



Unsere Liegenschaften, unsere Zukunft

Planungsbericht Immobilienstrategie

Stand 27.04.2023



Einleitung.....	3
Schwerpunkte.....	6
1. Schule, Bildung.....	7
Gesamtschau/Übersicht: Strategische Grundsätze	7
Schulhaus Trottenmatt Hitzkirch	8
Schulhaus Passerelle Hitzkirch	8
Türme Schulhaus Passerelle Hitzkirch.....	9
Schulhaus E. Achermann Hitzkirch	10
Altes Schulhaus Hitzkirch	10
Schulhaus Gerbi Hitzkirch	11
Tagesstrukturen Hitzkirch (ehemals Kindergarten-Provisorium).....	11
Neue Mehrzweckhalle Hitzkirch	12
Turnhalle Ermenseerstrasse Hitzkirch	12
Turnhalle Aargauerstrasse Hitzkirch	13
Musikschule Hiltimatt Hitzkirch.....	13
Bibliotheken / Mediathek Hitzkirch	14
Meili-Schulhaus Gelfingen.....	14
Mehrzweckhalle Gelfingen	15
Kindergarten Gelfingen.....	16
Schulhaus Hämikon.....	16
Mehrzweckhalle Hämikon.....	17
Kindergarten Müswangen.....	18
Schulhaus Altwis	18
2. Kultur, Sport, Gesellschaft.....	19
Gesamtschau/Übersicht: Strategische Grundsätze	19
Schulhaus Mosen	20
Schulhaus Sulz.....	20
Altes Schulhaus Altwis	21
Ehemaliges Verwaltungsgebäude Altwis	21
Alte Schmitte Richensee	22
Pauli-/Lindenplatz Hitzkirch	22
Güterschuppen mit Garage und WC Müswangen	23
Badi Gelfingen	23
Aussensportanlagen.....	24
Fussballplatz Hitzkirch.....	25
Spielplätze	25
Friedhof Hitzkirch und Friedhof Müswangen.....	26
Friedhofskapelle Hitzkirch	26
Helgenstöckli Bahnhofstrasse Hitzkirch	27
Helgenstöckli Hinterbergstrasse Gelfingen	27



Mietobjekte	28
Gasthaus Kreuz/Vegasbar/Mietwohnungen	28
Nebengebäude (ohne Strategieformulierung)	29
3. Verwaltung, Sicherheit, Versorgung	30
Gesamtschau/Übersicht: Strategische Grundsätze	30
Gemeindehaus Hitzkirch	31
Feuerwehrlokal Hitzkirch	31
Feuerwehrmagazin Müswangen	32
Wasserversorgung	33
Schützenhaus Aibühl Gelfingen	33
Scheibenstand Richenseemoos Hitzkirch	33
Schützenhaus Frittacher Mosen.....	34
Zivilschutzanlagen	35
4. Grundstücke Bauzone	36
Gesamtschau/Übersicht: Strategische Grundsätze	36
Sagi-Areal Hämikon, Grundstück-Nrn. 6, 7, 774.....	36
Chäsimatte Hämikon, Grundstück-Nr. 17.....	37
Chilchfeld Gelfingen, Grundstück-Nr. 701	37
Räbacher Hitzkirch, Grundstück-Nr. 147, 149, 517	38
Altwis, Grundstück-Nr. 204.....	39
Altwis Grundstück-Nr. 241	39
5. Wald, übriges Gebiet, Landwirtschaft.....	40
Gesamtschau/Übersicht: Strategische Grundsätze	40
Wald allgemein	41
Buechachertobel Hämikon	41
Munimösli Altwis	42
Landwirtschaftsflächen.....	42
6. Finanzübersicht	43
Immobilienstrategie: Finanzplan.....	44
7. Anhang	45
Anhang 1: Änderungsjournal.....	45

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. Eine Überarbeitung wurde im Frühling 2020 zur Kenntnis genommen.

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

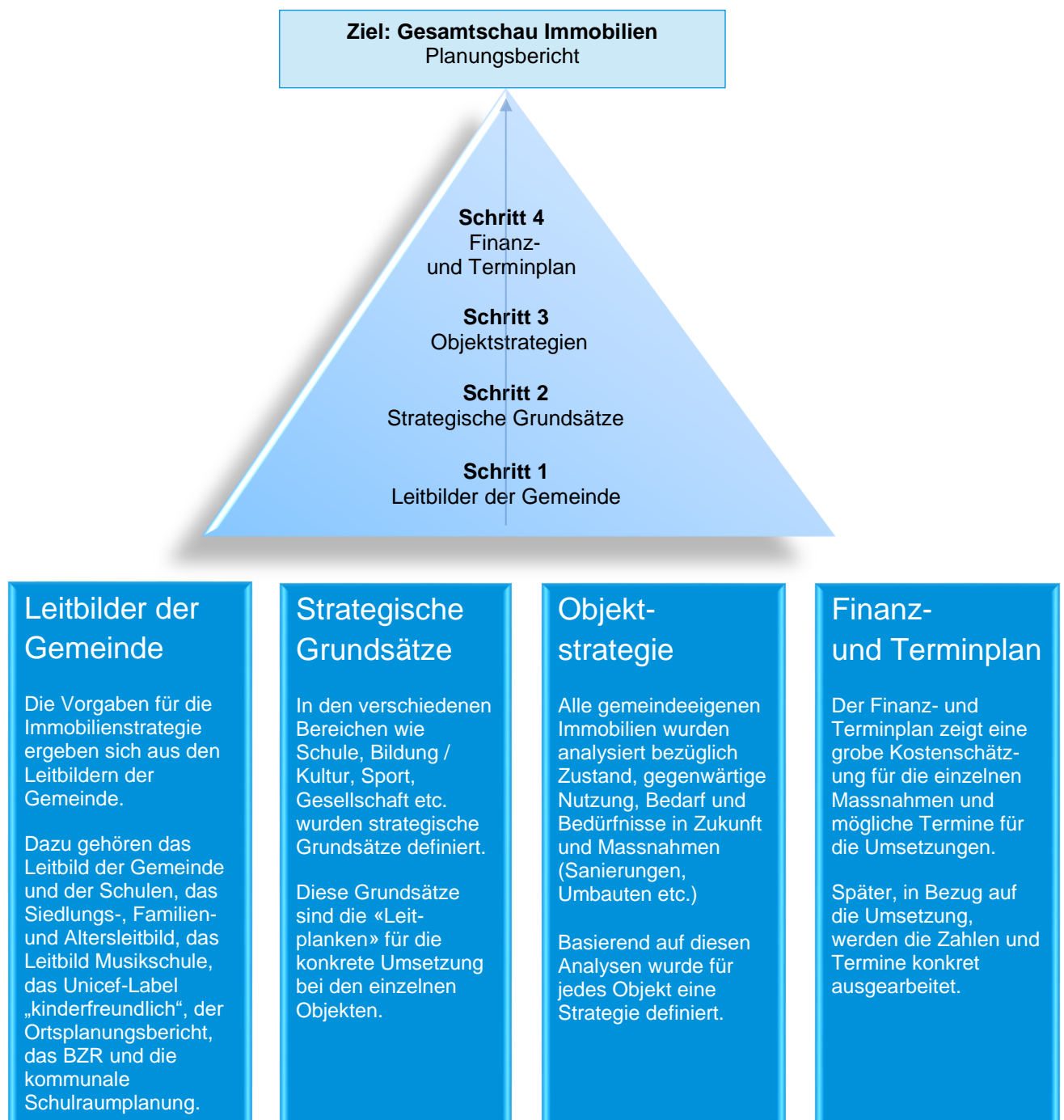
Meili-Schulhaus Gelfingen
Baujahr: 1929

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.

Aus all diesen detaillierten Abklärungen und Überlegungen ist dieser Planungsbericht entstanden, der aufzeigt, welche Strategie unter Abwägung möglicher Vor- und Nachteile die sinnvollste ist.



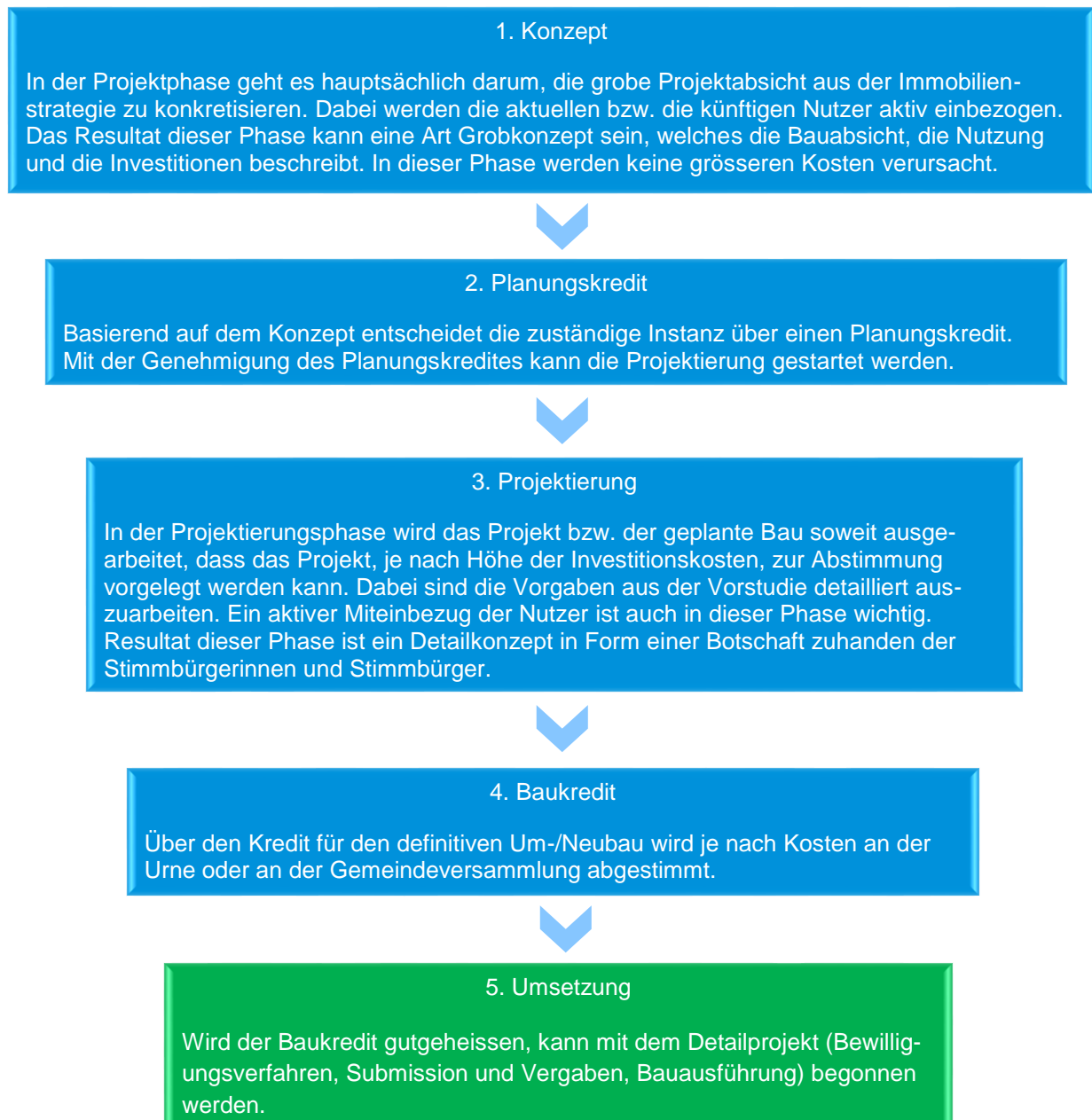
Umsetzung

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

Aus den Gesprächen mit Fachexperten, Behördenmitgliedern und Teilnehmerinnen und Teilnehmern des Echoraums ergaben sich folgende Schwerpunkte zu Objekten, welche prioritär behandelt werden sollen. Im Zuge der Aktualisierung vom Planungsbericht haben sich zusätzliche Schwerpunkte bzw. Verschiebungen/Neuerungen bei den bisherigen Schwerpunkten ergeben.



Schulhaus Gerbi **UMGESETZT**

Das Kindergarten-Gebäude Ermenseerstrasse in Hitzkirch war in einem schlechten Zustand, verfügte über knappe Platzverhältnisse. Er wurde durch einen Neubau mit drei Abteilungen ersetzt und erweitert. Am Standort wurde aus pädagogischen und praktischen Gründen festgehalten.



Neubau Mehrzweckhalle

Die beiden bestehenden Turnhallen auf dem Schulareal Hitzkirch sind stark sanierungsbedürftig. Die Kapazitätsgrenze ist teilweise überschritten und die Nutzung ist dem Sport vorbehalten. Aufgrund der Zustandsanalyse und des zusätzlichen Raumbedarfs macht eine Sanierung keinen Sinn. Unter Berücksichtigung der vielfältigen Bedürfnisse ist eine Dreifachhalle zur Mehrzwecknutzung für Sport und Kultur (mit separater Bühneninfrastruktur) in Planung.



Feuerwehrlokal Hitzkirch

Eine Erweiterung steht wegen knappen Raumverhältnissen und Nutzungskonflikten an. Die Raum- und Erschliessungsbedürfnisse sowie die Verkehrsanbindung sind geklärt. An der zentralen Lage wird festgehalten.

Prüfung vom Bestandsgebäude Feuerwehr und der angrenzenden Turnhalle Ermenseestrasse hinsichtlich Variante "Umbau + Erweiterung Feuerwehrlokal im Bestand" anhand einer Machbarkeitsstudie.



Schulraumplanung Schulareal Gelfingen

Die Schule Gelfingen braucht mehr Platz.

Sowohl bei den Klassenzimmern und auch bei den Fachzimmern bestehen Raumdefizite.

Unter Beachtung der Denkmalschutzmerkmale vom bestehenden Schulgebäude soll eine Machbarkeitsstudie erarbeitet werden als Grundlage für einen Planungswettbewerb zur Erweiterung.



Arealentwicklung Schulen Hitzkirch

Erstellung eines Vorgehensvorschlages als Gesamtkonzept auf der Grundlage des Raumbedarfs für die langfristige Schulraumentwicklung unter Beachtung von notwendigen baulichen Massnahmen.

Aktuell liegt ein dringender Bedarf an Räumlichkeiten für Tagesstrukturen vor.

Im Gesamtkonzept soll auch der bisher geplante Abbruch Türme Passerelle berücksichtigt werden.

Nach Vorliegen des Gesamtkonzeptes Entscheidung über die weitere Vorgehensweise und einzelne Etappen.



1. Schule, Bildung

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.

Schulhaus Trottenmatt Hitzkirch

Auf einen Blick

- Heutige Situation: Zu enge Räume, schlechtes Raumklima
- Ziel: Schulfreundliches Raumklima und Platz für zeitgemässen Unterricht
- Strategie: Schulhauserweiterung durch Anbau und Teilsanierung,
- Ziel und Strategie sowie der Zeitrahmen können mit Erstellung vom Arealentwicklungsplan Hitzkirch angepasst werden

Nutzung / Bedarf

- Heutige Nutzung: Schule / überwiegend Sekundarstufe
- Bedarfsabdeckung: Knappe Platzverhältnisse, fehlende Gruppenräume
- Bemerkung: Keine Aufstockung möglich, Erweiterung nach Süden und Westen möglich

Technische Beschreibung

- Baujahr: 1979, Sanierung 1999 (Aufstockung)
- Gebäudeversicherungswert (exkl. Grundstück): CHF 5'720'094.-
- Grundstück-Nr.: 297 GB Hitzkirch
- Fläche: 20'238 m² (ganzes Schulareal)
- Zonenvorgaben: öffentliche Zwecke D+G
- Bemerkung: Gebäudehülle sowie Flachdach sanierungsbedürftig, Zivilschutzanlage
- Zustand: 😊 mittel

Massnahmen

- Instand halten
- Gebäudeerweiterung zum Beispiel nach Süden oder Westen prüfen
- Gebäude mit Neubauprojekt „Türme“ Passerelle verbinden (Verbindungsbrücke zu Schulhaus Passerelle)

Schulhaus Passerelle Hitzkirch

Auf einen Blick

- Heutige Situation: Sanierungsbedarf, unzweckmässiges Raumkonzept
- Ziel: Das Raumkonzept folgt den Kommunikationsbedürfnissen
- Strategie: Sanierung, Anbindung an Neubau „Türme“ Passerelle & Trottenmatt
- Ziel und Strategie sowie der Zeitrahmen können mit Erstellung des Arealentwicklungsplanes Hitzkirch angepasst werden

Nutzung / Bedarf

- Heutige Nutzung: Schule / Primar- und Sekundarstufe
- Bedarfsabdeckung: unzweckmässiges Raumkonzept
- Bemerkung: Erstes Laubengang-Schulhaus der Schweiz (erhaltenswert)

Technische Beschreibung

- Baujahr: 1969 / Sanierung: 1992
- Grundstück-Nr.: 297 GB Hitzkirch
- Fläche: 20'238 m² (ganzes Schulareal)
- Gebäudeversicherungswert (exkl. Grundstück): CHF 6'403'955.- (inkl. Türme Schulhaus Passerelle)
- Zonenvorgaben: öffentliche Zwecke D+G
- Bemerkung: Solaranlage (Photovoltaik-Anlage)
- Zustand: 😊 mittel

Massnahmen

- Sanierung Aussenhülle und Weiteres, in Gesamtkonzept Passerelle einbinden
- Gebäude mit dem Neubauprojekt „Passerelle-Türme“ verbinden

Türme Schulhaus Passerelle Hitzkirch

Auf einen Blick

- Heutige Situation: häufiger Sanierungsbedarf, unzweckmässiges Raumkonzept
- Ziel: Raumkonzept unterstützt Zusammenarbeit
- Strategie: Abbruch und Neubau (unter Berücksichtigung der kulturhistorischen Gegebenheiten)
- Ziel und Strategie sowie der Zeitrahmen können mit Erstellung des Arealentwicklungsplanes Hitzkirch angepasst werden

Nutzung / Bedarf

- Heutige Nutzung: Ersatz-Schulraum, kleine Klassenzimmer
- Bedarfsabdeckung: Schulräume unzweckmässig, Bewirtschaftung aufwendig
- Anzahl und Zustand Sanitäranlagen ungenügend

Technische Beschreibung

- Baujahr: 1994
- Grundstück-Nr.: 297 GB Hitzkirch
- Fläche: 20'238 m² (ganzes Schulareal)
- Gebäudeversicherungswert (exkl. Grundstück): CHF 6'403'955.- (inkl. Schulhaus Passerelle)
- Zonenvorgaben: öffentliche Zwecke D+G
- Bemerkung: Bewirtschaftung aufwändig und energetisch problematisch
- Zustand: 😊 mittel

Massnahmen

- Abbruch und Neubau
- Zusammenführung der heutigen Einzelräume in einer Gebäudehülle
- Baulicher Anschluss an die Schulhäuser Passerelle und Trottenmatt
- Bedarfsgemässe Erweiterung der Schulraumfläche
- Ausgestaltung des Raumkonzeptes Erdgeschoss für Klassen bis 2. Primarstufe
- Schulbibliothek und Volksbibliothek als Mediathek zusammenführen

Bemerkungen

Eingehende Abwägung der kulturellen, pädagogischen und wirtschaftlichen Aspekte durch Fachspezialisten. Kernpunkte:

- a) Raum- und Erschliessungsverhältnisse stark abweichend zu heutigen Bedürfnissen und Normen
- b) hoher Sanierungsbedarf
- c) hohe Unterhaltskosten
- d) zeitgemässer Unterricht erschwert
- e) Berücksichtigung der kulturhistorischen Gegebenheiten prüfen

Schulhaus E. Achermann Hitzkirch

Auf einen Blick

- Heutige Situation: Zu unterschiedliche Nutzungen der Räumlichkeiten (Klassenzimmer, Gestalten, Aufenthaltsräume, etc.)
- Ziel: Bildung von sinnvollen Betriebseinheiten
- Strategie: Zusammenfassung von Tagesstrukturen, Aufenthalt, Lehrerzimmer und Musikschule
- Ziel und Strategie sowie der Zeitrahmen können mit Erstellung des Arealentwicklungsplanes Hitzkirch angepasst werden

Nutzung / Bedarf

- Heutige Nutzung: Schulraum für Gestalten, Musikschule und Unterricht
- Bedarfsabdeckung: geeignete Räumlichkeiten, zeitgemässe Infrastruktur
- Bemerkung: Hauswartwohnung umgenutzt für Büro Lehrer, Musikschule und Verpflegung

Technische Beschreibung

- Baujahr: 1955 / Sanierung: 2004
- Grundstück-Nr.: 297 GB Hitzkirch
- Fläche: 20'238 m² (ganzes Schulareal)
- Gebäudeversicherungswert (exkl. Grundstück): CHF 3'170'295.-
- Zonenvorgaben: öffentliche Zwecke D+G
- Bemerkung: Solaranlage (Photovoltaik), Gebäudehülle und Schulräume saniert
- Zustand: 😊 gut

Massnahmen

- Instand halten
- Für Tagesstrukturen, Aufenthalt, Lehrerzimmer umnutzen
- Bereitstellen von Räumen für schul- und familienergänzende Tagestrukturen, Räumlichkeiten für Lehrer sowie für die Musikschule (statt Hiltimatt) durch einfache bauliche Massnahmen.

Altes Schulhaus Hitzkirch

Auf einen Blick

- Heutige Situation: Für aktuelle Nutzung geeignet
- Ziel: Verwaltungsschwerpunkt bleibt
- Strategie: Instand halten,
- Ziel und Strategie sowie der Zeitrahmen können mit Erstellung des Arealentwicklungsplanes Hitzkirch angepasst werden

Nutzung / Bedarf

- Heutige Nutzung: Schulsekretariat und –Verwaltung, Schulische Dienste, Unterricht
- Bedarfsabdeckung: Räume sind gut und zweckmässig genutzt
- Bemerkung: Gebäude erhaltenswert, schall- und wärmetechnisch problematisch

Technische Beschreibung

- Baujahr: 1841 / Sanierung: 1923, 1994
- Grundstück-Nr.: 297 GB Hitzkirch
- Fläche: 20'238 m² (ganzes Schulareal)
- Gebäudeversicherungswert (exkl. Grundstück): CHF 2'032'788.-
- Zonenvorgaben: öffentliche Zwecke D+G
- Zustand: 😊 mittel

Massnahmen

- Instand halten
- Schulleitungsbüro Musikschule ansiedeln
- Gebäudehülle denkmalschutzkonform wärmetechnisch sanieren, Brandschutz limitiert

Schulhaus Gerbi Hitzkirch

Auf einen Blick

- Heutige Situation: Ersatzneubau im Jahr 2020
- Strategie: Instand halten, Aufstockung bei vorliegendem Bedarf prüfen

Nutzung / Bedarf

- Heutige Nutzung: Kindergarten und Gruppenräume
- Bedarfsabdeckung: Ausreichend Raum für drei Einheiten sowie Förderunterricht
- Bemerkung: Raumausnutzung zweckmässig

Technische Beschreibung

- Baujahr: 2020
- Grundstück-Nr.: 294 GB Hitzkirch
- Fläche: 1'680 m²
- Gebäudeversicherungswert (exkl. Grundstück): CHF 1'932'305.-
- Zonenvorgaben: öffentliche Zwecke D+G
- Bemerkung: Medienkanal und Fernwärmeanschluss beim Schulhaus Trottenmatt
- Zustand: 😊 gut

Massnahmen

- optional Photovoltaikanlage nach möglicher Aufstockung anbringen
- Instand halten

Tagesstrukturen Hitzkirch (ehemals Kindergarten-Provisorium)

Auf einen Blick

- Bauliche Erweiterung prüfen, da Räumlichkeiten für Tagesstrukturen nicht mehr reichen
- Ziel: Genügend Räumlichkeiten/Kapazitäten
- Strategie: Wird im Rahmen des Arealentwicklungsplanes Hitzkirch festgelegt

Nutzung / Bedarf

- Heutige Nutzung: Tagesstrukturen

Technische Beschreibung

- Baujahr: 2016
- Grundstück-Nr.: 297 GB Hitzkirch
- Fläche: 20'238 m² (ganzes Schulareal)
- Gebäudeversicherungswert (exkl. Grundstück): CHF 285'866.-
- Zonenvorgaben: öffentliche Zwecke D+G
- Bemerkung: Provisorium
- Zustand: 😊 gut

Massnahmen

- Bauliche Erweiterung prüfen

Neue Mehrzweckhalle Hitzkirch

Auf einen Blick

- Heutige Situation: Neubau befindet sich in Realisierung
- Ziel: Bessere Abdeckung des Raumbedarfs, zeitgemässe Hallen, Mehrfachnutzung Sport & kulturelle Veranstaltungen
- Strategie: Neubau 3-Fach-Sporthalle mit separater Bühneninfrastruktur, mit Basisausrüstung für Mehrzwecknutzung, kulturspezifische Infrastruktur-Bedürfnisse berücksichtigen

Nutzung / Bedarf

- Heutige Nutzung: Ersatzbau für veraltete Infrastruktur (bestehende Turnhallen Ermenseer- und Aargauerstrasse)
- Umgebung: Parkplätze für Grossanlässe, Einbettung in Schulareal, Aussensportflächen
- Bedarf: kommunale Bedürfnisse weitgehend abdecken, flexible Raumnutzung für verschiedene Anspruchsgruppen, Vereinfachung Raumbewirtschaftung, regionale Angebotserweiterung, Normerfüllung für Indoor-Sport (BASPO)

Massnahmen

- Neubau 3-Fach-Sporthalle mit separater Bühneninfrastruktur
- Basisausrüstung für Kulturanlässe/Mehrzwecknutzung (z.B. Bühne, Küche), Spezialinfrastruktur ist im Einzelfall hinzu zu mieten
- Innenausbau unter Berücksichtigung der Nutzungsbedürfnisse (kleinere bis grössere Anlässe, kulturspezifische Infrastruktur-Bedürfnisse berücksichtigen)
- Querfinanzierung durch Raumvermietung an Dritte, z.B. Gewerbe oder Dienstleistung in zusätzlichem Geschoss, prüfen
- Standort: auf Grundstück Nr. 750 beim Parkplatz Trottenmatt

Turnhalle Ermenseerstrasse Hitzkirch

Auf einen Blick

- Heutige Situation: Unverhältnismässig hoher Sanierungsbedarf, nicht mehr zeitgemäss
- Ziel / Strategie: Teilabbruch Hallengebäude mit Umnutzung/Erweiterung vom angrenzenden Feuerwehrlokal, Flächen für Hauswart Schule, evtl. Jugendräume und Lager Werkhof
- Ziel und Strategie sowie der Zeitrahmen können mit Erstellung des Arealentwicklungsplanes Hitzkirch angepasst werden

Nutzung / Bedarf

- Heutige Nutzung: Sporthalle
- Bedarfsabdeckung: Nicht mehr zeitgemäss, Kapazitätsgrenze überschritten, Raumverhältnisse knapp

Technische Beschreibung

- Baujahr: 1980
- Grundstück-Nr.: 297 GB Hitzkirch
- Fläche: 20'238 m² (ganzes Schulareal)
- Gebäudeversicherungswert (exkl. Grundstück): CHF 3'785'746.- (inkl. ZSO-Anlage und Feuerwehrgebäude)
- Zonenvorgaben: öffentliche Zwecke D+G
- Bemerkung: Infrastruktur entspricht nicht mehr zeitgemässer Turnhalle
- Zustand: ⊗ **schlecht**

Massnahmen

- Umnutzung in Feuerwehrlokal
- Raumersatz in neuer MZH
- neue Erschliessung für darunterliegende Zivilschutzanlage
- Prüfung Ergänzung Jugendräume
- Energetische Sanierung im Zuge vom Teilabbruch+Umbau

Turnhalle Aargauerstrasse Hitzkirch

Auf einen Blick

- Heutige Situation: Unverhältnismässig hoher Sanierungsbedarf der Gebäudeinfrastruktur für Sportzwecke, nicht mehr zeitgemäss
- Ziel: Weiternutzung der Gebäudehülle für andere schulische Zwecke (Gestalten, Materiallager)
- Strategie: Umnutzung und Ersatzbau Mehrzweckhalle
- Ziel und Strategie sowie der Zeitrahmen können mit Erstellung des Arealentwicklungsplanes Hitzkirch angepasst werden

Nutzung / Bedarf

- Heutige Nutzung: Sport, Werken
- Bedarfsabdeckung: hohe Auslastung, Turnhalleninfrastruktur unzweckmässig

Technische Beschreibung

- Baujahr: 1960 / Sanierung: 1991
- Grundstück-Nr.: 297 GB Hitzkirch
- Fläche: 20'238 m² (ganzes Schulareal)
- Gebäudeversicherungswert (exkl. Grundstück): CHF 3'183'442.-
- Zonenvorgaben: öffentliche Zwecke D+G
- Bemerkung: Gebäude in veraltetem Zustand, Dach und Statik ok
- Zustand: ☒ **schlecht** (für Sportzwecke)

Massnahmen

- Umnutzung unter Zusammenführung der Schulräume für Werken, Handarbeit und Bildnerisches Gestalten mit Nutzung durch Primar- und Sekundarstufe
- Raum- und Flächengewinn durch Einbau eines Zwischenbodens

Musikschule Hiltimatt Hitzkirch

Auf einen Blick

- Heutige Situation: Abbruchobjekt, Nutzung durch Musikschule als Übergangslösung
- Ziel: Ersatzneubau Wohnen/Gewerbe mit Tiefgarage im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes Zentrum, Integration Musikschule in Volksschule
- Strategie: Abbruch
- Ziel und Strategie sowie der Zeitrahmen können mit Erstellung des Arealentwicklungsplanes Hitzkirch angepasst werden

Nutzung / Bedarf

- Heutige Nutzung: Musikschule
- Bedarfsabdeckung: gute Auslastung, zentrale Lage

Technische Beschreibung

- Baujahr: 1945
- Grundstück-Nr.: 585 GB Hitzkirch
- Fläche: 1'390 m²
- Gebäudeversicherungswert (exkl. Grundstück): CHF 393'122.-
- Zonenvorgaben: Kernerweiterungszone
- Bemerkung: als Abbruch-Objekt gekauft
- Zustand: 🚫 **schlecht**

Massnahmen

- Abbruch
- Ersatzräume auf dem Schulareal Hitzkirch im Rahmen vom Gesamtkonzept "Arealentwicklung Schulen Hitzkirch" prüfen
- Ersatzneubau Wohnen/Gewerbe mit Tiefgarage im Rahmen des Bebauungsplanes Zentrum

Bibliotheken / Mediathek Hitzkirch

Auf einen Blick

- Bibliotheken Hitzkirch zusammenführen als Mediathek im Neubau Passerelle
- Ziel und Strategie sowie der Zeitrahmen können mit Erstellung des Arealentwicklungsplanes Hitzkirch angepasst werden

Nutzung / Bedarf

- Heutige Nutzung: Erwachsenen-Bibliothek, Volksschul-Bibliothek
- Bedarfsabdeckung: befriedigend, Eigenbedarf IPH an vermietetem Raum

Technische Beschreibung

- Nicht anwendbar

Massnahmen

- Zusammenführen der Erwachsenen- und der Volksschulbibliothek Hitzkirch zu einer gemeinsamen Mediathek
- Räumliche Integration in Neubau Passerelle
- Nutzung erweitern zu Mediathek

Meili-Schulhaus Gelfingen

Auf einen Blick

- Heutige Situation: Hohe Auslastung mit sehr kleinen Räumen, keine Gruppenräume, bauliche Möglichkeiten stark eingeschränkt (Denkmalschutz)
- Ziel: Prioritäre Bereitstellung von genügend angemessenem Schulraum
- Strategie: Erweiterung durch Schulraumbau auf dem Schulgelände

Nutzung / Bedarf

- Heutige Nutzung: Primarschulhaus, Lehrerzimmer und Bibliothek
- Bedarfsabdeckung: hohe Auslastung mit sehr kleinen Räumen
- Bemerkung: unter Denkmalschutz (ISOS schützenswert)

Technische Beschreibung

- Baujahr: 1929 / Sanierung: 2004
- Grundstück-Nr.: 76 GB Gelfingen
- Fläche: 7'272 m² (ganzes Schulareal)
- Gebäudeversicherungswert (exkl. Grundstück): CHF 1'861'356.-
- Zonenvorgaben: Zone für öffentliche Zwecke D+G
- Bemerkung: Ölheizung, Brandschutz und Raumgrössen problematisch
- Zustand: 😊 mittel

Massnahmen

- Zusammenführung jeweils zweier Klassenräume prüfen (Denkmalschutz)
- Zusätzliche Räume durch Erweiterungs-/Anbauten auf Schulgelände schaffen (z.B. Nordseite MZH)
- Zukauf Nachbarsparzellen prüfen
- Durchführung Machbarkeitsstudie für einen Anbau/Erweiterung zur genauen Abklärung der Möglichkeiten mit den Bedingungen vom denkmalgeschützten Bestandsgebäude
- Durchführung Planungswettbewerb

Mehrzweckhalle Gelfingen

Auf einen Blick

- Heutige Situation: vielfältige Nutzung, praktisch-funktionale Infrastruktur
- Ziel: Nutzung beibehalten
- Strategie: Instand halten

Nutzung / Bedarf

- Heutige Nutzung: Mehrzweckhalle für Schule & Sport, Werkräume, Vereine, Anlässe
- Bedarfsabdeckung: hohe Auslastung
- Bemerkung: Gebäude nach Norden erweiterbar

Technische Beschreibung

- Baujahr: 1993
- Grundstück-Nr.: 76 GB Gelfingen
- Fläche: 7'272m² (ganzes Schulareal)
- Gebäudeversicherungswert (exkl. Grundstück): CHF 5'295'031.-
- Zonenvorgaben: Zone für öffentliche Zwecke D+G
- Zustand: 😊 gut

Massnahmen

- Kleinere bauliche Massnahmen zur Zusammenführung der Schulräume für Werken, Handarbeit und Bildnerisches Gestalten
- Sanierung Infrastruktur

Kindergarten Gelfingen

Auf einen Blick

- Heutige Situation: für verschiedene pädagogische Konzepte nutzbar
- Ziel: Nutzung beibehalten
- Strategie: Instand halten, langfristige Bedarfsabdeckung im Zuge Machbarkeitsstudie Schulerweiterung prüfen

Nutzung / Bedarf

- Heutige Nutzung: Kindergarten, im UG Zivilschutzraum
- Bedarfsabdeckung: grosszügiger Kindergarten an zentraler Lage

Technische Beschreibung

- Baujahr: 1993
- Grundstück-Nr.: 76 GB Gelfingen
- Fläche: 7'272m² (ganzes Schulareal)
- Gebäudeversicherungswert (exkl. Grundstück): CHF 975'209.-
- Zonenvorgaben: Zone für öffentliche Zwecke D+G
- Zustand: 😊 gut

Massnahmen

- Instand halten
- Zukauf Nachbarsparzelle prüfen (Spielplatz)
- Zukünftigen Bedarf in Verbindung mit Machbarkeitsstudie Schulerweiterung prüfen

Schulhaus Hämikon

Auf einen Blick

- Heutige Situation: Teilweise Sanierungsbedarf vorhanden, als Primarschulhaus ausgelastet
- Ziel: Nutzung beibehalten
- Strategie: Instand halten

Nutzung / Bedarf

- Heutige Nutzung: Primarschule, Musik, Werken, Schulbibliothek, Lehrerzimmer
- Bedarfsabdeckung: gut

Technische Beschreibung

- Baujahr: 1995 (Neubau auf bestehendes Mauerwerk von 1917)
- Grundstück-Nr.: 5 GB Hämikon
- Fläche: 6'147 m² (ganzes Schulareal)
- Gebäudeversicherungswert (exkl. Grundstück): CHF 3'310'021.-
- Zonenvorgaben: Zone für öffentliche Zwecke D+G
- Bemerkung: gut erhalten / gepflegt
- Zustand: 😊 mittel



Massnahmen

- Instand halten
- Sanierungsbedarf etappieren
- Bei Bedarf Erweiterung durch Schulraumbau auf dem Schulgelände bzw. Sagi-Areal (Teil öffentliche Zone) prüfen.

Mehrzweckhalle Hämikon

Auf einen Blick

- Heutige Situation: vielfältige Nutzung, praktisch-funktionale Infrastruktur, Sanierungsbedarf
- Ziel: Nutzung beibehalten
- Strategie: Instand halten und Sanierung

Nutzung / Bedarf

- Heutige Nutzung: Mehrzweckhalle für Sport und Spiel, Vereine, Musikschule, UG Zivilschutzanlage
- Bedarfsabdeckung: Halle inklusive Sibita-Raum (ehem. Singen-Bibliothek-Tanz)

Technische Beschreibung

- Baujahr: 1976 / Sanierung: 2006 / Anbau Geräteraum/Küche: 2019
- Grundstück-Nr.: 5 GB Hämikon
- Fläche: 6'147 m² (ganzes Schulareal)
- Gebäudeversicherungswert (exkl. Grundstück): CHF 2'408'409.-
- Zonenvorgaben: Zone für öffentliche Zwecke D
- Bemerkung: Anbau Geräteraum neu, Dach Anbau saniert 2019
- Zustand: 😊 mittel

Massnahmen

- Instand halten
- Sanierung

Kindergarten Müswangen

Auf einen Blick

- Heutige Situation: Kindergarten, Spielgruppe und Vereinsnutzung
- Ziel: Nutzung beibehalten
- Strategie: Instand halten

Nutzung / Bedarf

- Heutige Nutzung: Kindergarten, Spielgruppe, Vereine
- Bedarfsabdeckung: gute Auslastung

Technische Beschreibung

- Baujahr: 1977 / Sanierung und Erweiterung durch Mehrzweckraum Impuls: 2005/6
- Grundstück-Nr.: 495 GB Müswangen
- Fläche: 2'101 m²
- Gebäudeversicherungswert (exkl. Grundstück): CHF 1'736'334.-
- Zonenvorgaben: Zone für öffentliche Zwecke D+G
- Bemerkung: Zivilschutzanlage
- Zustand: 😊 gut

Massnahmen

- Instand halten
- Bei geänderten Rahmenbedingungen Nutzungskonzept prüfen

Schulhaus Altwis

Auf einen Blick

- Instand halten mit minimalem Aufwand und zur öffentlichen Nutzung beibehalten

Nutzung / Bedarf

- Heutige Nutzung: Primarschule
- Bedarfsabdeckung: Verlagerung vom Schulbetrieb nach Hitzkirch. Zukünftig Vermietung an Dritte oder für kulturelle, sportliche oder andere im öffentlichen Interesse liegenden Zwecke

Technische Beschreibung

- Baujahr: 1970/1971
- Grundstück-Nr.: 606 GB Altwis
- Fläche: 4'555 m²
- Gebäudeversicherungswert (exkl. Grundstück): CHF 2'329'272.-
- Zonenvorgaben: Ortsbildschutzzone Dorfbereich, Zone für öffentliche Zwecke
- Zustand: 😊 mittel

Massnahmen

- Instand halten (mit minimalem Aufwand)
- Zur öffentlichen Nutzung beibehalten
- Langfristig Prüfung auf Verkauf mit gleichzeitiger Bereitstellung von Ersatzräumlichkeiten (Kostenüberlegungen)

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

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

Massnahmen

- Instand halten (mit minimalem Aufwand)
- Zur öffentlichen Nutzung beibehalten
- Langfristig Prüfung auf Verkauf mit gleichzeitiger Bereitstellung von Ersatzräumlichkeiten (Kostenüberlegungen)

Schulhaus Sulz

Auf einen Blick

- 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: 😊 mittel, Haustechnik teilweise ☹️ schlecht

Massnahmen

- Instand halten (mit minimalem Aufwand)
- Zur öffentlichen Nutzung beibehalten
- Langfristig Prüfung auf Verkauf mit gleichzeitiger Bereitstellung von Ersatzräumlichkeiten (Kostenüberlegungen)

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 Unterhaltmassnahmen (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 / Ortsbildschutzzone 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
- Rechtliche Grundlagen (Konzession) mit Pro Natura erneuert (2018)

Aussensportanlagen

Auf einen Blick

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

Technische Beschreibung

- 1 Gelfingen: Hart- und Rasenplatz, Sprintbahn, Weitsprung
 - o Grundstück-Nr.: 76 GB Gelfingen
 - o Fläche Aussensportanlage: 2'377 m² (Grundstück total: 7'272 m²)
 - o Zonenvorgaben: Zone für öff. Zwecke D
 - o Zustand: 😊 mittel
- 2 Hämikon: Hart- und Rasenplatz, Sprintbahn, Weitsprung
 - o Grundstück-Nr.: 5 GB Hämikon
 - o Fläche: 3'007 m² (Grundstück total: 6'147 m²)
 - o Zonenvorgaben: Zone für öff. Zwecke D
 - o Zustand: 😊 mittel
- 3 Hitzkirch: Hart- und Rasenplatz, Sprintbahn, Weitsprung, Beachvolleyballfeld, Skatepark
 - o Grundstück-Nrn.: 247, 297, 750 GB Hitzkirch
 - o Fläche: 10'906 m² (Grundstücke total: 37'684 m²)
 - o Zonenvorgaben: Zone für öff. Zwecke D (und G)
 - o Zustand: 😊 gut
- 4 Mosen: Hartplatz (keine schulische Nutzung)
 - o Grundstück-Nr.: 22 GB Mosen
 - o Fläche: 519 m² (Grundstück total: 2'976 m²)
 - o Zonenvorgaben: Dorfzone
 - o Zustand: 😊 mittel
- 5 Sulz: Hart- und Rasenplatz (keine schulische Nutzung)
 - o Grundstück-Nr.: 349 GB Sulz
 - o Fläche: 937 m² (Grundstück total: 5'016m²)
 - o Zonenvorgaben: Dorfzone
 - o Zustand: 😊 mittel
- 6 Altwis: Hart- und Rasenplatz
 - o Grundstück-Nr.: 606 GB Altwis
 - o Fläche: 4'555 m²
 - o Zonenvorgaben: Ortsbildschutzzone Dorfbereich, Zone für öffentliche Zwecke
 - o Zustand: 😊 mittel

Massnahmen

- Schulische Nutzung: Instand halten und Sanierung (1-3)
- 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
- Langfristig sinnvolle Verschiebung des Fussballplatz-Areals zwecks Land-Freigabe für Industrie bzw. Verkehrsführung (soll kostenneutral erfolgen) gemäss Siedlungsleitbild

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	Schulhaus Mosen	KIGA Müswangen	Schulhaus Sulz	Sagikanal Müswangen
Grundst.-Nr.	76	5	297	297	606	22	496	349	60
Fläche in m ²	487	364	2520	150	4'555	84	46	170	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	Ortsbildschutzone Dorfbereich, Zone für öffentliche Zwecke	Dorfzone	Zone für öff. Zwecke D	Dorfzone	Zone für öff. Zwecke
Baujahr	2004/2006 /2020	1995, Neubau 2019	1995/2010/ 2012	2022		2015	2004, San./ Neubau 2018	1991 (Sanierung 2022)	1993/2012 (Renovation)
Grösse	mittel	mittel	gross	klein	mittel	klein	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, jüngere Primarschulkinder	Kleinkinder	Primar-schul-kinder	Klein- und Primarschulkinder, Jugendliche, Erwachsene (Dortreff)
Zustand	😊 gut	😊 gut	😊 gut	😊 gut	😊 gut	😞schlecht	😊 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
- Gelfingen: Landzukauf prüfen
- Regelmässige bfu-Sicherheits-Inspektion

Friedhof Hitzkirch und Friedhof Müswangen

Auf einen Blick

- Strategie in Hitzkirch: Instand halten, freierwerdende Friedhofsfläche zu Begegnungszone umnutzen
- 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 freierwerdende 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, Holzfiguren sanierungsbedürftig
- 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
- Holzfiguren sanieren

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:
- Grundstück-Nr.: 55 GB Gelfingen, Gebäude-Nr. 307
- Grundstück-Fläche: 35 m²
- Zonenvorgaben: Wohnzone 2
- Zustand: 😊 mittel

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
 - Bibliothek (siehe separate Kapitel)
- Proberaum bei Otto Lang AG Ermensee
- Pfarreiheim (Joy Jugend-Raum gratis, Spielgruppenräume)
- Vereinsraum Linde Müswangen
- KiGa Gelfingen (exPost)

Anmerkung: Ablösung durch eigene Anlagen und Räume prüfen

Gasthaus Kreuz/Vegasbar/Mietwohnungen

Auf einen Blick

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

Nutzung / Bedarf

- Heutige Nutzung: Restaurant, Bar, Mietwohnraum
- Anteil Restaurant zur Luzerner Str. 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/Ortsbildschutzzone
- 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



Nebengebäude (ohne Strategieformulierung)

- Velo-Unterstand Dorf Hitzkirch: Gebäude-Nr. 84 G, Gebäudeversicherungswert (exkl. Grundstück): CHF 36'129.-
- WC-Container Aussensportanlage Hitzkirch; GB-Nr. 84 H, Gebäudeversicherungswert (exkl. Grundstück): CHF 28'214.-
- Garage Werkdienst Trottenmatt-Parkplatz Hitzkirch, GB-Nr. 480, Gebäudeversicherungswert (exkl. Grundstück): CHF 11'742.-
- 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.-
- Bushaltstelle-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



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 und Innenraumnutzung optimieren
- Gesamtanierung überprüfen
- Im Zusammenhang mit dem Abbruchobjekt Gasthaus Kreuz für die langfristige Planung Möglichkeiten für eine evtl. Erweiterung überprüfen

Feuerwehrlokal Hitzkirch

Auf einen Blick

- Erweiterung (zentrale Lage beibehalten) nach Realisierung neue MZH
- Energetische Komplettsanierung im Zuge des Umbaus

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

Prüfung von verschiedenen Optionen:

- Entflechtung des Nutzungskonfliktes und Erweiterung an bestehendem Standort, nach Standortevaluation im 2018 Umnutzung Turnhalle Ermenseerstrasse in Feuerwehrlokal
- Energetische Sanierung im Zuge des Umbaus
- Änderung Erschliessung Zivilschutzanlage
- 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 Lenzeten, 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

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.

Die einzelnen Objektstrategien für bebauten 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: '

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.
- Mittelfristig Nutzungskonzept erarbeiten
- Hangrutschung: Stabilisierungsmassnahmen Nähe Bauland bei allfälligem Bauprojekt prüfen. Zur Zeit keine akute Gefahr (geologisches Gutachten)
- Instand halten



Chäsimate 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
- Interessent für Übernahme im Baurecht vorhanden, Baurechtsvergabe in Aussicht gestellt

Chilchfeld Gelfingen, Grundstück-Nr. 701

Auf einen Blick

- Potenzielle Rückzonungsfläche

Nutzung / Bedarf

- Landwirtschaftlich

Technische Beschreibung

- Grundstück-Nr.: 701 Chilchfeld, Gelfingen
- Fläche: total 9'188 m², Landwirtschafts- und Landschaftsschutzzone: 6'916 m², Wohn- und Arbeitszone I: 2'272 m²
- Zonenvorgaben: Landwirtschafts- und Landschaftsschutzzone, Wohn- und Arbeitszone I
- Erschliessung: teilweise 😊 mittel

Massnahmen

- Land halten
- Potenzielle Rückzonungsparzelle



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)
 - 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 94'439 m²
- Zonenvorgaben: Landwirtschaftszone
- Erschliessung: 😊 **gut**

Massnahmen

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

6. Finanzübersicht

Im Kapitel Finanzübersicht befindet sich eine Tabelle, welche einen Überblick über die geschätzten Kosten und die geplanten Termine, die Priorisierung und die Abfolge der Realisierung verschafft. Die Gebäude-Reihenfolge in der Auflistung entspricht jener der jeweiligen Zuordnung in diesem Planungsbericht. Die zeitliche Priorisierung wird aus den Jahresspalten ersichtlich.

In dieser Tabelle sind die Investitionskosten erfasst, welche sich aus den einzelnen Objektstrategien ergeben (Kosten für Neu-, An- und Umbauten sowie Sanierungen und Abbrüche). Strategisch werden die Kosten gemäss den Prioritäten bezüglich Raum- und Zeitbedarf sowie den Nutzerbedürfnissen, als auch den bautechnischen- und logistischen Abläufen aufeinander abgestimmt. Ein übergeordnetes Ziel lautet: Neubauten möglichst ohne Provisorien realisieren.

Der Finanzbedarf beläuft sich über die gesamte Planungsperiode auf geschätzte Fr. 35 Mio., was gegenüber der bisherigen Annahme von Fr. 25 Mio. eine deutliche Steigerung bedeutet. Diese Preissteigerung resultiert hauptsächlich aus den Mehrkosten bei der neuen Mehrzweckhalle Hitzkirch (plus Fr. 4.2 Mio.), der Schulraumerweiterung in Gelfingen (Fr. 4.1 Mio., höhere Grobkostenschätzung aufgrund grösserem Raumbedarf sowie Einbezug von grösseren Sanierungsmassnahmen) sowie der höheren Sanierungskosten Altes Schulhaus Hitzkirch (Fr. 1.2 Mio., höhere Grobkostenschätzung aufgrund grösserer Sanierung wie angenommen). Bei den übrigen Bauabsichten wurde eine Teuerung von ca. 15 % aufgerechnet. Die Kosten-Bedarfs-Abwägung wird laufend bzw. bei den konkreten Projekten im Einzelfall geprüft.



Immobilienstrategie: Finanzplan

Gesamtübersicht Neu-, An- und Umbauten/Abbruch (Grobschätzung)

Stand April 2023

Massnahme	bisher (beendet)	auf-gelaufen	2023	2024	2025	2026	2027-2028	2029-2030	2031-später		
Bildung											
Neue MZH	Neubau	420	1'500		7'600	7'600					
integrierte Tiefgarage/Parkgesch.	Neubau			750	750						
Arealentwicklung Schulen Hitzkirch	Neubau/Umbau/Sanierung		75								
Kindergarten Ermenseestrasse	Neubau	2'240									
Türme Schulhaus Passerelle	Abbruch + Neubau						450	5'000			
Tumhalle Aargauerstrasse	Umbau		60				230				
Schulhaus Passerelle	Sanierung			80			1'200				
Schulhaus Trottenmatt	Sanierung & Umbau							120	1'750		
Schulhaus E. Achemann	Umnutzung						230				
Altes Schulhaus	Sanierung			700	520						
Musikschule Hiltmatt	Abbruch						70				
Meili-Schulhaus Gelfingen	Anbau/Umbau		300	300		3'500					
Kindergarten Gelfingen	Sanierung				400						
Schulhaus Hämikon	Sanierung						700				
Mehrzweckhalle Hämikon	Sanierung						230				
Kultur, Sport, Gesellschaft											
Badi Gelfingen	Sanierung, Erneuerung			230							
Alte Schmitte	Instandhaltung			100							
Verwaltung, Sicherheit, Versorgung											
Feuerwehrlokal Hitzkirch	Erweit./Standortwechs.		100	50		1'750					
Feuerwehrmagazin Müsswangen	Sanierung	30									
Total Planjahre		34'845	2'690	1'500	535	9'810	9'270	5'250	3'110	5'120	1'750

DS 4963

Erklärung Rahmen+Schrittfarbe

1'000 = bisheriger Betrag mit Teuerung aktualisiert und zeitliche Verschiebung

1'000 = neu in der Übersicht aufgenommen

7. Anhang

Anhang 1: Änderungsjournal

Alle relevanten, ökonomischen und/oder zeitlichen Veränderungen als Zusammenfassung

Änderungsjournal					27.04.2023
Kap.	Objekt	Veränderung	Bisher	Neu	Bemerk.
	Einleitung/Ausgangslage	Den Satz "Aufgrund der schwierigen Finanzlage in den vergangenen Jahren konnten verschiedene Investitionen nicht ausgeführt werden" auf Seite 3 im Bericht 2020 rausgenommen.			
	Projekttablauf und Echoraum zur Erarbeitung der Immobilienstrategie	Seite 4+5 aus Bericht von 2020 rausgenommen			
	Schwerpunkte	Kindergarten Ermenseestrasse (umgesetzt) in Schulhaus Gerbi umbenannt. Ergänzung beim Schwerpunkt Feuerwehrlokal Hitzkirch. Türme Schulhaus Passerelle aus Schwerpunkten gelöscht. Neue zusätzliche Schwerpunkte.		Schulraumplanung Schulareal Gelfingen (Höhere Priorisierung wie bisher), Arealentwicklung Schulen Hitzkirch	Beim bisherigen Schwerpunkt Feuerwehrlokal Satz hinzugefügt "Prüfung vom ... anhand einer Machbarkeitsstudie."
1	Schule, Bildung	Bei h. strategischen Grundsatz neu formuliert	"Sofern die Schulstandorte Gelfingen und Hämikon zusätzliche Räume benötigen, zum Beispiel für Zusatzangebote wie schul- und familienergänzende Tagesstrukturen, wird eine Integration der Schülerinnen und Schüler ab der 5. Klasse am Schulstandort Hitzkirch geprüft."	"Die Integration von Schülerinnen und Schülern an einem anderen Schulstandort kann bei fehlenden Räumlichkeiten oder aus pädagogischen sowie logistischen Gründen geprüft werden."	



1	Schule, Bildung	Strategische Grundsätze ergänzt		"I. Energetische Sanierungen prüfen und einplanen."	
1	Bei diversen Objekten, alle im Ort Hitzkirch	Zusätzlicher Punkt bei Rubrik "Auf einen Blick"		"- Ziel und Strategie sowie der Zeitrahmen können mit Erstellung des Arealentwicklungsplanes angepasst werden"	
1 bis 5	Bei diversen Objekten den Verkehrswert (2017) durch Gebäudevversicherungswert (exkl. Grundstück) ersetzt				
1	Schulpavillon Hitzkirch	Entfernt	Schulpavillon Hitzkirch	-	Abbruch erfolgt
1	Schulhaus Gerbi Hitzkirch	Umbenennung Objekt auf Schulhaus Gerbi	Kindergarten Ermenseerstrasse Hitzkirch (Ersatzbau Kindergarten)	Schulhaus Gerbi Hitzkirch	
1	Schulhaus Gerbi Hitzkirch	Satz hinzugefügt bei Strategie: Aufstockung bei vorliegendem Bedarf prüfen			
1	Schulhaus Gerbi Hitzkirch	Umformulierung bei Massnahmen	"optional Photovoltaikanlage"	"optional Photovoltaikanlage nach möglicher Aufstockung anbringen"	
1	Tagesstrukturen Hitzkirch	Umbenennung von Kindergarten- Provisorium in Tagesstrukturen Hitzkirch	Kindergarten- Provisorium Hitzkirch	Tagesstrukturen Hitzkirch (ehemals Kindergarten- Provisorium)	
1	Tagesstrukturen Hitzkirch	Rubrik "Auf einen Blick", "Nutzung/ Bedarf" und "Massnahmen" aktualisiert			
1	Turnhalle Ermenseerstrasse Hitzkirch	Bei Rubrik "Auf einen Blick" Umformulierung Ziel/Strategie	- Ziel / Strategie: Abbruch bzw. Umnutzung zu Feuerwehrlokal	- Ziel / Strategie: Teilabbruch Hallengebäude mit Umnutzung/Erweiterung vom angrenzenden Feuerwehrlokal, Flächen für Hauswart Schule, evtl. Jugendräume und Lager Werkhof - Ziel und Strategie sowie der Zeitrahmen können mit Erstellung des Arealentwicklungs-	



				planes Hitzkirch angepasst werden	
1	Turnhalle Ermenseerstrasse Hitzkirch	Zusätzliche Massnahmen		"Energetische Sanierung im Zuge vom Teilabbruch + Umbau"	
1	Musikschule Hiltimatt Hitzkirch	Ziel umformuliert	"Ziel: Landnutzung im Rahmen des Bebauungsplanes Zentrum, Integration Musikschule in Volksschule"	"Ziel: Ersatzneubau Wohnen/Gewerbe mit Tiefgarage im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes Zentrum, Integration Musikschule in Volksschule"	
1	Musikschule Hiltimatt Hitzkirch	Umformulierung bei Massnahmen	"- Ersatzräume im Schulhaus E. Achermann / auf dem Schulareal - Festlegung Landnutzung im Rahmen des Bebauungsplanes Zentrum"	"- Ersatzräume auf dem Schulareal ... im Rahmen vom ... prüfen" und "- Ersatzneubau Wohnen/Gewerbe Zentrum"	
1	Meili-Schulhaus Gelfingen	Zusatzformulierungen bei Massnahmen		- "Durchführung Machbarkeitsstudie" - "Durchführung Planungswettbewerb"	
1	Kindergarten Gelfingen	Umformulierung Strategie	"- Strategie: Instandhalten"	"- Strategie: Instandhalten, langfristige Bedarfsabdeckung im Zuge Machbarkeitsstudie Schulerweiterung prüfen"	
1	Kindergarten Gelfingen	Zusatzformulierung bei Massnahmen		" Zukünftigen Bedarf in Verbindung mit Machbarkeitsstudie Schulerweiterung prüfen"	
1	Kindergarten Müswangen	Umformulierung bei Heutige Situation	"- Heutige Situation: Kindergarten, aktuell durch einen provisorischen Kindergarten erweitert (im Mehrzweckraum Impuls)"	"- Heutigen Situation: Kindergarten, Spielgruppe und Vereinsnutzung"	
1	Kindergarten Müswangen	Bei Rubrik Massnahmen den Punkt "Nutzung für Kirchgemeinde und Vereine			

		ausgelagert" entfernt			
1	Schulhaus Altwis	Neu aufgenommen			
2	Kultur, Sport, Gesellschaft	Strategische Grundsätze ergänzt		"I. Energetische Sanierungen prüfen und einplanen."	
2	Schulhaus Mosen	Bei Rubrik Nutzung/Bedarf "- Nutzung/ Auslastung: ca. 37%" entfernt - Finanzen (Mieteinnahmen, etc.) entfernt			
2	Schulhaus Sulz	Bei Rubrik Nutzung/Bedarf "- Nutzung/ Auslastung: ca. 20%" entfernt - Finanzen (Mieteinnahmen, etc.) entfernt			
2	Altes Schulhaus Altwis	Neu aufgenommen			
2	Ehem. Verwaltungsge- bäude Altwis	Neu aufgenommen			
2	Alte Schmitte Richensee	Umformulierung in Rubrik "Auf einen Blick"	"Kulturhistorisches Erbe erhalten und Neunutzung aktiv fördern"	"Kulturhistorisches Erbe erhalten und Neunutzung fördern"	
2	Alte Schmitte Richensee	Umformulierung bei Massnahmen	"Vorgehen: Substananalyse, Sicherheits- massnahmen, Prüfung Machbarkeit und Nutzung"	"Kurzfristig Durchführung notdürftige Unterhaltungsmass- nahmen (provisorische Baustützen etc.) zur Sicherstellung Gebäudeerhalt"	
2	Pauli- /Lindenplatz Hitzkirch	Umformulierung bei Rubrik "Auf einen Blick"	"- Nutzung im Rahmen des Bebauungsplanes Zentrum prüfen"	"- Fläche als Parkplatz behalten" "- Aufwertung im Zuge Zentrums- entwicklung"	
2	Aussensportan- lagen	Hinzufügen von Altwis			
2	Spielplätze	Umformulierung bei Rubrik "Auf einen Blick"	"- Heutige Situation: Zustand mittel bis schlecht, zurückhaltende Investitionen in der Vergangenheit"	- Heutige Situation: Zustand mittel bis gut"	
2	Spielplätze	Zustand in Tabelle aktualisiert + Spielplatz im Ortsteil Altwis hinzugefügt			
2	Mietobjekte	Einnahmen entfernt			



2	Aula IPH, Hallenbad	Entfernt: Aula IPH (Mietobjekt), Hallenbad (Mietobjekt),			
2	Gasthaus Kreuz/ Vegasbar/ Mietwohnungen	Neu aufgenommen			Durch Kauf in Eigentum der Gemeinde
3	Verwaltung, Sicherheit Versorgung	Strategische Grundsätze ergänzt		"g. Energetische Sanierungen prüfen und einplanen."	
3	Verwaltung, Sicherheit Versorgung	Strategische Grundsätze umformuliert	"Gemeindeparzellen im Dorfkern behalten"	"Gemeindeparzellen im Dorfkern Hitzkirch zur Zentrumsentwicklung einsetzen"	
3	Gemeindehaus Hitzkirch	Rubrik "Auf einen Blick" umformuliert	"Gesamtüberbauung im Rahmen des Bebauungsplanes Zentrum prüfen"	"Instand halten"	
3	Gemeindehaus Hitzkirch	Umformulierung bei Massnahmen	"Gesamtüberbauung mit benachbarten Parzellen (z.B. Hiltimatt) im Rahmen des Bebauungsplans Zentrum prüfen, Zusammenarbeit mit Dritten (z.B. Bank) prüfen und anstreben"	"Gesamtsanierung prüfen"	
3	Gemeindehaus Hitzkirch	Zusätzliche Massnahmen		" Im Zusammenhang mit dem Abbruchobjekt überprüfen"	
3	Feuerwehrlokal Hitzkirch	Bei Rubrik "Auf einen Blick" Umformulierung vorgenommen	"Erweiterung und/oder Verlagerung an geeigneten Standort (zentrale Lage beibehalten)"	"Erweiterung ... nach Realisierung neue MZH" -"Energetische Komplettsanierung im Zuge des Umbaus"	
3	Feuerwehrmagazin Müswangen	Bei Massnahmen "Ersatz Tore (neu Sektionaltore) 2020" rausgenommen			
3	Schützenhaus Aibühl Gelfingen	Umformulierung bei Rubrik "Auf einen Blick"	"Instand halten, Gebäude im Baurecht vergeben"	"Instand halten"	
3	Schützenhaus Aibühl Gelfingen	Massnahme - Gebäude im Baurecht vergeben (Nutzungskonform) entfernt			
3	Scheibenstand Aibühl Gelfingen	entfernt			Wurde zurückgebaut



3	Scheibenstand Richenseemoos Hitzkirch	Bei Rubrik "Auf einen Blick" und "Massnahmen" umformuliert	"Instandhalten, Abschwemmsperre als vorläufige Massnahme"	"Instandhalten"	
3	Zivilschutzanlagen	Zivilschutzräume Altwis hinzugefügt			
3	Granador-Areal Hitzkirch	entfernt			
4	Gelfingen Grundstück Nr. 717	Entfernt			Wurde verkauft
4	Sagi-Areal Hämikon	Bei Rubrik "Auf einen Blick" umformuliert	"- Heutige Situation: Parkplatz, Baurechtsvergabe an ENKO AG, leerstehendes Wohnhaus"	"- Heutige Situation: Parkplatz, Baurechtsvergabe an ENKO AG"	
4	Sagi-Areal Hämikon	Bei Rubrik Massnahmen umformuliert	"- Parkplätze als Übergangslösung beibehalten"	"Parkplätze derzeit beibehalten. Im Zusammenhang mit der Kantonsstrasse anpasse/sanieren"	
4	Sagi-Areal Hämikon	Massnahme "Abbruch des Wohnhauses zwecks Erschliessung Bauland oder allfällige Zwischennutzung" entfernt			
4	Sagi-Areal Hämikon	Massnahme "Instand halten" hinzugefügt			
4	Altwis Grundstück Nr. 204 und Nr. 241	Grundstücke Altwis neu hinzugefügt			
5	Wald, übriges Gebiet, Landwirtschaft	Waldflächen Altwis bei "Wald allgemein" hinzugefügt			
5	Wald, übriges Gebiet, Landwirtschaft	Munimösli Altwis hinzugefügt			
6	Finanzübersicht allgemein	Aktualisiert: diverse Verschiebungen (Zeitachse), diverse Betragsanpassungen, insbesondere Aufrechnung Teuerung (ca. + 15%)	2018-2024 und später	2023-2031 und später	Gesamtübersicht stellt eine Grobschätzung dar.
6	Finanzübersicht: neue MZH Hitzkirch	Beträge und Jahreszahlen aktualisiert	14 Mio. Fr im Jahr 2023	Bisher aufgelaufen 1.5 Mio. Fr.; Für die Jahre 2024 + 2025 Insgesamt geplant 16.7 Mio. Fr. >> Gesamtsumme	Aktualisierung der Zahlen nach dem genehmigten Zusatzkredit aus dem Jahr 2022



				(geplant und bisher aufgelaufen) 18.2 Mio. Fr.	
6	Finanzübersicht Meili Schulhaus Geflingen	Höherpriorisierung (Zeitachse) sowie höhere Kostenschätzung	Für 2023 und später waren 1.6 Mio. Fr bisher eingeplant	Für 2023: 300.000 Fr.; Für 2024: 300.000 Fr.; Für 2026: 3.5 Mio. Fr.	Höhere Grobkostenschätzung aufgrund grösserem Raumbedarf sowie Einbezug von grösseren Sanierungsmassnahmen
6	Finanzübersicht Altes Schulhaus Hitzkirch	Kostenbeträge aktualisiert	Für 2022: 120.000 Fr. geplant.	Für 2024 geplant: 700.000 Fr. Für 2025 geplant: 520.000 Fr.	Höhere Grobkostenschätzung (aus Sommer 2022) aufgrund grösserer Sanierung wie angenommen.
7	Anhang 1 "Aktuelle und künftige Situation Schulareal Hitzkirch"	Wurde entfernt			Projektübersicht inklusive geschätzter Kosten und zeitlicher Ablauf sind in der Finanzübersicht dargestellt.
7	Anhang 2 "Projektübersicht (jeweils Projektabschluss)"	Wurde entfernt			Projektübersicht inklusive geschätzter Kosten und zeitlicher Ablauf sind in der Finanzübersicht dargestellt.



Gemeinde Hitzkirch
Luzernerstrasse 8
6285 Hitzkirch
www.hitzkirch.ch

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