

Vorlage Stadtparlament

Datum 15. August 2017
Beschluss Nr. 745
Aktenplan 811.20 Verwaltungsvermögen

Erweiterung OLMA Messen St.Gallen mit Autobahnüberdeckung

Anträge

Wir beantragen Ihnen, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Dem Erwerb der Grundstücke F0016 und F3955 von der Genossenschaft Olma Messen St.Gallen, der Abgabe der Grundstücke F0011, F0012, F0013, F0014, F0016 und F3955 im Baurecht an die Genossenschaft Olma Messen St.Gallen sowie der Anpassung der bestehenden Verträge über die Grundstücke C1556, F0015 und F5434 mit der Genossenschaft Olma Messen St.Gallen, alles zu den dargestellten Bedingungen, wird zugestimmt. Die entsprechenden Verträge werden abgeschlossen.
 2. Der Genossenschaft Olma Messen St.Gallen wird für die Autobahnüberdeckung im Zusammenhang mit dem Neubau der Messe- und Eventhalle 1 ein städtischer à-fonds-perdu-Beitrag von maximal CHF 18 Mio. gewährt und dafür ein entsprechender Verpflichtungskredit erteilt.
 3. Der Zonenplanänderung Erweiterung OLMA Messen St.Gallen gemäss beiliegendem Planausschnitt wird zugestimmt.
 4. Es wird festgestellt, dass der Beschluss Nr. 2 nach Art. 7 Ziff. 2 lit. a der Gemeindeordnung dem obligatorischen Referendum untersteht.
 5. Es wird festgestellt, dass die Beschlüsse Nr. 1 und 3 gesamthaft nach Art. 8 Ziff. 2 und Ziffer 10 der Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum unterstehen.
 6. Die Beschlüsse Nr. 1 – 3 stehen unter dem Vorbehalt, dass
 - a. der Kanton St.Gallen einen Kredit von CHF 12 Mio. für die Autobahnüberdeckung gewährt:
 - b. alle Beschlüsse Nr. 1 – 3 rechtsgültig werden.
-

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
1 Zusammenfassung	4
2 Entwicklung der OLMA Messen St.Gallen	4
2.1 Von den Anfängen zur breit aufgestellten Messegesellschaft	4
2.2 Kennzahlen und volkswirtschaftliche Bedeutung	5
2.3 Eigentümerstruktur	5
2.4 Bauliche Entwicklung	6
2.5 Aktuelle Herausforderungen	7
2.6 Wettbewerbssituation	7
2.6.1 Messe Basel	7
2.6.2 Messe Bern	7
2.6.3 Messe Zürich	8
2.6.4 Messe Dornbirn	8
2.6.5 Messe Friedrichshafen	8
3 Investitionsvorhaben	8
3.1 Wachstum auf dem östlichen Teils des OLMA-Areals	8
3.2 Autobahnüberdeckung als notwendige Voraussetzung	9
3.3 Die neue Messe- und Eventhalle 1	10
3.4 Mobilität / Verkehrskonzept	11
3.4.1 Öffentlicher Verkehr	11
3.4.2 Motorisierter Individualverkehr	11
3.4.3 Langsamverkehr	12
3.4.4 Parkierung	12
3.5 Eigentum und Nutzungsrecht Autobahnüberdeckung	12
3.6 Projektkosten	12
3.6.1 Autobahnüberdeckung	12
3.6.2 Neue Messe- und Eventhalle	13
3.7 Terminplan	13
3.7.1 Autobahnüberdeckung	13
3.7.2 Neue Messe- und Eventhalle 1	13
4 Zonenplanänderung Erweiterung OLMA Messen	13
5 Liegenschaftsgeschäfte	14
5.1 Ausgangslage	14
5.2 Grundsätzliches zu den Liegenschaftsgeschäften	14
5.3 ZöBA-Bodenwert	15
5.4 Entschädigung von OLMA an Stadt St.Gallen	15
5.4.1 Rosenheimstrasse 12; Grundstück F0013	15
5.4.2 Rosenheimstrasse 2/4; Grundstück F0014	16
5.4.3 Unbebaute Grundstücke F0011/F0012	16
5.5 Erwerbsgrundstücke der Stadt	17
5.5.1 Unbebautes Grundstück F3955	17
5.5.2 Unbebautes Grundstück F0016	17
5.6 Zusammenfassung Liegenschaftsgeschäfte	18
6 Bereinigung Baurechte	18
6.1 St.Jakob Strasse 82/94; Grundstück C1556	18

6.2	Splügenstrasse 12 / Rosenheimstrasse 10; Grundstück F0015	18
6.3	Unbebautes Grundstück F5434	19
6.4	Ehemaliges Areal der Halle 7; Grundstück C3979	19
6.5	Bereinigung Baurechte	20
6.6	Baurechtszinsberechnung	20
7	Finanzierung	21
7.1	Finanzielle Situation der OLMA	21
7.2	Bisherige finanzielle Unterstützung durch die Stadt	21
7.3	Planerfolgsrechnung	21
7.4	Städtischer Investitionsbeitrag	22
7.5	Andere geprüfte Finanzierungen	22
8	Ausstand Stadtpräsident	23

1 Zusammenfassung

Die OLMA bekennt sich ausdrücklich zum heutigen Standort und sieht im Osten des OLMA-Geländes eine bedeutende Erweiterung mit einer neuen Messe- und Eventhalle vor. Erforderlich ist dafür eine teilweise Überdeckung der Autobahn. Damit kann die Grundfläche von 12'500 m² für die neue Halle 1 geschaffen werden. Das gesamte Investitionsvolumen beläuft sich auf CHF 163.4 Mio. Davon entfallen CHF 41.6 Mio. auf die Autobahnüberdeckung und CHF 121.8 Mio. auf das neue Gebäude. Die Genossenschaft Olma Messen St.Gallen ist in der Lage, das Investitionsvolumen mit CHF 28.4 Mio. Eigenmitteln und CHF 105 Mio. Bankdarlehen zu finanzieren. Für die fehlenden CHF 30 Mio. ist sie auf staatliche Unterstützung angewiesen. Die Stadt beabsichtigt, für die Autobahnüberdeckung einen Investitionsbeitrag in der Höhe von CHF 18 Mio. zu sprechen. Voraussetzung ist, dass der Kanton St.Gallen seinerseits einen Beitrag von CHF 12 Mio. leistet. Ein Beitrag in dieser Höhe rechtfertigt sich aufgrund der Bedeutung der OLMA für den Standort St.Gallen und der durch die OLMA generierten volkswirtschaftlichen Effekte. Zudem soll eine Vereinheitlichung der Eigentumsverhältnisse am OLMA-Areal vorgenommen und das an sich bis in das Jahr 2062 laufende unentgeltliche Baurecht vorzeitig abgelöst und durch ein entgeltliches und auf 100 Jahre befristetes Baurecht ersetzt werden, welches neu für das gesamte OLMA-Areal Anwendung findet.

2 Entwicklung der OLMA Messen St.Gallen

2.1 Von den Anfängen zur breit aufgestellten Messegesellschaft

Die Genossenschaft Olma Messen St.Gallen (in der Folge OLMA genannt) hat ihre Wurzeln in der erstmals 1943 durchgeführten Publikumsmesse OLMA, damals noch temporär aufgebaut vor der heutigen Tonhalle. Rasch wurde die Publikumsmesse OLMA in den nachfolgenden Jahren zu einem wichtigen Bestandteil des ostschweizerischen und schweizerischen Veranstaltungskalenders und damit zu einer Ostschweizer Visitenkarte. Mit dem Erfolg stieg auch der Platzbedarf. In den 1970er Jahren haben sich die Stadt St.Gallen und die OLMA, auch vor dem Hintergrund des anstehenden Autobahnbaus, „definitiv“ für den heutigen Standort entschieden. Es war ein wegweisender Entscheid. Der Standort, an dem seinerzeit die städtische Strafanstalt St.Jakob stand, erweist sich gerade bei Publikumsmessen wie OLMA oder OFFA aufgrund der Nähe zur Innenstadt und der Verbindung ins Zentrum über den Jahrmarkt als Erfolgsfaktor. Auch für Kongressveranstaltungen ist die Zentrumsnähe ein Vorteil. Hotels und zahlreiche Sehenswürdigkeiten sind in Gehdistanz erreichbar.

Die Publikumsmesse OLMA macht heute neben vielen weiteren Errungenschaften der Region (wie etwa Universität St.Gallen, Stiftsbezirk, FC St.Gallen, Openair St.Gallen, CSIO, Theater St.Gallen etc.) einen Teil der Identität St.Gallens und der Ostschweiz aus. Mit über 600 Ausstellern sowie 370'000 – 390'000 Besucherinnen und Besuchern pro Jahr ist sie die grösste allgemeine Publikumsmesse der Schweiz.

Seit den 1970er Jahren hat die OLMA nach und nach ein attraktives Portfolio an Eigenmessen aufgebaut und konnte erfolgreiche Gastmessen ins Eigenmessen-Portfolio integrieren. 2017 führt die OLMA insgesamt acht Eigenmessen (Grenzenlos, Tier&Technik, Immo Messe Schweiz, OFFA Frühlings- und Trendmesse, OBA Ostschweizer Bildungs-Ausstellung, OLMA Schweizer Messe für Landwirtschaft und Ernährung, Fest- und Hochzeitsmesse St.Gallen, automesse st.gallen) sowie zwei Eigenveranstaltungen (mit Kooperationspartnern) mit kongressbegleitenden Ausstellungen (Energie-Tage St.Gallen, St.Galler Demenz-Kongress) in St.Gallen durch. Mit dem Bau und der Inbetriebnahme der Halle 9 im Jahr 1999 wurden die Voraussetzungen für den Aufbau des Geschäftsfelds Congress Events St.Gallen geschaffen. Die Hallen der OLMA sind darüber hinaus im Jahr 2017 auch die Heim-

stätte dreier Gastmessen. Jährlich finden neben den Messen auf dem Gelände und in den Hallen der OLMA über 100 Veranstaltungen statt. 2016 setzten sich diese wie folgt zusammen:

Veranstaltungen	Anzahl
Kongresse und Tagungen	50
Versammlungen	13
Festanstlässe und Bankette	32
Kultur- und Sportveranstaltungen	6
Weitere Veranstaltungen	6
Total	107

2.2 Kennzahlen und volkswirtschaftliche Bedeutung

Zu den Kennzahlen der OLMA für das Geschäftsjahr 2016 gehören weiter:

Aussteller insgesamt	3'354
Besucherinnen und Besucher insgesamt	724'433
Umsatz (CHF Mio.)	31.1
Betrieblicher Cashflow (CHF Mio.)	8.3
Personalbestand (Vollzeitäquivalente; exklusive rund 200 Aushilfen)	84

Messen, Kongresse und Events lösen einen grossen direkten und indirekten volkswirtschaftlichen Nutzen aus. Verschiedenen Studien zufolge generieren Messegesellschaften eine sogenannte „Umwegrentabilität“ des Fünf- bis Achtfachen ihres eigenen Umsatzes. Die MCH Group AG als Schweizer Marktführer (Betrieb der Messeplätze Basel, Zürich und Lausanne) spricht gar von einer Multiplikatorwirkung von acht bis zehn. Für das eher regional bis national ausgerichtete Messe- und Veranstaltungsportfolio der OLMA dürfte ein Multiplikator von fünf bis acht realistisch sein. Bei einem eigenen Umsatz von CHF 31.1 Mio. ergibt dies eine Gesamtwertschöpfung zwischen CHF 150 Mio. und CHF 250 Mio. Der grösste Teil dieser Wertschöpfung fällt in Stadt, Region und Kanton St.Gallen an. Die Bedeutung eines prosperierenden und sich entwickelnden Messe- und Kongressstandorts geht damit weit über die Genossenschaft Olma Messen St.Gallen hinaus.

2.3 Eigentümerstruktur

Das hauptsächliche Interesse der Mitglieder der Genossenschaft Olma Messen St.Gallen liegt in der grossen volkswirtschaftlichen Bedeutung der Genossenschaft. Diese wurde 1953, rund zehn Jahre nach Durchführung der ersten Publikumsmesse OLMA gegründet. Heute setzt sich die Trägerschaft der OLMA wie folgt zusammen:

Genossenschafter	Anzahl	Kapital (CHF 1'000)
Öffentliche Hand	11	9'129
Banken (inkl. Kantonalbanken)	28	6'965
Landwirtschaft	31	3'899
Gewerbe und Industrie	46	2'430
Versicherungen und Diverses	10	860
Total	126	23'283

Die Stadt St.Gallen, die so genannten „OLMA-Kantone“ St.Gallen, Thurgau, Appenzell Ausserrhoden, Appenzell Innerrhoden, Schaffhausen, Glarus und Graubünden sowie das Fürstentum Liechtenstein halten 39.2 % des Genossenschaftskapitals. Die beiden grössten Kapitalgeber der öffentlichen Hand sind die Stadt St.Gallen (CHF 6 Mio. = 25.8 %) sowie der Kanton St.Gallen (CHF 2 Mio. = 8.6 %).

Das Unternehmen verzinst das Genossenschaftskapital seit Jahrzehnten mit 3 %. Darüber hinaus werden sämtliche erarbeiteten Mittel in Infrastruktur und Produkte reinvestiert. Die OLMA steht heute ohne ausstehende Darlehensschulden da und ist finanziell gesund.

2.4 Bauliche Entwicklung

Anfänglich (1943) wurde die Publikumsmesse OLMA (damals noch Ostschweizerische Land- und Milchwirtschaftliche Ausstellung genannt) in drei Zelten westlich der Tonhalle St.Gallen auf dem Brühl sowie in der Tonhalle selber durchgeführt. Als die OLMA aufgrund ihres Erfolgs in den Folgejahren aus allen Nähten platzte, breitete sie sich nach Osten aus. Die Halle 7 war als Holzhalle erstmals 1953 in Betrieb. 1966 standen die „Expo-Hallen“ auf dem Gelände St.Jakob zum ersten Mal zur Verfügung und gaben der OLMA für viele Jahre ein unverwechselbares Gesicht. Weitere bedeutende Ausbauschritte folgten jeweils in Abständen von etwa 15 Jahren. In den Achtzigerjahren wurden die Hallen 1, 2 und 3 parallel bzw. im Nachgang zum Bau der Autobahn A1 erstellt. Als regelrechter Wachstumsmotor für die OLMA entpuppte sich schliesslich die 1999 in Betrieb genommene Messe- und Kongresshalle 9. Sie wurde zu einer der zentralen Hallen der Eigenmessen der Genossenschaft und ermöglicht ihr bis heute die Durchführung von Versammlungen und Kongressen mit bis zu 4'000 Teilnehmenden, grossen Personalanlässen von Ostschweizer Firmen oder auch Spezialveranstaltungen wie bspw. die Schweizermeisterschaft der Braunviehkühe und der Braunviehzüchter inkl. Europäischem Braunviehzüchterkongress BRUNA im Jahr 2012. Die neue Halle 9 bot auch die Grundlage für mehr Parallelveranstaltungen auf dem OLMA-Areal. Nicht zuletzt dank ihr konnte die OLMA ihren Cashflow seit der Jahrtausendwende in etwa verdreifachen.

Zwischen 2006 und 2013 arbeitete die OLMA an der Realisierung eines Kongresszentrums mit angegliedertem Hotel auf dem Areal der ehemaligen Halle 7. Mit dem Projekt «CC6» wollte die OLMA als Ergänzung zu den grossflächigen Messehallen Tagungsräume im unteren und mittleren Grössenbereich schaffen und die ungenügenden Hotelkapazitäten in der Stadt St.Gallen im mittleren Preissegment (Business Hotels) steigern. Gegen den Gestaltungsplan gerichtete Beschwerden waren vor Verwaltungsgericht erfolgreich. Die OLMA entschied 2013, den Entscheid des Verwaltungsgerichts nicht an das Bundesgericht weiterzuziehen und auf die Realisierung des Vorhabens zu verzichten. In

der Folge wurden in die Messe- und Kongresshalle 9 rund CHF 2 Mio. investiert und damit die Möglichkeit geschaffen, vier gut ausgestattete Kongress- bzw. Workshopräume einrichten zu können. Allerdings besteht nach wie vor Bedarf für weitere Business Hotels.

2.5 Aktuelle Herausforderungen

Die fortschreitende Digitalisierung erfordert die stetige Anpassung der Produkte. Als blosser Ort, an dem Angebot und Nachfrage aufeinander treffen, haben Messen einen schweren Stand. Entscheidend ist die Schaffung von Erlebnissen. Hier hat die OLMA mit ihren Eigenmessen gute Chancen. Gut gemachte Erlebnisse mit der Wahrnehmung aller Sinne sind gefragt und können durch das Internet nicht ersetzt werden. Die OLMA arbeitet gleichwohl daran, vermehrt digitale Hilfsmittel zu nutzen, um die Messe für Ausstellerinnen und Aussteller sowie Besucherinnen und Besucher noch wertvoller zu machen.

Im Jahr 1999 wurde mit der Messe- und Kongresshalle 9 letztmals eine grosse neue Halle in Betrieb genommen. Danach folgten nur noch der Bau des neuen Stalls auf dem Gelände der ehemaligen Halle 7 sowie der Umbau der Hallen 4/5 als Ersatz für die abgebrannte Degustationshalle. Damit ist die jüngste Messehalle mittlerweile 18-jährig. Ohne mittelfristige Erneuerung besteht für die OLMA die Gefahr, zu einer veralteten Messeveranstalterin zu verkommen.

Die Halle 1, die zu Beginn der 1980er Jahre erbaut wurde, erfüllt die heutigen Bedürfnisse der Ausstellerinnen und Ausstellern sowie Besucherinnen und Besucher an eine zeitgemässe Messeinfrastruktur nicht mehr. So kann sie nur noch für die Messen OLMA sowie Tier&Technik als Ausstellungsfläche genutzt werden. Heute besteht eine grössere Nachfrage nach Ausstellungsfläche, als befriedigt werden kann. Regelmässig – insbesondere zwischen Februar und Mai sowie September und November – müssen Anfragen im Geschäftsbereich CongressEvents aufgrund fehlender Raumkapazitäten negativ beantwortet werden (keine Parallelveranstaltungen wegen Aufbau, Durchführung und Abbau von Messen). Insgesamt stagniert das in den letzten 20 Jahren erfolgte Wachstum der OLMA aufgrund fehlender zusätzlicher Raumkapazitäten.

2.6 Wettbewerbssituation

Die OLMA steht mit ihrem Geschäftsfeld im Wettbewerb mit anderen Kommunikationskanälen wie Drucksachen, elektronischen Medien und je länger je mehr dem Internet, einschliesslich den Sozialen Medien. Darüber hinaus steht sie in einem erheblichen Wettbewerb mit anderen Messe-, Kongress- und Eventstandorten. Es muss festgestellt werden, dass viele Messeplätze und Kongressstandorte, insbesondere im deutschsprachigen Raum, kräftig investiert haben oder vor grösseren Investitionen stehen.

2.6.1 Messe Basel

Die Messe Schweiz AG (Teil der MCH Group) hat ihr Grossprojekt „Messezentrum Basel 2012“ mit Gesamtkosten von CHF 430 Mio. im Jahr 2013 abgeschlossen. Die öffentliche Hand unterstützte das Messeprojekt mit insgesamt CHF 270 Mio. Die beiden Kantone Basel haben einen à-fonds-perdu-Beitrag von CHF 90 Mio. und ein Darlehen von CHF 180 Mio., wovon CHF 60 Mio. unverzinslich, gesprochen.

2.6.2 Messe Bern

Die Bernexpo Groupe plant in den nächsten Jahren den Ersatz der in die Jahre gekommenen „Festhalle“ durch das Projekt „BEMOTION BASE“. Der entsprechende Architekturwettbewerb ist ausge-

schrieben. Die Gesamtkosten dürften bei CHF 80 Mio. liegen. Stadt- und Kantonsregierung von Bern haben im Jahr 2015 beschlossen, den Bau mit insgesamt CHF 30 Mio. zu unterstützen.

2.6.3 Messe Zürich

Die Messe Zürich ist seit dem Jahr 2001 ein Teil der Messe Schweiz AG (MCH Group), welche aus dem Zusammenschluss der Schweizer Mustermesse AG und der Messe Zürich AG hervorgegangen ist. Das Messezentrum Zürich in der heutigen baulichen Ausgestaltung wurde 1998 eröffnet. Die Messe Zürich bietet im direkt neben dem Hallenstadion gelegenen Messezentrum rund 30'000 m² Ausstellungsfläche in Hallen (Freigelände vernachlässigbar) an. Im Gegensatz zur Messe Basel hat die Messe Zürich ihre Stärken in erster Linie im Geschäft mit Gastveranstaltungen. Bedeutende Eigenmessen sind die Herbstmesse Züscha (2016: 97'000 Besucher/innen / 10 Messetage; Vergleiche OLMA (2016: 365'000 Besucher/innen / 11 Messetage) und OFFA (2016: 98'000 Besucher/innen / 5 Messetage)), die Motorrad-Ausstellung SwissMoto (2016: 74'000 Besucher/innen / 4 Messetage) sowie die Gartenmesse GIARDINA (2016: 59'000 Besucher/innen / 5 Messetage). Von den 22 Gastmessen in der Messe Zürich ist insbesondere die Ferienmesse FESPO erwähnenswert (2016: 63'000 Besucher/innen / 4 Messetage). Insgesamt befindet sich die OLMA eher selten in einer direkten Konkurrenzsituation zur Messe Zürich. Vielmehr ist für die OLMA von Interesse, dass Publikumsmessen mit nationaler Ausstrahlung wie Züscha, BEA, Muba oder Comptoir Suisse erfolgreich sind.

2.6.4 Messe Dornbirn

Das Messeareal der Messe Dornbirn wird gegenwärtig fast vollständig erneuert. Anfang April 2017 wurde im Rahmen der Frühlingsausstellung „Schau!“ die neue Halle 11 in Betrieb genommen. Sie wurde mit Gesamtkosten von € 28 Mio. erbaut. Die Finanzierung erfolgte vollständig durch das Land Vorarlberg (€ 18 Mio.) und die Stadt Dornbirn (€ 10 Mio.).

2.6.5 Messe Friedrichshafen

Die Messe Friedrichshafen liegt im Norden der Stadt Friedrichshafen gegenüber dem Flughafen. Die Messeinfrastruktur wurde um die Jahrtausendwende für € 196 Mio. komplett erneuert und im Jahr 2002 in Betrieb genommen. Sie bietet eine Hallenfläche von 85'000 m², verteilt auf 12 Hallen und zwei große Multifunktions-Foyers, zwei Freigelände sowie 5'000 Besucher- und rund 1'200 Aussteller-Parkplätze. Die Finanzierung der Investitionssumme von € 196 Mio. erfolgte durch Kapitalmarkt- und Unternehmensdarlehen plus Landeszuschuss von € 100 Mio. durch die Stadt Friedrichshafen mit einem Beitrag von € 83 Mio. und sonstigen Zuschüssen (Bodenseekreis, Grundstücksverkäufe, Eigenfinanzierung) im Betrage von € 13 Mio.

Die Stärken der Messe Friedrichshafen liegen im Bereich Publikumsmessen mit Fachmessecharakter (z.B. die Messen Outdoor, Eurobike, Interboot). Die OLMA befindet sich eher selten in einer direkten Wettbewerbssituation mit der Messe Friedrichshafen.

3 Investitionsvorhaben

3.1 Wachstum auf dem östlichen Teils des OLMA-Areals

Nachdem die Realisierung für ein Hotel- und Kongresszentrum auf dem Areal der ehemaligen Halle 7 gescheitert ist, hat sich die OLMA intensiv mit ihrer zukünftigen Entwicklung und Positionierung beschäftigt. Ausgangslage, Bedürfnisse und Optionen wurden sorgfältig geprüft. Ein wichtiges Ergebnis war, dass die Messen, Kongresse und Events als Kerngeschäft der OLMA wieder in den Vordergrund gerückt werden sollen. Da im Westteil des heutigen OLMA-Areals kein grosszügiger Neubau Platz

finden wird und das Ensemble der „Degustationshallen 4/5 / Stall/Arena“ auf absehbare Zeit bestens funktioniert, fokussierte sich die Entwicklung auf den Osten des OLMA-Areals.

Als einmalige Chance für die Genossenschaft Olma Messen St.Gallen hat sich ein Konzept mit einer neuen Halle auf der östlichen Verlängerung des Rosenberg隧nells der Autobahn A1 herauskristallisiert. Dadurch entsteht die Möglichkeit, einen grosszügigen Messevorplatz im Gebiet zwischen der St.Jakob-Strasse, der Rosenheimstrasse, dem Schellenweg und der Halle 2 zu schaffen. In städtebaulicher Hinsicht soll die das Areal ordnende und parallel zur St.Jakob-Strasse verlaufende interne Achse nach Osten verlängert werden. Das von der OLMA unter dem Titel «Neuland – unsere grosse Chance» vorangetriebene Erweiterungskonzept am heutigen Standort stellt einen wichtigen Beitrag zur Innenverdichtung dar, da die freie Fläche über der Autobahn ausgenutzt wird. Dies entspricht wichtigen stadt- und raumplanerischen Zielen der Stadt St.Gallen.

Das Erweiterungsprojekt ist einerseits ein unternehmerischer «Befreiungsschlag» für die OLMA, andererseits aber auch ein Schlüsselprojekt für die Standortstärkung sowie ein Impulsgeber für die regionale Wirtschaft. Denn mit dem Projekt «Neuland – unsere grosse Chance»:

- kann das grosse Marktpotential der Messe- und Kongressstadt St.Gallen besser ausgeschöpft werden.
- bleibt die OLMA konkurrenzfähig.
- wird für Stadt und Region eine Wertschöpfung von jährlich CHF 150-250 Mio. gesichert.
- werden direkt und indirekt Arbeitsplätze geschaffen.
- werden durch Raumgewinn und mögliche Parallelnutzungen mehr zufriedene Ausstellerinnen und Aussteller sowie Kongressveranstalterinnen und Kongressveranstalter den Standort St.Gallen weiterempfehlen.
- werden attraktive Sportveranstaltungen, Konzerte und Events möglich.
- kann der durch die Autobahn A1 verursachte Geländeeinschnitt teilweise «geheilt» werden.
- wird ein attraktives Quartierareal (Vorplatz) geschaffen.
- wird Land gewonnen.
- wird die Position von Stadt und Kanton im Standortwettbewerb gestärkt.

3.2 Autobahnüberdeckung als notwendige Voraussetzung

Vorgesehen ist, den Rosenberg隧nel mit vorfabrizierten Elementen um rund 200 Meter nach Osten zu verlängern und darüber die neue Messe- und Eventhalle 1 mit einer Grundfläche von rund 12'500 m² zu realisieren. Eine Machbarkeitsstudie hat ergeben, dass dieses Vorhaben in baulicher Hinsicht umsetzbar ist. Da das Bundesamt für Strassen (ASTRA) den Rosenberg隧nel ab dem Jahr 2019 sanieren wird, passt auch die zeitliche Planung. Durch eine enge Zusammenarbeit zwischen ASTRA, dem Kanton, der Stadt und der OLMA können die sich bietenden Synergien genutzt werden. Allerdings ist eine zügige Bearbeitung dieses Autobahnüberdeckungsprojekts notwendig. Bautechnische Prüfungen und die Kostenermittlung mit dem ASTRA sind – nach Massgabe des aktuellen Projektentwicklungsstands – erfolgt. So ist unter anderem sichergestellt, dass das Entwicklungskonzept gut mit anderen in der Nähe vorgesehenen Projekten, wie zum Beispiel dem Bau der dritten Röhre des Autobahntunnels, abgestimmt ist. Die bestehende Halle 1 (rund 6'000 m² Ausstellungsfläche) sowie die Bauten entlang der Rosenheimstrasse und der Parkplatz vor der Halle 1 werden zurückgebaut. Das Projekt wird als einmalige Chance beurteilt und vorangetrieben, damit der mit dem ASTRA koordinierte Zeitplan eingehalten werden kann.

Die Autobahnüberdeckung ermöglicht ein Hallenprojekt mit grossen, stützenfreien Flächen und hohen Räumen zu realisieren. Mit der Realisierung wird eine bessere Anbindung der Parkgarage unter der Halle 9 von und in Richtung Zürich über die Splügenstrasse möglich. Die Chance einer teilweisen „Heilung“ des Autobahneinschnitts in der Stadt mit den damit verbundenen Vorteilen (Verdichtung nach innen, Lärmreduktion für Quartier sowie Kantonsspital) soll genutzt werden. Für das Unternehmen wird mit der teilweisen Autobahnüberdeckung ein eigentlicher räumlicher Befreiungsschlag auf Jahrzehnte hinaus realisiert.

Unweigerlich stellt sich die Frage nach Alternativen zur sehr kostenintensiven Realisierung von Bauland durch die Überdeckung der Stadtautobahn. Am ehesten käme ein mehrgeschossiger Neubau auf dem Areal der heutigen Halle 1 unter Einbezug der Grundstücke südlich der Rosenheimstrasse (im Eigentum der Stadt St.Gallen) in Frage. Wegen der zu geringen Gesamtfläche könnte eine solche Lösung die vorstehend beschriebenen Vorzüge allesamt nicht erreichen. Dass die OLMA versucht ist, sich andernorts in der Stadt niederzulassen, steht nicht zur Disposition. Die Vorteile des jetzigen Standorts mit all seinen wirtschaftlichen und zeitlichen Abhängigkeiten sind überzeugend und lassen weder aus Sicht der OLMA noch aus Sicht der Stadt einen anderen Ort zu.

3.3 Die neue Messe- und Eventhalle 1

Die OLMA hat präzise Vorstellungen, welche Anforderungen die neu zu erstellende Messe- und Eventhalle zu erfüllen hat. Sie soll einerseits optimale Rahmenbedingungen für die Durchführung bestehender und zukünftiger Messen bieten. Andererseits sind für alle Arten von Events (Kundenanlässe, Generalversammlungen, Personalanlässe, Firmenjubiläen, Konzerte, Sportveranstaltungen, etc.) grosszügige, stützenfreie Flächen gefragt. Ein eigentliches Projekt für die neue Halle und die entsprechende Umgebungsgestaltung soll aus einem öffentlichen Projektwettbewerb mit Präqualifikation nach SIA hervorgehen. Als Anforderungen an das Projekt hat die OLMA Folgendes formuliert:

- Vollständige Unterteilbarkeit der 12'500 m² grossen Halle inkl. Foyer, WC-Anlagen etc. in zwei Hälften, Hallengrundfläche: 9'000 m², Foyer: 3'500 m², Hallenhöhe 14 m.
- Supporträume, Toilettenanlagen, Restaurantküchen mit Rückraum, Technikräume.
- Unterirdischer Verbindungsgang von der bestehenden Halle 2 zur neuen Halle 1 für die Gastronomie-Versorgung.
- Büroarbeitsplätze OLMA (heute in rückzubauender Halle 1 untergebracht).
- Werkstatt OLMA (heute in rückzubauender Halle 1 untergebracht).
- Unterirdische Parkieranlage.

Rund 6'000 m² Fläche der neuen Halle können als (qualitativ deutlich überlegener) Ersatz der alten Halle 1 gewertet werden. Die gegenüber heute zusätzlich ausgewiesene Fläche beträgt demnach (gemäss Testplanung und inklusive Foyer) rund 6'500 m². Die neue Halle wird nicht explizit als Kongresshalle ausgebaut. Die Realisierung des Bauvorhabens macht aber die für die Durchführung von Kongressen geeigneten Hallen 2, 3 und 9 während zahlreicher zusätzlicher Zeitfenster verfügbar (Parallelnutzungen auf dem Gelände) und hilft so auch dem OLMA-Geschäftsfeld CongressEvents und dem Kongressstandort St.Gallen als Ganzes.



3.4 Mobilität / Verkehrskonzept

Das Areal der OLMA ist verkehrstechnisch ausgezeichnet erschlossen. Ab dem Bahnhof St.Gallen - St.Fiden führt ein 650 Meter langer Fussweg zum Areal. Vom Marktplatz ist das Areal in wenigen Gehminuten erreichbar. Ausserdem führen verschiedene Radwege unmittelbar an das Gelände heran. Der öffentliche Verkehr gelangt über diverse Linien zum Areal. Die Busse und die Postautos gelangen umsteigefrei in 5 Minuten ab dem Hauptbahnhof St.Gallen zur OLMA. Zudem sind die beiden Autobahn-Halbanschlüsse „St.Gallen-St.Fiden“ unmittelbar an die A1 angebunden.

Die vielfältige Verkehrserschliessung widerspiegelt sich auch im Modal-Split der Anreise der Messebesucher/innen. Für die OLMA als grösste Veranstaltung mit 370'000 bis 390'000 Besucherinnen und Besuchern sieht dieser wie folgt aus (Zahlen 2016):

Öffentlicher Verkehr (Stadtbus VBSG, Postauto, Bahn)	62%
Motorisierter Individualverkehr	31%
Langsamverkehr (zu Fuss gehende, Radfahrende)	7%

3.4.1 Öffentlicher Verkehr

Der öffentliche Verkehr erfährt durch das geplante Vorhaben keine Änderung.

3.4.2 Motorisierter Individualverkehr

Die Anbindung der neuen Halle und des Messeareals wird künftig ab der Rosenheim- und der Splügenstrasse erfolgen. Entsprechend werden diese beiden Strassenabschnitte dafür eine grössere Bedeutung erhalten. Ein Verkehrsgutachten zeigt, dass eine neue Linksabbiegespur auf der Splügenstrasse in Kombination mit einem einfachen, aber effizienten Einlass in die künftige Tiefgarage unter der neuen Halle gut funktionieren kann. Insgesamt wird von einer Verkehrszunahme von 2 % ausgegangen, was auf das übergeordnete Strassennetz kaum Auswirkungen haben wird.

3.4.3 Langsamverkehr

Die Erschliessung für Fussgängerinnen und Fussgänger aus der Innenstadt wird wie heute über den Haupteingang West (Eingang G) sichergestellt. Zusätzlich ist von Osten her ein zweiter Hauptzugang geplant. Für den Transit-Langsamverkehr bedeutend sind der Splügenweg und der Schellenweg. Der Splügenweg wird aufgrund des Hallenneubaus auf die Südostseite verlegt, aber als wichtige Langsamverkehrsverbindung ohne Einschränkungen aufrechterhalten. Der Schellenweg wird weiterhin während 350 Tagen für den Langsamverkehr nutzbar sein.

3.4.4 Parkierung

Unterhalb der neuen Halle ist eine Tiefgarage mit ca. 250 Parkplätzen vorgesehen. Diese liegt zwischen der A1-Überdeckung und dem neuen Terrain der Bebauung. Sie soll mit der bestehenden Tiefgarage unter der Halle 9 verbunden werden (409 Parkplätze). Die Zu- und Wegfahrt wird in Richtung Wil (über die Splügenstrasse) und in Richtung St. Margrethen (über die Sonnenstrasse) ermöglicht. Der Umweg für die von Zürich her kommenden Fahrzeuge via St.Jakob-, Jäger- und Sonnenstrasse zur Parkgarageneinfahrt unter der Halle 9 (und anschliessend wieder zurück) entfällt.

Heute stellen die OLMA Messen ihren Gästen insgesamt 781 Parkplätze zur Verfügung, davon 372 oberirdische Plätze. Mit dem Hallenneubau wird beabsichtigt, insgesamt 262 bestehende oberirdische Parkplätze im und um das Messe-Areal herum aufzuheben bzw. in die neue Tiefgarage zu verlagern. Der bestehende Parkplatz mit 110 Plätzen auf dem Areal der ehemaligen Halle 7 wird trotz gültigem Baurecht bis ins Jahr 2062 zu Gunsten der OLMA vorzeitig an die Stadt zurückgegeben (vgl. Ziffer 6.4). Entscheidet sich die Stadt, die 110 Parkplätze aufzuheben, würde das Angebot der OLMA zukünftig rund 660 Parkplätze umfassen, was einer Reduktion um rund 120 Parkplätze entsprechen würde. Da es sich um eine Zwischennutzung des Areals handelt, untersteht die Aufhebung keiner Saldierungspflicht. Ein grösseres Parkplatzangebot vor Ort, insbesondere während grosser Messen sowie bei Grossevents, wäre wünschenswert. Allerdings rechnen sich die erheblichen Investitionen in Parkierungsmöglichkeiten wegen der mittelmässigen Auslastung über das ganze Jahr nicht. Die Möglichkeiten der Vermietung an Dritte sind wegen der nicht permanenten Verfügbarkeit eingeschränkt. Bereits heute stehen die Parkplätze in der OLMA-Parkgarage unter der Halle 9 (P8/9) z.B. Besucher/innen des Kantonsspitals zur Verfügung. Dies wird auch in der neuen Parkgarage über der Autobahnüberdeckung weiterhin so bleiben.

3.5 Eigentum und Nutzungsrecht Autobahnüberdeckung

Die Autobahnüberdeckung erfolgt auf dem Grundstück F1472 des Bundes. Dieser, vertreten durch das ASTRA, räumt der Stadt St.Gallen ein auf Art. 29 der Nationalstrassenverordnung (NSV; SR 725.111) beruhendes Nutzungsrecht ein. Die Stadt St.Gallen wird gleichzeitig ermächtigt, das Nutzungsrecht an die OLMA abzutreten. Der auf der Überdeckung zu stehende Hallenneubau verbleibt im Eigentum der OLMA.

3.6 Projektkosten

Die Gesamtkosten von CHF 163.4 Mio. setzen sich aus den Kosten für die Autobahnüberdeckung sowie aus den Kosten für die neue Messe- und Eventhalle (inkl. Tiefgarage und Umgebung) zusammen.

3.6.1 Autobahnüberdeckung

Für die Realisierung der Autobahnüberdeckung liegt auf der Grundlage des dem ASTRA eingereichten Vorprojekts eine Kostenschätzung von CHF 41.6 Mio. vor. In diesem einmaligen Betrag sind CHF

8.3 Mio. für die Abgeltung sämtlicher künftiger zusätzlicher Betriebs- und Unterhaltskosten an das ASTRA (nach einer fixen Formel gestützt auf Art. 17 NSV) sowie CHF 4.4 Mio. Vorleistungen für den späteren Bau der dritten Röhre durch den Rosenberg enthalten.

3.6.2 Neue Messe- und Eventhalle

Für die zu erstellende neue Messe- und Eventhalle liegen im jetzigen Zeitpunkt noch keine detaillierten Kosten vor. Der entsprechende Projektwettbewerb wird gestartet, sobald die Finanzierung des Projekts sichergestellt ist. Auf der Grundlage von Analogien zu vergleichbaren Bauvorhaben hat die OLMA folgende Kostenabschätzung erarbeitet:

Bauvorbereitung	CHF	18.1 Mio.
Hallenneubau	CHF	73.6 Mio.
Betriebseinrichtungen, Ausstattung	CHF	5.2 Mio.
Umgebungsarbeiten	CHF	7.4 Mio.
Baunebenkosten	CHF	6.5 Mio.
Reserve, Unvorhersehbares	CHF	11.0 Mio.
Total Messe- und Eventhalle	CHF	121.8 Mio.

3.7 Terminplan

Nach aktuellem Kenntnisstand (Projektierungsstand) und in Koordination mit dem Bauvorhaben des ASTRA sind folgende Planungs- und Realisierungsschritte vorgesehen:

3.7.1 Autobahnüberdeckung

Technisches Bauprojekt	bis Februar 2018
Ausführungsprojekt und Submissionen	bis Ende 2019
Rückbau Halle 1 (nach OLMA 2020)	ab November 2020
Erstellung Autobahnüberdeckung	2021 bis 2022

3.7.2 Neue Messe- und Eventhalle 1

Präqualifikation Wettbewerb	bis Februar 2018
Projektwettbewerb mit 12 Planerteams	bis August 2018
Vor- und Bauprojekt, Bewilligungsverfahren	bis September 2019
Ausführungsprojekt und Submissionen	bis Dezember 2021
Erstellung der Messe- und Eventhalle	bis anfangs Oktober 2024

Dieses zeitliche Vorgehen setzt voraus, dass die Parlamente von Kanton und Stadt bzw. das städtische Stimmvolk die Investitionsbeiträge genehmigen und die entsprechenden Beschlüsse Rechtskraft erlangen.

4 Zonenplanänderung Erweiterung OLMA Messen

Damit der Hallenneubau realisiert werden kann, bedarf es einer Zonenplanänderung. Gegenwärtig befindet sich die offene Autobahnfläche in der Zone Übriges Gemeindegebiet (Strassen und Wege) und somit nicht in einer Bauzone. Durch die Verlängerung des Rosenbergtunnels Richtung Ost wird die bisherige Autobahnfläche bebaubar und kann einer Bauzone zugewiesen werden. Da der geplante Hallenneubau der Öffentlichkeit zur Verfügung steht, wird die Fläche analog dem übrigen OLMA-Areal

der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugeschrieben. Die Abgrenzung der Zonenplanänderung wurde im Osten auf der Basis des Vorprojekts definiert. Im Süden ergibt sich die Abgrenzung aus der Dimensionierung der geplanten Überdeckung und einer sinnvollen Arrondierung, sodass keine unzweckmässigen, kleine Restflächen der Zone Übriges Gemeindegebiet (ÜG) entstehen. Im Norden wird der Teil zwischen der bestehenden Halle 1 und der Rosenheimstrasse ebenfalls umgezont. Heute ist dieses Areal der Wohn-Gewerbe-Zone WG4 zugewiesen. Die umzuzonende Fläche beträgt rund 24'200 m² (Anteil ÜG 20'560 m², Anteil WG4 3'640 m²).

Der Stadtrat hat mit Datum vom 4. April 2017 das Verfahren für die Zonenplanänderung OLMA Messen eingeleitet. Während der öffentlichen Auflagefrist (10. April bis 10. Mai 2017) ist eine Einsprache gegen die Zonenplanänderung eingereicht worden. Da der Einsprecherschaft die hinreichend enge räumliche Beziehung zum Plangebiet fehlt, konnte der Stadtrat mangels Legitimation zur Einspracheerhebung nicht auf die Einsprache eintreten. Der Entscheid, den der Stadtrat zeitgleich mit dieser Vorlage gefasst hat, wird der Einsprecherschaft nach der Zustimmung durch das Stadtparlament und dem Ablauf der fakultativen Referendumsfrist zur Zonenplanänderung zugestellt.

5 Liegenschaftsgeschäfte

5.1 Ausgangslage

Das Areal der OLMA erstreckt sich gegenwärtig auf sechs Grundstücke. Mit Ausnahme der beiden Grundstücke F3955 (Parkierungsfläche Splügenstrasse) und F0016 (unbebautes Wiesland Splügenstrasse), welche der OLMA selber gehören, befindet sich das OLMA-Areal im Eigentum der Stadt St.Gallen. Letztere hat ihre Parzellen im Jahre 1966 der OLMA unentgeltlich bis zum 5. November 2062 im Baurecht überlassen. Die Bauten und Anlagen befinden sich im Eigentum der OLMA. Auf der eigentlichen Hauptparzelle der OLMA, dem Grundstück C1556, befinden sich die Hallen 2, 3, 4/5 und 9 und ein Teil des Messegeländes. Ebenfalls von zentraler Bedeutung ist das Grundstück F0015 als Standort der Halle 1. Die Grundstücke F5434 (Schellenweg) und C3979 (ehemaliges Areal der Halle 7) werden derzeit von der OLMA als bewirtschaftete Parkierungsflächen genutzt.

5.2 Grundsätzliches zu den Liegenschaftsgeschäften

Durch die Autobahnüberdeckung der A1 mittels vorfabrizierten Elementen kann für die OLMA zusätzlicher Entwicklungsraum geschaffen werden, auf welchem die neue Messe- und Eventhalle mit grosszügigem Vorplatz realisiert werden kann. Die Fläche der Autobahnüberdeckung verbleibt wie in Ziffer 3.5 erwähnt im Eigentum des Bundes. Der durch die Autobahnüberdeckung zusätzliche Entwicklungsraum und die bereits der OLMA zur Verfügung stehenden Flächen der Halle 1 mit Vorplatz reichen für den geplanten Neubau nicht aus. Deshalb werden der OLMA zusätzlich die vier Grundstücke F0011 bis F0014 südöstlich der Rosenheimstrasse zur Verfügung gestellt.

Im Zuge des Projekts «Neuland – unsere grosse Chance» ist zudem eine Vereinheitlichung der Eigentumsverhältnisse vorgesehen. Die von der OLMA genutzten Bodenflächen (exklusive der Autobahnüberdeckung vgl. Ziffer 3.5) sollen sich vollständig im Eigentum der Stadt St.Gallen befinden. Der OLMA wird im Gegenzug für sämtliche Flächen des OLMA-Areals ein entgeltliches Baurecht auf 100 Jahre eingeräumt (vgl. Ziffer 6). Die Konditionen sind Teil einer umfassenden Übereinkunft zwischen der Stadt St.Gallen und der OLMA, die in den folgenden Kapiteln näher beschrieben wird. Einzig das bestehende Baurecht zu Gunsten der OLMA auf dem ehemaligen Areal der Halle 7 (Grundstück C3979) wird gelöscht und das Areal der Stadt nach Inbetriebnahme der neuen Halle für eigene Bedürfnisse überlassen.

5.3 ZöBA-Bodenwert

Für die von den Liegenschaftengeschäften betroffenen Grundstücke liegt eine externe Landwertschätzung vor. Diese geht vom Verkehrswert aus, der einem erzielbaren Kauf- bzw. Verkaufspreis entspricht. Dieses Vorgehen eignet sich für Land in der Wohn- oder Gewerbezone, ist aber für Grundstücke in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen aufgrund des fehlenden Wertes nicht praktikabel. Für die Ermittlung der m²-Preise für die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen wird praxisgemäss ein Abschlag von 50 Prozent einkalkuliert.

Der gemittelte Verkehrswert aller Grundstücke, die der OLMA zukünftig im Baurecht abgegeben werden, beträgt gemäss externer Schätzung CHF 1'560/m². Mit der Reduktion von 50 Prozent resultiert ein Durchschnittswert von CHF 780/m². Dies stellt einen ausgemittelten und vor allem nicht spekulativen Wert dar. Folglich wird deshalb bei den nachfolgenden Berechnungen von einem einheitlichen Landwert von CHF 780/m² für die Parzellen in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ausgegangen.

Für die übrigen Parzellen des OLMA-Areals, die sich nicht in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen befinden, wird der Wert gemäss externer Verkehrswertschätzung berücksichtigt.

5.4 Entschädigung von OLMA an Stadt St.Gallen

5.4.1 Rosenheimstrasse 12; Grundstück F0013

Grundstücksfläche: 877 m²
Zone: Wohn-Gewerbezone WG4
Grundeigentümerin: Politische Gemeinde St.Gallen

Die Parzelle ist mit dem Geschäftshaus Rosenheimstrasse 12 überbaut. Das Gebäude besteht aus einem Garagentrakt im Erdgeschoss, zwei Büros im ersten und zweiten Obergeschoss sowie einer 5-Zimmer-Wohnung im dritten Obergeschoss. Das Gebäude wurde im Jahr 1957 erstellt und weist eine einfache und veraltete Konstruktion mit bescheidenen Wärmedämm- und Schallschuttwerten auf. In den nächsten fünf Jahren müsste die Gebäudehülle saniert werden. Die jährlichen Mietzinseinnahmen betragen CHF 95'050. Der Buchwert der Liegenschaft beträgt CHF 1'101'430, was einer Bruttorendite von 8,6 % entspricht. Der amtliche Verkehrswert liegt bei CHF 1'180'000. Gemäss einer externen Schätzung weist das Gebäude noch einen Wert von CHF 776'000 auf. Für das Grundstück hat die Schätzung bei einer maximal möglichen Ausnützung einen Preis von CHF 915'000 ermittelt, was einem gerundeten m²-Preis von CHF 1'045 entspricht.

Da auf dem Grundstück neu der grosszügige Vorplatz der OLMA vorgesehen ist, soll das bestehende Geschäftshaus abgebrochen werden, wofür die OLMA die Stadt St.Gallen mit CHF 776'000 zu entschädigen hat. Für die Mieterinnen und Mieter wird nach Ersatzlösungen gesucht. Die Mieterinnen und Mieter wurden anfangs April 2017 mit einem Schreiben und persönlich über das Vorhaben informiert.

Aufgrund der Neunutzung ist die Parzelle überdies von der Wohn-Gewerbezone WG4 in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen umzuzonen. Da für die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen von einem Landwert von CHF 780/m² ausgegangen wird (vgl. Ziffer 5.3), beträgt der Landwert der Parzelle nach der Umzonung CHF 684'060. Für den Marktwertverlust, welcher aufgrund der Umzonung resultiert, hat die OLMA die Stadt St.Gallen mit CHF 230'940 zu entschädigen.

Insgesamt hat die OLMA der Stadt St.Gallen infolge des Liegenschaftsgeschäfts für diese Grundstücke und die dazugehörige Umzonung CHF 1'006'940 (CHF 776'000 und CHF 230'940) zu bezahlen.

5.4.2 Rosenheimstrasse 2/4; Grundstück F0014

Grundstücksfläche: 1'144 m²
Zone: Wohn-Gewerbezone WG4
Grundeigentümerin: Politische Gemeinde St.Gallen

Die Parzelle ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus (Rosenheimstrasse 2/4) überbaut. Das Gebäude besteht aus zwei Gewerbeflächen im Erdgeschoss sowie drei 3-Zimmer- und drei 4-Zimmer-Wohnungen. Das Gebäude wurde im Jahr 1940 in massiver Bauweise erstellt, weist jedoch eine einfache und veraltete Konstruktion mit bescheidenen Wärmedämm- und Schallisolationswerten auf. Die einfachen Altbauwohnungen wurden stets unterhalten, sind jedoch am Ende ihres Lebenszyklus angelangt. Die jährlichen Mietzinseinnahmen betragen CHF 101'500. Der Buchwert der Liegenschaft beträgt CHF 1'173'430, was einer Bruttorendite von 8,6 % entspricht. Der amtliche Verkehrswert liegt bei CHF 783'000. Gemäss einer externen Schätzung weist das Gebäude einen Wert von CHF 305'000 auf. Für das Grundstück hat die Schätzung bei einer maximal möglichen Ausnützung einen Preis von CHF 1'180'000 ermittelt, was einem gerundeten m²-Preis von CHF 1'030 entspricht.

Da auf dem Grundstück neu der grosszügige Vorplatz der OLMA vorgesehen ist, soll das bestehende Wohn- und Geschäftshaus abgerissen werden. Für das abzubrechende Wohn- und Geschäftshaus hat die OLMA die Stadt St.Gallen mit CHF 305'000 zu entschädigen. Das Gebäude wird grösstenteils von älteren Menschen bewohnt. Damit diese möglichst lange in ihren Wohnungen bleiben können, sollen die Bauarbeiten an dieser Parzelle so lange wie möglich hinausgeschoben werden. Für die Mieterinnen und Mieter wird frühzeitig nach Ersatzlösungen gesucht. Auch diese Mieterinnen und Mieter wurden anfangs April 2017 mit einem Schreiben und persönlich über das Vorhaben informiert.

Aufgrund der Neunutzung ist die Parzelle überdies von der Wohn-Gewerbezone WG4 in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen umzuzonen. Da für die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen von einem Landwert von CHF 780/m² ausgegangen wird (vgl. Ziffer 5.3), beträgt der Landwert der Parzelle nach der Umzonung CHF 892'320. Für den Marktwertverlust, welcher aufgrund der Umzonung resultiert, hat die OLMA die Stadt mit CHF 287'680 zu entschädigen.

Insgesamt hat die OLMA der Stadt St.Gallen infolge des Liegenschaftsgeschäfts für dieses Grundstück und die dazugehörige Umzonung CHF 592'680 (CHF 305'000 und 287'680) zu bezahlen.

5.4.3 Unbebaute Grundstücke F0011/F0012

Grundstücksfläche: 288 m² / 584 m²
Zone: Wohn-Gewerbezone WG4
Grundeigentümerin: Politische Gemeinde St.Gallen

Bei den beiden Parzellen an der Verzweigung Rosenheimstrasse/Splügenstrasse handelt es sich um unbebautes Wiesland, welches bisher als Baulandreserve für eine allfällige Erweiterung oder Neuentwicklung der Überbauung Rosenheimstrasse 12 diente. Auf dem Grundstück F0012 wurde durch die Mieter des Gebäudes Rosenheimstrasse 12 ein kleiner Schopf mit einer Gebäudefläche von 19 m² erstellt. Der aktuelle Marktpreis der Grundstücke F0011 und F0012 liegt bei CHF 830'000, was einem gerundeten m²-Preis von CHF 950 entspricht.

Da die OLMA diese Parzelle zukünftig für den neuen Vorplatzbereich benötigt, sind die Parzellen von der Wohn-Gewerbezone WG4 in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen umzuzonen. Da für die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen von einem Landwert von CHF 780/m² ausgegangen wird (vgl. Ziffer 5.3), beträgt der Landwert der Parzellen nach der Umzonung CHF 680'160. Für den Marktwertverlust, welcher aufgrund der Umzonung resultiert, hat die OLMA die Stadt St.Gallen mit CHF 149'840 zu entschädigen.

5.5 Erwerbsgrundstücke der Stadt

5.5.1 Unbebautes Grundstück F3955

Grundstücksfläche: 1'994 m²
Zone: Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
Grundeigentümerin: Genossenschaft Olma Messen St.Gallen

Die Parzelle an der Splügenstrasse ist unbebaut und wird zurzeit von der OLMA als ungedeckter Parkplatz mit 60 Plätzen genutzt. Da für die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen von einem Landwert von CHF 780/m² ausgegangen wird (vgl. Ziffer 5.3), beträgt der Gesamtwert dieser Parzelle CHF 1'555'320.

Im Rahmen der Vereinheitlichung der Eigentumsverhältnisse des OLMA-Areals verkauft die OLMA dieses Grundstück an die Stadt St.Gallen. Diese entschädigt die OLMA entsprechend mit CHF 1'555'320.

5.5.2 Unbebautes Grundstück F0016

Grundstücksfläche: 212 m²
Zone: Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
Grundeigentümerin: Genossenschaft Olma Messen St.Gallen

Bei der Parzelle Nr. F0016 an der Splügenstrasse handelt es sich um unbebautes Wiesland, das derzeit nicht genutzt wird. Da für die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen von einem Landwert von CHF 780/m² ausgegangen wird (vgl. Ziffer 5.3), beträgt der Gesamtwert dieser Parzelle CHF 165'360.

Im Rahmen der Vereinheitlichung der Eigentumsverhältnisse des OLMA-Areals verkauft die OLMA ihre Parzelle an die Stadt St.Gallen. Diese entschädigt die OLMA entsprechend mit CHF 165'360.

5.6 Zusammenfassung Liegenschaftsgeschäfte

Adresse/Art	Grundstück	OLMA leistet an Stadt	Stadt leistet an OLMA
Rosenheimstrasse 12	F0013	CHF 1'006'940	-
Rosenheimstrasse 2/4	F0014	CHF 592'680	-
Unbebaute Grundstücke	F0011/12	CHF 149'840	
Unbebautes Grundstück	F3955		CHF 1'555'320
Unbebautes Grundstück	F0016		CHF 165'360
Total		CHF 1'749'460	CHF 1'720'680

Differenz zu Gunsten der Stadt

CHF 28'780

Die OLMA und die Stadt St.Gallen haben sich mit Blick auf eine ausgewogene Gesamtlösung der Liegenschaftsgeschäfte, nicht zuletzt wegen der vorzeitigen Rückgabe des Grundstücks C3979, geeinigt, auf die an sich berechnete Ausgleichszahlung von CHF 28'780 zu verzichten.

6 Bereinigung Baurechte

Die Baurechtsverträge sollen künftig über alle Flächen einheitlich auf 100 Jahre und neu gegen Entgelt abgeschlossen werden. Das gilt auch für die Grundstücke, auf welchen der OLMA noch ein unentgeltliches Baurecht bis ins Jahr 2062 zustehen würde (Grundstücke C1556, F0015 und F5434). Für die Berechnung des Baurechtszinses wird ein in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen gemittelter Landwert eingesetzt (vgl. Ziffer 5.3). Das Grundstück C3979, worauf die ehemalige Halle 7 stand, geht vorzeitig und ohne Entschädigung von der OLMA an die Stadt St.Gallen zurück. Nachfolgend werden die Grundstücke beschrieben, die noch einen gültigen Baurechtsvertrag bis am 5. November 2062 haben, aber durch einen neuen Vertrag abgelöst werden.

6.1 St.Jakob Strasse 82/94; Grundstück C1556

Grundstücksfläche: 41'168 m²

Zone: Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Grundeigentümerin: Politische Gemeinde St.Gallen, Baurecht an OLMA bis 5. November 2062

Die Parzelle Nr. C1556 stellt die eigentliche Hauptparzelle der OLMA dar. Auf ihr befinden sich die Hallen 2, 3, 4/5 und 9 und ein Teil des Messegeländes. Die Parzelle ist durch den geplanten Neubau der Halle 1 nur in beschränktem Mass betroffen. Neu- oder Umbauten sind auf der Parzelle Nr. C1556 vorderhand nicht geplant. Da das bestehende Baurecht aber einheitlich für das ganze OLMA-Areal um 100 Jahre verlängert werden soll, wird auch für diese Parzelle der Baurechtsvertrag aufgehoben und durch einen neuen Baurechtsvertrag ersetzt.

6.2 Splügenstrasse 12 / Rosenheimstrasse 10; Grundstück F0015

Grundstücksfläche: 7'933 m²

Zone: Zone für öffentliche Bauten und Anlagen / Wohn-Gewerbezone WG4

Grundeigentümerin: Politische Gemeinde St.Gallen, Baurecht an OLMA bis 5. November 2062

Die Parzelle befindet sich einerseits in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und andererseits in der Wohn-Gewerbezone WG4. Die gesamte Parzellenfläche steht der OLMA bis zum 5. November 2062 unentgeltlich im Baurecht zu. Auf dem Teilbereich der Parzelle, welcher sich in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen befindet, steht gegenwärtig die Halle 1, welche abgebrochen und neu erstellt werden soll. Der Teilbereich zwischen den Gebäuden Rosenheimstrasse 2/4 und Rosenheimstrasse 12, unmittelbar an der Rosenheimstrasse gelegen und Teil dieser Wohn-Gewerbezone WG4, ist noch unbebaut.

Die gesamte Parzelle wird für den Neubau der Halle 1 und den neuen Vorplatzbereich benötigt. Aus diesem Grund wird der bestehende und unentgeltliche Baurechtsvertrag, welcher bis zum 5. November 2062 läuft, aufgehoben und durch einen neuen, auf 100 Jahre befristeten Baurechtsvertrag ersetzt.

6.3 Unbebautes Grundstück F5434

Grundstücksfläche: 1'547 m²
Zone: Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
Grundeigentümerin: Politische Gemeinde St.Gallen, Benützungsrecht an OLMA bis 5. November 2062

Die Parzelle am Schellenweg, unmittelbar neben der Ausstellungshalle 9, ist unbebaut und wird von der OLMA als ungedeckter Parkplatz mit 52 Plätzen benutzt. Die OLMA stellt diese Parkplätze ihren Mitarbeitenden zur Verfügung. Da zukünftig ein Teil der Überdachungskonstruktion auf dieser Parzelle zu stehen kommt, sind die gedeckten Parkplätze aufzuheben. Aus diesem Grund wird das bestehende und unentgeltliche Benützungsrecht, welches bis zum 5. November 2062 läuft, aufgehoben und durch einen neuen, auf 100 Jahre befristeten Baurechtsvertrag ersetzt.

6.4 Ehemaliges Areal der Halle 7; Grundstück C3979

Grundstücksfläche: 3'296 m²
Zone: Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
Grundeigentümerin: Politische Gemeinde St.Gallen, Baurecht an OLMA bis 5. November 2062

Das Grundstück an der Verzweigung Sonnenstrasse/Jägerstrasse ist vor allem als ehemaliger Standort der Halle 7 bekannt. Seit dem Brand der Halle 7 wird die Parzelle von der OLMA hauptsächlich als bewirtschafteter Parkplatz genutzt. Während der OLMA-Zeit finden auf der Parzelle in einem Provisorium Sonderschauen statt. Mit der Realisierung der neuen Messe- und Eventhalle stellt die OLMA das Grundstück zur Verfügung bzw. ist bereit, das Baurecht auf der Parzelle vorzeitig aufzugeben. Der OLMA entgehen dadurch jährlich Mietzinseinnahmen von durchschnittlich rund CHF 250'000. Für die restliche Baurechtsdauer bis ins Jahr 2062 ergäbe dies kapitalisiert (in Abzug von 15 Prozent Bewirtschaftungskosten) einen Betrag von insgesamt CHF 5.33 Mio.

Im Rahmen der Bereinigung der Eigentumsverhältnisse geht dieses Grundstück vorzeitig und ohne Entschädigung von der OLMA an die Stadt St.Gallen zurück. Die beiden Parteien sind übereingekommen, dass mit der Inbetriebnahme der neuen Messe- und Eventhalle 1, also voraussichtlich im Jahr 2024, die Stadt St.Gallen dieses Grundstück dann nach ihren eigenen Bedürfnissen mittelfristig entwickeln kann.

6.5 Bereinigung Baurechte

Adresse/Art	Grundstück	Total m ²	Baurecht bisher	Baurecht künftig
Rosenheimstrasse 12	F0013	877		entgeltlich
Rosenheimstrasse 2/4	F0014	1'144		entgeltlich
Unbebaute Grundstücke	F0011/12	872		entgeltlich
Unbebautes Grundstück	F0016	212		entgeltlich
Unbebautes Grundstück	F3955	1'994		entgeltlich
St.Jakob-Strasse 82/94	C1556	41'168	unentgeltlich	entgeltlich
Splügenstrasse 12/Rosenheimstrasse 10	F0015	7'933	unentgeltlich	entgeltlich
Unbebautes Grundstück	F5434	1'547	unentgeltlich	entgeltlich
Total		55'747		entgeltlich

Ehemaliges Areal der Halle 7	C3979	3'296	unentgeltlich	zurück an Stadt
		59'043		

6.6 Baurechtszinsberechnung

Das gesamte OLMA-Areal umfasst insgesamt 59'043 m². Mit Ausnahme der Parzelle Nr. C3979, welche die OLMA der Stadt frühzeitig zurückgibt, wird das gesamte Areal mit einer Gesamtfläche von 55'747 m² für 100 Jahre im Baurecht der OLMA abgegeben. Unter Berücksichtigung eines Quadratmeterpreises von CHF 780 ergibt dies mit einem Zinssatz von 0.5 Prozent folgenden jährlichen Baurechtszins:

Total Baurechtszins pro Jahr (Gesamtfläche exklusive Grundstück C3979) x (CHF/m²) x (Referenzzinssatz)

$$55'747 \text{ m}^2 \times 780 \text{ CHF/m}^2 \times 0.5 \% = \underline{\underline{\text{CHF } 217'500}}$$

Der reduzierte Baurechtszins von 0.5 Prozent ist im Zusammenhang mit dem bis am 5. November 2062 gültigen unentgeltlichen Baurechtsvertrag zu verstehen. Mit dem aktuellen Referenzzins von 1.5 Prozent und einem Gewerbezuschlag von 0.5 Prozent läge ein marktüblicher Zinssatz derzeit bei 2 Prozent. Allerdings hat die OLMA grundsätzlich den Anspruch die drei Parzellen C1556, F0015 und F5434 auch die nächsten 45 Jahre ohne Entschädigung zu nutzen. Die Stadt St.Gallen ihrerseits könnte lediglich für die neuen Erwerbs- bzw. Veräusserungsgrundstücke (F0011, F0012, F0013, F0014, F0016, F3955) einen marktüblichen Baurechtszins verlangen. Das ergäbe bei einem marktüblichen Baurechtszins von 2 Prozent einen Ertrag von jährlich knapp CHF 66'000. Täte sie dies bis am 5. November 2062 und würde sie danach für sämtliche Grundstücke einen entgeltlichen Baurechtsvertrag nach heute marktüblichen Zinssatzkonditionen von 2 Prozent abschliessen, würde bis in das Jahr 2120 ein diskontierter Ertrag von gesamthaft CHF 15.3 Mio. resultieren.

Da jedoch beide Parteien ein erhebliches Interesse daran haben, über das gesamte OLMA-Areal einen längerfristigen Baurechtsvertrag abzuschliessen (exklusive Autobahnüberdeckung F1472), wird das bestehende Baurecht ab dem Zeitpunkt der rechtskräftigen Genehmigung des Autobahndeckels sowie der rechtskräftig erteilten Baubewilligung der neuen Messe- und Eventhalle 1, voraussichtlich im Jahr 2021, durch einen neuen 100 jährigen, entgeltlichen Baurechtsvertrag abgelöst. Wird der Betrag von 217'500 auf 100 Jahre kapitalisiert, resultiert ein Ertrag von CHF 17.1 Mio. Ein Vergleich zwischen dem rechtlichen Anspruch der Genossenschaft Olma Messen an den noch 45 Jahre gültigen unentgeltlichen Baurechtsvertrag und dem nun vorliegenden, im Einvernehmen zwischen Stadt und OLMA ausgehandelten Zinssatz von 0.5 Prozent, ergibt sich eine positive Differenz zu Gunsten der Stadt St.Gallen von CHF 1.8 Mio. Darüber hinaus ist die OLMA bereit, das Baurecht für das Grundstück C3979 der ehemaligen Halle 7 im Jahr 2024 vorzeitig aufzugeben und es mit der Inbetriebnahme der neuen Messe- und Eventhalle an die Stadt zurückzugeben.

7 Finanzierung

7.1 Finanzielle Situation der OLMA

Seit dem Bau der Halle 9 konnte die OLMA ihre Verschuldung (von maximal rund CHF 58 Mio.) konstant zurückführen. Im Frühjahr 2016 wurden letzte Darlehen zurückbezahlt. Die von den Banken attestierte Verschuldungskapazität liegt aufgrund mutmasslicher künftiger Cashflows bei CHF 100 – 110 Mio. Berücksichtigt man die fortlaufend erarbeiteten Eigenmittel, kann die OLMA zusammen mit einem Bankkredit eine Investitionssumme von rund CHF 130 Mio. aus eigener Kraft aufbringen.

Die OLMA ist damit in der Lage, die Kosten für die neue Messe- und Eventhalle im Umfang von CHF 121.8 Mio. alleine zu finanzieren. Für die Verlängerung des Rosenberg隧nels, welche zusätzliche Kosten von CHF 41.6 Mio. verursacht, ist die OLMA auf die finanzielle Unterstützung der öffentlichen Hand angewiesen.

In den vergangenen Jahrzehnten nahm die OLMA als einzigen Beitrag der öffentlichen Hand das unentgeltliche Baurecht ihres Areals in Anspruch. Die von Stadt und Kanton gewährten (und mittlerweile zurückgeführten) Darlehen wurden zu marktüblichen Konditionen verzinst.

7.2 Bisherige finanzielle Unterstützung durch die Stadt

Die Stadt St.Gallen hat die OLMA in der Vergangenheit mit der Beteiligung am Genossenschaftskapital massgeblich unterstützt. Der Kapitalanteil der Stadt St.Gallen betrug im Jahr 1958 CHF 300'000. Im Jahr 1965 erfolgte eine Erhöhung um CHF 300'000, im Jahr 1986 eine solche von CHF 1'800'000. Im Zusammenhang mit einem geplanten, letztlich aber nicht realisierten Hotelprojekt «CC6» erhöhte die Stadt St.Gallen ihren Genossenschaftskapitalanteil sodann im Jahr 2011 um CHF 3'600'000. Heute beträgt der Genossenschaftskapitalanteil der Stadt St.Gallen CHF 6 Mio. bei einem Genossenschaftskapital von total CHF 24 Mio. Zudem unterstützte die Stadt St.Gallen die OLMA mit einem Darlehen von CHF 1'500'000 (Auszahlung von 1988 – 1990 mit je CHF 500'000), das analog wie das Anteilscheinkapital jährlich zu 3 % verzinst wurde. Das Darlehen wurde von 2010 – 2015 jeweils mit CHF 150'000 jährlich schrittweise amortisiert. Im Jahr 2016 wurde die Schuld gegenüber der Stadt St.Gallen mit CHF 600'000 abschliessend getilgt.

7.3 Planerfolgsrechnung

Auf der Basis der bestehenden Informationen zu den Projektkosten sowie ihrer Unternehmensstrategie hat die OLMA eine detaillierte Planerfolgsrechnung erstellt, welche Grundlage für die Beurteilung der Verschuldungskapazität durch die Banken bildet. Unter der Voraussetzung, dass sich die öffentli-

che Hand mit mindestens CHF 30 Mio. an den Kosten für die Überdeckung beteiligt, soll die Verschuldung der OLMA gemäss der Planerfolgsrechnung bis ins Jahr 2035 unter die maximale Zielgrösse von CHF 40 Mio. reduziert werden können. Dazu geht die Planerfolgsrechnung davon aus, dass:

- im Zeitraum zwischen 2013 und 2019 CHF 12.8 Mio. in die „Ertüchtigung“ der bestehenden Infrastrukturen investiert (Rolltreppen, Schiebetüren, WC-Sanierungen, Dachsanierungen, Gestaltung Aussenareal etc.) werden.
- durch die neue Messe- und Eventhalle ein zusätzlicher Deckungsbeitrag von netto CHF 2.4 Mio. pro Jahr erzielt werden kann. Treiber für diesen zusätzlichen Deckungsbeitrag sind zusätzliche Erträge bei bestehenden Messen, zusätzliche Erträge bei CongressEvents St.Gallen aufgrund der vermehrten Möglichkeit von Parallelnutzungen sowie zusätzliche Erträge aufgrund der Akquisition neuartiger Veranstaltungsformate.
- die OLMA maximal CHF 105 Mio. an Bankdarlehen aufnimmt.
- der Satz für die Verzinsung der Darlehensschuld bis 2035 von 2.5 % über 3.0 % auf 5.0 % steigt und die Zinsen im Jahr 2018 oder 2019 langfristig auf tiefem Niveau angebunden werden können.
- das Genossenschaftskapital unverändert mit 3.0 % verzinst wird.
- genügend Mittel für laufende Investitionen in Immobilien, Mobilien und Produkte berücksichtigt werden.

7.4 Städtischer Investitionsbeitrag

Die OLMA ist solid finanziert. Für die Realisierung des Gesamtprojektes ist die Unterstützung der öffentlichen Hand erforderlich, in Form der Mitfinanzierung der Autobahnüberdeckung im Betrag von CHF 30 Mio. Für die Finanzierung der Autobahnüberdeckung soll die Stadt St.Gallen der OLMA deshalb ein Investitionsbeitrag in der Höhe von höchstens 18 Mio. Franken gewähren. Der Kanton St.Gallen wird seinerseits CHF 12 Mio. beisteuern. Der Kostenteiler entspricht der Interessenlage von Kanton und Stadt. Aus Sicht der Stadt St.Gallen hat die geplante Investition der OLMA eine hohe standortpolitische Bedeutung. Mit der Realisierung des Bauvorhabens wird die Möglichkeit geschaffen, sportliche, wirtschaftliche und gesellschaftliche Anlässe mit grosser Ausstrahlung nach St.Gallen zu bringen, die auch wirtschaftliche Effekte nach sich ziehen. Die durch die OLMA ausgelöste Gesamtwertschöpfung liegt zwischen CHF 150 Mio. und 250 Mio. pro Jahr (vgl. Ziffer 2.2).

Der städtische Investitionsbeitrag ist an folgende Bedingungen geknüpft:

- Bereinigung der Liegenschaftsgeschäfte
- Schaffung eines zweckmässigen Baurechtszinses;
- Der Kanton St.Gallen leistet ebenfalls den vorgesehenen Beitrag von CHF 12 Mio.
- Das städtische Stimmvolk unterstützt dieses Vorhaben und gewährt der OLMA einen à-fonds-perdu-Beitrag von CHF 18 Mio.
- Das Vorhaben wird realisiert.

7.5 Andere geprüfte Finanzierungen

Im Zusammenhang mit dem geplanten Investitionsvorhaben der OLMA wurden weitere Finanzierungsvarianten geprüft, namentlich ein Darlehen oder die Beteiligung an einer allfälligen Erhöhung des Genossenschaftskapitals.

Sowohl ein verzinsliches wie auch ein zinsloses, rückzahlbares Darlehen stellen aufgrund folgender Überlegungen keine wirtschaftlich tragbare Lösung dar. Um das unternehmerische Risiko zu senken, ist im Businessplan der OLMA festgehalten, dass die Verschuldung in einem gewissen Zeitraum auf ein tragbares Niveau zurückgeführt werden soll. Damit soll in mittlerer Frist wiederum unternehmeri-

scher Spielraum in Form von neuer Kreditfähigkeit gewonnen werden. Es ist davon auszugehen, dass die Welt der Publikumsmessen sich weiter entwickeln wird und wiederum neue Investitionen zur Stärkung der Position im Markt notwendig sein werden. Müsste die OLMA das Darlehen zurückzahlen, könnte das Ziel einer rechtzeitigen Rückführung der Verschuldung nicht erreicht werden. Ein verzinsliches Darlehen würde den negativen Effekt zusätzlich verstärken. Auch eine Genossenschaftskapitalerhöhung würde nicht zum Ziel führen. Sollte ein solches Kapital auf der gleichen Basis wie das bestehende Kapital verzinst (3 Prozent) werden, würde dies dem Ziel einer rechtzeitigen Rückführung der Verschuldung entgegenstehen.

Der Stadtrat ist überzeugt, mit dem à-fonds-perdu Beitrag und demgegenüber mit dem neu ausgehandelten Baurechtszins eine faire Lösung vorzulegen.

8 Ausstand Stadtpräsident

Stadtpräsident Thomas Scheitlin ist Präsident der Verwaltung der Genossenschaft Olma Messen St.Gallen. Nach Art. 7 Abs. 1 Bst. b des kantonalen Verwaltungsrechtspflegegesetzes (sGS 951.1; abgekürzt VRP) hat ein Behördenmitglied unter anderem dann von sich aus in den Ausstand zu treten, wenn es Organ einer an der Angelegenheit beteiligten Person ist. Aufgrund dieser Rechtsgrundlage und der diesbezüglichen verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung (vgl. VerwGE B2012/128 und B 2012/137 vom 22. Mai 2013 Erw. 3.7.2) hat der Stadtpräsident, als Abgeordneter der Stadt St.Gallen im Verwaltungsrat der OLMA, bei Geschäften, welche die Genossenschaft betreffen, unabhängig von einem allfälligen persönlichen Interesse in den Ausstand zu treten.

Entsprechend tritt der Stadtpräsident bei sämtlichen Geschäften im Zusammenhang mit der vorliegend umschriebenen Erweiterung der OLMA in den Ausstand.

Beilage:

Übersichtsplan

Zonenplanänderung

Entwicklungsplan OLMA-Messen