



Grundstück Nr. 3335 Bischofszellerstrasse- Nelkenstrasse; Einräumung Baurecht

1. Ausgangslage

Das Grundstück Nr. 3335 ist seit 1965 im Eigentum der Stadt Gossau. Es hat eine Fläche von 5'407 m², wird landwirtschaftlich genutzt und liegt in der Wohn-Gewerbe-Zone. Das Grundstück ist in der Bilanz der Stadt mit dem amtlichen Verkehrswert von CHF 2'430'000 gemäss einer Schätzung aus dem Jahre 2015 aufgeführt.

Der Stadtrat hat 2020 seine Liegenschaftsstrategie formuliert und darin festgehalten, dass Liegenschaften durch Verkauf, Tausch oder im Baurecht veräussert werden sollen, wenn damit ein Mehrwert für die Öffentlichkeit geschaffen werden kann – beispielsweise als Beitrag zur Stadt- und Raumentwicklung – und ein marktüblicher Erlös erzielt werden kann. Das Grundstück Nr. 3335 erfüllt diese Voraussetzungen in guter Weise. Der Stadtrat beabsichtigt, dieses Grundstück zu entwickeln, ohne sich finanziell zu engagieren. Es soll deshalb im Baurecht abgegeben werden.

In mittelbarer Umgebung des Grundstücks liegt das Industriegebiet Sommerau Nord, das überbaut wird. Rund 800 Arbeitsplätze entstehen dort. Zudem muss die Stadt für den Bedarf eines Bahnhofs Sommerau Nord die Entwicklung im Perimeter vorantreiben. Auch hierfür eignet sich das Grundstück Nr. 3335 hervorragend.



Grundstück Nr. 3335; Auszug aus dem Geoportal (Stand 27. Oktober 2022)

2. Investorenwettbewerb

Aus einer baukulturellen Verantwortung heraus ist es der Stadt Gossau ein Anliegen, qualitativ hochwertige Architektur und vorbildlichen Städte- und Siedlungsbau zu fördern. Der Stadtrat hat deshalb 2021 für das Grundstück Nr. 3335 einen Investorenwettbewerb gestartet. Ziel war, die Siedlungsentwicklung in Gossau zu lenken und Einfluss auf die Nutzung und die städtebauliche Grundausrichtung der Bebauung des Grundstücks zu nehmen. Gesucht wurde eine attraktive und innovative Lösung für eine zukünftige Grundstücksnutzung, welche das Quartier stärkt und bereichert sowie ein Wohnungsangebot im mittleren und höheren Preissegment anbietet. Dabei wurden zukunftsfähige Konzepte für eine verdichtete Überbauung mit qualitativ hochwertigen Aussenräumen erwartet.

Im Investorenwettbewerb hat sich – aus drei Bewerbungen – das Team «Mettler2Invest» mit seiner Bebauungs-idee durchgesetzt. Das Team besteht aus der Metter2Invest AG, St. Gallen, K&L Architekten AG, St. Gallen, Hager Partner AG, Zürich, sowie der Blumer-Lehmann AG, Gossau. Das Beurteilungsgremium empfahl dem Stadtrat einstimmig, das Baurecht an diesen Bewerber zu übertragen. Vorbehalten bleiben die Einigung über den Baurechtsvertrag sowie die Zustimmung des Stadtparlamentes.

Gemäss Siegerprojekt (siehe unten) sollen auf dem Grundstück Nr. 3335 zwei Wohnhäuser mit voraussichtlich 36 Wohnungen erstellt werden. Ein Teil soll als Stockwerkeigentum, ein Teil zur Miete angeboten werden. Optional können Gewerbeflächen oder ein Kindergarten erstellt werden. Für die Realisierung muss ein Sondernutzungsplan ausgearbeitet werden, weil das vorgesehene Projekt über die Regelbauvorschriften hinausgeht.



Das Resultat des Investorenwettbewerbs (Bewerbung Mettler2Invest)

3. Baurechtsvertrag

Der Sieger aus dem Investorenwettbewerb hat gemäss Ausschreibung Anrecht darauf, dass die Stadt Gossau mit ihm einen Baurechtsvertrag abschliesst. Der Baurechtsvertrag im Entwurf vom 30. September 2022 besteht aus folgenden wesentlichen Eckpunkten:

Nutzung

Das Baurecht wird für Wohn- und Geschäftshäuser erteilt. Ein Kindergarten wäre auch möglich.

Inhalt und Zweck

Das aus dem Investorenwettbewerb hervorgegangene Siegerprojekt muss realisiert werden.

Umfang

Die ganze Fläche von Grundstück Nr. 3335 (5'407 m²) wird als Baurechtsfläche an Mettler2Invest AG vergeben.

Dauer

Das Baurecht wird auf 100 Jahre abgeschlossen.

Baurechtszins

Der Landwert ist auf CHF 1'100/m² festgelegt und beträgt somit CHF 5'947'700. Als Basis für die Verzinsung dient der jeweils gültige hypothekarische Referenzzinssatz (derzeit 1.25 %) am 30. Juni und 31. Dezember des jeweiligen Kalenderjahres. Zum hypothekarischen Referenzzinssatz hinzu wird ein unveränderlicher Zuschlag von 1.0 % gerechnet. Die Zahlung wird ab dem Grundbucheintrag fällig und ist bis zum ersten Bezug einer Wohnung auf 50 % reduziert.

Anpassung Baurechtszins

Der Baurechtszins wird jährlich dem jeweils gültigen Referenzzinssatz angepasst. Weiter wird er alle 10 Jahre der Entwicklung der Bodenpreise angepasst. Der ursprüngliche Landwert von CHF 1'100/m² sowie der ursprüngliche Zinssatz von insgesamt 2.25 % dürfen nicht unterschritten werden.

4. Verfahren und Zuständigkeit

Nach Art. 39 Abs. 3 lit. h Gemeindeordnung beschliesst das Stadtparlament über die Einräumung von Baurechten im Wert von CHF 3'000'000 bis 6'000'000. Mit dem Landwert von CHF 5'947'700 unterliegt der Baurechtsvertrag der Genehmigung durch das Stadtparlament. Für den Investorenwettbewerb resp. für die korrekte Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses ist der Stadtrat abschliessend zuständig.

Der Stadtrat unterbreitet den Baurechtsvertrag dem Stadtparlament zur Genehmigung.

5. Haltung des Stadtrates

Die Veräusserung von Wohnbauland im Baurecht entspricht der vom Stadtrat am 19. November 2020 verabschiedeten Grundstücksstrategie der Stadt Gossau. Diese sieht vor, Grundstücke vermehrt im Baurecht zu veräussern. Damit bleiben das Grundstück resp. dessen Wertsteigerung der Stadt Gossau langfristig erhalten.

Mit dem durchgeführten Investoren-Auswahlverfahren ist der Stadtrat überzeugt, für die künftige Nutzung des Grundstücks Nr. 3335 eine optimale Lösung gefunden zu haben. Das ausgewählte Projekt ermöglicht eine nachhaltige Wohnüberbauung von hoher Qualität. Auch besitzt die Bebauung entlang der Bischofszellerstrasse das Potenzial für eine interessante städtebauliche Lösung.

Antrag

Der vorliegende Baurechtsvertrag zwischen der Stadt Gossau und der Mettler2Invest AG, St. Gallen, wird genehmigt.

Stadtrat

Beilage

Baurechtsvertrag vom 30. September 2022 (nur für Mitglieder Stadtparlament)
Projektbeschrieb Wohnüberbauung «O(ber)Watt», Gossau