

## Vorlage Stadtparlament

Datum	13. September 2022
Beschluss Nr.	2060
Aktenplan	811.15 Finanzliegenschaften

### **Neue Bibliothek St.Gallen, Erwerb Grundstücke Nrn. C0322 (Haus Union) und C4496 (Vorbereich Oberer Graben) und Abgabe Grundstück Nr. F6428 (Notkersegg / Hueb) im Baurecht an die Helvetia Schweizerische Lebensversicherungsgesellschaft AG**

#### **Antrag**

Wir beantragen Ihnen, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Dem Erwerb der Grundstücke Nrn. C0322, Haus Union, und C4496, Vorbereich Oberer Graben, zum Preis von CHF 27'000'000 wird zugestimmt.
2. Der Abgabe des städtischen Grundstücks St.Fiden Nr. F6428 im Gebiet Notkersegg / Hueb im Baurecht an die Helvetia Schweizerische Lebensversicherungsgesellschaft AG zu den dargestellten Bedingungen wird zugestimmt.
3. Die Helvetia Schweizerische Lebensversicherungsgesellschaft AG stimmt dem Geschäft gemäss Ziffer 1 dann zu, wenn Ziffer 2 zugestimmt wird.
4. Es wird festgestellt, dass der Beschluss gemäss Ziffer 1 nach Art. 8 Abs. 1 Ziff. 8 der Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum untersteht.
5. Es wird festgestellt, dass der Beschluss gemäss Ziffer 2 nach Art. 8 Abs. 1 Ziff. 10 der Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum untersteht.

---

#### **1 Ausgangslage**

Der Kanton und die Stadt St.Gallen planen, an zentraler Lage gemeinsam eine neue Kantons- und Stadtbibliothek zu erstellen. Dabei orientieren sie sich am Bibliotheksgesetz (sGS 276.1), das seit 1. Januar 2014 in Kraft ist und nach Art. 22 besagt, dass Kanton und Stadt St.Gallen an zentralem Standort gemeinsam eine allgemein zugängliche Kantons- und Stadtbibliothek zu errichten und zu führen haben. Das Bibliotheksgesetz geht auf eine Volksinitiative zurück, die aus der Opposition gegen die Sistierung der einst geplanten, gemeinsamen Publikumsbibliothek zustande kam. Die Kantons- und Stadtbibliotheken sind in St.Gallen derzeit auf drei Standorte (Hauptpost, Katharinen und Vadiana) verteilt. Sie sollen betrieblich und baulich zusammengeführt werden. Ziel der neuen, örtlich zusammengefassten und allgemein zugänglichen Bibliothek ist es, der Kantons- und Stadtbevölkerung ein zeitgemässes Bibliotheksangebot an einem zentralen Standort im Sinne einer «Public Library» zur Verfügung zu stellen und zugleich die Platzprobleme der bestehenden Bibliotheken zu lösen. Auf der Grundlage des Siegerprojekts des Wettbewerbs, «Doppeldecker» von Staab Architekten, Berlin, hat das Stadtparlament am 21. September 2021 einen Verpflichtungskredit zur Erarbeitung eines Vorprojekts inklusive Sondernutzungsplanung genehmigt ([Vorlage des Stadtrats Nr. 784 vom 17. August 2021, unverändert genehmigt](#)).

Als Resultat von vertieften Abklärungen wurde für die Neue Bibliothek St.Gallen der Standort Blumenmarkt, Union eruiert. In der Folge haben der Kanton und die Stadt St.Gallen mit der Helvetia Schweizerische Lebensversicherungsgesellschaft AG (nachfolgend Helvetia), der Eigentümerin der betreffenden Grundstücke (Nr. C0322, 1'165 m<sup>2</sup>, Haus Union, und Nr. C4496, 145 m<sup>2</sup>, unbebaute Landparzelle), eine Absichtserklärung zur Realisierung der neuen Stadt- und Kantonsbibliothek am Standort abgeschlossen. Diese Absichtserklärung beinhaltet unter anderem das Bekenntnis von Helvetia, die Grundstücke am Standort Blumenmarkt, Union an die politische Gemeinde St.Gallen zu verkaufen. Die Stadt St.Gallen wird die beiden von der Helvetia zu erwerbenden Grundstücke zusammen mit dem sich bereits heute im städtischen Eigentum befindenden Grundstück Nr. C0319 (Blumenmarkt und Tiefgarage Taubenloch) vereinen und zugunsten der Neuen Bibliothek St.Gallen zur Verfügung stellen.

Die Helvetia forderte im Gegenzug zum Verkauf ihrer Liegenschaften von der Politischen Gemeinde St.Gallen ein Grundstück, mit dem sich vergleichbare Mieterträge wie mit dem Gebäude Union generieren lassen. Die Politische Gemeinde St.Gallen kam mit Helvetia überein, dass das Grundstück Nr. F6428 im Gebiet Notkersegg / Hueb ein ideales Grundstück dafür darstellt. Die Liegenschaft soll jedoch nicht im Tausch, sondern vielmehr im Baurecht abgegeben werden. Es handelt sich um ein 17'437 m<sup>2</sup> grosses Grundstück, das sich im Finanzvermögen befindet und der Wohnzone W3 zugeordnet ist (s. Kap. 3).

## **2 Erwerb Grundstücke Blumenmarkt, Union (Nrn. C0322, C4496)**

### **2.1 Grundstückbeschreibung**

Die von der Helvetia zu erwerbenden Parzellen Nrn. C0322 (Haus Union, Kernzone A) und C4496 (Vorbereich Oberer Graben, Grünzone F) sind Teil des Ortsbildschutzbereichs Altstadt. Durch den Kauf werden das Gebäude Union am Oberen Graben 3 und dessen nordöstlicher Anbau am Marktplatz 25 von der Helvetia an die Stadt übertragen. Die Gebäude sind Teil des nach wie vor gültigen Überbauungsplans «Oberer Graben, Neugass-Durchbruch und Marktplatz» aus dem Jahr 1952. Beim Gebäude handelt es sich um ein sechsstöckiges Büro- und Geschäftshaus an zentralster, innerstädtischer Lage, dessen Büro-, Laden und Restaurationsflächen grossmehrheitlich vermietet sind. Der Bau wurde Anfang der 50er-Jahre des vergangenen Jahrhunderts nach Plänen von Ernst Hänny sen., Ernst Hänny jun. und unter Mitarbeit des Architekten Ernest Brantschen errichtet. In den Jahren 1994-1997 wurde das Haus renoviert. Da der Bestandsbau von 1950/51 einen Zeitzeugen von hoher städtebaulicher, architektonischer und baukünstlerischer Qualität darstellt, sieht die Realisierung vorgesehene Siegerprojekt «Doppeldecker» den Erhalt des Hauptbaus vor.

Als Teil des Kaufs überlässt die Helvetia der Politischen Gemeinde St.Gallen auch das sich im Gebäude befindende Kunstobjekt (Kajak, Tropfeninstallation) von Roman Signer als unentgeltliche Dauerleihgabe. Das Kunstobjekt befindet sich im Treppenhaus des Gebäudes Oberer Graben 3 und darf ohne Zustimmung der Leihgeberin und des Künstlers nicht entfernt werden. Die Modalitäten werden in einer separaten Vereinbarung zwischen den Parteien geregelt.

### **2.2 Kaufpreis**

Im Zuge der Verhandlungen mit der Helvetia wurden unabhängige Marktwertschätzungen für die Grundstücke Nrn. C0322 und C4496, auf welchen sich die Gewerbeliegenschaft Blumenmarkt, Union befindet, erstellt. Die Marktwertschätzungen dienen der Politischen Gemeinde St.Gallen und der

Helvetia denn auch als Basis für die Kaufpreisbildung. Als Kaufpreis für die beiden Grundstücke Nr. C0322 und C4496 haben sich die beiden Parteien auf CHF 27'000'000 geeinigt. Dies entspricht unter Berücksichtigung der zentralen Lage, des Gebäudezustands und der abgeschlossenen Mietverhältnisse einem fairen Kaufpreis. Die Helvetia bekennt sich aus Überzeugung zur Neuen Bibliothek St.Gallen. So hat sie sich unpräjudiziell mit einem Drittel an den Projektwettbewerbskosten beteiligt.

### 2.3 Kaufvertrag

Die Politische Gemeinde St.Gallen hat den Kaufvertrag für die Grundstücke St.Gallen Nrn. C0322 und C4496 am 26. September 2022 mit der Helvetia Schweizerische Lebensversicherungsgesellschaft AG öffentlich beurkundet. Der Kaufvertrag, welcher unter dem Vorbehalt der Zustimmung der kantonalen und städtischen Stimmbürgerschaft zum Bibliotheksprojekt und dessen rechtskräftiger Baubewilligung steht, enthält im Allgemeinen die üblichen Bestimmungen. Daneben sind folgende weiteren Vertragsbestandteile enthalten:

- Der Besitzantritt mit Übergang von Nutzen, Lasten und Gefahr für die Käuferschaft findet auf den 1. des der Eigentumsübertragung folgenden Monats statt. Die Abgabe der Grundbuchanmeldung für die Eigentumsübertragung hat aufgrund der Vertragsvorbehalte durch beide Vertragsparteien gemeinsam zu erfolgen. In der Anmeldung haben sie die Erfüllung der Vertragsvorbehalte zu erklären.
- Die Käuferschaft übernimmt die Kaufgrundstücke im heutigen Zustand. Die Vertragsparteien sind von der Urkundsperson auf die Art. 192 bis 196 des Schweizerischen Obligationenrechts (OR) über die Rechtsgewährleistung sowie die Art. 197 ff. und 219 OR über die Sachgewährleistung (Mängelhaftung) aufmerksam gemacht worden.

Die Helvetia Schweizerische Lebensversicherungsgesellschaft AG erklärt, dass ihr keine Abfallbelastungen bekannt sind, welche zu einer Qualifikation des Grundstücks als belasteter Standort oder als Altlast im Sinne der Umweltschutzgesetzgebung führen würden. Die Kaufgrundstücke sind nicht im Kataster der belasteten Standorte eingetragen. Für den Verkauf ist somit keine Bewilligung gemäss Art. 32dbis Abs. 3 USG (Umweltschutzgesetz, SR 814.01) notwendig. Sollten solche Abfallbelastungen trotzdem festgestellt werden, verpflichtet sich Helvetia Schweizerische Lebensversicherungsgesellschaft AG gegenüber der Politischen Gemeinde St.Gallen, sämtliche Mehrkosten, die sich aus den erwähnten Belastungen ergeben, zu ersetzen. Die Verjährungsfrist für die Gewährleistung beim Grundstückkauf beträgt fünf Jahre (Art. 219 Abs. 3 OR). Im Übrigen wird jegliche Sachgewährleistung der Verkäuferschaft im gesetzlich zulässigen Rahmen wegbedungen, soweit dieser Vertrag nicht ausdrücklich etwas anderes vorsieht. Dies beinhaltet insbesondere den Bauzustand der Gebäude, die Belastung mit umweltgefährdenden Stoffen im Gebäude sowie die Überbaubarkeit nach dem öffentlichen Recht oder des privaten Nachbarrechts.

Die Vertragsparteien sind von der Urkundsperson über die Bedeutung dieser Freizeichnungsklausel orientiert worden; insbesondere darüber, dass diese Vereinbarungen ungültig sind, wenn die jeweilige Veräusserin der jeweiligen Erwerberin die Gewährsmängel absichtlich bzw. arglistig oder grobfahrlässig verschwiegen hat (Art. 199 und 100 Abs. 1 OR). Den Vertragsparteien ist die Bedeutung dieser Bestimmungen bekannt.

- Die Käuferschaft hat Kenntnis von den Mietverhältnissen und dem Inhalt der Mietverträge bezüglich der Vertragsobjekte. Die Helvetia sichert die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben gemäss dem Mieterspiegel per 1. September 2022 zu. Dieser Mieterspiegel ist integrierter Bestandteil des Kaufvertrags. Die Käuferschaft hat vom Inhalt des Mieterspiegels, namentlich vom jährlichen Nettomietzinstotal, Kenntnis genommen. Die Käuferschaft übernimmt sämtliche Schadenersatzansprüche, die aus einer vorzeitigen Kündigung der Mietverträge gestellt werden.

- Die Helvetia verpflichtet sich, der Politischen Gemeinde St.Gallen innert zehn Tagen seit der Beurkundung sämtliche, die Kaufgrundstücke betreffenden Verträge bezüglich Heizungsservice etc. auszuhändigen. Die Politische Gemeinde St.Gallen übernimmt von der Helvetia ab Besitzantritt keine Verwaltungsverträge. Die Verkäuferschaft sichert zu, dass die Kaufgrundstücke per Datum des Übergangs von Nutzen und Gefahr aus dem bisherigen Verwaltungsvertrag ohne Kostenfolgen für die Käuferschaft entlassen werden.
- Die Vertragsparteien nehmen über die die Kaufgrundstücke betreffenden Abgaben (Wasserzinse, Grundsteuern etc.) sowie die Miet- und Pachtzinseinnahmen per Besitzantritt eine separate Abrechnung vor. Die Abrechnung ist durch die Parteien bzw. deren Liegenschaftsverwaltung innert 30 Tagen seit Übergang von Nutzen und Gefahr zu erstellen und der Käuferschaft zur Prüfung vorzulegen. Sie gilt als anerkannt, wenn sie nicht innert 30 Tagen seit Vorlage schriftlich bestritten wird. Ein anerkannter Saldo wird innerhalb von 30 Tagen zur Zahlung fällig.
- Im Geschäftshaus Vers.-Nr. 4293 (Grundstück St.Gallen Nr. C0322) befindet sich im Treppenhaus das Kunstobjekt «Tropfeninstallation» von Roman Signer. Dieses wird nicht mitverkauft, sondern der Politischen Gemeinde St.Gallen gemäss einer separaten Vereinbarung unentgeltlich als Dauerleihgabe überlassen.
- Dieser Kaufvertrag erhält nur dann Gültigkeit und kann im Grundbuch eingetragen werden, wenn die Abstimmungsvorlagen «Neue Bibliothek St.Gallen» durch die kantonale und städtische Stimmbürgerschaft genehmigt werden, eine rechtskräftige Baubewilligung sowie der erforderliche Gremienentscheid der Helvetia Schweizerische Lebensversicherungsgesellschaft AG (Geschäftsleitung) vorliegt. Mit der Grundbuchanmeldung haben die Parteien die Erfüllung dieser Eintragungsvorbehalte zu erklären. Wird eine dieser Genehmigungen verweigert oder liegt bis zum 31. Dezember 2027 keine rechtskräftige Baubewilligung für die «neue Bibliothek St.Gallen» vor, so kommt dieser Vertrag nicht zustande. Die angefallenen Gebühren und Kosten des Grundbuchamtes bezahlt in diesem Fall diejenige Partei, deren Genehmigungsentscheid negativ ausgefallen ist

### **3 Baurecht Notkersegg / Hueb (Nr. F6428)**

#### **3.1 Grundstückbescrieb**

Beim Grundstück Nr. F6428 (Notkersegg / Hueb) handelt es sich um Bauland in der Wohnzone W3, welches für eine neue Wohnüberbauung vorgesehen ist. Die 17'437 m<sup>2</sup> grosse, trapezförmige Parzelle befindet sich am östlichen Rand der Siedlung Notkersegg zwischen der Huebstrasse und dem Hagenbuechwald. Sie wird derzeit zur landwirtschaftlichen Nutzung verpachtet, ist mit Blick auf ihre Zonierung aber für eine Wohnüberbauung vorgesehen. Mit der Abtretung im Baurecht kann die Politische Gemeinde St.Gallen die Helvetia zur Einhaltung von zusätzlichen Bedingungen verpflichten. So ist ein Studienauftrag mit mindestens fünf Architekturbüros durchzuführen, wobei sowohl die Erkenntnisse der Wohnraum- und der Freiraumstrategie als auch des Umweltkonzepts und des Fachberichts Stadtklima St.Gallen berücksichtigt werden müssen. Die Politische Gemeinde St.Gallen als Baurechtsgeberin der Parzelle hat bei diesem Varianzverfahren Einsitz in der Jury mit Stimmrecht. Des Weiteren wird ein verdichtetes Bauprojekt mittels Überbauung mit Sondernutzungsplan gefordert. Basis dazu bildet eine bereits vorliegende Machbarkeitsstudie vom Februar 2021. Die Stadtplanung wird das Bauprojekt der Helvetia begleiten. Helvetia wird ferner dazu verpflichtet, einen nach dem Verursacherprinzip ermittelten Perimeterbeitrag an die Offenlegung des Wiesenbachs Ost zu bezahlen. Der Bach, der heute eingedolt entlang der Hagenbuchstrasse verläuft, soll künftig wieder offen über das Grundstück fließen.

### 3.2 Baurechtszins

Der Marktwert der Baulandparzelle im Gebiet Notkersegg / Hueb (Grundstück Nr. F6428) wurde durch eine unabhängige, externe Marktschätzung ermittelt. Die Vertragsparteien haben sich anhand dieser Verkehrswertschätzung (dat. 29. November 2021) auf einen Bodenwert von CHF 22'000'000 geeinigt. Der Bodenwert dient als Teilparameter für die Berechnung des jährlichen Baurechtszinses. Der 17'437 m<sup>2</sup> grossen Grundstücksfläche wird ein Landwert von CHF 1'260 / m<sup>2</sup> für das bereits erschlossene Bauland zugrunde gelegt. Der Baurechtszins wird mittels des sogenannten Basler Modells, Partnerschaft Modell, berechnet. Grundidee des Basler Modells ist, dass Baurechtsnehmende und -gebende gleichberechtigte Partnerinnen und Partner sind. Das bedeutet, dass sowohl die Risiken als auch die Rendite geteilt werden, und zwar proportional zum jeweiligen Beitrag der beiden Parteien. Der Beitrag berechnet sich dabei aus den Werten, welche die jeweilige Partei einbringt. Bei der Baurechtsgeberin ist dies der Landwert und bei der Baurechtsnehmerin sind dies die Investitionen ins Gebäude. Die Baurechtsgeberin erhält demzufolge einen Baurechtszins, welcher dem Nettoertrag multipliziert mit dem relativen Landanteil entspricht. Der Baurechtszins wird für die ersten zehn Jahre nach der folgenden Berechnungsformel berechnet:

$$80 \% \text{ des prognostizierten Mietertrags} \times \frac{\text{Bodenwert}}{\text{Bodenwert} + \text{prognostizierte Baukosten}} = \text{Baurechtszins p.a.}$$

Unter Berücksichtigung der vorliegenden Faktoren ergibt sich somit voraussichtlich für die ersten zehn Jahre ein jährlicher Baurechtszins von CHF 698'002:

$$\text{CHF } 2'647'080 \times \frac{22'000'000}{22'000'000 + 61'432'000} = \text{CHF } 698'002 \text{ p.a.}$$

Der Baurechtszins ist alle zehn Jahre, gerechnet ab dem Datum der Grundbucheintragung des Vertrags, anzupassen. Bemessungsgrundlagen für die Anpassung nach den ersten zehn Jahren sind der dannzumalige Nettoertrag der Liegenschaft, der dannzumalige absolute Bodenwert und der dannzumalige Substanzwert der Baute.<sup>1</sup>

### 3.3 Baurechtsvertrag

Die Politische Gemeinde St.Gallen und die Helvetia haben am 26. September 2022 einen Baurechtsvertrag auf dem Grundstück St.Fiden Nr. F6428 öffentlich beurkundet. Der Baurechtsvertrag über die Grundstücksfläche von 17'437 m<sup>2</sup> wurde für die Dauer von 100 Jahren abgeschlossen, wobei der

---

<sup>1</sup>  $\text{BRZ}_{\text{neu}} = \text{NEt} \times \frac{\text{ABWt}}{\text{ABWt} + \text{SWBt}}$

BRZ Baurechtszins  
NEt Nettoertrag

ABWt absoluter Bodenwert

SWBt Substanzwert der Baute

Der um die Mietzinsausfälle, Unterhalts-, Betriebs- und Verwaltungskosten sowie die Abschreibungen (branchenüblicher Prozentsatz für Altersentwertung und Abnutzung) geminderte Jahresertrag, der nach kaufmännischer Bewirtschaftung im Anpassungszeitpunkt erzielt wird beziehungsweise erzielt werden könnte (Mietwert) und für die Verzinsung des Bodens wie der Bauten und Anlagen zur Verfügung steht. Weitere Einnahmen, welche sich aus der teilweisen oder ganzen Überlassung der Liegenschaft ergeben (z.B. Reklametafeln, Mobilfunkantennen etc.) sind ebenfalls als Mietertrag zu qualifizieren.

Der Preis, den ein Dritter für den Erwerb eines gleichen oder ähnlichen Grundstücks in unbebautem Zustand unter normalen Verhältnissen im Anpassungszeitpunkt zahlen würde.

Der um den branchenüblichen Prozentsatz für Altersentwertung und Abnutzung (Abschreibungen) geminderte Preis, der für die Wiederherstellung der Bauten und Anlagen unter normalen Verhältnissen im Anpassungszeitpunkt zu zahlen wäre.

Vertrag unter dem Vorbehalt steht, dass er vom Stadtparlament genehmigt wird. Er enthält im Wesentlichen folgende Bestimmungen:

- Die Bauberechtigte hat das Recht, im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen auf dem baurechtsbelasteten Grundstück eine Wohnüberbauung zu erstellen, als Eigentum beizubehalten und zu erneuern. Die Bauberechtigte darf während der Dauer des Baurechts erstellte Bauwerke ganz oder teilweise abbrechen sowie bis 20 Jahre vor Ablauf des Baurechts neue Gebäude erstellen. Angestrebt wird eine städtebaulich und architektonisch gute Wohnüberbauung. Die Bauberechtigte verpflichtet sich, zum Zweck der Überbauung ein Varianzverfahren mittels Studienauftrag mit mindestens fünf Architekturbüros durchzuführen. Die Politische Gemeinde St.Gallen als Baurechtsbelastete hat Einsitz mit Stimmrecht in der Jury des Varianzverfahrens.
- Für die Überbauung müssen die Erkenntnisse der Wohnraum- und der Freiraumstrategie sowie des Umweltkonzepts und des Fachberichts Stadtklima St.Gallen berücksichtigt werden. Es wird ein verdichtetes Bauprojekt mittels Überbauung mit Sondernutzungsplan gefordert. Die Basis dazu bildet die Machbarkeitsstudie von Stauer & Hasler vom 8. Februar 2021, zu der sich der Sachverständigenrat im Jahr 2021 bereits geäußert hat. Die Stadtplanung begleitet das Bauprojekt. Die Machbarkeitsstudie ist Bestandteil dieses Vertrags.
- Den Baubeitrag an die Offenlegung des Wiesenbach Ost bezahlt die Bauberechtigte. An den künftigen Unterhaltskosten am Wiesenbach Ost hat sich die Bauberechtigte im Umfang der baurechtsbelasteten Grundstücksfläche zu beteiligen. Hierfür wird ein separater Perimeter erstellt.
- Der jeweils nicht überbaute Teil des Baurechtsgrundstücks darf von der Bauberechtigten im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen nach ihrem Belieben genutzt werden. Die jeweilige Baurechtsbaute, die Anlagen sowie der unbebaute Boden sind von der Bauberechtigten auf ihre Kosten während der ganzen Baurechtsdauer ihrem Zweck entsprechend ordnungsgemäss zu unterhalten. Die Grundeigentümerin hat das Recht, den baulichen Zustand zu kontrollieren.
- Das Baurecht wird auf die Dauer von 100 Jahren ab dem Datum des Grundbucheintrags eingeräumt.
- Über eine allfällige Verlängerung des Baurechts nach Art. 779I Abs. 2 ZGB haben die Grundeigentümerin und die Bauberechtigte spätestens vier Jahre vor Ablauf des Baurechts in Verhandlung zu treten. Dabei ist auch der Baurechtszins neu festzulegen. Können sich die Parteien über die Verlängerung nicht einigen, so endet das Baurecht nach Ablauf der Laufzeit von 100 Jahren.
- Das Baurecht ist übertragbar und vererblich.
- Die jeweilige Bauberechtigte hat der Grundeigentümerin ab dem Datum der Grundbucheintragung dieses Vertrags einen jährlichen Baurechtszins zu entrichten. Für die ersten zehn Jahre berechnet sich der Baurechtszins gemäss der dargelegten Berechnungsformel auf der Grundlage der Kostenschätzung basierend auf dem jurierten Wettbewerbsprojekt und der daraus resultierenden Baubewilligung. Der Bodenwert wird dabei für die ersten zehn Jahre mit CHF 22'000'000 definiert. Der Baurechtszins ist alle zehn Jahre, gerechnet ab dem Datum der Grundbucheintragung dieses Vertrags, anzupassen. Bemessungsgrundlagen für die Anpassung sind der dannzumalige Nettoertrag der Liegenschaft, der dannzumalige absolute Bodenwert und der dannzumalige Substanzwert der Baute. Der neue Baurechtszins entspricht jenem Anteil am Nettoertrag, welcher dem Anteil des absoluten Bodenwertes an der Wertsumme von absolutem Bodenwert und Substanzwert der Baute entspricht. Die Ermittlung von Nettoertrag, absolutem Bodenwert und Substanzwert der Bauten und Anlagen soll partnerschaftlich erfolgen und die mutmasslichen Werte für eine nächste Periode von zehn Jahren widerspiegeln. Auf schriftlichen Antrag einer Partei erfolgen die allenfalls notwendigen Bewertungen durch eine gemeinsam zu bestimmende, neutrale Fachschätzerin oder einen Fachschätzer.

- Sofern das Baurecht gemäss Art. 779I Abs. 2 ZGB nicht verlängert wird, fallen die bestehenden Bauten und Anlagen mit dem Untergang des Baurechts der Grundeigentümerin heim und werden Bestandteil des Grundstücks (Art. 779c ZGB). Für die übernommenen Gebäude und Anlagen bezahlt die Grundeigentümerin der Bauberechtigten eine Entschädigung in der Höhe von 80 % des Verkehrswerts im Zeitpunkt des Heimfalls.
- Die Bauberechtigte übernimmt die baurechtsbelastete Fläche im heutigen Zustand. Die Vertragsparteien sind von der Urkundsperson auf die Art. 192 bis 196 des Schweizerischen Obligationenrechts (OR) über die Rechtsgewährleistung sowie die Art. 197 ff. und 219 OR über die Sachgewährleistung (Mängelhaftung) aufmerksam gemacht worden. Jegliche Sachgewährleistung der Grundeigentümerin wird, Absatz 4 vorbehalten, im gesetzlich zulässigen Rahmen wegbedungen. Dies beinhaltet insbesondere den Ausschluss der Haftung für die Beschaffenheit des Bodens und die Überbaubarkeit nach dem öffentlichen Recht oder dem privaten Nachbarrecht.  
Das Grundstück St.Fiden Nr. F6428 ist nicht im Kataster der belasteten Standorte eingetragen. Für die Einräumung des Baurechts ist somit keine Bewilligung gemäss Art. 32dbis Abs. 3 USG (Umweltschutzgesetz, SR 814.01) erforderlich.  
Die Politischen Gemeinde St.Gallen erklärt, das ihr betreffend dem Grundstück St.Fiden Nr. F6428 keine Abfallbelastungen bekannt sind, welche zu einer Qualifikation des Grundstücks als belasteter Standort oder als Altlast im Sinne der Umweltschutzgesetzgebung führen würden. Sollten solche Abfallbelastungen trotzdem festgestellt werden, verpflichtet sich die Politische Gemeinde St. Gallen gegenüber der Helvetia Schweizerische Lebensversicherungsgesellschaft AG, sämtliche Mehrkosten, die sich aus den erwähnten Belastungen ergeben, zu ersetzen. Die Verjährungsfrist für die Gewährleistung beim Grundstückkauf beträgt fünf Jahre (Art. 219 Abs. 3 OR).  
Die Parteien sind von der Urkundsperson über die Bedeutung dieser Freizeichnungsklausel orientiert worden; insbesondere darüber, dass diese Vereinbarungen ungültig sind, wenn die Grundeigentümerin der Bauberechtigten die Gewährsmängel absichtlich bzw. arglistig oder grobfahrlässig verschwiegen hat (Art. 199 und 100 Abs. 1 OR). Den Parteien ist die Bedeutung dieser Bestimmungen bekannt
- Das Grundstück St.Fiden Nr. F6428 wird als Bauland im heutigen Erschliessungsstand übertragen. Sämtliche künftigen Kosten im Zusammenhang mit der Erschliessung, Planung, Überbauung etc. dieses Grundstückes gehen zulasten der Bauberechtigten.
- 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. Gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB besteht sowohl für die jeweilige Grundeigentümerin am Baurecht als auch für die jeweilige Bauberechtigte am baurechtsbelasteten Grundstück ein gesetzliches Vorkaufsrecht.
- Die Bauberechtigte ist – ohne weitere Zustimmung der Grundeigentümerin – zur Vermietung der Wohnungen an irgendwelche natürliche oder juristische Personen berechtigt.
- Bauliche Veränderungen und Umgestaltungen, die eine Baubewilligung zur Folge haben (ausgenommen ordentliche Unterhaltsarbeiten) in Abweichung der genehmigten Projektpläne bedürfen der schriftlichen Zustimmung der Grundeigentümerin, vertreten durch die Dienststelle Liegenschaften der Stadt St.Gallen. Allfällige Änderungen müssen städtebaulich sowie architektonisch eine gute Gesamtwirkung erzielen.
- Die Bauberechtigte muss innert drei Jahren ab Beurkundung des Baurechtsvertrags ein Baugesuch einreichen. Der Baurechtsbelasteten steht bis zur Eintragung dieser Dienstbarkeit ein einseitiges Rücktrittsrecht von diesem Vertrag zu, wenn die vorgenannte Vorgabe zum Bauprojekt und die vorgenannte festgesetzte Frist überschritten wird. 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.

- Verstösst die Baurechtsberechtigte gegen die vereinbarte Nutzung des Grundstücks, d.h. nutzt sie das Grundstück für andere Zwecke als für Wohnbauten, oder nutzt die Baurechtsberechtigte das Grundstück nicht fristgerecht, so hat die Baurechtsbelastete das Recht, den vorzeitigen Heimfall des Baurechts zu verlangen. Der vorzeitige Heimfall richtet sich nach den Bestimmungen von Art. 779f und Art. 779g ZGB.
- Der Baurechtsvertrag erhält nur Gültigkeit, wenn er vom städtischen Parlament genehmigt wird. Wird die Genehmigung verweigert, fällt dieser Vertrag entschädigungslos dahin. Weiter kann das Baurecht im Grundbuch nur eingetragen werden, wenn die Baubewilligung für die Überbauung rechtskräftig ist.

#### **4 Vorbehalt**

Der Kaufvertrag zum Erwerb der Grundstücke am Standort Blumenmarkt, Union (Nr. C0322 und Nr. C4496) erhält nur dann Gültigkeit, wenn das Bauprojekt für die Neue Bibliothek St.Gallen durch den Soverän genehmigt wird und eine rechtskräftige Baubewilligung für den Bibliotheksneubau vorliegt. Der Baurechtsvertrag zur Abgabe der Baulandparzelle Nr. F6428 im Gebiet Notkersegg / Hueb soll dagegen unabhängig von der Realisierung der Neuen Bibliothek St.Gallen zustande kommen. Der Kaufvertrag und der Baurechtsvertrag sind zwar thematisch miteinander verknüpft, rechtlich hingegen unabhängig. Beide liegen im Interesse der Politischen Gemeinde St.Gallen. Einerseits wird mit dem Erwerb der Grundstücke am Standort Blumenmarkt, Union eine zentrale Grundlage zur Realisierung der Neuen Bibliothek St.Gallen geschaffen, andererseits wird mit der Abgabe von Bauland im Baurecht die zielgerichtete Schaffung von neuem Wohnraum gemäss Wohnraumstrategie gefördert.

#### **5 Zusammenfassung und Empfehlung zur Zustimmung**

Ein wichtiges Ziel der Politischen Gemeinde St.Gallen ist, zusammen mit dem Kanton an einem zentralen Standort eine allgemein zugängliche Bibliothek im Sinne einer «Public Library» zu schaffen. Nur mit der Sicherung der vorliegenden Kaufgrundstücke ist eine Realisierung dieser Neuen Bibliothek am dafür vorgesehenen Standort Blumenmarkt, Union möglich. Mit dem Bauland im Gebiet Notkersegg erhält die Helvetia Schweizerische Lebensversicherungsgesellschaft AG im Gegenzug zum Verkauf ihrer Liegenschaften die Möglichkeit, ihrerseits ein neues Wohnbauprojekt zu realisieren. Sie wird dabei verpflichtet, die städtischen Strategien betreffend Wohn- und Freiraum sowie Umwelt und Stadtklima zu berücksichtigen. Damit das Wohnbauprojekt unabhängig von der weiteren Entwicklung der Bibliothek vorangetrieben werden kann, soll der Baurechtsvertrag losgelöst von der Realisierung der Neuen Bibliothek und dem damit zusammenhängenden Erwerb der beiden Grundstücke zustande kommen.



Die Stadtpräsidentin:  
Maria Pappa

Der Stadtschreiber:  
Manfred Linke

Beilage:  
▪ Situationsplan