

Grossratsbeschluss über den Verkauf eines Grundstücks an der Zürcher Strasse in St.Gallen für das Stadion St.Gallen-West

Botschaft und Entwurf der Regierung vom 21. Dezember 1999

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Ausgangslage.....	2
2. Bauvorhaben.....	2
3. Beitrag von Kanton St.Gallen, Stadt St.Gallen und Regionsgemeinden	3
3.1 Kanton.....	3
3.2 Region.....	3
3.3 Stadt St.Gallen	3
4. Inhalt des Kaufvertrags.....	3
5. Weiteres Vorgehen.....	5
6. Rechtliches.....	6
7. Antrag	6
Beilagen:	
1. Kaufvertrag (Entwurf vom 16. Dezember 1999).....	7
2. Situationsplan.....	16
Entwurf (Grossratsbeschluss über den Verkauf eines Grundstücks an der Zürcher Strasse in St.Gallen für das Stadion St.Gallen-West).....	17

Zusammenfassung

Spitzenfussball ist wie z.B. das Stadttheater St.Gallen heute ein wesentlicher Standortfaktor für Stadt und Region St.Gallen und damit auch für den ganzen Kanton St.Gallen. So übt der FC St.Gallen über die Stadtgrenze hinaus eine wichtige Funktion aus. Er ist Aushängeschild des Fussballs in der Ostschweiz. Ein neues, zeitgemässes Stadion ist unabdingbare Voraussetzung dafür, dass auch in Zukunft in St.Gallen Spitzenfussball gespielt werden kann. Das Areal an der Zürcher Strasse bietet günstige Voraussetzungen für die Verwirklichung des Vorhabens.

Der Staat soll einen Beitrag zum Gelingen des Vorhabens leisten, indem die Parzelle Nr. 4552 an der Zürcher Strasse in St.Gallen mit 31'865,9 m2 zu einem gegenüber dem Marktpreis um Fr. 150.- je m2 tieferen Preis verkauft wird. Der Preisnachlass beläuft sich damit auf Fr. 4'779'885.-. Die Beitragsleistung setzt voraus, dass die politische Gemeinde St.Gallen zusammen mit den Gemeinden der Region einen gleich hohen Beitrag erbringt.

Mit dem Verkauf der Parzelle an der Zürcher Strasse zeigt der Staat, dass er das Vorhaben eines neuen Fussballstadions im Westen der Stadt St.Gallen unterstützt. Diese positive Haltung entbindet die zuständigen Behörden und Dienststellen von Stadt und Kanton St.Gallen nicht davon, das Projekt korrekt und in den dafür nötigen Verfahren auf Übereinstimmung mit den einschlägigen Vorschriften zu prüfen.

Der Grossratsbeschluss untersteht dem fakultativen Finanzreferendum.

Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit dieser Vorlage unterbreiten wir Ihnen Botschaft und Entwurf eines Grossratsbeschlusses über den Verkauf des Grundstücks Nr. 4552, Zürcher Strasse, in St.Gallen für das Stadion St.Gallen-West.

1. Ausgangslage

Spitzenfussball ist wie z.B. auch das Stadttheater St.Gallen heute ein wesentlicher Standortfaktor für Stadt und Region St.Gallen und damit auch für den ganzen Kanton. Er kann durchaus als identitätsstiftend für die ganze Region bezeichnet werden. Der FC St.Gallen ist Aushängeschild des Fussballs in der Ostschweiz und übt weit über die Stadtgrenze hinaus eine wichtige Funktion aus. Entsprechend gross ist das Einzugsgebiet der Besucherinnen und Besucher sowie der Fans.

Soll in St.Gallen auch inskünftig Spitzenfussball gespielt werden können, muss ein neues Stadion errichtet werden. Das Stadion Espenmoos genügt dafür aufgrund der neuesten Auflagen internationaler Gremien mittelfristig nicht mehr. Es stammt als Fussballspielplatz aus der Zeit um die Jahrhundertwende und wurde in den letzten Jahrzehnten sukzessive mit zum Teil provisorischen Massnahmen den jeweiligen Gegebenheiten angepasst. Die jetzige Haupttribüne ist bereits rund 30 Jahre alt und wurde aufgrund wesentlich anderer Bedürfnisse bezüglich Sicherheit und Technik erstellt. Für internationale Spiele ist das Espenmoos u.a. aufgrund der Sitzplatzzahl heute nicht mehr tauglich. Längerfristig dürften sich an diesem Standort kaum mehr lösbare Probleme ergeben. Im Vergleich zu anderen Stadien in Städten mit Fussballmannschaften der höchsten Leistungsklasse ist das Stadion Espenmoos ein veraltetes Stadion an einem Standort mit fehlenden Zukunftsperspektiven.

Vertreterinnen und Vertreter des FC St.Gallen traten deshalb an das Baudepartement mit der Frage heran, ob das kantonseigene Grundstück Nr. 4552, St.Gallen-Winkeln, für den Neubau eines Fussballstadions zur Verfügung stünde.

Die Nationalstrassenparzelle an der Zürcher Strasse/Breitfeld von insgesamt 36'909 m² wurde im Februar 1989 dem Bund für Fr. 50.- je m² oder insgesamt Fr. 1'845'310.- abgekauft. Abgerechnet werden musste allerdings nur noch der Bundesanteil von 84 Prozent bzw. Fr. 1'550'060.40.

Die Regierung beschloss damals die Überführung der Parzelle in das Verwaltungsvermögen im Wert von Fr. 1'845'310.-.

2. Bauvorhaben

Vorgesehen sind ein Stadion mit etwa 18'000 Zuschauerplätzen sowie im übrigen Areal kommerzielle Nutzungen im Bereich Verkauf und Freizeit. Erst diese kombinierte Nutzung mit privaten Investitionen ermöglicht die Finanzierung des Stadions, für das mit Kosten von rund 25 Mio. Franken gerechnet werden muss. Eigens zur Verwirklichung des Vorhabens wurde Ende Januar 1999 die Stadion St.Gallen AG mit einem Aktienkapital von Fr. 100'000.- gegründet. Aktionäre sind Dr. Hans Hurni (60 Prozent), Thomas Müller (10 Prozent), Max Hungerbühler (10 Prozent) und Willi Germann (20 Prozent). Der Zweck der Gesellschaft ist im Wesentlichen die Errichtung und der Betrieb eines Fussballstadions in St.Gallen.

Das Gelände liegt unmittelbar beim Autobahnanschluss St.Gallen-Winkeln. Es umfasst nebst der genannten Parzelle des Staates die beiden (kleineren) Parzellen Nrn. 4345 und 4539 von zusammen rund 14'500 m² im Eigentum der Stadt St.Gallen.

3. Beitrag von Kanton St.Gallen, Stadt St.Gallen und Regionsgemeinden

3.1 Kanton

Ausgehend von der Lage des Grundstücks und unter Berücksichtigung von Grundstückverkäufen der Stadt an vergleichbarer Lage kann von einem Marktpreis von Fr. 300.- je m2 ausgegangen werden. Im Sinn eines Standortbeitrags des Staates zur Verwirklichung des für Stadt, Region und Kanton wichtigen Vorhabens soll die Parzelle zu einem reduzierten Preis von Fr. 150.- je m2 zur Verfügung gestellt werden, was bei einer Grundstückfläche von 31'865.9 m2 einen Kaufpreisnachlass von Fr. 4'779'885.- ergibt. Die mit dem reduzierten Kaufpreis von ebenfalls Fr. 4'779'885.- erfolgende Beitragsleistung setzt allerdings voraus, dass von Gemeindeseite (Stadt St.Gallen und Regionsgemeinden) ein Betrag in gleicher Höhe geleistet wird.

3.2 Region

Im Beisein des Baudepartementes wurden Gespräche zwischen der Stadt St.Gallen und Vertretern von Gemeinden der Region geführt mit dem Ziel, die Region für das Vorhaben zu gewinnen und einen namhaften finanziellen Beitrag zu erwirken. Einbezogen wurden folgende politische Gemeinden: Wittenbach, Häggenschwil, Muolen, Mörschwil, Goldach, Rorschach, Rorschacherberg, Untereggen, Eggersriet, Steinach, Berg, Tübach, Gossau, Andwil, Waldkirch, Gaiserwald, Herisau, Speicher, Stein und Teufen. Der Gemeindamann von Gossau teilte als Leiter der Gesprächsdelegation der Regionsgemeinden im Oktober 1999 mit, dass die regionale Bedeutung des Fussballstadions anerkannt werde und die genannten Gemeinden deshalb gebeten wurden, den für sie hauptsächlich aufgrund der Einwohnerzahl und der Entfernung vom Stadion errechneten Beitrag zuzusichern. Insgesamt würde sich der so ermittelte Betrag für alle Gemeinden auf zusammen Fr. 581'000.- belaufen.

Bis Mitte November 1999 haben erfreulicherweise alle st.gallischen Gemeinderäte den empfohlenen Beitrag zugesprochen, unter Vorbehalt der Budgetgenehmigung. Einzig Steinach (Fr. 15'000.-) hat noch nicht entschieden. Von den appenzellischen Gemeinden ist der Entscheid von Speicher (Fr. 25'000.-) noch offen, während Stein (Fr. 7'000.-) und Teufen (Fr. 45'000.-) abgelehnt haben. Herisau (Fr. 90'000.-) hat grundsätzlich zugestimmt, will aber seinen definitiven Entscheid noch vom Ergebnis eines Gespräches mit dem Stadtrat St.Gallen über verschiedene bilaterale Themen abhängig machen. Der Zeitpunkt dieses Gespräches ist noch offen. Bis heute kann davon ausgegangen werden, dass ungefähr 500'000 Franken von den Gemeinden der Region begebracht werden können.

3.3 Stadt St.Gallen

Die Stadt St.Gallen ist bereit, den erforderlichen Boden zu den gleichen Bedingungen wie der Kanton abzugeben. Bei einer Fläche von 14'383 m2 ergibt sich ein Verkaufspreis von Fr. 2'157'450.-. Zusammen mit den finanziellen Mitteln für die Auflösung der Stadiongenossenschaft (Übernahme der Hypothek von 1,3 Mio. Franken), den notwendigen Rückbaumassnahmen für das Espenmoos als direkte Folgekosten des neuen Stadions und einem Baubeitrag sollen direkte und indirekte Leistungen in einem Gesamtwert aufgebracht werden, der zusammen mit dem Beitrag der Regionsgemeinden (derzeitiger Stand rund 500'000 Franken) ebenfalls den Wert von Fr. 4'779'885.- erreicht.

4. Inhalt des Kaufvertrags

In der Volksabstimmung vom 28. November 1999 stimmten die Stimmberechtigten der Stadt St.Gallen der Umzonung der beiden städtischen und der kantonalen Parzelle von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Gewerbe-Industriezone zu. Mit dieser im Abstimmungskampf als Grundsatzentscheid für oder gegen ein neues Fussballstadion bezeichneten Hürde sind die Voraussetzungen für die weiteren notwendigen Schritte gegeben.

In einem zweiten, ebenso grundsätzlichen Schritt sollen nun Stadt und Kanton St.Gallen die Grundstückkaufverträge abschliessen. Die mit der Stadion St.Gallen AG erarbeiteten Verträge wurden eng aufeinander abgestimmt, namentlich was die darin vorbehaltenen Sicherstellungen, Bedingungen und weiteren Voraussetzungen betrifft.

Der wesentliche Inhalt des Vertrages (Entwurf vom 16. Dezember 1999) ist der folgende:

1. Käuferin:
Stadion St.Gallen AG (Aktiengesellschaft), mit Sitz in 9000 St.Gallen, St.Jakob-Strasse 89
2. Vertragsgegenstand:
Grundbuch der Gemeinde St.Gallen-Bruggen
Grundstück Nr. 4552, Zürcher Strasse
31'865,9 m2 Boden

Zone: bisher: Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
neu: Gewerbe-Industrie-Zone
3. Kaufpreis:
Der Kaufpreis beträgt Fr. 300.-- je Quadratmeter, insgesamt Fr. 9'559'770.-- und wird wie folgt beglichen:
 - a) Fr. 4'779'885.-- sind als Standortbeitrag des Verkäufers für die Errichtung des Fussballstadion St.Gallen-West von der Käuferin nicht zu bezahlen. Der Betrag wird fällig, wenn
 - das Stadion nicht innert 2 Jahren nach Eigentumsübergang (erfolgt bei Erfüllung der Vertragsvorbehalte) errichtet wird;
 - das Stadion nicht mehr zweckbestimmt als Sportanlage für Fussball oder eine vergleichbare Sportart betrieben wird.Die Sicherstellung des hälftigen Kaufpreises erfolgt durch Errichtung einer Grundpfandverschreibung, im 1. Range, ohne Kapitalvorgang.
 - b) Fr. 4'779'885.-- sind vorgängig der Eigentumsübertragung an die St.Gallische Kantonalbank St.Gallen, BC 871, zugunsten der Finanzverwaltung des Kantons St.Gallen, Konto Nr. 01*16/000.080-07, zu bezahlen. Der Kanton stellt Rechnung. Für diesen Kaufpreis übergibt die Käuferin dem Verkäufer anlässlich der öffentlichen Beurkundung des Kaufvertrages ein unwiderrufliches Zahlungsversprechen einer Schweizer Bank.
 - c) Fr. 9'559'770.-- Total Kaufpreis
4. Ergänzende Bestimmungen
 - a) Der Anspruch des Verkäufers am Beitrag des Kantons St.Gallen an den Bau des Fussballstadions auf dem Kaufsobjekt im Sinne von Lit. a der Kaufpreisbestimmungen ist zugunsten des Kantons St.Gallen durch Errichtung einer Grundpfandverschreibung in Form einer Maximalhypothek in der Höhe von Fr. 5'500'000.-- (5 % Zins p.a. auf 3 Jahre inbegriffen), im 1. Range, ohne Kapitalvorgang, haftend als Gesamtpfandrecht auf dem Grundstück Nr. 4552, Grundbuch St.Gallen-Bruggen, sicherzustellen.

Die Kündigungsfrist des Maximalpfandrechtes beträgt gegenseitig sechs Monate. Die Kündigung seitens des Kantons St.Gallen ist möglich, wenn der jeweilige Grundeigentümer das auf dem Kaufsobjekt zu erstellende oder bestehende Fussballstadion St.Gallen-West nicht mehr zweckbestimmend als Sportanlage für Fussball oder eine

vergleichbare Sportart für die Stadt St.Gallen sowie für die Region St.Gallen bzw. für die Öffentlichkeit betreibt. Die Kündigung ist weiter möglich, wenn die Stadion St.Gallen AG das Stadion oder Teile davon einem Dritten in irgend einer Weise (Verkauf, Schenkung, Einbringung in eine neue Gesellschaft usw.) zu Eigentum überträgt.

Für den Fall, dass die Käuferin Teile der Kaufsfläche für kommerzielle Zwecke zur Finanzierung des Stadionbaues abparzelliert, erklärt sich der Verkäufer mit der dann-zumaligen Pfandentlassung für die abgehenden Flächen einverstanden.

- b) Der Abschluss des Kaufvertrages erfolgt ausdrücklich unter folgenden Vorbehalten:
- Genehmigung des Vertrages durch den Grossen Rat und allenfalls durch die Bürgerschaft des Kantons St.Gallen
 - Erwerb der Grundstücke Nr. 4345 und Nr. 4539 der Stadt St.Gallen durch die Stadion St.Gallen AG
 - Vorliegen einer rechtsgültigen Baubewilligung für das geplante Stadion auf dem Kaufsobjekt
 - Vorliegen des Verkehrsgutachtens und der notwendigen rechtsgültigen Strassenprojekte samt Bankgarantie für deren mutmasslichen Baukosten.

Sollte eine oder mehrere vorstehende Genehmigungen und Bedingungen bis 30. September 2001, auf begründetes Gesuch der Stadion St.Gallen AG mit maximal drei mal einjähriger Verlängerung, nicht vorliegen, fällt der Kaufvertrag ohne gegenseitige Entschädigungsansprüche für beide Parteien dahin. Sämtliche bisher aufgelaufenen Kosten und Beurkundungsgebühren gehen zulasten der Käuferin.

- c) Die Stadion St.Gallen AG räumt dem Kanton für die Dauer von zwei Jahren ab Eigentumsübergang ein Rückkaufsrecht ein. Dieses kann ausgeübt werden, wenn mit den Bauarbeiten für das Stadion nicht innert zwei Jahren nach Vorliegen aller Voraussetzungen begonnen wurde.
- d) Falls das Stadion aus irgend welchen Gründen nicht mehr vom FC St.Gallen genutzt wird, verpflichtet sich die Stadion St.Gallen AG, das Stadion dem Nutzungszweck entsprechend auch anderen Rasensportvereinen für den Spitzensport zur Verfügung zu stellen.

Unabhängig davon ist das Stadion nach vorgängiger Rücksprache mit dem Stadionbetreiber weiteren interessierten Vereinen/Institutionen zur Durchführung von kantonalen und eidgenössischen Veranstaltungen zur Verfügung zu stellen.

Die Geschäftsleitung des FC St.Gallen hat dem Vertragsentwurf zugestimmt und wird ihn mitunterzeichnen.

5. Weiteres Vorgehen

Wesentlich ist der Hinweis, dass mit dem mit Vorbehalten versehenen Kaufvertrag nach der Umzonung die zweite wesentliche Voraussetzung für den Bau des Stadions und der gewerblichen Nutzungen erfüllt ist. Entscheidend für das Gelingen des Vorhabens wird der noch ausstehende dritte Schritt sein, der zur Erteilung der Baubewilligung führen soll und für den federführend die Behörden der Stadt St.Gallen zuständig sind. Als erstes soll dort die Erarbeitung des Überbauungsplans erfolgen. Spätestens dann müssen die vorgesehenen gewerblichen Nutzungen bekannt sein. Zur Zeit ist dies noch nicht möglich, ist doch der Abschluss des Kaufvertrags wichtige Voraussetzung für die konkrete Anbindung von Investoren.

Im Weiteren wird nun seitens der zuständigen kantonalen Stellen (Federführung Tiefbauamt) alles daran gesetzt, die Lösungsmöglichkeiten für die schon heute, also auch ohne Stadion und damit verbundene kommerzielle Nutzungen bestehenden übergeordneten Verkehrsprobleme rasch zu erarbeiten und voranzutreiben. Zentral ist dabei die Sanierung des Autobahnan-schlusses St.Gallen/Winkeln im Sinn des Ausbaus vom heutigen Halbanschluss zu einem möglichst vollwertigen Anschluss wie andernorts an vergleichbarer Lage. Diese Sanierung ist so oder so nötig, völlig unabhängig davon, welche Massnahmen im Bereich des öffentlichen Verkehrs zu treffen sein werden. Deshalb ist es auch die feste Überzeugung der Regierung, dass sich der Bund an den Kosten für die Sanierung des Anschlusses im üblichen Mass betei-ligen muss. Das Bundesamt für Strassen hat bestätigt, dass die Sanierung des Autobahnan-schlusses St.Gallen/Winkeln nötig ist.

6. Rechtliches

Nach Art. 55 Ziff. 9 der Kantonsverfassung (sGS 111.1) entscheidet der Grosse Rat über den Verkauf von Staatsgütern im Verwaltungsvermögen. Nach Art. 65 Abs. 1 lit. e i.V.m. Art. 66 Abs. 1 lit. b des Staatsverwaltungsgesetzes (sGS 140.1; abgekürzt StVG) ist der Grosse Rat zuständig für die Veräusserung von Grundstücken im Verwaltungsvermögen, sofern der Erlös 3 Mio. Franken und mehr beträgt.

Eine Veräusserung des Grundstücks Nr. 4552 zur Hälfte des Marktwerts stellt im Umfang des entsprechenden Betrages von Fr. 4'779'885.- eine Subvention dar und kommt damit im finanz-rechtlichen Sinn einer Ausgabe gleich. Dies gilt unabhängig davon, ob eine echte Ausgabe im Sinn eines Aufwands in der Verwaltungsrechnung entsteht oder nicht (d.h. wenn die Subven-tion buchhalterisch gar nicht zum Vorschein kommt, weil sie sich lediglich in Form eines Er-tragsverzichts ausdrückt).

Der Grossratsbeschluss untersteht dem fakultativen Finanzreferendum (Art. 7 des Gesetzes über Referendum und Initiative, sGS 125.1).

7. Antrag

Wir beantragen Ihnen, Herr Präsident, sehr geehrte Damen und Herren, auf den Entwurf eines Grossratsbeschlusses über den Verkauf eines Grundstücks an der Zürcher Strasse in St.Gallen für das Stadion St.Gallen-West einzutreten.

Der Präsident der Regierung:
Dr. Walter Kägi, Landammann

Der Vizestaatssekretär:
Fürsprecher Georg Wanner

Beilage 1

GRUNDBUCHAMT

Entwurf

9000 St.Gallen

vom 16. Dezember 1999

K A U F V E R T R A G

Der **KANTON ST.GALLEN**, vertreten durch das Baudepartement und dieses durch J. Bärlocher, Leiter Büro für Landerwerb, Lämmli brunnenstrasse 54, 9001 St.Gallen (Ermächtigungsverordnung, sGS 141.41)

- Verkäufer -

verkauft an

die **STADION ST.GALLEN AG** (Aktiengesellschaft), mit Sitz in 9000 St.Gallen, St.Jakob-Strasse 89, 9000 St.Gallen, vertreten durch den einzelzeichnungsberechtigten Präsidenten des Verwaltungsrates Dr. iur. Hans Hurni, von Gurbrü BE und St.Gallen, wohnhaft Tutilostrasse 23a, 9011 St.Gallen

- Käuferin -

was folgt:

Grundbuch der Gemeinde St.Gallen-Bruggen

Grundstück Nr. 4552, Zürcher Strasse

31'865.9 m2 Boden

Amtliche Schätzung vom 15. Dezember 1993

Verkehrswert Fr. 1'500'000.--

Erwerb: Tausch, dat. 02.10.1973, Bel. 565
Tausch, dat. 08.12.1977, Bel. 753
Abtretung, dat. 08.09.1978, Bel. 546
Tausch, dat. 12.06.1980, Bel. 497
Kauf, dat. 25.08.1983, Bel. 751
Kauf, dat. 18.12.1964, Bel. 701
Tausch, dat. 23.08.1979, Bel. 628
Abtretung, dat. 25.08.1983, Bel. 754

Grenzen: laut Grundbuchplan Nr. 73a

Anmerkungen, Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

- a) L = Quellenrecht zugunsten der Polit. Gemeinde St.Gallen
26.04.1916, SP 4/1532
- b) R = Unbeschränktes Fuss- und Fahrwegrecht zulasten Nr. 4539
06.05.1987, SP 13/132, Bel. 358

Grundpfandrechte

Keine

K a u f p r e i s

Der Kaufpreis beträgt **Fr. 300.-- je Quadratmeter, insgesamt Fr. 9'559'770.--** (Franken neun-millionenfünfhundertneunundfünfzigtausendsiebenhundertsiebzig 00/100) und wird wie folgt beglichen:

- a) Fr. 4'779'885.-- sind als Standortbeitrag des Verkäufers für die Errichtung des Fussballstadion St.Gallen-West von der Käuferin nicht zu bezahlen. Der Betrag wird fällig, wenn
 - das Stadion nicht innert 2 Jahren nach dem Eigentumsübergang (Ziffer 2 dieses Vertrages) errichtet wird;
 - das Stadion nicht mehr zweckbestimmt als Sportanlage für Fussball oder eine vergleichbare Sportart betrieben wird.Die Sicherstellung des hälftigen Kaufpreises erfolgt durch Errichtung einer Grundpfandverschreibung nach Ziffer 12 dieses Vertrages.

- b) Fr. 4'779'885.-- sind vorgängig der Eigentumsübertragung an die St.Gallische Kantonalbank St.Gallen, BC 871, zugunsten der Finanzverwaltung des Kantons St.Gallen, Konto Nr. 01*16/000.080-07, zu bezahlen. Der Kanton St.Gallen stellt Rechnung. Bei verspäteter Überweisung des Kaufpreises ist ein Verzugszins von 5 % p.a. geschuldet und zur Zahlung fällig.
Für diesen Kaufpreis übergibt die Käuferin dem Verkäufer anlässlich der öffentlichen Beurkundung dieses Kaufvertrages ein unwiderrufliches Zahlungsversprechen einer Schweizer Bank.
- c) **Fr. 9'559'770.-- Total Kaufpreis**

Weitere Vertragsbestimmungen

1. Im Wissen darum, welche Bedeutung der Spitzensport als Standortfaktor für Stadt, Region und Kanton St.Gallen hat, will der Kanton St.Gallen durch einen um die Hälfte reduzierten Kaufpreis seines Grundstückes Nr. 4552 dazu beitragen, dass ein neues Stadion gebaut werden kann, in dem auch in Zukunft Spitzensport im Fussball (derzeit der FC St.Gallen) oder in einer anderen Rasensportart betrieben werden kann.

Der Abschluss dieses Vertrages erfolgt in diesem Sinn und zu diesem Zweck.

2. Der Eigentumsübergang und Besitzesantritt für das Kaufsobjekt erfolgt mit dem Eintrag dieses Vertrages im Grundbuch St.Gallen.

Die Anmeldung zum Eintrag dieses Vertrages im Grundbuch St.Gallen darf erst erfolgen, wenn sämtliche Bedingungen gemäss Ziffer 16 und 17 dieses Vertrages erfüllt sind.

3. Die Handänderungssteuer und Grundbuchgebühren sowie sämtliche mit diesem Rechtsgeschäft zusammenhängenden amtlichen Kosten bezahlt die Käuferin.

Den Parteien ist bekannt, dass für die Handänderungssteuer der Verkäufer solidarisch haftet und ein gesetzliches Pfandrecht zugunsten der Politischen Gemeinde St.Gallen besteht.

4. Gemäss Art. 80 lit. b kant. Steuergesetz ist dieses Rechtsgeschäft von der Grundstückgewinnsteuer befreit.
5. Sämtliche Kosten für die vollständige Erschliessung des Kaufsobjektes gehen zulasten der Käuferin. Die Käuferin nimmt folgendes zur Kenntnis:

Mit Vertrag vom 25. Juni 1997 zwischen der TCS-Zentrum St.Gallen-Winkeln AG, der HRS Hauser Rutishauser Suter AG, Kreuzlingen, den St.Galler Stadtwerken, Elektrizität/Anlagenbau, St.Gallen sowie dem Kanton St.Gallen, Baudepartement, wurde der Beitragsplan für die Strassenbaukosten und den Strassenunterhaltssperimeter im Sinne von Art. 51ff und 73f kant. Strassengesetz bezüglich der neu zu erstellenden Zürcherstrasse Ast Haus Nr. 462 geregelt. Der Kanton St.Gallen wurde dabei für das Kaufsobjekt von einem Baukostenanteil befreit und mit 10 % Unterhaltsanteil belastet. Ziffer 3 des genannten Vertrages lautet: „Bei einer wesentlichen Änderung der tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse, insbesondere bei einer Änderung der Miteigentumsanteile oder Nutzungsänderungen, wird der Vertrag entsprechend angepasst.“ (vom Stadtrat St.Gallen genehmigt am 1.7.1997, Klassierung als Gemeindestrasse 3. Klasse).

Mit der Unterzeichnung dieses Kaufvertrages und dem Eintrag in das Grundbuch tritt die Käuferin anstelle des Kantons St.Gallen, Baudepartement, in die Rechte und Pflichten aus dem vorstehenden Vertrag ein. Der Kanton St.Gallen, Baudepartement wird von sämtlichen Verpflichtungen befreit.

6. Der bestehende Pachtvertrag über das Kaufsobjekt wird von der Käuferin zur Ausdienstung übernommen.
7. Die Kosten für die Entsorgung allfälliger Altlasten gehen zulasten der Käuferin.

Im weiteren wird die Gewährleistungspflicht des Verkäufers für Rechts- und Sachmängel am Kaufsobjekt im Sinne des Schweizerischen Obligationenrechtes wegbedungen. Die Parteien erklären, die Bedeutung dieser Bestimmung zu kennen.

8. Mit der Unterzeichnung dieses Vertrages ist die Käuferin oder die von ihr beauftragten Personen unter Vorbehalt der Zustimmung durch den Pächter befugt, das Kaufsobjekt ab sofort betreten zu können. Sie sind ermächtigt, die im Zusammenhang mit der Überbauungsplanung notwendigen Massnahmen zu ergreifen. Allfällig aus dem Betreten und Befahren sowie aus allfälligen sonstigen Massnahmen entstehender Schaden ist während der Pachtdauer zulasten der Käuferin zu entschädigen oder umgehend instandzustellen.
9. Die Käuferin nimmt zur Kenntnis, dass auf dem Kaufsobjekt das „prov. Baubüro“ aus dem Nationalstrassenbau/Brückenbau und -unterhalt steht. Mit Baubewilligung der Baupolizeikommission der Stadt St.Gallen vom 7. Februar 1986, Nr. 766, wurde das Aufstellen von zwei Bürocontainern und eines Autounterstandes mit Lagerraum bewilligt. Die derzeitige Bewilligung ist befristet bis 31. Oktober 2001.

Der Verkäufer verpflichtet sich gegenüber der Käuferin, die bewilligten Bauten bis zum Eigentumsübergang auf eigene Kosten zu entfernen. Die Anlagen (Belagsplatz usw) werden auf dem Kaufsobjekt belassen.

10. Bereits vom Verkäufer für das laufende Jahr bezahlte Grundsteuern und Perimeterbeiträge werden beim Eigentumsübergang unter den Parteien nicht verrechnet und nicht entschädigt.

11. Die Käuferin verpflichtet sich, dem kantonalen Tiefbauamt vor der Inangriffnahme der eigentlichen Projektierungsarbeiten die Art der Nutzungen und die damit verbundenen Verkehrsmengen/-charakteristik (Tagesverkehr mit Ganglinien / Spitzenstundenverkehr / Verteilung des Verkehrs über die Wochentage / Richtungsanteile) verbindlich mitzuteilen. Grundlage muss ein Verkehrsgutachten eines vom kantonalen Tiefbauamt anerkannten Experten bilden. Dieses Gutachten muss ebenfalls zeigen, ob und welche baulichen Anpassungen am kantonalen und städtischen Strassennetz erforderlich sind. Notwendige Eingriffe am Strassennetz, welche direkt durch das geplante Bauprojekt verursacht werden, gehen vollumfänglich zu Lasten der Käuferin. Die hierfür mutmasslichen Kosten sind dem kantonalen Tiefbauamt von der Käuferin vor dem Eigentumsübergang durch unwiderrufliche Bankgarantie eines schweizerischen Bankinstitutes sicherzustellen.

Mit der Unterzeichnung dieses Kaufvertrages verpflichtet sich die Käuferin zudem, bei der Projektierung und Ausführung des geplanten Überbauung die Baulinie der Nationalstrasse A 1 zwingend zu berücksichtigen, d.h. Bauten und Anlagen dürfen nicht in die Baulinie reichen.

12. Der Anspruch des Verkäufers am Beitrag des Kantons St.Gallen an den Bau des Fussballstadions auf dem Kaufsobjekt im Sinne von vorstehender Litera a der Kaufpreisbestimmungen ist zugunsten des Kantons St.Gallen durch Errichtung einer Grundpfandverschreibung in Form einer Maximalhypothek in der Höhe von Fr. 5'500'000.-- (5 % Zins p.a. auf 3 Jahre inbegriffen), im 1. Range, ohne Kapitalvorgang, haftend als Gesamtpfandrecht auf dem Grundstück Nr. 4552, Grundbuch St.Gallen-Bruggen, sicherzustellen. Mit der Unterzeichnung dieses Vertrages verpflichtet sich die Käuferin zum Abschluss des erforderlichen Pfandvertrages anlässlich der Unterzeichnung dieses Kaufvertrages. Der Eintrag der Grundpfandverschreibung im Grundbuch hat unmittelbar nach dem Eigentumsübergang des Kaufsobjektes zu erfolgen.

Die Kündigungsfrist des Maximalpfandrechtes beträgt gegenseitig sechs Monate. Die Kündigung seitens des Kantons St.Gallen ist möglich, wenn der jeweilige Grundeigentümer das auf dem Kaufobjekt zu erstellende oder bestehende Fussballstadion St.Gallen-West nicht mehr zweckbestimmend als Sportanlage für Fussball oder eine vergleichbare Sportart für die Stadt St.Gallen sowie für die Region St.Gallen bzw für die Öffentlichkeit betreibt. Die Kündigung ist weiter möglich, wenn die Stadion St.Gallen AG das Stadion oder Teile davon einem Dritten in irgend einer Weise (Verkauf, Schenkung, Einbringung in eine neue Gesellschaft usw.) zu Eigentum überträgt.

Für den Fall, dass die Käuferin Teile der Kaufsfläche für kommerzielle Zwecke zur Finanzierung des Stadionbaues abparzelliert, erklärt sich der Verkäufer mit der dannzumaligen Pfandentlassung für die abgehenden Flächen einverstanden.

13. Für die Realisierung des Bauvorhabens auf dem Kaufsobjekt wird eine Baukommission bestellt. Kanton St.Gallen und Politische Gemeinde St.Gallen haben auf Verlangen das volle Einsichtsrecht in sämtliche Unterlagen aus der Projektrealisierung.
14. Die Käuferin räumt dem Verkäufer am vorbeschriebenen Grundstück Nr. 4552 das folgende Rückkaufsrecht ein:
 - a) Das Rückkaufsrecht wird auf die Dauer von zwei Jahren ab dem Eigentumsübergang des Grundstückes Nr. 4552 (Eintrag im Grundbuch) vereinbart und ist auf diese Dauer im Grundbuch vorzumerken.

- b) Das Rückkaufsrecht kann vom Verkäufer ausgeübt werden, wenn mit den Bauarbeiten für den Stadionbau nicht innert 2 Jahren nach dem Vorliegen aller Voraussetzungen begonnen wurde bzw die Bauarbeiten nicht kontinuierlich weitergeführt werden. Im Falle der Ausübung des Rückkaufsrechtes ist die Kaufsfläche zulasten der rückkaufsbelasteten Grundeigentümerin in den ursprünglichen Zustand zurückzusetzen, ausgenommen hievon bei ausdrücklichem Verzicht seitens des Rückkaufsberechtigten.
- c) Der Rückkaufspreis entspricht dem in diesem Kaufvertrag enthaltenen und bezahlten Kaufpreis, ohne Zinsen. Der Kaufpreis ist innert 60 Tagen nach Ausübung des Rückkaufsrechtes zu bezahlen. Der rückkaufsbelastete Grundeigentümer verpflichtet sich gegenüber dem Kanton St.Gallen, im Falle des Eintritts des Rückkaufsfalles die Anmeldung zur Rückübertragung uneingeschränkt zu unterzeichnen.
- d) Sämtliche im Zusammenhang mit der Rückübertragung des Grundstückes Nr. 4552 anfallende Handänderungskosten samt allfälliger Handänderungssteuer gehen zulasten des jeweiligen belasteten Grundeigentümers.
- e) Dieses Rückkaufsrecht ist auf Kosten der Käuferin wie folgt im Grundbuch vorzumerken:

Auf Grundstück Nr. 4552:

„Rückkaufsrecht auf 2 Jahre seit dem Eigentumsübergang zugunsten des Kantons St.Gallen, Baudepartement“

15. Mit der Unterzeichnung dieses Kaufvertrages verpflichtet sich die Käuferin gegenüber dem Verkäufer, das auf dem Kaufsobjekt zu errichtende Stadion nach vorgängiger Absprache mit dem Stadionbetreiber nebst dem Spitzensport (derzeit der FC St.Gallen) weiteren interessierten Vereinen/Institutionen zur Durchführung von kantonalen oder eidgenössischen Veranstaltungen (z.B. Musik-, Turn-, Sängerfeste usw.) zur Verfügung zu stellen. Es gelten hiefür dieselben Konditionen wie für den im Stadion spielberechtigten Fussballclub.

Falls das Stadion aus irgendwelchen Gründen nicht mehr vom FC St.Gallen für den Fussballbetrieb benützt wird, verpflichtet sich der jeweilige Eigentümer vom Kaufsgrundstück, derzeit die Stadion St.Gallen AG, das Stadion seinem Nutzungszweck entsprechend auch anderen Rasensportvereinen für den Spitzensport zur Verfügung zu stellen.

Die Käuferin verpflichtet sich gegenüber dem Verkäufer, diese Bestimmungen einem allfälligen Rechtsnachfolger unter Schadenersatzpflicht vollumfänglich zu überbinden.

16. Der Abschluss dieses Kaufvertrages erfolgt ausdrücklich unter den folgenden Vorbehalten:
- Genehmigung dieses Vertrages durch die Regierung des Kantons St.Gallen
 - Genehmigung dieses Vertrages durch den Grossen Rat und allenfalls durch die Bürgerschaft des Kantons St.Gallen
 - Erwerb der Grundstücke Nr. 4345 und Nr. 4539 der Stadt St.Gallen durch die Stadion St.Gallen AG
 - Vorliegen einer rechtsgültigen Baubewilligung für das geplante Stadion auf dem Kaufsobjekt.
 - Vorliegen des Verkehrsgutachtens und der notwendigen rechtsgültigen Strassenprojekte samt Bankgarantie im Sinne von Ziffer 10 dieses Vertrages.

Sollte eine oder mehrere vorstehende Genehmigungen und Bedingungen bis 30. September 2001, auf begründetes Gesuch der Stadion St.Gallen AG mit maximal drei mal einjähriger Verlängerung, nicht vorliegen, fällt dieser Kaufvertrag ohne gegenseitige Entschädigungsansprüche für beide Parteien dahin.

Sämtliche bisher aufgelaufenen Kosten und Beurkundungsgebühren gehen zulasten der Käuferin.

17. Die Bewilligungspflicht für dieses Rechtsgeschäft im Sinne des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (SR 211.412.41; abgekürzt BewG) ist nicht ohne weiteres auszuschliessen. Vor der Abgabe der Anmeldung zum Eigentumsübergang durch den Kanton St.Gallen wird deshalb die Käuferin gestützt auf Art. 18 BewG an das Bezirksamt St.Gallen, Schützengasse 1, 9001 St.Gallen, zur Abklärung der Bewilligungspflicht verwiesen. Der Entscheid der Bewilligungsbehörde über die Bewilligungspflicht oder die Feststellungsverfügung über die Nichtbewilligungspflicht bleibt ausdrücklich vorbehalten.

Wird die Bewilligung verweigert oder das Gesuch nicht innert nützlicher Frist gestellt, fällt dieser Kaufvertrag entschädigungslos dahin. Sämtliche aufgelaufenen Kosten und Beurkundungsgebühren gehen zulasten der Käuferin.

9001 St.Gallen, den

Die Vertragsparteien:

Der Verkäufer:

KANTON ST.GALLEN
Baudepartement
Büro für Landerwerb:

J. Bärlocher

Die Käuferin:

STADION ST.GALLEN AG
Der einzelzeichnungsberechtigte Präsident
des Verwaltungsrates:

Dr. Hans Hurni

Eingesehen und mit den Bestimmungen und
Verpflichtungen aus vorstehendem Kaufvertrag
vollumfänglich einverstanden:

FC ST.GALLEN
Für den Vorstand:
Der Präsident:

Der Vice-Präsident:

Öffentliche Beurkundung

Der unterzeichnete Grundbuchverwalter beurkundet hiermit, dass der vorstehende Kaufvertrag mit Pfandvertrag zur Errichtung einer Grundpfandverschreibung (als Maximalpfandrecht) im Betrage von Fr. 5'500'000.-- sowie neu zu begründendem Rückkaufsrecht im Verfahren gemäss Art. 18 bis 23 EGzZGB

- den gleichzeitig anwesenden Vertragsparteien vorgelesen
- von den gleichzeitig anwesenden Parteien unter Verzicht auf das Vorlesen gelesen

worden ist. Der Kaufvertrag mit Pfandvertrag und Rückkaufsrecht enthält den mitgeteilten Parteiwillen.

9000 St.Gallen, den

, Uhr

GRUNDBUCHAMT ST.GALLEN
Der Grundbuchverwalter:

Beilage 2

hier Situationsplan aufkleben

Grossratsbeschluss über den Verkauf eines Grundstücks an der Zürcher Strasse in St.Gallen für das Stadion St.Gallen-West

Entwurf der Regierung vom 21. Dezember 1999

Der Grosse Rat des Kantons St.Gallen

hat von der Botschaft der Regierung vom 21. Dezember 1999¹ Kenntnis genommen und beschliesst:

1. Dem Verkauf des Grundstücks Nr. 4552, Zürcher Strasse, St.Gallen, ins Eigentum der Stadion St.Gallen AG zum Preis von Fr. 9'559'770.- wird zugestimmt.
2. Die Hälfte des Kaufpreises wird unter den im Kaufvertragsentwurf vom 16. Dezember 1999 genannten Vorbehalten als Standortbeitrag zum Bau eines Fussballstadions unter der Voraussetzung erlassen, dass die politische Gemeinde St.Gallen und die Gemeinden der Region St.Gallen zusammen einen gleich hohen Standortbeitrag leisten.
3. Im Übrigen werden alle Bestimmungen des Vertragsentwurfs vom 16. Dezember 1999 genehmigt.
4. Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Finanzreferendum.²

¹ ABl 1999.

² Art. 7 RIG, sGS 125.1.