

Botschaft an das Stadtparlament

Sportplatz Stachen, Parz. 5647, Abgabe im Baurecht an Primarschulgemeinde Stachen und Delegation der Kompetenzen an den Stadtrat zur Ausarbeitung eines Baurechtsvertrages

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Parlamentarierinnen und Parlamentarier

Mit dieser Botschaft beantragt Ihnen der Stadtrat, der Baurechtsvergabe des Sportplatzes Stachen, Parzelle 5647, an die Primarschulgemeinde Stachen zuzustimmen.

Zudem dient diese Botschaft gleichzeitig als Bericht betreffend des an der Stadtparlamentssitzung vom 21. März 2023 überwiesenen Postulates Abgabe Sportplatz Stachen für ein Schulzentrum Stachen, von Riquet Heller, FDP/XMV, Migga Hug, Reto Neuber, beide Die Mitte/EVP, Bill Mistura, SVP, mit 15 Mitunterzeichnenden. Mit dieser Botschaft gilt das Postulat als erledigt.

Sachverhalt

Vorgeschichte

Der Sportplatz Stachen liegt direkt neben dem Schulhaus der Primarschulgemeinde (PSG) Stachen und befindet sich im Eigentum der Stadt Arbon. Die Parzelle 5647 umfasst 3'076 m² und liegt in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, ein kleiner Bereich in Richtung Strasse zusätzlich in der Ortsbildschutzzone.

Das Grundstück wurde im Jahre 1997 bei der Gemeindefusionierung von der Ortsgemeinde Frasnacht an die Stadt Arbon übertragen und mit einem Wert von CHF 810'000.00 bilanziert. Der aktuelle Buchwert beträgt per 31. Dezember 2022 CHF 66'120.00. Dieser Wert weicht vom realen Wert deutlich ab, dieser liegt je nach Berechnungsmethode bei CHF 459'862.00 bis CHF 769'000.00.

Bereits in den Jahren 2010 und 2011 fanden Gespräche zwischen der Stadt und der PSG Stachen über einen möglichen Verkauf statt. Die Preisvorstellungen lagen damals zu weit auseinander. Die Primarschulgemeinde war bereit, CHF 200'000.00 zu zahlen und die Stadt forderte rund CHF 450'000.00. Die Primarschule wollte das Grundstück im Sinne einer langfristigen Planung erwerben, hatte jedoch keinen akuten Bedarf.

Ende 2021 hat die PSG Stachen ihr Interesse an einem Kauf oder am Abschluss eines Baurechtsvertrags der Parzelle 5647 gegenüber der Stadt geäußert.

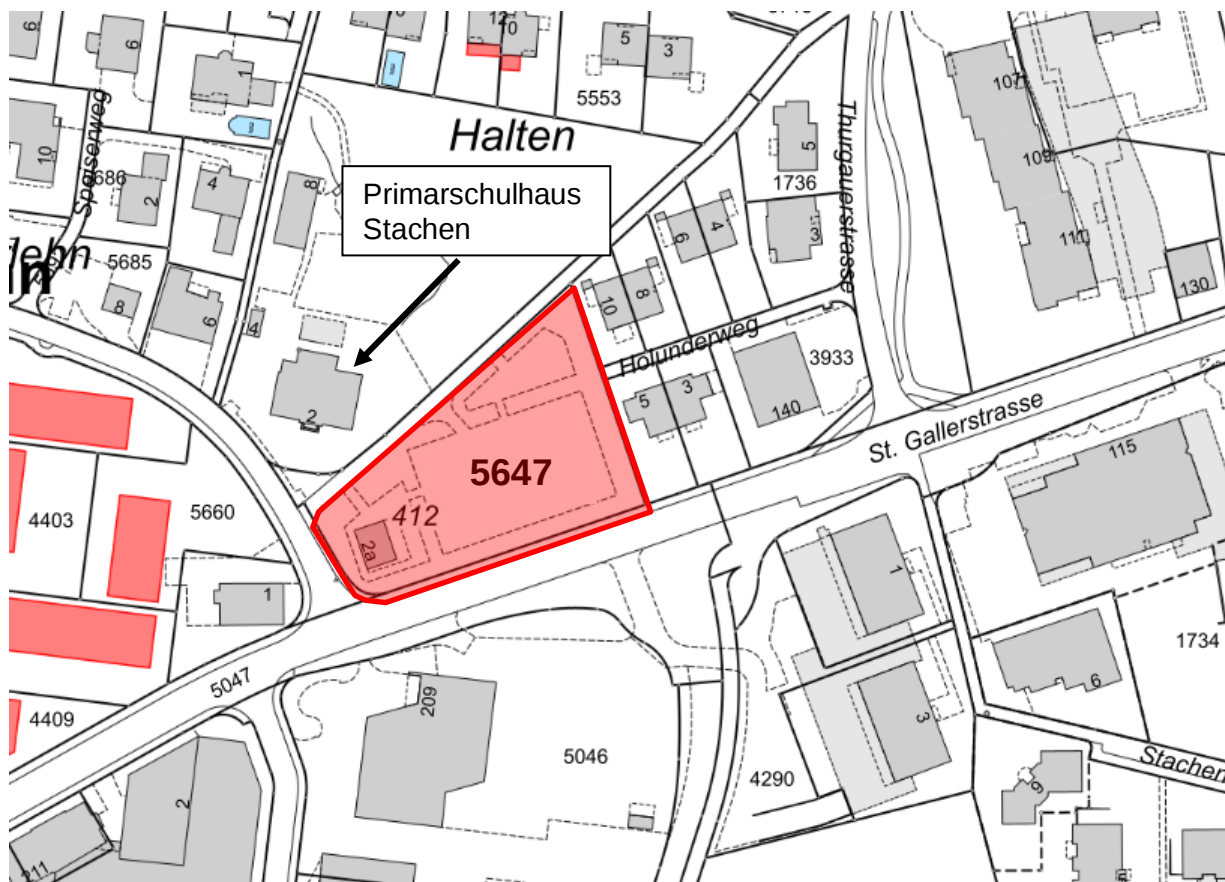
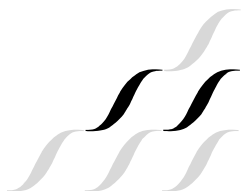


Abbildung 1: Parzelle Sportplatz Stachen

Ausgangslage PSG Stachen

Die Schülerzahlen der Primarschulgemeinde Stachen werden sich auf Grund der Prognosen von heute 73 bis ins Schuljahr 2025/2026 auf ca. 100 Schülerinnen und Schüler erhöhen. Aufgrund dessen wurden die bestehenden Räumlichkeiten bezüglich Auslastung und Tauglichkeit anhand der kantonalen Richtlinien für Schulbauten überprüft. Diese Überprüfung hat ergeben, dass das alte Schulhaus vollumfänglich ausgelastet ist. Bereits heute findet der Unterricht teilweise in zu kleinen Klassenzimmern oder im Untergeschoss statt. Der ehemalige Kindergarten-Pavillon ist als Provisorium für einen zeitlich absehbaren Schulbetrieb noch brauchbar, obwohl der bauliche Zustand nicht mehr zeitgerecht ist. Die PSG will zudem einen provisorischen Modulbau auf der Spielwiese erstellen, der ab dem Sommer 2023 bis 2027 den zusätzlichen Platzbedarf decken soll. Dieser Modulbau soll nach der Schulraumerweiterung wieder abgebaut werden, so dass die Spielwiese wieder zur Verfügung steht. Die PSG Stachen hat die Zusammenarbeit mit der PSG Arbon oder Roggwil im Sinne eines Schüleraustausches geprüft. Da auch diese beiden Körperschaften mit steigenden Schülerzahlen rechnen, ist diese Variante nicht möglich. Daraus resultiert, dass die PSG Stachen ab dem Jahr 2027 neue Schulräumlichkeiten im Umfang von ca. 900 m² Nutzfläche benötigt.

Geprüft wurden unterschiedliche Standorte für einen Neubau. Der Standort des jetzigen Pavillons wäre grundsätzlich geeignet, jedoch werden geschützte Bäume tangiert und ein alternatives Provisorium müsste erstellt werden. Dies ist aus Kostengründen uninteressant. Die Spielwiese soll erhalten bleiben, da diese bei der Bevölkerung sehr beliebt ist. Da die Schüler der PSG Stachen heute in Roggwil den Turnunterricht besuchen müssen, hat die PSG zudem Interesse, künftig über ein Schulzentrum mit eigener Turnhalle zu verfügen.



Ausgangslage Stadt Arbon

Der Sportplatz Stachen wird eher wenig genutzt, hauptsächlich zum Basketballspielen und Skaten. Die Unterhaltskosten für den Sportplatz inkl. öffentlichem WC-Häuschen belaufen sich mittlerweile auf rund CHF 60'000.00 pro Jahr, insgesamt hat der Unterhalt die Stadt Arbon bereits über eine Million Franken gekostet. Die Parzelle befindet sich in der Zone für öffentliche Bauten und ist für Bauten und Anlagen der öffentlichen Hand oder von Trägerschaften, die Aufgaben im öffentlichen Interesse wahrnehmen, zu nutzen.

Dieses Grundstück ist aufgrund seiner zentralen Lage für die zukünftige Entwicklung von Stachen sehr wichtig. Aus diesem Grund hat die Stadt als Bedingungen für die weiteren Verhandlungen gestellt, dass die Bedürfnisse, Ideen und Wünsche der Bevölkerung für die zukünftige Entwicklung dieser Parzelle mithilfe eines partizipativen Verfahrens abgefragt werden.

Mitwirkung

Die PSG Stachen und die Stadt Arbon haben gemeinsam am 11. Mai 2022 ein Pop-up-Büro organisiert, um Ideen zu sammeln, was zusätzlich zum Schulraum auf der Parzelle realisiert werden soll. Rund 80 Personen haben das Pop-up-Büro besucht und ihre Meinung kundgetan. Nachgelagert fand eine Onlinemitwirkung statt, bei welcher das Interesse mit rund 20 Teilnehmenden kleiner war. Beim Pop-up-Büro und der Onlinemitwirkungen waren die meistgenannten Ideen in absteigender Reihenfolge eine Turnhalle, ein Hallenbad, ein Mehrzweckraum und danach Elemente für den Aussenraum wie Skateplatz, Basketballplatz, Kletterpark, Pumptrack, Spielplatz, Fussballfeld.

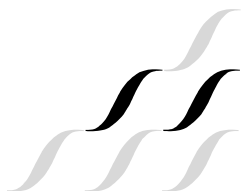
In der Onlinemitwirkung wurde zudem gefragt, ob das Bedürfnis nach bestimmten Elementen vorhanden ist. Eine Turnhalle, ein Mehrzweckraum sowie zusätzliche öffentliche Parkplätze fanden eine grosse Zustimmung. Eine öffentliche Toilette wurde von den Mitwirkenden mit einer durchschnittlichen Zahl bewertet, das Ergebnis ist nicht eindeutig für oder gegen eine öffentliche Toilette ausgefallen. Abgelehnt wurde eine Aufenthaltsmöglichkeit wie Café oder Kiosk und auch das Bedürfnis nach der bisherigen Nutzung als Basketballplatz und Skaterampe wurde als nicht gegeben bewertet.

Anschliessend wurde ein Mitwirkungsbericht verfasst und veröffentlicht. Die detaillierten Ergebnisse können in der Onlinemitwirkung nachgelesen werden (Link: <https://arbon.meinthurgau.ch/pop-up-buero-sportplatz-stachen/>). Bereits vor der Mitwirkung wurde definiert, dass die Ergebnisse des Mitwirkungsprozesses in die weiteren Entwicklungsschritte einfließen.

Abklärungen und Zusammenarbeit unter den Schulgemeinden

In den vergangenen Monaten haben, aufgrund der politischen Diskussionen, Gespräche und Abklärungen zwischen der PSG Arbon und der PSG Stachen stattgefunden. Involviert waren auch Vertreter des Kantons. Dabei ging es um die Frage von möglichen Zusammenarbeiten, mitunter auch über die Verfahren bezüglich einer allfälligen Fusion.

Grundsätzlich müsste eine Fusion von den Stimmberechtigten der beiden Primarschulgemeinden angestossen werden. Entsprechende Vorstösse oder Verfahren sind zurzeit nicht vorhanden. Die Abklärungen mit dem Kanton haben ergeben, dass eine allfällige Fusion eine Vorbereitungszeit von ca. zwei bis drei Jahren benötigen würde, was zeitlich für beide Schulgemeinden nicht zur Entspannung der angespannten Schulraumsituation führen würde. Eine Vermietung von Schulraum unter den Schulgemeinden ist nicht möglich. Analysen und Erfahrungen des Kantons haben gezeigt, dass der finanzielle Nutzen von Fusionen nicht eindeutig nachgewiesen werden kann.



Die PSG Arbon wäre offen für Fusionsgespräche, respektiert jedoch die aktuelle Haltung der PSG Stachen. Ein mögliches Primarschulzentrum Stachen (inkl. Turnhalle) wäre aber strategisch auch nach einer allfälligen späteren Fusion anzustreben.

Bei einer Ablehnung der Abtretung des Grundstückes wäre die PSG Stachen gezwungen das Erweiterungsprojekt auf dem eigenen Grundstück der Spielwiese zu realisieren. Der städtische Sportplatz würde weiter bestehen. Die Stadt müsste sich Gedanken über die Nutzung des Platzes machen und allenfalls Massnahmen zur Aufwertung ins Auge fassen.

Man ist sich einig, dass bei einer Planung von neuem Schulraum die Optionen für den Bau einer Turnhalle sowie für weitere Schulraumerweiterungen berücksichtigt werden sollen. Auf Anregung der Stadt sind die Schulbehörden zudem bereit sich zukünftig regelmässig über die Schulraumplanung auszutauschen.

Erwägungen

Die Stadt Arbon hat ihrerseits kein Interesse an einer zukünftigen Nutzung des Grundstücks. Die Entwicklungsmöglichkeiten sind aufgrund der Zonenzugehörigkeit eingeschränkt. Die Parzelle befindet sich direkt neben dem Primarschulhaus Stachen, welches mit zunehmenden Schülerzahlen konfrontiert ist und mehr Schulraum benötigt. Hinzu kommt, dass auch die PSG und die SSG Arbon zu wenig Schulräume und Turnhallen haben, so dass langfristig insgesamt in Arbon zusätzliche Räumlichkeiten benötigt werden.

Die PSG Stachen hat den Steuerfuss für das Jahr 2022 von 60 % auf 66 % erhöht, um die geplanten Investitionen für einen Schulhausneubau und das Provisorium zu finanzieren. Nachfolgende Tabelle zeigt die Steuerfüsse der drei Primarschulgemeinden der Jahre 2021 bis 2023.

Jahr	PSG Arbon	PSG Stachen
2021	65 %	60 %
2022	68 %	66 %
2023	68 %	66 %

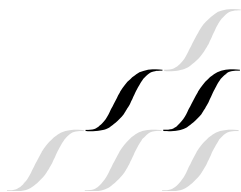
Tabelle 1: Steuerfüsse Primarschulgemeinden Arbon und Stachen

Die geschätzten Kosten liegen bei CHF 4'800'000.00 für einen Schulhausneubau und CHF 200'000.00 für Renovationsarbeiten des alten Schulhauses. Die zusätzlichen Kosten für einen Turnhallenneubau kann die PSG Stachen nicht stemmen. Die PSG Stachen plant, im Wettbewerbsverfahren die Möglichkeit eines Turnhallenbaus mitzudenken. Damit soll diese Möglichkeit für einen späteren Bau der Turnhalle erhalten bleiben. Die Kosten für den Neubau einer Turnhalle liegen gemäss der Grobkostenschätzung bei rund CHF 3'750'000.00.

Die PSG Stachen ist sowohl für einen Kauf des Grundstücks als auch für eine Übertragung des Grundstücks im Baurecht offen. Die Abgabe im Baurecht bietet den Vorteil, dass das Grundstück im Besitz der Stadt Arbon verbleibt – und bei künftigen Baugesuchen diese als Grundeigentümer einbezogen werden muss – und wird darum favorisiert.

Berechnung Grundstückwert / Baurechtszins

Für die Berechnung des Grundstückswerts wurde das Hochbauamt des Kantons Thurgau angefragt. Der Leiter Liegenschaften hat für das Grundstück einen Richtpreis von CHF 150.00-250.00 pro Quadratmeter angegeben. Der Wert aus Steuersicht des Kantons Thurgau wurde ebenfalls angegeben, dieser befindet sich bei rund CHF 150.00/m² zuzüglich der Baunebenkosten. Dabei handelt es sich jedoch um einen theoretischen Wert und nicht um einen



Marktwert, so dass dieser Wert nicht berücksichtigt wird. Der durchschnittliche Landwert gemäss dem Hochbauamt liegt somit bei CHF 200.00/m². Dies ergibt bei einer Grundstücksfläche von 3'076 m² einen Wert von CHF 615'200.00.

Der Baurechtszinssatz kann gemäss dem Hochbauamt folgendermassen hergeleitet werden:

- 1.25 % Referenzzinssatz aktuell (Stand 01.01.2023)
- 1.50 % Zuschlag für Immobilität, Zinsanpassungen und Teuerung
- 2.75 % Baurechtszinssatz total

Dies ergibt einen Landwert von CHF 615'200.00, einen Baurechtszinssatz von 2.75 % und einen jährlich geschuldeten Baurechtszins von CHF 16'918.00.

Laufzeit Baurechtsvertrag

Die Rechtsgrundlagen zum Baurecht sind in Art. 779 ZGB zu finden. Die Dauer eines Baurechts kann zwischen 30 Jahren und 100 Jahren festgelegt werden.

Die beiden Körperschaften wünschen eine Laufzeit von 50 Jahren. Diese Laufzeit sorgt für eine Planungssicherheit seitens der PSG Stachen und die Stadt Arbon kann nach Ablauf dieser Laufzeit wieder über das Grundstück verfügen.

Weitere Bedingungen

Die eingebrachten Ideen bei der Mitwirkung sollen nach Möglichkeit ebenfalls umgesetzt werden. Zudem muss eine öffentlich zugängliche Toilette integriert werden.

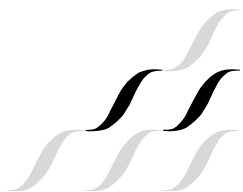
Die Schulgemeinde Stachen soll verpflichtet werden, bei der Planung des Schulraums die Möglichkeit der späteren Erweiterung durch eine Turnhalle und/oder Erweiterung von weiterem Schulraum einzubeziehen.

Zusammenfassung Eckdaten Baurecht

Parzelle:	5647
Quadratmeter:	3'076 m ²
Grundstückswert pro m ² :	CHF 200.00
Grundstückswert total:	CHF 615'200.00
Baurechtszinssatz:	2.75 %
Baurechtszins pro Jahr:	CHF 16'918.00
Laufzeit:	50 Jahre
Planungsaufgaben:	○ Wettbewerbsbedingung für die optionale Erweiterung mit einer Turnhalle ○ Wettbewerbsbedingung für die optionale Erweiterung mit weiterem Schulraum ○ In der Wettbewerbsjury sind mindestens je ein Vertreter der Stadt und der PSG Arbon einzuplanen (Jury soll bereits bei der Ausschreibung des Wettbewerbs einbezogen werden).

Verfahren

Gemäss Art. 32 Ziff. 6 Gemeindeordnung GO beschliesst das Stadtparlament über die Abgabe von Land im Baurecht mit einer Fläche von mehr als 1'000 Quadratmetern. Das vorliegende Geschäft ist darum vom Stadtparlament zu beschliessen. Stimmt das Parlament der Vergabe des Baurechts zu den oben genannten Bedingungen an die PSG Stachen zu, wird der Stadtrat ermächtigt, den Baurechtsvertrag auszuarbeiten und abzuschliessen.



Antrag

Sehr geehrter Herr Präsident

Sehr geehrte Parlamentarierinnen und Parlamentarier

Der Stadtrat stellt folgende Anträge:

- 1. Der Baurechtsvergabe der Parzelle 5647 an die Primarschulgemeinde Stachen sei zuzustimmen.**
- 2. Der Stadtrat erhält die Kompetenz, einen Baurechtsvertrag mit der Primarschulgemeinde Stachen für die Parzelle Nr. 5647 zu den oben genannten Bedingungen auszuarbeiten und abzuschliessen.**

René Walther
Stadtpräsident

Alexandra Wyprächtiger
Stadtschreiberin

Arbon, 31. Mai 2023