



**Interpellation von Lukas Madörin (EDU), Alexandra Beck (CVP), Peter Büchel (CVP), Martin Müller (GP), Fritz Streuli (SP), Manuel Strupler (SVP) und Stefan Wolfer (SVP)
betreffend Bankstrasse**

Beantwortung

Der Gemeinderat
an das
Gemeindeparlament

Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 22. März 2018 haben Lukas Madörin (EDU), Alexandra Beck (CVP), Peter Büchel (CVP), Martin Müller (GP), Fritz Streuli (SP), Manuel Strupler (SVP), Stefan Wolfer (SVP) sowie 18 mitunterzeichnende Mitglieder des Gemeindeparlaments Weinfelden eine Interpellation betreffend Bankstrasse eingereicht. Nach Erhalt der Information über den Stand per März 2018 des Projektes Bankstrasse stellen die Interpellanten verschiedene Fragen.

Zu den gestellten Fragen

1. *Der Miteinbezug der Pensionskasse der Gemeinde Weinfelden ist in der Information nicht erwähnt, wurde aber im Voraus angekündigt. Ist die Pensionskasse der Gemeinde Weinfelden am Projekt beteiligt? Falls ja, wie? Wenn nein, warum nicht? Bzw. wurde die Beteiligung überhaupt geprüft?*

Die Pensionskasse der Gemeinde Weinfelden hat seit Beginn des Prozesses signalisiert, dass sie sich am Projekt beteiligen möchte. Eine Direktanlage ist gemäss Reglement und auf Grund des Investitionsvolumens nicht möglich, hingegen wäre eine indirekte Anlage über einen geeigneten Investor eine bevorzugte Lösung. Der Stiftungsrat hat sich einstimmig für dieses Engagement entschieden.

2. *Hat die Gemeinde Weinfelden die Option, die Parzellen Nr. 278 und 279 im Baurecht zur Verfügung zu stellen, geprüft? Falls ja, weshalb wurde diese Option verworfen?*

Der Gemeinderat hat eine gründliche Analyse und Bewertung nach den Kriterien „Wirtschaftlichkeit / Städtebau / Baurechtliches / Stärkung Zentrum“ vorgenommen und folgende fünf Varianten diskutiert:

- a. Verkauf ohne Bedingungen, Beispiele: Gewerbe Oberfeld, Industrie Zägli, Areal Volkshaus
- b. Verkauf mit Bedingungen, Beispiel: Bauland EFH Einfang
- c. Baurecht, Beispiele: Rössli-Felsen-Areal, altersgerechte Wohnungen Feldhof
- d. Bau durch Gemeinde, Beispiele: Theaterhaus, Sicherheitszentrum
- e. Investorenwettbewerb, freier Wettbewerb: altersgerechte Wohnungen Feldhof

Der Gemeinderat hat sich für die Variante „Verkauf mit Bedingungen“ entschieden. Der Gemeindepräsident hat in Zusammenarbeit mit dem Präsidenten der Pensionskasse der Gemeinde Weinfelden den Auftrag erhalten, geeignete Investoren anzugehen und entsprechende Resultate zu präsentieren. Als Experte wurde der Anlageberater der PK beigezogen. Er kennt das Investorenfeld schweizweit sehr gut und kennt auch die Bedürfnisse unserer Pensionskasse.

Nebst der Fundamenta Group (Schweiz) AG, mit Sitz in Zug, sind mit drei weiteren Investoren Gespräche geführt worden, unter anderem auch mit einer Wohnbaugenossenschaft. Alle drei haben aus verschiedenen Gründen abgesagt, so beispielsweise „zu kleines Investitionsvolumen“ oder „zu eingeschränkte bauliche Möglichkeiten“.

Im Weiteren ist auch die Realisierung eines Quartierladens geprüft worden. Potenzielle Anbieter wie Coop und Volg haben abgesagt. Vor allem haben die Verhältnisse des eingeschränkten Baugrundes und die zu erwartenden Immissionen im Wohngebiet zur negativen Beantwortung geführt.

3. *Welche regional ansässige Wohnbaugenossenschaft wurde angefragt?*

Die ASIG Arbeiter-, Bau- und Siedlungsgenossenschaft, in Kreuzlingen, ist angefragt worden. Die ASIG ist bereits Eigentümerin von Wohnbauten in Weinfelden.

4. *Warum wurden nicht weitere, auswärtige Wohnbaugenossenschaften angefragt?*

Das war ein Entscheid des Gemeinderates. Gemäss Auskunft der ASIG seien Wohnbaugenossenschaften grundsätzlich nicht an gemischten Nutzungen (Läden, Büros, Praxen, Wohnungen und Tiefgarage) interessiert und über die Zweckbestimmung der Statuten meistens auch gebunden.

5. *Würde sich der Gemeinderat an einer neuen regionalen Wohnbaugenossenschaft finanziell und personell beteiligen?*

Ein Engagement im Bereich von Wohnbaugenossenschaften sieht der Gemeinderat nicht als Aufgabe der öffentlichen Hand.

6. *Warum wurde auf diesen beiden Parzellen von der Gemeinde kein Architektur- und/oder Investorenwettbewerb ausgeschrieben?*

Der Gemeinderat ist klar der Meinung, dass das Areal für eigene Bedürfnisse nicht gebraucht wird und demzufolge die Umzonung initiiert wurde. Die Umzonung ist bekanntlich Teil der aktuellen Zonenplanrevision. Sämtliche Konzept- und Planungskosten sollen nach Meinung des Gemeinderates vom Investor selbst getragen werden. Die Finanzierung eines Wettbewerbes für eine private Überbauung ist nicht Sache der Steuerzahlenden.

7. *Wie kann die Gemeinde eine gute Integration der Bauten in diese sensible Zone, welche direkt an die Weinfelder ISOS-Zone 1 (Ortszentrum) anschliesst, garantieren?*

Die Gemeinde trägt als Bewilligungsbehörde in Zusammenarbeit mit den Kantonalen Stellen, vor allem auch mit der Denkmalpflege, die Verantwortung für jeden Bau in Weinfelden. In diesem Fall wird auch die Fachkommission Ortsbild beigezogen.

8. *Welche Konsequenzen hat der bestehende Bach auf künftige Bauvorhaben und gibt es allenfalls hierzu schon Lösungsansätze?*

Der Harmoniebach verläuft quer durch das Areal, was die Überbaumöglichkeiten mit Untergeschossen (Keller, Tiefgaragen) wesentlich einschränkt. Gemäss einer vorliegenden Machbarkeitsstudie sind als mögliche Lösung zwei Baukörper denkbar. Details sind dann Inhalt einer konkreten Baueingabe.

9. *Sind Gespräche mit Anstösser zur Optimierung der Nutzung geführt worden?*

Diese Gespräche sind zu gegebener Zeit durch den Bauherrn und die Projektverantwortlichen zu führen.

10. *Was sind die Gründe, warum das weitere Vorgehen nun plötzlich so rasch erfolgen soll?*

Die Gemeinde hat grundsätzlich keinen Zeitdruck. Das Thema soll aber auch nicht auf die lange Bank geschoben werden. Im Übrigen wurde an fast jeder Sitzung des Gemeindeparlaments der aktuelle Stand nachgefragt. Der Gemeinderat ist seit rund zwei Jahren an der Arbeit. Er hat in der Information vom März 2018 den aktuellen Stand und einen möglichen Zeitplan bekannt gegeben. Diese Zwischeninformation ist unüblich, war aber aufgrund der regelmässigen Nachfrage sachdienlich.

11. *Welche Überlegungen hat sich der Gemeinderat bezüglich des Verkaufs dieser beiden Parzellen an bester Lage in Weinfeldern generell gemacht?*

Der Gemeinderat ist sich seiner Verantwortung bewusst und führt seit Jahren eine Immobilienstrategie. Diese wird regelmässig überarbeitet und dient beim konkreten Vorhaben als Grundlage. Vergleiche auch Beantwortung zu Fragen 2 und nachfolgend 12.

12. *Soweit ersichtlich ist der Gemeinderat gegenwärtig frei, an wen und wie die Gemeinde Weinfeldern Land auf den Markt bringt. Kann sich der Gemeinderat vorstellen, die Ausschreibung und den Ablauf von Landverkäufen generell zu regeln?*

Die Regelung für den „Ablauf für Verkäufe und Baurechtsverträge“ ist im Zusammenhang mit der Beantwortung der Interpellation Fritz Streuli an der Sitzung vom 24.03.2011 vorgestellt und im Gemeindeparlament diskutiert worden.

In die Zuständigkeit des Gemeindeparlaments gehören gemäss Art. 29 Abs. 1 lit.d unserer Gemeindeordnung:

„Veräusserung von Liegenschaften und Grundstücken sowie Einräumung und Veräusserung von Nutzungsrechten, soweit hiefür nicht der Gemeinderat zuständig ist.“ Es sind seit 2011 folgende Verträge genehmigt worden:

Veräusserungen

Jahr	Käufer	Parzelle	Ortsbezeichnung
2011	Vollmacht für Verkauf	2. Etappe	Einfang
2012	Bürgergemeinde (Tausch)	769/773	PP beim Trauben
2012	Beat Strupler	3579	Obers Zälgli
2012	Wanzenried AG	4965	Obers Zälgli
2015	Vollmacht für Verkauf	3. Etappe	Einfang

Baurechtsverträge

Jahr	Baurechtsnehmer	Parzelle	Ortsbezeichnung
2011	STWE Rössli-Felsen	Nachtrag	Rössli-Felsen
2015	Stiftung Faszination BMX	1456	Güttingersreuti
2017	Stiftung für Musik und Tanz	478	Ringstrasse 2
2017	Stiftung für Musik und Tanz	Nachtrag	Ringstrasse 4

Landkreditkonto

Jahr	Überführung	Parzelle	Ortsbezeichnung
2012	ins Verwaltungsvermögen	3176	Sicherheitszentrum
2017	ins Finanzvermögen	478	Ringstrasse 2

Die übrigen Rechtsgeschäfte im Rahmen des Landkreditkontos werden durch den Gemeinderat gemäss Art. 37 Absatz 3 der Gemeindeordnung abgewickelt. Sie sind jährlich im Geschäftsbericht kommentiert.

13. *Hat der Gemeinderat einen Vorvertrag mit dem Investor unterzeichnet? Wenn ja, was beinhaltet er? Welche Konsequenzen hätte es, wenn die Umzonung in die 3-geschossige Bauzone nicht bis am 01.01.2019 umgesetzt ist?*

Bis heute sind keine Verträge unterzeichnet worden. Der Zeitplan sieht wie folgt aus:

Fertigstellung Machbarkeitsstudie	Q2 2018
Absichtserklärung für den Kaufvertrag und die geplante Überbauung	Q2 2018
Zustimmung Verkauf durch den Gemeinderat und das Gemeindeparlament	Q3 2018
Baueingabe und Unterzeichnung des Kaufvertrages	Q1 2019

Fazit

Nach Vorliegen des ausgearbeiteten Vorschlages wird dem Gemeindeparlament wie üblich eine Botschaft mit Antrag zugestellt.

Beilagen

- Arbeitspapier Vorgehen Areal Bankstrasse
- Verfahrensablauf für Verkäufe und Baurechtsverträge

GEMEINDERAT WEINFELDEN

Der Gemeindepräsident: Max Vögeli
Der Gemeindeschreiber: Reto Marty

Weinfelden, 24. April 2018

Vorgehen Areal Bankstrasse (Parzellen Nrn. 278 und 279)

I. Grundbuch

- Parzelle 278 933 m² / Gem. Grundbuch verläuft Harmoniebach durch Parzelle 278 (eingedolt). Wahrscheinlich falsch; verläuft wohl durch Parzelle 279. Zulasten Parzelle 280 besteht ein Näherbaurecht mit Höhenbeschränkung.
- Parzelle 279 925 m² / Gemäss Grundbuch besteht ein Fusswegrecht z.G. Parzellen 280 und 281, ein Fuss- und Fahrwegrecht z.G. 2729 sowie ein Näherbaurecht mit Höhenbeschränkung z.L. Parzelle 280. Weiter besteht ein Näherbaurecht z.G. 2729 für die Fahrzeug-Einstellhalle.

Empfehlung:

Grundbuchauszüge sowie nach Möglichkeit Originalbelege der Dienstbarkeiten einholen. Bereinigung Dienstbarkeit „Harmoniebach“ auf Parzelle Nr.278 anstreben.

II. Finanzbuchhaltung PG Weinfelden

gemäss *Geschäftsbericht 2015; S. 157, Konto „Verwaltungsvermögen Hochbauten“, Nr. 1143*

Feuerwehrgebäude Bankstrasse	Versicherungswert: siehe 279	Gestehungskosten	540'000	Buchwert 31.12.2015:	0
gemäss <i>Geschäftsbericht 2015; S. 154, Konto „Liegenschaftlichen Finanzvermögen“, Nr. 102310:</i>					
278 Bankstrasse 8 (Frieden) / Jahr: 1978	Versicherungswert: 1'109'000	Gestehungskosten	250'000	Buchwert 31.12.2015:	235'000
279 Bezirksgebäude Bankstrasse 6 / Jahr: 1960	Versicherungswert: <u>3'768'000</u>	Gestehungskosten	<u>675'000</u>	Buchwert 31.12.2015:	<u>650'000</u>
Total	Versicherungswert: 4'877'000	Gestehungskosten	1'465'000	Buchwert 31.12.2015:	885'000

III. Immobilienstrategie der Gemeinde

Beide Liegenschaften sind gemäss Immobilienstrategie PG Weinfelden 2013/2015 unter „Bemerkung“ mit den Hinweisen „Abbruch / Gesamtlösung“ und mit E: 2 versehen – „Wenn Bedingung erfüllt ist – veräussern/abtauschen“.

IV. aktuelle Nutzungen, Termine

Kündigung sämtlicher Mietverhältnisse (Büro, Wohnen).
Ersatzlösung für Messen und VTG.
Haus zum Frieden: Nutzung „Mittagstisch“ – auf Zusehen hin geduldet. Frühzeitige Kommunikation bei Auflösung nötig.

V.

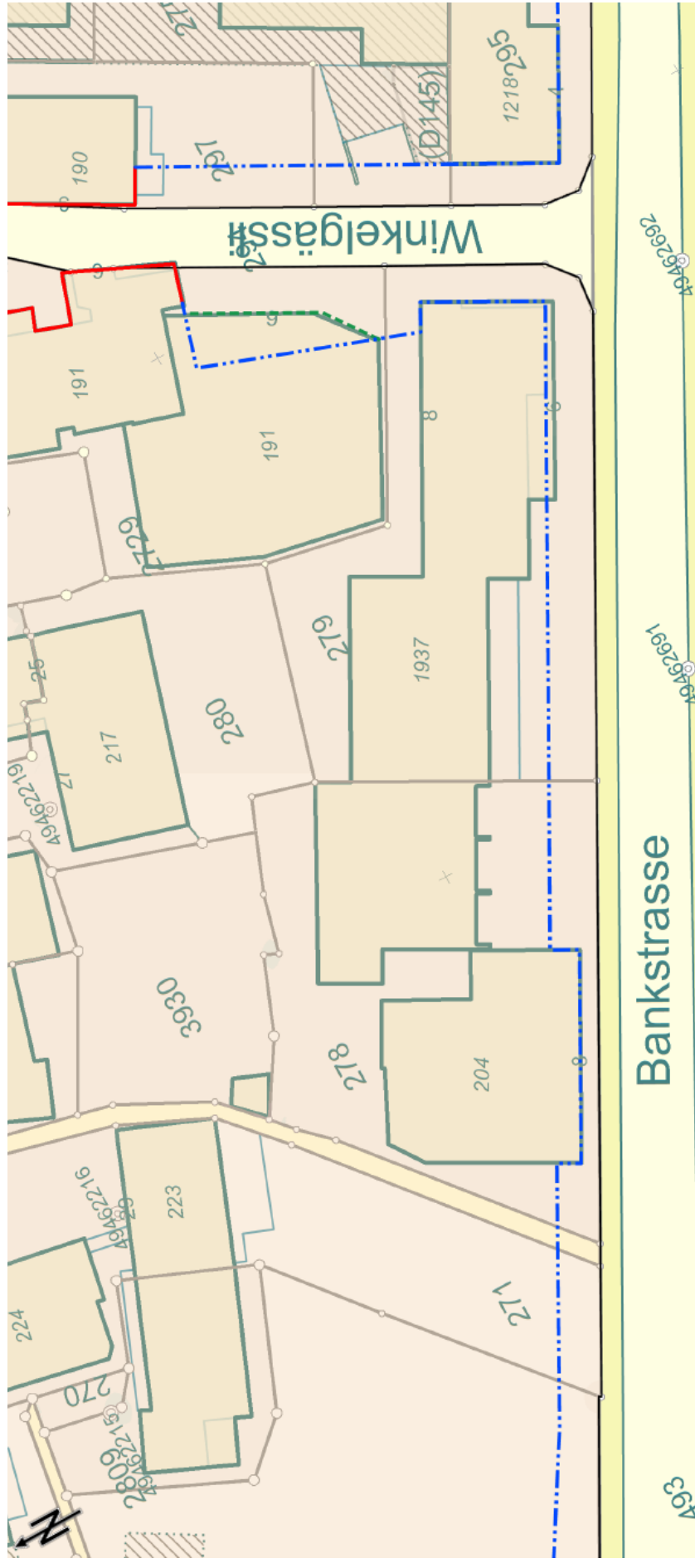
Raumplanung

Beide Parzellen gehören derzeit der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen an.

Die Frage der Umzonung in die Dorfzone ist mit Blick auf den aktuellen Arbeitsstand „Revision Ortsplanung“ zu beurteilen – eine Umzonung kann in die Kommission Revision Ortsplanung eingebracht werden, wenn die Vorprüfung durch das DBU erfolgt ist. Vor einem Entscheid des Gemeinderates ist dies nicht zweckmässig (nächste Kommissionssitzung: 4. Juli).

Das Bewilligungsverfahren für den ohnehin geplanten Abbruch Haus zum Frieden sollte vor einer Zonenplanänderung erfolgen.

Gemäss Baulinienplan zu Grundbuchplan Nr. 8 (von 1988) bestehen Baulinien mit ca. 1.55 m (Haus zum Frieden) und 4 m (Parz. 279) Abstand zur Bankstrasse resp. ca. 3.15 m Abstand zum Winkelgässli. Zum Fussweg ab Bankstrasse zum Eigenhof sind keine Baulinien festgelegt. Es gilt der ordentliche Wegabstand (3 m). Situation:



VI. Vorgehensszenarien

Fünf längerfristige Szenarien sind denkbar. Eine kurz-/mittelfristige Lösung (Vermietung) wird nicht näher betrachtet.

	Verkauf ohne Bedingungen	Verkauf mit Bedingungen	Baurecht	Bau durch Gemeinde	Investorenwettbewerb
Wirtschaftlichkeit (Verkaufspreis)	optimalste Lösung, bei Aufteilung nach Nutzen noch optimierbar	gute Lösung.	wirtschaftliche Lösungen denkbar; langfristig wirksam. Kapital bleibt gebunden. Sicht Feuerwehr (Interesse an Ertrag?) prüfen.	keine sinnvolle Lösung. Untersteht wohl dem öffentlichen Beschaffungswesen.	heikel. Ob Wettbewerbskosten über Siegerprojekt refinanzierbar sind, ist unklar.
Städtebau	keine Einflussnahme möglich	Einflussnahme möglich. Umfang unklar – was ist machbar in Kaufvertrag, was ist durchsetzbar?	gewisser Einfluss über Baurechtsvertrag machbar.	uneingeschränkte Einflussmöglichkeiten.	grosse Einflussmöglichkeiten.
Baurechtliches	unkritisches Szenario; keine Parteistellung der Gemeinde.	heikel – Gemeinde wäre Partei in einem Bewilligungsverfahren. Abtretung an DBU bei Einsprachen.	heikel – Gemeinde wäre Partei in einem Bewilligungsverfahren. Abtretung an DBU bei Einsprachen.	heikel – Gemeinde wäre Partei in einem Bewilligungsverfahren. Abtretung an DBU bei Einsprachen.	heikel – Gemeinde wäre Partei in einem Bewilligungsverfahren. Abtretung an DBU bei Einsprachen.
Stärkung Zentrum	über Vorgaben BauR hinausgehende Einflussnahme nicht möglich.	durchaus Einflussnahme möglich. Zeitl. Horizont heikel. Externe Faktoren (Investitionsentscheid Käufer etc.) wäre ggf. einzuklagen, wenn Vertragsbedingungen verletzt.	Einflussnahme über Baurechtsvertrag möglich (siehe Modell altersgerechtes MFH „Feldhofstrasse“).	Eigene Vorstellungen können 1:1 eingebracht und umgesetzt werden. Risiko allerdings ist auch bei der Gemeinde.	wohl grosse Einflussmöglichkeiten. Unklarheiten bezüglich Umsetzung / Zwangsmöglichkeiten (z.B. für EGNutzungen).
Zuständigkeit	Verkauf: Parlament	Verkauf: Parlament	Vertrag: Parlament	Baukredit: Volk	Wettbewerbskredit sowie Verkauf: Parlament
Beispiele	Gewerbe Oberfeld Industrie Zelgli Areal Volkshaus	Bauland EFH Einfang	Rössli-Felsen-Areal Jugendmusikschule Alterswohnungen Feldhof	Sicherheitszentrum Theaterhaus	nach SIA: keine frei: Alterswohnungen Feldhof
Bewertung gem. GR-Sitzung vom 28.06.2016	--	++	+	--	-

Hinweis auf Gemeindeordnung:

Art. 29 Befugnisse des Gemeindeparlamentes

1. Finanzielle Befugnisse

d) Veräusserung von Liegenschaften und Grundstücken sowie Einräumung und Veräusserung von Nutzungsrechten, soweit hierfür nicht der Gemeinderat zuständig ist;

Gemäss Art. 37 Abs. 2 ist der Gemeinderat zuständig für die Veräusserung von Liegenschaften und Grundstücken sowie Einräumung Veräusserung von Nutzungsrechten bis zu einem einmaligen Entgelt von 100'000 Franken oder einem jährlich wiederkehrenden Entgelt bis zu 10'000 Franken.

Folglich fällt das Geschäft so oder so in die Zuständigkeit des Gemeindeparlamentes.

Gestaltungsplan:

Aufgrund §§ 23 ff. PBG kein Gestaltungsplan erforderlich für Neuüberbauung. Gleichwohl eine denkbare Option – muss aber früh entschieden werden. Dieser Entscheid liegt eindeutig in der Zuständigkeit des Gemeinderates.



Ablauf für Verkäufe und Baurechtsverträge

(Gemeindeordnung Artikel 29, Ziffer 1, littera d.)

