

Vorlage Stadtparlament

Datum	29. April 2025
Beschluss Nr.	366
Aktenplan	811.15 Finanzliegenschaften

Erwerb der Liegenschaften Nrn. W2370 und W5323, Industriestrasse 9

Beschluss

Wir beantragen Ihnen, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Der Kaufvertrag im Betrag von CHF 6'100'000 und mit einem unentgeltlichen Nutzungsrecht bis 31. Mai 2026 zwischen der DGS Druckguss Systeme AG St.Gallen und der Politischen Gemeinde St.Gallen über den Erwerb der Liegenschaften Nrn. W2370 und W5323, Industriestrasse 9, wird genehmigt.
2. Es wird festgestellt, dass der Beschluss gemäss Ziff. 1 nach Art. 8 Ziff. 8 der Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum unterliegt.

Die Direktion Planung und Bau berichtet:

1 Ausgangslage

Das Areal St.Gallen West – Gossau Ost (ASGO) ist ein Entwicklungsgebiet von kantonaler, regionaler und kommunaler Bedeutung. Mit rund 1,7 Mio. m² Fläche ist das Gebiet mit Abstand das grösste zusammenhängende Arbeitszonengebiet des Kantons St.Gallen und besitzt aufgrund seiner optimalen Erschliessung hohes Potential hinsichtlich zusätzlicher Nutzungen (Arbeitsplätze, Einwohnende). Die Entwicklungsplanung ist fortgeschritten. So wurden in den letzten Jahren eine Nutzungsvision erarbeitet und für die Themen Siedlung, Freiraum und Verkehr Teilkonzepte vorgelegt.

In der Nutzungsvision nimmt das Bahnhofsgebiet Winkeln eine Zentrumsfunktion ein. Es ist Verdichtungs- und Transformationsgebiet und soll als Mobilitäts- und Sharing-Hub ausgebildet werden und somit Einfallstor und Frequenzbringer sein. Das Gebiet um den Bahnhof Winkeln zeichnet sich bereits heute durch eine heterogene Siedlungs- und Nutzungsstruktur aus und hat ein erhebliches Potential für neue Mischnutzungen. Im Kerngebiet zwischen Bahnhof Winkeln und Stadion (Kybunpark) stehen unterschiedliche Areale mit einer Gesamtfläche von rund 72'000 m² (Armstrong, Locher, SBB und Stadt) für eine Nutzungsänderung zur Disposition. Im Jahr 2024 wurde eine Testplanung für dieses Gebiet durchgeführt. Der Synthesebericht vom 8. Januar 2025 sieht dabei vor, dass zwischen dem Bahnhof Winkeln und der Industriestrasse ein neuer Busbahnhof entsteht.

Nun stehen an diesem Standort angrenzend an den Bahnhof Winkeln zwei Schlüsselgrundstücke zum Verkauf, die für die künftige Umsetzung der Gebietsentwicklung hin zu einem Mobilitäts-Hub sowie einer allfälligen Schwerpunktzone von grosser Wichtigkeit für die Stadt sind. Es handelt sich um die beiden Parzellen Nrn. W2370 und W5323 zwischen der Industriestrasse und den SBB-Bahngleisen respektive dem Perron des Bahnhofs Winkeln. Die DGS Druckguss Systeme AG, deren Gewerbebauten nördlich der Industriestrasse liegen, hat die Grundstücke vor einigen Jahren von der Lobeck Chemie AG übernommen und als strategische Landreserve gehalten respektive die bestehenden Bauten teilweise als Lagerstandorte genutzt. Nun sollen die Parzellen aber aufgrund einer geänderten Strategie wieder abgestossen werden, wozu unterschiedliche Interessenten angeschrieben wurden. Der Stadt bietet sich die Möglichkeit, die beiden Grundstücke zu erwerben.

2 Grundstücke

Beim Grundstück Nr. W2370 in Winkeln handelt es sich um eine 7'838 m² grosse Parzelle, die mit 7'789 m² grossmehrheitlich der Industriezone 22 zugeordnet ist. Die restlichen 50 m² sind als Gewerbe-Industrie-Zone 18 eingezont. Aufgrund seiner Industrievergangenheit ist das Grundstück ein belasteter und sanierungsbedürftiger Standort (Verunreinigung mit Chlorierten Kohlenwasserstoffen CKW). Die Kosten für eine Sanierung sind davon abhängig, wie das Grundstück künftig genutzt werden soll und welche Sanierungstechniken zur Anwendung kommen können. Laut einer Kostenermittlung aus dem Jahr 2019 (Geotechnisches Institut Bern) belaufen sich die geschätzten Gesamtkosten einer Sanierung auf rund CHF 7.7 Mio. (exkl. MWST). Je nach Art des künftigen Neubaus (z.B. Bushof, ohne Untergeschosse) dürfte nicht die gesamte Altlastensanierung notwendig werden. Hingegen ist bei einem Neubau mit Unterkellerung mit den vorerwähnten Gesamtkosten zu rechnen. Weil eine Sanierung unter den bestehenden Gebäuden mit verhältnismässigem Aufwand derzeit technisch nicht möglich ist, muss der Standort laufend überwacht werden. Für die Überwachung ist alle zwei Jahre mit Kosten von ca. CHF 4'000 sowie alle zehn Jahre mit ausserordentlichen Kosten von ca. CHF 20'000 für die Erstellung eines Zwischenberichts zu rechnen, wobei der letzte Zwischenbericht aus dem Jahr 2022 datiert. Für eine (Teil-)Sanierung des verunreinigten Bodens kann die Stadt voraussichtlich mit Unterstützungsbeiträgen des Bundes (VASA-Fonds) rechnen.

Beim Grundstück Nr. W5323 handelt es sich um eine 4'302 m² umfassende, unbebaute Parzelle, wovon 3'724 m² als Gewerbe-Industrie-Zone 18 und die restlichen 578 m² als Industriezone 22 eingezont sind. Auf dem Grundstück lastet eine Maximal-Grundpfandverschreibung von CHF 3 Mio., die zugunsten des Kantons St.Gallen als Sicherungspfandrecht für Kosten rechtskräftig angeordneter Massnahmen nach Altlastenverordnung betreffend das Nachbarsgrundstück Nr. W2370 haftet. Dieses Sicherungspfand wurde im Jahr 2022 bei der Teilung des damaligen Gesamtgrundstücks in die vorliegenden beiden Grundstücke erstellt und auf der damals von Altlasten befreiten Parzelle Nr. W5323 eingetragen.

3 Testplanung Bushof

Die kürzlich finalisierte Testplanung des Gebiets Winkeln hat ergeben, dass die Einbindung eines Bushofs (acht Haltekanten, aufwärtskompatibel mit zwei Tramhaltestellen) einen zentralen Baustein für die Entwicklung von Winkeln bildet. Es zeigte sich, dass für die Gesamtentwicklung des Hubs und

insbesondere für die Lage von Bushof und Hubfunktionen die Sicherung der hierfür notwendigen Flächen prioritär ist. Da die bisher aufgezeigten Lösungen noch grundlegenden Klärungsbedarf aufwerfen, wurde in der Testplanung beschlossen, hierfür einen weiterführenden Prüfauftrag zu formulieren. Dieser Prüfung zugrunde liegt die Sicherstellung der Verkehrsfunktion des Mobilitäts-Hubs, primär die Verkehrsführung von Bussen und Tram sowie der Umstieg auf die Bahn. Die verkehrliche Machbarkeit soll in Abstimmung mit der städtebaulichen Entwicklung für das gesamte Bahnhofsgelände bzw. der Auswirkungen hierauf erarbeitet werden. Zentral ist vorliegend jedoch die Landsicherung, die mit dem Erwerb der beiden zum Verkauf stehenden Grundstücke rechtzeitig vorgenommen werden kann.

4 Verkaufsverhandlungen

Die Stadt sowie auch weitere Immobilienakteurinnen wurden Anfang des Jahres 2025 über die Verkaufsabsichten der DGS Druckguss Systeme AG in Kenntnis gesetzt. In der Folge wurde Einsicht in die Grundstücksunterlagen gewährt, bevor allfällige Angebote zum Erwerb der Grundstücke abgegeben werden konnten. Aufgrund der Wichtigkeit dieser Schlüsselgrundstücke für die weitere Entwicklung des Gebiets Winkeln hat die Stadt von Anfang an mitgeboten. Mit der Verkäuferschaft wurde für die zum Verkauf stehenden 12'140 m² insgesamt über einen Grundstückswert von CHF 9.1 Mio. verhandelt, wobei sich der effektiv zu leistende Kaufpreis aufgrund des zu übernehmenden Sicherungspfands auf Grundstück Nr. W5323 um CHF 3 Mio. auf CHF 6.1 Mio. reduziert. Dieser Kaufpreis ergibt einen Landquadratmeterpreis von CHF 502 ohne Sanierung, CHF 750 mit einer Altlastensanierung in der Höhe der Grundpfandsicherung und CHF 1'137 für den Fall, dass die gesamte Altlastensanierung (ohne VASA-Beiträge) notwendig werden würde. Die amtliche Schätzung vom April 2023 geht von einem Verkehrswert von CHF 5'790'000 für beide Grundstücke aus. Da gemäss Rechnungslegung (RMSG) die Liegenschaften im Erwerbsjahr auf den amtlichen Wert abgeschrieben werden müssen, ergibt der Kauf im Jahr 2025 einen buchhalterischen Buchverlust von CHF 310'000.

5 Kaufvertrag

Der Kaufvertrag mit der DGS Druckguss Systeme AG St.Gallen über die Liegenschaften Nrn. W2370 und W5323, Industriestrasse 9, Winkeln, der unter dem Vorbehalt steht, dass er von den dafür zuständigen städtischen Behörden genehmigt wird, enthält neben den Standardklauseln eines Kaufvertrags insbesondere folgende Bestimmungen:

- Der Besitzantritt mit Übergang von Nutzen, Lasten und Gefahr für die Käuferschaft findet am 1. Juni 2025 statt.
- Der Basiskaufpreis beträgt CHF 6'100'000. Als weitere Leistung zum Kaufpreis wird der Verkäuferschaft ein unentgeltliches Nutzungsrecht bis 31. Mai 2026 eingeräumt.
- Bei der auf Grundstück Bruggen Nr. W5323 eingetragenen Maximal-Grundpfandverschreibung Nr. 20166 im Betrage von CHF 3'000'000 handelt es sich um ein Sicherungspfandrecht zugunsten des Kantons St. Gallen für Kosten rechtskräftig angeordneter Massnahmen nach Altlastenverordnung betreffend das Grundstück Bruggen Nr. W2370.
- Die Kaufgrundstücke werden betreffend Drittpersonen miet- und pachtfrei übertragen. Die Verkäuferschaft übernimmt sämtliche Schadenersatzansprüche, die aus einer vorzeitigen Kündigung

allfälliger noch bestehender Mietverträge an die Käuferschaft gestellt werden. Die Verkäuferschaft ist berechtigt, die Kaufgrundstücke bis 31. Mai 2026 weiterhin uneingeschränkt und unentgeltlich für Lagerzwecke zu nutzen und diese am Ende der Nutzungsdauer besenrein zu übergeben. Während dieser unentgeltlichen Nutzungsdauer gehen sämtliche mit dem Grundstück zusammenhängende Kosten (Unterhalt, Betriebs-, Heiz- und Nebenkosten, Versicherungen, Gebühren etc.) zulasten der Nutzungsberechtigten. Nach Ablauf der unentgeltlichen Nutzungsdauer können Lagerflächen nach Bedarf mit einer beidseitigen Kündigungsfrist von drei Monaten zu einem Mietzins von CHF 60 pro m² und Jahr (bis maximal 2'000 m²) und Aussenparkplätze zu einem Mietzins von CHF 50 pro Monat und Parkplatz gemietet werden.

- Die Vertragsparteien vereinbaren, dass sie die Handänderungssteuer, die Beurkundungs- und Grundbuchgebühren sowie die weiteren im Zusammenhang mit diesem Rechtsgeschäft entstehenden amtlichen Kosten gemeinsam je zur Hälfte bezahlen.
- Die Käuferin übernimmt die Kaufgrundstücke im heutigen Zustand. Die Vertragsparteien sind von der Urkundsperson auf die Art. 192 bis 196 des Schweizerischen Obligationenrechts (OR) über die Rechtsgewährleistung sowie die Art. 197 ff. und 219 OR über die Sachgewährleistung (Mängelhaftung) aufmerksam gemacht worden.

Der Käuferin ist bekannt, dass das Grundstück Bruggen Nr. W2370 im Kataster der belasteten Standorte des Kantons St.Gallen eingetragen ist (Reg.-Nr. 3203B0041 / Massnahmeklasse B). Sie ist sich des Umfangs der allfälligen Sanierung bewusst, ebenso der Existenz von Kostenschätzungen. Für mutmassliche Sanierungskosten wurde durch das Amt für Umweltschutz des Kantons St.Gallen am 21. November 2022 eine Sicherheitsleistung von CHF 3'000'000 (in Worten Franken drei Millionen 00/100) zugunsten des Kantons St.Gallen verfügt und als Grundpfandrecht, lastend im ersten Rang auf Grundstück Nr. W5323, eingetragen. Dieses Grundpfandrecht lastet weiterhin auf Grundstück Nr. W5323 und wird von der Käuferin mitübernommen. Die Käuferin übernimmt damit sämtliche allfällig anfallenden künftigen Kosten (Untersuchungs-, Überwachungs-, Sanierungs- und Entsorgungskosten) im Zusammenhang mit der Beseitigung der vorhandenen Belastung und verzichtet gegenüber der Verkäuferschaft auch auf Ansprüche aus Nutzungseinschränkungen. Der Käuferin wurden alle der Verkäuferschaft bekannten Belastungen im Rahmen der Kaufverhandlungen offengelegt. Die dazugehörigen Unterlagen werden nach Kaufabschluss von der Verkäuferschaft an die Käuferin übergeben. Die Verkäuferschaft erklärt, dass ihr keine weiteren Abfallbelastungen bekannt sind, welche zu einer Qualifikation der Kaufgrundstücke als belasteter Standort oder als Altlast im Sinne der Umweltschutzgesetzgebung führen würden.
- Über Grundsteuern, Gebühren, Energievorrat, Gebäudeversicherungsprämien, Aufzugswartung usw. in Bezug auf die Kaufgrundstücke rechnen die Parteien ausseramtlich per Ende der unentgeltlichen Nutzungsdauer, das heisst per spätestens 31. Mai 2026, ab.
- Das Grundstück Nr. W2370 ist gemäss Anmerkung ID 8660 als belasteter Standort eingetragen. Gemäss Art. 32d^{bis} Abs. 3 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG) bedarf die Veräusserung eines belasteten Grundstückes der Bewilligung des Amtes für Umwelt des Kantons St.Gallen, Lämmlisbrunnenstrasse 54, 9001 St.Gallen. Diese bleibt der Grundbucheintragung vorbehalten.
- Der Kaufvertrag erhält nur dann Gültigkeit und kann im Grundbuch eingetragen werden, wenn die Genehmigung der zuständigen städtischen Behörden sowie des Verwaltungsrats der DGS Druckguss Systeme AG vorliegt. Wird eine dieser Genehmigungen verweigert, kommt der Vertrag nicht

zustande. Die angefallenen Gebühren und Kosten des Grundbuchamts bezahlt in diesem Fall diejenige Partei, die für das Nichtzustandekommen des Vertrags verantwortlich ist.

6 Würdigung

Mit dem Erwerb der beiden Parzellen Nrn. W2370 und W5323 kann sich die Stadt im ASGO-Gebiet zwei Schlüsselgrundstücke in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Winkeln sichern, auf deren Fläche dereinst ein Bushof zur Entwicklung hin zu einem Mobilitäts-Hub sowie weitere Nutzungen entstehen sollen. Aus diesem Grund wird dem Stadtparlament beantragt, dieser Vorlage zuzustimmen.

Die Stadtpräsidentin:
Maria Pappa

Der Stadtschreiber:
Manfred Linke

Beilage:
▪ Situationsplan