Stadt
WEINFELDEN

STADTRAT
Frauenfelderstrasse 8 l Postfach l 8570 Weinfelden
Telefon +41 71 626 83 23 l www.weinfelden.ch

Botschaft

Volksinitiative «die Bankstrassen gehört uns allen»
Bericht und Antrag des Stadtrats betreffend Gültigkeit der Initiative und Empfehlung des Parlaments zuhanden Volksabstimmung

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Bei der Stadtkanzlei wurde am 11. Juni 2021 die Volksinitiative «die Bankstrasse gehört uns allen» mit nachstehendem Wortlaut eingereicht:

«Die Stadt Weinfelden behält das Grundstück Nr. 279 an der Bankstrasse im Eigentum. Der Stadtrat wird beauftragt, innerhalb von maximal fünf Jahren nach der Annahme dieser Initiative eine Kreditvorlage für Ersatzneubauten auf dem Grundstück Nr. 279 an der Bankstrasse vorzulegen.»

Die Initianten führen auf dem Unterschriftenbogen folgende Argumente auf:

- Für eine zukunftsweisende Bankstrasse-Überbauung
- Bauland nicht verkaufen, da keine finanzielle Not
- Reserve für spätere Generationen behalten
- Volk soll über Verkauf entscheiden

Zustandekommen

Gemäss § 93 des Gesetzes über das Stimm- und Wahlrecht (StWG) lässt die Stadt aufgrund des Stimmregisters bescheinigen, welche Unterzeichnenden stimmberechtigt sind. Sie stellt fest, ob das Begehren zustande gekommen ist und veröffentlicht das Ergebnis.

Gemäss Art. 12 Gemeindeordnung (GO) sind für das Zustandekommen eines Volksbegehrens die Unterschriften von mindestens 600 Stimmberechtigten erforderlich. Aufgrund der Überprüfung anhand des Stimmregisters ist das Volksbegehren betreffend «die Bankstrasse gehört uns allen» mit 792 Stimmen zustande gekommen. Der Stadtrat Weinfelden hat das Zustandekommen der Initiative mit Beschluss vom 22. Juni 2021 formell bestätigt.

Vorgehen, Zuständigkeiten

Gemäss Art. 30 Ziff. 3 lit. c GO obliegt es dem Stadtparlament, zu Initiativvorschlägen Stellung zu nehmen und allfällige Gegenvorschläge auszuarbeiten.

Bezüglich Fristen ist auf die Bestimmungen von § 94 StWG abzustellen: Innert eines Jahres nach Einreichung einer Initiative hat die zuständige Gemeindebehörde – also das Stadtparlament – über die Initiative zu beschliessen. Innert weiterer sechs Monate ab diesem Beschluss ist die Initiative der Volksabstimmung zu unterbreiten. Mit der Vorlage des Geschäfts an das Stadtparlament an der Sitzung vom 16. Dezember 2021 wird die Frist eingehalten. Mit dem voraussichtlichen Abstimmungstermin vom 15. Mai 2022 sind die weiteren Vorgaben erfüllt.

Es liegt überdies in der Zuständigkeit des Stadtparlaments, über die materielle Gültigkeit der Initiative zu befinden. Ein negativer Entscheid in dieser Frage wäre rechtsmittelfähig und könnte von den Initianten weitergezogen werden. Eine gültige Initiative wird mit Empfehlung auf Zustimmung oder Ablehnung zuhanden der Volksabstimmung beraten. Sodann könnte das Stadtparlament im Falle einer Ablehnung des Begehrens einen eigenen Gegenvorschlag ausarbeiten, welcher dann gemäss kantonalem Abstimmungsverfahren ebenfalls der Volksabstimmung zu unterbreiten wäre.

Zur Frage der Gültigkeit

Über die Gültigkeit einer Initiative entscheidet gemäss § 94 StWG die zuständige Gemeindebehörde. Eine Initiative, deren Begehren im ordentlichen Behandlungsverfahren nicht dem obligatorischen oder fakultativen Referendum untersteht, ist auf kantonaler Ebene nicht gültig (§ 26 in Verbindung mit §§ 36 und 43 Kantonsverfassung (KV)). Die Gemeindeordnung sieht sinngemäss die gleiche Regelung vor. Gemäss Art. 12 GO können mindestens 600 Stimmberechtigte den Erlass, die Änderung oder die Aufhebung von Reglementen oder Beschlüssen verlangen, die obligatorisch oder fakultativ der Volksabstimmung unterliegen.

Gemäss Art. 30 Ziff. 1 lit. d GO gehört die Veräusserung von Liegenschaften und Grundstücken, soweit nicht der Stadtrat zuständig ist, in die Zuständigkeit des Stadtparlaments. Das fakultative Referendum ist bei Veräusserungen nicht vorgesehen. Das erste Anliegen der Initiative, das Grundstück Nr. 279 im Eigentum der Stadt zu behalten, ist somit für eine Initiative nicht tauglich. Gemäss Art. 31 GO unterliegen neue einmalige Ausgaben in der Höhe von 600’0000 Franken dem fakultativen Referendum. Gemäss Art. 9 Abs. 1 Ziff. 4 GO müssen Kredite für neue, einmalige Ausgaben von über 1'600'000 Franken den Stimmberechtigten zur Abstimmung unterbreitet werden. Das zweite Anliegen der Initiative, der Auftrag an den Stadtrat, innerhalb von maximal 5 Jahren nach Annahme der Initiative eine Kreditvorlage für Ersatzbauten vorzulegen, ist somit für eine Initiative tauglich.

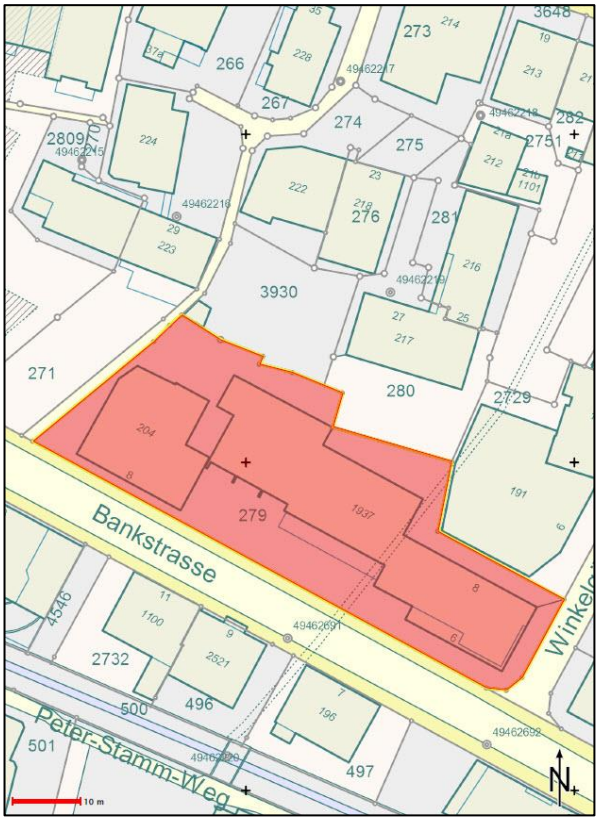
Da ein Ersatzbau durch die Stadt nicht möglich ist, wenn das Grundstück veräussert wurde, hängen die beiden Anliegen der Initiative zusammen und können als Einheit betrachtet werden. Die vorerwähnte Voraussetzung ist somit erfüllt und diesbezüglich ist die Gültigkeit anzunehmen.

Im Wegweiser durch die Thurgauer Verfassung von Philipp Stähelin (N 2 zu § 27 KV) wird darauf hingewiesen, dass die Gültigkeitskontrolle mit einer „gewissen Zurückhaltung“ auszuüben sei. Im Sinne eines „in dubio pro populo“ (im Zweifel für das Volk) seien Begehren, deren inhaltliche Zulässigkeit zweifelhaft erscheine, dem Volk vorzulegen, sofern eine rechtskonforme Interpretation nicht wenigstens denkbar und nicht völlig ausgeschlossen sei. Bezüglich der Durchführbarkeit reichen allfällige Vollzugsschwierigkeiten zur Annahme der Ungültigkeit nicht aus. Vielmehr müssen sich objektive, unüberwindliche Hindernisse stellen.

Der Stadtrat kommt daher zum Schluss, die Initiative «die Bankstrasse gehört uns allen» sei inhaltlich als gültig zu erklären und der Volksabstimmung zu unterbreiten, falls sie nicht zurückgezogen wird.

Die Liegenschaft Bankstrasse, was bisher geschah

Die Stadt Weinfelden ist Eigentümerin der Liegenschaft Parzelle Nr. 279 Weinfelden (1'858 m2) mit dem ehemaligen Bezirksgebäude, Feuerwehrdepot und dem Haus zum Frieden an der Bankstrasse 6 und 8.



Areal Bankstrasse, Parzelle Nr. 279, Grundbuch Weinfelden

Neuer Standort der Feuerwehr

Das Weinfelder Stimmvolk hat am 14. Juni 2015 dem Baukredit für den Neubau des Sicherheitszentrums an der Gaswerkstrasse zugestimmt. Darin konnten die Einsatzkräfte der Feuerwehr örtlich zusammengefasst und alle Mittel zentral untergebracht werden. Gleichzeitig wurde auch das noch relativ neue Depot West integriert. Nebst der Ortsfeuerwehr sind die kantonale Chemiewehr, der Sanitätszug der Feuerwehr, damit auch der Samariterverein sowie der Rettungsdienst der Spital Thurgau AG an der Gaswerkstrasse stationiert. In der Botschaft wurde ausgeführt, dass die öffentliche Nutzung an der Bankstrasse ersatzlos wegfallen und Platz für eine neue Überbauung geboten werden könnte, allenfalls im Baurecht. Das neue Sicherheitszentrum wurde im Sommer 2017 bezogen.

Aktuell sind die Wohnung sowie diverse Räumlichkeiten an der Bankstrasse zeitlich befristet vermietet.

Totalrevision Zonenplan und Baureglement

An seiner Sitzung vom 14. Juni 2018 hat das Stadtparlament den neuen Zonenplan und das Baureglement einstimmig genehmigt. Darin eingeschlossen war die Umzonung der Liegenschaft Bankstrasse von der öffentlichen Zone in die Dorfzone D3. Damit war für den Stadtrat klar, dass auch von Seiten des Parlaments eine private Nutzung des Areals akzeptiert wird.

Künftige Verwendung der Liegenschaft Bankstrasse

Der Stadtrat sieht keine Bedürfnisse für den Eigenbedarf und hat auch aufgrund der erwähnten Umzonung entschieden, dass das Areal Bankstrasse einer neuen Nutzung zugeführt werden soll. Dabei ist ein Verkauf oder die Abgabe im Baurecht möglich. Das Stadtparlament hat im Zusammenhang mit der Beantwortung einer Interpellation am 24. August 2018 kontrovers über die künftige Ausrichtung des Areals diskutiert. Ein erster Vorschlag des Stadtrates, das Areal freihändig an einen Investor aus Zug zu verkaufen, wurde nicht goutiert. In der Diskussion war nicht eindeutig auszumachen, ob ein Verkauf oder die Abgabe im Baurecht favorisiert wird. Auch die Art der Umsetzung ergab keine klare Tendenz. Es war die Rede von öffentlicher

Ausschreibung, Wettbewerb, genossenschaftlichem Wohnungsbau bis hin zu einer sogenannten «Weinfelder Lösung».

Der Stadtrat hat in der Folge und in Absprache mit der Geschäftsprüfungskommission und den Fraktionen des Stadtparlaments beschlossen, eine externe Beratung beizuziehen, um einen Investorenwettbewerb vorzubereiten. Im Wettbewerbsverfahren sollte nicht nur die Qualität der vorgeschlagenen architektonischen Lösungen, sondern auch die Wirtschaftlichkeit beurteilt werden. Teams aus Investoren, Architekten und allenfalls weiteren Fachplanern sollten gebildet werden, welche ein Vorprojekt ausarbeiten, die Wirtschaftlichkeit berechnen und ein Kaufs- oder Baurechtsangebot abgeben. Die Projekteingaben sind von einer Fachjury zu überprüfen und zu bewerten.

Dieses Vorgehen mit Wettbewerb ermöglicht es, Einfluss auf die künftige Bebauung des Areals zu nehmen.

Rückweisung durch das Stadtparlament

In der Startphase der Umsetzung des Wettbewerbs hat sich gezeigt, dass ein Vorentscheid über Verkauf oder Baurecht das ganze Verfahren vereinfachen würde. Der Stadtrat hat deshalb entschieden, das weitere Vorgehen dem Stadtparlament vorzulegen. Damit sollte eine klare Ausgangslage für den Wettbewerb geschaffen werden. Das Stadtparlament hat an seiner Sitzung vom 17. September 2020 das Geschäft mit folgendem Antrag zurückgewiesen:

«Die Botschaft ist zur teilweisen Überarbeitung an den Stadtrat zurückzuweisen. Die Botschaft ist mit einer Ist-Analyse sowie einer Bedarfs- und Bedürfnis-Analyse bezüglich Raumbedarf der Stadt Weinfelden in den kommenden 5 – 10 Jahren zu ergänzen. Der Stadtrat soll zusätzlich darlegen, welche Absichten er für die von der Stadt unterstützten Organisationen, wie Berufsbeistandschaft, Bibliothek, Kompetenzzentrum Integration, Theaterhaus usw. bezüglich Raumbedarf verfolgt.»

Der Stadtrat hat mit Beschluss vom 1. Dezember 2020 den Auftrag für eine Raumbedarfs- und Bedürfnisanalyse an die Federas Beratung AG, mit Hauptsitz in Zürich, zum Preis von 36'000 Franken vergeben (effektiv abgerechnete Kosten Fr. 30'118.50 inkl. MwSt). Mit der Firma Federas Beratung AG ist eine Firma bestimmt worden, die über eine hohe Erfahrung in der Beratung von Institutionen mit öffentlichen Aufgaben verfügt.

Raumbedarfs- und Bedürfnisanalyse (Zusammenfassung)

Stadtverwaltung:

- *Mit der heutigen Raum- und Arbeitssituation und der zur Verfügung stehenden Infrastruktur sind die Mitarbeitenden der Stadtverwaltung generell sehr zufrieden.*
- *Es bestehen mittel- bis langfristig, über einen Zeithorizont von über 10 Jahren hinaus, keine zusätzlichen Raumbedürfnisse, die nicht durch Optimierungen der bestehenden Räume sowie durch die Erschliessung eigener, derzeit ungenutzter Raumreserven abgedeckt werden könnten.*
- *Ein Bedarf an neuer Infrastruktur für die Stadtverwaltung ist auch langfristig nicht erkennbar.*

Stadtnahe Institutionen:

- *Mit der heute genutzten Infrastruktur sind alle stadtnahen Institutionen grundsätzlich gut bis sehr gut zufrieden. Mehrheitlich bestehen mittel- bis langfristig, über einen Zeithorizont von 5 – 10 Jahren, keine Raumbedürfnisse, die nicht realisierbar erscheinen.*
- *Die stadtnahen Institutionen sind selbstständige Organisationen mit eigenen Organen meist nach ZGB und mit eigenen Statuten versehen. Infolgedessen sind es Aufgaben dieser Organe, eigene Strategien zu entwickeln sowie die mittel- und langfristigen Raumbedürfnisse zu evaluieren und zu realisieren.*
- *Mehrfach genannt wurde ein «Haus der Vielfalt», in welchem mehrere stadtnahe Institutionen integrale Angebote für die Bevölkerung anbieten können. Die Lage an der Bankstrasse wird in diesem Zusammenhang jedoch als ungeeignet bewertet.*
- *Der Bericht zur Raumbedarfs- und Bedürfnisanalyse der Federas Beratung AG zeigt auf, dass kein Eigenbedarf zur Nutzung des Areals Bankstrasse ausgewiesen ist. Auch für allfällige Bedürfnisse der stadtnahen Institutionen eignet sich das Areal Bankstrasse nicht.*

Entscheid Stadtparlament / Wettbewerb im Baurecht

Das Stadtparlament hat in Kenntnis der kurz zuvor eingereichten Volksinitiative an seiner Sitzung vom 17. Juni 2021 über die Anträge des Stadtrats entschieden. Das Parlament hat sich auf Abgabe im Baurecht festgelegt und dem Stadtrat die Ermächtigung erteilt, den Wettbewerb durchzuführen. Das weitere Vorgehen im Falle einer Ablehnung der Initiative durch das Stimmvolk ist somit festgelegt.

Immobilienstrategie / Entwicklungsgebiet Stadtzentrum

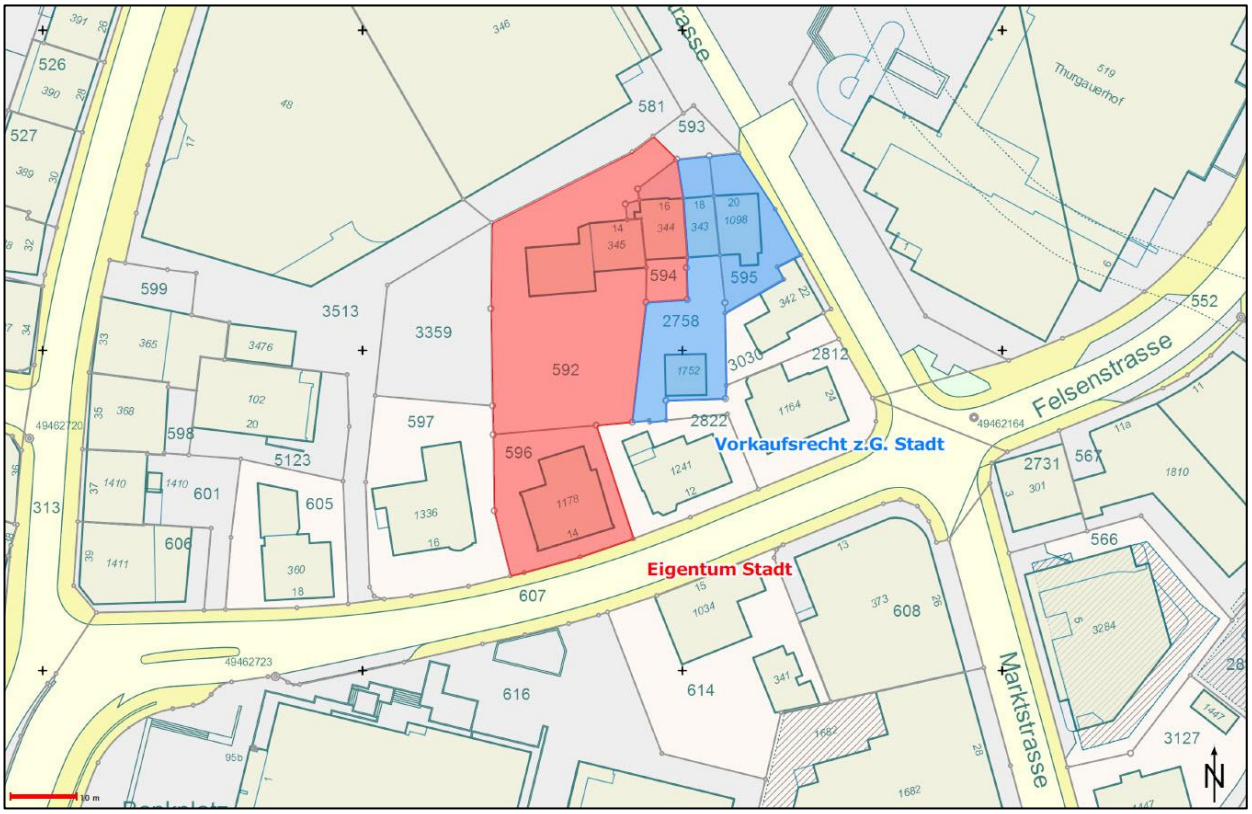
Die Immobilienstrategie bezweckt eine aktive Bodenpolitik der Stadt Weinfelden mit den Hauptzielen:
- Förderung einer ausgewogenen baulichen und wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt;
- Unterstützung von Handänderungen, die im öffentlichen Interessen liegen;
- Sicherstellung einer massvollen Landreserve für den Eigenbedarf.

Es gelten folgende Grundsätze:
Die Baulandgrundstücke der Stadt werden in der Regel verkauft, insbesondere für den Einfamilienhaus- oder Gewerbebau.

Die Stadt gewährt Baurechte:
a. für Infrastrukturen im Bereich Sport und Kultur;
b. für die Umsetzung eines gesetzlichen Auftrages oder
c. für Projekte im öffentlichen Interesse.

Mit diesen strategischen Vorgaben hat der Stadtrat und auch das Stadtparlament die Handlungsfreiheit, fallweise zu entscheiden und gesellschaftliche und marktwirtschaftliche Aspekte miteinzubeziehen. In den letzten rund 15 Jahren wurden 10 Verkaufsgeschäfte und 7 Baurechtsverträge abgeschlossen.

Für den Stadtrat ist das Geviert Felsen- / Marktstrasse, südwestlich des Thurgauerhofs, das Entwicklungsareal im Zentrum von Weinfelden. Das Areal ist doppelt zu gross wie jenes an der Bankstrasse. Die Stadt hat in den letzten Jahren zwei Liegenschaften gekauft und sich an zwei anderen Parzellen das Vorkaufsrecht einräumen lassen. Der Stadtrat ist überzeugt, dass dieses Areal ein grosses Potenzial hat und für die Entwicklung des Weinfelder Zentrums von grosser Bedeutung sein wird.



Entwicklungsgebiet Felsen-/Marktstrasse

Wie geht es weiter?

Wenn die Initiative angenommen wird…

Mit der Annahme der Initiative müsste der Stadtrat einen Vorschlag unterbreiten, wie die Liegenschaft Bankstrasse künftig genutzt werden soll.

Wenn die Initiative abgelehnt wird….

Mit der Ablehnung der Initiative würde als indirekter Gegenvorschlag automatisch der Entscheid des Stadtparlaments vom 17. Juni 2021 umgesetzt, das heisst: Investorenwettbewerb mit Abgabe des Landes im Baurecht.

Zusammenfassend ist festzuhalten:

- Ein Eigenbedarf der Stadt zur Verwendung des Areals Bankstrasse besteht nicht. Dies wurde durch die Bedarfs- und Bedürfnisanalyse bestätigt.
- Für stadtnahe Institutionen ist ebenfalls kein Raumbedarf angezeigt, beziehungsweise das Areal Bankstrasse wurde als ungeeignet bezeichnet.
- Das Areal Bankstrasse wurde im September 2019 rechtskräftig von der «Öffentlichen Zone» in die «Dorfzone D3» umgezont. Mit diesem Entscheid wurde faktisch auch die neue Nutzung definiert.
- Es ist nicht Aufgabe der Stadt, als Bauherrin im privaten Markt aufzutreten.
- Der Stadtrat lehnt die Initiative «die Bankstrasse gehört uns allen» deshalb ab. Auf einen Gegenvorschlag wird verzichtet, da bereits ein Beschluss des Stadtparlaments als indirekter Gegenvorschlag (Umsetzung des Wettbewerbs mit Abgabe des Landes im Baurecht) vorliegt.

Anträge des Stadtrats

1. Die Initiative «die Bankstrasse gehört uns allen» sei gültig zu erklären.
2. Die Initiative «die Bankstrasse gehört uns allen» sei mit der Empfehlung zur Ablehnung der Volksabstimmung zu unterbreiten.
3. Auf die Ausarbeitung eines Gegenvorschlags sei zu verzichten.

Weinfelden, 16. November 2021

STADTRAT WEINFELDEN

Der Stadtpräsident: Max Vögeli

Der Stadtschreiber: Reto Marty