

Interpellation Die Mitte-EVP-Fraktion vom 14. Juni 2022

Wurden bei den Spital-Veräusserungen dieselben vertraglichen Vereinbarungen getroffen?

Schriftliche Antwort der Regierung vom 16. August 2022

Die Mitte-EVP-Fraktion erkundigt sich in ihrer Interpellation vom 14. Juni 2022 nach den vertraglichen Konditionen der Veräusserung der Spitäler Flawil, Wattwil und Walenstadt im Zusammenhang mit der Weiterentwicklung der Strategie der St.Galler Spitalverbunde.

Die Regierung beantwortet die einzelnen Fragen wie folgt:

1.–3. Mit der Konkretisierung der Weiterentwicklung der Strategie der St.Galler Spitalverbunde (Botschaft der Regierung vom 24. Februar 2020 und Kantonsratsbeschlüsse vom 2. Dezember 2020 [22.20.02 et al.]) wurden die Spitalliegenschaften Flawil, Wattwil und Walenstadt an Dritte veräussert. Eigentümerinnen bzw. Verkäuferinnen der Spitalliegenschaften waren die Spitalanlagengesellschaften der jeweiligen Spitalverbunde.

Beschlüsse des Verwaltungsrates der Spitalanlagengesellschaft über die Veräusserung von Grundstücken, die vom Kanton per 1. Januar 2017 an die Spitalanlagengesellschaft übertragen wurden, bedürfen gemäss Art. 17^{octies} Abs. 1 Bst. c des Gesetzes über die Spitalverbunde (sGS 320.2; abgekürzt GSV) der Genehmigung der Regierung, wenn der Preis die Betragsgrenze des allgemeinen fakultativen Finanzreferendums (3 Mio. Franken) übersteigt. Zudem steht dem Kanton gemäss Art. 17^{novies} GSV bei der Veräusserung von Grundstücken, die er an die Spitalanlagengesellschaft übertragen hat, ein Vorkaufsrecht zu.

Vor diesem Hintergrund hat der Kanton, vertreten durch das Finanzdepartement, die entsprechenden Verkaufsverhandlungen in Abstimmung mit dem Gesundheitsdepartement, den Spitalverbunden und den jeweiligen Spitalanlagengesellschaften geführt. Im Grundsatz wurde die Zielsetzung verfolgt, Gleiches gleich zu behandeln. So wurde beispielsweise der Boden in Wattwil und Walenstadt zum aktuellen Buchwert von Fr. 150.–/m² übertragen und die Handänderungskosten wurden in allen Fällen hälftig aufgeteilt. Nachfolgende Übersicht zeigt die Eckwerte der drei Immobiliengeschäfte auf:

Eckwerte	Spitalliegenschaft Flawil	Spitalliegenschaft Wattwil	Spitalliegenschaft Walenstadt
Verkäuferin	Spitalanlagengesellschaft Kantonsspital St.Gallen	Spitalanlagengesellschaft Spitalregion Fürstenland Toggenburg	Spitalanlagengesellschaft Spitalregion Rheintal Werdenberg Sarganserland
Käuferin	Solviva Immobilien AG	Immo Steig Wattwil AG (Eigentum Gemeinde Wattwil)	Stiftung Kantonsspital Graubünden
Besitzantritt	23. Dezember 2021	1. April 2022	1. Januar 2023
Gesamtfläche	10'228 m ²	19'958 m ²	42'532 m ²
Verkaufspreis	1,6 Mio. Franken	9,7 Mio. Franken	8,0 Mio. Franken
davon Gebäude	–	6,7 Mio. Franken	1,6 Mio. Franken
davon Boden	1,6 Mio. Franken (Buchwert: Fr. 200.–/m ² , Verkaufspreis Fr. 160.– /m ²)	3,0 Mio. Franken (Buchwert: Fr. 150.–/m ²)	6,4 Mio. Franken (Buchwert: Fr. 150.–/m ²)

Eckwerte	Spitalliegenschaft Flawil	Spitalliegenschaft Wattwil	Spitalliegenschaft Walenstadt
Buchwertverlust Spitalanlagengesellschaften	4,9 Mio. Franken	51,8 Mio. Franken	8,1 Mio. Franken
Vorkaufsrecht Kanton	Verzicht auf gesetzliches Vorkaufsrecht	Verzicht auf gesetzliches Vorkaufsrecht	Verzicht auf gesetzliches Vorkaufsrecht Schaffung eines limitierten, auf 25 Jahre befristeten Vorkaufsrechts Nachgelagertes Vorkaufsrecht für Standortgemeinde Walenstadt
Mehrwertabschöpfung	Mehrwertabschöpfung für Zusatzfläche (Kaufrechtsvertrag)	Verzicht auf Mehrwertabschöpfung	Mehrwertabschöpfung auf 40 Jahre befristet
Mobiliar	Keine Übertragung von Mobiliar	Ausservertragliche Regelung	Ausservertragliche Regelung
Handänderungskosten	Häufige Aufteilung	Häufige Aufteilung	Häufige Aufteilung
Besonderheit	Ergänzender Kaufrechtsvertrag, befristet bis Ende 2028, für zusätzliche Fläche (1'856 m ² , potenzieller Verkaufspreis: Fr. 160.–/m ² , total 300'000 Franken), mit auf 25 Jahren befristeter Mehrwertabschöpfung	Übernahme der latenten MWST-Schuld durch die Spitalanlagengesellschaft SRFT Pauschalentschädigung von 350'000 Franken durch Kanton an Käuferin für Mehraufwand zur Errichtung des Notfallzentrums	–

4. Einleitend ist festzuhalten, dass die jeweiligen Verhandlungsprozesse wesentliche Zeit in Anspruch genommen haben. Nach teilweise intensiven Diskussionen konnten nach mehreren Verhandlungsrunden zufriedenstellende Lösungen gefunden werden. Die Regierung hat sich im Verhandlungsprozess stets lösungsorientiert gezeigt, wobei zu gewissen Fragestellungen Kompromisse notwendig wurden. Für die Verkaufspreisverhandlungen orientierte sich die Regierung an folgenden Grundsätzen:
- Veräusserung des Bodens in Wattwil und Walenstadt zum aktuellen Buchwert gemäss Bilanzen der Spitalanlagengesellschaften;
 - Veräusserung der Immobilien vor dem Hintergrund der generellen Nachfragesituation, der zukünftigen Nutzung und der politischen Opportunitäten:
 - Spitalliegenschaft Flawil: faktisch kostenlose Übertragung des bestehenden Gebäudes und Veräusserung des Bodens unterhalb des Buchwerts, da durch die Solviva AG ein Abbruch der Liegenschaft und ein umfassendes Neubauvorhaben (Gesundheitszentrum) geplant ist;
 - Spitalliegenschaft Wattwil: Der Verkaufspreis orientiert sich an den in der Botschaft zur Weiterentwicklung der Strategie der St.Galler Spitalverbunde (22.20.02 et al.) skizzierten 10 Mio. Franken. Zu diesem Betrag wäre die Spitalliegenschaft Wattwil auch an die ursprünglich interessierte Solviva AG veräussert worden. Auf eine mögliche Mehrwertabschöpfung wurde verzichtet, da die Gemeinde Wattwil die Liegenschaft dem Kanton St.Gallen im Jahr 2003 unentgeltlich übertragen hat und diese nun wieder an die gleiche Eigentümerin veräussert wird. Dies im Gegensatz zu Flawil und Walenstadt, wo die Veräusserung an neue Eigentümerinnen erfolgte;
 - Spitalliegenschaft Walenstadt: In einer ersten Phase war vorgesehen, die Spitalliegenschaft für 8 Mio. Franken den interessierten Sarganserländer Gemeinden zu veräussern. Aufgrund der Entwicklungen im Projekt «Zukunft des Spitals Walenstadt» hat sich die Regierung für eine Veräusserung der Liegenschaft zu analogen Konditionen zuhanden

der Stiftung Kantonsspital Graubünden ausgesprochen. Eine teilweise Nutzung der Immobilie ist weiterhin möglich, es sind jedoch umfassende Neuinvestitionen durch die Stiftung Kantonsspital Graubünden vorgesehen.

Die sich aus den Veräusserungen unter Buchwert ergebende Buchwertverluste bei den betroffenen Spitalanlagengesellschaften werden mit der Vorlage «Erhöhung des Eigenkapitals der Spitalverbunde und Darlehensgewährung an die Spitalregion Rheintal Werdenberg Sarganserland» (33.22.09A bis G) gemäss Botschaft der Regierung vom 3. Mai 2022 abgedeckt.