

Vorlage Stadtparlament

Datum	19. Dezember 2017
Beschluss Nr.	1219
Aktenplan	811.15 Finanzliegenschaften

Erwerb des Baulandgrundstückes Nr. W3982 (Zürcher Strasse)

Antrag

Wir beantragen Ihnen, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Dem Erwerb des Baulandgrundstückes Nr. W3982 (Zürcher Strasse) zum Preis von CHF 7'500'000 wird zugestimmt.
2. Es wird festgestellt, dass dieser Beschluss gemäss Art. 8 Ziff. 8 der Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum untersteht.

1 Ausgangslage

Im Gewerbe- und Industriegebiet St.Gallen West / Gossau Ost haben sich vor allem in den 1970er Jahren eine Vielzahl von produzierenden Gewerbe- und Industriebauten sowie Logistikbetrieben angesiedelt. Mit dem Industriegleisanschluss, dem Autobahnanschluss und dem flachen Gelände fanden sich ideale Bedingungen für grossflächige Gewerbe- und Industriebetriebe. Auch heute noch ist das Gebiet ein für die Region und die Agglomeration bedeutender Arbeitsplatzstandort, in welchem Betriebe des zweiten Sektors vorherrschend sind. Mit der Realisierung des Westcenters (1999) und des kombinierten Einkaufszentrums mit Fussballstadion (2008) haben aber neue Dimensionen bezüglich der Grösse der Bauten und der Art der Nutzungen Einzug gehalten. Deswegen und weil die produzierenden Betriebe auf Grund der gesamtwirtschaftlichen Verhältnisse eher abnehmen, sind in den vergangenen Jahren über das Gebiet diverse Überlegungen hinsichtlich Entwicklungsmöglichkeiten sowie Verdichtungs- und Nutzungspotenzialen angestellt worden. In diese Überlegungen miteinbezogen war immer auch eine Auseinandersetzung mit der aktuellen und zukünftigen Verkehrssituation, da insbesondere der Strassenverkehr in den letzten Jahren stark zugenommen hat und das Verkehrsnetz in diesem Gebiet zunehmend an seine Kapazitätsgrenzen stösst.

Nachdem sich anfängliche Studien auf das Gebiet der Stadt St.Gallen beschränkten, haben die Städte St.Gallen und Gossau im Jahr 2008 beschlossen, die mögliche Entwicklung und Erschliessung in einer gemeinsamen Studie zu untersuchen. Diese konnte im Jahr 2009 abgeschlossen werden und beinhaltet verschiedene Teilprojekte (u.a. neuer öV-Knoten, Bushof beim Bahnhof Winkeln). Im Bereich der Erschliessung sollen punktuelle Ausbauten des Strassennetzes zur Erhöhung der Kapazität führen, da die neu erstellten Nutzflächen einen Mehrverkehr erzeugen. Dazu gehört eine Verlegung der St.Galler Strasse/Zürcher Strasse nach Norden als neue Hauptverkehrsstrasse. Da der neue Verlauf der Strasse zweckmässigerweise nur über das Grundstück Nr. W3982 geführt werden kann,

kommt dem Grundstück in diesem Zusammenhang eine Schlüsselfunktion zu. Im April 2013 war der Stadtrat aufgrund eines konkreten Bauvorhabens auf dem Grundstück Nr. W3982 gezwungen, mittels einer Planungszone ein befristetes Bauverbot für das Grundstück Nr. W3982 zu erlassen. Die Planungszone läuft im April 2018 nach fünf Jahren aus und kann nicht mehr verlängert werden. Ob das Projekt „Streckung Zürcher Strasse“ weiterfolgt werden kann, ist von verschiedenen Faktoren abhängig. Zunächst muss geklärt werden, wer (insbesondere der Kanton St.Gallen und die Städte Gossau und St.Gallen) welchen finanziellen Anteil an einer Streckung der Zürcher Strasse zu tragen hätte und von welcher Relevanz eine allfällige Streckung für die weitere Gebietsentwicklung ist. Nicht mehr aktuell ist das Bauvorhaben auf Grundstück Nr. W3982, welches die Planungszone ausgelöst hat. Die Bauherrschaft hat sich unterdessen entschieden, ihr Vorhaben an einem anderen Standort zu realisieren. Stattdessen ist die Eigentümerschaft des Grundstücks Nr. W3982 bereit, dieses an die Politische Gemeinde St.Gallen zu verkaufen.

2 Objektbescrieb

Das Grundstück Nr. W3982 mit einer Fläche von 10'760 m² ist unbebaut und heute vollumfänglich der Industriezone (H18) zugewiesen. Es liegt eingebettet zwischen der Autobahn A1 im Norden und der Zürcher Strasse im Süden und wird gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt. Entlang der Grundstücksgrenze verläuft ein Abwasserkanal, welcher die Bebaubarkeit des Grundstücks aber nicht behindert.

3 Kaufverhandlungen

Als Basis für die Kaufverhandlungen hat das städtische Liegenschaftsamt eine externe Bewertung der Liegenschaft in Auftrag gegeben. Diese beurteilte die heute mögliche Nutzung und Bebauung des Grundstückes ohne das Projekt „Streckung Zürcher Strasse“.

Die Bewertung ging unter Berücksichtigung der Strassenabstände von einer bebaubaren Fläche von rund 7'350 m² aus, auf welcher ein viergeschossiger Bau mit einem Attikageschoss und einem Untergeschoss erstellt werden kann. Daraus resultiert eine Nutzfläche von rund 32'000 m², welche im Erd- und den Obergeschossen (inkl. Attika) einer Verkaufs- oder Büronutzung und im Untergeschoss einer Garagen- oder Lagernutzung zugeordnet wird. Die Mietansätze für die Ausstellungs- und Büroflächen liegen in diesem Gebiet bei CHF 160/m², wobei im Attikageschoss von einem Ansatz von CHF 200/m² ausgegangen werden kann. Die Garagen- oder Lagerflächen im Untergeschoss können gemäss Bewertung zu CHF 60/m² angeboten werden. Insgesamt resultiert daraus ein monatlicher Mietertrag von CHF 327'000 resp. ein jährlicher Mietertrag von CHF 3'931'600. Bei einer Kapitalisierung der jährlichen Erträge mit 5.2 % wird ein Ertragswert von rund CHF 75'600'000 erzielt.

Zur Bestimmung der Erstellungskosten wurden in der Bewertung für die möglichen Gebäudevolumen wie branchenüblich die Baukosten geschätzt. Demgemäss belaufen sie sich im Untergeschoss auf CHF 325/m³, im Erd- und den Obergeschossen auf CHF 470/m³ und im Attikageschoss auf CHF 525/m³. Bei einem Gesamtgebäudevolumen von rund 137'000 m³ betragen die Baukosten gesamthaft rund CHF 61'300'000. Werden die geschätzten Umgebungs- und Baunebenkosten im Umfang von CHF 6'800'000 zu den Baukosten addiert, resultieren für ein mögliches Gebäude auf dem Kaufgrundstück geschätzte Erstellungskosten von rund CHF 68'100'000.

Der Landwert bestimmt sich aufgrund der Differenz zwischen Ertragswert und Erstellungskosten. Bei einem Ertragswert von CHF 75'600'000 und Erstellungskosten von CHF 68'100'000 weist die externe Studie einen Landwert von CHF 7'500'000 resp. von CHF 700/m² aus.

Obwohl die Verkäuferschaft anfänglich einen deutlich höheren Preis für das Grundstück verlangte, konnten sich die Parteien gestützt auf die externe Bewertung auf einen Kaufpreis von CHF 7'500'000 einigen.

4 Kaufvertrag

Der öffentlich beurkundete Kaufvertrag vom 12. Dezember 2016 zwischen Peter Brunner, der Erben-gemeinschaft Josef Neff und der Erben-gemeinschaft Erwin Neff (als Verkäuferschaft) und der Politi-schen Gemeinde St.Gallen (als Käuferschaft) über den Erwerb der Liegenschaft Nr. W3982, Zürcher Strasse, enthält im Wesentlichen die üblichen Bestimmungen. Neu vereinbart wurde ein Vorkaufsrecht auf 20 Jahre zu Gunsten der Verkäuferschaft zum gleichen Preis und zu den gleichen Bedingungen, wie wenn an einen Dritten verkauft würde. Zudem haben die Vertragsparteien ein Gewinnanteilsrecht vereinbart, wonach die Käuferschaft bei einer gewinnbringenden Veräusserung des Kaufgrundstückes an Dritte innert 20 Jahren 50 % des Nettogewinns an die Veräusserin abzuliefern hat. Bei der Einräu-mung eines Baurechtes findet dieses Gewinnanteilsrecht keine Anwendung.

Da das Grundstück nicht im Kataster der belasteten Standorte aufgeführt ist und die Erben-gemeinschaft bei den Kaufverhandlungen bestätigt hat, dass die Liegenschaft bisher nur landwirtschaftlich genutzt wurde, ist im Kaufvertrag die Standardformulierung aufgenommen worden, wonach die Käu-ferschaft das Kaufgrundstück im heutigen Zustand übernimmt und jegliche Sachgewährleistung der Verkäuferschaft im gesetzlich zulässigen Rahmen wegbedungen wird, was insbesondere den Aus-schluss der Haftung für die Beschaffenheit des Bodens betrifft. Nach der Beurkundung des Kaufver-trages hat die Käuferschaft in Absprache mit der Verkäuferschaft zwecks genauerer Abklärungen, für den Fall, dass das Grundstück dennoch Altlasten aufweisen könnte, ein geologisches Gutachten in Auftrag gegeben. Dieses bestätigte im März 2017, dass das Grundstück Nr. W3982 mit Altlasten be-lastet ist und die Entsorgung des Aushubs Mehrkosten von rund CHF 520'000 auslösen wird. Die Altlasten sind gemäss Gutachten durch den Bau des Rosenberg隧nels sowie den Bau der Autobahn entstanden. Die Verkäuferschaft hatte von diesen Arbeiten keine Kenntnis, da ihr die Parzelle erst später zugeteilt wurde.

Nach mehreren Verhandlungsrunden konnten sich die Parteien im Oktober 2017 darauf einigen, dass die Verkäuferin diese belastungsbedingten Mehrkosten bis zum Maximalbetrag von CHF 500'000 übernimmt, sofern die Stadt die Entsorgung der Belastungen bis 31. Juli 2027 vornimmt. Dieser Be-trag wird mit einem Kaufpreistrückbehalt sichergestellt. Erfolgt keine Entsorgung oder wird für eine Entsorgung nicht der gesamte Betrag von CHF 500'000 benötigt, kann die Verkäuferschaft über den gesamten Betrag bzw. über den Restbetrag inkl. Zinsen per 30. September 2027 verfügen. Zu diesem Zweck haben die Parteien einen Nachtrag zum Kaufvertrag vom 12. Dezember 2016 abgeschlossen, welcher am 22. November 2017 öffentlich beurkundet wurde.

Für den Fall, dass der Kaufvertrag nicht bis am 31. Januar 2018 durch das Stadtparlament genehmigt wird, hat die Verkäuferschaft das Recht, vom Kaufvertrag entschädigungslos zurückzutreten.

5 Wertentwicklung des Grundstücks bei einer Streckung der Zürcher Strasse

Da wie bereits in Ziffer 1 erwähnt der neue Verlauf der Zürcher Strasse bei einer Verlegung zweckmässig nur über das Grundstück Nr. W3982 führen kann, hat das städtische Liegenschaftsamt eine zweite Bewertung des Grundstücks Nr. W3982 in Auftrag gegeben. Diese kommt zum Ergebnis, dass die theoretisch bebaubare Fläche bei einer Verlegung der Zürcher Strasse um rund 200 m² grösser wird (7'550 m²): der Kanton St.Gallen hat signalisiert, dass die aufgrund der Verlegung nicht mehr benötigte Fläche der „alten“ Zürcher Strasse dem Grundstück Nr. W3982 zugeschlagen werden kann. Da ein Teil dieser theoretisch bebaubaren Fläche aufgrund der neuen Parzellenform aber nicht für eine Überbauung geeignet ist, verringert sich die Nutzfläche von 32'000 m² um rund 5'500 m² auf 26'500 m². Der Marktwert für das Grundstück reduziert sich folglich von CHF 7'500'000 auf CHF 5'850'000. Somit resultiert für das Grundstück aufgrund des Projekts „Streckung Zürcher Strasse“ ein Marktwertverlust von CHF 1'650'000. Dieser müsste gemäss Verursacherprinzip dem Kantonsstrassenprojekt belastet werden.

6 Planungsabsichten

Dem Grundstück Nr. W3982 kommt für das Projekt „Streckung Zürcher Strasse“ eine Schlüsselfunktion zu, da die Streckung zweckmässigerweise nur über dieses Grundstück führen kann. Die Planungszone über das Grundstück Nr. W3982 läuft im April 2018 aus, ohne dass das Teilprojekt „Streckung Zürcher Strasse“ rechtsgültig umgesetzt werden konnte. Nach Ablauf der Planungszone könnte ein erneutes Gesuch für eine Überbauung des Grundstücks Nr. W3982 nicht mehr mit der Begründung, dass das Grundstück für die Verlegung der Strasse benötigt wird, abgelehnt werden. Um zu verhindern, dass das Teilprojekt „Streckung Zürcher Strasse“ durch ein Bauvorhaben auf Grundstück Nr. W3982 verunmöglicht wird, ist es notwendig, das Grundstück zu erwerben. Für den Fall, dass die „Streckung der Zürcher Strasse“ nicht realisiert werden sollte, ist das Grundstück auch für eine Abgabe im Baurecht geeignet. Es gehen bei der Stadt immer wieder Anfragen von Gewerbe- oder Dienstleistungsbetrieben ein, die auf der Suche nach einem Baulandgrundstück in diesem sich entwickelnden Gebiet sind. Dabei handelt es sich einerseits um bereits ansässige Firmen, welche am bestehenden Standort keine Erweiterungsmöglichkeiten mehr haben und einen Umzug planen. Andererseits aber auch um externe Unternehmen, welche sich nach Möglichkeit gerne in der Stadt ansiedeln würden. Da das Verkehrsnetz in diesem Gebiet bereits heute an seine Kapazitätsgrenzen stösst, muss die Erstellung von verkehrintensiven Einkaufs- und Freizeitbetrieben auf dieser Parzelle ausgeschlossen werden. Die Erschliessung des Grundstücks hätte bei einer Überbauung ohne Streckung der Zürcher Strasse über die Breitfeldstrasse im Westen zu erfolgen. Der Stadtrat ist der Überzeugung, dass in diesem Gebiet räumliche und wirtschaftliche Entwicklungspotenziale vorhanden sind. Deshalb soll zum jetzigen Zeitpunkt der Erwerb in das Finanzvermögen erfolgen und die heute sich bietende Möglichkeit für diesen interessanten Bodenerwerb genutzt werden.

Der Stadtpräsident:

Scheitlin

Die Stadtschreiber-Stellvertreterin:

Abderhalden

Beilage:
- Situationspläne