

Vorlage Stadtparlament

Datum 30. Juni 2026
Beschluss Nr. 1701
Aktenplan 152.15.12 Stadtparlament: Interpellationen

Interpellation René Neuweiler: 50-Millionen-Chance für die Stadtkasse – weshalb schöpft der Stadtrat das Potential der Parzellen in Goldach nicht aus?; schriftlich

René Neuweiler sowie zehn mitunterzeichnende Mitglieder des Stadtparlaments reichten am 5. Mai 2026 die beiliegende Interpellation «50-Millionen-Chance für die Stadtkasse – weshalb schöpft der Stadtrat das Potential der Parzellen in Goldach nicht aus?» ein.

Der Stadtrat beantwortet die Interpellation wie folgt:

1 Ausgangslage

Im Gebiet «Riet» in Goldach betreibt die RWSG Regionale Wasserversorgung AG ein Hochdruckpumpwerk zur Versorgung der Bevölkerung aus der Stadt St.Gallen sowie weiterer umliegender Gemeinden mit Wasser. Damit in einem Notfall die Trinkwasserversorgung sichergestellt wäre, soll mit dem Projekt «Riet II» in der zweiten Hälfte 2026 der Bau eines neuen Seewasserwerks starten. Die Inbetriebnahme ist für 2029 geplant. Gleich neben dem bestehenden Hochdruckpumpwerk und dem geplanten Seewasserwerk «Riet II» besitzen die Stadtwerke bzw. die politische Gemeinde St.Gallen mit den Grundstücken Nrn. 1723 und 2435 weitere Baulandreserven. An diesem Standort befanden sich bis Frühjahr 2016 oberirdische Erdgas-Kugelspeicher, bevor sie durch die Stadtwerke rückgebaut wurden. Ähnlich verhält es sich mit der in der Nähe liegenden Parzelle Nr. 646 «Seegarten», die ebenfalls eine Landreserve der Stadtwerke darstellt und derzeit teilweise als eine Art Badiparkplatz zwischengenutzt wird.

Im Rahmen der geplanten Umwandlung der St.Galler Stadtwerke in ein selbständiges öffentlich-rechtliches Unternehmen (Vorlage des Stadtrats Nr. 410 vom 6. Mai 2025) sollten die Grundstücke Nrn. 646, Seegarten, sowie 2435 und 1723, Rietli, mit einem Verkehrswert von insgesamt CHF 6'622'500 entwidmet, in das Finanzvermögen der Stadt St.Gallen übertragen und zum amtlichen Verkehrswert bilanziert werden (Antrag 6). Das Stadtparlament hat die Vorlage an seiner Sitzung vom 26. Mai 2026 zurückgewiesen.

2 Beantwortung der Fragen

1. *Wie setzt sich der in der Vorlage ausgewiesene Verkehrswert von CHF 6'622'500 für die Grundstücke Nr. 646, Nr. 2435 und Nr. 1723 konkret zusammen? Bitte je Parzelle separat ausweisen,*

einschliesslich Fläche, aktueller Zonierung, Bewertungsdatum, Bewertungsmethode inkl. zuständiger Bewertungsstelle, allfälliger Lasten etc. Weshalb fehlt diese Herleitung in der Vorlage?

Die in der Vorlage ausgewiesenen Verkehrswerte entsprechen dem Wert der Liegenschaften zum Zeitpunkt April 2024 unter Berücksichtigung normaler Marktverhältnisse und unter Ausschluss aussergewöhnlicher oder persönlicher Umstände; sie wurden von einem externen Schätzungsexperten nach der sogenannten Vergleichswertmethode ermittelt. Die errechneten Werte entsprechen einem realistischen, verwertbaren Wert der Liegenschaften. Für diese Bewertung wurde keine Baugrundsondierung vorgenommen, sodass die Frage allfälliger Altlasten nicht abschliessend abgeklärt wurde. Übermässige Aufwendungen in diesem Zusammenhang sind in den ermittelten Werten daher nicht berücksichtigt und müssten allenfalls noch in Abzug gebracht werden.

Grundstück	Fläche (m ²)	Zone	Bewertung (CHF/ m ²)	Wert (CHF)
2435	6'886	Industrie	375	2'582'250
1723	1'971	WG 4	450	886'950
646	31'535	ZöBA	100	3'153'500
				6'622'700

2. *Hat der Stadtrat das Entwicklungspotenzial der Grundstücke geprüft, insbesondere eine vollständige oder teilweise Umzonung in eine Wohn- oder anderweitig höherwertige Nutzungszone? Falls ja, mit welchen Wertbandbreiten je Parzelle? Falls nein, weshalb wurde auf eine solche Prüfung verzichtet?*

Wie der Stadtrat bereits im Jahr 2022 im Rahmen der Beantwortung der Interpellation «Grundstücke Rietli und Seegarten in Goldach» ([Vorlage des Stadtrats Nr. 2109 vom 27. September 2022](#)) dargelegt hat, besteht aus Sicht der Stadt St.Gallen kein Interesse, die nicht mehr zu eigenen Zwecken benötigten Grundstücke in Goldach selber zu entwickeln. Vielmehr sollen die Grundstücke zugunsten der Siedlungsentwicklung in Goldach marktgerecht veräussert werden. Der Stadtrat verfolgt dabei das Ziel, einem möglichst nachhaltigen Projekt zum Erfolg zu verhelfen. Die Stadt steht zu diesem Zweck in Kontakt mit der Gemeinde Goldach.

Im Rahmen der vorerwähnten Verkehrswertberechnung wurde auch eine hypothetische Bewertung des Grundstücks Nr. 646 nach der sogenannten Lageklassenmethode auf der Basis geplanter Mietwerte bei einer angenommenen Umzonung in WG4 vorgenommen. Es wurde davon ausgegangen, dass die bestehende Infrastruktur für die Seebadi und den Seeuferweg erhalten bleiben muss und nicht überbaut werden kann, somit nur eine teilweise Wohn- und Gewerbenutzung möglich ist.

Grundstück	Fläche (m ²)	Zone	Bewertung (CHF/ m ²)	Wert (CHF)
646.A	16'000	WG 4	1'100	17'600'000
646.B	15'535	ZöBA	100	1'553'500
646 A+B	31'535			19'153'500

3. *Ist der Stadtrat bereit, für die Grundstücke Nr. 646, 2453 und Nr. 1723 nach der Übertragung ins Finanzvermögen aktiv eine planerische Entwicklung mit höherer Wertschöpfung durch Umzonung anzustreben? Falls ja: welche konkreten Schritte wurden bereits eingeleitet und welche sind bis wann geplant? Wäre der Stadtrat bereit diese Grundstücke nach einer Umzonung zu verkaufen oder will er sie selber entwickeln? Falls nein: aus welchen Gründen verzichtet der Stadtrat auf eine mögliche Wertsteigerung zugunsten der Stadtkasse und was hat er für Pläne für diese Grundstücke?*

Die Stadt St.Gallen strebt keine eigene Entwicklung der Grundstücke an (s. Antwort 2). Weil die Überführung der Grundstücke ins Finanzvermögen nicht im Zusammenhang mit der geplanten Verselbstständigung bzw. Rechtsformänderung der Stadtwerke erfolgen kann, soll sie nun unabhängig davon vollzogen werden. Ein Verkauf der Grundstücke soll erst nach Revision der Ortsplanung von Goldach erfolgen. Der Stadtrat wird sich entsprechend in diese Ortsplanungsrevision einbringen.

4. *Seit wann steht der Stadtrat resp. die Stadt/sgsw mit der Gemeinde Goldach bezüglich der planerischen Entwicklung, einer allfälligen Umzonung, eines Verkaufs an die Gemeinde Goldach oder an Dritte sowie bezüglich möglicher Preise dieser Parzellen im Austausch? Bitte chronologisch mit Datum, beteiligten Stellen, Gegenstand, Position der Stadt St.Gallen und Ergebnis der Gespräche darlegen.*

Seit dem Jahr 2011 stehen die Stadt und die Gemeinde Goldach im Austausch. Der Stadtrat hat die Direktion Technische Betriebe Ende 2012 damit beauftragt, eine mögliche Entwicklung der Grundstücke zu prüfen. In zahlreichen Gesprächen mit der Gemeinde Goldach wurden sowohl eine eigene Entwicklung wie auch ein Verkauf der Grundstücke an die Gemeinde diskutiert. Dabei stellten sich auch Fragen der Zonierung und allfälliger Umzonungen. 2019 fand zudem eine Stadtratsaussprache unter Beizug des Leiters der Stadtwerke statt. 2020 wurde zwischen DTB bzw. den Stadtwerken und DPB bzw. der Stadtplanung vereinbart, dass die Stadtplanung die Stadtwerke in raum- und ortsplanerischen Fragen unterstützen soll. Die Stadt hat im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung zum Richtplan Goldachs in den Jahren 2020/21 entsprechende Eingaben gemacht. Im Nachgang dieser Eingaben kam es zu diversen Besprechungen in unterschiedlichen Konstellationen mit der Gemeinde Goldach.

5. *Gibt es im Portofolio der Stadt St.Gallen einschliesslich der städtischen Betriebe weitere vergleichbare Parzellen, bei welchen eine Umzonung Sinn machen könnte und bei welchen durch Umzonung ein derartig erhebliches Wertsteigerungspotenzial im zweistelligen Millionenbereich besteht? Falls ja: welche Parzellen sind betroffen, einschliesslich Lage, Fläche sowie aktueller und potenzieller Zonierung, welche Strategie verfolgt der Stadtrat für diese Parzellen und welche konkreten finanziellen Potentiale beziehungsweise Bandbreiten bestehen daraus insgesamt für die Stadt?*

Die Stadt hat, vorgezogen zur Ortsplanungsrevision, Zonenplanänderungsverfahren für einzelne Areale durchgeführt. Diese sind jedoch bezüglich Entwicklungs- bzw. Wertsteigerungspotenzial nicht vergleichbar mit dem zur Diskussion stehenden Fall. Es sind dies die Aufzonungen im Gebiet Hof (Grundstück Nr. W2379, Umzonung von der Wohnzone W2 in eine Wohnzone W4), an der Heimstrasse im Gebiet Lerchenfeld (Grundstück Nr. W3700, Umzonung von der Wohnzone W3 in eine Wohnzone W4) und im Gebiet Ruckhalden (Umzonung von der Wohnzone W3 in die Wohnzone W4,

Einzonung ehemaliges Bahntrasse). In Vorbereitung befindet sich die Umzonung der Liegenschaften beim Bahnhof St.Fiden / Bachstrasse und Fellhof (Schwerpunktzonen).

Im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision wurde die Zonierung aller Liegenschaften überprüft und wo sinnvoll angepasst. Die öffentliche Mitwirkung für die Ortsplanungsrevision wird Mitte August 2026 starten. Dabei werden u.a. der neue Zonenplan und das neue Baureglement in die öffentliche Vernehmlassung gegeben. Für die grossen städtischen Entwicklungsgebiete sind zum Teil Schwerpunktzonen geplant, was ein entsprechendes Wertsteigerungspotenzial für das städtische Portfolio mit sich bringt. Eine Bezifferung der Wertsteigerung kann zum aktuellen Zeitpunkt indes nicht vorgenommen werden, da für die geplanten neuen Zonen noch keine Bewertungen vorliegen.

Die Stadtpräsidentin:

Maria Pappa

Der Stadtschreiber:

Manfred Linke

Beilage:

- Interpellation vom 5. Mai 2026