

Vorlage Stadtparlament

Datum	23. Januar 2024
Beschluss Nr.	3607
Aktenplan	152.15.13 Stadtparlament: Einfache Anfrage

Einfache Anfrage Doris Königer und Gallus Hufenus: «Lebendige Zwischennutzung Platztor ermöglichen statt Abbruch auf Vorrat»; Beantwortung

Am 5. Dezember 2023 reichten Doris Königer und Gallus Hufenus die beiliegende Einfache Anfrage betreffend «Lebendige Zwischennutzung Platztor ermöglichen statt Abbruch auf Vorrat» ein.

Der Stadtrat beantwortet die Einfache Anfrage wie folgt:

1 Ausgangslage

Das Stadtparlament hat an seiner Sitzung vom 18. November 2014 den Verkauf der städtischen Grundstücke am Platztor an den Kanton St.Gallen zur Erstellung eines neuen Universitätscampus genehmigt (Vorlage des Stadtrats Nr. 2308 vom 28. Oktober 2014). Bereits in der damaligen Vorlage hat der Stadtrat festgehalten, dass verschiedene Wohn- und Gewerbebauten auf dem Areal in den Jahren zuvor wegen Baufähigkeit oder aus Sicherheitsgründen abgebrochen werden mussten. Ausserdem war bereits damals die Rede davon, dass die Vermietung der «Offenen Kirche» wie auch die anderen Vermietungen im Areal als Zwischennutzungen bis zu einer neuen Gesamtüberbauung konzipiert sind.

Der ursprüngliche Kaufvertrag mit dem Kanton St.Gallen sah denn auch eine Grundstücksübertragung bis Ende des Jahres 2020 vor. Aufgrund von Verzögerungen in der Planung musste dieses Datum in einem ersten Nachtrag zum Kaufvertrag bereits einmal bis zum 31. Dezember 2023 verlängert werden. Mit dem nun im Herbst 2023 bekannt gewordenen Planungsabbruch und dem Neustart des Bauprojekts «HSG-Campus» durch den Kanton hat der Stadtrat in einem zweiten Nachtrag die Verzögerung der Grundstücksübertragung bis spätestens 31. Dezember 2028 vereinbart.

Bereits im Jahre 2012 wurde für die noch verbliebenen Bauten eine Zustands- und Sicherheitsbeurteilung in Auftrag gegeben, die ergab, dass sich alle geprüften Gebäude in einem baulich schlechten Zustand befinden. Damals wurde aber noch davon ausgegangen, dass die verbliebenen Wohn- und Gewerbebauten ohnehin bis 2020 dem Neubau des Uni-Campus weichen müssen. Der Zustand der Gebäude hat sich seither weiter verschlechtert. Die Wohnungen des Gebäudes Böcklinstrasse 4 können aufgrund des sehr schlechten Gesamtzustandes des Gebäudes bereits seit Herbst 2023 nicht mehr vermietet werden. Ebenso ist der Zustand des Gebäudes Pfauengässlein 2 sehr schlecht. Die Heizung kann jederzeit ausfallen. Angesichts des Zustands der Gebäude ist vorgesehen, im Frühling

2024 das Rückbaugesuch für die beiden Liegenschaften zu stellen. Dagegen sollen die beiden Gebäude Böcklinstrasse 2 (Offene Kirche) und Pfauengässlein 4 (Strassenwärterstützpunkt) vorerst erhalten bleiben.

Im Rahmen der Verhandlungen des zweiten Nachtrags zum Kaufvertrag mit dem Kanton St.Gallen über die Liegenschaften Platztor, der die spätere Grundstücksübertragung bis spätestens 31. Dezember 2028 regelt, hat die Stadt einen adäquaten Ersatz der Mietzinsausfälle gefordert. Stadt und Kanton haben dementsprechend eine Berechnung des Mietzinspotenzials im Rahmen des zweiten Nachtrags zum Kaufvertrag auf der Basis eines Rückbaus der beiden Gebäude und der Erstellung von Parkplätzen vorgenommen. Es war dabei aber nie Absicht der Stadt, die freiwerdenden Flächen vollumfänglich als Mietparkplätze auszugestalten.

3 Beantwortung der Fragen

- 1. Ist der Stadtrat bereit, ein Gutachten z.B. durch Espace Suisse in Auftrag zu geben (dieser Verein übernimmt Teile der Kosten), und falls keine Gefährdung der Mietenden besteht, auf einen Abbruch auf Vorrat zu verzichten?*

Der Stadtrat zieht nicht in Betracht, ein Gutachten erstellen zu lassen. Grund dafür ist der hinlänglich bekannte schlechte Gebäudezustand. Selbst die minimal notwendigen Investitionen, die den Erhalt der Gebäude für weitere fünf Jahre ermöglichen würden, erreichen inzwischen eine Kostengrösse, die in keinem Verhältnis zu den generierten Mietzinseinnahmen steht.

- 2. Kann sich der Stadtrat vorstellen, eine Zwischennutzung wie beim Lattich auf dem Areal zuzulassen, z.B., mit den kürzlich wegen privaten Einsprachen abgebrochenen Idee von temporären Mikrowohnungen, Genossenschaften und/oder mit der Uni zur Erarbeitung eines «Innovations-Hubs» mit Projekten auf Zeit?*

Der Stadtrat kann sich auf dem Areal Platztor neben dem Angebot von Parkplätzen auch weitere Zwischennutzungen vorstellen. Sie befinden sich derzeit in Abklärung. Zur Diskussion stehen derzeit etwa Mikrowohnungen oder Stellplätze für Wohnmobile.

Von einem Innovations-Hub mit der Uni oder einer Zusammenarbeit mit Genossenschaften muss zum jetzigen Zeitpunkt abgesehen werden, da das Gebäude Pfauengässlein 2 aus den genannten Gründen nicht weiterbestehen kann.

- 3. Wie sieht der Stadtrat eine Zwischennutzung beim Platztor wie im Areal Bach mit Einbezug des bestehenden Baum-/Vegetationsbestands?*

Der möglichst umfassende Erhalt des Grünbestandes auf dem Areal Platztor ist auch mit Abbruch der genannten Gebäude und der Um- bzw. Zwischennutzung selbstverständlich. Eine Zwischennutzung im Sinne der Nutzung des Areals Bach inklusive finanzieller Unterstützung durch die Stadt ist jedoch nicht vorgesehen.

Die Stadtpräsidentin:
Maria Pappa

Der Stadtschreiber:
Manfred Linke

Beilage:

- Einfache Anfrage vom 5. Dezember 2023