

12. März 2024

Bericht und Antrag an das Stadtparlament

Vermächtnis Gertrud M. Hefti / Wohn- und Geschäftshaus, Marktgasse 36, Wil, Grundstück Nr. 787W

Anträge

Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen folgende Anträge:

1. Das Vermächtnis von Gertrud Margrith Hefti (Grundstück Nr. 787W, Wohn- und Geschäftshaus, Marktgasse 36, 9500 Wil) sei anzunehmen.
2. Für Untersuchungen betreffend Möglichkeiten für einen zukünftigen Umbau und Bewirtschaftung des Wohn- und Geschäftshauses, Marktgasse 36, 9500 Wil, sei ein Kredit in der Höhe von Fr. 60'000.-- zu sprechen.

Zusammenfassung

Der Stadt wird ein Wohn- und Geschäftshaus an der Marktgasse 36 vermacht. Zur Annahme dieses Vermächtnisses bedarf es gemäss Gemeindeordnung eines Beschlusses des Stadtparlaments. Die Liegenschaft ist in relativ gutem baulichen Zustand, jedoch ist für die Prüfung von zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten die Expertise eines Architekturbüros notwendig. Darum wird gleichzeitig ein Kredit beantragt.

1. Ausgangslage

Mit Schreiben vom 28. April 2023 teilte das Departement des Innern, Amt für Handelsregister und Notariate, der Stadt Wil mit, dass die am 22. Januar 2023 verstorbene Gertrud Margrith Hefti der Stadt ein Wohn- und Geschäftshaus an der Marktgasse 36, 9500 Wil, vermacht hat (Grundstück Nr. 787W). Gemäss Vermächtnisanzeige

wird die Stadt im Speziellen als Vermächtnisnehmerin für das Wohn- und Geschäftshaus mit Garten an der Markt-gasse 36, 9500 Wil, eingesetzt.



Abbildung 1: Auszug Geoportal, Markt-gasse 36, Grundstück Nr. 787W

Die Stadt hat auch allenfalls darauf lastende Hypotheken zu übernehmen. Die Liegenschaft darf von der Stadt Wil nicht zum Verkauf angeboten werden. Sämtliches Inventar ist den gesetzlichen Erben zu überlassen. Gegenstände, die von den Verwandten und von der Stadt nicht beansprucht werden, gehen an die Heilsarmee oder Brockenhaus.

Das Grundstück weist einen Verkehrswert von Fr. 638'000.-- sowie einen Mietwert von Fr. 24'720.-- aus (gemäss amtlicher Schätzung vom 04.02.2016). Für das Geschäftslokal im EG besteht ein Mietvertrag mit einem aktuellen Mietzins von Fr. 200.-- / Monat (kleines Kartengeschäft).

2. Grundstücksbeschreibung

Gemäss Grundbuchauszug handelt es sich bei diesem Legat im Konkreten um das Grundstück Nr. 787W mit einer Fläche von 370 m² (Gebäude: 115 m²; Gartenanlage: 255 m²). Das Wohn- und Geschäftshaus lautet auf die Assek. Nr. 37, Markt-gasse 36, 9500 Wil SG. Auf der Liegenschaft Markt-gasse 36 lastet derzeit keine Hypothek bzw. bestehen keine relevanten Belastungen im Grundbuch. Im Grundbuch sind total fünf Pfandstellen über total Fr. 24'000.-- eingetragen. An Pfandstelle 4 und 5 befindet sich indes noch je ein Inhaber-Papierschuldbrief aus dem Jahre 1938 über je Fr. 2'000.--. Die Pfandstellen sollen bei Annahme des Vermächtnisses zur Löschung beantragt werden.

In historischer Hinsicht weist die Liegenschaft ebenfalls einen besonderen Wert auf. Der Schriftzug "zum letschte Wieland" auf der Eingangsseite nimmt Bezug zu einer ehemaligen Goldschmiedewerkstatt bzw. zur traditionsreichen Goldschmiede-Ära in Wil. Die Familie Wieland gehörte damals zu einer erfolgreichen Dynastie von Kunst-handwerkern.



Abbildung 2: Sicht Eingang von Marktgasse her (Quelle: "Zum letschte Wieland" (Wiler Orte 4) | Kultur, wil24.ch)

3. Nutzung des Grundstücks

Das Grundstück Nr. 787W weist grundsätzlich keine spezifischen Belastungen gemäss Grundbuchauszug mehr aus. Es ist indes festzustellen, dass bei den Belastungen im Allgemeinen nicht nur die hypothekarischen, sondern alle heutigen und künftig möglichen Kosten in Betracht gezogen werden müssen. Bei einem Grundstück sind somit etwa auch der Unterhalt oder die notwendigen Sanierungen einzukalkulieren (bspw. für eine spätere Vermietung, Umbau oder aufgrund denkmalpflegerischer Aufwendungen). Selbstverständlich kommt es bei diesen Kosten auch darauf an, wie das Wohn- und Geschäftshaus zukünftig durch die Stadt genutzt werden könnte.

Zum aktuellen Zeitpunkt sind die potenziellen Nutzungsmöglichkeiten noch nicht näher bestimmt. Es bietet sich grundsätzlich an, das Objekt auch weiterhin als Wohn- und Geschäftshaus zu nutzen. Nach dem Übergang des Gebäudes in das Eigentum der Stadt soll eine genauere Untersuchung sowohl Grundlagen schaffen wie auch Optionen für die Nutzung zur Verfügung stellen. Dabei stehen nicht nur planerische Gesichtspunkte im Fokus, sondern auch Fragestellungen bezüglich Bewirtschaftung. Dazu bedarf es einer vertieften Untersuchung durch ein Architekturbüro mit Erfahrung im historischen Kontext, ebenso wie einer Untersuchung durch einen Immobilienbewirtschafter.

4. Bauliche Entwicklung / Kosten

Die spezifischen Kosten für eine bauliche Sanierung bzw. Entwicklung des Wohn- und Geschäftshauses bzw. des Grundstücks Nr. 787W lassen sich erst nach den vertieften Untersuchungen bzw. den entsprechenden politischen Entscheiden abschätzen. Eine Vermietung ohne bauliche Massnahmen erscheint zum heutigen Zeitpunkt als nicht opportun; das Wohn- und Geschäftshaus verfügt über eine wertvolle Substanz, die es zu schützen gilt – gleichzeitig ist der Zustand des Innenausbaus indes derart schlecht, dass das Gebäude aktuell nicht vermietbar wäre. Wenn

die Nutzung sich jedoch auf die aktuelle Vermietung im Erdgeschoss beschränkt (Kartengeschäft), weist das Gebäude lediglich einen baulichen Bedarf im Dacherhalt und die Instandhaltung der Heizung auf; dies könnte gemäss Erfahrungswerten mit wenigen tausend Franken pro Jahr zu bewerkstelligen sein. Aus baulicher Sicht ist grundsätzlich eine Strategie zu verfolgen, welche die Bausubstanz halten und parallel dazu Nutzungskonzepte für das Gebäude entwickeln kann.

Mit Annahme des Vermächtnisses wird das Departement Bau, Umwelt und Verkehr beauftragt, einen Variantenfächer für den Umbau und die Bewirtschaftung des Wohn- und Geschäftshauses auszuarbeiten. Für diese Untersuchungen beantragt der Stadtrat im Rahmen dieses Berichts und Antrags einen Kredit in der Höhe von Fr. 60'000.--.

Vor diesem Hintergrund sind die spezifischen Kosten (Unterhalt, Umbau, Investitionen, denkmalpflegerische Massnahmen etc.) erst zukünftig im Detail abzuschätzen. Je nach baulichem Eingriff und Nutzungsmöglichkeiten können sich die Kosten somit deutlich erhöhen. Es ist davon auszugehen, dass die politischen Gremien (Stadtrat, Parlament) zukünftig im Falle eines möglichen Kreditantrags zur Sanierung der Liegenschaft je nach Tragweite entsprechend entscheiden werden.

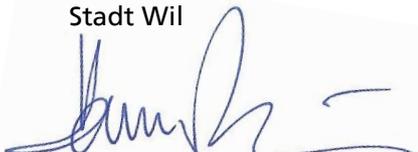
Das Grundstück Nr. 787W wird bei Eigentumsübertrag in das Finanzvermögen der Stadt übergehen. Dies hätte einen einmaligen Buchgewinn zur Folge in Höhe des amtlichen Verkehrswertes (Fr. 638'000.--), abzüglich allfälliger Transaktionskosten. Die amtlichen Kosten und Gebühren des Grundbuchamts sowie die Handänderungssteuer betragen rund Fr. 8'000.--. Diese Kosten gehen zulasten der Stadt. Kurzfristig fallen danach einzig Unterhalts- und Haltungskosten wie z.B. Grundsteuer, Ver- und Entsorgungsgebühren etc. an, welche bei Annahme des Vermächtnisses als gebundene Ausgaben zu betrachten sind. Aktuell steht diesen Ausgaben kein wesentlicher Ertrag gegenüber.

Sollte die Liegenschaft zu einem späteren Zeitpunkt nicht extern vermietet, sondern für Gemeindeaufgaben verwendet werden (bspw. Sozialwohnungen, Verwaltungsstandorte etc.), ist die Liegenschaft in das Verwaltungsvermögen zu übertragen. Dies bedarf gemäss den Finanzkompetenzen eines Beschlusses des Stadtparlaments.

5. Zuständigkeit

Gemäss Art. 27 Abs. 3 lit. i der Gemeindeordnung der Stadt Wil vom 28. Februar 2016 (GO, sRS 111.1) ist das Stadtparlament u.a. für die Beschlussfassung über die Annahme und Ablehnung von Schenkungen und Legaten mit belastenden Bedingungen zuständig.

Stadt Wil



Hans Mäder
Stadtpräsident



Janine Rutz
Stadtschreiberin