



**Stadtrat**

Rathaus, Marktgasse 58, Postfach 1372, 9500 Wil 2  
E-Mail [stadtkanzlei@stadtwil.ch](mailto:stadtkanzlei@stadtwil.ch)  
Telefon 071 913 53 53, Telefax 071 913 53 54

Wil, 29. August 2012

## **Bericht und Antrag an das Stadtparlament**

### **Kauf Gebäude Turm (selbständiges und dauerndes Baurecht auf Parzelle Nr. 925), Tonhallestrasse 23**

#### **1. Ausgangslage**

Mit Bericht und Antrag vom 9. Juni 2011 unterbreitete der Stadtrat dem Stadtparlament den Verkauf des Bodens der Parzelle Nr. 925, Tonhallestrasse 23, an den Sicherheitsverbund Region Wil (SVRW). Mit diesem Verkauf wären Gebäude und Boden wieder zusammengeführt worden. Begründet wurde das Vorgehen damit, weil das Gebäude den betrieblichen Anforderungen des SVRW nicht mehr genügt und daher ein neues Betriebsgebäude auf dem Grundstück Nr. 43, Bronschhoferstrasse, geplant wird. Durch die Vereinigung von Boden und Gebäude der Parzelle Nr. 925 hätte der SVRW die Liegenschaft veräussern können, um mit dem Ertrag den geplanten Depotneubau mitzufinanzieren. Das Stadtparlament trat an seiner Sitzung vom 3. November 2011 nicht auf das Geschäft ein. Als Begründung wurde eingebracht, dass dieses markante Gebäude in der Hand der Stadt Wil verbleiben müsse. Ausserdem verfüge der SVRW im Bereich der Liegenschaftenbewirtschaftung nicht über die gleiche Fachkompetenz wie die Stadt Wil. Deshalb sei der Stadtrat zu ermuntern, das Gebäude zurückzukaufen. Bereits im Bericht und Antrag vom 9. Juni 2011 wurde ein allfälliger Rückkauf des Gebäudes durch die Stadt Wil thematisiert. Der Kaufpreis für die Baurechtsbaute wurde damals mit Fr. 3'652'635.-- beziffert.

Ursprünglich lehnte der Stadtrat das Angebot für den Erwerb der Baurechtsbaute durch die Stadt Wil ab, da seitens der Stadt Wil für eine eigene Verwendung des Depotgebäudes kein Bedarf bestehe. An dieser Sachlage hat sich seither grundsätzlich nichts geändert. Bezüglich der weiteren Verwendung der Liegenschaft wird auf die Ziffern 2 und 3 dieses Berichts und Antrags verwiesen.



Seite 2

## Heutige Situation

Das Gebäude dient dem SVRW als Betriebsgebäude. Das Grundstück Nr. 925 befindet sich je zur Hälfte in der Kernzone Altstadt (KA) bzw. Grünzone (GZ) und umfasst eine Fläche von insgesamt 2'731 m<sup>2</sup>. Darin untergebracht sind derzeit ein Teil der Fahrzeuge für Feuerwehr und Zivilschutz sowie Materialdepot, Büroräumlichkeiten der Geschäftsstelle, Schulungsräume, Schlafräume und dazugehörige sanitäre Anlagen. Das Gebäude bietet keine räumlichen Reserven und genügt künftigen Anforderungen des SVRW nicht mehr. Für die Unterbringung der Fahrzeuge bestehen zusätzliche Aussenstandorte (Kantonale Psychiatrische Dienste, Bronschhofen, Zeughaus). Bei den schweren Einsatzfahrzeugen wurden kürzlich zwei Ersatzbeschaffungen getätigt. Sowohl die Garagierung der grösseren Fahrzeuge als auch die betrieblichen Abläufe werden zunehmend schwierig.

Der SVRW ist bereits seit einigen Jahren auf der Suche nach einem Standort für ein neues Betriebsgebäude. Der Stadtrat hat unter anderem als Ziel für die Legislatur 2009-2012 beschlossen: „Standort Betriebsgebäude Sicherheitsverbund Region Wil SVRW zusammen mit dem Verwaltungsrat (VR) SVRW klären und Realisierung unterstützen“.

Der 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. 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. Zwischenzeitlich hat der Kanton St. Gallen dem Bodenverkauf an den SVRW zugestimmt. Es ist vorgesehen, dass der Wettbewerb für den Neubau des Betriebsgebäudes im September 2012 ausgeschrieben wird. Im Hinblick auf den geplanten Neubau an der Bronschhoferstrasse drängt sich aus finanziellen Gründen eine Regelung der bestehenden Eigentumsverhältnisse auf.

## 2. Kauf Gebäude Tonhallestrasse 23 (Parzelle Nr. 925), „Turm“

### Historisch

Der Turm ist ein markanter Zeuge der mittelalterlichen Stadtbefestigung. Der ehemalige Wehrturm der Ringmauer diente der Verteidigung gegen die von Süden geführten Angriffe. Die nach Westen anschliessende äussere Ringmauer der unteren Vorstadt setzt sich in der Häuserfront entlang des Klosterwegs fort, was im oberen Teil der Fassade gut ablesbar ist. An der Stelle der heutigen Parkanlage und der Gärten verlief der äussere Stadtgraben. Anlage, Unterhalt und Bewässern des Stadtgrabens war ein vom St.Galler Fürstabt verliehenes Recht. Der Verlauf der Ringmauer lässt sich in der oberen Vorstadt entlang des Süsswinkelwegs und vor allem des Bergliwegs besonders gut verfolgen, wo sie mit Schlüsselochscharten in Teilen noch erhalten ist. Noch zu Beginn des 19. Jh. diente der alte Wehrturm als städtische Rüstkammer (Zeughaus). Nach einem Umbau 1956 wurde in der Turmanlage und den angrenzenden Gebäuden eine Truppenunterkunft eingerichtet.



## Gebäudefläche

Das Gebäudevolumen beträgt insgesamt 11'390 m<sup>3</sup>. Der Gebäudekomplex gliedert sich auf die sieben aneinanderggebauten Hauseinheiten Tonhallestrasse 15 - 27, welche im Erdgeschoss sowie in den 1. und 2. Obergeschossen horizontal durchgehend erschlossen sind. Die Vertikalerschliessungen richten sich nach den aktuellen Betriebserfordernissen des SVRW.



## Kaufpreis

Der Verwaltungsrat des SVRW und der Stadtrat haben sich bereits bei den Verhandlungen über den Verkauf des Bodens der Parzelle 925 über den Kaufpreis des Gebäudes geeinigt. Damals unterbreitete der Verwaltungsrat des SVRW der Stadt Wil als Variante ein Angebot für den Rückkauf der Liegenschaft Turm. Als Bemessungsgrundlage für die Bestimmung des Zeitwerts dienten dem SVRW die Schätzungen von Carl Zünzer (2002), der Gebäudeversicherungsanstalt (GVA; 2004) und der Haag + Wild AG (2010). Der vom VR des SVRW für den Rückkauf der Liegenschaft Turm vorgeschlagene Betrag basierte auf einem Gutachten der Firma „blöchliger & aurich, projekt- und rechtsberatung gmbh“ vom 23. August 2010. Der Verwaltungsrat des SVRW schlug vor, dass die Stadt Wil die Differenz des vom SVRW geleisteten Kapitalwerts zum Kapitalwert auf der Basis eines marktgerechten Baurechtszinses sowie die geleisteten Anzahlungen rückvergütet. Die Berechnung zeigte sich daher wie folgt:

|                                                                  |                       |
|------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Gebäudefwert gemäss Schätzung Haag + Wild AG                     | Fr. 3'192'000.00      |
| + Rückzahlung Kapitalwertanteil                                  | Fr. 324'016.00        |
| (Kapitalwert aus Fr. 45'267.-- ./ Kapitalwert aus Fr. 28'600.--; |                       |
| Fr. 880'000.-- ./ Fr. 555'984.--)                                |                       |
| + Rückzahlung der Anzahlungen für 11 Jahre                       | Fr. <u>136'619.00</u> |

## Verkaufspreisangebot für Baurechtsbaute

Fr. 3'652'635.00

Der Stadtrat hat am 7. Juni 2012 dem Kauf des Gebäudes „Turm“ zum Betrag von Fr. 3'652'635.-- zugestimmt und dem SVRW dieses Angebot unterbreitet. Der VR des SVRW hat dieses Angebot am 12. Juni 2012 angenommen, unter Vorbehalt der Zustimmung der Delegiertenversammlung des SVRW.



Seite 4

### **Nutzen für die Stadt**

Ein Kauf des Gebäudes „Turm“ bietet für die Stadt den Vorteil, dass an einem aus gesamtstädtischer Sicht zentralen Ort eine Liegenschaft gesichert werden kann. Aufgrund der städtebaulichen Schlüsselposition der Liegenschaft kann die Stadt die künftige Nutzung des Gebäudes im Sinne der Richtplanzielsetzungen aktiv steuern.

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 dannzumaligen Bauberechtigten (derzeit SVRW) im Jahr 2033 für die Baute eine Entschädigung in der Höhe des dannzumaligen Zeitwerts (Zustandswert) zu entrichten hat.

### **Finanz- oder Verwaltungsvermögen**

Der Stadtrat beantragt dem Stadtparlament, das Grundstück direkt ins Finanzvermögen aufzunehmen, da der Erwerb nicht nur für öffentliche Zwecke dienen soll. Aufgrund der offenen weiteren Nutzung gehört die Liegenschaft nicht in das Verwaltungsvermögen, sondern gilt als realisierbarer Aktivwert und dessen Erträge dienen nur mittelbar der Erfüllung öffentlicher Aufgaben.

### **Befristung des Kaufangebots / Besitzesantritt**

Der Stadtrat erachtet eine Befristung des Kaufangebots bis 31. Dezember 2017 als angemessen, wobei der Kaufpreis während dieser Zeit fix bleibt. Innert dieser Jahre sollte es dem SVRW möglich sein, einen Depotneubau an der Bronschhoferstrasse zu realisieren. Der Besitzesantritt soll drei Monate nach offizieller Betriebsaufnahme des SVRW am neuen Ort erfolgen.

## **3. Weiteres Vorgehen**

Für die zukünftige Weiterverwendung der sieben Hauseinheiten ist eine Nutzungsstudie auszuarbeiten, in der eine sinnvolle, umsetzbare Auswahl an Vorschlägen zur inskünftigen Nutzung aufgezeigt werden soll.

Eine Projektgruppe, bestehend aus einem Architektenteam ergänzt mit Personen aus den Departementen Finanzen, Kultur und Verwaltung sowie Bau, Umwelt und Verkehr, wird diese Nutzungsstudie erstellen, welche Nutzungsoptionen aufzeigen und Entscheidungsgrundlagen für die Definition des Verwendungszwecks liefern soll. Auch die Standortfrage Primarschulraum Nord ist zu beachten.

Ein Teil der Nutzungsstudie wird die detaillierte Analyse des Gebäudekomplexes und dessen Umfeld umfassen. Ein weiterer Teil wird die architektonischen und städtebaulichen Voraussetzungen formulieren. Zudem wird in Abstimmung mit den baurechtlichen, technischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen die Schutzwürdigkeit bzw. der Erhalt, Umbau oder Abbruch des Gebäudekomplexes abgeklärt werden. Im Weiteren werden Um- bzw. Neunutzungen des Gebäudekomplexes aufgezeigt. Einzelne ausgewählte Varianten sollen mit Grobkostenschätzungen dokumentiert werden.



Seite 5

Der Kostenaufwand für die Nutzungsstudie wird auf Fr. 50'000.-- inkl. MWST veranschlagt. Darin enthalten sind die Aktualisierung der bestehenden Gebäudeaufnahmen und Plandaten sowie die durch ein Architektenteam zu erbringenden Planungsleistungen. Dieser Betrag wird zu gegebener Zeit mit dem Voranschlag beantragt werden.

## 4. Finanzierung

### Finanzplan 2011 bis 2015

Im Finanzplan 2011 bis 2015 bzw. im Investitionsplan 2012 – 2016 des Stadtrats ist der Erwerb des Gebäudes „Turm“ nicht enthalten.

### Gewinnanteilsrecht

Es soll ein Gewinnanteilsrecht zu Gunsten des SVRW vereinbart werden. Es besagt, dass der SVRW im Falle einer Veräusserung des Grundstücks Nr. 925 oder Teile davon durch die Stadt innerhalb von 20 Jahren seit dem Erwerb einen Anspruch auf die Ausrichtung von 50 % des Gewinns hat.

Die Stadt hatte damals mit der Vorlage bezüglich Verkauf des baurechtsbelasteten Bodens eingebracht, dass das Gebäude für einen Weiterverkauf vorgesehen ist, weshalb der SVRW im Kaufvertrag einem Gewinnanteilsrecht zugestimmt hat. Es entspricht dem Gebot der Fairness, wenn diese durch die Stadt verlangte Klausel nun analog auch für den vorgesehenen Gebäudekauf Anwendung findet. Der Wortlaut des Gewinnanteilsrechts ist im Kaufvertrag unter den weiteren Vertragsbestimmungen wiedergegeben.

## 5. 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.

Gestützt auf Art. 41 lit. e Gemeindeordnung (GO) beschliesst der Stadtrat über den Erwerb von Grundstücken (inkl. Baurechte) zu einem Preis von über Fr. 2'000'000.-- bis und mit Fr. 6'000'000.--, unter Vorbehalt der Zustimmung durch die Liegenschaftenkommission. Im vorliegenden Fall beträgt der Kaufpreis Fr. 3'652'635.--. Liegenschaftsgeschäfte in der Höhe des vorliegenden Betrags liegen somit in der Kompetenz der Liegenschaftenkommission. Es ist indes angezeigt, den Kauf 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.



Seite 6

## 6. Anträge

Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen folgende Anträge:

1. Dem Kauf des Grundstücks Nr. 925, Tonhallestrasse 23 (Liegenschaft Turm) zum Preis von Fr. 3'652'635.-- sowie dem Nachtrag I des Parlamentsbeschlusses vom 5. September 2002 sei zuzustimmen.
2. Das Kaufsobjekt ist dem Finanzvermögen des Allgemeinen Gemeindehaushalts zuzuweisen.

Stadt Wil

Dr. iur Bruno Gähwiler  
Stadtpräsident

Christoph Sigrist  
Stadtschreiber

Nachtrag I zum Parlamentsbeschluss vom 5. September 2002  
Kaufvertrag zwischen dem Sicherheitsverbund Region Wil und Stadt Wil (nur für Mitglieder Stadtparlament)