



Wil, 6. April 2011

Bericht und Antrag an das Stadtparlament

Kaufvertrag für die Grundstücke Nrn. 359, 2691 und 3060 in Neualtwil / Fristverlängerung Überarbeitung Gestaltungsplan

1. Vorgeschichte

Der Stadtrat unterbreitete dem Stadtparlament am 13. September 2006 einen Bericht und Antrag um Zustimmung zum Verkauf der Grundstücke Nrn. 359, 2691 und 3060 in Neualtwil an die HRS Hauser Rutishauser Suter AG, Frauenfeld, zum Preis von Fr. 6'735'000.--. Am 2. November 2006 stimmte das Stadtparlament dem Verkauf zu.

Im Kaufvertrag vom 19. Januar 2007 wurde festgehalten, dass eine Anpassung des Gestaltungsplanes vorzunehmen ist, wofür im März 2007 eine Projektgruppe aus Vertretern der Stadt, der Käuferin sowie der Ed. Vetter AG, Wil, als Eigentümerin weiterer noch unüberbauter Grundstücke innerhalb des Gestaltungsplanperimeters, eingesetzt wurde. Beratend zur Seite stand das Architektenkollegium der Stadt Wil. In den weiteren Bestimmungen des Kaufvertrags wurden die wesentlichen Rahmenbedingungen und Vorgehensschritte bei der geplanten Anpassung des Gestaltungsplans geregelt. Sie wurden damit von der Käuferin mit der öffentlichen Beurkundung vom 19. Januar 2007 als verbindlich anerkannt.

Bei der Festlegung des Zeitpunkts für den Eigentumsübertrag und im Hinblick auf den komplexen Planungsprozess galt es zu berücksichtigen, dass die Erwerberin den Boden aufgrund des Zeitbedarfs für die Überarbeitung des Gestaltungsplanes mehrere Jahre nicht nutzen kann. Der Stadtrat lehnte eine allzu lange vertragliche Bindung ab, zumal sich während dieser Zeit die tatsächlichen Verhältnisse hätten verändern können und erachtete eine Frist von fünf Jahren als angemessen. Der Kaufvertrag beinhaltet somit die Resolutivbedingung, dass er entschädigungslos dahinfällt, sollte bis spätestens am 31. Dezember 2011 der Gestaltungsplan nicht rechtskräftig werden. Die Erwerberin wurde damit angehalten, die Planung zur Überarbeitung des Gestaltungsplanes nach Vorliegen des zustimmenden politischen Entscheids unverzüglich an die Hand zu nehmen und innert nützlicher Frist durchzuführen.

Die Käuferin hat sich nach der Beurkundung mit den Vorbereitungsarbeiten für den Architekturwettbewerb beschäftigt und nach dessen Jurierung an der Ausarbeitung des Gestaltungsplanes auf der Basis des Siegerprojektes mitgearbeitet. Das „Programm Studienauftrag“ (Wettbewerbsprogramm) wurde am 6. Juli 2007 verabschiedet. Der Bericht des Beurteilungsgremiums zum Siegerprojekt lag am 23. November 2007 vor.



2. Teilaufhebung des Gestaltungsplans „Neualtwil“ und Erlass des Gestaltungsplans „Neualtwil II“

Der Stadtrat befasste sich am 26. August 2009 in 1. Lesung mit der Teilaufhebung und dem Erlass des Gestaltungsplans „Neualtwil II“. Die HRS Hauser Rutishauser Suter AG sowie Ed. Vetter AG wurden angehört, die Anrainerinnen und Anrainer vor der 2. Lesung des Stadtrats anlässlich einer Informationsveranstaltung zu orientieren. Am 3. Dezember 2009 genehmigte der Stadtrat in 2. Lesung die Teilaufhebung und den Gestaltungsplan „Neualtwil II“ mit den besonderen Vorschriften.

Der Gestaltungsplan „Neualtwil II“ lag vom 13. Januar 2010 bis 11. Februar 2010 öffentlich auf. Innert der Auflagefrist sind insgesamt 61 Einsprachen eingereicht worden. Am 3. November 2010 hat der Stadtrat sämtliche Einsprachen behandelt. In den Einspracheentscheiden wurde der Einwand gegen Art. 15 Abs. 1 der Besonderen Vorschriften zum Gestaltungsplan „Neualtwil II“ gutgeheissen. Konkret wurde der Wortlaut wie folgt ergänzt: „Dazu sind bei den Übergängen zur westlichen Überbauung versenkbare Poller unter Erhaltung der bisherigen Wendemöglichkeiten anzubringen.“ Im Übrigen wurden die Einsprachen abgewiesen.

In der Folge wurden insgesamt 37 Rekurse beim Baudepartement des Kantons St. Gallen eingereicht. Ein Entscheid des Baudepartements liegt derzeit nicht vor. Gegen den Entscheid des Baudepartements kann Beschwerde an das Verwaltungsgericht des Kantons St. Gallen erhoben werden.

3. Fristverlängerung für Gestaltungsplan „Neualtwil II“

Der Gestaltungsplan wird voraussichtlich bis zum 31. Dezember 2011 nicht in Rechtskraft erwachsen, was zur Folge hätte, dass der Kaufvertrag mit der HRS Hauser Rutishauser AG entschädigungslos und ohne gegenseitige Schadenersatzforderungen dahinfallen würde. Die HRS Hauser Rutishauser Suter AG, Frauenfeld, beantragt daher beim Stadtrat eine Verlängerung der Frist für die Überarbeitung des Gestaltungsplanes „Neualtwil“ um zwei Jahre, das heisst bis zum 31. Dezember 2013.

Der Stadtrat stellt fest, dass kein Versäumnis der HRS Hauser Rutishauser Suter AG vorliegt und sich die Verhältnisse zwischenzeitlich nicht geändert haben. Im Weiteren ist das Ergebnis des Rechtsmittelverfahrens abzuwarten, in welchem die Frage nach der Rechtmässigkeit der Teilaufhebung und des Erlasses des Gestaltungsplans „Neualtwil II“ geprüft wird. Deshalb kann einer Verlängerung der Planungsfrist um zwei Jahre zugestimmt werden.

4. Zuständigkeit

Das Stadtparlament hat am 2. November 2006 dem Verkauf der Grundstücke Nrn. 359, 2691 und 3060 zugestimmt. Es ist daher angezeigt, die Verlängerung der Frist für die Überarbeitung des Gestaltungsplans Neualtwil, die im Kaufvertrag unter den weiteren Vertragsbestimmungen als Resolutivbedingung geregelt ist, wiederum dem Stadtparlament zum Beschluss vorzulegen.



Seite 3

5. Antrag

Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen folgenden Antrag:

Die Frist zur Überarbeitung des Gestaltungsplans „Neualtwil II“ in Ziff. 1 Abs. 2 der weiteren Kaufbestimmungen des vom Stadtparlament genehmigten Kaufvertrags vom 19. Januar 2007 sei wie folgt zu ersetzen:

Sollte bis zum 31. Dezember 2013 kein rechtskräftiger überarbeiteter Gestaltungsplan „Neualtwil“ vorliegen, fällt der Kaufvertrag entschädigungslos und ohne gegenseitige Schadenersatzforderungen dahin. Die amtlichen Kosten, die mit dem Hinfall dieses Vertrages entstehen, bezahlen die Parteien je zur Hälfte.

Stadt Wil

Dr. iur Bruno Gähwiler
Stadtpräsident

Christoph Sigrist
Stadtschreiber

Öffentlich beurkundeter Kaufvertrag vom 19. Januar 2007 (nur für Mitglieder Stadtparlament)