



Finanzliegenschaften

Erwerb der Liegenschaft Wassergasse 23

Anträge

Wir beantragen Ihnen, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Dem Erwerb der Liegenschaft Wassergasse 23 (Grundstück C3522) zu den dargestellten Bedingungen wird zugestimmt.
 2. Es wird festgestellt, dass dieser Beschluss gemäss Art. 8 Ziff. 8 der Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum untersteht.
-

1 Ausgangslage

Das heutige Geschäftshaus Wassergasse 23 liegt in der Wohn-Gewerbe-Zone WG5a. Die Liegenschaft ist im Eigentum der Raiffeisen Pensionskasse Genossenschaft und wurde bis Ende 2011 von der Raiffeisenbank belegt. Mit dem Bezug des Neubaus am Raiffeisenplatz 8 wurden die Büroflächen in der Liegenschaft Wassergasse 23 leer.

In der zweiten Hälfte des letzten Jahres wurde das Geschäftshaus zur Vermietung u.a. auch der Stadt St.Gallen angeboten. Das Gebäude wurde daraufhin in Bezug auf verschiedene Nutzungen für Zwecke der Stadt geprüft. Es zeigte sich, dass sich die Liegenschaft Wassergasse 23 für die neu strukturierten Sozialen Dienste St.Gallen (SDS) (bisher Sozialamt und Vormundschaftsamt) eignen würde, sowohl aufgrund der Räumlichkeiten und der Grösse wie auch aufgrund der Lage wenige Fussminuten vom Hauptbahnhof entfernt. Abklärungen mit der heutigen Eigentümerin der Liegenschaft Wassergasse ergaben sodann, dass auf der Basis eines Tausches die Liegenschaft für die Stadt auch zu erwerben ist, was in Anbetracht der in Frage kommenden und dann definitiven öffentlichen Nutzung anzustreben ist.

Das Tauschobjekt soll gemäss den Vorstellungen der Verkäuferin die Erstellung von Mietwohnungen ermöglichen, welche das Portfolio der Pensionskasse erweitern können. Zur



Diskussion steht ein unüberbautes Grundstück im städtischen Finanzvermögen an der Verzweigung Haggen-/Wolfgangstrasse, allenfalls auch nur zum Teil. Da jedoch die Vorabklärungen, namentlich die Baugrunduntersuchungen noch einige Zeit in Anspruch nehmen und deshalb die Raiffeisen Pensionskasse noch kein Kaufangebot abgeben konnte, werden der Erwerb der Liegenschaft Wassergasse 23 und der allfällige Verkauf des Grundstückes oder der Teilverkauf an der Haggen-/Wolfgangstrasse im Einvernehmen beider Parteien gesondert behandelt und beschlossen. Deshalb geht es bei dieser Vorlage vorerst nur um den Erwerb Wassergasse 23, ohne Präjudiz für den folgenden Verkauf Haggenstrasse an Raiffeisen; erst dann würde de facto ein Tauschgeschäft entstehen.

2 Objektbeschreibung

Die Liegenschaft Wassergasse 23 befindet sich nahe dem Bleicheli-Quartier, in Gehdistanz zum Hauptbahnhof, zu den Bushaltestellen Bleicheli und Einstein sowie dem Einkaufszentrum Neumarkt. Der Autobahnanschluss St.Gallen-Kreuzbleiche ist nur wenige Autominuten entfernt. Die Erschliessung erfolgt über die Wassergasse.

Das Grundstück hat eine Gesamtfläche von 588.3 m². Das Geschäftshaus wurde vor 1920 erstellt. Das Haus hat ein Volumen von 8'310 m³ SIA und eine Nettogeschossfläche von 1'985 m², verteilt auf ein Untergeschoss, das Erdgeschoss, fünf Obergeschosse sowie ein Dachgeschoss. Die Büroflächen beziffern sich auf 1'740 m². Zur Liegenschaft gehören zwei Parkplätze im Freien und zwei Garagenboxen im Untergeschoss. Das Gebäude ist nicht im Inventar der schützenswerten Bauten aufgeführt. Nachstehend das Raumprogramm:

Geschoss	Nutzung / Objekt	Fläche / Stk.
UG	Garagenboxen	2 Stück
UG	Lager / Archiv	188.0 m ²
EG	Büro	286.0 m ²
OG1	Büro	300.0 m ²
OG2	Büro	300.0 m ²
OG3	Büro	300.0 m ²
OG4	Büro	300.0 m ²
OG5	Büro	254.0 m ²
DG	Lager / Archiv	57.0 m ²
Umgebung	PP's im Freien	2 Stück
	Summe	1'985.0 m²



Die Flächenangaben beziehen sich auf die gesamte Nettofläche inkl. Treppen, Lift und WC.

Mit dem Bezug des Gebäudes vor rund fünf Jahren wurden insbesondere der Innenausbau und die technischen Anlagen erneuert. Das gesamte Haus ist EDV-mässig verkabelt. Die Liegenschaft wurde laufend unterhalten und ist in einem genügenden Zustand. Das Gebäude wird via Fernwärme beheizt und ist an der Heizanlage für die Gebäude der Raiffeisenbank angeschlossen.

Derzeit wird eine Fläche von 450 m² durch die SWICA als Übergangslösung bis zur Vervollständigung der Sanierung des Neumarktes, ca. Ende Juni 2013, genutzt. Die übrigen Flächen stehen zurzeit leer. Die Netto-Mietzinseinnahmen aus der Interimsvermietung belaufen sich auf CHF 94'323 im Jahr.

3 Kaufverhandlungen

Nach der Besichtigung der Liegenschaft und Prüfung der Unterlagen wurde seitens der Stadt der Raiffeisen Pensionskasse ein Kaufangebot von CHF 8 Mio. unterbreitet. Dieses liegt wesentlich unter dem Anlagewert im Vermögen der Raiffeisen Pensionskasse. Bei der Berechnung des Kaufpreises wurde u.a. von einem möglichen erzielbaren Mietertrag von CHF 507'510 inkl. Garagen und Parkplätzen ausgegangen, wobei für die Büroflächen ein Mietzins von CHF 275 / m² zugrunde gelegt worden ist. Auf dieser Basis beträgt die Bruttorendite 6.34 %. Die Raiffeisenbank hat für die Büroflächen neu einen Mietzins von CHF 310 / m² bezahlt, was jedoch im heutigen Markt nicht realistisch ist.

Im Zuge der Verhandlungen und vor allem im Zusammenhang mit den Nachteilen und Verzögerungen aufgrund der späteren Abwicklung des Tausches an der Haggenstrasse konnte schliesslich eine Reduktion des Kaufpreises um CHF 100'000 vereinbart und so ein Preis von CHF 7.9 Mio. für die Wassergasse 23 festgelegt werden. Die Bruttorendite verbessert sich leicht auf 6,42 %.

4 Kaufvertrag

Der Kaufvertrag zwischen der Politischen Gemeinde St.Gallen und der Raiffeisen Pensionskasse Genossenschaft enthält im Wesentlichen folgende Bestimmungen:

- Der Kaufpreis beträgt CHF 7'900'000 und wird getilgt durch Banküberweisung innert fünf Tagen nach der Eigentumsübertragung.
- Die Parteien vereinbaren, dass sie die Handänderungssteuer, die Beurkundungs- und Grundbuchgebühren sowie die weiteren im Zusammenhang mit diesem Rechtsgeschäft entstehenden amtlichen Kosten gemeinsam je zur Hälfte bezahlen.
- Eine allfällige Gewinnsteuer geht zulasten der Verkäuferschaft.



- Die Verkäuferschaft bestätigt, dass das Kaufobjekt nicht im Kataster der belasteten Standorte des Kantons St.Gallen eingetragen ist.
- Die Käuferschaft hat Kenntnis von den Mietverhältnissen bezüglich des Kaufobjektes. Diese gehen von Gesetzes wegen mit der Eigentumsübertragung auf sie über (Art. 261 Abs. 1 OR). Die Käuferschaft übernimmt sämtliche Schadenersatzansprüche, die aus einer vorzeitigen Kündigung der Mietverträge an die Verkäuferschaft gestellt werden.
- Die Vertragsparteien nehmen über die das Kaufgrundstück betreffenden Abgaben (Gebäudeversicherungsprämien, Wasserzinse, Grundsteuern etc.) sowie die Mietzinseinnahmen und den allfälligen Heizölvorrat per Besitzesantritt eine separate Abrechnung vor.
- Die Käuferschaft nimmt zur Kenntnis, dass das Kaufobjekt mit Fernwärme beheizt wird.
- Dieser Kaufvertrag bedarf zu seiner Gültigkeit der Zustimmung durch die zuständigen städtischen Behörden (Stadtrat und Stadtparlament). Wird diese verweigert, steht der Käuferschaft das Recht zu, schadenersatzlos von diesem Vertrag zurückzutreten. Die angefallenen amtlichen Kosten bezahlt in diesem Fall die Käuferschaft.

5 Beurteilung

Die Liegenschaft Wassergasse 23 liegt in Fussdistanz zu den Verwaltungsgebäuden Rathaus, Amtshaus, Vadianstrasse und St.Leonhardstrasse sowie zum Polizeigebäude an der Vadianstrasse. Verschiedene Verwaltungsabteilungen sind heute in Fremdmiete, namentlich das Vormundschaftsamt im Bahnhofplatz 1 mit einer Fläche von rund 1'300 m².

Im Vormundschaftswesen kommt ab 2013 das neue Kindes- und Erwachsenenschutzrecht (KES) zur Anwendung, welches wesentliche Änderungen bringen wird. Insbesondere wird eine professionelle KES-Behörde gebildet, mit der die bisherige, vom Direktor Soziales und Sicherheit präsierte Vormundschaftsbehörde ersetzt wird. Die KES-Behörde wird organisatorisch in den SDS eingegliedert. Die SDS werden damit ab 2013 insgesamt ca. 110 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter an vier verschiedenen Standorten beschäftigen: Brühlgasse 1 (Eigentum), Bohl 6 (Miete), Bahnhofplatz 1 (Miete) sowie Haus zur Grünhalde (Eigentum). Die betriebliche Situation in den SDS wird einerseits durch die dezentrale Situierung und andererseits durch die teilweise ungünstige räumliche Einteilung erschwert. In der Liegenschaft Bahnhofplatz 1 ist der Bereich Vormundschaftsamt auf sechs Etagen untergebracht. Mit der Schaffung der regionalen KES-Behörde wird die Arbeitssituation weiter angespannt. Neben Effizienzverlusten führt die bisherige Organisation auch zu erheblichen Sicherheitskosten, da sowohl der Zugang zur Liegenschaft Brühlgasse 1 als auch der Zugang zur Liegenschaft Bahnhofplatz 1 während den Bürozeiten durch die Securitas gesichert werden muss. Durch die auch räumliche Zusammenführung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der



bisherigen Standorte Brühlgasse 1, Bahnhofplatz 1 sowie Bohl 6 am neuen Standort Wassergasse 23 entstehen erhebliche betriebliche Vorteile und Kostenersparnisse. Die Mietkosten Bahnhofplatz 1 und Bohl 6 belaufen sich auf jährlich CHF 476'000.

Die Liegenschaft Wassergasse 23 eignet sich für die künftige Nutzung für diesen öffentlichen Zweck. Deshalb soll sie im Sinne einer aktiven Bodenpolitik bei der sich nun bietenden Gelegenheit erworben werden. Für eine definitive Lösung für die Sozialen Dienste St.Gallen SDS (einschliesslich KES-Behörde) sind nun die Vorbereitungen, Planungen und Projektierungen an die Hand zu nehmen. Mit dem noch auszuarbeitenden Projekt wird das Stadtparlament dann nochmals über die künftige Nutzung entscheiden können. Dann ist auch der Übertrag vom Finanz- in das Verwaltungsvermögen mit entsprechendem Kredit zu beschliessen.

Sollte die Lösung für die Sozialen Dienste St.Gallen nicht zum Tragen kommen, ist die Wassergasse 23 auch für andere städtische Zwecke oder aber für die weitere Vermietung oder Abgabe für private Nutzungen sehr gut geeignet. Deshalb soll zum jetzigen Zeitpunkt der Erwerb in das Finanzvermögen erfolgen und die heute sich bietende Möglichkeit für diesen interessanten Bodenerwerb genutzt werden.

Der Stadtpräsident:
Scheitlin

Der Stadtschreiber:
Linke

Beilage:
Situationsplan

