

Vorlage Stadtparlament

Datum	8. Februar 2022
Beschluss Nr.	1397
Aktenplan	811.15 Finanzliegenschaften

Grundstücke Gossau Nrn. 3679 und 3680, Schlachtbetriebe St.Gallen AG und Ernst Sutter AG; Nachtrag Baurechtsvertrag und Verkauf Teilgrundstück

Antrag

Wir beantragen Ihnen, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Der 2. Nachtrag zum Baurechtsvertrag vom 15. August 1996 und zum Nachtrag zum Baurechtsvertrag vom 28. März 2003 zwischen der Politischen Gemeinde St.Gallen und der Schlachtbetrieb St.Gallen AG (SBAG) zur Übertragung von 819 m² ab Grundstück Gossau Nr. 3679 an das Grundstück Gossau Nr. 3680 unter gleichzeitiger Anpassung von Landwert und Baurechtszinssatz wird genehmigt.
2. Der Veräusserung der restlichen 1'681 m² von Grundstück Gossau Nr. 3679 an die Ernst Sutter AG zum Preis von CHF 1'428'850 wird zugestimmt.
3. Die Direktion Planung und Bau wird ermächtigt, den 2. Nachtrag zum Baurechtsvertrag mit der Schlachtbetrieb St.Gallen AG sowie den Kaufvertrag mit der Ernst Sutter AG zur Eintragung im Grundbuch anzumelden.

1 Ausgangslage

In der Industriezone Breitfeld auf Gemeindegebiet von Gossau SG besitzt die Politische Gemeinde St.Gallen die beiden Grundstücke Gossau Nrn. 3679 (2'499 m²) und 3680 (11'654 m²). Beide Grundstücke sind vollumfänglich der Industriezone zugeteilt. Die Grundstücke wurden per 1. Januar 1996 für die Dauer von 60 Jahren (plus Option auf Verlängerung um 30 Jahre) im Baurecht an die Schlachtbetrieb St.Gallen AG (SBAG) abgegeben. Auf den Baurechtsparzellen betreibt die SBAG seither einen Schlachthof. Dieser befindet sich grossmehrheitlich auf Grundstück Gossau Nr. 3680. Auf Grundstück Gossau Nr. 3679 nimmt das bestehende Gebäude nur 513 m² der Grundstücksfläche in Anspruch. Die übrige Fläche von 1'708 m² ist ein Kiesplatz, welcher gegenwärtig hauptsächlich als Parkplatz genutzt wird. Westlich von Grundstück Gossau Nr. 3680 respektive nördlich von Grundstück Gossau Nr. 3679 befindet sich das Grundstück Gossau Nr. 3678 (14'468 m²). Dieses dritte Grundstück ist im Besitz der Firma Ernst Sutter AG, welche sich unter anderem auf die Herstellung klassischer St.Galler Wurstspezialitäten spezialisiert hat.

Die Ernst Sutter AG plant nun eine Erweiterung ihres Standortes an der Schlachthofstrasse 20 (Grundstück Gossau Nr. 3678) und hat die Politische Gemeinde St.Gallen als Grundeigentümerin des Grundstücks Gossau Nr. 3679 um Abgabe der Baulandreserve (Kiesplatz) ersucht. In einem ersten

Schritt wurden deshalb die Teilung des Grundstücks Gossau Nr. 3679 und die Abgabe der Baulandreserve mittels Baurechtsvertrag an die Ernst Sutter AG geprüft. Für den vorliegenden Fall mit den Ausbauplänen der Ernst Sutter AG ist die Form eines Baurechts jedoch ungeeignet. Hauptargument gegen ein Baurecht ist die in einem Baurechtsvertrag nötige Heimfallregelung bei Ablauf eines Baurechts, welche die saubere Abtrennung des Erweiterungsbaus vom heute bestehenden Gewerbebau der Ernst Sutter AG verlangen würde. Diese Sollbruchstelle baulich umzusetzen würde die geplante Produktionsflächenerweiterung derart einschränken, dass sich die Erweiterung für die Ernst Sutter AG nicht mehr lohnen würde. Aus diesem Grund wurde in einem zweiten Schritt die Teilung des Grundstücks Gossau Nr. 3679 und ein Teilverkauf der Baulandreserve (Kiesplatz) an die Ernst Sutter AG geprüft. So soll ab Grundstück Gossau Nr. 3679 eine Fläche von 1'681 m² an die Ernst Sutter AG verkauft und die verbleibende Fläche von 819 m², welche bereits mit einem Gebäude von 513 m² Fläche überbaut ist, mit dem städtischen Grundstück Gossau Nr. 3680 vereint werden. Das Grundstück Gossau Nr. 3680 verbleibt dabei weiterhin im Baurecht bei der SBAG. Im Zuge dieser Grundstücksteilung wird ausserdem der Baurechtsvertrag zwischen der Politischen Gemeinde St.Gallen und der SBAG auf den neusten Stand gebracht.

2 Die Schlachtbetrieb St.Gallen AG (SBAG)

In St.Gallen besteht bereits seit weit über einem Jahrhundert ein Schlachthof. Er war eine direkte Folge des damals seitens der Städte verfügten Schlachthofzwangs, mit welchem vor allem hygienische Zielsetzungen verbunden waren. Im Jahre 1974 erfolgte die Verlegung des St.Galler Schlachthofs vom Gebiet Schellenacker an den heutigen Standort am westlichen Stadtrand – an die Schlachthofstrasse auf Boden der Gemeinde Gossau. Rund zwei Jahrzehnte später, am 1. Juli 1995, entfiel der staatliche Schlachthofzwang (Staatsmonopol) mit der Inkraftsetzung des neuen Lebensmittelrechts. Die Bereiche Fleischhygiene, Tierseuchenbekämpfung und Tierschutz werden seither durch andere Massnahmen abgedeckt. In der Folge war für die Stadt St.Gallen der öffentliche Betrieb eines Schlachthofes nicht mehr opportun – zumal der Fleischsektor damals unter einem enormen Kostendruck stand und viele öffentliche Schlachthöfe geschlossen werden mussten. So wurde in der Stadt St.Gallen eine Privatisierung angestrebt und die Schlachthofanlage gegen Ende des Jahres 1995 für CHF 850'000 an die SBAG verkauft. Gleichzeitig wurden die dazugehörigen Grundstücke Gossau Nrn. 3679 und 3680 im Baurecht an die SBAG abgetreten.

Seit der Privatisierung hat sich die SBAG kontinuierlich weiterentwickelt. Im Jahr 2005 wurde in Bazenheid ein neuer Schweineschlachtbetrieb eröffnet und der Standort in Gossau erfüllt seit dem Um- und Ausbau im Jahr 2007 ideale Voraussetzungen für sogenannte Haartierschlachtungen. Beide Betriebe berücksichtigen bei der Schlachtung die neuesten Erkenntnisse im Zusammenhang mit artgerechter Tierhaltung sowie die international geltenden Standards im Bereich Hygiene und Rückverfolgbarkeit. Die SBAG ist ein Gemeinschaftsunternehmen der fleischverarbeitenden Betriebe der Ostschweiz unter Beteiligung der Ernst Sutter AG, der Micarna SA, der Gustav Spiess AG, der Rudolf Schär AG und der Genossenschaft Metzgermeister St.Gallen und Umgebung.

3 Vereinigung Teilgrundstück mit städtischer Parzelle Gossau Nr. 3680

Mit dem vorliegenden Geschäft soll das Grundstück Gossau Nr. 3679 – welches nur zu einem kleinen Teil überbaut ist und noch über Baulandreserven verfügt – geteilt werden. Damit soll die Baulandreserve der Ernst Sutter AG für einen Erweiterungsbau zur Verfügung gestellt werden können und gleichzeitig das auf dem Grundstück Gossau Nr. 3679 bestehende Gebäude, welches zum bestehenden Baurecht der SBAG gehört, neu geregelt werden. Ab dem Grundstück Gossau Nr. 3679 werden somit 819 m² abparzelliert und mit dem Grundstück Gossau Nr. 3680 vereint. Es handelt sich dabei um die östlichen Teilfläche der Parzelle Gossau Nr. 3679 (s. Situationsplan). Die Politische Gemeinde St.Gallen ist bereits heute Grundeigentümerin beider betroffenen Grundstücke und hat diese wie einleitend erwähnt bis mindestens zum 31. Dezember 2055 im Baurecht an die SBAG abgetreten. Das Grundstück Gossau Nr. 3680 mit einer Fläche von 11'654 m² umfasst nach der Vereinigung eine neue Grundstücksfläche von 12'472 m². Die Massdifferenz von minus 1 m² entsteht aus der Rundung der effektiven Flächenverhältnisse.

Die Belastung der Baurechtsdienstbarkeit «Selbständiges und dauerndes Recht für industriell genutzte Gebäude und Anlagen an 11'482 m², bis 31.12.2055» sowie die Vormerkungen «Vereinbarung betr. Heimfallentschädigung», «Änderung Vorkaufsrecht des Baurechtbelasteten» und «Änderung Vorkaufsrecht des Baurechtsberechtigten» werden neu auf die Baurechtsfläche von 12'302 m² ausgedehnt. Grund für die minimale Differenz zwischen der neuen Grundstücksfläche (12'472 m²) und der neuen Baurechtsfläche (12'302 m²) rührt daher, dass bei der damaligen Baurechtserrichtung im Jahr 1996 und der Baurechtersweiterung im Jahr 2003 die Fläche des Werkgebäudes Nr. 3852 (Trafostation) von 170 m² nicht im Baurecht an die SBAG abgetreten wurde.

4 Nachtrag Baurechtsvertrag mit Schlachtbetrieb St.Gallen AG

Parallel zur Flächenanpassung werden im 2. Nachtrag zum bestehenden Baurechtsvertrag mit der Schlachtbetrieb St.Gallen AG (SBAG) auch der Landwert sowie der anzuwendende Baurechtszinssatz den aktuellen Marktgegebenheiten angepasst.

Der ursprüngliche Baurechtsvertrag vom 15. August 1996 stützt sich auf einen Bodenwert von CHF 245 pro m² zum jeweiligen Zinsfuss der St.Gallischen Kantonalbank (SGKB) für erstrangige Althypotheken für Gewerbeliegenschaften. Damals wurde eine Erhöhung des Bodenwertes auf CHF 350 pro m² vorgesehen, falls die Bauberechtigte die Grundstücke einer anderen Nutzung als jener als Schlachthof oder einer dieser nachgestellten Stufe (also einer Nutzung ausserhalb der fleischverarbeitenden Branche) zuführt. Die einzigen seither eingetretenen Bodenwertanpassungen erfolgten alle fünf Jahre im Rahmen der allgemeinen Teuerung im Umfang von 60 % der Veränderung des Landesindex der Konsumentenpreise.

Ab dem 1. Januar 2022 soll der Baurechtsvertrag zwischen der Politischen Gemeinde St.Gallen als Grundeigentümerin und der SBAG als Baurechtsnehmerin auf einem Landwert von CHF 4'920'800 beruhen, was bei einer baurechtsbelasteten Fläche von 12'302 m² einem Bodenwert von neu CHF 400 pro m² entspricht. Der neue Landwert soll weiterhin in einem Rhythmus von fünf Jahren im Umfang von 60 % an die Teuerung angepasst werden.

Des Weiteren soll der Baurechtszinssatz neu an den Referenzzinssatz des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO) angepasst werden. Der derzeit gültige Zinssatz der SGKB wurde von der Bank letztmals im Jahr 2009 angepasst und verharrt seither unverändert auf dem Niveau von 2.75 %. Das BWO hat parallel dazu aber bereits im Jahr 2008 einen schweizweit einheitlichen Referenzzinssatz entwickelt, welcher sich aus dem hypothekarischen Durchschnittszinssatz aller in der Schweiz vergebenen Hypotheken errechnet. Dieser Referenzzinssatz betrug bei Einführung 3.50 % und ist seither kontinuierlich gesunken. Er hat im Juni 2011 erstmals den Gleichstand mit dem Zinssatz der SGKB erreicht. Aktuell beträgt der Referenzzinssatz noch 1.25 % (Stand 2. Dezember 2021) und wird quartalsweise vom BWO neu festgesetzt. Die Politische Gemeinde St.Gallen als Baurechtsgeberin stützt sich bei Neuabschlüssen von Baurechtsverträgen bereits seit mehreren Jahren jeweils auf die Basis des Referenzzinssatzes des BWO ab. Daneben wendet sie auf dem Referenzzinssatz individuelle Zuschläge je nach Art des Baurechts und Gemeinnützigkeit der Baurechtsnehmerin an. Mit der SBAG wurde ein Zuschlag von 1.0 % auf dem jeweiligen Referenzzinssatz vereinbart, was einem durchschnittlichen Zuschlag für Baurechte im Gewerbebereich entspricht.

Unter Berücksichtigung der neuen Faktoren ergibt sich somit künftig folgender jährlicher Baurechtszins:

CHF 4'920'800 x 2.25 % = **CHF 110'718** pro Jahr

Der 2. Nachtrag zum Baurechtsvertrag vom 15. August 1996 bzw. zum Nachtrag zum Baurechtsvertrag vom 28. März 2003 wurde am 28. Januar 2022 öffentlich beurkundet. Sämtliche darin abgeschlossenen Änderungen stehen unter dem Vorbehalt der Zustimmung durch das Stadtparlament St.Gallen.

Des Weiteren enthält der 2. Nachtrag zum Baurechtsvertrag vom 15. August 1996 folgende Bestimmungen:

- Jeweils nach Ablauf von 5 Jahren ab dem 1. Januar 2022 wird der für die Berechnung des Baurechtszinses massgebende Bodenwert der seit der letzten Festlegung eingetretenen Teuerung gemäss Landesindex der Konsumentenpreise angepasst. Die Anpassung erfolgt im Umfang von 60 % der Teuerung. Der ursprüngliche Bodenwert gemäss aktuellem Nachtrag darf jedoch nicht unterschritten werden. Für den Fall, dass der Landesindex für Konsumentenpreise nicht mehr in der bisherigen Form geführt werden sollte, tritt für die Berechnung dieser Ziffer an dessen Stelle ein anderer verfügbarer und vom Bund geführter Index, welcher die allgemeine Teuerung in der Schweiz zuverlässig abbildet.
- Zur Sicherung des Baurechtszinses hat die Grundeigentümerin gemäss Art. 779i ZGB Anspruch auf ein Pfandrecht im Höchstbetrag von drei Jahresleistungen am Baurechtsgrundstück. Die Bauberechtigte lässt zugunsten der Grundeigentümerin das gesetzliche Pfandrecht im Sinne von Art. 779i ZGB im Betrag von CHF 332'000 zulasten des Baurechtsgrundstücks Nr. D10088 errichten. Dieses gesetzliche Pfandrecht ist im Grundbuch ohne Angabe der Pfandrechtsart und ohne Pfandstelle sowie ohne Höchstzinsfuss einzutragen.
- Die Vormerkungen «Vereinbarung betr. Heimfallentschädigung», «Änderung Vorkaufsrecht des Baurechtsbelasteten» und «Änderung Vorkaufsrecht des Baurechtsberechtigten» auf den Grundstücken Gossau Nrn. 3680 und D10088 werden auf die neue Fläche von 12'302 m² ausgedehnt.

Die übrigen im Baurechtsvertrag vom 15. August 1996, Beleg 565, und im Nachtrag vom 28. März 2003, Beleg 229, enthaltenen Baurechtsbestimmungen bleiben unverändert weiterbestehen.

5 Verkauf Teilgrundstück an die Ernst Sutter AG

Die Firma Ernst Sutter AG entstand ursprünglich aus einem kleinen Familienbetrieb, als in der 1. Generation Otto und Frieda Sutter im Jahr 1909 die Dorfmetzgerei Sutter sowie das Restaurant Ochsen in Teufen übernahmen. Im Jahr 1964 erfolgte unter der Führung von Ernst Sutter sen. in der 3. Generation die Gründung der Ernst Sutter AG, welche seither stetig gewachsen ist. Im Jahr 1976 wurde in Gossau ein neuer Fabrikationsbetrieb bezogen und in den Folgejahren führten Übernahmen, wie beispielsweise jene der Metzgerei Gemperli, zu weiterem Unternehmenswachstum. Im Jahr 1995 hat Ernst Sutter in 4. Generation die Geschäftsleitung übernommen. Es folgte im Jahr 2004 der Beitritt in die Agrargenossenschaft fenaco, welche vor allem durch die Landi-Filialen schweizweit bekannt ist. In der jüngeren Vergangenheit wurden im Jahr 2008 die Gesellschaften F&W, Gattiker, Gemperli, Reber, Suttero und Viaca mit der Ernst Sutter AG fusioniert und im Jahr 2012 ein neues Frischfleischzentrum der Suttero in Bazenheid eröffnet. Ausserdem übernahm im Jahr 2012 mit Reto Sutter, dem Bruder von Ernst Sutter, ein weiteres Familienmitglied die Geschäftsleitung der Ernst Sutter AG.

Die Ernst Sutter AG beschäftigt rund 1'000 Mitarbeitende und generiert einen Jahresumsatz von über CHF 600 Millionen (Stand 2020). An den beiden Standorten im Gewerbegebiet St.Gallen West / Gossau Ost fokussiert sich die Ernst Sutter AG hauptsächlich auf Koch- und Rohpökelfleisch sowie die typischen Appenzeller Spezialitäten (Mostbröckli und Pantli), welche unter der Eigenmarke Suttero vertrieben werden. Ausserdem werden hier klassische St.Galler Wurstspezialitäten (OLMA-Bratwurst und Stumpfen) produziert und schweizweit vertrieben. Der Standort im Westen der Stadt St.Gallen bildet zusammen mit dem Standort in Bazenheid (Frischfleischwaren) das Ostschweizer Kompetenzzentrum der Ernst Sutter AG. Weiter werden Produktionsstandorte in Langnau BE und Geuensee LU sowie je ein Logistikstandort in der Westschweiz und dem Tessin geführt. Neben den eigenen Produktionsstandorten ist die Ernst Sutter AG auch direkt an der Schlachtbetrieb St.Gallen AG (SBAG) beteiligt. Dadurch können Synergien mit den beiden Schlachthöfen in Gossau und Bazenheid genutzt werden.

Vorliegend geht es um den Suttero-Standort an der Schlachthofstrasse 20, Gossau. Die aus der Parzellenteilung des Grundstück Gossau Nr. 3679 verbleibenden 1'681 m² Baulandreserven (Kiesplatz) sollen an die Ernst Sutter AG verkauft werden. In der Regel sieht die Politische Gemeinde vom Verkauf ihrer Grundstücke ab und tritt diese nur im Baurecht ab. Im vorliegenden Fall sprechen aber wesentliche Gründe dennoch für eine direkte Veräusserung der Baulandreserve an die Ernst Sutter AG.

Einerseits plant die Ernst Sutter AG eine Erweiterung des Betriebs, weshalb zusätzlicher Flächenbedarf besteht. Da das Grundstück Gossau Nr. 3678 (Schlachthofstrasse 20) bereits im Besitz der Ernst Sutter AG ist, müsste im Falle eines Baurechts auf Grundstück Gossau Nr. 3679 eine Sollbruchstelle zwischen dem bestehenden Gebäude und dem neu zu erstellenden Anbau auf der Baurechtsparzelle erstellt werden, damit bei einem künftigen Heimfall bei Ablauf des Baurechts der Anbau gesondert ausgeschieden werden könnte. Diese Vorgaben würden die Ausbaupläne der Ernst Sutter AG zu sehr einschränken, sodass die geplante Betriebserweiterung nicht umsetzbar wäre. Andererseits handelt es sich beim Grundstück Gossau Nr. 3679 um ein Restgrundstück ausserhalb des Stadtgebiets auf Boden der Gemeinde Gossau SG. Auf dem Restgrundstück ist kein selbständiges Gewerbebauprojekt der Stadt St.Gallen realisierbar, weshalb die Fläche für die Stadt von keinem grossen Nutzen ist. Stattdessen kann mit der Veräusserung an die Ernst Sutter AG einem in der Region St.Gallen stark verankerten Betrieb ein Erweiterungsbau und damit die Chance für weiteres Unternehmenswachstum ermöglicht werden. Ausserdem entstehen durch den Anbau weitere Arbeitsplätze im Gewerbegebiet

St.Gallen West / Gossau Ost, wovon die Stadt St.Gallen ebenfalls profitiert. Insofern stärkt die Stadt St.Gallen mit dem Verkauf der Baulandreserve ein bestehendes Unternehmen in einem Gewerbegebiet, welches in Zukunft sowieso verstärkt als Arbeitsstandort gefördert werden soll.

Betreffend Verkaufspreis haben sich die Parteien auf einen Preis von CHF 850 pro m² geeinigt. Dies entspricht einem marktüblichen Preis für Bauland in der Gewerbe-Industrie-Zone.

Unter Berücksichtigung des vereinbarten Preises pro m² ergibt sich folgender Verkaufspreis:

1'681 m² x CHF 850 pro m² = **CHF 1'428'850**

Aus dem Kaufvertrag zwischen der Politischen Gemeinde St.Gallen und der Ernst Sutter AG geht hervor, dass die Käuferschaft die neu erworbene Fläche von 1'681 m² mit ihrem bestehenden Grundstück Gossau Nr. 3678 vereinigt. Damit erhält die Ernst Sutter AG eine neue, zusammenhängende Grundstücksfläche von 16'149 m². Der Kaufvertrag wurde am 28. Januar 2022 öffentlich beurkundet und steht ebenfalls unter dem Vorbehalt der Zustimmung durch das Stadtparlament St.Gallen.

Des Weiteren enthält der Kaufvertrag folgende Bestimmungen:

- Die Vermessungs- und Vermarktungskosten des Geometers für die Bildung des Kaufgrundstücks sowie die Gebühren des Grundbuchamts für die Grundstückteilung bezahlt die Käuferin. Die Kosten des Geometers für die Löschung des Baurechtsgrundstücks Nr. D10087 im Grundbuch Gossau SG sowie für die Ausdehnung des Baurechtsgrundstücks Nr. D10088 bezahlt ebenfalls die Käuferin. Die definitive Vermarktung des Kaufgrundstücks durch den Geometer erfolgt jedoch erst nach Abschluss der Bauarbeiten. Die Kosten für die Aufnahme der Gebäude und der Anlagen durch den Geometer in das Vermessungswerk der Politischen Gemeinde Gossau bezahlt ebenfalls die Käuferin.
- Die Käuferin übernimmt das Kaufgrundstück 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 Käuferin hat Kenntnis, dass der Kataster der belasteten Standorte (www.geoportal.ch > Darstellen > Risiken und Gefährdungen oder Amt für Umwelt und Energie des Kantons St.Gallen) Auskunft gibt, ob im Untergrund des Kaufgrundstückes eine Belastung feststeht oder mit grosser Wahrscheinlichkeit vorliegt. Der Käuferin ist bekannt, dass das Grundstück industriell genutzt wurde. Die Verkäuferin erklärt, dass ihr keine Abfallbelastungen bekannt sind, welche zu einer Qualifikation des Kaufgrundstücks als belasteter Standort oder als Altlast im Sinne der Umweltschutzgesetzgebung führen würden. Sollten trotzdem solche Belastungen festgestellt werden, bleibt ein Rückgriff auf die Verkäuferin für jegliche Kosten (Untersuchungs-, Überwachungs-, Sanierungs- und Entsorgungskosten) oder aus Ansprüchen aus Nutzungseinschränkungen ausgeschlossen. Die Käuferin entlastet die Verkäuferin vollumfänglich, falls die Verkäuferin aus solchen Belastungen durch die zuständige Behörde oder zivilrechtlich in Anspruch genommen werden sollte. Jegliche Sachgewährleistung der Verkäuferin wird im gesetzlich zulässigen Rahmen wegbedungen. Dies beinhaltet insbesondere den Ausschluss der Haftung für die Beschaffenheit des Bodens (inkl. Abfallbelastungen) sowie die Überbaubarkeit nach dem öffentlichen Recht oder des privaten Nachbarrechts. Die Vertragsparteien erklären, dass die Verkäuferin ausserhalb dieses Vertrages keine Zusicherungen im Sinne von Art. 197 Abs. 1 OR für das Kaufgrundstück abgegeben hat.

- Die Vertragsparteien nehmen über sämtliche das Kaufgrundstück betreffenden Abgaben (Wasserszinsen, Grundsteuern, Abwassergebühren, etc.) per Besitzantritt eine separate und ausseramtliche Abrechnung vor.
- Die Verkäuferin erklärt, dass auf dem Kaufgrundstück keine Miet- oder Pachtverhältnisse lasten.
- Der Kaufpreis von CHF 1'428'850 versteht sich per Saldo aller Ansprüche der Verkäuferin als Entgelt für das vorstehend beschriebene Kaufgrundstück im derzeitigen tatsächlichen Zustand. Weitere Leistungen werden von der Verkäuferin nicht erbracht.
- Die Genehmigung des Kaufvertrags durch die zuständige städtische Behörde der Politischen Gemeinde St.Gallen bleibt der Grundbucheintragung ausdrücklich vorbehalten.

6 Würdigung der Transaktionen

Der Verkauf von Grundstücken an Dritte soll grundsätzlich nur unter der Voraussetzung der übergeordneten Zielsetzung der Politischen Gemeinde St.Gallen erfolgen. Vorliegend ist ein Sonderfall gegeben, da die Stadt St.Gallen zwei Grundstücke sowie einen laufenden Baurechtsvertrag ausserhalb des Stadtgebiets auf Gossauer Boden besitzt. Mit dem Verkauf der Baulandreserve an die Ernst Sutter AG wird ein in der Region St.Gallen stark verankertes Unternehmen bei der Erweiterung des Firmenstandortes unterstützt. Mit dem Neubau können gewisse Arbeitsprozesse der Ernst Sutter AG zusammengeführt werden, wodurch am Standort Gossau auch neue Arbeitsplätze entstehen, von welchen die Stadt St.Gallen ebenfalls wieder profitieren wird. Zudem kann der Vorgang des Landverkaufs ausserhalb des Stadtgebiets auch als eine Art Portfoliobereinigung betrachtet werden, da sich die stadt eigenen Grundstücke in der Regel auf das Stadtgebiet beschränken.

Weiter ist die Anpassung des laufenden Baurechtsvertrags mit der SBAG ein seitens der Politischen Gemeinde St.Gallen angestrebtes Ziel, da dieser künftig die aktuellen Marktgegebenheiten berücksichtigt und die Handhabung vereinfacht.

Letztlich dienen die vorliegenden Transaktionen mit der Grundstückteilung, der Vereinigung mit dem bestehenden Baurechtsvertrag der SBAG sowie dem Teilverkauf an die Ernst Sutter AG somit allen involvierten Parteien.

Die Stadtpräsidentin:
Maria Pappa

Der Stadtschreiber:
Manfred Linke

Beilage:
▪ Situationsplan

Ausfertigung:
Liegenschaften