

Vorlage Stadtparlament

Datum 27. September 2022
Beschluss Nr. 2109
Aktenplan 152.15.12 Stadtparlament: Interpellationen

Interpellation SP/JUSO/PFG-Fraktion: Grundstücke Rietli und Seegarten in Goldach; schriftlich

Die SP/JUSO/PFG-Fraktion sowie weitere mitunterzeichnende Mitglieder des Stadtparlaments reichten am 24. Mai 2022 die beiliegende Interpellation «Grundstücke Rietli und Seegarten in Goldach» mit insgesamt 35 Unterschriften ein.

Der Stadtrat beantwortet die Interpellation wie folgt:

1 Ausgangslage

Die Stadt St.Gallen ist Eigentümerin der Grundstücke Nr. 646 (Seegarten, Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, 31'536 m²), Nr. 139 (Rietli, Industriezone bzw. Industrie und Gewerbezone, 19'806 m²) und 1723 (Parkplätze Rietli, viergeschossige Wohn- und Gewerbezone, 1'972 m²) in Goldach. Die Grundstücke befinden sich im Verwaltungsvermögen der St.Galler Stadtwerke.

Im Jahr 1893 erteilte die Bürgerschaft der Stadt St.Gallen den Auftrag, auf dem Gebiet der Gemeinde Goldach, im «Rietli-Areal», die Anlagen zur Wasserversorgung aus dem Bodensee zu bauen. Das Seewasserwerk konnte 1895 dem Betrieb übergeben werden. Im Jahre 1903 nahm die Stadt St.Gallen das Gaswerk zur Belieferung von Stadt und Seeregion auf dem gleichen Areal in Betrieb. In dieser Zeit wurde auch das Areal „Seegarten“ zur Erstellung eines zweiten Seewasserwerkes und zu Lasten der Rechnung des damaligen Gas- und Wasserwerkes erworben. Weil aus hydrologischen Gründen später beschlossen wurde, ein mögliches, zusätzliches Seewasserwerk in Frasnacht zu bauen, erwarb die Wasserversorgung 1962 das Gelände des heutigen Seewasserwerkes Frasnacht. Aus diesem Grund blieb das „Seegartenareal“ bis heute unüberbaut.

Das „Rietli-Areal“ wurde mit dem erwähnten Seewasserwerk, einem Gaswerk und später mit zwei Kugel-Gas-Speichern überbaut. Im westlichen Teil des Areals wurde 2010 das Hochdruckpumpwerk (HDPW) der RWSG erstellt. In der Zwischenzeit wurde die Bauten auf dem Rietli-Areal, abgesehen vom HDPW, zurückgebaut und das Gelände von Altlasten befreit. Ein kleinerer Teil des Rietli-Areals, nahe beim HDPW, soll für ein zukünftiges zweites Seewasserwerk der RWSG freigehalten und entsprechend abparzelliert werden. Der grössere Teil des Grundstücks wird nicht mehr benötigt. Dies ergibt die Chance für eine umfassende Neunutzung und Arealentwicklung.

Weil das neue Seewasserwerk der RWSG Regionale Wasserversorgung St.Gallen AG in Frasnacht erstellt wurde, wird das Areal „Seegarten“ von der Stadt St.Gallen nicht mehr benötigt. Bereits seit dem Jahr 2011 stehen die Stadt und die Gemeinde Goldach immer wieder im Austausch im Hinblick auf eine Umzonung und eine zweckmässige bauliche Entwicklung der von den Stadtwerken nicht mehr benötigten Grundstücke.

Die Ortsplanung von Goldach befindet sich zurzeit in Revision. Im Jahr 2021 wurde das Mitwirkungsverfahren zum Richtplan durchgeführt. Nach Auswertung und Einarbeitung der Rückmeldungen in den Richtplanentwurf werden zurzeit die Rahmennutzungspläne erarbeitet. Auch zum Entwurf von Zonenplan und Baureglement wird noch das Mitwirkungsverfahren durchzuführen sein. Der Gemeinderat sieht vor, in den nächsten Monaten über die bereinigten Grundlagen zu beschliessen.

2 Beantwortung der Fragen

1. Welche Strategie verfolgt der Stadtrat, bzw. die Stadtwerke mit diesen beiden Grundstücken aus finanziellen, aber auch aus baulichen Überlegungen?

Die Grundstücke wurden seinerzeit mit Mitteln der St.Galler Stadtwerke (resp. ihrer Vorläufer Elektrizitätswerk und Gaswerk) erworben und befinden sich wie erwähnt im Verwaltungsvermögen der St.Galler Stadtwerke. Aus regulatorischen Gründen darf das Land nicht unter dem Marktwert veräussert werden.

Die Stadtwerke sind in erster Linie daran interessiert, mit einem Verkaufserlös ihr Dotationskapital bei der Stadt abzubauen. In zweiter Linie, bei einer allfälligen Abgabe der Liegenschaft im Baurecht, sollen den Stadtwerken mit dem Baurechtszins wiederkehrend regelmässige Einnahmen zufließen.

Aus städtischer Sicht besteht kein Grund, die von den Stadtwerken nicht mehr benötigten Grundstücke im Eigentum zu behalten. Der Stadtrat beabsichtigt, das **Areal Rietli** marktgerecht zu verkaufen oder gegebenenfalls zu marktgerechten Bedingungen im Baurecht abzugeben. Selbstverständlich ist der Stadtrat bestrebt, einem nachhaltigen Projekt zum Durchbruch zu verhelfen. Die Gemeinde Goldach klärt zurzeit ihre öffentlichen Interessen. Sobald die Umzonung und die Interessenklärung seitens der Gemeinde Goldach erfolgt, wird der Stadtrat den Verkauf des Grundstücks vorbereiten. Der Wert des Grundstücks wird sich in erster Linie nach der Zonierung und den geltenden Rahmenbedingungen bemessen.

Zum **Areal Seegarten** hatte die Stadt St.Gallen im Mitwirkungsverfahren zum Richtplan beantragt, die Bebauungs- und Nutzungsabklärungen für beide Areale zeitlich koordiniert und in einer Gesamtsicht durchzuführen und für beide Areale in der anstehenden Zonenplanrevision eine Zonenzuweisung vorzunehmen. Der Gemeinderat Goldach will davon absehen. Infolgedessen soll das Areal Seegarten bis zu einer späteren Umzonung (siehe nachfolgend Antwort 2) nicht verkauft werden.

2. Welche Strategie verfolgt der Gemeinderat Goldach für diese beiden Grundstücke?

Die Strategie der Gemeinde Goldach ist im Dokument «UNSER PLAN FÜR EIN LEBENDIGES DORF»¹ abgebildet. Bezüglich der beiden Grundstücke ist Folgendes vermerkt:

Arealentwicklung Seestrasse (betrifft Grundstücke Nr. 139 und 1723, Rietli)

Mittels Überbauungs- und Erschliessungskonzept beabsichtigt die Gemeinde Goldach, im gesamten Gebiet zwischen Rietbergstrasse und Bahnübergang Seestrasse zu prüfen, inwiefern dieses Gebiet Potenzial für Mischnutzungen hat. Geprüft wird zudem, ob eine neue SBB-Bahnhaltstelle möglich ist. Die Erkenntnisse aus der Strategie der Siedlungsentwicklung nach innen sollen im Rahmennutzungsplan und in der Grundeigentümerberatung umgesetzt werden. Die erwünschte Strassen- und Bahnüber- oder -unterführung zur Seepromenade sollen dabei berücksichtigt werden.

Seitens der Gemeinde Goldach ist eine Umzonung in die Wohn-Gewerbezone vorgesehen.

Arealentwicklung Seegarten (betrifft Grundstück Nr. 646, Seegarten)

Die Liegenschaft Seegarten steht im Eigentum der Stadt St.Gallen (Stadtwerke). Die Gemeinde Goldach möchte sie einer neuen Nutzung zuzuführen. Damit die Gemeinde Goldach aktiv Einfluss auf die Entwicklung am See nehmen kann und das Seeufer weiterhin öffentlich zugänglich bleibt, möchte sie zumindest Teile der Parzelle Nr. 646 erwerben. Die Gemeinde setzt sich für eine nachhaltige [bauliche] Entwicklung am Seeufer ein. Sie betreibt aktive Bodenpolitik und beteiligt sich an laufenden Projekten in Zusammenhang mit der Aufbesserung des Seeufers (z. B. regionale Seeuferplanung). Die Sicherung und eine allfällige Weiterentwicklung der Badi sowie des öffentlichen Seezugangs ist dabei für Goldach von hoher Priorität. Die Nutzung an diesem Ort hat – soweit wirtschaftlich tragbar – aus Sicht der Gemeinde Goldach der Öffentlichkeit zu dienen.

Eine Umzonung der städtischen Parzelle Seegarten im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision ist seitens der Gemeinde Goldach wie erwähnt nicht geplant. Dem Bericht zum Mitwirkungsverfahren ist zu entnehmen:

«Der Gemeinderat sieht auch aus raumplanerischer Sicht keine Notwendigkeit, die beiden Gebiete gemeinsam und koordiniert zu entwickeln. Sie sind je für sich gross genug für separate Planungen. Es besteht überdies auch kein direkter räumlicher Zusammenhang (die beiden Grundstücke sind Luftlinie über 200 m voneinander entfernt und überdies durch die Seestrasse getrennt). Er hält an seinem Beschluss fest, in der laufenden Ortsplanungsrevision einzig die Zonierung der Gebietes Rietli anzupassen und das Gebiet Seegarten in der aktuellen Zone zu belassen. Entsprechend bleibt auch der Planungshorizont unverändert.»²

¹ https://minio.e-mitwirkung.ch/cms.e-mitwirkung.ch/gol/Dokumente/Informationsflyer_Einelseiten.pdf (S2.1.7/S2.1.8)

² [Ortsplanung Goldach; Bericht der Teilnehmerrückmeldungen vom 04. August 2021](#), Seite 20/38

3. Ist eine gemeinsame Planung der Stadtwerke und der Gemeinde Goldach möglich, vorgesehen und gewünscht?

Der Stadtrat sieht es nicht als Aufgabe der Stadt, Areale in Goldach zu entwickeln, nachdem – abgesehen vom Erlös – keine eigenen Interessen der Stadt an diesen Grundstücken mehr bestehen. Die Grundstücksentwicklung soll in erster Linie zwischen einem zukünftigen Investor und der Gemeinde Goldach erfolgen. Dies steht den aktuellen Kontakten zwischen Stadt und Gemeinde Goldach nicht entgegen, welche zum Ziel haben, eine sinnvolle Umzonung und danach eine angepasste Siedlungsentwicklung zu erreichen.

4. Wie kann der Stadtrat sicherstellen, dass diese beiden Grundstücke nicht der Spekulation zum Opfer fallen und preisgünstiger Wohn- bzw. Gewerberaum direkt am See geschaffen werden kann?

Der Stadtrat erachtet die Siedlungsentwicklung in Goldach grundsätzlich nicht als seine Aufgabe. Ausserhalb des Stadtgebiets sieht sich der Stadtrat auch nicht an den Grundsatz, Land nur im Baurecht abzugeben, gebunden. Der Stadtrat verfolgt aber auch in Goldach grundsätzlich das Ziel, einem möglichst nachhaltigen Projekt zum Erfolg zu verhelfen und dabei den wertvollen Boden der sgsw marktgerecht zu verkaufen. Entsprechende Auflagen können und sollen im Rahmen eines Grundstücksverkaufs gemacht werden.

Die Stadtpräsidentin:
Maria Pappa

Der Stadtschreiber:
Manfred Linke

Beilage:
▪ Interpellation vom 24. Mai 2022