



Gemeindeeigentum

Verkauf der Parzelle F5251, Tablatstrasse / Vogelherdstrasse, für die neue Wohnüberbauung Vogelherd-Nord

1 Ausgangslage

Der Stadtrat beantragt dem Stadtparlament den Erlass des neuen Gestaltungsplanes „Vogelherd Nord“ mit separater Vorlage. Mit dem Gestaltungsplan wird eine gesamthafte Überbauung dieses Gebietes mit Wohnbauten durch die „Interessengemeinschaft Vogelherd“ (IGV) bezweckt, Voraussetzung dafür ist neben der Rechtsgültigkeit des Gestaltungsplanes auch die Zusammenführung des Grundeigentums. Die Stadt besitzt die Parzelle Nr. 5251 im westlichen Teil sowie einen kleineren Bodenstreifen an der Vogelherdstrasse (Parzelle 5875). Der Boden im mittleren Plangebiet gehört einem privaten Grundeigentümer (Sebastian Baumgartner), der Boden im östlichen Teil ist bereits im Eigentum der IGV (IGV Promotion St.Gallen AG). Mit dieser Vorlage wird der Verkauf der grösseren Parzelle Nr. 5251 an die IGV beantragt, der Verkauf des kleinen Bodenstreifens Nr. 5875 liegt in der Kompetenz des Stadtrates.

Die IGV Promotion St.Gallen AG, mit Sitz in St.Gallen, ist Eigentümerin des im Gestaltungsplangebiet östlich gelegenen Grundstückes Nr. F5522 mit einer Fläche von 10'608 m². Das Grundstück Nr. F5251 der Politischen Gemeinde St.Gallen befindet sich im Westen dieses Gebietes. Es umfasst 5'155 m². Dazwischen liegen die beiden Grundstücke Nr. F1965 mit 8'196 m² und Nr. F5005 mit 1'137 m², Eigentum von Sebastian Baumgartner. Diese Grundstücke von S. Baumgartner sollen an die IGV verkauft werden, ebenso der für die Überbauung benötigte Hauptteil des städtischen Grundstücks von 5'097 m². Ein Baurecht ist in dieser Situation nicht möglich. Die restlichen ca. 58 m² des städtischen Grundstücks werden für die Anpassung der Tablatstrasse bei der Bushaltestelle und der Tiefgarageneinfahrt benötigt.



Aufgrund dieser Ausgangslage wurden die Verkaufsverhandlungen mit der IGV Promotion St.Gallen AG geführt. Der Kaufpreis konnte auf Fr. 450.–/m² vereinbart werden. Dieser gilt für voll erschlossenes Bauland inklusive der Perimeterbeiträge für die Vogelherdstrasse und den Einkauf in die Spielwiese auf dem Grundstück Nr. F5863, welche sowohl der Überbauung Vogelherd Süd wie auch der künftigen Überbauung Vogelherd Nord gemäss einer im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeit zur Verfügung steht. Dieser Preis entspricht dem Bodenwert für das im Baurecht abgegebene Bauland Vogelherd-Süd. Der Kaufpreis kann als marktkonform bezeichnet werden, denn das Baugebiet Vogelherd Nord ist tiefer gelegen als dasjenige des Vogelherd Süd und wird im unteren Teil durch die Immissionen der recht stark befahrenen Tablatstrasse beeinträchtigt. Der Verkauf des städtischen Bodens steht sodann unter dem Vorbehalt, dass die IGV Vogelherd auch Eigentümerin des Bodens von S. Baumgartner wird und sie somit Eigentümerin des gesamten Gestaltungsplangebietes wird.

2 Kaufvertrag

Am 14. April 2005 wurde zwischen der Politischen Gemeinde St.Gallen und der IGV Promotion St.Gallen AG ein entsprechender Kaufvertrag öffentlich beurkundet. Der Kaufpreis beträgt Fr. 450.–/m², total ca. Fr. 2'293'560.– für ca. 5'096.8 m². Der definitive Kaufpreis berechnet sich aufgrund des endgültigen Flächenmasses gemäss Mutationsurkunde des Geometers.

Der Kaufvertrag enthält folgende wesentliche Bestimmungen:

- Der Kaufpreis versteht sich für voll erschlossenes Bauland, d.h. inklusive der Perimeterkosten für die Erstellung der Vogelherdstrasse und den Einkauf in die Spielwiese auf dem Grundstück Nr. F5863.
- Die Abgabe der Grundbuchanmeldung für die Eigentumsübertragung erfolgt nach Rechtskraft der Baubewilligung für die Überbauung im Rahmen des Gestaltungsplanes Vogelherd Nord und nach Erfüllung der Vertragsvorbehalte.
- Es wird ein Rückkaufsrecht zulasten des Grundstückes Nr. F5251 auf fünf Jahre ab Grundbucheintrag zugunsten der Politischen Gemeinde St.Gallen vereinbart. Das Rückkaufsrecht kann geltend gemacht werden, wenn nicht innert zwei Jahren nach Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung mit der Neuüberbauung des Grundstückes begonnen wird oder die Überbauung nicht innert fünf Jahren ab Rechtskraft der Baubewilligung fertig gestellt wird, oder das Grundstück oder Teile davon vor Baubeginn weiter verkauft werden.
- Die amtlichen Kosten und Gebühren des Grundbuchamtes sowie die Handänderungssteuer bezahlen die Parteien je zur Hälfte. Die Vermessungs- und Vermarkungskosten im



Zusammenhang mit der Landabtretung an die Tablatstrasse gehen zulasten der Käuferschaft.

- Die Käuferschaft verpflichtet sich, die Bauarbeiten sowie die zukünftigen Unterhaltsarbeiten soweit möglich nach den Grundsätzen über ökologisches Bauen auszuführen. Bauliche Massnahmen müssen den jeweils gültigen Regeln des Bauwesens entsprechen.
- Vorbehalte:
Dieser Kaufvertrag erhält nur Gültigkeit, wenn
 - a) er von den zuständigen städtischen Behörden genehmigt wird,
 - b) die IGV Vogelherd als Eigentümerin des Grundstückes Nr. F1965 (jetziges Eigentum Baumgartner), im Grundbuch eingetragen ist und die der Politischen Gemeinde St.Gallen vom heutigen Eigentümer geschuldeten Beiträge bezahlt worden sind, nämlich der Restbetrag für den Strassenperimeter Vogelherdstrasse, der Kostenanteil an die Erstellungskosten der Spielwiese, der Anteil der Planungskosten sowie eine Entschädigung für die Rechtseinräumung am Mitbenützungsrecht Spielwiese.

Wird der Verkauf durch die politischen Instanzen gemäss Vorbehalt lit. a abgelehnt, so beteiligt sich die Politische Gemeinde St.Gallen im Verhältnis der Hauptflächen der Grundstücke Nr. F5251 (Stadt), F1965 und F5005 (Baumgartner) sowie F5522 (IGV) an den Kosten für die Ausarbeitung des Gestaltungsplanes des Ateliers Bottlang, St.Gallen, von total Fr. 180'000.–. Wird einer der Vorbehalte unter lit. b nicht erfüllt, fällt der Kaufvertrag entschädigungslos dahin. Die aufgelaufenen Beurkundungs- und Grundbuchgebühren gehen in einem solchen Fall je zur Hälfte zulasten beider Parteien.

3 Antrag

Wir beantragen Ihnen, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Verkauf der Parzelle Grundbuch St.Fiden Nr. 5251 an die IGV Promotion St.Gallen AG zum Preis von Fr. 2'293'560.– und zu den dargestellten Bedingungen wird genehmigt.

Der Stadtpräsident:
Hagmann

Im Namen des Stadtrats
Der Stadtschreiber:
Linke

Beilage:
Situationsplan

