

Vorlage an das Stadtparlament

vom 29. September 2005 Nr. 1028

Gemeindeeigentum

Abgabe von städtischem Wohnbauland an der Geigerstrasse (Winkeln) im Baurecht

1 Ausgangslage

Das Gebiet „Oberwinkeln“ stellt eine der grossen und wertvollen Baulandreserven in der Stadt St.Gallen für Wohnüberbauungen dar. Im Wesentlichen sind diese Bauflächen in die Wohnzone, Bauklasse 3, eingeteilt. Im Jahre 1993 wurde der Gestaltungsplan „Oberwinkeln“ erlassen, der die Erschliessung und Überbauung des ganzen Gebietes zwischen dem Schulhaus (Gsellstrasse / Lilienthalstrasse) und der Herisauer Strasse regelt. Auf der Grundlage dieses Planes sind in den vergangenen Jahren sukzessive Wohnbauten zwischen den neuen Quartierstrassen Lilienthalstrasse, Geigerstrasse, Lindberghstrasse und Zeppelinstrasse erstellt worden.

Die Politische Gemeinde St.Gallen ist Eigentümerin der Grundstücke W4126 und W4842 an der Geigerstrasse und der Lindberghstrasse (vgl. Planbeilage). Die Parzellen sind noch unüberbaut, sie liegen an ruhiger und sonniger Lage, gut geeignet für eine Wohnüberbauung. Allerdings befinden sich unweit dieser Grundstücke im Südwesten NOK-Freileitungen. Die Parzellen wurden von der Politischen Gemeinde St.Gallen 1975 als Baulandreserve zum Preis von Fr. 71.– pro Quadratmeter erworben.

Der Gestaltungsplan sieht vor, dass auf der Parzelle Nr. W4842 Mehrfamilienhäuser erstellt werden können. Gleiches gilt für den östlichen Grundstücksteil der Parzelle Nr. W4126; auf der westlichen Teilfläche ist die Erstellung eines Doppel Einfamilienhauses möglich, 227 m² in der süd-westlichen Parzellenecke bei der Strassenkurve sind als Freihaltefläche unüberbaubar. Bisher konnte eine Überbauung dieser beiden städtischen Parzellen nicht realisiert werden; dabei spielte auch die Problematik der Freileitung der NOK mit.



2 Verfahren und Vorgehensentscheid

2.1 Verfahrensablauf

Vor rund zwei Jahren wurde ein Gesuch für den Kauf der Teilfläche der Parzelle Nr. W4126 für die Realisierung des Doppel Einfamilienhauses eingereicht. Diese Fläche im Ausmass von 1'140 m² wurde sodann entsprechend den Regeln für ein transparentes Verfahren im Herbst 2003 zur Abgabe im Baurecht in der örtlichen Tageszeitung und im Internet ausgeschrieben. Von rund 10 Interessenten, welche die Unterlagen anforderten, wurde ein Angebot eines Selbstnutzers eingereicht. Dieser Interessent erarbeitete ein Bauprojekt für ein Doppel Einfamilienhaus mit frei stehenden Garagen. Dafür ist in der Zwischenzeit ein Baugesuchsverfahren durchgeführt und eine nun rechtskräftige Baubewilligung erteilt worden.

Schwieriger war die Suche nach einer Bauherrschaft für die zweite, westliche Hälfte des Doppel Einfamilienhauses. Erschwerend wirkten sich auch hier die nahe Freileitung sowie die ursprüngliche Absicht eines Baurechtes aus. Schliesslich konnte ein Investor für einen Verkauf statt ein Baurecht gefunden werden; dieser Interessent wünschte auch die Übernahme des grösseren Parzellenteils von 3'207 m² für die Mehrfamilienhäuser.

In der Folge wurde im Spätherbst 2004 das Bauland für die Mehrfamilienhäuser ebenfalls in der örtlichen Tageszeitung und im Internet zur Abgabe im Baurecht ausgeschrieben. Auf diese Ausschreibung hin konnten sechs Dokumentationen verschickt werden. Konkrete Angebote wurden von vier Interessenten eingereicht, wobei zwei Offerten von Investoren einen Quadratmeterpreis von Fr. 375.– enthielten. Ein Angebot eines Architekten lag wesentlich höher. Er konnte jedoch den Nachweis der Finanzierung nicht erbringen. Mit ihm soll hingegen das Gespräch bezüglich dem Grundstück Nr. W4842, gegenüberliegend zwischen der Geiger- und der Lindberghstrasse, weiter geführt werden. Das Angebot einer Wohnbaugenossenschaft lag bei Fr. 280.– pro Quadratmeter und konnte deshalb nicht berücksichtigt werden.

Nachdem die Angebote der beiden Investoren identisch sind, soll der AG für städtisches Wohnen, welche bereit ist, zusammen mit dem Selbstnutzer das Doppel Einfamilienhaus zu erstellen, der Vorzug gegeben werden. Eine entsprechende Finanzierungszusage einer St.Galler Grossbank liegt vor.



2.2 Vorgehensentscheid

In dieser Situation hat der Stadtrat nun das folgende Vorgehen entschieden:

- Für das Doppel Einfamilienhaus auf der westlichen Seite der Parzelle Nr. W4126 werden zwei neue kleinere Einzelparzellen ausgeschieden und an den Selbstnutzer sowie die AG für städtisches Wohnen verkauft. Der Selbstnutzer übernimmt auch die angrenzende Freihaltefläche zum Unterhalt. Diese beiden Verkäufe liegen in der Kompetenz des Stadtrates, er hat diese Beschlüsse unter Vorbehalt der Zustimmung des Stadtparlamentes zur Baurechtserteilung für den grösseren Parzellenteil mit den Mehrfamilienhäusern gefasst.
- Der verbleibende, grössere Parzellenteil Nr. W4126 wird an die AG für städtisches Wohnen im Baurecht zur Erstellung der Mehrfamilienhäuser abgegeben. Diese Baurechtsabgabe liegt in der Kompetenz des Stadtparlamentes, sie wird mit dieser Vorlage beantragt.

3 Abgabe im Baurecht an die „AG für städtisches Wohnen“

Das Baurecht soll der AG für städtisches Wohnen erteilt werden; dieser Investor wird es nach der Erstellung der zwanzig 4-Zimmer-Maisonette- und drei 4-Zimmer-Geschosswohnungen sowie der Tiefgarage an die Wohnbaugenossenschaft „Leben und Raum“ übertragen. Diese Genossenschaft bezweckt die Bereitstellung günstiger und preiswerter Wohngelegenheiten in der Stadt St.Gallen, insbesondere für Familien und ältere Mitbürgerinnen und -bürger.

Die AG für städtisches Wohnen wurde im Juni 2004 gegründet und hat ihren Sitz an der Tannenstrasse 12 in St. Gallen. Im Handelsregister ist als Präsident mit Einzelzeichnungsbezeichnung Aldo Cerullo eingetragen. Der offerierte Preis von Fr. 375.– pro Quadratmeter erschlossenes Bauland entspricht den heute gehandelten Preisen für vergleichbares Bauland. Die Bebaubarkeit richtet sich nach dem rechtskräftigen Gestaltungsplan aus dem Jahre 1993. Somit ist die Ausnützung des Grundstückes definiert und lässt keine höhere Nutzung zu, welche relevant auf die Kaufpreisgestaltung wäre.

Aldo Cerullo ist gleichzeitig Mitbegründer und Mitglied der im September 2002 gegründeten Wohnbaugenossenschaft „Leben und Raum“, mit Sitz in St.Gallen, welche von Rechtsanwalt Dr. Markus Neff präsiert wird. Die Genossenschaft ist seit längerem auf der Suche nach einer geeigneten Überbauung, welche ihre Vorstellungen erfüllt. Die hofartige Anord-



nung der drei Gebäudekörper sowie die ruhige und sonnige Lage mit guter Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz werden als ideal und ihren Zielen entsprechend erachtet.

4 Baurechtsvertrag

Der mit der AG für städtisches Wohnen ausgehandelte Baurechtsvertrag für 100 Jahre enthält die üblichen Bestimmungen, unter anderem:

- Die Baurechtsberechtigte hat das Recht, auf dem baurechtsbelasteten Grundstück Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage nach Massgabe des Gestaltungsplans Oberwinkeln mit besonderen Vorschriften zu erstellen, beizubehalten und zu erneuern.
- Der für die Berechnung des Baurechtszinses massgebliche Bodenwert beträgt Fr. 375.–/m², d.h. für die Baurechtsfläche von 3'207,0 m² Boden Fr. 1'202'625.–. Der Bodenwert wird alle fünf Jahre im Umfang von 40 % der Teuerung an den Landesindex der Konsumentenpreise angepasst, wobei der ursprüngliche Bodenwert nicht unterschritten werden darf.
- Die Heimfallentschädigung nach Ablauf der Baurechtsdauer beträgt 80 % des dannzumaligen amtlichen Verkehrswertes, welcher auf einer amtlichen Verkehrswertschätzung im Zeitpunkt des Heimfalles beruht.
- Neben der üblichen Änderung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes des jeweiligen Grundeigentümers am Baurecht wurde definiert, dass die Übertragung des Baurechtes im Zusammenhang mit dem Verkauf der Wohnbauten an die Wohnbaugenossenschaft „Leben und Raum“ nicht als Vorkaufsfall gilt.
- Die Eintragung des selbständigen und dauernden Baurechtes im Grundbuch erfolgt spätestens 20 Tage nach Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung.
- Wenn nicht innert zwei Jahren nach Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung mit dem Bau begonnen wird oder innerhalb fünf Jahren die Bauten nicht vollständig erstellt sind, hat die Politische Gemeinde St.Gallen Anspruch auf die Löschung des Baurechtes im Grundbuch.



5 Antrag

Wir beantragen Ihnen, folgenden Beschluss zu fassen:

Die Abgabe des Grundstücks Bruggen Nr. W4126 im Baurecht an die AG für städtisches Wohnen zu den dargestellten Bedingungen wird genehmigt.

Der Stadtpräsident:
Hagmann

Im Namen des Stadtrats
Der Stadtschreiber:
Linke

Beilage:
Situationsplan

