

Infoblatt Liegenschaftenstrategie

Im Jahr 2020 hat die WIF Partner AG im Auftrag des Gemeinderats und in Zusammenarbeit mit einer Steuerungsgruppe aus der Gemeinde eine Liegenschaftenstrategie, insbesondere für den Teilbereich der Schulanlagen und des Gemeindehauses, erarbeitet. Im vorliegenden Infoblatt sind die wichtigsten Ergebnisse kurz zusammengefasst dargestellt.

1. Übersicht Gemeindeliegenschaften

Die Gemeinde Mönchaltorf besitzt 27 Grundstücke innerhalb der Bauzone. Aktuell befinden sich 34 Gebäude auf diesen Grundstücken. Die Gebäude der Gemeinde Mönchaltorf befinden sich in gutem bis ausreichenden Zustand.

2. Nach welchen Grundsätzen sollen die Liegenschaften in Mönchaltorf bewirtschaftet werden?

Bestandteil der Liegenschaftenstrategie sind definierte Grundsätze, welche die Randbedingungen für Liegenschaftsentscheide zu ausgewählten Themen, wie Nachhaltigkeit, Wirtschaftlichkeit, Bedarfsgerechtigkeit oder Werterhalt festlegen. Diese Grundsätze wurden gemeinsam mit dem Gemeinderat und den Verantwortlichen der Verwaltung erarbeitet. Ausgewählte Grundsätze sind nachfolgend zusammengefasst.

Strategie und Nachhaltigkeit	Basierend auf einer ganzheitlichen Beurteilung der Aspekte Gesellschaft, Umwelt und Wirtschaft verbinden wir in einer Gesamtsicht die kurz-, mittel- und langfristigen Bedürfnisse der Nutzer, Standortfragen und den Instandsetzungsbedarf.
Gemeindeentwicklung	Unsere Liegenschaftsentscheide orientieren sich an den Entwicklungszielen der Gemeinde.
Finanzierung	Wir sichern mit einer nachhaltigen, langfristig orientierten Finanzpolitik eine gesunde finanzielle Situation. Das bedeutet unter anderem, dass wir nur so viele Liegenschaften besitzen, wie wir uns leisten können.
Nutzen	Änderungen im Bedarf der Gemeinde befriedigen wir prioritär im bestehenden Liegenschaftenportfolio, jedoch nur, wo dies wirtschaftlich und betrieblich sinnvoll ist.
Wirtschaftlichkeit	Wir erfüllen Kernaufgaben der Gemeinde nur dann in gemeindeeigenen Liegenschaften, wenn dies wirtschaftlich und betrieblich sinnvoll ist. Es kann z. B. sinnvoll sein, Räume für vorübergehende Nutzungen zu mieten.
Ausbaustandard	Der Ausbaustandard der Liegenschaften ist wirtschaftlich funktional.
Bedarfsgerechtigkeit	Die Nutzer der Liegenschaften liefern regelmässig ihren Bedarfsnachweis. So wollen wir sicherstellen, dass auf der einen Seite genügend, aber auf der anderen Seite auch nicht zu viel Raum zur Verfügung gestellt wird.
Walterhalt	Wir erhalten die Liegenschaften der Gemeinde im Wert und passen sie den Anforderungen für die Aufgabenerfüllung an.
Flexibilität und Einflussnahme	Wir sichern uns mit den Liegenschaften die Flexibilität und Einflussnahme auf Entwicklungen und Ziele der Gemeinde, z. B. behalten wir Grundstücke, die wir für Gemeindezwecke entwickeln können, verkaufen sie mit Auflagen oder verkaufen sie im Baurecht.

3. Welche Handlungsschwerpunkte bestehen?

In einem Workshop zusammen mit dem Gemeinderat und der Schulbehörde haben wir die Nutzerbedürfnisse sowie den aktuellen und zukünftigen Bedarf an Liegenschaften aus Sicht der politisch-strategisch verantwortlichen Personen abgeholt. Als Ergebnis aus dem Workshop haben sich die folgenden prioritären Handlungsschwerpunkte für die kommenden Jahre gezeigt.



Gemeinde- und Schulverwaltung (2022-2025)

- Dringender Raumbedarf trotz Container-Provisorium
- Zusammenführung aller Bereiche der Einheitsgemeinde
- Verbesserung der internen Abläufe durch Fokussierung auf einen Standort

Turnhallen (2025-2030)

- 3 Turnhallen sind ausreichend für die aktuellen Schüler- und Klassenzahlen
- Die Turnhallen Hagacher und Rietwis Alt sind für heutige Standards zu klein



Kinderbetreuung KidzClub (2027-2032)

- Raumbedarf im KidzClub inkl. Provisorium aktuell ausreichend

Kindergärten und Kinderkrippe (2030-2035)

- Schulraum ist aktuell ausreichend
- KIGA Lebenserwartung ca. 10-15 Jahre, danach Sanierung fällig
- Restliche Lebenserwartung Kinderkrippe ca. 15-20 Jahre



4. Kurzfristiger Handlungsbedarf: Neues Gemeindehaus

Unsere Analysen haben ergeben, dass der dringendste Handlungsbedarf bei der Gemeinde- und Schulverwaltung liegt.

Im **heutigen Gemeindehaus** an der Esslingerstrasse 2 befindet sich nur noch knapp die Hälfte der Arbeitsplätze der Gemeindeverwaltung. Aus Platzmangel ist neben dem Gemeindehaus ein Container aufgestellt, in dem sich weitere Büroflächen befinden. Der restliche Teil der Arbeitsplätze ist im Verwaltungstrakt an der Schulhausstrasse 7 untergebracht. Durch die Analysen der Situation des Gemeindehauses haben wir die folgenden Schlussfolgerungen gezogen:

- Die Gemeindeverwaltung genügt den Anforderungen in keiner Weise. Weder ist ein funktionaler Ausbaustandard vorhanden noch kann der erforderliche Raumbedarf gedeckt werden.
- Die betrieblichen Prozesse können nicht effizient umgesetzt werden.
- Das Gebäude befindet sich in annehmbarem Zustand, so dass eine Umnutzung für einen anderen Zweck wirtschaftlich sinnvoll sein kann.

Im **Verwaltungstrakt an der Schulhausstrasse 7** befindet sich die Schulleitung und die Leitung der Schulverwaltung zusammen mit einem Teil der Gemeindeverwaltung. Durch die Analysen der Situation des Verwaltungstrakts haben wir die folgenden Schlussfolgerungen gezogen:

- Der Verwaltungstrakt genügt den Anforderungen der Nutzung durch die Schul- und Gemeindeverwaltung nicht. Ein funktionaler Ausbaustandard, insbesondere in Bezug auf Sitzungszimmer, ist nur teilweise gegeben und kann auf Grund der baulichen Situation nicht erreicht werden. Der erforderliche Raumbedarf kann nicht gedeckt werden.
- Die betrieblichen Prozesse können nicht effizient umgesetzt werden.
- Das Gebäude befindet sich in mittlerem Zustand, so dass eine Umnutzung für einen anderen Zweck wirtschaftlich sinnvoll sein kann.

Unsere Analysen dieser beiden Standorte haben gezeigt, dass weder das aktuelle Gemeindehaus noch der Verwaltungstrakt im Schulgebäude für die gesamte Verwaltung genutzt werden können.

Obwohl Mönchaltorf bereits seit 2002 eine Einheitsgemeinde ist, konnte diese bislang räumlich noch nicht umgesetzt werden. Mit einer Zusammenführung der Gemeinde und Schulverwaltung an einem Standort kann die bestehende Einheitsgemeinde mit einer entsprechenden Aussenwirkung umgesetzt werden. Darüber hinaus vereinfachen sich viele Prozesse und ermöglichen der Verwaltung ein effizientes Arbeiten.

Daraus haben wir den Handlungsbedarf abgeleitet, dass beide Verwaltungen gemeinsam in ein grösseres Gebäude umziehen sollten. Es wird ein Standort in direkter Nähe zur Schulanlage angestrebt. Zusätzlich muss die Gemeindeverwaltung für die gesamte Bevölkerung von Mönchaltorf gut erreichbar sein.

4.1. Mögliche Standorte eines neuen Gemeindehauses

Für einen möglichen Standort eines neuen Gemeindehauses wurden bereits verschiedene Grundlagen erarbeitet, die wir in unsere Auswertungen einbezogen und plausibilisiert haben. Von den in der «Volumenstudie» vorgeschlagenen Standorten für ein neues Gemeindehaus verbleiben nach unserer Analyse zum heutigen Zeitpunkt noch das **Grundstück an der Rällikerstrasse 24** sowie das **Grundstück des heutigen Gemeindehauses** als mögliche Standorte für einen Neubau.

Grundstück «Rällikerstrasse 24»

Das Grundstück an der Rällikerstrasse 24 ist verpachtet und wird als Chilbiplatz verwendet. Die Gemeindeentwicklung wird durch die aktuelle Nutzung nicht unterstützt. Das Gebäude befindet sich in schlechtem Zustand, gehört aber nicht der Gemeinde.

Auf dieser Parzelle können zonenkonform 2'400 m² Geschossfläche realisiert werden. Für die neue Gemeinde- und Schulverwaltung werden ca. 1'200 m² Bruttogeschossfläche benötigt. Es könnte also eine Reservefläche von 1'200 m² entstehen. Dieses Potential kann gezielt für die Gemeindeentwicklung oder Drittnutzungen entwickelt werden. Während der Bauphase sind keine Provisorien erforderlich.

Bei einer Umsetzung an diesem Standort muss die bestehende Liegenschaft, die sich in kritischem Zustand befindetet, abgebrochen werden. Zusätzlich ist ein alternativer Standort für die aktuelle Pächterin sowie eine Alternative für den Chilbiplatz zu suchen.

Der Standort «Rällikerstrasse 24» ist aus Sicht der Gemeindeverwaltung und der Schulverwaltung sehr gut.

Grundstück «heutiges Gemeindehaus»

Die Parzelle des heutigen Gemeindehauses kann zusammen mit der Nachbarparzelle, die ebenfalls der Gemeinde gehört, betrachtet werden. Insgesamt können hier zonenkonform 1'800 m² Geschossfläche realisiert werden. Zieht man die ca. 530 m² des bestehenden Wohnhauses ab, stehen noch ca. 1'300 m² für die neue Gemeinde- und Schulverwaltung zur Verfügung.

Zu berücksichtigen ist, dass die geforderten Mindestabstände (Bachabstand zum Aabach, minimaler Abstand zur Kantons- und Gemeindestrasse) die Ausgestaltung des neuen Gemeindehauses einschränken. Auch kann die gewünschte Bruttogeschossfläche nur durch ein Näherbaurecht und eine Nutzungsbeschränkung der Nachbarparzelle erreicht werden.

Für die Realisierung müsste das bestehende Gemeindehaus abgerissen werden. Zusätzlich wird während der Bauphase ein Provisorium für die Gemeindeverwaltung benötigt und eine Parkierungsmöglichkeit müsste gefunden werden.

Der Standort «heutiges Gemeindehaus» ist aus Sicht Gemeindeverwaltung sehr gut. Aus Sicht Schulverwaltung ist der Standort betrieblich bedingt weniger ideal, da er sich ausserhalb des Schulperimeters befindet.

4.2. Vergleich der möglichen Standorte und Bewertung aus Sicht der Nutzer

Der Standort «Rällikerstrasse 24» wird von der Gemeinde- und Schulverwaltung als Nutzer besser bewertet, da er sich direkt auf dem Areal der Schule befindet und zusätzlich ideal für die Bevölkerung zu erreichen ist. Die Wirtschaftlichkeit wird an diesem Standort ebenfalls besser bewertet, da das bestehende Gemeindehaus nicht abgerissen werden muss und während der Bauphase keine Provisorien für die Verwaltung nötig sind.

4.3. Empfehlung

Wir empfehlen einen Neubau der Gemeinde- und Schulverwaltung am Standort «Rällikerstrasse 24».

Das aktuelle Gemeindehaus würde dann ins Finanzvermögen wechseln und aus dieser Perspektive müsste eine endgültige Objektstrategie abgeleitet werden. Der Verwaltungstrakt im Schulgebäude könnte umgenutzt werden, je nach Bedarf durch die Schule oder durch Vermietung an extern. Denkbar wäre z. B. eine Nutzung als Therapie- und Besprechungsräume, als Mittagsräume für die Sekundarschülerinnen und -schüler im Rahmen des Konzepts «selbständige Verpflegung», Sitzungszimmer, etc.

5. Mittelfristiger Handlungsbedarf: Turnhallen auf Parzellen 1588 und 2444

Unsere Analysen haben ergeben, dass ein mittelfristiger Handlungsbedarf bei den Turnhallen «Hagacher», «Rietwis alt» und «Rietwis neu» liegt. Durch die Analysen der Situation Turnhallen haben wir die folgenden Schlussfolgerungen gezogen:

- Drei Turnhallen sind gemäss den Empfehlungen des Kantons ausreichend für die aktuellen Schüler- und Klassenzahlen.
- Die Turnhalle «Hagacher» genügt den heutigen Anforderungen nicht, ein funktionaler Ausbaustandard ist nur teilweise gegeben und kann auf Grund der baulichen Situation nicht erreicht werden (zu klein). Der erforderliche Raumbedarf ist nur teilweise gedeckt. Das Gebäude befindet sich in ausreichendem Zustand.
- Die Turnhalle «Rietwis alt» genügt den heutigen Anforderungen teilweise, ein funktionaler Ausbaustandard ist gegeben. Der erforderliche Raumbedarf ist nur teilweise gedeckt. Das Gebäude befindet sich in mittlerem Zustand.
- Die Turnhalle «Rietwis neu» genügt den Anforderungen, ein funktionaler Ausbaustandard ist gegeben. Der erforderliche Raumbedarf ist gedeckt. Das Gebäude befindet sich in gutem Zustand.

Daraus haben wir den Handlungsbedarf abgeleitet, dass mittelfristig ein Turnhallenkonzept erarbeitet werden sollte, in welchem die Nutzung und der Zustand der Aussenanlagen berücksichtigt werden.