

- 1 A3.03  
W2.02.2  
L2.02.2

**Überbauung Alterswohnungen Areal Gemeindehausplatz  
Investitionskredit Anpassung Umgebungsgestaltung  
Baurechtsvertrag mit Genossenschaft Wohnraum Wallisellen (GWW)  
Jährlich wiederkehrender Kredit und Investitionskredit für Gemeindebibliothek /  
Mediathek als öffentliche Erdgeschossnutzung**

**Antrag**

Die Gemeindeversammlung vom 11. April 2013 beschliesst auf Antrag des Gemeinderates gestützt auf Art. 11 der Gemeindeordnung:

- 1 Für die Anpassung der Umgebungsgestaltung im Areal Gemeindehausplatz im Zusammenhang mit der geplanten Überbauung der Genossenschaft Wohnraum Wallisellen (GWW) wird ein Investitionskredit von Fr. 2'430'000.00 bewilligt.
- 2 Der Gemeinderat wird ermächtigt, mit der Genossenschaft Wohnraum Wallisellen (GWW) einen Baurechtsvertrag für die Realisierung von ca. 44 altersgerechten, preisgünstigen Wohnungen sowie einer Tiefgarage mit ca. 30 Autoabstellplätzen auf dem Areal Gemeindehausplatz abzuschliessen.
- 3 Für die öffentliche Erdgeschossnutzung der Überbauung als Gemeindebibliothek / Mediathek werden folgende Kredite bewilligt:
  - 3.1 Fr. 116'000.00 als jährlich wiederkehrender Kredit für die Mietkosten
  - 3.2 Fr. 500'000.00 als Investitionskredit für Ausstattung/Mobiliar
- 4 Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Hinweis zum Abstimmungsprozedere: Über die Ziffern 1 bis 3 wird einzeln abgestimmt.

## **Weisung**

### **Verschiedene Bedürfnisse - ein städtebauliches Konzept**

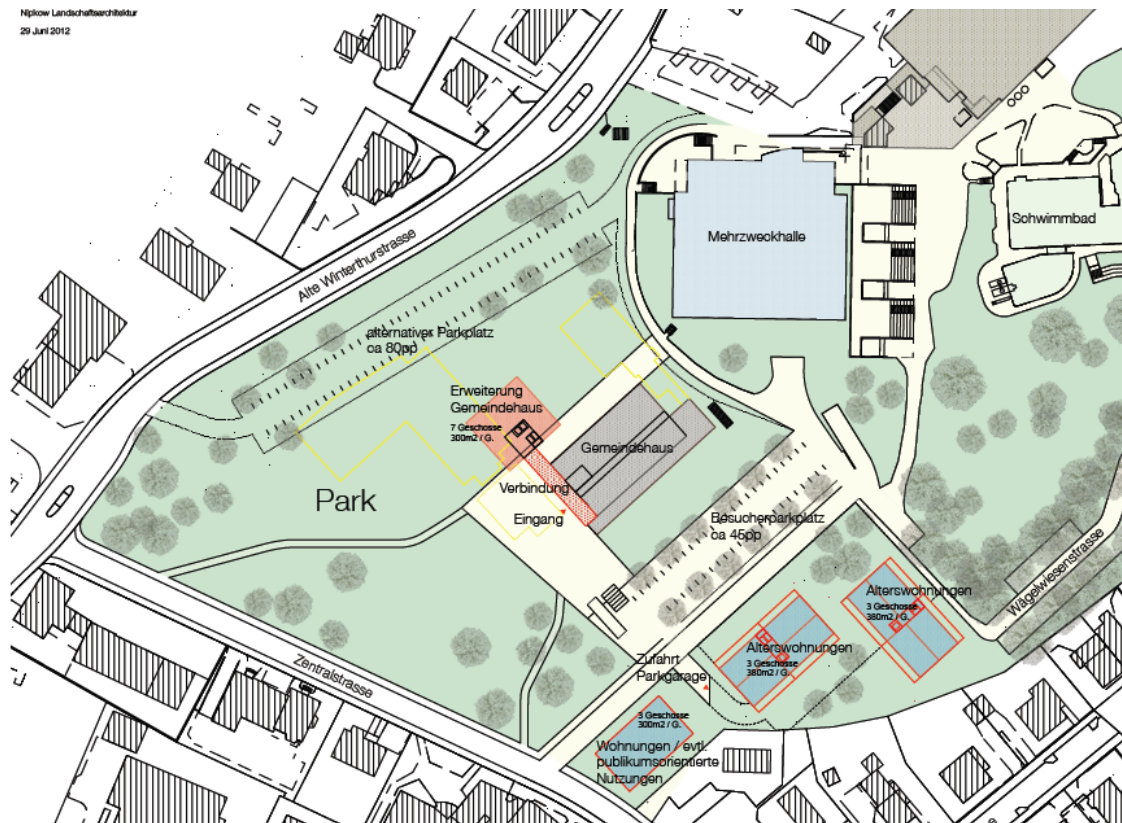
Mit diesem Antragspaket schlägt der Gemeinderat Wallisellen koordinierte Lösungen für verschiedene anstehende Bedürfnisse vor. Die Optionen für eine städtebaulich sinnvolle Weiterentwicklung des Areals beim Gemeindehaus bleiben gewahrt. Ein Ausgangspunkt für das vorliegende Geschäft ist das neue Alterskonzept mit dem Grundsatz "ambulant vor stationär". Damit dieser Leitgedanke realisiert werden kann, müssen genügend kostengünstige, altersgerechte Wohnungen zur Verfügung stehen. Mit diesem Zweck ist Ende 2011 die Genossenschaft Wohnraum Wallisellen (GWW) gegründet worden. Eine weitere Tatsache ist der steigende Raumbedarf der Gemeindeverwaltung als Folge des Wachstums der Gemeinde. Das kommunale Verwaltungszentrum muss ausgebaut werden. Die bisherigen Provisorien (Sozialabteilung in Pavillon, Sicherheitsabteilung und Betreuungskreis im ehemaligen Werkgebäude) sollen durch definitive Lösungen ersetzt werden. Die Fläche der rund 45-jährigen Gemeindebibliothek beim Gemeindehaus entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen bzw. der gestiegenen Einwohnerzahl. Ein zusätzliches Bedürfnis stellt der Familienraum dar, der sich momentan provisorisch im ehemaligen Hort- und Krippengebäude befindet. Dieses muss dem Erweiterungsbau des Alterszentrums weichen.

Eine vom Gemeinderat im Jahr 2012 in Auftrag gegebene Studie der Firmen agps architecture ltd und Nipkow Landschaftsarchitektur, beide in Zürich, zeigt ein zukunftsweisendes städtebauliches Entwicklungskonzept für das gesamte Areal beim Gemeindehaus. Das Gemeindehaus soll als öffentliches Gebäude das erkennbare Zentrum des Parks bilden. Einerseits skizziert die Studie die Möglichkeit für die Erweiterung der kommunalen Verwaltung mit einem mehrgeschossigen, das heutige Gemeindehaus überragenden Ergänzungsbau. So kann ein markanter, städtebaulicher Akzent gesetzt werden. Andererseits bietet sich beim bisherigen Parkplatz anschliessend an die Wohnbauten an der Oberen Kirchstrasse genügend Platz für drei Gebäude mit günstigen, altersgerechten Wohnungen. Im Gebiet Zentralstrasse / Alte Winterthurerstrasse bleibt viel Raum für eine grossflächige öffentliche Grün- und Parkanlage. In einer Tiefgarage unter dem künftigen Erweiterungsbau Gemeindehaus kann Ersatz für die wegfallenden oberirdischen Parkplätze geschaffen werden. Als provisorische Lösung werden die bestehenden Parkplätze an der Zentralstrasse weiterhin genutzt.

Diese Studie "Entwicklungskonzept GEMEINDEHAUSplus" zeigt eine vorzügliche städtebauliche Lösung für die eingangs erwähnten Bedürfnisse. Das Gelände um das Gemeindehaus kann langfristig als öffentlicher Freiraum bewahrt werden. Dieser Bereich soll als Park gestalterisch aufgewertet werden und in Verbindung mit den Aussenräumen des Freibades eine zentrale "grüne Lunge" mitten in Wallisellen bilden. Der Gemeinderat ist überzeugt, dass diese städtebauliche Vision eine ideale Basis für die weitere kurz-, mittel- und langfristige Planung bildet.

Mit den beantragten Beschlüssen kann die erste Etappe der städtebaulichen Vision "GEMEINDEHAUSplus" realisiert werden. Die Planungsentscheide für die Erweiterung der Gemeindeverwaltung, verbunden mit dem Rückbau der heutigen Provisoren sowie mit der Sanierung des Gemeindehauses, können dann anschliessend gefällt werden. Dafür soll der Gemeindeversammlung voraussichtlich 2014 ein Projektierungskredit beantragt werden.

## Städtebauliches Konzept GEMEINDEHAUSplus (Plan Juni 2012)



### Anpassung der Umgebungsgestaltung und des Parkplatzangebotes

Als Voraussetzung für die geplante Überbauung der Genossenschaft Wohnraum Wallisellen (GWW) auf dem Areal Gemeindehausplatz muss die Umgebungsgestaltung angepasst werden. Für die wegfallenden Parkplätze muss eine Zwischenlösung realisiert werden, bis das Gesamtkonzept GEMEINDEHAUSplus realisiert wird. Die provisorischen Parkplätze an der Zentralstrasse werden in diesem Sinne weiterhin genutzt. Zusätzlich werden rund 40 Plätze westlich davon in der Ecke Zentralstrasse / Alte Winterthurerstrasse geschaffen. Dort wird auch die Sammel- bzw. Entsorgungsstelle platziert, weil der heutige Standort beim Gemeindehausplatz dafür nicht mehr geeignet ist.

Zwischen dem Gemeindehaus und der GWW-Überbauung werden ca. 30 oberirdische Besucherparkplätze neu angelegt. Die Zufahrt zur bestehenden Tiefgarage unter der Mehrzweckhalle muss entlang dieser Parkplätze verlegt werden. Die heutige Brunnenanlage vor dem Gemeindehaus kann vorerst bestehen bleiben.

## Gemeindeversammlung vom 11. April 2013

Die Wägelwiesenstrasse wird zur Stichstrasse umgestaltet, im Übrigen aber samt den dortigen Parkplätzen im heutigen Zustand belassen. Eine Fusswegverbindung führt vom Ende der Wägelwiesenstrasse zwischen dem Freibad und der neuen GWW-Überbauung zum Gemeindehaus.

Gemäss Kostenschätzung der Atlantis AG, Wallisellen, ergeben sich für die Anpassung der Umgebungsgestaltung Gemeindehausplatz Aufwendungen von total Fr. 2'100'000.00. Die Abteilung Tiefbau und Landschaft schätzt die Kosten für die Erweiterung der Parkierungsanlage im Bereich Zentralstrasse / Alte Winterthurerstrasse samt provisorischer Sammel- bzw. Entsorgungsstelle auf Fr. 330'000.00.

### **Baurechtsvertrag mit der Genossenschaft Wohnraum Wallisellen (GWW)**

Im November 2011 wurde die Genossenschaft Wohnraum Wallisellen gegründet. Sie hat den Zweck, kostengünstige altersgerechte Wohnungen zu realisieren. Aktuell sind rund 152 Personen Mitglied der GWW. Sie haben Anteilscheine mit einer Gesamtsumme von Fr. 270'000.00 gezeichnet und einbezahlt. Mit dem Baurechtsvertrag erhält die GWW das Recht, auf dem gemeindeeigenen Land eine Überbauung mit drei Mehrfamilienhäusern (total 44 Wohnungen) sowie einer Tiefgarage mit 30 Autoabstellplätzen zu bauen. Die Erdgeschosse von zwei Häusern sowie der eingeschossige Zwischentrakt werden öffentlichen Zwecken dienen, nämlich der Gemeindebibliothek und dem Familienraum. Die Cafeteria steht sowohl den Bewohnern als auch den Besuchern zur Verfügung.

Das der GWW zur Verfügung gestellte Land in der Zone für öffentliche Bauten hat einen theoretischen Wert von rund 6,2 Millionen Franken. Für die Berechnung des Baurechtszinses ist jedoch nicht der Landwert massgebend, sondern die sogenannte Hauptnutzfläche. Aufgrund einer sehr komplexen Berechnungsmethode, die auch für den Baurechtsvertrag mit der Wohnbaugenossenschaft Wallisellen für das Projekt "McWohnen" an der Wiesgasse 2 gilt, beträgt der Baurechtszins Fr. 23.85 pro m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche und Jahr. Die öffentlichen EG-Nutzungen zählen nicht zur Hauptnutzfläche. Die wichtigsten weiteren Eckdaten des Baurechtsvertrages sind:

- Effektiver Anfangs-Baurechtszins: Fr. 77'700.00 pro Jahr
- Vorbehalten bleibt eine Neuberechnung im Fall einer relevanten Veränderung der massgebenden Hauptnutzfläche in den aufgeführten Projekten oder bei einer Änderung des Referenzzinssatzes
- Baurechtszins = Referenzzinssatz (aktuell 2,25 %) minus ein Prozent, Anpassung bei Änderung Referenzzinssatz innert den gesetzlichen Fristen analog Mietrecht
- Fälligkeit Baurechtszins ab Bezug der Gebäude
- Dauer des Baurechts: 60 Jahre, mit Option auf Verlängerung
- Heimfall zum dannzumaligen Verkehrswert
- Kein Kaufsrecht (weil Zone für öffentliche Bauten)

Beim Areal Gemeindehausplatz handelt es sich um eine Fläche mit Altlasten. Die gesetzlich erforderliche Altlastensanierung kostet rund Fr. 1'500'000.00. Es handelt sich um eine gebundene Ausgabe, die der Gemeinderat in eigener Kompetenz bewilligen wird.

### **Gemeindebibliothek / Mediathek**

Mit einer Fläche von zirka 150 m<sup>2</sup> entspricht die heutige Gemeindebibliothek beim Gemeindehaus nicht mehr den heutigen Anforderungen. Nun besteht die Chance, einen Teil der Erdgeschosses in der GWW-Überbauung öffentlich zu nutzen. Dort kann eine Gemeindebibliothek / Mediathek realisiert werden, wie sie den heutigen und zukünftigen Bedürfnissen der wachsenden Gemeinde Wallisellen entspricht. Die Hauptfläche beträgt 524 m<sup>2</sup>, dazu kommen die üblichen Nebenräume. Zwischen der Politischen Gemeinde und der GWW soll dafür ein langfristiger Mietvertrag abgeschlossen werden. Der jährliche Mietzins beträgt voraussichtlich Fr. 116'000.00. Die Kosten für Ausstattung und Mobiliar der Gemeindebibliothek / Mediathek werden auf Fr. 500'000.00 geschätzt.

Als Vergleichswert wurden die Mietkosten einer analogen Fläche im Zentrum Wallisellen abgeklärt. Dort wäre mit jährlichen Aufwendungen von gegen Fr. 300'000.00 zu rechnen.

Es ist denkbar, dass die Gemeindebibliothek in den neuen Räumen künftig durch die Politische Gemeinde betrieben wird, damit die Synergien zum Familienraum und zur Cafeteria optimal genutzt werden können. Die Schulpflege und der Gemeinderat werden das künftige Betriebskonzept diskutieren, nachdem die Gemeindeversammlung dem vorliegenden Antrag zugestimmt hat.

### **Familienraum**

Seit August 2011 betreibt die Abteilung Gesellschaft der Politischen Gemeinde Wallisellen einen Familienraum. Dort finden Veranstaltungen, Kurse und Vorträge zu verschiedenen Themen rund um Erziehungs- und Familienfragen statt. Es gibt aber auch spezifische Betreuungsangebote. Die stundenweise Kinderbetreuung ermöglicht Müttern und Vätern zudem den Besuch z.B. eines Deutschkurses oder weiterer Bildungsangebote im Familienraum. Er ist ausserdem ein Ort für freiwilliges Engagement und Hilfe zur Selbsthilfe. Junge Eltern können ihre Erfahrungen und Kompetenzen in Form von selber organisierten Aktivitäten und Projekten oder durch aktive Mitarbeit im Familienraum weitergeben. Momentan befindet sich dieser Treffpunkt, der sich in erster Linie an Eltern mit Kindern im Alter bis zu sechs Jahren richtet, ihm früheren Hort- und Kippengebäude an der Weiherstrasse. Dieses muss dem Erweiterungsbau des Alterszentrums weichen. Im Erdgeschoss der GWW-Überbauung bietet sich nun ein idealer Standort für den Familienraum. Die Miet- und Ausstattungskosten für den Familienraum liegen innerhalb der Kompetenz des Gemeinderates.

### **Zeitplan für die Realisierung**

Nach der Zustimmung durch die Stimmberechtigten sollen bis Ende 2013 die Detailplanung sowie das Baubewilligungsverfahren durchgeführt werden. Im Februar/März 2014 können dann die Bauarbeiten beginnen. Der Bezug der Wohnungen und der öffentlichen Erdgeschossnutzungen ist ab Sommer 2015 möglich.

## **Finanzielle Übersicht und Folgekosten**

Die finanziellen Auswirkungen dieses Geschäftes können wie folgt zusammengefasst werden:

### Investitionen

|   |                         |
|---|-------------------------|
| – Anpassung Umgebungsgestaltung   | Fr. 2'430'000.00        |
| – Altlastensanierung  | Fr. 1'500'000.00        |
| – Ausstattungskosten Gemeindebibliothek / Mediathek<br>und Familienraum | Fr. 600'000.00          |
| Total   | <u>Fr. 4'530'000.00</u> |

### Folgekosten jährlich

|  |                       |
|--|-----------------------|
| – Abschreibung Investition 10 % (im ersten Jahr)                 | Fr. 453'000.00        |
| – Betriebskosten öffentliche EG-Nutzungen gemäss kantonaler Norm | Fr. 52'000.00         |
|  | Fr. 505'000.00        |
| abzüglich Baurechtszins  | Fr. 77'700.00         |
| Total netto geschätzt  | <u>Fr. 427'300.00</u> |

Diese Investitionen und Folgekosten sind in Anbetracht der Finanzlage der Politischen Gemeinde Wallisellen verantwortbar. Den Aufwendungen steht ein entsprechender Mehrwert gegenüber.

## **Schlussbemerkungen**

Der bisherige Gemeindehausplatz eignet sich vorzüglich als Standort für Alterswohnungen. Die Lage ist zentral und doch ruhig. Zwei Ortsbus-Haltestellen befinden sich ganz in der Nähe, ebenso das Alterszentrum mit seinem beliebten Bistro. Die öffentlichen Erdgeschoss-Nutzungen Gemeindebibliothek / Mediathek sowie Familienraum können ideal integriert werden. Die Realisierung von Alterswohnungen hat den willkommenen Nebeneffekt, dass in Wallisellen zahlreiche Wohnungen und Einfamilienhäuser frei werden, die sich für junge Familien eignen.

Die Anträge entsprechen dem städtebaulichen Gesamtkonzept GEMEINDEHAUSplus. Die anschliessende Weiterentwicklung dieses zentralen Areals im diesem Sinne ist gewährleistet. Über einen entsprechenden Projektierungskredit werden die Stimmberechtigten voraussichtlich 2014 entscheiden können.

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten, diesen Anträgen zuzustimmen.

Die Akten liegen in der Gemeinderatskanzlei auf.

Gemeinde Wallisellen

**Gemeindeversammlung vom 11. April 2013**

Wallisellen, 26. Februar 2013

Gemeinderat Wallisellen

Der Präsident:

Der Schreiber:

Bernhard Krismer

Urs Müller

Anhang: Situationsplan Areal Gemeindehaus neu

Referenten:

- Gemeinderat Peter Spörri, Ressortvorsteher Hochbau und Planung (städtebauliches Konzept)
- Gemeindepräsident Bernhard Krismer (Baurechtsvertrag und Gemeindebibliothek)
- Gemeinderat Jürg Niederhauser, Ressortvorsteher Tiefbau und Landschaft (Anpassung Umgebungsgestaltung und Parkplätze)