



Baurecht

Abgabe von städtischem Wohnbauland an der Quimbystrasse (Winkeln) im Baurecht

1 Ausgangslage

Das Gebiet „Oberwinkeln“ im süd-westlichen Teil dieses Quartiers stellt eine der grossen und wertvollen Baulandreserven in der Stadt St.Gallen für Wohnüberbauungen dar. Im Wesentlichen sind diese Bauflächen in die Wohnzone, Bauklasse 3, eingeteilt. Im Jahre 1993 wurde der Gestaltungsplan „Oberwinkeln“ erlassen, der die Erschliessung und Überbauung des ganzen Gebietes zwischen dem Schulhaus (Gsellstrasse / Lilienthalstrasse) und der Herisauer Strasse regelt. Auf der Grundlage dieses Planes sind in den vergangenen Jahren sukzessive Wohnbauten zwischen den neuen Quartierstrassen Lilienthalstrasse, Geigerstrasse, Quimbystrasse und Zeppelinstrasse erstellt worden.

Die Politische Gemeinde St.Gallen ist Eigentümerin der Grundstücke W4126 und W4842 an der Geigerstrasse und der Quimbystrasse (vgl. Planbeilage), welche sie 1975 als Baulandreserve zum Preis von Fr. 71.–/m² erworben hat. Das Grundstück W4126 wurde im Jahr 2005 parzelliert. Zwei Teilflächen wurden für die Erstellung zweier Doppel-Einfamilienhaushälften verkauft und eine weitere Teilfläche für die Erstellung von Mehrfamilienhäusern im Baurecht abgegeben.

Die Parzelle W4842 im Ausmass von 3'405,9 m² ist noch unüberbaut. Sie befindet sich am südwestlichen Rand des Gestaltungsplangebietes „Oberwinkeln“, an ruhiger und sonniger Lage. Der Gestaltungsplan sieht die Erstellung von drei Baukörpern mit Tiefgarage vor, analog den bereits an der Geigerstrasse realisierten und an der Quimbystrasse in Erstellung begriffenen Wohnüberbauungen. Entlang der südwestlichen Grenze des Gestaltungsplangebietes befinden sich Hochspannungsleitungen, welche die Bebaubarkeit des südlichen Grundstücksteils einschränken.



2 Verfahren

Im Spätherbst 2004 wurde das Bauland Grundstück Nr. W4126 an der Geigerstrasse öffentlich zur Abgabe im Baurecht ausgeschrieben. Einer der Interessenten war Architekt Daniel Camenzind aus St.Gallen. Das Baurecht wurde dann der AG für städtisches Wohnen erteilt, die Offerte von Daniel Camenzind stellte aber ebenfalls ein interessantes Angebot dar. Es wurde ihm deshalb in Aussicht gestellt, das Gespräch bezüglich dem benachbarten Grundstück Nr. W4842, zwischen der Geiger- und der Quimbystrasse, weiter zu führen. Aufgrund dieser Situation wurde dann auf eine Ausschreibung auch der Parzelle Nr. 4842 verzichtet.

3 Abgabe im Baurecht

Das Baurecht soll Daniel Camenzind erteilt werden. Architekt D. Camenzind hat auf dem Grundstück Nr. W4842 ein Projekt entwickelt, welches die Erstellung von 22 Eigentumswohnungen in 2 Mehrfamilienhäusern, je drei 3½-Zimmer-, fünf 4½-Zimmer- und drei 5½-Zimmer-Wohnungen, mit Tiefgarage vorsieht. Die Erstellung des dritten Baukörpers im südlichen Grundstücksteil ist heute aufgrund der seit der Inkraftsetzung des Gestaltungsplanes geänderten Immissionswerte für magnetische Felder und der neuen Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) nicht mehr möglich.

Der Bodenwert ohne Berücksichtigung der Freileitungsproblematik beträgt analog dem Grundstück Nr. W4126 Fr. 375.-/m². Dieser wird aufgrund der heute nur teilweise realisierbaren Überbauung bis zu einer allfälligen späteren unterirdischen Führung der Freileitung oder deren Verlegung um 10 m nach Südwesten entsprechend herabgesetzt. Die Reduktion beträgt 13.25 % bzw. Fr. 50.-/m² entsprechend der verminderten Überbaubarkeit. Der Bodenwert bis zu einer späteren neuen Lösung für die Freileitung beträgt somit Fr. 325.-/m². Eine allfällige Anpassung des Bodenwertes aufgrund des Landesindex der Konsumentenpreise erfolgt jedoch auf der Basis von Fr. 375.-/m². Eine Erhöhung des Bodenwertes wird auf den Zeitpunkt des Abschlusses der Verlegungsarbeiten der Leitungen erfolgen, ungeachtet dessen, ob das nicht erstellte Gebäude realisiert wird oder nicht.

Für 17 Wohnungen liegen bereits verbindliche Reservationsverträge vor. Gestützt darauf hat Daniel Camenzind von einer Schweizer Grossbank die für den Abschluss eines entsprechenden Baurechtsvertrages notwendige Finanzierungszusicherung erhalten.

4 Baurechtsvertrag

Der mit der Daniel Camenzind am 24. Oktober 2006 öffentlich beurkundete Baurechtsvertrag, welcher 100 Jahre dauert, enthält die üblichen Bestimmungen, unter anderem:



- Der Baurechtsberechtigte hat das Recht, auf dem baurechtsbelasteten Grundstück Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage nach Massgabe des Gestaltungsplans Oberwinkeln mit besonderen Vorschriften zu erstellen, beizubehalten und zu erneuern.
- Der für die Berechnung des Baurechtszinses massgebliche Bodenwert beträgt Fr. 375.–/m², d.h. für die Baurechtsfläche von 3405.9m² Fr. 1'277'213.–. Der Bodenwert wird alle 5 Jahre im Umfang von 40 % der Teuerung an den Landesindex der Konsumentenpreise angepasst, wobei der ursprüngliche Bodenwert nicht unterschritten werden darf.
- Reduktion des Bodenwertes:
 - Das Baurechtsgrundstück ist durch die in unmittelbarer Nähe durchführenden Hochspannungsleitungen mit Immissionen belastet. Deshalb ist im heutigen Zeitpunkt gegenüber dem Gestaltungsplan Oberwinkeln lediglich ein reduziertes Bauvolumen realisierbar. Diese Berechnung ist Bestandteil dieses Vertrages. Der dem Baurechtszins zugrunde liegende Bodenwert von Fr. 375.– pro m² wird deshalb bis zu einer Verlegung der Hochspannungsleitungen in den Boden oder oberirdisch um 10 m nach Südwesten reduziert. Die Reduktion berechnet sich wie folgt:
 - 3 Gebäude gem. Gestaltungsplan: 3'379.6 m² (100.00 %) = Fr. 375.–/m²
 - 2 Gebäude gem. Planbeilage: 2'932.0 m² (86.75 %) = Fr. 325.–/m²
 - Die Anpassung des Bodenwertes erfolgt in jedem Fall auf der Basis des Bodenwertes von Fr. 375.–/m², der Anpassungsformel und dem Vorgehen gemäss Ziffer 6 dieses Vertrages, wird aber während der Dauer der Reduktion zum reduzierten Bodenwert hinzu gerechnet.
 - Die Erhöhung des Bodenwertes auf den in Ziffer 6 definierten Wert (zuzüglich die bereits vorgenommenen und angezeigten Anpassungen), erfolgt auf den Zeitpunkt des Abschlusses der Verlegungsarbeiten der genannten Leitungen, ungeachtet dessen, ob das nicht erstellte Gebäude realisiert wird oder nicht.
 - Die Heimfallentschädigung nach Ablauf der Baurechtsdauer beträgt 80 % des dannzumaligen amtlichen Verkehrswertes, welcher auf einer amtlichen Verkehrswertschätzung im Zeitpunkt des Heimfalles beruht.
 - Die Eintragung des selbständigen und dauernden Baurechtes im Grundbuch erfolgt spätestens 20 Tage nach Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung.
 - Wenn nicht bis zum 30. Juni 2008 eine rechtskräftige Baubewilligung vorliegt oder nicht innert zwei Jahren nach deren Vorliegen mit dem Bau begonnen wird und die Bauten und Anlagen nicht innert vier Jahren fertig gestellt sind, hat die Politische Gemeinde St.Gallen Anspruch auf die Löschung des Baurechtes im Grundbuch.



5 Antrag

Wir beantragen Ihnen, folgenden Beschluss zu fassen:

Die Abgabe des Grundstücks Bruggen Nr. W4842 im Baurecht an Daniel Camenzind, St.Gallen, zu den dargestellten Bedingungen wird genehmigt.

Der Stadtpräsident:
Hagmann

Im Namen des Stadtrats
Der Stadtschreiber:
Linke

Beilage:
Situationsplan

