



# Liegenschaftskonzept Gemeinde Magden

KoNLA

26. März 2025

1

## Arbeitsgruppe Liegenschaftskonzept Magden Schlussbericht vom 02.12.2024



Mitglieder der Arbeitsgruppe:

Gemeindeammann / Vorsitz	André Schreyer
Gemeinderat	Roger Sprenger
Leiter Bau, Planung und Umwelt / Aktuar	Patrick Berdat
Steck + Partner Architekten AG	Hansjörg Steck
SVP	Marco Petraglio
SP	Lena Schmid-Waldmeier
Die Mitte	Rudolf Hertrich
FDP	Marco Veronesi
Komitee dezentrale Lösung	Peter Haller
Gewerbeverein Magden und Umgebung	Roland Hürzeler
Landwirtschaftskommission	Martin Schaub
Energie- und Umweltkommission	René Bretscher
Interessierter Einwohner	Vincent Hohler
Interessierter Einwohner	Sascha Bötte

2

### Auftrag KoNLA

#### Asyl- und Sozialwohnungen

Unterbringungsstrategie

#### Liegenschaften / Areale

Klärung des zukünftigen Liegenschaftsbedarfs

mögliche Arealplanung

3

### Auftrag KoNLA

#### 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

4

## Aktuelle Mietobjekte für Asylsuchende

### 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)

5

## Auftrag KoNLA

### Liegenschaften / Areale

1. Erfassen von 14 Liegenschaftsobjekten und 4 unbebauten Grundstücken im Eigentum der Gemeinde Magden.
2. Erstellen von SWOT-Analysen (Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken) der gewählten Liegenschaften und Areale.
3. Klärung des zukünftigen Liegenschaftsbedarfs basierend auf der durchgeführten Bewertung der einzelnen Objekte durch die Kommission.
4. Beurteilung der Liegenschaften bezüglich Bausubstanz und einer möglichen künftigen Nutzung mit Empfehlung.
5. Abschätzung der baulichen Massnahmen mit möglichen Kostenfolgen für die Planung und Umsetzung.
6. Zuordnung der Liegenschaften und Grundstücke für eine mögliche Arealplanung.
7. Festlegung von Arealentwicklungen unter Berücksichtigung von preisgünstigem Wohnraum für Personen in verschiedenen Lebenssituationen.
8. Verfassen eines Schlussberichts mit tabellarischem Überblick

6

**Schritt 1 : Prüfung der 5 Problemfelder**

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

7

**Schritt 1 : Prüfung der 5 Problemfelder**

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

**Schritt 2 Lösungsfindung**

- zu 1) Zusätzliche öffentliche Parkplätze :  
Hirschenareal und auf den beiden Parzellen Parz. 565 und 570
- zu 2) Mittels Investorenwettbewerb  
Ausschreibung gemeindeeigener, grösserer Grundstücke zum Erwerb (im Baurecht)
- zu 3) Revision der BNO : Anpassung Ausnutzungs- oder Bebauungsziffer einzelne Zonen / Areale  
Spezialzone innerhalb der Zonenplanrevision für das Hirschenareal bzgl. Verdichtung
- zu 4) Abhilfe gegen mangelndes Mietwohnungsangebot durch Veräusserung von gemeindeeigenen Grundstücken
- zu 5) best. familienfreundliche Begegnungsorte: Schibelsacher, Dorfplatz, Hirschenareal  
geplante Begegnungsorte: Pumptrack + Seniorenplatz beim Rückhaltebecken

8

**Schritt 1 : Prüfung der 5 Problemfelder**

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

**Schritt 2 Lösungsfindung**

- 5 Areale (Ergebnis der SWOT-Analysen)
- 14 Gemeindeliegenschaften (Ergebnis der SWOT-Analysen)

9

## Ergebnis der Analyse

**14 Gemeindeliegenschaften**

1. Gemeindehaus, Schulstrasse 6
2. Gemeindesaal, Schulstrasse 27
3. Kindergarten am Bach 1+2, Juchstrasse 18a
4. Werkhof bestehend, Riedweg 2
5. Weber-Haus, Juchstrasse 30
6. Alter Forstwerkhof, Erlenweg
7. Zweifamilienhaus, Juchstrasse 3
8. Zweifamilienhaus, Juchstrasse 24
9. Alti Müli, Hirschenweg 11
10. Scheune, Hirschenweg 11
11. Werkhofschof, Hirschenweg 8
12. Tancredi-Haus, Maispracherstrasse 5
13. MFH, Wintersingerstrasse 38
14. Wagenschof, Maispracherstrasse 7

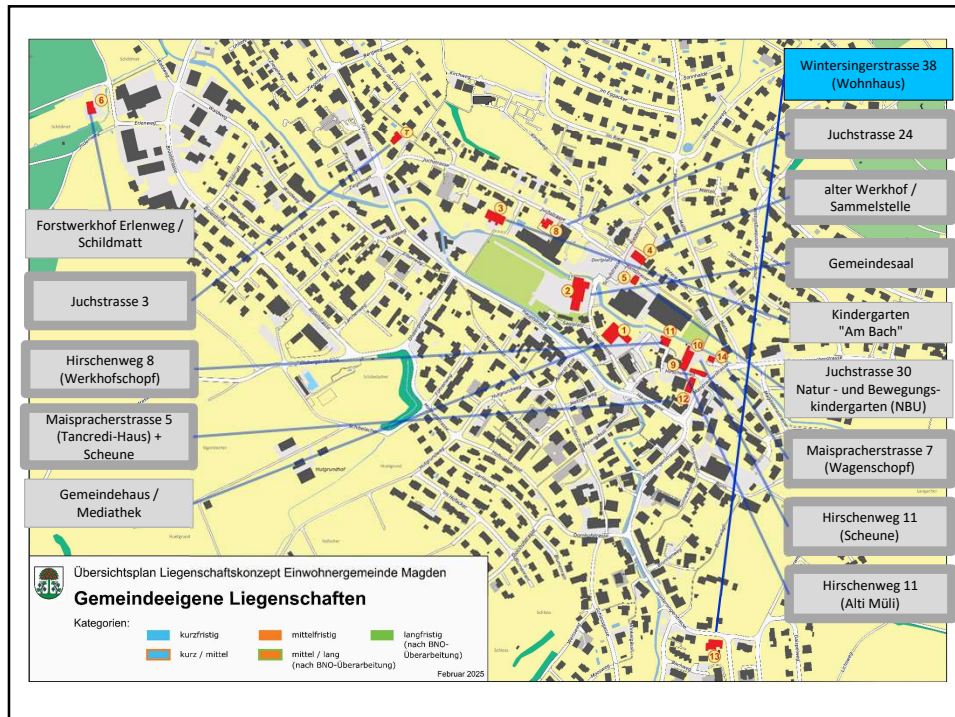
**5 Areale**

- I Hirschenareal, Spezialzone mit 5 Objekten ( Nr. 9,10,11,12 / Parkplätze)
- II Bauparzelle 570, Riedweg (Werkhof)
- III Lärchenweg / Brüel -Bauparzelle 2863
- IV Schibelacher / Huetgrund 5222
- V Schibelacher 5276

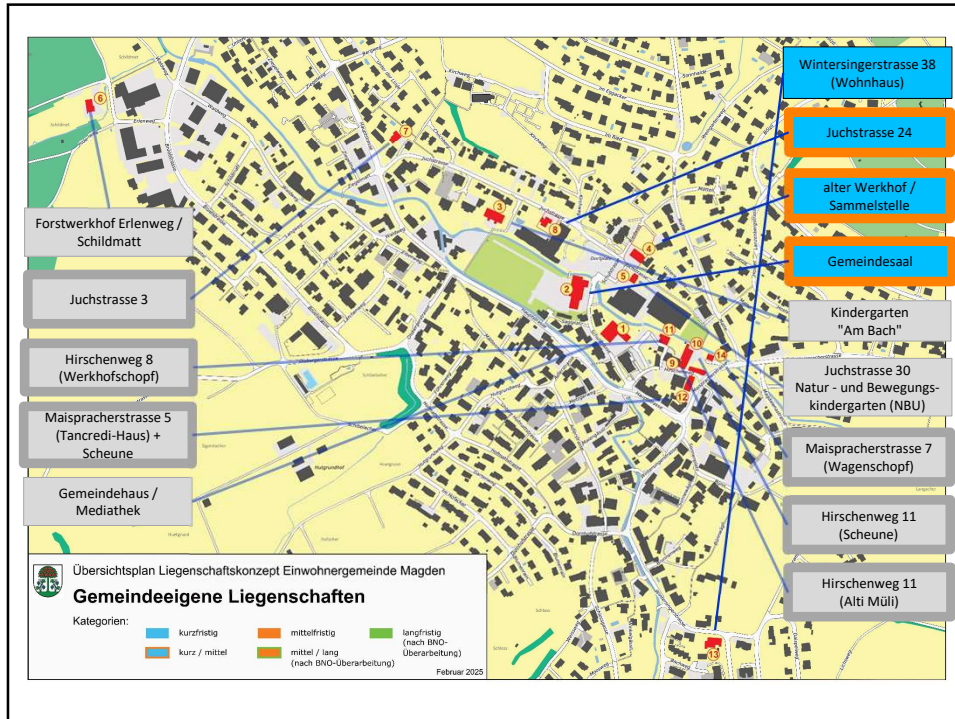
10

## 14 Liegenschaften Übersichtsplan (Planungshorizont)

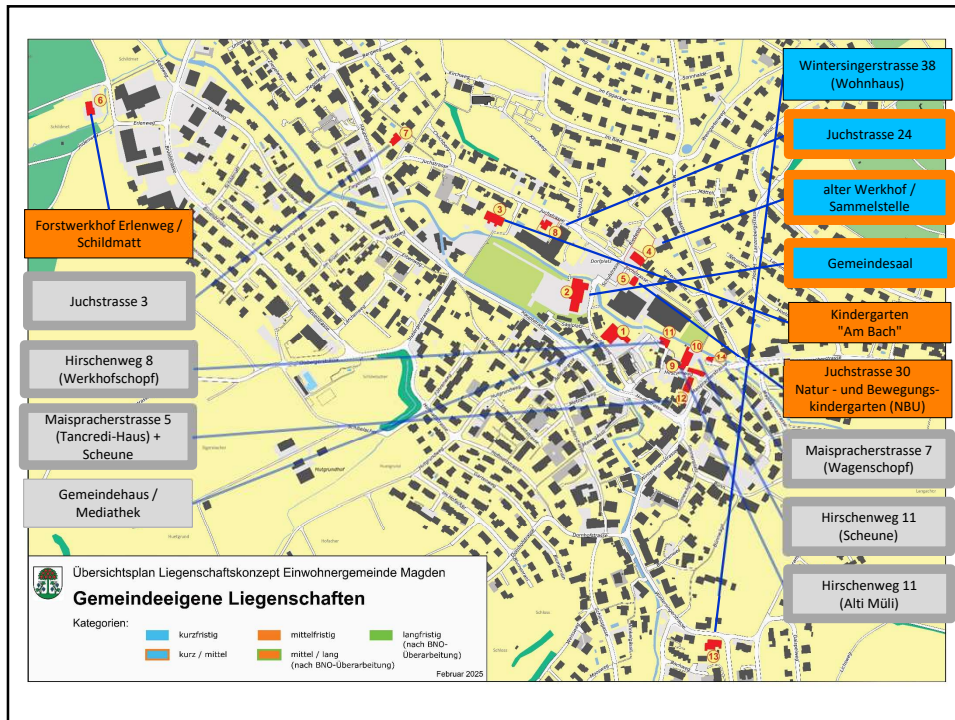
11



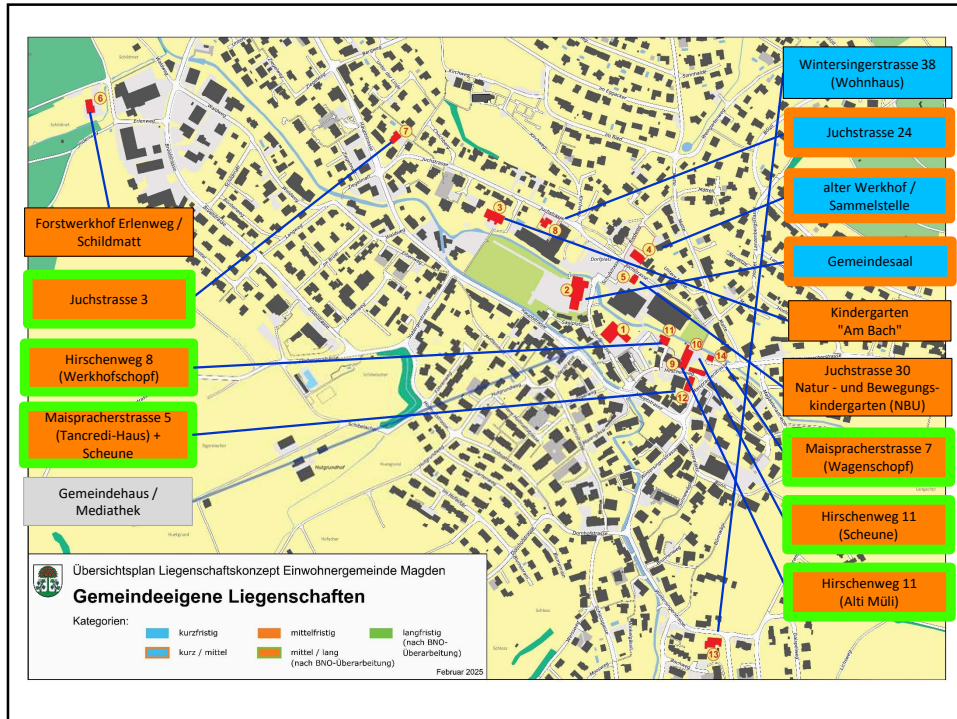
12



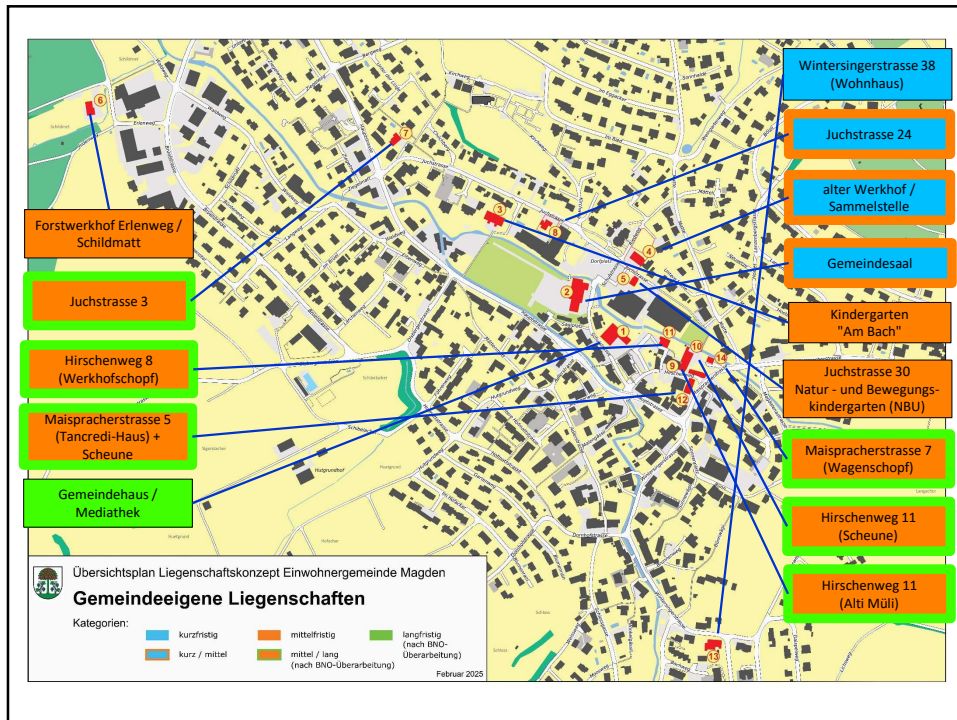
13



14



15

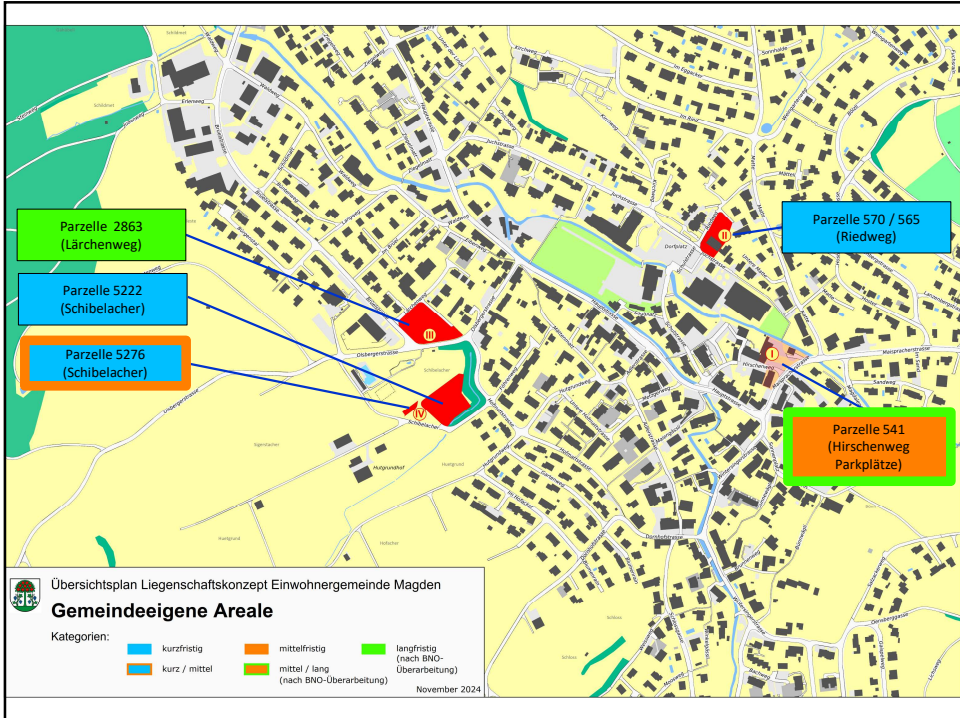


16



# 5 Areale Übersichtsplan (Planungshorizont)

17



18

## Zeitplan für die Planung und Umsetzung (Finanzplan)

19

Liegenschaftskonzept Einwohnergemeinde Magden KoNLA 29. Oktober 2024		2025												2026												
		kurzfristig																								
Zeitplan Planung / Umsetzung																										
Liegenschaften		Dauer	Jan. 1	Feb. 2	März 3	Apr. 4	Mai 5	Jun. 6	Juli 7	Aug. 8	Sep. 9	Oktober 10	Nov. 11	Dez. 12	Jan. 1	Feb. 2	März 3	Apr. 4	Mai 5	Jun. 6	Juli 7	Aug. 8	Sep. 9	Oktober 10	Nov. 11	Dez. 12
Nr.																										
1	Gemeindehaus																									
2	Gemeindesaal	bis 4 Jahre													Machbarkeit											
3	Kindergarten am Bach 1+2																									
4	Werkhof bestehend -> Areal																									
5	NUB Weberhaus, Juchstrasse 30	ca. 1/2 Jahr																								
6	Forstwerkhof Erfenweg																									
7	Juchstrasse 3																									
8	Juchstrasse 24 / Juchstrasse 20 (privat)	ca. 4 Jahre	Projektstudie												Planung											
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	Investorenwettbewerb (WBG)																							
14	Maispracherstrasse 7 Wagenschof	> 4 Jahre																								
Kosten (Planung / Bau)			8) 12'000 (St+P) 13) 4'500 / 15'000 Aufnahmen 13) 55'000 (D+S) 800 Geometer												8) Planung 25'000 2) Machbarkeit 60'000 3) Bedarf											
Areale																										
9-12	Hirschenareal Spezialzone (5 Objekte)	> 4 Jahre																								
I	Hirschenweg Parkplatz																									
4 / II	Werkhof bestehend - Bauparzelle 570, Riedweg	2 - 5 Jahre													Machbarkeit / Varianten											
III	Lärchenweg / Brüel - Bauparz. 2863																									
IV	Schibelacher 5222	7 Monate																								
IV	Schibelacher 5276																									
Kosten (Planung / Bau)			IV) 450'000 15'000 + 185'000												4) 26'000 (Wa)											

20

Nr. 13 / Parzelle 803 / Wintersingerstrasse 38



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.
- Die Unterlagen sollten bis zur nächsten GV im 2025 vorliegen.

21

Liegenschaftskonzept Einwohnergemeinde Magden		2027												2028												2029														
KoNLA 29. Oktober 2024		mittelfristig																																						
Zeitplan Planung / Umsetzung		Liegenschaften																																						
Nr.		Jan 13	Feb 14	Mar 15	Apr 16	May 17	Jun 18	Jul 19	Aug 20	Sep 21	Oct 22	Nov 23	Dec 24	Jan 25	Feb 26	Mar 27	Apr 28	May 29	Jun 30	Jul 31	Aug 32	Sep 33	Oct 34	Nov 35	Dec 36	Jan 37	Feb 38	Mar 39	Apr 40	May 41	Jun 42	Jul 43	Aug 44	Sep 45	Oct 46	Nov 47	Dec 48			
1	Gemeindehaus																																							
2	Gemeindesaal																																							
3	Kindergarten am Bach 1+2																																							
4	Werkhof bestehend -> Areal																																							
5	NUB Weberhaus, Juchstrasse 30																																							
6	Forstwerkhof Erlenweg																																							
7	Juchstrasse 3																																							
8	Juchstrasse 24 / Juchstrasse 20 (privat)																																							
9	Hirschenweg 11 (Alt Müli)																																							
10	Hirschenweg 11 (Scheune)																																							
11	Hirschenweg 8 (Werkhofschoopf)																																							
12	Maispracherstrasse 5 (Tancredi Haus) mit Scheune																																							
13	Wintersingerstrasse 38																																							
14	Maispracherstrasse 7 Wagenschopf																																							
Kosten (Planung / Bau)		8) * 90'000												8) 1.5 Mio.												8) 1.5 Mio.														
		2) Planung 55'000												2) 550'000												5) * 90'000														
		3analyse / Planung ca. 25'000																																						
Areale		Liegenschaften																																						
9-12	Hirschenareal Spezialzone (5 Objekte)																																							
I	Hirschenweg Parkplatz																																							
4 / II	Werkhof bestehend - Bauparzelle 570, Riedweg																																							
III	Lärchenweg / Brüel - Bauparz. 2863																																							
IV	Schibelaicher 5222																																							
IV	Schibelaicher 5276																																							
		130'000																																						

22

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



### Empfehlung der Kommission:

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



23

#### Liegenschaftskonzept Einwohnergemeinde Magden

KoNLA 29. Oktober 2024

### Zeitplan Planung / Umsetzung

#### Liegenschaften

Nr.	Objekt
1	Gemeindehaus
2	Gemeindsaal
3	Kindergarten am Bach 1+2
4	Werkhof bestehend -> Areal
5	NUB Weberhaus, Juchstrasse 30
6	Forstwerkhof Erlenweg
7	Juchstrasse 3
8	Juchstrasse 24 / Juchstrasse 20 (privat)
9	Hirschenweg 11 (Alti Müli)
10	Hirschenweg 11 (Scheune)
11	Hirschenweg 8 (Werkhofschopf)
12	Maispracherstrasse 5 (Tancredi Haus) mit Scheune
13	Wintersingerstrasse 38
14	Maispracherstrasse 7 Wagenschopf

Kosten (Planung / Bau)

#### Areale

9 -12	Hirschenareal Spezialzone (5 Objekte)
I	Hirschenweg Parkplatz
4 / II	Werkhof bestehend - Bauparzelle 570, Riedweg
III	Lärchenweg / Brüel - Bauparz. 2863
IV	Schibelacher 5222
IV	Schibelacher 5276

	2030												2031											
	Jan 19	Feb 19	März 19	Apr 19	Mai 19	Jun 19	Jul 19	Aug 19	Sep 19	Ok 19	Nov 19	Dez 19	langfristig											
	Jan 20	Feb 20	März 20	Apr 20	Mai 20	Jun 20	Jul 20	Aug 20	Sep 20	Ok 20	Nov 20	Dez 20	Jan 21	Feb 21	März 21	Apr 21	Mai 21	Jun 21	Jul 21	Aug 21	Sep 21	Ok 21	Nov 21	Dez 21

Planung Umsetzung Dachstock

Ausbauenerweiterung

1) 45'000

24