

13. August 2014

Interpellation Guido Wick, GRÜNE prowil

eingereicht am 5. Juni 2014 – Wortlaut siehe Beilage

Landverkauf Neualtwil

Am 5. Juni 2014 reichte Guido Wick zusammen mit 22 Mitunterzeichneten eine Interpellation mit der Überschrift „Landverkaufs-Debakel in Neualtwil“ ein.

Beantwortung

Vorbemerkungen

In der Interpellation wird Bezug auf die Vereinbarung „Landumlegung, Errichtung von Dienstbarkeiten etc. im Rahmen des Gestaltungsplans Neualtwil“ genommen. Diese Vereinbarung aus dem Jahr 1976 wurde zwischen den damaligen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern geschlossen, zu denen auch die Stadt Wil gehörte. Im Ingress zu dieser Vereinbarung wird ausgeführt: „Die Parteien sind Eigentümer von Grundstücken im Gebiete des Gestaltungsplans „Neualtwil“. Zur Realisierung der gemäss Gestaltungsplan vorgesehenen Bauten müssen die Grundstücke der Parteien umgelegt, Dienstbarkeiten errichtet und die Erstellung der gemeinsamen Erschliessungsanlagen geregelt werden.“ Unter Ziffer VII der Vereinbarung „haben die Parteien an die Gemeinde Wil eine Gebäudefläche (BGF) von 1'445 m² unentgeltlich abzutreten. Die Gemeinde beabsichtigt, auf ihrem Grundstück mindestens im Umfange von 1'445 m² BGF Anlagen wie Läden, Restaurants, Kindergarten und Kinderhort zu erstellen, welche der gesamten Überbauung zugute kommen und der Öffentlichkeit dienen. Sollte es jedoch der Gemeinde aus irgendwelchen Gründen nicht möglich sein, im Umfange von 1'445 m² BGF gemeinsame Anlagen i.S. von Abs. 2 hievori zu erstellen, so verpflichtet sich die Gemeinde, den Parteien für die von ihnen unentgeltlich abgetretene Bruttogeschossfläche eine Entschädigung zu leisten für 1'445 m² BGF, abzüglich für gemeinsame Einrichtungen in Anspruch genommene BGF. Die Entschädigung entspricht dem Verkehrswert im Zeitpunkt der Bezahlung gemäss Abs. 4 hiernach.“

Diese Vereinbarung ist im Bericht und Antrag an das Stadtparlament vom 13. September 2006 bezüglich Verkauf der Grundstücke Nrn. 359, 2691 und 3060 an die HRS Hauser Rutishauser Suter AG (HRS), Frauenfeld, nicht erwähnt und wurde auch im Rahmen der Parlamentssitzung, an welcher dem Verkauf an die HRS zugestimmt wurde, offenbar nicht thematisiert. Dies ist aus Sicht des Stadtrats bedauerlich. Mittlerweile wurde der Beschluss des Stadtparlaments, die Grundstücke an die HRS zu verkaufen, umgesetzt und die erwähnten Grundstücke sind im Eigentum der HRS.

Das Departement Finanzen, Kultur und Verwaltung hatte in den vergangenen Monaten mehrfach Kontakt mit einer Gruppe von Eigentümern aus Neualtwil, namentlich zu den Themen Dienstbarkeiten und Entschädigung. Zur Frage der Entschädigung hatte die Stadt Wil ein Rechtsgutachten in Auftrag gegeben. Dieses Rechtsgutachten, aus welchem nachfolgend teils zitiert wird, wurde der Gruppe von Eigentümern aus Neualtwil zur Verfügung gestellt – der Stadtrat orientiert sich in seinem Handeln nach diesem Gutachten. Hinsichtlich der Dienstbarkeiten hat die Stadt Wil der Gruppe von Eigentümern und den Eigentümern des Gebiets des Gestaltungsplans Neualtwil II den Vorschlag unterbreitet, ihnen seitens der Stadt unter Beizug eines externen Dritten einen Vorschlag zur Bereinigung der Dienstbarkeiten zu unterbreiten. Leider konnte in der Folge keine gemeinsame Basis für die Ausarbeitung des Bereinigungsvorschlags gefunden werden, weshalb auf diesen konstruktiven Weg verzichtet werden musste, mit der Folge, dass es Sache der privaten Eigentümer ist, Bestand, Inhalt und Umfang der Dienstbarkeiten nötigenfalls durch ein Gericht klären zu lassen.

1. / 3. Keine Nutzungen im Umfang von 1'445 m² Bruttogeschossfläche (BGF)

Der Stadtrat hat anlässlich seiner Sitzung vom 6. November 2013 den Beschluss gefasst, dass er keine Nutzungen im Umfang von 1'445 m² BGF realisieren wird; im Vorfeld der Beschlussfassung hat der Stadtrat die Möglichkeiten, Nutzungen im Umfang von 1'445 m² zu realisieren, abgeklärt. Diesen Beschluss hat er auch vor dem Hintergrund gefasst, dass die Grundstücke nicht mehr im Eigentum der Stadt Wil sind und die Stadt Wil keine Verfügungsmacht mehr über die Grundstücke hat. Zudem ist zu beachten, dass wohl bereits der Gestaltungsplan Neualtwil II die angesprochene Nutzungen verunmöglicht. In jedem Fall ist die Verpflichtung objektiv unmöglich, wenn der Gestaltungsplan Neualtwil II baulich umgesetzt ist.

2. Übertragung der Abgeltungspflicht

Der Stadtrat hat zur Frage der Abgeltungspflicht, wie bereits erwähnt, ein Rechtsgutachten in Auftrag gegeben. Dem Gutachten ist unter anderem zu entnehmen: „Somit ist davon auszugehen, dass die Stadt Wil unverändert selbst an Ziff. VII der Vereinbarung gebunden ist. Es handelt sich um eine (suspensiv) bedingte Verpflichtung (vgl. Art. 151 ff. OR) der Stadt Wil zur Leistung der Entschädigung, wenn und soweit sie die ihr von den Vertragspartnern unentgeltlich übertragene Bruttogeschossfläche von 1'445 m² nicht für der Öffentlichkeit dienende Nutzungen verwendet.“ Eine nachträgliche Überbindung der Abgeltungspflicht an die HRS bedürfte deren Zustimmung – sie kann nicht einseitig vorgenommen werden.

4. / 5. Berechnung der Abgeltung / Rückstellungen

Gemäss Ziffer VII der Vereinbarung von 1976 „entspricht die Entschädigung dem Verkehrswert im Zeitpunkt der Bezahlung“. Im Kaufvertrag mit HRS wurde ein Kaufpreis von Fr. 6'735'000.-- vereinbart, basierend auf einer nach geltendem Gestaltungsplan realisierbaren BGF von 10'363 m² (entspricht Fr. 649.90 pro m² BGF). Dieser Preis pro m² BGF wurde als Verkehrswert angenommen. Bei 1'445 m² Fläche für Gemeinschaftsanlagen resultiert damit, unter Berücksichtigung, dass die politische Gemeinde Wil gemäss der Vereinbarung ebenfalls auf einen Ausnützungsanteil von 378 m² BGF verzichtet hat, eine Entschädigung von knapp Fr. 700'000.--. In dieser Höhe wurde die Rückstellung gebildet. Damit sollte die Abgeltungspflicht nach heutigem Kenntnisstand gedeckt sein.

6. Finanzkompetenz

Die Verpflichtung, eine Entschädigung leisten zu müssen, ist bereits in der Vereinbarung von 1976 enthalten. Insofern ist der Stadtrat keine neue Verpflichtung eingegangen.

7. Rückkommen auf die Parlamentsvorlage

Der Stadtrat bedauert, dass der Vereinbarung aus dem Jahr 1976 in der Vorlage an das Stadtparlament aus dem Jahr 2006 keine Beachtung geschenkt worden ist. Er erachtet dies indes als ein Versehen und nicht als ein „Vor-enthalten“. Er hat Verständnis dafür, dass das Stadtparlament unter Berücksichtigung aller Fakten über ein Geschäft entscheiden will. Indes ist zu beachten, dass der Kaufvertrag bereits abgewickelt wurde und die HRS als neue Eigentümerin im Grundbuch eingetragen ist. Ein einseitiges Rückkommen der Stadt Wil auf seinen Beschluss hat demzufolge keine unmittelbare Wirkung.

8. Kontakt mit Abgeltungsberechtigten

Diesbezüglich ist dem Gutachten zu entnehmen: „Gläubiger der Entschädigung sind grundsätzlich die ursprünglichen Vertragspartner der Stadt Wil. Nur wenn und insoweit diese ihren Anspruch aus Ziff. VII rechtsgültig an einen Rechtsnachfolger übertragen haben, wären sie nicht mehr Gläubiger. Nach Ziff. X.2. wären die Vertragsparteien berechtigt gewesen, ihre Rechte aus der Vereinbarung an den Rechtsnachfolger als Eigentümer zu übertragen, ebenso wie sie verpflichtet gewesen wären, ihre Pflichten zu übertragen. Es ist somit durch Einsichtnahme in alle Grundstückkaufverträge der ursprünglichen Vertragsparteien und deren Rechtsnachfolger zu prüfen, ob der Anspruch aus Absatz 2 von Ziff. VII übertragen wurde, und wenn ja, bis zu welcher Handänderung. Soweit eine rechtsgeschäftliche Übertragung der Ansprüche nicht (mehr) nachgewiesen werden kann, wären die ursprünglichen Vertragspartner bzw. Rechtsnachfolger zufolge Universalsukzession (Erbgang, vgl. Art. 560 ZGB, Fusion, vgl. Art. 22 des Fusionsgesetzes, SR 221.301) Gläubiger der bedingten Forderung aus Ziff. VII der Vereinbarung. Aus dem soeben Ausgeführten ergibt sich, dass die heutigen Eigentümer innerhalb des Gestaltungsplangebiets Neualtwil nicht automatisch einen Anspruch auf anteilmässige Entschädigung haben. Vielmehr müssten sie nachweisen, dass sie den entsprechenden Anspruch abgetreten erhalten haben.“

Mit einer Gruppe von Eigentümern aus dem Gestaltungsplangebiet Neualtwil wurde bezüglich Entschädigung auf der Grundlage des Gutachtens intensiv diskutiert, namentlich darüber, dass die heutigen Eigentümerinnen und Eigentümer innerhalb des Gestaltungsplangebiets Neualtwil nicht automatisch einen Anspruch auf anteilmässige Entschädigung haben. Ein Anspruch wurde daher seitens der Stadt Wil verneint, soweit eine „spezielle Übertragung“ der Entschädigung nicht nachgewiesen ist. Auszahlungen wurden bislang keine vorgenommen.

9. Bruttoprinzip

Das Konto 108001.2691W Bauland Weierhofhang wies in der Eröffnungsbilanz per 01.01.2013 einen Saldo von Fr. 3'795'772.20 aus. Nach Verbuchung des Verkaufserlöses von Fr. 7'148'104.-- abzüglich den Handänderungskosten von Fr. 46'268.80 sowie den Rückstellungen von Fr. 700'000.-- resultierte im Konto 108001.2691W ein Habensaldo von Fr. 2'606'063.-- (Buchgewinn). Dieser wurde folglich ins Konto 96901.44110 übertragen. Die Bildung der Rückstellung von Fr. 700'000.-- steht im direkten Zusammenhang mit dem Grundstückserwerb Weierhofhang und wird folglich im entsprechenden Liegenschaftskonto verbucht. Es

handelt sich hier nicht um eine Wertberichtigung infolge Überbewertung der Liegenschaft Weierhofhang, die als Aufwand im Konto 96901.34410 hätte verbucht werden müssen.

10. Kommentierung

Nach bisheriger Praxis werden Bilanzkonten nicht kommentiert. Die Bildung der Rückstellung von Fr. 700'000.-- wurde offen unter Konto 205711 ausgewiesen.

Kontonummer	Text	Anfangsbestand 2013		Veränderung 2013 Netto		Rechnung 2013	
		Saldo	S/H	Zugang	Abgang	Saldo	S/H
2057	Rückstellungen für Finanzaufwand			3'051'000.00		3'051'000.00	H
205711	Grundstück Wei- erhofhang (359, 2691, 3060)			700'000.00		700'000.00	H
205791	Kant. Startbeitrag 2013			2'351'000.00		2'351'000.00	H

11. Schadenersatz

Schadenersatz respektive ein Rückgriff würde eine vorsätzliche oder grobfahrlässige Verletzung von Dienstpflichten voraussetzen. Ein solches Verschulden dürfte wohl nicht vorliegen.

Stadt Wil

Susanne Hartmann
Stadtpräsidentin

Christoph Sigrist
Stadtschreiber