

Vorlage Stadtparlament

Datum	2. September 2025
Beschluss Nr.	805
Aktenplan	152.15.12 Stadtparlament: Interpellationen

Interpellation SP/JUSO/PFG-Fraktion: Baurecht mit Flexibilität – Braucht es Anpassungen bei der städtischen Bodenpolitik für Industrie- und Gewerbezone(n)?; schriftlich

Die SP/Juso/PFG-Fraktion sowie 37 mitunterzeichnende Mitglieder des Stadtparlaments reichten am 27. Mai 2025 die Interpellation «Baurecht mit Flexibilität – Braucht es Anpassungen bei der städtischen Bodenpolitik für Industrie- und Gewerbezone(n)?» ein.

Der Stadtrat beantwortet die Interpellation wie folgt:

1 Ausgangslage

Die Stadt St.Gallen favorisiert seit dem Jahr 2012 die Abgabe von Grundstücken im Baurecht gegenüber deren Verkauf. Damals hatte das Stadtparlament anlässlich der Entwicklung des für eine Gewerbe- und Industrienutzung vorgesehenen Areals Altenwegen / Piccardstrasse die Abgabe im Baurecht diskutiert und letztlich den Verkauf der Grundstücke abgelehnt ([Vorlage des Stadtrats Nr. 4653 vom 12. Juni 2012](#)). Die Entwicklung des Areals wurde in der Folge mit dem Instrument des Baurechts weiterverfolgt ([Vorlage des Stadtrats Nr. 1567 vom 4. März 2014](#), [Vorlage des Stadtrats Nr. 783 vom 17. August 2021](#)). Diese Praxis, die auch für die übrigen Entwicklungsgebiete Anwendung fand, wurde in der Liegenschaftenstrategie aus dem Jahr 2022 schliesslich als Grundsatz formuliert. Ein Verkauf von Grundstücken soll jedoch, insbesondere bei Industrie- und Gewerbearealen sowie bei Restparzellen, möglich bleiben (Handlungsfeld 1).

Die Stadt St.Gallen sieht ihre Aufgabe primär darin, für die stadteigenen Areale die notwendigen Planungsinstrumente, öffentlich-rechtlichen Erschliessungen sowie weitere wesentlichen Grundlagen und Rahmenbedingungen für die Bebauung zu erarbeiten. Sodann stellt sie die Flächen – mit entsprechenden Auflagen – entweder im Baurecht oder in Einzelfällen zum Verkauf zur Verfügung.

Insbesondere im Bereich der Industrie- und Gewerbezone(n) hat sich in der Vergangenheit gezeigt, dass die ausschliessliche Abgabe im Baurecht für die zur Ansiedlung interessierten Unternehmungen gelegentlich in Frage gestellt wird. Deshalb soll im Ausnahmefall auch der Verkauf – unter Bedingungen und Auflagen – angeboten werden. Diese Ausnahmen orientieren sich einerseits daran, die Ansiedlung und Weiterentwicklung bestehender Unternehmen innerhalb der Standortgemeinde zu sichern, um Arbeitsplätze zu schaffen bzw. zu erhalten und St.Gallen als Wirtschaftsstandort zu stärken. Gleichzeitig soll eine nachhaltige Bauweise eingefordert werden, die ökologische und ökonomische

Aspekte langfristig berücksichtigt. Sichergestellt werden soll auch die städtebauliche und architektonische Qualität der Projekte. Insgesamt sollen der sozial-ökologische Anspruch der Stadt gewahrt und die wirtschaftliche Attraktivität und Wettbewerbsfähigkeit der Industrie- und Gewerbebezonen nachhaltig gefördert werden. Derzeit vermarktet die Stadt die Grundstücke in den Gebieten Martinsbrugg, Piccardstrasse und Mövenstrasse.

2 Beantwortung der Fragen

1. *Welche konkreten Ziele verfolgt die Stadt mit der bisherigen Praxis, Parzellen im Liegenschaftsportfolio der Stadt ausschliesslich im Baurecht zu vergeben?*

Mit dem Grundsatzentscheid zur Abgabe von Grundstücken im Baurecht behält die Stadt langfristig einen Einfluss auf die baulichen Entwicklungen auf ihren Grundstücken, generiert durch die Baurechtszinseinnahmen für die städtischen Finanzen wiederkehrende Einnahmen und hat nach Ablauf der Baurechte – längstens 100 Jahre – durch den sogenannten Heimfall die Möglichkeit, erneut über das Grundstück und allfällige sich darauf befindlichen Gebäude und deren Nutzungszwecke zu entscheiden. Die Stadt sichert sich bzw. künftigen Generationen damit Handlungsspielraum. Mit der Abgabe von Grundstücken im Baurecht fordert die Stadt St.Gallen von den Baurechtsberechtigten zielgerichtete Massnahmen zur Sicherung der nachhaltigen Stadtentwicklung und der architektonischen Qualität. Insbesondere wird für Neubauten im Wohnungsbau die Durchführung eines Varianzverfahrens gefordert. Bei Gewerbebauten wird entweder der Sachverständigenrat für Städtebau und Architektur der Stadt St.Gallen beigezogen oder ein Varianzverfahren verlangt. Bei Sanierungen werden Qualitäts- und Nachhaltigkeitsstandards eingefordert.

2. *Welches Potenzial sieht der Stadtrat in der konkreten Ansiedlung von Betrieben in den Industrie- und Gewerbebezonen?*

Der Stadtrat sieht in der Ansiedlung von Betrieben sowohl ein wirtschaftliches als auch ein gesellschaftliches Potenzial. Die Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben in der Stadt St.Gallen schafft Arbeitsplätze und generiert Steuersubstrat – sowohl durch den Firmenstandort, als auch durch Zuzüge bei der Wohnbevölkerung. Ansiedlungen gewisser Branchen, nicht zuletzt in konzentrierten Unternehmensclustern, erhöhen zudem die Standortattraktivität der Gemeinde selbst. Die Abgabe von städtischen Baulandparzellen dient indes nicht nur der Neuansiedlung, sondern auch dem sich bereits in der Stadt befindenden Gewerbe, indem diesem die Möglichkeit geboten wird, zu wachsen und sich weiterzuentwickeln. Allfälligen Abwanderungsabsichten aufgrund von Platzplatzmangel kann damit entgegengewirkt werden.

3. *Wie viele Anfragen von Industrie- und Gewerbebetrieben sind in den letzten zehn Jahren an der städtischen Baurechtspolitik gescheitert? Wie viele Baurechte für Firmen in Industrie- und Gewerbebezonen konnten abgeschlossen werden?*

In den letzten zehn Jahren kam es nach Anfragen von Industrie- und Gewerbebetrieben zu mehreren Absagen. Dabei sind vier Absagen direkt auf die Tatsache zurückzuführen, dass die Liegenschaft nur im Baurecht abgegeben werden sollte. Die übrigen Absagen hatten unterschiedliche Ursachen, wobei

insbesondere das geforderte Varianzverfahren, aber auch der Landpreis, die Erschliessungsqualität, der Standort oder die strategische Lage eine Rolle spielten. Dazu ist festzuhalten, dass sich Unternehmen letztlich auch aufgrund von strategischen Überlegungen und Entscheiden, auf welche die Stadt keinen Einfluss nehmen kann, für einen Standort entscheiden. Erfahrungsgemäss bevorzugen Betriebe diejenigen Standorte, die ein ausgewogenes Gleichgewicht zwischen den geforderten Bedingungen und einer flexiblen Entwicklung ermöglichen.

Die Stadt konnte in den vergangenen zehn Jahren für Industrie- und Gewerbebetrieben acht Baurechte abschliessen. In der Zwischenzeit konnten drei dieser Baurechte erfolgreich realisiert werden, zwei sind in planerischer Bearbeitung, drei wurden wieder zurückgezogen.

4. *Die Liegenschaftsstrategie sieht die Möglichkeit vor, Ausnahmen vom Baurechtsprinzip zuzulassen, insbesondere bei strategisch bedeutsamen Firmenansiedlungen.*

a) *Welche Kriterien müssten solche Ausnahmen erfüllen?*

Für Ausnahmen müssen wichtige Interesse vorliegen. Eine Rolle spielen dabei Überlegungen zum Standortwettbewerb, zur Ansiedlung von Arbeitsplätzen, zur Sicherung von bestehenden Arbeitsplätzen und der Unternehmensentwicklung, zur Generierung von Steuersubstrat sowie zu weiteren für die Stadt zentralen Argumenten.

b) *An welchen Standorten könnten solche Ausnahmen geprüft werden?*

Eine solche Ausnahme ist für jeden städtischen Standort prüfenswert. Insbesondere prüfenswert erscheint eine Ausnahme in den Arealen Piccard und Martinsbrugg, die aktiv als Gewerbebauland vermarktet werden.

c) *Mit welchen Mitteln (z.B. Einträgen im Grundbuch) kann die Stadt die Zielerreichung (siehe Frage 1) dennoch sicherstellen?*

Mit Verkauf eines Grundstücks würde die Stadt ihre Forderungen nach einem städtebaulich nachhaltigen Bauprojekt in den Kaufvertrag aufnehmen. Als Sicherstellung wäre ein Rückkaufsrecht in den Kaufvertrag aufzunehmen, wonach die Stadt das Grundstück zu den gleichen Konditionen zurückkaufen kann, sollten die Auflagen nicht erfüllt werden. Dafür sind Umsetzungsfristen analog zu den Voraussetzungen in den Baurechtsverträgen festzulegen.

d) *Ist der Stadtrat bereit, mit einem konkreten Vorschlag – beispielsweise mit einem Kriterienraster für Ausnahmefälle – auf das Parlament zuzukommen?*

Jedes Liegenschaftsgeschäft ist im Einzelfall in Bezug auf die gegenseitigen Rahmenbedingungen auszuhandeln. Der Stadtrat wird basierend auf Erfahrungswerten einen Kriterienkatalog ausarbeiten, der im Rahmen der Vermarktung konsultiert und in den Verhandlungen herangezogen wird, und je nach Geschäftsfortgang in die Liegenschaftsgeschäfte einfliesst. Damit ist sichergestellt, dass der Stadtrat, die Liegenschaften- und Baukommission oder das Stadtparlament über das Geschäft beraten können.

Die Stadtpräsidentin:
Maria Pappa

Der Stadtschreiber-Stellvertreter:
Andy Markwalder

Beilage:

- Interpellation vom 27. Mai 2025