

Vorlage Stadtparlament

Datum	19. September 2018
Beschluss Nr.	2120
Aktenplan	152.15.13 Stadtparlament: Einfache Anfragen

Einfache Anfrage Anja Signer-Bürkler, Franziska Ryser, Christian Huber: Verkauf von Baulandparzellen in der Stadt St.Gallen; Beantwortung

Am 26. Juni 2018 reichten Anja Signer-Bürkler, Franziska Ryser und Christian Huber die beiliegende Einfache Anfrage betreffend "Verkauf von Baulandparzellen in der Stadt St.Gallen" ein.

Der Stadtrat beantwortet die Einfache Anfrage wie folgt:

1 Ausgangslage

Die Stadt St.Gallen betreibt eine aktive, auf Nachhaltigkeit ausgerichtete Boden- und Liegenschaftenpolitik. Deren Grundsätze wurden zuletzt im Jahre 2005 festgehalten. Sie finden sich entsprechend im Leitbild der Stadt St.Gallen, in der Vision 2030, den stadträtlichen Legislaturzielen und insbesondere im Richtplan.

Die Boden- und Liegenschaftenpolitik der Stadt verfolgt grundsätzlich übergeordnete Ziele. Der Erwerb, die Sicherung und Reservehaltung von bebauten oder unbebauten Grundstücken ermöglicht in diesem Sinne einerseits die Unterstützung der öffentlichen Aufgaben, namentlich im sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Bereich, andererseits die Durchsetzung städtebaulicher und raumplanerischer Ziele, sei das durch die Eigennutzung städtischen Grundeigentums oder in Zusammenarbeit mit anderen Grundeigentümer/innen. So dient die städtische Boden- und Liegenschaftenpolitik nicht einer kurzfristigen Gewinnmaximierung, sondern der langfristigen und nachhaltigen Stadtentwicklung und einer beständigen Förderung der Stadt St.Gallen als attraktiver Wohn- und Wirtschaftsstandort.

Zur Erreichung der Ziele der städtischen Boden- und Liegenschaftenpolitik strebt die Stadt St.Gallen grundsätzlich einen Ausbau ihres Eigentumsbestandes an. Sie erwirbt zu diesem Zweck mit aktiver Präsenz am Markt bebaute und unbebaute Grundstücke zu vertretbaren, marktmässigen Konditionen. Auch noch nicht eingezonte, kurz- und mittelfristig nicht nutzbare Bodenflächen sind darin eingeschlossen. Diese ermöglichen eine Entwicklung der Stadt in langfristiger Perspektive und die Sicherung wertvoller Ressourcen für kommende Generationen.

Der Ausbau des städtischen Eigentums schafft einerseits Voraussetzungen für eine nachhaltige Wohnbau- und Wirtschaftspolitik. Die Stadt sorgt so für ein bedarfsgerechtes Angebot an stadteigenen Wohnungen für die allgemeine Vermietung sowie ein zielgerichtetes Angebot an Wohnraum mit durchschnittlichem oder günstigem Mietzins, vor allem für Familien und sozial Schwächere. Sie tut

dies sowohl in Eigenregie als auch in Zusammenarbeit mit und in Unterstützung von privaten Wohnbaupartnern. In wirtschaftlicher Hinsicht ermöglicht die Stadt mit ihrem Liegenschaften- und Bodenbestand die Erhaltung und Weiterentwicklung der ansässigen Betriebe und Unternehmen sowie die Neuansiedlung von Betrieben, an deren Präsenz sie interessiert ist. Andererseits sichert die Stadt mit ihrer Boden- und Liegenschaftenpolitik wichtige Grünflächen. Sie tut dies aus ökologischer Verantwortung und im Wissen um den Beitrag von qualitativ hochwertigen Grünzonen an die städtische Lebensqualität.

Die langfristig ausgerichtete, nachhaltige Strategie der städtischen Boden- und Liegenschaftenpolitik sieht vor, im Regelfall von einem Verkauf von städtischen Grundstücken und Liegenschaften abzusehen. Städtische Grundstücke und Liegenschaften sollen im Regelfall im Baurecht abgegeben oder aber getauscht werden. Als Partner kommen dabei Organisationen mit halböffentlicher oder öffentlicher Aufgabe, gemeinnützige Wohnbauträger, Mietergemeinschaften oder private Mieterinnen und Mieter mit Eigennutzung, institutionelle Anleger im Wohnungsbereich sowie Gewerbe- und Industriebetriebe in Frage. Das Primat des Baurechts kann indes in spezifischen Situationen wenig zweckmässig sein. In Ausnahmefällen kann deshalb zur Erreichung der vorgenannten Ziele aus öffentlichem Interesse auf ein Baurecht verzichtet und dem Verkauf einer Baulandreserve zugestimmt werden.

Die Kompetenzen für den Kauf und Verkauf bzw. die Abgabe im Baurecht von städtischen Grundstücken und Liegenschaften sind in der Gemeindeordnung (sRS 111.1 mit Anhang) geregelt. Beträge bis CHF 500'000 liegen in der Kompetenz des Stadtrates. Geschäfte zwischen CHF 500'001 und 1'000'000 unterliegen der Zustimmung der Liegenschaften- und Baukommission bzw. bei deren Ablehnung dem Urteil des Stadtparlaments. Geschäfte zwischen CHF 1'000'001 und 6'000'000 gelangen ans Stadtparlament, solche über CHF 6'000'000 mit fakultativem Referendum. In der Periode 2008 - 2018 fielen 22 % aller 59 Käufe von Grundstücken und Liegenschaften (ohne Tausch) in die Finanzkompetenz des Stadtrats. Bei den Verkäufen von Grundstücken und Liegenschaften (ohne Tausch) lag die Quote bei 73 % der insgesamt 32 Verkaufsgeschäfte. Diese Zahlen spiegeln einerseits die vorbeschriebene aktive und umfangreiche Erwerbsstrategie, andererseits die zurückhaltende Verkaufsstrategie wieder. Veräussert wurden mehrheitlich kleinere Grundstücke von geringer strategischer Bedeutung zur Ermöglichung von Bauprojekten Dritter.

2 Beantwortung der Fragen

Wo hat die Stadt St.Gallen in den vergangenen zehn Jahren (seit 2008) Land verkauft und wie gross sind die Flächen der Grundstücke insgesamt? Welche Erlöse wurden dabei erzielt?

In der Periode 2008 - 2018 hat die Stadt insgesamt 32 Verkaufsgeschäfte (davon 10 Tauschgeschäfte) getätigt und dabei rund 42'700 m² Land veräussert. Neben wenigen umfangreichen Landverkäufen (Platztor, Haggenstrasse, Breitedfeldstrasse) veräusserte die Stadt überwiegend kleinere Grundstücke von geringerer strategischer Bedeutung, mit welchen Bauprojekte Dritter ermöglicht werden konnten. Der Ertrag der Liegenschaftenverkäufe der angegebenen Periode belief sich auf rund CHF 34.8 Mio.

Wo hat die Stadt St.Gallen in den vergangenen zehn Jahren (seit 2008) Land gekauft und wie gross sind die Flächen der Grundstücke insgesamt? Wie viel kosteten sie insgesamt?

In der Periode 2008 - 2018 hat die Stadt insgesamt 59 Kaufgeschäfte (davon 10 Tauschgeschäfte) im Umfang von rund 350'000 m² getätigt. Die Aufwendungen beliefen sich auf rund CHF 141 Mio. Der grosse Umfang und Aufwand der Grundstücks- und Liegenschaftskäufe ist das Resultat der vorgängig beschriebenen, aktiven Boden- und Liegenschaftspolitik der Stadt St.Gallen, die auf einen Ausbau des Eigentumsbestandes abzielt.

Welche Grundstücke im Besitz der Stadt St.Gallen könnten verkauft werden und wie gross sind die Flächen der einzelnen Grundstücke?

Grundstücke in städtischem Besitz¹ sollen in erster Linie zur Sicherung der vorgehend beschriebenen, langfristigen strategischen Ziele eingesetzt werden. Der Stadtrat möchte deshalb das Liegenschaftsportfolio vergrössern und veräussert Bauland im Finanzvermögen grundsätzlich nicht ohne Not bzw. ohne strategischen und stadtplanerischen Gewinn. Das Primat des Baurechts oder sekundär des Liegenschaftentauschs bleibt auch zukünftig bestehen.

Der Stadtpräsident:
Scheitlin

Der Stadtschreiber:
Linke

Beilage:
Einfache Anfrage vom 26. Juni 2018

¹ Sämtliche Grundstücke in städtischem Besitz sind im digitalen Stadtplan abrufbar: www.stadt.sg.ch/home/raum-umwelt/geoportal/digitalerstadtplan.html.