



POLITISCHE GEMEINDE WIL

Gutachten und Antrag des Gemeinderates

betreffend

**Erwerb von zwei Bodenparzellen von
Herrn Max Ruckstuhl, Landwirt, Eschenhof, Wil**

Urnenabstimmung vom 23. September 1973

Werte Mitbürgerinnen und Mitbürger!

Wir unterbreiten Ihnen den Antrag, von Herrn Max Ruckstuhl-Landolt, Eschenhof, Wil, zwei Bodenparzellen im Ausmass von total ca. 14 ha 11 a zum Preise von Fr. 1 800 000.—, zuzüglich Grundstückegewinnsteuer, zu erwerben.

Zu diesem Antrag gelangen wir auf Grund folgender Sachlage:

1. Die Liegenschaft Eschenhof liegt in der südlichen Thurau, am Südostrand unserer Gemeinde. Sie umfasst 17 ha 78 a Gebäudegrundfläche und Wiesland. Die Liegenschaft grenzt im Norden und Osten an den Grundbesitz der Ortsbürgergemeinde, an unser Pumpwerk Thurau I, unsere Schiessanlage (im Baurecht), im Süden an die Liegenschaft von Landwirt Ludwig Trunz und an unsere Kläranlage (AKA), im Westen an Altsenbändler Meinrad Rühemanns Lagerplatz und an die Liegenschaft von Landwirt Josef Jud, Freudenau. Sie ist erschlossen durch die Eschenhofstrasse (Nebenweg und Güterstrasse im Unterhalt der Anstösser) von der Schwarzenbachbrücke her und seit 1967 durch die Freudenaustrasse der Gemeinde. Zu den 17,78 ha eigenen Landwirtschaftsbesitzes hat die Familie Ruckstuhl immer auch Pachtland der Ortsbürgergemeinde bewirtschaftet.

Der Eschenhof liegt nach den Zonenplänen von 1956 und 1973 in der Zone «Übriges Gemeindegebiet». Darin sind Bauten und Anlagen zugelassen, die der land- und forstwirtschaftlichen oder gartenbaulichen Nutzung, der Versorgung mit Wasser oder Energie oder einem anderen öffentlichen Interesse dienen. Andere Bauten dürfen nur bewilligt werden, wenn

1. die Erschliessung, insbesondere Abwasserreinigung (die Liegenschaft liegt tiefer als die Kläranlage!) und die Kehrlichbeseitigung sichergestellt sind
2. das Landschafts- und Ortsbild nicht beeinträchtigt wird
3. die plangemässe bauliche Entwicklung der Gemeinde nicht gestört wird
4. der Gemeinde keine Aufwendungen für die Erschliessung erwachsen.

Zudem dürfen grössere, zusammenhängende Überbauungen nur bewilligt werden auf Grund eines Überbauungsplanes durch die Gemeinde (Art. 21 kantonales Baugesetz).

II. Im Mai 1973 war zu vernehmen, Herr Ruckstuhl trage sich mit dem Gedanken, seine Liegenschaft zum Teil oder ganz zu verkaufen; verschiedene Interessenten seien mit Kaufabsichten unterwegs. Auf Anfrage teilte uns Herr Max Ruckstuhl mit, er wäre bereit, einen Teil seines Landes der Politischen Gemeinde Wil zu verkaufen, um auf der eiterlichen Liegenschaft im Vaterhaus zu verbleiben und einen ver-

kleinerten Landwirtschaftsbetrieb zu führen. Nach einigen Vorverhandlungen wurde am 2. August 1973, unter ausdrücklichem Vorbehalt der Genehmigung durch die Bürgerschaft, ein Kaufvertrag öffentlich beurkundet.

Der Kaufvertrag lautet:

1. Herr Max Ruckstuhl verkauft von der Liegenschaft Eschenhof der Politischen Gemeinde Wil
 - a) das Grundstück Kat. Nr. 2293 nördlich der Freudenaustrasse und westlich der Eschenhofstrasse, 7 ha 18 a
 - b) vom Grundstück Kat. Nr. 1101 das westlich der Eschenhofstrasse, zwischen Freudenaustrasse und Alpbach gelegene Wiesland, und das südlich vom Alpbach und östlich der Eschenhofstrasse gelegene Wies- und Kulturland, ca. 6 ha 93 a zum Preis von Fr. 1 800 000.—.
2. Auf der Parzelle westlich der Eschenhofstrasse, zwischen Freudenaustrasse und Alpbach, haftet ein Kaufrecht z. G. Herrn Meinrad Rühemann für ca. 2 500 m² zu Fr. 30.—/m², befristet bis 30. 4. 1983.
3. Der Kaufpreis von Fr. 1 800 000.— ist zu begleichen:
 - a) Fr. 500 000.— sind bar zu bezahlen innert 30 Tagen, nachdem die Bürgerschaft den Kaufvertrag genehmigt hat.
 - b) Für Fr. 1 300 000.— gewährt Herr Max Ruckstuhl der Politischen Gemeinde ein Grundpfanddarlehen, das zum Zinssatz der St. Gallischen Kantonalbank für erste Hypotheken, derzeit 5 1/4 %, zu verzinsen und auf 10 Jahre unkündbar ist. Der Verkäufer erhält eine vorgangsfreie Grundpfandverschreibung.
4. Die Politische Gemeinde hat die Grundstückgewinnsteuer (gegenüber Kanton und Schulgemeinde) und die Vermessungskosten zu übernehmen und ihren Anteil an Grundstückgewinnsteuer, die Handänderungssteuer und die Grundbuchgebühren zu tragen.
5. Weiter wurde vereinbart:
 - a) Der Politischen Gemeinde Wil wird für das Herrn Max Ruckstuhl verbleibende Grundeigentum von Kat. Nr. 1101 ein unbefristetes Vorkaufsrecht eingeräumt, das im Grundbuch vorgemerkt wird.
 - b) Die Politische Gemeinde übernimmt das bestehende Pachtverhältnis mit der Firma Emil Bernhard, Baumschulen, Wil, für den Boden südlich des Alpaches und östlich der Eschenhofstrasse.
 - c) Der Verkäufer hat das Recht, nicht aber die Pflicht, einen Teil des der Gemeinde abgetretenen Wieslandes zu pachten, zu Fr. 4.50/a.



1348
1076
1071

b
c
h
e
r

Ulrich

1071

Nationalstrasse N1

Pumpwerk Thurau I

1123

Ortsbürgergemeinde

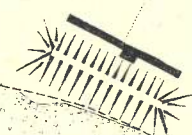
St. Gallen



Schiessanlage

577.6

Alpbach



Eschenhof

1111

Meinrad
Rüthemann

Kläranlage (ARA)

Hans Niedermann

Josef Jud

Mühle
Eberle & Co. AG

Bazenheid

Engelwisen

Schulhaus

Rickenbach TG

Willfeld

1091

1107

1108

Ludwig Trunz

1110

1115

1106

1120

1104

1617

534.6

1389.2

Kanton Thurgau

+ 122 000

nach Kirch

Gemeinde Jonschwil

III. Der Gemeinderat erachtet diesen Liegenschaftserwerb als eine der letzten Möglichkeiten und als eine gute Gelegenheit, der Politischen Gemeinde Wül eine Landesreserve zu verschaffen. Diese Reserve soll für öffentliche Zwecke, also zur Verwendung im öffentlichen Interesse, erworben werden. Naheliegende Absichten oder ein bestimmtes Vorhaben für die nächste Zukunft bestehen nicht.

Aber es ist eine harte Tatsache, dass die Gemeinde Wül Land benötigt, um die vielfältigen Aufgaben zu erfüllen, die in den nächsten Jahren und Jahrzehnten an sie herantreten, und dass sie Boden nicht mehr oder nur mehr mit unverhältnismässig grossen Kosten erwerben kann.

Wenn für öffentliche bauliche Vorhaben der Politischen Gemeinde oder der Schulgemeinde Land beansprucht werden muss, das unverkäuflich ist, und das der Besitzer jetzt landwirtschaftlich nutzt und weiter nutzen will, besteht für die Gemeinde eher die Aussicht, zum Ziele zu kommen mit einem gleichwertigen Tauschangebot. Sie hat es dann in der Hand, als Realersatz Boden landwirtschaftlicher Nutzung anzubieten, und kann so ihre Aufgabe besser erfüllen und eher ein Werk öffentlichen Nutzens schaffen.

Es ist bitter für die Gemeinde, wenn sie Boden benötigt für öffentliche Bauten und insbesondere für Anlagen (zum Beispiel Ruheplätze, Grünflächen, Kinderspielflächen, Parkplätze, kleinere Quartier-Sportflächen), und keinen Boden hat, keinen bekommt oder solchen nur zu sehr hohen, kaum verantwortbaren, aus Steuergeldern zu bestreitenden Summen erhalten kann. Wo die Möglichkeit offen ist, einen Austausch mit Nichtbauland zu offerieren, wäre manchmal die Chance besser und die Schwierigkeit kleiner.

Die Gemeinde braucht Boden für öffentliche Bauten (z.B. Werkhof der Bauverwaltung, Garagen, Magazine, Lager, usw.).

Die Gemeinde sollte in jedem Quartier Bodenreserven besitzen, um mit der Zeit kommende Werke zu schaffen oder für den Austausch Boden anzubieten.

Die Thurau ist unser Grundwasserbecken, wir hoffen, sie bleibe es noch für manche Jahrzehnte. Es kann der Bürgerschaft nicht gleichgültig sein, wie dieses Gelände bewirtschaftet wird, und wie es doch noch eines Tages überbaut wird, falls eine spätere Generation einen andern Zonenplan bejahen und gutheissen sollte. Mit eigenem Besitz auf einem Gelände, wo soviel öffentliches Interesse liegt, kann die Gemeinde besser mitbestimmen, gestalten und entscheiden.

Die gesamte Thurau, nördlich und südlich der N1, ist als landschaftliche Schutzzone im Sinne des Bundesbeschlusses über dingliche Massnahmen auf dem Gebiete der Raumplanung vom 17. März 1972 angemeldet und liegt jetzt im eidgenössischen Überprüfungsverfahren. Es werden die Gebiete ausgeschieden, deren Besiedlung und Überbauung aus Gründen des Landschaftsschutzes und zur Erhaltung ausreichender Erholungsräume vorläufig eingeschränkt werden. Bis auf weiteres können in diesen provisorischen Schutzgebieten weder Bauten noch Anlagen bewilligt werden, die dem Planungszweck entgegenstehen (Art. 1, 4 und 14 BB).

Die Politische Gemeinde ist rund um das Kaufobjekt bereits stark engagiert: Im Norden durch die Pumpwerke Thurau I und II und durch die Schiessanlage; im Süden durch die zu erweiternde Kläranlage und den Alpbach. Mit dem Landkauf wird die Bindung und die Belastung der Gemeinde am Alpbach noch stärker, denn auf dem Grundstück Kat. Nr. 1101 lastet die Wasserbau- und Unterhaltspflicht am Alpbach.

Durch diesen Bodenkauf wird die Politische Gemeinde neben der Ortsgemeinde Wül Landbesitzerin in der Thurau.

IV. Zusätzlich zum Kaufpreis hat die Politische Gemeinde die Grundstückgewinnsteueranteile für den Kanton und die Schulgemeinde Wül aufzubringen. Bei einem Kaufpreis von Fr. 1 800 000.— für ca. 14 ha 11 a ist ein gesamter Steuerbetrag von Fr. 410 750.— errechnet worden. Davon wäre der Anteil der Politischen Gemeinde (60 von den 342 %) Fr. 246 450.—, die sie nicht einnimmt und nicht aufbringen muss. Somit hat die Gemeinde an Grundstückgewinnsteueranteil Fr. 338 689.— zu entrichten. An Vermessungs- und Vermarktungskosten hat sie rund Fr. 2 000.— zu zahlen. Für die Handänderungssteuer (Fr. 221 075.—) und die Grundbuchgebühren (ca. Fr. 5 210.—) ist die Gemeinde bezugsberechtigt und muss diese Beträge nicht als Belastung rechnen.

Daraus ergibt sich folgender Preis: Fr. 2 140 689.— : 141 100 m² = Fr. 15.17 / m².

Falls Sie unserem Antrag zustimmen und den Kaufvertrag genehmigen, wird der Boden bis zum Zeitpunkt, wo er für eigene öffentliche Bedürfnisse verwendet oder zweckgemäss veräussert (abgetauscht) wird, im Finanzvermögen der Gemeinde aufgeführt.

Die Gemeindeordnung räumt in Art. 10 Abs. 2 Ziffer 6 dem Gemeinderat die Kompetenz ein für Kauf, Verkauf und Tausch von Liegenschaften bis zu einem Kaufpreis bzw. Tauschwert von Fr. 300 000.— im Einzelfall, aber nicht über Fr. 1 000 000.— im Rechnungsjahr. Im

vorliegenden Kaufvorhaben steht die Kompetenz eindeutig nicht mehr dem Gemeinderat, sondern der gesamten Bürgerschaft zu, damit auch der massgebende Entscheid und die Verantwortung in diesem für die Zukunft weittragenden Geschäft.

Werte Mitbürgerinnen und Mitbürger,

wir empfehlen Ihnen, folgendem Antrag Ihre Zustimmung zu erteilen:

Der am 2. August 1973 mit Herrn Max Ruckstuhl-Landolt, Landwirt, Eschenhof, Wil, abgeschlossene Kauf-Vertrag über ca. 14 ha 11 a Land ab der Liegenschaft Eschenhof, zum Preise von Fr. 1 800 000.—, plus Grundstückgewinnsteuer, Vermessungs- und Vermarktungskosten, wird genehmigt, und es wird dem Gemeinderat der für den Erwerb erforderliche Kredit im Betrage von Fr. 2 140 689.— erteilt.

Wil, den 8. August 1973

Namens des Gemeinderates

Der Stadtammann:

Dr. L. Fäh

Der Stadtschreiber-Adj.:

P. Bühler