

Kommissionsbericht Sportplatz Stachen Parz. 5647, Abgabe im Baurecht an Primarschulgemeinde Stachen und Delegation der Kompetenzen an den Stadtrat zur Ausarbeitung eines Baurechtsvertrages

1. Zusammensetzung der Kommission:

Mitglieder Stadtparlament: Fabio Telatin, SP/Grüne, Kommissionspräsident
Konrad Brühwiler, SVP
Judith Huber, Die Mitte/EVP
Peter Künzi, FDP/XMV
Reto Neuber, Die Mitte/EVP
Irena Noci, SP/Grüne
Silke Sutter Heer, FDP/XMV

Vertretung Stadtrat: René Walther, Stadtpräsident

Protokoll: Alexandra Wyprächtiger, Stadtschreiberin

Die Kommission behandelte die Botschaft **Sportplatz Stachen Parz. 5647, Abgabe im Baurecht an Primarschulgemeinde Stachen und Delegation der Kompetenzen an den Stadtrat zur Ausarbeitung eines Baurechtsvertrages** an zwei Sitzungen. Sie dankt Stadtpräsident René Walther für die Begleitung und die Beratungen sowie Alexandra Wyprächtiger für die Protokollführung.

2. Grundlagen und Ausgangslage

Die Kommission nahm die Botschaft des Stadtrates vom 31. Mai 2023 als Grundlage für ihre Beratungen. Die Beratung in der Kommission erfolgt analog zu jener im Stadtparlament. Zuerst wurde im Grundsatz über das Eintreten diskutiert, danach erfolgte die Detailberatung

3. Eintreten

Die Kommission beschliesst einstimmig, auf das Geschäft einzutreten.

4. Detailberatung

Aus der Diskussion zur Botschaft, die bei den meisten Punkten einstimmig angenommen wurden, gab es auch zwei Punkte, die intensiver und vertiefter besprochen wurden. Nachfolgende Anträge ergaben sich aus der Diskussion der vorberatenden Kommission.

Die Kommission fragte sich aufgrund der Eckdaten der Botschaft, ob sie damit einverstanden ist, dass das Land im Baurecht abzugeben ist, oder ob sie einen Verkauf des Landes anstreben würden. Nach ausgiebiger Diskussion und aus der Argumentation seitens der Stadt ist die Kommission der Meinung, dass es sinnvoller ist, den Sportplatz Stachen im Baurecht abzugeben.

Die Rechtsgrundlagen zum Baurecht sind in Art. 779 ZGB definiert. Die Dauer eines Baurechts kann zwischen 30 und 100 Jahren festgehalten werden. Es wird von Seiten Stadt erläutert, dass die Laufzeit auf 50 Jahre festgelegt wurde, da dies der Abschreibungszeitraum eines Gebäudes ist. Würde die Schule einen Neubau/Anbau erstellen, wäre dieser nach 50 Jahren abgeschrieben. Die Kommission empfiehlt, die Laufzeit des Baurechtsvertrages auf 50 Jahre festzulegen.

Für die Berechnung des Grundstückswerts hat der Stadtrat das Hochbauamt des Kantons Thurgau angefragt. Der Leiter Liegenschaften hat für das Grundstück einen Richtpreis von CHF 150.00-250.00 pro Quadratmeter angegeben. Der Wert aus Steuersicht des Kantons Thurgau wurde ebenfalls angegeben. Dieser befindet sich bei rund CHF 150.00/m² zuzüglich der Baunebenkosten. Dabei handelt es sich jedoch um einen theoretischen Wert und nicht um einen Marktwert, so dass dieser Wert vom Stadtrat nicht berücksichtigt wurde. Der durchschnittliche Landwert gemäss dem Hochbauamt liegt somit bei CHF 200.00/m². Dies ergibt bei einer Grundstücksfläche von 3'076 m² einen Wert von CHF 615'200.00. Die Kommission ist mehrheitlich der Meinung, dass der Grundstückswert von CHF 200.00 pro Quadratmeter sehr tief ist. Dies auch im Hinblick darauf, dass im Vergleich das Grundstück im Jahr 1997 für CHF 263.00/m² von der Ortsgemeinde Stachen-Frasnacht an die neu gebildete Stadt Arbon übergeben wurde. Nicht ausser Acht gelassen werden darf aber, dass das Tiefbauamt eine tiefere Schätzung vorgelegt hat und die Stadt Arbon für diverse Baurechtsflächen tiefere Baurechtszinse bezahlt. Trotzdem ist es für eine Mehrheit der Kommission nicht nachvollziehbar, dass der Bodenpreis als so niedrig vom Stadtrat vorgeschlagen wurde. Aus diesem Grund wurde in der Kommission der Antrag um die Erhöhung des Grundstückswerts pro m² auf CHF 400.00 gestellt. Dem Antrag wurde mit 5 zu 1 Stimmen zugestimmt.

Die Kommission hält zudem fest, dass der Baurechtszinssatz an den Referenzzinssatz sowie an die Teuerung gekoppelt werden soll, dies für beide Seiten. Es hat sich in der Diskussion herausgestellt, dass dies heutzutage die marktübliche Handhabung ist.

Betreffend den Planungsaufgaben hat die Kommission keine weiteren Ergänzungen vorgenommen und kann nachfolgendem, vom Stadtrat unterbreiteten Vorschlag zustimmen:

Die Planungsaufgaben sind:

- Wettbewerbsbedingungen für die optionale Erweiterung mit einer Turnhalle
- Wettbewerbsbedingung für die optionale Erweiterung mit weiterem Schulraum
- In der Wettbewerbsjury sind mindestens ein Vertreter der Stadt und der PSG Arbon einzuplanen (Jury soll bereits bei der Ausschreibung des Wettbewerbs einbezogen werden).

5. Antrag

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Parlamentarierinnen und Parlamentarier

Die vorberatende Kommission empfiehlt einstimmig, den Sportplatz Stachen Parz. 5647, im Baurecht an die Primarschulgemeinde Stachen abzugeben und die Kompetenzen zur Ausarbeitung eines Baurechtsvertrages mit Einbezug der Änderungsanträge an den Stadtrat zu delegieren.

Fabio Telatin
Kommissionspräsident

Arbon, 7. September 2023