

Urnenabstimmung vom 30. November 2025

Kauf Liegenschaft Wiesenstrasse 1 (Ärztehaus Wiese)

Bericht und Antrag des Gemeinderates



Zur Geschichte

Im Jahr 1976 erwarb Dr. Hans Ulrich Schär das Grundstück Nr. 1751N an der Wiesenstrasse 1 in Nesslau, baute das heutige Ärztehaus und eröffnete am 1. April 1978 im Erdgeschoss eine eigene Hausarztpraxis. 1996 ging die Praxis an Lars Schläpfer über, der nach 15 Jahren selbstständiger Tätigkeit zusammen mit zwei weiteren Arztkollegen eine Gemeinschaftspraxis ins Leben rief. Gleichzeitig verkaufte er die Liegenschaft an die neu gegründete Ärztehaus Wiese AG. Ebenfalls zu diesem Zeitpunkt wurden die Räume im Ober- und Dachgeschoss von einer Familienwohnung in eine Physiotherapie-Praxis mit Fitnessräumen umfunktioniert.

Zusammengefasst wird seit bald 50 Jahren an der Wiesenstrasse 1 erfolgreich eine Hausarztpraxis betrieben. Die Liegenschaft ist immer noch im Eigentum der Ärztehaus Wiese AG. Der Verwaltungsrat setzt sich aktuell aus Dr. Hansjakob Aegerter, Dr. Rolf Gimmi und Dr. Jürg Winnewisser zusammen.

Grundstückbeschreibung

Das Grundstück Nr. 1751N umfasst eine Grundstücksfläche von 1'665 m² und beinhaltet ein Ärztehaus und Therapieräume (Vers.-Nr. 2170N) sowie eine Doppelgarage mit Schopf (Vers.-Nr. 2186N). Die Liegenschaft befindet sich in der Wohnzone W2. Laut einer Liegenschaftsexpertise wird die Lage für eine Arzt- und Physiotherapie-Praxis als ausgezeichnet qualifiziert.

Die Gebäudehülle, der Innenausbau sowie die Gebäudetechnik befinden sich in einem guten Bauzustand. Das Geschäftshaus wird mittels Fernwärme beheizt. Kurz- bis mittelfristig sind keine nennenswerten Investitionen notwendig.

Gemäss grundbuchamtlicher Schätzung vom 15. März 2023 beträgt der amtliche Verkehrswert des Grundstücks Fr. 2'050'000.00. Der amtliche Mietwert inklusive Doppelgarage wurde von den Schätzern auf Fr. 128'400.00 pro Jahr festgelegt.

Eine unabhängige Bewertung der Zoller Partner AG, Wattwil, weist einen Verkehrs- und Fortführungswert für die Liegenschaft von Fr. 2'180'000.00 auf. Der gesamte Mietwert beträgt nach dieser Schätzung jährlich Fr. 131'400.00.

Im **Dachgeschoss** wird durch die Physio Wiese ein Fitnessstudio betrieben. Es umfasst 111 m².

Orthofoto:



Ansicht West:



Gründe der Ärztehaus Wiese AG für einen Verkauf

Am 5. März 2024 teilte die Ärztehaus Wiese AG dem Gemeinderat schriftlich mit, dass sie die Liegenschaft „Ärztehaus Wiese“ verkaufen werde und beabsichtige, die Räumlichkeiten im Mietverhältnis zu nutzen.

Zwei von drei Hausärzten würden die Praxis altershalber demnächst verlassen. Leider sei es schwierig bis unmöglich, junge Kolleginnen und Kollegen für eine hausärztliche Arbeit in einer ländlichen Region zu gewinnen. Verschiedene Versuche seien erfolglos geblieben. Ein Hauptgrund sei, dass junge Ärztinnen und Ärzte bei einer Praxisübernahme gleichzeitig auch eine hohe finanzielle Belastung auf sich nehmen müssten. Zum einen würden die Eigenmittel fehlen, zum anderen seien sie nicht bereit, sich zu binden und eine finanzielle Überschuldung hinzunehmen.

Gründe der Politischen Gemeinde für einen Kauf

Nach eingehenden Abklärungen beschloss der Gemeinderat an seiner Sitzung vom 25. Februar 2025, die Liegenschaft an der Wiesenstrasse 1 zu erwerben, die Verhandlungen aufzunehmen und den Stimmberechtigten eine entsprechende Vorlage zur Urnenabstimmung vorzulegen.

Ziel ist, den Weiterbestand unserer Hausarztpraxis, aber auch der Physiotherapie-Praxis, zu sichern.

Eine funktionierende medizinische Grundversorgung ist für eine Gemeinde lebenswichtig. Bis heute verfügt Nesslau mit dem Ärztehaus Wiese über eine sehr gut funktionierende medizinische Grundversorgung. Dies ist mit Blick auf andere Gemeinden nicht selbstverständlich. Entsprechend ist der Gemeinderat der Ansicht, dass diesem Umstand Sorge getragen werden muss. Mit einem Kauf wird nicht eine neue Arztpraxis eröffnet, sondern die Immobilie einer hier etablierten, erfolgreich geführten Gemeinschaftspraxis erworben. Dabei übernimmt die Gemeinde weder Inventar noch Mobiliar.

Der langjährige Hausarzt Jürg Winnewisser ist zwischenzeitlich in den Ruhestand getreten. Hansjakob Aegerter wird ihm bald folgen. Mit Mariya Beenackers und dem in der Gemeinde aufgewachsenen Martin Leutenegger konnte die Ärztehaus Wiese AG zwei neue Fachkräfte gewinnen. Aus verschiedenen Gründen kommt es für sie jedoch nicht in Frage, sich in das Unternehmen einzukaufen.

Mit einem Kauf des Grundstücks durch die öffentliche Hand möchte der Gemeinderat verhindern, dass die Liegenschaft an Investoren oder organisierte Praxisbetreiber geht. Dies ist auch im Sinne der Ärztehaus Wiese AG.

Kaufvertrag und Mietverhältnisse

Der Gemeinderat und die Ärztehaus Wiese AG einigten sich auf einen Kaufpreis von 2.7 Millionen Franken. Dies entspricht einem marktüblichen Wert. Der Besitzesantritt mit Übergang von Nutzen, Lasten und Gefahr soll per 1. Januar 2026 erfolgen. Die Handänderungssteuern und Gebühren bezahlen die Parteien je zur Hälfte. Laut Berechnung des Grundbuchamtes betragen diese Kosten für die Gemeinde punktgenau Fr. 18'081.20.

Die Mietverhältnisse werden übernommen und sind erstmals nach acht Jahren bzw. per 31. Dezember 2033 kündbar. Es handelt sich dabei um folgende Mietzinsen:

• Praxisgemeinschaft Wiese	Fr. 120'000.00	jährlich
• Physio Wiese	Fr. 39'000.00	jährlich
• Oviva AG	Fr. 1'040.00	jährlich

Diese Mietpreise verstehen sich ohne Nebenkosten, aber inklusive Garagen.

Der Kaufvertrag ist bereits unterzeichnet, wird aber erst nach der Urnenabstimmung rechtswirksam. Er kann bis 30. November 2025 im Foyer des Dachgeschosses im Gemeindehaus Nesslau oder auf der Website der Gemeinde, unter der Rubrik Neuigkeiten, eingesehen werden.

Finanzierung

Der Verkehrswert des Grundstücks beläuft sich auf Fr. 2'050'000.00. Die Differenz zum Kaufpreis beträgt Fr. 650'000.00. Aufgrund des St. Galler Rechnungsmodells (RMSG) ist die Differenz im Kaufjahr, also im Jahr 2026 als Aufwand in der Erfolgsrechnung zu verbuchen. Die Liegenschaft wird im Finanzvermögen bewertet.

Der Kauf hat auf den Steuereffekt keine Auswirkungen. Abschreibungen sind keine zu tätigen, die eine Belastung für die Folgejahre sein könnten. Grund dafür ist, dass die Liegenschaft als Finanz- und nicht als Verwaltungsvermögen gilt.

Weshalb eine Urnenabstimmung?

Für den Abschluss dieses Kaufvertrags ist gemäss Art. 36 Gemeindeordnung eine Urnenabstimmung durchzuführen, da der Kaufpreis die Finanzbefugnisse des Gemeinderates übersteigt.

Kurzfassung in einfacher Sprache

Seit 1. Juni 2023 ist zu einer Abstimmungsvorlage eine Kurzfassung in einfacher Sprache zu verfassen. Laut Art. 71 Abs. 2 Gemeindegesetz (sGS 151.2) kann der Rat jedoch auf eine Kurzfassung verzichten, was für diese Abstimmungsvorlage beschlossen wurde.

Weshalb ein „JA“ zum Kauf des Ärztehauses Wiese?

Zusammenfassend befürwortet der Gemeinderat aus folgenden Gründen ein Erwerb der Liegenschaft an der Wiesenstrasse 1:

- Die medizinische Grundversorgung in unserer Gemeinde ist weiterhin gesichert.
- Mit einem Kauf kann verhindert werden, dass die Liegenschaft an Investoren oder an organisierte Praxisbetreiber geht.
- Der Kaufpreis ist marktgerecht.
- Die Mieter gehen einen langjährigen Mietvertrag, erstmals kündbar per 31. Dezember 2033, ein.
- Es werden Räume einer erfolgreich geführten Gemeinschaftspraxis erworben, die gemeindeübergreifend einen ausgezeichneten Ruf geniesst.
- Die Liegenschaft liegt zentral und an bester Lage.

Mit einem „JA“ zum Kauf der Liegenschaft Wiesenstrasse 1 (Ärztehaus Wiese) tragen Sie dazu bei, dass die medizinische Grundversorgung in unserer Gemeinde weiterhin gesichert ist.

Ablehnung

Verweigern die Stimmberechtigten die Zustimmung zum Kauf des Ärztehauses Wiese, fällt der Kaufvertrag entschädigungslos dahin. Die angefallenen amtlichen Kosten und Gebühren hat die Gemeinde zu übernehmen.

Antrag

Geschätzte Mitbürgerinnen und Mitbürger

Der Gemeinderat beantragt Ihnen, an der Urnenabstimmung vom 30. November 2025 dem Kauf der Liegenschaft Wiesenstrasse 1 (Ärztehaus Wiese) zu einem Kaufpreis von 2.7 Millionen Franken zuzustimmen und ein „JA“ in die Urne zu legen.

Gemeinderat Nesslau

Kilian Looser
Gemeindepräsident

Doris Gmür-Hinterberger
Ratsschreiberin

Auflage Kaufvertrag

Der Kaufvertrag kann bis zur Abstimmung vom 30. November 2025 im Foyer des Dachgeschosses im Gemeindehaus Nesslau oder digital unter www.nesslau.ch/Neuigkeiten eingesehen werden.