

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

1. Zusammensetzung der Kommission:

Mitglieder Stadtparlament: Jakob Auer, SP/Grüne, Kommissionspräsident
Konrad Brühwiler, SVP
Isabelle Fuchs, FDP/XMV
Franco José, SP/Grüne, Vize-Präsident
Judith Huber, Die Mitte/EVP
Reto Neuber, Die Mitte/EVP
Christine Schuhwerk, FDP/XMV

Vertretung Stadtrat: René Walther, Stadtpräsident

Protokoll: Lara Eberle, Sachbearbeiterin Stadtkanzlei
Alexandra Wyprächtiger, Stadtschreiberin

Die Kommission behandelte die Botschaft "Freigabe für den Kauf der Parzelle Nr. 2720 "Strauss-Wiese" / "Staudershüser" zum Preis von CHF 19.5 Millionen, Romanshorerstrasse 20 / 20a, 9320 Arbon" an einer Sitzung. Sie dankt René Walther, Stadtpräsident, und Alexandra Wyprächtiger, Stadtschreiberin, für die Begleitung und Beratung sowie Lara Eberle für die Protokollführung.

2. Grundlagen und Ausgangslage

Die Kommission nahm die ausführliche Botschaft des Stadtrates vom 18. März 2024 als Grundlage für ihre Beratungen. Ebenso wurden folgende Unterlagen für die Beratung zur Verfügung gestellt: Kaufvertrag der Parzelle Nr. 2720, unterzeichnet am 5. Juli 2023, sowie das Kreisschreiben betreffend die neue Fruchtfolgeflächen-Kompensationsregelung im kantonalen Richtplan des Departements für Bau und Umwelt vom 24. Januar 2023. Die Beratung in der Kommission erfolgte analog zu jener im Stadtparlament. Zuerst wurde im Grundsatz über das Eintreten diskutiert, danach erfolgte die Detailberatung.

3. Eintreten

Der Kommissionspräsident gibt vor der Eintretensdebatte das Wort an Stadtpräsident René Walther, um das Geschäft zu präsentieren. In seinen Ausführungen erläutert er die momentane Ausgangslage und den aktuellen Stand der Ortsplanungsrevision sowie die Bedeutung des Kaufs der Strauss-Wiese und die Konsequenzen einer Ablehnung.

Die Strauss-Wiese befindet sich aktuell in der Landwirtschaftszone und wurde der Fruchtfolgefläche zugewiesen. Sie ist umgeben von Grundstücken der Zentrums-, Industrie- und Wohnzone und somit mitten im Siedlungsgebiet. Für eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung ist das Grundstück daher ungeeignet. Das städtebauliche Entwicklungspotenzial des gesamten Gebiets ist enorm und deshalb ist die raumplanerische Gestaltung des Gesamtgebietes sinnvoll. Damit das Gebiet gesichert werden kann, soll die Stadt Arbon die Strauss-Wiese kaufen.

Aktuell befindet sich die Ortsplanungsrevision beim Kanton Thurgau in Prüfung. Die Strauss-Wiese soll vorbehältlich der Einzonung aufgrund der Ortsplanungsrevision und der Zustimmung der Stimmbürgerinnen und Stimmbürger gekauft werden. Die Nachbarparzelle "Zelgli" kann dabei frühestens in fünf bis zehn Jahren umgezont werden, da dies in der aktuellen Ortsplanungsrevision nicht vorgesehen war. Die Stadt Arbon wurde über die Verkaufsabsichten des "Zelgli" der Firma Forster Profilsysteme AG an die HRS einen Tag vor der öffentlichen Bekanntgabe in Kenntnis gesetzt. Die Stadt Arbon war am Verkaufsprozess des Areals Forster (Zelgli) an die HRS nicht involviert.

Für weitere städtebauliche Planungen für das Gesamtareal Strauss-Wiese und Zelgli kann die HRS miteinbezogen werden. Dadurch kann die Stadt Arbon Einfluss auf die Gesamtentwicklung nehmen und die Realisierung durch Dritte (Baurecht) ausführen. Durch den Kauf der Strauss-Wiese werden jährlich zirka CHF 800'000 Ertrag (Baurechtszinsen) generiert. Zukünftig können auf dem Gebiet öffentliche Nutzungen und Interessen berücksichtigt werden. Die Strauss-Wiese ist ein städtebauliches Entwicklungsgebiet und massgebend für zukünftige Planungen in diesem Gebiet.

Ein Nein für den Kauf der Strauss-Wiese würde für die Stadt Arbon folgendes bedeuten: Könnte die Stadt die Parzelle nicht kaufen, wird das Risiko eingegangen, dass die Parzelle zeitnah durch eine dritte Partei gekauft und im Anschluss zeitnah bebaut würde. Die Stadt Arbon könnte über die Gestaltungsplanpflicht auf diesem Gebiet und einen eventuellen städtebaulichen Vertrag Einfluss auf das Gebiet nehmen. Dabei würden der Stadt jedoch die Ertragswerte aus den Baurechtszinsen entgehen und die Verhandlungsposition der Stadt Arbon bezüglich der Gesamtentwicklung wäre geschwächt. Die Entwicklung eines Gesamtareals würde sich damit komplizierter gestalten.

Die Landwirtschaftsparzelle Nr. 30 in Salmsach, welche im Besitz der Stadt Arbon ist, würde im Falle eines Kaufes als Realersatz an den Sohn der veräussernden Partei, Florian Strauss, verkauft.

Die Kommissionsmitglieder erkennen, dass die Fläche aufgrund des öffentlichen Interesses und aus finanzieller, strategischer und städtebaulicher Sicht gekauft werden sollte. Der Kauf der Strauss-Wiese ist eine riesen Chance für Arbon.

Die veräussernde Partei, Kurt Strauss, ist am 11. August 2024 verstorben. Der Kaufvertrag der Liegenschaft Nr. 2720, für Fr. 19'500'000.00, datiert vom 5. Juli 2023 bleibt rechtskräftig, da er am 5. Juli 2023 öffentlich beurkundet wurde.

Die Kommission entscheidet auf das Geschäft einzutreten und anschliessend in der Detailberatung weitere Unklarheiten zu klären. Das Eintreten ist unbestritten und **einstimmig genehmigt**.

4. Detailberatung

Die Kommission stellt fest, dass die Wiese aktuell eine Nutzungsfläche für die Landwirtschaft ist. In der Diskussion ist die Frage aufgekommen, wo der reale Landersatz erstellt und diese Wiese als Nutzungsfläche kompensiert wird. René Walther führt aus, dass die Fläche nicht kompensiert werden muss, da das Kreisschreiben betreffend die neue Fruchtfolgeflächen-Kompensationsregelung im kantonalen Richtplan nach der öffentlichen Auflage der Ortsplanungsrevision in Kraft trat.

Zum Artikel 17 des Kaufvertrages:

Auszug Kaufvertrag:

17. Obligatorische Bestimmungen:

Die Liegenschaft Nr. 30 Grundbuch Salmsach ist im Eigentum der Ortsgemeinde Arbon. Die Politische Gemeinde Arbon verpflichtet sich, diese Liegenschaft Nr. 30 Salmsach zum höchstzulässigen Preis nach den Bestimmungen des bürgerlichen Bodenrechts (BGBB) an den Sohn der veräussernden Partei, Florian Strauss, zu verkaufen.

Die obligatorischen Vereinbarungen erfolgen auf ausdrücklichen Wunsch der Vertragsparteien. Die Urkundsperson und das Grundbuchamt Arbon haften in keinster Weise, sollten diese Bestimmungen oder Teile davon gerichtlich nicht durchsetzbar sein.

Die Kommission ist einstimmig dafür, dass Artikel 17 in der Abstimmungsbotschaft erwähnt wird.

Die Kommission befasste sich mit der Fruchtfolgefläche und beschliesst einstimmig, dass dies in der Urnenbotschaft für die Bevölkerung ebenfalls detailliert erläutert wird.

Zu den Kosten und Rendite erläutert René Walther, dass mit einer Planungsphase von fünf Jahren zu rechnen ist. Für diesen Zeitraum sind mit Zinskosten von zirka CHF 280'000 pro Jahr zu kalkulieren. Es besteht dadurch durchaus ein gewisser Zeitdruck. Dass dieses Areal von spezialisierten Firmen entwickelt werden muss, sieht die Kommission ein.

Zur weiteren Ergänzung der Abstimmungsbotschaft werden folgende Anträge aus der Kommission gestellt:

- Wichtige Meilensteine sollen beschrieben werden. In die Planung einer Arealentwicklung muss viel Zeit investiert werden.
- Die Fläche der Strauss-Wiese kann aufgrund der städtebaulichen Situation nicht als landwirtschaftliche Fläche verwendet werden.
- Bei vorliegender Investition handelt es sich um eine Renditeinvestition, da die Stadt die Mehrwertabgaben zurückerhält. Durch die Mehrwertabgabe, welche der Verkäufer zu bezahlen hat, erhält die Stadt zirka CHF 1 Million zurück.

5. Antrag

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Parlamentarierinnen und Parlamentarier

Die Kommission empfiehlt mit 6 Ja-Stimmen und 1 Enthaltung der Freigabe für den Kauf der Parzelle Nr. 2720 "Strauss-Wiese" / "Staudershüser" zum Preis von CHF 19.5 Millionen, Romanshornestrasse 20 / 20a 9320 Arbon, zuzustimmen und das Geschäft mit Empfehlung zur Annahme für die Volksabstimmung freizugeben.

Jakob Auer
Kommissionspräsident

Arbon, 28. August 2024