



POLITISCHE GEMEINDE WIL SG

Landerwerb Mattwiesen

Parlamentsbeschluss
vom 4. März 1993
Fakultatives Referendum

URNENABSTIMMUNG VOM 26. SEPTEMBER 1993

ZUM INHALT

• Erläuternder Bericht des Stadtrates zur Abstimmungsvorlage	Seite 1
• Bericht und Antrag des Stadtrates an das Gemeindeparlament	Seite 5
- Kaufvertrag (Öffentliche Urkunde)	Seite 10

Erläuternder Bericht des Stadtrates zur Abstimmungsvorlage

Sehr geehrte Mitbürgerinnen und Mitbürger

Der Stadtrat hat dem Gemeindeparlament an seiner Sitzung vom 4. März 1993 zur Sicherung öffentlicher Landreserven folgenden Antrag unterbreitet:

- Es sei ein Kredit von Fr. 5'386'500. - für den Erwerb des Grundstückes Nr. 504 (7*695 m2/Erbengemeinschaft Lydia Lenz-Eisenegger) an der Glärnischstrasse zu bewilligen.

Das Gemeindeparlament stimmte dem stadträtlichen Antrag mit 23 JA und 13 NEIN zu. Das Parlament folgte damit dem Antrag seiner vorberatenden Liegenschaftenkommission.

Gegen diesen Parlamentsbeschluss hat die Autopartei das Referendum ergriffen. Es ist innert der gesetzlichen Frist mit 804 gültigen Unterschriften bei einem notwendigen Quorum von 533 gültigen Unterschriften zustandegekommen. Somit haben Sie als Stimmbürgerinnen und Stimmbürger über diese Vorlage an der Urne zu entscheiden.

Mit einem JA bestätigen Sie den Beschluss des Gemeindeparlamentes vom 4. März 1993. Sie unterstützen damit die zukunftsgerichtete Landpolitik von Gemeindeparlament und Stadtrat.

Mit einem Nein heben Sie den Parlamentsbeschluss auf. Das Gemeinwesen geht damit der letzten Möglichkeit für den Erwerb eines grösseren Grundstückes im Südquartier verlustig.

1. Zu den Beratungen im Gemeindeparlament

Der vorliegende Landkauf war Gegenstand eingehender Beratungen im Gemeindeparlament. In der vorberatenden Kommission wurde der Antrag des Stadtrates sorgfältig geprüft. Die parlamentarischen Beratungen ergaben die nachfolgend aufgeführten wesentlichen Standpunkte der Befürworter und Gegner.

1.1 Argumente der Befürworter

- Landreserven gehören zu den wichtigsten Voraussetzungen, damit Aufgaben im Interesse der Allgemeinheit überhaupt verwirklicht werden können.
- Einem weiteren Ausbau unseres städtischen Lebensraumes sind Grenzen gesetzt. Zur Sicherung einer gedeihlichen Entwicklung unserer Stadt tut deshalb vorausschauendes Planen und Handeln not.

- Das Land Mattwiesen ist das letzte grössere freie Grundstück im Südquartier der Stadt Wil.
- Es ist unsere Pflicht und Verantwortung, den Generationen nach uns in unserer Stadt mit einigen Landreserven einen angemessenen Handlungsspielraum sicherzustellen.
- Die vorzügliche Lage des Grundstückes - auch aus gesamtstädtischer Sicht - erlaubt die verschiedensten Verwendungszwecke, sei es als Alternative für die Allmend, als langfristige Landreserve für künftige öffentliche Bauten, Anlagen oder als Realersatz.
- Der Kauf stellt eine Investition für die Zukunft dar. Die Politische Gemeinde Wil ist finanziell in der Lage, eine solche Voraussetzung zu erbringen.
- Die Bestimmung des Kaufpreises richtet sich nach Angebot und Nachfrage. Für das Gemeinwesen kommt hinzu, dass immer weniger Verkäufer bereit sind, Landverhandlungen "vor den Augen der Öffentlichkeit" abzuwickeln. Das Land Mattwiesen stellt einen realen Gegenwert für das investierte Kapital dar.
- Die Preisvorstellung der Verkäuferschaft lag bei Fr. 1'000.--/m². Dank intensiven und zähen Verhandlungen konnte der Kaufpreis um 30 Prozent reduziert werden.

1.2 Argumente der Gegner

- ® Die grosse Bedeutung öffentlicher Landreserven wird grundsätzlich nicht bestritten. Die Sicherstellung von Landreserven darf jedoch nicht um jeden Preis erfolgen.
- Der gegenwärtige Marktwert von Bauland in der Gewerbe-/Industriezone ist tiefer. Zudem besteht derzeit keine Nachfrage nach Bauland in der Gewerbe-/Industriezone.
- Mit dem Kauf dieses Grundstückes zum vereinbarten Preis leistet die Politische Gemeinde der Spekulation Vorschub, weil die durch die Stadt bezahlten Bodenpreise künftig wohl als Massstab gelten werden.
- Da die Realisierung der Mittelschule aus finanziellen Gründen durch den Kanton zurückgestellt worden ist, drängt sich momentan keine Ersatzlösung für die Allmend auf.
- Das schmale, rechteckige Grundstück eignet sich weder für Gewerbe- und Industriebauten noch stellt es eine Alternative für die Allmend dar.

2. Stellungnahme des Stadtrates

Unsere Generation hat im Verlaufe der letzten zwei Jahrzehnte viele 10'000 Quadratmeter Landreserven für öffentliche Bauten und Anlagen beansprucht.

Ein vorausschauendes Handeln, insbesondere der Ortsbürgergemeinde, hat uns ermöglicht, Land für den Bau von Spital, Altersheim, Pflegeheim, Schulanlage Lindenhof, Sportanlagen usw. zur Verfügung zu haben.

Es wäre jetzt kurzfristig zu glauben, dass damit nun die wichtigsten Aufgaben für längere Zeit gelöst sind.

Je weniger Landreserven das Gemeinwesen besitzt, desto weniger ist es für die Bürgerschaft möglich, über Art, Standort, Ausbaumöglichkeit, Qualität und Kosten künftiger Entwicklungsvorhaben zu entscheiden.

Der dauernde Wandel unserer Anschauungen zum Wohnen und Arbeiten, zur Freizeit und Umwelt, zu Bildungs-, Gesundheits- und Altersfragen wird neue Bedürfnisse hervorrufen, die wir heute im einzelnen noch nicht kennen. Bestimmt werden sie aber neue öffentliche Bauten und Anlagen erfordern, die auch Land beanspruchen.

Der Stadtrat will deshalb seine zukunftsgerichtete Landpolitik fortsetzen, weil er sich verantwortlich fühlt, alle Massnahmen zur Vorsorge für die Zukunft im öffentlichen Interesse zu treffen.

Beim Kaufsgrundstück handelt es sich um die letzte grössere Landparzelle im Südquartier.

Aus heutiger Sicht muss dieses Grundstück kurz-, mittel- und langfristig für öffentliche Bedürfnisse reserviert bleiben. In zweiter Linie kann dieses Grundstück auch als Realersatz in Frage kommen.

Sollte wider Erwarten dieses Land weder für eine öffentliche Nutzung noch als Realersatz verwendet werden können, so liegt der Entscheid für einen allfälligen Verkauf des Grundstückes wiederum bei der Bürgerschaft.

Wir halten aber ausdrücklich fest, dass das Land Mattwiesen nicht für den Handel bestimmt ist.

Sowohl die Mehrheit der vorberatenden Kommission als auch des Gemeindeparlamentes erachten den Kauf des Baulandes Mattwiesen als Voraussetzung für die Zukunft und unterstützen damit die Landpolitik der Exekutive.

Der Stadtrat ist überzeugt, dass sich diese Investition für die Zukunft rechtfertigen lässt, zumal der Erwerb dieses Grundstückes auch aus finanzpolitischen Überlegungen vertretbar ist.

Die bisherige Finanz- und Steuerfusspolitik wird durch den beabsichtigten Landkauf nicht gefährdet.

Wir weisen darauf hin, dass dieser Grundstückkauf keine anderen elementaren Investitionsbedürfnisse der Stadt verdrängt.

Sehr geehrte Mitbürgerinnen und Mitbürger

Wir laden Sie ein, die Ausführungen des Stadtrates im beigelegten Gutachten an das Gemeindeparlament zu studieren.

Wir freuen uns, wenn Sie aufgrund Ihres Studiums dem Parlamentsbeschluss vom 4. März 1993 zustimmen können.

Wil, 14. Juli 1-1993

IM NAMEN DES STADTRATES

Stadtammann Stadtschreiber

Josef Hartmann Armin Blöchliger

Bericht und Antrag des Stadtrates

an das Gemeindeparlament

betreffend

Kredit für den Erwerb von 7'695 m² Wiesland/Mattwiesen an der Glärnischstrasse (Grundstück Nr. 504)

Herr Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren

Gestützt auf Artikel 9 lit. i) unserer Gemeindeordnung beantragen wir Ihnen den Erwerb des Grundstückes Nr. 504 mit einer Fläche von 7'695 m² Wiesland an der Glärnischstrasse.

Dieses Geschäft wird gestützt auf Art. 25bis der Gemeindeordnung durch die Liegenschaftenkommission vorberaten. Anschliessend erfolgt die Beschlussfassung durch das Gemeindeparlament. Ein positiver Entscheid untersteht dem fakultativen Referendum.

Zu den öffentlichen Landreserven

Dieses Land liegt gemäss Zonenplan in der Gewerbe-Industrie- Zone. Das westlich liegende Wiesland/Mattwiesen (Grundstücke Nr. 285 und Nr. 299) befindet sich in der 3geschossigen Wohnzone.

Für eine gesunde, massvolle Weiterentwicklung unserer Stadt ist ein gewisser Landbesitz der Gemeinde unerlässlich. Die Schaffung öffentlicher Landreserven gehört deshalb zu den elementarsten Entwicklungsgrundlagen. Der Stadtrat will die zukunftsgerichtete Landpolitik der früheren Behörde fortsetzen und alle notwendigen Massnahmen zur Vorsorge für die Zukunft treffen.

Zur Allmend/Mittelschule

Das Bedürfnis für eine Mittelschule Wil ist ausgewiesen. Ebenso ist eine öffentliche Allmend für Zirkusse, Festanlässe usw. notwendig.

Die Bürgerschaft der Stadt Wil hat am 28. November 1982 als Ersatz der Allmend Lindenhof (heute Schul- und Sportanlage Lindenhof) dem Erwerb der Parzelle 5 des Kantons St. Gallen im Ausmasse von 26'243 m2 zugestimmt.

Das Kantonale Hochbauamt hat im Jahre 1991 dem Stadtrat Wil im Rahmen einer Beurteilungsstudie das gemeindeeigene Grundstück Nr. 5 an der Hubstrasse als Standort für die Ansiedlung einer Mittelschule Wil empfohlen. Dadurch stellte sich ernsthaft das Problem einer Ersatzlösung für die Allmend an der Hubstrasse. Der Stadtrat hat darauf bei der Erbgemeinschaft Lydia Lenz-Eisenegger das Kaufsinteresse am Wiesland Mattwiesen angemeldet.

Die ganze Mattwiese (Grundstücke Nr. 504, 285 und 299, total 19'295 m2) steht im Eigentum der Erbgemeinschaft Lydia Lenz-Eisenegger, Wil, welche Verkaufsverhandlungen führt. Sie hat für die Bedürfnisse der Stadt Verständnis und 1992 über das Grundstück Nr. 504 mit einer Fläche von 7'695 m2 mit der Stadt Wil einen Kaufvertrag abgeschlossen.

Leider hat der Regierungsrat des Kantons St. Gallen 1992 die Planung der Mittelschule aus finanziellen Überlegungen zurückgestellt. Die Allmend Hubstrasse bleibt aus heutiger Sicht deshalb weiterhin für eine zukünftige Mittelschule Wil reserviert. Und der Erwerb des Grundstückes Nr. 504 an der Glärnischstrasse soll primär einem allfälligen Ersatz der Allmend Hubstrasse dienen.

Zum Standort

Das Grundstück Nr. 504 liegt in Richtung Nord-Süd entlang der Glärnischstrasse. Die Erschliessung des Grundstückes bildet keine Probleme. Der Standort ist sowohl für eine Allmend als auch für andere Zwecke aus gesamtstädtischer Sicht optimal. Das Areal liegt ungefähr in der Mitte zwischen den beiden Sportstätten Lindenhof und Bergholz und grenzt unmittelbar an den Buchenweg als Fuss- und Radwegverbindung zwischen dem Süd- und Ostquartier der Stadt. Der Bahnhof ist ebenfalls innert kurzer Zeit erreichbar.

Die Gastspiele der verschiedenen Zirkusunternehmen sind in Wil eine Tradition. Es wurde deshalb eine Bedürfnisabklärung in bezug auf die Anforderungen für den Ersatz der Allmend durchgeführt. Der Zirkus der Gebrüder Knie AG ist das grösste Zirkusunternehmen. Es ist auf einen zentralen Standort mit genügend Abstellflächen für den umfangreichen Wagenpark angewiesen. Dieser bleibt wie bisher durch den Parkplatz der Spiel- und Sportanlagen Bergholz sowie durch private Parkplätze bei Industrie und Gewerbe sichergestellt. Das Ausmass und die Fläche von 7'695 m2 des Grundstückes 504 an der Glärnischstrasse entspricht den Grössenanforderungen für den Zoo und das Zirkuszelt. Zur Verankerung des Zirkuszeltes müssen aber die beiden westlich gelegenen Grundstücke Nr. 285 und Nr. 299 beansprucht werden. Die Verkäuferschaft hat denn auch ein Verankerungsrecht der Politischen Gemeinde Wil für den Zirkus der Gebrüder Knie AG als Belastung der beiden westlich angrenzenden Grundstücke schriftlich zugesichert.

Eine Alternative zum Allmendplatz an der Hubstrasse ist somit gewährleistet.

Unabhängig davon, dass der Regierungsrat den Bau der Mittelschule Wil zurückgestellt hat, sollte dieser Landerwerb zur Schaffung von Landreserven getätigt werden. Das Land ist durchaus auch für andere Zwecke verwendbar. Es könnte in Zukunft auch für die Abgabe als Realersatz sehr wertvoll sein. Da die Nutzung und Verwendung des Areals heute noch nicht definitiv feststeht, ist das Kaufsgrundstück mit Fr. 5'386'500.- in das Finanzvermögen einzustellen.

Der Kaufpreis von Fr. 700.- pro Quadratmeter dieser sehr gut erschlossenen Wiese an optimaler Lage entspricht den heute geltenden Marktpreisen.

Auf das Drängen des Stadtrates bot die Erbgemeinschaft Lydia Lenz-Eisenegger der Stadt die Chance, ein Grundstück ab der Mattwiese zu erwerben. Der Stadtrat verpflichtete sich, dem Gemeindeparlament umgehend den Kauf zur Genehmigung zu unterbreiten.

Zur Finanzierung

Nach dem Erwerb des Grundstückes Nr. 504/Mattwiesen wird dieses mit dem Gesamtwert von Fr. 5'386'500.- als Finanzvermögen in die Bestandesrechnung des Allgemeinen Gemeindehaushaltes eingestellt und muss, solange es nicht für öffentliche Zwecke beansprucht wird/ nicht amortisiert werden.

Herr Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren

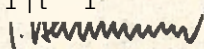
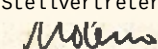
Wir stellen Ihnen folgenden

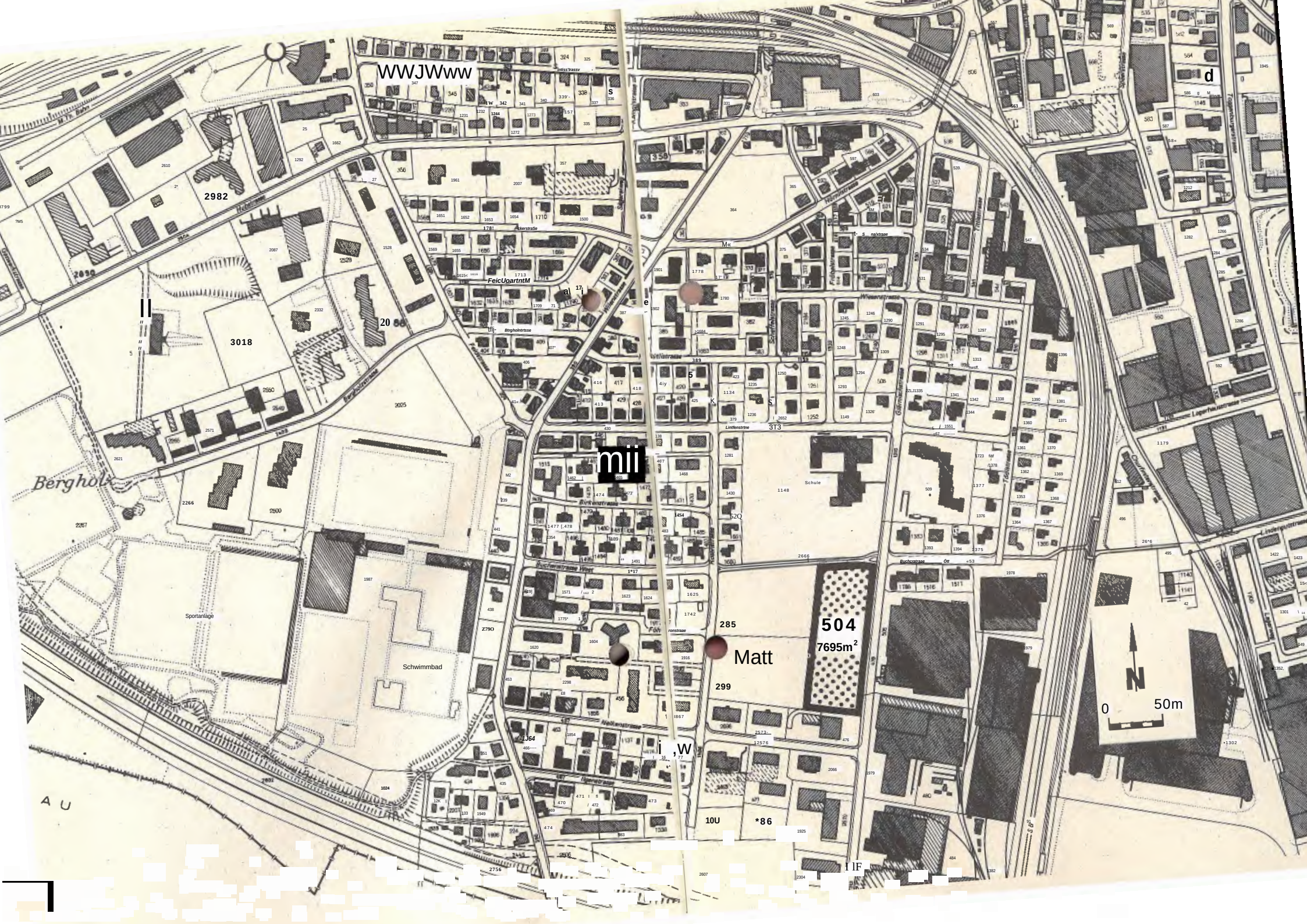
ANTRAG :

Es sei ein Kredit von Fr. 5'386'500.- für den Erwerb des Grundstückes Nr. 504 (7'695 m²/Erbgemeinschaft Lydia Lenz-Eisenegger) an der Glärnischstrasse zu bewilligen.

Wil, 27. Januar 1993

IM NAMEN DES STADTRATES

Stadtmann	Stadtschreiber-
1 l i	Stellvertreter
	
Josef Hartmann	Werner Kobelt



WWWJWWWW

2982

3018

20

Bergholz

Sportanlage

Schwimmbad

mii

Matt

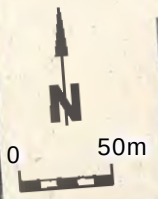
504
7695m²

285

299

10U

*86



ÖFFENTLICHE URKUNDE

KAUFVERTRAG

1. Lenz Ursula, 26.3.1957, ledig, von Buch b. Frauenfeld, c/o Centro Foco, Via dei Castelli Romani 90, 00040 Rocca di Papa, Roma (Italien)
2. Lenz Margrit, 23.3.1959, ledig, von Buch b. Frauenfeld, in 8408 Winterthur, Burgstrasse 93
3. Lenz Paul, 13.3.1962, ledig, von Buch b. Frauenfeld, in 8005 Zürich, Quellenstrasse 2
4. Lenz-Rutishauser Kurt, 2.3.1930, verheiratet, von Buch b. Frauenfeld, in 9011 St. Gallen, Kammelenbergstr. 30
5. Lenz-Winiger Eduard, 25.4.1951, verheiratet, von Buch b. Frauenfeld, in 8196 Wil ZH, Kirchweg 315
 - Ziff. 1 bis 5 sind Gesamteigentümer infolge Erbengemeinschaft Lenz-Eisenegger Lydia, 1892, sei.; Die Miterbin Ziff. 1 ist mit General-Vollmacht vertreten durch den Miterben Ziff. 3 -

verkaufen und übertragen zu Eigentum an die

Politische Gemeinde Wil, 9500 Wil

vertreten durch den Stadtrat und dieser durch Wechsler Hans, Stadtmann und Häne Christoph, Stadtschreiber, beide in Wil SG

folgendes Grundstück in der Gemeinde Wil SG:

Grundstück Nr. 504, Mattwiesen, Wil

7'695 m² Wiese Verkehrswert Fr. 1'500'000.-

Amtliche Schätzung vom 9. September 1988

Erwerb Erbgang, 27. Juni 1986, Beleg 451
 Untererbgang, 11. Mai 1990, Beleg 319
 Erbanteilsabtretung, 27. Nov. 1990, Beleg 793
 Untererbgang, 14. Januar 1992, Beleg 21
 Erbanteilsabtretung, 22. Okt. 1992, Beleg 596

Grenzen gemäss GB-Plan Nr. 19

Anmerkungen
 keine

Vormerkungen
 keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten
 keine

Grundpfandrechte
 keine

Der Kaufpreis beträgt Fr. 5'386'500. -
(Franken fünfmillionendrei-hundertsech-sundachtzigtausend-fünfhundert) und wird wie folgt beglichen:

Fr. 5'386'500. - bezahlt die Käuferin an die Verkäufer mit Banküberweisung unmittelbar nach rechtskräftiger Genehmigung dieses Vertrages durch das Gemeindeparlament (vgl. Ziff. 9 dieses Vertrages).

1

Weitere Vertragsbestimmungen

1. Der Besitzesantritt mit Übergang von Nutzen, Lasten und Gefahr auf die Erwerberin erfolgt mit der Eigentumsübertragung .
2. Die Handänderungssteuer von 1 % bezahlen die Parteien je zur Hälfte. Das Grundbuchamt veranlagt die ganze Steuer bei der Erwerberin (Steuersubjekt). Die Aufteilung der Handänderungssteuer unter den Parteien erfolgt ausserordentlich. Die Parteien werden auf ihre solidarische Haftbarkeit sowie auf das gesetzliche Pfandrecht aufmerksam gemacht.
3. Die Handänderungsgebühren von 3 o/oo sowie die weiteren mit diesem Rechtsgeschäft zusammenhängenden amtlichen Kosten bezahlen die Parteien je zur Hälfte. Die Parteien werden auf ihre solidarische Haftbarkeit aufmerksam gemacht.
4. Eine allfällige Gewinnsteuer geht zu Lasten der Verkäufer,
5. Die Vertragsparteien nehmen über die das Kaufsobjekt betreffenden Abgaben (Grundsteuern, etc.) eine separate Abrechnung, Wert Besitzesantritt, vor.
6. Die Gewährleistung in bezug auf die Bodenbeschaffenheit wird seitens der Verkäufer ausdrücklich wegbedungen. Den Parteien ist die Bedeutung dieser Bestimmung bekannt.

7. Die bestehende Nutzungsvereinbarung über das Kaufsobjekt mit Herr Edwin Bürge-Schwager, Bronschhoferstrasse 2, 9500 Wil wird durch die Käufer nicht übernommen. Die Verkäufer verpflichten sich, diese Nutzungsvereinbarung mit dem Nutzungsberechtigten vor der Eigentumsübertragung aufzulösen. Die definitive Auflösung dieser Vereinbarung durch die Verkäufer bleibt diesem Kaufvertrag ausdrücklich vorbehalten.
8. Die Sperrfrist gemäss Bundesbeschluss über eine Sperrfrist für die Veräusserung nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke und die Veröffentlichung von Eigentumsübertragungen von Grundstücken vom 6.10.1989, Änderung vom 20.3.1992 findet auf dieses Rechtsgeschäft keine Anwendung (Art. 3 Abs. 3 Bst. a BBSG) .
9. Diesem Kaufvertrag ausdrücklich vorbehalten bleibt die Genehmigung des zuständigen Organs der Politischen Gemeinde Wil (Beschluss Gemeindeparlament mit fak. Referendum; Art. 35 und Art. 9, lit. i GO).
10. Die Verkäufer verpflichten sich zur Anmeldung der Eigentumsübertragung infolge dieses Kaufvertrages unmittelbar nach Auflösung des Vorbehaltes gemäss Ziff. 7 dieses Vertrages, nach Vorliegen der rechtskräftigen Genehmigung gemäss Ziff. 9 dieses Vertrages und nach vollständiger Bezahlung des Kaufpreises.

*

*

*