

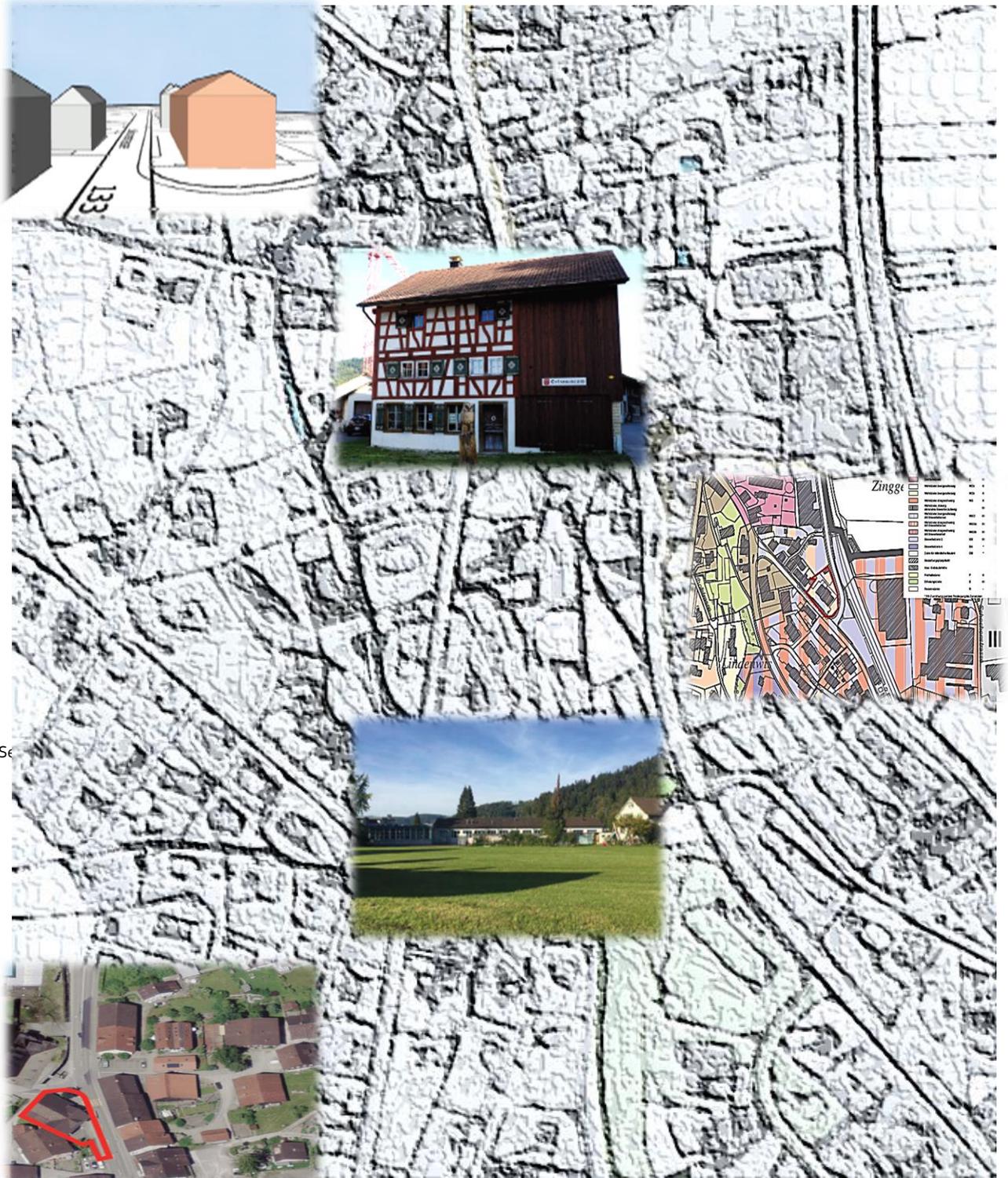


Gemeinde Wila

liebenswert - lebenswert

Liegenschaftsstrategie der Gemeinde Wila

(Entwurf vom 7. Dezember 2020)



Se



Gemeinde Wila

liebenswert - lebenswert

Bericht

Liegenschaftenstrategie Wila

Stand 07. Dezember 2020

Entwurf 07.12.2020



Inhalt

1 Einleitung	7
1.1 Ausgangslage	7
1.2 Zielsetzung, Perspektiven und Leitsatz	8
1.3 Projektaufbau und Vorgehen	9
1.4 Grundlagen	10
2 Übersicht	11
2.1 Grundstücke	11
2.2 Markt- und Standortanalyse Zusammenfassung	12
3 FW-Lokal Manzenhub	13
3.1 Situation / Daten	13
3.2 Ausgangslage / Überlegung Eigentümerin	13
3.3 Immobilienstrategie	13
3.4 Massnahmen	13
3.5 Rückmeldungen aus Bevölkerung	14
4 Schützenhaus	15
4.1 Situation / Daten	15
4.2 Ausgangslage / Überlegung Eigentümerin	15
4.3 Immobilienstrategie	16
4.4 Massnahmen	16
4.5 Rückmeldungen aus Bevölkerung	16
5 FW-Lokal Schochen	17
5.1 Situation / Daten	17
5.2 Ausgangslage / Überlegung Eigentümerin	17
5.3 Immobilienstrategie	17
5.4 Massnahmen	17
5.5 Rückmeldungen aus Bevölkerung	18
6 Chäppeli (altes Gefängnis)	19
6.1 Situation / Daten	19
6.2 Ausgangslage / Überlegung Eigentümerin	19



6.3 Immobilienstrategie	19
6.4 Massnahmen	19
6.5 Rückmeldungen aus Bevölkerung	20
7 FW-Gerätelokal Eichhaldenstrasse	21
7.1 Situation / Daten	21
7.2 Ausgangslage / Überlegung Eigentümerin	21
7.3 Immobilienstrategie	21
7.4 Massnahmen	21
7.5 Rückmeldungen aus Bevölkerung	22
8 Werkhof Huebwies	23
8.1 Situation / Daten	23
8.2 Ausgangslage / Überlegung Eigentümerin	23
8.3 Immobilienstrategie	24
8.4 Massnahmen	24
8.5 Rückmeldungen aus Bevölkerung	24
9 Gemeindehaus	25
9.1 Situation / Daten	25
9.2 Ausgangslage / Überlegung Eigentümerin	25
9.3 Immobilienstrategie	25
9.4 Massnahmen	26
9.5 Rückmeldungen aus Bevölkerung	26
10 Alterssiedlung	27
10.1 Situation / Daten	27
10.2 Ausgangslage / Überlegung Eigentümerin	27
10.3 Immobilienstrategie	27
10.4 Massnahmen	27
10.5 Rückmeldungen aus Bevölkerung	28
11 Altes Primarschulhaus	29
11.1 Situation / Daten	29
11.2 Ausgangslage / Überlegung Eigentümerin	29
11.3 Empfehlung Studenten-Arbeit	29
11.4 Abklärungen Bestand Imooo	30



11.5 Erkenntnisse Imooo	30
11.6 Immobilienstrategie Weiterentwicklung	30
11.7 Massnahmen	31
11.8 Rückmeldungen aus Bevölkerung	34
11.9 Die nächsten Schritte	35
12 Peterhaus	36
12.1 Situation / Daten	36
12.2 Ausgangslage / Überlegung Eigentümerin	36
12.3 Empfehlung Studenten-Arbeit	36
12.4 Abklärungen Bestand Imooo	37
12.5 Erkenntnisse Imooo	40
12.6 Immobilienstrategie Weiterentwicklung	40
12.7 Massnahmen	41
12.8 Rückmeldungen aus Bevölkerung	45
12.9 Die nächsten Schritte	46
13 Ortsmuseum	47
13.1 Situation / Daten	47
13.2 Ausgangslage / Überlegung Eigentümerin	47
13.3 Empfehlung Studenten-Arbeit	47
13.4 Abklärungen Bestand Imooo	47
13.5 Erkenntnisse Imooo	49
13.6 Immobilienstrategie Weiterentwicklung	49
13.7 Massnahmen	51
13.8 Rückmeldungen aus Bevölkerung	51
13.9 Die nächsten Schritte	52
14 Gerbi-Gebiet	53
14.1 Situation / Daten	53
14.2 Ausgangslage / Überlegung Eigentümerin	53
14.3 Empfehlung Studenten-Arbeit	53
14.4 Abklärungen Bestand Imooo	54
14.5 Erkenntnisse Imooo	56
14.6 Immobilienstrategie Weiterentwicklung	57
14.7 Massnahmen	58
14.8 Rückmeldungen aus Bevölkerung	59



14.9 Die nächsten Schritte	59
15 Schochen-Gebiet	60
15.1 Situation / Daten	60
15.2 Ausgangslage / Überlegung Eigentümerin	60
15.3 Empfehlung Studenten-Arbeit	60
15.4 Abklärung Bestand Imooo	61
15.5 Erkenntnisse Imooo	61
15.6 Immobilienstrategie Weiterentwicklung	61
15.7 Massnahmen	63
15.8 Rückmeldungen aus Bevölkerung	64
15.9 Die Nächste Schritte	64
16 Rückmeldungen	65
16.1 Rückmeldungen aus Bevölkerung	65
17 Strategieübersicht	67
17.1 Angedachte Nutzungsrochaden nach Szenario B	67
17.2 Umfassende Liegenschaftenstrategie	67
18 Terminplan	68
18.1 Strategie / Massnahmen	68



1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

Im Jahr 2014 wird das Liegenschaftenportfolio der politischen Gemeinde Wila durch die Erbschaft Jakob Schoch um mehrere Liegenschaften erweitert, für welche in den nachfolgenden Jahren keine Strategie definiert werden konnte. Diese Planungsunsicherheit sowie auch unkoordinierte Investitionen in verschiedenste Liegenschaften und eine insgesamt negative Rendite über die letzten Jahren führen nach und nach zur Erkenntnis, dass eine zielführende Bewirtschaftung der Liegenschaften auf einer kohärenten Strategie basieren muss, es eine langfristige Planungsgrundlage braucht.

Die politische Gemeinde Wila präsentiert folgend ihre Liegenschaftenstrategie. Dieses Planpapier ist das Endprodukt eines mehrjährigen Prozesses zur Ausarbeitung von zielführenden Strategien für alle 18 bebauten und unbebauten Liegenschaften der politischen Gemeinde Wila im Siedlungsgebiet (wobei unbebaute Parzellen in der Reservezone nicht berücksichtigt wurden). Dabei ist der Inhalt dieses Dokuments für den aktuellen Gemeinderat und künftige Gemeinderäte sowohl Planungshilfe als auch Verpflichtung. Einerseits hat der Gemeinderat eine fachlich-fundierte und auf einem demokratischen Konsens basierende Grundlage für die Bewirtschaftung der Gemeinde-eigenen Liegenschaften über die nächsten zwei Jahrzehnte. Gleichzeitig ist es eine Verpflichtung gegenüber dem Souverän, diese Entscheide auch umzusetzen und sich bei Nichterfüllung zu rechtfertigen. Für die Bürgerinnen und Bürger bietet diese Liegenschaftenstrategie eine wichtige Fachgrundlage, damit sie ihre zentrale Funktion als Legislative und Kontrollinstanz der Exekutive auch im Bereich Liegenschaften wahrnehmen können.

Im Rahmen der Strategie-Erarbeitung wurde eine Abwägung vorgenommen, welche Liegenschaften zwingend im Besitz der politischen Gemeinde Wila verbleiben und bei welchen ein Verkauf raumplanerisch und aus Sicht der gesellschaftlichen Entwicklung sinnvoller wäre. Die nach der Umsetzung der Strategie im Gemeindebesitz verbleibenden Liegenschaften sind entsprechend klassifiziert, wobei diese Kategorisierung von zukünftigen Exekutivmitglieder angepasst werden kann, aber gut begründet werden sollte. So lange eine Parzelle sich für das Baurecht anbietet und entsprechend auch verkaufen lässt, garantiert der Verkauf im Baurecht jährliche Einnahmen, die kumulativ über den Landwert hinausreichen, eine Beteiligung aller Bürgerinnen und Bürger an der Wertvermehrung des Bodens und eine längerfristige raumplanerische Einflussnahme garantieren. Entsprechend hat der Gemeinderat im Rahmen der Strategie als Leitsatz die Verwendung von Baurecht für Gemeinde-eigene Liegenschaften definiert und spricht sich hiermit ausdrücklich dafür aus, ein möglichst ausgeprägtes Liegenschaften-Portfolio auch in Zukunft in Gemeindebesitz zu halten.



Im Rahmen des Liegenschaftenprojekts arbeitete der Gemeinderat mit verschiedensten Institutionen und Arbeitsgruppen zusammen. In einem ersten Schritt definierte der Gemeinderat die Strategie von 10 kleineren Liegenschaften sowie Liegenschaften mit weiterlaufenden Verträgen oder eindeutiger öffentlicher Nutzung. Gleichzeitig wurde ein weitreichender Abklärungsbedarf für acht Fokus-Liegenschaften definiert und entsprechend in Auftrag gegeben. Ein besonderer Dank gilt dabei den Studentinnen und Studenten der Fachhochschule Rapperswil, welche im Rahmen einer Facharbeit im Modul Urban Management Potentialstudien für insgesamt 8 Liegenschaften erstellten und so eine erste Fachgrundlage erarbeitet haben. In einem zweiten Schritt wurde die Imoo AG als Fachanbieter beauftragt, die Potentialstudien zu überarbeiten und gemeinsam mit dem Gemeinderat Strategien für diese acht Fokus-Objekte zu definieren. In einem dritten Schritt erfolgte die Vernehmlassung mit der Möglichkeit der Stellungnahme aller Bürgerinnen und Bürger. Nach der zustimmenden Haltung der Bevölkerung zu 14 der 18 Liegenschaftenstrategie, definiert der Gemeinderat im Austausch und unter Mitwirkung der Bevölkerung in einem vierten Schritt die endgültige Strategie für die letzten vier verbleibenden, kontrovers-diskutierten Liegenschaften.

1.2 Zielsetzung, Perspektiven und Leitsatz

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 & gesellschaftlichen Bedürfnissen der Einwohnerschaft.

Perspektiven:

Gesellschaftliche Perspektive

- 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

Zeitliche Perspektive:

- 20 Jahre



Leitsatz:

- *Grundstücke wo immer sinnvoll im Baurecht abgeben, damit die Gemeinde auch in Zukunft raumplanerisch eingreifen und die Bevölkerung von der Wertvermehrung des Bodens profitieren kann.*

1.3 Projektaufbau und Vorgehen

- Phase 1 – Erarbeitung von Datenblättern mit fundamentalen Grunddaten für alle Liegenschaften.
- Phase 2 – Bildung Arbeitsgruppe und erste Diskussion der einzelnen Liegenschaften ohne Fachgrundlage.
- Phase 3 – Gleichzeitig: Erstellung der Studenten-Arbeiten in Zusammenarbeit mit der Hochschule für Technik (HSR) in Rapperswil, über die Objekte Ortsmuseum, Peterhaus, Altes Primarschulhaus, Gerbi-Gebiet und Schochen-Gebiet.
Abschluss Arbeiten per Februar 2019.
Abschluss Phase 3 – Basierend auf Erkenntnisse der Arbeitsgruppe und studentische Arbeiten: Festlegung Liegenschaftsstrategien für 10 der 18 Liegenschaften. Auftragsvergabe an Imooo AG zur fachlichen Begleitung bei der Ausarbeitung der Strategien für die verbleibenden 8 Fokus-Objekte.
- Phase 4 – Überprüfung & Korrektur Resultate Studenten-Arbeiten durch Imooo.
Erarbeitung Grundlagen im Verlauf des Jahres 2019.
- Phase 5 – Erarbeitung und Darstellung der Objektstrategien in Zusammenarbeit mit dem Liegenschaftenvorstand (Workshop verfahren) durch Imooo.
Erarbeitung im Verlauf zweites Halbjahr 2019.
- Phase 6 – Ausarbeitung Empfehlung weiteres Vorgehen für Gemeinderat bis Dezember 2019, durch Imooo
Abschluss per 05.12.2019.
- Phase 7 – Durchführung einer Informationsveranstaltung am 25. Juni 2020 zur Präsentation der Immobilienstrategie der Gemeinde durch Liegenschaftenvorstand. Anschliessend bittet der Gemeinderat um Rückmeldungen aus der Bevölkerung . Die Rückmeldung sind thematisch in diesem Bericht gesammelt.
- Phase 8 – Zusammenführen aller Ergebnisse in diesem Bericht.
Abschluss per Ende 2020, Präsentation dieser Ergebnisse an Info-Veranstaltung Anfang 2021.
- Phase 9 – Bildung Begleitgruppe zur Ausarbeitung eine Vision über die letzten vier verbleibenden Objektstrategien zu Handen Gemeinderat (unter Einbezug der Schulen).
- Phase 8 – Präsentation Vision an Gemeinderat und Verabschiedung dieser Vision.
- Phase 9 – Miteinbezug der Bevölkerung mittels Workshop. Möglichkeit zur Stellungnahme zur vorgeschlagenen Vision sowie weiteren Inputs seitens Bevölkerung.
- Phase 10 – Grundsatzabstimmung für verbleibende Strategien.



1.4 Grundlagen

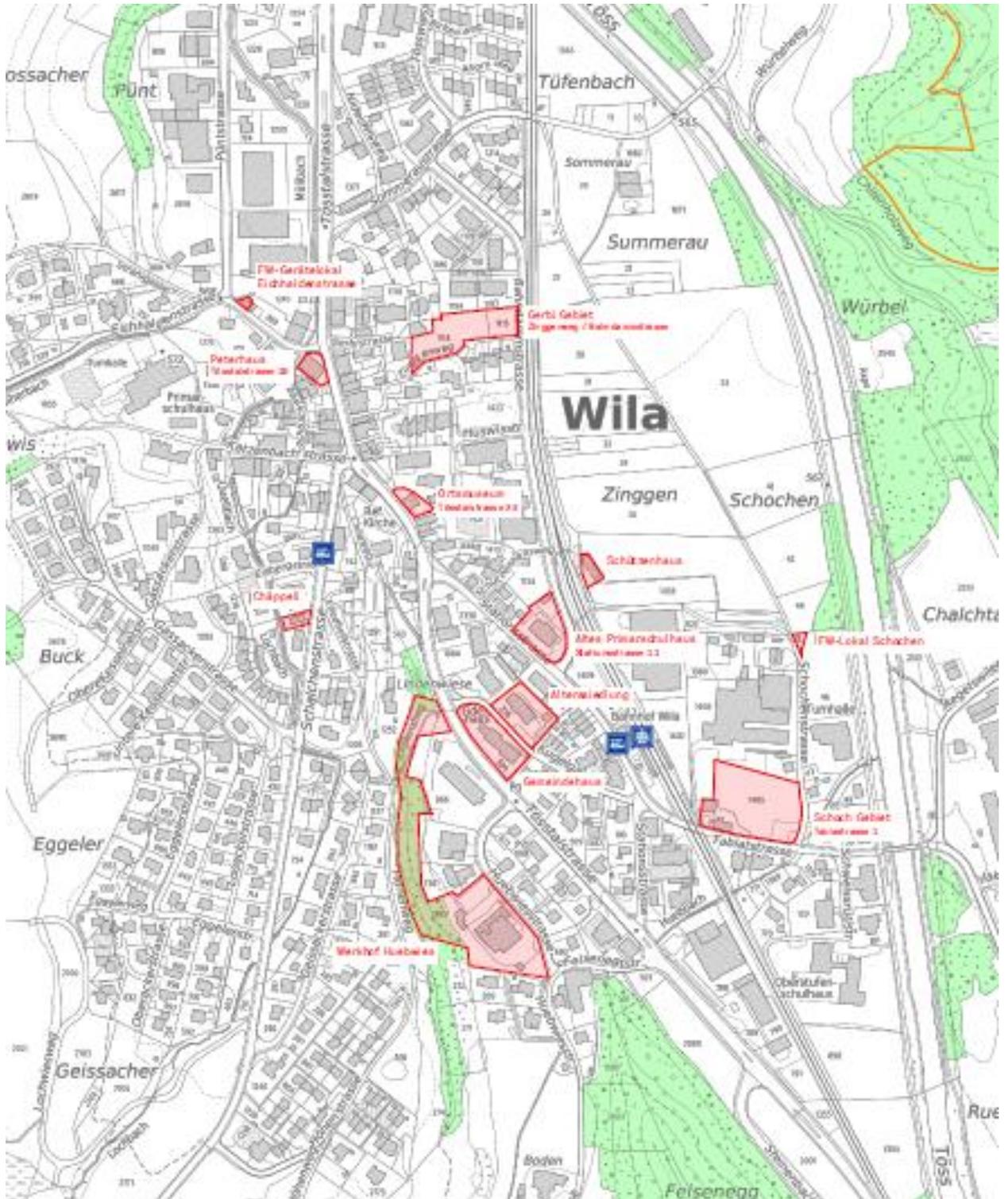
- Studentenarbeiten
- Bericht Imooo vom 05.12.2019
- Protokoll Gemeinde
- Informationsveranstaltung vom 25. Juni 2020
- Rückmeldungen aus der Bevölkerung bis Ende August 2020
- Datenblätter erhoben durch Liegenschaftenabteilung Politische Gemeinde Wila

Entwurf 07.12.2020



2 Übersicht

2.1 Grundstücke





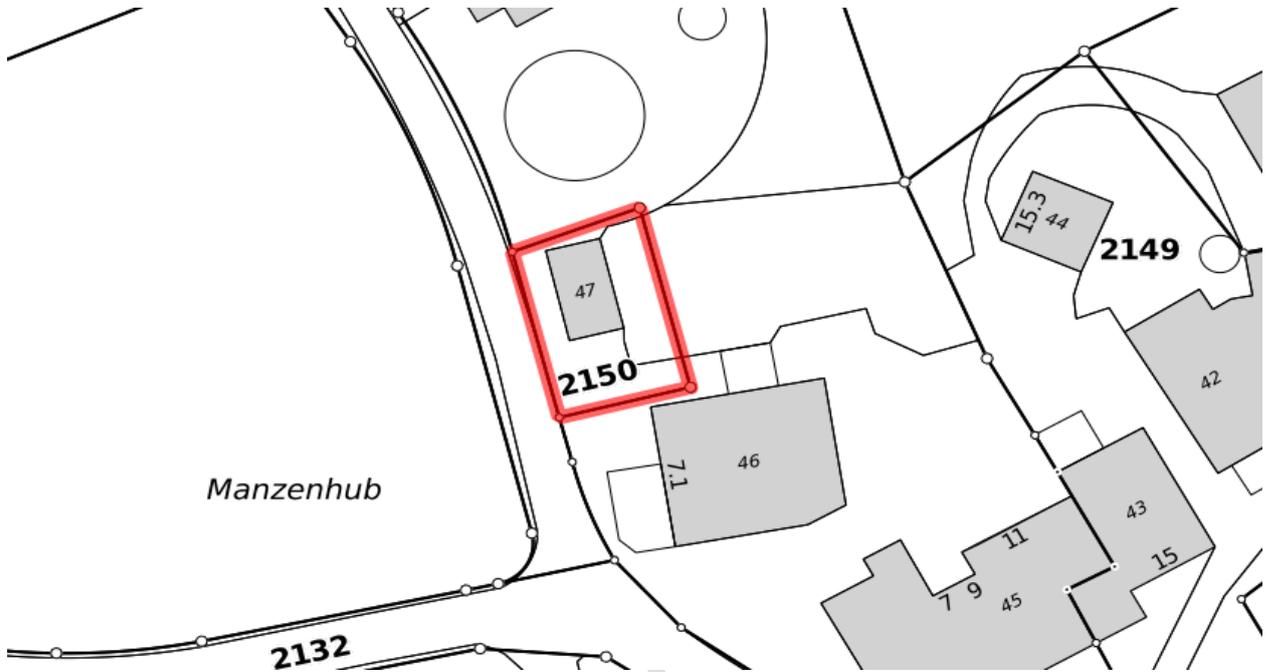
2.2 Markt- und Standortanalyse Zusammenfassung

- Wila gehört zur Gemeinde Pfäffikon ZH
- Ca. 2'000 EinwohnerInnen
- Wohnpreisrating Region: im Vergleich zur Region / Umgebung im tieferen Preissegment
- Gesamtsteuerfuss liegt bei 129 (der kantonale Durchschnitt bei 106.9), Platz 155 von 162 Gemeinden
- ÖV-Erschliessung: Richtung Zürich in 51 min, Winterthur in 30 min
- Marktnachfrage: die Wohnbevölkerung hat seit 2013 stetig leicht zugenommen (abgesehen vom letzten Jahr). In der Gemeinde Turbenthal ist eine starke Bevölkerungszunahme zu verzeichnen
- Alterspyramide: Abwanderungen bei den jungen Erwachsenen ist sichtbar, Zuwanderung von Altersklassen 30+
- Besitzverhältnisse: ausgeglichener Anteil an Miet- und Eigentumswohnungen
- Leerwohnungsziffer: stetige Entwicklung nach oben, jedoch nur mit kleinem Anstieg (Vergleichbar mit Ziffer im Kanton Zürich)
- Preisentwicklung bei neuem Wohneigentum: die Preisentwicklung ist generell auffallend stabil ohne grosse Schwankungen



3 FW-Lokal Manzenhub

3.1 Situation / Daten



Kataster Nr.	Fläche m ²	Zonenplan	Basiswert CHF	Nettomiete / Jahr
2150	197	Landwirtschaft		

3.2 Ausgangslage / Überlegung Eigentümerin

- Kurzfristig: Kein Unterhaltsbedarf
- Mittelfristig: Unterhalt an Dach und Fassade: CHF 25'000.- bis 30'000.-
- Schätzung HEV: CHF 35'000.-

3.3 Immobilienstrategie

Bedarf für Politische Gemeinde nicht vorhanden.

3.4 Massnahmen

Verkauft zum Schätzpreis.

Objekt	Massnahme	2021				2022			
		I	II	III	IV	I	II	III	IV
FW-Lokal Manzenhub	verkauft								



3.5 Rückmeldungen aus Bevölkerung

Votum Bevölkerung

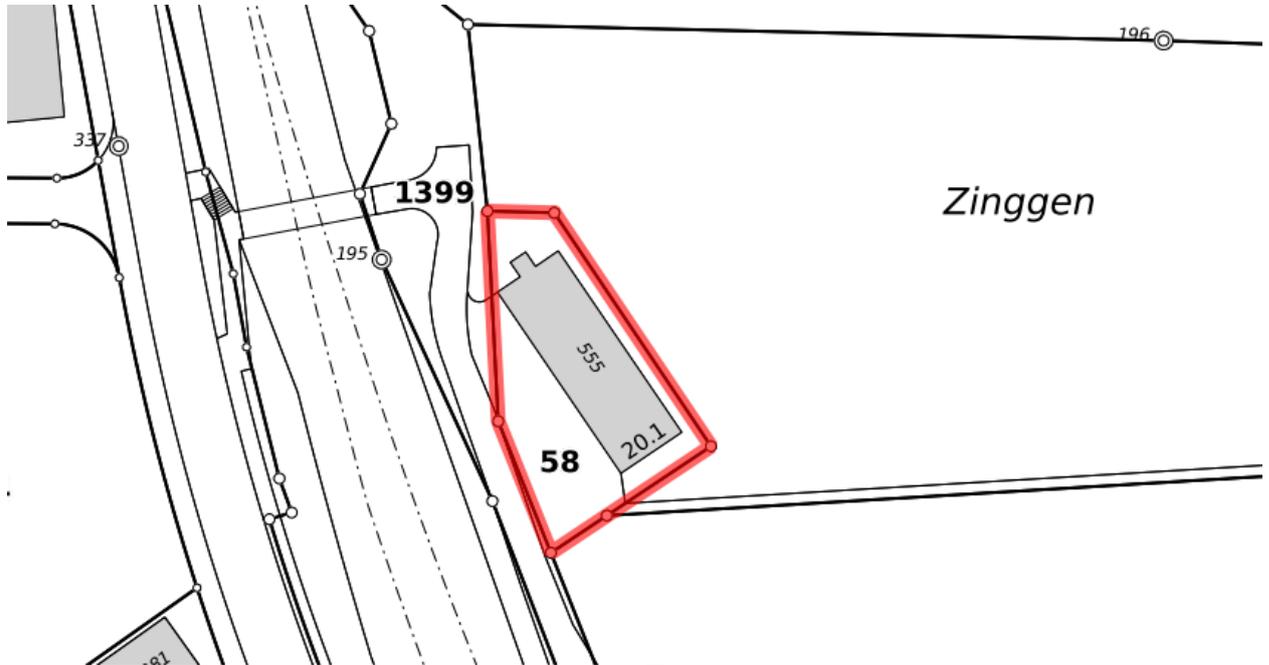
Keine Bemerkungen zu dieser Liegenschaft.

Entwurf 07.12.2020



4 Schützenhaus

4.1 Situation / Daten



Kataster Nr.	Fläche m ²	Zonenplan	Basiswert CHF	Nettomiete / Jahr
58	346	Reservezone		

4.2 Ausgangslage / Überlegung Eigentümerin

- Keine nennenswerten Investitionen in den letzten Jahren
- Vermietet an Verkehrsverein
- Kurzfristig: Kein Unterhalt für heutige Nutzung nötig
- Mittelfristig: Unterhalt Dach und Fassade
- Investitionen lohnen sich nicht, falls Nachfrage nach Lagerraum nicht vorhanden.
- Aber: Reservezone wichtig für zukünftige Überbauung
- Prüfung Verwendung als Jugendhaus im Rahmen eines Projekts
- Schätzung Wasser- und Kanalisationsanschluss sowie Einrichtung sanitärische Einrichtungen: günstigste Schätzung mind. 150'000 Franken
- Dies ist nicht verhältnismässig



4.3 Immobilienstrategie

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

4.4 Massnahmen

Keine.

Objekt	Massnahme	2021				2022			
		I	II	III	IV	I	II	III	IV
Schützenhaus	Weiterführung bis Unterhalt								

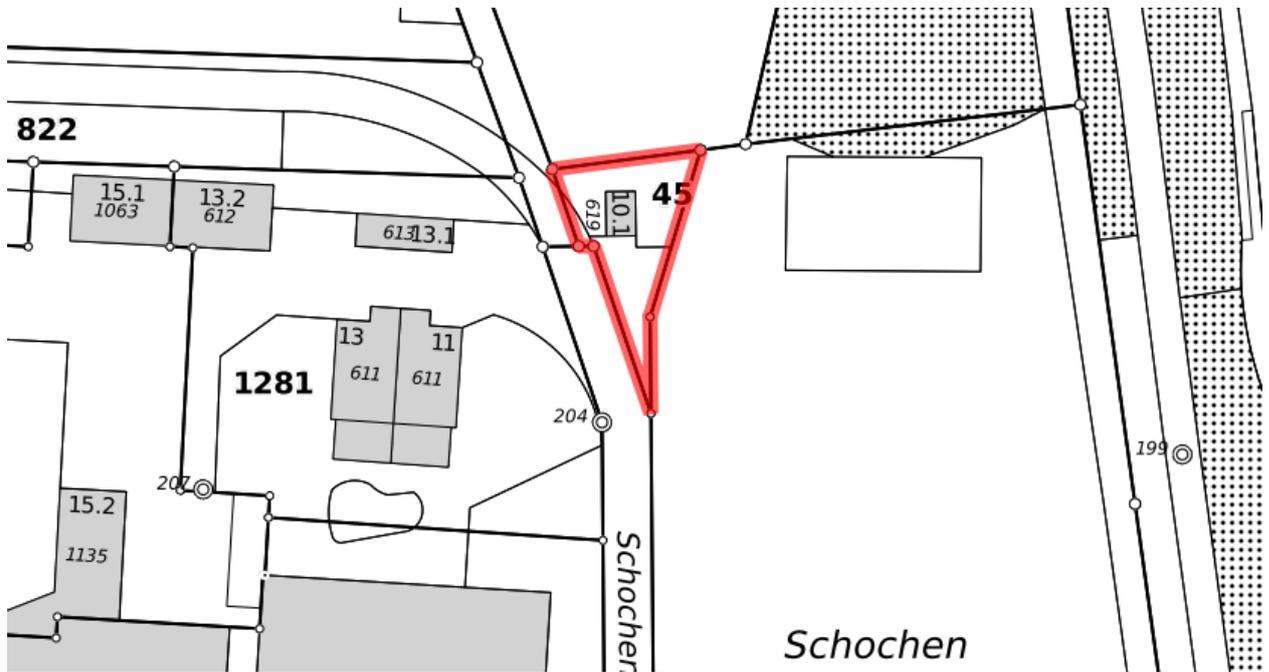
4.5 Rückmeldungen aus Bevölkerung

Votum Bevölkerung	Rückmeldung Gemeinde
Eine optische Auffrischung würde dem Objekt guttun.	Wird bereits Ehrenamtlich vorgenommen. Vielen Dank dafür!
Eine Umnutzung zum Jugendhaus wird nicht von allen getragen.	Wurde im Variantenstudium verworfen, entsprechend erübrigt sich diese Diskussion zu diesem Zeitpunkt.
Nutzung als Lagerfläche für Dorfvereine?	Entspricht bisheriger Nutzung und auch zukünftiger.



5 FW-Lokal Schochen

5.1 Situation / Daten



Kataster Nr.	Fläche m ²	Zonenplan	Basiswert CHF	Nettomiete / Jahr
45	122	Öffentl. Bauten		

5.2 Ausgangslage / Überlegung Eigentümerin

- Keine nennenswerten Investitionen in den letzten Jahren
- Vermietet an Verkehrsverein
- Für heutige Nutzung kein Unterhaltsbedarf
- Zukünftige Nutzung abhängig vom laufenden Quartierplanverfahren Schochen

5.3 Immobilienstrategie

Weiterhin Nutzung durch Verkehrsverein.

5.4 Massnahmen

Keine.

Objekt	Massnahme	2021				2022			
		I	II	III	IV	I	II	III	IV
FW-Lokal Schochen	Weiterführung								



5.5 Rückmeldungen aus Bevölkerung

Votum Bevölkerung

Rückmeldung Gemeinde

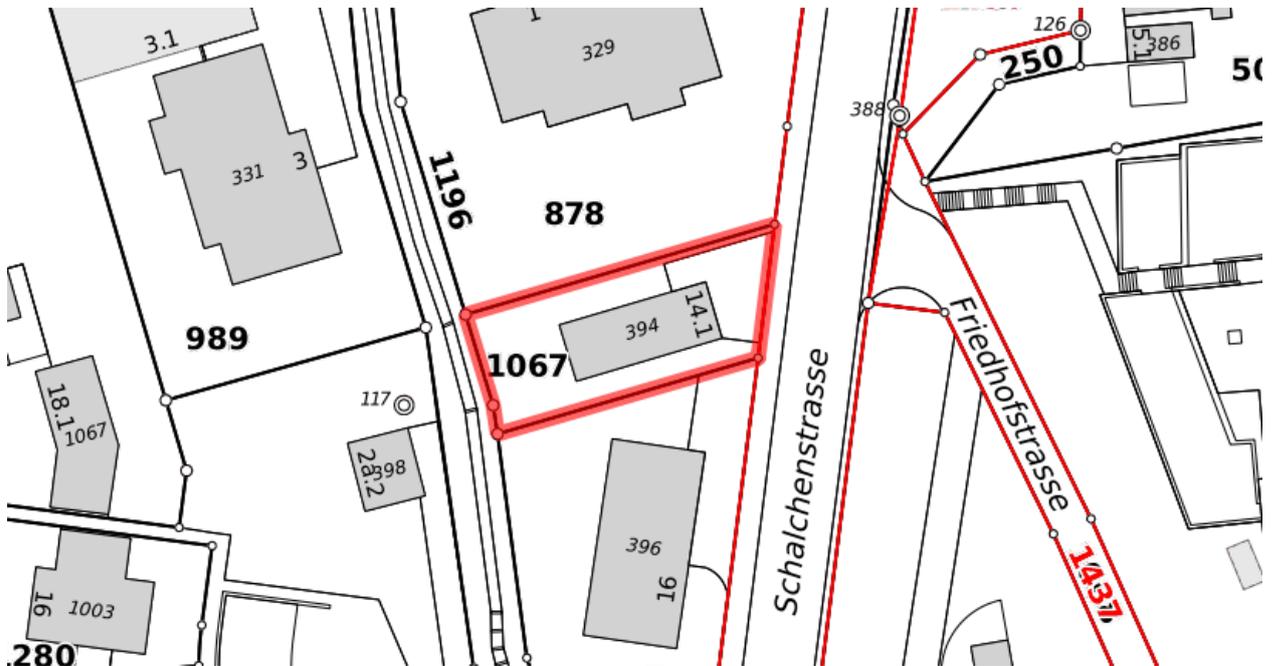
Keine Bemerkungen zu dieser Liegenschaft.

Entwurf 07.12.2020



6 Chäppeli (altes Gefängnis)

6.1 Situation / Daten



Kataster Nr.	Fläche m ²	Zonenplan	Basiswert CHF	Nettomiete / Jahr
1067	269	W2b		

6.2 Ausgangslage / Überlegung Eigentümerin

- Kommunales Inventar schützenswerter Bauten (Fassade)
- Erhaltenswertes Gebäude
- Gebäude in gutem Zustand
- empfohlene Miete: 350 Franken pro Monat
- Geeignet als Lagerraum / nicht störendes Gewerbe

6.3 Immobilienstrategie

Vermietung zu 350 Franken pro Monat.

6.4 Massnahmen

Mieter suchen, Gemeindeverwaltung verantwortlich.



Objekt	Massnahme	2021				2022			
		I	II	III	IV	I	II	III	IV
Chäppeli	Vermietung								

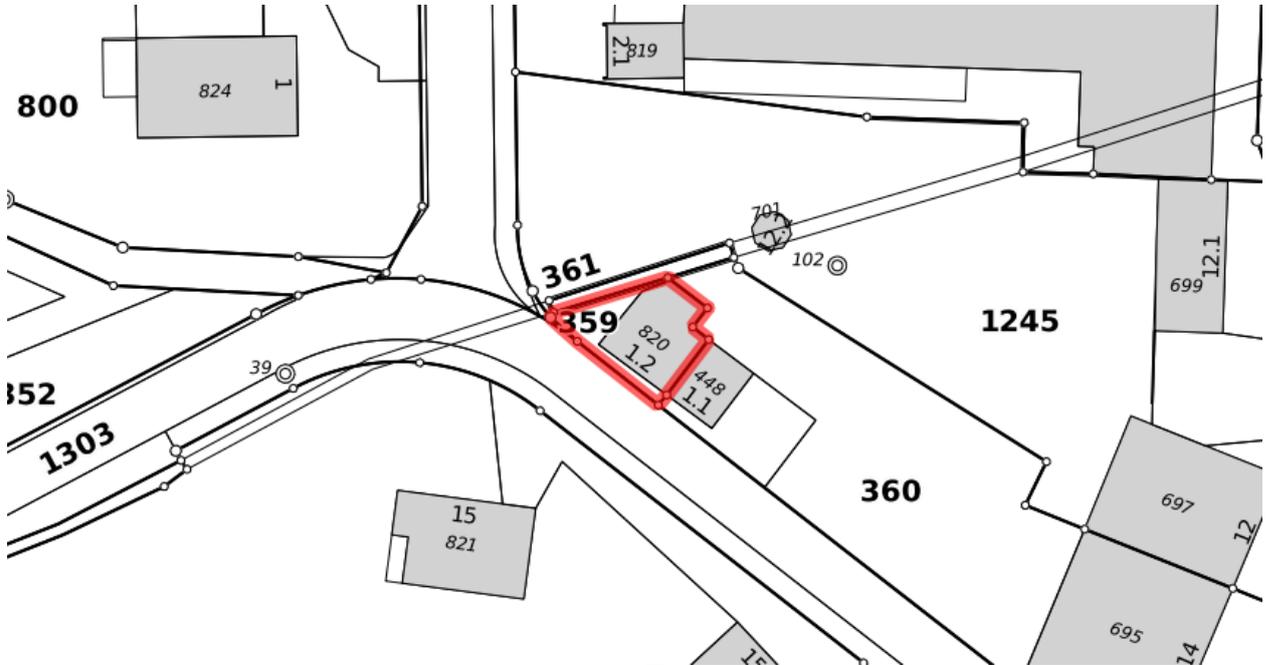
6.5 Rückmeldungen aus Bevölkerung

Votum Bevölkerung	Rückmeldung Gemeinde
Keine Bemerkungen zu dieser Liegenschaft.	Strategie wurde bereits erfolgreich umgesetzt und Gebäude ist vermietet mit mehrjährigem Mietvertrag (Mietwert: 450 Franken).



7 FW-Gerätelokal Eichhaldenstrasse

7.1 Situation / Daten



Kataster Nr.	Fläche m ²	Zonenplan	Basiswert CHF	Nettomiete / Jahr
359	89	WG2		

7.2 Ausgangslage / Überlegung Eigentümerin

- Kein Unterhalt nötig
- Umnutzung sehr aufwändig (geteiltes Gebäude, inventarisiert, Bachabstand)
- Kommunales Inventar schützenswerter Bauten
- Erhaltenswertes Gebäude

7.3 Immobilienstrategie

Weiterhin Vermietung an Feuerwehrverein.

7.4 Massnahmen

Keine.

Objekt	Massnahme	2021				2022			
		I	II	III	IV	I	II	III	IV
FW-Gerätelokal Eichhalden.	Weiterführung								



7.5 Rückmeldungen aus Bevölkerung

Votum Bevölkerung	Rückmeldung Gemeinde
Keine Bemerkungen zu dieser Liegenschaft.	

Entwurf 07.12.2020



8 Werkhof Huebwies

8.1 Situation / Daten



Kataster Nr.	Fläche m ²	Zonenplan	Basiswert CHF	Nettomiete / Jahr
965	9'234	WG3b		

8.2 Ausgangslage / Überlegung Eigentümerin

- Nettomiete pro Jahr
 - CHF 15'900.- (Schlachthüsli)
 - CHF 18'000.- (Wohnung)
- Nutzung als Werkhof
- Unternutzung (Teil von Einstellhalle) für ein Feuerwehrauto
- Investitionen:
 - Von 2000 bis 2010:
 - Einnahmen durch Miete seit 01.01.2000: CHF 56'760.-
 - Ausgaben für Schlachthanlage bis 31.12.2010: CHF 167'513.-
 - **Summe**: CHF -110'753.-



- Ab 2011:
 - Einnahmen durch Miete seit 01.01.2011: CHF 127'100.-
 - Ausgaben für Schlachtanlage seit 01.01.2011: CHF 252'026.-
 - **Summe** CHF -124'826.-

- Total seit 2000 bis 2019:
 - Einnahmen durch Miete: CHF 183'860.-
 - Ausgaben für Schlachtanlage: CHF 419'539.-
 - **Summe** CHF -235'679.-

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

8.3 Immobilienstrategie

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

8.4 Massnahmen

- Kündigung Schlachtlokal bereits vorgenommen.

Objekt	Massnahme	2021				2022			
		I	II	III	IV	I	II	III	IV
Werkhof Huebwies	Best. Mietvertrag								
	Definition zukünftige Nutzung								

8.5 Rückmeldungen aus Bevölkerung

Votum Bevölkerung	Rückmeldung Gemeinde
Der Begriff «Zukunftsstrategische Werkhof Parzelle» wird nicht verstanden, bzw. was soll diese beinhalten?	Das beinhaltet die Erarbeitung einer Strategie für die zukünftige Nutzung der Werkhof-Parzelle unter Berücksichtigung der Nutzungs-Bedürfnisse seitens politische Gemeinde Wila und der Feuerwehr.



In Anbetracht der letzten hohen Investitionen: ist es angebracht die bisherige Nutzung aufzugeben?

Ja, da trotz den hohen Investitionen immer wieder Mängel aufgrund von Wasserschäden, etc. auftauchen. Nutzung als Schlachthanlage vermindert Wert der Parzelle und begrenzt zukünftige Nutzungsmöglichkeiten.

9 Gemeindehaus

9.1 Situation / Daten



Kataster Nr.	Fläche m ²	Zonenplan	Basiswert CHF	Nettomiete / Jahr
564	1821	WG3a		

9.2 Ausgangslage / Überlegung Eigentümerin

- Nettomiete pro Jahr: CHF 32'100.-
- Energetische Massnahmen mit übermässigen Investitionen verbunden
- Zukünftige Nutzung abhängig von Gemeindestruktur (Fusions-Initiativen)

9.3 Immobilienstrategie

Weiterverwendung als Gemeindeverwaltung und Vermietung an Betriebsamt und Private.



9.4 Massnahmen

Keine.

Objekt	Massnahme	2021				2022			
		I	II	III	IV	I	II	III	IV
Gemeindehaus	Weiterführung								

9.5 Rückmeldungen aus Bevölkerung

Votum Bevölkerung	Rückmeldung Gemeinde
Keine Bemerkungen zu dieser Liegenschaft.	



10 Alterssiedlung

10.1 Situation / Daten



Kataster Nr.	Fläche m ²	Zonenplan	Basiswert CHF	Nettomiete / Jahr
236	1'663	WG3a		

10.2 Ausgangslage / Überlegung Eigentümerin

- 1. Gebäudeteil (1977), 2. Gebäudeteil (2004)
- Einbau Duschen geprüft, aber nicht möglich
- Nettomiete pro Jahr CHF 107'220.- (14 Mieter)
- Speziell: Bundessubventionen bis 2029 und kantonales Darlehen (wird amortisiert)

10.3 Immobilienstrategie

- Weiterhin Vermietung an Alterswohnungen.
- Weitere Nutzung bis 2029 definieren.

10.4 Massnahmen

Keine.

Objekt	Massnahme	2021				2022			
		I	II	III	IV	I	II	III	IV
Alterssiedlung	Weiterführung								



10.5 Rückmeldungen aus Bevölkerung

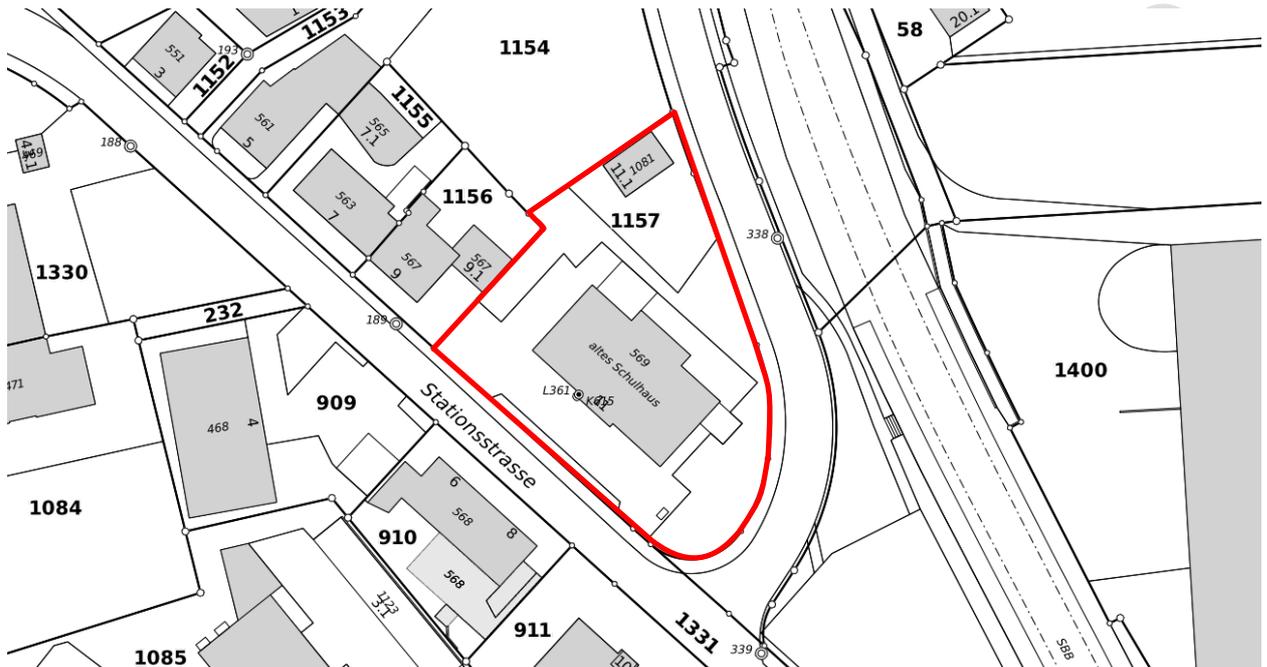
Votum Bevölkerung	Rückmeldung Gemeinde
Solange keine echten Alters-Wohnen-Alternativen zur Verfügung stehen, wird die Fortführung begrüsst.	
Das «Alterswohnen» wird als gesellschaftliche Aufgabe der Gemeinde angeschaut, was in einem Alterskonzept abgebildet werden sollte.	Ein entsprechendes Alterskonzept wurde in der Legislatur von 2014 bis 2018 in der Alterskommission unter Einbezug der relevanten Anspruchsgruppen ausgearbeitet und vom Gemeinderat verabschiedet. Dabei wird auch das Bedürfnis nach «Alterswohnen» aufgeführt und erläutert.



11 Altes Primarschulhaus

Fokus-Objekt Imooo

11.1 Situation / Daten



Kataster Nr.	Fläche m ²	Zonenplan	Basiswert CHF	Nettomiete / Jahr
1157	1591	WG2	219'600.- (09.08.05)	26'040.-

11.2 Ausgangslage / Überlegung Eigentümerin

Im Erdgeschoss wird ein Raum in gewerbliche/woh- Nutzung überführt, 2. Raum bleibt für Publikumsnutzung (so lange kein alternativer Ort für Spielgruppe gefunden werden kann), 2. Etage: Strategie definieren bei Auszug Mieter, 3. Etage: Loft evtl. etwas möglich?

11.3 Empfehlung Studenten-Arbeit

Erdgeschoss / Obergeschoss Ausbau und Nutzung Gebäude mit Gewerbeflächen.



11.4 Abklärungen Bestand Imooo

- Die Liegenschaft ist allgemein gut unterhalten.
- Das Dach ist bereits wärmegeklämmt.
- Die Fassade wurde 2015 saniert, jedoch nicht wärmegeklämmt.
- Die Küchen wurden 2016 ersetzt.
- Es ist kein Personenaufzug vorhanden.

11.5 Erkenntnisse Imooo

- Nutzung kann erhöht werden.
- Dachgeschoss kann ausgebaut werden.

11.6 Immobilienstrategie Weiterentwicklung

- Die Immobilie verbleibt im Besitz der Gemeinde.
- Ertragspotenzial soll aktiviert werden, durch den Einbau von zusätzlichen Mietwohnungen im Dach- oder Erdgeschoss.
- 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.
- Mögliche Szenarien basierend auf studentischen Arbeiten, Abklärungen Imooo, Diskussion Gemeinderat, Rückmeldung aus der Bevölkerung:

Nutzung Erdgeschoss

IST	Öffentliche Nutzung
SOLL	Szenario A – keine Massnahmen, weiterhin öffentliche Nutzungs- Szenario B - 2 zusätzliche Wohnungen Szenario C – 1 Raum in gewerbliche Nutzung überführen

Nutzung Obergeschoss

IST	2 Wohnungen
SOLL	2 Wohnungen (Option: Wohnfläche erweitert)

Nutzung Dachgeschoss

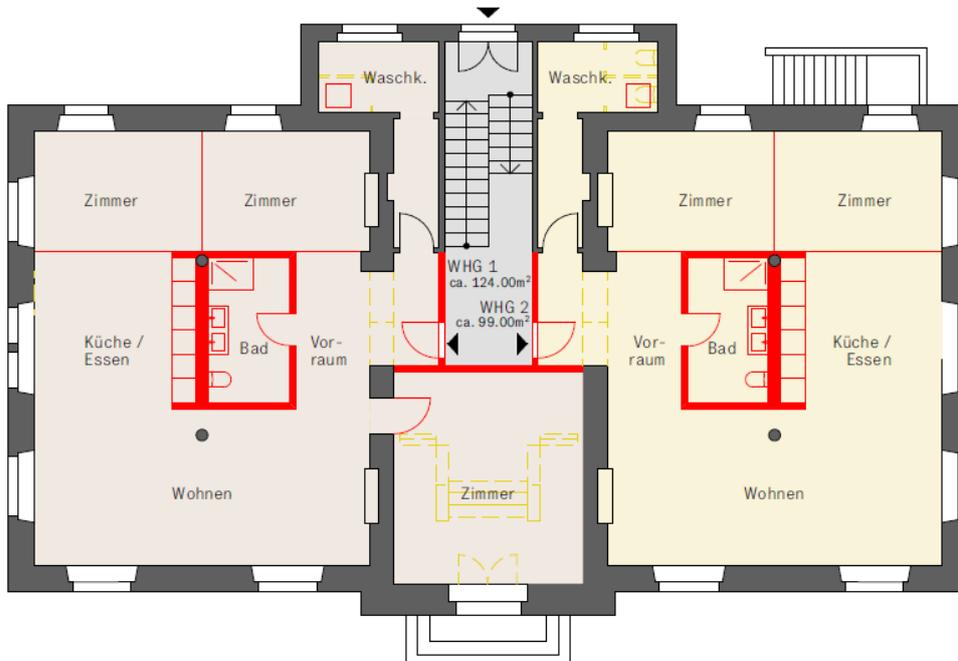
IST	Lager / Mieter-Estrich (teilweise durch Mieter ausgebaut)
SOLL	2 zusätzliche Wohnungen



11.7 Massnahmen

11.7.1 Erdgeschoss (Skizzierung mögliche Umsetzung Szenario B)

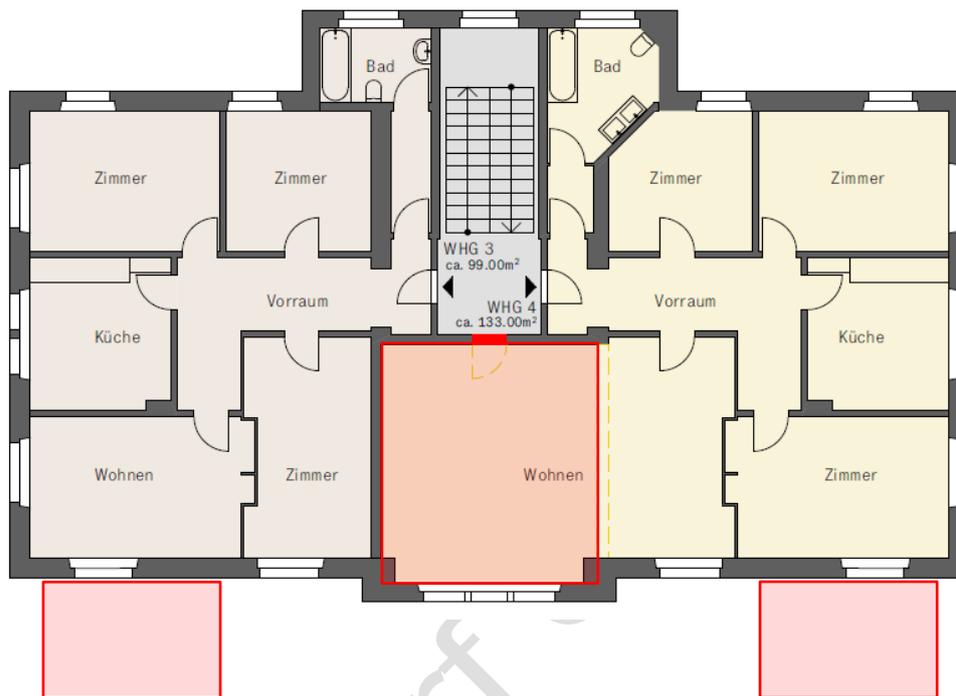
- Einbau von «Medien-Würfel» (inkl. Küche und Nasszelle). Möglichst durchgängige Leitungsführung nach unten.





11.7.2 Obergeschoss (Skizzierung mögliche Umsetzung Szenario B)

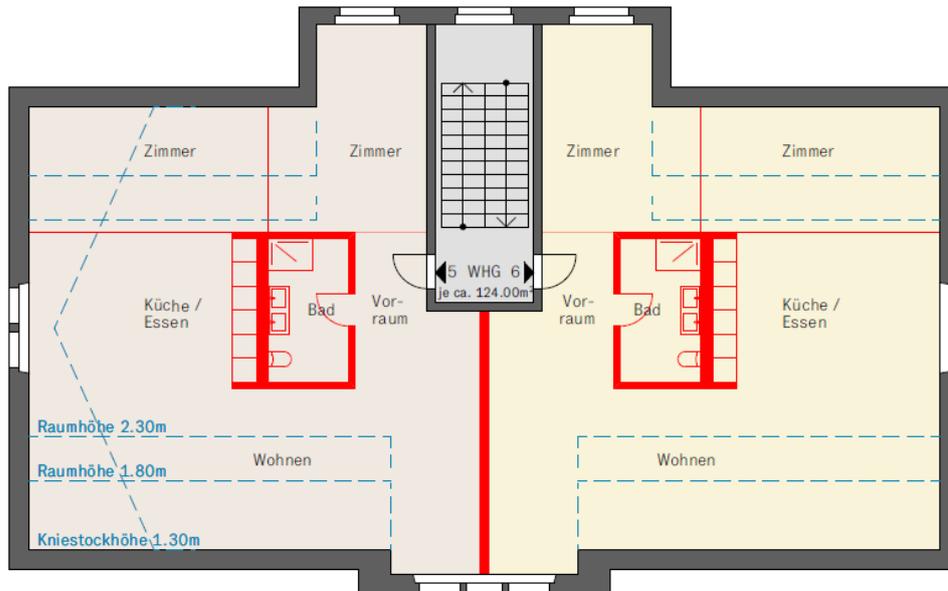
- Option 1: Mittelzimmer bei Treppenhaus einer Wohnung zuweisen, zur Ertragsoptimierung.
Bei einem Ausbau des Dachgeschosses werden ohnehin Anpassungsarbeiten (Medien-Durchleitungen) in den bestehenden Wohnungen nötig.
- Option 2: ergänzen eines Aussenbalkons
- Option 3: diskutiert wurde die Ergänzung einer Aufzugsanlage, was aufgrund der Niveau-Unterschiede schwierig umsetzbar ist.





11.7.3 Dachgeschoss (Skizzierung mögliche Umsetzung Szenario B)

- Ausbau von zwei Dachwohnungen.
- Einbau von «Medien-Würfel» (inkl. Küche und Nasszelle). Möglichst durchgängige Leitungsführung nach unten.
- Einbau von 3-4 Dachflächenfenstern (Annahme) pro Wohnungsseite.



11.7.4 Untergeschoss - Massnahmen

- Nur Eingriffe welche hinsichtlich der Umbauten oben nötig sind.
- Zusätzliche Kellerflächen bei erweiterter Wohnnutzung in Erd- und Dachgeschoss.
- Waschen / Tumbler?

11.7.5 Abhängigkeiten / Termsituation

- Klärung der Erdgeschoss-Nutzung.
- Anschliessend kann das Projekt autonom umgesetzt werden.

Objekt	Massnahme	2021				2022			
		I	II	III	IV	I	II	III	IV
Altes Primarschulhaus	Erarbeitung Endstrategie								



11.8 Rückmeldungen aus Bevölkerung

Votum Bevölkerung	Rückmeldung Gemeinde
Die bisherige (insbesondere die öffentliche) Nutzung belassen, keine Nutzungs-Veränderungen vornehmen. Es gibt zudem genügend Aussenraum und Parkiermöglichkeiten, vor allem für «Kurzparkierer».	Szenario Mischnutzung möglich: EG öffentlich, Ab OG Wohnen.
Die Seniorinnen und Senioren sind sehr zufrieden mit den Räumlichkeiten im Erdgeschoss und der Infrastruktur auf einem Geschoss. Die Nutzung könnte mit einer Küche erhöht werden.	
Die Umwandlung in eine Rendite-Liegenschaft wird nicht unterstützt. Die aktuelle Nutzung mit öffentlichem Charakter (Spielgruppe, Anlässe der Pro Senectute) entspreche dem ursprünglichen Verkaufsgedanke der Primarschulgemeinde an einen nicht privaten Kaufinteressenten. Die öffentlichen Nutzungen ins Peterhaus zu wechseln wird als «Abschieben» angeschaut.	Das Peterhaus würde nach diesem Szenario entsprechend für die Nutzungen Instand gestellt. Sie wäre folglich verbunden mit erheblichen Investitionen ins Peterhaus zur Bereitstellung einer zufriedenstellenden Infrastruktur für die öffentlichen Nutzungen.
Es wird unterstützt, dass die Räumlichkeiten «Nonprofit»-Nutzungen zur Verfügung gestellt werden (Pro Senectute, Spielgruppe, kulturelles Dorfleben).	
Bevor der Rendite-Gedanke weiterverfolgt werden können, muss zuerst geklärt werden, wohin die bisherigen Nutzungen verschoben werden können.	Das wurde bei der Ausarbeitung der Strategie für jede Nutzung abgeklärt und Alternativen präsentiert.
Bei einem allfälligen Ausbau des Dachgeschosses darf die äussere Harmonie in der Gestaltung nicht verloren gehen.	Dieser Aspekt würde bei einem Ausbau berücksichtigt.
Die Idee, die Liegenschaft als reines Wohnen zu nutzen wird begrüsst. Die Substanz und die Lage seien ideal. Die Frage sei, wer seitens Gemeinde als Bauräger auftritt.	



Neben dem «Volg-Platz» sei dies der einzige zentrale Eventplatz der Gemeinde. Dieser sollte auch künftig zur Verfügung stehen.

11.9 Die nächsten Schritte

- Fächer gemeinsam mit der Bevölkerung nochmals öffnen.
- Mit Begleitgruppe Workshop vorbereiten und durchführen.
- Gemeinsam mit Bevölkerung Strategie definieren.



12 Peterhaus

Fokus-Objekt Imoo

12.1 Situation / Daten



Kataster Nr.	Fläche m ²	Zonenplan	Basiswert CHF	Nettomiete / Jahr
1307	502	K	88'800.- (07.07.11)	24'780.-

12.2 Ausgangslage / Überlegung Eigentümerin

Auf eine Gesamtüberbauung inkl. Arrondierung wird verzichtet, da alle beteiligten Wohnhäuser im kommunalen und eines gar im überkommunalen Inventar sind. Trotzdem sollen die Nachbareigentümer zu einem bilateralen Austausch begrüsst werden, um über deren Ausrichtung ihrer Liegenschaft zu sprechen.

12.3 Empfehlung Studenten-Arbeit

Erstellung Neubau mit 8 Mietwohnungen über mehrere Grundstücke.



12.4 Abklärungen Bestand Imoo

12.4.1 Art. 7a / 7b - Umgang mit Raumbildender Fassade



- Gemäss Bausekretär kann ein Neubauvolumen, mittels Gestaltungsplanverfahren, von der jetzt raumbildenden Fassade abweichen.
- Die aktuelle Situation mit einer Gebäudeecke, welche jetzt an die Tösstalstrasse reicht, ist ein Verkehrsrisiko.

12.4.2 Entlassung Objekt aus kommunalem Inventar

- Gemäss Bausekretär kann der Gemeinderat ein Objekt aus dem kommunalen Inventar entlassen. Dazu ist ein Gutachten nötig, ob das Objekt schützenswert ist, worauf eine Interessensabwägung erfolgt.



Abklärung Nachbarliegenschaften



12.4.3 Parz. Nr. 371

- Gemäss tel. Anfrage durch Imoo besteht kein Interesse an einem Gespräch.

12.4.4 Parz. Nr. 1301+1302

- Kein Interesse an Verkauf, Liegenschaft wird momentan umfangreich saniert.
- Teile der Liegenschaft sind im überkommunalen Inventar: «Alte Windenmacherei Brünger Wyla».

12.4.5 Baurecht

Rückmeldung Rechtsanwalt Rolf Weber:

Das Gebäude liegt in der Kernzone Wila Dorf. Gemäss Kernzonenplan ist es als „bestehend“ bezeichnet. Die als bestehend bezeichneten Gebäude dürfen innerhalb ihrer Gebäudegrundfläche umgebaut oder ersetzt werden (Art. 4 Bauordnung). Das Gebäude darf also an der gleichen Stelle neu wiederaufgebaut werden. Wenn ich die BO richtig interpretiere, bedeutet die Bestimmung von Art. 4 nicht, dass das Gebäudevolumen erhalten werden muss. „Innerhalb der Gebäudegrundfläche“ beinhaltet auch die Möglichkeit, den Neubau kleiner zu gestalten.

Für den Neubau und die Gestaltung des Ersatzbaus kann auf die Bestimmungen der Bauordnung Wila verwiesen werden.

Das Recht, abzubauen und neu zu bauen stützt sich auf die Bauordnung und hat mit der Bestandesgarantie im Rechtssinne eigentlich nichts zu tun. Diese ist kodifiziert.



Die Frage ist, ob ein Neubau kleiner gemacht werden kann und etwas von der Strasse abrücken. Dies ist nun jedoch nicht möglich. Gemäss Kernzone Dorf besteht auf der Strassenseite des Peterhauses eine sogenannte raumbildende Fassade. Diese muss bezüglich Fassadenlage, bestehender Gebäudehöhe und den wesentlichen gestalterischen Elementen beibehalten werden. Dies bedeutet also, dass das Gebäude rückseitig zwar kleiner oder anders erstellt werden kann, jedoch der raumbildende Teil der Fassade inkl. der Ecke, welche bis zur Strasse reicht, beibehalten werden muss.

Will man dies ändern, muss entweder der Kernzonenplan angepasst werden oder es müsste eine Ausnahmegewilligung gesprochen werden, wobei hinreichend bekannt ist, dass Ausnahmegewilligungen im Falle eines Rekurses selten Bestand haben, da es ausserordentlich schwierig ist, eine sogenannte Ausnahmesituation herzuleiten. Gerade hier dürfte es unmöglich sein. Die Fassade wurde konkret auf das konkrete Gebäude gelegt. Der Wille des Gesetzgebers ist hier eindeutig.

12.4.6 Abklärung Denkmalpflege

Wie bereits beschrieben muss zur Entlassung aus dem kommunalen Inventar ein Gutachten erstellt werden. Die Gemeinde hat den Historiker Beat Frei empfohlen, um Kontakt aufzunehmen.

Folgende Rückmeldung von Beat Frei:

- Die Erstellung eines externen Gutachtens ist verbindlich.
- Bei dem Gutachten wird jetzt der gesamte Perimeter, also auch die angebaute Windenmacherei (kantonal geschützt) als Ensemble, beurteilt.
- Die Inventarentlassung muss dann im Amtsblatt vom Kanton Zürich publiziert werden, worauf rekuriert werden kann. In der Praxis ist hier vor allem der Heimatschutz aktiv.
- Das Peterhaus wurde erst 2013 unter Schutz gestellt. Als ortsgeschichtlich wichtiges Objekt bestand dazumal ein breiter Konsens zur Aufnahme ins kommunale Inventar.
- Die Kosten für ein Gutachten im Auftrag der Eigentümerin belaufen sich auf ca. CHF 3'800.-.

12.4.7 Abklärung Bestand

- Das Gebäude ist in unterschiedlichem Zustand.
Eine Wohnung (Nordost) wurde saniert (inkl. der Fenster). In die weitere Wohnung wurde länger nicht investiert.
- Die Scheune dient als Lager (unterschiedliche Mieter) und ist nicht wärme gedämmt.
- In das Gebäude wurde ein Fernwärmeanschluss eingebaut.
- 2009 wurde die Fassade saniert
- 2015 wurde in der Wohnung OG/DG der Boden saniert.



- Im Zuge dieser Arbeit wurden folgende Themen nicht untersucht: Statik, Haustechnik, mögliche Altlasten, Brandschutz, Bauphysik. Eine Prüfung fällt in die nächste Planungsphase.

12.5 Erkenntnisse Imooo

- Die Liegenschaft Parz. Nr. 1302 wird gerade umfassend saniert.
- Der Verein «Alte Windenmacherei Brünger Wyla» ist aktiv.
- Überbauung über mehrere Grundstücke ist somit nicht realisierbar.
- Es bestehen Einsprache-Risiken bei:
 - Erreichung einer Entlassung aus dem kommunalen Inventar.
 - Erreichung einer Sonderbewilligung zum Abweichen von der raumbildenden Fassade.
- Es besteht ein Standortpotenzial mit der Nähe zur Windenmacherei.
- Mit der 2013 durchgeführten Inventarisierung des als ortsgeschichtlich wichtigen Objektes hat sich die Eigentümerin dazu bekannt, das Objekt erhalten zu wollen.

12.6 Immobilienstrategie Weiterentwicklung

In Anbetracht der Rahmenbedingungen (Inventar, Zonenplan) erachten wir die Verkaufbarkeit des Objektes als unattraktiv.

Es bietet sich an, die Idee der 2013 durchgeführten Inventarisierung weiter zu verfolgen, das Gebäude in eine öffentlich zugängliche Nutzung über zu führen und somit den Bestand zu sichern.

Unter Miteinbezug der Liegenschaften «Ortsmuseum» und «Altes Primarschulhaus» bietet sich eine Rochade der Nutzungen als Szenario an:

- Mit dem Umbau des Alten Primarschulhauses zu Wohnungen wird ein Ersatzstandort für die Spielgruppe nötig.
- Das Gebäude des Ortsmuseums ist baufällig. Umfangreiche Investitionen sind angezeigt. Somit bietet sich das Peterhaus zum Verbleib im Bestand der Gemeinde an inkl. einer Neupositionierung der Nutzungen für die Spielgruppe und das Ortsmuseum.
- Mögliche Szenarien basierend auf studentischen Arbeiten, Abklärungen Imooo, Diskussion Gemeinderat, Rückmeldung aus der Bevölkerung:

Nutzung Wohnhaus & Scheune

IST Wohnnutzung & Lagerraum

SOLL Szenario A – Unveränderte Nutzung.

Szenario B – Nutzung für Kinderspielgruppe & Ortsmuseum

Szenario C – Scheune und evt. Teil Wohnhaus: Nutzung für Ortsmuseum.



12.7 Massnahmen

12.7.1 Erdgeschoss Wohnhaus (Skizzierung mögliche Umsetzung Szenario B)

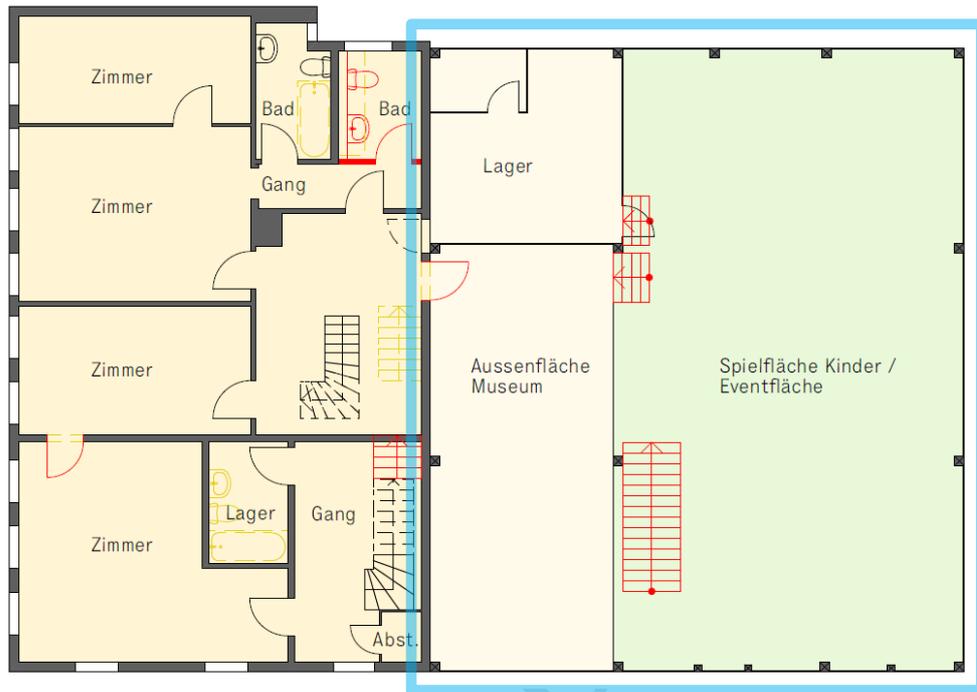
- Wohnhaus Nutzung für Kinderspielgruppe
 - Auffrischen des Ausbaus, Fokus auf adäquate Massnahmen (Kosten/Nutzen).
 - Kochnische bedarfsgerecht ersetzen.
 - Auffrischen der Nasszelle und Ergänzen einer zweiten Nasszelle.
 - Wichtig ist, dass Eingänge auf beiden Gebäudeseiten bestehen, was mittels dem Vorbereich Innen (Tenne) möglich ist.
- Scheune (Tenne) / Eingangsbereich Nutzung für Kinderspielgruppe (Abstellfläche Kinderwagen).
- Lagerflächen nach Bedarf selber nutzen, oder gemäss IST-Situation weiterhin extern vermieten.
- Einen separaten Zugang ab der Fassade zum Obergeschoss beibehalten.
- Ob eine einfache Aufzugsanlage, zum hindernisfreien Zugang zum OG, erstellt werden kann muss in der Machbarkeit geklärt werden.
Option: Einbau Aufzug EG (Tenne) bis 1.OG
- Klärung der Parkierungs-Möglichkeiten. Z.B. beim Primarschulhaus Eichhalde?





12.7.2 Obergeschoss Scheune (Skizzierung mögliche Umsetzung Szenario B)

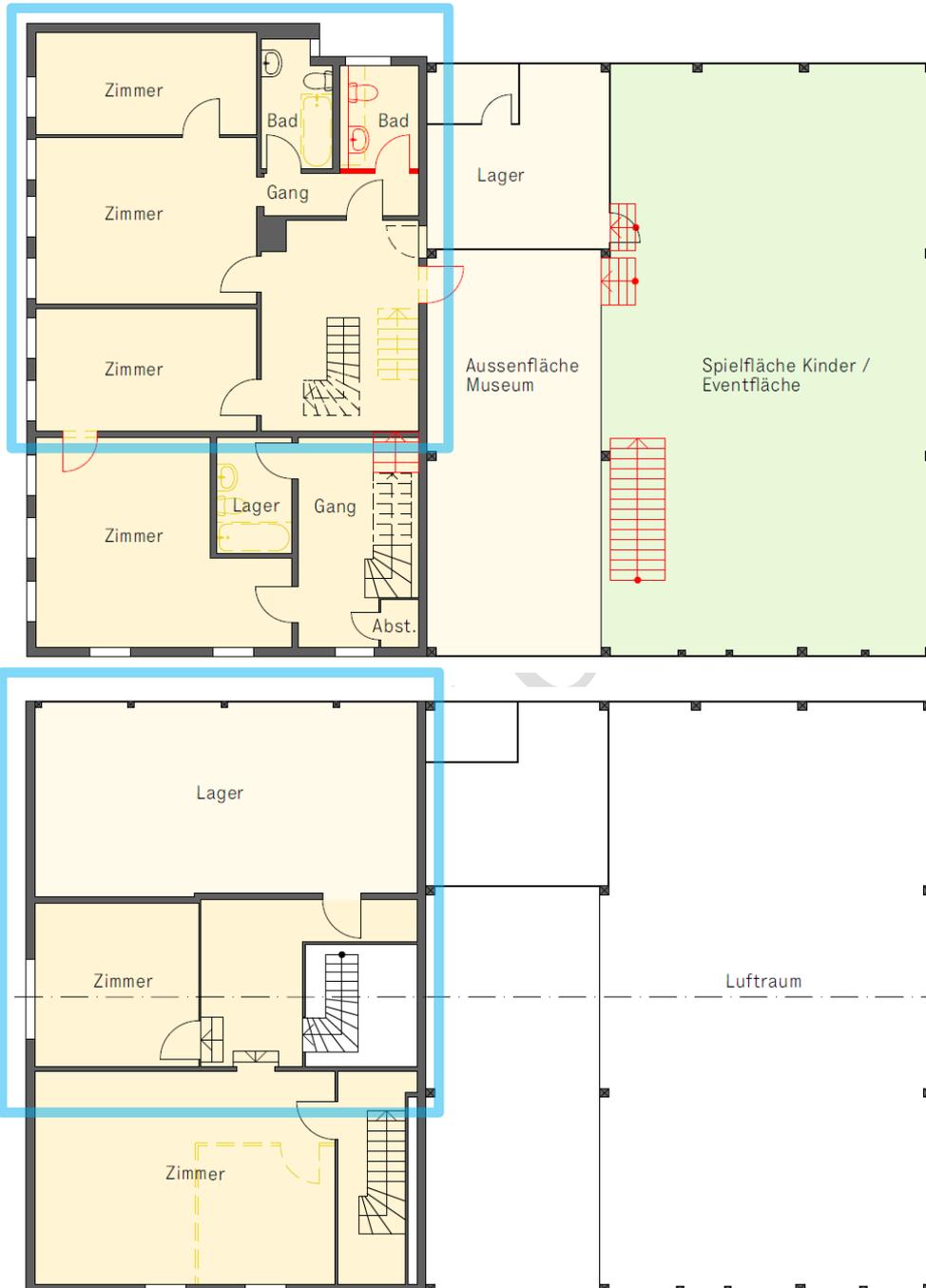
- Nutzung als «Innen-Aussenspielfläche», da nicht beheizt.
- Nutzung als Event-Fläche für Kleinanlässe (max. 50 Personen)
- Ersatz der Holzriemen
- Treppen und Geländer konform erstellen





12.7.3 Obergeschoss / Dachgeschoss Wohnhaus (Skizzierung mögliche Umsetzung Szenario B)

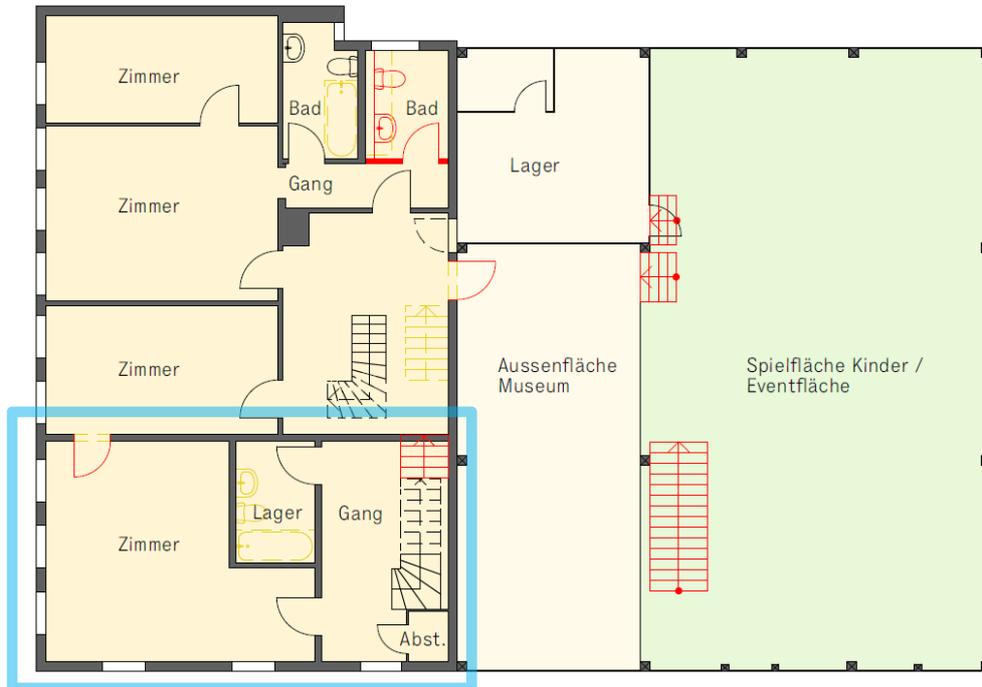
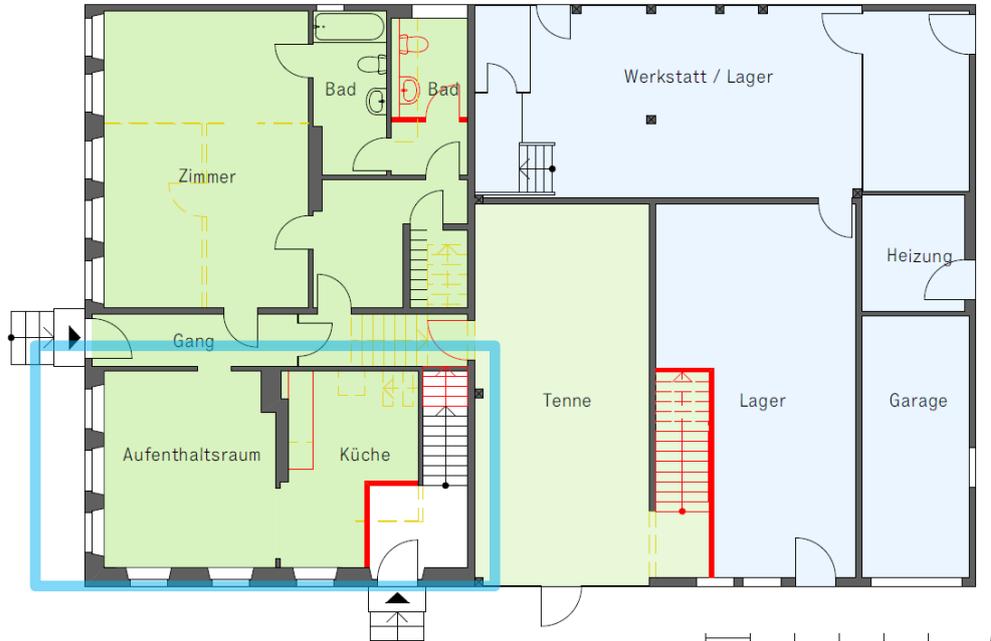
- Nutzung als Ortsmuseum
 - Auffrischen des Ausbaus (Umfang mittels Machbarkeit prüfen), Fokus auf adäquate Massnahmen (Kosten/Nutzen).
 - Auffrischen der Nasszelle, Ergänzen einer zweiten Nasszelle.





12.7.4 Wohnhaus (Skizzierung mögliche Umsetzung Szenario A)

- Nutzung als Wohnungen im IST-Zustand. Unterhalt und Erneuerungen bei Bedarf.



Objekt	Massnahme	2021				2022			
		I	II	III	IV	I	II	III	IV
Peterhaus	Erarbeitung Endstrategie								



12.8 Rückmeldungen aus Bevölkerung

Votum Bevölkerung	Rückmeldung Gemeinde
Ein denkmalpflegerisch geschütztes Haus sollte öffentlich genutzt werden.	Sehen wir auch so.
Kann ein «Multifunktionshaus» den diversen Anspruchsgruppen (Spielgruppe, Alphornbläser, Seniorenanlass, Chor-im-Stübli, Gymnastik, Stubeten, ...) gerecht werden (Auslastung)?	Auslegeordnung Bedarf: <ul style="list-style-type: none">• Anzahl Events• Anspruchsgruppen• Anforderungen
Reicht das Platzangebot für das Ortmuseum?	Das Peterhaus würde von der nutzbaren Fläche eine deutliche Steigerung des Platzangebots darstellen.
Für Seniorinnen und Senioren erscheint der Umzug hierher als nicht geeignet. Nutzung auf diversen Geschossen und die Erschliessung (Stichwort: Barrierefreiheit). Gibt es einen Aufzug? Wie wird ein verkehrssicherer Zugang gewährleistet bei der vielbefahrenen Hauptstrasse? Die Vorfahr- und Haltemöglichkeiten sind nicht gegeben.	Für geh-eingeschränkte Personen EG-Nutzung nötig, sofern kein Aufzug vorhanden. Bisheriges Ortmuseum ist auch nicht Barriere-frei.
Aufgrund der äusseren Einflüsse (Verkehr, Zugänge, keine öffentlichen Parkplätze, ...) seien Multifunktions-Nutzungen nicht möglich.	
Insbesondere das Fehlen öffentlicher Parkplätze wird oft moniert.	
Aufgrund der Verkehrssituation sei die Nutzung als Spielgruppe nicht geeignet. Zudem würde das kurzzeitige Parkieren der Eltern die Verkehrssituation weiter verschärfen.	
Wo werden Nothilfesuchende untergebracht?	Unterbringen in Tablatstrasse 1 angedacht. Siehe dazu Strategie zu Tablatstrasse 1.



Die Nähe von Ortseuseum und Windenmacherei könnte beiden zugutekommen.	Potenzial der Synergien muss aktiviert werden.
Spielgruppe: <ul style="list-style-type: none">• Reicht das Platzangebot?• Sind genügend Stauräume, usw. vorhanden?• Wie kann die Scheune benutzt werden (unbeheizt)?• Grundsätzlich wäre eine Alleinnutzung willkommen, bzw. wird eine Mehrfachnutzung mit Dritten als schwierig angeschaut.• Kein Aussenspielraum vorhanden.	Platzangebot ist von der Fläche her grösser als im alten Primarschulhaus. Stauräume sind zur Genüge vorhanden. Scheune könnte nach dem präsentierten Szenario B genutzt werden. Aussenspielraum fehlt.
Der neue Standort für das Ortseuseum wird als ideal angeschaut. Was nicht fürs Museum benötigt wird, als Wohnen belassen. Jedoch Spielgruppe im Alten Primarschulhaus belassen.	Ist ein mögliches Szenario.
Die Windenmacherei möchte die bereits gemieteten Räumlichkeiten weiterhin nutzen können.	Ist so angedacht, aber nicht explizit erwähnt. Siehe dazu Massnahmen Szenario B.

12.9 Die nächsten Schritte

- Fächer gemeinsam mit der Bevölkerung nochmals öffnen.
- Mit Begleitgruppe Workshop vorbereiten und durchführen.
- Gemeinsam mit Bevölkerung Strategie definieren.



13 Ortsmuseum

Fokus-Objekt Imooo

13.1 Situation / Daten



Kataster Nr.	Fläche m ²	Zonenplan	Basiswert CHF	Nettomiete / Jahr
1144	435	Z	52'900.- (21.09.06)	0.-

13.2 Ausgangslage / Überlegung Eigentümerin

Bessere Ausnutzung Liegenschaft wird angestrebt, ob durch Ausbau für Gewerbenutzung oder öffentlicher Raum ist noch nicht definiert, zuerst wird Gespräch mit Ortsmuseumsverantwortlichen gesucht Objektstrategie inkl. Auslegeordnung (was wäre wie möglich, etc.), am besten mit Einbezug Leiter Ortsmuseum

13.3 Empfehlung Studenten-Arbeit

Fortführung des Gebäudes mit Aufwertung des Aussenraumes.

13.4 Abklärungen Bestand Imooo

Mit dem Neubauprojekt «Zentrum Wila» entsteht rundum gerade eine Neugestaltung der Gesamtsituation. Etappe 1 soll im Dezember 2019 bezugsbereit sein, die Etappe 2 per September 2020.



In den Erdgeschossen werden diverse Dienstleister vorhanden sein.

Abklärung Ortsmuseum-Kommission

Gemäss der Besprechung vom 28.10.2019 mit der Ortsmuseum-Kommission können folgende Bemerkungen festgehalten werden:

- Momentan hat das Museum an approximativ 7 Tagen pro Jahr offen und wird zusätzlich für Einzel-Events benutzt (2-3 pro Jahr).
- Weitere Ausstellungsräume würden mehr Möglichkeiten zur Nutzung ergeben. Z.B. die Installation einer Dauerausstellung, oder als Schaulager.
- Diverse Umbau-Massnahmen sind angezeigt, bzw. wurde zu den Arbeiten Offerten eingeholt (siehe Punkt Abklärungen Bestand).
- Unklar ist, was bei Umbaumassnahmen noch für Auflagen auf das Projekt zukommen. Reichen die geplanten Brandschutzmassnahmen? Umfang von neu zu erstellenden getrennten WC-Anlagen?
- Wie erfolgt die Finanzierung? Via Sonderrechnung? Zusätzliche Generierung von Mitteln über die Änderung der Organisationsform zu einem Verein?
- Bei Erstellung zusätzlicher Ausstellungsräume sind nach wie vor Lagermöglichkeiten nötig. Allenfalls kann im hohen Raum ein Zwischenboden eingezogen werden. Diese Kosten wurden noch nicht erfasst. Allenfalls können externe Lager (Regionallager Turbenthal) benutzt werden. Die gelagerten Gegenstände müssen beurteilt werden, was behalten werden soll.
- Das bestehende Gebäude stehe nicht auf soliden Fundamenten.
- Die in der Fassade sichtbaren Riegel sind Applikationen und nicht die Konstruktion.
- Der Scheunenbereich (kalt, nicht winddicht) wird momentan als Lager genutzt. Das Obergeschoss ist, mit Sonderbewilligung (Brandschutz), nur per Leiter erreichbar.
- Am Bestandsgebäude ist diverser Unterhaltsbedarf seitens Ortsmuseum-Kommission angezeigt. Die Massnahmen wurden durch einen Architekten erfasst und die Kosten dazu abgeschätzt.
 - Kurzfristig ca. CHF 110'000.-, Sicherungsmassnahmen, Elektro, Heizung
2018 wurden Sicherungsmassnahmen im Rahmen von CHF 33'350.- umgesetzt
 - Mittelfristig ca. CHF 40'000.-, Boden, Beläge
 - Aktivierung Scheune als kalter Ausstellungsraum ca. CHF 48'000.-
 - Aktivierung Scheune als warmer Ausstellungsraum ca. CHF 98'000.- (als Ergänzung zu vorheriger Position)



- Im Zuge dieser Arbeit wurden folgende Themen nicht untersucht: Statik, Haustechnik, mögliche Altlasten, Brandschutz, Bauphysik. Eine Prüfung fällt in die nächste Planungsphase.
- Das Gebäude ist nicht denkmalgeschützt.

13.5 Erkenntnisse Imooo

- Für die Bereitstellung weiterer Ausstellungsflächen müssen die «kalten» Räumlichkeiten ausgebaut werden. Als Lagerfläche müsste somit ein Zwischenboden in der Scheune erstellt werden.
- Kurz- bis mittelfristig sind umfangreiche Umbau-Massnahmen mit hohen Kosten angezeigt.
- Die Erfahrung zeigt, dass die abgeschätzten Kosten höher ausfallen können, was im Zuge des Umbaus im Bestand in solch alten Bausubstanzen nicht ungewöhnlich ist.
- Allfällige Behörden-Auflagen (z.B. Brandschutz) sind noch nicht bekannt.
- Die Unterhaltskosten werden infolge der Bausubstanz weiterhin überdurchschnittlich ausfallen.

13.6 Immobilienstrategie Weiterentwicklung

Durch den allfälligen 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

- Szenario A:
Sanierung Gebäude, Weiterführung als Ortsmuseum oder andere öffentliche Nutzung.
- Szenario B:
Umzug Ortsmuseum zum «Peterhaus», Rückbau Gebäude und Bildung eines nutzbaren Freiraumes im Zentrum zur kulturellen Bereicherung der Bevölkerung.

Dies kann erfolgen mittels Pavillon mit integrierter Abgrenzung (Schallschutz) zur Strasse, oder mittels Abgrenzung und einem einfachen Podest / Bühne, welches nur leicht vom Boden abgesetzt ist, gedeckt oder ungedeckt. Es stehen, je nach Budget diverse Umsetzungsmöglichkeiten zur Auswahl. Die folgenden «Stimmungsbilder» sollen einen Eindruck vermitteln.



Quelle Bilder: Jabe Tower, Espazium, Stadtgärtnerei Basel-Stadt, Robin Hayes, Wikipedia, Oerlikerpark



13.7 Massnahmen

13.7.1 Szenario A

- Sanierungsmassnahmen «langfristig» aktualisieren
- Mit beheiztem Ausstellungsraum
- Erneuerung Nasszellen

13.7.2 Szenario B

- Rückbau des Gebäudes
- Entwicklung einer Platzgestaltung

Objekt	Massnahme	2021				2022			
		I	II	III	IV	I	II	III	IV
Ortsmuseum	Erarbeitung Endstrategie								

13.8 Rückmeldungen aus Bevölkerung

Votum Bevölkerung	Rückmeldung Gemeinde
Das Gebäude mit Riegelfassade gehört zum Ortsbild. Ein Rückbau sein ein raumplanerischer Fehler.	Siehe folgender Punkt.
Das Gebäude ist ein Zeitzeuge / Kulturgut und soll erhalten, bzw. sanft saniert werden. Ziel ist, dass sich die Besucher wohlfühlen. Unabhängig von der aktuellen Nutzung als Ortsmuseum.	Das Gebäude «sanft» zu sanieren ist nur mittels grosser Eingriffstiefe möglich. Die Bausubstanz als marode beurteilt wird.
Bei einem Rückbau entstehe ein seelenloser «Platz, oder ein Parkplatz für die Gastronomie.	Mit einer ansprechender Platzgestaltung kann ein spannender Begegnungsraum entstehen. Siehe dazu Massnahmen Szenario B.
Müsste vor dem Entscheid zu einem Rückbau nicht eine städtebauliche, denkmalpflegerische Begutachtung stattfinden?	Das Objekt wurde im Jahr 2016 ohne Einsprüche aus dem kommunalen Inventar entlassen und ist nicht denkmalgeschützt. Eine nachträgliche «Unter-Schutz-Stellung» kann nicht ausgeschlossen werden.
Wie könnte eine allfällige Sanierung des Gebäudes finanziert werden (Lotteriefonds, Migros Kulturprozent, Gründung Verein/IG, ...)?	Eventuell könnten zusätzliche Mittel generiert werden. Die politische Gemeinde Wila würde aber auf jeden Fall den allergrössten Teil der Investitionen übernehmen müssen.
Förderung der Biodiversität bei einer Platzgestaltung.	Entspricht auch der Meinung des Gemeinderates.



Es wird zugestimmt, dass das Gebäude sich nicht in geeignetem Zustand befindet.	
Eine Umnutzung zu einem «Dorfplatz» könnte von der Lage her Sinn ergeben. Funktioniert dies auch mittel- oder langfristig (Hauptstrasse, neue Bauvorhaben)?	Begegnungsraum im Dorfzentrum würde vergrössert.
Ein Platz müsste als Begegnungszone, begrünt ausgestaltet werden, damit er zum Verweilen einlädt.	Entspricht der Meinung des Gemeinderates.
Aufgrund der Verkehrssituation wird ein Begegnungsort als nicht sinnvoll angeschaut. Zudem schirmt das best. Gebäude die Verkehrsemissionen ab.	Eine Abschirmung kann auch mittels neuer Gestaltung erfolgen.
Sanierung mit mittlerer Sanierungstiefe und anschliessend mit öffentlicher Nutzung als Multifunktionshaus (Spielgruppe, Bibliothek, Kleinveranstaltungen, Mütterberatung, usw.).	Eine mittlere Sanierungstiefe wird nicht zielführend sein hinsichtlich der zu erreichenden Nutzungsdauer.

13.9 Die nächsten Schritte

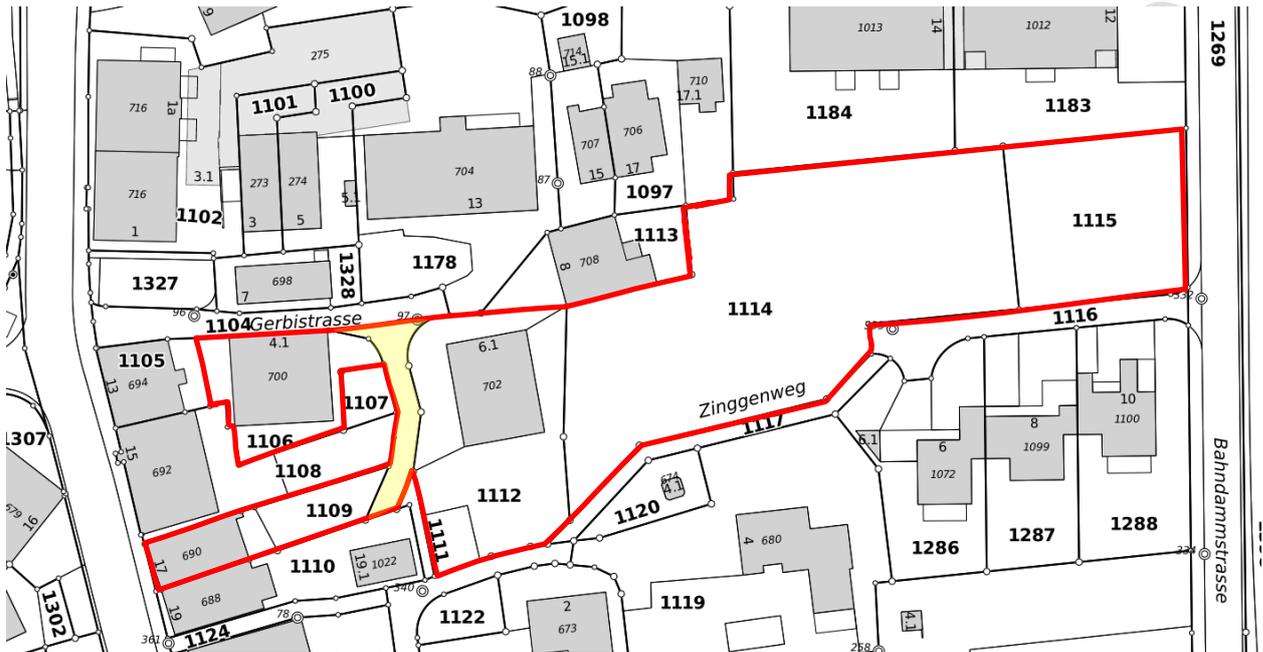
- Fächer gemeinsam mit der Bevölkerung nochmals öffnen.
- Mit Begleitgruppe Workshop vorbereiten und durchführen.
- Gemeinsam mit Bevölkerung Strategie definieren.



14 Gerbi-Gebiet

Fokusobjekt Imooo

14.1 Situation / Daten



Kataster Nr.	Fläche m ²	Zonenplan	Basiswert CHF	Nettomiete / Jahr
1106	349	K	12'200.- (15.07.16)	600.-
1109	250	K	73'200.- (05.05.14)	1'920.-
1112	797	K	31'100.- (21.09.06)	3'240.-
1114	1'922	W2b	k.A.	k.A.
1115	640	W2b	k.A.	k.A.

14.2 Ausgangslage / Überlegung Eigentümerin

Überarbeitung BZO mit 3 Etagen (mit Gestaltungsplanpflicht), dann Verkauf im Baurecht. Offene Frage:

Krämerladen Schoch auch im Baurecht oder separat verkaufen mit Möglichkeit zum Weiterverkauf.

Evt. kann die Parzelle Nr. 1105 / 1107 (dieselbe Eigentümerin) und 1108 erworben werden. Die Frage ist, ob dies für eine Gesamtüberbauung dienlich ist. Für die best. Scheune wurde bereits ein Abbruch-Gesuch eingereicht.

14.3 Empfehlung Studenten-Arbeit

Kooperation mit weiteren Eigentümern zur Erstellung einer Gesamtüberbauung (Stockwerkeigentum).



14.4 Abklärungen Bestand Imoo

- Anrechenbare Untergeschosse können nicht im Sinne eines «zürcher Untergeschosses» ausgelegt werden. Somit können 2 Vollgeschosse gemäss Regelbauweise realisiert werden.
- Mittels Gestaltungsplan können Ausnahmen erwirkt werden.
- Arealüberbauungen sind in der Kernzone nicht möglich, bzw. können zur Erreichung der minimal nötigen Fläche (>4'000m²) «zonenfremde» Grundstücke nicht dazu gerechnet werden.

Abklärung Nachbarliegenschaften



14.4.1 Parz. Nr. 1105 / 1107

- Grundsätzlich offen für einen späteren Verkauf oder allgemein für Gespräche.
- Grosszyklische Sanierungen sind keine geplant.

14.4.2 Parz. Nr. 1108

- Das Grundstück stand vor wenigen Jahren, über eine längere Dauer, zum Verkauf.
- Grundstück stellt Entwicklungsgebiet dar. Für einen Verkauf nicht offen.

14.4.3 Abklärung Baurecht

Die politische Gemeinde Wila wollte die baufällige Scheune auf Parz. Nr. 1106 rückbauen, um die Unfallgefahr zu beseitigen, bis ein Neubauprojekt entsteht. Nach der Rückmeldung Bauamt und rechtlichen Abklärungen wurden Stützungsmaßnahmen vorgenommen und das Rückbaugesuch zurückgezogen:

Rückmeldung Bauamt:

Nach einem Rückbau der Scheune kann bis 5 Jahre danach das Volumen wieder erstellt werden, sofern der Fussabdruck im Zonenplan enthalten bleibt.



Rückmeldung Rechtsanwalt Rolf Weber:

Es besteht eine Bauordnung in Wila mit einem Kernzonenplan. In diesem Kernzonenplan ist die Scheune als „bestehend“ bezeichnet. Diese Bezeichnung ist Gesetz. Solange also der Kernzonenplan nicht geändert ist, kann und darf auf dem Grundriss der alten Scheune etwas Neues erstellt werden.

Hinzu kommt, dass der vorzeitige Abbruch nur möglich ist, wenn die Gemeinde ihre eigene Bauordnung recht ausdehnend auslegt oder wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

Die Baulücke beeinträchtigt das Ortsbild nicht oder der Ersatzbau ist gesichert:

«Der Abbruch von Gebäude und Gebäudeteilen darf nur bewilligt werden, wenn die Baulücken das Ortsbild nicht beeinträchtigen oder wenn die Erstellung des Ersatzbaus gesichert ist.» (Art. 22 Abs. 2 BO)

Sofern man die Scheune wiederaufbauen möchte und man den Bauplatz nicht verlieren will, sollte der Ersatzbau gesichert werden.

Sofern der Abbruch aus Sicherheitsgründen erfolgt, könnte das Ganze zwar etwas ausdehnend ausgelegt werden, doch sollte man nach dem Abbruch wirklich zügig darangehen, einen Ersatzbau zu planen und zu erstellen.

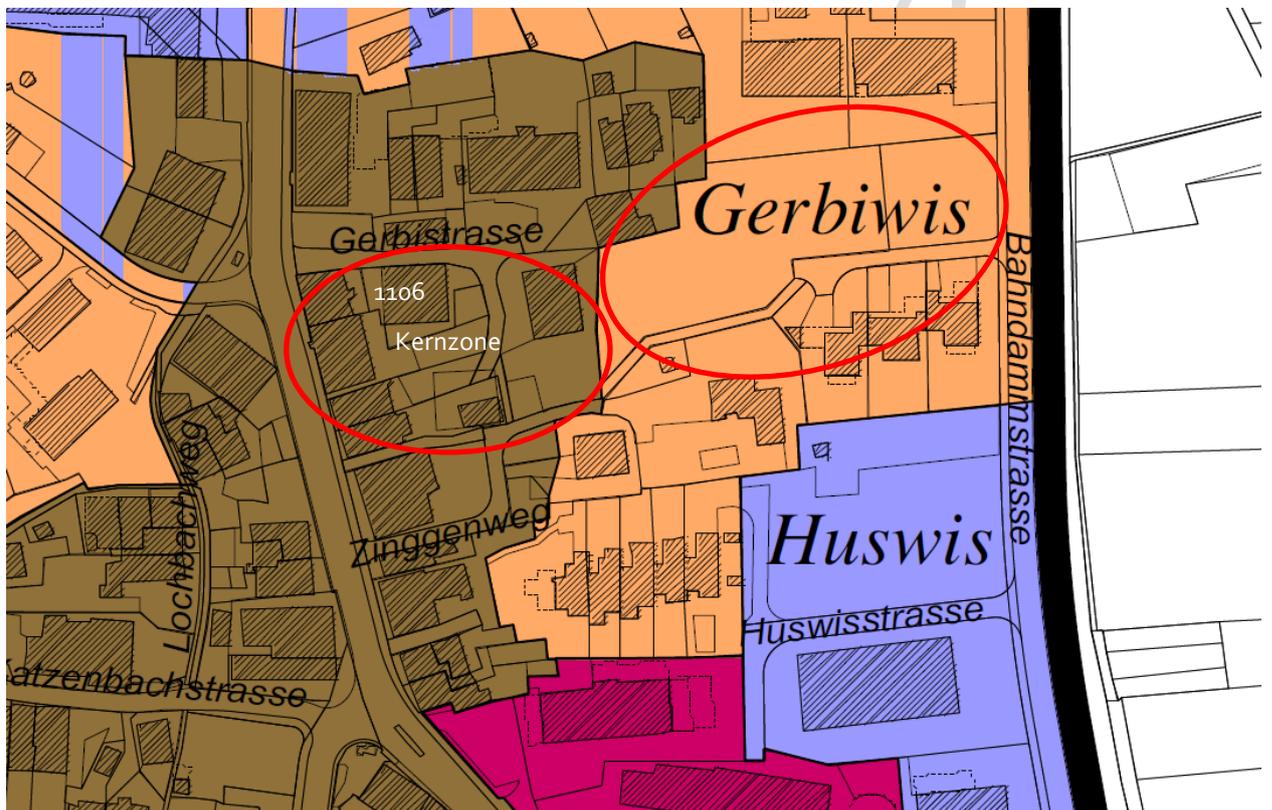
14.4.4 Abklärung Bestand

- Die Scheune wurde stabilisiert und stellt gemäss Eigentümerin kein Sicherheitsrisiko dar.
- Im Zuge dieser Arbeit wurden folgende Themen nicht untersucht: Statik, Haustechnik, mögliche Altlasten, Brandschutz, Bauphysik. Eine Prüfung fällt in die nächste Planungsphase.



14.5 Erkenntnisse Imoos

- In der IST-Situation ist keine Gesamtüberbauung über einen erweiterten Perimeter (inkl. Parz. Nr. 1105 / 1007 / 1108) realisierbar. Es müssten die erwähnten Grundstücke erworben werden.
- Die Fläche der eigenen Grundstücke reicht nicht für eine Arealüberbauung (min. 4'000m²) aus.
- Grundsätzlich ist gemäss BZO eine Arealüberbauung in der Kernzone, oder unter Einbezug von Grundstücken aus der Kernzone nicht möglich.
- Hinsichtlich Städtebau sollte das Gebiet in folgende Entwicklungsgebiete unterteilt werden:
 - Bereich «Kernzone» (städtebaulich gewachsen)
 - Bereich «Gerbiwis», wo es diversen Neubauprojekte gibt
- Im Bereich «Kernzone» ist Parzelle Nr.1106 das Schlüsselgrundstück zur Entwicklung des Gebietes.

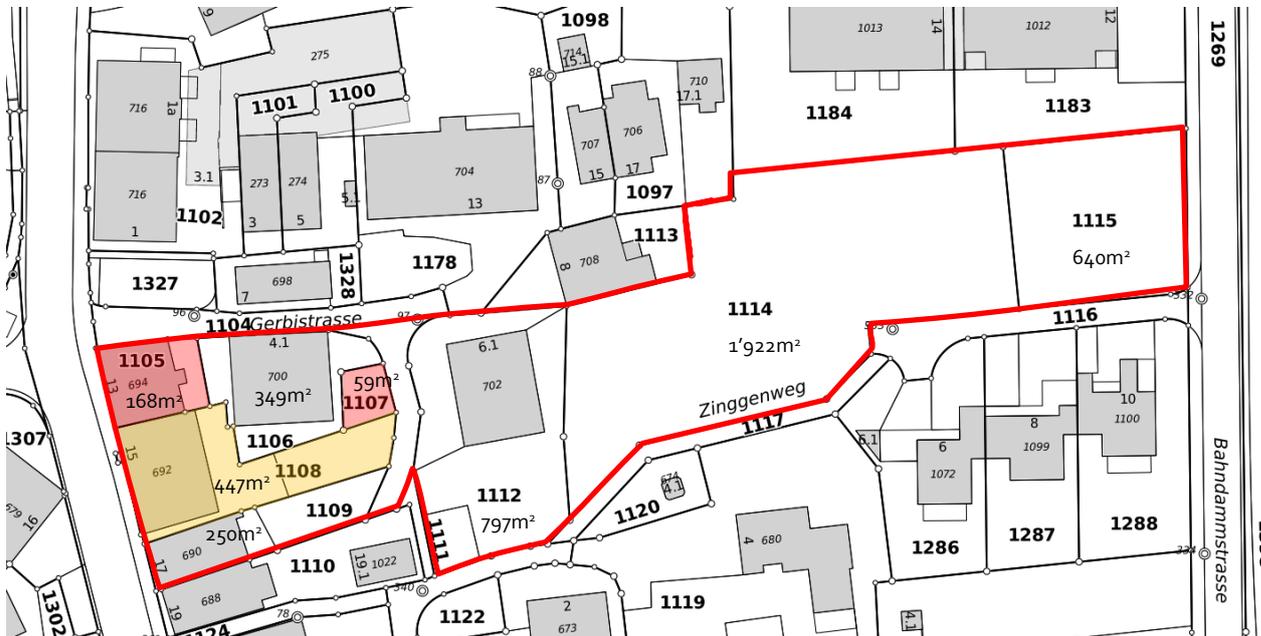


Zonenplan der Gemeinde Wila



14.6 Immobilienstrategie Weiterentwicklung

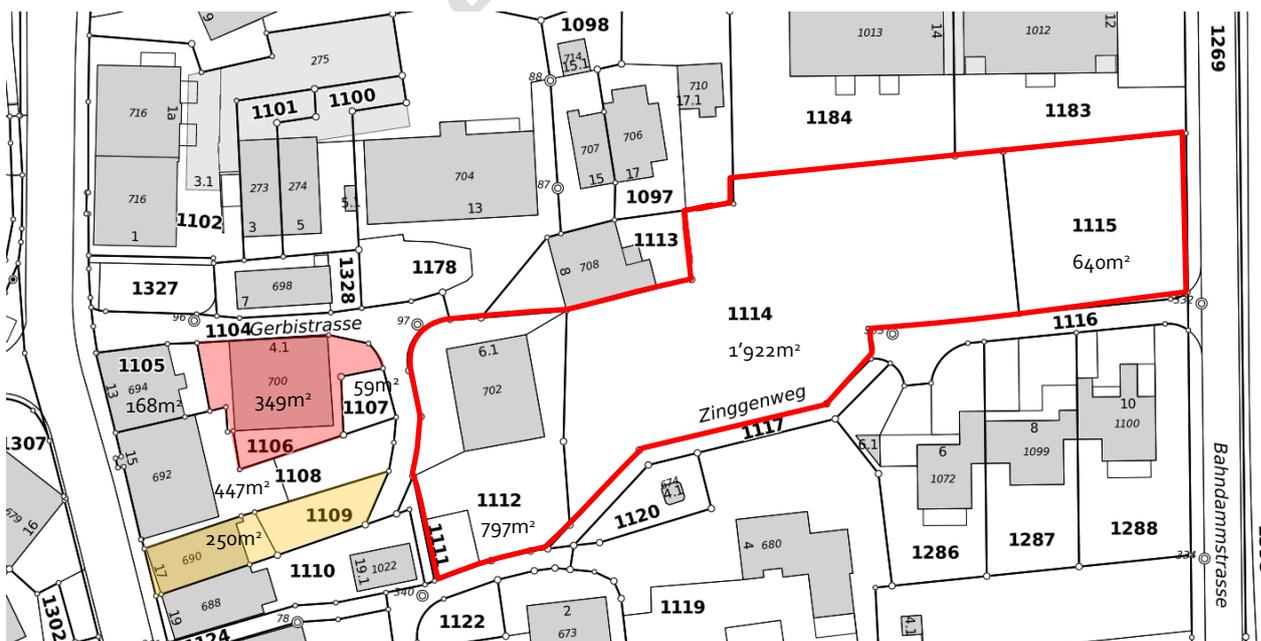
14.6.1 Szenario 1 - Erwerb Grundstücke für Gesamtüberbauung (analog Empfehlung Studenten-Arbeit)



Gesamtfläche 4'632m²

Eine Umsetzung ist eher unwahrscheinlich, da nicht alle Eigentümer an Verkauf interessiert. Zudem ist die Umsetzbarkeit zeitlich unbestimmt, bzw. nicht planbar.

14.6.2 Szenario 2 - Verkauf Grundstücke



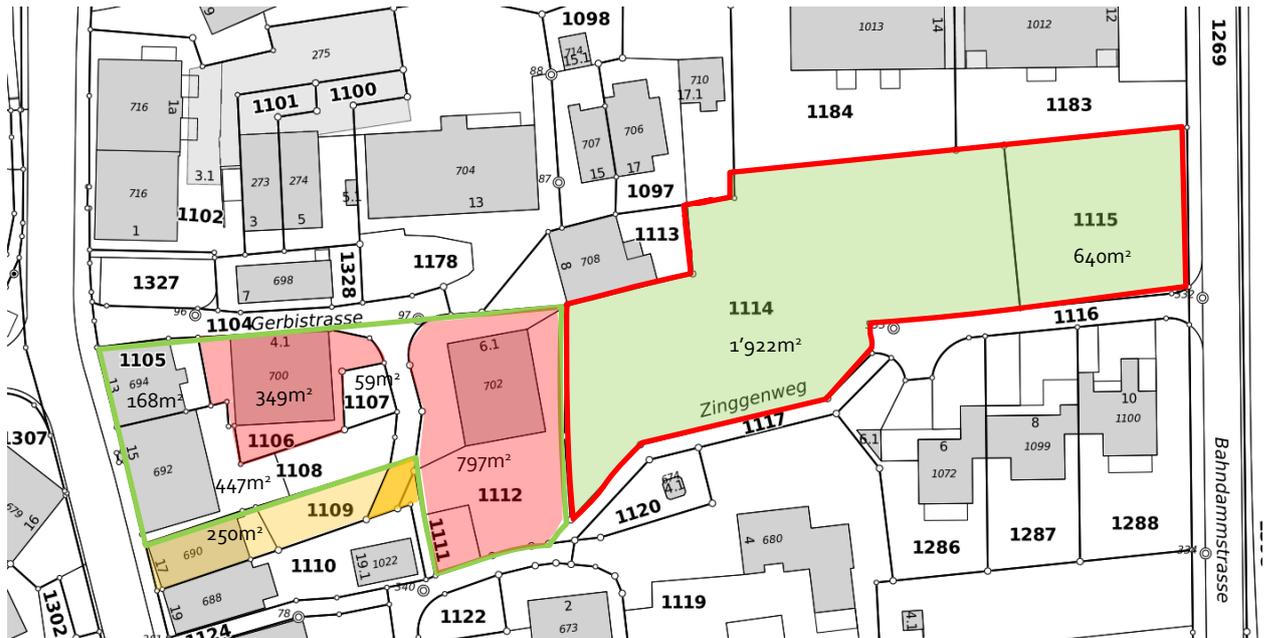
Gesamtfläche 3'359m²



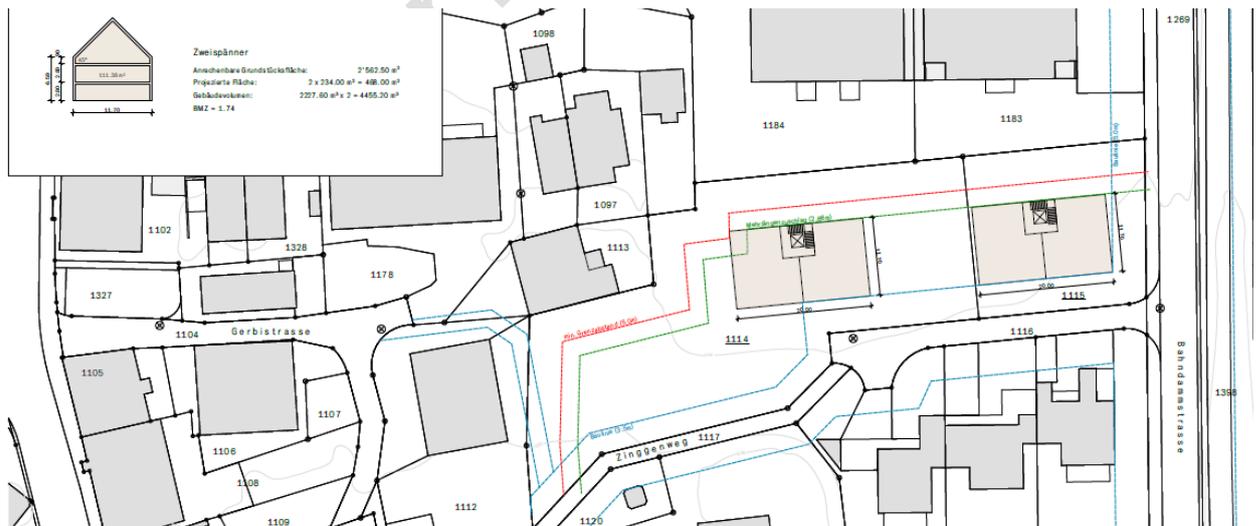
14.6.3 Etappierung

Eine Etappierung ist in beiden Szenarien möglich und muss je nach Entwicklungsmodell festgelegt werden. Bzw. bestehen unterschiedliche zeitliche Abhängigkeiten.

14.7 Massnahmen



- Grundstücke Parz. Nr. 1106, 1109 und 1112 können unabhängig verkauft werden.
- Grundstücke Parz. Nr. 1114 und 1115 im Baurecht überbauen.





Objekt	Massnahme	2021				2022			
		I	II	III	IV	I	II	III	IV
Gerbi-Gebiet	Parz.1106/1109/1112 Verkauf								
	Parz.1114/1115 Verkauf im Baurecht								

14.8 Rückmeldungen aus Bevölkerung

Votum Bevölkerung	Rückmeldung Gemeinde
Soll ein ökologischer Ausgleich für die intensivere Nutzung des Siedlungsgebietes in Form von Vorgaben an die Umgebungsgestaltung, oder ausserhalb der Siedlung erfolgen?	Der Gemeinderat unterstützt Massnahmen zur Förderung der Biodiversität sowohl innerhalb als auch ausserhalb des Siedlungsgebiets.
Das Wohnhaus Schoch und die Scheune sollen als Einheit verkauft werden, wie vorgeschlagen. Es sei nicht die Aufgabe der Gemeinde Renditeliegenschaften zu bewirtschaften.	Verkauf ist sowohl als Einheit als auch im Packet angedacht. Es kann auf eine einzelne Liegenschaft geboten werden.
Die Abgabe der Zinggenwiese im Baurecht wird unterstützt.	
Parzelle Nr. 1112: was für ein Bauvolumen lässt sich realisieren, wie erfolgt die Erschliessung, Parkierung, ...?	Müsste mittels Studie geklärt werden. Maximalbeschränkungen ergeben sich auch Bau- und Zonenordnung der politischen Gemeinde Wila.

14.9 Die nächsten Schritte

- Verkauf Gerbi-Scheunen und Wohnhaus Schoch
- Verkauf Zinggen-Parzellen im Baurecht

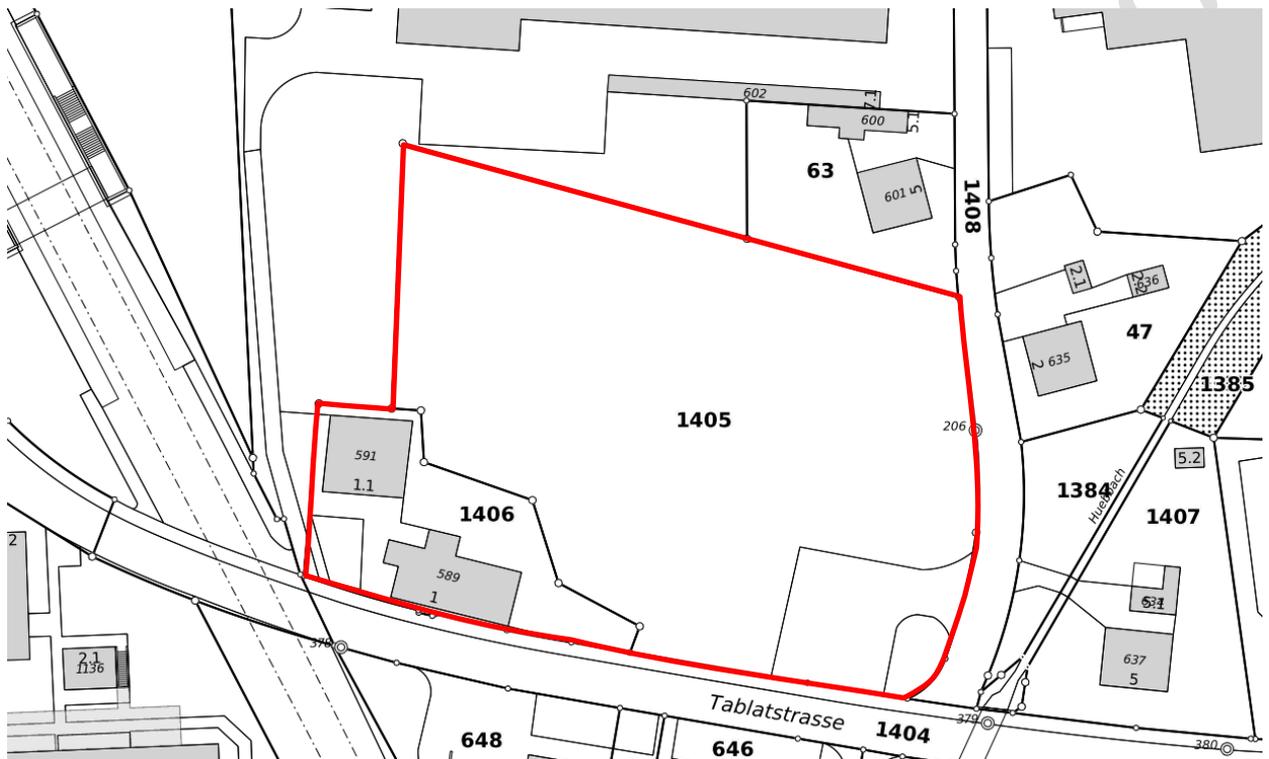


15 Schochen-Gebiet

Fokusobjekt Imooo

Inkl. Tablatstrasse 1

15.1 Situation / Daten



Kataster Nr.	Fläche m ²	Zonenplan	Basiswert CHF	Nettomiete / Jahr
14	3'789	W3	k.A.	k.A.
1406	724	W3	75'100.- (18.04.12)	26'160.-

15.2 Ausgangslage / Überlegung Eigentümerin

Gebiet wird nicht überbaut in Anbetracht voraussehbare Überbauung angrenzende Parzellen nach Beendigung QP-Verfahren sowie in Zusammenhang mit dem formulierten Ziel "gemässigttes Wachstum"

Entscheidung wird nächster Generation überlassen, bzw. weiterhin verpachtet.

Tablatstrasse 1 wird für Asylbewerber und als Notwohnung mit möglichst kleinen Unterhalts-Investitionen gehalten.

15.3 Empfehlung Studenten-Arbeit

Überbauung gemäss Variantenstudien erstellen.



15.4 Abklärung Bestand Imooo

15.4.1 Quartierplanverfahren

- Das Verfahren läuft.
- Arrondierung der Parzellenstruktur im Rahmen Quartierplanverfahren.

15.4.2 Bestandsliegenschaft Tablatstrasse 1

- Bestandspläne sind keine vorhanden. Das Gebäude wurde schematisch aufgenommen, um mögliche Nutzungen, oder Nutzungsgruppen aufzuzeigen.
- Diverse Gewerke haben ihre Lebensdauer erreicht. So war z.B. das Flachdach undicht.
- Einige Gewerke entsprechen nicht den aktuell gültigen Normen: Treppen, Geländer. Eine Anpassung ist zu prüfen. Hier gilt es seitens Eigentümerin eine Risikoabschätzung zu tätigen.
- Momentan finden nach Bedarf Unterhaltsarbeiten statt. So wurden teilweise Fenster, oder Küchengeräte ersetzt.
- Eine autonome Wohnung im EG ist permanent bewohnt.
- Die weiteren Wohnungen/Räume sind momentan nicht bewohnt und sollen künftig als Asylunterkunft, oder Notwohnung verwendet werden.
- Die Schwierigkeit besteht, separate eigenständige Wohnungen zu erstellen. Bzw. das Treppenhaus entsprechend abzutrennen, da z.B. im EG die Räume direkt an das Treppenhaus angeschlossen sind.
- Im Zuge dieser Arbeit wurden folgende Themen nicht untersucht: Statik, Haustechnik, mögliche Altlasten, Brandschutz, Bauphysik. Eine Prüfung fällt in die nächste Planungsphase.

15.5 Erkenntnisse Imooo

- Die Substanz lässt eine Weiterführung des Objektes zu.

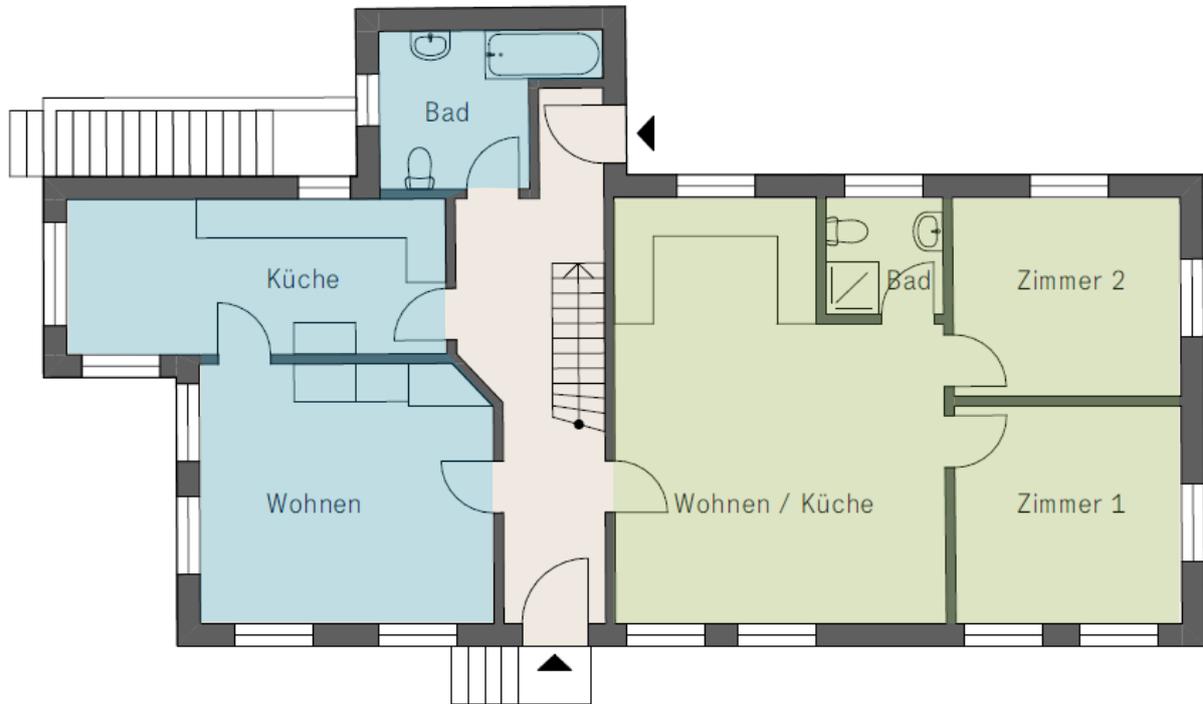
15.6 Immobilienstrategie Weiterentwicklung

- Entscheid zur Nutzung der Schochen-Parzelle wird der nächsten Generation überlassen.
- Weiterführen der Liegenschaft mit den nötigsten Unterhaltsarbeiten.
- Nutzung als Not- oder Sozialwohnungen. Räume können als Raumgruppen zur Verfügung gestellt werden mit Gemeinschaftszonen (Kochen/Essen, Wohnen, Nasszellen).

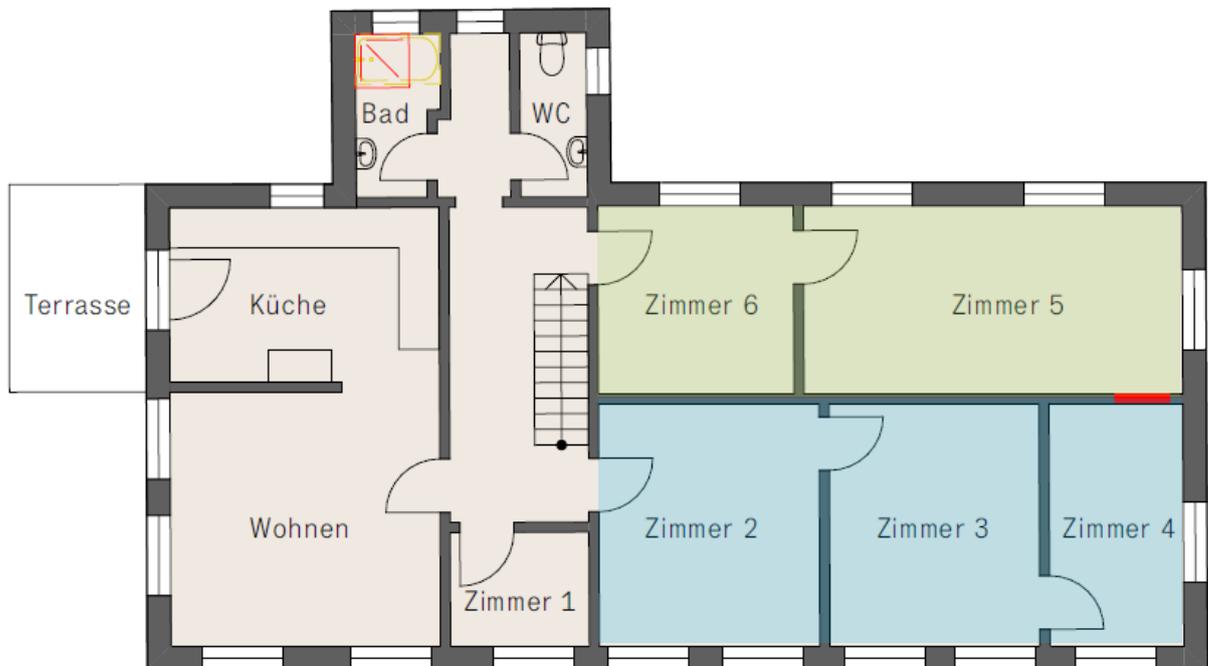


Erdgeschoss (schematische Aufnahme)

- Bilden von Nutzungsgruppen



Obergeschoss (schematische Aufnahme)





Allgemeinnutzung

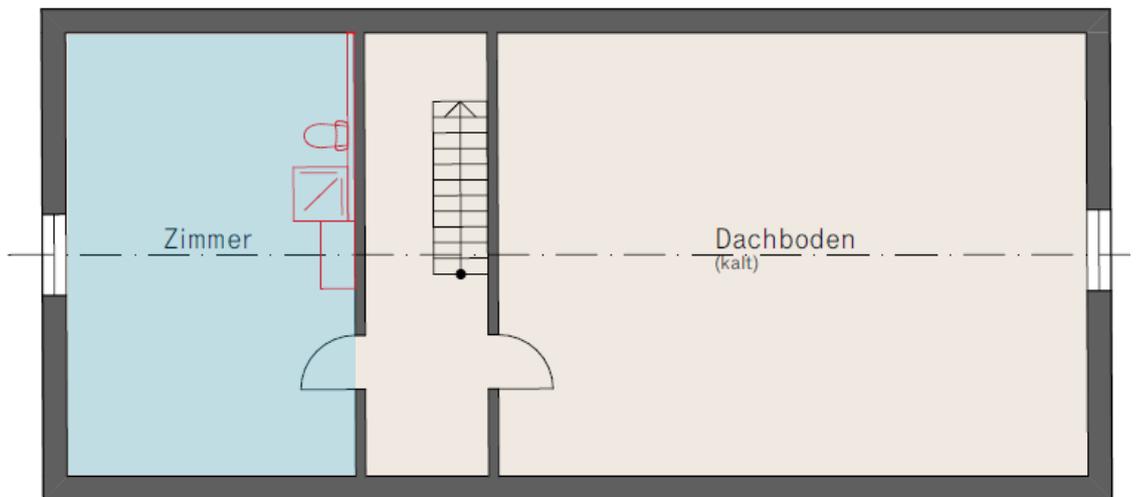
- Küche / Essen
- Wohnen
- Nasszellen

Nutzungsgruppen:

- Zimmer 1 (Allein- oder Gruppennutzung)
- Zimmer 2/3/4
- Zimmer 5/6

Dachgeschoss (schematische Aufnahme)

- Also Option könnte der Einbau einer kleinen Küche und einer Dusche mit WC sein, damit im Dachgeschoss eine autarke Nutzung entsteht.



15.7 Massnahmen

Selektives auffrischen des Gebäudes mittels «Pinsel-Sanierung».

- Entsorgen von nicht benötigtem Mobiliar oder benutzten Matratzen.
- Reinigen der Räumlichkeiten.
- Neuer Innenanstrich der Räumlichkeiten.
- Aussenanstriche von verrostetem Geländer.
- Teilweise Entsorgung der Tapete in einzelnen Zimmern.
- Teilweise Ersatz des Bodenbelages in einzelnen Zimmern.
- Teilweise Ersatz von defekten oder verschimmelten Bestands-Fenster.
- Ersatz einzelner Küchengeräte, sofern defekt.
- Elektroinstallationen begutachten lassen (Sicherheitsnachweis wann erstellt?).
- Eigentümerhaftungsrisiken beseitigen: Innengeländer anpassen.
- Als Option: Einbau in Dachgeschoss einer einfachen Küche, einer Duschkabine und eines WC.



Objekt	Massnahme	2021				2022			
		I	II	III	IV	I	II	III	IV
Tablatstrasse 1	Sanierung								

15.8 Rückmeldungen aus Bevölkerung

Votum Bevölkerung	Rückmeldung Gemeinde
Es wird angezweifelt, dass lediglich eine Pinselsanierung ausreicht (Verweis auf Schimmelproblem), um eine stabile Wohnsituation zu gewährleisten.	Hinsichtlich des Betriebshorizontes ist die Beschränkung auf die nötigsten Unterhaltsarbeiten adäquat.

15.9 Die Nächste Schritte

Definition Strategien Ortsmuseum, altes Primarschulhaus und Peterhaus abwarten hinsichtlich der Nutzung, oder nach einfachen Sanierungsarbeiten an Dritte vermieten. Allenfalls der bestehenden EG-Wohnung einen eigenen Zugang einrichten, damit der andere Gebäudeteil autonom erschlossen ist.

Für die nötigsten Unterhaltsarbeiten direkt bei Unternehmern Offerten erstellen lassen.

- Maler
- Bodenleger
- Geräte Service-Dienstleister
- Fensterbauer oder Schreiner
- Sanitär
- Elektro
- Zimmermann



16 Rückmeldungen

16.1 Rückmeldungen aus Bevölkerung

Aus allen Rückmeldungen sind hier übergeordnete Bemerkungen gesammelt, welche nicht ausschliesslich einem Objekt zugeordnet werden können.

Votum Bevölkerung	Rückmeldung Gemeinde
Grundsätzlich wird begrüsst, dass die Gemeinde zum Austausch eingeladen wird.	Wir begrüssen die vielen Rückmeldungen sehr.
Unklar sei, was der übergeordnete strategische Leitgedanke für alle Liegenschaften ist. <ul style="list-style-type: none">• Liegenschaften sollten nur im Notfall verkauft werden.• Die Gemeinde soll nur in Ausnahmefällen als Bauträger auftreten.• Die Abgabe von Grundstücken im Baurecht oder die Beteiligung an privaten Körperschaften, wie z.B. Genossenschaften, sollte die Regel sein.	Leitgedanken in diesem Dokument definiert.
Die weiteren öffentlichen Liegenschaften (Schulgemeinde, Kirche, ...) sollten mindestens ansatzweise mit in die strategischen Überlegungen mit einbezogen werden.	Strategie gibt Schulgemeinden die Möglichkeit, sie mit ihren Liegenschaften zu ergänzen. Strategisch wurden die Anliegen berücksichtigt.
Es sollten die Liegenschaften klar bezeichnet werden, welche der Erfüllung von gesetzlichen Aufgaben der Gemeinde dienen und keine Rendite erzielen müssen (Verwaltungsvermögen). Im Gegensatz zu den Liegenschaften des Finanzvermögens, welche einen finanziellen Beitrag an den Gemeindehaushalt leisten.	Das ist so angedacht, siehe Budget 2021.
Nutzungen im Dorf mit ähnlichen Zielgruppen sollten zusammengefasst werden. Bzw. sollte das Zentrum dadurch belebt werden. Räumlichkeiten für Kleinveranstaltungen und die Spielgruppe würden das Angebot ideal ergänzen. Die Frage sei, ob z.B. ein	Das ist eine Möglichkeit.

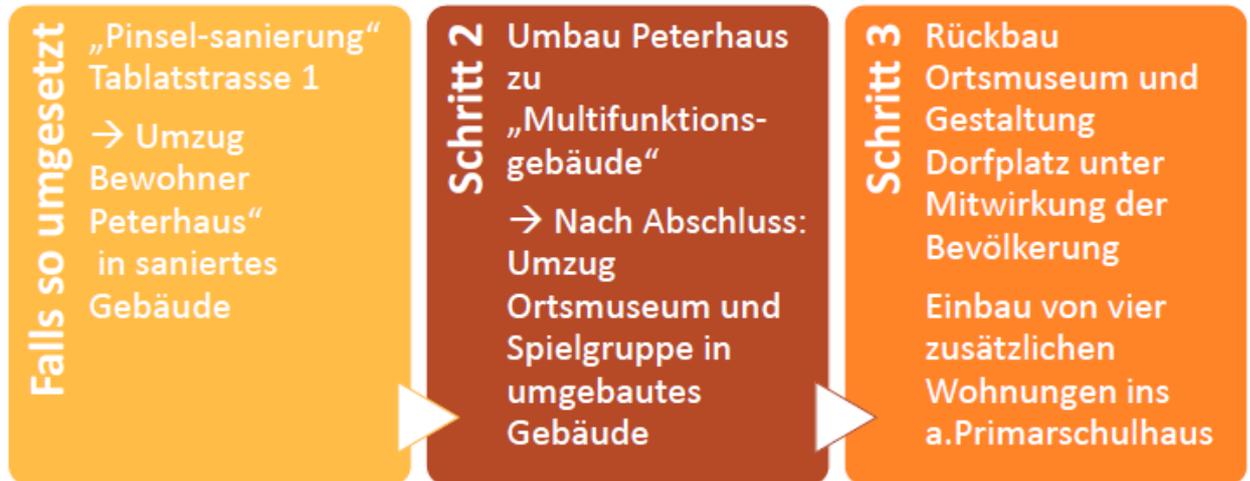


Ortsmuseum ein lokales Bedürfnis darstelle, was im Zentrum sein muss.	
Es würde begrüsst, wenn die Förderung der Artenvielfalt aufgegriffen würde.	
Die Kommunikation mit der Primarschulgemeinde wird als nicht konstruktiv angeschaut. Bzw. wurde die Mitwirkung an der Liegenschaftenstrategie seitens Primarschulgemeinde verweigert.	
Es wird befürchtet, dass für künftige kulturelle Angebote nicht die nötigen Räumlichkeiten zur Verfügung stehen.	Wila hat eine sehr ausgeprägte Infrastruktur für öffentliche Veranstaltungen mit zwei Schulgebäuden und weiteren Gebäuden mit öffentlicher Nutzung (aktuell Ortsmuseum, altes Primarschulhaus).
«liebenswert – lebenswert» entspreche nicht einem Rendite-Denken.	Strategie hat verschiedenen Perspektiven miteinbezogen.
Ergeben sich Chancen für einen passenden Platz für den Weihnachtsmarkt?	Ja, das wäre auch im Dorfzentrum möglich.
Das Landwirtschaftsland soll nur an aktive, produzierende Landwirte verpachtet werden.	Ist nicht Teil der Strategie.
Grundsätzlich gehört das Ortsmuseum in ein denkmalgeschütztes Gebäude. Mögliche Alternativen: Pfarrhaus in Bälde (sollte es nicht mehr von der ref. Kirchengemeinde benötigt werden), das Batze-Huus?	
Die Pläne für ein Regionalmuseum mit Turbenthal werden nicht mit einbezogen. Dabei würde eine Kombination Sinn ergeben.	Stand dieses Projekt ist momentan unklar.
Die Gemeinde soll hinsichtlich einer Gesamtschau über die Entwicklung von Wila eine ortplanerische Studie in Auftrag geben, unter Einbezug der Bevölkerung.	Letzte Gesamtrevision des Zonenplans im Jahr 2014. Sehr teurer, langwieriger Prozess ohne grossen Mehrwert für die Definition der betrachteten Gebäude-Strategien. Potentialstudien für die einzelnen Liegenschaften wurden erhoben. Politischer Prozess soll anderweitig (Mitwirkungsveranstaltungen) geführt werden.

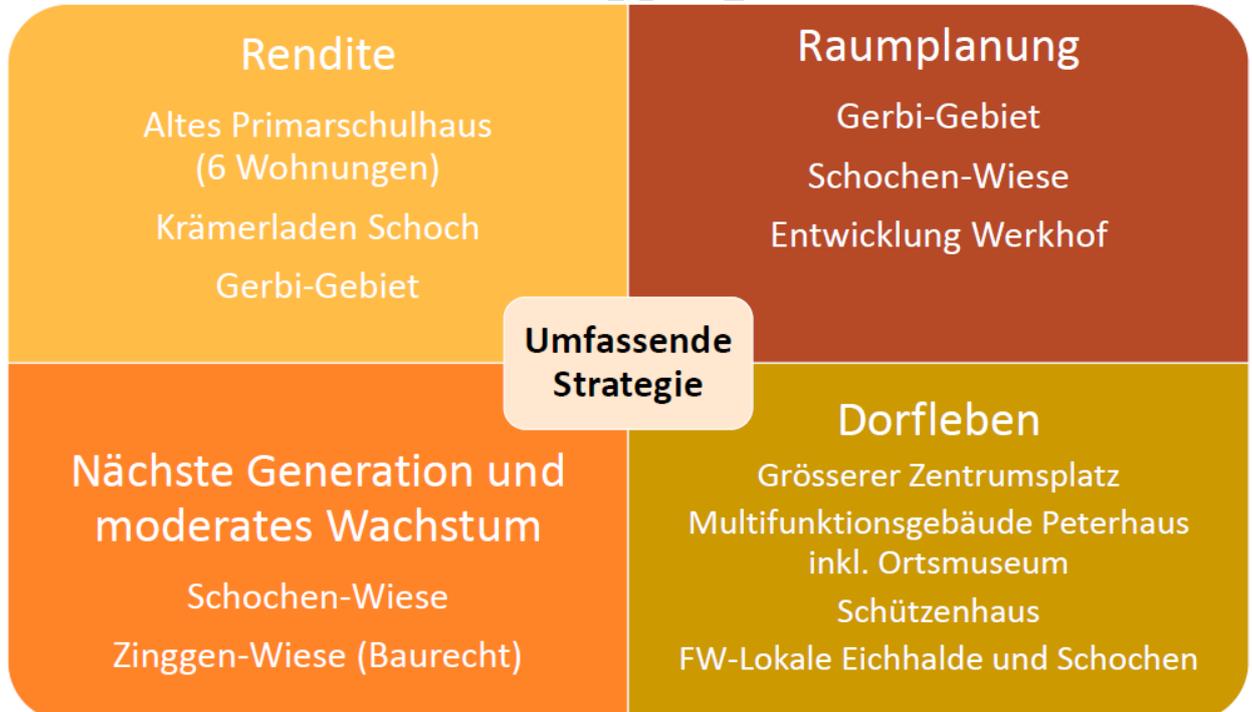


17 Strategieübersicht

17.1 Angedachte Nutzungsrochaden nach Szenario B



17.2 Umfassende Liegenschaftenstrategie





18 Terminplan

18.1 Strategie / Massnahmen

Objekt	Massnahme	2021				2022				2023				2024				2025				2026			
		I	II	III	IV																				
FW-Lokal Manzenhub	verkauft																								
Schützenhaus	Weiterführung bis Unterhalt																								
FW-Lokal Schochen	Weiterführung																								
Chäppeli	Ist vermietet																								
FW-Gerätelokal Eichhalden.	Weiterführung																								
Werkhof Huebwies	Best. Mietvertrag																								
	Definition zukünftige Nutzung																								
Gemeindehaus	Weiterführung																								
Alterssiedlung	Weiterführung																								
Gerbi-Gebiet	Strategiefindung 2029																								
	Parz.1106/1109/1112 Verkauf																								
	Parz.1114/1115 Verkauf im Baurecht																								
Schochen-Wiese	Weiterführung Verpachtung																								
Tablatstrasse 1	Sanierung																								
	Weiterführung Notwohnung																								
Altes Primarschulhaus	Erarbeitung Endstrategie																								
Peterhaus	Erarbeitung Endstrategie																								
Ortsmuseum	Erarbeitung Endstrategie																								