

**Vorlage Stadtparlament**

<b>Datum</b>	2. Juli 2019
<b>Beschluss Nr.</b>	3179
<b>Aktenplan</b>	811.15 Finanzliegenschaften

**Abgabe einer Teilfläche der Liegenschaft St.Fiden Nr. F5521, Oberschachen, im Baurecht an die Emil Egger AG****Antrag**

Wir beantragen Ihnen, folgenden Beschluss zu fassen:

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

---

**1 Ausgangslage**

Das unüberbaute Grundstück St.Fiden Nr. F5521 im Weiler Oberschachen stellt mit einer Fläche von rund 26'000 m<sup>2</sup> die grösste zusammenhängende Baulandreserve für wirtschaftliche Nutzung 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 / m<sup>2</sup> (Nr. F5521) respektive CHF 400 / m<sup>2</sup> (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 (Vorlage des Stadtrats Nr. 2040 vom 21. August 2018) und damit die Absicht bekräftigt, das Grundstück zeitnah an Baurechtsnehmerinnen bzw. Baurechtnehmer 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 und 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.

Eine Teilfläche der Baulandreserve soll an die Emil Egger AG abgegeben werden.

## **2 Informationen zur Baurechtsnehmerin**

Die Firma Gebr. Egger wurde im Jahr 1931 als bescheidener Transportbetrieb am Standort Lettenstrasse im Heiligkreuz gegründet. Aufgrund schwieriger Betriebsverhältnisse während des 2. Weltkriegs schied der eine Bruder aus dem Betrieb aus. Emil Egger führte von da an die Firma alleine weiter. Emil Egger hat die Firma in den folgenden Jahren nicht nur einträglich weitergeführt, sondern auch ausgebaut. Im Jahr 1966 wurde daher aufgrund der zwischenzeitlichen Platznot am Gründerstandort Bauland an der Martinsbruggstrasse erworben und ein neues Betriebsgebäude erstellt. Im gleichen Jahr ist mit Heini Egger die 2. Generation in die Firma eingestiegen. Im Jahr 1975 wurde die erste Niederlassung in Härkingen SO eröffnet. Die Emil Egger konnte in all den Jahren konstant ausgebaut und erweitert werden. Im Jahr 2004 expandierte die Firma mit der Übernahme der Zumwald Transports SA in die Westschweiz. Im selben Jahr ist mit Michael Egger die dritte Generation in die Firma eingestiegen. Drei Jahre später trat auch dessen Bruder Markus Egger ins Familiengeschäft ein. Durch die gute und konstante Geschäftsführung konnte die Firma stets ausgebaut und erweitert werden. Zwischen 2008 und 2015 hat die Emil Egger AG den Hauptsitz in St.Gallen mit Erweiterungs- und Neubauten weiter gestärkt und ausgebaut.

Mittlerweile ist die Emil Egger AG (ETE) mit zehn Standorten über die ganze Schweiz verteilt und beschäftigt über 550 Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen. Den Schwerpunkt der Firma bildet die Stückgut- / Schwergut- und Lagerlogistik. Über 300 Fahrzeuge stehen täglich für namhafte Kundinnen und Kunden im Einsatz und sorgen für eine funktionierende Schweizer Wirtschaft.

Die Emil Egger AG ist eine reine Familien-AG geblieben. Als solche hat sie im Jahr 2018 rund CHF 100 Mio. Umsatz erwirtschaftet. Der Hauptsitz in St.Gallen verfügt über eine Fläche von rund 50'000 m<sup>2</sup>. Die Gebäude in St.Gallen wurden in den letzten 15 Jahren durch mehrere Bautappen erneuert und erweitert. Das Investitionsvolumen in diese Bauten hat während dieser Jahre über CHF 82 Mio. betragen. Aktuell bietet die Emil Egger AG in St.Gallen rund 450 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern einen Arbeitsplatz. Davon werden 170 Arbeitsplätze in den Gebäuden der Emil Egger AG durch Kundinnen und Kunden der Firma beansprucht, welche in den verschiedenen Räumlichkeiten arbeiten und produzieren. Ca. 60 Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen der Emil Egger AG leben und wohnen in der Stadt St.Gallen selbst.

Auf dem Grundstück an der Martinsbruggstrasse ist der Platz für die Emil Egger AG inzwischen knapp geworden. Die Lager- und Produktionsflächen sind ausgeschöpft. Nichtsdestotrotz besteht weiterhin eine grosse Kundennachfrage nach zusätzlichen Lager- und Produktionsflächen. Um weiterhin wettbewerbsfähig zu bleiben, sucht die Emil Egger AG eine Lösung mit einer Erweiterung um ein modernes und vielfältig nutzbares Gebäude.

## **3 Verhandlungen mit der Baurechtsnehmerin**

In Gesprächen zwischen der Stadt und der Emil Egger AG wurde deutlich, dass die St.Galler Firma ihre Expansion gerne in der Stadt St.Gallen weiterführen möchte. Das unbebaute Grundstück St.Fiden Nr. F5521, Oberschachen, hat aufgrund der Nähe zum bestehenden Firmensitz die Ideale Lage für einen Neubau der Firma Emil Egger AG. Zu diesem Zweck soll der Baubereich C mit 8'647 m<sup>2</sup> im

Baurecht abgegeben werden. Der Stadt St.Gallen ist es sehr wichtig, dass die Überbauung des Büro-, Gewerbe- und Industriegebiets Martinsbrugg eine hohe Wertschöpfung generiert und der Bevölkerung möglichst viele Arbeitsplätze bietet. Im Baurechtsvertrag wurde daher eine Mantelnutzung für das Attikageschoss mit mindestens 2'100 m<sup>2</sup> Bürofläche definiert. Im Logistikteil des Erdgeschosses und der Obergeschosse muss ein Produktionsanteil integriert sein. Die Bauberechtigte muss zusätzlich einen Nachweis für die Nutzung des Neubaus mit mindestens 50 Mitarbeitern und Mitarbeiterinnen vorlegen. Diesen Nachweis hat die Emil Egger AG folgendermassen erbracht: Die Stadler Rail AG wird im Erdgeschoss die gesamten Aluminiumprodukte kommissionieren und zusätzlich die Endmontage von Waggons ausführen. Für die Mantelnutzung im Attikageschoss hat neben einer Messebaufirma eine Druckerei eine Absichtserklärung für die Miete von Büroräumen abgegeben. Zusammen mit den Mitarbeitenden der Emil Egger AG werden damit insgesamt 96 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Neubau arbeiten.

Für die Berechnung des Baurechtszinses einigten sich die beiden Parteien auf einen Bodenwert von CHF 600/m<sup>2</sup>. Dies stellt einen marktgerechten Wert für erschlossenes Bauland in der Gewerbe- und Industriezone dar. Der Baurechtszins entspricht dem jeweiligen Referenzzinssatz des Bundesamtes für Wohnungswesen, derzeit 1.5 %. Hinzu kommt ein Zuschlag von 1 %. Dieser Zuschlag ist mit Blick auf die ausgehandelten Bestimmungen (vgl. Ziffer 4 und Beilage Baurechtsvertrag) gesamthaft gerechtfertigt. Unter Berücksichtigung der vorliegenden Faktoren ergibt sich derzeit folgender Baurechtszins pro Jahr:

$$8'647 \text{ m}^2 \times \text{CHF } 600 \times 2.50 \% = \underline{\text{CHF } 129'705.}$$

#### **4 Baurechtsvertrag**

Die Politische Gemeinde St.Gallen hat am 1. Juli 2019 mit der Emil Egger AG einen Baurechtsvertrag für die Dauer von 60 Jahren über eine Fläche von ca. 8'647 m<sup>2</sup> im westlichen Teil des Grundstücks St.Fiden Nr. F5521 öffentlich beurkundet. Der Eintragung im Grundbuch bleibt die Zustimmung des Stadtparlaments vorbehalten. Der Baurechtsvertrag 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. Dabei muss der Büroflächenanteil mindestens 2'100 m<sup>2</sup> betragen. Der jeweils nicht überbaute Teil des Baurechtsgrundstückes darf von der Bauberechtigten im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen nach ihrem Belieben genutzt werden. Die jeweilige Baurechtsbaute, die Anlagen sowie der unüberbaute Boden sind von der Bauberechtigten auf ihre Kosten während der ganzen Baurechtsdauer ihrem Zweck entsprechend ordnungsgemäss zu unterhalten.
- Das Baurecht wird auf die Dauer von 60 Jahren ab dem Datum des Grundbucheintrages eingeräumt. Die Baurechtsbelastete verpflichtet sich aber, auf Verlangen der Bauberechtigten dieses Baurecht einmalig zu den gleichen Bedingungen um 40 Jahre zu verlängern. Die Bauberechtigte 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 bzw. des Erwerbers oder wenn die Erwerberin bzw. der Erwerber des Grundstücks dieses nicht als Büro-, Gewerbe- und Industriebaute nutzt, verweigert werden darf.

- Jeweils nach Ablauf von 5 Jahren, erstmals 5 Jahre seit der Eintragung dieses Baurechtes im Grundbuch, wird der für die Berechnung des Baurechtszinses massgebende Bodenwert der seit der letzten Festlegung eingetretenen 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 Bauberechtigten eine Entschädigung in der Höhe von 80 % des Verkehrswertes im Zeitpunkt des Heimfalles abzüglich allfälliger Abbruchkosten.
- Verstösst die Bauberechtigte gegen die vereinbarte Nutzung des Grundstücks, d.h. nutzt sie das Grundstück für andere Zwecke als für Büro-, Gewerbe- und Industriebauten oder nutzt die Bauberechtigte das Grundstück nicht fristgerecht, so hat die Baurechtsbelastete das Recht, den vorzeitigen Heimfall des Baurechts zu verlangen.
- Im Neubau muss im Attikageschoss für die Mantelnutzung ein Büroflächenanteil von mindestens 2'100 m<sup>2</sup> ausgebaut werden. Im Logistikteil des Erdgeschosses und der Obergeschosse muss ein Produktionsanteil integriert sein. Eine ausschliessliche Nutzung dieser Geschosse als Logistikfläche ist nicht erlaubt.
- Das Baurechtsgrundstück wird mittels einer öffentlichen Stichstrasse mit Wendepplatz erschlossen. Die Erstellungskosten für diese Erschliessungsstrasse werden von der Baurechtsbelasteten übernommen. Die zukünftigen Unterhaltskosten dieser Strasse, welche als Gemeindestrasse 2. Klasse eingeteilt wird, gehen ebenfalls zulasten der Politischen Gemeinde St.Gallen. Die Feinerschliessung (Strasse, Ver- und Entsorgungsleitungen) 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 Grundstückfläche 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 Grundstückfläche.
- Das Baurechtsgrundstück muss der Spekulation entzogen bleiben. Sollte die Bauberechtigte das Baurecht oder Teile davon innert den nächsten 15 Jahren seit dem Eintrag im Grundbuch veräussern, hat sie der Politischen Gemeinde St.Gallen den ganzen Gewinn (Differenz Veräusserungspreis gegenüber den Anlagekosten) abzuliefern.
- Die Bauberechtigte ist zur Vermietung der Büro-, Gewerbe- und Industriebauten an natürliche oder juristische Personen berechtigt.
- Die Bauberechtigte muss innert 12 Monaten ab Beurkundung des Baurechtsvertrags ein Baugesuch einreichen. Mit dem Bau muss innert zwei Jahren 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.

## **5 Bauliche Umsetzung**

Das Strassenprojekt für die Erschliessung und das Wasserbauprojekt ist in der Umsetzungsphase. Die Emil Egger AG möchte somit ihren Neubau in rund drei Jahren in Betrieb nehmen können.

Der Stadtpräsident:

Thomas Scheitlin

Die Stadtschreiber-Stellvertreterin:

Jennifer Abderhalden

Beilage:

- Situationsplan