



## **Liegenschaftenstrategie**

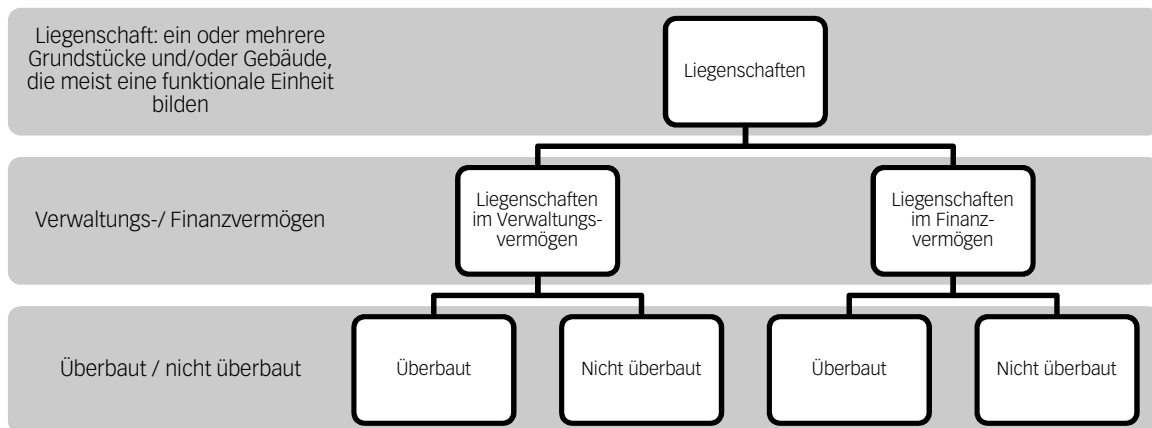
### **Einleitung**

Die Gemeinde Mettmensstetten benötigt für die Erfüllung ihrer Aufgaben Liegenschaften. Schulanlagen, das Gemeindehaus, der Werkhof, Gemeindestrassen, Parkplätze, das Freibad und Asylunterkünfte sind einige Beispiele von Liegenschaften, die dem Verwaltungsvermögen zugehören. Liegenschaften im Finanzvermögen dienen nicht primär öffentlichen Zwecken, spielen aber in der finanziellen Entwicklung der Gemeinde eine wichtige Rolle. Alle diese Liegenschaften müssen laufend der Entwicklung der gesetzlichen, ökologischen und technischen Anforderungen und dem Wachstum der Bevölkerung angepasst werden. Um die langfristige Handlungsfähigkeit sicherzustellen, tritt die Gemeinde auf dem Immobilienmarkt als aktive Teilnehmerin auf und optimiert laufend ihr Immobilienportfolio. Ziel des vorliegenden Dokuments ist es, Leitlinien für die Investitionsentscheide der Gemeinde in diesem Bereich zu definieren und den Einwohnerinnen und Einwohnern somit besser kommunizieren zu können. Zuerst wird eine Vision formuliert, welche eine an den Leitbildern der Gemeinde ausgelegte Orientierung vorgibt. Aus dieser Vision werden konkrete Ziele abgeleitet, welche auch zukünftigen Gemeinderäten dabei helfen sollen, das kommunale Liegenschaftenportfolio stetig weiterzuentwickeln. Allgemeine Grundsätze werden festgelegt – diese sind als Richtlinien zu verstehen, welche die Kauf-, Verkauf- und Investitionsentscheide in einen grösseren Zusammenhang zu stellen vermögen. Zuletzt werden Teilstrategien für das Verwaltungs- und Finanzvermögen definiert, welche garantieren sollen, dass die öffentliche Infrastruktur unserer Gemeinde den hohen Ansprüchen unserer wachsenden Bevölkerung auch in Zukunft gerecht wird.

### **Beat Bär**

Gemeinderat  
Ressort Finanzen und Liegenschaften

## 1. Was sind Liegenschaften?



## 2. Vision

Die Vision der Liegenschaftenstrategie lautet wie folgt:

- Nachhaltige und verantwortungsvolle Nutzungs-, Bau- und Immobilientätigkeit für alle Liegenschaften im Gemeindeeigentum.
- Unterstützung einer Gemeindeentwicklung, welche der langfristigen Gestaltung des Lebensraumes in räumlicher, finanzieller, ökologischer und sozialer Sicht verpflichtet ist.
- Berücksichtigung und Unterstützung der verschiedenen Leitbilder der Gemeinde (Leitbild Mettmensätten, Energie, Biodiversität, 55+, Jugend, Bildung, ...).

## 3. Ziele

Aus der Vision werden die Ziele der Liegenschaftenbewirtschaftung abgeleitet:

Angestrebt wird das Betreiben eines professionellen, koordinierten und marktorientierten Liegenschaftens-Managements für alle Gemeindeliegenschaften, bei dem alle Prozesse aktiv und ganzheitlich gesteuert und eine konsequente Wertorientierung bei allen Aktivitäten gepflegt wird. Insbesondere soll die Basis gelegt werden für die Formulierung von Grundsätzen zu folgenden Themen:

- Einbettung in Leit- und Grundsätze und die Strategien der Gemeinde Mettmensätten
- Klare und zweckmässige Regelung von Zuständigkeiten und Kompetenzen
- Leistungs- und Kostentransparenz
- Portfolio-, Bau- und Facility Management
- Ökologie / Biodiversität / Energie
- Eignerstrategie (kaufen, halten, verkaufen)

Für ausgewählte, strategisch bedeutsame Objekte bzw. Objektgruppen werden Objektstrategien definiert.

#### 4. Allgemeingültige Grundsätze

Für die vier verschiedenen Liegenschaftskategorien (Verwaltungsvermögen bebaut/unbebaut, Finanzvermögen bebaut/unbebaut) werden neun allgemeine Grundsätze festgehalten:

##### Grundsätze der Liegenschaftenstrategie

VV U\*    VV B\*    FV U\*    FV B\*

		VV U*	VV B*	FV U*	FV B*
<b>1</b>	<b>«Eigentum vor Miete»:</b> Bei Verwaltungsnutzungen wird Eigentum bevorzugt, um teure Fremdmieten zu vermeiden.		X		
<b>2</b>	<b>«Kauf/Verkauf von Grundstücken im öffentlichen Interesse»:</b> Aktive Teilnahme am Immobilienmarkt, um Grundstücke im öffentlichen Interesse der Gemeinde zu sichern oder zu veräußern.	X	X	X	X
<b>3</b>	<b>«Baurecht und Verkauf»:</b> Bei Abgabe von Liegenschaften sollen immer die Alternativen «Baurecht» und «Verkauf» gegenüber gestellt werden.	X	X	X	X
<b>4</b>	<b>«Marktmieten und Kostenmieten»:</b> Im Finanzvermögen werden marktgerechte Mieterträge erzielt, im Verwaltungsvermögen wird die Deckung der Vollkosten angestrebt. Deckungsbeitragsrechnungen für jedes bezeichnete Objekt sorgen für finanzielle Transparenz.	X	X	X	X
<b>5</b>	<b>«Fremdbewirtschaftung»:</b> Wo es qualitativ und wirtschaftlich sinnvoll ist, können Objekte per Mandat durch Dritte bewirtschaftet werden.	X	X	X	X
<b>6</b>	<b>«Verdichtung vor Neubau»:</b> Bei öffentlichen Nutzungen werden zuerst die bestehenden Immobilien optimiert, bevor neue Infrastruktur geschaffen wird.		X		X
<b>7</b>	<b>«Sicherung des Substanzwertes»:</b> Der langfristige Werterhalt der bestehenden Bausubstanz ist durch einen adäquaten Unterhalt zu sichern. Angestrebt wird eine Unterhaltsquote von 0,75 bis 1,5% des Gebäudewertes.		X		X
<b>8</b>	<b>«360° Betrachtung»:</b> Alle Immobilienentscheide werden durch Berücksichtigung von wirtschaftlichen, ökologischen und gesellschaftlichen Aspekten ganzheitlich betrachtet.	X	X	X	X
<b>9</b>	<b>«Einbezug von Raumbedürfnissen der Bevölkerung»:</b> Der Bevölkerung (Vereine, Private, Firmen) werden öffentliche Räume im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten der Gemeinde ausserhalb der Hauptnutzung zur Verfügung gestellt.	X	X	X	X

\*VV U: Verwaltungsvermögen unbebaut / VV B: Verwaltungsvermögen bebaut / FV U: Finanzvermögen unbebaut / FV B: Finanzvermögen bebaut

## 5. Teilstrategien

Pro Liegenschaftskategorie werden Teilstrategien definiert. Diese lauten wie folgt:

<p><b>Verwaltungsvermögen nicht überbaut</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Halten, der Kauf und der Verkauf von Liegenschaften haben dem öffentlichen Interesse gerecht zu werden.</li> <li>- Alle Immobilienentscheide erfolgen ganzheitlich unter Berücksichtigung von wirtschaftlichen, ökologischen und gesellschaftlichen Aspekten sowie mit Berücksichtigung des öffentlichen Interesses (360°-Betrachtung).</li> <li>- Verpachtung, Vermietung oder Gebrauchsleihe erfolgen nach marktgerechten Gepflogenheiten.</li> <li>- Die Verpachtung von landwirtschaftlichen Grundstücken erfolgt in der Regel das Los. Zur Teilnahme an der Verlosung ist berechtigt, wer die durch den Gemeinderat definierten Bedingungen wirtschaftlicher und/oder ökologischer Art erfüllt.</li> <li>- Wo die Bewirtschaftung nicht durch Vertrag mit Dritten geregelt ist, ist dafür der Werkdienst der Gemeinde verantwortlich.</li> <li>- Klein- und Kleinstparzellen wie Strassenränder etc., die an Privatgrundstücke angrenzen und für die öffentliche Aufgabenerfüllung keinen absehbaren Nutzen mehr haben, können unter dem Marktpreis verkauft werden, solange die erwerbende Partei gegenüber der einem Gewinnanteilsrecht bei Veräusserung innerhalb von 25 Jahren zustimmt. Die Gemeinde achtet auf möglichst kontinuierliche Grenzen des Gemeindelandes.</li> </ul>
<p><b>Verwaltungsvermögen überbaut</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Halten, der Kauf und der Verkauf von Liegenschaften haben dem öffentlichen Interesse gerecht zu werden.</li> <li>- Alle Immobilienentscheide erfolgen ganzheitlich unter Berücksichtigung von wirtschaftlichen, ökologischen und gesellschaftlichen Aspekten sowie mit Berücksichtigung des öffentlichen Interesses (360°-Betrachtung).</li> <li>- Bei überbauten Liegenschaften im Verwaltungsvermögen werden auf der Basis von Vollkostenrechnungen allfällige Subventionen sowie Tarife, Preise oder Gebühren für die Nutzung dieser Objekte transparent und nachvollziehbar dargestellt.</li> <li>- Baurecht, Verpachtung, Vermietung oder Gebrauchsleihe erfolgen nach marktgerechten Gepflogenheiten.</li> <li>- Die Bewirtschaftung hat nach den vom Gemeinderat definierten Bedingungen wirtschaftlicher und/oder ökologischer Art zu erfolgen.</li> <li>- Bei Eigenbewirtschaftung durch die Politische Gemeinde ist im Aussenbereich der Werkdienst der Gemeinde verantwortlich.</li> <li>- Für die Bewirtschaftung der Liegenschaften der Primarschule im Innen- und Aussenbereich ist die Primarschule verantwortlich*.</li> <li>- Bei öffentlichen Nutzungen werden zuerst die bestehenden Immobilien optimiert, bevor neue Infrastruktur geschaffen wird.</li> <li>- Bei Bauvorhaben der Primarschule tritt diese als Bestellerin bei der Politischen Gemeinde auf und unterstützt diese im Projektablauf.</li> </ul>

\* Die Aussenpflege von überbautem Verwaltungsvermögen der Gemeinde Mettmensstetten konnte bis heute noch nicht einheitlich geregelt werden.

<b>Finanzvermögen nicht überbaut</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Gemeinde hält „strategische Reserven“ zur Sicherstellung der langfristigen Handlungsfähigkeit.</li> <li>- Alle Immobilienentscheide erfolgen ganzheitlich unter Berücksichtigung von wirtschaftlichen, ökologischen und gesellschaftlichen Aspekten sowie mit Berücksichtigung des öffentlichen Interesses (360°).</li> <li>- Verpachtung, Vermietung oder Gebrauchsleihe erfolgen nach marktgerechten Gepflogenheiten.</li> <li>- Die Verpachtung von landwirtschaftlichen Grundstücken erfolgt in der Regel durch das Los. Zur Teilnahme an der Verlosung ist berechtigt, wer die durch den Gemeinderat definierten Bedingungen wirtschaftlicher und/oder ökologischer Art erfüllt.</li> <li>- Wo die Bewirtschaftung nicht durch Vertrag mit Dritten geregelt ist, ist dafür der Werkdienst der Gemeinde verantwortlich.</li> <li>- Klein- und Kleinstparzellen wie Strassenränder etc., die an Privatgrundstücke angrenzen und für die öffentliche Aufgabenerfüllung keinen absehbaren Nutzen mehr haben, können unter dem Marktpreis verkauft werden, solange die erwerbende Partei gegenüber Gemeinde einem Gewinnanteilsrecht bei Veräußerung innerhalb von 25 Jahren zustimmt. Die Gemeinde achtet auf möglichst kontinuierliche Grenzen des Gemeindelandes.</li> </ul>
<b>Finanzvermögen überbaut</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Gemeinde hält „strategische Reserven“ zur Sicherstellung der langfristigen Handlungsfähigkeit.</li> <li>- Alle Immobilienentscheide erfolgen ganzheitlich unter Berücksichtigung von wirtschaftlichen, ökologischen und gesellschaftlichen Aspekten sowie mit Berücksichtigung des öffentlichen Interesses (360°-Betrachtung).</li> <li>- Die überbauten Liegenschaften im Finanzvermögen haben eine marktgerechte Rentabilität zu erzielen. Sollte dies nicht der Fall sein, muss das Halten solcher Liegenschaften einem überwiegenden öffentlichen Interesse entsprechen (Reserve, Raumplanung, soziale Zwecke, etc.).</li> <li>- Eine Fremdverwaltung der bebauten Liegenschaften erfolgt dort, wo sie qualitativ, ökonomisch und ökologisch Sinn macht.</li> <li>- Verpachtung, Vermietung oder Gebrauchsleihe erfolgen nach marktgerechten Gepflogenheiten.</li> <li>- Wo die Bewirtschaftung nicht durch Vertrag mit Dritten geregelt ist, ist dafür der Werkdienst der Gemeinde verantwortlich.</li> <li>- Klein- und Kleinstparzellen wie Strassenränder etc., die an Privatgrundstücke angrenzen und für die öffentliche Aufgabenerfüllung keinen absehbaren Nutzen mehr haben, können unter dem Marktpreis verkauft werden, solange die erwerbende Partei gegenüber der Gemeinde einem Gewinnanteilsrecht bei Veräußerung innerhalb von 25 Jahren zustimmt. Die Gemeinde achtet auf möglichst kontinuierliche Grenzen des Gemeindelandes.</li> </ul>

## 6. Gültigkeit

Die Liegenschaftenstrategie soll einmal pro Legislaturperiode überprüft werden. Alle 20 Jahre soll sie vollständig überarbeitet werden.

Gehehmigt vom Gemeinderat am 4. Mai 2021

**René Kälin**  
Gemeindepräsident

**Oliver Bär**  
Geschäftsführer