



Vorlage Stadtparlament

vom 29. September 2011

Nr. 3636

Finanzliegenschaften

Abgabe des städtischen Grundstücks C4716 an der Unterstrasse für ein Geschäftshaus der Namics AG**Antrag**

Wir beantragen Ihnen, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Abgabe des städtischen Grundstücks C4716 an der Unterstrasse an die Namics AG im Baurecht zu den genannten Bedingungen wird zugestimmt.

1 Ausgangslage

Die Namics AG ist eine erfolgreiche Unternehmung im Internet-Dienstleistungsbereich mit Hauptsitz in St.Gallen und mit Niederlassungen in Zürich, München, Frankfurt und Hamburg. Sie beschäftigt insgesamt 320 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, davon sind 110 am Hauptsitz an der Teufener Strasse 9 in St.Gallen tätig. Die Unternehmung sucht als Folge ihres starken und anhaltenden Wachstums grössere, neue Büroräumlichkeiten in St.Gallen. Sie bevorzugt einen Standort im Zentrum, unter anderem weil die Verbindungen zu den anderen Niederlassungen mit öffentlichen Verkehrsmitteln erfolgen.

Die Namics AG ist mit einer Anfrage für das unüberbaute, stadteigene Grundstück C4716 an der Unterstrasse (vgl. Beilage) an die Stadt gelangt. Es hat sich gezeigt, dass dieses Grundstück für einen Neubau für die Bedürfnisse der Firma Namics geeignet ist und sowohl bezüglich der Lage wie auch der Grösse – die Unternehmung benötigt rund 2'000 m2 Hauptnutzflächen – alle Voraussetzungen erfüllt. Deshalb wurde die nachfolgend dargestellte und beantragte Lösung mit der Abgabe im Baurecht vorbereitet.



2 Parzelle C4716 an der Unterstrasse

Das Grundstück C4716 wurde von der Politischen Gemeinde St.Gallen 1973 erworben. Es misst 835 m² und liegt in der Kernzone 5. Zusätzlich gehört die Parzelle zum geschützten Ortsbild, es ist gemäss Zonenplan eine geschlossene Bauweise entlang der Unterstrasse einzuhalten. In unmittelbarer Nähe befinden sich die geschützten Gebäude Unterstrasse 11 und 14 und Davidstrasse 25. In dieser Situation sind eine städtebaulich gute Lösung und eine Rücksichtnahme auf die Umgebung von grosser Bedeutung.

Das Grundstück ist an sehr zentraler Lage in der westlichen Innenstadt, in naher und fussläufiger Distanz zum Hauptbahnhof und zur westlichen Innenstadt. Die Parzelle fällt von der Unterstrasse Richtung Davidstrasse relativ steil ab, sodass sich – analog den benachbarten Bauten – neben den zulässigen Vollgeschossen nach Norden hin auch weitere, nutzbare Sockelgeschosse ergeben. Die stadteigene Nachbarliegenschaft Unterstrasse 14 hat zur Baurechtsparzelle hin eine Brandmauer bzw. fensterlose Fassade, sodass ein Zusammenbau mit diesem Gebäude in geschlossener Bauweise naheliegt.

Zurzeit steht auf dem Grundstück eine Garage. Der befestigte Bereich zwischen der Liegenschaft Davidstrasse 25 und dem Baulandgrundstück wird als Pausenplatz für die vom Kanton St.Gallen in der Davidstrasse 25 eingemietete Gewerbeschule genutzt.

3 Abgabe im Baurecht

Die Abgabe des Grundstückes C4716, Unterstrasse, erfolgt im Baurecht, da es an die vor kurzem von der Stadt erworbene Liegenschaft Unterstrasse 14 angrenzt. Der Bodenwert für die Berechnung des Baurechtszinses wurde auf CHF 1'300 pro m² vereinbart. Die Stadt hat das Baurechtsgrundstück 1973 zu einem Preis von CHF 1'486 pro m² erworben. Dieser Preis wurde bereits dannzumal als zu hoch eingestuft. Er bewegt sich auch im heutigen Marktumfeld am oberen Limit einer möglichen Bandbreite. Die Reduktion gegenüber dem seinerzeitigen, eher überhöhten Kaufpreis erfolgt aufgrund der heutigen Marktlage, der Abgabe im Baurecht statt im Verkauf und im Hinblick auf die im Vertrag festgelegte Verpflichtung für ein Varianzverfahren und ein hervorragendes Projekt in einer sensiblen Umgebung. Die Standortsicherung und die Unterstützung der Weiterentwicklung dieser Unternehmung liegen im Übrigen auch im öffentlichen Interesse der Stadt St.Gallen.

Aufgrund des Bodenwertes im Baurechtsvertrag von CHF 1'085'500 ergibt sich gegenüber dem heutigen Buchwert von CHF 1'239'975 ein Abschreibungsbedarf von CHF 154'475. Diese Abschreibung ist im Zeitpunkt der Eintragung des Baurechtes im Grundbuch (also nach Erteilung der Baubewilligung) im Rahmen des Voranschlages bzw. der Laufenden Rechnung der Stadt zu beschliessen.



4 Baurechtsvertrag mit der Firma Namics AG

Der am 29. August 2011 öffentlich beurkundete Baurechtsvertrag mit der Namics AG enthält im Wesentlichen die üblichen Bestimmungen und wird auf 100 Jahre abgeschlossen. Der Bodenwert für die Berechnung des Baurechtszinses beträgt CHF 1'085'500 (CHF 1'300 pro m²). Für die Berechnung des Baurechtszinses gilt der variable Zinsfuss der St.Gallischen Kantonalbank für erstrangige Hypotheken auf Wohnliegenschaften zuzüglich 0,5 %. Die Grundbucheintragung erfolgt spätestens 20 Tage nach Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung. Es wurden folgende spezielle Vereinbarungen getroffen:

- Der für den Baurechtszins massgebende Bodenwert ist jeweils nach Ablauf von fünf Jahren der Teuerung anzupassen und neu festzulegen.
- Für die übernommenen Gebäude und Einrichtungen bezahlt die Grundeigentümerin der Baurechtsberechtigten im Heimfall eine Entschädigung in der Höhe von 90 % des dannzumaligen Verkehrswertes. Der massgebende Verkehrswert beruht auf einer amtlichen Verkehrswertschätzung im Zeitpunkt des Heimfalles. Tritt eine gesetzliche Änderung bei den Berechnungsgrundlagen des Verkehrswertes ein, bleibt weiterhin die heute gültige Berechnungsweise massgebend.
- Als Vorkaufspreis für das Baurecht gilt der Mittelwert aus zwei Marktwertschätzungen, welche von der Verkäuferschaft und der baurechtsbelasteten Eigentümerin unmittelbar nach Eintritt des Vorkaufsfalles (Abschluss des Kaufvertrages über das Baurechtsgrundstück) zu veranlassen sind.
- Das Vorkaufsrecht findet beim Erstverkauf durch die Namics AG keine Anwendung, sofern zwischen der dannzumaligen neuen Baurechtsberechtigten und der Namics AG ein Mietvertrag über Büroräumlichkeiten im Baurechtsobjekt auf mindestens zehn Jahre abgeschlossen wird.
- Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, in enger Zusammenarbeit mit der Stadt auf dem mit dem Baurecht belasteten Grundstück St. Gallen Nr. 4716 ein städtebaulich und architektonisch hervorragendes Projekt für die vorgesehene Büronutzung zu realisieren. Da das Bauvorhaben im geschützten Ortsbild „Unterstrasse“ liegt und von mehreren Einzelschutzobjekten umgeben ist, muss zur Erlangung dieses Projektes ein Varianzverfahren (mindestens Studienauftrag nach SIA 143) durchgeführt werden. Ob das Projekt in Regelbauweise oder mit einem Sondernutzungsplan zur Realisierung gelangt, kann derzeit noch offen bleiben.
- Die Parteien vereinbaren, dass der Start des Baubewilligungsverfahrens resp. der Aufgabebeginn eines Sondernutzungsplanes bis spätestens zwei Jahre nach Genehmigung dieses Vertrages zu erfolgen hat. Erfolgt die Realisierung des Projektes aufgrund eines Sondernutzungsplanes, so ist ein bewilligungsfähiges Baugesuch, basierend auf dem



Sondernutzungsplan, innerhalb eines Jahres nach Vorliegen des rechtskräftigen Sondernutzungsplanes einzureichen.

- Mit dem Bau muss innert zwei Jahren nach Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung begonnen werden. Die Baute muss innerhalb vier Jahren nach Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung vollständig erstellt sein.

Der Stadtpräsident:
Scheitlin

Der Stadtschreiber:
Linke

Beilage:
Situationsplan

