



Botschaft

Datum 7. November 2023

Nr. 11

Verkauf Liegenschaft Wilerstrasse 63, Wängi

Herr Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren

Ausgangslage

Die Liegenschaft Wilerstrasse 63 in Wängi (Rosental) wurde am 16. Januar 2003 durch die Stadt Frauenfeld erworben. Die Liegenschaft besteht aus einem Wohnhaus mit angrenzender ehemaliger Unterzentrale sowie einer freistehenden Doppelgarage.

Die Liegenschaft wurde bis 2021 durch den Werkhof und diverse Ämter als Lagerfläche genutzt. Nach der Räumung des Werkhofmaterials dient die Liegenschaft als Lager für Mobiliar aus dem Haus Reding, Zwischenlager für Hallenbadmaterial bis zur Eröffnung der Schlossbadi im Dezember 2023, Lager für die Grafischen Dienste sowie für vereinzelte Gegenstände aus Nachlässen und für Vereinsmaterial.

Information zur Liegenschaft

Die am 23. Dezember 2004 mit einem rechtskräftigen Schutzstatus als wertvoll eingestufte Liegenschaft wurde im Jahr 1920 als voluminöser, zweiteiliger Baukomplex, bestehend aus grossem Wohnhaus mit Walmdach und angebautem Elektrizitätswerk gebaut.

Das zurückgestaffelt angebaute Industriegebäude erinnert in seinem Aufbau an der Strassen-
seite an ein Kirchengebäude mit einem Hauptschiff und einem niedrigeren Seitenschiff. Es

handelt sich um einen bemerkenswerten Industriekomplex von hohem Einzel- und Stellenwert und ist Bestandteil von mehreren Industrieanlagen in Rosental. Die Liegenschaft befindet sich in der Industrie- und Ortsbildschutzzone der Gemeinde Wängi.

Ergebnis Bewertung TKB

Die Liegenschaft wurde am 16. Januar 2003 zu einem Kaufpreis in der Höhe von 165'000 Franken erworben. Die Schätzung der TKB vom 31. Oktober 2020 weist einen Marktwert von 900'000 Franken aus.

Zustandsanalyse Gebäude und Beurteilung Bausubstanz

Die Liegenschaft wurde ursprünglich als Trafo- und Wohngebäude erstellt. Der gesamte Westteil des Gebäudes wird heute für Lagerzwecke genutzt, im Innern besteht eine minimale Unterteilung. Die Grundrissqualität genügt einfachen Ansprüchen für Lager- oder Werkstattzwecke. Die Wohnungen sind durchschnittlich nutzbar und zweckmässig eingeteilt. Überraschend ist die gute Belichtung inwendig. Die Aussenflächen (Balkon) sind wegen fehlender Tiefe schlecht nutzbar.

Der Gewerbebereich im EG ist als Werkstatt oder Lager nutzbar, die Geschosse darüber sind nur für Lagerzwecke geeignet. Die Wohnungen verfügen über gut nutzbare Zimmer, die unterschiedlich möbliert werden könnten.

Die Raumverhältnisse sind leicht unterdurchschnittlich mit eher kleinen Zimmern. Die Lagerflächen resp. die Werkstatt können mit schönen Raumhöhen aufwarten.

Der Strassenverkehr ist in den Wohnungen dank der 2-fach IV-Verglasung kaum wahrnehmbar.

Die verputzte Fassade mit verschiedenen Simsens ist teils verwittert und zeigt Verschmutzungen sowie teils feine Risse im Fassadenputz. Die Fenster des Gewerbetrakts sind einfachverglast und erneuerungsbedürftig. Das Walmdach scheint intakt zu sein. Der Gewerbetrakt wurde hinsichtlich der Lagernutzung durch die Stadt leicht aufgefrischt und mit einem Warenaufzug besser nutzbar gemacht. Die Wohnungen wurden stets unterhalten und bei Mieterwechseln aufgefrischt. Die Wohnung im 2. OG verfügt noch über eine ältere Küche, das Dachgeschoss ist unbrauchbar, da WC und Bad demontiert wurden und die Küche im Originalzustand von 1920 belassen wurde. In der Waschküche sind deutlich Feuchtigkeitsschäden und Wandabplatzungen sichtbar.

Die gesamte Wärmeerzeugung ist in die Jahre gekommen und muss kurz- bis mittelfristig ersetzt werden. Die sanitären Leitungen sind spätestens bei der nächsten Sanierung von Bad/Küche zu ersetzen, die Wasserqualität ist zu überwachen. Die elektrischen Einrichtungen dürften schätzungsweise aus dem Jahr 1978 stammen.

Die Garage aus Fertigelementen mit Welleternitdach und Betonfundament genügt einfachen Bedürfnissen und erfüllt weiterhin ihren Zweck. Sämtliche Einrichtungen sind aus dem Baujahr 1974. Das Garagengebäude ist mit Elektrospeicheröfen beheizbar. Insgesamt ist der Zustand der Garage dem Baujahr entsprechend als mässig zu bezeichnen. Die Umgebung verfügt über eine gute Zufahrt und genügend Parkierungsmöglichkeiten.

Der kurz- und mittelfristige Unterhalt wird hauptsächlich durch die überalterte Haustechnik ausgelöst. Neben dem Ersatz der Heizanlage sowie der Elektro- und Sanitärtechnik steht auch eine energetische Sanierung an, die aufgrund der denkmalpflegerischen Einstufung des Gebäudes umsichtig angegangen werden muss. Da die Stadt Frauenfeld auch ausserhalb des Stadtgebiets eine Vorbildfunktion einzunehmen hat, gelten für die Sanierung die gleichen Vorgaben an die energetische Sanierung, unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Aspekte, wie bei allen städtischen Liegenschaften. Die hierzu benötigten Investitionskosten für die Totalsanierung werden auf mindestens 900'000 Franken geschätzt.

Betrachtung aus strategischer Sicht Amt für Hochbau und Stadtplanung

Mit dem Wegfall der Hauptnutzung als Lagerfläche für den Werkhof kann die Liegenschaft in Wängi keiner weiteren städtischen Nutzung zugeordnet werden.

Die Liegenschaft wird im ordentlichen Finanzvermögen geführt, kann aufgrund ihrer Lage in Rosental und den minimalen Mietzinseinnahmen aus der Vermietung der drei Wohnungen und den Lagerflächen jedoch nicht als reines Renditeobjekt bezeichnet werden. Die zu erwartenden Investitionskosten für die anstehenden Sanierungsmassnahmen können durch die geringen Mietzinseinnahmen voraussichtlich nicht in einer üblichen Amortisationsdauer mit den Mietzinsen gedeckt werden. Mit der Veräusserung der Liegenschaft Wilerstrasse 63 in Wängi kann das Portfolio der Stadt Frauenfeld bereinigt werden und die Investition in die Sanierung eingespart werden.

Informationen zum Bieterverfahren

Auslöser für den Anstoss des Bieterverfahrens war eine Anfrage eines Handwerkerbetriebs aus Wängi, der auf der Suche nach einer neuen Betriebsliegenschaft war. Im Zuge der laufenden Verhandlungen zog der Handwerksbetrieb seine Anfrage zurück und gab die Option zum Kauf der Liegenschaft an zwei Architekturbüros weiter. Beide Architekturbüros haben sich auf die Sanierung und Erhalt von denkmalgeschützten Liegenschaften spezialisiert und haben ein unverbindliches Kaufangebot abgegeben.

Anbieter 1 900'000 Franken

Anbieter 2 1'110'000 Franken

Bei der Vorstellung der Angebote im Steuerungsgremium für das Liegenschaftenportfolio wurde die Ausschreibung der Liegenschaft über ein gängiges Onlineportal für Immobilien-transaktionen bis Ende August 2023 gewünscht, um das Potential weiter auszuloten. Durch das Onlineinserat sind 21 Anfragen von Interessenten eingetroffen, wovon mit deren sechs eine Liegenschaftsbesichtigung vereinbart werden konnte. Folgende Eckwerte wurden den Interessenten bekanntgegeben:

- Es handelt sich um eine denkmalgeschützte Liegenschaft.
- Da sich die Liegenschaft in der Arbeitszone befindet, kann die Gewerbefläche der Liegenschaft nicht zu Wohnzwecken umgenutzt werden. Der Erhalt der bestehenden Wohnnutzungen ist jedoch möglich.
- Die Übernahme und Beibehaltung der bestehenden Mietverhältnisse ist erwünscht.
- Der Verkauf erfolgt unter Vorbehalt der Zustimmung des Gemeinderats Frauenfeld.
- Das verbindliche Angebot mit einer Aussage für die zukünftige Nutzung der Liegenschaft ist bis zum 20. September 2023 per Post oder E-Mail einzureichen.
- Das Mindestangebot beträgt 1.0 Mio. Franken.

Bis zum 20. September 2023 sind folgende verbindliche Angebote eingetroffen:

Anbieter 1 900'000 Franken

Anbieter 2 1'050'000 Franken

Anbieter 3 1'200'000 Franken

Anbieter 4 1'200'000 Franken

Bei Anbieter 1 und 2 handelt es sich um die bereits oben erwähnten Architekturbüros. Aufgrund der detaillierten Überprüfung des anstehenden Sanierungsbedarfs und unter Berück-

sichtigung der Abklärungen bei der kantonalen Denkmalpflege, musste Anbieter 2 sein Angebot von 1.11 Mio. Franken auf 1.05 Mio. Franken senken.

Anbieter 3 ist Grundeigentümer der Nachbarliegenschaft, der ein Baugesuch für einen Gewerbeneubau mit Tankstelle auf seiner Liegenschaft eingereicht hat. Das Baubewilligungsverfahren ist aufgrund der Einsprache der Stadt Frauenfeld hängig. Gemäss Aussage von Anbieter 3 wird das Baugesuch zurückgezogen, sollte er den Zuschlag zum Kauf erhalten. Anbieter 4 ist ein Unternehmer aus Romanshorn, der einen neuen regionalen Standort sucht. Anbieter 4 hat sein Angebot jedoch am 30. Oktober wieder zurückgezogen.

Rückmeldung aus dem Steuerungsgremium für das Liegenschaftenportfolio

Mit Anbieter 2 steht ein idealer neuer Eigentümer zur Verfügung, der die Liegenschaft im Sinne der denkmalpflegerischen Vorgaben sanieren möchte und Sorge zur Seele des Gebäudes tragen wird. Anbieter 3 und Anbieter 4 haben ein nahezu gleich hohes Angebot abgegeben. Aufgrund des Rückzugs des Angebots durch Anbieter 4 soll die Liegenschaft an den Höchstbietenden Anbieter 3 veräussert werden.

Zielsetzung des Stadtrats

Der Stadtrat begrüsst die Bereinigung des Liegenschaftenportfolios. Mit dem Erlös aus dem Verkauf der Liegenschaft Wilerstrasse 63 in Wängi können die nötigen finanziellen Mittel generiert werden, um den Erwerb von Liegenschaften auf Stadtgebiet ohne weitere Geldbeschaffung am Finanzmarkt finanzieren zu können. Der Stadtrat empfiehlt daher den Verkauf an den Höchstbietenden Anbieter 3.

Finanzkompetenz

Der Verkauf von Grundstücken über einem Wert von 500'000 Franken unterliegt dem Beschluss des Gemeinderates (Art. 31 Ziffer 1 lit. h GO). Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum (Art. 32 in Verbindung mit Art. 11 GO).

Herr Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren

Aufgrund der Ausführungen stellen wir Ihnen folgende

A n t r ä g e:

1. Die Liegenschaft Wilerstrasse 63 in Wängi (Parzelle Nr. 1527, Grundbuch Wängi) wird zu einem Verkaufspreis von 1.2 Mio. Franken an Anbieter 3 verkauft.
2. Die Gebühren und Abgaben an das Grundbuchamt werden durch die Parteien hälftig geteilt.

- - -

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, 7. November 2023

NAMENS DES STADTRATES FRAUENFELD

Der Stadtpräsident

Die Stadtschreiberin