



Finanzliegenschaften

Erteilung eines Baurechts über das Grundstück St.Fiden Nr. 2999, Kolumbanstrasse für eine Wohn- und Gewerbeüberbauung

1 Ausgangslage

Die Politische Gemeinde St.Gallen ist Eigentümerin des Grundstückes Nr. 2999 an der Kolumbanstrasse, im Ausmass von 3'924 m². Es liegt an der Verzweigung Kolumbanstrasse / Splügenstrasse und ist durch die Bachstrasse von den Bahnanlagen St.Fiden getrennt. Das Grundstück ist grösstenteils eben, fällt jedoch gegen die Splügenstrasse leicht und gegen die Bachstrasse steil ab. Es ist sowohl mit den öffentlichen Verkehrsmitteln – der Bahnhof St.Fiden sowie die Bushaltestelle sind in wenigen Fussminuten gut erreichbar – wie auch bezüglich des Individualverkehrs über den in unmittelbarer Nähe liegenden Autobahnanschluss St.Fiden gut erschlossen. In Fussdistanz liegen die Quartierschulhäuser und Läden mit Gütern des täglichen Bedarfs.

Das Grundstück liegt in der viergeschossigen Wohn-Gewerbezone. Es ist noch nicht überbaut und derzeit nur provisorisch genutzt. Heute sind auf der Parzelle – teilweise gedeckt durch eine grosse Holzkonstruktion – 71 Abstellplätze für Personenwagen, Wohnmobile und Wohnwagen vermietet. Die Parzelle stellt eine Baulandreserve für Nutzungen mit Wohnen und Gewerbe an interessanter Lage dar. Ein früheres Projekt für eine Autogarage und weitere Gewerbe- und Wohnnutzungen mit einem entsprechenden Sondernutzungsplan wurde vom damaligen Investor nicht realisiert.

Das Architekturbüro F.H. Wechner in Staad hat sich 2002 für die Übernahme der Liegenschaft im Baurecht für die Realisierung einer Seniorenresidenz beworben. In der Folge wurde das Grundstück in der Tagespresse sowie im Internet für die Abgabe im Baurecht öffentlich ausgeschrieben. Fünf Interessenten verlangten die Detailunterlagen, reichten jedoch kein Angebot ein. Das Architekturbüro F.H. Wechner unterbreitete ein schriftliches Angebot in der Höhe von Fr. Fr. 1'765'485.–, was einem Quadratmeterpreis von Fr. 450.– entspricht.



Diese Offerte beruht auf einer Projektstudie mit einem geplanten Wohnungsmix (4 ½-, 3 ½- und 2 ½-Zimmer-Wohnungen), ergänzenden Praxis- bzw. Gewerberäumen und einer Einstellhalle. Der Landpreis kann als marktkonform beurteilt werden.

2 Projekt und Überbauungsplan

Auf der Grundlage des dargestellten Projektes für eine Wohnüberbauung (Seniorenresidenz) mit ergänzenden Gewerberäumen sowie Abstellplätzen wurde ein neuer Überbauungsplan als Ersatz für den früheren, nicht realisierten Sondernutzungsplan ausgearbeitet. Das Projekt sieht die Erstellung von zwei 3- bis 4-geschossigen Baukörpern vor. Im Gebäude an der Kolumbanstrasse sind je acht 3 ½- und 4 ½-Zimmer-Wohnungen sowie zwei 3 ½-Zimmer-Attika-Wohnungen vorgesehen. Entlang der Splügen- und Bachstrasse ist ein Winkelbau geplant. An der Splügenstrasse sollen in diesem Gebäude ca. 600 m² Laden- und Gewerbeflächen sowie eine 5 ½-Zimmer-Attika-Wohnung, an der Bachstrasse zwanzig 2 ½-Zimmer-Wohnungen sowie ca. 400 m² Gewerbeflächen erstellt werden. In der Tiefgarage befinden sich 41 Parkplätze.

Der Überbauungsplan „Kolumban- / Bachstrasse“ wurde im November 2005 öffentlich aufgelegt. Nachdem keine Einsprachen eingingen, konnte der Stadtrat den Plan im abgekürzten Verfahren gemäss Art. 89 Bauordnung (ohne Beschlussfassung Stadtparlament) beschliessen und am 1. April 2006 nach der Genehmigung durch das Baudepartement in Kraft setzen. In der Planbeilage ist das Überbauungskonzept dieses Planes ersichtlich. Damit sind die Rechtsgrundlagen für die Überbauung nach dem Vorhaben des Architekturbüros Wechner gegeben und die Voraussetzungen für den Abschluss des Baurechtsvertrages erfüllt.

Im Verlauf der Projektierungsarbeit hat das Architekturbüro F.H. Wechner für die Umsetzung des Bauvorhabens einen Investor gesucht. Verhandlungen mit der ursprünglich am Projekt interessierten Stiftung zur Förderung des begleiteten Wohnens im Alter scheiterten aus verschiedenen Gründen. Der als Stiftungsrat an den Vorabklärungen beteiligte Ernst Maréchaux interessierte sich als Inhaber der Firma Maréchaux AG, mit Sitz in Luzern, in der Folge als Investor für das Projekt. Er hat sich an der Entwicklung aktiv beteiligt.

3 Baurechtsvertrag mit der Firma Maréchaux AG in Luzern

Mit der Maréchaux AG, mit Sitz in 6003 Luzern, wurde am 5. Juli 2006 ein Baurechtsvertrag für die Dauer von 100 Jahren über das Grundstück F2999 öffentlich beurkundet, der im Wesentlichen folgende Bestimmungen enthält:



- Die Baurechtsberechtigte hat das Recht, auf dem baurechtsbelasteten Grundstück ein Wohn- und Geschäftshaus zu erstellen und als Eigentum beizubehalten. Die Baurechtsberechtigte darf das während der Dauer des Baurechtsvertrages erstellte Gebäude ganz oder teilweise abbrechen und neue Gebäude erstellen. Der nicht überbaute Teil des baurechtsbelasteten Grundstücks darf von der Baurechtsberechtigten im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen nach ihrem Belieben genutzt werden. Die Baurechtsbaute, die Anlagen sowie der unüberbaute Boden sind von der Baurechtsberechtigten auf ihre Kosten während der ganzen Baurechtsdauer ihrem Zweck entsprechend ordnungsgemäss zu unterhalten.
- Die jeweilige Baurechtsberechtigte hat ab dem Zeitpunkt der Eintragung des Baurechtes im Grundbuch der Grundeigentümerin während der ganzen Baurechtsdauer einen jährlichen Baurechtszins zu entrichten. Der Bodenwert beziffert sich auf Fr. 1'765'485.– und ist zum jeweiligen Zinsfuss der St.Galler Kantonalbank für erstrangige Althypotheken auf Wohnliegenschaften zu verzinsen.
- Jeweils nach Ablauf von fünf Jahren seit der Eintragung des Baurechtes im Grundbuch wird der für die Berechnung des Baurechtszinses massgebende Bodenwert zu 40 % der seit der letzten Festlegung eingetretenen Teuerung gemäss Landesindex der Konsumentenpreise angepasst und neu festgesetzt. Der ursprüngliche Bodenwert von Fr. 1'765'485.– kann nicht unterschritten werden.
- Der Rückbau der auf dem Baurechtsgrundstück bestehenden Bauten und Anlagen geht vollumfänglich zu Lasten der Baurechtsberechtigten.
- Die Heimfallentschädigung nach Ablauf der Baurechtsdauer beträgt 80 % des dannzumaligen amtlichen Verkehrswertes, welcher auf einer amtlichen Verkehrswertschätzung im Zeitpunkt des Heimfalles beruht.
- Die über die Sicherungshypothek hinausgehende hypothekarische Belastung darf 80 % der Erstellungskosten sowie der wertvermehrenden Investitionen während der Baurechtsdauer nicht übersteigen.
- Die Baurechtsberechtigte hat die Grundpfandschulden durch regelmässige Abzahlungen soweit zu amortisieren, dass diese bei Ablauf der Baurechtsdauer **höchstens 50 % des dannzumaligen amtlichen Verkehrswertes betragen**.
- Die Baurechtsberechtigte gewährt der Baurechtsbelasteten ein entschädigungsloses Rücktrittsrecht bzw. nach Eintragung des Baurechtes im Grundbuch den Anspruch auf Löschung des Baurechtes, wenn nachfolgende Bedingungen nicht eingehalten werden:
 - a) die Amortisationspflicht
 - b) die der Baurechtsberechtigten ausgehändigten städtischen Richtlinien für die Abgabe im Baurecht, insbesondere bezüglich der Unterhalts- und Renovationsarbeiten
 - c) Baueingabe bis Ende 2006 auf der Basis des Überbauungsplans Kolumban-/Bachstrasse mit besonderen Vorschriften vom 3. März 2006;
 - d) Baubeginn innerhalb von 2 Jahren und Bauvollendung (Bauwerk inkl. Umgebung durch das Amt für Baubewilligungen abgenommen) innerhalb von 4 Jahren nach Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung.



Für die finanziellen Folgen gelten die Bestimmungen für den vorzeitigen Heimfall.

- Dieser Baurechtsvertrag erhält nur dann Gültigkeit, wenn er von den zuständigen städtischen Behörden genehmigt wird. Wird diese verweigert, fällt dieser Vertrag für beide Parteien entschädigungslos dahin. Die Beurkundungsgebühren bezahlt in diesem Fall die Politische Gemeinde St.Gallen.
- Die Baurechtsberechtigte ist verpflichtet, die obligatorischen Bestimmungen dieses Vertrages einem allfälligen Rechtsnachfolger zu überbinden und demselben diese gleiche Verpflichtung zur Weiterüberbindung aufzuerlegen. Die Baurechtsberechtigte übernimmt ausdrücklich die Haftung für jeden der Baurechtsbelasteten entstehenden Schaden im Falle der Missachtung dieser Verpflichtung.

4 Antrag

Wir beantragen Ihnen, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Abgabe des Grundstücks St.Fiden Nr. 2999 an der Kolumbanstrasse im Baurecht an die Maréchaux AG, Luzern, gemäss den dargestellten Bedingungen wird zugestimmt.

Der Stadtpräsident:
Hagmann

Im Namen des Stadtrats
Der Stadtschreiber:
Linke

Beilage:
Auszug aus dem Stadtplan mit heutiger Situation
Überbauungsplan (Situation)

