

BOTSCHAFT DES STADTRATES

zur
Überführung der Parzelle 702 vom Landkreditkonto ins
Finanzvermögen und zur Abgabe des Grundstückes im Baurecht
an die gemeinnützige Talenticum AG über 60 Jahre



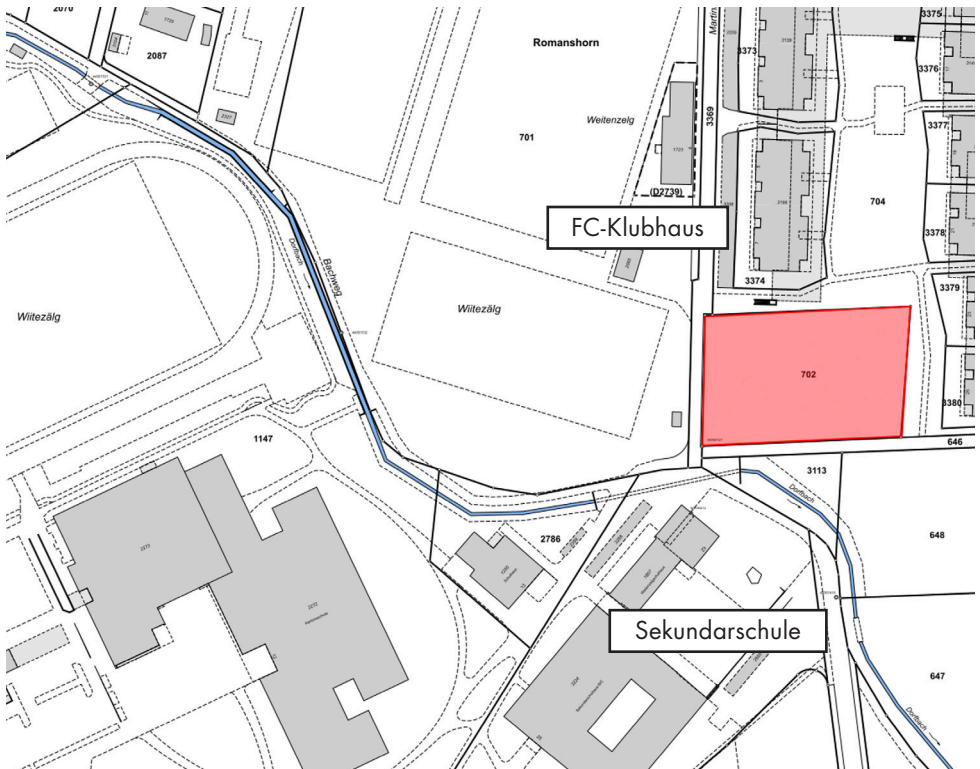
Urnenabstimmung
9. Juni 2024

Liebe Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Die vorliegende Botschaft informiert Sie über den geplanten Baurechtsvertrag mit der gemeinnützigen Talenticum AG über 60 Jahre. Mit dem Kauf der Parzelle 702 konnte sich die Stadt eine geeignete Parzelle für die Stiftung sichern. Die Parzelle wurde über das Landkreditkonto erworben. Bei der Zuführung zu einem bestimmten Zweck entweder

ins Verwaltungs- oder ins Finanzvermögen bedarf es einer Zustimmung der Stimmbürger und Stimmbürgerinnen.

Sie finden unten stehend sämtliche Informationen über den Erwerb und die geplante Verwendung der Parzelle. Ebenfalls wird die Stiftung Talenticum kurz vorgestellt.



1. Ausgangslage

Seit einigen Jahren war die Stadt aus strategischen Gründen an einem Kauf der Parzelle 702 interessiert und führte entsprechende Gespräche mit dem damaligen Eigentümer. Für die Parzelle als Bestandteil des Bildungs- und Bewegungscampus, die sich in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen befindet, existierten aber keine konkreten Pläne, weshalb die Verkaufsverhandlungen nicht intensiviert wurden. Als im Herbst 2023 die Anfrage für einen geeigneten Standort des Talenticum Campus eintraf, war schnell klar, dass die Parzelle 702 in Ergänzung zum bestehenden Schulangebot perfekt geeignet wäre. In der Folge wurden die Verkaufsgespräche konkret aufgenommen. Am 13. Dezember 2023 erwarb die Stadt Romanshorn die Parzelle 702 mit einer Fläche von 2958 Quadratmetern zu einem Preis von 962'115.20 Franken aus dem Landkreditkonto 1080.20. Dieses legitimiert den

Stadtrat zum Kauf von Liegenschaften bis zu einem Gesamtwert von 16 Millionen Franken.

Hintergrund des Kaufs war die konkrete Absicht, die Parzelle 702 für einen Zeitraum von 60 Jahren im Baurecht der Talenticum zur Verfügung zu stellen.

Dank des zeitnahen Handelns der Stadt sowie des ausgezeichneten Renommées als attraktiver Bildungsstandort konnte sich Romanshorn im Standortwettbewerb gegen weitere konkurrenzierende Gemeinden durchsetzen. Mit dem Talenticum wird der Bildungsstandort Romanshorn weiter gestärkt und damit auch die Attraktivität für Familien gefördert. Die Tatsache, dass hinter Talenticum die Thurgauer Unternehmerfamilie Lienhard steht, die bereits mit dem Automobilmuseum «Autobau» in Romanshorn engagiert ist, garantiert für eine seriöse Trägerschaft.

2. Der Baurechtsvertrag

Um die Transaktion und den Baurechtsvertrag abzuschliessen, ist die Parzelle 702 mit einem Buchwert von 962'115.20 Franken vom Landkreditkonto 1080.20 in das Konto 1080.00 Finanzvermögen Grundstücke zu überführen.

Der Stadtrat hat sich mit einem möglichen Baurechtsvertrag auseinandergesetzt und sieht eine Vertragsdauer über 60 Jahre als realistisch an.

Der Bodenwert der baurechtsbelasteten Liegenschaft wird auf den Vertragsbeginn mit 400.00 Franken pro Quadratmeter festgesetzt und zum jeweiligen hypothekarischen Referenzzinssatz wie bei Mietverhältnissen verzinst. Dies ergibt bei einem aktuellen Referenzzinssatz von 1,75% einen jährlichen Baurechtszins von 20'706 Franken.

Der Bodenwert ist ab Datum der rechtskräftigen Baubewilligung alle fünf Jahre dem Landesindex für Konsumentenpreise anzupassen, sofern dieser gestiegen ist. (Berechnungsgrundlage: Dezember 2020 = 100 Punkte)

Zusätzlich besteht für die Parzelle ein gegenseitiges Vorkaufsrecht. Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, die Liegenschaft während der gesamten Baurechtszeit mit dem zu erstellenden Gebäude gut zu unterhalten.

Für den architektonischen Ausdruck des zu erstellenden Gebäudes ist die Stadtplanung der Stadt Romanshorn miteinzubeziehen.

Das Grundstück befindet sich in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (oeBA). Demzufolge sind hinsichtlich der vorgesehenen Bauten und Anlagen und deren Nutzung die folgenden Bestimmungen nach Art. 9 PBV massgebend:

1. Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen erfassen Gebiete, die für die Erstellung von öffentlichen oder öffentlichen Interessen dienenden Bauten und Anlagen bestimmt sind.
2. Untergeordnete private Nutzungen sind zulässig.

Die öffentlich-rechtliche Zielsetzung muss somit stets der Hauptzweck sein.

Für das heimfallende Bauwerk und die dazugehörigen Anlagen hat die Grundeigentümerin der Baurechtsberechtigten eine Entschädigung in Höhe von 70% des marktkonformen Verkehrswerts zu leisten. Der massgebende Verkehrswert beruht auf einer Verkehrswertschätzung, erstellt durch einen von beiden Parteien gemeinsam bestimmten Schätzungsexperten im Zeitpunkt des Heimfalles.

3. Die Talenticum Stiftung

Die Stiftung, gegründet von Regula und Fredy Lienhard, wird die Anschubfinanzierung für den Aufbau und den Betrieb eines ausser-schulischen Ergänzungsangebotes leisten. Mittels Gesuchen wird der Zugang allen talentierten Kindern und Jugendlichen möglich gemacht. Der Unterricht oder die Förderung in den Talentbereichen soll grösstenteils in Ergänzung zur bestehenden Grundschulausbildung angeboten werden. Eine enge Absprache und gute Zusammenarbeit mit den lokalen Schulgemeinden wird angestrebt.

Hinter der Stiftung steht ein unternehmerisch und pädagogisch erfahrenes und engagiertes Team: Der Stiftungsrat unter der Leitung von Fredy und Regula Lienhard, Prof. Dr. Thomas Merz (PHTG), Peter Fratton und einem Beirat mit Dr. Stefan Jaeger (HSG) und Prof. Dr. Jürg Manella (HSG). Sie setzen sich ehrenamtlich ein.

In Zusammenarbeit mit den lokalen Schulen werden Synergien zwischen dem Lernen in Klassen und der talentorientierten Förderung geschaffen. Primar-, Sekundar- und Kantonschule begrüssen das neue Angebot.

Talentscouts sollen begabte Kinder und Jugendliche erkennen und ihre Entwicklung aktiv begleiten.

Die gemeinnützige Talenticum AG, eine 100%-ige und gemeinnützige Tochtergesellschaft der Talenticum Stiftung, wurde für die operativen Tätigkeiten und die Umsetzung der Vision geschaffen und ist Baurechtsnehmerin für die Parzelle. Geschäftsführer ist der ehemalige Spitzensportler Yves Zellweger. Das schweizweit erste Talenticum ist für die

Stadt Romanshorn eine weitere Innovation im pädagogischen Bereich mit überregionaler Ausstrahlung.

Die Idee hinter Talenticum basiert auf vier Einsichten:

3.1 Talente stehen im Zentrum

Talenticum erweitert das bestehende Schulsystem. Es werden einzigartige Stärken und Talente der Kinder und Jugendlichen entdeckt und gefördert. Unterschiedliche Persönlichkeiten werden akzeptiert. Nicht Anpassung, sondern Integration ist das Ziel. Die Schulen und die Lehrpersonen werden in ihrer wertvollen Arbeit unterstützt und können auf dieses zusätzliche ausserschulische Angebot verweisen.

3.2 Mehr personalisiertes und autonomes Lernen

Ergänzend zum klassischen Schulunterricht erweitert Talenticum individuelle Lernwege. Es geht nicht darum, in eine Form zu passen, sondern seine Form zu finden. Hier können alle im eigenen Tempo und gemäss persönlichen Interessen sowie Stärken und Schwächen lernen und wachsen. Es sollen ausschliesslich bestehende Angebote ergänzt werden, indem Talenticum an 7 Tagen pro Woche zugänglich ist und sich auf individuelle Förderung spezialisiert.



3.3 Weniger Handy, mehr Hand

In einer Zeit, in der Kinder und Jugendliche im Schnitt 62 Stunden pro Woche online sind, bietet Talenticum einen Ort der realen Erfahrung. Reale und virtuelle bzw. digitale Welten werden sinnvoll verbunden. Dabei steht das tatsächliche Schaffen und Forschen im Zentrum, denn eigene Wirksamkeit lässt sich letztlich nur im realen Leben und im sozialen Miteinander erleben.

3.4 Talenticum möchte auch ein Gewinn für Gesellschaft und Wirtschaft sein

Talenticum ist auch wirtschaftlich bedeutsam: Jährlich gehen der Schweizer Wirtschaft Milliarden verloren, weil Talente unentdeckt oder ungenutzt bleiben. Durch Anerkennung und Förderung von Talenten wird nicht nur das Leben einzelner Kinder und Jugendlicher bereichert, sondern auch die Gesellschaft und Wirtschaft als Ganzes gestärkt.

Die Entscheidung für Romanshorn als Standort ist das Ergebnis einer Evaluation, die in den Kantonen St. Gallen und Thurgau durchgeführt wurde. Die Wahl fiel auf Romanshorn dank des Interesses und der Unterstützung seitens des Stadtrats, der Schulbehörden sowie der Schulleitungen der Primar- und Sekundarstufe und der Kantonsschule.

Ein weiterer ausschlaggebender Faktor für den Kanton Thurgau war der konstruktive Austausch mit der Pädagogischen Hochschule Thurgau (PHTG), der die Grundlage für eine fruchtbare Zusammenarbeit und eine Integration in das lokale Bildungssystem bildet.

Das Angebot des Talenticums ist grundsätzlich kostenpflichtig für die Eltern. Für finanzschwache Eltern bietet die Stiftung Finanzierungsunterstützung an.

Der Stadtrat von Romanshorn stellt mit der Parzelle 702 der gemeinnützigen Talenticum AG eine geeignete Bauparzelle im Areal des Bildungs- und Bewegungscampus und damit in nächster Nähe zu Schul- und Sportanlagen der Sekundar- und Primarschule sowie der Kantonsschule zur Verfügung. Das Engagement verdeutlicht den Willen der Stadt, Romanshorn als Standort für Bildung und Innovation weiter zu stärken. Bis zum Bezug des Neubaus ist Talenticum an der Bahnhofstrasse 40 eingemietet.

4. Erwägungen

Mit dem Talenticum erfährt der Bildungsstandort Romanshorn eine innovative Aufwertung. Schulen, Gesellschaft und vor allem Familien profitieren von diesem Angebot. Da sich die Parzelle 702 in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen befindet, ist der Verwendungszweck stark eingeschränkt. Ein auserschulisches Bildungsangebot passt somit perfekt in die Grundidee des Bildungs- und Bewegungscampus. Primar- Sekundar- sowie die Kantonsschule begrüßen das Projekt der Stiftung Talenticum, da es das schulische Angebot optimal ergänzt.

Auf dem Areal soll ein Gebäude für mehrere Millionen Franken durch Talenticum erstellt werden. Es soll dem Gedanken des auserschulischen Lernens Rechnung tragen. Mit der Planung des Gebäudes wird mit Zustimmung am 9.6.2024 begonnen.

Die Unternehmerfamilie Lienhard ist in Romanshorn durch den Autobau bestens bekannt und Garant für die solide finanzielle Grundlage der Stiftung und des Angebots.

5. Antrag des Stadtrates

Der Stadtrat ist überzeugt, dass die Ansiedelung des Talenticums eine ausserordentliche Chance für die Hafenstadt darstellt. Das Angebotskonzept überzeugt sowohl den Stadtrat als auch die Schulen. In Ergänzung zu bestehenden Kinder- und Jugendangeboten hilft dieses einzigartige bildungsnahe Freizeitangebot, den Standort Romanshorn für Familien noch attraktiver zu machen. Die Tatsache, dass Talenticum auch einkommensschwächeren Familien zur Verfügung steht, leistet einen Beitrag zur Chancengleichheit.

6. Abstimmungsfrage

Stimmen Sie der Überführung der Parzelle 702 vom Landkreditkonto 1080.20 in das Konto Finanzvermögen Grundstücke 1080.00 und damit auch der Abgabe des Grundstückes im Baurecht an die gemeinnützige Talenticum AG über 60 Jahre zu?

26. März 2024

Stadtrat Romanshorn