

Anfrage von Paul Stopper (BPU) und Werner Kessler (BPU):

Vergleiche zwischen der Übernahme der Zeughäuser von Wil/SG und Uster

Wil/SG: 188 Franken pro Quadratmeter

Einem amtlichen Dokument der Stadt Wil/SG (**Beilage 1**) ist zu entnehmen:

(...). Das **Zeughausareal** weist eine Fläche von total 21'245 m² auf.

(...) **Das gesamte Zeughausareal ist gemäss rechtskräftigem Zonenplan vom 25. November 1992 der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeZ) zugeordnet.**

(...) 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 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 Grundstückmehrwert eingeräumt (vgl. Abschnitt "Mehrwertbeteiligung"). Dieser Kaufpreis mit Mehrwertbeteiligung entspricht der Minimalvorstellung der armasuisse. (...)."

Uster: 380 Franken pro Quadratmeter

Der Stadtrat Uster schreibt in seinem Antrag Nr. 35 / 2016 vom 26. Mai 2015 an den Gemeinderat, „dass die Stadt bis zum 28. April 2020 die Hälfte des Zeughausareals (12'500 m²) zu einem bereits fixierten Preis von **4.77 Mio. Franken kaufen könne**“. Das entspricht einem Quadratmeterpreis von **Fr. 384.-**.

Durch die Bereitschaft der Stadt Uster, das ganze Zeughausareal aus der heutigen „Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA)“ zu entlassen und der „Zentrumszone Z5“ zuzuweisen (u.a. Ausnützungsziffer ca. 150 Prozent, Hochhäuser mit einer Höhe von 25 Metern) hat die armasuisse den Preis für den Ostteil sehr hoch angesetzt.

Indem die Stadt Wil/SG das Zeughaus bewusst in der „Zone für öffentliche Bauten und Anlagen“ beliess, konnte ein um die Hälfte tiefer angesetzter Quadratmeterpreis herausgeholt werden als in Uster.

Durch die Versessenheit der Stadt Uster, auf dem Zeughausareal – entgegen allen Wünschen des „Stadtgesprächs 2005“ – vor allem Wohnungen und Gewerbe anzusiedeln zu wollen und der unverständlich raschen Bereitschaft, das Areal in eine gewinnbringende Zentrumszone Z5 umzuzonen, schraubte der Stadtrat selber den m²-Preis um das Doppelte in die Höhe. Der doppelte m²-Preis in Uster gegenüber von Wil kann nicht mit den generell tieferen Bodenpreisen im Kanton St. Gallen begründet werden. **Es ist die Umzonung, welche die Gewinne möglich macht!**

In der westlichen Hälfte wird die armasuisse durch die Umzonung in von der ZöBA in die Zentrumszone Z5 durchaus einen m²-Preis von Fr. 1'000 bis 2'000.- lösen können, d.h. also zwischen **13 und 25 Mio. Franken**. Verteilt auf die vorgesehenen 130 Wohnungen bedeutet das Kosten von 90'000 bis 180'000 Franken pro Wohnung, ohne Baukosten. Günstige Wohnungen werden dadurch kaum möglich sein.

Es stellen sich folgende Fragen:

1. Hatte der Stadtrat 2005 Kenntnis von den Verhandlungen in Wil/SG und den Absichten der Stadt Wil, das dortige Zeughaus bewusst in der „Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA)“ zu belassen, um eine Spekulation zu verhindern und damit den m²-Preis möglichst tief zu halten?
2. Weshalb bot der Stadtrat der armasuisse bereitwillig und ohne zu Zögern eine Umzonung des Zeughausareals von der ZöBA in die gewinnbringende Zentrumszone Z5 an?
3. War sich der Stadtrat bewusst, dass er damit den Bodenpreis schlagartig erhöhte, auch für den östlichen Teil?
4. Kann es sich der Stadtrat leisten, der armasuisse durch eine unakzeptable Umzonung grosse Gewinne zulasten der Steuerzahlenden von Uster zu ermöglichen?
5. Ist der Stadtrat auch der Meinung, dass im Fall Uster die Stadtplanung vollständig versagt hat? Und dass durch die Annahme des privaten Gestaltungsplanes die Ustermer Steuerzahlenden ungerechtfertigte Millionenbeträge an die armasuisse zahlen müssten?
6. Wer trägt die Verantwortung für diesen fatalen Missgriff? Vielleicht der (pensionierte) Stadtplaner?
7. Weshalb hat der Stadtrat für ein öffentliches Grundstück überhaupt den Weg über einen **privaten** Gestaltungsplan gewählt? Die armasuisse ist kein gewinnbringendes Privatunternehmen!

Der Stadtrat wird gebeten, die Antwort auf diese Anfrage gleich speditiv abzugeben wie die Antwort vom 26. Januar 2016 auf die Anfrage Nr. 549/2016 von Balthasar Thalmann vom 10. Januar 2016 betr. „Stand Umsetzung Zeughausareal Phase 5“, also auch innerhalb von 16 Tagen, d.h. bis ca. am 10. Mai 2016.

Paul Stopper

Werner Kessler

Beilagen:

- Öffentlich zugängliche Publikation der Gemeinde Wil/SG zum Kauf des dortigen Zeughauses
- Medienmitteilung des Präsidenten der Liegenschaftenkommission der Stadt Wil/SG vom 27. Juni 2005
- Kaufvertrags-Entwurf zwischen der armasuisse und der Stadt Wil/SG von 2005