



# Gemeinde Obersiggenthal

Gemeinderat

---

Nussbaumen, 27. Oktober 2021 / bl

## Bericht und Antrag an den Einwohnerrat

GK 2021 / 14

### **Postulat SVP-Fraktion: Erstellung einer Immobilienstrategie für die Einwohnergemeinde und eine kritische Beurteilung der vorhandenen Landparzellen in Bezug auf Nachhaltigkeit und Notwendigkeit**

#### **Das Wichtigste in Kürze**

Der Einwohnerrat überwies an seiner Sitzung vom 27. Mai 2021 das oben erwähnte Postulat an den Gemeinderat.

Der Gemeinderat befasste sich an seiner Strategiesitzung vom 13. September 2021 mit der Immobilienstrategie. Daraus resultierte das hier präsentierte Strategiepapier.

## **Antrag**

1. Die Immobilienstrategie sei zur Kenntnis zu nehmen.
2. Das Postulat sei als erledigt von der Kontrolle abzuschreiben.

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Einwohnerrat überwies an seiner Sitzung vom 27. Mai 2021 das Postulat zur Erstellung einer Immobilienstrategie. Der Gemeinderat befasste sich an seiner Strategiesitzung vom 13. September 2021 zusammen mit der Geschäftsleitung und dem Leiter Liegenschaften damit. Dabei stand innerhalb der Erarbeitung einer Immobilienstrategie die Identifikation der zentralen Kriterien für die Einordnung der gemeindeeignen Immobilien im Zentrum.

## 1. Liegenschaften

Für die bebauten Grundstücke des Verwaltungsvermögens wurde eine Objektbewertung als strategische Einordnung gemäss den folgenden Kriterien vorgenommen:

1. Lage, Zone, Topographie
2. Eignung, Potential, funktionale Eignung
3. Gebäudezustand, kultureller Wert, Beschaffenheit des Grundstücks, Altlasten
4. Verfügbarkeit, Verpflichtungen (Baurecht, Miete, Pacht usw.)

Unter Berücksichtigung dieser Kriterien werden vier grundsätzliche Objektstrategien unterschieden:

1. Erhalten (Code E)
2. Investieren (Code I)
3. Überprüfen (Code U)
4. Ablösen (Code A)

Die Objektstrategie der einzelnen Grundstücke und Gebäude des Portfolios definiert klare Handlungsanweisungen im Umgang mit dem bewerteten Objekt in Bezug auf die Planung der weiteren Unterhalts- und Instandstellungsarbeiten.

- Handelt es sich beispielsweise um ein Gebäude, auf welches die Gemeinde für die Erfüllung ihrer Aufgaben angewiesen ist, für welches über den üblichen Unterhalt hinausgehende Instandsetzungsarbeiten notwendig sind, welche im Vergleich zum Gebäudewert in angemessenem Verhältnis stehen, so erhält dieses Gebäude den Code I.
- Handelt es sich aber zum Beispiel um ein Gebäude, auf welches die Gemeinde für die Erfüllung ihrer Aufgabe angewiesen ist, für welches über den üblichen Unterhalt hinausgehende Instandsetzungsarbeiten notwendig sind, welche aber im Vergleich zum Gebäudewert in unangemessenem Verhältnis stehen, so erhält dieses Gebäude den Code A.

Dabei machen wir darauf aufmerksam, dass es sich ausschliesslich um die Kategorisierung des Gebäudes geht. Eine Beurteilung der in diesem Gebäude erbrachten Aufgabe ist damit nicht verbunden.

Gestützt auf diese Immobilienstrategie wird nun pro Liegenschaft eine spezifische Objektstrategie ausgearbeitet bzw. eine Gesamtsicht auf die voraussichtlich anstehenden Investitionen erstellt, welche rollend überarbeitet und nachgeführt wird. Die entsprechenden Zahlen werden in den Aufgaben- und Finanzplan der Gemeinde integriert.

## 2. Grundstücke in der Bauzone

Die unbebauten Grundstücke im Eigentum der Gemeinde werden nach ihrem Bestimmungszweck und ihrer wirtschaftlichen Bedeutung in die folgenden vier Kategorien eingeteilt.

Sie können:

1. Im Portfolio gehalten,
2. abgetauscht (zum Zweck der Arrondierung),
3. im Baurecht abgegeben, oder
4. verkauft werden.

Auf die unbebauten Grundstücke werden die aufgezeigten Kriterien angewendet. So fließen hier kurz- mittel- und langfristige Planungen hinsichtlich Raumbedarf der Gemeinde (z.B. für Schulraum), für deren Entwicklung (z.B. für gemischte Nutzungen oder Wohnraum) ebenso wie Überlegungen zur finanziellen Zukunft der Gemeinde ein.

### **NAMENS DES GEMEINDERATES OBERSIGGENTHAL**

Gemeindeammann

Gemeindeschreiber

Bettina Lutz Güttler

Thomas Zumsteg