



Beschluss-Nr. 21

Motion betreffend «Abgabe von Boden im Eigentum der Stadt Frauenfeld nur im Baurecht» von Gemeinderat Alfred Bloch

Beantwortung

Sehr geehrter Herr Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren

Gemeinderat Alfred Bloch hat zusammen mit 15 Mitunterzeichnenden an der Gemeinderatsitzung vom 11. Dezember 2019 folgende Motion eingereicht:

«Der Stadtrat wird eingeladen, einen Entwurf zu erstellen, in dem bestehende Reglemente so angepasst werden, dass sie mit dem Inhalt des Motionstextes übereinstimmen.

Motionstext

Grundsatz:

Die Stadt Frauenfeld betreibt eine nachhaltige und langfristige Bodenpolitik und fördert den Erwerb von Immobilien durch die Stadt.

Bestimmungen:

1. Grundstücke, die im Eigentum der Stadt Frauenfeld sind, dürfen nicht verkauft werden.
2. Sie können Dritten jedoch im Baurecht zur Nutzung überlassen werden.
3. Die im Absatz 2 erwähnte Nutzung soll sozial- und umweltverträglich sein.
4. Ausnahmebestimmungen:
 - Bei der Realisierung von Bauvorhaben öffentlicher Körperschaften (z. B.: Landverkauf für Strassen und Radwege usw.)
 - Bei Kleingrundstücken, deren Fläche 100m² nicht übersteigt.
 - Bei Abgabe von Grundstücken an stadtene Betriebe.
 - Zulässig ist der Tausch von stadteigenen Grundstücken, wenn die abzutauschenden Grundstücke in Bezug auf Fläche, Ausnützung, Nutzung und Wert vergleichbar sind.»

Der Motionär begründet seinen Vorstoss mit dem Wahren der Handlungsfreiheit und der Mitsprache für künftige Generationen, dem Offenhalten von Optionen für einen dereinst denkbaren Landtausch, dem Ermöglichen von günstigem Wohnraum dank Baurechtsverträgen mit

gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften, den langfristig stabilen jährlichen Einnahmen sowie dem Schaffen von Handlungsspielräumen für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung.

Stellungnahme des Stadtrates

Der Stadtrat hat sich im Jahr 2020 eingehend mit dem Thema der städtischen Bodenpolitik und der Förderung von preisgünstigem Wohnraum befasst. In nachfolgenden Ziffern 1 und 2 wird auf die entsprechenden Dokumente hingewiesen, da sie in einem Zusammenhang zur Motion stehen. In Ziff. 3 erfolgt die konkrete Auseinandersetzung mit der Motion.

1. Liegenschaftenstrategie

Der Stadtrat hat im Frühjahr 2020 den Entwurf seiner Liegenschaftenstrategie dem Gemeinderat zur Vernehmlassung unterbreitet. Zusätzlich erhielt der Gemeinderat zum besseren Verständnis dieses Entwurfs verschiedene Beilagen mit orientierendem Charakter. Dazu gehörte eine Liste von kommunalen Erlassen mit besonderer Bedeutung für die Liegenschaftenstrategie sowie der Entwurf einer Gegenüberstellung von bestehendem Reglement über die Bodenpolitik und möglichen Änderungsanträgen.

Mit Botschaft Nr. 19 vom 19. Januar 2021 beantragt der Stadtrat dem Gemeinderat, die Liegenschaftenstrategie zur Kenntnis zu nehmen.

Nach der Kenntnisnahme durch den Gemeinderat ist in folgenden Bereichen der Handlungsbedarf zu prüfen und wenn nötig an die Hand zu nehmen: Gemeindeordnung, Rahmennutzungsplan, Reglement über die Bodenpolitik, Reglement über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum, Reglement über das Abstellen von Motorfahrzeugen auf öffentlichen Strassen und Plätzen, Gebührenverordnung für die Benützung gemeindeeigener Grundstücke, Reglement über den Planungsausgleich, Verordnung über die Organisation der Verwaltung, Marktverordnung sowie die langfristige Finanzplanung.

2. Weitere aktuelle Festhaltungen zur städtischen Boden- und Wohnraumpolitik

a) Beantwortung der Einfachen Anfrage der Gemeinderäte Michael Lerch und Sandro Erné betreffend «Aktive Bodenpolitik für den Erhalt von Firmen und Arbeitsplätzen durch die Stadt Frauenfeld» vom 2. Juni 2020

Die Frage, ob der Stadtrat bereit sei, Gewerbeland zu guten Konditionen im Baurecht anzubieten, wurde wie folgt beantwortet: «Der Stadtrat sieht in seiner in Erarbeitung befindlichen Liegenschaftenstrategie in Pt. 3.4 vor, insbesondere dem der Versorgung der ansässigen Bevölkerung und Wirtschaft dienenden Gewerbe Liegenschaften im Baurecht abzugeben. Derzeit

verfügt die Stadt namentlich im östlichen Teil von Langdorf im Gebiet Alexander über eine für das Gewerbe geeignete Parzelle.»

Die Frage, wie die Bemühungen des Stadtrates aussehen, um in der Bodenpolitik wieder eine aktivere Rolle zu spielen, wurde wie folgt beantwortet: «Mit der Neuorganisation und der Neuordnung des Bereichs Liegenschaften per 1. April 2020 sowie der gemeinderätlichen Freigabe des Schaffens von je einer Stelle in den Bereichen Eigentümerversammlung, Bauherrenvertretung sowie Facilitymanagement können alle Tätigkeiten im Bereich der Liegenschaften professionalisiert und insbesondere auch eine aktivere Rolle in der Bodenpolitik eingenommen werden.»

b) Botschaft vom 10. März 2020 betreffend «Reglement über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum; Anpassung der Umsetzungsfrist im» / Gemeinderatsbeschluss vom 19. August 2020

Der Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 19. August 2020 beschlossen, die Übergangsfrist für die Einhaltung der Kriterien für die Vermietung von städtischen Wohnliegenschaften bis zum 31. Dezember 2022 zu verlängern (Art. 11 Abs. 1 des Reglements über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum). Gemäss Referent im Namen der GPK Finanzen und Administration betrifft die beschlossene Fristverlängerung einzig den III. Abschnitt (Vermietung von städtischen Wohnliegenschaften) des Reglements über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum. Hingegen sei der II. Abschnitt (Massnahmen zur Wohnbauförderung) nun gemäss gesetzlichem Auftrag umzusetzen.

3. Erwägungen zur Motion

Die Motion enthält verschiedene Forderungen. Der Stadtrat beantwortet im Sinne von Art. 43 Abs. 5 des Geschäftsreglements für den Gemeinderat die einzelnen Forderungen bezüglich Erheblicherklärung wie folgt:

Forderung 1: *Die Stadt Frauenfeld betreibt eine nachhaltige und langfristige Bodenpolitik und fördert den Erwerb von Immobilien durch die Stadt.*

Der Stadtrat schlägt vor, diese Forderung als **erheblich** zu erklären. Der Stadtrat sieht Handlungsbedarf bei der Bewirtschaftung des Landkreditkontos, da dies Voraussetzung ist für die vom Motionär geforderte nachhaltige und langfristige Bodenpolitik. Per Ende 2019 standen vom gesamten Rahmenkredit von Fr. 25 Mio., welcher für das Landkreditkonto zur Verfügung steht, Fr. 8.064 Mio. für den Kauf von Liegenschaften zur Verfügung (siehe Tabelle). Um den

Handlungsspielraum mittels Landkreditkonto zu erhöhen, sind Überführungen vom Landkreditkonto ins ordentliche Vermögen erforderlich. Dazu liegt die Zuständigkeit bei der Stimmbürgerin, wenn Liegenschaften mit einem Buchwert von über Fr. 2 Mio. vom Landkreditkonto ins Verwaltungsvermögen überführt oder Liegenschaften mit einem Anlagewert von über Fr. 2 Mio. vom Landkreditkonto ins ordentliche Finanzvermögen übertragen werden sollen. Von den insgesamt 19 Liegenschaften im Landkreditkonto (siehe Tabelle) wiesen Ende 2019 fünf (Parz. Nrn. 20013, 50440, 61755, 61826 und 61902) einen Buchwert von über Fr. 2 Mio. aus (Summe dieser fünf Buchwerte: Fr. 32.487 Mio.), während von diesen fünf Liegenschaften drei (Parz. Nrn. 50440, 61826 und 61902) einen Anlagewert von über Fr. 2 Mio. aufweisen (Summe dieser drei Anlagewerte: Fr. 11.127 Mio.).

Parz. Nr.	Zone	Lage / Bezeichnung	Fläche Ende 2019 (in m ²)	Buchwert Ende 2019 (massgebend für Überführung in Verwaltungsvermögen) (in Fr.)	Anlagewert Ende 2019 (massgebend für Überführung in ordentliches Finanzvermögen) (in Fr.)	Mögliche kurzfristige Überführung von Liegenschaften des Landkreditkontos in ordentliches Vermögen (in Fr.)
741	W3	Walzmühlestrasse 5; Haus und Garten, 1/2-Anteil	832	438'723	438'723	438'723
1897	W2b	Schuppisweg, verbleibende 8 Garagen	0	1	1	1
5176	Ls	Gibel/lifang, Holiberg (Gachnang)	32'160	243'850	334'371	334'371
5313	L	Rüti, Niederwil (Gachnang)	16'600	124'000	172'592	172'592
20013	W3	Ried Wellhauserweg	10'061	9'600'000	1'329'926	1'329'926
20050	L	Unter-Wilen	8'573	60'650	1'471	1'471
20090	L	Obergriesen (Wallentobel)	14'893	111'250	404'367	404'367
40679	W2b	Breitfeld (öffentlicher Platz; Hochstammbäume gem. SNP 1996)	679	40'000	61'110	40'000
50440	Oe	Sonnenhofstrasse (fortgeschrittene Bauprojektentwicklung)	8'411	2'807'137	2'807'137	2'807'137
50552	W2b	Eisenwerkstrasse («Murgbogen»)	676	610'000	169'566	169'566
50553	WA3	Eisenwerkstrasse («Murgbogen»)	391	134'342	98'077	98'077
60289	StrBg	Bannhalde / Salomonshölzli (Strassenland)	452	81'500	27'480	81'500
61601	StrBg	Weizenstrasse (Strassenland; ganze Parz. 272 m ²)	115	9'200	9'200	9'200
61668	Aa	Rietstrasse (bei geplanter Bahnhaltestelle)	2'370	1'660'000	460'749	460'749
61755	A	Im Alexander, (Mutation Bereinigung 08)	10'635	5'850'000	1'859'332	1'859'332
61826	A	Waffenplatzstrasse («Murgbogen»)	19'168	8'990'000	5'776'781	5'776'781
61902	Aa / WA3	Zürcherstrasse 328 / Oststrasse	6'216	5'240'000	2'543'192	2'543'192
61937	OeM	Waffenplatzstrasse 16b («Murgbogen»)	2'705	870'000	151'673	151'673
70995	OeA / D2	Gerlikon, lifängli (ehem. Schulhaus inkl. Schulbusgarage)	1'437	310'000	289'506	289'506
Total:			136'374	37'180'653	16'935'254	16'968'164
Finanzkompetenzen für Überführung von Liegenschaften des Landkreditkontos in ordentliches Vermögen gemäss Gemeindeordnung (GO)						Aufwendungen (in Fr.)
Stadtrat		bis Fr. 0.5 Mio.	(Art. 37 Abs. 5 GO)			2'651'796
Gemeinderat		Fr. 0.5 Mio. bis Fr. 2.0 Mio.	(Art. 31 GO)			3'189'258
Stimmbevölkerung		ab Fr. 2.0 Mio.	(Art. 8 Ziff. 5 und 7 GO)			11'127'110
Total:						16'968'164

Kostenzusammenstellung bei Überführung von Liegenschaften des Landkreditkontos in das ordentliche Vermögen

Da das Fördern von preisgünstigem Wohnraum eine im Reglement über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum festgehaltene gesetzliche Aufgabe ist, sind die gemäss Art. 3 dieses Reglements vom Stadtrat mit Beschluss Nr. 273 vom 6. November 2018 bezeichneten Grundstücke «Ried, Wellhauserweg» (Buchwert: Fr. 9.6 Mio.; Anlagewert: Fr. 1.330 Mio.) und «Sonnenhofstrasse» (Buchwert identisch mit Anlagewert: Fr. 2.807 Mio.) parallel zur Entwicklung eines Bauprojektes dem Verwaltungsvermögen zuzuweisen. Bezüglich des Grundstücks «Sonnenhofstrasse» sind die Vorbereitungsarbeiten für ein Bauprojekt schon weit fortgeschritten. Somit könnte dieses direkt vom Landkreditkonto ins Verwaltungsvermögen überführt werden. Ebenso sollten die beiden Strassenparzellen und der öffentliche Platz «Breitfeld» dem Verwaltungsvermögen zugewiesen werden, während die anderen Liegenschaften mindestens vorläufig in das ordentliche Finanzvermögen überführt werden könnten. In der Tabelle ist eine Zusammenstellung aller per Ende 2019 im Landkreditkonto aufgeführten Liegenschaften mit Angaben zu den Aufwendungen für die mögliche kurzfristige Überführung ins ordentliche Vermögen festgehalten.

Im Weiteren sieht der Stadtrat mit seiner Liegenschaftsstrategie vom 19. Januar 2021 in Ziffern 3.6 und 4.2 Bst. c vor, eine städtische Trägerschaft für Wohnüberbauungen zu bilden.

Forderung 2: *Grundstücke, die im Eigentum der Stadt Frauenfeld sind, dürfen nicht verkauft werden.*

Der Stadtrat schlägt vor, diese Forderung als **nicht erheblich** zu erklären. Eine aktive Bodenpolitik beinhaltet den Kauf, den Verkauf und den Tausch von Liegenschaften. Zum einen hat die Stadt in ihrem Portfolio Liegenschaften, die einst vorsorglich für das Realisieren eines öffentlichen Infrastrukturvorhabens erworben wurden und heute keinen Verwendungszweck für eine öffentliche Aufgabe mehr haben und auch für Tauschgeschäfte unzweckmässig sind. Zum anderen würde ein Verbot von Verkäufen den Handlungsspielraum beim Liegenschaftserwerb erheblich einschränken, weil dadurch beispielsweise ein städtebaulich notwendiger, für das stadteigene Portfolio aber nur kurz- bis mittelfristig bedeutender Kauf kaum mehr realisierbar wäre.

Auch sollen die Kompetenzen des Gemeinderates betreffend Verkauf und Tausch von Liegenschaften gemäss Art. 31 Ziff. 2 Bst. h der Gemeindeordnung nicht angetastet werden.

Schliesslich sieht der Stadtrat in seiner Liegenschaftsstrategie vom 19. Januar 2021 in Ziffern 3.6 und 4.2 Bst. c vor, eine städtische Trägerschaft für Wohnüberbauungen zu bilden.

Forderung 3: *Grundstücke können Dritten im Baurecht zur Nutzung überlassen werden, wobei die Nutzung sozial- und umweltverträglich sein soll.*

Der Stadtrat schlägt vor, diese Forderung als **nicht erheblich** zu erklären. Wie in der Botschaft zur Liegenschaftenstrategie vom 19. Januar 2021 dargelegt, führt die Abgabe von Wohnbauland im Baurecht dazu, dass nach deren Bebauung eine allenfalls auf dem Areal erwünschte Siedlungsentwicklung nach innen nicht mehr möglich ist. Ebenfalls birgt bei einem Baurecht die Heimfallentschädigung ein grosses Risiko. Schliesslich kann bei einer Landabgabe im Baurecht weder für eine ausgewogene sozialräumliche Durchmischung noch für die Siedlungserneuerung der entsprechende gesetzliche Auftrag sichergestellt werden.

Hingegen ist mit der Liegenschaftenstrategie vorgesehen, für das Gewerbe Liegenschaften im Baurecht abgeben zu können und dabei eine flexible Anschlussnutzung sicherzustellen. Diese Abgabe von Land im Baurecht an das Gewerbe wäre bei einer Umsetzung der Forderung 3, welche sich auf Wohnbaunutzungen fokussiert, nicht vorgesehen.

Anträge

Sehr geehrter Herr Präsident, sehr geehrte Damen und Herren, im Sinne der Erwägungen (Ziff. 3) beantragt Ihnen der Stadtrat, die Motion gemäss Art. 43 Abs. 5 des Geschäftsreglements für den Gemeinderat wie folgt **teilweise** als **erheblich** zu erklären:

1. Die als Grundsatz formulierte Forderung 1 «Die Stadt Frauenfeld betreibt eine nachhaltige und langfristige Bodenpolitik und fördert den Erwerb von Immobilien durch die Stadt.» sei als **erheblich** zu erklären.
2. Die Forderung 2 «Grundstücke, die im Eigentum der Stadt Frauenfeld sind, dürfen nicht verkauft werden.» sei als **nicht erheblich** zu erklären.
3. Die Forderung 3 «Grundstücke können Dritten im Baurecht zur Nutzung überlassen werden, wobei die Nutzung sozial- und umweltverträglich sein soll.» sei als **nicht erheblich** zu erklären.

Frauenfeld, 19. Januar 2021

NAMENS DES STADTRATES FRAUENFELD
Der Stadtpräsident Der Stadtschreiber

Beilage:
Motion

Motion

gemäss Art. 43 des Geschäftsreglementes

betreffend Abgabe von Boden im Eigentum der Stadt Frauenfeld nur im Baurecht

Der Stadtrat wird eingeladen, einen Entwurf zu erstellen, in dem bestehende Reglemente so angepasst werden, dass sie mit dem Inhalt des Motionstextes übereinstimmen.

Motionstext

Grundsatz

Die Stadt Frauenfeld betreibt eine nachhaltige und langfristige Bodenpolitik und fördert den Erwerb von Immobilien durch die Stadt.

Bestimmungen:

1. Grundstücke, die im Eigentum der Stadt Frauenfeld sind, dürfen nicht verkauft werden.
2. Sie können Dritten jedoch im Baurecht zur Nutzung überlassen werden.
3. Die im Absatz 2 erwähnte Nutzung soll sozial- und umweltverträglich sein.
4. Ausnahmebestimmungen:
 - Bei der Realisierung von Bauvorhaben öffentlicher Körperschaften (z.B.: Landverkauf für Strassen und Radwege usw.)
 - Bei Kleingrundstücken, deren Fläche 100m² nicht übersteigt.
 - Bei Abgabe von Grundstücken an stadteigene Betriebe.
 - Zulässig ist der Tausch von stadteigenen Grundstücken, wenn die abzutauschenden Grundstücke in Bezug auf Fläche, Ausnützung, Nutzung und Wert vergleichbar sind.

Begründung

1. Handlungsfreiheit wahren:

Der Bodenbesitz der Stadt Frauenfeld garantiert künftigen Generationen, dass wertvoller Boden auch in Zukunft als Wohn- und Erholungsraum, für neue Bauvorhaben wie Schulen oder Altersheime und für das Gewerbe verfügbar ist.

2. Sicherheit

Die Abgabe von Boden im Baurecht stellt sicher, dass kein teures Land zurückgekauft werden muss: Land, das die Stadt behält, kann später allenfalls als Tauschreserve dienen.

3. Günstiger Wohnraum:

Dank Baurechtsverträgen kommen Genossenschaften überhaupt noch an Bauland, das sie sich für gemeinnützige Bauten leisten können.

4. Finanziell sinnvoll:

Über Vermietungen und Baurechtsverträge erzielt die Gemeinde jährlich Einnahmen. Dadurch stehen Mittel für Bildung, Kultur, ÖV usw. zur Verfügung - und zwar langfristig, sicher und stabil.

5. Nachhaltige Siedlungsentwicklung:

Durch den Bodenbesitz bewahrt und schafft die Gemeinde Handlungsräume bei der künftigen Siedlungsentwicklung. Dies ermöglicht eine aktive Raumplanung, die die Interessen aller berücksichtigt.

6. Mitsprache gewährleisten:

Die Bodennutzung im Baurecht erlaubt künftigen Generationen nach Vertragsablauf, (spätestens nach 100 Jahren) auf demokratischem Weg zu entscheiden, was mit dem gemeindeeigenen Boden gemacht wird.

Frauenfeld, 8. Dezember 2019

der Motionär:

Alfred Bloch



Unterzeichnende Personen gemäss Beiblatt

Motion**Abgabe von Boden im Eigentum der Stadt Frauenfeld nur im Baurecht****Mitunterzeichnerinnen und Mitunterzeichner der Motion**

Name, Vorname, Unterschrift

Name, Vorname, Unterschrift

1	Haueter, Felizie, F. Haueter	21
2	Hänni, Saverine S. Hänni	22
3	Bohner, Elio E. Bohner	23
4	Frey Pascal P. Frey	24
5	Fries Ralf R. Fries	25
6	Christ Heinric H. Christ	26
7	Refe Hausmann R. Refe	27
8	Anita Bernhard A. Bernhard	28
9	S. Schübli Salome Schübli	29
10	A. L. Degen With A. L. Degen	30
11	H. With H. With	31
12	Fischer 20772 R. Fischer	32
13	Pöll Michael M. Pöll	33
14	Phiso Brehel P. Phiso	34
15	Irina Meyer I. Meyer	35
16		36
17		37
18		38
19		39
20		40