



Stadtrat

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

Wil, 24. September 2009

Bericht und Antrag an das Stadtparlament

Verkauf Grundstück Nr. 2147, Flawilerstrasse 31

1. Grundstück

Landerwerb

Die Stadt ist seit 1964 Eigentümerin des Grundstückes Nr. 2147 mit einer Fläche von 3'373 m². Im Jahre 1990 wurde Rudolf Huber-Manser darauf ein selbstständiges und dauerndes Baurecht für die Dauer von 100 Jahren eingeräumt. Das Baurecht wurde zwischenzeitlich auf die Grafitec AG, Wil, übertragen. Der amtliche Verkehrswert des baurechtsbelasteten Grundstückes Nr. 2147 beträgt Fr. 1'390'000.00.

Lage

Das Grundstück Nr. 2147 liegt in der Gewerbe-Industrie-Zone und befindet sich an der Gemeindegrenze im Südosten der Stadt Wil, nördlich der Flawilerstrasse, unmittelbar neben dem auf einer Brücke vorbeiführenden Autobahnzubringer. Die Grenze entlang der Ostseite ist identisch mit der Fassade des Salzlagergebäudes der Stadt Wil. Die nördliche Nachbarparzelle befindet sich in der Landwirtschaftszone. Im Südosten liegt das verhältnismässig kleine Grundstück Nr. 1603 der Stadt Wil. Dieses stellt die Zulieferung des Salzlagergebäudes von der Westseite her sicher. Der Autobahnzubringer befindet sich in nächster Nähe und auch die Distanz ins Stadtzentrum ist kurz. Mit dem öffentlichen Verkehr ist das Grundstück über die Regionalbuslinie Wil-Jonschwil-Uzwil (Linie 730) erschlossen.

2. Grundsätze

Aktive Bodenpolitik

Eine aktive und weitsichtige Bodenpolitik ist wichtig für die Zukunft einer Stadt und hat zum Ziel, dass mit dem vorhandenen Bauland sorgfältig umgegangen wird und die Nutzung der Landreserven im Interesse der Öffentlichkeit erfolgt. Es gehört zur Aufgabe der Exekutive, dass sie eine Landpolitik betreibt, die über die gegenwärtigen Anliegen hinausreicht und die versucht, auch mögliche Interessen zukünftiger Generationen zu berücksichtigen. Mit der Unterstützung durch das Stadtparlament hat der Stadtrat verschiedene Aktivitäten in diesem Bereich erfolgreich umsetzen können. Diese Politik will der Stadtrat auch in der Amtsdauer 2009 bis 2012 fortsetzen. Gemäss Liegenschaftskonzept stehen die im Finanzvermögen aufgeführten Liegenschaften grundsätzlich zur Disposition.



Seite 2

Wirtschaftsförderung

Die Stadt Wil hat sich in den vergangenen Jahren wirtschaftlich erfreulich entwickelt. Der Stadtrat will die Stellung von Wil als wirtschaftliches Zentrum in der kantonsübergreifenden Region festigen. Dazu gehört auch, den bereits ansässigen Unternehmen gute Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten. Dies bedingt, dass die Stadt eine aktive Rolle einnimmt, wenn ein Unternehmen einen neuen Standort in der Gemeinde sucht. Bei einem Verkauf von Bauland in der Gewerbe-Industrie-Zone durch die Stadt ist deshalb sowohl der Bestandespflege als auch der Standortpromotion (Neuansiedlung) Rechnung zu tragen.

Die Bestandespflege stand denn auch im Vordergrund bei der Einräumung des erwähnten Baurechtsvertrags im Jahre 1990 an Rudolf Huber-Manser bzw. die Grafitec AG.

3. Kaufvertrag

Kaufinteresse

Mit Schreiben vom 17. September 2008 hat die Baurechtsnehmerin ihr Interesse angemeldet, das baurechtsbelastende Grundstück Nr. 2147 käuflich zu übernehmen, womit das Baurechtsverhältnis hinfällig würde. Aufgrund der Situation mit dem Baurecht hält es der Stadtrat für gerechtfertigt, ausnahmsweise auf eine öffentliche Ausschreibung des Grundstückes zu verzichten.

Kaufpreis

Zwecks Festlegung des Kaufpreises hat der Stadtrat das Grundstück an der Flawilerstrasse durch Peter Haag, eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder, Niederuzwil, schätzen lassen. Der Auftrag lautete so, dass das Grundstück einerseits als reine Bodenparzelle ohne Berücksichtigung des existierenden Baurechtsverhältnisses und des bestehenden Regenklärbeckens und andererseits unter Berücksichtigung des Baurechtsverhältnisses und unter unentgeltlicher Weiterbenützung des Regenklärbeckens zu beurteilen ist.

Das im Baurechtsgrundstück enthaltene Regenklärbecken besteht seit 1966 und wird auch in Zukunft benötigt werden. Das Klärbecken sowie die dazugehörenden Kanäle für Zuleitung, Entlastung, Überlauf usw. nehmen das Grundstück Nr. 2147 baulich erheblich in Anspruch. Sämtliche Anlagen sind jedoch unterirdisch und somit von aussen nicht wahrnehmbar. Die für die Baurechtsnehmerin 1990 entstandenen Mehrkosten infolge der Versetzung der Salzlagerhalle und der Anpassungsarbeiten an das bestehende Regenklärbecken führten zu einer Reduktion des Baurechtszinses ab 1990 während 25 Jahren, d.h. bis 2015.

Die Schätzung als reine Bodenparzelle, ohne Berücksichtigung der bestehenden Rechtsverhältnisse, kommt zu einem Marktwert des unüberbauten Grundstückes von Fr. 776'000.00 bzw. Fr. 230.00 / m².

Die Schätzung des Marktwertes des Baurechtes liegt bei Fr. 2'530'000.00. Dieser Wert basiert auf einem Baurechtsvertrag wie der heute kaum mehr abgeschlossen würde. Gemäss Vertrag darf der Baurechtszins von 6 % nie unterschritten werden. Der effektive heutige Landwert hat keine Bedeutung. Der damalige Landwert (1990) von Fr. 350.00 / m² als Basiswert war auf einem Höchststand und wird zudem alle 10 Jahre aufgrund des Landesindex der Teuerung angepasst. Aus heutiger Sicht ist der Baurechtsvertrag für die Stadt sehr vorteilhaft, aber keinesfalls wirtschaftsfördernd. Die Baurechtsnehmerin hat daher wiederholt versucht (1999, 2002, 2003), für die Berechnung des Baurechtszinses einen marktkonformen Zinssatz von 4 % anzuwenden und dass auf eine Indexanpassung verzichtet wird, was der Stadtrat mit Verweis auf die Rechtsprechung jeweils ablehnte. Es ist aber nicht auszuschliessen, dass die wirtschaftliche Situation der Baurechtsnehmerin aufgrund des für sie sehr unvorteilhaften Baurechtsvertrages



Seite 3

sich derart verschlechtern könnte, dass sie letztlich nicht mehr in der Lage wäre, den Baurechtszins zu bezahlen.

Aufgrund der sehr unterschiedlichen Schätzwerte und in Anbetracht des bestehenden Baurechtsverhältnisses, bei dem der Boden die Baute dominiert, ist es nicht einfach, den angemessenen Kaufpreis zu definieren. Der Stadtrat hat sich jedoch nach langwierigen Verhandlungen auf einen Kaufpreis von Fr. 2'044'000.00 bzw. Fr. 606.00 / m² mit der Baurechtsnehmerin geeinigt.

Die ganze Kaufpreiszahlung erfolgt bis zur Eigentumsübertragung. Die Käuferin hat bei der öffentlichen Beurkundung des Kaufvertrages ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen einer Schweizer Bank zu übergeben. Der Besitzesantritt ist per 1. Januar 2010 vorgesehen.

Buchgewinn

Mit dem Übergang des Eigentums entfällt für die Stadt Wil der jährliche Baurechtszins von aktuell Fr. 45'600.00. Demgegenüber führt der ganze Verkaufserlös von Fr. 2'044'000.00, abzüglich der Hälfte der Handänderungskosten, zu einem Buchgewinn zugunsten des Allgemeinen Gemeindehaushalts der Stadt Wil von rund Fr. 2'020'000.00, da das Baurecht mit einem Buchwert per 31. Dezember 2008 von Fr. 0.00 im Finanzvermögen der Stadt Wil enthalten ist.

4. Dienstbarkeiten

Mit dem Verkauf des Grundstückes Nr. 2147 müssen der Bestand und die Benützung des Regenklärbeckens, der Kanäle und der weiteren bestehenden Anlagen zugunsten der Politischen Gemeinde Wil grundbuchlich gesichert werden. Zu diesem Zweck ist beabsichtigt, vor der Eigentumsübertragung eine Personaldienstbarkeit für den Bestand und die dauernde, unentgeltliche und unbeschränkte Benützung dieser Anlagen zulasten des Grundstückes Nr. 2147 und zugunsten der Stadt Wil im Grundbuch einzutragen.

5. Zuständigkeit

Gemäss Art. 35 Abs. 2 lit. k Gemeindeordnung ist das Stadtparlament abschliessend zuständig für die Beschlussfassung über die Veräusserung von Grundstücken (inkl. Baurechte) mit einem amtlichen Verkehrswert oder Anlagekosten von über Fr. 1'000'000.00 bis und mit Fr. 3'000'000.00.

Der amtliche Verkehrswert des zu veräussernden Grundstückes beträgt Fr. 1'390'000.00, womit das Stadtparlament abschliessend entscheidet.



Seite 4

5. Antrag

Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen folgenden Antrag:

Dem Verkauf des Grundstückes Nr. 2147 an die Grafitec AG, Wil, zum Preis von Fr. 2'044'000.00 sei zuzustimmen.

Stadt Wil

Dr. iur. Bruno Gähwiler
Stadtpräsident

Christoph Sigrist
Stadtschreiber

Kaufvertrag