



Vorlage an das Stadtparlament

vom 26. April 2005

Nr. 0473

Finanzliegenschaften

Abgabe im Baurecht für die neue Wohnüberbauung Notkersegg / Wiesen**1 Ausgangslage**

Im Rahmen einer aktiven Politik zur Förderung und Unterstützung neuer Wohnüberbauungen in der Stadt St.Gallen werden verschiedene stadteigene Wohnbaulandreserven für die Abgabe an geeignete Trägerschaften und Investoren vorbereitet. Zu diesen unüberbauten und eingezonten Flächen gehört neben z.B. den Arealen an der Heimstrasse, an der Kesselhaldenstrasse oder der Höchster Strasse eine grosse, für verschiedene Wohnbedürfnisse geeignete und sehr gut gelegene Parzelle im Gebiet Notkersegg / Wiesen, unmittelbar östlich anschliessend an die jetzige Überbauung.

Die Liegenschaft F2018 auf Notkersegg / Wiesen befindet sich im Finanzvermögen der Stadt St.Gallen. Die gesamte Parzelle umfasst eine Fläche von 72'360 m². Mit der letzten Zonenplanrevision wurden von der Gesamtparzelle ca. 17'800 m² im westlichen Teil der Wohnzone 3 zugeteilt, die übrige östliche Teilfläche von ca. 54'560 m² wurde aus dem übrigen Gemeindegebiet in die Landwirtschaftszone zugeteilt. Mit dieser Zonenplanentscheidung wurde die Abgrenzung zwischen Bauzone und Landwirtschaftsgebiet hier definitiv festgelegt. Die Abgrenzung zwischen Bauland und Landwirtschaftsland erfolgte in Berücksichtigung der landschaftlichen Situation, aber auch der Erschliessungsmöglichkeiten und -kapazitäten.

Die Stadt kann mit der Freigabe von interessanten Baulandreserven, wie es die „Notkersegg / Wiesen“ sind, auf die Entwicklung der Nachfrage nach Bauland reagieren und ihren Beitrag für die Angebotssituation im Wohnungsbau leisten. Das Areal in der Notkersegg / Wiesen am südöstlichen Stadtrand, gut erschlossen mit dem öffentlichen Verkehr und in rascher Erreichbarkeit des Stadtzentrums, entspricht der Nachfrage nach Wohnmöglichkeiten an ruhiger, attraktiver und doch recht zentraler Lage. Hier besteht sodann die Möglichkeit, individuelle Wohnformen zu berücksichtigen und ein Wohnangebot für verschiedene Bedürf-



nisse zu schaffen. Dies betrifft einerseits Wohnungen für Familien, andererseits aber auch ein Angebot für nachfamiliäres Wohnen. An die Stadt sind bereits vor einiger Zeit Anfragen aus dem bestehenden Wohnquartier Notkersegg gegangen, dabei wurde die Realisierung von kleineren Wohnungen für die jetzigen Bewohnerinnen und Bewohner der benachbarten – und nun oft zu grossen – Einfamilienhäuser oder Reihenhäuser vorgeschlagen.

2 Vorgehen für die Abgabe im Baurecht

Für eine Abgabe im Baurecht an Interessenten wurden zunächst die erforderlichen Rahmenbedingungen ausgearbeitet und in Abgabebedingungen formuliert. Gegenstand waren dabei die Zielsetzungen einer familiengerechten bzw. ergänzend nachfamiliären Überbauung, entsprechende Wohnungsgrössen, die gute Gestaltung und Einfügung in die Landschaft sowie verschiedene weitere Anforderungen. Die Baulandbewertung sollte Gegenstand der Offerten bilden, für die Liegenschaft im Finanzvermögen ist aber selbstverständlich eine ausreichende Rendite erforderlich.

In den Ausschreibungsunterlagen wurde auch das beabsichtigte Vorgehen dargestellt. Insbesondere soll nach der Ausschreibung, der Prüfung der Unterlagen und der Entscheidung des Stadtparlamentes über die Abgabe im Baurecht mit der dann bestimmten Trägerschaft ein Architekturwettbewerb für die Erreichung guter Überbauungsvorschläge durchgeführt werden. Auf der Grundlage des Wettbewerbsergebnisses soll anschliessend der Überbauungs- oder Gestaltungsplan ausgearbeitet und ebenfalls dem Stadtparlament vorgelegt werden.

Das Bauland wurde in der regionalen und einer überregionalen Zeitung sowie im Internet ausgeschrieben. Die sechs eingereichten Angebote waren in ihrer Aussage und im Detaillierungsgrad sehr unterschiedlich. Das Angebot der Swissbuilding Concept AG geht nicht von einem festen Preis pro m² Grundstücksfläche, sondern von einem Preis pro m² realisierbare Bruttogeschossfläche aus. Dieser beläuft sich auf Fr. 500.–/m² realisierbare Bruttogeschossfläche und entspricht bei einer Ausnützung von 0.7 einem Gesamtlandpreis von Fr. 6'230'000.–, bzw. Fr. 350.–/m² Grundstücksfläche. Der definitive Preis wird aufgrund der gemäss rechtskräftigem Gestaltungsplan realisierbaren Bruttogeschossfläche festgelegt.

Die Prüfung der Angebote sowie die mit den in Frage kommenden Bewerbern geführten Gespräche ergaben, dass die Offerte der Swissbuilding Concept AG, St.Gallen, den seitens der Stadt gestellten Anforderungen am besten entspricht. Das Angebot weist einen hohen Detaillierungsgrad auf und ist transparent dargestellt. Die Preisbildung richtet sich nach dem Wettbewerbsergebnis bzw. dem rechtskräftigen Gestaltungsplan und lässt somit eine hohe Flexibilität und städtebauliche Qualität zu.



3 Abgabe im Baurecht

Aufgrund der eingehenden Prüfung der Angebote und der dargestellten Beurteilung des Angebotes der Swissbuilding schlägt der Stadtrat dem Stadtparlament vor, diese Trägerschaft zu berücksichtigen und der Erteilung eines entsprechenden Baurechtes zuzustimmen. Die weiteren geprüften fünf Angebote erfüllten aus verschiedenen Gründen die Anforderungskriterien nicht bzw. im Vergleich zum Angebot Swissbuilding nicht gleichwertig. Solche Verfahren müssen einer gewissen Vertraulichkeit unterliegen, soll die Stadt auch bei künftigen Ausschreibungen eine breite Angebotspalette verschiedenster Interessentinnen und Interessenten erhalten.

In den Ausschreibungsunterlagen wurde davon ausgegangen, dass ca. 1/3 als Mietwohnungen und ca. 2/3 der Wohneinheiten im Eigentum erstellt werden. Das Angebot der Swissbuilding beinhaltet Eigentumswohnungen auf rund 11'800 m², also für rund 2/3 der Fläche. Die hier beantragte Baurechtserteilung bezieht sich auf diese Teilfläche, auf der restlichen Fläche sollen entsprechend der genannten Zielsetzungen Mietwohnungen erstellt werden. Trotz intensiven Bemühungen konnte jedoch weder mit einer gemeinnützigen Trägerschaft noch mit einem institutionellen Anleger eine Lösung gefunden werden. Angebote von sozialen Wohnbauträgern lagen nicht vor, institutionelle Anleger bevorzugten den Kauf statt das Baurecht.

Deshalb ist vorgesehen, dass die Stadt zusammen mit der Swissbuilding die weiteren Planungsarbeiten vornimmt. Mit der Swissbuilding soll zu diesem Zweck eine entsprechende Vereinbarung abgeschlossen werden mit dem Ziel, die Rahmenbedingungen für eine partnerschaftliche Entwicklung des Projektes bis zur Baureife und Überbauung und für die Errichtung eines selbständigen und dauernden Baurechtes zu regeln. Demnach soll das Wettbewerbsverfahren gemeinsam durch die Stadt als Grundeigentümerin und vorläufige Trägerin des Mietwohnungsanteils in der Grössenordnung von rund 1/3 der Wohnungen und der Swissbuilding als Baurechtsnehmerin und Trägerin des Eigentumsanteils von etwa 2/3 der Gesamtanlage durchgeführt werden. Anschliessend soll das ausgewählte Projekt mittels einer Sondernutzungsplanung zur Baureife entwickelt werden.

4 Weiteres Vorgehen

Dem Stadtparlament wird mit dieser Vorlage die Zustimmung zur Baurechtserteilung an die Swissbuilding für den genannten Grundstücksteil beantragt. Der Stadtrat soll ermächtigt werden, den eigentlichen Baurechtsvertrag in eigener Kompetenz, aber zu den nachfolgenden Bedingungen, abzuschliessen, wenn der im Folgenden dargestellte weitere Ablauf durchgeführt worden ist:



4.1 Vereinbarung

Mit der Swissbuilding wurde als erster Schritt eine „Vereinbarung über die partnerschaftliche Entwicklung bis zur Baureife und Überbauung des Baulandes „Notkersegg / Wiesen“ und die Errichtung eines selbständigen und dauernden Baurechtes“ abgeschlossen, dies unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Stadtparlamentes zur Baurechtserteilung. Die Vereinbarung enthält folgende hauptsächliche Punkte:

- Grundsätze
Gemeinsame Durchführung eines Wettbewerbes zur Erlangung eines Überbauungskonzepts und Architekturprojekts. Die Kosten gehen zu Lasten der Stadt. Bei Rücktritt der Swissbuilding Concept AG hat diese die Hälfte dieser Kosten zu übernehmen. Das Rücktrittsrecht beider Parteien besteht ohne Entschädigung jeweils nach Abschluss des Wettbewerbes oder der Unterzeichnung der Eingabe des Sondernutzungsplanes, wobei in jedem Fall die Planunterlagen und die Ergebnisse aus dem Wettbewerb und der Sondernutzungsplanung Eigentum der Stadt bleibt.
- Vorgaben für die Planung
Grundstücksfläche ca. 17'800 m² von Parz. Nr. 2018, Wohnzone Bauklasse 3, Waldabstand min. 15 m, Berücksichtigung des eingedolten Bachs, Bachöffnung erforderlich, erhöhte ökologische Anforderungen.
- Baugesuch
Eingabe eines Baugesuches für sämtliche Bauten und Anlagen innerhalb eines Jahres nach Rechtskraft des Sondernutzungsplanes, wobei eine Fristerstreckung von max. 1 Jahr möglich ist. Bei Verzug kann die Vereinbarung entschädigungs- und fristlos aufgelöst werden, wobei in diesem Fall alle Rechte bezüglich Vorarbeiten, Bewilligungen, Planunterlagen, Interessentenlisten usw. vollumfänglich auf die Stadt übergehen.
- Baufreigabe
Voraussetzung für die Baufreigabe für die gesamte Fläche oder Teile davon ist die Gewährleistung eines geordneten Bauablaufs, Absicherung von mind. 70 % der Erstellungskosten bei gleichzeitiger Realisierung des gesamten Bauvolumens oder mind. 80 % der Erstellungskosten bei Etappierung, beurkundeter Baurechtsvertrag. Ist keine Etappierung vorgesehen, so hat die Swissbuilding Concept AG die Voraussetzungen für die Baufreigabe spätestens 12 Monate nach Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung zu erfüllen, ansonsten kann die Vereinbarung entschädigungs- und fristlos aufgelöst werden.
- Leistungen der Grundeigentümerin
Übernahme der Wettbewerbskosten und der Projektleitungsfunktion sowie Beratung und Unterstützung bei der Sondernutzungsplanung einschliesslich der Sonderbauvorschriften durch das Stadtplanungsamt.
- Koordination
Bildung eines gemeinsamen Koordinationsgremiums, welches einvernehmlich die nötigen gemeinsamen Entscheide fällt, Problemlösungen erarbeitet und für ein geschlossenes Auftreten gegenüber Dritten und der Öffentlichkeit sowie deren angemessene Information, insbesondere der Nachbarn sorgt. Seitens der Stadt können Nachbesserungen nach Unterzeichnung der Sondernutzungsplanung verlangt werden, bei wesentlichen Mehrkosten unter Übernahme dieser.



– Ablauf und Termine	
Durchführung des Architekturwettbewerbes	August bis Oktober 2005
Sondernutzungsplanung	innert 1 Jahr nach Abschluss des Wettbewerbsverfahrens
Eingabe Baugesuch	innert 1 Jahr, max. 2 Jahren nach Abschluss der Sondernutzungsplanung
Baubeginn	innert 1 Jahr nach Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung und der Baufreigabe gemäss Vereinbarung

4.2 Baurechtsvertrag

In der Vereinbarung ist sodann auch der wesentliche Inhalt des künftigen Baurechtsvertrages festgelegt. Der Baurechtsvertrag wird – aufgrund der jetzt dem Stadtparlament beantragten Ermächtigung – nach der Rechtskraft des Sondernutzungsplanes sowie nach Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung formell abgeschlossen. Er enthält die Verpflichtung zur Erstellung der Wohnbauten gemäss Sondernutzungsplan und Baubewilligung und soll die Dauer von 100 Jahren umfassen, wie sie für Wohnüberbauungen üblich ist. Der Baurechtszins basiert auf dem Bodenwert, der sich nach der realisierten Bruttogeschossfläche gemäss bewilligtem Projekt, aber auf der Basis von Fr. 350.–/m² Grundstücksfläche bei einer Ausnützung von 0,7, gemäss Offerte Swissbuilding ergibt. Die genaue Lage und Abgrenzung der Baurechtsfläche zum übrigen Teil der Parzelle wird ebenfalls im Baurechtsvertrag festgelegt. Der Bodenwert für die Baurechtsfläche beträgt somit CHF 4'130'000.

5 Beschlussfassung des Stadtparlamentes

Dem Stadtparlament wird mit dieser Vorlage die Ermächtigung des Stadtrates zum Abschluss des Baurechtsvertrages und damit die grundsätzliche Zustimmung zur Baurechtserteilung für die genannten Parzellenflächen von 11'800 m² an die Swissbuilding beantragt. Mit der Zustimmung des Parlamentes erhält die Swissbuilding die nötige Sicherheit für ihre Beteiligung und ihre finanzielle Investition. Das Parlament wird in einem nächsten Schritt auch über den Sondernutzungsplan zu entscheiden haben, wie er aus dem gemeinsam mit der Swissbuilding durchgeführten Wettbewerb hervorgehen soll.

Noch offen ist die Trägerschaft für den verbleibenden Drittel der Baulandfläche, der mit Mietwohnungen überbaut werden soll. Vorerst wird die Stadt die Trägerschaftsfunktion übernehmen. Wenn sich eine geeignete private Trägerschaft, sei es eine soziale Wohnbaugenossenschaft oder ein Anleger, für die Übernahme dieses Überbauungsteiles findet, wird dem Stadtparlament eine entsprechende zusätzliche Baurechtserteilung beantragt werden. Andernfalls wird die Stadt die Erstellung dieser Wohnbauten im Finanzvermögen überneh-



men, dazu wäre die Zustimmung des Stadtparlamentes zum Projekt und die Erteilung eines entsprechenden Kredites mit Aktivierung im Finanzvermögen erforderlich.

6 Anträge

Wir beantragen Ihnen, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Der Abgabe von ca. 11'800 m² des Grundstückes Nr. F2018 im Baurecht an die Swissbuilding Concept AG, St.Gallen, zu den genannten Bedingungen wird zugestimmt.
2. Der Stadtrat wird ermächtigt, nach der Durchführung des dargestellten Verfahrensablaufes mit der Swissbuilding Concept AG den Baurechtsvertrag nach Ziffer 1 abzuschliessen.

Der Stadtpräsident:
Hagmann

Im Namen des Stadtrats
Der Stadtschreiber:
Linke

Beilage:
Situationsplan

