



## Politische Gemeinde Wil ZH

---

# Liegenschaftenstrategie

Stand: 27.05.2025



Quelle Bild: Homepage Gemeinde Wil ZH – Fotoalbum Dorfimpressionen

---

## **Ausgangslage**

Der Gemeinderat hat am 7. Februar 2023 folgende Legislaturziele für die Amtsperiode 2022 bis 2026 festgelegt:

- Finanzielle Entwicklung:  
Aufrechterhaltung der vorausschauenden Finanz- und Investitionsplanung mit angemessenem Investitionsvolumen und stabilem Steuerfuss.
- Gemeindeentwicklung:  
Erarbeitung einer Strategie für die Gemeindeliegenschaften und Umsetzung regionaler Zusammenschluss Forstbetrieb Rafzerfeld.
- Entsorgung:  
Ganzheitliche, effiziente, umweltgerechte und regional abgestimmte Entsorgung erarbeiten und umsetzen. Neuausrichtung und Erweiterung der Angebote für die Bevölkerung.
- Neugestaltung Dorfzentrum:  
Begegnungszone schaffen und Aufwertung des Dorfzentrums.
- Kultur und Freizeit:  
Angebote für alle Altersstufen unterstützen und Naherholungsgebiet aufwerten.

Die mögliche kostenlose Übernahme des Dorfschulhauses in das Eigentum der Politischen Gemeinde Wil ZH war ausschlaggebend dafür, das Thema "Gemeindeentwicklung" in die Agenda aufzunehmen und das Portfolio der gemeindeeigenen Liegenschaften zu überprüfen sowie eine entsprechende Strategie zu erarbeiten.

## **Bevölkerungswachstum**

Das kantonale Raumordnungskonzept gibt vor, dass das Bevölkerungswachstum in Zukunft vor allem in den urbanen Handlungsräumen stattfinden soll. Die Gemeinde Wil ZH liegt im Handlungsraum Kulturlandschaft, wo die Siedlungsentwicklung nach innen im Vordergrund steht.

Die Statistik zeigt, dass in den 1980er-Jahren ein deutliches Bevölkerungswachstum zu verzeichnen war. Seit dem Jahr 2000 hat sich das Wachstum zunächst weitgehend stabilisiert, ab 2014 jedoch wieder in moderatem Umfang zugenommen hat. Aufgrund der aktuell erhöhten Bautätigkeit ist in den kommenden Jahren mit einem weiteren Anstieg zu rechnen. Langfristig wird jedoch ein erneutes Abflachen des Wachstums erwartet, was der angestrebten Strategie eines moderaten Wachstums mit Innenverdichtung entspricht.



## Portfolio der gemeindeeigenen Liegenschaften

Die Politische Gemeinde Wil ZH besitzt derzeit 19 Liegenschaften, von denen 8 Mieteinnahmen generieren. Hinzu kommen die Aufbahrungsräume in der Kirche Wil ZH (gesichert mittels Grunddienstbarkeit) sowie die Baulandreserve an der Wiesengasse. Zu den wichtigsten Liegenschaften gehören unter anderem die Alterswohnungen Bächerwies, das Gemeindehaus, die Liegenschaft Sternen, das Mehrzweckgebäude an der Dorfstrasse 35, das alte Werkgebäude an der Wiesengasse 8 und das Werkgebäude Landbüel mit der Turnhalle, welche sich zur Hälfte im Besitz der Gemeinde befindet. Die andere Hälfte ist im Eigentum der Schulgemeinde Unteres Rafzerfeld (SUR).

Es ist bekannt, dass das Projekt "Sternenplatz" in seiner geplanten Form aufgrund von denkmalpflegerischen Vorgaben nicht realisiert werden kann. Ein Schutzvertrag für den Gemeindegarten beim Sternen liegt inzwischen vor.

In den letzten rund 13 Jahren wurden zwei umfassende Zustands- und Sanierungsaufnahmen sowie Faktenblätter der gemeindeeigenen Liegenschaften erstellt.

Das alte Dorfschulhaus (heutiges Primarschulhaus der SUR) wird bei einem positiven Entscheid anlässlich einer noch folgenden Abstimmung an einer Gemeindeversammlung kostenlos an die Politische Gemeinde Wil ZH zurückfallen. Aktuell wird davon ausgegangen, dass dies voraussichtlich im 2027 der Fall sein wird.

## Fokus und aktuelle Themen

Im Frühjahr 2024 fand eine Klausurtagung des Gemeinderats zum Thema Liegenschaftsstrategie statt. Für die wichtigsten und grössten Gebäude, einschliesslich des alten Dorfschulhauses, wurden aktuelle Faktenblätter erstellt, welche die Nutzung, den baulichen Zustand sowie den kurz- und mittelfristigen Sanierungsbedarf aufzeigen. Grundlage waren die beiden bestehenden Zustands- und Sanierungsaufnahmen.

Das Ziel ist es, die Immobilien bedarfsorientiert und nachhaltig weiter zu entwickeln. Dabei muss sorgfältig abgewogen werden, welche Liegenschaften im Fokus stehen und bei welchen Gebäuden sich der Bedarf auf den notwendigen Unterhalt beschränken lässt.

### **Liegenschaft Sternen und Sternenplatz**

Die Liegenschaft Sternen hat mit dem Restaurant, dem Sternensaal und der Bühne eine bedeutende, kulturelle, gesellschaftliche und öffentliche Rolle. Auch wenn der Sternensaal und die Bühne eher wenig genutzt werden, sieht der Gemeinderat es als politischen Auftrag und Notwendigkeit an, den Betrieb des Restaurants und des Gemeindesaals zu gewährleisten und weiterhin aufrechtzuerhalten, was mit der Verpachtung beibehalten werden soll. Des Weiteren befinden sich drei Mietwohnungen in der Liegenschaft, welche Mieteinnahmen generieren.

Ein Konzept für die Gestaltung des Aussenraums der Liegenschaft Sternen (Sternenplatz) muss auf Grundlage des Schutzvertrages für den Sternenschopf neu überdacht und geplant werden.

### **Mehrzweckgebäude Dorfstrasse 35**

Die Liegenschaft wird aktuell als Vereinslokal genutzt und beherbergt weiter die Wasserwarte der Wasserversorgung Wil ZH inkl. der Zweckverbände Gruppenwasserversorgung Rafzerfeld (GWVR) und Grundwassergewinnung Stadtforen (GWS). Des Weiteren werden Mieteinnahmen mit den Garagen generiert.

### **Gemeindehaus und Bibliothek**

Die Gemeindeverwaltung im Gemeindehaus stösst inzwischen an ihre räumlichen Grenzen, da die Platzreserven ausgeschöpft sind.

Die Bibliothek befindet sich derzeit im Dachgeschoss und ist nur über Treppen zugänglich, was den öffentlichen Nutzeranforderungen, insbesondere der Hindernisfreiheit, nicht entspricht. Ein nachträglicher Einbau eines Aufzugs ist aufgrund des Grundrisses unverhältnismässig teuer und daher wieder verworfen. Für die Bibliothek muss daher ein neuer Standort gefunden werden. Anschliessend könnte das Dachgeschoss der Wohnnutzung mit entsprechenden Mieteinnahmen zugeführt werden. Ferner befinden sich zwei Mietwohnungen im Gemeindehaus, welche Mieteinnahmen generieren.

Die Priorität liegt darin, Lösungen zu finden, die den Platzbedarf der Gemeindeverwaltung decken und eine hindernisfreie Bibliothek ermöglichen.

### **Alterswohnungen**

Die Gemeinde Wil ZH verfügt mit der Liegenschaft an der Bächerwiesstrasse 2 über einen Bestand an 10 Alterswohnungen. Ein weiterer Bedarf ist aktuell nicht vorhanden.

### **Wohn- und Gewerbehaus Wiesengasse / Baulandreserve**

Die Liegenschaft verfügt über zwei Mietwohnungen und einen grösseren Gewerberaum, welche Mieteinnahmen generieren. Das Gebäude hat seine Nutzungsdauer erreicht. Bis auf Weiteres sollen nur die dringendsten Unterhaltsarbeiten durchgeführt werden.

In Verbindung mit der benachbarten Parzelle besteht ein vielversprechendes Potenzial für eine Wohnnutzung. Sofern das Wohn- und Gewerbehaus Wiesengasse dem Finanzvermögen zugeführt wird, entsteht eine "finanzpolitische Reserve" für einen allfälligen Verkauf.

### **Werkgebäude mit Turnhalle Landbüel**

Das Werkgebäude Landbüel sowie die Hälfte der Turnhalle und zwei Fahrradständer befinden sich im Eigentum der Politischen Gemeinde Wil ZH. Die andere Hälfte der Turnhalle sowie verschiedene Schulräume gehören der Schule. Im Rahmen der geplanten Umnutzung des Sekundarschulhauses Landbüel zu einem Primarschulzentrum für das untere Rafzerfeld soll das Gespräch mit der Schule gesucht werden, um die Eigentumsverhältnisse möglichst klar zu regeln und zu entflechten.

Das Werkgebäude Landbüel wird mit einer Aussenanlage erweitert (Umschlagplatz mit Werkhalle).

### **Schützenhaus**

Das Gebäude ist aktuell ungenutzt und befindet sich in der Landwirtschaftszone. Sämtliche zukünftigen Nutzungen bedingen vorgängig ein baurechtliches Bewilligungsverfahren im koordinierten Verfahren mit der Baudirektion Kanton Zürich.

### **Reservoirs und Pumpenhaus**

Die beiden Reservoirs an der Grueholzstrasse und im Buck sowie das Pumpenhaus im Lirenhof unterstehen der Wasserversorgung Wil ZH und sind im Rahmen des Generellen Wasserversorgungsprojekts (GWP) einer separaten Massnahmenplanung unterzogen.

### **Altes Dorfschulhaus**

Sofern die Bevölkerung an einer Gemeindeversammlung zustimmt, kann das alte Dorfschulhaus kostenlos in das Portfolio der gemeindeeigenen Liegenschaften integriert werden. Dadurch kann ein multifunktionales Gebäude für die Öffentlichkeit mit Platz für die Gemeindeverwaltung, Bibliothek, Vereine sowie die Bevölkerung entstehen oder Gewerbemietfläche generiert werden.

Im Rahmen einer strategischen Planung mit Nutzungskonzept und Raumprogramm soll die Machbarkeit abgeklärt werden. Im Anschluss kann ein Projektwettbewerb durchgeführt werden.

### **Räumlichkeiten für Jugendliche**

Eine Möglichkeit wäre, das leerstehende Schützenhaus als Jugendtreff zu nutzen. Diese Variante ist im Detail zu klären. Mit der gemeinsamen Jugendarbeit im Rafzerfeld ist nun ein neues Konzept lanciert worden, welches sich mit dieser Fragestellung befassen wird.

### **Kindertagesstätte**

Der aktuelle Bedarf an Betreuungsplätzen ist über die Kindertagesstätte am Bahnhof Hüntwangen-Wil sowie den weiteren, privaten Angeboten gedeckt.

## **Wohnraum für sozial schwache und / oder asylsuchende Personen**

Ein weiteres dringendes Thema ist der Bedarf an Wohnraum für sozial schwache und / oder asylsuchende Personen. Aus diesem Grund sollen bestehende, gemeindeeigene Wohnungen nicht für andere Zwecke umgenutzt werden.

In einer Machbarkeitsstudie wurde geprüft, ob das alte Feuerwehrgebäude an der Dorfstrasse 35 zu günstigem Wohnraum umgebaut werden kann. Aufgrund eines schlechten Kosten-Nutzen-Verhältnisses wurde entschieden, dieses Projekt vorerst nicht weiterzuverfolgen.

## **Fazit**

Der Fokus des Gemeinderats Wil ZH liegt derzeit auf dem Dorfschulhaus und dem damit verbundenen Potenzial, sofern das Gebäude übernommen wird. Weiter wird der Platzbedarf im Gemeindehaus mit der Bibliothek als prioritär erachtet.

## **Vorgehen / Arbeitsinstrument**

Die Übersichtsliste der gemeindeeigenen Liegenschaften

- schafft verbindliche Grundlagen zur Steuerung, Pflege und Entwicklung des Immobilienportfolios;
- dient als strategisches Steuerungsinstrument für den Gemeinderat;
- ist ein Planungs- und Kontrollinstrument auf operativer Ebene;
- ist für die Bevölkerung transparent und nachvollziehbar.

Die Übersichtsliste der gemeindeeigenen Liegenschaften dient dem Gemeinderat als Grundlage für die Entwicklung und Pflege des Immobilienportfolios und formuliert langfristige Entwicklungsziele. Sie soll ein Instrument sein, um die funktionale, gesellschaftliche, strategische und sonstige Bedeutung der einzelnen Liegenschaften zu bewerten und gegebenenfalls deren Nutzung zu hinterfragen. Darüber hinaus wird die Liste genutzt, um zu überprüfen, ob eine Liegenschaft veräussert werden sollte und ob die Zuordnung von Finanzvermögen und Verwaltungsvermögen noch korrekt ist.

Die Liegenschaftenstrategie ist ein rollendes Planungsinstrument der Exekutive.

## **Bestandteile der Liegenschaftenstrategie:**

- Übersichtplan 1:2000, datiert vom 27.05.2025, mit allen gemeindeeigenen Liegenschaften, einschliesslich des Dorfschulhauses, das voraussichtlich Mitte 2027 an die Gemeinde zurückfallen wird, sofern der Souverän diesem Geschäft zustimmt.
- Übersichtsliste, datiert vom 27.05.2025, der gemeindeeigenen Liegenschaften in Tabellenform.

## **Schlussklausel**

Die vorliegende Liegenschaftenstrategie des Gemeinderats Wil ZH wurde in Zusammenarbeit mit Ruder-Locher Architekten GmbH, Bauelenzelgweg 1, 8193 Eglisau, sowie der Duft Bauleitung GmbH, Untere Mühlebodenstrasse 17, 8466 Trüllikon, erarbeitet.

Der Gemeinderat hat die Liegenschaftenstrategie an der Sitzung vom 27. Mai 2025 beschlossen.

Wil ZH, 27. Mai 2025

**GEMEINDERAT WIL ZH**

Urs Rüegg  
Gemeindepräsident

Katja Wickihalder  
Gemeindeschreiberin