



Botschaft

Datum 26. April 2022

Nr. 36

Kauf Parzelle 50966 – Pflanzschulweg von der Primarschulgemeinde Frauenfeld

Herr Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat legt Ihnen die Botschaft für den Kauf der Parzelle 50966 – Pflanzschulweg – von der Primarschulgemeinde Frauenfeld vor. Mit dem Kauf der Parzelle entsteht für die Stadt Frauenfeld die Möglichkeit, das Quartier Kurzdorf weiter aktiv zu entwickeln und raumwirksame Entscheide wie beispielsweise die Aufwertung von Aussen- und Grünräumen, die Gestaltung von Wohnbauprojekten sowie die gewerbliche Ausrichtung der Sockelgeschosse mitzubestimmen.

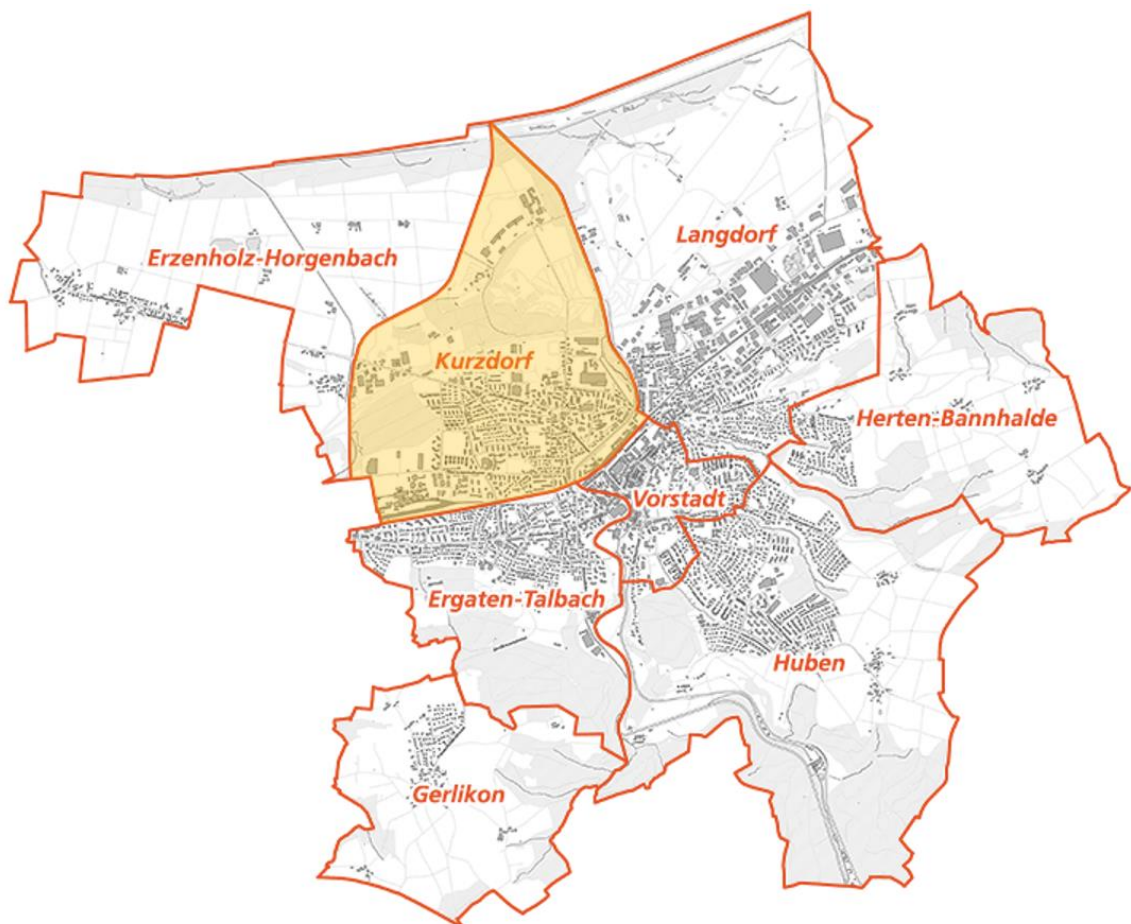
Ausgangslage

Die Stadt Frauenfeld hat bei der Primarschulgemeinde Frauenfeld ein Kaufinteresse an der Parzelle Nr. 50966 – Pflanzschulweg mit einer Fläche von über 10'082 m² bekundet.

Der südliche Teil der Parzelle befindet sich in der «Wohn- und Arbeitszone 3 (WA3) und verfügt über eine Fläche von 5'318 m². Der nördliche Teil der Parzelle befindet sich in der «Arbeitszone Aa» und verfügt über eine Fläche von 4'764 m². Auf der Nachbarparzelle 50967 ist der Busbahnhof der Firma Twerenbold Service AG geplant.

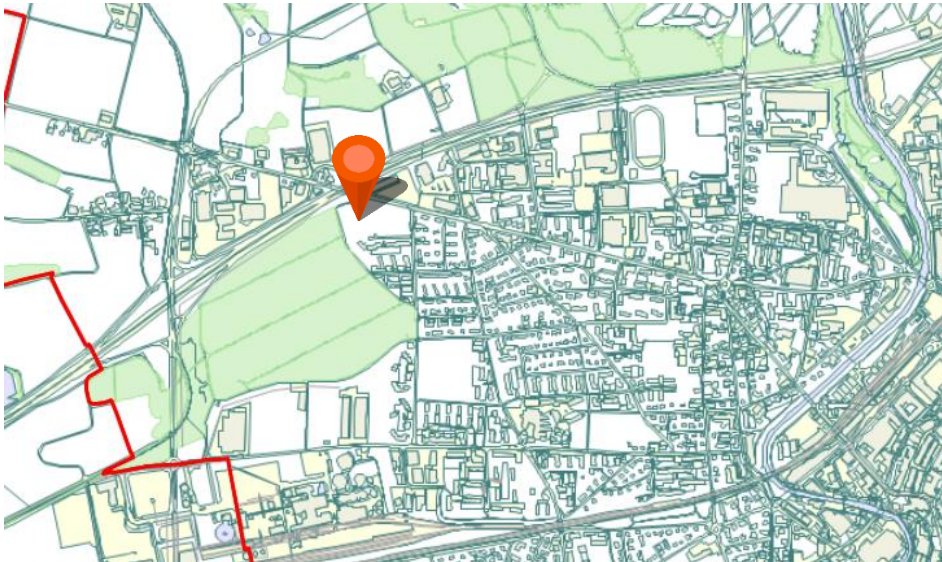
Makrolage in Frauenfeld

Die Parzelle liegt im westlich der Stadt Frauenfeld gelegenen Quartier Kurzdorf. In Frauenfeld nehmen die Quartiere aus Stadtentwicklungssicht eine wichtige Stellung ein. Quartiere sind zentrale Orte für das Leben, die Identifikation und den Austausch der Zivilbevölkerung. Sie haben lose Grenzen, worin die Lebensqualität durch Wohn- und Aufenthaltsqualität, soziale Infrastruktur und Bezugspunkte massgebend bestimmt wird. Die Stadt Frauenfeld hat schon früh erkannt, dass eine Investition in diese kleine Einheit der städtischen Struktur eine Wirkung auf das gesamte städtische Leben, und somit auf die wirtschaftliche Prosperität und die Lebenszufriedenheit der Bevölkerung hat. Das Quartier Kurzdorf ist von Mehrfamilienhäusern, die in den Siebzigerjahren entstanden sind, geprägt. Westlich der Rheinstrasse hat sich ein Dorfkern mit zum Teil historischen Gebäuden erhalten. Die Kirche St. Johann mit dem dazugehörigen Friedhof befindet sich in der Nachbarschaft zum Schulhaus. Im Quartier Kurzdorf leben ca. 7'200 Einwohnerinnen und Einwohner der Stadt Frauenfeld.

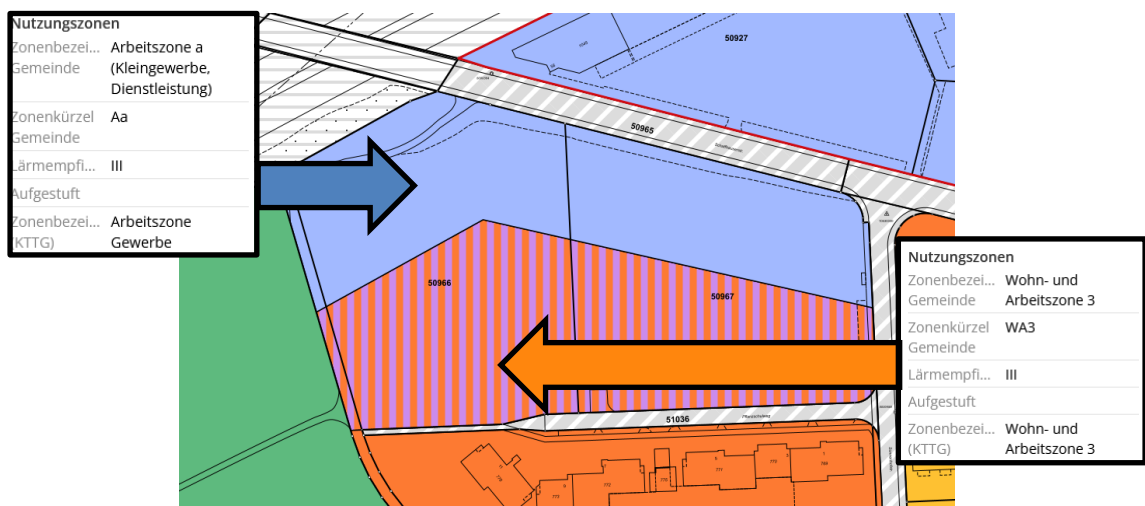


Mikrolage im Quartier Kurzdorf

Das Grundstück befindet sich am westlichen Rand vom Quartier Kurzdorf an der Schaffhauserstrasse 55 und wird angrenzend an die Parzelle 50967 durch die Sonnenhofstrasse und den Pflanzschulweg begrenzt.



Auszug Zonenplan:



Nördlich wird die Parzelle durch die stark befahrene Schaffhauserstrasse und die Autobahn A7 begrenzt. Westliche grenzt die Parzelle an einen Waldabschnitt. Auf der Ostseite grenzt die Parzelle 50966 an die noch nicht bebaute Parzelle 50967 im zugesprochenen Eigentum der Twerenbold Service AG. Im Süden verläuft der Pflanzschulweg der als Sackgasse im südöstlichen Parzellenbereich endet und in einen Fussweg übergeht.

In unmittelbarer Nähe zum Grundstück befinden sich südlich und östlich hauptsächlich Wohnbauten, nördlich der Parzelle mehrheitlich Gewerbe und Industriebauten.

Auszug Bauvorschriften

Die Parzelle 50966 teilt sich in zwei verschiedenen Bauzonen auf. Der südliche Teil mit 5'318 m² liegt in der Wohn- und Arbeitszone 3 (WA3), der nördliche Teil liegt in der Arbeitszone a (Aa) für Kleingewerbe und Dienstleistungsbetriebe mit einer Fläche von 4'764 m².

Zone	Geschoss- flächenziffer (GFZ)	Fassaden- höhe (FH)	min. Anzahl Vollgeschosse	max. Gebäudelänge	Grenz-abstand klein/gross
Aa	-	16.0	-	60	5.0 / 5.0
WA3	1.0*	14.5	2	50	5.0 / 7.5

* kombinierte Wohn-/Gewerbegebäude: GFZ +25 % (Gewerbeanteil mind. 1/3 der Summe der Geschossflächen)

Arbeitszone a (Kleingewerbe und Dienstleistung)

1 Zulässig sind mässig störende Gewerbe-, Dienstleistungs- und Verwaltungsbetriebe.

2 Es sind nur Betriebe mit publikumsintensiven Nutzungen wie Fachmärkte, Food- und Near-Food-Geschäften und dergleichen erlaubt, welche eine anrechenbare Verkaufsfläche gemäss Art. 27 Abs. 1 von 300 m² pro Gebäude nicht überschreiten.

Wohn- und Arbeitszonen

In den Wohn- und Arbeitszonen WA 3 und WA 4 sind Einfamilien- / Doppel Einfamilien- sowie Reiheneinfamilienhäuser nicht zulässig.

Baupotential der Parzelle

Im südlichen Teil der Parzelle könnten drei bis vier Wohngebäude mit je drei Regel- und einem Attikageschoss mit insgesamt ca. 4'800 m² Nettogeschossfläche realisiert werden. Der Wohnungsmix könnte folgendermassen aussehen:

Anzahl	Art	Fläche	Total m ²
6	2.5	75 m ²	450
25	3.5	95 m ²	2'375
16	4.5	125 m ²	2'000
47			4'825

Für das Gewerbehaus in der Arbeitszone könnte beispielsweise ein zweigeschossiger Gewerbeteil mit Raumhöhen von 8 Meter im EG und 5 Meter im OG sowie ein aufgesetztes Bürogeschoss mit 3 Meter Raumhöhe realisiert werden. In der Arbeitszone wird das Ausmass lediglich über Grenzabstand, Gebäudehöhe und Gebäudelänge definiert.



(Konzeptstudie / Kubaturstudie mögliche Projektumsetzung)

Bestimmung Landwert

Bei der Urnenabstimmung über den Verkauf der Nachbarparzelle Nr. 50967 von der Stadt Frauenfeld an die Firma Twerenbold vom 10. Februar 2019, wurde ein Verkaufspreis von 5.7 Mio. Franken (Liegenschaftenschätzung TKB vom 19. Februar 2016) vereinbart, was einem Quadratmeterpreis von knapp 600 Franken pro m² entsprach.

In der Verkehrswertschätzung der Firma Thoma Immobilien Treuhand AG vom 15. Oktober 2020 für die Parzelle 50966 wird ausgeführt, dass für die Wohn- und Arbeitszone 3 (WA3) ein Landwert von 1'191 Franken pro m² und für die Fläche in der Arbeitszone ein Landwert in der Höhe von 600 Franken pro m² geschätzt wird. Für die gesamte Parzelle resultierte somit ein Verkehrswert von 9'067'000 Franken, was einem gemittelten Preis von 899 Franken pro m² entspricht.

Die Marktwertschätzung der Thurgauer Kantonalbank vom 12. April 2020 rechnet mit einer vergleichbaren Werteinschätzung. Für die Zone WA3 wird ein Landwert von 1'100 Franken pro m² und für die Zone Aa ein Landwert von 600 Franken pro m² eingesetzt. Dies entspricht einem gemittelten Preis von 863 Franken pro m².

Liegenschaftenstrategie

Die Stadt Frauenfeld betreibt eine aktive Liegenschaftenpolitik und trägt so zur Sicherung der Standortattraktivität des Lebens- und Wirtschaftsraums der Agglomeration und des Kantonshauptorts Frauenfeld bei. Wertschöpfungsintensive Branchen mit geringem Flächenbedarf pro Arbeitsplatz sind vor allem zentrumsnah zu fördern. Zur Gewährung der Versorgung der ansässigen Bevölkerung und der Wirtschaft ist das entsprechende Gewerbe durch die Abgabe von Liegenschaften vorzugsweise im Baurecht zu unterstützen, wobei nach Ablauf der Vertragsdauer eine flexible Anschlussnutzung sicherzustellen ist. Der Kauf der Parzelle 50966 trägt zur Umsetzung der Liegenschaftenstrategie¹ bei.

Landkreditkonto

Um eine planmässige städtebauliche, wirtschaftliche und soziale Entwicklung zu fördern und um Handänderungen zu unterstützen, die im öffentlichen Interesse liegen, hat die Gemeinde dem Stadtrat einen Kredit für den Erwerb von Grundstücken innerhalb der Gemeinde oder in Nachbargemeinden gewährt. Die Kaufpreise der Grundstücke haben sich nach den Preisen zu richten, die unter ähnlichen Bedingungen in vergleichbarer Lage üblicherweise bezahlt werden. Grundstücke können im Baurecht abgegeben werden, nachdem sie durch den Gemeinderat ins ordentliche Vermögen überführt worden sind.

Gem. Art. 8 Abs. 7 der Gemeindeordnung, müssen Beschlüsse für den Erwerb von überbauten und unüberbauten Grundstücken durch die Gemeinde von über 2'000'000 Franken pro Objekt beschlossen werden. Ausgenommen sind Rechtsgeschäfte im Rahmen des Landkreditkontos.

Da die Primarschulgemeinde Frauenfeld für den Verkauf der Liegenschaft 50966 an die Stadt Frauenfeld die Zustimmung der Stimmberechtigten benötigt, kann zeitgleich die Stadt Frauenfeld ebenfalls die Zustimmung für den Kauf bei der gleichen Stimmbewölkerung einholen.

¹ <https://www.frauenfeld.ch/public/upload/assets/34272/Nr.%2019%20-%20Liegenschaftenstrategie.pdf?fp=1611325715304>

Ein diskretes und schnelles Handeln über das Landkreditkonto ist hierzu nicht notwendig und der Kauf der Parzelle kann direkt in das ordentliche Finanzvermögen der Stadt Frauenfeld erfolgen.

Vereinbarung mit der Schulbehörde

Die Primarschulbehörde hat die Kaufanfrage positiv entgegengenommen und den am 7. Dezember 2021 gefällten Entscheid über den Verkauf der Parzelle 50966 – vorbehältlich der positiven Volksabstimmung - mit Schreiben vom 12. Januar 2022 gegenüber der Stadt bestätigt. Für die Primarschulgemeinde ist die Parzelle 50966 nicht mehr von strategischer Bedeutung und von der geografischen Lage für die Erstellung einer Schulanlage nicht geeignet.

Bei der Verhandlung zwischen der Primarschulgemeinde und der Stadt Frauenfeld einigten sich die Parteien auf einen Transaktionspreis in der Höhe von 8.9 Mio. Franken.

Die Abstimmung über den Verkauf bzw. Kauf der Parzelle 50966 soll gemeinsam am 27. November 2022 erfolgen.

Herr Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren

Die Stadt erhält mit dem Kauf der Liegenschaft 50966 die Möglichkeit, einen Gewerbepark mit Wohnanteil auf einer stadteigenen Parzelle zu realisieren und so zur Sicherung der Standortattraktivität des Lebens- und Wirtschaftsraums des Quartiers, der Agglomeration und des Kantonshauptorts Frauenfeld beizutragen.

Aufgrund der Ausführungen stellen wir Ihnen folgende

A n t r ä g e:

1. Dem Kauf der Parzelle 50966 – Pflanzschulweg - zum Kaufpreis von 8.9 Mio. Franken von der Primarschulgemeinde wird zugestimmt und die Parzelle direkt in das ordentliche Finanzvermögen überführt.
2. Vorbehalten bleiben die Urnenabstimmungen vom 27. November 2022.

- - -

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

Frauenfeld, 28. April 2022

NAMENS DES STADTRATES FRAUENFELD

Der Stadtpräsident

Die Stadtschreiberin