



Botschaft

Datum 19. Januar 2021

Nr. 19

Liegenschaftenstrategie

Sehr geehrter Herr Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat hat sich in seinen Legislatorschwerpunkten 2019 – 2023 zum Ziel gesetzt, eine Liegenschaftenstrategie festzulegen und entsprechend zu handeln.

Am 3. März 2020 hat der Stadtrat die Liegenschaftenstrategie zusammen mit zwei orientierenden Beilagen zur Vernehmlassung bei den Gemeinderätinnen und Gemeinderäten verabschiedet. Dazu wurde ein ausführlicher Vernehmlassungsbericht verfasst (siehe Beilage 2). Nach Art. 31 Ziff. 3 Bst. g der Gemeindeordnung ist der Stadtrat befugt, Geschäfte, die in seine Kompetenz fallen, dem Gemeinderat zu unterbreiten. Aufgrund seiner Bedeutung wird nun die Liegenschaftenstrategie (siehe Beilage 1) dem Gemeinderat zur Kenntnisnahme vorgelegt. Die Vernehmlassung ergab, dass die Frage, ob die Stadt Frauenfeld auf ihrem Wohnbauland selber beziehungsweise durch eine noch zu bildende Trägerschaft bauen oder ob sie Wohnbauland im Baurecht abgeben will, am meisten beschäftigt.

Folgende Gründe führen dazu, dass die Stadt nach Möglichkeit eigene für Wohnüberbauungen vorgesehene Grundstücke selber überbauen soll (siehe Ziff. 3.6 und Ziff. 4.2c der Liegenschaftenstrategie):

Mit der im Jahr 2013 erfolgten Zustimmung der Schweizer Stimmbevölkerung zur Änderung des Bundesgesetzes über die Raumplanung hinsichtlich einer Lenkung der Siedlungsentwicklung nach innen (in Kraft seit 1. Mai 2014) sowie der Änderung der Thurgauer Kantonsverfassung (KV) per 1. April 2017, wonach die Siedlungsentwicklung nach innen qualitativ hochwertig zu sein hat und die Siedlungserneuerung zu stärken ist (siehe § 77 Abs. 3 KV), ist eine proaktive Planung unumgänglich.

Die Abgabe von Land im Baurecht führt dazu, dass nach deren Bebauung eine allenfalls auf dem Areal gewünschte Siedlungsentwicklung nach innen nicht mehr möglich ist, da die Baurechtsnehmer gemäss den vertraglich vereinbarten Parametern bezüglich Lage, Gestalt, Ausdehnung und Zweck Bauten erstellen, sodass die Siedlungsstruktur während der ganzen Baurechtsdauer, das heisst bis gegen 100 Jahre, unveränderbar ist. Nach Ablauf der Baurechtsdauer ist nach Art. 779d des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs (ZGB) eine angemessene Entschädigung für die erstellten Gebäude zu entrichten, da diese wieder zu Bestandteilen der Bodenparzelle ('Heimfall') werden.

Fällt nach Ende der Baurechtsdauer eine vergleichsweise hohe Heimfallsentschädigung an, werden die Bauten wohl weiterhin unverändert Bestand haben, das heisst eine Siedlungsentwicklung nach innen wird weiterhin erschwert, ebenso wie eine dannzumal zeitgemässe Siedlungsstruktur oder Energieversorgung.

Wird hingegen vor Ablauf der Baurechtsdauer lange Zeit nicht in die Siedlungserneuerung investiert, kann infolge Vernachlässigungen eine sozialräumlich problematische Situation entstehen. Dies widerspricht sowohl den Zielsetzungen in Art. 1 des städtischen Reglements über die Bodenpolitik als auch dem Zweck gemäss Art. 1 Abs. 3 des städtischen Reglements über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum.

Im Weiteren kann bei einer Abgabe von Land im Baurecht während der Vertragsdauer keine Anpassung zur Sicherstellung einer ausgewogenen sozialräumlichen Durchmischung vorgenommen werden. Ebenso ist praktisch nicht überprüfbar, ob der angestrebte preisgünstige Wohnraum tatsächlich angeboten wird und ob die im Verwaltungsvermögen gesamthaft angestrebte Kostenmiete sichergestellt ist.

Schliesslich gilt eine Förderung von preisgünstigem Wohnraum auf einzelnen (Baurechts-) Parzellen als problematisch, da damit für bestimmte Gebiete nach dem Giesskannenprinzip zulasten der übrigen Steuerzahlenden Begünstigungen erfolgen. Anstelle einer solchen Wohnbaupolitik in Form einer Objektförderung sollten nur bedürftige Haushalte von preisgünstigem Wohnraum profitieren (Subjektförderung). Allerdings kann eine solche Subjektförderung entsprechend der in Art. 8 des städtischen Reglements über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum aufgeführten Belegungsvorschriften für Wohnungen von nicht mit hoheitlichen Aufgaben betrauten Trägerschaften, nur mit hohen Aufwendungen durchgesetzt werden.

Eine Umsetzung der gesetzlichen Vorgaben von Bund, Kanton und Stadt kann somit nur gewährleistet werden, wenn die Stadt zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum und der sozialräumlichen Durchmischung auf geeigneten eigenen Liegenschaften selber baut. Der Stadtrat trifft hierfür die Vorbereitungen für eine diesbezügliche Trägerschaft.

Auch will der Stadtrat den nachfolgenden Generationen keine Bürden hinterlassen, die durch Heimfallsentschädigungen für Gebäude nach Ablauf der Baurechtsdauer oder andernfalls infolge Vernachlässigung einer Siedlungserneuerung entstehen würden.

Der Stadtrat sieht nach der Kenntnisnahme der Liegenschaftenstrategie durch den Gemeinderat bei folgenden Bereichen und Reglementen Handlungsbedarf: Gemeindeordnung, Rahmennutzungsplan, Reglement über die Bodenpolitik, Reglement über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum, Reglement über das Abstellen von Motorfahrzeugen auf öffentlichen Strassen und Plätzen, Gebührenverordnung für die Benützung gemeindeeigener Grundstücke, Reglement über den Planungsausgleich, Verordnung über die Organisation der Verwaltung, Marktverordnung sowie die langfristige Finanzplanung, Gründung Trägerschaft für Wohnungen.

Sehr geehrter Herr Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren

Aufgrund der Ausführungen stellen wir Ihnen folgenden

A n t r a g:

Die Liegenschaftenstrategie sowie der Vernehmlassungsbericht werden zur Kenntnis genommen.

- - -

Die Vorlage geht an das Präsidium des Gemeinderates mit der Einladung, das Geschäft der zuständigen Geschäftsprüfungskommission zur Vorberatung, Berichterstattung und Antragstellung im Gemeinderat zuzuweisen.

Frauenfeld, 19. Januar 2021

NAMENS DES STADTRATES FRAUENFELD

Der Stadtpräsident

Der Stadtschreiber

Beilagen:

- 1) Liegenschaftenstrategie vom 19. Januar 2021, mit hervorgehobenen Änderungen gegenüber Vernehmlassung beim Gemeinderat vom 3. März 2020
- 2) Vernehmlassungsbericht vom 19. Januar 2021

Liegenschaftenstrategie

[Änderungen gegenüber Vernehmlassung beim Gemeinderat:

- Streichung: ~~gestrichener Text~~;
- Ergänzungen: zusätzlicher Text]

INHALTSVERZEICHNIS

1. Zweck	3
2. Geltungsbereich	3
3. Handlungsgrundsätze	3
3.1 Eigentumsstrategie	3
3.2 Nachhaltigkeit	3
3.3 Stadtraum	4
3.4 Standortattraktivität	4
3.5 Soziale Durchmischung	4
3.6 Wohnen.....	4
3.7 Effizienz	4
4. Liegenschaftenportfolio	5
4.1 Gliederung	5
a) Verwaltungsvermögen	5
b) Finanzvermögen	5
c) Landkreditkonto	5
4.2 Verwaltungsvermögen.....	6
a) Bedarfsplanung und Optimierung	6
b) Kostenverrechnung	6
c) Liegenschaften für Wohnüberbauungen	6
d) Gesteigerter Gemeingebrauch und Sondernutzung	6
4.3 Ordentliches Finanzvermögen.....	7
4.4 Landkreditkonto.....	7
5. Verantwortlichkeiten.....	8
a) Finanzkompetenzen	8
b) Lenkung des Liegenschaftenportfolios	8
c) Überprüfung und Anpassung der Liegenschaftenstrategie	8
d) Verhandlungsführung bei Liegenschaftengeschäften	8
e) Eigentümervertreterin	8
f) Bauherrenvertreterin	8
g) Liegenschaftenverwaltung	8
h) Facilitymanagement	8

1. Zweck

Gemäss Thurgauer Gesetzgebung ist der langfristige Bedarf für öffentliche und öffentlichen Interessen dienenden Bauten und Anlagen sowie für das Erfüllen der öffentlichen Aufgaben zu gewährleisten.¹ Die Liegenschaftenstrategie strebt eine koordinierte, auf Qualität sowie ökonomische, soziale und ökologische Nachhaltigkeit ausgerichtete Umsetzung dieses Auftrags an.

2. Geltungsbereich

Die Liegenschaftenstrategie gilt für alle Gebäude und Grundstücke im Eigentum der Stadt Frauenfeld sowie für Liegenschaften, für die langfristig ein Bedarf oder ein öffentliches Interesse besteht. Ebenso sind Liegenschaften mit Miet-, Pacht- oder Baurechtsverträgen eingeschlossen.

Nicht dazu gehören Strassen und Wege, Kanalisationen sowie Netzinfrastrukturen Betriebsstätten und der Versorgung dienende Infrastruktur- und Verteilanlagen der Werkbetriebe von Thurplus².

3. Handlungsgrundsätze

3.1 Eigentumsstrategie

Die Stadt Frauenfeld strebt bei ihren Liegenschaften eine möglichst hohe Autonomie an. Sie hält die zur Erfüllung ihrer hoheitlichen Kernaufgaben notwendigen Liegenschaften grundsätzlich im Alleineigentum. Sie kann Mietverhältnisse mit Dritteigentümern eingehen, sofern eine Mietlösung wesentliche Vorteile bietet.

Ausgehend von einer langfristigen Planung kann auch ist die vorübergehende Vermietung von städtischen Immobilien an Dritte vorgesehen, soweit die hoheitliche Aufgabenerfüllung ohne Beeinträchtigung sichergestellt werden kann.

3.2 Nachhaltigkeit

Die Stadt Frauenfeld strebt einen nVerbildfunktion im schonenden Umgang mit Ressourcen und nachhaltiges Handeln an. Bei allen relevanten Liegenschaftenentscheidungen führt die Stadt eine ganzheitliche Beurteilung der Aspekte Umwelt, Gesellschaft und haushälterischem Umgang mit den verfügbaren Mitteln durch. Bestehende Bauten und Anlagen werden auf ihre Nachhaltigkeit hin geprüft und bewertet. Bei baulichen Investitionsvorhaben erfolgt eine mit der langfristigen Finanzplanung (> 10 Jahre) koordinierte Lebenszyklusbetrachtung von

¹ Siehe § 9 Verordnung des Regierungsrates zum Planungs- und Baugesetz und zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (PBV; RB 700.1) sowie §§ 3f. und § 57 der Verordnung des Regierungsrates über das Rechnungswesen der Gemeinden (RB 131.21).

² Dazu gehören namentlich: Reservoirs, Pumpwerke, Wasseraufbereitungsanlagen, Unterwerke, Trafostationen, DRM-Stationen, Gasreduzierstationen, Tankstelleninfrastrukturen, Wärmeanlagen (inkl. Miete), Schächte, Rohranlagen, Glasfaserinfrastrukturen, Schaltanlagen, Leitstellen, Werkstätten, Unterwerke, Kleinwasserkraftwerke und USV-Anlagen.

der Planung, über die Realisierung und den Unterhalt bis hin zur Sanierung und zum Rückbau.

Um künftigen Anforderungen gerecht zu werden, ist eine funktional zweckmässige, nutzerneutrale und -gerechte Bereitstellung von Flächen sowie eine hohe Belegungsflexibilität für verschiedene Nutzer anzustreben.

3.3 Stadtraum

Die Stadt Frauenfeld trägt mit ihren Bauten und Anlagen (~~inkl. Strassen und Wege~~) zu attraktiven Begegnungsräumen und hoher städtebaulicher Qualität³ bei. Die baukulturellen Werte werden berücksichtigt.

3.4 Standortattraktivität

Die Stadt Frauenfeld betreibt eine aktive Liegenschaftenpolitik und trägt so zur Sicherung der Standortattraktivität des Lebens- und Wirtschaftsraums der Agglomeration und des Kantonshauptorts Frauenfeld bei. Wertschöpfungsintensive Branchen mit geringem Flächenbedarf pro Arbeitsplatz sind vor allem zentrumsnah zu fördern. Zur Gewährung der Versorgung der ansässigen Bevölkerung und der Wirtschaft ist das entsprechende Gewerbe durch die Abgabe von Liegenschaften vorzugsweise im Baurecht zu unterstützen, wobei nach Ablauf der Vertragsdauer eine flexible Anschlussnutzung sicherzustellen ist.

Leerstände sowie Unternutzungen von Liegenschaften sind zu vermeiden und ~~durch für~~ Zwischennutzungen ~~beispielsweise für die Kreativwirtschaft~~ aller Art zu ertragsbasierten Konditionen zur Verfügung zu stellen.

3.5 Soziale Durchmischung

Die Stadt Frauenfeld strebt in allen Quartieren und Siedlungen eine ausgewogene Bevölkerungsverteilung hinsichtlich Alter, Haushaltstyp, sozialer Schichtzugehörigkeit sowie ethnisch-kultureller Zugehörigkeit an.

3.6 Wohnen

Die Stadt Frauenfeld fördert das Erhalten und Schaffen von preisgünstigen und qualitativ guten Wohnungen. Auf eigenen Grundstücken baut die Stadt nach Möglichkeit selber und bereitet diesbezüglich das Bilden einer Trägerschaft vor.

3.7 Effizienz

Synergien sind zu nutzen und zur Sicherstellung von Effizienz sind zeitgemässe Technologien insbesondere im Bereich der Gebäudetechnik und der Energieversorgung zu verwenden, die richtigen Ressourcen (interne und/oder externe) zu nutzen und die Prozesse für die Zusammenarbeit zu definieren.

³ Nach § 77 Abs. 3 der Thurgauer Kantonsverfassung (KV; RB 101) treffen Kanton und Gemeinden Massnahmen für eine qualitativ hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen und zur Stärkung der Siedlungserneuerung.

4. Liegenschaftenportfolio

4.1 Gliederung

Die Liegenschaften der Stadt Frauenfeld werden entsprechend ihrer Vermögenszuweisung gegliedert.

a) **Verwaltungsvermögen**

Das Verwaltungsvermögen umfasst gemäss § 3 Abs. 2 der Verordnung des Regierungsrates über das Rechnungswesen der Gemeinden jene Vermögenswerte, die unmittelbar der öffentlichen Aufgabenerfüllung dienen.

b) **Finanzvermögen**

Das Finanzvermögen umfasst gemäss § 3 Abs. 1 der Verordnung des Regierungsrates über das Rechnungswesen der Gemeinden jene Vermögenswerte, die ohne Beeinträchtigung der öffentlichen Aufgabenerfüllung veräussert werden können.

c) **Landkreditkonto**

Gemäss Reglement über die Bodenpolitik⁴ wird der Stadtrat ermächtigt, eine planmässige städtebauliche, wirtschaftliche und soziale Entwicklung zu fördern sowie Handänderungen zu tätigen, die im öffentlichen Interesse liegen. Die aktuelle Limite des Landkreditkontos beträgt 25 Mio. Franken.

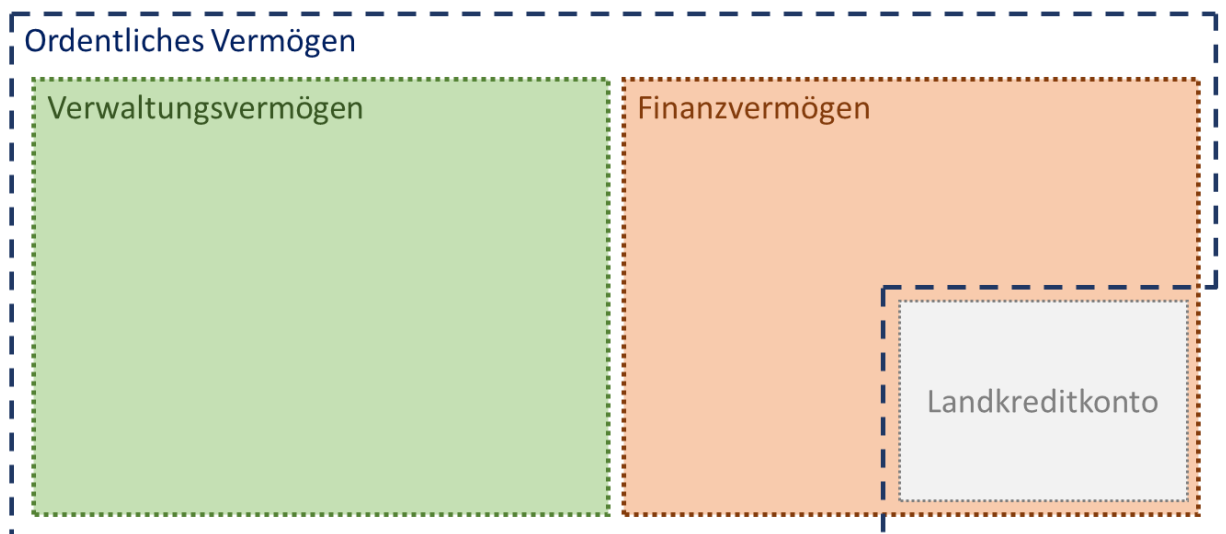


Abb. 1: Gliederung des Liegenschaftenportfolios

⁴ Reglement über die Bodenpolitik vom 14. Januar 1981, mit Änderungen.

4.2 Verwaltungsvermögen

Die städtischen Liegenschaften, die zur Erfüllung der ~~öffentlichen hoheitlichen Kerna~~Aufgaben genutzt werden, sind grundsätzlich der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Oe), der Zone für Sport-, Freizeit- und Grünanlagen (OeA), der Freihaltezone (FZ), der Naturschutzzone (Ns) oder einer anderen Zone mit öffentlichem Zonenzweck zugewiesen.

Nach Anhang der Verordnung des Regierungsrates über das Rechnungswesen der Gemeinden vom 23. April 2013 (RB 131.21) gelten im Verwaltungsvermögen u. a. folgende Abschreibungssätze:

Kategorie	Nutzungsdauer	Abschreibungssatz linear
Grundstücke nicht überbaut	40 Jahre	2.5 %
Gebäude, Hochbauten	33 Jahre	3.0 %
Tiefbauten (Strassen, Plätze, Friedhof etc.)	40 Jahre	2.5 %
Wald, Alpen und übrige Sachanlagen	40 Jahre	2.5 %

Für die Liegenschaften im Verwaltungsvermögen und sinngemäss auch für die von Dritten zur öffentlichen Aufgabenerfüllung gemieteten Objekte gelten die folgenden spezifischen Grundsätze:

a) Bedarfsplanung und Optimierung

Der Raumbedarf hängt vom Leistungsauftrag der Nutzer und der künftigen Entwicklung ihres Tätigkeitsbereichs ab. Die langfristige Liegenschaften- und Finanzplanung stützt sich auf Nutzerstrategien und davon abgeleiteten Bedarfsplanungen.

Die angemessene Nutzung der bestehenden Liegenschaften wird vom Departement für Bau und Verkehr periodisch überprüft. Dabei werden dem Stadtrat im Rahmen des Reportings (siehe Ziff. 5, lit. b) Rechenschaft abgegeben und allfällige Optimierungen vorgeschlagen.

b) Kostenverrechnung

Die Nutzflächen, die zur Erfüllung der ~~hoheitlichen Kerna~~Aufgaben der Departemente und der Schulgemeinden benötigt werden, werden nach dem Prinzip der Kostenmiete verrechnet⁵. Dabei werden die Kosten der Liegenschaften so erfasst, dass sie verursachergerecht zugeordnet werden können.

c) Liegenschaften für Wohnüberbauungen

Für preisgünstigen Wohnraum gemäss Reglement über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum geeignete Liegenschaften werden im Verwaltungsvermögen geführt.⁶

Die für Wohnüberbauungen vorgesehenen Grundstücke werden von einer zu bildenden städtischen Trägerschaft gemäss langfristigem Finanzplan überbaut.

~~d) — Gesteigerter Gemeindegebrauch und Sondernutzung~~

~~Zur Attraktivierung und Belebung von Begegnungsräumen ist öffentlicher Grund für Waren- auslagen von Detaillisten, Strassencafés etc. im gesteigerten Gemeindegebrauch oder allenfalls als Sondernutzung zu ermöglichen, sofern es die örtliche Situation zulässt. Es sind marktkonforme Gebühren zu erheben.⁷~~

⁵ Gegenseitigkeit ist vorausgesetzt.

⁶ Für die Zuordnung ins Verwaltungsvermögen ist ein Ausgabebeschluss erforderlich.

~~⁷ Gesetzliche Grundlage für den gesteigerten Gemeindegebrauch und die Sondernutzung: siehe §§ 34 f. Gesetz über Strassen und Wege (vom 14. September 1992; RB 725.1).~~

4.3 Ordentliches Finanzvermögen

In das Finanzvermögen aufgenommen werden Liegenschaften, die nicht für das Erfüllen einer öffentlichen Aufgabe erforderlich oder für die noch keine Projektkredite für öffentliche Vorhaben vorhanden sind. Ebenso können zur Förderung einer funktionsfähigen und attraktiven Stadt oder zur Arrondierung von Entwicklungsgebieten Liegenschaften dem ordentlichen Finanzvermögen zugewiesen werden. Liegenschaften im Finanzvermögen werden grundsätzlich nach marktwirtschaftlichen Kriterien ertragsoptimiert bewirtschaftet. Für diejenigen Liegenschaften, welche das Wirtschaftlichkeitsziel nicht oder nur unzureichend erfüllen, werden Massnahmen geprüft.

4.4 Landkreditkonto

Das Landkreditkonto ermöglicht es dem Stadtrat, ~~schnell und diskret~~ auf dem Liegenschaftemarkt tätig zeitgerecht handeln zu ~~sein~~ können. Um das Instrument des Landkreditkontos entsprechend dem Reglement über die Bodenpolitik einsetzen zu können, sollen die erworbenen Liegenschaften entweder in das Verwaltungsvermögen oder das ordentliche Finanzvermögen überführt, allenfalls weiterverkauft oder getauscht werden.

Die für eine aktive städtische Bodenpolitik im Vordergrund stehenden Gebiete werden in Abbildung 2 dargestellt.

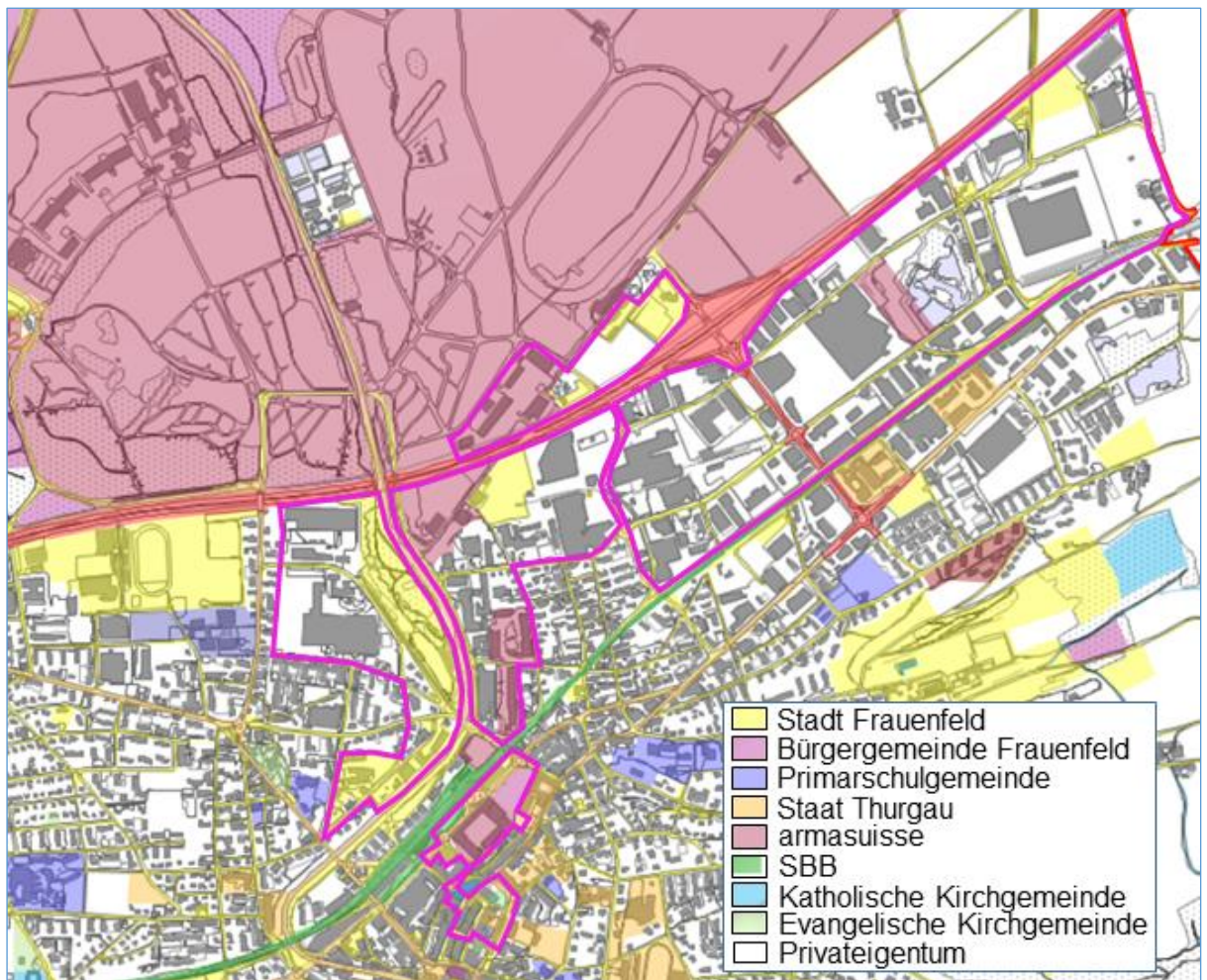


Abb. 2: Prioritäre Gebiete für aktive Bodenpolitik (pinkfarben eingfasst)

5. Verantwortlichkeiten

Zur Umsetzung der Liegenschaftenstrategie werden nachfolgend die Rollen und Verantwortlichkeiten definiert.

a) Finanzkompetenzen

Die Finanzkompetenzen für Entscheide zum Liegenschaftenportfolio sind in Art. 8 (obligatorische Gemeindeabstimmungen), Art. 31 (Befugnisse des Gemeinderates) und Art. 37 (Finanzkompetenzen des Stadtrates) der Gemeindeordnung festgehalten.

b) Lenkung des Liegenschaftenportfolios

Die Lenkung des Liegenschaftenportfolios obliegt dem Steuerungsgremium unter Leitung des Departements Bau und Verkehr. Das Steuerungsgremium besteht aus:

- ~~Drei-Zwei~~ Stadträten (Departement Finanzen und Zentrales; ~~Departement Werke, Freizeitanlagen und Sport~~; Departement Bau und Verkehr);
- Leitung Amt für Hochbau und Stadtplanung (mit eingegliedertem Portfoliomanagement);
- Leitung Amt für Freizeitanlagen und Sport (mit eingegliedertem Facilitymanagement);
- Leitung Finanzamt.

Bei Bedarf können Fachleute beigezogen werden.

Die Bedarfs- und Flächenstandards werden vom Stadtrat festgelegt.

Das Steuerungsgremium des Liegenschaftenportfolios verabschiedet zu Handen des Stadtrats pro Legislatur einen Bericht zum städtischen Liegenschaftenmanagement. Das Reporting umfasst ausgewählte Kenngrössen des Liegenschaftscontrollings, stellt die Zielerreichung der Liegenschaften im Finanz- und Verwaltungsmögen (inkl. Landkreditkonto) dar und gibt Empfehlungen über zu ergreifende Massnahmen ab.

c) Überprüfung und Anpassung der Liegenschaftenstrategie

Der Stadtrat überprüft die Liegenschaftenstrategie zumindest alle zwei Legislaturperioden (acht Jahre) gesamthaft und passt sie bei sich ändernden Verhältnissen an.

d) Verhandlungsführung bei Liegenschaftengeschäften

Das Departement für Bau und Verkehr führt bei Liegenschaftengeschäften die Verhandlungen mit den Vertragsparteien und bereitet die Geschäfte des Landkreditkontos vor.

e) Eigentümerversprecherin

Das Departement für Bau und Verkehr trägt als Eigentümerversprecherin der Stadt Frauenfeld und ihrer Betriebe die Gesamtverantwortung für das strategische und operative Liegenschaftsmanagement aller Hochbauten und Grundstücke im Eigentum der Stadt Frauenfeld sowie der Mietobjekte.

f) Bauherrenvertreterin

Das Departement für Bau und Verkehr nimmt die Rolle als Bauherrenvertreterin bei Hochbauvorhaben der Stadt Frauenfeld und ihrer Betriebe ein.

g) Liegenschaftsverwaltung

Die Verwaltung der Liegenschaften obliegt dem Departement für Bau und Verkehr.

h) Facilitymanagement

Das Facilitymanagement obliegt dem Departement für Werke, Freizeitanlagen und Sport.

i) Energieversorgung

Die Energieversorgung obliegt dem Departement für Werke, Freizeitanlagen und Sport.

Vernehmlassungsbericht zur Liegenschaftenstrategie der Stadt Frauenfeld

Der Stadtrat hat am 3. März 2020 die Liegenschaftenstrategie zusammen mit zwei orientierenden Beilagen zur Vernehmlassung bei den Gemeinderätinnen und Gemeinderäten verabschiedet. Infolge der Corona-Krise musste die Sitzung des Gemeinderats vom 18. März 2020 abgesagt werden, weshalb die vom Vorsteher des Departements für Bau und Verkehr vorgesehene Präsentation zur Liegenschaftenstrategie und die persönliche Übergabe der Dokumente nicht stattfinden konnten.

Auf Wunsch von verschiedenen Gemeinderäten wurden auch die im Gemeinderat vertretenen Ortsparteien, die Gemeinderatsfraktionen, der Gewerbeverein der Region Frauenfeld sowie der Industrie- und Handelsverein der Region Frauenfeld zur Vernehmlassung eingeladen. In nachfolgendem Bericht, welcher sich an die Struktur des Inhaltsverzeichnisses der Liegenschaftenstrategie hält, sind auch die verwaltungsinternen Stellungnahmen aufgenommen.

Insgesamt gingen 18 Stellungnahmen ein. Gleichlautende oder Anliegen mit derselben Absicht werden zusammenfassend beantwortet.

1. Allgemeine Bemerkungen und Anliegen

Die vorgelegte Liegenschaftenstrategie wird im Grundsatz von allen Parteien als gut beurteilt, wobei eine zeitnahe Umsetzung sowie künftig eine proaktive Anwendung des Reglements über die Bodenpolitik sowie des Reglements über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum erwartet werden.

Es liegen zwei Anträge allgemeiner Art vor:

In der Stellungnahme Nr. 10 wird beantragt: Es sei der Begriff Liegenschaftenstrategie/Liegenschaft durch Immobilienstrategie / Immobilie zu ersetzen.

Beantwortung: Das kantonale Recht verwendet sowohl die Begriffe Liegenschaft (z. B. Steuergesetz, Vermessungsverordnung), Grundstück (z. B. Steuergesetz, PBG) wie auch Immobilie (z. B. Finanzhaushaltsverordnung).

Gemäss Duden ist eine Liegenschaft ein unbebautes wie auch ein bebautes Grundstück, während eine Immobilie unbeweglicher Besitz ist, wozu beispielsweise auch ein Steg über fremden Besitz gehört. Im allgemeinen Sprachgebrauch eignet sich für die Vielfalt von städtischen Grundstücken (z.B. Wald, Wiese, überbaute Flächen) und Immobilien (Bauten und Anlagen) der Begriff Liegenschaften als Sammelbegriff.

Der Antrag wird somit nicht berücksichtigt.

In der Stellungnahme Nr. 6 wird beantragt: Es sei die Liegenschaftenstrategie dem Gemeinderat zur Kenntnisnahme zu unterbreiten.

Beantwortung: Nach Art. 31 Ziff. 3 Bst. g der Gemeindeordnung kann der Stadtrat Geschäfte, die in seine Kompetenz fallen, dem Gemeinderat unterbreiten. Dies soll aufgrund der Bedeutung der Liegenschaftenstrategie in Form einer Kenntnisnahme erfolgen.

Der Antrag wird somit berücksichtigt.

2. Anliegen zu Ziff. 1 «Zweck»

Die Anliegen zu Ziff. 1 werden – soweit möglich – in Ziff. 3.6 und Ziff. 4.2 Bst. c berücksichtigt.

3. Anliegen zu Ziff. 2 «Geltungsbereich»

In der Stellungnahme Nr. 1 wird beantragt: Es sei unter Ziff. 2 der 2. Abschnitt wie folgt zu ändern: Nicht dazu gehören Strassen und Wege, Kanalisationen sowie ~~Netzinfrastrukturen Betriebsstätten und der Versorgung dienende Infrastruktur- und Verteilanlagen~~ der Werkbetriebe.

Beantwortung: Der 2. Abschnitt unter Ziff. 2 wird wie folgt geändert: «Nicht dazu gehören Strassen und Wege, Kanalisationen sowie ~~Netzinfrastrukturen Betriebsstätten und der Versorgung dienende Infrastruktur- und Verteilanlagen der Werkbetriebe von Thurplus.~~» Zudem wird nach Thurplus eine Fussnote mit folgendem Inhalt eingefügt: «Dazu gehören namentlich: Reservoirs, Pumpwerke, Wasseraufbereitungsanlagen, Unterwerke, Trafostationen, DRM-Stationen, Gasreduzierstationen, Tankstelleninfrastrukturen, Wärmeanlagen (inkl. Miete), Schächte, Rohranlagen, Glasfaserinfrastrukturen, Schaltanlagen, Leitstellen, Werkstätten, Unterwerke, Kleinwasserkraftwerke und USV-Anlagen.»

Der Antrag wird somit berücksichtigt.

Die übrigen Anliegen zu Ziff. 2 werden durch Streichen von Ziff. 4.2 Bst. d «Gesteigerter Gemeingebrauch und Sondernutzung» berücksichtigt.

4. Anliegen zu Ziff. 3.1 «Eigentumsstrategie»

In der Stellungnahme Nr. 4 wird beantragt: Es sei unter Ziff. 3.1 im 2. Abschnitt folgender Satz anzufügen: «Dies betrifft nicht Wohnungen im städtischen Eigentum, die unbeschränkt vermietet sind.»

Beantwortung: Unter Ziff. 3.1 wird der 2. Abschnitt wie folgt geändert: Ausgehend von einer langfristigen Planung kann ist auch die vorübergehende Vermietung von städtischen Immobilien an Dritte vorgesehen werden, soweit die hoheitliche Aufgabenerfüllung ohne Beeinträchtigung sichergestellt werden kann.

Das Anliegen wird somit sinngemäss berücksichtigt.

In der Stellungnahme Nr. 5 wird beantragt: Es sei Ziff. 3.1 mit folgendem Satz zu ergänzen: «In der Bauzone liegende, unbebaute Grundstücke des Finanzvermögens werden in der Regel im Baurecht abgegeben.»

Beantwortung: Es gibt zwei Arten von Grundstücken im Finanzvermögen (siehe Abb. 1 in der Liegenschaftenstrategie), nämlich einerseits solche im Landkreditkonto und andererseits solche im Ordentlichen Finanzvermögen. Es ist Sinn und Zweck des Landkreditkontos, dass Grundstücke gekauft, verkauft oder getauscht (siehe Art. 2 Abs. 1 RBoP) werden können. Allerdings können Liegenschaften im Landkreditkonto gemäss Kompetenzregelungen in der Gemeindeordnung ins Ordentliche Vermögen überführt werden.

Liegenschaften im Ordentlichen Finanzvermögen können gemäss § 3 Abs. 1 der Verordnung des Regierungsrates über das Rechnungswesen der Gemeinden veräussert werden. Gemäss Ziff. 4.3 der Liegenschaftenstrategie soll eine solche Massnahme nur geprüft werden, wenn eine ertragsoptimierte Bewirtschaftung nicht möglich ist. Liegenschaften für preisgünstigen Wohnraum gemäss Reglement über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum sollen gemäss Ziff. 4.2 Bst. c im Verwaltungsvermögen geführt werden, wobei gemäss Ziff. 3.6 die Stadt nach Möglichkeit selber, allenfalls mit einer noch zu bildenden Trägerschaft bauen will. Bei einer Abgabe von Wohnbauland im Baurecht bestehen erhebliche Nachteile, nämlich das nachhaltige Sicherstellen von hoher Qualität, eine soziale Durchmischung, die entsprechend den sich ändernden Erfordernissen notwendige Einflussnahme auf die Höhe des Mietpreises, die Lenkung der erwünschten Siedlungsentwicklung sowie die Heimfallentschädigung nach Ablauf eines Baurechtsvertrags. Hingegen soll zur Gewährung der Versorgung der ansässigen Bevölkerung und der Wirtschaft das entsprechende Gewerbe durch die Abgabe von Liegenschaften vorzugsweise im Baurecht gemäss Ziff. 3.4 unterstützt werden.

Der Antrag wird, soweit nicht bereits erfüllt, nicht berücksichtigt.

5. Anliegen zu Ziff. 3.2 «Nachhaltigkeit»

In der Stellungnahme Nr. 17 wird beantragt: Es sei in Ziff. 3.2 der erste Satz wie folgt anzupassen: «Die Stadt Frauenfeld strebt einen Vorbildfunktion im schonenden Umgang mit Ressourcen und nachhaltigem Handeln an.»

Beantwortung: Unter Ziff. 3.2 wird der erste Satz wie folgt geändert: «Die Stadt Frauenfeld strebt einen Vorbildfunktion im schonenden Umgang mit Ressourcen und nachhaltigem Handeln an.»

Der Antrag wird somit berücksichtigt.

In der Stellungnahme Nr. 11 wird beantragt: Es sei der erste Abschnitt in Ziff. 3.2 (Nachhaltigkeit) wie folgt zu ergänzen: «Unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben soll darauf geachtet werden, dass lokale Planungsbüros und Unternehmen berücksichtigt werden.»

Beantwortung: Es ist nicht zweckmässig, für einen Teilaspekt der Vergabe von öffentlichen Aufträgen in der Liegenschaftenstrategie eine Vorgabe festzuhalten.

Zudem berücksichtigt die politische Gemeinde der Stadt Frauenfeld seit Jahren bei Vergaben unter den Limiten des öffentlichen Beschaffungswesens wenn möglich lokale Unternehmungen.

Der Antrag ist nicht Gegenstand der Liegenschaftenstrategie, inhaltlich jedoch bereits erfüllt.

In der Stellungnahme Nr. 11 wird beantragt: Es sei der zweite Abschnitt in Ziff. 3.2 sei mit folgendem Satz zu ergänzen: «Dabei ist auf eine hohe Diversifikation der Nutzungen der Liegenschaften zu achten.»

Beantwortung: Die Möglichkeiten für vielfältige Nutzungen hängen ab von der jeweiligen Zonenbestimmung. In Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen sind gemäss § 9 PBV private Nutzungen nur in untergeordneter Art zulässig. Ansonsten sollte die marktwirtschaftliche Ausrichtung gemäss Ziff. 4.3 im Vordergrund stehen und weitere Konkretisierungen nachfolgend bei den einzelnen Portfoliostrategien festgelegt werden.

Der Antrag ist, soweit nicht bereits erfüllt, nicht Gegenstand der vorliegenden Liegenschaftenstrategie.

In der Stellungnahme Nr. 13 wird beantragt: Es sei in Ziff. 3.2 das Ziel der Nachhaltigkeit klarer zu definieren.

Beantwortung: Die Nachhaltigkeit umfasst die Bereiche Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt. Die in Ziff. 3.2 formulierte ganzheitliche Beurteilung bei Liegenschaftengeschäften führt je nach Fragestellung zu unterschiedlichen Entscheiden. Daher ist eine klarere Definition von Nachhaltigkeit nicht sachgerecht.

Der sehr offen formulierte Antrag kann somit nicht umgesetzt werden.

In der Stellungnahme Nr. 17 wird beantragt: Es sei in Ziff. 3.2 der letzte Satz im ersten Abschnitt wie folgt zu ergänzen: «... koordinierte Lebenszyklusbetrachtung von der Planung, über die Realisierung und den Unterhalt bis hin zur Sanierung und zum Rückbau.»

Beantwortung: Unter Ziff. 3.2 wird der letzte Satz im ersten Abschnitt wie folgt ergänzt: «... koordinierte Lebenszyklusbetrachtung von der Planung, über die Realisierung und den Unterhalt bis hin zur Sanierung und zum Rückbau.»

Der Antrag wird somit berücksichtigt.

6. Anliegen zu Ziff. 3.3 «Stadtraum»

In der Stellungnahme Nr. 17 wird beantragt: Es sei in Ziff. 3.3 (Stadtraum) die Klammerbemerkung (inkl. Strassen und Wege) zu streichen.

Beantwortung: Unter Ziff. 3.3 wird der erste Satz wie folgt geändert: «Die Stadt Frauenfeld trägt mit ihren Bauten und Anlagen (~~inkl. Strassen und Wege~~) zu attraktiven Begegnungsräumen und hoher städtebaulicher Qualität bei.»

Der Antrag wird somit berücksichtigt.

7. Anliegen zu Ziff. 3.4 «Standortattraktivität»

In der Stellungnahme Nr. 17 wird beantragt: Es sei in Ziff. 3.4 darauf zu verzichten, dass wertschöpfungsintensive Branchen mit geringem Flächenbedarf pro Arbeitsplatz gefördert werden sollen. Vielmehr sei eine gute Mischung von Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsangeboten anzustreben.

In den Stellungnahmen Nrn. 11 und 14 wird beantragt: Es sei in Ziff. 3.4 der zweite Satz (Wertschöpfungsintensive Branchen mit geringem Flächenbedarf pro Arbeitsplatz sind zu fördern.) so zu ändern, dass die meisten Unternehmensarten gefördert werden und geeignete Flächen dafür verfügbar gemacht werden. Bei flächenintensiven Gewerben sollen möglichst keine grossen Flächen mit eingeschossigen Bauten blockiert werden.

Beantwortung: Die Region Frauenfeld hat zusammen mit der Stadt im Jahr 2020 ein Zukunftsbild für die differenzierte Gewerbeentwicklung unter dem Slogan «Klein, fein, vielfältig» formuliert. Daraus steht für die Standort- und Wirtschaftsförderung der bestehende Werkplatz mit den bereits ansässigen Industrie- und Gewerbebetrieben im Fokus. Neben kleingewerblichen Strukturen sollen die bestehenden (Nischen-) Technologien der verschiedenen Schlüsselindustrien in die Positionierung des Standortes eingebunden werden.

Die Entwicklung im Gebiet des Murgbogens (siehe www.murgbogen.ch) soll schliesslich genutzt werden, um langfristig im Zentrum der Region eine hochwertige, dichte und dienstleistungsorientierte Entwicklung anzustreben. Im Gebiet des Murgbogens sollen neue (Klein-)Unternehmen (u.a. Start-ups) entstehen. Neue Arbeitsformen werden im Zentrum von Frauenfeld ermöglicht. Als Dienstleistungsbranche mit Ausrichtung auf den Werkplatz bildet die Aus- und Weiterbildung schliesslich das Bindeglied zwischen den zwei Schwerpunkten mit dem bestehenden Werkplatz und der Entwicklung des Murgbogensgebiets.

Der Handlungsspielraum der Stadt bezüglich Wirtschaftsförderung im Rahmen seiner Liegenschaftenstrategie ist sehr gering. Da der Boden knapp ist und vergleichsweise viel in die Infrastruktur des zentrumsnahen städtischen Raums investiert wird, sollen die Potenziale genutzt und die getätigten Investitionen in Wert gesetzt werden. Damit soll der Wirtschaftsstandort gestärkt und dem Gebot der haushälterischen Nutzung des Bodens Rechnung getragen werden. Zudem sollen Betriebe, welche die Versorgung der ansässigen Bevölkerung und der Wirtschaft gewähren, unterstützt werden (siehe Ziff. 3.4, letzter Satz des ersten Absatzes).

Das Festlegen einer minimalen Geschosshöhe ist nicht Gegenstand der Liegenschaftenstrategie und müsste im Baureglement erfolgen.

Unter Ziff. 3.4 wird der zweite Satz wie folgt ergänzt: «Wertschöpfungsintensive Branchen mit geringem Flächenbedarf pro Arbeitsplatz sind vor allem zentrumsnah zu fördern.»

Die Anträge werden somit teilweise sinngemäss berücksichtigt.

In den Stellungnahmen Nrn. 6 und 11 wird beantragt: Es sei in Ziff. 3.4 der letzte Satz so zu formulieren, dass für Zwischennutzungen günstige Konditionen zur Verfügung gestellt werden.

Beantwortung: Unter Ziff. 3.4 wird der letzte Satz wie folgt geändert: «Leerstände sowie Unternutzungen von Liegenschaften sind zu vermeiden und ~~durch für~~ Zwischennutzungen ~~beispielsweise für die Kreativwirtschaft~~ aller Art zu ertragsbasierten Konditionen zur Verfügung zu stellen.»

Der Antrag wird somit berücksichtigt.

In der Stellungnahme Nr. 12 wird beantragt: Es sei bei einem Abschluss von Baurechtsverträgen mit dem Gewerbe darauf zu achten, dass die Regelungen der allfälligen Anschluss-

Nutzung für beide Vertragspartner stimmig und fair abgefasst werden. Ebenso sei sicherzustellen, dass allfällig nötige Altlasten-Sanierungsarbeiten vor Ablauf der Nutzungsdauer durch die Baurechtsnehmer finanziert werden und nicht später zulasten der Allgemeinheit gehen.

Beantwortung: Es ist selbstverständlich, dass Verträge stimmig und fair abgefasst werden. Der Hinweis bezüglich der Altlasten ist wertvoll, greift aber einen Einzelaspekt heraus. Umfassende konkreten Vorgaben zu Baurechtsverträgen sprengen den Rahmen der Liegenschaftenstrategie. Vielmehr müssen konkrete Vertragsinhalte massgeschneidert und situationsgerecht festgehalten werden.

Der Antrag ist nicht Gegenstand der Liegenschaftenstrategie.

In der Stellungnahme Nr. 7 wird beantragt: Es sei in Ziff. 3.4 der dritte Satz wie folgt zu ändern: «... durch die Abgabe von Liegenschaften ~~vorzugsweise~~ ausschliesslich im Baurecht zu unterstützen, ...»

Beantwortung: Eine zwingende Abgabe von Land im Baurecht würde eine aktive Bodenpolitik mit dem Instrument des Landkreditkontos in Form von Kauf, Verkauf oder Tausch verhindern (siehe Art. 2 Abs. 1 RBoP). Zudem würde eine solch absolute Formulierung kantonalem Recht (§ 3 Abs. 1 der Verordnung des Regierungsrates über das Rechnungswesen der Gemeinden) widersprechen.

Der Antrag wird somit nicht berücksichtigt.

8. Anliegen zu Ziff. 3.5 Soziale Durchmischung

In der Stellungnahme Nr. 17 wird beantragt: Es sei Ziff. 3.5 (Soziale Durchmischung) ersatzlos zu streichen.

Beantwortung: Gemäss dem vom Gemeinderat am 20. April 2016 erlassenen Reglement über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum wird nach Art. 1 Abs. 3 eine soziale Durchmischung angestrebt. Die Stadt will im Rahmen ihrer Wohnbaupolitik allfällige für das Gemeinwesen und das Zusammenleben nachteilige Ghettobildungen durch proaktives Handeln verhindern.

Der Antrag wird somit nicht berücksichtigt.

9. Anliegen zu Ziff. 3.6 Wohnen

In den Stellungnahmen Nrn. 9, 13, 15 und 18 wird beantragt: Es sei unter Ziff. 3.6 (Wohnen) der Satz «Auf eigenen Grundstücken baut die Stadt nach Möglichkeit selber.» zu streichen.

In der Stellungnahme Nr. 5 wird beantragt: Es sei in Ziff. 3.6 der zweite Satz wie folgt zu ergänzen: «Auf eigenen Grundstücken baut die Stadt nach Möglichkeit selber oder gibt Grundstücke im Baurecht an gemeinnützige Bauträger (z.B. Wohnbaugenossenschaften) ab.»

In der Stellungnahme Nr. 6 wird beantragt: Es sei in der Liegenschaftenstrategie auf die beiden vom Gemeinderat erlassenen Reglemente über die Bodenpolitik (RBoP) sowie über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (RFpW) abzustützen und folgende Ziele/Aufgaben zu erwähnen: a) Aktive und dynamische Bodenpolitik für eine planmässige städtebauliche, wirtschaftliche und soziale Entwicklung (Art. 1 RBoP). b) Erhaltung und Schaffung von preisgünstigem Wohnraum (Art. 1 Abs. 1 RFpW), insbesondere stetige Erhöhung der Zahl der Wohnungen mit Kostenmiete (Art. 1 Abs. 2 RFpW) stetiger, planmässiger Erwerb von geeigneten Grundstücken und Abgabe (zu Eigentum oder im Baurecht) an gemeinnützige Wohnbauträger (Art. 2 ff. RFpW) sowie Vermietung der stadt eigenen Wohnungen zur Kostenmiete (Art. 6 ff. RFpW).

Im Weiteren sei in Ziff. 3.6 der zweite Satz (Auf eigenen Grundstücken baut die Stadt nach Möglichkeit selber.) durch folgenden Satz zu ersetzen: «Die Förderung von preisgünstigem Wohnraum ist vor allem durch den Erwerb und die Abgabe von Grundstücken an gemeinnützige Wohnbauträger umzusetzen.»

In der Stellungnahme Nr. 7 wird beantragt: Es sei in Ziff. 3.6 der zweite Satz wie folgt zu ergänzen: «Auf eigenen Grundstücken baut die Stadt nach Möglichkeit selber oder gibt das Grundstück im Baurecht ab.»

In der Stellungnahme Nr. 11 wird beantragt: Es sei unter Ziff. 3.6 (Wohnen) anstelle des zweiten Satzes «Auf eigenen Grundstücken baut die Stadt nach Möglichkeit selber.» folgendes festzuhalten: «Die Stadt soll durch Abgabe von Land zu günstigen Konditionen (tieferer Landpreis bzw. attraktive Baurechtszinsen) den Bau von preiswertem Wohnraum durch Wohnbaugenossenschaften und andere gemeinnützige Bauträger fördern.»

Beantwortung: Damit die vom Gemeinderat im Reglement über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (RFpW; GR 908.0.2) festgehaltenen Absichten wie preisgünstig, qualitativ gute Wohnungen und soziale Durchmischung (siehe Art. 1 RFpW) sowie eine nachhaltige Lenkung der Siedlungsentwicklung und keine Probleme bei der Heimfallsentschädigung nach Ablauf eines Baurechtsvertrags entstehen, will die Stadt nach Möglichkeit selber bauen. Dies soll durch eine separate Trägerschaft analog von Thurplus oder des Alterszentrums Park erfolgen, muss aber noch vorbereitet werden. Entsprechend wird in Ziff. 3.6 der zweite Satz wie folgt ergänzt: «Auf eigenen Grundstücken baut die Stadt nach Möglichkeit selber und bereitet diesbezüglich das Bilden einer Trägerschaft vor.»

Die Anträge werden somit teilweise sinngemäss berücksichtigt.

10. Anliegen zu Ziff. 3.7 Effizienz

In den Stellungnahmen Nrn. 5, 11 und 17 wird beantragt: Es sei Ziff. 3.7 zu konkretisieren, namentlich sei der Satz wie folgt zu ergänzen: «Synergien sind zu nutzen und zur Sicherstellung von Effizienz sind zeitgemässe Technologien namentlich im Bereich der Gebäudetechnik zu verwenden, die richtigen Ressourcen (interne und/oder externe) zu nutzen und die Prozesse für die Zusammenarbeit zu definieren.»

Beantwortung: Ziff. 3.7 wird wie folgt ergänzt: «Synergien sind zu nutzen und zur Sicherstellung von Effizienz sind zeitgemässe Technologien insbesondere im Bereich der Gebäudetechnik und der Energieversorgung zu verwenden, die richtigen Ressourcen (interne und/oder externe) zu nutzen und die Prozesse für die Zusammenarbeit zu definieren.»

Der Antrag wird somit berücksichtigt.

11. Weitere Anliegen zu den Handlungsgrundsätzen (Ziff. 3.8)

In der Stellungnahme Nr. 5 wird beantragt: Es sei eine Ergänzung wie folgt vorzunehmen: «3.8 Hindernisfreies Bauen» «Die Stadt Frauenfeld berücksichtigt die unterschiedlichen und sich wandelnden Lebensumstände ihrer Bewohnerinnen und Bewohner vorbildlich. Das selbstständige Wohnen von Menschen mit Mobilitätseinschränkungen wird aktiv gefördert. Es wird sichergestellt, dass ausreichend barrierefreie Wohnungen für Einzelpersonen und Familien zur Verfügung stehen.»

Beantwortung: Das «Hindernisfreie Bauen» wird in § 41 der Verordnung des Regierungsrates zum Planungs- und Baugesetz (PBV) geregelt. Zudem ist die Absicht bezüglich einer ausgewogenen Bevölkerungsverteilung in Ziff. 3.5 (Soziale Durchmischung) bereits festgehalten. Der Antrag ist sinngemäss bereits erfüllt.

12. Anliegen zu Ziff. 4.1 c) Landkreditkonto

In der Stellungnahme Nr. 17 wird beantragt: Es sei in Ziff. 4.1 lit. b der erste Satz wie folgt zu ändern: «... Handänderungen zu tätigen, ~~die im öffentlichen Interesse liegen.~~» zu streichen.

Beantwortung: Die Formulierung entspricht jener in Art. 1 des Reglements über die Bodenpolitik (RBoP; GR 908.0.1). Es ist nicht ersichtlich, weshalb eine Änderung erfolgen soll. Der Antrag wird daher nicht berücksichtigt.

In den Stellungnahmen Nrn. 6 und 9 wird beantragt: Es sei der Rahmenkredit des Landkreditkontos deutlich aufzustocken auf CHF 50 Mio.

Beantwortung: Die Zuständigkeit für das Aufstocken des Landkreditkontos liegt nach Art. 8 Ziff. 8 der Gemeindeordnung (GO) bei der Stimmbevölkerung. Ebenso obliegt die Zuständigkeit bei der Stimmbevölkerung, Liegenschaften mit einem Buchwert von über CHF 2 Mio. vom Landkreditkonto ins Verwaltungsvermögen zu überführen sowie Liegenschaften mit einem Anlagewert von über CHF 2 Mio. vom Landkreditkonto ins ordentliche Finanzvermögen zu überführen. Bei einer Veräusserung oder einer Überführung ins ordentliche Vermögen wird nach § 21 Abs. 3 RRV Rechnungswesen der Gemeinden dem Landkreditkonto der Einstandspreis (Anlagewert) gutgeschrieben.

Das Anliegen ist somit nicht Gegenstand der Liegenschaftenstrategie.

In der Stellungnahme Nr. 18 wird beantragt: Es sei beim Landkreditkonto von einer fixen Limite zu einer jährlichen Limite bezüglich "Hypothekarbelastung (Zinsbelastung)" zu wechseln.

Beantwortung: Nach § 21 der Verordnung des Regierungsrates über das Rechnungswesen der Gemeinden sind die Stimmberechtigten zuständig für den Erlass eines Reglements über ein Landkreditkonto. In derselben Bestimmung ist auch die Handhabung des Landkreditkontos bezüglich Rechnungslegung geregelt. Nach Art. 8 Ziff. 8 der Gemeindeordnung ist für die Bewilligung des Rahmenkredits für den Erwerb von Grundstücken im Rahmen der Bodenpolitik der Gemeinde über das Landkreditkonto des Stadtrates eine obligatorische Gemeindeabstimmung erforderlich. Somit müsste bei einer Änderung der Form des Landkreditkontos nicht nur kommunales Recht, sondern auch kantonales Recht geändert werden. Zudem hätte das Festlegen einer maximalen jährlichen Hypothekarbelastung unter Umständen bei steigenden Zinsen unzweckmässige Landverkäufe zur Folge.

Der Antrag wird daher nicht berücksichtigt.

13. Anliegen zu Ziff. 4.2 b) Kostenverrechnung

In der Stellungnahme Nr. 17 wird beantragt: Es sei in Ziff. 4.2 Bst. b der zweite Satz wie folgt zu ergänzen: «Dabei werden die Kosten der Liegenschaften so erfasst, dass sie verursachergerecht (inkl. Altlasten) zugeordnet werden können.»

Beantwortung: Für den Vergleich von Kosten innerhalb der einzelnen Kostenstellen der Stadtverwaltung sind auf Stufe Liegenschaftenstrategie weitere Festlegungen nicht zweckmässig und würden allenfalls zu unnötigem administrativem Aufwand führen.

Der Antrag wird daher nicht berücksichtigt.

In der Stellungnahme Nr. 7 wird beantragt: Es sei der in Ziff. 4.2 Bst. b erwähnte Begriff der Kostenmiete genau zu definieren.

Beantwortung: Die in den Art. 4 und 7 des Reglements über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum umschriebene Kostenmiete deckt alle Kosten einer Liegenschaft, das heisst die Unterhalts- und Betriebskosten, die Einlagen in den Erneuerungsfonds, die Kapitalzinsen sowie die Abschreibungen. Im Kontext unter Ziff. 4.2 Bst. b geht es darum, dass den Kostenstellen der Stadtverwaltung die tatsächlich entstehenden Kosten belastet werden. Das Festhalten von Erläuterungen zu einem in der Liegenschaftenbranche üblichen Begriff sprengt den Rahmen einer knapp und möglichst verständlich gefassten Liegenschaftenstrategie.

Der Antrag wird daher nicht berücksichtigt.

14. Anliegen zu Ziff. 4.2 c) Liegenschaften für Wohnüberbauungen

In der Stellungnahme Nr. 5 wird beantragt: Es sei in Ziff. 4.2 Bst. c folgende Ergänzung vorzunehmen: «Die für Wohnüberbauungen vorgesehenen Grundstücke werden von der Stadt

gemäss langfristigem Finanzplan überbaut oder im Baurecht an gemeinnützige Bauträger (z.B. Wohnbaugenossenschaften) abgegeben.»

In der Stellungnahme Nr. 11 wird beantragt: Es sei in Ziff. 4.2 Bst. c folgende Änderung vorzunehmen: Die für Wohnüberbauungen vorgesehenen Grundstücke werden von der Stadt gemäss langfristigem Finanzplan überbaut. Die Stadt soll durch Abgabe von Land zu günstigen Konditionen (tieferer Landpreis bzw. attraktive Baurechtszinsen) den Bau von preiswertem Wohnraum durch Wohnbaugenossenschaften und andere gemeinnützige Bauträger fördern.

Beantwortung: Gleiche Beantwortung wie zu Anliegen zu Ziff. 3.6 (Wohnen). Entsprechend wird in Ziff. 4.2 Bst. c der zweite Satz wie folgt ergänzt: «Die für Wohnüberbauungen vorgesehenen Grundstücke werden von einer zu bildenden städtischen Trägerschaft gemäss langfristigem Finanzplan überbaut.»

Die Anträge werden somit teilweise berücksichtigt.

In der Stellungnahme Nr. 12 wird beantragt: Es sei in Ziff. 4.2 Bst. c eine genaue Zielgrösse für den angestrebten Anteil stadteigener Wohnungen anzugeben.

Beantwortung: In der Stadt Frauenfeld besteht bislang kein langfristiger Plan der Investitionen und Schuldenentwicklung wie es beispielsweise die Stadt Bern für einen Zeithorizont von 10 Jahren hat. Eine Zielgrösse kann erst genannt werden, wenn eine die verschiedenen Politikbereiche übergreifende Koordination stattgefunden hat und ein langfristiger Finanzplan besteht.

Der Antrag kann somit nicht berücksichtigt werden.

15. Anliegen zu Ziff. 4.2 d) Gesteigerter Gemeingebrauch

In der Stellungnahme Nr. 17 wird beantragt: Es sei die Ziff. 4.2 Bst. d (Gesteigerter Gemeingebrauch) zu streichen.

Beantwortung: Die Ziff. 4.2 Bst. d wird gestrichen.

Der Antrag wird somit berücksichtigt.

Die übrigen Anliegen zu Ziff. 4.2 Bst. d (Gesteigerter Gemeingebrauch) werden aufgrund der Streichung des Kapitels hinfällig.

16. Anliegen zu Ziff. 4.3 Ordentliches Finanzvermögen

In der Stellungnahme Nr. 7 wird beantragt: Es sei zu prüfen, ob beispielsweise bei Zwischennutzungen von Liegenschaften im Finanzvermögen nicht ertragsoptimiert bewirtschaftet werden können.

Beantwortung: Oftmals dienen Zwischennutzungen der Ertragsoptimierung, indem dadurch Leerstände vermieden werden können.

Der Antrag ist somit bereits erfüllt.

17. Anliegen zu Ziff. 4.4 Landkreditkonto

In der Stellungnahme Nr. 17 wird beantragt: Es sei in Ziff. 4.4 der erste Satz wie folgt zu ändern: «Das Landkreditkonto ermöglicht es dem Stadtrat, schnell ~~und diskret~~ auf dem Liegenschaftenmarkt tätig zu sein».

Beantwortung: Der erste Satz von Ziff. 4.4 wird wie folgt geändert: «Das Landkreditkonto ermöglicht es dem Stadtrat, ~~schnell und diskret~~ auf dem Liegenschaftenmarkt zeitgerecht handeln zu können ~~tätig zu sein~~».

Der Antrag wird damit berücksichtigt.

In der Stellungnahme Nr. 11 wird beantragt: Es seien im gesamten Stadtgebiet eine aktive Bodenpolitik zu betreiben, wobei für die nächsten Jahre der Schwerpunkt eher auf das Gebiet Langdorf/Murgbogen zu legen sei.

Beantwortung: Wie in Ziff. 4.4 im letzten Satz festgehalten, stehen die in Abbildung 2 (Prioritäre Gebiete für aktive Bodenpolitik) bezeichneten Gebiete bei der aktiven Bodenpolitik im Vordergrund. Diese Prioritätensetzung bei der aktiven Bodenpolitik soll signalisieren, dass in den bezeichneten Gebieten ein besonderes öffentliches Interesse an deren Entwicklung und Förderung besteht. Selbstverständlich sind auch im übrigen Stadtgebiet oder sogar ausserhalb davon Geschäfte mit dem Landkreditkonto möglich. Der Antrag ist somit sinngemäss bereits erfüllt.

In den Stellungnahmen Nrn. 4 und 6 wird beantragt: Es seien die in Abbildung 2 dargestellten Bereiche zu ergänzen mit zusätzlichen Gebieten der Altstadt, jenen der Balieri sowie entlang der Murg und der Rheinstrasse.

Beantwortung: Die zusätzlichen Bereiche der Altstadt, jene der Balieri sowie entlang der Murg und der Rheinstrasse haben nicht dieselbe Bedeutung im Hinblick auf die Transformationen im Gebiet des Murgbogens wie die in Abbildung 2 bereits aufgenommenen Areale. Selbstverständlich sind auch im übrigen Stadtgebiet oder sogar ausserhalb davon Geschäfte mit dem Landkreditkonto möglich. Dem Antrag wird somit nicht stattgegeben.

In der Stellungnahme Nr. 6 wird beantragt: Es sei ein Team aus städtischen und externen Fachleuten zu bilden, das systematisch, regelmässig und im ganzen Stadtgebiet geeignete Grundstücke zum Erwerb sucht.

Beantwortung: Die organisatorische Umsetzung der Handlungsgrundsätze gemäss Ziff. 3, das Umsetzen einer aktiven Bodenpolitik gemäss Ziff. 4.4 sowie das Wahrnehmen der Verantwortlichkeiten gemäss Ziff. 5 ist nicht Gegenstand der Liegenschaftenstrategie.

18. Anliegen zu Ziff. 5 Verantwortlichkeiten

In der Stellungnahme Nr. 17 wird beantragt: Es sei die Oberverantwortung dem Departement für Bau und Verkehr zuzuweisen und die Umsetzung an das Departement für Werke, Freizeitanlagen und Sport zu delegieren.

Beantwortung: Gemäss den in Art. 37 GO festgelegten Finanzkompetenzen obliegt die «Oberverantwortung» für die Liegenschaftengeschäfte beim Stadtrat. Da das Departement für Bau und Verkehr (DBV) mit dem zugehörigen Amt für Hochbau und Stadtplanung für die Tätigkeiten als Eigentümer- und Bauherrenvertreterin aufgrund der sich ergebenden Synergien prädestiniert ist, ist eine Zuweisung der diesbezüglichen Geschäfte an das DBV naheliegend. Ebenso ist die Zuteilung des Facilitymanagements an das Departement für Werke, Freizeitanlagen und Sport derzeit zweckmässig, da dort die Organisation für diesen Bereich bereits weitgehend aufgebaut ist. Diese derzeitige Zuteilung der Verantwortlichkeiten kann angepasst werden, wenn eine spätere Überprüfung zu einem zweckmässigeren Ergebnis führen sollte.

Dem Antrag wird somit nicht stattgegeben.

In der Stellungnahme Nr. 11 wird beantragt: Es sei Ziff. 5 Bst. d offener zu formulieren, indem Verhandlungsführungen jenen Personen aus dem Ausschuss übertragen werden, bei welchen die grösste Aussicht auf Erfolg besteht.

Beantwortung: Mit der Liegenschaftenstrategie soll bei den Verantwortlichkeiten grösstmögliche Klarheit geschaffen werden. Hingegen sollen keine personalpolitischen Hinweise aufgenommen werden. Solche sind für eine Liegenschaftenstrategie nicht sachgerecht. Der Antrag wird somit nicht berücksichtigt.

In den Stellungnahmen Nrn. 3, 6, 7 und 8 wird beantragt: Es sei in Ziff. 5 Bst. f darauf hinzuweisen, dass beim Bauen nicht nur auf das reine Bauen geschaut wird, sondern auch das Fachwissen und die nötigen Abläufe gezielt Eingang finden. Insbesondere sei eine Vertretung des Bereichs Alter oder Soziales im Steuerungsgremium vorzusehen.

Beantwortung: Die Anliegen der verschiedenen Fachbereiche werden in departementsübergreifenden Gremien behandelt. Das Einbeziehen von Betroffenen und von Fachwissen gilt als selbstverständlich und es ist nicht stufengerecht, solche Hinweise in die Liegenschaftenstrategie aufzunehmen.

Dem Antrag wird nicht stattgegeben.

In der Stellungnahme Nr. 5 wird beantragt: Es sei die Ziff. 5 Verantwortlichkeiten bezüglich Bst. e–g zu vereinfachen, da immer das Departement für Bau und Verkehr zuständig ist.

Beantwortung: Die Aufgaben der Eigentümer- und der Bauherrenvertretung sowie der Liegenschaftenverwaltung haben unterschiedliche Anforderungsprofile und können als Organisationseinheiten unterschiedlich zugeordnet werden. Eine Zusammenfassung ist daher nicht zweckmässig.

Dem Antrag wird nicht stattgegeben.

In der Stellungnahme Nr. 1 wird beantragt: Es sei die Ziff. 5 um einen Bst. i wie folgt zu ergänzen: «i) Energie – Die Energieversorgung obliegt dem Departement für Werke, Freizeitanlagen und Sport. Diese beschafft sämtliche zur Versorgung der durch die Stadt benutzten Liegenschaften notwendigen Energien (Elektrizität, Erdgas, Wärme) und investiert und betreibt die entsprechende technische Infrastruktur. Die Werkbetriebe erhalten das Recht auf allen geeigneten überbauten Flächen im Besitz der Stadt Solaranlagen zu betreiben.»

Beantwortung: Es erfolgen nachfolgende zwei Ergänzungen. Die Ziff. 3.7 (Effizienz) hat neu folgenden Wortlaut: «Synergien sind zu nutzen und zur Sicherstellung von Effizienz sind zeitgemässe Technologien insbesondere im Bereich der Gebäudetechnik und der Energieversorgung zu verwenden, die richtigen Ressourcen (interne und/oder externe) zu nutzen und die Prozesse für die Zusammenarbeit zu definieren.» Zudem wird in Ziff. 5 Bst. i (Energieversorgung) mit folgendem Wortlaut eingefügt: «Die Energieversorgung obliegt dem Departement für Werke, Freizeitanlagen und Sport.»

Das Anliegen ist somit sinngemäss erfüllt.