



SRB-Nr. 119

**Interpellation betreffend „Gleiche Bodenpreise für städtische Alterseinrichtungen“
der Gemeinderäte Stefan Geiges, Michael Hodel und Christof Regli**

Beantwortung

Frau Präsidentin

Sehr geehrte Damen und Herren

An der Gemeinderatssitzung vom 18. Februar 2015 reichten die Gemeinderäte Stefan Geiges, Michael Hodel und Christof Regli mit 18 Mitunterzeichnenden eine Interpellation nach Art. 44 des Geschäftsreglements für den Gemeinderat ein mit mehreren Fragen zum Thema "Gleiche Bodenpreise für städtische Alterseinrichtungen".

Die Interpellanten wünschen explizit eine Diskussion über die Gleichbehandlung sämtlicher städtischer Alterseinrichtungen in Bezug auf die im Finanzvermögen geführten Bodenpreise. Bei diesem Fokus bleiben Liegenschaften im Verwaltungsvermögen (Alters- und Pflegeheime) in der Folge ausser Betracht.

Ausgangslage

In Frauenfeld gibt es eine erhebliche Anzahl von Institutionen, die sich um die Pflege und Betreuung von Betagten kümmern. Angaben zu diesen Einrichtungen können dem Alterskonzept entnommen werden (siehe www.frauenfeld.ch – Suchbegriff: Alterskonzept; Anhang 1, Seite 39 ff.). Als „städtische“ Alterseinrichtung im eigentlichen Sinn ist nur das Alterszentrum Park zu bezeichnen. Die darin integrierte Parksiedlung Talacker mit 70 Alterswohnungen (Zürcherstrasse) ist im Finanzvermögen. Auf dem Stadtgebiet von Frauenfeld gibt es daneben die Genossenschaft Alterssiedlung Frauenfeld mit drei Standorten (Reutenenstrasse, Kesselstrasse und Wellhauserweg) und rund 100 Wohnungen (weitere 40 Wohnungen sind geplant) sowie die Alterssiedlung Perlavita Friedau mit 31 Wohnungen. Zur Beantwortung der Interpellation werden nur Institutionen mit Wohnungen, welche nicht als Langzeitpflegeplätze deklariert sind, herangezogen. Zur Ergänzung wird das Angebot in der Region in der Beantwortung mitberücksichtigt. Obwohl diese nicht auf dem Stadtgebiet von

Frauenfeld stehen, können deren Angebote die städtischen Alterseinrichtungen konkurrenzieren.

Die **Genossenschaft Alterssiedlung** wurde im Jahre 1963 gegründet und durfte bei den Standorten Reutenen und Kesselstrasse immer auf Unterstützung der öffentlichen Hand zählen. Neben Landschenkungen und Baukostenbeiträgen konnte sie auch kostenlose Baurechte in Anspruch nehmen. Die Genossenschaft Alterssiedlung Frauenfeld bezweckt, Alterswohnungen zu einem erschwinglichen Preis zur Verfügung stellen zu können und richtet sich somit an Personen, welche über geringe finanzielle Mittel verfügen.

Die **Perlavita Friedau** ist ohne finanzielle Unterstützung durch die öffentliche Hand aufgebaut worden. Die Perlavita AG Zürich gehört zur Tertianum Gruppe, welche schweizweit insgesamt 16 Standorte betreibt. Sechs weitere Standorte sind geplant. Investoren für die neuen Standorte sind u.a. Swiss Prime Site AG und die CS Anlagestiftung.

In diesem Frühjahr neu eröffnet wurde das **Casa Sunnwies** in Islikon mit 34 Alterswohnungen. Das Casa Sunnwies gehört zur Sensato-Gruppe, welche hauptsächlich im Raum Aargau/Bern an sieben Standorten betreute Alterswohnungen mit zum Teil angeschlossenen Pflegeabteilungen betreibt. Bei der Sensato handelt es sich um eine Aktiengesellschaft.

Die **Parksiedlung Talacker** gehört zum Alterszentrum Park und stellt einen Teilbereich eines unselbständigen öffentlich-rechtlichen Unternehmens dar. Die Parksiedlung Talacker steht mit ihrem Angebot in Konkurrenz zur Perlavita Friedau und neu auch zur Casa Sunnwies. Über die Finanzierung der Parksiedlung Talacker beschlossen die Stimmberechtigten am 24. Februar 2008 an der Urne. Die Botschaft enthielt einen Kredit über 28,3 Mio. Franken für den Bau der Parksiedlung Talacker mit insgesamt 70 Wohnungen und einen Kredit von 490'000 Franken für den Einbau einer zentralen Holzschnitzelanlage in die Heizzentrale des Alterszentrum. Das benötigte Land (7'500 m²) wurde dem Alterszentrum Park im Baurecht zur Verfügung gestellt. Die Berechnung des Baurechtszinses wurde in der Botschaft bekannt gegeben. Die Baurechtszinsen sind in die Mietzinsen eingerechnet.

Die Abstimmungsbotschaft enthielt Aussagen über die Finanzierung. So ist auf Seite 18 der Botschaft festgehalten, dass die Vollkosten über die Einnahmen aus den Tarifen finanziert werden müssen. Die Landkosten bzw. die Baurechtszinsen sind in die Ermittlung der Wohnungspreise einzurechnen. Damals wurde eine Brutto-Rendite von rund 5,4 Prozent berechnet, was als unter den marktüblichen Brutto-Renditen für Wohnungsbauten liegend bezeichnet worden ist. Den Stimmberechtigten wurde die Kreditvorlage unter der Prämisse vorgelegt, dass keine Steuergelder für das Projekt erforderlich seien.

Das Alterszentrum Park stellt die Kostentransparenz durch die Führung von insgesamt vier Teilrechnungen (Ergaten-Talbach, Betreutes Wohnen, Tageszentrum und Parksiedlung Talacker) sicher.

Mit dem Beschluss über die separate Rechnungslegung für das Alterszentrum Park vom 2. März 2010 hat der Stadtrat festgehalten, dass rund 7'500 m² der Parzelle 811 in der Stadtrechnung verbleiben und nicht in die separate Rechnung des Alterszentrums Park überführt werden.

Auf eine grundbuchamtliche Abparzellierung der Teilfläche für die Parksiedlung Talacker wurde aus Kostengründen verzichtet. Da die Stadt bei einem Baurechtsvertrag sowohl Baurechtsgeber wie auch Baurechtsnehmer wäre, wurde kein formeller Vertrag aufgesetzt. Mit Beschluss Nr. 164 vom 12. Juni 2012 hat der Stadtrat die Regeln für den Baurechtszins, gestützt auf die Abstimmungsbotschaft zum Bau der Parksiedlung Talacker, präzisiert.

Die Fragen der Interpellanten zielen auf eine Gleichbehandlung bzw. eine nachträgliche Angleichung des Bodenpreises für die Parksiedlung Talacker an die von Stadt- und Gemeinderat vergünstigt an nicht städtischen Alterseinrichtungen veräusserten Liegenschaften. Die Parzelle Nr. 1694 mit 1'909 m² an der Festhüttenstrasse (heute Genossenschaft Alterssiedlung) wie auch die Parzelle Nr. 1101 mit 2'903 m² am Stadtgartenweg (heute Altersheimstiftung der Bürgergemeinde) liegen in der Zone für öffentliche Bauten und es liegen Schätzungen des Landwertes vor mit 330 Franken / m². Die Parzelle Nr. 811 liegt zwar auch in der Zone für öffentliche Bauten, doch wäre angesichts der angrenzenden Wohnzonen W4 bzw. W3 eine Umzonung der 7'500 m², auf welcher heute die Bauten der Parksiedlung Talacker stehen, durchaus diskutabel gewesen. Dies rechtfertigt die Annahme des Landwertes von 500 Franken / m². Der Landwert für die Teil-Parzelle der Parksiedlung Talacker wurde im Jahr 2007 ohne externe Schätzung auf diesen Betrag festgelegt, die externen Schätzungen für die Parzellen an der Festhüttenstrasse und am Stadtgartenweg wurden Anfang 2013 erstellt.

Der Stadtrat beantwortet die einzelnen Fragen wie folgt:

Wie stellt sich der Stadtrat zu einer Reduktion des bisherigen Baurechtszinses bei der Parksiedlung Talacker des Alterszentrums Park?

Es liegt zweifellos nicht im Interesse des Stadtrates und der Bevölkerung, für eigene Betriebe markterschwerende Situationen zu schaffen. Umgekehrt sollen städtische Betriebe, welche nicht hoheitliche Aufgaben erfüllen, nicht die privaten Marktteilnehmer mit Bevorteilungen konkurrenzieren. Vielmehr sollen Steuergelder dort eingesetzt werden, wo die Privatwirtschaft die Bedürfnisse der Bevölkerung aus vor allem wirtschaftlichen Gründen nicht befriedigen kann.

Das Bedürfnis nach erschwinglichen Alterswohnungen erfüllt die Genossenschaft Alterssiedlung Frauenfeld mit Unterstützung der Stadt Frauenfeld bereits seit Jahrzehnten. Mit dem kürzlich erfolgten Verkauf eines Grundstückes zu einem reduzierten Preis an die vorerwähnte Genossenschaft ermöglicht die Stadt den Bau weiterer 40 Alterswohnungen zu erschwinglichen Wohnungspreisen.

Die Parksiedlung Talacker war und ist vom Angebot her nicht vergleichbar. Diese muss daher an anderen Marktteilnehmern gemessen werden. In der Region bestehen die Perlavita Friedau und Casa Sunnwies, welche ihre Betriebe ohne Subventionen führen. Wie die Friedau und die Casa Sunnwies finanziert sind, ist dem Stadtrat nicht bekannt.

Bei der Parksiedlung Talacker ist eine Anpassung des Baurechtszinses für die ist nur dann vorzunehmen, wenn dieser offensichtlich nicht den marktüblichen Gegebenheiten entsprechen.

Was würde eine Reduktion der im Finanzvermögen geführten und zu verzinsenden Bodenpreise bei der „Parksiedlung Talacker“ des Alterszentrums Park von derzeit 500 Franken/m² auf 150 Franken/m² ausmachen?

Gemäss Botschaft über den Baukredit zur Parksiedlung Talacker wurde der Baurechtszins wie folgt festgelegt:

7'500 Quadratmeter Land à 500 Franken pro Quadratmeter ergibt einen Landwert von 3,75 Mio. Franken. Dieser ist zu 3,5 Prozent zu verzinsen, was einen Baurechtszins von 131'250 Franken pro Jahr ergibt.

Die Reduktion des Landwertes auf 150 Franken pro Quadratmeter ergäbe einen Landwert von 1,125 Mio. Franken. Dieser zu 3,5 Prozent verzinst, würde zu einem Baurechtszins von 39'375 Franken führen oder eine Reduktion um 91'875 Franken ergeben.

Für die Rechnung der Parksiedlung Talacker ergäbe die Reduktion des Baurechtszinses eine jährliche Entlastung von 91'875 Franken.

Die Rechnung der Parksiedlung Talacker ist ein Teil der gesamten Stadtrechnung. Die Auswirkungen einer Baurechtszinsanpassung sind daher auch in Bezug auf die anderen Teilrechnungen der Stadt zu analysieren.

Die Stadtrechnung müsste einen jährlichen Einnahmeausfall von 91'875 Franken verzeichnen. Zudem wäre die Position im Finanzvermögen neu zu beurteilen. Das Land im Finanzvermögen ist zum Verkehrswert zu bewerten. Aktuell sind die vorerwähnten 7'500 Quadratmeter mit 3,6 Mio. Franken in den Büchern aktiviert. Würde der Baurechtszins auf unter 40'000 Franken festgelegt, ergäbe dies eine Bruttorendite von rund einem Prozent. Eine Rendite von einem Prozent scheint in der heutigen Tiefzinsphase nicht opportun. Je nach Gestaltung des Baurechts (Vertragsdauer, Rücknahmeverpflichtung, Preisanpassungen usw.) dürfte die vorerwähnte Bruttorendite wesentlich zu tief für einen privaten Investor ausfallen. Eine Anpassung des Verkehrswertes wäre unumgänglich und würde die Stadtrechnung zusätzlich belasten.

Zu prüfen wäre, ob mit einer allfälligen Reduktion des Baurechtszinses die Führung einer Alterssiedlung als neue öffentliche Aufgabe betrachtet werden muss. In diesem Falle müsste das Land vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen transferiert und linear vollständig abgeschrieben werden.

Wozu könnte das Alterszentrum Park die frei werdenden Mittel am besten verwenden?

Die frei werdenden Mittel müssten in der Teilrechnung Parksiedlung Talacker verbleiben und dürften nicht zur Quersubventionierung der anderen Aufgabenbereiche des Alterszentrums Park verwendet werden.

Die Investitionen in die Parksiedlung Talacker sind mit einer Lebensdauer von 40 Jahren tendenziell eher am oberen Ende der möglichen Nutzung angelegt. Die frei werdenden Mittel könnten für die schnellere Amortisation und die Bildung von Unterhaltsreserven verwendet werden. Sollte in diesem Bereich jedoch Handlungsbedarf bestehen (Lebensdauer zu hoch berechnet - grösserer Unterhalt absehbar), so sollten diese Kosten in die Wohnungspreise einfließen.

Der Einsatz von Steuergeldern sollte den Bewohnern direkt einen Vorteil erbringen. Wenn nicht vollständig, dann zumindest zum Teil müssten sich die Einsparungen auf die Wohnungspreise auswirken. Eine allfällige Reduktion des Baurechtszinses könnte im Durchschnitt pro Wohnung und Monat eine Ermässigung von über 100 Franken des aktuellen Wohnungspreises bzw. von über drei Franken pro Tag ergeben. Werden diese Mittel zur Vornahme zusätzlicher Abschreibungen eingesetzt, könnte im Sinne einer längerfristigen Vollkostenrechnung eine bessere Stabilität bei den Wohnungspreisen erreicht werden.

Auf welchen Zeitpunkt könnte eine Reduktion des Baurechtszinses umgesetzt werden?

Theoretisch wäre eine Anpassung jederzeit möglich. Sinnvollerweise würde eine solche Anpassung auf einen Kalenderwechsel erfolgen. Dies würde die Anpassung der Budgets und der Tarife erleichtern. Sie ist von der Zuständigkeit und der damit verbundenen Prozesse abhängig.

Wer ist zuständig für die Reduktion des Baurechtszinses, d.h. den Einnahmenverzicht (Gemeinderat oder Stadtrat)?

Ein Einnahmeverzicht ist mit einer Ausgabe gleich zu stellen. Bei wiederkehrenden Ausgaben (Einnahmeverzichten) liegt die Kompetenz des Gemeinderates bei 200'000 Franken (Art. 31 Abs. 1 Ziffer 1 lit. c der Gemeindeordnung, abgekürzt: GO). Der Stadtrat verfügt über eine Kompetenz von 30'000 Franken (Art. 37 Ziffer 2 GO). Der Einnahmeverzicht von jährlich

91'875 Franken läge somit in der Kompetenz des Gemeinderates. Die Schwelle für das fakultative Referendum liegt bei 100'000 Franken (Art. 32 GO).

Zu beachten ist ferner Art. 57 GO, welcher vorschreibt, dass bei einem Geschäft, das sowohl einmalige als auch wiederkehrende Ausgaben zur Folge hat, sich die Zuständigkeit für die Krediterteilung nach der Gesamtheit der voraussichtlichen Ausgaben bestimmt, die innert zehn Jahren nach Beginn der ersten Leistung erforderlich werden.

Da mit dem Einnahmeverzicht eine Wertberichtigung der aktivierten Position verbunden ist, muss diese aufgrund des Grundsatzes der Einheit der Materie mitberücksichtigt werden. Wie bereits ausgeführt, ist diese Wertberichtigung wesentlich davon abhängig, wie ein allfälliger Baurechtsvertrag ausgestaltet würde. Ein Wertberichtigungsbedarf im Finanzvermögen von rund 2 Mio. Franken ist ohne weiteres denkbar. Je nach Höhe des Wertberichtigungsbedarfs könnte die Zuständigkeit bei den Stimmberechtigten liegen. Sollte die Position sogar ins Verwaltungsvermögen überführt werden, wäre der Ausgabetatbestand zusätzlich zu der Baurechtszinsreduktion bei 3,6 Mio. Franken (aktueller Buchwert). In der Folge müssten die Stimmberechtigten befragt werden.

Zu prüfen wäre zudem, ob unabhängig von der finanziellen Zuständigkeit die Abweichungen zur damaligen Botschaft dem Stimmvolk vorgelegt werden sollte. Vor erst sieben Jahren hat dieses einer Kreditvorlage unter der Prämisse zugestimmt, die Erstellung der Parksiedlung Talacker benötige keine Steuermittel. Der Betrieb wurde gerade mal vor vier Jahren aufgenommen. Sollte der Baurechtszins reduziert werden, würden die Steuerpflichtigen über die Jahre auf erhebliche Einnahmen verzichten, welche über Steuererträge gedeckt werden müssten.

Der Stadtrat stellt sich aus diesen Gründen gegen eine Reduktion des Baurechtszinses für die Parksiedlung Talacker.

Frauenfeld, 26. Mai 2015

NAMENS DES STADTRATES FRAUENFELD
Der Stadtmann Der Stadtschreiber

Beilage:
Interpellation

Stefan Geiges
CVP/EVP-Fraktion
Erlenstrasse 16
8500 Frauenfeld

Michael Hodel
CVP/EVP-Fraktion
Allmendweg 7
8500 Frauenfeld

Christof Regli
CVP/EVP-Fraktion
Neuhauserstrasse
8500 Frauenfeld

Interpellation (Art. 44 Geschäftsreglement)

„Gleiche Bodenpreise für städtische Alterseinrichtungen“

Der Stadtrat wird ersucht, die nachstehenden Fragen zu beantworten:

- **Wie stellt sich der Stadtrat zu einer Reduktion des bisherigen Baurechtszinses bei der Parksiedlung Talacker des Alterszentrums Park?**
- **Was würde eine Reduktion der im Finanzvermögen geführten und zu verzinsenden Bodenpreise bei der Parksiedlung Talacker des Alterszentrums Park von derzeit Fr. 500.- pro Quadratmeter auf Fr. 150.- pro Quadratmeter ausmachen?**
- **Wozu könnte das Alterszentrum Park die frei werdenden Mittel am besten verwenden?**
- **Auf welchen Zeitpunkt könnte eine Reduktion des Baurechtszinses umgesetzt werden?**
- **Wer ist zuständig für die Reduktion des Baurechtszinses, d.h. den Einnahmeverzicht (Gemeinderat oder Stadtrat).**

Die Interpellanten wünschen eine Diskussion über die Gleichbehandlung sämtlicher städtischer Alterseinrichtungen in Bezug auf die im Finanzvermögen geführten Bodenpreise.

Begründung

Im letzten Herbst hat der Gemeinderat der Vorlage „Reduzierter Verkaufspreis für das Grundstück Nr. 1649, Festhüttenstrasse, für die Genossenschaft Alterssiedlung Frauenfeld“ GAF (Botschaft Nr. 35 vom 1. Juli 2014) zugestimmt. Zum Preis von Fr. 290'000.- konnte die Genossenschaft das Grundstück Nr. 1649 mit einer Fläche von 1'909 m² erwerben und bezahlte dafür noch Fr. 151.- statt Fr. 200.- pro m², wie im Finanzvermögen der Stadt geführt bzw. gar Fr. 330.- pro m², wie die Immobilienbewertung der TKB festgestellt hatte. Das Entgegenkommen der Stadt senkte die Landkosten für den Erweiterungsbau um mindestens Fr. 91'000.- im Verhältnis zur Bewertung des Finanzvermögens bzw. gar Fr. 340'000.- im Vergleich zur TKB-Liegenschaftsbewertung.

Das Ziel der Preisreduktion bestand unter anderem darin, durch Kostenoptimierung möglichst attraktive Wohnungen für ältere Bewohner zu schaffen. Insbesondere wird angestrebt, dass die Mehrheit der Wohnungen zu einem Preis angeboten werden, die auch

Stefan Geiges
CVP/EVP-Fraktion
Erlenstrasse 16
8500 Frauenfeld

Michael Hodel
CVP/EVP-Fraktion
Allmendweg 7
8500 Frauenfeld

Christof Regli
CVP/EVP-Fraktion
Neuhauserstrasse
8500 Frauenfeld

von Ehepaaren bezahlbar sind, die Ergänzungsleistungen beziehen. Die bei Ergänzungsleistungen maximal anrechenbare Bruttomiete beträgt für Ehepaare Fr. 1'250.- pro Monat. Hätte die Genossenschaft Alterssiedlung den ordentlichen Landpreis bezahlen müssen, wäre dies nicht möglich gewesen.

Schenkungen der Stadt an Alterseinrichtungen haben Tradition. Bereits im Jahr 1964 schenkte die Stadt der GAF Bauland an der Reutenenstrasse und beteiligte sich zusätzlich mit einem einmaligen Baubeitrag über Fr. 700'000.-. Im Jahr 1972 schenkte die Stadt der GAF erneut das Bauland an der Kesselstrasse und gewährte einen weiteren Beitrag von Fr. 120'000.-.

Die Interpellanten anerkennen, dass der Stadtrat im Rahmen seiner finanziellen Möglichkeiten bestehende und geplante Einrichtungen für Alterswohnungen unterstützt.

Kernstück der städtischen Altersversorgung ist zweifellos das Alterszentrum Park sowie die westlich davon erbaute „Parksiedlung Talacker“. Für letztere bewilligten Gemeinderat und Stimmbürger einen Kredit von 28,3 Mio. Franken für die Vorfinanzierung bzw. einen Nachtragskredit von 76'000.- Franken für die Holzschnitzelheizung. Es sind inzwischen 70 komfortable und grosszügig ausgebaute 1-, 2- und 3-Zimmerwohnungen für ältere Personen gebaut worden. Ende 2013 betrug der Buchwert der Parksiedlung 29,6 Mio. Franken.

Die in drei Häusern untergebrachten Wohnungen belegen eine bebaute Landfläche von rund 7'500 Quadratmetern. Sie werden im Finanzvermögen der Stadt mit Fr. 500.- pro m² geführt, was einem Liegenschaftswert von 3,75 Mio. Franken entspricht. Dafür entrichtet die Parksiedlung Talacker bei einem Zins von 3,5% jährlich einen Baurechtszins von Fr. 131'250.-.

Die Interpellanten fragen den Stadtrat, welches die finanziellen Auswirkungen sind, wenn der Baurechtszins reduziert wird und beispielweise statt der jetzigen Berechnungsgrundlage Bodenpreise von Fr. 500.- pro Quadratmeter neu ein solcher von Fr. 150.- pro Quadratmeter verwendet würden. Insbesondere interessiert die Antwort auf die Frage, wofür die frei werdenden Mittel sinnvollerweise verwendet werden sollen.

Wir danken im Voraus für die Beantwortung unserer Fragen.

Frauenfeld, 17. Februar 2015

Stefan Geiges



Michael Hodel



Christoph Regli



Stefan Geiges
CVP/EVP-Fraktion
Erlenstrasse 16
8500 Frauenfeld

Michael Hodel
CVP/EVP-Fraktion
Allmendweg 7
8500 Frauenfeld

Christof Regli
CVP/EVP-Fraktion
Neuhauserstrasse
8500 Frauenfeld

Mitunterzeichnerinnen und Mitunterzeichner der Interpellation

Name, Vorname, Unterschrift	Name, Vorname, Unterschrift
1 HAUSMANN PETER Jan	21
2 CERU SANDRA S.K.	22
3 Christ Heinrich H. C.	23
4 Stricker Benjamin	24
5 T. F.	25
6 Peter Wildberg	26
7 Heri Peter	27
8 Leuthold Stefan	28
9 Drayer Susanna S. Drayer	29
10 Epple Marcel	30
11 Marty Fredi	31
12 Stefan Zeh	32
13 Jan	33
14 Oskar Oskar	34
15 Elise Andreas Andreas Elise	35
16 Christian Vöthli	36
17 Weber Hans	37
18 Matt Gschler	38
19	39
20	40