

## **Vorlage Stadtparlament**

**Datum** 2. Juli 2019  
**Beschluss Nr.** 3178  
**Aktenplan** 811.15 Finanzliegenschaften

### **Abgabe der Liegenschaft Bruggen Nr. W4181, Gübsenstrasse, im Baurecht an die Hänni Gartenbau-Landschaftsarchitektur AG**

#### **Antrag**

Wir beantragen Ihnen, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Abgabe des Grundstücks Nr. W4181 im Baurecht an die Hänni Gartenbau-Landschaftsarchitektur AG zu den dargestellten Bedingungen wird zugestimmt.

---

#### **1 Ausgangslage**

Das unbebaute Grundstück Nr. W4181, Gübsenstrasse, im Weiler Altwinkeln stellt mit einer Fläche von 6'599 m<sup>2</sup> eine grössere zusammenhängende Baulandreserve für wirtschaftliche Nutzungen im Westen der Stadt St.Gallen dar. Die Politische Gemeinde St.Gallen hat das Grundstück im Jahre 1980 erworben.

Die Sicherstellung einer geordneten Gewerbe-Industrie-Bebauung mit optimierter Ausnützung und guter Einordnung ins Siedlungs- und Landschaftsbild wird durch den Überbauungsplan Walkebach / Gübsenstrasse sichergestellt. Der Überbauungsplan wurde am 26. April 1999 genehmigt und sieht vor, dass die Bauten und Anlagen architektonisch so zu gestalten sind, dass hinsichtlich Stellung, Kubatur, Struktur, Materialwahl und Farbgebung die Einheitlichkeit gewährt und eine gute Gesamtwirkung erzielt wird. Die verbleibende Fläche zwischen den Baulinien und dem Gewässer muss ökologisch fachgerecht als naturnahes Bachufer gestaltet und bepflanzt werden. Dabei sind die Kriterien der Lebensraumvernetzung zu berücksichtigen. Die Erschliessung des Plangebieters erfolgt ausschliesslich über die Herisauer Strasse und Gübsenstrasse.

#### **2 Informationen zur Baurechtsnehmerin**

Die Hänni Gartenbau-Landschaftsarchitektur AG wurde vor rund 35 Jahren als Einzelunternehmung in St.Gallen gegründet und 2008 in eine Aktiengesellschaft überführt. Die an der Mingerstrasse 7 domizilierte Firma wird in der zweiten Generation geführt. Sie plant, erstellt, gestaltet und unterhält Garten-, Park- und Landschaftsanlagen. Derzeit beschäftigt die Hänni Gartenbau-Landschaftsarchitektur AG

Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in 34 Vollzeitstellen und 3 Teilzeitstellen mit einem Anteil von 4 Lehrlingen im Bereich Gartenbau und Landschaftsarchitektur und insgesamt 7 Mitarbeitende im Bereich Planung.

In den vergangenen Jahren ist der Bereich Planung gewachsen und hat sich äusserst positiv entwickelt. Das Wachstum beim Gartenbau ist eher moderat. Auch in Zukunft wird davon ausgegangen, dass der Bereich Planung ein jährliches Wachstum verzeichnen kann. Weiter herrscht bezüglich der zukünftigen Entwicklung des heutigen Firmenstandorts der Baurechtsnehmerin an der Minnerstrasse 7 grosse Unsicherheit. Die Arealentwicklung sowie das Weiterbestehen der Mietliegenschaft sind ungeklärt. Die Hänni Gartenbau-Landschaftsarchitektur AG benötigt deshalb an neuer Lage dringend einen Neubau grösseren Volumens. Nur so kann ein konstantes Wachstum der Unternehmung in beiden Bereichen (Planungsabteilung und Gartenbau) sichergestellt werden.

Die Einräumung des Baurechts ermöglicht es der Baurechtsnehmerin, auf der baurechtsbelasteten Fläche Büro- und Gewerbebauten für den Betrieb eines Gartenbauunternehmens mit zusätzlicher Mantelnutzung zu erstellen und in ihrem Eigentum zu halten. Angestrebt wird ein städtebaulich und architektonisch gutes Bauprojekt, welches insbesondere Büro- und Gewerbeflächen enthält. Weiter soll das Bauprojekt eine möglichst hohe Wertschöpfung und möglichst viele Arbeitsplätze für die Bevölkerung bieten. Die Bauberechtigte muss daher einen Nachweis für die ständige Nutzung des Neubaus durch mindestens 50 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter vorbringen. Dabei muss der Büroflächenanteil mindestens 600 m<sup>2</sup> betragen. Die Bebauung (insbesondere Erweiterungsbauten) der städtischen Baurechtsfläche wurde vom Sachverständigenrat beraten und positiv beurteilt. Die Beurteilung inkl. Vorgaben bildet Bestandteil des Baurechtsvertrages.

Die Bauberechtigte ist mit den genannten städtischen Vorgaben einverstanden. Zwei ortsansässige Firmen haben eine schriftliche Absichtserklärung abgegeben, in der sie bestätigten, dass sie in Verbindung mit einer zeitnahen Realisierung des Neubaus an einer Miete der Büroräumlichkeiten sehr interessiert sind. Diese potenziellen Mieter bringen zusätzlich 49 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter an den Standort. Mit den Mitarbeitenden der Hänni Gartenbau-Landschaftsarchitektur AG werden insgesamt 83 Vollzeitmitarbeitende und einige wenige Teilzeitmitarbeitende im neuen Gebäude arbeiten.

### **3 Verhandlungen mit der Baurechtsnehmerin**

In Gesprächen zwischen der Stadt und dem Vertreter der Hänni Gartenbau-Landschaftsarchitektur AG wurde deutlich, dass die St.Galler Firma gerne in der Stadt verbleiben würde. Voraussetzung dafür ist ein neuer, kurzfristig zur Verfügung stehender Standort, an dem die Hänni Gartenbau-Landschaftsarchitektur AG eine zusammenhängende Nutzfläche beanspruchen kann. Mit dem unbebauten Grundstück Nr. W4181, Gübsenstrasse, konnte ein geeigneter Standort für den Neubau des Produktions- und Planungsstandortes der Firma gefunden werden. Zu diesem Zweck soll der Baubereich inkl. Umgebungsbereich (Bach) des Grundstücks Nr. W4181 im Baurecht an die Hänni Gartenbau-Landschaftsarchitektur AG abgegeben werden.

Für die Berechnung des Baurechtszinses einigten sich die beiden Parteien auf einen Bodenwert von CHF 445/m<sup>2</sup>. Dies stellt, unter Berücksichtigung des unbebaubaren Anteils des Grundstückes infolge Bachführung, einen marktgerechten Wert für erschlossenes Bauland in der Gewerbe-Industriezone

dar. Der Baurechtszins entspricht dem jeweiligen Referenzzinssatz des Bundesamtes für Wohnungswesen, derzeit 1.5 %. Hinzu kommt ein Zuschlag von 1 %. Dieser Zuschlag ist gesamthaft, mit Blick auf die ausgehandelten Bestimmungen (vgl. Ziffer 4), gerechtfertigt. Unter Berücksichtigung der vorliegenden Faktoren ergibt sich derzeit folgender Baurechtszins pro Jahr:

$$6'599 \text{ m}^2 \times \text{CHF } 445 \times 2.50 \% = \underline{\text{CHF } 73'413.90}$$

Der Referenzzinssatz wird bei 5 %, zuzüglich eines Zuschlags von 1 %, plafoniert, d.h. der Zinssatz kann höchstens 6 % betragen.

#### **4 Baurechtsvertrag**

Die Politische Gemeinde St.Gallen hat am 1. Juli 2019 mit der Hänni Gartenbau-Landschaftsarchitektur AG einen Baurechtsvertrag für die Dauer von 80 Jahren über die ganze Fläche des Grundstücks Nr. W4181 von 6'599 m<sup>2</sup> öffentlich beurkundet. Der Eintragung im Grundbuch bleibt die Zustimmung des Stadtparlaments vorbehalten. Der Baurechtsvertrag enthält im Wesentlichen folgende Bestimmungen:

- Die Bauberechtigte hat das Recht, im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen auf dem baurechtsbelasteten Grundstück Büro- und Gewerbebauten zu erstellen und diese als Eigentum beizubehalten und zu erneuern. Dabei muss der Büroflächenanteil mindestens 600 m<sup>2</sup> betragen. Die Bebauung (insbesondere Erweiterungsbauten) der Baurechtsfläche ist im Sinne der Beurteilung des Sachverständigenrates vom 5. April 2019 vorzunehmen. Die Beurteilung ist Bestandteil dieses Vertrages. Der jeweils nicht überbaute Teil des Baurechtsgrundstückes darf von der Bauberechtigten im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen nach ihrem Belieben genutzt werden. Die jeweilige Baurechtsbaute, die Anlagen sowie der unüberbaute Boden sind von der Bauberechtigten auf ihre Kosten während der ganzen Baurechtsdauer ihrem Zweck entsprechend ordnungsgemäss zu unterhalten.
- Das Baurecht wird auf die Dauer von 80 Jahren ab dem Datum des Grundbucheintrages eingeräumt. Die Baurechtsbelastete verpflichtet sich aber, auf Verlangen der Bauberechtigten dieses Baurecht einmalig zu den gleichen Bedingungen um 20 Jahre zu verlängern. Die Bauberechtigte muss dabei diesen Anspruch auf Verlängerung 3 Jahre vor Ablauf der festen Baurechtsdauer schriftlich geltend machen.
- Das Baurecht ist übertragbar und vererblich. Die Übertragung des Baurechtes bedarf der Genehmigung der baurechtsbelasteten Grundeigentümerin, welche nur bei mangelnder Kreditwürdigkeit der Erwerberin bzw. des Erwerbers oder wenn die Erwerberin bzw. der Erwerber des Grundstücks dieses nicht als Büro- und Gewerbebaute nutzt eine solche verweigern darf.
- Jeweils nach Ablauf von 5 Jahren, erstmals 5 Jahre seit der Eintragung dieses Baurechtes im Grundbuch, wird der für die Berechnung des Baurechtszinses massgebende Bodenwert der seit der letzten Festlegung eingetretenen Teuerung gemäss Landesindex der Konsumentenpreise angepasst. Der ursprüngliche Bodenwert dieses Vertrages darf dabei nicht unterschritten werden.
- Sofern das Baurecht nicht verlängert wird, fallen die bestehenden Bauten und Anlagen mit dem Untergang des Baurechtes der Grundeigentümerin heim und werden Bestandteil des Grundstückes. Für die übernommenen Gebäude und Anlagen bezahlt die Grundeigentümerin der Bauberechtigten eine Entschädigung in der Höhe von 80 % des Verkehrswertes im Zeitpunkt des Heimfalles abzüglich allfälliger Abbruchkosten.

- Verstösst die Bauberechtigte gegen die vereinbarte Nutzung des Grundstücks, d.h. nutzt sie das Grundstück für andere Zwecke als für Büro- und Gewerbebauten oder nutzt die Bauberechtigte das Grundstück nicht fristgerecht gemäss nachfolgender Ziffer, so hat die Baurechtsbelastete das Recht, den vorzeitigen Heimfall des Baurechts zu verlangen.
- Im Neubau muss ein Büroflächenanteil von mindestens 600 m<sup>2</sup> integriert sein. Die Bebauung der Baurechtsfläche ist im Sinne der Beurteilung des Sachverständigenrates vom 5. April 2019 vorzunehmen. Die Beurteilung ist Bestandteil dieses Vertrages. Die Bauberechtigte muss innert 12 Monaten ab Beurkundung des Baurechtsvertrages ein Baugesuch unter Berücksichtigung der vorgeannten Vorgabe einrichten. Mit dem Bau muss innert eines Jahrs nach Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung begonnen werden. Die Baute muss innerhalb von drei Jahren nach Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung vollständig erstellt sein.
- Das Baurechtsgrundstück muss der Spekulation entzogen bleiben. Sollte die Bauberechtigte das Baurecht oder Teile davon innert der nächsten 15 Jahre seit dem Eintrag im Grundbuch veräussern, hat sie der Politischen Gemeinde St.Gallen den ganzen Gewinn (Differenz Veräusserungspreis gegenüber den Anlagekosten) abzuliefern.
- Die Bauberechtigte ist zur Vermietung der Büro- und Gewerbebauten an natürliche oder juristische Personen berechtigt.

## **5 Bauliche Umsetzung**

Die Hänni Gartenbau-Landschaftsarchitektur AG muss innert 12 Monaten ab Beurkundung des Baurechtsvertrages ein Baugesuch unter Berücksichtigung der Vorgaben einreichen, um den Neubau in der Frist von drei Jahren in Betrieb nehmen zu können.

Der Stadtpräsident:  
Thomas Scheitlin

Die Stadtschreiber-Stellvertreterin:  
Jennifer Abderhalden

Beilage:  

- Situationsplan