



Grundstück Nr. 1138; Einräumung Baurecht für Neubau Schulhaus Arnegg

1 Ausgangslage

Die Realisierung von neuem Schulraum auf dem Gebiet einer Schulgemeinde fällt vollumfänglich in den Verantwortlichkeits- und Zuständigkeitsbereich der zuständigen Schulgemeinde oder der zuständigen Schulträgerin. Die Schulgemeinde Andwil-Arnegg umfasst das Gebiet der Politischen Gemeinde Andwil und den Ortsteil Arnegg der Stadt Gossau. Somit ist die Schulgemeinde Andwil-Arnegg für die Bereitstellung von Schulraum für die Schulkinder auf ihrem Gemeindegebiet verantwortlich.

1.1 Schulgemeinde Andwil-Arnegg

Das Schulhaus Otmar in Andwil, Baujahr 1870, erweist sich als sehr sanierungsbedürftig und erfüllt die aktuellen Voraussetzungen für ein Schulhaus nicht mehr. Die Schulanlage Ebnet in Andwil ist kapazitätsmässig an ihre Grenzen angelangt. Gleichzeitig steigen in beiden Dörfern die Schülerzahlen an und die veränderten Unterrichtsformen sowie die erhöhte Nachfrage nach Klassen- und Gruppenräumen untermauern den Bedarf nach neuen Schulräumlichkeiten ebenfalls.

Die Schulgemeinde Andwil-Arnegg befasst sich bereits seit 2011 mit der Schulraumplanung. Aufgrund der daraus initiierten Diskussion und Abstimmung zur Fusion der drei Gemeinden wurde das Thema vorübergehend zurückgestellt. Nach der Ablehnung durch die Stimmbürgerschaft wurde als dringende und isolierte Massnahme die Sanierung des Traktes C im Ebnet vorgezogen (Abschluss und Bezug im Sommer 2019).

1.2 Stadt Gossau

Die Frage, ob in Arnegg ein Primarschulhaus gebaut werden soll, ist schon alt. In den Jahren 2011 und 2012 wurde dies von der Schulgemeinde Andwil-Arnegg im Zusammenhang mit der damaligen Schulraumplanung und dem Sanierungsbedarf am Primarschulhaus Ebnet in Andwil als eine mögliche Option ins Spiel gebracht.

Der Stadtrat hat sich 2012 in der Interpellation von Claudia Martin (SVP) und 2015 in der Antwort auf eine Einfache Anfrage von Remo Schelb (SVP) positiv zum Bau eines Schulhauses in Arnegg geäussert, ebenso in den Arbeiten zur möglichen Gemeindevereinigung mit Andwil von 2016. 2019 hat der Stadtrat bei der Beantwortung der Einfachen Anfrage Florin Scherrer und Patrik Mauchle (beide Die Mitte, vormals CVP) erneut bekräftigt, dass er einen Schulhausbau in Arnegg unterstützt und sich zu gegebener Zeit im Rahmen seiner Kompetenzen und Möglichkeiten dafür einsetzen wird.

Es wurden fünf Parzellen in Arnegg geprüft, die grundsätzlich für den Bau eines Primarschulhauses in Frage kämen. Favorisiert wird die im Eigentum der Stadt Gossau stehende Parzelle 1138, Weideggstrasse, die seit Jahrzehnten als Schulstandort reserviert, gut erschlossen und der OeBA zugeschrieben ist.

Mit dem positiven Grundsatzentscheid der Schulgemeinde Andwil-Arnegg für den Standort Arnegg öffnet sich nach fast einem Jahrhundert die einmalige Chance, in Arnegg ein Schulhaus zu erstellen.

1.3 Bauliche Entwicklung in Arnegg

In Arnegg werden in den kommenden Jahren das Dorfzentrum neugestaltet und zusätzlicher Wohnraum geschaffen. An der Baumattstrasse, Bächigenstrasse, Müllimoosstrasse sowie an der Bischofszellerstrasse, Bettenweiherstrasse und Im Berg sind noch mehrere zehntausend Quadratmeter eingezontes Land nicht überbaut. Für Neuzuziehende mit Kindern wird es entscheidend sein, welche kommunalen Serviceleistungen sie vor Ort vorfinden. Ein eigenes Schulhaus im Dorf wie auch die verkürzten Schulwege dürften wichtige positive Entscheidungsgrundlagen sein.

2 Projekt Schulhaus Arnegg

Ab 2018 prüfte der Schulrat Andwil-Arnegg erneut erste Varianten. Im April 2019 schied der bestehende Standort Otmar in Andwil für eine neue Schulanlage aus. An einer ausserordentlichen Schulbürgerversammlung vom 31. August 2020 wurde beschlossen, für die beiden Varianten Ebnet Nord und Arnegg Weideggstrasse Vorprojekte inkl. Kostenschätzungen auszuarbeiten. Nach eingehender Prüfung aller bekannten Faktoren entschied der Schulrat Andwil-Arnegg im August 2021, die Variante Schulhaus-Neubau in Arnegg zu favorisieren. Insbesondere pädagogische Überlegungen (u. a. Schulhausgrösse), organisationstechnische Fragen sowie Argumente zur Ortsentwicklung zeigten ein eindeutiges Bild zugunsten eines neuen Standortes in Arnegg. Die Kosten sind aus langfristiger Perspektive bei beiden Varianten nahezu identisch.

Am 28. November 2021 bekannte sich die Schulbürgerschaft an einer Urnenabstimmung zum Standort «Arnegg Weideggstrasse» und bewilligte den dazugehörenden Projektierungskredit mit klarer Mehrheit in beiden Dörfern. Am 4. April 2022 beauftragte die Schulbürgerversammlung die Schulgemeinde Andwil-Arnegg zusammen mit der Planung des neuen Schulhauses ein Mehrzweckgebäude (Sporthalle mit Bühnensaal, Aula und Office) einzuplanen und zu kalkulieren.

Das für den möglichen Schulhaus-Neubau in Arnegg vorgesehene Grundstück Nr. 1138, Weideggstrasse, hat eine Gesamtfläche von 34'211 m² (davon 19'006 m² in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen [OeBA]). Es befindet sich im Eigentum der Stadt Gossau. Die Projektstudien der Schulgemeinde Andwil-Arnegg gehen von einem Flächenbedarf von 18'638 m² für den Schulhausneubau inklusive Aussenanlagen und Umgelände aus.

2.1 Kosten des Schulhaus Neubaus

Die Finanzierung des Landbedarfs und die Investitionen im Zusammenhang mit dem Schulhaus-Neubau hat die Schulgemeinde Andwil-Arnegg vollumfänglich sicherzustellen.

Die betrieblichen Ausgaben für Schulen in Politischen Gemeinden oder die Gemeindeanteile an selbständige Schulgemeinden sind gebundene Ausgaben (Art. 119 ff. Gemeindegesetz, sGS 151.2). Somit beteiligen sich die Stadt Gossau und die Politische Gemeinde Andwil anteilmässig nur über den Finanzbedarf am jährlichen Betriebsaufwand der Schulgemeinde Andwil-Arnegg. Aus dem Schulhaus-Neubau fallen lediglich die daraus entstehenden Finanzierungskosten und die Abschreibungen unter die anrechenbaren Betriebskosten.

2.2 Kosten Anpassung Sportanlagen Arnegg

Die Schulgemeinde Andwil-Arnegg geht in der aktuellen Projektphase davon aus, dass die auf der Baurechtsfläche in Arnegg bestehenden Sportanlagen (Beachvolleyballplätze und Spielfeld) bestehen bleiben. Für mögliche Anpassungen und Verbesserungen an diesen Anlagen in Kombination mit der schulischen Infrastruktur (z. B. Allwetterplatz) hat die Schulgemeinde Andwil-Arnegg vollumfänglich aufzukommen.

3 Einräumung Baurecht

Aus Sicht der Stadt Gossau besteht ein nachhaltiges Interesse an der Erstellung des neuen Primarschulhauses der Schulgemeinde Andwil-Arnegg in Arnegg. Der Stadtrat hat sämtliche ihm vorliegenden und zum heutigen Zeitpunkt massgebenden Unterlagen zum Landerwerb oder zur Abtretung im Baurecht auf Sachverhalte und Plausibilitäten geprüft. Mit der Einräumung eines Baurechts zu einem symbolischen Baurechtszins von CHF 1.–/Jahr für das künftige Schulareal in Arnegg bekräftigt die Stadt Gossau ihre Haltung.

Für die Projektstudie Schulhausanlage Arnegg, Weideggstrasse, wurde eine Nutzungs- und Abtretungsfläche von 18'638 m² ermittelt. Darin enthalten sind auch die Plätze für die bestehende Spielwiese sowie für die bestehenden Beachvolleyballplätze. Diese Sportanlagen gehen mit der Einräumung des Baurechts in den vollumfänglichen Verantwortungsbereich und in die vollständige Unterhaltspflicht der Schulgemeinde Andwil-Arnegg über.

Eine im Auftrag der Stadt Gossau von der Telamon AG für Immobilienmanagement, St. Gallen, am 21. Dezember 2020 durchgeführte unabhängige Schätzung ergibt für das Areal an der Weideggstrasse in der OeBA einen Landwert von CHF 220.–/m².

Mit Beschluss vom 3. Juni 2021 (Protokoll Nr. 188/2021) hat der Stadtrat die Absicht bekräftigt, der Schulgemeinde Andwil-Arnegg den notwendigen Boden für den Neubau eines Schulhauses in Arnegg ab Grundstück Nr. 1138 in einem Baurecht für 100 Jahre zu einem symbolischen Baurechtszins von CHF 1.–/Jahr abzugeben.

Am 7. Juli 2021 fand ein Austausch des Stadtrates Gossau mit dem Gemeinderat Andwil statt. Dabei wurde seitens der Gemeinde Andwil festgehalten, dass er weder zur Frage nach dem symbolischen Baurechtszins von CHF 1.–/Jahr noch zum parlamentarischen Prozess in der Stadt Gossau eine offizielle Haltung einnehmen werde.

3.1 Finanzielle Auswirkungen

Das Grundstück Nr. 1138 befindet sich im Finanzvermögen der Stadt Gossau. Daran ändert die Einräumung eines Baurechts nichts; das Grundstück muss nicht ins Verwaltungsvermögen der Stadt Gossau überführt werden. Es erscheint sinnvoll, dass für die massgebenden Beurteilungsgrössen zur Feststellung der finanziellen Auswirkungen der Landabtretung im Baurecht die unabhängige Schätzung der Telamon AG für Immobilienmanagement, St. Gallen, verwendet wird. Diese ermittelt für das Areal an der Weideggstrasse in der OeBA einen Wert von CHF 220.–/m². Die Stadt Gossau verwendet für Liegenschaften im Verwaltungsvermögen den Ansatz von CHF 200.–/m² (Buchwert).

Die Differenz zwischen dem symbolischen Baurechtszins und dem marktüblichen Baurechtszins für circa 18'638 m² ab Grundstück Nr. 1138 ist festzulegen und der damit verbundene, jährliche Einnahmeausfall für das baurechtsbelastete Land in Arnegg ist in der Rechnung der Stadt Gossau transparent auszuweisen.

Der Stadtrat Gossau wendet dazu folgende massgebenden Beurteilungsgrössen an:

Massgebende Beurteilungsgrössen

voraussichtliche Baurechtsfläche	18'638 m²
in der Bilanz der Stadt Gossau für Bauland im Verwaltungsvermögen verwendeter Wert	CHF 200.–/m ²
Beurteilungsgrösse: Schätzung Telamon AG für Immobilienmanagement, St. Gallen	CHF 220.–/m²
Baurechtszinsfuss (Mittelwert Bundesamt für Wohnungswesen/Bank ACREVIS Gossau)	2.5 %
kalkulierter, marktüblicher Baurechtszins pro Jahr; Berechnung Einnahmeausfall	
Baurechtsfläche 18'638 m² x CHF 220.–/m²; davon 2.5 % Baurechtszins	CHF 102'509
Wert Baurecht	*CHF 3'291'571

*Die vorliegende Barwertberechnung basiert auf Stauffer/Schaetzle/Weber, Barwerttafeln und Berechnungsprogramme, 7. Auflage, Zürich/Basel/Genf 2018, und entspricht der Praxis deskantonalen Steueramtes St. Gallen (St. Galler Steuerbuch 135 Nr. 2 und 152 Nr. 1).

Nach Abzug des symbolischen Baurechtszinses von CHF 1.– für das künftige Schulgelände in Arnegg beträgt der jährlich wiederkehrende Einnahmeausfall an Baurechtszinsen effektiv CHF 102'508.

4 Verfahren

Über Erwerb und Verkauf von Grundstücken sowie Erwerb und Erteilung von Baurechten im Wert von mehr als CHF 3'000'000 Franken bis CHF 6'000'000 entscheidet das Parlament abschliessend (Art. 39 lit. f Gemeindeordnung).

5 Haltung des Stadtrates

Der Stadtrat Gossau hat sich intensiv und detailliert mit den Varianten «Landerwerb» und «Baurechtsvertrag» auseinandergesetzt. Dabei zeigte sich, dass ein Baurechtsvertrag für die heute bestehenden zwei öffentlich-rechtlichen Körperschaften am einfachsten umzusetzen ist. Insbesondere auch im Hinblick weiterer Entwicklungen in der Zusammenarbeit beider Körperschaften in ferner Zukunft. Für die Schulgemeinde Andwil-Arnegg reduzieren sich zudem die Investitionskosten, und mit einer symbolischen Baurechtszinsbelastung bekräftigt die Stadt Gossau gegenüber der Schulgemeinde Andwil-Arnegg die Bereitstellung des notwendigen und zeitgemässen Schulraumes für die Schulkinder aus Arnegg. Der Stadtrat Gossau begrüsst es deshalb ausdrücklich, der Schulgemeinde Andwil-Arnegg ein selbständiges und dauerndes Baurecht für Schulhaus- und Sporthallenbauten zur nachhaltigen Sicherstellung der erforderlichen Schulinfrastrukturen zu erteilen.

Anträge:

1. Die Stadt Gossau räumt der Schulgemeinde Andwil-Arnegg für den Neubau eines Schulhauses für die Fläche von circa 18'638 m² auf Grundstück Nr. 1138 ein Baurecht für 100 Jahre ein.
2. Der Baurechtszins beträgt CHF 1.–/Jahr.
3. Der vorliegende Baurechtsvertrag zwischen der Stadt Gossau und der Schulgemeinde Andwil-Arnegg wird genehmigt.
4. Die Stadt Gossau verzichtet im Rahmen des unter Ziffer 3 genehmigten Baurechtsvertrags zwischen der Stadt Gossau und der Schulgemeinde Andwil-Arnegg auf jährlich wiederkehrende Einnahmen von CHF 102'508.
5. Die Einräumung dieses Baurechts verfällt vollumfänglich ohne weiteren Beschluss, sollte die Baubewilligung für den Schulhaus-Neubau nicht erteilt werden können.

Stadtrat

Beilage

Baurechtsvertrag vom 24. Mai 2022

Variantenstudium 2020/2021

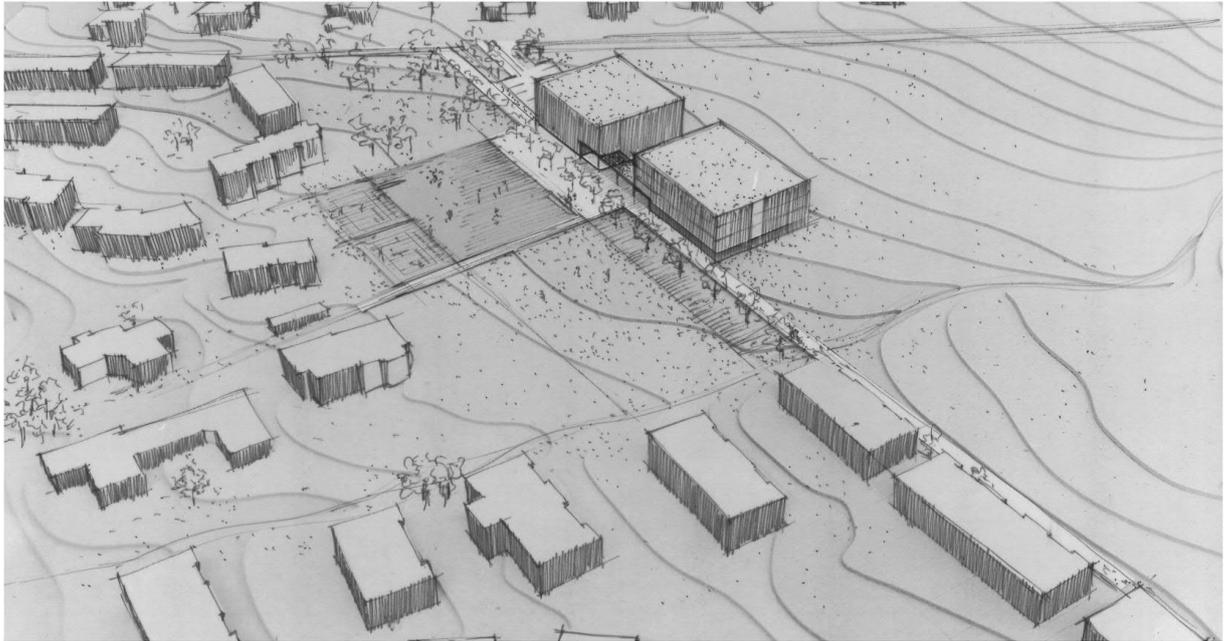
Grundlagen	Analyse	Konzeption	Übersicht	Prozesse
Übersicht	Andwil	Variantenstudium	Arnegg	Andwil
Bestandesbauten	Arnegg	Szenarien Übersicht	V3.1 M	V1.1 M
Bauzustand	Raumprogramm	Szenarium 1	V3.2 M	V1.2 M
Fotos		Szenarium 2		V1.3 M
		Szenarium 3		



Grundlagen
Übersicht
Bestandesbauten
Bauzustand
Fotos

Analyse	Konzeption
Andwil	Variantenstudium
Arnegg	Szenarien Übersicht
Raumprogramm	Szenarium 1
	Szenarium 2
	Szenarium 3

Übersicht	Andwil	Kosten
Arnegg	Andwil	Termine
V3.1 M	V1.1 M	Phasengliederung
V3.2 M	V1.2 M	
	V1.3 M	



Konzeption

Schällibaum AG Ingenieure und Architekten

Variantenstudium 3.1 Modellfoto

20261 Schulraumplanung Andwil - Arnegg

Seite 43