

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

Bericht der vorberatenden Kommission vom 7. November 2003

Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Im Rahmen der ersten Lesung der Vorlage 38.03.02 «Nachtrag zu Grossratsbeschluss über den Verkauf eines Grundstücks an der Zürcher Strasse in St.Gallen für das Stadion St.Gallen-West» in der Septembersession 2003 wurde aus der Mitte des Kantonsrates die Frage aufgeworfen, welcher Bodenpreis für den Entscheid betreffend Finanzreferendum massgeblich sei. So wurde u.a. geltend gemacht, Basis sei nicht der vereinbarte Kaufpreis von 300 Franken je Quadratmeter, sondern der objektive Wert, der aufgrund eines Quervergleichs mit dem Westcenter wenigstens 800 Franken je Quadratmeter betrage.

Die vorberatende Kommission klärte die pendenten Fragen im Hinblick auf die zweite Lesung der Vorlage und erstattet dazu dem Kantonsrat folgenden Bericht¹:

A. Finanzreferendum

1. Der Grossratsbeschluss über den Verkauf eines Grundstücks an der Zürcher Strasse in St.Gallen für das Stadion St.Gallen-West vom 22. Juni 2000 (sGS 831.63) ist nach unbenützt abgelaufenem Referendum rechtsgültig.

Der mit diesem Beschluss genehmigte Kaufvertrag über das Grundstück Nr. 4552 von 31'866 m² wurde zwischen Kanton St.Gallen und Stadion St.Gallen AG abgeschlossen und öffentlich beurkundet. Gleiches gilt für den Vertrag zwischen der Stadt St.Gallen und der Stadion St.Gallen AG (12'878 m² Boden).

Der Abschluss des Kaufvertrags als ganzes erfolgte unter den in Ziff. 16 des Vertrages genannten Vorbehalten. Fallen diese weg, ist er ohne weiteres vollziehbar, d.h. der Eigentumsübergang muss grundbuchlich vollzogen werden. Sollte eine oder mehrere der im Vertrag genannten Bedingungen nicht erfüllt werden, fällt der Vertrag ohne Entschädigungsansprüche dahin.

2. Der rechtsgültig unterzeichnete und öffentlich beurkundete Kaufvertrag ist somit also nur als ganzes Vertragswerk von den Bedingungen abhängig. Die einzelnen Vertragsbestimmungen sind einseitig nicht mehr abänderbar. Dies gilt auch und insbesondere für den Kaufpreis von 300 Franken je Quadratmeter. Um die Investoren zu einem zielgerichteten Vorgehen anzuhalten, wurde der Vertrag befristet. Weil Verzögerungen aufgrund von Einsprache- und Rechtsmittelverfahren dem Einflussbereich der Bauherrschaft weitgehend entzogen sind, hat der Kantonsrat in der Septembersession 2003 die Regierung ermächtigt, die Vertragsdauer zu verlängern, wenn und soweit dies wegen hängiger Einsprache- oder Rechtsmittelverfahren begründet ist.

¹ Art. 62 Abs. 1 des Kantonsratsreglementes (sGS 131.11; abgekürzt KRR).

3. Mit dem Nachtrag zum Grossratsbeschluss über den Verkauf eines Grundstücks an der Zürcher Strasse in St.Gallen für das Stadion St.Gallen-West gemäss Botschaft der Regierung vom 11. Juni 2003² geht es somit lediglich, aber immerhin um den Entscheid, ob der Stadion St.Gallen AG als Käuferin auch die zweite Hälfte des Kaufpreises von Fr. 4'779'885.– erlassen werden soll. Wie in Ziff. 6 der Botschaft der Regierung zum Nachtrag aufgeführt, handelt es sich finanzrechtlich um eine Ausgabe. Der dazu nötige Sonderkredit unterliegt von der Höhe her dem fakultativen Finanzreferendum (Art. 7 des Gesetzes über Referendum und Initiative [sGS 125.1; abgekürzt RIG]).

B. Bodenpreis

Der im öffentlich beurkundeten Kaufvertrag vom 1. März 2000 enthaltene Kaufpreis beträgt Fr. 300.–/m². Die Höhe des Kaufpreises ergab sich damals einerseits anhand der ausgewiesenen und tatsächlich bezahlten Baulandpreise, andererseits unter Berücksichtigung der Form und der Lage der Baugrundstücke sowie der erforderlichen aufwändigen Planungsmassnahmen und weiterer zulasten der Investoren erforderlichen Erschliessungsaufwendungen. Wie die folgenden Darlegungen zeigen, ist er wohl begründet und keineswegs zu tief.

1. Landwert im Jahr 2000

Seinerzeit lagen folgende beurkundete Preise vor, wobei Angaben über zusätzliche Erschliessungsbeiträge nicht bekannt waren:

– im Jahr 2000	Baugrundstück Piccardstrasse	Fr. 310.–/m ²
– im Jahr 1998	Baugrundstück an der Geissbergstrasse	Fr. 340.–/m ²
– im Jahr 1997	Baugrundstück alte Herisauerstrasse	etwa Fr. 860.–/m ²
– im Jahr 1996	Schlachthof St.Gallen Verkauf einer Teilfläche	Fr. 250.–/m ²
– im Jahr 1990	Baugrundstück Mövenstrasse	Fr. 335.–/m ²
– Im Jahr 1988	Baugrundstück Bionstrasse	Fr. 340.–/m ²
– im Jahr 1989	do.	Fr. 366.–/m ²

Weitere Vergleichspreise waren im Gebiet Gossau Ost und betrugen:

– im Jahr 2000	Baugrundstück Industriestrasse	Fr. 420.–/m ²
– im Jahr 1999	Baugrundstück Wehrstrasse	Fr. 295.–/m ²
– im Jahr 1993	Baugrundstück Wehrstrasse	Fr. 275.–/m ²

2. Rohbauland (Erläuterung)

Für die Festlegung des Kaufpreises für ein Grundstück in der Bauzone ist erheblich, ob das betreffende Grundstück als baureif oder als Rohbauland taxiert werden muss. Gemäss Schätzerhandbuch für die Bewertung von Immobilien wird unter Rohbauland «nicht oder nur teilweise erschlossenes, im Baugebiet liegendes Land» verstanden. Aufgrund der in der nachfolgenden Ziff. 3 erwähnten zusätzlichen Investitionen müssen die Baugrundstücke eindeutig als «Rohbauland» bezeichnet werden.

3. Erschliessungsinvestitionen zulasten der Bauherrschaft

Bis zur Baureife der städtischen und kantonalen Grundstücke sind zulasten der Investoren zusätzliche Mittel erforderlich. Nach Angaben der projektierenden Generalunternehmung Hauser Rutishauser Suter AG bzw. der Stadt St.Gallen betragen die zusätzlichen Investitionen:

² ABI 2003, 1419 ff.

- EW-Unterwerk der Stadt St.Gallen etwa Fr. 5'100'000.–
 - . Demontage inkl. Abbruch
 - . Anteil Kosten für die Verlegung der Werkleitungen
 - . Neubau Raum für EW-Unterwerk
- Verlegung Anreicherungsbecken Grundwasserversorgung etwa Fr. 1'000'000.–
- Verlegung und Neubau TCS St.Gallen/Appenzell etwa Fr. 7'000'000.–
- Erschliessungskostenbeiträge für Korrektur Zürcher-
Strasse und Ergänzung Nationalstrassenanschluss
St.Gallen-Winkeln Fr. 8'900'000.–

Total zusätzliche Investitionen zur baureifen Erschliessung
der Baugrundstücke etwa Fr. 22'000'000.–

oder pro m² Bauland (total 48'962 m²) etwa Fr. 450.–/m²
ohne Abbruchkosten von Wohnhaus und
Scheune auf dem städtischen Grundstück

Die aufgeführten Erschliessungsinvestitionen, ausgenommen diejenigen für die Verlegung des TCS-Zentrums, werden durch die Träger des kommerziellen Teiles übernommen. Nebst einem grösseren Anteil der Verlegungskosten für das EW-Unterwerk zulasten der Jelmoli AG teilen sich Jelmoli und IKEA die Kosten im Verhältnis von 60 Prozent zu 40 Prozent. Im in der Botschaft der Regierung vom 11. Juni 2003³ unter Ziff. 3.2 beschreibenden Finanzierungskonzept werden für das Stadion Baukosten von rund 64 Mio. Franken ausgeführt, worin der Kostenanteil von 7 Mio. Franken für die Verlegung des TCS-Zentrums enthalten ist.

Schliesslich ist zu beachten, dass das Grundstück Nr. 4552 des Kantons ohne die städtische Liegenschaft bei vergleichbaren Investitionskosten wesentlich geringere Nutzungsmöglichkeiten bieten würde. Damit wäre es auch für Investoren teurer und damit weniger interessant, was sich auf den Preis negativ auswirken müsste.

Für die vorberatende Kommission,
Der Präsident:

Karlpeter Trunz

³ ABI 2003, 1429 f.