



POLITISCHE GEMEINDE WIL SG

Berichte und Anträge des Gemeinderates

betreffend

1. Gemeindebeitrag an die Überdachung der Kunsteisbahn Bergholz

Seite 2

2. Landerwerb im Lettenquartier

Seite 12

Urnenabstimmung vom 1. Juli 1984

BERICHT UND ANTRAG DES GEMEINDERATES ZUM ERWERB VON 7'520 m² LAND IN DER ÖFFENTLICHEN ZONE IM LETTENQUARTIER

Sehr geehrte Mitbürgerinnen und Mitbürger

An der Urnenabstimmung vom 20. Mai 1984 lehnten Sie den Landerwerb im Lettenquartier unter gleichzeitigem Verkauf von Land der Politischen Gemeinde am Weierhofhang/Neualtwil mit 1'862 Ja gegen 1'917 Nein knapp ab.

Die grosse Bedeutung öffentlicher Landreserven für die Zukunft unserer Stadt und die Verantwortung gegenüber der nächsten Generation bewogen den Gemeinderat, Ihnen den Landerwerb im Lettenquartier nochmals zu unterbreiten; diesmal aber nicht als Tausch-, sondern als reines Kaufgeschäft.

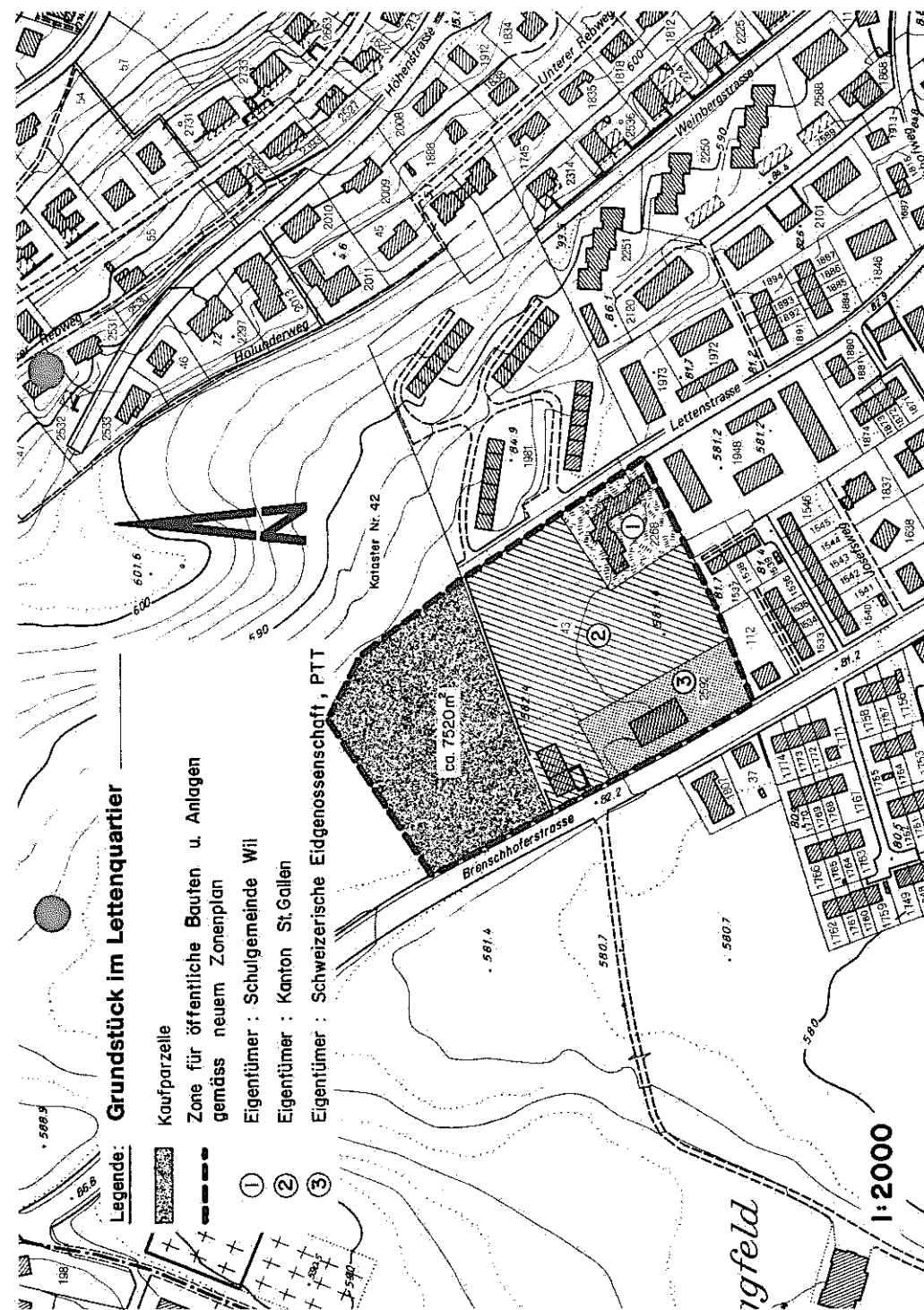
1. Zur Ausgangslage

Der rechtsgültige Zonenplan enthält seit 1973 im Letten, angrenzend an die Bronschhoferstrasse, eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (siehe Abbildung). Sie umfasst eine Fläche von rund 19'609 m². Davon sind 2'325 m² für das Telefongebäude Bronschhoferstrasse, Eigentümerin Schweiz. Eidgenossenschaft (PTT), und 1'806 m² für den Doppelkindergarten Letten bereits beansprucht worden. Von der übrigen Fläche sind 7'958 m² im Eigentum des Kantons St. Gallen, und von weiteren 7'520 m² ist die Ed. Vetter AG Wil Eigentümerin.

Die beiden noch nicht überbauten Grundstücke des Kantons Sankt Gallen und der Ed. Vetter AG Wil sind als Elemente der rechtsgültigen Zone für öffentliche Bauten und Anlagen mit einem zeitlich nicht beschränkten Bauverbot belastet. Die Eigentümer können daher gemäss Artikel 126 des kantonalen Baugesetzes den entgeltlichen Erwerb des Eigentums durch die Politische Gemeinde verlangen. Die Ed. Vetter AG Wil machte von diesem Recht Gebrauch und stellte der Politischen Gemeinde ein entsprechendes Begehren. Wir beantragten Ihnen deshalb am 20. Mai 1984 den Erwerb des Grundstückes in Verbindung mit einem Abtausch von gemeindeeigenem Land am Weierhofhang/Neualtwil. Sie haben zu diesem Tauschgeschäft nein gesagt.

2. Warum bringt der Gemeinderat den Landerwerb nochmals zur Abstimmung?

Drei Gründe veranlassten uns, der Bürgerschaft in einer neuen Abstimmungsvorlage den Erwerb von Land im Lettenquartier ohne Angebot von Realersatz zu beantragen:



a) **Weil wir von der grossen Bedeutung öffentlicher Landreserven überzeugt sind**

Grund und Boden gehören zu den wichtigsten Voraussetzungen, damit Aufgaben im öffentlichen Interesse überhaupt erfüllt werden können. Wo hätten wir in Vergangenheit und Gegenwart unser Spital und Pflegeheim, unsere Sportanlagen, die Abwasserreinigungsanlage, das Altersheim und vieles mehr verwirklichen können, wenn nicht der notwendige Grund und Boden zur Verfügung gestanden hätte? Es ist Pflicht jeder Politischen Gemeinde, sich im Rahmen der Ortsplanung Gedanken über die zukünftige Entwicklung zu machen. Alle Zukunftsperspektiven aber nützen nichts, wenn nicht gleichzeitig auch jene Voraussetzungen geschaffen werden, die eine Verwirklichung der Ziele erst ermöglichen. Hier nimmt das **Land einen zentralen Stellenwert** ein. Es beeinflusst in hohem Masse die Entwicklungsmöglichkeiten einer Gemeinde. Je weniger Boden die Öffentlichkeit besitzt, desto weniger ist es für die Bürgerschaft möglich, über Art, Standort, Ausbaumöglichkeit, Qualität und Kosten künftiger Entwicklungsvorhaben zu entscheiden. **Zur Sicherung einer gedeihlichen Entwicklung unseres Lebensraumes Wil tut vorausschauendes Planen und Handeln not!**

Wir haben unsere **öffentlichen Landreserven aus früheren Zeiten** innerhalb einer Generation für notwendige öffentliche Bauten und Anlagen **praktisch aufgezehrt**.

Unsere Bevölkerung aber wird weiter wachsen. In einem dauernden Wandel werden auch unsere Anschauungen zum Wohnen und Arbeiten, zur Freizeit und Umwelt, zu Bildungs-, Gesundheits- und Altersfragen sein. Daraus werden sich Bedürfnisse ergeben, die wir heute im Einzelnen noch nicht kennen. Mit Bestimmtheit werden sie aber neue öffentliche Einrichtungen und Anlagen notwendig machen, die auch Land beanspruchen.

Wir sind erleichtert, dass Sie im Südquartier 1982 (Hubstrasse) und im Zentrum 1983 (Bleicheplatz) mit Ihrer Zustimmung zu Landerwerben Vorsorge getroffen haben. Ebenso nachdrücklich bitten wir Sie aber, **auch im nördlichen Stadtgebiet angemessene öffentliche Landreserven zu erwerben**. Angesichts der intensiven privaten Wohnbautätigkeit vom Letten bis nach Grueben müssen wir jetzt handeln.

b) **Weil wir uns zu einer zukunftsgerichteten Landpolitik verpflichtet fühlen**

Da öffentliche Landreserven zu den elementarsten Entwicklungsgrundlagen einer Gemeinde gehören, will der Gemeinderat seine zukunftsgerichtete Landpolitik fortsetzen. Als Behörde fühlen wir uns dafür verantwortlich, alle Massnahmen zur Vorsorge für die Zukunft im öffentlichen Interesse zu treffen. Der Gemeinderat ist darum entschlossen, jede Möglichkeit zum Erwerb von Grundstücken in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zu nutzen und Ihnen entsprechende Anträge zu stellen.

Der Eigentümer des Landes im Lettenquartier räumte uns auf unser Drängen hin die **Chance** ein, sein **Grundstück ohne Realersatz käuflich zu erwerben**. Wir verpflichteten uns dafür, der Bürgerschaft den Kauf ohne Realersatz umgehend zur Abstimmung zu unterbreiten.

c) **Weil wir zuverlässig erfahren möchten, wie die Bürgerschaft über eine zukunftsgerichtete Landpolitik denkt**

Ein weiterer Grund für die neue Unterbreitung des Landerwerbsgeschäftes ist das knappe Abstimmungsergebnis vom 20. Mai 1984. Liegen die Gründe für die Ablehnung darin, dass die Bürgerschaft auf den Landerwerb grundsätzlich verzichten möchte und gegen eine private Überbauung dieser öffentlichen Zone somit nichts einzuwenden hat? Oder muss das Abstimmungsergebnis dahingehend interpretiert werden, dass das Land im Lettenquartier für die Öffentlichkeit wohl gesichert werden möchte, aber auf dem Wege des käuflichen Erwerbs und nicht durch ein Tauschgeschäft? Auf diese Fragen erhoffen wir uns mit der neuen Vorlage eine unmissverständliche Antwort der Bürgerschaft.

3. Was bedeutet der käufliche Erwerb des Grundstückes aus finanzieller Sicht?

Der **Kaufpreis** für die Parzelle Letten beträgt ohne Realersatz Franken 1'955'200.-- oder Fr. 260.--/m². Ein Preis unter Fr. 260.-- pro Quadratmeter war ohne gleichzeitiger Verkauf von Bauland nicht möglich. Hingegen waren der Preisgestaltung durch die Belastung des Grundstückes mit der öffentlichen Zone auch nach oben Grenzen gesetzt. Weil das Land langfristig für öffentliche Bauten und Anlagen reserviert bleiben muss, beantragen wir Ihnen, die Kaufparzelle mit Fr. 1'955'200.-- in das Verwaltungsvermögen einzustellen. Dies rechtfertigt auch eine lange Amortisationsdauer. Wir beantragen Ihnen eine **Tilgungsquote** von jährlich Fr. 80'000.-- ab 1985.

Mit dem reinen Kaufgeschäft (ohne Buchgewinn aus Tausch) wird die laufende Rechnung des allgemeinen Gemeindehaushaltes stärker belastet. Trotzdem ist es möglich, den Landerwerb **ohne Beeinträchtigung des Steuereffusses** zu tätigen, wenn wir angesichts der Vordringlichkeit des Erwerbs öffentlicher Landreserven in den nächsten Jahren massvolle Einschränkungen im übrigen Investitionsprogramm vornehmen.

4. Was geschieht, wenn Sie auch dem käuflichen Erwerb des Grundstückes nicht zustimmen können?

Sollten Sie auch dem käuflichen Erwerb des Grundstückes nicht zustimmen, muss einem Umzonungsbegehren des Grundeigentümers stattgegeben und das Land in Anlehnung an die angrenzende Zone der dreigeschossigen Wohnzone zugeteilt werden.

Ein ablehnender Entscheid der Bürgerschaft zum Landerwerb ist somit ein Ja zur privaten Überbauung des Grundstückes, die durch die Ed. Vetter AG ohne Verzug erfolgen würde.

5. Antrag des Gemeinderates

Wir beantragen Ihnen,

- dem Erwerb von ca. 7'520 m² Rohbauland ab Grundstück Kataster Nr. 42 der Ed. Vetter AG an der Bronschhoferstrasse zum Preise von Fr. 1'955'200.-- gemäss Kaufvertrag vom 29.5.1984 zuzustimmen
- die ca. 7'520 m² mit Fr. 1'955'200.-- in das Verwaltungsvermögen des allgemeinen Gemeindehaushaltes einzustellen
- und die Schuld mit jährlichen Amortisationsquoten von Fr. 80'000.-- ab 1985 zu tilgen.

Wil, 29. Mai 1984.

Im Namen des Gemeinderates

Hans Wechsler
Stadtmann

Hans Huber
Stadtschreiber

ANHANG: VERTRAGSBESTIMMUNGEN (Auszug aus dem Kaufvertrag)

1. Die Politische Gemeinde Wil bezahlt bei der Eigentumsübertragung den Kaufpreis von Fr. 1'955'200.-- an die Ed. Vetter AG, Wil.
2. Im Falle einer Flächendifferenz (bei definitiver Vermessung) wird gegenseitig kein Aufgeld entrichtet.
3. Der Besitzesantritt und die Eigentumsübertragung mit dem Übergang von Nutzen und Lasten, Rechten und Pflichten erfolgt innert 30 Tagen ab Abstimmungsdatum.
4. Die Kaufsfläche muss pfandfrei übergeben werden. Für die Pfandentlassung ist die Verkäuferin besorgt.
5. Jegliche Nachwährschaft in bezug auf die Bodenqualität wird seitens der Verkäuferin ausdrücklich wegbedungen. Die Parteien erklären, diese Bestimmung zu kennen.
6. Die mit diesem Rechtsgeschäft verbundenen Gebühren, die Vermessungs- und Vermarktungskosten sowie die Handänderungssteuer gehen zu Lasten der Politischen Gemeinde Wil.
7. Eine allfällige Kapitalgewinnsteuer bezahlt die Ed. Vetter AG, Wil.
8. Die Bürgerschaft hat dieses Rechtsgeschäft zu genehmigen.
9. Mit der Anmeldung zur Eigentumsübertragung wird die Politische Gemeinde Wil ermächtigt.

Wil, 29. Mai 1984

Unterzeichnung
durch die Vertragsparteien