

Vorlage Stadtparlament

Datum 16. Mai 2023
Beschluss Nr. 2814
Aktenplan 811.15 Finanzliegenschaften

Abgabe der Liegenschaft St.Fiden Nr. F0346, Lukasstrasse 27/29, im Baurecht an die MADE Immobilien AG

Antrag

Wir beantragen Ihnen, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Abgabe des Grundstücks St.Fiden Nr. F0346, Lukasstrasse 27/29, im Baurecht an die MADE Immobilien AG zu den dargestellten Bedingungen wird zugestimmt.

1 Ausgangslage

Das Grundstück St.Fiden Nr. F0346 liegt im Gebiet «Espentobel». Die 2'258 m² grosse Parzelle befindet sich im Grundeigentum der Politischen Gemeinde St.Gallen und ist der Gewerbe-Industrie-Zone zugeordnet. Hauptmieterin auf dem Areal ist die V. Burger AG, welche im auf dem Grundstück liegenden Gewerbebau Lukasstrasse 29 ihr Schreinerei- und Innenausbaugeschäft betreibt. Entlang der Lukasstrasse steht zudem das in die Jahre gekommene Wohnhaus Lukasstrasse 27, welches direkt mit dem dahinterliegenden Gewerbebau verbunden ist; dessen zonenfremde Wohnnutzung geniesst eine Bestandsgarantie. Gegen Südosten hin grenzt die Baurechtsparzelle an das Fussballfeld Lukasmühle, welches zwischen dem Schreinereistandort und der Fernwärmezentrale Lukasmühle liegt. Östlich grenzt der Standort des Tiefbauunternehmens Cellere Bau AG an die Baurechtsparzelle.

Die Politische Gemeinde St.Gallen gibt das Grundstück Nr. F0346 im Baurecht an die MADE Immobilien AG ab. Diese ist das Immobiliengefäss der V. Burger AG. Im Rahmen eines Baurechtsvertrags erwirbt die MADE Immobilien AG von der Politischen Gemeinde St.Gallen die renovationsbedürftigen Gebäude und wird diese im Verlauf der nächsten Jahre etappenweise vorwiegend durch Eigenleistungen sanieren. In diesem Zusammenhang wird auch eine von der Politischen Gemeinde St.Gallen angestrebte Verdichtung geprüft. Mit dem Abschluss des Baurechtsvertrags können einem lokalen, traditionsreichen Unternehmen auf Stadtgebiet langfristige Zukunftsaussichten bezüglich seines Firmenstandorts geboten werden.

2 Informationen zur Baurechtsnehmerin

Die V. Burger AG ist ein auf die Bereiche Schreinerei und Innenausbau spezialisierter Handwerksbetrieb aus der Stadt St.Gallen. Die Firma wurde im Jahr 1983 als Peter Vogler AG in St.Gallen gegründet und 15 Jahre später durch Viktor Burger übernommen. Das KMU wuchs zunächst von zwei auf

fünf Mitarbeitende, weshalb im Jahr 2005 der Umzug von der Taubenstrasse 6 an die Lukasstrasse 29 erfolgte. Gleichzeitig wurde der Namenswechsel auf V. Burger AG vollzogen. Seither ist die Schreinerei weitergewachsen und beschäftigt heute mehr als zehn Mitarbeitende. Neben der modernen, mehr als 1'000 m² umfassenden Produktionsfläche sind auch die Büroräumlichkeiten sowie die Ausstellungsflächen der V. Burger AG an der Lukasstrasse eingemietet. Die Führung der Schreinerei ist mittlerweile an die beiden Söhne Marcel und Bruno Burger weitergegeben worden, wobei der heute als Geschäftsführer auftretende Marcel Burger bereits seit 2007 im Familienbetrieb arbeitet.

3 Umbauprojekt

Die Gebäude an der Lukasstrasse 27 und 29 sind in die Jahre gekommen. Beim Gewerbetrakt an der Lukasstrasse 29 steht vordringlich eine Dachsanierung an. Auch das Wohnhaus an der Lukasstrasse 27 ist sanierungsbedürftig, zumal seit der jüngeren Vergangenheit eine der drei Wohnungen aufgrund ihres Zustands nicht mehr vermietet werden kann. Wegen der Positionierung der Gebäude auf der Parzelle und der einzuhaltenden Grenzabstände (schmale, längliche Parzelle) ist ein Abbruch und Neubau nicht wirtschaftlich (Reproduktionskosten betragen geschätzt CHF 5.2 Mio.). Mit der Nachbareigentümerschaft wurde der Tausch einer Teilfläche geprüft. Da die Nachbareigentümerschaft jedoch für ihr Grundstück bereits Entwicklungspläne hat und diese Pläne mit einem Teilflächenabtausch nicht vereinbar sind, konnte keine Optimierung für die städtischen Parzelle erwirkt werden. Die Stadt hat ausserdem die Kosten für eine Totalsanierung im Bestand abgeschätzt. Sie belaufen sich auf rund CHF 2.2 Mio.

Gestützt auf die städtische Liegenschaftenstrategie soll das Grundstück Nr. F0346 zu diesem Zweck im Baurecht an die ortsansässige Schreinerei abgetreten werden, damit diese die Sanierungsarbeiten vorwiegend durch eigene Leistungen ausführen kann. Die V. Burger AG wird die Sanierung in Etappen ausführen, wobei vordringlich das Dach des Gewerbehauses und die leerstehende Wohnung zu sanieren sind. Die weiteren Büro- und Wohnräumlichkeiten können anschliessend laufend durch Eigenleistungen saniert und so in einen wieder neuwertigen Zustand gebracht werden.

Zudem wird der vorhandene Revers zugunsten der Politischen Gemeinde St.Gallen, welcher den Verzicht auf Aufbauten und Aufstockungen beim dazumal erstellten Anbau betrifft, im Zuge der Baurechtsvergabe gelöscht. Dies ermöglicht es der Baurechtsnehmerin, bei der notwendigen Dachsanierung einen Dachausbau innerhalb der Regelbauweise zu prüfen. Dieses Vorgehen entspricht dem Ziel der Stadt, die Verdichtung auf bereits bebauten Parzellen zu fördern.

4 Verhandlungen Baurechtszins und Übernahmepreis Gebäude

Da die V. Burger AG die heutige Hauptmieterin am Standort Lukasstrasse 27/29 ist und aus den vorgängig erwähnten Gründen optimal als künftige Eigentümerin der Gebäude in Frage kommt, hat die Dienststelle Liegenschaften proaktiv das Gespräch mit den Verantwortlichen der Schreinerei gesucht. Diese zeigten Interesse, das gesamte Grundstück inklusive den für die eigene Schreinerei benötigten Flächen im Baurecht zu übernehmen. Damit entfallen der Politischen Gemeinde St.Gallen in Zukunft zwar die Mietzinseinnahmen (CHF 172'866 pro Jahr). Dafür können mit dem Verkauf der Gebäude

eine Einmalzahlung von CHF 1'300'000 und mit dem Grundstück künftig jährliche Baurechtszinsen erwirtschaftet werden. Im Zusammenhang mit der anstehenden, dringenden Teilsanierung des Dachs und der Wohnungen können zudem Investitionskosten (CHF 550'000) vermieden werden.

Für die Berechnung des Baurechtszinses einigten sich die beiden Parteien auf einen Bodenwert von CHF 680 / m² für die Grundstücksfläche von 2'258 m². Daraus errechnet sich ein Bodenwert von insgesamt CHF 1'535'440. Der Bodenwert ist das Ergebnis einer extern in Auftrag gegebenen Schätzung und entspricht einem marktgerechten Wert für das bereits überbaute Land in der Gewerbe-Industrie-Zone.

Der Baurechtszins ergibt sich aus dem jeweiligen Referenzzinssatz des Bundesamts für Wohnungswesen, derzeit 1.25 %, zuzüglich einem für Gewerbebetriebe üblichen Zuschlag von 1.00 %. Die Höhe des Zuschlags ist gesamthaft, mit Blick auf die ausgehandelten Bestimmungen (s. unten) sowie der langfristigen Beibehaltung und Unterstützung von städtischen Gewerbebetrieben auf Stadtgebiet, gerechtfertigt. Unter Berücksichtigung der vorliegenden Faktoren ergibt sich derzeit somit folgender jährlicher Baurechtszins:

CHF 1'535'440 x 2.25 % = CHF 34'547.40

Gleichzeitig mit dem Abschluss des Baurechtsvertrags werden auch die beiden bestehenden Gebäude Lukasstrasse 27 und 29 an die Baurechtsnehmerin verkauft. Der Übernahmepreis für die Gebäude, welche renovationsbedürftig sind, beträgt einmalig CHF 1'300'000. Dieser Wert entspricht dem aktuellen Ertragswert abzüglich des Landwerts, unter Berücksichtigung eines aufgelaufenen Rückstellungsbedarfs. Ebenso ist berücksichtigt, dass sich die beiden demodierten 4.5-Zimmer-Wohnungen im 2. und 3. Obergeschoss im aktuellen Zustand schwer vermieten lassen. Durch den Verkauf respektive die Abgabe im Baurecht ist die künftige Baurechtsnehmerin gefordert, zusätzlich zum Kaufpreis und den jährlichen Baurechtszinsen die notwendigen Investitionen ins Gebäudedach und den Innenausbau einzubringen, um das Objekt wieder vollständig bewohn- und nutzbar zu machen.

5 Baurechtsvertrag

Die Politische Gemeinde St.Gallen hat am 4. Mai 2023 mit der MADE Immobilien AG einen Baurechtsvertrag über die ganze, 2'258 m² umfassende Fläche des Grundstücks St.Fiden Nr. F0346 öffentlich beurkundet. Der Baurechtsvertrag, welcher unter dem Vorbehalt steht, dass er vom Stadtparlament genehmigt wird, enthält im Wesentlichen folgende Bestimmungen:

- Die Bauberechtigte hat das Recht, im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen auf dem baurechtsbelasteten Grundstück Büro-, Gewerbe- und Industriebauten mit dazugehörigen Bauten und Anlagen als Eigentum beizubehalten und zu erneuern. Die bestehende Wohnnutzung hat dabei Bestandsgarantie.
- Der jeweils nicht überbaute Teil des Baurechtsgrundstücks darf von der Bauberechtigten im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen nach ihrem Belieben genutzt werden.
- Das Baurecht wird für eine Dauer von 100 Jahren ab Datum des Grundbucheintrags eingeräumt.
- Das Baurecht ist übertragbar und vererblich. Die Übertragung des Baurechtes bedarf der Genehmigung der baurechtsbelasteten Grundeigentümerin, welche nur bei mangelnder Kreditwürdigkeit

der Erwerberin oder wenn die Erwerberin des Grundstücks dieses nicht zum vereinbarten Zweck nutzt, verweigert werden darf.

- Der Baurechtszins wird jeweils nach Ablauf von fünf Jahren, erstmals fünf Jahre seit der Eintragung des Baurechtes im Grundbuch, an die eingetretene Teuerung gemäss Landesindex der Konsumentenpreise angepasst. Der ursprüngliche Bodenwert von CHF 680 pro m² und der ursprüngliche Baurechtszinssatz von 2.25 % dürfen nicht unterschritten werden.
- Sollte das Grundstück während der Laufzeit des Baurechts eine Aufzoning oder eine Umzoning erfahren und will die Bauberechtigte infolgedessen von einer höheren Ausnützung respektive einer verdichteten Bauweise Gebrauch machen, so haben sich die Bauberechtigte und die Baurechtsbelastete im gegenseitigen Einvernehmen über eine Anpassung des Bodenwerts zu einigen. Eine allfällige Aufstockung im Rahmen der heutigen Zonierung ist im Landwert von CHF 680 pro m² berücksichtigt und bedarf keiner Mehrwertabgabe.
- Gleichzeitig mit der Begründung des Baurechts erwirbt die Bauberechtigte die auf der baurechtsbelasteten Fläche befindlichen Gebäude Vers.-Nrn. F2409 und F5195. Der Übernahmepreis für diese Gebäude beträgt CHF 1'300'000 und wird getilgt durch Überweisung per Datum der Grundbucheintragung. Für die Entschädigung übergeben die Bauberechtigten der Baurechtsbelasteten bei Vertragsunterzeichnung ein unwiderrufliches Zahlungsversprechen einer Schweizer Bank.
- Der Besitzantritt mit Übergang von Nutzen, Lasten und Gefahr für die Bauberechtigte erfolgt rückwirkend per 1. Juni 2023.
- Die Käuferin hat Kenntnis von den Mietverhältnissen bezüglich der Kaufgrundstücke. Diese gehen von Gesetzes wegen mit der Eigentumsübertragung auf sie über (Art. 261 Abs. 1 OR).
- 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, welcher durch eine anerkannte Fachschätzung im Zeitpunkt des Heimfalles ermittelt wird, abzüglich allfälliger Abbruchkosten.

Weiter wurden im Baurechtsvertrag neben den üblichen Modalitäten folgende zusätzlichen Bestimmungen aufgenommen:

- Die Bauberechtigte übernimmt die baurechtsbelastete Fläche sowie die Gebäude 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 Bauberechtigten ist bekannt, dass das baurechtsbelastete Grundstück im Kataster der belasteten Standorte des Kantons St. Gallen (Massnahmenklasse C) eingetragen ist. Die Bauberechtigte übernimmt jegliche Kosten (Untersuchungs-, Überwachungs-, Sanierungs- und Entsorgungskosten) im Zusammenhang mit der eingetragenen Belastung und verzichtet gegenüber der Politischen Gemeinde St. Gallen auf Ansprüche aus Nutzungseinschränkungen. Die Bauberechtigte entlastet die Politische Gemeinde St. Gallen vollumfänglich, sollte sie aus solchen Belastungen durch die zuständige Behörde in Anspruch genommen werden.

- Jegliche Sachgewährleistung der Grundeigentümerin wird im gesetzlich zulässigen Rahmen wegbedungen. Dies beinhaltet insbesondere den Ausschluss der Haftung für die Beschaffenheit des Bodens (inkl. Abfallbelastungen), den Bauzustand der Gebäude, die Belastung mit umweltgefährdenden Stoffen im Gebäude sowie die Überbaubarkeit nach dem öffentlichen Recht oder des privaten Nachbarrechts.
- Für die Renovationen und Sanierungen an den Gebäuden verpflichtet sich die Bauberechtigte, die Arbeiten nach dem «Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz – SNBS» auszuführen. Bei der Dachsanierung ist die Errichtung einer Photovoltaikanlage zu prüfen.
- Das Baurechtsgrundstück muss der Spekulation entzogen bleiben. Sollte die Bauberechtigte das Baurecht oder Teile davon innert den nächsten 15 Jahren seit dem Eintrag im Grundbuch veräussern, hat sie der Politischen Gemeinde St. Gallen den ganzen Gewinn (Differenz Veräusserungspreis gegenüber den Anlagekosten) abzuliefern.
- Bauliche Veränderungen und Umgestaltungen bedürfen der schriftlichen Zustimmung der Grundeigentümerin, vertreten durch die Dienststelle Liegenschaften der Stadt St. Gallen. Diese Änderungen müssen städtebaulich sowie architektonisch eine gute Gesamtwirkung erzielen.

6 Würdigung

Mit dem Verkauf der Gebäude an der Lukasstrasse 27 und 29 respektive der Abtretung des Grundstücks im Baurecht an die MADE Immobilien AG können sowohl ein städtischer Schreinereibetrieb unterstützt als auch das dringend notwendige Sanierungsbedürfnis der Gebäude angegangen werden. Die Politische Gemeinde St. Gallen profitiert damit einerseits von einer zeitnahen, fachgerechten Instandstellung der Objekte auf städtischem Boden. Andererseits kann ein ortsansässiger Familienbetrieb, welcher seine Geschäftslokalitäten bisher lediglich angemietet hatte, mittels Baurechtsvertrag langfristig in der Stadt gehalten werden. Dies bietet dem KMU die Möglichkeit, den besagten Standort über die nächsten 100 Jahre zu sichern und künftig allenfalls weiter zu wachsen. Mit der Erbringung von eigenen Leistungen beim Sanierungsvorhaben kann der Schreinereibetrieb ausserdem betriebsinterne Synergien nutzen. Ausserdem profitieren die restlichen, am Standort ansässigen, Wohn- und Gewerbemietenden von einer Sanierung ihrer angemieteten Flächen, da die bestehenden Mietverhältnisse ebenfalls auf die neue Baurechtsnehmerin übergehen werden.

Die Stadtpräsidentin:
Maria Pappa

Der Stadtschreiber:
Manfred Linke

Beilage:
▪ Situationsplan