

## Vorlage Stadtparlament

Datum 17. August 2021  
Beschluss Nr. 783  
Aktenplan 811.15 Finanzliegenschaften

### **Abgabe der Liegenschaft Bruggen Nr. W2283 (Baufeld C), Altenwegen Ost / Piccardstrasse, im Baurecht an die Faller Immobilien AG**

#### **Antrag**

Wir beantragen Ihnen, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Der Abgabe des Grundstücks Bruggen Nr. W2283 (Baufeld C) im Gebiet «Altenwegen Ost» im Baurecht an die Faller Immobilien AG, St.Gallen, zu den dargestellten Bedingungen wird zugestimmt.
2. Es wird festgestellt, dass dieser Beschluss gemäss Art. 8 Ziff. 10 der Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum untersteht.

---

#### **1 Ausgangslage**

Das Gebiet Altenwegen Ost mit einer Gesamtfläche von rund 57'000 m<sup>2</sup> liegt östlich der Geissbergstrasse zwischen dem Weiler Altenwegen und der Autobahn A1. Es ist der Gewerbe-Industrie-Zone zugeordnet und bildet die grösste zusammenhängende, noch unbebaute Landreserve für Gewerbe, Dienstleistungen und Industrie auf dem Gebiet der Stadt St.Gallen ([Vorlage des Stadtrats Nr. 1567 vom 4. März 2014, vom Stadtparlament unverändert genehmigt am 1. April 2014; Vorlage des Stadtrats Nr. 3006 vom 14. Mai 2019, vom Stadtparlament unverändert genehmigt am 11. Juni 2019](#)).

Das Gebiet wurde im Jahr 2020 mit dem Bau der öffentlichen Ringstrasse erschlossen und in die fünf Baufelder A, B, C, D und E unterteilt. Grundeigentümerin des Baufelds D ist die Max Pfister Baubüro AG, St.Gallen, die restlichen vier Baufelder A, B, C und E gehören der Politischen Gemeinde St.Gallen und sollen im Baurecht an Unternehmen für eine Überbauung mit guter Ausnützung der Baulandflächen abgegeben werden.

Als Grundlage für die Gespräche und Verhandlungen mit interessierten Unternehmungen haben der Stadtrat und die Max Pfister Baubüro AG einen Masterplan für das Gebiet erstellen lassen. Der Masterplan enthält einerseits ein Bebauungskonzept, die grundlegenden Überlegungen für die Erschliessung mit einer Verlängerung der Piccardstrasse und deren Ausbau zu einer Ringstrasse, andererseits aber auch die Ausscheidung der provisorischen Baufelder, Bedingungen hinsichtlich der Fahrtenbe-

schränkungen<sup>1</sup> sowie konzeptionelle Überlegungen für die Überbauung, die Nutzungsdichte, die Gestaltung, die freiräumlichen und landschaftsökologischen Aspekte sowie die Energie. Der Masterplan ist nicht rechtsverbindlich wie ein Sondernutzungsplan, sondern eine wegleitende Plangrundlage.

Zu Beginn dieses Jahres initialisierten die Max Pfister Baubüro AG und der Stadtrat eine gemeinsame Vermarktungskampagne für das Areal «Piccardstrasse». Mehrere Unternehmen zeigten in der Folge Interesse an einem der Baufelder. Mit der Firmengruppe Faller, die von Beginn weg grosses Interesse an einem Baufeld hatte, wurden die Verhandlungen in den letzten Monaten intensiviert. Sie ist bereit, die ausgesprochenen Bedingungen der Stadt einzugehen (vgl. Ziffern 3 und 4). Deshalb soll der Firmengruppe das Baufeld C, das unbebaute Grundstück Bruggen Nr. W2283 mit einer Fläche von 9'860 m<sup>2</sup>, im Baurecht abgegeben werden.

## **2 Informationen zur Baurechtsnehmerin**

Unter dem Dach der Faller Holding AG mit Sitz in Muolen sind die drei Firmen Schlittler & Co. AG, Seewen SZ (Lifestyle), die Faller AG, St.Gallen (Floristikzubehör), und die Faller Immobilien AG, St.Gallen (Immobilien), vereint. Die im Familienbesitz befindende Gruppe vertreibt Accessoires für den Dekorations- und Lifestyle- sowie den Floristikbedarf, wobei sowohl die Geschäfte von Schlittler & Co. AG als auch von Faller AG ausschliesslich über den B2B-Kanal (Business-to-Business) und ohne Direktverkauf abgewickelt werden. Die Entwicklung und das Design der Produkte erfolgt in der Schweiz zusammen mit Partnerbetrieben aus den Bereichen Mode, Floristik, Design und Architektur. Operativ läuft ein Grossteil des Geschäfts über die Schlittler & Co. AG. Die Produkte von Schlittler & Co. AG finden sich nach Angabe von Gallus Faller, dem CEO der Firmengruppe, in den Regalen sämtlicher namhafter Detailhändler wie Globus, Livique, Manor, Pfister, Migros und Coop. Rund 20 % des Umsatzes wird im Ausland erwirtschaftet, wobei in über 70 Länder exportiert wird. Der exportorientierte Umsatz wird vorwiegend an internationalen Messen wie der *Objet et Maison* in Paris, der *Ambiente* in Frankfurt oder der *Trendset* in München generiert.

Die Firmengruppe wird die aktuell in Seewen SZ gemieteten Räumlichkeiten von rund 6'000 m<sup>2</sup> (inkl. Lager) der Schlittler & Co. AG im Jahr 2023 verlassen. Auf der Suche nach einem neuen Firmenstandort ist Gallus Faller als gebürtiger Staatsbürger auf die vorhandenen Baufelder am Standort Altenwegen Ost gestossen. Der geplante Neubau respektive die Bündelung der Firmen an einem zentralen Firmenstandort würde für das Familienunternehmen die Zusammenarbeit mit verschiedenen Kundinnen und Partnern erleichtern.

Aktuell beschäftigt die Schlittler & Co. AG in Seewen SZ rund 28 Mitarbeitende aus den Bereichen Logistik, Verkaufsinnen- und -aussendienst sowie Einkauf, Administration und Export. Mit einer Verlegung des Firmenstandorts nach St.Gallen würde ein Teil der Belegschaft neu aus der Region Ostschweiz rekrutiert.

---

<sup>1</sup> Im Rahmen der Zonenplanrevision 2001 wurde das Gebiet in die Gewerbe-Industrie-Zone eingezont. Entsprechend einem Beschwerdeentscheid des Verwaltungsgerichtes konnte dieses Gebiet nur eingezont werden, wenn gleichzeitig eine Handhabe (Nutzungsbeschränkung aufgrund von Art. 28octies BauG) betreffend verkehrsintensiver Nutzungen wie Einkaufszentren etc. erlassen wurde. Dies ist mit einer Beschränkung der zulässigen Fahrtenzahl in diesem Gebiet auf 25 Fahrten pro ha während der massgebenden täglichen Spitzenstunde des übergeordneten Strassennetzes (Montag bis Samstag) erfolgt. Die Einzonung und Beschränkung der Fahrtenzahl ist seit 1. April 2006 in Kraft.

### **3 Verhandlungen mit der Baurechtsnehmerin**

Aus den Gesprächen zwischen der Stadt St.Gallen und Gallus Faller wurde deutlich, dass das Baufeld C in Altenwegen Ost in jeder Hinsicht die optimalen Voraussetzungen als Standort für die neue Firmenzentrale der Firmengruppe Faller mit sich bringt. Gleichzeitig vermag die Firmengruppe die an Baurechtsnehmende gestellten Voraussetzungen vollumfänglich zu erfüllen. Aus diesen Gründen soll das Grundstück Bruggen Nr. W2283 (Baufeld C) mit einer Gesamtfläche von 9'860 m<sup>2</sup> im Baurecht an die Firmengruppe Faller abgegeben werden. Als Baurechtsnehmerin tritt gegenüber der Grundeigentümerin die im Jahr 2015 gegründete Faller Immobilien AG auf. Die Faller Immobilien AG mit Sitz in St.Gallen ist eine Tochtergesellschaft und zugleich die Immobiliengesellschaft der Faller Holding AG.

Für die Berechnung des Baurechtszinses einigten sich die beiden Parteien auf einen Bodenwert von CHF 850/m<sup>2</sup>, was einen marktgerechten Wert für das erschlossene Bauland in direkter Nähe zur Autobahn A1 darstellt. Der Baurechtszins ist dabei jedoch nur auf der bebaubaren Grundstücksfläche (8'731 m<sup>2</sup>) zu entrichten. Für die nicht bebaubare Fläche, unter anderem den Gewässerraum und Flutkorridor, wird kein Bodenwert verrechnet. Auf dieser Basis beträgt der Landwert pauschal CHF 7'421'350. Der Baurechtszins entspricht dem jeweiligen Referenzzinssatz des Bundesamts für Wohnungswesen, der derzeit 1.25 % beträgt. 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 Modalitäten ergibt sich somit folgender jährlicher Baurechtszins:

CHF 7'421'350 x 2.25 % = CHF 166'980.35.

### **4 Baurechtsvertrag**

Die Politische Gemeinde St.Gallen hat am 13. August 2021 mit der Faller Immobilien AG einen Baurechtsvertrag für die Dauer von 60 Jahren über eine Fläche von ca. 9'860 m<sup>2</sup> auf dem Grundstück Bruggen Nr. W2283 (Baufeld C) öffentlich beurkundet. Der Baurechtsvertrag, welcher unter dem Vorbehalt steht, dass er vom Stadtparlament genehmigt wird, 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 in ihrem Eigentum zu halten. Angestrebt wird ein städtebaulich und architektonisch gutes Bauprojekt, welches insbesondere Büro- und Logistikflächen enthält. Das Bauprojekt soll eine möglichst hohe Wertschöpfung bieten. Die Bauberechtigte verpflichtet sich, ein Varianzverfahren für die Gewerbeüberbauung mit fünf von ihr ausgewählten Architekturbüros durchzuführen. Die Baurechtsbelastete hat Einsitz mit Stimmrecht in der Jury des Varianzverfahrens.  
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 während der ganzen Baurechtsdauer auf ihre Kosten ihrem Zweck entsprechend ordnungsgemäss zu unterhalten. Die Grundeigentümerin hat das Recht, den baulichen Zustand zu kontrollieren.

- 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 drei Jahre vor Ablauf der festen Baurechtsdauer schriftlich geltend machen.
- Das Baurecht ist übertragbar und vererblich. Die Übertragung des Baurechts bedarf der Genehmigung der baurechtsbelasteten Grundeigentümerin, welche nur bei mangelnder Kreditwürdigkeit der Erwerberin resp. des Erwerbers oder wenn die Erwerberin resp. der Erwerber des Grundstücks dieses nicht als Büro-, Gewerbe- oder Industriebaute nutzt, verweigert werden darf.
- Der Baurechtszins wird jeweils nach Ablauf von fünf Jahren, erstmals fünf Jahre seit der Eintragung dieses Baurechts im Grundbuch, an die eingetretene Teuerung gemäss Landesindex der Konsumentenpreise angepasst. Der ursprüngliche Bodenwert von CHF 7'421'350 und der ursprüngliche Baurechtszinssatz von 2.25 % dürfen nicht unterschritten werden.
- Sofern das Baurecht nicht verlängert wird, fallen die bestehenden Bauten und Anlagen mit dem Untergang des Baurechts der Grundeigentümerin heim und werden Bestandteil des Grundstücks. Für die übernommenen Gebäude und Anlagen bezahlt die Grundeigentümerin der Baurechtsberechtigten eine Entschädigung in der Höhe von 80 % des Verkehrswerts im Zeitpunkt des Heimfalls abzüglich allfälliger Abbruchkosten.
- Für das Gebiet des Perimeters Piccardstrasse wurde durch die Stadt St.Gallen ein Masterplan mit verbindlichen Bebauungsbestimmungen und Leitlinien für die Freiraumgestaltung erlassen. Diese Bestimmungen und Leitlinien sind für die Bauberechtigte verbindliche Vorgaben für die zukünftige Bebauung, Erschliessung und Freiraumgestaltung. Zusätzlich zu den Bestimmungen des Masterplans und der Freiraumgestaltung sind folgende Vorgaben für die Bebauung des Baurechtsgrundstücks für die Bauberechtigte verbindlich einzuhalten:
  - Die maximal zulässige Gebäudehöhe gemäss Zonenplan (18 m) ist auszunützen.
  - Die Bauten sind in nachhaltiger Bauweise zu erstellen. Massgebend sind die gesetzlichen Vorschriften und die aktuellen Standards.
  - Auf dem Dach ist eine Eigenstromerzeugung mittels Photovoltaikanlagen zu realisieren. Ein allfälliger Verzicht auf eine solche Anlage ist im Rahmen des Energiekonzepts zu begründen. Unabhängig vom Realisierungszeitpunkt sind die Flachdächer sämtlicher Hauptbauten derart auszugestalten, dass sie ohne weiteren baulichen Aufwand mit Photovoltaikanlagen nachgerüstet werden können. Im Weiteren sind die Dächer mit einer ökologisch hochwertigen Begrünung zu gestalten. Fassadenbegrünungen sind zu prüfen.
  - Abstellflächen für Autos und Motorräder des Personals sind in Tiefgaragen vorzusehen. Vorbehalten bleibt, dass die Erstellung einer Tiefgarage aufgrund des Baugrunds nicht möglich ist.
  - Für Velos sind ausreichend dimensionierte, witterungsgeschützte Abstellplätze an gut zugänglichen Stellen in der Nähe der Hauptzugänge bereitzustellen.
- An den künftigen Unterhaltskosten am Geissbergbach und der Ringstrasse Piccard hat sich die Bauberechtigte im Umfang der baurechtsbelasteten Grundstücksfläche zu beteiligen. Hierfür wird ein separater Perimeter erstellt.
- Das Baurechtsgrundstück muss der Spekulation entzogen bleiben. Sollte die Bauberechtigte das Baurecht oder Teile davon innert der 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 Baurechtsberechtigte ist zur Vermietung der Büro-, Gewerbe- und Industriebauten an natürliche oder juristische Personen berechtigt.

- Die Bauberechtigte muss innert zwölf Monaten ab Beurkundung des Baurechtvertrags ein Baugesuch auf der Grundlage eines Varianzverfahrens 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.
- 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 Recht, den vorzeitigen Heimfall des Baurechts zu verlangen. Für die finanziellen Folgen gelten die Bestimmungen betreffend den vorzeitigen Heimfall.

## 5        **Bauliche Umsetzung**

Die Bauberechtigte plant, per sofort mit dem Varianzverfahren zu starten und dafür gemäss Baurechtsvertrag fünf Architekturbüros einzuladen. Die Stadtplanung wird den Planungsprozess begleiten.

Die Stadtpräsidentin:  
Maria Pappa

Der Stadtschreiber:  
Manfred Linke

Beilagen:  
▪ Situationsplan