

23. Januar 2019

## **Anfrage 222 / Erwin Böhi, SVP**

eingereicht am 19. Dezember 2018 – Wortlaut siehe Beilage

## **Projekt «Älter werden im Quartier» - Verzögerungen ohne Ende?**

Erwin Böhi, SVP, hat am 19. Dezember 2018 eine Anfrage mit der Überschrift „Älter werden im Quartier – Verzögerungen ohne Ende?“ eingereicht, in der er zu vier Fragen Antworten des Stadtrates erwartet.

### **Beantwortung**

1. Wie erklären sich die Verzögerungen in der Planung des Projekts «Älter werden im Quartier», dessen Realisierung per 2021 voraussichtlich nicht mehr möglich sein wird?

Das Bauprojekt der Thurvita ist komplex, insbesondere auch, weil drei Parteien beteiligt sind. Es sind mehrere Planverfahren erforderlich. Was die Beanspruchung der städtischen Landflächen betrifft, liegt der Beschluss aufgrund der Kreditkompetenzen bei der Liegenschaftskommission bzw. beim Stadtparlament. Die wichtigsten bisherigen Planungsschritte werden nachfolgend chronologisch aufgeführt.

Das Stadtparlament stimmte am 4. Juni 2015 dem Vorhaben „Arealentwicklung Hauptstrasse Bronschhofen“ sowie dem Bruttokredit von Fr. 345'000.- zu. Anschliessend wurde zwischen den Beteiligten eine Planungsvereinbarung abgeschlossen. Unter Mitwirkung von Mitgliedern des Stadtparlaments wurde anschliessend ein Architekturwettbewerb mit Präqualifikation durchgeführt, welcher am 30. Juni 2016 mit Entscheidung des Beurteilungsgremiums endete. Auf dieser Grundlage wurde durch die Architekten und Raumplaner der Sondernutzungsplan erarbeitet. Zwischen 28. Februar 2017 und 19. März 2018 erfolgte die Beurteilung im Architektenkollegium sowie die kommunale und kantonale Vorprüfung. Dazwischen beschloss der Stadtrat am 28. Juni 2017 den Teilzonenplan „Hauptstrasse-Stationsstrasse“, Bronschhofen, zur öffentlichen Auflage und sistierte das Verfahren anschliessend bis zur Erarbeitung und Genehmigung des Sondernutzungsplans. Nachdem der Sondernutzungsplan am 27. Juli 2018 zur Genehmigung eingereicht wurde, genehmigte der Stadtrat diesen am 5. September 2018 in erster Lesung. Am 9. Januar 2019 stimmte der Stadtrat dem Baurechtsvertrag mit der Thurvita AG mit Bericht und Antrag an das Stadtparlament zu.

Die Erarbeitung des Baurechtsvertrages hat zu Verzögerungen beim Projektfortschritt geführt. Zwar lag dem Stadtrat im Februar 2018 der Entwurf eines Baurechtsvertrages vor, der in dieser Form allerdings als nicht umsetzbar beurteilt wurde. Im April 2018 hat der Stadtrat den Bereich Finanzen und Verwaltung beauftragt, in Zusammenarbeit mit Thurvita einen neuen Baurechtsvertrag auszuarbeiten. Die erste Lesung des Entwurfs zum Baurechtsvertrag erfolgte am 29. August 2018 und die erste Lesung zum Sondernutzungsplan am 5. September 2018. Ende 2018 lag der nachgeführte und mit der Thurvita AG abschliessend ausgehandelte

Baurechtsvertrag mit allen erforderlichen Unterlagen vor, so dass anfangs 2019 das Präsidium das Geschäft an die Liegenschaftenkommission überweisen konnte.

2. Bestätigt der Stadtrat, dass sich die Genossenschaft für Alterswohnungen Wil aus dem Projekt zurückgezogen hat und wenn ja, aus welchem Grund?

Für die Finanzierung der Bauprojekte wurden verschiedene Möglichkeiten geprüft. Unter anderem auch die gemeinsame Projektumsetzung mit der Genossenschaft für Alterswohnungen (GAW). Die Gespräche und Abklärungen im Vorfeld des Stadtratsentscheids zeigten aber, dass die Umsetzung des anspruchsvollen Vorhabens besser sichergestellt werden kann, wenn das Baurecht für die Alterswohnungen nur an einen gesamtverantwortlichen Partner vergeben wird. In der Eigentümerstrategie der Stadt Wil ist festgehalten, dass die Thurvita AG die Verwirklichung des Konzepts „Älter werden im Quartier“ gewährleisten soll. Die GAW wäre sowohl mit einem Baurecht als auch mit einem Unterbaurecht in erster Linie Investor der Gebäude B und C und die Thurvita AG Generalmieterin und Betreiberin der beiden Gebäude. Als Betreiberin der beiden Gebäude prägt die Thurvita AG auch mehrheitlich die Ausgestaltung der Bauten.

Die Stadt und die Thurvita AG sind bereit, der GAW das Grundstück im Unterbaurecht zu denselben Bedingungen wie das Baurecht selbst zu überlassen. Die GAW will die Finanzierung der Alterswohnungen (Gebäude B und C) aber nur übernehmen, wenn sie das Baurecht direkt von der Stadt Wil erhält. Deshalb hat sich die GAW aus dem Projekt zurückgezogen. Die Stadt Wil und die Thurvita AG bedauern den Entscheid der GAW umso mehr, weil die Klärung der Projektverantwortlichkeiten in Form eines Unterbaurechts keine realen Nachteile für die GAW zur Folge hätte. Insbesondere könnte die GAW die Finanzierung ihres Anteils auch in diesem Modell unverändert sicherstellen.

In den letzten Wochen haben sich bereits mehrere Interessenten gemeldet, die bereit sind im Rahmen eines Unterbaurechtes die Finanzierung der Gebäude A, B und C zu übernehmen. Die Thurvita AG wird für diese Gebäude in Kürze einen fairen und transparenten Investorenwettbewerb eröffnen. Auch mit diesen Finanzierungspartnern soll ein Unterbaurecht als Basis und als Finanzierungssicherstellung eingegangen werden.

Die Familienwohnungen der Gebäude D und E werden weiterhin von der katholischen Kirchgemeinde finanziert.

3. Welches sind die voraussichtlichen Termine für die Projektierung, unter Berücksichtigung der Genehmigungsverfahren für den Baurechtsvertrag, den Sondernutzungs- und Teilzonenplan?

Termine für den Abschluss der nächsten Verfahrensschritte zu nennen ist schwierig. Grundsätzlich sollen die Arbeiten an der weiteren Projektentwicklung zügig und wo möglich parallel vorangetrieben werden. Anstatt einen Termin zu nennen, wird nachfolgend die voraussichtliche Dauer der einzelnen Verfahren und Prozesse skizziert:

*Baurechtsvertrag*

Der parlamentarische Prozess hat begonnen, im Idealfall liegt im Sommer 2019 ein genehmigter Baurechtsvertrag vor.

#### *Sondernutzungsplan*

Das Sondernutzungsplanverfahren ist abhängig von der Genehmigung des Baurechtsvertrags. Allenfalls ergeben sich aus diesem Prozess auch noch materielle Änderungen am Sondernutzungsplan. Ohne Einsprachen ist für das Auflage- und Genehmigungsverfahren mit rund vier Monaten zu rechnen. Die kantonale Genehmigung des Sondernutzungsplans kann jedoch nur gleichzeitig mit dem Teilzonenplan erfolgen.

#### *Teilzonenplan*

Das sistierte Teilzonenplanverfahren kann erst nach der Durchführung des Auflageverfahrens des Sondernutzungsplans aktiviert werden. Der Teilzonenplan muss vom Stadtparlament genehmigt werden, bevor die abschliessende Genehmigung durch den Kanton erfolgen kann.

#### *Baubewilligungsverfahren*

Auf der Grundlage des rechtskräftigen Sondernutzungsplans kann anschliessend ein Baugesuch eingereicht werden.

#### 4. Auf wann schätzt der Stadtrat den Baubeginn des Projekts?

Nach der Genehmigung des Baurechtsvertrages durch die Liegenschaftskommission bzw. das Parlament, wird der Sondernutzungsplan öffentlich aufgelegt. Nach der Durchführung des Auflage- und Anzeigeverfahrens sowie der Behandlung allfälliger Einsprachen ist der sistierte Teilzonenplan - dieser wurde sistiert, damit vorgängig der Sondernutzungsplan erarbeitet werden konnte - dem Stadtparlament zur Genehmigung vorzulegen. Teilzonenplan und Sondernutzungsplan sind anschliessend vom Baudepartement des Kantons St. Gallen zu genehmigen. Das Baubewilligungsverfahren wird mindestens 6 Monate in Anspruch nehmen.

#### Stadt Wil



Susanne Hartmann  
Stadtpräsidentin



Hansjörg Baumberger  
Stadtschreiber