

Liegenschaftenstrategie Zwischenentscheide Präsentation vom 25. Juni 2020

Zielsetzung

Definition von Objekt-Strategien für eine sinnvolle und nachhaltige Nutzung der gemeindeeigenen Liegenschaften im Einklang mit der finanzpolitischen Situation der Politischen Gemeinde Wila und den kulturellen, sozialen sowie gesellschaftlichen Bedürfnissen der Bevölkerung

Rahmenbedingungen

Zukunft Wila Schlüsselfragen:

- Moderates Wachstum (3 von 10, Auslastung nicht Überlastung)
- Bessere Durchmischung Jung und Alt
- Auf Grundeigentümer zugehen/erklären
- Lokalitäten für Vereine

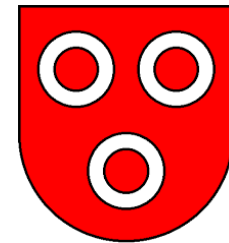
Finanzielle Perspektive:

- Kreditabhängigkeit
- Strukturelles Defizit

Raumplanerische Perspektive

- Verdichtetes Bauen

Perspektive: 20 Jahre



Projekt-Details

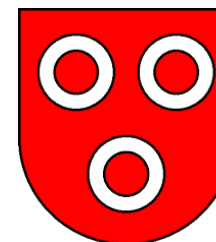
- Potentialstudien HS Rapperswil: 2'000 Franken
- Begleitung Imooo: 25'000 Franken
- Schätzungen HEV 3'000 Franken

Ziel des heutigen Abends

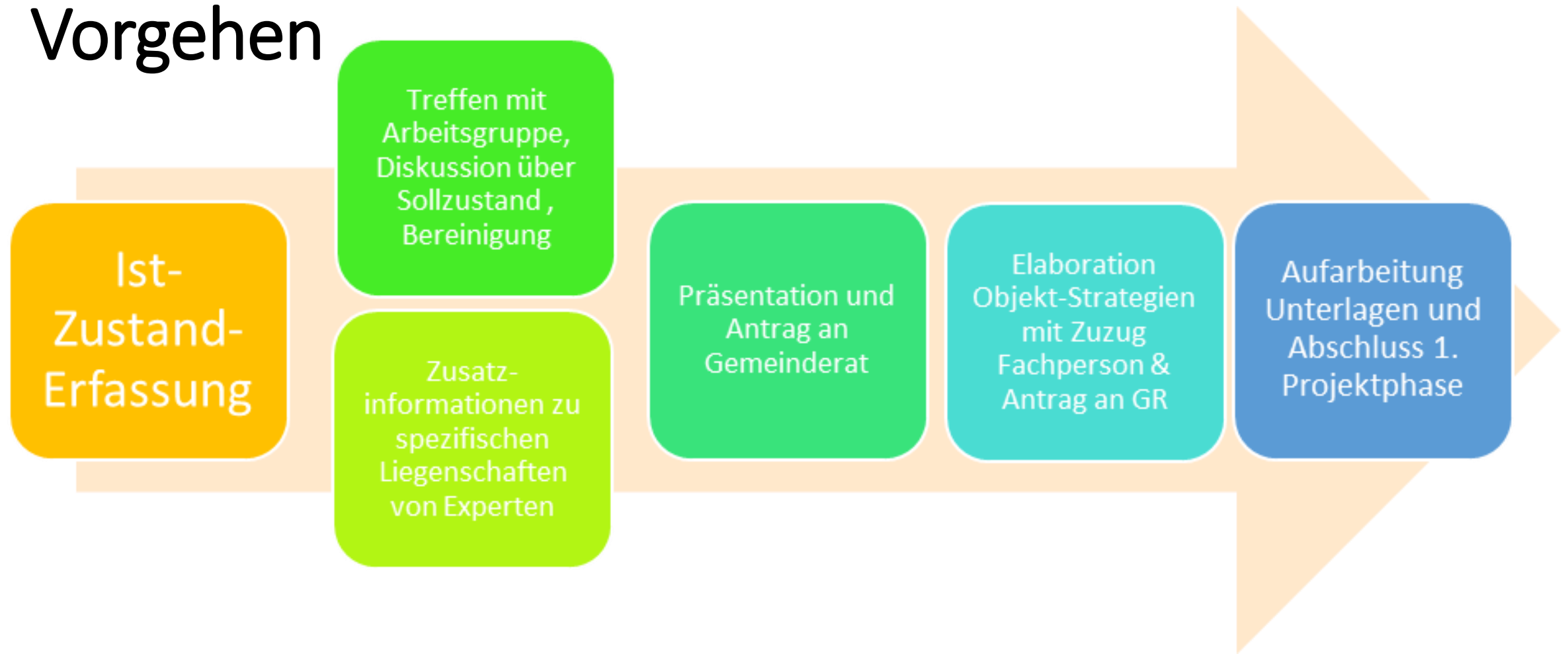
Information und Entgegennahme von Rückmeldung aus der Bevölkerung (inkl. Diskussion)

Mitwirkung

Schriftliche Rückmeldungen an Gemeindeverwaltung bis Mitte August 2020



Vorgehen



Juni 2018

August 2018 – Mai 2019

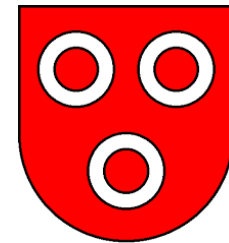
Juni 2019

–
Dezember
2019

Januar bis
März 2020

Fokus-Objekte Imooo

- Tösstalstrasse 17 (Krämerladen Schoch)
- Gerbi-Scheunen (Kat. 700 und 702)
- Unbebaute Wiese Zinggen
- **Unbebaute Wiese Schochen**
- **Wohnhaus Tablatstrasse 1**
- Stationsstrasse 11 (altes Primarschulhaus)
- Tösstalstrasse 16 (Peterhaus [Wohnhaus mit Scheune])
- Tösstalstrasse 33 (Ortsmuseum)



Weitere Objekte

- FW-Lokal Manzenhub
- Schützenhaus
- FW-Lokal Schochen
- Chäppeli Schalchenstrasse
- FW-Gerätelokal Eichhaldenstrasse
- Werkhof Huebwies
- Gemeindeverwaltung
- Alterssiedlung



FW-Lokal Manzenhub



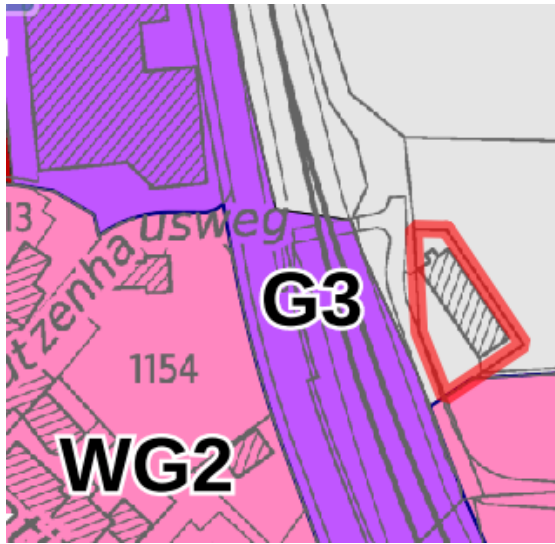
- Fläche: 197 m², Gebäude 42 m², Landwirtschaftszone
 - Kurzfristig: Kein Unterhaltsbedarf
 - Mittelfristig: Unterhalt an Dach und Fassade: 25'000 bis 30'000 Franken
 - Schätzung HEV: 35'000 Franken
 - Bedarf für Politische Gemeinde nicht vorhanden
- Verkauft zum Schätzpreis

Schützenhaus



- Fläche: 346 m², Gebäude 131 m², Reservezone
- Keine nennenswerte Investitionen in den letzten Jahren
- Vermietet an Verkehrsverein
- Kurzfristig: Kein Unterhalt für heutige Nutzung nötig
- Mittelfristig: Unterhalt Dach und Fassade
- Investitionen lohnen sich nicht
- Aber: Reservezone wichtig für zukünftige Überbauung

Schützenhaus



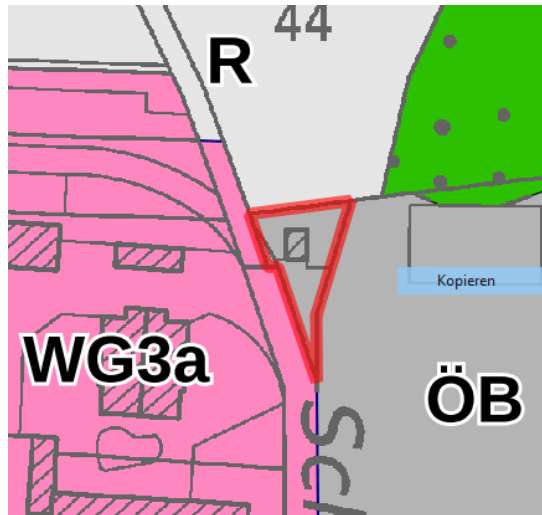
- Prüfung Verwendung als Jugendhaus im Rahmen eines Projekts
- Schätzung Wasser- und Kanalisationsanschluss sowie Einrichtung sanitärische Einrichtungen: günstigste Schätzung mind. 150'000 Franken

➤ Nicht verhältnismässig

Strategie

- Verwendung wie bisher, bei Investitionen Abriss in Betracht ziehen (abwägen zwischen Abriss und minimaler Unterhalt)

FW-Lokal Schochen



- Fläche: 122 m², Gebäude 10 m², Zone für öffentliche Bauten
- Keine nennenswerte Investitionen in den letzten Jahren
- Vermietet an Verkehrsverein
- Für heutige Nutzung kein Unterhaltsbedarf
- Zukünftige Nutzung abhängig vom laufenden Quartierplanverfahren

Strategie

- Status Quo, weiterhin Nutzung durch Verkehrsverein

Chäppeli (altes Gefängnis)



- Fläche: 269 m², Gebäude 66 m², Zone W2b
- Kommunales Inventar schützenswerter Bauten (Fassade)
 - Erhaltenswertes Gebäude
- Gebäude in gutem Zustand
- Empfohlene Miete: 350 Franken pro Monat



Chäppeli (altes Gefängnis)



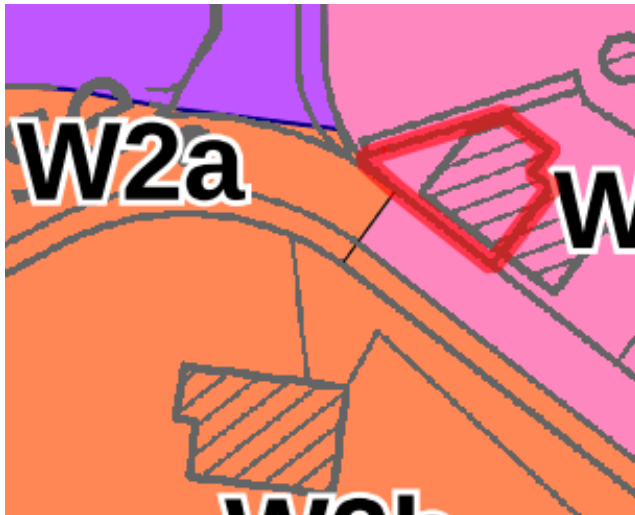
- Geeignet als Lagerraum/nicht störendes Gewerbe

Strategie

- Vermietung zu 350 Franken pro Monat
 - Mieter gesucht!
 - Melden bei Gemeindeverwaltung (andreas.nadig@wila.ch)



FW-Gerätelokal Eichhaldenstrasse

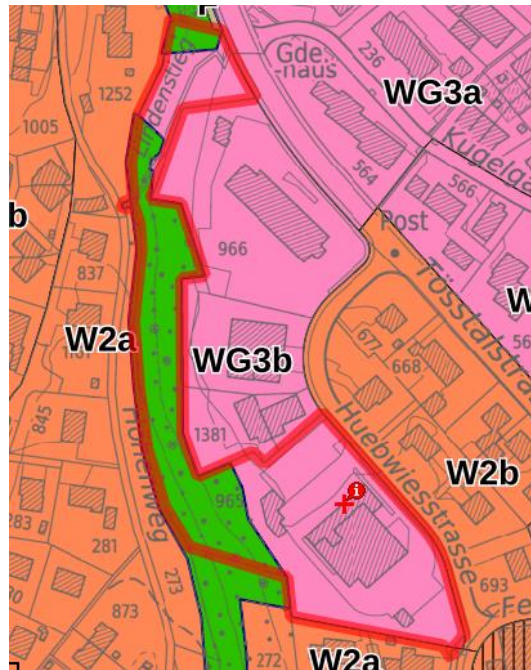


- Fläche: 89 m², Gebäude 58 m², Zone WG2
- Kein Unterhalt nötig
- Umnutzung sehr aufwändig (geteiltes Gebäude, inventarisiert, Bachabstand)
- Kommunales Inventar schützenswerter Baute
➤ Erhaltenswertes Gebäude

Strategie

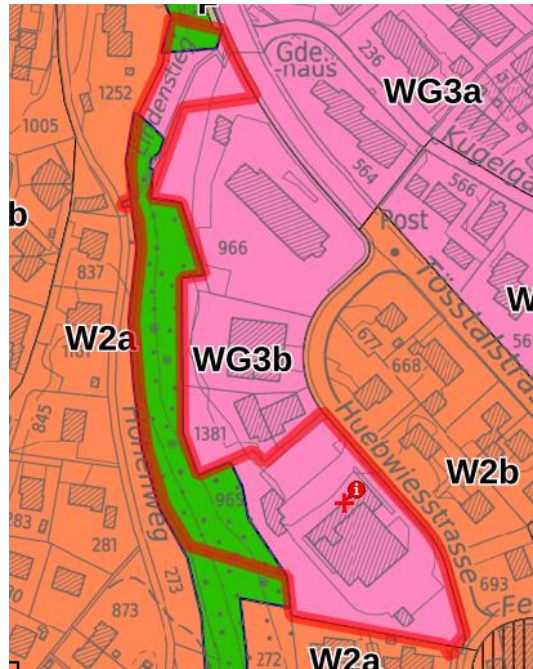
- Weiterhin Vermietung an Feuerwehrverein

Werkhof Huebwies



- Fläche: 9'234 m² (davon Wald 3'542 m²),
Gebäude 772 m²,
Zone WG3b
- Nettomiete pro Jahr
15'900 Franken (Schlachthüsli)
18'000 Franken (Wohnung)
- Nutzung als Werkhof
- Unternutzung (Teil von Einstellhalle) für
ein Feuerwehrauto

Werkhof Huebwies



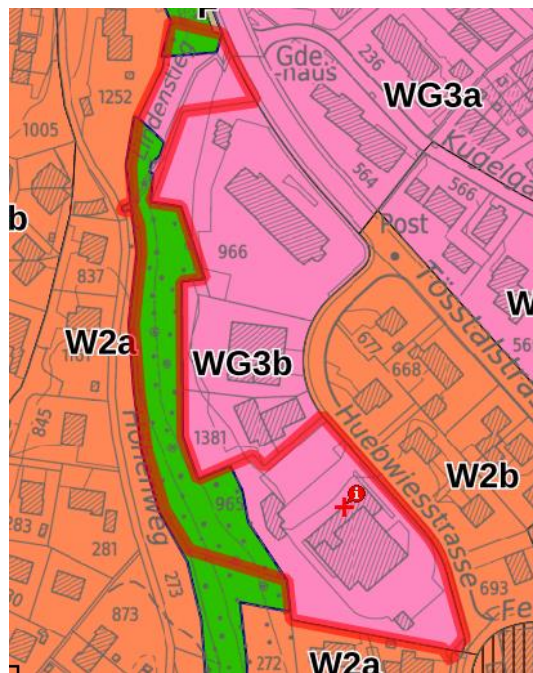
Von 2000 bis 2010:

- Einnahmen durch Miete seit 01.01.2000: 56'760
- **Ausgaben für Schlachthanlage bis 31.12.2010: 167'513**
- **Summe - 110'753**

- Einnahmen durch Miete seit 01.01.2011: 127'100
- **Ausgaben für Schlachthanlage seit 01.01.2011: 252'026**
- **Summe - 124'826**

Total seit 2000 bis 2019:

- Einnahmen durch Miete: 183'860
- **Ausgaben für Schlachthanlage: 419'539**
- **Summe - 235'679**

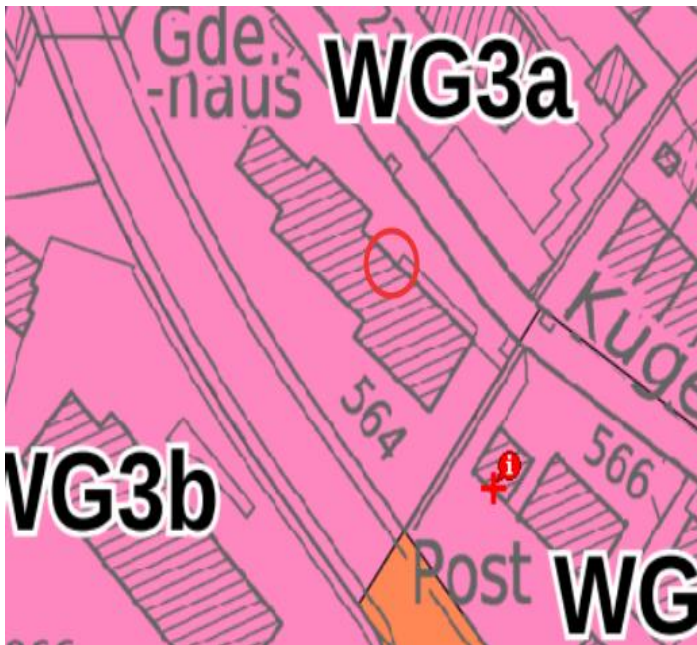


Werkhof Huebwies

- Nicht konzipiert für dauerhafte Nutzung als Schlachtanlage
- Mietvertrag mit Genossenschaft Schlachthüsli bis 2025

Strategie

- Kündigung Schlachtlokal auf Mietende (bereits vorgenommen)
- Definition zukünftige Nutzung Werkhof durch Werke und Feuerwehr
- Elaboration Zukunftsstrategie für Werkhof Parzelle bis 2025



Gemeindehaus

- Fläche 1821 m², Gebäude 414 m², WG3a Zone
- Nettomiete pro Jahr: 32'100 Franken
- Energetische Massnahmen mit übermässigen Investitionen verbunden
- Zukünftige Nutzung abhängig von Gemeindestruktur (Fusions-Initiativen)

Strategie

- Weiterverwendung als Gemeindeverwaltung und Vermietung an Betriebsamt und Private



Alterssiedlung

- Fläche 1663 m², Gebäude 344 m²
Zone WG3a
- 1. Gebäudeteil (1977), 2. Gebäudeteil (2004)
- Einbau Duschen geprüft, aber nicht möglich
- Nettomiete pro Jahr 107'220 Franken (14 Mieter)
- Zwei Wohnungen leer (2-Zimmer mit/ohne Balkon)
- Bei Interesse bei Gemeindeverwaltung melden
- Speziell: Bundessubventionen bis 2029 und kantonales Darlehen (wird amortisiert)



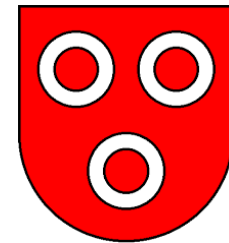
Alterssiedlung

Strategie

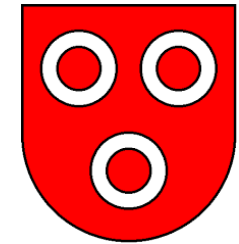
- Status Quo → Weiterhin Vermietung als Alterswohnungen
- Weitere Nutzung bis 2029 definieren

Fokus-Objekte Imooo

- Tösstalstrasse 17 (Krämerladen Schoch)
- Gerbi-Scheunen (Kat. 700 und 702)
- Unbebaute Wiese Zinggen
- **Unbebaute Wiese Schochen**
- **Wohnhaus Tablatstrasse 1**
- Stationsstrasse 11 (altes Primarschulhaus)
- Tösstalstrasse 16 (Peterhaus [Wohnhaus mit Scheune])
- Tösstalstrasse 33 (Ortsmuseum)

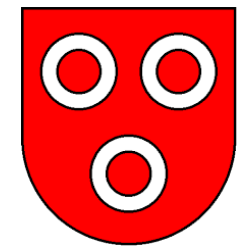
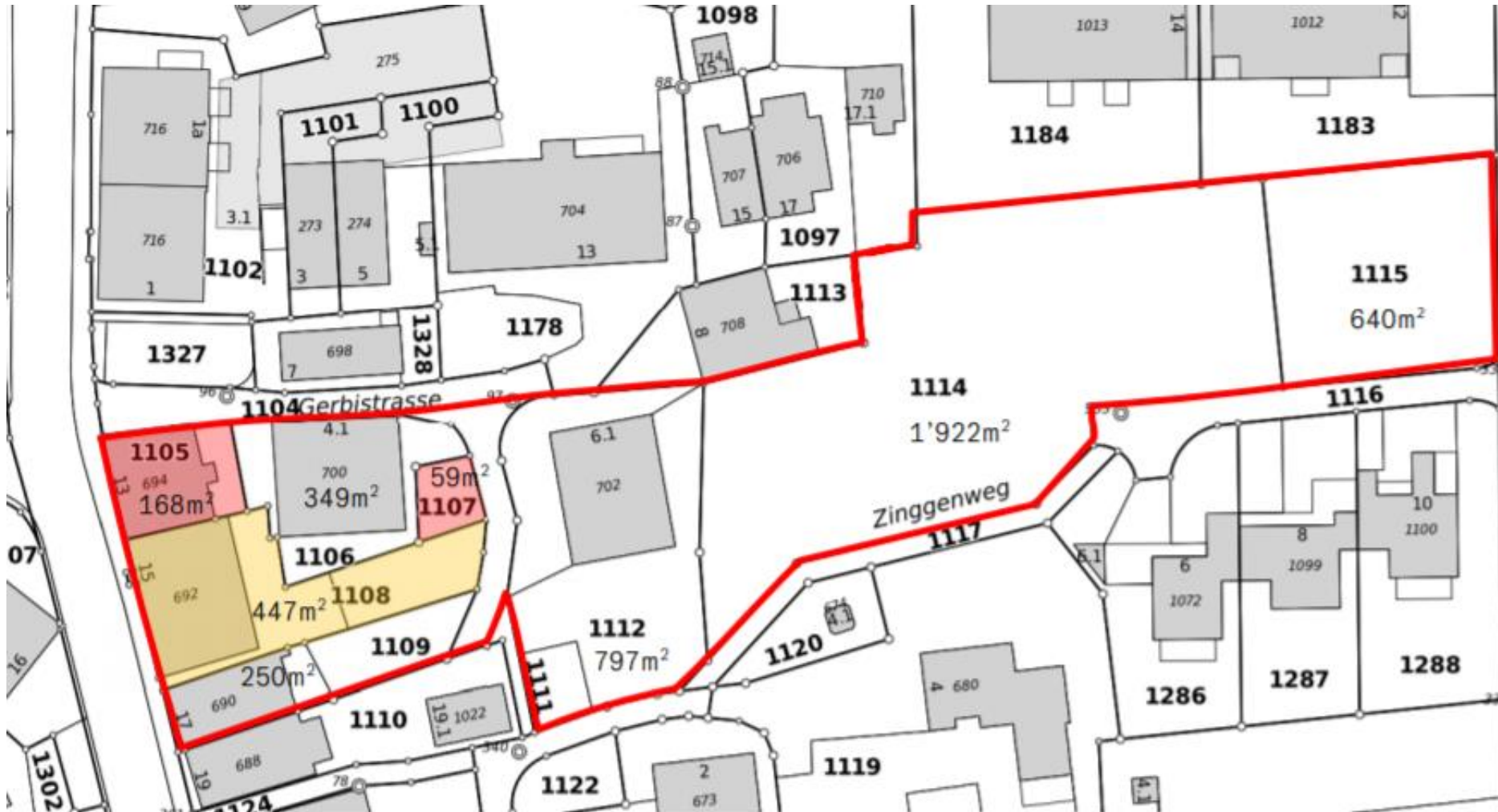


Gerbi-Gebiet



Gerbi-Gebiet: Szenario 1

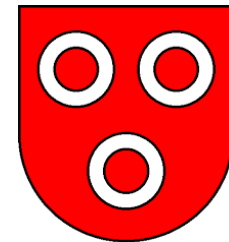
Erwerb Grundstücke für Gesamtüberbauung



Gerbi-Gebiet

Abklärungen Bauamt

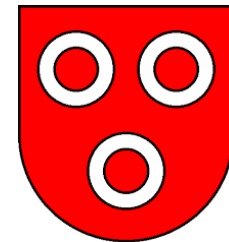
- Arealüberbauungen sind in der Kernzone nicht möglich, bzw. können zur Erreichung der minimal nötigen Fläche (>4'000m²) «zonenfremde» Grundstücke nicht dazu gerechnet werden.
- Entwicklung Grundstück 1106 abhängig von Nachbargrundstücken



Gerbi-Gebiet

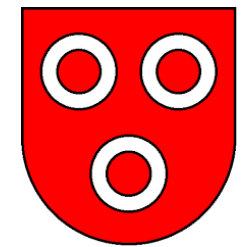
Abklärung Nachbargrundstücke

- Grundsätzliche Offenheit für Gespräche (Gespräche mit beiden geführt)
- Momentan kein Interesse an Verkauf
 - Entwicklungsgebiet
- Ohne Erwerb Grundstücke keine Gesamtüberbauung realisierbar
 - Schwierig umsetzbar und zeitlich unbestimmt



Gerbi-Gebiet: Szenario 2

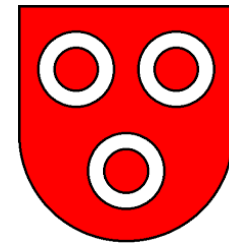
Verkauf Grundstücke



Gerbi-Gebiet

Erkenntnisse

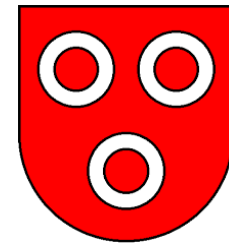
- Gerbi-Scheunen und Wohnhaus Schoch können unabhängig verkauft werden
- Raumplanerisch sinnvoll: Gerbi-Scheunen an gleichen Käufer
- Zinggen-Wiese im Baurecht abgeben
- Sehr attraktive Grundstücke an bester Lage
- Vorteil Baurecht: Langfristige raumplanerische Einflussnahme, finanziell attraktiver



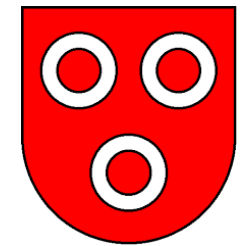
Gerbi-Gebiet

Strategie

- Für das ehemalige Wohnhaus Schoch und die Gerbi-Scheunen soll ein Verkauf mit zwei Varianten erfolgen:
 - Im «Voll-Paket» (alle 3 Gebäude zusammen)
 - Separat (Gerbi-Scheunen zusammen und Wohnhaus separat)
 - Für die Zinggenwiese (Grundstücke 1114 und 1115) wird ein Verkauf im Baurecht angestrebt
- Generell gilt: Kein Verkauf unter Wert!

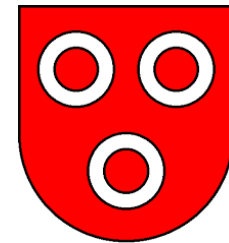


Schochen-Gebiet: Wiese



Schochengebiet: Wiese

- Fläche 3789 m² in ZoneW3
- Quartierplanverfahren läuft
- Arrondierung der Parzellenstruktur im Rahmen Quartierplanverfahren



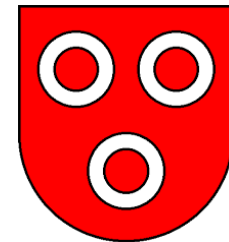
Schochengebiet: Wiese

Ziel

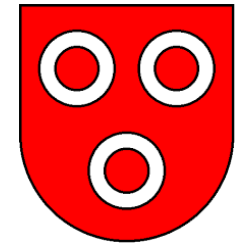
- Gemässigttes Wachstum
- Vorausssehbare Überbauung angrenzende Parzellen nach Beendigung QP-Verfahren

Strategie

- Entscheid zur Nutzung der Schochen-Parzelle wird der nächsten Generation überlassen
- Möglichkeit raumplanerische Einflussnahme in Zukunft
- Weiterhin Verpachtung der Wiese

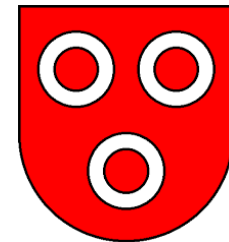


Schochen-Gebiet: Tablatstrasse 1



Schochengebiet: Tablatstrasse 1

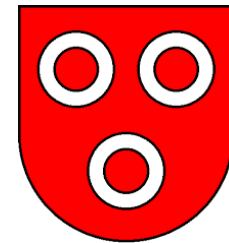
- Fläche 724 m² in Zone W3
- Vorausssehbare Überbauung angrenzende Parzellen in Zukunft (Entscheid nächste Generation)
- Verkauf Parzelle wäre unvorteilhaft
- Heutige Nutzung: Sozial- und Notwohnungen sowie 1 Mietwohnung



Schochengebiet: Tablatstrasse 1

Abklärung Bestand

- Momentan nach Bedarf Unterhaltsarbeiten: Teilweise Ersatz Fenster und Küchengeräte.
- Diverse kleinere Unterhaltsarbeiten nötig.
- Schwierigkeit, separat eigene Wohnungen zu erstellen, da im OG die Räume direkt an Treppenhaus angeschlossen.



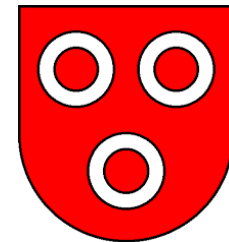
Erkenntnis

- Die Substanz lässt eine Weiterführung des Objektes zu.

Schochengebiet: Tablatstrasse 1

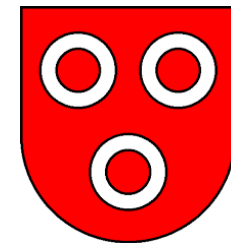
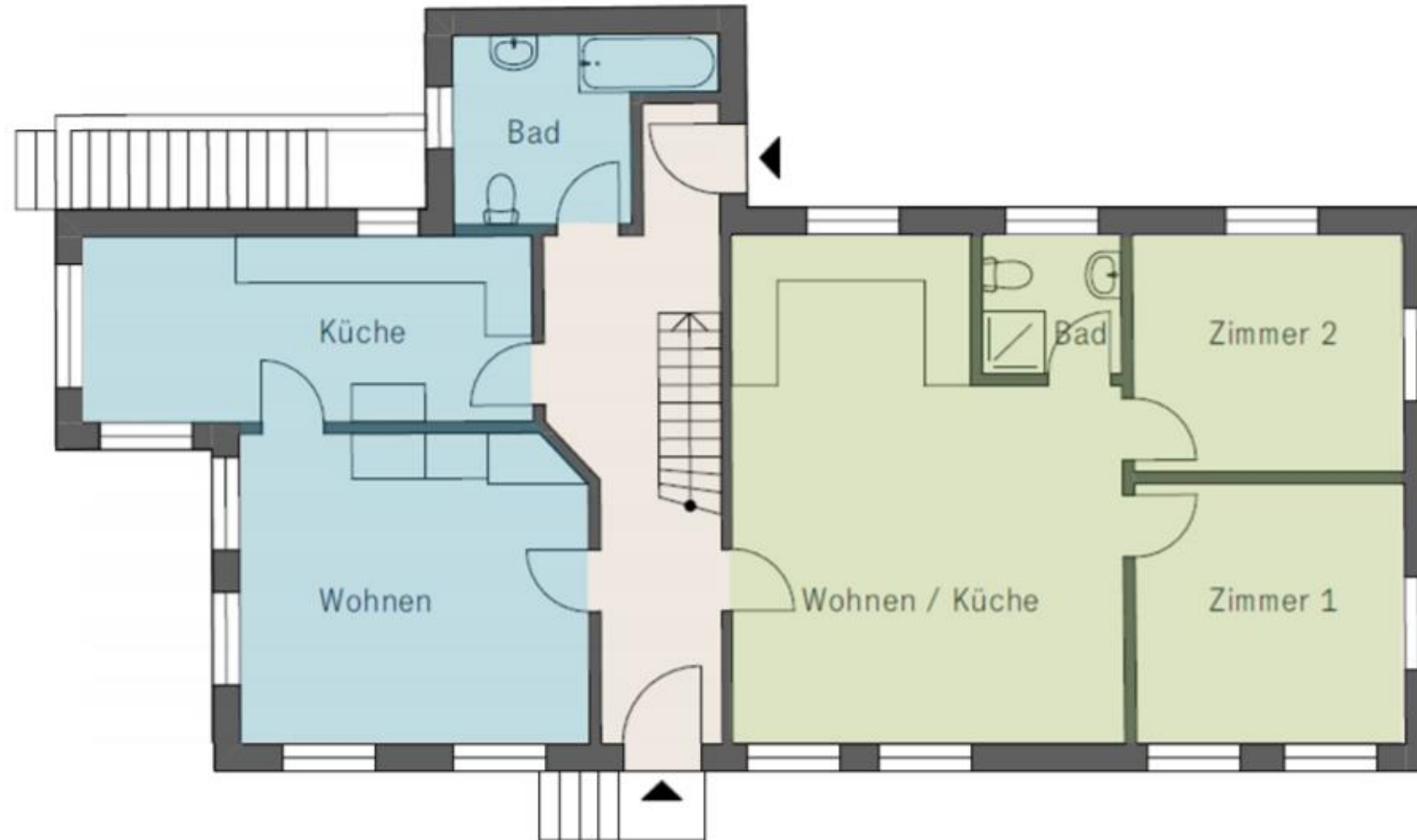
Strategie

- Weiterführung der Liegenschaft mit nötigsten Unterhaltsarbeiten («Pinselsanierung», Schätzung: 30'000 bis 40'000 Franken)
- Nutzung als Not- oder Sozialwohnungen. Räume können als Raumgruppen zur Verfügung gestellt werden mit Gemeinschaftszonen (Kochen/Essen, Wohnen, Nasszellen)



Schochengebiet: Tablatstrasse 1

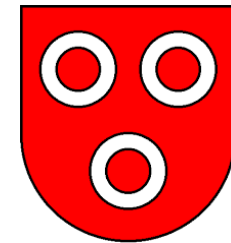
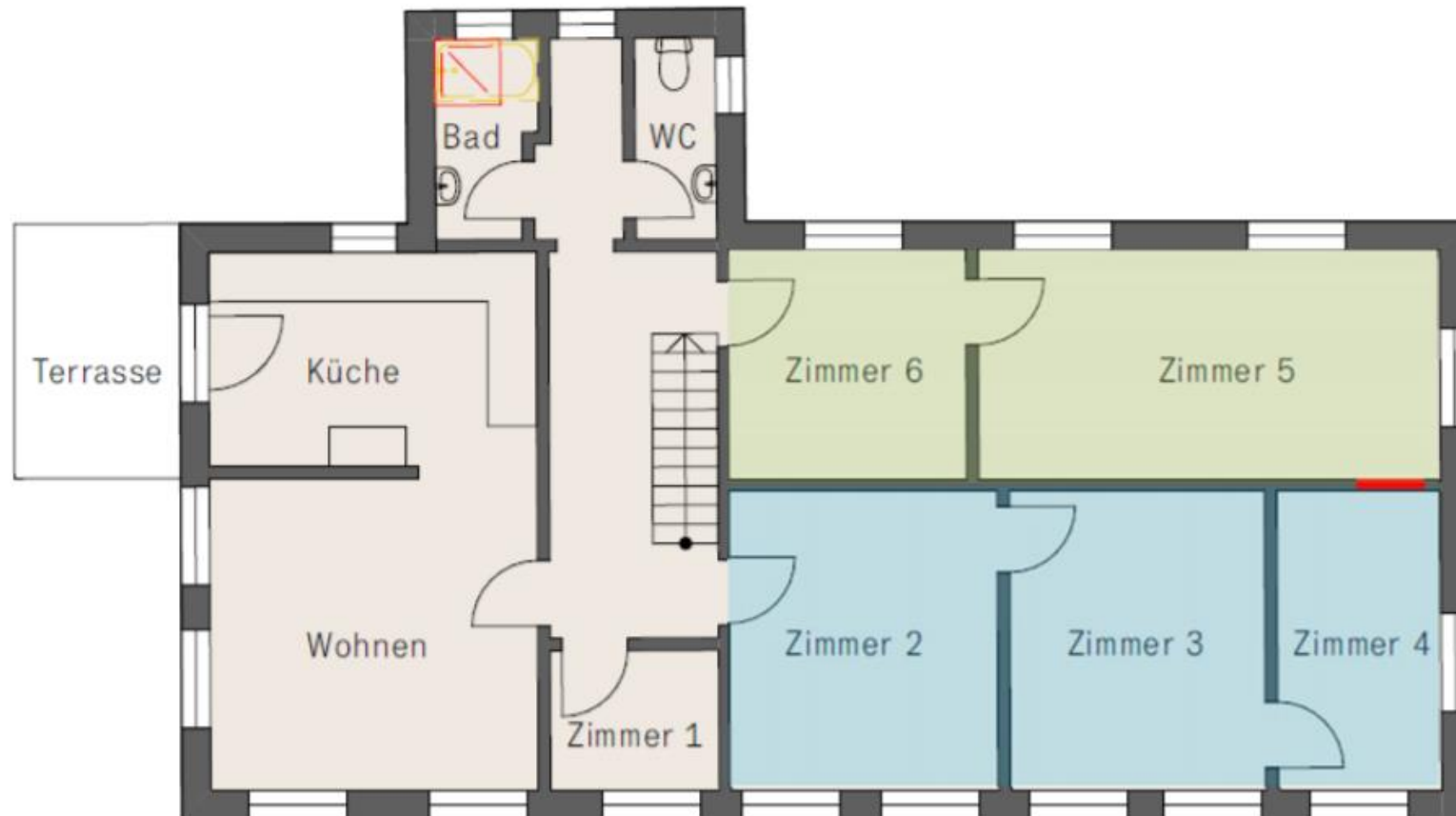
Schematische Darstellung: Erdgeschoss



Schochengebiet: Tablatstrasse 1

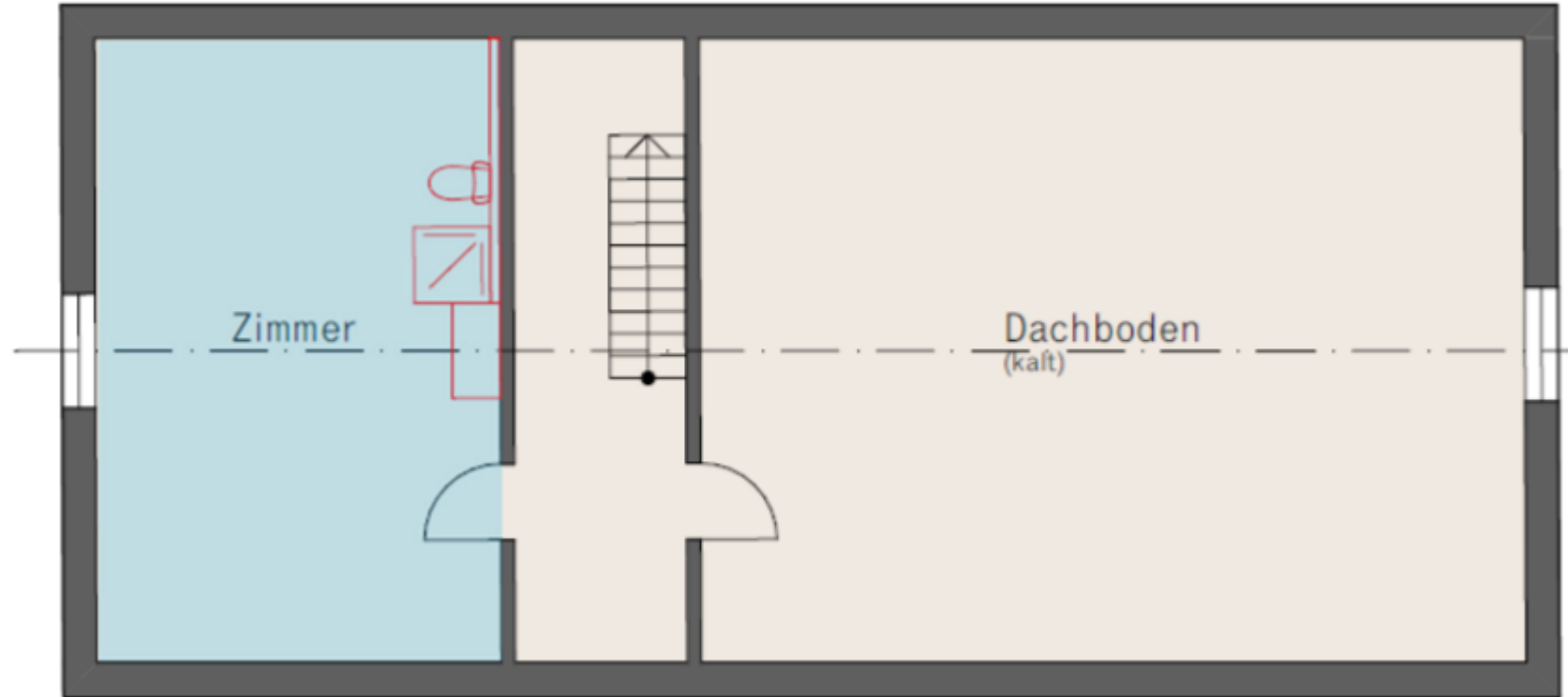
Schematische Darstellung: Obergeschoss

Obergeschoss (schematische Aufnahme)



Schochengebiet: Tablatstrasse 1

Schematische Darstellung: Dachgeschoss



Altes Primarschulhaus



Altes Primarschulhaus

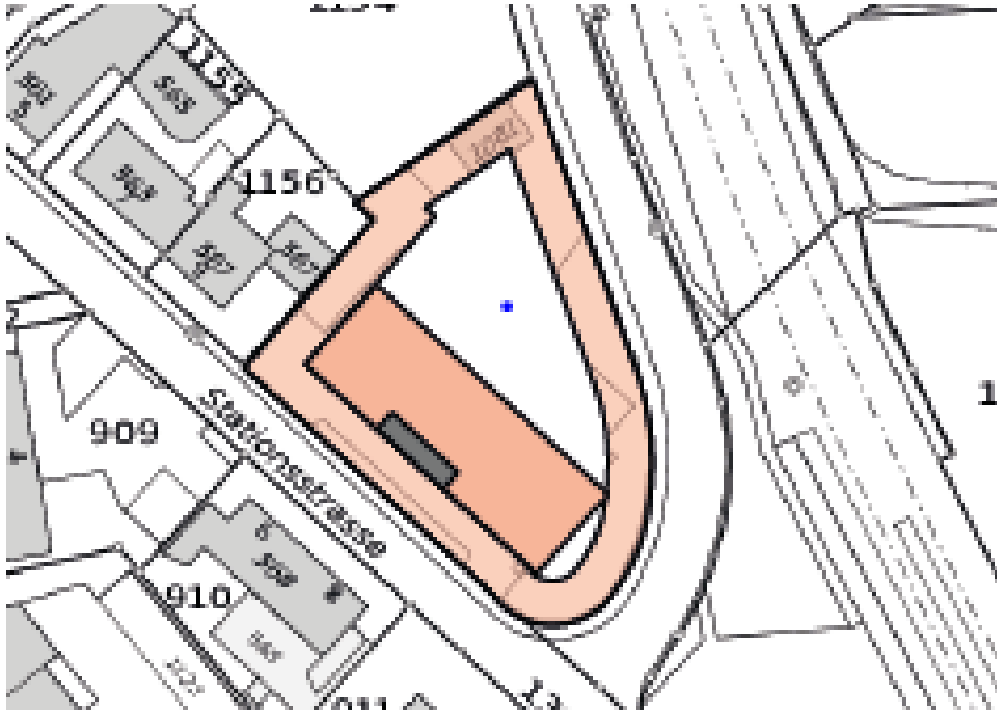
Fläche 1591 m² in Zone WG2

Nutzung

- 2 Wohnungen
- Spielgruppe
- Vereine
- Privatpersonen
- Gemeinde



Altes Primarschulhaus: Verworfenne Varianten



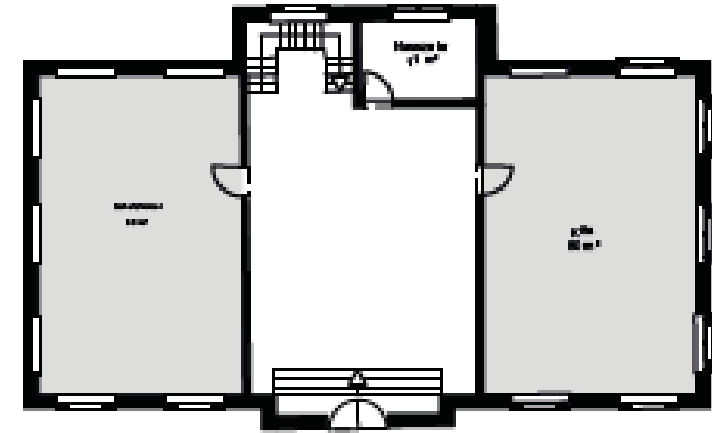
Altes Primarschulhaus

Abklärungen Bestand

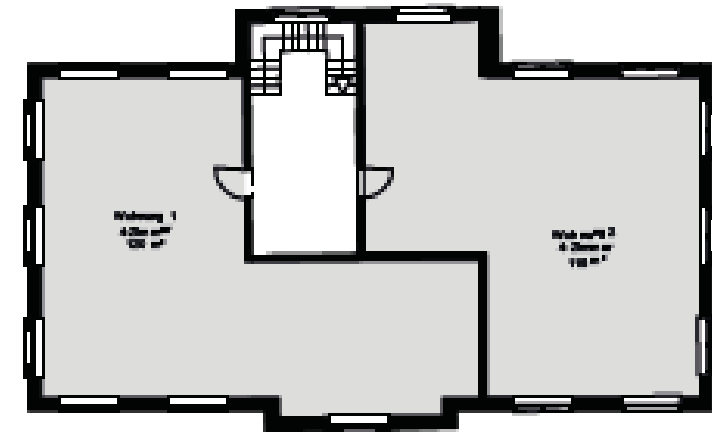
- Liegenschaft ist allgemein gut unterhalten
- Fassadensanierung (2015): 200'000 Franken
- Ersatz Küchen (2016): 66'000 Franken
- Dach ist wärmegegedämmt
- Kein Personenaufzug vorhanden

Erkenntnis

- Nutzen kann erhöht werden
- Dachgeschoss kann ausgebaut werden

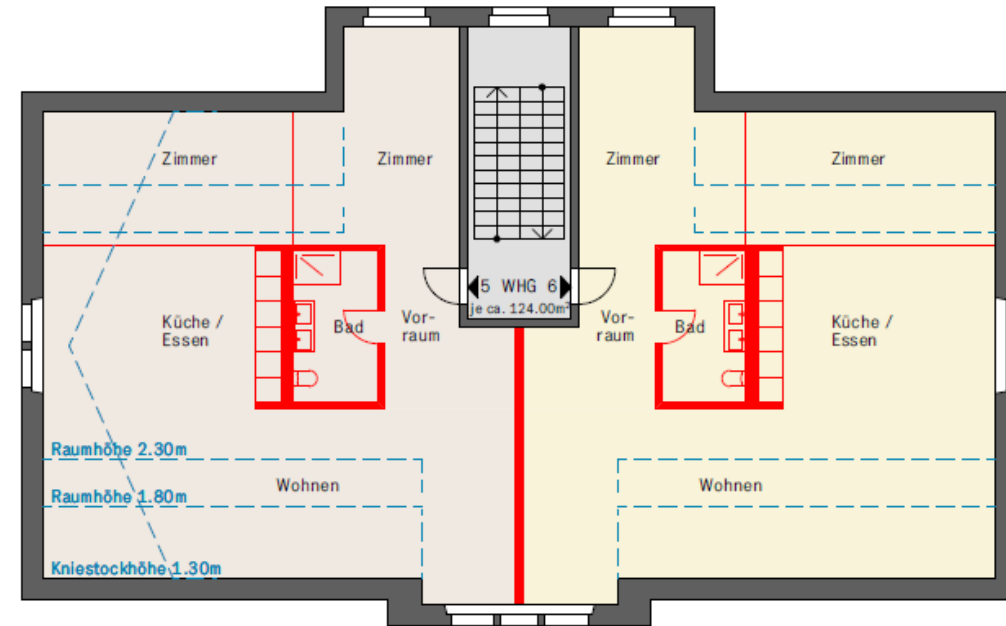


bb. 11: Grundriss Erdgeschoss, (Quelle: GIS-ZH und eigene Darstellung, Zugriff 16.10.2018)

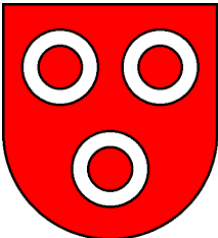


Strategie

- Ertragssteigerung durch Ausbau von Wohnungen, zu total 6 Einheiten
- Erwirtschaftung einer Rendite für die Finanzierung von Nutzungen in anderen Liegenschaften, welche z.B. eine öffentliche Nutzung beinhalten und keine Erträge generieren müssen oder sollen
- Klärung Standard (z.B. Aussenraum, Balkone, Nebenräume) der Wohnungen in Abhängigkeit zum Mietzins
- Klärung Statik, Haustechnik, Brandschutz, Schadstoffe, Bauphysik (Schall) usw.
- Machbarkeitsstudie
- Finden Alternative für Vereine & Spielgruppe



Peterhaus

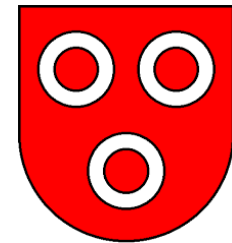


Peterhaus

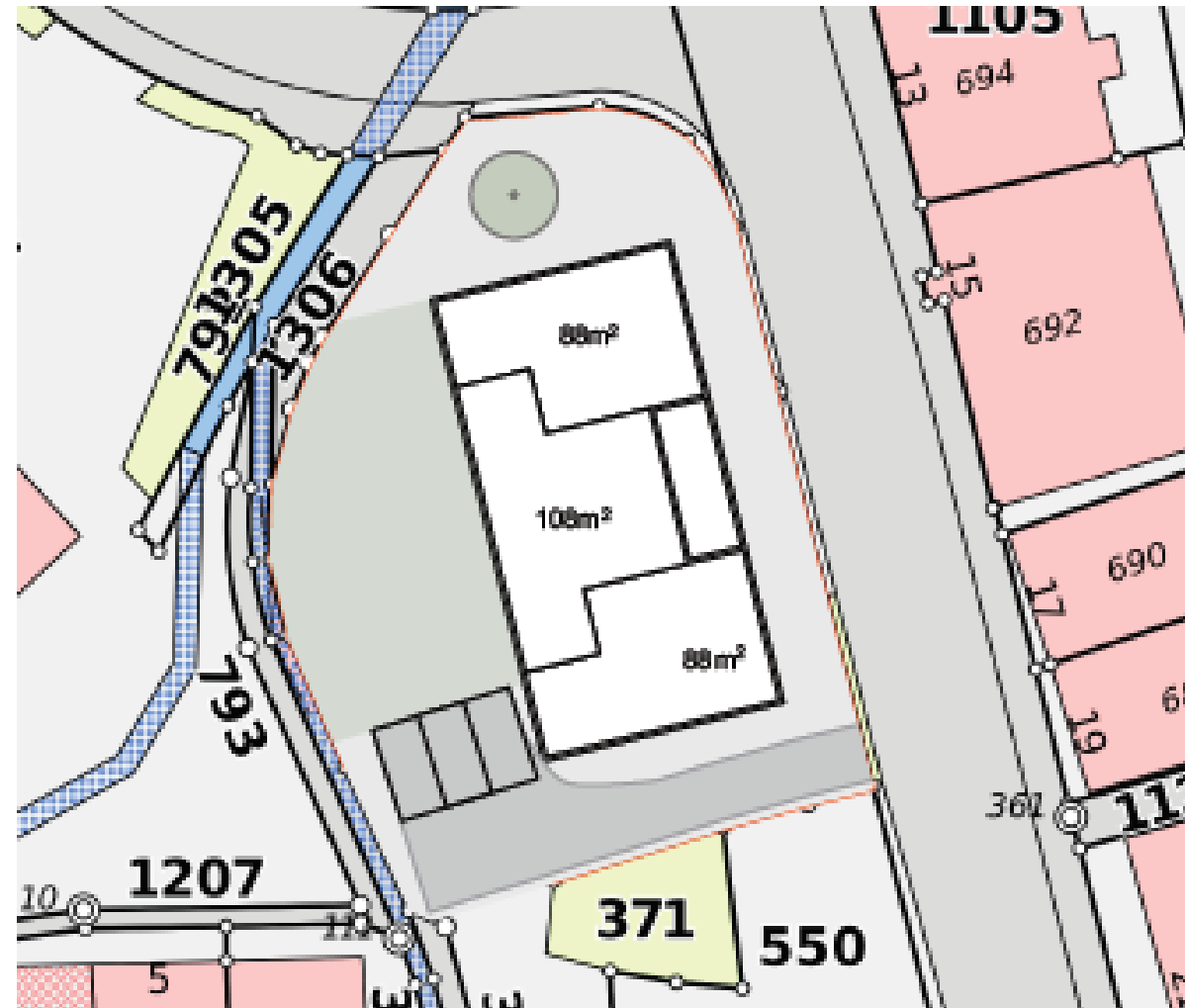
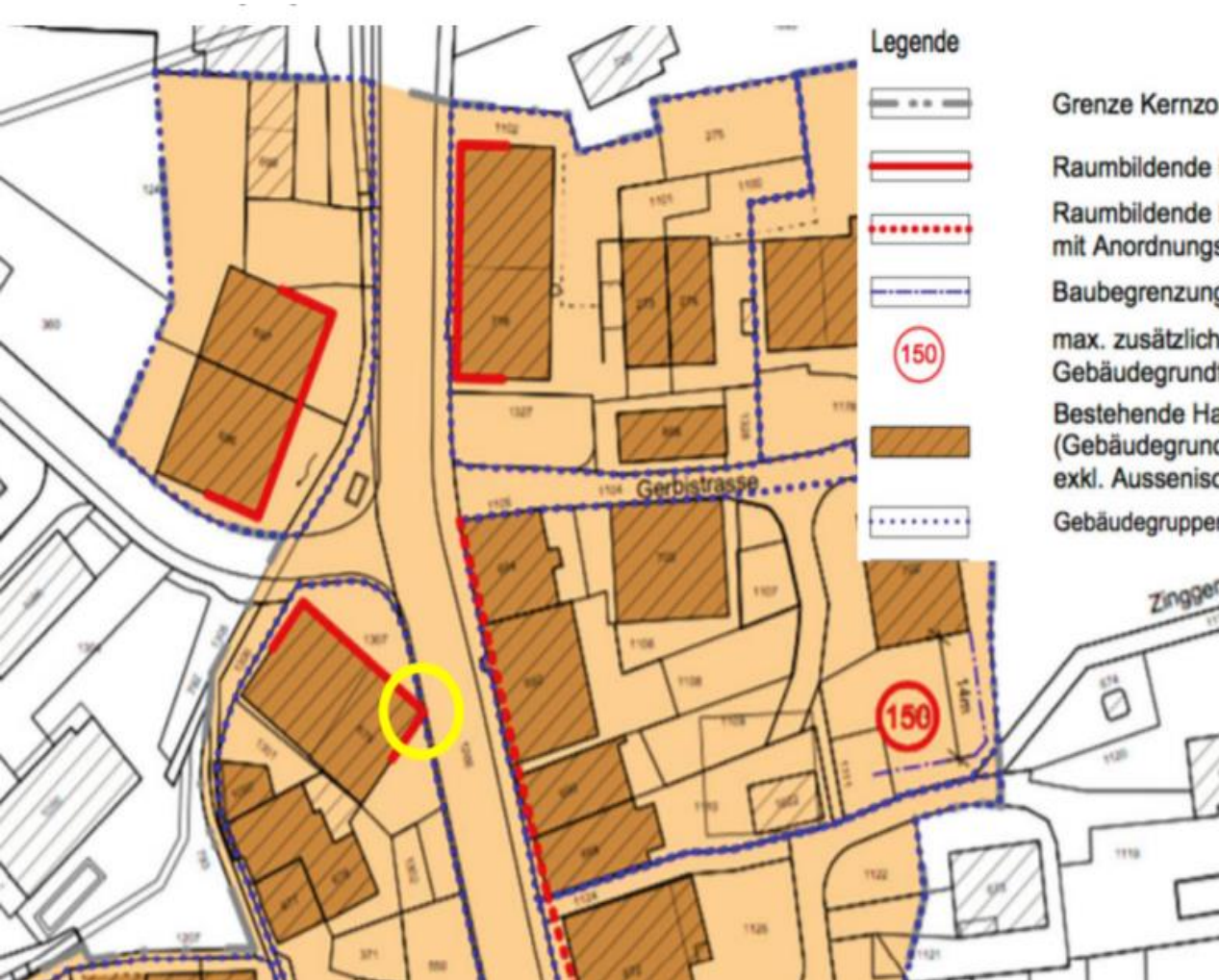
- Fläche 502 m² in Kernzone
- Kommunales Inventar
- Raumbildende Fassade

Nutzung

- Sozialwohnungen, Vermietung Lager



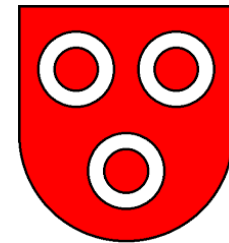
Peterhaus – Strategie Veränderung



Peterhaus

Erkenntnisse

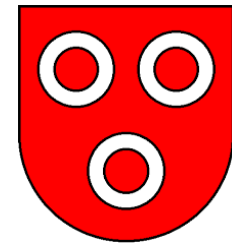
- Der Verein «Alte Windenmacherei Brüngger Wyla» ist aktiv.
- Überbauung über mehrere Grundstücke ist somit nicht realisierbar.
- Es besteht ein Standortpotenzial mit der Nähe zur Windenmacherei.
- In Anbetracht der Rahmenbedingungen (Inventar, Zonenplan): Verkaufbarkeit des Objektes unattraktiv.



Peterhaus

Abklärung Bestand

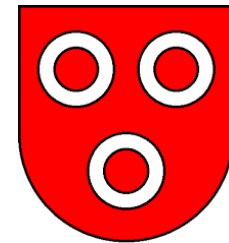
- Eine Wohnung (Nordost) wurde saniert (inkl. der Fenster). In die weiteren Wohnungen wurde wenig investiert.
- Die Scheune dient als Lager (unterschiedliche Mieter) und ist nicht wärmegeklämmt.
- Die Liegenschaft ist am Wärmeverbund angeschlossen.



Peterhaus

Strategie

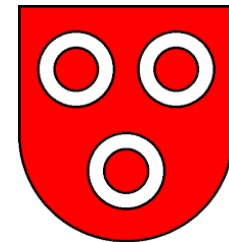
- Idee der 2013 durchgeführten Inventarisierung weiterverfolgen
- Gebäude in eine öffentlich zugängliche Nutzung überführen und somit den Bestand sichern
- Kulturelles Zentrum schaffen mit Windenmacherei und Ortsmuseum



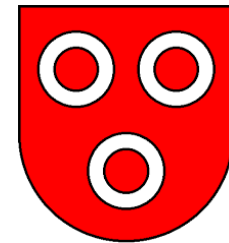
Peterhaus

Strategie

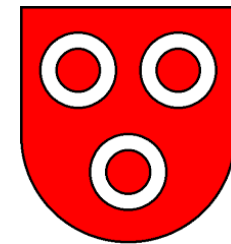
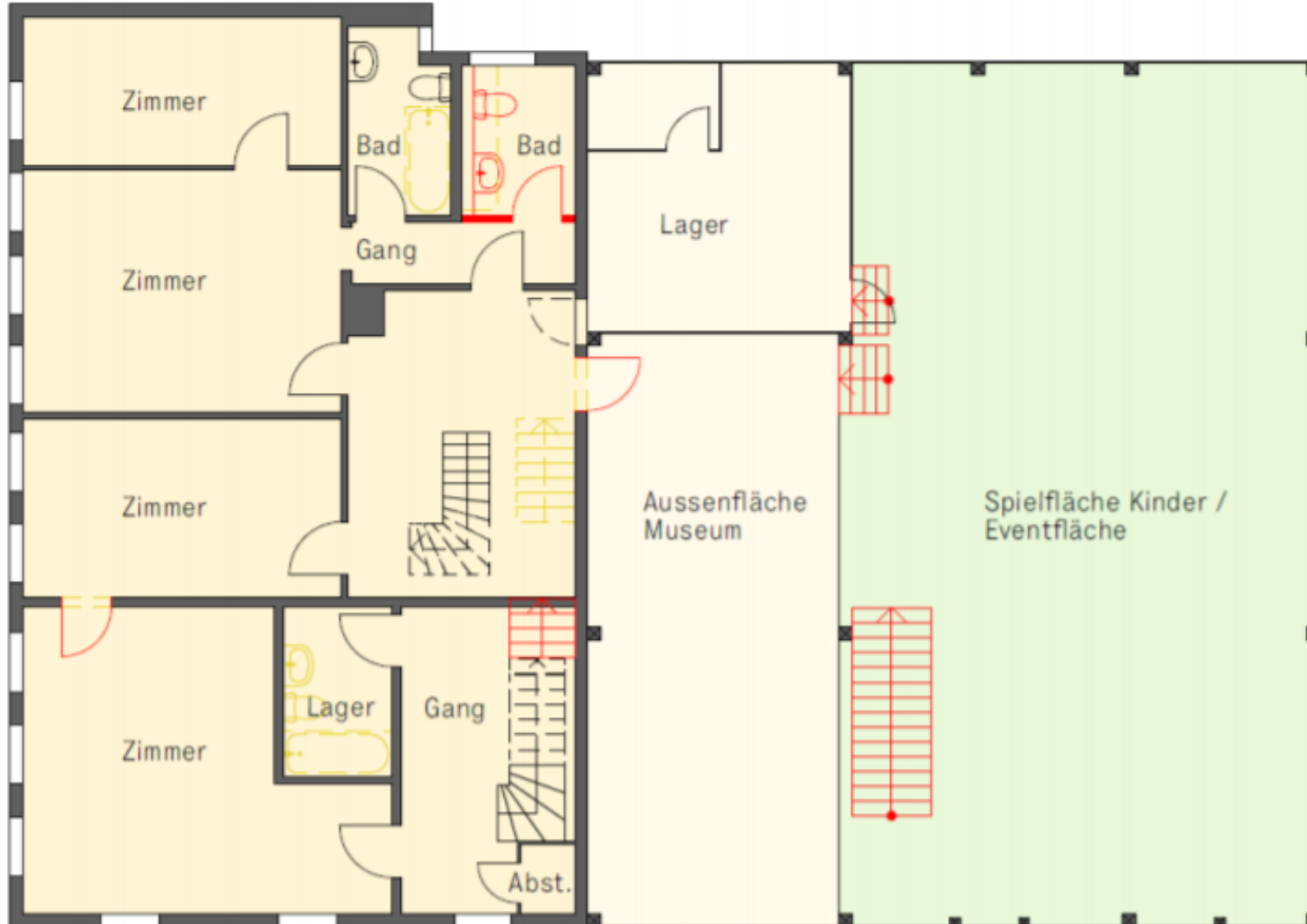
- Verbleib in Bestand der Gemeinde
- Umbau Gebäude zu «Multifunktionsgebäude» für Ortsmuseum, Spielgruppe und öffentliche Nutzung
- Vereinigung 3-geteiltes Gebäude in ein Gebäude mit drei Etagen
- Unter Miteinbezug der Liegenschaften «Ortsmuseum» und «Altes Primarschulhaus»
Rochade der Nutzungen:
 - Mit dem Umbau des Alten Primarschulhauses zu Wohnungen → Ersatzstandort für die Spielgruppe nötig
 - Das Gebäude des Ortsmuseums ist baufällig
Umfangreiche Investitionen sind angezeigt



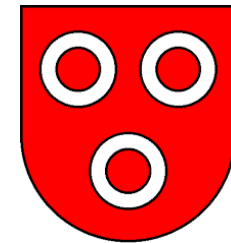
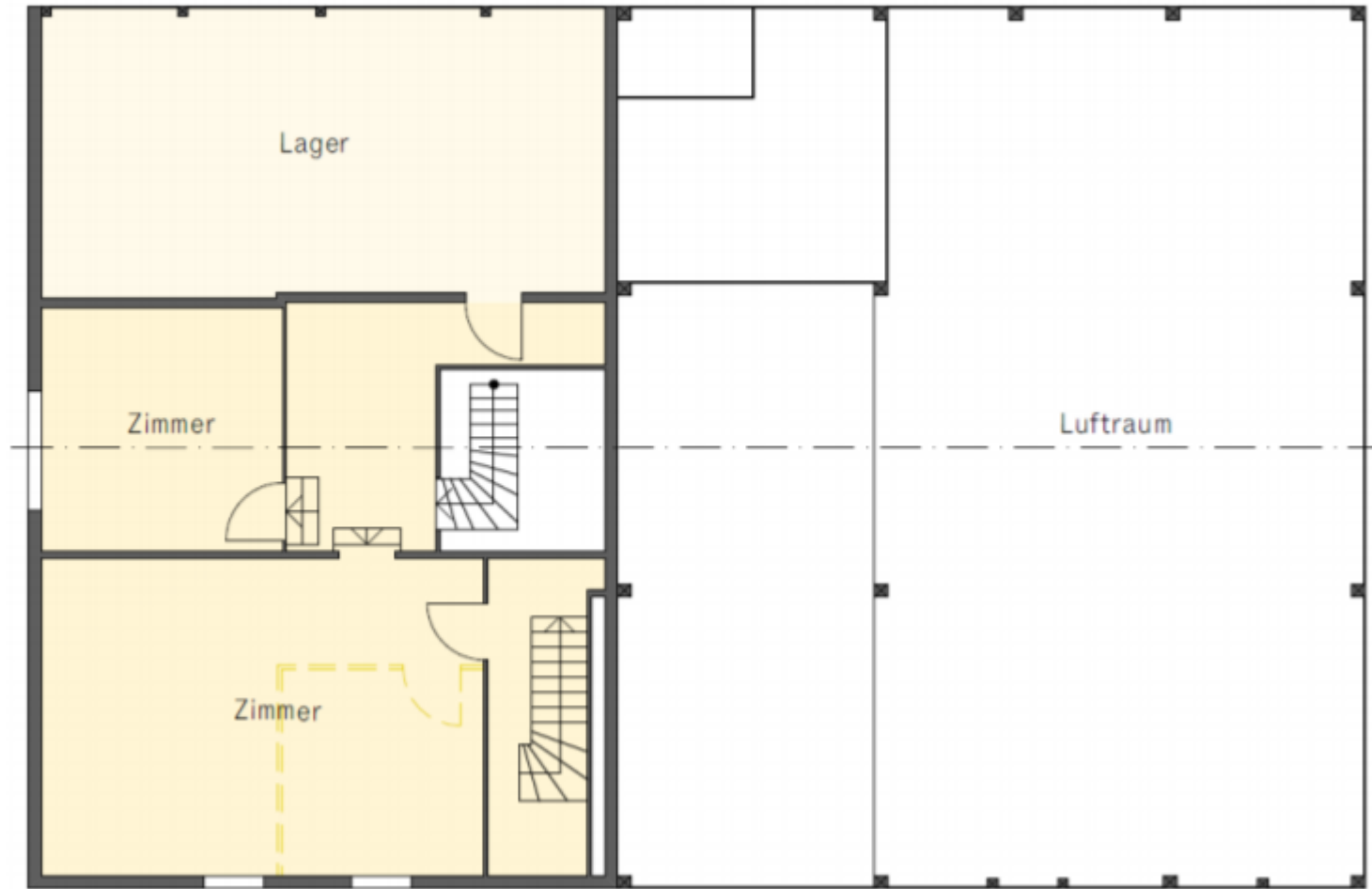
Peterhaus - Erdgeschoss



Peterhaus - Obergeschoss



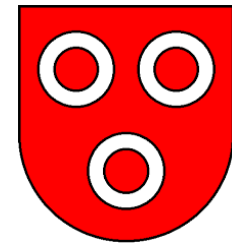
Peterhaus - Dachgeschoss



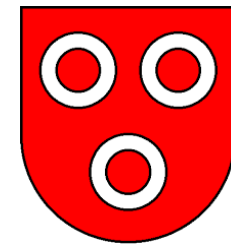
Peterhaus

Nächste Schritte

- Klärung Standard Ausbau (Kosten/Nutzen)
- Klärung Statik, Haustechnik, Brandschutz, Schadstoffe, Bauphysik, usw.
- Machbarkeitsstudie zur genaueren Klärung der Kosten



Ortsmuseum

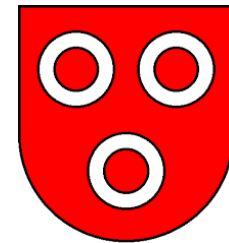


Ortsmuseum

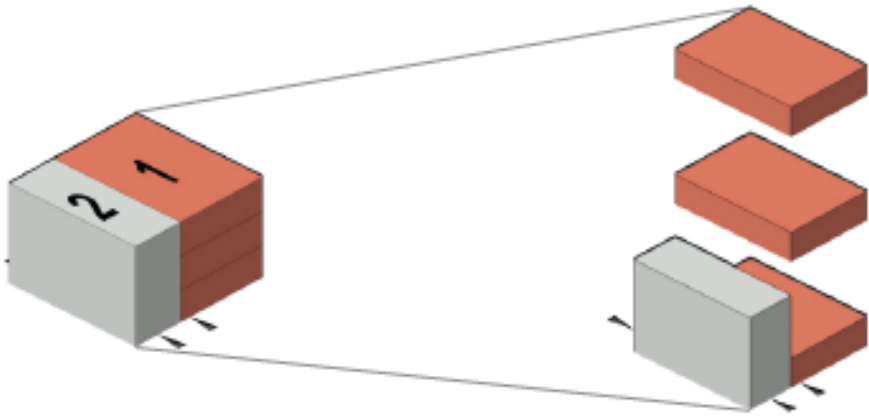
- Fläche 435 m² in Zentrumszone
- Nutzung als Ortsmuseum

Abklärung bei Ortsmuseumskommission

- Diverse Umbau-Massnahmen sind angezeigt
- Bei Erstellung zusätzlicher Ausstellungsräume sind nach wie vor Lagermöglichkeiten nötig.
- Bedürfnis nach mehr Ausstellungsräumen



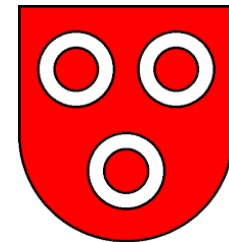
Ortsmuseum



Ortsmuseum

Abklärungen Bestand

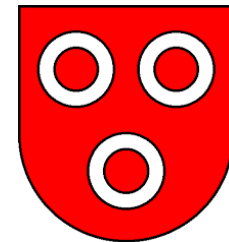
- Der Scheunenbereich (kalt, nicht winddicht) wird momentan als Lager genutzt.
- Das Obergeschoss ist, mit Sonderbewilligung (Brandschutz), nur per Leiter erreichbar.
- Am Gebäude ist diverser Unterhaltsbedarf seitens Ortsmuseumskommission angezeigt.
- Unter anderen: Sicherungsmassnahmen, Elektro, Heizung, Boden, Beläge, Aktivierung Scheune
- Geschätzte Kosten knapp 300'000 Franken



Ortsmuseum

Erkenntnisse

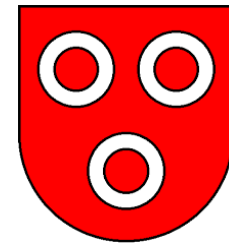
- Für die Bereitstellung weiterer Ausstellungsflächen müssen die «kalten» Räumlichkeiten ausgebaut werden
- Kurz- bis mittelfristig sind umfangreiche Umbau-Massnahmen mit hohen Kosten angezeigt
- Erfahrung zeigt: Umbau in solch alten Bausubstanzen wird wesentlich teurer
- Umfassende Sanierung kann schnell 500'000 Franken kosten
- Unterhaltskosten wegen Bausubstanz überdurchschnittlich
- Allfällige Brandschutzauflagen sind noch nicht bekannt



Ortsmuseum

Strategie

- Durch den Umzug des Ortsmuseums ins Peterhaus entfällt die aktuelle Nutzung
- Der Standort, zumindest das Erdgeschoss, ist wohngygienisch nicht ideal (Verkehr, Aussenraum), was gegen eine attraktive Wohnnutzung spricht
 - Rückbau Gebäude
 - Gestaltung eines ausgedehnten Zentrumplatzes zur Aufwertung Zentrum mit Mitwirkung Bevölkerung
 - Abhängig von der Strategie Peterhaus



Nutzungsrochaden

Falls so umgesetzt

„Pinsel-sanierung“
Tablatstrasse 1

→ Umzug
Bewohner
Peterhaus“
in saniertes
Gebäude

Schritt 2

Umbau Peterhaus
zu

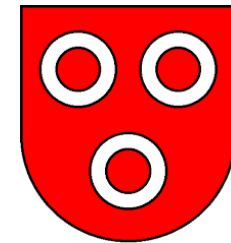
„Multifunktions-
gebäude“

→ Nach Abschluss:
Umzug
Ortsmuseum und
Spielgruppe in
umgebautes
Gebäude

Schritt 3

Rückbau
Ortsmuseum und
Gestaltung
Dorfplatz unter
Mitwirkung der
Bevölkerung

Einbau von vier
zusätzlichen
Wohnungen ins
a.Primarschulhaus



Rendite

Altes Primarschulhaus
(6 Wohnungen)

Krämerladen Schoch

Gerbi-Gebiet

Raumplanung

Gerbi-Gebiet

Schochen-Wiese

Entwicklung Werkhof

Umfassende Strategie

Nächste Generation und
moderates Wachstum

Schochen-Wiese

Zinggen-Wiese (Baurecht)

Dorfleben

Grösserer Zentrumsplatz

Multifunktionsgebäude Peterhaus
inkl. Ortsmuseum

Schützenhaus

FW-Lokale Eichhalde und Schochen

Mitwirkung bei Liegenschaftenstrategie

«Nichts ist so beständig wie der Wandel» - Heraklit

Rückmeldungen zur Liegenschaftenstrategie

bis am 15. August 2020

Gemeindeverwaltung Wila

Kugelgasse 2

8492 Wila

info@wila.ch