



Politische Gemeinde Wil ZH

Nutzungskonzept Dorfschulhaus

Stand: 17. März 2026



Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung und Zielsetzung.....	3
1.1.	Projektbeschreibung.....	3
1.2.	Ziel des Nutzungskonzepts	3
2.	Bestandesaufnahme	4
2.1.	Aktueller Zustand und Lage.....	4
2.2.	Eigentumsverhältnisse	5
2.3.	Bisherige Nutzung	5
2.4.	SWOT-Analyse	6
3.	Geplante Nutzung	6
3.1.	Nutzung Gemeindeverwaltung	6
3.2.	Nutzung Vereine, Firmen und Dritte	6
3.3.	Zielgruppen	7
3.4.	Nutzungswünsche und Rahmenbedingungen, Limitierungen	7

1. Einleitung und Zielsetzung

1.1. Projektbeschreibung

Anlässlich der kommunalen Volksabstimmung vom 27. November 2022 stimmten die Stimmberechtigten der Schule Unteres Rafzerfeld (SUR) dem Antrag zu, die Sekundarschülerinnen und -schüler ab Sommer 2026 in Rafz zu beschulen. Entsprechend wurde der Stimmbevölkerung kundgetan, dass die SUR als bisherige Nutzerin des Dorfschulhauses in Wil ZH künftig bzw. nach der Zentralisierung keine Verwendung mehr für die Dorfschulhäuser hat und diese den Politischen Gemeinden zurückgeben möchte. Anlässlich der Gemeindeversammlung vom 10. Dezember 2025 haben die Stimmberechtigten der Gemeinde Wil ZH der Rücknahme des Dorfschulhauses zugestimmt.

In der vom Gemeinderat Wil ZH am 27. Mai 2025 verabschiedeten Liegenschaftsstrategie wird die Strategie für die Liegenschaft "Altes Dorfschulhaus" wie folgt beschrieben:

"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."

Eine wesentliche Schnittstelle besteht zum nahegelegenen Gemeindehaus mit Bibliothek. Die Strategie für diese Liegenschaft lautet wie folgt:

"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 wurde 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."

1.2. Ziel des Nutzungskonzepts

Das Nutzungskonzept beschreibt, wie das Dorfschulhaus künftig genutzt werden soll. Es übersetzt Ideen, Werte und Visionen in konkrete Nutzungen und prüft, ob diese mit den vorhandenen Ressourcen umsetzbar sind.

Das Nutzungskonzept legt fest:

- Welche Nutzergruppen welche Anforderungen haben.
- Welche betrieblichen Abläufe und Leistungen notwendig sind.
- Welche rechtlichen, wirtschaftlichen und organisatorischen Rahmenbedingungen gelten.

Das Konzept dient als wichtige Grundlage für die Architektur- und Finanzplanung, die Beantragung von Krediten und die spätere Betriebsführung. Bei Bauprojekten und Umnutzungen ist das Nutzungskonzept entscheidend, um die Bedürfnisse aller Beteiligten frühzeitig zu berücksichtigen und die langfristige Wirtschaftlichkeit sicherzustellen.

2. Bestandesaufnahme

2.1. Aktueller Zustand und Lage

Das Dorfschulhaus von Wil ZH, Liegenschaft Vers.-Nr. 102, Kat. Nr. 2964, total 1'676 m² Grundstückfläche, steht inmitten des gewachsenen Dorfkerns, westlich der Dorfstrasse und nördlich neben der Schulstrasse, von dieser leicht zurückversetzt und umgeben von Pausenplatz-Freiflächen. Der im Jahr 1862 erstellte, markante Bau ist mit seiner eindrücklichen Süd- und ursprünglichen Eingangsfassade weitgehend nach Süden gerichtet, mit der Firstrichtung von Westen nach Osten. Im Jahr 1998 wurde der nordseitig bestehende polygonale Anbau zu Gunsten eines modernen Treppenhausanbaus ersetzt. Die Nordfassade wird vom modernen Treppenhausanbau bestimmt und zum Teil überdeckt.

Die Parzelle liegt in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Aktuell ist demnach nur eine öffentlich-rechtliche Nutzung des Gebäudes möglich, sei es durch die Politische Gemeinde, die SUR oder durch eine andere öffentlich-rechtliche Körperschaft. Eine Umzonung – z.B. in die Kernzone (Ka) – hat der Gemeinderat bislang nicht geprüft, da die Anforderungen an eine Umzonung gleich streng wie bei einer Neueinzonung sind. Vorab muss nachgewiesen werden, dass das Grundstück inmitten von Wil ZH in den nächsten 15 Jahren nicht für eine im kommunalen öffentlichen Interesse liegende Nutzung benötigt wird und dass das Grundstück trotz Mobilisierung der Baulandreserve für die Wohnnutzung notwendig ist. Ein solcher Nachweis ist schwierig zu erbringen und bedingt zudem eine Änderung der kommunalen Nutzungsplanung.

Das Dorfschulhaus befindet sich im Inventar der kommunal schützenswerten Gebäude (Inventarobjekt Nr. 27). Ein entsprechendes Schutzgutachten aus dem Jahr 2018 liegt vor und ist nach wie vor gültig. Nachfolgend ein Auszug aus dem Gutachten:

Antrag und Hinweise

Gemäss den Ausführungen, der Würdigung und dem dargelegten Sachverhalt ist das gut erhaltene Schulhaus, trotz den Eingriffen, ohne Zweifel ein wichtiger kultureller und baukünstlerischer Zeuge, wie es § 203 lit. c PBG von einem Schutzobjekt verlangt. Es ist ein schützens- und erhaltenswerter Zeuge und könnte eventuell mit einem Schutzvertrag gesichert werden. Im Weiteren ist selbstverständlich auch § 204 PBG zu beachten. Die Schutzwürdigkeit ist vor allem mit seiner Bau- und Kulturgeschichte, aber auch durch die Architektursprache und nicht zuletzt mit seiner Stellung im Ortsbild begründet. So ist es unzweifelhaft ein Schutzobjekt von kommunaler Bedeutung. Das Haus ist auf Grund seines Erhaltungszustandes sehr gut nutzbar und wenn notwendig auch umbaufähig. Bauliche Eingriffe und eine neue Weiternutzung erfordern ein sehr sorgfältiges Eingehen auf die vorhandenen wesentlichen Konstruktionsteile und vor allem eine intensive Beschäftigung mit dem Gebäude damit neben den Nutzungswünschen nicht Teile Schaden nehmen.

Eine anderweitige Nutzung als die heutige ist grundsätzlich denkbar, jedoch ohne Veränderung des Erscheinungsbildes und vor allem dass alle inneren baulichen Veränderungen reversibel vorgenommen werden.

Schutzziel

- a. Das sehr markante, erhaltenswerte Schulhaus ist weiterhin als Schutzobjekt in seinen ursprünglichen Ausmassen und in seinem Erscheinungsbild zu erhalten und im Inventar zu belassen.
- b. Eine Unterschutzstellung oder ein Schutzvertrag ist denkbar.
- c. Erhaltenswert ist vor allem neben dem Erscheinungsbild der konstruktive Aufbau, die wesentlichen Strukturen mit den verschiedenen Schulräumen. Bei einer späteren Renovation sollte unbedingt darauf geachtet werden, das ursprüngliche Erscheinungsbild mit dem markanten, dunkleren und mit Putzputzen versehenen Erdgeschoss, der passenden Fenstergestaltung und der Farbgebung wiederherzustellen und die passenden Fensterläden wieder anzubringen.
- d. Eine sorgfältigere und liebevollere Umgebungsgestaltung ist zu prüfen und ins Auge zu fassen.

Grundsätzlich steht einer sinn- und qualitätsvollen Weiternutzung des bedeutenden Objektes, des aussergewöhnlich schönen Schulhauses mit dem Schutzgedanken nichts im Wege.»

Die Liegenschaft befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Gemäss Zustandsanalyse aus dem Jahr 2024 sind folgende Problempunkte resp. Mängel bekannt:

- Kein Lift vorhanden, Erdgeschoss über Rampe erreichbar, Obergeschosse nur über Treppe erreichbar -> Behindertengleichstellungsgesetz nicht eingehalten -> öffentliches Gebäude
- Höhen der Absturzsicherungen nicht eingehalten (Sicherheitsrisiko)
- Feuchtigkeitseintritt bei Wand zu Erdreich (Treppe UG-EG)
- Wasserschaden beim Flachdach-Oberlicht
- Wärmeverteilung verliert Druck, Leck kann nicht gefunden werden

2.2. Eigentumsverhältnisse

Das Gebäude steht aktuell noch im Eigentum der Schule Unteres Rafzerfeld (SUR). Der Übertragung an die Politische Gemeinde Wil ZH resp. der Rückübernahme wurde an der Gemeindeversammlung vom 10. Dezember 2025 zugestimmt. Sobald die SUR das Gebäude nicht mehr für schulische Zwecke nutzt, kann es der Politischen Gemeinde Wil ZH übertragen werden (voraussichtlich Ende 2027).

2.3. Bisherige Nutzung

Das Gebäude wurde seit dessen Erstellung als Schulhaus genutzt. Im UG befindet sich ein Gewölbekeller, der unterteilt ist (Lagerraum/Keller und Technik). Im EG befindet sich das Entrée (inkl. Putzraum), zwei Schulzimmer sowie Sanitärräume. Im 1. und 2. OG befinden sich je zwei Schulräume und Sanitärräume. Im Dachgeschoss befinden sich ein Schulzimmer, ein Therapieraum, ein Lehrerzimmer mit Küche sowie Sanitärräume und ein EDV-Raum. Darüber befindet sich ein kleiner Estrich, der mit einer Aufzugsleiter erreichbar ist.

2.4. SWOT-Analyse

Nachfolgend eine Zusammenfassung der SWOT-Analyse, die unter Einbezug der politisch verantwortlichen Personen durchgeführt wurde:

<i>Stärken</i> - Lage - Identifikation der Bevölkerung mit der Liegen-schaft - räumliches Potenzial - einfache Gebäudestruktur - grosszügige Umgebung zur (Mit-)Gestaltung	<i>Schwächen</i> - Alter - Denkmalschutz - Sanierungsbedürftigkeit - fehlender Lift / nicht barrierefrei - Treppenhausanbau «unpassend» - nur teilweise unterkellert
<i>Chancen</i> - Flächenpotenzial Verwaltung/KMU/Vereine - nachhaltige Gebäudenutzung - Mehrzweckraum für die Dorfbevölkerung - Raum für Vereine und Firmen - Potenzial für Tiefgarage im Dorfkern	<i>Risiken/Gefahren</i> - Uneinigkeit betr. künftige Nutzung - Kosten für Sanierung/Umnutzung - Leerstand

3. Geplante Nutzung

Das Dorfschulhaus wird als multifunktionales Gemeindezentrum geplant und umfasst Räume für zwei Nutzergruppen mit unterschiedlichen Anforderungen.

3.1. Nutzung Gemeindeverwaltung

Für die Gemeindeverwaltung sind funktional gegliederte Arbeitsbereiche für die verschiedenen Verwaltungsbereiche inkl. technische Betriebe vorgesehen. Die Arbeitsplätze sind zeitgemäss ausgestaltet und unterstützen effiziente Abläufe. Ergänzend stehen ein separates Büro für die/den Gemeindeschreiber/in sowie Nebenräume für IT-Infrastruktur, Kopier- und Büromaterial zur Verfügung.

Der Kontakt mit der Bevölkerung erfolgt über einen Empfangs- und Schalterbereich, der sowohl offene Dienstleistungen als auch diskrete Beratung ermöglicht und barrierefrei zugänglich ist. Zusätzlich stehen Besprechungsräume für interne Sitzungen und Gespräche mit externen Anspruchsgruppen zur Verfügung.

3.2. Nutzung Vereine, Firmen und Dritte

Für Vereine, Firmen und Dritte sind flexibel nutzbare Arbeitsbereiche sowie Besprechungs- resp. Sitzungszimmer vorgesehen, die räumlich von der Verwaltung getrennt sind und bei Bedarf extern vermietet werden können. Zudem soll im Gebäude ein öffentlich und privat nutzbarer Versammlungs- resp. Mehrzweckraum eingerichtet werden.

Für sämtliche Flächen sind die erforderlichen WC-Anlagen und Erschliessungsflächen vorgesehen. Die Erschliessung des Gebäudes ist hindernisfrei ausgestaltet und umfasst sowohl Treppenanlagen als auch eine Liftlösung. Für Mitarbeitende und Besucher steht eine Tiefgarage zur Verfügung.

3.3. Zielgruppen

- Bevölkerung von Wil ZH
- Gemeindeverwaltung, Gemeinderat und Kommissionen
- Vereine / Gruppierungen
- Andere Gemeinden im Rafzerfeld, allenfalls Verwaltungsbetriebe von interkommunalen Betrieben oder öffentlich-rechtlichen Körperschaften
- KMU mit Bedarf nach Co-Working-Büroflächen oder abgetrennten, eigenen Büroflächen

3.4. Nutzungswünsche und Rahmenbedingungen, Limitierungen

Zu beachten ist, dass die unterschiedlichen Nutzungen unter Umständen unterschiedliche Öffnungszeiten bedingen. Das führt dazu, dass der Haupteingang unter Umständen länger geöffnet sein sollte als gewisse Räume im Gebäude. Dies stellt Herausforderungen an das Zutrittssystem.