

Casino, Alternativen für einen Stadtsaal in Frauenfeld
Standortvergleich möglicher Parzellen
Nutzwertanalyse, Punktebewertung durch Bewertungsgremium
 22.08.2025 AHS

Oberziel	Gewichtung
Investitions-, Unterhalts- und Betriebskosten minimieren	25%
Betriebliche Abläufe	20%
Umwelt und Ressourcenverbrauch	15%
Betrag zur Stadtentwicklung	15%
Lage	15%
Verfügbarkeit, Realisierungschancen	10%

Bewertung
5 Punkte: Ziel sehr gut erfüllt
4 Punkte: Ziel gut erfüllt
3 Punkte: Ziel erfüllt
2 Punkte: Ziel knapp nicht erreicht
1 Punkt: Ziel nicht erreicht
0 Punkte: Ziel nicht erreichbar/ erfüllbar

Bewertungsgremium
Robert Schweizer, Amtsleiter Hochbau und Stadtplanung
Roman Brülisauer, Amtsleiter Freizeit und Sport
Christof Stihlhard, Amtsleiter Kultur und Stadtleben
Caroline Stober, Geschäftsstelle der Regio Frauenfeld, Bereichsleitung Freizeit
Marco Wehrli, Gesamtprojektleiter Stadtkaserno, AHS
Stephan Winkler, Bereichsleiter Projektierung und Bau, AHS

Investitions-, Unterhalts- und Betriebskosten 25%

Zielbeschreibung
 Nachhaltigkeitsbereich Wirtschaft
 Tiefe Kosten ergeben eine hohe Punktzahl

Parzellenbezeichnung	Bahnhofplatz 76b, Casino Parzelle 1437 Gesamtsanierung Auf bestehender Parzelle	Bahnhofplatz 76b, Casino Parzelle 1437 Neubau Auf bestehender Parzelle	Bahnhofplatz 76b, Casino Parzelle 1437 Neubau Gesamtsanierung Bahnhofplatzfront	Stadtkaserno Parzelle 436 Neuer Stadtsaal in der Doppelreithalle	Oberes Mitteli Parzelle 1132 Neubau mit Mantelnutzung	Unteres Mitteli Parzelle 433 Neubau mit Mantelnutzung	Gaswerkstrasse Werkhof, Busdepot Parzelle 50074 Neubau	Marktplatz Parzelle 291 Neubau mit Mantelnutzung	Wiese Festhalle Rüegerholz Parzelle 264 Neubau													
Teilziele	Punkte	Total	Punkte	Total	Punkte	Total	Punkte	Total	Punkte	Total												
Investitionskosten	Grobkostenschätzung: 27 Mio Franken	Grobkostenschätzung: 35 Mio Franken. Inklusiv Abbruchkosten.	Grobkostenschätzung: 35 Mio Franken. Inklusiv Abbruchkosten.	Grobkostenschätzung: 18 Mio Franken	Grobkostenschätzung: 35 Mio Franken. Mantelnutzung nochmals 20 Mio Franken. Total 55 Mio Franken	Grobkostenschätzung: 35 Mio Franken. Mantelnutzung nochmals 20 Mio Franken. Total 55 Mio Franken	Grobkostenschätzung: 35 Mio Franken. Mantelnutzung nochmals 20 Mio Franken. Total 55 Mio Franken	Grobkostenschätzung: 35 Mio Franken. Mantelnutzung nochmals 20 Mio Franken. Total 55 Mio Franken	Grobkostenschätzung: 35 Mio Franken. Mantelnutzung nochmals 20 Mio Franken. Total 55 Mio Franken													
Gewichtung Teilziel	25%	Hauptziel x Teilziel 6.25%	3 0.1875	Hauptziel x Teilziel 6.25%	2 0.125	Hauptziel x Teilziel 6.25%	2 0.125	Hauptziel x Teilziel 6.25%	5 0.3125	Hauptziel x Teilziel 6.25%	1 0.0625	Hauptziel x Teilziel 6.25%	1 0.0625	Hauptziel x Teilziel 6.25%	1 0.0625	Hauptziel x Teilziel 6.25%	1 0.0625	Hauptziel x Teilziel 6.25%	1 0.0625	Hauptziel x Teilziel 6.25%	2 0.125	
Unterhaltskosten	1 % von Baukosten. Tendenz höherer Unterhaltskosten als bei Neubau	1 % von Baukosten. Tendenz am Anfang tiefere Unterhaltskosten als bei Gesamtsanierung	1 % von Baukosten. Tendenz am Anfang tiefere Unterhaltskosten als bei Gesamtsanierung	1 % von Baukosten. Tendenz am Anfang tieferer Unterhaltskosten als bei Gesamtsanierung	1 % von Baukosten. Tendenz am Anfang tieferer Unterhaltskosten als bei Gesamtsanierung	1 % von Baukosten. Tendenz am Anfang tieferer Unterhaltskosten als bei Gesamtsanierung	1 % von Baukosten. Tendenz am Anfang tieferer Unterhaltskosten als bei Gesamtsanierung	1 % von Baukosten. Tendenz am Anfang tieferer Unterhaltskosten als bei Gesamtsanierung	1 % von Baukosten. Tendenz am Anfang tieferer Unterhaltskosten als bei Gesamtsanierung													
Gewichtung Teilziel	25%	Hauptziel x Teilziel 6.25%	3 0.19	Hauptziel x Teilziel 6.25%	3 0.19	Hauptziel x Teilziel 6.25%	3 0.19	Hauptziel x Teilziel 6.25%	3 0.19	Hauptziel x Teilziel 6.25%	3 0.19	Hauptziel x Teilziel 6.25%	3 0.19	Hauptziel x Teilziel 6.25%	3 0.19	Hauptziel x Teilziel 6.25%	3 0.19	Hauptziel x Teilziel 6.25%	3 0.19	Hauptziel x Teilziel 6.25%	3 0.19	
Betriebskosten	Betrieb auf mehreren Geschossen. Auf-/ Abbau und Bühnenlieferung mit Lift aufwendiger.	Betrieb auf mehreren Geschossen. Auf-/ Abbau aufwendiger. Bühnenlieferung mit Lift aufwendiger.	Betrieb auf mehreren Geschossen. Auf-/ Abbau aufwendiger. Bühnenlieferung mit Lift aufwendiger.	Betrieb auf zwei Geschossen. Auf-/ Abbau effizient. Denkmalschutz. Bühnentechnik im Dachstuhl aufwendig. Kein Bühnenturm.	Je nach Ausdehnung effizienter Betrieb möglich. Tiefe Aufwendungen für Auf-/ Abbau möglich.	Je nach Ausdehnung effizienter Betrieb möglich. Tiefe Aufwendungen für Auf-/ Abbau möglich.	Je nach Ausdehnung effizienter Betrieb möglich. Tiefe Aufwendungen für Auf-/ Abbau möglich.	Je nach Ausdehnung effizienter Betrieb möglich. Tiefe Aufwendungen für Auf-/ Abbau möglich.	Je nach Ausdehnung effizienter Betrieb möglich. Tiefe Aufwendungen für Auf-/ Abbau möglich.													
Gewichtung Teilziel	25%	Hauptziel x Teilziel 6.25%	3 0.1875	Hauptziel x Teilziel 6.25%	3 0.1875	Hauptziel x Teilziel 6.25%	3 0.1875	Hauptziel x Teilziel 6.25%	3 0.1875	Hauptziel x Teilziel 6.25%	3 0.1875	Hauptziel x Teilziel 6.25%	3 0.1875	Hauptziel x Teilziel 6.25%	3 0.1875	Hauptziel x Teilziel 6.25%	3 0.1875	Hauptziel x Teilziel 6.25%	3 0.1875	Hauptziel x Teilziel 6.25%	3 0.1875	
Folgekosten	Keine Folgekosten. Kein Verkauf möglich	Keine Folgekosten. Kein Verkauf möglich	Investition für Geschäftsgebäude über und neben dem Casino. Baukosten durch Nachbarliegenschaft. Kein Verkauf möglich	Casinoverkauf ist möglich. Umbaukosten Stadtkaserno werden kleiner.	Casinoverkauf ist möglich. Grundstück 9.4 Mio. Baurecht? Ersatztiefgarage für 189 PP à 35'000 = 6.6 Mio.	Casinoverkauf ist möglich. Grundstück 8 Mio. Baurecht? Ersatztiefgarage für 96 PP à 35'000 = 3.7 Mio.	Casinoverkauf ist möglich. Keine Folgekosten	Casinoverkauf ist möglich. Ersatztiefgarage für 183 PP à 35'000 = 6.4 Mio.	Casinoverkauf ist möglich. Keine Zusatzkosten, wenn oberhalb best. PP													
Gewichtung Teilziel	25%	Hauptziel x Teilziel 6.25%	4 0.25	Hauptziel x Teilziel 6.25%	4 0.25	Hauptziel x Teilziel 6.25%	4 0.25	Hauptziel x Teilziel 6.25%	4 0.25	Hauptziel x Teilziel 6.25%	4 0.25	Hauptziel x Teilziel 6.25%	4 0.25	Hauptziel x Teilziel 6.25%	4 0.25	Hauptziel x Teilziel 6.25%	4 0.25	Hauptziel x Teilziel 6.25%	4 0.25	Hauptziel x Teilziel 6.25%	4 0.25	
Gesamtpunktzahl des Oberziels																						
Investitions-, Unterhalts- und Betriebskosten minimieren		0.8125		0.75		0.6875		0.8125		0.6875		0.8125		0.6875		0.8125		0.6875		0.8125		0.875

Betriebliche Abläufe 20%

Zielbeschreibung
 Voraussetzungen schaffen für einen optimalen Betrieb des Casinos.
 Ein optimal funktionierender Betrieb ohne Betriebsunterbrüche ergibt eine hohe Punktzahl.

Parzellenbezeichnung	Bahnhofplatz 76b, Casino Parzelle 1437 Gesamtsanierung Auf bestehender Parzelle	Bahnhofplatz 76b, Casino Parzelle 1437 Neubau Auf bestehender Parzelle	Bahnhofplatz 76b, Casino Parzelle 1437 Neubau Gesamtsanierung Bahnhofplatzfront	Stadtkaserno Parzelle 436 Neuer Stadtsaal in der Doppelreithalle	Oberes Mitteli Parzelle 1132 Neubau mit Mantelnutzung	Unteres Mitteli Parzelle 433 Neubau mit Mantelnutzung	Gaswerkstrasse Werkhof, Busdepot Parzelle 50074 Neubau	Marktplatz Parzelle 291 Neubau mit Mantelnutzung	Wiese Festhalle Rüegerholz Parzelle 264 Neubau													
Teilziele	Punkte	Total	Punkte	Total	Punkte	Total	Punkte	Total	Punkte	Total												
Voraussetzungen schaffen für optimalen Betrieb innerhalb des Gebäudes	Bestehendes Gebäude mit optimal ausgenutzten, knapper Grundrissfläche. Nutzung gestapelt	Neues Gebäude mit optimal ausgenutzten, knapper Grundrissfläche. Nutzung gestapelt	Stapelung auf grosserer Fläche schafft Voraussetzung für optimales Betriebsabläufe	Anpassung an bestehende Doppelreithalle. Bühne knapp. Gute Verbindung Saal - Foyer - Catering	Neubau. Voraussetzungen für optimalen Betrieb sind vorhanden	Neubau. Voraussetzungen für optimalen Betrieb sind vorhanden	Neubau. Voraussetzungen für optimalen Betrieb sind vorhanden	Neubau. Voraussetzungen für optimalen Betrieb sind vorhanden	Neubau. Voraussetzungen für optimalen Betrieb sind vorhanden													
Gewichtung Teilziel	25%	Hauptziel x Teilziel 5.00%	3 0.15	Hauptziel x Teilziel 5.00%	3 0.15	Hauptziel x Teilziel 5.00%	4 0.2	Hauptziel x Teilziel 5.00%	3 0.15	Hauptziel x Teilziel 5.00%	5 0.25	Hauptziel x Teilziel 5.00%	5 0.25	Hauptziel x Teilziel 5.00%	5 0.25	Hauptziel x Teilziel 5.00%	5 0.25	Hauptziel x Teilziel 5.00%	5 0.25	Hauptziel x Teilziel 5.00%	5 0.25	
Voraussetzungen schaffen für optimalen Betrieb um das Gebäude (Anlieferung etc.)	Anlieferung im städtischen Umfeld. Fussgänger werden während Anlieferung gestört	Anlieferung im städtischen Umfeld. Fussgänger werden während Anlieferung gestört	Anlieferung im städtischen Umfeld. Fussgänger werden während Anlieferung gestört	Anlieferung im städtischen Umfeld. Anlieferung bedingt Sperrung der Parkplätze	Neubau. Anlieferung kann je nach Projekt optimal gelöst werden	Neubau. Anlieferung kann je nach Projekt optimal gelöst werden	Neubau. Anlieferung kann je nach Projekt optimal gelöst werden	Neubau. Anlieferung kann je nach Projekt optimal gelöst werden	Neubau. Anlieferung kann je nach Projekt optimal gelöst werden													
Gewichtung Teilziel	25%	Hauptziel x Teilziel 5.00%	3 0.15	Hauptziel x Teilziel 5.00%	3 0.15	Hauptziel x Teilziel 5.00%	3 0.15	Hauptziel x Teilziel 5.00%	3 0.15	Hauptziel x Teilziel 5.00%	3 0.15	Hauptziel x Teilziel 5.00%	3 0.15	Hauptziel x Teilziel 5.00%	3 0.15	Hauptziel x Teilziel 5.00%	3 0.15	Hauptziel x Teilziel 5.00%	3 0.15	Hauptziel x Teilziel 5.00%	3 0.15	
Unterbrechfreier Betrieb	Betriebsunterbruch während ca. 2 Jahren. Einschätzung: Veranstaltungen kommen noch Unterbruch zurück	Betriebsunterbruch während ca. 2.5 Jahren. Einschätzung: Veranstaltungen kommen noch Unterbruch zurück	Betriebsunterbruch während ca. 2.5 Jahren. Einschätzung: Veranstaltungen kommen noch Unterbruch zurück	Kein Betriebsunterbruch	Kein Betriebsunterbruch	Kein Betriebsunterbruch	Kein Betriebsunterbruch	Kein Betriebsunterbruch	Kein Betriebsunterbruch													
Gewichtung Teilziel	25%	Hauptziel x Teilziel 5.00%	2 0.1	Hauptziel x Teilziel 5.00%	1 0.05	Hauptziel x Teilziel 5.00%	1 0.05	Hauptziel x Teilziel 5.00%	1 0.05	Hauptziel x Teilziel 5.00%	5 0.25	Hauptziel x Teilziel 5.00%	5 0.25	Hauptziel x Teilziel 5.00%	5 0.25	Hauptziel x Teilziel 5.00%	5 0.25	Hauptziel x Teilziel 5.00%	5 0.25	Hauptziel x Teilziel 5.00%	5 0.25	
Synergien mit Veranstaltungen in der Stadtkaserno	Beide Gebäude stehen nahe beieinander. Synergien in betrieblicher und organisatorischer Sicht sind möglich	Beide Gebäude stehen nahe beieinander. Synergien in betrieblicher und organisatorischer Sicht sind möglich	Beide Gebäude stehen nahe beieinander. Synergien in betrieblicher und organisatorischer Sicht sind möglich	Keine Synergien. Doppelreithalle durch neuen Stadtsaal belegt.	Beide Gebäude stehen nahe beieinander. Synergien in betrieblicher und organisatorischer Sicht sind möglich	Beide Gebäude stehen nahe beieinander. Synergien in betrieblicher und organisatorischer Sicht sind möglich	Die Gebäude sind nicht weit voneinander entfernt. Synergien in betrieblicher und organisatorischer Sicht sind eingeschränkt möglich	Die Gebäude sind nicht weit voneinander entfernt. Synergien in betrieblicher und organisatorischer Sicht sind eingeschränkt möglich	Die Gebäude sind weit voneinander entfernt. Keine Synergien in betrieblicher und organisatorischer Sicht													
Gewichtung Teilziel	25%	Hauptziel x Teilziel 5.00%	5 0.25	Hauptziel x Teilziel 5.00%	5 0.25	Hauptziel x Teilziel 5.00%	5 0.25	Hauptziel x Teilziel 5.00%	5 0.25	Hauptziel x Teilziel 5.00%	3 0.15	Hauptziel x Teilziel 5.00%	3 0.15	Hauptziel x Teilziel 5.00%	1 0.05	Hauptziel x Teilziel 5.00%	1 0.05	Hauptziel x Teilziel 5.00%	1 0.05	Hauptziel x Teilziel 5.00%	1 0.05	
Gesamtpunktzahl des Oberziels																						
Betrieb		0.65		0.6		0.65		0.65		1		0.9		0.8		0.75		0.8		0.8		0.8

Umwelt und Ressourcenverbrauch 15%

Zielbeschreibung
 Allgemein haushälterisch mit Ressourcen umgehen.
 Ein kleiner Verbrauch von grauer Energie, Flächenverbrauch und Energie im Betrieb, ergibt eine hohe Punktzahl

Parzellenbezeichnung	Bahnhofplatz 76b, Casino Parzelle 1437 Gesamtsanierung Auf bestehender Parzelle	Bahnhofplatz 76b, Casino Parzelle 1437 Neubau Auf bestehender Parzelle	Bahnhofplatz 76b, Casino Parzelle 1437 Neubau Gesamtsanierung Bahnhofplatzfront	Stadtkaserno Parzelle 436 Neuer Stadtsaal in der Doppelreithalle	Oberes Mitteli Parzelle 1132 Neubau mit Mantelnutzung	Unteres Mitteli Parzelle 433 Neubau mit Mantelnutzung	Gaswerkstrasse Werkhof, Busdepot Parzelle 50074 Neubau	Marktplatz Parzelle 291 Neubau mit Mantelnutzung	Wiese Festhalle Rüegerholz Parzelle 264 Neubau													
Teilziele	Punkte	Total	Punkte	Total	Punkte	Total	Punkte	Total	Punkte	Total												
Graue Energie minimieren durch Erhalt oder Wiederverwendung von Bauteilen	Grosse Teile vom bestehenden Roh- und Ausbau bleibt erhalten. Graue Energie wird geschont.	Der Abbruch vernichtet viel graue Energie. Der Neubau verbraucht zusätzlich graue Energie. Evtl. kann das Untergeschoss erhalten werden.	Durch den Abbruch wird viel graue Energie vernichtet. Eine Tiefgarage braucht viel graue Energie.	Unterkellerung braucht viel graue Energie. Wenige Einbauten im Leichtbau verbrauchen wenig graue Energie.	Ein Neubau mit Untergeschoss und grosser Tiefgarage verbraucht viel graue Energie.	Ein Neubau mit Untergeschoss und grosser Tiefgarage verbraucht viel graue Energie.	Ein Neubau mit Untergeschoss für die Mantelnutzung verbraucht viel graue Energie.	Ein Neubau mit Untergeschoss und grosser Tiefgarage verbraucht viel graue Energie.	Ein Neubau mit Untergeschoss für die Mantelnutzung verbraucht viel graue Energie.													
Gewichtung Teilziel	33%	Hauptziel x Teilziel 4.95%	5 0.2475	Hauptziel x Teilziel 4.95%	2 0.099	Hauptziel x Teilziel 4.95%	1 0.0495	Hauptziel x Teilziel 4.95%	1 0.0495	Hauptziel x Teilziel 4.95%	2 0.099	Hauptziel x Teilziel 4.95%	2 0.099	Hauptziel x Teilziel 4.95%	1 0.0495	Hauptziel x Teilziel 4.95%	1 0.0495	Hauptziel x Teilziel 4.95%	2 0.099	Hauptziel x Teilziel 4.95%	2 0.099	
Geringer Flächenverbrauch (Fussabdruck)	Geringer Flächenverbrauch durch gestapelte Anordnung der Nutzungen	Geringer Flächenverbrauch durch gestapelte Anordnung der Nutzungen	Gemischte Nutzung im städtischen Umfeld ergibt einen geringen Flächenverbrauch.	Fläche Anordnung in bestehendem Gebäude ergibt grossen Flächenverbrauch.	Flächenverbrauch je nach Projekt unterschiedlich. Optimaler Betriebsablauf ergibt grossen Flächenverbrauch	Flächenverbrauch je nach Projekt unterschiedlich. Optimaler Betriebsablauf ergibt grossen Flächenverbrauch	Flächenverbrauch je nach Projekt unterschiedlich. Optimaler Betriebsablauf ergibt grossen Flächenverbrauch	Flächenverbrauch je nach Projekt unterschiedlich. Optimaler Betriebsablauf ergibt grossen Flächenverbrauch	Flächenverbrauch je nach Projekt unterschiedlich. Optimaler Betriebsablauf ergibt grossen Flächenverbrauch													
Gewichtung Teilziel	33%	Hauptziel x Teilziel 4.95%	5 0.2475	Hauptziel x Teilziel 4.95%	4 0.198	Hauptziel x Teilziel 4.95%	3 0.1485	Hauptziel x Teilziel 4.95%	1 0.0495	Hauptziel x Teilziel 4.95%	1 0.0495	Hauptziel x Teilziel 4.95%	1 0.0495	Hauptziel x Teilziel 4.95%	1 0.0495	Hauptziel x Teilziel 4.95%	1 0.0495	Hauptziel x Teilziel 4.95%	1 0.0495	Hauptziel x Teilziel 4.95%	1 0.0495	
Energieverbrauch des Stadtsaals	Vorbildfunktion Energiesgesetz: Gesamtsanierung mindestens im Minergiestandard ausführen	Vorbildfunktion: Vorgabe Stadt Frauenfeld: Neubauten im Standard Minergie P ausführen	Vorbildfunktion: Vorgabe Stadt Frauenfeld: Neubauten im Standard Minergie P ausführen	Vorbildfunktion Energiesgesetz: Gesamtsanierung mindestens im Minergiestandard ausführen	Vorbildfunktion: Vorgabe Stadt Frauenfeld: Neubauten im Standard Minergie P ausführen	Vorbildfunktion: Vorgabe Stadt Frauenfeld: Neubauten im Standard Minergie P ausführen	Vorbildfunktion: Vorgabe Stadt Frauenfeld: Neubauten im Standard Minergie P ausführen	Vorbildfunktion: Vorgabe Stadt Frauenfeld: Neubauten im Standard Minergie P ausführen	Vorbildfunktion: Vorgabe Stadt Frauenfeld: Neubauten im Standard Minergie P ausführen													
Gewichtung Teilziel	33%	Hauptziel x Teilziel 4.95%	4 0.198	Hauptziel x Teilziel 4.95%	5 0.2475	Hauptziel x Teilziel 4.95%	5 0.2475	Hauptziel x Teilziel 4.95%	4 0.198	Hauptziel x Teilziel 4.95%	5 0.2475	Hauptziel x Teilziel 4.95%	5 0.2475	Hauptziel x Teilziel 4.95%	5 0.2475	Hauptziel x Teilziel 4.95%	5 0.2475	Hauptziel x Teilziel 4.95%	5 0.2475	Hauptziel x Teilziel 4.95%	5 0.2475	
Gesamtpunktzahl des Oberziels																						
Umwelt und Ressourcenverbrauch		0.693		0.594		0.495		0.4455		0.3465		0.3465		0.396		0.3465		0.3465		0.396		0.396

Beitrag zur Stadtentwicklung 15%

Zielbeschreibung
Die Anordnung des Stadtsaal trägt zur Belebung des Umfelds bei. Eine städtebauliche Aufwertung oder positive Impulse für eine weitere Stadtentwicklung ergibt hohe Punktzahl

Parzellenbezeichnung	Bahnhofplatz 76b, Casino Parzelle 1437 Gesamtanierung Auf bestehender Parzelle	Bahnhofplatz 76b, Casino Parzelle 1437 Neubau Auf bestehender Parzelle	Bahnhofplatz 76b, Casino Parzelle 1437 Neubau Gesamtbebauung Bahnhofplatzfront	Stadtkaserne Parzelle 436 Neuer Stadtsaal in der Doppelreithalle	Oberes Mätteli Parzelle 1132 Neubau mit Mantelnutzung	Unteres Mätteli Parzelle 433 Neubau mit Mantelnutzung	Gaswerkstrasse Werkhof, Busdepot Parzelle 50074 Neubau	Marktplatz Parzelle 291 Neubau mit Mantelnutzung	Wiese Festhalle Rüegerholz Parzelle 264 Neubau
----------------------	--	--	---	---	--	--	---	---	---

Teilziele	Punkte	Total	Punkte	Total	Punkte	Total	Punkte	Total	Punkte	Total	Punkte	Total	Punkte	Total	Punkte	Total																								
Im Betrieb können Synergien mit anderen Nutzungen in der Nähe erzielt werden	Erdgeschossnutzung mit Aussenbereich während den Veranstaltungen	4.95%	5	0.2475	Erdgeschossnutzung mit Aussenbereich während den Veranstaltungen	4.95%	5	0.2475	Erdgeschossnutzung mit Aussenbereich während den Veranstaltungen ist möglich	4.95%	5	0.2475	Synergien mit weiteren öffentlichen Nutzung in der Stadtkaserne	4.95%	5	0.2475	Synergien mit der Stadtkaserne	4.95%	4	0.198	Synergien mit der Stadtkaserne mit gewisser Distanz möglich	4.95%	3	0.1485	wenig Synergien mit Nutzungen in der Nähe	4.95%	2	0.099	wenig Synergien mit Nutzungen in der Nähe	4.95%	2	0.099	Nur Synergien mit der Nutzung in der Festhalle.	4.95%	1	0.0495				
Gewichtung Teilziel	33%				33%				33%				33%				33%			33%				33%			33%				33%									
Mit dem Bau kann eine städtebauliche Aufwertung erzielt werden	Städtebauliche Situation bleibt bestehen	4.95%	3	0.1485	Städtebauliche Situation bleibt bestehen	4.95%	3	0.1485	Städtebauliche Aufwertung mit einheitlicher Bahnhofplatzfront möglich	4.95%	4	0.198	Städtebauliche Situation bleibt bestehen. Verschlechterung der Durchwegung im Kasernenareal	4.95%	2	0.099	Städtebauliche Aufwertung gemäss Ideenwettbewerb Stadtkaserne 2016 ist möglich	4.95%	5	0.2475	Städtebauliche Aufwertung ist möglich	4.95%	4	0.198	Städtebauliche Aufwertung im Wohnquartier ist bedingt möglich	4.95%	3	0.1485	Städtebauliche Aufwertung ist möglich	4.95%	5	0.2475	Städtebauliche Aufwertung am Stadtrand ist bedingt möglich	4.95%	2	0.099				
Gewichtung Teilziel	33%				33%				33%				33%				33%			33%				33%			33%				33%									
Die angestrebte Stadtentwicklung kann mit dem Bau unterstützt werden (Synergien für die bauliche Entwicklung)	Situation bleibt ähnlich wie bestehend	4.95%	3	0.1485	Situation bleibt ähnlich wie bestehend	4.95%	3	0.1485	Stadtentwicklung des Bahnhofplatzes ist möglich	4.95%	4	0.198	Stadtsaal kann zur Stadtentwicklung auf dem Kasernenareal beitragen	4.95%	3	0.1485	Stadtentwicklung Richtung Murgbogen ist möglich	4.95%	5	0.2475	Stadtentwicklung Richtung Murgbogen ist möglich	4.95%	5	0.2475	Stadtentwicklung Richtung Murgbogen ist möglich	4.95%	5	0.2475	Geht Stadtentwicklung in die richtige Richtung mit Stadtsaal in Wohnquartier?	4.95%	3	0.1485	Stadtentwicklung beim Stadteintritt von Süden her und zum Burstelpark ist möglich	4.95%	4	0.198	Geht Stadtentwicklung in die richtige Richtung mit Stadtsaal in Wohnquartier?	4.95%	2	0.099
Gewichtung Teilziel	33%				33%				33%				33%				33%			33%				33%			33%				33%									
Gesamtpunktzahl des Oberziels Beitrag zur Stadtentwicklung		0.5445		0.5445		0.6435		0.495		0.693		0.594		0.396		0.5445		0.2475																						

Lage 15%

Zielbeschreibung
Gute Erschliessung mit öffentlichem Verkehr, geringe baurechtliche Unsicherheiten und hohe Dichte von Points of Interest ergeben hohe Punktzahlen

Parzellenbezeichnung	Bahnhofplatz 76b, Casino Parzelle 1437 Gesamtanierung Auf bestehender Parzelle	Bahnhofplatz 76b, Casino Parzelle 1437 Neubau Auf bestehender Parzelle	Bahnhofplatz 76b, Casino Parzelle 1437 Neubau Gesamtbebauung Bahnhofplatzfront	Stadtkaserne Parzelle 436 Neuer Stadtsaal in der Doppelreithalle	Oberes Mätteli Parzelle 1132 Neubau mit Mantelnutzung	Unteres Mätteli Parzelle 433 Neubau mit Mantelnutzung	Gaswerkstrasse Werkhof, Busdepot Parzelle 50074 Neubau	Marktplatz Parzelle 291 Neubau mit Mantelnutzung	Wiese Festhalle Rüegerholz Parzelle 264 Neubau
----------------------	--	--	---	---	--	--	---	---	---

Teilziele	Punkte	Total	Punkte	Total	Punkte	Total	Punkte	Total	Punkte	Total	Punkte	Total	Punkte	Total	Punkte	Total																				
Hohe Erreichbarkeit regional und innerstädtisch erreichen (OV-Güteklasse)	OV Güteklasse A, sehr gute Erschliessung	4.95%	5	0.2475	OV Güteklasse A, sehr gute Erschliessung	4.95%	5	0.2475	OV Güteklasse A, sehr gute Erschliessung	4.95%	5	0.2475	OV Güteklasse A, sehr gute Erschliessung	4.95%	5	0.2475	OV Güteklasse A, sehr gute Erschliessung	4.95%	4	0.198	OV Güteklasse A, sehr gute Erschliessung	4.95%	4	0.198	OV Güteklasse A, sehr gute Erschliessung	4.95%	3	0.1485	Am Übergang von OV Güteklasse A, sehr gute Erschliessung, zu OV Güteklasse B, gute Erschliessung	4.95%	3	0.1485	OV Güteklasse C, mittelmässige Erschliessung	4.95%	1	0.0495
Gewichtung Teilziel	33%				33%				33%				33%				33%			33%				33%			33%				33%					
Geringe baurechtliche Unsicherheiten (SOS, Zonenkonformität)	Kernzone Stadt 5, Ortsbild-/Umgebungsschutzzone. Keine grossen Risiken.	4.95%	5	0.2475	Kernzone Stadt 5, Ortsbild-/Umgebungsschutzzone. Keine grossen Risiken.	4.95%	5	0.2475	Kernzone Stadt 5, Ortsbild-/Umgebungsschutzzone. Keine grossen Risiken.	4.95%	5	0.2475	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Ortsbild-/Umgebungsschutzzone. Keine grossen Risiken. Nationaler Denkmalschutz	4.95%	1	0.0495	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Ortsbild-/Umgebungsschutzzone. Keine grossen Risiken.	4.95%	5	0.2475	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Ortsbild-/Umgebungsschutzzone. Keine grossen Risiken.	4.95%	5	0.2475	Wohn- und Arbeitszone. Weniger geeignet für Stadtsaal	4.95%	2	0.099	Zone für Sport-, Freizeit-, und Grünanlagen. Ortsbild-/Umgebungsschutzzone. Andere Zone zuordnen ist denkbar.	4.95%	3	0.1485	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Ortsbild-/Umgebungsschutzzone. Keine grossen Risiken.	4.95%	5	0.2475
Gewichtung Teilziel	33%				33%				33%				33%				33%			33%				33%			33%				33%					
Attraktives Umfeld für die Besuchenden. Anzahl POI (Points of Interest) in 300 m	402 POI	4.95%	5	0.2475	402 POI	4.95%	5	0.2475	402 POI	4.95%	5	0.2475	295 POI	4.95%	4	0.198	200 POI	4.95%	3	0.1485	188 POI	4.95%	3	0.1485	223 POI	4.95%	3	0.1485	287 POI	4.95%	4	0.198	80 POI	4.95%	1	0.0495
Gewichtung Teilziel	33%				33%				33%				33%				33%			33%				33%			33%				33%					
Gesamtpunktzahl des Oberziels Lage		0.7425		0.7425		0.7425		0.495		0.6435		0.594		0.4455		0.495		0.3465																		

Verfügbarkeit, Realisierungschancen 10%

Zielbeschreibung
Früher Realisierungszeitpunkt, Parzelle im Eigentum der Stadt und wenig Unsicherheiten/Abhängigkeiten ergeben hohe Punktzahlen

Parzellenbezeichnung	Bahnhofplatz 76b, Casino Parzelle 1437 Gesamtanierung Auf bestehender Parzelle	Bahnhofplatz 76b, Casino Parzelle 1437 Neubau Auf bestehender Parzelle	Bahnhofplatz 76b, Casino Parzelle 1437 Neubau Gesamtbebauung Bahnhofplatzfront	Stadtkaserne Parzelle 436 Neuer Stadtsaal in der Doppelreithalle	Oberes Mätteli Parzelle 1132 Neubau mit Mantelnutzung	Unteres Mätteli Parzelle 433 Neubau mit Mantelnutzung	Gaswerkstrasse Werkhof, Busdepot Parzelle 50074 Neubau	Marktplatz Parzelle 291 Neubau mit Mantelnutzung	Wiese Festhalle Rüegerholz Parzelle 264 Neubau
----------------------	--	--	---	---	--	--	---	---	---

Teilziele	Punkte	Total	Punkte	Total	Punkte	Total	Punkte	Total	Punkte	Total	Punkte	Total	Punkte	Total	Punkte	Total																				
Möglichst früher Realisierungszeitpunkt erreichen	Bei Überschreitung Mantellinie, Gestaltungsplan anpassen. Realisierung 2029 - 2031 möglich	3.30%	5	0.165	Bei Überschreitung Mantellinie, Gestaltungsplan anpassen. Realisierung 2031 - 2034 möglich	3.30%	4	0.132	Gestaltungsplan anpassen. Verhandlung, Projektentwicklung mit Nachbar. Realisierung 2031 - 2034 möglich	3.30%	4	0.132	Realisierung 2030 - 2032 möglich	3.30%	5	0.165	Bürgergemeinde möchte sich erst mittelfristig mit der zukünftigen Nutzung auseinandersetzen	3.30%	1	0.033	Mietdauer wie Nutzungsvereinbarung läuft bis 2034. Bis dann sieht Armasuisse keinen Handlungsbedarf	3.30%	1	0.033	Realisierung 2032 - 2034 möglich	3.30%	3	0.099	Realisierung 2032 - 2034 möglich	3.30%	3	0.099	Realisierung 2032 - 2034 möglich	3.30%	3	0.099
Gewichtung Teilziel	33%				33%				33%				33%				33%			33%				33%			33%				33%					
Stadtsaal auf Parzelle im städtischen Eigentum erreichen	Die Parzelle und das Gebäude sind in Besitz der Stadt	3.30%	5	0.165	Die Parzelle ist in Besitz der Stadt	3.30%	5	0.165	Von den beiden betroffenen Parzellen ist eine im Besitz der Stadt	3.30%	3	0.099	Die Parzelle ist im Eigentum der Armasuisse. Die Stadt besitzt das Baurecht bis ins Jahr 2123	3.30%	4	0.132	Die Parzelle ist im Eigentum der Bürgergemeinde. Es ist maximal ein Baurecht erreichbar	3.30%	1	0.033	Die Parzelle ist im Eigentum der Armasuisse. Es ist maximal ein Baurecht erreichbar	3.30%	1	0.033	Die Parzelle ist in Besitz der Stadt	3.30%	5	0.165	Die Parzelle ist in Besitz der Stadt	3.30%	5	0.165	Die Parzelle ist in Besitz der Stadt	3.30%	5	0.165
Gewichtung Teilziel	33%				33%				33%				33%				33%			33%				33%			33%				33%					
Unsicherheiten, Abhängigkeiten von weiteren Entwicklungen	Gestaltungsplan anpassen	3.30%	5	0.165	Gestaltungsplan anpassen	3.30%	5	0.165	Verhandlung mit Nachbar ausstehend. Aufwändige Vertragsverhandlung mit Stockwerkeigentum. Gestaltungsplan anpassen. Keine Studie vorhanden.	3.30%	2	0.066	Denkmal von nationaler Bedeutung. Projekt ist aufgrund Denkmalschutz nicht umsetzbar.	3.30%	1	0.033	Bürgergemeinde sieht keinen Handlungsbedarf. Diskussion zu Tiefgarage. Mantelnutzung. Keine Studie vorhanden.	3.30%	1	0.033	Verhandlung mit Armasuisse ausstehend. Diskussion zu Tiefgarage. Mantelnutzung. Keine Studie vorhanden.	3.30%	1	0.033	Abhängig von Auszug Werkhof. Nutzung als Stadtsaal steht in Konkurrenz zu einer Wohnnutzung. Mantelnutzung. Gestaltungsplan	3.30%	2	0.066	Umzonung notwendig. Gestaltungsplan. Diskussion zu Tiefgarage. Mantelnutzung	3.30%	3	0.099	Stadtsaal in Wohnquartier	3.30%	3	0.099
Gewichtung Teilziel	33%				33%				33%				33%				33%			33%				33%			33%				33%					
Gesamtpunktzahl des Oberziels Verfügbarkeit, Realisierungschancen		0.495		0.462		0.297		0.33		0.099		0.099		0.33		0.363		0.363																		

Gesamtpunktzahl aller Oberziele zusammen (Maximum 5 Punkte) 3.9375 3.693 3.5155 3.228 3.4695 3.221 3.18 3.1865 3.028

Gesamtpunktzahl aller Oberziele zusammen (Maximum 100 Punkte) 78.75 73.86 70.31 64.56 69.39 64.42 63.6 63.73 60.56

Casino, Alternativen für einen Stadtsaal in Frauenfeld
Standortvergleich möglicher Parzellen - Zusammenfassung
 22.08.2025 AHS

	Casino Gesamtsanierung	Neubau auf bestehender Parzelle	Neubau Erweiterung Bahnhofplatzfront	Stadtsaal in der Doppelreithalle	Neubau Oberes Mätteli	Neubau Unteres Mätteli	Neubau an Gaswerkstrasse	Neubau Marktplatz	Neubau bei Festhalle Rüegerholz
Investitions-, Unterhalts- und Betriebskosten Gewichtung 25%	16	15	14	16	14	14	16	14	18
Betriebliche Abläufe Gewichtung 20%	13	12	13	13	20	18	16	15	16
Umwelt und Ressourcenverbrauch Gewichtung 15%	14	12	10	9	7	7	8	7	8
Beitrag zur Stadtentwicklung Gewichtung 15%	11	11	13	10	14	12	8	11	5
Lage Gewichtung 15%	15	15	15	10	13	12	9	10	7
Verfügbarkeit, Realisierungschancen Gewichtung 10%	10	9	6	7	2	2	7	7	7
Gesamtpunktzahl	79	74	70	65	69	64	64	64	61

