

**Otelfingen** 

ist anders – und eröffnet neue Möglichkeiten

# **Ergebnis Erstberatung des Gemeinderates zur Liegenschaftsstrategie**

10. April 2026



# Erläuterung

Diese Unterlage dient als Informationsgrundlage für die öffentliche Mitwirkung im Rahmen der Bevölkerungsumfrage. Die Umfrage wird am **10. April 2026** aufgeschaltet und steht während **30 Tagen** online zur Teilnahme zur Verfügung.

Das vorliegende Dokument zeigt das Ergebnis der Erstberatung des Gemeinderates. Dabei wurde für jede Liegenschaft eine strategische Stossrichtung festgelegt. Es handelt sich noch nicht um einen definitiven Entscheid, sondern um eine strategische Grundsatzpositionierung des Gemeinderates als Basis für die öffentliche Mitwirkung.

Nachfolgend werden pro Liegenschaft eine Folie mit:

- Fakten
- der strategischen Stossrichtung des Gemeinderates (GR) sowie
- der Empfehlung der eingesetzten Arbeitsgruppe (ArG)

Ihre Rückmeldungen aus der Bevölkerungsumfrage fliessen in die weitere Beratung des Gemeinderates ein. Besten Dank für Ihre Mitwirkung!

[Link zur Umfrage](#)



GEMEINDE  
**Otelfingen**

# Liegenschaft ehem. Feuerwehrlokal

Schulgasse 6



## Fakten

- Kat.-Nr. 113
- Baujahr: 1802
- Nutzer/Mieter: Lager Festbänke, Schlachthaus Jäger, Kadaversammelstelle, Kerzenziehen

## Ergebnis Erstberatung GR/Empfehlung ArG

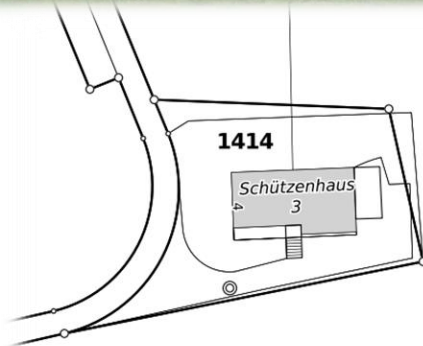
- GR: **BEHALTEN**
- ArG: **BEHALTEN**



GEMEINDE  
**Otelfingen**

# Liegenschaft Schützenhaus

Rinderweg 4



## Fakten

- Kat.-Nr. 1414
- Baujahr: 1975
- Nutzer/Mieter: Standschützen Otelfingen

## Ergebnis Erstberatung GR/Empfehlung ArG

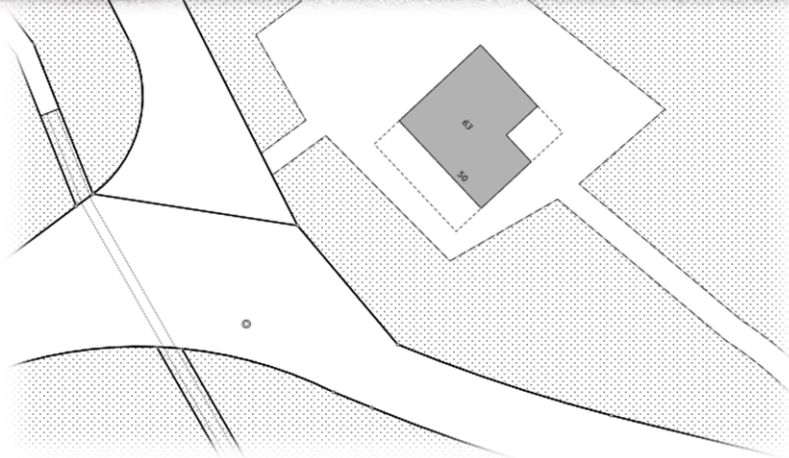
- GR: BEHALTEN
- ArG: BEHALTEN



GEMEINDE  
**Otelfingen**

# Liegenschaft Waldhütte

## Gheistrasse 50



### Fakten

- Kat.-Nr. 1384
- Baujahr: 1967
- Kein fliessendes Wasser, keine Elektrizität
- Nutzer: Bevölkerung Otelfingen gegen Gebühr

### Ergebnis Erstberatung GR/Empfehlung ArG

- GR: **BEHALTEN**
- ArG: **BEHALTEN**



# Liegenschaft altes Gemeindehaus inkl. Wöschhüüsli Vorderdorfstrasse 40(a)

Wichtige Information:  
Hoher Investitionsbedarf



## Fakten

- Kat.-Nr. 2059
- Baujahr: 1877 und 1914
- Nutzer/Mieter: Furttal Treuhand, Fechtclub, Spielgruppe, ehemalige Wohnung als Büro-Räume zwischengenutzt, diverse Lagerfläche, diverse Nutzer/Mieter des Saales, Bücherhaus in Wöschhüüsli

## Ergebnis Erstberatung GR/Empfehlung ArG

- GR: **BAURECHT** oder **VERKAUFEN**/SCHENKUNG
- ArG: **BAURECHT**
- *Anmerkung GR: Vergabe (bspw. an Verein/ Stiftung) mit klaren Vorgaben Gemeinde – soll weiterhin offen für Bevölkerung stehen*



GEMEINDE  
**Otelfingen**

# (Projekt) Neubau Werkhof

## Fakten

- Werkhof ist aktuell an Landstrasse 8 zur Miete.
- Mit Neubau sollten verschiedene Standorte (u.a. Lagerflächen) zusammengezogen werden und mit einer weiteren Gemeinde zusammengearbeitet (Synergienutzung) werden

## Ergebnis Erstberatung GR /Empfehlung ArG

- GR: **VERZICHT** (kurz- bis mittelfristig)
- ArG: **VERZICHT**
- *Anmerkung GR: als langfristige Option zu prüfen - Je nach Mietoption, ist die Variante Neubau Werkhof langfristig erneut zu prüfen; Mietobjekt bis ins Jahr 2036 gesichert*

*Anmerkung zu den Zeithorizonten:*

- *Kurzfristig: bis zwei Jahre*
- *Mittelfristig: bis sieben Jahre*
- *Langfristig: über sieben Jahre*



GEMEINDE  
**Otelfingen**

# Schwimmhalle

## Bühlstrasse 9

Wichtige Information:  
Hoher Investitionsbedarf

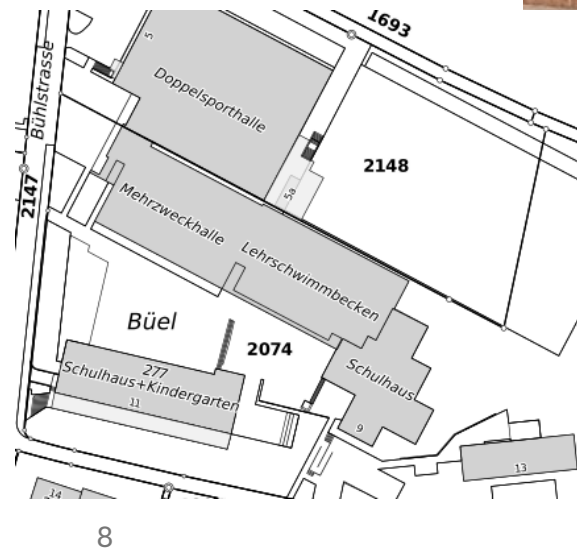
Bezüglich Fakten verweisen wir auf die Folie zur Liegenschaft Primarschule

Der Primarschulhaustrakt A und damit auch der Teil des Schwimmhallentraktes an der Bühlstrasse 7 wurde 1974 erbaut.

Bis dato wurde keine Totalsanierung ausgeführt.

### Ergebnis Erstberatung GR /Empfehlung ArG

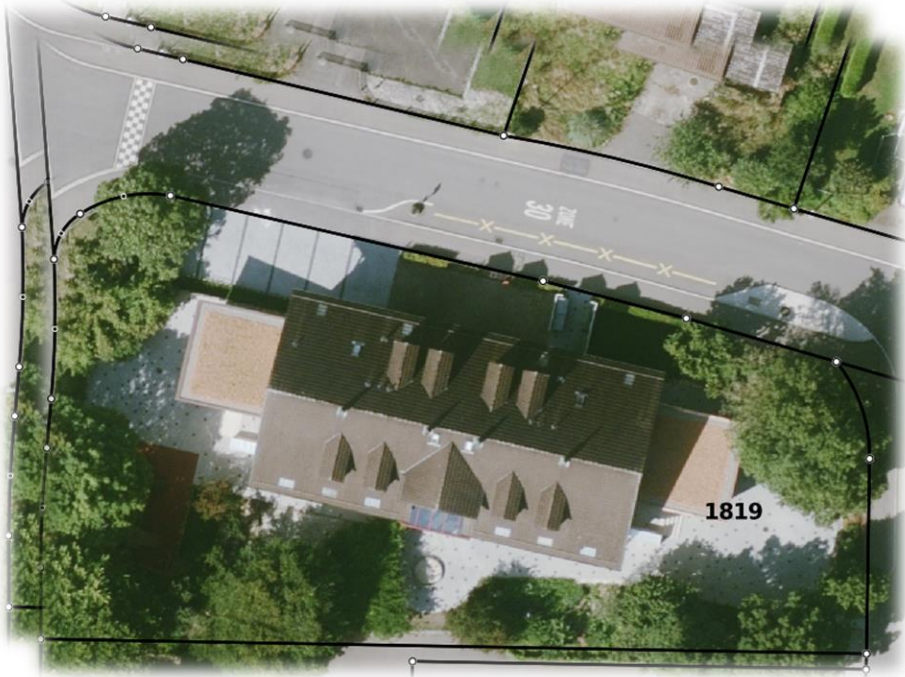
- GR: **BEHALTEN**
- ArG: **BEHALTEN**
- Anmerkung GR/ArG: Schwimmhalle **sanieren**  
(Investitionsbedarf bis 2037: 3.6 Mio.)



GEMEINDE  
**Otelfingen**

# Liegenschaft Kindergarten Sandacker

## Sandackerstrasse 2



Anmerkung zu den Zeithorizonten:

- Kurzfristig: bis zwei Jahre
- Mittelfristig: bis sieben Jahre
- Langfristig: über sieben Jahre

### Fakten

- Kat.-Nr. 1819
- Baujahr: 1984 (Umbau/Erweiterung 2024)
- Kindergarten befindet sich im Erdgeschoss

### Ergebnis Erstberatung GR/Empfehlung ArG

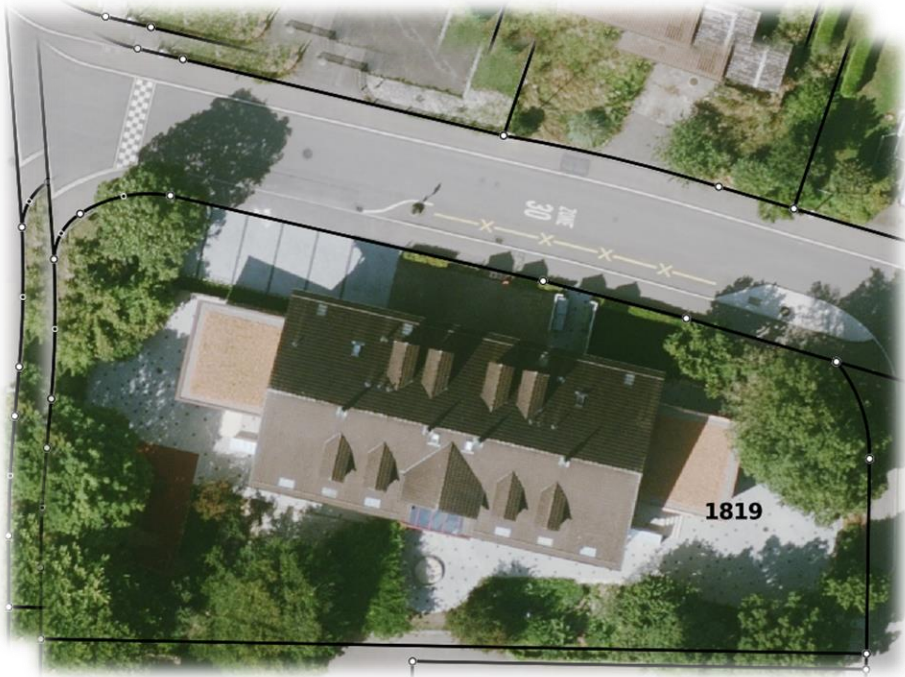
- GR: **BEHALTEN** (kurz-mittelfristig)
- ArG: **BEHALTEN**
- Anmerkung GR: langfristig **VERKAUFEN** und bspw. Einmieten (neuer Standort aktuell offen)



GEMEINDE  
**Otelfingen**

# Liegenschaft Wohnungen Sandacker

## Sandackerstrasse 4



Anmerkung zu den Zeithorizonten:

- Kurzfristig: bis zwei Jahre
- Mittelfristig: bis sieben Jahre
- Langfristig: über sieben Jahre

### Fakten

- Kat.-Nr. 1819
- Baujahr: 1984 (Umbau 2024)
- Nutzer/Mieter: 4 private Mieterparteien

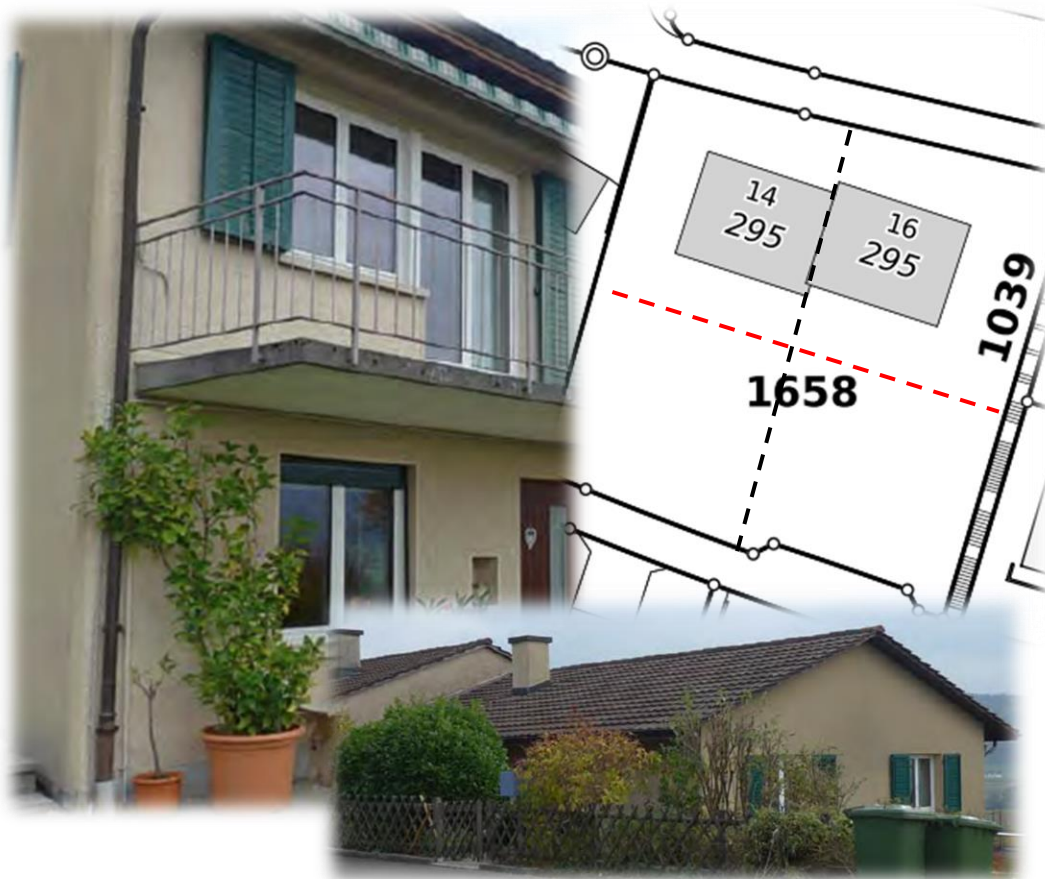
### Ergebnis Erstberatung GR/Empfehlung ArG

- GR: **BEHALTEN**
- ArG: **VERKAUFEN** (Stockwerkeigentum)
- Anmerkung GR: langfristig **VERKAUFEN**



# Liegenschaft Lehrerhäuser

Bühlstrasse 14 und 16



## Fakten

- Kat.-Nr. 1658
- Baujahr: 1957
- Nutzer/Mieter: pro Hausteil private Mieterpartei

## Ergebnis Erstberatung GR/Empfehlung ArG

- GR: **BAURECHT**
- ArG: **VERKAUFEN**
- *Anmerkung GR: Grundstück ab parzellieren zu mind. 2 Parzellen (vgl. rote Linie); Vorgabe pro Parzelle: 2 Doppel Einfamilienhäuser (DFH); Alternativ: pro DFH-Hausteil eine Parzelle (vgl. zusätzlich schwarze Linie)  
Vorhaben baurechtlich noch zu beurteilen.*



GEMEINDE  
**Otelfingen**

# Grundstück Im Brüel



## Fakten

- Quartierplan- und Gestaltungsplanverfahren über «Brüel Nord»
- Gemeinde besitzt ein Grundstück

## Ergebnis Erstberatung GR/Empfehlung ArG

- GR: **BAURECHT**
- ArG: **BAURECHT**
- *Anmerkung GR: Unter Vorgaben Gemeinde (z.B. Alterswohnungen, Begegnungsort)*



GEMEINDE  
**Otelfingen**

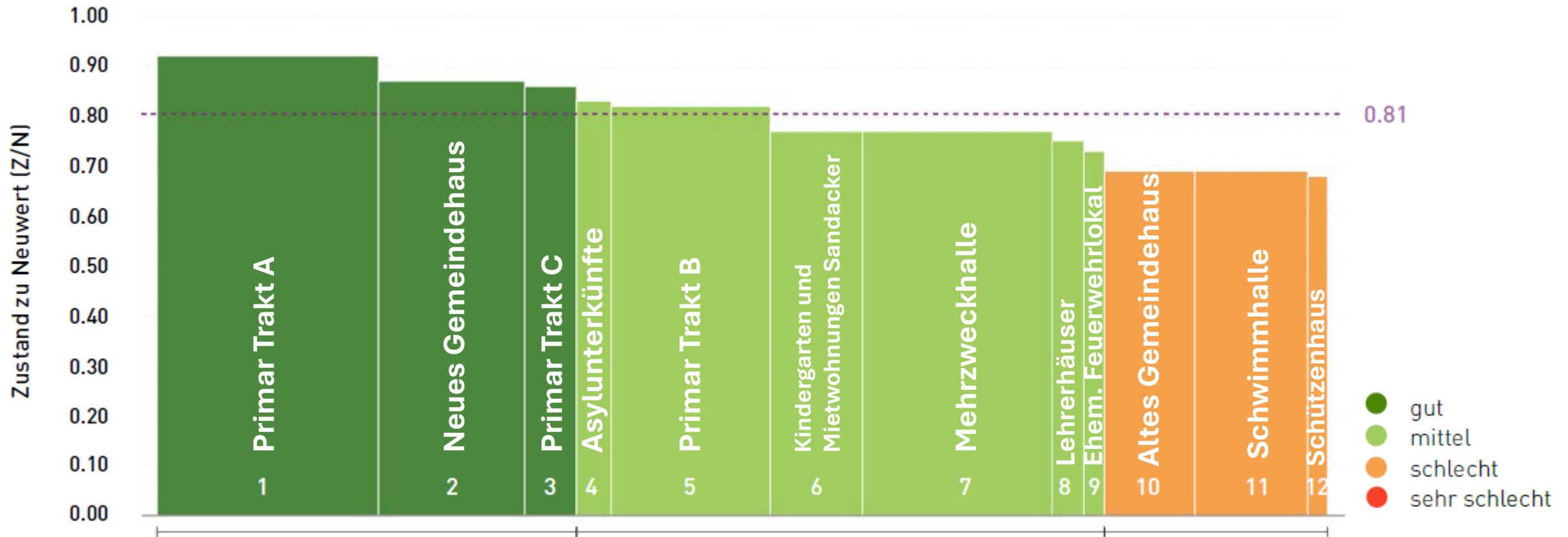
# Informationen zum Sanierungs- und Investitionsbedarf

...werden nachfolgend zusammengefasst dargestellt.

Die Daten beruhen auf der Zustandsanalyse, welche Anfang 2024 durchgeführt wurde.



# Sanierungsbedarf / Zustand 2024



Je breiter der Balken, desto höher der Wert der Liegenschaft



# Erläuterung Bewertungskategorien

Z/N	Beurteilung	Handlungsbedarf
0.85 – 1.00	Guter bis sehr guter Zustand	Laufenden Unterhalt (IH) sicherstellen
0.70 – 0.84	Mittlerer Zustand Vermutlich noch keine Probleme im Gebrauch. Allenfalls erster IS-Bedarf bei einzelnen Bauteilen.	Laufenden Unterhalt (IH) sicherstellen Bei Fälligkeit einzelner Bauteile Instandsetzungsbedarf prüfen
0.50 – 0.69	Schlechter Zustand Gebrauch ist allenfalls eingeschränkt. Risiko von Folgeschäden. Umfassende Instandsetzung erforderlich	Beurteilung der einzelnen Bauteile aufgrund Detailliste - wo liegen Probleme? Bei nächster Gelegenheit überprüfen des Zustandes vor Ort Entscheid über Instandsetzung erforderlich
0 – 0.49	Sehr schlechter Zustand Gebrauch nicht mehr möglich oder stark eingeschränkt, allenfalls auch Probleme mit der Tragsicherheit.	Prüfen Tragsicherheit Risiko von Folgeschäden Abklären der Absichten der Bauherrschaft (Abbruch, Verkauf, Umnutzung, Instandsetzung.) Entscheid über Kurzfristige Nutzung

**Tab. 4-2 Wertungsmassstab für Gebäude**  
Z/N = Zustands- dividiert durch Neuwert



# Entwicklung Zustand Liegenschaften ohne Sanierung

Nr.	Objektbezeichnung	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
1	Primarschulhaus Trakt A (Klassentrakt)	0.92	0.91	0.91	0.90	0.90	0.89	0.88	0.87	0.86	0.86	0.85
2	Neues Gemeindehaus	0.87	0.86	0.85	0.84	0.84	0.82	0.81	0.80	0.79	0.77	0.76
3	Primarschulhaus Trakt C (Ost)	0.86	0.85	0.84	0.84	0.83	0.82	0.81	0.80	0.79	0.77	0.76
4	Asylunterkünfte	0.83	0.81	0.80	0.78	0.77	0.75	0.74	0.72	0.70	0.68	0.66
5	Primarschulhaus Trakt B (Süd)	0.82	0.80	0.79	0.78	0.76	0.75	0.74	0.72	0.70	0.68	0.66
6	Mehrzweckhalle (Trakt A)	0.77	0.76	0.74	0.72	0.70	0.69	0.67	0.65	0.63	0.61	0.59
7	Kindergarten mit Mietwohnungen	0.77	0.76	0.74	0.72	0.70	0.69	0.67	0.65	0.63	0.61	0.59
8	Lehrerhäuser	0.75	0.73	0.72	0.70	0.69	0.67	0.65	0.63	0.61	0.59	0.57
9	ehemaliges Feuerwehrlokal	0.73	0.71	0.70	0.68	0.66	0.64	0.62	0.60	0.57	0.55	0.52
10	Altes Gemeindehaus	0.69	0.68	0.66	0.65	0.63	0.61	0.59	0.57	0.55	0.52	0.50
11	Schwimmballentrakt (Trakt A)	0.69	0.67	0.66	0.64	0.62	0.60	0.58	0.56	0.54	0.52	0.49
12	Schützenhaus	0.68	0.66	0.64	0.62	0.59	0.57	0.55	0.52	0.50	0.47	0.45



# Geschätzte Investitionen 2026-2035

## Investitionsplan

ohne Spezialfinanzierungen

				Investitionen																	
				Vorjahre	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	ab 2036	Kate- gorie	ND	Inbetrieb- nahme	ohne Abschr.	
<b>&gt;&gt; Abschreibungen aus Anlagebuchhaltung:</b>				>>		>>		>>		>>		>>		>>		>>					
Funktion	Bezeichnung	Code	Kredit																		
0290	*Gemeindehaus	1	1'673							506					1'167	08c	20	2031			
0290	*altes Gemeindehaus Planung+Realisierung	1	3'050			50	3'000									08c	20	3026			
0290	*Schützenhaus	1	427			324	13	6			7			57	20	08c	20	2025			
0290	*Asylunterkunft Steinacker	1	495						362			12	88		33	08c	20	2027			
2170	*Trakt A MZH	1	3'215					942	1'641	190	195	247				08c	20	2029			
2170	*Trakt A Schwimmbad	1	3'701			551	115	105			290	114		1'496	1'030	08c	20	2027			
2170	*Trakt A Primarschule	1	2'487						708						1'779	08c	20	2031			
2170	*Trakt B Schule	1	2'691			50	465	412	212	568	260				724	08c	20	2029			
2170	Trakt B Ersatz Fenster und Storen	2	440			<b>440</b>										08c	20	2026			
2170	*Trakt C Schule	1	717											142	575	08c	20				x
9630	*Sandackerstr. 2/4 Planung	1	1'781			50	542		183		800				206	06	20	2026			
9630	*ehem. Feuerwehrlokal	1	441											34	407	08c	20				x
9630	*Lehrerhäuser	1	620												620	08c	20				x
<b>Total</b>			<b>21'738</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>490</b>	<b>1'517</b>	<b>3'593</b>	<b>1'648</b>	<b>2'923</b>	<b>2'064</b>	<b>752</b>	<b>373</b>	<b>88</b>	<b>1'729</b>	<b>6'561</b>					
				Vorjahre	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035						



# *Unstrittige Liegenschaften im Verwaltungsvermögen*

...sind **nicht** Teil der Umfrage. Nachfolgend werden die Liegenschaften und die Ergebnisse der Erstberatung GR sowie Empfehlung ArG Zwecks Vollständigkeit dargestellt.



# Liegenschaft Gemeindehaus

Vorderdorfstrasse 36



## Fakten

- Kat.-Nr. 2058,
- Baujahr: 2011
- Gemeinsame Nutzung Gemeindeverwaltung mit Kirchgemeinde

## Ergebnis Erstberatung GR/Empfehlung ArG

- GR: **BEHALTEN**
- ArG: **BEHALTEN**



GEMEINDE  
**Otelfingen**

# Liegenschaft Primarschule

Bühlstrasse 9, 11 und 13

Schwimmbad ist aufgrund Sanierungskosten Teil der Umfrage



## Fakten

- Kat.-Nr. 2074
- Baujahr: 1974, 1991, 2012 (3 Gebäude)
- Platz für 1. – 6. Primarschulklassen (zus. externen Kindergartenstandort Sandacker)

## Ergebnis Erstberatung GR/Empfehlung ArG

- GR: **BEHALTEN**
- ArG: **BEHALTEN**
- Anmerkung GR/ArG: Schwimmbad zu sanieren



# Für Fragen...

Dürfen Sie sich gerne an folgende Personen wenden:

Jacqueline Alf, Finanz- und Liegenschaftenvorstand, [jacqueline.alf@otelfingen.ch](mailto:jacqueline.alf@otelfingen.ch) oder

Viviane Kull, Gemeindeschreiberin-Stv, [viviane.kull@otelfingen.ch](mailto:viviane.kull@otelfingen.ch), 044 847 20 66





***Besten Dank für Ihre Mitwirkung über die  
Bevölkerungsumfrage.***

*Wir freuen uns, Sie am 26. Mai 2026 an der Informationsveranstaltung begrüßen zu dürfen*

