



Beschluss-Nr. 244

Einfache Anfrage betreffend «Baurecht an die Stiftung Sandhalle für die Erstellung einer Beachvolleyball-Anlage auf der Kleinen Allmend» von Gemeinderätin Severine Hänni und Gemeinderätin Christa Zahnd

Beantwortung

Herr Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren

An der Gemeinderatssitzung vom 28. Juni 2023 reichten Gemeinderätin Severine Hänni und Gemeinderätin Christa Zahnd eine Einfache Anfrage an den Stadtrat nach Art. 45 des Geschäftsreglements für den Gemeinderat ein.

Der Stadtrat beantwortet die Einfache Anfrage wie folgt:

1) Hat der Baurechtsvertrag ein Ablaufdatum? Wenn nein, wieso nicht?

In der Botschaft Nr. 30 vom 6. Februar 2018 vom Stadtrat an den Gemeinderat ist festgehalten, dass die Anlage erst dann realisiert werden darf, wenn die komplette Finanzierung des Projektes sichergestellt werden kann. In der Botschaft war vorgesehen, dass diesem Umstand im Baurechtsvertrag Rechnung zu tragen ist. Damit war wohl gemeint, dass die öffentliche Beurkundung des Baurechtsvertrags erst stattfinden darf, wenn die komplette Finanzierung des Projektes sichergestellt ist. Diese Risikoabsicherung ist auch heute noch gültig und der Baurechtsvertrag wird erst öffentlich beurkundet, wenn die Finanzierung gesichert ist.

2) Ist das Projekt in der richtigen Bauzone?

Die Zonenkonformität eines Projekts kann der Stadtrat nicht im Rahmen einer einfachen Anfrage prüfen. Die Zonenkonformität wird in der Regel durch die Projektverfasser vor der Eingabe des Baugesuchs geprüft. Hingegen sind im Zuge der Beantwortung allgemeine Aussagen zur Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in der kleinen Allmend möglich:

Private Bauvorhaben sind in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen grundsätzlich ausgeschlossen. Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse sind Bauwerke, die – ungeachtet ihres Eigentümers – im weitesten Sinne helfen, Aufgaben des modernen Leistungs- und Sozialstaats wahrzunehmen, so etwa privat betriebene Sportanlagen, Kliniken, Ferienheime oder Alterseinrichtungen.

Grundsätzlich steht eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen allen Bauten und Anlagen einer im öffentlichen Interesse liegenden Sportart offen, die für die Ausübung dieser Sportart notwendig sind. Dazu sind auch Tribünen-, Trainings- und Garderobeneinrichtungen zu zählen. Ferner sind auch Clubhäuser und Restaurants, die den Sportstätten angegliedert und vornehmlich von den Benützern der Anlage besucht werden, zulässig. Solche privaten Nutzungen sind indessen nur dann als zonenkonform zu erachten, wenn sie in einem engen sachlichen Zusammenhang mit der Sportanlage stehen. Als Beispiel kann ein Restaurationsbetrieb oder eine Sportunterkunft bei Sportanlagen genannt werden. Die Nebennutzung darf keine eigenständige Bedeutung erlangen. Die Nebennutzung hat daher – bezogen auf das Ganze – nur von untergeordneter Bedeutung zu sein. Erreicht sie ein Mass, das sie im Vergleich zur öffentlichen Nutzung ihrerseits zu einer Hauptnutzung macht, so ist sie in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen nicht zulässig.

Ein Fitnessbereich oder eine Physiotherapiepraxis ist mit den Sportstätten im Grundsatz nicht ausreichend eng verbunden um einen engen sachlichen Zusammenhang herzustellen. Wenn dieser Bereich spezifisch auf die Hauptsportart ausgerichtet ist (beispielsweise entsprechende Gerätschaften), könnte eine Zonenkonformität bejaht werden.

Aufgrund der aktuell vorliegenden Unterlagen zum Projekt Beachhouse, kann zum jetzigen Zeitpunkt keine abschliessende Aussage zur Zonenkonformität gemacht werden. Entspricht das finale Betriebskonzept bei Einreichung des Baugesuchs der obenstehenden Definition ist die Zonenkonformität im Grundsatz gegeben. Sind bei Einreichung des Baugesuchs Nutzungen vorgesehen die darüber hinaus gehen, wäre die Zonenkonformität nicht mehr gegeben.

3) Wie hat sich das Umfeld in der Region Frauenfeld verändert in Bezug auf die Verfügbarkeit vergleichbaren Angeboten (Beachhallen)? (50 km Umkreis)

In der Botschaft Nr. 30 vom 6. Februar 2018 vom Stadtrat an den Gemeinderat wird der Bau einer Sandsport-Anlage in Frauenfeld folgendermassen begründet:

«Viele Volleyballvereine in den umliegenden Gemeinden klagen über zu wenig Beachfelder an einem Ort. Grössere Aussenanlagen mit mehr als zwei Plätzen, welche als Trainingsort für Gruppen von 12 bis 16 Spieler/innen geeignet wären, sind selten. Das bestehende Angebot an Beachhallen in der Schweiz ist gering. Alle bestehenden Anlagen sind sehr gut ausgelastet und die Nachfrage übersteigt das Angebot.

Neben dem nationalen Beachvolleyball-Leistungszentrum in Bern mit drei Hallen sowie sechs Aussenfeldern in der Westschweiz deckt Einsiedeln mit drei Hallenplätzen das Angebot für die Zentralschweiz ab. Kleinere Anlagen mit jeweils einem Hallenfeld gibt es in Basel (Zentrum für Beachsoccer) und in Aarau. In der Ostschweiz gibt es bis jetzt kein Angebot. Mit einer Sandsport-Anlage mit drei Hallen und fünf Aussenfeldern kann in Frauenfeld ein Angebot für die gesamte Nordostschweiz geschaffen werden. Im Umkreis von 30 bis 40 Fahrminuten wohnen mehr als 1.5 Mio. Menschen.»

In den letzten zwei Jahren wurden zwei Beachhallen in der näheren Region eröffnet. Eine im 35 Fahrminuten entfernten Bassersdorf, die Beachhalle Zürich Nord mit drei Feldern und die Bösch AG Beachhalle mit drei Feldern im 40 Fahrminuten entfernten Amriswil. Beide Beachspthallen sind rund 35 Kilometer von Frauenfeld entfernt. Zudem verfügt Amriswil bei der Sportanlage Tellenfeld über sechs Aussenfelder. Der oben erwähnte infrastrukturelle Ausbau von Beachhallen schränkt das in der Botschaft Nr. 30 vom 6. Februar 2018 geplante Einzugsgebiet «Nordostschweiz» ein. Aus geografischer Sicht reduziert sich das Einzugsgebiet mittlerweile auf eine Breite zwischen Weinfelden und Winterthur

4) Gibt es nach fünf Jahren allenfalls Veränderungen am Projekt, sodass es eine neue Botschaft an den Gemeinderat benötigt?

Das Gesamtprojekt Beachhalle Frauenfeld erfährt durch die Eröffnung von 2 neuen Beachhallen in der näheren Region eine grosse Veränderung. Die Ausführungen zu diesem Thema wurden in Frage 3 erläutert.

Das Bauprojekt (gemäss den aktuell der Stadt vorliegenden Unterlagen) hat sich dahingehend geändert, dass die Projektverantwortlichen die Ausrichtung der gesamten Anlage gespiegelt haben. Dies aufgrund von Informationen des Architekten über bestehende Erdsonden auf der Ostseite der Turnfabrik und der Starkstromverteilung der Zivilschutzanlage, die den geplanten Anbau an die Turnfabrik vor allem im Bereich des Untergeschosses enorm erschweren würden. Die Beachhalle schliesst neu direkt an die Turnfabrik und der Funktionsbau östlich an die Beachhalle an. Durch die Spiegelung wird der Hauptzugang zum Funktionsbau und damit zur Beachhalle auf die Seite der Tennishalle verlegt. Dadurch entsteht auf der Nordseite der Tennishalle

ein neuer asphaltierter Weg, der von der Neuhofstrasse erschlossen wird. Ausserdem können nur noch vier der ursprünglich fünf geplanten Aussenfelder realisiert werden.

Bei der neuen, gespiegelten Anordnung erfolgt die Zufahrt zum Funktionsbau und der Beachhalle neu über die Neuhofstrasse und nördlich zwischen der Tennishalle und Autobahn entlang. Bei der geänderten Anordnung der Anlage wird der motorisierte Individualverkehr (MIV) über die Neuhofstrasse zwischen der Sportanlage Kleine Allmend und der Kunsteisbahn geführt. Die Zufahrt über die Neuhofstrasse zum Funktionsbau und zur Beachhalle ist gemäss den Projektverantwortlichen nur für Notfälle (Ambulanz/Feuerwehr) und Berechtigte (Dienstleistungen/Anlieferung/Wartung) vorgesehen, nicht aber für die Benutzenden der Anlage. Der Suchverkehr wird jedoch mit Parkiermöglichkeiten vor dem Eingang gefördert. Elterntaxis und Mannschaftsbusse werden vorfahren und bei Veranstaltungen wird die Anlieferung über die Neuhofstrasse erfolgen. Zudem wird mitten in der Sportanlage Kleine Allmend ein Parkplatz geschaffen.

Die veranschlagten Investitionskosten haben sich von 3.5 Mio. auf 5 Mio. Franken erhöht. Aus den sogenannten TKB-Millionen und dem zur Abstimmung gebrachten Chancenpaket wurde dem Projekt Beachhouse 1 Mio. Franken zugesichert.

In den letzten sieben Jahren, von den ersten Abklärungen der Initianten im 2016 und der Abstimmung im 2018 bis hin zum heutigen Zeitpunkt, hat sich im Bereich Volleyball und Beachvolleyball sehr viel verändert. Die Talentschmiede und Nachwuchsförderung von Volley- und Beachvolleyball hat sich in Amriswil¹ etabliert. Die Sportschülerinnen und -schüler können in Regelklassen den Schulunterricht in Amriswil besuchen und trotzdem täglich an den Volleyballtrainings teilnehmen.

Die Reduktion von fünf auf vier Aussenfelder, die Änderung der Zufahrt zum Funktionsbau und zur Beachhalle über die Neuhofstrasse, die Realisierung von zwei Beachhallen in der Region und das Volleyball-Zentrum Amriswil sind wesentliche Änderungen und entsprechen nicht mehr den Grundlagen aus der Botschaft Nr. 30 vom 6. Februar 2018. Die aktuell der Stadt vorliegenden Unterlagen und die Entwicklung des Umfelds weisen wesentliche Änderungen aus, weshalb eine neue Botschaft an den Gemeinderat wahrscheinlich wird.

¹ www.volleyamriswil-academy.ch

- 5) *Hat es auf der Sportanlage Kleine Allmend noch Platz für eine solche Anlage? Oder ist der Bedarf an Fussballplätzen oder anderen Sportanlagen in Frauenfeld allenfalls grösser?*

Das Amt für Freizeit und Sport hat ein Gesamtkonzept Freizeit- und Sportanlagen (GKFS)² erarbeitet, in dem unter anderem die Entwicklung der Vereine sowie die Auslastungen der verschiedenen Sportanlagen beleuchtet wurden. Unter Punkt 7.2 und 13.3.2 vom GKFS wird ausführlich auf die Fussballplätze eingegangen.

Die Kleine Allmend weist im heutigen Zustand eine Auslastung der Aussenanlagen (Natur- und Kunstrasenplätze) von 95 Prozent auf. Durch die Erstellung der Beachhalle auf dem heutigen Platz 6 würde sich die nutzbare Spielfläche reduzieren, wodurch sich eine Auslastung von 115 Prozent ergäbe. Bei dieser Berechnung ist eine Zunahme der Nutzerstunden infolge der Vereinsentwicklung und des Bevölkerungswachstums nicht berücksichtigt. In den letzten 10 Jahren ist die Anzahl lizenzierter Mitglieder beim Schweizerischen Fussballverband (SFV) um rund 13 Prozent angestiegen. Unter der Annahme, dass sowohl der Fussball als Ganzes, als auch der Mädchen- und Frauenfussball weiter steigende Zahlen aufweisen, wird von einem Wachstum von 10 Prozent für die nächsten Jahre ausgegangen. Momentan haben verschiedene Vereine Aufnahmestopps bei Neumitgliedern, leider insbesondere auch beim Frauen- und Mädchenfussball, was diesen Trend bestätigt. Mit dem Wegfall des Platzes 6 durch die Realisierung der Beachhalle würde ein kompletter Fussballplatz wegfallen, was bereits ohne Vereinsentwicklung zu Kapazitätsengpässen auf der Sportanlage Kleine Allmend führen würde. Aufgrund des begrenzten Perimeters der Sportanlage Kleine Allmend ist eine Erweiterung der Flächen nicht möglich.

Die Platzverhältnisse auf der Sportanlage Kleine Allmend sind folglich limitiert und Sportarten, die bereits auf der Kleinen Allmend ausgeübt werden, melden Platzbedarf an. Ob unter diesen Voraussetzungen ein überarbeiteter Baurechtsvertrag erstellt werden kann, hat der Gemeinderat zu entscheiden (siehe Frage 4).

- 6) *Wie realistisch sieht der Stadtrat das diese Halle in den nächsten zwei Jahren erstellt wird?*

Voraussetzung für die Erteilung einer Baugenehmigung ist die öffentliche Beurkundung des Baurechtsvertrages, die erfolgen kann, wenn die Finanzierung der Investition und des Betriebes gesichert ist. In der Botschaft Nr. 30 vom 6. Februar 2018 wird folgendes erwähnt:

² <https://www.frauenfeld.ch/public/upload/assets/41693/Nr.%203%20-%20Botschaft%20Gesamtkonzept%20Freizeit-%20und%20Sportanlagen.pdf?fp=1>

«Die notwendige Infrastruktur wird von der Stiftung Sandhalle Frauenfeld, vertreten durch Präsident Remo Witzig aus Warth, erstellt und an die zukünftige Betriebsgesellschaft the beachhouse vermietet».

Die Einnahmen der Betriebsgesellschaft hängen stark vom möglichen Angebot ab, wie z.B. von der Vermietung von Räumlichkeiten für eine kommerziell genutzte Physiotherapie-Praxis, und damit direkt von der Zonenkonformität (siehe Frage 2). Aufgrund diverser weiterer rechtlicher Abklärungen, der Finanzierbarkeit, der öffentlichen Beurkundung, des Baubewilligungsverfahrens und der effektiven Bauzeit, sieht der Stadtrat eine Erstellung in den nächsten zwei Jahren nicht als realistisch an.

Frauenfeld, 19. September 2023

NAMENS DES STADTRATES FRAUENFELD

Der Stadtpräsident

Die Stadtschreiberin

Beilage:

- Einfache Anfrage
- Botschaft Nr. 30 vom 6. Februar 2018: Erteilung eines Baurechts an die Stiftung Sandhalle für die Erstellung einer Beachvolleyball-Anlage auf der Kleinen Allmend
- Botschaft Nr. 30a vom 20. März 2018: Nachtrag - Erteilung eines Baurechts an die Stiftung Sandhalle für die Erstellung einer Beachvolleyball-Anlage auf der Kleinen Allmend

SVP-Gemeinderätin
Severine Hänni und
Christa Zahnd
8500 Frauenfeld

Einfache Anfrage (Art. 45 Geschäftsreglement)

Baurecht an die Stiftung Sandhalle für die Erstellung einer Beachvolleyball-Anlage auf der Kleinen Allmend

Im Jahr 2018 hat der Gemeinderat Frauenfeld über einen Baurechtsvertrag an die Frauenfelder Stiftung Sandhalle befunden und gutgeheissen. Derweilen sind über fünf Jahre ins Land gezogen und es ist noch nichts entstanden. Die Frauenfelder Stiftung Sandhalle ist Teil des Thurgauer Chancenpakets, welches am 18. Juni 2023 von der Thurgauer Stimmbevölkerung angenommen wurde. Und doch scheint die Finanzierung bisher schwierig.

Meine Fragen:

1. Hat der Baurechtsvertrag ein Ablaufdatum? Wenn nein, wieso nicht?
2. Ist das Projekt in der richtigen Bauzone?
3. Wie hat sich das Umfeld in der Region Frauenfeld verändert in Bezug auf die Verfügbarkeit vergleichbaren Angeboten (Beachhallen)? (50 km Umkreis)
4. Gibt es nach fünf Jahren allenfalls Veränderungen am Projekt, sodass es eine neue Botschaft an den Gemeinderat benötigt?
5. Hat es auf der Sportanlage Kleine Allmend noch Platz für eine solche Anlage? Oder ist der Bedarf an Fussballplätzen oder anderen Sportanlagen in Frauenfeld allenfalls grösser?
6. Wie realistisch sieht der Stadtrat das diese Halle in den nächsten zwei Jahren erstellt wird?

Wir bedanken uns beim Stadtrat für die ausführliche Beantwortung unserer Fragen.

Frauenfeld, 28. Juni 2023



Severine Hänni



Christa Zahnd