



Finanzliegenschaften

Erwerb der Wohnüberbauung Heimstrasse / Zürcher Strasse und Abgabe im Baurecht im Rahmen des 12-Millionen-Kredits

Antrag

Wir beantragen Ihnen folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Der Erwerb der Wohnüberbauung Heimstrasse / Zürcher Strasse in das Finanzvermögen zu einem Kaufpreis von CHF 11'500'000 wird genehmigt.
 2. Es wird festgestellt, dass der Beschluss gemäss Ziffer 1 nach Art. 8 Ziff. 8 der Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum untersteht.
 3. Die Abgabe der Wohnüberbauung Heimstrasse / Zürcher Strasse im Baurecht im Rahmen des 12-Millionen-Kredits an die Wohnbaugenossenschaft Säge zu den dargestellten Bedingungen wird genehmigt.
 4. Es wird festgestellt, dass der Beschluss gemäss Ziffer 3 nach Art. 8 Ziff. 10 der Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum untersteht.
-

1 Übersicht

An der Zürcher Strasse / Heimstrasse befindet sich eine grosse Wohnüberbauung mit rund 76 Wohnungen aus den 60er Jahren. Die Überbauung gehört der Logis Suisse AG. Diese Eigentümerin hat den ganzen Komplex im Rahmen einer Portfoliobereinigung der Stadt zum Kauf angeboten, dies im Rahmen der Kontakte zur künftigen Überbauung der benachbarten, unüberbauten städtischen Parzelle W3700.

Mit dieser Vorlage wird der Erwerb der gesamten Siedlung durch die Stadt in das Finanzvermögen beantragt. Gleichzeitig soll die Überbauung im Rahmen des 12-Millionen-Kredites im Baurecht an die Wohnbaugenossenschaft „Säge“ abgegeben werden. Diese Genossenschaft verfügt bereits über grössere Wohnüberbauungen in der Region und bietet Gewähr dafür, dass die bestehende Wohnüberbauung an der Heimstrasse mit guten und relativ



günstigen Wohnungen in der bisherigen Art erhalten und angemessen unterhalten wird. Sowohl der Erwerb wie auch die Abgabe im Baurecht fallen in die Kompetenz des Stadtparlamentes sowie unter das fakultative Referendum.

2 Reglement zur Erhaltung preisgünstiger Wohnungen (12-Millionen-Kredit)

Die Bürgerschaft der Stadt St.Gallen stimmte am 2. Juni 1991 dem Reglement zur Erhaltung preisgünstiger Wohnungen und der Erteilung eines Rahmenkredites von 12 Millionen Franken zu.

Mit dem Reglement und den zur Verfügung stehenden finanziellen Mitteln soll das Angebot an preisgünstigem Wohnraum für finanzschwächere Mieterinnen und Mieter unterstützt werden. Dies wird mit dem folgenden Vorgehen erreicht:

- Die Stadt erwirbt auf dem freien Markt in St.Gallen Wohnliegenschaften in das Finanzvermögen, die preisgünstige Wohnungen mit einfachem bis durchschnittlichem Standard aufweisen und sich für Familien oder für finanzschwächere Alleinstehende eignen. Die Wohnbauten können sanierungsbedürftig sein, sie müssen aber mit einer einfachen Erneuerung in einen genügenden Zustand gebracht werden können.
- Die von der Stadt erworbenen (oder allenfalls auch bereits im Besitz der Stadt befindlichen) Wohnliegenschaften werden im Baurecht an gemeinnützige Wohnbauträger abgegeben. Der Bodenwert entspricht bei der Abgabe dem von der Stadt bezahlten Preis, der unverbilligte Baurechtszins dem üblichen Satz für erste Hypotheken auf Wohnliegenschaften. Der Baurechtszins wird mit Mitteln aus dem 12-Mio.-Kredit in dem Masse verbilligt, als subventionsberechtigte Mieterinnen und Mieter im entsprechenden Gebäude wohnen. Subventionsberechtigt sind Haushalte (Familien oder Alleinstehende), die die Voraussetzungen für die Zusatzverbilligung des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes erfüllen. Die Mietzinsverbilligung beträgt bis zu einem Drittel der Zinslast.

In die Aktion einbezogen und von der Stadt erworben werden grundsätzlich nur Liegenschaften, die in Bezug auf die Wohnungstypen (einfachere Wohnungen für Familien oder Alleinstehende mit Kindern) geeignet sind und bei denen auch ein erheblicher Teil der derzeitigen Mieterinnen und Mieter subventionsberechtigt ist. Die neuen Baurechtsträger müssen sich verpflichten, bei Neuvermietungen nach Möglichkeit entsprechende Mieterinnen und Mieter zu berücksichtigen. Mit diesem Subventionsmodell wird somit über eine Reduktion der Zinsbelastung eine gezielte Mietzinsunterstützung für tatsächlich finanzschwächere Familien und Alleinstehende erreicht. Die Berechtigungen werden periodisch kontrolliert und die Subventionsberechnungen entsprechend angepasst.

Auf dieser Grundlage wurde seit 1994 eine grössere Anzahl geeigneter Wohnliegenschaften erworben und an gemeinnützige Wohnbauträger (Genossenschaften und Stiftungen) abge-



geben. Die Auswahl dieser Baurechtsnehmer erfolgte jeweils so, dass eine grösstmögliche Gewähr für die Berücksichtigung subventionsberechtigter Mieterinnen und Mieter besteht. Damit und mit der Verpflichtung zu entsprechenden Neuvermietungen soll die Zielsetzung der möglichst weitgehenden Wirkung der Verbilligungen zugunsten finanzschwächerer Haushalte optimal erreicht werden.

Insgesamt profitierten bis heute 46 Liegenschaften von der Verbilligung im Rahmen des 12-Millionen-Kredites. Zur Zeit erhalten noch deren 14 mit 155 Wohnungen Subventionen. Die übrigen Wohnhäuser wurden aufgrund des Fristablaufs von zehn resp. mit Verlängerung max. 13 Jahren aus dem 12-Millionen-Kredit entlassen.

Zum heutigen Zeitpunkt ist gut die Hälfte der Gelder aus dem 12-Millionen-Kredit ausbezahlt oder für künftige Zahlungen bis zum Ende der maximal möglichen Subventionsdauer „reserviert“. Es besteht damit nach wie vor Spielraum für weitere geeignete Liegenschaften. Insgesamt ist festzustellen, dass sich diese besondere, zielgerichtete Mietzinsverbilligungsaktion bewährt hat. Angesichts der auch heute für sozial schwächere Mieterinnen und Mieter schwierigen Situation auf dem Wohnungsmarkt ist es richtig, bei entsprechender Gelegenheit neue Wohnliegenschaften in das Verfahren aufzunehmen.

3 Erwerb der Wohnüberbauung Heimstrasse / Zürcher Strasse

3.1 Liegenschaftenbeschreibung

Die Überbauung W2636, Heimstrasse 1 - 7a / Zürcher Strasse 176 – 178, mit einer Grundstücksfläche von 8'718 m² ist grösstenteils der Zone W3, entlang der Zürcher Strasse der Zone WG3 zugeteilt. Sie liegt im Quartier Lerchenfeld, unweit des Naherholungsgebietes der Sitter. In unmittelbarer Nähe befinden sich Einkaufsläden des täglichen Bedarfs sowie die öffentlichen Schulen. Sie ist mit dem öffentlichen Verkehrsmittel gut erschlossen. Im Westen grenzt die Überbauung an das städtische Baulandgrundstück W3700.

Die kompakte Anlage stammt aus dem Jahr 1960, mit fünf rechtwinklig zueinander angeordneten Wohnblöcken und einem grosszügigen Grünraum dazwischen, der zum Spielen einlädt. Die Wohnhäuser sind als einfache kubische Baukörper mit Giebeldach ausgebildet. Die Wohnanlage beinhaltet 4 Ladenlokale, 18 Garagen und 19 Autoabstellplätze sowie insgesamt 76 Wohnungen, nämlich:

- 3 2-Zimmer-Wohnungen,
- 29 3-Zimmer-Wohnungen,
- 28 4-Zimmer-Wohnungen,
- 16 4.5-Zimmer-Wohnungen,

wovon derzeit 44 Mieterinnen und Mieter subventionsberechtigt wären.



Die Wohnungen weisen die typischen Grundrisse aus der Erstellungszeit auf und haben einen einfachen Ausbaustandard. Jede Wohnung verfügt über einen Abstellraum im Keller und im Dachgeschoss sowie (ausgenommen die Dachwohnungen) über Balkon oder Sitzplatz. Den Mieterinnen und Mietern stehen Waschküche, Trockenraum und Veloraum zur Verfügung.

Die Wohngebäude befinden sich allgemein in einem ordentlichen baulichen Zustand. Nachstehende Sanierungsarbeiten wurden durchgeführt:

- 1986 Fensterersatz gegen Zürcher Strasse
- 1990 Fassaden-, Dach- und Innensanierung
- 2001 Anschluss Fernwärme
- 2001 Fenstersanierung
- 2008/09 Instandstellung Elektroinstallation (ca. CHF 110'000).

Die Netto-Mietzinseinnahmen per September 2010 belaufen sich total auf CHF 919'164 im Jahr. Diese betragen für die 2-Zimmer-Wohnungen CHF 626 bis CHF 748, für die 3-Zimmer-Wohnungen CHF 825 bis CHF 1'183, für die 4-Zimmer-Wohnungen CHF 892 bis CHF 1'361 und für die 4.5-Zimmer-Wohnungen CHF 1'103 bis CHF 1'392. Die Mietzinsunterschiede ergeben sich aufgrund der unterschiedlichen Wohnungsgrössen, der Mietdauer und der Subventionsberechtigung. Bezogen auf den Kaufpreis von CHF 11.5 Millionen wird bei Vollvermietung eine Bruttorendite von 8 % erzielt.

3.2 Kaufvertrag

Die Kaufverhandlungen ergaben einen Kaufpreis von CHF 11.5 Millionen. Der Kaufpreis ist am unteren Limit eines möglichen Marktpreises. Zurzeit sind auf dem Immobilienmarkt kaum Liegenschaften in dieser Grösse erhältlich. Die Nachfrage hingegen ist gross. Das Objekt wurde am Markt nicht angeboten.

Eine Bruttorendite von 8 % kann angesichts der derzeitigen günstigen Finanzierungsmöglichkeiten als gut bezeichnet werden. Der in den nächsten Jahren vorhandene Unterhaltsbedarf kann aufgrund der möglichen Rückstellungen finanziert werden.

Nach Abschluss der Verhandlungen wurde im April 2011 mit der Logis Suisse AG ein Kaufvertrag öffentlich beurkundet, mit dem Vorbehalt der Genehmigung durch das Stadtparlament. Dieser enthält die folgenden wesentlichen Bestimmungen:

- Der Kaufpreis von total CHF 11'500'000 wird getilgt durch Überweisung von CHF 9'550'000 zur Tilgung der bestehenden Grundpfandschulden und durch Zahlung des Restkaufpreises von CHF 1'950'000 an die Verkäuferschaft.
- Der Besitzesantritt findet per 1. Juli 2011 statt.



- Die Grundbuchkosten sowie die Handänderungssteuer werden von den Parteien je zur Hälfte bezahlt.
- Die Logis Suisse AG untersteht der Gewinnsteuer, welche zu ihren Lasten geht.
- Die bestehenden Mietverhältnisse werden von der Käuferschaft übernommen.
- Die Käuferschaft verpflichtet sich, die Baurechtsgrundstücke ausschliesslich an gemeinnützige Wohnbauträger im Baurecht abzugeben. Diese Verpflichtung ist den Baurechtsnehmern für eine Weiterveräusserung innerhalb von zehn Jahren ab Baurechtseinräumung ebenfalls aufzuerlegen, mit der Pflicht zur Weiterüberbindung auf allfällige Rechtsnachfolger.

4 Abgabe im Baurecht im Rahmen des 12-Millionen-Kredits

4.1 Baurechtserteilung

Im November 2010 erfolgte eine Ausschreibung der Überbauung Heimstrasse / Zürcher Strasse an 21 gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften in St.Gallen. Es stand zur Option, die gesamte Überbauung oder nur Teile davon im Baurecht zu übernehmen. Das Interesse war gross. Acht Genossenschaften nahmen an der Besichtigung teil. Für sechs kam eine Übernahme im Baurecht in Frage. Nach Gesprächen mit Genossenschaften, welche aufgrund der finanziellen Belastung nur an einem Teil zur Übernahme interessiert waren, hat sich gezeigt, dass eine Aufteilung in zwei oder mehr Baurechte sich als wenig sinnvoll erweist. Einerseits hätten die Parzellierung des Grundstückes sowie die Zuteilung und Wertbemessung der Gebäude aufgrund der unterschiedlichen Lage zu Schwierigkeiten geführt. Andererseits hätten die Benützung der gemeinsamen Heizungsanlage und des Spielplatzes sowie die Erschliessung durch Errichtung von Dienstbarkeiten geregelt werden müssen. Nach eingehender Prüfung wird vorgeschlagen, die gesamte Überbauung im Rahmen des 12-Millionen-Kredits im Baurecht an die Wohnbaugenossenschaft Säge mit Sitz in St.Gallen abzugeben.

Die Wohnbaugenossenschaft Säge besteht seit 2006 und bezweckt unter anderem die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaues, insbesondere zur Deckung des Bedarfs an preisgünstigen und nach ihrer Beschaffenheit den Wohnbedürfnissen Rechnung tragenden Wohnungen und Eigenheime. Sie besitzt 118 Wohnungen in den Gemeinden Herisau, Appenzell, Engelburg und Gossau. Die Überbauung an der Heim-/Zürcher Strasse wäre das erste Objekt in St.Gallen und im Baurecht von der Stadt.

4.2 Erschliessung städtisches Grundstück W3700

Auf der benachbarten, städtischen Parzelle W3700 ist gemäss dem Siegerprojekt des im Jahre 2004 durchgeführten Studienwettbewerbs eine Wohnüberbauung mit ca. 42 Wohnungen geplant. Es wird die Abgabe des Baulandes im Baurecht und die Realisierung durch



eine gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft angestrebt. Mögliche Interessenten sind vorhanden. Die geplante Erschliessung erfolgt über den bestehenden Fussweg und teilweise über die Parzelle W2636 (Kaufobjekt). Das bedingt die Abtretung einer Fläche von ca. 211 m². Für die Abgabe im Baurecht reduziert sich die Grundstückfläche somit von 8'718 m² auf 8'507 m².

4.3 Baurechts- und Pfandverträge

Die Gebäude gehen ins Eigentum der Baurechtsberechtigten über, das Grundstück bleibt im Eigentum der Stadt und wird mit einem selbstständigen und dauernden Baurecht belastet.

Der Gesamtpreis von CHF 11.5 Millionen teilt sich auf in einen Bodenwert von CHF 3.5 Millionen und einen Gebäudewert von CHF 8.0 Millionen. Der Bodenwert entspricht einem Quadratmeterpreis von rund CHF 410.

Der Baurechtszins berechnet sich auf der Basis des Bodenwerts. Für den Gebäudewert wird (bis zur ganzen oder teilweisen Ablösung durch eine Finanzierung der Emissionszentrale) der Baurechtsberechtigten ein Darlehen in Form einer Grundpfandverschreibung (Kapitalhypothek) gewährt. Der Baurechtszins entspricht dem jeweiligen Referenzzinssatz, der vom Bundesamt für Wohnungswesen festgelegt wird. Dieser beträgt zurzeit 2.75 %. Der Darlehenszins richtet sich nach dem Zinssatz für 1. Hypotheken der Kantonalbank für Wohnliegenschaften, zurzeit ebenfalls 2.75 %.

Im April 2011 wurde mit der Wohnbaugenossenschaft Säge ein entsprechender Baurechtsvertrag unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch das Stadtparlament öffentlich beurkundet. Der Baurechtsvertrag enthält die folgenden wesentlichen Bestimmungen:

- Das Baurecht wird auf die Dauer von 100 Jahren (einhundert Jahren) ab dem Datum des Grundbucheintrages eingeräumt. Über eine allfällige Verlängerung des Baurechts nach Art. 779 Abs. 2 ZGB haben die Parteien spätestens fünf Jahre vor Vertragsablauf in Verhandlung zu treten.
- Das Baurecht ist übertragbar und vererblich. Es ist an Mietergemeinschaften, Vereine, Genossenschaften, Stiftungen und Institutionen übertragbar, die Gewähr für eine soziale Miete, Vermietung oder Weitervermietung bieten.
- Für den Bodenwert wird halbjährlich ein Baurechtszins entrichtet, der dem jeweiligen Referenzzinssatz des Bundesamtes für Wohnungswesen entspricht, zurzeit 2.75 %. Der Bodenwert kann alle fünf Jahre der Teuerung gemäss Landesindex der Konsumentenpreise angepasst und neu festgesetzt werden. Diese Anpassung erfolgt im Umfang von 40 % der Teuerung. Der ursprüngliche Bodenwert darf nicht unterschrit-



- ten werden. Der Baurechtszins wird sichergestellt durch Errichtung einer Grundpfandverschreibung (Maximalhypothek) im 1. Rang in der Höhe von CHF 575'000.
- Gleichzeitig mit der Begründung des Baurechtes erwirbt die Baurechtsberechtigte sämtliche innerhalb der baurechtsbelasteten Fläche befindlichen Gebäude. Der Übernahmepreis für die bestehenden, auf dem Baurechtsgrundstück befindlichen Gebäude und Anlagen beträgt CHF 8 Mio. und wird getilgt durch Schuldanererkennung. Dieses Darlehen wird durch Errichtung einer Grundpfandverschreibung (Kapitalhypothek) im 2. Rang und Eintragung im Grundbuch zulasten des Baurechtsgrundstückes gemäss einem separat bis zur Eintragung des Baurechtes zu beurkundenden Pfandvertrages sicher gestellt. Das Darlehen der Stadt soll möglichst rasch ganz oder teilweise durch ein Darlehen der Emissionszentrale des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen abgelöst werden. Die Darlehensgebung der Stadt in der vollen Höhe ist also nur als Anfangsfinanzierung zu verstehen.
 - Für die vorzunehmenden Sanierungen bzw. die entsprechenden Investitionen wird bereits mit dem Abschluss des Baurechtsvertrages die rangliche Gleichstellung eines Grundpfandrechtes im 2. Rang bis zu einem Betrag von CHF 2 Mio. mit einem Höchstzinsfuss von 10 % genehmigt.
 - Für die Berechnung der Heimfallentschädigung und als Vorkaufspreis für das Baurecht gilt der Gebäudewert von CHF 8 Mio. zuzüglich allfällige spätere ausgewiesene wertvermehrnde Aufwendungen für die Bauten und Anlagen aufgrund der Bauabrechnungen, abzüglich einer Wertverminderung. Bezüglich der wertvermehrnden Aufwendungen kann die Teuerung gemäss Zürcher Baukostenindex (ab jeweiligem Stand Baubeginn) aufgerechnet werden. Wird bezüglich dem Vorkaufsrecht mit einem Dritten ein Kaufpreis vereinbart, der tiefer ist als der aufgrund des Vorstehenden berechnete Vorkaufspreis, so kann das Vorkaufsrecht zu diesem tieferen Kaufpreis ausgeübt werden.
 - Als Berechnungsgrundlage für die Subventionen im Rahmen des 12-Millionen-Kredits gelten der jeweils aktuelle Bodenwert und der Wert der Gebäude von CHF 8.0 Mio. bei Vertragsabschluss, die erstmalige Investition in die Sanierung sowie die später ausgewiesenen wertvermehrnden Investitionen.
 - Die Baurechtsberechtigte verpflichtet sich, die Grundsätze des städtischen Reglements zur Erhaltung preisgünstiger Wohnungen vom 2. Juni 1991 sowie der Vermietungsrichtlinien der Politischen Gemeinde St.Gallen einzuhalten und insbesondere die Unterhalts- und Renovationsarbeiten so zu planen und zu veranschlagen, dass die Wohnhäuser ständig in einem guten baulichen Zustand sind, sowohl bezüglich der inneren Ausstattung wie auch des Erscheinungsbildes gegen aussen.
 - Bei einer allfälligen Veränderung der Erschliessung der Parzelle W3700 ist der Baurechtsnehmer verpflichtet, den Grundstücksverlauf anzupassen.



- Dieser Vertrag wird unter dem Vorbehalt abgeschlossen, dass die Politische Gemeinde St.Gallen Grundeigentümerin des Grundstückes W2636 wird. Sollte die Politische Gemeinde St.Gallen nicht Grundeigentümerin des vorerwähnten Grundstückes werden, fällt dieser Baurechtsvertrag entschädigungslos dahin.

Die aufgelaufenen amtlichen Kosten in diesem Fall trägt die Politische Gemeinde St.Gallen.

Der Stadtpräsident:

Scheitlin

Der Stadtschreiber:

Linke

Beilage:

- Situationspläne

