



Finanzliegenschaften

**Abgabe der Liegenschaft Museumstrasse 1 im Baurecht an die Bank Wegelin und
Erwerb der Liegenschaft Rorschacher Strasse 1 / Museumstrasse 2**

1 Ausgangslage

Die Liegenschaft „Museumstrasse 1“ gehört zum Verwaltungsvermögen der Stadt St.Gallen, ist aber der Genossenschaft Konzert und Theater St.Gallen (KTSG) als Bürogebäude vermietet. Zusätzliche Büroräume hat die KTSG in der gegenüberliegenden privaten Liegenschaft Museumstrasse 2.

Das Gebäude Museumstrasse 1 liegt in der Grünzone des „Unteren Brühls“ und ist als schützenswertes Gebäude im Inventar der Kulturobjekte der Kategorie 2 zugeteilt. Es ist sowohl im Innern wie im Äusseren sanierungsbedürftig. Für eine umfassende Sanierung dieser Liegenschaft durch die Stadt ist ein Projekt ausgearbeitet worden, das mit Gesamtkosten von mindestens Fr. 1'300'000.– rechnet. Die Beschlussfassung zu diesem Projekt und dessen Ausführung waren für das letzte Jahr vorgesehen. Nachdem jedoch die Bank Wegelin & Co. ihr Interesse an einer Übernahme und Nutzung der Liegenschaft Museumstrasse 1, einschliesslich der Durchführung der Gesamtsanierung, erklärte und ein für die Stadt in verschiedener Hinsicht interessantes Angebot unterbreitete, wurden das städtische Vorhaben zurückgestellt und die entsprechenden Verhandlungen mit der Bank aufgenommen.

Die Bank Wegelin hat ihren traditionellen Stammsitz am Bohl 17, im Gebäude „Zum Notenstein“. Die Privatbank hat in den letzten Jahren eine erfolgreiche, von raschem Wachstum geprägte Entwicklung gezeigt. Heute stellt das Institut einen bedeutenden wirtschaftlichen Faktor für die Stadt St.Gallen dar. Die Bank konnte auch die Zahl der - zu einem grossen Teil sehr qualifizierten - Arbeitsplätze deutlich steigern, verbunden selbstverständlich mit einem markant erhöhtem Raumbedarf. Räumliche Erweiterungen sind allerdings in der eingeschränkten Situation am Rande der Altstadt naturgemäss mit gewissen Schwierigkeiten ver-



bunden; trotzdem möchte die Bank den jetzigen Standort inmitten des Stadtkerns unbedingt beibehalten und alle möglichen Zusatzpotentiale in der direkten Umgebung ausschöpfen. Sie hat deshalb bereits in den letzten Jahren direkt angrenzende oder benachbarte Liegenschaften (beidseits der Schwertgasse) erworben und für ihre Bedürfnisse nutzen können. Ebenso ist die Bank in der Liegenschaft Rorschacherstrasse 1 / Museumstrasse 2 in den oberen Geschossen eingemietet.

Die Bank Wegelin hat nun dem Stadtrat angeboten, die Liegenschaft Museumstrasse 1 im Baurecht zu übernehmen, die umfassende, sorgfältige und denkmalgerechte Sanierung durchzuführen und anschliessend dieses repräsentative Gebäude für Bankzwecke, vor allem für Kundenkontakte, zu nutzen. Der Stadtrat hat am 7. August 2007 beschlossen, auf dieses Angebot einzutreten unter der Voraussetzung, dass eine für die Stadt finanziell interessante Lösung erreicht und namentlich ein gutes Ersatzangebot für die Büroräume der Genossenschaft Konzert und Theater gefunden wird.

Im Anschluss an diesen Grundsatzentscheid des Stadtrates wurden in der Folge einerseits die Verhandlungen mit der Bank Wegelin über einen Baurechtsvertrag zur Abgabe der Liegenschaft Museumstrasse 1 geführt, anderseits wurden zusammen mit dem Direktor von KTSG verschiedene Ersatzlösungen für die Büroräume der KTSG geprüft. Dem Stadtparlament kann nun für beide Bereiche ein Ergebnis vorgelegt werden, das nach der Beurteilung des Stadtrates für alle Beteiligten positiv zu werten ist und insgesamt als eigentliche „Win-Win-Situation“ gewertet werden kann:

- Mit einem Baurechtsvertrag wird die Liegenschaft Museumstrasse 1 von der Bank Wegelin auf 30 Jahre übernommen. Die Bank leistet eine pauschale Baurechtsabgabe von 3 Millionen Franken an die Stadt St.Gallen. Zudem entfallen für die Stadt bei dieser Lösung Sanierungskosten von rund 1,3 Millionen Franken.
- Für den Ersatz der Büroräume KTSG wurde zunächst ein Umbau der Liegenschaft Rorschacher Strasse 33 / 33a geprüft; dies hätte allerdings Baukosten von 1,5 bis 2 Millionen Franken verursacht. Kurzfristig ergab sich dann die Möglichkeit, die Liegenschaft Rorschacher Strasse 1 / Museumstrasse 2 käuflich zu erwerben und hier in freien oder frei werdenden Räumen die Büros KTSG unterzubringen, neben weiteren Laden- und Büronutzungen. Der Erwerb erfolgt in das Finanzvermögen. Die Umbaukosten zu Lasten der Stadt dürften hier rund 0,5 Millionen Franken betragen.

Sowohl der Baurechtsvertrag Museumstrasse 1 wie auch der Kauf Rorschacher Strasse 1 / Museumstrasse 2 liegt in der Kompetenz des Stadtparlamentes. Mit dieser Vorlage wird die entsprechende Beschlussfassung beantragt.



2 Abgabe der Liegenschaft Museumstrasse 1 im Baurecht

Das Grundstück Nr. 952 im Ausmass von 890.2 m² mit dem darauf stehenden Geschäftshaus Nr. 977 befindet sich am westlichen Rand des Unteren Brühls, in der Verzweigung Tor-/Museumstrasse. Die Liegenschaft liegt in der Grünzone und ist schützenswert.

Die Liegenschaft Museumstrasse 1 wird derzeit für die Büros von KTSG genutzt, einer Umnutzung für andere Verwaltungszwecke bzw. für Bankbüros steht in tatsächlicher Hinsicht grundsätzlich nichts im Wege. In rechtlicher Hinsicht sind zwei wesentliche Rahmenbedingungen zu beachten:

- Die Liegenschaft Museumstrasse 1 ist ein Schutzobjekt der Kategorie 2. Demzufolge ist die äussere Erscheinung zu erhalten bzw. fachgerecht zu sanieren. Im Innern sind verschiedene schutzwürdige Räumlichkeiten oder einzelne schutzwürdige Elemente definiert und bei einer Sanierung oder einem Umbau entsprechend zu berücksichtigen und zu erhalten oder fachgerecht wieder herzustellen. Dazu gehören grundsätzlich die innere Gebäudestruktur und im Besonderen z.B. das Sitzungszimmer im Erdgeschoss oder die Stukkaturdecken im 1. Obergeschoss. Die Bank Wegelin ist sich dieser denkmalpflegerischen Anforderungen bewusst. Der besondere Charakter der Liegenschaft ist ein Grund für ihr Interesse, sie ist deshalb über die Schutzverpflichtungen hinaus daran interessiert, durch die Einbeziehung der wertvollen Gebäudesubstanz eine Aufwertung der Liegenschaft für ihre beabsichtigte Nutzung zu erreichen und die wertvollen Räumlichkeiten auch dementsprechend für repräsentative Zwecke zu nutzen.
- Die zweite Rahmenbedingung ergibt sich aus der Lage der Liegenschaft in der Grünzone, die von vornherein Erweiterungsbauten und über die Bestandesgarantie hinausgehende bauliche Massnahmen verbietet. Dieser Einschränkung ist sich die Bank Wegelin bewusst. Sie plant keinerlei Erweiterungen über das jetzige Gebäude hinaus. Die Abklärungen mit dem Rechtskonsulenten und unter Einbezug des Amtes für Baubewilligungen haben zudem ergeben, dass die neue Nutzung für Bankzwecke anstelle der jetzigen Büronutzung des KTSG unter dem Gesichtspunkt der Bestandesgarantie als zulässig und bewilligungsfähig beurteilt werden kann.

Der Stadtrat beantragt nun dem Stadtparlament, die Liegenschaft auf die Dauer von 30 Jahren an die Bank Wegelin abzugeben. Dazu wurde der nachfolgend dargestellte Baurechtsvertrag abgeschlossen.



2.1 Baurechtsvertrag

Der mit der Wegelin & Co. Privatbankiers, Gesellschafter Bruderer, Hummler, Tolle & Co. am 13. Mai 2008 öffentlich beurkundete Baurechtsvertrag enthält im Wesentlichen folgende Bestimmungen:

- Die Baurechtsberechtigte hat das Recht, das auf dem baurechtsbelasteten Grundstück bestehende Gebäude Vers.Nr. 977 beizubehalten und zu erneuern. Die Baurechtsbaute und das nicht überbaute Land sind durch die Baurechtsberechtigte auf ihre Kosten während der ganzen Baurechtsdauer ordnungsgemäss zu unterhalten.
- Das Baurecht wird auf die Dauer von 30 Jahren ab dem Datum des Grundbucheintrages eingeräumt.
- Die Baurechtsberechtigte zahlt der Baurechtsbelasteten für die gesamte Baurechtsdauer einen einmaligen Baurechtszins von Fr. 2'540'000.–. Gleichzeitig mit der Begründung des selbständigen und dauernden Baurechtes erwirbt die Baurechtsberechtigte das sich auf der baurechtsbelasteten Fläche befindliche Geschäftshaus Nr. 977. Der Übernahmepreis beträgt Fr. 460'000.–.
- Für die übernommenen Gebäude und Einrichtungen bezahlt die Grundeigentümerin beim Heimfall des Baurechtes dem Baurechtsberechtigten eine Entschädigung. Für die Festlegung der Entschädigung ist der dannzumalige Verkehrswert massgebend. Für die Ermittlung des Verkehrswertes bestimmen die Parteien gemeinsam zwei Schätzer. Die Heimfallentschädigung richtet sich nach dem Mittelwert der beiden Verkehrswertschätzungen.
- Der Baurechtsvertrag erhält nur Gültigkeit und kann im Grundbuch eingetragen werden, wenn die Genehmigung des Vertrages durch die zuständige städtische Behörde erfolgt ist, eine rechtskräftige Baubewilligung für den Umbau und die Sanierung des Gebäudes Museumstrasse 1 vorliegt, der Umzug von KTSG in ein Ersatzobjekt erfolgt ist.

2.2 Finanzielle Beurteilung

Die Abgeltung der Baute und des Baurechtszinses für die gesamte Baurechtsdauer beträgt zusammen Fr. 3'000'000.–. Der Übernahmewert des Gebäudes beziffert sich mit Fr. 460'000.– und entspricht dem amtlichen Verkehrswert. Die Baurechtsentschädigung beläuft sich somit auf Fr. 2'540'000.–, die für 30 Jahre vorausbezahlt wird. Diese Summe ergibt ohne Berücksichtigung der Verzinsung durch die Vorauszahlung auf der Basis des heuti-



gen Hypothekarzinsatzes von 3,5 % umgerechnet einen Bodenwert von rund Fr. 2'700.– / m²; mit einer Annuitätenrechnung ergibt sich je nach eingesetztem Zinssatz ein Bodenwert von Fr. 3'000.– / m² bis über Fr. 4'000.– / m².

Das Gebäude ist im Verwaltungsvermögen der Stadt und liegt in der Grünzone, so dass ein vergleichbarer Marktwert schwierig zu ermitteln ist. Sicher ist aber, dass die pauschale Abgeltung von 3 Millionen Franken und die sich daraus zu berechnenden Bodenpreise in dieser Situation als grosszügig bezeichnet werden müssen. Dazu ist zu berücksichtigen, dass die Bank die Gesamtrenovation übernehmen wird. Die Stadt hat ihr Projekt letztes Jahr mit 1,3 Millionen veranschlagt, die Bank rechnet für ihre besonderen Bedürfnisse mit deutlich höheren Gesamtkosten.

3 Erwerb der Liegenschaft Rorschacher Strasse 1 / Museumstrasse 2

3.1 Situation und städtische Interessenlage

Das Grundstück Nr. 3246, Rorschacher Strasse 1 / Museumstrasse 2, mit einer Grundstücksfläche von 1'026,4 m² liegt östlich des Stadtzentrums, in der Verzweigung Rorschacher Strasse / Museumstrasse, direkt über der Brühltorunterführung mit Anschluss an die Parkhäuser Unterer Brühl und Burggraben. Zum Grundstück gehören von der Ende des 18. Jahrhunderts erstellten Gebäudezeile an der Rorschacher Strasse die Nrn. 1, 3 und 5 sowie das um 1910 erstellte Nebengebäude Museumstrasse 2 (vormals Nr. 5a). Im Zonenplan ist die Liegenschaft der Wohn-Gewerbezone, Bauklasse 3, zugeordnet. Die Liegenschaft ist sodann - wie die ganze Gebäudezeile - im Inventar der schützenswerten Gebäude der Kategorie 2 zugeteilt.

Die Liegenschaft ist im Eigentum der Engelbert E. Stieger AG. Sie wurde im Frühjahr 2008 der Stadt zum Kauf angeboten. Die Prüfung zeigte, dass dieser Standort, die Nutzungsmöglichkeiten an zentraler Lage und die insgesamt gute Bausubstanz für die Stadt grundsätzlich interessant sind und ein Erwerb zu einem vertretbaren Preis den Zielen der Bodenpolitik entspricht. Von besonderer Bedeutung ist sodann, dass die Ladenräume im Untergeschoss in direkter Verbindung zur - stadteigenen - Unterführung Brühltor stehen bzw. von dort erschlossen sind und ihren „Aussenraum“ haben. Beim jetzigen Erwerb der Rorschacher Strasse 1 / Museumstrasse 2 ergibt sich zudem, wie bereits ausgeführt, die Möglichkeit, KTSG gute Ersatzräume für die Museumstrasse 1 zu geben und überdies deren Büroräumlichkeiten an diesem einen Standort zu konzentrieren. Mit den zu erwartenden Veränderungen bei den anderen Mietverhältnissen in den nächsten Jahren könnten zudem auch allfällige Erweiterungsmöglichkeiten für die KTSG abgedeckt werden.



3.2 Bausubstanz

Die Bausubstanz befindet sich in gutem Zustand. Die Heizanlage wurde im letzten Jahr ersetzt und die Gebäudehülle gestrichen. Die Mieträume im Erdgeschoss und den darüber liegenden zwei Vollgeschossen sowie das Dachgeschoss an der Rorschacher Strasse 1 und die beiden Geschosse im Nebengebäude Museumstrasse 2 wurden in den letzten fünf Jahren renoviert und weisen einen neuzeitlichen Ausbaustandard aus. Die beiden dazugehörenden Ladenlokale im Untergeschoss mit direktem Zugang von der Brühlortgarage werden im Zuge der Sanierung der Unterführung in Bezug auf die technischen Anlagen wie auch im Bereich der Oberflächen saniert.

3.3 Kaufvertrag

Mit der Engelbert E. Stieger AG wurde am 13. Mai 2008 ein Kaufvertrag öffentlich beurkundet. Der Kaufpreis beträgt Fr. 8'550'000.--. Der Vertrag enthält im Wesentlichen folgende Bestimmungen:

- Der Besitzesantritt mit Übergang von Nutzen, Lasten und Gefahr für die Käuferschaft findet am 1. September 2008 statt.
- Die Käuferschaft hat Kenntnis von den Mietverhältnissen bezüglich des Kaufobjektes. Diese gehen mit dem Grundbucheintrag von Gesetzes wegen auf sie über (Art. 261 Abs. 1 OR). Die Käuferschaft verpflichtet sich, diese Mietverhältnisse weiterzuführen und übernimmt sämtliche Schadenersatzansprüche, die aus einer vorzeitigen Kündigung der Mietverträge an die Verkäuferschaft gestellt werden könnten.
- Die Anpassungen an den Ladenlokalen/Mietobjekten im Zusammenhang mit der Sanierung der Brühlort-Unterführung (inkl. solche, die von der Mieterschaft gewünscht wurden) gehen zu Lasten der Verkäuferschaft.
- Dieser Vertrag bedarf zu seiner Gültigkeit der Zustimmung durch die zuständigen städtischen Behörden. Wird diese verweigert, steht der Käuferschaft das Recht zu, schadenersatzlos von diesem Vertrag zurückzutreten. Die angefallenen Kosten übernimmt in diesem Fall die Käuferschaft.

3.4 Finanzielle Beurteilung

Die jährlichen Mietzinseinnahmen belaufen sich auf derzeit Fr. 466'428.--. Dies ergibt bei einem Kaufpreis von Fr. 8'550'000.-- eine Bruttoverzinsung von 5.45 %. Es kann davon aus-



gegangen werden, dass sich in der nächsten Zeit die Mietzinssituation nicht grundlegend ändern wird. Die Vermietung an KTSG wird voraussichtlich zu ähnlichen Bedingungen erfolgen, wie sie für die bisherigen Mieter Anwendung fanden. Die genauen Modalitäten sind noch abhängig von der definitiven Festlegung der für KTSG zur Verfügung stehenden Räume und vom Umbaubedarf bzw. den Umbaukosten.

Angesichts des guten Bauzustandes, der attraktiven Lage im Stadtzentrum, der besonderen Erschliessungsqualität mit dem Anschluss an die erneuerte Unterführung Brühltor und der Möglichkeit, mit dem Ersatz der Büros KTSG eine für alle Beteiligten interessante Lösung zu realisieren, ist die finanzielle Beurteilung insgesamt positiv. Die Stadt verfügt mit diesen Liegenschaften über ein Potential, das auch in Zukunft allenfalls neue Nutzungsperspektiven ermöglicht.

3.5 Umbaukosten

Die heutige Nutzung der für KTSG künftig vorgesehenen Räume und deren Zustand erfordern gewisse Umbauten; unter anderem müssen technische Einrichtungen saniert und die Büro- unterteilungen geändert werden. Diese Umbauten müssen vor dem Einzug von KTSG durch die Stadt erfolgen, damit KTSG die Liegenschaft Museumstrasse 1 freimachen kann. Es ist derzeit aber noch nicht ganz definitiv, welche Räume bereits in der jetzigen Situation für KTSG am neuen Standort zur Verfügung stehen, und welche Räume voraussichtlich nach einem weiteren Mieterwechsel in einigen Jahren zusätzlich zur Verfügung stehen. Dazu sind noch Gespräche mit der Bank Wegelin als Mieterin in der Kaufliegenschaft und mit heutigen anderen Mietern nötig. Eine gute Ersatzlösung für KTSG ist aber auf jeden Fall bereits in der jetzigen Situation sichergestellt.

Aus den dargestellten Gründen und in Anbetracht der sehr kurzen Zeit zwischen der Aufnahme der Kaufverhandlungen und dem Vertragsabschluss war es nicht möglich, für den Umbau der Büros bereits ein Projekt mit Kostenvoranschlag auszuarbeiten. Eine Schätzung rechnet jedoch mit Umbaukosten von rund Fr. 500'000.--. Diesen Kosten können die Entschädigung für das Baurecht von 3 Millionen Franken sowie die für die Stadt entfallenden Sanierungskosten für die Museumstrasse 1 von 1,3 Millionen Franken gegenübergestellt werden. Angesichts dieser besonderen Finanzierung und auch in Berücksichtigung der knappen zur Verfügung stehenden Zeit schlägt der Stadtrat vor, auf eine nochmalige, besondere Parlamentsvorlage für diesen Büroumbau zu verzichten. Es wird dem Stadtparlament deshalb beantragt, dem Stadtrat die Ermächtigung für die Beschlussfassung über dieses Umbauprojekt und für den erforderlichen Kredit zu erteilen.



5 Anträge

Wir beantragen Ihnen, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Die Erteilung des Baurechtes an die Wegelin & Co. Privatbankiers über das Grundstück C952, Museumstrasse 1, zu den dargestellten Bedingungen wird genehmigt.
2. Der Kauf des Grundstücks C3246, Rorschacher Strasse 1 / Museumstrasse 2 von der Engelbert E. Stieger AG zu den dargestellten Bedingungen wird genehmigt.
3. Der Stadtrat wird ermächtigt, über das Projekt für die Büroumbauten Rorschacher Strasse 1 / Museumstrasse 2 für die KTSG zu beschliessen und den erforderlichen Verpflichtungskredit zu erteilen.
4. Es wird festgestellt, dass der Beschluss gemäss Ziffer 2 nach Art. 8 Ziffer 8 der Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum untersteht.

Der Stadtpräsident:
Scheitlin

Im Namen des Stadtrats
Der Stadtschreiber:
Linke

Beilage:
Situationsplan

