

9. Januar 2019

Bericht und Antrag

Baurechtsvertrag mit Thurvita AG zur Realisierung des Quartierzentrums Bronschhofen

Antrag

Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen folgende Anträge:

1. Der Baurechtsvertrag zwischen der Stadt Wil und der Thurvita AG, Wil, sei zu genehmigen.
2. Die öffentliche Beurkundung erfolgt mit Vorliegen eines bewilligten Bauprojektes und einer Finanzierungsbestätigung.

Zusammenfassung

Die Stadt Wil und die Thurvita AG möchten eine ganzheitliche Versorgung und ein attraktives und in die Gesellschaft integriertes Wohnen und Leben im Alter bis zum Tod ermöglichen. Der Stadtrat unterstützt deshalb die Verwirklichung des Thurvita-Projektes „Älter werden im Quartier“ in Bronschhofen.

Der hierfür erstellte Studienauftrag zeigt auf, dass die Umsetzung des in der Folge weiterentwickelten Siegerprojekts "Confratelli" der Raumfindung Architekten GmbH aus Rapperswil und der Graber Allemann Landschaftsarchitektur GmbH aus Pfäffikon, eine gelungene Aufwertung des erweiterten Ortskerns von Bronschhofen verspricht. Das Konzept der Zusammenführung von Alters- und Familienwohnungen und Gewerbenutzung wie z.B. einem Dorfladen, Gewerbeflächen und einem Café/Restaurant, in ein identitätsstiftendes Quartierzentrum über-

zeugt. Im innovativen Thurvita-Konzept „Älter werden im Quartier“ werden die 34 Alterswohnungen direkt vom hauseigenen Spitex-Stützpunkt aus betreut. Betagte Menschen können so auch bei schwerem Pflegebedarf an einem Ort leben, den sie als ihr Zuhause empfinden. Die Bauten und Dienstleistungen des Quartierzentrums erfüllen gleichzeitig die Vorgaben des Kantons für Pflegeheime. Mieter und Mieterinnen mit einem hohen Pflegebedarf können somit stationär abgerechnet werden und Leistungen beziehen, die dem Niveau eines Pflegeheims entsprechen.

Für den Bau des Quartierzentrums Bronschhofen rechnet die Thurvita AG mit Gesamtkosten von rund Fr. 50 Mio. Die Häuser D, E mit geschätzten Baukosten von Fr. 20 Mio. werden von der Katholischen Kirchgemeinde finanziert, währenddessen die Finanzierung der Häuser A, B, C mit geschätzten Baukosten von Fr. 30 Mio. Franken von der Thurvita AG gewährleistet werden muss.

Für die Realisierung des Thurvita-Projektes auf städtischen Boden ist der Abschluss eines Baurechtsvertrages (Personaldienstbarkeitsvertrag) mit der Stadt Wil erforderlich. Dieser legt im Wesentlichen die Zweckbestimmung der Überbauung, ein mögliches Unterbaurecht, die Dauer, die Übertragbarkeit, den Baurechtszins, die Bestimmungen für die Anpassung des Baurechtszinses und die Heimfallentschädigung fest. Damit der Vertrag zustande kommt bzw. die öffentliche Beurkundung des Baurechtsvertrages im Grundbuch erfolgen kann, muss durch die Bauherrschaft die Finanzierung sichergestellt werden und ein bewilligtes Projekt vorliegen.

Nach der Genehmigung des Baurechtsvertrags durch die Liegenschaftenkommission erlässt der Stadtrat den Sondernutzungsplan zur öffentlichen Planaufgabe. Nach der Durchführung des Auflage- und Anzeigeverfahrens sowie der Behandlung allfälliger Einsprachen ist der aktuell sistierte Teilzonenplan dem Stadtparlament zur Genehmigung vorzulegen. Teilzonenplan und Sondernutzungsplan sind anschliessend vom Baudepartement des Kantons St. Gallen zu genehmigen.

1. Ausgangslage

Immer mehr Menschen in der Schweiz werden immer älter. Bis 2045 wird sich die Zahl der Personen über 65 nahezu verdoppeln, da die geburtenstarken Jahrgänge allmählich ins Rentenalter kommen. Folglich steigt auch die Zahl der betreuungsbedürftigen Personen. Ebenso die Anzahl der Menschen, die mehrere chronische Krankheiten haben und auch dement sind. Das bedeutet: Die Komplexität der Betreuung und Behandlung nimmt markant zu; Medizin und Pflege verschmelzen zusehends. Es sind zusätzliche, gut vernetzte und neue Wohn- und Betreuungsangebote erforderlich.

Damit die Stadt Wil einer immer älteren Gesellschaft gerecht wird und ein attraktiver Wohn- und Lebensort für unsere Bevölkerung im Alter bleibt, muss sie ihre Alterspolitik aktiv in die Hand nehmen. Die Schaffung bedürfnisgerechter Angebote und eine Vielfalt an Wohnformen sind deshalb im Interesse unserer Stadt und sollen gefördert werden.

Die Thurvita AG, Wil, hat zu diesem Zweck umfangreiche Studien in Auftrag gegeben und eine zukunftsweisende Strategie entwickelt. Sie setzt sich zum Ziel, alle Hilfeleistungen, die betagte Menschen und ihre Angehörige benötigen, aus einer Hand anzubieten. Das bestehende Dienstleistungsangebot wird mit den neuen Angeboten „Thurvita-Care“, „Kompetenzzentrum Demenz“ und „Älter werden im Quartier“ erweitert.

Die Thurvita Strategie entspricht weitgehend dem Curaviva Modell 2030 und ist eine überzeugende Antwort auf die Ziele der städtischen Altersstrategie, welche in die Eigentümerstrategie der Stadt Wil für die Thurvita AG eingeflossen sind. Diese besagt im Wesentlichen, dass die Thurvita AG ein ausreichendes und qualitativ hochwertiges Angebot an Dienstleistungen für Betreuung und Pflege in der Region Wil anbieten soll. Im Bereich der stationären, teilstationären und ambulanten Angebote soll die Thurvita AG ein kundenorientiertes, durchlässiges, aufeinander abgestimmtes, wirtschaftliches Leistungsportfolio anbieten, welches sich an der Lebensqualität und Selbstbestimmung der Kundinnen und Kunden orientiert. Sie erfüllt dabei die gesetzlichen Vorgaben des Kantons und die Leistungsvereinbarungen mit der Stadt Wil. Die strategischen Schwerpunkte fokussieren auf «Älter werden im Quartier», «Thurvita Care» und «Angebote im Bereich Demenz». Das Konzept „Älter werden im Quartier“ soll in Bronschhofen erstmals verwirklicht werden.

Die Stadt Wil AG verfolgt somit die Strategie, nicht nur Pflegeeinrichtungen anzubieten, sondern durch geschickte Synergien mit weiteren Nutzungen eine ganzheitliche Versorgung und ein attraktives und in die Gesellschaft integriertes Wohnen und Leben im Alter bis zum Tod zu ermöglichen.

Das Planungsareal befindet sich im Ortszentrum Bronschhofen und liegt zwischen der Haupt- und der Bahnhofstrasse. Die Grundstücke 2191B und 2398B sind im Eigentum der Stadt Wil, die Grundstücke 131B und 2425B befinden sich im Eigentum der katholischen Kirchgemeinde Wil. Die Grundstücke der Stadt Wil liegen in der Zone WG 3 und umfassen rund 7'080 m². Sie waren 2010 Gegenstand eines von der damaligen Gemeinde Bronschhofen entwickelten Wohnbauprojekts, das aufgrund eines ablehnenden Volksentscheids zum Grundstückverkauf nicht mehr weiter verfolgt wurde. Die Grundstücke der katholischen Kirchgemeinde Wil befinden sich in der Zone Öffentliche Bauten und Anlagen (OeBa) und umfassen nach Abzug eines Interessensperimeters um das bestehende Pfarreiheim rund 4'550 m². Die katholische Kirchgemeinde Wil möchte auf ihren Grundstücken reine Wohnbauten anbieten. Die Bewohnerinnen und Bewohner dieser Liegenschaften können von der Thurvita AG ebenfalls massgeschneiderte Dienstleistungen beziehen.

Für die Realisierung des Thurvita-Projektes auf städtischen Boden ist der Abschluss eines Baurechtsvertrages (Personaldienstbarkeitsvertrag) mit der Stadt Wil erforderlich. Dieser legt im Wesentlichen die Zweckbestimmung der Überbauung, ein mögliches Unterbaurecht, die Dauer, die Übertragbarkeit, den Baurechtszins, die Bestimmungen für die Anpassung des Baurechtszinses und die Form der Heimfallentschädigung fest. Damit der Vertrag zustande kommt bzw. die öffentliche Beurkundung des Baurechtsvertrags erfolgen kann, muss durch die Bauherrschaft die Finanzierung sichergestellt werden und ein bewilligtes Projekt vorliegen.

Für die Genehmigung des Baurechtsvertrages ist die Liegenschaftenkommission gemäss Anhang Finanzbefugnisse der Gemeindeordnung abschliessend zuständig. Der Anhang regelt unter Punkt 5.2 den Erwerb von Grundstücken (inkl. Baurecht). Demnach ist für den Abschluss eines Baurechtsvertrages von über Fr. 500 000.-- bis Fr. 3 Mio. je Fall die Liegenschaftenkommission abschliessend zuständig. Dieser Wert bemisst sich an einer Barwertberechnung „Baurecht“, welche der Praxis des kantonalen Steueramtes entspricht.

2. Planung

A. Machbarkeitsstudie

Im Jahr 2014 wurde von der Thurvita AG, der katholischen Kirchgemeinde Wil und der Stadt Wil eine Machbarkeitsstudie erarbeitet. Die Machbarkeitsstudie sollte klären, ob das Areal westlich des ehemaligen Gemeindehauses von Bronschhofen primär als Quartierzentrum und Wohngebiet für ältere Menschen mit einem umfassenden Dienstleistungsangebot für Senioren entwickelt werden kann. Das Wohnangebot soll ergänzt werden mit einem Quartierstützpunkt, der u.a. die Pflegeleistungen sicherstellt. Zum Gesamtangebot gehört eine gewerbliche Nutzung wie z.B. ein öffentliches Restaurant „Chez Grand Maman“ der Thurvita AG, Laden- und Dienstleistungsflächen. Familienwohnungen und ein Wohnangebot für Alleinstehende jeglichen Alters sollen das Gesamtangebot bereichern. Die Machbarkeitsstudie hat aufgezeigt, dass sich das innovative Projekt im genannten Perimeter umsetzen lässt.

Basierend auf der Machbarkeitsstudie hat sich die Planergemeinschaft geeinigt, das Projekt weiter zu verfolgen und gemeinsam einen Studienauftrag zu lancieren. Der Studienauftrag stellte sich als äusserst anspruchsvolle Aufgabe heraus. Im Rahmen eines mehrstufigen Wettbewerbsverfahren kam das Beurteilungsgremium - welches sich auch aus Mitgliedern des Parlaments zusammensetzte - nach eingehender Diskussion und nach Abwägung aller Kriterien einstimmig zum Schluss, dass das Projekt „Confratelli“ das grösste Potential zur weiteren Projektierung und Ausführung aufweist. Die Verfasser des Projektes wurden mit der Weiterbearbeitung beauftragt und das Beurteilungsgremium für die weitere Begleitung des Bauvorhabens beigezogen.

B. Überarbeitung Studienauftrag mit Richtprojekt

Nach Abschluss des Studienauftrages wurde das Wettbewerbsprojekt „Confratelli“ weiterentwickelt und in einem Richtprojekt definiert. Folgende Ziele beinhaltet diese Phase:

- Weiterentwicklung und Erfüllung der Anforderungen der Thurvita AG;
- Richtprojekt für den Sondernutzungsplan/Teilzonenplan;
- Entscheidungsgrundlagen für den Abschluss eines Baurechtsvertrags;
- Vorbildcharakter für hindernisfreies und altersgerechtes Wohnen.

Die Projektüberarbeitung hat sich phasengerecht auf die wesentlichen Grundkonzepte beschränkt und insbesondere die Vorgaben aus dem Jurybericht des Studienauftrages für die Weiterbearbeitung umgesetzt:

- die Nutzungsverteilung ist neu gemäss Vorgabe der Bauherrschaft platziert;
- sämtliche Wohnungen orientieren sich nach Westen;
- eine attraktive Sonnenterrasse befindet sich auf dem Level der Hauptstrasse;
- die Freiräume wurden entsprechend angepasst und verfeinert;
- die Thurvita-Häuser B und C sind gedeckt verbunden;
- die Tiefgarage wurde auf eine eingeschossige Lösung redimensioniert;
- die Spitex- und Thurvitabetriebe verfügen über eine eigene Abteilung und eine interne Einstellhalle mit direktem Treppen Kern zu den Büros.

Die Umsetzung des aus einem Studienauftrag hervorgegangenen und in der Folge weiterentwickelten Siegerprojekts „Confratelli“ der Raumfindung Architekten GmbH aus Rapperswil und der Graber Allemann Landschaftsarchitektur GmbH aus Pfäffikon verspricht eine gelungene Aufwertung des erweiterten Ortskerns von Bronschhofen. Das Konzept der Zusammenführung von Alters- und Familienwohnungen, Dorfladen, Gewerbefläche und dem Restaurant „Chez Grand Maman“ in einem identitätsstiftenden Quartierzentrum überzeugt. Im innovativen Thurvita-Konzept „Älter werden im Quartier“ werden die 34 Alterswohnungen direkt vom hauseigenen Spitex-Stützpunkt aus betreut. Betagte Menschen können so auch bei schwerem Pflegebedarf an einem Ort leben, den sie als ihr Zuhause empfinden. Die Bauten und Dienstleistungen des Quartierzentrums erfüllen gleichzeitig die Vorgaben des Kantons für Pflegeheime. Mieter mit einem hohen Pflegebedarf können somit stationär abgerechnet werden und Leistungen beziehen, die dem Niveau eines Pflegeheims entsprechen.

Städtebaulich verbindet das Projekt den Dorfkern an der Hauptstrasse mit dem tiefer gelegenen Pfarreiheim und dem Bahnhof. Ausgangspunkt der neuen Siedlungsstruktur ist das bestehende Pfarreiheim Franziskus und Klara. Die fünf projektierten Neubauten sind in der Ausgestaltung des Bauvolumens und der ortsbaulichen Setzung sinnesverwandt. Die „Confratelli“ – sinnbildlich als fünf „Mitbrüder“ des bestehenden Pfarreiheims – verbinden die Quartiere und lassen zugleich Sichtachsen und vielseitige, altersgerechte Wegbeziehungen zu. Der Projektvorschlag bietet in den Erdgeschossen die Nutzflächen kombiniert mit attraktiven, rollstuhlgängigen Freiräumen an. Der quartiersmittige Platzraum wird in der warmen Jahreszeit zur Drehscheibe als dörflicher Ort der Begegnung und des Verweilens. Der Dorfladen befindet sich gut sichtbar auf der Ebene der Hauptstrasse. In den Obergeschossen werden insgesamt 78 Wohnungen mit Loggien angeboten. Alle Wohneinheiten der Thurvita AG werden behindertengerecht erschlossen und sind an das gemeinschaftliche Café an gebunden. Die Alterswohnungen sind als Cluster gruppiert und mit den freien Wohnungen durchmischt situiert.

Das Richtprojekt wurde nach Überarbeitung des Studienauftrages im Februar und Juni 2017 dem Architektenkollegium präsentiert und als Beilage Richtprojekt zum Sondernutzungsplan im September 2017 zur Vorprüfung eingereicht. Das vorliegende Richtprojekt vom 18. Juli 2018 wurde auf Grundlage der Vorprüfung revidiert. Nach definitiver Genehmigung des Sondernutzungsplans und Sicherstellung der baurechtlichen Rahmenbedingungen erfolgt die weitere planerische Ausarbeitung.

Der vom Stadtrat in erster Lesung verabschiedete Sondernutzungsplan wird mit diesem Antrag ebenfalls zur Kenntnisnahme unterbreitet. Er soll zusammen mit dem Richtprojekt Sicherheit bieten, dass die städtischen Zielsetzungen für diese wegweisende Überbauung auf städtischem Boden sichergestellt werden können. Nur unter diesem Aspekt kann ein Baurechtsvertrag zu Sonderkonditionen für ein realisierungsreifes und finanziell abgesichertes Projekt eingegangen werden. Andererseits dient die Zustimmung zum Baurechtsvertrag der Bauherrschaft Thurvita AG als Sicherheit für ihre weiteren Planungsschritte.

C. Finanzierung

Für den Bau des Quartierzentrums Bronschhofen rechnet die Thurvita AG mit Gesamtkosten von rund Fr. 50 Mio. Die Häuser D, E mit geschätzten Baukosten von Fr. 20 Mio. werden von der Katholischen Kirchgemeinde finanziert, währenddessen die Finanzierung der Häuser A, B, C mit geschätzten Baukosten von Fr. 30 Mio. von der Thurvita AG gewährleistet werden muss. Für den Bau des Kompetenzzentrums Demenz in Rossrüti rechnet die Thurvita AG mit Baukosten von etwa Fr. 35 Mio.

Die Planerfolgsrechnungen für beide Vorhaben wurden von der Thurvita AG mit den gegenwärtig geplanten Investitionskosten aktualisiert. Sie bestätigen, dass beide Vorhaben kostendeckend betrieben werden können.

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 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. 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. Aus grundsätzlichen Überlegungen will die Stadt Wil die Grundstücke in Bronschhofen nicht verkaufen sondern nur im Baurecht überlassen. Dies bedeutet, dass sowohl die Thurvita AG als auch die Genossenschaft für Alterswohnungen bereit sein müssten, auf städtischem Boden zu investieren.

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. Es ist wichtig, dass ein kompetenter und verlässlicher Partner zu attraktiven Bedingungen gefunden wird. Die Familienwohnungen der Gebäude D und E werden weiterhin von der katholischen Kirchgemeinde finanziert.

Mit den Banken werden gegenwärtig Gespräche über eine klassische Fremdfinanzierung geführt. Gegenwärtig wird insbesondere eine Investorenlösung aktiv vorangetrieben. Die Thurvita AG wird in diesem Modell alleinige Mieterin des Quartierzentrums Bronschhofen (für die Flächen, die in einem direkten Zusammenhang mit dem Alterswohnen stehen) und des Kompetenzzentrums Demenz. Verschiedene Grossbanken und Bauunternehmen und Planer haben die Planungsunterlagen geprüft und sind interessiert, einen Investorenwettbewerb zu organisieren. Ziel ist es, für beide Vorhaben denselben Investor zu finden, wobei vorerst nur die Planungsarbeiten für das Quartierzentrums so weit vorangeschritten sind, dass eine verbindliche Zusammenarbeit definiert werden kann.

Unabhängig vom Finanzierungsmodell muss ein Baurechtsvertrag vorliegen. Die Thurvita AG sieht vor, den Investoren ein Unterbaurecht zu gewähren. Dieses Unterbaurecht ist Bestandteil der Finanzierungssicherstellung.

3. Sondernutzungsplan/Teilzonenplanverfahren

Sondernutzungsplan

Die rechtmässige Umsetzung des Siegerprojekts „Confratelli“ setzt einen Sondernutzungsplan voraus, welcher vom Raumplanungsbüro ERR Raumplaner AG, St.Gallen, erarbeitet wurde. Als Richtprojekt für diesen diente das

überarbeitete Siegerprojekt, welches in enger Zusammenarbeit zwischen Bauherrschaft, Architekt, Landschaftsarchitekt, Raumplaner, Architektenkollegium und der Stadt Wil weiterentwickelt wurde.

Die Planung basiert auf dem Thurvita-Konzept „Älter werden im Quartier“ und einer breiten Abstützung innerhalb der beteiligten Partner. Im Beurteilungsgremium zum Studienauftrag waren neben Vertretern der Thurvita AG, der katholischen Kirchgemeinde Wil und dem Stadtrat bzw. der Stadtverwaltung Wil auch Mitglieder fast aller Fraktionen des Stadtparlaments vertreten.

Im Rahmen der laufenden Revision der Nutzungsplanung ist in der Stadt Wil eine Neuregelung der Kompetenzen bezüglich des Erlasses von Sondernutzungsplänen vorgesehen. Gemäss neuem Baureglement (Art. 3 und 4) ist das Stadtparlament künftig für den Erlass von Sondernutzungsplänen zuständig, wenn diese wesentlich von der Grundordnung abweichen oder empfindliche Lagen betreffen

Das Baureglement 2014 ist noch nicht in Kraft getreten. Wann dies der Fall sein wird, ist aufgrund der hängigen Rekursverfahren nach wie vor unklar. Bis auf weiteres gelten die rechtskräftigen Baureglemente Wil (1992) und Bronschhofen (2012) und somit auch die alleinige Kompetenz des Stadtrats zum Erlass von Sondernutzungsplänen. Der Liegenschaftenkommission wird der Sondernutzungsplan unterbreitet. Sie erhält die Möglichkeit, Empfehlungen abzugeben.

Der Stadtrat hat am 5. September 2018 den Sondernutzungsplan „Hauptstrasse-Stationsstrasse“ in erster Lesung genehmigt. Der Sondernutzungsplan wurde vorgängig durch das kantonale Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) sowie durch das Departement Bau, Umwelt und Verkehr vorgeprüft. Das AREG hält in seinem Prüfungsbericht vom 5. März 2018 fest, dass die Abweichungen zur Regelbauweise im Rahmen des Sondernutzungsplans, vorbehältlich der zu erfüllenden städtebaulichen und architektonischen Qualitäten (Art. 25 PBG), möglich sind. Zur städtebaulichen und architektonischen Qualität wird auf den Beurteilungsbericht des Architektenkollegiums Wil vom 11. September 2017 verwiesen. Dieses habe festgestellt, dass das Richtprojekt zum Sondernutzungsplan einen wertvollen Beitrag an das Gefüge des Dorfes Bronschhofen leiste. Die gemachten Ausführungen betreffend Volumen und Setzung der Baukörper, Ablesbarkeit der unterschiedlichen Nutzungsbereiche, Aussenräume und Erschliessung sind nach Auffassung des AREG plausibel und nachvollziehbar.

Teilzonenplanverfahren

Die Umsetzung des Siegerprojektes erfordert eine Anpassung der Zonierung der Grundstücke Nr. 1318, 1358, 2398B und 2425B in Bronschhofen von der öffentlichen Zone in die Wohn-Gewerbezone. Am 28. Juni 2017 (SRB 120/2017) beschloss der Stadtrat den Teilzonenplan „Hauptstrasse-Stationsstrasse“, Bronschhofen, vom 16. Juni 2017, zur öffentlichen Auflage. Die öffentliche Auflage wurde vom 22. August 2017 bis 20. September 2017 durchgeführt. Einsprachen gingen keine ein. Nach der öffentlichen Auflage wurde das Teilzonenplanverfahren sistiert und im Sinne der Koordination die Erarbeitung und die öffentliche Auflage der erforderlichen Sondernutzungspläne abgewartet. Eine Genehmigung wurde nur in Verbindung mit den weiteren zu erarbeitenden Planungsinstrumenten in Aussicht gestellt. Die vorgezogene Bearbeitung des Teilzonenplans bis zur öffentlichen Auflage war notwendig geworden, weil nach dem Inkrafttreten des PBG per 1. Oktober 2017 gemäss den Übergangsbestimmungen keine Teilzonenplanverfahren mehr möglich sind, sondern nur mehr eine Gesamtrevision der Nutzungsplanung gestützt auf das PBG.

4. Baurechtsvertrag

Der vorliegende Baurechtsvertrag wurde in enger Zusammenarbeit mit der Thurvita AG erarbeitet. Er regelt sämtliche erforderlichen Bestimmungen für die Nutzung der städtischen Parzellen für die Dauer von 60 Jahren. Der Bauberechtigte hat das Recht, die Baurechtsdauer zweimal um je 15 Jahre zu gleichen Konditionen zu verlängern. Spätestens fünf Jahre vor Ablauf jeder Baurechtsdauer können die Parteien über eine allfällige längerfristige Baurechtsverlängerung verhandeln. Im Fall der längerfristigen Verlängerungen (d.h. mehr als die beiden Optionsdauern) sind die Vertragsbedingungen neu auszuhandeln.

Zu den wesentlichen Bestimmungen des Vertrages

Präambel und Dingliche Bestimmungen

Der Eigentümer hat zusammen mit dem Bauberechtigten und weiteren Beteiligten das Gesamtkonzept eines Quartierzentrums in Bronschhofen entwickelt. In diesem Quartierzentrum sollen Alters- und Familienwohnungen sowie Gewerbeflächen, wie z.B. ein Dorfladen und ein Restaurant entstehen. Im Rahmen des Konzeptes „Älter werden im Quartier“ sollen Alterswohnungen direkt vom hauseigenen Spitex-Stützpunkt aus betreut werden. Betagte Menschen können so auch bei schwerem Pflegebedarf an einem Ort leben, den sie als ihr Zuhause empfinden, ein Umzug ins Pflegeheim ist im Regelfall nicht mehr nötig. Die Alterswohnungen sollen zu einem möglichst hohen Anteil an „EL-fähigem“ Mietzins zur Verfügung gestellt werden. Mit diesem Baurecht wird die Grundlage geschaffen, damit der Bauberechtigte drei der fünf Bauten dieses Quartierzentrums erstellen bzw. erstellen lassen kann. Die weiteren zwei Bauten werden durch die Katholische Kirchgemeinde auf deren angrenzendem Grundstück erstellt.

Der Bauberechtigte hat das Recht, im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen und der zu erwirkenden Baubewilligung die drei Bauten A, B und C des Quartierzentrums Bronschhofen samt den zugehörigen Umgebungsflächen gemäss dem Sondernutzungsplan „Hauptstrasse – Stationsstrasse Bronschhofen“ zu erstellen und als Eigentum beizubehalten. Der Bauberechtigte ist verpflichtet, das Baurecht und die darauf zu erstellenden Anlagen und Gebäude für den Betrieb des Quartierzentrums Bronschhofen mit Alters- und anderen Wohnungen sowie den zum Quartierzentrum gehörenden gewerblichen Einrichtungen zu nutzen gemäss der jeweiligen Strategie des Bauberechtigten. Im Rahmen des Nutzungszwecks sind Um- und Neubauten sowie der Abbruch von bestehenden Bauten und Anlagen zulässig.

Bei Um- oder Neubauten ist der Eigentümer zu einer angemessenen Vertretung in einer etwaigen Projektgruppe berechtigt. Diese hat beratende Funktion. Der nicht überbaute Teil des baurechtsbelasteten Grundstücks darf vom Bauberechtigten ebenfalls nur gemäss vorgenanntem Zweck genutzt werden. Die Baurechtsbauten, die Anlagen sowie der unüberbaute Boden sind vom Bauberechtigten während der ganzen Baurechtsdauer ordnungsgemäss zu unterhalten und zu erneuern. Der Eigentümer verpflichtet sich, die zweckgerichteten Vorhaben des Bauberechtigten - insbesondere baulicher Art - vollumfänglich im Rahmen ihres Ermessensspielraumes zu unterstützen, insbesondere in Bezug auf Bewilligungen und weiteren Anforderungen politischer Instanzen oder behördlichen Gremien und anderer anspruchsberechtigter Institutionen.

Kommentar

Die Einhaltung von Präambel und Inhalt werden durch den Sondernutzungsplan und Richtprojekt sichergestellt. Beides liegt vor. Der Sondernutzungsplan wird nach Genehmigung des Baurechtsvertrages öffentlich aufgelegt. Ein Mitwirkungs- und Anhörungsverfahren im Sinn von Art. 34 Planungs- und Baugesetz (PBG) wurde durchgeführt. Sondernutzungsplan und Richtprojekt bestätigen die Erfüllung der Punkte in der Präambel und Zweckbestimmung.

Die Höhe des im Rahmen des Bundesgesetzes über Ergänzungsleistungen zur Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenversicherung (ELG) anrechenbaren Mietzinses ist bisher sehr deutlich hinter der Entwicklung der effektiven Marktmieten zurückgeblieben. Der Anteil der Alterswohnungen, die mit Ergänzungsleistungen finanziert werden können, ist somit stark von den zukünftigen Revisionen des ELG abhängig. Falls in Zukunft das ELG die anrechenbaren Mietzinsen besser an die Entwicklung der tatsächlichen Mieten anpasst, kann der Anteil der „EL-fähigen“ Alterswohnungen erhöht werden.

Zweckbestimmung

Das Baurecht wird eingeräumt für die Überbauung des Grundstücks mit einem Quartierzentrum mit Alters- und Familienwohnungen sowie Gewerbeflächen wie z.B. ein Dorfladen und ein Restaurant (vgl. Bst. A, Präambel). Bei dieser Überbauung ist mindestens ein Anteil von 30% der realisierten Wohneinheiten auf dem Grundstück Nr. 2191 dauerhaft gemäss dem Konzept „Älter werden im Quartier“ als Alterswohnungen mit EL-fähigem Mietzins zu betreiben. Es ist im Interesse der Politischen Gemeinde Wil, dass möglichst viele Wohnungen mit einem „EL-fähigen Mietzins“ durch den Bauberechtigten realisiert werden.

Eine Zweckänderung bedarf in jedem Fall der Genehmigung des Eigentümers.

Baurechtszins

Der Bauberechtigte hat ab dem Zeitpunkt 3 Monate ab Erstbezug der ersten Wohnung, während der ganzen Dauer des Baurechts einen Baurechtszins zu bezahlen; spätestens aber ab dem 1. Januar 2029. Dieser wird wie folgt festgelegt:

Der jährliche Baurechtszins basiert auf einem Bodenwert von Fr. 750.--/m² und dem jeweils per 31.12. des Vorjahres aktuellen hypothekarischen Referenzzinssatz des Bundesamtes für Wohnungswesen, oder mangels entsprechender Publikation dem am 31.12. bestehenden hypothekarischen Durchschnittzinssatz für variable Hypotheken im Wohnbau der St. Galler Kantonalbank AG, derzeit 1.5%. Sollte es dereinst weder einen Referenzzinssatz noch einen Durchschnittzinssatz für variable Hypotheken geben, so ist ein vergleichbarer Zinssatz herbei zu ziehen. Können sich die Parteien in diesem Fall nicht auf einen Zinssatz einigen, so ist das Mediationsverfahren (Ziffer 11 des Baurechtsvertrages) und allenfalls das Schiedsgerichtsverfahren (Ziffer 12 des Baurechtsvertrages) durchzuführen.

Der jährliche Basis-Baurechtszins wird auf der Grundlage des Landwerts derzeit wie folgt berechnet:

ca. 7'080 m² Boden à Fr. 750.-- = ca. Fr. 5'310'000.-- x 1.5% = ca. Fr. 79'650.--

Kommentar

Die Berechnung des Baurechtszinses basiert auf zwei unabhängigen Schätzungen zweier Schätzungsexperten (Peter Haug, dipl. Arch. HTL, Wil - dat. 15.2.18 und Sproll & Ramseyer AG, St. Gallen - dat. 15.1.18). Die Schätzungen ergeben einen Landwert von Fr. 771.-- bzw. Fr. 755.-- pro m². Diese Werte rechtfertigen die Berechnung auf Basis eines Landwertes von Fr. 750.-- pro m².

Die Barwertberechnung in der Höhe von Fr. 2'524'765.-- basiert auf Stauffer/Schaetzle/Weber, Barwerttafeln und Berechnungsprogramme und entspricht der Praxis des kantonalen Steueramtes St. Gallen. Dieser Wert gilt für die Festlegung der Bewilligungsinstanz für den vorliegenden Baurechtsvertrag. Die Berechnung liegt dem Baurechtsvertrag bei.

Der Referenzzinssatz ist nach Art. 2 der Zinssatzverordnung des Eidgenössischen Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung (SR 21.213.111) wie folgt definiert: „ Der Durchschnittszinssatz ist der volumengewichtete durchschnittliche Zinssatz der auf Schweizer Franken lautenden inländischen Hypothekarforderungen der Banken in der Schweiz.“

Anpassung des Baurechtszinses

Erstmals zehn Jahre nach Eintragung des Baurechts im Grundbuch wird der Baurechtszins mit Wirkung auf den folgenden 1. Januar teilweise der Teuerung (gemäss Landesindex der Konsumentenpreise, nachfolgend LIK) angepasst. Der Baurechtszins wird daraufhin alle fünf Jahre auf den 1. Januar angepasst.

Die prozentuale Anpassung an die Teuerung ist abhängig von der Anzahl der „EL-fähigen“ Wohnungen auf dem Baurechtsareal. Der Anpassungsfaktor beträgt:

- bei einem Angebot von mindestens 30%, gemessen an der Gesamtwohnungszahl auf dem Baurechtsareal, beträgt der Anpassungsfaktor 70%
- bei einem Angebot von mindestens 50%, gemessen an der Gesamtwohnungszahl auf dem Baurechtsareal, beträgt der Anpassungsfaktor 50%.

Die Veränderung des Baurechtszinses wird nach der folgenden Formel ermittelt:

$$\frac{100 \times (\text{neuer LIK} - \text{alter LIK})}{\text{alter LIK}} \times \text{Anpassungsfaktor}$$

neuer LIK: LIK gemäss Oktober des der Anpassung vorhergehenden Jahres
alter LIK: LIK bei Grundbucheintrag bzw. LIK bei letzter Anpassung des Baurechtszinses.

Kommentar:

Die Anpassung des Baurechtszinses soll auf bekannten und stabilen Berechnungsgrundlagen erfolgen (LIK). Es ist dabei wichtig, dass klar zwischen dem Landwert als Grundlage und dem Zinssatz zu unterscheiden ist. Beide unterliegen nach je eigenen Mechanismen einer Anpassung. Zusammen ergeben sie den Brutto-Baurechtszins.

Eine Teuerungsanpassung (Anpassungsfaktor) von 70% bzw. bis 50% ist mit der festgelegten Zweckbestimmung welche dem öffentlichen Interesse und somit der städtischen Strategie dient, gerechtfertigt. Je nach Entwicklung des EL-fähigen Wohnanteils, erhöht oder reduziert sich der Anpassungsfaktor. Dieser wird dann um 50% reduziert, wenn und solange wenigstens 30% der Wohnungen zu einem EL-fähigen Mietzins vermietet werden.

Reduktion des Baurechtszinses

Zweck des Baurechts gemäss Ziffer 7 dieses Vertrags ist es, dass ein Quartierzentrum mit Alters- und Familienwohnungen mit möglichst vielen Wohnungen errichtet und betrieben wird, die zu einem „EL-fähigen Mietzins“ angeboten werden. Der Eigentümer unterstützt dieses Ziel, indem der nach den vorstehenden Ziffern 9a und 9b berechnete Baurechtszins um die Hälfte reduziert wird, wenn und solange wenigstens 30 Prozent der Wohnungen auf dem Baurechtsareal zu einem „EL-fähigen“ Mietzins vermietet sind. Die Reduktion muss den Bewohnenden der Alterswohnungen in Form von reduzierten Mietzinsen zugutekommen. Die Thurvita hat die Mietreduktion transparent auszuweisen.

Kommentar:

Mit der Strategie „Älter werden im Quartier“ kann die Thurvita AG die Qualitäts- und Kapazitätsziele für ein zukunftsgerichtetes Wohnen im Alter gemäss der städtischen Eigentümerstrategie erfüllen. Auch dieser Teilerlass ist aufgrund des grossen öffentlichen Nutzens gerechtfertigt, sofern die zweckkonforme Vertragsumsetzung und die strategischen Leitplanken erfüllt werden.

Festsetzung der Heimfallentschädigung

Mit Ablauf der Vertragsdauer fallen die bestehenden Bauten und Anlagen mit dem Untergang des Baurechts dem Eigentümer heim und werden Bestandteil des Grundstücks (Art. 779c ZGB). Für die heimfallenden Bauten und die dazugehörenden Anlagen hat der Eigentümer dem Bauberechtigten eine Heimfallentschädigung in der Höhe von 80% des unter Berücksichtigung des baulichen Zustands zu ermittelnden Marktwertes der Bauten und Anlagen zu bezahlen.

Kommentar:

Der Reduktionsfaktor von 20% entspricht den im Schweizer Schätzerhandbuch vorhandenen Beispielen. Damit wird auch dem Umstand Rechnung getragen, dass der Eigentümer nicht frei ist, ob er die Bauten und Anlagen übernimmt oder nicht. Mit 80% ist die Heimfallentschädigung immer noch in einer für die Baurechtsnehmerin attraktiven Höhe, damit sie die Bauten und Anlagen bis zum Schluss in einem guten baulichen Zustand (kein aufgestauter Unterhalt) erhält. Tut sie das nicht, werden dies die Schätzer im Zeitpunkt des Heimfalls - bei der Festlegung des Wertes der Gebäude und Anlagen - berücksichtigen.

Die Reduktion auf 80% ist sodann auch durch den Nachlass beim Baurechtszins um 50% gerechtfertigt. Dieser Nachlass wird ja bereits ab 30% und nicht erst ab 50% EL-fähiger Wohnungen gewährt.

Können sich die Parteien nicht auf die Höhe der Entschädigung einigen, wird diese unter Ausschluss der ordentlichen Gerichte durch drei Schätzungsfachleute abschliessend bestimmt. Will eine Partei die Schätzungsfach-

leute anrufen, hat sie dies und eine Fachperson für Grundstückschätzungen der Gegenpartei mitzuteilen. Die Gegenpartei hat innert einem Monat eine Fachperson für Grundstückschätzungen zu bezeichnen. Beide Fachpersonen ernennen gemeinsam eine Leitungsperson.

Ernennt die Gegenpartei die Fachperson für Grundstückschätzungen nicht rechtzeitig oder können sich die Fachpersonen nicht innert einem Monat auf eine Leitungsperson einigen, hat der Präsident der Verwaltungskurskommission des Kantons St.Gallen (Rekursinstanz für Grundstückschätzungen) die Person zu bestimmen.

Vorkaufsrecht

Gemäss Art. 681b Abs. 1 ZGB wird das gesetzliche Vorkaufsrecht des jeweiligen Bauberechtigten am baurechtsbelasteten Grundstück aufgehoben.

Diese Vereinbarung ist im Grundbuch Bronschhofen wie folgt vorzumerken:

Auf Nr. 2191/Dxxx:

Aufhebung Vorkaufsrecht des Bauberechtigten

Das gesetzliche Vorkaufsrecht des jeweiligen Eigentümers des baurechtsbelasteten Grundstücks Nr. 2191 am Baurecht, Grundstück Nr. Dxxxx, wird hiermit gemäss Art. 681b Abs. 1 ZGB wie folgt abgeändert:

Das Vorkaufsrecht ist limitiert, d.h. es kann zu folgendem Vorkaufspreis ausgeübt werden, welcher anstelle der entsprechenden Bestimmung im Veräußerungsvertrag vereinbart wird. Der Vorkaufspreis entspricht dem im Zeitpunkt der Rechtsausübung gültigen steuerrechtlichen Verkehrswert/Marktwert. Hat der Bauberechtigte seit der letzten amtlichen Schätzung wertvermehrende Investitionen vorgenommen, so ist durch den Bauberechtigten eine Neuschätzung zu veranlassen.

Die Frist für die Ausübung des Vorkaufsrechtes beträgt zwölf Monate. Sämtliche übrigen Vertragsbestimmungen sind, wie mit dem Dritterwerber vereinbart, zu übernehmen. Die Einräumung eines Unterbaurechtes bildet keinen Vorkaufsfall.

Kommentar

Sollte die Thurvita AG das Baurecht an Dritte übertragen wollen, könnte die Stadt das Vorkaufsrecht mit einem Vorzugspreis ausüben. Dieser bemisst sich am steuerrechtlichen Verkehrswert.

6. Verfahren und weiteres Vorgehen

Nach der Genehmigung des Baurechtsvertrags durch die Liegenschaftenkommission erlässt der Stadtrat den Sondernutzungsplan definitiv zur öffentlichen Planaufgabe. Nach der Durchführung des Auflage- und Anzeigeverfahrens sowie der Behandlung allfälliger Einsprache ist der sistierte Teilzonenplan dem Stadtparlament zur Genehmigung vorzulegen. Teilzonenplan und Sondernutzungsplan sind anschliessend vom Baudepartement des Kantons St. Gallen zu genehmigen.

7. Zuständigkeit

Der Beschluss der Liegenschaftenkommission ist gemäss Anhang über die Finanzbefugnisse der Gemeindeordnung (Punkt 5.2) abschliessend und unterliegt somit weder dem obligatorischem noch dem fakultativen Referendum. Die Liegenschaftenkommission kann das Geschäft dem Parlament zuweisen.

Stadt Wil



Susanne Hartmann
Stadtpräsidentin



Hansjörg Baumberger
Stadtschreiber

Beilagen

- Baurechtsvertrag (Personaldienstbarkeitsvertrag) zwischen der Thurvita AG Wil und der Stadt Wil, genehmigt vom Stadtrat am 9. Januar 2019 (inkl. Barwertberechnung Baurecht)
- Sondernutzungsplan „Hauptstrasse-Stationsstrasse“, vom 18. Juli 2018
- Besondere Vorschriften vom 18. Juli 2018
- Planungsbericht vom 18. Juli 2018
- Projektdokumentation / Beilagepläne vom 18. Juli 2018
- Stadtratsbeschluss vom 5. September 2018 betreffend Sondernutzungsplan „Hauptstrasse-Stationsstrasse“ / Eröffnung des Planverfahrens 7 Öffentliche Planaufgabe / Plangenehmigung / 1. Lesung