



SRB-Nr. 78

Einfache Anfrage betreffend "Landverkäufe der Stadt aus dem Landkreditkonto" von Gemeinderat Peter Hausammann

Beantwortung

Herr Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren

In der Gemeinderatssitzung vom 14. Januar 2015 reichte Gemeinderat Peter Hausammann eine Einfache Anfrage an den Stadtrat nach Art. 45 des Geschäftsreglements für den Gemeinderat ein.

Vorbemerkungen

Die Stadt Frauenfeld verfügt seit 1970 über ein Landkreditkonto, das es dem Stadtrat ermöglicht, schnell und diskret auf dem Immobilienmarkt tätig zu sein. Durch aktives Handeln kann auf die städtebauliche, wirtschaftliche und soziale Entwicklung Einfluss genommen werden. Kauf, Verkauf und Tausch erfolgen immer dann über das Landkreditkonto, wenn die Handänderungen im öffentlichen Interesse liegen. Dieses Instrument ist ein wichtiger Bestandteil der Stadtentwicklung und Standortförderung. Die rechtliche Grundlage hat der Gemeinderat im Reglement über die Bodenpolitik festgelegt.

Im Jahr 1970 betrug der Kreditrahmen drei Mio. Franken. Dieser wurde bereits 1971 auf sechs Mio. Franken erhöht. Im Jahr 1993 erfolgte eine Erhöhung auf 12 Mio. Franken. Eine weitere Aufstockung auf 20 Mio. Franken genehmigte das Stimmvolk 1998. Die letzte Anpassung des Rahmenkredits bewilligte der Souverän 2005. Seither beträgt die Limite des Landkreditkontos 25 Mio. Franken.

Im Geschäftsbericht (im Zahlenteil nach der Bestandesrechnung der Stadtverwaltung) wird jeweils detailliert über das Landkreditkonto Rechenschaft abgelegt. Der aktuell verfügbare Kredit beträgt 6,2 Mio. Franken.

Verkäufe aus dem Landkreditkonto 2005 bis 2014

(ohne kleine Flächenbereinigungen)

Jahr	Parz. Nr.	Anz. Parz.	Lage	verkaufte Fläche in m2	Nutzung gemäss Zonenplan
2005	div.	6	Breitfeld (Fuchsweg / Dachsweg)	5625	EFH
2005	20013	Teilstück	Wellhauserweg	656	MFH
2006			keine		
2007	61715	1	Langdorfstrasse	1800	Gewerbe
2008	61576	1	Geisskopf	5556	Gewerbe
2008	61675	1	Juchstrasse	2406	Gewerbe
2008	61715	1	Langfeldstrasse	1751	Gewerbe
2008	20537	1	Am Herterberg	902	EFH
2009			keine		
2010	61554	1	Birchet	73220	Gewerbe
2010	div.	18	Gertwies	7568	EFH
2011	div.		Gertwies	8511	EFH
2011	div.	6	Bach-/Kesselstrasse	2921	MFH
2012	30240	1	Hungerbüelstrasse	2904	Gewerbe
2012	61237	1	Obergriesenstrasse	830	EFH
2012	61410	1	Obergriesenstrasse	861	EFH
2013	61549	1	Geisskopf	12889	Gewerbe
2013	20265	1	Wellenbergstrasse	984	DEFH
2014	40018	1	Spitzrütistrasse	786 (davon nur 3 m2 im Baubereich)	EFH

Der Stadtrat beantwortet die Einfache Anfrage wie folgt:

1. *Wieviele Grundstücke (Parzellen) verkaufte der Stadtrat in den letzten 10 Jahren (2005 bis 2014)?*

Der Stadtrat verkaufte 42 Grundstücke über das Landkreditkonto. Die Fläche betrug 130'170 m2.

Für das Gewerbe und für Mehrfamilienhäuser sind im Landkreditkonto weitere Grundstücke enthalten, die der Stadtrat bis jetzt bewusst nicht auf den Markt gebracht hat (Nrn. 20013

Wellhauserweg, 61902 Zürcherstrasse, 61668 Rietstrasse). Am 12. Februar 2015 kaufte der Stadtrat zudem das Grundstück Nr. 50440 an der Sonnenhofstrasse, das sich zurzeit in der Zone für öffentliche Bauten befindet und mittelfristig in die Wohnzone überführt werden soll.

a) Wieviele davon für industrielle und gewerbliche Nutzung? b) Wieviele davon für den Bau von Einfamilienhäusern (inkl. Doppel- und Reiheneinfamilienhäuser)? c) Wieviele davon für den Bau von Mehrfamilienhäusern?

- a) 7 Grundstücke; total 100'526 m²
- b) 29 Grundstücke; total 26'067 m²
- c) 7 Grundstücke; total 3'577 m²

Die Veräusserung resp. die Nutzung richtet sich jeweils nach dem Zonenplan.

2. Wie sehen die Zahlen für die letzten 5 Jahre (2010 bis 2014) aus (total; für industrielle und gewerbliche Zwecke; für EFH; für MFH)?

Siehe Tabelle Seite 2.

Im Bereich „Sozialer Wohnungsbau“ wurden ausserhalb des Landkreditkontos ein Grundstück an die Altersheimstiftung der Bürgergemeinde (vgl. Botschaft an den Gemeinderat Nr. 20 vom 5. Februar 2013) und ein Grundstück an die Genossenschaft Alterssiedlung Frauenfeld (vgl. Botschaft Nr. 35 vom 1. Juli 2014) veräussert.

3. Wie viele m² wurden verkauft (je total für 1. und 2.)?

Siehe Antwort 1 und 2.

4. a) Nach welchen Kriterien werden die Käufer ausgewählt? b) Sind die Vergabekriterien in einem Beschluss oder einer Weisung des Stadtrates festgehalten? c) In welchen Fällen erfolgt eine öffentliche Ausschreibung?

Bei Grundstücken, die sich in der Wohnzone befinden, wird eine Warteliste geführt, sobald der Stadtrat beschliesst, ein Grundstück auf den Markt zu bringen. Diese Warteliste wird dann zu gegebenem Zeitpunkt nach dem Eingangsdatum der Bewerbung abgearbeitet. Bei diesen Grundstücken erfolgt ein Verkauf nur an Privatpersonen, also nicht an Immobiliengesellschaften und Architekten. In allen anderen Fällen (z.B. Industrie- oder Gewerbezone) ist das Vorge-

hen sehr individuell. Meist steht man mit den Interessenten über einen langen Zeitraum in Kontakt, z.B. bei Ansiedlungen.

Bei der Preisfestsetzung entscheidet der Stadtrat auch, auf welche Art und Weise das angebotene Grundstück publiziert wird. In der Regel erfolgt dies im Internet (städtische Homepage und Immopage). Bei der Gertwies war der Stadtrat der Auffassung, dass aufgrund der vorangegangenen Umzonung der Verkauf der Grundstücke als bekannt voraus gesetzt werden konnte.

5. *Nach welchen konkreten Kriterien und auf welche Art und Weise setzt der Stadtrat den Verkaufspreis fest?*

Die Festsetzung des Kaufpreises erfolgt gemäss dem Reglement über die Bodenpolitik. Artikel 5 lautet wie folgt: „Die Kaufpreise der Grundstücke haben sich nach den Preisen zu richten, die unter ähnlichen Bedingungen in vergleichbarer Lage üblicherweise bezahlt werden.“ und Artikel 7 Absatz 2: „Der Verkaufspreis ist marktgerecht festzulegen.“ Für die Ermittlung des Marktpreises wird jeweils eine Schätzung bei Immobilienexperten in Auftrag gegeben.

Es sei hier angemerkt, dass es nicht im Interesse der Öffentlichkeit ist, wenn die Verkaufspreise möglichst hoch angesetzt werden und dadurch der Marktpreis in die Höhe getrieben wird. Bauland soll auch für den Mittelstand erschwinglich bleiben und für Gewerbe/Industrie mit hoher Wertschöpfung sollen moderate Grundstückspreise attraktiv sein. Bei Letzteren kann der Verkaufspreis auch ein Bestandteil der Wirtschaftsförderung sein.

Das Reglement über die Bodenpolitik legt in Artikel 8 auch die Verkaufsbedingungen fest. Damit die Spekulation mit von der Stadt erworbenen Grundstücken verhindert werden kann, wird im Grundbuch ein Rückkaufsrecht eingetragen, sofern die Käuferschaft nicht innert fünf Jahren mit der Erstellung einer Baute beginnt. Weiter behält sich die Stadt für die Dauer von zehn Jahren ein Vorkaufsrecht vor. Es ist zudem jahrzehntelange Praxis, dass die Käufer die Grundbuchgebühren vollständig übernehmen müssen, so wie es grundsätzlich auch im Zivilgesetzbuch vorgesehen ist; wohlwissend, dass in der Praxis meistens eine hälftige Teilung der Gebühren vereinbart wird.

Frauenfeld, 14. April 2015

NAMENS DES STADTRATES FRAUENFELD
Der Stadtmann Der Stadtschreiber

Beilagen:

Einfache Anfrage
Übersicht Landkreditkonto, Stand 31.12.2014

Landverkäufe der Stadt aus dem Landkreditkonto

Einleitung

Wohnen ist ein Grundbedürfnis. Allerdings sind die Immobilien- und Mietpreise in den vergangenen Jahren stark angestiegen. Frauenfeld befindet sich immer mehr im Einflussbereich der teuren Agglomeration Zürich. Die durchschnittlichen Wohnungsmieten sind in Frauenfeld in den letzten 20 Jahren für 3-Zi-Wohnungen um 43 %, für 4-Zi-Wohnungen um 59 % und für 5-Zi-Wohnungen um 46 % gestiegen¹. Der Leerwohnungsbestand beträgt nur noch 0,5 Prozent. Das liegt deutlich unter der Grenze für einen funktionierenden Wohnungsmarkt. Immer mehr Frauenfelderinnen und Frauenfelder, vor allem junge Familien, haben Schwierigkeiten, eine Wohnung zu finden, die ihren Bedürfnissen entspricht und finanziell tragbar ist. Vor diesem Hintergrund interessiert, wie der Stadtrat das Landkreditkonto einsetzt.

Fragen

1.
Wieviele Grundstücke (Parzellen) verkaufte der Stadtrat in den letzten 10 Jahren (2005 bis 2014)?
2.
 - a) Wieviele davon für industrielle und gewerbliche Nutzung?
 - b) Wieviele davon für den Bau von Einfamilienhäusern (inkl. Doppel- und Reiheneinfamilienhäuser)?
 - c) Wieviele davon für den Bau von Mehrfamilienhäusern)?
3.
Wie sehen die Zahlen für die letzten 5 Jahre (2010 bis 2014) aus (total; für industrielle und gewerbliche Zwecke; für EFH; für MFH)?
4.
Wieviele m2 wurden verkauft (je total für 1. und 2.)?
5.
 - a) Nach welchen Kriterien werden die Käufer ausgewählt?
 - b) Sind die Vergabekriterien in einem Beschluss oder einer Weisung des Stadtrates festgehalten?
 - c) In welchen Fällen erfolgt eine öffentliche Ausschreibung?
6.
Nach welchen konkreten Kriterien und auf welche Art und Weise setzt der Stadtrat den Verkaufspreis fest?

Frauenfeld, 14. Januar 2015



Peter Hausammann, Gemeinderat CH

¹ Antwort des Stadtrates (SR) auf die Einfache Anfrage betreffend "Wohnsituation und Wohnbaupolitik in Frauenfeld", S. 4 (die Teuerung betrug 15 %)

Parz. Nr.	Lage / Bezeichnung	Datum des Erwerbs	Erworben von	Fläche am 1.1.2014 in m2	Fläche am 31.12.2014 in m2	Veränderung der Fläche in m2	Datum des Verkaufs	Verkauf an	Anlagewert (historisch) per 1.1.2014	Buchwert per 1.1.2014	Zugang	Abgang	Übertrag Buchgewinne auf Kto. 239000	Buchwert inkl. Veränderugnen	Wertberichtigungen	Buchwert per 31.12.2014	Anlagewert (historisch) per 31.12.2014
40018	Spitzrütistrasse	21.04.1972	G. Kobel-Erben	788	0	-788	12.11.2014	B. Perolini-Mair	28'210.00	157'600.00	308.00	-52'150.00	-105'758.00	-		-	-
20050	Unter-Wilen	28.12.1973	R. Gubler	8'574	8'574	0			1'471.00	102'888.00				102'888.00		102'888.00	1'471.00
40679	Breitfeld (Platz)	23.10.1985	E. Egger	679	679	0			61'110.00	61'110.00				61'110.00		61'110.00	61'110.00
50552/553	Eisenwerkstrasse	09.01.1989	Hugelshofer AG	1'065	1'065	0			267'643.50	366'605.50				366'605.50		366'605.50	267'643.50
60289	Bannhalde / Beim Salomonshölzli (Strassenland)	01.06.1989	R. Kappelers Erben	453	453	0			27'480.00	81'500.00				81'500.00		81'500.00	27'480.00
20090	Obergriesen (Wallentobel)	30.10.1990	A. Högger	14'892	14'892	0			404'367.00	148'920.00				148'920.00		148'920.00	404'367.00
61744	Juchstrasse	31.12.1991	Abtausch mit Parz. 1462	1'620	1'620	0			155'314.00	486'000.00				486'000.00		486'000.00	155'314.00
176/313	Im Gibel/Rüti	29.12.1993	K. Fuchs	48'760	48'760	0			506'962.60	506'962.60				506'962.60		506'962.60	506'962.60
20013	Ried Wellhausenweg	10.12.1999	R. Jordi-Rüedi	10'204	10'204	0			1'329'926.40	1'329'926.40				1'329'926.40		1'329'926.40	1'329'926.40
61902	Zürcherstrasse 328 / Oststrasse	20.12.2001	Thur Verwaltung AG	6'528	6'528	0			2'543'192.30	2'543'192.30				2'543'192.30		2'543'192.30	2'543'192.30
61668	Rietstrasse	19.09.2002	TKB Frauenfeld	3'878	3'878	0			753'917.00	753'917.00				753'917.00		753'917.00	753'917.00
61601	Weizenstrasse (Strassenland; ganze Parz. 272 m2)	28.07.2003	Dombo Verwaltung AG	115	115	0			9'200.00	9'200.00				9'200.00		9'200.00	9'200.00
741	Walzmühlestrasse 5; Haus und Garten, 1/2-Anteil	17.12.2006	H.U. + E. Ehrensperger	832	832	0			438'722.90	438'722.90				438'722.90		438'722.90	438'722.90
61937	Kehlhofstrasse 68	27.03.2007	Eidgenossenschaft (VBS)	2'706	2'706	0			151'673.40	151'673.40				151'673.40		151'673.40	151'673.40
61755	Bauland Alexander, Mutation Bereinigung 08	31.12.2008	Übertrag aus übr. Finanzverm.	11'918	11'918	0			2'239'740.50	2'239'740.50	464'148.70			2'703'889.20		2'703'889.20	2'703'889.20
1637	Wannenfeldstrasse 99, Kauf 2010	26.07.2010	Primarschulgemeinde	1'570	1'570	0			587'014.40	587'014.40				587'014.40		587'014.40	587'014.40
70995	Gerlikon, lifängli (ehem.Schulhaus inkl.Schulbusgarage)	01.11.2010	Primarschulgemeinde	2'219	2'219	0			308'726.40	308'726.40				308'726.40		308'726.40	308'726.40
61826	Waffenplatzstrasse, Kauf 2010 von PK Kt.Thurgau	17.12.2010	Pensionskasse Thurgau	19'171	19'171	0			5'776'781.00	5'776'781.00				5'776'781.00		5'776'781.00	5'776'781.00
				135'972	135'184	-788			15'591'452.40	16'050'480.40	464'456.70	-52'150.00	-105'758.00	16'357'030.10		16'357'030.10	16'027'392.10