

Vorlage Stadtparlament

Datum 19. März 2024
Beschluss Nr. 3789
Aktenplan 811.15 Finanzliegenschaften

Erwerb der Liegenschaft Nr. F1844, Grütlistrasse 29 / 31, und Abgabe im Baurecht an die Wohnbaugenossenschaft St.Gallen

Beschluss

Wir beantragen Ihnen, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Der Kaufvertrag im Betrag von CHF 5'150'000 zwischen der St.Galler Pensionskasse und der Politischen Gemeinde St.Gallen über den Erwerb der Liegenschaft Nr. F1844, Grütlistrasse 29 / 31, wird genehmigt.
2. Der Abgabe des Grundstücks St.Fiden Nr. F1844, Grütlistrasse 29 / 31, im Baurecht an die Wohnbaugenossenschaft St.Gallen zu den dargestellten Bedingungen wird zugestimmt.
3. Der Wohnbaugenossenschaft St.Gallen wird ein bis 1. Oktober 2024 befristetes Darlehen in der Höhe von CHF 1'300'000 und ein langfristig amortisierbares Darlehen in der Höhe von CHF 820'000 gewährt. Für die beiden Darlehen in der Gesamthöhe von CHF 2'120'000 wird ein entsprechender Verpflichtungskredit erteilt.
4. Der Beschluss gemäss Ziff. 1 steht unter dem Vorbehalt, dass den Beschlüssen gemäss Ziff. 2 und Ziff. 3 zugestimmt wird.
5. Es wird festgestellt, dass der Beschluss gemäss Antragsziffer 3 nach Art. 8 Ziff. 6 lit. a der Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum unterliegt.

Die Direktion Planung und Bau berichtet:

1 Ausgangslage

Beim 1'933 m² grossen Grundstück St.Fiden Nr. F1844 handelt es sich um eine Parzelle im Gebiet «Hof Tablat», die der St.Galler Pensionskasse (SGPK) gehört und auf der sich das Mehrfamilienhaus Grütlistrasse 29 / 31 mit insgesamt 20 Wohnungen, elf Garagen- und sechs Aussenabstellplätzen befindet. Das Grundstück ist mit Ausnahme der öffentlichen klassierten Grütlistrasse und dem Grütliweg der Wohnzone W3 (1'605 m²) zugeordnet. Zusammen mit dem Nachbargrundstück (Nr. F1845) bildet das Grundstück Nr. F1844 eine Insel in der Sportanlage Neudorf (inkl. Paul-Grüniger-Stadion), die vollständig der Zone für öffentliche Bauten und Anlage zugeordnet ist.

Die St.Galler Pensionskasse hat der Stadt St.Gallen die vollvermietete Liegenschaft im Verlauf des Frühjahrs 2023 zum Preis von CHF 5'150'000 exklusiv zum Kauf angeboten. Der SGPK war es dabei wichtig, dass das Objekt nicht auf dem freien Markt ausgeschrieben wird. Die Stadt St.Gallen sieht

vor, das Grundstück unmittelbar nach dem Kauf an die lokal verankerte, gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft St.Gallen im Baurecht abzugeben.

2 Objektbeschreibung MFH Grütlistrasse 29 / 31

Das Mehrfamilienhaus Grütlistrasse 29 / 31 mit insgesamt 20 Wohnungen, elf Garagen- und sechs Aussenabstellplätzen generiert Nettomietzinseinnahmen von jährlich CHF 213'300. Das Gebäude wurde im Jahr 1966 erbaut und seither laufend unterhalten. Die letzten grösseren Sanierungen datieren aus dem Jahr 1991 (Dach, Strangsanierung der Leitungen, Küchen, Bäder und Böden). Die Kompaktfassade wurde letztmals im Jahre 2013 gestrichen. Derzeit wird die Heizung auf Fernwärme umgestellt. Das Objekt befindet sich seinem Alter entsprechend in einem gepflegten Zustand.

Die Lage der Liegenschaft im Gebiet «Hof Tablat» ist für eine Wohnnutzung attraktiv. So grenzt der südliche Teil des Grundstücks an die Rehetobelstrasse, das Gebäude liegt dabei etwas zurückversetzt zwischen dem öffentlichen Spielplatz und dem Paul-Grüninger-Stadion und ist verkehrstechnisch über die Grütlistrasse (30er-Zone) erschlossen. Die VBSG-Haltestelle «Grütli» an der Rehetobelstrasse befindet sich unmittelbar vor dem Gebäude; das Stadtzentrum ist mit den Buslinien 7 und 8 nach rund zehnminütiger Fahrzeit erreichbar.

3 Verkaufsverhandlungen

Die St.Galler Pensionskasse hat die Dienststelle Liegenschaften der Politischen Gemeinde St.Gallen über ihre Verkaufsabsicht der Liegenschaft Grütlistrasse 29 / 31 in Kenntnis gesetzt; dies jedoch verbunden mit der Bitte um vertrauliche Behandlung, da keine öffentliche Ausschreibung dieser Verkaufstransaktion erfolgen sollte. Nach einer Besichtigung der Liegenschaft am 7. Juli 2023 wurden die Kaufverhandlungen konkretisiert. Die Parteien einigten sich auf einen Verkaufspreis von CHF 5'150'000. In Bezug auf den Zustand, die Lage und die Mietzinserträge entspricht dies einem fairen und marktgerechten Preis. Bei Nettomietzinseinnahmen von CHF 213'300 pro Jahr resultiert eine Bruttorendite von 4.14 %.

Die Politische Gemeinde St.Gallen hat die St.Galler Pensionskasse im Rahmen der Verkaufsverhandlungen informiert, dass die Liegenschaft nach dem Erwerb im Baurecht an eine gemeinnützige Genossenschaft weitergegeben werden soll. Die Abgabe im Baurecht soll im Zuge des 12-Millionen-Kredits erfolgen.

4 Kaufvertrag

Der Kaufvertrag mit der St.Galler Pensionskasse über die Liegenschaft Nr. F1844, Grütlistrasse 29 / 31, der unter dem Vorbehalt steht, dass er von den dafür zuständigen Organen – neben den städtischen Behörden auch vom Anlageausschuss der St.Galler Pensionskasse – genehmigt wird, enthält neben den Standardklauseln eines Kaufvertrags insbesondere folgende Bestimmungen:

- Der Besitzantritt mit Übergang von Nutzen, Lasten und Gefahr für die Käuferschaft findet am 1. Januar 2024 (rückwirkend) statt.

- Die Abgabe der Grundbuchanmeldung für die Eigentumsübertragung durch die Verkäuferschaft hat nach Erfüllung sämtlicher Vertragsvorbehalte bis zum Besitzantritt zu erfolgen.
- Der Kaufpreis beträgt CHF 5'150'000 (Schweizer Franken fünf Millionen einhundertfünfzigtausend 00/100) und wird getilgt durch Überweisung innert 10 Tagen nach erfolgter Eigentumsübertragung. Die Verkäuferschaft verzichtet auf eine Sicherstellung der noch ausstehenden Kaufpreiszahlung. Für diesen Betrag besteht gemäss Art. 837 Abs. 1 Ziffer 1 und Art. 838 ZGB zugunsten der Verkäuferschaft bis spätestens drei Monate nach der Übertragung des Eigentums am Kaufgrundstück (Grundbucheintrag) gegenüber der jeweiligen Eigentümerschaft des Kaufgrundstücks ein Anspruch auf Eintragung eines gesetzlichen Pfandrechts.
- Die Vertragsparteien vereinbaren, dass sie die Handänderungssteuer, die Beurkundungs- und Grundbuchgebühren sowie die weiteren, im Zusammenhang mit diesem Rechtsgeschäft entstehenden, amtlichen Kosten gemeinsam je zur Hälfte bezahlen.
- Die Käuferschaft übernimmt das Kaufgrundstück 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 Verkäuferschaft wird 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), den Bauzustand der Gebäude sowie die Überbaubarkeit nach dem öffentlichen Recht oder des privaten Nachbarrechts.
- Die Käuferschaft hat Kenntnis von den Mietverhältnissen bezüglich des Kaufgrundstücks. Diese gehen von Gesetzes wegen mit der Eigentumsübertragung auf sie über (Art. 261 Abs. 1 OR). Die Käuferschaft übernimmt sämtliche Schadenersatzansprüche, die aus einer vorzeitigen Kündigung der Mietverträge an die Verkäuferschaft gestellt werden.
- Über Grundsteuern, Gebühren, Energievorrat, Gebäudeversicherungsprämien usw. sowie die Mietzinseinnahmen in Bezug auf das Kaufgrundstück rechnen die Parteien ausseramtlich per Besitzantritt ab. Die Vertragsparteien verzichten auf eine Abrechnung durch die Gebäudeversicherung des Kantons St.Gallen (GVSG) gemäss Art. 43^{bis} Abs. 2 VO zum Gesetz über die Gebäudeversicherung.

5 **Weitergabe im Baurecht**

Die Stadt St.Gallen hat mit der Erwerbsabsicht und nach Abschluss der Verhandlungen mit der St.Galler Pensionskasse Kontakt mit Wohnbaugenossenschaften zur Abgabe der Liegenschaft im Baurecht aufgenommen. Der Kontakt zwischen der Stadt St.Gallen als Käuferin und den Genossenschaften als potenziellen Baurechtsnehmenden erfolgte über den Ostschweizer Regionalverband der gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften. Eine durch den Regionalverband unter seinen Mitgliedern durchgeführte Umfrage führte dazu, dass schliesslich drei Wohnbaugenossenschaften ihr Interesse anmeldeten. Dies waren namentlich die Stiftung Hausen & Wohnen, die Stiftung für Wohnungshilfe sowie die Wohnbaugenossenschaft St.Gallen – allesamt Mitglieder der Genossenschaft der Genossenschaften (GdG) Ostschweiz. In der Folge haben sich diese drei Parteien an einer gemeinsamen Sitzung dafür ausgesprochen, dass aus ihrer Sicht die Wohnbaugenossenschaft St.Gallen den Zuschlag für das Baurecht erhalten soll. Die Stadt St.Gallen ist diesem Vorschlag gefolgt.

6 Informationen zur Baurechtsnehmerin

Die Wohnbaugenossenschaft St.Gallen zählt rund 800 Mitglieder. Ziel der Genossenschaft ist es, gemeinsam attraktiven Wohnraum zu fairen Preisen zu schaffen. Das Liegenschaftsportfolio der Wohnbaugenossenschaft St.Gallen umfasst fast 500 Wohnungen (Stand November 2023), wobei der Bestand kontinuierlich ausgebaut werden soll. Die Wohnbaugenossenschaft St.Gallen fokussiert sich in erster Linie auf das St.Galler Stadtgebiet. Gemäss Geschäftsbericht 2022 hält die Wohnbaugenossenschaft St.Gallen 31 Objekte in der Stadt St.Gallen. Darüber hinaus ist sie Eigentümerin von vier Mietobjekten in der Gemeinde Wittenbach, drei Mietobjekten in der Gemeinde Rorschach sowie je einem Objekt in den Gemeinden Arbon, Mörschwil, Trogen, Nesslau und Wil.

Die Stadt St.Gallen und die Wohnbaugenossenschaft St.Gallen pflegen eine langjährige partnerschaftliche Zusammenarbeit. Zwischen den Parteien bestehen bereits 15 Baurechtsverträge. Alle Baurechtsverträge konnten infolge Referenzzinsbasiisanpassung unlängst aktualisiert werden (vgl. [Vorlage des Stadtrats Nr. 2740 vom 2. Mai 2023](#)).

7 Baurechtszins und Übernahmepreis Gebäude

Die Verhandlungen mit den Verantwortlichen der Wohnbaugenossenschaft St.Gallen als künftige Baurechtsnehmerin verliefen zielgerichtet und effizient.

Für die Berechnung des Baurechtszinses einigten sich die beiden Parteien auf einen Bodenwert von CHF 1'000 / m² für eine Grundstücksfläche von 1'605 m². Daraus errechnet sich ein Bodenwert von insgesamt CHF 1'605'000, was einem marktgerechten Wert für das bereits überbaute Land in der Wohnzone W3 entspricht.

Der Baurechtszins ergibt sich aus dem jeweiligen Referenzzinssatz des Bundesamtes für Wohnungswesen, derzeit 1.75 %, zuzüglich einem für gemeinnützige Wohnbauträger üblichen Zuschlag von 0.50 %. Die Höhe des Zuschlags ist gesamthaft, mit Blick auf die ausgehandelten Bestimmungen und die langjährige Praxis bezüglich Baurechtsverträgen mit gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften auf Stadtgebiet gerechtfertigt. Unter Berücksichtigung der vorliegenden Faktoren ergibt sich derzeit somit folgender jährlicher Baurechtszins:

$$\text{CHF } 1'605'000 \times 2.25 \% = \text{CHF } 36'112.50$$

Der Baurechtszins soll – sofern die Bedingungen dafür erfüllt sind – im Rahmen des 12-Millionen-Kredits (SRS 733.5) subventioniert werden. Subventionsberechtigt sind Haushalte (Familien und Alleinstehende), die die Voraussetzungen für die Zusatzverbilligung des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes WEG erfüllen. Die Mietzinsverbilligung kann bis zu einem Drittel der Zinslast betragen.

Der Übernahmepreis für das Gebäude Grütlistrasse 29 / 31 beträgt CHF 3'470'000. Die Tilgung erfolgt durch die Gewährung eines befristeten Darlehens der Politischen Gemeinde St.Gallen gegenüber der Wohnbaugenossenschaft St.Gallen von CHF 1'300'000 und eines langfristig amortisierbares Darlehen von CHF 820'000. Beide Darlehen werden durch die Errichtung eines entsprechenden Grundpfandrechts sichergestellt. Der Restbetrag von CHF 1'350'000 wird in Form von eigenen Mitteln getilgt.

Parameter	Berechnung	Wert in CHF
Bodenwert Baurechtsfläche	1'605 m ² x CHF 1'000	1'605'000
Anteil Strasse / ZöBA (nicht Teil des künftigen Baurechts)	368 m ² x CHF 200	73'600
Gebäudeübernahmepreis Grütlistrasse 29 / 31		3'470'000
Total		5'148'600

Tabelle 1: Wertberechnung Baurecht Liegenschaft Nr. F1844

8 Darlehen

Die Politische Gemeinde St.Gallen gewährt der Wohnbaugenossenschaft St.Gallen ein befristetes Darlehen im Betrag von CHF 1'300'000. Die Bestimmungen zu diesem Darlehen sind wie folgt:

Laufzeit	Das Darlehen wird als Übergangsfinanzierung nur für den Zeitraum vom 30. April 2024 bis zum 01. Oktober 2024 gewährt und ist per Ende der Laufzeit zur vollständigen Rückzahlung fällig.
Zinssatz	Das Darlehen wird zum jeweiligen Referenzzinssatz des Bundesamtes für Wohnungswesen, derzeit 1.75 %, zuzüglich eines Zuschlags von 0.50 % verzinst.
Zinszahlungen	Die Darlehenszinsen sind einmalig per 01. Oktober 2024 nachschüssig zu bezahlen.
Sicherheiten	Das Darlehen wird im Grundbuch St.Fiden durch die Errichtung eines Registerschuldbriefs von CHF 1'300'000 auf dem Baurechtsgrundstück Grütlistrasse 29 / 31, gesichert. Die Parteien vereinbaren, dass die Darlehensnehmerin der Darlehensgeberin die obgenannten Sicherheiten sicherungshalber zu Eigentum überträgt.
Umfinanzierungen	Bereits zum Zeitpunkt des Abschlusses des vorliegenden Darlehensvertrages ist seitens der Darlehensnehmerin vorgesehen, das gewährte Darlehen über CHF 1'300'000 per 01. Oktober 2024 über die Emissionszentrale EGW umfinanzieren zu lassen. Das vorliegende Darlehen der Politischen Gemeinde St.Gallen ist somit per 01. Oktober 2024 zur Rückzahlung fällig.
Übertragbarkeit	Das Darlehen ist nicht an Dritte übertragbar. Bei einem Verkauf der Liegenschaft Grütlistrasse 29 / 31 ist der Restbetrag unverzüglich und vollständig an die Darlehensgeberin zurückzuzahlen.

Zusätzlich gewährt die Politische Gemeinde St.Gallen der Wohnbaugenossenschaft St.Gallen ein langfristig amortisierbares Darlehen im Betrag von CHF 820'000. Die Bestimmungen zu diesem Darlehen sind wie folgt:

Zinssatz	Das Darlehen wird zum jeweiligen Referenzzinssatz des Bundesamtes für Wohnungswesen, derzeit 1.75 %, zuzüglich eines Zuschlags von 0.50 % verzinst.
Zinszahlungen	Die Darlehenszinsen sind in halbjährlichen Raten auf den 30. Juni und den 31. Dezember nachschüssig zu bezahlen.
Amortisationen	Ordentliche Amortisationszahlungen werden nach Ablauf der ersten 10 Jahre Darlehenslaufzeit eingeführt, wobei das Darlehen in halbjährlichen Raten von

	jeweils CHF 20'000 per 30. Juni und CHF 20'000 per 31. Dezember des jeweiligen Jahres zu amortisieren ist. Erstmals hat die ordentliche Amortisationszahlung von CHF 20'000 somit per 30. Juni 2035 zu erfolgen.
Sicherheiten	Das Darlehen wird im Grundbuch St.Fiden durch die Errichtung eines Regestschuldbriefs von CHF 820'000 auf dem Baurechtsgrundstück Grütlistrasse 29 / 31, gesichert. Die Parteien vereinbaren, dass die Darlehensnehmerin der Darlehensgeberin die obgenannten Sicherheiten sicherungshalber zu Eigentum überträgt.
Renovationen	Die Politische Gemeinde St.Gallen als Grundeigentümerin und Darlehensgeberin erteilt bereits mit der Unterzeichnung dieses Darlehensvertrages ihre Zustimmung zu einer späteren ranglichen Vorstellung eines zusätzlichen, neuen Grundpfandrechts einer Drittpartei über maximal CHF 1'800'000 zwecks Finanzierung von anstehenden Renovationen am und im Gebäude Grütlistrasse 29 / 31.
Übertragbarkeit	Das Darlehen ist nicht an Dritte übertragbar. Bei einem Verkauf der Liegenschaft Grütlistrasse 29 / 31 ist der Restbetrag unverzüglich und vollständig an die Darlehensgeberin zurückzuzahlen.

Die beiden Darlehen halten den Anforderungen der hinreichenden Sicherheit wegen der Nachrangigkeit der Pfandrechte, der Belehnung und des Zinssatzes nicht stand. Entsprechend sind die beiden Darlehen gemäss Art. 33 Abs. 1 Ziff. 4 in Verbindung mit Art. 8 Abs. 1 Ziff. 6 lit. a der Gemeindeordnung als Ausgaben zu beschliessen (vgl. Antragsziffer 3 und 5).

9 Baurechtsvertrag

Der Baurechtsvertrag mit der Wohnbaugenossenschaft St.Gallen über die 1'605 m² umfassende Fläche des Grundstücks St.Fiden Nr. F1844 enthält im Wesentlichen folgende Bestimmungen:

- Die Bauberechtigte hat das Recht, im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen das auf dem baurechtsbelasteten Grundstück bestehende Gebäude Vers.-Nr. F4936 als Wohnbaute im Eigentum beizubehalten und zu erneuern. Der jeweils nicht überbaute Teil des Baurechtsgrundstücks darf von der Bauberechtigten im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen nach ihrem Belieben genutzt werden.
- Das Baurecht wird für eine Dauer von 100 Jahren ab Datum des Grundbucheintrags eingeräumt.
- Das Baurecht ist übertragbar und vererblich. Die Übertragung des Baurechts bedarf der Genehmigung der baurechtsbelasteten Grundeigentümerin, die nur bei mangelnder Kreditwürdigkeit der Erwerberin oder wenn die Erwerberin des Grundstücks dieses nicht zum vereinbarten Zweck nutzt, verweigert werden darf.
- Der Baurechtszins wird jeweils nach Ablauf von fünf Jahren, erstmals fünf Jahre seit der Eintragung des Baurechtes im Grundbuch, an die eingetretene Teuerung gemäss Landesindex der Konsumentenpreise angepasst. Der ursprüngliche Bodenwert von CHF 1'000 pro m² und der ursprüngliche Baurechtszinssatz von 2.25 % dürfen nicht unterschritten werden.

- Sollte das Grundstück während der Laufzeit des Baurechts eine Aufzonung oder eine Umzonung erfahren und will die Bauberechtigte infolgedessen von einer höheren Ausnützung respektive einer verdichteten Bauweise Gebrauch machen, so haben sich die Bauberechtigte und die Baurechtsbelastete im gegenseitigen Einvernehmen über eine Anpassung des Bodenwerts zu einigen, zumal die Letztgenannte als Grundeigentümerin für eine allfällige Mehrwertabgabe aufzukommen hat.
- Der Übernahmepreis für das Gebäude beträgt CHF 3'470'000. Die Tilgung erfolgt durch die Gewährung eines befristeten Darlehens der Politischen Gemeinde St.Gallen gegenüber der Wohnbaugenossenschaft St.Gallen von CHF 1'300'000 und eines weiteren Darlehens der Politischen Gemeinde St.Gallen von CHF 820'000, die beide durch die Errichtung entsprechender Grundpfandrechte sichergestellt werden. Der Restbetrag von CHF 1'350'000 wird in Form von eigenen Mitteln getilgt. Als Berechnungsgrundlage für Subventionen im Rahmen des 12-Millionen-Kredits gilt der jeweils aktuelle Bodenwert. Der Anspruch auf Verbilligung besteht ab Baurechtsbeginn.
- Der Besitzesantritt mit Übergang von Nutzen, Lasten und Gefahr für die Bauberechtigte erfolgt per 1. Januar 2024 (rückwirkend).
- Sofern das Baurecht nicht verlängert wird, fallen die bestehenden Bauten und Anlagen mit dem Untergang des Baurechtes 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, der durch einen anerkannten Fachschätzer im Zeitpunkt des Heimfalles ermittelt wird.
- Die Bauberechtigte hat Kenntnis von den Mietverhältnissen bezüglich dem zu übernehmenden Gebäude Vers.-Nr. F4936. Diese gehen von Gesetzes wegen mit der Eigentumsübertragung auf sie über (Art. 261 Abs. 1 OR). Die Bauberechtigte übernimmt sämtliche Schadenersatzansprüche, die aus einer vorzeitigen Kündigung der Mietverträge an die Baurechtsbelastete gestellt werden.
- Das Baurechtsgrundstück muss der Spekulation entzogen bleiben. Sollte die Bauberechtigte das Baurecht oder Teile davon innert den nächsten 15 Jahren 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) bedürfen der schriftlichen Zustimmung der Grundeigentümerin, vertreten durch die Dienststelle Liegenschaften der Stadt St.Gallen. Diese Änderungen müssen städtebaulich sowie architektonisch eine gute Gesamtwirkung erzielen und haben nach den heutigen energetischen und ökologischen Baustandards, dem «Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz – SNBS», zu erfolgen. Eine Zertifizierung ist nicht erforderlich. Bei einer allfälligen Dachsanierung ist die Errichtung einer Photovoltaikanlage zu prüfen.

10 Bedingung zwischen Kauf und Abgabe im Baurecht

Das Kaufgeschäft gemäss Antragsziffer 1 steht unter dem Vorbehalt, dass dem Baurecht gemäss Antragsziffer 2 zugestimmt wird. Für den Fall, dass der Abgabe im Baurecht nicht zugestimmt würde, sieht die Stadt St.Gallen davon ab, die Liegenschaft Grütlistrasse 29 / 31 in ihr Eigentum zu übernehmen. Ungeachtet des soliden Zustands der Liegenschaft stellt ein Kauf dieses Objekts weder eine strategische Erweiterungsoption hin zu einer Arealentwicklung noch einen Bedarf für eine Sportanlageerweiterung dar.

Mit dem Erwerb der Liegenschaft Grütlistrasse 29 / 31 von der St.Galler Pensionskasse und der gleichzeitigen Abgabe der Liegenschaft im Baurecht und der Erteilung eines Darlehens an eine gemeinnützige Wohnbauträgerin erfüllt die Stadt St.Gallen gleich mehrere Ziele der von ihr gemäss Liegenschaftsstrategie verfolgten aktiven Bodenpolitik. So kann das städtische Liegenschaftenportfolio einerseits um ein attraktives Baurecht erweitert werden, andererseits wird preiswerter Wohnraum auf Stadtgebiet gefördert. Die Stadt kommt damit Handlungsfeld 1 («Kauf / Verkauf») und Handlungsfeld 5 («Wohnungsangebot») der Liegenschaftsstrategie sowie Handlungsfeld 2 («Angebot schaffen») der Wohnraumstrategie nach. Gleichzeitig erhält die Stadt die Möglichkeit, mit dem Baurechtsvertrag Kriterien für ökologisches und ökonomisches Sanieren respektive Bauen gemäss Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz SNBS einzufordern.

Die Stadtpräsidentin:
Maria Pappa

Der Stadtschreiber-Stellvertreter:
Andy Markwalder

Beilage:
▪ Situationsplan