



811.10 Finanzvermögen

Tausch von Wohn- und Gewerbeliegenschaften im Quartierzentrum von Riethüsli gegen zwei städtische Wohnliegenschaften

Antrag

Wir beantragen Ihnen, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Dem Tausch von Wohn- und Gewerbeliegenschaften im Quartierzentrum von Riethüsli gegen zwei städtische Parzellen an der Guisanstrasse resp. Krontalstrasse / Falkensteinstrasse wird zugestimmt.
 2. Es wird festgestellt, dass dieser Beschluss gemäss Art. 8 Ziffer 9 der Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum untersteht.
-

1 Ausgangslage

Entlang der Teufener Strasse, eingebettet zwischen dem Areal der Primarschule Riethüsli in westlicher Richtung und dem Gewerblichen Berufs- und Weiterbildungszentrum des Kantons St.Gallen (GBS) in östlicher Richtung, befindet sich das Quartierzentrum des Riethüsli. Es ist überwiegend der viergeschossigen Kernzone K4 zugeteilt, welche nach Definition des kantonalen Baugesetzes Ortsteile mit zentrumsbildender Funktion umfasst. Das im kommunalen Richtplan ebenfalls als solches bezeichnete Quartierzentrum umfasst Parzellen, die grösstenteils mit Wohnhäusern überbaut sind und im Erdgeschoss gewerblich genutzt werden (u.a. Bäckerei, Take Away - Laden). Damit erfüllen die Liegenschaften auch eine Versorgungsfunktion für das Quartier.

Der Eigentümer von vier zusammenhängenden Parzellen im Quartierzentrum Riethüsli (Teufener Strasse 143 (Parzelle Nr. W0441), Teufener Strasse 145 (Nr. W0442) sowie Riethüslistrasse 6 mit Verkehrsfläche (Nrn. W4859 und F2483)) ist bereit, der Stadt diese Liegenschaften im Tausch gegen zwei Wohnliegenschaften an anderer Lage abzutreten. Die Stadt



erhält damit die Möglichkeit, das „Herzstück“ des Riethüsli zu erwerben. Durch die Lage unmittelbar angrenzend an die Bus-Endstation sind die Liegenschaften optimal durch den öffentlichen Verkehr erschlossen. Mit dem Ausbau der Durchmesserlinie der Appenzeller Bahnen AG und der künftig vorgesehenen Haltestelle wird das Quartier zusätzlich an Bedeutung gewinnen. Die Liegenschaften sind, wie nachfolgend in Ziffer 2 ausführlicher erläutert, in einem guten baulichen Zustand. In den nächsten Jahren ist mit keinen grösseren Investitionen zu rechnen.

Gleichwohl verfügen die Parzellen auf längere Sicht betrachtet über ein sehr hohes Verdichtungspotential. Im Rahmen der Projektierung der neuen Durchmesserlinie konnte der heutige Eigentümer ein Grenzbaurecht entlang der neuen Bahnanlage erwirken und damit die bebaubare Grundfläche der Liegenschaften erweitern. In diesem Zusammenhang wird dann zumal zu prüfen sein, wie die historisch vorhandenen Quartiersfunktionen mit geeigneten baulichen Verdichtungs- und Aufwertungsmassnahmen, auch zu Gunsten des öffentlichen Raums, wieder gestärkt werden können.

2 Objektbeschriebe

2.1 Tauschobjekte an die Stadt

2.1.1 Allgemeines

Die vier Parzellen zwischen der Teufener- und der Riethüslistrasse befinden sich in der viergeschossigen Kernzone K4 und weisen eine Gesamtfläche von 2'029 m² auf. Die drei mehrgeschossigen, teilweise freistehenden Wohn- und Geschäftsbauten sind verkehrsmässig sehr gut erschlossen. Die Liegenschaften befinden sich baulich in einem guten Zustand. Sie wurden während der letzten Jahre laufend renoviert und verfügen über neue Fenster und isolierte Dächer. Die Nasszellen und die Küchen wurden an die heutigen Standards angepasst. Mit Ausnahme der Warmluftheizung in der Liegenschaft Teufener Strasse 145, welche in den nächsten fünf bis acht Jahren ersetzt werden muss, ist mit keinen grösseren Investitionen zu rechnen.

2.1.2 Teufener Strasse 143 (Parzelle Nr. W0441)

Das freistehende, viergeschossige Wohn- und Geschäftshaus wurde ungefähr im Jahr 1910 erstellt. Es verfügt über sieben Wohnungen sowie zwei Ladengeschäfte im Erdgeschoss. Die Liegenschaft ist voll vermietet. Im Erdgeschoss sind gegenwärtig eine Bäckerei und ein Take Away - Laden eingemietet. In der Bäckerei befindet sich zudem die Postagentur Riethüsli. Die Mietzinseinnahmen der Liegenschaft betragen jährlich CHF 156'000. Bei einem Kaufpreis von CHF 3'400'000 beträgt die Bruttorendite 4,59 %, welche aufgrund des Zustands



des Gebäudes und der potentiellen Verdichtungsmöglichkeiten als angemessen betrachtet werden kann.

2.1.3 Teufener Strasse 145 (Parzelle Nr. W0442)

Die teilweise freistehende, viergeschossige Wohn- und Geschäftsliegenschaft wurde ebenfalls ungefähr im Jahr 1910 erbaut. Sie verfügt über vier Wohnungen und ein Ladengeschäft im Erdgeschoss. Im Erdgeschoss ist gegenwärtig eine Weinhandlung eingemietet. Die Liegenschaft ist voll vermietet. Die Mietzinseinnahmen belaufen sich auf jährlich CHF 68'000. Bei einem Kaufpreis von CHF 1'185'000 beträgt die Bruttorendite 5,74 %, welche aufgrund des Zustands des Gebäudes und der potentiellen Verdichtungsmöglichkeiten als gut betrachtet werden kann.

2.1.4 Riethüslistrasse 6 mit Verkehrsfläche (Parzellen Nrn. W4859 und F2483)

Die Liegenschaft Riethüslistrasse 6 umfasst das ungefähr im Jahr 1955 erbaute, zweigeschossige ehemalige Fabrikgebäude (Nr. W4859) sowie die dazugehörige Verkehrsfläche (Nr. F2483). Die Liegenschaft ist langfristig an den Kanton resp. die GBS vermietet. Zurzeit dient sie als Tagesstruktur für die Asylsuchenden, die in der Zivilschutzanlage im Riethüsli untergebracht sind. Die Mietzinseinnahmen belaufen sich auf jährlich CHF 73'400. Bei einem Kaufpreis von CHF 1'275'000 beträgt die Bruttorendite 5.76 %, welche aufgrund des Zustands des Gebäudes und der potentiellen Verdichtungsmöglichkeiten als gut betrachtet werden kann.

2.2 Tauschobjekte der Stadt

2.2.1 Guisanstrasse 83 (Parzelle Nr. F0689)

Die Liegenschaft Guisanstrasse 83 befindet sich in der dreigeschossigen Wohnzone W3 und weist eine Grundstückfläche von 876 m² auf. Die freistehende Liegenschaft ist verkehrsmässig gut erschlossen. Das Haus wurde im Jahr 1963 erstellt. Es verfügt über 13 Wohnungen, die jährlichen Mietzinseinnahmen betragen CHF 172'500. Das Liegenschaftsamt hat die Liegenschaften im Jahr 2008 erworben.

Das gesamte Objekt muss in den nächsten Jahren umfassend saniert werden. Erste Grobkostenschätzungen haben ergeben, dass zwischen CHF 1,5 und 2 Mio. zu investieren sind.

Bei einem Verkaufspreis von CHF 3'200'000 und einem Buchwert von CHF 2'555'900 erzielt die Stadt einen Buchgewinn von CHF 644'100.

2.2.2 Krontalstrasse 4 / Falkensteinstrasse 73 (Parzelle Nr. F1577)

Die Liegenschaft Krontalstrasse 4 / Falkensteinstrasse 73 befindet sich in der viergeschossigen Wohnzone W4a und weist eine Grundstückfläche von 1'792 m² auf. Die freistehende



Liegenschaft ist verkehrsmässig gut erschlossen. Das Haus wurde in den Jahren 1973/74 erbaut. Es verfügt über 21 Wohnungen. Der jährliche Mietertrag liegt bei CHF 237'500. Das Haus wurde im Jahr 2003 erworben, als sich die Personal-Versicherungskasse der St.Gallisch-Appenzellischen Kraftwerke AG auflöste. Im Wohnhaus wird ein städtischer Kindergarten betrieben.

Diese Liegenschaft befindet sich in einem für ihr Alter ausreichenden baulichen Zustand. Die Konstruktion ist solide und intakt. Allerdings mussten im laufenden Jahr ohne die Möglichkeit einer zeitlichen Verzögerung die Heizung und der Lift ersetzt werden. Die Wohnungen, vor allem die Küchen und Nasszellen, entsprechen nicht mehr den heutigen Wohnstandards und müssen zeitnah saniert werden. Gleichzeitig muss die Tiefgaragendecke in den nächsten Jahren neu abgedichtet werden. Die Gesamtanierungs- und Erneuerungskosten wurden mit CHF 2 Mio. veranschlagt.

Bei einem Verkaufspreis von CHF 5'750'000 und einem Buchwert von CHF 3'843'653 erzielt die Stadt einen Buchgewinn von CHF 1'906'347.

3 Tauschbedingungen

3.1 Tauschwerte

Für den Tausch der Liegenschaften wurde die Fa. Hugo Steiner AG mit Verkehrswertschätzungen beauftragt. Folgende Werte wurden ermittelt:

Tauschobjekte an die Stadt:

Teufener Strasse 143, W0041	CHF	3'400'000.00
Teufener Strasse 145, W0442	CHF	1'185'000.00
Riethüslistrasse 6 inkl. Verkehrsfläche, W4859 und F2483	<u>CHF</u>	<u>1'275'000.00</u>
Total	CHF	5'860'000.00

Tauschobjekte der Stadt:

Guisanstrasse 83, F0689	CHF	3'200'000.00
Krontalstrasse 4 / Falkensteinstrasse 73, F1577	<u>CHF</u>	<u>5'750'000.00</u>
Total	CHF	8'950'000.00



Der Aufpreis zu Gunsten der Stadt beträgt CHF 3'090'000.

3.2 Tilgung des Aufpreises

Die Stadt betreibt in der Liegenschaft Krontalstrasse 4 / Falkensteinstrasse 73 einen städtischen Kindergarten (vgl. Ziffer 2.2.2). Damit der Betrieb des Kindergartens auch nach dem Abtreten der Liegenschaft durch die Stadt gesichert bleibt, wird der Stadt ein Benützungsrecht an den Räumen im Erdgeschoss sowie ein Mitbenützungsrecht an der Aussenfläche für schulische Zwecke für 25 Jahre eingeräumt. Die Stadt bezahlt für dieses Benützungsrecht eine einmalige Entschädigung von CHF 250'000, welche mit dem Tauschpreis verrechnet wird. Wird das Benützungsrecht vor Ablauf der 25 Jahre gelöscht, hat die Stadt Anspruch auf eine anteilmässige Rückerstattung der bereits geleisteten Entschädigung pro rata.

Der nach Abzug der Dienstbarkeit verbleibende Aufpreis von CHF 2'840'000 wird durch eine Überweisung per Datum des Besitzesantrittes (1. Januar 2016) getilgt.

4 Tauschvertrag

Der öffentlich beurkundete Tauschvertrag enthält neben den üblichen Festlegungen, Grundstückbeschrieben etc. folgende wesentlichen Bestimmungen:

- Der Besitzesantritt mit Übergang von Nutzen, Lasten und Gefahr für die Tauschparteien findet am 1. Januar 2016 statt.
- Der Veräusserer der Liegenschaften im Zentrum des Riethüslis hat den verbleibenden Aufpreis von CHF 2'840'000 per 1. Januar 2016 auf ein noch zu bezeichnendes Konto zu überweisen. Dieser Betrag wird mittels unwiderruflichen Zahlungsverprechens der finanzierenden Bank sichergestellt.
- Die Tauschgrundgeschäfte werden von den Tauschparteien im heutigen Zustand übernommen. Die Sachgewährleistung wird im gesetzlich zulässigen Rahmen wegbedungen.
- Vereinbart wird und im Grundbuch einzutragen ist das Benützungsrecht an Räumen im Erdgeschoss sowie das Mitbenützungsrecht an der Aussenfläche für schulische Zwecke zugunsten der Stadt und zulasten des Grundstücks Nr. F1577 (vgl. Ziffer 3.2).
- Der Stadt wird ein Vorkaufsrecht bis 31. Dezember 2030 an den Parzellen Nrn. F0689 und F1577 eingeräumt.
- Die Stadt übernimmt vom Tauschpartner sämtliche Vereinbarungen und Abmachungen im Zusammenhang mit dem Bau der Durchmesserlinie der Appenzeller Bahnen AG (vgl. nachfolgend Ziffer 5). Insbesondere wird die Restzahlung der Entschädigung der Appenzeller Bahnen AG von CHF 540'000 direkt an die Stadt ausbezahlt.



5 Vereinbarungen im Zusammenhang mit dem Bau der Durchmesserlinie der Appenzeller Bahnen AG

Im Zusammenhang mit dem Bau der Durchmesserlinie der Appenzeller Bahnen AG hat der Eigentümer der Tauschliegenschaften mit den Appenzeller Bahnen AG im Jahr 2012 verschiedene Vereinbarungen und Abmachungen in Bezug auf die Parzellen Nrn. W0441, W0442, W4859 und F2483 getroffen. Konkret handelt es sich dabei um einen Tausch- und Abtretungsvertrag sowie um einen Grunddienstbarkeitsvertrag.

Der Tausch- und Abtretungsvertrag regelt als wichtigsten Punkt, dass die Appenzeller Bahnen AG den Eigentümer der Parzellen Nrn. W0441, W0442, W4859 und F2483 im Zusammenhang mit dem Projekt Durchmesserlinie mit CHF 590'000 entschädigen. Diese Entschädigung setzt sich zusammen aus dem ersatzlosen Abbruch von fünf Garagen, dem Verlust von sechs Parkplätzen, der Einräumung des Wendepplatzbenützungsrechts (Personaldienstbarkeit), einer Inkonvenienzentschädigung für den Mehraufwand in Zusammenhang mit dem Bau der Durchmesserlinie und einer Entschädigung für die Anwaltskosten. Ein Teilbetrag von CHF 50'000 für Anwalts- und Architekturkosten war innert 30 Tagen nach Unterzeichnung des Vertrages zu bezahlen. Die restliche Entschädigung von CHF 540'000 wird bei Baubeginn fällig. Der Grunddienstbarkeitsvertrag mit den Appenzeller Bahnen AG erlaubt dem Eigentümer der Tauschliegenschaften einerseits das Stellen von Plakatwänden entlang des Bahntrasses, wobei die Werbeeinnahmen bei ihm verbleiben. Andererseits erhält er entlang der östlichen Grenze der Parzellen Nrn. W0441 und F2483 ein Grenzbaurecht zu Lasten der Appenzeller Bahnen AG.

Im Tauschvertrag zwischen den Tauschparteien ist festgehalten, dass die Stadt sämtliche Vereinbarungen und Abmachungen im Zusammenhang mit dem Bau der Durchmesserlinie übernimmt (vgl. Ziffer 4 oben). Die Stadt nimmt im Tauschvertrag weiter zur Kenntnis, dass von der Entschädigung von CHF 590'000 CHF 50'000 bereits an den Eigentümer der Liegenschaften ausbezahlt wurden und die restliche Entschädigung der Appenzeller Bahnen AG direkt an die Stadt geht.

Der Stadtpräsident:
Scheitlin

Der Stadtschreiber:
Linke



Beilage:
- Planausschnitte: Tauschvertrag

