

## Vorlage Stadtparlament

Datum	4. Juli 2023
Beschluss Nr.	2987
Aktenplan	811.15 Finanzliegenschaften

### **Abgabe Teilgrundstück der Liegenschaft St.Fiden Nr. F1789 (Wohnheim für Kinder- und Jugendliche Riedererholz), Zil, im Baurecht an die Gemeinnützige und Hilfs-Gesellschaft der Stadt St.Gallen (GHG)**

#### **Antrag**

Wir beantragen Ihnen, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Der Abgabe eines Teilgrundstücks der Liegenschaft St.Fiden Nr. F1789 im Baurecht an die GHG Gemeinnützige und Hilfs-Gesellschaft der Stadt St.Gallen (GHG) zu den dargestellten Bedingungen wird zugestimmt.
2. Es wird festgestellt, dass der Beschluss gemäss Ziffer 1 unter dem Vorbehalt steht, dass das Stadtparlament der Betriebsübergabe des Wohnheims für Kinder und Jugendliche Riedererholz an die GHG bzw. der Totalrevision des Reglements für die sozialen Einrichtungen der Stadt St.Gallen (SRS 321.9) zustimmt.

---

#### **1 Ausgangslage**

Die Politische Gemeinde St.Gallen ist Eigentümerin des 23'358 m<sup>2</sup> umfassenden Grundstücks St.Fiden Nr. F1789. Der südwestliche Teil des Grundstücks, rund drei Viertel der Grundstücksfläche (17'401 m<sup>2</sup>), sind der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) zugeordnet. Darauf befinden sich, an der Brauerstrasse 99 und 99a, das Wohnheim für Kinder und Jugendliche Riedererholz (folgend: WoKi) sowie die dazugehörigen Nebenbauten und Anlagen. Eine grössere Fläche hinter dem heutigen WoKi ist derzeit noch unbebaut und gilt als Baulandreserve in der ZöBA. Der nordöstliche Spickel des Grundstücks im Umfang von 1'631 m<sup>2</sup> ist der Wohnzone W3 zugeordnet. Auf diesem Spickel befindet sich die Wohnliegenschaft Brauerstrasse 101, welche durch die städtische Immobilienbewirtschaftung vermietet wird. Die restliche Fläche des Grundstücks teilt sich auf in 3'900 m<sup>2</sup> Grünfläche sowie 426 m<sup>2</sup> Wald.

Rund 9'800 m<sup>2</sup> des in der ZöBA liegenden Grundstückteils sollen im Baurecht an die Gemeinnützige und Hilfs-Gesellschaft der Stadt St.Gallen (GHG) abgetreten werden. Die GHG beabsichtigt, auf der baurechtsbelasteten Fläche in zwei Etappen Neubauten für ein Wohnheim für Kinder- und Jugendliche sowie eine CP-Schule zu erstellen und zu betreiben. Dazu soll in einer ersten Etappe hinter dem bestehenden WoKi ein Neubau für das künftige Wohnheim entstehen. In einer zweiten Etappe, respektive nach Bezug des neuen Wohnheims, soll das alte Gebäude abgebrochen und am selben Standort ein Neubau für die CP-Schule erstellt werden, damit darin dereinst Kinder und Jugendliche

mit einer körperlichen Beeinträchtigung die Tagesschule besuchen können. Zu diesem Zweck verkauft die Politische Gemeinde St.Gallen der GHG das heutige WoKi an der Brauerstrasse 99 und 99a inkl. die dazugehörenden Nebengebäude. Die GHG bezahlt der Politischen Gemeinde St.Gallen ab 1. Januar 2024 einen Baurechtszins für die Teilgrundstücksfläche von 6'500 m<sup>2</sup> (Fläche bestehendes WoKi). Für die Überbauung des Grundstückes mit zwei Neubauten wird ein Varianzverfahren durchgeführt. Ab rechtskräftiger Baubewilligung für den Neubau des Wohnheims ist schliesslich der Baurechtszins für das gesamte Baurechtsgrundstück von 9'800 m<sup>2</sup> geschuldet. Um die Betriebsübernahme des WoKi der Politischen Gemeinde St.Gallen durch die GHG per 1. Januar 2024 zu planen und vorzubereiten, wird parallel zum Abschluss des Baurechtsvertrags zwischen den beiden Parteien auch ein gemeinsames Übergabeprojekt durchgeführt. Geplant ist, dass das WoKi durch die GHG vorerst im bestehenden Altbau weitergeführt wird, bis per Ende der ersten Etappe der Neubau realisiert ist und als neues Wohnheim in Betrieb genommen werden kann.

## **2 Informationen zur Baurechtsnehmerin**

Die GHG versteht sich als regionale Spezialistin für Menschen mit besonderen Bedürfnissen in Betreuungs- und Unterstützungsfragen. Demnach werden Menschen befähigt, die «in einem spezifischen Betreuungsthema besondere Aufmerksamkeit brauchen», um «ein auf Selbstbestimmung orientiertes Leben führen zu können». Dabei soll unabhängig von Alter und sozialem Status ein erfüllter Alltag ermöglicht werden.

Neben dem Wohn- und Pflegezentrum Maurini in Mörschwil, dem Alters- und Pflegeheim Rosenberg sowie dem Brockenhaus St.Gallen betreibt die GHG beispielsweise mit dem Sonnenheim Tandem eine Institution für Menschen mit geistigen oder physischen Beeinträchtigungen respektive eine Institution für Erwachsene mit Wahrnehmungsstörungen. Im Kinder- und Jugendbereich betreibt die GHG mit dem Tempelacker, der HPS-Schule sowie der CP-Schule ebenfalls bereits seit vielen Jahren Einrichtungen für junge Menschen mit unterschiedlichen Beeinträchtigungen. Künftig soll die GHG von der Politischen Gemeinde St.Gallen auch den Betrieb des WoKi übernehmen. Das Wohnheim dient Kindern und Jugendlichen, die aus sozial schwierigen Lebenssituationen kommen und eine sozialpädagogische Betreuung benötigen.

Langfristig soll am Standort Zil / Riedererholz neben einem Neubau für das Wohnheim auch ein Neubau für die heute hauptsächlich an der Flurhofstrasse angesiedelte CP-Schule entstehen. Bei der CP-Schule handelt es sich um eine Tagesschule inkl. Kindergarten für junge Menschen mit einer körperlichen Beeinträchtigung, die in der öffentlichen Schule nicht entsprechend gefördert werden können. Dabei wird das Ziel verfolgt, dass durch Selbständigkeit Lebensqualität geschaffen wird. Die Kinder und Jugendlichen in der CP-Schule erhalten dabei eine ihrer individuellen Situation und ihren Bedürfnissen angemessene Unterstützung. Aufgrund der steigenden Schülerinnen- und Schülerzahlen sowie den Fortschritten in der Entwicklung der individuellen Hilfsmittel für die Fortbewegung der Kinder stossen die bisherigen Schulräume beim Hauptschulhaus an der Flurhofstrasse an ihre räumlichen Grenzen. So mussten im Sommer 2022 bereits zwei Oberstufenklassen neue Schulräume an der Steingrüblistrasse beziehen. Ein Neubau im Gebiet Zil / Riedererholz würde diesem akuten Platzbedarf der CP-Schule Abhilfe verschaffen und könnte die Schulräume wiederum an einem Standort zusammenfassen.

Das Gebäude der jetzigen CP-Schule an der Flurhofstrasse wird nach deren Auszug durch die GHG saniert und anschliessend als HPS-Schulstandort geführt. Die GHG betreibt zum jetzigen Zeitpunkt

die HPS-Schule an sieben Standorten. Nach der Renovation des Gebäudes an der Flurhofstrasse wird die HPS-Schule einziehen und die HPS-Schulstandorte können von bisher sieben auf neu drei Standorte zusammengefasst werden.

### **3 Verhandlungen Baurechtszins und Übernahmepreis Gebäude**

Die Idee zur Übernahme des WoKi sowie die Suche nach einem neuen Standort für die CP-Schule führte zur Aufnahme von Gesprächen zwischen der Stadt und der GHG. Beide Seiten sind bestrebt, die gute Zusammenarbeit fortzuführen.

Für die Berechnung des Baurechtszinses einigten sich die beiden Parteien auf einen Bodenwert von CHF 542 / m<sup>2</sup> für die bebaubare Grundstücksfläche von rund 9'800 m<sup>2</sup>. Daraus errechnet sich ein Bodenwert von insgesamt CHF 5'311'600 für die Fläche des heutigen WoKi sowie das Baugrundstück dahinter, was einem fairen Wert für das Land in der ZöBA entspricht.

Der Baurechtszins ergibt sich aus dem jeweiligen Referenzzinssatz des Bundesamts für Wohnungswesen, derzeit 1.50 %, zuzüglich einem für gemeinnütze Institutionen üblichen Zuschlag von 0.50 %. Die Höhe des Zuschlags ist gesamthaft, mit Blick auf die ausgehandelten Bestimmungen (vgl. Ziffer 4 unten) sowie der langjährigen partnerschaftlichen Zusammenarbeit zwischen der GHG und der Politischen Gemeinde St.Gallen, gerechtfertigt. Unter Berücksichtigung der vorliegenden Faktoren ergibt sich somit folgender jährlicher Baurechtszins:

$$\text{CHF } 5'311'600 \times 2.00 \% = \text{CHF } 106'232$$

Gleichzeitig mit dem Abschluss des Baurechtsvertrags werden auch die bestehenden Gebäude Brauerstrasse 99 und 99a sowie die Nebengebäude an die Baurechtsnehmerin verkauft. Der Übernahmepreis für die Gebäude, welche renovationsbedürftig sind respektive im Rahmen eines Neubaus der-einst abgebrochen werden sollen, beträgt einmalig CHF 1'000'000. Im vereinbarten Übernahmepreis sind der Gebäudezustand und die späteren Abbruchkosten dieser Gebäude berücksichtigt und eingerechnet. Durch den Verkauf respektive die Abgabe im Baurecht ist die GHG als künftige Baurechtsnehmerin gefordert, zusätzlich zum Kaufpreis und den jährlichen Baurechtszinsen die notwendigen Investitionen für den vorübergehenden Weiterbetrieb als Wohnheim für Kinder- und Jugendliche und die Kosten der Neubauten einzubringen.

### **4 Baurechtsvertrag**

Die Politische Gemeinde St.Gallen hat mit der Gemeinnützigen und Hilfs-Gesellschaft der Stadt St.Gallen (GHG) einen Baurechtsvertrag über eine rund 9'800 m<sup>2</sup> umfassende Teilfläche des Grundstücks St.Fiden Nr. F1789 (WoKi Riedererholz) öffentlich beurkundet. Der Baurechtsvertrag, welcher unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch das Stadtparlament steht, enthält im Wesentlichen folgende Bestimmungen:

- Die Bauberechtigte hat das Recht, im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen auf dem baurechtsbelasteten Grundstück zur Förderung und Betreuung von Menschen Bauten mit den dazugehörigen Anlagen zu erstellen, beizubehalten und zu erneuern

- Das Baurecht wird auf die Dauer von 100 Jahren ab dem 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 oder des Erwerbenden oder wenn die oder der Erwerbende des Grundstücks dieses nicht zum vereinbarten Zweck als Kinderheim oder zur Förderung und Betreuung von Menschen nutzt, verweigert werden darf.
- Die Bauberechtigte sieht vor, vorab auf dem unüberbauten, nördlichen Teil des Baurechtsgrundstücks einen separaten Ersatzneubau für das WoKi zu bauen. Anschliessend wird das vordere, bestehende Gebäude (heutiges Kinderwohnheim) abgerissen und durch einen Neubau für die CP-Schule ersetzt. Im Übernahmepreis von CHF 1'000'000 der WoKi-Gebäude sind die späteren Abbruchkosten dieser Gebäude berücksichtigt und eingerechnet.
- Die Bauberechtigte übernimmt die bestehenden Bauten und Anlagen sowie die baurechtsbelastete Fläche 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.
- Die Politische Gemeinde St. Gallen erklärt, dass ihr keine Abfallbelastungen bekannt sind, welche zu einer Qualifikation des Grundstückes St.Fiden Nr. 1789 als belasteter Standort oder als Altlast im Sinne der Umweltschutzgesetzgebung führen würden. Sollten solche Abfallbelastungen bei den bestehenden Gebäuden trotzdem festgestellt werden und zu Mehrkosten führen, sind die Mehrkosten bis zu einem Betrag von CHF 70'000 von der Bauberechtigten zu übernehmen. Ein allfällig darüber liegender Betrag kann von der Bauberechtigten bei der Baurechtsbelasteten eingefordert werden. Die Baurechtsbelastete ist jedoch frühzeitig über eine solche Kostentragung zu informieren und es sind die entsprechenden Unterlagen abzugeben.
- Der Baurechtszins wird jeweils nach Ablauf von fünf Jahren, erstmals fünf Jahre seit der Eintragung des Baurechts im Grundbuch, an die eingetretene Teuerung gemäss Landesindex der Konsumentenpreise angepasst. Der ursprüngliche Bodenwert von CHF 542 pro m<sup>2</sup> und der Baurechtszinssatz von 1.75 % dürfen nicht unterschritten werden.
- Der Besitzantritt mit Übergang von Nutzen, Lasten und Gefahr für die Bauberechtigte erfolgt per 1. Januar 2024.  
Ab Besitzantritt, das heisst per 1. Januar 2024, ist ein Baurechtszins für die Teilgrundstücksfläche von 6'500 m<sup>2</sup> (Fläche bestehendes Kinderheim) zu entrichten. Zwei Jahren ab rechtskräftiger Baubewilligung des Neubaus des Kinderheims auf dem nördlichen Grundstücksteil ist der Baurechtszins für das gesamte Baurechtsgrundstück von 9'800 m<sup>2</sup> geschuldet.
- Sollte nicht innert fünf Jahren, das heisst bis zum 1. Januar 2029, ein Gesuch für eine Baubewilligung für den nördlichen Grundstücksteil eingereicht werden, verpflichtet sich die Bauberechtigte, das Baurechtsgrundstück um die zusätzliche nördliche Grundstücksfläche von ca. 3'300 m<sup>2</sup> zu reduzieren und diese Fläche der Baurechtsbelasteten zurückzugeben. In ausserordentlichen Fällen, wie beispielsweise höherer Gewalt oder Einsprachen, erstreckt sich diese Fünfjahresfrist entsprechend.
- 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.

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

- Die Teilfläche von Grundstück St.Fiden Nr. 1789 und die sich darauf befindenden Gebäude werden im heutigen Erschliessungsstand respektive im heutigen Zustand übertragen. Sämtliche künftigen Kosten im Zusammenhang mit der Erschliessung, Planung und Überbauung dieses Grundstücks gehen zulasten der Bauberechtigten.
- Die Bauberechtigte verpflichtet sich, auf dem Grundstück St.Fiden Nr. 1789 ein Varianzverfahren mit mindestens fünf Architekturbüros für die Überbauung durchzuführen. Die Politische Gemeinde St.Gallen als Baurechtsbelastete hat Einsitz mit Stimmrecht in der Jury des Varianzverfahrens.
- Für die Überbauung müssen die Erkenntnisse der Freiraumstrategie, des Umweltkonzepts sowie des Fachberichts Stadtklima St.Gallen berücksichtigt werden. Zudem ist das Bauprojekt nach den heute geltenden energetischen und ökologischen Baustandards SNBS auszuführen. Auf dem Dach ist eine Eigenstromerzeugung mittels Photovoltaikanlage zu realisieren. Ein allfälliger Verzicht auf eine solche Anlage ist im Rahmen des Energiekonzepts zu begründen.
- Sollte aufgrund des Varianzverfahrens im nördlichen Teil der Baurechtsfläche eine Grenzverschiebung notwendig sein, so wird diese Grenzmutation mittels beurkundeten Nachtrags zu diesem Baurechtsvertrag vorgenommen. Der allfällige Nachtrag ist in abschliessender Kompetenz durch den Stadtrat zu bewilligen.
- Das Baurechtsgrundstück muss der Spekulation entzogen bleiben. Sollte die Bauberechtigte das Baurecht oder Teile davon innert der 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 (ausgenommen ordentliche Unterhaltsarbeiten) in Abweichung der genehmigten Projektpläne 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.

## **5 Würdigung**

Mit der Abtretung einer Teilfläche des Grundstücks St.Fiden Nr. F1789 im Baurecht und dem Verkauf der bestehenden Gebäude rund um das WoKi an die Gemeinnützige und Hilfs-Gesellschaft der Stadt St.Gallen (GHG) kann die Politische Gemeinde St.Gallen angesichts des sich abzeichnenden Investitionsbedarfs bei der Infrastruktur des WoKi, aber auch unter dem Aspekt der Fokussierung auf das Kerngeschäft einer Stadtverwaltung (Leistungsüberprüfung «fokus25»), das WoKi an eine neue Trägerschaft übergeben. Die GHG plant, das WoKi am bisherigen Standort weiter zu betreiben und in unmittelbarer Nähe (hinter dem heutigen Gebäude) mittelfristig einen Neubau zu realisieren. Gleichzeitig

soll am heutigen Standort des WoKi in der Zukunft auch ein Neubau für die CP-Schule entstehen. Das vorliegende Grundstücksgeschäft ist damit direkt verbunden mit dem Trägerschaftswechsel beim WoKi, der von sämtlichen Beteiligten unterstützt wird.

Die Stadtpräsidentin:  
Maria Pappa

Der Stadtschreiber:  
Manfred Linke

Beilage:  
▪ Situationsplan