

Botschaft an das Stadtparlament

Bahnhofstrasse 24, Überführung der Liegenschaft in das Finanzvermögen der Stadt Arbon zum Wert von CHF 750'000.00

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Parlamentarierinnen und Parlamentarier

Mit dieser Botschaft beantragt Ihnen der Stadtrat, die Botschaft Bahnhofstrasse 24, Überführung der Liegenschaft in das Finanzvermögen der Stadt Arbon zum Wert von CHF 750'000.00" zu genehmigen.

Sachverhalt

Die Liegenschaft Bahnhofstrasse 24 in Arbon wird seitens der Stadtverwaltung nicht mehr als Verwaltungsliegenschaft genutzt. Die Liegenschaft soll aufgrund des veränderten Zweckes vom Verwaltungsvermögen in das Finanzvermögen überführt werden.

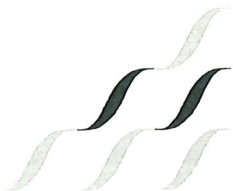
Gemäss Handbuch zum Rechnungswesen der Gemeinden des Kantons Thurgau werden im Verwaltungsvermögen alle Vermögenswerte dargestellt, die unmittelbar der öffentlichen Aufgabenerfüllung dienen. Dies bedeutet, dass die einzelnen Werte immer in direktem Zusammenhang mit einer Gemeindeaufgabe stehen. Verwaltungsvermögen kann nicht veräussert werden, solange es einer durch die Stadt zu erfüllende Aufgabe dient. Es hat somit einen Nutzwert. Verzichtet die Stadt auf die Weiterführung der Aufgabe, muss sie das damit zusammenhängende Verwaltungsvermögen ins Finanzvermögen übertragen.

Die Stadt Arbon betreibt eine aktive Liegenschaftenpolitik und trägt damit zur Sicherung der Standortattraktivität des Lebens- und Wirtschaftsraums der Region Arbon als kantonales Zentrum bei. Die im Finanzvermögen gehaltenen Liegenschaft dienen der mittel- bis langfristigen Sicherstellung von hoheitlichen Aufgaben in Bezug auf die städtebauliche Entwicklung der Stadt Arbon und der ganzen Region. Ebenfalls sollen diese Liegenschaften ausserhalb der verwaltungsrechtlichen Tätigkeiten einen Ertrag an den allgemeinen Finanzhaushalt leisten.

Mit der Überführung der Liegenschaft Bahnhofstrasse 24, kann der Stadtrat, bzw. das gemäss Gemeindeordnung zuständige Organ eine künftige Strategie ausarbeiten und umsetzen.

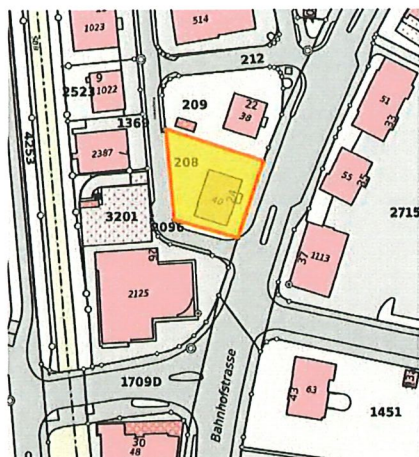
Erwägungen

Soll eine Liegenschaft für längere Zeit, für kommende Aufgaben der Politischen Gemeinde, sichergestellt werden oder aus anderen Gründen dauernd im Eigentum der Stadt verbleiben, so ist es gemäss Handbuch zum Rechnungswesen der Gemeinden des Kantons Thurgau in das Finanzvermögen der Stadt zu überführen. Diese Überführung ist von demjenigen Organ zu beschliessen, das nach den Finanzkompetenzen der Gemeindeordnung zuständig ist. Die



Überführung in das Finanzvermögen der Stadt erfolgt in allen Fällen zum letzten verfügbaren Buchwert gemäss Bilanz. Liegt kein realer Buchwert vor, ist eine Neubewertung vorzunehmen.

Die Parzelle Nr. 208, Bahnhofstrasse 24, Arbon, mit einer Fläche von 654 m² und dem im Jahr 1915 erbauten Geschäftshaus, ist im Eigentum der Politischen Gemeinde Arbon.



Bis zum Auszug der Berufsbeistandschaft im Jahre 2023 wurde die Liegenschaft als Verwaltungsliegenschaft genutzt. Seit dem Auszug ist die weitere Nutzungsart unklar. Die Liegenschaft steht seither leer.

Wie die weitere Nutzung der Liegenschaft durch die Stadt Arbon oder durch Dritte aussehen könnte, ist weiterhin in Prüfung. Die Möglichkeiten wie ein Verkauf, eine Abgabe im Baurecht, eine Vermietung oder eine Umnutzung sind vielfältig. Die Möglichkeiten werden in einem separaten Geschäft behandelt. Aktuell wird ein Arbeitspapier für den Stadtrat vorbereitet.

Auszug Buchhaltung:

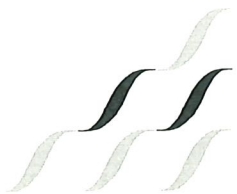
I) Verwaltungsvermögen: Hochbauten (Konto 1404)											
Objekt	Parz. Nr.	Assek. Nr.	Fläche m ²	Versicherungswert	Anschaffungswert	Bilanzwert 31.12.2023	Zuwachs 2024	Abgang 2024	Abschreibung 2024		Bilanzwert 31.12.2024
									CHF	%	
1404 Hochbauten											
Bahnhofstrasse 24	208	40	654	929'000	226'200.00	67'860.00			-22'620.00	10%	45'240.00

Die oben erwähnte Liegenschaft inklusive der darauf befindenden Bauten sollen in das Finanzvermögen der Stadt Arbon überführt werden. Dafür ist das gemäss Gemeindeordnung zuständige Organ, das Stadtparlament, zuständig. Gemäss Art. 32 der Gemeindeordnung obliegt die Kompetenz für Landgeschäfte ab CHF 300'000 beim Stadtparlament. Hierfür wird den Parlamentariern eine Botschaft unterbreitet.

Anlagen im Finanzvermögen werden bei erstmaliger Bilanzierung zu Anschaffungskosten bilanziert. Wenn der Verkehrswert, bzw. Marktwert, tiefer ist als die Anschaffungskosten (bzw. der bilanzierte Wert), erfolgt eine Bilanzierung bzw. eine Wertberichtigung zum Verkehrswert. Entsteht bei der erstmaligen Bilanzierung kein Aufwand (Bsp. Schenkung, Tausch, Übertrag aus Verwaltungsvermögen) wird ebenfalls zu Verkehrswerten zum Zeitpunkt des Zugangs bilanziert.

Die Liegenschaft soll zum aktuellen Marktwert übernommen werden (Fortführungsprinzip). Dieser beläuft sich gemäss Bewertung der Thurgauer Kantonalbank, Weinfelden, vom 14.08.2025 auf CHF 750'000.00. Die Neubewertung wird gemäss den geltenden Rechnungslegungsvorschriften (HRM2) in der Erfolgsrechnung abgebildet.

Gegenüber dem ausgewiesenen Marktwert als Fortführungswert kann bei einer allfälligen Umnutzung der Liegenschaft zu einem Wohn-/Geschäftshaus oder zur ausschliesslichen Wohnnutzung (Konsumobjekt) von einem um mindestens 25% höheren Marktwert ausgegangen werden. Dies ist bei einer Folgebewertung entsprechend zu berücksichtigen.



Antrag

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

Der Stadtrat beantragt Ihnen, dem Geschäft "Bahnhofstrasse 24, Überführung der Liegenschaft in das Finanzvermögen der Stadt Arbon zum Wert von CHF 750'000.00" zuzustimmen.

René Walther
Stadtpräsident

Alexandra Wyprächtiger
Stadtschreiberin

Arbon, 17. November 2025

Beilage
keine