



Botschaft

Dienstag, 24. September 2024

Botschaft-Nummer: 21

Botschaft betreffend «Überführung Parzelle 61668 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 61688 «Suläcker» an der Sägereistrasse 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 61826 «Dorfbach» an der Waffenplatzstrasse 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 vom 19. Juli 2022 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 Liegenschaft 61668 wurde mit Stadtratsbeschluss Nr. 189 vom 11. Juli 2023 dem Verein Kinderbaustelle Frauenfeld in einer Gebrauchsleihe gemäss Obligationenrecht (OR; SR 220) Art. 305 übertragen. Im Stadtratsbeschluss ist festgehalten, dass die Nutzungsdauer nach Möglichkeit nicht vor 15 Jahren aufzulösen ist, sofern keine übergeordneten öffentlichen Interessen eine frühere Auflösung der Gebrauchsleihe erfordern.



Abbildung 1: Situation Parzelle 61668 (rot umrandet) [Quelle: Geoportal abgerufen am 15.08.2024]

Ursprünglich wurde das Land für die Entwicklung der S-Bahnhaltestelle Langdorf gesichert, die im Rahmen des Agglomerationsprogrammes der 2. Generation vom Bund zur Mitfinanzierung ausgewählt wurde. Im Jahr 2018 hat der Stadtrat¹ entschieden, von der Umsetzung der S-Bahnhaltestelle im Rahmen des Agglomerationsprogrammes abzusehen. Die Gründe dafür waren die geplante Veränderung der Angebotsplanung der S-Bahnen zwischen Zürich, Frauenfeld und Weinfelden gemäss Bahn-Ausbaustritt 2035², die deutlich höheren Baukosten für die S-Bahnhaltestelle sowie die langsamer voranschreitende Siedlungsentwicklung im Langdorf. Da aus heutiger Sicht nicht ausgeschlossen werden kann, dass die Realisierung einer S-Bahnhaltestelle im Langdorf in einem künftigen Bahn-Ausbaustritt zweckmässig wäre, soll die Parzelle langfristig gesichert werden.

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

¹ Stadtratsbeschluss Nr. 214 vom 21. August 2018; vgl. auch Ausführungen im Stadtratsbeschluss Nr. 279 vom 3. November 2020 «Amt für Tiefbau und Verkehr; Berichterstattung Massnahmen Agglomerationsprogramme Frauenfeld und Konzept «Mobilität 2030»»

² <https://www.bav.admin.ch/bav/de/home/verkehrsmittel/eisenbahn/bahninfrastruktur/ausbauprogramme/ausbauschnitt-2035.html>

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. Mit dem Abschluss des Gebrauchsleihevertrags ist die langfristige Nutzung der Parzelle 61668 gegeben und eine Überführung vom Landkreditkonto in das ordentliche Finanzvermögen kann durchgeführt werden.

Das Finanzvermögen umfasst jene Vermögenswerte, die ohne Beeinträchtigung der öffentlichen Aufgabenerfüllung jederzeit veräussert werden können (§ 3 Abs. 1 Verordnung über das Rechnungswesen der Gemeinden; RB 131.21)³. Es handelt sich dabei um Vermögensanlagen. Grundsätzlich dürfen solche Anlagen den Finanzhaushalt nicht belasten, sondern sollen einen Ertrag abwerfen. Vermögenswerte im Finanzvermögen werden bilanziert, wenn sie einen künftigen wirtschaftlichen Nutzen erbringen (§§ 48, 49 Verordnung über das Rechnungswesen der Gemeinden).

Sollte ein übergeordnetes Interesse festgestellt werden, beispielsweise für den Bau der S-Bahnhaltestelle im Langdorf, müsste die Liegenschaft 61668 ohnehin in das ordentliche Finanzvermögen oder eventuell in das Verwaltungsvermögen überführt werden. Eine kurzfristige Veräusserung der Liegenschaft und das Führen der Liegenschaft im Landkreditkonto ist durch die Nutzung als Kinderbaustelle und die langfristige Sicherung für eine allfällige S-Bahnhaltestelle nicht mehr gegeben.

Finanzkompetenzen

Die Liegenschaft 61668 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 demjenigen 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 61668 wird per 31. Dezember 2023 mit einem Anlagewert von 460'749 Franken und einem Buchwert von 1'780'000 Franken⁴ im Landkreditkonto geführt.

Gemäss Art. 31 Abs. 1 lit. g GO liegt der Kauf von überbauten oder unüberbauten Grundstücken mit einem Wert bis zu 2'000'000 Franken pro Objekt in der Befugnis des Gemeinderats. Der Überführung einer Liegenschaft vom Landkreditkonto (LKK) in das ordentliche Finanzvermögen (FV) stellt einen Kaufsfall dar und ist vom Gemeinderat zu beschliessen.

³ Handbuch HRM2 Kanton Thurgau, Stand Januar 2021

⁴ Gemäss letzter Verkehrswertschätzung vom 31. Oktober 2023

Antrag

Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Aufgrund der Ausführungen stellen wir Ihnen folgenden Antrag:

Die Liegenschaft 61668 ist vom Landkreditkonto in das ordentliche Finanzvermögen zu überführen. Das Landkreditkonto wird entsprechend dem Anlagewert um 460'749 Franken entlastet. Im Vermögen der Stadt wird die Liegenschaft neu zum Buchwert von 1'780'000 Franken geführt. Die Überführung wird kreditrechtlich als Verkauf (Landkreditkonto) und Kauf innerhalb der Bilanz dargestellt und im Anhang zur Jahresrechnung ausgewiesen.

Der Antrag untersteht gemäss Art. 32 GO dem fakultativen Referendum der Stimmberechtigten.

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