

Botschaft an das Stadtparlament

Freigabe für den Kauf der Parzelle Nr. 2720 "Strauss-Wiese" / "Staudershüser" zum Preis von CHF 19.5 Mio., Romanshornestrasse 20 / 20a, 9320 Arbon

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Parlamentarierinnen und Parlamentarier

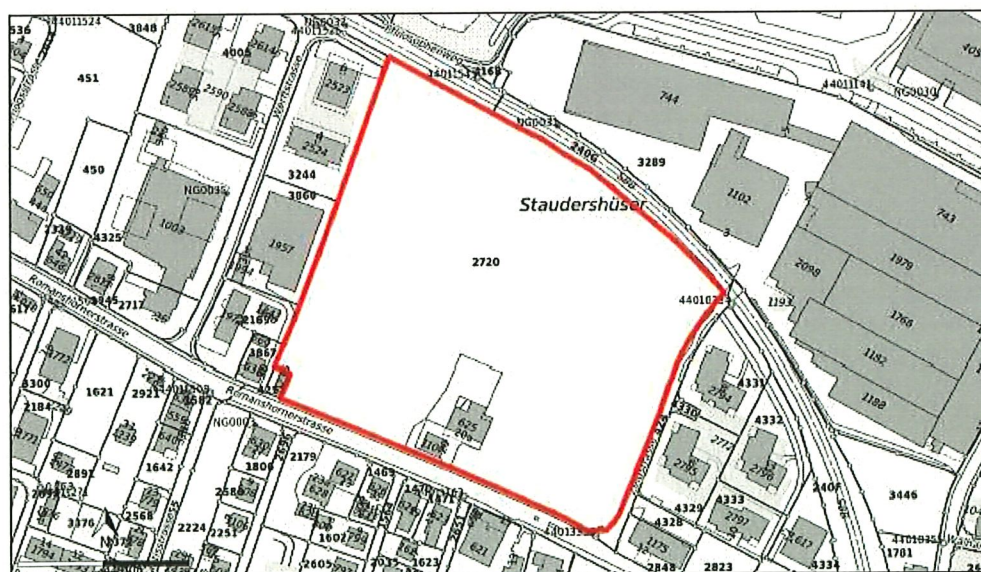
Mit dieser Botschaft beantragt Ihnen der Stadtrat, die Freigabe für den Kauf der Parzelle Nr. 2720 "Strauss-Wiese" / "Staudershüser" zum Preis von CHF 19.5 Mio., Romanshornestrasse 20 / 20a, 9320 Arbon, zuhanden des Stimmvolks zur Annahme zu empfehlen.

Mit dem Kauf der Parzelle entsteht für die Stadt Arbon die Möglichkeit sich aktiv weiterzuentwickeln und raumwirksame Entscheide voranzutreiben.

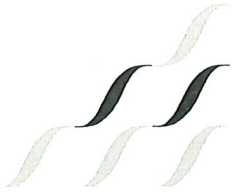
Sachverhalt

Grundlage

Die Parzelle Nr. 2720 "Strauss-Wiese" / "Staudershüser" liegt inmitten der Stadt Arbon. Auf ihrer Fläche von insgesamt 34'550 m² befindet sich ein Wohnhaus (Romanshornestrasse 20) sowie eine Scheune mit Garage (Romanshornestrasse 20a).



Das Grundstück befindet sich in der Landwirtschaftszone und wurde der Fruchtfolgefläche zugewiesen. Es grenzt im Norden an die Romanshornestrasse, im Süden an die Bahnlinie, im Westen an die Zentrumszone mit drei Mehrfamilienhäusern und im Osten an die Wohn- und Gewerbezone hoher Baudichte, mit einem Wohnhaus, einem Magazinschopf, einer Lagerhalle und einem Mehrfamilienhaus.



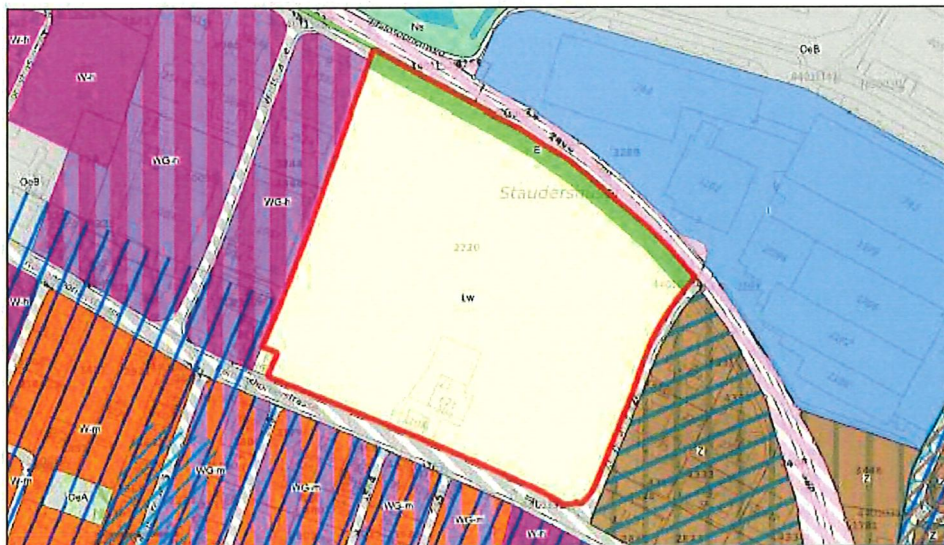
Aufgrund ihrer Lage im Zentrum der Stadt Arbon ist die Parzelle für die Entwicklung der Stadt von strategisch relevanter Bedeutung.

Gemäss der Raumplanung des Bundes sowie des Kantons ist die Siedlungsentwicklung nach innen durch Verdichtung ein wichtiges Ziel, welches auch die Stadt Arbon zu verfolgen hat.

Erwägungen

Zonenzuweisung

Das Grundstück "Strauss-Wiese" / "Staudershäuser" ist der Landwirtschaftszone zugewiesen. Die Parzelle ist aber komplett umgeben von Grundstücken der Zentrums-, Industrie- und Wohnzone. Es befindet sich somit mitten im Siedlungsgebiet. Für eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung ist das Grundstück daher ungeeignet.



	Typ	Fläche	Anteil
Legende beteiligter Objekte	Bahnareal in Bauzone	25 m ²	0.1%
	Erholungs- und Grünzone (E)	2127 m ²	6.2%
	Landwirtschaftszone (Lw)	32400 m ²	93.8%
Übrige Legende (Im sichtbaren Bereich)	Zentrumszone (Z)		
	Wohn- und Gewerbezone mittlerer Baudichte (WG-m)		
	Strasse in Bauzone		
	Wohnzone hoher Baudichte (W-h)		
	Wohnzone mittlerer Baudichte (W-m)		
	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeB)		
	Industriezone (I)		
	Wohn- und Gewerbezone hoher Baudichte (WG-h)		
	Zone für öffentliche Anlagen (OeA)		
	Gewässer		
	Naturschutzzone (Ns)		
	Strasse in Nichtbauzone		
	Umgebungsschutzzone		



Bäuerliches Bodenrecht / Umzonung

Die Parzelle Nr. 2720 liegt derzeit vollständig ausserhalb der Bauzone. Damit sind grundsätzlich die Bestimmungen des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB; SR 211.412.11) anwendbar.

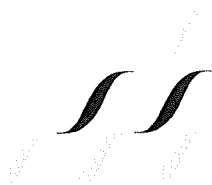
Im Rahmen der Ortsplanungsrevision ist vorgesehen, dass die Parzelle von der Landwirtschaftszone in die Wohnzone hoher Baudichte umgezont wird, auf welcher eine Gestaltungsplanpflicht gelten soll. Die Ortsplanungsrevision wird voraussichtlich im Verlaufe des Jahres 2024 in Rechtskraft erwachsen.

Am 9. November 2022 hat der Grosse Rat die Teilrevision des kantonalen Richtplans 2020/2021 genehmigt. Herzstück dieser Teilrevision ist eine neue Fruchtfolgeflächen-Kompensationsregelung im Richtplankapitel "2.2 Landwirtschaftsgebiete". Gemäss den allgemeinen Grundsätzen über das anwendbare Recht werden Planungsgeschäfte, deren öffentliche Auflage am 9. November 2022 bereits gestartet wurden, noch nach den alten Richtplanbestimmungen (Stand: Juni 2017) beurteilt.¹ Die Ortsplanungsrevision der Stadt Arbon lag vor dem 9. November 2022, zwischen dem 6. und 27. Mai 2022, öffentlich auf.

Fruchtfolgeflächen sind Landwirtschaftsflächen, welche sich als qualitativ beste ackerbauliche Böden auszeichnen. Das Hauptziel der am 1. Mai 2014 in Kraft getretenen Änderung des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) besteht darin, die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken und dem Verlust von Kulturland weiter Einhalt zu gebieten. Zudem gelten seither verschiedene neue Bestimmungen, die dem Schutz der Fruchtfolgeflächen ein höheres Gewicht beimessen als zuvor. Der Sachplan Fruchtfolgeflächen (SP FFF) verfolgte stets das Ziel, die Versorgungslage mit Nahrungsmitteln in schweren Mangellagen zu sichern. Um den Schutz der Fruchtfolgeflächen zu erhöhen und den Vollzug schweizweit einheitlicher zu regeln, wurde der Sachplan Fruchtfolgeflächen in den vergangenen Jahren überarbeitet und am 8. Mai 2020 vom Bundesrat genehmigt. Der überarbeitete Sachplan Fruchtfolgeflächen hält am bisher zu sichernden Mindestumfang und der Zuteilung der Kontingente an die Kantone fest. Neu kommen Grundsätze zur langfristigen Sicherung der Fruchtfolgeflächen, zu einheitlichen Qualitätskriterien sowie zu Kompensationsregelungen beim Verbrauch von Fruchtfolgeflächen dazu. Kantone ohne verlässliche Bodeninformationen müssen eine Kompensationsregelung im kantonalen Richtplan (KRP) einführen. Von dieser Forderung war auch der Kanton Thurgau betroffen. Die Regelung muss aufzeigen, in welchen Fällen verbrauchte Fruchtfolgeflächen kompensiert werden müssen. Damit soll der Erhalt des kantonsweiten Mindestumfangs an Fruchtfolgeflächen, oftmals auch kantonales Fruchtfolgeflächen-Kontingent genannt, langfristig sichergestellt werden. Dieser beträgt im Kanton Thurgau gemäss Sachplan Fruchtfolgeflächen 30'000 Hektaren. Im Sachplan Fruchtfolgeflächen ist geregelt, dass bei der Realisierung von Bundesvorhaben sämtliche verbrauchten Fruchtfolgeflächen, die im kantonalen Fruchtfolgeflächen-Inventar verzeichnet sind, kompensiert werden müssen. Im Kanton Thurgau können zusätzlich Einzonungen und Strassenbauprojekte eine Kompensationspflicht auslösen. Alle anderen Bau- und Planungsvorhaben sind im Kanton Thurgau nicht kompensationspflichtig. Detaillierte Angaben sind der Vollzugshilfe zur Kompensation von Fruchtfolgeflächen des Amtes für Raumentwicklung Thurgau zu entnehmen.²

¹ https://dbu.tg.ch/public/upload/assets/139935/20230124_Kreisschreiben%20FFF.pdf?fp=1

² <https://raumentwicklung.tg.ch/public/upload/assets/139802/Fruchtfolgefl%C3%A4chen%20-%20Vollzugshilfe%20zur%20Kompensation.pdf?fp=2>



Entwicklungs- / Baupotential

Das Potential des Grundstücks ist für die Stadt Arbon enorm hoch, sei dies in Bezug auf das städtische Wachstum, die Förderung von Arbeitsplätzen, die Umsetzung der Langsamverkehrsthematik, die Einführung eines Energieverbundes oder zusätzlichem Bedarf an Raum für öffentliche Bauten.

Ausgangslage Stadt Arbon

Die Stadt Arbon hat erkannt, dass diese Investition für die Weiterentwicklung massgebend ist und konnte mit dem Grundeigentümer einen Vor-Kaufvertrag abschliessen, wobei folgende Rahmenbedingungen für den Vollzug des Grundbucheintrags vorausgesetzt wurden:

- Die im Rahmen der Ortsplanungsrevision vorgesehene Umzonung des Kaufobjekts, Grundstück Nr. 2720, in eine Wohnzone hoher Baudichte, ist in Kraft getreten.
- Das Stimmvolk der politischen Gemeinde Arbon hat dem Erwerb des Grundstückes in einer Volksabstimmung zugestimmt.
- Die Kraftloserklärung des Papier-Schuldbriefes an 1. Pfandstelle ist erfolgt und die Löschung wurde im Grundbuch vollzogen.

Bestimmung Landwert

Unter Berücksichtigung des Hintergrundes, dass die Parzelle mit der Ortsplanungsrevision von einer Landwirtschaftszone in eine Wohnzone hoher Baudichte mit Gestaltungsplanpflicht umgezont wird, wurde eine Kostenschätzung bei der Thurgauer Kantonalbank für die Parzelle in Auftrag gegeben. Darin wird dafür ein Residualwert / Landwert von CHF 23'690'000 geschätzt.

Annahmen / Bewertungsszenario:

- Realisierbare Bruttogeschossfläche Gewerbe (Büro) 7'300 m²
- Realisierbare Bruttogeschossfläche Wohnen inkl. öffentliche Nutzung (BGF 29'157 – 4'800 m² Restparzelle Strauss) 24'357 m²
- Anteil Mietwohnungen 8'500 m² BGF – Anteil Stockwerkeigentum 15'857 m²
- 80 Autoeinstellplätze Mietwohnungen
- 160 Autoeinstellplätze Stockwerkeigentum
- 63 Autoeinstellplätze Gewerbe – Zeithorizont bis zu einem möglichen Baubeginn 2026
- Planungs- und Erschliessungskosten CHF 125/m²
- Mietwert Büroflächen im Edelrohbau entlang der Romanshonerstrasse CHF 160/m²
- Mietwert Mietwohnungen CHF 185/m²
- Zeithorizont Zonenplanrevision und Gestaltungsplanverfahren Ende 2025, Ausführungsplanung und Baubewilligungsverfahren Ende 2026, Bauzeit aufgrund der Grösse des Baufeldes Ende 2029

Kosten / Rendite

Mit dem Kaufpreis von CHF 19.5 Mio. beträgt der Quadratmeter-Preis rund CHF 570.00, wobei der Wert, nach einer Umzonung in eine Wohnzone hoher Baudichte, mindestens das doppelte beträgt. Die Erschliessungskosten sind im Betrag von CHF 570.00 berücksichtigt.

Bei einer Zustimmung des Soveräns ist davon auszugehen, dass bis zu einer Nutzung / Veräusserung des Grundstücks mit einer Planungsphase von ca. fünf Jahren zu rechnen ist. Für diesen Zeitraum sind Zinskosten von ca. CHF 280'000 pro Jahr zu kalkulieren. Trotz der Zinskosten zeigt sich, dass der Kauf eine Renditeinvestition wäre. Dazu gilt es zu berücksichtigen, dass bei der Bildung eines Wärmeverbundes ein erster grosser Abnehmer gegeben wäre, wodurch auch dieses Projekt vorangetrieben werden könnte.



Gemäss Art. 7 Ziff. 5 der Gemeindeordnung vom 19. Februar 2019 müssen Beschlüsse über den Erwerb von Grundstücken mit einem Wert von mehr als CHF 2'000'000 pro Objekt den Stimmberechtigten zur Abstimmung unterbreitet werden.

Vereinbarung mit dem Grundeigentümer

Der Grundeigentümer hat dem Verkauf zu einem Preis von CHF 19.5 Mio. mit öffentlicher Beurkundung Nr. 943a vom 5. Juli 2023 zugestimmt, vorbehältlich der Zustimmung der Stimmbevölkerung.

Strategie Stadtentwicklung

Die Stadtentwicklung erarbeitet Entscheidungsgrundlagen, Strategien und Konzepte zur Förderung des Standorts. Ihre Hauptaufgabe ist es, Projekte gemeinsam mit der Bevölkerung und diversen Anspruchsgruppen zu planen und zu realisieren. An der Schnittstelle zwischen Wirtschaft, Politik, Gesellschaft und Verwaltung engagiert sie sich mit ihrer interdisziplinären und partnerschaftlichen Herangehensweise für eine Förderung der Lebens- und Aufenthaltsqualität der Stadt. Der Kauf der Parzelle trägt massgeblich zur Umsetzung dieser Strategie bei.

Antrag

Sehr geehrter Herr Präsident

Sehr geehrte Parlamentarierinnen und Parlamentarier

Der Stadtrat beantragt Ihnen, die Freigabe für den Kauf der Parzelle Nr. 2720 "Strauss-Wiese" / "Staudershüser" zum Preis von CHF 19.5 Mio., Romanshornestrasse 20 / 20a, 9320 Arbon, zuhanden des Stimmvolks zur Annahme zu empfehlen.

René Walther
Stadtpräsident

Alexandra Wyprächtiger
Stadtschreiberin

Arbon, 18. März 2024