



## Beantwortung der Einfachen Anfrage

Dienstag, 29. Oktober 2024

Einfache Anfrage-Nummer: 5

### Einfache Anfrage betreffend «Stadtkaserne - wo stehen wir?»

Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

An der Gemeinderatssitzung vom 29. Mai 2024 reichten Stefan Vontobel und Kathrin Widmer Gubler eine Einfache Anfrage an den Stadtrat nach Art. 45 des Geschäftsreglements für den Gemeinderat (SRS 171.1.1) ein.

Die Beantwortung hat gemäss Art. 45 Abs. 3 des Geschäftsreglements des Gemeinderats innert drei Monaten zu erfolgen, das heisst bis spätestens am 28. August 2024. Da es sich bei der eingereichten Einfachen Anfrage um einen sehr umfangreichen parlamentarischen Vorstoss handelt, wurde beim Büro des Gemeinderates mit Stadtratsbeschluss vom 11. Juni 2024 eine Fristerstreckung um zwei Monate auf Ende Oktober beantragt. Diesem Antrag wurde am 12. Juni 2024 durch das Ratsbüro stattgegeben. Der Stadtrat bedankt sich für die erteilte Fristerstreckung.

### Ausgangslage

Bereits in den Jahren 2013/14 wurden erste Ideen zur künftigen zivilen Nutzung der Stadtkaserne Frauenfeld diskutiert. Um diese Vision weiterzuentwickeln, wurde 2016 ein städtebaulicher Ideenwettbewerb initiiert, der mittels Botschaft an den Gemeinderat<sup>1</sup> verabschiedet wurde. Diese Botschaft beinhaltete auch die Weiterbearbeitung mittels Vertiefungsstudie, welche im August 2024 gestartet hat. Ein entscheidender Meilenstein war der Beschluss des Stadtrats vom 3. Mai 2022, die Stadtkaserne zunächst selbst zu betreiben. Dieser Entscheid markierte eine wichtige Weichenstellung in der weiteren Entwicklung des Projekts. Im Budget 2023<sup>2</sup> wurden 200 zusätzliche Stellenprozentente für den Bereich Eigentümerversammlung bewilligt, um die personellen Ressourcen zur Gesamtprojektentwicklung und für die Vermietung und Verwaltung der Stadtkaserne zu sichern. Diese zusätzlichen Aufgaben konnten nicht vom bestehenden Personal im Amt für Hochbau und Stadtplanung übernommen werden.

---

<sup>1</sup> [https://www.frauenfeld.ch/public/upload/assets/16024/Stadtkaserne\\_Frauenfeld\\_Kredit\\_fuer\\_die\\_Weiterbearbeitung\\_mittels\\_Studienauftrag.pdf?fp=1](https://www.frauenfeld.ch/public/upload/assets/16024/Stadtkaserne_Frauenfeld_Kredit_fuer_die_Weiterbearbeitung_mittels_Studienauftrag.pdf?fp=1)

<sup>2</sup> <https://www.frauenfeld.ch/public/upload/assets/39187/Budget%20der%20Stadt%20Frauenfeld%20f%C3%BCr%20das%20Jahr%202023.pdf?fp=1>

Ein weiteres Schlüsselmoment war die Abstimmung über das sogenannte «Thurgauer Chancenpaket»<sup>34</sup> vom 18. Juni 2023, das auch Investitionen in der Höhe von 20 Millionen Franken in die Stadtkaserne Frauenfeld («Vision Markt Thurgau Stadtkaserne»<sup>5</sup>) umfasste. In dieser Abstimmung sprach sich die Frauenfelder Bevölkerung mit 76.41 Prozent noch deutlicher für die Annahme aus, als die übrige Thurgauer Bevölkerung mit 72.3 Prozent.

Die Stadtkaserne Frauenfeld wird in einem separaten Konto geführt, wodurch sie jedes Jahr im ordentlichen Budget berücksichtigt wird. Damit hat der Gemeinderat aktiv die Möglichkeit, in die Planung und Entwicklung der Stadtkaserne einzugreifen. Mit der Volksabstimmung zum Budget der Stadt Frauenfeld für das Jahr 2024 wurde dieses durch den Souverän bestätigt.

Wichtige Ergebnisse der im August 2024 gestarteten Vertiefungsstudie zum städtebaulichen Ideenwettbewerb werden im ersten Halbjahr 2025 erwartet. Zusammen mit den ersten Erfahrungen aus den Pioniervermietungen können so die nächsten Schritte zur Weiterentwicklung der Stadtkaserne evaluiert und beurteilt werden.

## Beantwortung

Der Stadtrat beantwortet die Einfache Anfrage wie folgt:

1. *Grundlegendes zum Projekt Stadtkaserne mit Markt Thurgau (nachfolgend «das Projekt» oder «Areal Stadtkaserne»):*
  - a) *Der Stadtrat hat eine Vision für das Areal Stadtkaserne formuliert. Welche Ziele verfolgt er konkret? Wie sieht die Nutzwertanalyse für dieses Projekt aus: Welche Bedeutung und Konsequenzen hat dieses Vorhaben für die Zukunft der Stadt?*

In der Eingabe zur Verwendung des Erlöses der TKB-Partizipationsscheine (nachfolgend «TKB-Millionen») wurde die Vision «Markt Thurgau Stadtkaserne» für das Areal der Stadtkaserne Frauenfeld formuliert. In der Stadtkaserne Frauenfeld sind entsprechend vielseitige Bedürfnisse zu erfüllen: Als Arbeits- und Wirkungsraum soll sie ein Treffpunkt sein und den Austausch fördern. Das Kasernenareal soll ein «innovatives Schaufenster für Thurgauer Produkte, Dienstleistungen und Ideen» werden. Die Stadtkaserne Frauenfeld soll sowohl die Rolle eines Quartierzentrums als auch eines Begegnungsortes mit überregionaler Ausstrahlung einnehmen.

Die zukünftige städtebauliche und architektonische Entwicklung soll die historische Bedeutung der Stadtkaserne widerspiegeln und zeitgemäss, im Einklang mit den neuen Nutzungsbedürfnissen, weiterentwickelt werden. Insbesondere soll aufgezeigt werden, wie sich das Kasernenareal zu einem neuen, harmonisch in seine Umgebung eingebundenen Stadtteil entwickeln kann. Dabei soll einerseits der zentralen Lage zwischen Altstadt und Bahnhof Rechnung getragen werden, andererseits sollen sich Stadtkaserne und Altstadt gegenseitig ergänzen und voneinander profitieren.

<sup>3</sup> [https://www.frauenfeld.ch/public/upload/assets/41344/Abstimmungsprotokoll\\_Kantonal\\_20230618.pdf?fp=1/](https://www.frauenfeld.ch/public/upload/assets/41344/Abstimmungsprotokoll_Kantonal_20230618.pdf?fp=1/)

<sup>4</sup> <https://www.srf.ch/news/abstimmungen-18-juni-2023/abstimmung-kanton-thurgau-127-millionen-kredit-fuer-diverse-projekte-deutlich-angenommen>

<sup>5</sup> <https://www.markt-thurgau.ch/markt-thurgau/projekt.html/1896>

Die bestehende gebaute Struktur soll möglichst integral erhalten bleiben. Für die Anpassung der bestehenden baulichen Struktur an eine Vielzahl von temporären und langfristigen Nutzungen wird eine wirtschaftliche, nachhaltige und flexible Lösung angestrebt.

Die Stadt Frauenfeld beabsichtigt, das Kasernenareal in naher Zukunft für öffentliche und publikumsorientierte Nutzungen unter dem Konzept «Markt Thurgau Stadtkaserne» zu öffnen. Ziel ist es, die Stadtkaserne Frauenfeld zu einem Schwerpunkt für nachhaltige Aktivitäten zu entwickeln, mit besonderem Fokus auf die Innovationsbereiche Ökologie, Gesundheit, neue Arbeitsformen und Vernetzung. Gleichzeitig soll die historische Bedeutung der Stadtkaserne und der dazugehörigen Gebäude erhalten und als lebendiger, attraktiver Ort bewahrt werden, der weit über die Kantonsgrenzen hinaus ausstrahlt. Bei der Sanierung des Ensembles wird eine Vorbildfunktion angestrebt. Zudem soll ein «Tor zum Thurgauer Markt» entstehen, in dem nachhaltig produzierte Produkte aus der Region präsentiert, ausprobiert, erworben und genossen werden können. Gemeinwohlorientierte und kulturelle Nutzungen werden gefördert, während die Eigenwirtschaftlichkeit des Projekts sichergestellt wird. Darüber hinaus wird der «Thurgauer Markt der Ideen» ins Leben gerufen, ein Raum für Startups und die Kreativwirtschaft neben dem Waren- und Nahrungsmittelmarkt.

Die Entwicklung des Areals soll in drei Etappen erfolgen:

- Kurzfristige Massnahmen: «Erste-Hilfe-Massnahmen» schaffen die notwendige Infrastruktur für die Pioniernutzungen.
- Mittelfristige Massnahmen: Im Fokus der Vertiefungsstudie zum städtebaulichen Ideenwettbewerb stehen die Sanierung der Stallungen, der Doppelreithalle, eines Teils des Hauptgebäudes sowie die Gestaltung des Aussenraums. Die Umsetzung dieser Massnahmen ist innerhalb der nächsten 5 bis 10 Jahre geplant, im Rahmen eines festgelegten Kostenrahmens von 26 Millionen Franken.
- Langfristige Vision: Die Gesamtanierung des Projektareals wird als langfristige Perspektive betrachtet und im Studienauftrag als skizzenhafte Zukunftsvision abgebildet. Die Umsetzung könnte teilweise durch eine externe Trägerschaft erfolgen und in kleineren Abschnitten realisiert werden. Die Kostenschätzung hierfür liegt bei 20 bis 50 Millionen Franken je nach angestrebten Ausbaustandard.

Eine Nutzwertanalyse wurde nicht erstellt. Die Stadtkaserne Frauenfeld ist jedoch als eines von sechs Schlüsselgebieten der Frauenfelder Stadtentwicklung<sup>6</sup> definiert und als solches von hoher Bedeutung für die zukünftige Entwicklung Frauenfelds. Dies wird auch in den Leitsätzen und Legislatorschwerpunkten des Stadtrats<sup>7</sup> abgebildet:

Legislatorschwerpunkte 2023-2027

- Frauenfeld stärkt die Innenstadt und die Quartiere (vgl. Leitziele 2.1, 4.1, 4.2, 5.1, 5.2)
- Die Stadt Frauenfeld besinnt sich auf ihr historisches Erbe und schafft gleichzeitig Raum für Neues. Sie setzt sich dafür ein, dass qualitativ guter und preiswerter Lebens- und Wohnraum entsteht. Die Innenstadt und die Quartiere werden als Begegnungsorte gestärkt.

<sup>6</sup> <https://www.frauenfeld.ch/public/upload/assets/36951/Nr.%2031%20-%20Rahmenkredit%20Aufwertung%20Strassen%C3%A4ume%20Innenstadt%20von%2011.30%20Mio.%20Franken.pdf?fp=1#:~:text=Gem%C3%A4ss%20den%20Leits%C3%A4tzen%20des%20Gesamtbilds,gleichwertige%20S%C3%A4ulen%20des%20Gesamtverkehrs%20gesehen>

<sup>7</sup> <https://www.frauenfeld.ch/public/upload/assets/42033/Brosch%C3%BCre%20Legislatorschwerpunkte%202023%20-%202027%20GzD.pdf?fp=1>

Leitsätze (Aufzählung nicht abschliessend)

- Die Stadt Frauenfeld fördert aktiv die Erhaltung und die Ansiedlung von Arbeitsplätzen.
- Die Stadt Frauenfeld stärkt Unternehmertum und Innovation.
- Die Stadt Frauenfeld sorgt dafür, dass Wohnen und Arbeiten sowie Kultur- und Freizeitaktivitäten nebeneinander möglich sind.
- In der Stadt Frauenfeld ist Land an entwicklungssträchtigen Standorten mit gutem Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungen vorzusehen.
- Publikums- und konsumorientierte Nutzungen werden schwerpunktmässig in der Innenstadt und ergänzend im Gebiet Langdorf ausgebaut.
- Die Stadt Frauenfeld besinnt sich auf ihr bauliches Erbe und schafft gleichzeitig Raum für Neues.
- Die Stadt Frauenfeld wird durch die Entwicklung von Schlüsselgebieten noch attraktiver.

Des Weiteren ermöglicht die Übernahme der Stadtkaserne dem Stadtrat eine aktive, im Gegensatz zur Altstadt nicht von Dritten abhängige Stadtentwicklung im Zentrum der Stadt zu betreiben. Bereits mit der Initiierung der Zwischennutzungsphase interessieren sich neue Startups und Kleinunternehmen für die Ansiedlung in Frauenfeld. Davor haben diese Unternehmen nicht die nötigen Rahmenbedingungen vorgefunden. Zudem entsteht ein neuer Veranstaltungsort, der mit dem Kasernenhof und der Doppelreithalle eine überregionale Wirkung durch permanente Bespielung und wechselnde Veranstaltungen erzielen kann.

*b) Welche Lösungsvarianten wurden i) erarbeitet und ii) gestützt auf welche nachvollziehbaren und transparenten Kriterien werden/wurden diese beurteilt?*

«Städtebaulicher Ideenwettbewerb mit Präqualifikation», Stadtkaserne Frauenfeld und Oberes Mätteli» (Mai 2016)

Der städtebauliche Ideenwettbewerb hat eine Vielzahl an Ideen für die Entwicklung des Areals hervorgebracht, welche nach transparenten Kriterien gemäss Programm zur Durchführung des Wettbewerbs beurteilt wurden. Die Jury des Wettbewerbs hat der Stadt Frauenfeld empfohlen, die drei bestrangierten Teams gemäss Programm für eine Weiterbearbeitung zu engagieren. In der Vertiefungsstudie soll allerdings der Perimeter der Weiterbearbeitung reduziert werden und lediglich das Areal der Stadtkaserne umfassen. Das Obere Mätteli soll zu einem späteren Zeitpunkt vertieft werden. Folgende Gesichtspunkte wurden für die Weiterbearbeitung festgehalten:

- Die bestehenden Strukturen der Bauten, im Besonderen diejenigen des Hauptbaus und der Doppelreithalle sind bei der Nutzungsdisposition zu berücksichtigen.
- Die Bauten auf dem Areal der Stadtkaserne sowie der Hof sollen nicht unterkellert werden (keine Tiefgarage unter dem Kasernenhof).
- Im Hauptbau soll kein Museum untergebracht werden.
- Wohnnutzungen für spezielle Wohnformen sind nur in einer beschränkten Masse anzuordnen – wenn überhaupt.
- Die Adressierung der Bauten ist zu klären.
- Die Freiräume sind vertieft zu bearbeiten: Kasernenhof, Kasernenplatz und Strassenraum der Bahnhofstrasse.
- Der Kasernenhof soll unbebaut und vorwiegend befestigt bleiben.

- Es ist davon auszugehen, dass langfristig auf dem Oberen Mätteli ein grosser öffentlicher Freiraum (Allzweckplatz) sowie ein Bau mit einer öffentlichen bzw. publikumsorientierten Nutzung entsteht (z.B. Museum, Theater, Schule, Verwaltung, etc.).
- Die Parkplatzthematik ist im Spannungsfeld mit den konzipierten Nutzungen bzw. der Verdichtung zu lösen.
- Für die Weiterbearbeitung ist ein Verkehrsplaner beizuziehen, welcher die verkehrlichen Auswirkungen auf die Peripherie (insbesondere Bahnhofstrasse / Schweizerhofkreisel) untersucht sowie die Langsamverkehrsnetze attraktiv gestaltet.

«Markt Thurgau Stadtkaserne» (Eingabe zur Verwendung des Erlöses der TKB-Partizipations-scheine, Juni 2020)

Der Erhalt der denkmalgeschützten Gebäude ist mit erheblichen Kosten in Höhe von 72 Millionen Franken verbunden, was für die Stadt eine grosse finanzielle Herausforderung darstellt. Um die gesteckten Ziele eines öffentlichen und vielseitigen Areals zu erreichen, hat sich die Stadt um Fördermittel in der Höhe von 40 Millionen Franken aus dem Erlös der Teilprivatisierung der Thurgauer Kantonalbank (genauer: dem Agio der Partizipations-scheine) beworben. Aufgrund von Verzögerungen im Auswahlverfahren sowie den damit verbundenen Unsicherheiten und finanziellen Rahmenbedingungen hat man entschieden, zeitnah eine Zwischennutzung des Areals zu realisieren.

«Umnutzung Stadtkaserne Frauenfeld» (Programm Vertiefungsstudie zum städtebaulichen Ideenwettbewerb, August 2024)

In der laufenden Vertiefungsstudie zum städtebaulichen Ideenwettbewerb zur Umnutzung der Stadtkaserne wurde eine reduzierte Auszahlung von 20 statt 40 Millionen Franken aus dem Erlös der TKB-Partizipationsscheine berücksichtigt. Diese Studie, die im August 2024 gestartet ist, wird im Frühjahr 2025 abgeschlossen sein.

Unmittelbar nach der Übernahme der Stadtkaserne wurde eine Bestandsanalyse durchgeführt, die den baulichen Zustand, insbesondere in Bezug auf Brandschutz, Statik und Erdbebensicherheit, untersucht. Die Erkenntnisse dieser Untersuchungen bilden die Grundlage für die notwendigen Ertüchtigungen rund um die geplante Zwischennutzung, gleichzeitig fliessen sie auch in die Vertiefungsstudie zum städtebaulichen Ideenwettbewerb ein. Parallel dazu laufen Abklärungen, ob ein Stadtsaal in die Stadtkaserne integriert werden kann. Die Ergebnisse hierzu werden ebenfalls 2025 erwartet. Erst nach Vorliegen der Resultate aus der Vertiefungsstudie können die möglichen Entwicklungsoptionen abschliessend evaluiert werden.

- c) *Welche Projekt- und Betriebsrisiken wurden ermittelt und wie sehen diese aus? Welche Aussagen liegen insbesondere zum finanziellen Risiko für die Stadt Frauenfeld vor?*

Folgende Projekt- und Betriebsrisiken wurden erkannt und als Grundlage für die Bewerbung um einen Anteil an den «TKB-Millionen» sowie für die Eingabe der Absichtserklärung an Pro Thurgau<sup>8</sup> verwendet:

---

<sup>8</sup> [www.prothurgau.ch](http://www.prothurgau.ch)

Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Brandschutz, Statik und Erdbebensicherheit genügen den gesetzlichen Anforderungen nicht.</li> <li>- Die haustechnischen Anlagen sind veraltet und funktionieren nicht oder nur teilweise, oder entsprechen nicht mehr den gesetzlichen Normen.</li> </ul>
Gebäudezustand und Renovierung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Bausubstanz der bestehenden Gebäude könnte in einem schlechteren Zustand als erwartet sein.</li> <li>- Renovierungs- und Sanierungsarbeiten können teuer werden, insbesondere, wenn historische Gebäude geschützt sind.</li> </ul>
Bewilligungen / Bewilligungsinstanzen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nutzungsänderungen sind bewilligungspflichtig.</li> <li>- Der Erhalt der erforderlichen Bewilligungen für Umzonung, Umnutzung, Baugesuche, Feuerschutz, etc. könnte zeitaufwendig und komplex sein.</li> <li>- Ebenso besteht das Risiko von Einsparungen.</li> </ul>
Akzeptanz in der Gesellschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Umwandlung einer Militäreinrichtung in eine zivile Nutzung kann in der lokalen Gemeinschaft auf Widerstand stossen.</li> <li>- Es ist wichtig, die Anliegen der Anwohnenden ernst zu nehmen und eine positive Akzeptanz sicherzustellen.</li> </ul>
Wirtschaftliche Unsicherheit	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die erfolgreiche Umnutzung hängt oft von der Wirtschaftslage und der Nachfrage nach den geplanten zivilen Nutzungen ab.</li> <li>- Wirtschaftliche Unsicherheiten können die Rentabilität des Projekts beeinflussen.</li> </ul>
Historische und kulturelle Aspekte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Stadtkaserne Frauenfeld hat sowohl eine historische als auch eine kulturelle Bedeutung. Es bestehen gewisse Restriktionen und Anforderungen für den Erhalt dieser Elemente.</li> </ul>
Zeitüberschreitung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verzögerungen können durch unvorhergesehene Probleme, unzureichende Planung, Lieferverzögerungen oder behördliche Genehmigungsprozesse entstehen.</li> </ul>
Technische Herausforderungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Komplexe technische Anforderungen oder unvorhersehbare technische Schwierigkeiten können zu Verzögerungen, zusätzlichen Kosten und Problemen mit der Qualität führen.</li> </ul>
Änderungen im Projektumfang	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Unklare oder sich ändernde Anforderungen können den Projektumfang erheblich beeinflussen und zu zusätzlichen Kosten und Verzögerungen führen.</li> </ul>
Grundlagen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fehlende oder unvollständige Grundlagen führen zu Verzögerungen und Doppelspurigkeiten.</li> </ul>
Fehlerhafte Planung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Übergangsbereichen zwischen Bestandsbauten und Neubauten werden ungenügend Beachtung geschenkt.</li> <li>- Fehlerhafte oder ungenügende Untersuchung der bestehenden Substanz.</li> </ul>
Ressourcenmangel	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Knappheit an Arbeitskräften, Materialien oder anderen Ressourcen können die Produktivität beeinträchtigen und zu Verzögerungen führen.</li> </ul>

Stakeholder-Kommunikation und -Akzeptanz	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mangelnde Kommunikation mit Stakeholdern, einschliesslich Anwohnenden, Behörden und anderen Interessengruppen, können zu Widerstand und negativem Feedback führen.</li> <li>- Gegensätzliche Meinungen verschiedener Interessengruppen zur Entwicklung der Stadtkaserne können zu öffentlich ausgetragenen Differenzen und damit zu negativer Berichterstattung und Meinungsbildung führen.</li> </ul>
Einsprachen und Beschwerden	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Einsprachen und Beschwerden können zu zeitlichen Verzögerungen führen.</li> <li>- Klagen von Anwohnenden, zum Beispiel wegen Lärmbelastungen, können zu Klagen führen.</li> </ul>
Budgetüberschreitung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kosten können während des Umbauprojekts höher als geplant ausfallen, sei es durch unerwartete Ausgaben, Änderungen im Projektumfang, ungenaue Kostenabschätzungen oder unvorhersehbare Umstände.</li> </ul>
Teuerung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Durch zeitliche Verzögerungen im Projekt können die Kosten teuerungsbedingt ansteigen.</li> </ul>
Mindereinnahmen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zeitliche Verzögerungen oder behördliche Auflagen (z. B. Nutzungsverbote) können Mindereinnahmen verursachen.</li> </ul>

Tabelle 1: Auflistung der Projekt- und Betriebsrisiken für die Stadtkaserne Frauenfeld

#### Massnahmen zur Minderung der finanziellen Risiken

- Ein Teil der Finanzierung erfolgt mittels Gelder der Thurgauer Kantonalbank («TKB-Millionen») in Höhe von 20 Millionen Franken.
- Das Risiko für die Stadt Frauenfeld, insbesondere während der ersten 10 Jahre der Zwischennutzung, wurde durch attraktive Konditionen im Baurechtsvertrag deutlich minimiert.
- Es besteht die Möglichkeit, den Baurechtsvertrag weiterzugeben oder zu veräussern.
- Ein Unterbaurecht kann vergeben werden.

d) Wurde eine Tragbarkeitsstudie erstellt? Wenn ja, wie sieht diese aus?

Ja. Folgende Studien wurden von der Stadt Frauenfeld in Auftrag gegeben:

- «Zusammenfassung Kosten- und Wirtschaftlichkeitsberechnungen» (Büro KEEAS, Mai 2019), basierend auf:
  - «Wirtschaftliche Überlegungen zur Stadtkaserne» (Büro GSP, April 2019)
  - «Grobschätzung der Baukosten» (Büro KORENT, April 2019)

Auszug aus Studie «Zusammenfassung Kosten- und Wirtschaftlichkeitsberechnungen» (Büro KEEAS, Mai 2019)

Der Bericht bearbeitet folgende Aufgabenstellungen:

- Festlegung eines realistischen Nutzungskonzepts auf Grundlage des Siegerprojekts des städtebaulichen Ideenwettbewerbs (2016) «all day long» und den Vorgaben des Amts für Hochbau und Stadtplanung.
- Grobschätzung der Baukosten aufgrund des Nutzungskonzepts, des Siegerprojekts «all day long» sowie weiter definierten Ausbaustandards und Eigenschaften.
- Einschätzung der wirtschaftlichen Situation, insbesondere der Erträge gemäss dem Nutzungskonzept.

- Formulierung von Erkenntnissen aus der Gegenüberstellung von Nutzungskonzept, Grobkostenschätzung und Ertragsituation.
- Formulierung von Vorschlägen für das weitere Vorgehen.

Für die weitere Projektentwicklung empfiehlt die Verfasserin der Studie (Büro KEEAS), folgende Grundsätze zu verfolgen: Die Nutzung des Hauptgebäudes konzentriert sich hauptsächlich auf Dienstleistungen. Für die Seitenflügel ist ein Ersatzneubau mit Aufstockung und einer Nutzung des Untergeschosses geplant, der etappenweise umgesetzt wird. In der ersten Etappe, die etwa zehn Jahre dauert, wird eines der Gebäude für Zwischennutzungen bereitgestellt. Die Reithalle wird zu einer ganzjährig nutzbaren öffentlichen Halle ausgebaut, um dem Areal eine überregionale Ausstrahlung zu verleihen. Als Vorzeige-Schutzobjekt werden die entsprechenden Umbauten und der Betrieb von der öffentlichen Hand gefördert, um Frauenfeld kulturell und sozial zu beleben.

Während der Zwischennutzung sollen alle Räume mindestens kostendeckend vermietet werden. Im Rahmen der Vertiefungsstudie des städtebaulichen Ideenwettbewerbs zur Umsetzung der «Vision Markt Thurgau Stadtkaserne» ist das Ziel, eine grösstmögliche Finanzierung durch TKB-Gelder sicherzustellen, um die langfristige Nutzung optimal zu unterstützen.

e) *Wurde eine Rechtsgrundlagenanalyse erstellt? Wenn ja, wie sieht diese aus?*

Ja. Es wurden zwei Rechtsgutachten erarbeitet.

«Landwertschätzung und Baurechtsbeurteilung Stadtkaserne Frauenfeld» (Wüest Partner, März 2020)

Die Übernahme der Stadtkaserne Frauenfeld im Baurecht bietet der Stadt Frauenfeld langfristig die Möglichkeit, einen wertvollen öffentlichen Raum zu schaffen, der sozialen, gesellschaftlichen und finanziellen Mehrwert generiert. Nebst der Schaffung dieses öffentlichen Raums bergen die Lage der Liegenschaft sowie bestimmte Grundrisselemente (z.B. die grosszügigen Räumlichkeiten) Potenzial für kommerzielle Nutzungen.

Rechtsgutachten «Markt Thurgau / Stadtkaserne in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen / Kanton Thurgau / Politische Gemeinde Frauenfeld» (Dr. iur. Balthasar Heer, Mai 2023)

Das Rechtsgutachten hält folgende Empfehlungen fest:

- Angesichts der problematischen Situation der geplanten Nutzungen in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen wären raumplanerische Massnahmen zu prüfen, namentlich eine Umzonung in eine Kernzone.
- Das Kasernenareal mit Kaserne und Kantonalem Zeughaus ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) als Schutzobjekt aufgeführt (U-Zo III, Nummer 0.0.17 und 0.0.18).

Der Prozess zur Zonenplanänderung wurde mit dem Stadtratsbeschluss vom 19. September 2023 gestartet und eine öffentliche Mitwirkung durchgeführt. Ebenso wurde das Areal der Stadtkaserne Frauenfeld durch die Stadt Frauenfeld mittels Stadtratsbeschluss vom 7. November 2023 unter Schutz gestellt.

Vertiefte Abklärungen für ein mögliches Unterbaurecht wurden noch nicht in Auftrag gegeben. Wie in Frage 1. c) ausgeführt, besteht die Möglichkeit, das Baurecht weiterzugeben oder Unterbaurechte zu erstellen. Eine mögliche Abklärung ist abhängig von den Ergebnissen der Vertiefungsstudie zum städtebaulichen Ideenwettbewerb.

- f) *Wie sieht der Projektmanagementplan aus und wie lautet konkret der Durchführungsauftrag? Wurde dieser mit den Strategien, Vorgaben und übergeordneten Zielen der Stadt abgeglichen?*

#### Projektmanagementplan und Durchführungsauftrag

##### Zwischennutzung (Transformationsphase):

- Die Projektorganisation wurde am 20. Dezember 2022 durch den Stadtrat verabschiedet.
- Der Projektablauf ist im Projekthandbuch «Zwischennutzung Stadtkaserne Frauenfeld» (Dezember 2022) definiert.
- Der Prozess ist im Prozesspapier «Stadtkaserne Frauenfeld - Nutzung & Transformation» (Denkstatt sarl, Juli 2023) beschrieben.

##### Definitive Nutzung (Markt Thurgau):

- Nach der Jurierung der Vertiefungsstudie zum städtebaulichen Ideenwettbewerb und der Bekanntgabe des Planerteams wird ein detaillierter Planungs-/ Projektierungs- und Umsetzungsplan erarbeitet.

##### Strategien, Vorgaben und übergeordnete Ziele der Stadt Frauenfeld:

###### Legislatorschwerpunkte:

Für die Legislatorschwerpunkte 2023-2027 wird auf die Antwort 1a) verwiesen. Für die Legislatorschwerpunkte 2019-2023<sup>9</sup> sind folgende Ziele relevant (Auswahl):

- Die Stadt erarbeitet ein Gesamtbild für die Stadtentwicklung und ein Gesamtverkehrskonzept: Darin enthalten sind räumliche Entwicklungsgebiete wie Stadtkaserne, Murgbogen und Verkehrsentwicklungsprojekte wie die Zentrumsentlastung und eine Quartierentwicklungsstrategie.
- Frauenfeld schafft Räume für Kultur: Die Stadt Frauenfeld unterstützt die Raumsuche von Kunstschaffenden, Kulturvereinen und Kulturveranstaltern aktiv.
- Die Stadt Frauenfeld sorgt durch möglichst attraktive Rahmenbedingungen für gezielte Neuansiedlungen an geeigneten Orten, aber auch für gesunde Entwicklungsmöglichkeiten bestehender Firmen.

##### Liegenschaftsstrategie<sup>10</sup>:

Die Eigentumsstrategie als Teil der Liegenschaftsstrategie sieht vor, dass die Stadt bei ihren Liegenschaften eine möglichst hohe Autonomie anstrebt. Ausserdem möchte die Stadt mit ihren Bauten und Anlagen zu attraktiven Begegnungsräumen und hoher städtebaulicher Qualität beitragen. Im Liegenschaftsportfolio wird die Gliederung der Liegenschaften entsprechend ihrer Vermögenszuweisung beschrieben. Darin wird unter Position 4.1b) das Finanzvermögen wie folgt beschrieben: «Das Finanzvermögen umfasst gemäss § 3 Abs. 1 der Verordnung des Regierungsrates über das Rechnungswesen der Gemeinden jene Vermögenswerte, die ohne Beeinträchtigung der öffentlichen Aufgabenerfüllung veräussert werden können», was bei der Stadtkaserne Frauenfeld ohne weiteres möglich ist.

<sup>9</sup> <https://www.frauenfeld.ch/public/upload/assets/15352/Brosch%C3%BCre%20Legislatorschwerpunkte%202019%20-%202023.pdf?fp=3>

<sup>10</sup> <https://www.frauenfeld.ch/public/upload/assets/34272/Nr.%2019%20-%20Liegenschaftsstrategie.pdf?fp=1>

g) *Wurden Stakeholderinteressen und mögliche Zielkonflikte analysiert? Wenn ja, wie sehen diese aus?*

Ja. Selbstverständlich sind diese eingeflossen, punktuell und wiederkehrend.

#### Stakeholderinteressen

Es wurde eine umfassende Liste der möglichen Stakeholder erstellt. Erste mögliche Stakeholder wurden bereits im Rahmen der Projekteingabe «Vision Markt Thurgau Stadtkaserne»<sup>11</sup> erstellt. Daraufhin wurde die Liste sowohl für das Kommunikationskonzept («Analyse, Strategie und Massnahmen bis zum Start der Transformationsphase»), wie auch für die Projekteingabe («Absichtserklärung» - internes Dokument) an Pro Thurgau erweitert.

Folgende Stakeholder-Segmente stehen im Vordergrund:

- Potenzielle Unternehmen und Institutionen folgender vier Mietkategorien:
  - Unternehmen, die ihren Firmenstandort und ihre Arbeitsplätze im Areal haben.
  - Produkt- und Dienstleistungsanbieter.
  - Vereine und Interessengemeinschaften, die sich im Areal treffen.
  - Veranstalter von Events, Kongressen, Marktplätzen.
- Künftige Besuchende, Kunden, Mitarbeitende und die Öffentlichkeit.
- Politik, Behörden (Stadt, Kanton, Bund).
- Nachbarschaft (betroffene Eigentümerinnen und Eigentümer, Schlüsselmietende im angrenzenden Raum).
- Wirtschaft, Verbände, Institutionen (u.a. Bildung).

#### Zielkonflikte

Die Zielkonflikte wurden analysiert. Bereits im Rahmen des städtebaulichen Ideenwettbewerbs wurde der Zielkonflikt öffentliche Nutzungen versus Wohnnutzung diskutiert. Eine öffentliche Nutzung ist vorgesehen, jedoch keine Wohnnutzung. So sollen Lärmkonflikte und Nutzungseinschränkungen zwischen den verschiedenen Nutzergruppen vermieden werden. Ein Lärmgutachten zur Beurteilung der Lärmemissionen gegenüber Dritten (direkte Nachbarschaft) wurde für die Baueingabe erstellt.

Die Arealentwicklung durch die öffentliche Hand versus externe Trägerschaft(en) wurde in der «Landwertschätzung und Baurechtsbeurteilung Stadtkaserne Frauenfeld» durch Wüest Partner (März 2020) thematisiert. Es stellt sich die Frage, ob es die Aufgabe der öffentlichen Hand ist, ein solches Areal selber zu entwickeln. Die Vorteile einer hohen Autonomie, verbunden mit einem grossen Handlungsspielraum und möglichst öffentlichen Nutzungen durch Steuerung der Stadt Frauenfeld, stehen dem Verlust derselben bei Abgabe an eine oder mehrere externe Trägerschaften gegenüber.

Zwischen verschiedenen Stakeholder-Gruppierungen wird das Spannungsfeld einer Liegenschaft im Finanzvermögen versus kulturelle und öffentliche Nutzungen und Nutzungen durch Vereine kontrovers diskutiert. Die Vorgaben aus der Eingliederung ins Finanzvermögen (rasche Eigenwirtschaftlichkeit und selbsttragende Finanzierung) stehen vermeintlich teilweise mit den Zielen aus der Vision «Markt Thurgau Stadtkaserne» im Widerspruch; welche auch gemeinwohlbezogene und kulturellen Nutzungen vorsieht.

---

<sup>11</sup> [https://www.markt-thurgau.ch/public/upload/assets/34008/stadtkaserne\\_frauenfeld.pdf?fp=1](https://www.markt-thurgau.ch/public/upload/assets/34008/stadtkaserne_frauenfeld.pdf?fp=1)

- h) *Mit welchem Ressourcenbedarf rechnet der Stadtrat in den nächsten 7 Jahren für dieses Projekt? i) Personalaufwand, ii) Sachmittel, iii) Kosten*

Der Ressourcenbedarf ist stark abhängig vom weiteren Projektverlauf, insbesondere vom Resultat der Vertiefungsstudie zum städtebaulichen Ideenwettbewerb, das im Frühjahr 2025 erwartet wird. Ebenso kann der Entscheid über den zukünftigen Stadtsaal (Casino) entscheidenden Einfluss auf das Projekt Stadtkaserne haben. In der Vertiefungsstudie wurde ein vorläufiges Investitionsvolumen von insgesamt 26 Millionen Franken (davon 20 Millionen Franken aus den «TKB-Millionen») als Auftrag für das Siegerteam in Aussicht gestellt. Für die definitive Nutzung («Markt Thurgau Stadtkaserne») hängt der Ressourcenbedarf von weiteren Projektentscheidungen ab, wie der künftigen Betriebsorganisation und der Frage, ob eine externe Trägerschaft für das Hauptgebäude oder einen anderen Arealteil gesucht wird oder nicht. Für die Phase der Zwischennutzung und die Begleitung der Umsetzung nach der Vertiefungsstudie wird ein interner Personalaufwand von jährlich 400'000 Franken erwartet, die zusätzlichen Sachaufwände werden derzeit auf 600'000 Franken pro Jahr geschätzt.

- i) *Wie sieht der Zeitplan für dieses Projekt konkret aus?*

#### Zwischennutzung

- 1. Januar 2024 Schlüsselübernahme durch die Stadt Frauenfeld
- 2024 Abklärungen und Vorbereitungsarbeiten für Zwischennutzung
- 2025-2029 Zwischennutzung Stallungen Nord, Süd, Doppelreithalle, Kasernenhof

#### Definitive Nutzung

Eine detaillierte Planung ist abhängig vom Ausgang der Vertiefungsstudie zum städtebaulichen Ideenwettbewerb.

- j) *Wie stellt der Stadtrat eine unabhängige Qualitäts- und Risikobeurteilung im Projekt sicher und wie fliessen veränderte Rahmenbedingungen in die Situationsanalyse ein?*

#### Zwischennutzung

Es finden mindestens monatliche Besprechungen zwischen dem Gesamtprojektentwickler und der Projektsteuerung statt. Der Projektausschuss, bestehend aus Volksvertretenden, wird bei Bedarf und mindestens für Entscheidungen zur Raumvergabe einbezogen. Aufgrund der hohen Volatilität des Projekts in der Zwischennutzungsphase werden laufend Neubeurteilungen vorgenommen und der Ablaufplan entsprechend nachjustiert.

#### Definitive Nutzung (Markt Thurgau Stadtkaserne)

Ein fester Zeitplan wird nach Bekanntgabe des Siegerteams der Vertiefungsstudie zum städtebaulichen Ideenwettbewerb gemeinsam mit diesem erarbeitet. Im Anschluss wird die Stadt über einen detaillierten Zeitplan mit klar definierten Meilensteinen verfügen.

#### «TKB-Millionen»

Damit Mittel für den «Markt Thurgau Stadtkaserne» abgerufen werden können, müssen klare Vorgaben erfüllt werden. Diese Vorgaben werden von der Geschäftsstelle Pro Thurgau vorgegeben und überwacht. Vorgängig wurden sie vom Regierungsrat des Kantons Thurgau verabschiedet. Zusammengefasst lauten sie wie folgt:

- Es können nur bereits getätigte Ausgaben zurückgefordert werden.
  - Grundlage ist eine gegenseitig unterzeichnete «Leistungsvereinbarung»; «*Markt Thurgau Stadtkaserne*» 2024 erfolgt.
  - Basierend auf dieser wird die «Fördervereinbarung» erstellt; «*Markt Thurgau Stadtkaserne*» voraussichtlich im 3. Quartal 2025.
  - Mittels «Standberichten» können Gelder eingefordert werden; «*Markt Thurgau Stadtkaserne*» jährlich ab 4. Quartal 2025.
  - Diese werden von Pro Thurgau geprüft und dem Regierungsrat zur Auszahlung vorgeschlagen.
  - Der Regierungsrat des Kantons Thurgau entscheidet zweimal jährlich über die Auszahlung der beantragten Gelder (jeweils im Mai und Oktober).
2. *Die Stadtkaserne befindet sich im Finanzvermögen. Es handelt sich damit um eine Vermögensanlage, die den Finanzhaushalt grundsätzlich nicht belasten darf, sondern einen Ertrag abwerfen soll (§3 RRV Gde-RW).*
- a) *Gestützt auf welchen Rechtstitel hat die Stadtverwaltung die Stadtkaserne übernommen und zu welchen Konditionen?*

Baurechtsvertrag: Dieser wurde mit armasuisse am 25.11.2022 unterzeichnet. Über die Höhe des Baurechtszinses wünscht armasuisse Stillschweigen. Im gegenseitigen Einvernehmen kann wie bereits mehrmals öffentlich kommuniziert folgende Aussage gemacht werden:

«Für die Zwischennutzungsphase, bzw. für die ersten 10 Jahre wurde mit armasuisse Immobilien, dem Immobilienkompetenzzentrum des VBS, eine mittlere fünfstellige Baurechtsentschädigung vereinbart. Der Baurechtszinssatz ist durch einen Mindest- bzw. Maximalwert begrenzt. Nach Ablauf der Pioniernutzung per Ende 2033 wird die Baurechtsentschädigung neu festgelegt, gestützt auf eine Neueinschätzung des Landwerts und unter Anwendung der vertraglichen Bestimmungen».

- b) *Wann und gestützt auf welche Grundlagen hat wer entschieden, dass die Kaserne zum Finanzvermögen gehört?*

Das Finanzvermögen umfasst gemäss § 3 Abs. 1 der Verordnung des Regierungsrates über das Rechnungswesen der Gemeinden (RB 131.21) jene Vermögenswerte, die ohne Beeinträchtigung der öffentlichen Aufgabenerfüllung veräussert werden können. Siehe auch Frage 1f).

Laut Liegenschaftenstrategie der Stadt Frauenfeld<sup>12</sup> werden Liegenschaften in das Finanzvermögen aufgenommen, die nicht für das Erfüllen einer öffentlichen Aufgabe erforderlich oder für die noch keine Projektkredite für öffentliche Vorhaben vorhanden sind. Ebenso können zur Förderung einer funktionsfähigen und attraktiven Stadt oder zur Arrondierung von Entwicklungsgebieten Liegenschaften dem ordentlichen Finanzvermögen zugewiesen werden. Liegenschaften im Finanzvermögen werden grundsätzlich nach marktwirtschaftlichen Kriterien ertragsoptimiert bewirtschaftet. Für diejenigen

<sup>12</sup> Liegenschaftenstrategie vom 19. Januar 2021, Vom Gemeinderat am 17.3.2021 zur Kenntnis genommen, Kapitel 4.1 Absatz b) sowie Kapitel 4.3: <https://www.frauenfeld.ch/public/upload/assets/34272/Nr.%2019%20-%20Liegenschaftenstrategie.pdf?fp=1>

Liegenschaften, welche das Wirtschaftlichkeitsziel nicht oder nur unzureichend erfüllen, werden Massnahmen geprüft.

c) *Wie sieht der Finanzplan der Stadt bezüglich Finanzierung der Investitionen aus?*

Die Kosten für die erforderlichen baulichen Ertüchtigungen während der Zwischennutzungsphase werden aus dem regulären Budget gedeckt und über die Einnahmen aus den Mietzinsen amortisiert. Der Finanzplan für die Umbauarbeiten zum «Markt Thurgau Stadtkaserne» stützt sich auf die Ergebnisse der Vertiefungsstudie zum städtebaulichen Ideenwettbewerb, die im Frühjahr 2025 erwartet werden. Anschliessend beginnen die Planungsarbeiten und es wird eine detaillierte Finanzplanung erstellt. Siehe auch Antwort zu Frage 1h).

d) *Wie sieht der Finanzplan der Stadt bezüglich Finanzierung von Unterhalt und Betrieb aus?*

Siehe Antworten zu Fragen 1 h) und 2 c)

e) *Wie sieht der Businessplan aus? Bis wann kann erwartet werden, dass diese Liegenschaft einen finanziellen Gewinn erwirtschaftet?*

- *Erfolgs- und Investitionsrechnungen der letzten 7 Jahre retrospektiv als Vollkostenrechnung*
- *Plan-Erfolgsrechnung für die nächsten 7 Jahre prospektiv als Vollkostenrechnung*

Die Erfolgs- und Investitionsrechnungen der letzten sieben Jahre liegen retrospektiv als Vollkostenrechnung nicht vor, da die Stadtkaserne Frauenfeld erst seit 2024 als separate Position in der Buchhaltung geführt wird. Zuvor wurden sie entweder über ein Projektkonto oder ein Investitionskonto (z.B. städtebaulicher Ideenwettbewerb) verwaltet. Für die Zwischennutzungsphase soll der Betrieb der Stadtkaserne kostendeckend erfolgen, wobei die stadtinternen Personalkosten von rund 400'000 Franken jährlich unberücksichtigt bleiben. Weitere Informationen siehe Antworten zu Fragen 1 h), 1 i) und 2 c).

f) *Wie ist das mit den Baurechtszinsen gelöst? Was sind die jährlichen Kosten? Gibt es hier eine Abstufung für den Kopfbau resp. für die beiden Seitenflügel und die ID Halle?*

Siehe Antwort zu Frage 2 a). Eine Abstufung für einzelne Gebäudeteile ist nicht enthalten.

3. *Zum Teilprojekt «Stadtkaserne»*

a) *Was geschieht mit dem Kopfbau der Kaserne - wie sieht das Konzept aus - wer ist verantwortlich?*

Der Umgang mit dem Hauptgebäude inklusive Offizierstrakt ist direkt abhängig vom Ausgang der Vertiefungsstudie zum städtebaulichen Ideenwettbewerb siehe Antworten zu den Fragen 1 f) und 1 i). Aufgrund der unausgewogenen Kosten-/Nutzenbilanz für die nötigen baulichen Ertüchtigungen (Brandschutz, Statik, Erdbebensicherheit, Fenster, etc.) im Hauptgebäude und im Offizierstrakt wird es voraussichtlich keine Zwischennutzung geben. Höchstwahrscheinlich wird nach der Ertüchtigung direkt eine langfristige Vermietung

angestrebt. Es besteht die Möglichkeit, dass sowohl das Hauptgebäude als auch der Offizierstrakt im Unterbaurecht an eine oder mehrere externe Trägerschaften abgegeben werden. Die Verantwortung liegt bei der Stadt Frauenfeld.

- b) *Wie sieht der Terminplan aus für*
- *Flügelbau*
  - *Kopfbau*

Siehe Antworten zu Fragen 1 i) und 3 a).

#### 4. *Zum Teilprojekt «Markt Thurgau»*

- a) *Wieweit wurde die Vision Markt Thurgau inhaltlich konkretisiert und wie sieht das Gesamtprojekt aus i) inhaltlich, ii) finanziell, iii) auf der Zeitachse?*

Gedanken zur möglichen Strategie und zur Positionierung wurden erarbeitet. Alle Räume und Flächen wurden in einem Raumbuch aufgenommen. Ein potentieller Nutzungsmix wurde aus den Interessenbekundungen und Bewerbungen für die Zwischennutzung (Pioniere) abgeleitet. Mit Unterstützung des Startnetzwerks Thurgau können erste Start-ups und neu gegründete Firmen bereits in der Zwischennutzungsphase angesiedelt werden. Im Kommunikationskonzept wurde das kommunikative Vorgehen während der Zwischennutzungsphase und als Vorbereitung für die «Vision Markt Thurgau» definiert. Sowohl eine neue Homepage als auch die Vorbereitung der Signaletik sind in Arbeit. Siehe auch Antworten zu Fragen 1 a), 1h) und 1 i).

- b) *Wie hoch schätzt der Stadtrat den Finanzbedarf für dieses Projekt und wie erfolgt die Finanzierung?*

Siehe Antworten zu Fragen 1h), 2 c), 2 d) und 2 e)

- c) *Wann werden auf der Zeitachse in welchem Umfang für welche Teilprojektschritte Gelder aus den «TKB-Millionen» angefragt und wann fließen diese Mittel?*

Siehe Antworten zu Fragen 1i) und 1 j)

Die Stadt hat bereits das Startgeld in der Höhe von 200'000 Franken erhalten. Mit dem Einreichen der Fördervereinbarung voraussichtlich im 3. Quartal 2025 wird die Stadt fortan die beitragsberechtigten Ausgaben jährlich von der Geschäftsstelle «Pro Thurgau» zurückfordern. So können die Ausgaben und Einnahmen pro Jahr künftig ausgeglichener gestaltet werden.

#### 5. *Compliance und Governance*

- a) *Die Stadt Frauenfeld als öffentliche Hand tritt in diesem Projekt als «Eigentümer», Finanzierer, Betreiber und allenfalls auch Mieter auf. Dies birgt verschiedene Gefahren: i) Interessenkonflikte, ii) mangelnde Transparenz, iii) Effizienzprobleme, iv) Controlling. Wie begegnet der Stadtrat diesen Herausforderungen und wie sieht das Compliance Management aus?*

Die Stadtverwaltung verfügt über langjährige Erfahrung in der Durchführung von Projekten und nimmt dabei unterschiedliche Rollen ein. Bereits heute agiert die Stadt in verschiedenen Funktionen (als Eigentümerin, Geldgeberin, Betreiberin und Mieterin), insbesondere im Zusammenhang mit Liegenschaften, wie es in der Liegenschaftenstrategie festgelegt ist – ein Beispiel dafür ist das Casino. Während der Zwischennutzung gelten die Vorgaben aus dem Projekthandbuch «Zwischennutzung Stadtkaserne Frauenfeld», insbesondere die Kapitel 4, 5, 6, 8 und 10. Es werden klare Rollen vergeben, die den Regelungen im Projekthandbuch entsprechen. Grundsätzlich gibt es keinen Unterschied zwischen den Auftragsvergaben der Stadt und den Vergaben durch Private, ausser dass die Stadt dem öffentlichen Beschaffungswesen unterliegt. Die Vergabe der Räume wird durch einen unabhängigen Projektausschuss begleitet.

Für den Bezug der TKB-Millionen existiert ein klar definierter Prozess, der durch eine unabhängige Instanz (Pro Thurgau) überwacht wird. Dies umfasst auch eine unabhängige Prüfung der Arbeiten der Stadt Frauenfeld im Zusammenhang mit dem Projekt «Markt Thurgau Stadtkaserne». Die Gelder werden vom Regierungsrat freigegeben.

- b) *Gestützt auf welche Kosten-/Nutzenanalyse hat der Stadtrat entschieden, nicht mit privatwirtschaftlichen Unternehmen/Investoren zusammen zu arbeiten?*

Ein solcher Entscheid wurde bisher nicht getroffen. Der Stadtrat möchte zuerst alle Grundlagen und Fakten, insbesondere die Ergebnisse der Vertiefungsstudie zum städtebaulichen Ideenwettbewerb kennen, um dann die beste Variante für die Entwicklung der Stadtkaserne Frauenfeld zu evaluieren. Eine Möglichkeit wäre, dass sich die Stadt auf die Entwicklung der Stallungen, der Doppelreithalle, des Kasernenhofs und der Gebäude am Unteren Graben konzentriert, während das Hauptgebäude samt Offizierstrakt an eine externe Trägerschaft im Unterbraurecht abgegeben wird. Siehe dazu auch Antwort zu Frage 3 a).

- c) *Gab oder gibt es private Investoren, die an einer Mitwirkung im Projekt Stadtkaserne interessiert sind?*

Ja.

## **STADT FRAUENFELD**

### **Stadtrat Frauenfeld**

Der Stadtpräsident: Anders Stokholm

Die Stadtschreiberin: Bettina Beck

### **Beilage:**

- Einfache Anfrage

«Stadtkaserne-wo stehen wir?»

**Einfache Anfrage nach Art. 45 des Geschäftsreglements für den Gemeinderat Frauenfeld,  
eingereicht an der Sitzung des Gemeinderates vom 29. Mai 2024 durch die Gemeinderäte Stefan  
Vontobel und Kathrin Widmer Gubler**

---

Sehr geehrter Herr Stadtratspräsident  
Sehr geehrte Damen und Herren Stadträte

**Ausgangslage**

Mit Beschluss Nr. 14 vom 18. Januar 2022 führte der Stadtrat aus, die Stadtkaserne sei im Koordinationsplan Stadtentwicklung von Frauenfeld als eines der sieben Schlüsselgebiete aufgeführt. Ihre Überführung in eine zivile Nutzung sei von zentraler Bedeutung für die ganze Stadtentwicklung. Weiter führte er aus, der bauliche Zustand der Stadtkaserne und ihre vorteilhafte Gliederung ermöglichten es, die Stadtkaserne bereits unmittelbar nach ihrer Übernahme, mit minimalen Ertüchtigungen, mit Zwischennutzungen zu beleben.

Gemäss website der Stadt Frauenfeld (stadtentwicklung-frauenfeld.ch, 14.5.2024) soll mit der Stadtkaserne der Grundstein für einen neuen Stadtteil gelegt werden, der viele Bedürfnisse erfüllen soll. Das Areal soll Treffpunkt, eine Ergänzung des Angebots in der Altstadt und Ausgangspunkt für die spätere Realisation der Vision Markt Thurgau sein.

Der Thurgauer Zeitung, (TZ von Anfang Mai 2024), der Website der Stadt Frauenfeld (stadtentwicklung-frauenfeld.ch, 14.05.2024) und insbesondere der Rechnung 2023 ist zu entnehmen, dass der bauliche Zustand der Stadtkaserne tatsächlich schlechter sei, als vom Stadtrat angenommen. Der erhebliche Sanierungsbedarfs und die weitreichenden Abklärungen zu Statik, Brandschutz und Asbest führen zu Verzögerungen bei der Belebung des Areals mit Pionieren und zu erheblichen finanziellen Vorleistungen, die die Stadt erbringen muss. Von den mehr als 200 vermietbaren Räumen sollen bis Ende 2024 lediglich rund 60 Räume zur Vermietung bereitstehen, also weniger als 1/3.

Die Rechnung 2023, Konto 2133, weist für «Vorbereitungsarbeiten Übernahme Stadtkaserne» nicht budgetierte Kosten von CHF 601'019.95 aus mit dem Vermerk, grosse Kosten seien für die Analyse des baulichen Zustandes angefallen (CHF 110'367.62).

Ebenfalls weist die Rechnung 2023 der Stadt (Konto 2055.00) für die Stadtkaserne Rückstellungen in der Höhe von knapp CHF 150'000.- aus (die Arbeiten wurden 2023 vergeben, konnten aber bis Ende Rechnungsjahr 23 nicht/nicht vollständig ausgeführt werden).

Im Budget 2024 sind unter Konto 2133 weitere Kosten von insgesamt CHF 1.581 Mio. eingestellt, vermerkt als «Übernahme der Stadtkaserne per 1.1.2024 als Liegenschaft im Finanzvermögen». Zudem sind unter Konto 5290.00 weitere Kosten in der Höhe von CHF 250'000.- mit Vermerk «Arealentwicklung Stadtkaserne und Zeughausareal» ausgewiesen.

In der Vergangenheit wurden bereits Gelder für Planung im beträchtlichen Umfang von CHF 563'000 gesprochen (siehe Botschaft Nr. 20 vom 21.3.2017).

Nach unserem unvollständigen Kenntnisstand sind also allein nach obiger Aufzählung bereits über CHF 2.745 Mio. Steuergelder ausgegeben worden (inkl. der Budgetwerte), ohne dass der Souverän je die Möglichkeit zur Willensäußerung gehabt hätte. Dies wirft aus unserer Sicht Fragen auf.

**Gerne möchten wir vom Stadtrat aussagekräftige Antworten auf folgenden Fragen:**

**Frage 1: Grundlegendes zum Projekt Stadtkaserne mit Markt Thurgau (nachfolgend «das Projekt» oder «Areal Stadtkaserne»):**

- a) Der Stadtrat hat eine Vision für das Areal Stadtkaserne formuliert. Welche Ziele verfolgt er konkret? Wie sieht die Nutzwertanalyse für dieses Projekt aus: Welche Bedeutung und Konsequenzen hat dieses Vorhaben für die Zukunft der Stadt?
- b) Welche Lösungsvarianten wurden i) erarbeitet und ii) gestützt auf welche nachvollziehbaren und transparenten Kriterien werden/wurden diese beurteilt?
- c) Welche Projekt- und Betriebsrisiken wurden ermittelt und wie sehen diese aus? Welche Aussagen liegen insbesondere zum finanziellen Risiko für die Stadt Frauenfeld vor?
- d) Wurde eine Tragbarkeitstudie erstellt? Wenn ja, wie sieht diese aus?
- e) Wurde eine Rechtsgrundlagenanalyse erstellt? Wenn ja, wie sieht diese aus?
- f) Wie sieht der Projektmanagementplan aus und wie lautet konkret der Durchführungsauftrag? Wurde dieser mit den Strategien, Vorgaben und übergeordneten Zielen der Stadt abgeglichen?
- g) Wurden Stakeholderinteressen und mögliche Zielkonflikte analysiert? Wenn ja, wie sehen diese aus?
- h) Mit welchem Ressourcenbedarf rechnet der Stadtrat in den nächsten 7 Jahren für dieses Projekt? i) Personalaufwand, ii) Sachmittel, iii) Kosten
- i) Wie sieht der Zeitplan für dieses Projekt konkret aus?
- j) Wie stellt der Stadtrat eine unabhängige Qualitäts- und Risikobeurteilung im Projekt sicher und wie fließen veränderte Rahmenbedingungen in die Situationsanalyse ein?

**Frage 2: Die Stadtkaserne befindet sich im Finanzvermögen.** Es handelt sich damit um eine Vermögensanlage, die den Finanzhaushalt grundsätzlich nicht belasten darf, sondern einen Ertrag abwerfen soll (§3 RRV Gde-RW).

- a) Gestützt auf welchen Rechtstitel hat die Stadtverwaltung die Stadtkaserne übernommen und zu welchen Konditionen?
- b) Wann und gestützt auf welche Grundlagen hat wer entschieden, dass die Kaserne zum Finanzvermögen gehört?
- c) Wie sieht der Finanzplan der Stadt bezüglich Finanzierung der Investitionen aus?
- d) Wie sieht der Finanzplan der Stadt bezüglich Finanzierung von Unterhalt und Betrieb aus?
- e) Wie sieht der Businessplan aus? Bis wann kann erwartet werden, dass diese Liegenschaft einen finanziellen Gewinn erwirtschaftet?
  - Erfolgs- und Investitionsrechnungen der letzten 7 Jahre retrospektiv als Vollkostenrechnung
  - Plan-Erfolgsrechnung für die nächsten 7 Jahre prospektiv als Vollkostenrechnung

- f) Wie ist das mit den Baurechtszinsen gelöst? Was sind die jährlichen Kosten? Gibt es hier eine Abstufung für den Kopfbau resp. für die beiden Seitenflügel und die ID Halle?

**Frage 3: Zum Teilprojekt «Stadtkaserne»**

- a) Was geschieht mit dem Kopfbau der Kaserne – wie sieht das Konzept aus – wer ist verantwortlich?
- b) Wie sieht der Terminplan aus für
- Flügelbau
  - Kopfbau

**Frage 4: Zum Teilprojekt «Markt Thurgau»**

- a) Wieweit wurde die Vision Markt Thurgau inhaltlich konkretisiert und wie sieht das Gesamtprojekt aus i) inhaltlich, ii) finanziell, iii) auf der Zeitachse?
- b) Wie hoch schätzt der Stadtrat den Finanzbedarf für dieses Projekt und wie erfolgt die Finanzierung?
- c) Wann werden auf der Zeitachse in welchem Umfang für welche Teilprojektschritte Gelder aus den TKB-Millionen angefragt und wann fliessen diese Mittel?

**Frage 5: Compliance und Governance**

- a) Die Stadt Frauenfeld als öffentliche Hand tritt in diesem Projekt als «Eigentümer», Finanzierer, Betreiber und allenfalls auch Mieter auf. Dies birgt verschiedene Gefahren: i) Interessenkonflikte, ii) mangelnde Transparenz, iii) Effizienzprobleme, iv) Controlling. Wie begegnet der Stadtrat diesen Herausforderungen und wie sieht das Compliance Management aus?
- b) Gestützt auf welche Kosten-/Nutzenanalyse hat der Stadtrat entschieden, nicht mit privatwirtschaftlichen Unternehmen/Investoren zusammen zu arbeiten?
- c) Gab oder gibt es private Investoren, die an einer Mitwirkung im Projekt Stadtkaserne interessiert sind?

FDP Fraktion Frauenfeld

Gerne erwarten wir auf obige Fragen Antworten, die insbesondere Stellung nehmen zu

- 1) Wirtschaftlichkeit
- 2) Risikoabwägung
- 3) Realisierbarkeit
- 4) Rechtlichen und politischen Erwägungen
- 5) Übereinstimmung mit Zielen/Strategien und Prioritäten der Stadt

Für die zeitnahe Beantwortung unserer Fragen danken wir im Voraus und verbleiben

mit freundlichen Grüßen

Gemeinderäte

Kathrin Widmer Gubler



Stefan Vontobel