



Herzlich willkommen zur 1. virtuellen Wilemer Informationsveranstaltung mit Bewertung

Aufbau

- Liegenschaftsstrategie: Bisherige Entwicklung → Simon Mösch
- Phase Mitwirkung: Vorstellung Projekt → Simon Mösch
- Vorstellung Vision Begleitgruppe → Ueli Erb & Angelika Studer
- Vorstellung Vision Gemeinderat → Simon Mösch
- Bewertung Visionen: Was denken Sie?

→ Ihre Gelegenheit, helfen Sie mit!



Liegenschaftenstrategie: Bisherige Entwicklung

Ausgangslage

- 18 bebaute und unbebaute Liegenschaften im Siedlungsgebiet ohne langfristige Strategie
- Verwendung Erbschaft Schoch ist ungeklärt
- Jährlich ca. 20'000 Nettoaufwand für die Liegenschaften im Finanzvermögen

Zielsetzung Legislaturplanung

<p>3.2 Verwendung Nachlass Schoch ist geregelt</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Abstimmung zur Bildung einer Sonderrechnung durchführen und Ergebnis umsetzen ▪ Nachhaltige oder gemeinnützige Projekte (gemäss Reglement) unterstützen 	sm	X	X	X	X	X
--	--	----	---	---	---	---	---

4. Liegenschaften

sm = Simon Mösch / sh = Sacha Huber

Legislaturziele	Massnahmen	Z	18	19	20	21	S
<p>4.1 Das Liegenschaftenportfolio ist unterhalten und gezielt optimiert</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Liegenschaftenkonzept erarbeiten und umsetzen 	sm	X	X	X	X	X
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Werterhalt der Liegenschaften sicherstellen 	sm	X	X	X	X	X
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Land Ghöngg mit der Auflage der etappierten Realisierung verkaufen 	sh	X	X			

Zielsetzung Legislaturplanung 2018 - 2022

<p>3.2 Verwendung Nachlass Schoch ist geregelt</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Abstimmung zur Bildung einer Sonderrechnung durchführen und Ergebnis umsetzen ▪ Nachhaltige oder gemeinnützige Projekte (gemäss Reglement) unterstützen 	sm	X	X	X	X	X
--	--	----	---	---	---	---	---

→ Umsetzung mit Bildung Sonderrechnung nach Urnenabstimmung am 25.11.2018

Zielsetzung Legislaturplanung

4. Liegenschaften

sm = Simon Mösch / sh = Sacha Huber

Legislaturziele	Massnahmen	Z	18	19	20	21	S
4.1 Das Liegenschaftenportfolio ist unterhalten und gezielt optimiert	▪ Liegenschaftenkonzept erarbeiten und umsetzen	sm	X	X	X	X	X
	▪ Werterhalt der Liegenschaften sicherstellen	sm	X	X	X	X	X
	▪ Land Ghöngg mit der Auflage der etappierten Realisierung verkaufen	sh	X	X			

Zielsetzung der Liegenschaftenstrategie

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.

Zeitliche Perspektive: 20 Jahre

Konkretisierung Perspektiven

Gesellschaftliche Perspektive

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



Zukunftswerkstatt
2018

Konkretisierung Perspektiven

Raumplanerische Perspektive

- Verdichtetes Bauen

Kantonaler Richtplan, Kapit. 2.2.c:

Die Gemeinden prüfen Möglichkeiten zur Siedlungsentwicklung nach innen. Diese umfassen insbesondere das Ausschöpfen des Potenzials, das in den überbauten Bauzonen gemäss Bau- und Zonenordnung theoretisch noch möglich wäre, sowie die Erhöhung der Dichte in bestehenden Bauzonen,

Finanzielle Perspektive

- Kreditabhängigkeit
- Strukturelles Defizit

Legislaturplanung 2018 - 2022

Vorgehen bis Phase Mitwirkung

Ist-
Zustand-
Erfassung

Treffen mit
Arbeitsgruppe,
Diskussion über
Sollzustand,
Bereinigung

Zusatz-
informationen zu
spezifischen
Liegenschaften
von Experten

Präsentation und
Antrag an
Gemeinderat

Elaboration
Objekt-Strategien
mit Zuzug
Fachperson &
Antrag an GR

Aufarbeitung
Unterlagen und
Abschluss 1.
Projektphase

Präsentation und
1. Vernehmlassung
in der Bevölkerung
& Auswertung
Rückmeldungen

Juni 2018

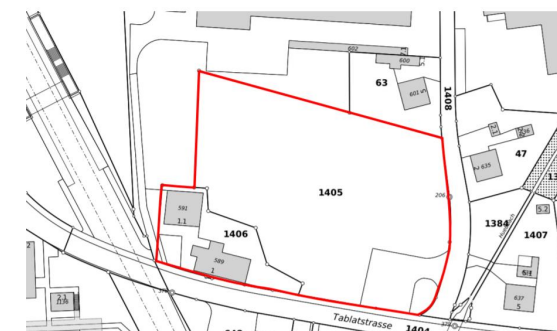
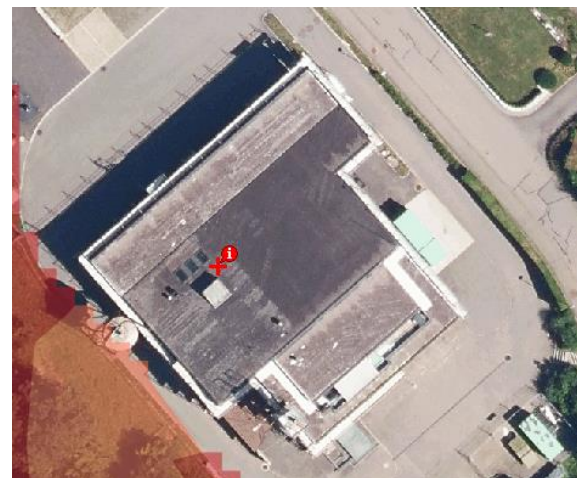
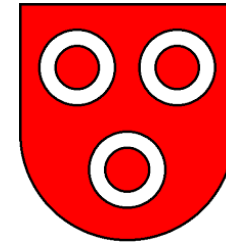
August 2018 – Mai 2019

Juni 2019
–
Dezember
2019

Januar bis
März 2020

Juni –
Dezember
2020

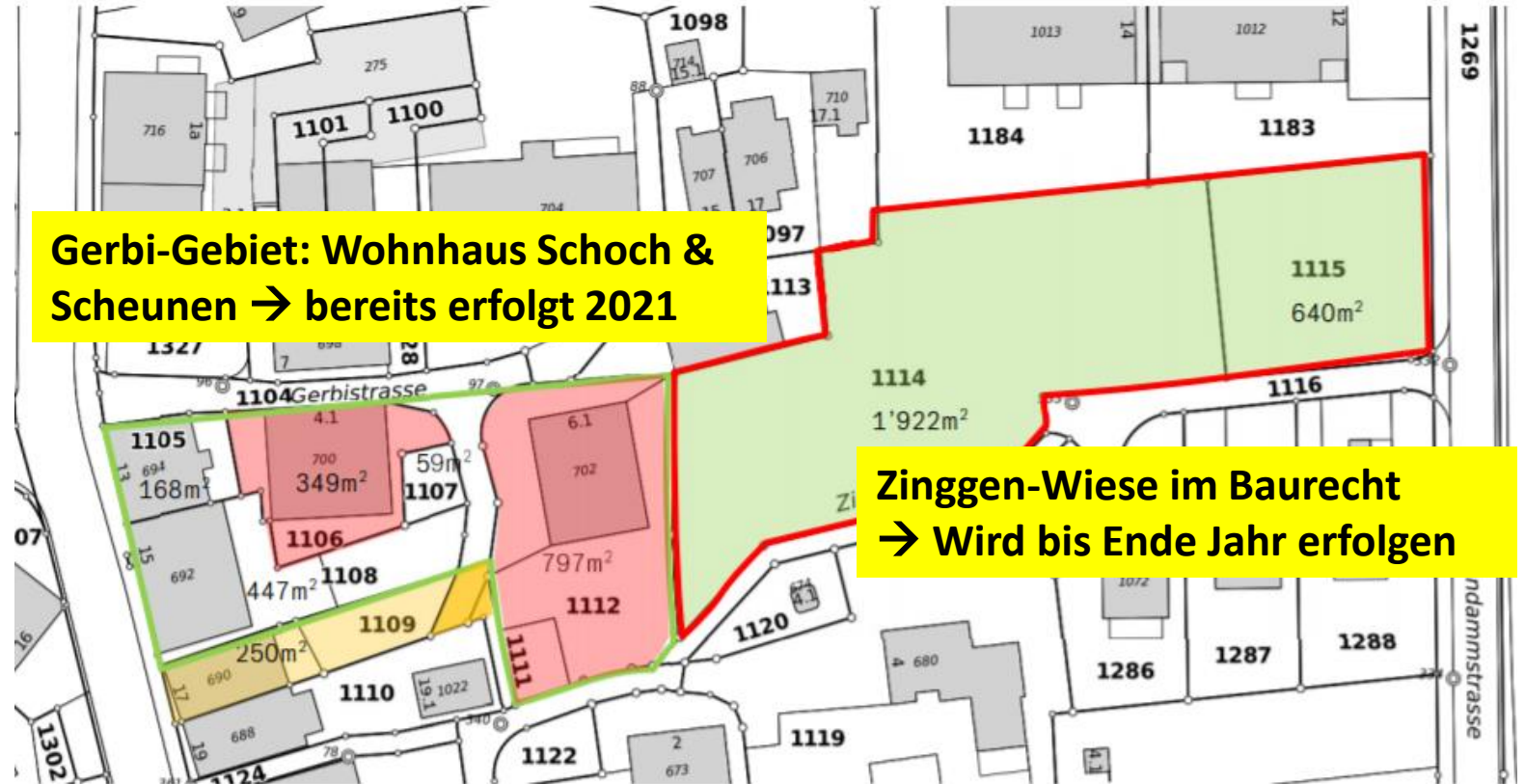
Definitive Strategien 15 / 18 nach Vernehmlassung



Verkauf



**FW-Lokal Manzenhub
→ Bereits erfolgt 2019**



Gerbi-Gebiet: Wohnhaus Schoch & Scheunen → bereits erfolgt 2021

**Zinggen-Wiese im Baurecht
→ Wird bis Ende Jahr erfolgen**

Erhalt in Gemeindebesitz



Pinselsanierung und Nutzung als Sozialwohnungen
→ Pinselsanierung wird bis spätestens Ende Januar 2022 erfolgt sein



Weiterverwendung als Gemeindeverwaltung und Vermietung an Betriebsamt und Private
→ Prüfung Optimierungsmöglichkeiten (ehemaliges Betriebsamt) im nächsten Jahr



Weiterhin Nutzung als Alterssiedlung
→ Weitere Nutzung bis 2029 definieren
→ Prüfung Einbringung in Gesamtkonzept (Pflege und Betreuung Mittleres Tösstal)

Zukunftsstrategie noch zu erarbeiten



Strategie

Kündigung Schlachtlokal auf Mietende → **erfolgt**
Definition zukünftige Nutzung Werkhof durch Werke und Feuerwehr. Ausarbeiten
Zukunftsstrategie für Werkhof Parzelle bis 2025
→ **Muss noch folgen**



Strategie

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

Phase Mitwirkung



Phase Mitwirkung: Vorstellung Projekt



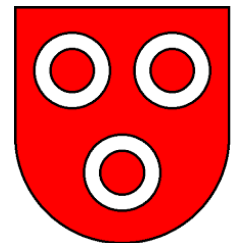
Altes Primarschulhaus
Stationstrasse 11



Batzhaus
Tösstalstrasse 33



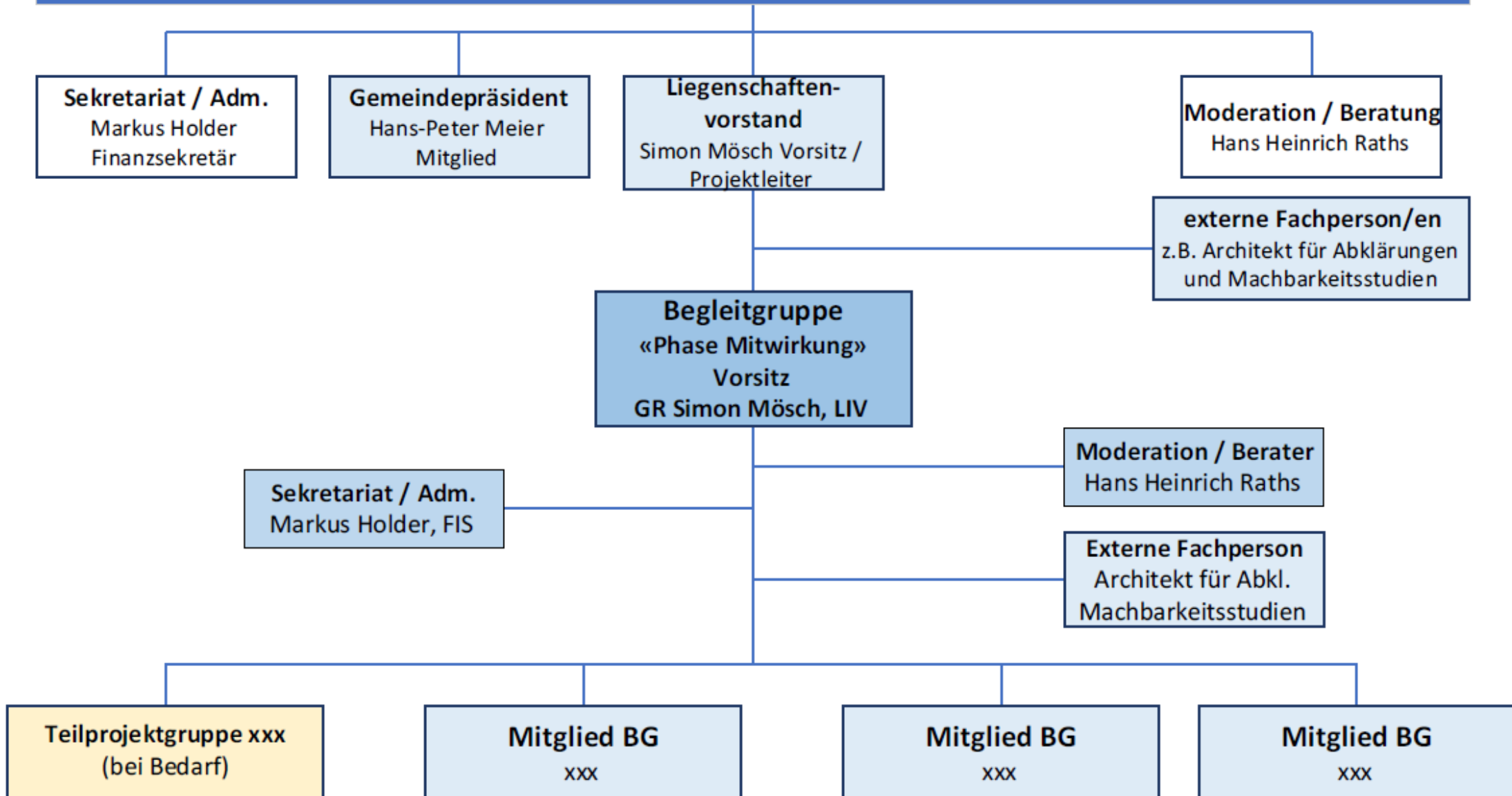
Peterhaus
Tösstalstrasse 16



Ziele des Projektes

- Für das Batzhaus, das alte Primarschulhaus und das Peterhaus soll Klarheit in Bezug auf die zukünftige Nutzung geschaffen werden.
- Die Bevölkerung ist in den Entscheidungsprozess mit einbezogen. In einer 1. Phase in Form einer Begleitgruppe als beratendes Organ. Alle drei Gemeinden sind in der Begleitgruppe vertreten.
- Der Prozess soll offen erfolgen. Es ist erlaubt und erwünscht, dass auch neue Ideen und Lösungsansätze eingebracht werden.
- Das weitere Vorgehen ist geklärt.

Lenkungsausschuss (Steuergruppe)



Vorstellung Vision Begleitgruppe



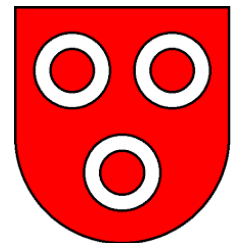
Altes Primarschulhaus
Stationstrasse 11



Batzhaus
Tösstalstrasse 33



Peterhaus
Tösstalstrasse 16



Begleitgruppe

- Simon Mösch
- Markus Holder
- Hans Heinrich Raths
- Hanspeter Meier
- Angelika Studer
- Daniela Geisthardt
- Monika Monn
- Biagio Bruno
- Christoph Pohl
- Wolfgang Wahl
- Ueli Erb

Liegenschaftenvorstand, Vorsitz

Sekretariat / Admin.

Moderation / Berater

Gemeindepräsident

Sekundarschulpflege

Schul- und Gemeindebibliothek

Vereinsvertreterin

Primarschulpflege

Rechnungsprüfungskommission

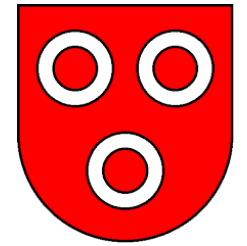
Ortsmuseum

Architekt, ehem. Liegenschaftenvorstand

Methodik

- Auslegeordnung
- Visionen und Idee
- Variantendiskussionen
- Gewichtung
- Empfehlung an den Gemeinderat

Peterhaus



502 m2 Landfläche

Kernzone

Kommunales Inventar

Raumbildende Fassade

Nutzung als
Sozialwohnungen und
Lagerräume

Peterhaus



Ausgangslage

- Erwerb im Jahre 1995 durch die Politische Gemeinde.
- Nutzung
Wohnteil als Sozial-, Asylbewerber- und Notwohnungen
Scheune vermietet.
- 2013 Aufnahme im kommunalen Inventar der schützenswerten Bauten.
- Strassenseitig besteht eine raumbildende Fassade.
- Die benachbarte Windenmacherei ist im Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung eingetragen.

Peterhaus



Ausgangslage

- 2018 beauftragt der Gemeinderat die Hochschule Rapperswil mit der Ausarbeitung einer Potentialstudie über ausgewählte Gemeindeobjekte.
- 2019 Ausarbeitung Objekt-Strategie unter Beizug Fachperson.
- In der Folge favorisiert der Gemeinderat eine Umnutzung des gesamten Gebäudes mit besserer Ausnützung (Ortsmuseum, Spielgruppe, Eventraum etc.).
- 2020 Befragung der Wilemer Bevölkerung zur Liegenschaftenstrategie
Ergebnis: Rückmeldungen zum Peterhaus sehr uneinheitlich.

Peterhaus

Varianten-Diskussion

Die Begleitgruppe hat sich intensiver mit folgenden Varianten auseinandergesetzt:

- Status quo
- Mischnutzung
- vollständige Nutzung für öffentliche Bedürfnisse
- Wohnnutzung
- **Ensemble**
- **Verkauf**

nicht weiterverfolgen

nicht weiterverfolgen

nicht weiterverfolgen

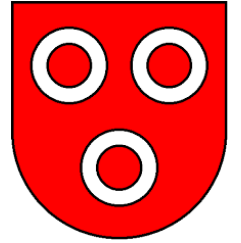
nicht weiterverfolgen

weiterverfolgen

weiterverfolgen



Peterhaus



Erwägungen

- Weder heutige noch zukünftige Bedürfnisse für öffentliche oder Vereinsnutzungen sollen mit dem Peterhaus abgedeckt werden.
- In der Folge treten die beiden Varianten «Ensemble mit Nachbarliegenschaften» und «Verkauf» in den Vordergrund.
- Die Lösung «Ensemble», mit der ein ganzer Dorfteil aufgewertet werden könnte, ist sehr schwierig und praktisch kaum realisierbar. Voraussetzung wäre ein privater Gestaltungsplan, was mit einem sehr langwierigen und aufwändigen Verfahren verbunden ist, zu welchem alle Anstösser bereit sein müssten.

Peterhaus



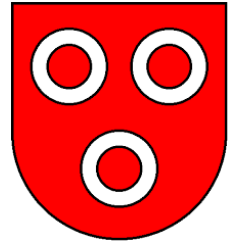
Fazit Begleitgruppe

- Weil kein öffentlicher Bedarf vorhanden ist und die Variante «Ensemble» nicht realistisch erscheint, soll die Liegenschaft verkauft werden.

Weiteres Vorgehen

- **Verkauf des Gebäudes** zum baldmöglichsten Zeitpunkt.
- Von den Kaufinteressenten ein Nutzungskonzept verlangen.

Batzhaus



435 m2 Landfläche

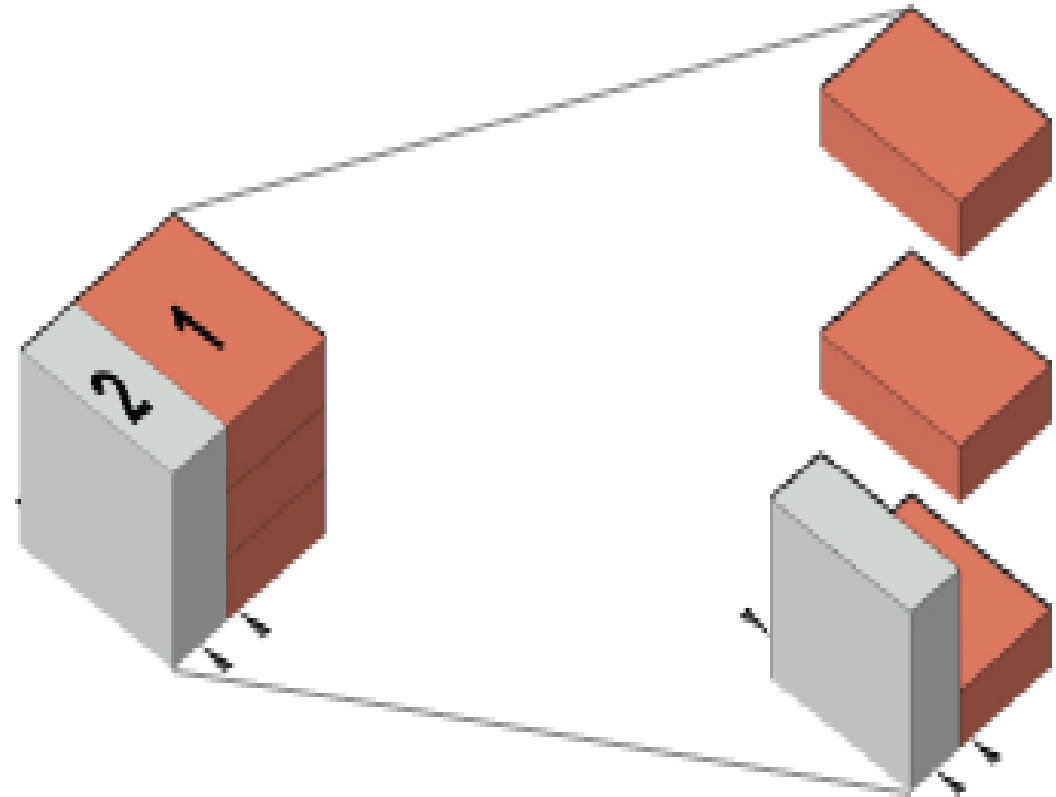
Zentrumszone

Nutzung als Ortsmuseum

Batzhaus

Ausgangslage

- Nutzung seit vielen Jahren als Ortsmuseum.
- 2016 Streichung aus dem kommunalen Inventar der schützenswerten Bauten.



1. heutiges Ortsmuseum
2. Scheunenbereich (kalt, nicht winddicht)
Nutzung als Lager des Ortsmuseums

Batzhaus



Ausgangslage

- 2018 beauftragt der Gemeinderat die Hochschule Rapperswil mit der Ausarbeitung einer Potentialstudie über ausgewählte Gemeindeobjekte.
- 2019 Ausarbeitung Objekt-Strategie unter Beizug Fachperson.
- In der Folge empfiehlt der Gemeinderat den **Rückbau** des Gebäudes zu Gunsten einer besseren Dorfgestaltung (Umgebung Zentrum).
- 2020 Befragung der Wilemer Bevölkerung zur Liegenschaftenstrategie
Ergebnis: Rückmeldungen zum Batzhaus sehr kontrovers.
- 2020 Unterschriftensammlung gegen den Abbruch des Batzhauses.

Batzhaus



Varianten-Diskussion

Die Begleitgruppe hat sich intensiver mit folgenden Varianten auseinandergesetzt:

- Status quo (Ortsmuseum Wila)
- Nutzung als Museum Wila-Turbenthal
- Öffentlicher Platz
- Öffentliche Nutzung gesamtes Gebäude
- Ersatzbau
- Verkauf

weiterverfolgen

nicht weiterverfolgen

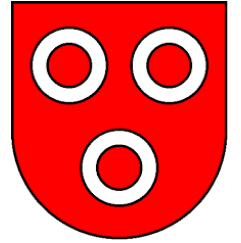
nicht weiterverfolgen

weiterverfolgen

nicht weiterverfolgen

nicht weiterverfolgen

Batzhaus



Erwägungen

- Unbestrittenermassen soll das Gebäude für eine öffentliche Nutzung stehen bleiben.
- Die Idee, einen Begegnungsraum für eine vielfältige Nutzung im Batzhaus zu realisieren findet Zustimmung (Apéros, Lesungen, Filmvorführungen, Ausstellungen des Ortsmuseums etc).
- Nebst dem Begegnungsraum besteht nur Platz für das **Ortsmuseum** **oder** die **Bibliothek**. Mit einer Machbarkeitsstudie sollen Entscheidungsgrundlagen geschaffen werden, welcher der beiden Möglichkeiten den Vorzug gegeben werden soll.

Batzhaus

Fazit Begleitgruppe

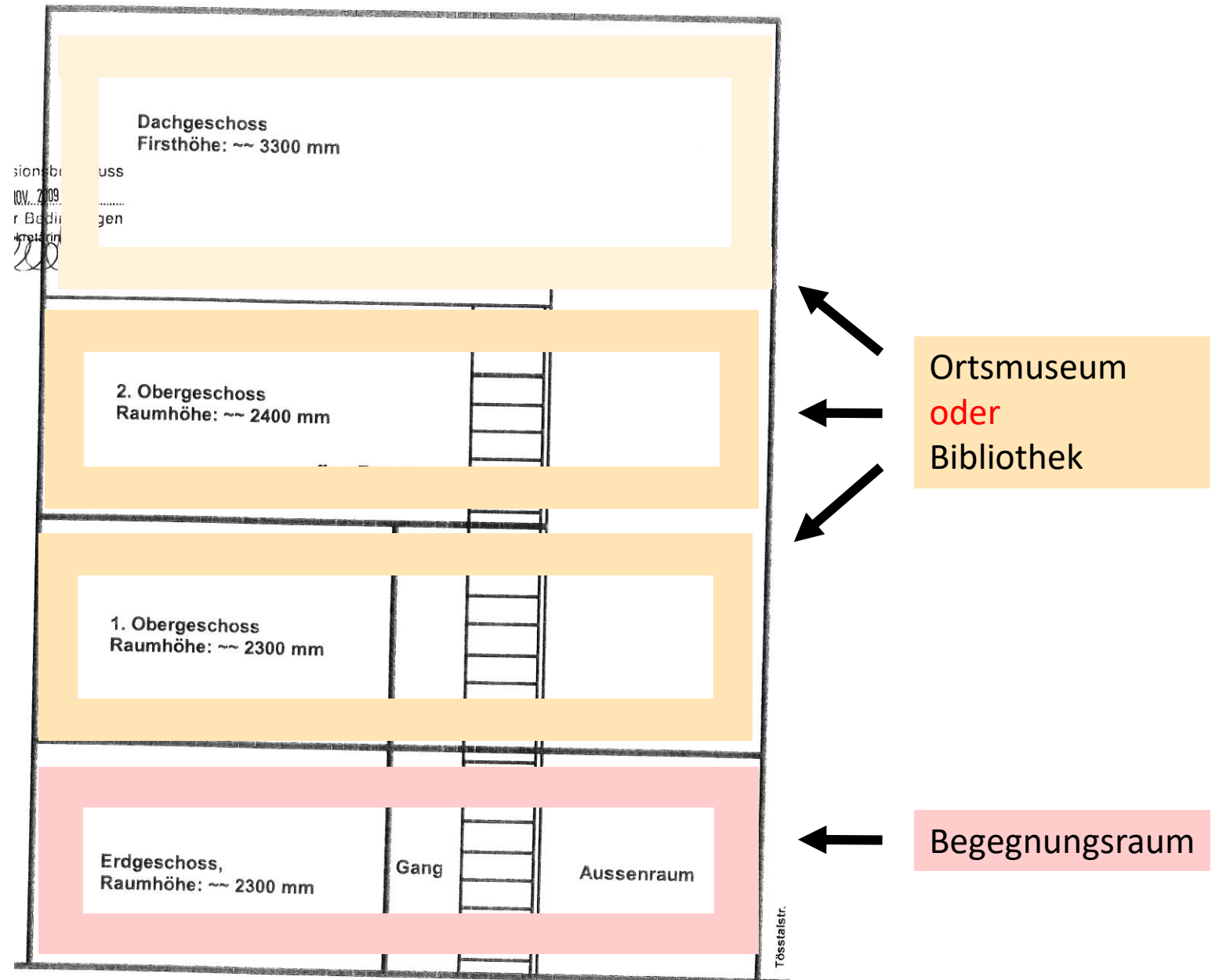
- Gebäude wird stehen gelassen und Instand gesetzt.



Batzhaus

Fazit Begleitgruppe

- Öffentliche Nutzung.
- Begegnungsraum in Kombination mit **Museum oder Bibliothek** (beides ist aus Platzgründen nicht möglich).



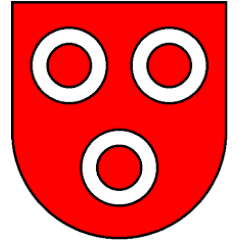
Batzhaus

Fazit Begleitgruppe

- Aussenraum ist zeitnah aufzuwerten unabhängig der künftigen Nutzung des Batzhauses.



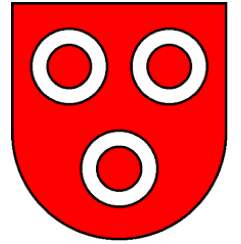
Batzhaus



Weiteres Vorgehen

- Die Aussenraumplanung ist mit der Bauherrschaft im Zentrum schnellstmöglich abzustimmen.
- Der Lärmschutz ist mit dem Kantonalen Tiefbauamt zu besprechen.
- Planungsgrundlagen erstellen.
- Studienauftrag Machbarkeitsstudie mit Kostenfolge (Investitions- und Betriebskosten).
- Definitiver Entscheid Gemeinderat.
- Projekt ausarbeiten.
- Vorlage Gemeindeversammlung, eventuell Urne.

Altes Primarschulhaus



1'591 m² Landfläche

Zone WG2

Nutzung:

EG: Öffentliche Nutzung

1. OG: 2 Wohnungen

DG: Ungenutzt

Altes Primarschulhaus



Ausgangslage

- Erwerb im Jahre 1991 von der Primarschulgemeinde Wila.
- Nutzung
 - Erdgeschoss: öffentliche Nutzung
 - 1. Obergeschoss: zwei vermietete Wohnungen
 - Dachgeschoss: Lagerraum, teilweise ungenutzt.
- Gebäude im kommunalen Inventar der schützenswerten Bauten erwähnt.
 - Schutzziel: Erhaltung von Baukörper, Dachform und Fassaden
 - Erhaltung der inneren Raumstruktur im Erdgeschoss.

Altes Primarschulhaus



Ausgangslage

- 2018 beauftragt der Gemeinderat die Hochschule Rapperswil mit der Ausarbeitung einer Potentialstudie über ausgewählte Gemeindeobjekte.
- 2019 Ausarbeitung Objekt-Strategie unter Beizug Fachperson.
- In der Folge tendiert der Gemeinderat zum **Umbau** des Gebäudes und zum Einbau von vier zusätzlichen Mietwohnungen.
- 2020 Befragung der Wilemer Bevölkerung zur Liegenschaftenstrategie
Ergebnis: Rückmeldungen zum Alten Primarschulhaus deuten mehrheitlich darauf hin, die bisherige öffentliche Nutzung zu belassen.

Altes Primarschulhaus

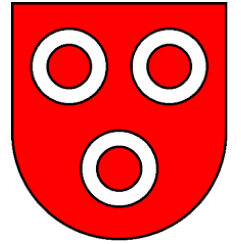


Varianten-Diskussion

Die Begleitgruppe hat sich intensiver mit folgenden Varianten auseinandergesetzt:

- Status quo **weiterverfolgen**
- Mischnutzung **weiterverfolgen**
- Vollständige Nutzung für öffentliche Bedürfnisse **nicht weiterverfolgen**
- Wohnnutzung **nicht weiterverfolgen**
- Verkauf **nicht weiterverfolgen**

Altes Primarschulhaus



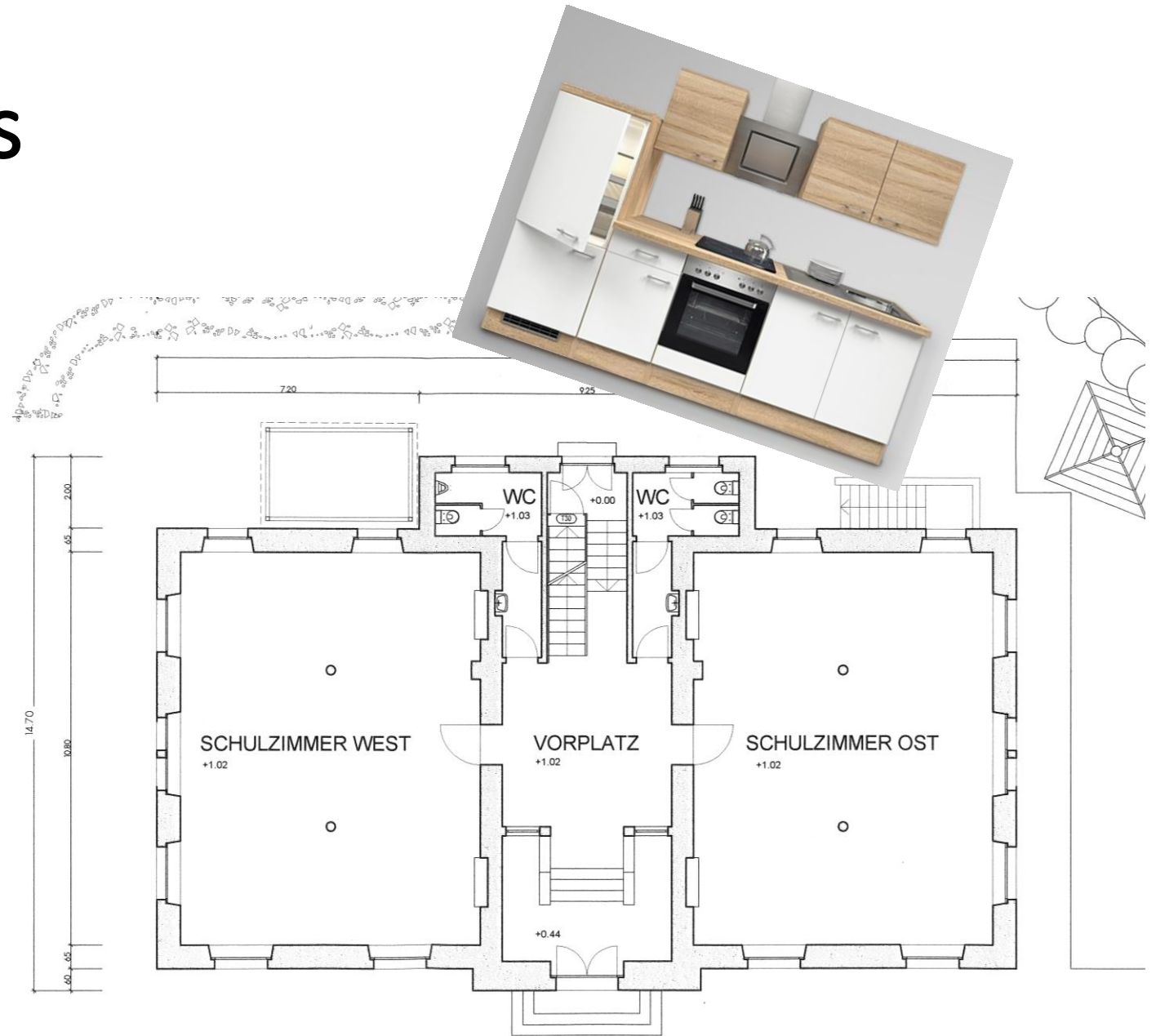
Erwägungen

- Das Gebäude soll weiterhin im Besitz der Politischen Gemeinde verbleiben.
- Das alte Primarschulhaus wird heute im Erdgeschoss durch Vereine und andere Organisationen genutzt. Der öffentliche Gebrauch des Erdgeschosses entspricht einem grossen Bedürfnis.
- Im 1. Obergeschoss befinden sich zwei Wohnungen.
- Das Dachgeschoss könnte sich für den Einbau von zwei zusätzlichen Wohnungen eignen.

Altes Primarschulhaus

Fazit Begleitgruppe

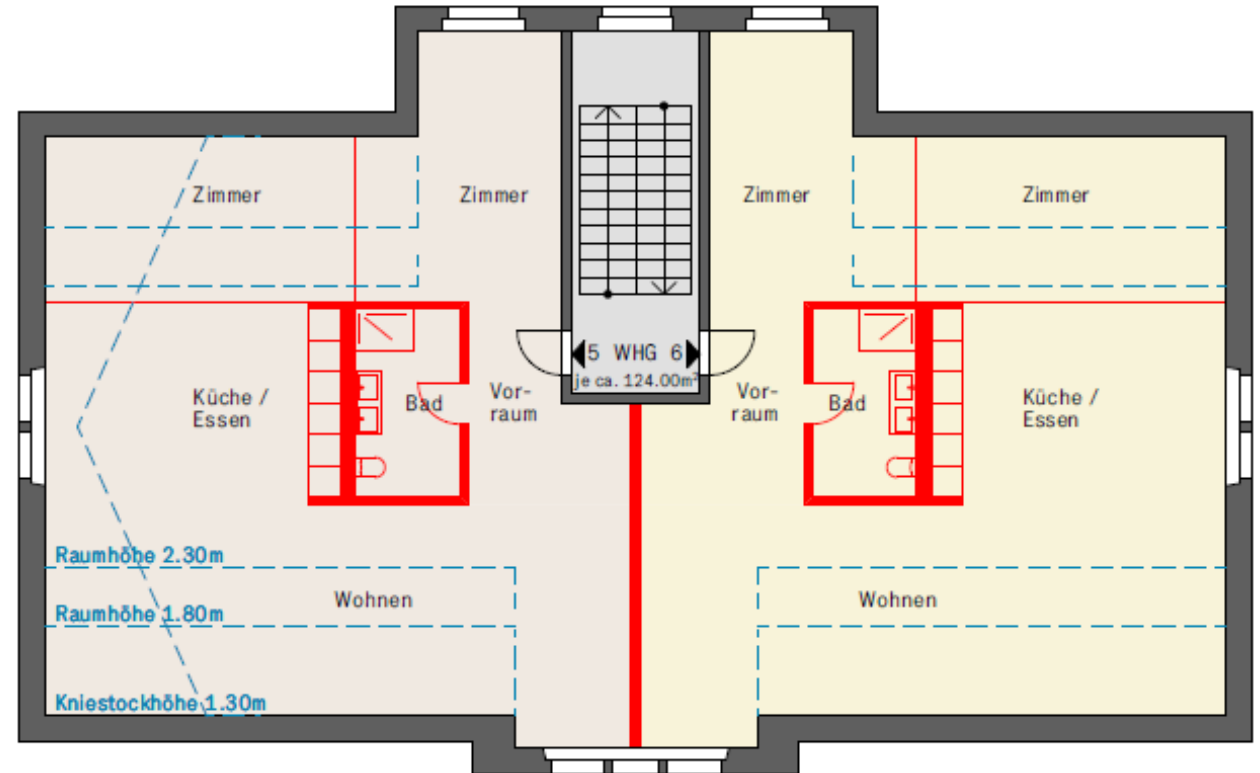
- Das Erdgeschoss wird weiterhin öffentlich genutzt (Räume Status Quo, punktuelle Aufwertung).



Altes Primarschulhaus

Fazit Begleitgruppe

- 1. Obergeschoss: Wohnungsnutzung wie bisher.
- Dachgeschoss: Einbau Wohnungen **prüfen**.



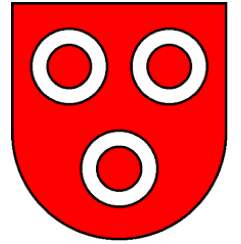
Altes Primarschulhaus

Fazit Begleitgruppe

- Umgebungsgestaltung überdenken und gegebenenfalls anpassen (Begleitgruppe sieht diesbezüglich keinen dringenden Handlungsbedarf).



Altes Primarschulhaus



Weiteres Vorgehen

- Planungsgrundlagen erstellen.
- Studienauftrag Machbarkeitsstudie mit Kostenfolge (Investitions- und Betriebskosten).
- Definitiver Entscheid Gemeinderat.
- Projekt ausarbeiten und umsetzen.

Vorstellung Vision Gemeinderat



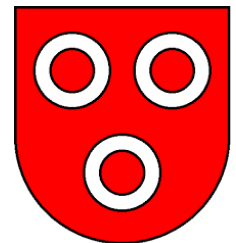
Altes Primarschulhaus
Stationstrasse 11



Batzhaus
Tösstalstrasse 33



Peterhaus
Tösstalstrasse 16



Peterhaus

Batzhaus

Altes Primarschulhaus

Vision Begleitgruppe

- Die Liegenschaft soll zeitnah verkauft werden.

- Gebäude wird stehen gelassen und Instand gesetzt
- Öffentliche Nutzung
- Begegnungsraum in Kombination mit Museum **oder** Bibliothek
- Aussenraum ist zeitnah aufzuwerten unabhängig der künftigen Nutzung

- Erdgeschoss soll weiterhin öffentlich genutzt werden
- 1. Obergeschoss, weiterhin Wohnungsnutzung
- 2. OG/DG, Einbau Wohnungen prüfen
- Umgebungsgestaltung überdenken und gegebenenfalls anpassen

Vision Gemeinderat

Deckungsgleich mit Vision Begleitgruppe

Deckungsgleich mit Vision der Begleitgruppe

Deckungsgleich mit der Vision der Begleitgruppe

Bewertung Visionen: Was denken Sie?

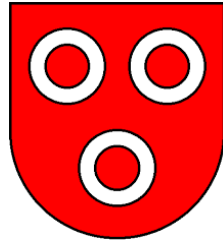


Frist: Bis zum 31.
Januar 2022

Jetzt Link anklicken und Umfrage ausfüllen!

Oder

Fragebogen ausdrucken und per Mail oder Post an
Gemeindeverwaltung einreichen



Frist: Bis zum 31.
Januar 2022

Tempo 30: Auch da bitte mitdiskutieren!