Botschaft

Datum 27. April 2021

Nr. 22

Erteilung eines Baurechts an den Leichtathletikclub Frauenfeld für die Erstellung einer Leichtathletikhalle auf der Kleinen Allmend und Genehmigung subventionierter Baurechtszins

Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Frauenfeld als Kantonshauptstadt ist auch über die Grenzen hinaus bekannt für die gute und vielfältige Sportinfrastruktur. Damit die Stadt auch weiterhin im Bereich Sport und Freizeit attraktiv bleibt, gilt es in bestehende Anlagen zu investieren und für Erweiterungen des Sportangebotes offen zu sein. So begrüsst die Stadt das Engagement von Privaten und Vereinen, welche Investitionen tätigen möchten und dadurch die bestehende Infrastruktur sinnvoll ergänzen und erweitern.

Der Leichtathletikclub Frauenfeld (LCF) plant auf der Kleinen Allmend mit dem Neubau einer Trainingshalle auf der bereits bestehenden Leichtathletikaussenanlage das Angebot zu erweitern. Dadurch wird die Ausübung vieler Leichtathletikdisziplinen auch im Winterhalbjahr möglich. Die Kleine Allmend befindet sich im Eigentum der Stadt Frauenfeld und die nötige Fläche für die Halle würde dem LCF im Baurecht abgegeben.

Hinweis zur Schreibform:

Für den Leichtathletikclub Frauenfeld wird der Begriff «LCF» verwendet.

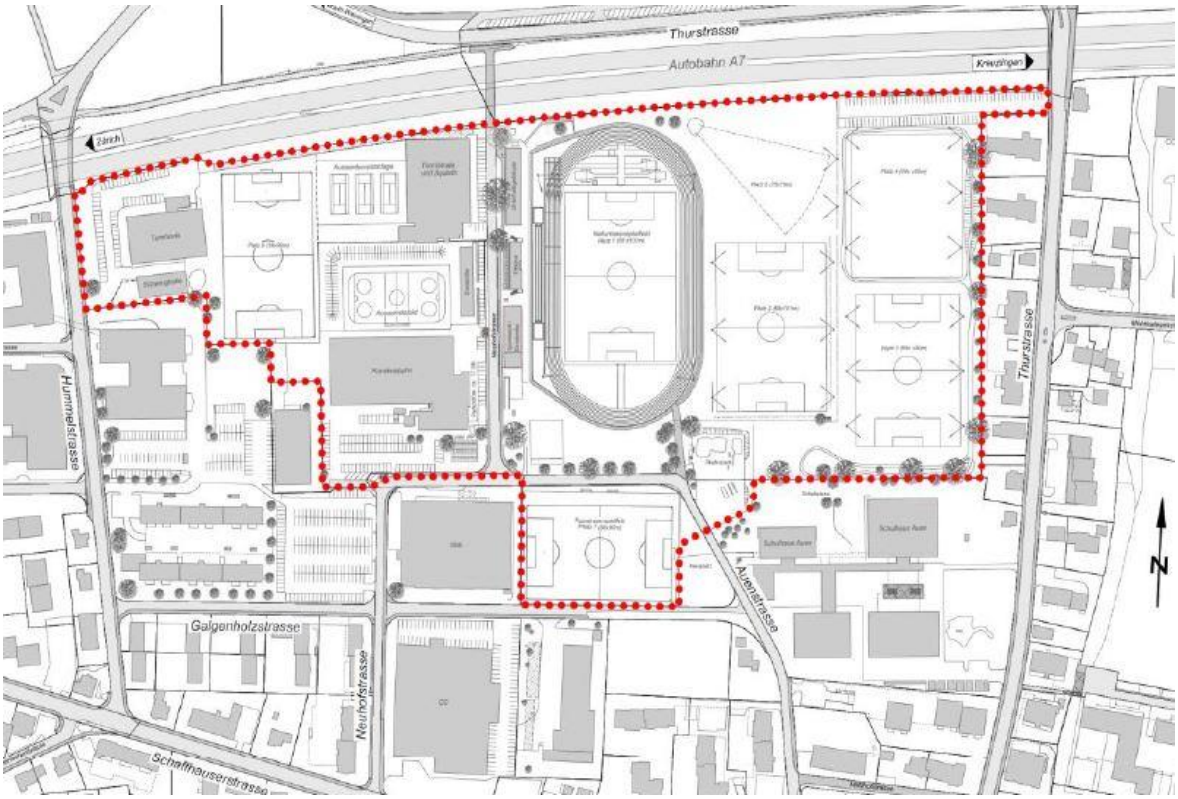
Für das Amt Freizeitanlagen und Sport wird der Begriff «Stadt» verwendet.

Inhalt

1. Ausgangslage 3
2. Ziele, Nutzen und Strategie 4
3. Standort, Erschliessung und Zugang 6
4. Erschliessung 10
5. Projekt 13
6. Energie / Technik 16
7. Finanzen 18
8. Juristische Rechtsform 20
9. Auswirkungen der LCF-Halle auf Gesamt-Konzept Sportanlagen 21
10. Baurecht 21
11. Nutzen des Projekts für die Stadt Frauenfeld 24
12. Erwägungen des Stadtrats 25

1. Ausgangslage

Die Sportanlagen auf der Kleinen Allmend wurden 1956 eröffnet. Die Kleine Allmend umfasst das Gebiet zwischen Hummelstrasse und Thurstrasse.



Nach diversen Erweiterungen und Sanierungen offenbarte sich in den letzten Jahren auf der ganzen Anlage ein Investitionsbedarf. Deshalb wurde vor zwei Jahren, unabhängig von den geplanten Projekten, mit der der Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie über die Kleine Allmend gestartet. Die Studie hatte zum Ziel, einen Ist- und Sollzustand per Ende 2020 aufzuzeigen. Bei deren Erarbeitung wurden auch die weiteren Vereine, welche die Sportanlagen nutzen, miteinbezogen. Bei der Erarbeitung wurde in der Gesamtschau auch die Erstellung einer Leichtathletikhalle auf der Kleinen Allmend thematisiert. Das Amt für Freizeitanlagen und Sport sowie das Amt für Hochbau und Stadtplanung evaluierten damals gemeinsam mit dem LCF verschiedene Varianten. Diese unterschieden sich vor allem bezüglich dem Standort und Ausführungstermin, was den beiden unterschiedlichen Bauherrschaften geschuldet war. Es zeigte sich, dass die Terminpläne der Stadt und dem LCF zu unterschiedlich waren und eine gemeinsame Realisation von Bauten kaum möglich erschien.

Auf der vorliegenden Studie basierend wird im 2021 eine aktuelle Bedarfsaufnahme aller Nutzenden von Sportanlagen auf dem Platz Frauenfeld erstellt. Unabhängig davon wurden auf der gesamten Kleinen Allmend mögliche Flächen ausgeschieden, welche einer Sondernutzung (wie durch den Bau einer zusätzlichen Halle) zugeführt werden können ohne den bestehenden Betrieb zu tangieren. Dies war nötig, damit dem Gesamtkonzept nicht vorgegriffen wird. Die für den Bau der LCF-Halle vorgesehene Rasenfläche wurde auch schon bei der Standortwahl der Sandhalle mitevaluiert. Der vorgesehene Standort der LCF-Trainingshalle ist, unter Berücksichtigung der Machbarkeitsstudie, in Absprache mit den Ämtern für Hochbau und Stadtplanung sowie Freizeitanlagen und Sport gewählt worden.

Nun hat der LCF sein Projekt konkretisiert und stellt bei der Stadt Frauenfeld ein Gesuch für die baurechtliche Nutzung einer grösseren Fläche im nördlichen Bereich der Sportanlagen Kleine Allmend. Die Baurechtsdauer soll 33 Jahre betragen.

Seit Jahren betreibt der LCF auf dem Areal der Firma Bosch/SIA eine Indoorsprintbahn. Diese wurde in eigener Regie als Provisorium im Untergeschoss einer Halle eingebaut.
Die Firma Bosch/SIA will das Areal im Bereich der Sprintbahn verkaufen. Die zukünftigen Eigentümer und deren Nutzung sind unbekannt. Daher wird diese Sprintbahn als Trainingsort demnächst wegfallen.
Ab 2023 wird die Nutzung der Militärsporthalle und auch der Dreifachhalle Auenfeld durch die Vereine und Schulen wohl nicht mehr im bisherigen Umfang sein. Dadurch werden auch dem LCF zwei wichtige Trainingshallen mittelfristig wegfallen. Die angespannte Turnhallen-Situation, trotz der zwei geplanten Einzelhallen des Bildungszentrums Technik, wird sich in Zukunft noch verschärfen. Dies zeigte sich in der Stadt während der Corona Krise erstmals. Nachdem eine grosse Halle für die zivile Nutzung wegfiel, konnten verschiedenste Vereine kein Training mehr anbieten.

2. Ziele, Nutzen und Strategie

Heute nutzt der LCF von Frühling bis Herbst die bestehende Infrastruktur auf der Kleinen Allmend. Ziel des LCF ist die Erstellung einer multifunktionalen, ganzjährig nutzbaren Leichtathletik-Halle für die Disziplinen Sprint, Hürden, Hoch-, Weit-, Drei- und Stabhochsprung, Kugelstossen, Speerwurf und Diskus. Dafür sind die Entscheidungsgrundlagen, insbesondere betreffend Ziel, Zweck, Nutzen, Nachhaltigkeit und Finanzierbarkeit des Projektes definiert worden.

Durch den Bau einer Leichtathletik-Halle in der kleinen Allmend könnte der Wegfall der Sprintbahn/Kraftraum SIA aufgefangen werden. Diverse Trainingseinheiten der Aktiven sollen in Zukunft in dieser sportartspezifischen Halle und nicht mehr in den Turnhallen stattfinden.

Der LCF, als grösster Leichtathletikverein im Thurgau, zählt mit circa 300 Mitgliedern auch zu den grössten und aktivsten Vereinen in Frauenfeld und nutzt dafür im Sommerhalbjahr die bestehende Infrastruktur auf der Kleinen Allmend. Der Verein verfügt über eine grosse Nachwuchsabteilung im Breitensport und über eine äusserst erfolgreiche Aktivabteilung mit 150 Sportlerinnen und Sportlern. Regelmässig werden mehrere Medaillen an Schweizermeisterschaften erzielt. Aktuell verfügt der LCF über fünf Athleten, welche international starten.
Der LCF ist für seine innovative und aktive Organisation von Anlässen bestens bekannt. Sei dies bei Wettkämpfen auf kantonaler, regionaler und nationaler Stufe sowie auch druch aktive Beteiligung an diversen Stadtfesten. Bei der Durchführung von kantonalen und eidgenössischen Turnfesten in Frauenfeld zählte der LCF immer zu den tragenden Partnern im Organisationskomitee.

Strategische Entwicklung des LCF

Parallel zur Thematik Halle führte der LCF im vergangenen Jahr interne Workshops zum Thema «Strategische Entwicklung des LCF» durch. Der LC Frauenfeld will sich in den nächsten Jahren unter den Top Ten Leichtathletikvereinen der Schweiz etablieren. Verschiedene sportliche Projekte wurden lanciert, um diese Vision zu erreichen.
Zudem will der LCF weiterhin als regionaler Stützpunkt der Thurgauer Leichtathletik mit einer verbesserten Infrastruktur für die Thurgauer Athleten eine optimale Trainingsmöglichkeit anbieten. Um diese Vision zu verfolgen, benötigt der LCF eine Leichtathletikhalle als Trainingsinfrastruktur. Der LC Frauenfeld und die Thurgauer Leichtathletik weisen sehr viele Kaderathletinnen- und Athleten auf. Der Thurgau zählt derzeit circa 50 swiss-athletics Kaderathletinnen- und athleten, davon sind rund 35 Athletinnen und Athleten in einem Nachwuchsstatus mit der swiss-athletics Talentcard (Regionalkader TLT). Um diese Thurgauer Nachwuchs- sowie Spitzensportlerinnen- und Sportler in den Thurgauer Vereinen halten und fördern zu können, sollen die Trainingsbedingungen vor allem im Winterhalbjahr verbessert werden.
Diese Leichtathletikhalle-Halle wird einen starken Leuchtturmcharakter aufweisen und in der Leichtathletik-Szene in der ganzen Schweiz wirken. Es wäre die erste private Leichtathletikhalle der Schweiz.

Partner

Leichtathletikverein Winterthur (LVW): Im Laufe der Projekt-Phase wurde der LVW als Partner gewonnen. Der LVW unterstützt das Projekt bei den Investitionskosten und den laufenden Kosten mit einem grossen Betrag. Dadurch sichert sich der LVW Trainingszeiten zu guten Konditionen. Um die Zusammenarbeit nachhaltig zu sichern wurde eine strategische Partnerschaft vereinbart.

Thurgauer Leichtathletikverband (TLAV): Der kantonale Fachverband unterstützt finanziell und stärkt damit den kantonalen Stützpunkt. Kantonale Kaderathletinnen und -Athleten dürfen im Gegenzug in der Halle trainieren.

Swiss-athletics: Der nationale Fachverband ist vom Projekt begeistert und hat seine Unterstützung zugesichert. Eine Idee ist es, die Halle Frauenfeld als Satelliten-Standort des nationalen Leistungszentrum Ostschweiz in St. Gallen zu nutzen.

Nutzen

Die Athletinnen und Athleten des LCF und der Vereine im Thurgaus erhalten eine zeitgemässe ganzjährige sportartspezifische Trainingsinfrastruktur, welche fast ohne Einschränkung genutzt werden kann. Damit soll die Thurgauer Talentstrasse (TLT) mit dem Stützpunkt Frauenfeld (Regionalkader von swiss-athletics) gestärkt werden. Die Ideale Lage und Verkehrsanbindung spricht für den Standort Frauenfeld. Mit dem strategischen Partner und Co-Nutzer LV Winterthur ergeben sich für die Thurgauer Athleten weitere Trainingsmöglichkeiten.

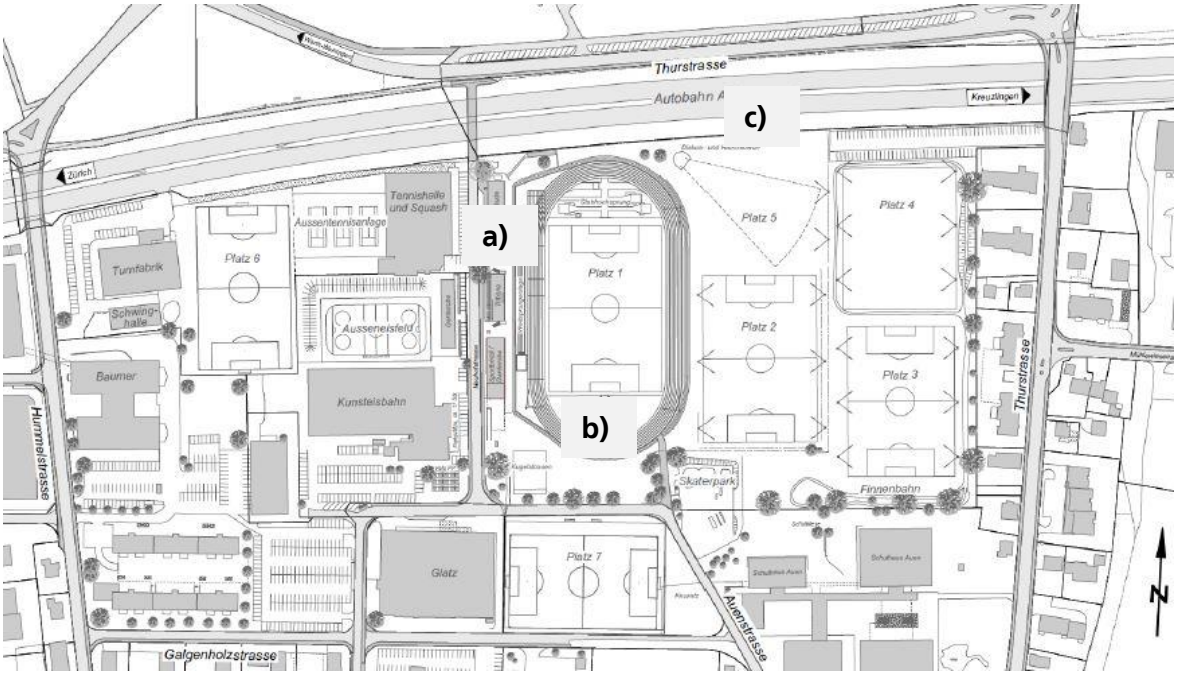
Zudem soll eine Eingliederung in die bereits in der benachbarten Schulanlage Auen bestehende Sportschule (Sek I) für die Sportart Leichtathletik entstehen.

Aus Sicht der Stadt Frauenfeld ergänzt und bereichert die Halle das Angebot der Sportanlagen Kleine Allmend und macht diese für die Sportart Leichtathletik ganzjährig nutzbar und die Standortattraktivität erhöht werden.

3. Standort, Erschliessung und Zugang

Die Sportanlagen Kleine Allmend erstrecken sich südlich der Autobahn, zwischen Hummel- und Thurstrasse. Verschiedene Sportarten wie Fussball, Leichtathletik, Faustball, Eissport, Tennis, Squash, Kunst- und Geräteturnen, Schwingen und auch Breitensport werden auf den diversen Anlagen betrieben. Mit der Tennishalle, der Turnfabrik und der Schwinghalle wurden im Westen des Gebietes bereits einzelne Sportanlagen im Baurecht erstellt. Der LCF ist nebst dem Fussballverein einer der beiden Hauptnutzenden des östlichen Bereiches der Sportanlage Kleine Allmend.

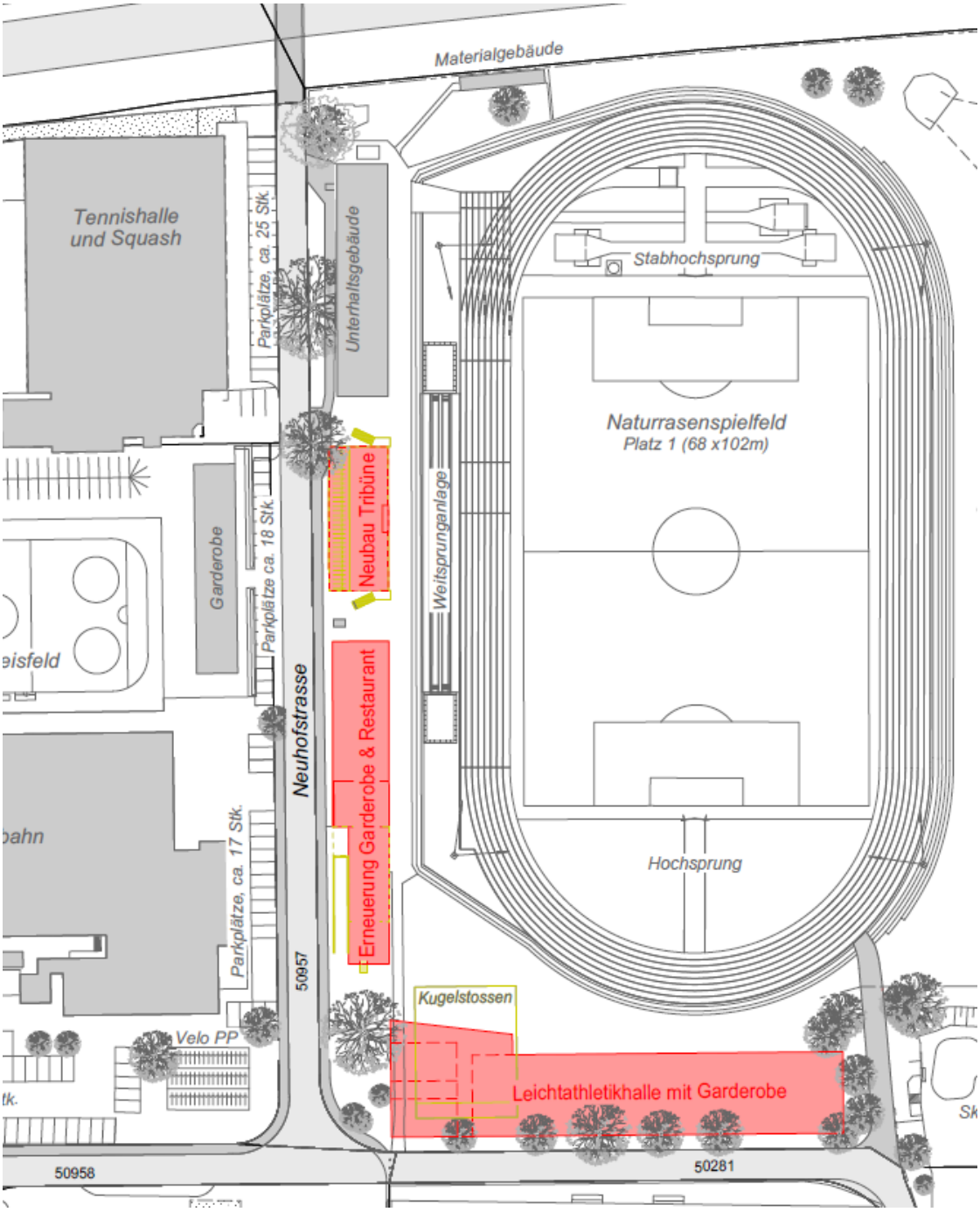
Übersicht bestehende Anlagen Kleine Allmend mit Variantenstudium für Standort LCF-Halle



Als Ort für die Erstellung der LCF-Halle wurde die Nähe zur bestehenden Leichtathletik-Infrastruktur gesucht. Dafür wurden in den Abklärungen vor zwei Jahren mögliche Standorte ausgeschieden:

a) In einem Ersatzneubau von Garderoben entlang der Neuhofstrasse integriert, welcher möglicherweise in Zukunft durch die Stadt erstellt wird
b) Auf der Rasenfläche südlich der Rundbahn, welche aber jeweils während Anlässen von einem Festzelt belegt ist
c) Auf der Rasenfläche entlang der A7 auf dem ehemaligen Faustballplatz, neben der Wurfanlage für Hammer und Diskus

Einige der Standort- und Machbarkeitsvarianten sind auch in der Machbarkeitsstudie aufgeführt. Beispielhaft für die Studien ist nachfolgend die Variante b) dargestellt. Dabei wurde die Möglichkeit geprüft, die LCF-Halle zeitgleich mit den nötigen Sanierungen/Ersatzbauten der Stadt zu realisieren. Die zeitgleiche Realisation erwies sich schon dazumal als schwierig.

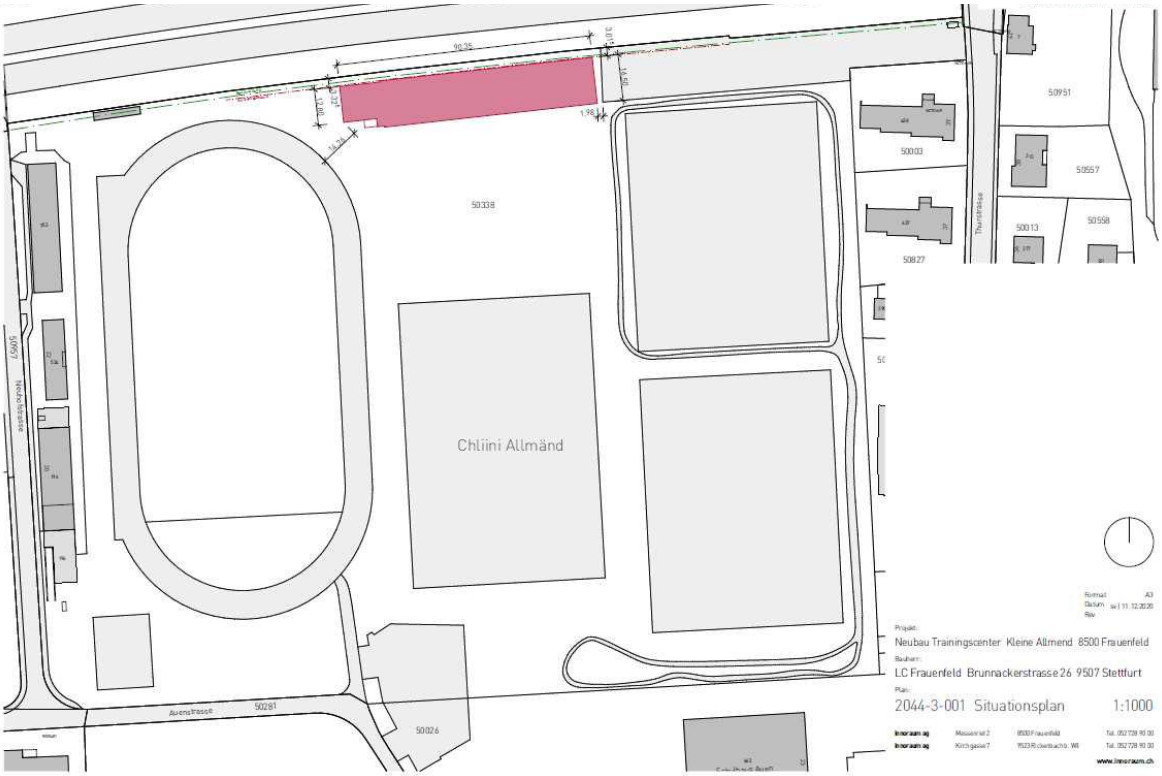


Entscheid für definitiven Standort der Leichtathletikhalle

Im Zentrum für die Standortwahl standen nebst einer optimalen Anbindung an die bestehenden Anlagen auch eine je nach Bauherrschaft zeitlich unabhängige Ausführungsmöglichkeit. Als Favorit drängte sich der Platz 5 (Variante c) bei der Diskusanlage auf, neben dem Herzstück der Anlageninfrastruktur für die Leichtathletik, der 400m Bahn. Die neue Halle soll als Riegel entlang der Autobahn zu stehen kommen. Dafür muss die Diskus-/Hammeranlage um wenige Meter nach Süden versetzt werden.

Die als Platz 5 bezeichnete Fläche diente bisher während Trainings als Wurfsektor von Hammer- und Diskus, für Faustballturniere und als Fussballplatz der Altersklasse bis Junioren. Die Belegung für Faustball reduzierte sich in den vergangenen Jahren auf fast null, für Trainings und für Turniere, da diese Sportart in Frauenfeld nicht mehr trainiert wird. Als Fussballplatz diente der Rasen nur noch selten für Trainings oder Turniere von Junioren. Durch den Bau der Halle verkleinert sich die Rasenfläche um 16 Meter. Die Anlagennutzung durch verschiedene Sportarten wurde bereits in Vergangenheit durch die Stadt geplant und Rasenflächen zugeteilt. Gerade im Wurfsektor der Leichtathletiktrainingsanlage fand eine Zuteilung statt, weil sich die jungen Fussballer bei gleichzeitiger Nutzung durch Hammerwurf gestört fühlten. Somit ändert sich für die hauptnutzenden Vereine an der Nutzung der Flächen auf der Kleinen Allmend nichts.

Durch die Platzierung der Leichtathletikhalle an den nördlichen Rand bleibt der Handlungsspielraum für die Stadt bei der Entwicklung der bestehenden, eigenen Gebäude entlang der Neuhofstrasse und zwischen den Fussballplätzen uneingeschränkt. Zudem bleibt die Rasenfläche südlich der 400m Bahn allen Vereinen als etablierter Standort für Festinfrastrukturen (Zelt) während Anlässen erhalten.



4. Erschliessung

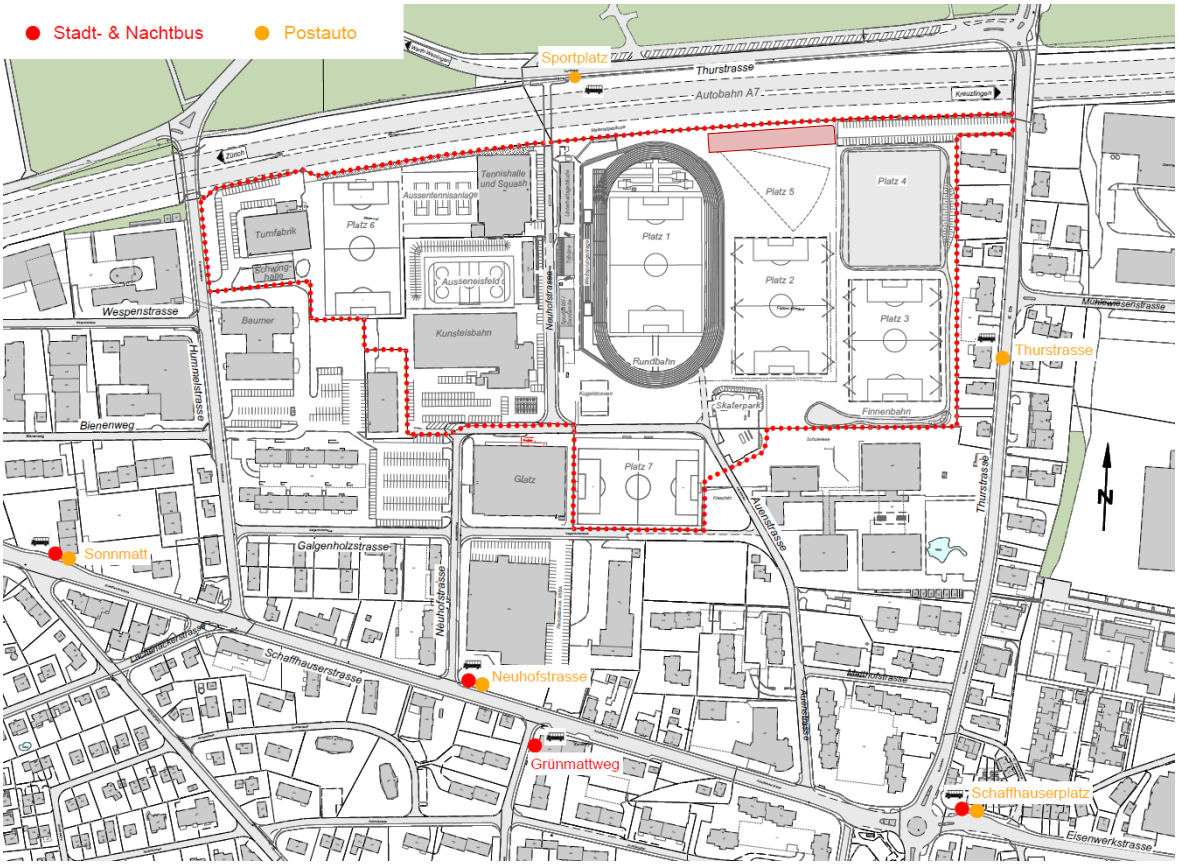
Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurde ein Weg- und Parkplatzkonzept erstellt, welches die gesamten Sportanlagen miteinbezieht und die unterschiedlichen Nutzer berücksichtigt. In allen Bereichen kann die Situation als gut bezeichnet werden.

Fuss- und Veloverkehr

Zu Fuss und mit dem Fahrrad sind die Sportanlagen von allen Seiten gut zu erreichen. Es stehen 140 überdachte Veloabstellplätze zur Verfügung, was mehr als die aktuellen Vorgaben übertrifft.

Auf dem Gelände der Kleinen Allmend könnten mit einem durchgehenden Fussverbindungsweg zwischen Hummel- und Thurstrasse (West-Ost) die Wege noch etwas kürzer gemacht werden.

Öffentlicher Verkehr ÖV

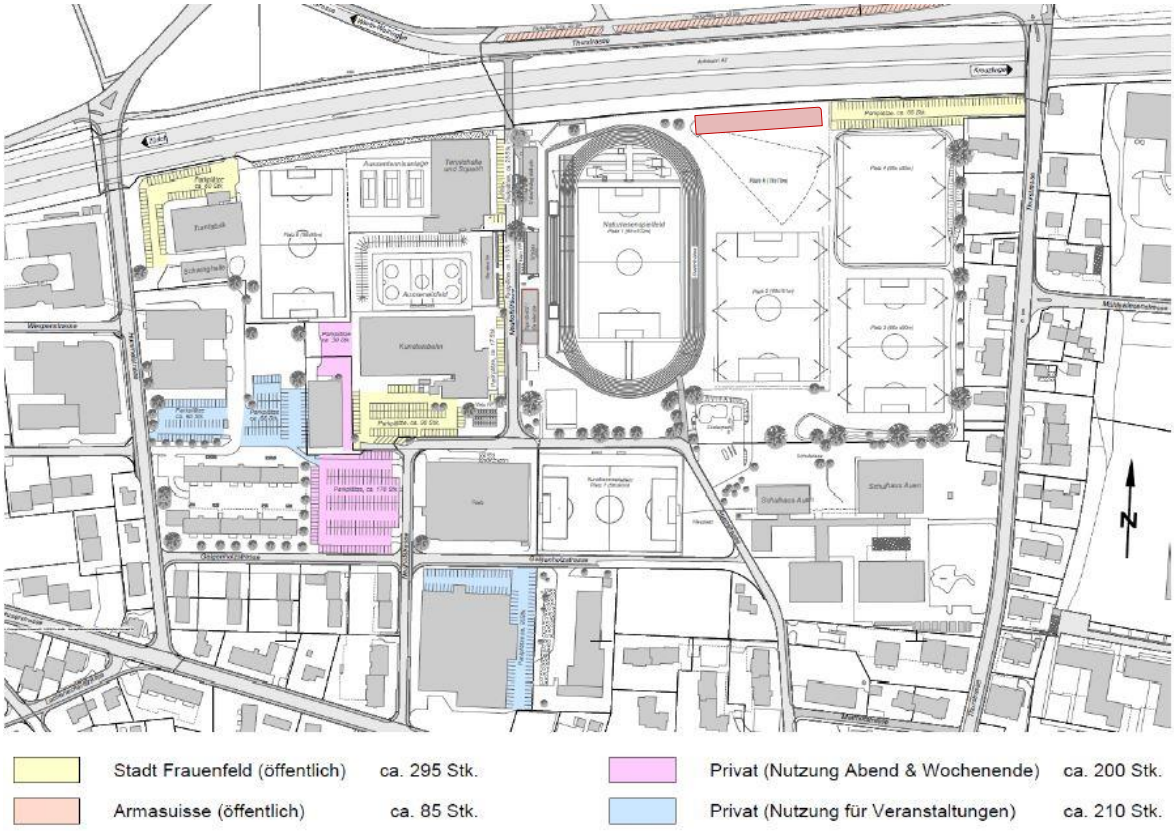


Rote Fläche: Geplante, neue LCF-Halle

Die Sportanlage Kleine Allmend kann über verschiedene Haltestellen des öffentlichen Verkehrs (Stadtbus und Postauto) erreicht werden. Alle Haltestellen sind nicht weiter als 300m vom Rand der Sportanlagen entfernt. Schraffiert der vorgesehene Standort der neuen LCF-Halle

Motorisierter Individualverkehr (MIV), Parkplätze

Durch die stadtrandnahe Lage sind die Anlagen für den MIV, auch ab Autobahn, gut erschlossen. Einzig der Einlenker Neuhofstrasse – Schaffhauserstrasse kann während Stosszeiten zu kleinen Verzögerungen führen. Die bestehenden Parkplätze für Motorrad und PW sind ausreichend. Für die neu erstellte Leichtathletikhalle dient der bestehende Parkplatz an der Thurstrasse mit 80 Parkfeldern. Dessen Kapazität gilt, auch mit der zusätzlichen Nutzung, als ausreichend gross, weil bisher vielfach die Parkfelder ungenutzt blieben.



Parkplatzbewirtschaftung

Falls es im Bereich der Sportanlagen zu Engpässen bei den Parkplätzen kommt, kann künftig auch eine Parkplatzbewirtschaftung z.B. für die Parkplätze rund um die Eishalle (oder Teile davon) eingerichtet werden. Dabei wären eine Kiss&Ride-Zone (10 Min.) sowie grosszügige Veloparkplätze vorzusehen.

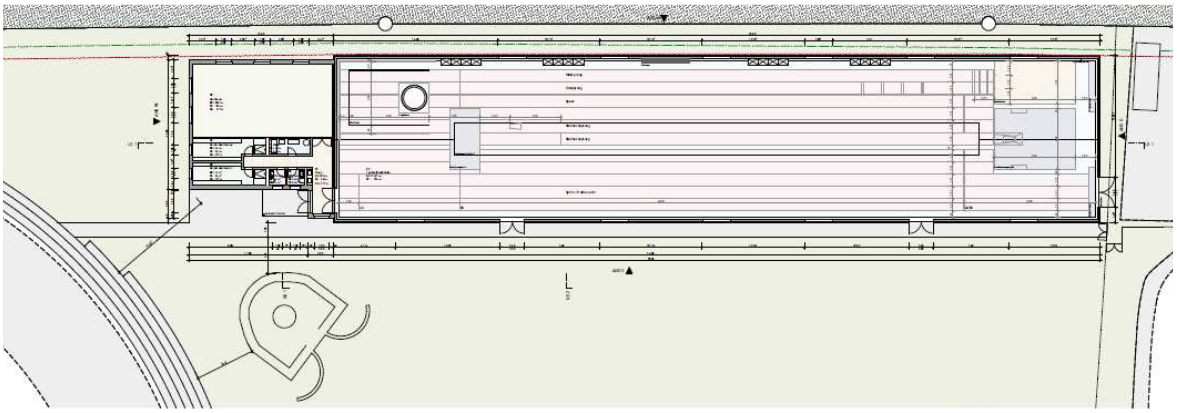
5. Projekt

Beschrieb der geplanten Anlage

Es soll eine Trainingsinfrastruktur für viele Leichtathletik-Disziplinen und für alle Altersabteilungen entstehen. Damit können alle Mitglieder für dieses Projekt gewonnen werden und es wird die Voraussetzung für eine gesamtheitliche Entwicklung im Verein geschaffen. Prioritär soll einerseits ein umfassendes Training mit Technik- und Sprinttraining sowie vor allem auch mit Krafttraining ermöglicht werden. Zudem dient diese Halle vor allem der Trainingsbedürfnisse und -konzepte für das Aktivtraining ab U16.

Die Anlage kann auch für weitere Sportaktivitäten und Schulsport genutzt werden.

Grundriss Erdgeschoss

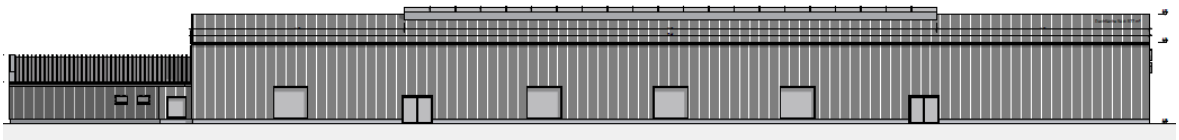


Der Zugang zur Halle befindet sich im Anbau westlich (links). Ebenfalls im Anbau sind Garderoben, Sanitärzellen und ein Kraftraum angeordnet. Daneben liegt gegen Osten (rechts) die lange Leichtathletikhalle für die verschiedenen Technik-Disziplinen. Alle Räume sind bodeneben angeordnet.

Weil die Leichtathletinnen und -athleten fast ausschliesslich umgezogen ins Training kommen, ist die Realisation der üblichen Räumlichkeiten wie Garderoben und WC für den Trainingsbetrieb nur in einer minimalen Grössenordnung notwendig. Zudem stehen weiterhin städtische Garderoben im Bereich der Neuhofstrasse zur Verfügung. Die Stadt sieht weiterhin das Zentrum für Infrastrukturbauten wie Garderoben und Duschen im Bereich der bestehenden Tribüne an der Neuhofstrasse, nahe der Eisbahn um eine Doppelnutzung in den Übergangszeiten garantieren zu können. Deshalb sind die geplanten Garderoben der neuen LCF-Halle auf dem Minimum gehalten, weil Alternativen zur Verfügung stehen.

Die eingeschossige Sporthalle (ca. 75x16m) ist auf alle Disziplinen ausgerichtet. Der Boden ist mit einem Kunststoffbelag versehen, welcher dem Belag auf der Rundbahn gleichkommt.

Süd-Fassade



Flächen und Volumen

Gebäudeteil	Fläche m²	Volumen m³
Anbau (Bruttogeschossfläche / Volumen)	195	962
Leichtathletikhalle (Bruttogeschossfläche / Volumen)	1’244	9’313
Total Bruttogeschossfläche / Volumen	**1'439 m2**	**10'275 m3**

Nachhaltigkeit

Mit den Landflächen wurde beim vorliegenden Projekt sparsam umgegangen Der Baukörper soll mit dem minimal geforderten Grenzabstand Parallel zur A7 zu liegen kommen. Die Baurechtnehmer verpflichten sich, wie die Betreiber von Turnfabrik und Schwinghalle, die Wärmeversorgung ihrer Baute mit erneuerbarer Energie sicherzustellen.

Konstruktion

Geplant ist ein auf einer betonierten Bodenplatte stehender Stahlbau mit isolierten Fertig-Elementen an der Fassade und im Dach. Als Aussenhaut ist ein Sinusblech für Fassade und Dachfläche geplant, ähnlich wie bei den anderen kürzlich erstellten Bauten auf der Kleinen Allmend. Dadurch passt sich der architektonische Stil den bestehenden Bauten an.
Über die halbe Firstlänge erstreckt sich für die natürliche Belichtung ein Oblichtband.

Seitens Stadt wurde verlangt, dass der LCF ein Vergleich zwischen Stahl- und Holzbau erstellt. Dieser Vergleich liegt aufgrund von konkreten Unternehmerofferten vor. Die Angebote für den Stahlbau liegen gegenüber einem Holzbau 150'000 Franken tiefer. Der grosse Unterschied macht dabei die Ausführung der Wand- und Deckenverkleidung (Dämmung) aus. Die rund 22% Mehrkosten für eine Ausführung mit Holz kann der LCF nicht tragen. Hinzu kommt, dass ein Stahlbauer nebst einem Spezialpreis für die Erstellung der Halle auch ein Sponsoring über die nächsten 10 Jahre garantiert. Aus diesen Überlegungen wurde zugunsten der Stahlhalle entschieden. Zudem liegt auch die Bestätigung vor, dass die Anforderungen Minergie-P mit einem Stahlbau erreicht werden.

6. Energie / Technik

Neben den kantonalen gesetzlichen Vorgaben hat der Stadtrat an seiner Sitzung vom 7. Juni 2016 den Grundsatzentscheid gefällt, neue stadteigene Liegenschaften im Gebäudestandard (Energiestadt) auszuführen. Dies gilt im übertragenen Sinn auch für Bauten, welche im Baurecht auf städtischem Grund erstellt werden. Um eine Vorbildfunktion wahrzunehmen, richtet sich der behördenverbindliche Gebäudestandard 2019/2019.1 als Leitlinie an Bauherrschaften von öffentlichen und durch die Öffentlichkeit unterstützten Bauten. Diese Vorgaben sind auf Standards und Label abgestützt, die im Bauwesen akzeptiert und verbreitet sind. Mit Verabschiedung des energiepolitischen Programms im Februar 2021 hat der Stadtrat Minergie P durch ECO ergänzt.

Energielieferung

Die benötigte Energie muss den langfristigen Energiezielen von Bund und Kanton entsprechen und besteht ausschliesslich aus erneuerbaren Energien. Der Elektroenergiebedarf wird ausschliesslich aus erneuerbarem Strom aus Schweizer Wasserkraftwerken und aus Teilen von auf der südlichen Dachfläche installierten Photovoltaikanlage bezogen.
Die Zuführung von Wärmeenergie dem Netz kalten Fernwärme von der ARA Frauenfeld wurde geprüft aber wegen der unwirtschaftlichen Länge für einen Anschluss ab bestehendem Netz verworfen.

Wärme- und Kälteerzeugung

Für die Deckung des Wärme-Energiebedarfs kommt eine Luft-Wasser-Wärmepumpe zum Einsatz. Daran angeschlossen sind sämtliche Wärmebezüger für Heizung, Lüftung und Warmwasser.

Lüftung

Die Lüftungsanlage wurde mit Ventilatoren und Gegenstrom-Enthalpie-Wärmetauschern gerechnet. Für den sommerlichen Wärmeschutz ist ebenfalls wichtig, dass im Sommer über das Oblicht im Dach eine Fensterlüftung am Tag und auch in der Nacht möglich ist.

Photovoltaikanlage

Gemäss den Auflagen im Gebäudestandard muss die Leichtathletikhalle 20% des Eigenbedarfes an elektrischer Energie selbst produzieren. Thurplus prüft aktuell mit den Verantwortlichen des LCF eine Zusammenarbeit im Bereich Photovoltaik. Geprüft wird ein Contracting, welches für beide Parteien eine WinWin-Situation ergibt. Thurplus erstellt und betreibt auf den Dach- und eventuell auch Teilen der Fassadenflächen eine Beteiligungsanlage und sichert dem LCF

die 20% selbstproduzierten Eigenbedarf zu. Die restliche Strommenge würde dem Beteiligungsmodell zugeführt und Bürgerinnen und Bürger können den Solarstrom kaufen.
Auf der gesamten südlichen Dachfläche wird eine Photovoltaikanlage mit einer Fläche von rund 470m^2 und einer Leistung von rund 90 kWp installiert. Teile der südlichen Fassadenfläche, rund 400 m2, sollen durch Thurplus ebenfalls mit Photovoltaikmodulen belegt werden, sofern Aufwand und Ertrag sich die Waage halten. Dies wäre im Bereich Fassade auch für Thurplus ein Pilotprojekt und wird mit grossem Interesse geprüft.

Anforderungen MINERGIE

Gemäss dem Gebäudestandard 2019/2019.1 wird für städtische Bauten das Label Minergie-P-ECO gefordert. ECO ergänzt die Minergie-Baustandards mit den Themen Gesundheit und Bauökologie. Das Erreichen des Zusatzes ECO sprengt die finanziellen Kapazitäten des Vereines, weil die Anforderungen an Ökologie (ECO) das Budget mit einer sechsstelligen Summe zusätzlich belasten würde. Gestützt auf fachliche Meinungen fordert die Stadt vom LCF das rechnerische Erreichen des Minergie-P-Labels ein und verzichtet auf den Zusatz ECO. Die Leichtathletikhalle erfüllt die Anforderungen nach Minergie-P, ein entsprechendes Monitoring während den kommenden Jahren wird eingefordert.

Berechnung MINERGIE-P

Der Minergieantrag für den Neubau wurde durch ein ortsansässiges Ingenieurbüro aufgrund der geplanten Konstruktion des Architekten gerechnet. Die Bestätigung liegt vor, dass mit den geplanten baulichen Konstruktionen den Minergie-P-Grenzwert bzw. die Minergie-Kennzahl (MKZ) von 40.0 kWh/m2 erreicht werden kann. Dazu muss der Eigenanteil an der PV-Anlage einer Leistung von mindestens 41 kWp entsprechen. Eine Zertifizierung nach MNERGIE-P wird jedoch nicht gefordert.

7. Finanzen

Investition Neubau

Die Investitionskostenschätzung basiert auf der Erarbeitung des Vorprojektes in Zusammenarbeit mit dem Architekten und den involvierten Fachplanern und Ingenieuren. Die Projektgenauigkeit beträgt gemäss Auftrag ±15 %. Für die wesentlichen Budgetpositionen liegen als Basis Angebote von Unternehmern vor.

BKP	Bezeichnung	NEUBAU LCF-Halle
0	Grundstück	0
1	Vorbereitungsarbeiten	364’500
2	Gebäude (Rohbau + Ausbau)	1'626’400
3	Betriebseinrichtung (in BKP 9 enthalten)	0
4	Umgebung (in BKP 2 enthalten)	0
5	Baunebenkosten	20’100
9	Ausstattung	68'000
	Reserve	120’000
	Bruttoinvestition BKP 0-9	**2’199'00**

Investitionskosten, Angaben in Franken inkl. 7,7% MWST.

Finanzierung

Die projektierte Halle wird durch 65% Eigenkapital finanziert, die restlichen 35% sollen mit Fremdkapital gedeckt werden. Mit einer örtlichen Bank konnte ein Vertrag für Finanzierung (Hypothek) und Sponsoring über rund 800'000 Franken, was rund 40% der Baukosten entspricht) abgeschlossen werden.

Als Eigenkapital benötigt der LCF rund 1'430'000 Franken. Dank der aktiven Rolle bei der Organisation von Meetings und Events, insbesondere von kantonalen und eidgenössischen Anlässen, verfügt der LCF über ein Eigenvermögen von rund 450'000 Franken. Dieses Vereinsvermögen wurde langfristig angespart, mit dem Ziel in ein grosses und nachhaltiges Trainingsinfrastrukturprojekt investieren zu können. 425'000 Franken von diesem Vermögen sollen bei diesem Projekt als Eigenkapital eingesetzt werden. Die Geldmittelbeschaffung, über das vorhandene Eigenkapital hinaus, der Stiftung war erfolgreich. Es konnten zudem Spendenzusagen von verschiedenen KMU’s in der Höhe von insgesamt über 100'000 Franken eingeholt werden. Mehrere private Investoren werden zudem bei der Finanzierung der Baukosten mithelfen.

Zusammenstellung Eigenmittel Investition

Diverse Zusagen für Fördergelder wurden, unabhängig von der Erteilung des Baurechts, bereits gesprochen. Abklärungen in Bezug auf Förderbeiträge und Unterstützung erfolgten auf dem Wissensstand des Vorprojekts.

wer, was	**Zusage**	**Franken**
Eigenkapital LCF	verbindlich	425'000
Beitrag LV Winterthur (Mitnutzung)	verbindlich	150'000
Beitrag Sporttoto Kanton Thurgau	verbindlich	200'000
Eigenleistungen und Rabatte Unternehmer	verbindlich	220'000
Sponsoring KMU	verbindlich	100'000
Beitrag Thurgauer Leichtathletikverband	verbindlich	45'000
333er Spiel (Zielgruppe Mitglieder, Verwandte, Bekannte)	verbindlich	55'000
Diverse Gönner, Stiftungen, Sportamt ZH	In Bearbeitung	205'000
Eigenkapital (65% von 2'200'000 Franken)		**1'430'000**
Davon zugesichertes Kapital		*1'195'000*

Betriebskosten

Der Businessplan sieht vor, dass die Einnahmen aus dem Betrieb die Kosten für die Kapitalverzinsung, die Amortisation sowie für den Betrieb und Unterhalt der Halle decken. Die personalintensiveren Trainingscamps und –Wochenenden werden durch die Mieteinnahmen gedeckt. Ein detaillierter Betriebsfinanzplan für die ersten Jahre liegt vor. Der LCF geht von rund CHF 90'000 Kosten für den laufenden Betrieb (Unterhalt- und Finanzierungskosten) aus.

Jährliche Einnahmen der Betriebskosten

wer, was	**Zusage**	**Franken / Jahr**
Miete LCF, über 15 Jahre	verbindlich	30'000
Miete LVW, über 10 Jahre	verbindlich	20'000
Business-Club	verbindlich	30'000
Sponsoren (10-Jahres Verträge)	verbindlich	15'000
Diverse Gönner, Stiftungen	In Bearbeitung	0
Betriebskosten/ Jahr gemäss Businessplan		**90'000**
davon bereits verbindlicher Betrag		*95'000*

Der LC Frauenfeld wird wie der LV Winterthur Mietverträge mit der Stiftung abschliessen. Angedachte Dauer der Mietverträge sind 15 Jahre beim LC Frauenfeld und 10 Jahre bei der LV Winterthur. Die Planung, Organisation und Administration der Hallennutzung wird einer Stabstelle in der Abteilung Sport des LC Frauenfeld übertragen. Es wird durch den LCF ein Hallenwart eingesetzt.

Beiträge zugunsten des LCF

Diverse Zusagen für Fördergelder wurden, unabhängig von der Erteilung des Baurechts, bereits gesprochen. Abklärungen in Bezug auf Förderbeiträge und Unterstützung erfolgten auf dem Wissensstand des Vorprojekts und weitere, wie zum Beispiel im Bereich MINERGIE, können noch ausgesprochen werden.

8. Juristische Rechtsform

Die Projektgruppe des LCF wählte als die zweckmässigste Rechtsform die Stiftung. Ein Frauenfelder Rechtsanwalt begleitet bei der Gründung der Stiftung "athletics-center", welche gegenüber der Stadt als Baurechtsnehmerin auftritt.

Diese Rechtsform hat zwei entscheidende Vorteile: Es entstehen zwei Rechtspersönlichkeiten (LCF und Stiftung) sowie die Möglichkeit für entsprechende Geldgeber/Gönner die Beträge den Steuern abzuziehen (Gemeinnützigkeit). Zudem soll die Halle keinen Gewinn erzielen, sondern dient dem Hauptzweck, Sportlerinnen und Sportlern ideale Trainingsmöglichkeiten zu bieten.

Die Stiftungsratsmitglieder:
Präsidium: Martina Pfiffner-Müller, Mitglieder: Martin Hasenfratz, Vertreter LV Winterthur; Adrian Stettler, Roland Zürcher und Jörg Engeler

Der LC Frauenfeld wird wie der LV Winterthur Mietverträge mit der Stiftung abschliessen. Angedachte Dauer der Mietverträge sind 15 Jahre beim LC Frauenfeld und 10 Jahre bei der LV Winterthur. Die Mitglieder beider Vereine haben im Januar 2021 sowie Februar 2021 den entsprechenden Anträgen anlässlich der jeweiligen Generalversammlung zugestimmt.

Die Planung, Organisation und Administration der Hallennutzung wird einer Stabstelle in der Abteilung Sport des LCF übertragen. Es wird ein nebenamtlicher Hallenwart eingesetzt, der sich um die Fläche des Baurechts verantwortlich zeichnet.

9. Auswirkungen der LCF-Halle auf Gesamt-Konzept Sportanlagen

Auswirkungen auf die bereits vorhandenen Infrastrukturen

Bei einer späteren Umsetzung eines Gesamtkonzepts sollen auch die Fussgänger-Erschliessungen, die Zufahrten und Parkierungen überprüft und bei Bedarf den Gegebenheiten angepasst werden. Dabei sollen aber die verschiedenen Vereine und Institutionen dennoch weiterhin ihre Eigenständigkeit bewahren können.

Es bleibt festzuhalten, ohne dass dies im Zusammenhang mit diesem Projekt steht, dass der Bedarf an zusätzlichen Norm-Fussballplätzen weiterhin besteht. Diese können aber aus Platzgründen nicht auf dem Gelände der Kleinen Allmend realisiert werden.

Auswirkungen auf die Tätigkeit der weiteren Sportvereine

Bei einer Realisation der geplanten Halle wird ein heute kaum mehr bespielter Fussballplatz, respektive heute ungenutzter Platz für Faustballturniere tangiert. Deshalb beeinträchtigt die neue LCF-Halle die bisherige Nutzung durch die Vereine nicht. Es wurde auch abgeklärt, ob der Verlust des kaum genutzten Jugend-Fussballplatzes durch organisatorische Massnahmen auf den anderen bestehenden Fussballplätzen aufgefangen werden kann. Das Amt für Freizeitanlagen und Sport stellte fest, dass der Trainings- und Spielbetrieb im Bereich Fussball weiterhin ohne Einschränkungen stattfinden kann.

10. Baurecht

Eckpunkte des Baurechtsvertrages

Die Stadt Frauenfeld räumt als Grundeigentümerin der Parzelle 50338 zugunsten der Stiftung "athletics-center" ein 33-jähriges Baurecht ein. Der Umfang der mit dem Baurecht belasteten Fläche beträgt 2’092 m^2. Die bauberechtigte Stiftung hat das Recht, auf dem Grundstück im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen eine Sportanlage zu erstellen.

Das Baurecht entfällt, wenn nicht innert 2 Jahren nach dessen Erteilung das Bauwerk in Betrieb gestellt ist.

Im Baurecht inbegriffen ist das Zufahrts- und Zugangsrecht von und zu den Baurechtsbauten über den bestehenden Parkplatz (ebenfalls Parzelle 50338) als Verbindung mit der Thurstrasse.

Der jährliche Baurechtszins beträgt 2'824 Franken und entspricht den Ansatz, welcher auch für die Erstellung der Turnfabrik, Schwinghalle und geplanten Sandhalle verlangt worden ist.

Der Baurechtszins wird jeweils alle fünf Jahre dem Landesindex für Konsumentenpreise angepasst.

Weitere finanzielle Unterstützungen an die Stiftung "athletics-center" und LCF durch die Stadt sind ausgeschlossen.

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

Heimfall

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

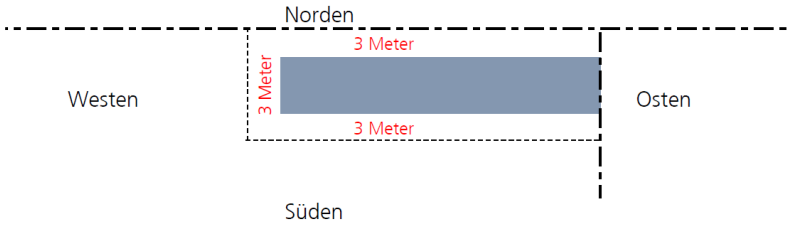
Vorzeitiger Heimfall
Wenn die Bauberechtigte in grober Weise ihr dingliches Recht überschreitet oder vertragliche Verpflichtungen verletzt, so kann die Grundeigentümerin den vorzeitigen Heimfall herbeiführen, indem sie die Übertragung des Baurechts mit allen Rechten und Lasten auf sich selber verlangt (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 berücksichtig werden kann. Die Übertragung des Baurechts auf die Grundeigentümerin erfolgt erst, wenn die Entschädigung bezahlt oder sichergestellt ist (Art. 779g).

Die Berechnung der Heimfallentschädigung erfolgt nach der Formel:

$$\frac{\text{Marktwert der Liegenschaft} * \text{Landwert}}{\text{Landwert} + \text{Gebäudewert}}$$

Berechnung Fläche Baurecht

Als Basis für die Berechnung der Baurechtsfläche dient die durch den Architekten errechnete Bruttogeschossfläche (Aussenfläche) der neuen Halle. Darüber hinaus wurden auf drei Seiten jeweils 3 Meter Aussenfläche hinzugerechnet, für die sich der LCF verantwortlich zeichnet. Einzig gegen Osten wird auf diesen Zuschlag verzichtet, da die Halle genau auf der Grenze zum bereits bestehenden, öffentlichen Parkplatz zu stehen kommt.



Die Berechnung der Flächen im Detail

Die durch den LCF beanspruchte Landfläche für das Baurecht (grün) beträgt 2'092 m2. Diese setzt sich durch die Bruttogeschossfläche der Halle (rot) mit 1'439 m2 und der zusätzlich beanspruchten grünen Fläche mit je 3 Metern auf drei Seiten der Halle mit 653 m2 zusammen.

Kompetenz Gemeinderat
Gemäss Artikel 31 Ziff. 1 lit. i der Gemeindeordnung entscheidet der Gemeinderat über die Abgabe von Land im Baurecht mit einer Fläche über 2'000 m^2. Wie oben beschrieben, beträgt die vom LCF beanspruchte Fläche 2'092 m^2.

Berechnung Subvention (mit Umgebung)

Beschrieb	**Einheit**	**Fr / m2**	**Fläche m2**	**Total Fr**
Landwert (Zone öffentliche Bauten)		330	2'092	690'360
Baurechtszins auf Basis Landwert	3%			20'711
Subventionierter Baurechtszins pro Jahr		1.35	2'092	- 2'824
Subvention pro Jahr				**17'887**
Subvention über 33 Jahre	33 J			590'271

Im Sinne der Gleichbehandlung mit anderen Baurechtsnehmern auf der Kleinen Allmend (Turnfabrik, Schwinghalle, Sandhalle) wurde der dort verwendete Baurechtszins 1.35 Franken/m2 übernommen.

Der eingesetzte Landwert von 330 Franken /m2 entspricht dem geschätzten Verkehrswert. Gemäss aktueller Einschätzung liegt der Preis für Zonen mit öffentlichen Bauten zwischen 300 und 400 Franken/m2. Aufgrund der Lage entlang der Autobahn wurde der Wert des Landes im unteren Drittel der Preisspanne eingereiht.

11. Nutzen des Projekts für die Stadt Frauenfeld

Durch den Bau einer modernen Leichtathletikhalle kann die Attraktivität des Standorts Frauenfeld und der Sportanlagen Kleine Allmend ganzjährig gesteigert werden.
Das Sportangebot und die Nachwuchsförderung für Jugendliche in der Region Frauenfeld werden erweitert.
Neben einem Leistungszentrum in St. Gallen kann sich Frauenfeld zum Ausbildungs- und Leistungszentrum für Leichtathletik im Thurgau und in der Ostschweiz etablieren. Das Projekt wird deshalb auch durch das Sportamt des Kantons Thurgaus unterstützt.

Leichtathletik hat in Frauenfeld eine lange Spitzensport-Tradition. Der LCF hat mehrere international erfolgreiche Athletinnen und Athleten hervorgebracht. Die neue Anlage würde deshalb auch zu einer positiven Ausstrahlung der Sportstadt Frauenfeld führen.

Als Wertschöpfung für die Stadt Frauenfeld wird für die Planung, den Bau und die Gestaltung mit lokalen Partnern zusammengearbeitet und es werden in erster Linie Lösungen und Synergien auf dem Platz Frauenfeld gesucht.

Realisierung
Nach positiver Zustimmung der Anträge soll unmittelbar nach dem Baubewilligungs- und Submissionsverfahren im Herbst 2021 mit den Bauarbeiten begonnen werden. Die Fertigstellung des Gesamtprojektes ist bei einem reibungslosen Ablauf ist für den Winter 2021 vorgesehen.

12. Erwägungen des Stadtrats

Der Stadtrat (SR und Vorstandsmitglied LCF A. Elliker befand sich im Ausstand) teilt die Einschätzung des LCF, dass mit dem Bau einer Leichtathletikhalle ein Mehrwert für die Sportstadt Frauenfeld generiert werden kann. Die neue Anlage fügt sich städtebaulich und funktionell sehr gut in das Gesamtkonzept der Sportanlagen auf der Kleinen Allmend ein. Der Stadtrat und die im Projekt involvierten Ämtern empfehlen Ihnen, die Anträge zu genehmigen.

Auswirkungen auf den städtischen Finanzhaushalt
Die Auswirkungen auf den städtischen Finanzhaushalt sind, ausser dem subventionierten Baurechtszins marginal. Aufgrund der erwarteten positiven Auswirkungen des Projektes auf die Stadt Frauenfeld wird der Baurechtszins (entsprechend der Turnfabrik und der Schwinghalle) bewusst tief angesetzt. Durch das Bauprojekt fallen keine Einnahmen aus der Vermietung weg, weil die Randfläche bisher nicht vermietet werden konnte.

Risiken für die Stadt Frauenfeld
Aufgrund der privatwirtschaftlichen Finanzierung ist jedoch das Risiko für die Stadt Frauenfeld minimal. Die nicht gewinnorientierte Stiftung "athletics-center" Frauenfeld muss selber sicherzustellen, dass die Halle über die 33-jährige Laufzeit des Baurechts hinweg vollständig amortisiert und baulich unterhalten werden kann. Die Anlage darf erst dann realisiert werden, wenn die komplette Finanzierung des Projektes sichergestellt werden kann. Diesem Umstand ist im Baurechtsvertrag Rechnung zu tragen.

Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Aufgrund der Ausführungen stellen wir Ihnen folgende

A n t r ä g e:

1. Der Einräumung eines 33-jährigen, selbständigen Baurechts auf der Parzelle Nr. 50338, Hummel, auf einer Fläche von 2’092 m^2 zugunsten der Stiftung "athletics-center" Frauenfeld gemäss Ausführungen in der Botschaft wird zugestimmt.

2. Der subventionierte Baurechtszins von 2'824 Franken pro Jahr (indexiert) wird genehmigt.

3. Der Stadtrat wird beauftragt, einen Baurechtsvertrag gemäss Erwägung in dieser Botschaft abzuschliessen.

Diese Anträge unterstehen dem fakultativen Referendum nach Art. 32 der Gemeindeordnung.

- - -

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, 27. April 2021

NAMENS DES STADTRATES FRAUENFELD
Der Stadtpräsident Die Stadtschreiberin