



Stadtrat

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

Wil, 9. Juni 2011

Bericht und Antrag an das Stadtparlament

Verkauf Boden (Parzelle 925), Tonhallestrasse 23

1. Gründung des Sicherheitsverbundes Region Wil

Der Stadtrat verabschiedete am 22. Mai 2002 den Bericht und Antrag zur Bildung des Sicherheitsverbundes Region Wil (SVRW) zu Händen des Stadtparlaments. Die in der Folge eingesetzte vorberatende Kommission des Stadtparlaments hat das Geschäft an drei Sitzungen beraten. Die Frage bezüglich Übertragung der Liegenschaft Turm an den SVRW wurde kontrovers diskutiert. Der Stadtrat beantragte, die ganze Liegenschaft Tonhallestrasse 23 (Gebäude und Boden) dem SVRW für Fr. 4 Mio. zu verkaufen. Der Betrag basierte auf der Verkehrswertschätzung von Carl Zunzer, Wil, vom 3. Mai 2002. Die Kommission war indes der Auffassung, dass die bestehenden Bauten (im Speziellen der „Turm“) dem SVRW vermietet oder im Baurecht abgegeben, nicht aber verkauft werden sollen. Die vorberatende Kommission sprach sich für ein selbständiges und dauerndes Baurecht für die Dauer von 30 Jahren aus, mit der Begründung, dass sich die Stadt mit der Dauer des Baurechts nichts vergibt und Handlungsfreiheit bewahrt. Bezüglich der Höhe des Preises für die Gebäude „Turm“, falls sie im Baurecht veräussert würden, war die vorberatende Kommission der Meinung, dass in etwa der gleiche Betrag für das ganze Gebäude beibehalten werden soll. Folglich wurde der Wert mit Fr. 4 Mio. festgesetzt, unter Verzicht auf einen Baurechtszins seitens SVRW. Die vorberatende Kommission beantragte folgedessen an der Parlamentssitzung vom 5. September 2002, dass die Gründung des SVRW zu genehmigen und die Gebäude „Turm“ dem SVRW im Baurecht (selbständig und dauernd) für die Dauer von 30 Jahren (bis 2033) zu übertragen sei. Das Stadtparlament hat am 5. September 2002 der Gründung und dem Änderungsantrag ohne Gegenstimme zugestimmt.

Die Gebäude „Turm“ hat der SVRW somit bei seiner Gründung im Jahre 2003 für Fr. 4 Mio. von der Stadt Wil im Baurecht übernommen und der Boden verblieb im Besitz der Stadt Wil. Als Sacheinlage in den Zweckverband wurden der Stadt Wil Fr. 1,2 Mio. angerechnet und die restlichen Fr. 2,8 Mio. wurden dem SVRW als verzinsliche Darlehen gewährt, rückzahlbar in jährlichen Raten von mindestens Fr. 100'000.--. Zwischenzeitlich ist die Schuld des SVRW bei der Stadt getilgt.



2. Standortevaluation neues Betriebsgebäude SVRW

Der SVRW ist seit einigen Jahren auf der Suche nach einem Standort für ein neues Betriebsgebäude. Das heutige Gebäude des SVRW an der Tonhallestrasse bietet keine räumlichen Reserven und genügt künftigen Anforderungen nicht mehr. In den nächsten Jahren stehen bei den schweren Einsatzfahrzeugen zahlreiche Ersatzbeschaffungen an. Die Garagierung wie auch die betrieblichen Abläufe werden zunehmend schwieriger.

Der Stadtrat hat unter anderem als Ziel für die Legislatur 2009-2012 beschlossen: „Standort Betriebsgebäude Sicherheitsverbund Region Wil SVRW zusammen mit dem Verwaltungsrat SVRW klären und Realisierung unterstützen“.

Der Verwaltungsrat (VR) des SVRW hat sich nach intensiven Abklärungen an seiner Sitzung vom 22. September 2008 für den Kauf des Grundstücks Nr. 43 an der Bronschhoferstrasse entschieden. Eigentümer dieses Grundstücks ist der Kanton St. Gallen. Dieser Standortentscheid wurde vom Stadtrat aus städtebaulichen Gründen eher kritisch beurteilt, und er schlug eine Evaluation mehrerer Standorte durch ein Beurteilungsgremium vor. Dem schloss sich der SVRW an. Das in der Folge eingesetzte Beurteilungsgremium erachtete nach durchgeführter Evaluation den Standort Bronschhoferstrasse als den gesamthaft besten Standort für das neue Betriebsgebäude des Sicherheitsverbunds – berücksichtigt wurden: Tonhallestrasse (bestehender Standort), Zeughausareal sowie Bronschhoferstrasse. Der Stadtrat hat den Bericht zur Standortevaluation für das neue Betriebsgebäude zustimmend zur Kenntnis genommen und dem Standort auf dem Grundstück Nr. 43, Bronschhoferstrasse, zugestimmt.



3. Weiterverwendung Liegenschaft Turm, Grundstück Nr. 925

Bezüglich der Weiterverwendung der Liegenschaft Turm kam das Beurteilungsgremium zum Schluss, dass zwar das rechtliche Konstrukt so belassen werden könnte und dem SVRW ermöglichen würde, das Gebäude bis zum Heimfall zu vermieten. Dies wurde aber als ungeeignet eingestuft, da sich für die verbleibende Nutzungsdauer von rund 20 Jahren - solange dauert das Baurecht noch - kaum eine geeignete Mieterin oder ein geeigneter Mieter finden liesse. Erfolgsversprechender erschienen daher Lösungen, bei denen Boden und Gebäude wieder zusammengeführt werden, sei es in der Hand der Stadt oder des SVRW. Die Eigentümerin oder der Eigentümer wäre anschliessend frei, das Ganze an eine geeignete Investorin oder an einen geeigneten Investor zu veräussern. Im Hinblick auf den geplanten Depotneubau an der Bronschhoferstrasse drängt sich aus finanziellen Gründen eine Regelung der bestehenden Eigentumsverhältnisse auf.



Das Departement Finanzen, Kultur und Verwaltung beauftragte die Haag & Wild Treuhand AG, Niederuzwil, mit der Schätzung der Liegenschaft Turm. Der Wert der Liegenschaft beträgt gemäss Schätzung vom 31. Mai 2010 insgesamt Fr. 4'200'000.--, verteilt auf das Gebäude Fr. 3'192'000.-- und den Boden Fr. 1'008'000.--. Diese Schätzung liegt um Fr. 200'000.-- höher, als die ursprüngliche Schätzung vom 3. Mai 2002. Die damalige Schätzung von Carl Zunzer betrug Fr. 3'120'000.-- für das Gebäude und Fr. 880'000.-- für den Boden. Der Kaufpreis für die Baurechtsbaute betrug im Jahr 2003 Fr. 4'000'000.--. Der SVRW wurde daraufhin eingeladen, zur Schätzung der Haag & Wild Treuhand AG Stellung zu nehmen und der Stadt Wil einen Kaufpreis für den Boden zu unterbreiten.

Mit Schreiben vom 29. September 2010 hat der SVRW sein Interesse kundgetan, das baurechtsbelastete Grundstück Nr. 925 käuflich zu übernehmen, womit das Baurechtsverhältnis hinfällig würde. Aufgrund der Situation mit dem Baurecht und dass es sich bei der Baurechtsnehmerin um einen Zweckverband handelt, an dem die Stadt Wil beteiligt ist, wurde auf eine öffentliche Ausschreibung des Grundstückes verzichtet. Aufgrund eines externen Gutachtens schlug der SVRW einen Kaufpreis für das Grundstück in der Höhe von Fr. 214'419.-- vor. Im Weiteren wurde der Stadt Wil als Variante ein Angebot für den Rückkauf der Baurechtsbaute unterbreitet. Dabei beträgt der Kaufpreis für die Baurechtsbaute Fr. 3'652'635.--. Beide Preise basieren auf den gleichen Berechnungsgrundlagen des externen Gutachtens.

4. Bewertung der Angebote des Sicherheitsverbundes Region Wil

Kauf Baurechtsbaute durch die Stadt Wil

Der Stadtrat lehnte das Angebot für den Erwerb der Baurechtsbaute durch die Stadt Wil in der Höhe von Fr. 3'652'635.-- ab, da seitens der Stadt Wil für eine eigene Verwendung des Depotgebäudes kein Bedarf besteht. Da sich dies in absehbarer Zeit nicht ändern dürfte, beurteilt der Stadtrat einen Verkauf des Baurechts an den SVRW als sinnvollste Lösung. Dazu kommt, dass das Gebäude betragsmässig der wertvollere Teil ist und der weniger wertvollere Teil im Grundsatz dem wertvolleren Teil folgen sollte.

Kauf Baurechtsgrundstück durch den Sicherheitsverbund Region Wil

Die Offerte des SVRW sieht eine Berechnung vor, welche die Differenz zum bezahlten Bodenwert von Fr. 880'000.-- als Anzahlung (ohne Verzinsung) an einen allfälligen späteren Erwerb anrechnet. Die Berechnung des Angebots sieht im Detail wie folgt aus:

Jährlicher Baurechtszins		
Bodenwert von Fr. 880'000.-- x Zinssatz von 3,25 % =	Fr.	28'600.--
Anzahlung an späteren Landerwerb		
Differenz bezahlter Baurechtszins zu Marktzins =		
Fr. 45'267.50 ./. Fr. 28'600.--	Fr.	16'667.--
Einmalzahlung SVRW für Baurecht von 30 Jahren	Fr.	880'000.--
./. Einmalzahlung SVRW für Baurecht von 11 Jahren		
(Baurechtszins Fr. 28'600.-- x Kapitalwertfaktor 9,35 =	Fr.	267'410.--
./. Anzahlung (11 x Fr. 16'667.--, ohne Verzinsung)	Fr.	183'337.--
Vom SVRW zu viel bezahlt	Fr.	429'253.--
Zins 3,25 % für 11 Jahre inkl. Zinseszins	Fr.	180'991.--
Verrechnungsanspruch SVRW	Fr.	610'244.--



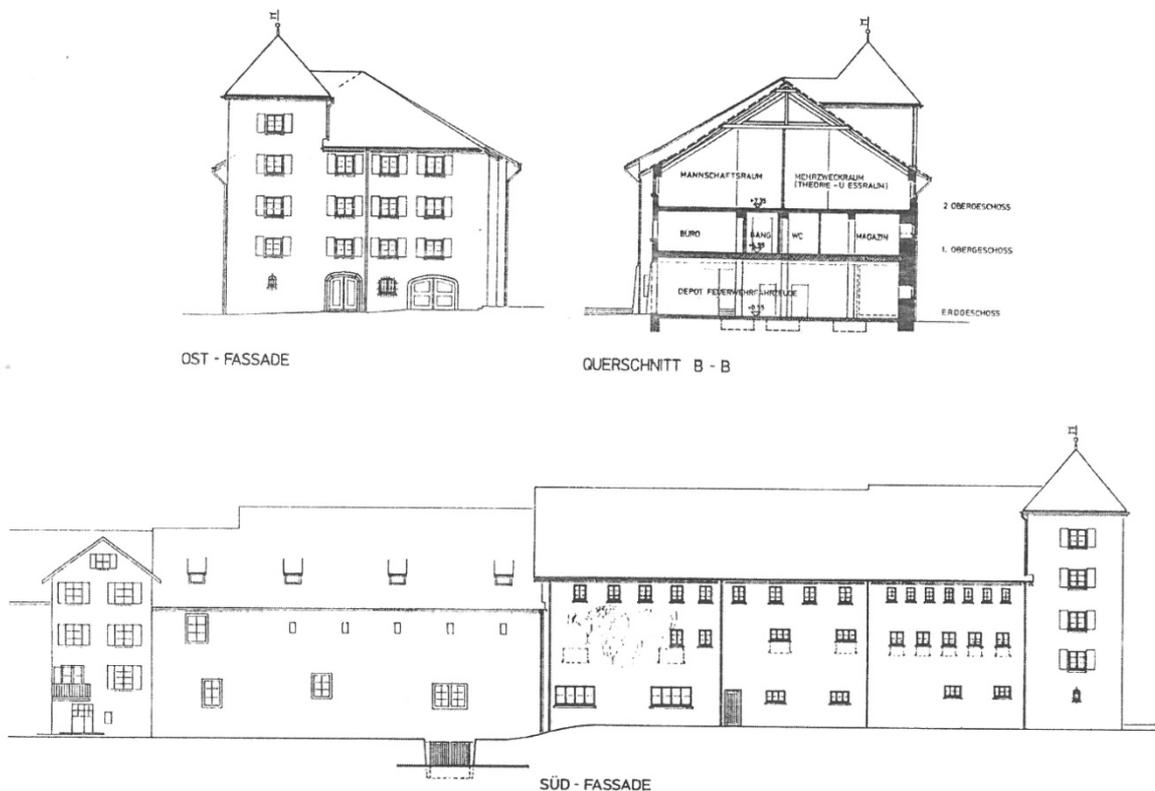
Seite 4

Kosten Landerwerb	
Schätzungswert	Fr. 1'008'000.--
./. Anzahlung für 11 Jahre	Fr. 183'337.--
./. Verrechnungsanspruch aus Baurechtszins	Fr. 610'244.--
Kaufpreis	Fr. 214'419.--

Die Berechnung basiert auf dem Ziel, einen marktgerechten fairen Baurechtszins festzulegen und die Differenz zum bezahlten Bodenwert von Fr. 880'000.-- als Anzahlung an einen allfälligen späteren Erwerb anzurechnen. Sie trägt der ursprünglichen Absicht Rechnung, dass die Eigentumsübertragung am Boden und nicht bloss ein Nutzungsrecht vorgesehen war. Sowohl die Stadt Wil als auch der SVRW sind finanziell so gestellt, wie wenn ein marktkonformer Baurechtszins verbunden mit einer unverzinslichen Anzahlung für den Fall, dass das Baurecht zu einem späteren Zeitpunkt vom SVRW erworben wird, umgesetzt würde. Es war wohl bereits damals bekannt, dass vor Ablauf der Baurechtsdauer ein Depotneubau notwendig sein wird und dazumal über die Weiterverwendung der Liegenschaft Turm verhandelt werden müsste. Das Endergebnis, also Fr. 214'419.--, deckt sich mit den Vorstellungen des Stadtrates, weshalb er dem Verkauf zustimmte.

Heimfall

Sofern weder die Gebäude durch die Stadt Wil gekauft, noch der Boden an den SVRW verkauft wird, gilt der bestehende Baurechtsvertrag weiterhin. Dieser bestimmt, dass die Grundeigentümerin (derzeit Stadt Wil) der dazumaligen Bauberechtigten (derzeit SVRW) im Jahr 2033 für die Baute eine Entschädigung in der Höhe des dazumaligen Zeitwertes (Zustandswert) zu entrichten hat.





Seite 5



5. Kaufvertrag

Die Eigentumsübertragung des baurechtsbelasteten Grundstücks durch die Stadt Wil erfolgt unmittelbar nach erfolgter Genehmigung des Kaufvertrags durch das Stadtparlament. Die Eigentumsübertragung bewirkt, dass der Entscheid über die zukünftige Nutzung des Turms sodann dem SVRW obliegt. Der SVRW wird voraussichtlich den Boden und das Gebäude wieder zusammen führen, um anschliessend den Verkauf der Liegenschaft an einen Dritten in die Wege zu leiten. Wie bereits erwähnt, drängt sich für den SVRW aufgrund des geplanten Depotneubaus an der Bronschhoferstrasse ein Verkauf aus finanziellen Gründen auf.

Im Weiteren wurde ein Gewinnanteilsrecht zu Gunsten der Stadt Wil vereinbart. Es besagt, dass der Verkäufer, also die Stadt Wil, im Falle einer Veräusserung des Grundstücks Nr. 925 innerhalb von 20 Jahren seit dem Erwerb durch den SVRW, einen Anspruch auf die Ausrichtung von 50 % des Gewinnes hat. Der Stadtrat spricht sich für die Einräumung eines Gewinnanteilsrechts aus, weil das Baurechtsgrundstück zum unmittelbaren Zweck des Weiterverkaufs veräussert wird. Der Stadtrat ist der Auffassung, dass in Fällen, in denen die Stadt Liegenschaften verkauft, mindestens die Aufnahme eines Gewinnanteilsrechts in den Vertrag geprüft wird. Der Wortlaut des Gewinnanteilsrechts ist im Kaufvertrag unter Art. 13 der weiteren Vertragsbestimmungen wiedergegeben.

Das Grundstück Nr. 925 ist im Finanzvermögen der Stadt Wil mit einem amtlichen Verkehrswert und Buchwert von Fr. 0.-- enthalten. Der Verkaufserlös von Fr. 214'419.--, abzüglich der Hälfte der Handänderungskosten, ergibt einen Buchgewinn zugunsten des Allgemeinen Gemeindehaushalts der Stadt Wil per Ende 2013 von rund Fr. 212'000.--.

6. Zuständigkeit

Das Stadtparlament hat an seiner Sitzung vom 5. September 2002 die Einräumung des Baurechts ausdrücklich verlangt. Die vorberatende Kommission befand, dass ein selbständiges und dauerndes Baurecht für die Dauer von 30 Jahren die richtige Form sei und stellte einen entsprechenden Antrag. Der Stadtrat erklärte sich an der Stadtparlamentssitzung vom 5. September 2002 mit der Errichtung des Baurechts einverstanden, worauf das Stadtparlament dem Änderungsantrag der vorberatenden Kommission ohne Gegenstimme zustimmte. Der Beschluss ist dergestalt in der Rechtssammlung publiziert.



Seite 6

Dem Stadtrat steht die Beschlussfassung über die Veräusserung von Grundstücken (inkl. Baurechte) mit einem amtlichen Verkehrswert oder Anlagekosten bis und mit Fr. 500'000.-- zu (Art. 41 lit. f Gemeindeordnung). Liegenschaftsgeschäfte in der Höhe des vorliegenden Betrages liegen somit in der abschliessenden Kompetenz des Stadtrates. Es ist indes angezeigt, den Verkauf resp. die Aufhebung des Baurechts, das aufgrund eines Entscheids des Stadtparlaments errichtet wurde, wiederum dem Stadtparlament zum Beschluss vorzulegen. Der Stadtrat ist der Auffassung, dass unter Würdigung des Parlamentsbeschlusses vom 5. September 2002 keine andere Vorgehensweise in Frage kommen kann. Daher wird beantragt, die Absätze 2 und 3 von Art. 3 des Parlamentsbeschlusses vom 5. September 2002 aufzuheben. Das Stadtparlament beschliesst abschliessend.

7. Antrag

Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen folgenden Antrag:

Dem Verkauf des Grundstücks Nr. 925 an den Sicherheitsverbund Region Wil (SVRW), Wil, zum Preis von Fr. 214'419.-- sowie dem Nachtrag I des Parlamentsbeschlusses vom 5. September 2002 sei zuzustimmen.

Stadt Wil

Dr. iur Bruno Gähwiler
Stadtpräsident

Christoph Sigrist
Stadtschreiber

Kaufvertrag Grundstück Nr. 925 (nur für Mitglieder des Stadtparlaments)
Nachtrag I zum Parlamentsbeschluss vom 5. September 2002