



Finanzliegenschaften

Verkauf einer Teilfläche des Grundstückes W2082, Breitfeldstrasse, an die Firma Krämer AG St.Gallen

Antrag

Wir beantragen Ihnen, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Verkauf einer Teilfläche des Grundstückes W2082, Breitfeldstrasse, an die Firma Krämer AG St.Gallen zu den nachfolgend dargestellten Bedingungen wird genehmigt.

1 Ausgangslage

Die Politische Gemeinde St.Gallen ist seit 1965 Eigentümerin des Baulandgrundstückes W2082 an der Breitfeldstrasse.

Die Firma Krämer AG St.Gallen hat seit 130 Jahren bis heute ihren Sitz in St.Gallen, zur Zeit an der Martinsbruggstrasse 65/67, was auch für alle übrigen aktiven Konzerngesellschaften wie z.B. Krämer Immobilien AG, Krämer Bau AG oder Krämer Holding AG gilt. Sie beschäftigt 60 Arbeitnehmende fest und je nach saisonalem Arbeitsanfall bis zu 25 Mitarbeitende zusätzlich. Die vornehmlich im Tief- und Strassenbau, den Beteiligungen an Mischgutgesellschaften und Spezialbauverfahren tätige Firma sucht für ihr Unternehmen einen neuen Standort als Hauptsitz. Sie hat die Liegenschaft an der Martinsbruggstrasse 65/67 an die Firma Ganz & Co. AG verkauft. Diese Firma ist bereits Eigentümerin der angrenzenden Parzelle Simonstrasse 7 und 10 und kann sich so ihrerseits Reservebauland für spätere Erweiterungsmöglichkeiten sichern.



Im Jahr 2007 fanden die ersten Gespräche bezüglich möglichen städtischen Grundstücken statt. In diesen kristallisierte sich die Baulandparzelle W2082 an der Breitfeldstrasse als der beste Standort heraus. Seitens der Stadt wurde eine intensive bauliche Ausnützung des Grundstückes verlangt. Deshalb suchte die Firma Krämer AG St.Gallen zusammen mit den zuständigen Stellen der Stadt geeignete Partner. Die zahlreichen geprüften Partnerschaften brachten aber bisher kein befriedigendes Resultat; deshalb werden nun die Betriebsräume der Firma Krämer mit zusätzlichen Büro- und Gewerberäumen ergänzt, die wiederum zur späteren Vermietung oder zum Verkauf vorgesehen sind.

Es liegt nun ein Vorprojekt vor, welches ein Untergeschoss sowie ein Sockelgeschoss mit angebauter Werkstatt und innerhalb des Sockelgeschosses Archivräume und Büros vorsieht. Die darüber liegenden 4 Büro-/Gewerbegeschosse werden von den Werkstattträumen und Fahrzeughallen der Krämer AG durch eine Parkebene getrennt. Es sollen zukunftsgerichtete Büro-/Gewerberäume geschaffen werden. Mit diesem Projekt wird eine optimale Ausnützung erreicht. Von den insgesamt ca. 7'720 m² Nutzflächen sollen nach den heutigen Erkenntnissen ca. 1'500 m² durch die Firma Krämer AG selbst genutzt werden. Für die übrigen Flächen werden in Zusammenarbeit mit den städtischen und kantonalen Stellen (Standort- resp. Wirtschaftsförderung) Mieterinnen und Mieter oder Stockwerkeigentümer/innen gesucht, die bereits in St.Gallen ansässig sind oder sich in St.Gallen niederlassen wollen.

2 Grundstückbeschreibung

Die unüberbaute Parzelle W2082 im Ausmass von 7'160,2 m² liegt im Westen von St.Gallen am Ende der Breitfeldstrasse in der Gewerbe-Industrie-Zone H18. Sie wird von der Geissbergstrasse über die Breitfeldstrasse erschlossen. Das Bauland befindet sich in unmittelbarer Nähe des Autobahnzubringers St.Gallen-Winkeln sowie verschiedener Einkaufszentren und ist mit dem öffentlichen Verkehrsmittel erschlossen. Das Gelände steigt von der Breitfeldstrasse in westlicher Richtung leicht an. Im Norden befinden sich verschiedene Gewerbebauten, im Nordwesten die neu erstellte Kletterhalle, im Südwesten der Weiler „Bild“ mit der Kapelle und dem Restaurant Bild, im Süden die Bildhauerschule und im Osten das Hotel Sistar.

3 Kaufverhandlungen

Bereits vor der Aufnahme der Kaufverhandlungen waren verschiedene Bedürfnisse der umliegenden Liegenschaften angemeldet worden. So plant das Hotel Sistar einen Neubau eines 2 Sterne-Hotels, welches ca. 437 m² zusätzliche Fläche des Kaufgrundstückes W2082 benötigt. Die Liegenschaft Breitfeldstrasse 10 beinhaltet ebenfalls noch eine Baulandreserve; dafür wird bei einem Erweiterungsbau für eine optimale Gebäudetiefe noch ein 2.50 Me-



ter breiter Landstreifen resp. ca. 111 m² vom Grundstück W2082 benötigt. Diese beiden Teilflächen sollen in einem späteren Zeitpunkt veräussert werden.

Das Schulhaus Bild wird heute von der Zürcher Strasse erschlossen. Bei der Zürcher Strasse handelt es sich um eine Staatsstrasse. Es muss damit gerechnet werden, dass eine neue Erschliessung ab der Breitfeldstrasse erfolgen muss. Diese ist ab dem Wendeplatz Breitfeldstrasse über das Kaufgrundstück vorgesehen.

Aufgrund der geringen Breite im Bereich zwischen der Liegenschaft Zürcher Strasse 434 und der Edisonstrasse 9 ist eine Teilfläche von ca. 828 m² nicht Bestandteil des vorgesehenen Projektes und wird abparzelliert. Das Restgrundstück verbleibt im Eigentum der Stadt und kann bei einer allfälligen Neuüberbauung der Liegenschaft Zürcher Strasse 434 (Eigentum der Swisscom) und dem südlich gelegenen, an die Zürcher Strasse angrenzenden Grundstück W3396 (Eigentum der Stadt) mit diesen beiden Parzellen arrondiert werden. Somit beträgt das Flächenmass des an die Krämer AG zu veräussernden Kaufgrundstückes W2082 nach Abparzellierung der drei Teilgrundstücke ca. 5'786 m².

4 Kaufvertrag

Der am 12. August 2010 öffentlich beurkundete Kaufvertrag zwischen der Politischen Gemeinde St.Gallen und der Krämer AG St. Gallen beinhaltet unter anderem folgende Bestimmungen (z.T. gekürzt):

- Der Kaufpreis beträgt CHF 400 pro m², total CHF 2'314'400 und wird Valuta Eigentumsübertragung getilgt.
- Der Besitzesantritt mit Übergang von Nutzen, Lasten und Gefahr für die Käuferschaft findet mit dem Grundbucheintrag statt.
- Die Handänderungssteuer, die Beurkundungs- und Grundbuchgebühren sowie die weiteren im Zusammenhang mit diesem Rechtsgeschäft entstehenden amtlichen Kosten bezahlen die Parteien gemeinsam je zur Hälfte.
- Rückkaufsrecht zulasten des Kaufgrundstückes auf 10 Jahre ab Grundbucheintrag zugunsten der Politischen Gemeinde St.Gallen.

Die Käuferschaft räumt der Politischen Gemeinde St.Gallen am Kaufgrundstück das Rückkaufsrecht für die Dauer von 10 Jahren ab Grundbucheintrag zum Preis von CHF 400.–/m² ein.

Das Recht kann von der Berechtigten ausgeübt werden



- wenn nicht innert drei Jahren nach Vorliegen der ersten rechtskräftigen Baubewilligung mit der Überbauung des Kaufgrundstücks begonnen wird;
 - wenn die Bauten und Anlagen auf dem Kaufgrundstück nicht innert fünf Jahren nach Vorliegen der ersten rechtskräftigen Baubewilligung fertig gestellt werden (Bauabnahme);
 - wenn das Kaufgrundstück oder Teile davon unüberbaut an einen Dritten weiterverkauft wird. Es ist jedoch der Käuferschaft erlaubt, bezüglich einzelner Nutzer Stockwerkeigentum zu begründen und dieses an diese zu verkaufen; dies stellt keinen Grund für die Ausübung des Rückkaufsrechts dar.
- Der Käuferschaft ist es erlaubt, die Liegenschaft innerhalb des Konzerns in eine andere Gesellschaft zu übertragen, sei es durch Eintritt in diesen Vertrag, durch Vermögensübertragung, Spaltung oder Fusion. Der neue Rechtsträger tritt in alle Bestimmungen, Rechte und Pflichten dieses Vertrages ein. Die Käuferschaft hat eine solche Übertragung der Verkäuferschaft schriftlich mittels eingeschriebenen Brief anzuzeigen.
 - Die Krämer AG St. Gallen, mit Sitz in St. Gallen, verpflichtet sich in jedem Fall, ihr Geschäftsdomizil in den Neubau auf dem Kaufsobjekt nach dessen Fertigstellung zu verlegen.
 - Der Kaufvertrag erhält nur Gültigkeit und kann im Grundbuch eingetragen werden, wenn
 - a) die Genehmigung der zuständigen städtischen Behörden vorliegt;
 - b) innert 1 Jahr seit der öffentlichen Beurkundung ein bewilligungsfähiges Baugesuch vorliegt;
 - c) innert 3 Jahren seit der öffentlichen Beurkundung dieses Kaufvertrages eine rechtskräftige Baubewilligung für die Überbauung des Kaufgrundstückes vorliegt.

Wird einer dieser Vorbehalte nicht erfüllt, fällt der Kaufvertrag für beide Parteien entschädigungslos dahin. Die aufgelaufenen Beurkundungs- und Grundbuchgebühren gehen in einem solchen Fall zu Lasten der verursachenden Partei.

5 Beurteilung

Der Kaufpreis von CHF 400 pro m² für das Kaufsobjekt W 2082 an der Breifeldstrasse entspricht dem in diesem Gebiet gehandelten Baulandpreis und gilt als marktkonform. Der Buchwert beträgt für die Gesamtfläche von 7'160,2 m² CHF 276'173 resp. rund CHF 38.50 pro m². Somit resultiert ein Buchgewinn von CHF 361.50 pro m². Insgesamt ergibt sich aus diesem Bodenverkauf für die Stadt somit ein Buchgewinn zu Gunsten der städtischen Rechnung von CHF 2'314'400.



Der Stadtpräsident:
Scheitlin

Der Stadtschreiber:
Linke

Beilage:
Situationsplan

