



Beschluss-Nr. 88

Interpellation betreffend „Unsere Stadtkaserne nicht aus der Hand geben!“ von der Gemeinderätin Sandra Kern sowie den Gemeinderäten Peter Hausammann und Robin Kurzbein

Beantwortung

Frau Präsidentin

Sehr geehrte Damen und Herren

An der Gemeinderatssitzung vom 4. Juli 2018 reichten Sandra Kern, Peter Hausammann und Robin Kurzbein mit 18 Mitunterzeichnenden eine Interpellation nach Art. 44 des Geschäftsreglements für den Gemeinderat ein.

Aktuelle Ausgangslage Stadtkaserne Frauenfeld

Der städtebauliche Ideenwettbewerb für die Entwicklung der Stadtkaserne Frauenfeld nach ihrer militärischen Nutzung wurde 2016 juriert und das Ergebnis der Bevölkerung in einer Ausstellung vorgestellt. Die drei bestplatzierten Planerteams sollen danach beauftragt werden, ihre Projekte für den Bereich der Stadtkaserne in Form einer Vertiefungsstudie (Studienauftrag) weiterzuentwickeln. Diese Resultate sollen im Dialog mit verschiedenen Nutzergruppen auf ihre Tragfähigkeit und Nutzbarkeit überprüft werden. Dafür wurde vom Gemeinderat im April 2017 auch ein Kredit gesprochen.

Bei den anschliessenden Vorbereitungen für die Weiterbearbeitung der Stadtkaserne in Form eines Studienauftrages wurde deutlich, dass die vorstellbaren Nutzungen innerhalb des Areals der Stadtkaserne vorgängig zwingend mittels eines Nutzungskonzepts festzuhalten sind. Weiter wurde auch klar, dass das zukünftige Projekt Stadtkaserne Frauenfeld aus den drei Eckpfeilern "Nutzungskonzept", "Trägerschaft" und "Baurechtsvertrag" zu bestehen hat. Je nach Modell der gewählten Trägerschaft müssen die drei Themenbereiche parallel oder nachfolgend zueinander bearbeitet bzw. entwickelt werden und weisen dadurch unterschiedliche Abhängigkeit zueinander auf.

Ein derart komplexes Projekt wie die Umnutzung der Stadtkaserne bedingt ein iteratives Vorgehen in der Planung und eine regelmässige Abstimmung mit der Eigentümerin «armasuisse Immobilien» als Taktgeberin. Die Planung erstreckt sich bei einem solchen Projekt über lange Zeiträume. Der Stadtrat und die «armasuisse Immobilien» handeln dabei nach dem gemeinsamen Oberziel einer langfristig wirtschaftlich selbsttragenden Stadtkaserne.

Der Stadtrat ist sich bewusst, dass eine zeitnahe Information zu Entscheidungen über die Planung sowie über zentrale Änderungen für den Gemeinderat wie auch für die Bevölkerung von Bedeutung sind. Die Berichterstattung ist dem Stadtrat deshalb ein Anliegen, damit die Entwicklung der Stadtkaserne Frauenfeld heute wie auch in Zukunft von allen mitgetragen werden kann.

Nach zwischenzeitlich verschiedenen Kontakten und Verhandlungen hat anfangs März 2019 eine Besprechung mit der armasuisse stattgefunden. Unter anderem wurden der neu vorgesehene Übernahmezeitpunkt im Jahre 2023 sowie die Gestaltung des zukünftigen Baurechtsentwurfs diskutiert. Für die Entwicklung der Stadtkaserne Frauenfeld ist eine zeitnahe Ausgestaltung, wie ein Baurechtszins für die verschiedenen Nutzungstypen aussehen kann, von grosser Relevanz.

Zu den einzelnen Fragen

Die Interpellanten möchten vom Stadtrat wissen, inwieweit die Bereitschaft vorhanden ist, dass eine Weiterentwicklung sowie eine spätere Betriebsorganisation der Stadtkaserne im Lead der Stadt Frauenfeld geführt werden? Dazu haben sie folgende Fragen gestellt:

1. *Teilt der Stadtrat die Auffassung, dass die Stadtkaserne in die Hand der Stadt Frauenfeld gehört, um die Interessen der Frauenfelder Bevölkerung an einer vielfältigen Nutzung des Areals sicherzustellen?*

Der Stadtrat ist der Auffassung, dass die notwendige Koordination und Federführung für die Übernahme der Stadtkaserne, für die Umsetzung einer Betriebsorganisation sowie für die Erarbeitung eines Nutzungskonzepts bei der Stadt Frauenfeld, in Zusammenarbeit mit einer Trägerschaft, liegen soll. Die Stadt hat sich bereits in der Interpellation betreffend "Künftige Nutzung der Stadtkaserne als Verwaltungsgebäude", die am 15. März 2016 beantwortet wurde, sich klar für die Stadtkaserne ausgesprochen.

Die Beantwortung mit zusätzlichen Beilagen ist zu finden unter:

https://www.frauenfeld.ch/public/upload/assets/15493/Kuenftige_Nutzung_der_Stadtkaserne_mit_Beilage.pdf

2. *Steht der Stadtrat in Verhandlungen mit der armasuisse betreffend die Übernahme des Kasernenareals (GS 436, 14'056 m²) durch die Stadt Frauenfeld? Bis wann ist mit Resultaten zu rechnen?*

Taktgeberin bei den Verhandlungen betreffend die Übernahme ist die «armasuisse Immobilien». Der Stadtrat hat bereits mehrmals mit der "armasuisse Immobilien" Gespräche zur Übernahme des Stadtkaserneareals geführt. Der letzte Kontakt war im März 2019. Dabei wurde durch die "armasuisse Immobilien" wiederholt ausgeführt, dass sie gestützt auf interne Richtlinien und Bestimmungen keine Immobilien an zentraler Lage mehr veräussern werden. Solche Liegenschaften werden nur noch im Baurecht abgegeben. Die Ausnahme kann ein flächen- und wertgleicher Abtausch zwischen Liegenschaften bilden, die im strategischen Interesse der "armasuisse Immobilien" liegen. Ein solcher Abtausch ist nach Abklärungen nicht möglich.

3. *Welche Variante der Übernahme bevorzugt der Stadtrat? Miete, Baurecht, Kauf? Welche Variante bevorzugt die armasuisse?*

Grundsätzlich wäre der Stadtrat sehr daran interessiert, die Stadtkaserne käuflich zu erwerben. Denn die drei Eckpfeiler "Nutzungskonzept", "Trägerschaft" und "Erwerb/Baurechtsvertrag" aus der Projektumsetzung Stadtkaserne könnten mit Eigentumsübertrag freier ausgestaltet werden als mit einem Baurechtsvertrag.

Die "armasuisse Immobilien" bietet der Stadt Frauenfeld die Stadtkaserne jedoch einzig im Baurecht an (vgl. Antwort zu Frage 2). Ein solches Baurecht beinhaltet für die Stadt Frauenfeld aber die Möglichkeit, Unterbaurecht(e) weiter an eine Trägerschaft (mit Beteiligung der Stadt Frauenfeld) zu geben. Eine solche Weitergabe des Baurechts favorisiert der Stadtrat.

4. *Ist der Stadtrat bereit, eine geeignete Betriebsorganisation (Trägerschaft) zu bilden und diese ab 2021 mit der Vermietung, Bewirtschaftung und Entwicklung des Kasernenareals (oder von Teilbereichen des Areals) zu beauftragen?*

Das Ziel des Stadtrates ist es, für die Stadtkaserne eine Trägerschaft, mit Beteiligung der Stadt Frauenfeld, zu finden, welche die Stadtkaserne im Unterbaurecht übernimmt und diese selbstständig führen, bewirtschaften und entwickeln kann. Der Stadtrat sieht es nicht als Aufgabe der Stadt Frauenfeld, den Betrieb der Stadtkaserne stadintern, wie z.B. das Casino, operativ zu führen. Für die Stadtkaserne soll eine Trägerschaft mittels öffentlicher Ausschreibung, inklusiv grober Nutzungsabsichten, gesucht werden.

5. Ist der Stadtrat bereit, die Bevölkerung weiterhin in den Planungsprozess einzubeziehen? Welche Massnahmen sind dafür vorgesehen?

Ja, die Kommunikation sowie der Einbezug der Bevölkerung bleibt weiterhin ein wichtiges Standbein des Projekts Stadtkaserne Frauenfeld. Es ist weiterhin vorgesehen, wie eingangs erläutert, die Bevölkerung in Fokusveranstaltungen oder in Workshops für wichtige Entscheidungsschritte miteinzubeziehen und durch regelmässige Medienmitteilungen zu informieren. Die bisherigen Planungen und Schritte zeigen aber, dass der Prozess Zeit benötigt und flexibel gestaltet werden muss.

6. Wie schätzt der Stadtrat bei einer Übernahme des Kasernenareals das Einholen weiterer Kreditbeschlüsse – zusätzlich zum Kaufs- oder Baurechtsbeschluss – wie Planungs- und Baukredite ein? Was sind die Schlussfolgerungen daraus?

Der Ausgang der Verhandlungen mit der "armasuisse Immobilien" über den Baurechtsvertrag beeinflusst das weitere Vorgehen direkt. Der Stadtrat verfolgt das Ziel, einen Baurechtsvertrag auszuhandeln, der nutzungsabhängig ist und sich nach dem Ertragsanteilmodell orientiert. Damit kann anschliessend mit ersten Nutzungsvorstellungen eine Trägerschaft für das Kasernenareal gesucht werden. Diese ist öffentlich auszuschreiben. Die Ausgestaltung der Trägerschaft sowie Kaufs- oder Baurechtsbeschluss bedürfen einen Kreditbeschluss des Gemeinderats resp. der Bevölkerung.

Der Grundgedanke eines Baurechtsvertrags nach Ertragsanteil ist der partnerschaftliche Gedanke zwischen den zwei Parteien "armasuisse Immobilien" und der Stadt Frauenfeld. Dieser geht davon aus, dass die Stadt als Baurechtsnehmerin mit den Baurechtsbauten einen vergleichbaren Ertrag (Rendite) erzielen kann, wie wenn sie Grundeigentümerin wäre und die "armasuisse Immobilien" als Baurechtsgeberin grundsätzlich Anspruch auf einen Ertrag auf ihrem Grundstück hat, wie wenn sie selber dies nutzen würde. Der Baurechtszins muss

demzufolge dem Beitrag des Grundstücks an den Nettonutzen oder dem Landanteil des Nettoertrages entsprechen.

Frauenfeld, 9. April 2019

NAMENS DES STADTRATES FRAUENFELD
Der Stadtpräsident Der Stadtschreiber

Beilage:
Interpellation

Interpellation

Unsere Stadtkaserne nicht aus der Hand geben!

Das Kasernenareal ist aufgrund seiner zentralen Lage und seiner historischen Bausubstanz ein Kristallisationspunkt für das Stadtleben und die Zentrumsentwicklung von Frauenfeld. Wir gehen mit dem Stadtrat darin einig, dass sich der Stadt hier eine grosse Chance eröffnet, bedarfsgerechte Nutzungen an sehr prominenter und gut erschlossener Lage zu ermöglichen und das Stadtzentrum aufzuwerten (siehe Botschaft des Stadtrates an den Gemeinderat vom 21. März 2017 betreffend Kredit für die Weiterbearbeitung mittels Studienauftrag, S. 1).

Mit dem Auszug der Armee aus der Stadtkaserne im Jahre 2021 bietet sich die einmalige Gelegenheit, die Nutzung dieses Areals selber in die Hand zu nehmen. Aus der „verbotenen Stadt“ kann ein neues, lebendiges Stadtquartier entstehen. Das schafft Möglichkeiten für Begegnung, Innovation, Bildung, Kultur, Erholung, Unterhaltung, Gastronomie, Gewerbe und Dienstleistungen. Gross ist deshalb das Interesse verschiedener Kreise an der Nutzung der Liegenschaften. Damit dieses Projekt gelingt, muss die Federführung bei der Entwicklung des Areals bei der Stadt liegen. Wichtige Schritte in diese Richtung hat der Stadtrat bereits unternommen; dazu gehören die Durchführung des städtebaulichen Ideenwettbewerbes im Jahre 2016, der Einbezug der Bevölkerung (Fokusveranstaltungen) und die Einholung eines Planungskredits beim Gemeinderat im Mai 2017. Nun braucht es weiterhin ein entschlossenes und rasches Handeln seitens des Stadtrates, damit unmittelbar nach dem Auszug der Armee im Jahre 2021 das Areal für lokale Bedürfnisse genutzt werden kann und die Stadtkaserne nicht leer steht. Dabei sind auch Zwischennutzungen in Betracht zu ziehen.

Wir ersuchen deshalb den Stadtrat, folgende Fragen zu beantworten:

1. Teilt der Stadtrat die Auffassung, dass die Stadtkaserne in die Hand der Stadt Frauenfeld gehört, um die Interessen der Frauenfelder Bevölkerung an einer vielfältigen Nutzung des Areals sicherzustellen?
2. Steht der Stadtrat in Verhandlungen mit der armasuisse betreffend die Übernahme des Kasernenareals (GS 436, 14'056 m²) durch die Stadt Frauenfeld? Bis wann ist mit Resultaten zu rechnen?
3. Welche Variante der Übernahme bevorzugt der Stadtrat? Miete, Baurecht, Kauf? Welche Variante bevorzugt die armasuisse?
4. Ist der Stadtrat bereit, eine geeignete Betriebsorganisation (Trägerschaft) zu bilden und diese ab 2021 mit der Vermietung, Bewirtschaftung und Entwicklung des Kasernenareals (oder von Teilbereichen des Areals) zu beauftragen?
5. Ist der Stadtrat bereit, die Bevölkerung weiterhin in den Planungsprozess einzubeziehen? Welche Massnahmen sind dafür vorgesehen?
6. Wie schätzt der Stadtrat bei einer Übernahme des Kasernenareals das Einholen weiterer Kreditbeschlüsse - zusätzlich zum Kaufs- oder Baurechtsbeschluss - wie Planungs- und Baukredite ein? Was sind die Schlussfolgerungen daraus?

Frauenfeld, 4. Juli 2018



Peter Hausammann



Sandra Kern



Robin Kurzbein

Mitunterzeichnerinnen und Mitunterzeichner der Interpellation

Name, Vorname, Unterschrift

Name, Vorname, Unterschrift

1	Heinrich Christ H. Christ	21	
2	KERN SANDRA	22	1. Kern
3	Frey Pascal P. Frey	23	
4	Haueter Felicie F. Haueter	24	
5	Frey Ralf R. Frey	25	
6	Banhard Anette A. Banhard	26	
7	Scheiken Salame S. Scheiken	27	
8	Fischer Zorn Z. Fischer	28	
9	Michael R. Michael	29	
10	Irina Meyer	30	
11	Samuel Conast	31	
12	Stur	32	
13	R. Fer	33	
14	Marty Fredi Marty	34	
15	Karl Sieber Kurt F. Sieber	35	
16	Michael Luch	36	
17	Severine Fanni	37	
18	Barbara Dählöfer B. Dählöfer	38	
19		39	
20		40	