



Botschaft

17. Februar 2026

Botschaft-Nummer: 34

Verlängerung Baurecht der Tennis- und Squashhalle Auen AG Frauenfeld

Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Die Sportanlage Kleine Allmend bildet einen zentralen Bestandteil der Sport- und Freizeitinfrastruktur der Stadt Frauenfeld. Sie vereint verschiedene Sportarten an einem Standort und leistet einen wesentlichen Beitrag zur Attraktivität der Stadt. Neben städtisch betriebenen Anlagen befinden sich auf der Kleinen Allmend mehrere Sportinfrastrukturen, die durch Private, Vereine oder Organisationen im Rahmen von Baurechtsverhältnissen auf städtischem Grund erstellt wurden und betrieben werden. Dieses Modell hat sich bewährt und ermöglicht ein vielfältiges Angebot ohne zusätzliche finanzielle Belastung der Stadt.

Die Tennis- und Squashhalle Auen AG Frauenfeld (TSH Frauenfeld), betreibt als Baurechtsnehmerin seit Ende der 1970er-Jahre auf der Kleinen Allmend eine zentrale Infrastruktur für den Tennis- und Squashsport sowie ein ergänzendes, begrenztes Angebot für Badminton. Die Anlage erfüllt eine wichtige Funktion für den Vereins-, Nachwuchs- und Breitensport und ist gemäss dem Kantonalen Sportanlagenkonzept Thurgau (KASAK TG¹) die einzige Tennis-halle im Bezirk Frauenfeld und übernimmt damit eine zentrale Funktion für den Winterbetrieb des Tennissports.

Das bestehende Baurecht läuft am 31. Juli 2038 aus. Vor dem Hintergrund des anstehenden baulichen und energetischen Erneuerungsbedarfs sowie der langfristigen Sicherung des Betriebs beantragt die TSH Frauenfeld eine vorzeitige Verlängerung des Baurechts bis 2050. Die beantragte Verlängerung schafft die notwendige Planungssicherheit für vollständig privat finanzierte Investitionen, ermöglicht den weiterhin zeitgemässen und wirtschaftlich tragfähigen Betrieb der Anlage und sichert damit den langfristigen Erhalt des Tennis- und Squashsports in Frauenfeld sowie verlässliche Perspektiven für die ansässigen Tennisvereine und den Breitensport.

¹ [KASAK TG](#)

Mit der vorliegenden Botschaft beantragt der Stadtrat dem Gemeinderat die vorzeitige Verlängerung des Baurechts bis 2050, um die langfristige Sicherung des Betriebs und den Erhalt eines zentralen Angebots für den Tennis- und Squashsport in Frauenfeld zu gewährleisten.

1 Ausgangslage

Frauenfeld als Kantonshauptstadt ist über die Stadtgrenzen hinaus bekannt für die gute und vielfältige Sportinfrastruktur. Damit die Stadt auch weiterhin im Bereich Sport und Freizeit attraktiv bleibt, gilt es, bestehende Anlagen zu erhalten und darin zu investieren. So begrüsst die Stadt das Engagement von Privaten und Vereinen, welche Investitionen tätigen möchten und dadurch die bestehende Sportinfrastruktur erhalten.

Auf den Sportanlagen Kleine Allmend werden verschiedene Sportarten ausgeübt. Mit Ausnahme des Platz 7² gemäss Abbildung 1 befindet sich die gesamte Fläche im Eigentum der Stadt. Ein grosser Teil der Sportinfrastruktur wird durch die Stadt, insbesondere für Eissport, Fussball und Leichtathletik, selbst betrieben. Ein kleinerer Teil der Sportinfrastruktur wird durch Stiftungen, Vereine oder eine AG betrieben; alle nutzen ein Baurecht der Stadt Frauenfeld.

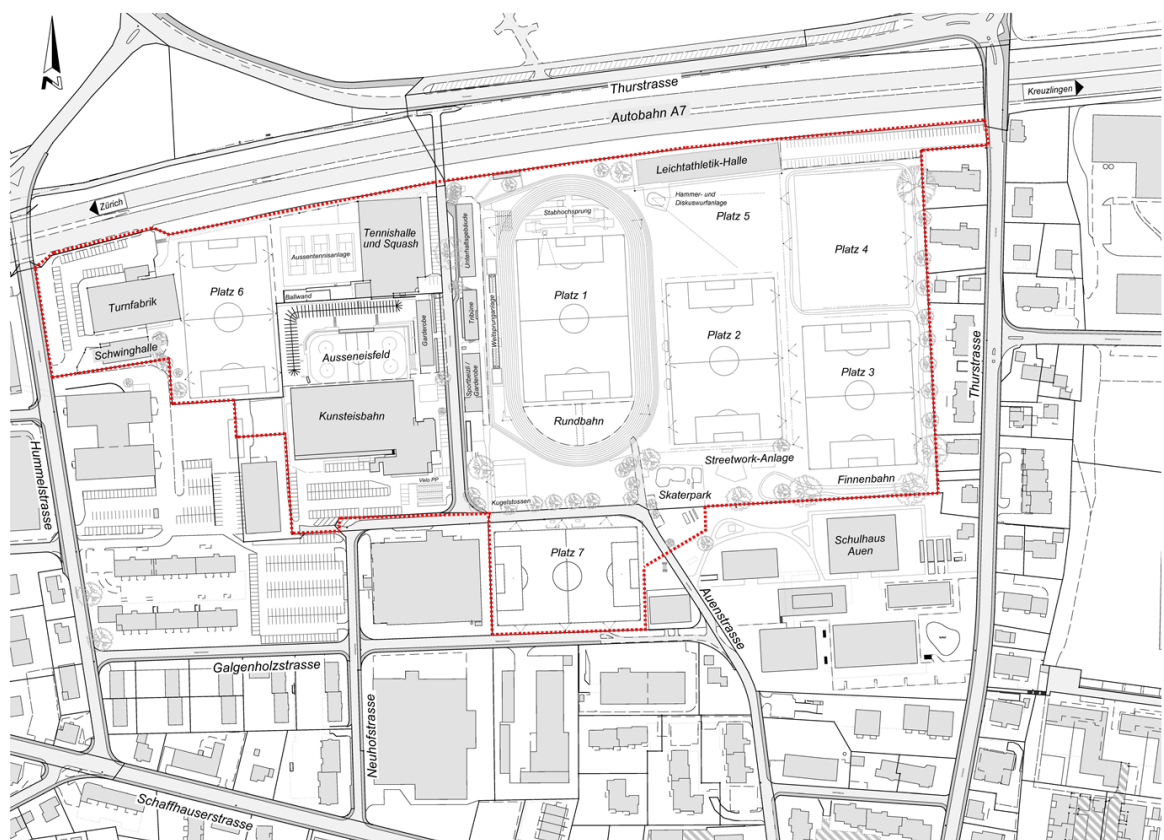


Abbildung 1: Perimeter Sportanlage Kleine Allmend

² Eigentümerin: Sekundarschulgemeinde Frauenfeld. Die Stadt verfügt über einen Benützungsvertrag.

Zweck des Antrags

Der vorliegende Antrag bezweckt die vorzeitige Verlängerung des bestehenden Baurechts an der Neuhofstrasse 23, welches aktuell bis zum 31. Juli 2038 läuft. Die TSH Frauenfeld beantragt eine Verlängerung bis 2050, um die langfristige Sicherung des Betriebs, die Umsetzung dringend notwendiger Erneuerungs- und Modernisierungsinvestitionen sowie die geordnete Übergabe des bewährten Familienbetriebs an die dritte Generation sicherzustellen. Das Investitionsvolumen beträgt bis zu 980'000 Franken und wird vollständig privat finanziert. Voraussetzung für die wirtschaftliche Tragbarkeit ist eine ausreichende Restlaufzeit des Baurechtsvertrags – die verbleibenden 12 Jahre reichen für eine marktübliche Amortisation nicht aus. Die beantragte Verlängerung ist Voraussetzung dafür, dass die TSH Frauenfeld weiterhin einen zeitgemässen, energieeffizienten und wirtschaftlich tragfähigen Betrieb sicherstellen kann. Ohne diese Planungssicherheit droht mittelfristig der Abbau des Angebots, und die Weiterführung der TSH Frauenfeld wird verunmöglicht.

Im Kontext des städtischen Gesamtkonzepts für Freizeit- und Sportanlagen (GKFS) und angesichts der angespannten Finanzsituation der Stadt bietet das Gesuch eine pragmatische und ressourcenschonende Lösung zur langfristigen Sicherung des Angebots für Tennis, Squash und Badminton in der Kantonshauptstadt, mit ergänzenden Entwicklungsperspektiven im Bereich Padel-Tennis.

Entstehung und Entwicklung der Tennis- und Squashhalle Auen AG Frauenfeld

Die TSH Frauenfeld stützt sich auf eine langjährige vertragliche Grundlage mit der Stadt. Am 3. November 1978 wurde erstmals ein Baurecht zur Erstellung einer Tennis- und Squashhalle eingeräumt, befristet bis zum 31. Juli 2028. Mit einem weiteren Baurechtsvertrag vom 2. April 1981 wurde die Erstellung von drei Tennisplätzen sowie einer Trainingswand im Aussenbereich ermöglicht, ebenfalls mit einer Laufzeit bis zum 31. Juli 2028. Mit Beschluss vom 24. Juni 2008 genehmigte der Stadtrat die Verlängerung beider Baurechte um zehn Jahre bis zum 31. Juli 2038. Am 25. April 2025 reichte die TSH Frauenfeld schliesslich den Antrag auf eine erneute, vorzeitige Verlängerung der bestehenden Baurechte ein, um die langfristige Sicherung des Betriebs sowie die Umsetzung notwendiger Erneuerungs- und Investitionsmassnahmen zu ermöglichen.

2 Bedeutung der Tennishalle für Sport, Gesellschaft und Region

Rolle im Sportangebot der Stadt und Region

Die Tennishalle Frauenfeld stellt das einzige Wintertennisangebot im Bezirk Frauenfeld dar. Insgesamt stehen im Winter sechs Tennisplätze zur Verfügung: drei feste Hallenplätze sowie drei zusätzliche Plätze unter einer Traglufthalle auf den Aussenplätzen. Diese Infrastruktur steht der Bevölkerung zur Verfügung und ermöglicht den Trainings- und Spielbetrieb für rund 1'000 Sportlerinnen und Sportler aus Frauenfeld und der umliegenden Region. Besonders hervorzuheben ist die Bedeutung für den Nachwuchsbereich: Rund 200 Kinder und Jugendliche nutzen die Halle regelmässig für Trainings, Kurse und Wettkämpfe. Der Wegfall der zusätzlichen Winterplätze oder sogar der Tennishalle würde diese Nachwuchsarbeit massiv beeinträchtigen und hätte langfristige Auswirkungen auf den Breiten- und Leistungssport.

Zwei Tennisclubs in Frauenfeld

Es existieren zwei Tennisvereine: der TC Eisbahn Frauenfeld mit 182 Mitgliedern, davon 29 Juniorinnen und Junioren, sowie der TC Frauenfeld am Standort Rüegerholz mit 436 Mitgliedern, davon 108 Juniorinnen und Junioren.

Der TC Frauenfeld betreibt im Gebiet Rüegerholz (Festhüttenstrasse) fünf beleuchtete Aussenplätze mit Ganzjahresbelag. Die Belagsflächen wurden im Sommer 2019 vollständig erneuert. Ergänzt wird die Anlage durch einen polysportiven Platz sowie ein Clubhaus. Das Land gehört – mit Ausnahme eines im Baurecht stehenden Tennisplatzes auf städtischem Grund – dem Verein selbst. Über eine Tennishalle verfügt der Club jedoch nicht. Dessen Mitglieder nutzen im Winterhalbjahr die Tennis- und Traglufthalle auf der Kleinen Allmend.

Der TC Eisbahn Frauenfeld nutzt die Infrastruktur auf der Kleinen Allmend (Neuhofstrasse): Dort stehen drei Allwetter-Sandplätze mit Flutlicht (welche im Winterhalbjahr mit einer Traglufthalle überdacht werden) sowie ein Clubhaus mit Grillstelle und Cheminée zur Verfügung. Alle Anlagenteile werden durch den TC Eisbahn von der TSH Frauenfeld angemietet.

Beide Tennisvereine sind während der Wintersaison auf die Traglufthalle an der Neuhofstrasse angewiesen, die jeweils über den drei Aussenplätzen der TSH Frauenfeld errichtet wird und vor Winterwitterung schützt. Ohne diese Infrastruktur könnten weite Teile des Wintertrainings – insbesondere für Kinder, Jugendliche und Wettkampfspielende – nicht stattfinden, und die Existenz beider Vereine wäre somit gefährdet. Daher liegt die Weiterführung der Tennishalle und deren Infrastruktur im gemeinsamen Interesse beider Vereine.

Bedeutung und Nutzen für Vereine

Die Tennishalle ist für die beiden Frauenfelder Tennisclubs unverzichtbar:

- Der TC Eisbahn Frauenfeld ist direkt auf die Hallen- und Aussenplätze angewiesen. Ohne die Tennishalle wäre der Club in seiner heutigen Form nicht lebensfähig.
- Der TC Frauenfeld ist direkt auf die Winternutzung der Hallen- und Aussenplätze angewiesen. Der Vorstand unterstützt den Antrag auf Baurechtsverlängerung einstimmig.
- Eine Integration oder Aufnahme des TC Eisbahn Frauenfeld durch den TC Frauenfeld ist aufgrund fehlender infrastruktureller Kapazitäten nicht realistisch.

Darüber hinaus nutzen zahlreiche regionale Clubs aus Matzingen, Aadorf, Müllheim, Dettighofen und weiteren Gemeinden die Tennishalle Frauenfeld für den Winterbetrieb. Auch der kantonale Dachverband Thurgau Tennis unterstreicht die zentrale Bedeutung der Anlage. Im gesamten Kanton bestehen nur wenige Tennishallen, und das Angebot an Hallenplätzen liegt deutlich unter dem nationalen Durchschnitt. Im Kanton Thurgau bestehen Tennishallen in den Gemeinden Amriswil, Egnach, Frauenfeld, Kreuzlingen, Rickenbach b. Wil und Weinfelden. Ausserkantonale befinden sich die nächstgelegenen Tennishallen im Raum Winterthur und Elsau (Kanton Zürich) in einer Distanz von rund 15 Kilometern.

Standorteinordnung

Im Rahmen von grundsätzlichen Überlegungen zur langfristigen Entwicklung des Tennisangebots in Frauenfeld fand ein Austausch zwischen den beteiligten Akteuren des Tennissports und der Stadt statt. Dabei wurden auch theoretische Entwicklungsszenarien wie mögliche Zu-

sammenlegungen von Angeboten oder alternative Standortmodelle diskutiert. Diese Überlegungen blieben auf einer grundsätzlichen Ebene und dienten der Einordnung möglicher langfristiger Perspektiven.

In der Gesamtsicht zeigte sich, dass solche Szenarien unter den gegebenen finanziellen, wirtschaftlichen und energetischen Rahmenbedingungen nicht realisierbar sind. Entsprechend erwies sich die Weiterführung und Weiterentwicklung der bestehenden, funktionierenden Tennisinfrastruktur auf der Kleinen Allmend als sachlich sinnvollste Lösung. Zudem ist eine finanzielle Beteiligung der Stadt an einer Auslagerung oder an einem Neubau nicht angezeigt, zumal etablierte Tennisstandorte bestehen.

Dementsprechend sind die bestehenden Standorte und Infrastrukturen zu erhalten und weiterzuentwickeln. Diese Einschätzung spricht klar für eine frühzeitige Verlängerung des Baurechts der TSH Frauenfeld, um privat finanzierte Investitionen in die Zukunft zu ermöglichen und die Verfügbarkeit der Tennisinfrastruktur für die Vereine und Bevölkerung langfristig sicherzustellen. Aufgrund der Eigenständigkeit der Vereine sowie der kommerziellen Hallen- und Platzbetreiber sind öffentliche Investitionen nicht erforderlich.

Gesamtkonzept Freizeit- und Sportanlagen (GKFS)

Die Bedeutung von einzelnen Freizeit-, Sport- und Bewegungseinrichtungen wird im GKFS hervorgehoben. Im Rahmen dieses im Jahr 2023 erarbeiteten Konzeptes steht die strategische Entwicklung, der Erhalt und der Ausbau einer bedarfsgerechten Infrastruktur im Vordergrund. Mit Freizeit- und Sportinfrastruktur wird der Bevölkerung die Möglichkeit geboten, sich sportlich zu betätigen – sei es in einem Verein oder bei individueller Sportausübung – und somit zur Verbesserung ihrer Lebensqualität beizutragen. Demzufolge tragen Freizeit-, Sport- und Bewegungseinrichtungen insgesamt zur Förderung der körperlichen, geistigen und sozialen Gesundheit der Bevölkerung bei. Die Sportart Tennis wird von Swiss Olympic³ in der ersten von fünf Einstufungen aufgeführt.

Im Rahmen des GKFS wurde auch die Tennisanlage auf der Kleinen Allmend unter Berücksichtigung der zukünftigen Bedürfnisse des Eissports, des Fussballs und der Leichtathletik betrachtet. Die Erarbeitung hat gezeigt, dass die Entwicklung dieser Sportarten und der zugehörigen Infrastrukturen durch den Weiterbestand der Tennisanlage auf der Kleinen Allmend weiterhin möglich ist. Dies gilt auch bei einer Erweiterung des Angebots, etwa durch Padel-Tennis südlich der Tennishalle, insbesondere im Bereich des Ausseneisfelds sowie der Garde-robeninfrastruktur.

3 Aktueller Zustand der Anlage und Investitionsbedarf an der Neuhofstrasse

Baulicher und energetischer Zustand

Die Tennishalle Frauenfeld wurde 1978 erstellt und seither laufend unterhalten, erweitert und punktuell erneuert. Dennoch entsprechen wesentliche Teile der Infrastruktur nicht mehr den heutigen Anforderungen:

³ [Swiss Olympic – Einstufung der Sportarten \(Stand 1.1.2025\)](#)

- Die Traglufthalle ist rund 23 Jahre alt und hat ihre funktionale und wirtschaftliche Lebensdauer überschritten.
- Die bestehende Gebäudehülle weist energetische Defizite auf.
- Der Energieverbrauch, insbesondere im Winterbetrieb, ist sehr hoch.

Eine Tennis-Traglufthalle ist im Winterhalbjahr nötig, weil die feste Halle zu wenig Kapazitäten für alle Sportlerinnen und Sportler aufweist. Der Ersatz der Traglufthalle kann auf dem bisherigen Fundament erfolgen, was die Investitionskosten im Vergleich zu einem Totalersatz reduziert. Die Traglufthalle stellt für den kommenden Winterbetrieb des Tennissports ein akutes Risiko dar: Die bestehende Membrane kann aus Sicherheits- und Wirtschaftlichkeitsgründen im Winter 2026/27 nicht mehr betrieben werden und muss vorgängig zwingend ersetzt werden.

Gepantes Erneuerungskonzept (TSH 2025+)

Die TSH Frauenfeld hat ein umfassendes, mehrphasiges Erneuerungskonzept für die nächsten 15 bis 20 Jahre erarbeitet. Das geplante Investitionsvolumen beträgt bis zu 980'000 Franken und wird vollständig privat finanziert. Grundlage für diese Investitionen ist eine Verlängerung des Baurechtsvertrags, damit sich die Investitionen langfristig rechnen.

Phase 1: Ersatz der Traglufthalle (280'000 Franken)

- Ersatz der bestehenden zweischaligen Membran durch eine moderne dreischalige Konstruktion
- Verbesserung des U-Werte⁴s von 2.5 auf 1.5
- Reduktion des Energieverbrauchs um ca. 40 %
- Jährliche Einsparung von rund 15'000 Franken Energiekosten
- Zeithorizont: Anschaffung Juli 2026

Phase 2: Sanierung Gebäudehülle und Dach (300'000 Franken)

- Energetische Verbesserung der Dachisolation zur Steigerung der Energieeffizienz
- Erhalt und Weiterführung der Lebensdauer der Halle
- Vorbereitung für Photovoltaik auf dem Hauptdach
- Zeithorizont: Realisierung bis 2029

Phase 3: Photovoltaikanlage auf Halle (200'000 Franken)

- Nutzung von rund 2'100 m² Dachfläche (300 m² wurden im Februar 2026 auf dem Dach des Annexbaus realisiert)
- Beitrag zur lokalen, erneuerbaren Energieproduktion
- Reduktion der Abhängigkeit von Energiepreisschwankungen
- Zeithorizont: Realisierung bis 2030

Phase 4 optional: Padel-Tennis-Erweiterung (200'000 Franken)

- Ergänzung des Sport- und Freizeitangebots
- Übereinstimmung mit dem GKFS

⁴ Der U-Wert (Wärmedurchgangskoeffizient) ist eine zentrale Kennzahl zur Beurteilung der energetischen Qualität eines Bauteils. Er zeigt, wie viel Wärme pro Quadratmeter bei einem Temperaturunterschied von 1 Kelvin durch ein Element verloren geht.

- Zeithorizont: Realisierung optional und in direkter Abhängigkeit vom Standort und der Sportentwicklung

4 Einordnung Antrag Baurechtsverlängerung

Das erste Gesuch der TSH Frauenfeld vom Januar 2023, um Verlängerung des Baurechts um mindestens zehn Jahre, wurde im Juli 2023 im Steuerungsgremium Liegenschaftenportfolio sowie dem Amt für Freizeit und Sport (AFS) behandelt. Aufgrund der bevorstehenden Erarbeitung des GKFS und der damit verbundenen strategischen Ausrichtung entschied das Gremium, dem Antrag auf vorzeitige Verlängerung des Baurechts nicht zu entsprechen. Im ersten Gesuch wurde die Dringlichkeit des Anliegens – formuliert mit «[...] machen wir uns Gedanken, die in die Jahre gekommene Traglufthalle zu ersetzen» – nicht deutlich genug kommuniziert. Erst im zweiten Gesuch vom April 2025, insbesondere durch das umfassende Antrags- und Konzeptdossier, wurde die Dringlichkeit nachvollziehbar dargelegt. Die Weiterbearbeitung des Antrags wurde dabei in Abhängigkeit zur Erarbeitung des Masterplans Freizeit- und Sportanlagen gestellt; dessen konzeptionelle Grundlagen konnten inzwischen berücksichtigt werden.

Die verbleibende Laufzeit des aktuellen Baurechts bis 2038 beträgt lediglich zwölf Jahre. Für Investitionen in der geplanten Grössenordnung ist diese Restlaufzeit zu kurz, um eine betriebswirtschaftlich vertretbare Amortisation zu gewährleisten. Zudem sind die vorgesehenen Investitionen aus finanziellen und betriebswirtschaftlichen Gründen zeitlich gestaffelt geplant, was eine langfristige Planungssicherheit und eine entsprechend verlängerte Baurechtsdauer voraussetzt. Die beantragte Verlängerung bis 2050 ermöglicht eine Amortisationsdauer von 24 Jahren und ist eine Voraussetzung für die Umsetzung des Erneuerungskonzepts.

5 Das Baurecht im Detail

Eckpunkte des Baurechtsvertrages

Die Stadt Frauenfeld räumt als Grundeigentümerin auf der Parzelle Nr. 50919 zugunsten der TSH Frauenfeld ein Baurecht bis 31. Juli 2050 ein. Der Umfang der mit dem Baurecht belasteten Fläche⁵ beträgt insgesamt 5'482 m². Die bauberechtigte TSH Frauenfeld hat das Recht, auf dem Grundstück im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen eine Sportanlage zu erstellen, beziehungsweise weiterhin zu betreiben. Nach der Zustimmung des Gemeinderats wird ein neuer Baurechtsvertrag ausgearbeitet und öffentlich beurkundet. Der dingliche Vollzug durch Eintrag im Grundbuch sowie die Löschung der bisherigen Baurechte erfolgt erst, wenn die Phasen 1 bis 3 des Erneuerungskonzeptes realisiert worden sind. Bis zum Zeitpunkt dieses Eintrags bleiben die bestehenden Baurechtsverträge unverändert in Kraft. Die Arbeiten der Phasen 1 bis 3 müssen innert fünf Jahren nach Abschluss des neuen Baurechtsvertrages erfolgen. Sollte dies nicht der Fall sein, ist der neue Baurechtsvertrag entschädigungslos aufzuheben.

Im Baurecht inbegriffen ist das Zufahrts- und Zugangsrecht. Der zukünftige jährliche Baurechtszins beträgt 11'371 Franken. Dies entspricht einer Erhöhung um 407 Franken pro Jahr

⁵ Mutationskorrekturen durch den Geometer sind in dieser Flächenangabe nicht berücksichtigt. Entsprechende Anpassungen bleiben daher vorbehalten.

gegenüber dem aktuell geltenden Wert. Der Baurechtszins wird jeweils alle fünf Jahre dem Landesindex für Konsumentenpreise angepasst. Weitere finanzielle Unterstützungen an die TSH Frauenfeld durch die Stadt sind ausgeschlossen.



Abbildung 2: Perspektive mit Perimeter TSH Frauenfeld

Werbeflächen

Die Vermietung von Werbeflächen im Innern der Anlage erfolgt durch die TSH Frauenfeld. Alkohol- und Tabakwerbung sind untersagt. Aussenwerbung erfolgt nur in Absprache mit der Stadt.

Heimfall

Ordentlicher Heimfall

Sofern keine Verlängerung des Baurechts erfolgt, ist das Bauwerk mit Ablauf der Baurechtsdauer auf Kosten der Bauberechtigten zu entfernen. Das Areal ist in den Ursprungszustand (Wiese) zurückzusetzen. Die Grundeigentümerin kann das Bauwerk im Zeitpunkt des Heimfalls unter Berücksichtigung der Zeitgemässheit der Bauweise und den Möglichkeiten der gegenwärtigen und zukünftigen Verwendung für die Baurechtsgeberin übernehmen. Der entsprechende Wert ergibt sich aus einer dannzumal vorzunehmenden Zeitwertschätzung der Thurgauer Kantonalbank.

Vorzeitiger Heimfall

Wenn die Bauberechtigten in grober Weise ihr dingliches Recht überschreitet oder vertragliche Verpflichtungen verletzt, so kann die Grundeigentümerin den vorzeitigen Heimfall herbeiführen, indem sie die Übertragung des Baurechts mit allen Rechten und Lasten auf sich selbst verlangt (ZGB Art. 779f). Das Heimfallsrecht kann nur ausgeübt werden, wenn für die heimfallenden Bauwerke eine angemessene Entschädigung geleistet wird, bei deren Bemessung das schuldhafte Verhalten der Bauberechtigten als Herabsetzungsgrund berücksichtigt werden

kann. Die Übertragung des Baurechts auf die Grundeigentümerin erfolgt erst, wenn die Entschädigung bezahlt oder sichergestellt ist (Art. 779g).

Baurechtszinse und Subventionen

Bei Baurechtsnehmern auf der Kleinen Allmend, bei denen das Baurecht durch Vereine oder Stiftungen übernommen wurde (Turnfabrik, Schwinghalle, athletics-center), wurde ein Baurechtszins von CHF 1.35 pro m² angewendet. Der eingesetzte Landwert von 330 Franken pro m² entspricht dem geschätzten Verkehrswert, welcher auch bei den anderen Baurechtsnehmenden auf der Kleinen Allmend angewendet wurde. Gemäss aktueller Einschätzung liegt der Preis für Zonen mit öffentlichen Bauten zwischen 300 und 400 Franken pro m².

Im konkreten Fall der TSH Frauenfeld wird der aktuell geltende Baurechtszins von 10'964 Franken pro Jahr, entsprechend 2 Franken pro m², von der TSH Frauenfeld an die Stadt entrichtet. Dieser Ansatz geht auf die ursprüngliche Festlegung des Baurechtszinses bei der Errichtung der Anlage zurück und stellt seit Beginn des Baurechtsverhältnisses eine bewusste Subvention der Stadt dar. Der Baurechtszins wurde seither regelmässig an den Landesindex der Konsumentenpreise angepasst. Aufindexiert beträgt der Baurechtszins neu CHF 2.07 pro m² beziehungsweise insgesamt 11'371 Franken pro Jahr bei einer Fläche von 5'482 m².

Beschrieb	Faktor	CHF / m ²	Fläche in m ²	CHF Total
Landwert Zone öffentliche Bauten Parzelle Nr.50919 (D947) ⁶		330.00	2'266	747'780
Landwert Zone öffentliche Bauten Parzelle Nr. 50919 (D976) ⁷		330.00	3'216	1'061'280
Total Landwert Zone öffentliche Bauten			5'482	1'809'060
Baurechtszins auf Basis Landwert	3.00 % von CHF 1'809'060			54'272
Subventionierter Baurechtszins pro Jahr		2.07	5'482	11'371
Subventionen pro Jahr				42'901
Subventionen	24 Jahre			1'029'627

Tabelle 1: Berechnung Baurechtszins

⁶ Gemäss Geoportal Stand Februar 2026, D947: 2'266m²

⁷ Gemäss Geoportal Stand Februar 2026, D976: 3'216m²

Finanzkompetenzen

Gemäss Artikel 31 Abs. 1 Ziff. 1 lit. i der Gemeindeordnung (SRS 131.1.0) entscheidet der Gemeinderat über die Abgabe von Land im Baurecht mit einer Fläche über 2'000 m². Es gilt der Vorbehalt des fakultativen Referendums. Wie oben beschrieben, beträgt die vom TSH Frauenfeld beanspruchte Fläche 5'482 m².

Zusammenfassung Finanzen

Der Stadtrat beantragt, die beiden bestehenden Baurechte der TSH Frauenfeld zusammenzufassen und ein neues Baurecht mit einer Laufzeit bis zum 31. Juli 2050 zu errichten. Wird diesem Antrag durch den Gemeinderat zugestimmt, wird der Stadtrat ermächtigt, den entsprechenden Baurechtsvertrag abzuschliessen. Für die Stadt entstehen dadurch keine Investitionskosten, da sämtliche geplanten Investitionen vollständig privat finanziert werden. Die Verlängerung des Baurechts hat keine zusätzlichen finanziellen Auswirkungen auf die Stadt, da der bestehende Baurechtszins von 10'964 Franken pro Jahr auf 11'371 Franken aufindexiert weitergeführt und weiterhin alle fünf Jahre an den Landesindex der Konsumentenpreise angepasst wird.

Auswirkungen auf die Stadt Frauenfeld

Die Verlängerung des Baurechts TSH Frauenfeld bringt für die Stadt erhebliche Vorteile:

- Keine Investitionskosten für die öffentliche Hand
- Weiterhin stabile Einnahmen aus dem Baurechtszins
- Erhalt einer wichtigen und etablierten Sportstätte für den Vereins-, Nachwuchs- und Breitensport
- Sicherung eines zentralen Standortfaktors im Bereich Sport und Freizeit
- Sicherstellung geeigneter Rahmenbedingungen für die örtlichen Sportvereine

Für das betroffene Areal ist gemäss aktuellem Sport- und Freizeitkonzept der Stadt keine alternative Nutzung nach 2038 vorgesehen. Die Verlängerung bis 2050 führt daher zu keinen Nutzungskonflikten. Zudem wird eine zeitliche Harmonisierung mit benachbarten Baurechten erreicht:

Stiftung Turnfabrik	11. April 2050
Stiftung athletics-center	26. Januar 2045
Schwingverband Unterthurgau	26. Januar 2045

6 Folgen einer Nicht-Verlängerung des Baurechts

Wird das Baurecht nicht oder erst zu einem späteren Zeitpunkt verlängert, sind folgende Konsequenzen absehbar:

- Kurzfristig: Wegfall der Traglufthalle und Verlust von drei Winterplätzen ab 2026/27
- Mittelfristig: Reduktion des Trainings- und Wettkampfbetriebs, insbesondere im Juniorenbereich für beide lokalen Vereine
- Langfristig: Schrittweiser Rückzug des Betriebs, Angebotsverlust für Frauenfeld und Region

Zudem würden die Empfehlungen des Bundesamts für Sport (BASPO)⁸ sowie die Orientierungswerte des KASAK TG für die Tennisinfrastruktur im Einzugsgebiet der Region Frauenfeld mit 45'000 Einwohnenden nicht mehr erreicht. Sie bilden wichtige fachliche Grundlagen für die mittel- und langfristige Planung von Freizeit- und Sportanlagen.

7 Empfehlung des Stadtrats

Die vorzeitige Verlängerung des Baurechts bis 2050 stellt eine sachlich begründete, wirtschaftlich sinnvolle und politisch vorteilhafte Entscheidung dar. Sie ermöglicht die Auslösung privater Investitionen in eine zentrale Sportinfrastruktur, ohne die Stadt finanziell zu belasten. Zudem stellt sie eine pragmatische und ressourcenschonende Lösung zur langfristigen Sicherung des Angebots für Tennis, Squash und allenfalls Padel-Tennis in Frauenfeld dar:

- Wirtschaftlichkeit: Ein Ersatzneubau an einem anderen Standort wäre mit erheblichen Kosten und Ressourcen verbunden. Die bestehende Infrastruktur ist bereits erschlossen und in Betrieb.
- Nutzungsoptimierung: Die heutige Arealnutzung ist aufeinander abgestimmt und erlaubt für alle Nutzenden eine situationsgerechte sowie schrittweise Weiterentwicklung innerhalb des bestehenden Areals.
- Planungssicherheit: Eine frühzeitige Vertragsverlängerung schafft klare Perspektiven für die TSH Frauenfeld im Hinblick auf geplante Investitionen (z.B. energetische Sanierung) und bietet den ansässigen Tennisvereinen verlässliche Rahmenbedingungen für den Vereins-, Nachwuchs- und Breitensport.
- Kontinuität im Sportareal: Auch andere Einrichtungen auf der Kleinen Allmend, wie die Schwinghalle und die Turnfabrik, verfügen über Baurechtsverträge mit Laufzeiten bis 2050. Eine gleichwertige Behandlung der TSH Frauenfeld ist aus Gründen der Gleichbehandlung und Stabilität sinnvoll.

Die TSH Frauenfeld leistet einen wesentlichen Beitrag zur Lebensqualität, zur Gesundheitsförderung sowie zum sozialen Zusammenhalt in der Stadt und der Region. Deren langfristige Sicherung als Tennis- und Squashinfrastruktur liegt im öffentlichen Interesse.

Anträge

Herr Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren

Aufgrund der Ausführungen stellen wir Ihnen folgende Anträge:

1. Der Einräumung eines selbständigen Baurechts bis 31. Juli 2050 auf der Parzelle Nr. 50919, Hummel, auf einer Fläche von 5'482 m² zugunsten der Tennis- und Squashhalle Auen AG Frauenfeld gemäss Ausführungen in der Botschaft und im Sinne einer Weiterführung der bestehenden Baurechte wird zugestimmt.
2. Dem subventionierten Baurechtszins von 11'371 Franken pro Jahr (indexiert) wird zugestimmt.

⁸ Empfehlung BASPO, 1 Tennisplatz in der Halle pro 7'000 bis 10'000 Einwohnende

Hinweis: Im Rahmen von Anpassungen bei der Bereinigung der bestehenden Baurechtsverträge sowie der Neuvermessung durch den Geometer können sich geringfügige Änderungen der massgebenden Baurechtsfläche und des daraus resultierenden Baurechtszinses ergeben; diese gelten als mitbewilligt.

Diese Anträge unterstehen gemäss Art. 32 der Gemeindeordnung dem fakultativen 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.

STADT FRAUENFELD
Stadtrat Frauenfeld

Der Stadtpräsident: Claudio Bernold

Die Stadtschreiberin: Bettina Beck