

## Vorlage Stadtparlament

Datum 23. April 2024  
Beschluss Nr. 3883  
Aktenplan 811.15 Finanzliegenschaften

### **Darlehen an die Wohnbaugenossenschaft REM3 zur Teilfinanzierung der Architektur- und Planungsleistungen des Mehrgenerationenwohnprojekts Remishueb 3**

#### **Antrag**

Wir beantragen Ihnen, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Es wird ein Verpflichtungskredit in der Höhe von CHF 1'000'000 nach Art. 2 Bst. b und c des Reglements zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus (SRS 733.3) erteilt zwecks Gewährung eines Darlehens an die Wohnbaugenossenschaft REM3.
2. Es wird festgestellt, dass der Beschluss gemäss Ziffer 1 nach Art. 8 Ziff. 6 lit. a der Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum unterliegt.

---

#### **1 Ausgangslage**

Die Politische Gemeinde St.Gallen ist im Quartier Remishueb Eigentümerin des Grundstücks St.Fiden Nr. 6436. Auf der Parzelle mit einer Fläche von 8'289 m<sup>2</sup> ist die 3. Etappe der Siedlung Remishueb (Remishueb 3) vorgesehen. Das Stadtparlament hat die Abgabe der Liegenschaft im Baurecht an die Wohnbaugenossenschaft REM3 an seiner Sitzung vom 28. Februar 2023 genehmigt ([Vorlage des Stadtrats Nr. 2402 vom 24. Januar 2023, unverändert genehmigt](#)). Die Baurechtsnehmerin plant auf dem Grundstück die Erstellung eines Mehrgenerationenwohnprojekts. Sie hat zu diesem Zweck ein Varianzverfahren durchgeführt, in welchem der Wettbewerbsbeitrag von Stauer + Hasler Architekten AG mit Chaves Biedermann Landschaftsarchitekten aus Frauenfeld zum Siegerprojekt auserkoren und zur Weiterbearbeitung empfohlen wurde. Die Erstellungskosten für das ganze Bauprojekt belaufen sich gemäss Angabe der Wohnbaugenossenschaft REM3 voraussichtlich auf rund CHF 27 Mio. Von diesen fallen bis zur Baueingabe bereits CHF 1'635'000, d.h. ca. 6 %, für Architektur- und Planungsleistungen an. Die Finanzierung dieser Architektur- und Planungsleistungen soll unter anderem über ein rückzahlbares Darlehen der Politischen Gemeinde St.Gallen in der Höhe von CHF 1'000'000 erfolgen. Die Politische Gemeinde St.Gallen gewährt das Darlehen gemäss Art. 2 Bst. b und c des Reglements zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus (SRS 733.3).

## 2 Informationen zur Darlehensnehmerin

Die gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft REM3 wurde Anfang Januar 2022 gegründet und bezweckt, die dritte Bauetappe der Überbauung Remishueb zu realisieren und zu bewohnen. Die Genossenschaft setzt sich aus den vier bestehenden Genossenschaften der 1. Etappe Remishueb sowie aus weiteren Einzelmitgliedern zusammen. Die Einzelmitglieder sind eng mit der Remishueb verbunden. Sie sind entweder in der Remishueb 1 oder 2 aufgewachsen oder wohnen in diesen Siedlungen. Die älteren Gründungsmitglieder haben das Ziel, vom nachfamiliären Wohnen in Remishueb 3 Gebrauch zu machen und nach Fertigstellung in eine der neu zu erstellenden Wohnungen zu ziehen. Die jüngeren Gründungsmitglieder beabsichtigen, eine der freiwerdenden Wohnungen in Remishueb 1 und 2 zu bewohnen. Die Überbauung Remishueb 3 ist offen für das Wohnen aller Generationen.

Im Vorstand der Wohnbaugenossenschaft REM3 sind Fachpersonen sowohl aus dem Genossenschafts- und Immobilienbereich sowie aus dem Finanzierungs- und Architekturbereich. Ziel der Genossenschaft ist, mit der Überbauung qualitativ hochwertiges genossenschaftliches Wohnen im Segment der Kostenmiete anbieten zu können. Die Wohnbaugenossenschaft REM3 ist eine vom Bundesamt für Wohnungswesen BWO als gemeinnützig anerkannte Genossenschaft.

## 3 Architektur- und Planungsleistungen Remishueb 3

Die Wohnbaugenossenschaft REM3 veranschlagt für die Realisierung des Mehrgenerationenwohnprojekts Remishueb 3 bis zur Baueingabe Architektur- und Planungsleistungen im Umfang von CHF 1'635'000. Diese setzen sich wie folgt zusammen:

Gutachten und Abklärungen (Geologie, Schall)	CHF	15'000
Architekturwettbewerb (Programm, Durchführung)		115'000
Sondernutzungsplan		30'000
Mobilitätskonzept		10'000
Architekturleistungen		1'175'000
Fachplanung		<u>290'000</u>
Total		1'635'000

Die Wohnbaugenossenschaft REM3 plant, die Finanzierung der Architektur- und Planungsleistungen neben der Ausgabe von Anteilsscheinen (CHF 130'000), einer Überbrückungsfinanzierung durch die Stiftung Solinvest (CHF 150'000) und der Einbringung eigener flüssiger Mittel (CHF 285'000) durch ein rückzahlbares Darlehen der Politische Gemeinde St.Gallen in der Höhe von CHF 1'000'000 zu decken.

## 4 Darlehen

Die Politische Gemeinde St.Gallen gewährt der Wohnbaugenossenschaft REM3 zur Finanzierung der Architektur- und Planungsleistungen für das Wohnprojekt Remishueb 3 ein Darlehen über CHF 1'000'000. Die Gewährung erfolgt auf der Basis des Reglements zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus (SRS 733.3). Dabei kommen Art. 2 Bst. b zur «Gewährung von zinslosen oder

zinsvergünstigten rückzahlbaren Darlehen zur gezielten Verbilligung von Wohnungen für niedrige Einkommen» und Art. 2 Bst. c zur «Vor- oder Teilfinanzierung von Kosten für die Entwicklung von Bauprojekten von gemeinnützigen Wohnbauträgern» zur Anwendung.

Der Darlehensvertrag mit der Wohnbaugenossenschaft REM3 enthält im Wesentlichen folgende Bestimmungen:

Darlehensbetrag	CHF 1'000'000
Zweck	Finanzierung Architektur- und Planungsleistungen Bauprojekt Remishueb 3
Zinssatz	zinslos bis zur Bauvollendung (längstens bis 31. Dezember 2028), anschliessende Verzinsung zum Referenzzinssatz des Bundesamts für Wohnungswesen, derzeit 1.75 %, zuzüglich eines Zuschlags von 0.50 % (Zinssatz damit analog Baurechtsvertrag)
Amortisationen	keine bis zur Bauvollendung; anschliessend jährlich CHF 50'000, zahlbar in halbjährlichen Raten à CHF 25'000 per 30. Juni und 31. Dezember (erstmalig spätestens per 30. September 2029) Freiwillige zusätzliche Amortisationen / Rückzahlungen seitens der Darlehensnehmerin sind jederzeit unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von einem Monat jeweils auf den 30. Juni und 31. Dezember möglich.
Sicherheiten	Das Darlehen wird ab dem Zeitpunkt der Grundbucheintragung des Baurechtsvertrages durch die Errichtung eines Registerschuldbriefs von CHF 1'000'000 an 1. Pfandstelle auf dem Baurechtsgrundstück gesichert. Die Politische Gemeinde St.Gallen als Grundeigentümerin, Baurechtsgeberin und Darlehensgeberin erteilt jedoch bereits mit der Unterzeichnung des Darlehensvertrags ihre Zustimmung zu einer späteren ranglichen Vorstellung eines zusätzlichen, neuen Grundpfandrechts der Emissionszentrale EGW.
Übertragbarkeit	Das Darlehen ist nicht an Dritte übertragbar. Bei einem Projektabbruch, einem Weiterverkauf des Bauprojekts oder einem späteren Verkauf der Wohnüberbauung Remishueb 3 ist der Restbetrag unverzüglich und vollständig an die Darlehensgeberin zurückzuzahlen.
Kündbarkeit	Das Darlehen ist seitens Darlehensgeberin bis zur vollständigen Amortisation unkündbar, sofern alle Bestimmungen des Darlehensvertrages eingehalten werden.

## 5 Würdigung

Mit der Gewährung des Darlehens an die Wohnbaugenossenschaft REM3 kommt die Politische Gemeinde St.Gallen mehreren Zielen aus der Liegenschaftenstrategie und der Wohnraumstrategie nach. Mit der Anwendung des Reglements zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus (SRS 733.3) werden eine aktive Bodenpolitik verfolgt und die Entstehung von Mehrgenerationenwohnen im Quartier Remishueb ermöglicht. Mit der Wohnbaugenossenschaft REM3 tritt eine im Quartier bestens verankerte, gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft als Erstellerin und Betreiberin der 3. Remishueb-Etappe auf. Die Wohnbaugenossenschaft REM3 ist Baurechtsnehmerin des zu überbauenden Grundstücks.