

# Arbeitsgruppe Liegenschaftskonzept Magden

## **ANPASSUNGEN**

### **5 Gemeindeliegenschaften**

**19.08.2026**



#### Mitglieder der Arbeitsgruppe:

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

Patrick Heilmann  
Roger Sprenger  
Patrick Berdat  
Hansjörg Steck  
Marco Petraglio  
Lena Schmid-Waldmeier  
Rudolf Hertrich  
Mathias Stuker  
Jaqueline Wepfer  
Peter Haller  
Roland Hürzeler  
René Bretscher  
Vincent Hohler

## Inhaltsverzeichnis

|                                                                                         |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Ziele                                                                                   | 3   |
| Liegenschaftsstrategie (Flussdiagramm)                                                  | 4   |
| Strategieansätze (Festlegung Massnahme)                                                 | 5   |
| Ergebnis der Analyse > 5 Gemeindeligenschaften                                          | 6   |
| Veräussern MFH, Wintersingerstrasse 38<br>Veräussern: alter Werkhof mit Nachbarparzelle | 7-9 |
| Entwickeln: Zweifamilienhaus, Juchstrasse 24                                            | 11  |
| Entwickeln: Weber-Haus, Juchstrasse 30 mit Schulraumplanung                             | 12  |
| Entwickeln: Gemeindesaal Schulstrasse 27                                                | 13  |
| Zeitplan für die Planung und Umsetzung                                                  | 15  |

# Ziele

Mit der Liegenschaftsstrategie beabsichtigt die Gemeinde Magden folgende Ziele zu erreichen:

- Sicherstellung eines auf die Anforderungen optimal genutzten Raum- und Infrastrukturangebots
- Optimierte und priorisierte Gemeindeinvestitionen
- Sicherung, Kauf und Verkauf von Reserveflächen für zukünftige Entwicklungen
- Auf Nutzung abgestimmte, langfristig orientierte Unterhaltsplanung mit Berücksichtigung der Lebenszykluskosten
- Energetische Sanierung der Gebäude

Mit dieser Grundlage wurden die Liegenschaften und Areale mittels eines Flussdiagramms nochmals analysiert und wo nötig angepasst. Die Ergebnisse liegen in diesem Dokument vor.

# Flussdiagramm (Liegenschaftsstrategie)



**Juchstrasse 24 (neu Asylunterkunft)**  
**Juchstrasse 30 (NUB)**

**Gemeindesaal**

**Wintersingerstrasse 38 (1 Parzelle)**  
**Alter Werkhof (2 Parzellen)**

# Strategieansätze im Detail

| Hauptstrategie | Detailstrategie | Erläuterung                                              |
|----------------|-----------------|----------------------------------------------------------|
| Entwickeln     | Verändern       | Bauliche Veränderung innerhalb des Bestands              |
|                | Erweitern       | Anbauen, aufstocken oder verdichten                      |
|                | Ersetzen        | Abbrechen und ersetzen                                   |
|                | Neu bauen       | Neubau auf unbebauter Fläche                             |
| Halten         | Weiter so       | Optimierte Instandhaltung inkl. energetische Sanierungen |
|                | Zuwartan        | Minimale Instandhaltung                                  |
|                | Vermieten       | Vermietung, gemäss Dauer Mietvertrag                     |
| Veräussern     | Verkaufen       | Verkauf an Dritte                                        |
|                | Abgabe Baurecht | Einräumung eines zeitlich begrenzten Nutzungsrechts      |
|                | Rückbau         | Abbruch ohne Ersatz                                      |

3 Liegenschaften

9 Liegenschaften

2 Liegenschaften

+ Werkhofareal

# Ergebnisse der Analyse: 5 Gemeindelienschaften

## Veräussern: 2 Gebäude

WBG/ Investor

### **Wintersingerstrasse 38**

Eine versierte Wohnbaugenossenschaft möchte die Wintersingerstrasse 38 im Baurecht erwerben resp. wünscht einen Landkauf. Seitens der WBG folgen im 2026 Studien resp. ein Kaufpreisvorschlag (würde seitens KONLA begrüsst).

Es wird ein preisgünstiges Wohnen erwartet und im Vertrag geregelt.

### **Alter Werkhof inkl. Nachbarparzelle**

Verkauf im 2027 an Investor, sofern die Abgabe der Wintersingerstrasse 38 im Baurecht oder ein Verkauf der Parzelle an eine Wohnbaugenossenschaft erfolgt.

## Entwickeln: 3 Gebäude

Asyl

### **Juchstrasse 24**

Umbaukosten ca. 0.85 Mio. vs. best. Mietkosten pro Jahr 87'000.-.

=> Amortisationsdauer: Bauteile 15-30 Jahre / Haustechnik 25 Jahre

### **Juchstrasse 30 (NUB) / Schule**

Nutzung: Status quo / Teilsanierung

Nutzungsoptimierung: Schulraumplanung 2026/2027

> Massnahmen ab 2028

### **Gemeindesaal**

Nutzung:

Status quo - keine Sanierung od. Erweiterung der vorhandenen Räume

Sanierung Fenster, Aussentüren und Schliessanlage im 2027.

Weiere Sanierungen wie Lüftung, Haustechnik etc. ab 2028.

## Halten: unverändert 9 Gebäude und Areale

**Veräussern: 2 Gebäude**

## Parz. 803 / Wintersingerstrasse 38



### Wichtige Daten

|                                               |                                                           |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| Bilanzwert 2022                               | CHF: 899'997.00                                           |
| Fläche der Parzelle in m <sup>2</sup>         | 1'684                                                     |
| Weitere Gebäude:                              | Wohnhaus – altes Bauernhaus                               |
| erschlossen                                   | ja                                                        |
| bebaubar                                      | ja                                                        |
| Nutzung                                       | z.Z. keine Nutzung mehr                                   |
| Zone                                          | Kernzone A                                                |
| Verkaufspreis pro m <sup>2</sup> (Richtpreis) | CHF: 534.44                                               |
| Last                                          | Weg- u. Fahrrecht für Parzelle Nr. 801 entlang Parz. 4321 |
| Parzellen Nr.                                 | 803                                                       |

### Empfehlung der Kommission August 2026 / Beschluss Gemeinderat September 2026:

- Kurzfristiger Planungshorizont
- Es ist Handeln angesagt. Das Potential des Grundstückes soll ausgeschöpft werden.
- Nach der erfolglosen Ausschreibung eines Investorenwettbewerbes auf Basis Wohnbaugenossenschaft erfolgte Mitte 2026 die Direktverhandlung mit einer Wohnbaugenossenschaft.

#### Weitere Schritte:

- Ein von der WBG gewünschter Landkauf wird begrüsst
- Das Vorprojekt oder ein Kaufangebot sollten bis zur EGV im Jahr 2027 vorliegen.



## Parzelle 565/570 Riedweg – bestehender Werkhof



Parzelle: 565 / 785 m<sup>2</sup>  
Parzelle: 570 / 814 m<sup>2</sup>

**TOTAL 1'599 m<sup>2</sup>**

### Verkaufspreis pro m2 (Richtpreis)

Parzelle 785 CHF 1000.00  
Parzelle 565 CHF 700.00

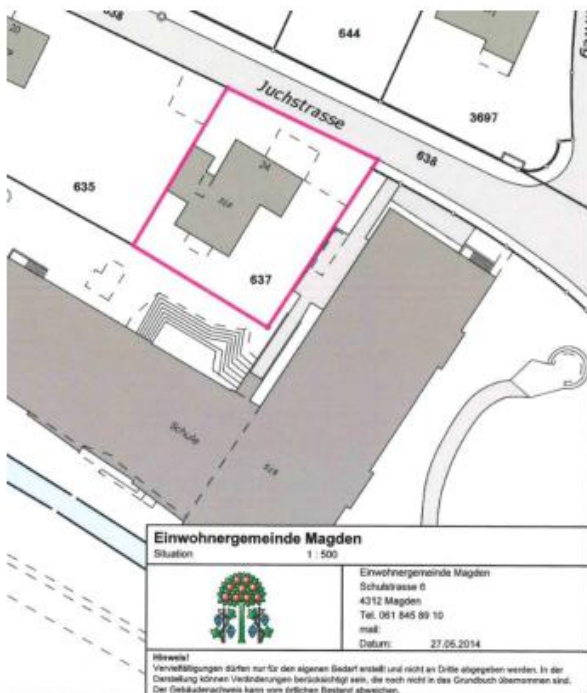
### Empfehlung der Kommission August 2026 / Beschluss Gemeinderat September 2026

- Fällt in den kurz- und mittelfristigen Planungshorizont
- Die Parzellen 570 und 565 sollen einer gemeinsamen Nutzung zugeführt werden.
- Die beiden Grundstücke sollen zusammen als Einheit verkauft werden.
- Es sollte ein durchmischtes Wohnen erreicht werden.
- Eine unterirdische Parkieranlage soll mit Elektroladestationen ausgestattet sein.
- Die Gemeinde soll Parkplätze mieten können.



## **Entwickeln: 3 Gebäude**

## Parzelle 637 / Juchstrasse 24



### Wichtige Daten

|                                               |                             |
|-----------------------------------------------|-----------------------------|
| Bilanzwert 2022                               | CHF: 0.00                   |
| Fläche der Parzelle in m <sup>2</sup>         | 616                         |
| erschlossen                                   | ja                          |
| bebaubar                                      | ja                          |
| Nutzung                                       | 2-Familienhaus / Leersstand |
| Zone                                          | OeBA                        |
| Verkaufspreis pro m <sup>2</sup> (Richtpreis) | CHF: 700.00                 |
| Pächter / Mieter                              | keine                       |
| Parzellen Nr.                                 | 637                         |

### Empfehlung der Kommission August 2026 / Beschluss Gemeinderat September 2026

- Fällt in den kurzfristigen Planungshorizont.
- Die Parzelle 637 soll nicht zwingend nur dem Bildungsbereich zugeführt werden, sondern als Asylunterkunft saniert werden.
- Es sollen ca. 20 Asylbewohner darin Platz finden. Die vorhandenen Mietverträge mit Dritten können aufgelöst werden. Die freiwerdenden Wohnungen stehen danach wieder auf dem Wohnungsmarkt zur Verfügung.
- Das Projekt und der KV müssen vor der Ausführung an der Gemeindeversammlung behandelt und beschlossen werden.



## Parzelle 506 / Juchstr. 30 / Weber-Haus



### Wichtige Daten

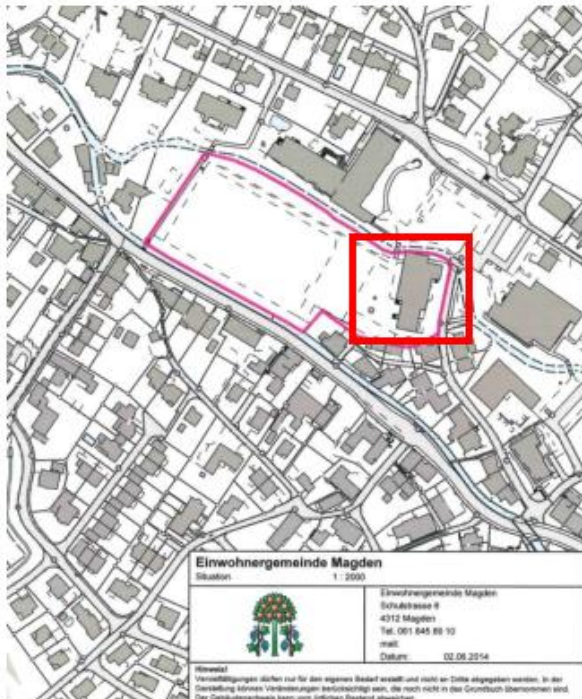
|                                                     |                                           |
|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Bilanzwert 2022                                     | CHF: 0.00                                 |
| Fläche (Schulareal)<br>in m <sup>2</sup>            | 18'911                                    |
| erschlossen                                         | ja                                        |
| bebaubar                                            | ja                                        |
| Nutzung                                             | NUB-Kindergarten,<br>Werkhof, Hausdienste |
| Zone                                                | OeBA                                      |
| Verkaufspreis pro<br>m <sup>2</sup><br>(Richtpreis) | CHF: 610.00                               |
| Pächter / Mieter                                    | - / -                                     |
| Parzellen Nr.                                       | 506                                       |

### Empfehlung der Kommission August 2026 / Beschluss Gemeinderat September 2026:

- Fällt in den mittelfristigen Planungshorizont.
- Der Natur- und Bewegungskindergarten ist im Gebäude gut untergebracht.
- Der Brandschutz wird eingehalten
- Die Liegenschaft soll im 2026 teilsaniert werden.
- Die Schulraumplanung soll mögliche freie Räume aufzeigen.
- Allenfalls wäre ein Ersatz im KIGA am Bach durch rückläufige Schülerzahlen möglich
- Anstelle des Weber Hauses könnten auch Parkplätze im Dorfzentrum oder Abfallunerflurcontainer oder Ausgleichsflächen / Aufenthaltsflächen zur Aufwertung der Hallenumgebung realisiert werden.



## Parzelle 3662 / Schulstrasse 27 / Gemeindesaal



### Wichtige Daten

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

### Empfehlung der Kommission August 2026 / Beschluss Gemeinderat September 2026:

- Kurz-/ mittelfristiger Planungshorizont: Die Unterbringung des Mittagstisches wäre im Gemeindesaalgebäude zu prüfen.
- Nutzung: Status quo - keine Sanierung od. Erweiterung der vorh. Räume gem. Nutzeranalyse vom 2026
- Kurzfristige Massnahmen
- Sanierung Fenster, Aussentüren und Schliessanlage sowie Küche, Lüftung
- Mittelfristiger Planungshorizont: Im Vorfeld soll eine Nutzung des best. Gemeindesaals mit Integration der KITA geprüft werden.
- Weiter sind folgende beiden Machbarkeiten möglich:
  - A) Ersatzneubau
  - B) Teilabbruch mit Anbau



# **Zeitplan Planung und Umsetzung**

## Liegenschaftskonzept Einwohnergemeinde Magden

KoNLA August 2026

## Zeitplan Planung / Umsetzung

## Liegenschaften

|   |     |                                                  |  |              |
|---|-----|--------------------------------------------------|--|--------------|
|   | Nr. |                                                  |  |              |
|   | 1   | Gemeindehaus                                     |  |              |
|   | 2   | Gemeindesaal                                     |  | bis 4 Jahre  |
|   | 3   | Kindergarten am Bach 1+2 / KIGA Hirschen         |  |              |
|   | 4   | Werkhof bestehend -> Areal                       |  |              |
|   | 5   | NUB Weberhaus, Juchstrasse 30                    |  | ca. 1/2 Jahr |
| - | 6   | Forstwerkhof Erlenweg                            |  |              |
|   | 7   | Juchstrasse 3                                    |  |              |
|   | 8   | Juchstrasse 24                                   |  | 1 Jahr       |
|   | 9   | Hirschenweg 11 (Alti Müli)                       |  | > 5 Jahre    |
|   | 10  | Hirschenweg 11 (Scheune)                         |  | > 5 Jahre    |
|   | 11  | Hirschenweg 8 (Werkhofschoff)                    |  | > 5 Jahre    |
|   | 12  | Malspracherstrasse 5 (Tancredi Haus) mit Scheune |  | > 5 Jahre    |
|   | 13  | Wintersingerstrasse 38                           |  | 1-2 Jahre    |
|   | 14  | Malspracherstrasse Wagenschopf                   |  | > 5 Jahre    |
|   |     | <b>Kosten (Planung / Bau)</b>                    |  |              |

**Areale**

|        |                                              |             |
|--------|----------------------------------------------|-------------|
| 9 - 12 | Hirschenareal Spezialzone (5 Objekte)        | > 5 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                            |             |

[illegible]