

Stadtparlament

Wortprotokoll

4. Sitzung der Legislatur 2023 - 2027

Dienstag, 14. November 2023, 19:00 Uhr, Seeparksaal

Vorsitz: Felix Heller, SP/Grüne

Entschuldigt: Chiara Eugster, SP/Grüne
Peter Künzi, FDP/XMV
André Mägert, FDP/XMV
Cyrill Stadler, FDP/XMV

Anwesend Stadtparlament: 26

Anwesend Stadtrat: René Walther, FDP
Daniel Bachofen, SP
Dieter Feuerle, Grüne
Sandra Eichbaum, XMV
Luzi Schmid, Die Mitte

Protokoll: Christina Pagnoncini, Parlamentssekretärin

Traktanden

- 4/1. Mitteilungen
Mitteilungen aus dem Parlamentsbüro
Mitteilungen der Einbürgerungskommission (EBK)
- 4/2. Sportplatz Stachen Parz. 5647, Abgabe im Baurecht an Primarschulgemeinde Stachen und Delegation der Kompetenzen an den Stadtrat zur Ausarbeitung eines Baurechtsvertrags
Eintreten, Detailberatung, Beschlussfassung
- 4/3. Postulat Abgabe Sportplatz Stachen für ein Schulzentrum Stachen von Riquet Heller, FDP/XMV, Michael Hug, Reto Neuber, beide Die Mitte/EVP, Bill Mistura, SVP
Beratung
- 4/4. Totalrevision Gemeindeordnung
Bildung einer 7er-Kommission
- 4/5. Sportanlage Stacherholz, Neubau eines Kunstrasenspielfelds West, Sanierung Trainingsplatz Ost sowie Umgebungsarbeiten in der Höhe von CHF 3'930'000
Bildung einer 7er-Kommission

- 4/6. Schloss Arbon, Sanierung Schlossturm in Höhe von CHF 2'140'000
Bildung einer 7er-Kommission
- 4/7. Wahlen, Ergänzungswahl; Mitglied Wahlbüro, Restlegislatur 2023-2027
Rücktritt: Arbona Gaxherri, SP
Wahl: Susanne Oeler, SP
- 4/8. Fragerunde
- 4/9. Informationen aus dem Stadtrat
- 4/10. Verabschiedung – Stadtparlament
Rücktritt Heidi Heine, SP/Grüne per 15. November 2023

Präsident Felix Heller, SP/Grüne: Sehr geehrter Herr Stadtpräsident, sehr geehrte Frau Stadträtin und Herren Stadträte, liebe Parlamentarierinnen und Parlamentarier, geschätzte Medienvertretende, Besucherinnen und Besucher, sehr geehrte Damen und Herren, ich begrüsse Sie herzlich zur 4. Sitzung der laufenden Legislatur.

Speziell begrüssen möchte ich heute unsere neue Parlamentssekretärin Christina Pagnoncini. Herzlich willkommen im Arboner Stadtparlament, liebe Christina. Ich hoffe, du fühltest dich gut aufgenommen und konntest dich im Stadthaus bereits etwas einleben.

Leider ist seit der vergangenen Sitzung ein neuer Krieg ausgebrochen. Es ist schwierig, im komplexen Israel-Palästina-Konflikt, die richtigen Worte zu finden und noch schwieriger, die richtigen Schlüsse zu ziehen. Feststeht, die Gräueltaten von Hamas sind unverzeihlich und unmissverständlich zu verurteilen. Dass es Stimmen gibt, die das Abschlachten von Kindern und Jugendlichen rechtfertigen, ja gar feiern, ist abscheulich. So etwas macht kein Partisan in einem Kampf für eine bessere Welt, schrieb die Wochenzeitung WOZ. Recht hat sie. Meine Gedanken sind bei der Zivilbevölkerung auf beiden Seiten, die unsägliches Leid ertragen muss.

Wie erwähnt, handelt es sich um einen äusserst komplizierten Konflikt, auf den ich hier nicht weiter eingehen werde. In den sozialen Medien wird man leider schnell mit einseitigen Informationen und "Fake News" überflutet – eine der ganz grossen Herausforderungen unserer Zeit. Besonders ärgerlich ist es, wenn Politikerinnen und Politiker "Fake News" verbreiten. Es schadet unserem Ansehen, unserer Glaubwürdigkeit und spaltet die Gesellschaft. Wenn beispielsweise Parlamentarier behaupten, eine Kappung der Bahnhofstrasse Süd hätte den motorisierten Zugang zum Bahnhof eingeschränkt, dann zeugt das von Unwissen und mangelnder Information. Unwahrheiten zu verbreiten, hat mit Meinungsäusserung nichts zu tun. Unsere Aufgabe als Parlamentarierinnen und Parlamentarier ist es, uns gründlich zu informieren, die Geschäfte der Exekutive zu durchleuchten und uns aufgrund von Fakten eine Meinung zu bilden. Diese Meinung soll dann mit fundierten Argumenten zum Ausdruck gebracht werden und darf selbstverständlich kritisch sein, aber man kann nicht einfach behaupten, was man will.

Nicht nur wir Parlamentarierinnen und Parlamentarier sind in der Pflicht, uns zu informieren und unsere Arbeit zu tun, sondern auch die Medien. Deren Aufgabe ist es zu recherchieren, Hintergrundinformationen zu beschaffen und uns Leserinnen und Leser aufzudatieren. Stattdessen schreiben aber unsere Zeitungen des Öfteren unkritisch ab, greifen irgendwelche Facebook-Posts auf oder stützen ihre Berichterstattung auf nicht repräsentative Strassenumfragen ab. So etwa kommt die Thurgauer Zeitung zum zweifelhaften Ergebnis, dass die Oberthurgauer Städte nicht mehr sicher seien. Statt Fakten und Zahlen zu nennen, werden willkürlich Leute befragt. Bevorzugt solche, die ihre Angst ausdrücken. Ziel scheint weniger die Information der Leserschaft zu sein, als deren Sensationsgier zu befriedigen.

Natürlich gibt es bessere Schlagzeilen, wenn man über Tankstellenüberfälle oder das angeblich gefährliche Amriswil schreibt, als beispielsweise über unsere Parlamentssitzungen zu berichten. Aber ich appelliere auch an die Medienschaffenden, ihre Aufgabe wieder pflichtbewusster wahrzunehmen. Dies für einmal ein paar kritische Anmerkungen.

Vergangenen Mittwochabend durfte ich, im Rahmen des Herbstanlasses der Museumsgesellschaft Arbon, einem Vortrag von Dr. Christoph Tobler beiwohnen. Thema: 25 Jahre politische Gemeinde Arbon – ein politisches Jahrhundertwerk feiert Jubiläum. Ein eindrücklicher Vortrag, vor allem für mich, nahm ich doch die Ereignisse von damals als Fünfjähriger noch nicht wahr. Welch hochemotionale Angelegenheit, über die schweizweit berichtet wurde und die gar vor Bundesgericht landete. Unweigerlich erinnerten mich die Geschehnisse von damals an die aktuellen Diskussionen bezüglich Sportplatz Stachen. Ich bitte doch beide Seiten, möglichst sachlich zu bleiben und auf Vorwürfe und Anfeindungen zu verzichten, z.B. Inserate, die Politiker als Henker darstellen oder gar Todesanzeigen einer Behörde – ja, all das gab es damals. Bewahren wir doch Stil, bewahren wir unsere Würde.

Namensaufruf

Es sind 26 Parlamentarierinnen und Parlamentarier anwesend, das absolute Mehr beträgt 14. Die Beschlussfähigkeit ist gegeben.

Traktandenliste

Sie haben die Traktandenliste rechtzeitig erhalten. Gibt es Wortmeldungen zur Traktandenliste?
– Die Traktandenliste wird stillschweigend genehmigt.

1. Mitteilungen

Mit Versand vom 24. Oktober 2023 haben Sie folgende Unterlagen erhalten:

- Sportplatz Stachen Parz. 5647, Abgabe im Baurecht an Primarschulgemeinde Stachen und Delegation der Kompetenzen an den Stadtrat zur Ausarbeitung eines Baurechtsvertrags, Kommissionsbericht (Parlamentsbotschaft wurde mit Versand 13. Juni 2023 zugestellt)
- Postulat Abgabe Sportplatz Stachen für ein Schulzentrum Stachen von Riquet Heller, FDP/XMV, Michael Hug, Reto Neuber, beide Die Mitte/EVP, Bill Mistura, keine Beilage (Bericht ist mit Botschaft Traktandum 2 erledigt)
- Totalrevision Gemeindeordnung, Bildung einer 7er-Kommission, Botschaft
- Sportanlage Stacherholz, Neubau eines Kunstrasenspielfelds West, Sanierung Trainingsplatz Ost sowie Umgebungsarbeiten in der Höhe von CHF 3'930'000, Bildung einer 7er-Kommission, Botschaft
- Schloss Arbon, Sanierung Schlossturm in Höhe von CHF 2'140'000.00, Bildung einer 7er-Kommission, Botschaft
- Wahlen, Ergänzungswahl, Mitglied Wahlbüro, Restlegislatur 2023 – 2027, Rücktritt: Arbona Gaxherri, SP, Wahl: Susanne Oeler, SP, Wahlvorschlag
Präsident Felix Heller, SP/Grüne: Bei dieser Unterlage war hier im Postversand fälschlicherweise statt der Parteizugehörigkeit SP die FDP aufgeführt – wir bitten um Entschuldigung. Die digitalen Unterlagen waren korrekt.

Mitteilungen aus dem Parlamentsbüro

Das Protokoll der 3. Parlamentssitzung dieser Legislatur ist genehmigt und im Intranet sowie auf der Webseite einsehbar.

Parlamentarische Vorstösse

An der heutigen Sitzung sind folgende parlamentarischen Vorstösse eingegangen:

- Einfache Anfrage «Mitwirkungsprozesse der Stadt Arbon» von Linda Heller, SP/Grüne
- Einfache Anfrage «Bäume in Arbon» von Lukas Auer, SP/Grüne und Reto Gmür, BFA
- Einfache Anfrage «Ausschreibung und Arbeitsvergabe» von Fabio Telatin und Lukas Auer, beide SP/Grüne

Diese werden dem Stadtrat zur Beantwortung überwiesen.

- Motion «Anpassung Beitrag an Vereine für Kinder- und Jugendarbeit» von Lukas Auer, Fabio Telatin, beide SP/Grüne, Esther Straub, Die Mitte/EVP, Reto Gmür, BFA, Isabelle Fuchs, FDP/XMV und Ueli Nägeli, SVP

Diese geht nun in Zirkulation.

Mitteilungen aus der Einbürgerungskommission EBK:

Gemäss Art. 12 besteht für die Einbürgerungskommission Informationspflicht gegenüber dem Stadtparlament über zu behandelnde Gesuche und gefasste Beschlüsse.

Esther Straub, SP/Grüne, Präsidentin EBK: Ins Bürgerrecht der Stadt Arbon aufgenommen wurden

- Rogg Carmen, 1969, Deutschland
- Rogg Michael, 1965, Deutschland
- Rogg Maximilian, 2011, Deutschland
- Rogg Joanna, 2001, Deutschland
- Gerber geb. Michael Pauline, 1998, Deutschland
- Diribas Rober, 2000, Türkei

Im Moment liegen insgesamt 11 Gesuche von 14 Personen vor, die sich im Bewilligungsverfahren befinden, davon sind 2 Gesuche zurückgestellt.

2. Sportplatz Stachen Parz. 5647, Abgabe im Baurecht an Primarschulgemeinde Stachen und Delegation der Kompetenzen an den Stadtrat zur Ausarbeitung eines Baurechtsvertrags Eintreten, Detailberatung, Beschlussfassung

Präsident Felix Heller, SP/Grüne: Für die Beratung dieses Geschäfts tritt Corinne Straub in den Ausstand.

Corinne Straub, SVP, tritt in den Ausstand.

Präsident Felix Heller, SP/Grüne: Für die Vorbereitung dieses Geschäfts wurde eine vorbereitende Kommission eingesetzt. Gemäss Art. 34 Abs. 1 des Geschäftsreglements bitte ich den Präsidenten der vorberatenden Kommission nach vorn ans Rednerpult.

Fabio Telatin, SP/Grüne, Präsident vorberatende Kommission: Zuerst habe ich zu danken, nämlich meinen Kommissionsmitgliedern, die aktiv und zügig mitgemacht und vor allem mitgedacht haben. Natürlich gilt der Dank auch Stadtpräsident René Walther und im Speziellen Alexandra Wyrächtiger für das Verfassen der Protokolle.

Die vorberatende Kommission traf sich an zwei Sitzungen zur Botschaft Sportplatz Stachen, Parz. 5647, Abgabe im Baurecht an Primarschulgemeinde Stachen, Delegation der Kompetenzen an den Stadtrat zur Ausarbeitung eines Baurechtsvertrags. Der schriftliche Bericht der Kommission liegt Ihnen vor. Ich gehe davon aus, dass ihn alle gelesen und studiert haben. Da es sich für die Stadt Arbon um eine Parzelle handelt, mit welcher eine langfristige Weiterentwicklung für die PSG Stachen Standortstrategie von Nutzen wäre, ist das Eintreten für die Kommission unbestritten, dies ebenso für die Fraktion SP/Grüne.

Was noch zur Diskussion stand, war die Höhe des Bodenpreises, wo wir sicher in der Detailberatung tiefer diskutieren. Vorweg haben wir die Preise verglichen, zwischen 1997 von CHF 263 pro Quadratmeter und den heutigen Bodenpreis von durchschnittlich CHF 750 bis CHF 1'000 pro Quadratmeter, mit Berücksichtigung des Standorts. Vorab: Der Bodenpreis der Bürgergemeinde für die SSG Arbon war zum Zeitpunkt der Sitzungen nicht bekannt und demzufolge auch nicht Bestandteil der Diskussion. Ich bitte Sie, der vorberatenden Kommission zu folgen.

Konrad Brühwiler, SVP: Die Fraktion SVP bedankt sich beim Stadtrat für die klare und unmissverständliche Botschaft. Im Sachverhalt und in den Erwägungen wird der Handlungsbedarf, den die Primarschule Stachen hat, klar festgehalten und muss hier nicht wiederholt werden. Wie gesagt, wir sind froh über die klare Haltung des Arboner Stadtrats. Für die Primarschule Stachen ist schon sehr viel Zeit verstrichen und es drängt nun wirklich sehr. Eine Verweigerung des Baurechts durch Arbon würde die Schulgemeinde Stachen zwingen, die für sie notwendigen Schulräume an einem anderen, ungünstigeren Ort zu bauen. Ein Nichtzustandekommen dieses Vertrags hätte verheerende Auswirkungen auf die Schüler und auf die Schule, auf die Primarschulgemeinde Stachen, auf die Stadt Arbon, denn der mittelmässig genutzte Sportplatz mitsamt den Kosten bliebe im Etat der Stadt Arbon. Und es hätte auch verheerende Auswirkungen auf das Image der Stadt Arbon.

Im Vorfeld der Verhandlungen, und ich nehme es vorweg, wahrscheinlich auch heute nochmals, sind von Arboner Seite immer wieder Störmanöver gegen das Vorhaben geführt worden und werden noch geführt werden. Das ist sehr unschön und erinnert an die Zustände und an die erzwungene Fusion von 1998. Statt friedlich und konstruktiv nebeneinander, wird geschürt, gezünzelt und verhindert. Ich bin überzeugt, dass wir in einigen Jahren wieder über die Fusion von Schulgemeinden sprechen werden. Schaffen und fördern wir also Voraussetzungen, damit dies wohlüberlegt und unter gesunden Voraussetzungen geschehen kann.

Weniger froh ist die SVP-Fraktion über einen Mehrheitsentscheid der vorberatenden Kommission. Wir sind klar gegen eine Erhöhung des Grundstückswerts und unterstützen die Vorlage des Stadtrats, sind also gegen die Kommissionsfassung. Wir werden in der Detailberatung allenfalls einen Kompromissantrag stellen, indem wir beantragen, den Grundstückswert pro Quadratmeter auf CHF 250 zu erhöhen. Bei der Bauvertragslaufzeit unterstützen wir die Stossrichtung der FDP/XMV-Fraktion, diese zwischen 50 und 99 Jahren festzulegen, dies jedoch in die Kompetenz des Stadtrats zu legen.

Als Bewohner einer Aussengemeinde liegt mir persönlich die Eigenständigkeit von verschiedenen Körperschaften sehr am Herzen. Die SVP-Fraktion setzt sich zur Hälfte aus Mitgliedern aus Aussengemeinden zusammen und ist für Eintreten auf die Vorlage. Und wie gesagt, wir werden uns in der Detailberatung nochmals melden.

Reto Neuber, Die Mitte/EVP: Kontrovers und emotional haben wir über dieses Thema in den letzten Monaten gesprochen. In der Bevölkerung war dieses Anliegen immer ein sehr heisses Eisen. Auch in unserer Fraktion haben wir dieses Geschäft genauestens diskutiert und möchten uns an dieser Stelle herzlich bei der Kommission für die geleistete Arbeit bedanken. Ich bin der Meinung, dass das Ziel des Postulats, welches im Nachgang traktandiert ist, erreicht wurde. Den Wink an die beiden Schulgemeinden, dass ein eventueller Zusammenschluss sinnvoll wäre, haben wir gemacht. Zusätzlichen Druck auf die Schulgemeinden möchten wir keinen ausüben.

Das Ziel sollte sein, die Bedürfnisse der Kinder an erste Stelle zu setzen. Ein Baurechtsvertrag, welchen der Stadtrat nun aushandeln soll, scheint der richtige Weg zu sein. Deshalb sind wir in unserer Fraktion einstimmig für Eintreten und folgen somit der Kommission. Wir können auch mit einigen kleinen Änderungen leben, sofern sie nicht vom Kern der Sache abweichen.

Irena Noci, SP/Grüne: Das Grundstück wurde im Jahr 1997 für CHF 263 pro Quadratmeter von der Ortsgemeinde Stachen-Frasnacht an die neu gebildete Stadt Arbon übergeben. Wie damals der Preis bestimmt wurde, kann keiner sagen. Fakt ist, dieser Wert wurde so übernommen.

Der vom Stadtrat vorgeschlagene Bodenpreis ist tiefer als der Bodenpreis aus dem Jahr 1997. Die Thurgauer Bodenpreisbasisdaten 2023 für Private bewegen sich zwischen CHF 750 und CHF 974. Es handelt sich hier zwar nicht um Preise in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, dennoch kann festgehalten werden, dass die heutigen Bodenpreise klar höher sind als die Bodenpreise im Jahr 1997. Der Bodenpreis für die Platzvergabe durch die Bürgergemeinde an die SSG Arbon beträgt CHF 300 pro Quadratmeter. Einige unter uns sind der Meinung, dass wir den gleichen Preis übernehmen sollten. Die SSG Arbon umfasst das gesamte Arboner Gemeindegebiet. Von einem Entgegenkommen dort profitieren alle Arbonerinnen und Arboner. Das ist deshalb nicht zu vergleichen mit dem Geschäft Sportplatz Stachen, wovon nur die Stachener Schulbürgerinnen und Schulbürger profitieren. Warum man diesen mit Sonderkonditionen entgegenkommen soll, leuchtet nicht ein, hatten sie doch über Jahre hinweg eine tiefere Steuerlast zu tragen als die Arboner Schulbürgerinnen und Schulbürger. Im Jahr 2021 war der Steuerfuss der PSG Arbon 5 % höher als jener der PSG Stachen.

Um einen Schulhausneubau und ein Provisorium zu finanzieren, hat die PSG Stachen den Steuerfuss im Jahr 2022, also letztes Jahr, um 6 % erhöht. Der Steuerfuss ist heute immer noch tiefer als derjenige der PSG Arbon. Die zusätzlichen Kosten bei einem Turnhallenneubau kann die PSG Stachen aber nicht stemmen. Die PSG Stachen hätte den Steuerfuss viel früher erhöhen sollen. Weil die PSG Stachen als eigenständige Körperschaft nicht langfristig geplant hat, soll ihr nun die Stadt Arbon mit dem Bodenpreis entgegenkommen. Man kann sich nicht mit einem tiefen Steuerfuss brüsten und gleichzeitig erwarten, dass man Vorteilsbedingungen im Baurecht erhält.

Die Stadt Arbon hatte in den letzten 25 Jahren für den Sportplatz inklusive öffentliches WC-Häuschen jährliche Unterhaltsaufwendungen von über CHF 50'000. Mittlerweile belaufen sich die Kosten auf rund CHF 60'000 pro Jahr. Und jetzt sollen wir einen tieferen Bodenpreis anbieten? Ganz klar Nein. Aus den genannten Gründen bitte ich Sie, am Vorschlag der Kommission festzuhalten.

Riquet Heller, FDP/XMV: Ich äussere mich hier nur zum Eintreten, nicht zu Details. Namentlich war mir das Votum von Irena Noci natürlich sehr sympathisch. Ich beantrage Ihnen, auf das Geschäft nicht einzutreten und es an den Stadtrat zurückzuweisen. Dies, damit er uns allenfalls einen ausformulierten und mit der Behörde der PSG Stachen vorbesprochenen Vertrag unter Vorbehalt der Genehmigung durch uns und durch die Versammlung der Schulbürger Stachen vorlege.

Zur Botschaft des Stadtrats: Diese Botschaft entspricht dem, womit wir Parlamentsmitglieder uns mittlerweile abzufinden gelernt haben. Sodann vielen Dank für die Arbeit unserer Kollegen, die in der Kommission mitgewirkt haben. Speziell danke ich dir, Fabio, für deine Arbeit als Kommissionspräsident. Die Schar zusammenzuhalten, ist nicht immer einfach.

Zusätzlich habe ich die Protokolle der zwei Sitzungen unserer Kommission eingesehen. Zuerst wurde ich bis zum Vorliegen des Schlussberichts vertröstet. Dieser Bericht, das wissen Sie, trägt das Datum vom 7. September. Ich habe darauf drei Mal schriftlich und einmal telefonisch gemahnt, bis dieser Bericht dann endlich, fast zwei Monate später bei uns eingetroffen ist. Anfangs November bin ich dann einfach aufs Büro der Parlamentsdienste im Stadthaus gegangen und habe mich dort so lange hingesezt, bis mir die Protokolle vorgelegt wurden.

Wer mir also vorwirft, ich hätte mit Anträgen, die ich noch stellen werde, zu lange zugewartet, frage sich, warum der Bericht und die Protokolle uns dermassen lange vorenthalten worden sind. Während Wochen, während Monaten.

Zu diesen Protokollen: Es steht nichts Besonderes darin, Sie müssen das nicht nachholen wie ich, aber es ist sehr viel Aufwand, bis man sie lesen darf. Hoher Geheimhaltungsgrad der Kommissionsprotokolle.

Ich begründe meinen Antrag auf Nichteintreten wie folgt:

1. Die PSG Stachen braucht den Sportplatz in den nächsten fünf Jahren überhaupt nicht. Gemäss Homepage der PSG Stachen hat die Behörde am 17. August 2023 Folgendes beschlossen: Dass nämlich alle Bildungsräume, die sie benötigen, auf der eigenen Schulhausparzelle erstellt werden und nicht anderswo. Auf dem Land, das sie hat, möchte die Schulgemeinde Stachen bauen, und zwar alles, was sie momentan benötigt. Eine Turnhalle soll auf der uns heute interessierenden Sportplatzparzelle zu stehen kommen. Schon zuvor, nämlich mit den Unterlagen zur Gemeindeversammlung vom 17. April 2023 hat die Behörde der PSG Stachen ihre Schulbürgerschaft darüber aufgeklärt, dass mittelfristig, d. h. in den nächsten fünf Jahren, keine Turnhalle gebaut werde. Dies, weil die PSG Stachen all ihre Finanzkraft auf Jahre, wenn nicht Jahrzehnte hinaus, für den Bau von Schulräumlichkeiten brauche und kein Geld für eine Turnhalle habe. Die Ausführungen von Kollegin Noci sind richtig. Ich ergänze: Wahrscheinlich hat die PSG Stachen auch kein Geld fürs Bezahlen eines Baurechtszinses. Die PSG Stachen hat zwar eine Steuerkraft pro Einwohner, die deutlich über derjenigen von Arbon liegt, aber nur 900 Einwohner. Diese liefern trotz guten Steuerfaktoren im Jahr nur CHF 1.2 Mio. Steuern ab. Das ist wenig. Zudem tritt die PSG Stachen ohne Reserven an, wie bereits geschildert wurde. Folglich: Auf dem Sportplatz wird die PSG Stachen während Jahren nichts bauen. Sie wird nichts bauen können, weil ihr das Geld fehlt. Ernst Möhl, der heute Abend anwesend ist, schlägt vor, dass die PSG Stachen auf dem Sportplatz einen Spielplatz betreiben soll. Wie lieblich. Spielplätze sind aber keine Schulhausplätze. Wer dies bezweifelt, erkundige sich dazu bei der Kreuzlinger Schulpräsidentin Perini. Die schlägt sich mit dem Problem herum, dass Schulhausplätze als Kinderspielplätze herangezogen werden. Zudem sind Spielplätze Aufgabe der politischen Gemeinde und nicht der Schulgemeinde. Ebenso gehören öffentliche WC-Anlagen nicht in den Aufgabenbereich einer Schulgemeinde, sondern sind Aufgabe der Stadt. Es ist ehrenwert, dass uns die Primarschulgemeinde Stachen die Aufgaben des Betriebens von öffentlichen Spielplätzen und gar von WC-Anlagen abnehmen will, doch auf diesem Gebiet bleibt die Stadt Arbon und nicht die PSG Stachen zuständig. Für die Erfüllung dieser Aufgaben, nämlich öffentliche WC und Spielplätze, ziehen wir Steuern ein, unter anderem auch in Stachen, und die dürfen von den städtischen Steuern profitieren. Die PSG Stachen darf und muss darum keine Aufgaben der Stadt übernehmen und einen Spielplatz betreiben und WC-Anlagen unterhalten. Das machen wir, die Stadt Arbon. Wenn die PSG Stachen diesen Sportplatz auf Jahre hinaus nicht braucht, brauchen wir dieses Land ja auch nicht abzugeben und betreiben dort selber einen Spielplatz und eine WC-Anlage. Status quo wie bis anhin. Selbst wenn die PSG Stachen den Sportplatz dereinst für eine Turnhalle heranziehen sollte: In Stachen werden noch in 10 Jahren nicht mehr als 150 Schüler erwartet. Zusammen mit der eigenen Schulhausparzelle von 6'000 m² und den 3'000 m² der Sportplatzparzelle verfügt die PSG Stachen somit für weniger als 150 Schüler über 9'000 m². Auf 9'000 m² werden in Arbon aber nicht 150, sondern 300 Schüler beschult. So eine Platzverschwendung! Heidi, ich mache dich aufmerksam, dass da wirklich sehr viel Platz von einer Schule beansprucht wird, bei Land, das rar ist und mit dem haushälterisch umgegangen werden sollte.
2. Der Stadtrat umreisst uns den Baurechtsvertrag grosso modo. Bekannt sind und bestimmt sind aufgrund der Botschaft die Baurechtsnehmerin, nämlich die PSG Stachen, die Laufzeit des Baurechts – das ist auch etwas Wichtiges, dass man weiss, wie lange man ein Baurecht geben muss – und der zu zahlende Zins von jährlich rund CHF 17'000.

Dieser Zins ist gemäss der Botschaft des Stadtrats über die ganze Baurechtslaufzeit von 50 Jahren fest. Zumindest wird in der Botschaft von keiner Anpassung des Baurechts während der Laufzeit geschrieben. Weder bei der Komponente Landwert noch bei der Komponente Umwandlungssatz, womit der jährliche Baurechtszins nach dem Wert des Landes multiplikativ errechnet wird.

Unvollständig definiert ist das Objekt, das im Baurecht abgegeben werden soll. Es wird zwar die ganze Fläche der Sportplatzparzelle angeführt, aber nicht das Gebäude, das darauf steht. Es ist dies der Geräteschuppen mit dem darin integrierten öffentlichen WC. Was geschieht mit diesem Gebäude?

Weiter fehlt jede Bestimmung, ab welchem Zeitpunkt der Baurechtszins zu zahlen ist. Ist der Startschuss der Abschluss des Vertrags, der Eintrag ins Grundbuch oder Beginn oder gar erst Abschluss der Bautätigkeiten? Darüber kann man sich streiten. Wann muss man einen Baurechtszins zahlen? Ab Eintrag ins Grundbuch, ab Einigung des Vertrags, ab Beginn der Baubewilligung oder wenn man das Objekt in Betrieb nehmen kann? Die Sekundarschulgemeinde hat sich gegenüber der Bürgergemeinde als ersten Zahlungstermin das Vorliegen der Baubewilligung ausbedungen. Wann kommt diese Baubewilligung? Wann ist damit zu rechnen? 2028, also etwa in 4-5 Jahren? Die PSG Stachen will auf Jahre hinaus auf dem Sportplatz nichts bauen. Wird sie einen Baurechtszins zahlen, obschon sie am Sportplatz auf Jahre hinaus gar nichts machen wird? Kaum. Sie wird doch sagen, wir zahlen einen Baurechtszins, wenn wir bauen oder gebaut haben. Das fehlt, das gehört in einen Baurechtsvertrag.

3. Der Stadtrat will sich von uns sodann die Kompetenz geben lassen, all diese Vertragslücken selber regeln zu dürfen. Dies in dem Sinn, dass der Stadtrat den Baurechtsvertrag mit der PSG Stachen nicht nur mit den entsprechenden Vertragslücken selber füllt, sondern dem ganzen noch auszuarbeitenden Vertrag mit der Primarschulgemeinde Stachen auch noch selber abschliessen darf. Das geht nicht. Das ist quasi eine Blankovollmacht. Mit Art. 32 und 34 unserer Gemeindeordnung wird aufgezählt, was wir als Parlament zu beschliessen haben. Von delegieren an Dritte, beispielsweise an die FGK oder an den Stadtrat wäre eine Möglichkeit, wird nirgends in der Gemeindeordnung gesprochen. Sollte bei einem Baurechtsvertrag delegiert werden können, mit oder ohne wesentliche Elemente, kann auch bei den übrigen Geschäften, die in Art. 32 und 34 erwähnt sind, mit dem Wort «beschliessen» delegiert werden. Was heisst das? Können wir beispielsweise auch den Jahresbericht delegieren und einige Parameter festlegen? Die Jahresrechnung auch? Und vieles mehr, was in den Art. 32 und 34 aufgezählt ist? Namentlich ist ein Delegieren dann nicht zulässig, wenn wichtige Elemente eines Geschäfts zur Konkretisierung an den Stadtrat delegiert werden. Eines dieser Elemente ist das Geräte- und WC-Gebäude auf dem Sportplatz. Ich schätze den Wert dieses Gebäudes auf minimal CHF 100'000, dies entspricht etwa 6 Jahresbaurechtszinsen, also etwa 10 % bezogen auf die Baurechtsdauer von 50 Jahren. Das Gebäude, das man weggibt oder behält, macht einen Unterschied von 10 % auf den Baurechtszins. Solche Positionen, die in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Baurecht stehen, dürfen doch nicht als Nebensache zur Regelung an den Stadtrat delegiert werden. Da sind wir zuständig und nicht der Stadtrat. Üblich ist, dass Verträge ausformuliert mit einem Genehmigungsvorbehalt durch Parlament und Stimmberechtigte vorgelegt werden. Das Entwerfen von ausformulierten Baurechtsverträgen ist nun wirklich keine Hexerei. Das Grundbuchamt liefert einem Entwürfe. Die geht man vielleicht mit Hilfe eines Rechtsanwalts oder eines Notars durch. Im Stadtrat sitzt mit Luzi Schmid ein solcher Notar. Man könnte das in eigener Regie erledigen. Darauf empfiehlt sich sehr, den Vertrag mit der Gegenpartei zu besprechen, damit man weiss, dass sie den Vertrag voraussichtlich auch akzeptieren wird und man nicht für die Katze gearbeitet hat. Üblich ist darauf ein Unterschreiben des Vertrags durch die Exekutivorgane der Vertragsparteien. Dies unter Vorbehalt der Genehmigung durch das Parlament bzw. die Gemeindeversammlung. Weil ein kompletter Vertrag darauf vorliegt, braucht darauf auch nicht gestritten zu werden, was wesentlich und unwesentlich ist. Es ist alles geregelt, auch Nebensächliches. Kommt dazu, dass wir heute nicht einmal wissen, ob das, was wir beschliessen, von der PSG Stachen auch angenommen wird. Möglicherweise ist unsere ganze Arbeit, die wir im Nachfolgenden erledigen, für die Katz, weil sie nicht von der PSG Stachen akzeptiert wird. Pikant.

Wir sollen über ein Grobkonzept eines Baurechtsvertrags befinden und delegieren. Der ausgearbeitete und mit der PSG-Behörde Stachen besprochene Vertrag wird darauf als ausformulierter Vertrag der Gemeindeversammlung Stachen vorgelegt werden. Dürfen die Stachener Stimmbürger mehr wissen als wir? Wir Arboner bedienen unsere Stachener Mitbürger ja sonst schon sehr, nämlich mit einem entgegenkommenden Vertrag.

Wir haben nur allgemein zu beschliessen, die Stachener Stimmbürger bekommen den Text vorgelegt. Das ist doch nicht richtig.

4. Es ist klar, zumindest in meinen Augen, dass die Sportplatzparzelle der Stadt und die Schulhausparzelle der PSG Stachen planerisch als Einheit erfasst werden sollten. Das ganze Gebiet soll ein Schulhauszentrum sein und nicht in zwei Parzellen aufgegliedert werden. Die PSG hat dazu aber bereits einen Grundsatzentscheid gefällt, nämlich dass sie alle Schulgebäude auf eigenem Land bauen will und kein Überlappen von Gebäudeteilen auf die Sportplatzparzelle oder umgekehrt von der Sportplatzparzelle auf die Schulhausparzelle vorgesehen ist. Also nur Gebäude entweder auf der Nordseite, wo man eigenes Land hat oder dann ganze Gebäude auf der Südseite, wo unser Sportplatzgebiet ist. Dies ist gemäss aktueller Faktenlage nur konsequent und richtig, denn die beiden Parzellen trennt die äussere Brühlstrasse. Schauen Sie sich bitte die Skizze gemäss der Botschaft S. 2 an. Diese Strasse ist als mehrere Meter breite Wegparzelle ausgeschieden und diese Wegparzelle ist im Eigentum der Stadt. Es ist klar, dass ein Gesamtkonzept betreffend die beiden Parzellen eine Verlegung oder Aufhebung dieser Strasse bedingt und dass diese Strassenaufhebung oder -umlegung in unmittelbarem Zusammenhang mit unserem Baurechtsvertrag steht. Also müssen zumindest Bestimmungen in den Vertrag, welches die privatrechtlichen Modalitäten sind, wenn es zur Strassenaufhebung oder -umlegung kommt. Auch das ist unsere Kompetenz und nicht eine Nebenkompetenz des Stadtrats, denn das verursachen wir unmittelbar mit dem Baurechtsvertrag. Wenn dann die Strasse weg ist oder verlegt worden ist, grenzen der Sportplatz und die Schulhausparzelle aneinander. Super, endlich ein zusammenhängendes Gebiet. Ein Überbauen als Ganzes ist aber leider immer noch nicht möglich, weil die beiden Parzellen nicht zu einer Parzelle ohne Innengrenzen vereinigt werden können. Grenzabstände zwischen den beiden Parzellen sind trotz Baurecht immer noch einzuhalten. Oder stellen Sie sich das Chaos vor, wenn eine Turnhalle beispielsweise, die auf der Grenze zwischen der Eigentums- und der Baurechtsparzelle steht, heimfällt, weil das Baurecht abläuft. Man müsste die Halle mitten durchschneiden und sagen, die Hälfte ist noch auf dem ehemaligen Baurechtsgebiet und die andere auf dem eigenen Land. So ein Unsinn. Findige Juristen könnten dieses Problem mit Näher- und Überbaurechten allenfalls regeln. Geben Sie vielleicht die Visitenkarte ab, falls Sie Anwalt sind, denn es gibt Arbeit. Solche Näher- und Überbaurechte zugunsten oder zulasten der Sport- oder Schulhausparzelle stellen namhafte finanzielle Werte dar. Man muss etwas bezahlen, wenn man näher bauen will oder sogar hinüber bauen will. Diese Näher- und Überbaurechte stünden wiederum in engstem Zusammenhang mit der Einräumung des Baurechts zugunsten der PSG Stachen. Und wer ist dafür zuständig? Wir, denn wir sind für das Hauptgeschäft zuständig.

Und die Nebengeschäfte sind eben nicht so nebensächlich. Natürlich werden Sie jetzt sagen, spielt doch gar keine Rolle, es gibt kein Überlappen von Bauten. Dies, weil die PSG Stachen ja schon beschlossen hat, nur auf ihrem Land zu bauen. Dies in Beachtung der gesetzlichen Bauabstände zur Strasse und zur Sportplatzparzelle. Dann ist aber erst recht kein Baurecht nötig, weil die PSG in diesem Fall losgelöst von der Sportplatzparzelle und der Strassenparzelle plant und baut und auf der Sportplatzparzelle Jahre später vielleicht ein separater Baukörper, voraussichtlich eine Turnhalle gebaut werden wird, die ihrerseits ebenfalls die Bauabstände zur Strasse und zur Schulhausparzelle beachtet. Zu Deutsch: null Gesamtkonzept, sondern getrennte Überbauungen auf zwei verschiedenen Parzellen.

Haben Sie etwas über diese Probleme "Braucht die PSG Stachen dieses Baurecht?", "Wann?", "Delegation an den Stadtrat zulässig oder nicht?" sowie "Ermöglicht das Baurecht ein Gesamtkonzept für das Schulhausareal Stachen?" in der Botschaft oder im Bericht unserer Kommission gefunden? Ich nichts. Auch in den Protokollen der Kommission habe ich nichts gefunden. Ich befürchte, es wurde nicht einmal als Problem erkannt. Ich bitte Sie darum dringend, diese unausgerekte Vorlage an den Stadtrat zurückzuweisen und Nichteintreten zu beschliessen.

Präsident Felix Heller, SP/Grüne: Ich möchte an dieser Stelle Art. 35 Abs. 1 unseres Geschäftsreglements in Erinnerung rufen, der besagt, «Wer spricht, hat sich kurz zu fassen». Ich denke und hoffe, mit diesem Votum wurde das Maximum erreicht, was darunter noch zu verstehen ist.

Silke Sutter Heer, FDP/XMV: Soll ich mir jetzt überlegen, ob ich doppelt so lange rede, um den Kontrapunkt zu setzen? Selbstverständlich nein. Ich möchte einfach noch den Kontrapunkt setzen, die Meinung der Fraktion FDP/XMV, und zwar in aller Kürze.

Wir sind für Eintreten. Wir haben auch die Dringlichkeit dieses Geschäfts erkannt und möchten uns nach vorne richten. Wir möchten heute, wenn wir nachher zur materiellen Beratung kommen, einen Kompromissvorschlag bringen, und zwar nicht einen faulen Kompromissvorschlag, wie wir finden, sondern einen fairen Kompromissvorschlag, der alle Seiten hört und aufnimmt.

Es wurde richtig gesagt und das ist für mich doch ein gewichtiges Argument, weder als wir diese Botschaft erhalten haben, noch als wir in der Kommission beraten haben, war bekannt, dass parallel die Bürgergemeinde mit der SSG einen Vertrag abschliessen wird.

Vorhin hat Felix Heller gesagt, er erinnert sich nicht, wie das damals gegangen ist, als diese Gemeinden zusammengelegt worden sind. Ich erinnere mich sehr gut daran, ich habe damals als Juristin für die Stadt gearbeitet. Ich erinnere mich an diese Inserate, ich erinnere mich nach 25 Jahren noch an diese Inserate, weil das wirklich ein Tiefpunkt in unserer Gemeinde war. Und zwar in unserer heute, wie ich finde, zusammengefügte Gemeinde mit drei Stadtteilen, aber mit der Stadt Arbon. Und ich bin ganz offen gesagt sehr, sehr interessiert daran, dass wir nicht zurückschauen und nicht dorthin zurückgehen, sondern dass wir nach vorne schauen. Und ich möchte Sie doch um eines bitten: Betonen Sie nicht so sehr, dass es verschiedene Schulgemeinden sind, dass es verschiedene Körperschaften sind. Denken Sie doch einfach daran, es sind Kinder, für die wir einen Bildungsauftrag haben. Da sind wir alle in der Pflicht. Und dieser Bildungsauftrag soll in Stachen wie in Arbon erfüllt werden können. Und als Gemeinde sind wir ein Stück weit mit in der Pflicht, damit das geschehen kann. Das ist eigentlich das Credo, was bei uns in der Fraktion vorgeherrscht hat und weshalb wir gesagt haben, wir haben diesen Antrag auch schon schriftlich eingereicht, dass heute eine Lösung gefunden werden kann, dass die PSG Stachen zu einer Lösung kommt und dass es dort für die künftigen Schüler – es wird dort wie in Arbon sehr viel gebaut – möglichst rasch eine Lösung geben wird. Es ist uns nicht egal, was die Nebenfolgen sind, aber wir sind der Meinung, mit dem, was wir geregelt haben, sowohl in der Kommission, wir haben auch über diese Themen gesprochen, als auch im Stadtrat, was uns vorgelegt worden ist und was wir dann selber regeln. Den Rest können wir in die Hände des Stadtrats legen, denn damit ist klar, was das kosten soll, wie viel Land es ist, wo dieses Land liegt, auch die Laufdauer mindestens zwischen 50 und 99 Jahren wird festgelegt werden, auf diesem Weg. Aber es ist auch so, dass schlussendlich auch einiges verhandelt werden muss zwischen diesen zwei Körperschaften und dass am Schluss eine gute Sache für beide Seiten herauskommen wird.

Stadtpräsident René Walther, FDP: Der Stadtrat hat sich durchaus Gedanken zum Vorgehen gemacht, als wir das Projekt gestartet und geplant haben. Das Verfassen eines Baurechtsvertrags ist ein Standardprozedere. Mit einer Anmeldung, wie es Riquet Heller richtig erwähnt hat, beim Grundbuchamt wird dieses in der Regel beauftragt, einen Entwurf zu verfassen. Bei Baurechtsverträgen unter Körperschaften des öffentlichen Rechts gibt es gewissermassen informelle Standards, eben auch Preise und andere Eckwerte, was Inhalte der Vertragsgegenstände betrifft. Das Grundbuchamt orientiert sich daran, aber klar sind Abweichungen erlaubt, bzw. wichtige Marginalien wie Landwert, Baurechtszins oder Laufzeit sind im Vorfeld abänderbar und zu klären.

Daneben gibt es aber auch untergeordnete Inhalte, welche durch das Grundbuchamt vorgeschlagen werden und bei der Finalisierung durch die Vertragsparteien geprüft und bereinigt werden können / müssen wie beispielsweise der Antrittszeitpunkt des Baurechts.

Und da ist eben ein wichtiges Detail zu berücksichtigen. Man möchte einen Architekturwettbewerb lancieren und es ist jetzt noch nicht klar, was da herauskommt, wie viel Land, der Zeitpunkt und wie das benutzt wird. Man muss auf diesen Wettbewerb reagieren können. Im Sinn der Ökonomie ist es nachvollziehbar, dass bevor dieser Prozess im Grundbuchamt und bei Verhandlungen angestossen wird, das grundsätzliche Einverständnis mit den dazugehörigen wichtigsten Eckdaten seitens der zuständigen Stufe, in diesem Fall Parlament, vorliegt.

Der Stadtrat möchte beim Parlament das grundsätzliche Einverständnis anfragen und erlangen, das Land im Baurecht abtreten zu dürfen und dass ihm die Kompetenz übertragen wird, den Baurechtsvertrag im Detail auszuarbeiten und abzuschliessen, im Rahmen der definierten Marginalien. Der Stadtrat glaubt, fachlich und inhaltlich durchaus kompetent genug zu sein, einen entsprechenden Vertrag ausarbeiten zu können. Nicht zuletzt haben wir auch dafür eine Rechtsabteilung. Eine detaillierte Abhandlung aller möglichen Vertragsinhalte, welche ohnehin in einen standardisierten Prozess mit dem Grundbuchamt einfliessen, finden wir an dieser Stelle übertrieben und verfehlt. Das Vorgehen des Stadtrats ist übrigens üblich in Thurgauer Gemeinden, selber erlebt an Urne abgestimmt, bei über 83 % Zustimmung.

Abstimmung

Eintreten wird mit **23 Ja-Stimmen** gegen 2 Nein-Stimmen **beschlossen**.

Materielle Beratung

Präsident Felix Heller, SP/Grüne: In den vergangenen Tagen sind Anträge zur Botschaft eingetroffen, welche wir auf der Leinwand mittels einer PowerPoint-Präsentation einblenden werden. Einige davon sind Ihnen bereits bekannt. Ich schlage Ihnen deshalb folgendes Vorgehen vor: Zuerst haben in der Detailberatung wiederum die Sprecherinnen und Sprecher der Fraktionen das Wort, danach wie gewohnt alle Parlamentarierinnen und Parlamentarier. Im Anschluss behandeln wir die bekannten Anträge von Riquet Heller nacheinander. Falls jemand zu einem Thema dieser Anträge einen Gegenantrag hat, bitten wir, diesen dann vorzubringen. Zu diesen Anträgen wird selbstverständlich auch die Wortmeldung möglich sein. Liegen mehrere Anträge vor, werden diese einander gegenübergestellt. Danach wird der obsiegende Antrag zur Abstimmung gebracht. Ich danke euch für die Einhaltung, um das Geschäft ordentlich abwickeln zu können.

Isabelle Fuchs, FDP/XMV: Gern stelle ich nun den gesamten Antrag für die Mehrheit der FDP/XMV-Fraktion. Ich werde dafür im Nachgang nicht mehr auf die einzelnen Punkte eingehen.

Antrag zu Traktandum 2: Sportplatz Stachen Parz. 5647 im Baurecht an die Primarschulgemeinde Stachen und Delegation der Kompetenzen an den Stadtrat zur Ausarbeitung eines Baurechtsvertrags:

1. Der Baurechtsvergabe der Parzelle 5647 Stachen Grundbuch Arbon durch die Stadt Arbon an die Primarschulgemeinde Stachen sei zuzustimmen.
2. Dem Stadtrat sei die Kompetenz zu erteilen, mit der Primarschulgemeinde Stachen für die Parzelle 5647 Stachen Grundbuch Arbon 3'076 m² zu folgenden, wesentlichen Bedingungen (Essentialia) ein Baurechtsvertrag abzuschliessen: Grundstückswert pro Quadratmeter CHF 300, Grundstückswert total CHF 922'800, Baurechtszinssatz 2.75 %, Baurechtszins pro Jahr CHF 25'377, Laufzeit 50-99 Jahre in der Kompetenz des Stadtrats, übrige Konditionen in der Kompetenz des Stadtrats.

Begründung: In Anlehnung an den Baurechtsvertrag, den gerade die Bürgergemeinde Arbon mit der SSG Arbon abgeschlossen hat, wird hiermit ein Kompromiss zwischen dem Vorschlag des Stadtrats und dem Antrag der Kommission gestellt. Ich möchte darauf hinweisen, dass dieser Vorschlag in Absprache mit Stadtpräsident René Walther und dem Stadtrat stattfindet.

Während sich die Bürgergemeinde offenbar auf den Gewerbe-Hypothekarzins abstellt, der so offiziell nicht existiert, zieht es die Mehrheit der Fraktion FDP/XMV vor, an den vom Stadtrat zugrunde gelegten Baurechtzinssatz, basierend auf dem Referenzzinssatz und Teuerung von 2.75 %, festzuhalten.

An dieser Stelle sei der Hinweis, ebenfalls in Absprache mit dem Stadtrat erlaubt, dass der vorgeschlagene Zinssatz nicht fix sein soll. Vielmehr soll im Baurechtsvertrag festgelegt werden, dass spätestens alle fünf Jahre die Zinssätze überprüft und gegebenenfalls neu festgelegt werden sollen. Dabei soll der Realzinssatz aufgrund des geltenden Referenzzinssatzes und die Teuerung anhand des dannzumal geltenden Landesindexes der Konsumentenpreise LIK beurteilt werden. Der Landwert soll spätestens alle 20 Jahre überprüft werden.

Weitere Konditionen, die aber nicht als Essentialia für einen Baurechtsvertrag gelten, soll der Stadtrat direkt mit der Vertragspartnerin und damit der Primarschulgemeinde Stachen vereinbaren können.

Ich möchte nochmals daran erinnern, dass es sich in dieser ganzen Diskussion um Grundstückspreise um eine Institution handelt, die Kindern Bildung vermittelt und dass es auch Kinder unserer politischen Gemeinde sind. Lasst uns bitte nicht auf dem Rücken der Bildung noch tiefere Gräben schaffen. Lasst uns bitte Brücken bauen, damit es irgendwann in meiner Generation eventuell nur noch eine Schulgemeinde in dieser politischen Gemeinde gibt und dass diese ohne Groll und ohne Altlasten und freiwillig gebildet wird. Ich bitte Sie deshalb, diesen Antrag als Kompromiss anzunehmen.

Präsident Felix Heller, SP/Grüne: Wir werden später die Anträge Fuchs aufgesplittet inhaltlich entsprechend den Anträgen von Riquet Heller gegenüberstellen.

Konrad Brühwiler, SVP: Namens der grösstmöglichen Mehrheit der SVP-Fraktion stelle ich folgenden Antrag:

1. Der Baurechtsvergabe der Parzelle 5647 Stachen Grundbuch Arbon durch die Stadt Arbon an die Primarschulgemeinde Stachen sei zuzustimmen.
2. Dem Stadtrat sei die Kompetenz zu erteilen, mit der Primarschulgemeinde Stachen für die Parzelle 5647 Stachen Grundbuch Arbon 3'076 m² zu folgenden wesentlichen Bedingungen einen Baurechtsvertrag abzuschliessen: Grundstückswert pro Quadratmeter CHF 250, Grundstückswert total CHF 769'000, Baurechtzinssatz 2.75 %, Baurechtzins pro Jahr CHF 21'147.50, Laufzeit 50-99 Jahre in der Kompetenz des Stadtrats.

Begründung:

1. Ende Mai 2023 kam das Stadtparlament in den Besitz dieser Botschaft, fünfeinhalb Monate später weiss die Primarschulgemeinde Stachen immer noch nicht, woran sie ist.
2. Die Berechnung des Grundstückswerts durch den Stadtrat ist im Kommissionsbericht ausführlich beschrieben. Dem gibt es nichts beizufügen.
3. Die Stadt hat kürzlich, in unmittelbarer Nähe zum Sportplatz Stachen, im Rietli, von einem privaten Landbesitzer Land zum Preis von CHF 245 gekauft. Wohlverstanden gekauft und nicht im Baurecht erhalten. Und dann ist dieses Land in der Wohn- und Gewerbezone mittlerer Baudichte und damit wesentlich wertvoller als der Sportplatz Stachen, der der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugeordnet ist.

Die SVP-Fraktion kann die Überlegungen der Kommissionmehrheit nicht nachvollziehen. Ja, wir sehen es sogar sehr kritisch, wenn sich öffentliche Körperschaften gegenseitig die Preise in die Höhe treiben. Das hat dann die Auswirkung, dass alle Steuerzahler aus Stachen dank Arbon mehr Steuern bezahlen müssen. Man muss sich das einmal vorstellen. Die Stadt Arbon ist an höheren Steuern der eigenen Bevölkerung mitschuldig. Das heisst im Grundsatz, Sie sind es, liebe Kolleginnen und Kollegen aus dem Stadtparlament, wenn Sie der Kommissionsfassung oder dem Antrag der FDP/XMV zustimmen.

Von den höheren Steuern, liebe gewerbefreundliche FDP/XMV-Fraktion, sind übrigens auch Gewerbe und Industrie von Stachen betroffen. Statt dass die Stachener Firmen Geld investieren können, bringen sie dieses dank Ihnen dem Steueramt. Das ist nur in Arbon möglich. Bitte helfen Sie mit, dies zu verhindern, indem Sie dem Antrag der SVP-Fraktion zustimmen.

Präsident Felix Heller, SP/Grüne: Wir haben momentan bezüglich Quadratmeterpreis drei Anträge vorliegen. CHF 400 pro Quadratmeter, CHF 300 pro Quadratmeter und CHF 250 pro Quadratmeter. Wir werden diese drei Anträge später einander gegenüberstellen. Der obsiegende Antrag wird dann dem Antrag CHF 200 pro Quadratmeter des Stadtrats gegenübergestellt.

Rudolf Daepf, SVP: Ich finde, das ist eine Diskussion über die Mitgift, die von Stachen eingebracht wurde. Das wurde nicht von der Stadt Arbon bezahlt, das wurde nur buchhalterisch übernommen. Wie Felix Heller schon erwähnt hat, waren da einige Unebenheiten zu bereinigen für die Eingemeindung, die nicht ganz so freiwillig war.

Aus diesem Grund würde ich dem ehemaligen Freistaat Stachen die Eigenständigkeit lassen, dass sie auf dem Schulareal und auf dem früheren Eigentum eine wunderschöne Schulanlage bauen können. WC und Sportplatz, wie Riquet Heller gesagt hat, wurden auch geschenkt. Der eigentliche Plan der Stachener war einmal, den Sportplatz, die WC-Anlage, das Kompostplätzli, die Glockenstube und das Gemeindehaus in eine Stiftung einzubringen. Leider ist das ihnen wegen der Fristen nicht gelungen. Arbon hat wieder zugeschlagen und sich die Sachen geholt. Und jetzt wollen wir alte Wunden neu aufreissen. Sie sind jetzt fast verheilt, wir versuchen, einander zu verstehen. Und es ist absolut der falsche Zeitpunkt und absolut überheblich von einigen Arbonern, geschenktes Land zu einem überrittenen Preis wieder zu vermieten oder im Baurecht abzugeben. Ich bin ganz klar für die Abgabe mit einem fairen Baurechtszins. Unsere Bürgergemeinde hatte einige Sportplätze, Parkplatz, Strandbad, das sie der Stadt zu sehr guten Konditionen abgibt. Und dass wir jetzt mit CHF 300 und CHF 400 oben ausschliessen, entbehrt jeglicher Grundlage.

Was auch noch gesagt werden muss, die Stadt kann noch CHF 60'000 sparen, da sie die WC-Anlage und den Sportplatz nicht mehr betreiben muss. Und freundlicherweise, wie ich gehört habe, wäre die Schulgemeinde Stachen bereit, einen Spielplatz oder eine WC-Anlage trotzdem zu betreiben, was eigentlich auch vorbildlich ist für eine Zusammenarbeit.

Aus diesen Gründen sind wir von der SVP nicht stur, sondern probieren, euch einen Kompromissvorschlag schmackhaft zu machen, der zwischen der Kommission und der FDP liegt. Ich hoffe, dass wir nicht einen Kleinkrieg führen müssen. Es gibt genügend andere Kriege und so fangen sie an. Seien wir doch so und beginnen nicht, extrem Erbsen zu zählen. Stachen hatte auch einige Sachen auf der Krone von Arbon. Wir haben Gewerbebetriebe, die einiges dazu beitragen und Arbon bekannt machen. Seien wir aus diesem Grund doch grosszügig, hören wir auf, Erbsen zu zählen, lassen wir die Schulgemeinde walten.

Reto Gmür, BFA: Die BFA dankt dem Stadtrat für die in unseren Augen ausgewogene und durchdachte Botschaft und der 7er-Kommission für ihre Arbeit. Es gibt für uns aber schon noch Diskussionsbedarf. Wenn die Kommission den Quadratmeterpreis auf CHF 400 setzt, ist das eine Verdoppelung des in der Botschaft enthaltenen Preises. Das sieht für die BFA nach einer Vogel-friss-oder-stirb-Politik aus und ist bei diesem Geschäft bestimmt nicht von Vorteil. Wenn es denn unbedingt mehr Geld sein muss, wäre die BFA für einen Kompromiss von CHF 300 pro Quadratmeter. CHF 300 sind für uns auch okay und immerhin etwas über den Preis von 1997. Denn wer profitiert am Schluss von diesen neuen Schulräumlichkeiten? Es sind Zuzüger, neue Stachener. Und wohin zahlen Stachener Steuern? Nach Arbon. Es ist doch nicht relevant, ob die Schule Stachen eigenständig ist und dies auch bleiben möchte. Relevant ist, dass wir Arboner, Stachener und Frasnachter unseren Kindern genügend zeitgemässe Schulräumlichkeiten bieten können. Also liebes Parlament, lassen wir doch die Schule im Dorf und geben der Schulgemeinde Stachen dieses Land im Baurecht für 50 oder noch besser 99 Jahre für in unseren Augen einen angemessenen Preis von CHF 300 pro Quadratmeter.

Ulrich Nägeli, SVP: Ich weiche zuerst ein wenig von meinem vorgefassten Text ab. Vielleicht wird dieser Fall einmal hinzugezogen werden, wenn es einen Fall braucht, wie schwierig es ist, in einer Gemeinde über drei Primarschulgemeinden zu referieren und das nicht in einer Einheitsgemeinde zu bewirken. Wir sehen die Komplikationen, die sich daraus ergeben und ich bin gespannt, wie das heute Abend endet.

Das Grundstück, Parzelle 5647, hat es in sich, sorgt sie doch seit Monaten für viel Wirbel und Unmut. Heute liegt es an uns, hier ausgewogen zu entscheiden. Um es kurz zu sagen, ich befürworte den Antrag des Stadtrats, er ist ausgewogener und zukunftsweisender. Speziell der Preis für das Grundstück, der auf Anraten der vorberatenden Kommission verdoppelt wurde, ist nicht akzeptabel. Überlegen Sie, der vorgeschlagene Preis seitens Stadtrat für CHF 200 pro Quadratmeter ergibt ja einen Grundstückspreis von etwa CHF 620'000. Mit der akzeptierten Zinsbelastung wären das dann etwa CHF 17'000 pro Jahr. Mit einer Laufzeit von 50 Jahren wären das dann bereits CHF 850'000, die bezahlt werden müssen. Mit der Verdoppelung wären das dann CHF 1.6 Mio., was in 50 Jahren nur an Zinsen für das Grundstück bezahlt werden muss. Es ist dann aber noch nichts gebaut. Das ist eine hohe Belastung. Zusätzlich würden wir hier für Arbon sehr viel mehr Einnahmen generieren, was dann unter Einnahmen auf Immobilien verbucht würde. Und wie bereits auch schon erwähnt, die Unterhaltskosten von CHF 60'000 würden dann wegfallen.

Aber was gewinnen wir heute als Parlamentarier oder in Zukunft als Arboner damit? Wahrscheinlich nur völliges Unverständnis von vielen Betroffenen. Der Auftrag jeder Schule ist ein Bildungsauftrag. Somit entziehen wir der PSG Stachen nur finanzielle Mittel, die dann für die wirklichen Aufgaben, nämlich zu Bildungszwecken fehlen. Diese fehlenden Gelder müssten dann erneut über eine Erhöhung des PSG-Steuerfusses erhoben werden. Mit dieser Preistreiberei erreichen wir unter dem Strich nur Steuererhöhungen, also wieder Wettbewerbsnachteile gegenüber anderen Gemeinden. Die Bevölkerung wird es Ihnen nicht danken.

Dort schlagen wir vor, unserem Antrag zu folgen und den Preis für das Grundstück möglichst tief zu halten, weil sonst Steuererhöhungen drohen und wir dann wieder einen Wettbewerbsnachteil erfahren, wo wir jetzt doch jahrelang dafür gekämpft haben, dass unsere Steuern irgendwann einmal moderat werden.

Aurelio Petti, Die Mitte/EVP: Es ist extrem viel gesagt worden, auch viel Emotionales. Wir wissen alle, es geht um unsere Kinder und nur um sie geht es. Dennoch darf man logischerweise bei diesem Geschäft auch ein bisschen kritisch sein, das gehört dazu.

Wir haben als Parlamentarier natürlich Gesamt-Arbon im Auge und haben auch die Interessen zu vertreten. Daher habe ich einerseits aus der Sicht der Die Mitte/EVP und unseren intensiven Gesprächen die Botschaft auch sehr kritisch diskutiert und haben grosse Sympathien zu der sehr guten Arbeit der Kommission. An dieser Stelle ganz herzlichen Dank an Fabio Telatin und die Kommission.

Dennoch hat mich persönlich der Kompromissvorschlag der FDP/XMV sehr überzeugt. Ganz herzlichen Dank. Ich finde, er geht in die richtige Richtung. Er ist ausgewogen, er ist ein wahrer Kompromiss, damit hier nicht weiter die Emotionen spielen. Nennen wir das Problem, wo es ist und finden eine Lösung. Ich bin eindeutig für den Kompromissvorschlag, folgen Sie dem Antrag der FDP/XMV.

Präsident Felix Heller, SP/Grüne: Ich schlage vor, wir gehen zu den Anträgen von Riquet Heller über, dort werden wir nämlich nochmals über den Quadratmeterpreis sprechen und Sie können dort weiter votieren. Es wurde ein erster Antrag eingereicht zum Umfang des Baurechts.

Silke Sutter Heer, FDP/XMV: Ohne das gut abgesehene Drehbuch durcheinanderzubringen, wäre es nicht sinnvoll, über den allerersten Antrag abzustimmen, nämlich ob das Parlament einverstanden ist, dass dieses Grundstück an die Schulgemeinde Stachen abgegeben wird, und dass wir dann über den Preis diskutieren? Wenn wir nämlich Nein sagen, müssen wir auch nicht mehr über den Preis diskutieren. Es gibt diesen ersten Grundsatzentscheid, das ist auch in der Botschaft des Stadtrats so, das ist im Kommissionsbericht so.

Präsident Felix Heller, SP/Grüne: Unserer Meinung nach handelt es sich dabei um Schlussanträge des Stadtrats, über die wir in der Schlussabstimmung abstimmen.

Silke Sutter Heer, FDP/XMV: Wir von der FDP haben auch einen solchen Antrag gestellt. Ihr habt aber nur den einen aufgeschrieben, das heisst aber nicht, dass der andere nicht eingereicht worden ist. Die FDP hat diesen ersten Antrag auch gestellt, dass dem Stadtrat überhaupt die Zustimmung erteilt wird, dieses Land im Baurecht zu vergeben.

Präsident Felix Heller, SP/Grüne: Das ist wie gesagt Antrag 1 der Schlussabstimmung. In einem zweiten Antrag werden wir über die Details, die wir jetzt diskutieren, auch in der Schlussabstimmung abstimmen.

Silke Sutter Heer, FDP/XMV: Für mich ist das immer noch unlogisch, denn wenn wir Nein sagen würden zum ersten Antrag, müssten wir über den Rest nicht mehr diskutieren. Das wäre dann erledigt. Ich stelle den Ordnungsantrag, dass wir zuerst im Grundsatz abstimmen und dann über die Details.

Riquet Heller, FDP/XMV: Ich bin nicht drausgekommen. Wir möchten jetzt doch Stück für Stück dieses Baurechtsvertrags besprechen. Da kommt unter anderem natürlich der Preis vor, da kommt die Frist vor, da kommt zum Beispiel auch vor, was wir überhaupt vergeben wollen. Dieses Gerüst sollte doch klappen. In diesem Gerüst kann dann jeder seine Christbaumkugeln noch aufhängen. Demzufolge meine ich, dass dieser Ordnungsantrag, der so quer kommt, abgelehnt werden sollte. Ich bitte Sie, dem zuzustimmen.

Ordnungsantrag – Silke Sutter Heer

Die Abstimmung über Ziffer 1 der stadträtlichen Botschaft wird vorgezogen.

Abstimmung

Der Ordnungsantrag von Silke Sutter Heer wird mit **14 Ja-Stimmen** gegen 10 Nein-Stimmen bei 1 Enthaltung **angenommen**.

Abstimmung über Ziffer 1 der stadträtlichen Botschaft

Der Antrag auf Baurechtsvergabe der Parzelle 5647 an die Primarschulgemeinde Stachen wird mit **23 Ja-Stimmen** gegen 1 Nein-Stimme bei 1 Enthaltung **angenommen**.

Riquet Heller, FDP/XMV: Ich stelle fest, Sie haben einfach das Eintreten noch einmal gutgeheissen. Jetzt kommen wir zu den Details des Vertrags, was darin eigentlich stehen sollte.

Ich habe Ihnen einen Antrag zugestellt, der definiert, was wir überhaupt belasten und was wir weggeben. Wir geben die Berechtigung zum Bauen auf der ganzen Parzelle ab. Normalerweise gehört etwas, was fest mit dem Grund verbunden ist, auch dem Eigentümer des Bodens. Ausnahme: Baurecht. Wenn Sie also ein Baurecht weggeben, ist zu bestimmen, was mit den Bauten passiert, die schon auf diesem Boden stehen. Das ist in unserem Fall dieses Gerätehaus mit der WC-Anlage. Wem gehört das jetzt, wenn wir einen Baurechtsvertrag abschliessen? Aufgrund der Tatsache, dass alles, was im Baurecht ist, auch der Baurechtsnehmerin, also der Primarschulgemeinde Stachen gehören soll, meine ich, dieses Gebäude solle an die Primarschulgemeinde Stachen überschrieben werden, mit dem Baurecht, und dass im Baurechtsvertrag gesagt wird, dass alle Bauten auch der Baurechtsnehmerin gehören.

Das hat zweierlei zur Folge. Wir schenken dieses Gebäude der Primarschulgemeinde Stachen. Läuft das Baurecht ab, haben wir eine Heimfallentschädigung für dieses Gebäude zu bezahlen und die Primarschulgemeinde Stachen bekommt diesbezüglich Geld. Ich bitte Sie, zur Kenntnis zu nehmen, dass mein Antrag der Klarheit dient und auch zum Vorteil der Primarschulgemeinde Stachen ist, so in der Grössenordnung von CHF 100'000 bis CHF 200'000. Weiter ist klar, dass die Primarschulgemeinde Stachen dann mit diesem Gebäude machen darf, was sie will. Sie kann es abbrechen, sie kann es unterhalten, was immer sie will. Allenfalls hat sie Auflagen der Stadt zu beachten, nämlich dass sie ein WC betreiben muss. Aber wo sie das machen will, da ist sie frei. Ich meine, mein Antrag diene der Klarheit und sei grosszügig gegenüber Stachen. Ich bitte Sie, dem Antrag zuzustimmen.

Stadtpräsident René Walther, FDP: Grundsätzlich ist es bei einem unselbstständigen Baurecht so, dass der Boden mit dem, was darauf steht, verbunden ist. Aus meiner Sicht ist dieser Antrag nicht sehr zielführend, weil man ja auch gar nicht weiss, wie genau das Gebäude genutzt wird. Auch wenn ein Baurecht zustande kommt, bleibt selbstverständlich das Gebäude und auch der Boden im Eigentum der Stadt – das ist die Eigenheit eines Baurechts. Und was auch eine Eigenheit ist, wenn zum Beispiel die Schulgemeinde Stachen das Gebäude abreißen möchte, umnutzen möchte oder verändern möchte, dann braucht es zwingend ein Baugesuch, und in einem unselbstständigen Baurecht muss zwingend der Eigentümer, also die Stadt Arbon, das mit der Unterschrift bestätigen, sonst kann das Baugesuch nicht bewilligt werden. Insofern ist die Situation klar, man muss das jetzt nicht speziell im Vorfeld regeln.

Riquet Heller, FDP/XMV: Liebe Silke, bitte hilf mir. Es wird jetzt von einem unselbstständigen Baurecht gesprochen, dabei ist klar, dass wir ein selbstständiges Baurecht einrichten. Denn dort besteht die Minimalfrist von 30 Jahren und maximal 100 Jahren. Ein unselbstständiges Baurecht können Sie auf zwei Monate machen und das wird auch nicht im Grundbuch eingetragen. Was wir wollen, ist ein selbstständiges Baurecht und da stimmt einfach, was ich gesagt habe. Bitte Silke, korrigiere.

Antrag zum Umfang des Baurechtes – Riquet Heller

Das Baurecht umfasst die ganze Parzelle Nr. 5647 im Ausmass von 3'076 m². Bauwerke, die derzeit auf der Parzelle Nr. 5647 stehen, namentlich das Geräte- und WC-Gebäude in der Süd-West-Ecke der Parzelle, gehen ohne jegliche Gewährleistung unentgeltlich ins Eigentum der Baurechtsnehmerin über.

Abstimmung

Der Antrag von Riquet Heller wird mit **18 Ja-Stimmen** gegen 4 Nein-Stimmen bei 3 Enthaltungen **angenommen**.

Präsident Felix Heller, SP/Grüne: Wir kommen zum nächsten Antrag. Hier geht es um die Baurechtsdauer. Hier liegt ein weiterer Antrag Fuchs vor. Wir werden hier eine Gegenüberstellung dieser beiden Anträge machen.

Riquet Heller, FDP/XMV: Ich gehe davon aus, wir haben jetzt grundsätzlich beschlossen, ein selbstständiges Baurecht einzuführen. Da wird ein eigenes Grundbuchblatt eröffnet, das kann gehandelt und belastet werden wie ein Grundstück. Es wird also verselbstständigt, deshalb ist das Baurecht auch selbstständig.

Sodann jetzt zur Dauer: Ich finde das eine Essentialia. Überlassen Sie das bitte nicht dem Stadtrat mit einer Formel wie 50-99 Jahre. Das sind Grössenordnung 50 Jahre weiteres Baurecht. Wenn das nichts Wesentliches ist! Ich habe keine Lebenserwartung von 50 Jahren. Das ist wesentlich, was Sie jetzt da beschliessen.

Die Dauer ist ein Indikator, womit Sie hinweisen, wie lange dieses Baurecht seine Bedeutung haben soll. Wie lange existiert die Trilogie der Arboner Schulgemeinden? Wie lange werden wir noch Stachen haben, Arbon haben und Frasnacht haben? Ich hoffe, 30 Jahre genügen Ihnen. In 30 Jahren bin ich nicht mehr da. Dann können Sie das dann selber beschliessen. Aber wer 50 Jahre beschliessen will oder 99 Jahre, geht davon aus, dass dieser Zustand, den wir jetzt haben, noch so lange dauern wird. Selbstverständlich kann man das abändern, verkürzen oder verlängern, aber dann geht der ganze Zirkus wieder los. Dann muss die Gemeinde Stachen zustimmen, wir müssen zustimmen. Demzufolge bitte ich Sie doch, die Frist festzulegen und 30 Jahre sind genug.

Im Übrigen: In der Kommission ist mir noch etwas aufgefallen. Hier gilt das Protokoll vielleicht doch noch als hilfreich. Ich zitiere aus dem ersten Protokoll der Kommissionssitzung vom 10. August 2023, die immerhin 1 Stunde und 35 Minuten gedauert hat (die zweite Sitzung ging dann nur noch 20 Minuten): «Der Stadtpräsident erläutert, dass die Laufzeit auf 50 Jahre festgelegt wurde, da dies der Abschreibez Zeitraum eines Gebäudes ist. Würde die Schule einen Neubau erstellen, wäre dieser nach 50 Jahren abgeschrieben.» Das stimmt gar nicht. Die Abschreibung für alle Primarschulgemeinden, für Bauten gemäss HRM2, beträgt 33 Jahre und nicht 50 Jahre. Die Abschreibepaxis, die vom Kanton vorgeschrieben wird, spielt im Privatrecht, und wir haben einen privatrechtlichen Vertrag, überhaupt keine Rolle. Da spielt eine Rolle, wie viel dieses Gebäude für den Baurechtsgeber noch wert ist, und das hat nichts zu tun mit dem Buchwert. Demzufolge bitte ich Sie, auch noch aus einem weiteren Grund, nicht allzu lange Fristen einzuräumen. Denn wenn die Fristen lang sind, werden sich die Preise entsprechend entwickeln und Sie müssen dann entsprechende Indexklauseln einführen, namentlich auch für den Landpreis. Bleiben Sie dagegen bei kurzen Fristen, ist das nicht nötig. Ich meine, 30 Jahre sind lange genug. Bitte stimmen Sie für 30 Jahre und nicht für 50 Jahre.

Silke Sutter Heer, FDP/XMV: Zuerst möchte ich festhalten, dass selbstverständlich die Dauer des Baurechts nichts mit der unabhängigen Dauer der drei Schulgemeinden zu tun hat. Diese können selbstverständlich lange vorher, also lange bevor diese Frist abgelaufen ist, fusionieren. Ich habe mir heute die Mühe gemacht und wieder einmal den Baurechtskommentar bzw. den Basler Kommentar hervorgehoben, damit Sie auch wissen, dass ich das nicht einfach nur erfinde. Tatsache ist, gerade dieses Baurecht (Lage, Gestaltung, Dauer des Baurechts, auch die Heimfallentschädigung) würde auf eine Rechtsnachfolgerin übergehen. Man muss sich bewusst sein, wenn zwei Schulgemeinden fusionieren würden, gibt es sowieso eine neue Körperschaft. Und diese Körperschaft übernimmt. Das hat Ruedi Daepf vorhin richtig gesagt, genau wie wir damals übernommen haben. Es hat ja nicht die Gemeinde Arbon fortbestanden, sondern es gab eine neue Gemeinde, es gab die neue politische Gemeinde Arbon, bestehend aus den Teilen Arbon, Stachen, Frasnacht. Und in diesem Zusammenhang, das wurde richtig erklärt, haben wir zum Buchwert dieses Land übernommen mit dem Sportplatz und diesem WC-Häuschen. Das haben wir nicht bezahlt, wir haben überhaupt nichts bezahlt. Wem denn? Sondern wir haben diese Gemeinde übernommen. Und genau so wäre es, wenn diese Schulgemeinden fusionieren würden. Dann würde dieses Baurecht übergehen. Aber in Stein gemeisselt ist damit weder 30 noch 50 noch 70 noch maximal 99 Jahre bzw. 100 Jahre, was vom Gesetz her das Maximum ist. Sondern diese Verträge würden einfach übergehen und die Rechtsnachfolgerin tritt ein. Weshalb man deshalb auf eine kurze Dauer gehen soll, wenn man das Ziel hat zu fusionieren und schlussendlich dann weiss, dann ist wenigstens ein Problem schon gelöst und dauert fortan, kann ich nicht nachvollziehen. Deshalb haben wir gesagt, der Stadtrat soll mit der Schulgemeinde Stachen darüber diskutieren. Wir wollten aber an diesem Minimum festhalten und haben gesagt, wenn unter dem Strich 70 Jahre herauskommen, ist das auch in Ordnung. Ich finde, das kommt auch etwas darauf an, was auf dem Land wirklich realisiert wird. Aber ich würde das von dem abhängig machen. Auf keinen Fall finde ich, sollten wir diese 30 Jahre einräumen. Es wurde richtig gesagt, das ist das Minimum für das selbstständige Baurecht. Es ist im Übrigen ein selbstständiges Baurecht, wenn es im Grundbuch eingetragen wird, auch das ist richtig. Wir halten jedoch an diesen 50-99 Jahren fest. Wenn Sie es nicht aus der Hand geben und festlegen wollen, würde ich sagen, sind 50 Jahre sicher das Minimum für eine öffentliche Institution, die ein Schulhaus bauen möchte. Wir haben in Arbon Schulhäuser, die wesentlich älter sind.

Antrag zur Dauer des Baurechtes - Riquet Heller

a) Die Baurechtsdauer beträgt 30 Jahre

Antrag Isabelle Fuchs

Dem Stadtrat sei die Kompetenz zu erteilen, mit der Primarschulgemeinde Stachen für die Parz. 5647, Stachen, Grundbuch Arbon, 3'076 m², zu folgenden wesentlichen Bedingungen (essentia) einen Baurechtsvertrag abzuschliessen:

Laufzeit: 50 – 99 Jahre

Abstimmung

Der Antrag Fuchs **obsiegt mit 19 Stimmen** gegen den Antrag Heller mit 3 Stimmen bei 3 Enthaltungen.

Abstimmung

Der Antrag Fuchs wird mit **21 Ja-Stimmen** gegen 2 Nein-Stimmen bei 2 Enthaltungen **angenommen**.

Präsident Felix Heller, SP/Grüne: Nächster Antrag von Riquet Heller, Dauer des Baurechts lit. b.

Riquet Heller, FDP/XMV: Vorweg liebe Kollegin Sutter Heer, vielen Dank, dass du bestätigt hast, dass wir hier über ein selbstständiges Baurecht diskutieren und nicht über ein unselbstständiges.

Sodann stelle ich fest, dass Sie in der vorhergehenden Abstimmung beschlossen haben, dass nicht der Antrag des Stadtrats auf 50 Jahre Baurechtsdauer der Wesentliche ist, sondern dass Sie das delegieren an den Stadtrat 50-99 Jahre. Ich mache darauf aufmerksam, dass das ein wesentliches Element des Baurechtsvertrags ist, dass Sie meines Erachtens nicht an den Stadtrat hätten delegieren dürfen. Soweit zur Vorgeschichte zum nächsten Antrag.

Wir müssen auch irgendwann sagen, wann der Baurechtsvertrag beginnt, das habe ich ausformuliert. Nämlich dann, wenn wir hier zugestimmt haben und auch in Stachen zugestimmt worden ist. Das soll der Startschuss sein. Das schafft Klarheit. Ich bitte Sie, diesem Antrag zuzustimmen.

Stadtpräsident René Walther, FDP: Den Beginn eines Baurechts an die Zustimmung eines Souveräns einer Körperschaft zu knüpfen, ist konzeptionell falsch, weil es sich um eine privatrechtliche Vereinbarung zwischen zwei Körperschaften handelt. Üblicherweise wird der Beginn eines Baurechts an eine Baubewilligung oder einen Bezug und einen Nutzungsbeginn geknüpft. Klar kann es sein, dass die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger der PSG Stachen aus Gründen der Finanzkompetenz etwas dazu sagen müssen / können / dürfen. Dies hat aber sachlich kausal nichts mit dem Antritt des Baurechts zu tun. Somit empfehle ich Ihnen, diesen Antrag abzulehnen.

Riquet Heller, FDP/XMV: Ich mache Sie wiederum darauf aufmerksam, dass der Startschuss eines Baurechts nach meinem Dafürhalten etwas sehr Wichtiges ist. Das können Sie nicht delegieren. Sodann mache ich Sie darauf aufmerksam, dass die Delegation zur Folge hat, dass ein Baurechtsvertrag und damit der Baurechtszins möglicherweise am Sankt Nimmerleinstag zu laufen beginnt; nämlich, dass die Gemeinde Stachen sehr wohl zustimmt, dann aber, wie vorauszu sehen, wahrscheinlich nicht zu bauen beginnt. Wann läuft dann unser Baurechtszins? Irgendwann einmal. Ich möchte doch sehr bitten, dass Sie dem den Riegel schieben und festlegen, wo der entsprechende Zeitpunkt ist. Ich nehme an, es werde der Gemeinde Stachen ein vorparagra phierter Vertrag vorgelegt. Er wird unterschrieben von unseren Exekutivorganen und geht dann nachher an die Gemeindeversammlung Stachen, auch bereits unterschrieben von der Exekutive der Schulgemeinde Stachen. Und dann sind alle Bedingungen erfüllt, nämlich Zustimmung durch das Parlament, unterschrieben von den zuständigen Organen unserer Stadt, unterschrieben von der PSG Stachen, und jetzt noch Zustimmung durch die Gemeindeversammlung.

Möglich, dass das der Zeitpunkt ist, wo der Vertrag zu laufen beginnt, ist aber identisch mit meinem Vorschlag, nämlich Zustimmung durch die Schulgemeinde Stachen. Ich bitte Sie, den Zeitpunkt zu bestimmen und das nicht offen zu lassen, denn sonst wissen wir wirklich nicht, wann es zu laufen beginnt. Bitte genehmigen Sie diesen Antrag.

Silke Sutter Heer, FDP/XMV: Ich möchte nur daran erinnern, dass wir nicht gesagt haben, das soll nicht geregelt werden, sondern wir haben gesagt, das soll in die Kompetenz des Stadtrats, der dann tatsächlich diese Verhandlungen führt und diesen Vertrag "en détail" ausarbeitet. Fakt ist natürlich, wenn wir es an die Baubewilligung knüpfen, ich glaube, das wäre auch die Idee, das ist auch das Übliche, ich kenne nicht so viele Baurechtsverträge, aber das macht Sinn, dass man es an die Erteilung der Baubewilligung knüpft. Das wird man schlussendlich wahrscheinlich auch aufnehmen, ausser man findet zwischen diesen zwei Vertragsparteien noch eine andere Lösung. Aber die Zustimmung der Primarschulgemeinde ist wesentlich weiter vorne als das, was eigentlich üblich ist mit der Baubewilligung. Wir haben eigentlich auch einen Gegenantrag gegen das gestellt, nämlich dass es in die Kompetenz des Stadtrats gehen soll. Wenn wir über diesen Antrag abstimmen, müsste man eigentlich auch den anderen vorlegen und sagen, der Stadtrat soll darüber befinden. Oder es müsste einen weiteren Vorschlag geben, was ein anderer Zeitpunkt für den Laufbeginn des Zinses wäre. Aber das einfach zur Erklärung.

Präsident Felix Heller, SP/Grüne: Noch zur Erklärung: Wenn Sie diesen Antrag ablehnen, dann gilt selbstverständlich die Version des Stadtrats, sofern nicht weitere Anträge gestellt werden.

Heidi Heine, SP/Grüne: Ich möchte nur kurz die Frage stellen, ob das nicht der Zeitpunkt wäre, wo das Baurecht im Grundbuch eingetragen wird.

Riquet Heller, FDP/XMV: Das wäre auch ein möglicher Zeitpunkt. Wir sind völlig frei. Aber ich weiss nicht, wann der Stadtrat und die Schulbehörde dann mit dem Vertrag zum Grundbuchamt schreiten und eintragen. Da können Sie Jahre warten. Und ganz sicher wird nicht in nächster Zukunft von der Primarschulgemeinde Stachen irgendeine Baubewilligung für den Sportplatz verlangt. Die haben kein Geld, werden auf Jahre hinaus kein Geld haben und dieser Sportplatz wird auf Jahre hinaus so bleiben, wie er ist. Denn es wurde bereits bestimmt, dass sie nur auf ihrer eigenen Parzelle bauen werden. Das hat zur Folge, dass wir auf den Baurechtszins wahrscheinlich Jahre warten. Und noch einmal: Der Entscheid über diese Frage ist nicht unwesentlich. Wenn Sie den an den Stadtrat delegieren, missachten Sie die Gemeindeordnung. Das Parlament beschliesst Baurechtsverträge. Und das ist jetzt wieder etwas Wesentliches. Delegieren Sie bitte nicht, sondern bestimmen Sie. Ich meine, auch der Grundbucheintrag sei zu locker. Im Übrigen: Wir haben 50 Jahre Baurecht. Irgendwann muss doch diese Frist beginnen. Ich bitte Sie, dem Antrag, wie ich ihn ausformuliert habe, zuzustimmen.

Stadtpräsident René Walther, FDP: Ich werde den Verdacht einfach nicht los, dass mit unsinnigen Bestimmungen versucht wird, das ganze Procedere zu killen. Soweit ich informiert bin, ist der Architekturwettbewerb in Vorbereitung, er läuft aber noch nicht. Es ist doch gar nicht klar, was, wie, wo gebaut wird. Das kommt im Rahmen des Wettbewerbs heraus. Jetzt hat Stachen Planungssicherheit. Jawohl, wir können planen, indem wir den Boden in unsere Planung einbeziehen. Aber was da im Detail passiert, ist noch nicht klar. Das heisst, im Rahmen dieses Wettbewerbsverfahrens kann es sein, dass der Baurechtsvertrag darauf Rücksicht nimmt. Darum bitte ich Sie wirklich, lehnen Sie diesen Antrag ab.

Silke Sutter Heer, FDP/XMV: Ich stelle einen Gegenantrag, damit dieses hin und her ein Ende hat und zwar, dass dieser Baurechtsvertrag mit Erteilung der Baubewilligung zu laufen beginnt und zwar, wenn diese rechtskräftig ist. Ich glaube, das ist das, was der Stadtrat vorgesehen hat. Dann haben wir diesen Gegenantrag und müssen nicht darüber diskutieren, ob es sinnvoll ist, das festzulegen oder nicht.

Riquet Heller, FDP/XMV: Sie wissen, dass die Primarschulgemeinde Stachen äusserste Eile hat. Sie drängt uns zeitlich und sie hat auch beschlossen – im Internet zu sehen – wo sie bauen will. Nämlich nur auf ihrem eigenen Land. Das hat sie an einer ausserordentlichen Sitzung am 17. August beschlossen. Die Vorgaben sehen vor, dass die Bildungsräume auf der eigenen Schulhausparzelle stehen sollen, Räumlichkeiten für Turnen, Sport und Vereinsnutzungen sollen auf der Sportplatzparzelle geplant werden. So steht es geschrieben, demzufolge wird auf der Sportplatzparzelle auf Jahre hinaus nichts gemacht. Und wenn Sie jetzt dem Antrag Silke Sutter folgen, wissen Sie, wann der Baurechtszins zu laufen beginnt. Sehr spät.

Antrag zur Dauer des Baurechtes – Riquet Heller

b) beginnt mit der Zustimmung zum Baurechtsvertrag durch die Versammlung der Primarschulgemeinde Stachen als Baurechtsnehmerin.

Antrag Silke Sutter Heer

Der Baurechtsvertrag beginnt mit Erteilung der Baubewilligung zu laufen und zwar, wenn diese rechtskräftig ist.

Abstimmung

Der Antrag Sutter Heer **obsiegt mit 11 Stimmen** gegen den Antrag Heller mit 9 Stimmen bei 5 Enthaltungen.

Abstimmung

Der Antrag Sutter Heer wird mit 9 Ja-Stimmen gegen **14 Nein-Stimmen** bei 2 Enthaltung **abgelehnt**.

Präsident Felix Heller, SP/Grüne: Beim nächsten Antrag geht es um die Befristung der Offerte für das Baurecht.

Riquet Heller, FDP/XMV: Vielen Dank für die Abstimmung vorhin. Es ist einfach eine weitere Schwächung des Vertragswerks, das wir vorbereiten. Wir haben nämlich nicht beschlossen, wann es beginnt, sondern die Kompetenz zwischen 50 und 99 Jahren dem Stadtrat überlassen. Sie sehen, wie wackelig dieser Beschluss sein könnte.

Mein dritter Antrag: Wenn die Vertragsofferte von uns gegeben worden ist, wie lange darf dann der Stadtrat und die Schulgemeinde Stachen zögern, bis der Vertrag abgeschlossen ist? Wie lange soll unsere Offerte gelten? Ich habe Ihnen den 31. Dezember 2025 vorgeschlagen. Ich gebe zu, das ist eher eine Nebensächlichkeit. Sie können das auch dem Stadtrat überlassen. Seien Sie dann einfach nicht verwundert, wenn im Jahr 2028 die Zeitungsmeldung kommt, Baurechtsvertrag abgeschlossen. Ich meine, es sei der guten Ordnung halber angezeigt, dass wir die Offerte, die wir jetzt vom Parlament her machen, befristen. Ich gebe zu, das ist nicht wesentlich. Sie können auch dem Stadtrat vertrauen, dass er vorwärtsmacht und bis zum 31. Dezember 2025 von sich aus abschliesst und auch die Schulgemeinde Stachen abschliesst. Allerdings bin ich nicht so ganz sicher. Vielleicht möchte man hinauszögern und noch sehen, wie sich das entwickelt.

Antrag Befristung der Offerte für das Baurecht – Riquet Heller

Die Zustimmung zum Baurechtsvertrag durch die Versammlung der Primarschulgemeinde Stachen als Baurechtsnehmerin hat vor dem 31.12.2025 zu erfolgen.

Abstimmung

Der Antrag von Riquet Heller wird mit 1 Ja-Stimme gegen **22 Nein-Stimmen** bei 2 Enthaltungen **abgelehnt**.

Die Sitzung wird für 10 Minuten unterbrochen.

Präsident Felix Heller, SP/Grüne: Wir kommen zum nächsten Antrag von Riquet Heller, es sind Anträge zur Bestimmung des Baurechtszinses. Bevor es um den eigentlichen Baurechtszins geht, behandeln wir lit. a seines Antrags.

Lit. a

Riquet Heller, FDP/XMV: Wiederum ein Vorschlag, der eigentlich nur der Klarheit dient. Hätten wir einen ausformulierten Vertrag vorliegen, würde er wahrscheinlich in etwa so in diesem Vertrag stehen. Man kann darauf verzichten, dann ist es einfach offen und der Stadtrat bestimmt. Ich meine aber, wir sind Manns und Fraus genug, um das selbst tun zu können.

Anträge zur Bestimmung des Baurechtszinses – Riquet Heller

- a) Die Baurechtsnehmerin zahlt der Baurechts-geberin ab Beginn der Baurechtsdauer per Silvester jeden Jahres nachschüssig einen Baurechtszins.
Der erste und letzte zu zahlende Baurechtszins berechnet sich pro rata temporis.

Abstimmung

Der Antrag von Riquet Heller wird mit 9 Ja-Stimmen gegen **13 Nein-Stimmen** bei 3 Enthaltungen **abgelehnt**.

Lit. b

Riquet Heller, FDP/XMV: Wiederum ein Antrag zur Klarheit, den ich Ihnen anrege. Sie haben bei einem Baurechtszins zwei Schrauben. Das ist die Basis Landwert auf der einen Seite, dann einen Umwandlungssatz ähnlich wie bei der Pensionskasse, wo Sie bestimmen, wie der Landwert zu multiplizieren ist, damit Sie den jährlichen Baurechtszins bekommen. Und dieser Baurechtszins pro Quadratmeter ist dann wieder mit der Fläche zu multiplizieren. Das schafft Klarheit, schafft vielleicht auch Klarheit bei Ihnen. Ich meine, wir sollten das dem Stadtrat so mitgeben. Es ist eigentlich eine Selbstverständlichkeit, dass das so sein soll. Sie sehen aber, da bitte ich Sie, Ihre Aufmerksamkeit darauf zu heften, es gibt zwei Komponenten bei einem Baurecht: eines ist der Landwert und das zweite ist der Zins. Beide sind gleich wichtig. Wenn Sie am einen schrauben, sollten Sie auch am anderen schrauben, und beides bringt dann das Resultat durch Multiplikation. Bitte beachten Sie das insbesondere im Folgenden.

Präsident Felix Heller, SP/Grüne: Wir haben hier einen weiteren Antrag von Isabelle Fuchs vorliegen. Sie sehen schwarz hervorgehoben den Teil des Antrags, der inhaltlich dem entspricht, was Riquet Heller fordert. Wir im Büro sind der Meinung, dass Riquet Heller nicht wirklich etwas Anderes fordert. Ist das richtig?

Riquet Heller, FDP/XMV: Ich finde den entsprechenden Antrag verfrüht gebracht, denn es bezieht sich auf den Umrechnungssatz. Das ist der Baurechtszinssatz, der dort genannt wird, der kommt bei meinem Antrag erst später. Hier geht es um den Umrechnungssatz. Ebenso der Betrag, der für den Quadratmeter einzusetzen ist, der kommt ebenfalls erst später. Demzufolge bitte ich Sie, diesen Antrag doch antreten zu lassen, wenn er zur Sprache kommt. Nämlich dann, wenn der Umwandlungssatz zur Diskussion kommt. Das ist dann erst bei Antrag e. Ich bitte um Verständnis bei der Abhandlung der Geschäfte. Es wird nichts unterdrückt.

Präsident Felix Heller, SP/Grüne: Diese Begründung ist einleuchtend, wir werden den Antrag Fuchs erst später zur Abstimmung bringen.

Stadtpräsident René Walther, FDP: Nur eine kurze Anmerkung: Man möchte jetzt hier quasi in Worten die Mathematik der Zinsberechnung festlegen. Ich würde beliebt machen, dass man die Fassung, die das Grundbuchamt liefert, übernimmt.

Anträge zur Bestimmung des Baurechtszinses – Riquet Heller

- b) Die Höhe des Baurechtszinses berechnet sich auf Grund eines Landwertes pro Quadratmeter, multipliziert mit einem Umwandlungssatz und der Anzahl Quadratmeter Baurechtsfläche.

Abstimmung

Der Antrag von Riquet Heller wird mit 2 Ja-Stimmen gegen **19 Nein-Stimmen** bei 4 Enthaltungen **abgelehnt**.

Präsident Felix Heller, SP/Grüne: Ich bitte Sie um etwas Geduld, wir sind bei dem Punkt angelangt, der am umstrittensten ist. Wir haben hier einen Antrag zur Bestimmung des Baurechtszinses von Riquet Heller vorliegen.

Riquet Heller, FDP/XMV: Vielen Dank, dass Sie mir immer so grosses Vertrauen entgegenbringen. Es geht jetzt um die Wurst, wie Felix zu Recht gesagt hat, um eine der Würste. Wert des Landes und Zinssatz. Beide sind gleich wichtig. Das ist im Prinzip bei Ihrer Pensionskasse das Pensionskassenkapital. Ich meine, diesen Landwert sollten wir auf CHF 400 festlegen, wie das die Kommission gemacht hat. Das ist nach meiner Meinung korrekt.

Warum CHF 400? Sie vergleichen das mit der SSG, die etwas ärmer ist als die Schulgemeinde Stachen, denn sie hat ein etwas tieferes Steuersubstrat. Sie zahlt bei der Bürgergemeinde CHF 300, zahlt aber einen Zins von aktuell 3.45 %. Das gibt einen Quadratmeterpreis von CHF 10.35. Die PSG Stachen, etwas reicher, CHF 400, dafür einen Zins von nur 2.75 %. Ergibt CHF 11 pro Quadratmeter. Der Unterschied beträgt 65 Rappen. Sie möchten ja auf CHF 300 runtergehen. Was bewirkt das? CHF 300 pro Quadratmeter mal 2.75 % ergibt CHF 8.25, dann sind Sie 20 % tiefer, als was die SSG bei der Bürgergemeinde zahlt. Das ist ein Förderpreis für Stachen. Die bekommen billigeres Land als die SSG. Sie unterstützen die Primarschulgemeinde Stachen. Die wird sich bedanken. Ich bitte Sie, bei CHF 400 zu bleiben, wie das Ihre Kommission auch herausgefunden hat.

Nebst der Tatsache, dass dieses Land bereits früher so behandelt worden ist, nämlich 1998 zu CHF 265, bringe ich Ihnen noch folgende Zahlen: Im Jahr 2017 hat die Primarschulgemeinde Arbon, dieses Leistungstier in unserer Gemeinde mit 1'000 Schülern, Land kaufen können. Sie musste für ihre Lehrerschaft im Bergli Parkplätze beschaffen. Die Stadt hat der Primarschulgemeinde einen Zipfel gegen die Container, die stinken, verkauft. Den Preis von CHF 350 hat die arme Primarschulgemeinde bezahlt, damit die Lehrer parkieren können. Seit 2017 hat sich der Liegenschaftspreis um etwa 50 % erhöht. 2012 hat die Primarschulgemeinde Arbon 4'122 m² von den Erben Nikles kaufen können, um sich das Schulhaus Seegarten bauen zu können. Damals wurden CHF 420 bezahlt und die Primarschulgemeinde hat sich bei diesen Erben bedankt, dass sie kaufen durften und dass der Preis so günstig war. Seit 2012 hat sich der Liegenschaftspreis verdoppelt. Das entspricht jetzt etwa CHF 800 bis CHF 850. Dann noch eine neue Zahl. 2023 gibt es ein Schätzerhandbuch der Thurgauischen Steuerverwaltung. Diese Verwaltung kennen wir ja alle. Ich wurde letzthin auch wieder neu eingeschätzt mit meiner Liegenschaft, mir kullerten die Augen, wie reich ich geworden bin. Der billigste Preis, der in Arbon 2023 für Land bezahlt wurde, war CHF 337 pro Quadratmeter. Es betraf Industrieland. Das können Sie nachlesen in der amtlichen Publikation des Kantons.

Sodann noch zur Rechtsgleichheit: Wenn Sie der Primarschule Stachen Land für CHF 300 geben, dann sollten Sie Gleiches auch mit der Schulgemeinde Arbon tun können. Können Sie nicht, weil wirtschaftlich unmöglich und wir auch das entsprechende Land nicht haben. Bitte fördern Sie die Schulgemeinde Stachen nicht dermassen.

Fazit ist, selbst wenn Sie berücksichtigen, dass das Land von der ursprünglichen Ortsgemeinde Stachen kommt, dass Rechtsnachfolger der Schulgemeinde Frasnacht nicht die Schulgemeinde Stachen ist, sondern die neu gebildete politische Gemeinde Arbon. Demzufolge kann man dieses Land nicht als das eigene betrachten, sondern es ist Land der Stadt.

Die Ortsgemeinde Frasnacht ist so beispielsweise gratis zum Hafen gekommen und zum Schwimmbad. Da rechnen wir auch nicht ab und sagen, das sei ja ursprünglich der Ortsgemeinde Arbon gewesen. Kommt noch hinzu, die klugen Frasnachter wussten natürlich schon, weshalb sie diesen Sportplatz uns überliessen. Wir haben während 25 Jahren jährlich etwa CHF 60'000 bezahlt. Das gibt CHF 1.5 Mio., die sie gespart haben. Und jetzt wird das Land wieder abgerufen. Es war im Lager. Die Lagerkosten hatten wir. Und jetzt wird es wieder abgerufen zum Preis, der etwa die Hälfte beträgt. Das kann es doch nicht sein. Bitte bleiben Sie bei diesen CHF 400, kombiniert noch mit der Gratisüberlassung des Gebäudes, das darauf steht. Das schenken wir ihnen, das ist grosszügig genug. Machen Sie keinen Förderpreis, der unter dem CHF 400 pro Quadratmeter liegt.

Präsident Felix Heller, SP/Grüne: Der Klarheit halber erläutere ich nochmals das Vorgehen für die Abstimmung. Dieses Vorgehen kann sich natürlich ändern, wenn jetzt noch weitere Anträge ins Spiel kommen. Stand jetzt haben wir bezüglich Quadratmeterpreis drei Anträge vorliegen: CHF 400 pro Quadratmeter, das ist der Antrag von Riquet Heller, den Sie eingebildet sehen und der sich mit dem Antrag der Kommission deckt. Dieser Antrag ist ausformuliert, weshalb wir ihn Antrag Heller benennen. CHF 300 pro Quadratmeter, das ist der Antrag der FDP/XMV, gestellt von Isabelle Fuchs. Dann haben wir einen dritten Antrag von der SVP für CHF 250 pro Quadratmeter. Wir werden später diese drei Anträge einander gegenüberstellen. Das braucht zwei Gegenüberstellungen. Der Final obsiegende Antrag wird dem Antrag CHF 200 pro Quadratmeter des Stadtrats gegenübergestellt. Ich hoffe, dieses Vorgehen ist klar. Die Diskussion zum Quadratmeterpreis ist jetzt offen.

Ulrich Nägeli, SVP: Ich denke, wir kommen jetzt wirklich zum Killerkriterium, das ist der Quadratmeterpreis. Wie wird dieser Preis festgelegt? Wir sprechen hier von einem Marktpreis. Dieses Grundstück wird aber auf längere Zeit nicht spekuliert, es wird ein Schulareal bleiben. Es unterliegt also nicht der Spekulation und es sollte auch nicht einer Preistreiberei unterliegen. Wir haben in Arbon für unsere Primarschulen einen Bildungsauftrag. Wir sollten alle drei Primarschulen möglichst wettbewerbsfähig halten. Vielleicht ist es Förderung, aber wir müssen unsere Schulen fördern, damit sie wettbewerbsfähig bleiben und damit unsere Schulen ihr Geld nicht für Zinsen und Quadratmeterpreise brauchen, sondern für ihren Bildungsauftrag. Darum denke ich, muss dieser Marktpreis so tief wie möglich sein, damit wir in Arbon möglichst kompetitive Schulen haben. Es sollte nicht einer Preistreiberei unterliegen, was eigentlich nur die Teuerung antreibt. Ich bin gegen die Spekulation von hohen Preisen, dann würde ich eigentlich den Antrag des Stadtrats bevorzugen.

Stadtpräsident René Walther, FDP: Wenn ich Ihnen zuhöre, hört sich das für mich an, als hätte der Stadtrat gewürfelt, um diesen Preis zu definieren. Natürlich haben wir das nicht. Es wird auch immer gesprochen über Marktpreise. Es ist ein Grundstück in der öffentlichen Zone, dafür gibt es keinen Markt. Kein privater Mensch hat Interesse, öffentliche Zone zu kaufen, weil man dort ausschliesslich Schulhäuser, Trafostationen und dergleichen bauen kann. Und natürlich haben wir die kantonale Steuerverwaltung angerufen und gefragt, wie eine solche öffentliche Zone gehandelt wird. Selbstverständlich haben wir auch das Tiefbauamt als Gegenmeinung angefragt, weil ja öffentliche Zone vor allem zwischen kantonalen Stellen und Gemeinden und Schulgemeinden gehandelt, getauscht oder verkauft wird. So sind wir aus diesen verschiedenen Quellen auf diese CHF 200 gekommen. Wie in der Botschaft dargelegt, hat sich der Stadtrat bei der Bestimmung des Landpreises auch an die aktuelle Praxis zwischen diesen Körperschaften des öffentlichen Rechts gehalten. Das gilt insbesondere, wenn Grundstücke der öffentlichen Zone zugewiesen sind, denn mit der Zuweisung eines Grundstücks an die öffentliche Zone geht eine Nutzungs- und Eigentumsbeschränkung einher. Insbesondere konnten Sie auch in der Botschaft lesen, dass es im Baurecht gewisse zusätzliche Auflagen geben wird. All diese Einschränkungen sind Eigentumsbeschränkungen und mindern den Wert dieses Landes. Das ist übrigens auch ein übliches Verfahren, wenn es um Baurechtsverträge für Wohnbaugenossenschaften und dergleichen geht, das ist nicht eine wilde Erfindung. Diese CHF 200 sind praxisüblich in der aktuellen Situation im Thurgau für diese Art von Land an dieser Lage gemäss Tiefbauamt, gemäss Steueramt Thurgau.

Anträge zur Bestimmung des Baurechtszinses – Riquet Heller

- c) Der derzeitige Landwert der Baurechtsparzelle wird auf Fr. 400.00/m² festgelegt und bezieht sich auf den derzeitigen Landesindex der Konsumentenpreise Stand Dezember 2020 = 100 Punkte und August 2023 = 106,5 Punkte.

Antrag Isabelle Fuchs

Dem Stadtrat sei die Kompetenz zu erteilen, mit der Primarschulgemeinde Stachen für die Parz. 5647, Stachen, Grundbuch Arbon, 3'076 m², zu folgenden wesentlichen Bedingungen (essentia) einen Baurechtsvertrag abzuschliessen:

Grundstückswert pro m²: Fr. 300.00
Grundstückswert total: Fr. 922'800.00

Antrag Konrad Brühwiler

Grundstückswert pro m²: Fr. 250.00
Grundstückswert total: Fr. 769'000.00

Abstimmung

Der Antrag Heller **obsiegt mit 13 Stimmen** gegen den Antrag Fuchs mit 11 Stimmen bei 1 Enthaltung.

Abstimmung

Der Antrag Heller **obsiegt mit 15 Stimmen** gegen den Antrag Brühwiler mit 9 Stimmen bei 1 Enthaltung.

Abstimmung

Der Antrag von Riquet Heller wird mit **17 Ja-Stimmen** gegen 8 Nein-Stimmen **angenommen**.

Lit. d

Riquet Heller, FDP/XMV: Vielen Dank, dass Sie dem Preis CHF 400 zugestimmt haben. Es geht jetzt darum, dass sie diese Basis indexieren, und zwar teuerungsindexieren. Ich möchte nicht, dass jedes Jahr die Teuerung angepasst wird, aber alle 10 Jahre. 1 % entspricht dann einem Punkt von 1.065 im Index. Das bewirkt, dass 1 % bzw. CHF 4 auf das Land geschlagen und entsprechend multipliziert wird, falls es ein Mehrfaches dieser 1.065 Punkten sind während einer Baurechtsdauer, die Sie meines Erachtens leider von 50-99 Jahren erstreckt haben. Ich weiss nicht, ob es in 99 Jahren noch Handys gibt, aber ich nehme an nicht. Ich weiss nicht, wie wir gekleidet sein werden, was wir kaufen und verkaufen werden. Das hat zur Folge, dass wir einen neuen Warenkorb haben, und dass Sie das entsprechend anpassen, ist der zweite Abschnitt.

Ich nehme mir die Freiheit, gleich auch noch darüber zu referieren, dass beantragt wird, den Landwert an die übrigen Landpreise anzupassen. Diese Idee hat etwas. Konsumentenpreise entwickeln sich langsamer als Landpreise. Konsumentenartikel können vervielfacht werden, Land hingegen nicht. Allerdings ist das sehr schwierig. Sie müssen dann einen durchschnittlichen Landpreis in Arbon im Jahr 2080 bestimmen. Das ist kein Massenartikel. In Arbon hat es wenig Land. Demzufolge kann man einen Landdurchschnitt kaum bilden. Das ist der Grund, weshalb ich auf eine entsprechende Klausel verzichtet habe und nur den Landesindex der Konsumentenpreise berücksichtigt haben will. Sie wissen, der Stadtrat hat diesbezüglich durchblicken lassen, dass er auch den Landpreis an den dazumaligen Landwert anpasst. Ich finde das zu kompliziert und ich kenne auch keine konkrete Formel. Der Stadtrat macht auch keine konkrete Formel. Ich bitte Sie deshalb, darauf nicht einzutreten und sich mit den Konsumentenpreisen zu begnügen.

Stadtpräsident René Walther, FDP: Ich beantrage, den Antrag von Riquet Heller abzulehnen. Auch das ist Standard beim Grundbuchamt und es ist selbstverständlich, dass wir die Formel übernehmen und diese beiden Faktoren entsprechend indexieren.

Riquet Heller, FDP/XMV: Das stimmt einfach gar nicht. Sie können die Teuerung jedes Jahr anpassen, alle fünf Jahre, alle 20 Jahre. Ich bitte Sie doch, die Formel zu verwenden alle 10 Jahre. Das ist ein politischer Entscheid zugunsten der Primarschulgemeinde Stachen, dass nur alle 10 Jahre angepasst wird und nicht zum Beispiel jährlich. Standardisiert ist auf dem Grundbuchamt gar nichts. Man ist als Vertragspartei frei.

Silke Sutter Heer, FDP/XMV: Um hier nicht einfach herumzuschwimmen, zitiere ich wieder aus meinem Basler Kommentar. Es ist eben genau nicht so, wie Riquet Heller gesagt hat. Es ist üblich, dass man mit der Teuerung verknüpft, das ist richtig. «Die reine Verknüpfung des Baurechtzinssatzes mit einem Teuerungsindex ist jedoch für Kapitalanlagen bzw. Grundrenten», wir reden hier vom Baurechtzins, «ein eher sachfremdes Kriterium. Häufiger ist daher eine Kombination von Hypothekarzinsatz (Referenzzinssatz) und Teuerungsindex.» Das ist das, was vorhin René Walther gesagt hat, dass man diese beiden Grundbasiswerte verknüpft. Das ist auch das, worauf der Basler Kommentar direkt verweist und was in der Praxis üblich ist. Also bitte lassen Sie sich hier nicht beirren, es gibt Formeln, wie man das macht. Das ist tägliches Business. Es gibt im Grundbuchamt selbstverständlich diese Copy&Paste-Texte, die sie hineinkopieren, die in allen Verträgen dann aufgeführt sind. Aber ich habe jetzt aus dem Fachbuch, aus dem Basler Kommentar zu dem entsprechenden Artikel im ZGB zitiert. Das ist das, was dort steht, neueste Ausgabe, hochaktuell. Das ist das, was eigentlich Praxis ist. Belassen Sie es bitte dabei, dann haben wir das, was alle anderen auch haben.

Riquet Heller, FDP/XMV: Das ist Verwirrspiel. Es wird jetzt noch der Hypothekarzins ins Spiel gebracht. Über den Zins, das ist die zweite Schraube, diskutieren wir dann im Folgenden. Jetzt geht es nur um die Teuerungsindexierung des Kapitals. Wenn bereits jetzt von Hypothekarzinschwankungen und Referenzzins gesprochen wird, darüber sprechen wir später, hat das hier nichts zu suchen. Und auch der Basler Kommentar bezieht sich in erster Linie auf den Konsumentenpreis und erst in zweiter Linie, in einem weiteren Faktor, der gleichwertig ist, das gebe ich zu, kommt dann der Umwandlungzinssatz. Und dort spielt dann der Hypothekarzins schon eine Rolle. Das kommt aber im Folgenden. Bitte stimmen Sie diese Variante zu betreffend den Bodenpreis.

Anträge zur Bestimmung des Baurechtzinsses – Riquet Heller

- d) Der Landwert wird erstmals am 31.12.2030 und in der Folge alle 10 Jahre dem Landesindex der Konsumentenpreise angepasst. Dies im Sinne, dass ein Anstieg des Konsumentenpreisindex um 1,065 Punkte oder ein Vielfaches davon einem Aufschlag es Landwertes um Fr. 4.00/m² oder einem Vielfachen davon entspricht.
Sollte während der Baurechtzdauer das Bundesamt für Statistik oder Nachfolgeämter dieses Amtes den Anstieg der Konsumentenpreise mit einem neuen Warenkorb festlegen, ist für die nachfolgenden Neuindexierungen der neueste Konsumentenpreisindex und der aktualisierte Landwert heranzuziehen.

Abstimmung

Der Antrag von Riquet Heller wird mit 4 Ja-Stimmen gegen **18 Nein-Stimmen** bei 3 Enthaltungen **abgelehnt**.

Lit. e - Umwandlungssatz

Riquet Heller, FDP/XMV: Ich repetiere rasch, was wir gerade beschlossen haben. Wir haben beschlossen, Landesindex der Konsumentenpreise alle fünf Jahre und alle 20 Jahre Anpassung an den Landwert. Das ist der Vorschlag des Stadtrats. Wissen Sie, was das genau heisst? Ich nicht.

Jetzt aber zum weiteren Antrag, nämlich zum Zinssatz. Das ist die zweite wesentliche Schraube, womit Sie einen Baurechtszins berechnen. Ich beziehe mich da auf die Kommission, 2.75 % wurde festgelegt, und der bezieht sich auf den zurzeit geltenden Referenzsatz des Bundesamts für Wohnungswesen. Das ist der durchschnittliche Hypothekarzins, der momentan 1.5 % per annum beträgt. Ich meine, der Zinssatz, der von unserer Kommission angenommen wurde, sei korrekt. Die Bürgergemeinde verlangt einen Zinssatz von 3.45 %, das sei ein Hypothekarzins für Gewerbeliegenschaften im 1. Rang bei exzellenten Gewerbeschuldnern. Es ist klar: Dieser Zinssatz ist leider nicht mehr in Stein gehauen. Einzig das Bundesamt für Wohnungswesen macht bezüglich Wohnbauten noch einen solchen Referenzzinssatz und auf diesen möchte ich mich zurzeit beziehen. Es geht jetzt vorweg um diesen Zinssatz 2.75 %. Wie sich dieser bei Zinsschwankungen dann hinauf- und hinunterbewegt, kommt im nächsten Antrag. Ich bitte Sie, dem Antrag 2.75 %, im Unterschied zur Bürgergemeinde wesentlich billiger, zuzustimmen.

Felix Heller, SP/Grüne: Wir haben den Antrag Heller gehört, ich blende Ihnen den Antrag Fuchs ein. Haltet ihr am Antrag fest?

Riquet Heller, FDP/XMV: Der Unterschied zwischen mir und meiner Fraktionskollegin Fuchs ist erst im folgenden Antrag zu berücksichtigen. Sie will nämlich, dass der Zinssatz 2.75 % über die ganze Vertragsdauer fest ist. Das wäre falsch. Wenn sie auch eine Koppelung haben will, dann möchte ich wissen, wie diese lautet. Und zwar nicht in einer fantasievollen Umschreibung, sondern einer mathematisch nachvollziehbaren. Bei so langen Verträgen, wie Sie ihn jetzt abgeschlossen haben, bis 99 Jahre, da sind wir alle tot, ist es schon wichtig auf eine Kommastelle, wie hoch die Anpassung ist. Das sind 10 %. Seien Sie bitte ein bisschen präzise und delegieren Sie nicht alles an den Stadtrat. Wir sind die, die beschliessen und nicht er. Wir machen das Ermessen und nicht er. Ich bitte Sie, dem Antrag Zinssatz 2.75 % zuzustimmen und in einer zweiten Phase über die Dynamik dieses Zinses zu diskutieren. Das ist der folgende Antrag.

Isabelle Fuchs, FDP/XMV: Ich bin trotz meines analytischen Abschlusses relativ schlecht im Kopfrechnen. Ich kann euch das jetzt nicht direkt vorrechnen. Ich kann euch nur sagen, dass wir den Zinssatz auch alle fünf Jahre überprüft haben möchten, das nämlich anhand des Realzinssatzes aufgrund des geltenden Referenzzinssatzes und der Teuerung, das ist also nicht fix. Der Zinssatz soll alle fünf Jahre überprüft werden.

Stadtpräsident René Walther, FDP: Zur Erläuterung: Auch das haben wir mit dem kantonalen Steueramt und dem Tiefbauamt abgeklärt. Die machen das genauso unter Gemeinden und Kantonen.

Riquet Heller, FDP/XMV: Ich komme nicht umhin, wenn ich die Botschaft richtig gelesen habe, ist das ein fester Zinssatz von 2.75 %. Ich sehe keine Indexierung dieses Zinssatzes in der Botschaft. Beim Antrag Fuchs sehr wohl, aber ich habe ja auch eine Anpassung des Zinssatzes im nächsten Antrag. Jetzt geht es einzig um die Festlegung dieses Basisumwandlungssatzes von 2.75 %. Ich stelle fest, da besteht sogar Übereinstimmung mit meiner Fraktion. In einer zweiten Phase werden wir dann darüber diskutieren, wie sich dieser Zinssatz entlang des Referenzzinssatzes für Wohnungshypotheken dann bewegen wird. Ich bitte Sie, jetzt darüber abzustimmen und den Zinssatz auf 2.75 % festzulegen und in einer zweiten Abstimmung über die Dynamik dieses Zinssatzes zu diskutieren.

Stadtpräsident René Walther, FDP: Einfach noch rasch zur Präzisierung: Wenn Sie die Botschaft genau lesen, dann steht es eben im Wortlaut der Botschaft implizit drin: Referenzzinssatz aktuell (der jetzige Stand), das heisst, er wird verändert und Zuschlag für Zinsanpassung Teuerungen. Das heisst ja in sich selber schon, dass es angepasst wird.

Präsident Felix Heller, SP/Grüne: Wenn ich das richtig verstehe, haben wir somit den Antrag Fuchs von 2.75 % mit Zinsanpassungen gemäss stadträtlicher Botschaft gegenüber dem Antrag von Riquet Heller, wie wir ihn vorne nochmals einblenden werden.

Anträge zur Bestimmung des Baurechtszinses – Riquet Heller

- e) Der derzeitige Umwandlungssatz wird auf 2,75% festgelegt und bezieht sich auf den derzeitigen Referenzzinssatz des Bundesamtes für Wohnungswesen von 1,5% p.a.

Antrag Isabelle Fuchs

Dem Stadtrat sei die Kompetenz zu erteilen, mit der Primarschulgemeinde Stachen für die Parz. 5647, Stachen, Grundbuch Arbon, 3'076 m², zu folgenden wesentlichen Bedingungen (essentia) einen Baurechtsvertrag abzuschliessen:

Baurechtszinssatz: 2,75 %

Abstimmung

Der Antrag Fuchs **obsiegt mit 19 Stimmen** gegen den Antrag Heller mit 4 Stimmen bei 2 Enthaltungen.

Abstimmung

Der Antrag von Isabelle Fuchs wird mit **16 Ja-Stimmen** gegen 7 Nein-Stimmen bei 2 Enthaltungen **angenommen**.

Riquet Heller, FDP/XMV: Sie verwirren mich schon. Im vorangegangenen Antrag haben Sie dem Antrag Fuchs zugestimmt, wo bereits eine Dynamisierung mit dem Referenzzinssatz enthalten ist. Und jetzt stelle ich einen Antrag über die Dynamisierung und eigentlich habe ich ja nichts mehr zu berichten, weil Sie beide Aufwische bereits im Antrag Fuchs erledigt haben. Nur dort mit Fünfjahresrhythmus und ohne genaue Koppelung.

Ich mache Sie auf Folgendes aufmerksam: Jetzt haben wir einen Referenzzinssatz von 1.5 %. So alt bin ich nicht, aber ich kann mich schon noch erinnern, dass dieser Hypothekarzins einmal bei 6 % war. Sie wissen selber, was 4 mal 2.75 ergibt. Ein Zinssatz über 10 %, das möchte ich nicht. Das ist unkorrekt gegenüber der Primarschulgemeinde Stachen. Sondern der Zinssatz muss sich additiv bewegen. Das heisst, $\frac{1}{4}$ % mehr bei den Hypotheken bewirkt $\frac{1}{4}$ % mehr auf den 2.75 %. Das Gleiche, wenn es hinuntergeht. Aber nicht proportional, sondern additiv. Das heisst, wenn der Referenzzinssatz beispielsweise bei null wäre, dann wäre der Zinssatz bei 1.25 %. Wenn er beispielsweise $\frac{1}{2}$ % hinaufgeht und wir Hypotheken etwa um 2 % zahlen, dann wäre der Umwandlungszinssatz bei 3.25. Was jetzt genau unter der Koppelung verstanden wird, ist offen. Das ist eine grosse Gestaltungsfreiheit an den Stadtrat und wir wissen es nicht. Ich meine, wir hätten eine ziemliche Verwirrung in unserem Saal. Und ich verstehe manchmal auch nicht, wer wie abstimmt. Wir haben keine Linie. Ich weiss nicht, was ich mit dem Antrag soll, denn eigentlich widerspricht er dem Antrag Fuchs. Wir können statt jedes Jahr eine Anpassung machen das auch alle fünf Jahre machen. Aber Sie wissen, das Bundesamt für Wohnungswesen legt den Zinssatz vierteljährlich auf einen Viertelpunkt genau fest. Und über fünf Jahre gibt es viele Schwankungen, da muss man erst ein Mittel bilden. Ach, ich gebe es auf.

Präsident Felix Heller, SP/Grüne: Riquet Heller, hältst du an deinem Antrag fest? Wenn ich es richtig verstanden habe, haben wir vorhin über einen Zinssatz von 2.75 % abgestimmt und diesen festgelegt. Über die Dynamisierung wurde beim Antrag Fuchs lediglich gesagt, dass sie in die Kompetenz des Stadtrats fällt. Wir können jetzt also über diesen zweiten Teil des Antrags, nämlich über die Dynamisierung des Zinssatzes, mit einem Antrag abstimmen. So habe ich es verstanden.

Mischa Vonlanthen, Die Mitte/EVP: Ich hoffe, dass ich ein wenig zur Klärung beitragen kann. Ich verstehe den Antrag Fuchs so, dass eben die Freiheit des Stadtrats nicht derart gross ist, wie es Riquet Heller jetzt erwähnt hat. Da steht nämlich drin, dass spätestens alle fünf Jahre die Zinssätze angepasst oder überprüft werden aufgrund des Referenzzinssatzes und der Teuerung. Das heisst, hier hat der Stadtrat noch eine gewisse Freiheit, er muss aber spätestens alle fünf Jahre die Anpassungen vornehmen, könnte sie auch jedes Jahr vornehmen.

Riquet Heller, FDP/XMV: Lesen Sie doch bitte den Antrag Fuchs genau. «... Zinssatz nicht fix sein soll. Vielmehr soll im Baurechtsvertrag festgelegt werden, dass spätestens alle fünf Jahre die Zinssätze überprüft und gegebenenfalls – gegebenenfalls – neu festgelegt werden sollen.» Warum gegebenenfalls? Sie werden neu festgelegt. Denn es ist klar, dass jede Partei versucht, den Vorteil für sich zu haben. «Dabei soll der Realzinssatz aufgrund des geltenden Referenzzinssatzes und die Teuerung anhand des dannzumal geltenden Landesindex der Konsumentenpreise beurteilt werden.» Der Realzinssatz hat nichts mit den Konsumentenpreisen zu tun. Und jetzt kommt noch eine zusätzliche Klausel. «Der Landwert soll spätestens alle 20 Jahre überprüft werden.» Da wird alles gemixt, nämlich der Landwert zusammen mit dem Umrechnungszins. Ich verstehe es einfach nicht und ich kann Sie nicht beraten, halte einfach mal an meinem Antrag fest, damit wir etwas Konkretes haben, aber es ist schwierig.

Anträge zur Bestimmung des Baurechtszinses – Riquet Heller

- f) Per Ende jeden Jahres, erstmals der 31.12.2024, wird der für das kommende Jahr geltende Umwandlungssatz dem Referenzzinssatz angepasst. Dies in dem Sinne, dass ein Anstieg oder Fallen des Referenzzinssatzes um 0,25% oder ein Vielfaches davon im Verlaufe des ablaufenden Jahres einem Anheben oder Senken des Umwandlungssatzes um 0,25% oder ein Vielfaches davon für das Folgejahr entspricht.
Der Umwandlungssatz für das Folgejahr wird auf 0,25% genau bestimmt. Fällt oder steigt der Referenzzinssatz im Verlaufe eines Jahres, wird der Umwandlungssatz für das Folgejahr pro rata temporis errechnet und zu Gunsten der Baurechtsnehmerin auf das nächste Viertelprozent abgerundet.

Abstimmung

Der Antrag von Riquet Heller wird mit 4 Ja-Stimmen gegen **16 Nein-Stimmen** bei 5 Enthaltungen **abgelehnt**.

Lit. g

Riquet Heller, FDP/XMV: Wer die Botschaft studiert hat, kommt sofort zum Schluss, wenn doch noch etwas Gesamtes gemacht werden soll, dann muss die Strasse entweder weg oder verlegt werden. Die Strasse gehört uns. Das Land von der Strasse wird wahrscheinlich mehr sein als die durch die Verlegung beanspruchte Fläche. Ich meine, wir sollten bereits jetzt schon im Baurechtsvertrag sagen, was für Modalitäten für diesen Landzugewinn von der Primarschulgemeinde Stachen bezahlt werden soll. Ich meine die gleichen wie für das übrige Land. Demzufolge bitte ich Sie, diesem Antrag zuzustimmen. Er entschärft das Problem der Arrondierung der Baurechtsparzelle.

Anträge zur Bestimmung des Baurechtszinses – Riquet Heller

- g) Der aktualisierte Landwert gilt auch für die Bestimmung des Baurechtszinses bei einer allfälligen Aufhebung oder Verlegung der Strassenparzelle, welche die Parzellen Nr. 5647 (= Baurechtsparzelle) und Nr. 5073 (= Parzelle PSG Stachen) derzeit trennt (= äussere Brühlstrasse).

Abstimmung

Der Antrag von Riquet Heller wird mit **12 Ja-Stimmen** gegen 5 Nein-Stimmen bei 8 Enthaltungen **angenommen**.

Heimfall

Riquet Heller, FDP/XMV: Der erste Absatz, bei mir in der Vorlage waren es noch Absätze, beinhaltet die Bestimmung, dass man fünf Jahre vor Ablauf des Baurechts über ein Ende des Baurechts oder eine Erstreckung diskutieren soll. Mehr nicht. Nur das. Ich weiss, in Vorlagen von Notaren wird vielfach gesagt, die gleichen Konditionen sollen gelten für die Zukunft. Ich bitte Sie, diesen Satz zu streichen, denn das führt nur zu Streitigkeiten. «Sollen gelten» heisst, dass man einen Baurechtsvertrag über 100 Jahre machen kann. Verboten, vom Gesetz nicht zugelassen.

Und dann noch, was eigentlich klar ist, die Gebäulichkeiten fallen uns heim. Ich bin dann nicht überrascht in 50 Jahren, was meine politische Gemeinde machen wird, wenn sie dort ein Schulhaus und eine Turnhalle bekommt. Wahrscheinlich hat sie das nicht sehr gern. Aber es ist halt so. Ein Baurecht endet einmal und dann bekommt man die Gebäude zurück. Normalerweise kann man das natürlich sehr stark lenken, indem man als Bauberechtigter kurz vor Ablauf des Baurechtsvertrags noch stark renoviert. Dann ist die Liegenschaft, die zuvor eine halbe Ruine war, plötzlich wieder im Schuss, und entsprechend hoch ist die Heimfallsquote. Dass das nicht passiert, ist lediglich 80 % der Heimfallsentschädigung durch die Stadt Arbon zu bezahlen. Das heisst, jeder Kaufmann, jeder Buchhalter einer Gemeinde geht fünf Jahre vor Ablauf zum Baurechtsgeberin und sagt, wir möchten eine Renovation machen, wir möchten investieren, bitte verlängert das Baurecht. Und genau das ist beabsichtigt, dass man dann frisch verhandelt. Denn der Buchhalter weiss natürlich, wenn wir sehr viel Geld investieren, bekommen wir nur 80 % zurück, und das möchte er nicht. Aber es ist eine Sicherung der Stellung des Baurechtsgebers, also der Stadt Arbon. Ich bitte Sie, dieser ausgedeuteten Klausel, die in sehr vielen Baurechtsverträgen vorkommt, zuzustimmen.

Stadtpräsident René Walther, FDP: Wie es Riquet erwähnt hat, sind das Standardformulierungen. Ich habe nicht im Detail überprüft, ob diese Formulierung mit diesen Standardformulierungen des Grundbuchamts übereinstimmt. Ich kann dieses Argument nicht teilen. Denn wenn jemand etwas an einem Baurechtsobjekt machen möchte, muss er auch eine Baubewilligung einreichen und braucht die Unterschrift des Grundeigentümers.

Riquet Heller, FDP/XMV: Die Baupolizei, die Öffentlichkeit kann mir nicht verbieten, dass ich auf einem Baurechtsgrundstück, das morgen abläuft, nochmals CHF 1 Million investiere. Ich bin bauberechtigt, wenn ich das will, kann ich das. Und öffentlich-rechtlich ist alles in Ordnung. Es ist dann mein Bier, wie ich dann mit dem Baurechtsgeber zurande komme, wenn ich am Tag zuvor noch CHF 1 Million investiert habe, ob ich die wieder zurückbekomme. Denn es ist klar, die Häuser fallen an den Baurechtsgeber. Ich bitte Sie, diesem Argument mit dem öffentlichen Recht, wo man keine Baubewilligung verweigern kann, nicht zu folgen und meinem Antrag zuzustimmen.

Ulrich Nägeli, SVP: Ich weiss nicht, wie es Ihnen ergeht, ich bin da hin und her gerissen. Ich weiss auch nicht, wie viele Personen hier mit Kauf und Verkauf zu tun haben. Aber ich denke, wenn wir die ganzen Bestimmungen jetzt hier festgelegt haben und was wir alles gefordert haben, das ist vielleicht auch gleich mein Schlusswort, wenn Sie ein Käufer sind, ich würde mir das überlegen. Wir haben jetzt die Spielregeln klar dargelegt, das Angebot für Stachen liegt jetzt da und ich bin gespannt, wie sie sich entscheiden werden.

Lukas Auer, SP/Grüne: Eine kurze Verständnisfrage: Sind diese 80 % normal, durchschnittlich?

Riquet Heller, FDP/XMV: Ihr erinnert euch an die Abstimmung vom 11. November. Dort abgeschrieben. Und es ist ein Standard zugunsten der Baurechtsgeber, der aber relativ häufig ist. Natürlich, wenn Sie einen Baurechtsnehmer fragen, dann sagt er, das ist schlecht für mich, das möchte ich draussen haben. Aber man ist da frei und es entspricht einem guten Standard. Demzufolge bitte ich Sie, meinem Antrag zuzustimmen.

Stadtpräsident René Walther, FDP: Aber zur Präzisierung, das ist eine Möglichkeit, aber es gibt natürlich auch zig andere Möglichkeiten, wie man das festlegen kann, zum Beispiel über den Liegenschaftssteuerwert etc. Das ist Verhandlungssache.

Riquet Heller, FDP/XMV: Wer beschliesst über Baurechtsverträge? Der Stadtrat oder wir? Die Gemeindeordnung ist doch klar.

Antrag zum Heimfall – Riquet Heller

Fünf Jahre vor Ablauf der Baurechtsdauer treten die Parteien in Verhandlungen über eine allfällige Weiterführung des Baurechts.

Sofern keine Verlängerung des Baurechts erfolgt, fallen die Bauwerke mit Ablauf der Vertragsdauer dem Grundeigentümer heim und werden Bestandteile des belasteten Grundstücks.

Für die heimfallenden Bauwerke und die dazugehörigen Anlagen hat der Grundeigentümer dem Bauberechtigten eine Entschädigung von 80% des Zustandswertes zu leisten.

Als Zustandswert gilt der Wert, den die baulichen Anlagen zum Zeitpunkt des Heimfalls aufweisen; dies unter Berücksichtigung der Altersentwertung, der Zeitgemässheit der Bauweise, der weiteren Verwendungsmöglichkeiten für den Grundeigentümer und der voraussichtlichen wirtschaftlichen Lebensdauer der Bauten.

Diese Vereinbarung ist im Grundbuch auf dem belasteten Grundstück und dem Baurechtsgrundstück wie folgt vorzumerken: „Vereinbarung betreffend Heimfall“.

Abstimmung

Der Antrag von Riquet Heller wird mit 6 Ja-Stimmen gegen **14 Nein-Stimmen** bei 5 Enthaltungen abgelehnt.

Riquet Heller, FDP/XMV: Zum Schluss vielleicht noch eine redaktionelle Änderung, damit unser Beschluss einigermaßen korrekt ist. Die Kommission beantragt, dass wir die Kompetenzen dem Stadtrat geben und diverse, jetzt konkretisierten Änderungsanträge stellen. Aber der Beschluss der Kommission enthält leider die Kompetenz zum Abschluss des Vertrags nicht. Der Stadtrat hat das so gewollt. Im Beschlussantrag der Kommission fehlt er. Ich nehme an, es ist ein redaktionelles Versehen. Wenn wir das nicht drin haben, hat der Stadtrat die Kompetenz, einen Vertrag auszuhandeln und müsste uns den für den Abschluss nochmals vorlegen. Dann könnten wir vielleicht das eine oder andere noch korrigieren. Aber das ist offensichtlich nicht die Meinung der Kommission, sondern es ist ein redaktionelles Versehen, dass diese Abschlusskompetenz nicht auch noch dabei ist. Ich bitte Sie, diese redaktionelle Korrektur vorzunehmen.

Präsident Felix Heller, SP/Grüne: Vielleicht trägt es zur Klärung bei, wenn ich den Antrag einmal vorlese, wie wir nachher darüber abstimmen werden. Falls du nicht einverstanden bist, müsstest du einen schriftlichen Antrag einreichen, wie du ihn gerne hättest. Wir werden nachher über Ziffer 2 abstimmen, die leicht abgeändert wurde, nämlich: «Wer dem Antrag mit den vorangegangenen entschiedenen Änderungen zustimmt, dass der Stadtrat die Kompetenz erhält, einen Baurechtsvertrag mit der Primarschulgemeinde Stachen für die Parzelle Nr. 5647 zu den oben genannten Bedingungen auszuarbeiten und abzuschliessen, erhebe sich vom Sitz.» Du verzichtest auf einen Antrag?

Riquet Heller, FDP/XMV: Ich ziehe meinen Antrag zurück, weil im Antrag, wie gerade vom Präsidenten zitiert, die Abschlusskompetenz enthalten ist und die Sache eindeutig ist.

Abstimmung

Der Antrag zu Ziffer 2 des Stadtrats wird mit **24 Ja-Stimmen** gegen 1 Nein-Stimme **angenommen**.

Präsident Felix Heller, SP/Grüne: Wir sind am Ende dieses Geschäfts, lassen Sie mich doch noch eine Schlussbemerkung machen, vor allem auch für die Zuschauerinnen und Zuschauer. Was wir heute Abend bei diesem Geschäft gemacht haben, war nicht normaler Parlamentsbetrieb, sondern eigentlich Kommissionsarbeit. Es wäre schön, wenn Parlamentsmitglieder, die willig sind, so fleissig mitzuarbeiten, in der vorberatenden Kommission Einsitz nehmen könnten, dann wäre heute Abend nämlich sicher bereits der eine oder andere Antrag erledigt gewesen.

3. Postulat Abgabe Sportplatz Stachen für ein Schulzentrum Stachen von Riquet Heller, FDP/XMV, Michael Hug, Reto Neuber, beide Die Mitte/EVP, Bill Mistura, SVP Beratung

Präsident Felix Heller, SP/Grüne: In meinem Eingangsvotum habe ich heute darauf verzichtet, Ihnen ein politisches Instrument zu erläutern, dies hole ich jetzt noch nach. Wir sind nämlich bei einem Postulat angelangt.

Gemäss unserem Reglement ist ein Postulat ein Antrag an den Stadtrat, eine in den Aufgabenkreis der Stadt fallende Angelegenheit zu prüfen und darüber zu berichten. Riquet Heller, Michael Hug, Bill Mistura und Reto Neuber haben ein solches am 17. Januar 2023 eingereicht zum Thema «Abgabe Sportplatz Stachen für ein Schulzentrum Stachen». Falls das Parlament ein Postulat überweist, was wir in diesem Fall gemacht haben, muss der Stadtrat dem Stadtparlament spätestens innert vier Monaten schriftlichen Bericht erstatten.

Im konkreten Fall hat der Stadtrat entschieden, diese Pendeuz gleichzeitig mit der Botschaft Sportplatz Stachen vom 31. Mai 2023 zu erledigen. Diese Entscheidung kann man kritisieren, letztendlich gilt es aber, sie zu akzeptieren. Mit der Berichterstattung gelten Postulate als erledigt. Im Parlament findet über den Bericht eine Diskussion ohne Beschlussfassung statt.

Riquet Heller, FDP/XMV: Es wurde mir zu verstehen gegeben, dass ich jetzt wahrscheinlich der einzige Redner bin und dass die soeben getätigten Beschlüsse alles erledigt hätten, obschon auf ein erheblich erklärtes Postulat der Stadtrat gemäss Art. 45 unseres Geschäftsreglements eigentlich einen Bericht zu den Fragen zu erstatten hat, die das Postulat aufgeworfen hat. Darauf findet, wie gesagt, eine Diskussion ohne Beschlussfassung statt.

Was wurde denn vom Postulat verlangt? Die Postulanten verlangten einen Bericht über die Zweckmässigkeit und Angemessenheit des Überlassens der Sportplatzparzelle an die PSG Stachen oder an eine andere Körperschaft. Wie hat der Stadtrat das erledigt? Gemäss Botschaft zum Beschluss, den wir gerade gefasst haben, mit dem Satz: «Mit dieser Botschaft gilt das Postulat als erledigt.» Punkt. Mag für den Stadtrat gelten, nicht für das Parlament. Ein Postulat ist nicht gegenstandslos im Sinn von Art. 46 Abs. 6 Ziff. 1 unseres Geschäftsreglements geworden, wenn gar kein Bericht vorliegt.

Weshalb ersetzt die Botschaft zu Traktandum 2 den Bericht nicht? In dieser Botschaft wurde stillschweigend und von allem Anfang an davon ausgegangen, dass es zweckmässig ist, den Sportplatz an die PSG Stachen zu verkaufen respektive im Baurecht zu vergeben und darum sofort und ausführlich zu den Einzelheiten übergegangen, wie man dieses Überlassen des Sportplatzes am besten bewerkstelligen soll. Haben wir gemacht, es dauerte lange. Kein Wort darüber, ob auch andere Varianten infrage gekommen wären und warum allenfalls nicht. Ich meine, darüber dürfe und soll öffentlich in diesem Parlament gesprochen werden, nämlich zur hochpolitischen Frage, ob eine Verwendung des Sportplatzes auch für eine andere, allenfalls erst zu gründende Körperschaft infrage gekommen wäre und ob man diesbezüglich aktiv werden sollte.

Entgegen kommt mir dabei die Legislaturplanung bzw. die Legislaturziele 2023-2027, die sich der Stadtrat für sich selber und für uns gegeben hat. Titel dieser Ziele: «Strukturen schaffen, mehr aus Arbon machen.» Jawohl. Auch betreffend die Schulen. Ich verspreche es Ihnen, Sie im Nachfolgenden nicht mit Repetitionen zu langweilen, die Sie schon betreffend den Beschluss zur Überlassung des Sportplatzes im vorausgegangenem Traktandum gehört haben.

Sie wissen, was die vier Thurgauer politischen Gemeinden Hüttwilen, Märstetten, Roggwil und Arbon gemeinsam haben? Alle vier haben mehr als eine Schulgemeinde auf ihrem Gebiet. Alle anderen haben entweder nur eine oder sogar mit anderen zusammen eine Primarschulgemeinde.

Arbon hat nicht nur zwei, sondern drei. Sie hat zwar das kleinste politische Gebiet von diesen drei Gemeinden. Aber dafür haben wir den höchsten Steuersatz. Wir sind die letzten Mohikaner. Machen Sie etwas dagegen, sehr geehrte Herren Stadträte, sehr geehrte Frau Stadträtin, dass das aufhört. Ich glaube, die Mehrheit des Parlaments ist hinter Ihnen.

Ich höre immer wieder, dass das Ziel, wie schon mit dem Postulat Petti vom 4. Mai 2021 beabsichtigt, auf dem kleinen Gebiet der politischen Gemeinde Arbon weniger Schulgemeinden zu haben, ausgewiesen und vernünftig sei. Niemand bestreitet das. Alle sagen, das ist klar und macht auch Sinn. Der Weg, der unter anderem mit dem Postulat Sportplatz eingeschlagen wurde, nämlich dass die gerade einsetzende rege Bautätigkeit aller Schulgemeinden zum Anlass genommen wird, einen Strukturwandel bei diesen Gemeinden hier in Arbon zu bewirken, sei aber falsch. Frage ich jeweilen zurück, wann, wenn nicht jetzt und warum, wenn nicht jetzt, ein Strukturwandel erfolgen soll, erhalte ich jeweils zur Antwort, so auch in meiner Fraktion, diese Lösung wird vom Himmel herabfallen. Einvernehmlich werden wir uns zusammentun und es wird dann schon kommen. Man soll still warten und keine Argumente vortragen. Das würde nur alte Gräben aufreissen und störe jeden Fusionsprozess. Heute haben wir einen 50-99-jährigen Baurechtsvertrag, der eigentlich fest ist, mit der Arboner Vorortschulgemeinde Stachen abgeschlossen, den Sie allenfalls übertragen können. Und wir können das Grundstück auch verkaufen. Das ist so, wenn es ein selbstständiges Baurecht ist.

Das Ende dieses Baurechtsvertrags erlebe ich nicht mehr. Wahrscheinlich wird es so sein, dass wir einfach einhalten und die Primarschulgemeinde auch noch da ist. Und wie viele andere Arboner auch warte ich seit 25 Jahren, nämlich seit der Bildung der politischen Gemeinde Arbon am 1. Januar 1998, auf eine Bereinigung der Arboner Gemeindestrukturen. Nur mit gefalteten Händen dazustehen und hochzublicken, dass das kommen werde, das mache ich nicht. Und klar ist, eine Gemeindefusion ist in aller Regel kein Streichelzoo. Wer an die grosse Harmonie glaubt, der irrt sich. Sondern es ist eine politische Zangengeburt – aber immerhin eine Geburt von etwas Neuem, Besserem. Ich meine, niemand kann sich mehr vorstellen, wie das wäre, wenn wir zwei Ortsgemeinden hätten. Und auch hier im Parlament weiss ich nicht, wo Sie wohnen. Sie sind alle meine Arboner Kollegen und nicht aus Kratzern und nicht vom Stacherholz, sondern Sie sind Arboner.

Betreffend die Abgabe des Sportplatzes wird von uns Parlamentsmitgliedern sodann Vernunft verlangt. Und volksnahe Lösungen. Tönt sehr gut. Ist es unverschämt, Gleiches auch von der Schulgemeinde Stachen zu verlangen? Die entsprechenden Zuschauer sind schon gegangen. Hat nicht auch die PSG Stachen vernünftig zu sein und Entscheide zu treffen, die im Gesamtinteresse von Arbon liegen? Oder hat nur die politische Gemeinde Arbon sich dem Bedarf der PSG Stachen unterzuordnen und vernünftig und volksnah nachzugeben? Im Interesse der Schüler natürlich. Darf man als Demokrat darauf verweisen, dass man auf dem Gemeindegebiet der Stadt Arbon auch eine PSG hat, die zehnmal mehr Schüler mit sich schleppt und beschult als die PSG Stachen und mit relativ vielen Schülern und Eltern zu tun hat, die besondere Ansprüche stellen. Die PSG Arbon verfügt über die entsprechenden Strukturen, diese Probleme zu lösen. Die kosten aber und das Steuersubstrat der PSG Arbon ist schwach. Leuchtet hier im Saal niemandem ein, dass die PSG Arbon dringend auf unsere Solidarität und zumindest Gleichbehandlung mit der PSG Stachen angewiesen ist?

An fast jeder Schulbürgerversammlung in Stachen wird betont, wie ländlich man sei und dass man sich die Probleme der PSG Arbon vom Hals halten wolle. Weiter wird jeweils dem Steuerfuss nachgetrauert, der einst vor 15 Jahren bei 50 % lag. Wir waren immer bei 65. Das ist 20 % tiefer als in Arbon und die waren mächtig stolz darauf. Und scheinbar schämt sich in Stachen niemand, seinen Schülern keine Turnhalle zur Verfügung zu stellen. Das ist selbstverständlich. Dann gehen sie halt hinaus. Und für die ausserschulische Kinderbetreuung im Jahr 2022 hat die Schulgemeinde Stachen ganze CHF 312.50 ausgegeben. Es wird jeweils gesagt: «Du kannst zum Schleuniger in die Post gehen, der serviert dir ein Menü.» Das ist der Mittagstisch in Stachen. Die PSG Arbon gab demgegenüber 2022 CHF 1 Mio. dafür aus und renoviert demnächst eine Dreifachturnhalle für CHF 8 Mio.

Zusammenhang mit unserer Stadt: Was haben wir damit zu tun? Wir haben ein städtisches Reglement über die Benutzung aller Arboner Turnhallen. Sie gehören zur Mehrheit den Schulgemeinden. Und kürzlich haben wir ein Reglement betreffend die Finanzierung der Kinderbetreuung erlassen. Somit sind die Aufgaben der Stadt und die Aufgaben der Schulen eng miteinander verzahnt.

Sie wissen, was im Gange ist, was jetzt gerade läuft. Die SSG Arbon will auf dem Schrebergartenareal Alpenblick ein grosses neues Schulzentrum bauen. Damit verfügt sie über vier Schulzentren, Reben 4, Reben 26, Stacherholz und neu Alpenblick. Damit ist eines zu viel. Das Zentrum Reben 4 will sie der PSG Arbon abtreten. Es handelt sich um ein altes, verwinkeltes Schulzentrum, wo die SSG nicht mehr investieren will. Daniel Leu hat mir das beschrieben, es sei ein interessantes Objekt. Das glaube ich ihm. Dort soll die PSG Arbon investieren. Kommt hinzu, dass der Standort von Reben 4 für die PSG Arbon nicht ideal ist; zu nahe beim Schulzentrum Bergli. Dagegen fehlt der PSG Arbon nach wie vor ein Schulzentrum in Arbon West. Die PSG Arbon wird aus Solidaritätsgründen mit der SSG Arbon wohl in den sauren Apfel beißen und von der SSG das Schulzentrum Reben 4 übernehmen. Damit hat sie dann vier Schulzentren, nämlich Seegarten, Bergli, Stacherholz und eben jetzt neu das Reben 4, die den Raumbedarf voll decken.

Sollte jetzt ein Fusionswunsch auf Stachen kommen, vielleicht weil es etwas teuer wird, ist ziemlich klar, was passiert: Schliessung des Schulzentrums Stachen, weil keine Turnhalle und wir genügend Raum haben in der Promenade, im Bergli, im Seegarten und im Stacherholz. Und das will ich nicht, denn das Schulhaus Stachen ist der richtige Standort für ein weiteres Primarschulhaus, und ich möchte, dass das Schulzentrum Stachen in Zukunft weiter besteht und nicht geschlossen wird.

Satt habe ich es auch, dass in Arbon ständig Regeln und Abmachungen zwischen verschiedenen Schulgemeinden zu treffen sind und auf dem objektiv gesehen sehr kleinen Gebiet unserer Stadt zwischen Stachen, Frasnacht und Zentralarbon zu unterscheiden ist und oft um Lösungen zu streiten ist. Wir haben es gerade erlebt beim Traktandum 2. Wie lange haben wir diskutiert? Warum? Es sollte doch klar sein, was mit dem Sportplatz passiert. Unentgeltlicher Verkauf dieser Parzelle an die Schulgemeinde, weil die Steuerzahler und Stimmberechtigten der Gemeinden identisch sind. Wenn sie identisch wären, dann hätten wir keine Diskussion. Nur weil es verschiedene Leute sind, diskutieren wir immer darum herum. Wären es identische Leute: Ende der Diskussion. Kein Baurecht, sondern Verkauf. Kein Feilschen um den Preis. Doch nein, wir streiten uns um alles und alle rundherum lachen uns aus. Egnach zum Beispiel hat alle Schulgemeinden integriert und lebt mit einer Schulgemeinde gut und ohne Streitereien zwischen Schulgemeinden.

Die Bildung der politischen Gemeinde Arbon wird heute als Selbstverständlichkeit hingenommen. Dieses Projekt Bildung der politischen Gemeinde Arbon brachte eine wohltuende Befriedigung, die wir alle schätzen. Gleiches bringt eine Strukturbereinigung im Bereich der Schulgemeinden. Weniger Diskussion und zielgerichteteres Arbeiten statt Beschäftigung mit uns selber. Und die Vertretung unter der Marke Arbon wäre für Sie, sehr geehrte Frau Stadträtin, für Sie, sehr geehrte Herren Stadträte und sehr geehrter Stadtpräsident, einfacher und glaubwürdiger. Man hätte dann wirklich eine Marke, auch im Schulbereich.

Ich könnte Ihnen jetzt das Wort abschneiden, indem ich das Postulat zurückziehe. Mache ich nicht. Sie haben mich sprechen lassen. Sie können mir antworten. Ich möchte, dass Sie mir antworten. Schweigen Sie dagegen, ist wenigstens eines sicher: Ich werde dann nicht mehr sprechen und wir können zum nächsten Traktandum übergehen.

Aurelio Petti, Die Mitte/EVP: Riquet hat mich zitiert, er hat mich gemeint, aber auch unsere Fraktion und die Unterzeichnenden des Postulats "Prüfung Bildung einer Einheitsgemeinde vom Mai 2021". Wir haben dieses Postulat damals bewusst lanciert, und zwar genau aus dem Grund, weil wir das politisch diskutieren wollten. Es gab keine andere Möglichkeit. Es wurde anschlies-

send zurückgezogen, wie ihr euch alle erinnern könnt, aber mit dem Wink an den gesamten damaligen Stadtrat und an die Primarschulgemeinden, sich doch endlich zusammenzuraufen und vielleicht den Wink aufzunehmen und mit einer Fusion endlich voranzumachen.

Heute Abend aber sind wir in einer anderen Situation. Wir sind uns alle einig, alle von uns oder die meisten von uns würden sich eine Fusion der drei Primarschulgemeinden wünschen. Das wäre auch gut und wichtig, schweizweit bilden wir wie gesagt eine absolute Ausnahme. Wären wir im Kanton Zürich, hätten wir diese Diskussionen nicht gehabt, es gäbe nämlich eine Einheitsgemeinde. Wie dem auch sei, die Demokratie ist lebendig und das ist auch gut.

Aber heute Abend ist doch die Botschaft ganz klar. Wieso hat in dieser Zeit niemand von den Behörden der Schulgemeinden diesen Wink aufgenommen? Vielleicht gibt es auf Behördenseite kein Interesse für eine Fusion, vielleicht ist es nicht notwendig, vielleicht wollen das die Schulbürger nicht. Der demokratische Prozess ist meiner Meinung nach ganz simpel. Jeder Parlamentarier, der aus Stachen oder Frasnacht kommt, kann eine IG bilden und sich entsprechend positionieren und Druck auf die Schulbehörden ausüben. Das ist Demokratie von der Basis. Machen wir das nicht, heisst das, es besteht kein Bedarf. Das ist meine Botschaft von heute Abend. Und es gehört meiner Meinung nach jetzt nicht hier ins Parlament, darüber noch weiter zu diskutieren, und ich wäre eigentlich dankbar, wenn wir anschliessend zum nächsten Traktandum kommen könnten.

Präsident Felix Heller, SP/Grüne: Wenn keine weiteren Wortmeldungen mehr dazu sind, gilt dieses Traktandum als erledigt. Ich begrüsse Corinne Straub wieder zurück in unseren Reihen.

Corinne Straub, SVP, kehrt vom Ausstand zurück.

4. Totalrevision Gemeindeordnung Bildung einer 7er Kommission

Präsident Felix Heller, SP/Grüne: Zur Vorbereitung dieses Geschäfts schlägt das Parlamentsbüro die Bildung einer 7-er-Kommission vor.

Zur Wahl werden vorgeschlagen:

- Jakob Auer, SP/Grüne
- Michael Hug, Die Mitte/EVP
- Ulrich Nägeli, SVP
- Irena Noci, SP/Grüne
- Silke Sutter Heer, FDP/XMV
- Cyrill Stadler, FDP/XMV
- Mischa Vonlanthen, Die Mitte/EVP

Riquet Heller, FDP/XMV: Migga, ich finde es sehr gut, dass du kandidierst, obwohl du bereits auf das neue Jahr deinen Rücktritt erklärt hast. Denn ich kenne deinen Nachfolger, ein ausgewiesener Jurist. Und für diese Vorlage ist ein weiterer ausgewiesener Jurist von grossem Vorteil. Vielen Dank, dass du dich zur Verfügung stellst.

Abstimmung

Die Mitglieder werden in globo **einstimmig** bei eigener und 1 Enthaltung **gewählt**.

Präsident Felix Heller, SP/Grüne: Als Präsidentin der Kommission wird Silke Sutter Heer, FDP/XMV vorgeschlagen.

Abstimmung

Silke Sutter Heer wird **einstimmig** bei eigener und 1 Enthaltung als Präsidentin der Kommission **gewählt**.

5. Sportanlage Stacherholz, Neubau eines Kunstrasenspielfelds West, Sanierung Trainingsplatz Ost sowie Umgebungsarbeiten in der Höhe von CHF 3'930'000.00 Bildung einer 7er Kommission

Präsident Felix Heller, SP/Grüne: Zur Vorbereitung dieses Geschäftes schlägt das Parlamentsbüro die Bildung einer 7-er-Kommission vor.

Zur Wahl werden vorgeschlagen:

- Isabelle Fuchs, FDP/XMV
- Peter Künzi, FDP/XMV
- Aurelio Petti, Die Mitte/EVP
- Islam Sadiki, SP/Grüne
- Rudolf Daepf, SVP
- Esther Straub, Die Mitte/EVP
- Fabio Telatin, SP/Grüne

Abstimmung

Die Mitglieder werden in globo **einstimmig** bei eigener und 1 Enthaltung **gewählt**.

Präsident Felix Heller, SP/Grüne: Als Präsident der Kommission wird Aurelio Petti, Die Mitte/EVP vorgeschlagen.

Abstimmung

Aurelio Petti wird **einstimmig** bei eigener und 1 Enthaltung als Präsident der Kommission **gewählt**.

6. Schloss Arbon, Sanierung Schlossturm in Höhe von CHF 2'140'000 Bildung einer 7er Kommission

Präsident Felix Heller, SP/Grüne: Zur Vorbereitung dieses Geschäftes schlägt das Parlamentsbüro die Bildung einer 7er-Kommission vor.

Zur Wahl werden vorgeschlagen:

- Lukas Auer, SP/Grüne
- Isabelle Fuchs, FDP/XMV
- Judith Huber, Die Mitte/EVP
- Reto Neuber, Die Mitte/EVP
- Matthias Schawalder, SVP
- Christine Schuhwerk, FDP/XMV
- Fabio Telatin, SP/Grüne

Riquet Heller, FDP/XMV: Auftrags meiner Fraktion FDP/XMV stelle ich den Antrag, hier ausnahmsweise eine 5er-Kommission einzusetzen. Der Grund ist: Wir haben Personalmangel. Wenn wir immer 7er-Kommissionen stellen müssen, dann ist unsere Fraktion sehr gefordert. Und ich meine in dieser Sache, wo man dafür zu sorgen hat, dass keine Steine vom Schlossturm herunter auf den Kopf fallen, da dürfte die Sache ziemlich klar sein. Deshalb der Antrag aus meiner Fraktion statt einer 7er-Kommission nur eine 5er-Kommission.

Irena Noci, SP/Grüne: Mit der Botschaft beantragt Ihnen der Stadtrat, einem Kredit in der Höhe von CHF 2'140'000 für die Sanierung des Turms des Schlosses Arbon zuzustimmen. Das Geschäft wird den Stimmberechtigten zur Abstimmung unterbreitet werden. Das Büro tendiert aufgrund der Wichtigkeit der Vorlage und der Höhe des Kredits auf Einsetzung einer 7er-Kommission. In der Vergangenheit wurde das Büro durch das Parlament kritisiert, wenn es 5er-Kommissionen einsetzen wollte. Aus diesem Grund hat das Büro beschlossen, nur noch 7er-Kommissionen einzusetzen. Im Namen der Büromitglieder bitte ich Sie, den Antrag von Riquet Heller abzulehnen.

Abstimmung

Der Antrag von Riquet Heller wird **grossmehrheitlich abgelehnt**.

Abstimmung

Die Mitglieder werden in globo **einstimmig** bei eigener und 1 Enthaltung **gewählt**.

Präsident Felix Heller, SP/Grüne: Als Präsident der Kommission wird Lukas Auer, SP/Grüne vorgeschlagen.

Abstimmung

Lukas Auer wird **einstimmig** bei eigener und 1 Enthaltung als Präsident der Kommission **gewählt**.

7. Wahlen, Ergänzungswahl; Mitglied Wahlbüro, Restlegislatur 2023-2027

Felix Heller, SP/Grüne: Aufgrund des Rücktritts von Arbona Gaxherri gilt es den Sitz der SP im Wahlbüro neu zu besetzen. Die SP unterbreitet folgenden Wahlvorschlag:

Susanne Oeler, wohnhaft Landquartstrasse 62a, 9320 Arbon, geb. am 8. Mai 1959

Linda Heller, SP/Grüne: Gern stelle ich Ihnen Susanne Oeler als Kandidatin für das Arboner Wahlbüro vor. Susanne Oeler ist in Arbon geboren und aufgewachsen, ihre Eltern betrieben damals ein Radio- und Fernsehgeschäft in der Stadt. Nach einigen Lebensjahren ausserhalb unserer Gemeinde wohnt sie seit letztem Jahr wieder hier. Über 20 Jahre lang hat Susanne Oeler als Sozialarbeiterin in Goldach gearbeitet. Seit Juni 2023 ist sie pensioniert und geniesst vermehrt ihre Zeit mit Hund und Familie. Als Stimmenzählerin hat Susanne Oeler bereits in der Gemeinde Goldach Erfahrungen gesammelt. Ich bitte Sie, Susanne Oeler als Mitglied ins Wahlbüro der Stadt Arbon zu wählen.

Abstimmung

Susanne Oeler wird **einstimmig gewählt**.

Felix Heller, SP/Grüne: Ich gratuliere Susanne Oeler herzlich zur Wahl und danke ihr jetzt schon für ihr Engagement zugunsten unserer Stadt.

8. Fragerunde

Präsident Felix Heller, SP/Grüne: Gemäss Art. 48 des Geschäftsreglements führt das Parlament am Ende der Sitzung eine Fragerunde durch. Die Fragen werden an der Sitzung mündlich gestellt, der zuständige Stadtrat beantwortet die Frage in der Regel sofort, mündlich und kurz. Eine Diskussion findet nicht statt.

Esther Straub, Die Mitte/EVP: In gut zwei Wochen startet die Adventszeit. Bislang leuchtete in Arbon jährlich die Weihnachtsbeleuchtung. Aus bekannten Gründen wurde diese im vergangenen Jahr sehr eingeschränkt. Manche Gemeinden haben im letzten Jahr kaum auf die Beleuchtung verzichtet, zum Beispiel St. Gallen. Aus sozialen Medien erfuhr ich, dass umliegende Gemeinden die festliche Beleuchtung in diesem Jahr wie gewohnt einschalten. Zudem ist der Stromverbrauch moderner LED-Weihnachtsbeleuchtungen sehr gering. Wie sieht es in Arbon aus? Leuchten in diesem Jahr nur die Augen der Kinder und Erwachsenen oder auch die Weihnachtsbeleuchtung in Arbon? Gibt es in diesem Jahr lediglich beim Stahelplatz eine Weihnachtsbeleuchtung zu bewundern oder darf sich ganz Arbon darüber freuen? Wird die Weihnachtsbeleuchtung in Zukunft mit LED betrieben, um Nachhaltigkeit zu gewährleisten? Ich danke dem zuständigen Stadtrat für die Beantwortung meiner Fragen.

Stadtrat Dieter Feuerle, Grüne: Die Fragen von Parlamentarierin Esther Straub beantworte ich zusammenfassend wie folgt: Es werden in diesem Jahr mehr Weihnachtsbeleuchtungen installiert als im letzten Jahr. Nebst den vier beleuchteten Christbäumen beim Schloss, auf dem Fischmarktplatz, in Stachen und in Frasnacht und den Dekorationen beim Stahelkreisel gibt es weitere Beleuchtungen. Einerseits in der Altstadt an der Hauptstrasse, dazu Weihnachtsbeleuchtungen entlang der St. Gallerstrasse. Alle Beleuchtungskörper sind bereits mit der energiesparenden LED-Technologie ausgerüstet. Der Betrieb wird vom ersten Advent bis zum Dreikönigstag dauern, vielleicht schon ein oder zwei Tage vorher, weil der erste Advent ja an einem Sonntag ist. Je nachdem, wie schnell Arbon Energie die Beleuchtungen montieren kann, vielleicht ist es im Januar gefroren oder es schneit, kann es auch ein paar Tage länger dauern.

9. Informationen aus dem Stadtrat

Stadträtin Sandra Eichbaum, XMV: Ich möchte Ihnen gern eine Information aus dem Vorstand der Spitex Region Arbon übermitteln. Die Spitex ist platzmässig schon länger an ihre Grenzen gestossen, deshalb wurde eine Projektgruppe eingesetzt, welche nun den Raumbedarf ermittelt und sich anschliessend auf die voraussichtlich herausfordernde Suche nach geeigneten Räumlichkeiten begeben wird.

Eine zweite Information betrifft den aktuellen Stand der Umsetzung des Betreuungsgutschriftenreglements. Wir haben inzwischen drei ausgedehnte Sitzungen mit der Begleitgruppe durchgeführt, und es hat sich gezeigt, dass es sehr wichtig ist, offene Fragen der Umsetzung vorab zu klären. Wir sind auf einem guten Stand. An dieser Stelle möchte ich ganz herzlichen Dank aussprechen den Leistungserbringenden, die sich sehr aktiv eingebracht haben und konstruktiv mitdenken. Insbesondere den Vertretungen der PSG Arbon und des Kinderhauses. Herzlichen Dank.

10. Verabschiedung – Stadtparlament

Felix Heller, SP/Grüne: Heidi Heine, Fraktion SP/Grüne, gibt mit E-Mail vom 6. Oktober 2023 per 15. November 2023 ihren Rücktritt aus dem Stadtparlament bekannt. Gerne trage ich ihr Schreiben vor.

Geschätzte Bevölkerung, geschätzte Kolleginnen und Kollegen

Ich bedanke mich bei allen Wählerinnen und Wählern für das mir entgegengebrachte Vertrauen. Für mich persönlich ist es an der Zeit, weiterzugehen und das Mandat im Parlament und der FGK Nachfolgern der Grünen Arbon weiterzugeben. Frischer Wind von den Grünen, der das Parlamentsschiff wieder neu in Fahrt bringt. Ich verabschiede mich, weil ich an anderen Orten jetzt mehr gebraucht werde. Es war mir alles in allem ein Vergnügen und eine grosse Ehre, im Stadtrat, Parlament sowie in der FGK mitzudenken und mich miteinzubringen.

Ich habe einen ganzen Acker an Bedürfnissen der Bevölkerung, die an mich herangetragen wurden, sowie Ideen und Lösungsvorschläge ausgesät, welche von verschiedensten Seiten aufgenommen wurden und jetzt weiter gedeihen können.

«So wie man nicht zweimal in dieselbe Badewanne steigt, so verlässt man eine Erfahrung des Beendens als ein anderer Mensch als zuvor.»

So bedanke ich mich bei Didi Feuerle, der mir diese politischen Erfahrungen in meinem Leben «eingebrockt» hat. Durch ihn kam ich auch zu den Grünen TG und den Grünen CH. So vieles haben wir dabei erlebt und tolle, engagierte Kontakte geknüpft! Ein herzliches DANKE dafür!! Auch bedanke ich mich bei unserem Stadtpräsidenten René Walther für sein beherztes Projektmanagement, bei Daniel Bachofen und Linda Heller für ihr Engagement und Gehör sowie den Mitgliedern der FGK, allen voran Cyrill Stadler, für seine Organisation der immer so gedrängten Sitzungen. Es war toll, mit euch um die Finanzen unserer Stadt zu ringen. Mein Dank gilt natürlich auch den Fraktions- und Parlamentsmitgliedern, die sich für eine gute Stadtentwicklung von Arbon tatkräftig einsetzen.

Die Nachhaltigkeit ist kein Luxus, den wir uns erfüllen möchten, sie ist eine Notwendigkeit für das Überleben von Nachkommen und Unternehmen. Denkt nur, wo wir heute stehen würden, hätte man die AKW-Gegnerinnen vor 40 Jahren ernst genommen und schon damals auf die bereits vorhandene Solarenergie gesetzt? Die Schweiz stand damals an der Spitze der Entwicklungen und wäre heute weltweit führend. Eine unserer Herausforderungen der Zukunft heisst Sonne: Wir können sie nutzen, sie wird uns aber auch, mehr als uns lieb ist, einheizen. Dringend nötig wäre auf Stadtebene, das Thema «Bäume» nicht nur als Reizfaktor zu sehen. Ich wünsche mir, dass ihr die wissenschaftlichen Grundlagen, die aufzeigen, welche immense Bedeutung den Hochstammbäumen für das Siedlungsklima zukommt, aus vollem und ganzem Herzen in eurer Arbeit bedenkt. Wenn ich also noch einen Wunsch offen habe, dann ist es der, dass ihr unseren Stadtrat in seinen Klima- und Nachhaltigkeitszielen nicht behindert, sondern «mit voller Fahrt voraus» unterstützt.

Ich wünsche euch mit meinem Nachfolger im Parlament zusammen immer den richtigen Wind und gut gesetzte Segel, um aus Arbon eine blühende Stadt mit wunderbaren Erholungs- und Begegnungszonen zu machen.

Vor allem aber wünsche ich uns allen Frieden, immer genug zu essen, sauberes Wasser, immer die richtige Pflege und medizinische Versorgung, Gesundheit auch für eure Nachbarn und nachkommende Generationen.

Wenn ihr mal Zeit habt, lade ich euch ein, das kleine, unscheinbare Kunstwerk «für den Frieden» am Amtshaus, Walhallastrasse 2 mit dem QR-Code anzuschauen. Ein guter Ort für einen Spaziergang, um unsere Altstadt auf sich wirken zu lassen und durchzuatmen. Schwalben bringen Glück.

Ade mitenand – sin seveser – à la prochaine – ci vediamo
Heidi

Felix Heller, SP/Grüne: Heidi Heine wurde am 1. Juni 2019 ins Stadtparlament gewählt. Seit 1. Juni 2019 war sie Mitglied der Finanz- und Geschäftsprüfungskommission.

Heidi Heine engagierte sich in folgenden Spezialkommissionen:

- Kommission "Beitrags-, Gebühren- und Abgabereglement" (seit 15.12.2020)
- Kommission "Reglement Landkreditkonto" (seit 26.01.2021)
- Kommission Stadthofareal (26.09.2021 – 31.12.2021)

Im Namen des Parlamentsbüros möchten wir uns recht herzlich für dein Engagement bedanken, du hast viele Stunden für das Parlament investiert und in einigen Kommissionen und Sitzungen mitgewirkt. Wir bedauern deinen Rücktritt und wünschen dir für die Zukunft alles Gute.

Jakob Auer, SP/Grüne: Ich stehe sehr ungern hier. Nicht weil ich ein paar Worte sagen muss, das tut man als Politiker öfters.

Liebe Heidi, du bist nämlich eine Persönlichkeit. Wenn du in einer Sitzung anwesend warst, spürte man dich. Du redest wahrhaftig, echt. Man merkt, dass dich vieles berührt und bewegt. Und ich weiss, dass es für dich oft nicht einfach war, alles zu verdauen, was du an den Sitzungen und generell in deiner öffentlichen Funktion so entgegennehmen musstest. Bei dem Treffen, die wir in den letzten Jahren hatten, hast du immer wieder zum Ausdruck gebracht, dass dir die grünen Anliegen wichtig sind. Du hast es manchmal auf eine sehr dezente und manchmal kämpferische Weise getan. Du hast dich für viele Themen engagiert und hast dabei viel erreicht. Wichtige Anliegen waren dir die Nachhaltigkeit, das Wohl von Arbon und seinen jungen Menschen. Du hast Spuren hinterlassen. Ich erinnere an das Projekt Stadt Hof. Auf die Frage, was braucht Arbon, damit die Entwicklung von diesem zentralen Quartier langfristig gelingt. Ganz locker kam die Antwort: Die Lösung liegt in einer parzellenübergreifenden städtebaulichen Testplanung mit verbindlichen Nachhaltigkeitskriterien. Und: Die Bevölkerung sollte noch einmal verstärkt einbezogen werden. Allein schon die Worte: übergreifenden städtebaulichen Testplanung mit verbindlichen Nachhaltigkeitskriterien lösten bei vielen Fragezeichen aus, aber du hast die Gabe, es zu erklären. Und jeder von uns weiss jetzt, was eine Mehrwertabgabe ist.

Liebe Heidi, ich möchte dir danke sagen, im Namen der gesamten Fraktion, im Namen des Parlaments und im Namen der Menschen in Arbon. Wir werden dich als Kollegin vermissen und wünschen dir für deine Zukunft alles Gute und viel Erfolg. Du warst ein wichtiger Teil unseres Teams und wir werden dich vermissen.

Ich wünsch dir was. Den Optimismus, der dich deinen Träumen näherbringt. Die Kühnheit, die dich deine Wünsche wahr machen lässt und den Schwung, der dich deine Ziele erreichen lässt. Danke!

Präsident Felix Heller, SP/Grüne: Vielen Dank Köbi für die schöne Laudatio. Liebe Kolleginnen und Kollegen, wir sind fast am Schluss der heutigen Sitzung angelangt.

Die Motion «Anpassung Beitrag an Vereine für Kinder- und Jugendarbeit» von Lukas Auer, Fabio Telatin, beide SP/Grüne, Esther Straub, die Mitte/EVP, Reto Gmür, BFA, Isabelle Fuchs, FDP/XMV und Ulrich Nägeli, SVP wurde mit 14 Unterschriften von Mitunterzeichnenden an den Stadtrat überwiesen.

Gern weise ich euch noch auf das World-Café vom 25. November 2023 hin. Es wird an diesem Vormittag die Möglichkeit geben, sich bezüglich der Energie- und Klimapolitik einzubringen. Bis jetzt haben sich von uns Parlamentarierinnen und Parlamentariern keine Handvoll angemeldet. Bitte denkt daran, der Anmeldeschluss ist der 23. November 2023.

Liebe Kolleginnen und Kollegen, auch diese Sitzung beende ich mit drei Dingen, für die ich dankbar bin.

Ich bin dankbar für die Weitsicht und das Engagement von Politikerinnen und Politikern, die sich dafür eingesetzt haben, dass vor 25 Jahren der Gemeindedualismus mit der Zusammenlegung von Munizipal- und Ortsgemeinde überwunden werden konnte und wir heute eine politische Gemeinde Arbon bilden.

Ich bin dankbar für Journalistinnen und Journalisten, die gute Arbeit machen und uns auf dem neusten Stand halten. Einige riskieren hierfür gar ihr Leben, zum Beispiel jene, die aus Kriegsgebieten berichten.

Und schliesslich bin ich dankbar für unsere neue Parlamentssekretärin Christina Pagnoncini. Wir alle und ich besonders als Parlamentspräsident sind froh, eine erfahrene und kompetente Nachfolgerin für Nadja Holenstein gefunden zu haben. Mit dieser komplizierten Sitzung hast du heute definitiv deine Feuertaufe überstanden.

Die nächste Parlamentssitzung findet am 12. Dezember um 19 Uhr statt.

Besten Dank und bis dann, die Sitzung ist beendet.

Ende der Sitzung um 22.56 Uhr.

Für die Richtigkeit des Protokolls

Der Parlamentspräsident:

Die Parlamentssekretärin:

Felix Heller

Christina Pagnoncini