

Vorlage Stadtparlament

Datum 18. Februar 2021
Beschluss Nr. 213
Aktenplan 811.15 Finanzliegenschaften

Liegenschaft Centrum Nr. C2033, Schlosserstrasse 22; Abgabe im Baurecht

Antrag

Wir beantragen Ihnen, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Abgabe der Liegenschaft Nr. C2033 im Baurecht zu den dargestellten Bedingungen wird zugestimmt.

1 Ausgangslage

Im Jahr 1878 erstellte eine Aktienbaugesellschaft eine Siedlung mit 14 Doppeleinfamilienhäusern an der Schlosserstrasse, darunter auch die Liegenschaft Schlosserstrasse 22 (Parzelle Nr. C2033). Heute sind die Häuser Teil eines geschützten Ortsbilds. Von Beginn weg wurde das Erdgeschoss des Doppeleinfamilienhauses an der Schlosserstrasse 22 als Kindergarten genutzt. Im Jahr 1996 kam in den Obergeschossen ein weiterer Kindergarten dazu. Im Jahr 2018 wurden die zwei Kindergärten an der Schlosserstrasse aufgehoben und im Schulhaus Tschudiwies untergebracht. In der Folge wurde das Gebäude ins Finanzvermögen der Politischen Gemeinde St.Gallen übertragen mit dem Ziel, dieses in Zukunft einer Wohnnutzung zuzuführen.

Das Grundstück Nr. C2033, Schlosserstrasse 22, umfasst 348 m² und ist der Wohnzone W2a zugeteilt. Es liegt westlich des Stadtzentrums auf der Südseite der Bahngleisanlagen des Güterbahnhofs. Alle nötigen Infrastruktureinrichtungen (öffentlicher Verkehr, Einkauf etc.) sind in kurzer Distanz zu erreichen. Das rechteckförmige Grundstück wird allseitig von schmalen Quartierstrassen flankiert. Im südlichen Bereich des Grundstücks besteht eine einfache Gartenanlage. Das Grundstück umfasst keine Parkierungsmöglichkeiten.

Das ehemalige Kindergartengebäude hat eine solide, wenn auch einfache und alte Grundsubstanz. Eine künftige Nutzung als Doppelhaus entspricht der Struktur im direkten Wohnumfeld. Beim Gebäude handelt es sich um ein Objekt mit charmantem Altbaucharakter.

2 Baurechtsnehmende

Voraussetzung für eine Abgabe des städtischen Grundstücks Nr. C2033, Schlosserstrasse 22, im Baurecht ist, dass das ehemalige Kindergartengebäude in ein Doppel Einfamilienhaus umgebaut und von den Baurechtsnehmenden selbst bewohnt wird. Die Abgabe erfolgt im Sinne des Handlungsfelds «Wohnraum für junge Familien sichern und neu schaffen» der Wohnraumstrategie. Die Baurechtsabgabe und die Übernahme des Gebäudes wurden öffentlich ausgeschrieben. Aus diversen Bewerbungen von Interessentinnen und Interessenten und nach persönlichen Gesprächen wurden zwei Familien für die Abgabe im Baurecht und das zukünftige Bewohnen des Doppel Einfamilienhauses ausgewählt.

Bei der einen Familie handelt es sich um ein Ehepaar mit zwei Kindern im Alter von zwei Jahren und fünf Monaten. Sie wohnen bereits in einer Mietliegenschaft in St.Gallen. Bei der zweiten Familie handelt es sich um ein Ehepaar mit zwei Kindern im Alter von fünf und sieben Jahren. Die Familie wohnt ebenfalls bereits in einer Mietliegenschaft in St.Gallen. Die beiden Familien sind seit Jahren gut befreundet.

Die Bonität der Baurechtsnehmenden wurde geprüft. Für die finanziellen Mittel zur Übernahme des Gebäudes von je CHF 295'000 pro Familie liegen unwiderrufliche Zahlungsversprechen einer Schweizer Bank vor. Der Umbau des Gebäudes in ein Doppel Einfamilienhaus wird durch ein Architekturbüro geplant und begleitet. Die Planung des Umbaus beginnt, sobald der Baurechtsvertrag und die Übertragung rechtskräftig sind.

3 Baurechtsvertrag

Der Landwert des Grundstücks Nr. C2033 wurde via Lageklassenmethode auf CHF 430'000 festgesetzt. Bezogen auf die Grundstücksfläche von 348 m² entspricht dies einem Ansatz von CHF 1'236 pro Quadratmeter, was unter Berücksichtigung der lage- und standortbezogenen Vorzüge, aber insbesondere auch aufgrund der hohen Ausnützung im Verhältnis zur Grundstücksgrösse, angemessen ist. Die Grundlage für den Baurechtszins bildet der Referenzzinssatz des Bundesamts für Wohnungswesen. Bei Vertragsabschluss betrug dieser 1.25 %. Hinzu kommt ein Zuschlag von 1.5 %. Dieser Zuschlag ist mit Blick auf die ausgehandelten Bestimmungen gerechtfertigt. Unter Berücksichtigung der vorliegenden Faktoren ergibt sich ein Baurechtszins von CHF 11'825 (CHF 430'000 x 2.75 %) pro Jahr. Dies bedeutet pro Familie einen Baurechtszinsanteil von CHF 5'912.50 pro Jahr.

Der Übernahmepreis für das Gebäude beträgt CHF 590'000. Dieser Wert entspricht dem aktuellen Zustands- und Substanzwert für das bestehende Kindergartengebäude. Grundlage für die Berechnung bilden Neubaukosten für ein Wohnhaus in derselben Grössenordnung mit einem marktorientierten Kubikmeteransatz. Die approximativen Kosten für den Umbau werden in der technischen Entwertung berücksichtigt. Ferner wird ein anteiliger Abzug, der die Zusatzkosten infolge der Umnutzung sowie die notwendigen Abbruchkosten und energetische Massnahmen berücksichtigt, eingerechnet. Für den Umbau der heutigen Substanz in ein Doppel Einfamilienhaus mit durchschnittlichem Ausbaustandard müssen die Baurechtsnehmenden mit Kosten von ca. CHF 770'000 rechnen.

Die Politische Gemeinde St.Gallen hat am 21. Januar 2021 mit den Baurechtsnehmenden einen Baurechtsvertrag für die Dauer von 100 Jahren über das Grundstück Nr. C2033 öffentlich beurkundet. Der

Eintragung im Grundbuch bleibt die Zustimmung des Stadtparlaments vorbehalten. Der Baurechtsvertrag enthält im Wesentlichen folgende Bestimmungen:

- Die Bauberechtigten haben das Recht, das auf dem baurechtsbelasteten Grundstück bestehende Gebäude Vers.-Nr. 2695 als Eigentum beizubehalten und das ehemals als Kindergarten genutzte Gebäude zu einem Zweifamilienhaus umzubauen. Dieses Gebäude ist im geschützten Ortsbildschutz eingetragen und die Bauberechtigten sind verpflichtet, diesen Schutzgegenstand gemäss den entsprechenden öffentlich-rechtlichen Erlassen und Bestimmungen zu erhalten.
- Das Baurecht wird auf die Dauer von 100 Jahren ab dem Datum des Grundbucheintrages eingeräumt.
- Das Baurecht ist übertragbar und vererblich. Die Übertragung des Baurechtes bedarf der Genehmigung der baurechtsbelasteten Grundeigentümerin, welche nur bei mangelnder Kreditwürdigkeit der Erwerberin bzw. des Erwerbers oder aufgrund anderer objektiv wichtiger Gründe verweigert werden darf.
- Jeweils nach Ablauf von fünf Jahren, erstmals fünf Jahre seit der Eintragung dieses Baurechtes im Grundbuch, wird der für die Berechnung des Baurechtszinses massgebende Bodenwert der seit der letzten Festlegung eingetretenen Teuerung gemäss Landesindex der Konsumentenpreise angepasst. Der ursprüngliche Bodenwert des Vertrags und der Anfangsreferenzzinssatz von 1.25 % darf dabei nicht unterschritten werden.
- Sofern das Baurecht nicht verlängert wird, fallen die bestehenden Bauten und Anlagen mit dem Untergang des Baurechts der Grundeigentümerin heim und werden Bestandteil des Grundstücks. Für die übernommenen Gebäude und Anlagen bezahlt die Grundeigentümerin den Bauberechtigten eine Entschädigung in der Höhe von 80 % des Verkehrswertes zum Zeitpunkt des Heimfalls.
- Gleichzeitig mit der Begründung des Baurechts erwerben die Bauberechtigten das auf der baurechtsbelasteten Fläche bestehende, ehemals als Kindergarten genutzte Gebäude Vers.-Nr. 2695. Der Übernahmepreis für dieses Gebäude beträgt CHF 590'000.
- Das gesetzliche Vorkaufsrecht des jeweiligen Grundeigentümers am Baurechtsgrundstück wird wie folgt geändert: Als Vorkaufspreis für das Baurecht gilt der Übernahmepreis der Baurechtsbaute dieses Vertrages von CHF 590'000 zuzüglich allfällige spätere ausgewiesene, wertvermehrnde Aufwendungen für die Bauten und Anlagen aufgrund der Bauabrechnungen, abzüglich einer Wertverminderung, welche sich nach den anerkannten Grundsätzen bezüglich Abschreibungssätzen und Abschreibungsfristen richtet. Als wertvermehrnde Aufwendungen gelten solche Kosten, welche vom kantonalen Steueramt, Abteilung Grundstückgewinnsteuer, als Wertvermehrung angerechnet werden. Die Bauberechtigten haben der Baurechtsbelasteten innerhalb von sechs Monaten nach Fertigstellung der Bauten und Anlagen resp. der erfolgten wertvermehrnden Investitionen die Bauabrechnung zuzustellen.
- Die Bauberechtigten verpflichten sich, das Baurechtsgrundstück mit dem bestehenden Gebäude Vers.-Nr. 2695 in Stockwerkeigentum mit zwei Stockwerkeinheiten (Hausteil Ost und Hausteil West) aufzuteilen und während der ganzen Laufzeit des Baurechts aufrechtzuerhalten.
- Das Baurechtsgrundstück muss der Spekulation entzogen bleiben. Sollten die Bauberechtigten das Baurecht oder Teile davon innert der nächsten 15 Jahre seit dem Eintrag im Grundbuch veräussern, haben sie der Politischen Gemeinde St.Gallen den ganzen Gewinn (Differenz Veräusserungspreis gegenüber den Anlagekosten) abzuliefern.

4 Stockwerkeigentum und bauliche Umsetzung

Mit der Abgabe im Baurecht und dem Kauf des Gebäudes wird durch die Baurechtsnehmenden Stockwerkeigentum begründet. Das bestehende Zweifamilienhaus wird in Miteigentum umgewandelt und die Miteigentumsanteile werden als Stockwerkeigentum ausgestaltet. Es werden folgende Stockwerkanteile gebildet:

Grundstück Nr. 21426	Sonderrecht an Doppeleinfamilienhausteil Ost	50 Wertquotenanteile
Grundstück Nr. 21427	Sonderrecht an Doppeleinfamilienhausteil West	50 Wertquotenanteile

Die Benützung der gemeinschaftlichen Teile des Grundstücks, deren Unterhalt und Verwaltung sowie Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten und die Organisation der Stockwerkeigentümergeinschaft wird in einem Reglement festgelegt. Dieses wird mit separatem Beleg im Grundbuch ange-
merkt.

Die Stadtpräsidentin:
Maria Pappa

Der Stadtschreiber:
Manfred Linke

Beilagen:

- Situationsplan
- Grundrisse bezüglich Aufteilung des Stockwerkeigentums