



Vorlage Stadtparlament

vom 28. Oktober 2014

Nr. 2308

Finanzvermögen

Projekt „Zukunft HSG“ – Verkauf der städtischen Grundstücke am Platztor für einen neuen Campus der Universität St.Gallen**Antrag**

Wir beantragen Ihnen, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Dem Verkauf der städtischen Grundstücke am Platztor an den Kanton St.Gallen für einen neuen Campus der Universität St.Gallen zu den dargestellten Bedingungen wird zugestimmt.
2. Es wird festgestellt, dass dieser Beschluss gemäss Art. 8 Ziffer 9 der Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum untersteht.

1 Zusammenfassung

Das Areal „Platztor“ im östlichen Zentrum der Stadt St.Gallen stellt eine der grossen und interessanten innerstädtischen Baulandreserven dar. Das Gebiet befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zur Altstadt, am Fusse des Rosenbergs, hat eine direkte Anbindung an das übergeordnete Strassennetz für den öffentlichen und privaten Verkehr – und liegt in nur 200 m Luftlinie vom heutigen Universitätsgelände auf dem Rosenberg entfernt. Derzeit ist das Gelände teilweise mit älterer Bausubstanz überbaut, teilweise auch unüberbaut bzw. als Parkplatz zwischengenutzt. Das Strasseninspektorat betreibt auf einem Teilgebiet einen Strassenkreis-Stützpunkt. Im Zonenplan ist das Areal Platztor grösstenteils der Wohn-Gewerbezone, in einem Teilgebiet an der Böcklinstrasse der Wohnzone und beim Kirchengebäude an der Böcklinstrasse der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugeteilt. Im städtischen Richtplan ist hier ein Verdichtungs- und Umstrukturierungsgebiet definiert.

Die Stadt St.Gallen konnte in den letzten Jahrzehnten sukzessive sämtliche Parzellen im westlichen Bereich des Areals Platztor erwerben. Sie sind dem Finanzvermögen zugeteilt.



Die Liegenschaften im östlichen Teil entlang des Magniberg sind in privatem Eigentum. Alle betroffenen privaten Parzellen werden von der Senn Resources AG vertreten; diese Unternehmung hat die entsprechenden Kaufrechte bzw. ist bereits Eigentümerin. Das ganze Areal zwischen Unterer Graben, St.Jakobstrasse, Böcklinstrasse und Magniberg ist also de facto im Eigentum entweder der Stadt oder der Senn Resources AG.

Die Universität St.Gallen hat einen erheblichen Erweiterungs- und Entwicklungsbedarf, sowohl in Bezug auf die Lehrräume (Hörsäle, Seminarräume, Bibliothek etc.) wie auch die Bereiche Forschung bzw. universitätsnahe Nutzungen (Institute etc.). Die Raum- und Infrastrukturverhältnisse für die Studierenden sind heute äusserst beengt. Die Raumsituation für die Mitarbeitenden der Universität und für die Institute ist ebenfalls knapp und darüber hinaus mit den zahlreichen, verstreuten Standorten äusserst unbefriedigend.

Der Kanton und die Universität haben in letzter Zeit mit verschiedenen Provisorien die dringenden Raumprobleme für eine vorübergehende Frist entschärfen können. Eine längerfristige, weiterreichende Lösung ist aber unumgänglich. Seit längerem wird auch angestrebt, eine räumliche Zusammenfassung vor allem der Institute zu erreichen und heute durch die Verwaltung und Institute genutzte Wohnungen wieder ihrem ursprünglichen Zweck zurückzuführen. Ein wichtiges Projekt in diesem Zusammenhang ist die bevorstehende Aufstockung des Geschäftshauses Unteren Graben 21 - 25 für ein neues Institutszentrum.

In den nächsten Jahren ist die Realisierung eines Erweiterungsprojektes für die Universität dringend erforderlich, sowohl mit zusätzlichen Räumen für Lehre wie auch für Forschung und andere universitätsnahe Nutzungen. Der Kanton St.Gallen, die Universität St.Gallen und die Stadt St.Gallen haben in enger Zusammenarbeit mögliche Entwicklungsszenarien untersucht. Als optimale Lösung ergab sich der Bau eines neuen Universitätscampus für Lehre und Forschung sowie für universitätsnahe Nutzungen am Platztor St.Gallen. Vorgesehen ist, dass der Kanton die Bauten für die Universitätsnutzungen im engeren Sinne erstellt, also vor allem die Lehrräume (Hörsäle, Seminarräume) mit der dazugehörenden Infrastruktur (allgemeine Räume, Mensa etc.). Neben diesem öffentlichen Projektteil ist geplant, einen Bereich für „universitätsnahe Nutzungen“ mit den Instituten durch Dritte (private Investoren, Donatoren) realisieren zu lassen.

Für das Gesamtareal Platztor werden eine übergreifende Projektdefinition (Masterplanung) und nötigenfalls ein Sondernutzungsplan (Überbauungs- oder Gestaltungsplan) erstellt und eine Umzonung in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen nötig sein, alles selbstverständlich unter dem Vorbehalt der schliesslichen Projektrealisierung. Auf der Basis vor allem der übergreifenden Projektdefinition wird sodann das politische Entscheidungsverfahren im Kanton durchgeführt, also die Entscheidung im Kantonsrat und in der Kantonalen Bürgerschaft über das Gesamtvorhaben. Nach positivem Ausgang dieser politischen Beschlüsse



folgen Architekturwettbewerb, Projektierung und Baubewilligungsverfahren. Am bisherigen Standort auf dem Rosenberg wird die Infrastruktur mit der Bibliothek ausgebaut, die weiteren Bodenreserven bleiben für längerfristige Entwicklungen erhalten.

Für die Stadt St.Gallen ist ein Universitätscampus am Platztor inmitten der Stadt eine ausserordentlich interessante Entwicklungsperspektive. Das neue Universitätsareal mit den damit verbundenen vielfältigen Nutzungen wird zu einer Aufwertung des ganzen östlichen Stadtzentrums führen, es bildet darüber hinaus eine enorme Chance für die Integration der Universität in das städtische Leben. Für die Stadt wie für die Universität entsteht eine klare Win-Win - Situation. Die Stadt will dieses öffentliche Grossvorhaben im Zentrum von St.Gallen unterstützen. Deshalb beantragt der Stadtrat dem Stadtparlament mit dieser Vorlage, mit dem Entscheid zu Gunsten des Verkaufs der städtischen Grundstücke am Platztor an den Kanton die Grundlage für die weiteren Planungen und Beschlussfassungen zu schaffen.

2 Entwicklung und Erweiterungsplanung der Universität St.Gallen

2.1 Bisherige Entwicklung

Die Universität St.Gallen hat seit dem Bezug der Hochschulbauten auf dem Rosenberg in den 1960er-Jahren ein stetes, in jüngerer Zeit akzentuiertes Wachstum der Zahl der Studierenden aufzuweisen. In den Jahren 2005 bis 2009 war die Universität mit einer durchschnittlichen Zunahme der Zahl der Studierenden von 10 % pro Jahr konfrontiert. Mit der im Jahre 2011 fertiggestellten Erweiterung ist (ohne Provisorien) die Universitätsanlage auf rund 5'000 Studierende ausgelegt. Im Rahmen jenes Projektes wurden auch die bestehenden Bauten saniert und umgebaut, das Bibliotheksgebäude mit einer Kapazität für 3'500 Studierende blieb unverändert. Die Raumsituation blieb trotz diesen Ausbaumassnahmen nach wie vor prekär: Zur Eröffnung der Neubauten im Herbstsemester 2011 waren statt der ursprünglich angenommenen 5'500 bereits 7'126 Studierende an der HSG immatrikuliert. Die Raumnot kann seither nur mit Provisorien und der stetig steigenden Übernutzung der Gebäude bewältigt werden.

Zu Beginn des Jahres 2014 waren 7'666 Studierende an der HSG eingeschrieben. Die aktuellen Erhebungen zeigen, dass das Defizit an Hauptnutzflächen für die Studierenden heute rund 10'000 m² beträgt. Die Räumlichkeiten für die Mitarbeitenden der Universität sind zwar noch knapp ausreichend, jedoch auf 39 Mietliegenschaften verstreut. Mittelfristig werden die heutigen Flächen ebenfalls nicht mehr genügen, unbefriedigend sind zudem die örtliche Verteilung und die Inanspruchnahme von Wohnraum im umliegenden Quartier.



2.2 Prognosen und Planungsgrundlagen

Der rasante Anstieg der Zahl der Studierenden hat sich zwar in neuerer Zeit etwas abgeschwächt, für die kommenden Jahre ist jedoch mit einem nochmaligen Wachstum zu rechnen. Die Universität und der Kanton gehen deshalb als Grundlage für die Erweiterungsplanung von einer Studierendenzahl von 8'000 bis 9'000 und rund 3'000 Mitarbeitenden (1'500 Vollzeitstellen) aus. Eine räumliche, weitgehende Erweiterung der Universität ist in dieser Situation äusserst dringlich. Deshalb wurde in Zusammenarbeit zwischen der Universität, dem Bau- und Bildungsdepartement des Kantons sowie der Stadt eine Immobilienstrategie für die Universität ausgearbeitet.

Die Immobilienstrategie der Universität beruht auf der Realisierung eines neuen Standortes Platztor einerseits und einem Ausbau der Infrastruktur Rosenberg (Bibliothek) anderseits. Die Strategie lässt sich wie folgt zusammenfassen: Gesamthaft soll die Fläche der Universität (ohne Weiterbildungszentrum und Drittnutzungen) von heute rund 43'000 m² Hauptnutzfläche auf rund 56'800 m² und damit um ca. 32 % erhöht werden. Der effektive Neubedarf beträgt rund 50 % des heutigen Bestandes, wovon rund die Hälfte im Ersatz der Provisorien und Mietliegenschaften gründet. Bezogen auf die erwartete Anzahl der Studierenden und Mitarbeitenden und die vorhandene, heute weit überschrittene Kapazität des Bestandes entspricht dies einer angemessenen Erweiterung. Sie ist auf den effektiven Bedarf abgestimmt und nutzt die Flächen wie auch Synergien optimal aus. Es wird nicht auf Vorrat gebaut. Zentrale Elemente sind eine begrenzte Erweiterung bzw. eine Verdichtung auf dem Rosenberg, damit verbunden die Erhaltung des dortigen Reservepotentials für eine nächste Generation und ein neuer Universitätsstandort am Platztor im Stadtzentrum.

Erste Entscheide zur Umsetzung der Strategie wurden durch den Kanton und die Universität bereits getroffen. So hat die Regierung des Kantons St.Gallen im Rahmen des Aufgaben- und Finanzplans 2012-2014 und der Massnahmen zur Bereinigung des strukturellen Defizits des Staatshaushaltes dieses Vorhaben als strategisch wichtiges Projekt bezeichnet und im Zeitraum bis 2020 als unverzichtbar ausgewiesen. Der Universitätsrat hat die Immobilienstrategie mit den Grundlagen für das Erweiterungsprojekt ebenfalls 2014 genehmigt und verabschiedet.

3 Neuer Universitätsstandort Platztor

Mit der dargestellten Strategie ist ein Grundsatzentscheid des Kantons und der Universität zu Gunsten des neuen Universitätsstandortes Platztor getroffen worden. Mit der hier beantragten Beschlussfassung des Stadtparlamentes über die Bodenverkäufe für dieses Projekt soll dieser Standortentscheid als Voraussetzung für das weitere Vorgehen auch im städtischen Parlament und (indirekt über das Referendum) in der Bürgerschaft der Stadt abgestützt werden.



Das Areal Platztor umfasst die heute städtischen Grundstücke im westlichen Teil und die privaten Grundstücke im östlichen Teil, vertreten durch die Senn Resources AG. Die eigentliche Universitätserweiterung durch den Kanton soll gemäss heutigem Vorbereitungsstand im westlichen Bereich auf den bisher städtischen Grundstücken (gegenüber der Altstadt und entlang den Hauptstrassen) erfolgen, die universitätsnahen Nutzungen eher im östlichen Bereich. Dabei werden Landabtausche aufgrund des konkreten Projektes nötig sein.

3.1 Beurteilung der Universität und des Kantons

Eine Erweiterung der Universität St.Gallen unter Einbezug des Areals Platztor ermöglicht langfristig eine nachhaltige räumliche Entwicklung der Universität am Standort St.Gallen unter Gewährleistung der folgenden Aspekte:

- der prognostizierte Flächenbedarf für gesamthaft 8'000 – 9'000 Studierende und 3'000 Mitarbeitenden kann umgesetzt werden
- das Quartier soll durch diese Massnahmen entlastet werden
- die Universität bindet sich konzentriert in die Stadt ein
- eine Rückführung von heute genutzten Wohnliegenschaften zu ihrem eigentlichen Zweck wird ermöglicht
- potentielle weitere Entwicklungsreserven für eine nächste Generation bleiben auf dem Areal Rosenberg erhalten
- die Erhaltung und Weiterentwicklung der Universität am Standort St.Gallen wird längerfristig gesichert.

3.2 Beurteilung des Stadtrates

Der Stadtrat wie auch die zuständigen Fachstellen der Stadtverwaltung haben sich in den letzten Monaten intensiv mit dem für die Stadt St.Gallen ausserordentlich bedeutenden Vorhaben auseinandergesetzt. Die verschiedenen Planungsschritte wurden in enger Zusammenarbeit von Kanton und Stadt erarbeitet, teilweise an gemeinsamen Sitzungen von Regierung und Stadtrat, vor allem aber in verschiedenen gemeinsamen Arbeitsgruppen beraten und entwickelt.

In diesem Zusammenhang wurden auch die Standortqualitäten am Platztor in Bezug auf die städtebaulichen Möglichkeiten, die Erschliessungsmöglichkeiten und die verkehrliche Situation eingehend geprüft. Diese Prüfungen zeigten, dass das vorgesehene Volumen mit städtebaulich und gestalterisch hohen Qualitäten realisierbar und auch für Erschliessung und Verkehr gute Lösungen möglich sind. Zu berücksichtigen ist auch, dass am Platztor mit der Universität eine „verkehrsarme Nutzung“ entsteht, sehr wenig Parkplätze auf dem Areal erstellt werden müssen und die (allenfalls ausgebaute) Parkgarage Unterer Graben mitbenutzt werden kann. Von besonderer Bedeutung ist, dass der Standort Platztor direkt neben



der Altstadt liegt, zu Fuss oder mit dem Bus vom Bahnhof zu erreichen ist und nur rund 15 Gehminuten vom Rosenberg mit den heutigen Universitätsbauten entfernt ist.

Die Stadt hat die bisherigen Abklärungen und Planungen begleitet und unterstützt. Dies in der Überzeugung, dass die Erweiterung der Universität St.Gallen und ein neuer Campus am Platztor in einem ganz erheblichen Interesse auch der Stadt St.Gallen liegen. Namentlich ist aus städtischer Sicht die an diesem Standort viel bessere Integration der Universität und des universitären Lebens in die Stadt und das städtische Leben höchst willkommen. Für das Platztor, für die ganze östliche Altstadt und Innenstadt wird ein eigentlicher Entwicklungsschub bewirkt, der die Entwicklung der westlichen City um den Bahnhof um einen neuen östlichen Schwerpunkt ergänzt. Zweifelsohne wird der Campus am Platztor zur Initialzündung für eine neue, dynamischere Entwicklung in einem bisher eher untergenutzten Stadtteil führen. Zudem wird die Verlagerung von universitätsnahen Nutzungen, vor allem den Instituten, in das Gebiet Unterer Graben und Platztor auch zu einer Entlastung der Wohngebiete in Rotmonten und am Rosenberg führen. Die heute sehr hohe Nutzungsintensität am Standort Rosenberg muss vorerst nicht weiter erhöht werden. Mit dem Campus Platztor wird es möglich, die Infrastruktur für die Studentinnen und Studenten auf zwei Orte zu verteilen, die entsprechende Belastung des bisher einzigen Standortes zu reduzieren und gleichzeitig im Gebiet Rosenberg eine längerfristige Entwicklungsmöglichkeit beizubehalten. Aus diesen Gründen steht der Stadtrat mit Überzeugung hinter dem Projekt für die Universitätserweiterung am Platztor.

4 Weiteres Vorgehen

4.1 Bodenverkauf und Umsetzungsplanungen von Kanton und Stadt

Als erster politischer Schritt für das Gesamtprojekt soll das Parlament der Stadt St.Gallen über die Bodenabgabe entscheiden. Dafür wurde mit dem Kanton ein Kaufvertrag über die städtischen Liegenschaften ausgearbeitet, der im folgenden Kapitel 5 dargestellt wird. Auf der Grundlage dieser Entscheidung auf städtischer Ebene wird sodann die konkrete Planung für die Umsetzung des Vorhabens und für die nötigen weiteren Schritte in Angriff genommen. Dazu gehören auf städtischer Ebene die Vorbereitung eines Ersatzstandortes für den heutigen Stützpunkt des Strasseninspektorates, auf kantonaler Ebene die Ausarbeitung einer übergreifenden Projektdefinition (Masterplan) als Grundlage für die Beschlüsse über Projekt und Kredit des Kantonsrates und der kantonalen Bürgerschaft.

Für die Verlegung des Stützpunktes des Strasseninspektorates ist vorgesehen, dafür ein neues Projekt am Standort Blumenaustrasse (Parkplatz bei der alten Turnhalle) auszuarbeiten. Diese Projektausarbeitung erfolgt parallel zur kantonalen Planungsarbeit. Für den neuen Stützpunkt ist im Kaufpreis eine Pauschale von 1 Million Franken eingerechnet.



4.2 Projektdefinition Universität, Zonenplanänderung und Sondernutzungsplan

Der Kanton St.Gallen wird auf der Grundlage der bisherigen Überbauungs- und Machbarkeitsstudien eine Projektdefinition für das Universitätsprojekt (Masterplanung) ausarbeiten. Die bereits durchgeführten Studien zeigen verschiedene Varianten für die Anordnung und die Volumen der vorgesehenen Baukörper, für die Erschliessung und die Freiraumgestaltung auf. Ebenfalls hat sich der Sachverständigenrat für Städtebau und Architektur eingehend mit den Studien befasst. Sie zeigen, dass am Standort Platztor das angestrebte Raumprogramm und der neue Campus der Universität zwar mit hoher Dichte, aber mit guter Gesamtgestaltung und städtebaulicher Verträglichkeit realisierbar sind. Insbesondere werden auch neue Lösungen für eine vorzügliche und attraktive Anbindung des Campus an die Altstadt einbezogen werden.

Die Projektdefinition wird für das Gesamtareal ausgearbeitet. Sie umfasst die eigentlichen Universitätsräume mit den Lehrräumen und der dazu gehörenden Infrastruktur, die das öffentliche Erweiterungsprojekt bilden und vom Kanton erstellt werden. Darüber hinaus gehören zur Projektdefinition aber auch die auf privater Basis zu erstellenden „universitätsnahen Nutzungen“, die ebenfalls im Rahmen der übergeordneten Basis des Masterplanes realisiert werden. Deshalb ist soweit notwendig bei den Planungen stets auch die Senn Resources AG miteinbezogen.

Auf der Grundlage der Projektdefinition sollen die Rahmenbedingungen für die künftige Universitätsüberbauung wie auch für die universitätsnahen Nutzungen ausgearbeitet werden, nötigenfalls mit den entsprechenden Sondernutzungsplänen. Ebenfalls wird eine Zonenplanänderung in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen erforderlich sein. Diese rechtlichen Grundlagen für das Grossprojekt werden dem Stadtparlament vorgelegt werden, mit Unterstellung der Zonenplanänderung unter das fakultative Referendum. Im Kaufvertrag ist ein entsprechender Vorbehalt enthalten.

4.3 Politische Entscheidung im Kanton

Gemäss dem vom Kantonsrat im Juni 2014 beschlossenen „Immobilienmanagement“ werden neu kantonale Bauprojekte bereits vor der Durchführung eines Architekturwettbewerbes und vor der Detailplanung und Projektierung zum politischen Entscheid vorgelegt. Dies bedeutet, dass der Kantonsrat sowie anschliessend das Volk in einem ersten Schritt über die Erweiterung der Universität St.Gallen – also den „öffentlichen Teil“ des Gesamtprojektes – entscheiden. Stimmt das St.Galler Stimmvolk der Vorlage zu, folgt danach die Ausschreibung des Architekturwettbewerbs. Das Vorgehen hat zum Vorteil, dass für eine allfällige weitere Planung nicht unnötig Kosten entstehen, falls der Kantonsrat oder das Volk das Vorhaben ablehnen sollten. In diesem negativen Fall würde auch das Vorhaben für die „universitätsnahen Nutzungen“ auf den Grundstücken Senn Resources AG nicht realisiert. Die Stadt



und die Senn Resources AG wären dann in der weiteren Verwendung ihrer Parzellen wieder frei.

4.4 Architekturwettbewerb und Baubewilligungsverfahren

Nach positiver Entscheidung des Kantonsrates und der kantonalen Bürgerschaft wird der Kanton in Zusammenarbeit mit der Stadt im Architekturwettbewerbsverfahren die konkreten Bauprojekte vorbereiten. Auf der Grundlage der Wettbewerbsergebnisse wird sodann die Weiterentwicklung sowohl für den öffentlichen Teil wie auch für den privaten Teil erfolgen.

Die einzelnen Bauprojekte sind schliesslich im Baubewilligungsverfahren zu prüfen und zu bewilligen. Die Realisierung des privaten Teiles wird unter Umständen vor dem öffentlichen Teil erfolgen können, für das kantonale Projekt ist die Fertigstellung im Jahre 2025 geplant.

5 Verkauf der städtischen Grundstücke für das Universitätsprojekt

5.1 Zweckbindung und Verkauf statt Baurecht

Der Stadtrat beantragt dem Stadtparlament mit dieser Vorlage, dem Verkauf des städtischen Bodenbesitzes im Gebiet Platztor für die beabsichtigte Erweiterung der Universität St.Gallen und für die Realisierung eines neuen Campus der Universität im Zentrum der Stadt zuzustimmen. Mit dieser Beschlussfassung wird eine wichtige, unabdingbare Voraussetzung für die nachfolgenden politischen Entscheide auf Kantonsebene und für die umfangreichen Planungen und Projektierungen gelegt. Der Verkauf des städtischen Bodens an den Kanton wird aber nur vollzogen, wenn die Universitätserweiterung tatsächlich beschlossen und umgesetzt wird. Sollte das Grossprojekt nicht realisiert werden, bleibt der Boden im Eigentum der Stadt und steht für andere Nutzungen gemäss rechtsgültiger Zonenplaneinteilung zur Verfügung.

Der Stadtrat beantragt einen Verkauf, nicht ein Baurecht. Dieses Vorgehen ist in diesem besonderen Fall aus folgenden Gründen gerechtfertigt:

- Für das Baurecht statt für einen Verkauf spricht im Regelfall, dass die Stadt als Baurechtsgeberin so einen gewissen Einfluss in Bezug auf die weitere Überbauung und Nutzung des Grundstückes hat, vor allem in Hinblick auf die städtebaulichen und gestalterischen Anforderungen und allenfalls auch auf die künftigen Nutzungen. Beim vorliegenden Verkauf an den Kanton für eine Universitätsüberbauung liegt jedoch eine besondere Situation vor, in der diese „Sicherungsmaßnahmen“ über das Baurecht nicht notwendig sind. Die Nutzung des Areals für die Universität wird im Kaufvertrag, mit der kommenden Umzonung in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und allenfalls auch noch im Sondernutzungsplan festgeschrieben. Ebenso wird das zwingend durchzuführende Architekturwettbewerbsverfahren die vorzügliche städtebauliche und gestalterische Qualität der



Überbauung garantieren. Dieses Projekt unterliegt darüber hinaus den demokratischen und rechtsstaatlichen Regeln mit der Einwirkung und Entscheidung des kantonalen Parlamentes und der kantonalen Bürgerschaft. Mit dem vereinbarten Rückkaufsrecht hat die Stadt selbst für den Fall, dass nach der politischen Entscheidung im Kanton das Projekt nicht oder nicht in der vereinbarten Weise realisiert wird, eine zusätzliche Sicherheit.

- Zu berücksichtigen ist bei der Entscheidung Verkauf oder Baurecht auch, dass mit den privaten Grundstücken der Senn Resources AG ein dritter Grundeigentümer beteiligt ist. Im Rahmen des Gesamtprojekts werden voraussichtlich zwischen den beiden Arealteilen Baulandarrondierungen nötig werden, die mit Baurechtsgrundstücken nur schwierig abzuwickeln wären.
- Für das Baurecht spricht schliesslich im Regelfall auch, dass nach dem Ablauf der Baurechtsdauer die Grundstücke wieder an den Baurechtsgeber zurückgehen, wenn keine Vertragsverlängerung stattfindet. Auf sehr lange Frist gesehen bleibt somit bei einem Baurecht der städtische Bodenbesitz erhalten. Im vorliegenden Fall hingegen konnte mit dem Kanton ein Ausgleich zum Verkauf Platztor erreicht werden. Der Kanton wird der Stadt ein Kaufrecht für das Güterbahnhofareal einräumen.

5.2 Güterbahnhofareal als Ausgleich zum Verkauf Platztor

Mit dem Verkauf der städtischen Baulandparzellen am Platztor stellt die Stadt eine der wichtigsten noch verfügbaren innerstädtischen Baulandreserven für ein Projekt des Kantons zur Verfügung – mit sehr guten Gründen. Der Kanton ist als Ausgleich und im Gegenzug bereit, der Stadt ein Kaufrecht für das Güterbahnhofareal zu erteilen, sobald die Rahmenbedingungen dazu bekannt sind. Zu diesen Rahmenbedingungen gehören insbesondere die nötigen Festlegungen im Zusammenhang mit der geplanten „Spange A1“, die Entscheide über eine allfällige Verlegung der Geleise der Appenzeller Bahnen auf die Nordseite des Güterbahnhofes und die Bestimmung der Aufwendungen im Zusammenhang mit den Altlasten. Die Regierung und der Stadtrat haben vereinbart, nach der Klärung dieser Fragen und dem Vorliegen all dieser Entscheidungsgrundlagen den Wert des definitiv für eine Stadtentwicklung zur Verfügung stehenden Baulandes unabhängig schätzen zu lassen und auf dieser Basis einen Kaufrechtsvertrag abzuschliessen. Das Stadtparlament wird dann über diesen Bodenerwerb entscheiden können.

5.3 Areal Platztor

Die Grundstücke der Stadt sind in der Planbeilage ersichtlich. Im Hinblick auf den Verkauf an den Kanton wurden die verschiedenen Parzellen, die im Laufe der letzten Jahre und Jahrzehnte sukzessive erworben werden konnten, nun zu einer einzigen Parzelle vereinigt. Sie umfasst rund 6'680 m². Das Areal gehört vollumfänglich zum Finanzvermögen, wird gegenwärtig aber gar nicht oder nur provisorisch genutzt. Als öffentliche Nutzung befindet sich



hier ein Stützpunkt des Strasseninspektorates, der im Hinblick auf die Universitätsnutzung verlegt werden muss. Verschiedene Wohn- und Gewerbebauten auf dem Areal mussten in den letzten Jahren wegen Baufälligkeit oder aus Sicherheitsgründen abgebrochen werden.

Das Kirchengebäude an der Verzweigung Unterer Graben / Böcklinstrasse wurde von der Stadt im Hinblick auf die Arealarrondierung vor einigen Jahren erworben. Das Gebäude wird derzeit von der „Offenen Kirche“ genutzt, diese Vermietung wie auch die anderen Vermietungen im Areal sind als Zwischennutzungen bis zu einer neuen Gesamtüberbauung konzipiert. Das Kirchengebäude ist nicht im Inventar der schützenswerten Bauten enthalten und kann somit abgebrochen werden.

5.4 Kaufbedingungen

Für den Wert der Kaufgrundstücke der Stadt wurden in einer ersten Phase zwei Schätzungen in Auftrag gegeben, je eine vom Kanton und der Stadt. Diese ersten Schätzungen mit unterschiedlichen Grundlagen führten zu Schätzungswerten, die noch erheblich differierten. Die beiden Schätzer beurteilten in der Folge die verwendeten Schätzungsgrundlagen gemeinsam und erarbeiteten eine bereinigte, von beiden Fachleuten getragene Schätzung.

Die verschiedenen Varianten der gemeinsamen Schätzung ergaben je nach Erschliessungsgrad des Landes und der möglichen maximalen Anzahl Parkplätze auf den Verkaufsgrundstücken Werte im Bereich von 8 – 12 Mio. Franken. Bei den Parkplätzen wurde in den Schätzungen unterschieden zwischen der Variante „maximal 35 Parkplätze auf dem Areal“ (offene Plätze ohne Parkhaus auf dem Areal) und „maximal mögliche Anzahl Parkplätze“ (d.h. mit Parkgarage auf dem Areal). Die Vorabklärungen haben jedoch gezeigt, dass eine Parkgarage auf dem Areal nur mit Zufahrt von der Böcklinstrasse her möglich und wirtschaftlich nicht vertretbar wäre. Zudem steht mit dem Parkhaus Unterer Graben in unmittelbarer Nähe ein Parkierungsangebot zur Verfügung. Beim Erschliessungsgrad wurde differenziert zwischen baureif, nicht baureif und nicht baureif mit Wartefrist.

Die Verhandlungen zwischen Kanton und Stadt führten zum einvernehmlichen Ergebnis, dass für die Bemessung des Kaufpreises auf die Variante mit maximal 35 Parkplätzen auf dem Areal und auf erschlossenes, baureifes Land ohne Wartefrist abzustellen ist. Damit beträgt der Verkaufspreis gemäss Schätzungen CHF 11'000'000. Auf dem Areal befindet sich heute ein Stützpunkt des städtischen Strasseninspektorates, den die Stadt vor der Erstellung der Universitätserweiterung abbauen und an einem neuen Standort wieder erstellen muss. Für diese Ersatzbaute wird im Kaufpreis pauschal die Summe von 1 Million zu Gunsten der Stadt eingerechnet. Damit beträgt der Kaufpreis insgesamt 12 Millionen. Von dieser Summe ist sodann der Standortbeitrag zulasten der Stadt abzuziehen. Wie bei anderen vergleichbaren Projekten im Kanton liegt dieser Gemeindebeitrag in der Grössenordnung von etwa 20 %. Im vorliegenden Fall wurde ein Standortbeitrag von 2 Mio. vereinbart. Im Ergebnis wird der Kanton somit 10 Mio. Franken an die Stadt für die Verkaufsparzellen bezahlen.



Der Buchwert in der städtischen Rechnung für diese Flächen beträgt rund 9 Mio. Franken. Unter der Voraussetzung, dass für den neuen Stützpunkt des Strasseninspektorates nicht mehr als 1 Mio. Franken aufgewendet wird, kann somit mit dem Verkauf der Bilanzwert der betroffenen städtischen Finanzliegenschaften abgeschrieben werden. Wohl im Gegensatz zu einem Verkauf dieses interessanten Areales an Private macht die Stadt beim Projekt Universität keinen direkten finanziellen Gewinn - hingegen wird die Stadt mit dem neuen Campus auf dem Platztor von zahlreichen Vorteilen in verschiedenster Art profitieren können.

5.5 Kaufvertrag

Der Kaufvertrag mit dem Kanton wird gleichzeitig mit der Verabschiedung dieser Vorlage durch Regierung und Stadtrat beurkundet. Die Liegenschaftenkommission des Stadtparlamentes erhält diesen Vertrag für die Vorbereitung der Parlamentsberatungen im Wortlaut.

Der Vertrag enthält neben den üblichen Festlegungen, Grundstückbeschrieben etc. folgende wesentliche Bestimmungen:

- Im Ingress wird festgehalten, dass der Kanton beabsichtigt, für die Universität St.Gallen ein grosses Erweiterungsprojekt für Lehre und Forschung sowie weitere universitätsnahe Nutzungen im „Platztor“ zu realisieren. Die Stadt St.Gallen unterstützt diese bedeutende Weiterentwicklung der Universität, namentlich auch die Verlegung eines wesentlichen Teils des Universitätsbetriebes in die Innenstadt St.Gallen und stellt mit diesem Kaufvertrag ihren Bodenbesitz im westlichen Teil des vorgesehenen Areals für das Projekt zur Verfügung. Kanton und Stadt werden das Erweiterungsvorhaben in den kommenden Planungs-, Projektierungs- und Entscheidungsabläufen begleiten und im Rahmen ihrer Möglichkeiten unterstützen. Ziel ist die Realisierung eines betrieblich, architektonisch und städtebaulich vorzüglichen neuen „Campus“ auf dem Gesamtareal Platztor.
- Der Kaufpreis beträgt CHF 12'000'000. Er wird getilgt durch eine Verrechnung mit dem Standortbeitrag der Stadt von CHF 2'000'000 und einer Überweisung des Kantons von CHF 10'000'000 nach Eigentumsübertragung.
- Die Kaufgrundstücke werden im heutigen Zustand übernommen. Die Sachgewährleistung der Verkäuferin wird im gesetzlich zulässigen Rahmen wegbedungen.
- Die Verkäuferin bestätigt, dass die Kaufgrundstücke nicht im Kataster der belasteten Standorte des Kantons eingetragen sind.
- Die Stadt hat ein Rückkaufsrecht für den Fall, dass die Baubewilligung nicht innert fünf Jahren nach Eigentumsübergang rechtskräftig wird, oder mit dem Bau nicht innert einem Jahr nach Rechtskraft der Baubewilligung begonnen wird oder bei einem Verkauf der Grundstücke für hochschulfremde Zwecke.
- Die Parteien sichern Verhandlungsbereitschaft zu, wenn aufgrund des Fortschreitens der Planung und des politischen Prozesses Vertragsanpassungen nötig werden.



- Der Kaufvertrag erhält nur Gültigkeit und wird im Grundbuch eingetragen, wenn die festgelegten Vorbehalte bis Ende 2020 erfüllt sind. Dazu gehören die Genehmigung des Kaufvertrages durch Kanton und Stadt, die nötigen Änderungen des Zonenplanes und allenfalls der Erlass der Sondernutzungsplanung sowie die rechtskräftige Genehmigung des Projektes für die Erweiterung der Universität St.Gallen im politischen Prozess.

Die Eigentumsübertragung der städtischen Grundstücke an den Kanton erfolgt somit, wenn nach positivem Ausgang der kantonalen Volksabstimmung das Erweiterungsprojekt Universität politisch definitiv entschieden ist und die Realisierung somit feststeht. Mit der Eigentumsübertragung wird jedoch nicht bis zur Baubewilligung zugewartet, wie dies bei privaten Projekten üblich ist. Damit wird für die Realisierung der verschiedenen Teile des Gesamtprojektes „Universitätscampus Platztor“ ein etappenweises Vorgehen ermöglicht. Die städtischen Interessen sind auch im weiteren Projektverlauf mit den Bestimmungen des Kaufvertrages und vor allem mit den im Sondernutzungsplan festgelegten Rahmenbedingungen gewährleistet.

Die Beschlussfassung über den Kaufvertrag liegt auf kantonaler Ebene bei der Regierung. Sie hat ebenfalls am 28. Oktober 2014 dem Abschluss dieses Vertrages zugestimmt.

Der Stadtpräsident:
Scheitlin

Der Stadtschreiber:
Linke

Beilage:
Planübersicht

