

Kommissionsbericht zu „Sonnenblumenhaus im Baurecht an die Stiftung Haus Max Burkhardt“.

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

Mitglieder Stadtparlament: Auer Lukas, CVP/EVP, Präsident  
Auer Jakob, SP / Juso und Gewerkschaften  
Heller Felix, SP / Juso und Gewerkschaften  
Huber Judith, CVP/EVP  
Morgenegg Roland, FDP/XMV  
Stadler Cyrill, FDP/XMV  
Straub Astrid, SVP

Vertretung Stadtrat: Patrick Hug, Ressort Finanzen

Protokoll: Holenstein Nadja, Parlamentssekretärin

---

Die Kommission behandelte die Botschaft zur Abgabe der Liegenschaft Parzelle 2236 (Sonnenblumenhaus und Garagenplätze Seilerstrasse) im Baurecht an die Stiftung Haus Max Burkhardt an zwei Sitzungen. Die Kommission dankt Ressortleiter Patrick Hug für die Begleitung und die Auskünfte sowie Nadja Holenstein für die Protokollführung.

### **2. Grundlagen:**

Als Grundlage für die Beratung diente der Kommission die Botschaft des Stadtrates vom 23. Oktober 2017.

Nach der ersten Kommissionssitzung wurde ein umfangreicher Fragenkatalog mit Fragen an den Stadtrat sowie an den Verein Sonnenblumenhaus zusammengestellt. Die Beantwortung der offenen Fragen wurde vollumfänglich erfüllt. Der Kommission wurden weitere Unterlagen wie Finanzplanung der Interessensgemeinschaft Haus Max Burkhardt, Expertenbericht des Bundesamtes für Kultur vom 24. April 2018 und Bilanz und Erfolgsrechnung per 31.12.2017 der IG Haus Max Burkhardt zur Verfügung gestellt.

### **3. Allgemeines**

**Herbst 2014** hat der Stadtrat in der Parlamentsbotschaft den Verkauf des Sonnenblumenhauses beantragt.

**Dezember 2014** wurde das Geschäft sistiert. In einer Parlamentsdebatte im **September 2016** wurde aufgrund einer erweiterten Botschaft des Stadtrates beschlossen, das Sonnenblumenhaus einer Stiftung im Baurecht zu übergeben.

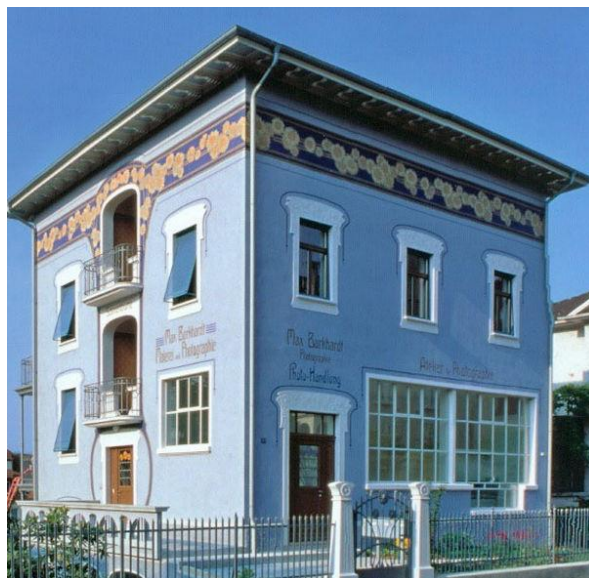
Nach dem Parlamentsbeschluss im September 2016 wurde eine 4-köpfige Arbeitsgruppe gegründet. Für das Sonnenblumenhaus nahmen Dominik Diezi und Kurt Sonderegger, für die Stadt Arbon Mischa Vonlanthen und Stadtrat Patrick Hug in der Arbeitsgruppe Einsitz. Diese Arbeitsgruppe hat den Baurechtsvertrag erarbeitet, über welchen es im Stadtparlament zu befinden gilt und Gegenstand für die Vorberatung in der Kommission war. Die Stiftungsurkunde, das Organisationsreglement und die Leistungsvereinbarung wurden dem Parlament lediglich zur Kenntnisnahme und zum besseren Verständnis vorgelegt. Der Baurechtsvertrag wurde vom Grundbuchamt bereits eingesehen und für in Ordnung befunden.

### **Rückkommensantrag des Stadtrats**

Der Stadtrat hat nach eingehender Beratung beschlossen, auf den ursprünglichen Antrag, das Sonnenblumenhaus zu verkaufen, zurückzukommen. Wird diesem Antrag im Parlament nicht zugestimmt, wird der Stadtrat die Abgabe im Baurecht weiterverfolgen.

Finanzielle Aspekte sowie personelle Ressourcen und daher der Verkauf der Liegenschaft waren die Gründe für das Rückkommen des Stadtrates. In der Machbarkeitsstudie wird in der ersten Phase mit einer Finanzierung über einen Renovationskredit von Fr. 60'000.--, in der zweiten Phase mit einem Bankkredit für den Architekturwettbewerb von Fr. 40'000.-- und in der dritten Phase mit einem Eigenkapital der Stiftung von Fr. 400'000.-- gerechnet.

Dem Stadtrat liegt bis anhin keine schriftliche Zusicherung vor, dass die Bankkredite gesprochen und der Betrag für das Eigenkapital zustande kommen würde.



### **4. Eintreten, Grundsatzfragen**

Zu Beginn der Eintretensdiskussion werden von einzelnen Kommissionmitgliedern die beiliegenden Unterlagen zum Geschäft kritisiert.

**Die wirtschaftliche Machbarkeitsstudie** des Vereins wurde vom Stadtrat nicht überprüft und eine zeitliche Finanzplanung fehlt.

**Der Baurechtsvertrag** wird als zu wenig verbindlich eingestuft für einen Parlamentsentscheid. Dieser könnte nachträglich noch angepasst und verändert werden. Da die Stiftung als Vertragspartei noch nicht gegründet wurde, könnten diesseits noch Änderungswünsche aufkommen. Die Aussagekraft der wirtschaftlichen Machbarkeitsstudie wird ebenso in Frage gestellt. Diese weist sofort eine Vollvermietung auf, was während der Bauphase der Häuser kaum denkbar ist. Bereits eine teilweise Vermietung würde zu roten Zahlen führen. Es käme unweigerlich zum Heimfall, welcher rechnerisch nicht aufgearbeitet wurde. Die vorliegende Schätzung der Liegenschaft in der Höhe von 1.2 Mio. Franken wird für den Verein als begünstigend erachtet, da das Haus in einem teuren Grundstücksquartier liegt und von einem höheren Preis ausgegangen werden muss. Der Erstellungspreis von 2 Mio. Franken für einen mehrgeschossigen Neubau wird zudem hinterfragt. Dies darum, weil die ausgewiesenen Baukosten auf einer Studie basieren und somit als Kostenschätzung gelten. Bei diesem Projektstadium liegt die Kostengenauigkeit bei +/- 25%. Eine Überbauung des Grundstücks würde das Sonnenblumenhaus im Charakter kaputtmachen und den Liegenschaftswert mindern. Es wäre auch denkbar, die Spendengelder, welche für die Überbauung in der dritten Phase vorgesehen werden, dem Haus und dem Kulturbetrieb zugutekommen zu lassen. Möglicherweise wäre eine Überbauung somit nicht notwendig.

Andere sind der Meinung, dass unbedingt auf das Geschäft eingetreten werden soll, da der Verein in der Zwischenzeit seine Pflichten erledigt und sämtliche Unterlagen erarbeitet hat. Der Stadtrat hat sich in der Argumentation gegenüber der letzten Debatte im Parlament nicht verändert. Es gibt daher keine Gründe vom letzten Parlamentsentscheid abzuweichen. Der Stiftungsrat kann sich nicht konstituieren und eine Zusicherung zur Finanzierung erhalten, bevor keine verbindliche Zusage des Stadtrates vorliegt und sich Parlamentsmitglieder mit Misstrauen zeigen. Die Aussage, dass die Überbauung das Sonnenblumenhaus kaputtmacht, wird als übertrieben angesehen. Das Bauvorhaben kann ebenso als durchdacht und gut in die Umgebung angegliedert eingestuft werden. Der Unterschied einer Abgabe im Baurecht an die Stiftung liegt im Gegensatz zum Verkauf darin, dass es im Interesse der Stiftung ist, das Haus öffentlich zugänglich zu machen und kulturell zu nutzen.

**Die Kommission beschliesst einstimmig trotz mangelhafter Unterlagen auf das Geschäft einzutreten.**

## 5. Detailberatung

### Testament:

Die Erblasserin hat im Testament festgehalten:

**„Nimmt die Stadt das Vermächtnis nicht an, erhält dieses zu denselben Bedingungen der Kanton Thurgau, von dem ich eine Übernahme erwarte.“**

Gemäss seinerzeitigen Verwaltungsgerichtsentscheid hiess es nämlich:

Das Jugendstilhaus muss restauriert werden und erhalten bleiben – selbst bei hohen Kosten. **„Meinem Ehemann und mir wurde diese Auflage damals zugemutet und so denke ich, wird dies auch für die Stadt Arbon oder den Kanton Thurgau Gültigkeit haben.“**

Weiterer Auszug aus dem Testament:

**„Ich wünsche, dass die Liegenschaft nach Möglichkeit weder verkauft noch überbaut wird.“** Die Kommission geht einstimmig davon aus, dass die Äusserung eines Wunsches nicht rechtsverbindlich eingehalten werden muss.

Uneinig ist sich die Kommission, ob beide Wünsche gleich zu gewichten sind oder Erstgenannter prioritär zu verfolgen ist. Für die Kommission steht grossmehrheitlich ausser Frage, dass die Erblasserin wünscht, dass das Haus zu denselben Bedingungen, welche ihr zugemutet wurden, in öffentlicher Hand bleibt und diese die Bedingungen einhalten muss.

### **Fragen und Antwort:**

Die Kommission bespricht den Fragebogen offen und sehr intensiv. Die Diskussion wird folgendermassen zusammengefasst:

#### Fragen an den Stadtrat

Schätzung:

Die neue Schätzung liegt um CHF 0.54 Mio. höher. Mit einer weiteren Überbauung würde der hypothetische Schätzwert CHF 0.9 Mio. über der heutigen Schätzung liegen. Der Kommission erscheinen die neuen Werte plausibel, da die Schätzung der TKB aus dem Jahr 2013 bei bedeutend tiefer liegenden Immobilienpreisen stammt.

Stiftungsgründung:

Eine Stiftung kann sowohl von der Stadt wie auch von einem Verein gegründet werden. Der Gründungsakt hängt nicht von der Finanzkraft des Gründers ab. Die Kommission stellt in der Aussage des Vereins wie auch des Stadtrats einen Widerspruch fest. Beide Seiten gehen davon aus, dass die jeweils andere einen Stiftungsrat zu bestellen hat.

Bundesamtes für Kultur:

Die Kommission zeigte sich erstaunt über eine Berichterstattung in der Thurgauer Zeitung vom 28. April 2018 zum Gutachten des Bundesamtes für Kultur.

Nach Ausführungen von Patrick Hug wurde der Stadtrat vor dem geführten Rundgang mit der Denkmalpflege durch das Haus Max Burkhard ebenfalls nicht informiert. Die Kommission ist grundsätzlich der Meinung, dass der Bericht der Denkmalpflege keine Bedeutung auf die Kommissionsarbeit hat, insbesondere da der Bericht zu keinen neuen Erkenntnissen gekommen ist. Der Bericht ändert nichts an der Meinungsbildung über einen Verkauf des Hauses oder eine Abgabe an die Stiftung.

#### Fragen an den Verein Sonnenblumenhaus

In der Diskussion geben einzelne Kommissionsmitglieder ihren Zweifeln an der Machbarkeitsstudie Ausdruck. In der Studie wird mit künftigen Mitgliedbeiträgen von CHF 20'000.-- gerechnet. Heute liegen die Beiträge bei CHF 2'250.--. Die aktuelle Rechnung zeigt sogar eine Abnahme zum Vorjahr. Mit dem geplanten Neubau wird ein zusätzliches Finanzierungsrisiko in Kauf genommen, vor allem wenn die Liegenschaft nicht sofort vollumfänglich vermietet werden kann. Dementgegen wird argumentiert, dass der Verein mit der Machbarkeitsstudie aufzeigt, dass der Erhalt des Sonnenblumenhauses nur durch eine Quersubventionierung funktionieren kann. Die Ausgangslage, um Mitglieder für den Verein gewinnen zu können, erscheint im Moment als sehr schwierig, da die Zukunft des Vereins oder der Stiftung noch nicht geregelt ist. Wird das Haus verkauft, gehen sämtliche Auflagen zum Erhalt des Hauses an den Käufer über. Die Kommission sieht die Gefahr, dass damit ein langer juristischer Streit ausgelöst werden könnte. Bei der Variante 2, einer Abgabe im Baurecht, ist ebenfalls nicht von der Hand zu weisen, dass ein grosses, finanzielles Risiko besteht.

Die Kommission ist zwar einstimmig für den Erhalt des Sonnenblumenhauses, bei der Frage nach einer möglichen Überbauung sind die Meinungen jedoch geteilt.

In der Kommission wurde die Variante wieder aufgegriffen, das Haus im Besitz des Stadt Arbon zu behalten. Diese Variante könnte wie folgt aussehen: Das Atelier mit Garten kann dem Verein für Veranstaltungen zur Verfügung gestellt werden und alles ist in einer Leistungsvereinbarung zu regeln. Für den Ausstellungswohnraum im 1. Stock ist eine Zusammenarbeit mit der Stiftung „Ferien im Baudenkmal“ denkbar. Die Dachwohnung könnte nach notwendigen Investitionen vermietet werden. Der Aufgabe, das Haus zu erhalten wird man gerecht und kann bestenfalls eine Rendite erwirtschaften.

**Die Kommission ist mit 6:1 Stimmen gegen den Verkauf der Liegenschaft und bevorzugt eine Vermietung durch die Stadt sowie eine Teilnutzung durch den Verein, die mit einer Leistungsvereinbarung zu regeln ist.**

## **6. Antrag**

Sehr geehrter Herr Präsident

Sehr geehrte Parlamentarierinnen und Parlamentarier

**Die vorberatende Kommission beantragt mit 6:1 Stimmen den Antrag 1 des Stadtrates, auf den Entscheid vom 20. September 2016 zurückzukommen und dem Stadtrat die Kompetenz für den Verkauf der Parzelle 2236 einzuräumen, abzulehnen.**

**Die vorberatende Kommission beantragt mit 6:1 Stimmen den Antrag 2 des Stadtrates, den vorliegenden Baurechtsvertrag zwischen der Stadt Arbon und der Stiftung Haus Max Burkhardt zu genehmigen, abzulehnen.**

Lukas Auer

Kommissionspräsident

Arbon, 18. August 2018