



Stadtrat

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

Wil, 1. Juni 2011

Bericht und Antrag an das Stadtparlament

Verkauf Grundstück Nr. 680, St. Gallerstrasse 2

1. Grundstück

Das Grundstück Nr. 680, St. Gallerstrasse 2, liegt in der dreigeschossigen Wohn- und Gewerbezone und grenzt gegen Nordosten an den Altstattweg und gegen Westen an das geschützte Kulturobjekt „Rudenzburg“. Das Grundstück mit einer Fläche von 4'817 m² weist die Form eines Dreiecks auf. Im kommunalen Richtplanentwurf ist das Grundstück als Gebiet für Mischnutzung vorgesehen. Die Stadt Wil ist seit Anfang 2005 Eigentümerin des Grundstücks Nr. 680. Sie erwarb die Liegenschaft von der Bernhard Immobilien AG, Wil, zum Preis von Fr. 2'100'000.--.

2. Grundsatz

Aktive Bodenpolitik

Eine aktive und weitsichtige Bodenpolitik ist wichtig für die Zukunft einer Stadt und hat zum Ziel, dass mit dem vorhandenen Bauland sorgfältig umgegangen wird und die Nutzung der Landreserven im Interesse der Öffentlichkeit erfolgt. Es gehört zur Aufgabe der Exekutive, dass sie eine Landpolitik betreibt, die über die gegenwärtigen Anliegen hinausreicht und die versucht, auch mögliche Interessen zukünftiger Generationen zu berücksichtigen. Mit der Unterstützung durch das Stadtparlament hat der Stadtrat verschiedene Aktivitäten in diesem Bereich erfolgreich umsetzen können. Diese Politik will der Stadtrat auch inskünftig fortsetzen.

Standort- und Wirtschaftsförderung

Die Stadt Wil hat sich in den vergangenen Jahren wirtschaftlich erfreulich entwickelt. Der Stadtrat will die Stellung von Wil als wirtschaftliches Zentrum in der kantonsübergreifenden Region festigen. Dazu gehört auch, qualitativ hochstehenden Wohn- und Gewerbebaum zu bieten. Dies bedingt, dass die Stadt eine aktive Rolle einnimmt, wenn ein Investor einen neuen Standort in der Gemeinde sucht. Bei einem Verkauf von Bauland in der Wohn- und Gewerbezone durch die Stadt ist deshalb auch der Standortpromotion (Neuansiedlung) Rechnung zu tragen. Die Lage und die Zoneneinteilung des Grundstückes Nr. 680 lassen eine vielseitige Nutzung des aus gesamtstädtischer Sicht optimal gelegenen Grundstückes zu. Das Grundstück bietet sich für diverse Nutzungszwecke an.



Vorübergehende Nutzung

Die Stadt Wil stellt heute das Grundstück der Öffentlichkeit als Parkplatz zur Verfügung. Bis zum Verkauf beziehungsweise der Realisierung einer Überbauung kann das Grundstück vielfältig genutzt werden.

3. Zuschlagskriterien / Verfahren

Das Grundstück befindet sich an prominenter Lage, was bei der Festlegung der Zuschlagskriterien zu berücksichtigen war. Der Stadtrat hat an seiner Sitzung vom 17. März 2010 die Zuschlagskriterien genehmigt und das Grundstück öffentlich zum Verkauf ausgeschrieben, weil kein Bedarf für eine öffentliche Nutzung ausgewiesen ist. Die Zuschlagskriterien einschliesslich ihrer Gewichtung sind:

	Zuschlagskriterien	Gewichtung in %	
		Aufteilung	Total
A	Modalitäten Kaufvertrag		55
	1. Kaufpreis	50	
	2. Bonität / Leistungsfähigkeit (eigene, evtl. Partner)	5	
B	Verwendungszweck		30
	1. Verhältnis Wohnen / Gewerbe (+ mehr Wohnen)	10	
	2. Art des Gewerbes	10	
	3. Eigenbedarf	10	
C	Vorgehen / Weitere Aspekte		15
	1. Ökologische und energieeffiziente Bauweise	10	
	2. Referenzen	5	
	Total		100

Die Frist zur Einreichung der Offerten dauerte vom 1. Juni 2010 bis zum 2. Juli 2010. Innerhalb der Bewerbungsfrist sind acht Offerten eingegangen. Die Angebote lagen zwischen Fr. 2'100'212.-- und Fr. 4'480'000.--. Folgende Unternehmungen haben innert der Bewerbungsfrist eine Offerte eingereicht:

- Ed. Vetter AG, Lommis
- Fent Solare Architektur, Wil
- Fortimo AG, St. Gallen
- Fuchs Immo Concept GmbH, Hosenruck
- Häberlin AG, Müllheim
- k-werkstatt, Zürich
- Losinger Construction AG, Zürich
- Pretium AG, Frauenfeld

Für das Offertbewertungsverfahren wurde ein Beurteilungsgremium gebildet, das sich aus Stadtpräsident Bruno Gähwiler, Stadtrat Marcus Zünzer, Renato Tamburlini, Leiter Hochbau und Joachim Schrade, Stadtschreiber-Stellvertreter, zusammensetzte. Die beiden tiefsten Angebote wurden mit Blick auf den amtlichen Verkehrswert und den Buchwert in der Bilanz sowie aufgrund der deutlichen Differenz zum höchsten eingereichten Angebot ausgeschieden. Auf den 21. September 2010 resp. 29. September 2010 wurden die verbliebenen sechs Bewerbenden einzeln eingeladen, um anlässlich eines persönlichen Gesprächs das Angebot vorzustellen und allfällige offenen Punkte zu klären. Anlässlich der Besprechungen wurde den Anbietenden eine Frist bis 15. Oktober 2010 zur Präzisierung der Offerten gewährt. In-



Seite 3

nerter Frist haben vier Anbietende Ergänzungen zu ihren Offerten eingereicht; eine Anbieterin hat explizit darauf verzichtet.

Kriterium A: Modalitäten Kaufvertrag

Der Kaufpreis wurde mathematisch gewichtet, das heisst, der höchste offerierte Kaufpreis erhielt die maximale Punktzahl von 50. Die nachfolgenden Kaufpreise wurden linear abgestuft. Die Bonität ist insofern von Bedeutung, als dass sich die Realisierung des Projekts voraussichtlich über mehrere Jahre hinziehen wird und allenfalls in Etappen erfolgt. Die maximale Punktzahl von 5 für die Bonität wurde gewährt, wenn ein Garantieschreiben einer Schweizer Bank vorgelegt wurde. Die Fuchs Immo Concept GmbH reichte das zweithöchste Angebot ein. Die Anbieterin, welche das höchste Angebot einreichte, will lediglich einen Kaufrechtsvertrag abschliessen.

Kriterium B: Verwendungszweck

Der Verwendungszweck wurde in drei Bereiche unterteilt: Verhältnis Wohnen / Gewerbe (hoher Wohnanteil erwünscht), Art des Gewerbes (Wertschöpfung) und Eigennutzung. Die Unterschiede zeigen sich beim Wohnanteil. Die Fuchs Immo Concept GmbH beabsichtigt einen Wohnanteil von 2/3 des Projekts. Die Anbieterin mit dem höchsten Wohnanteil gab an, 80 % für Wohnen vorzusehen. Der Aspekt „Art des Gewerbes (Wertschöpfung)“ wurde in der Skala neutralisiert, da alle Anbietenden mehrheitlich Büroräume vorsehen, ohne dass heute die Anzahl zu schaffender Arbeitsplätze glaubhaft angegeben werden konnte. Die geringe Verteilung der Punkte im Bereich der Eigennutzung ist darin begründet, dass alle Anbietenden eine Weiterveräusserung in Betracht ziehen oder gar explizit vorsehen. Ausgenommen sind zwei Anbieterinnen, unter anderem die Fuchs Immo Concept GmbH, welche einen Teil für sich selbst nutzen will.

Kriterium C: Vorgehen / weitere Aspekte

Der Aspekt „ökologische und energieeffiziente Bauweise“ wurde nach den Kriterien des Minergie-Labels bewertet. Alle Anbietenden weisen Referenzobjekte mit hoher Komplexität vor und verfügen über eine reichhaltige Erfahrung im Baubereich. Einzig eine Anbieterin hat bislang noch kein Projekt in vergleichbarer Dimension realisiert. Wesentlich ist in diesem Zusammenhang auch die Wettbewerbsart. Es sind grundsätzlich alle Anbietenden bereit, für den Wettbewerb drei Architekturbüros einzuladen. Die Fuchs Immo Concept GmbH sieht zudem die Ausarbeitung des Wettbewerbs durch ein spezialisiertes Büro vor. Eine Anbieterin sah vor, fünf Architekturbüros zum Wettbewerb einzuladen. Zwei Anbieterinnen erstellen die Unterlagen zur Wettbewerbsausschreibung inhouse und eine Anbieterin würde zudem beim Wettbewerb selbst teilnehmen sowie die beiden weiteren Architekten sinngemäss bereits bestimmen, sodass ein Wettbewerb im eigentlichen Sinn nicht durchgeführt werden kann.

Zusammenfassend stellte der Stadtrat fest, dass die Fuchs Immo Concept GmbH insgesamt die höchste Punktzahl der prozentualen Gewichtung der Zuschlagskriterien aufweist. Besonders hervorzuheben gilt es den zweithöchsten Kaufpreis und die Gestaltung des Planungsprozesses, welche den Vorstellungen des Stadtrates entspricht. Die Fuchs Immo Concept GmbH beabsichtigt, eine zur Hauptsache als Wohnobjekt dienende Baute in hoher städtebaulicher Qualität und mit bedürfnisgerechtem Gewerbeanteil zu erstellen. Entlang der St. Gallerstrasse im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss sind Gewerbeeinheiten, im 2. Ober- und Dachgeschoss sind Wohnungen geplant. Im hinten liegenden Teil des Grundstücks sind dagegen reine Wohnbauten vorgesehen. Das Gesamtobjekt dient grundsätzlich als langfristiges Anlageobjekt.



Seite 4

Der Stadtrat hat an seiner Sitzung vom 17. November 2010 (SRB 314) den Zuschlagsentscheid auf der Basis der Bewertung des Beurteilungsgremiums zu Gunsten der Fuchs Immo Concept GmbH, Hosenruck, gefällt.

4. Kaufvertrag

Eigentumsübergang

Beabsichtigt ist, dass die Eigentumsübertragung nach Vorliegen der Genehmigung des öffentlich beurkundeten Kaufvertrags durch das Stadtparlament erfolgen soll. Im Weiteren ist nach Vorlage eines rechtsgültigen Gestaltungsplanes innert 4 – 6 Monaten ein Baugesuch einzureichen. Der Verkauf erfolgt zudem unter Einräumung eines Rückkaufsrechts zum festgelegten Kaufpreis und eines Vorkaufsrechts zugunsten der Stadt Wil. Ein Gewinnbeteiligungsrecht bei einem allfälligen Weiterverkauf gilt es nicht zu vereinbaren, da der Verkauf unter Einräumung eines Vorkaufs- und eines Rückkaufsrechtes zugunsten der Stadt erfolgt.

Kaufpreis

Die Käuferin bezahlt die Hälfte des Kaufpreises bis zur Eigentumsübertragung. Die andere Hälfte wird bis zur Rechtskraft der Baubewilligung, spätestens aber am 1. Juni 2014 überwiesen. Über den Gesamtbetrag ist anlässlich der Vertragsunterzeichnung ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen einer Schweizer Bank zu übergeben.

Rückkaufsrecht

Die Käuferin verpflichtet sich, der Stadt Wil unmittelbar nach der Vertragsunterzeichnung ein Rückkaufsrecht am Kaufgrundstück einzuräumen und im Grundbuch einzutragen. Der Stadtrat hat der Fuchs Immo Concept GmbH den Zuschlag erteilt mit der Vorgabe, dass diese das Kaufgrundstück überbaut. Bestandteil der stadträtlichen Bedingungen für den Grundstücksverkauf war somit auch dieses Rückkaufsrecht. Damit wird der Stadt Wil einseitig das Recht eingeräumt, das Grundstück zum gleichen Preis von 3'800'000.-- zurückzukaufen, wenn die Käuferin die in Ziffer 3 des Vertrags definierten Bedingungen nicht erfüllt. Das Rückkaufsrecht verfällt spätestens am 30. Juni 2016.

Vorkaufsrecht

Um jegliche Spekulationsmöglichkeiten zu verhindern, wird der Stadt Wil ein limitiertes Vorkaufsrecht für Fr. 3'800'000.-- eingeräumt. Mit dem Vorkaufsrecht kann die Stadt rechtzeitig auf einen allfällig geplanten Verkauf Einfluss nehmen oder diesen verhindern, indem sie das Vorkaufsrecht zum festgelegten Kaufpreis ausübt. Zusätzlich wurde vereinbart, dass die Kosten für einen allfälligen Abbruch von Gebäuden oder Anlagen sowie die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes des Grundstücks vom Kaufpreis abgerechnet werden können. Damit kann ausgeschlossen werden, dass die Käuferin den Spatenstich fristgerecht vollzieht und damit die Bedingungen gemäss Rückkaufsrecht erfüllt, um anschliessend das Grundstück zu einem höheren Preis an Dritte weiterzuverkaufen. Das Vorkaufsrecht wird auf zehn Jahre ab Vertragsabschluss vereinbart. Vor Ablauf dieser Vertragsdauer kann das Vorkaufsrecht nur gelöscht werden, wenn auf dem Grundstück Nr. 680 eine Überbauung mit Wohn- und Geschäftshäusern mit mindestens Standard MINERGIE® und mit einem Mindestwohnanteil von 2/3 Anteil der Nutzflächen erstellt worden sind.

Projektwettbewerb

Die wesentlichen Rahmenbedingungen und Vorgehensschritte für den Projektwettbewerb sind als weitere Vertragsbestimmungen in den Kaufvertrag aufgenommen worden (vgl. Ziffer 12) und werden somit von der Käuferin mit der öffentlichen Beurkundung als verbindlich anerkannt. Mit der Jurierung unter



Seite 5

Einbezug eines Vertreters der Stadt Wil sowie eines Vertreters des Architektenkollegiums Wil kann auf die städtebauliche Qualität der Überbauung Einfluss genommen werden.

Strassenraumgestaltung

Das Projekt „Strassenraumgestaltung St. Gallerstrasse“ sieht in einem Grobkonzept im Bereich des Grundstücks Nr. 680 eine neue Busspur in Richtung Zentrum vor. Aus diesem Grund ist unter den weiteren Vertragsbestimmungen ein entsprechender Vorbehalt vereinbart worden. Die Käuferin verpflichtet sich, dem Kanton St. Gallen bei Realisierung der Strassenraumgestaltung aufgrund eines definitiven Projekts ca. 443 m² Boden angrenzend an die Kantonsstrasse zu verkaufen (vgl. Ziffer 3 des Vertrags).

Buchgewinn

Das Grundstück Nr. 680 ist im Finanzvermögen der Stadt Wil mit einem Bilanzwert von Fr. 2'103'204.--. Der Verkaufserlös von Fr. 3'800'000.--, abzüglich des Bilanzwertes von Fr. 2'103'204.-- sowie der Hälfte der Handänderungskosten, ergibt damit einen Buchgewinn zugunsten des Allgemeinen Gemeindehaushaltes der Stadt Wil von rund Fr. 1'670'000.--.

5. Zuständigkeit

Massgebendes Kriterium für die Bestimmung des zuständigen Organs ist nicht der Verkaufspreis wie beim Erwerb, sondern der amtliche Verkehrswert bzw. die Anlagekosten, die vorliegend dem Bilanzwert entsprechen.

Gemäss Art. 41 lit. k Gemeindeordnung ist das Stadtparlament für die Beschlussfassung über die Veräusserung von Grundstücken mit einem amtlichen Verkehrswert oder Anlagekosten von über Fr. 1'000'000.-- bis zu Fr. 3'000'000.-- abschliessend zuständig. Der amtliche Verkehrswert beträgt Fr. 2'100'000.--, der Bilanzwert Fr. 2'103'204.--.

6. Antrag

(im Ausstand von Stadträtin Dr. iur. Marlis Angehrn)

Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen folgenden Antrag:

Dem Verkauf des Grundstücks Nr. 680 an die Fuchs Immo Concept GmbH, Hosenruck, zum Preis von Fr. 3'800'000.-- sei zuzustimmen.



Seite 6

Stadt Wil

Dr. iur Bruno Gähwiler
Stadtpräsident

Christoph Sigrist
Stadtschreiber

Nur für Mitglieder Stadtparlament:
Kaufvertrag
Vertrag über die Begründung eines Vorkaufsrechts
Vertrag über die Begründung eines Rückkaufsrechts