



Vorlage an das Stadtparlament

vom 18. Mai 2005

Nr. 0562

Gemeindeeigentum

Abgabe der Liegenschaft Felsenstrasse 31 im Baurecht

1 Ausgangslage

Die Politische Gemeinde St.Gallen hat am 30. März 1989 vom Verein Alters- und Pflegeheim Felsengarten die Liegenschaften Grundstück Nr. C4863, Felsenstrasse 31, und Grundstück Nr. C3197, Felsenstrasse 33, zum Preis von total Fr. 4'300'000.– käuflich erworben.

Das Grundstück Felsenstrasse 33 wurde der Gemeinnützigen und Hilfs-Gesellschaft der Stadt St.Gallen (GHG) im Jahre 1991 zum Bodenwert von Fr. 600.– pro m², total Fr. 780'120.–, im Baurecht abgegeben und das Gebäude zum Preis von Fr. 1'965'000.– verkauft. In der Liegenschaft befindet sich die Sonderschule für Kinder mit Wahrnehmungsstörungen.

Die Liegenschaft Nr. C4863, Felsenstrasse 31, mit einer Grundstücksfläche von 908.9 m² verblieb im Finanzvermögen der Stadt St.Gallen. Ursprünglich wurde die 1901/02 erstellte Liegenschaft als Wohnhaus und Arbeiterinnenheim, später nach einem Umbau als Altersheim genutzt. Nach der Übernahme durch die Stadt St.Gallen wurde das Gebäude dem Kanton St.Gallen für ein Durchgangszentrum für Asylsuchende vermietet, das durch die Stadt betrieben wurde. Dieser Mietvertrag wurde per Ende Februar 2005 gekündigt.

Die Liegenschaft befindet sich an guter Wohnlage oberhalb der südlichen Altstadt. Deshalb soll sie wieder einer Wohnnutzung zugeführt werden. Die Gebäudesubstanz kann als gut bezeichnet werden. Bedingt durch die bisherigen Nutzungen sind jedoch grössere Grundrissanpassungen und Anpassungen im technischen Bereich vorzunehmen. Es können acht, mit Dachausbau zehn 4-Zimmer-Wohnungen oder grosszügigere 3½-Zimmer-Wohnungen realisiert werden.



Die Sanierung des Gebäudes zu Lasten des Finanzvermögens wurde ebenfalls geprüft. Aufgrund des hohen Buchwertes und den zu erwartenden Investitionskosten werden die daraus resultierenden Nettomietzinse als hoch, die Vermietbarkeit ohne Parkplätze, trotz der Nähe zur Altstadt wird hingegen eher als schwierig erachtet. Deshalb wurde der Abgabe im Baurecht der Vorzug gegeben und die Liegenschaft öffentlich ausgeschrieben.

2 Ergebnis der Ausschreibung

Die Ausschreibung erfolgte im St.Galler Tagblatt sowie im Internet. Es konnten insgesamt an 14 Interessentinnen und Interessenten die Ausschreibungsunterlagen zugestellt werden. Deren vier haben eine schriftliche Offerte eingereicht. Die eingereichten Angebote waren in ihrer Aussage und dem Detaillierungsgrad sehr unterschiedlich. Die GBS Gemeinnützige Baugenossenschaft St.Gallen hat das interessanteste Angebot eingereicht. Dieses sieht einen Bodenwert von Fr. 680'000.– (entsprechend Fr. 748.–/m²) und eine Entschädigung für das Gebäude von Fr. 770'000.– vor. Die Genossenschaft beabsichtigt, 10 Mietwohnungen mit Netto-Mietzinsen von durchschnittlich ca. Fr. 1'650.– zu erstellen. Sie ist überzeugt, dass trotz des guten Angebotes an Neubauwohnungen in diesem Preissegment eine nachhaltige Vermietung aufgrund der Nähe zum Stadtzentrum auch ohne eigenes Parkplatzangebot möglich ist.

3 Abgabe der Liegenschaft im Baurecht

Aufgrund der eingehenden Prüfung der Angebote schlägt der Stadtrat dem Stadtparlament vor, das Angebot der Gemeinnützigen Baugenossenschaft St.Gallen zu berücksichtigen und der Erteilung eines entsprechenden Baurechtes zuzustimmen. Die drei weiteren, geprüften Offerten erfüllen aus verschiedenen Gründen die Anforderungen nicht, sind im Vergleich zum Angebot der GBS Gemeinnützige Baugenossenschaft St.Gallen nicht gleichwertig und liegen im Gesamtwert zum Teil wesentlich tiefer.

Der amtliche Verkehrswert der Liegenschaft Felsenstrasse 31 vom 5. Mai 1993 beziffert sich auf Fr. 1'100'000.–. Der Buchwert beträgt Fr. 1'784'904.–. Die Differenz aus dem Buchwert zum damaligen Erwerbspreis von Fr. 1'554'080.– resultiert vor allem aus der Aktivierung der Verzinsung des Gebäudewertes der Liegenschaft Felsenstrasse 31/33 bis zur Abgabe der Liegenschaft Felsenstrasse 33 im Baurecht im Betrage von Fr. 180'024.– und der Unterhaltsarbeiten in der Höhe von Fr. 50'000.–. Der Abschreibungsbedarf auf dem Buchwert zulasten der Laufenden Rechnung 2005 beläuft sich beim vorliegenden Angebot auf Fr. 335'000.–.



4 Baurechtsvertrag

Mit der GBS Baugenossenschaft St.Gallen soll bezüglich dem Grundstück Nr. C4863, Felsenstrasse 31, ein Vertrag über die Errichtung eines selbständigen und dauernden Baurechtes für die Dauer von 100 Jahren abgeschlossen werden. Der der Berechnung des Baurechtszinses zugrunde liegende Bodenwert beträgt Fr. 680'000.–, der Baurechtszins entspricht dem jeweiligen Zinsfuss der St.Galler Kantonalbank für erstrangige Althypotheken auf Wohnliegenschaften. Die Anpassung erfolgt alle fünf Jahre im Umfang von 40 % der Teuerung gemäss Landesindex der Konsumentenpreise.

Die Entschädigung für die Übernahme des Gebäudes Felsenstrasse 31 beträgt Fr. 770'000.– und ist Valuta Grundbucheintrag zu bezahlen. Im Weiteren nimmt der Baurechtsberechtigte davon Kenntnis, dass sich die Häuser Felsenstrasse 29/31/33 im geschützten Ortsbild „Bernegg“ befinden. Als für dieses Quartier typische Bauten bestimmen sie den Gesamteindruck im Strassenbild Felsenstrasse / Berneggstrasse. Aus diesem Grund sind sie gemäss den Zielsetzungen für Bauten der Kategorie 2 zu erhalten.

Die Abgabe der Grundbuchanmeldung auf Eintrag des Baurechts im Grundbuch erfolgt nach Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung für die Renovation, An- und Umbauten am Gebäude Vers. Nr. 2204 auf dem baurechtsbelasteten Grundstück.

Die übrigen Vertragsbedingungen, insbesondere bezüglich dem Heimfall und dem Vorkaufsrecht, entsprechen den üblichen Bedingungen der Stadt St.Gallen.

5 Anträge

Wir beantragen Ihnen, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Der Abgabe des Grundstückes Nr. C4863, Felsenstrasse 31, im Baurecht an die GBS Baugenossenschaft St.Gallen zum Bodenwert von Fr. 680'000.– und einer Entschädigung für das Gebäude von Fr. 770'000.– wird zugestimmt.
2. Für den Abschreibungsbedarf wird ein Nachtragskredit im Betrag von Fr. 335'000.– zu lasten der Laufenden Rechnung 2005 erteilt (Konto 641.3301)

Der Stadtpräsident:
Hagmann

Im Namen des Stadtrats
Der Stadtschreiber-Stellvertreter:
Venanzoni



Beilage:
Situationplan Mst. 1:2000

