

Vorlage Stadtparlament

Datum 27. Mai 2025
Beschluss Nr. 489
Aktenplan 811.15 Finanzliegenschaften

Abgabe der Liegenschaft Centrum Nr. C0914, Unterer Graben 20, im Baurecht an die Baratella AG

Beschluss

Wir beantragen Ihnen, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Abgabe des Grundstücks St.Gallen Nr. C0914, Unterer Graben 20, im Baurecht an die Baratella AG zu den dargestellten Bedingungen wird zugestimmt.

Die Direktion Planung und Bau berichtet:

1 Ausgangslage

Für das Restaurantlokal in der Liegenschaft Unterer Graben 20 besteht derzeit ein gültiges Mietverhältnis zwischen der Politischen Gemeinde St.Gallen als Eigentümerin der Liegenschaft sowie der Baratella AG als Mieterin. Die Firma mietet nicht nur das Restaurant im Erdgeschoss, sondern auch die drei darüberliegenden Wohnungen im 1. und 2. Obergeschoss, die einerseits für die Pastaproduktion genutzt, andererseits an das betriebseigene Personal oder an Dritte untervermietet werden. Sowohl die Küche inklusive der Lüftung als auch die Wohnungen in den Obergeschossen weisen einen erheblichen Sanierungsbedarf auf. Insbesondere die für die Restaurantküche benötigte Lüftungsanlage fällt immer wieder aus. Die Lüftungsanlage hat ihre zu erwartende Lebensdauer überschritten; Reparaturen haben deshalb jeweils nur eine kurze Haltedauer.

Aus diesem Grund hat die Politische Gemeinde St.Gallen ein Sanierungskonzept für das ganze Haus ausgearbeitet. Dieses sieht vor, in einer ersten Etappe die Küche inkl. Lüftung des Restaurants Baratella zu sanieren. In einer zweiten Etappe sollen anschliessend auch die Wohnungen in den Obergeschossen saniert werden. Im Zuge der Sanierungsplanung hat die Stadt mit der Baratella AG Gespräche über mögliche Miet- oder Baurechtslösungen geführt. Dabei standen einerseits eine Mietvertragsverlängerung, andererseits eine Abgabe im Baurecht an die Baratella AG bei gleichzeitiger Überwälzung der Sanierungskosten zur Diskussion. Die Parteien haben sich in Verhandlungen geeinigt, dass die Baratella AG die Liegenschaft am Unteren Graben 20 per 1. Juli 2025 im Baurecht übernimmt und die geplanten Sanierungsarbeiten auf eigene Rechnung durchführt.

2 Sanierungsprojekt

Die Liegenschaft Unterer Graben 20 muss umfassend saniert werden. In einer 1. Bauetappe soll die Sanierung der Lüftung und der Küche ausgeführt werden. Dabei werden im Erdgeschoss die gesamte Küche sowie im Untergeschoss die Lüftungsanlage für die Küche und das Restaurant erneuert. Auch der Zuluft- sowie die Abluftkanäle werden erneuert. Weiter erfolgt ein Ersatz der Kältemaschine sowie der Umbau der Heizzentrale und es werden Anpassungen an den Sanitärinstallationen inkl. der Steigleitungen bis ins 1. Obergeschoss sowie an den elektrischen Installationen vorgenommen. Die Kosten für diese erste Etappe belaufen sich gemäss Kostenvoranschlag auf CHF 890'000 ($\pm 20\%$).

Geplant ist auch eine 2. Bauetappe zur Sanierung der Wohnungen in den Obergeschossen. Dabei soll eine komplette Innensanierung erfolgen, wobei die Wohnungen bis zum Rohbau freigelegt werden. Es sollen wärme-, schall- und brandschutztechnische Massnahmen ausgeführt werden. Neben neuen Elektro-, Sanitär- und Lüftungsinstallationen soll auch eine Anpassung bei den Heizinstallationen vorgenommen werden, wobei die Heizkörper der Bäder ganz erneuert werden. Schliesslich sollen auch der Balkon saniert und die verputzte Aussenfassade neu gestrichen werden. Die Kosten für die 2. Bauetappe belaufen sich gemäss Kostenvoranschlag auf CHF 1'310'000 ($\pm 20\%$).

Es ist vorgesehen, dass die Abgabe im Baurecht vor Start der Sanierungsarbeiten erfolgt, wobei im Baurechtsvertrag festgehalten ist, dass das Sanierungsprojekt weiterzuführen ist. Die Baubewilligung für die 1. Etappe der Sanierung ist bereits erteilt. Die aufgelaufenen Kosten, welche die Politische Gemeinde St.Gallen als Grundeigentümerin für die bisherige Planung des Sanierungsvorhabens bereits entrichtet hat, wird ihr durch die Baratella AG als Bauberechtigte zurückvergütet. Dazu wurde per Stichtag 15. Mai 2025 eine separate Abrechnung vorgenommen. Im Baurechtsvertrag wird festgehalten, dass die Sanierung der 1. Etappe gemäss der Baubewilligung vom 24. April 2025 ausgeführt werden muss. Die Sanierung der 1. Etappe muss noch im Sommer des Jahres 2025 ausgeführt werden. Über den Zeitpunkt der Sanierung der Wohnungen (2. Etappe) kann die Baurechtsnehmerin selbst entscheiden.

3 Gebäudeübernahmepreis und Baurechtszins

Die Übernahme des Gebäudes auf dem Grundstück Nr. C0914, Unterer Graben 20, durch die Baratella AG erfolgt im Istzustand vor Sanierung. Der Gebäudeübernahmepreis wurde auf der Basis des Verkehrswerts gemäss amtlicher Schätzung von CHF 1'380'000, des ausschliesslichen Benützungswerts der vergrösserten Aussenfläche als Gartenwirtschaft und abzüglich einer Pauschale von CHF 40'000 auf CHF 1'340'000 festgelegt. Die Pauschale berücksichtigt dabei einerseits die Entschädigung, welche die Stadt der Baratella AG während der Sanierung in den drei Monaten, in welchen das Restaurant geschlossen bleiben muss, als Vermieterin hätte entrichten müssen. Andererseits sind in der Pauschale die Mehrkosten, die aufgrund der seitens der Baratella AG gewünschten Etappierung der Sanierungen von Restaurant und Wohnungen entstanden wären, gegengerechnet. Der Gebäudeübernahmepreis stellt damit einen fairen Wert dar – zumal die Baratella AG nach Baurechtsbeginn sämtliche Kosten im Zusammenhang mit der Liegenschaft und den anstehenden Sanierungen zu tragen hat. Der Stadt entfallen dagegen zwar künftig die Mietzinseinnahmen, im Gegenzug muss sie das Sanierungsprojekt mit Kosten von rund CHF 2.2 Mio. nicht übernehmen und generiert künftig einen geringen Baurechtszins auf dem Stammgrundstück St.Gallen Nr. C0914.

Die beiden Parteien einigten sich auf einen Bodenwert von CHF 2'000 / m² für die Grundstücksfläche von 244 m². Daraus errechnet sich ein Bodenwert von insgesamt CHF 488'000 für das Grundstück, das zwar in der Kernzone Altstadt, jedoch direkt am stark befahrenen Unteren Graben liegt.

Der Baurechtszins für das Grundstück Nr. C0914 ergibt sich aus dem jeweiligen Referenzzinssatz des Bundesamts für Wohnungswesen, derzeit 1.50 %, zuzüglich einem für Gewerbe üblichen Zuschlag von 1.00 %. Die Höhe des Zuschlags ist mit Blick auf die ausgehandelten Bestimmungen und die langjährige Praxis bezüglich der städtischen Baurechtsverträge ausgewogen. Der Betrieb des Restaurants Baratella stellt den Hauptzweck der Liegenschaft (so auch die Produktionsflächen und Personalwohnungen im Obergeschoss) dar.

Unter Berücksichtigung der vorliegenden Faktoren ergibt sich derzeit somit ein jährlicher Baurechtszins von CHF 12'200 (Bodenwert von CHF 488'000 multipliziert mit einem Baurechtszins von aktuell 2.50 %).

4 Baurechtsvertrag

Die Politische Gemeinde St.Gallen schliesst einen Baurechtsvertrag mit der Baratella AG über die 244 m² umfassende Fläche des Grundstücks St.Gallen Nr. C0914 ab. Der Baurechtsvertrag, der unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch das Stadtparlament steht, enthält neben diversen Standardklauseln im Wesentlichen folgende Bestimmungen:

- Die Bauberechtigte hat das Recht, im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen das auf dem baurechtsbelasteten Grundstück bestehende Gebäude Vers.-Nr. C0935 als Wohnhaus mit Restaurant beizubehalten und zu erneuern. Dieses Gebäude steht unter Denkmalschutz und die Bauberechtigte ist verpflichtet, diesen Schutzgegenstand gemäss den entsprechenden öffentlich-rechtlichen Erlassen und Bestimmungen zu erhalten.

Der jeweils nicht überbaute Teil des Baurechtsgrundstücks darf von der Bauberechtigten im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen nach ihrem Belieben genutzt werden.

- Der Besitzantritt mit Übergang von Nutzen, Lasten und Gefahr für die Bauberechtigte erfolgt per 1. Juli 2025.
- Das Baurecht wird auf die Dauer von 100 Jahren ab dem Datum des Grundbucheintrags eingeräumt.
- Das Baurecht ist übertragbar und vererblich. Die Übertragung des Baurechts bedarf der Genehmigung der baurechtsbelasteten Grundeigentümerin, die nur bei mangelnder Kreditwürdigkeit der Erwerberin oder wenn die Erwerberin des Grundstücks dieses nicht zum vereinbarten Zweck nutzt, verweigert werden darf.
- Sofern das Baurecht nicht verlängert wird, fallen die bestehenden Bauten und Anlagen mit dem Untergang des Baurechts der Grundeigentümerin heim und werden Bestandteil des Grundstücks. Für die übernommenen Gebäude und Anlagen bezahlt die Grundeigentümerin der Bauberechtigten eine Entschädigung in der Höhe von 80 % des Verkehrswerts, der durch eine anerkannte Fachschätzung drei Monate vor dem Heimfall ermittelt wird. Die Heimfallentschädigung ist im Zeitpunkt des Heimfalls an die Bauberechtigte zu bezahlen.

- Der Baurechtszins wird jeweils nach Ablauf von fünf Jahren, erstmals fünf Jahre seit der Eintragung des Baurechtes im Grundbuch, an die eingetretene Teuerung gemäss Landesindex der Konsumentenpreise angepasst. Der ursprüngliche Bodenwert von CHF 2'000 pro m² und der ursprüngliche Baurechtszinssatz von 2.50 % dürfen nicht unterschritten werden.
- Der Übernahmepreis für das Gebäude beträgt CHF 1'340'000 und wird getilgt durch Überweisung per Datum der Grundbucheintragung. Für diese Entschädigung übergibt die Bauberechtigte der Baurechtsbelasteten bei Vertragsunterzeichnung ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen einer Schweizer Bank.
- Die Bauberechtigte verpflichtet sich, das Sanierungsprojekt von Küche und Lüftung im Restaurantbereich gemäss Kostenvoranschlag der Unihome GmbH vom 15. Oktober 2024 über CHF 888'326.85 (± 20%) und erteilter Baubewilligung vom 24. April 2025 weiterzuführen und die Sanierungsarbeiten im Jahr 2025 auf eigene Rechnung ausführen zu lassen. Die bisher für die bisherige Planung des Sanierungsvorhabens aufgelaufenen Kosten von CHF 89'359.30 sind der Politischen Gemeinde St.Gallen durch die Bauberechtigte rückzuvergüten bzw. zu überweisen. Der Übernahmepreis des Gebäudes erhöht sich entsprechend.
- In einer zweiten Etappe ist auch die Sanierung der Wohnungen in den Obergeschossen geplant, welche durch die Bauberechtigte auf eigene Rechnung und nach dem Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz SNBS auszuführen ist.
- 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. Davon ausgenommen ist die Übertragung des Baurechts an eine von der Bauberechtigten mehrheitlich beherrschte Tochtergesellschaft, an eine Schwestergesellschaft der Bauberechtigten oder an eine die Bauberechtigte mehrheitlich beherrschende Muttergesellschaft.
- Bauliche Veränderungen und Umgestaltungen (ausgenommen ordentliche Unterhaltsarbeiten) bedürfen der schriftlichen Zustimmung der Grundeigentümersin, vertreten durch die Dienststelle Liegenschaften der Stadt St.Gallen. Diese Änderungen müssen städtebaulich sowie architektonisch eine gute Gesamtwirkung erzielen und haben nach den heutigen energetischen und ökologischen Baustandards, dem Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz SNBS, zu erfolgen. Eine Zertifizierung ist nicht erforderlich.
- Der Baurechtsvertrag erhält nur Gültigkeit und kann im Grundbuch eingetragen werden, wenn er vom Stadtparlament genehmigt wird. Wird die Genehmigung verweigert, fällt der Vertrag entschädigungslos dahin. Die aufgelaufenen amtlichen Kosten trägt in diesem Fall die Baurechtsbelastete.

5 Dienstbarkeitsvertrag

Die Politische Gemeinde St.Gallen schliesst zusätzlich zum Baurechtsvertrag einen Dienstbarkeitsvertrag über die Benutzung einer zusätzlichen Fläche des Aussenraums im Innenhof der Liegenschaften Unterer Graben und Kirchgasse ab. Mit dieser Dienstbarkeit wird der Bauberechtigten das ausschliessliche Benützungsrecht für einen zusätzlichen Gartenanteil der Liegenschaft Unterer Graben 22 als Gartenwirtschaft zugesprochen. Der Gartenanteil wurde bereits bisher hauptsächlich durch

die Baratella AG als Gartenwirtschaft genutzt. Nun wird beabsichtigt, das bestehende Sonnensegel auf die Dienstbarkeitsberechtigte Fläche zu erweitern, damit die Restaurantgäste im Sommer vor der Sonne, aber hauptsächlich gegen Regen geschützt sind.

Die Stadtpräsidentin:
Maria Pappa

Der Stadtschreiber-Stellvertreter:
Dario Schönenberger

Beilage:
▪ Situationsplan