



Gemeindeeigentum

Erteilung von Baurechten für die Wohnüberbauung Vogelherd-Süd

1 Ausgangslage

Im Gebiet Vogelherd besteht südöstlich der Tablatstrasse am Hang der Hügelkuppe eine grosse und unüberbaute Wohnzone. Das Areal stellt eine der grossen und für die Wohnqualität sehr wertvollen Baulandreserven der Stadt St.Gallen dar. Es eignet sich für eine Überbauung namentlich für Familien mit grösseren Wohnungen als Alternative zu den Angeboten in den Regionsgemeinden. Das Gelände ist sowohl für den privaten als auch für den öffentlichen Verkehr gut erschlossen. Die Bushaltestelle der VBSG (Linie 7) ist in wenigen Gehminuten erreichbar. Kindergarten, Primarschule, Sportanlage und Hallenbad sowie ein Einkaufszentrum befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Anfang 1990 veranstalteten die Baugesellschaft Vogelherd und die Politische Gemeinde St.Gallen, als Eigentümerin von Grundstücken im Gebiet Vogelherd, einen Ideenwettbewerb für eine Wohnüberbauung. Mit Beschluss vom 18. Juni 1996 erliess der Grosse Gemeinderat einen Gestaltungsplan mit besonderen Vorschriften und Zonenplanänderung über die Liegenschaft Vogelherd. Dieser Gestaltungsplan ist rechtskräftig, wurde aber bisher nicht realisiert. Der Plan unterscheidet im Wesentlichen eine Mehrfamilienhausüberbauung mit grösseren einzelnen Wohngebäuden im südlichen Teil und eine verdichtete Bebauung im tiefergelegenen nördlichen Teil. Die beiden Arealteile werden getrennt durch die als Erschliessung vor allem des südlichen Teils dienende Verlängerung der Vogelherdstrasse (vgl. Planbeilage).

Die Stadt St.Gallen ist einzige Grundeigentümerin im Gebiet Vogelherd-Süd. Die Parzellen im nördlichen Teil befinden sich im Eigentum der Stadt sowie von zwei Privaten. Die Stadt erwarb ihr Land im Jahre 1974 als Baulandreserve zu einem Preis von rund Fr. 65.–/m².

Der Gestaltungsplan für beide Arealteile wurde zu Beginn der neunziger Jahre erarbeitet. Bei



den Vorbereitungen für die Wohnüberbauung und die Abgabe der Bodenflächen an Investoren zeigte es sich, dass die im südlichen Teil vorgesehene Wohnüberbauung mit Mehrfamiliengebäuden Interessenten findet und sich für Eigentumswohnungen eignet. Diese Teilüberbauung und die Abgabe der städtischen Parzellen im Baurecht bildet Gegenstand dieser Vorlage.

Bei den konkreten Planungsarbeiten stellte es sich heraus, dass der Nordteil des Gestaltungsplanes (nördlich der Vogelherdstrasse) zur Zeit nicht realisiert werden kann. Dieses Bauprojekt ist in der im Plan bestimmten Art überholt, es finden sich dafür heute keine Investoren. Die Grundeigentümer des Nordteils haben deshalb beschlossen, dieses Plangebiet neu zu überarbeiten, das Bauprojekt den heutigen Marktverhältnissen anzupassen und den überarbeiteten Gestaltungsplan später zur erneuten Beschlussfassung zu unterbreiten. Eine Projektstudie "St.Gallen-Vogelherd" vom Oktober 2000, die von den Grundeigentümern gemeinsam in Auftrag gegeben wurde, bildet die Grundlage für die Planüberarbeitung.

2 Wohnüberbauung Vogelherd-Süd

2.1 Erschliessung

Am 23. Mai 2000 hat der Grosse Gemeinderat der Erschliessung des Gebietes Vogelherd-Süd bezüglich Strasse, Kanalisation, Wasser und Elektrizität zugestimmt. Mit dieser Erschliessung wird ermöglicht, dass städtisches Land im Umfang von rund 16'400 m² im Baurecht abgegeben werden kann. Die Verzögerungen seit der Genehmigung im Mai 2000 bis heute sind auf Einsprachen gegen den Beitragsplan Vogelherdstrasse und kleinere Änderungen im Gestaltungsplan (in der Kompetenz des Stadtrates) zurückzuführen. Aus diesen Gründen konnte auch der für die Erschliessung notwendige Landerwerb erst am 12. Februar 2001 abgeschlossen werden.

2.2 Ausschreibung des städtischen Bodens und Baurechtsvergabe

Im Februar 1999 wurden die städtischen Grundstücke im Gebiet Vogelherd-Süd im Ausmass von rund 16'400 m² öffentlich für die Abgabe im Baurecht ausgeschrieben; dabei mussten die Interessenten ihre Realisierungsvorstellung mit entsprechenden Projektstudien vorlegen. Auf diese Inserate sind drei Offerten eingegangen.

Aufgrund der Nutzungsideen, der Wohnungsgrössen und -typen, der Grundrisse, der Fassadengestaltungen sowie der Landpreisangebote für die Festsetzung des Baurechtszinses hat der Stadtrat am 7. September 1999 die Bauverwaltung beauftragt, mit der Planteam Baumanagement AG, St.Gallen, sowie der Einfachen Gesellschaft Baugenossenschaft Vogelherd, St.Gallen, die Detailverhandlungen bezüglich je einer Hälfte des Baulandes aufzunehmen.



Der dritte Investor fiel aufgrund seines Landpreisangebotes und der Projektstudie aus der Entscheidung. Parallel zu den Vertragsverhandlungen haben die genannte AG und die Einfache Gesellschaft je ein detailliertes Bauprojekt ausgearbeitet und als Baugesuche eingereicht. Die Baubewilligungen wurden am 16. Februar 2001 erteilt. Aufgrund der starken Nachfrage nach diesen Eigentumswohnungen soll nun nach den derzeitigen Erschliessungsvorbereitungen so rasch als möglich mit den Bauarbeiten begonnen werden können.

2.3 Projekt

Die Wohnüberbauung Vogelherd-Süd besteht aus insgesamt acht dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern mit total 104 Wohnungen. Gemeinsam mit der jeweils dazwischen liegenden Garage bilden je zwei Wohnhäuser sowohl architektonisch als auch organisatorisch (Stockwerkeigentümergeinschaft) eine Einheit. Zwischen diesen Gebäudegruppen entsteht eine Art Hofsituation, die der Gemeinschaft (Kinderspielplätze, Begegnungsstätten) dient.

Jedes Wohnhaus besteht aus dreizehn grosszügig konzipierten 3½-, 4½- und 5½-Zimmer-Wohnungen. Alle Wohnungen sind durch Treppen und Lift erschlossen. Vom Treppenhaus / Lift her erreicht man den eigenen Waschraum und Keller sowie den Veloraum und die gemeinsam genutzte Garage. Alle Hauszugänge sind rollstuhlgängig. Die Anforderungen des anpassbaren behindertengerechten Wohnungsbaues sind erfüllt.

Alle Wohnungen verfügen über durchgehende Balkone auf der Ost- und Westseite sowie über eine grosszügige windgeschützte Terrasse. Die grossen Wohnflächen und selbsttragenden Decken lassen eine flexible Grundrissgestaltung zu und belassen den künftigen Bewohnerinnen und Bewohnern individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Durch die grosszügigen, vom Boden bis zur Decke reichenden Fenster wirken alle Räume sehr hell.

Auf der Vogelherdstrasse werden die Besucherfahrzeuge am Rand der Siedlung auf einem dafür vorgesehenen Parkplatz abgefangen. Der somit reduzierte Privatverkehr erhöht die Sicherheit für die Anwohnerinnen und Anwohner. Die vier Einstellhallen mit 116 Abstellplätzen sind zwischen den Bauten, unter den Gartenhöfen angeordnet und liegen mit der Erschliessungsstrasse auf einer Ebene.

Eine abgegrenzte Spielwiese auf der Ostseite der Siedlung sowie der gut erschlossene Vogelherd als Naherholungsgebiet vervollständigen die für die Siedlungsbewohner und -bewohnerinnen erforderlichen Freiräume. Die Spielwiese muss von sämtlichen innerhalb des Gestaltungsplans liegenden Grundeigentümern erstellt und finanziert werden.



2.4 Baurechtsverträge

Das Überbauungsgebiet Vogelherd-Süd wird in vier Baurechtspartzellen aufgeteilt, die im Baurecht für Wohnbauten mit Tiefgarage abgegeben werden. Die beiden östlichen Partzellen werden vom Planteam Baumanagement AG übernommen. Dieser Baurechtsvertrag wurde am 29. März 2001 beurkundet. Der Stadtrat beantragt mit dieser Vorlage die Genehmigung dieser Verträge.

Die beiden westlichen Partzellen sollen ebenfalls an einen Bauträger abgegeben werden. Der mit der Einfachen Gesellschaft Baugenossenschaft Vogelherd vorbereitete Vertrag konnte bis zur Beschlussfassung des Stadtrates über diese Vorlage noch nicht beurkundet werden. Um die rasche Realisierung der Wohnüberbauung im Sinne eines aktiven Wohnortmarketings sicherzustellen, beantragt der Stadtrat deshalb eine Ermächtigung, auch für diese beiden Partzellen Baurechtsverträge abschliessen zu können. Vorgesehen ist der Vertragsabschluss mit der genannten Einfachen Gesellschaft. Sollte dieser Vertrag wider Erwarten nicht zustande kommen, soll der Stadtrat an einen anderen Bauträger, der ebenfalls Gewähr für die Realisierung bietet, vergeben können. Alle vier Baurechtsverträge werden zu den grundsätzlich gleichen Bedingungen vereinbart, wie sie im Folgenden zusammengefasst sind.

Dauer

Die selbständigen und dauernden Baurechte werden auf 100 Jahre ab Datum des Grundbucheintrages eingeräumt.

Baurechtszins

Die jeweiligen Baurechtsberechtigten entrichten für alle vier Grundstücke der Stadt als Grundeigentümerin einen jährlichen Baurechtszins auf der Grundlage eines durchschnittlichen m²-Preises von Fr. 450.–. Der Zinsfuss entspricht wie üblich dem Zinssatz für erstrangige Althypotheken der St.Gallischen Kantonalbank auf Wohnliegenschaften. Dies ergibt bei einem Zinssatz von derzeit 4,5% und einer Bodenfläche von 16'407 m² einen gesamthaften jährlichen Baurechtszins von Fr. 332'000.–.

Die amtliche Schätzung vom 24. April 1996 beträgt rund Fr. 198.–/m². Gemäss einem unabhängigen Schätzungsgutachten vom April 1999 beträgt der Verkehrswert rund Fr. 358.–/m². Der in den Baurechtsverträgen durchschnittlich vereinbarte Quadratmeterpreis von Fr. 450.– ist aber aufgrund der Ausnützung der Grundstücke, der Möglichkeit, die Wohnungen an dieser guten Lage im Stockwerkeigentum zu veräussern, sowie der bestehenden Kaufnachfrage angemessen und entspricht den ortsüblichen Ansätzen für gleichartiges Land. Über 50 % der Wohnungen sind bereits vor Baubeginn verkauft respektive definitiv reserviert worden.



Jeweils nach Ablauf von fünf Jahren wird der massgebende Bodenwert im Umfang von 40 % der Teuerung angepasst. Zur Sicherung des Baurechtszinses wird zugunsten der Politischen Gemeinde St.Gallen und zulasten der Baurechtsgrundstücke je eine Grundpfandverschreibung als Maximalpfandrecht im Sinne von Art. 794 Abs. 2 ZGB in der Höhe von drei Jahreszinsen zu 6 % im ersten Rang (ohne Kapitalvorgang) errichtet.

Erschliessungskosten

Die Perimeterbeiträge für den Bau der Vogelherdstrasse sowie der Flächenbeitrag im Sinne von Art. 12 des Gewässerschutzreglementes gehen zulasten der Politischen Gemeinde St.Gallen. Die Groberschliessung des Gebietes Vogelherd in Bezug auf die Wasser- und Elektrizitätsversorgung sowie die Kanalisation erfolgt gemäss Beschluss des Grossen Gemeinderates ebenfalls auf Kosten der Politischen Gemeinde St.Gallen. Gleiches gilt anteilmässig auch für die ursprünglichen Gestaltungsplankosten sowie das gemäss Gestaltungsplan zu öffnende Gewässer. Alle übrigen im Zusammenhang mit der Ausübung der Baurechte durch die Baurechtsnehmer der Grundstücke anfallenden Kosten, Abgaben, Beiträge, Gebühren, Steuern etc. gehen zulasten der Baurechtberechtigten.

Ordentlicher Heimfall

Für die übernommenen Gebäude und Einrichtungen bezahlt die Grundeigentümerin den Baurechtberechtigten eine Entschädigung in der Höhe des dannzumaligen geschätzten Verkehrswertes (Steuerwert). Der massgebende geschätzte Verkehrswert (Steuerwert) beruht auf einer Verkehrswertschätzung im Zeitpunkt des Heimfalles. Tritt eine gesetzliche Änderung bei den Berechnungsgrundlagen des geschätzten Verkehrswertes (Steuerwert) ein, bleibt weiterhin die heute gültige Berechnungsweise massgebend.

Spielwiese

In den Baurechtsverträgen sind auch Mitbenützungsrechte an der Spielwiese und am restlichen Wiesland nordöstlich des Baulandes Vogelherd-Süd (auf der gegenüberliegenden Seite der Vogelherdstrasse) enthalten. Die Baurechtsverträge regeln die Kostenaufteilung für Erstellung und Unterhalt dieser Flächen.

Vogelherd-Nord

Die Baurechtberechtigten nehmen zur Kenntnis, dass die Eigentümer Vogelherd-Nord die Teilaufhebung des Gestaltungsplanes über ihr Gebiet beantragen. Sie verpflichten sich, weder gegen den neu zu erlassenden, revidierten Gestaltungsplan noch gegen Baugesuche im gesamten Gebiet des neuen Gestaltungsplanes zu rekurrieren, sofern die Projektstudie „St.Gallen-Vogelherd“ eingehalten wird. Ausgenommen sind geringfügige Änderungen be-



züglich sämtlicher Gebäudegrundflächen, welche sich im Rahmen der Ausarbeitung des neu zu überarbeitenden Gestaltungsplans als notwendig und sinnvoll erweisen. Diese Verpflichtung wird auch allfälligen Rechtsnachfolgern sowie beim Verkauf von Stockwerkeinheiten den künftigen Stockwerkeigentümern in den Kaufverträgen mit der Verpflichtung zur Weiterüberbindung auferlegt.

Im Übrigen enthalten die Baurechtsverträge die üblichen Bestimmungen betreffend Vorkaufsrecht, vorzeitigen Heimfall und Schiedsgericht etc..

3 Schlussbemerkung

Die Stadt St.Gallen verfügt im Gebiet Vogelherd und auch in einigen anderen Stadtgebieten über attraktive Wohnbaulandreserven an guter Lage. Mit der Abgabe solcher Flächen an Bauinteressenten kann ein wichtiger Beitrag an das Wohnangebot innerhalb der Stadt geleistet und ein Gegengewicht zur Abwanderung in die Agglomeration gesetzt werden. Erfreulich sind dabei jährliche Baurechtszinseinnahmen von über Fr. 300'000.– im vorliegenden Fall Vogelherd; längerfristig von grösster Bedeutung ist die Förderung des Wohnstandortes St.Gallen.

4 Anträge

Wir beantragen Ihnen, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Den zwei am 29. März 2001 öffentlich beurkundeten Baurechtsverträgen mit der Plan-team Baumanagement AG, St.Gallen, über die Parzellen St.Fiden Nrn. 5861 und 5862 wird zu den dargelegten Bedingungen zugestimmt.
2. Der Stadtrat wird ermächtigt, Baurechtsverträge über die Parzellen St.Fiden Nrn. 5859 und 5860 zu den dargestellten Bedingungen rechtsverbindlich mit der Einfachen Gesellschaft Baugenossenschaft Vogelherd, St.Gallen, oder einem anderen Baurechtsnehmer abzuschliessen.

Der Stadtpräsident:
Christen

Im Namen des Stadtrates
Der Stadtschreiber:
Linke

Beilage:
- 1 Übersichtsplan

