

Vorlage Stadtparlament

Datum 21. Oktober 2025
Beschluss Nr. 940
Aktenplan 811.15 Finanzliegenschaften

Abgabe der Liegenschaft Bruggen Nr. W0441 im Baurecht an die Halter AG; Verkauf Gebäude Teufener Strasse 143, Teufener Strasse 145 und Riethüsliweg 7; Kredit mit besonderem Beschluss

Beschluss

Wir beantragen Ihnen, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Der Abgabe des konsolidierten Grundstücks St.Gallen Bruggen Nr. W0441 im Wert von CHF 4'014'000 im Baurecht sowie dem Verkauf der bestehenden Gebäude Teufener Strasse 143 (Vers.-Nrn. W0746, W0800 und W4010), Teufener Strasse 145 (Vers.-Nrn. W0801 und W5384) und Riethüsliweg 7 (Vers.-Nr. W2936) im Gesamtwert von CHF 2'226'400 an die Halter AG wird zu den dargestellten Bedingungen zugestimmt.
2. Der Beitrag der Politischen Gemeinde St.Gallen an die Beseitigung der Altlasten gemäss Baurecht Ziff. 1 im Umfang von maximal CHF 650'000 wird im Sinne einer Eventualverpflichtung genehmigt. Für den Beitrag wird ein Kredit als neue Ausgabe erteilt.
3. Die Beschlüsse gemäss Ziff. 1 und 2 stehen unter gegenseitigem Vorbehalt.
4. Es wird festgestellt, dass der Beschluss Ziff. 1 gemäss Art. 8 Abs. 9 und 10 der Gemeindeordnung insgesamt dem fakultativen Referendum untersteht.

Die Direktion Planung und Bau berichtet:

1 Ausgangslage

Die Politische Gemeinde St.Gallen hat im Zusammenhang mit der Durchmesserlinie der Appenzeller Bahnen und der neuen Bahnhaltestelle «Riethüsli» im Jahr 2015 die Grundstücke Nrn. W0441, W0442 und W4859 im Zentrum des Quartiers Riethüsli erworben. Die Parzellen befinden sich in der Kernzone K4 und weisen insgesamt eine Fläche von 2'007 m² auf. Bereits im Zuge der Planung der Durchmesserlinie wurden die baurechtlichen Rahmenbedingungen für dieses Gebiet erarbeitet. In direkter Nachbarschaft konnten seither die Verkehrsinfrastrukturprojekte der Bahnhaltestelle Riethüsli sowie der Knoten Teufener Strasse / Demutstrasse umgesetzt werden. Die Fertigstellung des Wendeplatzes der Verkehrsbetriebe und der Haltestelle erfolgte dabei erst provisorisch und soll abgestimmt mit der geplanten Zentrumsentwicklung definitiv abgeschlossen werden. Des Weiteren ist in unmittelbarer Nähe ein Neubau mit Alterswohnungen realisiert worden. Auch der Neubau der Primarschule Riethüsli steht kurz vor Abschluss und die Sanierung und Erweiterung des Berufs- und Weiterbildungszentrums St.Gallen (GBS) ist in Planung.

In Ergänzung zu diesen Bautätigkeiten im Quartier Riethüsli soll auf der städtischen Fläche auch ein neues Quartierzentrum zwischen der Bahnlinie und der Teufener Strasse entstehen. Dazu hat die Stadt St.Gallen im Verlauf des Jahres 2023 einen Projekt- und Investorinnenwettbewerb durchgeführt, den die Halter AG zusammen mit der Pfister Klingenfuss Architekten AG und Kollektiv Nordost Landschaftsarchitekten für sich entscheiden konnte. Zum Zweck der Realisierung des Projekts sollen die städtischen Grundstücke konsolidiert im Baurecht an die Halter AG abgegeben werden.

2 Investorinnenwettbewerb und Siegerprojekt «vier jahreszeiten»

Die Stadt hat mit der Durchführung eines anonymen, einstufigen Projekt- und Investorenwettbewerbs im selektiven Verfahren sowohl ein Bauprojekt als auch eine Bauherrschaft für das Zentrum Riethüsli gesucht. Nach Urteil des Preisgerichts hat der Beitrag «vier jahreszeiten» der Pfister Klingenfuss Architekten AG, von Kollektiv Nordost Landschaftsarchitekten und der Investorin Halter AG die Wettbewerbsaufgabe am überzeugendsten gelöst. Der Stadtrat hat die Wettbewerbsergebnisse am 23. Januar 2024 zur Kenntnis genommen und das Siegerteam mit der Weiterbearbeitung des Projekts beauftragt. Das Bauprojekt soll mit seiner Bebauung, den Nutzungen und der zentralen Lage das bereits heute als Zentrum des Quartiers geltende Gebiet in seiner Zentrumsfunktion weiter stärken. In den Erdgeschossen sollen publikumsorientierte Nutzungen zur Belebung und Attraktivierung des Gebiets angesiedelt werden, während in den Obergeschossen ein attraktives und vielfältiges Wohnungsangebot entsteht, das auch Wohnraum für Familien bietet.

Das Projekt «vier jahreszeiten» gliedert sich in vier Bauten, die an die bestehenden Gebäude im Süden anknüpfen. Ein hohes Haus soll künftig von der Stadt her kommend den Beginn des Quartiers Riethüsli markieren. Ein langes Haus bildet nach Osten die Grenze zu den Appenzeller Bahnen, ein Haus nach Westen schliesst das Ensemble zur Teufener Strasse hin ab und ein viertes, kleineres Haus soll zwischen dem nach Süden abfallenden Aussenraum und dem durch das neue Ensemble umschlossenen Innenhof realisiert werden. Der halböffentliche Innenhof ist über eine breite Treppe direkt an den Perron der Appenzeller Bahnen angeschlossen. Die vier Wohnhäuser werden hauptsächlich über den Innenhof erschlossen, während die öffentlichen Erdgeschossnutzungen von der Demutstrasse und der Teufener Strasse her zugänglich sein werden.

3 Baurechtsnehmerin

Die Firma Halter AG ist seit 1918 im Schweizer Immobilienmarkt tätig, zeichnet sich im Wohnungsbau durch innovative, nachhaltige und integrale Ansätze aus und gehört in diesem Bereich zu den führenden Unternehmen des Landes. Als Gesamtdienstleisterin für Immobilien- und Bauprojekte entwickelt, plant und realisiert die Halter AG grössere Bauprojekte in der ganzen Schweiz.

Die Halter AG ist neben der geplanten Zentrumsentwicklung Riethüsli in der Stadt St.Gallen bereits mit weiteren Bauprojekten präsent, so zum Beispiel mit dem sich im Bau befindenden Projekt «Stadtsägi» der Ortsbürgergemeinde St.Gallen, aber auch im Zusammenhang mit geplanten Projekten wie etwa dem vorgesehenen Hochhaus an der Bogenstrasse.

4 Baurechtszins und Gebäudeübernahmepreis

Für die Abgabe im Baurecht werden die drei städtischen Grundstücke Nrn. W0441, W0442 und W4859 zu einem Grundstück zusammengefasst. Das daraus entstehende neue Grundstück Nr. W0441 zur Abgabe im Baurecht weist eine Fläche von 2'007 m² auf. Der Bodenwert wurde auf CHF 2'000 pro m² festgelegt, was bei der kombinierten Grundstücksfläche von 2'007 m² einen Landwert von rund CHF 4 Mio. ergibt. Dies entspricht aufgrund der guten und zentralen Lage im Riethüsl sowie der möglichen Ausnützung gemäss Siegerprojekt einem marktgerechten Wert für die Kernzone K4 vor Ort.

Der Baurechtszins ergibt sich aus dem jeweiligen Referenzzinssatz des Bundesamtes für Wohnungswesen, derzeit 1.25 %, zuzüglich eines Zuschlags von 1.00 %, der bereits in der Wettbewerbsausschreibung festgelegt wurde. Die Höhe des Zuschlags ist gesamthaft, mit Blick auf die ausgehandelten Bestimmungen und den vorgesehenen Weiterverkauf von Wohneinheiten im Stockwerkeigentum, gerechtfertigt. Unter Berücksichtigung der vorliegenden Faktoren ergibt sich derzeit somit folgender jährlicher Baurechtszins:

2'007 m² x CHF 2'000 x 2.25 % = CHF 90'315.

Der Übernahmepreis für die im Rahmen des Bauprojekts rückzubauenden Bestandsgebäude an der Teufener Strasse 143 und 145 sowie am Riethüslweg 7 beträgt insgesamt CHF 2'226'400. Er ergibt sich aus den während dem Projekt- und Investorinnenwettbewerb für die Gebäude errechneten Restwerten von insgesamt CHF 2'409'200, abzüglich eines Abschlags von CHF 182'800 für später dazugekommene Schutzraummehrkosten. Der damals im Wettbewerbsprogramm noch nicht geforderte Bau eines Schutzraums hat CHF 250'000 Mehrkosten (Mehraushub, Mehrkosten Baugrubensicherung, Mehrkosten Baumeister, Honorare, etc.) für die Bauherrin zur Folge. Davon abzuziehen ist die eingerechnete Schutzraumsatzabgabe von CHF 67'200 (CHF 800 pro Schutzplatz). Die Tilgung der Gebäudeübernahmekosten hat spätestens bei Einreichung des Baugesuchs zu erfolgen.

5 Baurechtsvertrag

Der Baurechtsvertrag mit der Halter AG über die 2'007 m² umfassende Fläche des vereinigten Grundstücks Nr. W0441 enthält neben den Standardklauseln eines Baurechtsvertrags im Wesentlichen nachstehende Bestimmungen. Der Baurechtsvertrag steht zudem unter dem Vorbehalt, dass dieser vom Stadtparlament genehmigt wird und fristgerecht eine rechtskräftige Baubewilligung für die Überbauung erarbeitet werden kann.

- Die Bauberechtigte hat das Recht, im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen auf dem baurechtsbelasteten Grundstück eine Wohn- und Geschäftsüberbauung mit dazugehörigen Bauten und Anlagen zu erstellen, als Eigentum beizubehalten und zu erneuern. Die Bauberechtigte darf während der Dauer des Baurechts erstellte Bauwerke ganz oder teilweise abbrechen sowie bis 20 Jahre vor Ablauf des Baurechts neue Gebäude erstellen. Die Wohn- und Geschäftseinheiten werden im Stockwerkeigentum verkauft.
- Der Besitzantritt mit Übergang von Nutzung, Lasten und Gefahr für die Bauberechtigte erfolgt mit der Grundbucheintragung.

- Das Baurecht wird auf die Dauer von 100 Jahren ab dem Datum des Grundbucheintrags eingeräumt.
- Das Baurecht ist übertragbar und vererbbar.
- Die jeweilige Bauberechtigte hat der Grundeigentümerin ab dem Datum der Grundbucheintragung während der ganzen Baurechtsdauer jährlich einen Baurechtszins auf der Grundlage eines Bodenwertes von CHF 2'000 / m² für die Grundstücksfläche zu entrichten. Der Baurechtszinssatz entspricht dem jeweiligen Referenzzinssatz des Bundesamts für Wohnungswesen, derzeit 1.25 %, zuzüglich eines Zuschlags von 1.00 %.
- Der Baurechtszins wird jeweils nach Ablauf von fünf Jahren, erstmals fünf Jahre seit der Eintragung des Baurechts im Grundbuch, an die eingetretene Teuerung gemäss Landesindex der Konsumentenpreise angepasst. Der ursprüngliche Bodenwert von CHF 2'000 / m² und der Baurechtszinssatz von 2.25 % dürfen nicht unterschritten werden.
- Sollte das Grundstück während der Laufzeit des Baurechts eine Aufzoning oder eine Umzoning erfahren und will die Bauberechtigte infolgedessen von einer höheren Ausnützung respektive einer verdichteten Bauweise Gebrauch machen, so haben sich die Bauberechtigte und die Baurechtsbelastete im gegenseitigen Einvernehmen über eine Anpassung des Bodenwerts zu einigen, zumal die Letztgenannte als Grundeigentümerin für eine allfällige Mehrwertabgabe aufzukommen hat.
- Gleichzeitig mit der Begründung des Baurechts erwirbt die Bauberechtigte die auf der baurechtsbelasteten Fläche befindlichen Gebäude und Anlagen Teufener Strasse 143, Teufener Strasse 145 sowie Riethüslweg 7. Der Übernahmepreis für diese Gebäude beträgt CHF 2'226'400 und wird getilgt durch Überweisung per Datum der Grundbucheintragung.
- Beim ordentlichen Heimfall bezahlt die Grundeigentümerin der Bauberechtigten für die übernommenen Gebäude und Anlagen eine Entschädigung in der Höhe von 80 % des Verkehrswerts (Marktwert), der durch eine anerkannte Fachschätzung zum Zeitpunkt des Heimfalles ermittelt wird.
- Das Kaufgrundstück wird mietfrei übertragen. Die Käuferschaft meldet der Verkäuferschaft mindestens sechs Monate vor Baueingabe den vorgesehenen Zeitplan bezüglich Baubewilligung, damit die entsprechenden Mietverhältnisse fristgerecht gekündigt werden können. Sollten zum Zeitpunkt der Grundbucheintragung noch Mietverhältnisse bestehen (bspw. wegen Mieterstreckungsverfahren) ist für diese Zeit kein Baurechtszins geschuldet. Weitere Schadenersatzansprüche bleiben vorbehalten.
- Der Bauberechtigten ist bekannt, dass auf dem Grundstück Nr. W0441 gemäss Geotechnischem Bericht vom 20. August 2024 davon auszugehen ist, dass der allergrösste Teil des Aushubs als schwach belastetes Material auf eine Deponie abgeführt werden muss. Die Grundeigentümerin verpflichtet sich, der Bauberechtigten die belastungsbedingten Entsorgungsmehrkosten des belasteten Aushubs bis zu einem Maximalbetrag von CHF 650'000 zu ersetzen. Abgerechnet werden bis zum Maximalbetrag jedoch die effektiv anfallenden Entsorgungsmehrkosten, wobei die mit dem Aushub beauftragte Unternehmung vor Ort eine saubere Triage des Aushubs durchzuführen hat, um sauberes Aushubmaterial von belastetem Material trennen zu können. Im Übrigen wird jegliche Sachgewährleistung der Grundeigentümerin im gesetzlich zulässigen Rahmen wegbedungen. Dies beinhaltet insbesondere den Ausschluss einer über den Maximalbetrag von CHF 650'000 hinaus-

gehenden Haftung für Abfallbelastungen, den Ausschluss der Haftung für weitere Mängel im Zusammenhang mit der Beschaffenheit des Bodens, den Bauzustand der Gebäude sowie Mängel in Bezug auf die Überbaubarkeit nach dem öffentlichen Recht oder privaten Nachbarrecht.

- Die Bauberechtigte erklärt sich einverstanden, dass auf dem Baurechtsgrundstück öffentliche Infrastrukturen wie beispielsweise Unterflurcontainer, Velo- und Trottinettparkierung, Toiletten, Infrastrukturen zugunsten Bahn und Bus vorgesehen werden können. Falls das Baurechtsgrundstück mit der initialen Erstellung der Gebäude mit öffentlichen Infrastrukturen belastet wird, ist dies im Rahmen der Bauprojektplanung mit der Bauberechtigten zu regeln. Soweit ein rein öffentliches Interesse festgestellt werden kann, liegen sämtliche daraus entstehenden Kosten bei der Politischen Gemeinde St.Gallen. Liegen sowohl ein öffentliches als auch privates Interesse an den genannten Infrastrukturen vor, regeln die Bauberechtigte und die Baurechtsbelastete nach Massgabe des jeweiligen Interesses den entsprechenden Kostenteiler. Die Planung, Realisierung und Finanzierung der rein im öffentlichen Interesse liegenden Infrastrukturanlagen sind Sache der Politischen Gemeinde St.Gallen, können nach gegenseitiger Vereinbarung und unter voller Kostenübernahme der jeweiligen Dienststelle der Stadt St.Gallen auf die Bauberechtigte übertragen werden.
- Das Baurechtsgrundstück muss der Spekulation entzogen bleiben. Sollte die Bauberechtigte das Baurecht oder Teile davon innert den nächsten 15 Jahren seit dem Eintrag im Grundbuch veräussern, hat sie der Politischen Gemeinde St.Gallen den ganzen Gewinn (Differenz Veräusserungspreis gegenüber den Anlagekosten) abzuliefern. Davon ausgenommen ist die Übertragung des Baurechts an eine von der Bauberechtigten mehrheitlich beherrschte Tochtergesellschaft, an eine Schwestergesellschaft der Bauberechtigten oder an eine die Bauberechtigte mehrheitlich beherrschende Muttergesellschaft. Weiter davon ausgenommen sind auch der erstmalige Verkauf der Wohn- und Geschäftseinheiten an die Stockwerkeigentümer sowie allfällige private und berufliche Umstände der Eigentümerschaft, welche dazu führen können, dass ein Verkauf des Grundstücks zu erfolgen hat. Die Beurteilung, ob im Einzelfall die privaten und beruflichen Umstände als Grund ausreichen, dass keine Gewinnabgabe an die Politische Gemeinde St.Gallen zu erfolgen hat, obliegt dabei dem Direktor bzw. der Direktorin Planung und Bau der Politischen Gemeinde St.Gallen.
- Die Bauberechtigte ist – ohne weitere Zustimmung der Grundeigentümerin – zur erstmaligen Begründung von Stockwerkeigentum sowie zum erstmaligen Verkauf der Wohn- und Geschäftseinheiten an natürliche oder juristische Personen berechtigt.
- Bauliche Veränderungen und Umgestaltungen (ausgenommen ordentliche Unterhaltsarbeiten) in Abweichung der genehmigten Projektpläne bedürfen der schriftlichen Zustimmung der Grundeigentümerin, vertreten durch die Dienststelle Liegenschaften der Stadt St.Gallen. Diese Änderungen müssen städtebaulich sowie architektonisch eine gute Gesamtwirkung erzielen.
- Die Grundeigentümerin und Baurechtsbelastete gewährt der Bauberechtigten in ihrer Rolle als Projektentwicklerin bereits vor der Grundbucheintragung des vorliegenden Baurechtsvertrags den ungehinderten Zugang zu den Vertragsobjekten, um notwendige Abklärungen im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben, z.B. Baugrunduntersuchungen, durchführen zu können. Die Grundeigentümerin leistet im Zusammenhang mit diesen Abklärungen alle notwendigen Unterschriften innerhalb von zehn Arbeitstagen. Die Bauberechtigte übernimmt dabei als Projektentwicklerin sämtliche Kosten der Planungsinstrumente, für sämtliche nötigen Bewilligungsverfahren.
- Die Bauberechtigte verpflichtet sich, auf dem baurechtsbelasteten Grundstück das Siegerprojekt «vier jahreszeiten» weiterzuentwickeln, zu realisieren und die Wohn- und Geschäftseinheiten im

Stockwerkeigentum zu verkaufen. Das architektonische Konzept, die Wohnungs- und Geschäftstypen sowie der im Rahmen des Projekt- und Investorenwettbewerbs eingereichte Projektbeschrieb sind im Richtprojekt zum Sondernutzungsplanverfahren eingeflossen. Der Jurybericht vom Januar 2024 sowie die Rückmeldung des Preisgerichts anlässlich der Sitzung vom 15. August 2024 mit Datum vom 30. August 2024 bilden Bestandteile des vorliegenden Baurechtsvertrags. Abänderungen sind in gegenseitiger Rücksprache zwischen der Bauberechtigten und der Direktion Planung und Bau der Politischen Gemeinde St.Gallen möglich und bedürfen der vorgängigen schriftlichen Zustimmung. Von dieser vorgängigen Zustimmung ausgenommen sind Änderungen, die im formellen Sondernutzungsplanverfahren vorgenommen werden müssen (z.B. aufgrund des Mitwirkungsverfahrens, im Zuge der öffentlichen Auflage, etc.).

- Bis zum 30. Juni 2026 ist durch Eingabe zur Vorprüfung das Sondernutzungsplanverfahren einzuleiten und bis zum 31. Dezember 2027 ein Baugesuch einzureichen. Mit dem Bau muss zudem innert zwei Jahren nach Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung begonnen werden. Die Bauten müssen innerhalb von vier Jahren nach Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung vollständig erstellt sein. In ausserordentlichen Fällen wie beispielsweise Einsprachen, behördlicher Verzögerungen, archäologischer Funde oder höherer Gewalt erstrecken sich diese Fristen entsprechend.
- Der Baurechtsbelasteten steht bis zur Eintragung dieser Dienstbarkeit ein einseitiges Rücktrittsrecht von diesem Vertrag zu, wenn die Fristen für das Sondernutzungsplanverfahren und für die Einreichung des Baugesuchs nicht eingehalten werden.

Beilage:

- Situationsplan Liegenschaft «Zentrumsentwicklung Riethüsli»

Die Stadtpräsidentin:

Maria Pappa

Der Stadtschreiber -Stellvertreter:

Andy Markwalder