

Vorlage Stadtparlament

Datum 3. September 2024
Beschluss Nr. 4269
Aktenplan 152.15.12 Stadtparlament: Interpellationen

Interpellation FDP/JF-, SVP- und die Mitte/EVP-Fraktion: Finanzielle Planung im Zusammenhang mit dem Heimfall von Bauwerken auf Grundstücken im Baurecht; schriftlich

Die FDP/JF-, SVP- und die Mitte/EVP-Fraktion sowie mitunterzeichnende Mitglieder des Stadtparlaments reichten am 20. August 2024 die beiliegende Interpellation «Finanzielle Planung im Zusammenhang mit dem Heimfall von Bauwerken auf Grundstücken im Baurecht» mit insgesamt 46 Unterschriften ein.

Der Stadtrat beantwortet die Interpellation wie folgt:

1 Ausgangslage

Die Stadt St.Gallen hat derzeit insgesamt 216 Baurechte vergeben. Sie werden von der Dienststelle Liegenschaften verwaltet. Mit rund 175 ist der überwiegende Anteil dieser Baurechte der Wohnnutzung (Ein- oder Mehrfamilienhäuser) zuzuschreiben. Weitere Baurechte wurden für Gewerbebetriebe oder Spezialformen (z.B. Olma) gewährt.

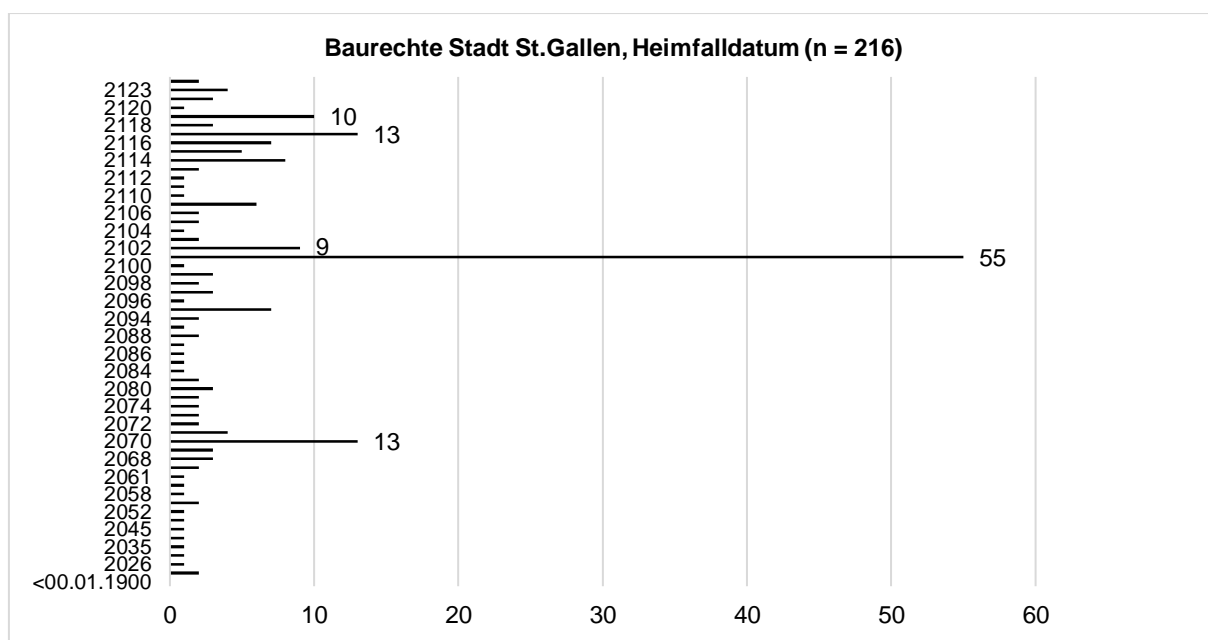


Abbildung 1: Baurechte der Stadt St.Gallen mit Datum des Heimfalls (n = 216)

Die Restlaufzeiten der Baurechte verteilen sich relativ regelmässig über die kommenden Jahre (Abbildung 1). Einzig im Jahr 2101 fallen mit 55 Baurechten relativ viele Gebäude gleichzeitig heim – sofern der Heimfall dann auch tatsächlich eintritt. Baurechte für Wohnnutzungen werden in der Regel auf 100 Jahre abgeschlossen, während Baurechte für Gewerbebetriebe in der Regel auf 60 Jahre mit Verlängerungsoption um 40 Jahre vereinbart werden. Ob ein Gebäude oder eine Anlage im Baurecht bei Ablauf tatsächlich an die Stadt als Grundeigentümerin – gegen Entrichtung einer Entschädigung – heimfällt, ist je nach Situation unterschiedlich. In der Tendenz werden Baurechtsflächen für Gewerbebetriebe eher an die Baurechtsgeberin zurückgegeben, während Baurechte für Wohnbauten in der Regel vorzeitig verlängert werden und damit in der Praxis selten effektiv heimfallen. Bei den 55 Baurechten, die im Jahr 2101 heimfallen, handelt es sich um 51 Baurechte mit Wohnnutzung, wobei der Grossteil davon auf Einfamilienhäuser im Quartier Remishueb entfällt. Es ist anzunehmen, dass diese in rund 80 Jahren gleichzeitig fälligen Baurechte nicht allesamt der Stadt heimfallen werden.

Die 216 Baurechte weisen zusammen Bodenwerte von insgesamt rund CHF 164 Mio. auf, wobei die Bodenwerte keinen Einfluss auf die in der vorliegenden Interpellation hauptsächlich angesprochenen Heimfallkonditionen haben. Wie sich die Heimfallentschädigung je Baurecht im Detail errechnet, ist der jeweiligen Formulierung im Baurechtsvertrag zu entnehmen. Festzuhalten ist, dass die Konditionen in Baurechtsverträgen zwar vergleichbar mit anderen Baurechten sind, in den Details jedoch im Einzelfall festgelegt werden. Eine gängige Praxis in den städtischen Baurechtsverträgen ist beispielsweise, dass die Stadt als Grundeigentümerin für die übernommenen Gebäude und Anlagen der Bauberechtigten eine Entschädigung in der Höhe von lediglich 80 % des dannzumaligen Verkehrswerts, welcher durch eine anerkannte Fachperson im Zeitpunkt des Heimfalles ermittelt wird, bezahlt. Damit sorgt die Stadt St.Gallen dafür, dass die Baurechtsnehmenden dem Gebäudeunterhalt über die gesamte Laufzeit und speziell auch im Zeitpunkt des Heimfalls nachkommt. Tut die Baurechtsnehmerin dies nicht ausreichend, zeigt sich dies im dannzumal vorherrschenden Verkehrswert der Liegenschaft.

2 Beantwortung der Fragen

1. Was sind heute die Grundlagen für den Stadtrat für die Festsetzung der Höhe der Baurechtszinsen?

Die Höhe des jeweiligen Baurechtszinses ergibt sich aus der Multiplikation Bodenwerts der entsprechenden Nutzungszone mit dem vereinbarten Baurechtszinssatz. In den Baurechtsverträgen, welche noch vor dem Jahr 2010 abgeschlossen wurden, basiert die Berechnung des jährlichen Baurechtszinses teilweise noch auf dem Zinssatz der St. Galler Kantonalbank (SGKB) für erstrangige Hypotheken auf Wohnliegenschaften. Im Jahr 2023 hat eine Bereinigungsaktion stattgefunden, wobei die betroffenen Baurechtsnehmenden selbst wählen konnten, die Berechnungsbasis auf den Referenzzinssatz des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO) zu wechseln (vgl. [Vorlage des Stadtrats Nr. 2740 vom 2. Mai 2023, vom Stadtparlament unverändert genehmigt am 23. Mai 2023](#)). Die Baurechtsverträge neueren Datums sowie künftig abzuschliessende Baurechte basieren auf diesem dynamische Referenzzinssatz, der derzeit bei 1.75 % liegt (Stand Juni 2024), zuzüglich Zuschlägen von 0.5 % für gemeinnützige Institutionen, 1.0 % für Gewerbe und 1.5 % für sonstige Immobilieninvestorinnen.

Der Bodenwert ist für jedes Baurecht im Einzelfall festzulegen und wird bei Abschluss des Baurechtsvertrages zwischen den Parteien ausgehandelt. Dabei sind insbesondere die Lage, die

Zonenzugehörigkeit sowie die Überbaubarkeit des Grundstücks wichtige Faktoren. Die Stadt St.Gallen basiert ihre Verhandlungen meist auf Gutachten von unabhängigen Immobilienbewertungsbüros. Die in der Vergangenheit ausgehandelten Bodenwerte der städtischen Baurechte fassen auf Expertenbewertungen, orientieren sich an Marktpreisen, wenn sie auch unter Berücksichtigung der übrigen Konditionen im Baurechtsvertrag als eher moderat zu bezeichnen sind.

2. *Sind dabei automatische Mechanismen zur Anpassung an das Preisniveau vorgesehen? Falls ja: Überprüft der Stadtrat systematisch, ob bei den bestehenden Verträgen Erhöhungen geltend gemacht werden können?*

Die Dienststelle Liegenschaften überwacht systematisch die Anpassungszeitpunkte der Baurechtsverträge. In den Baurechtsverträgen der Stadt St.Gallen ist in der Regel eine Teuerungsanpassung auf den Bodenwerten enthalten. Diese Teuerungsanpassung orientiert sich am Landesindex der Konsumentenpreise und erfolgt nach Abschlussdatum des Baurechtsvertrags alle fünf Jahre. Abgesehen von den Gewerbebaurechten, welche teilweise andere Regelungen enthalten, erfolgt der Teuerungsausgleich bei älteren Baurechtsverträgen für Wohnbauten meistens lediglich im Umfang von 40 %. Neuere Baurechtsverträge sehen auch für Wohnbauten einen Teuerungsausgleich im Umfang von 100 % vor.

3. *Hat der Stadtrat eine ganzheitliche Übersicht über seine Grundstücke im Baurecht?*

Ja.

4. *Falls ja, beinhaltet diese Übersicht auch den Zeitpunkt der Heimfälle?*

Ja.

Die Stadtpräsidentin:
Maria Pappa

Der Stadtschreiber Stellvertreter:
Andy Markwalder

Beilage:

- Interpellation vom 20. August 2024