



Stadtrat

Rathaus, Marktgasse 58, CH-9500 Wil 2
E-Mail stadtrat@stadtwil.ch
Telefon 071 913 53 53, Telefax 071 913 53 55

Wil, 8. April 2009

Bericht und Antrag an das Stadtparlament

Baurechtsvertrag mit der Genossenschaft für Alterswohnungen betreffend Alterswohnungen auf dem Areal des Alterszentrums Sonnenhof

1. Altersplanung in Wil

1.1. Wohn- und Betreuungsformen

Mit dem demographischen Wandel nimmt der Anteil der älteren Bevölkerungsschichten zu. Danebst steigt der Wunsch älterer Menschen, so lange als möglich in der eigenen Wohnung und damit länger selbstständig und selbstbestimmt leben zu können. Mit einem Netz von ambulanten, teilstationären und stationären Angeboten soll in Wil den Bedürfnissen der Altersbevölkerung entsprochen werden. Basis dafür bilden das Altersleitbild und das Konzept "Wohnen–Betreuung–Pflege im Alter in Wil". Basierend auf diesen konzeptionellen Grundlagen setzte sich der Stadtrat 2003 in Bezug auf das Wohn- und Betreuungsangebot für die Altersbevölkerung folgende vier Ziele:

1. Erweiterung des Pflegebettenangebotes mittels Realisierung von zwei Pflegewohnungen mit je zehn bis zwölf Plätzen und Verzicht auf den Bau eines neuen Heimes oder den Ausbau der bestehenden Pflegeinstitutionen.
2. Umbau und Sanierung des Pflegeheims Wil zum Pflegezentrum Fürstenau Wil und Schaffung einer Wohngruppe für an Demenz erkrankte Personen.
3. Erweiterung des bestehenden Angebots an Alterswohnungen und Ausbau des Dienstleistungsangebots in den bestehenden Alterswohnungen.
4. Bauliche und betriebliche Anpassung des Alterszentrums Sonnenhof und Schaffung von Tages-/Nachtplätzen im Rahmen der Realisierung des Betriebskonzeptes 2005+.

1.2. Beschlossene Massnahmen

Zur Umsetzung der Ziele hat der Stadtrat mit Unterstützung des Stadtparlaments und der Stimmbürgerschaft bisher folgende Massnahmen getroffen:



1.2.1. Pflegewohnung im Bergholz

Der Stadtrat setzte sich zum Ziel, die aufgrund der Bedarfsplanung notwendigen Pflegeplätze weder durch einen Ausbau der bestehenden beiden Pflegezentren Alterszentrum Sonnenhof und Pflegezentrum Fürstenau Wil, noch durch den Bau eines neuen Heimes zu realisieren. Vielmehr sollen weitere Pflegewohnungen an dezentralen Standorten in den Wohnquartieren geschaffen werden. Damit können pflegebedürftige Personen im Alter in der Nähe ihres bisherigen Beziehungsumfeldes bleiben.

Im Zusammenhang mit dem Umbau und der Sanierung der Alterswohnungen im Hochhaus an der Bergholzstrasse 16a der Genossenschaft für Alterswohnungen ergab sich die einmalige Chance, im Erdgeschoss – ergänzt mit einem angebauten eingeschossigen Neubau – eine Pflegewohnung einzurichten. Mit der Eröffnung der Pflegewohnung mit 15 Plätzen auf Anfang 2007 konnte somit ein erster wichtiger Baustein des Konzeptes realisiert werden – dies in Ergänzung zur Pflegewohnung an der Flurhofstrasse 5. Die Stadt Wil leistete einen Baubeitrag von 330'000 Franken an die betriebspezifischen Kosten zur Erstellung der Pflegewohnung sowie zugunsten der Spitex-Dienste Wil und Umgebung eine Defizitgarantie von 50'000 Franken, welche im 1. Betriebsjahr 2007 beansprucht wurde. Die örtliche Kombination von Pflegewohnung mit den bestehenden Alterswohnungen erweist sich als geradezu ideal. Beide Pflegewohnungen werden durch die SPITEX-Dienste Wil und Umgebung betrieben.

1.2.2. Umbau und Sanierung Pflegezentrum Fürstenau Wil

Die Stimmberechtigten der drei Verbandsgemeinden Wil, Bronschhofen und Niederhelfenschwil haben am 30. November 2008 den Umbau und die Sanierung des Pflegeheims Wil zum Pflegezentrum Fürstenau Wil genehmigt. Für die Stadt Wil beträgt der Baubeitrag 5,213 Mio. Franken. Kernelemente des Projektes sind nebst einer generellen Erneuerung der Infrastruktur insbesondere der Ersatz der bisherigen Viererzimmer durch zeitgemässe Einer- und Zweierzimmer sowie die Schaffung einer Wohngruppe für an Demenz erkrankte Menschen und Tages- und Nachtplätze zur Entlastung pflegender Angehöriger. Damit können wichtige Lücken in der Angebotspalette der Alterspflege geschlossen werden. Die Anzahl Pflegebetten bleibt unverändert. Die Baubewilligung wurde am 16. März 2009 erteilt. Der Abschluss der Bauarbeiten ist für Ende 2011 vorgesehen.

1.2.3. Geschützte Wohngruppe für an Demenz erkrankte Bewohnende im Alterszentrum Sonnenhof

Aufgrund der Verzögerungen bei der Sanierung und Erweiterung des Pflegezentrums Fürstenau und der baulichen Anpassung im Alterszentrum Sonnenhof (siehe 1.3.1.) wurde im Sommer 2007 entschieden, im Alterszentrum Sonnenhof die Wohngruppe im Gartengeschoss zu einer geschützten Wohngruppe umzugestalten und zusätzlich mit einem neuen Pavillon als Aufenthaltsbereich zu erweitern. Somit können längerfristig auch im Alterszentrum Sonnenhof demente Menschen adäquat gepflegt und betreut werden – dies in Ergänzung zur geplanten geschützten Wohngruppe für Demente im Pflegezentrum Fürstenau Wil. Die Ausführung der vom Stadtparlament bewilligten Massnahmen erfolgt 2009.

1.3. Geplante Massnahmen

1.3.1. Bauliche Anpassung Alterszentrum Sonnenhof

Um dem wachsenden Bedarf an Pflegebetten in unterschiedlichen Wohnformen gerecht zu werden, wurde das Betriebskonzept des Alterszentrums Sonnenhof überarbeitet und vom Stadtrat 2003 als Betriebskonzept 2005+ genehmigt. Zur Umsetzung des Konzeptes ist eine bauliche Anpassung des Alterszentrums Sonnenhof um Pflege- und Stationszimmer, Aufenthaltsräume in den Wohngruppen und einen Bettenlift erforderlich. Im Finanzplan 2009 bis 2013 ist die Projektierung 2011 vorgesehen; dazu wird dem Stadtparlament 2010 ein Projektierungskredit unterbreitet. Das Alterszentrum Sonnenhof hat die Hälfte der mutmasslichen Baukosten von rund 7 Mio. Franken über die Betriebsrechnung zu finanzieren.



1.3.2. Erweiterung Angebot Alterswohnungen

Die Genossenschaft für Alterswohnungen hat seit 1971 in der Stadt Wil schrittweise Alterswohnungen an der Flurhofstrasse, an der Thurastrasse sowie an der Bergholzstrasse erstellt. Heute bestehen total 175 Alterswohnungen, welche allesamt im Süden der Stadt – in den Wohnquartieren Lindenhof und Südquartier – bestehen. Namentlich im Norden der Stadt Wil besteht heute noch kein Angebot an Alterswohnungen. Das Konzept "Wohnen–Betreuung–Pflege im Alter in Wil" weist einen Handlungsbedarf im Umfang von 30 bis 35 zusätzlichen Alterswohnungen aus. Zusätzlich soll das Dienstleistungsangebot in den bestehenden Alterswohnungen erweitert und verstärkt werden.

2. Alterswohnungen in Wil

2.1. Genossenschaft als Trägerin

Die Genossenschaft für Alterswohnungen Wil ist seit Jahrzehnten eine verlässliche Partnerin der Stadt Wil, wenn es darum geht, Wohninfrastruktur für ältere Menschen zu schaffen. Die Genossenschaft ist 1968 aus privater Initiative entstanden. Das Genossenschaftskapital beträgt 733'500 Franken (Ende 2008). Die Stadt Wil selbst war Gründungsmitglied der Genossenschaft, hatte 100'000 Franken Genossenschaftskapital gezeichnet und ist heute mit einem Mitglied im Verwaltungsrat vertreten. Die Genossenschaft ist finanziell gesund. Beweis dafür ist unter anderem die Bewertung mit der besten Ratingkategorie 1 durch die Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger Olten.

Die Genossenschaft für Alterswohnungen hat den Zweck, preisgünstige Wohnungen auf gemeinnütziger Grundlage durch den Erwerb geeigneter Baurechte oder Grundstücke, deren Überbauung oder Umbau sowie deren Vermietung und Verkauf bereitzustellen. Die Genossenschaft ist nicht gewinnorientiert und hat überdies statutarisch die Verpflichtung, bei einer Auflösung den Überschuss wiederum für gemeinnützigen Wohnungsbau einzusetzen.

2.2. Wohnangebot

2.2.1. Drei Alterssiedlungen

Die Genossenschaft für Alterswohnungen hat in der Stadt Wil das heute bestehende Wohnangebot für ältere Menschen in den Jahren 1971, 1973, 1977, 1985 und 1993 an den drei Standorten Bergholz, Flurhof und Thurau erstellt. Die meisten der preisgünstigen Alterswohnungen wurden in den letzten Jahren renoviert und teilweise auch vergrössert. Jüngstes Beispiel ist der 2006 erfolgte Umbau und die Sanierung des Hochhauses an der Bergholzstrasse 16a mit gleichzeitigem Einbau einer Pflegewohnung im Erdgeschoss. Alle Alterswohnungen verfügen über einen für heutige Verhältnisse angemessenen Wohnstandard.

2.2.2. Heutiges Angebot an Alterswohnungen

Die Übersicht über das Wohnangebot an den verschiedenen Standorten zeigt folgendes Bild:

<i>Standort</i>	<i>Eigentum Land</i>	<i>Fläche</i>	<i>Wohnungen</i>
<i>Total Bergholz</i>		<i>7'546 m2</i>	<i>70</i>
Bergholzstrasse 16a	Genossenschaft	3'047 m2	25
Bergholzstrasse 16b/16c	Stadt Wil (Baurecht)	4'499 m2	45



Total Flurhof		8'497 m2	73
Flurhofstrasse 4	Stadtschützen Wil (Baurecht)	4'358 m2	42
Flurhofstrasse 5/7	Stadt Wil (Baurecht)	4'139 m2	31
Total Tharau		4'000 m2	32
Thurastrasse 26/26a	Genossenschaft	4'000 m2	32
Total Angebot		20'043 m2	175

2.3. Beurteilung

2.3.1. Anzahl Wohneinheiten

Das Konzept "Wohnen–Betreuung–Pflege im Alter in Wil" weist im Bereich der Alterswohnungen einen Handlungsbedarf aus. Konkret wird mit Bezug auf die demographische Entwicklung die Bereitstellung von 30 bis 35 zusätzlichen Alterswohnungen als notwendig erachtet. Der Stadtrat beurteilt es insbesondere als wichtig, dass neue Alterswohnungen einen grosszügigen, zeitgemässen Ausbaustandard aufweisen, an gut erschlossener Lage gebaut werden und die Bewohnenden überdies verschiedene Dienstleistungen modularartig beanspruchen können. Diese Dienstleistungen müssen nicht zwingend vom Eigentümer oder der Eigentümerin der Wohnungen angeboten werden.

2.3.2. Standorte

Sämtliche in der Stadt Wil heute bestehenden Alterswohnungen befinden sich in den beiden südlichen Quartieren Lindenhof (Flurhof und Tharau) und Südquartier (Bergholz). Im nördlichen Teil der Stadt Wil liegen demgegenüber die beiden Heime Alterszentrum Sonnenhof und Pflegezentrum Fürstenau Wil. Zusätzliche Alterswohnungen sollten deshalb im Norden der Stadt Wil erstellt werden, um möglichst viele städtische Wohnquartiere abdecken zu können. Damit kann auch dem Bedürfnis entsprochen werden, bei einem Wechsel in eine Alterswohnung in der Nähe des vertrauten Beziehungsumfeldes verbleiben zu können.

2.3.3. Öffentliches Interesse

Anders als bei der Bereitstellung von ausreichend stationären Pflegeplätzen ist die öffentliche Hand gesetzlich nicht verpflichtet, ein ausreichendes Angebot an Alterswohnungen sicherzustellen. Gleichwohl stellen Alterswohnungen einen wichtigen Baustein im gesamten Wohn- und Betreuungskonzept für das Alter in der Stadt Wil dar. Vor diesem Hintergrund rechtfertigt sich auch ein entsprechendes Engagement der Stadt Wil.

Dieses Engagement führt indes nicht dazu, dass die Stadt Wil selbst Alterswohnungen erstellt und vermietet. Vielmehr sollen private Träger in geeigneter Form bei der Erstellung von Alterswohnungen unterstützt werden, sei es durch finanzielle Beiträge, die Vermittlung von möglichen Bauparzellen oder durch Abgabe von gemeindeeigenem Bauland im Baurecht. Damit soll unterstrichen werden, dass ein ausreichendes Angebot an Alterswohnungen an der richtigen Lage zwar im öffentlichen Interesse liegt, indes keine öffentliche Aufgabe darstellt. Diese Strategie steht im Einklang mit dem städtischen Liegenschaftskonzept.



3. Erweiterung des Angebots an Alterswohnungen

Aufgrund der vorstehenden Beurteilung der Ist-Situation erachtet der Stadtrat einen Angebotsausbau von zirka 20 bis 30 Alterswohnungen als im öffentlichen Interesse liegend. Der Stadtrat hat verschiedene städtische Grundstücke im Norden der Stadt Wil – basierend auf den im Liegenschaftskonzept vorgesehenen Nutzungsoptionen – einer eingehenden Beurteilung unterzogen. Dabei wurden die beiden Standorte Neualtwil und Areal Sonnenhof als mögliche und geeignete Standorte favorisiert.

3.1. Grundstück Neualtwil

Der Standort Neualtwil wäre zwar aufgrund der Lage inmitten eines grossen Wohnquartiers mit Blick auf eine Altersdurchmischung grundsätzlich vorteilhaft. Fehlende Einkaufsmöglichkeiten im Quartier sowie die nicht optimale Erschliessung mit öffentlichen Verkehrsmitteln schränken indes dessen Eignung ein. Zudem müsste seitens der Stadt Wil und des künftigen Trägers der Alterswohnungen ein erhebliches finanzielles Engagement erfolgen, um an diesem verhältnismässig teuren Wohnstandort Alterswohnungen im gewünschten Preissegment realisieren zu können.

Mit dem Abschluss des öffentlich beurkundeten Kaufvertrags mit der HRS Hauser Rutishauser Suter AG, St. Gallen, trat deswegen der Bau von Alterswohnungen in Neualtwil in den Hintergrund, wurde jedoch vom Stadtrat den Investoren nahe gelegt. Angesichts der aufwändigen planungsrechtlichen Verfahren ist aber der zeitliche Horizont aus heutiger Sicht offen und schwer abschätzbar. Inwiefern die künftige Eigentümerin altersgerechte Wohnungen innerhalb der neuen, in Etappen zu realisierenden Wohnsiedlung erstellen wird, ist derzeit offen, hängt indes massgeblich auch von der dannzumaligen Marktsituation ab.

3.2. Grundstück Sonnenhof

Auf dem städtischen Grundstück Nr. 118 befindet sich das Alterszentrum Sonnenhof mit den beiden Pensionärstrakten A und B sowie dem Gemeinschaftstrakt. Das aus einem Wettbewerb hervorgegangene Projekt sah südlich der heutigen Bauten ergänzend noch einen weiteren Pensionärstrakt C vor. Bereits in der Abstimmungsvorlage vom 24. August 1980 wurde darauf hingewiesen, dass ein Angebotsausbau aufgrund der dannzumaligen Bedürfnisse erfolgen soll, sei es als Pensionärs- oder Pflegestrakt. Im Gemeinschaftstrakt wurden deswegen verschiedene betriebliche und technische Vorleistungen erbracht.

3.2.1. Verzicht auf Erweiterungstrakt

Aufgrund des Konzepts "Wohnen–Betreuung–Pflege im Alter in Wil" hat der Stadtrat auf den ursprünglich geplanten Erweiterungstrakt (Haus C) als Pensionärstrakt verzichtet. Ebenso hat er entschieden, dass eine Erweiterung des Pflegebettenangebotes mittels Realisierung von zwei Pflegewohnungen an dezentraler Lage angestrebt werden soll. Auf den Bau eines neuen Heimes oder den Pflegebettenausbau in den beiden bestehenden Institutionen soll deshalb verzichtet werden. Mit der Zustimmung zum Umbau und zur Sanierung des Pflegezentrums Fürstenau Wil hat das Stadtparlament indirekt auch der Stossrichtung im Konzept zugestimmt. Damit steht die für den Erweiterungstrakt reservierte Grundstücksfläche auf dem Areal des Alterszentrums Sonnenhof wieder zur freien Disposition.

3.2.2. Optimaler Standort

Der Stadtrat beurteilt den Standort Areal Sonnenhof aufgrund der zentralen, ruhigen Lage im Herzen der Stadt und trotzdem im Grünen als geradezu prädestiniert für die Erstellung von Alterswohnungen. Für die Bewohnenden sind die öffentlichen Einrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten in der Stadt in sehr kurzer Gehdistanz erreichbar, wodurch ihnen die Teilnahme am gesellschaftlichen Leben erleichtert wird.



Die direkte Anbindung an das Alterszentrum Sonnenhof ermöglicht es, das Dienstleistungsangebot des Alterszentrums wie Essen, Pflege, Reinigung sowie Beschäftigungs-, Aktivierungs- und Physiotherapie etc. modulartig und bedürfnisgerecht zu beanspruchen und so bis ins hohe Alter in der Alterswohnung zu verbleiben. Zudem ist die Grundstückfläche sofort verfügbar, was eine baldige Realisierung gewährleistet.

3.3. Verkauf oder Baurecht

Das Grundstück Nr. 118 hat die Stadt Wil gemäss Schenkungsvertrag vom 26. August 1980 von der Ortsgemeinde Wil geschenkt erhalten. Mit der Schenkung wurden namentlich folgende Auflagen verbunden:

- Bau eines Altersheims auf dem Areal innert nützlicher Frist;
- Ortsbürger, die nicht in Wil wohnen, sind im geplanten Altersheim hinsichtlich der Aufnahmebedingungen und der Taxen den EinwohnerInnen der Stadt Wil gleichzustellen;
- Angemessene und dauernde Vertretung der Behörde der Ortsgemeinde in der Betriebskommission.

Die Schenkung des Baugrundes ist gemäss Vertrag als Leistung der Ortsgemeinde Wil an Bau, Unterhalt und Betrieb eines Altersheims in Wil und damit zur Lösung der Altersprobleme in der Stadt Wil zu betrachten. Zudem wurde mit dieser Schenkung die Beitragsleistung der Stadt Wil von zwei Millionen Franken an die Kosten für den Umbau und die Renovation der Tonhalle abgegolten.

Der Stadtrat vertritt die Meinung, dass die beabsichtigte Überbauung eines Teils des geschenkten Landes mit Alterswohnungen vom ursprünglichen Zweck gedeckt ist und damit auch der damalige Schenkungswille der Ortsgemeinde Wil gewahrt bleibt. Die Bereitstellung von zusätzlichen Alterswohnungen ist nebst Alterszentrum, Pflegezentrum und Pflegewohnungen ein wichtiges Handlungsfeld im Bereich des Wohnens im Alter.

Vor dem Hintergrund, dass die Stadt Wil das Land von der Ortsgemeinde für die Bedürfnisse im Alter geschenkt erhalten hat, soll das Land nicht veräussert, sondern im Baurecht abgegeben werden. Es ist zudem einfacher für die Stadt Wil mögliche Veränderungen anzugehen, wenn der für Alterswohnungen notwendige Landanteil in ihrem Eigentum verbleibt und nicht verkauft wird.

Der Ortsbürgerrat Wil hat sich mit Beschluss vom 12. August 2008 der Meinung des Stadtrats angeschlossen. Überdies hat er keine Einwände, dass die Stadt Wil diese Alterswohnungen nicht selber erstellt und betreibt, sondern beabsichtigt, das Land der gemeinnützigen Genossenschaft für Alterswohnungen im Baurecht abzugeben. Hinsichtlich der Aufnahmebedingungen sollen indes für Ortsbürger, die nicht in Wil wohnen, die gleichen Regeln gelten wie im Alterszentrum Sonnenhof.

3.4. Trägerschaft

Mit Schreiben vom 1. Oktober 2007 informierte der Verwaltungsrat der Genossenschaft für Alterswohnungen über ihre beabsichtigten Aktivitäten in den nächsten vier bis fünf Jahren. Die Genossenschaft möchte ihr Angebot mit einer neuen Liegenschaft mit 20 bis 30 Alterswohnungen zwischen zwei bis vier Zimmern, ergänzt mit einem modulartigen Serviceangebot, erweitern. Die Genossenschaft stellte konkret den Antrag, ihr zirka 2'400 m² auf dem Areal des Alterszentrums Sonnenhof im Baurecht abzutreten.



Es stellt sich die Grundsatzfrage, ob eine Landabgabe im Baurecht an die Genossenschaft für Alterswohnungen in Wil ohne öffentliche Ausschreibung erfolgen kann und soll. Dabei gilt es zu berücksichtigen, dass davon auszugehen ist, dass auch andere privatrechtliche Institutionen Interesse zeigen, Alterswohnungen für die beabsichtigte Zielgruppe zu erstellen. Auch hat das Parlament in der Vergangenheit bei Landverkäufen im Grundsatz immer eine öffentliche Ausschreibung gefordert.

Der Stadtrat spricht sich gleichwohl dafür aus, der Genossenschaft für Alterswohnungen Wil das Baurecht ohne öffentliche Ausschreibung einzuräumen. Ausschlaggebend für seinen Entscheid sind namentlich folgende Überlegungen:

- Die Genossenschaft für Alterswohnungen hat in der Stadt Wil schrittweise mehrere Alterssiedlungen mit finanzieller Unterstützung durch die Stadt Wil gebaut und betreibt heute total 175 Alterswohnungen mit Erfolg.
- Die Genossenschaft ist gewillt, entsprechend den Bedürfnissen in der Altersplanung eine weitere Siedlung zu realisieren und zu betreiben. Diese bildet eine optimale Ergänzung zum Gesamtangebot der Genossenschaft.
- Die Genossenschaft hat in der Stadt Wil seit mehr als vier Jahrzehnten mit viel Eigeninitiative einen wertvollen Beitrag zur Lösung der fehlenden Wohnangebote im Alter geleistet und sich während all der Jahre als verlässliche Partnerin der Stadt Wil erwiesen.
- Die Stadt Wil engagiert sich finanziell und personell bei der Genossenschaft. Sie war Gründungsmitglied, ist heute noch mit einem Genossenschaftskapital von 100'000 Franken beteiligt und mit einem Sitz im Verwaltungsrat vertreten. Damit nimmt sie auch auf die Aktivitäten der Genossenschaft aktiv Einfluss.
- Die Genossenschaft ist nicht gewinnorientiert und hat statutarisch die Verpflichtung, bei einer Auflösung den Überschuss wiederum für gemeinnützigen Wohnungsbau einzusetzen. Der wirtschaftliche Nutzen liegt damit nicht bei der Trägerschaft, sondern direkt bei den Mieterinnen und Mietern.
- Die Ortsgemeinde Wil als Schenkerin des Grundstücks Sonnenhof ist einverstanden mit der Baurechteinräumung an die Genossenschaft für Alterswohnungen als Trägerin der neuen Alterswohnungen.
- Die Stadt Wil hat im Bereich der Alterswohnungen nur einen Ansprechpartner.

4. Baurechtsvertrag für Alterswohnungen

4.1. Inhalt des Baurechts

Der Stadtrat ist bereit, der Genossenschaft für Alterswohnungen zirka 2'395 m² ab Grundstück Nr. 118 des Alterszentrums Sonnenhof im Baurecht zur Verfügung zu stellen. Das selbstständige und dauernde Baurecht wird zweckgebunden für eine Überbauung mit modernen und altersgerechten Wohnungen eingeräumt. Das Baurecht wird für 100 Jahre gewährt und ist an folgende Auflagen geknüpft:

- Aufgrund der städtebaulich anspruchsvollen Rahmenbedingungen wird für die Erarbeitung des Bauprojektes ein Projektwettbewerb mit mindestens drei Architekturbüros durchgeführt.
- Sämtliche Kosten für die Durchführung des Wettbewerbs und die Erarbeitung des Bauprojekts trägt die Baurechtsberechtigte.
- Eine Projektgruppe definiert die Rahmenbedingungen für den Wettbewerb und wählt das auszuführende Projekt.



- Die Projektgruppe besteht aus zwei Vertretenden der Stadt Wil und aus drei Vertretenden der Genossenschaft für Alterswohnungen. Die Vertretung der Stadt Wil wird vom Stadtrat bestimmt.
- Bestandteil der Wettbewerbsbedingungen ist, dass die geplanten Bauten im Minergie-Standard zu erstellen sind, was den Anforderungen an städtische Bauten gemäss Liegenschaftenkonzept entspricht.
- Die Heizungs- und Warmwasserversorgung der Alterswohnungen sind im Zusammenhang mit der Sanierung der entsprechenden Anlagen im Alterszentrum Sonnenhof gemeinsam mit der Stadt Wil zu planen. Die Baurechtsberechtigte hat sich anteilmässig an den Investitionen zu beteiligen.

4.2. Baurechtszins

4.2.1 Berechnungsgrundsätze

Im Zusammenhang mit der Baurechtseinräumung für das Regionale Kunstturner-Leistungszentrum Ost (RLZ Ost) hat der Stadtrat die Grundsätze in Bezug auf die Modalitäten für den Baurechtszins neu definiert. In Anlehnung daran ist wie folgt vorzugehen: Ausgangspunkt für die Bestimmung des Landwertes bildet eine Schätzung durch einen externen Experten. In einem zweiten Schritt ist aufgrund des öffentlichen Interesses ein möglicher prozentualer Erlass des Baurechtszinses festzulegen. Der Zinssatz ist unter anderem abhängig von der Baurechtsdauer.

4.2.2 Marktwertschätzung

Die amtliche Verkehrswertschätzung für die baurechtsbelastete Fläche des Grundstücks Nr. 118 beträgt Fr. 295.--/m². Gemäss der vom Stadtrat in Auftrag gegebenen Marktwertschätzung der Haag & Wild Treuhand AG, Niederuzwil, beträgt der Landwert Fr. 470.--/m². Dieser Wert mag auf den ersten Blick und im Vergleich zu den von der Stadt Wil jüngst erworbenen Landflächen an der Zürcherstrasse (Fr. 230.--/m²) und im Langacker (Fr. 228.--/m²) für Bauland in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen als hoch erscheinen. Diese Grundstücke liegen zwar in der gleichen Zone, sind indes in Bezug auf die Nutzung nicht miteinander zu vergleichen.

Für die Bewertung der Landfläche ist primär die geplante Überbauungs- und Nutzungsmöglichkeit innerhalb der geltenden Zone massgebender Faktor. Der Stadtrat erachtet die Erstellung von Alterswohnungen in der geltenden Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in baurechtlicher Hinsicht als zulässig, weshalb sich keine Umzonung in eine Wohnzone aufdrängt. Der Schätzer ging daher bei seiner Marktwertschätzung zu Recht von einer Wohnnutzung in einer viergeschossigen Wohnzone aus. Unter diesem Gesichtspunkt ist der geschätzte Landwert von Fr. 470.--/m² an dieser zentrumsnahen Lage als angemessen zu bezeichnen. Der Basisbodenwert soll alle zehn Jahre, erstmals per 31.12.2020, dem Landesindex der Konsumentenpreise angepasst werden.

4.2.3 Baurechtszins

Seit 10. September 2008 gilt bei Mietverhältnissen für die ganze Schweiz der vom Bundesamt für Wohnungswesen festgelegte Referenzzinssatz. Aktuell liegt dieser bei 3,5 Prozent. Der Stadtrat ist bereit, diesen Zinssatz als massgeblich zu erklären, zumal auch die bestehenden Baurechtsverträge mit der Genossenschaft für Alterswohnungen auf den Zinssatz für variable Hypotheken im Wohnungsbau abstellen oder gänzlich unentgeltlich sind. Der Baurechtszins basiert demnach auf dem Landwert von Fr. 470.--/m² und dem jeweils aktuellen hypothekarischen Referenzzinssatz. Dies ergibt bei einer baurechtsbelasteten Fläche von 2'395 m² einen jährlichen Baurechtszins von Fr. 39'397.75. Der Baurechtszins ist ab Erstbezug der Wohnungen jeweils jährlich im Voraus auf den 31. Januar zu bezahlen.



4.2.4 Ermässigung

Der Stadtrat ist bereit, den Baurechtszins teilweise zu erlassen, solange die Berechtigte das Baurecht bzw. die Bauten und Anlagen zum Zwecke des altersgerechten Wohnens nutzt. Er anerkennt, dass bei der Frage des Reduktionsfaktors ein gewisser Ermessensspielraum besteht, zumal das öffentliche Interesse der Stadt je nach Standpunkt unterschiedlich beurteilt werden kann.

Aufgrund einer Abwägung der sachlichen und politischen Argumente beantragt er einen Erlass des Baurechtszinses um 50 Prozent. Damit trägt er dem gemeinnützigen Zweck der Genossenschaft und dem Nutzen für die Stadt angemessenen Rechnung und nimmt überdies eine bewusste Lenkungswirkung vor. Denn eine Reduktion des Baurechtszinses hat direkte Auswirkungen auf den Mietzins. Der Nutzen liegt damit primär bei den Mieterinnen und Mietern, zumal die Genossenschaft gemeinnützig und nicht gewinnorientiert ist.

Eine weitergehende Reduktion lässt sich auch im Vergleich zu anderen Baurechtsverträgen nicht rechtfertigen. Namentlich vermögen die von der Genossenschaft angeführten Gründe wie einschränkende Vertragsbestimmungen sowie Auflagen für Projektwettbewerb, Mitsprache, Minergie-Standard und gemeinsame Heizungs- und Warmwasserinfrastruktur keine zusätzliche Reduktion des Baurechtszinses zu begründen. Der gemeinnützige Zweck sowie die Übernahme einer Aufgabe im öffentlichen Interesse sind mit einer hälftigen Reduktion angemessen abgegolten.

Mit Blick auf eine allfällige Zweckänderung der Baute wurde die Bestimmung des Baurechtszinses so formuliert, dass grundsätzlich der volle Baurechtszins geschuldet ist und ein teilweiser Erlass gewährt wird, solange die Zweckbestimmung eingehalten wird. Vom jährlich geschuldeten Baurechtszins von Fr. 39'397.75 werden somit Fr. 19'698.90 erlassen.

4.3. Vorkaufsrecht und Heimfallentschädigung

Das gesetzliche Vorkaufsrecht der Stadt Wil am Baurecht wird so geändert, dass der Kaufpreis limitiert wird. Dieser bestimmt sich nach dem Zeitwert (Zustandswert) der bei der Ausübung des Rechts bestehenden Bauten und Anlagen und tritt an die Stelle des Kaufpreises mit einem Dritterwerbenden. Das gesetzliche Vorkaufsrecht der Baurechtsberechtigten am baurechtsbelasteten Grundstück wird demgegenüber aufgehoben. Damit behält sich die Stadt Wil gerade auch mit Blick auf eine allfällige Zweckänderung alle Optionen offen.

Der Baurechtsvertrag sieht vor, dass die Stadt Wil im Heimfall der Baurechtsberechtigten eine Entschädigung für die Baute zu bezahlen hat, die dem damaligen Zeitwert (Zustandswert) der Bauten entspricht, wobei allfällige Investitionsbeiträge seitens der Stadt Wil berücksichtigt werden. Bei Uneinigkeit entscheidet eine dreiköpfige Kommission von Schätzungsfachleuten.

4.4. Aufnahmebedingungen

Die Ortsgemeinde Wil beantragt für die Alterswohnungen eine Gleichstellung mit dem Alterszentrum Sonnenhof in Bezug auf die Aufnahmebedingungen für Ortsbürger, die nicht in Wil wohnen. Gemäss Art. 7 Reglement für das Alterszentrum Sonnenhof finden Aufnahme in erster Linie Einwohnerinnen und Einwohner der Stadt Wil, die seit mindestens fünf Jahren steuerlichen Wohnsitz in Wil haben oder früher mindestens zwanzig Jahre in Wil wohnhaft und steuerpflichtig waren sowie Wiler OrtsbürgerInnen.



Die Statuten der Genossenschaft für Alterswohnungen sehen in Art. 22 einzig vor, dass die Vermietung der Wohnungen vornehmlich an betagte Ehepaare und Einzelpersonen zu erfolgen hat. Die Genossenschaft hat sich indes schon vor Jahren bereit erklärt, die Aufnahmebedingungen des Alterszentrums Sonnenhof analog anzuwenden. Um der Forderung der Ortsgemeinde Wil als ursprüngliche Schenkerin des Baulandes Nachachtung zu verschaffen, wurde im Baurechtsvertrag festgelegt, dass bei der Vermietung die Aufnahmebedingungen des Alterszentrums Sonnenhof analog anzuwenden sind.

4.5. Verwaltungsvermögen

Das Grundstück Nr. 118 liegt in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und ist aufgrund seiner öffentlichen Zweckbindung im Verwaltungsvermögen. Es wirft keinen Ertrag ab, ist vollständig abgeschrieben und hat somit einen Buchwert Null. Mit der Einräumung des Baurechts wird das abgetrennte Grundstück ins Finanzvermögen überführt. Der jährliche Baurechtszins von knapp 20'000 Franken wird der jeweiligen Jahresrechnung der Stadt Wil als Ertrag gutgeschrieben.

4.6. Vorbehalt

Der Stadtrat hat dem Baurechtsvertrag am 19. November 2008 zugestimmt, der Verwaltungsrat der Genossenschaft für Alterswohnungen am 20. Dezember 2008. Dem Baurechtsvertrag vorbehalten bleibt die Zustimmung der zuständigen Organe beider Vertragsparteien. Seitens der Stadt Wil ist dies das Stadtparlament, auf Seiten der Genossenschaft für Alterswohnungen die Generalversammlung.

5. Finanzierung

5.1. Alterswohnungen

Die Kosten für Wettbewerb, Projekt und Bau der Alterswohnungen sind vollumfänglich von der Genossenschaft für Alterswohnungen Wil zu tragen. Die Investitions- und Betriebskosten sind über die Mietzinse der Wohnungen durch die Genossenschaft für Alterswohnungen Wil zu finanzieren. Die Stadt Wil beteiligt sich weder an den Bau- noch Betriebskosten.

5.2. Folgekosten

Das finanzielle Engagement der Stadt Wil beschränkt sich auf die jährliche Ermässigung des Baurechtszinses um die Hälfte. Weitere Folgekosten fallen für die Stadt Wil nicht an. Im Gegenteil: Dank der Bereitschaft der Genossenschaft für Alterswohnungen wird es möglich, dass der Bedarf an zeitgemässen Alterswohnungen an einem zentralen Standort in der Stadt Wil gedeckt und so eine weitere Lücke im breiten Wohn-, Pflege- und Betreuungsangebot für die ältere Bevölkerung geschlossen werden kann. Damit wird auch eine wichtige Voraussetzung geschaffen, dass gut situierte Seniorinnen und Senioren der Stadt Wil als Steuerzahlende erhalten bleiben.



6. Zuständigkeit

6.1. Baurechtsvertrag

Die Zuständigkeit für die Einräumung eines Baurechts bestimmt sich einerseits unter dem Gesichtspunkt der Grundstückskompetenzen und anderseits unter finanzrechtlichen Aspekten. Bei unterschiedlicher Kompetenzregelung ist dasjenige Organ zuständig, welches die grössere politische Legitimation gewährleistet.

6.1.1. Grundstückskompetenzen

Gemäss Art. 41 lit. g Gemeindeordnung (GO) ist die Liegenschaftenkommission zuständig für die Beschlussfassung über die Veräusserung von Grundstücken (inkl. Baurechten) mit einem amtlichen Verkehrswert oder Anlagekosten von über 500'000 Franken bis und mit 1 Mio. Franken. Der Anlagewert der baurechtsbelasteten Fläche von 2'395 m² beträgt total 706'525 Franken (Verkehrswert Fr. 295.--/m²). Somit ist für die Einräumung des Baurechts die Liegenschaftenkommission zuständig. Lehnt diese das Geschäft ab, so entscheidet das Stadtparlament abschliessend (Art. 35 Abs. 3 lit. i GO).

6.1.2. Finanzkompetenzen

Die Baurechtseinräumung bei gleichzeitigem teilweisen Erlass des Baurechtszinses stellt finanzrechtlich einen Ausgabetatbestand dar. Für die Beurteilung des zuständigen Organs ist der jährliche Erlassbetrag massgebend. Gemäss Art. 35 Abs. 3 lit. g GO ist das Stadtparlament abschliessend zuständig für die Beschlussfassung über neue, während mindestens zehn Jahren wiederkehrende Ausgaben bis und mit jährlich 100'000 Franken. Bis 10'000 Franken ist der Stadtrat zuständig (Art. 41 lit. c GO). Aufgrund des jährlichen Erlassbetrags von knapp 20'000 Franken ist somit das Stadtparlament abschliessend zuständig.

7. Antrag

Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat – Stadtpräsident Dr. iur. Bruno Gähwiler im Ausstand – unterbreitet Ihnen folgenden **Antrag**:

Der Einräumung eines selbstständigen und dauernden Baurechts zugunsten der Genossenschaft für Alterswohnungen Wil sei gemäss Baurechtsvertrag vom 20. November 2008 zuzustimmen.

Stadt Wil

Barbara Gysi
Stadtpräsident-Stellvertreterin

Christoph Sigrist
Stadtschreiber

Entwurf Baurechtsvertrag zwischen Stadt Wil und Genossenschaft für Alterswohnungen vom 20. November 2008
Situationsplan