

# Grundstück Nr. 5297, Wilerstrasse 92; Kauf

## 1. Ausgangslage

Die Hastag St. Gallen Beton AG ist Eigentümerin des Grundstücks Nr. 5297 an der Wilerstrasse 92. Dieses Grundstück liegt in der Gewerbe-Industriezone. In den vergangenen Jahrzehnten hat die Hastag St. Gallen Beton AG hier ein Betonmischwerk betrieben. Später hat sie an der Bischofszellerstrasse (Obstgarten) in Gossau ein Grundstück erworben und im 2016 dort ein neues Werk errichtet. Sie benötigt den Standort Wilerstrasse 92 nicht mehr und hat deshalb das Grundstück Nr. 5297 zum Verkauf angeboten. Das Grundstück umfasst insgesamt 5'614 m<sup>2</sup> und liegt an prominenter Lage am westlichen Ortseingang von Gossau.



Ausschnitt Orthofoto, Lage Grundstück Nr. 5297 (rot umrandet)

## 2. Vorkaufsrecht Stadt Gossau

Das Bauvorhaben der Hastag St. Gallen Beton AG im Gebiet Obstgarten erforderte seinerzeit eine Einzonung von zusätzlichem Gewerbe-/Industrieland. Im Zusammenhang mit dieser Einzonung hat sich der Stadtrat im Jahre 2012 ein übertragbares, nicht limitiertes Vorkaufsrecht am Grundstück Nr. 5297 einräumen lassen (Art. 216 ff OR). Er tat dies in der Absicht, beim Verkauf dieses Grundstücks einer allfälligen nicht-ortsverträglichen Nutzung an diesem Standort entgegenwirken zu können.



Auszug aus Grundbuchplan, Lage Grundstück Nr. 5297 (rot umrandet)

### 3. Kaufvertrag Coop Genossenschaft Basel

Die Hastag St. Gallen Beton AG hat am 29. September 2016 den Vertrag für den Verkauf des Grundstücks Nr. 5297 an die Coop Genossenschaft Basel abgeschlossen. Der von den Parteien vereinbarte Kaufpreis beträgt CHF 4'771'900 bzw. CHF 850/m². Im Kaufvertrag verpflichtet sich die Verkäuferschaft, bis Ende April 2017 alle auf dem Grundstück stehenden Bauten und Anlagen auf ihre Kosten zurückzubauen. Das Grundstück ist bodeneben und altlastenfrei zu übergeben.

### 4. Verfahren und Zuständigkeit

Das mit der Hastag St. Gallen Beton AG im Jahr 2012 vereinbarte Vorkaufsrecht verschafft der Stadt Gossau heute die Möglichkeit, durch einseitige Erklärung gegenüber der Verkäuferschaft das Grundstück Nr. 5297 zu erwerben. Übt die Stadt das Vorkaufsrecht aus, hat sie zu den gleichen Bedingungen in den Vertrag einzutreten, wie sie mit dem Drittkäufer vereinbart wurden. Dies bedeutet, dass der diesem Bericht beigelegte Kaufvertrag in allen Teilen und unverändert von der Stadt Gossau übernommen wird. Einzig der Name der Käuferschaft wird ausgetauscht. Anstelle der Coop Genossenschaft Basel tritt die Stadt Gossau als Käuferin in den Vertrag ein.

Wird das Vorkaufsrecht nicht innert 3 Monaten ausgeübt, wird der Kaufvertrag zwischen der Hastag St. Gallen Beton AG und der Coop Genossenschaft Basel vollzogen. Das Vorkaufsrecht zu Gunsten der Stadt fällt dahin und kann zu einem späteren Zeitpunkt nicht mehr ausgeübt werden.

Für den Erwerb von Grundstücken im Wert von CHF 3 – 6 Mio. ist die Zustimmung des Stadtparlamentes notwendig (Art. 39 Gemeindeordnung). Ein Beschluss des Stadtparlaments zur Ausübung des Vorkaufsrechts hat spätestens bis Mitte Dezember 2016 zu erfolgen, damit der Stadtrat unmittelbar daran anschliessend, spätestens aber bis 29. Dezember 2016 bei der Käuferschaft die Erklärung zur Ausübung des Vorkaufsrechts abgeben kann.

## 5. Haltung und Einschätzung des Stadtrats

Der Stadtrat beantragt dem Stadtparlament die Ausübung des Vorkaufsrechts. Für ihn stehen dabei folgende Überlegungen im Vordergrund:

- a) Das Gewerbe- und Industriegebiet Eichen befindet sich an sehr attraktiver Lage. Es wird sich auch in den nächsten Jahren weiter entwickeln - so oder so. Die Art der Entwicklung wird aber in starkem Masse durch die künftigen Nutzungen / Umnutzungen von Grundstücken und Liegenschaften beeinflusst werden.
- b) Um die ortsverträglichen Nutzungsmöglichkeiten im Gebiet Eichen-Sommerau abschätzen zu können, hat der Stadtrat im Frühjahr 2016 bei ewp Effretikon AG eine Studie in Auftrag gegeben, welche sich mit den Nutzungsarten und Nutzungsintensitäten für die bestehenden Baugebiete sowie allfällige Erweiterungen des Siedlungsgebietes auseinanderzusetzen hat. In der Studie sind die städtebaulichen Anforderungen an Bauten und Anlagen sowie an die Strassenraum(-gestaltung) darzustellen. Von den Verfassern der Studie wird ausserdem erwartet, dass sie Konzepte zur verkehrlichen Erschliessung und Vorschläge für mögliche Massnahmen zur Kapazitätserhaltung bzw. Kapazitätssteigerung auf dem übergeordneten Strassennetz aufzeigen.
- c) Die Arbeiten zur Entwicklungsstudie Eichen-Sommerau sind noch nicht abgeschlossen. Die Resultate sind für Frühjahr 2017 zu erwarten. Die grundlegenden Erkenntnisse stehen aber bereits heute fest und lassen sich wie folgt zusammenfassen:
  - Bereits mit der heutigen Verkehrsmenge ist der Eichen-Kreisel in der Abendspitzenstunde (ASP) überlastet und erreicht lediglich noch die Qualitätsstufe E. Hinzu kommt, dass in den nächsten Jahren als Folge des zu erwartenden jährlichen Zuwachses der Verkehrsmenge in der Abendspitzenstunde mit einem zunehmend längeren Rückstau gerechnet werden muss. Dies gilt sowohl für den Autobahnzubringer A1 wie auch für die Wilerstrasse. Damit wird die Erreichbarkeit von Gossau eingeschränkt.
  - Die bisherigen Analysen zeigen, dass im eingezonten Gewerbe-/Industriegebiet Eichen-Sommerau ein grosses unausgeschöpftes Nutzungspotential besteht. Eine Verdoppelung der heutigen Nutzungsfläche erscheint realistisch. Allein schon die Ausschöpfung des heute bestehenden Nutzungspotentials durch Industrie- und Gewerbebetriebe würde zu einer merklichen Verschlechterung der Erschliessungsqualität im Westen von Gossau führen. Konkrete Bauvorhaben für die Bebauung oder Umnutzung von Grundstücken wären mangels hinreichender Erschliessung nicht mehr oder nur noch bedingt bewilligungsfähig.
  - Dies macht deutlich, dass im Gebiet Eichen grosser Handlungsbedarf zur Abstimmung der weiteren Siedlungs- und Verkehrsentwicklung besteht.
- d) Das Stadtparlament hat am 8. November 2016 das Stadtentwicklungskonzept 2016 genehmigt. Dieses sieht für das Gewerbe- und Industriegebiet Eichen vor, dass längerfristig zusätzliche arbeitsplatzintensive Gewerbe- und Dienstleistungsunternehmen angesiedelt werden sollen (siehe dort Ziffer 3.2 Wirtschaftsstandort, Strategie Wi4). Im Weiteren legt das Stadtentwicklungskonzept 2016 fest, dass sich Detailhandelsflächen in der Altstadt konzentrieren sollen und dass eine Konkurrenzierung durch weitere Standorte zu vermeiden ist (siehe dort 3.4 Zentrum, Strategie Ze1). Die seitens der Coop Genossenschaft Basel möglicherweise beabsichtigte Einkaufsnutzung auf dem GS-Nr. 5297 widerspricht den vorerwähnten Zielsetzungen und Strategien.
- e) Die in Arbeit befindliche Entwicklungsstudie Eichen-Sommerau und das Stadtentwicklungskonzept 2016 legen nahe, prioritär zu klären, welche Nutzungen im Gebiet Eichen künftig noch zugelassen werden wollen. Bereits heute muss davon ausgegangen werden, dass zusätzliche verkehrsintensive Nutzungen dem Stadtentwicklungskonzept 2016 widersprechen und daher mit den zur Verfügung stehenden Mitteln zu vermeiden sind.
- f) Der Stadt steht einerseits die Möglichkeit zu, strategisch wichtige Grundstücke im Sinne einer aktiven Bodenpolitik selbst zu erwerben und auf diese Weise die spätere Nutzung solcher Areale zu steuern. Andererseits

kann sie im Zonenplanverfahren gezielte Nutzungseinschränkungen festlegen, soweit solche zielführend und verhältnismässig sind. Die rechtlichen Grundlagen dazu finden sich im aktuellen Baugesetz in Art. 28octies. Auch das im Oktober 2017 in Kraft tretende neue Planungs- und Baugesetz gibt den Gemeinden in Art. 7 Abs. 3 Bst. b. die für die Sicherstellung einer geordneten Entwicklung notwendigen Instrumente in die Hand.

- g) Der Kaufpreis von CHF 850/m<sup>2</sup> ist unbestrittenermassen hoch. Die Ausübung des Vorkaufrechts durch die Stadt Gossau und damit der Erwerb des Grundstücks ist indessen ein rein zukunftsgerichteter strategischer Entscheid. Die langfristige Wiederverkaufsmöglichkeit dieses Grundstücks beurteilt der Stadtrat aufgrund der hervorragenden Lage (Autobahnnähe; Ortseingang) und einer auch in Zukunft grossen Nachfrage nach Gewerbe- und Industrieflächen an zentralen Lagen als intakt. Zumal das heutige Betonwerk zurückzubauen und das Grundstück bodeneben und altlastenfrei übernommen werden kann, ist der Stadtrat aufgrund der zu erwartenden Preisentwicklungen überzeugt, dass eine spätere Veräusserung des Grundstücks zu einem kostendeckenden Preis möglich sein wird.

Aufgrund dieser Überlegungen beantragt der Stadtrat dem Stadtparlament, das Vorkaufsrecht auszuüben.

#### **Antrag**

Das Vorkaufsrecht für den Kauf des Grundstücks Nr. 5297, Wilerstrasse 92 zum Preis von CHF 4'771'900 wird ausgeübt.

#### **Stadtrat**

#### **Beilagen**

Kaufvertrag Hastag St. Gallen Beton AG und Coop Genossenschaft Basel (unterzeichnet am 29. September 2016) (nur für Mitglieder Stadtparlament)