



Botschaft

Datum 1. Juli 2014

Nr. 35

Reduzierter Verkaufspreis für das Grundstück Nr. 1649, Festhüttenstrasse, für die Genossenschaft Alterssiedlung Frauenfeld

Herr Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit dieser Botschaft beantragt Ihnen der Stadtrat, das städtische Grundstück Nr. 1649, Festhüttenstrasse, zu einem reduzierten Verkaufspreis von 290'000 Franken an die Genossenschaft Alterssiedlung Frauenfeld zu veräussern.

I. Grundstück

Die Stadt Frauenfeld besitzt an der Festhüttenstrasse das Grundstück Nr. 1649 mit einer Fläche von 1'909 m². Es handelt sich dabei um eine Wiese, die zwischen Tennisplätzen und der bereits bestehenden Liegenschaft der Genossenschaft Alterssiedlung Frauenfeld liegt.

Das Grundstück befindet sich in der Zone für öffentliche Bauten und ist im Finanzvermögen mit 381'800 Franken bilanziert (Fr. 200 / m²).

Die Zone für öffentliche Bauten ist für Bauten bestimmt, die zur Erfüllung öffentlicher Interessen dienen. Untergeordnete Nutzungen wie Wohnungen sind zulässig, wenn sie eine zweckmässige Ergänzung zur öffentlichen Nutzung darstellen (Art. 25 Abs. 1 BR).

II. Verwendungszweck

Die Genossenschaft Alterssiedlung Frauenfeld führte im Jahr 2012 einen Architekturwettbewerb durch, der vom Stadtrat Frauenfeld angeregt wurde. Bei diesem Wettbewerb machten sechs Frauenfelder Architekturbüros mit und reichten fünf verschiedene Vorschläge ein, wie das Areal der Genossenschaft, ergänzt mit jenem der Stadt Frauenfeld, sinnvoll genutzt werden könnte. Zwei Büros kamen auf jeweils eine sehr ähnliche Lösung. Diese beiden Projekte überzeugten die Jury denn auch am besten. Die Genossenschaft hat in der Folge die erstplatzierten Projekte weiter entwickelt und zwar vor allem mit zwei Schwerpunkten:

1. Optimierung der Kosten, damit die Vorgabe des Stadtrates, dass die Wohnungen ergänzungsleistungskompatible Mietzinse aufweisen müssen, möglichst gut erreicht werden kann.
2. Möglichst attraktive Wohnungen für ältere Bewohner zu schaffen.

Nach aktuellem Planungsstand sollen nun 45 Wohnungen für ältere Menschen gebaut werden. Ebenso werden eine neue Hauswartswohnung, sowie einige Nebenräume und Schaltzimmer erstellt. Im Zusammenhang mit dem Neubau wird der heute bestehende Pavillon mit vier Mietwohnungen, dem Gemeinschaftsraum sowie der Hauswartswohnung bis aufs Untergeschoss zurückgebaut werden.

Die Baukosten betragen approximativ rund zwölf Mio. Franken. Der Neubau soll mindestens im Minergie-Standard erstellt werden.



III. Grundbuchvertrag

Der Stadtrat hatte 2011/2012 zwei ähnliche Gesuche betreffend Landveräusserungen an Altersinstitutionen zu beurteilen. Deshalb wurde für diese zwei Parzellen zeitgleich eine Immobilienbewertung in Auftrag gegeben. Der Schenkung an die Altersheimstiftung der Bürgergemeinde Frauenfeld hat der Gemeinderat am 20. März 2013 ohne Gegenstimme zugestimmt (vgl. beil. Botschaft Nr. 20 vom 5. Februar 2013). Das zweite Gesuch betrifft die vorliegende Botschaft.

Die Immobilienbewertung der Thurg. Kantonalbank vom 4. Januar 2013 ergab für das städtische Grundstück Nr. 1649 einen Verkehrswert von 630'000 Franken (Fr. 330 / m²). Die Grundlagen haben sich in der Zwischenzeit nicht wesentlich geändert. Der Stadtrat möchte den Grundstückspreis auf 290'000 Franken reduzieren (~Fr. 150 / m²).

Der Grundbuchvertrag enthält die üblichen Bestimmungen bezüglich Rückkaufsrecht (5 Jahre) und Vorkaufsrecht (10 Jahre).

IV. Begründung des reduzierten Verkaufspreises

Analog den Ausführungen betreffend stationären Angeboten in der Botschaft „Schenkungen an die Altersheimstiftung der Bürgergemeinde Frauenfeld“ möchte der Stadtrat auch den Bau von altersgerechtem Wohnraum fördern. Bereits im Jahr 1964 schenkte die Stadt der Genossenschaft Alterssiedlung Frauenfeld (GAF) Bauland an der Reutenenstrasse und beteiligte sich zusätzlich mit einem einmaligen Baubeitrag von 700'000 Franken. Im Jahr 1972 schenkte die Stadt der GAF erneut das Bauland an der Kesselstrasse und gewährte einen weiteren Beitrag von 120'000 Franken. Der Stadtrat führt mit der Unterstützung der GAF somit eine bewährte Praxis fort.

Die Bestrebungen der GAF werden ausdrücklich begrüsst. Der Bedarf an Alterswohnungen ist aus Sicht des Stadtrates ausgewiesen und wird aufgrund der demografischen Entwicklung zunehmen. Der Stadtrat knüpft an den Verkauf drei Bedingungen:

1. Erstellung der Bauten im Minergiestandard
2. Die Mehrheit der Wohnungspreise müssen so angesetzt sein, dass sie mindestens für Ehepaare, die Ergänzungsleistungen beziehen, bezahlbar sein.
3. Durchführung eines Architekturwettbewerbs

Die GAF erfüllt alle Bedingungen. Mindestens 31 der 45 Wohnungen werden dauerhaft zu EL-konformen Mietzinsen vermietet. Die bei der Ergänzungsleistung maximal anrechenbare Bruttomiete beträgt für Ehepaare 1'250 Franken pro Monat. Müsste die GAF den ordentlichen Landpreis bezahlen, wäre es beim heutigen Planungsstand nicht möglich 2-Zimmer-Wohnungen zu diesen Konditionen anzubieten. Die geplanten 2-Zimmer-Wohnungen haben eine Nettowohnfläche von rund 55 m² (ohne Loggia). Es ist im Übrigen nicht auszuschliessen, dass das Bundesamt für Sozialversicherungen das Mietzinsmaximum zu einem späteren Zeitpunkt erhöhen wird. Die GAF hätte dann die Möglichkeit ihre Mietzinsen anzupassen (betreffend Minergiestandard und Architekturwettbewerb siehe II. Verwendungszweck).

Der nun vorliegende Landpreis von 290'000 Franken ist das Ergebnis der Verhandlungen zwischen dem Stadtrat und GAF. Beide Parteien sind sich einig, dass die Veräusserung nicht zu den gleichen Konditionen erfolgen soll, wie die Schenkung an die Altersheimstiftung der Bürgergemeinde Frauenfeld.

Weitere finanzielle Beteiligungen an den Neubau der GAF sind ausgeschlossen.

VI. Finanzkompetenz

Der Stadtrat kann Grundstücksgeschäfte bis zu einem Betrag von 500'000 Franken pro Objekt abschliessen (Art. 37 Abs. 5 GO).

Da es sich beim vorliegenden Geschäft um einen Einnahmenverzicht von rund 340'000 Franken handelt, ist Art. 37 Abs. 2 GO anzuwenden, wonach bei Einnahmenausfällen von über 300'000 Franken der Gemeinderat zuständig ist. Der Gemeinderat hat hierfür eine Finanzkompetenz bis zwei Mio. Franken (Art. 31 Ziff. 1 lit. c GO).

Der Buchverlust aus dieser Veräusserung in Höhe von 91'800 Franken wird in Analogie zu den Buchgewinnen aus Veräusserung dem entsprechenden Bilanzkonto „Neubewertung Finanzvermögen“ belastet. Der Kontostand beträgt per 31. Dezember 2013 über 74 Mio. Franken. Dieses Konto ist die massgebende Position im Eigenkapital von rund 75 Mio. Franken.

Herr Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren

Aufgrund der Ausführungen stellen wir Ihnen folgenden

A n t r a g:

Dem Verkauf zu einem reduzierten Verkaufspreis von 290'000 Franken für das Grundstück Nr. 1649, Festhüttenstrasse, an die Genossenschaft Alterssiedlung Frauenfeld wird zugestimmt.

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

Frauenfeld, 1. Juli 2014

NAMENS DES STADTRATES FRAUENFELD

Der Stadtammann

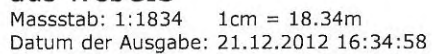
Der Stadtschreiber

Beilage:

Situationsplan

Botschaft Nr. 20 vom 5. Februar 2013

Immobilienbewertung TKB (nur GPK)



geotopo
zentrum für geomatik
gis und informatik





Botschaft

Datum 5. Februar 2013

Nr. 20

Schenkung der Parzelle Nr. 1011, Stadtgartenweg, an die Altersheimstiftung der Bürgergemeinde Frauenfeld

Herr Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit dieser Botschaft beantragt Ihnen der Stadtrat, der Altersheimstiftung der Bürgergemeinde Frauenfeld das städtische Grundstück Nr. 1011, Stadtgartenweg, zu schenken.

I. Grundstück

Die Stadt Frauenfeld besitzt am Stadtgartenweg das Grundstück Nr. 1011 mit einer Fläche von 2'903 m². Darauf befinden sich ein Ökonomiegebäude mit einer einfachen 4-Zimmer-Wohnung und kleineren Magazinen sowie ein kleiner Schopf mit Velounterstand.

Das Grundstück befindet sich in der Zone für öffentliche Bauten und ist im Verwaltungsvermögen mit einem Franken bilanziert.

Die Zone für öffentliche Bauten ist für Bauten bestimmt, die zur Erfüllung öffentlicher Interessen dienen. Untergeordnete Nutzungen wie Wohnungen sind zulässig, wenn sie eine zweckmässige Ergänzung zur öffentlichen Nutzung darstellen (Art. 25 Abs. 1 BR).

II. Verwendungszweck

Die Altersheimstiftung der Bürgergemeinde Frauenfeld beabsichtigt, ihr Altersheim Stadtgarten zu erweitern. Zu diesem Zweck hat sie einen anonymen Projektwettbewerb durchgeführt.

Das Siegerprojekt sieht einen dreigeschossigen Sockelbau vor, der einen dreigeschossigen Erweiterungsbau mit dem bestehenden Gebäudekomplex verbindet. Das Erdgeschoss enthält öffentliche und halböffentliche Nutzungen, wie Physiotherapiepraxis, Kindertagesstätte und eine Demenzstation. Das Siegerprojekt wurde dem Stadtrat am 10. Juli 2012 vorgestellt. Für den Erweiterungsbau wird das städtische Grundstück Nr. 1011, Stadtgartenweg, benötigt.

III. Grundbuchvertrag

Eine Schätzung der Thurg. Kantonalbank vom 4. Januar 2013 ergab einen Verkehrswert von 880'000 Franken. Darin berücksichtigt sind die Abbruchkosten der bestehenden Gebäude von 80'000 Franken, die zulasten der Erwerberin gehen. Der Stadtrat möchte das Grundstück der Altersheimstiftung der Bürgergemeinde Frauenfeld schenken. Die Erwerberin übernimmt die bestehenden Mietverhältnisse und sämtliche Kosten aus dem Rechtsgeschäft.

Der Grundbuchvertrag enthält die üblichen Bestimmungen bezüglich Rückfallsrecht (5 Jahre) und Vorkaufsrecht (10 Jahre).

IV. Begründung der Schenkung

Auch wenn die gesetzliche Basis nicht klar definiert ist, ist es grundsätzlich Aufgabe der Gemeinden, ein ausreichendes stationäres Angebot an Alters- und Pflegeheimplätzen (inkl. Temporärplätze, Tages- und Nachtplätze, spezialisierte Abteilungen) für ihre pflegebedürftigen Einwohnerinnen und Einwohner sicherzustellen (vgl. Alterskonzept Kanton Thurgau vom 6. Dezember 2011, S. 64).

Der Bedarf an zusätzlichen Plätzen für die Stadt Frauenfeld ist einerseits durch verschiedene Bedarfsabklärungen von Dr. Guido Bartelt (Bartelt, Bapst & Partner, Berater im Gesundheitswesen) ausgewiesen, andererseits empfiehlt die Strategieguppe Alter, der unter Führung der Stadt sämtliche in Frauenfeld tätigen Institutionen im Bereich Alter und Pflege angehören, einen Erweiterungsbau beim Altersheim Stadtgarten. In den Bedarfsabklärungen wurden alle in Frauenfeld vorhandenen Angebote berücksichtigt, auch private. Dem Stadtrat ist es grundsätzlich ein Anliegen, dass Einwohnerinnen und Einwohner unter verschiedenen stationären Angeboten wählen können. Das Angebot der Altersheimstiftung der Bürgergemeinde (AHSB) deckt grundsätzlich ein preisgünstigeres Segment als das private ab. Es ist leider immer noch eine Tatsache, dass einige pflegebedürftige Einwohnerinnen und Einwohner aus der Stadt

Frauenfeld in auswärtigen Heimen untergebracht sind, weil hier im Zeitpunkt der notwendigen stationären Unterbringung kein Platz gefunden werden konnte.

Die AHSB unterstützt die Stadt Frauenfeld bei der Sicherstellung eines ausreichenden Angebots und hinsichtlich der Wahlmöglichkeiten. Die AHSB erfüllt damit eine öffentliche Aufgabe. Mit Blick auf die steigenden Ausgaben für Ergänzungsleistungen (EL) ist die Förderung von preislich günstigen stationären Angeboten sinnvoll, selbst wenn der Kanton die EL-Ausgaben trägt. Die AHSB ist bestrebt, mit dem Altersheim Stadtgarten weiterhin günstige stationäre Plätze anzubieten und sie soll dabei unterstützt werden. Auch wenn heute eigentliche Objektsubventionen nicht mehr zwingend sind, ist eine finanzielle Unterstützung durch Gemeinden nach wie vor häufig. Es liegt im Interesse der Gemeinden, privaten Trägerschaften – wie vorliegend die AHSB – zu ermöglichen, ein ausreichendes Angebot an stationären Plätzen zur Verfügung zu stellen.

Im Jahr 1964 schenkte die Stadt der Genossenschaft Alterssiedlung Bauland an der Reutenenstrasse und beteiligte sich zusätzlich mit einem einmaligen Baubeitrag von 700'000 Franken. Im Jahr 1972 schenkte die Stadt der Genossenschaft erneut das Bauland an der Kesselstrasse und gewährte einen weiteren Beitrag von 120'000 Franken. Im Jahr 1985 leistete die Stadt einen Beitrag von 2,6 Mio. Franken an die AHSB für den Um- und Ausbau des Altersheims Stadtgarten. Als Bedingung für diesen Baubeitrag musste die AHSB die früheren Privilegien der Ortsbürger bezüglich Pensionspreisen und Wartefristen fallen lassen. Zudem verpflichtete sie sich, die Pensionpreise auf die städtischen Gebühren und Taxen des Alters- und Pflegeheims (heute: Alterszentrum Park) abzustimmen, und gewährte dem Stadtrat Einsitznahme in die Betriebskommission. Erfahrungsgemäss wollen gewinnorientierte, private Altersinstitutionen keine diesbezüglichen Auflagen seitens der Stadt auferlegt erhalten. Deshalb ist nicht von einer zukünftigen Unterstützung solcher Institutionen auszugehen.

Es ist somit nicht das erste Mal, dass die Stadt eine Altersinstitution grosszügig unterstützt. Der Stadtrat führt damit eine bewährte Praxis fort.

Beim städtischen Alterszentrum Park wurde beim Bau der Parksiedlung Talacker ein m²-Preis von 500 Franken zugrunde gelegt. Die Tarife der Parksiedlung haben gemäss Gemeindeordnung (Art. 52 Abs. 5) die betriebswirtschaftlichen Vollkosten zu decken. Die Stadt verrechnet deshalb einen Baurechtszins von rund 130'000 Franken pro Jahr (7500 m², Verzinsung 3,5 %).

Der Stadtrat beantragt aufgrund der Erwägungen, das Land der AHSB unentgeltlich abzutreten. Weitere finanzielle Beteiligungen sind hingegen ausgeschlossen. Die Bürgergemeinde ist

ein sehr wichtiger Partner für die Stadt. Es gibt sehr viele Berührungspunkte (Rathaus, Oberes Mätteli, Waldparzellen, etc.). Der Stadtrat ist am guten Einvernehmen mit der Bürgergemeinde interessiert.

V. Finanzkompetenz

Der Stadtrat kann Grundstücksgeschäfte bis zu einem Betrag von 500'000 Franken pro Objekt abschliessen (Art. 37 Abs. 5 GO). Massgebend ist der Wert im Grundbuchvertrag.

Da es sich im vorliegenden Fall um eine Schenkung handelt und somit der Wert im Grundbuchvertrag null Franken beträgt, ging der Stadtrat ursprünglich davon aus, das Geschäft liege in seiner Kompetenz und fasste den entsprechenden Beschluss. Der Auszug aus dem Protokoll des Stadtrates wurde der GPK Finanzen und Administration zur Kenntnis gebracht.

GPK-Mitglied, Gemeinderat Peter Hausammann, machte daraufhin den Stadtrat zu Recht darauf aufmerksam, dass der Stadtrat auf Einnahmen verzichten möchte und somit Art. 37 Abs. 2 GO zur Anwendung komme, wonach bei Einnahmefällen von über 300'000 Franken der Gemeinderat zuständig ist. Der Gemeinderat hat hierfür eine Finanzkompetenz bis zwei Mio. Franken (Art. 31 Ziff. 1 lit. c GO).

Aufgrund eines Zeitungsberichtes im Juli 2012, in dem der Bürgerpräsident - anlässlich der Präsentation des Siegerprojektes - auch die geplante Schenkung des Grundstücks erwähnte, erkundigte sich zudem Gemeinderat Jörg Schläpfer, ob dieses Geschäft nicht dem Gemeinderat vorgelegt werden müsse.

Die AHSB hat bereits – vorbehaltlich des unentgeltlichen Landerwerbs – den Projektierungskredit für den rund 18 Mio. Franken teuren Erweiterungsbau bewilligt und beabsichtigt, den Neubau im Jahr 2016 definitiv in Betrieb nehmen zu können.

Herr Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren

Aufgrund der Ausführungen stellen wir Ihnen folgende

A n t r a g:

Der Schenkung des Grundstücks Nr. 1011, Stadtgartenweg, an die Altersheimstiftung der Bürgergemeinde Frauenfeld wird zugestimmt.

- - -

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

Frauenfeld, 5. Februar 2013

NAMENS DES STADTRATES FRAUENFELD

Der Stadtmann

Der Stadtschreiber

Beilage:

Situationsplan