

Arbeitsgruppe Liegenschaftskonzept Magden

Schlussbericht

02.12.2024



Mitglieder der Arbeitsgruppe:

Gemeindeammann / Vorsitz
Gemeinderat
Leiter Bau, Planung und Umwelt / Aktuar
Steck + Partner Architekten AG
SVP
SP
Die Mitte
FDP
Komitee dezentrale Lösung
Gewerbeverein Magden und Umgebung
Landwirtschaftskommission
Energie- und Umweltkommission
Interessierter Einwohner
Interessierter Einwohner

André Schreyer
Roger Sprenger
Patrick Berdat
Hansjörg Steck
Marco Petraglio
Lena Schmid-Waldmeier
Rudolf Hertrich
Marco Veronesi
Peter Haller
Roland Hürzeler
Martin Schaub
René Bretscher
Vincent Hohler
Sascha Bötte

Inhaltsverzeichnis

Auftrag	3
Vorgehen	3-4
Liegenschaftsbedarf für Asylbewohner (Unterbringungskonzept)	4-8
Ergebnis der Analyse der 14 Gemeindeliegenschaften	9
1 Gemeindehaus, Schulstrasse 6	9
2 Gemeindesaal, Schulstrasse 27	10
3 Kindergarten am Bach 1+2, Juchstrasse 18a	11
4 Werkhof bestehend, Riedweg 2	12
5 Weber-Haus, Juchstrasse 30	13
6 Alter Forstwerkhof, Erlenweg	14
7 Zweifamilienhaus, Juchstrasse 3	15
8 Zweifamilienhaus, Juchstrasse 24	16
9 Alti Müli, Hirschenweg 11	17
10 Scheune, Hirschenweg 11	18
11 Werkhofschoopf, Hirschenweg 8	19
12 Tancredi-Haus, Maispracherstrasse 5	20
13 MFH, Wintersingerstrasse 38	21
14 Wagenschoopf, Maispracherstrasse 7	22
Ergebnis der Analyse der Areale	23
I Hirschenweg, Parkplätze / Parzelle 541	23
II Bauparzelle 570, Riedweg	24
III Lärchenweg / Brüel -Bauparzelle 2863	25
IV Schibelacher / Huetgrund 5222	26
IV Schibelacher 5276	27
Hirschenareal, Spezialzone mit 5 Objekten (Nr. 9, 10, 11, 12, I)	28
Fazit der 5 Problemfelder	29
Tabellen	
• Übersicht der Liegenschaften 1-14 (Tabelle)	30-34
• Übersicht der Areale I-IV (Tabelle)	35-37
• Neuzuteilung Nutzung (Übersichtsplan 1-3)	38-41
Anhang	
• Übersichtsplan gemeindeeigene Liegenschaften (Planungshorizont)	
• Übersichtsplan gemeindeeigene Areale (Planungshorizont)	
• Zeitplan für die Planung und Umsetzung	

Auftrag

Ziel der Kommission «Nutzung, Liegenschaften und Areale» (KoNLA) ist die Erarbeitung eines detaillierten Liegenschaftskonzepts mit einer Lösungsstrategie. Dieses soll die Handlungsfelder «Nutzung, Verkauf, bauliche Massnahmen oder Erwerb» aufzeigen und das vorhandene Potenzial dokumentieren.

Die zuständige KoNLA setzt sich aus verschiedenen Interessensgruppen zusammen. Sowohl Gemeindeangestellte als auch Einwohnerinnen und Einwohner der Gemeinde Magden konnten mit dem Einsitz in der Arbeitsgruppe direkten Einfluss auf die Strategieplanung nehmen. Diese wurde vom Gemeinderat ins Leben gerufen und ist seit dem 14.08.2023 lösungsorientiert im Einsatz.

Die KoNLA befasst sich grundsätzlich mit der Nutzungsplanung aller Liegenschaften und Arealen, welche Eigentum der Einwohnergemeinde sind. Sie ist insbesondere zuständig für die Lösung der 5 Problemfelder, welche aus Sicht des Gemeinderats Magden bestehen:

1. **Fehlende Parkplätze im Dorfkern.**
2. **Fehlender günstiger Wohnraum** (nicht sozialer Wohnungsraum) für durchschnittliches Einkommen. Zu wenig Mietwohnungen für Jung und Alt (gemischte Wohnnutzung – nicht explizit Alterswohnung).
3. **Innere Verdichtung** ist anzustreben. Einzonungen / Baulandzuweisung werden mit Dorfwachstum in Verbindung gebracht und hätten falsche Signalwirkung.
4. **Hoher Eigentumsquotient** – es braucht keine weiteren Einfamilienhaussiedlungen.
5. **Fehlende Familienbegegnungszone.** Beispielsweise Kaffee als Begegnungsort.

Das Liegenschaftskonzept soll dem Gemeinderat als Planungshilfe und Arbeitstool dienen sowie einen Überblick über die Potentiale der bestehenden Gemeindeliegenschaften und Bauparzellen verschaffen. Es soll die möglichen, aus Sicht der Kommission, sinnvollen und zukünftigen Nutzungen sämtlicher gemeindeeigenen Liegenschaften und Areale aufzeigen. Das Konzept beinhaltet ausserdem Kostenschätzungen sowie einen groben Zeitplan für die Umsetzung der einzelnen Projekte.

Ein weiterer Auftrag der KoNLA besteht darin, die Aufnahmepflicht von Asylsuchenden mittels eines Unterbringungskonzeptes für die Gemeinde Magden zu garantieren.

Vorgehen

Erfassen der Gemeindeliegenschaften und -grundstücke im Finanz- und Verwaltungsvermögen mit Zonenzuteilung.

Asyl- und Sozialwohnungen

- Unterbringungsstrategie für Asylsuchende: Festhalten der gesetzlichen Grundlage mit Ist-Situation der Anzahl Plätze
- Erfassung der Liegenschaften für Asylsuchende und der zur Verfügung stehenden Plätze
- Massnahmen und Umsetzungskonzept unter Berücksichtigung der wachsenden Anzahl von Asylsuchenden

Liegenschaften / Areale

- Erfassen von 14 Liegenschaftsobjekten und 4 unbebauten Grundstücken im Eigentum der Gemeinde Magden.
- Erstellen von SWOT-Analysen (Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken) der gewählten Liegenschaften und Areale.
- Klärung des zukünftigen Liegenschaftsbedarfs basierend auf der durchgeführten Bewertung der einzelnen Objekte durch die Kommission.
- Beurteilung der Liegenschaften bezüglich Bausubstanz und einer möglichen künftigen Nutzung mit Empfehlung.
- Abschätzung der baulichen Massnahmen mit möglichen Kostenfolgen für die Planung und Umsetzung.
- Überprüfung der Nutzungen mit den bestehenden Ressourcen sowie Berücksichtigung von finanziellen und zeitlichen Kapazitäten.
- Evaluation möglicher Varianten durch die Kommission und Erarbeitung einer Umsetzungsempfehlung mit Zeitplan und Kostenschätzung.
- Vertiefung von Zwischen- und Teilnutzungen

Zuordnung der Liegenschaften und Grundstücke für eine mögliche Arealplanung.

- Festlegung von Arealentwicklungen unter Berücksichtigung von preisgünstigem Wohnraum für Personen in verschiedenen Lebenssituationen.
- Berücksichtigung einer einhergehenden Zonenplanrevision.

Verfassen eines Schlussberichts mit tabellarischem Überblick und Präsentation des Unterbringungs- und Liegenschaftskonzepts an die Einwohner.

Liegenschaftsbedarf für Asylwohnen (Unterbringungskonzept)

Gesetzliche Grundlage

Das Asyl- und Flüchtlingswesen ist eine Verbundaufgabe zwischen Bund, Kanton und Gemeinden. Die vom kantonalen Sozialdienst (KSD) vorgegebenen Pflichtplätze sind von den Gemeinden sicherzustellen und zu melden. Sie sind gesetzlich verpflichtet, die Aufnahmepflicht laufend zu erfüllen. Bei Nichterfüllung dieser Aufnahmepflicht wird der KSD den betroffenen Gemeinden die Kostenpauschale für die Ersatzzahlung von CHF 90.— pro Person und Tag in Rechnung stellen.



Die **Aufnahmepflicht von Asylsuchenden** in den beiden Gemeinden Magden und Olsberg als Gemeindeverbund beträgt: **48 (Stand August 2024)**.

Mit Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung vom 16.06.2023 wurde der Verpflichtungskredit für den Bau eines Asylzentrums abgelehnt. Insbesondere wurde die zentrale Unterbringung kritisiert. Die Gemeinde Magden soll gemäss Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung vom 30.10.2023 eine Unterbringung bis 70 Personen prüfen.

Liegenschaften für Asylsuchende

Bis Mitte 2024 wurde eine flexible und dezentrale Lösungsmöglichkeit für die Unterbringung der Asylsuchenden geschaffen.

Folgende Liegenschaften stehen heute zur Verfügung:

Liegenschaft	Miete	Eigentum	Belegung heute	Maximal mögliche Belegung	Freie Plätze
Hauptstrasse 81 	X		13 Erw./ 7 Ki Männerunterkunft (20 Pers.)	20	0
Schulstrasse 2 1. OG 	X		2 Erw. / 4 Ki (6 Pers.)	6	0
Hirschenweg 11		X	2 Erw. / 7 Ki (9 Pers.)	9	0
Juchstrasse 3		X	6 Erw. / 5 Ki (11 Pers.)	20 (nur mit Dachausbau)	9 / sofern DG ausgebaut
Wintersingerstrasse 38		X			0
TOTAL			46 Personen		

Private Unterkünfte

Sonnenplatz 2	X		3 Erw.	-	0
Wintersingerstr. 52a	X		2 Erw.		
TOTAL			5 Personen		

Aktuelle Mietobjekte für Asylsuchende

Hauptstrasse 81

gilt als Mietobjekt und ist heute mit 20 Personen voll belegt.
Soll künftig, sobald geeigneter Ersatz vorhanden ist, wieder gekündigt werden.
Der Mietvertrag ist noch bis 30.11.2026 gültig.

Empfehlung:

Baldiger Ersatz suchen oder Miete verlängern

Schulstrasse 2

1 Wohnung: gilt als Mietobjekt und ist aktuell mit 6 Personen sehr gut belegt.
Soll künftig, sobald geeigneter Ersatz vorhanden ist, wieder gekündigt werden.
Die 4 Zimmer-Wohnung wird zur Zeit von einer Grossfamilie benutzt. Es ist allerdings absehbar, dass die Personen demnächst einen anerkannten Flüchtlingsstatus erhalten werden und danach die Wohnung verlassen müssen. Da es schwierig ist, eine Wohnung für sechs Personen zu finden, wäre es optimal, wenn die Familie (trotz Statuswechsel) in der Wohnung bleiben könnte.

Empfehlung:

Monatliche Mietkosten an den Kanton ausrichten und für nachfolgende Asylsuchende weitere Leerwohnungen beschaffen oder zuerst eine Sozialunterkunft für 6 Personen finden

Gemeindeeigene Wohnobjekte für Asylsuchende

Hirschenweg 11

Ist im Eigentum der Gemeinde und ist mit aktuell durch eine Grossfamilie mit Total 9 Personen zu 100% belegt.

Empfehlung:

Status Quo belassen

Juchstrasse 3

Die Liegenschaft Juchstrasse 3 wurde Anfang 2024 def. als Sofortmassnahme erworben und gibt Spielraum für die Erarbeitung von kurz-, mittel- und langfristigen Lösungen. Die Liegenschaft wird seit November 2023 aktiv zur Unterbringung von Asylsuchenden, vorläufig aufgenommenen Ausländerinnen und Ausländer und Schutzsuchenden genutzt. Sie ist mit der heutigen Möglichkeit der Raumnutzung zu 100% belegt.

Die Lage ist zentral und somit für die Integration der Asylsuchenden in unserem Dorfleben ideal.

Für die Liegenschaft wurde berechnet, dass zwanzig Personen bei ausgebautem Dachgeschoss Platz haben. Allerdings ist dies nur möglich, wenn in der Unterkunft Grossfamilien (mit vielen Kindern) oder hauptsächlich Einzelpersonen unterkommen würden.

Bei der einen Familie ist absehbar, dass sie demnächst einen anerkannten Flüchtlingsstatus erhalten und danach die Wohnung verlassen müssen. Da es schwierig ist, eine Wohnung für 5 Personen zu finden, wäre es optimal, wenn die Familie (trotz Statuswechsel) in der Wohnung bleiben könnte. Unter diesen Umständen müsste die Gemeinde monatliche Mietkosten dem Kanton ausrichten.

Heute sind in der 3 ½ Zimmerwohnung 5 Personen (EG) und in der 5 ½ Zimmerwohnung (OG) 6 Personen untergebracht. Das Potential für 20 Personen ist mit dem Dachausbau möglich.

Beispiel:

EG-Wohnung: Wohnzimmer, Küche, Bad, 2 Schlafzimmer

Option 1/ Familie mit Kindern: 1 Kinderzimmer, 1 Elternzimmer = ca. 4 - 6 Personen

Option 2/ Einzelpersonen: pro Zimmer 4 Einzelpersonen = 8 Personen

1. OG-Wohnung: Wohnzimmer, Küche Bad, 4 Schlafzimmer

Option 1/ zwei Familien: 2x Kinderzimmer / 2x Elternzimmer = ca. 8 Personen

Option 2/ Einzelpersonen: pro Zimmer 2-4 Einzelpersonen = ca. 12-16 Personen

Dachgeschoss

Wäre ausbaubar und bietet viel Platz für max. 2 zusätzliche Wohnungen. Kann zurzeit nicht für Wohnzwecke genutzt werden.

Empfehlung:

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">- Liegenschaft weiter als Asylunterkunft beanspruchen- bei Bedarf das Dachgeschoss ausbauen- mittelfristig: optimierte und konzentrierte Belegung gemäss Beispiel |
|--|

Wintersingerstrasse 38

Eckdaten Liegenschaft Wintersingerstrasse 38, Parzelle 803:

Das Haus wurde im Jahr 1844 gebaut und befindet sich in der Kernzone A. Einkaufsmöglichkeiten sowie die öffentlichen Verkehrsmittel befinden sich in Gehdistanz. Die Altliegenschaft besitzt 5 Zimmer sowie Nebenräume, Garten und Umschwung. Die Parzellenfläche beträgt 1'684 m². Bezüglich der Dienstbarkeiten wird auf den Grundbuchauszug verwiesen.

Verwendungszweck:

Die Liegenschaft Wintersingerstrasse 38 wurde als Sofortmassnahme mit Kaufvertrag vom 8.11.2023 erworben und gibt Spielraum für die Erarbeitung von kurz-, mittel- und langfristigen Lösungen.

Empfehlung:

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">- nicht weiter als Asylunterkunft beanspruchen und keine Investitionen mehr tätigen- kurzfristig: Ausschreibung mittels Investorenwettbewerb zur Veräusserung an eine Wohnbaugenossenschaft (WBG)- Erwerb bei der WBG von 1-2 Asylwohnungen durch die Gemeinde |
|---|

Unterbringungssituation heute

Das vorgegebene Kontingent von 48 Personen wird mit 51 Personen erfüllt.

Im Durchschnitt bleiben Asylbewohner 2-3 Jahre in einer zugewiesenen Wohnung. Sobald Asylsuchende den Flüchtlingsstatus erhalten, sollten diese die zugewiesene Wohnung wieder verlassen. Die Gemeinde muss dafür besorgt sein, diese «Flüchtlinge» in Sozialwohnungen auch ausserhalb von Magden unterbringen zu können.

Die aktuelle Unterbringungssituation hat sich über die Sommermonate leicht entspannt, jedoch ist die Anzahl an Asylgesuchen immer noch auf einem hohen Niveau. Ein leichter Anstieg der Asylgesuchenden in den Monaten Oktober und November 2024 ist zu erwarten.

Die Unterbringungssituation in einzelnen Liegenschaften ist zurzeit (Stand August 2024) **genügend**. Im Kanton Aargau gibt es keine verbindlichen Unterbringungsstandards für Asylunterkünfte. Die Räume erfüllen bei allen Wohnungen die üblichen gesetzlichen Rahmenbedingungen und genügen den Empfehlungen des KSD.

Einzelpersonen sind unproblematisch den Liegenschaften zuzuteilen und eine Auslastung der zur Verfügung stehenden Räume wäre somit problemlos umsetzbar.

Bei Familien ist eine Wohnungszuordnung problematischer. Eine Belegung mit mehreren Familien in einer Liegenschaft führt oft zu Streitigkeiten.

Umsetzungskonzept

In einem ersten Schritt sollen die Kosten für kurz- und mittelfristige Massnahmen zur Genehmigung beantragt werden.

Ziel: Mietobjekte durch gemeindeeigene Wohnungen ersetzen

Liegenschaft	Massnahme
Hauptstrasse 81	Ersatz oder Mietverlängerung
Schulstrasse 2	Ersatz oder Mietkosten z.H. Kanton
Hirschenweg 11	Status Quo
Juchstrasse 3	Belegung optimieren und später Dachausbau realisieren
Wintersingerstrasse 38	Veräusserung an Wohnbaugenossenschaft im Baurecht und Miete von 1-2 Wohnungen

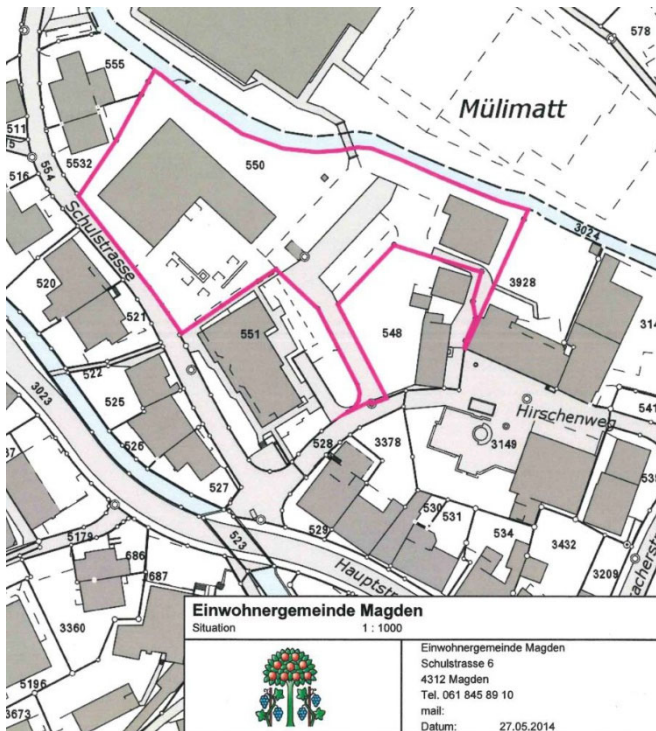
Zur Entspannung der Unterbringungs- und Betreuungssituation werden mittel- oder langfristig Massnahmen geprüft und eingeleitet.

Die beiden folgenden Liegenschaften konnten seit Mitte Oktober 2024 als Mietobjekte gewonnen werden:

- EFH Schildmatt 8 für max. 5-6 Personen (Miete bis 1.4.2028 / nicht verlängerbar)
- EFH Salzacker 2 für max. 10-14 Personen mit Status S (Miete bis 31.12.2027 ev. verlängerbar)

Ergebnis der Analyse der 14 Gemeindeliegenschaften

Nr. 1 / Parzelle 550 / Gemeindehaus – Dachgeschoss, Schulstrasse 6



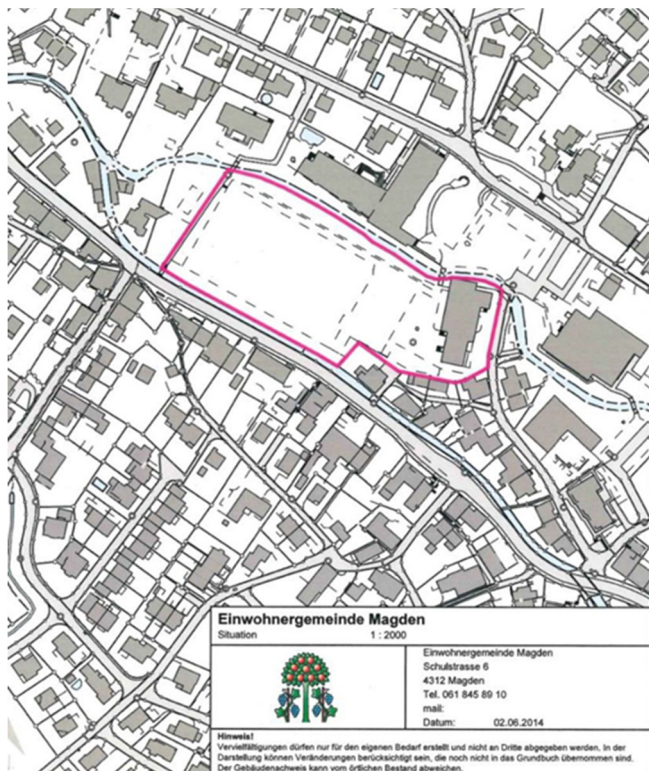
Wichtige Daten

Bilanzwert 2022	CHF: 0.00
Fläche der Parzelle in m ²	3866
erschlossen	Ja
bebaubar	Ja
Nutzung	Verwaltungsgebäude/ Mediathek
Zone	OeBA
Verkaufspreis pro m ² (Richtpreis)	CHF: 700.00
Pächter / Mieter	-/-
Parzellen Nr.	550

Empfehlung der Kommission:

- Langfristiger Planungshorizont:
- Der Status Quo soll beibehalten bleiben
- Eine Nutzung des leerstehenden Dachstockes wird je nach Bedarf berücksichtigt





Wichtige Daten

Bilanzwert 2022	CHF: 0.00
Fläche der Parzelle in m ²	12'136
erschlossen	Ja
bebaubar	Ja
Nutzung	Vereins- und (Musik-) Schulnutzungen
Zone	OeBA
Verkaufspreis pro m ² (Richtpreis)	CHF: 800.00
Pächter / Mieter	-/-
Parzellen Nr.	3662

Empfehlung der Kommission:

- Kurz-/ mittelfristiger Planungshorizont: Die Unterbringung des Mittagstisches wäre im Gemeindesaalgebäude, sowie in der Juchstrasse 24 zu prüfen.
- Mittelfristiger Planungshorizont: Im Vorfeld soll eine Nutzung des best. Gemeindesaals mit Integration der KITA geprüft werden.
- Es soll kein Neu- oder Anbau weiterverfolgt werden.
- Der Erhalt der Liegenschaft mit optimierter Nutzung ist anzustreben. Das Ergebnis der Studie Juchstrasse 24 ist abzuwarten und danach die Nutzergruppen für den Gemeindesaal zu definieren.
- Es soll eine Sanierung gemäss GEAK Bericht des Gebäudes weiterverfolgt werden.



Nr. 3 / Parzelle 506 / Kindergarten Bach 1+2, Juchstrasse 18a



Wichtige Daten

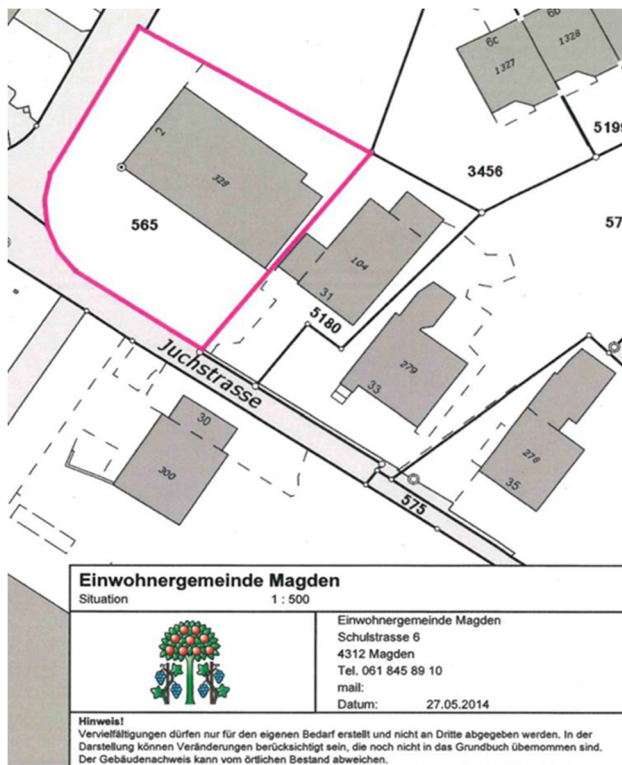
Bilanzwert 2022	CHF: 0.00
Fläche der Parzelle in m ²	18'911 (Schulareal)
erschlossen	Ja
bebaubar	Ja
Nutzung	Kindergarten
Zone	OeBA
Verkaufspreis pro m ² (Richtpreis)	CHF: 610.00
Pächter / Mieter	-/-
Parzellen Nr.	506

Empfehlung der Kommission:

- Fällt in den mittelfristigen Planungshorizont
- Beim KIGA Bach kann eine mögliche Aufstockung als
 - A) Ersatz für den KIGA-Hirschen oder
 - B) Ersatz für den NUB-KIGA an der Juchstrasse. 30 / Weber-Haus in Betracht gezogen werden.
- Kosten ca. CHF 1.1 Mio.



Nr. 4 / Parzelle 565 / bestehender Werkhof, Riedweg 2



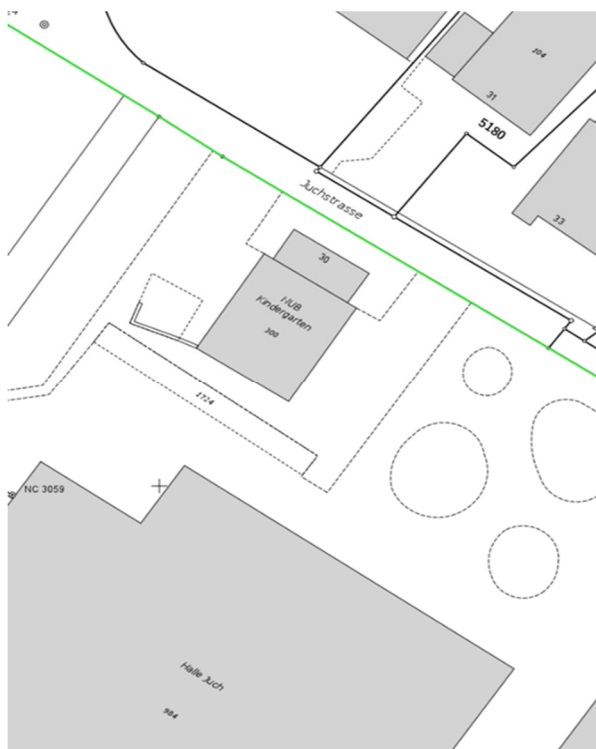
Wichtige Daten

Bilanzwert 2022	CHF: 0.00
Fläche der Parzelle in m ²	785
erschlossen	Ja
bebaubar	Ja
Nutzung Zone	Werkhof / Bauamt Wohnzone B
Verkaufspreis pro m ² (Richtpreis)	CHF: 700.00
Pächter / Mieter	-/-
Parzellen Nr.	565

Empfehlung der Kommission:

- Fällt in den kurz- / mittelfristigen Planungshorizont.
- Die Parzellen 570 und 565 sollen einer gemeinsamen Nutzung zugeführt werden.
- Im Rahmen einer Arealüberbauung könnten allenfalls Lockerungen (MFH), respektive eine verdichtete Bauweise erreicht werden.
- Es kann eine Wohnbaugenossenschaft gegründet werden.
- Mittels Wohnbaugenossenschaft sollte ein durchmischtes Wohnen erreicht werden.
- Allenfalls liesse sich hier (aufgrund der Nähe zur Schule) auch die Interessen der KiTa integrieren.
- Bei einer Neuüberbauung sollen keine zusätzliche Parkplätze für öffentliche Nutzung umgesetzt werden. Allfällige Parkplätze für die öffentliche Nutzung sind auf Parz. 506 (nach Abbruch der Liegenschaft Juchstrasse 30) vorzusehen





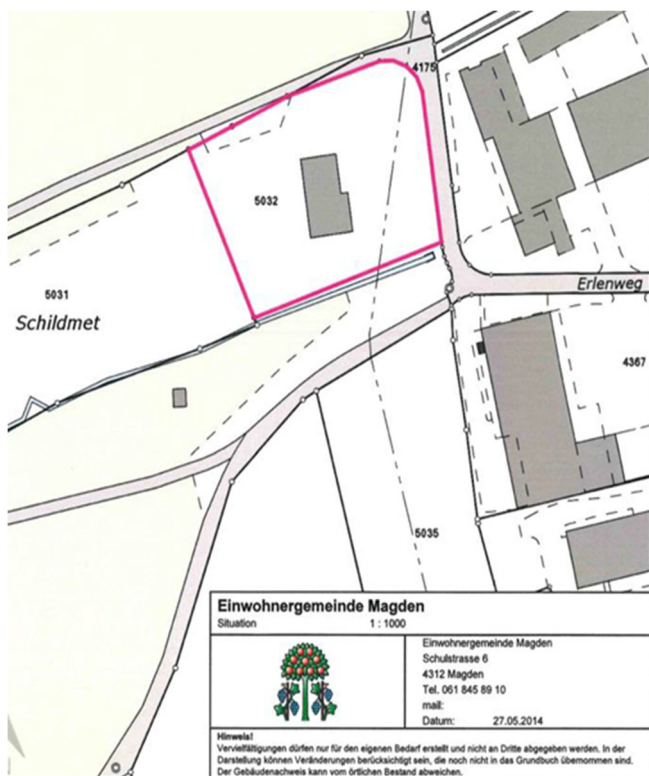
Wichtige Daten

Bilanzwert 2022	CHF: 0.00
Fläche der Parzelle in m ²	18'911
erschlossen	Ja
bebaubar	Ja
Nutzung	NUB-Kindergarten, Werkhof, Hausdienste
Zone	OeBA
Verkaufspreis pro m ² (Richtpreis)	CHF: 610.00
Pächter / Mieter	-/-
Parzellen Nr.	506

Empfehlung der Kommission:

- Fällt in den mittelfristigen Planungshorizont.
- Für den Natur- und Bewegungskindergarten (NUB) ist ein neuer Standort zu suchen.
- z.B. auf Parzelle 637 (Juchstrasse 24 / Thematik Ersatzneubau) oder
- Aufstockung des Kindergartens am Bach. (Beim KIGA Bach kann auch eine mögliche Aufstockung als Ersatz für den KIGA-Hirschen in Betracht gezogen werden).
- Sobald ein neuer Standort vorhanden ist, soll das Weber Haus zurückgebaut werden.
- Allfällige Parkplätze für die öffentliche Nutzung sind nach Abbruch der Liegenschaft Juchstrasse 30 vorzusehen





Wichtige Daten

Bilanzwert 2022	CHF: 0.00
Fläche der Parzelle in m ²	3'077
erschlossen	Ja
bebaubar	Ja
Nutzung Zone	Ehemaliger Forstwerkhof OeBA
Verkaufspreis pro m ² (Richtpreis)	CHF: 175.00
Pächter / Mieter	Mutz und Bretscher (bis 31.12.2024) Hürzeler Holzbau AG (bis 30.09.2024)
Parzellen Nr.	5032

Empfehlung der Kommission:

- Kurz- / mittelfristiger Planungshorizont: Zwischennutzung eher für Vereine (u.a. Naturschutzverein) und als Lagerplatz bis zur nächsten Zonenplanrevision.
- Eine Zwischennutzung soll keine Garantie für eine Fortführung an dieser oder anderer Lage sein.
- Langfristiger Planungshorizont: 2028 – 2035 Zuordnung zur Gewerbezone nach Zonenplanrevision
- In der Zonenplanrevision ist eine Umzonung von der OeBA in die Gewerbezone mit der kant. Abt. Raumentwicklung zu prüfen. gemäss Schreiben vom 1.11.2021
- Am einfachsten wäre ein konformes Gemeindeprojekt in der Zone öffentliche Bauten und Anlagen.



Nr. 7 / Parzelle 3337 / Zweifamilienhaus, Juchstrasse 3



Wichtige Daten

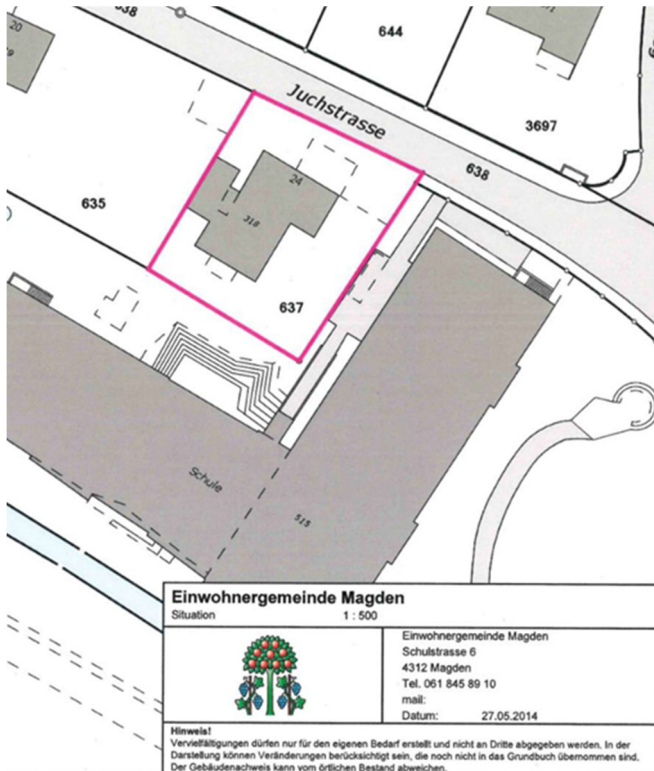
Bilanzwert 2022	CHF: 840'000
Fläche der Parzelle in m ²	609
erschlossen	Ja
bebaubar	Ja
Nutzung	Zweifamilienhaus, Unterkunft Schutzsuchende
Zone	Kernzone B
Verkaufspreis pro m ² (Richtpreis)	CHF: 1'000.00
Pächter / Mieter	-/-
Parzellen Nr.	3337

Empfehlung der Kommission:

- Mittel- / Langfristiger Planungshorizont:
- Die Liegenschaft dient als Wohnraumreserve, wenn eine Nutzung als Asylunterkunft nicht mehr benötigt wird. Ein Dachausbau für weitere Wohnnutzungen ist möglich.



Nr. 8 / Parzelle 637 / Zweifamilienhaus, Juchstrasse 24



Wichtige Daten

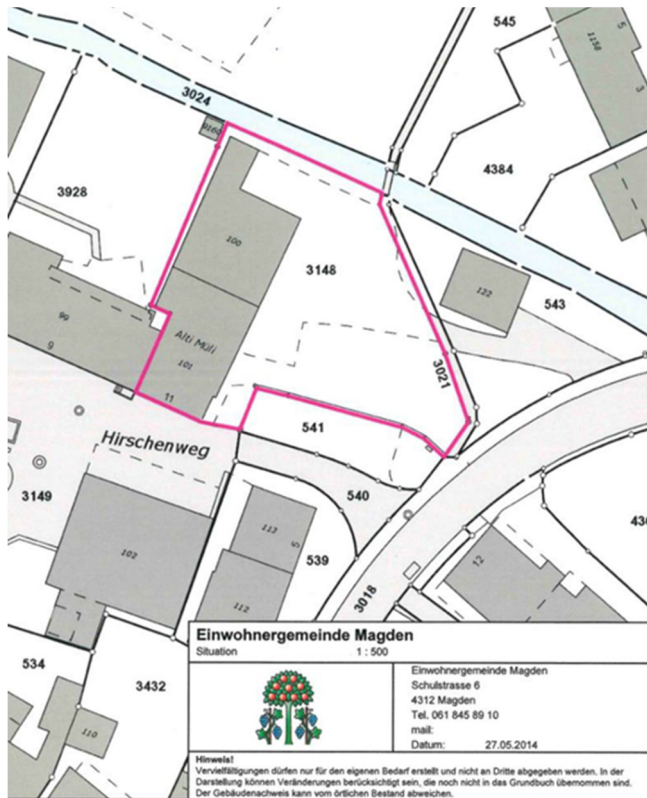
Bilanzwert 2022	CHF: 0.00
Fläche der Parzelle in m ²	616
erschlossen	Ja
bebaubar	Ja
Nutzung	Zweifamilienhaus, vermietet
Zone	OeBA
Verkaufspreis pro m ² (Richtpreis)	CHF: 700.00
Pächter / Mieter	Holer Barbara
Parzellen Nr.	637

Empfehlung der Kommission:

- Fällt in den kurz- / mittelfristigen Planungshorizont.
- Die Parzelle 637 soll dem Bildungsbereich zugeführt werden.
- Allenfalls liesse sich mit einem Ersatzneubau (unterkellert) eine Verbindung zum Schulhaus bewerkstelligen (U-Form). Ein Ersatzbau (bis 3-stöckig mit Untergeschoss und einer Fassadenhöhe von 15m / Gebäudelänge gem. Festlegung durch GR) darf auch den Platz bei der vorh. Steinarena beanspruchen.
- Gemäss Input aus der Arbeitsgruppe Mittagstisch könnte ein Ersatzneubau zukünftig auch den Mittagstisch beinhalten, was aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Schule sehr begrüsst würde. Gleichzeitig könnten auch Kochvereine / Kochclubs untergebracht werden. Dies hätte eine Entlastung des angedachten Gemeindesaalneubaus zur Folge.
- Allenfalls liesse sich im Ersatzneubau auch Platz für den Natur- und Bewegungskinder- garten finden.
- Von einem Erwerb oder Teilerwerb und Integration des privaten Nachbargrundstückes Parz. Nr. 635, Juchstrasse 20, ist abzusehen



Nr. 9 / Parzelle 3148 / Alti-Müli-Wohnungen, Hirschenweg 11



Wichtige Daten

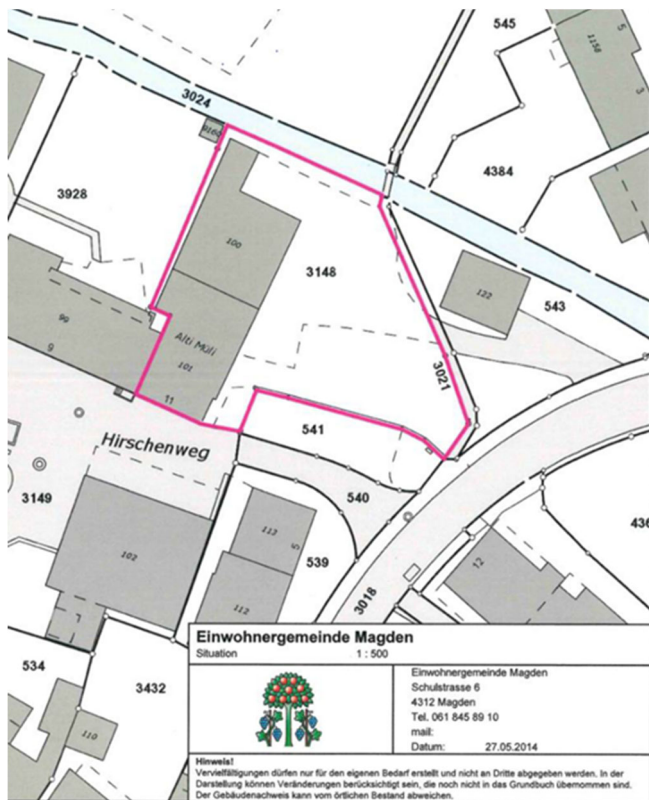
Bilanzwert 2022	CHF: 360'000
Fläche der Parzelle in m ²	1'175
erschlossen	Ja
bebaubar	Ja
Nutzung	EFH/Unterkunft für Asylsuchende und vorläufig aufgenommene Ausländer
Zone	Kernzone A
Verkaufspreis pro m ² (Richtpreis)	CHF: 950'00
Pächter / Mieter	-/-
Parzellen Nr.	3148

Empfehlung der Kommission:

- Fällt in den mittel- / langfristigen Planungshorizont
- Nutzung und angestrebte Verdichtung definieren
- Hirschenareal als Spezialzone in neuer BNO festlegen



Nr. 10 / Parzelle 3148 / Scheune, Hirschenweg 11 (AGV- Nr. 100)



Wichtige Daten

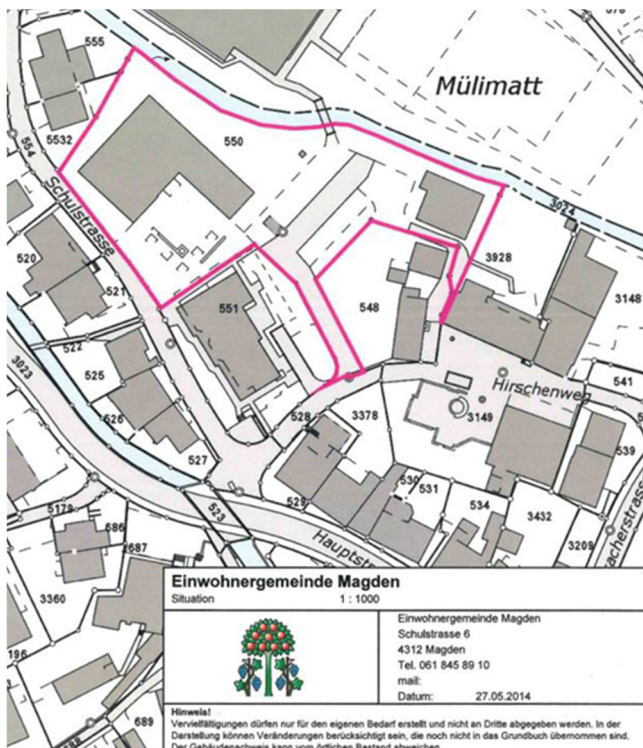
Bilanzwert 2022	CHF: 81'151.10
Fläche der Parzelle in m ²	1'175
erschlossen	Ja
bebaubar	Ja
Nutzung	Wird durch den Werkhof und Theaterverein genutzt
Zone	Kernzone A
Verkaufspreis pro m ² (Richtpreis)	CHF: 950.00
Pächter / Mieter	-/-
Parzellen Nr.	3148

Empfehlung der Kommission:

- Fällt in den mittel- / langfristigen Planungshorizont
- Nutzung und angestrebte Verdichtung definieren
- Hirschenareal als Spezialzone in neuer BNO festlegen



Nr. 11 / Parzelle 550 / Werkhof-Schopf, Hirschenweg 8



Wichtige Daten

Bilanzwert 2022	CHF: 0.00
Fläche der Parzelle in m ²	3'866
erschlossen	Ja
bebaubar	Ja
Nutzung	Gemeindehaus, Remise, Werkhofschof
Zone	OeBA
Verkaufspreis pro m ² (Richtpreis)	CHF: 700.00
Pächter / Mieter	-/-
Parzellen Nr.	550

Empfehlung der Kommission:

- Fällt in den langfristigen Planungshorizont.
- Der Schopf soll in den Planungserimeter des Hirschen-Areals fallen.
- In diesem Zusammenhang wäre eine unterirdische Parkierungsmöglichkeit im Bereich des Gemeindehausparkplatzes / des Schopfes in Betracht zu ziehen. Der sinnvolle Standort sowie Zu- / Ausfahrt müsste evaluiert werden.
- Sollte der Schopf weichen, sollen anderweitige Nutzungen, respektive Aufenthalts- und Naherholungsbereiche geprüft werden.



Wichtige Daten



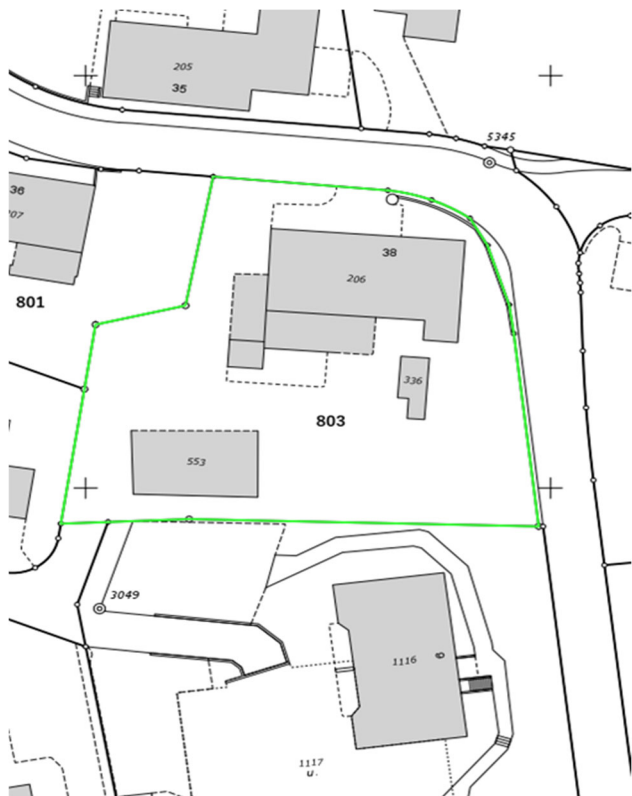
Bilanzwert 2022	CHF: 88'543.70
Fläche der Parzelle in m ²	459
erschlossen	Ja
bebaubar	Ja
Nutzung	Dreifamilienhaus: Wohnungen / Der Zustand der Decke über UG und des Dachstuhl lässt eine zumindest eingeschränkte Tragfähigkeit vermuten. Folglich kann die Liegenschaft nicht vermietet werden
Zone	Kernzone A
Verkaufspreis pro m ² (Richtpreis)	CHF: 1'000.00
Pächter / Mieter	Vinaiole SR Trading GmbH, Kündigungsfrist beidseitig 6 Monate, auf jedes Monatsende
Parzellen Nr.	539

Empfehlung der Kommission:

- Fällt in den mittel- / langfristigen Planungshorizont
- Zusammenlegen mit Hirschenareal und als Spezialzone in neuer BNO festlegen
- Nutzung definieren und Rückbau resp. Neubau-Möglichkeiten prüfen > Arealentwicklung



Wichtige Daten



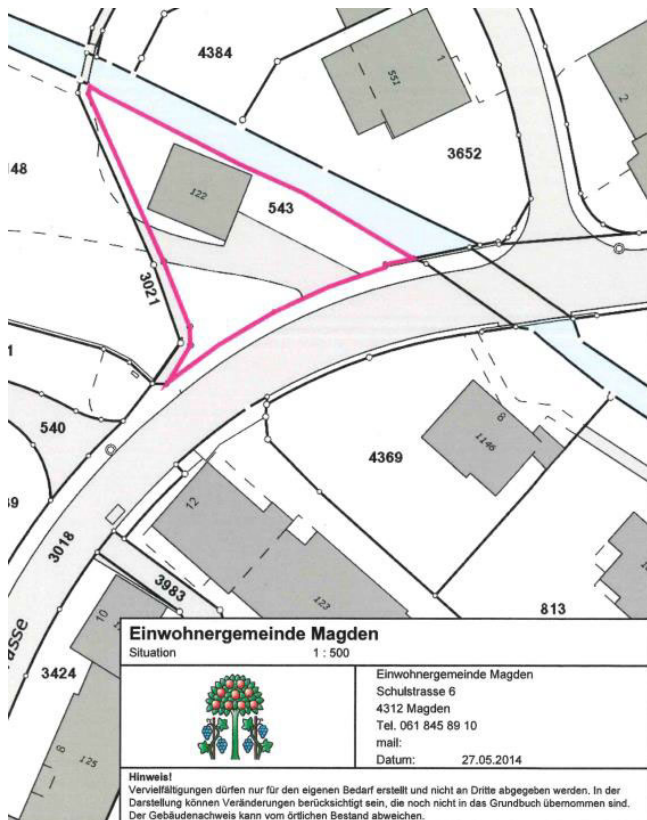
Bilanzwert 2022	CHF: 899'997.00
Fläche der Parzelle in m ²	1'684.00
Weitere Gebäude	Schopf, Wagenschopf, Wohnhaus, altes Bauernhaus
erschlossen	Ja
bebaubar	Ja
Nutzung	Reserveliegenschaft für Unterbringung von Schutzsuchenden
Zone	Kernzone A
Verkaufspreis pro m ² (Richtpreis)	CHF: 534.45
Pächter / Mieter	Mietvertrag für 1 Aussenparkplatz (Schwegler) Kündigungsfrist 1 Monat
Parzellen Nr.	803

Empfehlung der Kommission:

- Kurzfristiger Planungshorizont
- Es ist Handeln angesagt. Das Potential des Grundstückes soll ausgeschöpft werden.
- In der best. Kernzone ist das verdichtete Bauen besser umsetzbar als in einer Wohnzone
- Es fehlt noch ein klares Konzept
- Die KonLA beschliesst einen Investorenwettbewerb für Wohnbaugenossenschaften auszuschreiben:
 Schritt 1: Die Möglichkeit von möglichen Rückbauten wird geprüft
 Schritt 2: Ausschreibung eines Investorenwettbewerbes auf Basis Wohnbaugenossenschaft.
- 1-2 Wohnungen sollen nicht erworben sondern als Mietobjekte für die Gemeinde im Vertrag mit der WBG berücksichtigt werden



Nr. 14 / Parzelle 543 / Wagenschopf, Maispracherstrasse 7



Wichtige Daten

Bilanzwert 2022	CHF: 34'532.35
Fläche der Parzelle in m ²	465
erschlossen	Ja
bebaubar	Ja
Nutzung Zone	Wagenschopf / Werkhof Kernzone A
Verkaufspreis pro m ² (Richtpreis)	CHF: 900.00
Pächter / Mieter	-/-
Parzellen Nr.	543

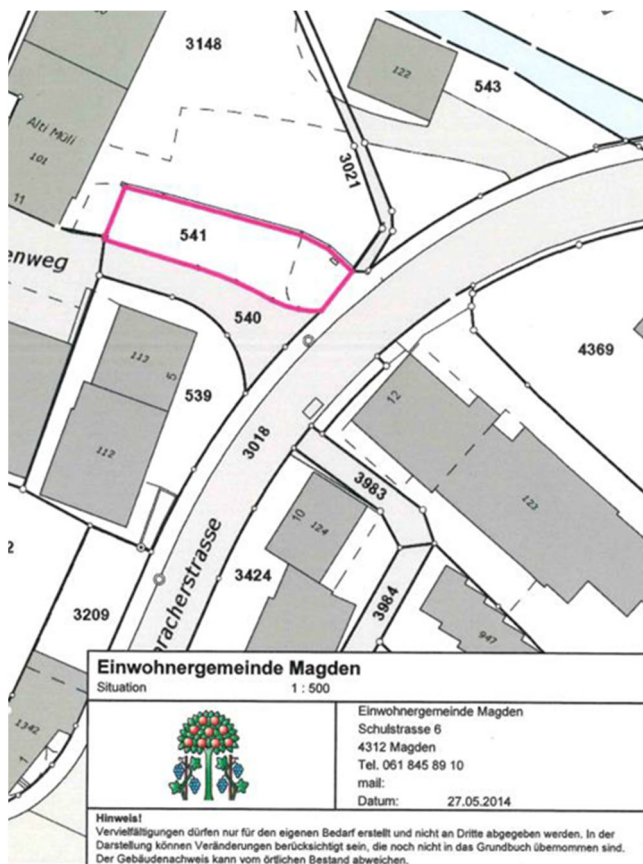
Empfehlung der Kommission:

- Fällt in den mittel- / langfristigen Planungshorizont
- Nutzung und angestrebte Verdichtung definieren
- Hirschenareal als Spezialzone in neuer BNO festlegen



Ergebnis der Analyse der Areale I - IV

Nr. I / Parzelle 541 / Hirschenweg / Parkplätze - AREAL



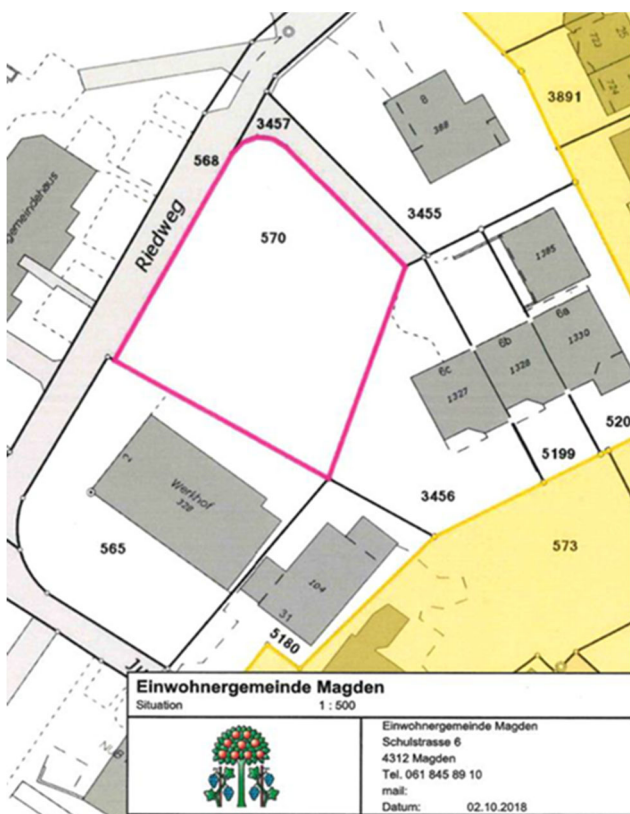
Wichtige Daten

Bilanzwert 2022	CHF: 145'800
Fläche der Parzelle in m ²	180
erschlossen	Ja
bebaubar	Ja
Nutzung	Parkplätze für Lehrer/innen der Musikschule
Zone	Kernzone A
Verkaufspreis pro m ² (Richtpreis)	CHF: 900.00
Pächter / Mieter	-/-
Parzellen Nr.	541

Empfehlung der Kommission:

- Fällt in den mittel-/langfristigen Planungshorizont
- In der Zonenplanrevision ist beim Hirschenareal eine Umzonung von der Kernzone in eine Spezialzone zu prüfen
- Revision Zonenplan und BNO: 2035 (ab 2028 Entwicklungsbild etc.)





Wichtige Daten

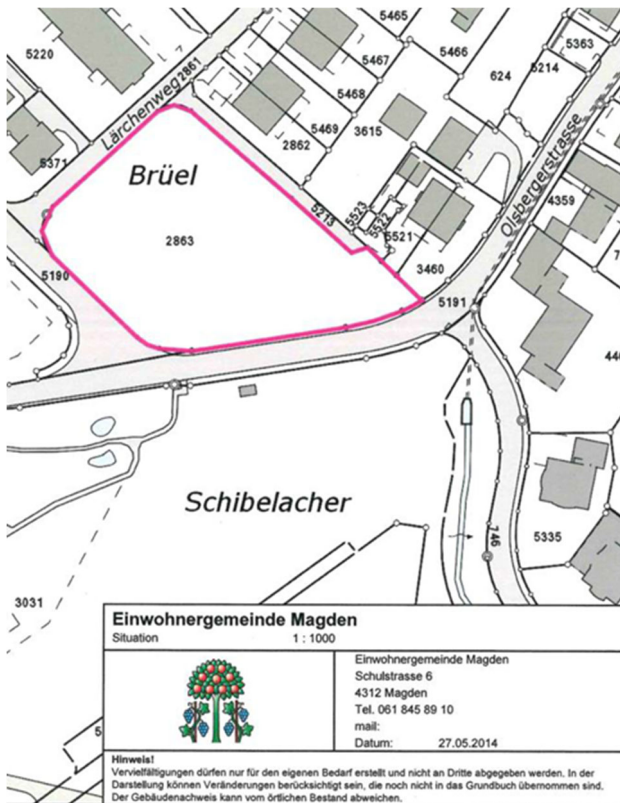
Bilanzwert 2022	CHF: 895'400.00
Fläche der Parzelle in m ² erschlossen	814
bebaubar	Ja
Nutzung Zone	Baulandreserve Wohnzone B
Verkaufspreis pro m ² (Richtpreis)	CHF: 1'000.00
Pächter / Mieter	-/-
Parzellen Nr.	570

Empfehlung der Kommission:

- Fällt in den kurz- / mittelfristigen Planungshorizont.
- Die Parzellen 570 und 565 sollen einer gemeinsamen Nutzung zugeführt werden.
- Im Rahmen einer Arealüberbauung könnten allenfalls Lockerungen (MFH), respektive eine verdichtete Bauweise erreicht werden.
- Mittels Wohnbaugenossenschaft als Investor sollte ein durchmischtes Wohnen erreicht werden. Allenfalls liesse sich hier (aufgrund der Nähe zur Schule) auch die Interessen der KiTa integrieren.
- Bei einer Neuüberbauung sollen keine zusätzliche Parkplätze für öffentliche Nutzung mit einer Tiefgarage umgesetzt werden. Allfällige Parkplätze für die öffentliche Nutzung sind auf Parz. 506 (nach Abbruch der Liegenschaft Juchstrasse 30) vorzusehen



Wichtige Daten

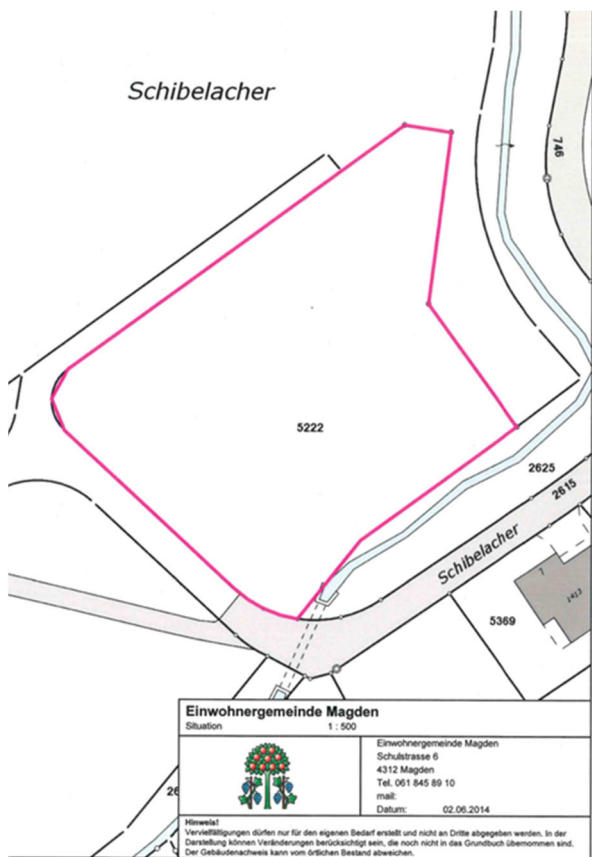


Bilanzwert 2022	CHF: 3'304'400
Fläche der Parzelle in m ²	3'004
erschlossen	Ja
bebaubar	Ja
Nutzung Zone	Baulandreserve Wohnzone A2
Verkaufspreis pro m ² (Richtpreis)	CHF: 1'100.00
Pächter / Mieter	Pachtverhältnis mit Marcel Bürgi, wurde per 31.12.2023 beendet
Parzellen Nr.	2'683

Empfehlung der Kommission:

- Fällt in den langfristigen Planungshorizont
- Parzelle soll als Finanz- / Planungsreserve erhalten bleiben (eingezonte Baulandreserve)
- Anstrengung einer grösseren Ausnutzungsziffer (verdichtetes Bauen) mit der nächsten Zonenplanrevision
- Verkauf im Baurecht zuerst bei der Wintersingerstrasse 38 und den Parzellen 570 + 565 (alter Werkhof)
- 4 fehlende Parkplätze (beim Feuerwehrmagazin) sind mittels Grundbucheintrag auf Parz. 2863 sicherzustellen.





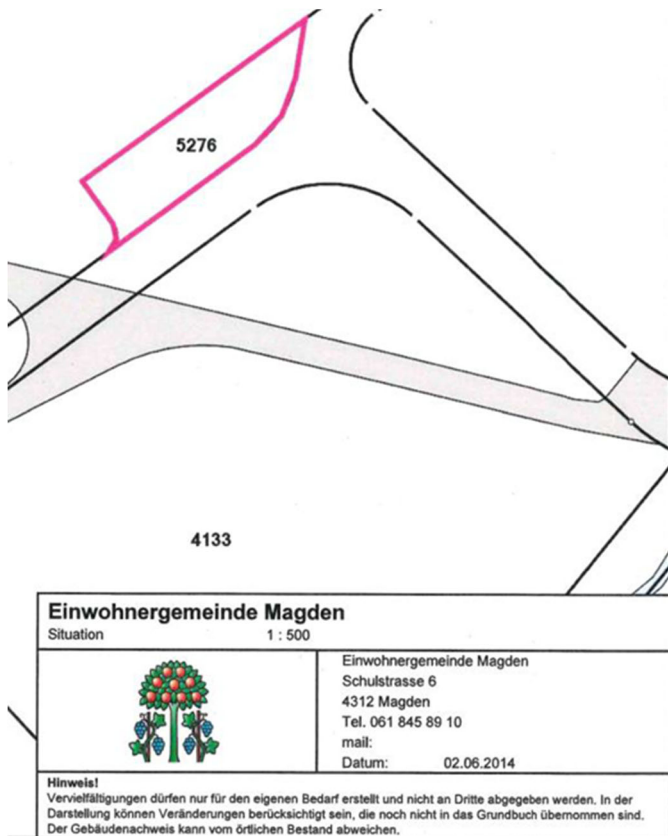
Wichtige Daten

Bilanzwert 2022	CHF: 911'382.50
Fläche der Parzelle in m ²	2'741
erschlossen	teilweise
bebaubar	Ja
Nutzung	Landreserve / öffentliche Bauten und Anlagen
Zone	OeBA
Verkaufspreis pro m ² (Richtpreis)	CHF: 665.00
Pächter / Mieter	Pachtvertrag mit Marcel Bürgi, Kündigungsfrist beidseitig 6 Monate auf jedes Monatsende
Parzellen Nr.	5222

Empfehlung der Kommission:

- Fällt in den kurzfristiger Planungshorizont
- Projekt Pumtrack ev. im 2025 /2026





Wichtige Daten

Bilanzwert 2022	CHF: 43'890.00
Fläche der Parzelle in m ²	165
erschlossen	teilweise
bebaubar	Ja
Nutzung	Landreserve / öffentliche Bauten und Anlagen
Zone	OeBA
Verkaufspreis pro m ² (Richtpreis)	CHF: 665.00
Pächter / Mieter	Pachtvertrag mit Marcel Bürgi, Kündigungsfrist beidseitig 6 Monate auf jedes Monatsende
Parzellen Nr.	5276

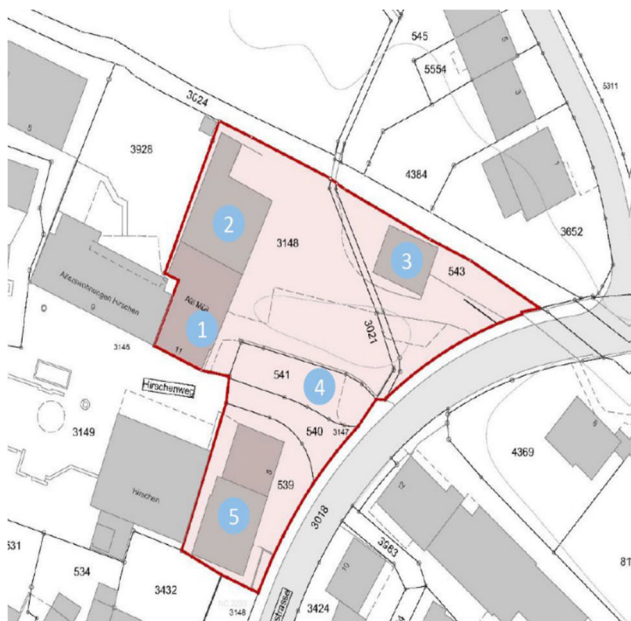
Empfehlung der Kommission:

- Fällt in den mittelfristigen Planungshorizont
- Verknüpfung mit Parzelle Nr. 5222 falls notwendig



Hirschenareal, Spezialzone mit 5 Objekten (Nr. 9, 10, 11, 12, I)

Parzelle 3148, 541, 539, 543 / Hirschenareal Spezialzone (5 Objekte)



Hirschenweg 8 (Werkhofschoopf)
 Hirschenweg Parkplatz
 Maispracherstrasse 5 (Tancredi Haus mit Scheune)
 Hirschenweg 11 (Alti Mühli + Scheune)

Wichtige Daten

Bilanzwert 2022	CHF:
Fläche der Parzelle in m ²	1'814
erschlossen	Ja
bebaubar	Ja
Nutzung	Wohnen / Gewerbe, Unterkunft für Asylsuchende, Schutzsuchende und vorläufig aufgenommene Ausländer
Zone	Kernzone A
Verkaufspreis pro m ² (Richtpreis)	CHF: 900.00-1'000.00
Pächter / Mieter	-/-
Parzellen Nr.	3148, 541, 539, 543

Empfehlung der Kommission:

- Fällt in den mittel- / langfristigen Planungshorizont
- Nutzung und angestrebte Verdichtung definieren
- In der Zonenplanrevision ist beim Hirschenareal eine Umzonung von der Kernzone in eine Spezialzone zu prüfen
-
- Revision Zonenplan und BNO: 2035 (ab 2028 Entwicklungsbild etc.)



Fazit der 5 Problemfelder

1. **Fehlende Parkplätze im Dorfkern.**

Der wenige/wertvolle Platz im Dorfzentrum sollte nicht durch Parkplätze verschwendet werden. Ausgleichsflächen/Begegnungszonen sind zu bevorzugen.

Zusätzliche öffentliche Parkplätze in Zentrumsnähe sind jedoch auf dem Hirschenareal und auf der Parzelle Parz. 506 anzustreben. Bei einer neuen Planung sollten dort zusätzliche Parkplätze für öffentliche Nutzung sichergestellt werden.

(siehe Objekt Nr. I + 5)

Als Ersatz für die aufgehobenen öffentlichen Parkplätze beim Feuerwehrmagazin ist im Schibelacher eine Parkierungsanlage mit 34 öffentlichen Parkplätzen für die Benutzer der Freizeitanlagen geplant. Es handelt sich hierbei nicht vorwiegend um zusätzliche Parkierungsmöglichkeiten als Entlastung für die Kernzone. (Die Parkierung wurde von der Gemeindeversammlung am 29.11.24 abgelehnt)

(siehe Areal Nr. IV)

2. **Fehlender günstiger Wohnraum** (nicht sozialer Wohnungsraum) für durchschnittliches Einkommen. Zu wenig Mietwohnungen für Jung und Alt (gemischt Wohnnutzung – nicht explizit Alterswohnung).

Mittels Investorenwettbewerb können gemeindeeigene, grössere Grundstücke zum Erwerb im Baurecht ausgeschrieben werden. Sowohl ein tiefer Mietzins als auch gemeindeeigener Wohnraum für Asylunterkünfte, Nutzungsart, Umgebungsgestaltung, Energieträger und Parkierung können in einem Baurechtsvertrag festgehalten werden.

(Siehe Projekt Nr. 13 / II + 4 / III)

3. **Innere Verdichtung** ist anzustreben. Einzonungen / Baulandzuweisung werden mit Dorfwachstum in Verbindung gebracht und hätten falsche Signalwirkung.

Mit der Revision der BNO können Ausnutzungs- oder Bebauungsziffer für einzelne Zonen / Areale angepasst werden. Im Hirschenareal kann mit einer Spezialzone innerhalb der Zonenplanrevision eine Verdichtung angestrebt werden.

(Siehe Projekt Nr. 9 - 12)

4. **Hoher Eigentumsquotient** – es braucht keine weiteren Einfamilienhaussiedlungen.

Mit der Veräusserung von gemeindeeigenen Grundstücken kann der Situation von mangelndem Mietwohnungsangebot abgeholfen werden.

(Siehe Projekt Nr. 13 / II + 4 / III)





5. **Fehlende Familienbegegnungszone** Beispielsweise Kaffee als Begegnungsort.





Mit der Freizeitanlage Schibelacher wurde für Gross und Klein eine Familienbegegnungszone geschaffen. Zudem bestehen bereits auf dem Hirschenareal, bei der Bäckerei Aukofer sowie beim Schwimmbad familienfreundliche Begegnungsorte mit Kaffeeangebot.





(Siehe auch Projekt Nr. 9 - 12 / IV)



Wärmeverbund: Ein Wärmeverbund soll bei grösseren Überbauungen überprüft werden

Übersicht der 14 Liegenschaften





Nr.	Parz.	Planungshorizont		Jahr	Liegenschaft	bauliche Massnahmen Kostenschätzung	Bausubstanz / Konstruktion	Nutzung		Zone	FV	WV	Empfehlung KONLA (Nutzung/Massnahmen)
		kurz	mittel					lang	aktuell				
1	550		X	2007	Schulstrasse 6 / Gemeindehaus 	Ausbau Dachstock: Akustikplatten Dachfenster Dämmung / CHF 50'000.--	neuwertig / Massivbau	Verwaltung / Mediathek (öffentlich) keine Nutzung im Dachstock	Nutzungsreserve Dachstock	OeBA		X	Reserve für Verwaltung / Sitzungszimmer Vereine
2	3662	X	X	1959	Schulstrasse 27 / Gemeindesaal 	Ersatzneubau oder Teilabruch und neuer Anbau	sanierungs- bedürftig / Massivbau	öffentliche Anlässe, Vereine und (Musik-) Schule	zusätzlich Mittagsstisch, KITA möglich	OeBA		X	Die Unterbringung des Mittagsstisches. Integration der KITA prüfen. Sanierung gemäss GEAK-Bericht
3	506		X	2001	Juchstrasse 18a / Doppel-KIGA 	Aufstockung / CHF 1.1 Mio.	gut / Holzelement- und Massivbau	Kindergarten am Bach 1+2	KIGA im 1. OG	OeBA		X	Ersatz für den KIGA-Hirschen oder Ersatz für den NUB-KIGA Juchstr. 30 / Weberhaus möglich.
4	565	X	X	1994	Riedweg 2 / best. Werkhof 	Rückbau	sanierungs- bedürftig / Massivbau	Werkhof (Verwaltung) mit Sammelstelle (öffentlich)	Wohnen (Investor / Wohnbaugenossen- schaft) Nutzung durch KITA	WB		X	Zusammenführung mit Parz. 570 Wohnbaugenossenschaft / durchmischtes Wohnen, verdichtetes Bauen und MFH ermöglichen, ev. KITA integrieren.




Nr.	Parz.	Planungshorizont			Jahr	Liegenschaft	bauliche Massnahmen Kostenschätzung	Bausubstanz / Konstruktion	Nutzung		Zone	FV	VV	Empfehlung KONLA (Nutzung/Massnahmen)
		kurz	mittel	lang					aktuell	neu				
5	506		X		1928	Juchstrasse 30 / Weber-Haus 	Rückbau sobald Bezug von neuem Standort erfolgt ist	sanierungs- bedürftig / Massivbau	Kindergarten NUB	Ausgleichsfläche / Aufenthaltsfläche als Aufwertung Hallenumgebung	OeBA	X	Parkierfläche nach Rückbau	
6	5032		X		1991	Erlenweg / Alter Forstwerkhof 	keine	gut / Holz- und Massivbau	Vermietet bis Ende 2024	Zwischennutzung Vereine / Lagerplatz Verwaltung	OeBA	X	Zuordnung zu Gewerbezone (Zonenplanrevision)	
7	3337		X	X	1975	Juchstrasse 3 / Zweifamilienhaus 	Dachgeschoss Ausbau für Wohnnutzung	sanierungs- bedürftig / Massivbau	Unterkunft Asylsuchende 2 1/2 + 3 1/2- Zimmer-Whg	Asylunterkunft / Wohnraumreserve	KB	X	Wohnraumreserve, wenn eine Nutzung als Asylunterkunft nicht mehr benötigt wird. Ein Dachausbau ist bei Bedarf möglich.	
8	637	X	X		1933	Juchstrasse 24 / Zweifamilienhaus 	Rückbau / Planung unterkellertes Neubau als Verbindungsbau zum Schulhaus	sanierungs- bedürftig / Massivbau	vermietet (Wohnen)	heute keine zonenkonforme Nutzung (Wohnen) neu Bildungsbereich / ev. Natur- und Bewegungskinder- garten NUB sowie Mittagstisch / Kochvereine	OeBA	X	Ersatzneubau für Unterbringung des Mittagstisches / NUB-KIGA	

Nr.	Parz.	Planungshorizont			Jahr	Liegenschaft	bauliche Massnahmen Kostenschätzung	Bausubstanz / Konstruktion	Nutzung		Zone	FV	VV	Empfehlung KONLA (Nutzung/Massnahmen)
		kurz	mittel	lang					aktuell	neu				
9	3148		X	X	1650	Hirschenweg 11 / Alti Müli (AGV 101) 	sanierungs- bedürftig / Massivbau	EFH Asyunterkunft	Wohnen	KA	X		Zuordnung zu Spezialzone (Zonenplanrevision) Zentrumsentwicklung / Verdichtung	
10	3148		X	X	1941	Hirschenweg 11 (AGV 100 Scheune) 	alte Bausubstanz / Holz- und Massivbau	Lager Werkhof / Probolokal Theater	Wohnen / Gewerbe	KA	X		Zuordnung zu Spezialzone (Zonenplanrevision) Zentrumsentwicklung / Verdichtung	
11	550		X		1892	Hirschenweg / Werkhofschof 	sanierungs- bedürftig / Holzbau	Materiallager Werkhof und Fahrzeuge Werkhof	Parkplatz (ober-/ unterirdisch) und öffentliche Zone	OeBA		X	Zuordnung zum bestehenden Hirschenareal mit Zonenplanrevision	
12	539		X		1800	Maispracherstrasse 5 / Tancredi-Haus 	sanierungs- bedürftig / Massivbau	3-Familienhaus / UG vermietet (Lager)	Wohnen / Gewerbe	KA	X		Zuordnung zu Spezialzone (Zonenplanrevision) Zentrumsentwicklung / Verdichtung	

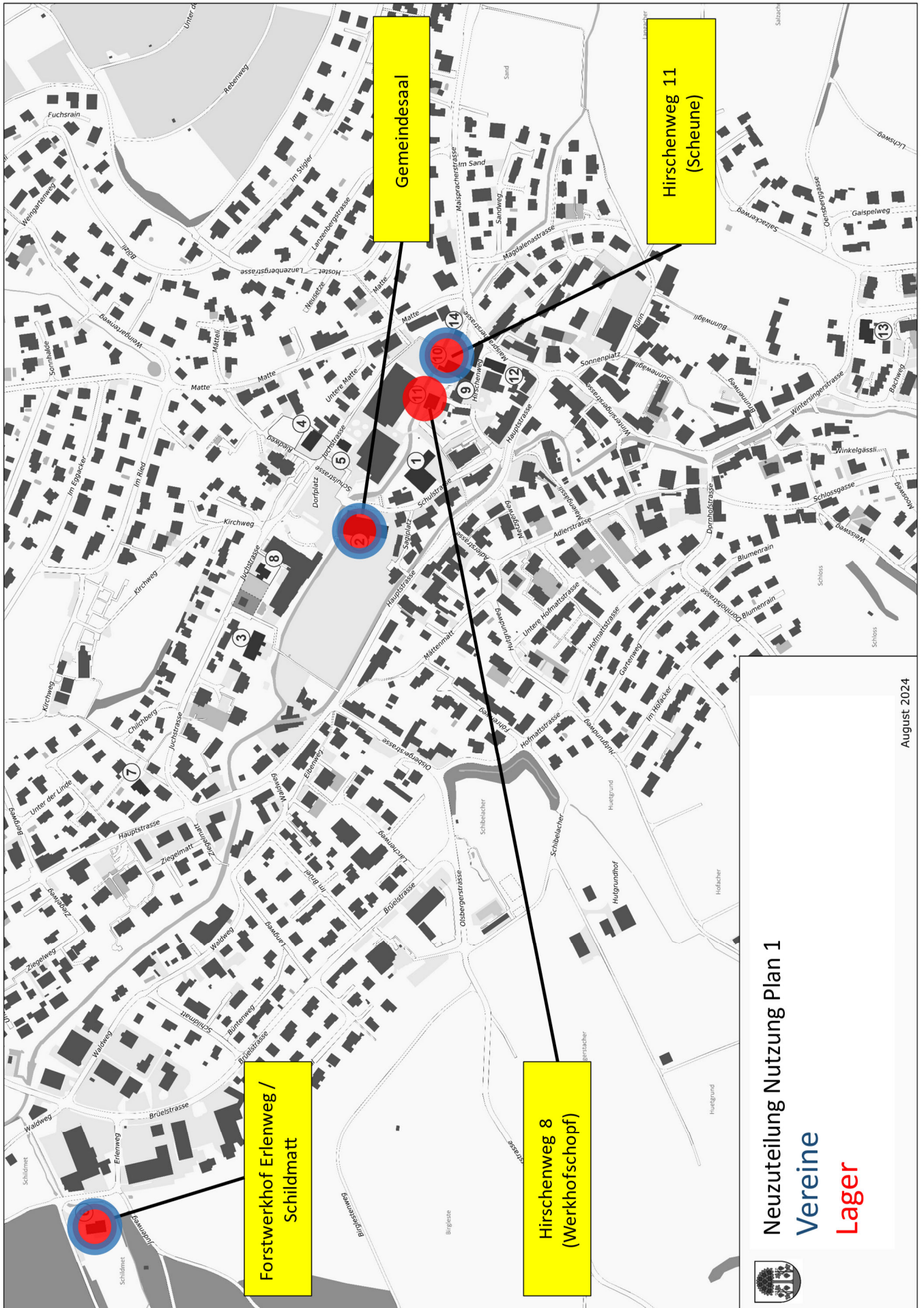
Nr.	Parz.	Planungshorizont			Jahr	Liegenschaft	bauliche Massnahmen Kostenschätzung	Bausubstanz / Konstruktion	Nutzung		Zone	FV	VV	Empfehlung KONLA (Nutzung/Massnahmen)
		kurz	mittel	lang					aktuell	neu				
13	803	X			1944	Wintersingerstrasse 38 / Wohnhaus 	Rückbau der freistehenden Schöpfe, Auskernung Wohnhaus, neuer Innenaum, Schadstoffsanierung (gem. BNO heute kein Rückbau erlaubt)	sanierungsbedürftig / Massivbau	Mehrfamilienhaus mit Umgebung temporäre Reservieräume für Asylsuchende	Preisgünstiger Wohnraum für Personen in verschiedenen Lebenssituationen	KA	X	Neubauten gem. BNO / Abgabe im Baurecht an Wohnbaugenossenschaft > Investorenwettbewerb im 2025	
14	543		X	X	1914	Maispracherstrasse 7 / Wagenschopf 	(Bachuferschutzzone) Rückbau und Neubau Wohnhaus (gem. BNO heute kein Rückbau erlaubt)	sanierungsbedürftig / Holzbau	Materiallager Werkof	Wohnen / Gewerbe / Parking	KB	X	Zuordnung zu Spezialzone (Zonenplanrevision) Zentrumsentwicklung / Verdichtung	

Übersicht der Areale I - IV

Nr.	Parz.	Planungshorizont			Jahr	Areal	bauliche Massnahmen Kostenschätzung	Bausubstanz/ Konstruktion	Nutzung		Zone	FV	VV	Empfehlung KONLA (Nutzung/Massnahmen)					
		kurz	mittel	lang					aktuell	neu									
9-10	3148					 <p>Hirschenareal</p>	<p>alte Bausubstanz / Holz- und Massivbau</p> <p>Zusammenlegung von 3 Objekten mittels Zuordnung zu einer Spezialzone</p>	<p>Tancredi-Haus / Wohnhaus (Alte Mühl) / Scheune / Parkplätze</p>	<p>Verdichtung / Zentrumsentwicklung</p>	KA			Zuordnung zu Spezialzone (Zonenplanrevision) Zentrumsentwicklung / Verdichtung						
11	550	X	X																
12	539																		
I	541		X	X	-	 <p>Hirschenweg</p>	intakte Mergelfläche	Parkplätze (Musktschule)	Nutzfläche	KA	X			Zuordnung zu Spezialzone (Zonenplanrevision) Zentrumsentwicklung / Verdichtung					
4	565	X			1994	 <p>Riedweg 2 / best. Werkhof</p>	sanierungsbedürftig / Massivbau	Werkhof (Verwaltung) mit Sammelstelle (öffentlich)	Wohnen (Investor / Wohnbaugenossenschaft) Nutzung durch KITA	WB		X		Zusammenführung mit Parz. 570 Wohnbaugenossenschaft / durchmischtes Wohnen, verdichtetes Wohnen, verdichtetes Bauen und MFH ermöglichen, ev. KITA integrieren.					
II	570	X			2018 (Kauf)	 <p>Riedweg</p>	unbebaut	Baulandreserve	Wohnen (Investor / Wohnbaugenossenschaft) Nutzung durch KITA	WB		X		Zusammenführung mit Parz. 565 Wohnbaugenossenschaft / durchmischtes Wohnen, verdichtetes Wohnen, verdichtetes Bauen und MFH ermöglichen, ev. KITA integrieren.					

Nr.	Parz.	Planungshorizont			Jahr	Areal	bauliche Massnahmen Kostenschätzung	Bausubstanz/ Konstruktion	Nutzung		Zone	FY	VV	Empfehlung KONLA (Nutzung/Massnahmen)
		kurz	mittel	lang					aktuell	neu				
II	2863			X	1970 (Kauf)	Lärchenweg / Bruel 	Arealüberbauung unbebaut	Installationsplatz Bausiele Neubau Werkhof	verichtetes Bauen (Wichen) / Sicherstellung mittelfristl Grundbucheintrag von 4 Parkplätzen (Ersatz für vorh. 4 PP beim Feuerwehrmagazin)	OeBA	X		Finanz- und Planungsreserve	
IV	5222	X			2006 (Kauf)	Schibelacher / Huedgrund 	Arealüberbauung unbebaut	verpachtet		OeBA		X	Projekt Pumptrack ev. im 2026	
IV	5276		X		2006 (Kauf)	Schibelacher 	Arealüberbauung unbebaut	verpachtet	Baulandreserve	OeBA		X	Verknüpfung mit Parzelle Nr. 5222 falls notwendig	

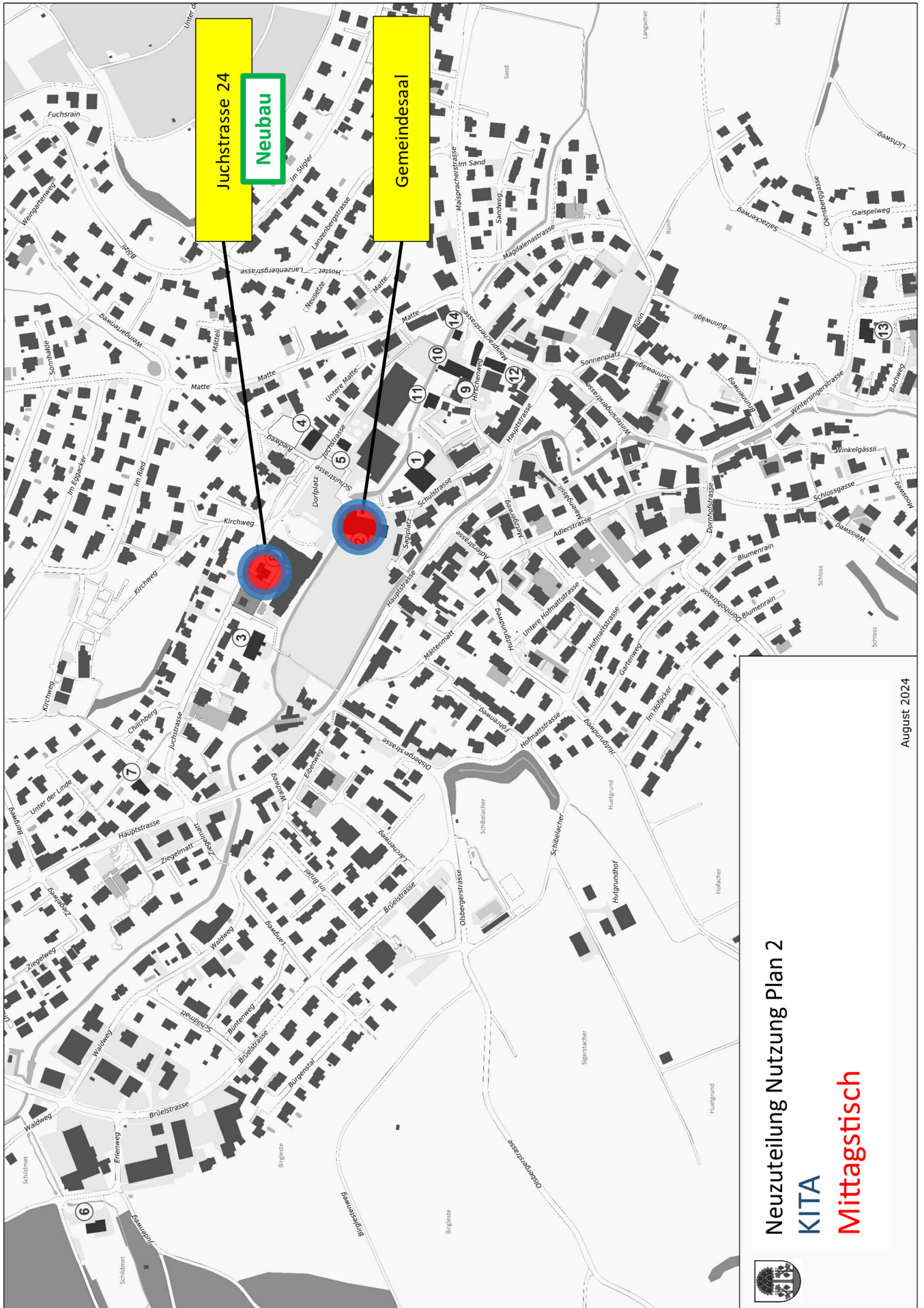
Neuzuteilung Nutzung (Übersichtsplan 1- 3)



Neuzuteilung Nutzung Plan 1

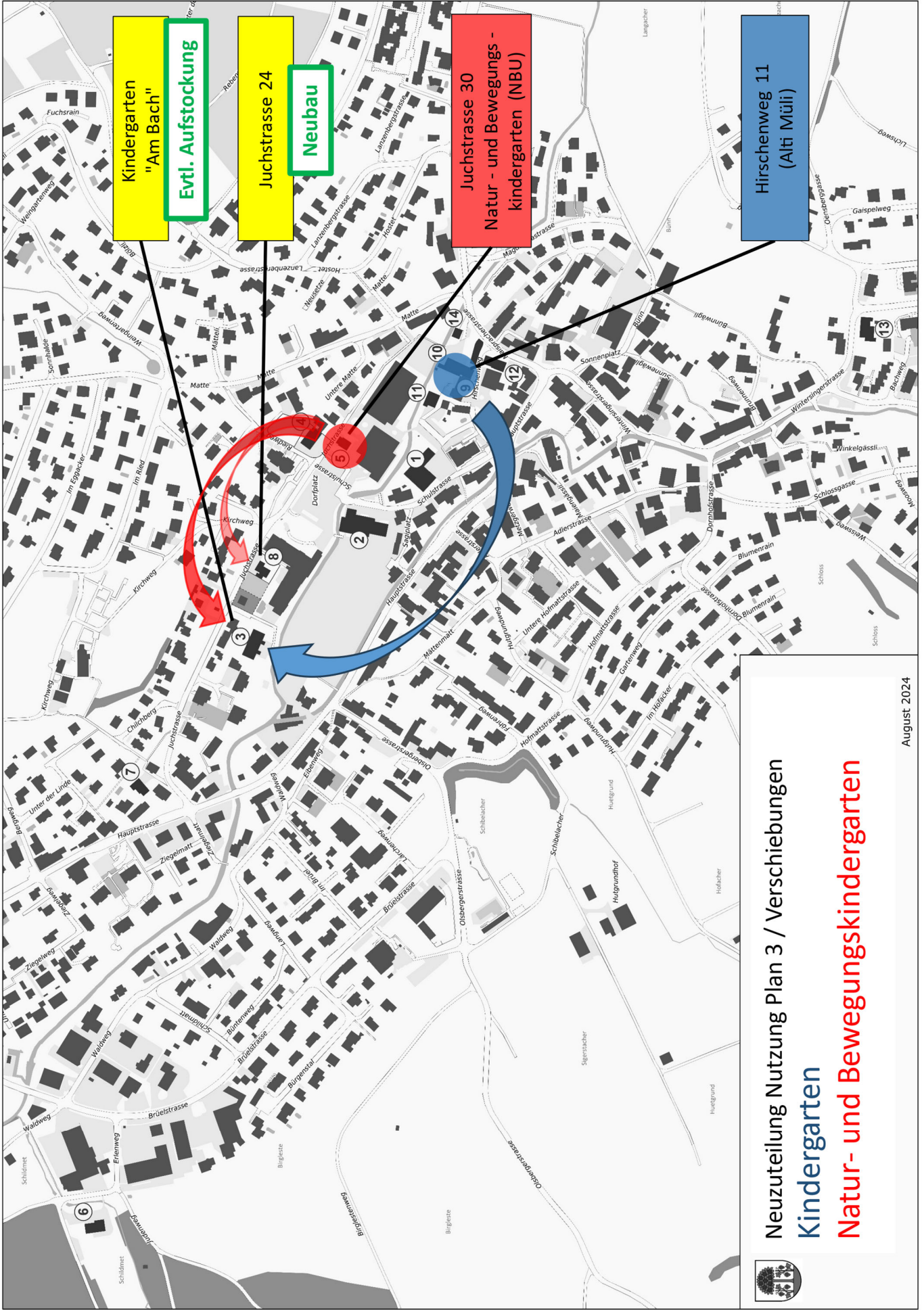
Vereine
Lager

August 2024



Neuzuteilung Nutzung Plan 2
KITA
Mittagstisch





Kindergarten
"Am Bach"

Evtl. Aufstockung

Juchstrasse 24

Neubau

Juchstrasse 30
Natur- und Bewegungs-
Kindergarten (NBU)

Hirschenweg 11
(Alti Müli)

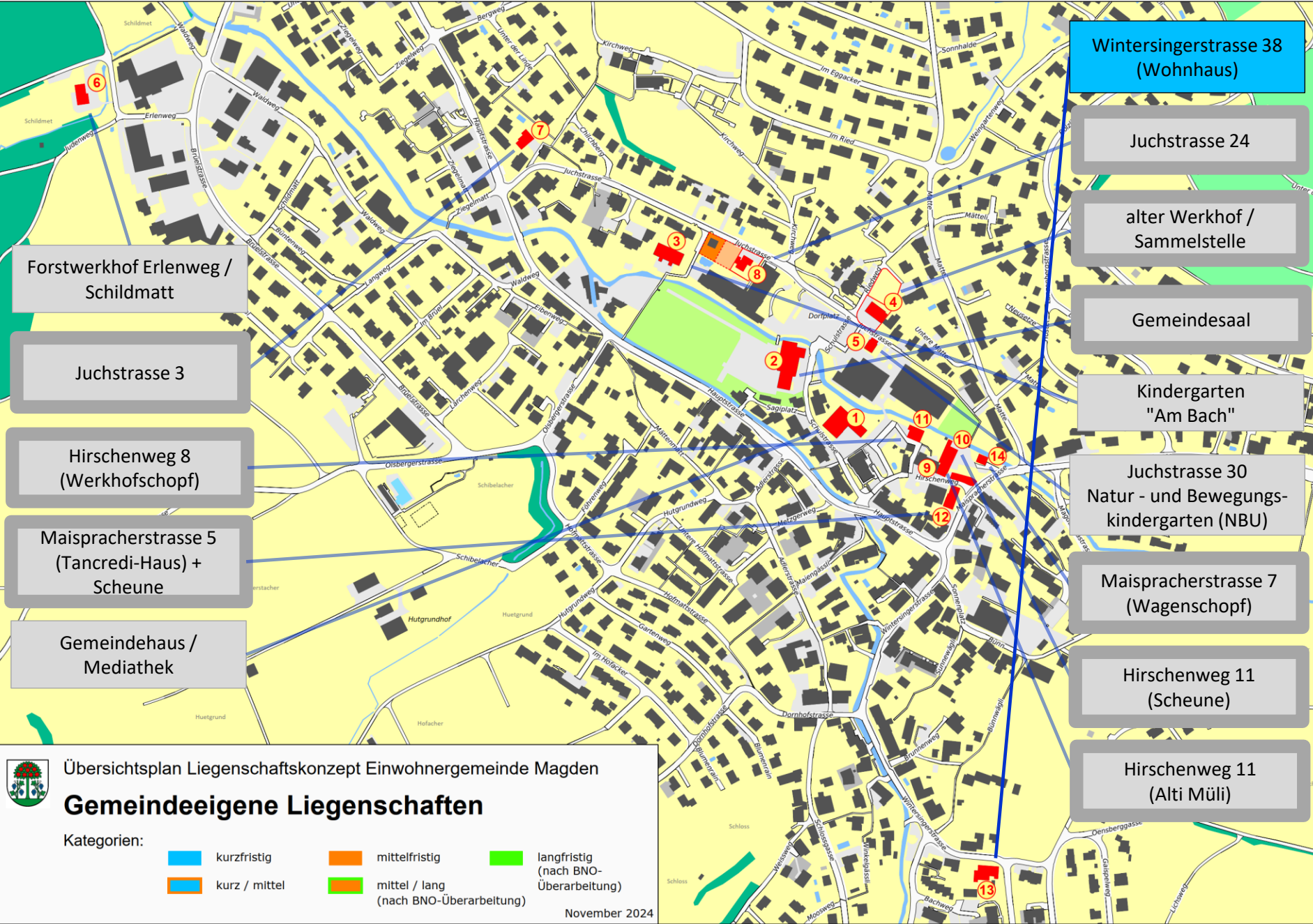


Neuzuteilung Nutzung Plan 3 / Verschiebungen
Kindergarten
Natur- und BewegungsKindergarten

August 2024

Anhang:

- **Übersichtsplan gemeindeeigene LIEGENSCHAFTEN
(kurz-/ mittel- / langfristiger Planungshorizont)**
- **Übersichtsplan gemeindeeigene AREALE
(kurz-/ mittel- / langfristiger Planungshorizont)**
- **Zeitplan für die Planung und Umsetzung**



Wintersingerstrasse 38
(Wohnhaus)

Juchstrasse 24

alter Werkhof /
Sammelstelle

Gemeindesaal

Kindergarten
"Am Bach"

Juchstrasse 30
Natur- und Bewegungs-
kindergarten (NBU)

Maispracherstrasse 7
(Wagenschopf)

Hirschenweg 11
(Scheune)

Hirschenweg 11
(Alti Müli)

Forstwerkhof Erlenweg /
Schildmatt

Juchstrasse 3

Hirschenweg 8
(Werkhofschofp)

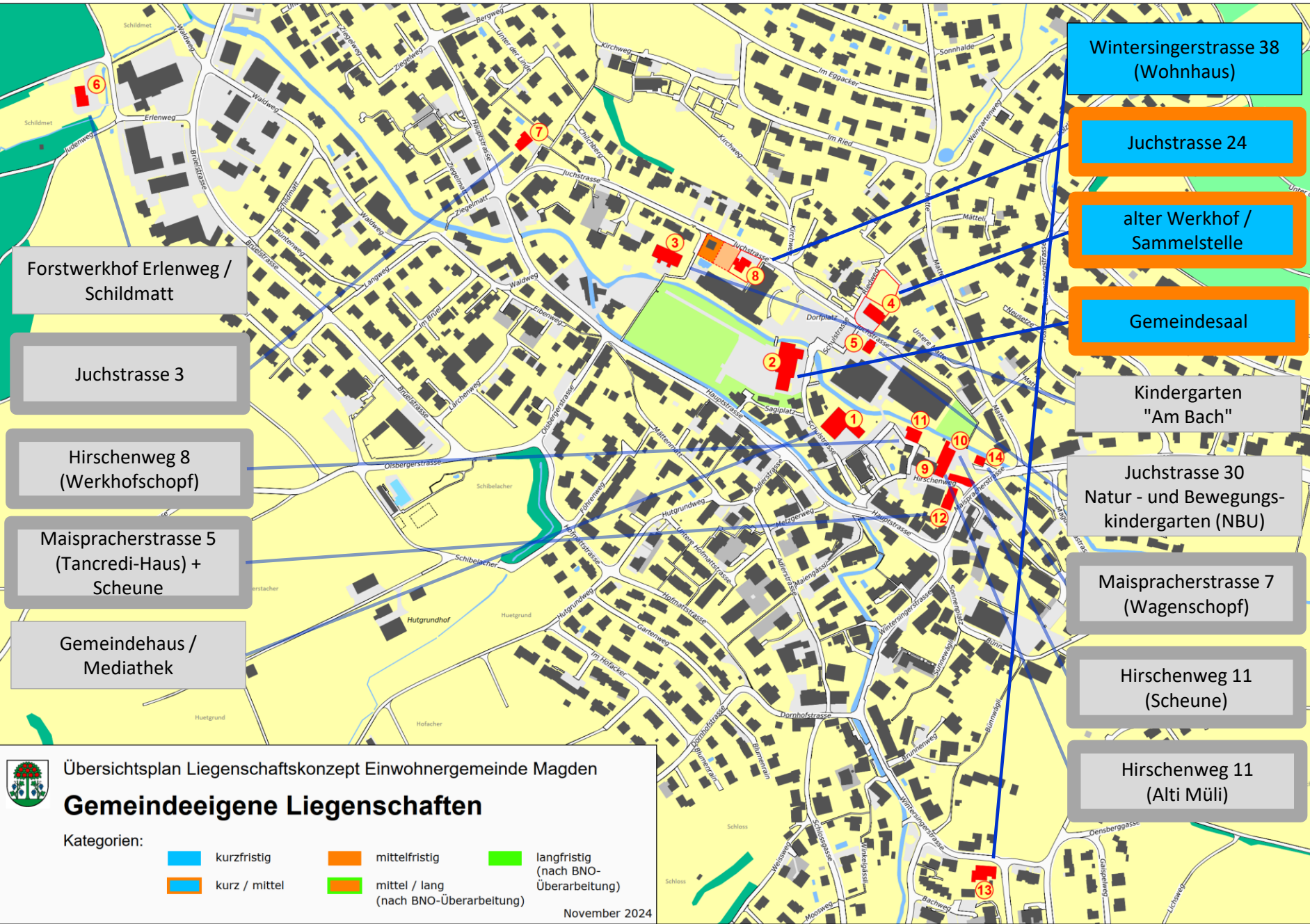
Maispracherstrasse 5
(Tancredi-Haus) +
Scheune

Gemeindehaus /
Mediathek

 **Übersichtsplan Liegenschaftskonzept Einwohnergemeinde Magden**
Gemeindeeigene Liegenschaften
 Kategorien:

	kurzfristig		mittelfristig		langfristig (nach BNO- Überarbeitung)
	kurz / mittel		mittel / lang (nach BNO-Überarbeitung)		

November 2024



Forstwerkhof Erlenweg / Schildmatt

Juchstrasse 3

Hirschenweg 8 (Werkhofschofp)

Maispracherstrasse 5 (Tancredi-Haus) + Scheune

Gemeindehaus / Mediathek

Wintersingerstrasse 38 (Wohnhaus)

Juchstrasse 24

alter Werkhof / Sammelstelle

Gemeindesaal

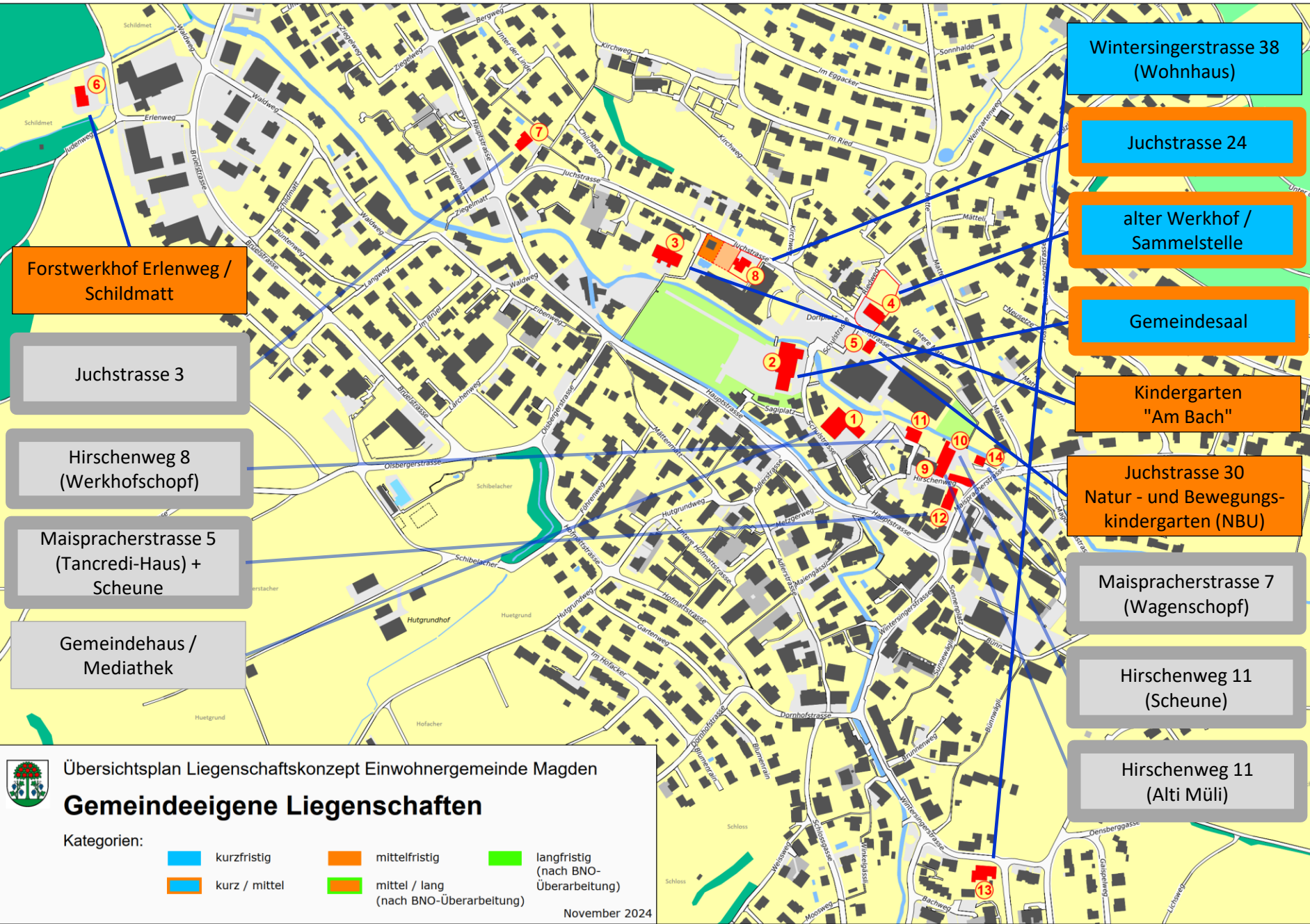
Kindergarten "Am Bach"

Juchstrasse 30 Natur- und Bewegungskinderknoten (NBU)

Maispracherstrasse 7 (Wagenschofp)

Hirschenweg 11 (Scheune)

Hirschenweg 11 (Alti Müli)



Forstwerkhof Erlenweg / Schildmatt

Juchstrasse 3

Hirschenweg 8 (Werkhofschofp)

Maispracherstrasse 5 (Tancredi-Haus) + Scheune

Gemeindehaus / Mediathek

Wintersingerstrasse 38 (Wohnhaus)

Juchstrasse 24

alter Werkhof / Sammelstelle

Gemeindesaal

Kindergarten "Am Bach"

Juchstrasse 30 Natur- und Bewegungskindergarten (NBU)

Maispracherstrasse 7 (Wagenschofp)

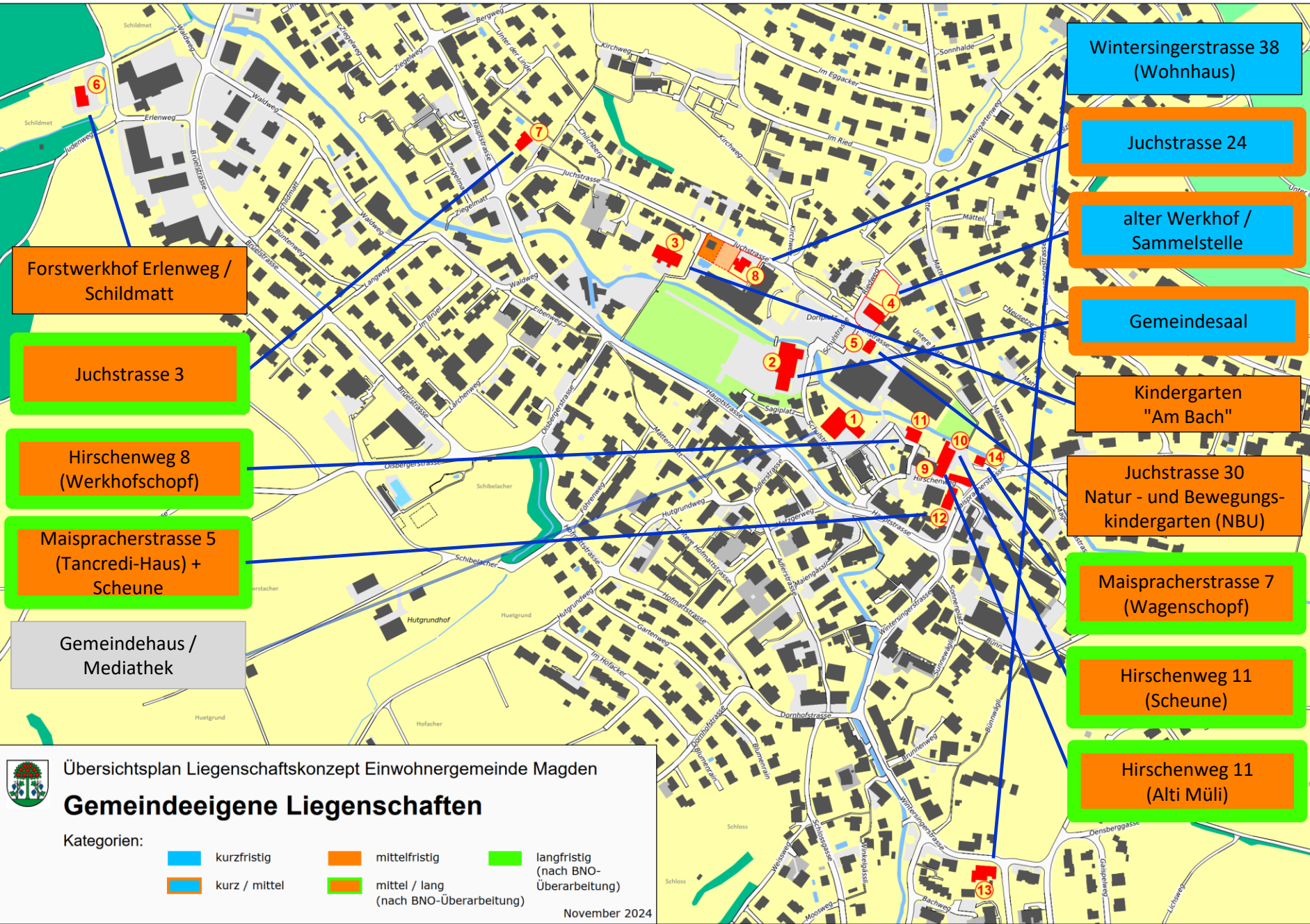
Hirschenweg 11 (Scheune)

Hirschenweg 11 (Alti Müli)


Übersichtsplan Liegenschaftskonzept Einwohnergemeinde Magden
Gemeindeeigene Liegenschaften
 Kategorien:

 kurzfristig	 mittelfristig	 langfristig (nach BNO-Überarbeitung)
 kurz / mittel	 mittel / lang (nach BNO-Überarbeitung)	

November 2024



Forstwerkhof Erlenweg / Schildmatt

Juchstrasse 3

Hirschenweg 8 (Werkhofschofp)

Maispracherstrasse 5 (Tancredi-Haus) + Scheune

Gemeindehaus / Mediathek

Wintersingerstrasse 38 (Wohnhaus)

Juchstrasse 24

alter Werkhof / Sammelstelle

Gemeindesaal

Kindergarten "Am Bach"

Juchstrasse 30 Natur- und Bewegungskindergarten (NBU)

Maispracherstrasse 7 (Wagenschofp)

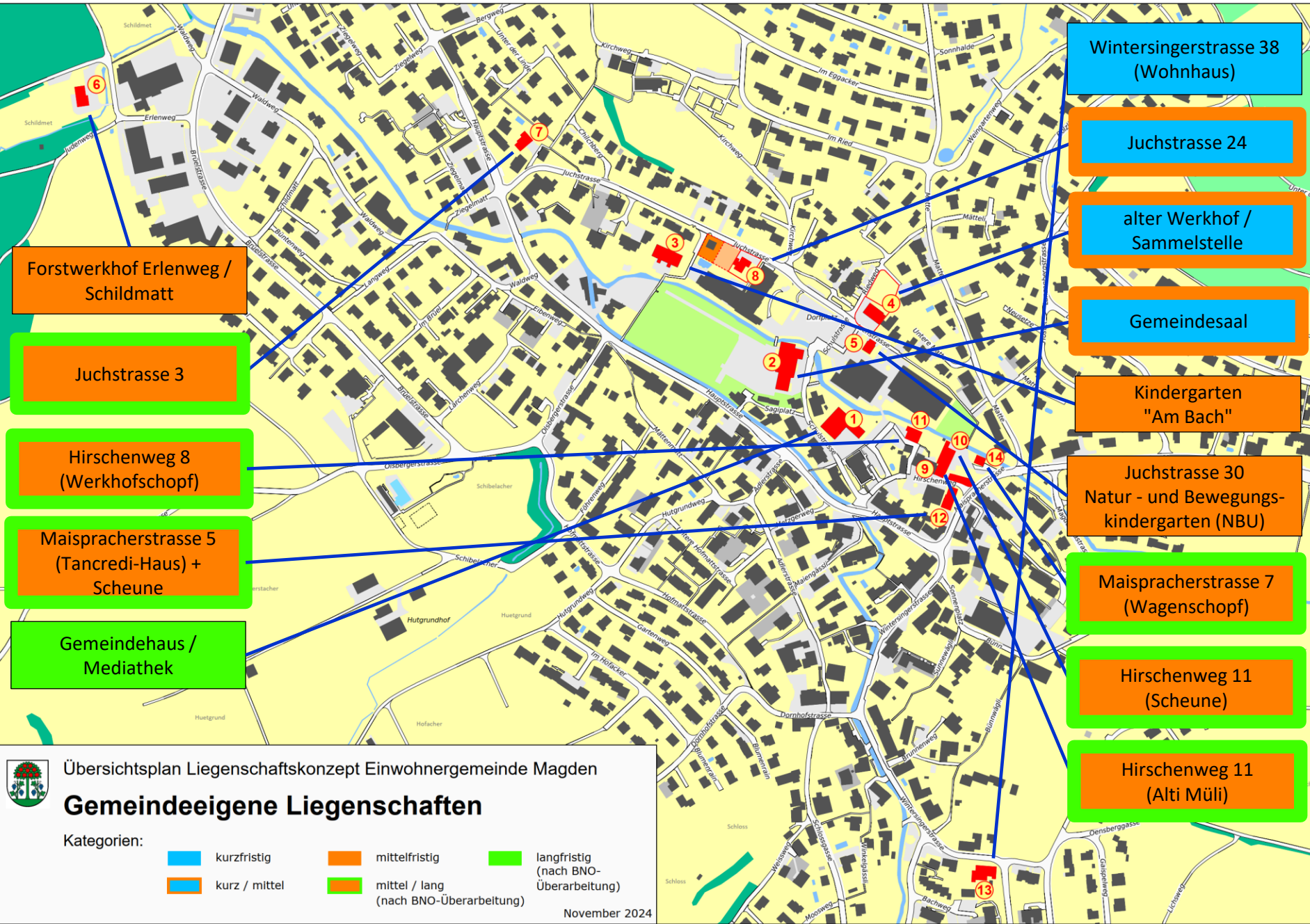
Hirschenweg 11 (Scheune)

Hirschenweg 11 (Alti Müli)


Übersichtsplan Liegenschaftskonzept Einwohnergemeinde Magden
Gemeindeeigene Liegenschaften
 Kategorien:

 kurzfristig	 mittelfristig	 langfristig (nach BNO-Überarbeitung)
 kurz / mittel	 mittel / lang (nach BNO-Überarbeitung)	

November 2024



Wintersingerstrasse 38
(Wohnhaus)

Juchstrasse 24

alter Werkhof /
Sammelstelle

Gemeindesaal

Kindergarten
"Am Bach"

Juchstrasse 30
Natur - und Bewegungs-
kindergarten (NBU)

Maispracherstrasse 7
(Wagenschopf)

Hirschenweg 11
(Scheune)

Hirschenweg 11
(Alti Müli)

Forstwerkhof Erlenweg /
Schildmatt

Juchstrasse 3

Hirschenweg 8
(Werkhofschofp)

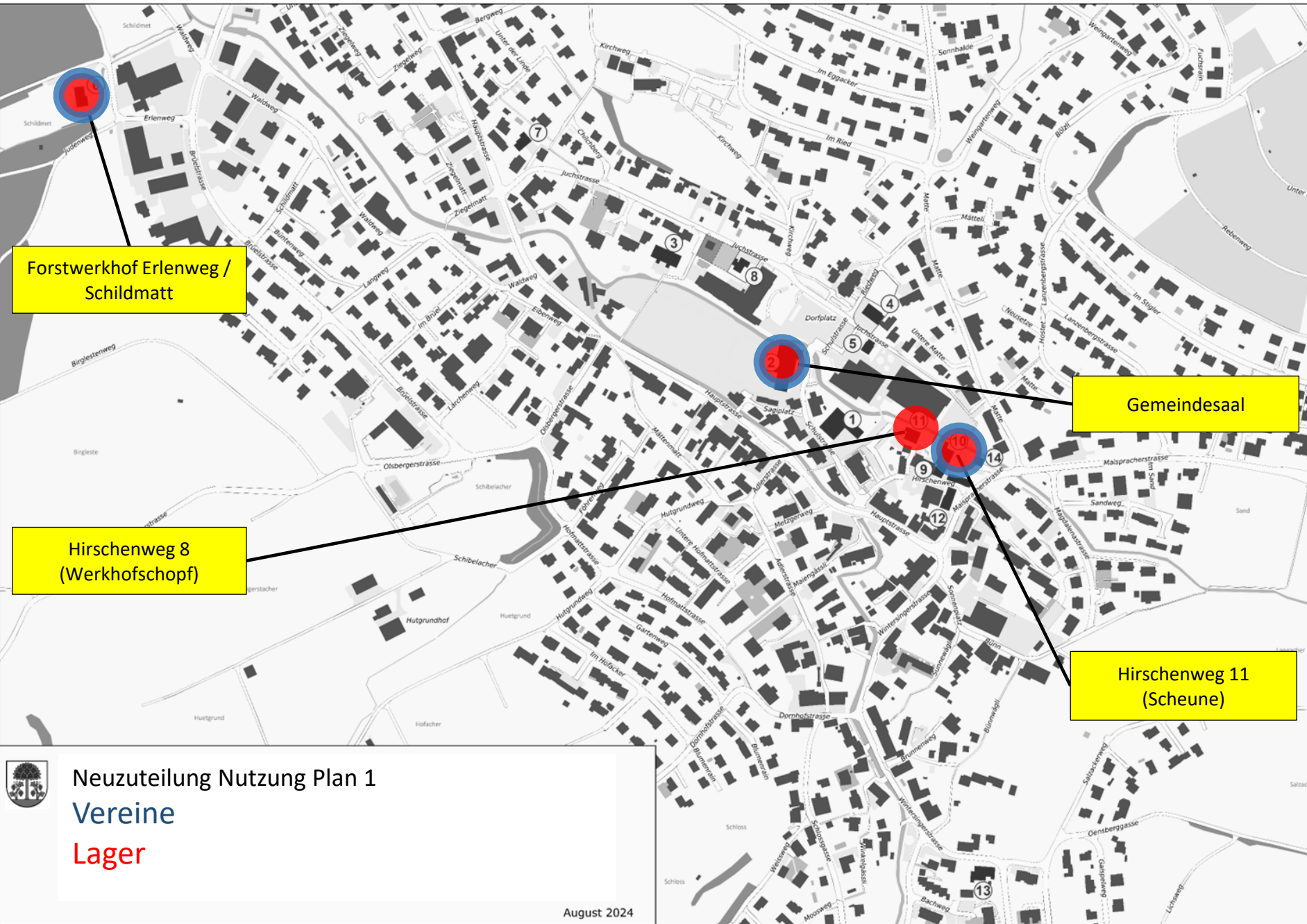
Maispracherstrasse 5
(Tancredi-Haus) +
Scheune

Gemeindehaus /
Mediathek


Übersichtsplan Liegenschaftskonzept Einwohnergemeinde Magden
Gemeindeeigene Liegenschaften
 Kategorien:

 kurzfristig	 mittelfristig	 langfristig (nach BNO-Überarbeitung)
 kurz / mittel	 mittel / lang (nach BNO-Überarbeitung)	

November 2024



Forstwerkhof Erlenweg / Schildmatt

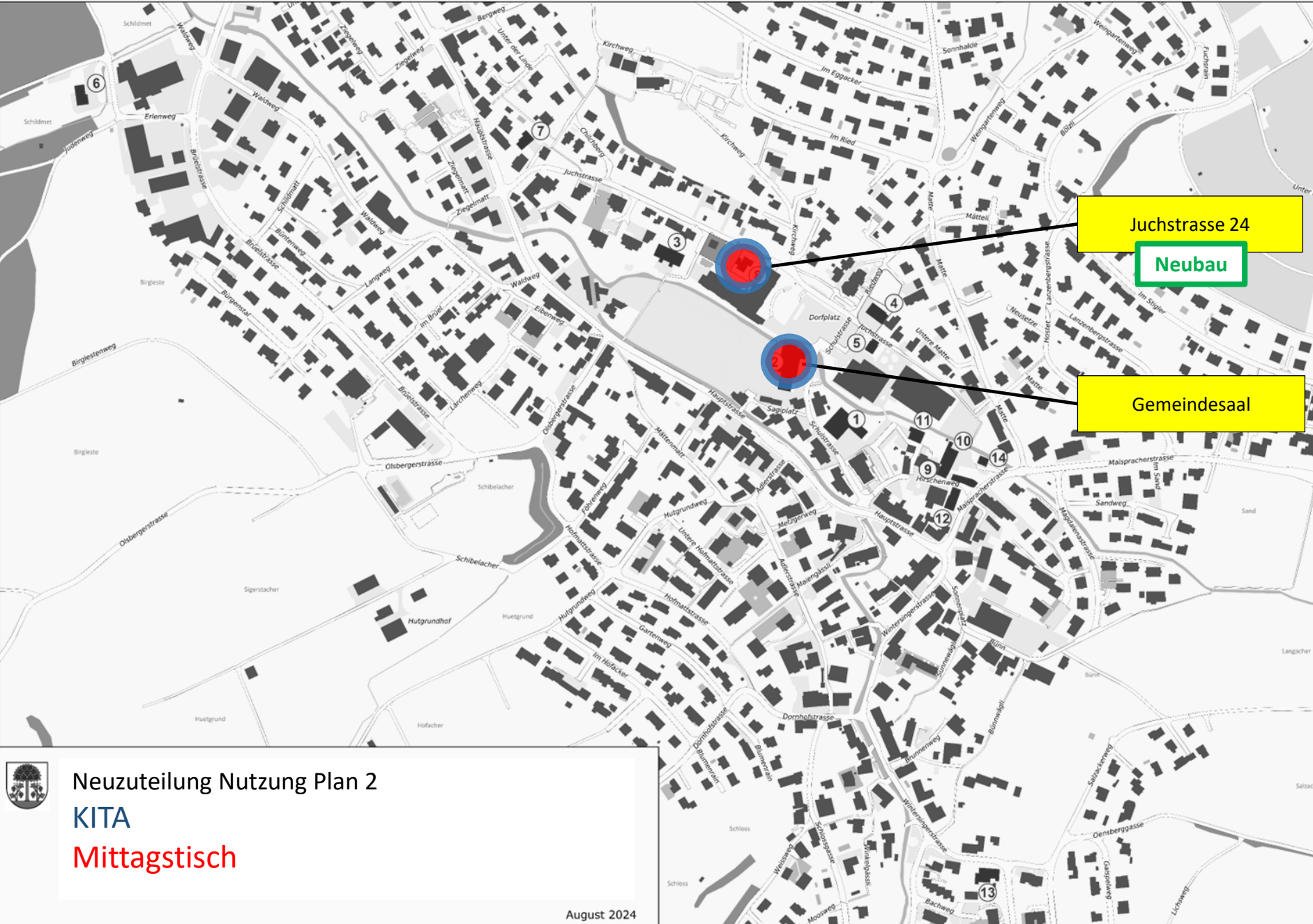
Gemeindesaal

Hirschenweg 8 (Werkhofschofpf)

Hirschenweg 11 (Scheune)



Neuzuteilung Nutzung Plan 1
Vereine
Lager



Juchstrasse 24

Neubau

Gemeindesaal

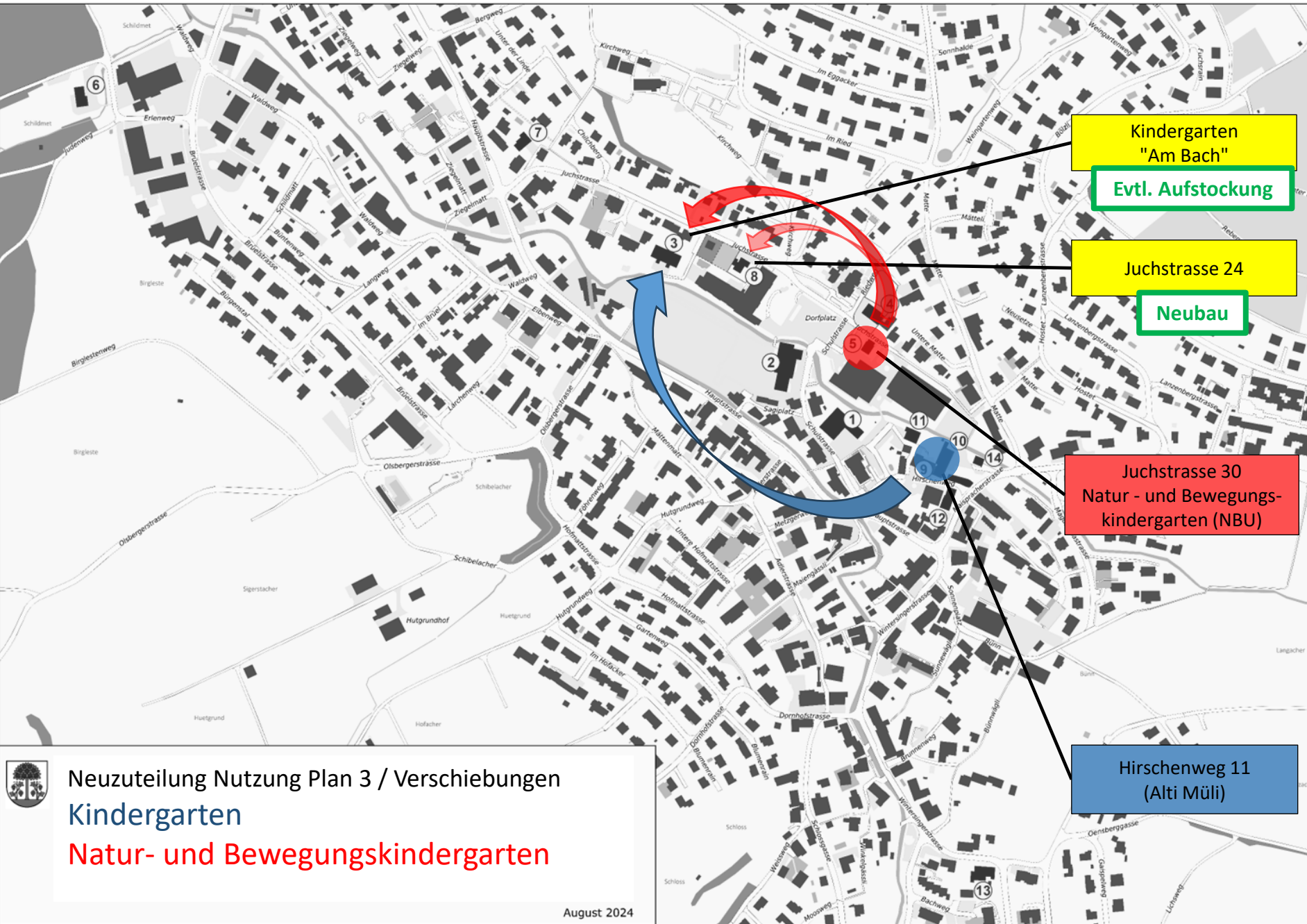


Neuzuteilung Nutzung Plan 2

KITA

Mittagstisch

August 2024



Kindergarten
"Am Bach"


Evtl. Aufstockung

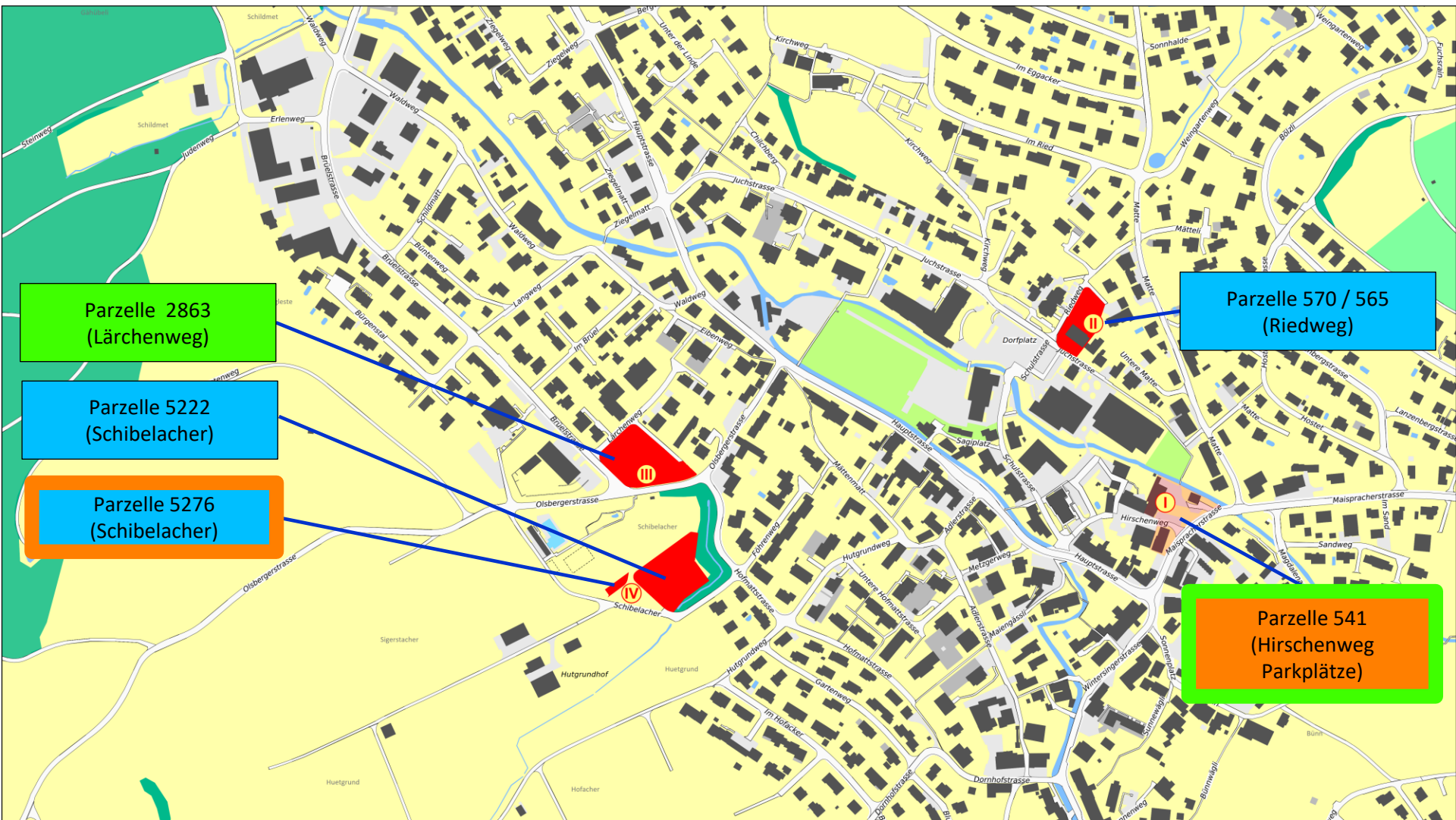
Juchstrasse 24

Neubau

Juchstrasse 30
Natur- und Bewegungs-
kindergarten (NBU)

Hirschenweg 11
(Alti Müli)

 Neuzuteilung Nutzung Plan 3 / Verschiebungen
Kindergarten
Natur- und Bewegungskindergarten



Übersichtsplan Liegenschaftskonzept Einwohnergemeinde Magden

Gemeindeeigene Areale

Kategorien:

- | | | |
|---|---|---|
|  kurzfristig |  mittelfristig |  langfristig
(nach BNO-
Überarbeitung) |
|  kurz / mittel |  mittel / lang
(nach BNO-Überarbeitung) | |

November 2024

Liegenchaftskonzept Einwohnergemeinde Magden																																																																																					
KoNLA 2. Dezember 2024																																																																																					
Zeitplan Planung / Umsetzung		2025							2026							2027							2028							2029							2030							2031																																									
		kurzfristig														mittelfristig														langfristig																																																							
Dauer		Jan. 1	Feb. 2	März 3	Apr 4	Mai 5	Jun 6	Jul 7	Aug 8	Sep 9	Oktober 10	Nov 11	Dez 12	Jan 1	Feb 2	März 3	Apr 4	Mai 5	Jun 6	Jul 7	Aug 8	Sep 9	Oktober 10	Nov 11	Dez 12	Jan 13	Feb 14	März 15	Apr 16	Mai 17	Jun 18	Jul 19	Aug 20	Sep 21	Oktober 22	Nov 23	Dez 24	Jan 25	Feb 26	März 27	Apr 28	Mai 29	Jun 30	Jul 31	Aug 32	Sep 33	Oktober 34	Nov 35	Dez 36	Jan 37	Feb 38	März 39	Apr 40	Mai 41	Jun 42	Jul 43	Aug 44	Sep 45	Oktober 46	Nov 47	Dez 48	Jan 49	Feb 50	März 51	Apr 52	Mai 53	Jun 54	Jul 55	Aug 56	Sep 57	Oktober 58	Nov 59	Dez 60	Jan 61	Feb 62	März 63	Apr 64	Mai 65	Jun 66	Jul 67	Aug 68	Sep 69	Oktober 70	Nov 71	Dez 72
Liegenschaften																																																																																					
Nr.																																																																																					
1	Gemeindehaus																																																																																				
2	Gemeindesaal	bis 4 Jahre																																																																																			
3	Kindergarten am Bach 1+2																																																																																				
4	Werkhof bestehend - > Areal																																																																																				
5	NUB Weberhaus, Juchstrasse 30	ca. 1/2 Jahr																																																																																			
6	Forstwerkhof Erlenweg																																																																																				
7	Juchstrasse 3																																																																																				
8	Juchstrasse 24 / Juchstrasse 20 (privat)	ca. 4 Jahre																																																																																			
9	Hirschenweg 11 (Alti Müli)	> 4 Jahre																																																																																			
10	Hirschenweg 11 (Scheune)	> 4 Jahre																																																																																			
11	Hirschenweg 8 (Werkhofschof)	> 4 Jahre																																																																																			
12	Maispracherstrasse 5 (Tancredi Haus) mit Scheune	> 4 Jahre																																																																																			
13	Wintersingerstrasse 38	2 - 4 Jahre																																																																																			
14	Maispracherstrasse 7 Wagenschopf	> 4 Jahre																																																																																			
Kosten (Planung / Bau)		8) 12'000 (St+P)							8) Planung 25'000							8) * 90'000							8) 1.5 Mio.							8) 1.5 Mio.							1) 45'000																																																
		13) 4'500 / 15'000 Aufnahmen							2) Planung 25'000							2) 550'000 - 1.5 Mio.							5) * 90'000																																																														
		13) 55'000 (D+S) 800 Geometer							3) Bedarfsanalyse / Planung ca. 25'000																																																																												
Areale																																																																																					
9 -12	Hirschenareal Spezialzone (5 Objekte)	> 4 Jahre																																																																																			
I	Hirschenweg Parkplatz																																																																																				
4 / II	Werkhof bestehend - Bauparzelle 570, Riedweg	2 - 5 Jahre																																																																																			
III	Lärchenweg / Brüel - Bauparz. 2863																																																																																				
IV	Schibelacher 5222	7 Monate																																																																																			
IV	Schibelacher 5276	Pumptrack																																																																																			
Kosten (Planung / Bau)		IV 15'000 + 185'000							4) 12'100 (Wä)														9 -12) 130'000																																																														