

Liegenschaftenkonzept der politischen Gemeinde Rüti

für die Amtsdauer 2014-18

vom 19. August 2014

I. Einleitung

Es ist die Absicht, ein Grundlagenpapier zu schaffen, auf dem die in der Amtsdauer 2014 – 2018 zu fällenden Entscheide des Ressorts Liegenschaften (Politische Gemeinde) abgestützt werden können.

Das Liegenschaftskonzept soll verlässliche Aussagen über die künftige Planung, Investition (Kauf/Verkauf), Nutzung, Bewirtschaftung und den Betrieb der gemeindeeigenen Liegenschaften (inkl. unüberbaute Grundstücke) im Verwaltungs- und Finanzvermögen ermöglichen.

II. Politische und strategische Leitsätze

a) Die Gemeinde Rüti hält die für die Erfüllung ihrer Aufgaben notwendigen Liegenschaften in der Regel in ihrem Eigentum. Dabei ist einerseits auf eine vorausschauende Optik (Bedarfsplanung, Berücksichtigung der gesellschaftlichen Entwicklung), andererseits auf einen haushälterischen Umgang mit den Ressourcen besonderen Wert zu legen.

Ergänzend kann die Gemeinde für die Erfüllung ihrer Aufgaben Liegenschaften mieten.

b) Die Gemeinde Rüti hält zudem Liegenschaften aus folgenden raumplanerischen und strategischen Gründen in ihrem Eigentum:

- Raumreserve für die Erfüllung ihrer Aufgaben
- Nutzung liegt im öffentlichen Interesse (Erholung, Sport, Freizeit, Kultur)
- dabei sind die Erkenntnisse aus dem Sport- und Freizeitstättenkonzept (März 2011) zu berücksichtigen.
- Raum- und Verkehrsplanung (Ermöglichung direkter Einflussnahme auf die Dorfentwicklung an zentralen bzw. wichtigen Lagen)
- Arrondierung bzw. Vernetzung gemeindeeigener Grundstücke
- Zum Erhalt oder zur Entwicklung des Ortsbildes
- Natur- und Landschaftsschutz
- Liegenschaften aus Schenkungen (Haltefrist)

c) Zur Wahrung einer späteren Einflussnahme auf die Entwicklung in der Gemeinde kann die Gemeinde Rüti Grundstücke im Baurecht abgeben.

d) In der Regel hält die Gemeinde Rüti keine Liegenschaften aus Renditeüberlegungen sowie Wohn- und Gewerbeliegenschaften.

e) Die Gemeinde verrechnet für die Nutzung eigener Liegenschaften sowohl intern (Kostenwahrheit) wie extern in der Regel einen marktkonformen Zinssatz. Abweichungen dazu sind vom jeweiligen Kompetenzträger formell zu bewilligen (Beschluss).

f) Rütner Vereinen und vereinsähnlichen Organisationen werden im Rahmen ihrer Vereinstätigkeit die Räumlichkeiten (z.B. Sitzungszimmer, Sporthallen, Mehrzweckräume) oder Freiflächen (z.B. Sportplätze) für stunden- oder tageweise Nutzung unentgeltlich zur Verfügung gestellt, wobei der Eigenbedarf der Eigentümerschaft Vorrang hat.

g) Die gemeindeeigenen Liegenschaften sind laufend so zu unterhalten, dass ihre Substanz erhalten bleibt, ihre Gebrauchs- und Funktionstüchtigkeit gewährleistet ist und keine Sach- und Bauschäden auftreten. Weiter sind die Grundsätze gemäss Richtlinien ‚Energistadt‘ wenn immer möglich und vertretbar einzuhalten. Die Liegenschaften der Gemeinde Rüti werden periodisch auf ihren Zustand überprüft und allfällige Massnahmen jährlich in die Finanz- und Budgetplanung aufgenommen.

Vom Gemeinderat Rüti am 19.08.2014 genehmigt.

Anhang

Massnahmenswerpunkte für die Amtsdauer 2014 – 2018

- a) Bedarf aus Sport- und Freizeitanlagenkonzept
 - Realisierung einer zusätzlichen Sporthalle (vorzugsweise Fägswil unter Federführung der Schule Rüti)
 - Sanierung alte Garderoben Sportplatz und punktuelle Erweiterung Sportanlage
 - Klärung Platzsituation mit Tennisclub
- b) Gemeindehaus und angrenzende Liegenschaft
 - Prüfung der inneren Verdichtung bei zusätzlichem Platzbedarf
 - Umbau der angrenzenden Liegenschaft (Breitenhofstrasse 26) zu einem Bürogebäude (strategische Raumreserve für Gemeindeverwaltung)
- c) Löwen
 - Erhalt des Saals für Vereinstätigkeiten/Veranstaltungen (Gemeindesaal)
 - Sanierung der Haustechnik und energetische Sanierung
- d) Amthaus
 - Etablierung als Kulturhaus von Rüti und Stützpunkt der Musikschule für die Schule Rüti
 - Aktive Nutzung der zusätzlichen attraktiven Räumen für Vereinstätigkeiten/Veranstaltungen
 - Öffnung am Wochenende (auch in Zusammenarbeit mit Kirche und Zivilstandsamt – Trauungen am Samstag)
- e) Mehrzweckgebäude Werkstrasse 31
 - Fortführung als Gemeinschaftszentrum
- f) Bandwies
 - Studienwettbewerb für Entwicklung des Grundstücks und def. Entscheid für Nutzungsanforderungen (Evaluation Gemeindesaal) – Umsetzung der Vereinbarung für die Entwicklung des Grundstückes mit privatem Investor im Baurecht – vorgesehener Baustart ab 2017
- g) Zentrum Nord / Joweid-Areal / Areal Bahnhof West
 - Mitwirkung bei der Entwicklung des Joweid-Areals und angrenzende Gebiete nach abgeschlossener Revision der Bau- und Zonenordnung
 - Erweiterung der Umsteigesituation PMV / öV / LV
- h) Nutzen von energetischem Potenzial der ARA Grubensteg
 - Konzeptentwicklung für die Abwärmenutzung und Festlegung der Stossrichtung für die strategischen Partner (Liegenschaften mit Anschlusspotenzial)
 - Prüfung des Potenzials für die Nutzung von Sonnenenergie (Dachflächen, Becken)
- i) Erneuerung der Heizzentrale im Zentrum Breitenhof
 - Konzeptentwicklung für Erweiterung des Abwärme-Verbundes mit der EMBRU
 - Umsetzung des erweiterten Wärmeverbundes mit strategischen Partnern wie die Gemeindewerke Rüti
- j) Ausarbeitung strategisches Führungsinstrument Liegenschaften
 - Objektanalyse (Funktion, Substanz, Nachhaltigkeit) als Grundlage für die strategische und operative Planung der Immobilien
 - Schnittstellen und Abhängigkeiten zur Finanzplanung (Investitionsbedarf über 20 Jahre, Festlegen von Kennzahlen wie zum Beispiel Investitionsquote, usw.)
- k) Generell: Kauf / Verkauf von Liegenschaften oder Abgabe im Baurecht von Liegenschaften gemäss Leitsätzen