

Vorlage Stadtparlament

Datum 24. Mai 2022
Beschluss Nr. 1772
Aktenplan 152.15.12 Stadtparlament: Interpellationen

Interpellation Gallus Hufenus: Wo bleibt die Berücksichtigung soziokultureller Aspekte in der Objektbewirtschaftung?; schriftlich

Gallus Hufenus sowie 37 mitunterzeichnende Mitglieder des Stadtparlaments reichten am 22. März 2022 die beiliegende Interpellation «Wo bleibt die Berücksichtigung soziokultureller Aspekte in der Objektbewirtschaftung?» ein.

Der Stadtrat beantwortet die Interpellation wie folgt:

1 Ausgangslage

Die Stadt St.Gallen hat eine Vielzahl an Liegenschaften und Grundstücken in ihrem Eigentum. Diese sind entweder dem Verwaltungsvermögen oder dem Finanzvermögen zugewiesen. Mit den Liegenschaften im Finanzvermögen betreibt die Stadt eine aktive Bodenpolitik und leistet damit einen Beitrag zur Erhaltung und Entwicklung von attraktivem Wohnraum und geeigneten Gewerbestandorten. Vermögenswerte im Finanzvermögen können ohne Beeinträchtigung der öffentlichen Aufgabenerfüllung gehandelt, also im Baurecht abgegeben oder veräussert werden. Die Liegenschaften im Finanzvermögen müssen nebst politischen Anliegen vor allem wirtschaftlichen Ansprüchen genügen. Das Verwaltungsvermögen besteht im Gegenzug dazu aus denjenigen Vermögenswerten, die unmittelbar der öffentlichen Aufgabenerfüllung dienen.

2 Beantwortung der Fragen

1. *Wie will der Stadtrat sicherstellen, dass soziokulturelle Aspekte nicht nur schöne Bekenntnisse im Rahmen von Strategien und Planungen sind, sondern dass diese auch in die Tat umgesetzt werden – insbesondere in stadteigenen Liegenschaften (Ausschreibung & Vergabe)?*

Bei freiwerdenden städtischen Mietobjekten wird zunächst unterschieden, ob die Objekte dem Finanzvermögen oder dem Verwaltungsvermögen zugeteilt sind. Bei Objekten im Finanzvermögen, für die ein gewisses allgemeines öffentliches Interesse besteht, wird die Wiedervermietung und weitere Nutzung mit der Direktion Planung und Bau und in Einzelfällen gar mit dem Stadtrat geklärt.

Die Ausschreibung von städtischen Mietobjekten – unabhängig ob es sich dabei um Wohnungen, Gewerberäume oder, wie beim Klubhaus, um einen Restaurationsbetrieb handelt – erfolgt öffentlich auf einer Immobilienplattform ([newhome](#)) und auf der Homepage der Stadt St.Gallen ([städtische Mietobjekte](#)). Dieses Vorgehen stellt sicher, dass die Öffentlichkeit Kenntnis von freien Mietobjekten erhält

und jede Mietinteressentin bzw. jeder Mietinteressent die gleiche Möglichkeit hat, sich um das Objekt zu bewerben.

Die anschliessende Vergabe erfolgt durch die städtische Dienststelle Liegenschaften, die für die Bewirtschaftung der Objekte im Finanzvermögen zuständig ist. Je nach Objekt und erfolgter Vorabklärung mit der Direktion Planung und Bau werden bei der Vergabe auch andere betroffene Dienststellen involviert. Dabei sind die städtischen Strategien zu berücksichtigen, was beispielsweise auch bedeutet, dass soziokulturelle Aspekte mit wirtschaftlichen und weiteren Interessen der Stadt abzuwägen sind.

2. *Wie kann erreicht und sichergestellt werden, dass die städtische Liegenschaftenverwaltung und das Amt für Gesellschaftsfragen in Zukunft soziokulturelle Aspekte bei Vermietungen gemeinsam besprechen und abwägen?*

Bei der Vermietung von Objekten ist auf eine ausgewogene Qualität und Durchmischung betreffend Quartierleben Rücksicht zu nehmen. Die beiden städtischen Dienststellen Liegenschaften und Gesellschaftsfragen stehen daher in regelmässigem Austausch. Ebenfalls sind die beiden Dienststellen vertreten im Stadtentwicklungs-Lenkungsausschuss SELA. In diesem Lenkungsausschuss findet ein regelmässiger Austausch auch über die soziokulturellen Aspekte der Stadtentwicklung und der Vermietung statt.

3. *Es war politischer Wille, das Klubhaus nicht in das Verwaltungsvermögen zu überführen. Wo bzw. nach welchen Kriterien sieht der Stadtrat Möglichkeiten, auch bei gewissen Liegenschaften im Finanzvermögen von den Renditevorgaben abzuweichen und andere Aspekte vermehrt zu berücksichtigen?*

Als die Stadt St.Gallen das Klubhaus im Jahr 2015 gekauft hatte, um es vor einem drohenden Abbruch zu bewahren, wurde das Gebäude mit Blick auf einen Weiterbetrieb als Spanisches Klubhaus dem Finanzvermögen zugeführt. In den Jahren 2018 und 2019 wurden neben der Sanierung der Gebäudesubstanz insbesondere der gesamte Küchenbereich aufwändig erneuert und eine leistungsfähige Gastroküche eingebaut. Damit war es möglich, das Klubhaus im bisherigen Stil weiterzubetreiben. Die Kosten der Sanierung beliefen sich auf CHF 1.875 Mio. ([Vorlage des Stadtrats Nr. 1294 vom 16. Januar 2018](#), vom Stadtparlament mit abgeändertem Wortlaut genehmigt am 14. Februar 2018). Nach der vorzeitigen Kündigung des langjährigen Mietverhältnisses durch den Trägerverein «Hogar Español» im Jahr 2021 und damit nur rund zwei Jahre nach Abschluss der Sanierungsarbeiten lag es mit Blick auf die damaligen Sanierungskosten auf der Hand, nicht von der ursprünglichen Gebäudestrategie abzuweichen und das Mietobjekt auch für die Zukunft als Gastrobetrieb auszuscheiden. Die Strategie zielt darauf ab, eine gewisse Minimalrendite respektive einen Kostenbeitrag an die getätigten Investitionen zu erwirtschaften.

Mit der neuen Rechnungslegung (RMSG), die seit Beginn dieses Jahres in Kraft ist, müssen «versteckte» Subventionen mittels vergünstigter Mietzinsen offengelegt werden. Die Mietzinsen für Objekte im Finanzvermögen können somit nicht nach Belieben vergünstigt werden, sondern müssen, zum Beispiel über einen Kulturbeitrag oder Ähnliches, transparent subventioniert werden. Soll mit einem Objekt ein explizit öffentlicher Zweck erfüllt werden, ist das entsprechende Objekt ins Verwaltungsvermögen zu überführen. Die Überführung einer Liegenschaft vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen gilt als Ausgabe. Bei der Umteilung wird der aktuelle Buchwert der Liegenschaft vom

Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen übertragen. Für die Ausgabe wird ein entsprechender Ausgabenbeschluss vom zuständigen Organ benötigt. Dies ist abhängig vom übertragenen Buchwert der einzelnen Liegenschaft.

4. *Eine Gruppe von Bewerberinnen und Bewerber für den Klubhaus-Betrieb bat um einen befristeten Mietzinserlass, um ihre Konzeption im Zuge eines Versuchsbetriebs weiter zu verfeinern. Ein solcher Mieterlass wurde aber seitens der Stadt abgelehnt. Bis zur Wiedereröffnung ist das Klubhaus nun doch ein Jahr lang geschlossen. Sieht der Stadtrat Möglichkeiten, künftig befristete Mietzinserlasse für soziokulturell wichtige Projekte zu gewähren?*

Der Stadtrat ist erfreut darüber, dass eine gute Nachfolgelösung für das altehrwürdige Klubhaus gefunden werden konnte. Das eingereichte Betriebskonzept zeigt ein vielversprechendes neues Gastronomieangebot, welches alle Schichten der Bevölkerung anzusprechen vermag. Die Neueröffnung des Klubhauses verzögert sich, weil die neue Pächterschaft noch Umbauarbeiten im Gebäude vornimmt.

Wie bereits erwähnt müssen Liegenschaften im Finanzvermögen wirtschaftlichen Grundsätzen genügen. Allfällige Subventionen dürfen dabei finanztechnisch nicht als Mietzinsreduktionen erfolgen. Beiträge zugunsten soziokultureller Projekte sind von den Bewerbenden bei den entsprechenden Unterstützungsstellen der Stadt (u.a. Kulturförderung) zu beantragen. Im Falle der erwähnten Bewerbung war der Stadtrat nicht bereit, auf einen Mieterlass im Sinne einer Subvention einzutreten.

5. *Wie stellt sich der Stadtrat zu neuen Mietformen – wie beispielsweise «Mietgemeinschaften» oder Grundmieten mit Umsatzbeteiligungen?*

Der Stadtrat zeigt sich gegenüber neuen Mietformen grundsätzlich offen. Im Zuge der Corona-Pandemie wurde für die städtischen Gewerbemietenden beispielsweise die Umstellung auf eine Umsatzmiete diskutiert. Die Idee wurde aber verworfen, zumal dieses Vorgehen die Anpassung sämtlicher bestehender Gewerbemietverträge erfordert hätte. Die Politische Gemeinde St.Gallen hat als Vermieterin bereits sehr viele Mietgemeinschaften unterschiedlichster Ausprägung in ihrem Portfolio. Streng ausgelegt bildet im Wohnbereich bereits jedes Paar, welches im Mietvertrag als Solidarmmieter aufgeführt ist, eine Mietgemeinschaft. Daneben bestehen im städtischen Portfolio auch Wohngemeinschaften. Auch im Gewerbebereich wurden in der Vergangenheit bereits Mietverträge mit zwei oder mehr Parteien abgeschlossen, womit auch in diesem Bereich bereits diverse Mietgemeinschaften bestehen.

Die Stadtpräsidentin:
Maria Pappa

Der Stadtschreiber:
Manfred Linke

Beilage:
▪ Interpellation vom 22. März 2022