

Liegenschaftsstrategie

Gemeinde Mörschwil



Fassung vom Juni 2026

Vom Gemeinderat genehmigt am 30. Juni 2026



Vision (Aus Legislaturplanung 2025 - 2028)

Mörschwil fördert eine qualitativ hochwertige und sorgfältig verdichtete Siedlungsentwicklung, die den Charakter des Dorfes wahrt.

Mörschwil setzt sich ein für vielfältige und bezahlbare Wohnangebote für alle Generationen. Dies sichert ein durchmischtes und lebendiges Dorfleben.

Die gemeindeeigenen Baulandreserven und Liegenschaften werden strategisch genutzt. Der Wohnraum soll bedarfsgerecht entwickelt werden.

Ziel

Das Ziel dieser Strategie sind angemessene, bedarfsgerechte und gut betreute Liegenschaften für eine zukunftsfähige Entwicklung der Gemeinde bei zufriedenen Mieterinnen und Mietern und langfristigen optimierten Mieterträgen.

Der Gemeinderat soll eine Übersicht über die gemeindeeigenen Liegenschaften im Finanzvermögen haben und einen groben Aktionsplan für die Legislatur.

Leitgedanken für die nächsten 10 Jahre

Die gemeindeeigenen Grundstücke sollen bedarfsgerecht, d.h. abgestimmt auf die gewünschte Entwicklung der Gemeinde und die Schulraumplanung, etappiert entwickelt werden.

Die gemeindeeigenen Immobilien werden kontinuierlich und proaktiv unterhalten. Sie sollen angemessene Renditen durch Baurechtszinsen oder Mieten erzielen. Aber auch bezahlbarer Wohnraum soll an geeigneten Standorten gefördert werden.

Die politische Gemeinde betreibt eine aktive Bodenpolitik. So werden mögliche strategische Parzellen zugekauft, die für die Dorfentwicklung wichtig sind. Kleine Einzelparzellen, die für Entwicklungen der Gemeinde uninteressant sind, werden verkauft oder im Baurecht abgegeben.

Die Gemeinde entwickelt ihre Grundstücke bezüglich der aktuellen Themen Energie, Klimaresilienz und Biodiversität sehr sorgfältig.

Die Gemeinde sucht eine Lösung, wie die Liegenschaften bedarfs- und situationsgerecht bewirtschaftet werden.

Es soll eine Unterhaltsplanung erarbeitet werden. Diese ist Basis für das Facility Management und für die Investitionsplanung.

Massnahmen

1. Die Umsetzung dieser Liegenschaftsstrategie erfolgt gemäss der separaten Objektblättern.
2. In den nächsten 2 Jahren werden die Mietzinsen überprüft.
3. Alle 4 Jahre wird die Strategie auf Grund der Legislaturziele überprüft.
4. Die Gemeinde geht die Instandhaltung, Instandsetzung und die Investitionen bei ihren Liegenschaften proaktiv, koordiniert und zielgerichtet an.
5. Das Dorfdreieck soll nun soweit mit einem Sondernutzungsplan und dem Bauprojekt des Siegers des Wettbewerbes entwickelt werden, dass nach Rechtskraft der Ortsplanungsrevision dieser Sondernutzungsplan auch sofort rechtskräftig werden kann.
6. Beim Innenentwicklungsgebiet Hueb soll in den nächsten 2 Jahren der Prozess initiiert werden, um einen gemeinnützigen Bauträger auszuwählen, einen Baurechtsvertrag abzuschliessen und den Entwicklungsprozess mit Wettbewerb usw. aufzugleisen.
7. Bei der Parz. Nr. 624, Schulstrasse muss 2026/27 der Kaufrechtsvertrag zwingend um 5 Jahre verlängert werden.
8. Die übrigen Liegenschaften sollen gemäss dem Entscheid des Gemeinderates vom 30. Juni 2026 gemäss der Übersicht der Liegenschaften im Finanzvermögen weiterbearbeitet werden.

Bei jeder Massnahme sind die Verantwortlichkeiten geklärt.

Grundstück Nr. 9, 10 und 802

Dreieck Dorf kern

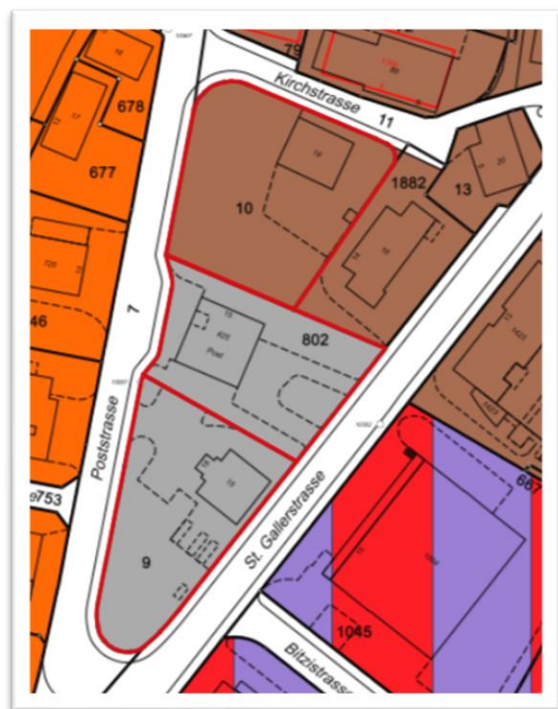
Zweck: Das Grundstück Nr. 9 (ehemaliges Gemeindehaus) dient heute als Kindertagesstätte.
Das Grundstück Nr. 802 bietet Wohn- und Gewerbefläche.

Entscheid Gemeinderat:

Die Liegenschaft bleibt im Eigentum der Gemeinde und wird künftig selbst verwaltet sowie vermietet, wobei noch offen ist, ob dies intern oder extern erfolgt.

Weiteres Vorgehen (10 Jahren):

Es ist ein Sondernutzungsplan zu erarbeiten; sobald die Ortsplanungsrevision (OPR) und der Sondernutzungsplan (SNP) rechtskräftig sind, sollen die Grundstücke im Dreieck Dorf kern bebaut werden.



Zone: Kernzone 11,5

Grundstück Nr. 19

Häftlibach

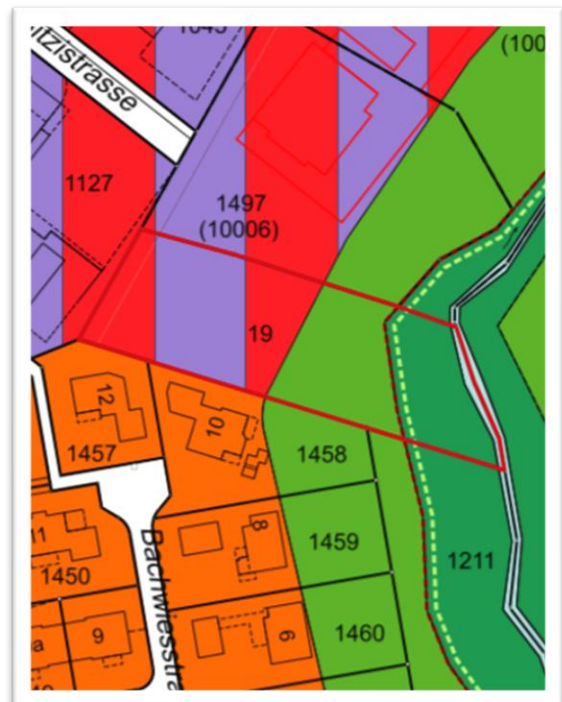
Zweck: Es handelt sich um eine strategische Reserve.

Entscheid Gemeinderat:

Die Liegenschaft wird als strategische Reserve behalten. Bei einer künftigen Innenentwicklung, insbesondere bei Interesse eines Nachbarn, wird eine Abgabe im Baurecht oder ein Verkauf in Betracht gezogen.

Weiteres Vorgehen (10 Jahren):

Das Grundstück wird gehalten. Bei Interesse der Landi an einer Geschäftserweiterung wird über eine mögliche Nutzung oder Veräusserung verhandelt.



Zone: Wohn-/Gewerbezone 14,5
Innenentwicklungsgebiet

Grundstück Nr. 111, 112, 113, 114, 147

Gebiet Hueb

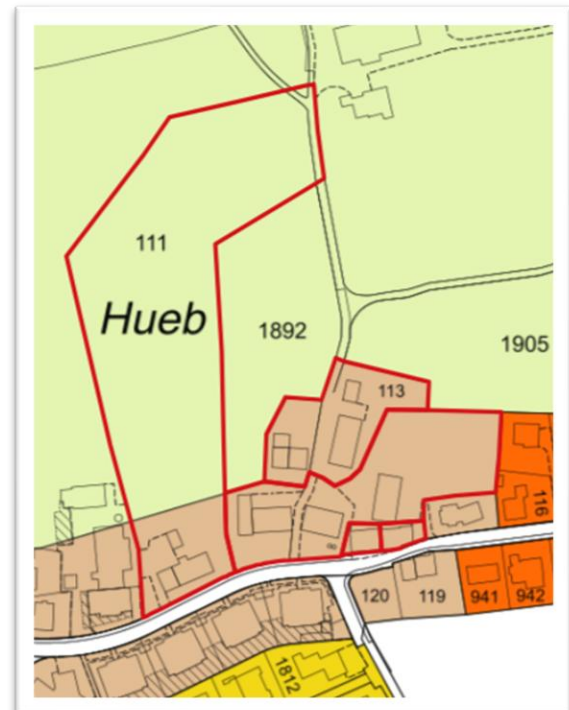
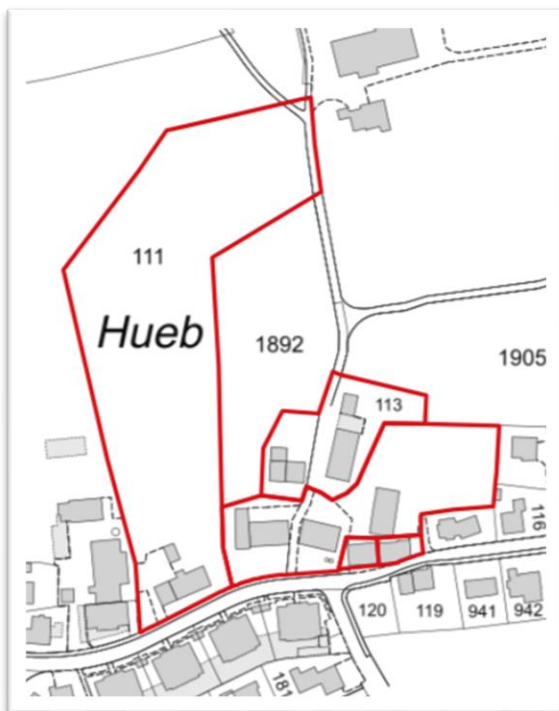
Zweck: Die Liegenschaft umfasst diverse Parzellen mit unterschiedlicher Bausubstanz und Nutzung, darunter das Pfadiheim, Scheunen, zahlreiche Mietverhältnisse sowie Unterflurbehälter.

Entscheid Gemeinderat:

Die Liegenschaften verbleiben im Eigentum der Gemeinde. Sie sollen im Bau-recht an einen gemeinnützigen Wohnbau-träger abgegeben werden.

Weiteres Vorgehen (10 Jahren):

Es wird ein geeigneter Wohnbau-träger gesucht und ein Entwicklungsprozess gestartet. Die Beteiligung der Ge-meinde am Projekt bleibt dabei offen und wird im weiteren Verlauf geprüft.



Zone: Kernzone 11,5
Innenentwicklungsgebiet

Grundstück Nr. 144

Horchentalstrasse 7

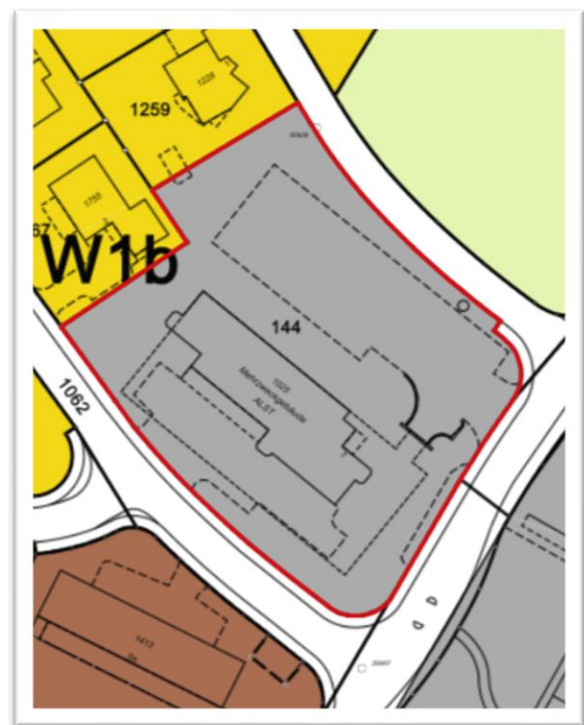
Zweck: Die Liegenschaft umfasst ein Feuerwehrdepot, eine Zivilschutzunterkunft, drei vermietete Wohnungen sowie eine kleine verpachtete Fläche.

Entscheid Gemeinderat:

Die Liegenschaft verbleibt im Eigentum der Gemeinde.

Weiteres Vorgehen (10 Jahren):

Die Mietzinse werden überprüft und bei Bedarf angepasst.



Zone: ZÖBA

Grundstück Nr. 487

Horchental

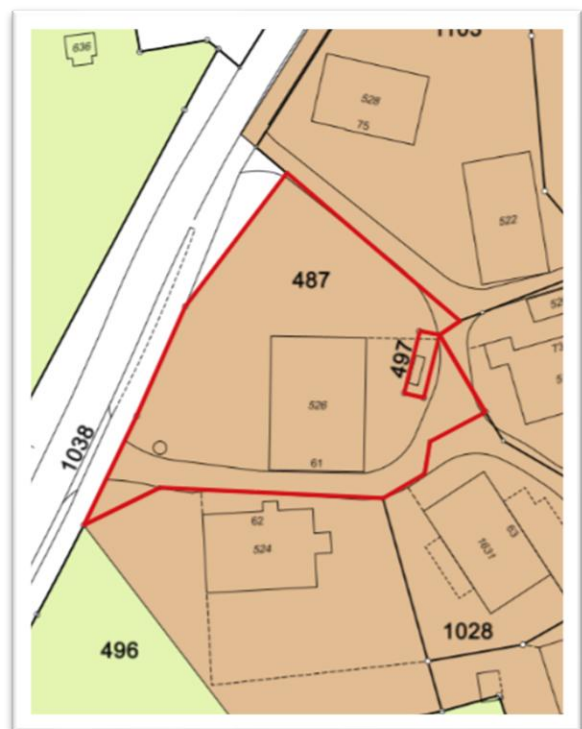
Zweck: Die Liegenschaft (ehemaliger Werkhof) ist an eine Privatperson vermietet, wird als Lagerraum der Gemeinde Mörschwil genutzt und umfasst zudem eine verpachtete Fläche.

Entscheid Gemeinderat:

Die Liegenschaft wird verkauft, wenn der Werkhof auf die Lagerfläche verzichten kann.

Weiteres Vorgehen (10 Jahren):

Die Liegenschaft wird zum Verkauf ausgeschrieben. Der Verkauf erfolgt unter Vorbehalt der Auflagen der Baukommission sowie der Denkmalpflege.



Zone: Kernzone 11,5

Grundstück Nr. 624

Schulstrasse

Zweck: Die Liegenschaft wird landwirtschaftlich von den Grundeigentümern genutzt.

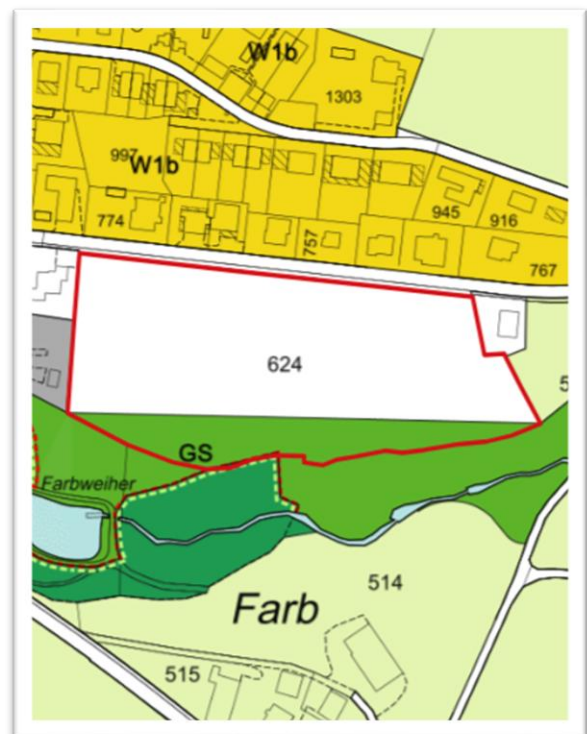
Entscheid Gemeinderat:

Die Gemeinde strebt den Erwerb der Liegenschaft an, um Einfluss auf die weitere Entwicklung nehmen und diese gezielt steuern zu können. Es besteht ein Kaufsrechtsvertrag.

Weiteres Vorgehen (10 Jahren):

Mit der Ortsplanungsrevision wird die Fläche in Wohnzone eingezont. Das bestehende Kaufsrecht ist um mindestens fünf Jahre zu verlängern. Die Verhandlungen hierzu sollen in den Jahren 2026/27 geführt werden.

Sobald die Ortsplanungsrevision rechtskräftig ist, wird der Planungsprozess eingeleitet.



Zone (neu): Wohnzone 9,5

Grundstück Nr. 670

Häftlibach

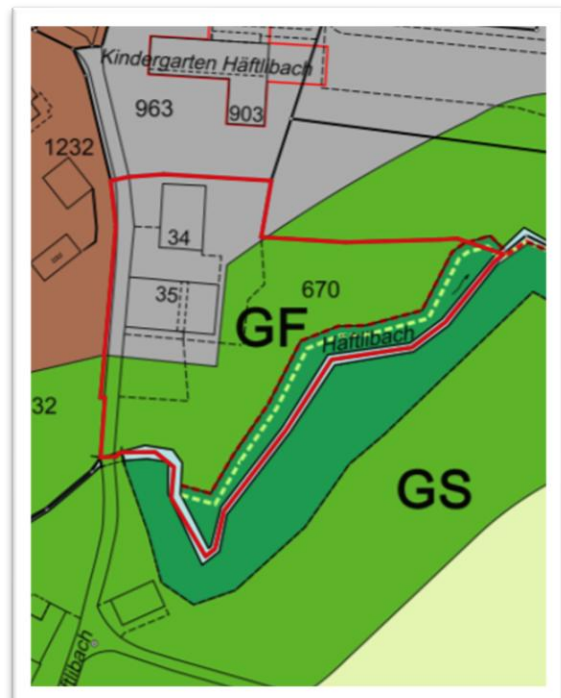
Zweck: Die Liegenschaft umfasst ein Museum (Vers. Nr. 35) und zwei Wohnungen (Vers. Nr. 34), während die restliche Fläche verpachtet ist.

Entscheid Gemeinderat:

Die Liegenschaft bleibt im Eigentum der Gemeinde und wird teilweise als Museum genutzt.

Weiteres Vorgehen (10 Jahren):

Die energetische Sanierung soll in den nächsten fünf Jahren erfolgen, anschliessend werden die Mietzinse überprüft.



Zone: Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ZÖBA und Grünzone Freihaltung

Grundstück Nr. 729

Freihof

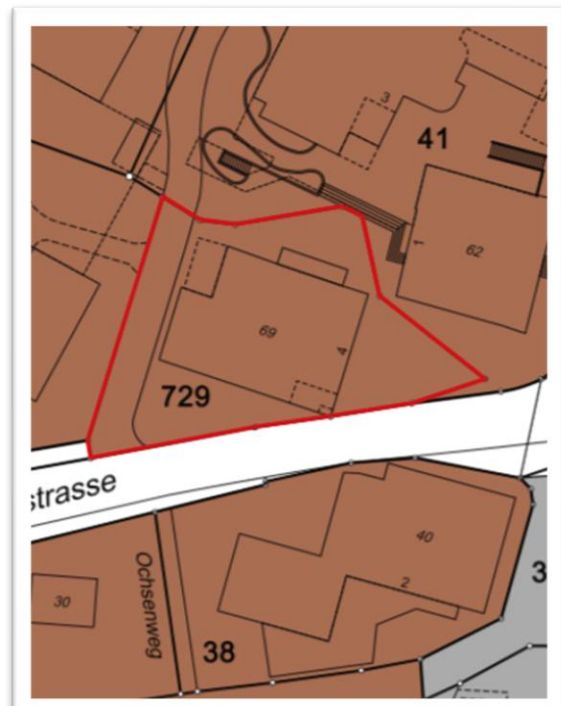
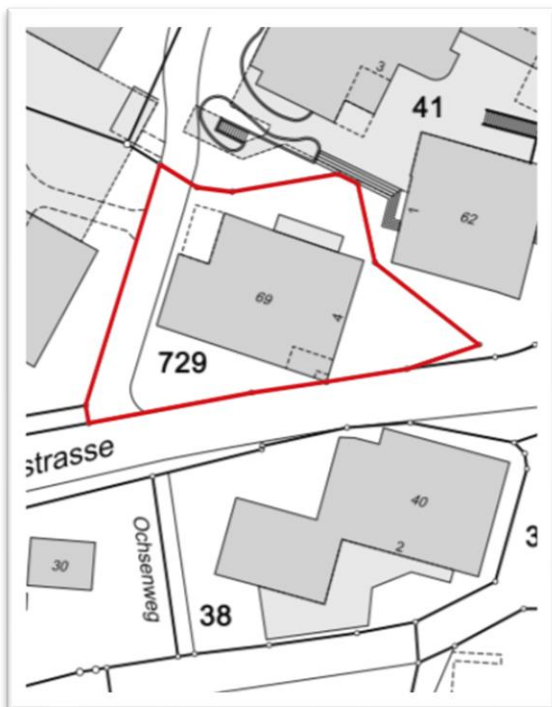
Zweck: Die Liegenschaft ist als Gewerbe- und Wohnraum vermietet.

Entscheid Gemeinderat:

Die Liegenschaft verbleibt im Eigentum der Gemeinde.

Weiteres Vorgehen (10 Jahren):

Für die Liegenschaft wird eine Unterhaltsplanung erstellt und laufend aktualisiert. Zudem werden die Mietzinse periodisch überprüft und bei Bedarf angepasst.



Zone: Kernzone 14,5

Grundstück Nr. 1077

Horchentalstrasse

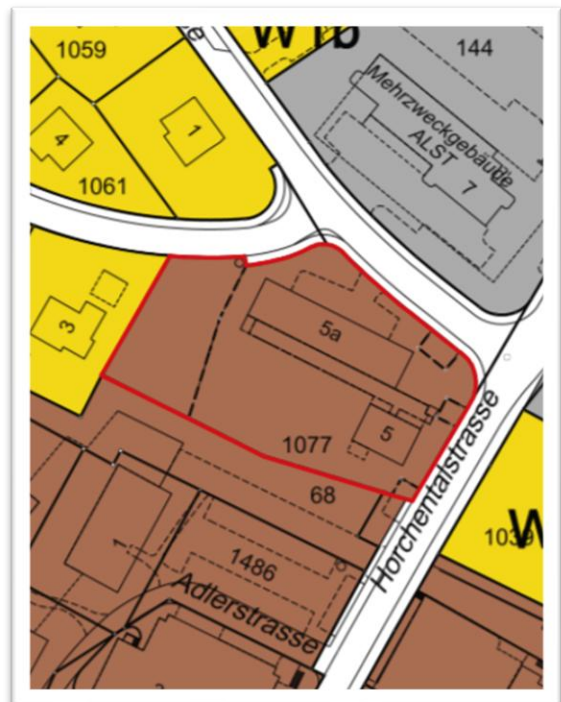
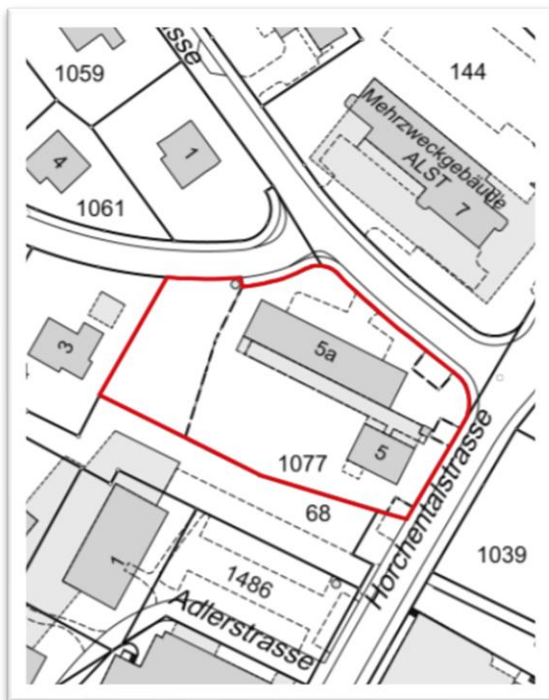
Zweck: Die Liegenschaft steht im Baurecht einer Wohnbaugenossenschaft, während die Restfläche verpachtet ist.

Entscheid Gemeinderat:

Die Liegenschaft verbleibt im Eigentum der Gemeinde.

Weiteres Vorgehen (10 Jahren):

Ein Erweiterungsbau ist geplant, wobei der Baurechtszins bei der Einreichung des Erweiterungsbaus überprüft wird.



Zone: Kernzone 14,5

Grundstück Nr. 1550

Oberbüel

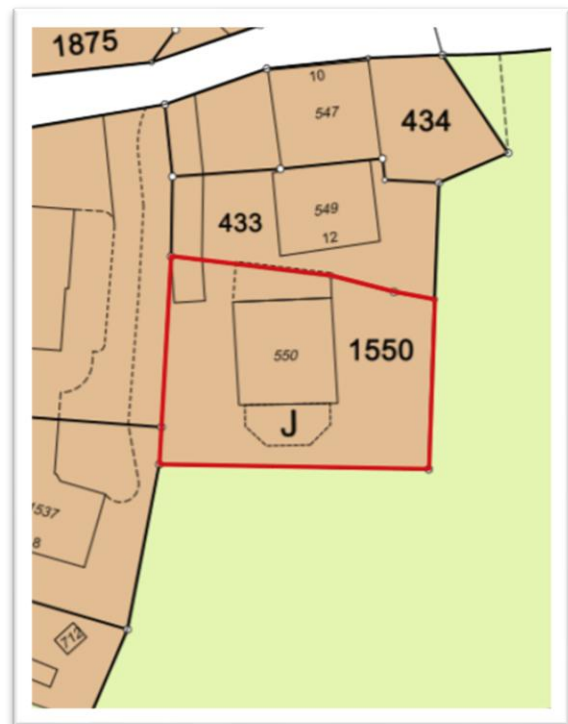
Zweck: Die Scheune wird als Abstellraum für die Nachbarliegenschaften genutzt und ist vermietet.

Entscheid Gemeinderat:

Das Grundstück soll verkauft werden.

Weiteres Vorgehen (10 Jahren):

Das Grundstück soll verkauft werden.



Zone: Kernzone 11,5

Grundstück Nr. 1795

Meggenhus

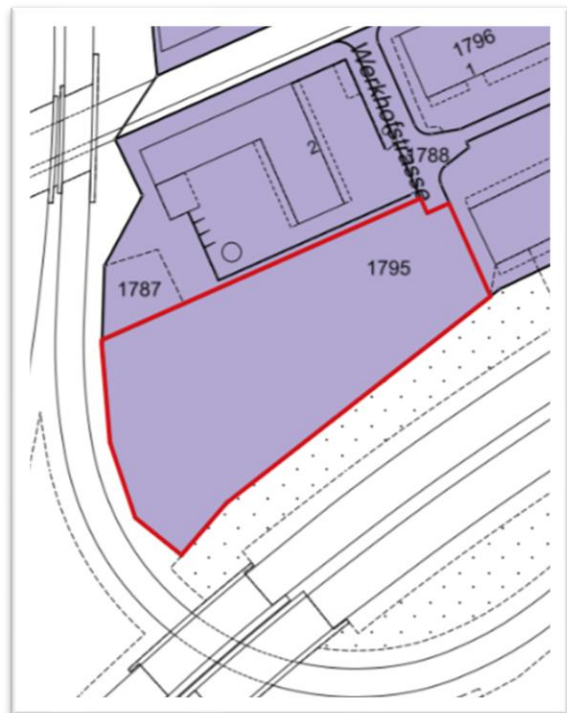
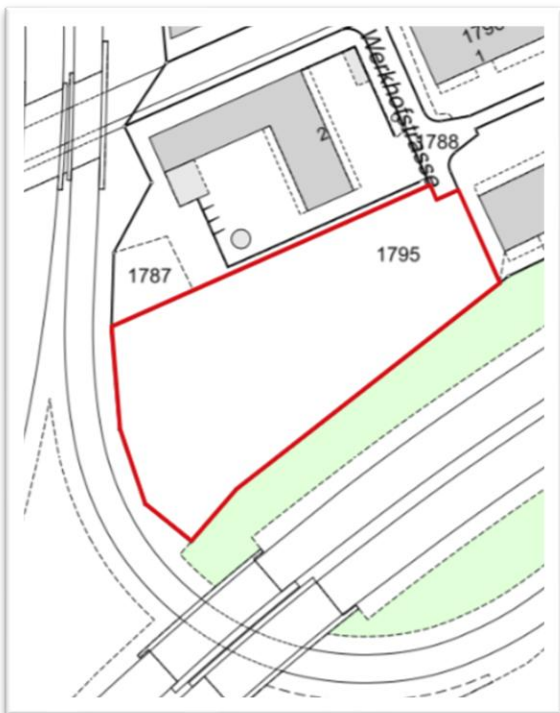
Zweck: Die Liegenschaft wird von einer Bauunternehmung als Baulager gemietet.

Entscheid Gemeinderat:

Die Liegenschaft verbleibt im Eigentum der Gemeinde.

Weiteres Vorgehen (10 Jahren):

Mittelfristig besteht kein Handlungsbedarf, da die Fläche als Reserve für den Werkhof oder einen einheimischen Gewerbebetrieb vorgesehen ist.



Zone: Arbeitszone 29,5