

Vorlage Stadtparlament

Datum 14. Januar 2025
Beschluss Nr. 13
Aktenplan 811.15 Finanzliegenschaften

Tauschgeschäft zwischen der Politischen Gemeinde St.Gallen und der KiMo AG

Antrag

Wir beantragen Ihnen, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Der Tauschvertrag zwischen der Politischen Gemeinde St.Gallen und der KiMo AG über den Tausch der Grundstücke St.Fiden Nr. F3416, Gatterstrasse, und Bruggen Nr. W4854, Appenzeller Strasse, wird genehmigt.
2. Die Direktion Planung und Bau wird ermächtigt, den Tauschvertrag gemäss Ziffer 1 zur Eintragung im Grundbuch anzumelden.

1 Ausgangslage

Am 19. Dezember 2023 hat die Politische Gemeinde St.Gallen mit der KiMo AG, St.Gallen, einen Grundstückstausch vorgenommen (Beschluss des Stadtrats vom 19. Dezember 2023 mit Genehmigung durch Liegenschaften- und Baukommission). Die KiMo AG hatte von ihrem Recht Gebrauch gemacht, von der Stadt ein alternatives Tauschgrundstück für das an der Rechenstrasse für ein neues Busdepot zur Verfügung gestellte Land einzufordern. Die KiMo AG wurde mit diesem Tauschgeschäft per 3. Januar 2024 Eigentümerin des Grundstücks Nr. F2869, Klosterweidlistrasse. Gleichzeitig hat die Stadt der KiMo AG das Nachbargrundstück Nr. F5524, Gatterstrasse, verkauft (Beschluss des Stadtrats vom 19. Dezember 2023 mit Genehmigung durch Liegenschaften- und Baukommission).

Die Politische Gemeinde St.Gallen ist in Rotmonten Eigentümerin der direkt an die bisherigen Tausch- bzw. Kaufgrundstücke angrenzende Parzelle Nr. F3416, Gatterstrasse. Das unbebaute Grundstück ist grösstenteils der Zone W2 zugeteilt; der nördlichste Teil ist dem Wald zugewiesen. Die KiMo AG ist in Winkeln Eigentümerin des Grundstücks Nr. W4854. Das unbebaute Grundstück ist der Zone W3 zugeteilt. Die Politische Gemeinde St.Gallen ist im Gebiet Eigentümerin der beiden angrenzenden Grundstücke Nrn. W4847 in der Wohn-Gewerbezone WG4 und W4907 in der Wohnzone W3 zwischen der Appenzeller Strasse und der Zeppelinstrasse. Damit beide Parteien ihre Grundstücke der-einst optimal ausnützen und überbauen können, sollen die betreffenden Grundstücke getauscht werden.

2 Tauschgeschäft

2.1 Grundstück Nr. W4854, Appenzeller Strasse (KiMo AG)

Das Grundstück Nr. W4854, Appenzeller Strasse, im Eigentum der KiMo AG, St.Gallen, umfasst eine Fläche von 2'292 m² und ist der Zone W3 zugeordnet. Es liegt am südlichen Rand von Winkeln (Scho-retshueb), direkt an der Appenzeller Strasse, die St.Gallen und Herisau verbindet. Im Norden grenzt es an die beiden unbebauten Grundstücke Nrn. W4907 und W44847 im Eigentum der Politischen Ge-meinde, welche wiederum an die Zeppelinstrasse bzw. Gübsenstrasse und das lebendige Wohnquar-tier Winkeln Süd angrenzen. Das Grundstück ist gegenüber den Nachbargrundstücken leicht erhöht. Die Kuppe markiert ein kleines Gehölz auf der Nordseite des Grundstücks. Das Quartier Winkeln Süd und damit auch das Grundstück Nr. W4854 sind über die Haltestelle «Winkeln» (VBSG Linie 2) bzw. den Bahnhof Winkeln an den Öffentlichen Verkehr angeschlossen. Ausserdem bietet die Parzelle auf-grund ihrer Lage an der Appenzeller Strasse eine direkte Anbindung nach Herisau respektive zur Au-tobahn. Für das Gebiet Oberwinkeln wurde im Jahr 1993 ein Gestaltungsplan erlassen. Darin wird festgehalten, dass das Grundstück Nr. W4854 nach Regelbauweise überbaut werden muss. Auch die Bauflächen im Gestaltungsplan auf den Grundstücken Nr. W4907 und W4487 entsprechen nicht mehr den heutigen Standards. Geplant ist daher, im Zuge der Entwicklung der Grundstücke eine Anpas-sung des Gestaltungsplans zu erwirken.

Die Bewertung des Grundstücks basiert auf einer möglichen Bebauung nach Regelbauweise. Weiter wurde von einem Anlageobjekt zur Miete ausgegangen. Das Grenzbaurecht und der Sondernutzungs-plan sind in der Bewertung nicht berücksichtigt. Das Arrondierungs-Potenzial ist im Rahmen von ver-ringerten Grenzabständen über die Ausnützung berücksichtigt.

Zusammen mit den beiden Nachbargrundstücken im Eigentum der Politischen Gemeinde St.Gallen bildet das Grundstück Nr. W4854 eine zusammenhängende Grundstückfläche von insgesamt 9'918 m² in den Zonen W3 und WG4.

2.2 Grundstück Nr. F3416, Gatterstrasse (Politische Gemeinde St.Gallen)

Das Grundstück Nr. F3416, Gatterstrasse, im Eigentum der Politischen Gemeinde St.Gallen umfasst eine Fläche von 3'662 m² und ist der Zone W2 (2'610 m²) und dem Wald (1'052 m²) zugeordnet. Es liegt an einer verkehrsberuhigten Quartierstrasse im Gebiet Rotmonten, die in einem Fahrverbot en-det. Auf der Nordseite des Grundstücks verläuft ein Waldabschnitt. Im Süden und Osten grenzt es an die Tennisanlage des TC St.Gallen. In mittelbarer östlicher Nachbarschaft liegt das Freibad Rotmon-ten. Die Anbindung an den Öffentlichen Verkehr erfolgt über die Haltestelle «Uni / Gatterstrasse». Die Bewertung des Grundstücks basiert auf einer möglichen Bebauung nach Regelbauweise. Weiter wurde von einem Anlageobjekt zur Miete ausgegangen. Die Baubeschränkung gegenüber den beiden anderen Grundstücken ist nicht berücksichtigt. Die Waldfläche wird in der Regel mit CHF 1-2 pro m² eingeschätzt. Die daraus resultierende Summe liegt im Rundungsbereich und wird daher nicht aufge-führt. Das Arrondierungs-Potenzial ist im Rahmen von verringerten Grenzabständen über die Ausnüt-zung berücksichtigt.

Zusammen mit den beiden Nachbargrundstücken Nrn. F2869 und F5524 im Eigentum der KiMo AG bildet das Grundstück eine zusammenhängende Grundstückfläche von insgesamt 6'934 m² in der Zone W2.

2.3 Tausch

Die Politische Gemeinde St.Gallen und die KiMo AG, St.Gallen, haben sich für die Bewertung der Tauschgrundstücke auf externes Immobilienbewertungsbüro geeinigt. Damit konnte sichergestellt

werden, dass für beide Grundstücke dasselbe Bewertungsszenario «Baulandbewertung nach Regelbauweise» und «Anlageobjekt zur Miete» angewendet wurde. Für beide Parteien stellt sich die Ausgangslage, mit dem Tausch und einer möglichen Grundstückszusammenlegung eine bessere Bebaubarkeit der Grundstücke zu erreichen.

Die Parteien bewerten die Tauschobjekte wie folgt (Bewertung vom 16. August 2024):

	KiMo AG	Politische Gemeinde St.Gallen
Grundstück-Nr.	W4854	F3416
Strasse (Flurname)	Appenzeller Strasse (Winkeln)	Gatterstrasse (Rotmonten)
Fläche (Zone)	2'292 m ² (W3)	2'610 m ² (W2) 1'052 m ² (Wald) 3'662 m ²
Landwert	CHF 2'840'000 CHF 1'239 / m ²	CHF 3'970'000 CHF 1'521 / m ² (ohne Wald)

Es resultiert ein Aufpreis von CHF 1'130'000 zugunsten der Politischen Gemeinde St.Gallen.

2.4 Tauschvertrag

Der Tauschvertrag zwischen der Politischen Gemeinde St.Gallen und der KiMo AG, St.Gallen, über die Grundstücke Nrn. W4854 und F3416 basiert auf einer Bewertung der beiden Grundstücke durch ein gemeinsam bestimmtes externes Immobilienbewertungsbüro. Die Parteien einigten sich im Vorfeld darauf, die Resultate der Bewertung anzuerkennen. Der Tauschvertrag zwischen der Politischen Gemeinde St.Gallen und der KiMo AG enthält im Wesentlichen folgende Bestimmungen:

- Die Parteien bewerten die Tauschobjekte wie folgt:

Grundstück St. Fiden Nr. 3416, Gatterstrasse	CHF 3'970'000
Grundstück Bruggen Nr. 4854, Appenzeller Strasse	CHF 2'840'000
Aufpreis zugunsten Politische Gemeinde St.Gallen	CHF 1'130'000
- Der Aufpreis von CHF 1'130'000 wird durch die KiMo AG getilgt durch Überweisung auf das Datum der Grundbucheintragung. Für diesen Betrag übergibt die KiMo AG der Politischen Gemeinde St.Gallen bei Vertragsunterzeichnung ein unwiderrufliches Zahlungsversprechen einer Schweizer Bank.
- Der Besitzantritt mit Übergang von Nutzen, Lasten und Gefahr findet für die jeweilige Erwerberin rückwirkend am 1. Januar 2025 statt.
- Die jeweilige Erwerberin übernimmt die Tauschgrundstücke im heutigen Zustand. Die Erwerberinnen sind von der Urkundsperson auf die Art. 192 bis 196 des Schweizerischen Obligationenrechts (OR) über die Rechtsgewährleistung sowie die Art. 197 ff. und 219 OR über die Sachgewährleistung (Mängelhaftung) aufmerksam gemacht worden.
- Jegliche Sachgewährleistung wird durch die jeweilige Veräusserin im gesetzlich zulässigen Rahmen wegbedungen, soweit dieser Vertrag nicht ausdrücklich etwas anderes vorsieht. Dies beinhaltet insbesondere den Ausschluss der Haftung für die Beschaffenheit des Bodens (inkl. Abfallbelastungen) sowie die Überbaubarkeit nach dem öffentlichen Recht oder des privaten Nachbarrechts.

- Die jeweilige Veräusserin erklärt, dass kein Miet- oder Pachtverhältnis bezüglich des Tauschgrundstückes besteht.

3 Würdigung

Für beide Parteien ist ein Tausch ihrer für sich alleinstehenden Grundstücke sinnvoll: die jeweils andere Partei kann damit jeweils drei aneinandergrenzende Grundstücke arrondieren und die Liegenschaften optimal entwickeln. Die KiMo AG beabsichtigt eine unmittelbare Planung und Entwicklung im Gebiet Gatterstrasse. Die Politische Gemeinde St.Gallen ist bestrebt, die Entwicklung der drei Grundstücksflächen in absehbarer Zeit anzustossen.

Die Stadtpräsidentin:
Maria Pappa

Der Stadtschreiber-Stellvertreter:
Andy Markwalder

Beilagen:
▪ Situationspläne