

Beschluss**Genossenschaft Wohnraum Wallisellen GWW**

Beantwortung Anfrage betreffend Partizipation oder Ausgleich Verlust

Sitzung vom 03. Februar 2026

W2.02.2

Beschluss Nr. 2026-46

Stadtrat

Zentralstrasse 9

Postfach

8304 Wallisellen

Telefon: 044 832 61 11

E-Mail: praesidiales@wallisellen.ch

Ausgangslage

Mit Schreiben vom 19. Juni 2025 hat sich die Genossenschaft Wohnraum Wallisellen (GWW) an den Stadtrat gewandt. In diesem Schreiben ersuchte die GWW um eine verbindliche Zusage der Stadt, um an einem Projekt für bezahlbaren Wohnraum, insbesondere für Menschen im Pensionsalter, partizipieren zu können. Ohne eine solche Zusage würde die Verwaltung auf Ende der Amtszeit per Generalversammlung 2026 zurücktreten und die Auflösung der GWW beantragen.

Für den Fall der Auflösung der Genossenschaft stellt die Verwaltung der GWW dem Stadtrat den Antrag, den aufgelaufenen Verlust von CHF 80'000.00 (CHF 74'116.39 Verlustvortrag, Liquidationskosten) auszugleichen. Entstanden sei dieser Verlust, da die GWW im Jahr 2013 den Auftrag erhalten habe, das Projekt «GEMEINDEHAUSplus» zu konzipieren. Die Projektkosten von rund CHF 100'000.00 seien durch die Genossenschaft getragen worden. Die Verwaltung der GWW vertritt die Ansicht, dass dieser Verlust nicht allein zulasten der Genossenschafterinnen und Genossenschafter der GWW gehen kann.

Erwägungen**Aktenlage**

Der damalige Gemeinderat wurde in den Jahren 2011 – 2013 verschiedentlich über die Gründung und die Tätigkeiten der Genossenschaft Wohnraum Wallisellen informiert und hat verschiedene Beschlüsse im Zusammenhang mit dem Projekt «GEMEINDEHAUSplus» gefasst. Nachfolgend in zusammengefasster Form die wichtigsten Orientierungen / Beschlüsse:

Diverse Orientierungen vom 12. Juni 2011

Preisgünstiger Wohnraum für ältere Personen, Gründung einer Genossenschaft

Der Gemeindepräsident informiert, dass sich die Präsidialabteilung momentan Grundlagenmaterial für die nächste Gemeinderatssitzung erarbeitet. Im Zusammenhang mit preisgünstigem Wohnraum für ältere Personen ist die Zusammenarbeit mit Genossenschaften in früheren Gemeinderatssitzungen thematisiert worden. Der Gemeindepräsident vertritt die Auffassung, dass diese Idee auch durch die Politische Gemeinde selbst in Form einer Genossenschaft umgesetzt werden könnte. Damit würde die Gemeinde den Handlungsspielraum in den eigenen Händen behalten.

GRB 557/2011 vom 23. August 2011

Altersgerechte Wohnungen für Wallisellerinnen und Walliseller, Gründung einer Genossenschaft

Projektskizze «CAT HOME» (interner Arbeitsbegriff): Das kommunale Alterskonzept 2011 – 2013 hält fest, dass der Bedarf an günstigen altersgerechten Wohnungen ausgewiesen ist. Die Gemeinde kann die Wohnsituation der älteren Menschen aber nicht allein verbessern, sie ist dabei auf die Zusammenarbeit und Mithilfe von Partnern angewiesen. In diesem Sinne hat die Präsidialabteilung eine Projektskizze für die Gründung einer lokal verankerten gemeinnützigen Genossenschaft zur Realisierung und zum selbstverwalteten Betrieb von altersgerechtem günstigem Wohnraum für Wallisellerinnen und Walliseller in Wallisellen verfasst. Zur Konkretisierung der Projektskizze bildet der Gemeinderat einen Ausschuss mit Gemeindepräsident Bernhard Krismer, den weiteren Mitgliedern des Gemeinderats Roland Mörgeli und Barbara Neff sowie Gemeindeschreiber Urs Müller.

GRB 260/2012 vom 17. April 2012

Wohnraum für die Genossenschaft Wohnraum Wallisellen, Sanierung und Erweiterung Gebäude der Gemeindeverwaltung

Im Zusammenhang mit der Sanierung des Gemeindehausparkplatzes prüft die Abteilung Hochbau und Planung, ob und in welcher Weise allenfalls Wohnungen für die Genossenschaft Wohnraum Wallisellen auf dem Gelände des Gemeindehauses mit der Absicht zur Erweiterung der Gemeindeverwaltung zu kombinieren wären. Die Auftragsvergabe für die Layoutplanung mittels Präsidialverfügung wird in Aussicht gestellt.

Präsidialverfügung 276/2012 vom 24. April 2012

Auftragsvergabe für die Studie zur Entwicklung im Umfeld des Gemeindehauses erfolgt an die Architekten agps und Nipkow Landschaftsarchitekten. Es wird eine einmalige Ausgabe in der Höhe von CHF 40'000.00 (inkl. MWST und Nebenkosten) für die Phase 1 und 2 bewilligt.

GRB 442/2012 vom 3. Juli 2012: Studienauftrag «GEMEINDEHAUSplus»

«Gemeindehaus Plus», Erteilung eines Studienauftrages zur Entwicklung im Umfeld des Gemeindehauses

Der Gemeindepräsident und der Ressortvorsteher Hochbau und Planung informieren über den aktuellen Stand in Bezug auf den Studienauftrag zu «Gemeindehaus Plus».

Das Architekturbüro agps architecture ltd, Zürich, sowie das Büro Nipkow Landschaftsarchitektur, Zürich, haben im Rahmen des Studienauftrags die künftige Entwicklung des Areals rund um das Gemeindehaus geprüft. (...) Basierend auf diesen Studienauftrag können nun die weiteren Schritte an die Hand genommen werden. Dabei geht es einerseits um das Erarbeiten der Baurechtsverträge zuhanden der Gemeindeversammlung im Dezember für die Alterswohnungen und andererseits um die Weiterentwicklung von «GEMEINDEHAUSplus» entsprechend den Legislaturzielen des Gemeinderates.

GRB 556/2012 vom 28. August 2012

Genossenschaft Wohnraum Wallisellen, Alterswohnungen Areal Gemeindehaus

Der Gemeindepräsident orientiert über die Vorbereitungen für die GWW-Überbauung im Areal Gemeindehaus im Sinne der städtebaulichen Studie «GEMEINDEHAUSplus». Der Gemeinderat beschliesst, dass für die Realisierung der neuen Tiefgarage Gemeindehausplatz inkl. Verbindung zur bestehenden Tiefgarage der GWW im Rahmen eines Leistungsauftrages übertragen werden könne.

Gemeindeversammlung vom 11. April 2013

An der Gemeindeversammlung vom 11. April 2013 wurde über die Ermächtigung des Gemeinderates abgestimmt, mit der GWW einen Baurechtsvertrag für die Realisierung von rund 44 altersgerechten, preisgünstigen Wohnungen sowie einer Tiefgarage mit rund dreissig Autoabstellplätzen auf dem Areal Gemeindehausplatz abzuschliessen abgestimmt. Die Gemeindeversammlung stimmte dem Antrag zu. An der Gemeindeversammlung wurde eine nachträgliche Urnenabstimmung verlangt.

Urnenabstimmung vom 22. September 2013

An der Urnenabstimmung vom 22. September 2013 haben die Stimmberechtigten die Vorlage «zur Überbauung Alterswohnungen Areal Gemeindehaus» mit 61.4 Prozent Nein-Stimmen abgelehnt.

Zusammenfassung

Form der Zusammenarbeit

Die GWW wurde im Jahr 2011 unter massgeblicher Beteiligung von Mitgliedern des damaligen Gemeinderates und der Gemeindeverwaltung gegründet. Zwischen dem Gemeinderat und der GWW fand bis zur Urnenabstimmung vom 22. September 2013 ein reger Informationsaustausch statt. Eine formelle Beauftragung der GWW durch den Gemeinderat erfolgte nicht, ebenfalls keine offizielle Delegation von Mitgliedern des Gemeinderates in die Genossenschaft.

Stellungnahme zur Anfrage der GWW

Partizipation an einem Projekt für bezahlbaren Wohnraum:

Die Konditionen für die Baurechtsvergabe für einzelne Objekte sind voraussichtlich durch die Stimmberechtigten festzulegen. Die Vergabe eines Baurechts richtet sich nach dem Vergaberecht. Dabei ist unter anderem auch auf die Rechtsgleichheit aller interessierten Parteien zu achten. Für eine bevorzugte Behandlung der GWW ist der Stadtrat nicht legitimiert. Der Stadtrat kann deshalb keine Zusage für einen exklusiven Zugang der GWW zur Partizipation an einem Projekt für bezahlbaren Wohnraum gewähren.

Bereits in den vergangenen Jahren hat der Gemeinderat bzw. der Stadtrat die GWW z. B. bei der Neugestaltung der Parzelle am Kreuzplatz über den Fortschritt des Projektes informiert, beispielsweise an einer Besprechung im August 2021. Der Stadtrat beabsichtigt, die GWW weiterhin über die laufenden Planungsfortschritte zu informieren.

Übernahme von Verlustvortrag bei Auflösung der GWW

Dass die GWW im Zusammenhang mit dem Projekt GEMEINDEHAUSplus Planungskosten zu tragen hatte, steht ausser Frage. Für die Übernahme dieser Planungskosten durch die Stadt müsste indes eine vertragliche Bindung oder eine Leistungsvereinbarung zwischen der GWW und der Stadt bestehen. Zwischen dem Gemeinderat und der GWW gab es im Vorfeld der Gemeindeversammlung vom 11. April 2013 einen Informationsaustausch. Eine vertragliche Zusammenarbeit zwischen der Stadt und der GWW bestand zu keinem Zeitpunkt. Der Antrag für eine Baurechtsvergabe an die GWW wurde in der nachträglichen Urnenabstimmung vom 22. September 2013 abgelehnt.

Für eine (teilweise) Übernahme des Verlustes der GWW durch die Stadt gibt es damit keine rechtliche Grundlage. Der Stadtrat ist deshalb nicht bereit, den aufgelaufenen Verlust der GWW bzw. die Liquidationskosten im Falle einer Auflösung der GWW zu übernehmen.

Der Stadtrat beschliesst:

- 1 Die vorstehende Stellungnahme zur Anfrage der GWW wird genehmigt.
- 2 Dieser Beschluss ist nicht öffentlich (Ziffer 14.5 Leitfaden Kommunikation)
- 3 Mitteilungen (PDF mittels E-Mail)
 - 3.1 Genossenschaft Wohnraum Wallisellen (GWW), Präsidentin Simone Gatti (oe@simonegatti.ch)
 - 3.2 Stadtpräsident
 - 3.3 Stadtschreiberin / Geschäftsführerin
 - 3.4 Stv. Stadtschreiber / Bereichsleiter Kommunikation

Für den richtigen Auszug

Stadtrat Wallisellen

Versandt am: 4. Februar 2026