



Finanzliegenschaften

Abschreibung des Buchwertes der Liegenschaften St.Jakob-Strasse Nrn. 28 - 32a

Die Liegenschaften St.Jakob-Strasse Nrn. 28 - 32a wurden im Zusammenhang mit dem Ausbau der St.Jakobstrasse in den Jahren 1979 / 1980 von der Politischen Gemeinde St.Gallen zu einem damaligen Kaufpreis von insgesamt Fr. 646'900.– erworben. In den drei Liegenschaften befinden sich insgesamt acht 3-Zimmer und zwei 4-Zimmer-Wohnungen, die einen sehr einfachen Standard aufweisen, entsprechend preisgünstig sind und an einkommensschwächere Mieterinnen und Mieter vermietet werden konnten.

Der seinerzeitige Erwerb der Liegenschaften durch die Stadt erfolgte auch als bodenpolitische Reserve im Hinblick auf eine Neuüberbauung des Dreieckes zwischen St.Jakob-Strasse, Sonnenstrasse und Schützengartenweg. Bereits zu Beginn der 90er Jahre wurden erste Studien über eine mögliche Neuüberbauung dieses interessant gelegenen innerstädtischen Areals erstellt, wobei für die Realisierung ein Zusammenschluss der verschiedenen Eigentümer erforderlich ist. Die Parzellen östlich der städtischen Liegenschaften sind im Eigentum zweier Erbgemeinschaften (EG Loosli und EG Schmid).

Im Hinblick auf die beabsichtigte Neuüberbauung des ganzen Areales wurden die städtischen Liegenschaften nur mit minimalem Aufwand unterhalten und präsentierten sich zunehmend in einem schlechten baulichen Zustand an exponierter Lage am Eingang zur Innenstadt. Dies führte Mitte der 90er Jahre vermehrt zu Klagen, zu Medienberichten und auch zu parlamentarischen Vorstössen. Nachdem auch noch ein Brand zu Schäden an den Häusern führte, beschloss der Stadtrat 1995 eine Instandstellung der Gebäude St.Jakob-Strasse 28 - 32a und erteilte dafür Verpflichtungskredite von insgesamt Fr. 381'000.–. Mit diesen Geldern sowie mit Fr. 76'000.– von der Gebäudeversicherungsanstalt wurden die Brandschäden in Stand gestellt, die Fassaden im Sinne einer „Verschönerungsaktion“ neu gestrichen und geflickt und einige unumgängliche Massnahmen in den Wohnungen (elektrische und sanitäre Installationen) vorgenommen. Die Kosten wurden vollumfänglich aktiviert. Die Buchwerte der drei Liegenschaften, die bis anhin dem Kaufpreis entsprachen, erhöhten



sich dementsprechend und betragen heute, nach einigen weiteren kleineren aktivierten Aufwendungen, insgesamt Fr. 1'112'975.–.

Die Wohnungen wurden bei der Sanierungsaktion vor acht Jahren mit einfachsten Massnahmen vor allem bei den Installationen soweit in Stand gestellt, dass sie weitervermietet werden konnten. Heute sind die Wohnungen wieder in einem sehr schlechten Zustand, drei Wohnungen sind unbewohnbar. Eine weitere Sanierung der Wohnungen wie auch der Gebäude insgesamt ist nicht mehr vertretbar. Die Liegenschaften müssen in absehbarer Zeit abgebrochen werden, mit den Massnahmen von 1995 konnte aber eine Zwischennutzung für einkommensschwächere Mieterinnen und Mieter ermöglicht werden.

Im Jahre 2002 wurde über das Gebiet St.Jakob-Strasse / Sonnenstrasse / Schützengartenweg in Zusammenarbeit mit dem Vertreter der EG Loosli eine neue Überbauungsstudie erstellt. Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von 2'010 m², wovon sich 831,5 m² im Eigentum der Politischen Gemeinde und die übrigen Flächen im Eigentum der beiden Erbengemeinschaften im Ostteil befinden. Die Überbauungsstudie geht von zwei Baukörpern mit einer gemeinsamen Tiefgarage auf dem Gesamtareal aus, wobei Voraussetzung für die Erstellung der Neuüberbauung ein noch zu erlassender Gestaltungsplan ist. Im ganzen Gebiet soll eine gemischte Wohn-Gewerbenutzung entsprechend der Zonenplaneinteilung realisiert werden. Der Wohnanteil soll flächenmässig im Minimum dem heutigen Wohnraum entsprechen. Mit dem Miterben Christoph Loosli wurde ein Kaufvertrag über den Verkauf der städtischen Grundstücke vereinbart, der Kaufpreis beträgt für alle drei Grundstücke Fr. 781'610.–, also Fr. 940.–/m². Die Käuferin steht im Weiteren vor dem Abschluss eines Kaufvertrages mit der Erbengemeinschaft Schmid. Wenn beide Handänderungen realisiert werden – was Bedingung für die Eintragung des städtischen Verkaufes ist – sind die Voraussetzungen für ein einheitliches Grundeigentum und für eine Realisierung der auch für die Stadt St.Gallen interessanten Neubebauung gegeben. Diese Neubebauung wird in Zusammenarbeit mit der Abteilung Stadtplanung vorbereitet und aufgrund des noch zu erlassenden Gestaltungsplans erfolgen.

Aufgrund der dargestellten Situation bezüglich aktuellen Buchwerten und Kaufpreis ergibt sich ein Abschreibungsbedarf für die städtischen Grundstücke von Fr. 331'365.–. Diese Abschreibung entspricht den Aufwendungen der Stadt, die durch die (nicht über die Mieten zu finanzierende) „Verschönerungsaktion“ 1995 entstanden sind und auch der Zielsetzung, in der nun abgeschlossenen Übergangszeit seit dem Erwerb preisgünstigen Wohnraum anzubieten. Bei der Beurteilung einer solchen finanziellen Abschreibung ist zu berücksichtigen, dass die Stadt St.Gallen bei anderen Bodenverkäufen immer wieder auch Buchgewinne erzielen kann. Der Stadtrat und die Liegenschaftenkommission beschlossen beispielsweise soeben am 25. Februar / 4. März 2003 einen Bodenverkauf an der Zürcher Strasse an zwei



dortige Betriebe für deren Erweiterungsmöglichkeiten; für die Stadt entstand dabei ein Buchgewinn von Fr. 677'000.–.

Wir beantragen Ihnen, folgenden Beschluss zu fassen:

Für den Abschreibungsbedarf im Zusammenhang mit dem Verkauf der Liegenschaften St.Jakob-Strasse 28 - 32a wird ein Nachtragskredit von Fr. 331'365.– zu Lasten der Laufenden Rechnung 2003 (Konto 641.330, Wohn- und Geschäftsliegenschaften, Abschreibungen auf dem Finanzvermögen) erteilt.

Der Stadtpräsident:
Christen

Im Namen des Stadtrates
Der Stadtschreiber:
Linke

Beilage:
Situationsplan

