

## Vorlage Stadtparlament

Datum 4. Juli 2023  
Beschluss Nr. 2985  
Aktenplan 811.15 Finanzliegenschaften

### Abgabe der Liegenschaft St.Fiden Nr. F6434, Oberschachen, im Baurecht an die Regloplas AG

#### Antrag

Wir beantragen Ihnen, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Abgabe des Grundstücks St.Fiden Nr. F6434 im Baurecht an die Regloplas AG zu den dargestellten Bedingungen wird zugestimmt.

---

#### 1 Ausgangslage

Die Politische Gemeinde St.Gallen hat im Gebiet Martinsbrugg-Schachen in zwei Etappen (2005 und 2016) Grundstücke erworben. Der städtische Richtplan aus dem Jahr 2012 bezeichnet diese Parzellen, zusammen mit der gesamten Industriezone südöstlich der Martinsbruggstrasse, als wirtschaftliches Schwerpunktgebiet. Die Sicherstellung einer geordneten Gewerbe-Industrie-Bebauung mit optimierter Ausnützung und guter Einordnung ins Siedlungs- und Landschaftsbild wird durch den Überbauungsplan Martinsbrugg-Schachen sichergestellt. Der Überbauungsplan sieht in insgesamt vier Baubereichen (A, B1, B2, C) eine bewusst dichte Gewerbe- / Industriebebauung vor. In den vergangenen Jahren konnten bereits drei der vier Baufelder im Baurecht an Industrie- und Gewerbebetriebe abgegeben werden.

Beim Grundstück St.Fiden Nr. F6434 respektive dem Baubereich B1 handelt es sich um das letzte zu vergebende Baufelder des Überbauungsplans Martinsbrugg-Schachen. Dieses soll nun mittels Baurechtsvertrag an die Regloplas AG abgetreten werden. Beim Baufeld B1 handelt es sich um eine 4'234 m<sup>2</sup> umfassenden Parzelle. 3'433 m<sup>2</sup> der Fläche stehen für einen Gewerbebau zur Verfügung. Gegen die Martinsbruggstrasse hin sind rund 801 m<sup>2</sup> als Gewässerraum für den Unterschachenbach freizuhalten. Das Grundstück ist der Industriezone H18 zugeordnet. Es grenzt südöstlich direkt an das ebenfalls bereits an die Regloplas AG im Baurecht abgetretene Grundstück St.Fiden Nr. F6435 (Baufeld B2). Die Regloplas AG hat auf dem Baufeld B2 im Dezember 2022 einen Neubau bezogen. Beim Neubau wurde bereits darauf geachtet, dass die Baufelder B1 und B2 baulich kompatibel sind. So wurde beispielsweise beim Bau der Tiefgarage berücksichtigt, dass dieselbe Zufahrt dereinst auch für den Nachbarsbau genutzt werden kann.

Der Platzbedarf der Regloplas AG ist derzeit noch nicht gross genug, um auf dem neuen Baufeld B1 bereits umgehend einen Erweiterungsbau zu realisieren. Die Firma rechnet jedoch in Zukunft mit zusätzlichem Platzbedarf. Mit dem vorliegenden Baurechtsvertrag wird der Regloplas AG ein Zusatzbau ermöglicht und sichergestellt, dass sich die Firma am neu bezogenen Standort Martinsbrugg / Oberschachen ausdehnen kann. Da die wirtschaftliche Entwicklung und das angestrebte Unternehmenswachstum aber nicht definitiv vorausgesagt werden können, enthält der Baurechtsvertrag vordefinierte Rücktrittsrechte. Einerseits kann die Politische Gemeinde St.Gallen nach fünf Jahren ab Beurkundungsdatum vom Baurechtsvertrag zurücktreten, sofern sie eine andere Baurechtsnehmerin für das Baugrundstück findet und die Regloplas AG zu diesem Zeitpunkt das Varianzverfahren für die Bebauung des Baufelds noch nicht eingeleitet hat. Andererseits schuldet die Regloplas AG der Politischen Gemeinde St.Gallen als Baurechtsgeberin eine einmalige Entschädigung von CHF 200'000 für die «Reservation» des Landes, falls sie nicht innert acht Jahren seit Beurkundung des Baurechtsvertrages ein Baugesuch auf der Grundlage des Varianzverfahrens einreicht und die Politische Gemeinde St.Gallen deshalb von ihrem Rücktrittsrecht Gebrauch macht. Die Regloplas AG kann während den acht Jahren jederzeit auch selbst vom Baurechtsvertrag zurücktreten. Die Entschädigung wird auch bei einem solchen Rücktritt fällig.

## **2 Informationen zur Baurechtsnehmerin**

Die Regloplas AG wurde im Jahr 1961 in St.Gallen gegründet und entwickelt, produziert und vertreibt seither intelligente Temperierlösungen für optimale wirtschaftliche Prozesse in verschiedensten Anwendungstechnologien. Die Produkte und Systeme von Regloplas AG ermöglichen präzise und effiziente Prozesse für Anlagen und Verfahren in den Bereichen Spritzguss, Druckguss, Extrusion, Verbundwerkstoff, Lebensmittelproduktion, Halbleiter- und Elektronikfertigung, Test- und Prüfanlagen sowie weiteren neuartigen Produktionsverfahren. Vom Hauptsitz in St.Gallen aus – wo Forschung, Entwicklung und Produktion stationiert sind – pflegt die Firma ein weltweites Vertretungs- und Erfahrungsnetzwerk in über 50 Ländern. Zusammen mit Partnerinnen und Partnern aus Hochschule und Forschung strebt die Regloplas AG danach, stets technologisch führende Produkte anzubieten, wozu ein bedeutender Anteil des Umsatzes in die Grundlagenforschung investiert wird.

Die Regloplas AG war viele Jahre an der Flurhofstrasse 158 domiziliert, wo die Räumlichkeiten mit der Zeit aber nicht mehr den gestiegenen produktionstechnischen und logistischen Anforderungen genügten. Auch aus diesen Gründen hat die Regloplas AG Ende 2022 einen modernen Neubau auf dem Baufeld B2 des Gebiets Martinsbrugg-Schachen bezogen. Der nun vorliegende Baurechtsvertrag über das Baufeld B1 bezweckt die vorzeitige Landsicherung für einen in absehbarer Zeit angedachten Erweiterungsbau nordwestlich des erst kürzlich bezogenen Neubaus. Für den Erweiterungsbau wird zur Sicherung der baulichen und architektonischen Qualität im Baurechtsvertrag die Durchführung eines Varianzverfahrens gefordert. Details dazu sind ebenfalls unter Ziffer 4 in dieser Vorlage erläutert.

## **3 Verhandlungen Baurechtszins**

Da die Regloplas AG im Zusammenhang mit ihrem Neubau bereits Baurechtsnehmerin der Nachbarparzelle ist, besteht seit Jahren ein Austausch mit der städtischen Dienststelle Liegenschaften. So kamen auch früh erste Gespräche für einen möglichen Erweiterungsbau auf. Das seitens Regloplas AG gezeigte Interesse an der zusätzlichen Landfläche zeugt dabei auch von einem deutlichen Bekenntnis

zum langjährigen Produktions- und Entwicklungsstandort St.Gallen. Für die Politische Gemeinde St.Gallen ist die partnerschaftliche Zusammenarbeit insofern vorteilhaft, da ein traditionelles, ortsansässiges Unternehmen bei seinen Wachstumsabsichten unterstützt werden kann. Gleichzeitig können mit der Abgabe des Grundstücks im Baurecht jährliche Baurechtszinseinnahmen erwirtschaftet werden.

Für die Berechnung des Baurechtszinses einigten sich die beiden Parteien auf einen Bodenwert von CHF 750 / m<sup>2</sup> für die bebaubare Grundstücksfläche von 3'433 m<sup>2</sup>. Daraus errechnet sich ein Bodenwert von insgesamt CHF 2'574'750 für das Baufeld B1, was einem marktgerechten Wert für das Land in der Gewerbe-Industrie-Zone entspricht. Für das benachbarte Baufeld B2 wurde im Jahr 2018 noch ein Bodenwert von CHF 600 / m<sup>2</sup> vereinbart. Im neu abgeschlossenen Vertrag ist damit auch die Landwertsteigerung der vergangenen Jahre berücksichtigt.

Der Baurechtszins ergibt sich aus dem jeweiligen Referenzzinssatz des Bundesamtes für Wohnungswesen, derzeit 1.50 %, zuzüglich einem für Gewerbebetriebe üblichen Zuschlag von 1.00 %. Die Höhe des Zuschlags ist gesamthaft, mit Blick auf die ausgehandelten Bestimmungen (vgl. Ziffer 4 unten), sowie der langfristigen Beibehaltung und Unterstützung von städtischen Gewerbebetrieben auf Stadtgebiet gerechtfertigt. Die Zusammensetzung des Baurechtszinses ist identisch wie diejenige des im Jahr 2018 abgeschlossenen Baurechtsvertrags. Unter Berücksichtigung der vorliegenden Faktoren ergibt sich somit folgender jährlicher Baurechtszins:

CHF 2'574'750 x 2.50 % = CHF 64'368.75

#### **4 Baurechtsvertrag**

Die Politische Gemeinde St.Gallen hat am 16. Juni 2023 mit der Regloplas AG einen Baurechtsvertrag über eine 3'459 m<sup>2</sup> umfassende Teilfläche des Grundstücks St.Fiden Nr. F6434 (Baufeld B1) öffentlich beurkundet. Der Baurechtsvertrag, welcher unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch das Stadtparlament steht, enthält im Wesentlichen folgende Bestimmungen:

- Die Bauberechtigte hat das Recht, im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen auf dem baurechtsbelasteten Grundstück Büro-, Gewerbe- und Industriebauten zu erstellen und als Eigentum beizubehalten und zu erneuern.
- Das Baurecht wird bis zum 3. Juli 2080 eingeräumt. Die Laufzeit entspricht derjenigen des im Jahr 2018 abgeschlossenen Baurechtsvertrags für das Baufeld B1. Damit wird ein zeitgleicher Heimfall der Gebäude auf den Baufeldern B1 und B2 sichergestellt.
- Die Baurechtsbelastete verpflichtet sich, das Baurecht auf Verlangen der Bauberechtigten einmalig zu den gleichen Bedingungen um 40 Jahre zu verlängern. Die Bauberechtigte muss dabei diesen Anspruch auf Verlängerung drei Jahre vor Ablauf der festen Baurechtsdauer schriftlich geltend machen. Die Verlängerung des Baurechts kommt nur durch einen öffentlich beurkundeten Vertrag, welcher vor Ablauf der festen Baurechtsdauer im Grundbuch eingetragen wird, zustande.
- Wird das Baurecht um 40 Jahre verlängert, so haben die Parteien spätestens drei Jahre vor Ablauf der verlängerten Baurechtsdauer über eine allfällige weitere Verlängerung in Verhandlung zu treten. Die Verlängerung des Baurechts kommt nur durch einen öffentlich beurkundeten Vertrag, welcher vor Ablauf der verlängerten Baurechtsdauer im Grundbuch eingetragen wird, zustande.

- Das Baurecht ist übertragbar und vererblich. Die Übertragung des Baurechtes bedarf der Genehmigung der baurechtsbelasteten Grundeigentümerin, welche nur bei mangelnder Kreditwürdigkeit der Erwerberin oder wenn die Erwerberin des Grundstücks dieses nicht als Büro-, Gewerbe- und Industriebaute nutzt, verweigert werden darf.
- Der Baurechtszins wird jeweils nach Ablauf von fünf Jahren, erstmals fünf Jahre seit der Eintragung des Baurechts im Grundbuch, an die eingetretene Teuerung gemäss Landesindex der Konsumentenpreise angepasst. Der ursprüngliche Bodenwert von CHF 750 / m<sup>2</sup> und der ursprüngliche Baurechtszinssatz von 2.50 % dürfen nicht unterschritten werden.
- Der Besitzantritt mit Übergang von Nutzen, Lasten und Gefahr für die Bauberechtigte erfolgt mit der Grundbucheintragung.
- Sofern das Baurecht nicht verlängert wird, fallen die bestehenden Bauten und Anlagen mit dem Untergang des Baurechts der Grundeigentümerin heim und werden Bestandteil des Grundstücks. Für die übernommenen Gebäude und Anlagen bezahlt die Grundeigentümerin der Bauberechtigten eine Entschädigung in der Höhe von 80 % des Verkehrswerts im Zeitpunkt des Heimfalls abzüglich allfälliger Abbruchkosten.
- Die Bauberechtigte übernimmt die baurechtsbelastete Fläche im heutigen Zustand. Die Vertragsparteien 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 der Grundeigentümerin wird im gesetzlich zulässigen Rahmen wegbedungen, soweit dieser Vertrag nicht ausdrücklich etwas anderes vorsieht.
- Die Parteien nehmen zur Kenntnis, dass das Baurechtsgrundstück nicht im Kataster der belasteten Standorte des Amtes für Umwelt des Kanton St. Gallen eingetragen ist. Es besteht somit weder ein Untersuchungs-, Überwachungs- noch Sanierungsbedarf nach Altlastenrecht für das Grundstück. Sollte wider Erwarten belastetes Material (Abfälle, Schadstoffe und dergleichen) zum Vorschein kommen, so gehen die Mehrkosten einer allfälligen Entsorgung des belasteten Materials vollumfänglich zulasten der Baurechtsbelasteten.

Weiter wurden im Baurechtsvertrag neben den üblichen Standardparametern folgende zusätzlichen allgemeinen Bestimmungen aufgenommen:

- Für das Gebiet der beiden Grundstücke St.Fiden Nr. F5521 und F1935 wurde durch die Stadt St.Gallen ein Sondernutzungsplan (Überbauungsplan Martinsbrugg-Schachen) erlassen. Dieser bildet die grundeigentümergebundene Vorgabe für die zukünftige Bebauung, Erschliessung und Freiraumgestaltung.
- Das Baurechtsgrundstück ist mit der Spühlstrasse erschlossen. Die künftigen Unterhaltskosten dieser Strasse, welche als Gemeindestrasse 2. Klasse eingeteilt wird, gehen gemäss Strassengesetz zulasten der Politischen Gemeinde St.Gallen. Die Feinerschliessung (Strasse, Ver- und Entsorgungsleitungen) des Baurechtsgrundstücks sowie die Anpassungen am übergeordneten Strassen- und Leitungsnetz gehen zulasten der Bauberechtigten. Anpassungen sowie Sanierungen oder Rückbauten von im Baurechtsgrundstück bereits vorhandenen Leitungen gehen ebenfalls zulasten der Bauberechtigten. Im Bereich des Unterschachenbachs besteht ein Fussweg. Die Bauberech-

tigte verpflichtet sich, sich im Umfang der baurechtsbelasteten Grundstücksfläche an den Unterhaltskosten des Fusswegs zu beteiligen. Den Baubeitrag an die Um- und Offenlegung des Unterschachenbachs bezahlt die Baurechtsbelastete. An den künftigen Unterhaltskosten an dem Unterschachenbach hat sich die Bauberechtigte im Umfang der baurechtsbelasteten Grundstücksfläche zu beteiligen. Hierfür wird ein separater Perimeter erstellt.

- Die Bauberechtigte verpflichtet sich, ein Varianzverfahren für die Gewerbeüberbauung mit fünf ausgewählten Architekturbüros durchzuführen. Die Baurechtsbelastete hat Einsitz mit Stimmrecht in der Jury des Varianzverfahrens. Der Bau ist in einer nachhaltigen Bauweise nach SNBS zu erstellen. In der Tiefgarage ist zudem eine angemessene Anzahl Ladestationen für die Elektromobilität vorzusehen.
- Das Baurechtsgrundstück muss der Spekulation entzogen bleiben. Sollte die Bauberechtigte das Baurecht oder Teile davon innert der nächsten 15 Jahre seit dem Eintrag im Grundbuch veräussern, hat sie der Politischen Gemeinde St.Gallen den ganzen Gewinn (Differenz Veräusserungspreis gegenüber den Anlagekosten) abzuliefern.
- Bauliche Veränderungen und Umgestaltungen (ausgenommen ordentliche Unterhaltsarbeiten) in Abweichung von den genehmigten Projektplänen bedürfen der Einwilligung der Grundeigentümergein, vertreten durch die Dienststelle Liegenschaften der Stadt St.Gallen.

Des Weiteren sind im Baurechtsvertrag folgende Verpflichtungen und Rücktrittsrechte vereinbart:

#### Verpflichtungen der Bauberechtigten

- Die Bauberechtigte muss innert acht Jahren ab Beurkundung des Baurechtsvertrags ein Baugesuch auf der Grundlage des Varianzverfahrens für die Überbauung des Baurechtsgrundstücks einreichen.
- Mit dem Bau muss innert zwei Jahren nach Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung begonnen werden.
- Die Baute muss innerhalb von vier Jahren nach Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung vollständig erstellt sein.

#### Rücktrittsrecht der Baurechtsbelasteten (Politische Gemeinde St.Gallen)

- a) Ein Rücktritt durch die Baurechtsbelastete kann erstmals auf den Zeitpunkt von fünf Jahren ab Beurkundung dieses Baurechtsvertrags erfolgen, sofern nachstehende kumulative Bedingungen erfüllt sind:
- Die Baurechtsbelastete hat der Bauberechtigten spätestens neun Monate vor Ablauf der Fünfjahresfrist schriftlich die Aufnahme von Vertragsverhandlungen mit einer Dritttinteressentin mitgeteilt.
  - Die Baurechtsbelastete kann der Bauberechtigten einen abschliessend verhandelten Baurechtsvertrag mit einer Dritttinteressentin zu denselben Bedingungen, wie im vorliegenden Baurechtsvertrag vereinbart, vorlegen.
  - Die Bauberechtigte hat bis zum Ablauf der Fünfjahresfrist das Varianzverfahren nicht eingeleitet.

Die Rücktrittserklärung durch die Baurechtsbelastete hat schriftlich bis spätestens drei Monate vor Ablauf der Fünfjahresfrist gegenüber der Bauberechtigten zu erfolgen, damit diese noch die Möglichkeit hat, bis zum Ablauf der Fünfjahresfrist das Varianzverfahren einzuleiten.

Die Rücktrittserklärung entfaltet nur dann ihre Wirkung, wenn alle drei vorstehenden Bedingungen erfüllt sind. In diesem Falle hat die Bauberechtigte keine Entschädigung für die Reservation des Baurechtsgrundstücks zu bezahlen.

Macht die Baurechtsbelastete von ihrem Rücktrittsrecht innert Frist keinen Gebrauch, verwirkt das Rücktrittsrecht der Baurechtsbelasteten endgültig.

- b) Ein Rücktritt durch die Baurechtsbelastete kann weiter nach acht Jahren ab Beurkundung dieses Baurechtsvertrags gegenüber der Bauberechtigten erfolgen, wenn die Bauberechtigte bis zu dieser Frist kein Baugesuch auf der Grundlage des Varianzverfahrens für die Überbauung des Baurechtsgrundstückes eingereicht hat.

Die Rücktrittserklärung hat innert drei Monaten nach Ablauf der achtjährigen Frist schriftlich zu erfolgen. Für die Reservation der Baurechtsparzelle während diesen acht Jahren hat die Bauberechtigte der Baurechtsbelasteten im Falle eines Rücktritts eine pauschale Entschädigung in der Höhe von CHF 200'000 innert 30 Tagen nach dem Rücktritt zu bezahlen.

#### Rücktrittsrecht der Bauberechtigten (Regloplas AG)

Die Bauberechtigte kann innert der Frist von acht Jahren seit der Beurkundung jederzeit von diesem Vertrag zurücktreten. Auch in diesem Fall schuldet die Bauberechtigte der Baurechtsbelasteten für die Reservation der Baurechtsparzelle ungeachtet des Zeitpunkts des Rücktritts innert 30 Tagen nach dem Rücktritt eine pauschale Entschädigung in der Höhe von CHF 200'000.

## **5 Würdigung**

Mit der Abtretung des Grundstücks Nr. F6434 im Baurecht an die Regloplas AG kann die Politische Gemeinde St.Gallen ihr letztes Baufeld im Gebiet Martinsbrugg-Schachen vergeben. Dabei kann mit der Regloplas AG ein vor rund 60 Jahren gegründetes, stark wachsendes und bereits auf der Nachbarsparzelle ansässiges Unternehmen unterstützt werden. Sollte die Regloplas AG entgegen den heutigen Erwartungen in Zukunft keinen Erweiterungsbau an besagtem Standort realisieren, erhält die Politische Gemeinde St.Gallen für die Freihaltung des Baufeldes während acht Jahren eine einmalige Entschädigung im Umfang von CHF 200'000. Damit profitieren beide Seiten von den im Baurechtsvertrag vereinbarten Bestimmungen und Rücktrittsrechten.

Die Stadtpräsidentin:  
Maria Pappa

Der Stadtschreiber:  
Manfred Linke

Beilage:  
▪ Situationsplan