



1. Initiativbegehren «Für eine gemeinsame Erziehung von Knaben und Mädchen»

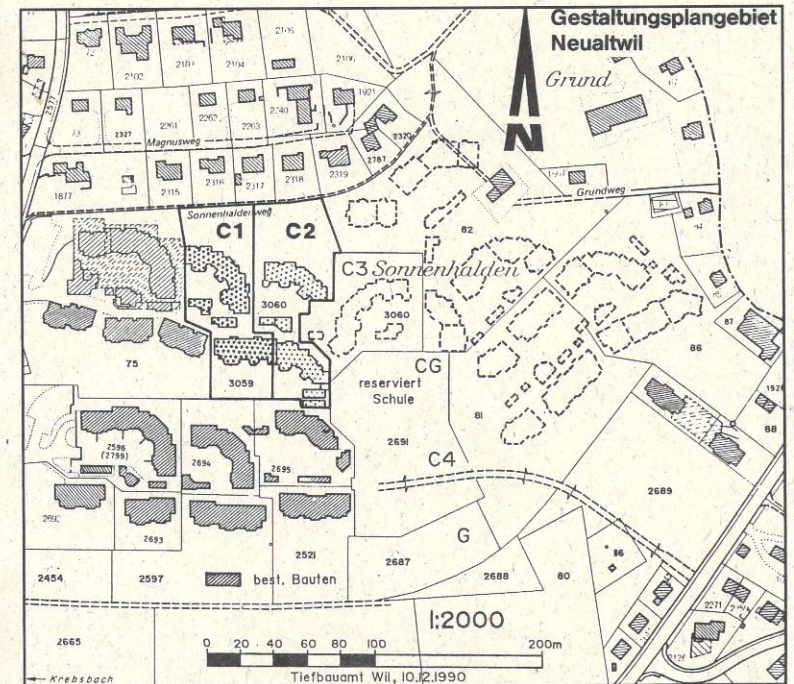
Eingereicht am 23. Mai 1990 — Mit Parlamentsbeschluss vom 7. März 1991 zur Ablehnung empfohlen

2. Teilrevision der Gemeindeordnung vom 3. September 1982

Parlamentsbeschluss vom 7. März 1991 — Obligatorisches Referendum

3. Errichtung eines Baurechtes im Gebiet C1 in Neualtwil

Parlamentsbeschluss vom 7. März 1991 — Fakultatives Referendum



Zum Inhalt

- Erläuternder Bericht des Stadtrates
zu den drei Abstimmungsvorlagen Seite 1

- Bericht und Antrag des Stadtrates
an das Gemeindeparlament betreffend
Stellungnahme zum Initiativbegehren
«Für eine gemeinsame Erziehung
von Knaben und Mädchen» Seite 5

- Bericht und Antrag des Stadtrates
an das Gemeindeparlament betreffend
Teilrevision der Gemeindeordnung vom
3. September 1982 Seite 9
 - Revisionsentwurf Seite 14
 - Übersicht über die Finanzkompetenzen
gemäss Revisionsentwurf Seite 22

- Bericht und Antrag des Stadtrates
an das Gemeindeparlament betreffend
Errichtung eines Baurechtes im Gebiet C1
in Neualtwil mit 4680 m² Wohnbauland
zugunsten der Genossenschaft Neualtwil Seite 24
 - Baurechtsvertrag (öffentliche Urkunde) Seite 28

**Stimmausweis und Stimmzettel werden Ihnen adressiert
durch die Post zugestellt.**

Erläuternder Bericht des Stadtrates zu den drei Abstimmungsvorlagen

Sehr geehrte Mitbürgerinnen und Mitbürger

Sie sind eingeladen, am Abstimmungswochenende vom 2. Juni 1991 über die folgenden drei kommunalen Sachvorlagen an der Urne zu entscheiden:

① Initiativbegehren «Für eine gemeinsame Erziehung von Knaben und Mädchen»

Ein Initiativkomitee verlangt die Ergänzung der Wiler Gemeindeordnung mit einem Art. 49 bis. Kern dieser neuen Bestimmung ist, dass die Stadt Wil Schulgelder und Unterstützungsbeiträge an private Schulen nur noch dann leisten darf, wenn diese Knaben und Mädchen in gleicher Weise offen stehen. 1573 stimmberechtigte WilerInnen unterstützen das Initiativbegehren.

② Teilrevision der Gemeindeordnung vom 3. September 1982

Die Wiler Gemeindeordnung, das Grundgesetz unserer Stadt, wird in diesem Jahr neun Jahre alt. Seit ihrem Erlass haben sich die Verhältnisse in mancherlei Hinsicht gewandelt. Der Stadtrat hat daher – aus eigenem Antrieb sowie gestützt durch einen parlamentarischen Vorstoss – die geltende Gemeindeordnung auf ihre Aktualität und Zweckmässigkeit überprüft. Einige Artikel sollen geändert werden. Eine Änderung der Gemeindeordnung untersteht dem obligatorischen Referendum, muss also zwingend der Bürgerschaft zum Entscheid an der Urne unterbreitet werden.

③ Errichtung eines Baurechtes im Gebiet C1 in Neualtwil

Am 7. März 1991 stimmte das Gemeindeparlament dem Antrag des Stadtrates betreffend Errichtung eines Baurechtes im Gebiet C1 in Neualtwil mit 4 680 m² Wohnbauland zugunsten der Genossenschaft Neualtwil mit grossem Mehr zu. Der amtliche Verkehrswert des Grundstücks ist Fr. 930 000.–. Veräusserungen von Grundstücken – dazu gehört auch das vorstehende Baurecht – unterstehen dem fakultativen Referendum, wenn der amtliche Verkehrswert über Fr. 350 000.– bis Fr. 2 000 000.– beträgt. Innert der Referendumsfrist haben 934 stimmberechtigte BürgerInnen verlangt, dass über die Erteilung des Baurechtes an der Urne abgestimmt werden soll.

Alle drei Abstimmungsvorlagen führten zu engagierten Diskussionen im Gemeindeparlament. Sie finden nachstehend zu jeder Vorlage eine Kurzfassung. Jene StimmbürgerInnen, welche sich für ausführlichere Informationen interessieren, verweisen wir zusätzlich auf die Berichte und Anträge des Stadtrates an das Gemeindeparlament. Sie sind mit Ausnahme der bereinigten Revisionsvorlage zur Gemeindeordnung auf Seite 14 ff. in unveränderter Form ebenfalls in dieser Abstimmungsbroschüre abgedruckt.

INITIATIVBEGEHREN «FÜR EINE GEMEINSAME ERZIEHUNG VON KNABEN UND MÄDCHEN»

1. Was will die Initiative?

Mit einer Änderung der Gemeindeordnung wollen die Initianten erreichen, dass das Frauenkloster St. Katharina die von ihr geführte Mädchensekundarschule auch für Knaben öffnet. Andernfalls soll die Stadt Wil an diese Schule keine Schulgelder mehr leisten.

Die Initiative wird damit begründet, dass der Besuch der privaten Mädchensekundarschule St. Katharina durch eine grosse Mehrheit der Wiler Mädchen zu einer krassen Untervertretung der Mädchen in der öffentlichen Sekundarschule Sonnenhof führe.

Die Initianten stufen geschlechtergetrennte Schulen negativ ein. Sie möchten daher die Mädchensekundarschule St. Katharina zum aktuellen Anlass nehmen, über eine Revision der Wiler Gemeindeordnung generell eine gemeinsame Erziehung von Knaben und Mädchen an den Wiler Schulen sowie überall dort zu verlangen, wo die Stadt mitbeteiligt ist.

2. Empfehlung auf Ablehnung des Initiativbegehrens

In Übereinstimmung mit dem Schulrat hat der Stadtrat dem Gemeindeparlament beantragt, auf einen Gegenvorschlag zu verzichten und der Bürgerschaft die Ablehnung der Initiative zu empfehlen. Folgende Gründe sind für ihn dabei massgebend:

- a) Auch Schul- und Stadtrat erachten gemeinsame Erziehung von Knaben und Mädchen heute als üblich, obwohl diese in der heutigen pädagogischen Diskussion nicht unbestritten ist. Die Mädchensekundarschule St. Katharina ist hingegen ein Sonderfall.
- b) Die Mädchensekundarschule St. Katharina ist eine aus langjähriger Geschichte und Tradition herausgewachsene schulische Institution, die gut funktioniert und alljährlich von vielen Eltern mit ihren Töchtern freiwillig gewählt wird.
- c) Das Frauenkloster St. Katharina verfügt mit ihrer sogenannten «Konstitution» über ein Grundgesetz, das die Führung einer Töchterchule seit Jahrzehnten festschreibt. Diese selbstgewählte und von der ganzen Schwesterngemeinschaft mitgetragene weltliche Aufgabe kann und darf nicht einfach auf dem Weg einer Initiative mit Zwang unterbunden werden. Diese Einsicht setzt Achtung und Toleranz gegenüber dem Kloster voraus.
- d) Die Eröffnung der Oberstufe Lindenhof im Jahr 1994 wird nach Ansicht von Schul- und Stadtrat dazu führen, dass vermehrt Sekundarschülerinnen die Sekundarschule in ihrem Schulquartier besuchen werden. Hinzu kommt die Frage, wie lange das Frauenkloster noch über die erforderlichen personellen Voraussetzungen zur Erfüllung der von ihr gewählten schulischen Aufgabe verfügen wird. Vor diesem Hintergrund wollen Schul- und Stadtrat der Zeit Raum lassen.

- e) Das Frauenkloster St. Katharina und die Stadt Wil sind über lange Zeit einen guten Weg in gegenseitigem Wohlwollen und grosser gegenseitiger Achtung gegangen. Diese Zusammenarbeit hat für die Stadt viele Früchte getragen.

3. Grosse Mehrheit im Gemeindeparlament zugunsten der Mädchensekundarschule St. Katharina

Das Gemeindeparlament stimmte dem Antrag auf Ablehnung der Initiative und Verzicht auf einen Gegenvorschlag mit grossem Mehr zu. Es folgte damit mehrheitlich den Argumenten von Schul- und Stadtrat.

Die vorberatende Kommission brachte ihre Stellungnahme zuhanden des Parlamentes zusammengefasst in drei Punkten zum Ausdruck:

- Die Kommission will und kann die pädagogische Streitfrage «Koedukation Ja oder Nein» nicht beantworten, weil die Antwort je nach Optik verschieden ausfallen wird.
- Seit Jahrzehnten ist die Untervertretung der Mädchen in der Sekundarschule Sonnenhof relativ konstant. Die Wahl des heutigen Zeitpunktes für eine sehr plötzliche und radikale Veränderung der Situation erscheint der Kommission daher als konstruiert.
- Die Kommission erachtet die Initiative nicht als angemessenes Mittel, um ein pädagogisches Ziel zu erreichen.

Die FDP-Fraktion wies zudem auf die räumlichen und finanziellen Probleme hin, welche mit einer Annahme der Initiative für den städtischen Schulbereich verbunden wären.

Aus Kreisen von SP und prowil traten Gemeinderäte für die Anliegen der Initiative ein. Heute würden von einer grossen Mehrheit Klassen mit gemischten Geschlechtern gewünscht; denn Koedukation sei ein pädagogisches Anliegen, eine Herausforderung an die Lehrer, an das Schulsystem und an die Behörde, die gleichwertige Erziehung zu fördern. Das Ziel einer gleichberechtigten Gesellschaft könne nur mit einer umfassenden Koedukation erreicht werden. Die dreijährige «Schonzeit» für die Mädchen in der Mädchensekundarschule St. Katharina wurde in Frage gestellt.

4. Annahme des Initiativbegehrens hat tiefgreifende Folgen für Stadt und Frauenkloster

Was geschieht, wenn die Initiative angenommen wird? Die Stadt müsste den Schulvertrag mit dem Frauenkloster St. Katharina kündigen. Das Kloster wird auch in Zukunft keine koeduzierte Schule führen. Es ergeben sich somit zwei Varianten. Entweder stellt das Kloster nach Ablauf der vertraglichen Kündigungsfrist von fünf Schuljahren die Schulräume der Stadt mietweise zur Verfügung, oder es erfüllt in diesen Räumen auch weiterhin eine selbstgewählte Aufgabe, die das Kloster vorerst noch neu definieren müsste. Kann die Stadt die Schulräume des Klosters nicht mehr für die öffentliche Schule nutzen, müsste Raumersatz in Investitionshöhe von rund 10 bis 12 Mio. Franken geschaffen werden.

TEILREVISION DER GEMEINDEORDNUNG VOM 3. SEPTEMBER 1982

1. Warum eine Teilrevision?

Unsere heutige Gemeindeordnung wurde im Jahr 1982 erlassen und auf den 1. Januar 1985 in Kraft gesetzt. Damit verbunden war eine fundamentale Strukturveränderung, indem von der Bürgerversammlung Abschied genommen und die Politische Gemeinde neu mit Parlament und inkorporierter Schulgemeinde organisiert wurde.

Weil die Gemeindeordnung in wesentlichem Masse das politische Geschehen in unserer Stadt bestimmt, ist es notwendig, dass sie in gewissen Zeitabständen auf ihre Übereinstimmung mit dem Zeitgeist und auf ihre praktische Tauglichkeit überprüft wird. Zudem konnten während rund sechs Jahren Erfahrungen mit der neuen Organisationsform gesammelt werden.

Um die Anliegen der Bürgerschaft bei einer Revision der Gemeindeordnung möglichst weitgehend zu berücksichtigen, führte der Stadtrat eine öffentliche Vernehmlassung durch. In Zusammenarbeit mit einer überparteilichen Arbeitsgruppe überprüfte er sämtliche Artikel der Gemeindeordnung und wertete die eingetroffenen Vernehmlassungen aus. Ergebnis: Die neue Gemeindeordnung hat sich in den wesentlichen Teilen bewährt. An der Gemeindeorganisation mit Gemeindeparlament und inkorporierter Schulgemeinde soll festgehalten werden.

Nachdem sich in den Schlüsselbereichen keine Veränderung der Gemeindeordnung aufdrängt, kann diese im Rahmen einer Teilrevision punktuell den Erfordernissen der heutigen Zeit angepasst werden.

2. Wo liegen die Revisionsschwerpunkte?

Das Schwergewicht der beantragten Teilrevision liegt bei der Erweiterung des Handlungsspielraums von Parlament und Stadtrat, ohne die Eingriffsmöglichkeiten der Bürgerschaft im Bedarfsfall zu schmälern. So wurden mit der Erhöhung der Finanzkompetenzen die seit dem Erlass der Gemeindeordnung im Jahr 1982 eingetretene Teuerung ausgeglichen und darüber hinaus die Grundlage für raschere Entscheidungen geschaffen. Die Erfahrungen der letzten Jahre zeigten, dass eine verbesserte Entscheidungsfähigkeit von Stadtrat und Parlament angesichts der wachsenden Aufgabenfülle not tut. Als Gegengewicht zu den erhöhten Finanzkompetenzen von Stadtrat und Parlament wurde eine weitreichende Regelung für die dem fakultativen Referendum unterstehenden Kreditbeträge getroffen. Gleichzeitig wurde die Schwelle zur Ergreifung des Referendums mit einem gleichbleibenden Quorum von einem Zwanzigstel der Stimmberechtigten weiterhin niedrig gehalten.

Mit einer betragsmässigen Erhöhung der Grundstückskompetenzen soll die Handlungsfähigkeit von Parlament und Stadtrat in einem heute besonders wichtigen und der Behörde oft unüberwindliche Probleme bereitenden Aufgabenbereich der Stadt verbessert werden. Neu wird überdies die Bildung einer ständigen parlamentarischen Liegenschaftenkommission vorgeschlagen, welche über Grundstücksgeschäfte bis zu einer angemessenen Betragshöhe rasch und unter Wahrung der notwendigen Diskretion entscheiden kann.

Der Stadtrat beantragte dem Gemeindeparlament im weiteren die zusätzliche Aufnahme des St. Galler Tagblattes als amtliches Publikationsorgan. Ebenfalls sollen inskünftig aus Gründen der Gewaltentrennung die Mitglieder des Schulrates nicht mehr ins Gemeindeparlament gewählt werden können. Eine Anzahl weiterer kleinerer Änderungsbegehren rundet das Teilrevisionspaket des Stadtrates ab. Wir verweisen Sie dazu auf die in dieser Abstimmungsbroschüre veröffentlichte Revisionsvorlage.

An folgenden Regelungen will der Stadtrat ausdrücklich gemäss geltender Ordnung festhalten:

- der Schulrat soll weiterhin vom Volk gewählt werden,
- das Gemeindeparlament soll auch inskünftig aus vierzig Gemeinderäten bestehen,
- der Stadtrat soll sich nach wie vor aus sieben Ratsmitgliedern zusammensetzen, wobei auf dem Budgetweg ein drittes Vollamt sowie eine bedarfsweise Erhöhung des Beschäftigungsgrades der nebenamtlichen Stadträte beabsichtigt ist,
- die Wahlkompetenz für Abordnungen der Stadt Wil in staatliche Kommissionen und privatrechtliche Organisationen soll auch in Zukunft dem Stadtrat vorbehalten bleiben.

3. Zu den Beratungen im Gemeindeparlament

Das Gemeindeparlament stimmte der vom Stadtrat beantragten Teilrevision unter Berücksichtigung folgender Änderungen ohne Gegenstimme zu:

- Auf Antrag der vorberatenden Kommission zu Artikel 5 «Amtliche Publikationsorgane» stimmte eine Mehrheit des Parlamentes dem Verzicht auf die beantragte zusätzliche Aufnahme des St. Galler Tagblattes als amtliches Publikationsorgan zu. Damit soll die heutige Lösung mit den amtlichen Publikationsorganen «Neues Wiler Tagblatt» und «Wiler Zeitung» weiterhin Bestand haben.
- Zwei Anträge der vorberatenden Kommission fanden die einstimmige Billigung des Gemeindeparlamentes, nämlich den in Artikel 49 Absatz 2 lit. b enthaltenen Begriff «Lehrer» im Sinne einer geschlechtsneutraleren Formulierung durch «Lehrkräfte» zu ersetzen sowie Art. 50 Absatz 2 «Sie (die Schulordnung) kann Vorschriften über das Verhalten des Schülers ausserhalb der Schule enthalten, soweit es Erziehungsauftrag oder Betrieb der Schule erfordern», ersatzlos zu streichen, weil der genau gleiche Text bereits im kantonalen Volksschulgesetz enthalten ist.
- Ein Antrag aus Kreisen von prowil, neben sämtlichen männlichen Schreibweisen in der Gemeindeordnung auch die weibliche Sprachform zu verwenden, löste im Gemeindeparlament längere Diskussionen aus. Schliesslich fand ein Kompromissvorschlag eine deutliche Mehrheit, welcher zur folgenden Ergänzung von Artikel 1 der Gemeindeordnung durch einen neuen Absatz 2 führte: «Ist in Erlassen der Politischen Gemeinde Wil für Amts- und Funktionsbezeichnungen die männliche Sprachform gewählt, gilt diese sinngemäss auch für weibliche Personen».

Im Rahmen der Beratungen über die Teilrevisionsvorlage wurden verschiedene Anträge aus der Ratsmitte mit deutlichen Mehrheiten abgelehnt:

- In Artikel 5 «amtliche Publikationsorgane» wurde die Aufnahme sämtlicher in Wil ansässigen Zeitungen (Neues Wiler Tagblatt / Wiler Zeitung / St. Galler Tagblatt / Wiler Nachrichten / Otschweizer Woche) gefordert.
- Mit dem Hinweis, dass das Interesse der StimmbürgerInnen an einer Volkswahl des Schulrates sehr gering sei und sich bei einer Wahl durch das Parlament eher Amtsträger finden liessen, wurde neu die Wahl des Schulrates durch das Gemeindeparlament beantragt.
- Die Erhöhung des für das Zustandekommen eines Referendums erforderlichen Quorums von zurzeit einem Zwanzigstel der Stimmberechtigten auf neu einen Zehntel (analog der Lösung bei der Initiative) fand ebenfalls keine Zustimmung.
- Zu ausgedehnten Diskussionen im Parlament führte der Antrag, die Anzahl Stadträte in Verbindung mit einer Verwaltungsreorganisation von heute sieben auf neu fünf (drei Vollämter / zwei Halbämter) zu reduzieren. Diese Forderung wurde mit dem heutigen Informations- und Zeitnotstand der Exekutivmitglieder und mit dem Bestreben nach vermehrter Sachkompetenz, mehr Präsenz und einem stadt-rätlichen Kollegium mit mehr Führungsstärke begründet.

Das vorgetragene Anliegen fand im Parlament in bezug auf die grundlegenden Ziele Unterstützung, hingegen wurde der geforderte Weg zur Zielerreichung abgelehnt. Die FDP-Fraktion trat für fünf vollamtliche Stadträte ein. Andere Ratsmitglieder befürchteten, dass bei Vollämtern beträchtliche Kreise der Bevölkerung (z. B. Selbständigerwerbende) von einer Mitwirkung in der Exekutive ausgeschlossen blieben. Zudem bestehe dann die Tendenz, die Exekutive vornehmlich aus Leuten der Verwaltung zusammenzusetzen, was aus der Sicht der Gewaltentrennung unerwünscht sei. Diese Meinungsäusserungen und die Argumentationen des Stadtrates in seinem Bericht und Antrag an das Gemeindeparlament fanden schliesslich eine deutliche Mehrheit, zugunsten einer 7köpfigen Exekutive mit voll- und nebenamtlichen Mitgliedern.

ERRICHTUNG EINES BAURECHTES IM GEBIET C1 IN NEUALTWIL

1. Geordnetes und koordiniertes Bauvorgehen

Der Stadtrat misst einem geordneten und koordinierten Bauvorgehen im Gebiet Neualtwil grosse Bedeutung zu. Bis heute sind dort 188 Wohnungen gebaut, 312 weitere können gemäss Gestaltungsplan noch realisiert werden.

Die Gebiete C1, C2, C3, CG und C4 sind bis heute Eigentum der Politischen Gemeinde.

Für das Gebiet C1 beantragte der Stadtrat ein Baurecht an die Genossenschaft Neualtwil. Gegen diesen Antrag, vom Gemeindeparlament grossmehrheitlich gutgeheissen, kam das Referendum zustande.

C2 wurde an das Baukonsortium Neualtwil II verkauft. Dieser Verkauf war insofern ein Sonderfall, als das gleiche Konsortium der Stadt den Kauf einer wertvollen Parzelle im Westquartier ermöglichte, als Landreserve für eine allfällige Quartierprimarschule. Gegen diesen Entscheid wurde das Referendum nicht ergriffen.

C3 ist ebenfalls Wohngebiet: ob dieses später einmal im Baurecht abgegeben oder verkauft wird, darüber hat sich der Stadtrat noch nicht festgelegt.

Die Gebiete CG und C4 sind im Gestaltungsplan als Baulandreserve enthalten für eine allfällige Quartierprimarschule. (Gebiete vgl. Planskizze auf Seite 25 beim Bericht und Antrag betreffend Errichtung eines Baurechtes).

2. Warum die Errichtung eines Baurechtes?

Mit der Errichtung eines Baurechtes auf C1 unterstreicht der Stadtrat seine schon mehrfach geäußerte Absicht, öffentliches Bauland nicht mehr zu verkaufen, sondern wenn immer möglich nur noch im Baurecht abzugeben.

Mit der Gewährung eines Baurechtes an die Genossenschaft Neualtwil will der Stadtrat den genossenschaftlichen Wohnungsbau fördern.

Wohneigentum zur Selbstnutzung ist der vorrangige Grundgedanke der Genossenschaft Neualtwil.

Diese Zielsetzung ist für Bund, Kantone und Gemeinden zu einem wichtigen politischen Anliegen geworden.

Der Stadtrat hat zusammen mit einer Kerngruppe der Genossenschaft und einem kompetenten Fachmann, Dr. iur. Rudolf Stüdeli, Fürsprecher, bis vor kurzem Direktor der Schweiz. Vereinigung für Landesplanung, für Neualtwil ein Modell entwickelt, das in manchen Teilen Neuland betritt.

Die vorberatende Kommission des Gemeindeparlamentes hat dieses Modell sehr sorgfältig «auf Herz und Nieren» geprüft. Sie hat in der Folge dem Parlament einstimmig beantragt, dem Antrag auf Errichtung dieses Baurechtes zuzustimmen. Das Parlament ist an der Sitzung vom 7. März 1991 mit grossem Mehr diesem Antrag gefolgt, nachdem der Präsident der vorberatenden Kommission, Gemeinderat Karl Mosimann, in einem umfassenden Exposé dem Parlament die Vorlage verständlich gemacht hat.

Das vorliegende genossenschaftliche Wohnbaumodell ist kein sozialer Wohnungsbau.

Im Parlament wurde denn auch bemängelt, dass man besser getan hätte, den sozialen Wohnungsbau zu fördern.

Der Stadtrat ist bereit, auch in diesem Sektor aktiv zu werden, sobald Interessenten aus der Bürgerschaft sich für dieses Anliegen engagieren. Dies ist aber bis heute noch nicht der Fall gewesen.

Hingegen haben sich Mitbürger aus dem Mittelstand um Wohneigentum bemüht. Ihrem berechtigten Anliegen haben wir unter Berücksichtigung aller öffentlichen Interessen mit dieser Vorlage zu entsprechen versucht.

Der Stadtrat ist überzeugt, dass auch diese Förderungsmassnahme ein Schritt in die richtige Richtung darstellt.

Es geht darum, Mitbürgerinnen und Mitbürgern aus allen sozialen Schichten ein Verbleiben in unserer Stadt erleichtern zu helfen, wenn sie als Eigentümer in einer eigenen Wohnung leben möchten.

Sehr geehrte Mitbürgerinnen und Mitbürger

Wir laden Sie ein, die Ausführungen des Stadtrates in den beigefügten Gutachten an das Gemeindeparlament zu studieren.

Wir freuen uns, wenn Sie aufgrund Ihres Studiums die beiden Parlamentsbeschlüsse vom 7. März 1991 betreffend Teilrevision der Gemeindeordnung und Baurecht zugunsten der Genossenschaft Neualtwil unterstützen sowie der Empfehlung auf Ablehnung der Initiative «Für eine gemeinsame Erziehung von Knaben und Mädchen» Folge leisten können.

Wil, 17. April 1991

Im Namen des Stadtrates

Hans Wechsler
Stadtammann

Christoph Häne
Stadtschreiber

Bericht und Antrag des Stadtrates an das Gemeindeparlament betreffend

Errichtung eines Baurechtes im Gebiet C1 in Neualtwil mit 4 680 m² Wohnbauland zugunsten der Genossenschaft Neualtwil

Herr Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren

Gestützt auf Art. 9 lit. i unserer Gemeindeordnung unterbreiten wir Ihnen Bericht und Antrag betreffend Errichtung eines Baurechtes auf Grundstück Nr. 3059 zugunsten der Genossenschaft Neualtwil. Ein zustimmender Beschluss des Gemeindeparlamentes untersteht dem fakultativen Referendum.

1. Das Gestaltungsplangebiet Neualtwil

Im Jahre 1973 wurde über das Gebiet Weierhofhang-Sonnhalden-Grund mit rund 106 000 m² Land in vorzüglicher Südhanglage ein Ideenwettbewerb zur Erlangung von Vorschlägen für eine Gesamtüberbauung ausgeschrieben. Ziel des Wettbewerbes war es, in einem grossen zusammenhängenden Neubaugebiet mit einer verdichteten Bauweise das Bauland haushälterisch zu nutzen. Das erstprämierte Projekt von René Haubensack, Architekt SWB Zürich, wurde in einen Gestaltungsplan «Neualtwil» umgesetzt, der seit der Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons St.Gallen im Mai 1976 rechtskräftig ist.

Seit 1978 sind kontinuierlich, von Westen nach Osten fortschreitend, von verschiedenen Eigentümern und Bauherren bis heute 188 Wohnungen erstellt worden. Davon sind 32 Wohnungen Stockwerkeigentum.

Verallgemeinernd kann gesagt werden, dass der Bereich West des Gestaltungsplans heute verwirklicht ist. Noch ausstehend sind die Bereiche Mitte und Ost.

2. Die Politische Gemeinde Wil, Grundeigentümerin des Abschnittes Mitte

Die Bürgerschaft hat an der Urnenabstimmung vom 5. Juli 1970 dem Kauf von 24 780 m² im Weierhof zugestimmt.

Davon sind 20 185 m² als Grundeigentum der Politischen Gemeinde Wil in das Gestaltungsplangebiet Neualtwil eingebracht worden. Dieser Abschnitt Mitte ist wie folgt parzelliert (siehe Planbeilage auf Seite 25):

C1	Kat. 3059	4680 m ²	Wohnbauland
C2	Kat. 3060	ca. 4569 m ²	Wohnbauland
C3	Kat. 3060	ca. 3898 m ²	Wohnbauland
CG / C4	Kat. 2691	7038 m ²	reserviert für eine allfällige Quartierprimarschule Neualtwil

Die Überbauung Neualtwil hat nun in der ganzen Ausdehnung Nord-Süd die westliche Grenze des Grundeigentums der Politischen Gemeinde erreicht. Ohne ein aktives Verhalten der Stadt kann die Überbauung nicht mehr weiter ostwärts vorankommen.

Das Konzept des Gestaltungsplans Neualtwil ist zeitgemässer denn je: Haushälterische Bodennutzung mit verdichteter Bauweise in hoher Wohnqualität. Neualtwil ist in Fachkreisen und in der Fachliteratur nach wie vor ein optimales Beispiel verdichteten Bauens.

Es liegt uns deshalb daran, dass Neualtwil nicht ein Torso bleibt, sondern ohne Verzug ostwärts weitergebaut werden kann.

Dazu aber muss die Stadt jetzt Wohnbauland im Gebiet C zur Überbauung freigeben.

Damit wird auch weiter ostwärts im Abschnitt Ost eine Bautätigkeit möglich; die Basiserschliessung ist mit der neuen Grundstrasse ebenfalls gewährleistet.

Ebenso ist es wirtschaftlich sinnvoll, die vielfältigen Voraus-Investitionen, die für das Gestaltungsplangebiet Neualtwil bereits getätigt wurden, nicht brachliegen zu lassen.

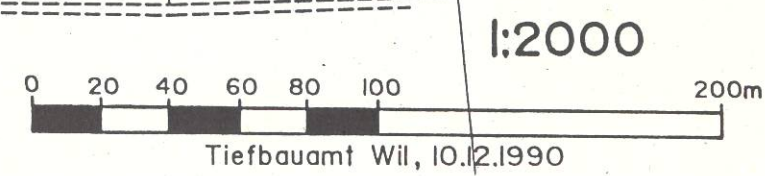
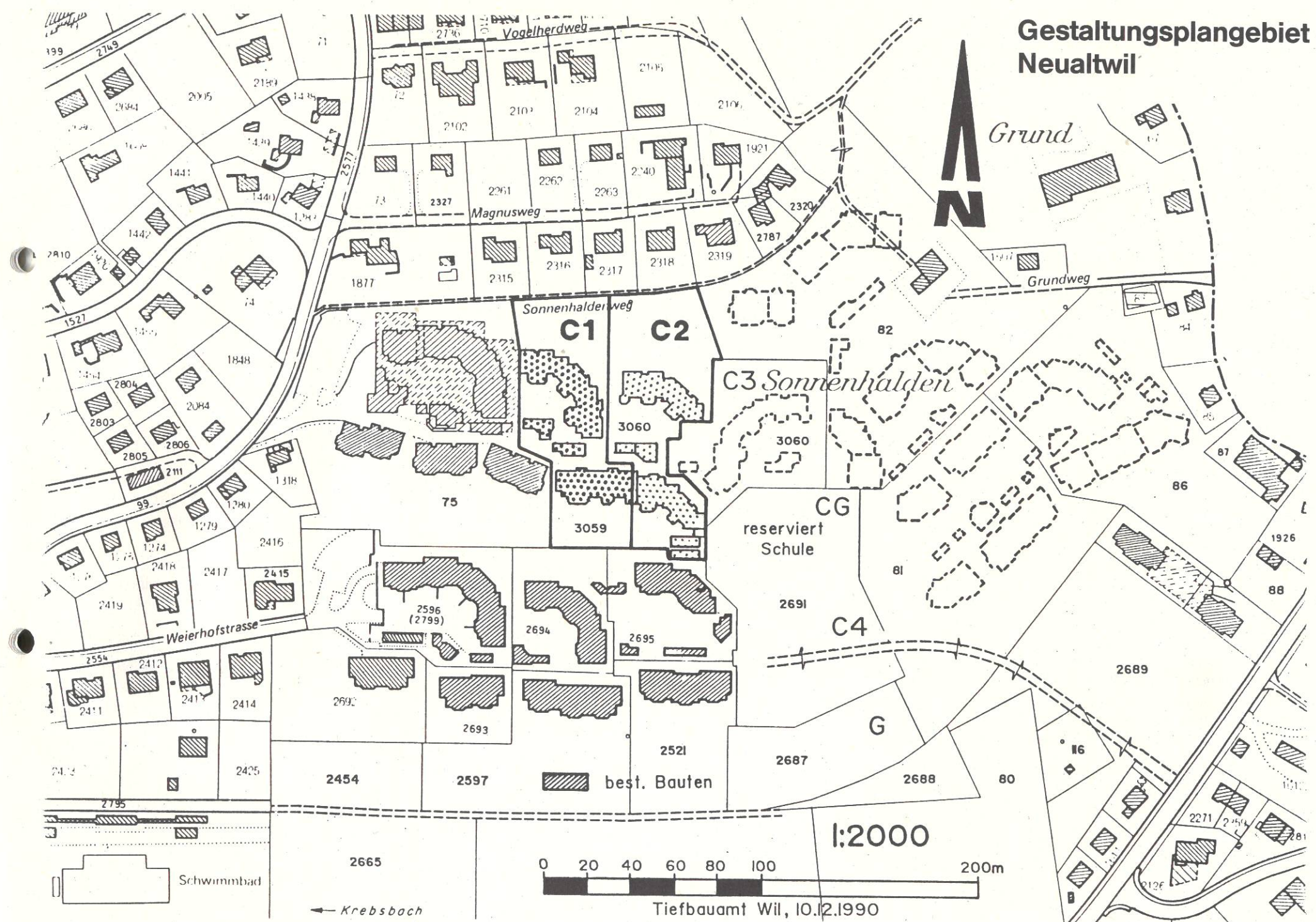
Wir beantragen deshalb in einem besonderen Bericht und Antrag den Verkauf des Gebietes C2 an das Baukonsortium Neualtwil II.

Mit diesem Bericht beantragen wir Ihnen die Errichtung eines Baurechtes auf C1 zugunsten der Genossenschaft Neualtwil

Mit Bezug auf das Gebiet C3 hat sich der Stadtrat noch nicht festgelegt.

Ein definitiver Entscheid über das für eine allfällige Quartierprimarschulanlage reservierte Land ist heute weder möglich noch notwendig. Der Weiterausbau der Überbauung Neualtwil wird dadurch nicht beeinträchtigt.

Gestaltungsplangebiet Neualtwil



3. Eine Interessengemeinschaft Neualtwil bekundet Interesse an der Überbauung eines Teilstücks des gemeindeeigenen Wohnbaulandes

Bei der Beantwortung der Einfachen Anfrage Donatsch (SP) hat der Stadtrat im August 1988 seine Bereitschaft bekundet, mit den Initianten einer Wohnbaugenossenschaft in Verhandlungen zu treten.

In der Folge hat eine Arbeitsgruppe, bestehend aus Direktinteressierten, Vertretern der Stadt, Dr. iur. Rudolf Stüdeli, Bern und Dr. iur. Markus Edelmann, St. Gallen als Experten, ein «Wiler Mieteigentümer-Modell» erarbeitet. Der Arbeit zugrunde gelegt wurde das bestehende schweizerische Modell «LOCACASA» (Wohnen als Miet-Eigentümer).

Aus dieser anspruchsvollen und intensiven Arbeit sind schliesslich die Statuten der Genossenschaft Neualtwil und die öffentliche Urkunde über die Errichtung eines Baurechtes hervorgegangen.

Die Genossenschaft Neualtwil mit Sitz in Wil wurde am 7. November 1990 gegründet und am 19. November 1990 in das Handelsregister eingetragen.

4. Warum will der Stadtrat eine Bauparzelle im Baurecht an eine Genossenschaft abgeben?

Die heutige Entwicklung auf dem Liegenschaftenmarkt ist durch steigende Landpreise, Baukosten und Hypothekarzinsen gekennzeichnet. Die Folge davon ist ein Rückgang von selbstgenutztem Eigentum, was wiederum mit der staatspolitischen Zielsetzung eines grösseren Anteils an Privateigentum kollidiert. Es gehört daher vermehrt zur Aufgabe der Öffentlichkeit, die Bildung von Wohneigentum zu fördern.

Die Zielsetzungen der Genossenschaft Neualtwil sind darauf ausgerichtet, Wohneigentum zu fördern. Der Stadtrat ist der Ansicht, dass diese genossenschaftliche Selbsthilfe mit der Gewährung eines günstigen Baurechtes von der Öffentlichkeit aus folgenden Gründen unterstützt werden soll:

- Die Stärkung des Mittelstandes in Wil ist eine wichtige politische Zielsetzung, um einen Strukturzerfall mit der damit verbundenen Polarisierung in Arm und Reich zu verhindern. Viele Familien, welche die Möglichkeit haben, durch eine Beteiligung an der Genossenschaft Neualtwil Eigentum in Wil zu erwerben, könnten in irgendeiner umliegenden Gemeinde aufgrund der im Vergleich zu unserer Stadt noch niedrigeren Bodenpreise ein Einfamilienhaus finanziell verkraften. Einer vermehrten Abwanderung von Familien muss daher mit öffentlichen Massnahmen im Interesse unserer Stadt begegnet werden.
- Die Gründung der Genossenschaft Neualtwil ist durch Privatinitiative zustande gekommen. Weil diese Privatinitiative auch öffentliche Interessen verfolgt, soll sie unterstützt und gefördert werden. Unsere Stadt ist als Landeigentümerin in Neualtwil in der glücklichen Lage, diese Unterstützungshilfe auch wirksam anbieten zu können.

- Die in den Genossenschafts-Statuten erwähnte Absicht, das Eigentum selbst zu nutzen, sowie die angestrebte Nähe von Wohnen und Arbeiten sind aus Sicht des Stadtrates förderungswürdige Anliegen.
- Die Genossenschaft Neualtwil ist eine öffentlich zugängliche Organisationsform. Jedermann hat die Möglichkeit, nach Massgabe der Statuten Genossenschafter zu werden.

5. Der Baurechtsvertrag

- Das Baurecht wird für eine Dauer von 70 Jahren erteilt. Auf Gesuch der Bauberechtigten kann es um höchstens 30 Jahre verlängert werden, vorausgesetzt, dass eine Verständigung über die Bedingungen der Baurechterneuerung zustandekommt.
 - Das Baurecht umfasst das Grundstück Nr. 3059 (Gebiet C1) mit einer Wohnbauland-Fläche von 4 680 m². Der amtliche Verkehrswert für dieses Gebiet beläuft sich auf Fr. 930 000.-.
 - Der Baurechtszins basiert auf einer theoretischen Landfläche von 6 440 m². Diese errechnet sich aus der im Gebiet C1 realisierbaren Bruttogeschossfläche, dividiert durch die Ausnützungsziffer.
 - Im Sinne der Eigentumsförderung ist eine gestaffelte Erhebung des Baurechtszinses vorgesehen. In der Zeit zwischen Vertragsabschluss und Fertigstellung der Bauten, längstens aber bis zwei Jahre nach rechtskräftig erteilter Baubewilligung, ist kein Baurechtszins geschuldet. Anschliessend muss während 10 Jahren ein Baurechtszins entrichtet werden, dem ein Preis von Fr. 275.- pro m² Wohnbauland oder von Fr. 200.- pro m² theoretische Landfläche zugrunde liegt. Für den Rest der Baurechtsdauer wird für die Baurechtszins-Berechnung ein Preis von Fr. 550.- pro m² Wohnbauland oder von Fr. 400.- pro m² theoretische Landfläche zugrunde gelegt.
- Fünfzehn Jahre nach Beginn der Pflicht zur Bezahlung eines Baurechtszinses wird dieser dem Stand des Landesindex der Konsumentenpreise angepasst. Die genaue Berechnung der Anpassung sowie die weiteren Index-Anpassungen können im Detail dem Baurechtsvertrag entnommen werden.
- Die Höhe des Baurechtszinses richtet sich nach dem jeweiligen Zinssatz der St.-Gallischen Kantonalbank für bestehende erstrangige Hypotheken auf Wohnliegenschaften.
 - Die Genossenschaft Neualtwil ist verpflichtet, mit der Überbauung des Gebietes C1 spätestens zwei Jahre nach Abschluss des Baurechtsvertrages zu beginnen und den Bau spätestens nach Ablauf von fünf Jahren zu beenden. Andernfalls ist die Politische Gemeinde berechtigt, den vorzeitigen Heimfall geltend zu machen und das Baurecht zurückzuübertragen.
 - Die Genossenschaft verzichtet ausdrücklich auf die Geltendmachung von jeglichen Einsprachen gegen eine allfällige Umzonung der Plan-Sektoren CG, C4 und G (Grundstücke Nr. 2691 und 2687) in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sowie gegen den Bau einer Schulanlage Neualtwil in diesem Gebiet.

Herr Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren

Unser Antrag dient der Erfüllung folgender Zielsetzungen:

- Das raumplanerisch und städtebaulich wertvolle Gestaltungsplangebiet Neualtwil soll ohne Verzug verwirklicht werden.
- Durch eine gezielte Wohnbauförderung soll der Mittelstand in Wil gestärkt und einer Abwanderung von Familien in umliegende Gemeinden wirksam begegnet werden.
- Mit der Gewährung eines Baurechtes wird unser Gemeindehaushalt durch jährlich wiederkehrende Beiträge finanziell gestärkt.

Wir stellen Ihnen folgenden

Antrag:

Es sei der Errichtung eines Baurechtes im Gebiet C1 in Neualtwil (Grundstück Nr. 3059, 4 680 m²) zugunsten der Genossenschaft Neualtwil gemäss Vorlage zuzustimmen.

Wil, 27. Dezember 1990

Im Namen des Stadtrates

Hans Wechsler
Stadtammann

Christoph Häne
Stadtschreiber

Öffentliche Urkunde

Über die Errichtung eines **Baurechtes** im Sinne von Art. 675 und Art. 779 ff. ZGB.

Zugunsten:

Genossenschaft Neualtwil, Genossenschaft mit Sitz in 9500 Wil, c/o Peter Donatsch, Weierhofgasse 11
vertreten durch die Kollektivzeichnungsberechtigten Donatsch Peter (Präsident), von Malans und Zürich, in 9500 Wil, und Baumgartner Walter (Mitglied, Aktuar), von Winterthur und Hasle b. Burgdorf, in 9500 Wil

Zulasten:

Grundstück Nr. 3059, Weierhofhang, Wil

Der jeweilige Eigentümer des **Grundstückes Nr. 3059**, derzeit die Politische Gemeinde Wil, 9500 Wil
vertreten durch den Stadtrat und dieser durch Wechsler Hans, Stadttammann, und Häne Christoph, Stadtschreiber, beide in 9500 Wil

räumt hiermit der

Genossenschaft Neualtwil, in 9500 Wil ein **selbständiges und dauerndes Baurecht** gemäss Art. 675 und Art. 779 ff. ZGB zu den nachfolgenden Bestimmungen ein.

1. Beschreibung des baurechtsbelasteten Grundstückes

Grundstück Nr. 3059, Weierhofhang, Wil

4 680 m² Wiese Verkehrswert Fr. 930 000.-
Amtliche Schätzung vom 12. Januar 1988

Erwerb

Landumlegung, 18. August 1978, Beleg 458

Grenzen

gemäss GB-Plan Nr. 65 und Plan zu Messurkunde Nr. 1954

Anmerkungen

1. Gestaltungsplan Neualtwil mit bes. Vorschriften, 18. 8. 1978, Beleg 461
2. Landumlegung im Rahmen des Gestaltungsplanes Neualtwil, 18.8.1978, Beleg 461

Vormerkungen

keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

- a) Last: Quellenrecht zG Nr. 1033, 1355, 3013, 30. 9. 1953, SP 1815
- b) Recht: Parkplatz-Mitbenützungsrecht zL Nr. 75, 18. 8. 1978, SP 3347
- c) R + L: Fusswegerecht zG Polit. Gemeinde Wil und zL und zG Nr. 75, 81, 82, 83, 86, 2454, 2521, 2596, 2597, 2687, 2695, 2692, 2693, 2694, 2691, 3060, 18. 8. 1978, SP 3348
- d) R + L: Unterirdisches Fuss- und Fahrwegerecht zL und zG Nr. 75, 82, 2691, 3060, 18. 8. 1978, SP 3351
- e) R + L: Generelles Durchleitungsrecht zL und zG Nr. 75, 81, 82, 83, 86, 2521, 2596, 2597, 2695, 2692, 2693, 2694, 2691, 3060, 18. 8. 1978, SP 3352
- f) Last: Fuss- und Fahrwegerecht zG Politische Gemeinde Wil, 18. 8. 1978, SP 3353

Grundpfandrechte

keine

2. Verselbständigungsabrede

Die Parteien vereinbaren, dass das Baurecht verselbständigt wird und als eigenes Grundstück unter der Grundstück-Nr. 273 in Form des selbständigen und dauernden Baurechtes im Grundbuch eingetragen wird.

3. Inhalt und Umfang

Das Baurecht umfasst das Recht, auf dem belasteten Grundstück Nr. 3059 im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen sowie allfälliger behördlicher Ausnahmebewilligungen Bauten und Anlagen gemäss rechtskräftigem Gestaltungsplan «Neualtwil» zu erstellen und dauernd beizubehalten. Zudem ist die Bauberechtigte zur alleinigen Nutzung der gesamten Fläche des Grundstückes Nr. 3059 befugt.

Die Bauberechtigte hat mit der Überbauung des Grundstückes spätestens zwei Jahre nach Abschluss des Baurechtsvertrages zu beginnen und den Bau spätestens nach Ablauf von fünf Jahren zu beenden. Werden gegen ihr Bauvorhaben Rechtsmittel erhoben, so ruhen die Fristen bis zur Rechtskraft des letztinstanzlichen Entscheides. Wird die Bauberechtigte gerichtlich veranlasst, ein neues Baugesuch einzureichen, so laufen die Fristen erneut. Das Nichteinhalten dieser Fristen gilt als Pflichtverletzung der Bauberechtigten, welche die belastete Grundeigentümerin berechtigt, den vorzeitigen Heimfall geltend zu machen und das Baurecht zurückzuübertragen.

Im Falle der Zerstörung sind die Bauten und Anlagen durch die Bauberechtigte innert angemessener Zeit wieder zu erstellen.

Zum Abbruch der Gebäude vor Ablauf des Baurechtes bedarf die Bauberechtigte der Zustimmung der belasteten Grundeigentümerin. Verweigert diese die Zustimmung,

mung und beharrt die Bauberechtigte dennoch auf dem Abbruch, so kann die belastete Grundeigentümerin den vorzeitigen Heimfall herbeiführen.

4. Dauer

Das Baurecht beginnt mit der gegenseitigen Unterzeichnung dieses Baurechtsvertrages und dauert 70 Jahre ab Eintrag dieses Baurechtsvertrages im Grundbuch.

Auf Gesuch der Bauberechtigten kann das Baurecht um höchstens 30 Jahre verlängert werden.

Die belastete Grundeigentümerin kann das Gesuch nur ablehnen, wenn triftige Gründe dagegen stehen.

Über eine allfällige Erneuerung des Baurechtes haben sich die Parteien spätestens 2 Jahre vor Ablauf der Baurechtsdauer zu verständigen. Kommt bis zu diesem Zeitpunkt zwischen den Parteien keine Verständigung über die Bedingungen der Baurechterneuerung zustande, oder stellt die Bauberechtigte kein Gesuch um Erneuerung des Baurechtes, so erlischt das Baurecht, und die bestehenden Bauten und Anlagen fallen der belasteten Grundeigentümerin heim.

5. Übertragbarkeit

Das Baurecht ist **übertragbar** und **vererblich**.

Die Übertragung des Baurechtes, die Einräumung eines Unterbaurechtes sowie die Einräumung irgendwelcher anderer Rechte an Dritte, ausgenommen Grundpfandrechte, bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Genehmigung der belasteten Grundeigentümerin.

Diese Genehmigung darf nur in folgenden Fällen verweigert werden:

- mangelnde Kreditwürdigkeit des Erwerbers
- wenn der Erwerber nicht Gewähr für die Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen bietet
- wenn der Erwerber sich weigert, alle Verpflichtungen dieses Vertrages zu übernehmen
- aus anderen wichtigen Gründen, die in der Person des Erwerbers liegen.

Die Genehmigung der Übertragung des Baurechtes an eine sich allfällig bildende Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft gilt als erteilt.

6. Baurechtszins

Die Bauberechtigte bezahlt der belasteten Grundeigentümerin während der Dauer des Baurechtes einen Baurechtszins. Der Baurechtszins basiert auf einer theoretischen Landfläche (Bruttogeschossfläche dividiert durch Ausnützungsziffer) von 6 440 m² und auf dem jeweiligen Zinssatz der St.Gallischen Kantonalbank für bestehende erstrangige Hypotheken auf Wohnliegenschaften.

6.1. In der Zeit zwischen Vertragsabschluss und Fertigstellung der Bauarbeiten, längstens aber bis zwei Jahre nach rechtskräftig erteilter Baubewilligung, ist **kein** Baurechtszins geschuldet.

6.2. Während der anschliessenden zehn Jahre wird der Berechnung des Baurechtszinses ein Landpreis von Fr. 200.- pro m² theoretischer Landfläche zugrundegelegt, insgesamt Fr. 1 288 000.-.

6.3. Nach Ablauf dieser zehn Jahre wird für die restliche Baurechtsdauer ein Landpreis von Fr. 400.- pro m² theoretischer Landfläche zugrundegelegt, insgesamt Fr. 2 576 000.-.

6.4. Verändert sich der zugrundegelegte Zinssatz der St.Gallischen Kantonalbank, so erhöht oder ermässigt sich der Baurechtszins in diesem Verhältnis auf die der Zinsperiode folgende halbjährliche Baurechtszinsperiode.

6.5. Der Baurechtszins wird nach folgender Formel berechnet:
Theoretische Landfläche x Landpreis x Hypothekarzinsfuss.

6.6. Fünfzehn Jahre nach Beginn der Pflicht zur Bezahlung eines Baurechtszinses wird der Baurechtszins dem Stand des Landesindex der Konsumentenpreise angepasst. Dabei ist der Stand des Indexes per 31. Oktober des vorausgegangenen Jahres zur Berechnung massgebend. Der Baurechtszins erhöht oder ermässigt sich um 40% der Veränderung des Landesindex der Konsumentenpreise, und zwar nach folgender Formel:

$$\frac{In - Ia}{Ia} \times 0.4 \times Bb + Bb = \text{neuer Baurechtszins.}$$

Erklärung:

In = Index, Stand 31. Oktober des Vorjahres

Ia = Index, Stand 31. Oktober im 10. Jahr nach Beginn der Pflicht zur Bezahlung eines Baurechtszinses

Bb = Basisbaurechtszins gemäss Berechnung Ziff. 6.3.–6.5.

6.7. Alle weiteren fünf Jahre wird der Baurechtszins in gleicher Weise dem Landesindex der Konsumentenpreise angepasst.

6.8. Der Baurechtszins ist jeweils am 1. Januar und am 1. Juli halbjährlich zum Voraus zu entrichten. Erfolgt die Zahlung nicht spätestens am 31. Januar, bzw. am 31. Juli, ist ein Verzugszins in der Höhe des Zinssatzes der St.Gallischen Kantonalbank für bestehende erstrangige Hypotheken auf Wohnliegenschaften ab Verfalltag zu bezahlen.

7. Sicherstellung

Zur Sicherstellung des Baurechtszinses ist bis zum Bezug der Bauten eine Grundpfandverschreibung als Maximalpfandrecht i.S. von Art. 794 Abs. 2 ZGB im dreifachen Betrage eines Jahreszinses und unter Vorgang von Grundpfandrechten, die 90% des wirklichen Wertes der Bauwerke und Anlagen nicht übersteigen, zu Lasten des selbständigen und dauernden Baurechtes und zu Gunsten der belasteten Grundeigentümerin im Grundbuch einzutragen.

8. Heimfall

Sofern das Baurecht gemäss Art. 779 I Abs. 2 ZGB nicht erneuert wird, fallen die bestehenden Bauten und Anlagen mit Ablauf der Vertragsdauer dem Grundeigentümer heim und werden Bestandteil der Liegenschaft.

8.1. Festsetzung der Heimfallsentschädigung

Für die heimfallenden Bauten und Anlagen bezahlt die belastete Grundeigentümerin der Bauberechtigten eine Entschädigung. Diese Entschädigung beträgt 90% des im Zeitpunkt des Heimfalles bestehenden wirklichen Wertes der Bauwerke und Anlagen.

Können sich die Parteien über den wirklichen Wert nicht einigen, so ist dieser von einem Schiedsgutachter verbindlich festzulegen. Bei Uneinigkeit über den Schiedsgutachter ist dieser vom Gericht zu ernennen, das im Kanton St.Gallen für Schiedsgerichtssachen zuständig ist.

Die Parteien tragen die Kosten des Schiedsgutachtens im Verhältnis zu ihren Angeboten. Der Schiedsgutachter legt auch die Verteilung der Kosten verbindlich fest.

Diese Vereinbarung über die Höhe der Entschädigung und das Verfahren zu ihrer Festlegung ist im Grundbuch wie folgt vorzumerken:

auf Nr. 3059 und 273:

Vereinbarung betr. Heimfallsentschädigung.

8.2. Vorzeitiger Heimfall

Der vorzeitige Heimfall richtet sich nach den Bestimmungen von Art. 779 f und g ZGB.

Bei Nichteinhalten der Fristen gemäss Ziff. 2 Abs. 2 dieses Vertrages hat die Bauberechtigte sämtliche anfallenden Kosten zu bezahlen. Allenfalls geleistete Beiträge für Erschliessungen werden, soweit sie den Wert des belasteten Grundstückes vermehren, jedoch ohne Zinsen, zurückerstattet. Darüber hinaus wird keine Entschädigung geschuldet.

8.3. Die Grundeigentümerin hat die Heimfallsentschädigung in erster Linie für die Rückzahlung der am letzten Tag der Baurechtsdauer auf dem Baurecht lastenden Grundpfandschulden zu verwenden. In zweiter Linie sind mit der Entschädigung alle Verpflichtungen der Bauberechtigten gegenüber der baurechtsbelasteten Grundeigentümerin zu bezahlen, bzw. zu verrechnen. Erst ein allfälliger Überschuss ist der Bauberechtigten auszusahlen.

Sollte der Gesamtbetrag der zu tilgenden Verpflichtungen die Heimfallsentschädigung übersteigen, hat die Bauberechtigte diesen Ausfall als persönliche Schuld gegenüber der baurechtsbelasteten Grundeigentümerin voll auszugleichen.

9. Unterhalt

Die Bauberechtigte verpflichtet sich, die jeweiligen Gebäude, Anlagen und das Umgelände ordnungsgemäss zu unterhalten und alle behördlichen Vorschriften zu erfüllen

10. Weitere Vertragsbestimmungen

10.1. Der Übergang von Nutzen und Lasten, Rechten und Gefahr auf die Bauberechtigte erfolgt mit dem Eintrag dieses Baurechtes ins Grundbuch.

10.2. Die Überlassung des Grundstückes an die Bauberechtigte erfolgt in dem den Parteien bekannten Zustand. Die Gewährleistung wird seitens der Baurechtsbelasteten ausdrücklich wegbedungen. Den Parteien ist die Bedeutung dieser Bestimmung bekannt.

10.3. Die Handänderungssteuer, welche von einem kapitalisierten Wert des Baurechtes veranlagt wird, die Beurkundungs- und Grundbuchgebühren für die Errichtung dieses Baurechtsvertrages, der Vormerkungen, die Aufnahme des Baurechtes als Grundstück im Grundbuch sowie für die Errichtung des Sicherungspfandrechtes bezahlt alleine die Bauberechtigte. Die Parteien werden auf ihre solidarische Haftbarkeit sowie in bezug auf die Handänderungssteuer auf das gesetzliche Pfandrecht aufmerksam gemacht.

10.4. Die baurechtsbelastete Grundeigentümerin trägt die auf das baurechtsbelastete Grundstück entfallenden Abgaben und Lasten.

10.5. Zu Lasten der Bauberechtigten gehen insbesondere folgende Aufwendungen:

- öffentlich-rechtliche Abgaben für die Gebäude und Anlagen, welche durch das Baurecht und dessen Nutzung entstehen
- Kosten der baupolizeilichen Bewilligung
- sämtliche Anschluss-Beiträge (Wasser, Kanalisation, TV-Antenne, usw.)
- Aufnahme der Bauten und Anlagen im Grundbuchplan
- Rekonstruktion von Grenzpunkten als Folge der Bauarbeiten
- Perimeterbeiträge, insbesondere Perimeterpflicht an die Grundstrasse
- Kosten für die Erschliessung des Grundstückes
- Kosten der Planung, Versicherungsprämien
- Bezahlung von Kulturschäden, welche durch die Überbauung des Baurechtsgrundstückes entstehen

10.6. Laut Dienstbarkeit SP 3347 besteht ein Parkplatz-Mitbenützungsrecht zu Lasten des Grundstückes Nr. 75. Dabei besteht eine Berechtigung an total 17 Parkplätzen zu Gunsten der Grundstücke Nr. 2691, 3059 und 3060. Die Parteien vereinbaren hiermit, dass das Grundstück Nr. 3059, bzw. das Baurechtsgrundstück Nr. 273 mit total 5 Parkplätzen berechtigt ist. Mit diesem Recht ist die Pflicht zur anteilmässigen

Bezahlung der Erstellungs- und Unterhaltskosten verbunden. Diese Erstellungs- und Unterhaltskosten gehen zu Lasten der Bauberechtigten.

10.7. Laut Dienstbarkeit SP 3351 besteht ein unterirdisches Fuss- und Fahrwegrecht (als Recht und Last zG und zL diverser Grundstücke). Bezüglich der Unterhaltungspflicht der beteiligten Grundstücke Nr. 2691, 3059 und 3060 wird folgendes vereinbart: Diese Unterhaltungspflicht geht zu Lasten der Grundstücke Nr. 2691 und 3059 im Verhältnis zu den genutzten Tiefgaragenplätzen und zu Lasten des Grundstückes Nr. 3060 im Verhältnis zu den berechtigten Plätzen.

Die auf das Grundstück Nr. 3059 entfallende Unterhaltungspflicht geht zu Lasten der bauberechtigten Grundeigentümerin Grundstück Nr. 273.

10.8. Für den Fall, dass die Bauberechtigte ihr Grundstück zu Stockwerkeigentum aufteilen sollte, vereinbaren die Parteien folgendes:

Jeder Stockwerkeigentümer hat die erstmaligen Gestehungskosten seines Stockwerkeigentums-Anteiles der Stockwerkeigentümergeinschaft und der Politischen Gemeinde Wil mitzuteilen. Die Politische Gemeinde Wil ist berechtigt, die Richtigkeit der Angaben überprüfen zu lassen.

Veräussert ein Stockwerkeigentümer seinen Stockwerkeigentumsanteil zu einem Preis, der die Gestehungskosten um mehr als sechzig Prozent der Erhöhung des Landesindex der Konsumentenpreise übersteigt, so ist die Hälfte der darüber hinausgehenden Preisdifferenz der Bauberechtigten zu bezahlen; diese hat ihrerseits die Hälfte dieser Überweisung innert 30 Tagen der baurechtsbelasteten Grundeigentümerin zu bezahlen.

Der Bauberechtigten wird empfohlen, vor der Übertragung des Baurechtes an eine sich bildende Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft Vorkaufsrechte zu günstigen Bedingungen vorzusehen, wenn ein Stockwerkeigentümer seinen Stockwerkeigentumsanteil an Dritte verkauft. Ein Verkauf an den Ehegatten, an Eltern, an Nachkommen und an Geschwister des Verkäufers soll nicht als Verkauf an Dritte gelten.

10.9. Im Falle der Enteignung ist die belastete Grundeigentümerin zu keiner anderen Entschädigung für die vorzeitige Aufhebung dieses Vertrages an die Bauberechtigte verpflichtet, als zum Erlass des entsprechenden Baurechtszinses für dasjenige Jahr, in welchem die Enteignung endgültig erledigt ist und der folgenden Jahre. Weitergehende Ansprüche hat die Bauberechtigte selbständig gegenüber dem Enteigner geltend zu machen. Die Entschädigung für den Bodenwert fällt der baurechtsbelasteten Grundeigentümerin zu.

10.10. Gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB besteht ein gesetzliches, gegenseitiges Vorkaufsrecht. Das Vorkaufsrecht kann nicht ausgeübt werden im Falle der Bildung von Stockwerkeigentum sowie beim Verkauf von einzelnen Stockwerkeigentumsanteilen.

10.11. Mit Wirkung unter den Vertragsparteien wird vereinbart, dass die Bauberechtigte die Einwilligung zur vorzeitigen Rückübertragung des Baurechtes zu erteilen hat, wenn

- die erstellten Gebäude im Verlaufe der Baurechtsdauer zerstört oder baufällig und trotz Mahnung durch die baurechtsbelastete Grundeigentümerin von der Bauberechtigten nicht wieder aufgebaut, bzw. in guten Zustand gebracht werden
- die Bauberechtigten mit zwei oder mehr Baurechtsjahreszinsen im Rückstand ist und ihren Verpflichtungen trotz schriftlicher Mahnung nicht nachkommt.

Der Löschung des Baurechtes vorbehalten bleibt die Zustimmung der berechtigten Grundpfandgläubiger.

10.12. Die Bauberechtigte hat für alle Ansprüche einzustehen, die gegen die Grundeigentümerin aus ihrer Grundstückhaftung nach Art. 679 ZGB und Art. 58 ff. OR entstehen könnten.

10.13. Die Bauberechtigte verzichtet hiermit ausdrücklich auf die Geltendmachung von jeglichen Einsprachen gegen eine allfällige Umzonung der Plan-Sektoren «CG», «C4» und «G» (Grundstück Nr. 2691) in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sowie gegen den Bau einer Schulanlage Neualtwil in diesem Gebiet.

10.14. Die gesetzlichen Bestimmungen über das Baurecht gemäss Art. 675 und Art. 779 ff. ZGB finden auf diesen Vertrag ergänzende Anwendung, soweit dieser Vertrag keine abweichenden Bestimmungen enthält.

10.15. Die Parteien verpflichten sich, die obligatorischen Bestimmungen dieses Vertrages einem allfälligen Rechtsnachfolger mit der Verpflichtung zur lückenlosen Weiterübertragung zu überbinden.

10.16. Diesem Rechtsgeschäft ausdrücklich vorbehalten bleibt dessen Genehmigung durch die zuständige Gemeindebehörde der Politischen Gemeinde Wil.

11. Grundbucheintrag

Die Parteien verpflichten sich gegenseitig, nach Ausräumung des Vorbehaltes gem. Ziff. 10.16 dieses Vertrages, spätestens bis zum Baubeginn, die Anmeldung von folgenden grundbuchlichen Verfügungen beim Grundbuchamt Wil abzugeben.

– Personaldienstbarkeit

Baurecht für Wohnbauten zu Gunsten der Genossenschaft Neualtwil, Wil, dauernd 70 Jahre, und zu Lasten von Grundstück Nr. 3059

– Verselbständigung und Grundstücksaufnahme

Aufnahme des selbständigen und dauernden Baurechtes als Grundstück unter der Grundstück-Nr. 273

– Vormerkung

auf Nr. 3059 und 273: Vereinbarung betr. Heimfallsentschädigung

AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

Berichtigung zu den Abstimmungsvorlagen vom 2. Juni

Am 2. Juni 1991 wird u.a. auch über die Errichtung eines Baurechtes im Gebiet C1 in Neualtwil an der Urne abgestimmt. Die Abstimmungsvorlagen werden bis Ende dieser Woche von einer privaten Verteilorganisation in alle Wiler Haushaltungen verteilt. Im Abstimmungsgutachten des Stadtrates haben sich auf den Seiten 29 und 31 (Baurechtsvertrag zwischen der Genossenschaft Neualtwil und der Politischen Gemeinde Wil) Fehler eingeschlichen. Diese werden wie folgt berichtigt:

Der Wortlaut in "5. Uebertragbarkeit" wird ersetzt durch:

"Das Baurecht ist übertragbar und vererblich.

Die Einräumung eines Unterbaurechtes sowie die Einräumung irgendwelcher anderer Rechte an Dritte, ausgenommen Grundpfandrechte, bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Genehmigung der belasteten Grundeigentümerin.

Diese Genehmigung darf nur in folgenden Fällen verweigert werden:

- mangelnde Kreditwürdigkeit des Erwerbers
- wenn der Erwerber nicht Gewähr für die Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen bietet
- wenn der Erwerber sich weigert, alle Verpflichtungen dieses Vertrages zu übernehmen
- aus anderen wichtigen Gründen, die in der Person des Erwerbers liegen.

Die Uebertragung des Baurechtes (auch an eine sich allfällig bildende Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft) bedarf der Genehmigung der baurechtsbelasteten Grundeigentümerin. Der in Ziffer 6 festgelegte Baurechtszins ist nur gegenüber der heutigen Bauberechtigten (Genossenschaft Neualtwil) verbindlich. Bei einer Uebertragung des Baurechtes ist vor der Eigentumsübertragung der Baurechtszins und eine allfällige Gewinnabschöpfung neu zu vereinbaren und definitiv festzulegen."

Unter "10. Weitere Vertragsbestimmungen" ergeben sich folgende Aenderungen:

a) Der veröffentlichte Wortlaut in Punkt 10.8. fällt weg.

b) Punkt 10.9. wird neu zu 10.8.

c) Punkt 10.10. wird neu zu 10.9. mit folgendem neuem Wortlaut:

"Gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB besteht ein gesetzliches gegenseitiges Vorkaufsrecht. Das Vorkaufsrecht kann auch beim Verkauf von einzelnen Stockwerkeigentumsanteilen ausgeübt werden."

d) Die Punkte 10.11. bis 10.16. werden neu zu Punkten 10.10. bis 10.15.

e) Es wird folgender neuer Punkt 10.16. angefügt:

"Mit der Unterzeichnung dieses Baurechtsvertrages wird der öffentlich beurkundete Baurechtsvertrag vom 10. Jan. 1991 über den gleichen Vertragsgegenstand, zwischen den gleichen Vertragsparteien, ohne weiteres aufgelöst."