



Botschaft

Datum 7. November 2023

Nr. 10

Kauf Liegenschaften Unterer Graben vom Bundesamt für Rüstung - armasuisse

Herr Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren

Ausgangslage

Im Zusammenhang mit der Übernahme der Stadtkaserne im Baurecht hat armasuisse der Stadt Frauenfeld die Prüfung eines allfälligen Kaufangebotes für die drei Liegenschaften der armasuisse am «Unteren Graben» angeboten.

Der Verkehrswert der drei Liegenschaften wurde im Auftrag der Stadt durch den Schätzer der Thurgauer Kantonalbank berechnet und in einem Bewertungsbericht je Liegenschaft festgehalten.

Informationen zu den Liegenschaften

Die drei Liegenschaften Nr. 69, 73 und 84 befinden sich südlich angrenzend an die Stadtkaserne und bilden den Abschluss zur Stadtmauer. Die Liegenschaften 74 und 1019 befinden sich bereits im Eigentum der Stadt.

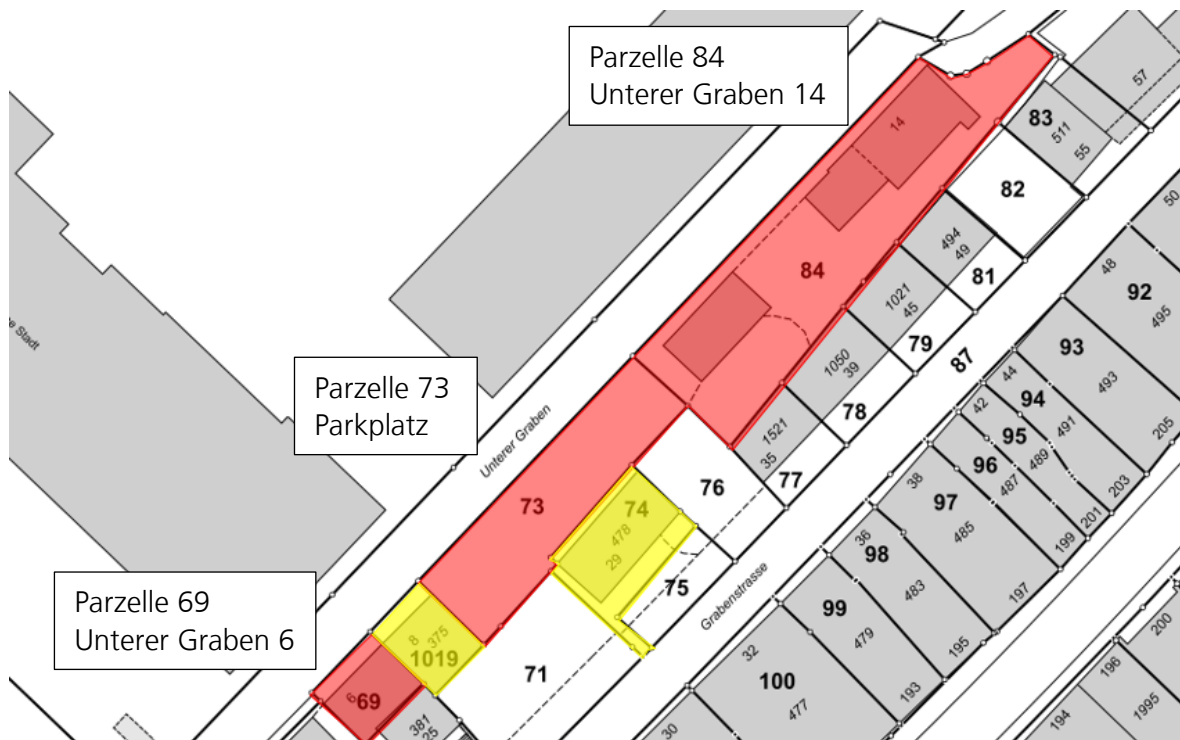


Abbildung 1: Situationsplan rot markiert: Kaufobjekte von armasuisse; gelb markiert: Liegenschaften im Eigentum der Stadt

Parzelle Nr. 69: Unterer Graben 6

Gemäss den Plänen und der Einschätzung im Hochbauinventar Militär (HOBIM) war die zwischen 1867 und 1871 gebaute eingeschossige Liegenschaft ursprünglich eine Truppenküche. Zu einem späteren Zeitpunkt wurden die Kücheninstallationen demontiert und eine Kühlzelle eingebaut. Die Liegenschaft grenzt an die städtische Trafozentrale an. Der Ausbaustandard ist für eine Lagerfläche in einem gebrauchstauglichen Zustand. Die Liegenschaft wurde bereits über einen Gebrauchsleihevertrag gesichert und dient zurzeit als Infopavillon für das Projekt Zwischennutzung Stadtkaserne.

Parzelle Nr. 73: Unterer Graben, Parkplatz

Auf der Freifläche befinden sich 13 Parkplätze, welche aufgrund der hervorragenden Lage zur Stadtkaserne sowie zum Bahnhof und Zentrum sehr gut vermietet werden können.

Parzelle Nr. 84: Unterer Graben 14

Auf der Parzelle befindet sich ein dreigeschossiger Massivbau mit einem eingeschossigen Holzanbau. Im EG war die Wäscherei untergebracht, in den Obergeschossen befinden sich

Büros und Schlafräume. Der Anbau wird als Entsorgungsraum genutzt. Das Gebäude wurde 1872 erstellt und hatte ursprünglich die Funktion als Verwalter-Wohnhaus. 1947 fand der Umbau in eine Wäscherei statt. Ebenfalls auf der Parzelle 84 befindet sich der Holzschopf, der im Zeitraum 1871 – 1880 erstellt wurde.

Im HOBIM werden die Gebäude als lokal schützenswert mit partiellen Schutzziel erwähnt. Im Hinweisinventar Denkmalpflege vom Kanton Thurgau sind die beiden Gebäude ehemalige Truppenküche und Holzschopf als «bemerkenswert» und der dreigeschossige Massivbau als «wertvoll» eingestuft. Der Schutzstatus ist jedoch noch pendent.

Ergebnis Bewertung TKB

Die Bewertung der Thurgauer Kantonalbank hat folgende Verkehrswerte (Verkaufsangebot) ergeben:

Parzelle Nr. 69: Unterer Graben 6	130'000 Franken
Parzelle Nr. 73: Unterer Graben, Parkplatz	240'000 Franken
Parzelle Nr. 84: Unterer Graben 14	490'000 Franken

Entscheide armasuisse 2022

armasuisse hat am 22. September 2022 der Stadt Frauenfeld die mündliche Zusage erteilt, dass sie bereit ist, die Parzellen 69, 73 und 84 zum Schätzwert der Thurgauer Kantonalbank an die Stadt Frauenfeld zu verkaufen.

Mit Schreiben vom 16. November 2022 bestätigt armasuisse den Erhalt des Angebotsschreibens der Stadt Frauenfeld vom 6. Oktober 2022. Im Schreiben ist ebenfalls festgehalten, dass der definitive Kaufpreis auf den Zeitpunkt des tatsächlichen Verkaufs festgelegt wird.

In Gesprächen mit armasuisse wurde dem Amt für Hochbau und Stadtplanung mitgeteilt, dass die Transaktionspreise der Parzellen Nr. 69 und Nr. 73 in Ordnung sind. Für das dreigeschossige Gebäude auf der Parzelle Nr. 84 soll jedoch ein höherer Wert angeboten werden.

Am 17. Juli 2023 hat der Eigentümerversorger der Stadt Frauenfeld beim Stv. Leiter Fachbereich Portfolio- und Umweltmanagement von armasuisse nachgefragt, ob die bestehenden Verkehrswertschätzungen tatsächlich aktualisiert werden müssen. Die beiden Parteien haben

sich auf eine Angebotserhöhung für die Parzelle Nr. 84 um 20'000 Franken und auf den Verzicht der Neueinschätzung der Liegenschaften geeinigt.

Der Verkaufswert der Liegenschaften gestaltet sich wie folgt:

Parzelle Nr. 69: Unterer Graben 6	130'000 Franken
Parzelle Nr. 73: Unterer Graben, Parkplatz	240'000 Franken
Parzelle Nr. 84: Unterer Graben 14	510'000 Franken

Die Transaktionssumme für alle drei Liegenschaften beträgt 880'000 Franken.

Mögliche Nutzung der drei Liegenschaften

Der Untere Graben zwischen der Stallung Süd und der Stadtmauer verfügt als ungenutzter Schatz ein enormes Potential für eine vielfältige gewerbliche, gastronomische und kulturelle Nutzung. Die drei Liegenschaften bilden in Verknüpfung mit der Stallung Süd eine Passage von der Vorstadt und dem Oberen Mätteli zur Stadtkaserne und dem Bahnhofplatz. Mit einem eigenständigen Nutzungskonzept für den Unteren Graben wird dieser Aussenbereich der Stadtkaserne zu einem Ort der Begegnung mit einer speziellen Aufenthaltsqualität.



Abbildung 2: Fotomontage unterer Graben von Julia Riebel

Die drei Liegenschaften sollen in das ordentliche Finanzvermögen aufgenommen werden. Das Finanzvermögen umfasst jene Vermögenswerte, die ohne Beeinträchtigung der öffentlichen Aufgabenerfüllung jederzeit veräußert werden können (§ 3 Abs. 1 RRV Gde-RW). Es handelt sich dabei um Vermögensanlagen. Solche Anlagen dürfen den Finanzhaushalt nicht belasten, sondern sollen einen Ertrag abwerfen. Vermögenswerte im Finanzvermögen werden bilanziert, wenn sie einen künftigen wirtschaftlichen Nutzen erbringen (§§ 48, 49 RRV Gde-RW).

Parzelle Nr. 69: Unterer Graben 6

Die ungeheizte und mit einem Einschalenmauerwerk gebaute Liegenschaft bietet sich nur bedingt für eine ganzjährige Nutzung an. Eine Saisonnutzung, beispielsweise im Sommer als Gelateria oder Saftbar mit wenigen Sitzplätzen, würde sich anbieten. So könnte auch das Wandbild von Carole Isler für die Öffentlichkeit zugänglich bleiben. In der Wintersaison wäre beispielsweise eine Glühweinbar über die Adventszeit eine denkbare Nutzung.

Parzelle Nr. 73: Unterer Graben, Parkplatz

Auf dieser Liegenschaft befinden sich zurzeit 13 Parkplätze, welche vermietet werden können. Es besteht die Möglichkeit, diese Fläche auch einer anderen öffentlichen Nutzung zuzuführen. Der zusätzliche Freiraum würde den Eingangsbereich der Stadtkaserne aufwerten und könnte einer Nutzung als Begegnungsort mit Sitzgelegenheiten und einem temporär wechselnden Angebot von mobilen Kiosken, Imbiss- und Verkaufsständen zugeführt werden.

Parzelle Nr. 84: Unterer Graben 14

Der dreigeschossige Massivbau mit dem eingeschossigen Holzanbau kann in einer ersten Phase dem Betrieb der Stadtkaserne dienen. Die Büros im 1. Obergeschoss könnten als Baubüros, Projektsitzungszimmer und als Büro für den Hausmeister genutzt werden. Das Erdgeschoss mit dem Holzanbau kann als zentrale Entsorgungsstelle und Lager für das Betriebsmaterial genutzt werden. Die Schlafräume im Dachgeschoss werden in der ersten Phase keiner festen Nutzung zugeteilt.

In einer späteren Phase kann das Gebäude saniert und einer kasernennahen gewerblichen Nutzung mit einem Ladenlokal im EG zugeführt werden.

Zustandsanalyse Gebäude und Beurteilung Bausubstanz

Der Gebäudeunterhalt durch armasuisse beschränkte sich in den letzten Jahren nur auf die nötigsten Instandhaltungen. Dies zeigt sich vor allem in der Abnutzung der Oberflächen wie Boden- und Wandbeläge, die Sanierungsbedarf aufweisen. Mit sanften Teilrenovationen über die nächsten Jahre kann die Restlebensdauer der Gebäude merklich erhöht werden.

Die Liegenschaften befinden sich in der Freihaltezone. Die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen richtet sich somit nach der dem Baureglement übergeordneten Gesetzgebung. Gemäss Planungs- und Baugesetz des Kantons Thurgaus dürfen bestehende, rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen in Bauzonen, die den geltenden Vorschriften oder Plänen nicht entsprechen, zeitgemäss erneuert, umgebaut, erweitert oder in ihrem Zweck geändert werden, soweit dadurch der Widerspruch zum geltenden Recht nicht wesentlich verstärkt wird.

Betrachtung aus strategischer Sicht Amt für Hochbau und Stadtplanung

Im Zusammenhang mit der Übernahme der Stadtkaserne von armasuisse bietet sich bei der angebotenen Liegenschaftentransaktion eine einmalige Gelegenheit, ein in sich abgeschlossenes Areal für die weitere städtische Nutzung zu erwerben. Durch den Kauf der Liegenschaften können erweiterte Nutzungen angeboten werden, die zwar kasernennah - jedoch nicht zwingend in der Stadtkaserne - stattfinden müssen. Ebenfalls können betriebsnotwendige Aufgaben wie zum Beispiel Entsorgungs- und Übergaberäume, Büro- und Sozialräume für Mitarbeitende und Angestellte, Empfangs- und Informationsbüros, etc. in den Liegenschaften untergebracht werden. Das Amt für Hochbau und Stadtplanung empfiehlt den Kauf der drei Liegenschaften.

Zielsetzung des Stadtrats

Der Stadtrat sieht im Kauf der drei Liegenschaften vom Bundesamt für Rüstung, armasuisse, die Möglichkeit, die Stadtkaserne mit einem direkt angrenzenden und abgeschlossenen Areal noch weiter aufzuwerten. Zusätzlich wird durch die Belebung mit den Erdgeschossnutzungen und des Strassenraums eine neue attraktive, innerstädtische Verbindung vom Bahnhofplatz über den Unteren Graben in die Vorstadt geschaffen. Mit dem Kauf der drei Liegenschaften wird die Stadt direkt angrenzender Nachbar der Parzelle der Stadtkaserne. Bei einem ablehnenden Kaufentscheid durch den Gemeinderat und einem zu erwartenden Verkauf der drei Liegenschaften durch armasuisse an natürliche oder juristische Personen, muss mit einem

erhöhten Risiko von berechtigten Einsprachen von den neuen Grundeigentümern gerechnet werden. Der Stadtrat empfiehlt daher den Kauf der drei Liegenschaften am Unteren Graben.

Finanzkompetenz

Aufgrund der rechtlichen Beurteilung steht hier ein gesamtheitliches Geschäft zur Diskussion. Die Verhandlungen mit armasuisse wurden bisher im Hinblick auf eine Transaktion über das Ganze geführt und aus strategischer Sicht ist der Kauf der drei Liegenschaften eine einmalige Gelegenheit auf Erwerb eines in sich geschlossenen Areals (d.h. einer Gesamtheit von Parzellen).

Gemäss Art. 31 Ziff. 1 lit. g der Gemeindeordnung (abgekürzt GO) entscheidet der Gemeinderat über den Kauf von Grundstücken, welche nicht in der Kompetenz des Stadtrates liegen (über 500'000 Franken und ausserhalb des Landkreditkontos), bis zu 2 Mio. Franken.

Die Liegenschaften sollen mit der Eigentumsübertragung im ordentlichen Finanzvermögen geführt werden.

Herr Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren

Aufgrund der Ausführungen stellen wir Ihnen folgende

A n t r ä g e:

1. Dem Kauf der Parzellen 69, 73 und 84 Grundbuch Frauenfeld zu einem Gesamtkaufpreis von 880'000 Franken wird zugestimmt. Die Auslagen und Gebühren des Grundbuchamtes werden durch die erwerbende Partei bezahlt.
2. Die Parzellen 69, 73 und 84 Grundbuch Frauenfeld sind in das ordentliche Finanzvermögen aufzunehmen.

- - -

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, 7. November 2023

NAMENS DES STADTRATES FRAUENFELD

Der Stadtpräsident

Die Stadtschreiberin