume nicht empfohlen wird, ist ein Rückbau und die Erstellung von Wohnraum in einfacher Modulbauweise zu bevorzugen.

Empfehlung:

- Asylunterkunft beibehalten und bauliche Erweiterung prüfen; Zeitraum: 1. Priorität
- Zusätzlich/alternativ; Zeitraum: 1. Priorität: - Anmietung oder Erwerb zweckmässiger Liegenschaften
- Erstellung von Wohnraum in Modulbauweise an der Talstrasse 65

7. Strategieempfehlung nach Teilportfolio und Objekt

Wohnen

Sozialwohnungen

- Bei den gemieteten Liegenschaften liegen Wohnungen mit insgesamt knapp 550 m² Nutzfläche über einem marktüblichen Mietzins. Diese Wohnungen sollten wenn möglich abgestossen werden.
- Zur Deckung der steigenden Nachfrage nach Sozialwohnungen sind zusätzliche Flächen für ca. 20 bis 30 Personen notwendig. Das ergibt einen Flächenbedarf von ca. 450 m² Nutzfläche.
- Zusammen besteht somit ein Wohnungsflächenbedarf von ca. 1'000 m² Nutzfläche.
- Bei den heutigen Mietpreisen könnte es wirtschaftlich interessant sein, diesen Flächenbedarf durch gemeindeeigene Liegenschaften zu decken. Wohngebäude mit ca. 1'200 m² Geschossfläche ¹⁾ wären dafür erforderlich, welche bei geeigneten Angeboten auf dem Immobilienmarkt erworben werden könnten.
- Als Standort kommt ebenfalls das Grundstück Talstrasse 65 in Frage.

Empfehlung:

- Immobilienmarkt beobachten und geeignete Liegenschaften erwerben
- Aufgabe unwirtschaftlicher Mietobjekte soweit möglich; optimieren verbleibender Mietobjekte

1) Geschossfläche = 115 bis 125 % der Nutzfläche gemäss «Flächen- und Raumkennzahlen»; Institute for Building Operations Research; 2007

7. Strategieempfehlung nach Teilportfolio und Objekt

Wohnen - Übersicht der Strategien im Teilportfolio

