



Botschaft

Dienstag, 24. September 2024

Botschaft-Nummer: 22

Botschaft betreffend «Überführung Parzelle 61826 vom Landkreditkonto in das ordentliche Finanzvermögen»

Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Die Stadt Frauenfeld betreibt eine aktive Liegenschaftenpolitik und trägt so zur Sicherung der Standortattraktivität des Lebens- und Wirtschaftsraums der Agglomeration und des Kantonshauptortes Frauenfeld bei.

Gemäss Reglement über die Bodenpolitik wird der Stadtrat ermächtigt, eine planmässige städtebauliche, wirtschaftliche und soziale Entwicklung zu fördern sowie Handänderungen zu tätigen, die im öffentlichen Interesse liegen. Diese Geschäfte werden über das Landkreditkonto (LKK) abgewickelt. Die aktuelle Limite des Landkreditkontos beträgt 25 Mio. Franken. Mit dieser Botschaft soll mit der Parzelle 61826 «Dorfbach» an der Waffenplatzstrasse eine weitere Liegenschaft im Landkreditkonto gemäss Art. 6 des Reglements über die Bodenpolitik (SRS 908.0.1) in das ordentliche Finanzvermögen überführt werden. Des Weiteren soll die Parzelle 61668 «Suuläcker» an der Sägereistrasse in einer separaten Botschaft ebenfalls vom Landkreditkonto ins Finanzvermögen überführt werden.

Ausgangslage

In Zusammenhang mit der Umsetzung der Liegenschaftenstrategie besteht weiterhin Handlungsbedarf betreffend Führung des Landkreditkontos. Derzeit sind darin verschiedene Liegenschaften aufgenommen, deren Überführung ins ordentliche Finanzvermögen beziehungsweise ins Verwaltungsvermögen zweckmässig ist. Die letzte Überführung von Liegenschaften im Landkreditkonto in das Verwaltungsvermögen und das ordentliche Finanzvermögen der Stadt Frauenfeld gemäss Botschaft Nr. 40 wurde durch den Gemeinderat am 5. Oktober 2022 beschlossen.

Das Landkreditkonto verfügt gemäss Reglement über die Bodenpolitik über einen Rahmenkredit von 25 Mio. Franken und die Finanzkompetenzen liegen beim Stadtrat.

Die Parzelle 61826 wird bereits heute zu Teilen kommerziell genutzt und liegt in der Arbeitszone (A). Der Holzschuppen Süd ist an ein Lohnunternehmen für die Getreide- und Zuckerrübenernte zur Einstellung des Fuhrparks vermietet. Der Schuppen Nord wird vom Feuerwehrverein Frauenfeld für das Einstellen der historischen Geräte der Feuerwehr verwendet. Die Wiesenfläche ist als Dauerwiese und Schafweide verpachtet.



Abbildung 1: Situation Parzelle 61826 (rot umrandet) [Quelle: Geoportal abgerufen am 15.08.2024]

Ein kurz-, mittel-, oder langfristiger Verkauf der Parzelle ist zum heutigen Zeitpunkt nicht geplant. Die Parzelle ist Bestandteil des Planungssperimeters des kantonal bedeutenden Entwicklungsgebiets «Murgbogen», das in den nächsten Jahren eine Transformation erfahren soll.

Parzelle 61826 als Teil des Projekts «Murgbogen»

Bereits im kommunalen Richtplan¹ aus dem Jahr 2011 wurde das Potenzial des Gebietes rund um die Militärstrasse festgestellt und eine behördenverbindliche Massnahme definiert. Die grossen Entwicklungspotenziale für gemischte Nutzungen im Bereich des Prallhangs des «Murgbogens» zwischen der Stadtkaserne und der Autobahn A7 wurden im «Masterplan Langdorf» (2013) und im Bericht «Kasernenareal & Innovationspark Murgbogen» (2016) aufgezeigt. Im Jahr 2019 hat der Stadtrat darum einer Vision für die langfristige Entwicklung des «Murgbogens» zugestimmt und die von Matthias Gnehm illustrierten möglichen Zukunftsbilder vom «Murgbogen» in einer öffentlichen Mitwirkung der Bevölkerung näher gebracht. Schliesslich wurde der «Murgbogen» im Gesamtbild der Agglomeration

¹ Richtplan Siedlung Stand 28.06.2011, Massnahmenblatt «Entwicklung des Bestandes Frauenfeld Militärstrasse», S.45: https://www.frauenfeld.ch/public/upload/assets/14387/Richtplan_Siedlung_110628_o.pdf?fp=1

Frauenfeld² (2021/2023) aufgenommen und wird auch im Gesamtkonzept Freizeit- und Sportanlagen³ (2023) erwähnt.

Das Gebiet «Murgbogen» liegt sehr zentral, ist bestens erreichbar, verfügt über attraktive Wege und Aufenthaltsräume entlang der Murg und enthält in dessen Mitte den im Jahr 2015 realisierten Murg-Auen-Park sowie den Bahnhof mit dem Lindenpark. Entlang der Murg wird das Gebiet heute von verschiedenen industriellen und gewerblichen Arealen geprägt (u.a. sia, armasuisse, Werkhof). Da verschiedene dieser industriellen und gewerblichen Areale sowie Flächen der öffentlichen Hand in den kommenden Jahren für neue Nutzungen frei werden dürften, besteht die Chance, dieses Gebiet als qualitativ hochwertigen Lebens- und Wirtschaftsraum schrittweise zu entwickeln. Damit kommt die Stadt Frauenfeld der im Raumplanungsgesetz geforderten Siedlungsentwicklung nach innen nach.



Abbildung 2: Bild Projekt «Murgbogen» über die Parzelle 61826 (rot eingefärbt) Blickrichtung Osten vom Murg-Auen-Park über das Langdorf Richtung Felben-Wellhausen [Quelle: Matthias Gnehm, 2021]

² https://www.stadtentwicklung-frauenfeld.ch/public/upload/assets/36949/230703_Broschure_Gesamtbild_Agglomeration_Frauenfeld_Bildsch.pdf?fp=2

³ <https://www.frauenfeld.ch/public/upload/assets/41693/Nr.%203%20-%20Botschaft%20Gesamtkonzept%20Freizeit-%20und%20Sportanlagen.pdf?fp=1>

Die Liegenschaft 61826 liegt im Entwicklungssperimeter des Projekts «Murgbogen» und schliesst diesen gegen die Autobahn ab. Dadurch wird dieses Teilgebiet von Lärm geprägt, erträgt im Gegenzug aber zukünftige lärmintensive Nutzungen und soll langfristig als Arbeitszone gesichert werden. Die Stadt beabsichtigt in den kommenden Jahren, die Planungen für die Entwicklung des «Murgbogens» voranzutreiben und möchte sich den Zugriff auf die Parzelle langfristig sichern.

Erwägungen

Art. 6 Abs. 2 des Reglements über die Bodenpolitik beschreibt den Prozess, wie ein Grundstück aus dem Landkreditkonto durch die Gemeinde in das ordentliche Finanzvermögen zu übernehmen ist: Soll ein Grundstück für lange Zeit für kommende Aufgaben der Gemeinde sichergestellt werden oder aus anderen Gründen dauernd im Eigentum der Gemeinde verbleiben, so ist es in das Finanzvermögen der Gemeinde zu überführen.

Gemäss Art. 9 des Reglements über die Bodenpolitik können Grundstücke im Baurecht abgegeben werden, nachdem sie durch den Gemeinderat ins ordentliche Vermögen überführt worden sind. Die Umsetzung der zukünftigen Nutzungen im Projekt «Murgbogen», soll unter anderem auch durch die Abgabe von Teilparzellen im Baurecht erfolgen.

Mit den heutigen Nutzungen und der Integration der Parzelle 61826 ins Entwicklungsgebiet «Murgbogen» mit einer möglichen Abgabe im Baurecht ist der dauernde Verbleib im Eigentum der Stadt gegeben und eine Überführung vom Landkreditkonto in das ordentliche Finanzvermögen kann durchgeführt werden. Sollte zu einem späteren Zeitpunkt der Entscheid gefällt werden, dass eine planmässige städtebauliche, wirtschaftliche und soziale Entwicklung über einen Verkauf der Parzelle zu fördern ist, muss dieser ebenfalls nach den Finanzkompetenzen der Gemeindeordnung beschlossen werden.

Finanzkompetenzen

Die Liegenschaft 61826 soll ins ordentliche Finanzvermögen der Stadt übertragen werden. Diese Transaktion stellt aus Sicht der Stadtrechnung einen Kauf dar und untersteht damit den Regelungen der Gemeindeordnung (GO; SRS 131.1.0). Diese Überführung ist von dem Organ zu beschliessen, das nach den Finanzkompetenzen der Gemeindeordnung zuständig ist. Die Überführung in das Vermögen der Gemeinde erfolgt in allen Fällen zum Buchwert gemäss letzter Bilanz.

Die Liegenschaft 61826 wird per 31. Dezember 2023 mit einem Anlagewert von 5'776'781 Franken und einem Buchwert von 8'990'000 Franken im Landkreditkonto geführt.

Gemäss Art. 31 Ziffer 1 lit. g) der Gemeindeordnung liegt der Kauf von überbauten oder unüberbauten Grundstücken mit einem Wert bis zu 2'000'000 Franken pro Objekt in der Befugnis des Gemeinderats. Mit einem Buchwert von 8'990'000 Franken übersteigt die Kaufsumme die Kompetenz des Gemeinderats. Das Geschäft muss darum gemäss GO Art. 8. Abs. 1 Ziff. 7 dem Stimmvolk vorgelegt werden.

Antrag

Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Aufgrund der Ausführungen stellen wir Ihnen folgenden Antrag:

Die Liegenschaft 61826 wird vom Landkreditkonto in das ordentliche Finanzvermögen überführt, wobei das Landkreditkonto betreffend Rahmenkredit um 5'776'781 Franken und betreffend Realwert um 8'990'000 Franken entlastet wird. Die Überführung wird kreditrechtlich als Verkauf (Landkreditkonto) und Kauf (Stadtrechnung) innerhalb der Bilanz dargestellt und im Anhang zur Jahresrechnung ausgewiesen.

Der Antrag untersteht gemäss Art. 8 Abs. 1 Ziff. 7 der Gemeindeordnung dem obligatorischen Referendum.

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

STADT FRAUENFELD**Stadtrat Frauenfeld**

Der Stadtpräsident: Anders Stokholm

Die Stadtschreiberin: Bettina Beck