



## Botschaft

Dienstag, 9. September 2025

Botschaft-Nummer: 30

### **Gesamtkredit für die Sanierung der Liegenschaft Bahnhofplatz 76b/Kasernenplatz 4 (Casino Frauenfeld)**

Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Das Casino Frauenfeld ist seit Jahrzehnten ein zentraler Ort für Kultur, Begegnung und gesellschaftliches Leben in der Region. Mit rund 100 Veranstaltungen und rund 24'000 Besucherinnen und Besuchern pro Jahr leistet es einen wichtigen Beitrag zur kulturellen Vielfalt und ist auch gesellschaftlich relevant. Als hochwertiger Mehrzwecksaal dient es unterschiedlichsten Formaten – von Theater, Konzerten und Comedy über Vereins- und Firmenanlässe bis hin zu politischen Anlässen und privaten Feiern. Der markante Bau am Bahnhofplatz ist auch als Visitenkarte der Stadt und für die Ausstrahlung von Frauenfeld bedeutend. Für viele Frauenfelderinnen und Frauenfelder ist das Casino emotional eng mit persönlichen Erlebnissen, Erinnerungen und der Identität der Stadt verbunden.

Die gesamte Liegenschaft am Bahnhofplatz 76b/Kasernenplatz 4 inklusive Casino und den Räumlichkeiten des Amtes für Gesellschaft und Integration ist jedoch in die Jahre gekommen. Die technischen Einrichtungen sind überaltert und müssen vollständig erneuert werden. Es bestehen sicherheits- und brandschutzrelevante Mängel. Die Gebäudeversicherung Thurgau hält fest, dass ab 2026 der Betrieb des Casinos stark eingeschränkt werden muss, um die Brandschutzvorschriften einzuhalten. Veranstaltende bemängeln zudem fehlende sanitäre Anlagen, Stau- und Nebenräume.

Nachdem ein Verkauf der Liegenschaft am Bahnhofplatz 76b/Kasernenplatz 4 an die Credit Suisse Anlagenstiftung im Jahr 2023 von der Frauenfelder Stimmbevölkerung deutlich abgelehnt wurde, hat der Gemeinderat die Botschaft zum Projektierungskredit für einen neuen Stadtsaal in der Doppelreithalle der Stadtkaserne Frauenfeld am 28. Juni 2025 an den Stadtrat zurückgewiesen. Damit verbunden war der Auftrag, weitere Abklärungen für den Erhalt und den Betrieb des Casinos Frauenfeld am bestehenden Standort zu tätigen und diese einem Stadtsaal in der Doppelreithalle gegenüberzustellen.

In den letzten zwei Jahren seit der Ablehnung des Verkaufs des Casinos hat der Stadtrat umfassende Abklärungen zur baulichen Zukunft der Liegenschaft am Bahnhofplatz 76b/Kasernenplatz 4 getätigt. Aufgrund der vorliegenden Erkenntnisse ist der Stadtrat heute der Meinung, dass die Stadt Frauenfeld auch weiterhin einen Stadtsaal in Form des heutigen Casinos für Konzerte, Schauspiel und Bankette braucht. Dafür bietet der bestehende Standort die besten Voraussetzungen. Die künftig sanft renovierte, nicht wärme gedämmte Doppelreithalle in der Stadtkaserne bietet anderweitige Möglichkeiten, insbesondere in Kombination mit dem Kasernenhof.

Für den Stadtrat steht in Anbetracht der eruierten Kosten und Nutzen eine Gesamtsanierung des bestehenden Casinos im Vordergrund. Aufgrund der Nutzungseinschränkungen ab dem 1. Januar 2026 möchte der Stadtrat den schnellstmöglichen Weg für die Planung und Umsetzung der Gesamtsanierung beschreiten. Daher beantragt der Stadtrat mit dieser Botschaft einen Gesamtkredit über 27.6 Mio. Franken<sup>1</sup> zur Planung und Umsetzung der Sanierung der Liegenschaft am Bahnhofplatz 76b/Kasernenplatz 4.

Der Stadtrat sieht in der Sanierung des Casinos nicht nur ein bauliches Projekt, sondern eine Investition in die Zukunftsfähigkeit und Attraktivität der Stadt. Wird das Vorgehen gutgeheissen, besteht die Chance, ab dem Jahr 2031 wieder eine würdige Lokalität für das Vereins- und Kulturleben sowie für Politik und Wirtschaft anbieten zu können.

---

<sup>1</sup> Gesamtkredit inkl. 8.1 % MWST; Kostengenauigkeit  $\pm$  25 %; Schweizerischer Baupreisindex, Grossregion Ostschweiz, Hochbau (Umbau), Stand April 2025 = 115.6 Punkte, Basis Oktober 2020 = 100 Punkte

## Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage .....	5
	Geschichte des Casinos .....	5
	Volksabstimmung zum Verkauf der Liegenschaft am Bahnhofplatz 76b/Kasernenplatz 4 (Casino Frauenfeld) .....	5
	Rückweisung der Botschaft für einen Projektierungskredit zum Stadtsaal in der Doppelreithalle .....	5
	Periodische Feuerschutzkontrolle .....	6
2	Analyse der Situation .....	6
	Marktanalyse und Bedürfnisabklärung zu Veranstaltungen .....	7
	Abklärungen Stadtkaserne Frauenfeld mit Fokus Doppelreithalle .....	7
	Standortvergleich möglicher Parzellen .....	8
	Fazit des Stadtrats zur Standortwahl .....	10
3	Sanierung Casino Frauenfeld – Machbarkeitsstudie .....	11
	Baulicher Zustand des Casinos .....	11
	Mieträumlichkeiten .....	11
	Lösungsvariante Gesamtsanierung .....	12
	Untergeschoss .....	12
	Erdgeschoss .....	13
	Zwischengeschoss .....	14
	Saalgeschoss .....	15
	2. Obergeschoss .....	16
	3. Obergeschoss .....	16
	4. Obergeschoss .....	18
	Erstellungskosten .....	19
	Lösungsvariante Neubau am bestehenden Standort .....	19
	Fazit des Stadtrats zur Machbarkeitsstudie .....	19
4	Prüfung Massnahmen zur Brandschutzertüchtigung, zur Erhöhung der Erdbebensicherheit und zur temporären Erhöhung der Personenanzahl .....	19
	Brandschutzertüchtigungen .....	19
	Erdbebensicherheit .....	20
	Massnahmen zur provisorischen Personenanzahlerhöhung .....	20
	Fazit des Stadtrats .....	20
5	Betriebskonzept .....	21
	Veranstaltungsangebot .....	21
	Zukünftiges Nutzungskonzept .....	21
	Gebührentarif .....	22
	Betriebskosten und Personal .....	22

Personalbedarf .....	22
Personal während der Bauphase .....	23
6 Vorgehen und Termine .....	23
7 Finanzen zur Sanierung .....	24
Investitionskosten.....	24
Abschreibungen und Vorfinanzierungen .....	25
Bisherige Abschreibungen.....	25
Abschreibungen Sanierung .....	26
Kapitaldienst.....	27
Förderbeiträge und Energiefonds.....	28
Betriebskosten - Erfolgsrechnung.....	28
Erfolgsrechnung .....	29
Bereinigte Erfolgsrechnung .....	30
Finanzkompetenzen .....	30
Zusammenfassung Finanzen .....	30
8 Auswirkungen bei Ablehnung der Vorlage.....	31
9 Empfehlung des Stadtrats .....	31
Anträge.....	32
Beilagen .....	33

## 1 Ausgangslage

### ***Geschichte des Casinos***

Seit 1959 steht Frauenfeld in der Liegenschaft am Bahnhofplatz 76b/Kasernenplatz 4 ein grosser Saal zur Verfügung – das heutige Casino. Während 45 Jahren wurde das Casino durch eine Aktiengesellschaft geführt und unterhalten. Die letzten grösseren Sanierungsarbeiten fanden mit finanzieller Unterstützung der Stadt in den Jahren 2000 und 2001 statt. Seither wurden nur die nötigsten Anpassungen vorgenommen. Nach einer Volksabstimmung im März 2004 übernahm die Stadt das Casino. Bis Ende 2015 verpachtete sie es an ein Pächterehepaar, das danach in Pension ging. Seit 2016 wird das Casino als stadteigener Betrieb durch das Amt für Freizeit und Sport geführt. Zudem nutzt das Amt für Gesellschaft und Integration die Büro-, Schulungs- und Betreuungsflächen an zentraler Lage für ihre städtischen und regionalen Dienstleistungen im Bereich Integration, Deutschförderung im Kinder- und Erwachsenenbereich, Kinderbetreuung sowie als Büroräumlichkeiten.

Weiterführende Informationen zur Geschichte des Casinos können der Gemeinderatsbotschaft Nr. 44 vom 29. November 2022<sup>2</sup> entnommen werden.

### ***Volksabstimmung zum Verkauf der Liegenschaft am Bahnhofplatz 76b/Kasernenplatz 4 (Casino Frauenfeld)***

In den letzten Jahren hat es sich abgezeichnet, dass umfangreiche Sanierungsarbeiten mit Instandstellung der Gebäudehülle, Erdbebenertüchtigung und Ersatz der Haustechnik und Bühneneinrichtung zum Erhalt und Weiterbetrieb des Casinos sowie der Büro- und Schulungsräumlichkeiten notwendig sind. Aufgrund der zu erwartenden Sanierungskosten und einem Kaufangebot der Credit Suisse Anlagestiftung beantragte der Stadtrat beim Stimmvolk den Verkauf der Liegenschaft. In der Volksabstimmung vom 18. Juni 2023<sup>3</sup> wurde der Verkauf der Liegenschaft mit über 70 % deutlich abgelehnt.

### ***Rückweisung der Botschaft für einen Projektierungskredit zum Stadtsaal in der Doppelreithalle***

Mit dem Ziel, bei einem Verkauf des Casinos oder bei Personenbeschränkungen durch die Gebäudeversicherung Thurgau, möglichst schnell ein Ersatz für den Stadtsaal anbieten zu können, wurde parallel zur Abstimmung zum Verkauf des Casinos eine Vorstudie für einen Stadtsaal in der Doppelreithalle der Stadtkaserne Frauenfeld erarbeitet. Dies mündete in der Botschaft «Projektierungskredit für einen neuen Stadtsaal in der Doppelreithalle der Stadtkaserne Frauenfeld»<sup>4</sup>. Aufgrund der Ablehnung des Verkaufs des Casinos und zusätzlichem Abklärungsbedarf zur Vorstudie wurde im Gemeinderat am 28. Juni 2023 ein Rückweisungsantrag mit folgendem Inhalt gestellt und gutgeheissen<sup>5</sup>:

---

<sup>2</sup> Botschaft an den Gemeinderat Nr. 44 vom 29.11.2022: Verkauf der Liegenschaft am Bahnhofplatz 76b/Kasernenplatz 4 (Casino Frauenfeld): [LINK](#)

<sup>3</sup> Abstimmungsbotschaft zum Verkauf der Liegenschaft Bahnhofplatz 76b/Kasernenplatz 4 (Casino Frauenfeld) an die Credit Suisse Anlagestiftung zum Preis von 13.95 Mio. Franken: [LINK](#)

<sup>4</sup> Botschaft an den Gemeinderat Nr. 46 vom 16.05.2023: Projektierungskredit für einen neuen Stadtsaal in der Doppelreithalle der Stadtkaserne Frauenfeld: [LINK](#)

<sup>5</sup> Protokoll der 3. Sitzung des Gemeinderates Frauenfeld vom Mittwoch, 28. Juni 2023, 18:00 Uhr im Rathaus: [LINK](#)

«Die Vorlage Projektierungskredit in der Doppelreithalle der Stadtkaserne wird an den Stadtrat zurückgewiesen mit dem Auftrag,

1. der GPK (Geschäftsprüfungskommission) Bau und Werke den Bericht über die Brandschutzkontrolle im bestehenden Casino nach Erhalt vorzulegen;
2. dem Gemeinderat nach Vorliegen des Berichts über die Brandschutzkontrolle eine Vorstudie vorzulegen, die die weiteren gesetzlichen Grundlagen, also auch zum Beispiel Behindertengleichstellungsgesetz etc. einbezieht, Aufschluss gibt über die Konsequenzen für den Weiterbetrieb des Casinos und allfällige notwendige Massnahmen/Lösungsvarianten aufzeigt sowie eine Kostenschätzung abgibt und aufzeigt, inwiefern es sich um gebundene oder eben nicht gebundene Ausgaben handelt;
3. die Vorlage Projektierungskredit für einen neuen Stadtsaal in der Doppelreithalle der Stadtkaserne unter Einbezug der Beratung in der GPK und im Gemeinderat zu ergänzen und zusammen mit einem Projektierungskredit zum Betrieb des Casinos am bestehenden Standort dem Gemeinderat vorzulegen.»

Der Stadtrat hat die getätigten Abklärungen zur Erfüllung der Aufträge der GPK Bau und Werke vorgelegt und in mehreren Sitzungen besprochen. Zudem wurde der Gemeinderat über Zwischenstände informiert und dokumentiert.

### **Periodische Feuerschutzkontrolle**

Am 13. Dezember 2023 erfolgte die bereits im Vorfeld zur Volksabstimmung zum Verkauf des Casinos angekündigte periodische Feuerschutzkontrolle durch die Gebäudeversicherung Thurgau. Der Bericht (siehe Beilage 00) hält unter anderem fest, dass ohne Verbesserung der Fluchtwegsituation ab dem 1. Januar 2026 die maximale Personenbelegung von heute insgesamt 649 Personen auf 300 Personen im Veranstaltungssaal und auf 50 Personen auf der Galerie zu beschränken ist.

## **2 Analyse der Situation**

Das deutliche Ergebnis der Volksabstimmung zum Verkauf des Casinos, die Aufträge aus der Rückweisung der Botschaft zum Projektierungskredit eines neuen Stadtsaals in der Doppelreithalle der Stadtkaserne sowie die periodische Feuerschutzkontrolle haben den Stadtrat zu weiteren Abklärungen bewogen. Zunächst stand für den Stadtrat die Beantwortung der Frage im Vordergrund, ob und in welcher Form und Grösse das Bedürfnis für einen Stadtsaal in Frauenfeld besteht. Dafür hat der Stadtrat eine Marktanalyse und Bedürfnisabklärungen in Auftrag gegeben.

Parallel dazu wurden Abklärungen zum baulichen Zustand (u.a. Brandschutz und Statik) und zur Entwicklung der bestehenden Liegenschaft gestartet. Zusätzlich wurden weitere Abklärungen zum Stadtsaal in der Doppelreithalle getätigt. Als Grundlage für die «Vertiefungsstudie

Stadtkaserne Frauenfeld»<sup>6</sup> wurde die Machbarkeit eines Stadtsaals in der Doppelreithalle insbesondere in Bezug auf den Denkmalschutz vertieft geprüft. Dabei wurden neue Erkenntnisse gewonnen.

Im Folgenden werden die erarbeiteten Grundlagen und Inhalte aufgeführt und kurz zusammengefasst.

### ***Marktanalyse und Bedürfnisabklärung zu Veranstaltungen***

Der Stadtrat hat eine neutrale Fachmeinung zum Bedarf und zur Bedeutung des Casinos erarbeiten lassen, um die Erwartungen an einen Stadtsaal für eine spätere Entscheidungsfindung besser einordnen zu können. Die Marktanalyse und Bedürfnisabklärung zu Veranstaltungen in Frauenfeld zeigt (siehe Beilage 01), dass ein Stadtsaal in der heutigen Grösse, Qualität und Ausstattung für die Stadt ein wichtiger Standortfaktor ist. Weiter zeigt die Marktanalyse, dass sich die beiden Veranstaltungsorte Stadtsaal und Doppelreithalle ergänzen und zu einem vielfältigen, zentral gelegenen Kulturangebot beitragen können. Es ist ein Mehrwert, wenn die ungedämmte und nicht beheizte Doppelreithalle, im Zusammenspiel mit dem angrenzenden Kasernenhof, zusätzlich zum Stadtsaal für Veranstaltungen temporärer Themen-Inszenierungen (z.B. Ausstellungen, Messen, etc.) zur Verfügung steht.

### ***Abklärungen Stadtkaserne Frauenfeld mit Fokus Doppelreithalle***

In der zurückgewiesenen Botschaft zum Projektierungskredit für einen neuen Stadtsaal in der Doppelreithalle der Stadtkaserne wird die Vorstudie vom 17. Mai 2023 beschrieben. In der Vorstudie ist die eine Hälfte der Halle als multifunktionaler Saal und die andere Hälfte als Foyer vorgesehen. Die Abtrennung sollte mit Hubhebewänden erfolgen. Der Haupteingang, die WC-Anlagen und der Gastronomiebereich wurden in den nordöstlichen Anbauten der Doppelreithalle angeordnet. Künstlergarderoben und Lager wurden unterhalb des Saals situiert. In der Studie wird sowohl für die Anbauten als auch die Doppelreithalle von einer kompletten Wärmedämmung ausgegangen.

Nach der Übernahme der Stadtkaserne 2024 von der Armee durch die Stadt wurden intensive Abklärungen zum baulichen Zustand und zur denkmalpflegerischen Einordnung der Kaserne in Auftrag gegeben. Das denkmalpflegerische Gutachten zur Doppelreithalle vom März 2024 (siehe Beilage 02) beschreibt den Bau als einzige Doppelreithalle der Schweiz und deshalb typologisch einzigartig und von hohem architekturgeschichtlichem Wert. Dies wird durch die Neueinreihungseinstufung IDEGO<sup>7</sup> unterstrichen: In Frauenfeld zählt die Doppelreithalle zu den wenigen Gebäuden von nationaler Bedeutung. Die Denkmalpflege empfiehlt aufgrund des Gutachtens, die Doppelreithalle ungedämmt und nicht beheizt zu belassen. So würde die bestehende Holzkonstruktion am besten zur Geltung kommen. Die Trennung der beiden Hallenteile mit einer Hubhebewand beurteilt die Denkmalpflege als kritisch.

---

<sup>6</sup> Vertiefungsstudie Stadtkaserne Frauenfeld – Schlussbericht vom 15.04.2025: [LINK](#)

<sup>7</sup> Hinweisinventar Bezirk Frauenfeld: Überführung in ein reduziertes Inventar der erhaltenswerten und geschützten Objekte (IDEGO) – Stand öffentliche Mitwirkung vom 30.06.2025

Das denkmalpflegerische Gutachten zur Doppelreithalle diene als Grundlage für die «Vertiefungsstudie Stadtkaserne Frauenfeld», deren Resultate im Mai 2025 der Öffentlichkeit präsentiert wurden. Das Siegerprojekt von PARK ARCH und Team erkannte das Potenzial der Doppelreithalle und sieht für die Inwertsetzung der Halle geringfügige bauliche Massnahmen vor. Die Reithalle mit ihren Anbauten kann als (unbeheizte) Eventhalle konzipiert werden.



Abbildung 1: Visualisierung Aufwertung Doppelreithalle, PARK ARCH + Team

### **Standortvergleich möglicher Parzellen**

In der Botschaft zum Verkauf der Liegenschaft am Bahnhofplatz 76b/Kasernenplatz 4 (Casino Frauenfeld) wurden erste Ausführungen zu alternativen Standorten für einen künftigen Stadtsaal aufgeführt. Um den Lösungsfächer möglichst breit aufzustellen, wurde ein Standortvergleich von möglichen Parzellen durchgeführt. In einer Nutzwertanalyse wurden folgende Standorte gegenübergestellt:

- Gesamtsanierung Casino
- Neubau auf bestehender Parzelle
- Neubau mit Erweiterung an gesamter Bahnhofsfront (bestehende Parzelle inkl. Bahnhofplatz 76 und 76a)
- Stadtsaal in der Doppelreithalle
- Neubau auf dem Oberen Mätteli
- Neubau auf dem Unteren Mätteli
- Neubau an der Gaswerkstrasse (Werkhofareal)
- Neubau auf dem Marktplatz
- Neubau bei Festhalle Rüegerholz

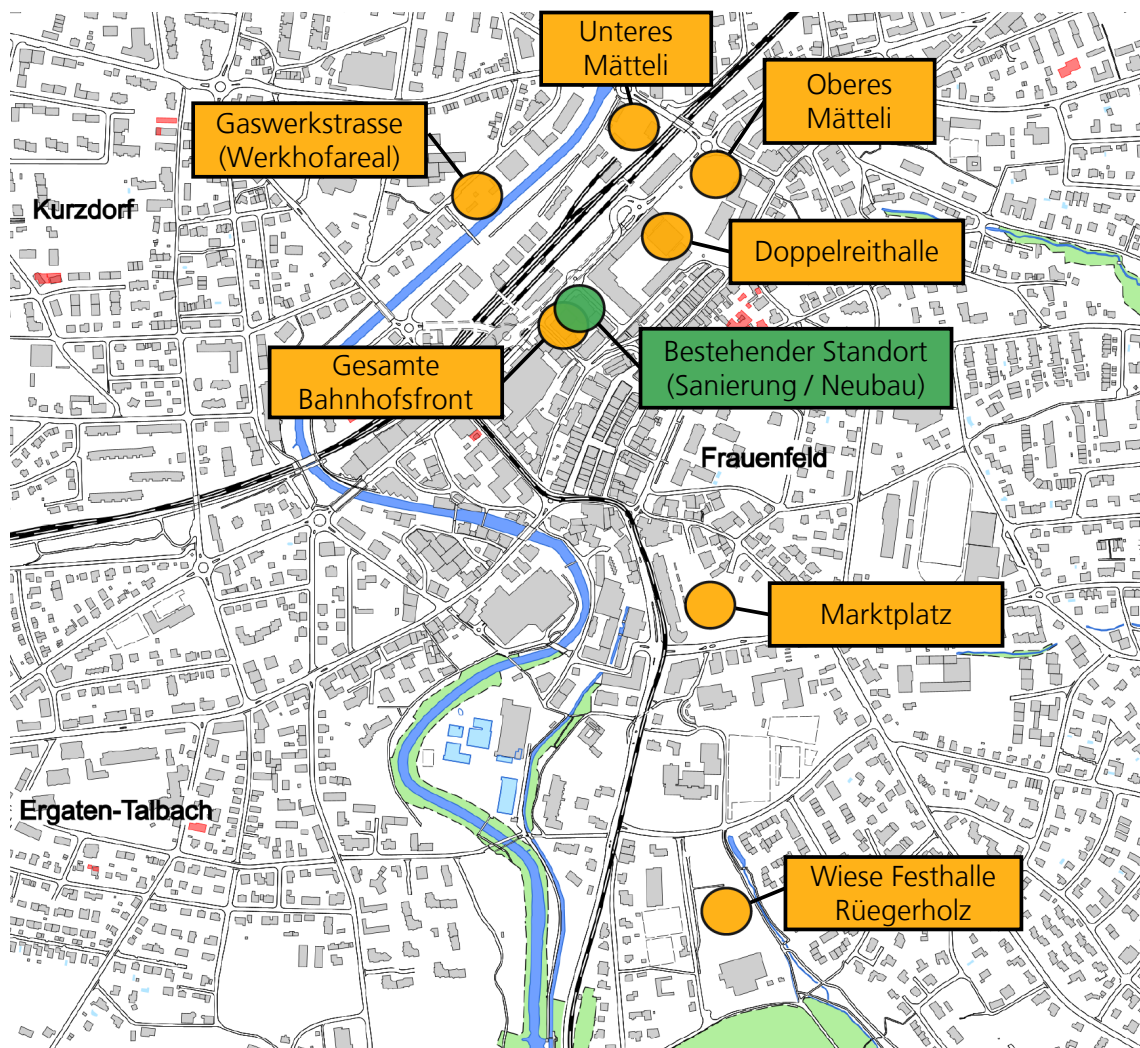


Abbildung 2: Karte mit evaluierten Standorten für einen Stadtsaal

Fachleute der städtischen Ämter für Hochbau und Stadtplanung, Freizeit und Sport, Kultur und Stadtleben sowie der Geschäftsstelle der Regio Frauenfeld haben die Standorte systematisch verglichen (siehe Beilage 03). Es wurden insgesamt neun Standorte mit sechs Hauptzielen und 20 Teilzielen gemeinsam bewertet. Die Gesamtsanierung auf der bestehenden Parzelle hat die meisten Punkte erhalten (siehe Abbildung 3). Der Neubau auf der bestehenden Parzelle wurde mit deutlichem Abstand am zweitbesten bewertet. Als alternativer Standort wurde das Obere Mätteli am besten bewertet.

Gegen alternative Standorte sprechen: Verfügbarkeit der Parzelle, Kosten, weniger zentrale Lage, längere und risikobehaftete Realisierungsprozesse und bessere Eignung der Grundstücke für andere Bedürfnisse zur Stadtentwicklung.

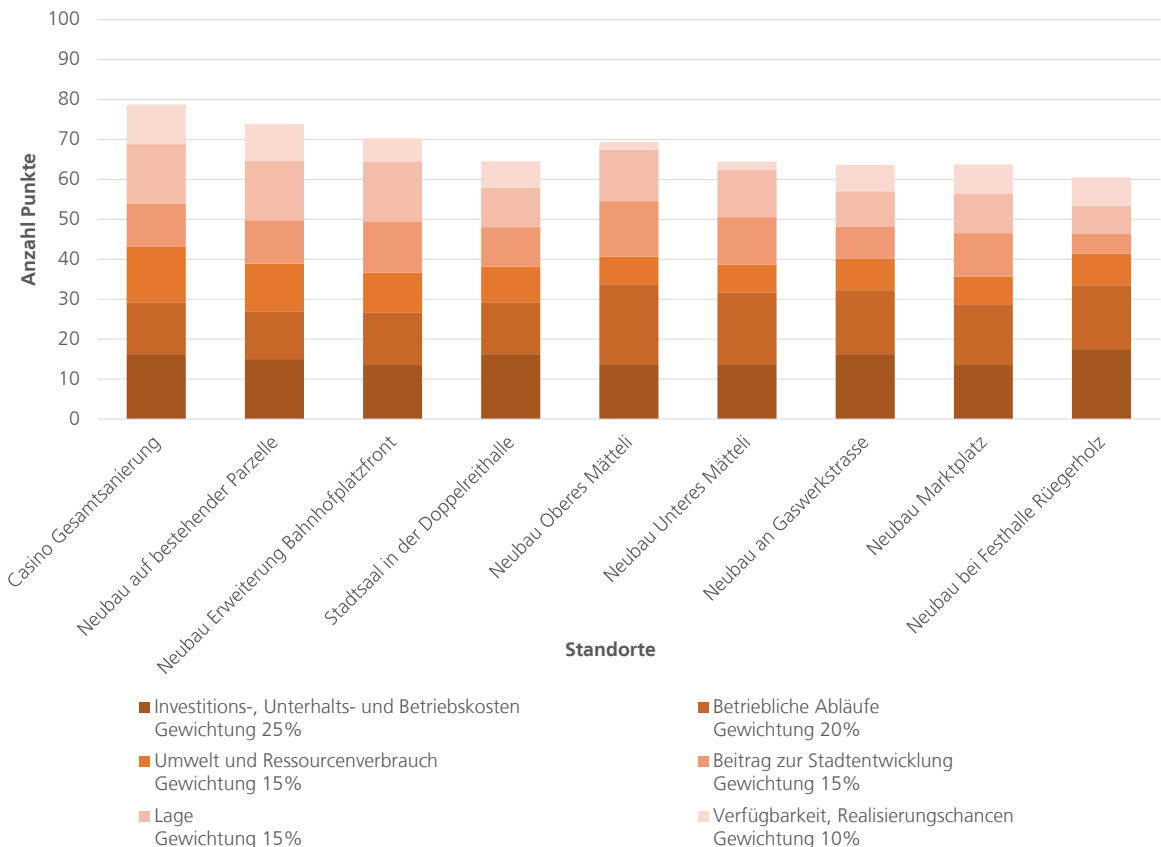


Abbildung 3: Standortvergleich möglicher Parzellen

### Fazit des Stadtrats zur Standortwahl

Die Debatte rund um den Verkauf der Liegenschaft am Bahnhofplatz 76b/Kasernenplatz 4 (Casino Frauenfeld) hat gezeigt, dass die Bedeutung des Casinos für Frauenfeld gross ist. Die Marktanalyse und Bedürfnisabklärung zu Veranstaltungen in Frauenfeld zeigt, dass ein Stadtsaal in der heutigen Grösse, Qualität und Ausstattung für die Stadt ein wichtiger Standortfaktor ist.

Zum Zeitpunkt der Botschaft «Projektierungskredit für einen neuen Stadtsaal in der Doppelreithalle der Stadtkaserne Frauenfeld» sah der Stadtrat grosses Potenzial bei der Verlegung des Stadtsaals in die Stadtkaserne. Dabei standen die Belebung der Stadtkaserne und die Möglichkeiten für neue Veranstaltungsformen im Vordergrund. Seit der Erarbeitung der Vorstudie «Stadtsaal in der Doppelreithalle der Stadtkaserne Frauenfeld» gab es vertiefte Abklärungen. Insbesondere die neusten Erkenntnisse zum Denkmalschutz lassen einen Stadtsaal in der Doppelreithalle nicht zu. Zusätzlich hat die «Vertiefungsstudie Stadtkaserne Frauenfeld» das Profil der Stadtkaserne geschärft und verändert.

Mit dem Standortvergleich möglicher Parzellen konnte gezeigt werden, dass der bestehende Standort auch für den zukünftigen Stadtsaal am vorteilhaftesten ist. Deshalb beantragt der Stadtrat mit dieser Botschaft, das Casino zu sanieren und weiter zu betreiben. Zudem soll es nur geringfügige Investitionen in der Doppelreithalle geben, womit die Überarbeitung der Botschaft «Projektierungskredit für einen neuen Stadtsaal in der Doppelreithalle der Stadtkaserne Frauenfeld» nicht weiterverfolgt wird. Entsprechend wird dem Gemeinderat entgegen dem

dritten Auftrag aus der Rückweisung des Projektierungskredits (vgl. Kapitel 1, Seite 6) die damalige Botschaft nicht nochmals vorgelegt.

### **3 Sanierung Casino Frauenfeld – Machbarkeitsstudie**

Mit der Rückweisung des Projektierungskredits für einen neuen Stadtsaal in der Doppelreithalle hat der Stadtrat den Auftrag erhalten, vertiefte Abklärungen zum baulichen Zustand der Liegenschaft am Bahnhofplatz 76b/Kasernenplatz 4 (Casino Frauenfeld) zu machen und Lösungen für einen Betrieb am bestehenden Standort aufzuzeigen. Zu diesem Zweck liess der Stadtrat die Machbarkeitsstudie Casino Frauenfeld (siehe Beilage 09) erarbeiten und verschiedene Detailabklärungen zu Brandschutz, Erdbebensicherheit, Gebäudetechnik, Energie und Betrieb durchführen.

#### ***Baulicher Zustand des Casinos***

Das Casinogebäude liegt an städtebaulich prominenter Ecklage, unmittelbar gegenüber dem Bahnhofsgebäude und der Stadtkaserne Frauenfeld. Mit seinen charakteristischen Ausstülpungen aus dem Bauvolumen tritt es selbstbewusst in Dialog mit der nachbarschaftlichen Bebauung. Die Fassadengestaltung mit grosszügigen Verglasungen im Erdgeschoss und Fensterbändern in den Obergeschossen folgt der Logik der inneren Raumaufteilung und verweist auf die Mischnutzung als Kultur- und Bürogebäude.

Das Casino wurde 1957 erstellt. Die letzte Innensanierung fand in den Jahren 2000 und 2001 statt. Die Kosten betragen über 6 Mio. Franken. Die Fassade ist grösstenteils im ursprünglichen Zustand. Die Fenster wurden nach und nach ersetzt. Das Dach besteht zu einem grossen Teil aus flach geneigtem Kupferblech und Flachdachanteilen. Eine Gebäudehüllensanierung ist in den nächsten Jahren notwendig. Der Innenausbau ist nur teilweise im ursprünglichen Zustand erhalten. Die Wände und die Decken im Saal wurden im Jahr 2001 erneuert. Der Zustand der Haustechnik und der Bühnentechnik wurde in Kurzberichten festgehalten. Bei den Elektro-, Heizung- und Sanitärinstallationen gibt es grossen Handlungsbedarf (siehe Beilagen 06 und 07). Die Wärmeerzeugung stammt aus dem Jahr 2006. Die Lüftungsanlagen im Saal wurden im Jahr 2000 ersetzt. Die übrigen Lüftungsanlagen sind älter. Die Bühnentechnik muss komplett ersetzt werden (siehe Beilage 08). Der grosse Auto- und Warenlift stammt aus der Anfangszeit und kann durch den jährlichen Service vorläufig weiterhin genutzt werden, ist jedoch am Ende der Lebensdauer angelangt. Der Erdbebenschutz im Erdgeschoss ist ungenügend (siehe Beilage 05). Es sind sofortige Massnahmen erforderlich, die schnellstmöglich umzusetzen sind. Der Brandschutz ist teilweise mangelhaft (siehe Beilage 04). Die Fluchtwegsituation ist ungenügend, wird aber mit der Beschränkung der Personenanzahl ab 1. Januar 2026 kompensiert. Der Personenlift bei der Wendeltreppe ist zu eng für Rollstuhlfahrer. Die Wärmedämmung von Dach, Fassaden und Kellerdecke entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen.

#### ***Mieträumlichkeiten***

Der Platzbedarf für die notwendigen zusätzlichen Treppenhäuser und für gewünschte Seminarräume führt dazu, dass der Raum an anderer Stelle im Gebäude kompensiert werden muss. Diese Zusatzanforderungen führen dazu, dass die Ladenmietflächen und die Mietflächen des Amts für Gesellschaft und Integration (AGI) aufgehoben werden müssen. Deshalb muss für das AGI ein neuer Standort gefunden werden.

## Lösungsvariante Gesamtsanierung

In der Machbarkeitsstudie (siehe Beilage 09) wurden die zwei Lösungsvarianten Gesamtsanierung und Ersatzneubau am bestehenden Standort untersucht. Die Abklärungen zeigen auf, dass mit Anpassungen am bestehenden Gebäude ein auf die Zukunft ausgerichteter Veranstaltungsbetrieb eingerichtet werden kann.

### Untergeschoss

Die Lage der neuen Technikräume wird bestimmt durch den Anschluss an den Wärmering. Die bestehenden Lager- und Kühlräume werden belassen. Der neue Lift verbessert die Anlieferung für Dritte.

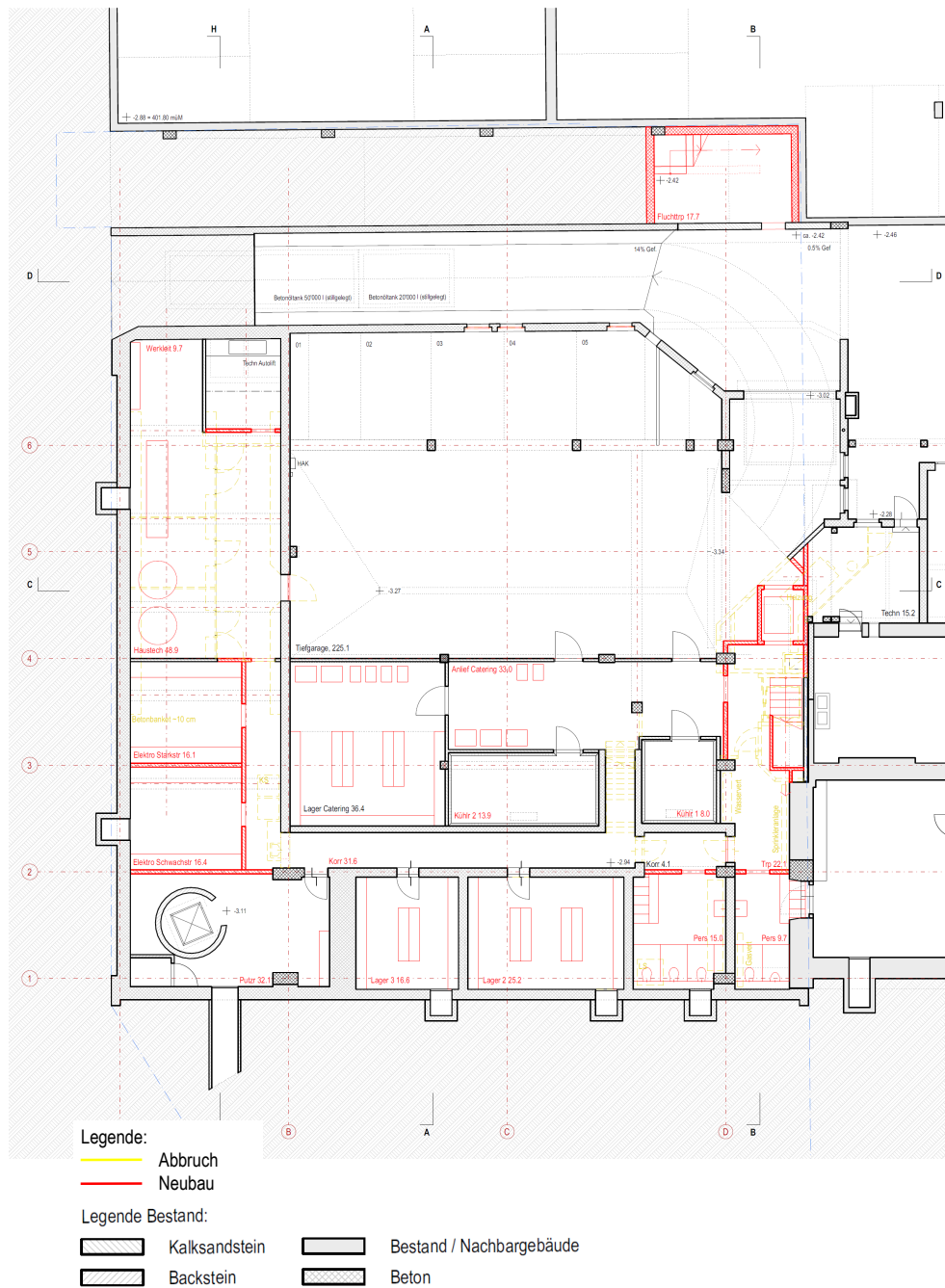


Abbildung 4: Machbarkeitsstudie Casino Frauenfeld; Untergeschoss

## Erdgeschoss

Der Rückbau der Läden und des Réduits schafft Raum für ein grosszügiges und frei bespielbares Foyer. Brandschutztüren trennen das Foyer vom Zugangsbereich auf der Seite Kasernenplatz. Die seitliche Bar entlang der neu eingeführten Fluchttreppen bedient sowohl den Foyer- als auch den Aussenbereich. Mit der Verlagerung der WC-Anlagen hinter die Garderobe können Flächen für das Catering an funktional optimaler Lage angeboten werden. Damit die Fluchtwegbreiten bei den neu eingeführten Fluchttreppen eingehalten werden, muss eine der hauptbelasteten statischen Stützen an der Fassade versetzt werden.

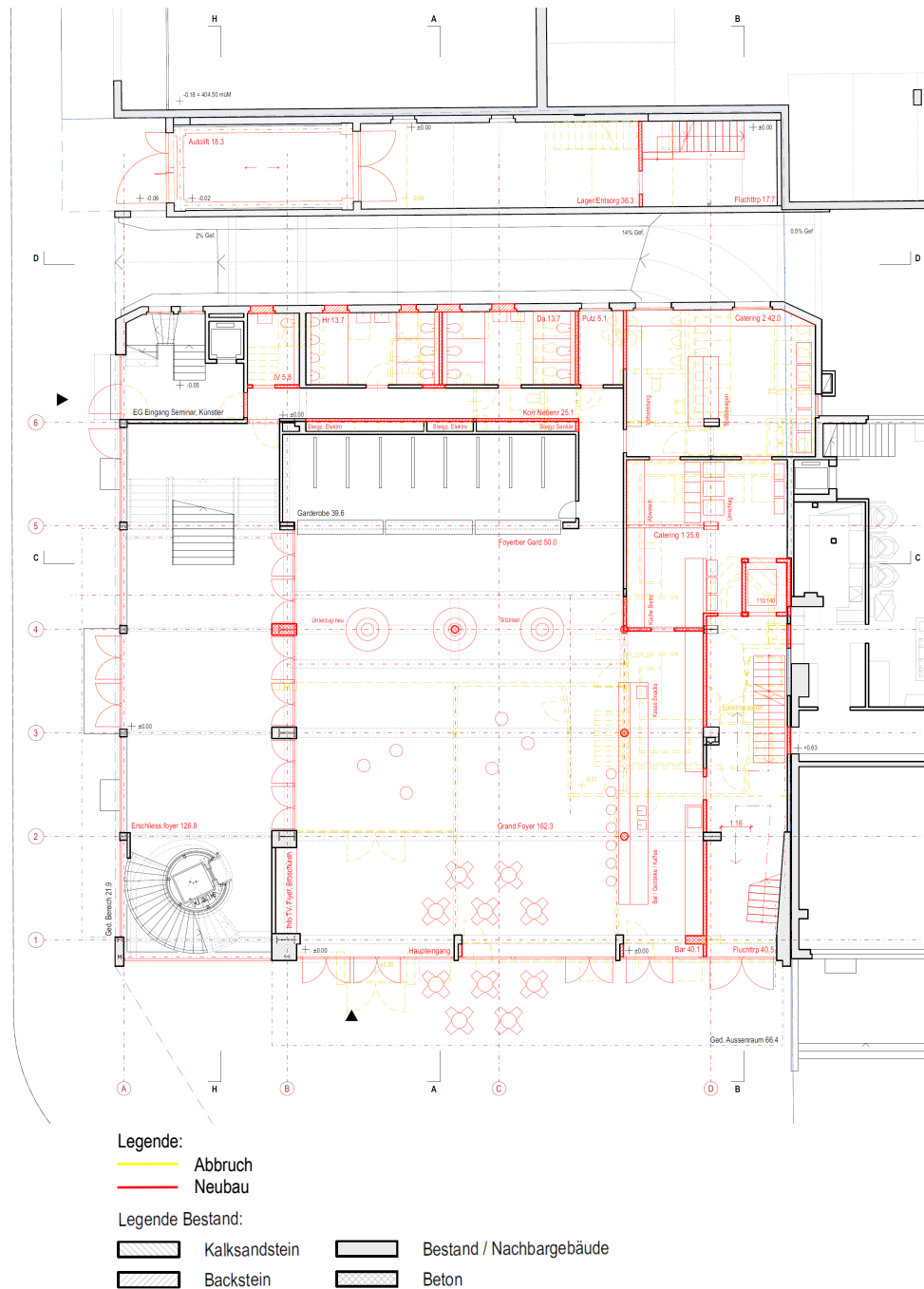


Abbildung 5: Machbarkeitsstudie Casino Frauenfeld; Erdgeschoss

## Zwischengeschoß

Die Künstlergarderoben und Nebenräume werden neu organisiert und hindernisfrei erschlossen.

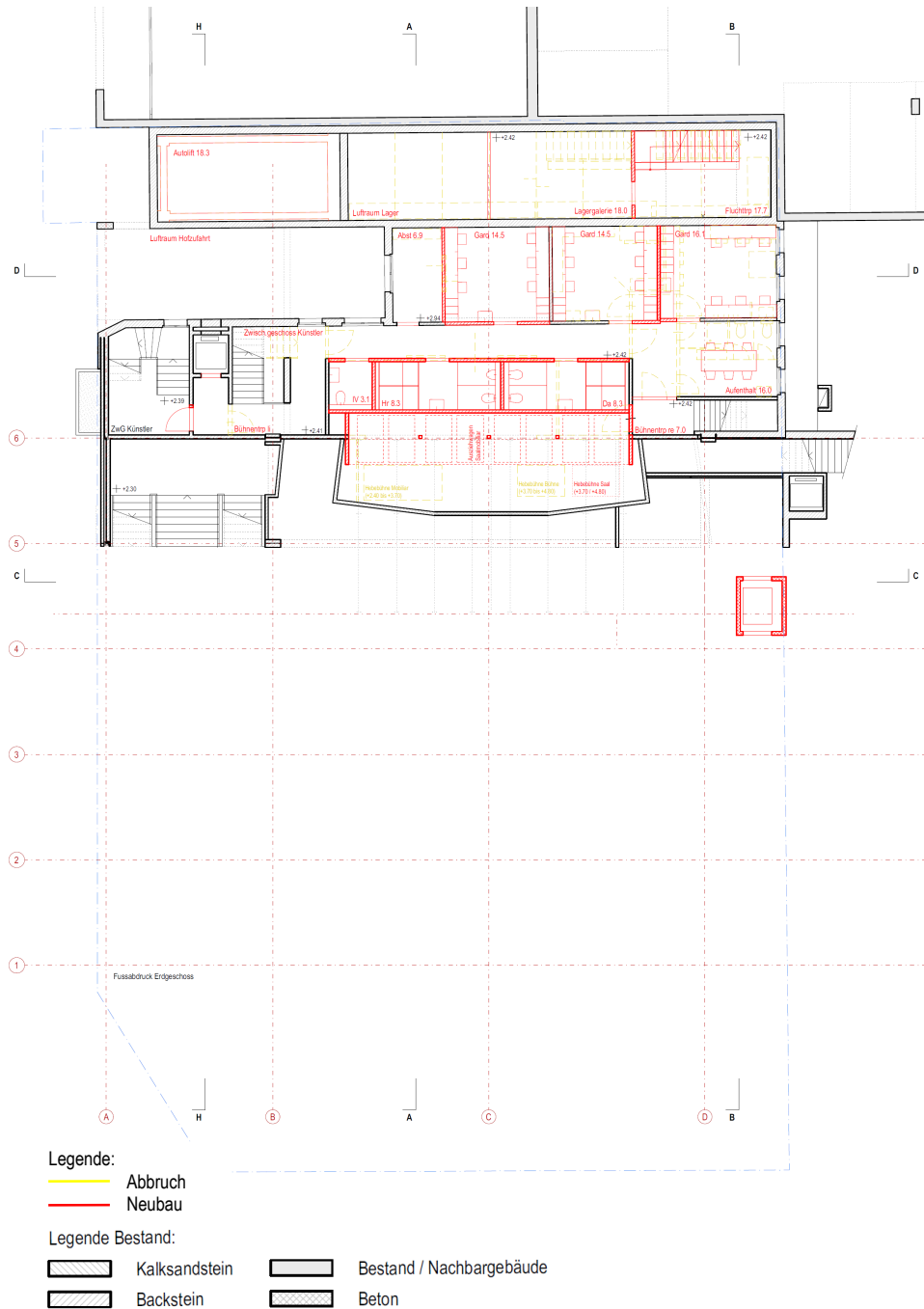


Abbildung 6: Machbarkeitsstudie Casino Frauenfeld; Zwischengeschoß

## Saalgeschoss

Seitlich vom Saal, anstelle der heutigen Küche, stellen die zusätzlichen Treppen die Entfluchtung des Saals sicher. Ein neuer Lift versorgt den rückwärtigen Bereich vom Untergeschoss bis ins 1. Obergeschoss und dient vor allem dem Betriebspersonal. Die Servicezone für das Catering bei Banketten ist klein. Diese Thematik muss in der nächsten Planungsphase genauer untersucht werden. Im Bereich der Hinterbühne erhöht ein neues Fluchttreppenhaus die mögliche Personenbelegung auf der Bühne.

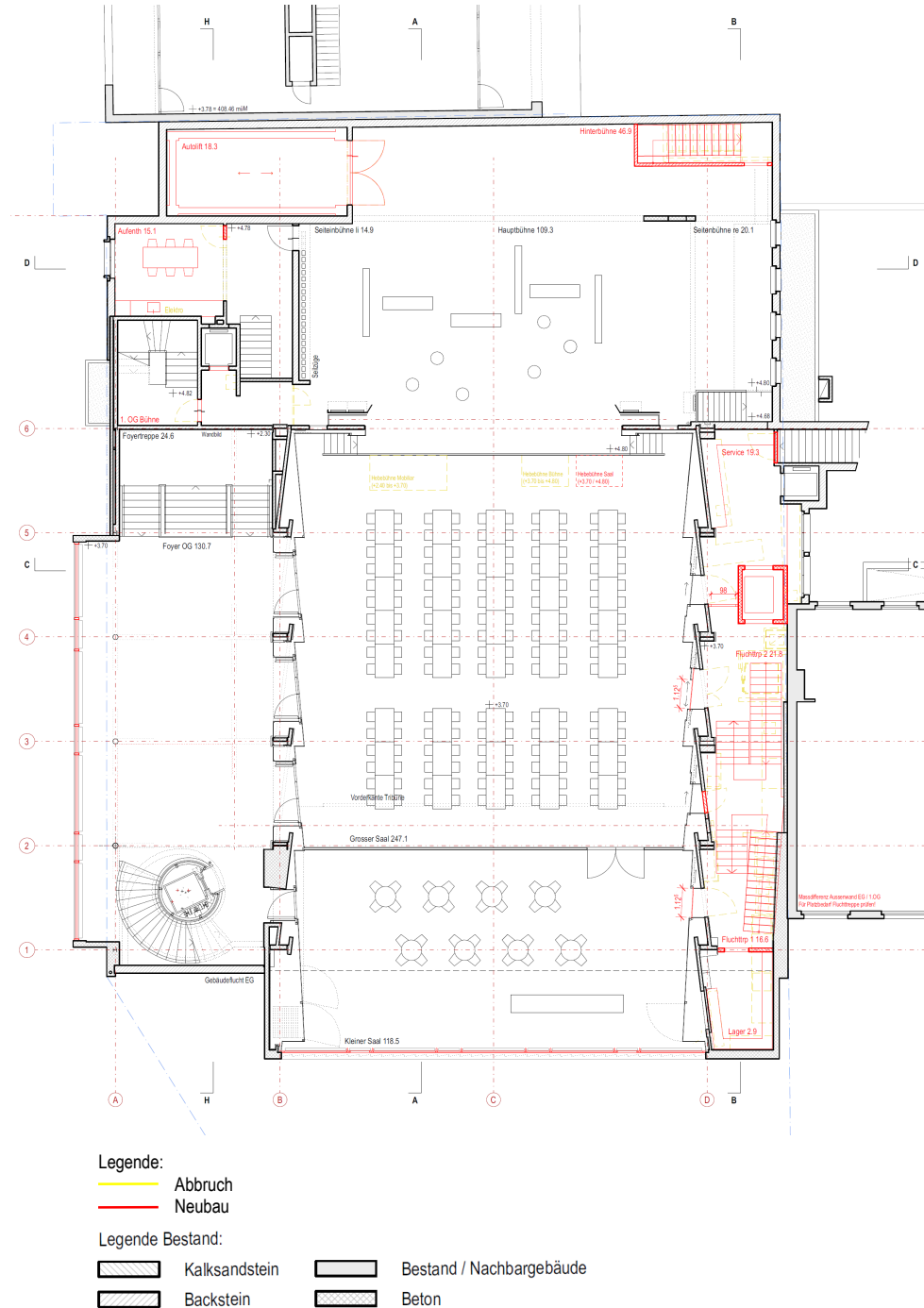


Abbildung 7: Machbarkeitsstudie Casino Frauenfeld; Saalgeschoss

## 2. Obergeschoss

Die ehemaligen Büroflächen werden zu Künstlergarderoben umgenutzt. Die Galerie wird mit einem zusätzlichen Fluchtweg in die neue Künstlergarderobenzone ertüchtigt. Die Nasszellen im Bereich des südlichen Treppenhauses werden neu erstellt. Die Fluchtwege auf der Galerie müssen verbreitert werden.

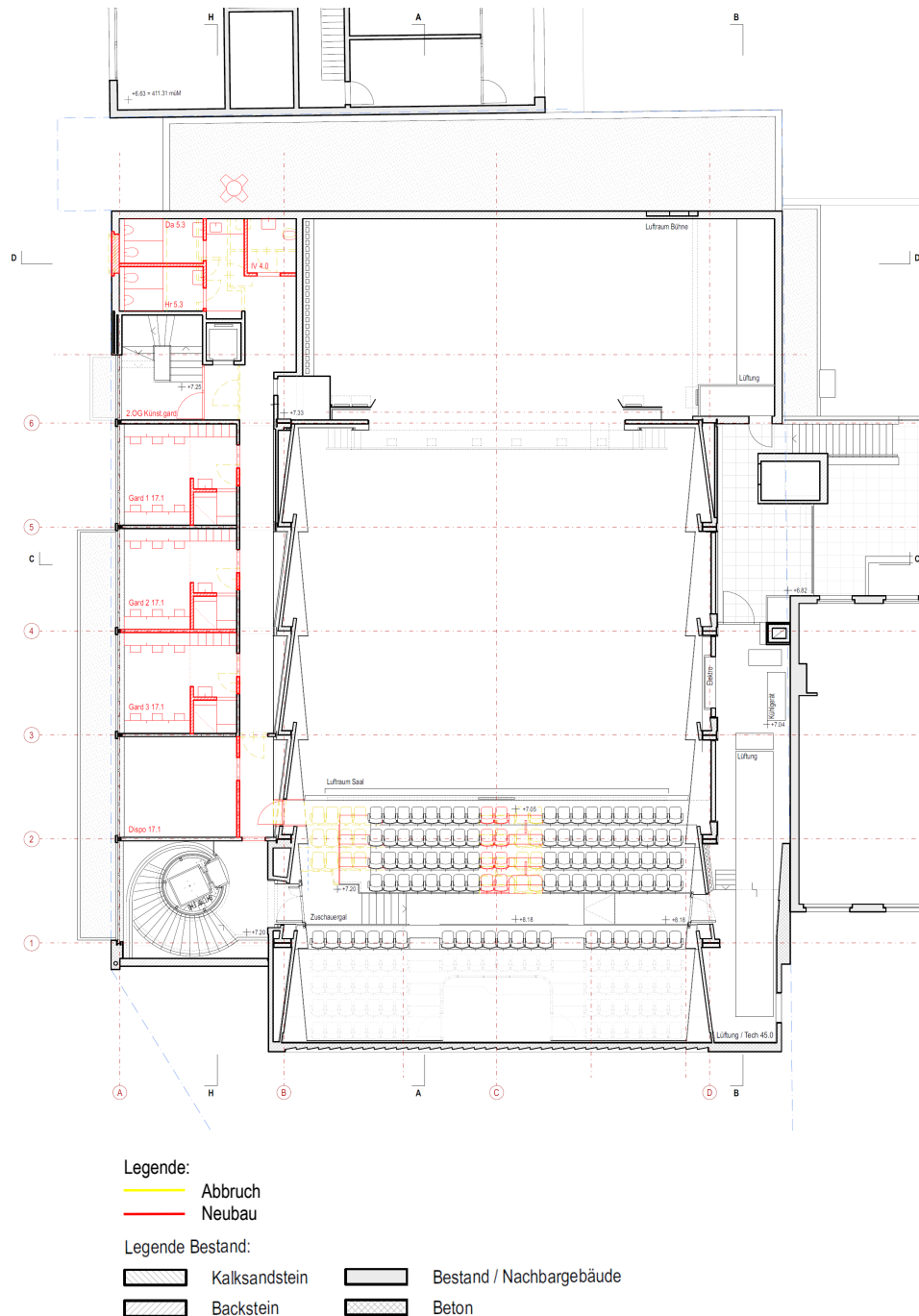


Abbildung 8: Machbarkeitsstudie Casino Frauenfeld; 2. Obergeschoss

### 3. Obergeschoss

Die ehemaligen Büroflächen können ohne grössere bauliche Eingriffe übernommen werden. Hier bietet sich die Möglichkeit, Büroräume vorzusehen. Der Nasszellenbereich wird analog dem 2. Obergeschoss erstellt und mit einer IV-Nasszelle ausgerüstet.

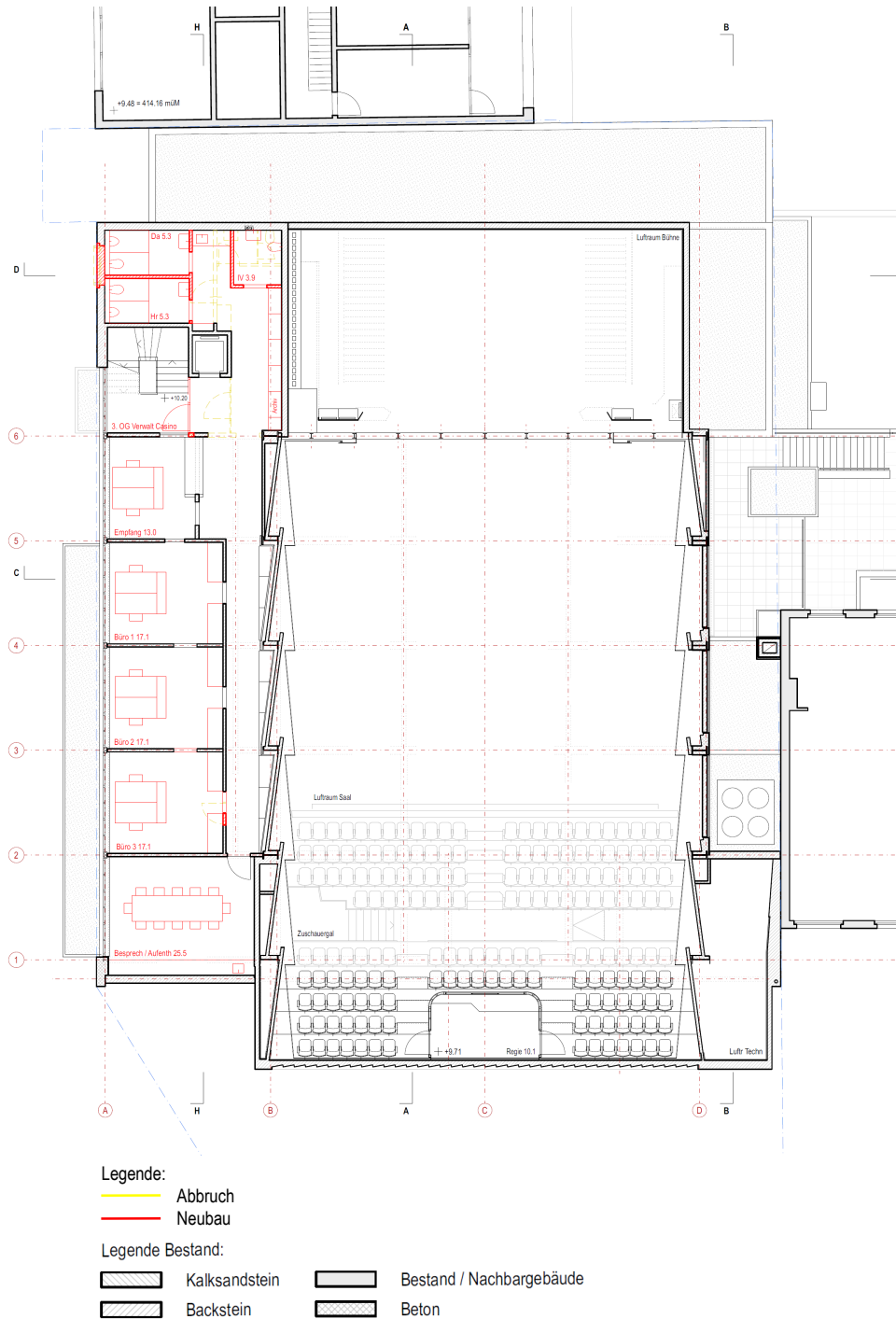


Abbildung 9: Machbarkeitsstudie Casino Frauenfeld; 3. Obergeschoss

#### 4. Obergeschoss

Hier könnten Seminarräume angeboten werden. Ein flexibel anpassbares Raumprogramm deckt unterschiedliche Bedürfnisse ab. Der Innenhof wird von Einbauten befreit und kann zu einem attraktiven Raum für Pausen eingerichtet werden. Auf der Westseite sind Flächen für die Lüftungstechnik im Bereich der bestehenden Steigzonen<sup>8</sup> vorgesehen.

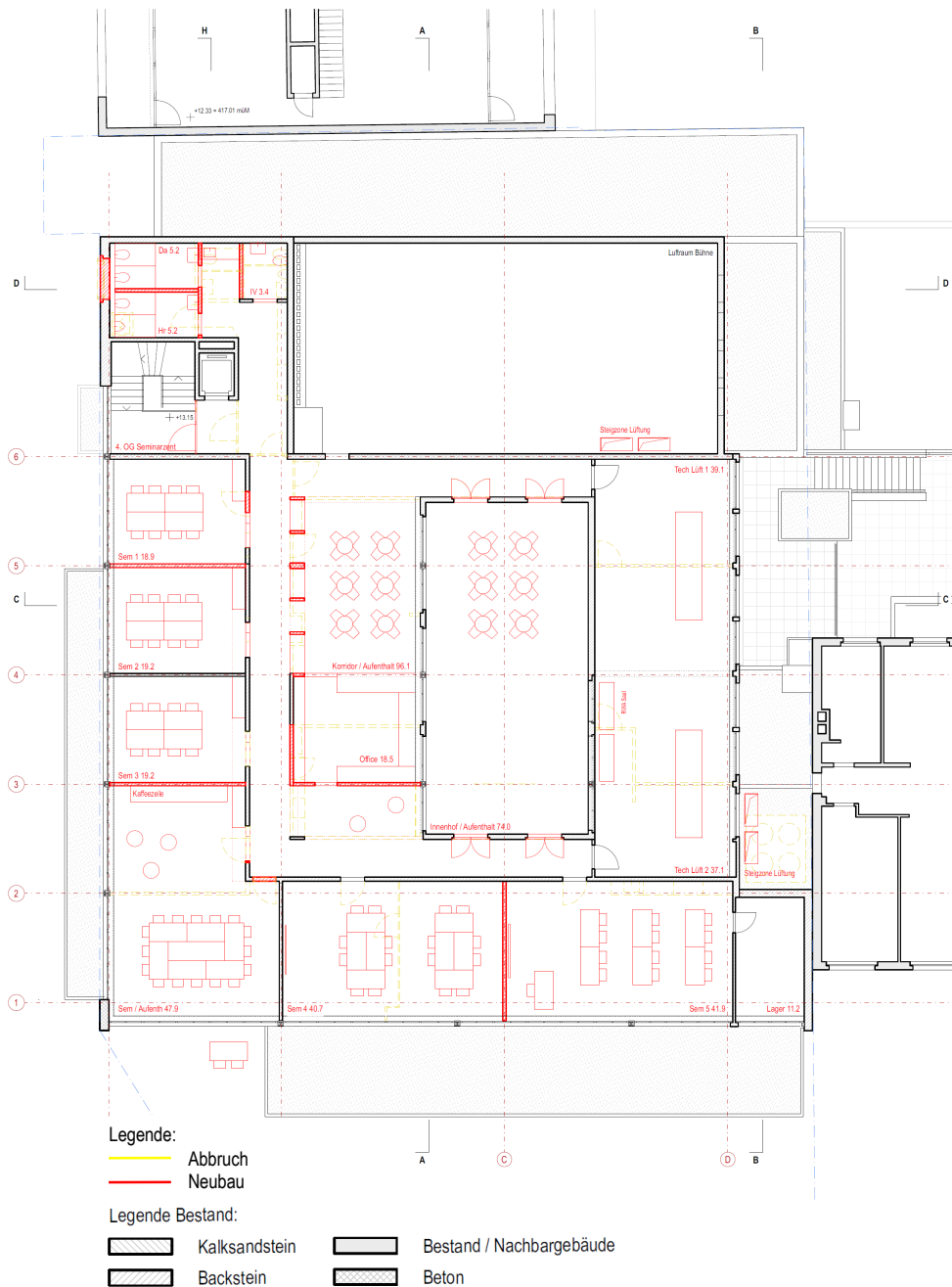


Abbildung 10: Machbarkeitsstudie Casino Frauenfeld; 4. Obergeschoss

<sup>8</sup> Steigzonen sind die Bereiche, in denen die Zuleitungen, darunter Lüftung, Strom oder Wasser, verteilt und in andere Stockwerke geleitet werden.

### *Erstellungskosten*

Die Erstellungskosten für die Sanierung sind bei einer Kostengenauigkeit von  $\pm 20\%$  mit 22.8 Mio. Franken inkl. MWST errechnet worden (siehe Beilage 09). Um mehr Planungssicherheit zu erhalten, wurde eine Zweitkostenschätzung von einem Baumanagementbüro erstellt. In dieser werden die Sanierungskosten mit 22.1 Mio. Franken inkl. MWST bei einer Kostengenauigkeit von  $\pm 25\%$  beziffert (siehe Beilage 12). Es wird aber mit zusätzlichen kostentreibenden Massnahmen gerechnet, womit die Kosten der Gesamtsanierung auf 27.6 Mio. Franken ( $\pm 25\%$  Kostengenauigkeit) geschätzt werden (siehe Kapitel 7).

### **Lösungsvariante Neubau am bestehenden Standort**

Die Variante Ersatzneubau entspricht deckungsgleich der Variante Gesamtsanierung, aber setzt diese als kompletten Neubau um. Bei einem Neubau auf dem gleichen Grundstück bietet sich eine ähnliche Anordnung wie in der Gesamtsanierung an, da die bestehende räumliche Anordnung mit Bühne, Saal, kleiner Saal und Galerie sehr viele Nutzungsmöglichkeiten zulässt. Mit vertretbarem Aufwand lässt sich ein Kostenvergleich zwischen einer Gesamtsanierung und einem Neubau durchführen. Die Erstellungskosten für den Ersatzneubau sind bei einer Kostengenauigkeit von  $\pm 20\%$  mit rund 34.5 Mio. Franken inkl. MWST errechnet worden (siehe Beilage 09).

### **Fazit des Stadtrats zur Machbarkeitsstudie**

Die Machbarkeitsstudie Casino Frauenfeld zeigt auf, dass eine Sanierung der Liegenschaft am Bahnhofplatz 76b/Kasernenplatz 4 machbar ist und einen zukunftsgerichteten Betrieb eines Stadtsaals – ergänzt mit dem neuen Seminarraumangebot im 4. Obergeschoss – ermöglicht. Aufgrund der deutlich geringeren Kosten und Treibhausgas-Emissionen sowie der kürzeren Planungs- und Bauzeit gegenüber einem Neubau am bestehenden Standort (siehe Kapitel 6) spricht sich der Stadtrat für die (zeitnahe) Sanierung der Liegenschaft am Bahnhofplatz 76b/Kasernenplatz 4 aus.

## **4 Prüfung Massnahmen zur Brandschutzertüchtigung, zur Erhöhung der Erdbbensicherheit und zur temporären Erhöhung der Personenanzahl**

Ohne Verbesserung der Fluchtwegsituation darf im Casino ab dem 1. Januar 2026 der Saal nur noch mit 300 Personen und die Galerie mit 50 Personen belegt werden (aktuell Saal 473 Personen, Galerie 176 Personen). Bei einer Sitzplatzkapazität von 350 Personen hätten im Vergleichsjahr 2023 von total 100 Veranstaltungen 23 Veranstaltungen weniger stattgefunden.

Der Stadtrat liess für die temporäre Verbesserung der Brandschutz- und Erdbbensituation und zur Erhöhung der Personenanzahl Abklärungen durchführen. Damit kann abgeschätzt werden, welche Massnahmen und Kosten zur Ertüchtigung des Bestands anfallen, bis eine definitive bauliche Lösung Gesamtsanierung am bestehenden Standort zur Verfügung steht.

### **Brandschutzertüchtigungen**

Die Saaltüren zwischen Saal und Foyer entsprechen nicht den aktuellen Brandschutzvorschriften und müssen ertüchtigt werden. Im Zwischengeschoss fehlt eine Brandschutzwand unter der Bühne als Abtrennung zum Saal. Aus dem Garderoben- und Bühnenbereich muss ein direkter Fluchtweg geführt werden. Der Fluchtweg aus dem Untergeschoss müsste neu über ein heute bestehendes Ladenlokal geführt werden. Wenn das Foyer im Erdgeschoss wieder für den

Pausenausschank genutzt werden soll, muss das Foyer durch eine Brandschutzwand mit Brandschutztüren von der Treppenzone getrennt werden.

### ***Erdbebensicherheit***

Die Erdbebensicherheit ist gemäss den aktuellen SIA-Normen nicht gegeben. Für das Erdgeschoss sind sofortige Massnahmen angezeigt. Es wird empfohlen, mit drei neuen Betonwänden das Erdgeschoss auszusteifen. Das Risiko ist jedoch gross, dass neue Wände, die jetzt eingezogen werden, mit der Gesamtsanierung nicht am richtigen Ort stehen und wieder abgebrochen werden müssen. Ein mögliches Konzept für Verstärkungsmassnahmen könnte den Einsatz neuer, durch alle Obergeschosse verlaufender Stahlbetonwände umfassen. Damit die Erdbebenschutzmassnahmen auf die Gesamtsanierung abgestimmt sind, muss die Projektphase der Gesamtsanierung abgewartet werden.

### ***Massnahmen zur provisorischen Personenanzahlerhöhung***

Damit der Saal ab Januar 2026 mit mehr als 350 Personen (davon 50 Personen auf der Galerie) betrieben werden kann, müssten zusätzlich zu den beschriebenen Brandschutz- und Erdbebenertüchtigungsmassnahmen, die Fluchttreppen in getrennte vertikale Fluchtwege unterteilt und ihre Kapazität erhöht werden. Leider können bauliche Massnahmen zur Personenanzahlerhöhung im Casino nicht isoliert durchgeführt werden. Es müssen gleichzeitig auch der Brand- und Erdbebenschutz sichergestellt werden.

Für die provisorische Personenanzahlerhöhung in Kombination mit der Brandschutz- und Erdbebenertüchtigung wurden vier Varianten erarbeitet (siehe Beilage 10): Mit einer Minimalinvestition von 150'000 Franken im Elektro- und Bühnenbereich kann das Casino mit total 350 Personen weiterbetrieben werden (300 Personen im Saal und 50 Personen auf der Galerie). Weitere Varianten zeigen den Ausbau auf 390 bis 500 Personen auf, was jedoch Kosten für den Übergangsbetrieb von über 2 Millionen Franken zur Folge hätte. Damit wäre der Casinobetrieb aber nicht langfristig gesichert. In den nächsten fünf bis zehn Jahren fallen weitere umfassende bauliche Massnahmen an. Diese fortlaufend umzusetzen, würde wiederkehrende Schliessungen des Casinobetriebs nach sich ziehen.

### ***Fazit des Stadtrats***

Gemäss den Ausführungen im Kapitel 3 (siehe Fazit des Stadtrats auf Seite 19) zur Machbarkeitsstudie Casino steht für den Stadtrat die Gesamtsanierung der Liegenschaft am Bahnhofplatz 76b/Kasernenplatz 4 im Vordergrund. Es muss damit gerechnet werden, dass sämtliche Massnahmen zur Ertüchtigung des Bestands (z.B. Brandschutz und Erdbebensicherheit) und zur temporären Personenanzahlerhöhung bei der Gesamtsanierung zurückgebaut werden müssen. Folgerichtig müssten die erwarteten Kosten für diese Massnahmen von 2 bis 2.5 Mio. Franken innert weniger Jahren, d.h. bis zum Baustart der Sanierung abgeschrieben werden.

Zur Reduktion der Zeitspanne mit eingeschränktem Betrieb und zur Fokussierung der finanziellen und personellen Ressourcen sieht der Stadtrat ein beschleunigtes Verfahren mittels eines Gesamtkredits vor (siehe Kapitel 6) und verzichtet gleichzeitig auf die Umsetzung von temporären baulichen Massnahmen.

## **5 Betriebskonzept**

Die Belegungsstatistik zeigt, dass 89 Veranstaltungstage im Jahr 2024 gebucht wurden. Dies trotz der Tatsache, dass bereits Einschränkungen bestanden wie die nicht mehr mögliche Nutzung des Foyers (z.B. als Apéro-, Verpflegungs- und Ausstellungsfläche). Im Jahr 2023, als noch keine Einschränkungen galten, verzeichnete das Casino 100 Veranstaltungstage. Besonders gefragt sind Konzertbestuhlungen mit bis zu 650 Personen sowie Bankette mit 300 bis 350 Gästen.

Die Machbarkeitsstudie Casino (siehe Beilage 09) zeigt auf, dass eine umfassende Gesamtsanierung die optimale Lösung darstellt, um den Betrieb in den kommenden Jahrzehnten nachhaltig und effizient zu betreiben. Durch die Optimierung der Anordnung der Räumlichkeiten werden effizientere Betriebsabläufe ermöglicht.

### ***Veranstaltungsangebot***

Das Veranstaltungsangebot umfasst weiterhin Konzerte, Theater, Firmenanlässe, Generalversammlungen und private Feiern (siehe Beilage 11). Die neue Infrastruktur mit modernisierter Bühnentechnik, optimierten Catering-Flächen und einem erweiterten Foyer eröffnet insbesondere für grössere Firmenveranstaltungen und digitale Formate neue Möglichkeiten. Diese Vielfalt unterstreicht den hohen Stellenwert des Saals für die lokale Kultur- und Vereinslandschaft.

Die Marktanalyse 2024 (siehe Beilage 01) hebt hervor, dass Frauenfeld im Segment mittlerer Lokalitäten eine zentrale Rolle einnimmt. Für Konzerte bis 600 Personen und Bankette bis 350 Personen ist der Stadtsaal unverzichtbar. Zudem gibt es Potenzial, neue Veranstaltungsarten wie hybride Events, Firmenpräsentationen oder Fachtagungen zu etablieren.

Um diese Einschätzungen zu validieren, wurden im Vorfeld verschiedenste Abklärungen sowie strukturierte Befragungen mit den relevanten Nutzendengruppen durchgeführt. Die Rückmeldungen bestätigen den hohen Bedarf an einem flexiblen, technisch zeitgemässen und zentral gelegenen Veranstaltungsort und belegen die breite Abstützung in Kultur, Wirtschaft und Gesellschaft.

### ***Zukünftiges Nutzungskonzept***

Das Amt für Freizeit und Sport (AFS) wird weiterhin die gesamte Organisation und Durchführung der Veranstaltungen übernehmen (siehe Beilage 11). Das Angebot wird noch vielseitiger: Zusätzlich zum breiter nutzbaren Stadtsaal entstehen im obersten Geschoss moderne Seminarräume, die flexibel gemietet werden können. Diese Erweiterung bietet Potenzial, neue Zielgruppen anzusprechen, insbesondere Unternehmen und Organisationen, die eine professionelle Infrastruktur für Workshops, Tagungen oder Schulungen benötigen.

Synergien mit der Stadtkaserne werden gezielt genutzt. Das AFS übernimmt künftig auch die Koordination und Verwaltung der dort stattfindenden Veranstaltungen. Dies ermöglicht eine einheitliche Anlaufstelle für Veranstaltende und stärkt die Attraktivität von Frauenfeld als Event-Standort. Zudem wird die Nutzung der Technik, des Personals und des Caterings zwischen Stadtsaal und Stadtkaserne optimiert.

Der Stadtrat ist überzeugt, dass nach dem für die Bauarbeiten nötigen Betriebsunterbruch von zwei Jahren die Frauenfelder Nutzerinnen und Nutzer sowie Veranstaltende der Region und kommerzielle Anbieter wieder zurückgewonnen werden. Der gute Ruf des Casinos und die hohe Qualität der Dienstleistungen bilden eine solide Grundlage für eine weiterhin hohe Auslastung.

### ***Gebührentarif***

Die Miettarife des Casinos Frauenfeld wurden seit 2018 nicht angepasst. Mit der Modernisierung des Stadtsaals ist eine Überarbeitung des Gebührentarifes und eine Erhöhung der Gebühren vorgesehen. Für auswärtige Veranstaltende ist eine Anhebung um rund 30 % geplant, für Frauenfelder Vereine und Veranstaltende um etwa 15 %. Die Nutzung der Bühne soll mit einem Zuschlag von rund 30 % berechnet werden. Die Umsatzabgabe von 10 % auf Catering-Dienstleistungen sollen bestehen bleiben, wobei Frauenfelder Vereine davon ausgenommen sind. Die bestehenden Vergünstigungen sollen erhalten bleiben: Frauenfelder Vereine erhalten 20 % Rabatt, Jugendveranstaltungen bis zu 50 %.

### ***Betriebskosten und Personal***

Die Erfolgsrechnung wies in den letzten Jahren einen Aufwandüberschuss zwischen 400'000 und 500'000 Franken auf, je nach betrieblichen Unterhalts- und Sanierungskosten (siehe Kapitel 7). Nach der Sanierung ist mit einer Reduktion der Energiekosten zu rechnen, da moderne und energieeffiziente Systeme eingesetzt werden. Gleichzeitig werden die Betriebsunterhaltskosten für die erweiterte Infrastruktur steigen. Die Einnahmen ergeben sich aus Saal- und Raummieten von Veranstaltenden und Nutzenden, der Ausmietung mobiler Event-Technik sowie aus Services wie Regie-Assistenz, Garderoben und weiteren Dienstleistungen für Veranstaltende.

### ***Personalbedarf***

Die Verantwortung für Umbau und Unterhalt der Liegenschaft liegt beim Amt für Hochbau und Stadtplanung. Das AFS betreibt den Stadtsaal und ist zuständig für die Administration, den Hausdienst inklusive Reinigung sowie die Bühnentechnik.

Aktuell arbeitet das Casino-Team bereits an der Belastungsgrenze. Die Aufgaben in Hausdienst, Technik und Logistik werden nur durch überdurchschnittliches Engagement und regelmässige Überstunden bewältigt. An personellen Ressourcen kann nicht weiter gespart werden.

Mit der Totalsanierung wird der Aufwand weiter steigen – insbesondere durch eine höhere Auslastung (110–120 Eventtage pro Jahr), eine flexiblere Nutzung und zusätzliche Angebote wie die neuen Seminarräume. Die neue räumliche Anordnung und die damit verbundenen optimierten Betriebsprozesse (z. B. effizientere Anlieferung, verkürzte Auf- und Abbauzeiten) bringen zwar gewisse Einsparungen im Arbeitsaufwand, dennoch entsteht ein Mehrbedarf an Personal. Dieser resultiert aus dem bestehenden Unterbestand, der geplanten Erhöhung der Eventtage, der zusätzlichen Wochenenden, dem neuen Seminarangebot sowie der zusätzlichen Bewirtschaftung der Veranstaltungen in der Stadtkaserne. In der Gesamtschau führt dies zu einer notwendigen Erhöhung des Personalbestandes, was einem Plus von 90 Stellenprozent entspricht. Mit den neuen Angeboten können zusätzliche Einnahmen generiert sowie Effizienzsteigerungen durch Synergien im Betrieb erreicht werden.

Funktion	Bestand	Ausgleich Unterbestand	Erweiterung Stadtkaserne	Erhöhung Eventtage	Erweiterung Seminare	Total Anpassung	Total Personal
Administration	10%		3%	3%	4%	10%	20%
Bereichsleitung	100%		0%	0%	0%	0%	100%
Bühnentechnik / Hausdienst	120%	20%	15%	10%	5%	50%	170%
Aushilfen Pool Casino	20%		0%	5%	0%	5%	25%
Reinigung	30%		10%	5%	10%	25%	55%
<b>Total</b>	<b>280%</b>	<b>20%</b>	<b>28%</b>	<b>23%</b>	<b>19%</b>	<b>90%</b>	<b>370%</b>

Tabelle 1: Personalbedarf nach Realisierung

### **Personal während der Bauphase**

Das Casino wird während der Bauphase rund 24 Monate geschlossen bleiben. Dem Stadtrat ist es ein Anliegen, während der Bauphase den Mitarbeitenden des Casinos eine Zwischenlösung anzubieten. Entsprechend werden die Mitarbeitenden während der Bauphase bei anderen städtischen Anlagen und im Gebäudeunterhalt eingesetzt.

## **6 Vorgehen und Termine**

Für den Stadtrat steht die Gesamtanierung des Casinos am bestehenden Standort im Vordergrund. Um nicht hohe Kosten für temporäre bauliche Massnahmen zu generieren und möglichst zeitnah einen Casinobetrieb ohne Einschränkungen zu ermöglichen, möchte der Stadtrat den Planungs- und Bauprozess sowie den politischen Prozess möglichst kurzhalten. Das Standardvorgehen in vergleichbaren Vorhaben sieht üblicherweise eine erste Abstimmung über einen Planungskredit vor (je nach Höhe Freigabe durch den Gemeinderat oder durch die Stimmbevölkerung). Mit dem Planungskredit wird das Bauprojekt erarbeitet, für dessen Umsetzung schliesslich bei der Stimmbevölkerung eine Baukreditabstimmung durchgeführt wird.

Mit der frühzeitigen Abstimmung über einen Gesamtkredit (Planungs- und Baukredit) kann eine zweite Volksabstimmung vermieden werden und eine Zeitersparnis von rund einem Jahr erreicht werden. Um den Prozess weiter zu beschleunigen, bereitet der Stadtrat parallel zum Abstimmungsprozess das Planerwahlverfahren (gemäss SIA 144 «Ordnung für Planerwahlverfahren») als Vorleistung vor. Das Honorar für die Vorbereitung des Planerwahlverfahrens durch ein externes Büro liegt aufgrund der erwarteten Honorarsumme in der Kompetenz des Stadtrats.

Mit den zwei vorgeschlagenen Massnahmen kann der Planungsprozess um über ein Jahr gekürzt werden. Daraus entsteht der seitens Stadtrats angestrebte Zeitplan (siehe Tabelle 2) für die Sanierung des Casinos.

<b>Planungsphase</b>	<b>Zeitraum</b>
Vorbereitung Planerwahlverfahren	Okt. 2025 – März 2026
Planerwahlverfahren	April 2026 – Nov. 2026
Ausschreibung und Beauftragung Fachplaner	April 2026 – Nov. 2026
Erarbeitung Vorprojekt, Projekt und Kostenvoranschlag	Dez. 2026 – Nov. 2027
Genehmigung Projekt und Kostenvoranschlag	Dez. 2027 – März 2028
Baugesuch, Ausführungsplanung	April 2028 – März 2029
Bauausführung	April 2029 – März 2031

Tabelle 2: Terminprogramm mit Gesamtkredit für die Sanierung des Casinos am bestehenden Standort

## 7 Finanzen zur Sanierung

Nachfolgend wird der finanzielle Aufwand dargelegt, welcher künftig durch die Sanierung der Liegenschaft am Bahnhofplatz 76b/Kasernenplatz 4 anfallen wird.

### **Investitionskosten**

Für die Gesamtsanierung ist bei einer Kostengenauigkeit von  $\pm 20\%$  gemäss der Machbarkeitsstudie (siehe Beilage 09) von einem Investitionsaufwand von rund 22.8 Mio. Franken inkl. MWST auszugehen (vgl. Tabelle 3). Damit die Realisierung möglichst rasch erfolgen kann, möchte der Stadtrat einen Gesamtkredit für die Bausumme über den ganzen Planungs- und Bauprozess genehmigen lassen. Da die Planung noch nicht im Detail erfolgt ist, muss für diese Unsicherheit eine zusätzliche Reserve eingerechnet werden. Um mehr Planungssicherheit zu erhalten, wurde eine Zweitkostenschätzung von einem Kostenplaner eingeholt (siehe Beilage 12). Da die Einschätzung der Zweitkostenschätzung bei einer Kostengenauigkeit von  $\pm 25\%$  einige Zusatzrisiken ermittelt hat, werden diese Zahlen als Grundlage für die Gesamtkosten eingesetzt.

Die Zweitkostenschätzung hat zusätzliche Kostentreiber eruiert, die in die Kostenschätzung aufgenommen werden. Die Schadstoffsanierung wird aufwändiger eingeschätzt. Die Gebäudedekosten sind etwas tiefer. Es wird angenommen, dass beim Stahlbau zusätzliche Sanierungsarbeiten anfallen, wenn die Sondierungsergebnisse vorhanden sind. Bei der Lüftung wird davon ausgegangen, dass im Saal grössere Lüftungsquerschnitte eingebaut werden müssen. Dadurch muss die Holzverkleidung im Saal demontiert und wieder montiert werden. Zusätzlich wird ein Betrag für die vorliegende Machbarkeitsstudie und das Planerwahlverfahren eingerechnet.

<b>BKP<sup>9</sup></b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Machbarkeitsstudie (CHF)</b>	<b>Zweitkostenschätzung (CHF)</b>
1	Vorbereitungsarbeiten	700'000	1'300'000
	Zusatzaufwand Schadstoffsanierung	-	300'000
2	Gebäude	17'000'000	14'600'000
	Zusatzaufwand Statische Massnahmen	-	1'100'000
	Zusatzaufwand Erdbebenertüchtigung	-	1'600'000
	Zusatzaufwand Brandschutz Statik	-	400'000
	Zusatzaufwand Demontage Saalverkleidung	-	1'700'000
3	Betriebseinrichtungen	1'600'000	1'900'000
4	Umgebung	100'000	200'000
5	Baunebenkosten	600'000	900'000
6	Reserve	1'700'000	2'000'000
7	Vorstudien, Planerwahlverfahren	-	400'000
9	Ausstattung	1'100'000	1'200'000
	<b>Total</b>	<b>22'800'000</b>	<b>27'600'000</b>

*Tabelle 3: Gesamtsanierung Erstellungskosten Gesamtkredit inkl. 8.1 % MWST*

### ***Abschreibungen und Vorfinanzierungen***

#### *Bisherige Abschreibungen*

Von den seit 1956 erfolgten Investitionen werden per Ende 2025 1'064'329 Franken als Restbuchwerte geführt (vgl. Tabelle 4).

---

<sup>9</sup> BKP = Baukostenplan

<b>Nr.</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Jährliche Abschreibungen (CHF)</b>	<b>Geplanter Restbuchwert per Ende 2025 (CHF)</b>
ANR00042	Stadtcasino, Kasernenplatz 4, Baubeitrag an Sanierungsmassnahmen	64'200	769'500
ANR00047	Casino; Erneuerung Lift, Treppenhaus Bürotrakt Casino	2'700	31'400
ANR00048	Stadtcasino, Erneuerung WC-Anlagen Bürotrakt 3. + 4. OG, Teilerneuerung	4'200	49'400
ANR00360	Sanierung Bürotrakt inkl. Zugang (Casino)	15'300	214'029
	<b>Total</b>	<b>86'400</b>	<b>1'064'329</b>

*Tabelle 4: Laufende Abschreibungen Liegenschaft Bahnhofplatz 76b/Kasernenplatz 4 inkl. 8.1 % MWST*

Dabei stellen 850'300 Franken (ANR00042, ANR00047 und ANR00048) «Vermieterinvestitionen» dar. Der Betrag über 214'029 Franken (ANR00360) sind «Mieterausbauten» für das Amt für Gesellschaft und Integration. Durch die Sanierung werden die obigen Anlagewerte vernichtet. Sie sind bis zu deren Vernichtung abzuschreiben. Neben den jährlichen Abschreibungen von 86'400 Franken sind die verbleibenden Restbuchwerte als ausserplanmässige Abschreibungen der Erfolgsrechnung zu belasten. Mit Beschluss über die Sanierung des Casinos sind die Abschreibungen vorzunehmen. Die Erfolgsrechnungen 2025 bis 2029 werden mit ausserplanmässigen Abschreibungen von jährlich 126'500 Franken belastet.

#### *Abschreibungen Sanierung*

Gebäude sind gemäss dem Anhang der Verordnung des Regierungsrates über das Rechnungswesen der Gemeinden (RB 131.21) über 33 Jahre linear abzuschreiben. In diesem Projekt befinden sich wesentliche technische Anlagen, deren Nutzungsdauer sich von der des Gebäudes abheben. Bei den technischen Anlagen kann aufgrund der Erfahrungswerte davon ausgegangen werden, dass diese nach 15 Jahren ersetzt werden müssen.

Zu den technischen Anlagen mit 15 Jahren Nutzungsdauer zählen Apparate, Armaturen, Regelorgane, Schaltschränke, Leuchten etc. und ein grosser Teil der Bühnentechnik und Betriebs-einrichtung.

Ab dem 16. Abschreibungsjahr reduzieren sich die Abschreibungen theoretisch um die Technik- und Bauteileabschreibungen. Ersatz- und Reparaturkosten unter 100'000 Franken laufen über die Erfolgsrechnung und werden nicht aktiviert. Ersatzbeschaffungen und Sanierungen mit mehrjährigem Nutzen werden ab einer Summe von 100'000 Franken aktiviert und über die Restnutzungsdauer der gesamten Anlage erfolgswirksam abgeschrieben.

Mit Abstimmung vom 24. November 2024 über die Verwendung der Neubewertungsreserven im Umfang von 36.587 Mio. Franken stimmte das Frauenfelder Stimmvolk deutlich der Bildung einer Vorfinanzierung «Sanierung/Neubau Casino; Stadtsaal in der Stadtkaserne» in der Höhe von 7 Mio. Franken zu<sup>10</sup>. Mit dem Ertragsüberschuss aus der Rechnung 2024 konnten zusätzliche 2 Mio. Franken Vorfinanzierung zugewiesen werden<sup>11</sup>. Damit beläuft sich die Vorfinanzierung auf insgesamt 9 Mio. Franken. Diese kann über die Nutzungsdauer des Gebäudes (33 Jahre) aufgelöst werden und damit von den Abschreibungskosten abgezogen werden.

<b>BKP</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Technik, Bauteile 15 Jahre (CHF)</b>	<b>Gebäude 33 Jahre (CHF)</b>
<b>0</b>	Grundstück	-	-
<b>1</b>	Vorbereitungsarbeiten	-	1'600'000
<b>2</b>	Gebäude	3'900'000	15'500'000
<b>3</b>	Betriebseinrichtung	1'300'000	600'000
<b>4</b>	Umgebung	-	200'000
<b>5</b>	Baunebenkosten	-	900'000
<b>6</b>	Reserve	-	2'000'000
<b>7</b>	Vorstudien, Planerwahl	-	400'000
<b>9</b>	Ausstattung	1'000'000	200'000
	<b>Bruttoabschreibung BKP 1-9</b>	6'200'000	21'400'000
	<b>Abschreibung pro Jahr</b>	413'333	648'485
	<b>Total Abschreibung pro Jahr</b>		1'061'818
	Verwendung Vorfinanzierung / Auflösung nach Nutzungsdauer		-272'727
	<b>Total jährliche Belastung neuer Stadtsaal</b>		<b>789'091</b>

Tabelle 5: Abschreibungskosten Sanierung Casino inkl. 8.1 % MWST

### **Kapitaldienst**

Der Kapitaldienst bezieht sich auf die Abschreibungen und Zinsen der Gesamtsanierung. Durch die Gesamtsanierung werden keine Abschreibungskosten aus der bestehenden Liegenschaft

<sup>10</sup> Abstimmungsbotschaft über die Verwendung der Neubewertungsreserven im Umfang von 36.587 Mio. Franken vom 24.11.25: [LINK](#)

<sup>11</sup> Geschäftsbericht und Rechnungen der Stadt Frauenfeld für das Jahr 2024 vom 29. April 2025: [LINK](#)

übernommen. Das Grundstück ist bereits vollständig abgeschrieben und muss nicht nochmals amortisiert werden. Die Kapitalkosten belaufen sich gemäss Tabelle 6 auf rund 1.13 Mio. Franken pro Jahr.

<b>Bezeichnung</b>	<b>Jahre</b>	<b>Sanierung (CHF)</b>
Bruttoinvestitionen		27'600'000
Abschreibungen Technik, Bauteile	15 Jahre	413'333
Abschreibungen Gebäude	33 Jahre	648'485
./. Auflösung Vorfinanzierung	33 Jahre	-272'727
Kalkulatorische Zinsen 50 % des Finanzierungsbedarfs <sup>12</sup>	2.5 %	345'000
<b>Kapitaldienst pro Jahr</b>		<b>1'134'091</b>

Tabelle 6: Kapitaldienst, Angaben in Franken inkl. 8.1 % MWST

### **Förderbeiträge und Energiefonds**

Abklärungen in Bezug auf Förderbeiträge (z.B. Minergie, Kulturförderung, Lotteriefonds etc.) wurden noch keine getätigt. Da mögliche Förderbeiträge oft erst in einer späteren Projektphase zugesichert werden, dürfen sie vom benötigten Kredit nicht in Abzug gebracht werden. Ein Unterstützungsgesuch bei der Fachkommission «Fonds für erneuerbare Energie und Energieeffizienz der Stadt Frauenfeld» wurde ebenfalls noch nicht eingereicht. Der Stadtrat prüft, welche möglichen Förderbeiträge beantragt werden können. Mit der Gewährung dieser Beiträge werden sich die Nettoinvestitionen und dadurch auch die jährlichen Abschreibungen reduzieren. Die Berechnungen erfolgen auf der Basis des benötigten Kredits. In den weiteren Berechnungen werden diese Effekte jedoch nicht berücksichtigt.

### **Betriebskosten - Erfolgsrechnung**

Die Kosten basieren auf Erfahrungs- und Planwerten und gelten für den Casinobetrieb. Der Betrieb der bestehenden Büro- und Schulungsräumlichkeiten des Amts für Gesellschaft und Integration<sup>13</sup> werden hier nicht aufgeführt, da diese künftig nicht mehr in der Liegenschaft am Bahnhofplatz 76b/Kasernenplatz 4 sind. Bei den Einnahmen wurde bewusst zurückhaltend budgetiert und von einer moderaten Erhöhung ausgegangen. Die Personalkosten wurden total mit plus 90 Stellenprozent (siehe Tabelle 1) budgetiert.

<sup>12</sup> Theoretischer aktueller Preis für Geldausleihen über 25 Jahre für die Stadt Frauenfeld (abgeleitet von den Swap-Sätzen per 20.10.2023: 1.8525%).

<sup>13</sup> Miet- und Betriebskosten (Rechnung 2024) für die Räumlichkeiten des Amts für Gesellschaft und Integration (Interne Verrechnung): 150'426 Franken; diese Kosten – im Minimum – würden künftig zusätzlich bei Drittliegenschaften anfallen.

### Erfolgsrechnung

Die erwarteten Ergebnisse liegen höher als in den Vorjahren. Grund dafür ist, dass die hohen Abschreibungs- und Kapitalkosten nun in der Erfolgsrechnung dieses Bereichs verbucht werden. Zuvor wurden diese Aufwendungen in einer anderen Verwaltungsstelle geführt, wodurch die Ergebnisse in diesem Bereich niedriger ausgewiesen wurden. Durch die vollständige Zuordnung auf die eigene Kostenstelle ergibt sich nun ein vergleichbareres Bild.

<b>3</b>	<b>Aufwand</b>	<b>Franken</b>
<b>30</b>	Personalaufwand	420'600
<b>31</b>	Sach- und übriger Betriebsaufwand	175'500
<b>33</b>	Abschreibungen Verwaltungsvermögen	1'061'818
<b>34</b>	Finanzaufwand (Durchschnittliche Zinskosten)	345'000
<b>39</b>	Interne Verrechnungen	-
	<i>Total Aufwand</i>	<i>2'002'918</i>
<b>4</b>	<b>Ertrag</b>	<b>Franken</b>
<b>42</b>	Entgelte	-241'100
<b>44</b>	Finanzertrag	-
<b>46</b>	Transferertrag	-
<b>48</b>	Ausserordentlicher Ertrag	-272'727
<b>49</b>	Interne Verrechnungen	-22'300
	<i>Total Ertrag</i>	<i>-536'127</i>
	<b>Gesamtergebnis (Aufwandüberschuss)</b>	<b>1'466'791</b>
	In Steuerprozent Mittelwert 2020–2024 (695'187 Franken)	2.11 % <sup>14</sup>

Tabella 7: Betriebskosten inkl. 8.1 % MWST, provisorisches Budget Artengliederung

Das Gesamtergebnis (Aufwandüberschuss) von 1.46 Mio. Franken entspricht 2.11 Steuerprozenten. Wird davon das durchschnittliche Gesamtergebnis der Jahre 2020–2024 in der Höhe von 0.45 Mio. Franken abgezogen, belaufen sich die zusätzlichen jährlichen Aufwendungen

<sup>14</sup> Die Erfolgsrechnung des aktuellen Betriebs bedarf derzeit einen Finanzaufwand von 0.65 Steuerprozenten.

für den Betrieb des neuen Stadtsaals im Vergleich zum aktuellen Casino auf 1.01 Mio. Franken. Dies entspricht zusätzlichen 1.46 Steuerprozenten.

### *Bereinigte Erfolgsrechnung*

Die bereinigte Erfolgsrechnung spiegelt den operativen Erfolg des Casinos wider. Ausgenommen sind dabei die Effekte der Abschreibungskosten, der Kapitalzinsen, der Vorfinanzierung und der internen Verrechnungen. Durch die Bereinigung um diese Posten wird der vergleichbare operative Erfolg sichtbar. So wird deutlich, wie viel das Casino tatsächlich erwirtschaftet – unabhängig von der buchhalterischen Wertminderung des Gebäudes und der Anlagen.

<b>Bezeichnung</b>	<b>Nach Neubau Casino (CHF)</b>	<b>Rechnung Mittelwert 2020–2024 (CHF)</b>
<b>Aufwand</b>	2'002'918	616'738
<b>Ertrag</b>	-536'127	-162'808
<b>Ergebnis</b>	1'466'791	453'930
<b>./. Abschreibungen</b>	-1'061'818	0
<b>+ Ausgleich Kapitalzins, Vorfinanzierung, interne Verrechnungen</b>	117'727	0
<b>Bereinigtes Ergebnis</b>	522'700	453'930
<b>In Steuerprozent Mittelwert 2020–2024 (695'187 Franken)</b>	0.75 %	0.65 %

Tabelle 8: Bereinigte Erfolgsrechnung inkl. 8.1 % MWST

### **Finanzkompetenzen**

Die Sanierung des Casinos stellt eine neue Ausgabe dar und erfordert einen entsprechenden Kredit durch das zuständige Organ. Gemäss Gemeindeordnung Art. 8 (SRS 131.1.0) müssen der Gemeinde Beschlüsse zu Geschäften über neue, einmalige Ausgaben ausserhalb des Gemeindevoranschlags über 2'000'000 Franken zur Abstimmung unterbreitet werden.

### **Zusammenfassung Finanzen**

Der Stadtrat beantragt einen Gesamtkredit (Planungs- und Baukredit) von 27.6 Mio. Franken<sup>15</sup> für die Sanierung des Casinos. Wird diesem Objektkredit durch das Stimmvolk zugestimmt, wird dem Stadtrat die Ermächtigung gegeben, die Sanierung des Casinos bis zum bewilligten Betrag zu planen und zu realisieren. Mit diesen Investitionen für den Betrieb des Casinos wird die Erfolgsrechnung der Stadt künftig mit einem Aufwand von 1.46 Mio. Franken pro Jahr

<sup>15</sup> Gesamtkredit inkl. 8.1 % MWST; Kostengenauigkeit ± 25 %; Schweizerischer Baupreisindex, Grossregion Ostschweiz, Hochbau (Umbau), Stand April 2025 = 115.6 Punkte, Basis Oktober 2020 = 100 Punkte

belastet. Dies entspricht 2.11 Steuerprozenten. Im Vergleich zum durchschnittlichen Gesamtergebnis der Jahre 2020–2024 (0.45 Mio. Franken) ist die Erfolgsrechnung der Stadt ab Inbetriebnahme des neuen Stadtsaals um 1.01 Mio. Franken mehrbelastet. Dies entspricht zusätzlichen 1.46 Steuerprozenten.

## **8 Auswirkungen bei Ablehnung der Vorlage**

Bei einer negativen Entscheidung zum Gesamtkredit für die Sanierung des Casinos sieht sich der Stadtrat gezwungen, die Liegenschaft am Bahnhofplatz 76b/Kasernenplatz 4 fortlaufend zu unterhalten und bei Bedarf die nötigen Sanierungen vorzunehmen. Die Büro- und Schulungsräume des Amtes für Gesellschaft und Integration könnten in den nächsten Jahren ohne grosse Einschränkungen genutzt werden.

Anders verhält es sich für den Betrieb des Casinos. Ab dem 1. Januar 2026 ist die maximale Besucheranzahl auf 350 Personen eingeschränkt. Aufgrund der dringend anstehenden Brandschutz- und Erdbebenertüchtigungsmassnahmen sind diese möglichst rasch zu planen und umzusetzen. Für die Umsetzung ist mit einem ersten Betriebsunterbruch von zehn Monaten zu rechnen. Damit wäre der Casinobetrieb aber nicht langfristig gesichert. In den nächsten fünf bis zehn Jahren fallen weitere umfassende bauliche Massnahmen (Fassade, Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlage, Bühnentechnik etc.) an. Diese fortlaufend umzusetzen, würde wiederkehrende Schliessungen des Casinobetriebs nach sich ziehen.

Ob zusätzliche Massnahmen zur Erhöhung der Personenanzahl ergriffen werden, ist durch den Stadtrat zu prüfen und aufgrund der Ungebundenheit der Kosten sowie der Investitionsgrösse beim Gemeinderat zu beantragen.

## **9 Empfehlung des Stadtrats**

Das Casino ist mehr als ein Gebäude: Es ist ein Teil der kollektiven Erinnerung, ein Ort gemeinsamer Erlebnisse und ein sichtbares Zeichen für die Rolle Frauenfelds als kulturelles Zentrum des Kantons. Sein Fortbestand in zeitgemässer Form ist für viele Einwohnerinnen und Einwohner ein Herzensanliegen und ein wichtiger Baustein für die Lebensqualität vor Ort. Für den Stadtrat haben sowohl das deutliche Nein der Stimmbevölkerung zum Verkauf der Liegenschaft am Bahnhofplatz 76b/Kasernenplatz 4 als auch die hohe Zustimmung zur Verwendung der Neubewertungsreserven für die Vorfinanzierung «Sanierung/Neubau Casino; Stadtsaal in Stadtkaserne» gezeigt, dass Frauenfeld auch in Zukunft wieder eine würdige Lokalität für das Vereins- und Kulturleben sowie für Politik und Wirtschaft braucht.

In den letzten zwei Jahren seit der Ablehnung des Verkaufs des Casinos hat der Stadtrat Frauenfeld umfassende Abklärungen zur baulichen Zukunft der Liegenschaft am Bahnhofplatz 76b/Kasernenplatz 4 getätigt. Aufgrund der vorliegenden Erkenntnisse ist der Stadtrat heute der Meinung, dass die Stadt Frauenfeld auch weiterhin einen Stadtsaal in Form und Grösse des heutigen Casinos für Konzerte, Schauspiel und Bankette braucht. Dafür bietet der bestehende Standort die besten Voraussetzungen. Ergänzend dazu bietet die künftig sanft renovierte, nicht wärmegeämmte Doppelreithalle in der Stadtkaserne anderweitige Möglichkeiten, insbesondere in Kombination mit dem Kasernenhof.

Für den Stadtrat steht in Anbetracht der eruierten Kosten und Nutzen eine Gesamtsanierung des bestehenden Casino-Gebäudes im Vordergrund. Aufgrund der Nutzungseinschränkungen

ab dem 1. Januar 2026 und den ausgewiesenen baulichen Defiziten möchte der Stadtrat den zeitlich schnellstmöglichen Weg für die Planung und Umsetzung der Gesamtsanierung beschreiten. Daher beantragt der Stadtrat mit dieser Botschaft einen Gesamtkredit zur Sanierung der Liegenschaft am Bahnhofplatz 76b/Kasernenplatz 4 in der Höhe von 27.6 Mio. Franken<sup>16</sup>.

Der Stadtrat sieht in der Sanierung des Casinos nicht nur ein bauliches Projekt für einen neuen Stadtsaal, sondern eine Investition in die Zukunftsfähigkeit und Attraktivität der Stadt. Wird das Vorgehen gutgeheissen, besteht die Chance, ab dem Jahr 2031 wieder eine würdige Lokalität für das Vereins- und Kulturleben sowie für Politik und Wirtschaft anbieten zu können.

### **Anträge**

Herr Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren

Aufgrund der Ausführungen stellen wir Ihnen folgende Anträge:

1. Der Gemeinderat stimmt der Abstandnahme vom Projektierungskredit für einen neuen Stadtsaal in der Doppelreithalle der Stadtkaserne zu.
2. Der Gesamtkredit über 27'600'000 Franken für die Sanierung der Liegenschaft Bahnhofplatz 76b/Kasernenplatz 4 (Casino Frauenfeld) wird genehmigt.

Die Mehrwertsteuer (8.1 %) ist in den beantragten Kosten eingerechnet. Kostengenauigkeit des aktuellen Planungsstandes (Machbarkeitsstudie) liegt bei  $\pm 25$  %. Preisveränderungen aufgrund von Anpassungen des Kostenindex werden mitbewilligt (Berechnungsgrundlage: Schweizerischer Baupreisindex, Grossregion Ostschweiz, Hochbau (Umbau), Stand April 2025 = 115.6 Punkte, Basis Oktober 2020 = 100 Punkte).

Antrag 2 untersteht gemäss Art. 8 Abs. 1 Ziff. 5 der Gemeindeordnung dem obligatorischen Referendum.

Die Vorlage geht an das Präsidium des Gemeinderates mit der Einladung, das Geschäft der zuständigen Geschäftsprüfungskommission zur Vorberatung, Berichterstattung und Antragstellung im Gemeinderat zuzuweisen.

---

<sup>16</sup> Gesamtkredit inkl. 8.1 % MWST; Kostengenauigkeit  $\pm 25$  %; Schweizerischer Baupreisindex, Grossregion Ostschweiz, Hochbau (Umbau), Stand April 2025 = 115.6 Punkte, Basis Oktober 2020 = 100

**STADT FRAUENFELD**  
**Stadtrat Frauenfeld**

Der Stadtpräsident: Claudio Bernold

Die Stadtschreiberin: Bettina Beck

**Beilagen**

- Beilage 00: Bericht Periodische Feuerschutzkontrolle der Gebäudeversicherung Thurgau
- Beilage 01: Marktanalyse und Bedürfnisabklärung zu Veranstaltungen in Frauenfeld
- Beilage 02: Denkmalpflegerisches Gutachten Doppelreithalle Frauenfeld
- Beilage 03: Standortvergleich, Nutzwertanalyse
- Beilage 04: Machbarkeit Brandschutz, Casino Frauenfeld
- Beilage 05: Erdbebenprüfung / Zustand Tragwerk, Casino Frauenfeld
- Beilage 06: Istzustand Elektroinstallationen, Casino Frauenfeld
- Beilage 07: Machbarkeitsstudie Gebäudetechnik HLKS
- Beilage 08: Zustandsanalyse Bühneneinrichtung, Casino Frauenfeld
- Beilage 09: Machbarkeitsstudie Casino Frauenfeld
- Beilage 10: Brandschutzmassnahmen und Personenanzahl Erhöhung
- Beilage 11: Betriebskonzept Casino Juni 2025
- Beilage 12: Bericht zur Kalkulation Casino Frauenfeld – Zweit-Kostengrobschätzung  $\pm 25\%$