

Erwerb des Areals Zeughaus in Wil

1. Aktive Bodenpolitik

Weitsichtige Planung

Der Stadtrat verfolgt seit Jahren eine Boden- und Landpolitik, die über die Anliegen der Gegenwart hinausreicht und die versucht, auch mögliche Interessen und Bedürfnisse künftiger Generationen zu berücksichtigen. Im Wissen um den beschränkt vorhandenen Rohstoff Boden ist eine sorgfältige und weitsichtige Planung notwendig.

Die Bildung von Landreserven erachtet der Stadtrat als wichtige Aufgabe, die er im Interesse der Allgemeinheit wahrzunehmen hat. Dabei steht der berechtigten Forderung nach einer zurückhaltenden Ausgabenpolitik eine ebenso klare Verpflichtung gegenüber, sowohl für die heutige wie auch für kommende Generationen einen möglichst grossen Handlungsspielraum zu schaffen.

Rechtzeitig handeln

Die Möglichkeiten der Stadt sind jedoch beschränkt, im Interesse der Öffentlichkeit Land zu einem vertret- und verantwortbaren Preis zu erwerben, zumal der Stadt von privater Seite nur selten Grundeigentum an attraktiver Lage zum Kauf angeboten wird. Aufgrund der gegenüber dem privaten Liegenschaftenhandel längeren Entscheidungswege besteht auch die Gefahr, dass Grundeigentum der Stadt gar nicht erst zum Kauf angeboten wird. Viele Verkäufer sind zudem nicht bereit, Landverhandlungen im "Schaufenster" der Öffentlichkeit zu führen und dort ihre Verkaufspreise zu rechtfertigen.

Ein Blick in die Vergangenheit zeigt, dass zahlreiche städtische Bauvorhaben nur dank einer weitsichtigen Bodenpolitik von Stadtrat und Stadtparlament möglich wurden. So konnte die Stadt Wil bei der Realisierung von öffentlichen Aufgaben und Einrichtungen wiederholt auf Landreserven zurückgreifen, die vorausschauend in früheren Jahren angelegt wurden. Land im Eigentum der Stadt spielt aber auch für eine aktive Wirtschaftsförderung eine wichtige Rolle. Die Stadt wird auch in Zukunft im Interesse der Öffentlichkeit an zentraler und dezentraler Lage auf eigene Grundstücke angewiesen sein.

Legislaturziel

Der Stadtrat hat in der Amtsdauer 2001 bis 2004 eine aktive Bodenpolitik als Legislaturziel definiert. Diese Zielsetzung hat er mit Unterstützung des Stadtparlamentes mit verschiedenen konkreten Aktivitäten umgesetzt (vgl. Leistungsbilanz Legislaturplanung vom 18. April 2005).

Der Stadtrat hat bei den Verantwortlichen des Bundes auch frühzeitig sein Interesse am Erwerb des Zeughausareals angemeldet. Nachdem die Kaufverhandlungen abgeschlossen sind und in Bezug auf die Modalitäten eine Einigung erzielt werden konnte, unterbreitet der Stadtrat der Legislative den Antrag, das Areal Zeughaus zu erwerben.

2. Grundstück "Areal Zeughaus"

Lage

Das Zeughausareal (Grundstück Nr. 1049) liegt im Lindenhofquartier der Stadt Wil und weist eine rechteckige Fläche von total 21'245 m² auf. Südlich begrenzt die Tharau- und Friedhofstrasse das Grundstück, östlich die Georg-Renner-Strasse und auf der West- und Nordseite verläuft der Zeughausweg entlang der Grundstücksgrenze. Das Grundstück ist eingebettet im östlichen Siedlungsgebiet der Stadt Wil. Auf dem Grundstück befinden sich neben den drei Zeughäusern auch ein Verwaltungsgebäude sowie verschiedene weitere Infrastruktureinrichtungen.

Zone

Das gesamte Zeughausareal ist gemäss rechtskräftigem Zonenplan vom 25. November 1992 der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeZ) zugeordnet. Das Zeughausareal ist umgeben von mehrgeschossigen Wohnzonen, die mit Ausnahme des nördlich angrenzenden Grundstückes des Klosters St. Katharina zwischenzeitlich alle überbaut sind. Der Schutzplan weist im Bereich des Zeughausareals keine geschützten Objekte aus.

Erschliessung

Die Erschliessung des Zeughausareals erfolgt heute aus westlicher Richtung über die Tharaustrasse (Gemeindestrasse 2. Klasse) und damit durch das Zentrum mit den verkehrsmässig stark belasteten Knoten Rössliplatz und Rudenzburg sowie mitten durch ein Wohngebiet. Das Grundstück liegt zentrumsnah, beträgt die Distanz zum Stadtzentrum oder Bahnhof doch lediglich einen Kilometer.

Das Zeughausareal liegt auch weniger als einen Kilometer vom Autobahnanschluss Wil entfernt. Mit einer direkten Erschliessung des Grundstückes über die Georg-Renner-Strasse könnte eine optimale Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz und zudem eine Entlastung des Zentrums und des Lindenhofquartiers erreicht werden. Von der Georg-Renner-Strasse her besteht heute jedoch lediglich eine Notzufahrt ins Areal Zeughaus.

Das Zeughausareal ist bereits heute mit der Stadtbuslinie (Städeli)-Bahnhof-Reuttistrasse (Linie 2) gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Die Bushaltestelle liegt an der Tharaustrasse bei der Einmündung zur Flurhofstrasse und damit direkt beim Zeughausareal. Zu erwähnen ist auch die Stadtbuslinie (Langegg)-Bahnhof-Wilerwald (Linie 3) mit der Bushaltestelle "Gamma" an der St. Gallerstrasse.

Bisherige Nutzung

Bis zum Bau des Zeughauses mit Werkstattgebäude und Munitionsmagazin (vermutlich am Standort des später erstellten Zeughauses 1) im Jahr 1905 wurde das Grundstück landwirtschaftlich genutzt. Im Jahr 1916 erfolgte der Bau der heutigen Zeughäuser 1 und 2 zusammen mit dem Verwalterwohnhaus. Nachdem 1937 das Grundstück auf der Ostseite durch Kauf erweitert werden konnte, wurde das heutige Zeughaus 3 gebaut. Anschliessend wurden Unterstände, Garagen und Magazine erstellt, Werkstätten und Ölfeuerungsanlagen inkl. Tanks eingebaut sowie Unterhalts- und Renovationsarbeiten durchgeführt.

Das Zeughausareal wurde stets zur Lagerung und Instandstellung von militärischem Material gebraucht. Insbesondere sind keine Tankstellen vorhanden, weshalb es nicht als eigentlicher AMP benutzt wurde. Das Erscheinungsbild des Areals hat sich insgesamt seit 1937 nicht wesentlich verändert.

3. Verkauf Zeughausareal

Armeereform XXI

Basierend auf dem Armeeleitbild ist am 1.1.2004 die Armee XXI gestartet. Eines der Merkmale der neuen Schweizer Armee ist der markant gesunkene Bestand an Armeeangehörigen und Truppenkörpern, welcher unter anderem zu einer Reduktion der Ausbildungs-, Logistik- und Einsatzinfrastruktur führt. Die Verkleinerung der Armee und die angespannte Finanzsituation des Bundes haben zur Folge, dass auch der Immobilienbestand des Departementes für Verteidigung, Bevölkerungsschutz und Sport (VBS) erheblich reduziert werden kann und muss. Damit sollen Betriebs- und Instandhaltungskosten gesenkt sowie Verkaufserlöse erzielt werden.

Verkaufsgrundsätze

Bedingt durch das neue Standortmodell der Armee werden nicht mehr benötigte Immobilien der Liquidation zugeführt. Dazu zählt auch das Zeughausareal in Wil. Als Beschaffungs- und Technologiezentrum des VBS ist die armasuisse unter anderem auch zuständig für den Verkauf der Immobilien.

Aufgrund der geltenden Desinvestitionsgrundsätze des Bundes werden marktfähige Grundstücke grundsätzlich öffentlich ausgeschrieben und dem Meistbietenden verkauft. Dazu zählen Immobilien/Objekte, die sich in der Bauzone befinden. Bei ungefähr gleichem Preisangebot und vorbehaltlich anderweitiger vertraglicher Verpflichtungen erfolgt der

Zuschlag in folgender Reihenfolge: Kantone der betroffenen Standorte, Gemeinden, private Interessenten.

Kaufinteresse

Aufgrund der zentralen Bedeutung von Landreserven für die Stadtentwicklung gehört es zur Aufgabe und Pflicht der Exekutive, dass sie bei Vorliegen eines interessanten Kaufangebotes handelt oder sich selbst aktiv um den Erwerb eines Grundstückes bewirbt. Im Wissen um die zu erwartenden Auswirkungen der Armeereform XXI hat der Stadtrat bereits am 25. März 2002 sein Kaufinteresse am Zeughausareal beim VBS schriftlich angemeldet.

Das Bundesamt für Betriebe des Heeres hat dem Stadtrat am 17. April 2002 bestätigt, dass im Zeughausareal kein militärischer Immobilienbedarf zu erkennen sei. Die Stadt Wil wurde auf die Interessentenliste gesetzt mit dem Hinweis, dass mehrere Interessenanmeldungen eingegangen seien und dass das Grundstück unter Berücksichtigung der Desinvestitionsgrundsätze zur Liquidation gelange.

Nachdem sich der Stadtrat im Jahr 2003 weiter aktiv um die Aufnahme von Verhandlungen bemüht hatte, kam Mitte Februar 2004 eine erste Besprechung mit den Verantwortlichen der armasuisse zu Stande. Gestützt auf das Verhandlungsergebnis hat der Stadtrat am 30. März 2004 eine konkrete Offerte für den Kauf des Zeughausareals der armasuisse eingereicht.

4. Kaufvertrag

Grundstückswert

Für das Grundstück Zeughausareal besteht keine amtliche Schätzung, weil das Grundstück in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeZ) liegt. Da Liegenschaften in der OeZ grundsätzlich nur durch die öffentliche Hand und für öffentliche Zwecke genutzt werden können, ist auch kein Markt und somit auch kein Referenzpreis vorhanden.

Die armasuisse hat im Zusammenhang mit der bevorstehenden Liquidation einen externen Experten beauftragt, den Grundstückswert im Hinblick auf die künftigen Nutzungsmöglichkeiten zu schätzen. Als mögliche Nutzung waren der heutige Zustand, eine Wohnüberbauung in der dreigeschossigen Wohnzone sowie alternativ eine Wohnnutzung in den bestehenden drei Zeughäusern kombiniert mit einer Verdichtung mit Wohnbauten zu beurteilen.

Die Wertfestlegung basierte auf den gängigen Schätzungsmethoden. Je nach Nutzungsart resultierte ein Wert zwischen 5,4 und 9 Mio. Franken. Der Schätzungsexperte erachtet einen Verkehrswert von 8,4 Mio. Franken bei einer neuen Nutzung als W3-Zone als gerechtfertigt.

Kaufpreis

Die armasuisse ist aufgrund der Verhandlungen bereit, das Grundstück ohne Umzonung und ohne öffentliche Ausschreibung der Stadt Wil zu verkaufen. Der Stadtrat einigte sich mit der Verkäuferin auf einen Preis von total 4 Mio. Franken für das Zeughausareal mit sämtlichen Gebäuden im bestehenden Zustand. Dies entspricht einem Quadratmeterpreis von Fr. 188.30. Zusätzlich wird der Verkäuferin bei einem ganzen oder teilweisen Verkauf des Grundstückes innert 20 Jahren eine Beteiligung von 50 Prozent am Grundstücksmehrwert eingeräumt (vgl. Abschnitt "Mehrwertbeteiligung"). Dieser Kaufpreis mit Mehrwertbeteiligung entspricht der Minimalvorstellung der armasuisse.

Der Stadtrat beurteilt den Kaufpreis in Kenntnis der Desinvestitionsgrundsätze sowie der Schätzungswerte als fair und angemessen. Selbst bei einer künftigen teilweisen Nutzung des Grundstückes in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist dieser Kaufpreis als vertretbar zu bezeichnen. Der Stadtrat hat deshalb den beiliegenden Kaufvertrag unter Vorbehalt der Zustimmung durch die zuständigen politischen Organe genehmigt.

Gemäss den Geschäftsbedingungen des Bundes hat die Käuferin sämtliche Handänderungskosten zu übernehmen. In Bezug auf die Handänderungssteuer entspricht dies auch der Regelung im Steuergesetz, wonach der Erwerber Steuersubjekt ist (Art. 242 Abs. 1 StG). Die Handänderungssteuer sowie die Grundbuchgebühren betragen total rund 55'000 Franken.

Mehrwertbeteiligung

Wesentlicher Bestandteil des Kaufvertrages ist die Einräumung einer Gewinnbeteiligung bei einem künftigen Verkauf des Grundstückes durch die Stadt Wil. Damit soll sichergestellt werden, dass die Verkäuferin am realisierten Mehrwert des Grundstückes infolge einer Umzonung in eine Bauzone angemessen partizipiert.

Gemäss der obligatorischen Bestimmung im Kaufvertrag hat die Verkäuferin einen Anspruch auf die Ausrichtung von 50 Prozent des Mehrwertes bei einer Umzonung des Grundstückes aus der heutigen Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in eine Bauzone, sofern das Grundstück oder ein Grundstücksteil innerhalb von 20 Jahren seit dem Erwerb durch die Stadt Wil verkauft wird. Erfolgt jedoch der Verkauf des Grundstückes oder eines Grundstückteils für öffentliche Zwecke ohne Umzonung in eine Bauzone, so hat die Stadt Wil keine Mehrwertentschädigung zu leisten.

Die Höhe des Mehrwertes entspricht dem Veräusserungserlös abzüglich der Anlagekosten. Für die Berechnung der Mehrwertentschädigung werden die von der Stadt Wil während der Eigentumsdauer geleisteten wertvermehrenden Investitionen analog der Praxis des kantonalen Steueramtes den Anlagekosten angerechnet.

Verdachtsflächenkataster

Das Zeughausareal ist im Verdachtsflächenkataster eingetragen und der Massnahmenklasse C zugeordnet. Umweltrelevante Unfälle oder Störfälle sind keine aktenkundig. Auch Abfallablagerungen im Areal oder im Einflussgebiet des Areals sind keine bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschliessen, dass im Bereich der Werkstätten und Garagen zumindest die Bausubstanz und je nach Bodenbeschaffenheit und -zustand auch der Untergrund lokal teilweise belastet ist. Für künftige Bauvorhaben sind deshalb Abklärungen notwendig, um je nach Belastungsgrad den konkreten Entsorgungsweg festzulegen.

Die Verkäuferin verpflichtet sich, sämtliche Sanierungskosten im Zusammenhang mit einer allenfalls gesetzlich notwendigen Altlastenbeseitigung zu übernehmen. Als Betreiberin des Zeughausareals und

Verursacherin allfälliger Altlasten ist die Verkäuferin auch zur Kostentragung aufgrund der öffentlich-rechtlichen Vorschrift von Art. 32d Umweltschutzgesetz verpflichtet.

Das Zeughausareal liegt im Gewässerschutzbereich A. Der Grundwasserhorizont liegt jedoch voraussichtlich in über 50 m Tiefe. Konflikte mit dem Grundwasserschutz bei einem Bauvorhaben können aufgrund der Hydrogeologie und der Nutzungsgeschichte des Areals weitgehend ausgeschlossen werden.

Eigentumsübergang

Der Kaufvertrag sieht vor, dass der Besitzesantritt mit der Eigentumsübertragung (Grundbucheintrag) stattfindet. Diese kann erfolgen, sobald die Zustimmungen der zuständigen Organe der Vertragsparteien vorliegen. Im Zeitpunkt der Eigentumsübertragung ist auch der Kaufpreis zu bezahlen. Wird eine Zustimmung verweigert, so fällt der Kaufvertrag ohne Entschädigungspflicht dahin.

5. Verwendungszweck

Vielseitige Nutzung

Beim Kaufgrundstück handelt es sich nebst dem Grundstück des Frauenklosters St. Katharina südlich der St. Gallerstrasse um die letzte noch käuflich zu erwerbende grosse Parzelle im südöstlichen Siedlungsgebiet der Stadt Wil. Lage, Grösse, Form sowie die Umzonungs- und Erschliessungsmöglichkeiten des Grundstückes Nr. 1049 lassen eine vielseitige Nutzung des aus gesamtstädtischer Sicht sehr gut gelegenen Grundstückes erkennen.

Landreserve

In Anbetracht der grossen Bedeutung öffentlicher Landreserven erachtet es der Stadtrat als wichtig, seine zukunftsgerichtete aktive Bodenpolitik mit dem Erwerb des Zeughausareals fortzusetzen. 1995 konnten mit dem Landerwerb Bild/Lenzenbühl im Westen, 1997 mit dem Landerwerb Mattwiesen (heutige Allmend) im Süden der Stadt und 2003 mit dem Grundstück Rudenzburg im Zentrum wichtige Grundstückkäufe für die Stadtentwicklung getätigt werden. Das Grundstück Zeughausareal im Osten der Stadt bietet sich als Landreserve für heute noch nicht konkret definierte Nutzungszwecke an und garantiert der Stadt auch in Zukunft eine positive Entwicklungsmöglichkeit. Zudem kann es auch als Realersatz eingesetzt werden.

Stadtentwicklung

Der Stadtrat erachtet den Kauf dieser aus gesamtstädtischer Sicht bedeutsamen Entwicklungsreserve durch die Stadt Wil als wichtig. Will die Stadt Wil aktiv die Stadt- und Quartierentwicklung mitbeeinflussen, so muss sie heute dafür sorgen, dass ihr morgen die entsprechenden Freiräume zur Verfügung stehen. Beim Zeughausareal handelt es sich um eine bedeutsame strategische Landreserve von hoher Qualität im Osten der Stadt Wil, die der Stadtrat heute für die Zukunft sichern möchte. Der Stadtrat will die künftige Nutzung und Erschliessung des Zeughausareals in einer städtischen Gesamtschau festlegen, um einen politischen Konsens zu finden.

Nutzungsvarianten

Ohne dem Ergebnis des Stadtentwicklungsprozesses vorgreifen zu wollen, so kann doch heute bereits gesagt werden, dass aufgrund der ortsplanerischen Einbettung des Zeughausareals und der Erschliessungsmöglichkeiten via Georg-Renner-Strasse oder St. Gallerstrasse grundsätzlich folgende drei Varianten für die künftige definitive Nutzung im Vordergrund stehen, wobei diese aufgrund der Grösse des Areals auch miteinander kombiniert werden können:

- Nutzung für öffentliche Zwecke
- Nutzung als Wohngebiet
- Nutzung als Einkaufs- und Freizeitzentrum (Eignungsgebiet K gemäss Richtplan)

Aufgrund des heutigen Planungsstandes werden nachfolgend für diese drei Nutzungen mögliche konkrete Projekte kurz skizziert.

Depotstandort SVRW Wil

Der Zweckverband Sicherheitsverbund Region Wil (SVRW) hat die Liegenschaft Tonhallestrasse 15-27 bei der Gründung per 1. Januar 2003 im Baurecht für 30 Jahre erworben. Ob dieser Standort für die mittel- bis langfristige Nutzung geeignet bleibt, wird derzeit geprüft. Die Lösung dieser Standortfrage gehört zu den stadträtlichen Zielsetzungen für die Legislaturperiode 2005-2008. Entscheidender Einflussfaktor für die Standortwahl ist die Weiterentwicklung der Strukturen des Sicherheitsverbundes (mögliche Beitritte neuer Gemeinden) und der damit zusammenhängende längerfristige Raumbedarf. Die Geschäftsleitung des Sicherheitsverbundes Region Wil kann sich einen neuen Standort auf einem Teil des Grundstückes des ehemaligen Zeughauses Wil grundsätzlich vorstellen.

Die benötigte Fläche für einen Depotneubau beträgt ungefähr 7'000 m², wobei dieser Platzbedarf zum jetzigen Zeitpunkt nur grob geschätzt werden kann. Wichtig ist dabei, dass die Aus- und Einfahrt auf die Georg-Renner-Strasse (und damit auch auf die A1) möglich ist. Die Thuraustrasse ist auf Grund ihrer Quartierstrassenfunktion, der parkierten Autos und des regen Fussgängerverkehrs (Kindergarten) als Ein- und Ausrückeweg schlecht geeignet. Als Fläche für einen Neubau des Feuerwehrdepots drängt sich deshalb der östliche Grundstücksteil (derzeit Zeughausgebäude 3) auf. Bei einem Verkauf eines Grundstückteils an den Zweckverband Sicherheitsverbund Region Wil hätte die Stadt Wil keine Mehrwertentschädigung an die Verkäuferin zu leisten.

Ein zusätzlicher wichtiger Aspekt ist die mögliche Weiternutzung resp. der Verkauf des jetzigen Depotgebäudes "Turm". Der Sicherheitsverbund kann aus finanziellen Überlegungen nur dann ein neues Depot bauen, wenn der bisherige Standort an der Tonhallestrasse zum Beispiel durch einen Nachmieter oder die Stadt Wil selbst übernommen wird. Nicht zuletzt deshalb wurde das Baurecht für 30 Jahre gewährt.

Wohnnutzung

Das Zeughausareal ist vollständig umgeben von Wohnzonen, weshalb eine Umzonung in eine Bauzone zum Zwecke der Wohnnutzung aus quartiergestalterischer Sicht naheliegend ist. Die den Schätzungsexpertisen zu Grunde gelegten zwei Überbauungsstudien auf der Basis einer dreigeschossigen Wohnzone ergeben eine Bruttogeschossfläche von total rund 13'000 m²: Nebst einem Abbruch der Gebäude mit Neuüberbauung ist auch eine Umnutzung der drei Zeughausgebäude in Wohnungen ergänzt mit Neubauten zwecks Verdichtung möglich.

Durchmischung fördern

Im Rahmen des Prozesses zur Erarbeitung des Integrationsleitbildes wurde unter dem Schwerpunktthema "Wohnen" die Förderung der sozialen und baulichen Durchmischung von Quartieren, Strassenzügen und Überbauungen als Zielsetzung formuliert. Als konkrete Massnahmen werden vorgeschlagen, die Durchmischung einerseits mit ortsplanerischen Mitteln zu steuern (Ausscheidung Bauzonen für EFH und MFH in allen Quartieren) und andererseits sich punktuell aktiv am Immobilienmarkt zu beteiligen (Verhandlungen mit Investoren, Erwerb Immobilien), um eine bauliche Vielfalt im Quartier zu erreichen.

Das Kaufgrundstück liegt im nördlichen Bereich des Lindenhofquartiers, in welchem die ethnische Verdichtung im Vergleich zu anderen Quartieren vergleichsweise stark ausgeprägt ist. Das Image eines Quartiers beeinflusst die Richtung seiner Entwicklung und das Wohlbefinden seiner BewohnerInnen. Das Zeughausareal bietet bei einer allfälligen künftigen Wohnnutzung die Möglichkeit und die Chance, im Bereich Wohnen und Quartierentwicklung in integrationspolitischer Hinsicht aktiv zu werden. Der Stadtrat will sich mit dem Erwerb des Zeughausareals die Option wahren, die sozioökonomische Durchmischung im Lindenhofquartier zu fördern und einen Beitrag zur Integration zu leisten.

Wohnen im Alter

In Bezug auf die Schaffung von Wohnraum für betagte und pflegebedürftige Personen besteht in diesem Quartier kein Bedarf. Mit den von der Genossenschaft Alterswohnungen in den Siebziger- und Achtzigerjahren schrittweise realisierten beiden Alterssiedlungen Flurhof und Thurastrasse sowie der 1997 erstellten Pflegewohnung an der Flurhofstrasse 5 bestehen ausreichend Wohnangebote für ältere Menschen. Das Konzept "Wohnen im Alter" sieht denn auch vor, weitere Pflegewohnungen an dezentralen Standorten in anderen Quartieren zu realisieren.

Nutzung als Einkaufs- und Freizeitzentrum

Bei Einkaufseinrichtungen oder Fachmärkten (so genannte publikumsintensive Versorgungseinrichtungen) sind Entwicklungen im Gange, die die Zersiedelung verstärken, die Mobilität mit dem Auto vergrössern und Innenstädte als Einkaufszentrum konkurrenzieren. Eine ähnliche Entwicklung ist auch im Bereich der Freizeitanlagen feststellbar. Den erwünschten wirtschaftlichen Impulsen stehen Belastungen gegenüber, die mit den Grundsätzen der Raumplanung und des Umweltschutzes kollidieren. Da publikumsintensive Versorgungs- und Freizeitzentren einen wesentlichen Einfluss auf die Siedlungs- und Versorgungsstruktur haben, sind diese in den kantonalen Richtplan aufzunehmen.

Auf Antrag des Stadtrates hat die Regierung des Kantons St. Gallen das Zeughausareal im Rahmen der Richtplananpassung 2004 als neuer K-Standort (Eignungsgebiet für nicht grundversorgungs- oder zentrenrelevante Nutzungen) aufgenommen. Vorbehalten blieb die definitive Klärung der öV-Erschliessung sowie der Strassenerschliessung. Mit der Aufnahme des Zeughausareals als K-Standort im Richtplan hat der Stadtrat sich noch nicht für einen Fachmarkt entschieden, jedoch in raumplanerischer Hinsicht die Option gewahrt, dass auf diesem Gebiet auch ein Fachmarkt realisiert werden könnte. Die Migros Ostschweiz sucht einen geeigneten Standort für einen Fachmarkt in der Stadt Wil und hat für einen Grundstückteil ihr konkretes Interesse angemeldet.

Verkehrsanbindung

Im Zusammenhang mit den Abklärungen für einen K-Standort wurden auch die möglichen Erschliessungsvarianten (Zufahrt ab Georg-Renner-Strasse, ab St. Gallerstrasse oder ab Thuraustrasse) und die dadurch ausgelösten Verkehrsverlagerungen beurteilt. Der Stadtrat favorisiert dabei aus verkehrsplanerischen Überlegungen (Entlastung Wohngebiet und Verkehrsknoten Rössliplatz und Rudenzburg) eine direkte Verkehrsanbindung des Zeughausareals an die Georg-Renner-Strasse.

Die Georg-Renner-Strasse als Autobahnzubringer gehört zum Perimeter der Nationalstrasse, weshalb ein Anschluss gewisse Voraussetzungen zu erfüllen hat. Im Hinblick auf die definitive Nutzung des Zeughausareals ist deshalb ein Erschliessungskonzept zu erarbeiten, das nicht nur das Zeughausareal beinhaltet, sondern die gesamte Verkehrserschliessung im Gebiet zwischen der St Galler-, Toggenburger-, Tharau- und Georg-Renner-Strasse umfasst.

6. Provisorische Nutzungen

Verschiedene Bedürfnisse

Für die Erarbeitung der planerischen, baurechtlichen und erschliessungstechnischen Voraussetzungen für eine definitive Nutzung des Zeughausareals als Depotstandort des SVRW, als Wohnzone oder als Gewerbe-Industriezone ist mit drei bis fünf Jahren zu rechnen, wobei die im Rahmen des Stadtentwicklungsprozesses festzulegende Nutzung entscheidend ist. Während dieser Zeit sollen die vorhandenen Gebäude möglichst optimal genutzt und bewirtschaftet werden, soweit dies aufgrund der bestehenden Bausubstanz zweckmässig sowie in bau- und feuerpolizeilicher Hinsicht möglich ist.

Von den bestehenden Gebäuden auf dem Zeughausareal können das Verwaltungsgebäude, der südliche Teil des Zeughausgebäudes 1 (Provisorium Kantonsschule) sowie der südliche Anbau des Zeughausgebäudes 3 als Bauten mit einer Aktivnutzung bezeichnet werden. Alle übrigen Gebäudeteile der Zeughäuser wurden hauptsächlich als Lager genutzt, sind nicht unterkellert und weisen eine Bruttogeschossfläche von total rund 7'000 m² auf. Sie sind als Bauten mit Passivnutzung zu qualifizieren.

Die Bausubstanz der Gebäude ist entsprechend dem Alter und ihrer bisherigen Zweckbestimmung intakt; der laufende Unterhalt wurde getätigt. Die Zeughäuser 1 (nördlicher Teil), 2 und 3 (ohne Anbau) sind nicht beheizt. Die als Lagerraum genutzten Zeughäuser ermöglichen eine flexible Raumeinteilung auf zwei Geschossen mit separaten Zugängen. Die Nutzung der Zeughäuser 1 und 2 ist aufgrund der Holzkonstruktionen in feuerpolizeilicher Hinsicht zusätzlich eingeschränkt. Das Verwaltungsgebäude wurde als Dienstwohnung genutzt, ist baulich in einem guten Zustand und kann ohne Investitionen sofort vermietet werden.

Nachdem öffentlich bekannt wurde, dass das Zeughausareal für eine Neunutzung frei wird und sich die Stadt Wil für einen Kauf interessiert, sind dem Stadtrat verschiedene Nutzungsbegehren gemeldet worden. Diese weisen einen unterschiedlichen Konkretisierungsgrad auf. Nachfolgend werden die dem Stadtrat heute bekannten Nutzungsbegehren dargestellt.

Ersatzstandort während Sanierung Mattschulhaus

Das Primarschulgebäude Mattschulhaus wird in den nächsten Jahren saniert und erweitert. Das Stadtparlament hat den Projektierungskredit genehmigt. Aus heutiger Sicht erfolgt der Beginn der Sanierungs- und

Erweiterungsbauten zirka im Juli 2007. Es ist mit einer Bauzeit von voraussichtlich 1 ½ Jahren zu rechnen.

Im Mattschulhaus werden aktuell 14 Klassen unterrichtet. Während der Bauzeit müssen sämtliche Schulklassen ausquartiert werden. Im südlichen Teil des Zeughauses 1 sind derzeit sechs Klassenzimmer sowie einige Gruppenräume vorhanden, in denen bis Ende Schuljahr 2003/04 die Kantonsschule Wil eingemietet war. Das bestehende Raumangebot bietet sich bestens an, während der Bauzeit im Mattschulhaus mindestens sechs Kleinklassen der Primarschule Matt an der Thuraustrasse zu beschulen. Die Räumlichkeiten sind bereits für den Schulunterricht eingerichtet. Zudem liegen sie in unmittelbarer Nähe zur Schul- und Sportanlage Lindenhof. Mit dieser Teillösung können die Schulverlegungskosten markant reduziert werden. Für die restlichen acht Klassen müssen noch geeignete Standorte gefunden werden.

Quartieramt und Sicherheitsverbund

Das Quartieramt Wil wie auch der Sicherheitsverbund Region Wil benötigen derzeit neue Lagermöglichkeiten für ihr Material. Einige bestehende Lagermöglichkeiten werden innert Jahresfrist wegfallen, sodass dafür ein entsprechender Ersatz geschaffen werden muss. Dies betrifft insbesondere die Liegenschaft Tonhallestrasse 11, welche durch die Stadt verkauft wird, das Garagengebäude an der Haldenstrasse und die Lagerräume der Militärküche an der Grabenstrasse.

Quartieramt

Es ist vorgesehen, dem Quartieramt Wil im Zeughausgebäude 3 (zur Georg-Renner-Strasse hin gelegen) die südliche Gebäuhälfte als Lagerraum zur Verfügung zustellen. Dieser Gebäudeteil kann separat abgeschlossen und genutzt werden. Damit kann das Quartieramt sein jetzt dezentral an verschiedenen Orten eingelagertes Material zusammenziehen und besser bewirtschaften.

Sicherheitsverbund Region Wil

Der SVRW hat an der Tonhallestrasse 11 die zwei Garagenboxen gemietet, in denen Einsatzfahrzeuge garagiert sind. Durch den Verkauf dieser Liegenschaft entfällt dieser Platz; Fahrzeuge und Material müssen ausgelagert werden. Weiter ist die Unterbringung von Ausbildungsmaterial derzeit ungenügend gelöst. So mietet der Sicherheitsverbund beispielsweise auf dem Areal der LARAG AG einen Platz im Freien für das Abstellen eines Tankanhängers.

Insgesamt hat der Sicherheitsverbund Region Wil einen dringenden Bedarf an neuen Räumlichkeiten. Es ist vorgesehen, dem Sicherheitsverbund den südlichen Anbau des Zeughausgebäudes 3 mietweise zur Verfügung zu stellen. Dieser Anbau verfügt im Gegensatz zu den anderen Gebäuden über genügend hohe Tore für Feuerwehrfahrzeuge, ist gut zugänglich und separat abschliessbar.

"Kulturzentrum"

Der Kulturverein SoundSofa in Wil hat dem Stadtrat am 18. April 2005 die Petition "Kulturzentrum Zeughausareal" mit 2'386 Unterschriften eingereicht. Die Petenten fordern vom Stadtrat, einen Teil des Zeughausareals einer breiten Öffentlichkeit für kulturelle Zwecke zur Verfügung zu stellen. Als mögliche Idee regen sie an, ein Kulturcafé und/oder einen Kulturraum mit Bühne und fix installierter Infrastruktur für Veranstaltungen wie Poetry Slams, Konzerte, Kleintheater, Ausstellungen, Partys oder Alternativkinos einzurichten. Zudem sollen nach Bedarf auch Räume für Probelokale für Bands, Theatergruppen und Mehrzweckräume für Wiler Vereine geschaffen werden.

Der Stadtrat ist bereit, die in der Petition angeregten Nutzungsideen zu prüfen. Er erwartet vom Kulturverein SoundSofa, dass dieser seine Vorstellungen so konkretisiert, dass die baulichen, betrieblichen und finanziellen Konsequenzen beurteilt werden können. Inwieweit sich ein solches Projekt als vorübergehende Nutzung des Areals verwirklichen lässt, ist noch abzuklären.

Nutzungskonzept

Der Stadtrat geht davon aus, dass noch weitere private Interessenten und Vereine einzelne Gebäudeteile innerhalb des Zeughausareals nutzen möchten oder andere Nutzungsbedürfnisse an die Stadt herangetragen werden, sobald der Kauf des Zeughausareals durch die Stadt Wil erfolgt ist.

Der Stadtrat sieht deshalb vor, sämtliche Bedürfnisse und Begehren gesamthaft zu prüfen und ein Konzept für die provisorische Nutzung des Zeughausareals zu erarbeiten. Dabei gilt es, nebst den zonen- und baurechtlichen Vorgaben auch die Aufwendungen in baulicher, betrieblicher und finanzieller Hinsicht einzubeziehen. Für die Nutzungsänderungen sind zudem entsprechende Baubewilligungen erforderlich.

7. Folgekosten

Das Grundstück Nr. 680 wird nach dem rechtskräftigen Erwerb mit einem Gesamtwert von 4 Mio. Franken in das Finanzvermögen der Stadt Wil aufgenommen. Der Grundstückswert muss deshalb nicht amortisiert werden. Eine allfällige Überführung des Grundstückes ins Verwaltungsvermögen erfolgt erst, wenn entschieden ist, dass langfristig eine öffentliche Nutzung durch die Stadt erfolgt. Die Überführung stellt dannzumal eine Ausgabe dar, die auch abzuschreiben ist.

Die jetzt jährlich anfallenden Zinskosten betragen auf der Basis des Zinssatzes der St. Galler Kantonalbank für erste Hypotheken (3,25 Prozent) total Fr. 130'000.--. Mit den provisorischen Nutzungen durch Dritte soll ein Deckungsbeitrag an die jährlichen Zins- und Unterhaltskosten generiert werden. Wie hoch die Nettobelastung letztlich noch sein wird, hängt von der konkreten Nutzung und den notwendigen Investitionen ab und ist deshalb zum heutigen Zeitpunkt rein spekulativ.

8. Zuständigkeit

Grundstückkauf

Gestützt auf Art. 25bis Gemeindeordnung wird das Kaufgeschäft der parlamentarischen Liegenschaftenkommission zur Prüfung und zum Entscheid zugewiesen. Falls diese dem Landerwerb "Areal Zeughaus" nicht mit dem erforderlichen Quorum von fünf Stimmen zustimmt, entscheidet gemäss

Art.	35	Abs.	3
------	----	------	---

lit. h das Stadtparlament abschliessend.

Mehrwertbeteiligung

Die Stadt Wil verpflichtet sich, bei einem späteren Verkauf des Grundstückes oder einzelner Grundstückteile unter gewissen Bedingungen eine Mehrwertentschädigung auszurichten. Bei der obligatorischen Bestimmung handelt es sich nicht um eine finanzrechtlich relevante Eventualverpflichtung. Die zuständigen politischen Organe können dannzumal frei entscheiden, ob sie den Verkauf genehmigen wollen oder nicht. Damit besteht eine direkte Einflussmöglichkeit. Im Gegensatz dazu hat bei Eventualverpflichtungen das Gemeinwesen keinen direkten Einfluss mehr auf den Eintritt des Ereignisses.

Grundstückverkauf

Bei einem Verkauf des Grundstückes oder eines Grundstückteils durch die Stadt Wil sind demgegenüber nebst den Grundstückskompetenzen auch die Finanzkompetenzen zu beachten. Im Verkaufsfall handelt es sich im Umfang der an die Verkäuferin auszurichtenden Mehrwertentschädigung

um einen Einnahmenausfall, der finanzrechtlich als Ausgabe zu qualifizieren ist.