



L2	LIEGENSCHAFTEN
L2.40	Gesetze, Verordnungen, Vorschriften, Richtlinien Liegenschaftenstrategie Gemeinde Stammheim

Grundsatz Liegenschaftenstrategie

Alle Liegenschaften, welche nicht einen unmittelbaren, strategischen oder ideellen Zweck für die Gemeinde erfüllen, sollen entweder mindestens kostendeckend vermietet oder aber verkauft werden. Der Erlös der Verkäufe soll direkt der Schuldenreduktion der Gemeinde dienen. Für die Bedürfnisse der Gemeinde sollen vorhandene Liegenschaften in erster Linie umgenutzt werden, bevor neu gebaut wird.

Liegenschaftsstrategie Schule

Die für schulische Zwecke genutzten Liegenschaften (Verwaltungsvermögen) müssen unterhalten und zum Teil erweitert werden. Der Raumbedarf ist aufgrund eines langfristigen Bevölkerungswachstums und geänderter Bedürfnisse (z.B. Unterricht in Halbklassen und Gruppen) heute grösser als früher. Zudem sollten die Liegenschaften einen allgemein zeitgemässen Ausbaustandard aufweisen, dies auch im Bezug auf die energetischen Aspekte.

Aufgrund einer Stratusanalyse aus dem Jahr 2018 sind die anstehenden Investitionskosten (Gebäudeunterhalt und -erweiterung) in die Schulliegenschaften der drei Schulstandorte plus des Kindergartens in UST für die nächsten 20 bis 25 Jahre in groben Zügen bekannt. Aus Sicht des Schulbetriebs ist die Beibehaltung des Standortes in Waltalingen mit einer Schliessung dieses Standortes und der Konzentration auf zwei Schulstandorte (plus der Kindergarten in UST) gleichwertig. Allerdings würde die Reduktion auf lediglich zwei Schulstandorte Investitionen in Höhe von Fr. 7 - 10 Mio. für ein zusätzliches Schulhaus und die entsprechenden jährlich wiederkehrenden Abschreibungen auslösen.

Finanzpolitisch gesehen ist es günstiger, 3 Schulstandorte plus den Kindergarten in UST zu halten und weiterhin mit Bedacht in diese zu investieren.

Strategie Verwaltungsliegenschaften

Verwaltungsliegenschaften sind Liegenschaften, welche im weitesten Sinn mit der Erfüllung von Gemeindeaufgaben zu tun haben. Dazu gehören auch «werkfremde» Liegenschaften, wie für das Museum, die Badi, EKZ etc.

Alle Liegenschaften dieser Gruppe, welche auch nach der Fusion noch einen Zweck zur Erfüllung von Gemeindeaufgaben haben, müssen und sollen gehalten werden.

Alle andern können nach den notwendigen rechtlichen Schritten verkauft, oder kostendeckend vermietet werden.

Parkplätze: vorhandene halten, Benützungsregeln erstellen. Planrechtliche Sicherung im Rahmen der BZO Revision.

Weiteres Vorgehen:

Folgende Verwaltungsliegenschaft kann durch den Gemeinderat direkt verkauft werden:

- Hexenhüsli, Äppelhausen

Folgende Liegenschaften müssen durch einen Entwidmungsbeschluss der Gemeindeversammlung ins Finanzvermögen überführt werden und können erst danach verkauft werden:

- Alte Dreschscheune, Waltalingen
- Hauptstrasse 17, Oberstammheim
- Gemeindehaus Waltalingen (Verwaltungsteil inkl. Saal und altes Spritzenhaus), Mülibachstrasse 26-28, Waltalingen
- Gemeindehaus Oberstammheim (nach Auslagerung Archiv und Musikschule)

Diese Entwidmungen wurden an der Sommergemeinde 2021 einstimmig verabschiedet. Die Alte Drescheune wird im Herbst 2021 zum Verkauf im Mitteilungsblatt ausgeschrieben.

Strategie Finanzvermögen (Wohnliegenschaften)

Bei strategischer Bedeutung halten.

Liegenschaften mit kleinem Sanierungsbedarf rentabilisieren und halten.

Liegenschaften mit grossem Sanierungsbedarf an geeignete Erwerber verkaufen.

Weiteres Vorgehen:

Folgende Liegenschaften könnten verkauft werden:

- Haus Sigg – Verkauf macht keinen Sinn da es sich um eine Liegenschaft in Mitten einer Häuserzeile handelt.
- Haus Itel – Strategisch an zentraler Lage, die Liegenschaft soll gehalten werden, aber möglichst ohne grosse Investitionen.
- Die Liegenschaft an der Hauptstrasse 58/60 in Oberstammheim soll geprüft werden.
- Ein Verkauf des ehemaligen Lehrerhauses in Unterstammheim (Unterdorf 10) soll geprüft werden.
- Alter Kindergarten Hanffeldstrasse mit viel Umschwung wird aus strategischen Gründen gehalten (Reserve für künftige Projekte rund um Schule oder zeitgemässe Angebote für ältere Mitbürger, z. Bsp. betreutes Wohnen).
- Die Liegenschaft Bürgerheim in Oberstammheim (Nutzung aktuell durch Spitex/Militär) sowie das Werkgebäude in Waltalingen (Nutzung aktuell durch Feuerwehr und Werke) sollen zu einem späteren Zeitpunkt, z.B. nach Bau des zentralen Feuerwehr- und Werkgebäudes neu beurteilt werden

Die restlichen Finanzliegenschaften sollen aus strategischen Gründen weiter gehalten werden.

Das Kulturland, die Naturschutzflächen und der Wald verbleiben im Eigentum der Gemeinde/Allgemeinheit. Der Wald wird vom gemeineigenen Forstbetrieb bewirtschaftet. Das Kulturland wird an die ortsansässigen Landwirte verpachtet.

Strategie Bauland

Parzellen/Gebiete von strategischer Bedeutung halten wie Umgebung Schwert und Werkhaus Oberstammheim.

Parzellen ohne strategische Bedeutung an geeignete Personen verkaufen.

Weiteres Vorgehen:

- Landparzelle Waltalingen – Ob den Baumgärten – Verkauf 2021/2022
- Landparzelle Waltalingen – Hinter den Gärten – Verkauf möglich ab 2024

Die restlichen Parzellen sollen aus strategischen Gründen weiter gehalten werden.

Waldhütten / Schützenhäuser

Am Bestand von Schützenhäusern und Waldhütten wird vorerst festgehalten und erst bei grösseren Investitionen oder Auflösung von Schützenvereinen, bzw. Jagdgesellschaften wird situativ über das weitere Vorgehen entschieden.

Strategie Werke, Forst, Feuerwehr

Prüfung Konzentration auf 1-2 Standorte.

Freierwerbende Liegenschaften werden anderen Zwecken zugeführt oder verkauft.

Reservoir/Brunnenstuben/Kläranlage/HSF/ /Friedhof etc: Bleiben naturgemäss am bestehenden Ort bzw. sind Gegenstand der entsprechenden Planungen (GEP, GWP).

Militärunterkunft/Bürgerheim: Truppenunterkunft im Werkhaus OSt mit Bürgerheim weiterbetreiben, solange Nachfrage durch Militär vorhanden oder kein Bedarf durch Gemeinde besteht. Vermietung Trotte an Winzergenossenschaft wie bisher.

Weiteres Vorgehen:

- Die gewünschte Umzonung im Bereich Frauwies für ein neues Werkgebäude wird im Rahmen der BZO-Revision vorangetrieben
- Umzonung in Kernzone ehemaliges Lehrerhaus Unterstammheim im Rahmen der BZO Revision
- Das Projekt Abfallplatz beim Schulhaus Waltalingen (ohne Grüngut) soll vorerst sistiert werden, bis die definitive Antwort des Kantons zur Umzonung Standort Frauwies vorliegt.
- Aufhebung Standort Werke per Ende 2021 in Guntalingen im Zusammenhang Pensionierung des Werkmitarbeiters Fritz Kuriger. Bereitstellung der Räumlichkeiten für die Feuerwehr zur Abdeckung der erforderlichen Raumansprüche in den beiden bestehenden Feuerwehrmagazinen Guntalingen und Oberstammheim

Schlussfazit Liegenschaftenstrategie:

Bei relevanten Änderungen der Ansprüche, gesetzlichen Vorgaben und des Entwicklungsprozesses der Gemeinde wird die Liegenschaftenstrategie angepasst und überarbeitet.

Für die Richtigkeit:

Die Gemeinderpräsidentin:

Beatrice Ammann

Der Gemeindeschreiber:

Christian Noth