

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

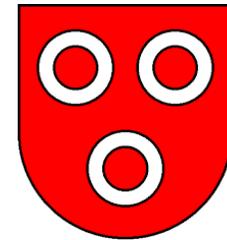
Finanzielle Perspektive:

- Kreditabhängigkeit
- Strukturelles Defizit

Raumplanerische Perspektive

- Verdichtetes Bauen

Perspektive: 20 Jahre



# Projekt-Details

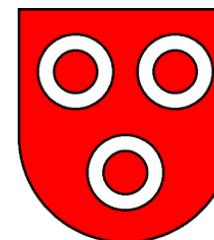
- Potentialstudien HS Rapperswil: 2'000 Franken
- Begleitung Imooo: 25'000 Franken
- Schätzungen HEV 3'000 Franken

## **Ziel des heutigen Abends**

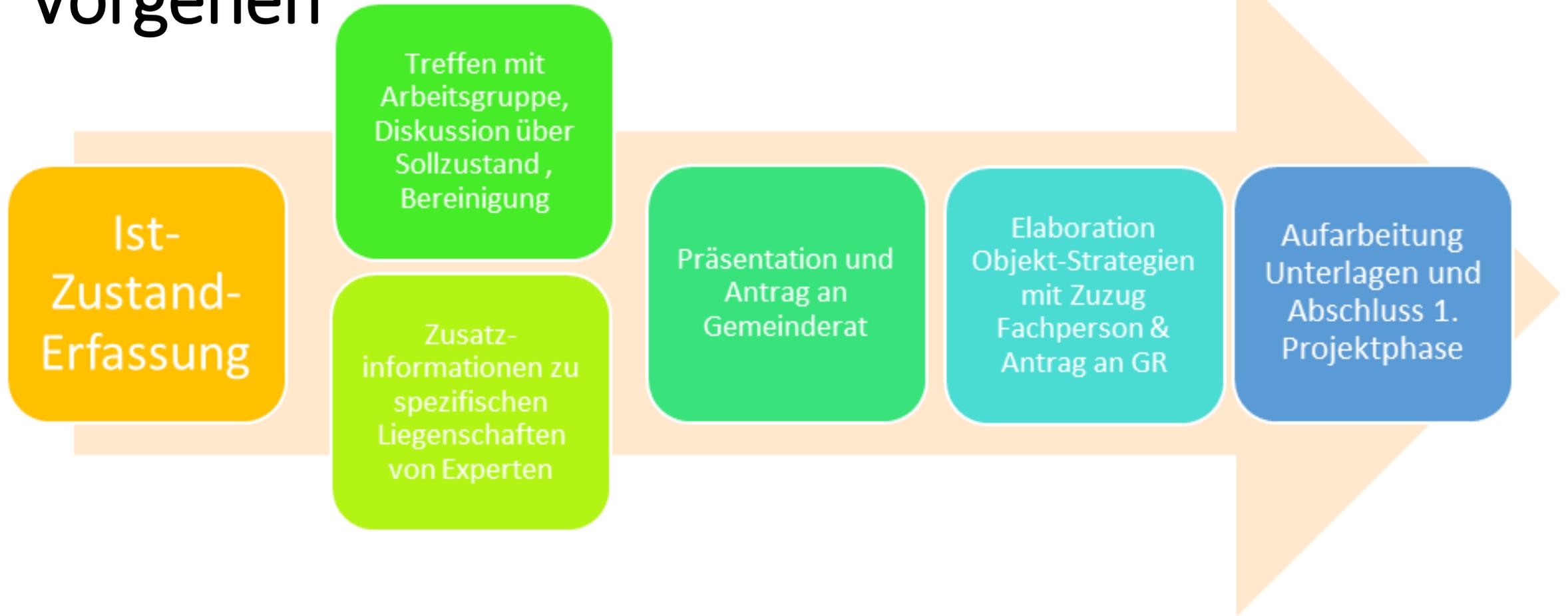
Information und Entgegennahme von Rückmeldung  
aus der Bevölkerung (inkl. Diskussion)

## **Mitwirkung**

Schriftliche Rückmeldungen an Gemeindeverwaltung  
bis Mitte August 2020



# Vorgehen



Juni 2018

August 2018 – Mai 2019

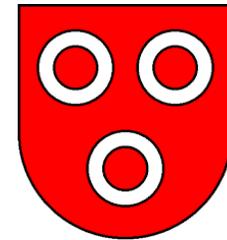
Juni 2019

–  
Dezember  
2019

Januar bis  
März 2020

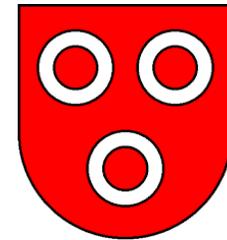
# Fokus-Objekte Imooo

- 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 m<sup>2</sup>, Gebäude 42 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, Gebäude 131 m<sup>2</sup>, 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



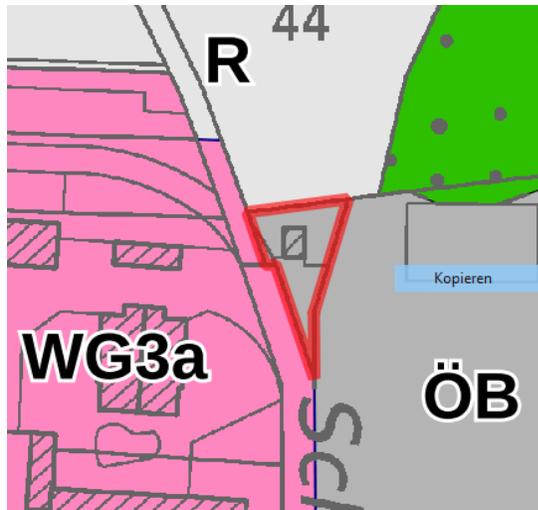
- Prüfung Verwendung als Jugendhaus im Rahmen eines Projekts
- Schätzung Wasser- und Kanalisationsanschluss sowie Einrichtung sanitärische Einrichtungen: günstigste Schätzung mind. 150'000 Franken

➤ Nicht verhältnismässig

## Strategie

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

# FW-Lokal Schochen



- Fläche: 122 m<sup>2</sup>, Gebäude 10 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, Gebäude 66 m<sup>2</sup>, Zone W2b
- Kommunales Inventar schützenswerter Bauten (Fassade)
  - Erhaltenswertes Gebäude
- Gebäude in gutem Zustand
- Empfohlene Miete: 350 Franken pro Monat

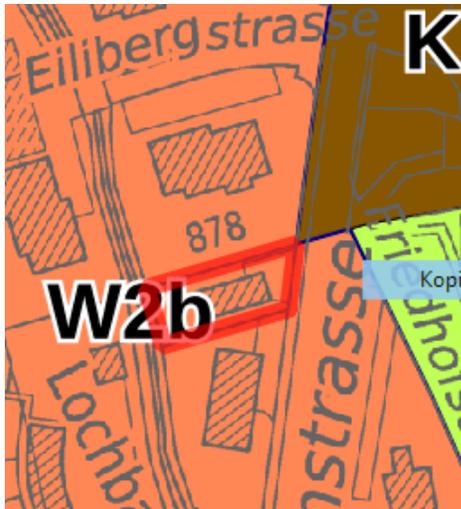
# Chäppeli (altes Gefängnis)



- Geeignet als Lagerraum/nicht störendes Gewerbe

## Strategie

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



# FW-Gerätelokal Eichhaldenstrasse

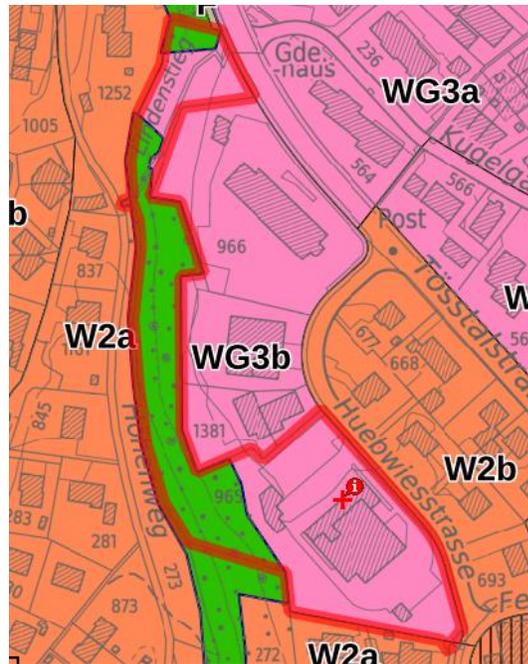


- Fläche: 89 m<sup>2</sup>, Gebäude 58 m<sup>2</sup>, Zone WG2
- Kein Unterhalt nötig
- Umnutzung sehr aufwändig (geteiltes Gebäude, inventarisiert, Bachabstand)
- Kommunales Inventar schützenswerter Baute  
➤ Erhaltenswertes Gebäude

## Strategie

- Weiterhin Vermietung an Feuerwehrverein

# Werkhof Huebwies



- Fläche: 9'234 m<sup>2</sup> (davon Wald 3'542 m<sup>2</sup>),  
Gebäude 772 m<sup>2</sup>,  
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:

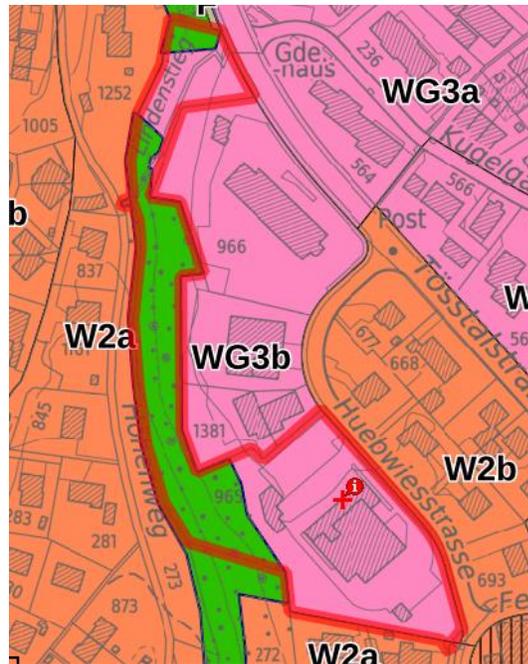
- Einnahmen durch Miete seit 01.01.2000: 56'760
- **Ausgaben für Schlachthanlage bis 31.12.2010: 167'513**
- **Summe - 110'753**

- 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 m<sup>2</sup>, Gebäude 414 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, Gebäude 344 m<sup>2</sup>  
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)



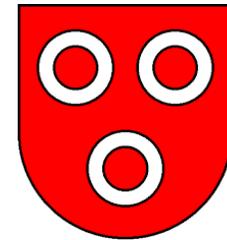
# Alterssiedlung

## Strategie

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

# Fokus-Objekte Imooo

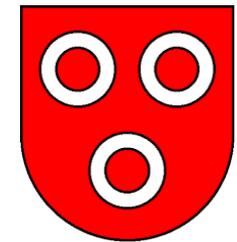
- Tösstalstrasse 17 (Krämerladen Schoch)
- Gerbi-Scheunen (Kat. 700 und 702)
- Unbebaute Wiese Zinggen
- **Unbebaute Wiese Schochen**
- **Wohnhaus Tablatstrasse 1**
- Stationsstrasse 11 (altes Primarschulhaus)
- Tösstalstrasse 16 (Peterhaus [Wohnhaus mit Scheune])
- Tösstalstrasse 33 (Ortsmuseum)





# Gerbi-Gebiet: Szenario 1

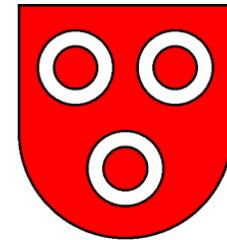
## Erwerb Grundstücke für Gesamtüberbauung



# Gerbi-Gebiet

## Abklärungen Bauamt

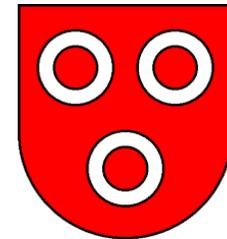
- Arealüberbauungen sind in der Kernzone nicht möglich, bzw. können zur Erreichung der minimal nötigen Fläche (>4'000m<sup>2</sup>) «zonenfremde» Grundstücke nicht dazu gerechnet werden.
- Entwicklung Grundstück 1106 abhängig von Nachbargrundstücken



# Gerbi-Gebiet

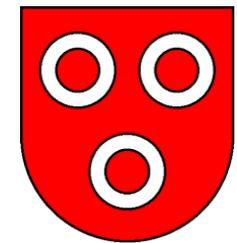
## Abklärung Nachbargrundstücke

- 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

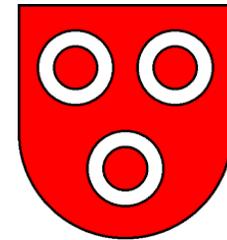
## Verkauf Grundstücke



# Gerbi-Gebiet

## Erkenntnisse

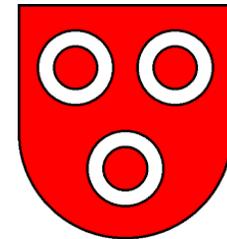
- Gerbi-Scheunen und Wohnhaus Schoch können unabhängig verkauft werden
- Raumplanerisch sinnvoll: Gerbi-Scheunen an gleichen Käufer
- Zinggen-Wiese im Baurecht abgeben
- Sehr attraktive Grundstücke an bester Lage
- Vorteil Baurecht: Langfristige raumplanerische Einflussnahme, finanziell attraktiver



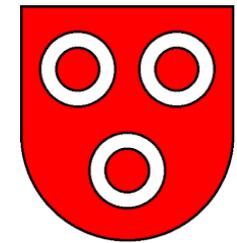
# Gerbi-Gebiet

## 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!

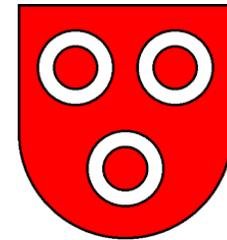


# Schochen-Gebiet: Wiese



# Schochengebiet: Wiese

- Fläche 3789 m<sup>2</sup> in ZoneW3
- Quartierplanverfahren läuft
- Arrondierung der Parzellenstruktur im Rahmen Quartierplanverfahren



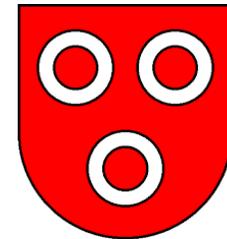
# Schochengebiet: Wiese

## Ziel

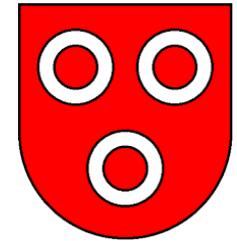
- Gemässigt Wachstum
- Voraussichtbare Überbauung angrenzende Parzellen nach Beendigung QP-Verfahren

## Strategie

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

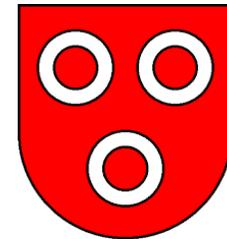


# Schochen-Gebiet: Tablatstrasse 1



# Schochengebiet: Tablatstrasse 1

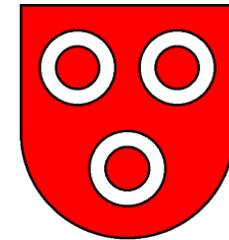
- Fläche 724 m<sup>2</sup> in Zone W3
- Vorausssehbare Überbauung angrenzende Parzellen in Zukunft (Entscheid nächste Generation)
- Verkauf Parzelle wäre unvorteilhaft
- Heutige Nutzung: Sozial- und Notwohnungen sowie 1 Mietwohnung



# 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.



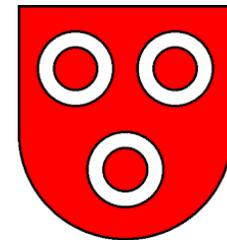
## Erkenntnis

- Die Substanz lässt eine Weiterführung des Objektes zu.

# Schochengebiet: Tablatstrasse 1

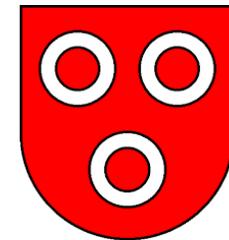
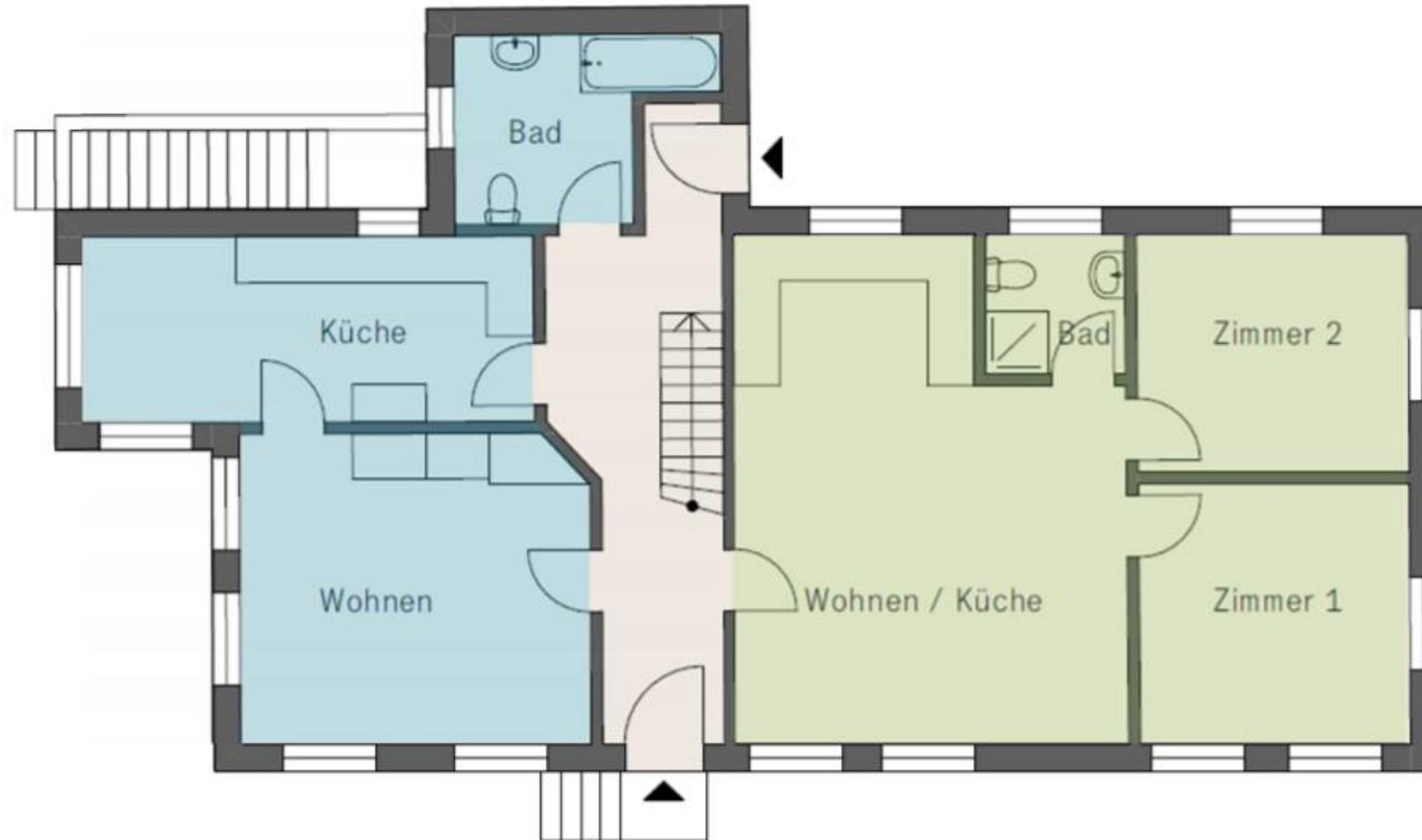
## Strategie

- 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

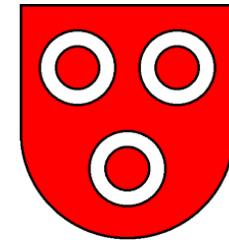
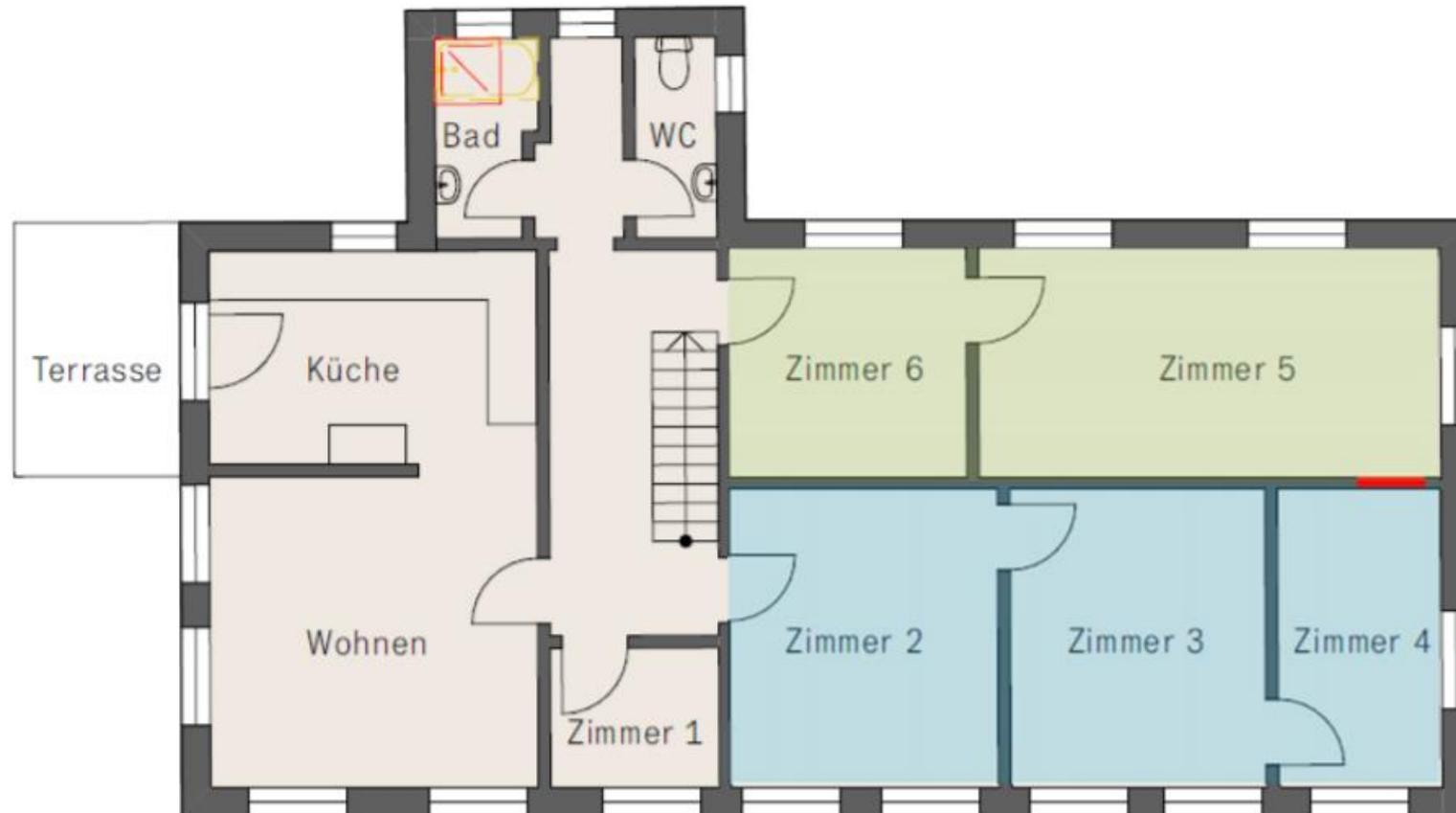
Schematische Darstellung: Erdgeschoss



# Schochengebiet: Tablatstrasse 1

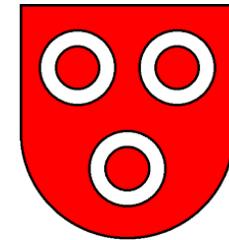
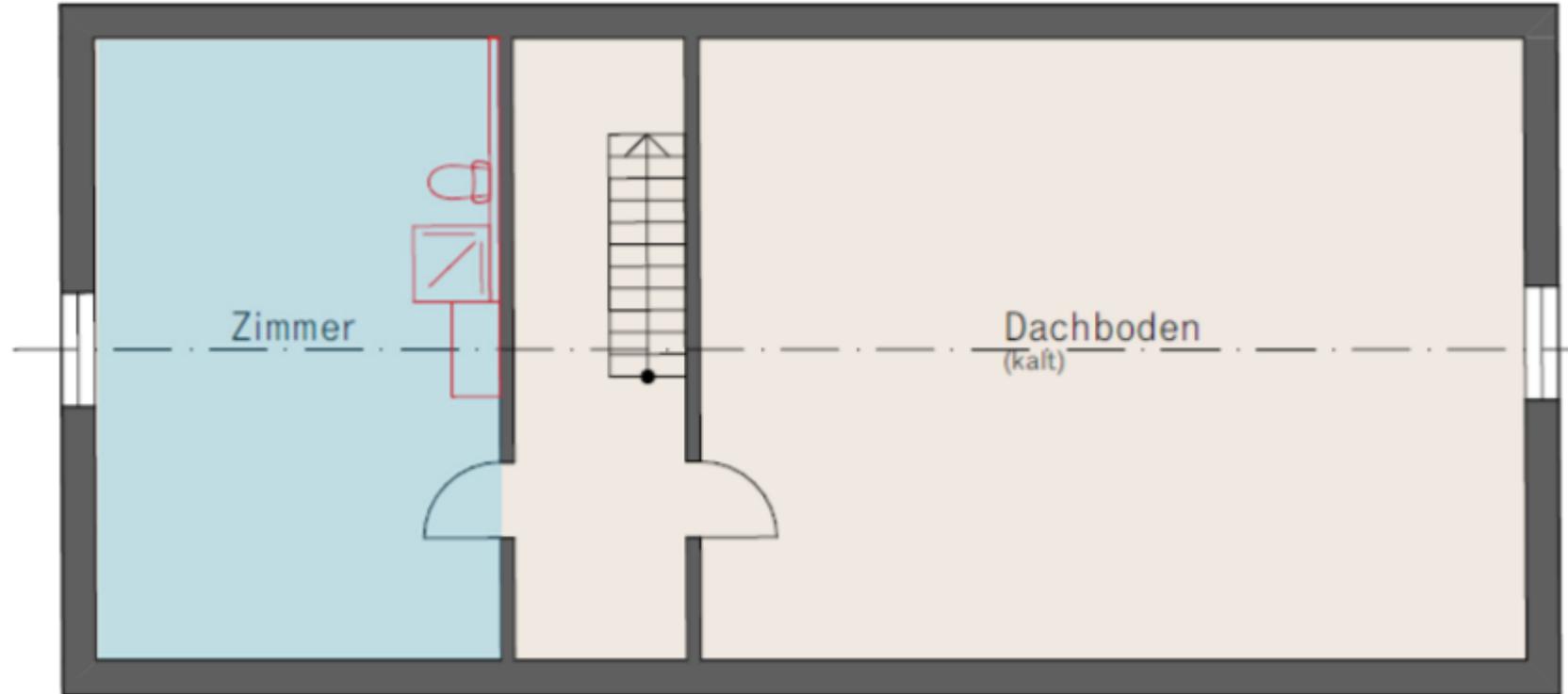
## Schematische Darstellung: Obergeschoss

Obergeschoss (schematische Aufnahme)



# Schochengebiet: Tablatstrasse 1

Schematische Darstellung: Dachgeschoss





# Altes Primarschulhaus

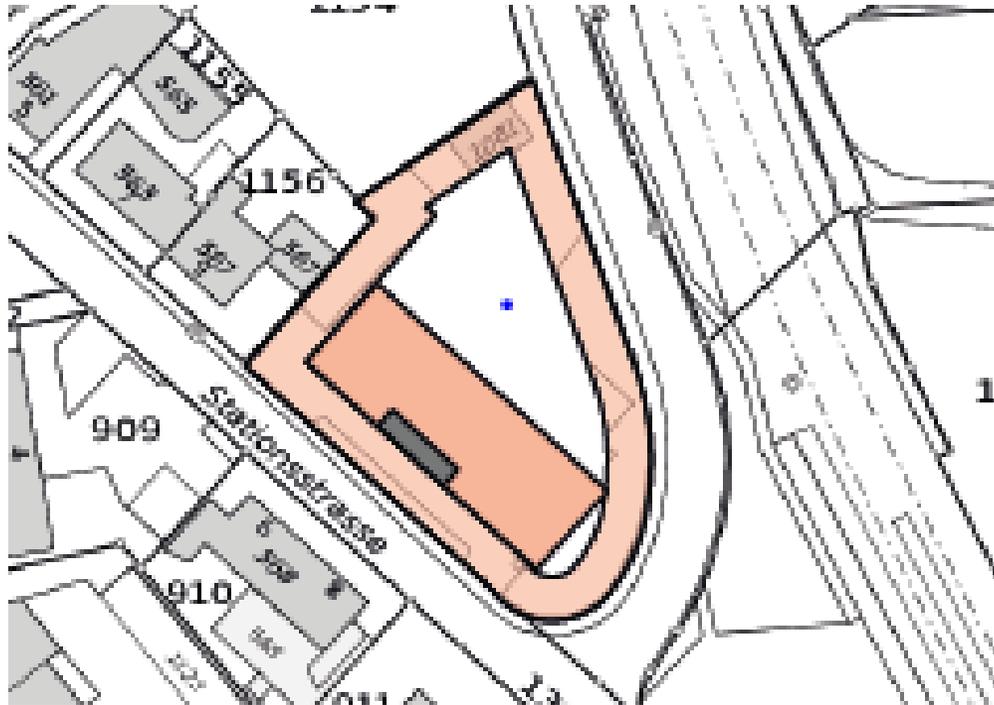
Fläche 1591 m<sup>2</sup> in Zone WG2

## Nutzung

- 2 Wohnungen
- Spielgruppe
- Vereine
- Privatpersonen
- Gemeinde



# Altes Primarschulhaus: Verworfenne Varianten



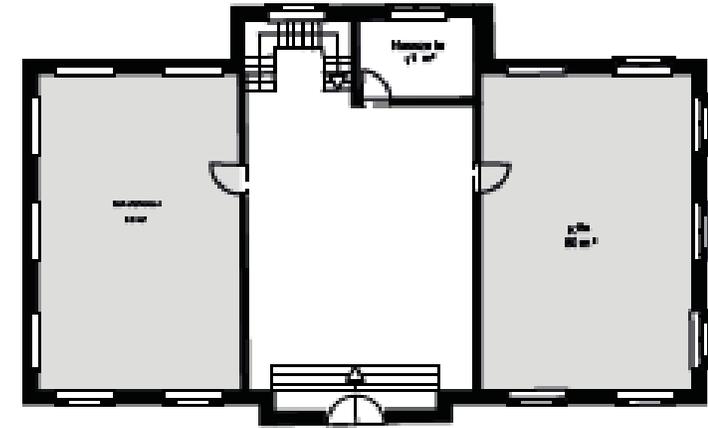
# Altes Primarschulhaus

## Abklärungen Bestand

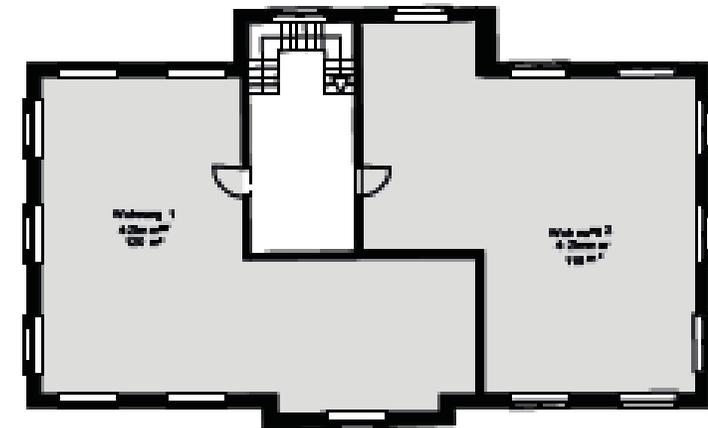
- Liegenschaft ist allgemein gut unterhalten
- Fassadensanierung (2015): 200'000 Franken
- Ersatz Küchen (2016): 66'000 Franken
- Dach ist wärmegegedämmt
- Kein Personenaufzug vorhanden

## Erkenntnis

- Nutzen kann erhöht werden
- Dachgeschoss kann ausgebaut werden

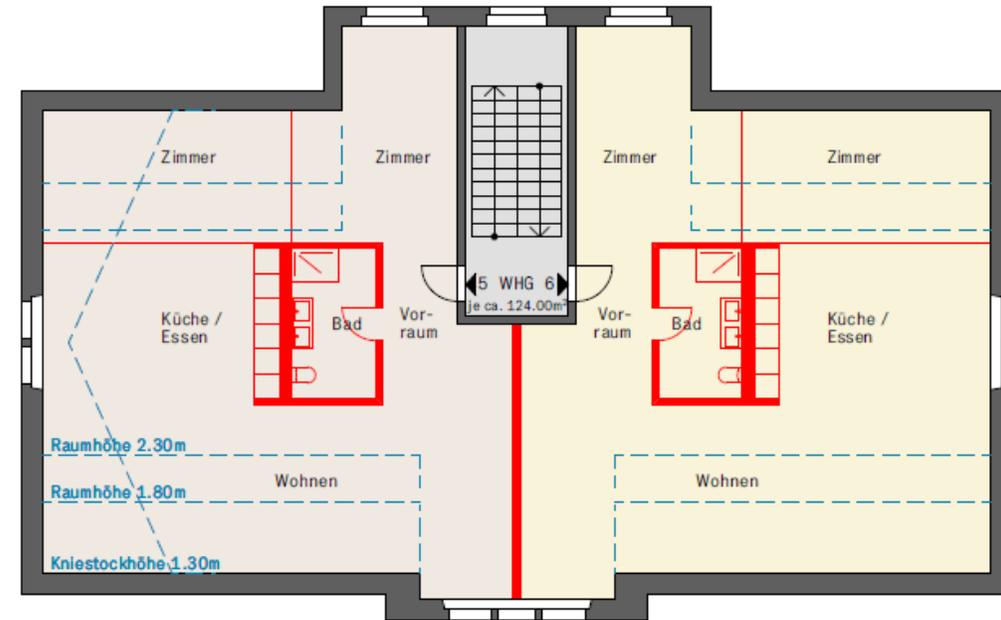


bb. 11: Grundriss Erdgeschoss, (Quelle: GIS-ZH und eigene Darstellung, Zugriff 16.10.2018)

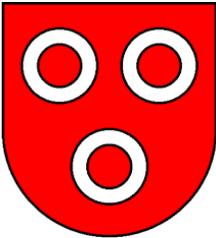


# Strategie

- 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

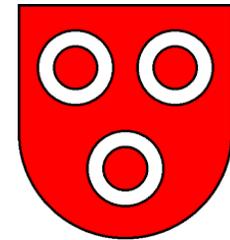


# Peterhaus

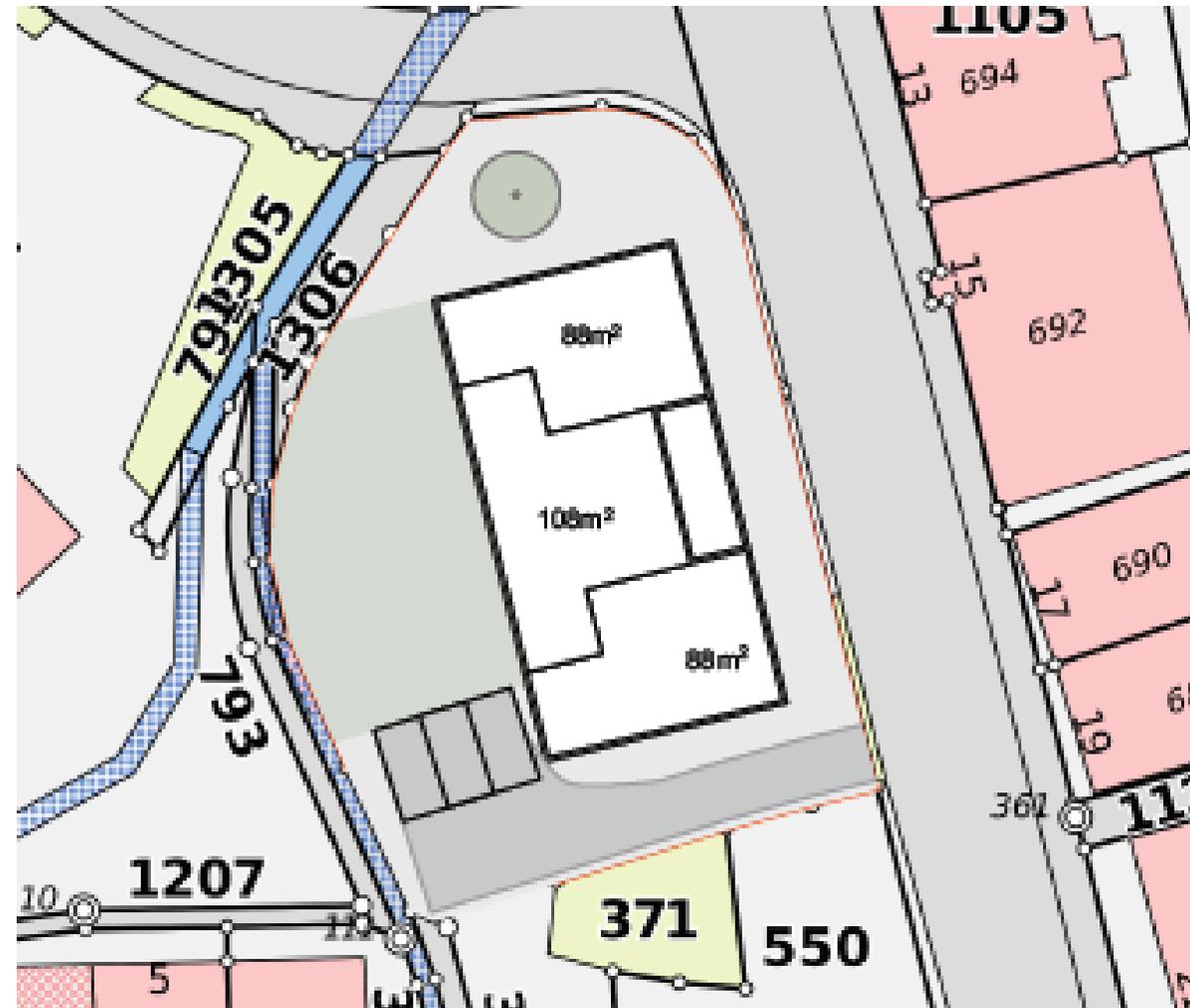
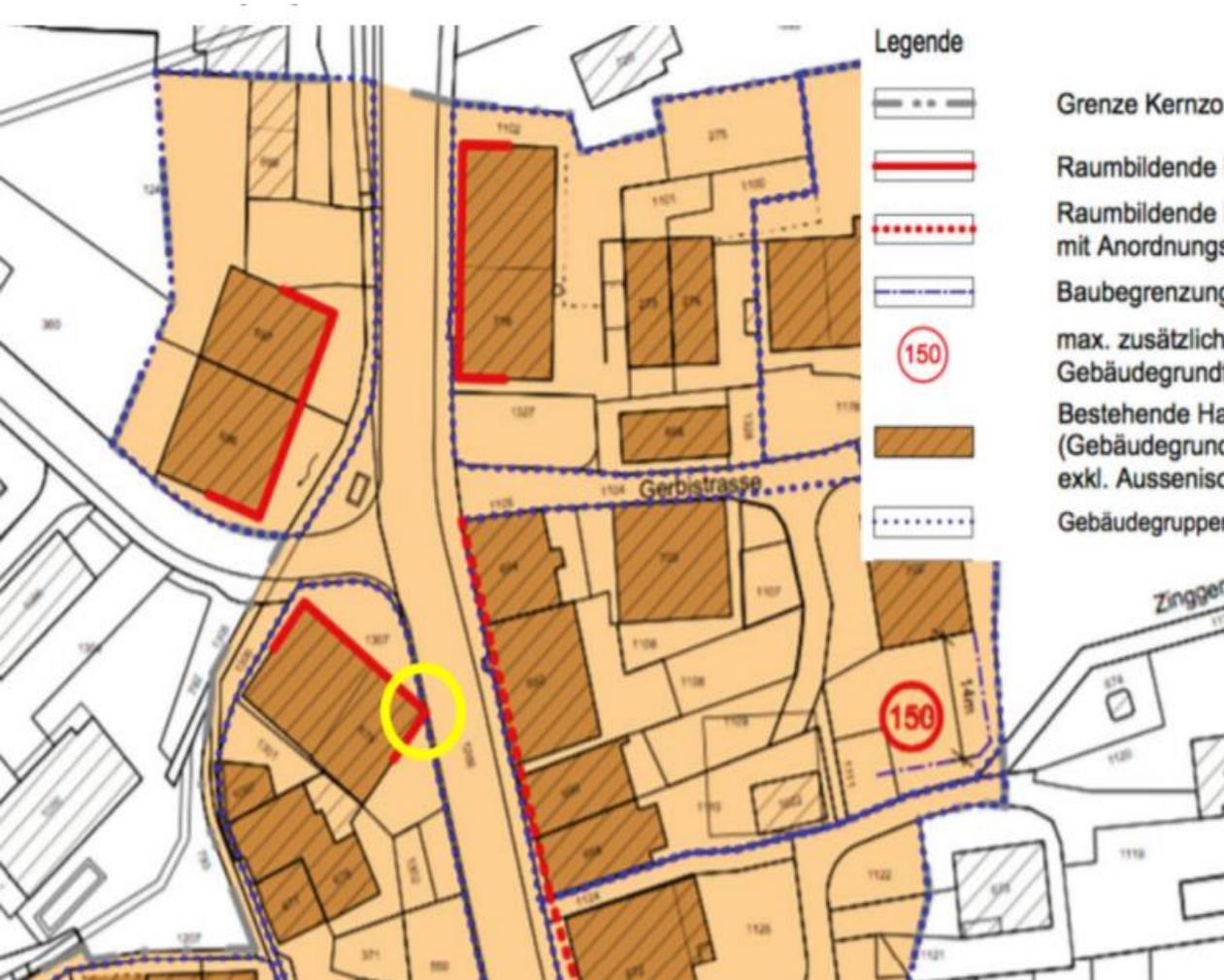
- Fläche 502 m<sup>2</sup> in Kernzone
- Kommunales Inventar
- Raumbildende Fassade

## Nutzung

- Sozialwohnungen, Vermietung Lager



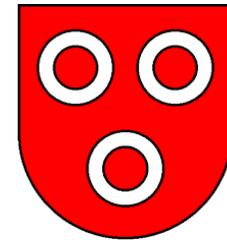
# Peterhaus – Strategie Veränderung



# Peterhaus

## Erkenntnisse

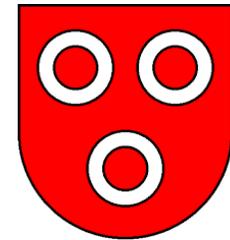
- Der Verein «Alte Windenmacherei Brüngger Wyla» ist aktiv.
- Überbauung über mehrere Grundstücke ist somit nicht realisierbar.
- Es besteht ein Standortpotenzial mit der Nähe zur Windenmacherei.
- In Anbetracht der Rahmenbedingungen (Inventar, Zonenplan): Verkaufbarkeit des Objektes unattraktiv.



# Peterhaus

## Abklärung Bestand

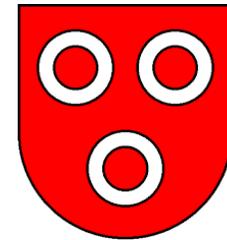
- Eine Wohnung (Nordost) wurde saniert (inkl. der Fenster). In die weiteren Wohnungen wurde wenig investiert.
- Die Scheune dient als Lager (unterschiedliche Mieter) und ist nicht wärmegeklämmt.
- Die Liegenschaft ist am Wärmeverbund angeschlossen.



# Peterhaus

## Strategie

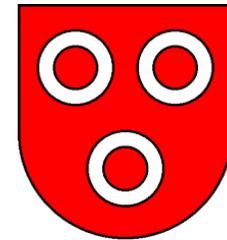
- Idee der 2013 durchgeführten Inventarisierung weiterverfolgen
- Gebäude in eine öffentlich zugängliche Nutzung überführen und somit den Bestand sichern
- Kulturelles Zentrum schaffen mit Windenmacherei und Ortsmuseum



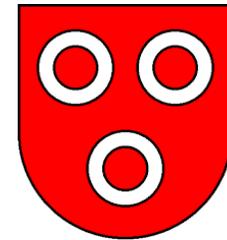
# Peterhaus

## Strategie

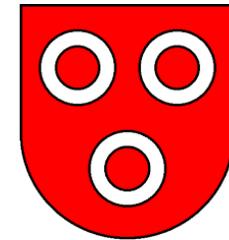
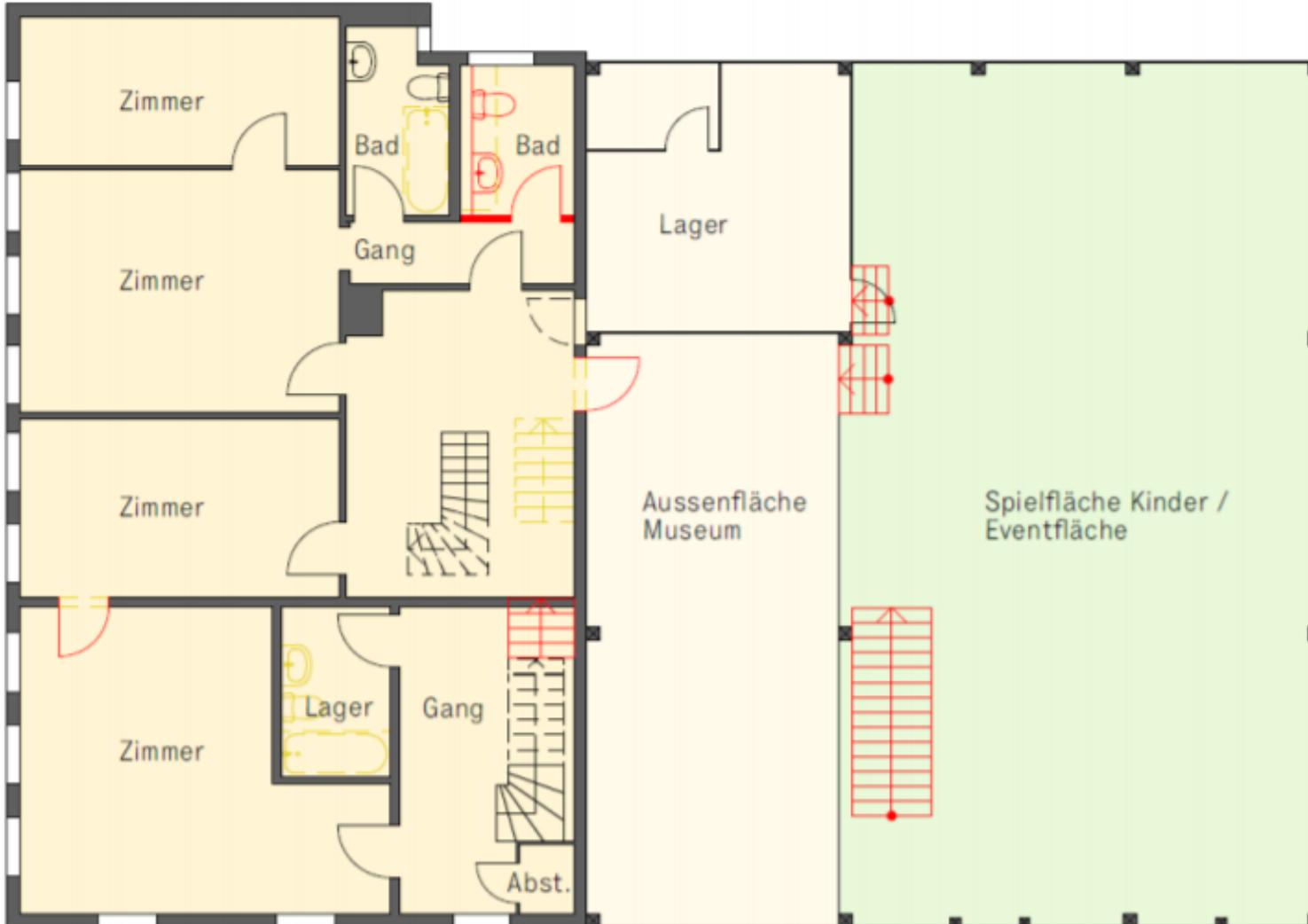
- Verbleib in Bestand der Gemeinde
- Umbau Gebäude zu «Multifunktionsgebäude» für Ortsmuseum, Spielgruppe und öffentliche Nutzung
- Vereinigung 3-geteiltes Gebäude in ein Gebäude mit drei Etagen
- Unter Miteinbezug der Liegenschaften «Ortsmuseum» und «Altes Primarschulhaus»  
Rochade der Nutzungen:
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



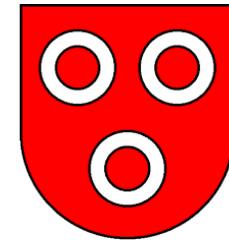
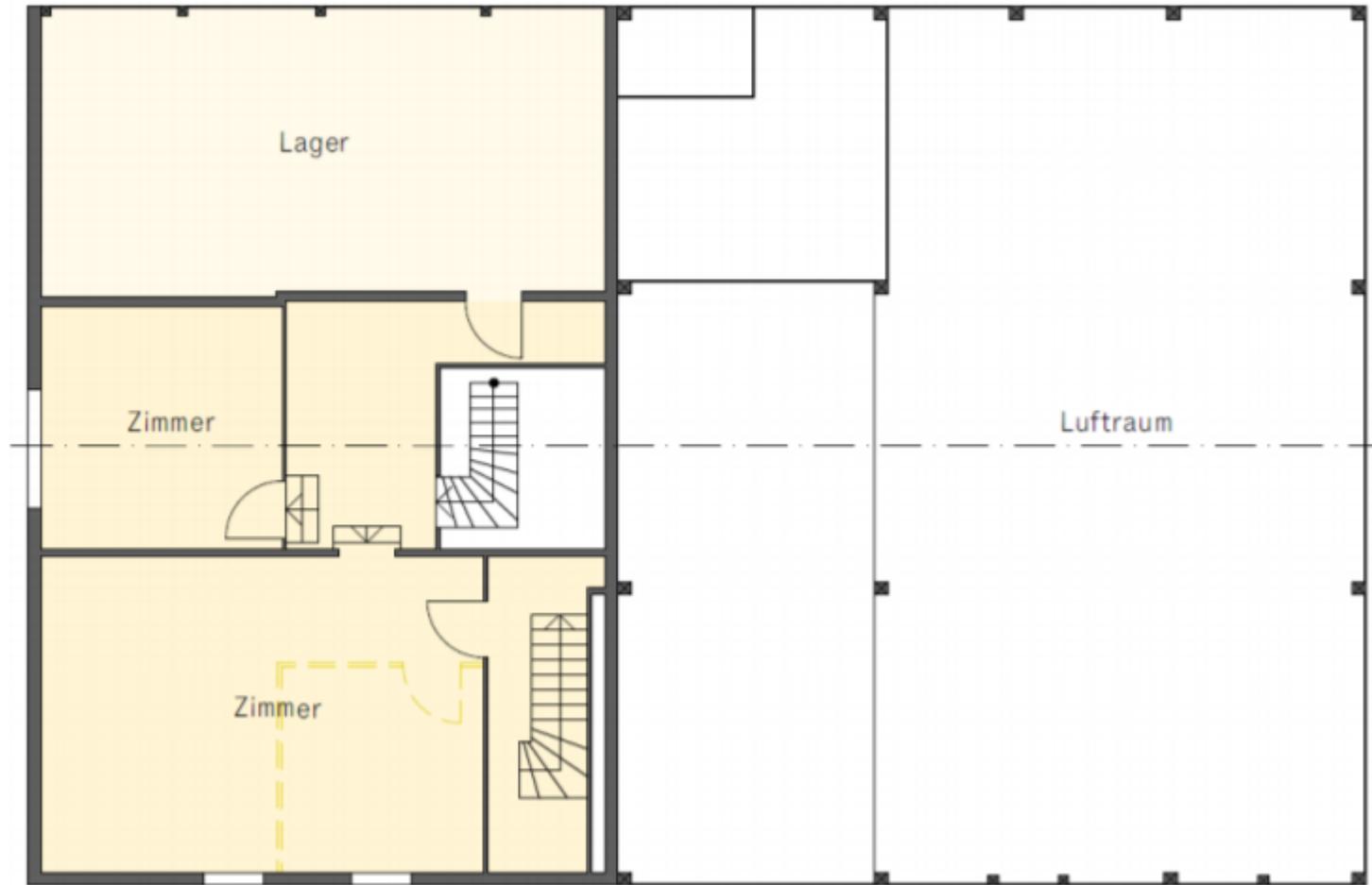
# Peterhaus - Erdgeschoss



# Peterhaus - Obergeschoss



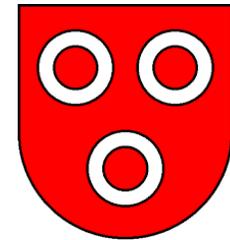
# Peterhaus - Dachgeschoss



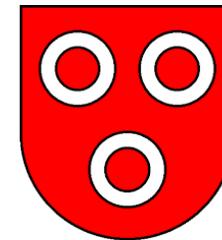
# Peterhaus

## Nächste Schritte

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



# Ortsmuseum

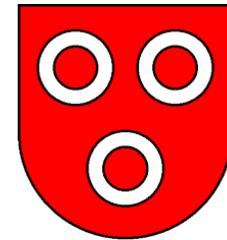


# Ortsmuseum

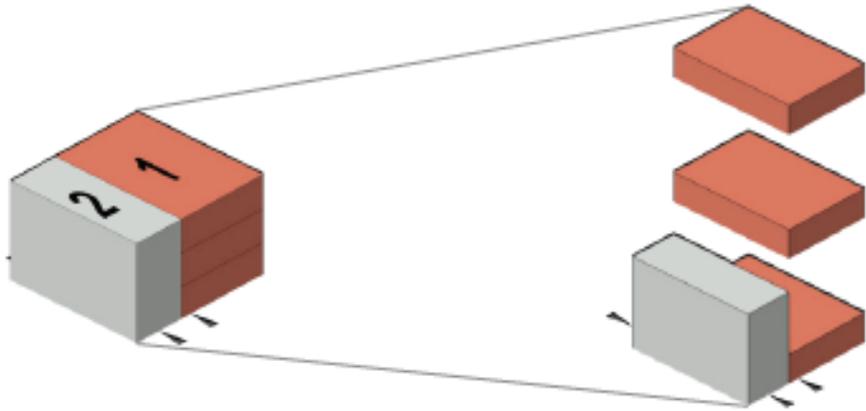
- Fläche 435 m<sup>2</sup> in Zentrumszone
- Nutzung als Ortsmuseum

## **Abklärung bei Ortsmuseumskommission**

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



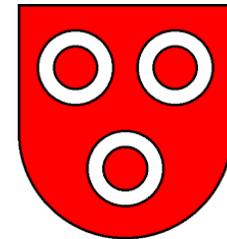
# Ortsmuseum



# Ortsmuseum

## Abklärungen Bestand

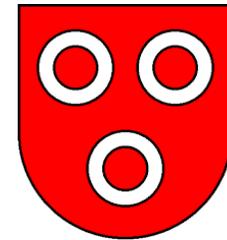
- Der Scheunenbereich (kalt, nicht winddicht) wird momentan als Lager genutzt.
- Das Obergeschoss ist, mit Sonderbewilligung (Brandschutz), nur per Leiter erreichbar.
- Am Gebäude ist diverser Unterhaltsbedarf seitens Ortsmuseumskommission angezeigt.
- Unter anderen: Sicherungsmassnahmen, Elektro, Heizung,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



# Ortsmuseum

## Erkenntnisse

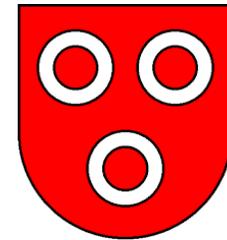
- Für die Bereitstellung weiterer Ausstellungsflächen müssen die «kalten» Räumlichkeiten ausgebaut werden
- Kurz- bis mittelfristig sind umfangreiche Umbau-Massnahmen mit hohen Kosten angezeigt
- Erfahrung zeigt: Umbau in solch alten Bausubstanzen wird wesentlich teurer
- Umfassende Sanierung kann schnell 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

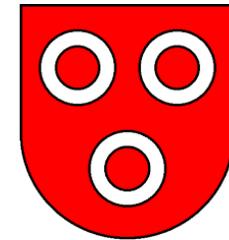
„Multifunktions-  
gebäude“

→ 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](mailto:info@wila.ch)