



Stadtkanzlei

Rathaus, Marktgasse 58, CH-9500 Wil 2
E-Mail stadtkanzlei@stadtwil.ch
Telefon 071 913 53 53 / Fax 071 913 53 54

Zusammenfassung der Parlamentssitzung von Donnerstag, 3. November 2011

Kurzzusammenfassung zum Traktandum 5. Verkauf Boden (Parzelle 925), Tonhallestrasse 23. Das Parlament beschloss Nicht-Eintreten auf dieses Geschäft; der Verkaufsantrag des Stadtrats kam damit nicht zur Abstimmung.

5. Verkauf Boden (Parzelle 925), Tonhallestrasse 23

Zusammenfassung des Traktandums

Teilung von Gebäude und Boden: Bei seiner Gründung 2003 hat der Sicherheitsverbund Region Wil (SVRW) die Gebäude «Turm» an der Tonhallestrasse 23 für vier Millionen Franken von der Stadt Wil im Baurecht für 30 Jahre übernommen. Einen vom Stadtrat beantragten Verkauf der ganzen Liegenschaft Tonhallestrasse 23 (Gebäude und Boden) war vom Stadtparlament abgelehnt worden; der Boden verblieb im Besitz der Stadt Wil. Heute verfügt der SVRW an der Tonhallestrasse über keine räumlichen Reserven mehr, zudem genügt die Liegenschaft künftigen Anforderungen nicht mehr. Daher ist der SVRW seit einigen Jahren auf der Suche nach einem Standort für ein neues Betriebsgebäude und hat sich schliesslich für den Kauf des Grundstücks Nr. 43 an der Bronschhoferstrasse entschieden.

Interesse des SVRW am Kauf des Grundstücks: Bezüglich der Weiterverwendung Liegenschaft Turm favorisiert der Stadtrat eine Zusammenführung von Boden und Gebäude anstelle der heutigen Trennung von Boden (im Besitz der Stadt) und Baurecht (hält der SVRW). Somit könnte die ganze Liegenschaft (Gebäude und Boden) an einen geeigneten Investor veräussert werden. Eine vom Stadtrat in Auftrag gegebene Schätzung der Haag & Wild Treuhand AG, Niederuzwil, ermittelte einen Wert von insgesamt 4'200'000 Franken (Gebäude 3,192 Millionen und Boden 1,008 Millionen). Diese Schätzung liegt um 200'000 Franken höher als eine ursprüngliche Schätzung vom 3. Mai 2002. Die damalige Schätzung betrug 3'120'000 Franken für das Gebäude und 880'000 Franken für den Boden.

Auf Einladung der Stadt hat der SVRW sein Interesse bekundet, das baurechtsbelastete Grundstück zu kaufen, womit das Baurechtsverhältnis hinfällig würde und Boden und Baurecht wieder vereint wären. Alternativ zum Grundstückkauf hatte der SVRW dem Stadtrat Wil ein Angebot für den Rückkauf der Baurechtsbaute für 3'652'635 Franken unterbreitet. Der Stadtrat lehnte dieses alternative Angebot ab, da seitens der Stadt Wil kein Bedarf besteht für eine eigene Verwendung des Depotgebäudes.

Verkaufspreis und Gewinnanteilsrecht: Aufgrund eines externen Gutachtens schlug der SVRW einen Kaufpreis für den Boden in Höhe von 214'419 Franken vor, basierend auf einer Berechnung mit dem Ziel, einen marktgerechten fairen Baurechtszins festzulegen und die Differenz zum bezahlten Bodenwert von 880'000 Franken gemäss ursprünglicher Schätzung als Anzahlung an einen allfälligen späteren Erwerb anzurechnen. Das Endergebnis dieser Berechnung, also der Verkaufspreis von 214'419 Franken, deckt sich mit den Vorstellungen des Stadtrats, weshalb er dem Verkauf zustimmte.



Seite 2

Der SVRW wird voraussichtlich den Boden und das Gebäude wieder zusammen führen, um anschliessend den Verkauf der Liegenschaft an einen Dritten in die Wege zu leiten, auch mit Blick auf die Finanzierung des geplanten Depotneubaus an der Bronschhoferstrasse. Diesbezüglich wurde ein Gewinnanteilsrecht zu Gunsten der Stadt Wil vereinbart: Im Falle einer Veräusserung des Grundstücks Nr. 925 innerhalb von 20 Jahren seit dem Erwerb durch den SVRW hat die Stadt Wil einen Anspruch auf 50 Prozent des Gewinns.

Dem Parlament unterbreiten: Das Grundstück Nr. 925 ist im Finanzvermögen der Stadt Wil mit einem amtlichen Verkehrswert und Buchwert von 0 Franken enthalten. Der Verkaufserlös von 214'419 Franken, abzüglich der Hälfte der Handänderungskosten, ergibt einen Buchgewinn per Ende 2013 von rund 212'000 Franken. Damit würde der Verkauf in die alleinige Zuständigkeit des Stadtrats fallen: Liegenschaftsgeschäfte bis und mit 500'000 Franken liegen in der abschliessenden Kompetenz des Stadtrats. Es ist indes angezeigt, den Verkauf respektive die Aufhebung des Baurechts dem Stadtparlament zum Beschluss vorzulegen, da dieses Baurecht damals aufgrund eines Entscheids des Stadtparlaments errichtet worden war. Daher beantragt der Stadtrat dem Stadtparlament, die entsprechenden Absätze 2 und 3 von Art. 3 des damaligen Parlamentsbeschlusses vom 5. September 2002 mit einem Nachtrag aufzuheben.

▷ [Link zum Bericht und Antrag des Stadtrats \(PDF\)](#)

Kurzbericht der Liegenschaftskommission GPK

Die Liegenschaftskommission unter dem Vorsitz von Norbert Hodel, FDP, hat das Geschäft als vorberatende Kommission an einer Sitzung behandelt. Dabei stand Stadtpräsident Bruno Gähwiler, Vorsteher des Departements Finanzen, Kultur und Verwaltung FKV, für ergänzende Auskünfte zur Verfügung. Schwerpunkte der Diskussion waren insbesondere die künftige Nutzung, der allfällig aus der Gemeindevereinigung entstehende Raumbedarf und die künftigen Verwendungsmöglichkeiten der Liegenschaft Turm sowie der Sanierungsbedarf und die für eine Sanierung anfallenden Kosten. Thematisiert wurde sodann der Aspekt «Erhalt der Liegenschaft Turm als Wahrzeichen».

Eintreten auf das Geschäft wurde in der Liegenschaftskommission mit einer Ja- zu sechs Nein-Stimmen abgelehnt; über den Antrag des Stadtrats bezüglich eines Verkaufs des Grundstücks an den Sicherheitsverbund Region Wil (SVRW), wurde in der Folge nicht abgestimmt. Die Kommission stellt keine eigenen Anträge.

▷ [Link zur Stellungnahme der Liegenschaftskommission \(PDF\)](#)

Eintretensdebatte

In seinem einleitenden Votum hielt **Kommissionspräsident Norbert Hodel, FDP**, fest, dass die Liegenschaftskommission Nicht-Eintreten auf das Geschäft empfiehlt: Bei Gründung des SVRW war seitens des Parlaments klar ausgeführt worden, man wolle den Boden in der Stadt behalten und nur die Baute im Baurecht abgeben, um die Verfügungsgewalt über den Boden nicht aus städtischer Hand zu geben. Nun wird die damalige Meinung scheinbar einfach nicht mehr geachtet. Die Mehrheit der Kommission ist der Meinung, die Stadt solle das Gebäude vom SVRW wieder zurück kaufen, auch mit Blick auf die Gemeindevereinigung mit Bronschhofen und dem allenfalls damit verbundenen Raumbedarf beispielsweise für Verwaltung oder Schule. Diese Liegenschaft liegt an bester, prominenter Lage in der Stadtmitte und ist eine der letzten zentralen Liegenschaften, über die die Stadt noch verfügen kann – da wird sicherlich eine sinnvolle Verwendungsmöglichkeit bestehen. Der Stadtrat habe in Aussicht gestellt, bei Nicht-Eintreten auf diese Vorlage eine neue Vorlage auszuarbeiten, welche einen Rückkauf des Gebäudes beinhalte und auch dessen mögliche künftige Nutzung aufzeige.

Stadtpräsident Bruno Gähwiler empfahl Eintreten auf das Geschäft. Es gebe drei Varianten, was aus der heutigen Situation aus getrenntem Boden und Gebäude gemacht werden könne: Entweder beibehalten, oder der Sicherheitsverbund kauft den Boden von der Stadt zum Gebäude hinzu (wie auch vom SR beantragt), oder die



Seite 3

Stadt kauft das Gebäude vom SVRW zum Boden hinzu. Die empfohlene sei die sinnvollste Variante, auch aus Sicht des SVRW mit Blick auf die Finanzierung seines geplanten Depot-Neubaus.

Marianne Mettler, SP: «Der „Turm“ ist keine beliebige Liegenschaft, sondern eine historische, markante Baute. Eine Vereinigung von Boden und Gebäude macht Sinn – aber in Hand der Stadt. Dann ist sorgfältig zu prüfen, was damit gemacht werden soll.» Würde hingegen die Liegenschaft in der Hand des SVRW vereinigt, würde dieser den Turm sofort an den Meistbietenden «verscherbeln». Darum empfehle sie, nicht auf die Vorlage einzutreten.

Erich Grob drückte im Namen einer Mehrheit der CVP-Fraktion ein gewisses Erstaunen über die Vorlage aus. Auch er unterstrich den Sinn einer Vereinigung von Boden und Gebäude – mit der Stadt als neue, alleinige Besitzerin. Darum sei nicht auf Vorlage einzutreten.

Im Namen des überwiegenden Teils der FDP hielt **Adrian Bachmann** fest, dass der Nicht-Eintretensentscheid der Liegenschaftenkommission nicht nachvollziehbar sei. Eine Zusammenführung mache Sinn, dafür gebe es zwei Möglichkeiten – alles bei der Stadt oder alles beim SVRW. Sicher, die Liegenschaft sei historisch. Aber genügen solche Sentimentalitäten, um sachliche, objektive Argumente einfach zu ignorieren? Die Stadt soll die Liegenschaft nicht behalten, um sie bloss zu verwalten – es ist besser, wenn der SVRW die Liegenschaft verkaufen und sie dann ein Investor sinnvoll nutzen kann. «Wir empfehlen, auf das Geschäft einzutreten und dann auch dem Antrag des Stadtrats zu folgen.»

Der Turm sei vielleicht wirklich eine Liegenschaft an bester Lage, so **Reto Gehrig, CVP**. «Aber bevor wir nun Boden und Gebäude vereinigen und die Stadt dann die ganze Liegenschaft kauft, so rate ich dringend dazu, zuerst sorgfältig prüfen, ob sie dann auch wirklich von der Stadt selber sinnvoll genutzt werden kann. Es kann nicht sein, dass wir jetzt Steuergelder in eine Liegenschaft investieren, die wir dann gar nicht brauchen können.»

Michael Sarbach hielt namens der Fraktion GRÜNE prowil fest, dass es besser sei, wenn die Stadt Wil als Liegenschaftenhändler agiere statt der SVRW. Daher empfehle er, nicht auf das Geschäft einzutreten.

Stadtpräsident Bruno Gähwiler beantwortete die Frage nach einem städtischen Bedarf für den Turm: «Es besteht kein Bedarf für diesen Standort, auch nicht als Schulraum.» Zudem sei ein Mitspracherecht des Parlaments bezüglich eines Weiterverkaufs des Turms auch dann gegeben, wenn Boden und Gebäude beim SVRW vereinigt werden: Mit seinen Delegierten hat das Stadtparlament im SVRW eine Mehrheit, zudem stellt die Stadt Wil auch zwei Verwaltungsräte. Zudem: In der letzten Sitzung hat das Parlament den Verkauf der Rudenzburg abgelehnt, nun wird voraussichtlich auch der Verkauf Turm abgelehnt – diese nicht getätigten Liegenschaftsverkäufe werden uns angesichts der kommenden hohen Verschuldung noch schwer aufliegen, so Gähwiler. **Guido Wick, GRÜNE prowil**, kritisierte die Aussage, es gebe keinen städtischen Bedarf: «Mit etwas guten Willen und Kreativität liesse sich sehr wohl eine sinnvolle Verwendung finden. Behalten wir die Liegenschaft bei der Stadt – vielleicht kommen in den Generationen nach uns andere Exekutivpolitiker, die über ein grösseres Mass guten Willens und Kreativität verfügen.»

Abstimmungen zum Eintreten:

Eintreten wurde mehrheitlich abgelehnt. Der Antrag des Stadtrats, dem Verkauf des Grundstücks Nr. 925 an den Sicherheitsverbund Region Wil (SVRW), Wil, zum Preis von Fr. 214'419.-- sowie dem Nachtrag I des Parlamentsbeschlusses vom 5. September 2002 sei zuzustimmen, kam damit nicht zur Abstimmung. Das Geschäft gilt damit als erledigt.