



Unsere Liegenschaften, unsere Zukunft

Planungsbericht Immobilienstrategie

Stand September 2025 (Kenntnisnahme Gemeindeversammlung 03.12.2025)



Einleitung	3
Schwerpunkte	6
1. Schule, Bildung	7
Gesamtschau/Übersicht: Strategische Grundsätze	7
Gebäudeübersicht	8
Neue Mehrzweckhalle Hitzkirch	8
2. Kultur, Sport, Gesellschaft	9
Gesamtschau/Übersicht: Strategische Grundsätze	9
Schulhaus Mosen	10
Schulhaus Sulz	10
Altes Schulhaus Altwis	11
Ehemaliges Verwaltungsgebäude Altwis	12
Alte Schmitte Richensee	12
Pauli-/Lindenplatz Hitzkirch	13
Güterschuppen mit Garage und WC Müswangen	14
Badi Gelfingen	14
Aussensportanlagen	15
Fussballplatz Hitzkirch	16
Spielplätze	17
Friedhof Hitzkirch und Friedhof Müswangen	17
Friedhofskapelle Hitzkirch	18
Helgenstöckli Bahnhofstrasse Hitzkirch	18
Helgenstöckli Hinterbergstrasse Gelfingen	19
Mietobjekte	20
Gasthaus Kreuz/Vegas Bar/Mietwohnungen	20
Nebengebäude (ohne Strategieformulierung)	21
3. Verwaltung, Sicherheit, Versorgung	22
Gesamtschau/Übersicht: Strategische Grundsätze	22
Gemeindehaus Hitzkirch	23
Feuerwehrlokal Hitzkirch	23
Feuerwehrmagazin Müswangen	24
Wasserversorgung	25
Schützenhaus Aibühl Gelfingen	25
Scheibenstand Richenseemoos Hitzkirch	26
Schützenhaus Frittacher Mosen	26
Zivilschutzanlagen	28
4. Grundstücke Bauzone	29
Gesamtschau/Übersicht: Strategische Grundsätze	29
Sagi-Areal Hämikon, Grundstück-Nrn. 6, 7, 774	29
Chäsimate Hämikon, Grundstück-Nr. 17	30



Sagikanal Müswangen, Grundstück-Nr. 60.....	31
Räbacher Hitzkirch, Grundstück-Nr. 147, 149, 517	31
Altwis, Grundstück-Nr. 204.....	32
Altwis Grundstück-Nr. 241	32
5. Wald, übriges Gebiet, Landwirtschaft.....	33
Gesamtschau/Übersicht: Strategische Grundsätze	33
Wald allgemein	34
Buechachertobel Hämikon	34
Munimösli Altwis	35
Landwirtschaftsflächen	35
6. Finanzübersicht	36
7. Anhang	37
Anhang 1: Änderungsjournal	37

Einleitung

Ausgangslage

Der Gemeinderat hat im Jahr 2016 entschieden, eine gesamtheitliche Immobilienstrategie zu erarbeiten. Durch diese Gesamtschau der gemeindeeigenen Gebäude, Grundstücke, Plätze und Anlagen sowie den entsprechenden Bedürfnissen und Anforderungen soll eine ganzheitliche Planung ermöglicht werden.

Aufgrund dieser Vorgabe ist die Immobilienstrategie entwickelt worden. Der Planungsbericht zeigt die kurz-, mittel- und langfristige Strategie über alle Gemeinde-Immobilien bezüglich Zustand, Nutzung, Bedarf sowie Finanzmitteln und dient dem Gemeinderat als Planungsinstrument und Entscheidungsgrundlage.

Die Immobilienstrategie wurde am 4. Dezember 2017 durch die Gemeindeversammlung zustimmend zur Kenntnisnahme genommen. Seither wurde sie mehrfach überarbeitet bzw. aktualisiert.

Ziele

Im Projektauftrag zur Erarbeitung der „Immobilienstrategie“ wurden folgende Ziele definiert:

Der Planungsbericht zeigt eine Gesamtschau über die kurz-, mittel- und langfristige Strategie über alle Gemeinde-Immobilien bezüglich Investitionen, Desinvestitionen und Unterhalt.

Kurzfristig anstehende Entscheide über Massnahmen sind in der Strategie soweit möglich berücksichtigt beziehungsweise vorbereitet.

Die Strategie trägt dazu bei, dass kurzfristige Temporärlösungen (zum Beispiel Provisorien) möglichst vermieden werden.

Der Planungsbericht ist das grundlegende Planungsinstrument des Gemeinderats für künftige Entscheidungen und Massnahmen zu den Gemeinde-Immobilien.

Über 100 Immobilien

Die Gemeinde besitzt über 100 eigene Immobilien, davon rund 40 Gebäude.

Zu den Immobilien gehören Schulhäuser, Mehrzweckhallen, Sport- und Freizeitanlagen, Spielplätze, Friedhöfe, Gemeindehaus, Feuerwehr- und Wasserversorgungsbauwerke, Grundstücke etc.

Zustand der Immobilien

Verschiedene Immobilien sind alt und sanierungsbedürftig oder entsprechen nicht mehr den heutigen oder künftigen Anforderungen. Deshalb müssen einzelne Objekte saniert, um- oder neu gebaut werden.

Älteste eigene Gebäude

Alte Schmitte Richensee
Baujahr: ca. 14. Jahrhundert



Friedhofskapelle Hitzkirch
Baujahr: 1837

Altes Schulhaus Hitzkirch
Baujahr: 1841

Wasserreservoir Sulz
Baujahr: 1910

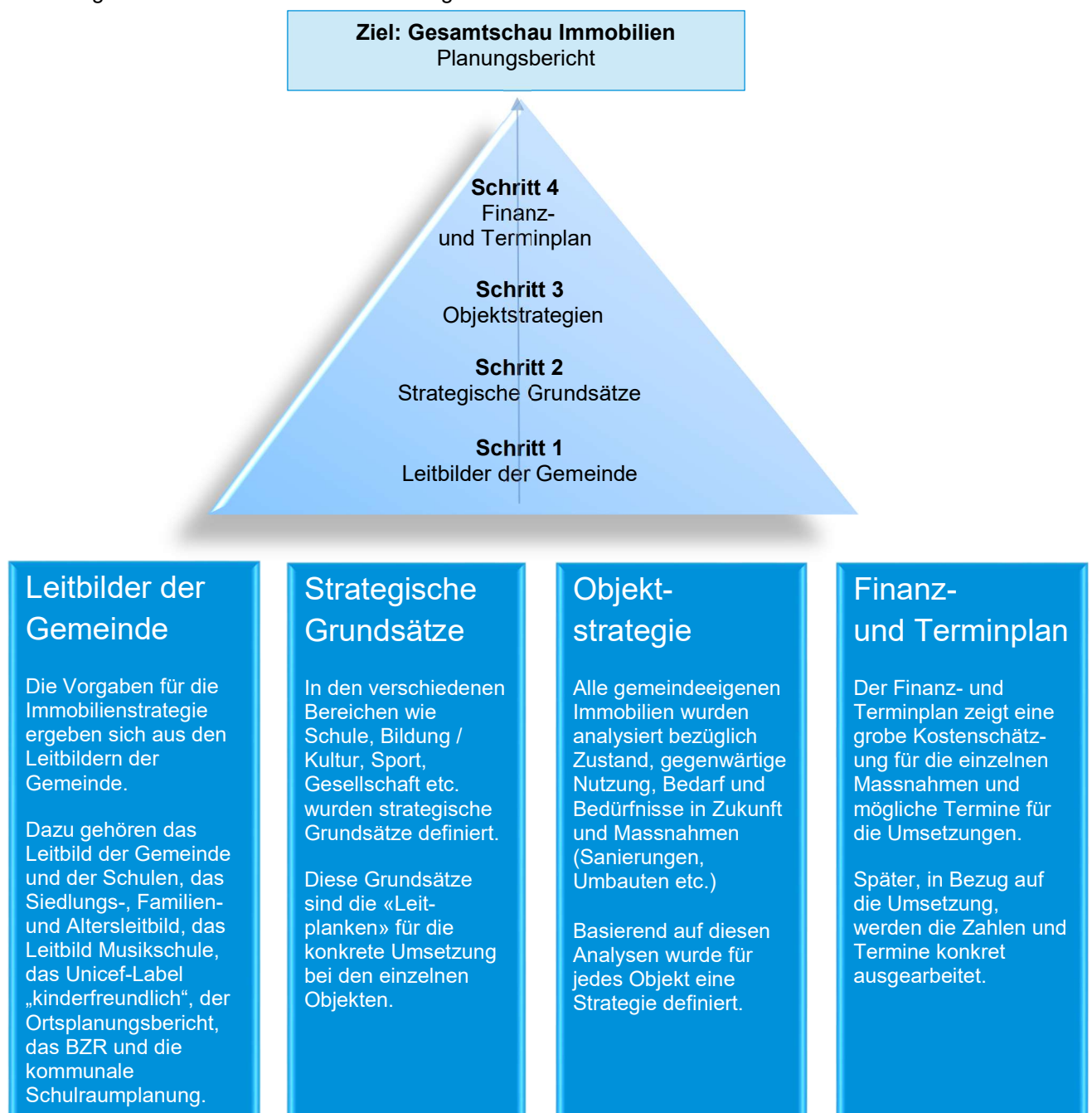
Schulhaus Hämikon
Baujahr: 1923

Meili-Schulhaus Gelfingen
Baujahr: 1929

Immobilienstrategie

Bei der Erarbeitung der Immobilienstrategie prüften die verwaltungsinterne Arbeitsgruppe und der Gemeinderat jeweils mehrere Möglichkeiten. Dabei galt es, die verschiedenen Faktoren im Detail abzuwägen: Standortwahl, Baumöglichkeiten, Erschliessung, Sanierung versus Neubau, Gemeindebedarf und Nutzerbedürfnisse, Zwischenlösungen für die Nutzer bei einem allfälligen Abbruch, Kosten und Finanzierung etc. Zugleich galt es, Möglichkeiten, Bedürfnisse, Prioritäten und finanzielle Mittel entsprechend zu gewichten.

Wichtig: Für den Bereich Bildung wurde im 2025 das separate Dokument "Strategiepapier Schulraumplanung" erstellt und von der Gemeindeversammlung zur Kenntnis genommen. Es enthält die strategischen Absichten zu allen Schulgebäuden und ist integraler Bestandteil der Immobilienstrategie. Siehe dazu <https://www.hitzkirch.ch/schulraumplanung>. Folglich wird der Bereich Bildung nicht mehr im vorliegenden Dokument Immobilienstrategie beschrieben.



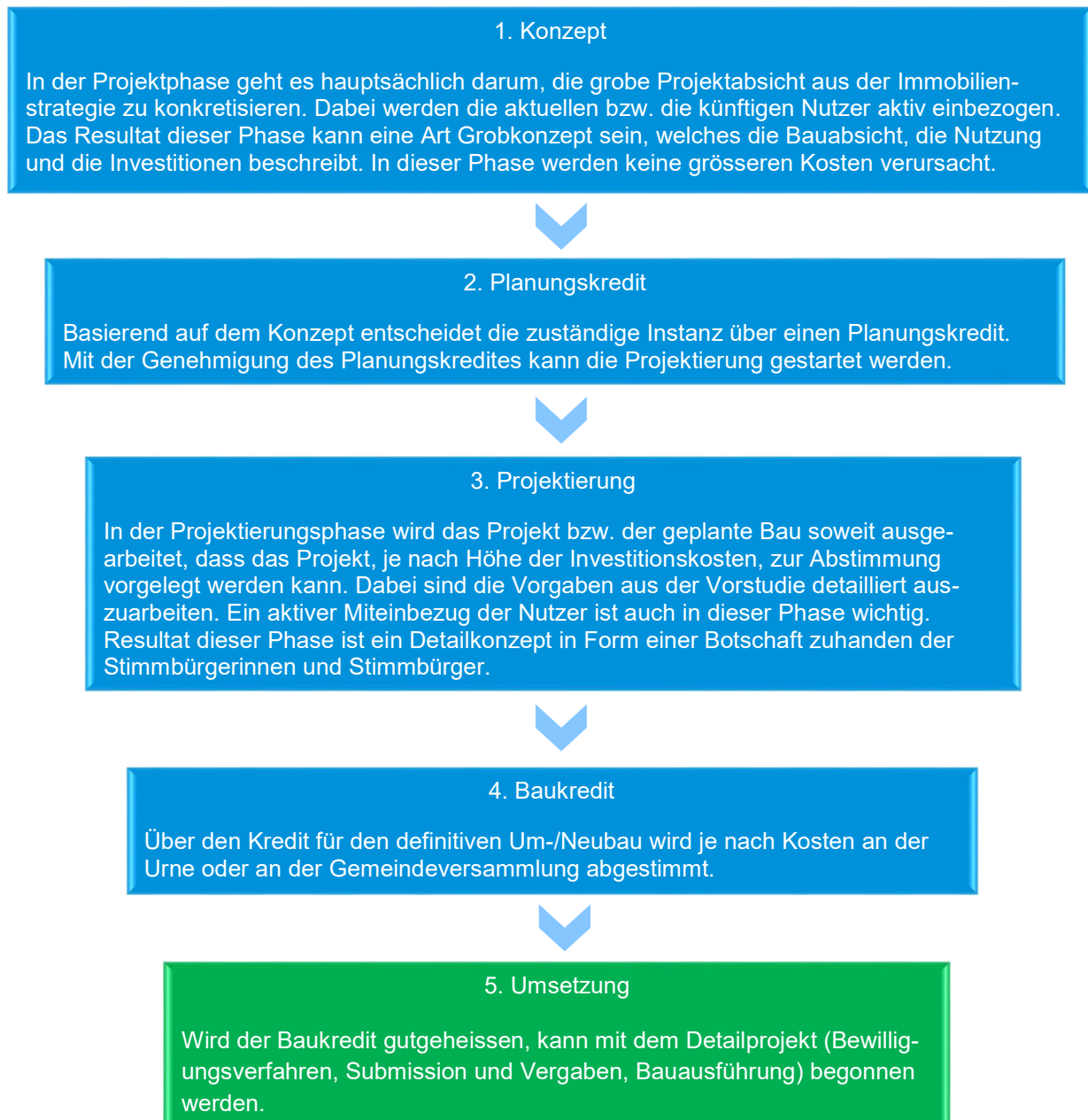
Umsetzung

Der Planungsbericht „Immobilienstrategie“ bietet eine Gesamtsicht über Strategien und Massnahmen zu den Gemeinde-Immobilien in den nächsten Jahren. Die Umsetzung erfolgt je Objekt einzeln, in Ausnahmefällen allenfalls zusammengefasst.

Ein einheitliches und verständliches Vorgehen sowie die Übersicht zur Immobilienplanung stellen sicher, dass die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger jederzeit darüber orientiert sind, wo, was, wann und wie geschieht. Zudem wird damit gewährleistet, dass Faktoren wie Gemeindebedarf, Nutzerbedürfnisse, bauliche Überlegungen und finanzielle Möglichkeiten angemessen und rechtzeitig berücksichtigt werden.

Dieses Vorgehen kommt insbesondere bei grösseren Um- und Neubauten zur Anwendung. Bei Sanierungsmassnahmen ohne wesentliche Veränderungen für die Nutzer kann auch ein vereinfachtes Vorgehen in Betracht gezogen werden.

Das Vorgehen bei Um- und Neubauten





Schwerpunkte

Die Schwerpunkte sowie die wichtigsten Informationen dazu finden sie online unter <https://www.hitzkirch.ch/immobilienstrategie>.

1. Schule, Bildung

Für den Bereich Bildung wurde im 2025 das separate Dokument "Strategiepapier Schulraumplanung" erstellt und von der Gemeindeversammlung zur Kenntnis genommen. Es enthält die strategischen Absichten zu allen Schulgebäuden und ist integraler Bestandteil der Immobilienstrategie. Siehe dazu <https://www.hitzkirch.ch/schulraumplanung>. Folglich wird der Bereich Bildung nicht mehr im vorliegenden Dokument Immobilienstrategie beschrieben (mit Ausnahme in der Schulraumplanung nicht erwähnte Gebäude).

Gesamtschau/Übersicht: Strategische Grundsätze

- a. Die Schule an den drei Standorten Gelfingen, Hämikon und Hitzkirch führen.
- b. Genügend zeitgemässen und flexiblen Schulraum zur Verfügung stellen, der auch künftige Schulkonzepte ermöglicht.
- c. Mittels geeigneten Konzepten angemessen auf prognostizierte Schülerzahlen-Entwicklungen reagieren, indem sinnvolle Schulraumreserven geschaffen werden. Auf Provisorien soll möglichst verzichtet werden.
- d. Für künftige Generationen an den Schulstandorten Land als Schulraumreserve vorsehen und sichern.
- e. An allen Standorten durch bauliche Massnahmen sicherstellen, dass pädagogisch sinnvolle Einheiten geführt werden können.
- f. Funktionales im Schulbetrieb räumlich zusammenführen und Fach- und Spezialräume mittelfristig so verlegen, dass Bereichseinheiten mit sinnvollen Betriebsabläufen entstehen.
- g. Schul- und familienergänzende Tagesstrukturen im Sinne einer sozialraumorientierten Schule bedürfnis- und stufengerecht realisieren.
- h. Die Integration von Schülerinnen und Schülern an einem anderen Schulstandort kann bei fehlenden Räumlichkeiten oder aus pädagogischen sowie logistischen Gründen geprüft werden.
- i. Bei grösserem Raumbedarf für familienergänzende Tagesstrukturen oder einem pädagogischen Modellwechsel eine Zusammenführung der Schulräume von Müswangen nach Hämikon prüfen.
- j. Bedarfsgerechte Fachräume für Musikschule an den Schulstandorten zur Verfügung stellen, mit Schwergewicht in Hitzkirch.
- k. Bibliotheken in Hitzkirch zu einer Mediathek an zentralem Standort zusammenführen.
- l. Energetische Sanierungen prüfen und einplanen.

Gebäudeübersicht

Das Strategiepapier "Schulraumplanung" beinhaltet die strategischen Absichten zu folgenden Gebäuden:

- Schulhaus Trottenmatt Hitzkirch
- Schulhaus Passerelle Hitzkirch
- Schulhaus Passerelle-Türme Hitzkirch
- Schulhaus Emil Achermann Hitzkirch
- Altes Schulhaus Hitzkirch
- Schulhaus Gerbi Hitzkirch
- Tagesstrukturen Hitzkirch (ehemals Kindergarten-Provisorium)
- Turnhalle Ermenseerstrasse Hitzkirch
- Turnhalle Aargauerstrasse Hitzkirch
- Musikschule Hiltimatt Hitzkirch
- Bibliotheken / Mediathek Hitzkirch
- Schulhaus Meili Gelfingen
- Mehrzweckhalle Gelfingen
- Kindergarten Gelfingen
- Schulhaus Hämikon
- Mehrzweckhalle Hämikon
- Kindergarten Müswangen
- Schulhaus Altwis

Neue Mehrzweckhalle Hitzkirch

Auf einen Blick

- Heutige Situation: Neubau
- Ziel: Mehrfachnutzung Sport & kulturelle Veranstaltungen
- Strategie: Instand halten



Nutzung / Bedarf

- Heutige Nutzung: Mehrfachnutzung Sport & kulturelle Veranstaltungen

Massnahmen

- Instand halten



2. Kultur, Sport, Gesellschaft

Gesamtschau/Übersicht: Strategische Grundsätze

- a. Vereins- und Kulturraum für jeden Ortsteil beibehalten unter Beachtung ökonomischer Prinzipien.
- b. Ein ausgewogenes, bedürfnisgerechtes Angebot für Kultur, Sport und Gesellschaft sicherstellen - auch durch Mieträume.
- c. Raum für die kommunale Jugendarbeit sicherstellen.
- d. Öffentliche Räume nach Möglichkeit flexibel nutzbar machen.
- e. Für Kultur und Sport eine Dreifachsporthalle mit Mehrzwecknutzung im Ortsteil Hitzkirch realisieren.
- f. Sorgsam mit kulturhistorischem Erbe umgehen.
- g. Aussensportanlagen in Gelfingen, Hämikon/Müswangen und Hitzkirch erhalten und den Flächenanteil beibehalten.
- h. Ausgewogenes Spielplatz-/ Bewegungsraumangebot pro Ortsteil fördern.
- i. Energetische Sanierungen prüfen und einplanen

Schulhaus Mosen

Auf einen Blick

- Instand halten mit minimalem Aufwand und zur öffentlichen Nutzung beibehalten
- Notwendige Investitionen bei Wärmeerzeuger, Flachdach und Erdbebensicherheit umsetzen



Nutzung / Bedarf

- Heutige Nutzung: kein Schulbetrieb, Nutzung durch Dritte (v.a. Volkshochschule) und Vereine (v.a. Samariter, Musikgruppe), Musikschule, öffentlicher Spielplatz
- Umgebung: Sportplatz, Entsorgungsstelle
- Bedarfsabdeckung: 😊 gut

Technische Beschreibung

- Baujahr: 1993
- Grundstück-Nr.: 22, GB Mosen
- Fläche: 2'976m²
- Gebäudeversicherungswert (exkl. Grundstück): CHF 2'224'521.-
- Zonenvorgaben: Dorfzone
- Zustand: 😊 mittel Wärmeerzeuger, Flachdach und Erdbebensicherheit ☹️ schlecht

Massnahmen

- Instand halten (mit minimalem Aufwand)
- Zur öffentlichen Nutzung beibehalten
- Langfristig Prüfung auf Verkauf mit gleichzeitiger Bereitstellung von Ersatzräumlichkeiten (Kostenüberlegungen)
- Flachdachsanie rung dringend nötig und Senkungen vom Flachdach im Foyer beheben, zudem Erdbebensicherheit ertüchtigen
- Dringender Ersatz Wärmeerzeuger (Heizöl) und energetische Sanierungsmassnahmen

Schulhaus Sulz

Auf einen Blick

- Prüfung auf Realisierung eines Ersatzneubaus durch Dritte im Baurecht unter Sicherung von Vereins- und Gesellschaftsräumlichkeiten.
- Gleichzeitige Prüfung einer Sanierung mit wirtschaftlich vertretbarer Raumvermietung (Plan B).
- Bis zur Realisierung Instand halten mit minimalem Aufwand und zur öffentlichen Nutzung beibehalten



Nutzung / Bedarf

- Heutige Nutzung: kein Schulbetrieb, Nutzung durch Vereine (v.a. Theater-, Musik- und Tanzvereine), Spielgruppe, Musikschule, Dritte
- Umgebung: Sport- und Spielplatz
- Bedarfsabdeckung: 😊 gut

Technische Beschreibung

- Baujahr: 1967, Sanierung 1991, Dachsanierung 2018 (Sturmschaden Burglind)
- Grundstück-Nr.: 349, GB Sulz
- Fläche: 5'016m²
- Gebäudeversicherungswert (exkl. Grundstück): CHF 4'837'446.- (inkl. Wohnung und Kanzlei)
- Zonenvorgaben: Dorfzone
- Zustand: 😞 schlecht

Massnahmen

- Allenfalls Realisierung eines Wohnbauprojektes durch Dritte
- Abgabe des Landes im Baurecht (Landsicherung für spätere Generationen)
- Sicherstellen von Vereins- und Gesellschaftsräumen in Sulz für die Gemeinde mit klar definierten Anforderungen (auf der Parzelle oder an einem Alternativstandort, im Ortsteil Sulz)
- Mitwirkung der Bevölkerung im Rahmen der Vorbereitungsarbeiten für eine mögliche Baurechtsabgabe bzw. Realisierung; aktive Einbindung einer Sulzer Vertretung in den Vorbereitungen.
- Gleichzeitige Prüfung einer wirtschaftlich vertretbaren Möglichkeit zur Sanierung und Weiternutzung im bisherigen Stil (rentablere Vermietung als Plan B).

Altes Schulhaus Altwis

Auf einen Blick

- Heutige Situation: Im Baurecht an Freizeitclub vergeben
- Ziel: Als Vereins- und Kulturraum beibehalten

Nutzung / Bedarf

- Heutige Nutzung: Vereinslokal

Technische Beschreibung

- Grundstück-Nr.: 193 GB Altwis
- Vergabe im Baurecht, Heimfall per 2040
- Fläche: 184 m²
- Zonenvorgaben: Ortsbildschutzzone Dorfbereich, Zone für öffentliche Zwecke
- Als schützenswert eingestuft
- Zustand: 😊 mittel

Massnahmen

- Wird mit Heimfall (Baurecht) definiert

Ehemaliges Verwaltungsgebäude Altwis

Auf einen Blick

- Heutige Situation: Als Wohnraum vermietet

Nutzung / Bedarf

- Heutige Nutzung: Als Wohnraum vermietet. Werkraum im UG durch Schule benutzt.
- Bedarfsabdeckung: 😊 gut

Technische Beschreibung

- Baujahr: 1970/1971
- Grundstück-Nr.: 606 GB Altwis
- Fläche: 4'555 m²
- Gebäudeversicherungswert (exkl. Grundstück): CHF 967'782.-
- Zonenvorgaben: Ortsbildschutzzone Dorfbereich, Zone für öffentliche Zwecke
- Zustand: 😊 mittel

Massnahmen

- Instand halten

Alte Schmitte Richensee

Auf einen Blick

- Kulturhistorisches Erbe erhalten und Neunutzung fördern
- Sofortmassnahmen zur Sicherstellung des Gebäudeerhalts



Nutzung / Bedarf

- Heutige Nutzung: keine Nutzung, leerstehend
- Bedarfsabdeckung: ☹️ schlecht = ungenutzt
- Bemerkung: Bisherige Nutzungsversuche scheiterten an zu hohen Investitionen oder den Ausbau-Möglichkeiten (Denkmalschutz)

Technische Beschreibung

- Baujahr: Bau aus dem 12. Jahrhundert, Zerstörung 1386 / Wiederaufbau 1405
- Grundstück-Nr.: 380 GB Hitzkirch
- Fläche: 880m²
- Gebäudeversicherungswert (exkl. Grundstück): CHF 159'481.-
- Zonenvorgaben: Kernzone Richensee, Ortsbildschutz, ISOS schützenswert
- Bemerkung: gilt als kulturhistorisches Erbe
- Zustand: ☹️ schlecht

Massnahmen

- Kulturhistorisches Erbe unter Beachtung ökonomischer Prinzipien erhalten
- Gebäude einer sinnvollen und denkmalschutzverträglichen Nutzung zuführen
- Neunutzung fördern, z.B. mittels Ideenwettbewerb und Einbezug der Bevölkerung, allenfalls Verkauf prüfen
- Rechtliche Verselbständigung als Stiftung prüfen und eventuell mit Mitteln für Analyse und Grundsanierung unterstützen.
- Kurzfristig Durchführung notwendiger Unterhaltsmassnahmen (provisorische Baustützen etc.) zur Sicherstellung Gebäudeerhalt

Pauli-/Lindenplatz Hitzkirch

Auf einen Blick

- Fläche als Parkplatz behalten
- Aufwertung im Zuge Zentrumsentwicklung



Nutzung / Bedarf

- Heutige Nutzung: Parkplätze, Dorfplatz
- Bedarfsabdeckung: 😊 gut

Technische Beschreibung

- Grundstück-Nrn.: 38, 74, GB Hitzkirch
- Fläche: total 1'452 m² (38: 340 m², 74: 1'112 m²)
- Zonenvorgaben: Kernzone Hitzkirch / Ortsbilschutzzone Hitzkirch
- Zustand: 😊 gut

Massnahmen

- Nutzung im Rahmen des Bebauungsplanes Zentrum (Zentrumsentwicklung) prüfen
- Begegnungsräume fördern

Güterschuppen mit Garage und WC Müswangen

Auf einen Blick

- Gebäude Instand halten und vermieten



Nutzung / Bedarf

- Heutige Nutzung: Garage, Materiallager
- Bedarfsabdeckung: voll vermietet
- öffentliche Toilette für Spielplatz

Technische Beschreibung

- Baujahr: 1974, WC-Anlage ist neueren Datums
- Grundstück-Nr.: 69 GB Müswangen
- Fläche: 1'913m²
- Gebäudeversicherungswert (exkl. Grundstück): CHF 173'178.-
- Zonenvorgaben: Dorfzone Müswangen
- Zustand: 😊 mittel

Massnahmen

- Gebäude Instand halten und vermieten, öffentliches WC beibehalten

Badi Gelfingen

Auf einen Blick

- Instand halten



Nutzung / Bedarf

- Heutige Nutzung: frei zugängliche, naturbelassene Badestelle mit Garderobegebäude
- Bedarfsabdeckung: knappe Liegeplatzverhältnisse, Ausweichen ins Seewäldli
- Umgebung: Naturschutzgebiet / See-Eigentümerin: Pro Natura Schweiz

Technische Beschreibung

- Baujahr: 1972, Fassadensanierung 2019
- Grundstück-Nrn.: 414, 671, 672, GB Gelfingen
- Fläche: total 2'015 m² (414: 70 m², 671: 1'874 m², 672: 71 m²), Wald 1'874 m², übrig. Gebiet 141 m²
- Gebäudeversicherungswert (exkl. Grundstück): CHF 52'951.-
- Zonenvorgaben: Wald, übriges Gebiet
- Zustand: ☹️ **schlecht** (Gebäude und Werkleitungen)

Massnahmen

- Badeanlage Instand halten
- Idylle pflegen, kurzfristig kein Wachstum anstreben, langfristig Entwicklung gemäss Siedlungsleitbild prüfen
- Erneuerung Garderobengebäude, inklusive neuer Werkleitungen

Aussensportanlagen

Auf einen Blick

- Schulische Nutzung: Sanierung
- Nicht-schulische Nutzung: Instand halten (mit minimalem Aufwand)



Technische Beschreibung

- 1 Gelfingen: Hart- und Rasenplatz, Sprintbahn, Weitsprung
 - Grundstück-Nr.: 76 GB Gelfingen
 - Fläche Aussensportanlage: 2'377 m² (Grundstück total: 7'272 m²)
 - Zonenvorgaben: Zone für öff. Zwecke D
 - Zustand: 😊 **mittel**
- 2 Hämikon: Hart- und Rasenplatz, Sprintbahn, Weitsprung
 - Grundstück-Nr.: 5 GB Hämikon
 - Fläche: 3'007 m² (Grundstück total: 6'147 m²)
 - Zonenvorgaben: Zone für öff. Zwecke D
 - Zustand: 😊 **mittel**
- 3 Hitzkirch: Hart- und Rasenplatz, Sprintbahn, Weitsprung, Beachvolleyballfeld, Skatepark
 - Grundstück-Nrn.: 247, 297, 750 GB Hitzkirch
 - Fläche: 10'906 m² (Grundstücke total: 37'684 m²)
 - Zonenvorgaben: Zone für öff. Zwecke D (und G)
 - Zustand: 😊 **gut**
- 4 Mosen: Hartplatz (keine schulische Nutzung)
 - Grundstück-Nr.: 22 GB Mosen
 - Fläche: 519 m² (Grundstück total: 2'976 m²)
 - Zonenvorgaben: Dorfzone
 - Zustand: ☹️ **schlecht**
- 5 Sulz: Hart- und Rasenplatz (keine schulische Nutzung)
 - Grundstück-Nr.: 349 GB Sulz
 - Fläche: 937 m² (Grundstück total: 5'016m²)

- Zonenvorgaben: Dorfzone
- Zustand: ☹️ **schlecht**
- 6 Altwis: Hart- und Rasenplatz
 - Grundstück-Nr.: 606 GB Altwis
 - Fläche: 4'555 m²
 - Zonenvorgaben: Ortsbildschutzzone Dorfbereich, Zone für öffentliche Zwecke
 - Zustand: 😊 **mittel**

Massnahmen

- Schulische Nutzung: Instand halten und Sanierung (1-3 und 6)
- Nicht-schulische Nutzung: Instand halten (mit minimalem Aufwand)

Fussballplatz Hitzkirch

Auf einen Blick

- Instand halten, langfristig sinnvolle Verschiebung



Nutzung / Bedarf

- Heutige Nutzung: Fussballplatz FC Hitzkirch
- Bedarfsabdeckung: Allwetterplatz für Training und Meisterschaft erwünscht durch Nutzer, Reservefläche zu klein als standardisierte Normgrösse

Technische Beschreibung

- Grundstück-Nr.: 865 GB Hitzkirch
- Fläche: 29'710 m²
- Zonenvorgaben: Zone für Sport- und Freizeitanlagen D, Landwirtschaft
- Bemerkung: Clubhaus Eigentum des FC
- Zustand: 😊 **gut**

Massnahmen

- Instand halten
- Erweiterung Garderobentrakt für Frauenfussball
- Langfristig sinnvolle Verschiebung des Fussballplatz-Areals zwecks Land-Freigabe für Industrie bzw. Verkehrsführung (soll kostenneutral erfolgen) gemäss Siedlungsleitbild prüfen

Spielplätze

Auf einen Blick

- Heutige Situation: Zustand mittel bis gut
- Ziel: Bereitstellung von sicheren, vielfältigen Spielplätzen
- Strategie: Spielplätze bfu-konform und Unicef-kinderfreundlich Instand halten



Übersicht

	Schulareal Gelfingen	Schulareal Hämikon	Schulareal Hitzkirch 1	Schulareal Hitzkirch 2	Altwis	KIGA Müswangen	Schulhaus Sulz	Sagikanal Müswangen
Grundst.-Nr.	76	5	297	297	606	495	349	60
Fläche in m ²	487	364	2520	150	4'555	464	175	2'422
Zonen-vorgaben	Zone für öff. Zwecke D	Zone für öff. Zwecke D	Zone für öff. Zwecke D und G	Zone für öff. Zwecke D und G	Ortsbildschutzzone Dorfbereich, Zone für öffentliche Zwecke	Zone für öff. Zwecke D	Dorfzone	Zone für öff. Zwecke
Baujahr	2004/2006 /2020	1995, Neubau 2019	1995/2010/ 2012	2022		2004, San./ Neubau 2018	1991 (Sanierung 2022)	1993/2012 (Renovation)
Grösse	mittel	mittel	gross	klein	mittel	mittel	klein	gross
Alters-gruppe	Klein- und Primarschulkinder, z.T. alle Alters-gruppen	Klein- und Primarschulkinder, z.T. alle Alters-gruppen	Alle	Kleinkinder, jüngere Primarschulkinder. Öffentlicher Spielplatz.	Klein- und Primarschulkinder, z.T. alle Alters-gruppen	Kleinkinder	Primar-schulkinder	Klein- und Primarschulkinder, Jugendliche, Erwachsene (Dortreff)
Zustand	☺ gut	☺ gut	☺ gut	☺ gut	☺ gut	☺ gut	☺ gut	☹ mittel

Massnahmen

- Spielplätze bfu-konform Instand halten, Instandsetzung nach Bedarf (fallweise)
- Gestaltung gemäss UNICEF-Label „Kinderfreundliche Gemeinde“ unter Einbezug der Kinder
- Mosen: Synergien mit Camping Mosen prüfen

Friedhof Hitzkirch und Friedhof Müswangen

Auf einen Blick

- Strategie in Hitzkirch: Instand halten
- Strategie in Müswangen: Instand halten





Nutzung / Bedarf

- Heutige Nutzung: Friedhof bzw. Regional-Friedhof Hitzkirch, Katafalk-Raum, Werkraum für Unterhalt
- Umgebung: Friedhofanlage, in Hitzkirch mit Kapelle und Freiräumen (Reserveflächen)
- Bedarfsabdeckung: 😊 gut

Technische Beschreibung

- Grundstück-Nrn.: 292 GB Hitzkirch (Gebäude-Nr. 112a), 70 GB Müswangen
- Grundstück-Fläche: 12'313m² bzw. 798 m²
- Gebäudeversicherungswert (exkl. Grundstück): CHF 1'244'034.- (Hitzkirch)
- Zonenvorgaben: Zone für öffentliche Zwecke F
- Zustand: 😊 gut

Massnahmen

- Friedhofanlagen Instand halten
- Allfällig freiwerdende Friedhofsfläche in Hitzkirch als Begegnungszone umnutzen

Friedhofskapelle Hitzkirch

Auf einen Blick

- Situation: Schützenswert
- Strategie: Gebäude Instand halten

Nutzung / Bedarf

- Heutige Nutzung: offene Kapelle
- Bedarfsabdeckung: 😊 gut

Technische Beschreibung

- Baujahr: 1837, Sanierung 2016/2019
- Grundstück-Nr.: 59, Gebäude-Nr. 112, Grundstück-Fläche: siehe Friedhof Hitzkirch
- Gebäudeversicherungswert (exkl. Grundstück): CHF 92'191.-
- Zonenvorgaben: Zone für öffentliche Zwecke F
- Zustand: 😊 gut

Massnahmen

- Kulturstätte Instand halten

Helgenstöckli Bahnhofstrasse Hitzkirch

Auf einen Blick

- Situation: Erhaltenswert
- Strategie: Instand halten

Nutzung / Bedarf

- Heutige Nutzung: offene Kapelle mit Holzfiguren, erhaltenswert



- Bedarfsabdeckung: 😊 gut

Technische Beschreibung

- Baujahr:
- Grundstück-Nr.: 267 GB Hitzkirch, Gebäude-Nr. 59
- Grundstück-Fläche: 20 m²
- Gebäudeversicherungswert (exkl. Grundstück): CHF 31'985.-
- Zonenvorgaben: Wohnzone 2
- Zustand: 😊 mittel

Massnahmen

- Kulturgut Instand halten

Helgenstöckli Hinterbergstrasse Gelfingen

Auf einen Blick

- Situation: Erhaltenswert
- Strategie: Instand halten

Nutzung / Bedarf

- Heutige Nutzung: offene Kapelle mit Holzfiguren, erhaltenswert
- Bedarfsabdeckung: 😊 gut

Technische Beschreibung

- Baujahr: Ende des 19., Anfang des 20. Jahrhunderts / Renovation ca. 1970 und 2024
- Grundstück-Nr.: 55 GB Gelfingen, Gebäude-Nr. 307
- Grundstück-Fläche: 35 m²
- Zonenvorgaben: Wohnzone 2
- Zustand: 😊 gut

Massnahmen

- Kulturgut Instand halten

Mietobjekte

Für eine vollständige Sicht aller Immobilien werden hier die gemieteten, **nicht** gemeindeeigenen Räume aufgelistet.

- Vereinen zur Verfügung gestellte IPH-Räume
 - Dojo-Halle Richensee
 - Leichtathletikanlage IPH
 - Turnhalle IPH
 - Aula IPH
 - Bibliothek (siehe separate Kapitel)
- Pfarreiheim (Joy Jugend-Raum gratis, Spielgruppenräume)
- Vereinsraum Linde Müswangen
- KiGa Gelfingen (exPost)

Gasthaus Kreuz/Vegas Bar/Mietwohnungen

Auf einen Blick

- Strategie: Ersatzneubau Wohnen/Gaststätten/Gewerbe mit Tiefgarage im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes Zentrum (erhaltenswertes Kulturobjekt)

Nutzung / Bedarf

- Heutige Nutzung: Restaurant, Bar, Mietwohnraum
- Anteil Restaurant zur Luzernerstrasse erhaltenswert
- Bedarfsabdeckung: 😊 gut

Technische Beschreibung

- Baujahr: 1923 (gemäss GVL), 1780 (gemäss Steuerschätzung)
- Grundstück-Nr.: 27 GB Hitzkirch,
- Grundstück-Fläche: 556 m²
- Gebäudeversicherungswert (exkl. Grundstück): CHF 2'052'859.-
- Zonenvorgaben: Kernzone/Ortsbilschutzzone
- Zustand: ☹️ schlecht

Massnahmen

- Ersatzneubau Wohnen/Gaststätten/Gewerbe mit Tiefgarage im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes Zentrum (erhaltenswertes Kulturobjekt)
- Bis zur Neunutzung mit Minimalkosten Instand halten
- Risiko eines dringenden Heizungsersatzes (Ölheizung)



Nebengebäude (ohne Strategieformulierung)

- WC-Container Aussensportanlage Hitzkirch; GB-Nr. 84 H, Gebäudeversicherungswert (exkl. Grundstück): CHF28'214.-
- Bushaltstelle-Wartehaus Bahnhofstrasse Hitzkirch: GB-Nr. 281, Gebäudeversicherungswert (exkl. Grundstück): CHF 15'814.-
- Velo-Unterstand Dorf Hämikon: GB-Nr. 88 A, Gebäudeversicherungswert (exkl. Grundstück): CHF 29'355.-
- Bushaltestelle-Wartehaus Dorf Hämikon: GB-Nr. 89, Gebäudeversicherungswert (exkl. Grundstück): CHF 17'924.-
- Garage Dorf Hämikon: GB-Nr. 88C, Gebäudeversicherungswert (exkl. Grundstück): CHF 18'064.-
- Velo-Unterstand Müswangen: beim ehemaligen Gemeindehaus
- Garage für Aussengeräte beim Schulhaus Trottenmatt, Neubau 2022,



3. Verwaltung, Sicherheit, Versorgung

Gesamtschau/Übersicht: Strategische Grundsätze

- a. Gemeindepazellen im Dorfkern Hitzkirch zur Zentrumsentwicklung einsetzen.
- b. Zentralen Standort der Gemeindeverwaltung beibehalten.
- c. Lokalitäten der Feuerwehr optimieren.
- d. Trinkwasserversorgung langfristig sicherstellen.
- e. Abwasserentsorgung gesetzeskonform optimieren und erhalten.
- f. Bedarf Zivilschutzeinrichtungen überprüfen und definieren, Selektion umsetzen.
- g. Energetische Sanierungen prüfen und einplanen

Gemeindehaus Hitzkirch

Auf einen Blick

- Instand halten



Nutzung / Bedarf

- Heutige Nutzung: Verwaltung, Polizei, Bank, Wohnen (Dritte)
- Umgebung: inklusive Parkplätze Blaue Zone
- Bedarfsabdeckung: passend, vielfältig und ausreichend

Technische Beschreibung

- Baujahr: 1984, Sanierung 2008, Teilumbau Polizeiposten 2017
- Gebäudeversicherungswert (exkl. Grundstück): CHF 5'496'803.- (inkl. Bank und Wohnungen)
- Gebäudezustand: 😊 mittel
- Grundstück-Nr.: 28, GB Hitzkirch
- Fläche: 1'826m²
- Velo-Unterstand GB.-Nr. 63 B
- Zonenvorgaben: Kernerweiterungszone
- Erschliessung: 😊 gut

Massnahmen

- Instand halten
- Gesamtsanierung überprüfen

Feuerwehrlokal Hitzkirch

Auf einen Blick

- Ersatzneubau für Feuerwehr, Tagesstrukturen und Musikschule



Nutzung / Bedarf

- Heutige Nutzung: Stützpunkt Feuerwehr

- Umgebung: Erschliessungs- und Manövriertflächen, Zugang Zivilschutzanlage und angebaut an Fernwärmeheizzentrale
- Bedarfsabdeckung: 😊 mittel, Nutzungskonflikt durch Kombination öffentliche Sicherheit, Freizeitnutzung sowie Schule, Raumbedarf (Magazinfläche, Theorie- und Kommandoraum), mehr Gebäudehöhe für Fahrzeugpark, zentraler Standort und Zufahrt Hauptverkehrsachse

Technische Beschreibung

- Baujahr: 1980
- Gebäudeversicherungswert (exkl. Grundstück): CHF 3'785'746.- (inkl. Turnhalle Ermenseerstrasse und ZSO-Anlage)
- Zustand: 😊 mittel
- Grundstück-Nr.: 297, GB Hitzkirch, Gebäude-Nr. 84f
- Zonenvorgaben: Zone für öffentliche Zwecke
- Erschliessung: 😊 gut

Massnahmen

- Ersatzneubau für Feuerwehr, Tagesstrukturen und Musikschule
- Sicherstellen des notwendigen Hochwasserschutzes

Feuerwehrmagazin Müswangen

Auf einen Blick

- Instand halten



Nutzung / Bedarf

- Heutige Nutzung: Stützpunkt Feuerwehr, Standort Berg zwingend (Auflage Kanton)
- Umgebung: Sammelstation, ehemaliger Laden, Brunnen und Scheune
- Bedarfsabdeckung: 😊 mittel
- Knappe Platzverhältnisse
- Zentraler Standort und Zufahrt Hauptverkehrsachse: 😊 gut

Technische Beschreibung

- Gebäude-Nr. 177, GB Müswangen
- Baujahr: 1966
- Gebäudeversicherungswert (exkl. Grundstück): CHF 205'571.-
- Gebäudezustand: 😊 mittel
- Grundstück-Nr.: 637, GB Müswangen
- Fläche: 388m²
- Zonenvorgaben: Dorfzone Müswangen, archäologische Fundstelle

Massnahmen

- Instand halten

Wasserversorgung

Übersicht

Name	Baujahr	Zustand	Strategie
Wasserreservoir Schürmatt, Sulz Gebäudeversicherungswert (exkl. Grundstück): CHF 90'886.-	1982	😊 gut	Instandhalten
Grundwasser-Pumpwerk Schlatt, Hämikon Gebäudeversicherungswert (exkl. Grundstück): CHF 30'116.-	1979	😊 mittel	Instandhalten
Pumpengebäude Schlatt, Hämikon Gebäudeversicherungswert (exkl. Grundstück): CHF 121'459.-	1979	😊 mittel	Instandhalten
Wasserreservoir Vordere Allmend, Hämikon Gebäudeversicherungswert (exkl. Grundstück): CHF 95'435.-	1982	😊 mittel	Instandhalten
Druckreduktions-/Verbundstation Rain, Hämikon Gebäudeversicherungswert (exkl. Grundstück): CHF 32'304.-	1998	😊 mittel	Instandhalten
Wasserreservoir Flügel, Müswangen Gebäudeversicherungswert (exkl. Grundstück): CHF 182'872.-	1934	😊 mittel	Instandhalten
Pumpenhaus Lenzen, Müswangen Gebäudeversicherungswert (exkl. Grundstück): CHF 20'300.-	1954	😊 mittel	Instandhalten
Reservoir Laufenberg, Römerswil (Retschwil) Gebäudeversicherungswert (exkl. Grundstück): CHF 207'794.-	1985	😊 mittel	Instandhalten

Schützenhaus Aibühl Gelfingen

Auf einen Blick

- Instand halten



Nutzung / Bedarf

- Heutige Nutzung: Keine Nutzung mehr als Schützenhaus, vermietet an Privat
- Bedarfsabdeckung: kein öffentlicher Bedarf

Technische Beschreibung

- Baujahr: 1948
- Grundstück-Nr.: 578 GB Gelfingen
- Fläche: 2'112 m²
- Gebäudeversicherungswert (exkl. Grundstück): CHF 215'416.-
- Zonenvorgaben: Landwirtschaft
- Bemerkung: Wasserschaden, Boiler Service und periodische Blitzschutz-Elektrokontrolle 2017
- Zustand: 😊 mittel

Massnahmen

- Instand halten
- Längerfristig Verkauf bzw. Rückbau prüfen

Scheibenstand Richenseemoos Hitzkirch

Auf einen Blick

- Instand halten



Nutzung / Bedarf

- Heutige Nutzung: Scheibenstand, Schiessen
- Bedarfsabdeckung: gut
- Bemerkung: Sanierung fällig (uwe-Auflagen), Schützenhaus: separate Besitzverhältnisse

Technische Beschreibung

- Gebäude-Nr. 222 GB Hitzkirch
- Baujahr: 1948
- Grundstück-Nr.: 409 GB Hitzkirch
- Fläche: 1'889 m²
- Gebäudeversicherungswert (exkl. Grundstück): CHF 169'759.-
- Zonenvorgaben: übriges Gebiet, archäologische Fundstellen
- Bemerkung: Naturschutzgebiet Baldeggersee
- Zustand: 😊 gut

Massnahmen

- Instand halten

Schützenhaus Frittacher Mosen

Auf einen Blick

- Baurechtsvergabe Gebäude beibehalten

Nutzung / Bedarf

- Baurecht Gebäude zu Gunsten Feldschützen Mosen
- Heutige Nutzung: Schiessen 300m
- Bedarfsabdeckung: geeignet für mehrere Schützenanlässe pro Jahr



Technische Beschreibung

- Gebäude-Nr. 42 GB Mosen
- Baujahr: 1954 / Renovation: 1984
- Grundstück-Nr.: 189 GB Mosen
- Fläche: 128 m²
- Zonenvorgaben: Landwirtschaft
- Zustand: 😊 gut

Massnahmen

- Baurechtsvergabe Gebäude beibehalten



Zivilschutzanlagen

Die konkrete Nutzung der nachfolgenden Zivilschutzanlagen (ab 2019 Zivilschutzräume) wird in einem separaten Nutzungskonzept in Absprache mit dem Kanton ausgearbeitet (periodische Schutzraumkontrolle). Im Moment (bis 2030) wird nicht von wesentlichen Investitionen ausgegangen.

- Zivilschutzräume Turnhalle Ermenseerstrasse, Hitzkirch
- Zivilschutzräume Passerelle, Hitzkirch
- Zivilschutzräume Schulhaus Trottenmatt, Hitzkirch
- Zivilschutzräume Kindergartengebäude Müswangen
- Ladengebäude und Zivilschutzräume Chäsi Hämikon (Nutzung als Käsekeller), inaktiv
- Zivilschutzräume Mehrzweckhalle Hämikon
- Zivilschutzräume Mehrzweckhalle und Kindergarten Gelfingen
- Zivilschutzräume Schulhaus Sulz
- Zivilschutzräume Verwaltungsgebäude Altwis

Massnahmen

- Rückbau Telematik-Anlagen gemäss Vorgaben Dienststelle Bevölkerungsschutz (EB-Fonds 2019)
- Umnutzungskonzept erarbeiten

4. Grundstücke Bauzone

Gesamtschau/Übersicht: Strategische Grundsätze

- a. Land wird in der Regel im Baurecht vergeben.
- b. Land- und Gebäudeerwerb sowie -Verkauf aus strategisch wichtigen Gründen zulassen.
- c. Werden gemeindeeigene Liegenschaften im Finanzvermögen veräussert, im Baurecht abgegeben oder durch die Gemeinde oder Dritte überbaut, so soll u.a. die Realisierung bezahlbarer Mietwohnungen auf dieser Parzelle geprüft werden.

Die einzelnen Objektstrategien für bebautes Land sind über die verschiedenen Themenbereiche/Objekte zu finden. Nicht überbaute Baulandreserven siehe nachfolgend.

Sagi-Areal Hämikon, Grundstück-Nrn. 6, 7, 774

Auf einen Blick

- Heutige Situation: Parkplatz, Baurechtsvergabe an ENKO AG
- Ziel: Öffentliche Zone (hinterer Teil) als Schulreserve, Dorfzone evtl. für Wohnen nutzen
- Strategie: Sanierung Parkplätze im Zuge Sanierung Kantonsstrasse



Nutzung / Bedarf

- Heutige Nutzung: Parkplatz, Baurechtsvergabe an ENKO AG (Fernwärme)

Technische Beschreibung

- [Grundstück-Nrn.: 6, 7, 774, GB Hämikon](#)
- Fläche: total 6'217 m² (6: 670m², 7: 1'419 m², 774: 4128 m²), Dorfzone 3'076 m², Zone für öffentliche Zwecke 2'318 m², Wald 823 m²
- Zonenvorgaben: Dorfzone, Zone für öffentliche Zwecke, Wald
- Erschliessung: ⓧ **schlecht**
- Bemerkung: Teile hangrutschgefährdet

Massnahmen

- Baurecht ENKO AG weiterführen (Vertrag)
- Zone für öffentliche Zwecke: Reserve für schulische Nutzungen
- Bauzone: Halten mit verschiedenen Varianten zum Beispiel.:
 - a) Abgabe im Baurecht
 - b) Umzonung für öffentliche Zwecke (Kultur oder Bildung)
- Parkplätze derzeit beibehalten. Im Zusammenhang mit der Kantonsstrasse anpassen/sanieren.
- Hangrutschung: Stabilisierungsmassnahmen Nähe Bauland bei allfälligem Bauprojekt prüfen. Zur Zeit keine akute Gefahr (geologisches Gutachten)
- Instand halten

Chäsimatte Hämikon, Grundstück-Nr. 17

Auf einen Blick

- Grundstück halten, evtl. im Baurecht abgeben



Nutzung / Bedarf

- Heutige Nutzung: Landwirtschaftliche Nutzung, Vermietung alte Zivilschutzanlage/Feuerwehrlokal (Käsereiladen)

Technische Beschreibung

- Grundstück-Nr.: 17, GB Hämikon
- Fläche: total 4'530 m², Dorfzone 3'198 m², Naturschutzzone im Wald 1'332 m²
- Zonenvorgaben: Dorfzone, Naturschutzzone im Wald
- Erschliessung: 😊 gut
- Baujahr: 1973
- Gebäudeversicherungswert (exkl. Grundstück): CHF 203'221.- (Zivilschutzgebäude und Laden)
- Gebäudezustand: 😊 mittel

Massnahmen

- Halten

Sagikanal Müswangen, Grundstück-Nr. 60

Auf einen Blick

- Grundstück und Gebäude halten

Nutzung / Bedarf

- Grundstück-Nr.: 60: Spiel- und Sportflächen (öffentliche Zwecke)

Technische Beschreibung

- Fläche: 2'422 m²
- Zonenvorgaben: Zone für öff. Zwecke, Dorfzone, Grünzone
- Erschliessung: teilweise ☹ mittel
- Gebäudezustand: ☺ mittel

Massnahmen

- Land halten und Gebäude Instand halten
- Grundstück Nr. 69 (Parzelle mit Güterschuppen und öffentlicher Toilette): Verwendung Restparzelle anlässlich nächster Ortsplanungsrevision prüfen

Räbacher Hitzkirch, Grundstück-Nr. 147, 149, 517

Auf einen Blick

- Grundstücke halten



Nutzung / Bedarf

- Landwirtschaftlich, Rebbau

Technische Beschreibung

- Grundstück-Nrn.: 147, 149, 517, GB Hitzkirch
- Fläche: total 4'408 m² (147: 2'086 m², 149: 1'599 m², 517: 723 m²)
- Zonenvorgaben: Grünzone
- Erschliessung: Hanglage steil, teilweise ☹ mittel

Massnahmen

- Land halten
- An Grünzone festhalten



Altwis, Grundstück-Nr. 204

Auf einen Blick

- Grundstück halten

Technische Beschreibung

- Grundstück-Nr.: 204, GB Altwis
- Fläche: total 96 m²
- Zonenvorgaben: Kern- oder Dorfzone
- Erschliessung: sehr gut

Massnahmen

- Grundstück halten

Altwis Grundstück-Nr. 241

Auf einen Blick

- Grundstück halten

Nutzung / Bedarf

- Begegnungsplatz und Bushaltestelle

Technische Beschreibung

- Grundstück-Nr.: 204, GB Altwis
- Fläche: total 513 m²
- Zonenvorgaben: Kern- oder Dorfzone
- Erschliessung: sehr gut

Massnahmen

- Grundstück halten



5. Wald, übriges Gebiet, Landwirtschaft

Gesamtschau/Übersicht: Strategische Grundsätze

- a. Eigene Wald-/Schutzgebiete erhalten, um die Biodiversität zu fördern.
- b. Eigene Nutzwald und Landwirtschaftsfläche behalten, Abtausch nur gegen Land der gleichen Zone möglich.
- c. Eigener Nutzwald und Landwirtschaftsfläche auch als Realersatz abtretbar (Fläche als Kompensation für Abtretung zu Gunsten einer öffentlichen Nutzung).
- d. Seeufergebiet behalten und gemäss Zonenplan nutzen.

Wald allgemein

Auf einen Blick

- Wald und Naturschutzgebiete wie bis anhin nutzen und pflegen

Nutzung / Bedarf

- Heutige Nutzung: Nutzwald, Naturschutzgebiet, ökologischer Vernetzungsraum
- Bedarfsabdeckung: 😊 **gut**

Technische Beschreibung

- Grundstück-Nrn.:
 - o Altwis: 536, 551, 668, 683, 692, 693, 695
 - o Gelfingen: 324, 670, 671
 - o Hämikon: 7, 17, 19, 186, 790, 883, 927, 943
 - o Lieli: 18
 - o Müswangen: 429, 432, 582, 601
 - o Beromünster, Schwarzenbach, 174, (Fläche: 14'925m²)
 - o Schongau: 861
- Fläche: total 482'536 m², davon 268'688 m² Naturschutzzone
- Zonenvorgaben: Wald, Naturschutzzone im Wald
- Zustand: 😊 **gut**

Massnahmen

- Nutzwald weiterhin naturverträglich unter Berücksichtigung der Biodiversität nutzen
- Naturschutzgebiete weiterhin pflegen
- Vernetzungsraum gemäss Siedlungsleitbild fördern

Buechachertobel Hämikon

Auf einen Blick

- Grundstück halten

Nutzung / Bedarf

- Heutige Nutzung: Naturschutzgebiet
- Bedarfsabdeckung: ☹️ **schlecht**, da hangrutschgefährdet

Technische Beschreibung

- Grundstück-Nrn.: 19, 186, partiell 7 und 17, GB Hämikon
- Fläche: total 23'372 m² (Naturschutzzone im Wald: 19'574 m², Dorfzone: 3798 m²)
 - o 7: 1419 m² (Naturschutzzone im Wald: 819 m², Dorfzone: 600 m²)
 - o 17: 4530 m² (Naturschutzzone im Wald: 1332 m², Dorfzone: 3198 m²)
 - o 19 (Naturschutzzone im Wald): 8502 m²
 - o 186 (Naturschutzzone im Wald): 8921 m²
- Zonenvorgaben: Naturschutzzone im Wald, Dorfzone

Massnahmen

- Naturschutzgebiet weiterhin erhalten mit Förderung der Biodiversität



Munimösli Altwis

Auf einen Blick

- Grundstück halten

Nutzung / Bedarf

- Heutige Nutzung: Naturschutzzone

Technische Beschreibung

- Grundstück-Nrn.: 405, GB Altwis
 - o Fläche: total 7'523 m²
 - o Zonenvorgaben: Naturschutzzone im Wald, Dorfzone

Massnahmen

- Naturschutzgebiet weiterhin erhalten

Landwirtschaftsflächen

Auf einen Blick

- Grundstücke halten, Abtausch mit gleicher Zone beziehungsweise mit Realersatz möglich

Nutzung / Bedarf

- Heutige Nutzung: Verpachtung, Landwirtschaftsnutzung
- Bedarfsabdeckung: 😊 **gut**

Technische Beschreibung

- Grundstück-Nrn.:
 - o Aesch: [404](#)
 - o Gelfingen: [51](#) (Landschaftsschutzzone, archäologische Fundstelle), [569](#), [574](#), [578](#), [701](#) (Landschaftsschutzzone, Rückzonung per 2025)
 - o Hämikon: [950](#)
 - o Herlisberg: [240](#)
 - o Hitzkirch: [241](#), [260](#) (z.T. ökologische Freihaltezone), 328 (Landschaftsschutzzone), 864, 865
 - o Lieli: 18
 - o Mosen: 189
 - o Müswangen: 106, 430
- Fläche: total ca. 97'000 m²
- Zonenvorgaben: Landwirtschaftszone
- Erschliessung: 😊 **gut**

Massnahmen

- Grundstücke behalten
- Verpachtung weiterführen
- Abtausch nur gegen Land der gleichen Zone oder als Realersatz möglich



6. Finanzübersicht

Der Grossteil der Investitionen findet im Bereich Bildung statt. Deshalb wird hier auf eine Finanzübersicht verzichtet und auf das Strategiepapier Schulraumplanung verwiesen

<https://www.hitzkirch.ch/schulraumplanung>

7. Anhang

Anhang 1: Änderungsjournal

Alle relevanten, ökonomischen und/oder zeitlichen Veränderungen per September 2025 als Zusammenfassung

Kap.	Objekt	Veränderung	Bisher	Neu
	Einleitung/ Ausgangs- lage	Satz ersetzt	"Eine Überarbeitung wurde im Frühling 2020 zur Kenntnis genommen."	"Seither wurde sie mehrfach überarbeitet bzw. aktualisiert."
	Einleitung/ Immobilien- strategie	Anpassung		Absatz mit Verweis auf das neue "Strategiepapier Schulraumplanung" angefügt
	Schwerpunkt e	Projektauflistung gelöscht		
1	Schule, Bildung	Ergänzung Einleitungstext		Verweis auf das neue "Strategiepapier Schulraumplanung" aufgenommen
1	Schulhaus Trottenmatt Hitzkirch	Aus der Liste entfernt		
1	Türme Schulhaus Passerelle Hitzkirch	Aus der Liste entfernt		
1	Schulhaus E. Achermann Hitzkirch	Aus der Liste entfernt		
1	Altes Schulhaus Hitzkirch	Aus der Liste entfernt		
1	Schulhaus Gerbi Hitzkirch	Aus der Liste entfernt		
1	Tages- strukturen Hitzkirch	Aus der Liste entfernt		
1	Neue Mehrzweckh alle Hitzkirch	Anpassung	"Heutige Situation: Neubau befindet sich in Realisierung Ziel: Bessere Abdeckung des Raumbedarfs, zeitgemässe Hallen Strategie: Neubau 3-Fach-Sporthalle mit separater Bühneninfrastrukt, mit Basisausrüstung für Mehrzwecknutzung, kulturspezifische Infrastruktur Bedürfnisse berücksichtigen"	"Heutige Situation: Neubau Ziel: Mehrfachnutzung Sport & kulturelle Veranstaltungen Strategie: instand halten"
1	Neue Mehrzweckh alle Hitzkirch	Anpassung		"Heutige Nutzung: Mehrfachnutzung Sport & kulturelle Veranstaltungen"
1	Neue Mehrzweckh alle Hitzkirch	Massnahmen gelöscht		"Instand halten"
1	Turnhalle Ermenseerstr	Aus der Liste entfernt		

Kap.	Objekt	Veränderung	Bisher	Neu
	asse Hitzkirch			
1	Turnhalle Aargauerstra sse Hitzkirch	Aus der Liste entfernt		
1	Musikschule Hiltimatt Hitzkirch	Aus der Liste entfernt		
1	Bibliotheken/ Mediathek Hitzkirch	Aus der Liste entfernt		
1	Meili- Schulhaus Gelfingen	Aus der Liste entfernt		
1	MZH Gelfingen	Aus der Liste entfernt		
1	Kindergarten Gelfingen	Aus der Liste entfernt		
1	Schulhaus Hämikon	Aus der Liste entfernt		
1	Mehrzweckh alle Hämikon	Aus der Liste entfernt		
1	Kindergarten Müswangen	Aus der Liste entfernt		
1	Schulhaus Altwis	Aus der Liste entfernt		
2	Schulhaus Mosen	Ergänzung		Umstand bezüglich notwendiger und dringlicher Investitionen bei Wärmeerzeuger, Flachdach und Erdbebensicherheit ergänzt.
2	Schulhaus Sulz	Änderung Strategie	"Instand halten mit minimalen Aufwand und zur öffentlichen Nutzung beibehalten" Unter Massnahmen: "Langfristig Prüfung auf Verkauf mit gleichzeitiger Bereitstellung von Ersatzräumlichkeiten (Kostenüberlegungen)"	Gesamte Strategie angepasst, inkl. Massnahmen- beschreibung
2	Ehemaliges Verwaltungs gebäude Altwis	Anpassung Massnahmen	"Instand halten Schulstandort behalten oder in Hitzkirch zentralisieren?"	"Instand halten"
2	Fussballplatz Hitzkirch	Ergänzung Massnahmen		"Erweiterung Garderobentrakt für Frauenfussball"
2	Badi Gelfingen	Anpassung Massnahmen	"Rechtliche Grundlage (Konzession) mit Pro Natura erneuert (2018)"	Satz gelöscht.
2	Aussensport anlagen	Anpassung Massnahmen	Mosen, Zustand: mittel Sulz, Zustand: mittel	Mosen, Zustand: schlecht Sulz, Zustand: schlecht
2	Spielplätze	Massnahmen aktualisiert	"Mosen: Synergien mit Camping Mosen prüfen" Gelfingen: Landzukauf prüfen"	Diese Sätze wurden gelöscht



Kap.	Objekt	Veränderung	Bisher	Neu
			Regelmässige bfu Sicherheitsinspektion"	
2	Friedhof Hitzkirch und Friedhof Müswangen	Anpassung Rubrik "Auf einen Blick"	"Strategie in Hitzkirch: Instand halten, freiwerdende Friedhofsfläche zu Begegnungszone umnutzen"	"Strategie in Hitzkirch: Instand halten"
2	Helgenstöckli Bahnhofstrasse Hitzkirch	Aktualisierung	"Holzfiguren sanierungsbedürftig" "Holzfiguren sanieren"	Diese Sätze wurden gelöscht
2	Helgenstöckli Hinterbergstrasse Gelfingen	Technische Beschreibung ergänzt		"Baujahr: Ende des 19., Anfang des 20. Jahrhunderts / Renovation ca., 1979 und 2024" "Zustand: Gut"
2	Mietobjekte	Aktualisierung Auflistung, Anmerkung	"Proberaum bei Otto Lang AG Ermensee" "Anmerkung: Ablösung durch eigene Anlagen und Räume prüfen"	Diese Sätze wurden gelöscht
2	Gasthaus Kreuz/ Vegasbar/ Mietwohnungen	Ergänzung Massnahmen		"Risiko eines dringenden Heizungsersatzes (Ölheizung)"
2	Nebengebäude (ohne Strategieformulierung)	Anpassung Auflistung (Sätze gelöscht/ergänzt)	"Velo-Unterstand Dorf Hitzkirch: Gebäude-Nr. 84 G, Gebäudeversicherungswert (exkl. Grundstück): CHF 36'129.- Garage Werkdienst Trottenmatt-Parkplatz Hitzkirch, GB-Nr. 480, Gebäudeversicherungswert (exkl. Grundstück): CHF 11'742.-"	"Garage für Aussengeräte beim Schulhaus Trottenmatt, Neubau 2022"
3	Gemeindehaus Hitzkirch	Aktualisierung Massnahmen	"Instand halten und Innenraumnutzung optimieren" (gelöscht) "In Zusammenhang mit dem Abbruchobjekt Gasthaus Kreuz für die langfristige Planung Möglichkeiten für eine evtl. Erweiterung überprüfen" (gelöscht)	"Instand halten"
3	Feuerwehrlokal Hitzkirch	Aktualisierung	"Erweiterung (zentrale Lage beibehalten) nach Realisierung neue MZH	"Ersatzneubau für Feuerwehr, Tagesstrukturen und Musikschule"

Kap.	Objekt	Veränderung	Bisher	Neu
			<p>Energetische Komplettsanierung im Zuge des Umbaus"</p> <p>"Prüfung von verschiedenen Optionen: Entflechtung des Nutzungskonfliktes und Erweiterung an bestehendem Standort, nach Standortevaluation im 2018 Umnutzung Turnhalle Ermenseerstrasse in Feuerwehrlokal.</p> <p>Energetische Sanierung im Zuge des Umbaus.</p> <p>Änderung Erschliessung Zivilschutzanlage"</p>	
3	Schützenhaus Aibühl Gelfingen	Ergänzung Massnahmen		"Längerfristig Verkauf bzw. Rückbau prüfen"
4	Gesamtschau/Übersicht	Ergänzung strategische Grundsätze		"c) Werden gemeindeeigene Liegenschaften im Finanzvermögen veräussert, im Baurecht abgegeben oder durch die Gemeinde oder Dritte überbaut, so soll u.a. die Realisierung bezahlbarer Mietwohnungen auf dieser Parzelle geprüft werden.
4	Sagi-Areal Hämikon	Anpassung		"Strategie: Sanierung Parkplätze im Zuge Sanierung Kantonsstrasse"
4	Sagi-Areal Hämikon	Anpassung	"Mittelfristig Nutzungskonzept erarbeiten"	Satz gelöscht
4	Chäsimate Hämikon, Parzelle Nr. 17	Anpassung Massnahmen	"Interessent für Übernahme im Baurecht vorhanden, Baurechtsvergabe in Aussicht gestellt" (gelöscht)	Satz gelöscht
4	Chilchfeld Gelfingen, Grundstück-Nr. 701	Aufgrund Rückzonung wird im Kapitel 5 aufgelistet	"Potenzielle Rückzonungsfläche"	"Rückzonung rechtskräftig"
5	Landwirtschaftsflächen	Technische Beschreibung ergänzt	"Fläche: total 94'439 m2"	"Rückzonung per 2025" "Fläche: total ca. 97'000 m2"
6	Finanzübersicht allgemein	Kapitel inhaltlich gelöscht		Verweis auf Schulraumstrategie



Gemeinde Hitzkirch
Luzernerstrasse 8
6285 Hitzkirch
www.hitzkirch.ch

Arbeitsgruppe
Immobilienstrategie
immobilien@hitzkirch.ch
www.hitzkirch-immobilien.ch