



◁ Regionale
Diplommittelschule
Wil

▷ Erwerb
der Liegenschaft
«Bädli»



Wo können Sie sich über die Abstimmungsvorlagen informieren?

Bericht und Anträge des Gemeinderates

- Regionale Diplommittelschule Wil
- Erwerb der Liegenschaft «Bädl»

Seite 1

Seite 12

Orientierung durch die Parteien

Gemäss Anzeige in den Zeitungen

Presse

Bitte beachten Sie auch die Berichterstattungen unserer örtlichen Presse

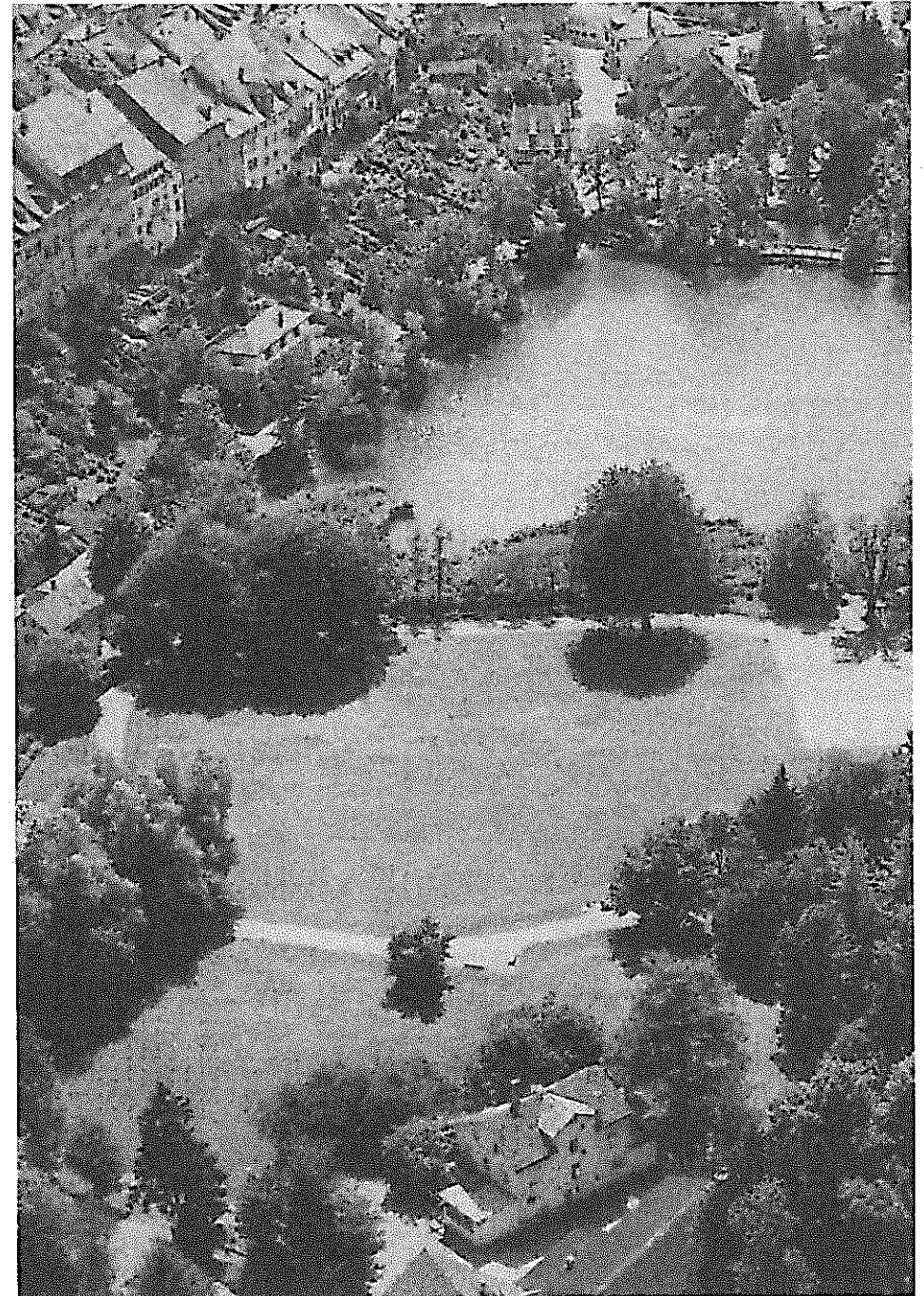
Stimmausweis und Stimmzettel werden Ihnen adressiert durch die Post zugestellt.

Bericht und Antrag des Gemeinderates über den Erwerb der Liegenschaft «Bädli» beim Stadtweiher

Sehr geehrte Mitbürgerinnen und Mitbürger

Auch unserer zweiten Abstimmungsvorlage, über die Sie entscheiden, kommt grundsätzliche Bedeutung zu.

Es geht um eine Grünzone, um unseren zentralsten Grün- und Erholungsraum am Stadtweiher. Und Ihr Ja oder Nein ist eine Weichenstellung mit sehr langfristigen Folgen.



Grünzone oder Neuüberbauung im Stadtweihergebiet?

Erweiterung der Grünzone gemäss neuem Zonenplan

Bund und Kantone verpflichten die Gemeinden zur Ortsplanung, um die zweckmässige Nutzung des Bodens sowie die geordnete Besiedlung und die bauliche Entwicklung des Gemeindegebietes sicherzustellen.

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision, deren Ergebnisse wir Ihnen 1981 vorstellten, haben wir auch den Zonenplan 1973 / 74 überarbeitet. Vorgängig aber entwickelten wir ein Leitbild, dem wir sämtliche planerischen Massnahmen unterordneten. Unter dem Titel «Landschaft und Grünräume» hielten wir u. a. folgendes fest:

«Weil das Grün innerhalb der Siedlung für unser Wohlbefinden und für den Wert unserer Wohnumgebung von eminenter Bedeutung ist, wollen wir unseren bestehenden Parkanlagen, allen voran dem Stadtweiher mit den Grünanlagen, die nötige Pflege angedeihen lassen und im Zusammenhang mit neuen öffentlichen Bauten und Anlagen zusätzliche Grünräume schaffen.»

Wir freuen uns sehr, dass auch in allen Vernehmlassungen zur Ortsplanung unsere Zielsetzung, Grünzonen zu erhalten und zu mehren, ungeteilte Zustimmung fand.

Gestützt auf diese Zielsetzung sehen wir im neuen Zonenplan für den nördlichen Bereich des Stadtweihergebietes eine Erweiterung der Grünzone vor (siehe Planausschnitt). Ziel dieser Erweiterung ist es, den bereits vorhandenen Grünraum am Fusse der Altstadt vor der Beeinträchtigung durch Überbauungen zu schützen und den Erholungsraum Stadtweihergebiet zu vergrössern. Nach dieser geplanten Erweiterung tritt die Grünzone Stadtweiher städtebaulich noch ganzheitlicher und geschlossener in Erscheinung.

Gegen diese Erweiterung der Grünzone am Stadtweiher wurden in den Vernehmlassungen zur Ortsplanung keine Einwände erhoben.

Von dieser beabsichtigten Ergänzung der Grünzone werden folgende Parzellen betroffen, die gemäss rechtsgültigem Zonenplan heute noch in der 3geschossigen Wohnzone liegen (siehe Plan):

- die ganze Parzelle Nr. 100
- ein Teil der Parzelle Nr. 2079
- ein Teil der Parzelle Nr. 103

Erweiterung der Grünzone durch Überbauungsprojekt gefährdet

Im Juni 1981 bekundete die Firma Hoch- und Tiefbau AG Wil, vertreten durch die Herren Domenico De Biasio und Jakob Hablützel, der Baukommission die Absicht, die Liegenschaft «Bädli» (Parzelle Nr. 100) zu überbauen. Sie unterbreitete dazu ein Vorprojekt auf der Grundlage des rechtsgültigen Zonenplanes von 1973 / 74 (Zone W3) und ersuchte um einen behördlichen Vorentscheid.

Das Vorprojekt sah folgende Überbauung vor:

- Mehrfamilienhaus mit 6 4½-Zimmer-Wohnungen auf drei Stockwerken und einer 4-Zimmer-Attikawohnung (4geschossig sichtbar).
- Garagenbau an der östlichen Parzellengrenze, angelehnt an die Hofbergstrasse, umfassend 7 gedeckte Einstellplätze mit Zufahrt entlang dem Stadtweiher und dem Spielplatz, sowie 7 offene Abstellplätze mit Zufahrt ab der Hofbergstrasse.

In der Folge beriet auch der Gemeinderat das Überbauungsprojekt. Wir stellten fest, dass sich das geplante Bauvorhaben nicht mit den Zielen der Ortsplanung vereinbaren lässt. Die geplante Erweiterung der Grünzone im Stadtweihergebiet würde durch diesen Neubau eines Mehrfamilienhauses für immer oder auf sehr lange Zeit verunmöglicht.

Das Bauprojekt beeinträchtigt auch unsere Absicht, im Gebiet Stadtweiher trotz aller Schwierigkeiten eine schrittweise Verkehrsberuhigung zu erreichen, da das Projekt die Erschliessung dieser 7 Wohnungen wiederum über das Gebiet Stadtweiher vorsah.

Wir entschlossen uns deshalb, mit der Grundeigentümerin Verhandlungen über den Erwerb ihrer Liegenschaft «Bädli» durch die Politische Gemeinde aufzunehmen.

Kauf der Liegenschaft «Bädli»

Kaufsobjekt

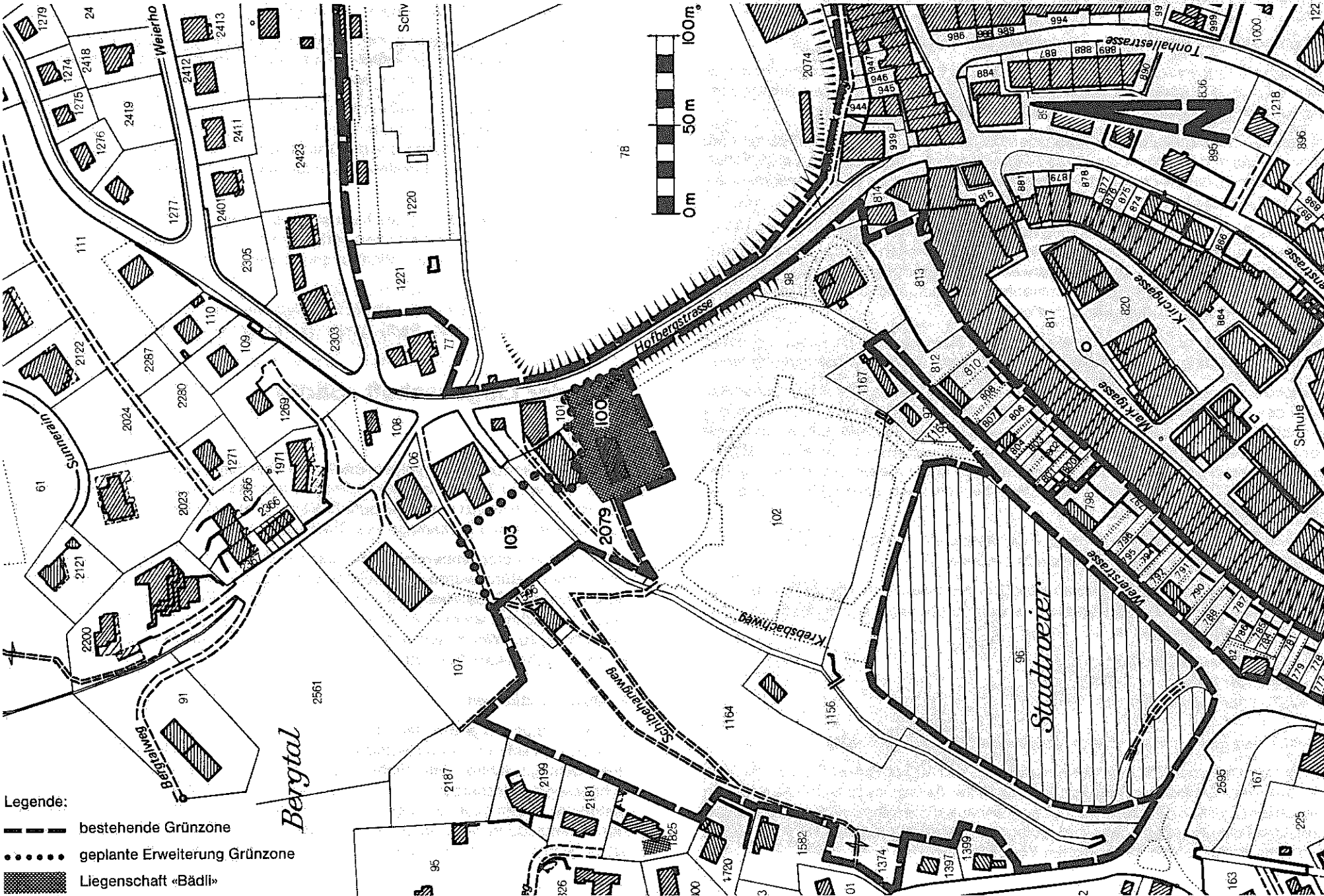
Die Parzelle Nr. 100, Liegenschaft «Bädli», hat eine Fläche von 1622 m². Das Grundstück liegt in der 3geschossigen Wohnzone gemäss geltendem Zonenplan. Westlich und südlich grenzt die Liegenschaft «Bädli» unmittelbar an die zur Grünzone gehörende öffentliche Parkanlage des Stadtweihers.

Im westlichen Parzellenbereich steht das Wohnhaus, in dem bis 1978 ein Restaurationsbetrieb geführt wurde. Der bauliche Zustand ist äusserst schlecht, so dass eine Renovation des Gebäudes nicht mehr in Frage kommt. Es muss heute als Abbruchobjekt bezeichnet werden. An der nördlichen Parzellengrenze befindet sich, ohne Verbindung zum Wohnhaus, das Waschhaus. Der separate Bau hat als Einzelobjekt keine wirtschaftliche Bedeutung.

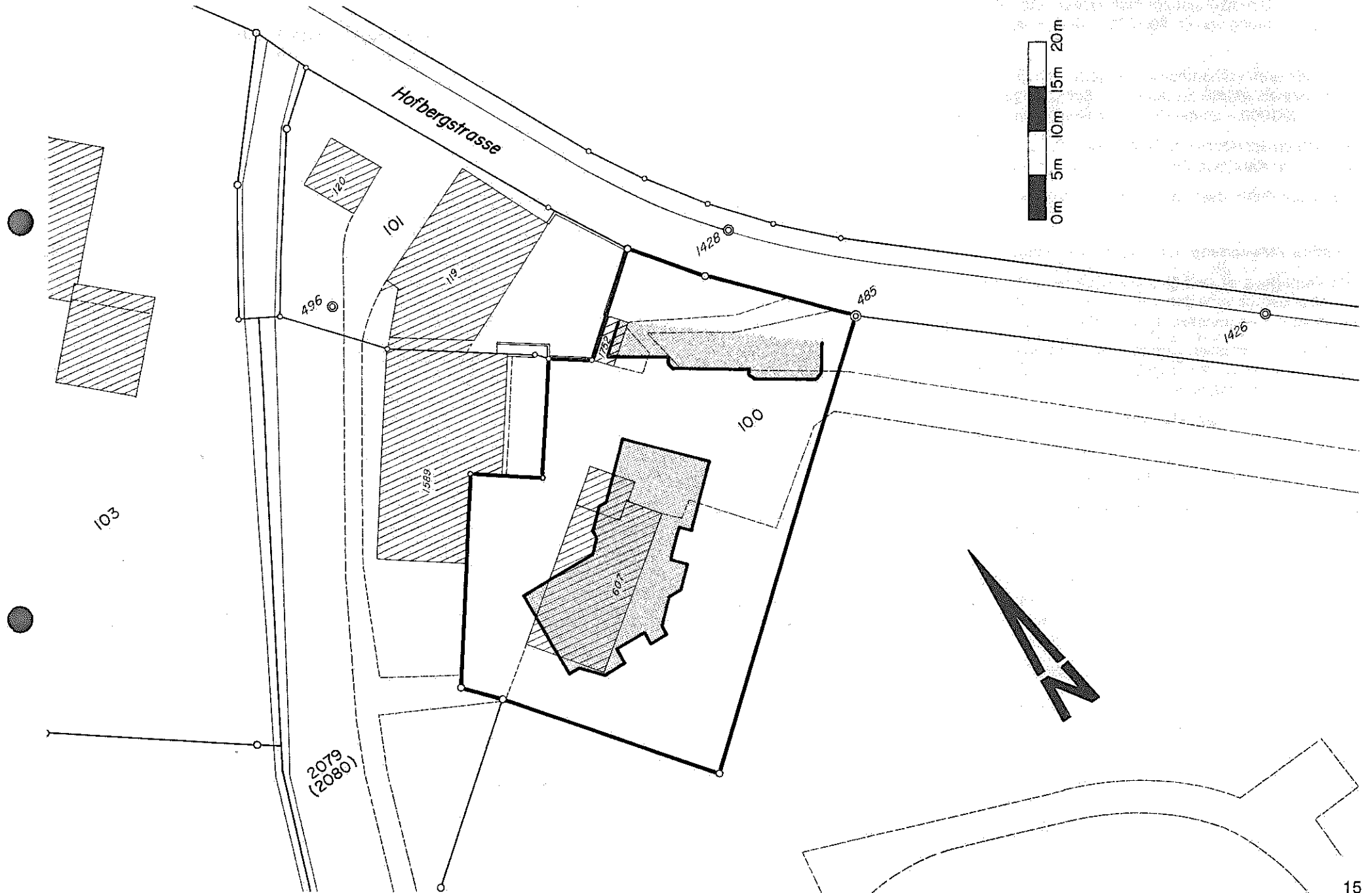
Kaufsverhandlungen

Die Verhandlungen gestalteten sich recht schwierig. Die Eigentümerin würde selbstverständlich sehr gerne das Grundstück für ihr Bauprojekt nutzen. Wir meinen aber, dass dem gewichtige öffentliche Interessen entgegenstehen, worüber Sie abschliessend entscheiden. Die Grundeigentümerin ersuchte in der Folge den Gemeinderat, einem Kauf der Liegenschaft zum Preis von Fr. 500 000.– unter Vorbehalt der Genehmigung der Bürgerschaft zuzustimmen. Im andern Fall sei das Grundstück gemäss geltendem Zonenplan zur Überbauung freizugeben.

Grünzone Stadtweiher



Parzelle 100: Liegenschaft «Bädi» mit beabsichtigter Neuüberbauung



Wir beauftragten daraufhin den Schätzungsexperten Rudolf Gschwend, dipl. Ing. ETH/SIA, Baumeister, St. Gallen, mit einer Bewertung der Liegenschaft. In einer gut fundierten Schätzungsexpertise errechnete er einen realen Handelswert in der Grössenordnung von Fr. 400 000.–. Dies entspricht einem Preis von rund Fr. 246.– pro m².

Nach weiteren Verhandlungen erklärte sich die Hoch- und Tiefbau AG Wil bereit, die Liegenschaft «Bädl» zu dem vom Schätzungsexperten errechneten Handelswert von Fr. 400 000.– an die Politische Gemeinde zu verkaufen.

Wir danken der Hoch- und Tiefbau AG Wil, dass sie uns damit die Möglichkeit gibt, Ihnen diesen Kauf zum Entscheid an der Urne zu unterbreiten.

Wir halten dafür, dass dieser Preis vertretbar ist.

Künftige Verwendung der Liegenschaft «Bädl»

Das Wohnhaus ist derart baufällig, dass es ohne Verzug abgerissen werden muss. Das Grundstück kann damit als ganzes zur Grünzone geschlagen werden. Art. 17 des kantonalen Baugesetzes definiert die Grünzone wie folgt:

«Grünzonen umfassen Gebiete, die nicht überbaut werden dürfen. Sie dienen der Gliederung des Siedlungsgebietes, der Erhaltung und Schaffung von Sport-, Park- und Erholungsanlagen.»

Diese Nutzung ist auch für uns verbindlich.

Was geschieht, wenn die Bürgerschaft dem Kauf nicht zustimmt?

Wenn Sie unserem Antrag bezüglich Kauf der Liegenschaft «Bädl» nicht zustimmen könnten, bliebe uns noch folgender Handlungsspielraum offen:

Gestützt auf Art. 105 ff. des Baugesetzes könnten wir unverzüglich eine Bausperre über die Parzelle verhängen und eine Abzonung von der 3geschossigen in die 2geschossige Wohnzone verfügen. Zweck dieser Abzonung wäre es, mit der damit verbundenen Reduktion der Baumasse die Beeinträchtigung der Grünanlage am Stadtweiher durch die Überbauung wenigstens etwas zu mildern.

Wir müssen annehmen, dass die Grundeigentümerin gegen diese Abzonung sich zur Wehr setzen und von allen ihr zustehenden Rechtsmitteln Gebrauch machen würde. Gewinner und Verlierer dieses Rechtsstreites stehen nicht zum vornherein fest. Darüber müssten die richterlichen Instanzen entscheiden.

In jedem Fall könnten wir aber eine Neuüberbauung der Liegenschaft «Bädl» nicht mehr verhindern und damit im Bereich Stadtweiher unser Ziel nicht mehr erreichen: Erweiterung der Grünzone.

Nach einem ablehnenden Entscheid der Bürgerschaft wäre auch das Enteignungsverfahren nicht mehr gerechtfertigt. Am Ende der Expropriation steht die vollum-

fängliche Entschädigungspflicht der Gemeinde. Der nach einem langwierigen Rechtsverfahren feststehende Preis wäre mit Sicherheit nicht geringer als die beantragte Kaufsumme.

Es scheint uns ein Gebot der Fairness zu sein, dass Sie jetzt über den Kauf entscheiden, damit auch die Grundeigentümerin ihre weiteren Dispositionen treffen kann.

Kosten und Finanzierung

Der Kaufpreis beträgt Fr. 400 000.–. Er liegt damit über der Kreditkompetenz des Gemeinderates, welche für Grundstücke im Einzelfall Fr. 300 000.– beträgt. Deshalb bitten wir Sie um Ihren Entscheid an der Urne.

Zur Finanzierung und Tilgung dieser Schuld können wir Ihnen einen günstigen Antrag unterbreiten.

Im April dieses Jahres veräusserten wir einen Landstreifen von 155 m Länge und 27 m Breite zwischen der Autobahn und der Firma Stihl & Co. zum Preise von Fr. 274 755.– an diese Firma. Die Firma realisiert dort zur Zeit eine notwendig gewordene Erweiterung ihrer Betriebsstätte.

Nach Abzug des Buchwertes von Fr. 63 839.– und der Grundbuchkosten verblieb uns ein Reingewinn von Fr. 209 105.–.

Wir schlagen Ihnen vor, diesen Nettoerlös von Fr. 209 105.– zur Teilfinanzierung des Kaufpreises von Fr. 400 000.– für die Liegenschaft «Bädl» heranzuziehen. Damit können wir die finanziellen Verpflichtungen aus dem Erwerb dieses Grundstückes um mehr als die Hälfte reduzieren.

Wir beantragen Ihnen, die verbleibenden Fr. 190 895.– mit einer jährlichen Quote von Fr. 20 000.– ab 1983 zu amortisieren. Damit fällt die jährliche Mehrbelastung unseres Gemeindehaushaltes sehr gering aus.

Sehr geehrte Mitbürgerinnen und Mitbürger

Im Leitbild zu unserer Ortsplanung betonen wir die aussergewöhnliche Bedeutung des Grünraumes im Siedlungsbereich für unser Wohlbefinden und für den Wert unserer Wohnumgebung.

Im neuen Zonenplan sehen wir in Übereinstimmung mit dem Leitbild unserer Ortsplanung eine Erweiterung der Grünzone im nördlichen Bereich des Stadtweiher vor.

Die Liegenschaft «Bädli» ist bezüglich Lage und Grösse Schlüsselstelle dieser Erweiterung.

Demgegenüber steht die konkrete Absicht der Eigentümerin, die Liegenschaft «Bädli» mit einem Neubau eines Mehrfamilienhauses samt Garagetrakt zu überbauen.

Dieses Bauvorhaben widerspricht den Zielen unserer Ortsplanung.

Mit einem Ja oder Nein zum Erwerb der Liegenschaft «Bädli» entscheiden Sie, ob das nördliche Gebiet unseres Erholungsraumes Stadtweiher inskünftig überbaut oder Grünzone wird.

Wir halten dafür, dass eine Erweiterung der Grünzone im langfristigen Interesse unserer Bevölkerung steht.

Wir halten auch dafür, dass der Kaufpreis angesichts des Nutzens dieses Grünraumes auf Generationen vertretbar ist.

Wir beantragen Ihnen deshalb,

- dem Kauf der Liegenschaft «Bädli», Parzelle Nr. 100 mit einer Fläche von 1622 m² und dem daraufstehenden Wohnhaus mit Waschhaus zum Kaufpreis von Fr. 400 000.– zuzustimmen
- für die Teilfinanzierung den Nettoerlös von Fr. 209 105.– aus dem Verkauf des Grundstückes Nr. 2718 an der Hubstrasse zu verwenden
- und die verbleibenden Fr. 190 895.– ab 1983 mit einer jährlichen Quote von Fr. 20 000.– zu amortisieren.

Wil, 25. August 1982

Im Namen des Gemeinderates

Hans Wechsler
Stadtmann

Hans Huber
Stadtschreiber