

Vorlage Stadtparlament

Datum 22. Oktober 2019
Beschluss Nr. 3484
Aktenplan 8 Öffentliche Finanzen

Tauschgeschäft von Grundstücken zwischen der Politischen Gemeinde St.Gallen und der Ortsbürgergemeinde St.Gallen

Antrag

Wir beantragen Ihnen, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Das Tauschgeschäft zwischen der Politischen Gemeinde St.Gallen und der Ortsbürgergemeinde St.Gallen über den Tausch von neun Grundstücken wird genehmigt. Der entsprechende Tauschvertrag wird abgeschlossen.
2. Der Erwerb der Grundstücke Bruggen Nrn. W3156 Schulareal Schönenwegen, W3961 Tennisplatz Schönenwegen, W3780 Sportplatz Schönenwegen, W3408 Sportplatz Kreuzbühl und W3409 Spielplatz Kreuzbühl stellt einen Erwerb in das Verwaltungsvermögen und somit eine Ausgabe (Investition) dar. Die Grundstücke weisen einen Wert von insgesamt CHF 7'210'000 auf.
3. Es wird festgestellt, dass die Beschlüsse gemäss Ziffern 1 und 2 nach Art. 8 Ziff. 6 lit. a der Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum unterstehen.

Zusammenfassung

Mit der Inkorporation der Ortsgemeinde Straubenzell in die Ortsbürgergemeinde St.Gallen (OBG) per 1. Januar 2015 trat die Ortsbürgergemeinde St.Gallen das Eigentum zahlreicher Liegenschaften im Westen der Stadt St.Gallen an. Mehrere dieser Liegenschaften befinden sich in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) und sind entweder im Baurecht an die Politische Gemeinde St.Gallen (PGSG), an eine Interessengemeinschaft oder einen Verein abgegeben. Bei den Grundstücken in der ZöBA handelt es sich um wichtige öffentliche Schul- und Sportanlagen, so zum Beispiel einen Teil des Schulareals Schönenwegen-Schönau oder Sportplätze und Spielwiesen der Schulanlage Kreuzbühl. Die entsprechenden Baurechtsverträge laufen in den nächsten Jahren aus, der erste bereits im kommenden Jahr. Die Politische Gemeinde St.Gallen ist bestrebt, die stadteigenen Anlagen in der ZöBA nicht nur im Baurecht, sondern im Grundeigentum zu besitzen. Dies ermöglicht der Politischen Gemeinde, die öffentlichen Aufgaben und eine nachhaltige Stadtplanung insbesondere auch für kommende Generationen sicherzustellen.

Vertreter der Ortsbürgergemeinde St.Gallen und der Politischen Gemeinde St.Gallen haben in mehreren Verhandlungsrunden ein mögliches Tauschpaket von Liegenschaften erarbeitet. Die Stadt erhält mit der Realisierung dieses Tauschgeschäfts die Möglichkeit, mit den Parzellen des Schulareals, des Sportplatzes und des Tennisplatzes Schönenwegen sowie des daran angrenzenden Grundstücks an

der Eisbahnstrasse ein grösseres zusammenhängendes Gebiet im Raum Schönenwegen / Lerchenfeld in der ZöBA und der Wohn- und Gewerbezone zu sichern. Mit dem Sport- und Spielplatz Kreuzbühl soll ein weiteres grosses Gebiet in der ZöBA an die Politische Gemeinde übergehen. Die Ortsbürgergemeinde erhält als Ausgleich im Raum Stephanshorn und Wolfganghof Liegenschaften in der Bauzone. Ausserdem soll die Ortsbürgergemeinde St.Gallen mit der Liegenschaft Restaurant Schlössli Haggen ein weiteres Ausflugsrestaurant am Siedlungsrand erwerben. Die zu erwerbenden Grundstücke ermöglichen der Ortsbürgergemeinde St.Gallen eine nachhaltige bauliche Entwicklung, zu welchem Zweck sie insbesondere bei den nicht bebauten Grundstücken Baurechtsverträge anstrebt.

Bei diesem beachtlichen Grundstücktausch handelt es sich um keinen flächengleichen, sondern um einen wertneutralen Tausch. Sowohl der Tausch als auch die ermittelten Werte und Konditionen sind ausgewogen und fair. Der Tausch liegt im grossen Interesse beider Gemeinden, es gilt, ihn als Gesamtpaket zu würdigen.

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	3
2	Grundstücktausch	4
2.1	Grundstücke Ortsbürgergemeinde St.Gallen.....	5
2.1.1	Schulareal Schönenwegen, Grundstück W3156	5
2.1.2	Sportplatz Schönenwegen, Grundstück W3780	5
2.1.3	Tennisplatz Schönenwegen, Grundstück W3961	6
2.1.4	Eisbahnstrasse, Grundstück W5031	7
2.1.5	Sportplatz Kreuzbühl, Grundstück W3408	7
2.1.6	Spielplatz Kreuzbühl, Grundstück W3409	8
2.2	Grundstücke Politische Gemeinde St.Gallen.....	8
2.2.1	Stephanshornstrasse, Grundstück F3439	8
2.2.2	Schlössli Haggen, Grundstück W0721	8
2.2.3	Haggenstrasse / Oberstrasse W0729	9
3	Immobilienexpertisen	10
4	Bestimmungen des Tauschvertrags.....	10
4.1	Nutzungsänderung der Grundstücke in der ZöBA	10
4.2	Allfällige Umzonung oder Aufzonung der Grundstücke.....	10
4.3	Mehrausnützung Grundstück W0721, Schlössli Haggen	11
4.4	Baurechtsvertrag Tennis-Club St.Otmar	11
5	Tauschwerte	12
6	Beurteilung und Würdigung des Tauschpakets	12
6.1	Finanzrechtliche Aspekte.....	13
7	Weiteres Vorgehen.....	13

1 Ausgangslage

Bereits im September 2013 haben Vertretungen der politischen Gemeinde St.Gallen, der Ortsbürgergemeinde Straubenzell und der Ortsbürgergemeinde St.Gallen (Steuerungsgruppe «Waldacker») mit der Absicht eines grösseren Liegenschaftentauschs beschlossen, die strategische Aufgabenverteilung der Gemeinden zu überprüfen und gegebenenfalls neu zu ordnen. In einem ersten Arbeitsschritt sollten die Bedürfnisse der jeweiligen Gemeinden wie auch die Potenziale der entsprechenden Areale geklärt werden. In der Folge sollten eine Auslegeordnung aufbereitet und mögliche Nutzungsszenarien unter Aufzeigen einer zweckmässigen Aufgabenteilung und ihrer zeitlichen Realisierung entwickelt werden. Mit der Inkorporation der Ortsgemeinde Straubenzell per 1. Januar 2015 trat die Ortsbürgergemeinde St.Gallen das Eigentum der zuvor im Besitz der Ortsbürgergemeinde Straubenzell befindlichen Liegenschaften im Westen der Stadt St.Gallen an.

Die Erkenntnisse aus den vorgenommenen Klärungen zum Liegenschaftenbesitz wurden in Grundsätzen festgehalten, welche von Stadtrat und Bürgerrat als Grundlage für eine Optimierung (Arrondierung) des Grundeigentums der beiden Gemeinden anerkannt wurden. Arrondierungen bei Wald- und Landwirtschaftsgebieten sowie Familiengartenarealen sollen separat weiterverfolgt werden und nach Vorliegen des in Erarbeitung befindlichen Landwirtschaftskonzepts erneut Thema werden. Zu den Themenbereichen Sportanlagen und Schulwiesen, Gastronomiebetriebe sowie Liegenschaften in der Wohn- und Gewerbezone wurden Optionen erarbeitet, die für beide Gemeinden eine positive Auswirkung haben und mittels eines Tauschgeschäfts (ohne Geldfluss zwischen den beiden Gemeinden) abgewickelt werden können.

Zwar liegt das von der Stadt in Aussicht gestellte Gemeinde-Sportanlagen-Konzept (GESAK) noch nicht vor. Dennoch ist die Stossrichtung der städtischen Strategie in Bezug auf Sportanlagen und Schulwiesen klar. Die Stadt St.Gallen strebt danach, für den Breitensport über eigene Anlagen zu verfügen, um einen effizienten Betrieb gewährleisten zu können. Dazu bietet sich die Übernahme der auf Grundstücken der Ortsbürgergemeinde befindlichen Breitensportanlagen (Schönenwegen) an. In der Stadt St.Gallen befinden sich die Anlagen der Schulen, die durch die politische Gemeinde betrieben werden, gesamtheitlich im Eigentum der politischen Gemeinde. Die Stadt St.Gallen strebt deshalb die Übernahme der beiden Schulsportwiesen Kreuzbühl und Schönenwegen, die sie derzeit im Baurecht nutzt, an.

Die Ortsbürgergemeinde unterhält als Teil ihres Engagements für die Naherholung im «Grünen Ring» Gastronomiebetriebe am Rande und ausserhalb des Siedlungsgebiets. Die sich in städtischem Besitz befindende Liegenschaft Restaurant Schlössli Haggen stellt in diesem Sinne eine ideale Ergänzung des Portfolios der Ortsbürgergemeinde dar.

Des Weiteren wurden Liegenschaften in der Wohn- und Gewerbezone identifiziert, die den jeweiligen Interessen und langfristigen strategischen Zielen entsprechen.

Auf der Grundlage der gewonnenen Erkenntnisse und Grundsätze erarbeiteten die beiden Gemeinden ein entsprechendes Tauschgeschäft.

2 Grundstücktausch

Die Politische Gemeinde St.Gallen und die Ortsbürgergemeinde St.Gallen haben sich als Resultat ihrer Verhandlungen auf den Tausch der in Tabelle 1 aufgelisteten Grundstücke geeinigt:

	Parzelle	Bezeichnung	Zone	Fläche (m ²)
OBG	W3156	Schulareal Schönenwegen (Baurecht PGSG)	ZöBA	17'536
	W3780	Sportplatz Schönenwegen (Baurecht Lerchenfeld Sport AG)	ZöBA	24'886
	W3961	Tennisplatz Schönenwegen (Baurecht Tennisclub St.Otmar)	ZöBA	3'143
	W5031	Baulandgrundstück Eisbahnstrasse (bewirtsch. Parkplätze PGSG bis 2023)	WG4	9'212
	W3408	Sportplatz Kreuzbühl	ZöBA	7'710
	W3409	Spielplatz Kreuzbühl	ZöBA	2'578
PGSG	F3439	Baulandgrundstück Stephanshornstrasse (z. Z. keine Nutzung)	W3 8'824 ZöBA 7'823	16'647
	W0721	Schlössli Haggen	K4	2'582
	W0729	Baulandgrundstück Haggenstrasse / Oberstrasse (vermietet Pfadi St.Martin, Ev.-ref. Kirchgemeinde bis 2021/2026)	K4	2'419

Tabelle 1: Tauschgeschäft PGSG - OBG, Übersicht Grundstücke

Grundlage für die Beurteilung der Grundstücke bilden externe Grundstücksschätzungen.

Für unüberbaute Baulandgrundstücke wurde für die Bewertung die Differenzwertmethode angewandt. Diese Methode ermittelt den Marktwert des Grundstückes mittels der Differenz zwischen Sach- und Ertragswert. Dabei werden die zukünftig zu erwartenden Erträge den voraussichtlichen Erstellungskosten gegenübergestellt. Die Erstellungskosten werden mittels einer Studie zur realistisch maximal möglichen Überbauung des Grundstückes ermittelt. Der mögliche Ertragswert wird mittels einer Mietwertanalyse festgelegt. Diese Betrachtung ermöglicht eine hohe Zuverlässigkeit in der Ermittlung des Marktwertes eines Grundstückes.

Für Grundstücke, welche mit einem Renditeobjekt (Schlössli Haggen) überbaut sind, wurde für die Bewertung die Ertragswertmethode angewandt. Diese Bewertungsmethode kann grundsätzlich bei allen Nutzobjekten vorgenommen werden, die einen Ertrag aufweisen. Die Immobilienschätzung beinhaltet dabei den nachhaltigen Mietertrag sowie einen objektspezifischen Kapitalisierungszins und berechnet mittels direkter Kapitalisierung den Ertragswert des Objekts. Der Marktwert der Liegenschaft setzt sich aus sämtlichen positiven und negativen Wertelementen abzüglich der technischen Entwertung zusammen.

Für Grundstücke in der ZöBA basiert die Bewertung auf einem Flächenmittelwert. Dieser Mittelwert unterscheidet zwischen einer guten Ausnützung der ZöBA-Fläche wie bei Verwaltungsgebäuden mit Büronutzung und einer mässigen bis geringen Ausnützung wie bei Schulgebäuden und Sportstätten. Bei Flächen mit einer mässigen bis geringen Ausnützung wird der Mittelwert um bis zu 50 % reduziert. Weiter wurden bei der Bewertung die laufenden Baurechtsverträge als Minderwerte berücksichtigt. Mit dieser Bewertungsmethode kann für Grundstücke in der ZöBA ein fairer, nicht spekulativer Landwert ermittelt werden.

2.1 Grundstücke Ortsbürgergemeinde St.Gallen

2.1.1 Schulareal Schönenwegen, Grundstück W3156

Das Schulareal Schönenwegen (Grundstück Nr. W3156) befindet sich im Quartier Schönenwegen, westlich des Stadtzentrums. Es liegt in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und umfasst eine Fläche von total 17'536 m². Das gegen Osten zulaufende, trapezförmige Grundstück ist mehrheitlich eben; von der Zürcher Strasse ist es deutlich abgesenkt. Das Grundstück liegt verkehrstechnisch ideal, seine Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr ist sehr gut. Die östliche Hälfte des Grundstückes ist mit der Turnhalle und einer Truppenunterkunft überbaut, auf dem westlichen Teil befindet sich ein Sportplatz. Die Turnhalle und die Truppenunterkunft befinden sich im Eigentum der Politischen Gemeinde St.Gallen, welche das Grundstück am 26. Mai 1959 im Baurecht übernommen hat. Der Baurechtsvertrag ist per 31. März 2018 erstmals ausgelaufen. Er wurde mit Blick auf die Erarbeitung des vorliegenden Tauschgeschäftes zu den gleichen Konditionen um zwei weitere Jahre, bis zum 31. März 2020, verlängert. Der Baurechtszins beträgt 2.75 %. Der aktuell verrechnete Landpreis liegt bei CHF 122 / m². Dementsprechend ist von der Politischen Gemeinde St.Gallen ein jährlicher Baurechtszins von CHF 58'840 an die Ortsbürgergemeinde St.Gallen geschuldet.

Die Politische Gemeinde St.Gallen beabsichtigt, dieses Grundstück längerfristig in der derzeitigen Nutzung als Sportplatzfläche zu belassen. Das Grundstück kann für die Stadt St.Gallen ferner als Baulandreserve für eine mögliche Schulhauserweiterung dienen.

Die Bewertung des Grundstücks W3156 beinhaltet eine ausgemittelte und nicht spekulative Preisgrösse. Das Grundstück liegt verkehrstechnisch ideal und bietet aufgrund seiner Grösse und Form breite Nutzungsmöglichkeiten, welche lediglich durch die aktuelle Nutzung eingeschränkt sind. Der bestehende Baurechtsvertrag wird bewertungstechnisch für die restliche Laufzeit als Minderwert berücksichtigt. Aufgrund dieser Kriterien wurde für das Grundstück ein Verkehrswert von CHF 3'470'000 ermittelt.

2.1.2 Sportplatz Schönenwegen, Grundstück W3780

Der Sportplatz Schönenwegen (Grundstück Nr. W3780) schliesst westlich an das Schulareal Schönenwegen an. Das Grundstück liegt in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und umfasst eine Fläche von insgesamt 24'886 m². Es liegt gegenüber dem Freibad und dem Eissportzentrum Lerchenfeld. Südlich grenzt das Grundstück an die Grünzone mit den Schrebergärten, östlich befinden sich der Tennisplatz Schönenwegen (s. 2.1.3) sowie der Ahornweg. Auch dieses Grundstück ist optimal mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossen. Das Terrain ist durchwegs eben.

Das Grundstück wird südseitig als Fussballplatz mit Trainingsplatz genutzt. Entlang der Nordwestgrenze ist es mit einer Stehtribüne, Garderoben, einem Gerätehaus, dem Magazin sowie zwei Kassenhäusern überbaut. In der östlichen Grundstücksausbuchtung sind Parkplätze angeordnet.

Das Grundstück ist seit dem 30. April 1971 im selbständigen und dauernden Baurecht an die Interessengemeinschaft Sportplatz St.Otmar St.Gallen, heute Lerchenfeld Sport AG, abgegeben. Der Baurechtsvertrag endet per 30. April 2021. Der Baurechtszins beträgt 2.75 %. Der im Baurechtsvertrag verrechnete Landpreis beträgt CHF 30 / m². Dies ergibt einen jährlichen Baurechtszins von CHF 20'528. Die Lerchenfeld Sport AG beabsichtigt, das Baurecht nach Erlöschen am 30. April 2021 nicht zu erneuern.

Nach Ablauf des Baurechtsvertrags fallen die Gebäude (Garderoben, Tribüne, Klubhaus) an die dann-zumalige Eigentümerin des Grundstückes heim. Die Heimfallkosten werden gemäss gültigem Baurechtsvertrag 75 % der amtlichen Verkehrswertschätzung von CHF 601'000 betragen. Die Stadt hat sich mit der Lerchenfeld Sport AG geeinigt und übernimmt die Infrastrukturen im Betrag von CHF 450'000. Eine fachkundige Prüfung der Infrastrukturbauten bestätigt, dass die Anlage weitere rund 10 Jahre in Betrieb gehalten werden kann. Die Lerchenfeld Sport AG erklärt sich im Rahmen der Heimfallregelung bereit, diverse kleinere Sanierungen im Betrag von CHF 30'000 vorzunehmen, damit die Sportstätte in den kommenden Jahren ohne grösseren Unterhalt vorgehalten werden kann. Danach werden Investitionen von schätzungsweise CHF 3 bis 5 Mio. für die Sanierung von Klubhaus und Stehtribüne und weitere CHF 2 bis 3 Mio. für die Instandstellung der Sportplätze nötig.

Die Politische Gemeinde St.Gallen beabsichtigt, dieses Grundstück längerfristig in der derzeitigen Nutzung als Sportstätte zu belassen. Zugleich dient das Grundstück für die Stadt St.Gallen als Baulandreserve für öffentliche Bauten und Anlagen.

Die Sportflächen werden mit einem Wert von CHF 300 / m² bewertet. Dieser Flächenmittelwert wird aufgrund des langfristigen Bekenntnisses der Politischen Gemeinde zur gleichbleibenden Nutzung um 50 % auf CHF 150 / m² abgewertet. Bei einer Gesamtfläche von 24'886 m² beträgt der ermittelte Landwert CHF 3'610'000. Mit der Ortsbürgergemeinde St.Gallen wurde zusätzlich eine Abgeltung für die unausweichlichen Investitionen in die heimfallende Infrastruktur in der Grössenordnung der Hälfte des Landwerts von CHF 3'610'000 ausgehandelt. Im Falle einer Nutzungsänderung innerhalb der nächsten 25 Jahre verpflichtet sich die Politische Gemeinde, der Ortsbürgergemeinde St.Gallen einerseits die auf den Verkehrswert gewährte Diskontierung von CHF 1'755'000 zurückzuerstatten. Je nach Nutzungsänderung bzw. Umzonung oder Aufzonung verpflichtet sie sich andererseits, eine zusätzliche Entschädigung für den dadurch entstehenden Mehrwert zu leisten (s. 4.1 und 4.2)

2.1.3 Tennisplatz Schönenwegen, Grundstück W3961

Der Tennisplatz Schönenwegen (Grundstück Nr. W3961) ist, zwischen den Grundstücken Schulareal und Sportplatz gelegen, ebenfalls der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugeteilt. Er umfasst eine Fläche von 3'143 m². Nördlich und westlich grenzt er an den Parkplatz und den Sportplatz Schönenwegen. Südlich zum Grundstück erstrecken sich die Grünzone und die Schrebergärten. Die Parzelle ist ebenfalls optimal an die öffentlichen Verkehrsmittel erschlossen. Das Grundstück ist rechteckigen Zuschnitts und vollständig eben. In der Mitte des Grundstücks befindet sich das Tennis-Clubhaus mit Garderoben sowie ein Schopf. Um diese Mittelbauten sind fünf Tennisplätze angeordnet.

Das Grundstück ist seit dem 30. April 1971 im selbständigen und dauernden Baurecht zugunsten des Tennis-Clubs St.Otmar St.Gallen abgegeben. Der Baurechtsvertrag endet per 30. April 2021. Der Baurechtszins beträgt 2.75 %. Der aktuell verrechnete Landpreis beträgt CHF 77 / m². Dies ergibt einen jährlichen Baurechtszins von CHF 4'233. Der Tennis-Club St.Otmar St.Gallen hat sein Interesse an der

Erneuerung des Baurechtsvertrags angemeldet. Die Politische Gemeinde St.Gallen wird nach Abschluss des Grundstücktauschs mit dem Tennis-Club St.Otmar Verhandlungen für die Erneuerung des Baurechtsvertrags und die Anpassung des Landwertes an die aktuellen Marktverhältnisse führen.

Die Politische Gemeinde St.Gallen beabsichtigt, dieses Grundstück längerfristig in der derzeitigen Nutzung als Sportstätte zu belassen.

Die Bewertung des Grundstücks basiert auf den gleichen Kriterien wie diejenige des Grundstücks Sportplatz Schönenwegen. Der Verkehrswert beträgt CHF 460'000.

2.1.4 Eishahnstrasse, Grundstück W5031

Das Grundstück Eishahnstrasse (Nr. W5031) liegt in der Wohn- und Gewerbezone WG4 und umfasst 9'212 m² Fläche. Es grenzt im Osten an die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und an das Tauschgrundstück Sportplatz Schönenwegen. Südlich und westlich grenzt es an die Wohnzone W3. Das Grundstück ist ideal an das städtische Busnetz angebunden, jedoch durch die nordwestlich angrenzende Zürcher Strasse durch Lärmimmissionen belastet. Momentan wird es als Parkplatz für das Freibad und das Eissportzentrum benutzt. Das restliche Grundstückland ist Wiesland.

Die Bewertung des Grundstücks basiert auf einer maximal möglichen, zonenkonformen Überbauung und damit bestmöglichen Ausnützung nach Regenbauweise. Der Landwert wurde mittels Differenzwertmethode ermittelt. Diese Methode basiert auf der Berechnung der zu erwartenden Erträge unter Abzug der voraussichtlichen Erstellungskosten. Für die Bewertung wurde eine Volumenstudie erstellt. Diese sieht im Erdgeschoss Gewerberäume und in den Geschossen 1 bis 3 und im Dachgeschoss Wohnungen vor. Im Untergeschoss sollen dazumal u.a. auch Parkplätze für den Betrieb der gegenüberliegenden Eishalle zur Verfügung gestellt werden. Dies ergibt sich aus dem Beschluss der Baupolizeikommission der Stadt St.Gallen vom 11. Juli 2003. Darin erfolgte die Auflage der Zurverfügungstellung von Parkplätzen auf dem Grundstück Nr. W5031.

Das Grundstück wird als Reserveland für eine spätere Wohn- und Gewerbeüberbauung erworben. Der Landwert bzw. Verkehrswert für das Grundstück beläuft sich auf CHF 11'050'000 bzw. CHF 1'200 / m². Zusammen mit den vorgenannten Grundstücken im Gebiet Schönenwegen wird die Politischen Gemeinde damit Grundeigentümerin von einer knapp 55'000 m² grossen zusammenhängenden Fläche.

2.1.5 Sportplatz Kreuzbühl, Grundstück W3408

Der Sportplatz Kreuzbühl (Grundstück Nr. W3408) liegt an zentraler Lage im Quartier Winkeln im Westen der Stadt Gallen. Er ist der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugeteilt und umfasst eine Fläche von 7'710 m². Das Grundstück Nr. W3408 grenzt nördlich und westlich an Einfamilienhäuser, südlich und östlich an das Schulareal Kreuzbühl mit dem Schulhaus und der Turnhalle. Dieses Nachbargrundstück befindet sich im Verwaltungsvermögen der Politischen Gemeinde St.Gallen. Das rechteckige und ebene Grundstück ist entlang der Kreuzbühlstrasse tiefer gelegen. Es ist unbebaut und wird als Sport- und Spielplatz genutzt. Erschlossen ist das Grundstück für Motorfahrzeuge nur durch das Schulareal Kreuzbühl. Für Fussgängerinnen und Fussgänger erfolgt die Erschliessung entweder über das Schulareal Kreuzbühl oder über das südlich angrenzende Grundstück Nr. W3409.

Die Politische Gemeinde St.Gallen beabsichtigt, dieses Grundstück längerfristig in der derzeitigen Nutzung als Sport- und Spielplatz zu belassen. Zugleich dient das Grundstück der Stadt St.Gallen als Baulandreserve für öffentliche Bauten und Anlagen.

Aufgrund der langfristigen Nutzung wird der Landwert von CHF 300 pro Quadratmeter auf die Frist von 25 Jahren um 50 % abgezinst. Der ermittelte Verkehrswert beträgt somit CHF 1'105'000. Im Grundbuch ist ein Pachtvertrag mit der Ortsbürgergemeinde St.Gallen mit Beginn 14. März 1966 und einem Ende per 1. Mai 2025 eingetragen. Die restliche Laufzeit wird bewertungstechnisch als Minderwert berücksichtigt.

2.1.6 Spielplatz Kreuzbühl, Grundstück W3409

Der Spielplatz Kreuzbühl (Grundstück Nr. W3409) liegt ebenfalls im Quartier Winkeln. Er grenzt nördlich an das Grundstück Sportplatz Kreuzbühl. Das Grundstück liegt in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und umfasst eine Fläche von 2'578 m². Auf dem Grundstück befindet sich als Abgrenzung zur Lilienthalstrasse eine geschützte Gehölzgruppe. Das Grundstück ist schmal, rechteckig und eben. Der Zugang ist nur durch das Schulareal für Fussgängerinnen und Fussgänger erschlossen. Das Grundstück wird als Kinderspielplatz genutzt. Im Grundbuch ist ein Pachtvertrag mit der Ortsbürgergemeinde St.Gallen mit Beginn 14. März 1966 und einem Ende per 1. Mai 2025 eingetragen. Die restliche Laufzeit wird bewertungstechnisch als Minderwert berücksichtigt.

Das Grundstück bietet aufgrund seiner Grösse und Form beziehungsweise aufgrund seiner Bestockung wenig Nutzungsmöglichkeiten. Diese werden zusätzlich durch die aktuelle Nutzung eingeschränkt. Dazu kommt, dass die Erschliessung erschwert beziehungsweise nur über das Schulareal Kreuzbühl geregelt ist. Aufgrund dieser Kriterien beträgt der Verkehrswert CHF 370'000.

2.2 Grundstücke Politische Gemeinde St.Gallen

2.2.1 Stephanshornstrasse, Grundstück F3439

Das Grundstück Stephanshornstrasse (Nr. F3439) wurde im Jahr 1953 von der Politischen Gemeinde St.Gallen gekauft. Es weist insgesamt eine Fläche von 16'647 m² auf und liegt zu einem Teil in der Wohnzone W3 (8'824 m²) und zu einem weiteren Teil in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (7'823 m²). Es verfügt über eine ideale Südausrichtung mit leicht ansteigendem Terrain gegen Norden. Seine Besonnung ist gut, allerdings verfügt es über keinen attraktiven Weitblick. Die Stephanshornstrasse ist eine Sackgasse. Das Grundstück liegt kurz vor dem Ende dieser Strasse. Der Anschluss an das städtische Busnetz ist sehr gut. Momentan wird das Grundstück als Wiesland genutzt.

Basis für die Bewertung des Grundstücks bildet eine maximal mögliche, zonenkonforme Überbauung und damit bestmögliche Ausnützung nach Regenbauweise. Dazu wurde eine Flächen- und Volumenstudie in Auftrag gegeben. Die Studie sieht auf der Grundstückfläche in der Wohnzone W3 Mehrfamilienhäuser für Wohnungen mit drei Stockwerken vor. In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen wurde in der Studie ein Gebäude mit ebenfalls drei Stockwerken und einer Büronutzung vorgesehen. Der Landwert wurde mittels Differenzwertmethode ermittelt. Diese Methode basiert auf der Berechnung der zu erwartenden Erträge unter Abzug der voraussichtlichen Erstellungskosten. Aufgrund dessen resultiert ein Landwert bzw. Verkehrswert für das Grundstück von CHF 13'450'000. Die Fläche in der Wohnzone W3 hat einen Wert von CHF 8'500'000, diejenige in der ZöBA einen Wert von CHF 4'950'000.

2.2.2 Schlössli Haggen, Grundstück W0721

Das Schlössli Haggen (Grundstück Nr. W0721) gehört seit 1918 der Politischen Gemeinde St.Gallen. Im Jahr 1935 wurde die Liegenschaft einer Teilrenovation unterzogen und in den Jahren 1972 bis 1974 in Zusammenarbeit mit der eidgenössischen Kommission für Denkmalpflege gesamthaft renoviert und

unter Bundesschutz gestellt. Im Jahr 1980 erfolgte die Aufnahme in das städtische Inventar der schützenswerten Bauten ausserhalb der Altstadt. Das Gebäude wurde der höchsten Schutzkategorie 1 zugeteilt. Die letzte umfassende Sanierung erfolgte im Jahr 2007.

Das Grundstück mit insgesamt 2'582 m² Fläche liegt in der Kernzone K4 und direkt am Hauptzubringer zum Quartier Wolfganghof. Das Gebäude befindet sich in einem gepflegten Zustand. Das Restaurant beinhaltet eine Gaststube und verschiedene Säle. Das Obergeschoss ist als grosszügige 5½-Zimmer Wirtewohnung ausgebaut. Das Restaurant verfügt des Weiteren über eine Gartenwirtschaft mit Pergola. Der grosse Umschwung bringt das historische Gebäude ideal zur Geltung. In diesem grosszügigen Umschwung ist eine Baulandreserve von ca. 600 m² enthalten. Das Grundstück ist gut mit den öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen. Das Parkplatzangebot für Restaurantgäste ist allerdings beschränkt.

Das Restaurant inklusive der Wirtewohnung ist verpachtet und wird daher als Renditeobjekt geschätzt (Ertragswertmethode). Die Mietwertanalyse ergibt einen jährlichen Mietzins von CHF 82'080. Der daraus resultierende Ertragswert beträgt CHF 1'173'000. Davon wird die Technische Entwertung (Wertverlust des Gebäudes aufgrund der natürlichen Alterung und Abnutzung) abgezogen und die Baulandreserve von 600 m² dazugerechnet. Der Verkehrswert des Grundstücks liegt somit bei CHF 1'140'000.

Im Zuge des Tauschgeschäfts werden Renovationsarbeiten am Aussenholzwerk der Fenster und teilweise Malerarbeiten an der Fassade ausgeführt. Gleichzeitig soll die unbefriedigende Parkplatzsituation gelöst werden. Die auf Grundstück Nr. W4110 liegenden Parkplätze werden heute durch Besucherinnen und Besucher des Naherholungsgebietes sowie Nutzerinnen und Nutzer der Recycling- und Kompostierstelle beansprucht. Die gleichzeitige Nutzung der Parkplätze durch die Öffentlichkeit sowie die Besucherinnen und Besucher des Restaurants hat sich nicht bewährt. Die Mieterin hat diese Situation wiederholt bemängelt. Eine ausschliessliche Nutzung der Parkplätze durch das Restaurant kann nicht durchgesetzt werden. Als Folge für die nachweislich ungenügende Parkplatzsituation sollen deshalb auf der südwestlichen Ecke des Grundstücks Nr. W0721 sechs Parkplätze zur ausschliesslichen Nutzung des Restaurants erstellt werden. Mit Vollendung der vorgenannten Massnahmen beträgt der Verkehrswert des Grundstücks Nr. W0721 CHF 1'240'000.

2.2.3 Haggenstrasse / Oberstrasse W0729

Das Grundstück Haggenstrasse / Oberstrasse (Nr. W0729) wurde im Jahr 1918 von der Politischen Gemeinde St.Gallen gekauft. Es liegt in der Kernzone K4 und umfasst eine Fläche von insgesamt 2'419 m². Es ist ein trapezförmiges Grundstück mit guter Besonnung, aber ohne nennenswerten Weitblick. Es liegt direkt am Hauptzubringer zum Quartier Wolfganghof und ist daher Lärmimmissionen ausgesetzt. Der Anschluss an die öffentlichen Verkehrsmittel ist sehr gut. Das Grundstück ist nicht im Kataster der belasteten Standorte aufgeführt.

Eine Teilfläche des Grundstücks von 615 m² ist an die Evangelisch-reformierte Kirchgemeinde vermietet. Die restliche Grundstückfläche ist an die Pfadi St.Martin vermietet. Jede Mieterin hat auf ihrer gemieteten Fläche einen Pavillon erstellt. Diese Bauten sind im Besitz der jeweiligen Mieterinnen. Der Pavillon der Pfadi St.Martin befindet sich in einem sehr schlechten Zustand. Daher sucht die Pfadi St.Martin derzeit einen neuen Standort, auf dem sie das Projekt eines neuen Pfadiheims realisieren kann. Der Pavillon der Evangelisch-reformierten Kirchgemeinde befindet sich in einem besseren Zu-

stand. Der Mietvertrag der Evangelisch-reformierten Kirchgemeinde endet am 31. Oktober 2021, wobei dieser Vertrag eine Option für eine Verlängerung um fünf Jahre beinhaltet. Diese Option wurde ausgeübt und der Mietvertrag endet somit unwiderruflich per 31. Oktober 2026. Eine Überbauung des Grundstücks kann demzufolge erst ab dem 1. November 2026 erfolgen. Die Politische Gemeinde St.Gallen verpflichtet sich im Fall einer Nutzungsverzögerung, ab Datum der rechtskräftigen Baubewilligung des Neubauprojektes bis zum Mietende der Verträge eine jährliche Entschädigung auf der Basis des Landwerts von CHF 1'475 pro m² und des dannzumaligen Referenzzinssatzes an die Ortsbürgergemeinde zu leisten.

Die Bewertung des Grundstücks basiert auf einer maximal möglichen, zonenkonformen Überbauung und damit bestmöglichen Ausnutzung nach Regenbauweise. Der Landwert wurde mittels Differenzwertmethode ermittelt. Für die Bewertung wurde eine Volumenstudie erstellt. Diese sieht in den Geschossen EG bis 3. Obergeschoss und dem Dachgeschoss Wohnungen vor. Der daraus resultierende Landwert bzw. Verkehrswert für das Grundstück beläuft sich auf CHF 3'570'000.

3 Immobilienexpertisen

Die Politische Gemeinde St.Gallen und die Ortsbürgergemeinde St.Gallen einigten sich auf eine gemeinsam in Auftrag gegebene externe Immobilienbewertung für sämtliche Objekte des Tauschgeschäfts. Die Bewertungen erfolgten durch die beiden Immobilienfirmen Immo-Brain GmbH, St.Gallen, und Hugo Steiner AG, St.Gallen. Für die unbebauten Parzellen in der Bauzone wurden von der Firma Archplan AG, St.Gallen, Flächen- und Volumenanalysen (aktuelle Zonierung) vorgenommen. In der Folge konnte unter Einbezug der Ertragswertmethode und der Erstellungskosten je ein Landwert festgelegt werden.

Das vorliegende Tauschpaket wurde mit Datum des 15. März 2019 von Immo-Brain GmbH und Hugo Steiner AG bewertet, als plausibel und ausgeglichen bezeichnet.

4 Bestimmungen des Tauschvertrags

4.1 Nutzungsänderung der Grundstücke in der ZöBA

Die Grundstücke Bruggen Nrn. W3156 (Schulareal Schönenwegen), W3780 (Sportplatz Schönenwegen), W3961 (Tennisplatz Schönenwegen), W3408 (Sportplatz Kreuzbühl) und W3409 (Kreuzbühl Spielplatz) liegen in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und werden derzeit als Schulareal, Tennisplatz, Sportanlage und Sport- und Spielplatz genutzt. Der Tauschwert für diese Grundstücke wurde mit Blick auf das Bekenntnis der Politischen Gemeinde St.Gallen festgelegt, diese Grundstücke langfristig in der aktuellen Nutzung zu belassen und nicht alternativ zu bebauen. Dazu wurden die Schätzwerte auf die Frist einer Generation (25 Jahre) abgezinst. Bei einer allfälligen Nutzungsänderung eines der vorgenannten Tauschgrundstücke innerhalb von 25 Jahren verpflichtet sich die Politische Gemeinde St.Gallen, der Ortsbürgergemeinde St.Gallen eine Entschädigung pro rata im Wert des reduzierten Schätzwerts zu entrichten.

4.2 Allfällige Umzonung oder Aufzonung der Grundstücke

Die Grundstücke Bruggen Nrn. W3156 (Schulareal Schönenwegen), W3780 (Sportplatz Schönenwegen) und W3961 (Tennisplatz Schönenwegen) der Ortsbürgergemeinde St.Gallen sowie das Grundstück St.Fiden Nr. F3439 (Stephanshornstrasse) der Politischen Gemeinde St.Gallen liegen ganz oder

teilweise in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Ein Teil des Grundstücks Nr. F3439 der Politischen Gemeinde St.Gallen liegt in der Wohnzone W3. Bei einer allfälligen Um- oder Aufzonung dieser Grundstücksflächen soll die jetzige Veräusserin Anspruch auf einen Teil des dadurch entstehenden Mehrwertes des Baulandes haben.

Die Parteien vereinbaren deshalb, dass bei einer gesamten oder teilweisen Um- oder Aufzonung der vorgenannten Grundstücksflächen in eine andere Bauzone innerhalb von 25 Jahren nach Eintrag dieses Tausches der jetzigen Veräusserin 50 % des Mehrwertes des Baulandes entschädigt werden muss. Dieser Mehrwert ergibt sich aus der Differenz des Landwertes vor und nach der Umzonung auf dem Mehrwert. Die Landwerte vor der Umzonung und nach der Umzonung hat ein von den jetzigen Vertragsparteien gemeinsam zu bestimmendes, anerkanntes Immobilienschätzungsbüro zu ermitteln. Die Abgabe wird innert zwölf Monaten nach Rechtskraft der Umzonung fällig.

4.3 Mehrausnützung Grundstück W0721, Schlössli Haggen

Das Grundstück Bruggen Nr. W0721 (Schlössli Haggen) liegt in der Kernzone K4. Die derzeit nicht überbaute Fläche dieses Grundstückes soll aus denkmalpflegerischen Gründen auch in Zukunft nicht überbaut werden. Der vorgenannte Tauschwert wurde auf dieser Basis festgelegt. Sollte das Grundstück innerhalb der nächsten 25 Jahre trotzdem eine Mehrausnützung erfahren, wird eine Entschädigung zugunsten der Politischen Gemeinde St.Gallen fällig.

Die Parteien vereinbaren deshalb, dass wenn innerhalb von 25 Jahren nach Eintrag dieses Tausches die derzeit nicht überbaute Bodenfläche des Grundstückes Nr. W0721 ganz oder teilweise überbaut wird, die Ortsbürgergemeinde St.Gallen als Erwerberin dieses Grundstückes innert sechs Monaten nach Rechtskraft der Baubewilligung der Politischen Gemeinde St.Gallen eine Entschädigung von CHF 225'000 zu bezahlen hat. Von dieser Regelung ausgenommen sind Anbauten wie Lift, Aussen-treppe etc. am bestehenden Gebäude.

4.4 Baurechtsvertrag Tennis-Club St.Otmar

Das Grundstück Bruggen W03961 (Tennisplatz Schönenwegen) ist bis 30. April 2021 mit einem selbständigen und dauernden Baurecht zugunsten des Tennis-Clubs St.Otmar belastet. Die Baurechtsberechtigte hat sich gegenüber der Ortsbürgergemeinde St.Gallen dahingehend geäußert, dass sie den Baurechtsvertrag gerne verlängern würde. Nach Eintrag dieses Tausches wird die Politische Gemeinde gemäss Verpflichtung aus dem aktuellen Baurechtsvertrag mit dem Tennis-Club St.Otmar über die Verlängerung des Baurechtsvertrages in Verhandlung zu treten.

5 Tauschwerte

Die Verkehrswerte der Tauschgrundstücke sind aus Tabelle 2 ersichtlich.

	Parzelle	Bezeichnung	Zone	Fläche (m²)	Verkehrswerte (CHF)	
					OBG	PGSG
OBG	W3156	Schulareal Schönenwegen (Baurecht PGSG)	ZöBA	17'536	3'470'000	
	W3780	Sportplatz Schönenwegen (Baurecht Lerchenfeld Sport AG)	ZöBA	24'886	1'805'000	
	W3961	Tennisplatz Schönenwegen (Baurecht Tennisclub St.Otmar)	ZöBA	3'143	460'000	
	W5031	Baulandgrundstück Eisbahnstrasse (bewirtsch. PP PGSG bis 2023)	WG4	9'212	11'050'000	
	W3408	Sportplatz Kreuzbühl	ZöBA	7'710	1'105'000	
	W3409	Spielplatz Kreuzbühl	ZöBA	2'578	370'000	
PGSG	F3439	Baulandgrundstück Stephanshornstrasse (z. Z. keine Nutzung)	W3 8'824 ZöBA 7'823	16'647		13'450'000
	W0721	Schlössli Haggen	K4	2'582		1'240'000
	W0729	Baulandgrundstück Haggenstrasse / Ober- strasse (vermietet Pfadi St.Martin, Ev.-ref. Kirchgemeinde bis 2021/2026)	K4	2'419		3'570'00
Total					18'260'000	18'260'000

Tabelle 2: Tauschgeschäft PGSG - OBG, Übersicht Verkehrswerte

Der Tausch erfolgt ohne gegenseitige Geldleistung.

6 Beurteilung und Würdigung des Tauschpakets

Das vorliegende Tauschpaket zwischen der Politischen Gemeinde St.Gallen und der Ortsbürgergemeinde St.Gallen ist konform mit den in der Ausgangslage aufgezeigten strategischen Zielsetzungen der beiden Gemeinden. Es stellt den wohl grössten Liegenschaftentausch dar, welcher je auf dem Gebiet der Stadt St.Gallen stattgefunden hat. Mit einem Wert von rund CHF 36.5 Mio. und einer Handänderung von über 87'000 m² Fläche ist der Vorgang einzigartig und für beide Gemeinden von herausragender Bedeutung.

Die Politische Gemeinde St.Gallen entledigt sich mit dem Tauschgeschäft vier Baurechtsverträgen samt den entsprechenden jährlichen Mittelabflüssen. Sie wird Eigentümerin der Schulareale Schönenwegen-Schönau und der Sportplätze bei der Schule Kreuzbühl. Flächen, die einer öffentlich-städtischen Nutzung dienen, sind damit strategiekonform in städtischem Eigentum. Mit den Liegenschaften Sportanlage Schönenwegen und der Parzelle Eisbahnstrasse wird es der Stadt möglich, ein zusammenhängendes Gebiet südlich der Zürcher Strasse und in unmittelbarer Nähe zu den städtischen Sportanlagen Lerchenfeld Eisbahn und Freibad zu erwerben. Dies gibt ihr entsprechende strategische Entwicklungsmöglichkeiten.

Dank des Tauschgeschäftes kann sich die Ortsbürgergemeinde St.Gallen auf ihre Kernkompetenz fokussieren und mit der Entwicklung der Liegenschaften Stephanshornstrasse und Haggenstrasse-Oberstrasse neue Baurechtsverträge anstreben, die den Wegfall der oben erwähnten Baurechte Schönenwegen und Kreuzbühl mittelfristig mindestens kompensieren sollten. Sie erhält damit die Möglichkeit, Erträge zu generieren, die es ihr erlauben, ihre vielfältigen Tätigkeiten im öffentlichen Interesse und zugunsten der ganzen Stadtbevölkerung langfristig weiterzuführen. Mit der Übernahme der Liegenschaft Restaurant Schlössli Haggen erweitert sie ihr Portfolio an Gastronomiebetrieben (Wildparkrestaurant Peter und Paul, Restaurant Scheitlinsbüchel, Hotel-Restaurant Falkenburg, Restaurant Unterer Brand), welche im Naherholungsbereich der Stadt St.Gallen eine wichtige Funktion erfüllen.

6.1 Finanzrechtliche Aspekte

Auf städtischer Seite sind alle dem Tausch unterworfenen Grundstücke dem Finanzvermögen zugeordnet. Die neu erworbenen Grundstücke Bruggen Nrn. W3156, W3780, W3408 und W3409 werden dem Verwaltungsvermögen zugeschlagen. Der Wert der genannten Grundstücke beläuft sich auf insgesamt CHF 7'210'000. Dies stellt eine einmalige Ausgabe dar (Investition). Diese Ausgabe unterliegt dem fakultativen Referendum. Der übrige Anteil von CHF 11.05 Mio. stellt einen Tausch innerhalb des Finanzvermögens dar, welcher wertneutral erfolgt und deshalb keine finanzrechtlichen Auswirkungen hat.

7 Weiteres Vorgehen

Der Bürgerrat der Ortsbürgergemeinde St.Gallen hat das Tauschgeschäft am 21. Oktober 2019 zuhänden der Bürgerversammlung der Ortsbürgergemeinde (9. Dezember 2019) verabschiedet. Unter Vorbehalt der Zustimmung der Bürgerversammlung und nach unbenutztem Ablauf der Referendumsfrist erfolgt der Besitzesantritt per 1. Januar 2020.

Der Stadtpräsident:
Thomas Scheitlin

Die Stadtschreiber-Stellvertreterin:
Jennifer Abderhalden

Beilage:
▪ Übersichtspläne Tauschgrundstücke