



Finanzvermögen

Verkauf von stadteigenem Wohnbauland Im Gebiet „Guggeien“ (Höchster Strasse)

Antrag

Wir beantragen Ihnen, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Dem Verkauf der eingezonten Teilfläche von 6'045 m² des Grundstückes F1771, Höchster Strasse, zu den nachfolgend dargestellten Bedingungen wird zugestimmt.
 2. Der Stadtrat wird ermächtigt, die einzelnen Kaufverträge abzuschliessen.
-

1 Ausgangslage

Die Stadt St.Gallen ist Eigentümerin des unüberbauten Grundstückes Nr. F1771 im Gebiet „Guggeien“, südlich der Höchster Strasse. Die Parzelle ist im Finanzvermögen und hat eine Fläche von insgesamt 11'723 m². Davon sind entlang der Strasse 6'045 m² in der zweigeschossigen Wohnzone (W2) eingezont; dieses Areal bildet damit eine interessante Baulandreserve an attraktiver Lage. Die weiteren 5'678 m² zwischen dem Bauland und dem Höchsterwald liegen in der Grünzone; dieser Bereich grenzt das Siedlungsgebiet vom Wald ab. Die Baulandreserve ist Teil des sonst bereits weitgehend mit Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern überbauten Quartiers „Guggeien“. Die Lage am Stadtrand, unmittelbar beim Naherholungsgebiet, in der Nähe von Schulen und Einkaufsmöglichkeiten sowie gut erschlossen mit dem öffentlichen Verkehr ist ein interessantes Wohnungsangebot, vor allem für Familien und Haushalte mit Kindern.

Der an der Strasse gelegene Teil der städtischen Parzelle wurde vor einiger Zeit im Rahmen einer Zonenplanrevision eingezont. Gegen diese Einzonung wurde damals aus dem Quartier das Referendum ergriffen, die Bürgerschaft bestätigte dann aber die Einzonung in der Referendumsabstimmung. In der Abstimmungsdiskussion wurde die Einzonung vor allem mit



dem Bedarf an einem grösseren Angebot an Bauland für Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadt St.Gallen begründet. Entsprechend dieser Zielsetzung soll nun die Baulandreserve im Rahmen einer aktiven Politik zur Förderung und Unterstützung neuer Wohnüberbauungen in der Stadt St.Gallen an Selbstnutzende abgegeben werden.

2 Projektwettbewerb

In St.Gallen gibt es wenig verfügbares Bauland in der Wohnzone W2. Die Nachfrage ist eindeutig vorhanden. Zur Erreichung einer qualitätsvollen neuen Siedlung wurde Ende 2010 / Anfangs 2011 ein Projektwettbewerb im selektiven Verfahren durchgeführt. Mit dem Verfahren wurde gewährleistet, dass die vorhandenen quartierspezifischen und landschaftlichen Gegebenheiten berücksichtigt und deren Qualitäten mit einer städtebaulich, architektonisch und freiräumlich vorzüglichen Bebauung gestärkt werden können.

Ziel des Wettbewerbs war, unterschiedliche Präferenzen und Wünsche (auch wirtschaftlicher Natur) der zukünftigen Nutzerinnen und Nutzer abzudecken. Deshalb waren unterschiedliche Typologien und Grössen der Gebäude gefordert, z.B. vom freistehenden Einfamilienhaus bis hin zu Reihenhäusern oder Bauten mit Etagenwohnungen sowie flexibel gestaltbaren Grundrissen. Die definitive Grundrissgestaltung und der Ausbaustandard soll durch die zukünftigen Nutzerinnen und Nutzer bestimmt werden können. Zudem galt es, den zu öffnenden Guggenbach in die Landschafts- und Siedlungsstruktur zu integrieren.

Ende November 2010 wurde der Projektwettbewerb im selektiven Verfahren zur Ermittlung von geeigneten Fachleuten für die Bearbeitung der gestellten Aufgaben gestartet. Aus dem nicht anonymen Qualifikationsverfahren wurden zehn Architekturbüros zur Teilnahme am Projektwettbewerb ausgewählt, davon gezielt zwei neuere Büros als „Nachwuchsteams“.

Den Projektwettbewerb gewann das Büro Morger + Dettli Architekten AG, Basel. Der Vorschlag sieht insgesamt 27 Wohneinheiten, davon 8 Reihenhäuser mit Hauptnutzflächen zwischen 103 m² und 179 m², 19 Geschosswohnungen mit Flächen zwischen 68 m² und 133 m² und einer unterirdischen Parkgarage vor. Die nicht bebaute Fläche wird durch private Gartenflächen und einen grosszügigen gemeinsam nutzbaren Umschwung unterteilt. Im Rahmen der Weiterbearbeitung soll das Angebot an Reihenhäusern gegenüber den Geschosswohnungen nochmals überprüft und allenfalls etwas vergrössert werden. Die grosse Flexibilität des Projektes lässt eine solche Anpassung in der Überarbeitung zu.



3 Verkauf des Baulandes

Das Bauland soll verkauft (und nicht im Baurecht abgegeben) werden, da es sich um selbstgenutztes Wohneigentum handelt. Als Zielgruppe werden hauptsächlich Familien angesprochen. Aufgrund eines Presseartikels und der Vorstellung des Wettbewerbsergebnisses haben sich bereits rund 50 Interessentinnen und Interessenten gemeldet. Darunter befinden sich auch ältere Ehepaare, die beabsichtigen, ihr jetziges Einfamilienhaus zu verkaufen, wenn sie in der vorgesehenen Überbauung Wohneigentum erwerben können.

Der Verkauf des Baulandes erfolgt ausschliesslich an Selbstnutzerinnen und Selbstnutzer. Mit dem Abschluss des Kaufvertrages verpflichten sie sich, mit dem Planerteam Morger + Dettli Architekten AG, Basel, einen entsprechenden Vertrag über die Erstellung des Eigenheims, der dazugehörigen Infrastrukturbauten und der Umgebung, basierend auf dem Vorprojekt und Gestaltungsplan, abzuschliessen.

4 Landpreisfestlegung

Der Buchwert für das gesamte Grundstück F1711 beträgt CHF 1'182'000. Die in der Grünzone liegende Fläche von 5'678 m² wird analog dem Landwirtschaftsland mit CHF 8 pro m² bewertet, total mit CHF 45'424. Somit verbleibt für das Bauland mit einer Fläche von 6'045 m² ein Buchwert von CHF 1'136'567, was einen Preis von rund CHF 188 / m² ergibt.

Die bisherigen Aufwendungen für die Durchführung des Wettbewerbes sowie die anfallenden Kosten für die Erstellung des Vorprojektes und des Sondernutzungsplanes in der Höhe von total CHF 452'000 werden auf dem Buchwert aktiviert. Damit beträgt der für die Landpreisfestlegung massgebende Buchwert CHF 1'588'576, was bei einer Fläche von 6'045 m² rund CHF 263 / m² ergibt.

Das Bauland an der Höchster Strasse am nordöstlichen Stadtrand von St.Gallen im Gebiet Guggeien gilt als attraktiv und ruhig gelegen. Unmittelbar angrenzend befinden sich die unverbaubare Grünzone und der Höchster Wald. Gegen Süden ist der Säntis sichtbar. Die Höchster Strasse ist bis zum Ende des Baulandgrundstückes als Gemeindestrasse 2. Klasse klassiert und endet dort für den motorisierten Verkehr mit einem Kehrplatz. Die Fortsetzung der Strasse führt als Fussweg (Gemeindestrasse 3. Klasse) ins beliebte Naherholungsgebiet des Höchsterwaldes. Das Gelände fällt leicht nach Südwesten ab. Das Gebiet ist in Bezug auf den öffentlichen Verkehr und mit dem nahe gelegenen Autobahnanschluss auch für den motorisierten Individualverkehr gut erschlossen. Die Endhaltestelle Guggeien der VBSG-Linie 4 liegt ca. 200 m entfernt. Kindergarten, Schule und Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs befinden sich im Umkreis von 700 m. Bei diesem Bauland handelt es sich um das letzte unverbaute Grundstück in dieser Grössenordnung im Gebiet Guggeien.



Der Landpreis wurde anhand von Vergleichspreisen ermittelt. Diese liegen zwischen CHF 500 und CHF 550 pro m² an vergleichbarer Lage und Einzonung. Aufgrund der von den Käuferinnen und Käufern zu übernehmenden Bachöffnungskosten und des vergleichsweise grossen Umschwungs, dessen Landanteil zu den Landkosten pro Wohneinheit hinzuzurechnen ist, wird der Landpreis mit CHF 500 pro m² am unteren Limit einer möglichen Bandbreite festgesetzt. Auf der Basis von CHF 500 / m² beträgt der Gesamtverkaufserlös für 6'045 m² CHF 3'022'500, was für die Stadt einen Buchgewinn von CHF 1'433'924 ergibt.

5 Weiteres Vorgehen

Die Gewinner des Projektwettbewerbes, Morger + Dettli Architekten AG, Basel, sind gemeinsam mit Strittmatter Partner AG mit der Ausarbeitung des Vorprojektes und des Sondernutzungsplanes beauftragt. Parallel dazu wird durch ein Ingenieurbüro das Bachprojekt ausgearbeitet, welches gleichzeitig mit der Sondernutzungsplanung aufgelegt werden muss. Für den Erlass des Sondernutzungsplanes ist der Stadtrat zuständig. Das Verfahren soll 2012 durchgeführt werden.

Parallel zu den Planverfahren sollen an die Interessentinnen und Interessenten Unterlagen verschickt werden, welche Aufschluss geben über das Projekt (Anzahl Wohneinheiten, Wohnungsmix, Grundrissvarianten, Infrastrukturbauten, Umgebung etc.), Grobkosten pro Wohneinheit basierend auf einem definierten Standard, Landkosten pro Wohneinheit sowie die Entwürfe des Kaufvertrages mit der Stadt und des Architekturvertrages mit dem Architekturbüro enthalten. Ernsthaft Interessierten an einer Wohneinheit, einem Reihenhaus oder einer Geschosswohnung, die genauere Abklärungen treffen möchten, wird sodann das Objekt während einer bestimmten Dauer reserviert, so dass sie mit dem Planerteam offene Fragen wie z.B. Grundrisseinteilung, Kostenrahmen etc. klären können. Nach definitiver Zusage werden der Kaufvertrag und der Architekturvertrag abgeschlossen. Die Erstellung der Bauten erfolgt durch die Käuferinnen und Käufer zusammen mit Morger + Dettli Architekten AG.

6 Beschlussfassung des Stadtparlamentes

Die Beschlussfassung über den Verkauf von Boden im Gesamtwert von gut 3 Mio. Franken liegt beim Stadtparlament. Mit dieser Vorlage wird deshalb die Zustimmung zum gesamten Bodenverkauf nach den dargelegten Grundsätzen beantragt, die Genehmigung der einzelnen Kaufverträge ist dann Sache des Stadtrates. Dafür soll eine entsprechende Ermächtigung erteilt werden. Mit der Zustimmung des Parlamentes zum Verkauf des Baulandes wird so eine Neuüberbauung ermöglicht, die für die Stadt St.Gallen eine sehr interessante und wert-



volle zusätzliche Angebotserweiterung im selbstgenutzten Wohnungsangebot darstellen wird.

Der Stadtpräsident:
Scheitlin

Der Stadtschreiber:
Linke

Beilage:
- Zonenplan
- Wettbewerbsprojekt „Claude“ von Morger + Dettli Architekten AG

