

Immobilienstrategie der Gemeinde Adligenswil

Inhalt

1.	Ausgangslage	3
2.	Zweck und Ziel	3
3.	Analyse und Grundlagen	3
3.1	Immobilienportfolio	3
3.2	Entwicklungspotenzial der Gemeinde	4
4.	Immobilienstrategie	5
4.1	Elemente der Immobilienstrategie.....	5
4.2	Strategische Grundsätze.....	5
4.3	Teilportfoliostrategie.....	6
4.4	Objektstrategie.....	10
	Anhang: Immobilienportfolio	15

Chronologie

Verabschiedung durch den Gemeinderat	29.04.2021
Kenntnisnahme durch die Bevölkerung	25.05.2021

1. Ausgangslage

Die Gemeinde Adligenswil unterhält ein umfangreiches Portfolio mit Immobilien, die der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen. Weiter besitzt die Gemeinde Immobilien und Stockwerkeigentum im Finanzvermögen. Die Grundstücke und die Gebäude stellen für die Gemeinde einen hohen finanziellen Wert dar. Eine systematische Analyse des Gebäudezustandes zeigt, dass in den nächsten Jahren bei mehreren Gebäuden ein grosser Handlungsbedarf besteht. Dieser Umstand erfordert, dass die Erhaltung und künftige Entwicklung der Substanz sorgfältig geplant werden.

2. Zweck und Ziel

Zweck

Die Immobilienstrategie der Gemeinde Adligenswil orientiert sich an der langfristigen Entwicklung der Gemeinde und an den wirtschaftlichen sowie gesellschaftspolitischen Bedürfnissen. Sie dient dem Gemeinderat als Instrument für die politische Steuerung. Die strategischen Grundsätze für den Umgang mit den kommunalen Immobilien werden definiert. Die Immobilienstrategie bildet eine wesentliche Grundlage für eine langfristige rollende Aufgaben- und Finanzplanung.

Ziel

Das Hauptziel besteht darin, durch eine angemessene und bedarfsgerechte Instandhaltung und Instandsetzung der Immobilien eine zukunftsfähige Entwicklung der Gemeinde sicherzustellen.

Im Hinblick auf das Hauptziel verfolgt die Immobilienstrategie die folgenden Zielsetzungen:

- Die Entwicklung der Immobilien richtet sich nach den politischen und gesellschaftlichen Bedürfnissen und Prioritäten.
- Die Investitionen orientieren sich an den Vorgaben der Finanzstrategie.
- Die Gemeinde agiert vorausschauend.
- Bei Immobilien, die nicht mehr für die Erfüllung staatlicher Kernaufgaben gebraucht werden, wird ein Verkauf geprüft.
- Bei Investitionen wird der Umwelt und der Nachhaltigkeit Rechnung getragen.

3. Analyse und Grundlagen

3.1 Immobilienportfolio

Für die Erfüllung der öffentlichen Aufgaben nutzt die Gemeinde verschiedene Objekte im Verwaltungsvermögen. Weitere bebaute und unbebaute Grundstücke befinden sich im Finanzvermögen. Die Immobilienstrategie gilt für das gesamte Immobilienportfolio und umfasst sämtliche Objekte sowie bebaute und unbebaute Grundstücke, die im Eigentum der Gemeinde sind. Diese Werte sollen umfassend und mit Blick auf die künftige Entwicklung nachhaltig bewirtschaftet werden. In der Rechnungslegung wird grundsätzlich zwischen Finanz- und Verwaltungsvermögen unterschieden.

Das Verwaltungsvermögen umfasst alle Liegenschaften, die unmittelbar der öffentlichen Aufgabenerfüllung dienen und nicht veräussert werden können, ohne diese zu beeinträchtigen.

Das Finanzvermögen umfasst jene Vermögenswerte, die nicht unmittelbar der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen und die veräussert werden können, ohne diese zu beeinträchtigen. Sie werden in der Anlagebuchhaltung entsprechend gekennzeichnet.

Von der Immobilienstrategie ausgenommen sind die Objektarten Verkehrsbauten (z.B. Strassen, Wege, Kanalisation), Anlagen (z.B. Sportplätze) und Kunstbauten (z.B. Brücken, Stützmauern). Eine Übersicht über das Immobilienportfolio befindet sich im Anhang.

Zustand Immobilienportfolio:

Gemäss Immobilien-Bewirtschaftungsprogramm (Stratus) sind in den nächsten 15 Jahren für das gesamte Immobilienportfolio (Ausnahme STWE Winkelbüelhof und Obgardi) jährliche Unterhaltskosten von rund 1,95 Mio. CHF zu erwarten, dies entspricht 3,25 % des Neuwerts. Die Kosten teilen sich in 0,67 Mio. CHF Instandhaltungskosten (1,12 %) und 1,28 Mio. CHF Instandsetzungskosten (2,13 %) auf.

Die Instandhaltung und Instandsetzung soll laufend vorgenommen werden, wobei die Planung rollend überarbeitet und auf die Vorgaben der Finanzstrategie Rücksicht genommen werden soll. Insbesondere soll auf tiefe Kosten und auf den Verzicht unnötiger Investitionen geachtet werden.

Begrifflichkeiten:

Instandhaltung: *Bewahrung der Gebrauchstauglichkeit durch einfache und regelmässige Massnahmen (0,5 bis 2 % des Gebäudeversicherungswertes, je nach Alter des Gebäudes)*

Instandsetzung: *Wiederherstellen der Sicherheit und der Gebrauchstauglichkeit für eine festgelegte Dauer (1:1-Ersatz von Gebäudeteilen)*

3.2 Entwicklungspotenzial der Gemeinde

Im Zusammenhang mit der Zonenplanrevision wurden für Adligenswil verschiedene statistische Modelle zur Bevölkerungsentwicklung erstellt. Der nun vorliegende Zonenplan geht in einem Entwicklungshorizont von 15 Jahren von einem Anwachsen der Bevölkerung auf rund 6'150 Einwohner aus. Die hauptsächlichen Kosten bei einem Bevölkerungswachstum fallen im Bereich der Infrastruktur der Ver- und Entsorgung sowie im Bereich der Bildung an. Die Kosten für die Erstellung der Infrastruktur im Bereich der Ver- und Entsorgung sind detailliert im Erschliessungsrichtplan berechnet. Für die Gemeinde fallen in diesem Bereich keine Kosten an. Die Entwicklung der Bevölkerungszahl wurde auch im Projekt „Schulraumplanung 2020“ untersucht. Es zeigt sich in diesem Bereich, dass aufgrund des Bevölkerungswachstums kein Ausbau der Raumkapazitäten notwendig ist. Es ist jedoch eine Tatsache, dass Handlungsbedarf beim bestehenden Schulraum besteht. Die Schulanlagen weisen einen hohen Sanierungs-/Erneuerungsbedarf bezüglich Bausubstanz und Anforderungen an einen zeitgemässen Unterricht gemäss Lehrplan 21 auf.

Die Kosten, die im Bereich der Immobilien künftig anfallen, sind als Investitionen in die Werterhaltung, den periodischen Gebäudeunterhalt oder als Ersatzinvestition zu betrachten.

4. Immobilienstrategie

4.1 Elemente der Immobilienstrategie

Der Gemeinderat definiert die strategischen Grundsätze für die Entwicklung des Immobilienportfolios. Die strategischen Grundsätze bilden die Basis für die weiteren Umsetzungsschritte auf der Ebene Portfoliostrategie und Objektstrategie. Die Immobilienstrategie gliedert sich somit in folgende Elemente:

- Strategische Grundsätze (4.2)
- Teilportfoliostrategie (4.3)
- Objektstrategie (4.4)

4.2 Strategische Grundsätze

Gemeindestrategie

In der Gemeindestrategie sind die folgenden Leitlinien definiert, die einen Bezug zu den Immobilien der Gemeinde haben:

- Wir bieten ein hochwertiges und zeitgemässes Bildungsangebot und stellen die dafür erforderlichen Ressourcen und Infrastrukturen bereit.
- Wir fördern ein vielfältiges Kultur-, Sport- und Freizeitangebot durch Schaffung geeigneter Rahmenbedingungen und Infrastrukturen.
- Wir schaffen ein attraktives Dorfzentrum mit Platz für Begegnung und Spiel wie auch mit Dienstleistungs- und Einkaufsangeboten.
- Bei der Arbeitsvergabe in gemeindeeigenen Liegenschaften setzen wir auf Qualität, beschaffen kostenbewusst und berücksichtigen einheimische Unternehmen.
- Wir entwickeln und betreiben eine nachhaltige Energiepolitik, insbesondere bei der gemeindeeigenen Infrastruktur.
- Wir legen in einer Finanzstrategie Leitplanken zur Sicherung gesunder Gemeindefinanzen fest.
- In der Finanzstrategie setzen wir die folgenden Prioritäten: Notwendige Investitionen tätigen; Anstieg der Verschuldung begrenzen; vertretbaren Steuerfuss anstreben.

Strategische Grundsätze im Immobilienbereich

Gestützt auf die Gemeindestrategie formuliert der Gemeinderat die folgenden strategischen Grundsätze für den Immobilienbereich:

Verhalten

1. Die Investitionen werden etappiert getätigt, wobei die Erneuerung des Schulraums Priorität genießt.
2. Die einzelnen Liegenschaften werden einer Normstrategie (Erhalten, Entwickeln, Investieren, Überprüfen, Ersetzen, Rückbauen, Verkaufen/Kündigen) zugeordnet (siehe Objektstrategie 4.4).
3. Die Gemeinde nimmt eine aktive Rolle in der Entwicklung von gemeindeeigenen Grundstücken wahr, die nicht mehr für die Erfüllung staatlicher Kernaufgaben gebraucht werden.
4. Ein Verkauf von Werten im Finanzvermögen (Landreserven, Gebäude) wird geprüft, sofern ein Verkauf der Realisierung oder Finanzierung von Projekten im öffentlichen Interesse dient. Davon ausgenommen sind Landreserven und Gebäude, die im Hinblick auf die langfristige Siedlungsentwicklung einen strategischen Wert darstellen.

Finanzen

1. Die Finanzierung des Immobilienunterhalts und der Immobilienprojekte richtet sich nach den finanzpolitischen Zielen (Finanzstrategie) und der langfristigen Aufgaben- und Finanzplanung.
2. Die Investitionsplanung leitet sich von der Objektstrategie und den Nutzerbedürfnissen ab. Die Investitionsplanung fließt in die jährliche Aufgaben- und Finanzplanung ein.

Nachhaltigkeit

1. Für Neubauten und Sanierungen wird die ganzheitliche Nachhaltigkeit angestrebt. Neben wirtschaftlichen und ökologischen Aspekten sind auch gesellschaftliche Aspekte wie hindernisfreies Bauen, Wohlbefinden, Sicherheit, raumplanerische Qualität usw. zu berücksichtigen.
2. Die Gemeinde Adligenswil bekennt sich zu einem effizienten und schonenden Einsatz von Energie in den gemeindeeigenen Liegenschaften.

Immobilien-Bereitstellung und -Bewirtschaftung

1. Für die Flächenbedarfsdeckung wird die Nutzungsoptimierung (z.B. Verdichtung, betriebliche Anpassungen usw.) dem Bau oder Kauf von zusätzlichen Flächen vorgezogen. Eine Flächenerweiterung durch Bau, Kauf oder Miete wird erst als Lösung in Betracht gezogen, wenn die interne Flächenoptimierung ausgeschöpft ist.
2. Für die Immobilien des Verwaltungsvermögens steht die optimale Erfüllung der Nutzungsanforderungen im Vordergrund. Die Immobilien des Finanzvermögens werden nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten betrieben.
3. Die Immobilienbewirtschaftung und -verwaltung erfolgt zentral durch die Abteilung Finanzen und Immobilien.

4.3 Teilportfoliostrategie

Nachfolgend wird die Entwicklung der Immobilien in den einzelnen Aufgabenbereichen aufgezeigt.

Behörden und Verwaltung

Arealentwicklung Dorfzentrum/Gemeindehaus

Vorhaben:

Der Gemeinderat verfolgt das Ziel, auf den gemeindeeigenen Grundstücken Nr. 1432 (nicht überbaut) und Nr. 310 (Gemeindehaus) den Dorfkern städtebaulich und qualitativ weiterzuentwickeln und die Aufenthaltsqualität im Zentrum (Teufmattplatz) aufzuwerten. Eine 2017 erstellte Machbarkeitsstudie zeigt, dass ein neuer Bebauungsplan die beste Chance bietet, die angestrebten Ziele zu erreichen.

Als Grundlage für den neuen Bebauungsplan wurde ein Projektwettbewerb durchgeführt. Dieser hatte einen Projektvorschlag mit Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen und einer attraktiven Freiraumgestaltung (inkl. Teufmattplatz) zur Aufgabe. Das Ergebnis des Wettbewerbsverfahrens liegt vor.

Der Gemeinderat hat die folgenden Eckpunkte für dieses Projekt festgelegt:

- Die Umsetzung des Projekts soll in Etappen erfolgen.
- Die Realisierung und Finanzierung des Projekts (exkl. Gemeindehaus) soll durch einen Investor erfolgen. Die Gemeinde verkauft dem Investor das Land (Grundstück Nr. 1432).
- Die Realisierung des Gemeindehaus-Neubaus durch die Gemeinde erfolgt, sobald die finanzielle Situation dies zulässt.

Bezogen auf die Grossprojekte (Schulraumplanung und Arealentwicklung Dorfzentrum) geniesst die Schulraumplanung Priorität. Die Umsetzung der Arealentwicklung im Dorfzentrum ist darum erst in einer zweiten Etappe vorgesehen (siehe auch Ausführungen zur Schulraumplanung unter Punkt 3). Dies bedeutet, dass das bestehende Gemeindehaus so unterhalten werden muss, dass es noch mindestens 10 Jahre seinen Zweck erfüllen kann.

Öffentliche Sicherheit

Die Gemeinde Adligenswil verfügt über keine eigenen Gebäude im Bereich der öffentlichen Sicherheit. Das Feuerwehrlokal wird zurzeit gemietet. Vom Bau eines eigenen Feuerwehrlokals wird bis auf Weiteres abgesehen. Im Übrigen besteht kein Handlungsbedarf bezüglich Immobilien im Bereich öffentliche Sicherheit.

Bildung***Schulraumplanung*****Vorhaben:**

Mit dem Projekt Schulraumplanung 2020 wurde eine Gesamtschau über alle Schulstufen und Schulgebäude vorgenommen. Ziel war, eine Neuentwicklung der Schulanlagen anzustossen, da die bestehenden Pavillonbauten im Kehlhof stark sanierungsbedürftig sind und auch die Schulhäuser im Dorf sowie die Kindergartenlokale den Anforderungen an eine moderne Schulanlage nicht mehr genügen.

Aufgrund der Schulraumanalysen wurden unterschiedliche räumliche Lösungsstrategien untersucht. Mehrere Lösungsstrategien wurden in Machbarkeitsstudien vertieft.

Der Gemeinderat hat die folgenden Eckpunkte für die Schulraumplanung festgelegt:

Gestützt auf die obgenannten Grundlagen hat der Gemeinderat entschieden, die Strategie, welche die Konzentration der Zyklen 1 (Kindergarten bis 2. Primar) und 2 (3. bis 6. Primar) im Kehlhof/Fussballplatz Obmatt vorsieht, weiterzuverfolgen:

- Kindergarten und Primarschule (Zyklus 1 und Zyklus 2) werden in einem Neubau auf dem Kehlhof-Areal/Fussballplatz Obmatt zusammengefasst. Die alten Pavillon-Bauten werden rückgebaut, der Pavillon F wird für die Tagesstrukturen erhalten.
- Die Oberstufe bleibt im Obmatt-Schulhaus.

Etap pierung

Bei den Ausführungen zur Arealentwicklung Dorfzentrum (siehe Punkt 1) wurde festgehalten, dass die Schulraumplanung Priorität hat. Die etappierte Umsetzung der Schulraumplanung ist wie folgt ange-dacht:

Erste Etappe

- Neubau für Schulraum des Zyklus 2 (Ersatz Kehlhof) und des Zyklus 1 (sofern Finanzierung möglich) im Kehlhof/Fussballplatz Obmatt.
- Der Pavillon F wird frei und kann für die Tagesstrukturen verwendet werden.

Spätere Etappe

- Neubau Turnhalle als Ersatz Dorf 1 und evtl. Schulraumerweiterung für Zyklus 1 (sofern Finanzierung in Etappe 1 nicht möglich) im Kehlhof/Fussballplatz Obmatt.
- Abbruch Dorf 1: Vorhandene Fläche bleibt unüberbaut für künftige Generationen.
- Dorf 2: evtl. Nutzung für Musikschule, Hausdienst usw.

Kultur

Im Sigristenhaus steht ein Lokal für kulturelle Zwecke zur Verfügung. Der sogenannte Martinskeller wird vom Kunst- und Kulturverein Martinskeller betrieben. Diese Nutzung soll auch weiterhin Bestand haben. Nach Umsetzung der Schulraumstrategie (Zentralisierung Zyklus 1 auf dem Kehlhof-Areal) wird das Sigristenhaus nicht mehr für schulische Zwecke (Kindergarten) genutzt. Bei einem allfälligen Verkauf dieser Liegenschaft – zwecks Generierung von Eigenmitteln für die Finanzierung der Investitionen in den Schulraum – müsste das Benutzungsrecht für kulturelle oder andere öffentliche Zwecke im heute bestehenden Rahmen ausbedungen werden.

Den Vereinen steht die Infrastruktur der Gemeinde (Turnhallen in den Schulhäusern, Sporthalle Dotenberg, Sportplätze, Sitzungszimmer usw.) zur Verfügung. Ebenfalls steht der Spycher als Vereinslokal zur Verfügung. Lediglich für Veranstaltungen mit einem kommerziellen Zweck wird eine Gebühr erhoben. Im Rahmen der Schulraumplanung stellt sich die Frage, ob die Turnhallenkapazität vergrößert werden soll, was insbesondere den Sportvereinen zugutekommen würde. Ebenfalls fehlt derzeit in der Gemeinde eine Räumlichkeit für Veranstaltungen mit 100 bis 120 Personen, was einem Anliegen entspricht. Im Rahmen der Schulraumplanung ist die Möglichkeit der Schaffung einer solchen Räumlichkeit zu prüfen.

Die Bibliothek verfügt über passende Räumlichkeiten im Zentrum Teufmatt. In diesem Bereich besteht kein Handlungsbedarf.

Gesundheit, Soziales und Gesellschaft

Der Jugendtreff befindet sich auf dem Kehlhof-Areal. Im Zusammenhang mit der Schulraumplanung ist ein anderer Standort für den Jugendtreff zu evaluieren.

Verkehr

Neben dem Hauptstandort an der Ebnetstrasse ist der Werkhof auf übrige Standorte verteilt. Eine Zentralisierung an der Ebnetstrasse durch eine Erweiterung des bestehenden Werkhofgebäudes ist zu prüfen.

Umwelt und Raumordnung

Der Ökihof ist an den Gemeindezweckverband REAL vermietet. Ein Ausbau der Infrastrukturen in diesem Bereich ist nicht vorgesehen.

Finanzen und Immobilien

Das Zentrum Teufmatt ist ein Gemeinschaftswerk der Gemeinde, der katholischen Kirchgemeinde und der reformierten Kirchgemeinde. Die Instandhaltung des Gebäudes ist sicherzustellen. Die Kirchgemeinden beteiligen sich an den Kosten gemäss dem vereinbarten Verteilschlüssel.

Die Gemeinde betreibt derzeit den Nahwärmeverbund Adligenswil, zu dem auch die Verteilzentrale (Nahwärmegebäude) gehört. Im Zuge der vorgesehenen Veräusserung des Nahwärmeverbundes werden sämtliche Anlagen des Wärmeverbundes – mit Ausnahme des Gebäudes – abgestossen. Das Gebäude verbleibt im Eigentum der Gemeinde und kann, sobald es nicht mehr für die Wärmeversorgung benötigt wird (voraussichtlich ab September 2024), einer anderen Nutzung zugeführt werden (bspw. Jugendtreff)

Die Alte Post wird als Wohn- und Bürohaus genutzt. Die Wohnung ist vermietet, während die Büros von der Abteilung Bildung und Kultur und von der Kinder- und Jugendanimation genutzt werden. Mit der Umsetzung der Schulraumplanung wird sich die Nutzung verändern. Die künftige Nutzung des Gebäudes ist zu gegebener Zeit zu bestimmen. Da dieses Gebäude inkl. Nebengebäude im kantonalen Bauinventar als erhaltenswert aufgeführt ist, sind gewisse Vorgaben zu berücksichtigen.

Das Wohnhaus an der Luzernerstrasse 44 verfügt über drei Wohnungen, die vermietet sind. Es handelt sich um eine Liegenschaft im Finanzvermögen, weshalb ein Verkauf –zwecks Generierung von Eigenmitteln für die Finanzierung der Investitionen in den Schulraum – möglich ist.

Die Wohnung im Winkelbüelhof ist vermietet (Unterkunft für Flüchtlinge). Es handelt sich um eine Liegenschaft im Finanzvermögen, weshalb ein Verkauf – zwecks Generierung von Eigenmitteln für die Finanzierung der Investitionen in den Schulraum – möglich ist.

Umgang mit Baulandreserven

Grundstück Nr. 1432 (Bützi)

Das unüberbaute Grundstück ist Bestandteil der Arealentwicklung Dorfzentrum und soll entsprechend entwickelt werden. Im Vordergrund steht ein Verkauf an einen Investor.

Grundstück Nr. 909 (Kehlhof)

Das Grundstück befindet sich in der Zone für öffentliche Zwecke. Eine Entwicklung und Überbauung dieses Grundstücks sind bis auf Weiteres nicht vorgesehen. Es soll als Baulandreserve im Dorfzentrum bestehen bleiben.

Grundstück Nr. 1000 (Widspüel)

Das Grundstück befindet sich in der Arbeitszone und ist teilweise überbaut (Werkhof, Ökihof). Die restliche Fläche ist verpachtet bzw. soll als Reserve für künftige Bedürfnisse der Gemeinde (Werkhof, Ökihof) erhalten bleiben.

Grundstück Nr. 1553 (Stöckenweg)

Auf dem Grundstück (Arbeitszone und Landwirtschaftszone) befinden sich das Pfadiheim im Baurecht und ein Unterstand (genutzt vom Werkdienst). Die restliche Fläche ist nicht überbaut. Sie ist teilweise verpachtet und dient vorderhand als Reserve für künftige Bedürfnisse der Gemeinde.

4.4 Objektstrategie

a) Normstrategien

Für die Beurteilung werden alle gemeindeeigenen Immobilien und Grundstücke einer der folgenden Normstrategien zugewiesen.

Normstrategie	Massnahmen
Erhalten	Diese Objekte sollen weiter im bestehenden Umfang genutzt werden und sind entsprechend zu unterhalten.
Entwickeln	Bedarf und Potenzial an geeignetem Standort vorhanden. Machbarkeitsstudie/Entwicklungskonzept erstellen für Gebäude oder Bauland. Die Immobilie soll einem wesentlich verbesserten oder neuen Nutzwert bzw. einer besseren Wertschöpfung zugeführt werden.
Investieren	Bedarf und Potenzial an geeignetem Standort vorhanden. Bauliche Investitionen sind zu tätigen, um den Nutzwert bzw. die Wertschöpfung der Gebäude (Zustand, Flächenqualität, Ausnutzung usw.) zu erhöhen.
Überprüfen	Strategie ist zu definieren. Rahmenbedingungen, Bedarf und Nutzung sind zu klären.
Ersetzen	Kostenintensive/unwirtschaftliche Gebäude (ineffiziente, veraltete Grundrisse, hohe anstehende Investitionen usw.) an geeigneter Lage mit Flächenbedarf. Diese Gebäude sind durch Neubauten zu ersetzen.
Rückbauen	Kostenintensive/unwirtschaftliche Gebäude ohne wirtschaftliche Zukunft (zu kostenintensiv, kein Bedarf/Nutzen, falscher Standort usw.). Gebäude sind abzubauen.
Verkaufen/Kündigen	Objekte ohne operativen/strategischen Bedarf. Diese Immobilien sind grundsätzlich am Markt zu veräussern (Verkauf oder Realersatz) oder im Baurecht abzugeben. Betroffene Mieter werden bei einem allfälligen Verkauf frühzeitig durch die Gemeinde informiert.

b) Zuteilung der Liegenschaften zu den Normstrategien

Teilportfolio: Behörden und Verwaltung

Bezeichnung:	Gemeindehaus, Dorfstrasse 4/Grundstück Nr. 310
Nutzung:	Gemeindeverwaltung
Normstrategie:	Ersetzen
Begründung:	Die Arealentwicklung Dorfszentrum sieht eine Gesamtentwicklung der Grundstücke Nr. 310 (Gemeindehaus) und 1432 (nicht überbaut) vor. Um dies zu ermöglichen, ist ein Ersatzneubau des Gemeindehauses vorgesehen. Die Realisierung des Gemeindehauses erfolgt durch die Gemeinde. Priorität genießt jedoch die Schulraumplanung. Das bestehende Gemeindehaus ist so zu unterhalten, dass es noch mindestens 10 Jahre seinen Zweck erfüllen kann.

Bezeichnung: Schulanlage Kehlhof

Nutzung: Primarschulanlage

Normstrategie: Rückbauen

Begründung: Die Anlagen im Kehlhof entsprechen, mit Ausnahme des Pavillon F, nicht den Bedürfnissen an einen zeitgemässen Schulbetrieb. Die finanziellen Aufwendungen für eine weitere Nutzung als Schulanlage sind entsprechend hoch. Die Schulraumplanung sieht einen Rückbau der bestehenden Anlagen (Pavillons A, B, C) und einen Ersatzneubau im Kehlhof/Fussballplatz Obmatt vor (Zyklus 1 und 2). Der Pavillon F soll für die Tagesstrukturen weiter genutzt werden.

Bezeichnung: Schulanlage Dorf 1

Nutzung: Primarschulanlage

Normstrategie: Rückbauen

Begründung: Die Schulanlage entspricht nicht den Bedürfnissen an einen zeitgemässen Schulbetrieb. Die Schulraumplanung sieht eine Zentralisierung der Zyklen 1 und 2 im Kehlhof/Fussballplatz mit einem Neubau vor. Das Dorfschulhaus 1 wird anschliessend rückgebaut.

Bezeichnung: Schulanlage Dorf 2

Nutzung: Primarschulanlage

Normstrategie: Investieren

Begründung: Die Schulraumplanung sieht eine Zentralisierung der Zyklen 1 und 2 im Kehlhof/Fussballplatz mit einem Neubau vor. Das Dorfschulhaus wird entsprechend nicht mehr für den Zyklus 1 benötigt. Stattdessen sollen die Musikschule und andere Nutzungen in diesem Gebäude untergebracht werden. Die entsprechenden Umbau- und Unterhaltsmassnahmen sind zu treffen.

Bezeichnung: Kindergarten Sigristenhaus

Nutzung: 2 Kindergärten, 1 Jugendraum, St. Martinskeller

Normstrategie: Verkaufen

Begründung: Die Schulraumplanung sieht eine Zentralisierung der Zyklen 1 und 2 im Kehlhof/Fussballplatz mit einem Neubau vor. Das Sigristenhaus wird entsprechend nicht mehr für den Zyklus 1 (Kindergarten) benötigt. Ein Verkauf dieser Liegenschaft – zwecks Generierung von Eigenmitteln für die Finanzierung der Investitionen in den Schulraum – wird geprüft. Bei einem Verkauf muss das Benutzungsrecht für kulturelle oder andere öffentliche Zwecke im heute bestehenden Rahmen ausbedungen werden.

Bezeichnung: Kindergarten Chriesibüel

Nutzung: 1 Kindergarten inkl. Nebenräumen

Normstrategie: Verkaufen

Begründung: Die Schulraumplanung sieht eine Zentralisierung der Zyklen 1 und 2 im Kehlhof/Fussballplatz mit einem Neubau vor. Das Gebäude im Chriesibüel wird entsprechend nicht mehr für den Zyklus 1 (Kindergarten) benötigt. Ein Verkauf dieser Liegenschaft – zwecks Generierung von Eigenmitteln für die Finanzierung der Investitionen in den Schulraum – wird geprüft.

Bezeichnung:	Schulanlage Obmatt
Nutzung:	Oberstufenschulhaus
Normstrategie:	Erhalten
Begründung:	Die Schulanlage Obmatt soll weiterhin als Schulanlage für die Oberstufe genutzt werden. Die entsprechenden Unterhaltsmassnahmen sind zu treffen.

Bezeichnung:	Sporthalle Dottenberg
Nutzung:	Sporthalle
Normstrategie:	Erhalten
Begründung:	Die Sporthalle soll weiter im bestehenden Umfang genutzt werden. Die notwendigen Unterhaltsarbeiten sind zu tätigen.

Bezeichnung:	Spycher
Nutzung:	Sitzungsraum, Musikschule, Adligermuseum
Normstrategie:	Erhalten
Begründung:	Es drängen sich hier keine zeitnahen Umnutzungen auf. Das Gebäude dürfte sich auch als unverkäuflich erweisen. Ein Verkauf wäre ortsbildlich gesehen ein Verlust.

Teilportfolio: Gesundheit, Soziales und Gesellschaft

Bezeichnung:	Jugendtreff Kehlhof
Nutzung:	Jugendtreff
Normstrategie:	Rückbauen/Ersetzen
Begründung:	Die Anlagen im Kehlhof entsprechen, mit Ausnahme des Pavillon F, nicht den Bedürfnissen an einen zeitgemässen Schulbetrieb. Die Schulraumplanung sieht einen Rückbau der bestehenden Anlagen (Pavillons A, B, C) und einen Ersatzneubau im Kehlhof/Fussballplatz Obmatt vor (Zyklus 1 und 2). In diesem Zusammenhang ist auch der Rückbau des Jugendtreffs unumgänglich. Ein Ersatzstandort ist zu evaluieren.

Teilportfolio: Verkehr

Bezeichnung:	Werkhof
Nutzung:	Werkhofgebäude
Normstrategie:	Erhalten/Entwickeln
Begründung:	Das bestehende Gebäude ist zu unterhalten. Eine allfällige Erweiterung, mit dem Ziel die Werkhofstandorte zu zentralisieren, ist zu prüfen. Eine Zentralisierung drängt sich insbesondere auf, sollte das Grundstück Nr. 1553 im Stöckenweg verkauft werden.

Teilportfolio: Umwelt und Raumordnung

Bezeichnung:	Ökihof
Nutzung:	Ökihof
Normstrategie:	Erhalten
Begründung:	Das bestehende Gebäude ist zu unterhalten.

Teilportfolio: Finanzen und Immobilien

Bezeichnung: Zentrum Teufmatt

Nutzung: Gemeindezentrum

Normstrategie: Erhalten

Begründung: Es drängen sich hier keine zeitnahen Umnutzungen auf. Der Unterhalt des Gebäudes ist sicherzustellen.

Bezeichnung: Alte Post, Udligenswilerstrasse 3

Nutzung: Wohn- und Bürohaus (2 Wohnungen und 4 Büros)

Normstrategie: Erhalten/Investieren

Begründung: Das Gebäude kann im jetzigen Zustand weitergenutzt werden. Sollte jedoch die Wohnung im 1. OG frei werden, ist die Nutzung zu überprüfen und eine allfällige Sanierung/Umnutzung zu planen.

Bezeichnung: Wohnhaus, Luzernerstrasse 44

Nutzung: Wohnhaus, 3 Wohnungen

Normstrategie: Verkaufen

Begründung: Die Wohnungen sind alle vermietet, sodass eine Rendite erwirtschaftet werden kann. In den nächsten Jahren fallen jedoch grössere Unterhaltsmassnahmen an. Es handelt sich um eine Liegenschaft im Finanzvermögen, weshalb ein Verkauf – zwecks Generierung von Eigenmitteln für die Finanzierung der Investitionen in den Schulraum – geprüft wird.

Bezeichnung: Winkelbüelhof

Nutzung: 5,5-Zimmerwohnung, STWE

Normstrategie: Verkaufen

Begründung: Die heutige Nutzung als Unterkunft für Asylbewerber/Flüchtlinge ist sinnvoll. Es handelt sich jedoch um eine Liegenschaft im Finanzvermögen, weshalb ein Verkauf – zwecks Generierung von Eigenmitteln für die Finanzierung der Investitionen in den Schulraum – geprüft werden soll.

Bezeichnung: Obgardi

Nutzung: Kinderspielgruppe

Normstrategie: Erhalten

Begründung: Die ursprüngliche Nutzung als Kindergartenlokal dürfte in Zukunft nicht mehr gegeben sein. Die heutige Zurverfügungstellung an einen Verein als Spielgruppenlokal dürfte weiterhin sinnvoll sein, da durch dieses Engagement der Gemeinde ein vorschulisches Angebot möglich ist.

Bezeichnung: Nahwärmeanlage Zentrum

Nutzung: Nahwärmegebäude

Normstrategie: Überprüfen

Begründung: Das Gebäude verbleibt auch nach dem Verkauf des Wärmeverbundes im Eigentum der Gemeinde und kann, sobald es nicht mehr für die Wärmeversorgung benötigt wird (voraussichtlich ab September 2024), einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Bezeichnung: Grundstück Nr. 1432, Bützi

Nutzung: Nicht bebaut

Normstrategie: Verkaufen

Begründung: Die Arealentwicklung Dorfzentrum sieht eine Gesamtentwicklung der Grundstücke Nr. 310 (Gemeindehaus) und 1432 (nicht überbaut) vor. Die Realisierung und Finanzierung (ohne Gemeindehaus) erfolgen durch einen Investor.

Das Grundstück Nr. 1432 bzw. die für die Realisierung des Projektes notwendige Fläche soll dem Investor verkauft werden.

Bezeichnung:	Grundstück Nr. 909, Kehlhof
Nutzung:	Nicht bebaut
Normstrategie:	Erhalten
Begründung:	Das Grundstück befindet sich in der Zone für öffentliche Zwecke. Eine Entwicklung und Überbauung dieses Grundstückes ist bis auf Weiteres nicht vorgesehen. Es soll als Baulandreserve im Dorfzentrum bestehen bleiben.

Bezeichnung:	Grundstück Nr. 1000, Widspüel
Nutzung:	Teilweise bebaut
Normstrategie:	Erhalten/Entwickeln
Begründung:	Das Grundstück befindet sich in der Arbeitszone und ist teilweise überbaut (Werkhof, Ökihof). Die restliche Fläche ist verpachtet bzw. dient als Reserve für künftige Bedürfnisse der Gemeinde (Werkhof, Ökihof).

Bezeichnung:	Grundstück Nr. 1553, Stöckenweg
Nutzung:	Teilweise bebaut (Pfadiheim)
Normstrategie:	Erhalten
Begründung:	Auf dem Grundstück (Arbeitszone und Landwirtschaftszone) befinden sich das Pfadiheim im Baurecht und ein Unterstand. Die restliche Fläche ist nicht überbaut. Sie ist teilweise verpachtet und dient vorderhand als Reserve für künftige Bedürfnisse der Gemeinde.

Anhang: Immobilienportfolio

Immobilien im Verwaltungsvermögen

<i>Standort/Bezeichnung</i>	<i>Nutzung</i>	<i>Buchwert (CHF)</i>
Dorfstrasse 4	Gemeindehaus	1'865'642
Kehlhof (Pavillons)	Schulhaus	1'169'847
Kehlhof (Pavillon)	Jugendtreff	52'679
Dorf	Schulhaus Dorf 1 und 2	1'641'072
Chriesibüel	Kindergartengebäude	108'863
Sigristenhaus	Kindergarten	303'746
Spycher	Vereinslokal, Musikschule	0
Obmatt Trakt A, B, C	Schulhaus Obmatt	2'700'958
Dottenberg	Sporthalle	892'912
Teufmatt	Zentrum Teufmatt	5'293'218
Zentrum	Nahwärme (Gebäude)	1'112'747
Widspüel	Ökihof	309'544
Widspüel	Werkhof	280'826
Udligenswilerstrasse 3	Wohnhaus und Büros	1'072'925

Immobilien im Finanzvermögen

<i>Standort/Bezeichnung</i>	<i>Nutzung</i>	<i>Buchwert (CHF)</i>
Luzernerstrasse 44	Wohnhaus	895'000
Obgardi	Spielgruppe	0
Winkelbüelhof 4	Wohnung / Hobbyaum	276'923

Unbebaute Grundstücke im Finanzvermögen

<i>Standort/Bezeichnung</i>	<i>Grundstück</i>	<i>Fläche / Buchwert (CHF)</i>	
Moos	Nr. 151 Naturschutz	4'878 m ²	9'756
Moos	Nr. 155 Naturschutz	3'267 m ²	6'534
Moos	Nr. 156 Naturschutz	2'457 m ²	4'914
Fohrenmoos	Nr. 206 Wald	12'197 m ²	24'394
Klusenried	Nr. 236 Wald	3'329 m ²	6'658
Klusenried	Nr. 239 Wald	7'405 m ²	14'810
Grenzentürli	Nr. 25 Wald	16'757 m ²	33'514
Lösch	Nr. 277 Wald	28'710 m ²	57'420
Kehlhof	Nr. 909 öffentliche Zone	6'953 m ²	3'476'500
Widspüel	Nr. 1000 (teilweise bebaut)	6'546 m ²	1'973'700
Bützi	Nr. 1432	2'903 m ²	2'903'000
Stöckenweg	Nr. 1553 (teilweise bebaut)	3'392 m ²	1'526'400

Weiter besitzt die Gemeinde die folgenden Gebäude:

Standort/Bezeichnung	GVL (CHF)	Buchwert (CHF)
Grundstück, auf dem das Schützenhaus steht inkl. Treffer- anzeige, Scheibenstand inkl. Grundstück	(409'000.00)	40'961
Gerätehäuser Obmatt	(141'000.00)	0
Diverse Velounterstände und Busunterstände	(264'000.00)	0
Abwasserpumpwerk Stuben	(314'000.00)	0
Aufbahrungshalle inkl. Land	(507'000.00)	69'383
Schutzraum Chriesibüel	(337'000.00)	0
Weidscheune Lössch	(18'000.00)	0

Im Baurecht wurden folgende Grundstücke weitergegeben:

Standort/Bezeichnung	Baurechts-Grst.	Fläche	Buchwert (CHF)
Stöckenweg, Pfadiheim	Nr. 1633	1'382 m ²	
Lössch, Clubhaus FC Adligenwil	Nr. 1430	839 m ²	2'266'877