

Vorlage Stadtparlament

Datum 15. Dezember 2020
Beschluss Nr. 4965
Aktenplan 811.15 Finanzliegenschaften

Kesselhalden / Guggeien-Höchst, Abgabe von Grundstücken im Baurecht sowie vorzeitige Verlängerungen von bestehenden Baurechten an die Stiftung für Wohnungshilfe St.Gallen sowie die Baugenossenschaft VHTL St.Gallen

Antrag

Wir beantragen Ihnen, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Der Abgabe des Grundstücks St.Fiden Nr. 6401 im Baurecht an die Stiftung für Wohnungshilfe St.Gallen zu den dargestellten Bedingungen wird zugestimmt.
2. Der Abgabe des Grundstücks St.Fiden Nr. 6402 im Baurecht an die Stiftung für Wohnungshilfe St.Gallen und die Baugenossenschaft VHTL St.Gallen zu den dargestellten Bedingungen wird zugestimmt.
3. Der vorzeitigen Verlängerung des Baurechts auf den Grundstücken St.Fiden Nrn. 3903 und 3904 an die Stiftung für Wohnungshilfe St.Gallen zu den dargestellten Bedingungen wird zugestimmt.
4. Der vorzeitigen Verlängerung des Baurechts auf den Grundstücken St.Fiden Nrn. 3840 und 3841 an die Baugenossenschaft VHTL St.Gallen zu den dargestellten Bedingungen wird zugestimmt.

1 Ausgangslage

Im Quartier Kesselhalden / Guggeien-Höchst ist die Politische Gemeinde St.Gallen Grundeigentümerin einer Vielzahl von Grundstücken, die sich entweder in der Wohnzone, der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen oder aber der Grünzone befinden. Die östlich an die Kesselhaldenstrasse resp. südöstlich an die Höchster Strasse angrenzenden Grundstücke in der Wohnzone wurden im Jahr 1963 im Baurecht an die Stiftung für Wohnungshilfe St.Gallen (Grundstücke Nrn. F3903 und F3904) und an die Baugenossenschaft VHTL St.Gallen (Grundstücke Nrn. F3840 und F3841) abgegeben. Die beiden Baurechtsnehmerinnen haben in der Folge Mehrfamilienhäuser für gemeinnütziges Wohnen erstellt (Höchster Strasse 2, 2a, 4, 4a, 6, 6a und Kesselhaldenstrasse 60, 62, 66, 68). Angrenzend an die Wohnbauten der Stiftung für Wohnungshilfe St.Gallen betreibt die Politische Gemeinde St.Gallen seit 1963 einen bis im Jahr 2017 der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugeteilten Kindergarten (Grundstück Nr. F4016). Auf dem übrigen, an den Kindergarten nordöstlich angrenzenden, unbebauten Bauland, das ebenfalls bis ins Jahr 2017 der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugeteilt war, befinden sich eine Spielwiese sowie ein Ausläufer der Familiengartenanlage Kesselhalden.

Vor dem Hintergrund sowohl des stadtplanerisch begründeten Potenzials der Siedlungsentwicklung im Bereich Kesselhaldenstrasse 60 bis 68 sowie Höchster Strasse 2 bis 6a als auch der in dieser Form

nicht mehr benötigten Zone für öffentlichen Bauten und Anlagen, hat das Stadtparlament mit Beschluss vom 21. März 2017 (Vorlage des Stadtrats Nr. 175 vom 14. Februar 2017) der Zonenplanänderung des Grundstücks Nr. F4016, Kesselhaldenstrasse 64, von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in eine Wohnzone W4 zugestimmt.

Auf der Parzelle des bestehenden Kindergartens an der Kesselhaldenstrasse 64 sowie auf der Restfläche des städtischen Baulands Parzelle Nr. F6401 sollte gemäss erwähnter Stadtparlamentsvorlage eine Überbauung mit altersgerechten Wohnungen entstehen, in welche zwei neue Kindergärten als Erdgeschossnutzung integriert werden sollten. Im Verlauf der Planung hat sich indes gezeigt, dass für einen weiteren Kindergarten kein Bedarf besteht und der bestehende Kindergarten für 20 Jahre baulich ertüchtigt werden kann. Der Stadtrat hat sich deshalb dazu entschieden, von der ursprünglichen Planung abzuweichen und den bestehenden Kindergarten zu sanieren (separate Vorlage). Zum jetzigen Zeitpunkt soll deshalb einzig das Grundstück Nr. F6401 im Baurecht an die Stiftung für Wohnungshilfe St.Gallen zum Bau von Alterswohnungen abgegeben werden. Damit soll das Grundstück Nr. F6401 im eingezonten Teil der Parzelle so überbaut werden, dass in rund 20 Jahren in einer zweiten Etappe die Erneuerung der Mehrfamilienhäuser Kesselhaldenstrasse 60, 62 und 66, 68 der Stiftung für Wohnungshilfe St.Gallen zusammen mit einer Neubebauung des Kindergartengrundstücks (Nr. F4016) in Form einer überzeugenden Gesamtlösung erfolgen kann. Mit diesen Überlegungen einhergehend ist es folgerichtig, dass die bestehenden Baurechtsverträge mit den beiden Baurechtsnehmerinnen, der Stiftung für Wohnungshilfe St.Gallen für die Grundstücke Nrn. F3903 und F3904 bzw. der Baugenossenschaft VHTL St.Gallen für die Grundstücke Nrn. F3840 und F3821, vorzeitig verlängert werden.

Für die bestehenden Mehrfamilienhäuser Kesselhaldenstrasse 60, 62, 66, 68 sowie Höchster Strasse 2, 2a, 4, 4a, 6, 6a bestehen heute nachweislich zu wenig Autoparkplätze. Für die bestehend 84 Wohneinheiten stehen derzeit gerade einmal 33 Garagenplätze zur Verfügung. Die beiden Baurechtsnehmerinnen sind daher mit dem Ansinnen an die Stadt herangetreten, gleichzeitig mit der baulichen Weiterentwicklung eine gemeinsame Sammeltiefgarage zu realisieren. Der Bedarf ist ausgewiesen, der Druck auf die wenigen öffentlichen Parkplätze im Quartier entsprechend gross und die Attraktivität der Vermietung der Mehrfamilienhäuser ohne eine hinreichende Zahl von Parkplätzen eingeschränkt. Daher soll zeitlich koordiniert mit der neuen Überbauung für Alterswohnungen (Grundstück Nr. F6401) zwischen den Mehrfamilienhäusern Höchster Strasse 2, 2a und 4, 4a eine Sammeltiefgarage erstellt werden. Diese erstreckt sich über die bestehenden Baurechtsgrundstücke Nrn. F3903, F3840 und F3841 sowie das neue Baurechtsgrundstück Nrn. F6401. Der Zugang zur Tiefgarage erfolgt über das Baurechtsgrundstück Nr. F6402. Die Tiefgarage wird zur Nutzung durch die Mietenden der neu zu bauenden Wohnbaute für Alterswohnungen sowie der bestehenden Baurechtsliegenschaften Kesselhaldenstrasse 66, 68 sowie Höchster Strasse 2, 2a und 4, 4a erstellt. Das Kleingrundstück Nr. F6402, dreiseitig umschlossen vom neu abzugebenden Grundstück Nr. F6401 sowie angrenzend an die Baurechtsgrundstücke der Stiftung für Wohnungshilfe St.Gallen und Baugenossenschaft VHTL St.Gallen, wird zu diesem Zweck im Baurecht an die beiden Baurechtsnehmerinnen abgegeben.

2 Baurecht Grundstück Nr. F6401 (Alterswohnungen) zugunsten Stiftung für Wohnungshilfe St.Gallen

2.1 Stiftung für Wohnungshilfe St.Gallen

Die Stiftung für Wohnungshilfe St.Gallen erfüllt gemeinnützige und soziale Aufgaben auf dem Gebiet des Wohnungswesens, namentlich Erstellung, Erwerb, Verkauf und Verwaltung preisgünstiger Familien- und Alterswohnungen. Die Stiftung verfügt in ihren acht Liegenschaften, welche sich allesamt in der Stadt St.Gallen befinden, über 142 Wohneinheiten und 98 Garagen bzw. Parkplätze. Die Stiftung erfüllt ihre Aufgaben nicht gewinnorientiert. Die Mietzinsen sind so ausgestaltet, dass sie die anfallenden Kosten zu decken vermögen und zugleich die Äufnung gewisser Reserven ermöglichen, um die Liegenschaften immer in gutem Zustand erhalten zu können. Je nach Bedarf und Gelegenheit ist die Stiftung auch bestrebt, ihren Wohnungsbestand durch Errichtung von Neubauten oder Zukauf von Liegenschaften zu vergrössern. Die Stiftung für Wohnungshilfe St.Gallen ist Mitglied des Schweizerischen Verbands für Wohnungswesen, der Dachorganisation der gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften.

2.2 Baurechtsverhandlungen Grundstück Nr. F6401

Die Stiftung für Wohnungshilfe St.Gallen beabsichtigt, auf dem der Wohnzone W4 zugeteilten, südlichen Teil des Grundstücks Nr. F6401 einen Neubau für Alterswohnungen zu erstellen. Die geplante Klientel sind Mietende im Alter von über 60 Jahren. Ein Angebot für «Betreutes Wohnen» ist indes nicht geplant. Alterswohnungen stellen für das Quartier eine sinnvolle Siedlungsergänzung dar. Die Baurechtsberechtigte verpflichtet sich, ein städtebaulich und architektonisch gutes Projekt für eine Wohnüberbauung zu entwickeln. Für die geplante Überbauung ist ein Varianzverfahren mit vier ausgewählten Architekturbüros durchzuführen. Vertreterinnen und Vertreter der Politischen Gemeinde St.Gallen haben Einsitz in der Jury.

Der nördliche Teil des Grundstücks, welcher der Grünzone A zugeteilt ist, bleibt bis zur Bachoffenlegung des Guggeienbachs (vgl. Kap. 6) Teil der Familiengartenanlage. Einhergehend mit der beabsichtigten Bachoffenlegung wird die Grünzonenfläche als naturnaher, biodiverser Grünraum ausgestaltet. Dieser Grünraum soll dannzumal den Bewohnerinnen und Bewohnern der Baurechtsliegenschaften Kesselhaldenstrasse 60, 62 und 66, 68 sowie Höchster Strasse 2, 2a, 4, 4a und 6, 6a als Naherholungsraum dienen.

Für die Berechnung des Baurechtszinses einigte sich die Politische Gemeinde St.Gallen mit der Stiftung für Wohnungshilfe St.Gallen auf einen Bodenwert von CHF 1'023 pro Quadratmeter in der Wohnzone W4. Dies stellt einen marktgerechten Wert für erschlossenes Bauland in dieser Zone und Lage dar. Der Baurechtszins entspricht dem jeweiligen Referenzzinssatz des Bundesamtes für Wohnungswesen, derzeit 1.25 %. Hinzu kommt ein Zuschlag von 0.5 %. Dieser Zuschlag ist mit Blick auf die ausgehandelten Bestimmungen (s. Ziffer 2.3) gerechtfertigt. Unter Berücksichtigung der vorliegenden Faktoren ergibt sich folgender Baurechtszins pro Jahr:

Bodenwert Wohnzone W4 (1'636 m ²)	CHF 1'023 / m ²	Total Landwert	CHF 1'673'628
Bodenwert Grünzone A (1'854 m ²)	CHF 50 / m ²	Total Landwert	CHF 92'700

1'636 m ² x CHF 1'023 x 1.75 % =	CHF 29'288
1'854 m ² x CHF 50 x 1.75 % =	<u>1'622</u>
Total Baurechtszins	30'910 pro Jahr

2.3 Baurechtsvertrag Grundstück Nr. F6401

Die Politische Gemeinde St.Gallen hat am 29. Oktober 2020 mit der Stiftung für Wohnungshilfe St.Gallen einen Baurechtsvertrag für die Dauer von 100 Jahren für das Grundstück St.Fiden Nr. 6401 mit einer Fläche von 3'490 m² öffentlich beurkundet. Der Eintragung im Grundbuch bleibt die Zustimmung des Stadtparlaments vorbehalten. Der Baurechtsvertrag enthält im Wesentlichen folgende Bestimmungen:

- Die Bauberechtigte hat das Recht, im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen auf dem baurechtsbelasteten Grundstück eine Wohnüberbauung mit altersgerechten Wohnungen zu erstellen und als Eigentum beizubehalten und zu erneuern. Die Bauberechtigte darf während der Dauer des Baurechts erstellte Bauwerke ganz oder teilweise abbrechen sowie bis 20 Jahre vor Ablauf des Baurechts neue Gebäude erstellen. Der jeweils nicht überbaute Teil des Baurechtsgrundstückes darf von der Bauberechtigten im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen nach ihrem Belieben genutzt werden. Die zum Baurecht gehörende Grünzonenfläche soll als naturnaher, biodiverser Grünraum ausgestaltet werden und dient den Bewohnerinnen und Bewohnern der Baurechtsliegenschaften Kesselhaldenstrasse 60, 62 und 66, 68 sowie Höchster Strasse 2, 2a, 4, 4a und 6, 6a als Naherholungsraum.
- Das Baurecht wird auf die Dauer von 100 Jahren ab dem Datum des Grundbucheintrags eingeräumt. Über eine allfällige Verlängerung des Baurechts haben die Grundeigentümerin und die Bauberechtigte spätestens zehn Jahre vor Ablauf des Baurechts in Verhandlung zu treten.
- Das Baurecht ist übertragbar und vererblich. Die Übertragung des Baurechts bedarf der Genehmigung der baurechtsbelasteten Grundeigentümerin, welche nur bei mangelnder Kreditwürdigkeit der Erwerberin bzw. des Erwerbers oder wenn die Erwerberin bzw. der Erwerber des Grundstücks dieses nicht als Wohnbaute nutzt, verweigert werden darf.
- Jeweils nach Ablauf von fünf Jahren, erstmals nach fünf Jahren seit der Eintragung dieses Baurechts im Grundbuch, wird der für die Berechnung des Baurechtszinses massgebende Bodenwert der seit der letzten Festlegung eingetretenen Teuerung gemäss Landesindex der Konsumentenpreise angepasst. Der ursprüngliche Bodenwert dieses Vertrages darf dabei nicht unterschritten werden.
- Sofern das Baurecht nicht verlängert wird, fallen die bestehenden Bauten und Anlagen mit dem Untergang des Baurechts der Grundeigentümerin heim und werden Bestandteil des Grundstücks. Für die übernommenen Gebäude und Anlagen bezahlt die Grundeigentümerin der Bauberechtigten eine Entschädigung in der Höhe von 80 % des Verkehrswerts im Zeitpunkt des Heimfalls.
- Verstösst die Bauberechtigte gegen die vereinbarte Nutzung des Grundstücks, d.h. nutzt sie das Grundstück für andere Zwecke als für Wohnbauten oder nutzt die Bauberechtigte das Grundstück nicht fristgerecht, so hat die Baurechtsbelastete das Recht, den vorzeitigen Heimfall des Baurechts zu verlangen.
- Die jeweilige Baurechtsbaute, die Anlagen sowie der unüberbaute Boden sind von der Bauberechtigten auf ihre Kosten während der ganzen Baurechtsdauer ihrem Zweck entsprechend ordnungsgemäss zu unterhalten. Die Grundeigentümerin hat das Recht, den baulichen Zustand zu kontrollieren.
- Das Baurechtsgrundstück muss der Spekulation entzogen bleiben. Sollte die Bauberechtigte das Baurecht oder Teile davon innert der nächsten 15 Jahre seit dem Eintrag im Grundbuch veräussern, hat sie der Politischen Gemeinde St.Gallen den ganzen Gewinn (Differenz Veräusserungspreis gegenüber den Anlagekosten) abzuliefern. Davon ausgenommen ist die Übertragung des Baurechts an eine von der Bauberechtigten mehrheitlich beherrschte Tochtergesellschaft oder an eine Schwestergesellschaft der Bauberechtigten oder an eine die Bauberechtigte mehrheitlich beherrschende Muttergesellschaft.

- Bis zum Grundbucheintrag trägt die Baurechtsbelastete alle das Baurechtsgrundstück betreffenden Abgaben und Steuern (Entwässerungsgebühren und Grundsteuern). Soweit Zahlungen, welche Leistungen über das Datum des Grundbucheintrags hinaus abgelten, vor diesem fällig wurden, gelten sie als wohlbezahlt und geben der Baurechtsbelasteten keinen Anspruch auf anteilmässigen Ausgleich durch die Bauberechtigte.
- Die Bauberechtigte verpflichtet sich, ein Varianzverfahren für die Überbauung durchzuführen. Weiter verpflichtet sich die Bauberechtigte, innert 24 Monaten ab Beurkundung des Baurechtsvertrags ein Baugesuch für ein Mehrfamilienhaus mit altersgerechten Wohnungen einzureichen. Mit dem Bau muss innert eines Jahres nach Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung begonnen werden. Die Baute muss innerhalb von vier Jahren nach Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung vollständig erstellt sein. In ausserordentlichen Fällen, wie beispielsweise höherer Gewalt, erstreckt sich diese Vierjahresfrist entsprechend.
- Der Baurechtsbelasteten steht bis zur Eintragung der Dienstbarkeit ein einseitiges Rücktrittsrecht von diesem Vertrag zu, wenn die Verpflichtung (Durchführung eines Varianzverfahrens und Frist für Einreichung des Baugesuches) verletzt wird.
- Das angrenzende Grundstück St.Fiden Nr. F4016 (Kindergarten) muss von der Kesselhaldenstrasse / Höchster Strasse über die bestehenden Baurechtsgrundstücke erschlossen werden. Die Stiftung für Wohnungshilfe St.Gallen verpflichtet sich deshalb, zugunsten des Grundstücks St.Fiden Nr. F4016 und zu Lasten ihrer Baurechtsgrundstücke Nr. F3903 und F3904 alle nötigen Dienstbarkeiten (insbesondere Fuss- und Fahrwegrecht sowie die Durchleitungsrechte für Ver- und Entsorgungsleitungen) entschädigungslos einzuräumen, damit die Erschliessung des Grundstückes Nr. F4016 sichergestellt ist.

3 Baurecht Grundstück Nr. F6402 (Tiefgarage), Stiftung für Wohnungshilfe St.Gallen sowie Baugenossenschaft VHTL St.Gallen

3.1 Baugenossenschaft VHTL St.Gallen

Die Baugenossenschaft VHTL St.Gallen wurde im Jahr 1949 gegründet und erfüllt gemeinnützige und soziale Aufgaben auf dem Gebiet des Wohnungswesens, namentlich Erstellung, Erwerb und Verwaltung preisgünstiger Familienwohnungen. Die Baugenossenschaft verfügt in ihren 19 Liegenschaften, welche sich allesamt in der Stadt St.Gallen befinden, über 135 Wohneinheiten und 12 Garagen. Der Zweck der Baugenossenschaft VHTL St.Gallen ist, ihren Mitgliedern preisgünstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen, welcher ihren Wohnbedürfnissen entspricht, und diesen dauernd der Spekulation zu entziehen. Die Baugenossenschaft erfüllt ihre Aufgaben nicht gewinnorientiert. Die Mietzinsen sind so ausgestaltet, dass sie die anfallenden Kosten zu decken vermögen und zugleich die Äufnung gewisser Reserven ermöglichen, um die Liegenschaften immer in gutem Zustand erhalten zu können.

3.2 Baurechtsverhandlungen Grundstück Nr. F6402

Die Stiftung für Wohnungshilfe St.Gallen beabsichtigt, zusammen mit der Baugenossenschaft VHTL St.Gallen auf dem Grundstück Nr. F6402 eine gemeinsame Tiefgarage zu erstellen, welche sich über die bestehenden Baurechtsgrundstücke Nrn. F3903, F3840 und F3841 sowie das neue Baurechtsgrundstück Nr. 6401 erstreckt. Die Tiefgarage wird zur Parkiernutzung insbesondere für die Mieterinnen und Mieter der Baurechtsliegenschaften Kesselhaldenstrasse 66, 68 sowie Höchster Strasse 2, 2a und 4, 4a erstellt. Gleichzeitig dient die Tiefgarage der Erschliessung des neu im Baurecht zu erstellenden Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Nr. F6401 (s. Kapitel 2). Die Tiefgaragenzufahrt erfolgt über die Höchster Strasse. Die Liegenschaften Höchster Strasse 2, 2a und 4, 4a sowie Kesselhaldenstrasse 66, 68 werden unterirdisch direkt über die Tiefgarage erschlossen. Die Erschliessung

sowie der Bestand der Tiefgarage wird mittels Dienstbarkeiten (Überbaurechte, Fuss- und Fahrwegrechte, etc.) geregelt.

Das Baurechtsgrundstück Nr. F6402 umfasst oberirdisch total 62 m². Die unterirdische Tiefgarage weist eine Fläche von insgesamt 1'385 m² und 50 Garagenplätze auf. Auf Basis der Marktschätzung und des Ertragswertes pro Tiefgaragenplatz wurde der Landwert pro Garagenplatz berechnet. Die Berechnung resultierten in einem Landwert von CHF 9'680 pro Tiefgaragenplatz (total CHF 484'800) und einem Baurechtszins von CHF 169.70 pro Jahr und Garagenplatz.

Der Baurechtszins entspricht dem jeweiligen Referenzzinssatz des Bundesamts für Wohnungswesen, derzeit 1.25 %. Hinzu kommt ein Zuschlag von 0.5 %. Dieser Zuschlag ist mit Blick auf die ausgehandelten Bestimmungen (s. Ziffer 3.3) gerechtfertigt. Unter Berücksichtigung der vorliegenden Faktoren ergibt sich folgender Baurechtszins pro Jahr:

CHF 484'800 x 1.75 % = CHF 8'484 pro Jahr

3.3 Baurechtsvertrag Grundstück Nr. F6402, Tiefgarage

Die Politische Gemeinde St.Gallen hat am 29. Oktober 2020 mit der Stiftung für Wohnungshilfe St.Gallen und der Baugenossenschaft VHTL St.Gallen einen Baurechtsvertrag für die Dauer von 100 Jahren für das Grundstück St.Fiden Nr. 6402 öffentlich beurkundet. Der Eintragung im Grundbuch bleibt die Zustimmung des Stadtparlaments vorbehalten. Der Baurechtsvertrag enthält im Wesentlichen folgende Bestimmungen:

- Die Bauberechtigten haben das Recht, im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen auf dem baurechtsbelasteten Grundstück eine Tiefgarage zu erstellen und als Eigentum beizubehalten und zu erneuern. Die Bauberechtigten dürfen während der Dauer des Baurechts erstellte Bauwerke ganz oder teilweise abbrechen sowie bis 20 Jahre vor Ablauf des Baurechts neue Bauwerke erstellen. Der jeweils nicht überbaute Teil des Baurechtsgrundstückes darf von den Bauberechtigten im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen nach ihrem Belieben genutzt werden.
- Das Baurecht wird auf die Dauer von 100 Jahren ab dem Datum des Grundbucheintrags eingeräumt. Über eine allfällige Verlängerung des Baurechts haben die Grundeigentümerin und die Bauberechtigten spätestens zehn Jahre vor Ablauf des Baurechts in Verhandlung zu treten.
- Das Baurecht ist übertragbar und vererblich. Die Übertragung des Baurechts bedarf der Genehmigung der baurechtsbelasteten Grundeigentümerin, welche nur bei mangelnder Kreditwürdigkeit der Erwerberin bzw. des Erwerbers oder wenn die Erwerberin bzw. der Erwerber des Grundstücks dieses nicht als Tiefgarage nutzt, verweigert werden darf.
- Jeweils nach Ablauf von fünf Jahren, erstmals nach fünf Jahren seit der Eintragung dieses Baurechts im Grundbuch, wird der für die Berechnung des Baurechtszinses massgebende Bodenwert der seit der letzten Festlegung eingetretenen Teuerung gemäss Landesindex der Konsumentenpreise angepasst. Der ursprüngliche Landwert dieses Vertrags darf dabei nicht unterschritten werden.
- Sofern das Baurecht nicht verlängert wird, fallen die bestehenden Bauten und Anlagen mit dem Untergang des Baurechts der Grundeigentümerin heim und werden Bestandteil des Grundstücks. Für die übernommenen Gebäude und Anlagen bezahlt die Grundeigentümerin der Bauberechtigten eine Entschädigung in der Höhe von 80 % des Verkehrswerts im Zeitpunkt des Heimfalls.
- Verstossen die Bauberechtigten gegen die vereinbarte Nutzung des Grundstücks, d.h. nutzen sie das Grundstück für andere Zwecke als für eine Tiefgarage oder nutzen die Bauberechtigten das

Grundstück nicht fristgerecht, so hat die Baurechtsbelastete das Recht, den vorzeitigen Heimfall des Baurechts zu verlangen.

- Die jeweilige Baurechtsbaute, die Anlagen sowie der unüberbaute Boden sind von den Bauberechtigten auf ihre Kosten während der ganzen Baurechtsdauer ihrem Zweck entsprechend ordnungsgemäss zu unterhalten. Die Grundeigentümerin hat das Recht, den baulichen Zustand zu kontrollieren.
- Das Baurechtsgrundstück muss der Spekulation entzogen bleiben. Sollten die Bauberechtigten das Baurecht oder Teile davon innert der nächsten 15 Jahre seit dem Eintrag im Grundbuch veräussern, hat sie der Politischen Gemeinde St.Gallen den ganzen Gewinn (Differenz Veräusserungspreis gegenüber den Anlagekosten) abzuliefern.
- Bis zum Grundbucheintrag trägt die Baurechtsbelastete alle das Baurechtsgrundstück betreffenden Abgaben und Steuern (Entwässerungsgebühren und Grundsteuern). Soweit Zahlungen, welche Leistungen über das Datum des Grundbucheintrages hinaus abgelten, vor diesem fällig wurden, gelten sie als wohlbezahlt und geben der Baurechtsbelasteten keinen Anspruch auf anteilmässigen Ausgleich durch die Bauberechtigten.
- Die Bauberechtigten müssen innert 24 Monaten ab Beurkundung des Baurechtsvertrags ein Baugesuch einreichen. Mit dem Bau muss innert eines Jahres nach Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung begonnen werden. Die Baute muss innerhalb von vier Jahren nach Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung vollständig erstellt sein. In ausserordentlichen Fällen, wie beispielsweise höherer Gewalt, erstreckt sich diese Vierjahresfrist entsprechend.
- Der Baurechtsbelasteten steht bis zur Eintragung der Dienstbarkeit ein einseitiges Rücktrittsrecht von diesem Vertrag zu, wenn die Verpflichtung (Frist für Einreichung des Baugesuchs) verletzt wird.

4 Vorzeitige Verlängerung bestehende Baurechtsverträge Grundstücke Nrn. F3903 / F3904, Stiftung für Wohnungshilfe St.Gallen

Damit die Stiftung für Wohnungshilfe St.Gallen ihre Investition in die Neubauten absichern und damit für die geplante weitere Bebauungsetappe in rund 20 Jahren eine Planungssicherheit gewährleistet werden kann, werden die bestehenden Baurechtsverträge auf den Grundstücken Nrn. F3903 und F3904 frühzeitig um 100 Jahre verlängert. Die Baurechtsverträge wurden im Jahr 1963 eingetragen und laufen am 31. März 2038 ab. Die Bauberechtigte plant, bis spätestens im Jahr 2043 die bestehende Überbauung durch altersgerechte Wohnungen zu ersetzen (Neubau) und in ihrem Eigentum zu halten. Gleichzeitig beabsichtigt sie, zwischen ihren bestehenden Baurechtsgrundstücken Kesselhaldenstrasse 60, 62 und 66, 68 eine weitere Tiefgarage zu erstellen, die auch der Erschliessung des Grundstücks Nr. F4016 (jetziger Kindergarten) dienen soll.

Angestrebt wird ein städtebaulich und architektonisch gutes Bauprojekt. Die Bauberechtigte verpflichtet sich, für die Überbauung ein Varianzverfahren mit vier von ihr ausgewählten Architekturbüros durchzuführen. Die Baurechtsgeberin hat Einsitz in der Jury des Varianzverfahrens. Um der Bauberechtigten Planungssicherheiten zu gewähren, werden die beiden bestehenden Baurechte bis zum 31. Dezember 2119 verlängert und die bestehenden Baurechtsverträge den aktuellen Gegebenheiten und aufgrund der gesetzlichen Möglichkeiten angepasst.

Für die Berechnung des Baurechtszinses für die Nachträge bzw. Verlängerung der Baurechtsverträge einigten sich die beiden Parteien auf folgende Bodenwerte:

Bodenwert vom 01.01.2020 bis 31.12.2029	CHF 250 / m ²
Bodenwert vom 01.01.2030 bis Fertigstellung Neuüberbauung	300 / m ²
Bodenwert nach Neubau, spätestens jedoch ab 01.01.2043	1'037 / m ²

Diese Staffelung des Bodenwerts ergibt sich aus einer Mischrechnung zwischen der ursprünglichen Baurechtszinszahlung für die Restlaufzeit und einem Zuschlag für die Gewährung der vorzeitigen Verlängerung und somit der Planungsabsicherung.

Der Baurechtszins entspricht dem jeweiligen Referenzzinssatz des Bundesamts für Wohnungswesen, derzeit 1.25 %. Hinzu kommt ein Zuschlag von 0.5 %. Unter Berücksichtigung der vorliegenden Faktoren ergibt sich folgender Baurechtszins pro Jahr:

Baurechtszins vom 01.01.2020 bis 31.12.2029

2'182 m ² x CHF 250 x 1.75 % =	CHF 9'546 pro Jahr für das Grundstück Nr. F3903
2'159 m ² x CHF 250 x 1.75 % =	CHF 9'446 pro Jahr für das Grundstück Nr. F3904

Baurechtszins vom 01.01.2030 bis Fertigstellung Neuüberbauung

2'182 m ² x CHF 300 x 1.75 % =	CHF 11'456 pro Jahr für das Grundstück Nr. F3903
2'159 m ² x CHF 300 x 1.75 % =	CHF 11'335 pro Jahr für das Grundstück Nr. F3904

Baurechtszins nach Neubau, spätestens jedoch ab 01.01.2043

2'182 m ² x CHF 1'037 x 1.75 % =	CHF 39'598 pro Jahr für das Grundstück Nr. F3903
2'159 m ² x CHF 1'037 x 1.75 % =	CHF 39'180 pro Jahr für das Grundstück Nr. F3904

Landwert nach Neubau, spätestens jedoch ab 01.01.2043

2'182 m ² x CHF 1'037 =	CHF 2'262'734 Landwert Grundstück Nr. F3903
2'159 m ² x CHF 1'037 =	CHF 2'238'883 Landwert Grundstück Nr. F3904

Die Politische Gemeinde St.Gallen hat am 29. Oktober 2020 mit der Stiftung für Wohnungshilfe St.Gallen beide Nachträge zu den Baurechtsverträgen mit der Verlängerung bis 31. Dezember 2119 der beiden Grundstücke St.Fiden Nrn. 3903 und 3904 öffentlich beurkundet. Der Eintragung im Grundbuch bleibt die Zustimmung des Stadtparlaments vorbehalten. Die Baurechtsverträge enthalten im Wesentlichen die gleichen Bestimmungen wie die Baurechtsverträge für die Grundstücke Nrn. F6401 und F6402 (s. Kapitel 2.3 und 3.3).

5 Vorzeitige Verlängerung bestehende Baurechtsverträge Grundstücke Nrn. F3840 / F3841, Baugenossenschaft VHTL St.Gallen

Die Baurechtsberechtigte, die Baugenossenschaft VHTL St.Gallen, plant zusammen mit der Stiftung für Wohnungshilfe St.Gallen, zwischen ihren Baurechtsgrundstücken Höchster Strasse 2, 2a und 4, 4a sowie Kesselhaldenstrasse 66, 68 eine Tiefgarage zu erstellen, welche zur Parkiernutzung der Mietenden dieser Mehrfamilienhäuser dient. Um der Bauberechtigten Planungssicherheiten zu gewähren, sollen die bestehenden Baurechte auf den Grundstücken Nrn. F3840 und F3841 bis 31. Dezember

2119 verlängert und den aktuellen Gegebenheiten und aufgrund der gesetzlichen Möglichkeiten angepasst werden.

Für die Berechnung des Baurechtszinses für die Nachträge bzw. Verlängerung der Baurechtsverträge einigten sich die beiden Parteien auf folgende Bodenwerte:

Bodenwert vom 01.01.2020 bis 31.03.2038	CHF 250 / m ²
Bodenwert ab 01.04.2038	1'037 / m ²

Diese Staffelung des Bodenwerts ergibt sich aus einer Mischrechnung zwischen der ursprünglichen Baurechtszinszahlung für die Restlaufzeit und einem Zuschlag für die Gewährung der vorzeitigen Verlängerung und somit der Planungsabsicherung.

Der Baurechtszins entspricht dem jeweiligen Referenzzinssatz des Bundesamtes für Wohnungswesen, derzeit 1.25 %. Hinzu kommt ein Zuschlag von 0.5 %. Unter Berücksichtigung der vorliegenden Faktoren ergibt sich momentan folgender Baurechtszins pro Jahr:

2'227 m ² x CHF 250 x 1.75 % =	CHF 9'743 pro Jahr für das Grundstück Nr. F3840
4'308 m ² x CHF 250 x 1.75 % =	CHF 18'848 pro Jahr für das Grundstück Nr. F3841

Baurechtszins ab 01.04.2038	
2'227 m ² x CHF 1'037 x 1.75 % =	CHF 40'415 pro Jahr für das Grundstück Nr. F3840
4'308 m ² x CHF 1'037 x 1.75 % =	CHF 78'179 pro Jahr für das Grundstück Nr. F3841

Landwert ab 01.04.2038	
2'227 m ² x CHF 1'037 =	CHF 2'309'399 Landwert Grundstück Nr. F3840
4'308 m ² x CHF 1'037 =	CHF 4'467'396 Landwert Grundstück Nr. F3841

Die Politische Gemeinde St.Gallen hat am 29. Oktober 2020 mit der Baugenossenschaft VHTL St.Gallen beide Nachträge zu den Baurechtsverträgen für die Verlängerung bis 31. Dezember 2119 der beiden Grundstücke St.Fiden Nrn. 3840 und 3841 öffentlich beurkundet. Der Eintragung im Grundbuch bleibt die Zustimmung des Stadtparlaments vorbehalten. Die Baurechtsverträge enthalten im Wesentlichen die gleichen Bestimmungen wie die Baurechtsverträge für die Grundstücke Nrn. F6401 und F6402 (s. Kapitel 2.3 und 3.3).

6 Bachoffenlegung und Nachbargrundstück Familiengärten

Mittelfristig ist geplant, den Guggeienbach offenzulegen. Diese Bachoffenlegung soll östlich entlang der Parzellen Nr. F4016 und F6401 verlaufen. Der neue Bachlauf folgt dabei dem optimalen Verlauf der Topografie. Dabei beansprucht er den westlichen Randbereich der Familiengärten. Der Gewässerraum wird familiengartenseitig von einem öffentlichen Weg begleitet und bildet Teil des im Richtplan verankerten «Grünzugs Ost», welcher einen zusammenhängenden städtischen Grünzug mit Naherholungsqualität anstrebt. Die heutige Situation im Familiengartenareal zeigt, dass die Flächenre-

duktion durch Kündigungen von Pachtenden und der Aufhebung einer Zweiparzellenpacht aufgefangen werden kann. Die Bachoffenlegung wird dem Stadtparlament zu einem späteren Zeitpunkt in einer separaten Vorlage vorgelegt.

7 Würdigung

Die ersten Gespräche zwischen Vertretungen der Stiftung für Wohnungshilfe St.Gallen und der Direktion Planung und Bau gehen auf das Jahr 2013 zurück. Bereits damals stellte die Stiftung für Wohnungshilfe St.Gallen Überlegungen an, wie die bestehende Bebauung an diesem Ort – unter Berücksichtigung des Kindergartens an der Kesselhaldenstrasse 64 – weiterentwickelt werden könnte. Im Wissen um die bestehenden Baurechtsverhältnisse, die Absichten der Stadt im Hinblick auf den zeitlich begrenzten Verbleib der Zone für öffentliche Bauten, des Siedlungserweiterungspotentials und der seit Anbeginn sehr kooperativen und konstruktiven Zusammenarbeit, stellte die Stadt der Stiftung für Wohnungshilfe für das Grundstück Nr. F6401 bereits damals eine Entwicklung in Aussicht. Mit der Zonenplanänderung im März 2017 erfolgte ein wichtiger Schritt zur Ermöglichung der baulichen Weiterentwicklung an diesem Ort.

Die Stadt hat sich indes in der Folge entschlossen, den Kindergarten vorerst zu belassen und denselben erst mittelfristig – unter Berücksichtigung der langfristigen Siedlungsentwicklung resp. der Planung der Stiftung für Wohnungshilfe St.Gallen – in einer zweiten Bauetappe (Erneuerung der Liegenschaften Kesselhaldenstrasse 60 bis 68 im Jahr 2043) in die Neubauten zu integrieren. Dieser Entscheid kam der Stiftung für Wohnungshilfe St.Gallen entgegen, da die Bebauungsoptionen mit der Integration des Kindergartens in die zweite Bauetappe vielfältiger sind. Die Stiftung für Wohnungshilfe scheute sich nicht, einerseits eine umfassende Analyse der langfristigen Strategie zu erstellen und andererseits zusammen mit Vertreterinnen und Vertretern der Stadt das Gespräch mit der Baugenossenschaft VHTL St.Gallen hinsichtlich Synergien für die gesamthafte bauliche Weiterentwicklung zu suchen.

Auch die Baugenossenschaft VHTL St.Gallen äusserte die Absicht, nach ihren genossenschaftlichen Grundsätzen in ihre bestehenden Baurechtsparzellen zu investieren und fortlaufend Erneuerungen zu realisieren. Mit dem gemeinsamen Bedürfnis zur Schaffung einer Sammeltiefgarage wurden die Gespräche und Verhandlungen in den vergangenen 18 Monaten intensiviert. Sowohl die Stiftung für Wohnungshilfe St.Gallen als auch die Baugenossenschaft VHTL St.Gallen beabsichtigen, ihre Baurechtsgrundstücke langfristig zu halten und sind interessiert, bereits jetzt die Baurechtsverträge zu erneuern. Diese Verlängerung stellt für beide Baurechtsnehmerinnen ein entscheidendes Kriterium für die kurz- und mittelfristig beabsichtigten Investitionen dar. Sowohl für die Stadt wie auch für die Stiftung für Wohnungshilfe St.Gallen und die Baugenossenschaft VHTL St.Gallen ist diese Lösung ideal. Die Stadt kann einerseits die Parzelle Nr. F6401 für den Zweck eines altersgerechten Mehrfamilienhauses, welches einzig über die Grundstücke der beiden Baurechtsnehmerinnen erschliessbar ist, zur Verfügung stellen, andererseits den Kindergarten mit effizienten Mitteln für 20 Jahre ertüchtigen. Sie sichert sich zudem mit den verlässlichen Partnerinnen bereits jetzt eine vorzeitige Verlängerung der Baurechtsverträge, was eine gegenseitige langfristige Planungssicherheit gewährleistet.

Der Stadtpräsident:
Thomas Scheitlin

Der Stadtschreiber:
Manfred Linke

Beilagen:

- Situationsplan
- Luftbild