



IMMOBILIENSTRATEGIE SPREITENBACH

ORTSBÜRGERGEMEINDE

Datum: Dezember 2025

Ort: Spreitenbach

Zusammenfassung

Immobilienportfolio

Die Ortsbürgergemeinde Spreitenbach ist Eigentümerin von rund 130 Grundstücken und Immobilien mit einem Gebäudeversicherungswert von ca. 13,6 Millionen Franken. Das Portfolio umfasst Waldparzellen, Landwirtschaftsflächen, Wohnliegenschaften sowie Baurechtsparzellen im Industriegebiet. Das Portfolio umfasst sowohl Immobilien im Verwaltungs- und als auch im Finanzvermögen.

Gesamtsicht und Planungssicherheit

In der vorliegenden Immobilienstrategie wird eine ganzheitliche Sicht über das Immobilienportfolio der Einwohner- und der Ortsbürgergemeinde Spreitenbach eingenommen. Das Ziel ist eine abgestimmte und bedarfsgerechte Entwicklung der beiden gemeindeeigenen Immobilienportfolios.

Die Ortsbürgergemeinde berücksichtigt bei ihren Entscheidungen die Anliegen und Bedürfnisse der Bevölkerung, um eine nachhaltige und wirtschaftliche Entwicklung des Immobilienportfolios sicherzustellen. In den kommenden Jahren stehen wichtige Entscheidungen im Immobilienportfolio an. Sie betreffen Baurechtsverträge im Industriegebiet, Erwerb von Landwirtschaftsflächen und Waldparzellen, Weiterentwicklung von Bestandsbauten sowie der Schaffung von Grundlagen für eine aktive Bodenpolitik im Bereich Wohnen. Diese wichtigen Entscheidungen sollen nicht auf der Basis von Einzelprojekten erfolgen, sondern abgestimmt auf die Entwicklung des gesamten Immobilienportfolios und im Einklang mit festgesetzten Leitsätzen und Grundsätzen für Planung, Entwicklung und Bewirtschaftung der Immobilien.

Analyse Bestand und Bedarf

Bestand:

- Grosser Anteil Waldflächen und Landwirtschaftsparzellen
- Baurechtsparzellen im Industriegebiet
- Wohnliegenschaften und übrige Bauten (z.B. Ortsmuseum)

Bedarf:

- Aktive Mitgestaltung von Wohnraum inkl. Alterswohnen
- Neues Konzept und Standort für das Ortsmuseum
- Strategische Steuerung der Baurechtsverträge im Industriegebiet
- Erwerb zusätzlicher Landwirtschafts- und Waldflächen
- Sicherung von Naherholungsräumen und nachhaltiger Energieversorgung

Umsetzungsplanung

Kurzfristig (2025–2029): Kommunikation Waldflächen-Erwerb, Sozialraumstudie, Befragung Industriegebiet, Weiterentwicklung Ortsmuseum.

Mittelfristig (2030–2034): Keine definierten Massnahmen.

Langfristig (2035–2040): Keine definierten Massnahmen.

Die Umsetzung erfolgt abgestimmt mit der Finanzplanung und wird jährlich überprüft.

Überprüfung der Immobilienstrategie

Die Strategie wird alle fünf Jahre durch die Ortsbürgerkommission überprüft und bei Bedarf angepasst. Grundlage sind aktuelle Bedarfsanalysen, Abstimmung mit der Einwohnergemeinde und die Finanzplanung der Ortsbürgergemeinde.

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	5
2	Leitsätze und Grundsätze	9
3	Übersicht Bestand und Bedarf	11
4	Massnahmen	18
5	Areal- und Objektstrategien	19
6	Umsetzungsplanung	26
	Anhang	28

1 Ausgangslage

1.1 Hintergrund und Anlass

Mit rund 13'400 EinwohnerInnen gehört Spreitenbach zu den 10 grössten Gemeinden im Kanton Aargau. Die gemeindeeigenen Portfolios umfassen sowohl Liegenschaften im Verwaltungsvermögen (VV) als auch im Finanzvermögen (FV) – dazu gehören Hochbauten, unbebaute Grundstücke und Grundstücke mit Baurecht.

Die Ortsbürgergemeinde (OBG) und die Einwohnergemeinde (EWG) Spreitenbach haben gemeinsam ein Gesamtkonzept für ihre Immobilien entwickelt, um mittel- bis langfristig Planungssicherheit für Immobilienprojekte und damit zusammenhängende Investitionen zu erhalten. Sie betreffen Sanierungsvorhaben für den Werterhalt, die Steigerung der Energieeffizienz, Neu- und Erweiterungsbauten sowie langfristige Standortentscheide.

Die Ortsbürger- und Einwohnergemeinde beauftragten im Dezember 2024 die Abteilung Planung und Bau mit der Erarbeitung der Immobilienstrategie.

1.2 Ziel und Inhalt

Die Immobilienstrategie bildet die Gesamtsicht über den Flächenbestand und Bedarf für die Investitionsplanung. Somit ist sie Entscheidungsgrundlage aus einer Gesamtsicht für Investitionen im Immobilienportfolio der Gemeinde Spreitenbach. Zukünftige Entscheide bzgl. Aus-, Ersatz- oder Rückbau von Liegenschaften sowie von Desinvestition von Liegenschaften und Baurechtsvergaben sollen auf der Entwicklung des gesamten Immobilienportfolios erfolgen. Entscheide sollen langfristige, nachhaltige und wirtschaftliche Investitionsentscheide bieten.

Für die Immobilienstrategie wurden daher folgende Ziele festgelegt:

- Sie stehen im Einklang mit den Leitsätzen und Grundsätzen für die Entwicklung, die Planung und den Betrieb von Immobilien.
- Übersicht über gemeindeeigenen Flächenbestand sowie Handlungsbedarf;
- Zukünftiger Flächenbedarf und Bedürfnisse der Bevölkerung;
- Mögliche Massnahmen im Umgang mit identifiziertem Handlungsbedarf und Ableiten einer übergeordneten Umsetzungsplanung;
- Langfristige Massnahmenplanung für das Immobilienportfolio inkl. Priorisierung.

Die Immobilienstrategie wird auf den Horizont Jahr 2040 ausgelegt und umfasst folgende Inhalte:

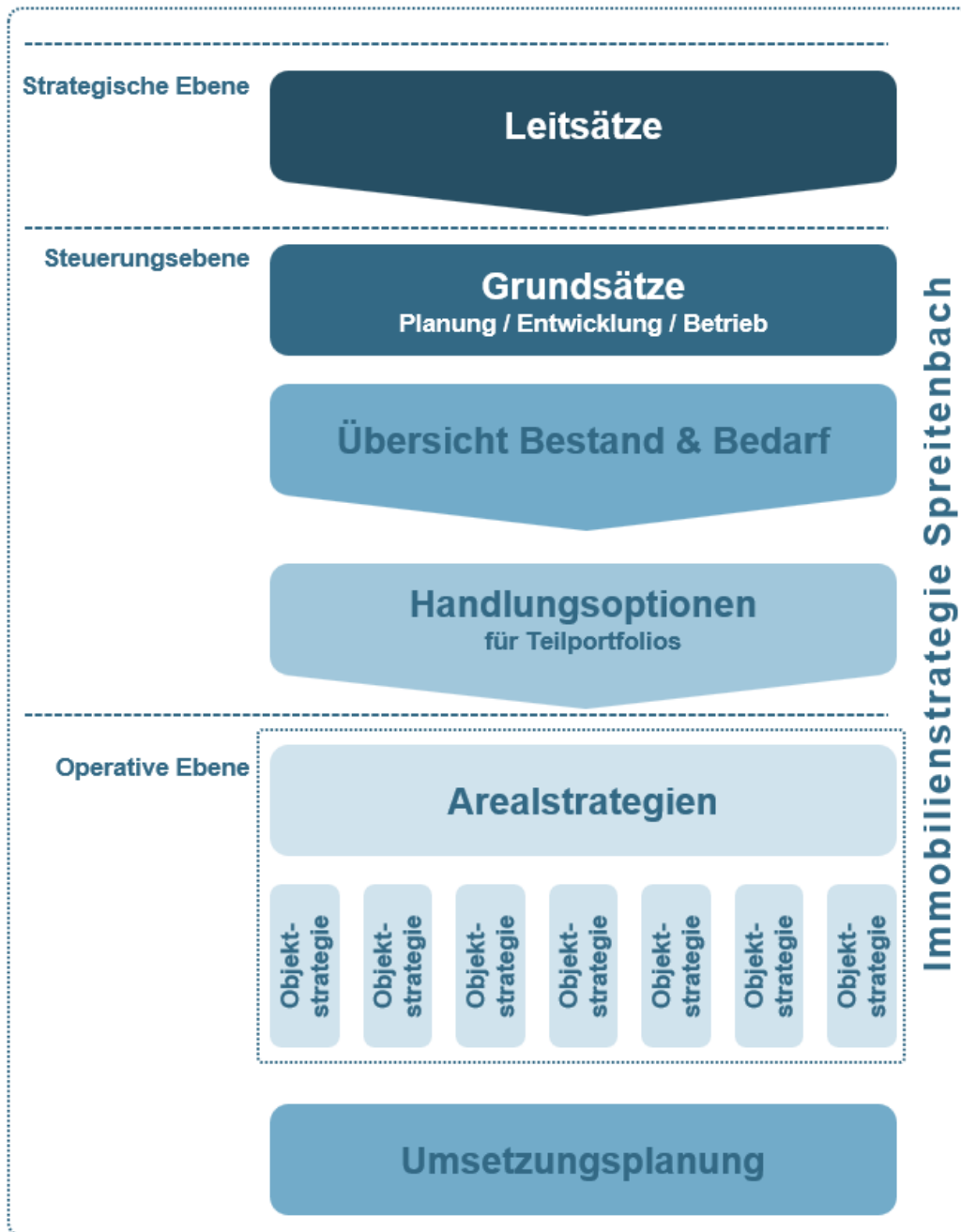


Abbildung 1: Struktur der Immobilienstrategie, EBP 2025

Strategische Ebene: Sieben Leitsätze geben die Leitplanken für strategische Entscheide zur langfristigen Entwicklung des Immobilienportfolios vor (Kapitel 2).

Steuerungsebene: Die Grundsätze enthalten übergeordnete Vorgaben zum Umgang mit den Liegenschaften (Kapitel 2). Die Übersicht Bestand und Bedarf geht vom aktuellen Immobilienportfolio aus und identifiziert den Handlungsbedarf aus einer Gesamtsicht (Kapitel 4). Die Massnahmen (Kapitel 3) werden je Teilportfolio beschrieben und bilden eine Entscheidungsgrundlage bei der Umsetzungsplanung (Kapitel 5).

Operative Ebene: In den Areal- und Objektstrategien (Kapitel 6) ist die gewählte Massnahme für die übergeordnete Umsetzungsplanung konkretisiert. Sie bilden die Grundlage für die Objektstrategie für jedes Objekt auf dem Areal. Die einzelnen

Objektstrategien enthalten die Massnahmen. Der dafür notwendige Mittelbedarf fliesst in die langfristige Investitionsplanung ein, die laufend mit dem Budgetprozess aktualisiert wird.

1.3 Prozess

Der Gemeinderat genehmigte im Dezember 2024 den Aufgabenbeschrieb, die Projektorganisation und das Vorgehen für die Erarbeitung der Immobilienstrategien für die Ortsbürgergemeinde und die Einwohnergemeinde Spreitenbach.

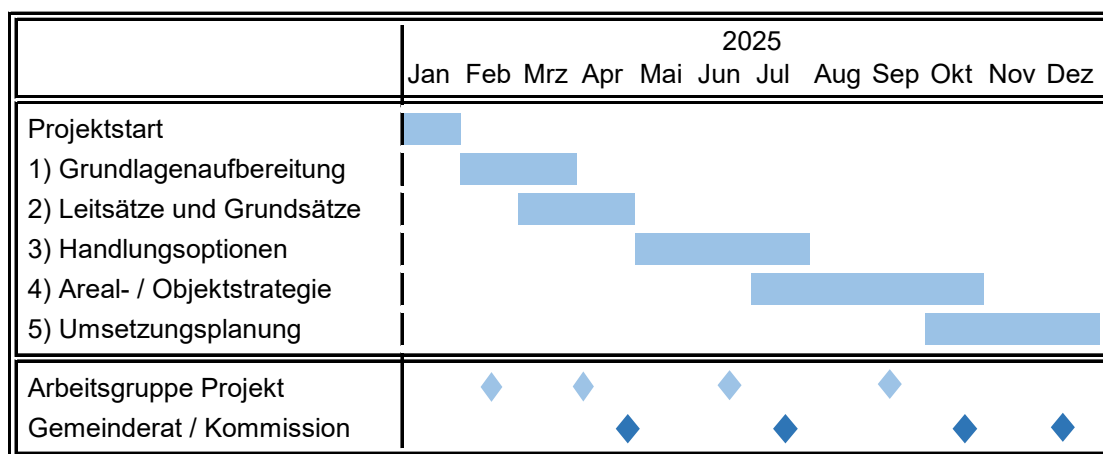


Abbildung 2: Vorgehen Erarbeitung Immobilienstrategie, EBP 2025

Organisation Arbeitsgruppe: Die Projektleitung lag beim Bereich Immobilien der Abteilung Planung und Bau. Zur Erarbeitung der Immobilienstrategie wurde eine Arbeitsgruppe gebildet – bestehend aus Mitgliedern des Gemeinderats, der Ortsbürgerkommission, der Schulleitung sowie externer Fachunterstützung durch Immobilienexpertinnen und Experten der Firma EBP Schweiz AG.

Einbezug Ortsbürgerkommission: In fünf Schritten erarbeitete die Arbeitsgruppe in einem iterativen Prozess von Januar 2025 bis Dezember 2025 die vorliegende Immobilienstrategie. Die Ortsbürgerkommission wurde periodisch einbezogen und beriet die wichtigsten Meilensteine der Immobilienstrategie.

Die Ortsbürgerkommission verabschiedete die vorliegende Immobilienstrategie am Tag. Monat 2026.

Einbezug unterschiedliche Interessensgruppen:

Zu Projektbeginn hat die Abteilung Planung und Bau den zukünftigen Bedarf von Ortsbürgergemeinde, Einwohnergemeinde, Vereinen (u.a. Vereinskartell), Verwaltung, Schule (inkl. Musikschule,), Tagesstruktur und Feuerwehr erhoben. Weiter wurden die Anspruchsgruppen durch die Teilnehmenden in der Arbeitsgruppe repräsentiert.

1.4 Grundlagen

Folgende Dokumente dienen als Grundlage für die Immobilienstrategie:

- Leitbild der Ortsbürgergemeinde, 17.11.2022
- Leitbild Einwohnergemeinde, 2023
- Räumliche Entwicklungsstrategie 2030, 02.05.2016
- Bauzonenplan, ReLis Spreitenbach, 2025
- Objektliste Ortsbürgergemeinde und Einwohnergemeinde mit Angaben zu Geschossflächen, Eigentumsverhältnissen und Baurechten, 07.04.2025
- Karten Kanton Aargau, Onlinekarten, 2025
- Kommunalenergieplan Spreitenbach Killwangen, 09.10.2024
- Bauinventar Gemeinde, Aktualisierung 2021
- Stallberatungsprotokoll Bürgerhof, 17.07.2025
- Protokollauszug inkl. Gebäudestandard 2019.1

2 Leitsätze und Grundsätze

2.1 Leitsätze

Die Leitsätze verkörpern Prinzipien, nach denen die Ortsbürgergemeinde Spreitenbach (OBG) ihre zukünftigen Immobilienentscheide ausrichtet. Sie sind von übergeordneter, strategischer Bedeutung.

Die Ortsbürgergemeinde orientiert sich bei der Planung, Entwicklung und der Bewirtschaftung von Immobilien an den folgenden strategischen Leitsätzen:

Entwurf im August 2025 durch Ortsbürgerkommission zur Kenntnis genommen.

Zusammenarbeit mit Einwohnergemeinde

Die Ortsbürgergemeinde betreibt zusammen mit der Einwohnergemeinde eine aktive Boden- und Entwicklungspolitik, die sich an den öffentlichen Interessen orientiert.

Zusammenhalt und Kulturgesehen

Der Belebung und Verschönerung des Dorfes sowie der Förderung des lokalen Kulturgesehens wird eine hohe Beachtung beigemessen. Wo ein langfristiges, gesellschaftliches Bedürfnis mit hohem öffentlichem Interesse besteht, unterstützt die Ortsbürgergemeinde im Rahmen ihrer finanziellen Möglichkeiten entsprechende Infrastrukturen.

Wirtschaftlichkeit

Bei der Entwicklung des Immobilienportfolios der Ortsbürgergemeinde wird der nachhaltigen Sicherung des Finanzvermögens ein hoher Stellenwert eingeräumt und damit Spielräume zur Unterstützung öffentlicher Interessen geschaffen.

Nachhaltige Energieversorgung und Bewirtschaftung

Die Ortsbürgergemeinde fördert nachhaltige und CO₂-neutrale Energien. Sie erwirbt gezielt zusätzliche Waldparzellen zum Ausbau des Wärmeverbundes mit der Holzschneitzelheizung und sichert und verbessert Einrichtungen für die Naherholung.

Langfristiger Werterhalt

Die Ortsbürgergemeinde unterhält und erneuert ihre Immobilien zeitgemäss und ermöglicht eine zeitgemässe Nutzung der Bestandsliegenschaften.

Halten von Landreserven

Immobilien von strategischer Bedeutung werden gesichert. Baulandreserven werden zu geeignetem Zeitpunkt aktiviert. Eine Verwertung kommt nur für Liegenschaften ohne strategische Bedeutung in Frage. Dabei wird eine Abgabe im Baurecht oder eine Verpachtung einem Verkauf vorgezogen.

2.2 Grundsätze

Die strategischen Leitsätze werden mittels Grundsätze konkretisiert. Auf der Steuerungsebene wurden folgende übergeordneten Vorgaben festgelegt:

Synergienutzung

Das Immobilienportfolio der Ortsbürgergemeinde wird mit einer ganzheitlichen Portfoliosicht bewirtschaftet und halbjährlich hinsichtlich Synergienutzung mit der Einwohnergemeinde abgestimmt.

Landbewirtschaftung und Landerwerb

Zur Unterstützung öffentlicher Nutzungen der Einwohnergemeinde bringt die Ortsbürgergemeinde ihre Flächen ein.

Für die Nutzung Alterswohnen ist die Ortsbürgergemeinde offen für eine Abgabe von Liegenschaften im Baurecht. Zusätzliche Parzellen sind zu erwerben, Wald- und Landwirtschaftsparzellen.

Wirtschaftlichkeit

Investitionen sollen stets unter Berücksichtigung der finanziellen Leistungsfähigkeit der Ortsbürgergemeinde getätigt werden und dürfen nicht zur Überschuldung führen. Ausgaben müssen mit dem Eigenkapital gedeckt werden können.

Nachhaltiges Bauen und Bewirtschaftung

Für Bauten orientiert sich die Ortsbürgergemeinde am Gebäudestandard 2019.1 von energieschweiz. Er beinhaltet Standards zu Neubauten, bestehenden Bauten, effizientem Elektrizitätseinsatz, erneuerbarer Energie und Wärme, Gesundheit und Bauökologie, Mobilität und Bewirtschaftung.

3 Übersicht Bestand und Bedarf

3.1 Übersicht Bestand

Die Ortsbürgergemeinde (OBG) und Einwohnergemeinde (EWG) verfügen über zahlreiche Liegenschaften im Gemeindegebiet Spreitenbach.

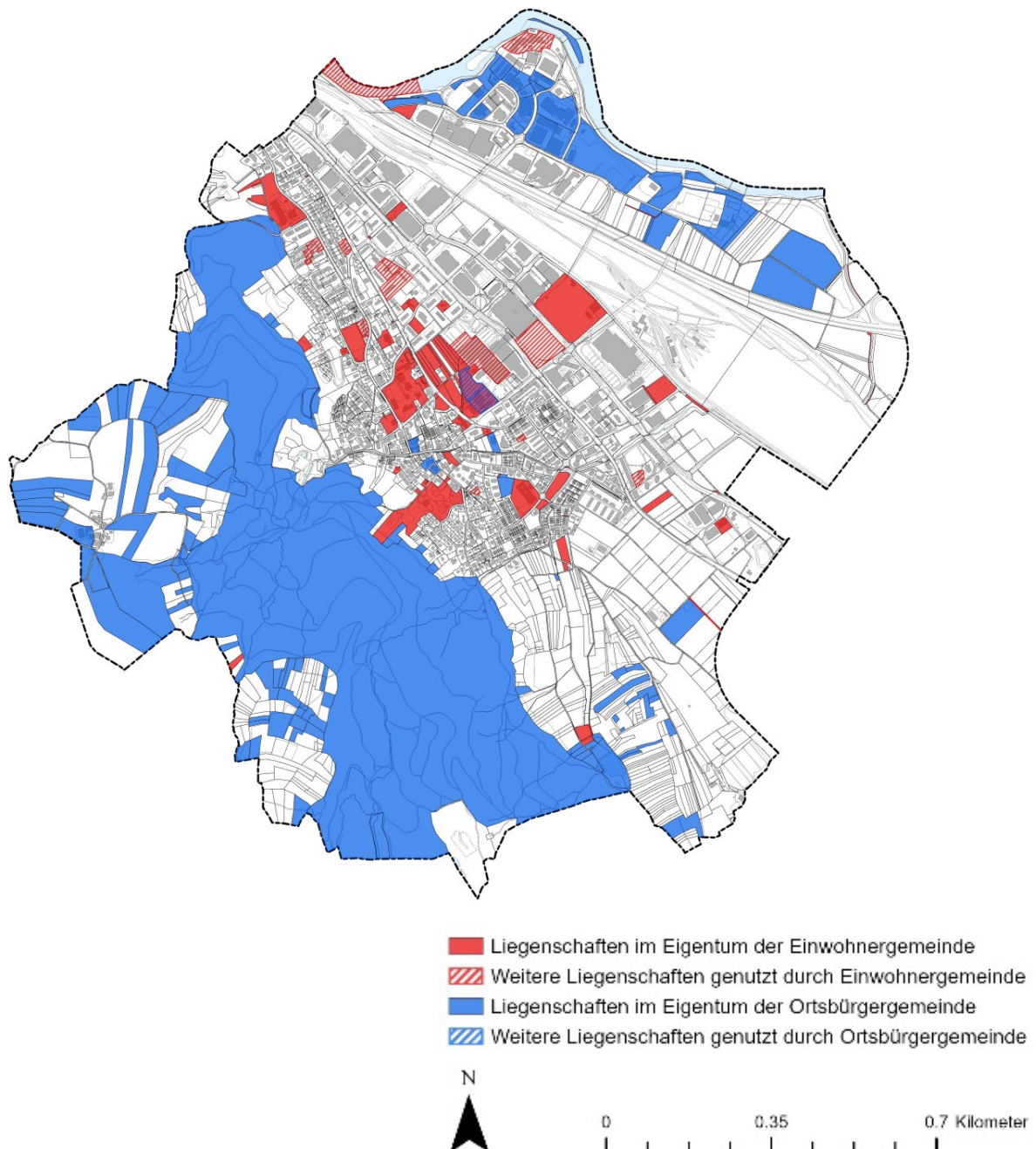


Abbildung 3: Übersichtsplan Liegenschaften Ortsbürgergemeinde und Einwohnergemeinde, Stand 2025

Diese Liegenschaften werden sechs Nutzungsarten zugeordnet, siehe Abbildung 4: Wohnen, Gewerke und Verwaltung, Baurechtsparzellen bebaut, Landwirtschaft, Waldparzellen und Übrige.

Das Liegenschaftenportfolio der Ortsbürgergemeinde Spreitenbach umfasst insgesamt 130 Liegenschaften mit rund 2.77 Mio. m² Grundstücksfläche. Der Grösste Anteil an der Grundstücksfläche machen mit rund 85 Prozent die Waldflächen aus. Den zweitgrössten Anteil bilden die Landwirtschaftspartellen mit rund 10 Prozent.

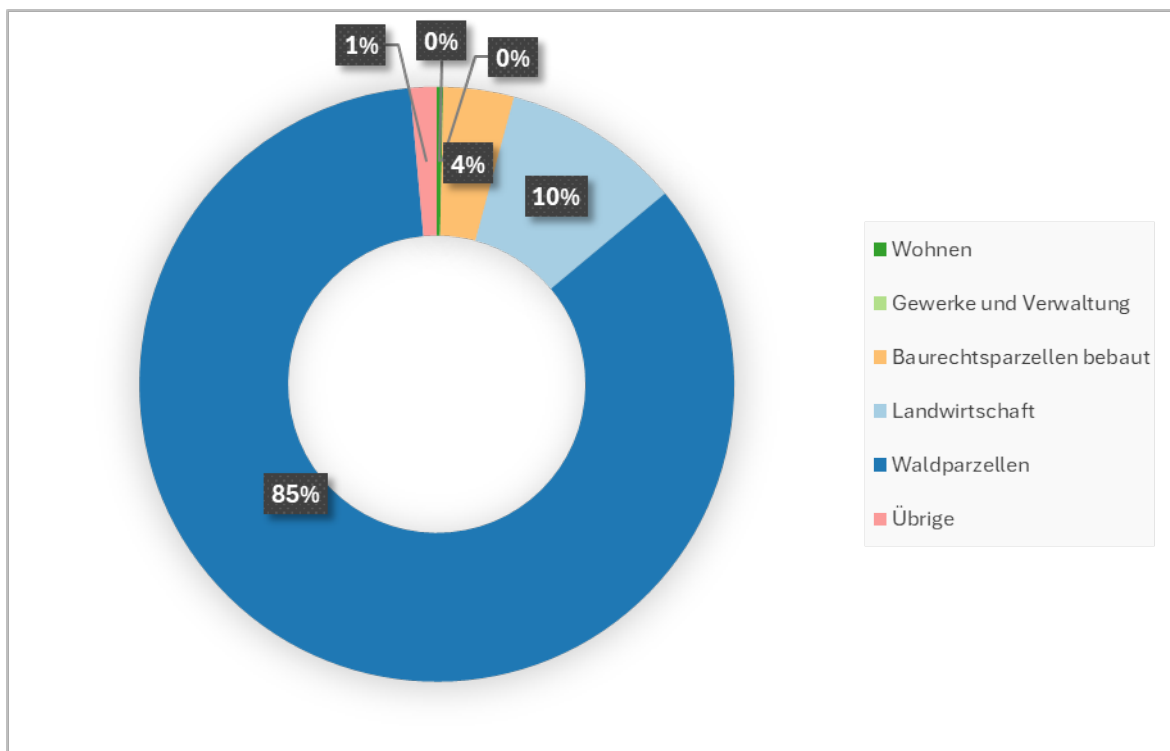


Abbildung 4: Anteil Grundstücksflächen je Teilportfolio, Stand 2025

Immobilienportfolio		
Teilportfolio	Anzahl Grundstücke	Grundstücksfläche (m ²)
Wohnen	4	162'000
Gewerke und Verwaltung	0	0
Baurechtspartellen bebaut	17	180'100
Landwirtschaft	42	456'400
Waldparzellen	61	2'051'500
Übrige ¹	6	67'300
Total	130	2'771'500

¹ Übrige Grundstücke mit Immobilien umfassen u.a. die Schiessanlage Händli.

Das Portfolio der Ortsbürgergemeinde hat einen Gebäudeversicherungswert von rund 13.6 Mio. Franken. Der grösste Anteil entfällt mit 75 Prozent auf die Wohnbauten. Für Parzellen, welche nicht durch die Ortsbürgergemeinde bebaut sind, sind keine Versicherungswerte erfasst (z.B. Baurechtspartellen, zahlreiche Landwirtschafts- und Waldparzellen).

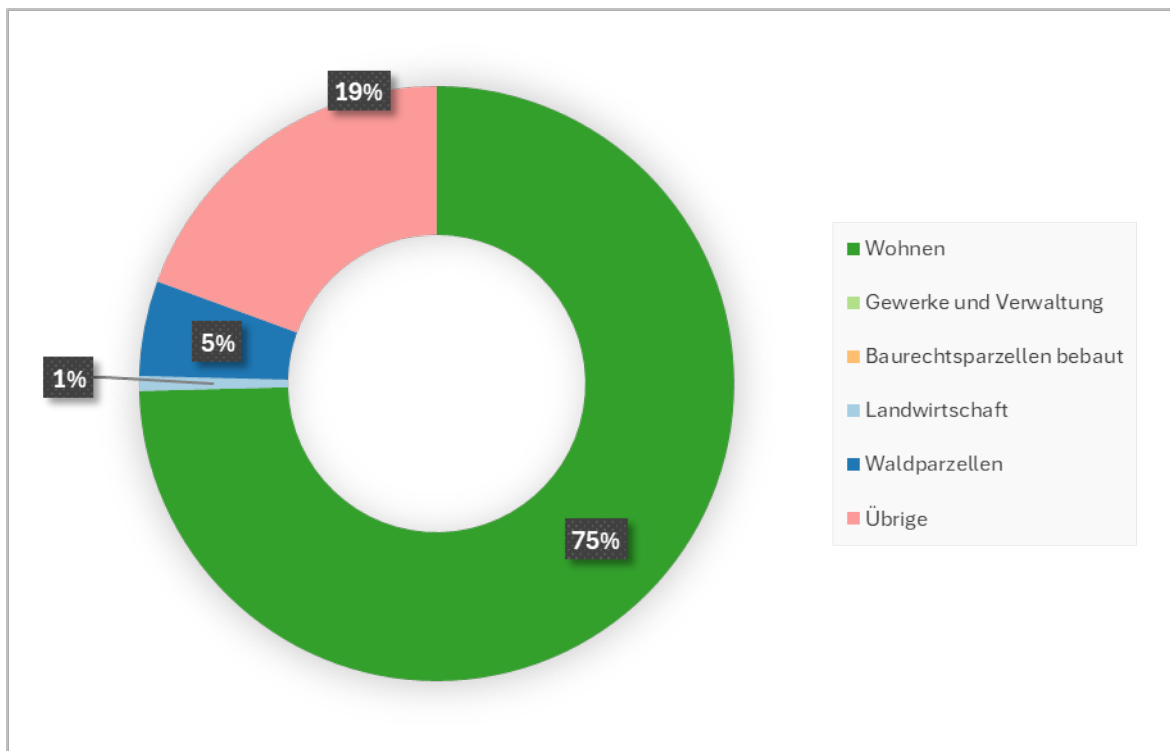


Abbildung 5: Anteil Gebäudeversicherungswert je Teilportfolio, Stand 2025

Immobilienportfolio		
Teilportfolio	Anteil (%)	Gebäudeversicherungswert (CHF)
Wohnen	75	10'171'000
Gewerke	0	0
Baurechtspartellen bebaut	0	0
Landwirtschaft	1	110'000
Waldparzellen	5	705'000
Übrige	19	2'647'000
Total	100	13'630'000

Die Immobilienstrategie behandelt die Liegenschaften des Finanz- und des Verwaltungsvermögens. Die nachfolgende Abbildung zeigt den jeweiligen Anteil der Flächen der Immobilien im Verwaltungsvermögen und Finanzvermögen.

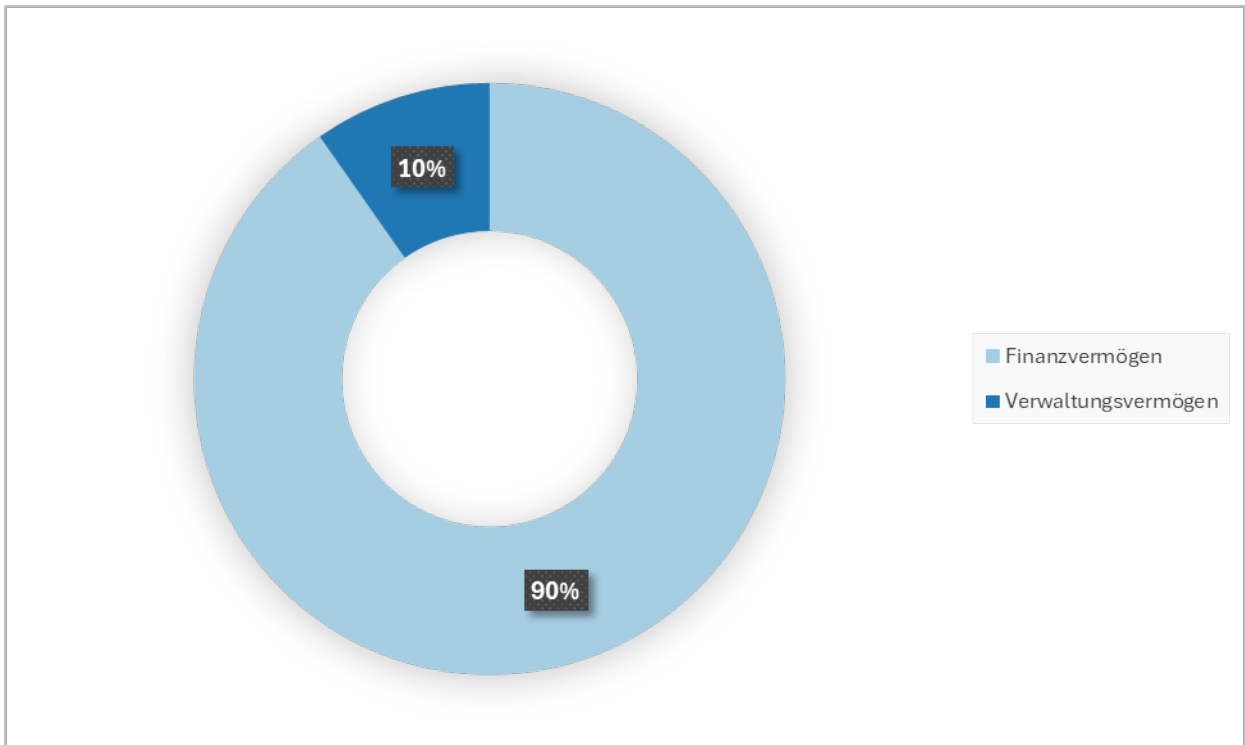


Abbildung 6: Anteil Gebäudeversicherungswert je Finanz- und Verwaltungsvermögen, Stand 2025

Verwaltungsvermögen (VV): 51 Liegenschaften

Finanzvermögen (FV): 79 Liegenschaften

Die Liegenschaften sind auf deren Zustände erfasst und dokumentiert.

3.2 Übersicht Bedarf

Die Gemeinde Spreitenbach wächst langsam, aber kontinuierlich. Die hohe kulturelle Vielfalt prägen das soziale Gefüge. Die Einwohnergemeinde führt regelmässig Bevölkerungsumfragen durch, um die Bedürfnisse der Bevölkerung besser zu verstehen. Auch die Ortsbürgergemeinde stützt auf diese Erkenntnisse ab und möchte ihre Tätigkeiten in Bezug auf deren Immobilien gezielt steuern.

Die Ortsbürgergemeinde ist nicht verpflichtet einen konkreten Flächenbedarf zu erfüllen. Jedoch verfügt sie historisch über ein thematisches, vielfältiges Portfolio, welches sie mit der vorliegenden Immobilienstrategie umsichtig und gesamtheitlich steuern möchte. Aus den strategischen Leit- und Grundsätzen der Ortsbürgergemeinde leitet sich Handlungsbedarf in den nachfolgenden Handlungsfeldern ab:

3.2.1 Handlungsfeld Wohnen

Die Gemeinde Spreitenbach verzeichnet eine hohe Nachfrage nach Wohnraum, was ihre Attraktivität als Wohnstandort unterstreicht. Die gute Erschliessung sowie die Anbindung an den motorisierten Individualverkehr und den öffentlichen Verkehr ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit zahlreicher Arbeitsplätze im Kanton und im Grossraum Zürich. Diese Standortvorteile fördern den Zuzug und erhöhen den Druck auf den Wohnraum. An der Versammlung der Ortsbürgererversammlung vom 18.11.2025

waren auch die Alterswohnungen ein Thema, welches die Mitglieder beschäftigte. Die Ortsbürgergemeinde verfügt über einige Parzellen mit bestehenden Liegenschaften in Wohnzonen, was ihr eine gewisse Einflussmöglichkeit auf die Entwicklung des Wohnraums bietet.

Ziele

Die Einwohnergemeinde steht vor der Herausforderung, den sozialen und demografischen Veränderungen im Gemeindegebiet vorausschauend zu begegnen. Die Ortsbürgergemeinde möchte die Einwohnergemeinde dabei unterstützen. Es besteht das Ziel, die Entwicklung des Wohnraums aktiv mitzugestalten, um eine ausgewogene Durchmischung und bedarfsgerechte Angebote sicherzustellen. Dazu gehört insbesondere die Berücksichtigung von Wohnformen für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen, wie ältere Menschen (Alterswohnen) sowie die Sicherung von Einflussmöglichkeiten auf die bauliche Entwicklung.

Darüber hinaus besteht das Ziel, eine strategische Positionierung im Umgang mit Grundstücken und Eigentumsformen zu definieren, um bei künftigen Entwicklungen handlungsfähig zu bleiben und die langfristigen Interessen der Gemeinde zu wahren.

3.2.2 Handlungsfeld Ortsmuseum

Das Ortsmuseum Spreitenbach war bisher im denkmalgeschützten Spycher untergebracht, einer Liegenschaft der Einwohnergemeinde. Diese Räumlichkeit ist für die museale Nutzung nicht mehr geeignet und erfüllt die heutigen Anforderungen an Ausstellung und Vermittlung nicht. Aus diesem Grund ist das Museum derzeit geschlossen, wodurch die öffentliche Zugänglichkeit zur lokalen Geschichte unterbrochen ist. Die Gemeinde steht vor der Herausforderung, eine zeitgemässe Lösung für die Präsentation und Bewahrung der historischen Sammlung zu finden. Mit Ersterem hat die Ortsbürgergemeinde bereits begonnen, siehe [LINK](#).

Ziele

Die Gemeinde steht vor der Aufgabe, ihre historische Identität zeitgemäss zu bewahren und erlebbar zu machen. Es besteht das Ziel, die Geschichte von Spreitenbach in einer Form zu vermitteln, die sowohl für die Bevölkerung als auch für Besucher zugänglich und attraktiv ist (z.B. mit einem digitalen Museum). Dazu gehört die Sicherung und angemessene Präsentation historischer Objekte sowie die Schaffung eines geeigneten Rahmens für die kulturelle Erinnerung.

Darüber hinaus besteht das Ziel, die langfristige Unterbringung und Sichtbarkeit dieser historischen Werte sicherzustellen, um das Bewusstsein für die lokale Geschichte zu stärken und die kulturelle Identität der Gemeinde zu fördern.

3.2.3 Handlungsfeld Baurechte Industriegebiet

Die Ortsbürgergemeinde verfügt über ein umfangreiches Portfolio an Parzellen im Industriegebiet, die im Rahmen von Baurechten vergeben sind. Die Baurechtsverträge sichern der Ortsbürgergemeinde langfristige Einnahmen und Einfluss auf die Nutzung der Flächen. Die Restlaufzeiten betragen heute noch rund 40 Jahre und überschreiten damit deutlich den Zeithorizont der vorliegenden Immobilienstrategie. Dadurch besteht aktuell kein unmittelbarer Handlungsdruck, jedoch eine Notwendigkeit, die zukünftige Entwicklung frühzeitig zu berücksichtigen.

Ziele

Es besteht das Ziel, die langfristige Entwicklung der Grundstücke im Besitz der Ortsbürgergemeinde strategisch zu steuern. Dazu gehört, ein vertieftes Verständnis über die Entwicklungsabsichten und Bedürfnisse der ansässigen Unternehmen und Grundeigentümerschaften zu gewinnen, um zukünftige Entwicklungen frühzeitig einschätzen und Opportunitäten – beispielsweise zur Arrondierung oder Zusammenlegung von kleineren Parzellen – nutzen zu können.

Darüber hinaus besteht das Ziel, klare Kriterien für die Verlängerung bestehender Baurechtsverträge sowie Vergabekriterien für die Ansiedlungen neuer Unternehmen und sowie für die Festlegung der Baurechtskonditionen festzulegen. Dies schafft Transparenz für die ansässigen Unternehmen und sichert die Interessen der Ortsbürgergemeinde über den Zeitraum der aktuellen Verträge hinaus.

3.2.4 Handlungsfeld Landwirtschaft

Die Ortsbürgergemeinde verfügt über landwirtschaftliche Flächen und einen Hof (der Bürgerhof), die vorwiegend verpachtet sind und einen wichtigen Beitrag zur Landschaftspflege leisten. An der Ortsbürgererversammlung vom 18.11.2025 wurde dem Kauf einer weiteren Liegenschaft inkl. Landwirtschaftsparzelle zugestimmt. Für dessen langfristigen Erhalt möchte die Ortsbürgergemeinde zusätzliche Flächen erwerben. Zudem besteht Interesse, für Betriebsaufgaben weitere Landwirtschaftsbetriebe auf dem Heitersberg zu übernehmen und diese anschliessend zu verpachten oder in den bestehenden Betrieb des Bürgerhofs zu integrieren. Diese Flächen sind Teil des traditionellen Ortsbildes und prägen die räumliche Identität der Gemeinde. Gleichzeitig unterliegen sie strukturellen Veränderungen, etwa durch Betriebsaufgaben oder Generationenwechsel, die langfristige Verfügbarkeit und Nutzung beeinflussen können. Vor diesem Hintergrund besteht die Herausforderung, den Erhalt und die nachhaltige Bewirtschaftung dieser Flächen strategisch abzusichern.

Ziele

Es besteht das Ziel, die zukünftige Nutzung von landwirtschaftlichen Flächen im Gemeindegebiet aktiv zu begleiten. Dabei ist es wichtig, frühzeitig auf mögliche Veränderungen, wie etwa Eigentumsübertragungen im Zuge von Betriebsaufgaben oder Generationenwechseln, reagieren zu können.

3.2.5 Handlungsfeld Waldparzellen

Die Waldparzellen der Ortsbürgergemeinde sind vorwiegend zusammenhängend und erfüllen eine wichtige ökologische sowie wirtschaftliche Funktion. Sie tragen zur Naherholung, zum Landschaftsbild und zur nachhaltigen Holzbewirtschaftung bei. Die Eigentumsstruktur ist teilweise jedoch kleinteilig, was eine effiziente Bewirtschaftung erschwert. Vor diesem Hintergrund besteht die Herausforderung, den Waldbesitz langfristig zu sichern und strategisch weiterzuentwickeln.

Ziel

Die Ortsbürgergemeinde steht vor der Aufgabe, ihre Waldflächen langfristig zu sichern und strategisch weiterzuentwickeln. Es besteht das Ziel, einzelne Arrondierungen und Übernahme weiterer Waldflächen vorzunehmen, um eine effiziente Bewirtschaftung, ein attraktives Freiraumangebot und den Erhalt ökologischer Funktionen zu gewährleisten.

Zudem besteht das Ziel, die eigene Position gegenüber Dritten transparent zu machen und zu kommunizieren, um bei sich bietenden Gelegenheiten handlungsfähig zu sein, Opportunitäten nutzen zu können und die Interessen der Ortsbürgergemeinde nachhaltig zu wahren.

4 Massnahmen

Im Rahmen der Grundlagenaufbereitung und der Erarbeitung der strategischen Leitsätze und Grundsätze der Ortsbürgergemeinde wurde durch die Arbeitsgruppe die Handlungsfelder und Ziele definiert und diese priorisiert. Diese wurden der Ortsbürgerkommission vorgestellt und zur Kenntnis genommen.

Aus den definierten Handlungsfeldern und Zielen ergeben sich nachfolgende Massnahmen zur Umsetzung. Die Prioritäten und groben Fristen sind im Umsetzungsplan unter Kapitel 6 ersichtlich.

4.1.1 Erarbeitung Grundlagen Wohnen

- Studie sozialräumliche Entwicklungen Spreitenbach (Bevölkerungsbewegungen, Neubauten und deren Sozial- und Bewohnendenstruktur, Immobilienmarkt, Charakterisierung Gebiete).

4.1.2 Erarbeitung Grundlagen Industriegebiet

- Befragung Unternehmen und Grundeigentümerschaften Industriegebiet zu Entwicklungsabsichten, zukünftiger Flächenbedarf und Verhandlungsbereitschaft für Parzellenzusammenlegungen.

4.1.3 Erarbeitung Kriterien Baurechtsvergabe

- Festlegung Bestimmungen für die Verlängerung und Erneuerung bestehender Baurechtsverträge im Industriegebiet.
- Aktualisierung Baurechtsmodell und Baurechtskonditionen
- Festlegung Kriterien für Vergünstigung auf Baurechtszins zur Wirtschaftsförderung respektive Unterstützung der Weiterentwicklung bestehender Unternehmen und Arbeitsplätzen sowie der Ansiedlung innovativer und wertschöpfungsintensiver Unternehmen und Zuwachs von Arbeitsplätzen.

4.1.4 Prozess festlegen für Austausch mit Anspruchsgruppen

- Durch die regelmässige Kommunikation mit der Einwohnergemeinde und ihren Gremien sowie der Vernetzung mit den relevanten Anspruchsgruppen (Grundeigentümer und Unternehmen Industriegebiet, Grundeigentümer Waldparzellen und Landwirtschaftsbetriebe) sollen Opportunitäten bestmöglich genutzt werden können.

4.2 Übergeordnete Massnahmen

Folgende Massnahmen werden in der Ortsbürgergemeinde für das gesamte Immobilienportfolio vorgenommen:

- Instandhaltung (IH) und Instandsetzung (IS): Die Dokumentationen zu Zustand und Investitionsbedarf Liegenschaften von 27.09.2013 und 2020 aktualisiert, sind veraltet. Ein aktueller Überblick soll mit einem neuen Auszug z.B. von Stratus erfolgen. Diese Massnahme ist zu budgetieren und eine entsprechende Software vorzusehen.

5 Areal- und Objektstrategien

Abgeleitet aus den Handlungsfeldern und Massnahmen werden diese in diesem Kapitel auf die konkreten Areale und Objektstandorte verortet.

5.1 Übersicht Areal- und Objektstandorte

Es wurden in der Ortsbürgergemeinde fünf Areal- und Objektstandorte bestimmt und in den nachfolgenden Kapiteln deren Areal- und Objektstrategien definiert.

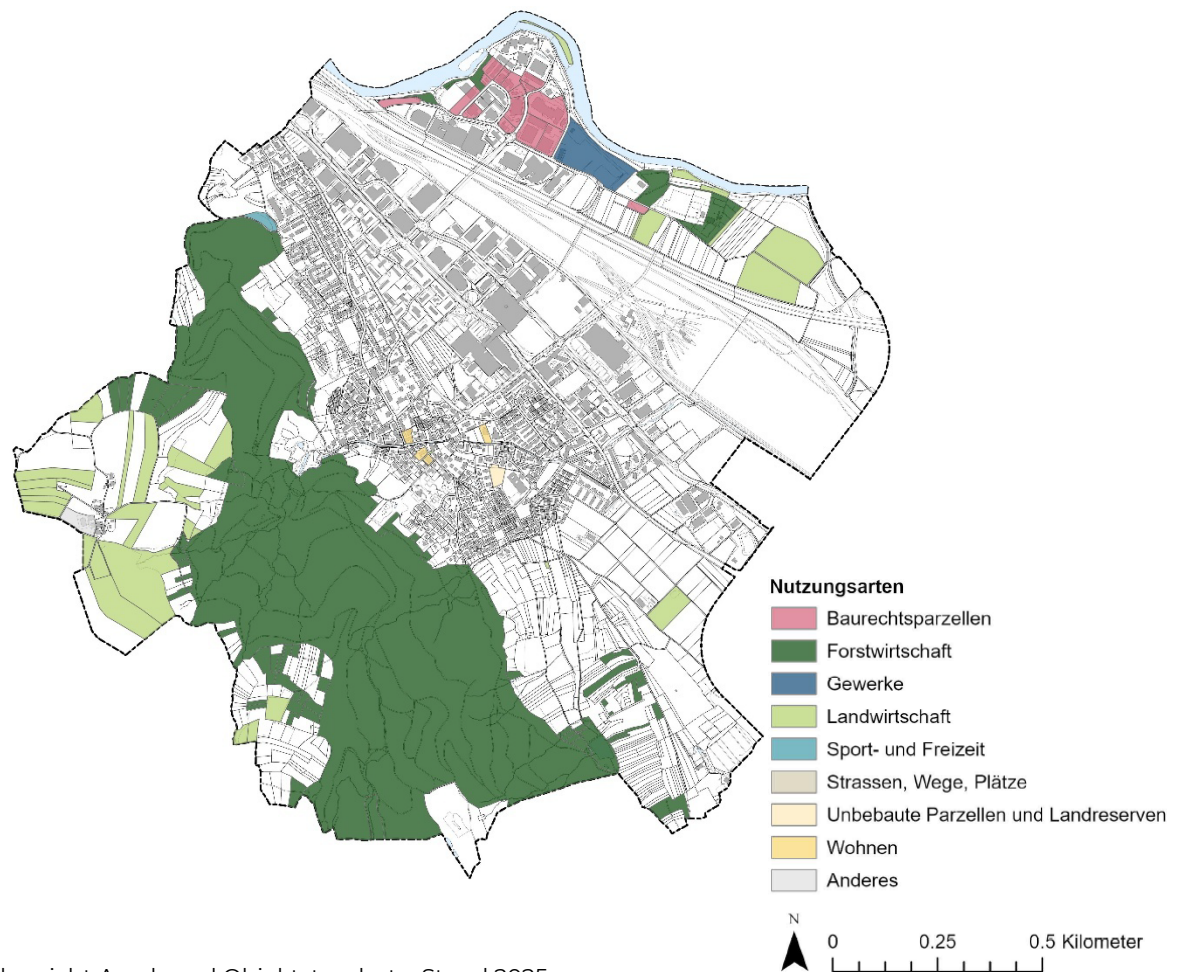


Abbildung 7: Übersicht Areal- und Objektstandorte, Stand 2025

5.2 Areale und Objekte

1. Wohnliegenschaften

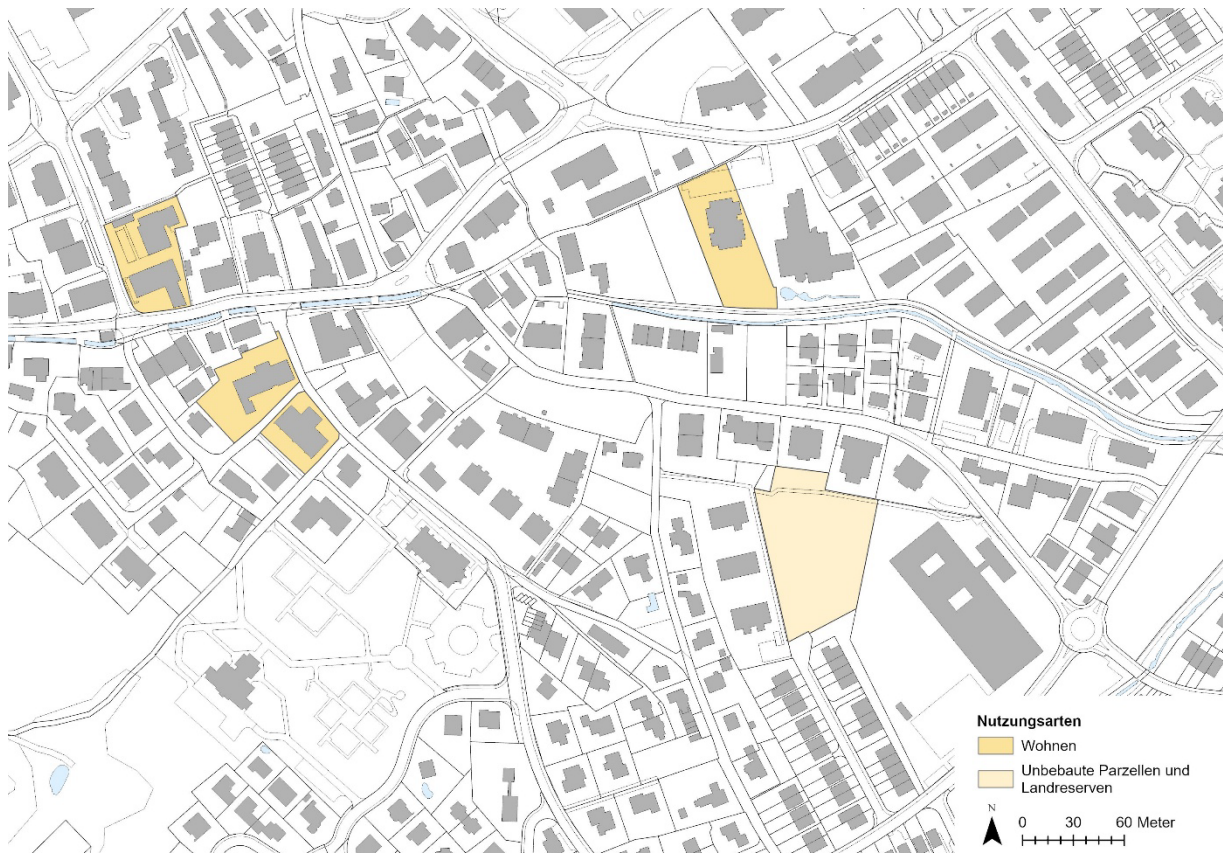


Abbildung 8: Übersicht Wohnliegenschaften der Ortsbürgergemeinde, Stand 2025

Strategie

Die Ortsbürgergemeinde verfolgt eine aktive Bodenpolitik zur Schaffung von Wohnraum in Spreitenbach.

Empfehlungen zur Strategieerreichung

Zusammen mit der Einwohnergemeinde erarbeitet sie eine Wohnraumstrategie.

Auf deren Erkenntnisse basierend, vergibt sie Land im Baurecht, zur Schaffung von entsprechendem Wohnraum. Im Rahmen der Baurechtsverträge verankert die Ortsbürgergemeinde ihre Interessen (z.B. Vorgaben zur Förderung von Wohnraum für die ältere Bevölkerung).

Bei Gelegenheit erwirbt sie neue Parzellen in Wohnzonen (z.B. bei der Auflösung von Erbengemeinschaften oder erhaltenswerten Bauten).

Sie entwickelt eine Haltung gegenüber dem Erwerb von Stockwerkeigentum. Damit sie auch in solchen Situationen (z.B. bei Investorenprojekten) abgestimmt erwerben kann.

Bezeichnung	Assek-Nr. / Kat. Nr.	Zone	Grundstücksfläche (m²) 2025	Objektstrategie
Wohnhaus	129	D	2350	halten
Wohnhaus	171	D	1216	halten
Wohnhaus	186	D	2009	halten
Wohnhaus	297	Keine Zone	10622	halten

2. Ortsmuseum

Strategie

Das Ortsmuseum, bestehend aus einer Sammlung von historischen Gegenständen, erhält eine neue Konzeption und einen neuen Standort.

Empfehlungen zur Strategieerreichung

Es wird ein neues Konzept zur Vermittlung der Geschichte von Spreitenbach erarbeitet.

Die historischen Gegenstände werden an einem geeigneten Ort untergebracht (z.B. Lager, Ausstellungsort). Weiter wird ein geeigneter Ort für das Ortsmuseum in seiner neuen Form gesucht.

Bezeichnung	Assek-Nr. / Kat. Nr.	Zone	Grundstücksfläche (m²) 2025	Objektstrategie
Spycher	28929	D	693	Erarbeitung neues Konzept Ortsmuseum

3. Baurechte Industriegebiet

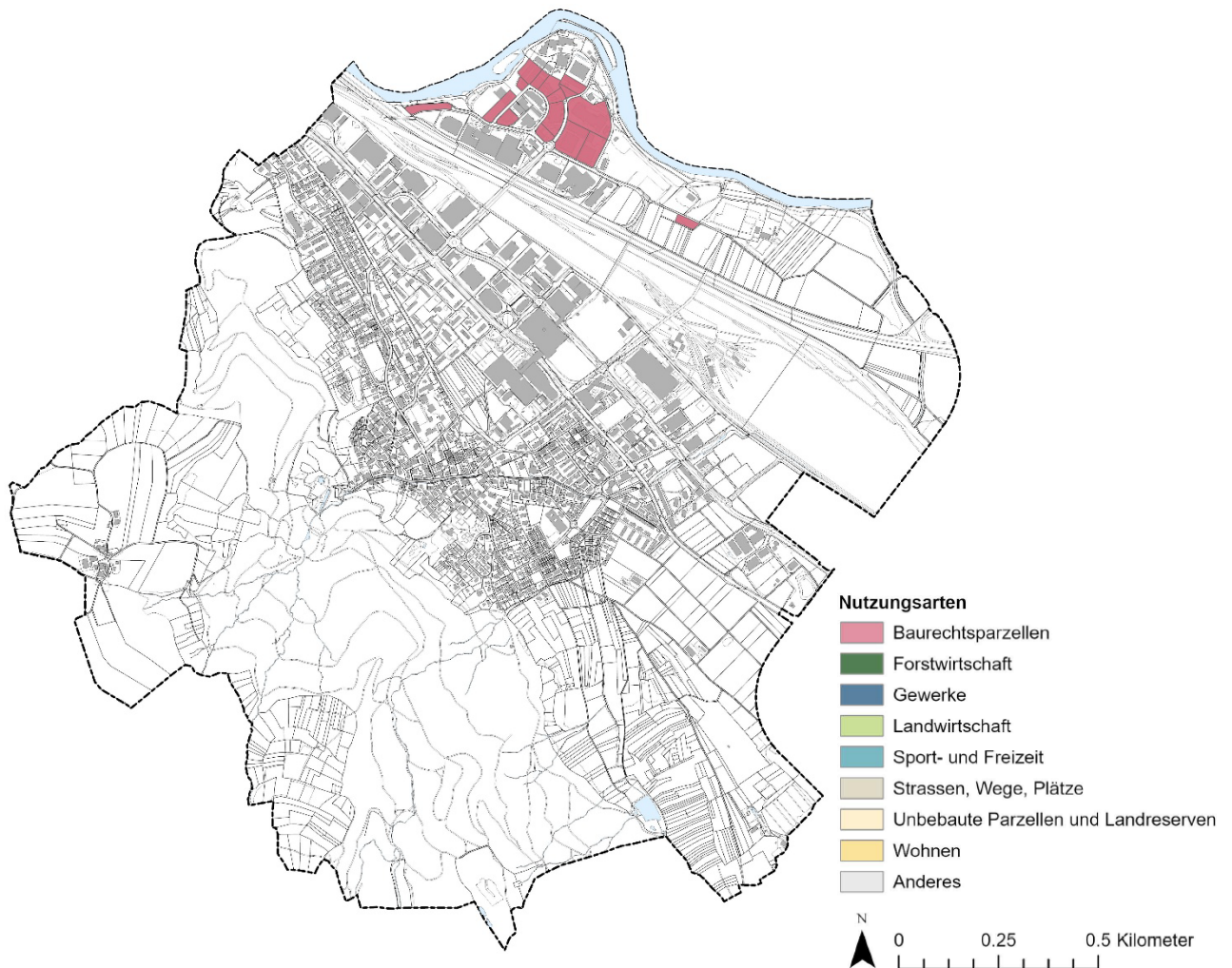


Abbildung 9: Übersicht Baurechtsparzellen, Stand 2025

Strategie

Die Baurechtsparzellen im Industriegebiet sollen, wo sinnvoll zusammengelegt und in der Dauer verlängert werden.

Empfehlungen zur Strategieerreichung

Um die Strategie umzusetzen, werden die in Kapitel 4.1.2 beschriebenen Massnahmen durchgeführt. Ziel ist es, mehr über die Entwicklungspläne der ansässigen Betriebe und Eigentümer zu erfahren und einen Kriterienkatalog zu erstellen. Dieser soll Vorgaben für die Verlängerung bestehender Baurechtsverträge und für neue Ansiedlungen enthalten. Da die aktuellen Baurechtsverträge weit über den Zeitraum der Immobilienstrategie hinaus gültig sind, sind keine zusätzlichen Massnahmen geplant.

Eine Tabelle mit sämtlichen Baurechtsparzellen findet sich im Anhang.

4. Landwirtschaftsflächen

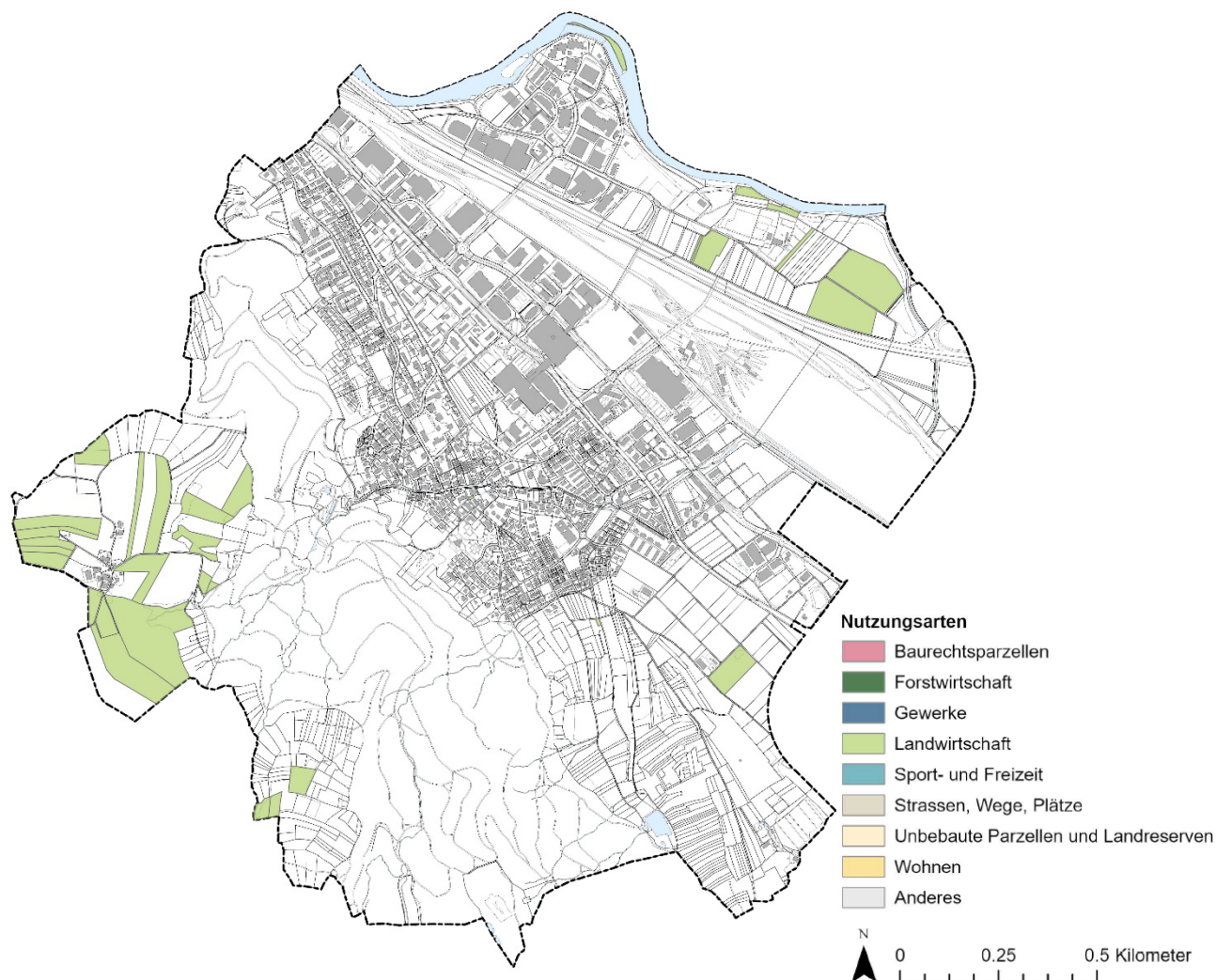


Abbildung 10: Übersicht Landwirtschaftspartellen, Stand 2025

Strategie

Bei Opportunitäten Landwirtschaftsflächen und die zugehörigen Bauten erwerben.

Empfehlungen zur Strategieerreichung

Die Ortsbürgergemeinde tritt in den Dialog mit Grundeigentümerschaften von Landwirtschaftsflächen, falls diese eine Abgabe in Erwägung ziehen (z.B. im Falle eines Generationenwechsels).

Eine Tabelle mit den Landwirtschaftspartellen findet sich im Anhang.

5. Waldparzellen

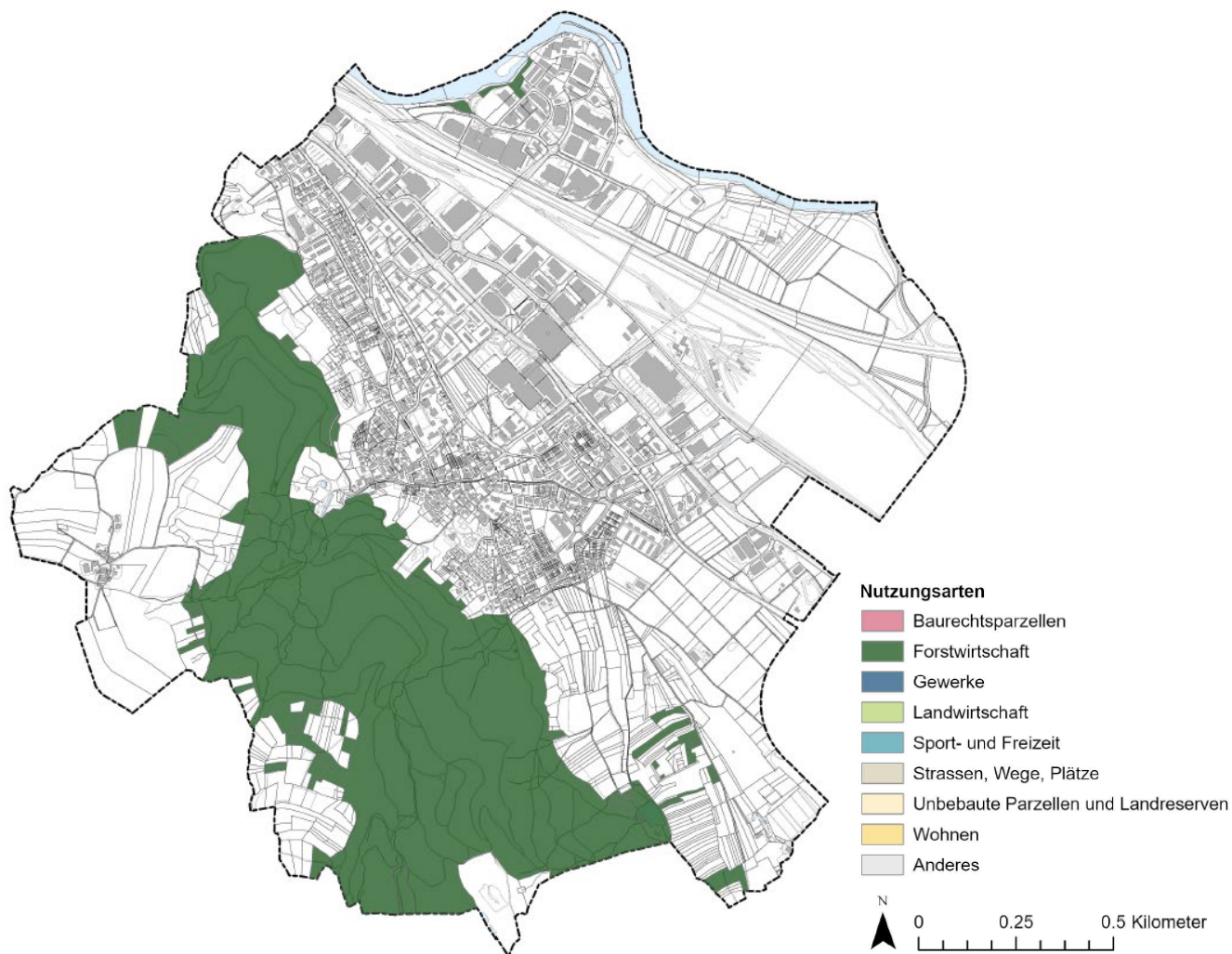


Abbildung 11: Übersicht Waldparzellen, Stand 2025

Strategie

Waldparzellen werden erworben.

Empfehlungen zur Strategieerreichung

Die Ortsbürgergemeinde teilt mit, dass sie Interesse am Kauf von Waldparzellen hat. Diese Information kann zum Beispiel an einer Gemeindeversammlung, oder über andere Kommunikationskanäle der Gemeinde bekanntgegeben werden.

Weiter geht die Ortsbürgergemeinde aktiv auf Grundeigentümerschaften zu, welche Waldparzellen haben, die von der Ortsbürgergemeinde umgeben sind.

Eine Tabelle mit den Waldparzellen findet sich im Anhang.

5.3 Weitere Überlegungen zu diversen Arealen und oder Objekten

Folgende Synergien mit der Immobilienstrategie der Einwohnergemeinde wurden im Rahmen der Immobilienstrategie besprochen und werden von der Ortsbürger- und Einwohnergemeinde gemeinsam weiterverfolgt.

- Studie zur sozialräumlichen Entwicklung, siehe Kapitel 4.2
- Umfrage zu den Entwicklungsabsichten der ansässigen Unternehmen und Grundeigentümerschaften, siehe Kapitel 4.2
- Erstellung eines Kriterienkatalogs für die Verlängerung und Erneuerung bestehender Baurechtsverträge und künftiger Baurechtnehmende, siehe Kapitel 4.2
- Landabtausch und Umzonung für mögliche künftige Erweiterung der Schule.

6 Umsetzungsplanung

Die Umsetzungsplanung zeigt die Priorisierung und zeitliche Staffelung der einzelnen Massnahmen. Sie legt allfällige finanzielle Kumulationen offen und dient der Steuerung und der Umsetzungskontrolle.

6.1 Umsetzungsplan

Zur Umsetzung ist folgende zeitliche Abfolge in Angriff zu nehmen:

2025 – 2029

Kurzfristig wird der Erwerb von Waldparzellen kommuniziert. Es werden die Massnahmen angegangen zur Weiterentwicklung des Ortsmuseums, sowie eine Sozialraumstudie und eine Befragung zur Abstimmung der Weiterentwicklung des Industriegebiets durchgeführt.

2030 – 2034

Mittelfristig sind keine Massnahmen definiert.

2035 -2040

Langfristig sind keine Massnahmen definiert.

OBG Umsetzung Immobilienstrategie Spreitenbach	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	
Wohnen (aktive Bodenpolitik)			Sozialraumstudie zusammen mit EWG																
Weiterentwicklung Ortsmuseum (Lager)																			
Baurechte Industriegebiet (Zusammenlegung, Verlängerung Verträge)			Befragung & Abstimmung																
Landwirtschaft (Erwerb)																			
Waldparzellen (Erwerb)																			

Die Zeitliche Abfolge der Umsetzungsschritte wurde auf Basis des aktuellen Wissenstandes und abgestimmt auf die Finanzplanung der Ortsbürgergemeinde erarbeitet. Die zeitliche Priorisierung und Dauer von Planungen bis zum Abschluss der Realisierung ist im Rahmen der Projektentwicklung zu konkretisieren.

6.2 Zuständigkeit

Die Abteilung Planung und Bau ist für die Projektierung und Realisierung von Hochbauprojekten, die Werterhaltung von den Liegenschaften der Ortsbürgergemeinde sowie für die langfristige Planung und Weiterentwicklung des Immobilienportfolios und der Investitionsplanung zuständig. Die Bewirtschaftung erfolgt über die Verwaltung beauftragtes Facility Management.

6.3 Bedarfsplanung

Der Bedarf hängt von der Entwicklung der Gemeinde und der Bevölkerung ab. Es ist anzustreben, im Austausch mit der Einwohnergemeinde auch auf allfälligen Bedarf ihrerseits eingehen zu können und so veränderte Raumbedürfnisse vorausschauend bei der Überprüfung der Immobilienstrategie einbringen.

6.4 Massnahmen- und Investitionsplanung

Der mittel- und langfristige Massnahmen- und Investitionsplan wird rollend mit dem jährlichen Budgetierungsprozess konkretisiert und fortgeschrieben. Es wird eine Finanzplanung angestossen.

6.5 Überprüfung Immobilienstrategie

Die Ortsbürgerkommission, auf Antrag der Abteilung Planung und Bau, überprüft die Immobilienstrategie alle fünf Jahre und aktualisiert sie bei Bedarf.

Anhang

Tabelle Baurechtsparzellen

Bezeichnung	Assek- Nr. / Kat. Nr.	Zone	Grundstücksfläche (m²) 2025	Objektstrategie
Baurechtsparzelle	45	OE2	2669	Abgabe im Baurecht
Baurechtsparzelle	752	A1	4398	Abgabe im Baurecht
Baurechtsparzelle	2345	OE3 und A1	49101	Abgabe im Baurecht
Baurechtsparzelle	2346	OE2 und FR und keine Zone	40691	Abgabe im Baurecht
Baurechtsparzelle	2704	A1	5885	Abgabe im Baurecht
Baurechtsparzelle	2706	A1	3165	Abgabe im Baurecht
Baurechtsparzelle	2711	A1	8277	Abgabe im Baurecht
Baurechtsparzelle	2712	A1	3696	Abgabe im Baurecht
Baurechtsparzelle	2738	A1	12832	Abgabe im Baurecht
Baurechtsparzelle	2739	A1	9931	Abgabe im Baurecht
Baurechtsparzelle	2753	A1	5400	Abgabe im Baurecht
Baurechtsparzelle	2870	A1	20231	Abgabe im Baurecht
Baurechtsparzelle	3576	A1	2906	Abgabe im Baurecht
Baurechtsparzelle	3577	A1	4704	Abgabe im Baurecht
Baurechtsparzelle	3578	A1	2955	Abgabe im Baurecht
Baurechtsparzelle	3579	A1	1531	Abgabe im Baurecht
Baurechtsparzelle	3626	A1	1743	Abgabe im Baurecht

Tabelle Landwirtschaftsparzellen

Bezeichnung	Assek- Nr. / Kat. Nr.	Zone	Grundstücks- fläche (m²) 2025	Objektstrategie
Landwirtschaft	308	Keine Zone	9417	Halten und verpachten
Landwirtschaft	309	Keine Zone	5305	Halten und verpachten
Landwirtschaft	310	Keine Zone	7178	Halten und verpachten
Landwirtschaft	313	Keine Zone	9736	Halten und verpachten
Landwirtschaft	315	keine Zone	16639	Halten und verpachten
Landwirtschaft	321	teils Wald, teils keine Zone	11402	Halten und verpachten
Landwirtschaft	327	Wald	11752	Halten und verpachten
Landwirtschaft	328	teils Wald, teils Grünzone, teils keine Zone	11847	Halten und verpachten
Landwirtschaft	330	teils Wald, teils Grünzone, teils keine Zone	11604	Halten und verpachten
Landwirtschaft	335	Keine Zone	8635	Halten und verpachten
Landwirtschaft	337	Keine Zone	21410	Halten und verpachten
Landwirtschaft	341	Keine Zone	10587	Halten und verpachten
Landwirtschaft	348	Keine Zone	1336	Halten und verpachten
Landwirtschaft	350	Wald	13324	Halten und verpachten
Landwirtschaft	360	Keine Zone	1033	Halten und verpachten
Landwirtschaft	361	Keine Zone	3071	Halten und verpachten
Landwirtschaft	363	Keine Zone	16424	Halten und verpachten

Bezeichnung	Assek- Nr. / Kat. Nr.	Zone	Grundstücks- fläche (m²) 2025	Objektstrategie
Landwirtschaft	382	Keine Zone	8195	Halten und verpachten
Landwirtschaft	384	Keine Zone	5615	Halten und verpachten
Landwirtschaft	386	Keine Zone	37469	Halten und verpachten
Landwirtschaft	404	Keine Zone	4306	Halten und verpachten
Landwirtschaft	405	Keine Zone	3836	Halten und verpachten
Landwirtschaft	451	teils Wald, teils Grünzone, teils keine Zone	9152	Halten und verpachten
Landwirtschaft	604	OE 2 und Kein Bauland	5559	Halten und verpachten
Landwirtschaft	1312	Keine Zone	738	Halten und verpachten
Landwirtschaft	1314	Keine Zone	827	Halten und verpachten
Landwirtschaft	1332	keine Zone	620	Halten und verpachten
Landwirtschaft	1349	G und keine Zone	2883	Halten und verpachten
Landwirtschaft	1352	G und W und keine Zone	3767	Halten und verpachten
Landwirtschaft	1356	keine Zone	3056	Halten und verpachten
Landwirtschaft	1389	Keine Zone	41654	Halten und verpachten
Landwirtschaft	1406	keine Zone	35941	Halten und verpachten
Landwirtschaft	1679	W3	4933	Halten und verpachten
Landwirtschaft	2067	Keine Zone	17438	Halten und verpachten
Landwirtschaft	2399	keine Zone	410	Halten und verpachten
Landwirtschaft	2399	Keine Zone	410	Halten und verpachten
Landwirtschaft	2707	A1	5060	Halten und verpachten

Bezeichnung	Assek- Nr. / Kat. Nr.	Zone	Grundstücks- fläche (m²) 2025	Objektstrategie
Landwirtschaft	2802	keine Zone	2953	Halten und verpachten
Landwirtschaft	2907	Wald, Grünzone, keine Zone	15790	Halten und verpachten
Landwirtschaft	2945	Keine Zone	1002	Halten und verpachten

Tabelle Waldparzellen

Bezeichnung	Assek-Nr. / Kat. Nr.	Zone	Grundstücks- fläche (m²) 2025	Objektstrategie
Waldgrundstück	323	Wald	5667	Halten
Waldgrundstück	324	Wald	5851	Halten
Waldgrundstück	325	Wald	2757	Halten
Waldgrundstück	351	Wald und Keine Zone	10787	Halten
Waldgrundstück	366	teils Wald, teils Grünzone	1819	Halten
Waldgrundstück	368	teils Wald, teils Grünzone, teils keine Zone	3336	Halten
Waldgrundstück	369	Wald	1545	Halten
Waldgrundstück	371	teils Wald, teils Grünzone	881	Halten
Waldgrundstück	374	teils Wald, teils Grünzone	477	Halten
Waldgrundstück	376	teils Wald, teils Grünzone	2285	Halten
Waldgrundstück	379	teils Wald, teils Grünzone	569	Halten
Waldgrundstück	389	Wald	1991	Halten
Waldgrundstück	416	G	1820	Halten
Waldgrundstück	417	G	2971	Halten
Waldgrundstück	419	Wald	1885	Halten
Waldgrundstück	428	G	2210	Halten

Bezeichnung	Assek-Nr. / Kat. Nr.	Zone	Grundstücks- fläche (m²) 2025	Objektstrategie
Waldgrundstück	433	G	3268	Halten
Waldgrundstück	434	G	3490	Halten
Waldgrundstück	440	G	1781	Halten
Waldgrundstück	442	G	3338	Halten
Waldgrundstück	443	G	1756	Halten
Waldgrundstück	444	G	759	Halten
Waldgrundstück	445	G	1167	Halten
Waldgrundstück	447	G	4657	Halten
Waldgrundstück	448	G	8492	Halten
Waldgrundstück	474	G	6055	Halten
Waldgrundstück	475	G	10482	Halten
Waldgrundstück	979	G	1520	Halten
Waldgrundstück	982	G	879	Halten
Waldgrundstück	1015	Wald	4581	Halten
Waldgrundstück	1807	Wald	4035	Halten
Waldgrundstück	1816	G	1080	Halten
Waldgrundstück	1821	Wald	1478	Halten
Waldgrundstück	1861	G	1939	Halten
Waldgrundstück	2106	Wald	1956	Halten
Waldgrundstück	2107	Wald	1660	Halten
Waldgrundstück	2110	Wald	7883	Halten
Waldgrundstück	2133	Wald	260	Halten
Waldgrundstück	2137	G	1274	Halten
Waldgrundstück	2138	G	142	Halten
Waldgrundstück	2139	G	1150	Halten
Waldgrundstück	2163	G	1464	Halten
Waldgrundstück	2164	G	1416	Halten

Bezeichnung	Assek-Nr. / Kat. Nr.	Zone	Grundstücks- fläche (m²) 2025	Objektstrategie
Waldgrundstück	2166	G	3201	Halten
Waldgrundstück	2167	G und Gewässer	18115	Halten
Waldgrundstück	2169	G	934	Halten
Waldgrundstück	2171	Wald	2472	Halten
Waldgrundstück	2184	Wald	2590	Halten
Waldgrundstück	2185	Wald	2285	Halten
Waldgrundstück	2192	Wald	3849	Halten
Waldgrundstück	2195	Wald	990	Halten
Waldgrundstück	2201	Wald	2111	Halten
Waldgrundstück	2257	G	10684	Halten
Waldgrundstück	2285	Wald	1890092	Halten
Waldgrundstück	2344	G und keine Zone	6287	Halten
Waldgrundstück	2345	OE3 und A1	49101	Halten
Waldgrundstück	2410	Wald	2689	Halten
Waldgrundstück	2416	G	2362	Halten
Waldgrundstück	3270	keine Zone	656	Halten