

## Stadtrat

Stadtratsbeschluss Nr. 34 / 17  
vom 20. Februar 2017

## Botschaft an das Stadtparlament

### Verkauf einer Teilfläche der Parzelle Nr. 3477 an die Hotel Seegarten AG, Seestrasse 66, Arbon

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Parlamentarierinnen und Parlamentarier

Mit dieser Botschaft beantragt Ihnen der Stadtrat, dem Verkauf einer Teilfläche der Parzelle Nr. 3477 von insgesamt rund 1'729 m<sup>2</sup> an die Hotel Seegarten AG zuzustimmen.

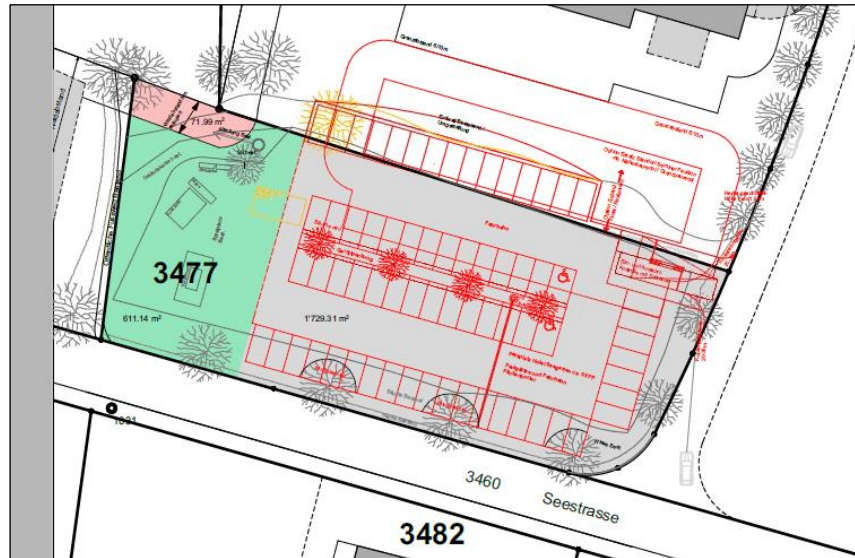
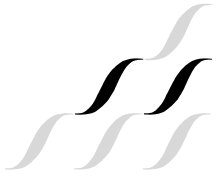
#### Sachverhalt

Im Areal Seegarten bestehen entlang der Zufahrt zum Hotel Restaurant Seegarten Parkplätze, die für die Parkierung von Gästen durch das Hotel / Restaurant genutzt werden. Diese befinden sich auf privatem Grund im Eigentum der Firma Hector Bressan AG in Arbon. Hinsichtlich des eigenen Bedarfs im Zusammenhang mit der geplanten Überbauung und dem entsprechenden Gestaltungsplan, welcher derzeit dem Departement für Bau und Umwelt (DBU) zur Genehmigung vorliegt, stehen diese Parkplätze dem Hotel Restaurant Seegarten zukünftig nicht mehr zur Verfügung. Die Parzelle Nr. 3477 befindet sich südlich direkt an das Hotel Seegarten angrenzend im Besitz der Stadt und wird derzeit als Zone für öffentliche Anlagen als Spielplatz genutzt. In unmittelbarer Nähe, südlich gegenüber der angrenzenden Seestrasse gelegen, wurden mit dem Schulhaus Seegarten neue Spielplatzanlagen erstellt, die für die bestehende Nutzung der Parzelle Nr. 3477 einen adäquaten Ersatz bieten.

Ursprünglich bestand die Absicht, das Grundstück nicht zu verkaufen, sondern dem Hotel Restaurant Seegarten 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.

Inzwischen haben weitere Gespräche zwischen Vertretern der Hotel Seegarten AG und Vertretern der Stadt Arbon stattgefunden. Dabei hat sich gezeigt, dass sich für die Betreiber des Hotel Restaurant Seegarten eine Investition in einen Parkplatz zusammen mit einer relativ kurzen Konzessionszeit nicht rechnet. Im Sinne einer langfristigen und dauerhaften Lösung kommt für die Hotel Seegarten AG aus betriebswirtschaftlichen Gründen lediglich der Erwerb der notwendigen Parzellenfläche in Frage. Nachdem das Schulhaus Seegarten mit der neuen Spielplatzanlage in der Zwischenzeit erstellt wurde, ist ein Verkauf der Teilfläche auch für den Stadtrat eine gute Variante.

Aufgrund des vorliegenden Projekts für die notwendige Anzahl Parkplätze ergibt sich eine Teilfläche von rund 1'729 m<sup>2</sup>, welche zum Gesamtpreis von rund Fr. 933'660.-- verkauft würde. Eine Restfläche von ca. 684 m<sup>2</sup> verbleibt bei der Stadt Arbon. Die genaue Aufteilung zwischen der zu verkaufenden Fläche und der im Eigentum der Stadt verbleibenden Restfläche wird unter Berücksichtigung der gegenseitigen Bedürfnisse im Rahmen der Abwicklung des Verkaufes festgelegt.



Als zwingende Voraussetzung für die Nutzung der Parzelle als privater Parkplatz wurde die Umzonung von der Zone für öffentliche Anlagen (OeA) in eine Wohn- und Gewerbezone hoher Baudichte (WG-h) im vereinfachten Verfahren nach § 29 Absatz 2 Planungs- und Baugesetz durchgeführt. Hierzu fand mit Veröffentlichung in der lokalen Presse sowie dem Amtsblatt Nr. 01 vom 9. Januar 2015 die öffentliche Auflage mit Eröffnung des fakultativen Referendums vom 9. bis 28. Januar 2015 statt. Einsprachen gab es keine, das fakultative Referendum wurde nicht ergriffen. Die definitive Genehmigung der Umzonung durch den Kanton erfolgt allerdings erst nach der Behandlung dieser Botschaft im Stadtparlament.

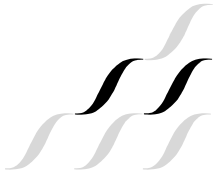
Seitens des Eigentümers der Hotel Seegarten AG wurde als Grundlage für die Nutzungsbeurteilung der Parzelle Nr. 3477 ein Vorabzug zum beabsichtigten Bauprojekt eingereicht und vorgängig im Januar 2016 durch die Abteilung Bau geprüft. Die definitive Auflage kann ebenfalls erst nach Zustimmung des Landverkaufs durch das Stadtparlament stattfinden.

## Erwägungen

Nachdem für die Hotel Seegarten AG nur noch ein Kauf der Landfläche in Frage kommt, hat der Stadtrat zwei unabhängige Schätzungen in Auftrag gegeben.

Die Thurgauer Kantonalbank berechnet einen Quadratmeterpreis von CHF 550.--, die awit consulting AG schätzt den Wert auf CHF 744.-- pro m<sup>2</sup>. Beide Schätzungen gehen von der zukünftigen Wohn- und Gewerbezone hoher Baudichte (WG-h) und damit von einer möglichen Überbauung der Parzelle aus.

Für die Hotel Seegarten AG hingegen steht der Fortbestand des Hotelbetriebs im Vordergrund, für welchen die Erstellung von Parkplätzen unabdingbar ist. In Kenntnis der beiden vorliegenden Schätzungen haben die Hotelbetreiber die Firma Minger Treuhand AG, Berg TG damit beauftragt, eine Wirtschaftlichkeitsberechnung vorzunehmen.



Diese hat folgenden betriebswirtschaftlich begründeten Quadratmeterpreis errechnet:

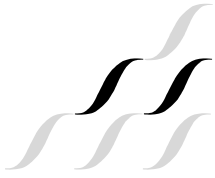
1. Marktmietwert für 53 Parkplätze zu CHF 600 pro Jahr	CHF	31'800/Jahr
Abschreibung Investition auf 25 Jahre (CHF 250'000 : 25 Jahre)	- CHF	10'000
Verzinsung der hälftigen Investition zu 3 % (CHF 125'000 x 3 %)	- CHF	3'750
Jährliche Unterhaltskosten	- CHF	<u>2'500</u>
Es verbleiben zur Verzinsung des Grundstücks	CHF	15'550
2. Bei einem Kapitalisierungszinssatz von 3 % ergibt dies einen Grundstückswert für einen Parkplatz von rund bzw.	CHF	520'000
	<b>CHF</b>	<b>300/m<sup>2</sup></b>
3. Marktmietwert	CHF	31'800/Jahr
Kapitalisiert mit 4 % (3 % Kapitalverzinsung, 1 % Unterhalt und Amortisation) ergibt einen Ertragswert des Parkplatzes inkl. Grundstück von	CHF	795'000
abzüglich Erstellungskosten Parkplatz	- CHF	<u>250'000</u>
ergibt einen Grundstückswert als Parkplatz von bzw.	CHF	545'000
	<b>CHF</b>	<b>315/m<sup>2</sup></b>

Der ursprünglich vorliegende Konzessionsvertrag sah die Überlassung der notwendigen Teilfläche befristet auf eine Dauer von 30 Jahren für einen Parkplatz und gegen einen zu entrichtenden Bodenwert über CHF 326.-- pro m<sup>2</sup> vor.

Für den Stadtrat kommt allerdings ein Verkauf zu diesen Konditionen nicht in Frage, auch wenn die verkaufte Fläche in den nächsten Jahren tatsächlich „lediglich“ als Parkplatz genutzt wird. Die Käuferin erhält ein Grundstück, auf welchem zu einem späteren Zeitpunkt auch eine Überbauung möglich ist. Aufgrund dieser Überlegungen hat sich die Hotel Seegarten AG bereit erklärt, einen Vorschlag für einen über den betriebswirtschaftlichen Grenzwert hinausgehenden Quadratmeterpreis zu unterbreiten. Inzwischen liegt ein schriftliches Angebot für die Übernahme des Grundstücks zu einem Quadratmeterpreis von CHF 540.-- vor.

Dieses Angebot taxiert der Stadtrat als angemessen und fair. Für den Fortbestand des Hotel Restaurant Seegarten sind ausreichende Parkierungsmöglichkeiten von existenzieller Bedeutung. Ausserdem können Parkplätze auf der zukünftig bewirtschafteten Fläche vermietet werden, was die Parkierung im öffentlichen Raum entlastet und somit zu einer verbesserten Gesamtsituation im Bereich Seestrasse beiträgt. Die Hotelbetreiber haben signalisiert, dass die Weiterführung des Hotel Restaurant Seegarten eng verknüpft ist mit dem Zustandekommen der vorliegenden Parkplatzlösung.

Zudem bleibt gemäss dem vorliegenden Vorschlag die bestehende Grünanlage mit dem Spielplatz auf der westlichen Seite der Parzelle bestehen. Zur angrenzenden Parzelle Nr. 3391 ist somit ein ausreichender Abstand zum Parkplatz gewährleistet. Zudem bestehen im neuen Schulhaus Seegarten zusätzliche, umfangreiche Spielflächen, welche die bisherige Nutzung umfassend kompensiert.



## **Zuständigkeit**

Gemäss Art. 32 Ziff. 5 Gemeindeordnung der Stadt Arbon vom 27. Juni 2006 beschliesst das Stadtparlament über den Verkauf oder Tausch von Grundstücken ab einem Preis von CHF 300'000.--, ausgenommen Rechtsgeschäfte im Zusammenhang mit Strassenbauten oder im Rahmen des Landkreditkontos.

## **Antrag**

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

**Der Stadtrat beantragt Ihnen, dem Verkauf einer Teilfläche der Parzelle Nr. 3477 von insgesamt rund 1'729 m<sup>2</sup> zum Gesamtpreis von rund Fr. 933'660.-- (CHF 540.-- pro m<sup>2</sup>) an die Hotel Seegarten AG zuzustimmen.**

FÜR DEN STADTRAT ARBON

Andreas Balg  
Stadtpräsident

Andrea Schnyder  
Stadtschreiberin

Arbon, 20. Februar 2017

Beilage:  
– Vergleich Schätzungen TKB und awit consulting AG