



POLITISCHE GEMEINDE WIL SG

Gutachten und Anträge des Gemeinderates

betreffend

1. Landabtausch mit dem Autobahnunternehmen
2. Bau der Rotschürstrasse (1. Teilstück)
- Gemeindebeitrag

Urnenabstimmung vom 10. Dezember 1967

1. Landabtausch mit dem Autobahnunternehmen

Werte Mitbürger,

für den Bau der Autobahn und der Zufahrtsstrasse benötigt das Unternehmen auch Land, das zum bescheidenen Grundbesitz der Politischen Gemeinde Wil gehört. Als Gegenleistung ist das Autobahnunternehmen in der Lage, unserer Gemeinde Realersatz zu offerieren. Es handelt sich um zwei Tauschgeschäfte, die wir Ihnen zur Genehmigung unterbreiten:

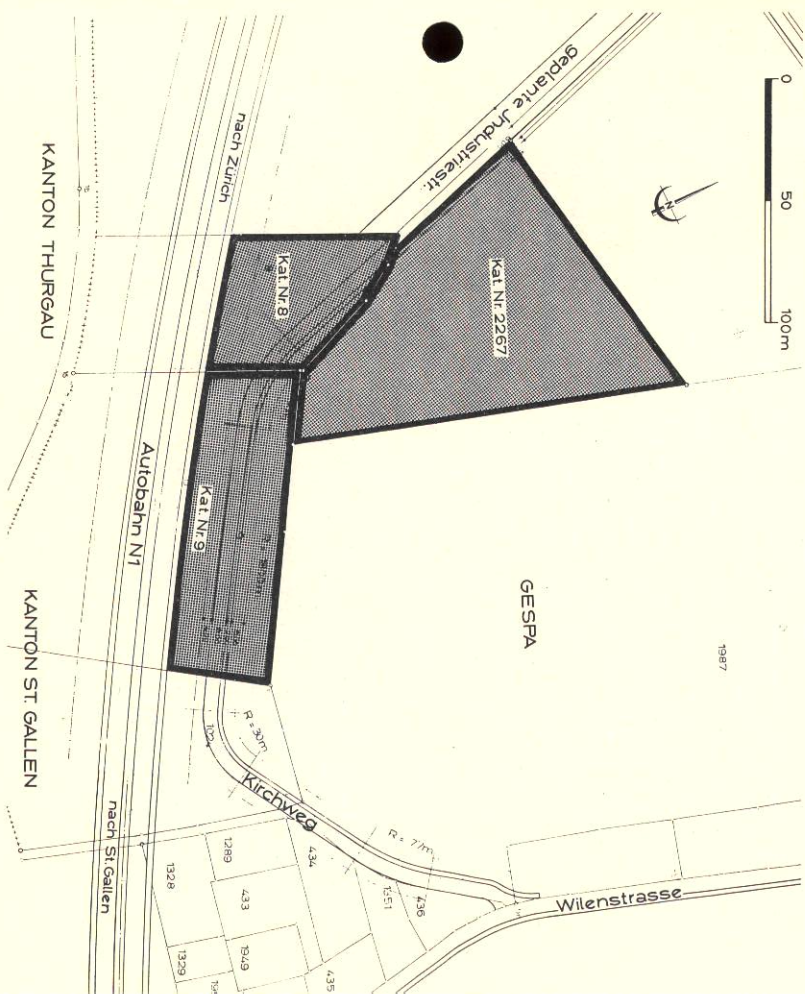
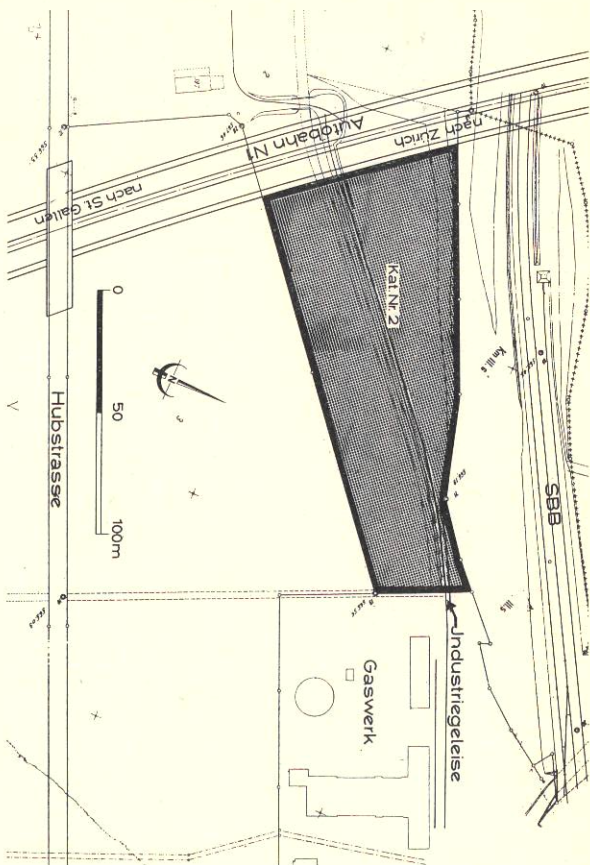
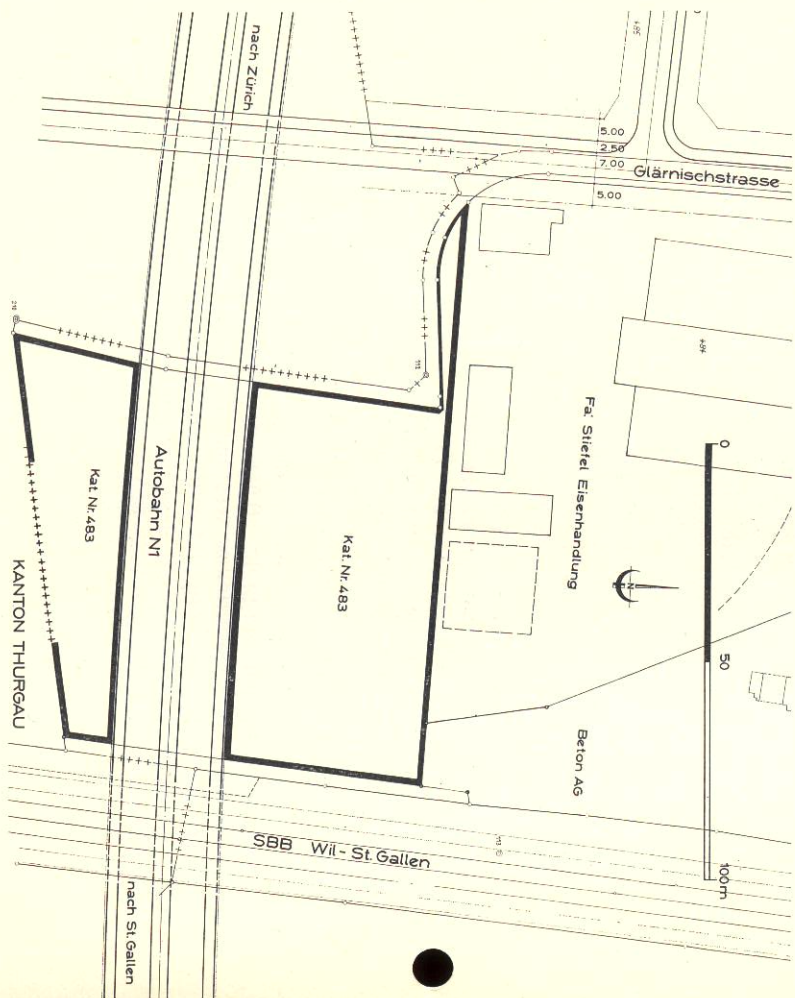
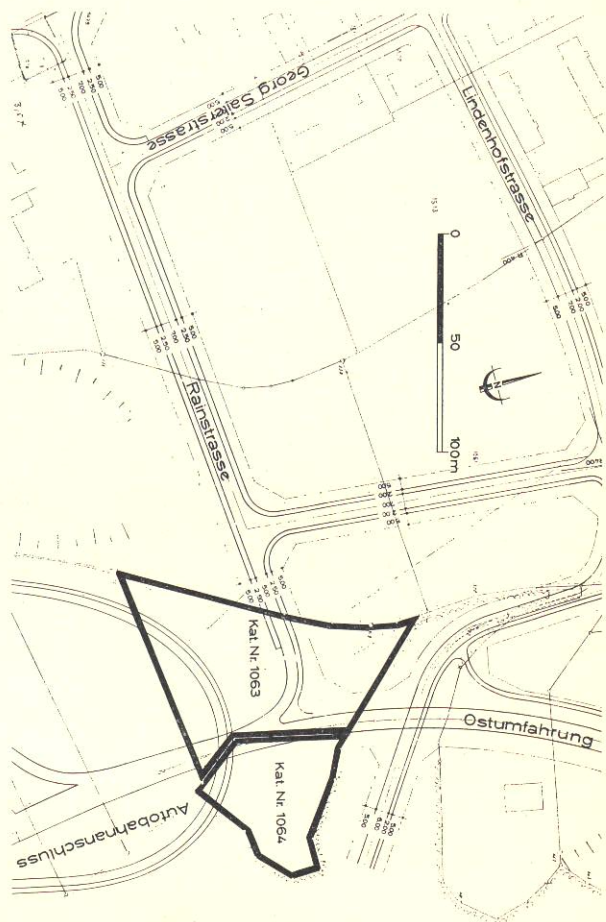
1. *Boden beim Galgenrain und im südlichen Bergholz*

Unsere Gemeinde besitzt im östlichen Wilfeld die Parzelle Nr. 1063 im Ausmass von 6 637 m², erworben im Jahre 1941, ebenes Wiesland, viergeschossige Bauzone, sowie die Parzelle Nr. 1064 im Ausmass von 2 865 m², erworben im Jahre 1934, auch ebenes Wiesland am Rande der viergeschossigen Bauzone, angrenzend gegen Osten an das bewaldete Galgenrainobel. Die Parzelle Nr. 1064 diente unserer Gemeinde bis August 1963, also bis zur Inbetriebnahme der Kadaververbrennungsanlage in der Freudenau, als Wasenplatz.

Über dieses Gelände führt inskünftig die östliche Umfahrungsstrasse Konstanz-Togenburg, d. h. von der St. Gallerstrasse bis südlich Rickenbach mit der Ausfahrt Togenburg-Zürich, sowie die Rainstrasse mit der Eimmündung in die Umfahrungsstrasse.

Das Autobahnunternehmen offeriert für die Parzelle Nr. 1063 nach längeren Verhandlungen als äussersten Preis Fr. 45.-/m² oder total Fr. 298 665.-, für die Parzelle Nr. 1064 Fr. 35.-/m² oder total Franken 100 275.-. Die Differenz liegt in der ungünstigeren Beschaffenheit der Parzelle Nr. 1064, welche unmittelbar an Wald und Tobel grenzt, und welche, weil bis 1963 intensiv als Wasenplatz benützt, noch längere Zeit unüberbaubar ist. Gesamtbetrag Fr. 398 940.-.

Als Realersatz offeriert uns das Autobahnunternehmen die Parzelle Nr. 2267 im südlichen Bergholz, 10 568 m² Fläche, ebenfalls viergeschossige Wohnzone, unmittelbar westlich der Spiel- und Sportanlage Bergholz. Der Preis für diese 10 568 m² wurde auf Fr. 35.-/m², total auf Fr. 369 880.-, angesetzt, so dass das Autobahnunternehmen aus diesem Bodenaustausch noch Fr. 29 060.- aufzuzahlen hat.



Bei der Parzelle Nr. 2267 westlich der Spiel- und Sportanlage handelt es sich um Bauland, das in nicht allzuferner Zeit realisierbar werden dürfte, wird es doch erschlossen durch den Westkanal, durch die geplante Fortsetzung der Bergholzstrasse sowie die projektierte Industriestrasse, die von der Hubstrasse (Gutsbetrieb Bergholz) auf dem Trasse des Westkanals in die Nähe der Autobahn und dann östlich zur Wilenstrasse führen wird. Unsere Gemeinde benötigt seit Jahren dringend Baulandreserven.

II. Boden in der südlichen Matt und im nordwestlichen Bergholz

In der südlichen Matt besitzt die Politische Gemeinde von dem durch Urnenabstimmung vom 5. März 1961 erworbenen Gelände noch die Restparzelle Nr. 483 mit einer Fläche von 8 171 m² in der Industriezone. Sie liegt östlich der Glärnischstrasse, grenzt nördlich an die Liegenschaften der Beton AG sowie der Firma W. & R. Stiefel, Eisenhandlung; die südliche Grenze ist zugleich Kantonsgrenze.

Über diese Parzelle führt inskünftig in ihrer ganzen Breite die Autobahn. Das Autobahnunternehmen beansprucht den Boden für den Bau; mit der vorsorglichen Besitzeinweisung ist auch hier der Aushub bereits begonnen und die tiefe Furche im Landschaftsbild gezogen. Es resultiert von unserer Parzelle noch je ein Streifen südlich und nördlich der Autobahn. Der südlich der Autobahn liegende Streifen kann durch unser Industriegeleise nicht mehr erschlossen werden; für diese Restparzelle interessiert sich die Autobahn, um Realersatzansprüche zu berücksichtigen. Den nördlich der Autobahn verbleibenden Bodenstreifen erhält die Autobahn nicht; diese Restparzelle von ca. 2 600 m² ist Interessenten aus Wilser Industrie- oder Gewerbezirk reserviert.

Das Autobahnunternehmen offeriert für die beanspruchte Fläche von ca. 5 570 m² den Preis von Fr. 47.—/m², total Fr. 261 790.—.

Als Realersatz bietet uns das Autobahnunternehmen die restliche Fläche der Parzelle Nr. 2 im nordwestlichen Bergholz, westlich vom Gaswerk-Areal und südlich der Bahnlinie Wil-Winterthur, an. Auf diesem Boden wurde früher ein Imprägnierunternehmen betrieben. Er ist heute zum Teil Lagerplatz für Kohlenvorräte unseres Gaswerkes, und wird erschlossen durch unser Industriegeleise Bergholz. Es handelt sich um 9 150 m², die uns vom Autobahnunternehmen angerechnet werden zu Fr. 37.—/m², total also zu Fr. 338 550.—, so dass hier die Gemeinde noch Fr. 76 760.— aufzuzahlen hat. Dieser Preis liegt wohl über den in Wil üblichen Ansätzen für solches Industrieland. Dem Autobahnunternehmen ist diese Liegenschaft der ehemaligen Imprägnieranstalt aber

nachweisbar im Landerwerbsverfahren zu diesem Grundpreis angefallen. Der Ansatz von Fr. 37.—/m² lässt sich verantworten gegenüber dem für unsere Industrieparzelle Nr. 483 in der Matt angebotenen Grundpreis von Fr. 47.—/m², zumal die Parzelle Nr. 2 durch unser westliches (allerdings der Erneuerung bedürftiges) Industriegeleise beim Gaswerk erschlossen ist, unmittelbar an das Gaswerkareal unserer Gemeinde grenzt und somit eine wertvermehrende Arrondierung bedeutet.

III. Zusammenstellung

1. Kataster-Nr. 1063, Wohnzone, 6637 m ² Wiesland im Galgenrain, wird zu Fr. 45.—/m ² abgetreten	Fr. 298 665.—	
Kataster-Nr. 1064, Wohnzone, 2865 m ² Wiesland im Galgenrain, wird zu Fr. 35.—/m ² abgetreten	Fr. 100 275.—	
total 8502 m ² viergeschossige Wohnz.	Fr. 398 940.—	
Kat. Nr. 2267, viergeschossige Wohnzone, 10 568 m ² Wiesland im südlichen Bergholz, wird zu Fr. 35.—/m ² erworben	Fr. 369 880.—	+ Fr. 29 060.—
2. Kataster-Nr. 483, Industrieland, 5570 m ² in der Matt, wird zu Fr. 47/m ² abgetreten	Fr. 261 790.—	
Kat. Nr. 2, Industrieland, 9150 m ² im nordwestlichen Bergholz hinter dem Gaswerk, wird zu Fr. 37.—/m ² erworben	Fr. 338 550.—	— Fr. 76 760.—
Die Gemeinde hat aufzubezahlen		Fr. 47 700.—

IV. Weitere Bemerkungen

Die Gemeinde hat Gelegenheit, vom Autobahnunternehmen zwei weitere Restparzellen im südlichen Bergholz zur Arrondierung zu erwerben: Den Bodenstreifen Kataster-Nr. 8 unmittelbar südwestlich dem Areal der Spiel- und Sportanlagen im Ausmasse von ca. 3 050 m², won von der nördlich der geplanten Strasse liegende Streifen in die viergeschossige Wohnzone, der grössere südwestliche Abschnitt in die Industriezone gehört. Preis Fr. 24.80/m², total Fr. 75 640.—, nämlich die Selbstkosten des Autobahnunternehmens. Ferner die Restparzelle Nr. 9

unmittelbar zwischen dem Areal der Spiel- und Sportanlagen und der Autobahn, im Ausmasse von ca. 4 650 m², ein kleiner südwestlicher Abschnitt in der viergeschossigen Wohnzone, der übrige ganze Streifen bereits in der Zone für öffentliche Zwecke gelegen. Auch für diesen Bodenstreifen verlangt das Autobahnunternehmen von unserer Gemeinde den Selbstkostenspreis, hier Fr. 15.—/m², total Fr. 69 750.—. Diese beiden Resparzellen werden künftig durchgezogen sein von der geplanten Industriestrasse, die von der Hubstrasse (Gutsbetrieb Bergholz) auf dem Trasse des Westkanals zur Autobahn und dann Richtung Wilenstrasse führen wird. Ein ansehnlicher Teil dieses Bodens wird für den künftigen Strassenbau benötigt. Der verbleibende Teil soll der Zone für öffentliche Zwecke reserviert bleiben, grenzt er doch an den Grundbesitz der Gemeinde, auf welchem die Genossenschaft für Spiel- und Sportanlagen ihr Erholungszentrum gebaut hat. Der Gemeinderat hält dafür, dass die Gelegenheit zu benützen sei, den Boden zu erwerben und unsern Grundbesitz auch hier zu arrondieren. Diesen Boden-erwerb kann der Gemeinderat in eigener Kompetenz gemäss Art. 10 Ziffer 6 der Gemeindeordnung vollziehen.

Nicht aber die beiden Ihnen unterbreiteten Tauschgeschäfte. Denn nach dem Wortlaut von Art. 10 Ziffer 6 der Gemeindeordnung hat der Gemeinderat die Befugnis für Kauf, Verkauf und Tausch von Liegenschaften bis zu einem Kaufpreis bzw. Tauschwert von Fr. 300 000.— für den Einzelfall. Beide Tauschgeschäfte übersteigen diesen Tauschwert, weshalb Sie darüber zu befinden haben.

Der vom Autobahnunternehmen beanspruchte Boden könnte vom Staat im Expropriationsverfahren erworben werden, er muss dem Autobahnunternehmen überlassen werden. Unsere Verhandlungen haben zu dem Erfolg geführt, dass wir für den abzutretenden Boden Realersatz erhalten.

Bereits im Gutachten betreffend Landerwerb für Industriezwecke im Südquartier vom 3. Februar 1961 hat der Gemeinderat Sie orientiert, dass er seit längerer Zeit auch Verhandlungen mit dem Staat St. Gallen betreffend Bodenerwerb für Industrieland beim Gaswerk führe. Diese Verhandlungen haben das erfreuliche Resultat ergeben, dass wir für das abzutretende Land in der Matt eine grössere Parzelle westlich des Gaswerkes erhalten, und zwar zu einem verantwortbaren Preis.

Der Gemeinderat ist der Überzeugung, dass die beiden Tauschgeschäfte im Interesse der Gemeinde gelegen sind.

Es sind weder Grundstückgewinnsteuer noch Handänderungssteuer (die der Gemeinde zufallen würde) zu entrichten.

Werte Mitbürger,
wir beantragen Ihnen, den Gemeinderat zu ermächtigen, mit dem Autobahnunternehmen (Kanton St. Gallen):

1. den Bodenabtausch der Parzellen Nr. 1063 und 1064 im Galgenrain gegen die Parzelle Nr. 2267 im Bergholz im Tauschwert von Franken 398 940.— und gegen die Aufzählung von Fr. 29 060.— abzuschliessen,
2. den Bodenabtausch der Parzelle Nr. 483, Industrieland in der Matt, gegen die Parzelle Nr. 2, Industrieland im Bergholz (Gaswerk), im Tauschwert von Fr. 338 550.— abzuschliessen, unter Erteilung des erforderlichen Kredites (Bruttobetrag Fr. 76 760.—, Nettobetrag Fr. 47 700.—).

Wil., den 11. Oktober 1967

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindevorstand:

Dr. L. Füh

Der Gemeinderatsschreiber:

H. Huber