

15. August 2023

Bericht und Antrag an die Liegenschaftenkommission

Kauf Grundstück Nr. 961W / Mehrfamilienhaus mit Parkplätzen, Konstanzerstrasse 48

Anträge

Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen folgenden Antrag:

1. Dem Kauf von Grundstück Nr. 961W zum Gesamtpreis von Fr. 2'620'000.-- sei zuzustimmen.
2. Es sei festzustellen, dass die Liegenschaftenkommission abschliessend über die Zustimmung zu Beschlüssen des Stadtrats über den Erwerb von Grundstücken des Finanzvermögens über Fr. 2 Mio. bis Fr. 4 Mio. je Fall gemäss Art. 23 Abs. 3 Gemeindeordnung i.V.m. Ziff. 5.1 des Anhangs entscheidet.

Zusammenfassung

Mit dem Kauf des Grundstücks Nr. 961W wird der Stadt Wil ein Landstück übertragen, das im Sinne der aktiven Bodenpolitik eine strategisch zentrale Bedeutung zukommt. So kann insbesondere eine wichtige Erschliessungsfrage zwischen der Konstanzerstrasse und der Überbauung "Obere Weierwis" im Interesse der Stadt gelöst werden. Der ermittelte Kaufpreis gründet auf dem Wert zweier Schätzungen, die einerseits von der Ginesta Immobilien AG seitens des Eigentümers des Grundstücks Nr. 961W und andererseits von der Stadt Wil in Auftrag gegeben wurden.

1. Ausgangslage

Für die nördlich angrenzend geplante Wohnüberbauung "Obere Weierwis" besitzt das Grundstück Nr. 961W eine zentrale strategische Bedeutung, weil die Erschliessung des Grundstücks Nr. 3167W über das Grundstück Nr. 961W erfolgt. Der Stadtrat hat die Planungsinstrumente für die Wohnüberbauung "Obere Weierwis" am 20. Januar 2021 erlassen. In der Folge genehmigte die Liegenschaftenkommission den Sondernutzungsplan "Obere Weierwis" am 1. März 2021 mit Quorum. Der Sondernutzungsplan "Obere Weierwis" wurde mit der zusammenhängenden Änderung des Schutzplans und dem Erschliessungsprojekt vom 7. April 2021 bis 6. Mai 2021 öffentlich aufgelegt. Nach der Durchführung des Einspracheverfahrens wurde das Verfahren bis zur noch offenen Klärung der Erschliessung über das Grundstück Nr. 961W sistiert.

Die Sondernutzungsplanung "Obere Weierwis" ist derzeit blockiert, da die Erschliessung des zu bebauenden Grundstücks über die Liegenschaft 961W erfolgt. Im laufenden Verfahren wurde es im Speziellen unterlassen, dem aktuellen Eigentümer dieser Liegenschaft die Enteignung anzudrohen. Die Folge sind Verzögerungen im Verfahren. Allenfalls drohen auch Entschädigungsklagen. Mit dem Kauf der Liegenschaft durch die Stadt kann die Situation, als eine von vielen positiven Auswirkungen, deblockiert werden.

Zwischen den beiden privaten Grundeigentümern der Grundstücke Nr. 3167W bzw. Nr. 962W (Nachbarsgrundstücke) und Nr. 961W haben bereits über mehrere Jahre Verhandlungen betreffend Erschliessungsfragen und einen möglichen zukünftigen Landerwerb stattgefunden – es konnte indes abschliessend keine Einigung erzielt werden. Auch verschiedene Vermittlungsversuche des Departements Bau, Umwelt und Verkehr blieben erfolglos.

Ab 2022 fanden wieder direkte Verhandlungen zwischen dem Bereich Finanzen und Verwaltung (FV; als Eigentümervertreter Stadt) und den beiden Eigentümern der Grundstücke Nr. 3167W und Nr. 961W statt. Der Eigentümer des Grundstücks Nr. 961W hat der Stadt schliesslich mit Eingabe eines Bewertungsberichts der Ginesta Immobilien AG, Küsnacht, vom 2. Juni 2022 ein erstes Angebot zum möglichen Verkauf gemacht. Der darin ermittelte Verkehrswert beträgt Fr. 2.71 Mio. Daraufhin beauftragte die Stadt ihrerseits die Zoller Partner AG, Wil, mit der Erstellung einer Schätzung. Mit Bericht vom 14. März 2023 ergab der Verkehrswert des Grundstücks Nr. 961W einen Betrag von Fr. 2.53 Mio. Es erfolgte eine finale Verhandlung zwischen dem Eigentümer des Grundstücks Nr. 961W und der Stadt (Stadtpräsident und Stadtschreiber-Stv.) im März 2023. Im Nachgang dieser Verhandlung hat der Eigentümer sein Angebot auf Fr. 2.62 Mio. angepasst. Dieses finale Angebot zum möglichen Kauf des Grundstücks Nr. 961W liegt nun aktuell der Stadt vor.

Ein Kauf des Grundstücks Nr. 961W würde zusammenfassend die baurechtliche Situation bereinigen und vorhandene Beschränkungen für eine weitere nachhaltige Entwicklung auf dem Areal "Obere Weierwis" beseitigen.

2. Grundstücksbeschreibung

Das Grundstück Nr. 961W umfasst 698 m² und befindet sich in der Wohnzone W2. Auf dem Grundstück befindet sich ein Wohnhaus (Assek. Nr. 3831W) sowie ein Parkplatz östlich davon. Es besteht ein Ortsbildschutz A (Bedeutung lokal/unbestimmt). Das Grundstück ist voll erschlossen, die Zu- und Wegfahrt erfolgt via die Konstanzerstrasse. Das Grundstück Nr. 961W weist einen Marktwert zwischen Fr. 2.53 Mio. und Fr. 2.71 Mio. auf.

Auf dem Grundstück steht ein neuwertiges Mehrfamilienhaus mit sechs 2.5-Zimmerwohnungen, zugehörigen Nebenräumen und neun Abstellplätzen im Freien. Das Mehrfamilienhaus samt Umgebung wurde 2016 neu

aufgebaut. Der äussere Zustand des Wohnhauses und der Umgebung wird als gut bis sehr gut bewertet. Die aktuellen Mietzinseinnahmen belaufen sich auf ca. Fr. 96'000.-- pro Jahr. Es ist mit jährlichen Unterhalts- bzw. Betriebskosten im Rahmen von ca. 1 % des Gebäudewerts zu rechnen (d.h. max. Fr. 30'000.--). Bei kalkulatorischen Zinsen von 2% (Fr. 52'400.--) erwirtschaftet die Liegenschaft somit einen Netto-Ertrag von schätzungsweise Fr. 14'000.--.

3. Nutzung des Grundstücks

Für die Erschliessung der nördlich angrenzenden geplanten Wohnüberbauung "Obere Weierwies" spielt das Grundstück Nr. 961W eine zentrale Rolle, denn die gesamte Erschliessung der Wohnüberbauung erfolgt über dieses Grundstück. Dabei ist vorgesehen, dass die Zu- und Wegfahrt zur geplanten Tiefgarage, die Fuss-/Radwegerschliessung sowie allenfalls die Anordnung von Aussenparkplätzen auf dem Grundstück Nr. 961W erfolgen sollen. Zur Erschliessung der geplanten Wohnüberbauung "Obere Weierwies" bestehen detaillierte Projektpläne. Sowohl die Zufahrt zur Tiefgarage als auch die Fuss-/Radwegerschliessung sollen nach dem Strassengesetz öffentlich klassiert werden. Strasse (Gemeindestrasse 2. Klasse) und Weg (1. Klasse) werden somit (aufgrund Klassierung) in das Eigentum der Stadt übergehen und werden zu einem späteren Zeitpunkt mit den entsprechenden Kreditanträgen im Falle einer späteren Eigennutzung in das Verwaltungsvermögen überführt.

Seitens Stadt ergeben sich mit diesem Kauf des Grundstücks diverse Möglichkeiten bzw. Chancen:

- Grundstückskauf im Sinne der "aktiven Bodenpolitik";
- strategische Position der Stadt im Rahmen des Verfahrens bzw. Projekts "Obere Weierwis" wird tendenziell gestärkt bzw. es können proaktiv Lösungen in der entsprechenden Erschliessung im Interesse der Stadt gefunden werden;
- Die Erschliessung im Rahmen des Projekts Stadtpark liegt im öffentlichen Interesse;
- weitere Opportunitäten für die Stadt betreffend Alternativen beispielsweise für Sozial-/Flüchtlingswohnungen, eigene Vermietung oder allenfalls einen Standort für zukünftige Entsorgungsstellen der Arealentwicklung etc. (mit allf. zukünftigem Übertrag in das Verwaltungsvermögen durch das Parlament);
- Wohnhaus bzw. Grundstück als Investitionsobjekt im Finanzvermögen der Stadt.

Parallel wurden ebenfalls Verhandlungen mit dem Eigentümer des Grundstücks Nr. 3167W bzw. Nr. 962W (Nachbargrundstücke) durchgeführt. Seitens Eigentümers wurde zugesichert, dass im Rahmen der Überbauung Obere Weierwis ein günstiger Abtausch zwischen entsprechenden Tiefgaragenplätzen und Gästeparkplätzen im Freien gewährleistet werden kann. Zudem würde noch eine Möglichkeit bestehen, bei den aussenstehenden Parkplätzen einen Mobility-Standplatz zu realisieren.

4. Kaufpreis

Nach den Verhandlungen zwischen der Stadt und dem Eigentümer des Grundstücks Nr. 961W hat dieser der Stadt ein erstes Verkaufsangebot auf Grundlage des Bewertungsberichts der Ginesta Immobilien AG, Küsnacht, vom 2. Juni 2022 gemacht (siehe Beilage). Der darin ermittelte Verkehrswert beträgt Fr. 2.71 Mio.

Daraufhin beauftragte die Stadt ihrerseits die Zoller Partner AG, Wil, mit der Erstellung einer Schätzung. Mit Bericht vom 14. März 2023 ergab der Verkehrswert des Grundstücks Nr. 961W einen Betrag von Fr. 2.53 Mio. (siehe Beilage). Es erfolgte eine finale Verhandlung zwischen dem Eigentümer und der Stadt (Stadtpräsident und

Stadtschreiber-Stv.) im März 2023. Im Nachgang dieser Verhandlung hat der Eigentümer sein Angebot auf Fr. 2.62 Mio. angepasst. Dieses finale Angebot zum möglichen Kauf des Grundstücks Nr. 961W liegt nun aktuell vor.

Das Grundstück ist nach dem Kauf im Finanzvermögen der Stadt zu führen. Deshalb wird das Liegenschaftengeschäft direkt über die Bilanz abgewickelt. Da der Kaufpreis höher ist als der amtliche Schätzwert (Steuerwert/Verkehrswertschätzung) fällt ein Buchverlust von rund Fr. 650'000.-- zu Lasten der Erfolgsrechnung an. Diese negative Wertberichtigung respektive dieser Buchverlust entspricht den Bewertungsvorschriften des Gemeindegesetzes (RMSG). Demnach sind die Sachanlagen im Finanzvermögen nach amtlichen Verkehrswerten zu führen. Die Differenz der Anlagen- und Transaktionskosten zum amtlichen Schätzwert ist folglich der Erfolgsrechnung als Buchverlust weiterbelastet (Kostenstelle 96901, Konto 344100). Das Ergebnis fällt dementsprechend tiefer aus.

Soll die Liegenschaft zu einem späteren Zeitpunkt nicht extern vermietet, sondern für Gemeindeaufgaben verwendet werden (bspw. Sozialwohnungen, Verwaltungsstandorte etc.), ist die Liegenschaft in das Verwaltungsvermögen zu übertragen. Dies bedarf gemäss den Finanzkompetenzen einen Beschluss des Stadtparlaments mittels Bericht und Antrag.

Die Voraussetzungen für den Kaufpreis von insgesamt Fr. 2'620'000.-- sind gemäss Kaufvertrag gegeben. Der Kaufpreis gründet auf dem Mittelwert der Schätzungen (siehe Beilagen), die einerseits vom Eigentümer und andererseits von der Stadt Wil ermittelt wurden.

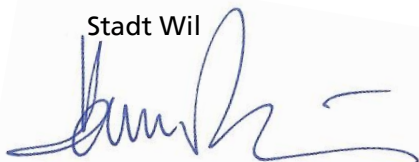
Die amtlichen Kosten und Gebühren des Grundbuchamts sowie die Handänderungssteuer werden von der Stadt übernommen. Die Eigentumsübertragung soll nach der Zustimmung durch die Liegenschaftenkommission zeitnah abgewickelt werden. Der Besitzesantritt findet am 31. Dezember 2023 statt.

5. Zuständigkeit

Anlässlich der Stadtratssitzung vom 15. August 2023 hat sich der Stadtrat für einen Kauf des Grundstücks Nr. 961W ausgesprochen. Der Stadtpräsident sowie der Stadtschreiber-Stellvertreter werden ermächtigt, den entsprechenden Kaufvertrag zu unterzeichnen und die erforderlichen Grundbuchanmeldungen vorzunehmen. Der Bericht und Antrag zuhanden der Liegenschaftenkommission wurde anlässlich dieser Sitzung vom Stadtrat genehmigt.

Die Liegenschaftenkommission prüft die in die Zuständigkeit des Stadtparlaments fallenden Grundstücksgeschäfte. Sie entscheidet abschliessend über die Zustimmung zu Beschlüssen des Stadtrats über den Erwerb von Grundstücken des Finanzvermögens über Fr. 2 Mio. bis Fr. 4 Mio. je Fall gemäss Art. 23 Abs. 3 Gemeindeordnung i.V.m. Ziff. 5.1 des Anhangs. Erforderlich sind mindestens fünf Stimmen.

Stadt Wil



Hans Mäder
Stadtpräsident



Olivier Jacot
Stadtschreiber-Stellvertreter