

8. September 2026

Bericht und Antrag an das Stadtparlament

Aufteilung Baurecht Thurvita AG, Rosengarten Rossrüti

Anträge

Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen die folgenden Anträge:

1. Der zustimmende Entscheid des Stadtparlaments anlässlich der Sitzung vom 29. September 2022 zum Antrag 3 (Baurechtsvertrag Thurvita AG) des Berichts und Antrags vom 6. Juli 2022 zum "Erlass Teilzonenplan und Sondernutzungsplan "Rosengarten" Rossrüti sowie Genehmigung von zwei Baurechtsverträgen" sei aufzuheben.
2. Der Aufteilung des für die Thurvita AG vorgesehenen Baurechts auf dem Areal Rosengarten (Grundstücke 1227B und 1295B) in Rossrüti in zwei selbstständige und dauernde Baurechte sei zuzustimmen.
3. Der Stadtrat wird ermächtigt, die beiden Baurechtsverträge einschliesslich der erforderlichen Dienstbarkeiten zu unterzeichnen, öffentlich beurkunden zu lassen und den grundbuchlichen Vollzug zu veranlassen.

Zusammenfassung

Mit Bericht und Antrag vom 6. Juli 2022 wurde dem Stadtparlament unter anderem ein Baurechtsvertrag zugunsten der Thurvita AG für das Areal Rosengarten in Rossrüti unterbreitet. Das damals vorgesehene Baurecht umfasste sowohl das bestehende Gebäude Rosengarten als auch die Fläche für das neu zu erstellende Demenzzentrum.

Das Projekt verzögerte sich infolge von Einsprachen gegen den Sondernutzungsplan um mehrere Jahre. Die Einsprachen sind inzwischen behandelt und die entsprechenden Entscheide nicht weitergezogen worden. Der Sondernutzungsplan hat damit Rechtskraft erlangt.

Im Rahmen der Vorbereitung des Bauprojekts wurde der künftige Betrieb neu beurteilt. Dabei zeigte sich, dass das bestehende Gebäude Rosengarten bei der Eröffnung des Demenzzentrums für den Betrieb dieses Zentrums nicht mehr benötigt wird. Die ursprüngliche Zusammenfassung beider Gebäude in einem Baurecht entspricht deshalb nicht mehr den betrieblichen und finanziellen Rahmenbedingungen.

Vorgesehen ist neu die Ausgestaltung von zwei selbstständigen und dauernden Baurechten: ein flächenmässig kleineres Baurecht für das bestehende Gebäude Rosengarten und ein deutlich grösseres Baurecht für das neue Demenzzentrum samt den dazugehörigen Anlagen. Dadurch kann die Finanzierung und Realisierung des Neubaus im Rahmen der vorgesehenen finanziellen Beteiligung von Swiss Life auf den tatsächlich benötigten Projektperimeter beschränkt werden. Gleichzeitig bleibt die Thurvita AG flexibel, das bestehende Gebäude später für ein anderes Angebot zu nutzen oder das betreffende Baurecht zusammen mit dem Gebäude an die Stadt Wil zurückzugeben.

Für die Stadt Wil bleiben das Grundeigentum und die planungsrechtlichen Ziele unverändert. Die Aufteilung schafft klarere rechtliche und wirtschaftliche Verhältnisse, erfordert jedoch eine sorgfältige Regelung der Perimeter, Baurechtszinsen, Dienstbarkeiten, gemeinsamen Anlagen sowie eines allfälligen Heimfalls. Die wirtschaftliche Gesamtposition der Stadt Wil gegenüber der 2022 vorgesehenen Baurechtslösung wird mit diesem Bericht und Antrag gewahrt. Der Stadtrat beantragt daher dem Parlament, der Aufteilung zuzustimmen.

1. Ausgangslage

Die Thurvita AG beabsichtigt, das Areal Rosengarten an der Konstanzerstrasse in Rossrüti als Wohn- und Lebensort für an Demenz erkrankte, pflegebedürftige Personen weiterzuentwickeln. Das Vorhaben umfasst den Neubau des Demenzzentrums Rosengarten sowie die dazugehörigen Aussen-, Erschliessungs- und Infrastrukturanlagen. Auf dem Areal befindet sich zudem das bestehende Gebäude Rosengarten.

Die planungsrechtlichen Grundlagen wurden im Bericht und Antrag vom 6. Juli 2022 gemeinsam mit der damals vorgesehenen privatrechtlichen Baurechtslösung behandelt. Gegen den Sondernutzungsplan wurden Einsprachen erhoben. Deren Behandlung führte zu einer Verzögerung des Projekts von mindestens vier Jahren. Die Einsprachen beziehungsweise die entsprechenden Entscheide wurden nicht an das Bundesgericht weitergezogen; der Sondernutzungsplan ist inzwischen rechtskräftig.

Die Verzögerung machte im Rahmen der Vorbereitung für das definitive Bauprojekt eine erneute Beurteilung der betrieblichen, baulichen und finanziellen Rahmenbedingungen erforderlich. Die aktuelle Betriebsplanung zeigt, dass das bestehende Gebäude Rosengarten zum Zeitpunkt der Eröffnung des neuen Demenzzentrums für dessen

Betrieb nicht mehr benötigt wird. Damit ist die Grundlage für die im Jahr 2022 vorgesehene Zusammenfassung von Alt- und Neubau in einem einzigen Baurecht entfallen.

Die beantragte Änderung betrifft ausschliesslich die privatrechtliche Organisation des Baurechts zugunsten der Thurvita AG. Der rechtskräftige Sondernutzungsplan und das darin festgelegte städtebauliche Konzept werden durch die Aufteilung nicht geändert. Das separate Baurecht der Gebrüder Egli Maschinen AG ist nicht Gegenstand dieses Berichts und Antrags.

2. Baurechtssituation 2022

Im Bericht und Antrag von 2022 wurde der Entwurf eines Baurechtsvertrags vom 28. Oktober 2021 zwischen der Stadt Wil und der Thurvita AG zur Genehmigung unterbreitet. Vorgesehen war ein einziges selbstständiges und dauerndes Baurecht zulasten der städtischen Grundstücke Nr. 1227B und Nr. 1295B. Die definitive Flächenabgrenzung und die daraus folgenden Flächen- und Zinsangaben sollten nach Abschluss der planungsrechtlichen Verfahren festgelegt werden.

Das einheitliche Baurecht sollte sowohl das bestehende Gebäude Rosengarten als auch den Perimeter des geplanten Demenzzentrums umfassen. Grundlage dafür war die damalige Annahme, dass der bestehende Rosengarten auch nach Erstellung des Neubaus betrieblich benötigt und zusammen mit dem Demenzzentrum als funktionale Einheit genutzt wird. Entsprechend wurden Bestand, Neubau, Aussenräume, Erschliessung und die damit verbundenen Rechte und Pflichten in einer gemeinsamen Baurechtsstruktur zusammengefasst.

Diese Lösung war unter den damaligen Annahmen zweckmässig. Entsprechend des aktuell für das Demenzzentrum vorgesehenen Betriebskonzepts würde sie jedoch dazu führen, dass ein zu diesem Zeitpunkt nicht mehr betriebsnotwendiges Gebäude Bestandteil der Projekt- und Finanzierungsstruktur des Demenzzentrums bliebe. Zudem würde die gemeinsame rechtliche Bindung die spätere flexible Nutzung durch die Thurvita AG oder die Rückgabe des bestehenden Gebäudes erschweren.

3. Neue Baurechtssituation 2026

Die 2022 vorgesehene Gesamtfläche soll neu in zwei eigenständige Baurechtsperimeter aufgeteilt werden. Die genaue Abgrenzung erfolgt mit einem Geometerplan und wird Bestandteil der beiden Baurechtsverträge.

Der Umgebungsplan auf der nächsten Seite zeigt die Situation nach Erstellung des Demenzzentrums, wobei die purpurfarbene Linie die Grenze des Baurechts für den Teil des Neubaus (Baurecht Nr. 1295) darstellt. Das Bestandesgebäude befindet sich entsprechend ausserhalb dieser Linie. Der Umstand, dass die Baurechtsgrenze auf die Fassade des Bestandesgebäude fällt, wurde sowohl mit den Projektverantwortlichen seitens Thurvita, wie auch mit dem Leiter Bewilligungen und dem Leiter des Grundbuchamtes geprüft. Aus grundbuchrechtlicher Sicht, sind allfällige Ansprüche an einen Platzbedarf für Unterhaltsarbeiten oder Ähnliches mittels entsprechender Dienstbarkeiten sicherzustellen.

Der Zugang zum Demenzzentrum für Angehörige und Besucher erfolgt von der Konstanzerstrasse zwischen dem Bestandesgebäude und dem Aussenparkplatz; daher ist dieser Bereich in das Baurecht des Neubaus einzuschliessen (siehe auch Abbildung nächste Seite). Eine Neugestaltung dieser Situation wäre mit dem bereits bewilligten Sondernutzungsplan nicht vereinbar.

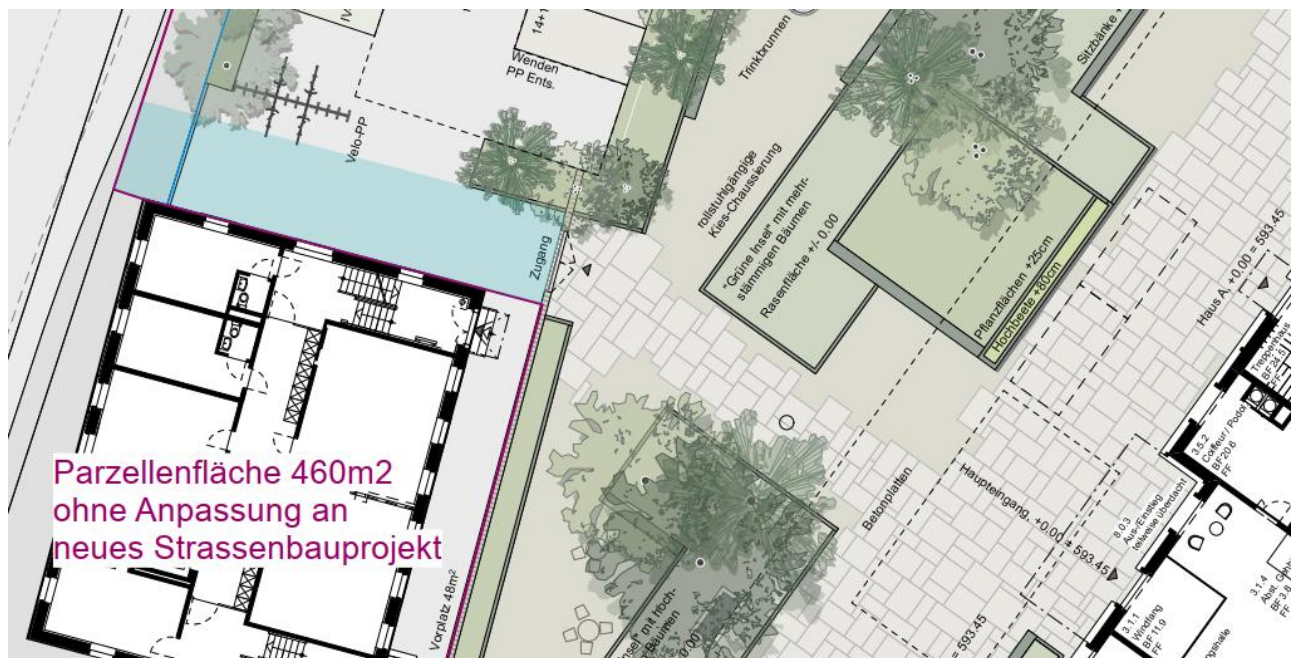


Abb. 2: Zugang neues Demenzzentrum

Baurecht bestehender Rosengarten (Grundstück Nr. 1227)

Das kleinere Baurecht umfasst das bestehende Gebäude Rosengarten sowie die für dessen selbstständige Nutzung erforderlichen unmittelbaren Umgebungs-, Erschliessungs- und Infrastrukturbereiche. Dieses Baurecht bleibt von der Finanzierung und Realisierung des neuen Demenzzentrums getrennt. Thurvita kann das Gebäude nach Massgabe der planungs- und vertragsrechtlichen Vorgaben weiter nutzen, für ein anderes Angebot einsetzen oder zu einem späteren Zeitpunkt zusammen mit dem Gebäude unter Anwendung der Heimfallbestimmungen an die Stadt Wil zurückgeben.

Baurecht Demenzzentrum Rosengarten (Grundstück Nr. 1295)

Das deutlich grössere Baurecht umfasst den für das neue Demenzzentrum erforderlichen Projektperimeter einschliesslich der zugehörigen Aussenräume, Erschliessungsflächen und technischen Anlagen. Das Baurecht Nr. 1295 bildet die rechtliche Grundlage für die Realisierung und die vorgesehene Finanzierung des Neubauprojekts mit Swiss Life. In die Projekt- und Finanzierungsstruktur wird damit nur der tatsächlich benötigte Grundstücks- und Gebäudebestand einbezogen.

Ab Vorliegen der rechtsgültigen Baubewilligung wird das Bauprojekt von der Swiss Life übernommen und das Gebäude durch sie erstellt. Dazu wird das Baurecht, wie bereits im ursprünglichen Bericht und Antrag vorgesehen, von der Thurvita an die Swiss Life weitergegeben. Die Thurvita mietet für den Betrieb das Gebäude von der Swiss Life zu Konditionen, die bereits im Vorfeld langfristig festgelegt werden (Sale-Rent-Back-Finanzierung).

Vertragliche Abgrenzung und Schnittstellen

Die beiden Baurechte sind so auszugestalten, dass sie rechtlich, betrieblich, baulich und wirtschaftlich möglichst unabhängig voneinander funktionieren. Soweit gemeinsame Zufahrten, Leitungen, Parkierungs-, Feuerwehr-, Entsorgungs- oder Aussenanlagen erforderlich sind, werden die gegenseitigen Rechte, Unterhaltungspflichten und Kostenanteile durch Dienstbarkeiten und vertragliche Regelungen gesichert. Insbesondere ist sicherzustellen, dass eine

spätere Nutzungsänderung oder ein Heimfall des Baurechts für den bestehenden Rosengarten den Betrieb des Demenzzentrums nicht beeinträchtigt.

Für jedes Baurecht werden Fläche, Dauer, Baurechtszins, Indexierung, Unterhalt, Versicherung, Übertragbarkeit und Heimfall separat geregelt. Die wirtschaftlichen Eckwerte sind so aufzuteilen, dass die Interessen der beiden Partner, der Stadt Wil und der Thurvita AG, durch die neue Struktur gegenüber der 2022 vorgesehenen Gesamtlösung grösstmöglich gewahrt bleiben.

4. Auswirkungen für die Thurvita

Die Aufteilung schafft eine klare Trennung zwischen dem Neubauprojekt und dem bestehenden Gebäude. Im Rahmen der vorgesehenen finanziellen Beteiligung von Swiss Life wird ausschliesslich das für das Demenzzentrum benötigte Baurecht berücksichtigt. Das bestehende Gebäude und die damit verbundenen Verpflichtungen werden nicht Teil dieser Projektfinanzierung. Dadurch werden die Finanzierung, die Bewertung und die Verantwortlichkeiten transparenter und auf den effektiven Projektumfang ausgerichtet.

Für die Thurvita AG entsteht zugleich betriebliche und strategische Flexibilität. Über die künftige Verwendung des bestehenden Rosengartens muss nicht bereits mit der Realisierung des Demenzzentrums abschliessend entschieden werden. Das Gebäude kann, sofern die rechtlichen und baulichen Voraussetzungen erfüllt sind, für ein anderes Angebot der Thurvita genutzt werden. Alternativ kann das separate Baurecht zu einem späteren Zeitpunkt in Abstimmung mit der Stadt Wil zusammen mit dem Gebäude unter Anwendung der vereinbarten Heimfallbestimmungen zurückgegeben werden.

Die Trennung reduziert ausserdem das Risiko, dass Entscheidungen zum bestehenden Gebäude die Finanzierung oder den Betrieb des Demenzzentrums belasten. Änderungen, Investitionen oder ein Heimfall können für den entsprechenden Baurechtsperimeter separat beurteilt und umgesetzt werden.

Demgegenüber entstehen für Thurvita zusätzliche einmalige Aufwendungen für Vermessung, Vertragsausarbeitung, öffentliche Beurkundung und Grundbucheinträge sowie ein erhöhter administrativer Aufwand für zwei Bauverhältnisse. Die Aufteilung führt nicht zwingend zu einer Reduktion der gesamten Baurechtszinsbelastung; massgebend sind die in den beiden Verträgen festgelegten Flächen, Werte und Konditionen.

5. Auswirkungen für die Stadt Wil

Das Grundeigentum verbleibt unverändert bei der Stadt Wil. Auch der Zweck des Demenzzentrums und die planungsrechtlichen Vorgaben für das Areal bleiben bestehen. Die Aufteilung betrifft die privatrechtliche Struktur und ermöglicht eine eindeutigere Zuordnung der Baurechtszinsen, Unterhalts- und Investitionspflichten sowie der Risiken zu den beiden Nutzungsbereichen.

Für die Stadt erhöht sich die strategische Flexibilität im Umgang mit dem bestehenden Rosengarten. Falls die Thurvita AG das Gebäude künftig nicht für ein anderes Angebot nutzt und das betreffende Baurecht heimfällt, kann die Stadt unabhängig vom Demenzzentrum über die weitere Verwendung des Gebäudes und der zugehörigen Fläche entscheiden. Denkbar sind eine eigene öffentliche Nutzung – beispielsweise im Rahmen von sozialem Wohnraum, für welchen sich das Gebäude aus heutiger Sicht sehr gut eignen würde –, eine neue Abgabe, für

welche die Liegenschaft im Baurecht an einen stadtnahen Partner weitergegeben wird oder eine andere, mit den planungsrechtlichen Vorgaben vereinbare Verwendung.

Ein allfälliger Heimfall ist sorgfältig zu regeln, insbesondere Zeitpunkt, Zustand des Gebäudes, Unterhaltspflichten, allfällige Entschädigungen und die Übergabe müssen beachtet werden. Ebenso muss sichergestellt werden, dass der heimfallende Perimeter eigenständig erschlossen und nutzbar ist und keine für das Demenzzentrum notwendigen Anlagen oder Rechte entfallen.

Durch die Aufteilung entstehen einmalige Aufwendungen für Vermessung, Vertragsgestaltung, Beurkundung und Grundbuchvollzug. Die Kostentragung ist in den Verträgen festzulegen. Die getrennte Festsetzung der Baurechtszinsen muss die wirtschaftliche Gesamtposition der Stadt Wil wahren. Zugleich vermindert die klare Abgrenzung das Risiko späterer Auslegungs- und Nutzungskonflikte.

Insgesamt überwiegen aus Sicht des Stadtrats die Vorteile der Aufteilung. Sie trägt den veränderten betrieblichen und finanziellen Rahmenbedingungen Rechnung, ohne die Realisierung des Demenzzentrums oder die Eigentumsinteressen der Stadt Wil zu beeinträchtigen.

6. Zuständigkeit

Mit den vorliegenden Anträgen wird die im Jahr 2022 erteilte Zustimmung zum damals vorgesehenen einheitlichen Baurecht aufgehoben und die Schaffung von zwei selbstständigen und dauernden Baurechten beantragt. Damit liegt ein neues Grundstücksgeschäft vor, dessen Genehmigung sich nach den geltenden Zuständigkeitsbestimmungen der Gemeindeordnung richtet. Gemäss Art. 27 Abs. 3 lit. c der Gemeindeordnung der Stadt Wil (SRS 1.1-1) obliegt dem Stadtparlament die Beschlussfassung über Finanzgeschäfte gemäss Anhang zur Gemeindeordnung. Für Grundstücksgeschäfte sieht der Anhang unter Ziff. 5.2 die Zuständigkeiten für die Veräusserung von Grundstücken, einschliesslich Baurechten, vor. Die Zuständigkeit richtet sich dabei nach dem Verkehrswert beziehungsweise den Anlagekosten des betreffenden Grundstücksgeschäfts. Dieser beträgt Fr. 4'440'000.--.

Der für die beiden Baurechte massgebende Verkehrswert beziehungsweise die Anlagekosten liegen damit innerhalb der Finanzkompetenz des Stadtparlaments. Das Stadtparlament ist folglich für die Beschlussfassung über die vorliegenden Anträge zuständig.

Stadt Wil



Andreas Breitenmoser
Stadtpäsident



Janine Rutz
Stadtschreiberin

Beilagen:

- Situationsplan mit Aufteilung der Baurechtsperimeter
- Entwürfe der beiden Baurechtsverträge für die Grundstück 1227 und 1295 zugunsten der Thurvita AG
- Entwurf Baurechtsvertrag über beide Grundstücke (1227/1295) vom 28.10.2021
- Umgebungsplan Aufteilung Baurecht