



Beschluss-Nr. 223

Einfache Anfrage betreffend "Landverkäufe der Stadt aus dem Landkreditkonto II" von Gemeinderat Peter Hausammann

Beantwortung

Frau Präsidentin

Sehr geehrte Damen und Herren

In der Gemeinderatssitzung vom 1. Juli 2015 reichte Gemeinderat Peter Hausammann eine Einfache Anfrage an den Stadtrat nach Art. 45 des Geschäftsreglements für den Gemeinderat ein. Es handelt sich dabei um Anschlussfragen zu seiner Einfachen Anfrage mit dem gleichen Titel vom 14. Januar 2015.

Vorbemerkungen

Mit dem Reglement über die Bodenpolitik verfügt der Stadtrat über ein zielführendes Instrument, um dank des Landkreditkontos aktiv auf dem Immobilienmarkt zu agieren (s. Beantwortung Einfache Anfrage Hausammann vom 14. April 2015). Dies tut der Stadtrat mit einem gewissen Ermessensspielraum im Rahmen seiner Exekutivtätigkeit.

Über Ausgaben und Einnahmen innerhalb des Landkreditkontos gibt der Geschäftsbericht der Stadt Frauenfeld detailliert Auskunft.

Der Stadtrat bittet den Fragesteller um Verständnis, dass ein Teil der Fragen nur summarisch beantwortet werden. Er beantwortet die Einfache Anfrage deshalb wie folgt:

1. Festsetzung der Verkaufspreise

Die Grundstückspreise von städtischen Grundstücken befinden sich jeweils im unteren bis mittleren Bereich der Preisspanne. In der Vergangenheit wurden verschiedene Schätzer beauftragt (z.B. Thurg. Kantonalbank, Architekturbüro Hug, Hans Rudolf Rutishauser).

Bei Gewerbe- und Industrieland wird auch die Thurgauer Bodenpreisstatistik der Kantonalen Steuerverwaltung Thurgau zu Rate gezogen (im Ein- und Mehrfamilienhausbereich ist die Preisspanne zu gross). Die Preispolitik der Stadt Frauenfeld zielt nicht darauf ab, den bestmöglichen Preis zu erzielen, sondern ein möglichst attraktives Unternehmen ansiedeln zu können. Vor diesem Hintergrund legt der Stadtrat einen Verkaufspreis im mittleren Bereich fest. Dieses Vorgehen schafft Vertrauen und kann die Ansiedlung einer interessanten Unternehmung positiv beeinflussen. Der Baulandpreis ist selbstverständlich ein wichtiges Kriterium für den Investitionsentscheid.

Bei der Auswahl der Käufer von Gewerbe- und Industrieland beachtet der Stadtrat verschiedene Faktoren, die den Wirtschaftsstandort Frauenfeld möglichst positiv beeinflussen:

- hohe Anzahl Arbeitsplätze im Verhältnis zur Fläche
- gute Wertschöpfung am Standort selber (Zulieferer können womöglich profitieren)
- möglichst gute Ausnutzung der Fläche und der Bauhöhe
- architektonisch attraktive Umsetzung
- spannender und guter Produktions- oder Dienstleistungsinhalt
- Emissionen auf Nachbarn und Anwohner
- Vertrauensverhältnis zur Unternehmungsleitung, um Land- und Unternehmensspekulationen zu vermeiden

Die letzte Ansiedlung war die Firma Skyframe im Industriegebiet Juch.

2. Konkrete Verkaufspreise EFH

Der Baulandpreis in der Gertwies betrug 550 Franken pro m² (Zone für Ein- und Zweifamilienhäuser). Die Preisfestsetzung erfolgte Anfang 2008 in Absprache mit dem Verwaltungsrat der Bürgergemeinde, dem rund die Hälfte der Grundstücke gehörte.

In der gleichen Zone befinden sich die beiden Grundstücke an der Obergriesenstrasse. Der Landpreis betrug ebenfalls 550 Franken pro m².

Der Preis für das Grundstück an der Wellenbergstrasse betrug 340 Franken pro m² (Dorfzone). Darauf befinden sich eine Scheune (Abbruchobjekt) und ein Hydrantenschopf.

3. Konkrete Verkaufspreise Gewerbe

Birchet (Industriezone): Mit der Schweizerischen Post (damals Schweizerische Eidgenossenschaft) wurde im Jahr 1997 ein Kaufrechtsvertrag abgeschlossen. Der Gemeinderat hat am 15. Januar 1997 dem Baurechtsvertrag zwecks Erstellung des Paketpostverteilzentrums zugestimmt und im Rahmen dieses Geschäfts wurde dem Gemeinderat auch der Kaufrechtsvertragsentwurf zur Kenntnis gebracht. Der Basiskaufpreis betrug 240 Franken pro m². Das Kaufrecht wurde seitens der Post nicht rechtzeitig ausgeübt. Deshalb hatte der Stadtrat die Möglichkeit den Kaufpreis nach oben anzupassen. Zum Zeitpunkt des Verkaufs im Jahr 2008 lag der Landpreis für Industrieland an vergleichbarer Lage in der Grössenordnung von 300 Franken pro m². An dieser hat sich der Stadtrat bei den Vertragsverhandlungen orientiert.

Hungerbüelstrasse (Zone für Gewerbe und Kleinindustrie): Der Kaufvertrag mit der Trachsel AG Immobilien wurde im Jahr 2007 beurkundet. Der Eigentumsübertrag erfolgte im Jahr 2012. Der Verkaufspreis lag zwischen 320 und 350 Franken pro m².

Geisskopf (Industriezone): Mit der Firma Skyframe konnte 2013 ein absolutes Vorzeigunternehmen nach Frauenfeld geholt werden. Der Kaufvertrag wurde mit der GUBEO Immobilien AG abgeschlossen. Der Verkaufspreis betrug deutlich über 300 Franken pro m².

Mit Rücksicht auf die Unternehmen erfolgt keine detailliertere Auskunft. Diese Käuferschaft erwartet von der Stadt Frauenfeld eine gewisse Diskretion (s. auch Einleitung der Beantwortung vom 14. April 2015).

4. Verkauf von Land für den Bau von Mehrfamilienhäusern

Im Landkreditkonto befindet sich lediglich ein unüberbautes Grundstück, das sich in der Wohnzone W3 befindet und somit für den Bau von Mehrfamilienhäusern geeignet ist. Es

handelt sich um die Parzelle Nr. 20013 am Wellhauserweg. Wie bereits in der Beantwortung der Einfachen Anfrage vom 14. April 2015 ausgeführt wurde, hat der Stadtrat dieses Grundstück bis jetzt bewusst nicht auf den Markt gebracht.

Von diesem Grundstück wurde im Jahr 2005 ein Teilstück von 656 m² (Gesamtfläche der städtischen Parzelle: 10'204 m²) an die Swiss Life verkauft, die auf der angrenzenden Parzelle Nr. 20352 Mehrfamilienhäuser erstellt hat. Die Bauherrschaft konnte so die bauliche Ausnützung erhöhen. Das Land wurde für 342 Franken pro m² verkauft.

Der Verkauf der städtischen Grundstücke an der Bach-/Kesselstrasse erfolgte an das Konsortium Bachstrasse (Schlatter AG, Staub Treuhand AG und Antoniol Huber Architekten) zwecks Erstellung der Wohnüberbauung „Stadtvillen an der Murg“. Der Landpreis in diesem städtebaulich wichtigen Entwicklungsgebiet wurde 2007 festgelegt und lag zwischen 550 und 600 Franken pro m². Das gesamte Gebiet befand und befindet sich in der Wohnzone W4.

Mit dem Gestaltungsplan "Bach-/Kesselstrasse" konnte eine Bruttogeschossfläche von maximal 6'437 m² realisiert werden. Dies entspricht einer Ausnutzungsziffer (AZ) von 0.96, was gegenüber der Regelbauweise (AZ von 0.8) eine Mehrausnutzung von 20 Prozent ist. Die Realisierung der Überbauung gemäss Gestaltungsplan war viele Jahre blockiert und konnte nur durch das Einbringen der städtischen Grundstücke erfolgen. Es wurden fünf Mehrfamilienhäuser mit 25 Wohnungen und einer Tiefgarage für 73 Autos erstellt. Da die Stadt nicht Bauherrin war, sind Angaben zu Art und Preissegment beim Konsortium Bachstrasse zu erfragen.

Frauenfeld, 22. September 2015

NAMENS DES STADTRATES FRAUENFELD
Der Stadtpräsident Der Stadtschreiber

Beilage:
Einfache Anfrage

Landverkäufe der Stadt aus dem Landkreditkonto II

Am 14. April beantwortete der Stadtrat die Einfache Anfrage zum Thema (nachfolgend Antwort SR). Ich bedanke mich dafür. Der Stadtrat unterstreicht in seinen Vorbemerkungen die grosse Bedeutung des Landkreditkontos. Durch aktives Handeln könne die städtebauliche, wirtschaftliche und soziale Entwicklung beeinflusst werden. Die konkreten Antworten führen zu folgenden Anschlussfragen.

1. Festsetzung der Verkaufspreise

Der Stadtrat hält dazu einerseits fest,

dass es nicht im Interesse der Öffentlichkeit ist, wenn die Verkaufspreise möglichst hoch angesetzt werden und dadurch der Marktpreis in die Höhe getrieben wird.

Bauland soll auch für den Mittelstand erschwinglich bleiben und für Gewerbe/Industrie mit hoher Wertschöpfung sollen moderate Grundstückspreise attraktiv sein. Bei Letzteren kann der Verkaufspreis auch ein Bestandteil der Wirtschaftsförderung sein.

Andererseits verweist der Stadtrat auf reglementarische Vorgaben:

Die Festsetzung des Kaufpreises erfolgt gemäss dem Reglement über die Bodenpolitik. Artikel 5 lautet wie folgt: „Die Kaufpreise der Grundstücke haben sich nach den Preisen zu richten, die unter ähnlichen Bedingungen in vergleichbarer Lage üblicherweise bezahlt werden.“ und Artikel 7 Absatz 2: „Der Verkaufspreis ist marktgerecht festzulegen.“ Für die Ermittlung des Marktpreises wird jeweils eine Schätzung bei Immobilienexperten in Auftrag gegeben.

Ich teile und begrüsse Auffassung des Stadtrats, dass es nicht im Interesse der Öffentlichkeit liegt, wenn die Verkaufspreise möglichst hoch angesetzt werden und dadurch der Marktpreis in die Höhe getrieben wird. Es interessiert, wie der Stadtrat diese Vorgabe, konkret den Gegensatz zwischen "erschwinglich" bzw. "moderatem Grundstückspreis" und "Marktpreis", angesichts der seit Jahren, zum teil massiv, steigenden Immobilienpreise löst:

- a) Mit Vorgaben für die Schätzung ("vorsichtig" schätzen, moderaten Preis schätzen, am unteren Rand des Möglichen schätzen, einen Preisrahmen schätzen oder ähnlich)?
- b) Mit Festsetzung der konkreten Verkaufspreise am unteren Rand des geschätzten Preisrahmens? Mit Festsetzung der konkreten Verkaufspreise unter den geschätzten Marktpreisen?
- c) Mit der Auswahl des Schätzers (des Immobilienexperten)? Beauftragt der Stadtrat in der Regel den gleichen oder immer wieder andere? Bankschätzer oder bankenunabhängige Schätzer? In wie vielen der 19 in der Antwort SR (Tabelle S. 2) aufgeführten Landverkäufe wurde die TKB mit der Schätzung beauftragt?
- d) Wie sonst?

- e) Was heisst, der Verkaufspreis könne auch ein Bestandteil der Wirtschaftsförderung sein? Dass Land unter dem geschätzten Marktwert verkauft wurde? Wenn ja, in wie vielen der sieben in der Antwort SR (Tabelle S. 2) aufgeführten Fälle (Gewerbe) war das der Fall?
- f) Was sind ausser der hohen Wertschöpfung die Kriterien für den Wirtschaftsförderungstatbestand? Kann der Stadtrat drei konkrete solche Beispiele beschreiben?

2. Konkrete Verkaufspreise EFH

Wie hoch waren die Verkaufspreise (gesamt und pro m²)? In welcher Zone befand sich das verkaufte Land?

- a) Gertwies (2010; 7568 und 8511 m²)
- b) Obergriesenstrasse (2012; 830 und 861 m²)
- c) Wellenbergstrasse (2013; 984 m²)

3. Konkrete Verkaufspreise Gewerbe

Wie hoch waren die Verkaufspreise (gesamt und pro m²)? In welcher Zone befand sich das verkaufte Land?

- a) Birchet (2010; 73220 m²)
- b) Hungerbüelstrasse (2012; 2904 m²)
- c) Geisskopf (2013; 12889 m²)

4. Verkauf von Land für den Bau von Mehrfamilienhäusern

- a) Trifft es tatsächlich zu, dass nur 2,75 % (3'577 m²) des in den letzten 10 Jahren verkauften Landes für den Bau von Mehrfamilienhäusern erfolgte (zwei Verkäufe: 2005 656 m² Wellhauserweg und 2011 2921 m² Bach-/Kesselstrasse)? Wenn ja, warum handelte der Stadtrat in diesem Bereich nicht aktiv?
- b) Wem wurde 2005 das Teilstück von 656 m² am Wellhauserweg verkauft? Zu welchem Preis (gesamt und pro m²)? Zu welchem Zweck?
- c) Wem wurden 2011 die 2921 m² Land "Bach-/Kesselstrasse" verkauft (6 Parzellen)?
- d) Zu welchem Preis (Gesamtverkaufspreis; durchschnittlicher m²-Preis über alle 6 Parzellen; minimaler und maximaler m²-Preis)?
- e) In welcher Zone befanden und befinden sich die 2921 m²? Wieviele m² Bruttogeschossfläche konnten damit realisiert werden (inkl. allfälligem Ausnützungsbonus dank Gestaltungsplan)?
- f) Die Erstellung von wie vielen Wohnungen wurden dadurch ermöglicht? Wie viele Mietwohnungen, wie viele Eigentumswohnungen? In welchem Preissegment (Konkrete Mietzinsen bzw. Kaufpreise für 3 1/2, 4 1/2 und 5 1/2 Wohnungen; grössere?)?

Frauenfeld, 25. Juni 2015



Peter Hausammann, Gemeinderat CH