

3. Dezember 2014

Interpellation Guido Wick, GRÜNE prowil
eingereicht am 4. November 2014 – Wortlaut siehe Beilage

Landverkauf/Vereinbarung Neualtwil

Guido Wick, GRÜNE prowil, reichte zusammen mit 4 Mitunterzeichneten eine Interpellation mit der Überschrift „Ungereimtheiten beim Landverkauf Neualtwil“ ein. Die neun gestellten Fragen beziehen sich insbesondere auf die Vereinbarung „Landumlegung, Errichtung von Dienstbarkeiten etc. im Rahmen des Gestaltungsplanes Neualtwil“ aus dem Jahr 1976 sowie auf den Kaufvertrag mit der HRS.

Beantwortung

1. Baubewilligung

Bei der Baubewilligung handelt es sich um eine Polizeierlaubnis. Sie ist eine Bestätigung, dass eine beabsichtigte private Tätigkeit mit den gesetzlichen Vorschriften im Einklang steht. Falls dies zutrifft, besteht ein Anspruch auf eine Baubewilligung. Im vorliegenden Fall ist der rechtskräftige Gestaltungsplan „Neualtwil II“ verbindliche Grundlage für jedes Bauvorhaben innerhalb des entsprechenden Perimeters.

2. Dienstbarkeiten und Baugesuch

Im Baubewilligungs- resp. Einspracheverfahren ist zwischen öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Einsprachepunkten zu unterscheiden: Nach Art. 84 des kantonalen Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Baugesetz) entscheidet die zuständige Gemeindebehörde – in Wil ist dies die Baukommission – über die öffentlich-rechtlichen Einsprachen gleichzeitig mit der Erteilung oder Ablehnung der Baubewilligung. Bei privatrechtlichen Einsprachen kann die Baugesuchstellerin oder der Baugesuchsteller jederzeit das Verfahren auf dem Zivilrechtsweg einleiten. „Ist dies nicht erfolgt, setzt die zuständige Gemeindebehörde im Einspracheentscheid dem Einsprecher eine Frist von vierzehn Tagen zur Einleitung dieses Verfahrens an. Verstreicht diese Frist unbenützt, fällt die privatrechtliche Einsprache dahin.“ Bei Dienstbarkeiten handelt es sich um privatrechtliche Aspekte, welche auf dem Zivilrechtsweg zu klären sind. Letztlich liegt der Entscheid darüber bei der zuständigen Baukommission im Rahmen des Baubewilligungs- resp. Einspracheverfahrens.

Eine Ausnahme gilt nach Art. 86 des Baugesetzes für privatrechtliche Einsprachepunkte nach Art. 684 des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs (ZGB). Solche Einsprachepunkte sind im öffentlich-rechtlichen Verfahren zu entscheiden. Bei Art. 684 ZGB handelt es sich um „übermässige Einwirkungen auf fremdes Eigentum“. Dazu gehören: körperliche Einwirkungen (Russ, Laub, Lärm, Erschütterungen usw.), ideelle Einwirkungen, welche die Nachbarin oder den Nachbarn moralisch in ihrem oder seinem psychischen Wohlbefinden beeinträchtigen und beispielsweise Ängste hervorrufen (etwa der Betrieb eines feuer- und explosionsgefährlichen Gewerbes) oder

negative Auswirkungen wie Entzug von Licht und Sonnenschein oder das Versperren der Aussicht durch hohe Bäume. Dienstbarkeiten fallen nicht unter Art. 684 ZGB.

3. Aufsichtspflicht

Primäre Rechtsgrundlage für die geplante Überbauung im noch unüberbauten Teil von Neualtwil ist der Gestaltungsplan „Neualtwil II“. Die Baukommission bzw. das Departement Bau, Umwelt und Verkehr hat die Aufsicht darüber, dass die Bauten und Anlagen dementsprechend ausgeführt werden. Das gilt ebenso für die Erstellung des Wegnetzes gemäss rechtskräftigem Gestaltungsplan.

4. Verpflichtungen aus Vereinbarung vom 1976

Im Ingress zur Vereinbarung von 1976 wird ausgeführt, dass die Parteien Eigentümer von Grundstücken im Gebiete des Gestaltungsplans Neualtwil sind. „Zur Realisierung der gemäss Gestaltungsplan vorgesehenen Bauten müssen die Grundstücke der Parteien umgelegt, Dienstbarkeiten errichtet und die Erstellung der gemeinsamen Erschliessungsanlagen geregelt werden.“ Bereits im Rahmen der Antwort zur Interpellation „Neualtwil-Vereinbarung von 1976“ vom 13. August 2014 führte der Stadtrat aus: „Die Vereinbarung „Landumlegung, Errichtung von Dienstbarkeiten etc. im Rahmen des Gestaltungsplans Neualtwil“ von 1976 ist nicht ausdrücklich im Kaufvertrag erwähnt und wurde nicht übertragen. Zu beachten ist, dass die Landumlegung längstens erfolgt ist und die Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen sind.“ Offen ist namentlich der Punkt „Gemeinschaftsanlagen / Abtretung an die Gemeinde.“ Diesbezüglich wird auf die Antwort zur Interpellation „Landverkauf Neualtwil“ vom 13. August 2014 verwiesen.

5. Quadratmeterpreis

Würden heute Verhandlungen über den Verkauf der Grundstücke Nrn. 359, 2691 und 3060 geführt werden, so dürfte sich der Verkaufspreis unzweifelhaft auf einem anderen Niveau bewegen. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass der Kaufpreis im Jahr 2006 festgesetzt worden ist und die öffentliche Ausschreibung im Jahr 2005 erfolgte. Dabei wurde, wie dem Bericht und Antrag vom 13. September 2006 zu entnehmen ist, die öffentliche Ausschreibung „bewusst relativ offen formuliert, um auch einen möglichst grossen Interessentenkreis anzusprechen. Bis zum Ende der Eingabefrist Ende Mai 2005 wurden dem Stadtrat sechs Kaufofferten und ein Tauschangebot eingereicht.“ Das Stadtparlament hat dem Verkauf der Grundstücke Nrn. 359, 2691 und 3060 in Neualtwil an die HRS Hauser Rutishauser Suter AG, Frauenfeld, zum Preis von Fr. 6'735'000.-- am 2. November 2006 zugestimmt. Effektiv wurden die drei Grundstücken Nrn. 359, 2691 und 3060 zu einem Preis von insgesamt Fr. 7'148'104.-- verkauft (der Kaufpreis errechnet sich anhand der Bruttogeschossfläche). Dies ergibt bei einer Grundstücksfläche von 15'507m² einen Preis pro Quadratmeter von Fr. 461.--.

Ein Vergleich zwischen den Grundstückspreisen zwischen 2005 bis 2014 ist nicht einfach, da immer verschiedene Faktoren zu berücksichtigen sind. Trotzdem vermag die nachstehende Aufstellung einen Anhaltspunkt für die Preisentwicklung zu geben (für die Zone W3 und teils für die Zone W2, jeweils pro Quadratmeter): Im Jahr 2004 wurden Kaufgeschäfte für Fr. 270.-- und Fr. 440.-- getätigt, im Jahr 2006 für Fr. 530.-- und im Jahr 2007 für Fr. 508.--. In den Jahren 2010/2012 lagen die Preise zwischen Fr. 617.-- bis 1'100.-- (für W2). Für die Jahre 2013 und 2014 konnten keine vergleichbaren Baulandgeschäfte eruiert werden.

6./7. Aufarbeitung

Die Geschäftsprüfungskommission ist bereit, Abklärungen zu tätigen. Der Stadtrat wird der Geschäftsprüfungskommission die notwendigen Unterlagen, soweit sie nicht bereits bei der GPK sind, übermitteln. Es erscheint

dem Stadtrat sinnvoll, dass vorerst diese Abklärungen getätigt werden. Aus den Akten geht hervor, dass Sproll&Ramseyer AG, St. Gallen, im Jahr 2005 ein Vorgehenskonzept zum Verkauf der Grundstücke Nrn. 359, 2691 und 3060 erstellt hat. Nach Kenntnisstand des Stadtrats hatte die HRS damals keine externe Beratung beigezogen. Im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens liess sich die HRS anwaltlich vertreten.

8./9. Anfechtung Vertrag

Der Stadtrat hat sich diesbezüglich rechtlich beraten lassen. Für eine Anfechtung des Kaufvertrags bestehen keine rechtlichen Möglichkeiten.

Stadt Wil

Susanne Hartmann
Stadtpräsidentin

Christoph Sigrist
Stadtschreiber