

18. Mai 2022

Bericht und Antrag an die Liegenschaftenkommission

Landverkauf Grundstück Nr. 2W an die Stihl Kettenwerk GmbH & Co KG, Waiblingen (DE), Zweigniederlassung Wil SG

Antrag

Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen folgenden Antrag:

Dem Verkauf von Grundstück Nr. 2W an die Stihl Kettenwerk GmbH & Co KG, Waiblingen (DE), Zweigniederlassung Wil SG, zum Gesamtpreis von Fr. 1'340'000.-- (d.h. Fr. 467.06 pro m²) sei zuzustimmen.

Zusammenfassung

Mit dem Verkauf des Grundstücks wird der Stihl Kettenwerk GmbH & Co KG, Waiblingen (DE), Zweigniederlassung Wil SG (nachfolgend STIHL genannt), ein Landstück übertragen, das bereits seit Jahren faktisch von der STIHL genutzt worden ist. Der ermittelte Verkaufspreis gründet auf dem Mittelwert zweier Schätzungen, die einerseits von der STIHL und andererseits von der Stadt Wil entsprechend festgelegt worden sind (ca. Fr. 467.06 pro m²).

1. Ausgangslage

Das Grundstück Nr. 2W weist einen Verkehrswert und Buchwert von Fr. 573'000.-- auf. Die spezielle Grundstücksgeometrie resultiert aus einem Tauschvertrag zwischen der Rechtsvorgängerin, der damaligen Stihl & Co, Wil, und der Politischen Gemeinde Wil vom 22. März 1978. Dieses Grundstück wurde damals zur Sicherstellung der Landflächen für eine regionale Verbindungsstrasse (RVS) parzelliert.

Der Landbedarf für eine regionale Verbindungsstrasse (RVS) ist heute indes nicht mehr ausgewiesen, weshalb die für eine Bebauung ungeeignete Fläche für die Stadt Wil keine strategische Bedeutung mehr aufweist. Die bauliche und betriebliche Entwicklung auf dem Areal der Rechtsnachfolgerin STIHL während der letzten Ausbautappen

erforderte aufgrund der Lage und des Verlaufs des Grundstücks verschiedene baurechtliche Ausnahmeregelungen, weil Grenzabstände nicht eingehalten werden konnten. Eine Vereinigung des Grundstücks Nr. 2W mit den Grundstücken des Betriebsareals der STIHL würde die baurechtliche Situation bereinigen und vorhandene Beschränkungen für eine weitere Entwicklung auf dem Areal beseitigen.

2. Grundstücksbeschreibung

Das Grundstück Nr. 2W umfasst 2'690 m² und befindet sich in der Zone "Übriges Gemeindegebiet". Es soll zukünftig in die Industriezone umgezont werden. Auf dem Grundstück ist ein befristetes Vorkaufsrecht zugunsten der STIHL vorgemerkt.

Das Grundstück ist voll erschlossen und mündet in die Hubstrasse.

3. Nutzung des Grundstücks

Das Grundstück Nr. 2W ist unbebaut und ragt in das Betriebsareal der STIHL hinein. Es dient dieser als integraler Teil der arealinternen Verkehrsflächen. Der kürzlich erstellte Sozialtrakt der STIHL steht teilweise direkt auf der Grundstücksgrenze oder unterschreitet teilweise den geltenden Grenzabstand. Diese auf einer Ausnahmegewilligung beruhende baurechtliche Situation würde nach einem Grundstückserwerb und einer Zusammenführung der Parzellen bereinigt werden können.

4. Verkaufspreis

Die Verkaufspreisermittlung beruht auf zwei Liegenschaftsbewertungen von Sproll & Ramseyer AG, St. Gallen, vom 11. März 2019 sowie Mosimann Immobilien Treuhand AG, Wil, vom 7. Februar 2019 (siehe Beilagen). Der Verkaufspreis von insgesamt Fr. 1'340'000.-- ist gemäss Kaufvertrag gegeben. Der Verkaufspreis gründet auf dem Mittelwert der beiden damaligen Liegenschaftsbewertungen, der einerseits von der STIHL und andererseits von der Stadt Wil ermittelt wurden bzw. entsprechend festgelegt worden sind (ca. Fr. 467.06 pro m²).

Das Grundstück Nr. 2W befindet sich im Finanzvermögen der Stadt. Deshalb wird das Liegenschaftengeschäft (Verkauf) direkt über die Bilanz abgewickelt. Der Verkauf generiert einen Buchgewinn von Fr. 767'000.--. Die anfallenden Anlage- respektive Transaktionskosten werden aktiviert und mit dem Buchgewinn verrechnet und somit der Erfolgsrechnung weiterbelastet.

Ein kleiner Teil des Grundstücks im nördlichen Grundstücksbereich ist als Betriebsstandort im Kataster der belasteten Standorte mit der Register Nr. 3427B0026 im Grundbuch angemerkt. Gemäss Entwurf zum Kaufvertrag wird jeglicher Rückgriff auf die Verkäuferin (Stadt Wil) für allfällige Einschränkungen und Massnahmen wegbedungen, die durch Altlasten bedingt sind.

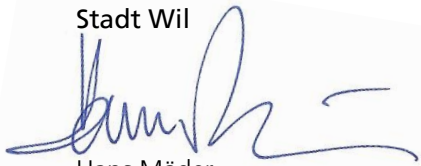
Die amtlichen Kosten und Gebühren des Grundbuchamts sowie die Handänderungssteuer werden von den Parteien je zur Hälfte übernommen.

Die Eigentumsübertragung und der Besitzesantritt sollen nach einer Zustimmung durch die Liegenschaftenkommission zeitnah abgewickelt werden.

5. Zuständigkeit

Die Liegenschaftenkommission prüft die in die Zuständigkeit des Stadtparlaments fallenden Grundstücksgeschäfte. Sie entscheidet abschliessend über die Zustimmung zu Beschlüssen des Stadtrats über die Veräusserung von Grundstücken des Finanzvermögens über Fr. 500'000.-- bis Fr. 3 Mio. je Fall (Art. 23 Abs. 3 Gemeindeordnung i.V. mit Ziff. 5.2 Anhang). Erforderlich sind mindestens fünf Stimmen.

Stadt Wil



Hans Mäder
Stadtpräsident



Janine Rutz
Stadtschreiberin

Beilagen:

- Entwurf Kaufvertrag betreffend Grundstück Nr. 2W vom 17.02.2022
- Schätzung Sproll & Ramseyer vom 11.03.2019
- Schätzung Mosimann Immobilien Treuhand AG vom 07.02.2019