



Botschaft

Datum 10. Juli 2018

Nr. 37

Verkauf Grundstück Nr. 50967, Sonnenhof-/Schaffhauserstrasse, an Twerenbold Service AG, zum Preis von 5,7 Mio. Franken

Frau Präsidentin

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit der vorliegenden Botschaft beantragt Ihnen der Stadtrat, dem Verkauf des städtischen Grundstücks Nr. 50967 an die Twerenbold Service AG, mit Sitz in Baden AG, zum Preis von 5,7 Mio. Franken zuzustimmen.

Angaben zum Grundstück / Immobilienbewertung

Lage:	Ecke Sonnenhof-/Schaffhauserstrasse
Fläche:	9'510 m ²
Zone:	5'183 m ² in Wohn- und Gewerbezone / Verkehrswert 3,895 Mio. Franken (~Fr. 750 / m ²)
	4'327 m ² in Gewerbezone / Verkehrswert 1,805 Mio. Franken (~Fr. 417 / m ²)

Die Stadt hat das Grundstück im Jahr 1987 bei einem Tauschhandel mit der Primarschulgemeinde im Zusammenhang mit der Schulanlage Oberwiesen erworben. Für eigene Zwecke, wie die Verlegung des Werkhofes, des Feuerwehrdepots, des Depots für den Stadtbus - idealerweise inklusive Postauto – ist das Grundstück alleine zu klein.

Die Immobilienbewertung erfolgte am 19. Februar 2016 durch die Thurgauer Kantonalbank.

Warum Twerenbold Reisen

Ende 2015 kam die Firma Twerenbold mit einem interessanten Projekt auf die Stadt zu. Sie möchte auf dem städtischen Grundstück in der Zone für Gewerbe und Kleinindustrie ein Betriebsgebäude mit Büroräumen, eine Car-Einstellhalle mit Reisetterminal und eine Waschanlage bauen. In der Zone WG 3 sollen Wohnungen entstehen. Ebenso soll eine grosse Tiefgarage für Kunden, Mieter und Angestellte gebaut werden.

Die vier Reiseveranstalter Twerenbold Reisen AG, Reisebüro Mittelthurgau Fluss- und Kreuzfahrten AG, Vögele Reisen AG und Imbach Reisen AG bilden zusammen die Twerenbold Reisen Gruppe. Das Bürogebäude soll Platz für bis zu 100 Beschäftigte bieten. Die Twerenbold Gruppe wird an diesem Standort ebenfalls neue Arbeitsplätze schaffen. Zweifelsfrei trägt die Ansiedelung von Twerenbold Reisen und damit die Überbauung des städtischen Grundstücks Nr. 50967 zur wirtschaftlichen Entwicklung von Frauenfeld bei (Art. 1 Reglement über die Bodenpolitik).

Angrenzend an dieses Grundstück besitzt die Primarschulgemeinde Frauenfeld eine etwa gleich grosse Parzelle (Nr. 50966), ebenfalls aufgeteilt in die beiden oben erwähnten Zonen. Seit mehr als zehn Jahren war es das Ziel des Stadtrates, die beiden Grundstücke gemeinsam zu entwickeln. Die Schule verkauft ihre Grundstücke jedoch nur gegen Realersatz. Diesen konnte die Stadt nicht bieten.

Projektbeschreibung

Entlang der stark frequentierten Schaffhauserstrasse soll ein Neubau mit Signalwirkung für das Reiseunternehmen entstehen. In der Projektentwicklung wurde grossen Wert auf eine sorgfältig gestaltete Architektur und den einprägsamen Ausdruck der Gebäude gelegt. Im Rahmen eines zweistufigen Verfahrens mit öffentlicher Ausschreibung zur Präqualifikation und dem anschliessenden Studienauftrag unter sechs Architekturteams konnte das Preisgericht aus einer Vielfalt von Lösungsmöglichkeiten das geeignetste Projekt auswählen.

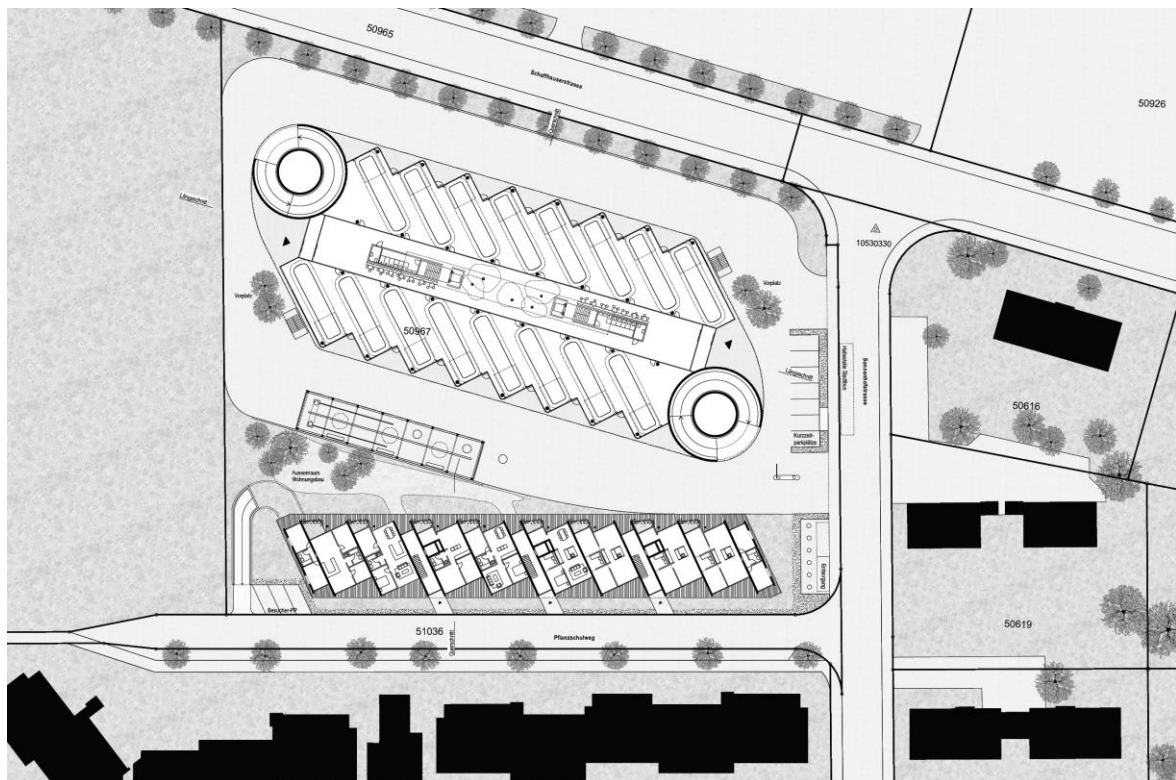
Beim siegreichen Projektvorschlag von Atelier Strut leitet sich das Gewerbegebäude mit Busterminal und Büroräumen aus der Kundensicht ab. Konsequenterweise aus der Optik des Reisenden werden die Kundenparkplätze auf den Bushallen und der verkehrsfreie Kundenbereich ins Zentrum gerückt. Die Tiefgarage der Mitarbeitenden liegt im Untergeschoss. Die auf- und abfahrenden Rampen sind in der südöstlich-nordwestlichen Gebäudediagonale positioniert. Mit der Übernahme der Rampenrundungen kommt genau darüber der Bürotrakt zu liegen.

Die Busse fahren direkt von Aussen in die einzelnen Stellplätze. Die Erschliessung der hinterliegenden Nachbarparzelle der Schulgemeinde (Nr. 50966) wird mittels Fuss- und Fahrwegrecht ebenfalls über die Ringstrasse erschlossen und entlastet das Wohngebiet vom Gewerbe- und Kleinindustrieverkehr. Für eine logische Auffindbarkeit und konfliktfreie Nutzung liegt die geplante, gemeindeeigene Unterflursammelstelle in der Südostecke des Areals.

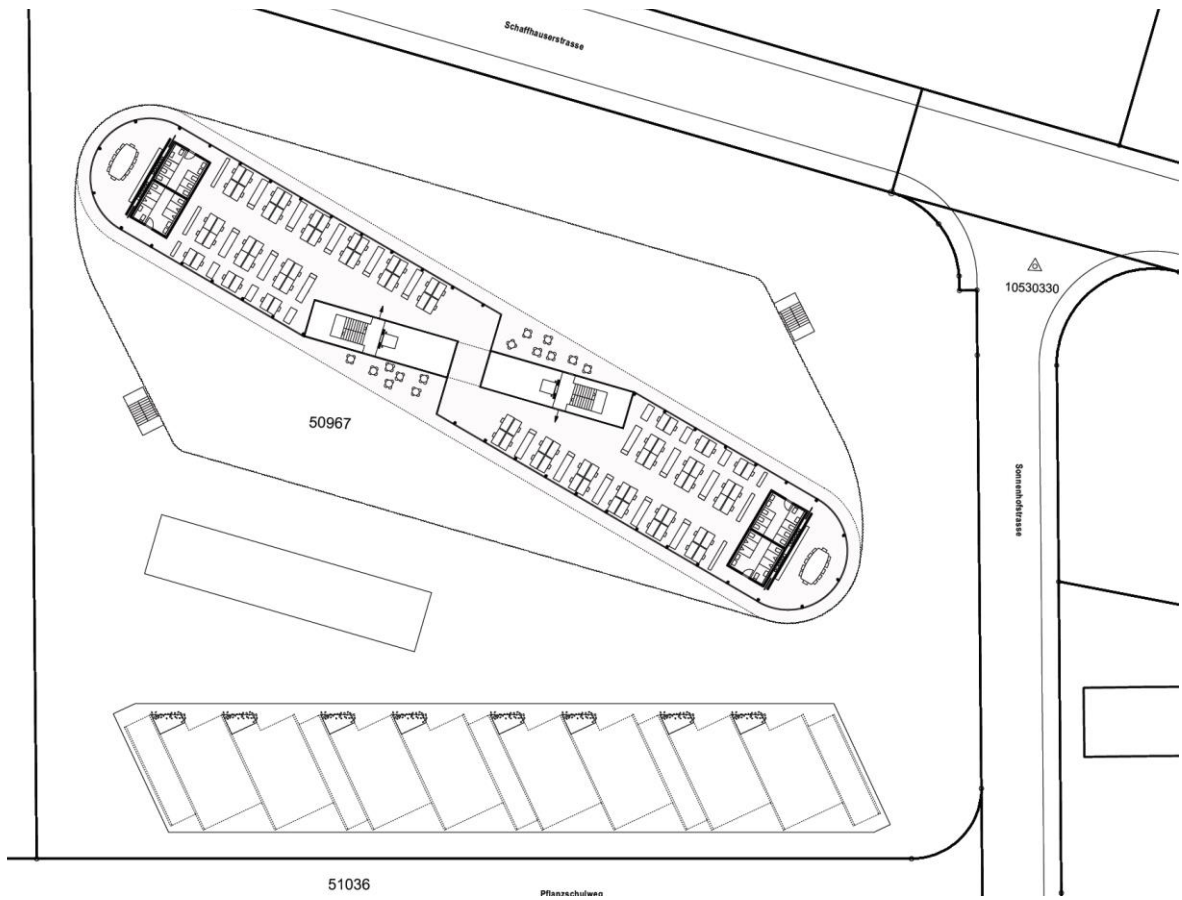
Eine klare Trennung von Gewerbegebäude mit Busterminal und Büroräumen und Wohnüberbauung garantiert nebst der Unabhängigkeit beider Bauprojekte einen hohen Wohnwert. Die Disposition mit Zugängen von Süden und den Erschliessungen mit Laubengängen im Norden bilden einen schlüssigen Rahmen für eine sozial gut durchmischte Wohnsiedlung. Die klare und einfache Struktur ermöglicht preisgünstigen Wohnraum. Die gewählte Nord-Süd-Typologie funktioniert bezüglich Situation und Orientierung gut. Alle Wohnungen profitieren von der guten Belichtung und der Ruhe der Wohnstrasse. Der lange Baukörper vermag zudem das Quartier vom Gewerbegebäude mit Busterminal und Büroräumen abzuschirmen. Der Energiestandard Minergie-ECO ist für das Wohngebäude verbindlich.



Modellfoto: Sicht von Westen

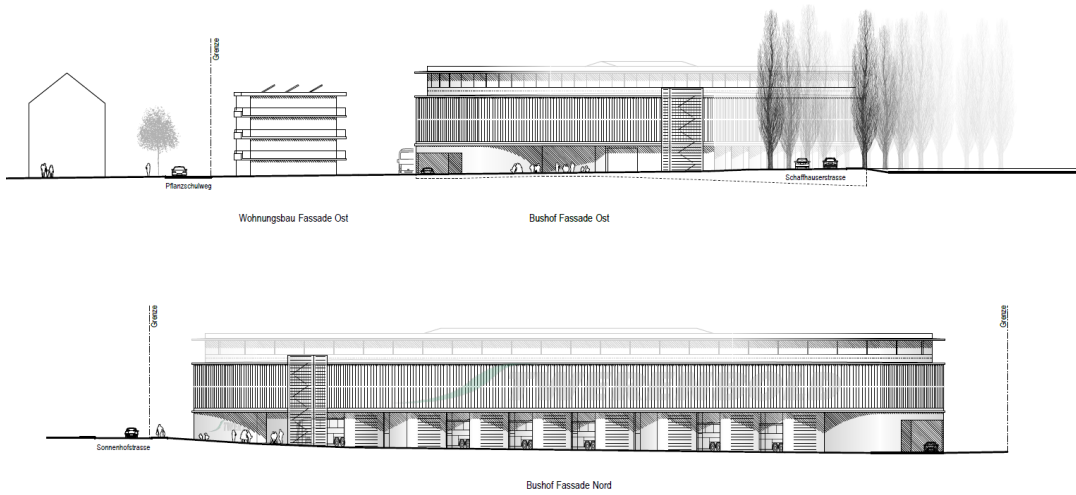


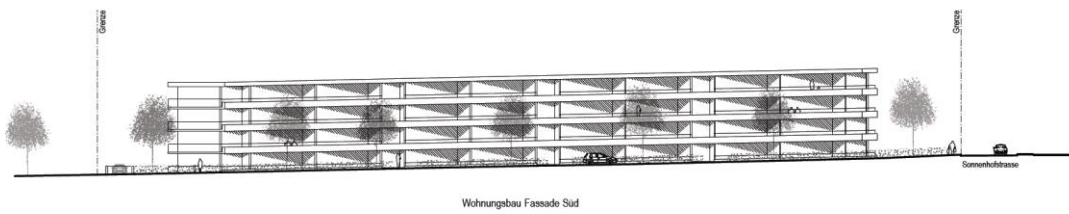
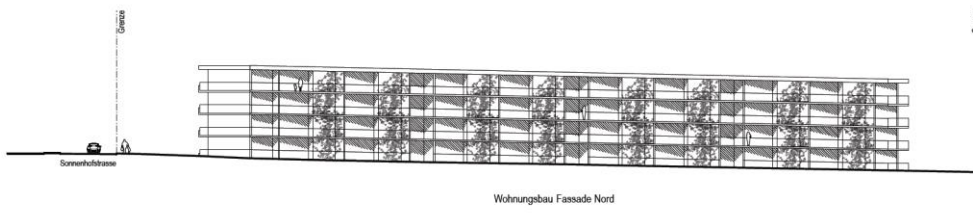
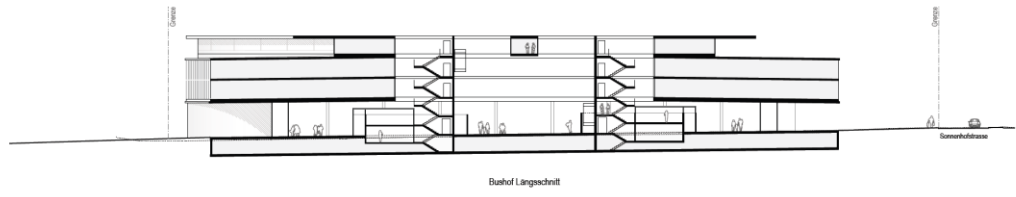
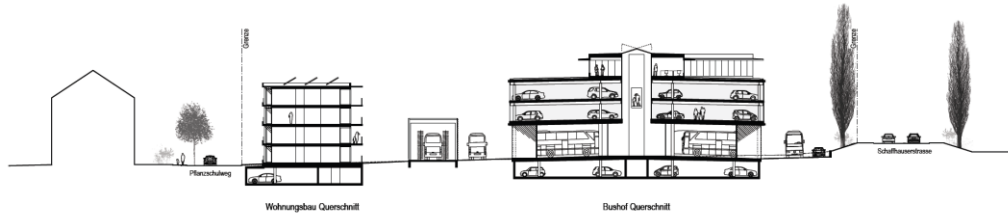
Erdgeschoss mit Umgebung



Bürogeschoss

Fassaden und Schnitte





Warum kein Baurecht

Für die Öffentliche Hand kann ein Baurechtsvertrag dann von Interesse sein, wenn das Grundstück an einer strategisch wichtigen Lage liegt. Dies ist bei Immobilien an peripheren Lagen – wie vorliegend – in der Regel nicht der Fall. Die Vergabe von Land im Baurecht kann auch der Förderung von finanzschwachen Organisationen oder Privatpersonen dienen.

Auch bei der Abgabe von Land im Baurecht ist ein Grundstück für mehrere Generationen der Verfügbarkeit für die Stadt entzogen (meistens für 100 Jahre). Niemand weiss, wie die Heimfallregelung dannzumal umgesetzt wird. Den Zinseinnahmen steht daher immer ein Finanzrisiko für die Stadt gegenüber.

Für das Gewerbe ist ein Baurechtsvertrag grundsätzlich nicht interessant. So kam auch für die Firma Twerenbold die Übernahme des städtischen Grundstücks im Baurecht nie in Frage.

Reglement über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum

Am 1. Juli 2016 trat das neue Reglement über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum in Kraft. An der Sonnenhofstrasse soll zu diesem Zweck das Grundstück Nr. 50440 mit einer Mehrgenerationen-Siedlung überbaut werden. Der Stadtrat hat mit der HGW Heimstätten-Genossenschaft Winterthur einen Baurechtsvertrag abgeschlossen. Sobald das Projekt konkreter ausgearbeitet ist, wird der Vertrag dem Gemeinderat zur Genehmigung vorgelegt.

Somit wird im Quartier Kurzdorf – sogar an derselben Strasse – dem Reglement entsprechend bereits preisgünstiger und qualitativ guter Wohnraum geschaffen. Auch die Twerenbold Service AG plant preisgünstige, sozial gut durchmischte Wohnungen (siehe Projektbeschreibung).

Aufgrund dieser Ausgangslage hat der Stadtrat das Grundstück nicht aufgeteilt und dem Reglement unterstellt. Die städtische Förderung von preisgünstigem Wohnraum soll sich nicht in einem Quartier konzentrieren.

Besondere Bestimmungen Kaufvertrag

Die Twerenbold Service AG hat eine Anzahlung von 570'000 Franken geleistet. Die Zustimmung des Gemeinderates vorausgesetzt, hat sie sich verpflichtet, bis Ende 2018 ein vollständiges Baugesuch einzureichen. Die Übernahme des Grundstücks hat innert drei Monaten nach Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung zu erfolgen.

Die Stadt Frauenfeld hat – wie bei allen Landverkäufen – ein Rückkaufsrecht (5 Jahre) sowie ein Vorkaufsrecht (10 Jahre). Die Grundbuchgebühren gehen zulasten der Käuferin. Die Einräumung von Dienstbarkeiten zulasten der Käuferin werden entschädigungslos im Grundbuch eingetragen.

Kompetenz zur Veräusserung des Grundstückes

Das Grundstück befindet sich im ordentlichen Finanzvermögen, weshalb der Gemeinderat zuständig ist (Art. 31 Ziff. 1 lit. h GO). Gemäss Art. 32 GO untersteht das Geschäft dem fakultativen Referendum.

Das Grundstück ist in der Bilanz mit 2,8 Mio. Franken bewertet. Somit resultiert aus der Veräusserung von Finanzvermögen ein Gewinn von 2,9 Mio. Franken.

Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Aufgrund der Ausführungen stellen wir Ihnen folgenden

A n t r a g

Dem Verkauf des Grundstücks Nr. 50967, Sonnenhof-/Schaffhauserstrasse, an die Twerenbold Service AG, zum Preis von 5,7 Mio. Franken, wird zugestimmt.

Dieser Entscheid unterliegt dem fakultativen Referendum gemäss Art. 32 GO.

- - -

Die Vorlage geht an das Präsidium des Gemeinderates mit der Einladung, das Geschäft der zuständigen Geschäftsprüfungskommission zur Vorberatung, Berichterstattung und Antragstellung im Gemeinderat zuzuweisen.

Frauenfeld, 10. Juli 2018

NAMENS DES STADTRATES FRAUENFELD
Der Stadtpräsident Der Stadtschreiber

Beilagen (zuhanden GPK):

Beurkundeter Kaufvertrag vom 6. März 2017
Immobilienbewertung TKB
Betriebskonzept