Hedi Mérillat
Peter Meierhans
August Holenstein
(Mitglieder des seinerzeitigen „Komitee Töbeli")

c/o Hedi Mérillat-Holenstein
Weidegghaldenstrasse 3
9230 Flawil
Tel. 071 393 55 40
e-mail: hmerillat@bluewin.ch

Gemeinderat und
Herr Elmar Metzger
Gemeindepräsident
Bahnhofstrasse 6
9230 Flawil

Flawil, 29. Juni 2021

Gebiet Töbeli, Flawil – Verkaufsverhandlungen
Stellungnahme

Sehr geehrter Herr Metzger
Sehr geehrte Mitglieder des Gemeinderates

Innert der von Ihnen angesetzten Frist nehmen wir Stellung zu den Verkaufsverhandlungen der Gemeinde Flawil mit der SFS Intec AG betreffend die gemeindeeigenen Parzellen Nrn. 2271 und 3134 im Töbeli.

Anlässlich unserer Besprechung vom 3. Juni 2021 haben Sie uns über die Verkaufsverhandlungen der Gemeinde mit der SFS Intec AG informiert. Wie abgemacht, haben Sie uns inzwischen die Baulandbewertungen des HEV zur Information zugestellt. Dafür danken wir Ihnen bestens.

Weniger erfreulich ist, dass die SFS das Gespräch mit uns verweigert. An der Besprechung vom 3. Juni 2021 haben wir Sie informiert, dass wir das Gespräch mit der SFS suchen werden, weil Sie unsere Fragen zur SFS nicht beantworten konnten. Als Folge vereinbarten wir am 4. Juni 2021 mit dem CEO der SFS einen Gesprächstermin für den 24. Juni 2021. Am 11. Juni 2021 teilte uns Herr Dr. Allenbach mit, dass er nach Rücksprache mit Ihnen den Termin absage. Dies ist enttäuschend, hätte eine Klärung von Fragen im jetzigen Zeitpunkt doch allfällige Missverständnisse ausräumen können.

Dass die Gemeinde der SFS Intec AG entgegenkommen möchte, ist nachvollziehbar. Hier handelt es sich allerdings um die letzten gemeindeeigenen Parzellen an zentraler und verkehrsmässig gut erschlossener Lage, die nicht zu den beabsichtigten Konditionen und zum beabsichtigten Zweck aus der Hand gegeben werden dürfen.

Aufgrund der aktuellen Lage auf dem Immobilienmarkt ist ein Verkauf der gemeindeeigenen Grundstücke im Töbeli zu Industriezwecken nicht vertretbar. Einerseits spricht die Zentrumslage mit Schnellzugshalten vor der Türe klar für eine Nutzung für Wohn- und allenfalls Wohn-/Gewerbezwecke mit entsprechendem Publikumsverkehr. Und andererseits beweisen die vorliegenden aktuellen Baulandbewertungen, dass bei einer Nutzung für Industrie/Gewerbe gegenüber einer Nutzung für Wohnen/Gewerbe ein Wertverlust von über 4 Mio. Franken (bei 4 Vollgeschossen) entsteht. Solche „Filetstücke" veräussert keine öffentliche Trägerschaft und vor allem nicht mit vorliegendem Wertverzicht!

Eine Abwägung von Vor- und Nachteilen einer Veräusserung zeigt aus unserer Sicht folgendes Bild:

1. Beide Gutachten des HEV stützen unser Anliegen, die beiden Parzellen an Zentrumslage und in Bahnhofsnähe für Wohn-/Gewerbezwecke und nicht als Industrieland zu nutzen. Sie zeigen deutlich, dass die beiden Parzellen für eine Wohnnutzung prädestinier, jedoch nur „mässig interessant" für eine industrielle Nutzung sind. Detailliert aufgezeigt wird dies in beiden Baulandbewertungen unter der Rubrik „Lageklasse/Lagebewertung (gemäss SIV-Tabelle)", Dabei haben „gute Lagen eine hohe Lageklasse, schlecht gelegene oder schwach ausnützbare Grundstücke eine tiefe Lageklasse." (HEV Baulandbewertung, Gewerbe-/Industrieland, Seite 8f, Ziff. 7.7, Titel: ausgemittelte Lageklasse) und (HEV Baulandbewertung auf Basis Wohnbauland, Seite 7f, Ziff. 7.7, Titel: ausgemittelte Lageklasse).

   - Der Berechnung für die Nutzung der Parzellen als Gewerbe-/Industrieland wird die Lageklasse von 3,45 zugrunde gelegt.

   - Für die Berechnung für die Nutzung der Parzellen als Wohnbauland wird die höher und somit bessere Lageklasse 4.4 (W3), resp. 4.6 (W4 und mehr), verwendet.

2. Das Steuersubstrat der SFS Intec AG Flawil ist auch kein Grund, der Firma beim Landverkauf entgegen zu kommen. Der Anteil der Steuern juristischer Personen, der für die SFS für Flawil anfällt, ist überschaubar und von den gut 100 Angestellten der SFS in Flawil sind lediglich rund ein Dutzend Personen in Flawil steuerpflichtig. Es handelt sich um Mitarbeitende in der Produktion bis zu Einzelfällen im mittleren Kader.

3. Sie haben uns mitgeteilt, dass die Gemeinde beabsichtige, die Parzellen zu einem tiefen Wert für Industrieland an die SFS zu verkaufen. Als Kompensation werde mit der SFS über ein Gewinnbeteiligungsrecht verhandelt. Dieses Recht ist eine unzuverlässige und schwache Absicherung. Einerseits entfällt der Gewinnbeteiligungsanspruch nach längstens 25 Jahren und andererseits sind verschiedene Umgehungsgeschäfte denkbar (Verkauf innerhalb einer Holding zu einem tiefen Wert, Verkauf an Aktionäre, etc.).

4. Weil Bauland immer rarer wird, geben Gemeinwesen ihr Land vermehrt nur noch im Baurecht ab. Wie auch immer das Baurecht ausgestaltet wird, die Gemeinde gibt beim Baurecht den Boden nicht aus der Hand. Bei den Parzellen Nrn. 3134 und 2271 handelt es sich um die letzten Baulandreserven der Gemeinde Flawil. Bei der Veräusserung im Baurecht kann die Gemeinde nach Ablauf der Dauer des Baurechts und bei der Einräumung eines Heimfallsrechts in bestimmten Situationen, wieder über die Grundstücke verfügen. Zum Beispiel müsste sich die Gemeinde die vorzeitige Rückübertragung des Baurechts vorbehalten für den Fall, dass die SFS Intec AG oder deren Nachfolgerin den Betrieb im Töbeli aufgibt. Denn, denkbar ist, dass das Gelände im Töbeli auch mitsamt den Parzellen Nrn. 3134 und 2271 für die SFS Intec AG über kurz oder lang keine Erweiterung des Betriebes mehr zulässt und die SFS Intec AG ihren Betrieb in eine Industriezone ausserhalb des Zentrums von Flawil verlegt.

5. Wir sind überzeugt, dass die Flawiler Stimmbürgerinnen und Stimmbürger nicht bereit sind, die letzten gemeindeeigenen Parzellen abzugeben und schon gar nicht zu den bisher zur Diskussion stehenden Bedingungen, insbesondere mit einem Wertverzicht von bis zu 4 Mio. Franken. Dazu verweisen wir auf das Protokoll der letzten Flawiler Budgetversammlung vom 24. November 2020 (Traktandum 2: Verkauf Grundstück Nr. 772, St. Gallerstrasse 62, ehemaliges Spitexgebäude (Seiten 9-12) wo die Veräusserung mit grosser Mehrheit abgelehnt wurde.

Wir bitten Sie, unsere Argumente zum Wohl der Gemeindefinanzen und einer zweckmässigen Nutzung des Gemeindebodens zu berücksichtigen. Für ein weiteres Gespräch sind wir gerne bereit.

Freundliche Grüsse

i.V. Hedi Mérillat

- per Post an GP und GR
- per e-mail an alle Mitglieder des Gemeinderates und an den Ratsschreiber