



Stadtrat

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

Wil, 13. Mai 2009

Postulat Norbert Hodel, FDP

eingereicht am 5. März 2009 – Wortlaut siehe Beilage

Liegenschaften- und Ansiedlungspolitik des Stadtrates

Am 5. März 2009 reichte Norbert Hodel, FDP, zusammen mit 13 Mitunterzeichneten ein Postulat mit der Überschrift „Liegenschaften- und Ansiedlungspolitik des Stadtrates“ ein. Im Postulat wird ausgeführt, dass der Stadtrat in den vergangenen Jahren zahlreiche grössere Grundstücke gekauft habe und damit diese Grundstücke privaten Investoren entzogen habe; die Grundstücke lägen indes brach. Die stadträtliche Liegenschaftenpolitik beschränke sich auf den Ankauf, jedoch nicht auf den Wiederverkauf. Währenddem es anderen Gemeinden, beispielsweise der Gemeinde Tobel, Kanton Thurgau, gelungen sei, neue namhafte Investoren anzusiedeln, ergebe sich in Wil ein gegenteiliges Bild. Zudem habe der Stadtrat noch keinen der im vom Parlament im September 2007 verabschiedeten Liegenschaftenkonzept festgelegten Verkäufe aus dem Finanzvermögen vorgenommen.

Es sei somit dringend notwendig, dass der Stadtrat seine bisher passive Haltung in der Liegenschaften- und Ansiedlungspolitik überdenke und diesbezüglich sofort aktiv werde. Der Postulant lädt den Stadtrat ein, dem Parlament Bericht zu erstatten, welcher die Grundsätze dazu sowie die ersten konkreten Umsetzungsschritte aufzeige.

Antrag des Stadtrates

Das Postulat sei nicht erheblich zu erklären.

Begründung

1. Grundsätze Liegenschaftenpolitik

Die Grundsätze der Liegenschaftenpolitik sind im Liegenschaftenkonzept enthalten. Es handelt sich um insgesamt 11 Grundsätze. Dabei betreibt der Stadtrat eine aktive Bodenpolitik, wozu der gezielte Kauf und Verkauf von Grundstücken zur Sicherstellung von Verwaltungsaufgaben, zur Erzielung von städtebaulichen Verbesserungen, zum Erhalt von speziellen Schutzobjekten sowie als Baulandreserve gehören (1. Grundsatz). Die im Finanzvermögen aufgeführten Liegenschaften stehen, soweit



sie nicht dem öffentlichen Interesse dienen, grundsätzlich für Vermietung oder Verkauf zur Disposition (3. Grundsatz), wobei die Ansiedlung oder Erweiterung von Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben wichtige Themen sind. Der Verkauf von gemeindeeigenen Liegenschaften erfolgt zu marktüblichen Preisen (9. Grundsatz).

2. Zukunftsträchtige Unternehmungen ansiedeln

Der Stadtrat ist sich des herrschenden Standortwettbewerbs bewusst. Die Pflege der bestehenden, die Erweiterung bestehender sowie die Ansiedlung von neuen Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben ist eine wichtige Aufgabe, denn Wil ist ein starker und verlässlicher Wirtschaftsstandort und soll es auch bleiben. Indes darf die Liegenschaftspolitik nicht aus einer kurzfristigen Optik betrachtet werden. Der Stadtrat strebt eine langfristige Ausrichtung an, um auch in Zukunft genügend Spielraum zu haben. Dazu gehört eine umsichtige, regional koordinierte Wirtschaftsförderung. Das Konzept Stadtentwicklung Wil, welches vom Parlament anlässlich seiner Sitzung vom 5. Februar 2009 zur Kenntnis genommen wurde, beinhaltet diese langfristige Optik.

Als wegleitendes Ziel ist im Stadtentwicklungskonzept deshalb formuliert, dass die Stadt Wil auf der regionalen Ebene aktiv den Wirtschaftsstandort Wil als Regionalzentrum fördert. Für die Stadt Wil soll der Anteil Arbeitsplätze gegenüber der Bevölkerungszahl weiterhin bei 50 % bis 60 % liegen; ausgehend von den heute rund 10'500 Beschäftigten wird ein Wachstum auf 11'500 Beschäftigte bis 2030 angestrebt. Dabei werden insbesondere die Branchen wie z.B. Dienstleistungen für Unternehmen, Gesundheits- und Sozialwesen, Unterricht und Forschung sowie Handel und Reparatur aktiv gefördert. Auf dem Stadtgebiet Wil soll eine Konzentration von Industrie und Gewerbe an Lagen mit guter Anbindung an die Autobahn im Süden und Westen erfolgen sowie durch die Ausscheidung einer Baulandreserve vis-à-vis der Kläranlage. Weitere Arbeitsplatzgebiete sollen in der Region zusammen mit den Nachbargemeinden aktiv entwickelt werden.

Diesen Grundsätzen fühlt sich der Stadtrat verpflichtet. Der Stadtrat hat daher im Rahmen der Festlegung der Legislaturziele 2009 – 2012 unter anderem folgenden Schwerpunkt beschlossen:

Wirtschaftsförderung und Standortentwicklung im Verbund mit regionalen Stellen verstärken:

- Liegenschaften des Finanzvermögens als Element der Wirtschaftsförderung und zur Finanzierung grösserer Projekte verkaufen
- Zur Entwicklung von Schlüsselarealen unter Wahrung der Interessen der Stadt durch fachkompetente Beratung aller Anspruchsgruppen Hand bieten

Eine wichtige Rolle wird dabei die Stabsstelle Stadtplanung spielen. Im Bericht und Antrag betreffend Konzept Stadtentwicklung hat der Stadtrat ausgeführt, dass „die Hauptaufgaben (...) die Projektleitung von grösseren Stadtentwicklungsaufgaben, die Leitung von interdisziplinären Projektgruppen, die Projektleitung von sozialräumlichen Aufgaben, die Sicherstellung der Kontinuität der Stadtentwicklung, die Zusammenarbeit mit Grundeigentümern und Investoren sowie Be- und Überarbeitung von Sondernutzungs- und Gestaltungsplänen“ sind. Die Stabsstelle Stadtplanung wird folglich auf verschiedenen Ebenen interdisziplinär tätig werden: Neben der Mitwirkung an der Erarbeitung von planerischen Grundlagen, der Zusammenarbeit mit Privaten wird sie bei Bedarf namentlich Nutzungsstrategien für grössere städtische Liegenschaften (beispielsweise Zeughausareal, Rudenzburg, Lenzenbühl, Zürcherstrasse 18) entwickeln, damit diese Liegenschaften einer sinnvollen und verträglichen Nutzung zugeführt und zum Verkauf angeboten werden können. Es muss sicher gestellt werden, dass durch eine Überbauung dieser Grundstücke eine Wertschöpfung ent-



steht, die im Sinne der Stadt Wil ist, denn für die Stadt Wil ist eine qualitative Weiterentwicklung wichtiger als eine quantitative. In diesem Sinne erachtet der Stadtrat eine proaktive Definition der ortsbaulichen, rechtlichen und ökonomischen Rahmenbedingungen sowie vorskizzierte Planungsabläufe und Massnahmenkataloge als Voraussetzungen, um mittels verfügbaren Arealen und Liegenschaften Standortmarketing zu betreiben. Damit kann die Stadt Wil aktiv Einfluss nehmen.

Der Stadtrat steht immer wieder mit Kaufinteressenten oder Investoren in Verbindung; dabei ist zu beachten, dass solche Gespräche vielfach vertraulich sind und nicht an die Öffentlichkeit dringen. Ebenfalls im Kontakt steht der Stadtrat mit den Vertreterinnen und Vertretern der lokalen Industrie und des lokalen Gewerbes und nimmt ihre Anliegen auf. Der Stadtrat ist überzeugt, dass er bereits jetzt eine aktive Rolle inne hat, und dass diese Rolle im Zusammenhang mit der Umsetzung des Stadtentwicklungskonzepts und im Verbund mit der Stadtplanerin oder dem Stadtplaner verstärkt werden wird. Darauf setzt der Stadtrat in den kommenden Jahren. Zudem ist daran zu erinnern, dass seit Anfang 2000 die Zusammenarbeit in der Region Wil zwischen Wirtschaft und Politik intensiviert wurde, was letztlich in die Gründung des Vereins Wirtschafts- und Lebensraum Wil-Uzwil-Flawil (WUF) mündete. Dabei wurde eine regionale Kontaktstelle geschaffen, welche ansiedlungsinteressierten Unternehmungen die notwendige Unterstützung bietet. Mit der Eröffnung des Tedi-Zentrums in Wil im Jahre 2005 wurde als weiteres Standbein des WUF die Jungunternehmerförderung in der Region Wil aufgebaut. Weitere Einzelheiten zur städtischen Standort- und Wirtschaftsförderung erfolgen im Rahmen der Beantwortung des gleichnamigen Postulats von Norbert Hodel, FDP.

Schliesslich kann als Erfolg der stadträtlichen Bestrebungen festgehalten werden, dass in den vergangenen Jahren in der Region Wil eine deutliche Zunahme der Arbeitsplatzzahlen zu verzeichnen ist: Im August 2008 wurde eine von der St. Galler Regierung in Auftrag gegebene Erhebung über 10 Jahre veröffentlicht. Sie zeigt, dass in der Region Wil mit 5,1 Prozent oder 1'276 Arbeitsplätzen im kantonalen Vergleich prozentual und absolut am meisten neue Arbeitsplätze entstanden sind. Im Kanton St. Gallen betrug der Zuwachs in dieser Periode nur 0,5 und gesamtschweizerisch nur 0,4 Prozent. Eine ähnliche Entwicklung weist die Statistik der Schweizer Städte aus: Von 2001 bis 2005 wuchs die Zahl der Beschäftigten im 2. und 3. Sektor in Wil um 9,6 Prozent. Im gesamtschweizerischen Vergleich der Städte mit vergleichbarer Grösse (15'000 bis 19'999 Einwohnende) liegt Wil mit diesem Zuwachs hinter Horgen, ZH, an zweiter Stelle.

3. Liegenschaftskonzept

Im Weiteren nimmt der Postulant Bezug auf das Liegenschaftskonzept. Darin werden folgende Liegenschaften aus dem Finanzvermögen aufgeführt, für welche ein Verkauf geprüft werden sollte:

- Parzelle Nr. 1372 Wiesland (ehem. Pumpwerk), Thurau + Eschenhof
- Parzelle Nr. 923 Wohnhaus, Tonhallestrasse 11
- Parzelle Nr. 1524 Mehrfamilienhaus, Lindenhofstrasse 3

Für die folgenden Liegenschaften aus dem Verwaltungsvermögen sind laut Liegenschaftskonzept eine Ausgliederung und ein Verkauf zu prüfen:

- Parzelle Nr. 514 Altes Feuerwehrdepot, Materiallager Werkhof, Fröbelstrasse 9
- Parzelle Nr. 861 Verkaufsladen, Grabenstrasse 18
- Parzelle Nr. 160 Wiese vis-à-vis Musikschule Sonnenhof, Halden- und Sonnenhofstrasse



Seite 4

- Parzelle Nr. 1906 Bauplatz, Wiese Ulrich-Hilberweg
- Parzelle Nr. 2690 Spielplatz, Reserve Schulraumplanung, Lenzenbüel

Für die aufgeführten Liegenschaften kann Folgendes aufgeführt werden:

Parzelle Nr. 1372, Wiesland (ehem. Pumpwerk), Tharau + Eschenhof

Das Grundstück wurde gemäss Stadtratsbeschluss vom 27. August 2008 an die Ortsgemeinde Wil veräussert.

Parzelle Nr. 923, Wohnhaus, Tonhallestrasse 11

Die denkmalpflegerischen Rahmenbedingungen und der bauliche Zustand der Liegenschaft erfordern von künftigen Erwerbenden ein erhebliches finanzielles Engagement und eine situationsgerechte Nutzungsidee. Im Oktober 2008 erfolgte eine öffentliche Ausschreibung, für welche 4 Angebote eingetroffen sind. Die Anbietenden wurden unter Beizug des kantonalen Denkmalpflegers, Pierre Hatz, zu einer Vorstellung ihrer Absichten bezüglich Nutzung sowie baulicher und gestalterischer Massnahmen eingeladen. Die Höhe des Angebots sowie die beabsichtigten Nutzungen und baulichen Massnahmen wurden in einer Bewertungsmatrix erfasst. Mittlerweile hat der Stadtrat den Zuschlag erteilt.

Parzelle Nr. 1524, Mehrfamilienhaus, Lindenhofstrasse 3

Die Liegenschaft umfasst sechs kleine 4 – Zimmerwohnungen, ist voll vermietet und weist jährliche Nettomietzinseinnahmen von Fr. 80'364.-- aus. In den Jahren 2001 (Aussenfassade) und 2004 (sämtliche Bäder) erfolgten grössere Renovationen. Der amtliche Verkehrswert beträgt 1,09 Mio. Franken. Anlässlich seiner Sitzung vom 28. Januar 2009 hat der Stadtrat beschlossen, die Liegenschaft vorläufig nicht zu veräussern. In Frage kommt eine allfällige Veräusserung an die Pensionskasse der Stadt Wil.

Parzelle Nr. 514, altes Feuerwehrdepot, Materiallager Werkhof, Fröbelstrasse 9

Das alte Feuerwehrdepot wird gegenwärtig als Materiallager des Werkhofs benützt. Weil im Moment keine anderweitigen Raumressourcen vorhanden sind, sieht der Stadtrat auf Empfehlung des Departements Bau, Umwelt und Verkehr vorerst von einem Verkauf ab.

Parzelle Nr. 861, Verkaufsladen, Grabenstrasse 18

Die Liegenschaft wird aufgrund der örtlichen Verhältnisse als ungeeignet für einen Verkauf eingestuft. Auf der Liegenschaft besteht ein Überbaurecht, zudem erfordern Statik und Feuchtigkeitseintritte dauerhafte Unterhaltsleistungen. Die Haustechnik ist nicht autonom, sondern mit der Parkgarage Viehmarktplatz verbunden. Der Stadtrat hat auf Vorschlag des Departements Bau, Umwelt und Verkehr beschlossen, die Liegenschaft nicht zu verkaufen.

Parzelle Nr. 160, Wiese vis-à-vis Musikschule Sonnenhof, Haldenstrasse +Sonnenhofstrasse

Für dieses Grundstück an zentraler Lage wurden eine Schätzung und eine Machbarkeitsstudie erstellt. Das Grundstück weist eine Fläche von 384 m2 auf und befindet sich in der Wohnzone W2. Der geschätzte Verkehrswert beträgt 140'000 Franken. Der Stadtrat hat anlässlich seiner Sitzung vom 28. Januar 2009 das Departement Finanzen, Kultur und Verwaltung beauftragt, den Verkauf öffentlich auszuschreiben.



Seite 5

Parzelle Nr. 1906, Wiese Ulrich-Hilberweg

Für dieses Grundstück vis-à-vis des Oberstufenschulhauses Sonnenhof wurde ebenfalls eine Schätzung und eine Machbarkeitsstudie erstellt. Das Grundstück weist eine Fläche von 482 m² auf und befindet sich in der Wohnzone W2. Der geschätzte Verkehrswert beträgt Fr. 250'000.--. Der Stadtrat hat anlässlich seiner Sitzung vom 28. Januar 2009 das Departement Finanzen, Kultur und Verwaltung beauftragt, den Verkauf öffentlich auszuschreiben.

Parzelle Nr. 2690 Spielplatz, Reserve Schulraumplanung, Lenzenbühl

Die Parzelle dient zurzeit als Spielwiese für das Westquartier. Sie soll gemäss Spielplatzkonzept weiter ausgebaut werden. Aus diesem Grund hat der Stadtrat auf Vorschlag des Departements Bau, Umwelt und Verkehr beschlossen, von einer Veräusserung abzusehen.

Nach welchen Kriterien der Stadtrat einen Verkaufsentscheid beurteilen würde, kann nicht generell beantwortet werden. Die Kriterien sind objektbezogen festzulegen. Dabei kommen insbesondere in Frage:

- Modalitäten Kaufvertrag (Preis, Bonität etc.)
- Geschossflächen
- Nutzung
- Städtebauliche Qualität
- Schaffung von Arbeitsplätzen
- Energiesparende und ökologische Bauweise
- Soziale Durchmischung
- Referenzen

4. Gründe, weshalb keine Verkäufe erfolgt sind

Es trifft nicht zu, dass noch keine Verkäufe erfolgt sind (vgl. Ziffer 3). Im Übrigen ist für 2009 im zuständigen Departement Finanzen, Kultur und Verwaltung Folgendes geplant:

- Vorbereitungen Verkauf Grundstück „Rudenzburg“ treffen
- Verkauf Parz. Nr. 1026 und 1861, St. Gallerstrasse (ehemals W1; nach Standortentscheid SVRW)
- Verkauf baurechtsbelastetes Grundstück Parz. Nr. 2147, Flawilerstrasse
- Verkauf Parz. Nr. 160, Wiese vis-à-vis Musikschule, Sonnenhof
- Verkauf Parz. Nr. 1906, Wiese Ulrich-Hilber-Weg

Ferner ist beizufügen, dass mehrere Grundstückverkäufe (Zeughaus, Zürcherstrasse 18, Lenzenbühl) vom Stadtentwicklungskonzept bzw. von allfälligen Umzonungen abhängig sind. Erst nach Vorliegen dieser Entscheide können weitere Verkäufe anhand genommen werden.

Stadt Wil

Dr. iur. Bruno Gähwiler
Stadtpräsident

Christoph Sigrist
Stadtschreiber