

11. Februar 2015

Bericht und Antrag an das Stadtparlament

Arealentwicklung Hauptstrasse Bronschhofen

Antrag

Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen folgenden Antrag:

Es sei ein Bruttokredit in der Höhe von Fr. 345'000.-- für die Arealentwicklung Hauptstrasse Bronschhofen zu genehmigen, dies unter der Bedingung, dass die zuständigen Organe der katholischen Kirchgemeinde Wil dem für sie vorgesehenen Kreditanteil an den Planungskosten zustimmen.

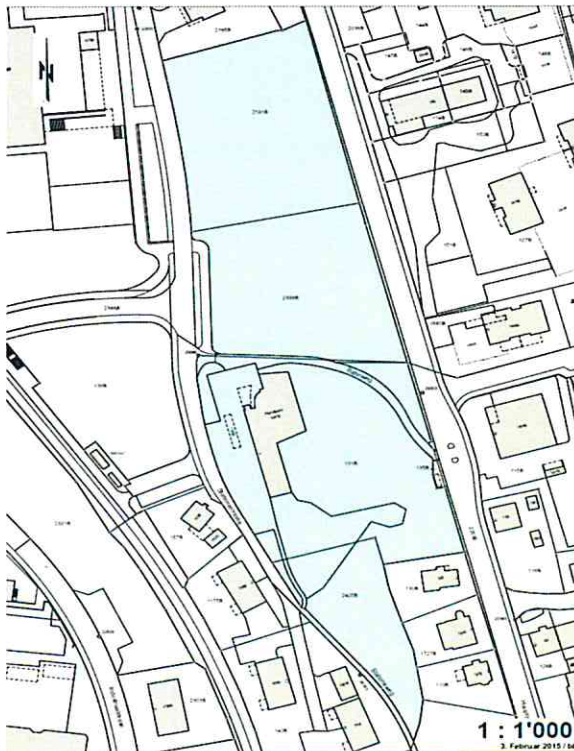
Zusammenfassung

Die Stadt Wil, die Katholische Kirchgemeinde Wil, die Thurvita AG Wil (Thurvita) und die Migros Genossenschaft Ostschweiz (Migros), Gossau, haben im Jahr 2014 mittels einer Machbarkeitsstudie auf dem Areal Hauptstrasse Bronschhofen eine Bebaubarkeit im Sinne eigener Nutzungsinteressen überprüft. In einer Vereinbarung einigen sich die vier Parteien auf ein gemeinsames Vorgehen zur Entwicklung eines Bauprojekts und einer Investorensuche, um auf der Grundlage der zu erlassenden Planungsgrundlagen und Vereinbarungen zur Landveräusserung eine Gesamtüberbauung von öffentlichem Interesse und ortsbaulicher Qualität zu realisieren. Die anteiligen Investitionskosten der Stadt für die Arealentwicklung belaufen sich auf Fr. 165'000.--. Die Landpreiskosten sollen projektbezogen auf der Grundlage des Überbauungsvorschlags und der Investorenangebote ermittelt werden.

Aufgrund möglicher Ausstiegsszenarien kann für die Stadt Wil eine maximale Kostenbeteiligung von Fr. 345'000.-- inkl. MWST (Fr. 165'000.-- Anteil Stadt, 60% von Fr. 300'000.-- maximal möglicher Entschädigungsanteil an Migros und Thurvita) anfallen.

1. Ausgangslage

Planungsareal



Übersichtsplan

Das Planungsareal befindet sich im Ortszentrum Bronschhofen und liegt zwischen der Haupt- und der Bahnhofstrasse. Die Grundstücke 2191B und 2398B sind im Eigentum der Stadt Wil, die Grundstücke 131B und 2425B befinden sich im Eigentum der katholischen Kirchgemeinde Wil. Die Grundstücke der Stadt Wil sind in der Zone WG 3 und umfassen rund 6'874 m². Sie waren 2010 Gegenstand eines von der damaligen Gemeinde Bronschhofen entwickelten Wohnbauprojekts, das aufgrund eines ablehnenden Volksentscheids zum Grundstückverkauf nicht mehr weiter verfolgt wurde. Die Grundstücke der katholischen Kirchgemeinde Wil befinden sich in der Zone Öffentliche Bauten und Anlagen (OeBa) und umfassen nach Abzug eines Interessensperimeters um das bestehende Pfarreiheim rund 4'550 m².

Zielsetzung für eine Gesamtbebauung

Grundlage für die Machbarkeitsstudie im Auftrag der beiden Grundeigentümerinnen sowie der beiden potentiellen Ankermieterinnen (Migros und Thurvita) bildet primär die Errichtung eines Stützpunkts „Älter werden im Quartier“, dessen gesamtheitliches Konzept einer Altersversorgung durch weitere Nutzungen wie Alters- und freie Wohnungen, öffentliches Restaurant und Quartierladen der Migros und evtl. weiteren Geschäftsflächen abzurunden ist.

Zur Studie wurden drei Architekturbüros eingeladen. In einer weiteren Überarbeitung wurde der Vorschlag der Alex Buob AG, Dipl. Architekt HBK, SIA, in einem Workshopverfahren vertieft bearbeitet.

Zielsetzung der Machbarkeitsstudie

Mit der Machbarkeitsstudie sollten unter anderem. folgende Erkenntnisse gewonnen werden:

- Rahmenbedingungen und städtebauliche Anforderungsbedingungen;
- Analyse der städtebaulichen und architektonischen Anforderungen bezüglich Umwelt und Öffentlichkeit;
- Abklärung von technischen und wirtschaftlichen Möglichkeiten;

- Erarbeitung von planerischen und gestalterischen Lösungsansätzen, Darstellen in Skizzenform;
- Klärung der baurechtlichen Grundlagen und Möglichkeiten;
- Schätzung der Baukosten;
- Etappierbarkeit.

Neben den Erschliessungen, der Nutzungsdichte und städtebaulichen Überlegungen waren namentlich auch Abläufe in den pflegerischen Dienstleistungen der Thurvita, die Organisation von Logistik und Passantenführung und damit verbundene Synergien im Bereich von Migros, Restaurant und öffentlichen Flächen zu integrieren. Die Machbarkeitsstudie soll ihren Auftraggebern als Entscheidungsgrundlage für das weitere Vorgehen und als Basis für ein nachfolgendes qualifiziertes Verfahren dienen.

Die einzelnen Interessenslagen

Stadt Wil

An der zentralen Lage soll ein Areal mit Nutzungen von öffentlichem Interesse entwickelt werden, das die bauliche Identitätsbildung des Ortszentrums Bronschhofen fördert. Nach Abschluss der Planungsverfahren soll das Grundstück mit einem Nettoerlös an einen Investor veräussert werden. Neben den primären Interessen von Thurvita und Migros soll ein zusätzlicher Anteil von Wohnungen im freien Wohnungsbau erstellt werden.

Katholische Kirchgemeinde Wil

Die Kirchgemeinde unterstützt die zentrumsbildende Funktion ihrer Grundstücke und ist im Sinne einer Standortaufwertung ihres Pfarreiheims an einer gemeinsamen und gesamten Entwicklung interessiert.

Thurvita AG

Die Thurvita hat bezüglich ihrer strategischen Ausrichtung ein Konzept zur Altersversorgung in den Quartieren erarbeitet und beabsichtigt, sich entsprechende Entwicklungsstandorte über das ganze Stadtgebiet zu sichern. Die Erstellung eines Quartierstützpunkts in Bronschhofen geniesst dabei eine hohe Priorität. Thurvita und die Stadt Wil beurteilen das betroffene Areal als sehr geeignet. Die Thurvita befürwortet ein investorentaugliches Projekt und bietet sich als Ankermieterin an. Sie hat zu diesem Zweck ein Nutzungskonzept erarbeitet, das eine zusammenhängende Organisation von Funktionsbereichen für Gesundheit, Wohnen sowie Öffentlichkeit räumlich zusammenhängend organisiert und in Nähe von öffentlichen Funktionen (Verkauf, Gastronomie, ÖV) anordnet.

Migros Genossenschaft Ostschweiz (GMOS)

Die Migros ist auf der Suche nach einer Verkaufsfläche, die den Standort Wil Zentrum entlasten und Bronschhofen einen attraktiven Quartierladen bieten soll. Sie hat ein Raumprogramm sowie die Schnittstellen zu einer übergeordneten Bebauung ausgearbeitet. Sie ist offen für jede Art ergänzender Nutzungen. Zu diesem Zweck unterstützt sie ein investorentaugliches Projekt und bietet sich als Ankermieterin an. Sie begrüsst ein gastronomisches Angebot seitens der Thurvita.

2. Konzept zur Altersversorgung in den Quartieren

Älter werden im Quartier: Die Idee

Betagte Menschen sollen bis an ihr Lebensende an einem Ort leben können, den sie als ihr Zuhause empfinden und ihnen möglichst lange die Teilnahme am gesellschaftlichen Leben erlaubt. Mit diesem Ziel kombiniert die Thurvita barrierefreie Alterswohnungen dergestalt mit einem Quartierstützpunkt der Spitex, sodass betagte Menschen auch bei hohem Pflegebedarf nicht in ein Pflegeheim umziehen müssen. Aus diesem Leitgedanken ist eines der strategischen Projekte der Thurvita entstanden: Älter werden im Quartier.

Älter werden im Quartier: Das Projekt Bronschhofen

In Wil Nord gibt es bisher keine Alterswohnungen. Für Thurvita hat die Umsetzung der Strategie „Älter werden im Quartier“ in Bronschhofen deshalb Priorität. Mit dem untersuchten Areal an der Hauptstrasse in Bronschhofen konnten Grundstücke gefunden werden, die den Anforderungen der Thurvita in nahezu idealer Weise entsprechen: Es sollen insgesamt 60 Wohnungen entstehen, davon 35 altersgerecht eingerichtete Wohnungen und 25 Wohnungen für Singles, Paare oder Familien. Das Angebot reicht von 1½ Zimmer bis zu 4½ Zimmer Wohnungen. Es entstehen zudem Ladenflächen (insbesondere ist ein Quartierladen der Migros vorgesehen) und eine öffentlich zugängliche Cafeteria. Die unterschiedlichen Nutzungsformen ermöglichen gesellschaftliche Begegnungsmöglichkeiten oder mit anderen Worten: betagte Menschen bleiben Teil des „normalen Lebens“. Die Alterswohnungen und der Quartierstützpunkte können in diesem Neubau so eng aufeinander abgestimmt werden, dass die gesetzlichen Anforderungen an ein Pflegeheim erfüllt werden, obwohl die Wohnungen im Auftritt als ganz normale Mietwohnungen wahrgenommen werden. Auch Menschen mit hohem Pflege- und Betreuungsbedarf können in ihren eigenen vier Wänden bleiben, wobei die Leistungen „stationär abgerechnet“ werden. Es können damit dieselben Leistungen bezogen und finanziert werden, wie in einem klassischen Pflegeheim.

Das Raumprogramm

Die für Bronschhofen berechnete Nutzfläche beträgt insgesamt 2'510 m². Für Alterswohnungen sind 2'050 m² vorgesehen währenddessen die Räume für die Pflege mit 200 m² und die öffentlichen Räumlichkeiten für die gesellschaftliche Teilhabe mit 260 m² eingeplant sind. Die Alterswohnungen umfassen 1½ - bis 3½-Zimmerwohnungen mit einer Wohnnutzfläche von 50 m² bis 75 m². Der Schwerpunkt liegt bei den 2- und 2½-Zimmerwohnungen (53 m² bis 60 m² Wohnnutzfläche). Die Mieten der kleinen Wohnungen sind so gestaltet, dass sie auch von ergänzungsleistungsberechtigten Mietern getragen werden können.

Betrieb und Finanzen

Spitex Leistungen für Wil Nord sowie ambulante und stationäre Dienstleistungen für die Alterswohnungen Bronschhofen werden aus dem Quartierstützpunkt Bronschhofen erbracht. Planrechnungen zeigen, dass dazu insgesamt 25 Vollzeitstellen (etwa 40 Mitarbeitende) notwendig sind. Davon entfallen etwa 75% auf Mitarbeitende der Pflege und Haushaltshilfe und 25% auf Mitarbeitende der Cafeteria, Reinigung, Tagesstruktur und Administration mit Gesamtleitung. Berechnungen im Rahmen der Umsetzungskonzepte zeigten, dass für die Kombination von Alterswohnungen mit Quartierstützpunkt mit folgenden Kosten und Erträgen zu rechnen ist:

Kosten:

Personalaufwand	Fr.	2'100'000.00
Miete (Quartierstützpunkte, Generalmieter Alterswohnungen):	Fr.	580'000.00
Übriger Sachaufwand	Fr.	350'000.00
<i>Total Aufwand</i>	Fr.	<i>3'040'000.00</i>

Ertrag:

Erträge aus Pflege und Betreuung (Spitex, ambulant und stationär)	Fr.	1'440'000.00
Erträge aus Miete und Pension (inkl. Tagesstruktur)	Fr.	1050'000.00
Ertrag LV ambulant	Fr.	760'000.00
Übriger Ertrag	Fr.	180'000.00
<i>Total Ertrag</i>	Fr.	<i>3'450'000.00</i>
<i>Cash flow:</i>	Fr.	<i>390'000.00</i>

Aus dem Cash flow müssen zentrale Kosten getragen werden. Die Berechnungen zeigen, dass insgesamt eine ausgeglichene Rechnung je Quartierstützpunkt erzielt werden kann. Diese Planerfolgsrechnungen sind als erste Grobschätzungen zu verstehen und müssen im weiteren Projektablauf detailliert und verifiziert werden.

Chancen und Risiken

Stichwortartig können wesentliche Chancen und Risiken wie folgt zusammengefasst werden:

Chancen:

- verbesserte Lebensqualität für betagte Menschen mit Hilfebedarf;
- Teilnahme betagter Menschen am sozialen Leben;
- Wohn- und Dienstleistungsangebot entspricht der erwarteten Nachfrage der Zukunft und ist ein wesentlicher Baustein in der Gesamtstrategie der Thurvita;
- insgesamt geringere Kosten für Staat und Sozialversicherungen.

Risiken:

- anspruchsvolles Bauvorhaben mit mehreren Beteiligten;
- Dienstleistungsangebot beschreitet teilweise Neuland: Kosten und Erträge sind mit erhöhten Unsicherheiten verbunden;
- Älter werden im Quartier muss auf die weiteren strategischen Entwicklungsachsen („Thurvita Care“ und „Haus für Demenz“) zeitlich und inhaltlich abgestimmt werden.

3. Ergebnisse der Machbarkeitsstudie

Merkmale des Projekts

Der Studienverfasser weist nach, dass sämtliche Raumprogramme erfüllt und im Projekt integriert werden können. Er organisiert entlang der Hauptstrasse Kuben, deren Erdgeschosse die publikumsorientierten Nutzungen beinhalten und gegen einen vorgelagerten Platz ausgerichtet sind. Die Verbindungsachsen in Ost-West-Richtung

segmentieren die Grossvolumen und überwinden die Niveaudifferenz zwischen Haupt- und Bahnhofstrasse. Auf den südlichen Grundstückteilen sind reine Wohnbauten ohne gewerbliche Nutzung vorgesehen.

Die Funktionen Gesundheit (Quartierstützpunkt mit Pflege / Hauswirtschaft und Ambulatorium), Wohnen (Alterswohnungen und weitere Wohnungen), Öffentlichkeit (Leben im Alltag und zur gesellschaftlichen Teilhabe), die als konzeptioneller Grundgedanken der Thurvita formuliert werden, können räumlich zusammenhängend organisiert werden. Sie können auch in geringer Distanz sowohl zueinander als auch zu den öffentlichen Funktionen (Laden, Gastronomie und ÖV) angeordnet werden.

Die Anlage des Quartierladens erstreckt sich über drei Geschosse und kann im nördlichen Arealbereich angeordnet werden. Anlieferung und Umschlag finden im geschlossenen Sockelbereich auf dem untersten Niveau der Bahnhofstrasse statt. Im Zwischengeschoss besteht Volumen für die Unterbringung einer Parkieranlage, die damit dem Gesamtbaukörper die nötige Niveauüberbrückung bietet, um die den Verkaufs- und Publikumszonen auf Platzhöhe mit der vorbeiführenden Hauptstrasse anzuschliessen.

Flächen- und Wohnungsangebot

Die Machbarkeitsstudie ergibt das folgende realisierbare Flächen- und Raumangebot:

Quartierstützpunkt Thurvita:

Gesundheit	440,0 m ²
Öffentlichkeit – Leben im Alltag	675,0 m ²

Migros Quartierladen:

Verkaufsfläche	800,0 m ²
Lager- und Nebenflächen	380,0 m ²

Wohnungen Thurvita:

5	2-Zimmer-Wohnungen
26	2½-Zimmer-Wohnungen
4	3½-Zimmer-Wohnungen

Wohnungen freier Wohnungsbau:

4	2-Zimmer-Wohnungen
14	2½-Zimmer-Wohnungen
4	Maisonettewohnungen zweigeschossig

Ruhender Verkehr:

54 PP	PKW Kunden Migros und Verkaufsflächen unterirdisch (abends und sonntags für Besuchende)
4 PP	PKW Mitarbeitende Migros
21	Velo- und Motorradabstellplätze Kunden Migros
5	Velo- und Motorradabstellplätze Mitarbeitende Migros
69 PP	Wohnungen unterirdisch

12 PP	Besuchende unterirdisch
5	Velo- und Motorradabstellplätze Thurvita, Wohnungen

Insgesamt wird von einer realisierbaren Bruttogeschossfläche von knapp 13'500 m² ausgegangen. Eine ungefähre Aufteilung auf die Grundstücksanteile der beiden Eigentümerinnen ergäbe folgende Kennzahlen:

Zone	Stadt Wil	Kath. Kirchgemeinde
	WG 3	OeBa
Anrechenbare Landfläche	6'874,0 m ²	4'550,0 m ²
Wohn- und Gewerbenutzung	7'900,0 m ²	3'540,0 m ²
Ausnutzungsziffer	1,15	0,78

Voraussichtliche Investitionskosten

Die Machbarkeitsstudie basiert auf einem gesamten Gebäudevolumen gemäss SIA 416 von 41'500 m³ (beheizt) und 25'100 m³ (unbeheizt). Ohne Grundstückskosten wird in einer groben Kostenschätzung (+/- 20%) mit Investitionskosten von rund Fr. 38,0 Mio. gerechnet.

Schlussfolgerung

Die Machbarkeitsstudie zeigt eine ortsbauliche Entwicklung als Fortsatz für den historisch gewachsenen Ortskern von Bronschhofen auf. Diverse öffentliche Einrichtungen wie Post, Bäckerei, Schulen und der Verwaltungsstandort des Departements Bau, Umwelt und Verkehr sind in Gehdistanz gut erreichbar. Bushaltestellen und der SBB-Bahnhof grenzen an das Areal an.

Es empfiehlt sich, näher zum Ortskern intensiver zu verdichten und dort Nutzungen mit Publikumsausrichtung und Dienstleistungscharakter zu situieren. In Richtung Süden sollte die Körnung neuer Bauvolumen im Übergang zu den gewachsenen Strukturen gelockert werden.

Es ist möglich, das Volumen gemäss Raumprogramm auf die Form und Neigung des geeigneten Areals anzupassen, indem einzelne, gegliederte Baukörper in den Hang eingeschoben werden. Dies fördert auch eine Massstäblichkeit, indem die Volumen auf der Hauptstrasse lediglich zweigeschossig und auf der Bahnhofstrasse je nach Staffelung drei- bis fünfgeschossig in Erscheinung treten. Die langgezogenen Volumen ermöglichen die Organisation von Verkaufsflächen und einem Quartierstützpunkt der Thurvita. Ihre Anordnungen bilden eine Schichtung, die die westlichen Wohneinheiten optisch und akustisch abschirmen kann. Es wird zudem auf eine Durchlässigkeit der Überbauung zu achten sein, um attraktive und neue Sicht- und Gehverbindungen innerhalb des Dorfzentrums zu ermöglichen.

Die Realisierung – theoretisch in zwei Etappen möglich – erfordert eine Gesamtplanung über den Planungsperimeter und die Ausarbeitung eines Sondernutzungsplanes, da die Gebäudelängen und -höhen sowie die Ausnutzungsziffern teilweise von der Regelbauweise abweichen. Die Ausarbeitung eines Gestaltungsplans und der Erlass eines Teilzonenplans bedürfen vorgängig eines qualifizierten Verfahrens gemäss den Bestimmungen des öffentlichen Beschaffungswesens, um ein Projekt von herausragender Qualität realisieren zu können.

Die beiden Grundeigentümerinnen sind sich einig, dass der Abschluss dieser Verfahrensschritte Voraussetzung für den jeweiligen Verkauf der Grundstücke an einen Investor bildet.

4. Planervereinbarung

Einleitung

Die Stadt Wil, die Katholische Kirchgemeinde Wil, die Thurvita AG und die Genossenschaft Migros Ostschweiz sind in einer Beurteilung der Ergebnisse der Machbarkeitsstudie übereingekommen, die Arealentwicklung Hauptstrasse Bronschhofen weiterzuführen. Mit dem Ziel, allen Mittragenden der Machbarkeitsstudie die Möglichkeit einzuräumen, die formulierten Interessen als Landverkäuferinnen oder prädestinierte Ankermieterinnen bei einem Auswahlverfahren für Projekt und Investor sowie den dazu erforderlichen planerischen und bautreuhänderischen Grundlagenarbeiten weiterhin zu verfolgen, haben sich diese auf den Abschluss einer Planungsvereinbarung geeinigt.

Inhalt der Vereinbarung und Meilensteine

Die Raumbedürfnisse sowie Preisvorstellungen von Thurvita und Migros und die sich daraus ableitenden marktgängigen Mietzinse bilden die Eckwerte, die für eine Beteiligung der künftigen Ankermieterinnen am weiteren Planungsprozess festgelegt werden. Zusammen mit den Grundeigentümerinnen einigen sie sich auf Meilensteine für den weiteren Projektablauf, den sie wie folgt definieren:

Meilenstein	Schritt	Termin
1	Strategie der Thurvita an Stadtparlament kommuniziert	anfangs März 2015
2	Genehmigung der Vereinbarung durch den Stadtrat Wil wie auch Genehmigung durch den Kirchverwaltungsrat der katholischen Kirchgemeinde Wil	April 2015
3	Behandlung Bericht und Antrag im Stadtparlament	21. Mai 2015
4	Studienauftrag erteilt	September 2015
5	Wettbewerb abgeschlossen, Siegerstudie liegt vor	März 2016
6	Siegerprojekt ist weiterentwickelt	September 2016
7	Auftrag für die Erarbeitung der Teilzonenplan-Änderung und den Erlass eines Gestaltungsplans ist erteilt	September 2016
8	Projekt für Teilzonenplan-Änderung und Gestaltungsplan ist vollendet und bereit für die Einleitung in den Genehmigungsprozess	März 2017
9	Entscheid des Stadtparlaments Wil über Teilzonenplan-Änderung und Gestaltungsplan sowie über den Verkauf der Grundstücke / Entscheid der Kirchenbürgerversammlung über Verkauf der Grundstücksflächen sind gefasst	September 2017
10	Teilzonenplan und Gestaltungsplan sind rechtskräftig	Februar 2018
11	Baubewilligung ist erteilt	März 2018
12	Das Land ist an einen Investor verkauft, der die geplanten Bauten	Juni 2018

	erstellt und die entstehenden Mietflächen an Thurvita und Migros sowie allenfalls Dritte vermietet	
--	--	--

Die Parteien legen in ihrer Vereinbarung fest, dass ihr gemeinsames Projekt abgeschlossen ist, wenn das beplante Areal an einen Investor verkauft ist, der die geplanten Bauten erstellt und die entstehenden Mietflächen an Thurvita, Migros sowie allenfalls Dritte vermietet. Sie regeln folgenden Kostenteiler für die entstehenden externen Kosten (insbesondere Planungskosten), wobei die Kosten für das Erstellen des Bauprojekts, welches dem Baugesuch zugrunde gelegt wird, nicht unter diesen Teiler fallen:

Stadt	50%	30%
Kath. Kirchgemeinde		20%
Thurvita	50%	25%
Migros		25%
Total	100%	100%

Die Parteien rechnen mit Verfahrenskosten, die sich wie folgt zusammensetzen:

	Fr. inkl. MWST
Administration Wettbewerbsverfahren	43'000.00
Nebenkosten Wettbewerbsverfahren	16'000.00
Preisgelder / externe Experten / Unvorhergesehenes	221'000.00
Projektüberarbeitung, Grundlagenarbeit für Teilzonenplan	216'000.00
Erarbeitung Teilzonenplan, Gestaltungsplan	54'000.00
Total	550'000.00

Der Anteil der Stadt Wil beläuft sich folglich auf Fr. 165'000.-- inkl. MWST. Thurvita und Migros legen sich auf ein maximales Kostendach von je Fr. 150'000.-- fest. Falls sie zur Beschleunigung des Prozesses vor der Rechtskraft von Teilzonenplan und Gestaltungsplan ein Bauprojekt erarbeiten lassen, tragen sie diese Kosten gemäss einem unter diesen noch festzulegenden Kostenteiler alleine.

Die Kostenbeiträge, die Thurvita und Migros als Vorleistung für einen erfolgreichen Verfahrensabschluss inkl. Landverkauf leisten, werden diesen von der Stadt Wil und der katholischen Kirchgemeinde zurückerstattet, sobald das Land verkauft ist.

Die Parteien legen in der Vereinbarung überdies fest, welche Regelungen im Falle eines Scheiterns zur Anwendung kommen und befristen diesbezüglich die Verfahrensdauer. Folgende Gründe für ein Nichtzustandekommen eines erfolgreichen Prozessabschlusses werden aufgeführt:

- Politische Gründe
Entscheidungsträger von Stadt oder Katholische Kirchgemeinde lehnen das Vorhaben gemäss den gemeinsam formulierten Zielen ab.
 - In diesem Fall erstatten Stadt und Katholische Kirchgemeinde an Thurvita und Migros 50% der bis zum entsprechenden Entscheid eines politischen Entscheidungsträgers geleisteten Kostenbeiträge (im inter-

nen Verhältnis tragen die Stadt und die Katholische Kirchgemeinde diese Aufwendungen gemäss dem vereinbarten Kostenteiler von 60% zu 40%).

- Rechtliche Gründe
Teilzonenplan-Änderung oder Gestaltungsplan werden in Rechtsmittelverfahren abgelehnt.
 - In diesem Fall erfolgen keine Rückerstattungen, jede Partei trägt die bislang aufgelaufenen Kosten.
- Erfolgslose Investorensuche
 - In diesem Fall erfolgen keine Rückerstattungen von Kostenbeiträgen, die Thurvita und Migros geleistet haben. Falls das Projekt später doch noch realisiert wird, sind die Kosten zurückzuerstatten.
- Fristüberschreitung
Bis 30. Juni 2019 kann kein erfolgreicher Abschluss erreicht werden.
 - In diesem Fall erfolgen keine Rückerstattungen von Kostenbeiträgen, die Thurvita und Migros geleistet haben. Falls das Projekt später doch noch realisiert wird, sind die Kosten zurückzuerstatten.

Zusätzlich zu den aufgeführten Möglichkeiten des Projektmissersfolgs werden die folgenden Ausstiegsmöglichkeiten für Thurvita und Migros vereinbart:

Ein Ausstieg ist möglich, sofern Thurvita oder Migros ihr Interesse am Projekt verlieren. In diesem Fall dürfen die Stadt Wil und die Katholische Kirchgemeinde das bisherige Projektergebnis ohne Weiteres weiterverwenden und sie dürfen Ersatz für die wegfallenden Mieter und Partner suchen. Die Kostenrückerstattungen werden in diesem Fall wie folgt vereinbart:

- Falls ein solcher Ausstieg vor dem Erteilen des Studienauftrags (Meilenstein 4) erfolgt, so bleiben die von der aussteigenden Partei bis dahin geleisteten Kosten wohlbezahlt. Eine weitere Kostenbeteiligung entfällt;
- falls ein solcher Ausstieg nach dem Erteilen des Studienauftrags (Meilenstein 4) erfolgt, so besteht weiterhin die Verpflichtung die weiteren Kostenbeiträge zu leisten, bis das Projekt erfolgreich abgeschlossen oder abgebrochen wird. Sofern die Stadt Wil oder die Katholische Kirchgemeinde einen Ersatzpartner für das Projekt finden welcher in die Vereinbarung einsteigt, sind die Kostenbeiträge an die aussteigende Partei im Verhältnis des zwischen ihnen vereinbarten Kostenteilers 60% zu 40% zurückzuerstatten.

Landpreis

Die beiden Grundeigentümerinnen (Stadt Wil und Kath. Kirchgemeinde) wollen eine nachhaltige Standortentwicklung des Planungsareals, speziell zum Aufbau von Altersvorsorgestrukturen im Quartier und zur Belebung des Ortskerns. Sie ermöglichen ihren Partnern der Planervereinbarung, dass diese gegenüber einem künftigen Investor die Option als Ankermieterinnen haben. Zu diesem Zweck sind in einem, dem Studienauftrag nachgelagerten Investorenwettbewerb die Kriterien für attraktive Mietverträge zugunsten der Planungspartner sowie eines optimalen Landerlöses vorrangig. Die Festlegung eines zu entrichtenden Landpreises hängt vom späteren Ergebnis des Studienauftrags ab. Dieser definiert Baukosten und Ertragswerte, welche vorrangige Bemessungsgrundlagen für Investorenangebote sind. Bei ihrer Formulierung sind die Mietpreisvorgaben der Ankermieterinnen verbindlich mit zu berücksichtigen.

Die städtischen Grundstücke sind im Finanzvermögen und weisen per 31. Dezember 2013 einen Buchwert von Fr. 2'676'402.-- aus. Ein Verkaufserlös hat zusätzlich zum Buchwert mindestens die Aufwendung für das Verfahren von Fr. 165'000.-- sowie die Kostenvergütung an die Planungspartner im Umfang von maximal Fr. 180'000.-- (60% von Fr. 300'000.--) zu umfassen. Der angenommene Mindesterlös von Fr. 3'021'402.-- würde einem Preis von Fr. 439.55 / m² entsprechen.

5. Kosten

Auf Basis der vorangehenden Ausführungen, wird eine Kostenbeteiligung der Stadt Wil von Fr. 165'000.-- inkl. MWST erforderlich. Aufgrund der aufgezeigten Ausstiegsszenarien kann für die Stadt Wil eine maximale Kostenbeteiligung von Fr. 345'000.-- inkl. MWST (Fr. 165'000.-- Anteil Stadt, 60% von Fr. 300'000.-- maximal möglicher Entschädigungsanteil an Migros und Thurvita AG) umfassen. Dem Parlament wird somit ein Bruttokredit unterbreitet.

6. Beurteilung Chancen / Risiken

Das der Arealentwicklung zugrunde liegende Projekt „Älter werden im Quartier“ ist ein Schlüsselprojekt der Thurvita mit dem Ziel, dass alte Menschen möglichst lange zuhause in ihrem Quartier bleiben können – in den Alterswohnungen bis an ihr Lebensende. Wenn das Konzept der Quartierstützpunkte realisiert werden kann, bedeute dies einen erheblichen Mehrwert für ambulante Klientinnen und Klienten in den Alterswohnungen, ambulante Klientinnen und Klienten im Quartier, stationäre Bewohnende in den Alterswohnungen, Angehörige und Bewohnende des Quartiers, Mitarbeitende, Gesellschaft und Kostenträger.

Die Forderungen nach einem stärken Quartierbezug und der Möglichkeit, auch bei Pflegebedürftigkeit in der vertrauten Umgebung bleiben zu können, sind bereits im städtischen Altersleitbild von 1995 enthalten und haben weiterhin Gültigkeit. Der Stadtrat trägt das fortschrittliche strategische Projekt der Thurvita denn auch mit Blick auf seine Legislaturziele mit: So soll die Stadt als Wohnort für alle Generationen attraktiv bleiben (Legislaturziel 2). Als lebendige und neugierige Stadt sind wir offen bezüglich neuer, zukunftsgerichteter Ideen (Legislaturziel 5), wie für die Schaffung von generationenübergreifenden Begegnungsmöglichkeiten in den Quartieren.

Stadt und Katholische Kirchgemeinde stehen nun vor der Herausforderung, der Thurvita mit einem gut geeigneten Areal den Start zur Umsetzung der Strategie Altersstützpunkte im Quartier zu ermöglichen. Die Thurvita beschreitet damit Neuland in betrieblicher Hinsicht, aber auch im Rahmen der Investition in eine Infrastruktur. Da sie selber nicht als Bauträgerin auftritt, braucht es einen privaten Dritten der noch zu bestimmen ist und dessen Mitwirken die Komponenten der Projektkosten beeinflusst. Die Thurvita ist sich der Komplexität dieser Aufgabe bewusst und es gilt nach Vorliegen eines Bauprojektes weitere Grundlagen, beispielsweise für eine erfolgreiche GU-Ausschreibung, noch zu erstellen. Dies liegt denn auch in der Verantwortung der Thurvita und sie geht dabei nachfolgend ins Risiko.

Die beteiligten Partner, Katholische Kirchgemeinde und Stadt sind bereit, der Thurvita die Umsetzung ihrer Strategie mittels Zurverfügungstellung ihrer Grundstücke zu ermöglichen. Mit der Migros beteiligt sich ein vierter

Partner, der dazu beitragen kann, dass Dank der Einkaufsgelegenheit ein lebendiger Ort mit einer gewissen Zentrumsfunktion entstehen kann.

Der Stadtrat ist sich bewusst, dass sich einige Fragen in wirtschaftlicher Hinsicht erst nach Vorliegen eines ausführungsfähigen Projektes definitiv klären werden. Die Machbarkeitsstudie hat jedoch nachgewiesen, dass die Grundstücke die geforderten Bedürfnisse gut erfüllen und dass zudem noch Familienwohnungen integriert werden können. Trotz der Komplexität dieses Prozesses ist der Stadtrat zum Schluss gelangt, dass es in Würdigung aller Umstände richtig und zielführend ist, diesen Weg zu beschreiten.

7. Weiteres Vorgehen

Zustimmung der weiteren Partner

Eine Genehmigung eines Verpflichtungskredits von maximal Fr. 345'000.-- durch das Stadtparlament steht unter der Bedingung der Zustimmung der zuständigen Organe der katholischen Kirchgemeinde Wil.

Vertragsunterzeichnung

Die Parteien, die die Planvereinbarung zur Durchführung des Verfahrens zur Arealentwicklung Hauptstrasse ausgehandelt haben, beabsichtigen, diese unmittelbar nach den rechtsgültigen Entscheiden der zuständigen Organe der Stadt Wil und der katholischen Kirchgemeinde Wil zu unterzeichnen.

Beginn Studienauftrag

Nach unterzeichneter Planvereinbarung übernehmen die Parteien die Ausschreibung eines Studienauftrags nach den Bestimmungen des öffentlichen Beschaffungswesens. Bis eine zur Durchführung des Verfahrens zu beauftragende Person evaluiert und die Projektorganisation definiert ist, untersteht die administrative Durchführung des Verfahrens der Thurvita.

Meilensteine

Die Projektabwicklung richtet sich nach Verabschiedung der Parlamentsvorlage im Mai 2015 nach den Meilensteinen gemäss Ziffer 4. Baubeginn wäre im Herbst 2018 und Bauende im Herbst 2020.

Stadt Wil



Susanne Hartmann
Stadtpäsidentin



Christoph Sigrist
Stadtschreiber