

Stadtrat

An das Parlament

Fraktion FDP.Die Liberalen / XMV

Jörg Freundt, Max Gimmel, Riquet Heller, Peter Künzi, Roland Morgenegg, Christine Schuhwerk, Cyrill Stadler, Silke Sutter Heer

Motion vom 19. Februar 2019 betreffend „Erhöhung Kreditlimite Landkreditkonto“

Sehr geehrter Herr Präsident

Sehr geehrte Parlamentarierinnen und Parlamentarier

Die Fraktion FDP.Die Liberalen / XMV (Jörg Freundt, Max Gimmel, Riquet Heller, Peter Künzi, Roland Morgenegg, Christine Schuhwerk, Cyrill Stadler, Silke Sutter Heer) hat zusammen mit 12 Mitunterzeichnenden am 19. Februar 2019 beim Stadtparlament eine Motion mit folgendem Wortlaut eingereicht:

Antrag

Die Motionäre beantragen, den Stadtrat zu beauftragen, eine Vorlage zur Erhöhung der Kreditlimite auf CHF 10'000'000.-- vorzubereiten und der Bevölkerung zur Abstimmung vorzulegen.

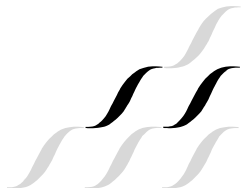
Begründung

Allein schon der Landesindex der Konsumentenpreise ist zwischen dem September 1986 und Januar 2019 von 108,0 auf 158,7 angestiegen (+ 46,9 %). Wenn die Kreditlimite im selben Verhältnis erhöht würde, so ergäbe das eine neue Limite von CHF 4'408'333.--.

Die Transaktionsbasierte Entwicklung der Immobilienpreise von Eigentumswohnungen im selben Zeitraum (3. Quartal 1986 bis 1. Quartal 2018, Quelle WüestPartner blog, Ronny Haase) stieg von 101,1 Punkten auf 209,5 Punkte (+ 107,22 %). Wenn die Kreditlimite im selben Verhältnis erhöht würde, so ergäbe das eine neue Limite von CHF 6'216'617.20.

Die Motionäre sind der Meinung, mit einer Erhöhung auf CHF 10'000'000.-- ist den heutigen Gegebenheiten besser Rechnung getragen und der Stadtrat kann im Sinne des Landkreditkontos eine planmässige städtebauliche, wirtschaftliche und soziale Entwicklung fördern. Die neue Limite könnte wieder über einen angemessenen Zeitraum Bestand haben.

In Arbon gibt es eine positive Entwicklung bei Neubauten. Der Stadtrat muss die Möglichkeit haben, bei weniger im Fokus stehenden Gebäuden und Zonen einzugreifen und die Entwicklung voranzutreiben. Als positives Beispiel möchten die Motionäre den Erwerb vom Hamel Gebäude über das Landkreditkonto unterstreichen und den Stadtrat ermutigen, solche Transaktionen künftig wieder in Angriff zu nehmen.



Beantwortung

Die oben erwähnte Motion beantwortet der Stadtrat wie folgt:

Ausgangslage

Das Reglement über das Landkreditkonto ist im Jahre 1986 eingeführt worden. An der Gemeindeversammlung vom 15. März 2000 wurde das revidierte Reglement mit grossem Mehr genehmigt. Der Zweck des Landkreditkontos liegt darin, eine planmässige städtebauliche, wirtschaftliche und soziale Entwicklung zu fördern sowie um Handänderungen zu unterstützen, die im öffentlichen Interesse liegen. Der Entscheid über Kauf, Verkauf oder Tausch von Grundstücken aus dem Landkreditkonto liegt beim Stadtrat.

Für die Festlegung der Kreditlimite für das Landkreditkonto sind gemäss Gemeindeordnung Art. 7 Abs. 6 die Stimmberechtigten zuständig. Diese haben am 28. September 1986 gleichzeitig mit der Einführung eines Landkreditkontos mit 1398 Ja zu 1050 Nein einen Kredit von drei Millionen Franken zugunsten des Landkreditkontos bewilligt.

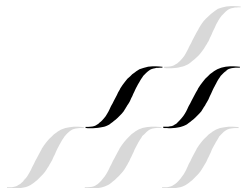
Um einen grösseren Handlungsspielraum zu erhalten wurde bereits zweimal eine Erhöhung des Kreditrahmens von drei Millionen auf sechs Millionen Franken beantragt. Am 21. Juni 1992 wurde der Antrag mit 606 Ja zu 737 Nein verworfen. Beim zweiten Anlauf am 26. November 2000 waren 1'061 Stimmberechtigte für den Antrag und 1'304 dagegen.

Aktueller Stand

Seit der Einführung des Landkreditkontos wurden im Rahmen der Kreditkompetenz diverse Grundstücke erworben:

- 6'628 m² Land in der Reservebauzone in der äusseren Neusätz
- Liegenschaft Bahnhofstrasse 24
- 11'786 m² Landwirtschaftsland (als Realersatz) in Salmsach
- 1'400 m² Land in der Zentrumszone an der Rebhaldenstrasse
- Garagenplätze in der Tiefgarage Promenade
- 997 m² Land in der Zentrumszone an der Friedenstrasse
- Wärterhaus beim Strandbad
- Hamel-Areal

Zuletzt konnte damit einerseits die städtebauliche Entwicklung auf dem Saurer WerkZwei forciert werden, indem das Hamel-Areal gesichert und anschliessend weiterverkauft werden konnte. Andererseits konnten auf dem Areal an der Friedenstrasse zusätzliche Parkplätze in der Nähe der Altstadt errichtet werden.



Aktuell sieht der Stand des Landkreditkontos wie folgt aus:

Objekt	Kauf Jahr	Parz.- Nr.	m2	Kaufpreis	Buchwert 31.12.2018
Land Salmsach	1988	30	11'791	176'790.00	87'000
„Wärterhaus“ beim Strandbad	2001	4004	272	24'480.00	19'000
				201'270.00	106'000
Kreditlimite gemäss Abstimmung vom 28.09.1986				3'000'000.00	
Verfügbar per 31. Dezember 2018				2'798'730.00	

Der Handlungsspielraum des Stadtrates ist damit einerseits nur gering und andererseits seit 1986 unverändert geblieben. Im Vergleich mit den grösseren Thurgauer Gemeinden, welche ebenfalls das Instrument des Landkreditkontos kennen, ist die Kompetenz des Stadtrates in Arbon bescheiden:

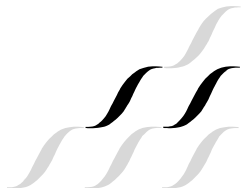
<u>Politische Gemeinde</u>	<u>Kreditkompetenz</u>
Arbon	CHF 3'000'000
Amriswil	CHF 8'000'000
Frauenfeld	CHF 25'000'000
Kreuzlingen	CHF 15'000'000
Romanshorn	CHF 16'000'000
Weinfelden	CHF 6'000'000

Gründe für eine Erhöhung der Kreditkompetenz

Um zur Wahrung der öffentlichen Interessen eine aktive Bodenpolitik betreiben zu können, ist das Landkreditkonto das geeignete Instrument. Es ermöglicht dem Stadtrat

- Handänderungen flexibel und innert nützlicher Frist zu unterstützen, welche im öffentlichen Interesse liegen, um eine planmässige städtebauliche, wirtschaftliche und soziale Entwicklung zu fördern;
- Land für den längerfristigen eigenen Bedarf sicherzustellen;
- Grundstücke von öffentlichem Interesse der Spekulation zu entziehen;
- Realersatz zu beschaffen für den Abtausch bei eigenem Bedarf.

Sollten in der nächsten Zeit Grundstücke von öffentlichem Interesse zum Verkauf angeboten werden (z.B. Industrieflächen am See, Areal Saurer WerkZwei, Stachen Süd), könnte die Stadt zurzeit kaum Einfluss auf zukünftige Entwicklungen nehmen. Mit dem heute noch zur Verfügung stehenden Betrag kann nur eine sehr eingeschränkte aktive Bodenpolitik betrieben werden, zumal die Grundstückspreise seit der Einführung des Landkreditkontos im Jahre 1986 stark gestiegen sind. Deshalb ist eine angemessene Anpassung der Kreditlimite notwendig. Ob die Erhöhung auf die von den Motionären vorgeschlagene Kreditlimite von CHF 10 Mio. oder auf eine Kreditlimite ungefähr auf die Höhe von Kreuzlingen und Romanshorn erfolgen soll, müsste schliesslich im Parlament diskutiert und entschieden werden.



Mit der Erhöhung könnten die Voraussetzungen geschaffen werden, bei Schlüsselarealen in der Stadt eingreifen und zumindest mitbieten zu können. Damit kann die Bodenpolitik mit zeitgemässen Mitteln weitergeführt werden.

Dabei sorgen klare reglementarische Bestimmungen jederzeit für Kontrolle und Transparenz. In jeder Jahresrechnung wird über das Landkreditkonto im Detail Rechenschaft abgelegt. Bei Wiederverkäufen sorgen Rückkaufsbestimmungen dafür, dass mit den Liegenschaften nicht spekuliert wird. Die Rechnung wird nicht belastet, weil die Liegenschaften im Finanzvermögen geführt werden. Falls die Liegenschaft im Besitz der Gemeinde bleiben soll, richtet sich die Zuständigkeit für diese Beschlüsse nach den Finanzkompetenzen der Gemeindeordnung der Politischen Gemeinde Arbon. Gemäss Gemeindeordnung Art. 41 liegt für Käufe von Grundstücken bis CHF 300'000.-- die Kompetenz beim Stadtrat. Das Parlament ist gemäss Gemeindeordnung Art. 32 für den Kauf von Grundstücken bis zwei Millionen Franken zuständig.

Gründe gegen eine Erhöhung der Kreditkompetenz

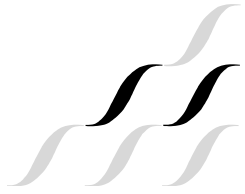
Die Gründe, weshalb der Stadtrat das Thema – trotz guter Argumente, die für eine Erhöhung der Kreditkompetenz sprechen – in letzter Zeit nicht angegangen ist, liegen auf der Hand:

- Die Durchsetzung einer Erhöhung der Kreditkompetenz wäre in den vergangenen Jahren angesichts der defizitären Lage der Stadt Arbon politisch äusserst schwierig gewesen. Die beiden Abstimmungen in der Vergangenheit zeigen, dass das Stimmvolk diesem Thema kritisch gegenübersteht.
- Die Stadt Arbon hätte sich bei zusätzlichen Investitionen im Rahmen des Landkreditkontos weiter verschulden müssen. Der durchschnittliche Selbstfinanzierungsgrad der Jahre 2013 – 2017 lag bei lediglich 33 %. Die notwendigen Investitionen der Stadt Arbon konnten also nur zu einem Drittel durch selbsterwirtschaftete Mittel finanziert werden.

Eine Erhöhung der Kreditkompetenz entzieht der Stadt Mittel für die Erfüllung anderer Aufgaben. Ohne entsprechendes Eigenkapital wäre die Abhängigkeit von Kreditgebern noch grösser, was sich durchaus auch auf die Zinskonditionen auswirken kann. Dies umso mehr, als die Bilanz per 31.12.2017 einen Bilanzfehlbetrag von rund CHF 1,1 Mio. auswies (als einzige Gemeinde im Kanton Thurgau). Dank des guten Ergebnisses im Jahr 2018 beträgt der Bilanzüberschuss wieder rund CHF 3,5 Mio., ist damit aber vergleichsweise immer noch tief (Amriswil per 31.12.2017: CHF 6,9 Mio. / Romanshorn: CHF 5,0 Mio. / Weinfelden: 6,0 Mio.).

Fazit

Grundsätzlich unterstützt der Stadtrat das Anliegen der Motionäre. Ein positives Resultat an der Urne wird aber nur möglich sein, wenn Stadtparlament und Stadtrat als Einheit auftreten und gemeinsam für die Anpassung der Kreditlimite eintreten werden. Ausserdem ist die Handlungsfähigkeit der Stadt Arbon nicht allein abhängig von der Höhe der Kreditlimite, sondern auch von der generellen finanziellen Lage und der Möglichkeit, Investitionen aus eigenen Mitteln tätigen zu können.



Antrag

**Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Parlamentarierinnen und Parlamentarier**

Aufgrund der vorstehenden Erwägungen empfiehlt der Stadtrat, die Motion als erheblich zu erklären.

FÜR DEN STADTRAT ARBON

Andreas Balg
Stadtpräsident

Andrea Schnyder
Stadtschreiberin

Arbon, xx. xxx 2019