Verkauf Grundstücke Nrn. 2271 und 3134 (Töbeli) an SFS

Gutachten und Antrag des Gemeinderates

Bürgerversammlung vom 30. November 2021

Worum geht es? In Kürze…
Die Gemeinde Flawil ist Eigentümerin der beiden zentrumsnahen und unbebauten Grundstücke Nrn. 2271 und 3134 im Gebiet Töbeli. Das für den Wirtschaftsstandort Flawil bedeutende ortsansässige Unternehmen SFS möchte die beiden Grundstücke für die benötigte Betriebserweiterung käuflich erwerben, um langfristig den Standort Flawil zu sichern.

Der Kaufvertrag zwischen der Gemeinde Flawil und der SFS intec AG, ein Unternehmen der SFS Group AG, wurde am 9. September 2021 unterzeichnet. Für die beiden Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 5'522 m² wurde ein Kaufpreis von 2'181'190 Franken vereinbart (CHF 395.00 pro m²), was dem Verkehrswert der Baulandbewertung durch die HEV Verwaltungs AG entspricht.

Für die Genehmigung des Verkaufs der beiden Grundstücke an die SFS ist gemäss Gemeindeordnung die Bürgerversammlung zuständig.

Grundstücke
Das Gebiet Töbeli befindet sich an zentraler Lage innerhalb des Siedlungsgebiets von Flawil. Nach heute geltendem Zonenplan befindet es sich in der Gewerbe-Industrie-Zone C und beherbergt verschiedene gewerblich-industrielle Betriebe. Die beiden gemeindeeigenen Grundstücke Nrn. 2271 und 3134 mit einer Gesamtfläche von 5522 m² sind noch unbebaut und werden heute für Schrebergärten genutzt. Auf der Nordseite wird das Areal von der Dammstrasse eingegrenzt und auf der Ostseite von der steilen Böschung des Goldbach-Tobels flankiert. Der Fachdienst für Grundstückschätzung hat das Grundstück Nr. 2271 am 23. Mai 2018 auf einen Verkehrswert von 60'000 Franken und das Grundstück Nr. 3134 am 8. März 2016 auf einen Verkehrswert von 500'000 Franken geschätzt.

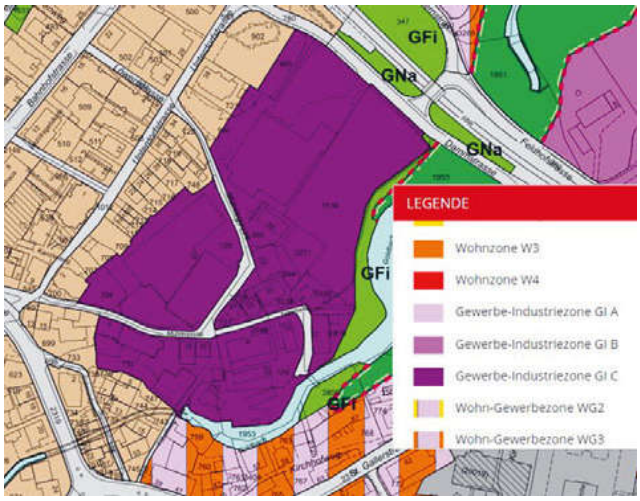
Situationsplan

Grundstücke mit Vorgeschichte
Die beiden Grundstücke wurden durch die Gemeinde Flawil im Jahr 1997 von der Habis Textil AG, Flawil, zu einem Preis von 800'000 Franken erworben. In den frühen Nullerjahren wurden die beiden Grundstücke für den Neubau des Feuerwehrdepots reserviert. An der Urnenabstimmung im Jahr 2009 wurde der Kreditantrag für den Neubau eines Feuerwehrdepots am Standort Töbeli durch die Bürgerschaft abgelehnt. Einer der Gründe für die Ablehnung war, dass Teile der Bürgerschaft eine Umzonung des Gebiets Töbeli in die Wohn-Gewerbezone WG 4 wünschte. Die Mehrheit der Stimmberechtigten folgten somit damals den Argumenten des seinerzeitigen Komitees «Töbeli Nein».
Im Jahr 2016 teilte die Brunner Umweltservice AG dem Gemeinderat ihr Kaufinteresse für die Grundstücke Nrn. 2271 und 3134 mit. Nach Anhörung beim seinerzeitigen Komitee «Töbeli Nein» und deren Stellungnahme lehnte der Gemeinderat das Kaufangebot der Brunner Umweltservice AG ab. Der Gemeinderat begründete seinen Entscheid damit, dass er basierend auf den Richtplanzielen die beiden Grundstücke nicht an Dritte veräussern wolle. Allerdings bekräftigte der Gemeinderat seine bisherige Haltung, dass er die beiden Grundstücke bei einem Bedarf der SFS zur Erweiterung ihres Betriebes zur Verfügung stellen würde.

Blick auf die Grundstücke (im Hintergrund die bestehenden SFS-Betriebsstätten)

Gewerbe-Industriezone
Im Jahr 2010 beschloss der Gemeinderat eine Totalrevision des Zonenplans. Dabei hat der Gemeinderat die Interessen der Bürgerschaft wahrgenommen, welche mit dem ablehnenden Entscheid zum Feuerwehrdepot im Töbeli eine Um-

zonung des Gebiets wünschte. Trotz planungsrechtlicher Bedenken hat der Gemeinderat entschieden, dem Mehrheitswillen Rechnung zu tragen, indem nach dem damals aufgelegten Zonenplan die Grundstücke Nrn. 2271 und 3134 der Wohn-Gewerbezone WG 4 zugeteilt werden sollten.
Gegen die vorgesehene Umzonung erhob die SFS Rekurs, welcher vom Baudepartement des Kantons St.Gallen am 25. April 2014 geschützt wurde. Wie aus den Erwägungen des Baudepartemententscheids zu erkennen ist, war eine Umzonung von der Gewerbe-Industrie GI in die Wohn-Gewerbe WG4 chancenlos. Das Baudepartement hat festgehalten, dass die Umzonung der Anforderung nach einer sinnvollen Abgrenzung von Arbeiten und Wohnen nicht entspricht; zudem dürfte den Grundstücken Nrn. 2271 und 3134 bei einer nur isolierten Umzonung ohne begleitende Massnahmen beziehungsweise eben ohne Miteinbezug des ganzen Gebiets Töbeli die Eignung als Wohngebiet sogar abzusprechen sein.



Auszug aus dem geltenden Zonenplan

Kaufinteresse für Betriebserweiterung
Im November 2020 formulierte die SFS ihr Interesse am Erwerb der gemeindeeigenen Grundstücke Nrn. 2271 und 3134 und offerierte einen Kaufpreis von 300 Franken pro Quadratmeter, was einen Verkaufspreis von 1'656'600 Franken ergeben würde. Ebenfalls wurde um Anpassung des bestehenden Überbauungsplans Töbeli II vom 20. März 2007 ersucht. Begründet wurde der Antrag damit, dass zur Sicherung der Voraussetzungen für das geplante Wachstum am Standort Flawil ein Werkausbau unter Anwendung der Regelbauhöhe für die Gewerbe-Industriezone gemäss Baureglement der Gemeinde Flawil notwendig sei.

Baulandbewertung durch HEV Verwaltungs AG
Im Auftrag der Gemeinde erarbeitete die HEV Verwaltungs AG, St.Gallen, bereits im Jahr 2009 eine Baulandbewertung für die Grundstücke Nrn. 2271 und 3134. Der Bericht vom 16. April 2009 ergab bei einem Quadratmeterpreis von 266 Franken einen Wert von 1,47 Millionen Franken. Die HEV Verwaltungs AG wurde Ende 2020 durch die Gemeinde eingeladen, ihre Bewertung zu aktualisieren. Die entsprechende Schätzung der HEV Verwaltungs AG vom 6. Januar 2021 ergab einen aktuellen Verkehrswert der beiden Grundstücke von 2,18 Millionen Franken beziehungsweise 395 Franken pro Quadratmeter.

Kein Baurecht
Im Zusammenhang mit dem Antrag zum Kauf der Grundstücke wurde durch die Gemeinde abgeklärt, ob die SFS auch bereit wäre, die beiden Grundstücke im Baurecht zu übernehmen. Dies kommt jedoch für das Unternehmen nicht in Frage, weil seit Anbeginn ihrer Tätigkeit es zu den Prinzipien der SFS gehört, Eigentümerin ihrer Betriebsstätten, Standorte und Lager zu sein.

Vorstellungen für Betriebserweiterung
Die SFS hat sich am Standort Flawil erfolgreich als innovativer und kompetenter Hersteller von tiefgezogenen und fliessgepressten Teilen für die Automobilzulieferindustrie und für allgemeine technische Anwendungen positioniert. SFS ist unter anderem in den Wachstumsmärkten autonomes Fahren, elektrische Bremssysteme und Elektroantriebe aktiv und möchte dort seine Position ausbauen. Der Firmenstandort Flawil kann und will hierzu seinen Beitrag leisten. In den Gebäuden der SFS in Flawil stehen jedoch für die weitere Standortentwicklung keine Flächenreserven zur Verfügung. Die Grundstücke Nrn. 2271 und 3134, in direkter Nachbarschaft zum heutigen Standort, bieten das Potenzial, das Werk Flawil in zwei Etappen langfristig zu erweitern. Dadurch werden bis zu 40 zusätzliche Arbeits- und Ausbildungsplätze geschaffen.

Vorstellungen für Perimeter Töbeli
Die SFS hat das Gespräch mit allen Grundstückeigentümern im Perimeter des Überbauungsplans Töbeli II gesucht. Gemeinsam anerkennen die SFS und die betroffenen Grundeigentümer die Bedeutung der bahnhofsnahen Lage des Töbelis für die Gemeinde Flawil und wollen, unter Einbezug der Gemeinde Flawil, an einer Vision für den gesamten Perimeter Töbeli arbeiten. Das Bestreben der SFS ist eine städtebaulich interessante Entwicklung des Areals nach aktuellen architektonischen und raumplanerischen Gesichtspunkten. Wohnen in der Kernzone, Gewerbe und Industrie sollen in verdichteter Weise in Symbiose den Perimeter nutzen und zur Attraktivität und dem Erscheinungsbild am Bahnhofplatz sowie entlang der Bahnlinie St.Gallen-Zürich beitragen. Am Bodenbedarf der SFS an den beiden gemeindeeigenen Grundstücke Nrn. 2271 und 3134 ändert sich auch bei den Bemühungen für eine Areal-Gesamtlösung nichts.

Sondernutzungsplan
«Änderung Überbauungsplan Töbeli»
Der derzeit geltende Überbauungsplan Töbeli II ist für die Umsetzung der Erweiterung des Werks der SFS nicht ideal, da unter anderem die maximale Bauhöhe und der Abstand zum bestehenden Werk 2 eingeschränkt sind. Die SFS gelangte mit dem Begehren an die Gemeinde, den Überbauungsplan Töbeli II anzupassen. Die Gemeinde ist daran, die Anpassung des Überbauungsplans mit dem Raumplaner und dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation

des Kantons St.Gallen voranzutreiben. Es werden durch die beauftragten Architekten und den Raumplaner in Zusammenarbeit mit der Gemeinde das Vorprojekt für die Betriebserweiterung und der Sondernutzungsplan erarbeitet. Mit dem Sondernutzungsplan wird auch ein Verkehrsgutachten erarbeitet, welches die verkehrlichen Auswirkungen und Massnahmen aufzeigt. Anschliessend werden Vorprojekt und Sondernutzungsplan durch die zuständigen kantonalen Stellen und der Fachkommission Städtebau des Kantons St.Gallen vorgeprüft. Nach der Vorprüfung werden Vorprojekt und Sondernutzungsplan vom Gemeinderat beraten und zum öffentlichen Mitwirkungsverfahren freigegeben. Der Gemeinderat prüft die Vernehmlassungsantworten, nimmt bei Bedarf Korrekturen am Sondernutzungsplan vor und gibt diesen anschliessend zur öffentlichen Auflage frei.

Ablehnende Haltung zum Verkauf
Im Frühjahr 2021 wurde das seinerzeitige Komitee «Töbeli Nein» durch den Gemeinderat über die Verkaufsgespräche zwischen Gemeinde und SFS informiert und zur Stellungnahme zum vorgesehenen Verkauf eingeladen. Mit Schreiben vom 29. Juni 2021 lehnt das seinerzeitige Komitee «Töbeli Nein» einen Verkauf durch die Gemeinde an die SFS ab. Es handle sich um die letzten gemeindeeigenen Flächen an zentraler und verkehrsmässig gut erschlossener Lage, die nicht zu den beabsichtigten Konditionen und zum beabsichtigten Zweck aus der Hand gegeben werden dürften. Die Grundstücke sollten an Zentrumslage und in Bahnhofsnähe für Wohn- und Gewerbezwecke und nicht als Industrieland genutzt werden. Weder das Steuersubstrat noch die Anzahl der in Flawil wohnhaften Mitarbeitenden der SFS sind für das seinerzeitige Komitee «Töbeli Nein» ein Grund für eine zustimmende Haltung. Zum Wohl der Gemeindefinanzen und einer zweckmässigen Nutzung des Gemeindebodens sei ihrer Meinung nach auf einen Verkauf an die SFS zu verzichten.

Bedeutendes ortsansässiges Unternehmen
SFS ist ein weltweit führendes Unternehmen für mechanische Befestigungssysteme, Präzisionsteile, Baugruppen und Logistiksysteme mit Wurzeln im St.Galler Rheintal. SFS beschäftigt weltweit an über 100 Standorten rund 10'000 Mitarbeitende. Die SFS ist eine der wichtigsten Arbeitgeberin in der Gemeinde Flawil. Von 109 Mitarbeitenden (Stand Juli 2021) wohnen 36 Personen in Flawil. Neun Lernende (8 Polymechaniker, 1 Konstrukteur) werden in den Flawiler Werken der SFS ausgebildet. Aufgrund der fehlenden Kantine nutzen die meisten Mitarbeitenden die umliegenden Gastroangebote und Lebensmittelgeschäfte. Das Unternehmen bevorzugt ortsansässige Lieferanten und schätzt die schnelle Verfügbarkeit und die hohe Flexibilität der Flawiler Gewerbebetriebe. Den Mitarbeitenden wurde im Jahr 2020 anstelle eines Weihnachtsessens ein Gutschein der Flawiler Fachgeschäfte über 50 Franken geschenkt. Die SFS teilt mit, dass sie hier in Flawil zuhause ist und dies auch bleiben will. Mit dem Ausbau können bis zu 40 zusätzliche Arbeits- und Ausbildungsplätze geschaffen werden.

Schrebergärten
Auf dem Areal der beiden Grundstücke befinden sich derzeit 29 verpachtete Pflanzgartenabteile. Zudem besteht eine Warteliste von interessierten Hobbygärtnerinnen und Hobbygärtnern. Die Gemeinde ist als Verkäuferin verpflichtet, die Pachtverhältnisse bis zur Eigentumsübertragung aufzulösen. Aufgrund des öffentlichen Interesses zur Bewirtschaftung eines Pflanzgartens ist der Gemeinderat bereit, nach Gutheissung des Verkaufs der beiden Grundstücke durch die Bürgerversammlung einen Ersatzstandort für Schrebergärten zur Verfügung zu stellen. Erste Vorabklärungen diesbezüglich wurden bereits in die Wege geleitet.

Gewinnanspruchsrecht
Nachdem für die SFS ein Baurecht nicht in Frage kommt, konnte im Kaufvertrag ein Gewinnanspruchsrecht vereinbart werden. Das Recht wurde auf eine Dauer von 25 Jahren ab Eigentumsübertragung vereinbart. Nach Ablauf dieser Frist besteht seitens der Gemeinde kein Anspruch mehr. Der Gewinnanspruch wird bei einer Umzonung fällig. Das Gewinnanspruchsrecht wird auf die allfällige Rechtsnachfolgerin der SFS intec AG übertragen. Weitere Ausführungen über das Gewinnanspruchsrecht sind im nachfolgenden Abschnitt Kaufvertrag zu finden.

Kaufvertrag
Der Kaufvertrag zwischen der Gemeinde Flawil und der SFS intec AG wurde am 9. September 2021 unterzeichnet. Die wesentlichen Inhalte des Kaufvertrags sind Folgende:

Kaufpreis
Der Kaufpreis für die Grundstücke Nrn. 2271 und 3134 mit einer Gesamtfläche von 5'522 m² beträgt 2'181'190 Franken.

Besitzesantritt
Der Besitzesantritt mit Übergang von Nutzen, Lasten und Gefahr für die Käuferin findet mit der Grundbucheintragung statt. Die Abgabe der Grundbuchanmeldung für die Eigentumsübertragung hat durch die Verkäuferin nach der Vertragsunterzeichnung, nach Sicherstellung der Kaufpreiszahlung, nach Genehmigung des Rechtsgeschäfts durch die Bürgerversammlung, nach Vorliegen des rechtskräftigen «Sondernutzungsplan – Änderung Überbauungsplan Töbeli» sowie nach der rechtskräftigen Feststellungsverfügung über die Nichtbewilligungspflicht betreffend Erwerb durch Personen im Ausland zu erfolgen.

Gegenstandslosigkeit
Der Kaufvertrag fällt entschädigungslos dahin, falls bis 31. Dezember 2031 entweder die Zustimmung der Bürgerversammlung zum Rechtsgeschäft nicht vorliegt, der «Sondernutzungsplan – Änderung Überbauungsplan Töbeli» nicht rechtskräftig oder die Eigentumsübertragung nicht erfolgt ist.

Bestehende Pachtverhältnisse
Die Käuferin hat Kenntnis von den Pachtverhältnissen für die Pflanzgärten. Diese gehen von Gesetzes wegen mit der

Eigentumsübertragung auf sie über. Die Pachtverhältnisse können mit einer Kündigungsfrist von zwei Monaten jährlich per 31. Oktober respektive bei einem Verkauf des Grundstücks jederzeit aufgelöst werden. Die Verkäuferin ist verpflichtet, die Pachtverhältnisse bis zur Eigentumsübertragung aufzulösen und die Kaufgrundstücke frei von Bauten, Bepflanzungen, Abtrennungen, Holzpflöcken und Holzbrettern zu übergeben.

Sachgewährleistung
Die Käuferin übernimmt die Kaufgrundstücke im heutigen Zustand. Die Parteien haben vom geotechnischen Bericht der Andres Geotechnik AG, St.Gallen, Kenntnis. Aus diesem geht hervor, dass von einem stark belasteten Oberboden/Humus auszugehen ist. Die Verkäuferin verpflichtet sich, die effektiven Deponiekosten für die Entsorgung des absolut notwendigen Oberbodenaushubs zu übernehmen. Zudem bezahlt die Verkäuferin der Käuferin für die Kosten von Aushub/Transport dieses Materials pauschal 30 Franken pro Kubikmeter. Es wird mit Kosten von rund 150'000 bis 200'000 Franken gerechnet. Diese werden im Jahr der Eigentumsübertragung zulasten der «Reserve Werterhalt Finanzvermögen» zurückgestellt.

Gewinnanspruchsrecht
Die Käuferin räumt der Verkäuferin ein Gewinnanspruchsrecht für die Dauer von 25 Jahren ab Eigentumsübertragung ein. Der Gewinnanspruch wird bei der rechtskräftigen Umzonung eines oder beider Grundstücke oder Teilen davon in eine Wohn-/Gewerbezone oder Kernzone zur Auszahlung fällig, sofern der Antrag zur Umzonung durch die Käuferin oder deren Rechtsnachfolgerin gestellt wurde. Unabhängig von einem allfällig erzielten Verkaufserlös berechnet sich der Gewinn bei rechtskräftiger Einzonung in eine dreigeschossige Wohnzone oder Kernzone auf 370 Franken pro m² (Differenz zwischen heutigem Landwert in der Gewerbe-/Industriezone [CHF 395.00/m²] und Landwert in der dreigeschossigen Wohnzone/Kernzone [CHF 765.00/m²]) und in eine vier- oder höhergeschossige Wohnzone oder Kernzone auf 723 Franken pro m² (Differenz zwischen heutigem Landwert in der Gewerbe-/Industriezone [CHF 395.00/m²] und Landwert in der viergeschossigen Wohnzone/Kernzone[1] [CHF 1'118.00/m²]). Das Gewinnanspruchsrecht wird im Grundbuch nicht eingetragen, hingegen besteht die Verpflichtung zur Übertragung auf Rechtsnachfolger. Zur Sicherstellung des Gewinnanspruchsrechts vereinbaren die Parteien mit separatem Pfandvertrag die Eintragung eines Grundpfandrechts (Maximal-Grundpfandverschreibung über 4'000'000 Franken) auf den Grundstücken Nrn. 2271 und 3134.

Aktive Bodenpolitik
Bodenpolitik wird als Handlungsfeld für die vielfältigen und sich ständig ändernden Nutzungsansprüche der Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt verstanden. Der Gemeinderat will in der Bodenpolitik eine nachhaltige und aktive Rolle einnehmen und vermehrt als Käufer und Verkäufer von Grundstücken auftreten, ohne jedoch Immobilienhandel zu betreiben. Die Bodenpolitik hat dabei stets im Einklang mit der Richt- und Ortsplanung zu stehen. Als Grundlage existiert das Strategiepapier «Aktive Bodenpolitik» vom 17. Februar 2015. Ein Ziel der aktiven Bodenpolitik ist, das vorausschauende Sichern von Grundstücken, um unter anderem der Wirtschaft eine möglichst gute Entwicklung zu ermöglichen. Der Verkauf von Grundstücken hat grundsätzlich nach marktüblichen Preisen zu erfolgen.

Buchgewinn
Im Finanzvermögen der Gemeinde Flawil per 31. Dezember 2020 sind das Grundstück Nr. 2271 mit einem Bilanzwert von 60'000 Franken und das Grundstück Nr. 3134 mit einem Bilanzwert von 500'000 Franken enthalten. Der Verkaufserlös für die beiden Grundstücke von 2,18 Millionen Franken, abzüglich des Bilanzwerts von 560'000 Franken sowie der Hälfte der Handänderungssteuern und Grundbuchgebühren, ergibt einen Buchgewinn zugunsten des Allgemeinen Gemeindehaushalts der Gemeinde Flawil von rund 1,6 Millionen Franken.

Zuständigkeit
Gemäss Ziffer 4.2 Anhang «Finanzbefugnisse» zur Gemeindeordnung ist für die Veräusserung von Liegenschaften im Finanzvermögen von über zwei Millionen Franken die Bürgerversammlung zuständig. Der amtliche Verkehrswert der zu veräussernden Grundstücke beträgt 560'000 Franken (Schätzungen aus den Jahren 2016 und 2018). Die per 6. Januar 2021 gemachte Baulandbewertung durch die HEV Verwaltungs AG ermittelte einen Verkehrswert von 2'180'000 Franken, weshalb der Gemeinderat den Verkauf der beiden Grundstücke der Bürgerversammlung zur abschliessenden Beschlussfassung unterbreitet.

Was passiert bei einer Ablehnung?
Würde der Verkauf der Grundstücke Nrn. 2271 und 3134 an die SFS von der Stimmbürgerschaft abgelehnt, bleiben die beiden Grundstücke in der Gewerbe-Industriezone weiterhin im Eigentum der Gemeinde Flawil und werden bis auf Weiteres als Schrebergärten genutzt. Wie sich eine Ablehnung auf die unternehmerischen Entscheide der SFS auswirkt, kann seitens der Gemeinde nicht gesagt werden.

Ergänzende Informationen
Wer sich zusätzlich informieren will, findet ergänzende Unterlagen wie Kaufvertrag oder Baulandbewertungen auf der Website der Gemeinde (www.flawil.ch unter der Rubrik «Aktuelles – Projekte») oder kann diese bei der Ratskanzlei beziehen (Telefon 071 394 17 60). Sofern es die Corona-Situation zulässt, ist zudem am 3. November 2021 über den beabsichtigten Verkauf eine öffentliche Orientierungsversammlung im Lindensaal vorgesehen.

[1] Gemäss Baulandbewertung der HEV Verwaltungs AG vom 10. Juni 2021

Fazit des Gemeinderates
Der Gemeinderat erachtet den Verkauf der beiden Grundstücke Nrn. 2271 und 3134 an die SFS aus folgenden Gründen als sinnvoll:

- Die Grundstücke liegen in der Gewerbe-Industriezone und es ist aus raumplanerischer Sicht nicht zu erwarten, dass diese in eine Wohn-Gewerbezone umgezont werden können.
- Dem für den Wirtschaftsstandort Flawil bedeutenden Unternehmen SFS wird die Betriebserweiterung ermöglicht, womit der SFS-Standort Flawil gesichert werden kann.
- Mit der Betriebserweiterung können Arbeitsplätze in Flawil erhalten und geschaffen werden.
- Beim Verkaufspreis von 2,18 Millionen Franken handelt es sich um einen marktüblichen Preis. Dieser entspricht der Baulandbewertung durch die HEV Verwaltungs AG.

Antrag

Geschätzte Mitbürgerinnen und Mitbürger

Der Gemeinderat beantragt Ihnen:

Dem Verkauf der Grundstücke Nrn. 2271 und 3134 im Gebiet Töbeli mit einer Gesamtfläche von 5'522 m² an die SFS intec AG, Heerbrugg, zum Preis von 2'181'190 Franken sei zuzustimmen.

Flawil, 28. September 2021 Gemeinderat Flawil