

Vorlage Stadtparlament

Datum 26. Oktober 2021
Beschluss Nr. 1001
Aktenplan 811.15 Finanzliegenschaften

Abgabe der Liegenschaft Bruggen Nr. W3982, Breitfeld, im Baurecht an die Halter AG

Antrag

Wir beantragen Ihnen, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Abgabe des Grundstücks Bruggen Nr. W3982, Breitfeld, im Baurecht an die Halter AG zu den dargestellten Bedingungen wird zugestimmt.

1 Ausgangslage

Die Stadt St.Gallen hat im Jahr 2018 das unbebaute Grundstück Bruggen Nr. W3982 als Baulandreserve erworben ([Vorlage des Stadtrats Nr. 1219 vom 19. Dezember 2017, vom Stadtparlament unverändert genehmigt am 16. Januar 2018](#)). Das Grundstück mit einer Fläche von 10'670 m² liegt zwischen der Autobahn A1 im Norden, der Zürcher Strasse im Süden und Osten sowie der Breitfeldstrasse im Westen (Grenze zur Gemeinde Gossau). Es befindet sich damit inmitten des Kerngebiets des Entwicklungsgebiets Areal St.Gallen West – Gossau Ost (Verein ASGO). Das Ziel des ASGO ist die koordinierte Entwicklung des Areals zwischen St.Gallen West und Gossau Ost als zukunftsträglichen Wohn- und Wirtschaftsstandorts. Das Grundstück Nr. W3982 ist heute unbebaut und vollumfänglich der Industriezone (H18) zugewiesen. Es wird derzeit als Ausstellplatz für Automobile zwischengenutzt. Künftig soll es im Bereich moderner, wissensintensiver Produktion genutzt werden. So sollen auf dem Grundstück Büro- und Gewerbebauten entstehen, welche im Sinne von «Manufacturing Hubs» mit modernen Fertigungsanlagen und -techniken funktionieren.

Die Stadt hat zur Erreichung dieses Ziels am 7. September 2020 ein selektives Auswahlverfahren für Investorinnen und Investoren ausgeschrieben. Am meisten überzeugen konnte die Jury das eingereichte Projekt der Firma Halter AG. Das Siegerprojekt sieht vor, auf dem Baurechtsgrundstück einen «Co-Produktions-Hub» mit Fokus auf Prototyping und Manufacturing im Bereich der Maschinen-, Elektro- und Metallindustrie (MEM) zu erstellen. Die Parzelle soll zu diesem Zweck im Baurecht an die Halter AG abgegeben werden. Die Baurechtsnehmerin wird das Grundstück dabei etappenweise überbauen, wobei der jeweilige Baustart erst erfolgt, wenn eine geeignete Firma aus der MEM-Industrie als Endabnehmerin gefunden ist. Nach Fertigstellung des Gebäudes wird der jeweilige bebaute Teilfläche aus dem Baurechtsvertrag der Halter AG abparzelliert und an die jeweilige Endabnehmerfirma übertragen, womit diese Firma Baurechtsnehmerin der Politischen Gemeinde St.Gallen wird. Bei diesem Prozess der Übertragung sind sämtliche Pflichten aus dem ursprünglichen Baurechtsvertrag

mit der Halter AG von der neuen Baurechtsnehmerin zu übernehmen. Weiter darf die Baurechtsparzelle in maximal vier Baufelder unterteilt werden. Die Ansiedlung von Verkaufsbetrieben ist ebenso untersagt wie jene von Fachmärkten, Verteilzentren, Freizeitbetrieben, Autogaragen oder Betrieben mit grossem Publikumsverkehr. Diese Einschränkung berücksichtigt Erfahrungen aus der Vergangenheit, als auf der besagten Parzelle Nr. W3982 Neubauten von Verkaufsbetrieben geplant waren, die aufgrund der verkehrlichen Belastungsgrenze des ganzen Gebiets Geissberg / Westcenter / Stadion jedoch nicht realisiert werden konnten.

Die Baurechtsparzelle weist gemäss geologischem Gutachten vom März 2017 Altlasten auf. Die Entsorgung des Aushubs wurde damals mit Mehrkosten von rund CHF 520'000 beziffert, wofür mit der ehemaligen Eigentümerin am 22. November 2017 ein Nachtrag zum Kaufvertrag öffentlich beurkundet wurde. Darin erklärt sich die Verkäuferin bereit, diese belastungsbedingten Mehrkosten bis zum Maximalbetrag von CHF 500'000 zu übernehmen, sofern die Stadt die Entsorgung der Belastungen bis 31. Juli 2027 vornimmt. Mit der nun geplanten Abgabe des Grundstücks im Baurecht an die Halter AG sowie der zusätzlichen Bedingung im Baurechtsvertrag, dass der Baubeginn für die erste Etappe zwingend bis zum 31. Dezember 2024 zu erfolgen hat (vgl. Ziffer 4 unten), kann diesem Umstand Rechnung getragen werden.

2 Informationen zur Baurechtsnehmerin

Die Firma Halter AG ist seit 1918 im Schweizer Immobilienmarkt tätig und gehört zu den führenden Unternehmen des Landes im Bereich Bau- und Immobilienleistungen. In den Geschäftseinheiten Business Development, Entwicklungen, Gesamtleistungen und Renovationen befasst sich die Firma mit der Konzeption und der Realisierung von Entwicklungsprojekten mit Nutzungen jeder Art und Investitionsvolumen jeder Grösse. Halter beschäftigt an den Standorten Schlieren, Bern, Basel, Luzern, Lausanne und St. Gallen rund 260 Mitarbeitende.

3 Verhandlungen mit der Baurechtsnehmerin

Aus dem Auswahlverfahren für Investorinnen und Investoren, der Projektpräsentation und den anschliessenden Gesprächen zwischen der Stadt St.Gallen und der Firma Halter AG wurde deutlich, dass sich die Baurechtsparzelle für eine Überbauung als «Co-Produktions-Hub» eignet. Zu diesem Zweck soll das Grundstück Bruggen Nr. W3982 mit einer Gesamtfläche von 10'670 m² im Baurecht abgegeben werden. Als Baurechtsnehmerin tritt gegenüber der Politischen Gemeinde St.Gallen die Investorin Halter AG auf.

Für die Berechnung des Baurechtszinses einigten sich die beiden Parteien auf einen Bodenwert von CHF 760/m², was einen marktgerechten Wert für das erschlossene Bauland in direkter Nähe zur Autobahn A1 darstellt. Auf dieser Basis beträgt der Landwert pauschal CHF 8'109'200. Der Baurechtszins entspricht dem jeweiligen Referenzzinssatz des Bundesamts für Wohnungswesen von derzeit 1.25 % zuzüglich eines Zuschlags von 1.00 %. Der Zuschlag ist gesamthaft, insbesondere mit Blick auf die ausgehandelten Bestimmungen (vgl. Ziffer 4), gerechtfertigt. Unter Berücksichtigung der vorliegenden Faktoren ergibt sich somit folgender jährlicher Baurechtszins:

CHF 8'109'200 x 2.25 % = CHF 182'457.00.

Für die spätere Übertragung der Teilflächen von der Halter AG an die Endnutzenden aus der MEM-Industrie wird bereits im heutigen Baurechtsvertrag festgehalten, dass die Landwerte der maximal vier Baufelder zwar voneinander abweichen können, der Mittelwert aller übertragenen Flächen jedoch CHF 760 pro m² zu betragen hat. Ausserdem muss bei einer Staffelung der Landwerte das westliche Teilfeld den höchsten, das östliche Teilfeld den niedrigsten Landwert ausweisen, da die Standortattraktivität innerhalb der Parzelle gegen Osten abnimmt (geringere Breite der Parzelle). Nur beim östlichsten Teilfeld darf der Landwert von CHF 760 pro m² unterschritten werden.

4 Baurechtsvertrag

Die Politische Gemeinde St.Gallen wird am 3. November 2021 mit der Halter AG einen Baurechtsvertrag für die Dauer von 100 Jahren über eine Fläche von 10'670 m² auf dem Grundstück Bruggen Nr. W3982 öffentlich beurkunden. Der Baurechtsvertrag, welcher unter dem Vorbehalt steht, dass die Abgabe des Grundstücks im Baurecht vom Stadtparlament genehmigt wird, enthält im Wesentlichen folgende Bestimmungen:

- Die Bauberechtigte hat das Recht, im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen auf dem baurechtsbelasteten Grundstück Büro-, Gewerbe- und Industriebauten zu erstellen und als Eigentum beizubehalten und zu erneuern. Angestrebt wird ein städtebaulich und architektonisch gutes Bauprojekt. Das Bauprojekt muss eine hohe Wertschöpfung und möglichst viele Arbeitsplätze bieten. Die Nutzung auf dem Grundstück muss im Bereich moderner, wissensintensiver Forschung, Entwicklung, Produktion und Vertrieb liegen. Es soll ein Manufacturing Hub mit modernen Fertigungsanlagen und -techniken entstehen. Dieser Hub soll primär der MEM-Industrie die Möglichkeit bieten, sich zu etablieren. Andere Nutzungen als die der MEM-Industrie oder ihr verwandter Industrien sind nicht zulässig. Es dürfen keine Verkaufsbetriebe sowie Fachmärkte, Verteilzentren, Freizeitbetriebe, Autogaragen oder Betriebe mit grossem Publikumsverkehr in den Bauten angesiedelt werden.
- Die Bauberechtigte verpflichtet sich, das am 21. Dezember 2020 eingereichte Projekt «Manufacturing Hub St.Gallen & Co» der Halter AG und Hosoya Schaefer Architects AG weiterzuentwickeln. Die Bestimmungen und Aufgabenstellung des Auswahlverfahrens von Investorinnen und Investoren vom 7. September 2020 sind dabei ebenfalls zu berücksichtigen. Das Bauprojekt muss eine Überbauung der Baubereichsfläche von mindestens 75 % ausweisen. Die Bauten dürfen maximal 20 % Lagerfläche insgesamt oder pro aufgeteiltes Baufeld aufweisen. Der Büroflächenanteil muss mindestens 20 % betragen. Abweichungen von diesen Lager- und Büroflächenanteilen sind nur mit Bewilligung der Grundeigentümerin möglich. Es sollen möglichst viele Arbeitsplätze generiert werden. Der jeweils nicht überbaute Teil des Baurechtsgrundstücks darf von der Bauberechtigten im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen nach ihrem Belieben genutzt werden. Die jeweiligen Baurechtsbauten, die Anlagen sowie der unüberbaute Boden sind von der Bauberechtigten auf ihre Kosten während der ganzen Baurechtsdauer ihrem Zweck entsprechend ordnungsgemäss zu unterhalten. Die Grundeigentümerin hat das Recht, den baulichen Zustand zu kontrollieren.
- Das Baurecht wird auf die Dauer von 100 Jahren ab dem Datum des Grundbucheintrags eingeräumt.
- Das Baurecht ist übertragbar und vererblich. Die Übertragung des Baurechts bedarf der Genehmigung der baurechtsbelasteten Grundeigentümerin, welche nur bei mangelnder Kreditwürdigkeit

- des Erwerbers bzw. der Erwerberin oder wenn der Erwerber bzw. die Erwerberin des Grundstücks dieses nicht als Büro, Gewerbe- und Industriebaute nutzt, verweigert werden darf.
- Der Baurechtszins wird jeweils nach Ablauf von fünf Jahren, erstmals fünf Jahre seit der Eintragung dieses Baurechts im Grundbuch, an die eingetretene Teuerung gemäss Landesindex der Konsumentenpreise angepasst. Der ursprüngliche Bodenwert von CHF 8'109'200 und der ursprüngliche Baurechtszinssatz von 2.25 % dürfen 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 der Baurechtsberechtigten eine Entschädigung in der Höhe von 80 % des Verkehrswerts im Zeitpunkt des Heimfalls abzüglich allfälliger Abbruchkosten.
 - Weiter sind folgende Vorgaben von der Bauberechtigten verbindlich einzuhalten:
 - Die maximal zulässige Gebäudehöhe gemäss Zonenplan (18 m) ist auszunützen.
 - Die Bauten sind in nachhaltiger Bauweise zu erstellen. Massgebend sind die gesetzlichen Vorschriften und die aktuellen Standards.
 - Auf dem Dach ist eine Eigenstromerzeugung mittels Photovoltaikanlage zu realisieren. Ein allfälliger Verzicht auf eine solche Anlage ist im Rahmen des Energiekonzepts zu begründen. Unabhängig vom Realisierungszeitpunkt sind die Flachdächer sämtlicher Hauptbauten derart auszugestalten, dass sie ohne weiteren baulichen Aufwand mit Photovoltaikanlagen nachgerüstet werden können. Im Weiteren sind die Dächer mit einer ökologisch hochwertigen Begrünung zu gestalten. Fassadenbegrünungen sind zu prüfen.
 - Abstellflächen für Autos und Motorräder des Personals sind in Tiefgaragen vorzusehen. Vorbehalten bleibt, dass die Erstellung einer Tiefgarage aufgrund des Baugrunds nicht möglich ist oder dass im Rahmen der Etappierung zwischenzeitlich eine teilweise Oberflächenparkierung zweckmässig ist.
 - Für Velos sind ausreichend dimensionierte, witterungsgeschützte Abstellplätze an gut zugänglichen Stellen in der Nähe der Hauptzugänge bereitzustellen
 - Die Bauberechtigte ist – ohne weitere Zustimmung der Grundeigentümerin – zur Vermietung der Büro-, Gewerbe- und Industriebauten an natürliche oder juristische Personen berechtigt.
 - Mit der Überbauung der Baurechtsfläche kann, sofern keine rechtzeitige frühere Ankündigung seitens der Bauberechtigten erfolgt, ab 1. Juli 2024 begonnen werden. Der Baubeginn für die erste Etappe hat aber zwingend bis zum 31. Dezember 2024 zu erfolgen. Sollte die Baubewilligung bis 1. Juli 2024 aufgrund von Baueinsprachen oder höherer Gewalt nicht rechtskräftig vorliegen, erstrecken sich die vorgenannten Termine um die Dauer dieser Verfahren. Erfolgt der Baubeginn nicht fristgerecht, so hat die Baurechtsbelastete Anspruch auf Übertragung des Baurechtsgrundstücks durch die Bauberechtigte. Die Bauberechtigte verpflichtet sich weiter, das genehmigte Bauprojekt ebenfalls entschädigungslos der Baurechtsbelasteten abzutreten. Dass mit der Überbauung der Baurechtsfläche frühestens ab 1. Juli 2024 begonnen werden kann, liegt an den Vertragslaufzeiten der bestehenden Zwischennutzung. Sollte die Bauberechtigte früher als ab dem 1. Juli 2024 mit der Überbauung beginnen wollen, hat sie der Baurechtsbelasteten dies sechs Monate im Voraus schriftlich anzukündigen. Die Baurechtsbelastete verpflichtet sich, auf eine solche Ankündigung hin die Baurechtsfläche auf den angezeigten Termin, frei von Nutzungsverhältnissen, zu übergeben. Allfällige Entschädigungen aus vorzeitiger Auflösung der Verträge für die Zwischennutzungen sind durch die Bauberechtigte zu tragen.
 - Verstösst die Baurechtsberechtigte gegen die vereinbarte Nutzung des Grundstücks, d.h. nutzt sie das Grundstück für andere Zwecke als für einen Manufacturing Hub für Büro-, Gewerbe- und Industriebauten oder nutzt die Baurechtsberechtigte das Grundstück nicht fristgerecht, so hat die

Baurechtsbelastete das Recht, den vorzeitigen Heimfall des Baurechts zu verlangen. Für die finanziellen Folgen gelten die Bestimmungen betreffend den vorzeitigen Heimfall.

5 Bauliche Umsetzung

Die Bauberechtigte plant, per sofort mit der Weiterentwicklung des Projekts Manufacturing Hub St.Gallen & Co in Zusammenarbeit mit Hosoya Schaefer Architects AG zu starten.

Die Stadtpräsidentin:
Maria Pappa

Der Stadtschreiber:
Manfred Linke

Beilage:
▪ Situationsplan