



Botschaft

Dienstag, 13. Mai 2025

Botschaft-Nummer: 29

«Entwicklung Murgbogen - Planungskredit für städtebauliches Varianzverfahren»

Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Die Idee der Entwicklung des Murgbogens ist nicht neu. Bereits im Leitbild Siedlung und Verkehr von 2008 und im aktuell gültigen Richtplan der Agglomeration Frauenfeld aus dem Jahr 2011 wurde die Arealentwicklung mit einem Entwicklungsschwerpunkt entlang des östlichen Ufers der Murg antizipiert. Die Stadt Frauenfeld und der Kanton Thurgau haben inzwischen weitere planerische Grundlagen für dieses Gebiet erarbeitet. Da sich die Anzeichen für grössere Nutzungsveränderungen im Gebiet östlich des Murg-Auen-Parks verdichten, ist es sinnvoll, die Planung der Stadtentwicklung in diesem Gebiet weiterzuführen.

Mit einem städtebauliche Varianzverfahren, einer Testplanung, wird die Grundlage geschaffen, die Entwicklung rechtzeitig in eine zukunftsweisende Richtung zu lenken und die Basis für behörden- sowie grundeigentümergebundene Planungen zu schaffen. Von diesen Planungen werden die verschiedenen Grundeigentümerschaften wie auch die Stadt Frauenfeld profitieren.

Ausgangslage

Am 3. März 2013 nahm das Volk die erste Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG; SR 700) an. Dieses formuliert in Art. 1 Abs. 2 die Ziele, die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken und kompakte Siedlungen zu schaffen. Der Kanton Thurgau revidierte auf dieser Grundlage von 2014 bis 2017 den kantonalen Richtplan, mit Genehmigung im Grossen Rat am 6. Dezember 2017. Diese Teilrevision des kantonalen Richtplans lenkte das erwartete Bevölkerungswachstum auf die urbanen Gebiete und Zentren des Kantons. Als Kantonshauptort und grösste Stadt steht Frauenfeld im Fokus dieser Entwicklung. Frauenfeld muss aufgrund dieser übergeordneter Vorgaben in den nächsten 25 Jahren rund 7'000 zusätzliche Einwohnende (Stand 2024: 26'773) sowie 5'500 Beschäftigte (Stand 2022: 22'527) aufnehmen können. Für die aktuell vorhandenen grösseren, un bebauten Siedlungsreserven (Innenreserven, Baulücken, etc.) sind Planungen im Gange. Diese werden in naher Zukunft überbaut. Für die im kantonalen Richtplan ausgewiesene Bevölkerungsentwicklung rückt entsprechend das Transformationsgebiet Murgbogen in den Fokus.

Die «Entwicklung Murgbogen» umfasst eine Fläche von rund 19 ha. Diese liegt grossmehrheitlich in der heutigen Arbeitszone, ein bedeutender Anteil ist der Zone für Öffentliche Bauten und Anlagen und ein untergeordneter Teil der Wohn- und Arbeitszone zugewiesen. Das Areal ist durch grossflächige Grundstücke von insgesamt neun grösseren Grundeigentümerschaften und vereinzelt kleinteiligeren Parzellen strukturiert. Die bestehende Bebauung entstand mehrheitlich in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts in flächiger Ausdehnung. Zusammenhängende strukturelle oder freiräumliche Qualitäten lassen sich vermissen. Zahlreiche Grundstücke sind nicht öffentlich zugänglich (Armeenutzung, Industrie, Private). Einige Grundstücke nahe der Nationalstrasse A7 sind bisher gänzlich unbebaut geblieben. Das Gebiet ist durch den motorisierten Verkehr geprägt, es fehlen attraktive Freiräume und elementare Aufenthaltsqualitäten.

Das Planungsgebiet wird im Westen durch den Murg-Auen-Park und im Norden durch die Nationalstrasse A7 begrenzt. Im Osten schliesst das Areal einerseits an den kleinteiligen, historisch-bäuerlich geprägten ehemaligen Dorfkern des Langdorfs, andererseits an die ausgedehnten, verkehrsgeprägten Industrie-, Arbeits- und Einkaufsgebiete im Langfeld an. Im Süden schlägt das Areal die Brücke zur Innenstadt mit Bahnhof, Stadtkaserne und Altstadt und bietet dadurch die Chance, zum zentrumsnahen, durchmischten und attraktiven Stadtteil zu werden.

Planungshistorie mit Bezug zum Murgbogen

Die Liste der Planungsgrundlagen gemäss Tabelle 1 zeigt die bisherigen Planungsschritte¹ auf.

Jahr	Planung / Konzept
2008	Leitbild Siedlung und Verkehr
2011	Kommunaler Richtplan Siedlung und Verkehr
2011	Masterplan Frauenfeld inkl. Szenenplan
2013	Kantonaler Richtplan inkl. «Masterplan ESP Langdorf Frauenfeld»
2013	Entwicklung Langdorf (Konkretisierung Masterplan)
2015	Eröffnung Murg-Auen-Park
2014–2016	Kasernenareal und Innovationspark Murgbogen
2018	Teilrevision kantonaler Richtplan
2019	Murgbogen Frauenfeld – Öffentliche Mitwirkung
2021	Gesamtbild Agglomeration Frauenfeld
2022	Differenzierte Gewerbeentwicklung Regio Frauenfeld
2022	Testplanung inkl. Synthesebericht Lebensraum Murg
2023	Erarbeitung Siedlungs-, Freiraum- und Gesamtverkehrskonzept
2024–2026	Überarbeitung Richtplanung Stadt Frauenfeld
2024–2025	Konzept für Entwicklungsschwerpunkte im Kanton Thurgau
2025	Höhenentwicklungskonzept Frauenfeld

Tabelle 1: Liste der Planungsinstrumente und Meilensteine der letzten 15 Jahre mit Bezug zum Murgbogen

¹ Alle Unterlagen sind unter www.frauenfeld.ch/murgbogen einsehbar. Dies gilt auch für die nachfolgend aufgeführten Dokumente.

Bereits im kommunalen Richtplan Siedlung und Verkehr von 2011 wurde das Vorgehen für die Entwicklung des Areals an der Militärstrasse (Murgbogen) beschrieben. Parallel zum Richtplan wurde mit dem Masterplan Frauenfeld ein umfassendes Bild zur städtebaulichen Entwicklung der Stadt erarbeitet, welches die darauffolgenden Jahre mit dem Masterplan Langdorf von 2013 und den Überlegungen zum Kasernenareal und Innovationspark Murgbogen 2016 von gebietsspezifisch konkretisiert wurden. Der «Entwicklungsschwerpunkt Langdorf Frauenfeld» inkl. dem Murgbogen wurde im kantonalen Richtplan von 2013 aufgenommen. 2019 startete die Stadt Frauenfeld basierend auf der Teilrevision des kantonalen Richtplans von 2018 den Diskurs zur Verdichtung im Bestand mit der öffentlichen Mitwirkung zum Murgbogen und den möglichen Zukunftsbildern von Matthias Gnehm. Als Grundlage für die Zukunftsbilder dienten die Pläne, Modelle und Referenzbilder aus den Masterplänen. Die Rückmeldungen zur Entwicklung im Murgbogen waren grossmehrheitlich positiv. Mit etlichen privaten und öffentlichen Führungen durch das Transformationsgebiet konnte das Verständnis für die Stadtentwicklung von Frauenfeld gestärkt werden.



Abbildung 1: Zukunftsbild des Murgbogens von Matthias Gnehm

Das Gesamtbild der Agglomeration Frauenfeld von 2021 mit den neuen Leitsätzen für die räumliche Entwicklung ersetzte das Leitbild von 2008 und ist zentrale Grundlage für die künftigen behördenverbindlichen Instrumente wie Agglomerationsprogramm, Richtplanung und schliesslich für die Überarbeitung der Rahmennutzungsplanung. Im Gesamtbild sind die wichtigsten Schlüsselprojekte der Frauenfelder Stadtentwicklung ersichtlich. Aufgrund dieser Bedeutung wurde das Gesamtbild trotz hoher Flugebene und langem Planungshorizont ebenfalls in einer öffentlichen Mitwirkung zur Diskussion gestellt.

Im Grundlagenbericht zum Gesamtbild von 2021 wurde im Kapitel Fokusbetrachtungen der Murgbogen als Gebiet mit grossem Umstrukturierungspotenzial und erheblichen Reserven für die Siedlungsentwicklung nach innen definiert. Es wurde basierend auf dem kantonalen Richtplan das Ziel formuliert, einen Grossteil der künftigen Siedlungsentwicklung der Agglomeration Frauenfeld im Gebiet Murgbogen aufzunehmen.

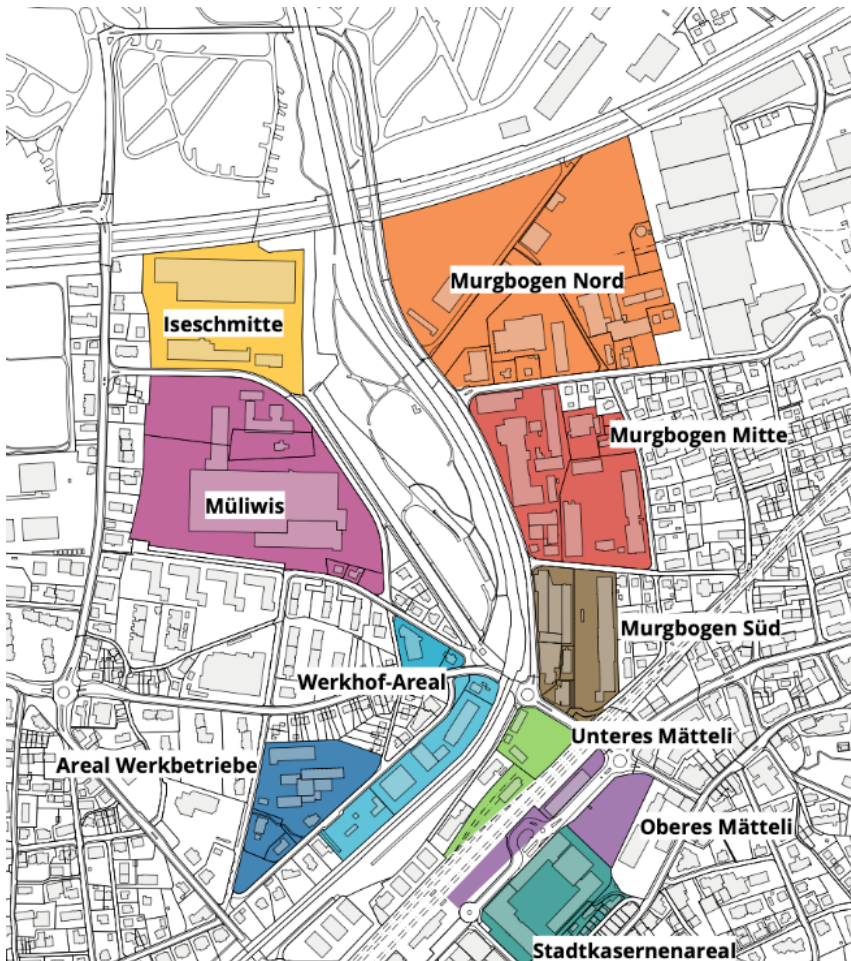


Abbildung 2: Darstellung Teilgebiete aus Gesamtbild der Agglomeration Frauenfeld, 2021

Der Kanton Thurgau hat im 2024 ein Konzept für Entwicklungsschwerpunkte im Kanton Thurgau erarbeitet und in die Vernehmlassung geschickt. Das Konzept sieht den Murgbogen als einen von vier kantonalen, nutzungsintensiven Entwicklungsschwerpunkten vor und ist im Einklang mit der differenzierten Gewerbeentwicklung der Regio Frauenfeld von 2022. Gemäss Konzept eignet sich der Murgbogen besonders gut für eine hohe Arbeitsplatzdichte mit einer Mischung von dienstleistungsorientierten Arbeitsplätzen und Wohn- oder öffentlichen Nutzungen. Aufgrund der Einstufung als kantonaler Entwicklungsschwerpunkt können verschiedene finanzielle Unterstützungsmöglichkeiten des Kantons beantragt werden.

In der aktuell in Erarbeitung befindlichen Revision des kommunalen Richtplans der Stadt Frauenfeld ist darum vorgesehen, das Gebiet Murgbogen als Fokusgebiet für qualitativ hochwertige Innenentwicklung zu verankern.

Perimeter «Entwicklung Murgbogen»

Unter dem Projektitel «Entwicklung Murgbogen» wird der Bereich östlich des Murg-Auen-Parks, bestehend aus den in Abbildung 2 dargestellten Teilgebieten Murgbogen Nord, Murgbogen Mitte, Murgbogen Süd sowie Unterer Mätteli verstanden und als Bearbeitungsperimeter für die weiteren Planungsschritte definiert (Arealfläche rund 19 ha). Das Gebiet Murgbogen Nord wurde inzwischen östlich bis an die Langdorfstrasse erweitert. Für die «Entwicklung Murgbogen» ist entsprechend der Bearbeitungs- und der Betrachtungsperimeter wie nachfolgend in Abbildung 3 dargestellt vorgesehen.

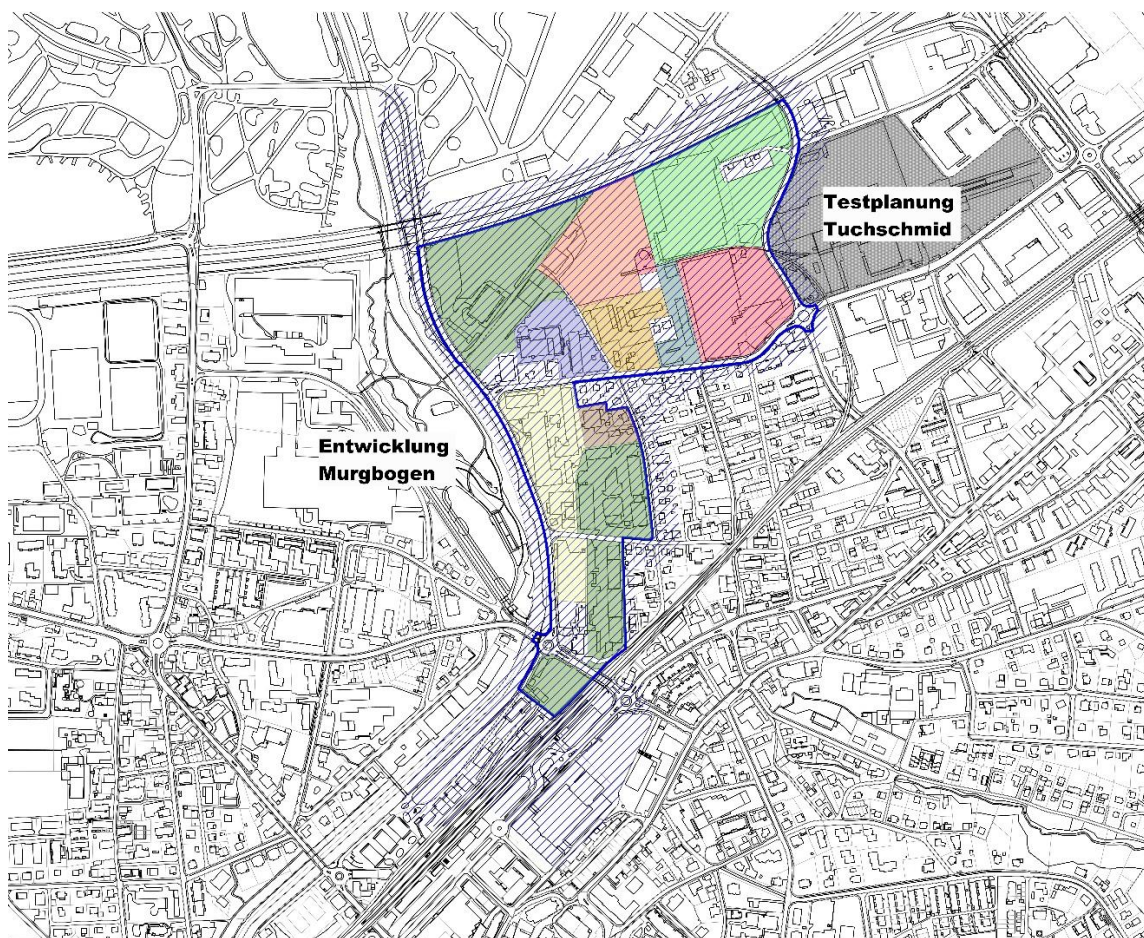


Abbildung 3: Perimeter «Entwicklung Murgbogen»; Bearbeitungsperimeter (blau umrandet), Betrachtungsperimeter (blau schraffiert)

Der Bearbeitungsperimeter besteht aus grossen Grundstücken mit einer überschaubaren Eigentumsstruktur. Dies begünstigt ein koordiniertes Planungsverfahren unter Führung der Stadt Frauenfeld, um die zukünftigen Entwicklungen aufeinander abzustimmen und sowohl private als auch öffentliche Interessen optimal zu berücksichtigen. Im weiter gefassten Betrachtungsperimeter werden die räumliche Anbindung des neuen Stadtteils an die unmittelbare Umgebung sowie die Verbindung zur Innenstadt untersucht.

Das Obere Mätteli an der Schnittstelle von Murgbogen und Innenstadt wird zum Betrachtungsperimeter dazugehören. Über das Werkhof-Areal wurden 2023 in einer separaten städtebaulichen Studie mögliche Dichten und Nutzungsszenarien ausgelotet. Dieses Gebiet wird im Zusammenhang mit dem Projekt «Aussiedlung Werkhof/Busdepot» separat weiterentwickelt. Ebenso erfolgt die Entwicklung der Stadtkaserne in einem separaten Projekt, wofür im Mai 2025 der Studienauftrag abgeschlossen wurde. Auf dem Areal Werkbetriebe (Thurplus) sind Entwicklungen erst ab 2050 zu erwarten. Diese können durch die nächste Generation geplant werden.

Auf dem Areal der ehemaligen Tuschmid AG östlich der Langdorfstrasse wurde bis im Mai 2025 eine private, interdisziplinäre Testplanung durchgeführt, in welcher städtebauliche Fragen wie Identität, bauliche Dichte, Nutzungsmix, Freiraum und Verkehr untersucht wurden. Die Stadt Frauenfeld war sowohl in der Vorbereitung als auch im Preisgericht dieses Verfahrens involviert, um das öffentliche Interesse einzubringen.

Projektziele

Es werden folgende Ziele für das Projekt «Entwicklung Murgbogen» definiert:

- Der Murgbogen wird ein Stadtteil von hoher freiräumlicher und städtebaulicher Qualität durch koordiniertes und qualifiziertes Vorgehen.
- Der Murgbogen leisten einen zentralen Beitrag zur qualitätsvollen Innenentwicklung. Es entsteht eine zukunftsorientierte Mischnutzung Wohnen/Arbeiten mit hoher Nutzungsdichte, welche attraktive Wohn- und Lebensformen, einen passenden Anteil von preisgünstigem Wohnen, flexible Gewerbe- und Dienstleistungsflächen sowie klimaangepasste Stadt- und Freiräume bietet.
- Der Murgbogen ist verkehrlich optimal an die Innenstadt, Bildungs-, Freizeit- und Versorgungseinrichtungen sowie das übergeordnete Verkehrssystem angebunden.
- Der Murgbogen wird marktangepasst, etappiert entwickelt, je nach Ort mit Zwischennutzungen, Umnutzungen oder Neubauten.
- Der Murgbogen erfährt durch Kommunikation und Partizipation breite Akzeptanz.

Die Ziele sind auf das Siedlungskonzept der Agglomeration Frauenfeld von 2024 abgestimmt.

«Entwicklung Murgbogen» in vier Phasen

Der Murgbogen ist ein Generationenprojekt für die Stadt Frauenfeld. Die dafür nötigen Planungsschritte sollen daher phasengerecht, mit Bedacht und in Abstimmung mit allen beteiligten Akteuren erfolgen. Es ist ein vierstufiges Vorgehen angedacht, wobei in jeder Phase eine stufengerechte Kommunikation vorgesehen ist:



Phase I. Projektorganisation (2023–2024)

In der Initialisierungsphase erfolgte die Einbindung der wesentlichen Akteure mit dem Ziel, planerische und bauliche Aktivitäten im Gebiet Murgbogen zu koordinieren. Es wurden die verschiedenen Interessen und Ziele aufeinander abgestimmt, der Bearbeitungs- und Betrachtungsperimeter festgelegt, sowie das Vorgehen und die Termine definiert.

Phase II. Grundlagenerarbeitung und Planungsvereinbarung (2024–2025)

Das Ziel dieser Phase ist es, ein solides planerisches Fundament für die nächsten Schritte hin zur Konkretisierung der Entwicklungsabsichten zu schaffen. Dazu sind die nötigen Grundlagen zu beschaffen bzw. erarbeiten zu lassen. Bereits erarbeitet wurde ein Höhenentwicklungskonzept über das ganze Stadtgebiet. Aktuell läuft die Revision des kommunalen Richtplans, im Rahmen dessen auch das Profil und die Ziele für den neuen Stadtteil Murgbogen geschärft werden. Zudem wurde das Stadtmodell als Grundlage für die stadträumliche Beurteilung im Bereich «Entwicklung Murgbogen» erstellt respektive aktualisiert. Weitere Grundlagen wie z.B. digitale Plangrundlagen zum Gebäudebestand, denkmalpflegerische Gutachten zu den inventarisierten Gebäuden sowie allenfalls Schadstoffanalysen könnten noch folgen.

Die hier vorliegende Botschaft an den Gemeinderat für den Planungskredit zur Entwicklung des Murgbogens ist Teil der Phase II.

Planungsvereinbarung

Vor Start des Varianzverfahrens wird die Projektorganisation initiiert. Mit allen beteiligten Grundeigentümerschaften sowie Stadt und Kanton wird eine Planungsvereinbarung abgeschlossen. Darin wird folgendes festgehalten:

- Gemeinsam erkannter Handlungsbedarf
- Gemeinsame Zielsetzungen
- Projektorganisation und Zuständigkeiten
- Planungsverfahren und nächste Planungsschritte
- Finanzierung
- Beurteilung des Planungsmehrwertes

Phase III. Testplanung (2025–2027)

Aufgrund der Grundeigentümerstruktur und der interdisziplinären Anforderungen in der Stadtplanung bietet sich ein koordiniertes, abgestimmtes Planungsverfahren an, um städtebauliche Leitideen für den «Murgbogen» zu entwickeln und die verschiedenen Partialinteressen aufeinander abzustimmen. Um der Komplexität der Aufgabenstellung gerecht zu werden und hochwertige Ergebnisse zu erlangen, wird ein qualitätssicherndes, selektives Varianzverfahren im Dialog vorgesehen, eine Testplanung. Frauenfeld hat mit diesem Verfahren in der «Testplanung Lebensraum Murg» von 2021/2022 bereits sehr gute Erfahrungen gemacht.

Das Testplanungsverfahren² zählt zur Gruppe der kooperativen Planungsverfahren und eignet sich insbesondere für schwierige und komplexe Aufgabenstellungen mit vielen involvierten Interessengruppen. Kerngedanke von Testplanungen ist es, im Rahmen eines klar gestalteten Prozesses den Austausch über mögliche Lösungsideen, ihre Vor- und Nachteile und die daraus zu ziehenden Schlussfolgerungen in Gang zu setzen. Durch Testen unterschiedlicher Ideen im Wechselspiel von Entwurf und Kritik kristallisieren sich grundsätzliche Lösungsrichtungen und deren Begründung heraus.

Es sollen mindestens drei interdisziplinäre Teams beauftragt werden, bestehend aus den Fachbereichen Städtebau-Architektur, Freiraum-Stadtklima, Mobilität-Verkehr sowie fakultativ weiteren Fachdisziplinen wie Nutzungen, Nachhaltigkeit, Sozialraum. Die Teams bearbeiten parallel die gleiche Aufgabe, ähnlich wie in einem Projektwettbewerb. Die Arbeiten werden durch ein unabhängiges Beurteilungsgremium mit Vertretungen aus Stadt, Kanton, Grundeigentümerschaften sowie externen Fachexpertinnen und -experten begleitet. Fachexpertinnen und -experten sind insbesondere zu den Themen Sozialraum, Bildung, Denkmalpflege und Verkehr vorgesehen.

Das Verfahren bietet den Vorteil, dass auf Ergebnisse in den Zwischenabgaben gegebenenfalls durch Präzisierungen der Aufgabenstellung reagiert werden kann. Es bietet auch die

² Zum Verfahren gibt es eine erläuternde [Broschüre](#) des Bundesamts für Raumentwicklung

Möglichkeit Inhalte und Bearbeitungstiefe der Beiträge bewusst zu steuern, um die Fragestellungen in der erwünschten Breite auszuloten. Mit der Organisation und Durchführung des Verfahrens soll ein spezialisiertes Büro beauftragt werden.

In der Testplanung sollen durch die Bearbeitungsteams voraussichtlich folgende Fragestellungen und Inhalte untersucht werden:

- Welche bauliche Dichte ist – differenziert nach den unterschiedlichen Nachbarschaften und als Gesamtkonzept für das Areal «Murgbogen» – städtebaulich angemessen und verträglich?
- Ist Höhenentwicklung ein adäquates Mittel, um im «Murgbogen» Stadträume von hoher Qualität, Ausstrahlung und Akzeptanz zu entwickeln? Hier sollen die Erkenntnisse aus dem Höhenentwicklungskonzept von 2025 vertieft werden.
- Welche Nutzungsszenarien (Arbeiten, Gewerbe, Industrie, Dienstleistung, Wohnen, Bildung, Kultur etc.) sind für einen aktiven, lebendigen und lebenswerten Stadtteil in welchen Anteilen sinnvoll? Wie könnten diese im Perimeter angeordnet sein?
- Wie kann die Stadtkante als Abschluss einerseits zur Autobahn A7, andererseits zum Murg-Auen-Park differenziert gestaltet werden?
- Welche Freiraumqualitäten (Strassenräume, Platzräume, Parkräume etc.) sind unter Berücksichtigung des bestehenden Angebots zusätzlich im Perimeter anzustreben (Klimaanpassung, Schwammstadt etc.) und wo wären diese zu verorten?
- Wie kann das Gebiet mit öffentlichem Verkehr, Fuss- und Veloverkehr, MIV sowie Anlieferverkehr erschlossen werden? Wie wird diese Erschliessung attraktiv gestaltet? Was ist nötig, um eine gute Vernetzung mit den angrenzenden Freiräumen und Quartieren sowie der Innenstadt zu schaffen? Welche Auswirkungen hat das Vorhaben auf das Gesamtverkehrssystem von Frauenfeld und welche Rückschlüsse müssen daraus für die Arealentwicklung getroffen werden?
- Wie kann die bestehende bauliche Substanz (teilweise inventarisiert, schützenswert) bei der «Entwicklung Murgbogen» im Sinne auch der Nachhaltigkeit (CO₂, graue Energie) in Form von Um- und Zwischennutzungen berücksichtigt werden?
- Wie sieht eine sinnvolle Unterteilung in Baufelder aus und wie könnte eine sinnvolle Etappierung erfolgen, abgestimmt auf die Bedürfnisse der Grundeigentümerschaft?
- Welche Chancen und Risiken bestehen für die Stadt Frauenfeld bei der Entwicklung des Areals?
- Welche sozialräumlichen Entwicklungen löst die Planung im Quartier und in der Stadt Frauenfeld aus? Wie können generationenübergreifend gute Resultate erzielt werden? Wie kann mit gezielten Massnahmen ein gut funktionierendes Miteinander von Arbeiten, Wohnen und Freizeitnutzung geschaffen werden?

Mit dem Verfahren kann das Potenzial für die «Entwicklung Murgbogen» ausgelotet und ein Spektrum von Lösungsvorschlägen erhalten werden, die letztlich in einen Masterplan oder einen Synthesepan – einer konkreten Vision als Zielbild für den «Murgbogen» – münden. Dieser behördenverbindliche Plan dient als Basis für die anschliessenden Planungsphasen. Die Stadt Frauenfeld kann dadurch die Ziele und Leitsätze aus dem Gesamtbild der Agglomeration umsetzen und das öffentliche Interesse an einer nachhaltigen Stadtentwicklung aktiv einbringen. Die involvierten Grundeigentümerschaften ihrerseits erhalten Planungssicherheit für eine koordinierte Realisierung ihrer Projekte.

Phase IV. Planungsinstrumente zur Umsetzung

In dieser Phase werden die grundeigentümergebundenen, rechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der Entwicklungsabsichten im Murgbogen geschaffen (u.a. Sondernutzungsplanung/Gestaltungsplan, Zonenplanänderung). Anschliessend erfolgt durch die Grundeigentümerschaften eine Planung in Etappen. Diese umfassen jeweils qualitätssichernde Verfahren für die Gestaltung der Freiräume, der Strassenräume und der Gebäude. Nach Abschluss dieser Verfahren erfolgt eine Realisierung in Etappen. Die Finanzierung von Planung und Bau erfolgt über einzelne Projekte, voraussichtlich zur Hauptsache durch private Investoren. Diese Kosten sind entsprechend nicht im vorliegenden Planungskredit enthalten.

Phasenübergreifende Kommunikation und Einbezug der Bevölkerung

Die Arealentwicklung erfolgt in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümerschaften. Während der einzelnen Phasen wird ein Begleitgremium/Soundingboard zur Spiegelung der Erkenntnisse einbezogen. Die Bevölkerung wird mittels geeigneter Kommunikationsmittel regelmässig informiert. In der Phase III und IV wird eine Mitsprache der Bevölkerung – insbesondere der Quartierbevölkerung – sichergestellt. Dies dient der Abstimmung des Projektes auf die Bedürfnisse der Bevölkerung, den Einbezug des lokalen Know-Hows wie auch der Erhöhung der Akzeptanz künftiger Bauvorhaben. Bei der Wahl der Partizipationsformate wird darauf geachtet, dass auch schwieriger erreichbare Zielgruppen in den Planungsprozess integriert werden. In einem ersten Schritt wird entsprechend ein Partizipations- und Kommunikationskonzept erstellt.

Das beschriebene schrittweise Vorgehen ermöglicht es, nach jeder Phase die Entwicklung gemäss den neusten Erkenntnissen und Bedürfnissen zu justieren, dem Projektfortschritt anzupassen oder auch Arbeitsschritte zusammenzulegen. Insbesondere in der Phase der Planungsvereinbarung sind aufgrund des Aushandlungsprozesses oder aufgrund neuer Erkenntnisse Anpassungen am Prozess möglich. Das mittels Testplanung erarbeitete Zielbild und die darauf basierende Sondernutzungsplanung bilden die Basis für eine Projektierung in kleineren Einheiten oder Einzelgrundstücken nach individuellen Entwicklungshorizonten.

Mit dem Abschluss von Phase IV liegt die Grundlage für weitere koordinierte Entwicklung des gesamten Areals vor. Auf dieser Basis können die einzelnen Grundeigentümerschaften die Entwicklung ihrer Areale unabhängig voneinander und gemäss ihren individuellen Zeitplänen entwickeln.

Projektorganisation

Die Projektorganisation baut auf einem für eine Planung dieser Grösse etablierten Rollenmodell auf. Das Projekt wird durch eine Projektsteuerung geführt, welcher eine Begleitgruppe zur Seite steht. Die Projektarbeit erfolgt in einem der Projektsteuerung unterstellten Projektteam.

Projektsteuerung

Die Projektorganisation sieht eine Projektsteuerung mit Einsitz der wesentlichen Grundeigentümerschaften vor. Die Projektsteuerung entscheidet über prozessrelevante Meilensteine und

steuert die Gesamtentwicklung, wobei sie insbesondere über den Ablauf der Phasen beschliesst und die Ergebnisse zuhanden des Stadtrats verabschiedet. In der Steuerungsgruppe nehmen folgende Vertretende Einsitz:

- Stadtpräsident
- Departementsvorsteherin Bau und Verkehr
- Amtsleiter Hochbau und Stadtplanung
- Amtsleiter Tiefbau und Verkehr
- Grundeigentümerschaften

Begleitgruppe

Begleitet wird das Projekt durch eine externe Begleitgruppe mit Vertreterinnen und Vertretern aus Gemeinderat, Bevölkerung, Schulen, Vereinen und weiteren Organisationen. Die Begleitgruppe berät die Projektsteuerung und ermöglicht eine Spiegelung von u.a. Prozessen, Methodik und Zwischenergebnissen.

Gesamtprojektteam

Das Gesamtprojektteam unter Leitung des Amtes für Hochbau und Stadtplanung koordiniert die Planung und bereitet die Entscheide zuhanden der Projektsteuerung vor. Im Gesamtprojektteam sind die relevanten Ämter und Fachstellen der Stadt Frauenfeld vertreten, u.a. Amt für Tiefbau und Verkehr, Amt für Freizeit und Sport, Abteilung Sozialräumliche Stadtentwicklung, bedarfsweise Abteilung Sicherheit, Fachstelle Alters- und Generationenfragen, Thurplus, evtl. weitere.

Verfahrenskosten / Projektierungskredit

Die Investitionskosten waren in den Budgets 2024 und 2025 wie auch im Finanzplan bereits unter der Investitionsnummer INV00712 vorgesehen (800'000 Franken).

<i>Phase I – Projektorganisation</i>	Franken
Interne Kosten AHS	0
<i>Phase II – Grundlagenerarbeitung</i>	
Höhenentwicklungskonzept (bereits in Kompetenz Stadtrat ausgelöst)	75'000
Weitere Grundlagen (Gutachten, Analysen, Aufnahmen, Vorstudien etc.)	50'000
<i>Phase III – Testplanung</i>	
Mandat Verfahrensorganisation / -begleitung	100'000
Entschädigung Beurteilungsgremium, Experten, Bearbeitungsteams	400'000
Nebenkosten (Raummiete, Modellgrundlagen etc.)	25'000
Syntheseplan / Masterplan	50'000
<i>Phase IV – Planungsinstrumente zur Umsetzung</i>	
Planungshonorare Sondernutzungsplan, Zonenplanänderung	50'000
<i>Alle Phasen</i>	
Konzept Mitwirkung / Kommunikation und Umsetzung Massnahmen	50'000
Total Verfahrenskosten (Franken inkl. MWST)	800'000

Finanzierung

In Vorgesprächen mit den grösseren Grundeigentümerschaften zeigte sich, dass diese keine Mittel für die Finanzierung der Planung aufbringen können oder wollen. Um die Planung trotzdem starten zu können, muss diese durch die Stadt Frauenfeld vorfinanziert werden. In der Planungsvereinbarung wird dies entsprechend festgehalten.

Für die Finanzierung müssen jedoch keine kommunalen Steuergelder eingesetzt werden. Die Finanzierung kann aufgeteilt werden in die kantonalen Beiträge aufgrund der Einstufung als kantonalen Entwicklungsschwerpunkt (Finanzierungsanteil noch offen aber mindestens 50'000 Franken) sowie die Verwendung von Mitteln aus dem – noch zu schaffenden – kommunalen Mehrwertabgabefonds. Aus der Planung des Gestaltungsplans «Fliederpark», welche voraussichtlich im ersten Halbjahr 2025 genehmigt wird, wird der Mehrwertabgabefonds mit 850'000 Franken gespiesen. Die Schaffung des Fonds und das zugehörige Reglement sowie die Mittelverwendung aus dem Fonds werden dem Gemeinderat in separaten Botschaften beantragt.

Aufgrund der Entwicklung Murgbogen entsteht wiederum ein substantieller Mehrwert für die Grundeigentümerschaften im Planungssperimeter. Durch die geplante Zonenplanänderung von der Arbeitszone bzw. der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in eine dichte Wohn-Arbeitszone kann ohne Weiteres von einer Verdoppelung der durchschnittlichen Verkehrswerte der Grundstücke ausgegangen werden. Die resultierende Mehrwertabgabe ermöglicht die weitere Finanzierung von öffentlichen Planungen, Schaffung von attraktiven öffentlichen Freiräumen und öffentlichen Nutzungen sowie einen Anteil an preisgünstigem Wohnraum. Die Methodik zur Bestimmung des Mehrwerts und der Zeitpunkt für die Fälligkeit der Mehrwertabgabe wird ebenfalls in der Planungsvereinbarung festgehalten.

Zudem ist gemäss kantonalem Richtplan vorgesehen, im Planungssperimeter rund 5'400 zusätzliche Raumnutzer aufzunehmen, was aufgrund der grossen Fläche auch realistisch ist. Bei einem Wohnanteil von zwei Dritteln können somit rund 3'600 neue Frauenfelderinnen und Frauenfelder angesiedelt werden. Gemessen an der durchschnittlichen Steuerkraft pro Einwohnerin oder Einwohner resultieren daraus zusätzliche Steuereinnahmen von rund 10 Mio. Franken pro Jahr allein für die natürlichen Personen³.

Empfehlung des Stadtrates

Der Stadtrat empfiehlt, das Generationenprojekt «Entwicklung Murgbogen» durch eine Testplanung unter Federführung des Amtes für Hochbau und Stadtplanung weiterzuführen. Bereits im Masterplan Frauenfeld von 2011 wird in den Grundsätzen festgehalten, dass ohne eine klare Stadtvorstellung und damit einhergehend einem übergeordneten Regelwerk, die klaren stadträumlichen Vorgaben fehlen, an denen sich die Grundeigentümerschaften und beauftragten Architekten bei ihren Bauplanungen halten können. Weiter wird festgestellt, dass nur mit einer übergeordneten Planung Rahmenbedingungen geschaffen werden können, sodass Private aktiv werden können.

³ Siehe Amt für Daten und Statistik - [Steuerkraft](#)

Daraus lässt sich schliessen, dass eine vorausschauende Planung für das Entwicklungsgebiet essenziell ist. Auch wenn die grösseren Grundeigentümerschaften ihre Areale für die Produktion und Aufgabenerfüllung noch im Gebrauch haben, ist es angebracht und notwendig für heute schon konkrete Zielvorstellungen für den Murgbogen zu entwickeln, welche dann in grundeigentümergebundene Instrumente übersetzt werden können. Mit dieser Vorleistung kann die Stadt Frauenfeld Anreize für die Grundeigentümerschaften schaffen, für ihre Areale eine nachhaltige Arealentwicklung zu starten. Veränderungen in der Wirtschaftslage oder in der geopolitischen Lage können kurzfristig Anlässe für Arealentwicklungen eröffnen oder auch schliessen. Für die Stadt Frauenfeld gilt es, dafür bereit zu sein.

Antrag

Herr Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren

Aufgrund der Ausführungen stellen wir Ihnen folgenden Antrag:

1. Der Planungskredit von 800'000 Franken inkl. MWST für die Durchführung einer Testplanung «Entwicklung Murgbogen» wird genehmigt.

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

STADT FRAUENFELD
Stadtrat Frauenfeld

Der Stadtpräsident: Anders Stokholm

Die Stadtschreiberin: Bettina Beck