

Vorlage Stadtparlament

Datum 17. Mai 2022
Beschluss Nr. 1752
Aktenplan 811.15 Finanzliegenschaften

Abgabe der Liegenschaft St.Fiden Nr. F1771, Höchster Strasse, im Baurecht an die Lark Hill AG

Antrag

Wir beantragen Ihnen, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Abgabe des Grundstücks St.Fiden Nr. F1771, Höchster Strasse, im Baurecht an die Lark Hill AG zu den dargestellten Bedingungen wird zugestimmt.

1 Ausgangslage

Beim Grundstück St.Fiden Nr. F1771 im Besitz der Politischen Gemeinde St.Gallen handelt es sich um eine unbebaute Landparzelle mit einer Fläche von 6'047 m² im Gebiet Guggeien. Die derzeit unbebaute Baulandreserve liegt zwischen der westlich gelegenen Höchster Strasse und dem östlich gelegenen Höchsterwald. Die südliche Parzellengrenze verläuft entlang der Zufahrtsstrasse zur ebenfalls städtischen Parzelle der Familiengärten Kesselhalden (Parzelle Nr. F1739). Ursprünglich umfasste das Grundstück eine Fläche von 11'726 m², aufgeteilt in 6'047 m² in der Wohnzone W2 entlang der Höchster Strasse und 5'679 m² in der Grünzone in östliche Richtung gegen den Höchsterwald. Im Zusammenhang mit der Planung für eine Überbauung Höchster Strasse wurde das Grundstück entlang der Zonengrenze geteilt (Grundstück Nr. F1771, 6'047 m², Wohnzone W2; Grundstück Nr. F6430, 5'679 m², Grünzone). Das Baugrundstück Nr. F1771 in der Wohnzone bietet sich wegen seiner verkehrsberuhigten, bevorzugten Lage, seiner guten Einbindung ins Quartier und dem Direktzugang zum Naherholungsgebiet Höchsterwald für eine Wohnüberbauung für Familien an. Die wichtigsten Infrastrukturen wie der öffentliche Verkehr, die Volksschulen sowie Einkaufsmöglichkeiten sind in wenigen Minuten erreichbar.

Um die städtische Baulandreserve haushälterisch zu nutzen, wurde im Jahr 2011 ein anonymer Projektwettbewerb mit Präqualifikation durchgeführt. Dabei sollten neben einer verdichteten Überbauung auch die weiteren quartierspezifischen und landschaftlichen Gegebenheiten berücksichtigt werden. Von den zehn eingereichten Projekten hat sich das Preisgericht am 25. Mai 2011 für das Siegerprojekt «Claude» des Architekturbüros Morger + Dettli Architekten AG aus Basel (heute Morger Partner Architekten AG, Basel) ausgesprochen. Das Projekt sieht elf Reiheneinfamilienhäuser und 15 grosszügige Geschosswohnungen in vier quer zur Höchster Strasse liegenden, volumetrisch gegliederten und differenziert gestalteten Baukörpern vor. Der Stadtrat hat mit Beschluss vom 21. Juni 2011 das Architekturbüro Morger + Dettli Architekten AG mit der weiteren Planung der Wohnüberbauung

Höchster Strasse beauftragt. Mit Stadtratsbeschluss vom 3. November 2011 wurde zudem ein Verpflichtungskredit für die Erarbeitung eines Gestaltungsplans und eines Wasserbauprojekts – der eingedolte Guggeienbach soll zeitgleich zur Realisierung der Wohnüberbauung offengelegt werden – erteilt.

Während der öffentlichen Auflagefrist des Gestaltungsplans und des dazugehörigen Bachprojekts sind insgesamt elf Einsprachen eingegangen. Von diesen richteten sich fünf Einsprachen gegen das Gestaltungsplanprojekt, vier gegen das Gestaltungsplanprojekt und das Bachprojekt sowie zwei Einsprachen ausschliesslich gegen das Projekt zur Offenlegung des Guggeienbachs. Im Rahmen langwieriger Einspracheverhandlungen verzögerte sich das Bauprojekt zusehends, sodass der Stadtrat erst mit Beschluss vom 4. April 2018 dem Gestaltungsplan zustimmen konnte. Am 23. Juni 2020 hat auch das kantonale Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) den Gestaltungsplan Höchster Strasse genehmigt, wodurch er in Rechtskraft erwachsen ist. Die Inkraftsetzung erfolgte schliesslich am 1. September 2020.

Parallel zur Erarbeitung des Gestaltungsplans wurden ab Ende 2011 bereits Interessentinnen und Interessenten für die Reihenhäuser und Wohnungen gesucht. Zu diesem Zweck wurde im Juni 2012 eine Verkaufsdokumentation erstellt und das damalige Liegenschaftenamt (heute Liegenschaften) der Stadt St.Gallen hatte eine Ausschreibung der Einheiten zum Verkauf vorgenommen. Dazu verabschiedete der Stadtrat mit Beschluss vom 24. Januar 2012 eine entsprechende Vorlage zuhanden des Stadtparlaments, die den Verkauf des Baulands an die Endabnehmerinnen und Endabnehmer vorsah ([Vorlage Nr. 4093](#)). Das Stadtparlament genehmigte die Vorlage am 13. März 2012 mit der Bestimmung, dass der Verkaufspreis mindestens CHF 500 pro Quadratmeter betragen soll. Ziel war damals wie heute, dass die Eigentümerinnen und Eigentümer den Innenausbau sowie die privaten Aussenflächen individuell gestalten können.

Seit Inkrafttreten des Gestaltungsplans konnte die Dienststelle Liegenschaften die Realisierung der Wohnüberbauung Höchster Strasse wieder an die Hand nehmen und den Prozess neu lancieren. Es melden sich noch heute regelmässig Personen und Familien bei der Dienststelle, um sich nach dem aktuellen Projekt- und Verkaufsstand der Einheiten zu informieren. Ursprünglich war vorgesehen, dass die Politische Gemeinde die Überbauung gemeinsam mit einer Investorin gemäss Beschluss vom März 2012 realisiert und Einheiten an die Endnutzenden verkauft. In dieser Konstellation hätte sich die Politische Gemeinde St.Gallen jedoch an den Entwicklungskosten bis rechtskräftiger Baubewilligung beteiligen müssen. Damit eine Investition in die Projektentwicklung nicht nötig ist, soll das Siegerprojekt «Claude» neu durch eine Generalunternehmung im Baurecht realisiert werden. Die Generalunternehmung verkauft die Reihenhäuser und Wohnungen nach Fertigstellung wiederum im Baurecht und Stockwerk- bzw. Miteigentum an die Endabnehmerinnen und Endabnehmer. Die entsprechenden Stockwerk- und Miteigentümergeinschaften treten gleichzeitig als Endnutzende in den Baurechtsvertrag ein. Damit bleibt die Politische Gemeinde St.Gallen im Gegensatz zu den ursprünglichen Absichten aus dem Jahr 2012 Eigentümerin des Bodens, kann im Baurechtsvertrag Auflagen bezüglich des Verkaufs der Einheiten machen, ist selbst aber nicht in die Realisierung der Überbauung involviert. Mit der Lark Hill AG wurde eine Generalunternehmung gefunden, welche bereit ist, die seitens der Politischen Gemeinde St.Gallen im Baurechtsvertrag geforderten Auflagen insbesondere auch bezüglich Wohnraum für Familien zu erfüllen.

2 Realisierung Siegerprojekt «Claude»

Im Übergang zwischen Stadt und Landschaft soll im Quartier Guggeien eine Wohnüberbauung bestehend aus vier Baukörpern mit insgesamt elf Reihenhäusern und 15 grosszügigen Etagenwohnungen entstehen. Das Siegerprojekt «Claude» der Morger + Dettli Architekten AG, Basel, zeichnet sich dabei durch eine gelungene räumliche Verbindung der Siedlung mit der Landschaft aus. Es sollen zahlreiche unterschiedliche Haus- und Wohnungstypen mit eigenem Charme entstehen. Für die jeweiligen Bewohnerinnen und Bewohner werden ausserdem individuelle Gärten als private Rückzugsorte geschaffen. Die Rhythmisierung der vier Baukörper schafft ein vielfältiges und abwechslungsreiches Erscheinungsbild. Dank der unterschiedlichen Höhe der Gebäudekörper sind interessante Aus- und Durchblicke garantiert, was trotz hoher Dichte der Überbauung eine gewisse Weite suggeriert. Unterstützt wird dieser Eindruck von der naturnah gestalteten Umgebung, welche mit Wiese und Bach sowie der Einbindung der angrenzenden Grünfläche zahlreiche Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten bietet.

Bei den grosszügigen, zeitgemässen Wohnungen und Reihenhäusern wurde darauf geachtet, dass sie sich stark nach aussen öffnen. Quadratische Öffnungen und Loggien ermöglichen ansprechende Ausblicke und lassen das Sonnenlicht tief in die Wohnräume hereinfallen. Aufgrund der geringen Spannweiten der Geschossdecken können zudem nahezu alle Innenwände nichttragend ausgebildet werden, was eine hohe Flexibilität in der Ausgestaltung der Grundrisse erlaubt.

Das Energiekonzept orientiert sich am Minergie-Standard. Durch eine hochwertig gedämmte Gebäudehülle sowie den Einsatz von Photovoltaik wird der Bau energietechnisch optimiert. In den Wohneinheiten schützen zudem ein aussenliegender Sonnenschutz wie auch die natürliche Belüftung vor Überhitzung. Die Flachdächer werden als Retentionsflächen genutzt, extensiv begrünt und stehen für Photovoltaik zur Verfügung.

Zur Überbauung gehört eine zentrale Sammelgarage, die 36 Parkplätze, 3 Behindertenparkplätze sowie diverse Veloabstellplätze umfasst. Jedes Haus hat einen direkten Zugang zur Garage. Ausserdem führen Fusswege ab der Höchster Strasse zu den Hauseingängen. Für Besuchende sind Parkplätze entlang der Höchster Strasse angeordnet. Die überdeckten Vorbereiche neben den Hauseingängen bieten zudem ausreichend Flächen für Velos, Kinderwagen oder Gartengeräte.

Die Siedlung als Ganzes wie auch die einzelnen Wohnungsgrundrisse sind wie dargestellt von hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität und vermitteln eine überzeugende Idee des Wohnens im 21. Jahrhundert.

3 Bachoffenlegung

Zum städtebaulich gelungenen Wohnbauprojekt und einer freiräumlich vorzüglichen Bebauung gehört auch die Bachöffnung des heute noch eingedolten Guggeienbachs. Ziel ist es, die natürliche Ausprägung des Guggeienbachs in die Aussenraumgestaltung des Wohnbauprojekts einzubeziehen. Als naturnaher Wiesenbach soll der Guggeienbach eine ökologische Aufwertung zugunsten der Tier- und Pflanzenwelt mit sich bringen. Zu diesem Zweck, aber auch zur Sicherung des Wasserabflusses sowie der Gewährleistung der Hochwassersicherheit, sind verschiedene wasserbauliche und gestalteri-

sche Massnahmen vorgesehen. Gleichzeitig ist es notwendig, die Breite des erforderlichen Gewässerraums (11 m) nach den neuen Bestimmungen der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung (Art. 41a, Abs. 1, Bst. a; in Kraft seit 1. Juni 2011) festzulegen. Das Projekt zur Offenlegung des Guggenbachs lag gleichzeitig mit dem Gestaltungsplan öffentlich auf und ist mittlerweile rechtsgültig.

Die Kosten für die Bachoffenlegung werden durch die Endabnehmerinnen und Endabnehmer der Reihenhäuser und Wohnungen an der Höchster Strasse getragen. Der Baurechtsvertrag sieht dafür die Einberechnung der anteilmässigen Kosten in die Verkaufspreise vor.

4 Informationen zur Baurechtsnehmerin und zum Bauprojekt

Die Lark Hill AG als Baurechtsnehmerin gehört mit zwei weiteren Tochterfirmen zusammen zu einer kleineren Firmengruppe unter dem Dach der TIL Beteiligungs AG. Die Firmengruppe mit Sitz in Wilen TG konzentriert sich auf die Entwicklung, die Erstellung und den Verkauf von erstklassigen Immobilien in Ballungszentren. Jede Tochterfirma ist dabei für einen separaten Geschäftsbereich zuständig. Die Lark Hill AG als Baurechtsnehmende beschäftigt drei Mitarbeitende und ist das Investmentgefäss, aus welchem die Projektentwicklung der Wohnüberbauung vorangetrieben wird. Die ibc Innova Baumanagement & Consulting AG erbringt mit weiteren drei Mitarbeitenden die Dienstleistungen der Projektentwicklung und Bauherrenvertretung für die sich im Portfolio befindenden Neubauten und Sanierungsobjekte. Die trevida ImmoTreuhand & Verkaufs AG mit insgesamt sechs Mitarbeitenden wickelt den Verkauf von Stockwerkeinheiten und Anlageobjekten vom Erstgespräch bis zur Objektübergabe ab.

Die insgesamt zwölf Mitarbeitende umfassende Firmengruppe kann auf eine über 25-jährige Erfahrung bei der Sanierung und dem Neubau von Liegenschaften zur Verwirklichung von Immobilienwünschen im mittleren und gehobenen Segment zählen. Dabei konzentriert sie sich bewusst auf die Vermittlung und den Verkauf von Immobilien in Ballungszentren, indem unbebaute Grundstücke mit oder ohne bewilligtem Bauprojekt weiterentwickelt werden.

Zu den Referenzobjekten gehören neben diversen Wohnhäusern in der Agglomeration Zürich und einer grösseren Wohn- und Gewerbeüberbauung im Raum Luzern auch das Areal Löwengartenstrasse in Rorschach, wo derzeit vier neue Wohnhäuser mit 30 Eigentums- und 42 Mietwohnungen entstehen.

5 Verhandlungen mit der Baurechtsnehmerin

Für die Realisierung der Überbauung Höchster Strasse wurden neben der Lark Hill AG auch Gespräche mit weiteren potenziellen Generalunternehmungen geführt. Die Verhandlungen sind jedoch an der städtischen Auflage der maximal zulässigen Verkaufspreise pro Quadratmeter Nettogeschossfläche gescheitert – eine Auflage, welche sicherstellen soll, dass an der Höchster Strasse Wohnraum für Familien im mittleren Preissegment entsteht. Mit der Lark Hill AG konnte diesbezüglich eine Einigung erzielt werden.

Das Grundstück St.Fiden Nr. F1771 mit einer Gesamtfläche von 6'047 m² soll im Baurecht an die Lark Hill AG abgegeben werden. Für die Berechnung des Baurechtszinses einigte sich die Stadt mit der Baurechtsnehmenden auf einen Bodenwert von CHF 750 / m². Daraus errechnet sich ein Bodenwert

von CHF 4'535'250. Dies entspricht einer Landwerterhöhung von 33 % gegenüber dem im Jahr 2012 ursprünglich festgesetzten Landverkaufspreis. Mit dem dennoch immer noch moderaten Landwert wird dem Ziel der Ansiedlung von Familien mit mittlerem Einkommen Rechnung getragen. Der Baurechtszins ergibt sich aus dem jeweiligen Referenzzinssatz des Bundesamts für Wohnungswesen, derzeit 1.25 %, zuzüglich einem Zuschlag von 1.00 %. Die Höhe des Zuschlags ist gesamthaft, mit Blick auf die ausgehandelten Bestimmungen (s. Kap. 6), gerechtfertigt. Unter Berücksichtigung der vorliegenden Faktoren ergibt sich somit folgender jährlicher Baurechtszins:

CHF 4'535'259 x 2.25 % = CHF 102'043.35.

6 Baurechtsvertrag

Die Politische Gemeinde St.Gallen hat am 11. Mai 2022 mit der Lark Hill AG einen Baurechtsvertrag für die Dauer von 100 Jahren über eine Fläche von 6'047 m² auf dem Grundstück St.Fiden Nr. F1771 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 eine Wohnüberbauung mit Reihenhäusern und Etagenwohnungen zu erstellen und an Endnutzende zu veräussern. Grundlage für die Überbauung bildet das Siegerprojekt «Claude» des Planungsteams Morger + Dettli Architekten AG, Basel.
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 unüberbaute 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 für eine erste feste Dauer von 100 Jahren eingeräumt.
- Die Übertragung des Baurechts bedarf der Genehmigung der baurechtsbelasteten Grundeigentümerin, welche nur bei mangelnder Kreditwürdigkeit des oder der Erwerbenden oder wenn dieser bzw. diese dieses nicht als Wohnbaute nutzt, verweigert werden darf. Keiner Genehmigung bedarf der Erstverkauf durch die Bauberechtigte.
- 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 4'535'259 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 Bauberechtigten eine Entschädigung in der Höhe von 80 % des Verkehrswerts, welcher durch eine anerkannte Fachschätzung im Zeitpunkt des Heimfalls ermittelt wird.
- Das Baurechtsgrundstück muss der Spekulation entzogen bleiben. Sollte die Bauberechtigte das Baurecht oder Teile davon innerhalb der nächsten 15 Jahre seit dem Eintrag im Grundbuch veräussern, hat sie der Politischen Gemeinde St.Gallen den ganzen Gewinn (Differenz Veräusserungspreis gegenüber den Anlagekosten) abzuliefern. Davon ausgenommen ist die Übertragung des Baurechts an eine von der Bauberechtigten mehrheitlich beherrschte Tochtergesellschaft oder an eine Schwestergesellschaft der Bauberechtigten oder an eine die Bauberechtigte mehrheitlich

beherrschende Muttergesellschaft. Weiter davon ausgenommen sind auch der erstmalige Verkauf der Reihenhäuser und Etagenwohnungen an die Endnutzenden sowie allfällige private und berufliche Umstände der Eigentümerschaft, welche dazu führen können, dass ein Verkauf des Grundstücks zu erfolgen hat. Die Beurteilung, ob im Einzelfall die privaten und beruflichen Umstände als Grund ausreichen, dass keine Gewinnabgabe an die Politische Gemeinde St.Gallen zu erfolgen hat, obliegt dabei dem Direktor Planung und Bau der Politischen Gemeinde St.Gallen.

- Bauliche Veränderungen und Umgestaltungen (ausgenommen ordentliche Unterhaltsarbeiten) in Abweichung der genehmigten Baubewilligung bedürfen der schriftlichen Zustimmung der Grundeigentümerin, vertreten durch die Dienststelle Liegenschaften der Stadt St. Gallen. Diese Änderungen müssen städtebaulich sowie architektonisch eine gute Gesamtwirkung erzielen.
- Die Bauberechtigte ist – ohne weitere Zustimmung der Grundeigentümerin – zum erstmaligen Verkauf der Wohnungen und Reihenhäuser an irgendwelche natürlichen oder juristischen Personen berechtigt.
- Die Parteien verpflichten sich, sämtliche obligatorischen Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf allfällige Rechtsnachfolger zu überbinden und denselben diese gleiche Verpflichtung zur Weiterüberbindung aufzuerlegen.
- Die Bauberechtigte muss innert 14 Monaten ab Beurkundung des Baurechtsvertrags ein Baugesuch 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 vom Vertrag zu.

Neben den oben aufgelisteten Bestimmungen enthält der Baurechtsvertrag zudem speziell auf das vorliegende Bauprojekt «Claude» zugeschnittene Bestimmungen. So verpflichtet sich die Bauberechtigte, auf dem Grundstück St.Fiden Nr. 1771 das Siegerprojekt «Claude» des Planungsteams Morger + Dettli Architekten AG, Basel, weiterzuentwickeln, zu realisieren und die Wohneinheiten an die Endnutzenden zu verkaufen. Für die Weiterentwicklung und Planung wird das Architekturbüro Morger Partner Architekten AG, Basel (ehemals Morger + Dettli Architekten AG, Basel), beauftragt. Dabei sind insbesondere folgende Bestimmungen einzuhalten:

- Das architektonische Konzept, die Reihenhäuser- und Wohnungstypen sowie der Baubeschrieb aus der Verkaufsdokumentation der Wohnüberbauung Höchster Strasse vom Juni 2012 sind im Grundsatz verbindlich einzuhalten und weiterzuentwickeln. Abänderungen sind nur in Rücksprache mit der Direktion Planung und Bau der Politischen Gemeinde St.Gallen möglich und bedürfen der vorgängigen schriftlichen Zustimmung.
- Der Nutzungsmix der Reihenhäuser und Etagenwohnungen ist gemäss einer im Baurechtsvertrag aufgeführten Tabelle zu realisieren, welche sich an das Siegerprojekt und somit an die Verkaufsdokumentation vom Juni 2012 anlehnt.
- Die Verkaufspreise der einzelnen Reihenhäuser und Etagenwohnungen richten sich dabei nach dem Durchschnittspreis von CHF 6'300 bis maximal CHF 6'500 pro m² Netto-Geschoss-Fläche (NGF) auf der Basis des Ostschweizer Baupreisindex (Basis Stand April 2022). Eine Indexanpassung dieser Durchschnittspreise kann auf den Zeitpunkt der Beurkundung des ersten Kaufvertrages an Endnutzenden erfolgen. Vorbehalten der Indexanpassung bedeutet dies, dass beispielsweise eine Wohnung mit 120 m² NGF einen maximalen Verkaufspreis von CHF 780'000 aufweisen darf (exklusiv Parkplatz). Als Basis der total über alle Reihenhäuser und Etagenwohnungen zu verkaufenden NGF wird auf die Verkaufsdokumentation der Wohnüberbauung

Höchster Strasse vom Juni 2012 abgestützt, welche total zu erstellende NGF von 4'116.3 m² vorsieht. Allfällige in der Weiterentwicklung und Realisierung des Projekts geplante Veränderungen und Mutationen an den NGF pro Wohneinheit werden bei den totalen Verkaufspreisen nicht berücksichtigt. Parkplätze werden separat mit jeweils CHF 43'000 pro Parkplatz (keine Indexanpassung möglich) ebenfalls gemäss Verkaufsdokumentation vom Juni 2012 angerechnet.

- Die maximal zulässigen Verkaufspreise verstehen sich dabei ohne Land, da dieses von der Politischen Gemeinde St.Gallen im Baurecht abgetreten wird und somit kein Eigentumswechsel stattfindet. Die Verkaufspreise verstehen sich dagegen aber inklusive der Kosten für die Bachoffenlegung. Ausserdem sind pro Reihenhaus und Etagenwohnung die in der Verkaufsdokumentation der Wohnüberbauung Höchster Strasse vorgesehenen Budgetpreise von CHF 30'000 pro Küche und CHF 20'000 für Sanitärapparate im Durchschnitt über alle Wohneinheiten gerechnet einzuhalten.
- Die Kosten für das am 12. September 2012 bewilligte Wasserbauprojekt (Bachoffenlegung) sind durch die Bauberechtigte zu tragen. Basis dafür bildet der aktualisierte Kostenvoranschlag vom 27. Oktober 2020 mit Kosten von CHF 326'000 bei einer Kostengenauigkeit von $\pm 10\%$.
- Beim Verkauf an die Endnutzenden sind Familien als Käuferschaft zu bevorzugen. Dabei ist die Einhaltung folgender Kriterien anzustreben:
 - Die 2.5- und 3.5-Zimmer-Wohnungen sind für Einzelpersonen und Paare gedacht, die 4.5- und die 5.5-Zimmer-Wohnungen sowie die Reihenhäuser sollen an Familienhaushalte mit mindestens einem Kind unter 15 Jahren verkauft werden.
 - Die Flächenbeanspruchung ist auf die Grösse des Haushaltes abzustimmen. Dabei gilt, dass die Anzahl im Haushalt lebender Personen + 1 die maximale Anzahl der Zimmer bestimmt. So kann ein Einpersonenhaushalt maximal eine 2.5-Zimmer-Wohnung erwerben, ein kinderloses Paar oder eine Gemeinschaft von zwei Personen maximal eine 3.5-Zimmer-Wohnung und eine Familie mit einem Kind maximal eine 4.5-Zimmer-Wohnung usw.

Sofern bei der Auswahl von Endnutzenden die obenstehenden Kriterien nicht eingehalten sind und die Bauberechtigte einen Verkauf der Wohneinheit im Einzelfall dennoch als sinnvoll erachtet, so bedarf dieser Verkauf in jedem Fall der schriftlichen Zustimmung der Direktorin bzw. des Direktors Planung und Bau der Politischen Gemeinde St.Gallen.

Für die Überbauung wurde ein Gestaltungsplan mit besonderen Vorschriften erlassen. Die städtischen Vorgaben zur Überbauung bezüglich Nachhaltigkeit und Ökonomie werden darin abgebildet und der Bauberechtigten vorgeschrieben.

7 Bauliche Umsetzung

Die Bauberechtigte plant, per sofort mit der Umsetzung der Wohnüberbauung Höchster Strasse nach Vorgabe des Siegerprojekts «Claude» und des Gestaltungsplans zu starten. Erstellung und Verkauf der Reihenhäuser und Wohnungen sollen parallel vorangetrieben werden, sodass ein Bezug der Reihenhäuser und Wohnungen voraussichtlich ab dem Jahr 2025 möglich sein dürfte.

Die Stadtpräsidentin:
Maria Pappa

Der Stadtschreiber:
Manfred Linke

Beilagen:

- Situationsplan
- Baurechtsvertrag (Stadtrat und LBK)

Ausfertigung:

- Grundbuchamt