

Kommissionsbericht zum „Verkauf einer Teilfläche der Parzelle Nr. 3477 an die Hotel Seegarten AG, Seestrasse 66, Arbon“

### **1. Zusammensetzung der Kommission:**

Mitglieder Stadtparlament:      Schuhwerk Christine, FDP/XMV, Präsidentin  
   Auer Lukas, CVP/EVP  
   Gimmel Max, FDP/XMV  
   Graf Lukas, SP-Gewerkschaften-Juso  
   Neuber Reto, CVP/EVP  
   Oezcelebi Atakan, SP-Gewerkschaften-Juso  
   Straub Astrid, SVP

Vertretung Stadtrat:                      Balg Andreas, Stadtpräsident

Protokoll:                                      Holenstein Nadja, Parlamentssekretärin

Die Kommission behandelte die Botschaft zum „Verkauf einer Teilfläche der Parzelle Nr. 3477 an die Hotel Seegarten AG, Seestrasse 66, Arbon“ an zwei Sitzungen. Sie dankt Stadtpräsident Andreas Balg für die Begleitung und die Beratungen sowie Nadja Holenstein für die Protokollführung.

### **2. Grundlagen:**

Die Kommission nahm die Botschaft des Stadtrates vom 20. Februar 2017 als Grundlage für die Beratungen. Ebenfalls die Botschaft des Stadtrats vom 18. April 2016 (Konzession zur Parzelle Nr. 3477 an die Hotel Seegarten AG), die vom Stadtrat an der Parlamentssitzung zurückgezogen wurde. Des Weiteren die Liste der Thurgauer Bodenpreis-Basisdaten 2016 (Bemessungsperiode 01.01.2009 - 31.12.2015), das Schreiben der Seegarten AG für die Sicherstellung der Parkplätze für das Hotel Seegarten (Angebot) und ebenfalls das Schreiben für den Grund der Ablehnung des vorgelegten Konzessionsvertrags.

### **3. Allgemeines:**

Ursprünglich bestand die Absicht, das Grundstück nicht zu verkaufen, sondern dem Hotel Seegarten AG eine Konzession für einen Parkplatz mit einer Laufzeit von 30 Jahren einzuräumen. Am 24. Mai 2016 sollte das Stadtparlament über eine entsprechende Botschaft beraten. Der Stadtrat zog allerdings an der Parlamentssitzung die Botschaft wieder zurück, nachdem der Rechtsvertreter der Hotel Seegarten AG kurzfristig mitgeteilt hatte, dass der Konzessionsvertrag in der vorliegenden Form nicht unterzeichnet würde. Dem Stadtrat ist die Rüge zu erteilen, dass die Art der Kommunikation und der Verhandlungsführung Fragen offen liessen, sodass die Kommission die Gründe für den

Rückzug beim Käufer nachfragen musste. Eine frühere Rückfrage hätte die Verhandlungen eventuell in andere Bahnen gelenkt

#### **4. Eintreten**

Aus Sicht der Kommissionsmehrheit ist ein Entscheid dringend nötig, damit Familie Hasen die weitere Entwicklung ihres Familienbetriebs planen kann und das Hotel für Arbon erhalten bleibt.

**Die vorberatende Kommission beantragt einstimmig, auf die Vorlage einzutreten.**

#### **5. Detailberatung**

In der Diskussion zum Sachverhalt steht die Kommission dem Verkauf mit geteilter Meinung gegenüber. Einerseits ist sich die Kommission bewusst, dass das Hotel für einen Weiterbetrieb nicht auf Parkplätze verzichten kann. Es ist im Interesse von Arbon, das Hotel Seegarten erhalten zu können und damit auch Arbeitsplätze für Arbon zu sichern. Hinter der Käuferschaft stehen namhafte Gastronomen, was ebenfalls positiv zu werten gilt. Die Hotel Seegarten AG würde mit dem geplanten Seminarraum auch das Angebot für Veranstaltungen und Sitzungsräume für Vereine erweitern.

Andererseits zeigt die Kommission Skepsis, da die Hotel Seegarten AG sehr kurzfristig vom Konzessionsvertrag zurückgetreten ist. Die Kommission wollte daher über den effektiven Rückzugsgrund Bescheid wissen und beauftragte den Stadtrat die Gründe für den Rückzug des Konzessionsvertrags bei Hotel Seegarten AG nachzufragen. Im entsprechenden Schreiben informiert die Hotel Seegarten AG, dass die Familie Hasen (Egnach) bereit ist, das Hotel Seegarten zu übernehmen und weiterzuführen, diese Verhandlungen sind noch nicht abgeschlossen. Sie führt sodann folgende Gründe für den Rückzug auf:

- Fehlendes Näherbaurecht zur Realisierung einer Ersatzbaute für den nicht mehr vorhandenen Seminarpavillon
- Zinsbindung an den variablen Hypothekarzins von 3.45% wird als nicht mehr zeitgemäss erachtet
- Befristete Lösung (30 Jahre) erschwert langfristige Planung für den Familienbetrieb

Die Hotel Seegarten AG schlägt als Alternative zum Kauf eine Lösung auf Mietbasis mit Ausstiegsklausel und unter der Bedingung, dass die Parkplatzanlage durch die Stadt realisiert wird, vor.

Die Mehrheit der Kommissionsmitglieder ist der Meinung, dass ein Konzessionsvertrag aus wirtschaftlicher Sicht für beide Parteien besser wäre und der Verkauf der Parzelle der falsche Weg für die Stadt ist. Bei einem Verkauf entsteht für die Stadt Arbon ein einmaliger Ertrag, von welchem man in naher Zukunft nichts mehr spürt. Das fehlende Näherbaurecht könnte nach Ansicht der Kommissionsmehrheit im Konzessionsvertrag problemlos gewährt werden. Eine Mietlösung müsste so ausgestaltet werden, dass für die Stadt Arbon dieselben Erträge resultieren wie bei der ursprünglich geplanten Konzessionslösung. Über den Mietzins könnte eine Vereinbarung getroffen werden, welche die beiden Erwartungen genauer trifft. Ebenso kann die Parzelle in den kommenden Jahren eine Wertsteigerung erlangen.

Für die Befürworter zum Verkauf der Parzelle ist der Preis von Fr. 540 pro m<sup>2</sup> ein guter Preis. Es ist auch miteinzubeziehen, dass es sich um dicht besiedeltes Gebiet und wenig attraktiven Wohnraum handelt. Gemäss Schätzerhandbuch Bodenpreis-Basisdaten 2016 (Bemessungsperiode 01.01.2009 - 31.12.2015) des Kantons Thurgau wurden in der Zone W2 Preise in der Höhe von Fr. 350. — bis Fr. 600. — bezahlt. Somit liegt die Hotel Seegarten AG mit ihrem Angebot gut. Es kommt damit auch zum Ausdruck, dass die Hotel Seegarten AG keine spekulativen Absichten hat. Im Jahr 2011 wurde ein Nachbargrundstück von 1'816 m<sup>2</sup> für Fr. 615'000.-- an die Immo-Invest verkauft, was einem m<sup>2</sup>-Preis von Fr. 326.00 entspricht. Auf diesem Grundstück wurde ein Mehrfamilienhaus mit Eigentumswohnungen erstellt. Seit dieser Zeit ist die Stadt im Gespräch mit der Hotel Seegarten AG und ist bis heute nicht zum

Abschluss gelangt. Ausserdem ist die Parzelle für die Stadt Arbon für eine Weiterentwicklung kein strategisches Stück Land.

Der Vorschlag einer Mietlösung ist aus Sicht der Kommissionsmehrheit nicht wirklich als Alternative zu betrachten. Es ist nicht üblich, dass die öffentliche Hand einen Mietvertrag abschliesst, die Vorinvestitionen für die Erstellung der Parkplätze trägt und diese danach auch bewirtschaftet. Ebenso müsste die Stadt die Verantwortung für das Grundstück tragen.

## **6. Antrag**

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Parlamentarierinnen und Parlamentarier

**Die vorberatende Kommission empfiehlt mit 4:3 Stimmen, dem Verkauf einer Teilfläche der Parzelle Nr. 3477 von insgesamt rund 1'729 m<sup>2</sup> zum Gesamtpreis von rund Fr. 933'660. — (Fr. 540. —pro m<sup>2</sup>) an die Hotel Seegarten AG nicht zuzustimmen.**

Christine Schuhwerk  
Kommissionspräsidentin

Arbon, 28. Mai 2017