

Liegenschaftenstrategie

/ Handlungsfelder, Ziele und Massnahmen





Vorwort

Ein zentraler Aspekt der Stadt der Zukunft ist ein lebenswerter Stadtraum, der die Anforderungen des modernen Stadtlebens mit den Ansprüchen an Nachhaltigkeit verknüpft. Die Stadt St.Gallen hat in den vergangenen Jahren mit der Wohnraumstrategie, der Innenentwicklungsstrategie und der Freiraumstrategie sowie mit dem Umweltkonzept entscheidende Grundlagen für St.Gallen als attraktiven Lebensraum auch in Zukunft geschaffen. Als weiterer wichtiger Baustein liegt nun die Liegenschaftenstrategie vor. Sie legt das Fundament für eine aktive Bodenpolitik der Stadt im Dienst einer nachhaltigen Stadtentwicklung.

Die Liegenschaftenstrategie definiert die zentralen Handlungsfelder, Ziele und Massnahmen der künftigen städtischen Liegenschaftenpolitik und ermöglicht damit, das Liegenschaftsportfolio der Stadt zielgerichtet zu bewirtschaften, weiterzuentwickeln und dabei die vielfältigen Interessen der Bevölkerung zu berücksichtigen. Wie die Strategie zeigt, liegen die Herausforderungen der kommenden Jahre in der gezielten Erneuerung des überalterten Immobilienbestands sowie in dessen ökonomisch, ökologisch und sozial nachhaltigen Weiterentwicklung. Attraktiver und sozialverträglicher Wohnraum, geeignete Gewerbestandorte und vielfältige Grünzonen sind die von der Liegenschaftenstrategie verfolgten Ziele – für das lebenswerte St.Gallen der Zukunft.

Markus Buschor
Stadtrat, Direktion Planung und Bau

Weitere Informationen

Diese Broschüre stellt eine Zusammenfassung des ausführlichen Berichts zur Liegenschaftenstrategie dar. Der Bericht ist zu finden auf: www.stadtsg.ch/liegenschaften

Ausgabe August 2022

Titelbild: Pic-o-Pello-Platz/Wallstrasse

Foto Seite 2: Überbauung Haggenstrasse

Foto Seite 5: Städtische Liegenschaften Richtung Blumenbergplatz

Foto Seite 10: Strassenzug Linsebühl gegen Stadt (Kaffehaus und Gassenküche)

Fotos: Jan Thoma, St.Gallen

Liegenschaftenstrategie in Kürze

Vision

Die Stadt St.Gallen hat ein vielfältiges, faires Mietangebot, das vorbildlich die Vorgaben bezüglich Ökologie und Nachhaltigkeit erfüllt. Die Stadt erhebt dabei den Anspruch auf eine soziale Vermietungspraxis. Die Liegenschaftenstrategie ist ein Instrument der Stadt, insbesondere der Dienststelle Liegenschaften, welches der Steuerung des städtischen Immobilienportfolios dient. Dabei stehen die Liegenschaften, die sich im Finanzvermögen befinden, im Vordergrund. Die Liegenschaftenstrategie ermöglicht einen Überblick über das Gesamtportfolio der Stadt St.Gallen mit strategischen und operativen Zielen, Grundsätzen und Handlungsfeldern und liefert die Grundlage für kurz-, mittel- und langfristige Massnahmen betreffend Investitionen, Desinvestitionen und Unterhalt.

Die Liegenschaftenstrategie beantwortet insbesondere auch die Frage, wie und wo mit städtischen Liegenschaften und Grundstücken eine aktive und nachhaltige Bodenpolitik sowie die gewünschte Siedlungsentwicklung unterstützt werden können und sollen. Eine aktive Liegenschaften- und Bodenpolitik ist nicht nur wichtig zur Förderung eines ausgewogenen Wohnungsangebots (Ziele der Wohnraumstrategie), sondern auch eine strategische Grundlage zur Aktivierung bisher ungenutzter Flächenpotenziale im Sinne der Innenentwicklung.

Die Liegenschaftenstrategie bildet zudem zusammen mit der Wohnraum-, der Freiraum- und der Innenentwicklungsstrategie eine zu berücksichtigende Grundlage für die bevorstehende Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung. Die Strategien sind auf das langfristige Ziel der stadträtlichen Vision 2030 im Handlungsfeld «Lebensraum» ausgerichtet, wonach die Stadt hochwertige Grün- und Freiräume, einen attraktiven öffentlichen Raum, eine qualitativ hohe Innenentwicklung sowie Wachstum beim Wohnraum und bei Arbeitsplätzen ermöglichen soll.

Aktive Bodenpolitik

Die Liegenschaftenstrategie verfolgt eine aktive Bodenpolitik. Bei der Strategieentwicklung wurden Methoden und Instrumente eingesetzt, welche dazu dienen, die Marktlage der Standorte und den Zustand der städtischen Liegenschaften nachhaltig zu überwachen. Kernthemen sind das Ertrags- aber auch das Kostenpotenzial unter Berücksichtigung des Standorts, den aktuellen Nutzungen und dem baulichen Zustand. Dabei werden nebst ökonomischen Überlegungen auch ökologische und gesellschaftliche Aspekte miteinbezogen. Aus all diesen Themen lassen sich Massnahmen für künftige Investitionsentscheide betreffend Unterhalts- und Sanierungsmassnahmen, aber auch bezüglich Erwerb neuer Liegenschaften, Tauschgeschäften oder der Abgabe von Liegenschaften im Baurecht definieren.

Liegenschaftenportfolio

Die Stadt St.Gallen verfügt über rund 420 Liegenschaften im Finanzvermögen. Es handelt sich um rund 200 mehrheitlich bebaute und vereinzelt noch unbebaute Grundstücke, diverse Pachtgrundstücke sowie über 200 Baurechtsgrundstücke. Die unbebauten Grundstücke umfassen auch die vorsorglich für spätere Bauprojekte im Verwaltungsvermögen erworbenen Grundstücke. Die Darstellung auf der Folgeseite zeigt die Verteilung der städtischen Liegenschaften nach Objektart über das Stadtgebiet.

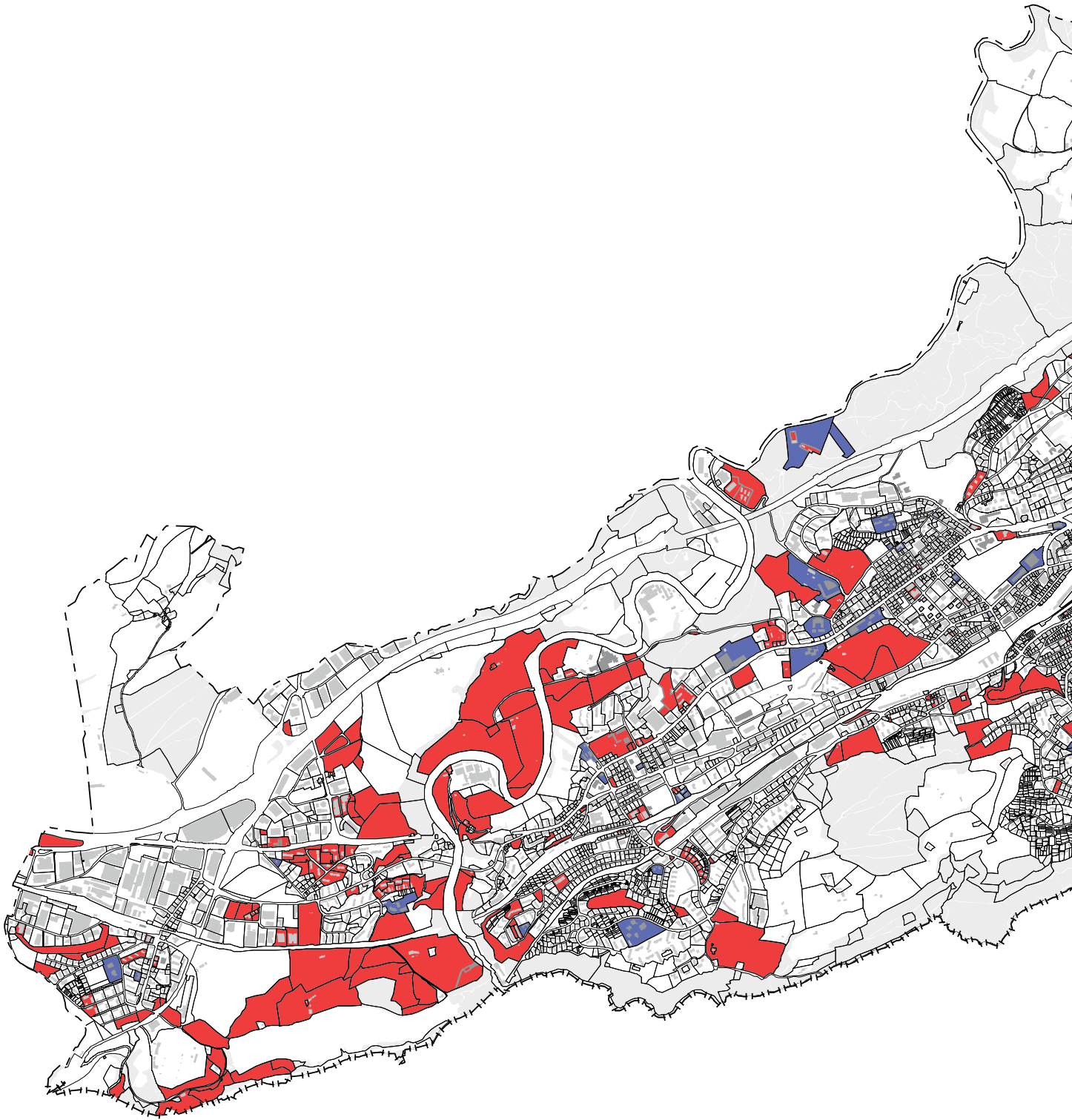
Im Zuge der Erarbeitung der Liegenschaftsstrategie hat die Dienststelle Liegenschaften das Portfolio analysiert und für dieses strategische Empfehlungen definiert. Der Fokus der Analysen lag dabei auf der Standortqualität und dem baulichen Zustand der Liegenschaften.

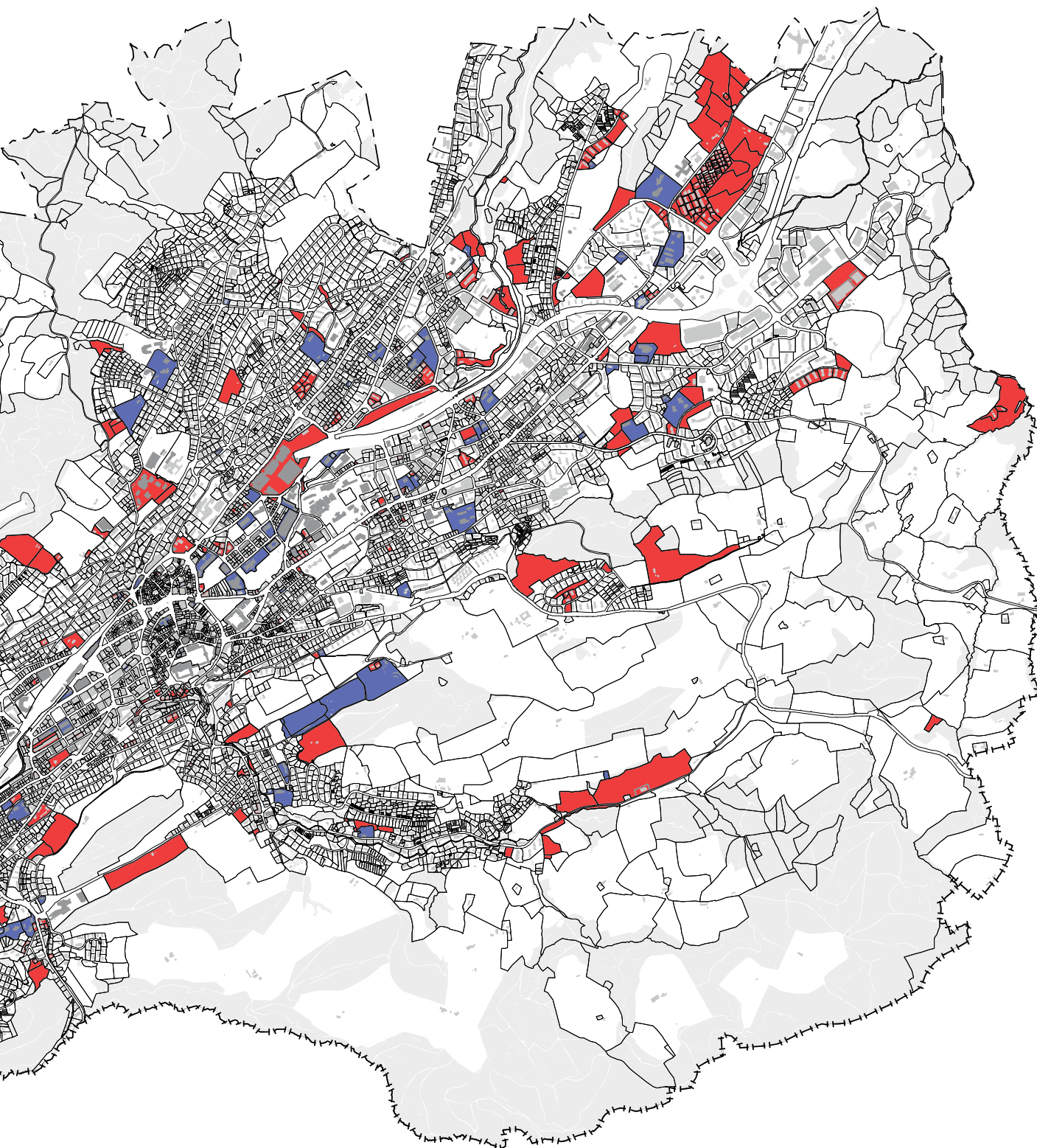
Das Hauptaugenmerk war auf Immobilien im Finanzvermögen gerichtet, das bedeutet auf jene Vermögenswerte, welche gehandelt werden können, ohne dass dadurch die öffentliche Aufgabenerfüllung beeinträchtigt wird. Diese Liegenschaften erfüllen neben wirtschaftlichen auch wichtige politische und soziale Ziele.



Bei Liegenschaften im Verwaltungsvermögen handelt es sich um Vermögenswerte, die unmittelbar der öffentlichen Aufgabenerfüllung dienen und somit «betriebsnotwendig» sind. Obschon diese Immobilien im Zusammenhang mit der Liegenschaftsstrategie nicht im Fokus stehen, wurden einzelne davon zumindest in den strategischen Überlegungen berücksichtigt.



Vermögensart





-  Liegenschaften im Finanzvermögen (LIE)
-  Liegenschaften im Verwaltungsvermögen (HBA)

Stand der Datenquelle: August 2021

Herausforderungen

Die Herausforderungen, welche sich im Immobilienportfoliomanagement und damit auch für die Liegenschaftenstrategie ergeben, sind vielfältig.

Überalterter Gebäudebestand

Über die Hälfte der Bestandsimmobilien weist einen Unterhalts- bzw. Instandsetzungsstau auf. Ein Blick auf die geschätzten Restnutzungsdauern dieser Immobilien zeigt, dass ein Gebäudemonitoring benötigt wird, welches auf einfache Art und Weise, z. B. über ein Ampelsystem, darauf hinweist, wo welche Liegenschaften wie dringend instandgesetzt werden müssen.

Mietertragspotenzial

Im Kontext allfälliger Instandsetzungs- und Unterhaltsmassnahmen soll die Liegenschaftenstrategie Aussagen zur Mikrolage und damit zum künftigen Ertragspotenzial machen. So ist zu berücksichtigen, dass an entsprechenden Lagen mit Blick auf die künftig zu erwartende Nachfrage unterschiedliche Annahmen betreffend Nutzung bestehen. Ebenso gibt es unterschiedliche Möglichkeiten bezüglich der Investitionen im Zusammenhang mit Sanierungen, Unterhalt und dem daraus resultierenden Mietertragspotenzial. Aus strategischer Sicht ist es also wichtig zu erkennen, welche Bestandsimmobilien ein Potenzial für höhere Mieten aufweisen, wo diese geographisch verortet sind und um welches Nutzungspotenzial es sich aus Marktsicht handelt. Die Stadt erhebt dabei den Anspruch auf eine soziale Vermietungspraxis.

Ökologie und Wirtschaft

Der Nutzungsmix auf einem bebauten oder unbebauten Grundstück soll optimiert werden, indem die potenziellen Nachfragebedürfnisse abgedeckt werden. Neben den unterschiedlichen Nutzungen wie Wohnen, Büro, Gewerbe und Verkauf spielen auch die Raumgrössen und die sozialen Strukturen eine wichtige Rolle hinsichtlich Nachhaltigkeit. Im Zusammenhang mit Investitionen in Liegenschaften soll die Liegenschaftenstrategie Energiethemata wie das Netto-Null-Ziel betreffend CO₂-Ausstoss, die Umsetzung ökologisch-/wirtschaftlicher Baustandards, die Unterstützung von Massnahmen zur Verbesserung des Stadtklimas sowie die damit verbundene Finanzierbarkeit im Hinblick auf Zweckbindung und Transparenz berücksichtigen.

Gesellschaft

Die Liegenschaftenstrategie stellt im Kontext der analysierten Standortqualitäten, Objektstandards und Mietzinsniveaus sicher, dass aktuell wie auch künftig alle Bevölkerungsgruppen innerhalb des städtischen Liegenschaftenportfolios einen Platz finden. Es soll möglich sein, dass Menschen unabhängig von ihrer Lebensphase und ihrer sozialen Zugehörigkeit einen Standort mit fairer Miete bewohnen (Kostenmiete für tiefe Einkommen; marktkonforme Mieten für mittlere und höhere Einkommen). Weiter bietet die Errichtung von Baurechten eine sozial- und marktverträgliche Lösung für den Zugang zu Wohneigentum für finanzschwächere Marktteilnehmende (z. B. junge Familien).

Wenn immer möglich soll die Liegenschaftenstrategie die Kernelemente der Innenentwicklungs-, Freiraum- und Wohnraumstrategie aufnehmen und in Übereinstimmung damit pragmatische und marktkonforme Lösungen bereitstellen.

Chancen

Die eben genannten Herausforderungen bieten auch Chancen.

Renovationsbedarf

Im Investitionsstau des Gebäudebestands liegt Potenzial. Mit geeigneten Massnahmen bzw. Investitionen können die entsprechenden Liegenschaften optimiert und die damit verbundenen Nutzungsbedürfnisse möglichst lage- und nachfragegerecht nachhaltig konfiguriert werden. So schaffen auch Rückbauvorhaben Chancen für Neues. Über die ermittelte Restnutzungsdauer in Kombination mit dem eingeführten Ampelsystem unterstützt die Liegenschaftenstrategie das Gebäudemonitoring in Zukunft dahingehend, dass die einzelnen Bauten identifiziert und entsprechende Massnahmen auf der Zeitachse eingeordnet, budgetiert und geplant werden können.

Mietpreise

Auch die aktuellen Mietzinse der städtischen Liegenschaften offenbaren bezogen auf ihre Lage und ihren Zustand ein Optimierungspotenzial und damit weitere Chancen. Die Analyse der Grundstücke hat gezeigt, dass die aktuellen Mieten über alle Nutzungen gesehen unter dem Marktwert liegen und Potenzial aufweisen. Unter Berücksichtigung der Lage, des aktuellen Zustands, der Sozialverträglichkeit und der Bedürfnisse der Nachfragenden bestehen gute Chancen, sei es mit oder ohne Investitionsvorhaben, marktkonforme und trotzdem faire Mieten, welche insgesamt das heutige Ertragsniveau übersteigen, zu erzielen.

Ökologie und Wirtschaft

Themen wie Ökologie und Wirtschaft sind feste Bestandteile des Portfoliomanagements. Für diese Themen bestehen sowohl innerhalb des bestehenden Liegenschaftenportfolios als auch darüber hinaus Chancen. Zu denken ist dabei an bevorstehende Sanierungen, Ersatz- oder Neubauten (Netto-Null-Ziel, Stadtklima, Kreislaufwirtschaft), optimierte Nutzungsmöglichkeiten sowie an Landerwerb- und Baurechtsthemen. Das bereits erarbeitete Umweltkonzept wird von der Liegenschaftenstrategie ebenso aufgenommen wie entsprechende Themen aus der Innenentwicklungs-, der Freiraum- und der Wohnraumstrategie, sofern deren Finanzierbarkeit im Hinblick auf Zweckbindung und Transparenz gegeben ist.

Gesellschaft

Die analysierten Liegenschaften haben das Potenzial, nahezu allen sozialen Schichten Nutzungsmöglichkeiten im Kontext fairer Mieten zu bieten. Dies ist nicht zuletzt auch deshalb möglich, weil die Stadt Grundstücke an unterschiedlichen Lagen mit unterschiedlichen Ausbaustandards und in unterschiedlichem Zustand besitzt. Dank geschickter Abstimmung der Sanierungskonzepte an den entsprechenden Lagen und der entsprechenden Ausgestaltung von Verträgen und Nutzungsmöglichkeiten können sowohl sozial schwächere als auch stärkere Personen der Gesellschaft von der Umsetzung der Liegenschaftenstrategie in der Stadt St.Gallen profitieren.



Handlungsfelder

Die Stadt verfolgt eine nachhaltige Liegenschaftenstrategie, das heisst, sie verfolgt soziale, ökologische und wirtschaftliche Ziele. Ihre aktive Bodenpolitik trägt wesentlich zur erfolgreichen Umsetzung wegweisender städtischer Projekte bei. Dabei werden zukünftige Entwicklungen und Trends in Bezug auf die Bevölkerung, die Haushaltsgrössen und die Lebensformen berücksichtigt. Die Liegenschaftenstrategie umfasst neun Handlungsfelder. Je Handlungsfeld identifiziert sie unterschiedliche Motivationen und Zielsetzungen und formuliert entsprechende Massnahmen.

Handlungsfeld 1

Kauf/Verkauf

Die Zurverfügungstellung von Grundstücken schafft ein vielfältiges Wohnungs- und Gewerbeangebot. In der Regel erfolgt beim Verkauf die Abgabe im Baurecht.

Motivation/Ziele

Es soll definiert sein, an welchen Lagen welche Akquisitionen verfolgt werden. Dabei sollen unterschiedliche Kriterien wie z. B. reduzierte Rendite bei gemeinnützigem Wohnungsbau, Förderung von Quartieren (höherer Kaufpreis, weniger Rendite) etc. festgelegt werden.

Um die Entwicklung von Quartieren und Arealen zu fördern, sollen Grundstücke dem Markt zugeführt werden. Dabei sollen die Kriterien zu den Themen wie «Nachhaltigkeit am Bau», «Wohnungsgrössen», «sozialer Wohnungsbau», «Zielgruppen» etc. definiert sein.

Weiter soll die Ansiedlung von neuen Firmen gefördert und die Abwanderung von bestehenden Firmen vermieden werden.

Massnahmen

Werden Grundstücke in der Stadt zum Kauf angeboten, prüft die Stadt im Kontext des Prospektivmodells und der Handlungsfelder einen Kauf.

Unterschiedliche Massnahmenkataloge für den Kauf und Verkauf (Baurecht) werden erstellt.

Städtische Grundstücke werden zur Entwicklungsförderung mit gezielten Auflagen (z. B. Varianzverfahren, Mobilitätskonzept etc.) im Baurecht abgegeben. Dabei werden auch die verschiedenen Eigentumsformen (z. B. Eigentumswohnungen) und die Ziele der übrigen städtischen Strategien berücksichtigt. Die einheitlichen Vertragsstandards für Baurechtsverträge werden weiterhin angewendet.

Die Vorgehensweisen bei Ausschreibung zur Abgabe der Baurechtsgrundstücke werden definiert und mögliche Rechtsformen (zusätzliche Möglichkeit der Stadt an Renditepartizipation) in Baurechtsverträgen geprüft.

Ein Verkauf von Grundstücken kommt nur in wichtigen strategischen Ausnahmefällen in Frage. Davon ausgenommen sind unbedeutende Restgrundstücke ohne strategischen Nutzen.

Handlungsfeld 2

Finanzkompetenzen

Eine Erhöhung der stadträtlichen Finanzkompetenz bei Grundstücksgeschäften schafft die Möglichkeit, rechtzeitig und proaktiv auf Marktopportunitäten zu reagieren. Mit der aktiven Bodenpolitik nimmt die Stadt eine nachhaltige und aktive Rolle ein.

Motivation/Ziele

Eine höhere Flexibilität am Markt ist anzustreben, wodurch vorausschauend Einfluss auf die Entwicklung von Grundstücken und Quartieren genommen werden kann.

Es zeigt sich, dass bei Grundstücksgeschäften der Faktor Zeit eine wichtige Komponente für den Zuschlag bei einem Erwerb ist. Damit bei Grundstücksgeschäften agiler reagiert werden kann, soll der Stadtrat eine höhere Finanzkompetenz erhalten.

Massnahmen

Das städtische Liegenschaftsportfolio ist gezielt zu erhöhen. Die Stadt baut fallweise selbst neu. Es sollen neben Mietobjekten auch Eigentumsobjekte angeboten werden.

Die Höhe der Finanzkompetenzen von Stadtrat, Liegenschaften- und Baukommission sowie Stadtparlament wird überprüft und gegebenenfalls im Rahmen einer Revision der Gemeindeordnung angepasst.

Handlungsfeld 3

Standortqualitäten

Die vorhandenen Standortqualitäten im städtischen Liegenschaftsportfolio sind nutzungsgerecht zu fördern. Nutzungsbedürfnisse und Potenziale für Umnutzungen sind frühzeitig zu erkennen und bei Bedarf umzusetzen.

Motivation/Ziele

Bestehende Nutzungen sollen im Kontext ihrer Lage überprüft werden. Entsprechend sollen Umnutzungen, Umzonungen, Rückbau, Neubau sowie Verdichtungen geprüft und die Verbesserung der Mietflächenattraktivität angestrebt werden.

Es soll auf eine gute Durchmischung der sozialen Schichten abgezielt werden. Dabei sollen Infrastrukturmöglichkeiten gefördert werden. An gewissen Standorten macht es Sinn, die Quartierattraktivität zu steigern.

Wohnungsqualität, -grösse und -standard sollen der Lage und somit auch den potenziellen Nutzerinnen und Nutzern angepasst werden.

Massnahmen

Umzonungen und Arealentwicklungen sind zu prüfen, Nutzungsanpassungen zu realisieren. Dabei werden Zielgruppen und potenzielle Nutzende identifiziert, um den Nutzungsmix definieren zu können.

Es wird bedürfnisgerecht und nachfrageorientiert gebaut. Ein breites Angebot an Nutzungen wird zur Verfügung gestellt. Dabei wird neben günstigem Wohnraum auch hochwertiger Wohnraum geschaffen.

Handlungsfeld 4

Quartierentwicklung

Die Erkennung und Förderung lebendiger, vielfältiger und durchmischter Quartiere bringt einen Mehrwert für die Stadt und die Gesellschaft.

Motivation / Ziele

Einer ausgewogenen Qualität und Durchmischung betreffend Quartierleben soll mit Blick auf die teilweise lückenhafte Dienstleistungsversorgung in Gehdistanz Rechnung getragen werden.

Die Bewohnerinnen und Bewohner sollen in die Quartiergestaltung miteinbezogen werden.

Massnahmen

Wo eine Verkaufs- und /oder Gewerbenutzung die Quartierentwicklung unterstützen kann, wird eine solche geprüft.

Bei Arealentwicklungen in den Quartieren erfolgt eine Partizipation mit der Quartierbevölkerung.

Handlungsfeld 5

Wohnungsangebot

Bei der Erstellung und Erneuerung von attraktivem Wohnraum ist auf alle sozialen Schichten zu achten.

Motivation / Ziele

Die Bevölkerungszahl und die Anzahl Haushalte werden zunehmen. Gemäss Statistik wächst die Zahl der Haushalte (+13.7 %) stärker als die Bevölkerungszahl (+11.2 %).

Die sozialen Aufgaben der Stadt sollen berücksichtigt und eine soziale Durchmischung angestrebt werden.

Aus Marktsicht soll preisgünstiger Wohnraum an Standorten mit tendenziell durchschnittlicher Mikrolagequalität erstellt werden.

Es soll Wohnraum für möglichst alle sozialen Schichten vorhanden sein.

Massnahmen

Es wird in zusätzlichen Wohnraum investiert. Dabei sind in Zukunft nicht nur Familienwohnungen, sondern auch kleinere Wohnungen gefragt (vgl. auch Zielgruppen gemäss Wohnraumstrategie).

Preiswerter Wohnraum wird gefördert. Dabei wird die Kostenmiete berücksichtigt.

Sanierungs- und Instandsetzungsarbeiten im Umfeld bestehender Bauten für finanzschwächere Schichten werden so geplant, dass auch nach der Investition preiswertes Wohnen an entsprechenden Lagen möglich ist (reduzierte Renditeanforderung).

Handlungsfeld 6

Mietzinsniveau

Die Mieterträge von Liegenschaften im Finanzvermögen sichern die vollständige Deckung der laufenden Aufwendungen (inkl. Zinsen und Abschreibungen) unter Berücksichtigung der tatsächlichen Finanzierungskosten je Liegenschaft und tragen darüber hinaus insgesamt zur Finanzierung des allgemeinen Haushalts bei. Finanzliegenschaften erzielen mit anderen Worten einen wirtschaftlichen Ertrag. Das aktuelle Mietzinsniveau der Finanzliegenschaften wird dahingehend überprüft und allenfalls angepasst.

Motivation/Ziele

Eine einheitliche Mietzinspolitik bei städtischen Liegenschaften soll festgehalten werden. Mietzinse sollen nach objektiven Kriterien festgelegt werden. Zusätzlich soll definiert werden, inwieweit im Finanzvermögen vergünstigte Mietzinse zulässig sind.

Multifunktionsräume wie z. B. Ateliers mindern die aktuelle Büromiete. Sie sollen künftig über eine Flächengliederung identifiziert werden, damit keine falschen Schlüsse gezogen werden.

Massnahmen

Es werden Grundrichtlinien für die Mietzinsgestaltung von städtischen Wohnungen und Gewerbelokalen (Geschäfts- und Verkaufsflächen) festgelegt.

Die Mietverträge werden auf ihre Marktauglichkeit überprüft und allenfalls angepasst. Vor allem bei Gewerbemietverträgen werden langjährige Mietverträge angestrebt.

Die Mietzinsniveaus sind unter Berücksichtigung der Lage und des Objektzustands mindestens der Kostenmiete, wo sinnvoll auch dem Markt anzugleichen.

Handlungsfeld 7

Gebäudezustand

Optimierungsstrategien während des Lebenszyklus von Liegenschaften sind im richtigen Zeitpunkt umzusetzen, um eine langfristige Nutzung der Immobilien zu garantieren.

Motivation/Ziele

Der Lebenszyklus der Bauten bis zum Rückbau soll in ökologischer und ökonomischer Hinsicht sichergestellt werden.

Auf die Investitionstransparenz soll zugunsten der Steuerzahlenden geachtet werden.

Sanierte Liegenschaften sollen eine Vorbildfunktion für andere Investorinnen und Investoren auf Stadtgebiet erfüllen. Die Möglichkeiten zur Verdichtung sollen bei Sanierungen berücksichtigt werden.

Massnahmen

Erträge aus Liegenschaften werden zweckgebunden wieder in Liegenschaften reinvestiert. Für Sanierungen wird ein Rahmenkredit geschaffen, welcher auch die zweckgebundenen Rückstellungen der Liegenschaftserträge berücksichtigt.

Ein Sanierungskonzept wird basierend auf den erweiterten Objektdateien erstellt. Optimierungsmöglichkeiten in Bezug auf Nachhaltigkeit und Verdichtung/Aufstockung werden genutzt.

Handlungsfeld 8

Nachhaltigkeit

Durch angemessene Vorgaben sind eine hohe ökologische Qualität und ökonomische Bauweise sicherzustellen.

Motivation/Ziele

Die städtischen Grundstücke sollen eine Vorbildfunktion in der Umsetzung des Energiekonzepts und des Stadtklimaberichts einnehmen.

Massnahmen

Unter Berücksichtigung des Stadtklimas werden unterschiedliche Kriterien für ökologisches und ökonomisches Bauen nach dem «Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz SNBS» definiert.

Ebenso wird auf das Ziel von Netto-Null-CO₂ (Klimaneutralität) hingearbeitet. Dazu wird ein Umsetzungsplan erarbeitet, der aufzeigt, wie die städtischen Liegenschaften bis 2040 energetisch saniert und klimaneutral beheizt werden können.

Handlungsfeld 9

Landwirtschaftliche Pachtgrundstücke

Mit ihren landwirtschaftlichen Pachtgrundstücken fördert die Stadt die Bereiche Ökologie, Landschaft, Erholung und Freizeit gemäss Landwirtschaftskonzept.

Motivation/Ziele

Die Objekte auf den Pachtgrundstücken weisen einen erheblichen Investitionsstau auf. Ihr Zustand soll tendenziell überwacht werden.

Massnahmen

Neue Ökonomiegebäude werden im Baurecht durch die landwirtschaftlichen Pächterinnen und Pächter errichtet. Bei der Sanierung eines Ökonomiegebäudes wird die Abgabe im Baurecht ebenfalls geprüft.

Stadt St.Gallen
Liegenschaften

Neugasse 3

CH-9004 St.Gallen

liegenschaften@stadt.sg.ch

www.liegenschaften.stadt.sg.ch

Telefon +41 71 224 58 50