



Stadtparlament Arbon

## **Bericht der Kommission zur Botschaft „Erweiterung Pflegeheim SONNHALDENplus / Erweiterung unentgeltliches Baurecht Parzelle 2166 Übernahme Solidarbürgschaft Bankdarlehen“**

---

### **Kommissionsmitglieder**

Stadtparlament	Gubser Peter, SP-Gewerkschaften-Juso, <b>Präsident</b> Auer Jakob, SP-Gewerkschaften-Juso Bertelmann Bernhard, SP-Gewerkschaften-Juso Schmid Luzi, CVP/EVP Stadler Cyrill, FDP Straub Astrid, SVP Strauss Monika, SVP
----------------	---

Vertretung Stadtrat:	Balg Andreas, Stadtammann
----------------------	---------------------------

---

### **Vorbemerkung**

Am 29.10.13 hat das Stadtparlament auf Antrag unserer Kommission mit 23 zu 0 Stimmen beschlossen, der Genossenschaft Sonnhalden das unentgeltliche Baurecht um 3'350 m<sup>2</sup> auf die gesamte Fläche der Parzelle Nr. 2166 zu erweitern.

### **Anträge ans Stadtparlament**

#### **1. Die Stadt Arbon zeichnet 1 Mio. Franken neues Genossenschaftskapital.**

Das mit Parlamentsbeschluss vom 29.10.2013 gewährte Baurecht entspricht einem Beitrag von 2,715 Mio. Franken. Damit wird Arbon 3,715 Mio. Franken im Verteilerschlüssel unter den Gemeinden angerechnet. Der Beschluss wird rechtskräftig, wenn die Finanzierung gesichert und die Baubewilligung erteilt ist.

#### **2. Dieser Kredit wird der Volksabstimmung unterstellt.**

### **Begründung**

Die Genossenschaft Sonnhalden plant mit dem Projekt SONNHALDENplus eine Erweiterung des bestehenden Pflegeheims. Das Projekt umfasst zwei Pflegestationen mit je 20 Betten als Ersatz für die Pflegeabteilung im ehemaligen Spitalgebäude und für die Übernahme des Evangelischen Pflegeheims an der Romanshornerstrasse. Dazu kommt eine Demenzstation mit weiteren 20 Betten.

- Der Bedarf ist durch Studien ausgewiesen und vom Kanton provisorisch bewilligt.
- Das Projekt ist aus einem Wettbewerb als klarer Sieger hervorgegangen und mit Fachleuten überarbeitet worden.
- Die Genossenschaft Sonnhalde hat dem Projekt im Juni 2013 zugestimmt.
- Das Stadtparlament hat der Gewährung des nötigen Baurechts am 29.10.13 zugestimmt.



Bei der Mittelbeschaffung der Erweiterung einigten sich die Vertreter der beteiligten Gemeinden in der Finanzkommission im Sommer 2012 auf Gemeindebeiträge von 25 % der Gesamtinvestition von 19 Mio. Franken. Die Partnergemeinden lehnten eine Subjektfinanzierung ab und sprachen sich für die in den letzten 20 Jahren bewährte Objektfinanzierung aus. Nach dem Verteilschlüssel der Einwohnerzahl per 1.1.12 sind das für Arbon 3,715 Mio. Franken, für Berg 0,228 Mio. Franken und für Roggwil 0,793 Mio. Franken. Am 7.11.12 stellte die Genossenschaft das entsprechende Gesuch an die Stadt Arbon.

Der Stadtrat prüfte dann andere Finanzierungsmöglichkeiten. Obwohl er in der Finanzplanung im Frühjahr 2013 2 Mio. Franken für das Pflegeheim vorsah, beantragte er dem Stadtparlament mit der Botschaft vom 8.7.13, neben dem unentgeltlichen Baurecht eine Solidarbürgschaft auf das Bankdarlehen für den Erweiterungsbau zu übernehmen und auf eine Erhöhung des Genossenschaftskapitals zu verzichten. Der Bedarfsnachweis für einen „à-fonds-perdu“-Beitrag sei nicht erbracht. Der Genossenschaft sei auf diesem Wege besser geholfen und das Budget der Stadt könne so entlastet werden.

Die Verhandlungen der Genossenschaft mit den Banken haben dann gezeigt, dass die Genossenschaft in etwa die gleichen Konditionen erhält wie die Stadt, und aus der Solidarbürgschaft keine geldwerten Vorteile erwachsen. Während diesen verhandlungsbedingten Verzögerungen sind die Zinsen zwischenzeitlich um 0,5 % angestiegen. Die Partnergemeinden Berg und Roggwil haben signalisiert, dass ihr Beitrag wohl kaum von der zuständigen Gemeindeversammlung akzeptiert würde, wenn Arbon von einer Erhöhung des Genossenschaftskapitals absehe.

Mit dem nun vorliegende Antrag mit der Zeichnung von 1 Mio. Franken Genossenschaftskapital und der Anrechnung von 2,715 Mio. Franken für das unentgeltliche Baurecht auf der Parzelle Nr. 2166 konnte ein guter Kompromiss gefunden werden. Der Beitrag ist auch in einer angespannten Finanzlage verkraftbar. Er ist ein klares Signal dafür, dass die Stadt Arbon zu ihren sozialen Verpflichtungen steht und die Erweiterung des Pflegeheims mit einer Demenzstation befürwortet.

### **Bericht aus der Kommission**

Die Kommission befasste sich an der Sitzung vom 18.9.13 erstmals mit den Anträgen des Stadtrates vom 8.7.13. Der Antrag auf Gewährung des unentgeltlichen Baurechts war unbestritten. Mit 5 : 2 Stimmen beschloss die Kommission, diesen Antrag umgehend an das Stadtparlament weiter zu leiten, um die Weiterbearbeitung des Projekts zu ermöglichen.

Nach dem Beschluss des Stadtparlaments, der Genossenschaft Sonnhalden den Rest der Parzelle Nr. 2166 für den Erweiterungsbau im unentgeltlichen Baurecht zur Verfügung zu stellen, befasste sich die Kommission an drei weiteren Sitzungen mit der finanziellen Beteiligung der Stadt. Dabei gab es eine Aussprache der Kommission mit einer Vertretung der Genossenschaft Sonnhalden und diverse persönliche Gespräche mit den Gemeindeammännern der mitbeteiligten Gemeinden Roggwil und Berg.



Diese Verhandlungen zeigten bald, dass die Position des Stadtrates, keinen Kredit zu sprechen, keine Akzeptanz fand, weder bei der Mehrheit der Kommission noch bei den Partnergemeinden und der Genossenschaft. Bei der Realisierung des Hauptbaus (1977), bei der Inbetriebnahme des ehemaligen Krankenhauses (1992) und beim Erweiterungsbau 2003 – 05 wurden jedes Mal Gemeindebeiträge entsprechend der Einwohnerzahl geleistet. Das unentgeltliche Baurecht war ebenso jedes Mal ein Beitrag der Standortgemeinde Arbon.

Die Kommissionsverhandlungen waren geprägt vom Ringen um eine faire Lösung, die auch für Arbon finanziell verkraftbar ist. Die klare Mehrheit der Kommission befürwortete aus sozialer Verantwortung gegenüber der älteren Generation eine Erhöhung des Genossenschaftskapitals. Ein erster Lösungsvorschlag, bei dem das unentgeltliche Baurecht in Form von Genossenschaftsanteilen abgegolten worden wäre, musste aus rechtlichen Gründen fallen gelassen werden. So kam man auf die nun beantragte Lösung, die auch von den Partnergemeinden akzeptiert werden könnte.

Der Betrag wurde von der Kommission auf 1 Mio. Franken festgelegt, weil damit nach Art. 7 der Gemeindeordnung das Geschäft den Stimmberechtigten zur Abstimmung vorgelegt werden muss.

Die Kommission stimmte beiden Anträgen einstimmig zu.

Arbon, 30.12.13

Für die Kommission: Peter Gubser