

Vorlage Stadtparlament

Datum 13. November 2018
Beschluss Nr. 2287
Aktenplan 811.15 Finanzliegenschaften

Abgabe einer Teilfläche der Liegenschaft St.Fiden Nr. F5521, Oberschachen, im Baurecht an die Promold AG

Antrag

Wir beantragen Ihnen, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Abgabe einer Teilfläche des Grundstücks St.Fiden Nr. F5521 im Baurecht an die Promold AG zu den dargestellten Bedingungen wird zugestimmt.

1 Ausgangslage

Das unbebaute Grundstück St.Fiden Nr. F5521 im Weiler Oberschachen stellt mit einer Fläche von rund 26'000 m² die grösste zusammenhängende Baulandreserve für wirtschaftliche Nutzungen im Osten der Stadt St.Gallen dar. Die Politische Gemeinde St.Gallen hat das Grundstück in zwei Etappen (2005 und 2016) zum Preis von CHF 376/m² (Nr. F5521) respektive CHF 400/m² (Nr. F6103, vereinigt mit Nr. F5521) erworben. Der im Dezember 2012 vom Stadtparlament beschlossene städtische Richtplan bezeichnet die Baulandreserve, zusammen mit der gesamten Industriezone südöstlich der Martinsbruggstrasse, als wirtschaftliches Schwerpunktgebiet. Das Stadtparlament hat am 18. September 2018 den Kredit für die Erschliessung dieser Baulandreserve inklusive Zonenplanänderung gutgeheissen und damit die Absicht bekräftigt, das Grundstück zeitnah an Baurechtsnehmerinnen bzw. Baurechtsnehmer abzugeben.

Die Sicherstellung einer geordneten Gewerbe-Industrie-Bebauung mit optimierter Ausnützung und guter Einordnung ins Siedlungs- und Landschaftsbild wird durch den Überbauungsplan Martinsbrugg-Schachen sichergestellt. Der Überbauungsplan wurde am 21. August 2018 vom Stadtrat erlassen. Der Überbauungsplan sieht in insgesamt vier Baubereichen (A, B1, B2, C) eine bewusst dichte Gewerbe-/Industriebebauung vor, wobei bereits auch die Interessen möglicher Baurechtsnehmerinnen und Baurechtsnehmer in die Ausgestaltung des Überbauungsplans einfliessen konnten. Mit gestalterischen Mehranforderungen wird im Überbauungsplan zudem eine qualitativ hochwertige und nachhaltige Ausgestaltung der Gebäude erreicht. Das Entwicklungsgebiet wird entsprechend den Ansprüchen von Industrie bzw. Gewerbe über die Kantonsstrasse (Martinsbruggstrasse) erschlossen. Innerhalb des Plangebiets sind keine verkehrs- und publikumsintensiven Einrichtungen zulässig, die Abstellplätze für den motorisierten Verkehr sind in ihrer Anzahl beschränkt und in Tiefgaragen anzuordnen.

2 Informationen zur Baurechtsnehmerin

Die Regloplas AG wurde 1961 mit Sitz in St.Gallen gegründet. Die an der Flurhofstrasse 158 domizilierte Firma entwickelt, produziert und vertreibt erfolgreich Temperiergeräte für die Kunststoff-, Automobil-, Pharma- und Lebensmittelindustrie. In der Weiterentwicklung und Erforschung der eingesetzten Technologien stützt sich die Regloplas AG unter anderem auf die Zusammenarbeit mit den umliegenden Fachhochschulen. Die Produkte der Regloplas AG werden aktuell in 52 Ländern vertrieben. Derzeit beschäftigt die Regloplas AG 92 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

Wegen der wachsenden Nachfrage nach Temperierungstechnik stieg der Umsatz der Regloplas AG in den vergangenen fünf Jahren jährlich um durchschnittlich über 10 %. Auch in Zukunft wird davon ausgegangen, dass sie ein jährliches Wachstum verzeichnen kann. Der heutige Produktionsstandort der Regloplas AG an der Flurhofstrasse 158 wurde in den 70er Jahren erstellt und in den folgenden Jahrzehnten erweitert und umgebaut. Das Unternehmen mietet derzeit Büro-, Produktions- und Lagerräumlichkeiten an der Flurhofstrasse 158 im Umfang von rund 5'000 m². Die Räumlichkeiten genügen den produktionstechnischen und logistischen Anforderungen nicht mehr. Die Regloplas AG benötigt deshalb an neuer Lage dringend einen Neubau grösseren Volumens. Nur so kann die konstant wachsende Produktionsabwicklung sichergestellt werden. Der jetzige Firmenstandort soll als Wohnraum entwickelt werden.

3 Verhandlungen mit der Baurechtsnehmerin

In Gesprächen zwischen der Stadt und Vertretern der Regloplas AG wurde deutlich, dass die St.Galler Firma gerne in der Stadt St.Gallen verbleiben würde. Voraussetzung dafür ist ein neuer, kurzfristig zur Verfügung stehender Standort, an dem die Regloplas AG eine zusammenhängende Nutzfläche von rund 10'000 m² beanspruchen kann. Mit dem unbebauten Grundstück St.Fiden Nr. F5521, Oberschachen, konnte ein geeigneter Standort für den Neubau des Produktionsstandorts der Firma gefunden werden. Zu diesem Zweck soll der Baubereich B2 inkl. Umgebungsbereich mit einer Gesamtfläche von ca. 4'874 m² (siehe Beilage) im Baurecht abgegeben werden.

Für die Berechnung des Baurechtszinses einigten sich die beiden Parteien auf einen Bodenwert von CHF 600/m². Dies stellt einen marktgerechten Wert für erschlossenes Bauland in der Industriezone dar. Der Baurechtszins entspricht dem jeweiligen Referenzzinssatz des Bundesamtes für Wohnungswesen, derzeit 1,5 %. Hinzu kommt ein Zuschlag von 1 %. Dieser Zuschlag ist gesamthaft, mit Blick auf die ausgehandelten Bestimmungen (vgl. Ziffer 4 unten) gerechtfertigt. Unter Berücksichtigung der vorliegenden Faktoren ergibt sich derzeit folgender Baurechtszins pro Jahr:

$$4'874 \text{ m}^2 \times \text{CHF } 600 \times 2.50 \% = \text{CHF } 73'110$$

4 Baurechtsvertrag

Die Politische Gemeinde St.Gallen hat am 8. November 2018 mit der Promold AG einen Baurechtsvertrag für die Dauer von 60 Jahren über eine Fläche von ca. 4'874 m² im östlichen Teil des Grundstücks St.Fiden Nr. F5521 öffentlich beurkundet. Die Promold AG mit Sitz in St.Gallen ist eine Tochtergesellschaft und zugleich die Immobiliengesellschaft der Regloplas AG. Der Baurechtsvertrag, welcher unter dem Vorbehalt steht, dass er vom Stadtparlament genehmigt wird, enthält im Wesentlichen folgende Bestimmungen:

- Die Baurechtsberechtigte hat das Recht, im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen sowie allfälliger behördlicher Ausnahmegewilligungen auf dem baurechtsbelasteten Grundstück Büro-, Gewerbe- und Industriebauten zu erstellen und als Eigentum beizubehalten und zu erneuern. Der jeweils nicht überbaute Teil des Baurechtsgrundstückes darf von der Baurechtsberechtigten im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen nach ihrem Belieben genutzt werden. Die jeweilige Baurechtsbaute, die Anlagen sowie der unbebaute Boden sind von der Baurechtsberechtigten auf ihre Kosten während der ganzen Baurechtsdauer ihrem Zweck entsprechend ordnungsgemäss zu unterhalten.
- Das Baurecht wird für eine erste feste Dauer von 60 Jahren eingeräumt. Die Baurechtsbelastete verpflichtet sich aber, auf Verlangen der Baurechtsberechtigten die feste Baurechtsdauer einmalig zu den gleichen Bedingungen um 40 Jahre zu verlängern. Die Baurechtsberechtigte muss dabei diesen Anspruch auf Verlängerung 3 Jahre vor Ablauf der festen Baurechtsdauer schriftlich geltend machen.
- Das Baurecht ist übertragbar und vererblich. Die Übertragung des Baurechtes bedarf der Genehmigung der baurechtsbelasteten Grundeigentümerin, welche nur bei mangelnder Kreditwürdigkeit der Erwerberin resp. des Erwerbers oder wenn der Erwerber resp. die Erwerberin des Grundstücks dieses nicht als Büro-, Gewerbe- oder Industriebaute nutzt, verweigert werden darf.
- Der Baurechtszins wird jeweils nach Ablauf von 5 Jahren, erstmals 5 Jahre seit der Eintragung dieses Baurechtes im Grundbuch, an die eingetretene Teuerung gemäss Landesindex der Konsumentenpreise angepasst. Der ursprüngliche Bodenwert dieses Vertrages darf dabei nicht unterschritten werden.
- Sofern das Baurecht nicht verlängert wird, fallen die bestehenden Bauten und Anlagen mit dem Untergang des Baurechtes der Grundeigentümerin heim und werden Bestandteil des Grundstückes. Für die übernommenen Gebäude und Anlagen bezahlt die Grundeigentümerin der Baurechtsberechtigten eine Entschädigung in der Höhe von 80 % des Verkehrswertes gemäss amtlicher Schätzung zum Zeitpunkt des Heimfalles.
- Das Baurechtsgrundstück ist nicht im Kataster der belasteten Standorte des Amtes für Umwelt des Kantons St.Gallen eingetragen. Sollte wider Erwarten belastetes Material (Abfälle, Schadstoffe und dergleichen) zum Vorschein kommen, so gehen die Mehrkosten einer allfälligen Entsorgung des belasteten Materials vollumfänglich zulasten der Baurechtsbelasteten.
- Das Baurechtsgrundstück wird mittels einer öffentlichen Stichstrasse mit Wendepplatz erschlossen. Die Erstellungskosten für diese Erschliessungstrasse werden von der Baurechtsbelasteten übernommen. Die künftigen Unterhaltskosten dieser Strasse, welche als Gemeindestrasse 2. Klasse eingeteilt wird, gehen ebenfalls zulasten der Politischen Gemeinde St.Gallen. Die Feinerschliessung (Strasse, Ver- und Versorgungsleitungen) des Baurechtsgrundstückes sowie die Anpassungen am übergeordneten Strassen- und Leitungsnetz gehen hingegen zu Lasten der Baurechtsberechtigten.
- Im Bereich des Unterschachenbaches ist ein Fussweg vorgesehen. Die Baurechtsberechtigte beteiligt sich im Umfang der baurechtsbelasteten Grundstücksfläche an den Unterhaltskosten des Fussweges. Den Baubeitrag an die Um- und Offenlegung des Unterschachenbaches bezahlt die Baurechtsbelastete. An den künftigen Unterhaltskosten an den Unterschachenbach beteiligt sich die Baurechtsberechtigte im Umfang der baurechtsbelasteten Grundstücksfläche.

- Die Baurechtsberechtigte ist zur Vermietung der Büro-, Gewerbe- und Industriebauten an natürliche oder juristische Personen berechtigt.
- Die Baurechtsberechtigte muss innert 12 Monaten nach Rechtskraft des Überbauungsplans Martinsbrugg-Schachen ein Baugesuch einreichen. Mit dem Bau muss innert zweier Jahre nach Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung begonnen werden. Die Baute muss innerhalb von vier Jahren nach Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung vollständig erstellt sein. In ausserordentlichen Fällen wie beispielsweise höherer Gewalt erstreckt sich diese Vierjahresfrist entsprechend. Wird eine dieser Fristen überschritten, steht der Baurechtsbelasteten ein einseitiges Rücktrittsrecht von diesem Vertrag zu.
- Verstösst die Baurechtsberechtigte gegen die vereinbarte Nutzung des Grundstücks, d.h. nutzt sie das Grundstück für andere Zwecke als für Büro-, Gewerbe- und Industriebauten oder nutzt die Baurechtsberechtigte das Grundstück nicht fristgerecht (vgl. oben), so hat die Baurechtsbelastete das einseitige Recht, den vorzeitigen Heimfall des Baurechts zu verlangen. Für die finanziellen Folgen gelten die Bestimmungen betreffend den vorzeitigen Heimfall.
- Liegt die Baubewilligung innerhalb von 24 Monaten nach Rechtskraft des Überbauungsplans Martinsbrugg-Schachen nicht vor, steht den Parteien ein Rücktrittsrecht zu. Die Parteien haben dabei das Recht, innert 12 Monaten seit Eintritt des Rücktrittsgrundes von diesem Baurechtsvertrag entschädigungslos zurückzutreten.

5 Bauliche Umsetzung

Die Regloplas AG möchte die neue Produktionsstätte in rund drei Jahren in Betrieb nehmen. Hierfür wird in den kommenden Monaten auf Basis des Überbauungsplans ein Bauprojekt erarbeitet. Das Bauvorhaben soll koordiniert mit dem Strassenprojekt für die Erschliessung und dem Wasserbauprojekt realisiert werden.

Der Stadtpräsident:
Scheitlin

Der Stadtschreiber:
Linke

Beilage:
▪ Situationsplan