



Botschaft

Datum 29. November 2022

Nr. 44

Verkauf der Liegenschaft am Bahnhofplatz 76b/Kasernenplatz 4 (Casino Frauenfeld)

Herr Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren

Das Casino Frauenfeld ist ein beliebter Veranstaltungsort, den viele Einwohnerinnen und Einwohner mit zahlreichen Erinnerungen verbinden und an dem in den letzten Jahrzehnten unzählige Veranstaltungen stattgefunden haben. Die Liegenschaft am Bahnhofplatz 76b/Kasernenplatz 4 ist jedoch in die Jahre gekommen. Wenn in Zukunft eine nachhaltige und offene Gebäudenutzung angestrebt werden soll, ist eine Totalsanierung der Liegenschaft für einen zweistelligen Millionenbetrag in den nächsten Jahren unumgänglich.

Unverhofft erhielt der Stadtrat von der Credit Suisse Anlagestiftung (im Folgenden «Credit Suisse») im Juni 2022 ein Kaufangebot für die Liegenschaft Bahnhofplatz 76b/Kasernenplatz 4. Dies eröffnet der Stadt ganz neue Perspektiven. Dem Stadtrat ist es unabhängig des vorliegenden Kaufangebotes wichtig, dass im Falle eines Verkaufes der Liegenschaft in Bahnhofsnähe eine ebenbürtige Kultur- und Eventlocation für die Frauenfelder Bevölkerung und die Region Frauenfeld erhalten bleibt oder neu geschaffen wird.

1. Zielsetzungen des Stadtrats

Der Stadtrat sieht im Angebot der Credit Suisse eine einmalige Chance, die bereits angestossenen Entwicklungen zur Aufwertung der Innenstadt positiv zu unterstützen und voranzutreiben. In Anlehnung an die Botschaften der Schlüsselgebiete werden folgenden Leitsätze durch den Stadtrat definiert:

Unser Herz stärken

Mit dem Verkauf der Liegenschaft Bahnhofplatz 76b/Kasernenplatz 4 machen wir den Weg frei für eine ausgezeichnete städtebauliche Gesamtlösung auf der gesamten Fassadenlänge. Der Bahnhofplatz zwischen Oberstadtstrasse und Kasernenplatz wird dadurch aufgewertet. Unser Gewerbe kann moderne Räumlichkeiten im Herzen von Frauenfeld beziehen. So nutzen wir die Chance, um zukunftsfähige Entwicklungen beim Bahnhofplatz zu ermöglichen.

Unsere Strahlkraft vergrössern

Der Bauzustand der Liegenschaft Bahnhofplatz 76b/Kasernenplatz 4 lässt eine optimale und zeitgemässe Nutzung des Casinobetriebes nur noch bedingt zu. Wir wollen Synergien nutzen und ein attraktives Kultur- und Eventlokal mit zeitgemässer Infrastruktur schaffen. So nutzen wir die Chance, um Veranstaltungen mit regionaler oder nationaler Ausstrahlung anzuziehen.

Unser Geld klug investieren

Die Liegenschaft Bahnhofplatz 76b/Kasernenplatz 4 ist in die Jahre gekommen. Die anstehenden Investitionen wären enorm. Der Erlös aus dem Verkauf ermöglicht ein ähnliches Angebot an einem neuen Standort. So nutzen wir die Chance, um eine erfolgreiche Kultur- und Eventlocation zu schaffen.

Unsere Kräfte bündeln

Unser professionelles Casino-Team soll seine Leistungen in einer ansprechenden und funktionalen Infrastruktur anbieten können. Die bestehenden personellen Ressourcen sind auch bei Veränderungen zu erhalten und zielgerichtet einzusetzen. Das Personal und die Infrastruktur sind die Visitenkarte der Stadt Frauenfeld.

2. Geschichte des Casinos

Nach Plänen von 1898 wurde an der Oberstadtstrasse der damalige Bahnhofsaal gebaut. Die damalige Besitzerin hatte im Jahr 1943 ein Renovationsprojekt für das Hotel und den Theatersaal ausarbeiten lassen, da man der Ansicht war, dass der veraltete Saal im Hotel Bahnhof nicht mehr den Bedürfnissen einer Kantonshauptstadt genüge. Als einziger Saal in Frauenfeld verfügte dieser über eine Bühne und war mit bis zu 700 Sitzplätzen zugleich der grösste der Stadt.

1953 gab der damalige Hotelier ein Baugesuch für die Umnutzung des Saals für Hotelzimmer und als Ladenlokal ein, das durch den Stadtrat bewilligt wurde. Der Verlust des Theatersaals wog schwer und das kulturelle Leben in der Stadt Frauenfeld war beeinträchtigt.

Durch die neu gegründete Bahnhofsaal AG, später Casino AG, wurde 1956 der Frauenfelder Stimmbewölkerung ein 1.8 Mio. Franken teures Neubauprojekt (Stahlbau) unterbreitet, bei dem sich die Stadt mit 800'000 Franken beteiligte.

Die Realisierung des Saalbaus stand jedoch unter keinem guten Stern. Die Aktionäre waren sich uneinig und schon 1957 zeichnete sich eine Kostenüberschreitung ab. Der Neubau sollte nun 2.8 Mio. Franken kosten. Durch zusätzliche Kredite der Thurgauer Kantonalbank und die Bürgschaft eines der Hauptaktionäre konnte die Fortsetzung des Bauprojekts sichergestellt werden. Allerdings blieben nach der Einweihung im Januar 1959 viele Rechnungen offen. Ausserdem war die Casino AG nicht in der Lage, den gewährten Bürgschaftskredit zurückzuzahlen. Der Konkurs konnte durch eine breit gestreute Aufstockung des Aktienkapitals und eine Nachfinanzierung von 340'000 Franken durch die Stadt verhindert werden.

In den Folgejahren fanden diverse bauliche Investitionen und Reparaturen im Umfang von rund 400'000 Franken statt, welche die Stadt mitfinanzierte. Im Jahre 1984 erfolgte, während einer weiteren finanziellen Notlage der Aktiengesellschaft, eine Aufstockung des Kapitals mit alleinigem Bezugsrecht der Stadt. Der Aktiengesellschaft war es nicht gelungen, den Betrieb kostendeckend zu führen. Zwischen 1984 und 1988 wurden insgesamt rund 3.4 Mio. Franken investiert, wobei sich die Stadt mit rund 2.8 Mio. Franken beteiligte. Im Jahr 2000 bewilligte das Volk einen Kredit von 5.3 Mio. Franken an die Casino AG zur Sanierung und Modernisierung des Gebäudes. Nach erfolgreicher Volksabstimmung im März 2004 übernahm die Stadt das Casino zu einem Preis von 370'000 Franken. Bis Ende 2015 verpachtete die Stadt das Casino an ein Pächterehepaar, das danach in Pension ging. Auch während der Verpachtung kam die Stadt für die laufenden Unterhaltskosten auf.

Seit 2016 wird das Casino als stadteigener Betrieb durch das Amt für Freizeit und Sport geführt. Das Amt trug bis Ende 2021 auch die Hauptverantwortung für den baulichen und betrieblichen Gebäudeunterhalt des gesamten Komplexes sowie für die nutzerspezifischen Ausbauten und Anlagen des Casinobetriebs. Seit 2021 liegt die bauliche und betriebliche Verantwortung für das Gebäude beim Amt für Hochbau und Stadtplanung. Das Amt für Freizeit und Sport ist weiterhin für den Casinobetrieb sowie die nutzerspezifischen Ausbauten und Anlagen zuständig.

Zudem nutzt das Amt für Gesellschaft und Integration die Büro-, Schulungs- und Betreuungsflächen an zentraler Lage für ihre städtischen und regionalen Dienstleistungen im Bereich Administration, Weiterbildung, Schulung sowie Kinderbetreuung.

Finanzielle Geschichte

Folgende Investitionen wurden im Laufe der Jahre durch die Stadt Frauenfeld in die Liegenschaft der damaligen Bahnhofsaal AG / Casino AG getätigt.

Jahr	Bezeichnung	Investition
1956	Bahnhofsaal AG / Casino AG, Investitionen CHF 1.8 Mio., Anteil Stadt CHF 800'000	CHF 800'000
1961	Restfinanzierung durch Stadt	CHF 340'000
1971-1978	Diverse bauliche Investitionen und Reparaturen finanziert durch Stadt	CHF 400'000
1984-1988	Erste Sanierung. Anteil Stadt CHF 2'810'000, Anteil Casino AG CHF 600'000	CHF 2'810'000
2000/2001	Zweite Sanierung finanziert durch Stadt*	CHF 5'270'000
2004	Übernahme Casino durch Stadt**	CHF 370'000
	Total Aufwendungen Stadt Frauenfeld bis 2004	CHF 9'990'000

Tabelle 1: Investitionen bis 2004

* Die Bauabrechnung vom 8. März 2002 spricht von einem originalen Kostendach von 5'269'200 Franken gemäss Volksabstimmung vom 21. Mai 2000. Die Casino AG gab jedoch verschiedene Zusatzarbeiten in Auftrag, sodass der revidierte casino-interne Voranschlag 5'731'910 Franken betrug. Die effektiven Baukosten lagen bei CHF 5'568'252.70. Für die Finanzierung des zusätzlichen Betrages war die Casino AG selbst besorgt. Der Gemeinderat bewilligte am 12. Juni 2002 lediglich den ursprünglichen Kredit.

** Der von den Stimmberechtigten am 28. März 2004 bewilligte Übernahmepreis betrug 370'000 Franken. Er umfasste namentlich die Betriebsverluste 2003 und Januar - Mai 2004, die Rückzahlung des MWST-Vorsteuerabzuges sowie die administrativen Kosten.

¹ Beilage 1: Casinobotschaft 2000

² Beilage 2: Casinobotschaft 2004

Nach der Übernahme durch die Stadt im Jahr 2004 sind bis heute nachstehende Investitionen erfolgt:

Jahr	Bezeichnung	Investition	
2006	Ersatz Heizungsanlage und Unvorhergesehenes	CHF	82'095
2009/2010	Erneuerung Liftanlage/Treppenhaus Bürotrakt	CHF	125'125
2009/2010	Erneuerung WC-Anlagen Bürotrakt 3. + 4. OG inkl. Teilerneuerung der elektrischen Hauptverteilung	CHF	165'006
2014/2015	Sanierung Bürotrakt inkl. Zugang 2. + 3. OG	CHF	108'647
2015	Stadtcasino; Sanierung Bürotrakt 4. OG	CHF	277'828
	Total	CHF	758'703

Tabella 2: Investitionen 2004 - 2015

Von den seit 1956 erfolgten Investitionen werden per Ende 2022 1'323'530 Franken als Restbuchwerte geführt:

Nr.	Bezeichnung	geplanter Restbuchwert per Ende 2022	
ANR00042	Stadtcasino, Kasernenplatz 4, Baubeitrag an Sanierungsmassnahmen	CHF	962'100
ANR00047	Casino; Erneuerung Lift/Treppenhaus Bürotrakt Casino	CHF	39'500
ANR00048	Stadtcasino, Erneuerung WC-Anlagen Bürotrakt 3. + 4. OG, Teilerneuerung der elektr. Hauptverteilung	CHF	62'000
ANR00360	Sanierung Bürotrakt inkl. Zugang (Casino) Investitionen 2014 und 2015	CHF	259'930
	Total	CHF	1'323'530

Tabella 3: Restbuchwerte

Davon stellen 1'063'600 Franken (ANR00042, ANR00047 und ANR00048) «Vermieterinvestitionen» dar und sind bei einem Verkauf mit dem Erlös zu verrechnen. Der Betrag über 259'930 Franken (ANR00360) betreffend «Mieterausbauten» für das Amt für Gesellschaft und Integration sind auf die restliche Nutzungsdauer (bis 2026) ab Verkauf linear abzuschreiben. Mit dem Verkauf werden für die verbleibenden 4 Jahre nur noch für die Anlage ANR00360 jährliche Abschreibungen von rund 65'000 Franken anfallen.

3. Liegenschaftenstrategie der Stadt Frauenfeld

Gemäss der Liegenschaftenstrategie der Stadt Frauenfeld vom 19. Januar 2021 strebt die Stadt einen schonenden Umgang mit Ressourcen und nachhaltiges Handeln an. Bei allen relevanten Entscheidungen zu Liegenschaften führt die Stadt eine ganzheitliche Beurteilung der Aspekte

Umwelt, Gesellschaft und haushälterischer Umgang mit den verfügbaren Mitteln durch. Bestehende Bauten und Anlagen werden auf ihre Nachhaltigkeit hin geprüft und bewertet. Bei baulichen Investitionsvorhaben erfolgt eine mit der langfristigen Finanzplanung (> 10 Jahre) koordinierte Lebenszyklusbetrachtung von der Planung, über die Realisierung und den Unterhalt bis hin zur Sanierung und zum Rückbau.

Die nachfolgende Zustandsanalyse³ zeigt, dass eine langfristige Fortsetzung des Casinobetriebs im aktuellen Gebäude nicht nachhaltig ist und mit hohen Investitionskosten für den baulichen und betrieblichen Gebäudeunterhalt zu rechnen ist.

Zustandsanalyse Gebäude

Seit der Sanierung und Modernisierung des Gebäudes im Jahr 2000 wurden lediglich Instandhaltungsmassnahmen an der Gebäudesubstanz ausgeführt. Zusätzlich wurde 2021 eine Analyse der Lüftungssituation⁴ im Casino in Auftrag gegeben, da es wiederholt Reklamationen über die schlechte Luftqualität oder die zu hohen Temperaturen im Sommer gab. Der durchgeführte Rauchversuch hat ergeben, dass ein Teil der über die Decke zugeführten Zuluft über die Deckenleuchten und über die Seitenwände wieder abgesogen wird, bevor diese im Zuschauerbereich angekommen ist. Eine nachträgliche Anpassung der Lüftungsanlage ist technisch nicht möglich und das Problem kann nur durch eine neue Lüftungsanlage behoben werden. Die neue Leitungsführung ist zudem baulich nur mit grossem Aufwand umsetzbar.

Die Zustandsanalyse von Basler+Hofmann AG aus dem Jahr 2018 über den Gebäudezustand weist einen Instandsetzungsbedarf von ca. 7.43 Mio. Franken bis zum Jahr 2041 aus. Nicht in diesen Instandsetzungskosten eingerechnet sind der Totalersatz der Lüftungsanlage sowie die regulären baulichen, technischen und betrieblichen Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten. Werden diese Kosten mitgerechnet, belaufen sich die Kosten für das Casino in den nächsten 15 bis 25 Jahre auf schätzungsweise 12 bis 18 Mio. Franken.

Das Gebäude müsste wie alle städtischen Liegenschaften nach dem neusten Energiestandard saniert werden. Dazu gibt es punkto Heizung zurzeit eine bauliche und technische Abhängigkeit zwischen der Nachbarliegenschaft am Bahnhofplatz 76 (Grundeigentümerin Credit Suisse) und der Casino-Liegenschaft am Bahnhofplatz 76b/Kasernenplatz 4, da sich die Heizung in der zum Abbruch vorgesehenen Nachbarliegenschaft befindet. Zudem führt die Entfluchtung des Balkons im Saal auf die Terrasse des Nachbargebäudes, das abgebrochen werden soll. Ebenfalls

³ Beilage 3: FRF_Unterhaltsbedarf, Energieverbrauch und Raumbedarfsanalyse Gebäude_Anhang 4.pdf

⁴ Beilage 4: 484-Protokoll_02-Rauchversuch

befinden sich Gebäudeteile der WC-Anlage im Künstlerbereich und der Lüftungszentrale auf dem Grundeigentum der Nachbarliegenschaft der Credit Suisse. Diese sind mit einem im Grundbuch eingetragenen Überbaurecht gesichert. Ein allfälliger Abbruch der Nachbarliegenschaft hat entsprechend bauliche Auswirkungen auf die Gebäudestruktur der Casino-Liegenschaft am Bahnhofplatz 76b/Kasernenplatz 4.

Die brandschutztechnischen Abklärungen vom 17. November 2022 mit der Gebäudeversicherung Thurgau haben ergeben, dass bei einer baulichen Anpassung an die Gebäudestruktur die Liegenschaft aus brandschutztechnischer Sicht neu beurteilt wird. Für die vorhandene Personenanzahl werden mindestens 2 brandschutztechnisch abgeschlossene vertikale Treppenhäuser zur direkten Entfluchtung ins Freie gefordert. Ebenfalls müssen die unterschiedlichen Nutzungen als separate Brandabschnitte ausgebildet werden.

Betrachtung aus städtebaulicher Sicht

In städtebaulicher Hinsicht ist die übergreifende Betrachtungsweise der Parzellen Nummer 63 (Bahnhofplatz 76/76a) und Nummer 1437 (Bahnhofplatz 76b/Kasernenplatz 4) von zentraler Bedeutung. Dadurch wird die Chance generiert, den Gebäudekomplex einheitlich zu gestalten und zu beruhigen. Dies ganz im Gegensatz zum aktuell bestehenden Konglomerat verschiedenster Baustile, das gemäss Denkmalpflege weder Kultur- noch Schutzobjekt ist. Anhand dieser Vereinheitlichung des architektonischen Ausdruckes kann eine städtebaulich optimale Lösung generiert werden, die der Aufwertung des Bahnhofplatzes und der eigentlichen Blockrandbebauung dient.



Abbildung 1: Ansicht Nord -Süd

Die Liegenschaften am Bahnhofplatz 76/76a sowie Bahnhofplatz 76b/Kasernenplatz 4 sind Teil des Gestaltungsplans Oberstadtstrasse - Unterer Graben - Kasernenplatz – Bahnhofstrasse. Der Gestaltungsplan bezweckt das Erreichen einer städtebaulichen, architektonischen und erschliessungstechnisch guten Situation im Überbauungsbereich Bahnhof und Altstadt. Darin ist für die Liegenschaften am Bahnhofplatz 76/76a sowie Bahnhofplatz 76b/Kasernenplatz 4 eine Bestandesgarantie festgehalten. Bei Abbrüchen können die Liegenschaften im bestehenden Umfang wiederaufgebaut werden.



Abbildung 2: Ansicht Süd- Nord

Die Stadt Frauenfeld muss gemäss § 122 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) bis 2028 sämtliche Sondernutzungspläne inklusive des betroffenen Gestaltungsplans an die neuen Bestimmungen des PBG und an die Interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) anpassen. Bei der Überprüfung des Gestaltungsplans besteht die Möglichkeit für eine Anpassung oder eine Aufhebung. In beiden Fällen muss ein ordentliches Verfahren mit öffentlicher Mitwirkung und anschliessender öffentlicher Auflage durchgeführt werden. Für das qualifizierte Durchführen des Gestaltungsplanverfahrens wird seitens Stadt Frauenfeld von der künftigen Bauherrschaft ein detailliertes Richtprojekt verlangt, das den hohen Ansprüchen an den Stadtraum genügt und eine publikumsorientierte extrovertierte Erdgeschossnutzung im Sinne der Stadtkernzone vorsieht. Dieses Richtprojekt wird durch die Fachkommission Hochbau beurteilt und im Rahmen der Mitwirkung der Öffentlichkeit vorgestellt.

Die Stadt Frauenfeld verfügt über ein Reglement zum preisgünstigen Wohnraum. Für die Umsetzung des Reglements sind gewisse Gebiete (Parzellen) vorgesehen, darunter fällt das Casino nicht. Im Sinne der Stadtentwicklung entsteht derzeit und in den nächsten Jahren nördlich der Bahngleise entlang der Murg Wohnraum. Dagegen steht zusätzlicher Wohnraum am Bahnhof- und Kasernenplatz aufgrund der eher lauten Umgebung nicht im Vordergrund. Die Stadt Frauenfeld beabsichtigt mit der Entwicklung der Stadtkaserne einen öffentlichen und belebten Ort zu schaffen, der durch die Erweiterung von Wohnnutzungen in unmittelbarer Umgebung eingeschränkt werden könnte.

Beurteilung Bausubstanz

Obwohl sich das Foyer im Erdgeschoss sowie der Casinosaal in einem guten baulichen Zustand präsentiert, wird der marode Bauzustand und die veraltete Gebäudetechnik bei einem Blick «hinter die Bühne» sichtbar⁵. Dies zeigt sich durchgehend vom Kellergeschoss bis zu den Büro- und Schulungsräumen des Amtes für Gesellschaft und Integration. Ebenfalls muss die notwendige bauliche und technische Umsetzung der Brandschutzvorschriften angegangen werden.

Bei einer Sanierung der Liegenschaft sind neben den technischen und baulichen Erneuerungsmassnahmen weitere energetische Massnahmen in die Dämmung von Fassaden, Fassadenteilen wie Fenstern sowie Dach notwendig. Ebenfalls muss die wärmetechnische Situation mit dem Ersatz der fossilen Heizanlage in ein modernes und nachhaltiges System gelöst werden.

Projekt der Credit Suisse

Die Neuausrichtung der benachbarten Liegenschaften an der Bahnhofstrasse 76 und 76a der Credit Suisse beinhaltet ein Bürogebäude mit Erdgeschoss, vier Obergeschossen sowie Attikageschoss mit insgesamt ca. 4'000 m² Büro- und Gewerbeflächen.

Durch den zusätzlichen Erwerb der Casino-Liegenschaft am Bahnhofplatz 76b/Kasernenplatz 4 hat die Credit Suisse die Möglichkeit, ein Gesamtkonzept über alle drei Liegenschaften zu planen und Synergien in der Bauphase sowie im Betrieb der Liegenschaften zu nutzen. Dadurch kann eine städtebaulich einheitliche Gestaltung ermöglicht werden.

Aufgrund dieser Ausgangslage bat die Credit Suisse das Amt für Hochbau und Stadtplanung einen Verkauf der Casino-Liegenschaft in Erwägung zu ziehen. Der Stadtrat hat am 31. August 2021 dem Amt für Hochbau und Stadtplanung den Auftrag erteilt, einen Verkauf der Liegenschaft an die Credit Suisse zu prüfen und entsprechende Verhandlungsgespräche bis zu einem

⁵ Beilage 5: Fotodokumentation «Blick hinter die Bühne»

verbindlichen Kaufangebot zu führen und den Kaufpreis über eine Marktwertschätzung zu überprüfen.

4. Ergebnis aus den Verkaufsverhandlungen mit Credit Suisse

Aufgrund der zur Verfügung gestellten Informationen und Unterlagen, ist der beauftragte Schätzer für eine erste Ermittlung des Fortführungswerts der Liegenschaft vom Szenario einer Weiterführung der heutigen Nutzung ausgegangen (keine Umnutzung, kein Ersatzneubau, kein Abbruch). Aufgrund der Hochrechnung mit den am Markt erzielbaren möglichen Mietzins- und Veranstaltungseinnahmen kann bei einem Verkauf der Liegenschaft mit einem Ertragswert in der Höhe von ca. 8.0 Mio. Franken gerechnet werden. Bei einem Ersatzneubauszenario kann sich dieser Wert erhöhen. Ein detaillierter Schätzungsbericht zur Verifizierung dieser Ersteinschätzung kann bei Bedarf in Auftrag gegeben werden. Der Neuwert der Gebäudeversicherung (ohne Landanteil) beträgt 13.7 Mio. Franken

Aufgrund diverser Verhandlungsgespräche zwischen dem Amt für Hochbau und Stadtplanung und der Credit Suisse konnte ein verbindliches Kaufangebot in der Höhe von 13.95 Mio. Franken ausgehandelt werden. Dieses wurde am 9. Juni 2022 schriftlich von der Credit Suisse eingereicht. Bei einer Grundstücksfläche der Parzelle 1437 von 1'051 m² ergibt dies einen Kaufpreis in der Höhe von 13'273 Franken pro m² Grundstücksfläche. Damit der Kaufpreis gelöst und für einen Ersatzbau eingesetzt werden kann, wurde auf die Aushandlung eines Baurechtsvertrages für diese relativ kleine Parzellenfläche verzichtet. Zudem entfällt durch den Verkauf der finanzielle Aufwand für einen Abbruch durch die Stadt Frauenfeld. Wie im Finanzplan ab 2024 ersichtlich ist, müssen bei der Stadt Frauenfeld auch zukünftig grössere Positionen für Projektentwicklungen freigestellt werden. Ein Verkauf hilft mit, die finanzielle Situation der Stadt durch die anstehende Totalsanierung des Gebäudes nicht weiter zu belasten.

Da die Möglichkeit für einen Verkauf der Liegenschaft Bahnhofplatz 76b/Kasernenplatz 4 in direktem Zusammenhang mit der Neuausrichtung der direkt angrenzenden Liegenschaften der Credit Suisse steht, wurde der Credit Suisse eine Exklusivität für die Erstellung eines Kaufangebots zugestanden, damit mit einem Gesamtkonzept über alle drei Liegenschaften eine städtebaulich einheitliche Gestaltung ermöglicht werden kann.

Das Departement für Bau und Verkehr hat bei der Credit Suisse darum ersucht, dass die Stadt Frauenfeld die Liegenschaft Bahnhofplatz 76b/Kasernenplatz 4 bis 31. Dezember 2026 weiter als Büroräumlichkeiten für das Amt für Gesellschaft und Integration nutzen und das Casino weiter betreiben kann. Die Credit Suisse hat diese Nutzungsverlängerung am 29. November 2022 schriftlich bestätigt.

Zwischennutzung Erdgeschoss durch die Credit Suisse

Ab 2025 wird voraussichtlich ein Teil der Erdgeschossfläche von der Credit Suisse benötigt. Ein gleichzeitiger Betrieb dieser Fläche im Erdgeschoss und Betrieb des Casinosaals ist grundsätzlich möglich. Sofern ein Teil des Foyers für ein Ladenlokal genutzt werden muss, lösen diese baulichen Anpassungen eine Neubeurteilung der brandschutztechnischen Situation aus. Damit die Entfluchtung aus dem Casino mit der neuen baulichen Situation gewährleistet werden kann, ist eine Reduktion der Personenzahl auf maximal 300 Personen (Künstler und Besucher) zu erwarten. Falls das gesamte Erdgeschoss genutzt werden sollte, sind nur noch Theaterproben oder ähnliche Veranstaltungen auf der Bühne mit maximal 50 Personen zugelassen. Die Credit Suisse prüft jedoch weitere Alternativen, damit der Casinobetrieb möglichst im heutigen Ausmass weiter erfolgen kann.

5. Mögliche Varianten für den Weiterbetrieb vom Veranstaltungssaal

Dem Stadtrat ist es wichtig, dass eine ebenbürtige Kultur- und Eventlocation für die Frauenfelder Bevölkerung und die Region Frauenfeld erhalten bleibt oder neu geschaffen wird. Im jetzigen Casino sind bei Konzertbestuhlung im Saal 473 Plätze und auf der Galerie 176 Plätze vorhanden. Gesamthaft können so 649 Personen an einer Veranstaltung im Casino teilnehmen. Für die Bestellung eines neuen Stadtsaals als Ersatz des Casinos werden nebst der Saal- und Bühnenfläche weitere Nebenflächen wie Gästegarderobe, WC-Anlage für Gäste, Eingang / Foyer für Apéros etc., Künstlergarderoben mit WC-Anlagen, Cateringküche mit Lagerflächen, Anlieferung Bühne, Regie-, Ton- und Lichttechnikräume, Mobiliarlager und Lager Bühnenmaterial im gleichen oder teilweise grösseren Umfang in unmittelbarer Nähe zum Saal benötigt.

Alternativen zum heutigen Standort

Das Casino Frauenfeld bietet heute gute Voraussetzungen für Fach-, Firmen- oder Vereinsanlässe, für Kulturelles, Show oder Promotion. Durch seine Lage direkt am Bahnhof und mit ausreichend Parkplätzen in nächster Umgebung ist der Casinosaal ideal gelegen und optimal in der Stadt positioniert. Damit diese Standortvorteile auch zukünftig angeboten werden können, ist für eine adäquate Alternative in der Nähe des Bahnhofes zu sorgen.



Abbildung 3: Ausschnitt Zeichnung Projekt "all day long" von PARK Architekten, Zürich

Stadtkaserne

In der Stadtkaserne bietet sich eine Hälfte der Doppelreithalle mit ca. 600 m² Grundfläche an, den neuen Stadtsaal mit der ca. 200 m² messenden Bühnenfläche und ca. 470 m² Saalfläche (inkl. Balkon) in sich aufzunehmen. Sämtliche Nebenflächen wie Künstlergarderoben, Cateringmöglichkeiten, Garderoben, Foyer etc., könnten in den direkt angrenzenden Magazingebäuden bzw. ehemaligen Stallungen untergebracht werden.

Stellungnahme des Amtes für Denkmalpflege nach Begehung Doppelreithalle

Aufgrund der Begehung vor Ort am 7. November 2022 in der Doppelreithalle hat die kantonale Denkmalpflege folgende Einschätzungen und Kernaussagen abgegeben:

Es ist vorgesehen, die Doppelreithalle nach Aufgabe der Nutzung durch das Schweizerische Militär künftig einer öffentlichen Nutzung zuzuführen. Die Denkmalpflege weist darauf hin, dass viele Fragen mit Blick auf sämtliche Gebäudeteile der Stadtkaserne erörtert und beantwortet werden müssen. Aus Sicht der Denkmalpflege darf es beim Gebäude zu keinen Störungen der Aussenfassaden wie auch der Dachhaut kommen. Technische Aufbauten und Öffnungen, die sich an die baulichen Ausführungen der Bestandesbaute angleichen, sind davon ausgeschlossen. Ziel muss es sein, ein dem baulichen Bestand angemessenes und für die Stadt Frauenfeld hochwertiges Projekt zu generieren. In der Summe steht die Denkmalpflege einem Projekt der Umnutzung und den folgend aufgezeigten Punkten aufgeschlossen gegenüber.

- Einbauten / innere Volumenbauten haben den Charakter einer temporären Einbaute oder eines sinnbildlich eingestellten Möbels abzugeben. Eine durchgängige Ablesbarkeit der Doppelhalle bzw. der Tragkonstruktion der Halle muss gegeben bleiben.
- Die Tragkonstruktion darf nicht verändert werden
- Eine Einbaute muss sich der leeren Reithallenanlage anpassen und darf nicht als mit der Reithalle verwachsene Einbaute in Erscheinung treten. Die Offenheit der Halle muss erlebbar bleiben
- Die zwischen den Mittelstützen vorhandenen Pferdetränken können versetzt werden
- bauliche Eingriffe, die der Erschliessung der Halle dienen, haben an gezielt gesetzten Orten zu erfolgen
- jüngere Einbauten (bei den Stallanlagen) können rückgebaut werden
- Die Denkmalpflege ist in den verschiedenen Planungs- und Bauphasen beizuziehen

Konzeptstudie Stadtsaal in hälftiger Doppelreithalle

Die in Auftrag gegebene Konzeptstudie zeigt auf, dass der Casinosaal in einer Hälfte der Doppelreithalle mit der gleichen Anzahl Sitzplätze aufgenommen werden kann. Die Nebenräume vom Casino können im angrenzenden Magazingebäude (ehemalige Stallungen) realisiert werden. Die Konzeptstudie dient jedoch lediglich dem Aufzeigen der räumlichen Machbarkeit und macht keine Aussage zu einer möglichen zukünftigen Umsetzung.



Abbildung 4: Grundriss Erdgeschoss (EG) Doppelreithalle und Grössenvergleich (1:1) mit bestehendem Casinosaal

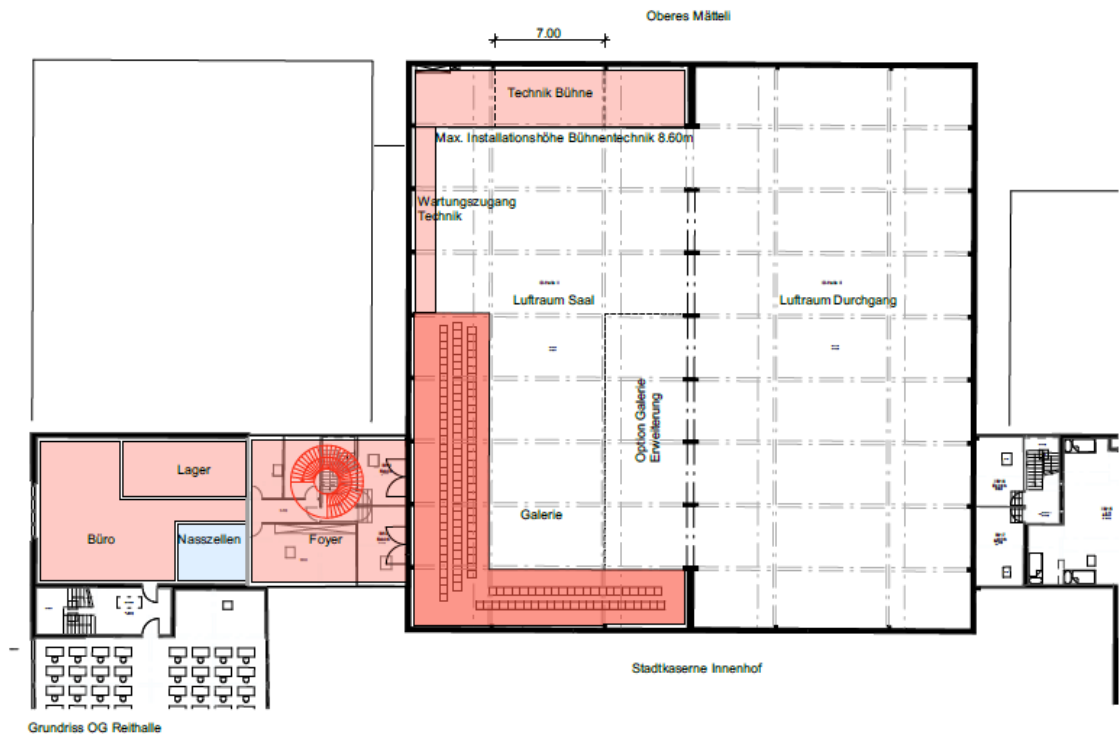


Abbildung 5: Grundriss OG Doppelreithalle

Information zur Konzeptstudie

Da die imposante Doppelreithalle in der Stadtkaserne zukünftig als ein zentraler Vermittler zwischen Innenhof und oberem Mätteli gelten wird, wurde der südliche Teil der Doppelreithalle nicht in den Vergleich einbezogen und vielmehr als multifunktionale Fläche für Grossveranstaltungen (Messen, Markt, Empfänge etc.) und als wichtiger Verbindungsort offengelassen. Neben dem denkmalpflegerischen Wert der Gesamtanlage soll dieser Reithallenteil auch weiterhin zentrale Zugangsfunktion zum Areal und Hof behalten und auch den Vorhof zum möglichen neuen hofseitigen Saalzugang bieten.

Die Schemas sollen noch keine architektonischen Aussagen aufzeigen, sondern nur den Nutzungs- und Flächennachweis erbringen. Im Flächenvergleich sind alle technischen und Brandschutzbelange ausdrücklich nicht behandelt und geprüft und bedürfen einer zwingenden Bearbeitung in einer möglichen nächsten Phase.

Eine Galerie ist aufgrund der ähnlichen Raumhöhe auch am neuen Ort denkbar. Eine maximale Bühnenraumüberhöhung ist aufgrund der historischen Satteldachform nur im Mittelbereich eingeschränkt möglich.

Die innere Erschliessung über eine optionale grosse Wendeltreppe soll schematischen Charakter haben und nur eine Möglichkeit aufzeigen. Alle Nebenräume sind möglichst innenseitig anzuordnen, um die bestehenden Öffnungen für die natürliche Belichtung öffentlicher Räume (Restaurant/ Büro etc.) zu nutzen.

Die Nord-Ost Ecke als Aussenraum für ein Café zu nutzen und ebenso einen Nebenzugang für den kleinen Lieferverkehr aufrecht zu erhalten, wären weitere wichtige Parameter einer Bearbeitung. Der Erhalt aller platz- und hofseitigen Fassaden ist aufgrund des inventarisierten Bestandes zwingend zu beachten.

Mit dem am 25. November 2022 auf dem Grundbuchamt Frauenfeld öffentlich beurkundeten Baurechtsvertrag zwischen der Stadt Frauenfeld und armasuisse für die Stadtkaserne Frauenfeld, konnte die definitive Möglichkeit zur Realisation eines Ersatzbaus auf dem Areal der Stadtkaserne vertraglich gesichert werden.

Neubau auf dem unteren Mätteli oder auf dem oberen Mätteli

Die Areale unteres Mätteli und oberes Mätteli bieten sich für einen Ersatzneubau eines Stadtsaals in Bahnhofnähe an. Beide Standorte wurden im Baurecht der Stadt übergeben. Mit den Baurechtgebern armasuisse beziehungsweise der Bürgergemeinde müsste jeweils ein neuer Baurechtsvertrag über eine Laufzeit bis 100 Jahre abgeschlossen bzw. über einen Kauf verhandelt werden, damit die Nutzung durch die Stadt über die gesamte Gebäudelebensdauer gesichert werden kann. armasuisse und Bürgergemeinde wurden über die konzeptionellen Ideen der Stadt auf den Baurechtsflächen informiert, es wurden jedoch keine Gespräche für eine mögliche Umsetzung oder Verlängerung der Baurechtsverträge geführt.

Bei allen drei möglichen Standorten – in der Stadtkaserne, auf dem unteren Mätteli oder auf dem oberen Mätteli – kann der neue Stadtsaal mit der neusten Bühnen- und Eventtechnik ausgerüstet werden. Dadurch bietet sich die Möglichkeit, den Ansprüchen der heutigen Eventveranstalter gerecht zu werden und die Stadt Frauenfeld als qualitativ hochwertigen Austragungsort in Bezug auf Lage, Parkierung, Event- und Haustechnik noch weiter bekanntwerden zu lassen. Die Frauenfelder Vereine und Gruppierungen können weiterhin ein attraktives Raumangebot zu bezahlbaren Konditionen für Veranstaltungen und Events nutzen. Mit dem neuen Stadtsaal steht Frauenfelds Kulturschaffenden eine multifunktionale Bühne zur Verfügung. Bei der Variante innerhalb der Gebäulichkeiten der Stadtkaserne könnten Synergien genutzt werden mit einem zusätzlichen belebenden Element in der Zwischennutzung.



Abbildung 6: Ausschnitt Zeichnung Matthias Gnehm

Totalsanierung bestehende Liegenschaft

Totalsanierungen von Liegenschaften führen genauso wie ein Abbruch und Neubau zu einem Betriebsunterbruch von 1.5 bis 2 Jahren. Die Konzeption der Sanierungsplanung sowie die Bereinigung der Schnittstellen und Abhängigkeiten zu den Nachbargebäuden würden ebenfalls einige Zeit in Anspruch nehmen. Zudem müssen auch in der Sanierungsphase Investitionen in die regulären Unterhaltmassnahmen getätigt werden.

Die letzte Sanierung des Casinos fand in zwei Etappen im Sommer 2000 und von März bis September 2001 statt. Die Arbeiten wurden vom Architekturbüro Kräher Jenni + Partner geleitet. Am 1. Oktober 2001 konnte der Betrieb wieder aufgenommen werden.

6. Weitere strategische Planungen

Nach einer positiven Entscheidung zum Verkauf der Liegenschaft Bahnhofplatz 76b/Kasernenplatz 4 soll das Amt für Hochbau und Stadtplanung beauftragt werden, ein Variantenstudium mit Grobkostenschätzung (+/- 30 %) über die drei möglichen Standorte zu erarbeiten. Gleichzeitig soll ein Betriebskonzept für den neuen Stadtsaal durch das Amt für Freizeit und Sport erstellt werden. Die Ergebnisse aus dem Variantenstudium sind im Sinne einer Mitwirkung der

Bevölkerung vorzustellen und anschliessend ein Beschluss über die Weiterbearbeitung der gewählten Variante durch den Stadtrat zu fassen. Die Genehmigung vom Planungskredit für die Ausarbeitung von einem Vorprojekt inkl. Kostenschätzung (+/- 20 %) für die gewählte Variante erfolgt durch den Gemeinderat. Der Entscheid über den im Vorprojekt ermittelten Planungs- und Baukredit für die Ausführung des Projekts wird in der Kompetenz des Stimmvolks liegen.

Die untenstehende Auflistung zeigt auf, wie der zeitliche Ablauf bei einer optimalen Projektierung, Genehmigung und Erstellung von einem neuen Stadtsaal in der Doppelreithalle der Stadtkaserne aussehen kann.

Dauer	Massnahme	Gremium
4 – 6 Monate	Anfangs 2023: Auftrag Variantenstudium mit Grobkostenschätzung +/- 30 %	Stadtrat
1 – 2 Monate	Mitwirkungsphase	Bevölkerung
Entscheid	Variantenentscheid	Stadtrat
2 – 3 Monate	Ausarbeitung Botschaft Planungskredit	AHS
4 – 6 Monate	Studienauftrag 2. Stufe Ideenwettbewerb Stadtkaserne	Stadtrat
Entscheid	Botschaft für Freigabe Planungskredit Vorprojekt	Gemeinderat
9 – 12 Monate	Vorprojekt mit Kostenschätzung +/- 20 %	AHS
4 – 6 Monate	Ausarbeitung Botschaft Baukredit	Stadtrat
Entscheid	Botschaft Baukredit	Gemeinderat
6 – 9 Monate	Ausarbeitung Botschaft Volksabstimmung Baukredit	AHS
Entscheid	Volksabstimmung Baukredit	Volk
12 – 18 Monate	Baustart und Ausführung zur Inbetriebnahme im Zeitraum Ende 2026 bis Mitte 2028	

Tabelle 4: Projektablauf Umsetzung Stadtkaserne

Es ist zu beachten, dass bei den beiden Varianten unteres Mätteli und oberes Mätteli vorgängig die Zustimmung der Grundeigentümer armasuisse (unteres Mätteli) und Bürgergemeinde (oberes Mätteli) eingeholt und die bestehenden Baurechtsverträge angepasst werden müssen. Dies kann zu einer zeitlichen Verschiebung des Baubeginns von 6 bis 24 Monaten führen.

Der Stadtrat sieht zum heutigen Zeitpunkt die Planung eines neuen Stadtsaals in der Doppelreithalle der Stadtkaserne für einen möglichst nahtlosen Saalbetrieb als realistisches Szenario. Neben der höheren Planungssicherheit durch den gesicherten Baurechtsvertrag für die Stadt-

kaserne, können Synergien und gemeinsame Schnittstellen aufgrund der technischen und betrieblichen Anbindung an die Stadtkaserne genutzt werden. Nicht zu unterschätzen ist die Nähe der Stadtkaserne zum heutigen Casinostandort unmittelbar neben dem Bahnhof und der damit verbundene Bekanntheitsgrad als Veranstaltungsort am aktuellen Standort. Als gutes Beispiel für eine erfolgreiche Umnutzung wird das Projekt «alte Reithalle Aarau» herangezogen. Eine definitive Empfehlung erfolgt nach dem Variantenstudium.

Bei einer negativen Entscheidung zum Verkauf der Liegenschaft Bahnhofplatz 76b/Kasernenplatz 4 an die Credit Suisse sind folgende mittel- bis langfristigen strategischen Stossrichtungen möglich und zu prüfen:

1. Totalsanierung der bestehenden Liegenschaft
2. Verkauf der bestehenden Liegenschaft oder Abgabe im Baurecht mit oder ohne Erstellung von einem neuen Stadtsaal
3. Abbruch und Neubau der bestehenden Liegenschaft durch die Stadt

Bei allen drei Stossrichtungen ist eine Mitwirkung der Bevölkerung anzustreben. Durch die Mitwirkungsphase und strategische Planung sowie die nötigen Entscheide durch den Gemeinderat wird sich der oben beschriebene zeitliche Ablauf für eine Umsetzung je nach gewählter Stossrichtung um 12 – 18 Monate verlängern.

Mit der Botschaft über den Verkauf der Liegenschaft Bahnhofplatz 76b/Kasernenplatz 4 erhält der Gemeinderat die Chance, einen wichtigen Entscheid für die Stadt Frauenfeld zu treffen und den Weg für einen neuen und zeitgemässen Stadtsaal zu ebnen und Frauenfeld als Kulturhauptstadt im Thurgau zu etablieren.

Bei einer abschlägigen Entscheidung muss die kurz- und mittelfristige Sanierungs- und Investitionsplanung umgehend angegangen werden. In den nächsten 15 bis 25 Jahren muss mit Investitionskosten von mindestens 7.43 Mio. Franken gerechnet werden. Zu den Investitionskosten fallen Einnahmen-Ausfälle während den Sanierungsphasen an. Nicht in den 7.43 Mio. Franken eingerechnet sind die Investitionen in eine neue Lüftungs- und Heizungsanlage, die aufgrund der lufttechnischen Untersuchung bzw. infolge des Abbruchs der Nachbarliegenschaft neu konzipiert werden muss. Hinzu kommt die Bauteuerung von über 9 % seit der Schätzung von Basler+Hofmann AG aus dem Jahr 2018.

Bei der letzten grossen Sanierung im Jahr 2000 und 2001 war das Casino über den gesamten Sommer 2000 sowie zwischen März und September 2001 komplett geschlossen. Bei einem

abschlägigen Entscheid und einer nachfolgenden Totalsanierung muss ebenfalls mit einer kompletten Schliessung von 12 bis 16 Monaten während der Sanierungsphase gerechnet werden.

Ebenfalls nicht zu vernachlässigen sind die baulichen und betrieblichen Auswirkungen sowie die Lärmimmissionen während der Bauphase bei den Nachbarliegenschaften Bahnhofstrasse 76 und 76b. Im Verlauf dieser Bauphase sind Anlässe in den regulären Arbeitszeiten nicht durchführbar und führen ebenfalls zu Einnahmen-Ausfällen von mindestens 50 %. Idealerweise würde eine allfällige Totalsanierung daher zum gleichen Zeitpunkt stattfinden.

Aufgrund des technischen Alters des Gebäudes von 65 Jahren und mit Blick auf den letzten grossen Erneuerungszyklus vor 20 Jahren zeigt sich, dass diverse kurz- bis langlebige Gewerke wie Dachabdichtungen, Aussenverputze, Fensterbrüstungen, Haustechnik und sanitäre Anlagen, Bodenbeläge und Lüftungsanlagen erneut am Ende der Lebensdauer stehen und ersetzt werden müssen. Da auch die Grundsubstanz, wie die Tragkonstruktion aus Stahl, der Beton und das Mauerwerk, das Ende der Lebensdauer mittelfristig erreichen wird, beziehungsweise teilweise bereits erreicht hat, sind auch Investitionen in die Bauteile der Grundsubstanz nötig.

7. Auswirkungen auf die Stadtfinanzen

Bei der Aufrechterhaltung des Casinobetriebs werden die oben ausgeführten Investitionen in den nächsten 15 bis 25 Jahre anfallen. Gegenüber der aktuellen Betriebsrechnung des Casinos, in welcher momentan keine Investitionen abzuschreiben sind, wird gemäss Tabelle 7 eine Mehrbelastung von rund 450'000 Franken anfallen (Durchschnitt der geschätzten Kosten von 12 bis 18 Mio. Franken: 15 Mio. Franken abgeschrieben über eine Restnutzungsdauer von 33 Jahren). Diese Mehrbelastung wird auch bei einem Verkauf und Neubau an einem anderen Standort anfallen. Da durch den Verkauf des heutigen Standorts ein wesentlicher Ertrag generiert werden kann, reduziert sich der Finanzierungsaufwand der Stadt bedeutend auf geschätzte 1 bis 4 Mio. Franken für die Errichtung eines neuen Standorts (siehe Tabelle 5).

Erwarteter Geldfluss (Mittelfluss) je Variante	Casino (aktueller Standort)	in der Stadtkaserne	auf dem unteren Mätteli oder auf dem oberen Mätteli
Geschätzte Investition	CHF 15'000'000	CHF 15'000'000	CHF 18'000'000
Erlös aus Verkauf heutiges Casino	-	CHF -13'950'000	CHF -13'950'000
erforderliches Kapital	CHF 15'000'000	CHF 1'050'000	CHF 4'050'000
Erwartete Bauzeit in Monaten	9 – 12	9 – 12	15 – 20
Betrieb während der Bauzeit	Nicht möglich	Möglich am aktuellen Standort	Möglich am aktuellen Standort

Tabelle 5: Beispiel Finanzierung Standortvarianten für einen Stadtsaal

Mit dem Verkaufserlös ist im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten die Bildung einer Vorfinanzierung für einen neuen Stadtsaal beabsichtigt. Um eine Vorfinanzierung bilden zu können, ist ein Ertragsüberschuss in der Erfolgsrechnung erforderlich. Der Verkauf des Casinos ist für das Rechnungsjahr 2023 vorgesehen. Der Verkaufserlös wird mit 13.95 Mio. Franken erwartet. Davon sind die Abschreibungen von 1.06 Mio. Franken abzuziehen («Vermieterinvestitionen»⁶). Das Budget 2023 sieht einen Verlust von 4.02 Mio. Franken in der Version der Geschäftsprüfungskommissionen vor (Stand 29. November 2022). Treffen die Erwartungen zu, ist die Bildung eine Vorfinanzierung für einen neuen Stadtsaal von 8.87 Mio. Franken möglich.

Verkaufserlös Casino	CHF	13.95 Mio.
Erforderliche Abschreibungen «Vermieterinvestitionen»	CHF	-1.06 Mio.
Budget 2023 (erwartetes Ergebnis)	CHF	-4.02 Mio.
Erwarteter Ertragsüberschuss 2023 zur Verwendung als Vorfinanzierung	CHF	8.87 Mio.

Tabelle 6: Vorfinanzierung

⁶ Siehe Kapitel 2

	Casino (aktu- eller Standort)	in der Stadtkaserne	auf dem unteren Mätteli oder auf dem oberen Mätteli
erwartete Abschreibungen auf den Investitionen	CHF 454'545	CHF 454'545	CHF 545'455
Auflösung Vorfinanzierung ⁷ (Annahme: mit dem Verkauf kann eine Vorfinanzierung von voraussichtlich 8 Mio. Franken gebildet werden.)	CHF -	CHF -242'424	CHF -242'424
erwartete durchschnittliche Kapitalkosten über 33 Jahre (durchschnittlich eingesetztes Kapital x 3%)	CHF 225'000	CHF 15'750	CHF 60'750
angenommene Baurechtskosten für Grundstück	CHF -	CHF 20'000	CHF 40'000
angenommene Mehrbelastung der Stadtrechnung durchschnittlich pro Jahr	CHF 679'545	CHF 247'871	CHF 403'780

Tabelle 7: Beispiel Auswirkungen auf die Erfolgsrechnung bei vollem Betrieb (nur Kosten pro Jahr im Durchschnitt)

8. Auswirkungen auf städtische Ämter und Bereiche

Das bestehende Casino-Team des Amtes für Freizeit und Sport könnte sowohl beim Standort in der Doppelreithalle in der Stadtkaserne wie auch bei einem Neubau auf dem unteren Mätteli oder auf dem oberen Mätteli, nicht nur den Betrieb eines neuen Stadtsaals, sondern auch den Betrieb der Stadtkaserne Frauenfeld als erste Ansprechpartnerin für sämtliche Nutzungen übernehmen. Neben dem Management für sämtliche Veranstaltungen in der Stadtkaserne fallen auch Aufgaben wie Mieterbetreuung, technisches, betriebliches und infrastrukturelles Hauswartungsmanagement, Verkehrsmanagement, Koordination der Anlieferungen und Qualitätsmanagement in die Verantwortung des Casino-Teams.

Die Schulungs-, Betreuungs- und Büroflächen in der Liegenschaft Kasernenplatz 4 werden durch das Amt für Gesellschaft und Integration genutzt. Dabei handelt es sich um klassische Büroflächen, wie sie an anderen Orten in der Stadt mit besserem Standard verfügbar sind. In den Verhandlungen mit der Credit Suisse wurde vereinbart, dass das Amt für Gesellschaft und Integration bis Ende 2026 die bestehenden Flächen nutzen kann. Die Liegenschaftsverwaltung der Stadt Frauenfeld hat dadurch genügend Zeit, optimale Ersatzflächen an zentraler Lage zu organisieren und zum richtigen Zeitpunkt zur Verfügung zu stellen. Idealerweise befinden sich die neuen Räumlichkeiten für das Amt für Gesellschaft und Integration in der Stadtkaserne, die mit ihrer direkten Lage neben dem bestehenden Standort die besten Voraussetzungen für

⁷ Eine Vorfinanzierung kann nur im Rahmen eines Ertragsüberschusses der Erfolgsrechnung gebildet werden (§20 Verordnung des Regierungsrates über das Rechnungswesen der Gemeinden, RB 131.21, abgekürzt RRV RW Gde).

diese öffentliche Nutzung bietet. Somit kann die Aufgabenerfüllung des Amtes ohne Unterbruch gewährleistet werden.

Aspekte aus dem heutigen Casinobetrieb

Das Casino wird seit dem Jahr 2016 durch das Amt für Freizeit und Sport geführt und betrieben. Die Kundschaft kann Räumlichkeiten und Infrastruktur für Events und Veranstaltungen mieten. Die Veranstaltungsarten sind mannigfaltig wie z.B. für Konzerte, Theater, Generalversammlungen, Tagungen, Ausstellungen, Verkaufsbörsen etc. Die Besucherzahlen variieren je nach Veranstaltungsart von 30 bis 650 Personen, bei Seminar-, Bankett- oder Konzertbestuhlung.

Der Casinosaal sowie dessen Akustik, sowie die erbrachten Dienstleistungen werden von Gästen, Publikum und Veranstaltern positiv bewertet. Die Gebäudeinfrastruktur und Zugänglichkeit "hinter der Bühne", das enge Foyer und Teile der technischen Infrastruktur werden jedoch von den Veranstaltern bemängelt. Der Veranstaltungsbetrieb ist in den engen und verwinkelten Nebenräumen sehr aufwendig und die Garderoben und sanitären Anlagen der Künstler lassen zu wünschen übrig.

Die nachfolgenden Zahlen in Tabelle 8 und Tabelle 9 zeigen die Nachfrage nach Veranstaltungsraum mit Potenzial für einen qualitativen und quantitativen Ausbau in einem neuen Stadtsaal in Frauenfeld auf. Ein Mehrwert für Frauenfeld und die Region.

Veranstaltung	2021*	2020*	2019	2018	2017	2016
Veranstaltungen pro Jahr	73	69	110	112	120	119
Besucher pro Jahr	10'560	9'889	26'612	26'030	27'990	28'830
Veranstaltungen tagsüber bis 18 Uhr	42	42	46	41	43	54
Veranstaltungen abends ab 18 Uhr	31	27	64	71	77	65
Veranstaltungen Mo bis Fr	60	58	75	81	82	87
Veranstaltungen Sa und So	13	11	35	31	38	32

Tabelle 8: Veranstaltungstage und Besucherzahlen
* Corona Jahre

Jahr	Konzert- bestuh- lung** bis 300 Besucher	Konzert- bestuh- lung** über 300 Besucher	Bankett- bestuh- lung*** bis 300 Besucher	Bankett- bestuh- lung*** über 300 Besucher	Spezial- bestuh- lung bis 300 Besucher	Spezial- bestuh- lung über 300 Besucher	Total Veran- staltun- gen
2016	16	36	32	4	29	2	119
2017	25	37	23	4	28	3	120
2018	15	32	28	6	27	4	112
2019	24	27	25	4	23	7	110
2020*	14	7	9	3	19	17	69
2021*	20	9	6	2	23	13	73

Tabelle 9: Veranstaltungen geordnet nach Grösse und Art der Bestuhlung

* Corona Jahre

** Konzert max. 649 Plätze

*** Bankett max. 360 Plätze

Der Stadtrat sieht in einem neuen Stadtsaal eine grosse Chance für die Stadt. Die neue technische und räumliche Infrastruktur festigt die Attraktivität vom Eventstandort Frauenfeld und ermöglicht einen effizienten Betrieb für Veranstalter und für das Amt für Freizeit und Sport als mögliche Betreiberin. Der Wissenstransfer in den neuen Stadtsaal kann mit der Beibehaltung vom laufenden Casinobetrieb während der Realisierung des neuen Stadtsaals gesichert werden.

9. Mögliche Stossrichtungen nach einem ablehnenden Entscheid

Bei einem negativen Entscheid zum Verkauf der Liegenschaft an die Credit Suisse können folgende Strategien weiterentwickelt und dem zuständigen Gremium zur Abstimmung gebracht werden:

Stossrichtung 1: Halten

Bei einem Entscheid «Halten» wird die heutige Nutzung als Casinosaal sowie Büro- und Schulungsflächen beibehalten. Aufgrund des momentanen Sanierungsbedarfs fallen Investitionen für die Gesamtsanierung in der Höhe von geschätzten 12 bis 18 Mio. Franken⁸ in den nächsten 15 – 25 Jahre an. Dadurch wird die Restlebensdauer vom Gebäude für die nächsten 25 Jahre sichergestellt.

⁸ Siehe Kapitel 7 oben

Stossrichtung 2: Verkauf an Dritte weiterverfolgen und am Markt anbieten

Bei einem ablehnenden Entscheid zum Verkauf der Liegenschaft an die Credit Suisse ist die Liegenschaft zum Verkauf am Immobilienmarkt auszuscheiden. Dieser Verkauf erfordert wiederum die Zustimmung des Gemeinderats. Die Verkaufserlöserwartung für eine reine Abbruchliegenschaft als Einzelobjekt ist jedoch tiefer anzusetzen als der Erlös beim Verkauf an die Credit Suisse, die einen Mehrwert durch die Neupositionierung eines ganzen Gebäudekomplexes erreicht.

Stossrichtung 3: Bewirtschaftung auf Abbruch

Mit dem Entscheid für die Bewirtschaftung auf Abbruch wird mit minimalsten Unterhaltsarbeiten der Betrieb der Liegenschaft kurz- bis mittelfristig erhalten, damit ein nahtloser Übergang bis zum Bezug von einem Ersatzneubau geschaffen werden kann. Anstelle der Investitionen in eine Totalsanierung der Liegenschaft, werden die finanziellen Mittel für einen Ersatzbau verwendet.

10. Finanzkompetenzen

Ein Verkauf einer Liegenschaft kann nur aus dem Finanzvermögen erfolgen. Die Parzelle Nr. 1437 Casino befindet sich im Verwaltungsvermögen.

Für die Entwidmung von Verwaltungsvermögen und Überführung ins Finanzvermögen ist im Grundsatz der Stadtrat zuständig (§57 Abs. 1 Ziffer 4 RRV RW Gde). Da der Stadtrat ohne das Casino den vom Volk erteilten Auftrag zur Führung eines Stadtsaals nicht erfüllen kann, kann die Entwidmung nur durch die Aufhebung dieser Aufgabe erfolgen. Für die Aufhebung dieser Aufgabe ist der Gemeinderat zuständig (Art. 31 Ziffer 1 lit. I Gemeindeordnung; abgekürzt GO).

Der Verkauf von Grundstücken über einem Wert von 500'000 Franken unterliegt dem Beschluss des Gemeinderates (Art. 31 Ziffer 1 lit. h GO). Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum (Art. 32 in Verbindung mit Art. 11 GO).

Mit dem Beschluss über den Verkauf des Grundstücks Parzelle Nr. 1437 wird indirekt auch die Aufhebung der Aufgabe zur Führung eines Stadtsaals zugestimmt, so dass ein Antrag zu diesem Geschäft ausreichend ist.

Der Stadtrat hält am vom Volk erteilten Auftrag zur Führung eines Stadtsaals fest und wird die freien Mittel aus dem Verkauf im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten für einen künftigen Ersatz des Stadtsaals einsetzen. Gestützt auf §20 RRV RW Gde soll mit dem Rechnungsabschluss 2023 bis zum Betrag des Verkaufserlöses eine Vorfinanzierung gebildet werden.

Der Verkauf des heutigen Stadtsaals soll mit der Planung eines neuen Stadtsaals einhergehen. Ein Baukredit kann heute noch nicht vorgelegt werden. Da es sich um die Umsetzung der städtischen Liegenschaftenstrategie handelt und nach erfolgter Planung einen wesentlichen Baukredit für den Neubau eines Stadtsaals zu beantragen gilt, erachtet der Stadtrat die Unterstellung der Anträge einem Volksentscheid als wesentlich und wünschenswert. Gestützt auf Art. 9 GO kann nur der Gemeinderat dem Volk eine fakultative Volksabstimmung unterbreiten, weshalb der Stadtrat dem Gemeinderat beantragt, dieses Geschäft dem Stimmvolk vorzulegen.

Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Aufgrund der Ausführungen stellen wir Ihnen folgende

Anträge:

1. Die Liegenschaft Bahnhofplatz 76b/Kasernenplatz 4 (Parzelle Nr. 1437, Grundbuch Frauenfeld) wird zu einem Verkaufspreis von 13.95 Mio. Franken an die Credit Suisse Anlagestiftung verkauft.
2. Mit dem Rechnungsabschluss 2023 ist im Umfang des Ertragsüberschusses eine Vorfinanzierung für einen neuen Stadtsaal über maximal 13.95 Mio. Franken zu bilden.
3. Der Gemeinderat lässt das Stimmvolk über den Verkauf gemäss Antrag 1 und über die Bildung einer Vorfinanzierung für einen neuen Stadtsaal gemäss Antrag 2 im Rahmen einer fakultativen Volksabstimmung gemäss Art. 9 der Gemeindeordnung abstimmen.

Die Anträge 1 und 2 unterstehen – falls der Gemeinderat den Antrag 3 ablehnt – gemäss Art. 32 der Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum der Stimmberechtigten. Bei Zustimmung des Gemeinderates zum Antrag 3 unterstehen die Anträge 1 und 2 der Volksabstimmung gemäss Art. 9 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, 30. November 2022

NAMENS DES STADTRATES FRAUENFELD

Der Stadtpräsident

Die Stadtschreiberin

Beilagenverzeichnis:

- Beilage 1: Casinobotschaft 2000
- Beilage 2: Casinobotschaft 2004
- Beilage 3: FRF_Unterhaltsbedarf, Energieverbrauch und Raumbedarfsanalyse Gebäude
- Beilage 4: 484-Protokoll_02-Rauchversuch
- Beilage 5: Fotodokumentation «Blick hinter die Bühne»



Botschaft

Nr. **50**

Datum 29. Februar 2000

GEWÄHRUNG EINES UNVERZINSLICHEN KREDITES VON MAXIMAL 5,27 MILLIONEN FRANKEN AN DIE CASINO AG FÜR DIE SANIERUNG DES STADTCASINOS

Herr Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren

Anlässlich der Beratung des Voranschlages 2000 vom 6. Oktober 1999 hat Ihr Rat beschlossen, die Gewährung des Kredites für die Sanierung des Stadtcasinos einer separaten Volksabstimmung zu unterstellen. Dieser Beschluss erfolgte in Berücksichtigung des Umfanges des Geschäftes und um detailliertere Projektunterlagen zu erhalten. Zwischenzeitlich konnten auch die ebenfalls angesprochenen finanz- und sachenrechtlichen Abklärungen getroffen werden. Der Stadtrat unterbreitet Ihnen in der Beilage die Abstimmungsbotschaft über die Gewährung eines unverzinslichen Kredites in der Höhe von maximal 5'270'000 Franken (inkl. 7,5% MWSt.) an die Casino AG Frauenfeld.

Das Konzept für die Zukunft

Im Abschnitt „Die Zukunft des Stadtcasinos“ geht die Abstimmungsbotschaft ausführlich auf die Gesellschaftsform und die finanzielle Situation der Casino AG ein. Ausserdem wurden auch die Kosten mit anderen Sälen verglichen. Die Anforderungen an den Saal, dessen betriebliche Ausrichtung und Sicherheitsaspekte werden ebenfalls erläutert.

In den Beilagen zu dieser Botschaft ist die Erfolgsrechnung und Bilanz der Casino AG des Geschäftsjahres 1998/99 enthalten.

Rechtliche Fragen im Zusammenhang mit der Kreditgewährung

An der ausserordentlichen Generalversammlung der Casino AG vom 23. Februar 2000 hat sich die Gesellschaft neue Statuten gegeben. Diese sind offen gehalten, um allfällige Zweckerweiterungen zu ermöglichen; sie entsprechen den aktuellen aktienrechtlichen Anforderungen.

Sicherstellung der durch die Stadt finanzierten Investitionen

Die Stadt hat als Hauptaktionärin ein berechtigtes Interesse, die früher gewährten Investitionsbeiträge und den jetzt zur Abstimmung anstehenden Kredit an die Casino AG abzusichern. Sie kann aufgrund der Vertretungsverhältnisse ihren Willen im Verwaltungsrat und in der Generalversammlung durchsetzen. Dies ist auch insofern berechtigt, als die Stadt die Gesellschaft 1984 in ihrer Struktur erhalten und gerettet hat. Eine vertragliche Absicherung mit der Casino AG gewährleistet, dass geleistete Investitions- und à fonds perdu-Beiträge bei einem allfälligen Übernahmepreis in Abzug zu bringen sind. Der neue Kredit von 5,27 Millionen Franken wird in der Bilanz der Casino AG zusätzlich als Verbindlichkeit verbucht.

Die bisherigen Leistungen an die Investitionen der Casino AG beinhalten:

1956 Beitrag à fonds perdu	500'000.-
1971 Beitragsleistung an Investitionen	120'000.-
1972 Beitragsleistung an Investitionen	130'000.-
1974 Beitragsleistung an Investitionen	98'000.-
1978 Beitragsleistung an Investitionen	130'000.-
1985 Sanierungsbeitrag über Voranschlag	490'000.-
1986 Sanierungsbeitrag über Voranschlag	740'000.-
1987 Sanierungsbeitrag über Voranschlag	780'000.-
1988 Sanierungsbeitrag über Voranschlag	460'000.-
Total	3'448'000.-

Zusätzlich besteht für eine Hypothek und ein Darlehen eine Grundpfandschuld der Casino AG gegenüber der Stadt von 500'000 Franken.

In den neuen Statuten der Casino AG ist für den Liquidationsfall ein allfälliger Liquidationsertrag insofern sichergestellt, als dass er zweckgebunden für die Schaffung kultureller Infrastrukturen der Stadt Frauenfeld zu verwenden ist. Zusammen mit den Bestimmungen über den Verzicht der Ausrichtung von Tantiemen und der Beschränkung von Dividendenzahlungen auf maximal 6% soll der gemeinnützige Charakter der Gesellschaft unterstrichen werden mit dem Ziel, von den kantonalen Instanzen die entsprechende steuerrechtliche Anerkennung zu erreichen.

Finanz- und sachenrechtliche Abklärungen

Die Überprüfung der finanztechnischen Verbuchung ist durch eine aussenstehende Treuhandgesellschaft vorgenommen worden. Sie empfiehlt, den Investitionsbeitrag als unverzinslichen Kredit zu verbuchen. Um bei der Casino AG die Möglichkeiten der Aktivierungshöhe der Investitionen zu eruieren, wurde eine Liegenschaftenschätzung durch einen Fachexperten veranlasst. Der Kredit ist weder zu amortisieren noch zu verzinsen und hat deshalb auf das Geschäftsergebnis und auf den Mittelbedarf der Gesellschaft keinen Einfluss.

Diese Gebäudeschätzung erlaubt unter anderem, die bestehenden Mietverhältnisse im ganzen Objekt zu überprüfen. Die Renovation der Bürogeschosse 2, 3 und 4 ist bereits ausserhalb dieses Sanierungsvorhabens über die Betriebsrechnung erfolgt. Die Mittel des Sanierungskredites werden ausschliesslich für die Sanierung des Saales und der öffentlichen Räume verwendet.

Das Sanierungsprojekt

Das Sanierungsprojekt des Architekturbüros Kräher, Jenni + Partner AG sieht Aufwendungen in der Höhe von 5'270'000 Franken (inkl. Mehrwertsteuer) vor, bei einer Kostengenauigkeit von +/- 10%. Die Kostenschätzung für den Voranschlag 2000 vom 6. September 1999 beinhaltet bei einer Kostengenauigkeit von +/- 25% Aufwendungen von 4'560'000 Franken. Zusätzlich wurde die in der ersten Kostenschätzung noch nicht bekannte Asbest-Sanierung im Deckenbereich des Saales im Betrag von 207'400 Franken ins Projekt aufgenommen. Zusammen mit dem ebenfalls neu aufgenommenen behindertengerechten Lift im Zentrum der neuen Treppenanlage im Betrag von 260'600 Franken ergeben sich 468'000 Franken zusätzliche Investitionen. Ebenso ist im Sanierungskredit die Mehrwertsteuer von 7,5% auf die gesamte Bausumme enthalten, da die

Casino AG gemäss Wegleitung für Mehrwertsteuer-Pflichtige (Art. 687a und 847) keine Vorsteuerabzüge geltend machen kann. Im übrigen sind die technischen Voraussetzungen und die Gegebenheiten im Stadtcasino seit der Renovationsphase 1984-1988 reichlich bekannt, sodass nicht mit weiteren Überraschungen gerechnet werden muss.

Um eine gute Organisation im Arbeitsablauf zu erreichen, wird das Stadtcasino in der Sommerzeit vom Juni bis August 2000 und vom April bis August 2001 geschlossen. Die Arbeiten können somit in diesen Zeiträumen rationell ausgeführt werden. Die Submission der einzelnen Projektteile wird in zwei Phasen durchgeführt: Im Jahr 2000 werden die sanitären Einrichtungen erneuert, der Bühnenlift ersetzt und die Arbeiten für die Verbesserung der Sicherheit im Bühnenhaus und die Montage der Bühnenbelüftung vorgenommen. Diese Projektteile werden vorbehältlich des Ergebnisses der Volksabstimmung vorgängig ausgeschrieben. Im Herbst 2000 wird der Hauptteil der Arbeiten für die Renovationsphase April bis August 2001 zur Bewerbung ausgeschrieben.

Die regelmässigen Benützervereine aus den Bereichen Theater und Konzert sind über das Sanierungsprojekt informiert worden. Sie haben die geplanten Massnahmen bezüglich Bau und Ausrüstung für gut befunden.

Zukünftige Nachbarbauten

Das Sanierungsprojekt ist mit den Besitzern der Nachbarparzellen abgesprochen worden und nimmt auf die zukünftigen Nutzungen auf deren Arealen Rücksicht. Eine allfällige gemeinsame Heizanlage wird als Option aufrechterhalten, damit bei einer allfälligen Realisierung neuer Bauten auf dem Areal der Hugelshofer Immobilien AG eine sinnvolle Lösung ermöglicht werden kann.

Eine zusätzliche Schallisolation gegen die südliche Parzelle soll zusammen mit dem geplanten Neubau realisiert werden, weil dannzumal die gegenseitigen Aussenwände ohnehin einen zusätzlichen Schallschutz bieten.

Die Arbeiten im Detail

Im Sanierungsprojekt sind gemäss den Planungen des Architekturbüros Kräher, Jenni + Partner AG und gemäss Beschluss der a.o. Generalversammlung der Casino AG vom 23. Februar 2000 die folgenden Arbeiten vorgesehen:

	Fr.	Fr.
1. <i>Saal</i>		
Fenster	41'200	
Elektroanlagen, Beleuchtung	300'000	
Lüftungs- und Klimaanlage	490'500	
Innenausbau 1; Türen, Schiebewände, Regieraum	167'700	
Innenausbau 2; Boden- und Wandbeläge aus Holz		
Deckenbekleidungen, Malerarbeiten	740'000	
Honorare	352'900	
Betriebseinrichtungen; Lautsprecheranlage, Projektion	195'800	
Baunebenkosten; Vorbereitungsarbeiten	68'500	
Ausstattungen, Möbel, Textilien, künstl. Schmuck	439'100	2'795'700
2. <i>Bühne</i>		
Heizung, Lüftung	70'000	
Bühnenlift	237'800	
Ausbau 1; Fenster, Diverses	53'600	
Ausbau 2; Reinigung, Unvorhergesehenes	41'000	
Honorare	70'600	
Bühneneinrichtungen; Akustikelemente, Hebebühne, Regieraum, Diverses	184'000	
Honorare	30'800	687'800
3. <i>Foyer</i>		
Vorbereitungsarbeiten, Abbrucharbeiten	45'100	
Rohbau 1; Baumeister	25'000	
Rohbau 2; Fenster, Eingang, Vordach	111'000	
Elektroanlagen	82'000	
Transportanlagen; Panoramalift	260'600	
Ausbau 1; Gips, Schreiner, Schliessanlagen	15'100	
Ausbau 2; Bodenbeläge, Deckenbekleidung, Maler, Reinigung, Unvorhergesehenes	314'000	

	Honorare	111'700	
	Reklameschrift	16'500	
	Möbel, Textilien, Kleininventar	27'700	1'008'700
4.	<i>Réduit</i>		
	Einfache Renovation, Teppich, Maler, Möbel	20'600	20'600
5.	<i>WC-Anlagen</i>		
	Vorbereitungsarbeiten	2'800	
	Rohbau 1; Baumeister	5'000	
	Rohbau 2; Fenster	3'000	
	Elektroanlagen; Beleuchtungen	12'000	
	Heizung, Lüftung	5'500	
	Sanitäranlagen	126'000	
	Ausbau 1; Gipser, Metallbau, Schreiner, Glaser usw.	36'900	
	Ausbau 2; Bodenbeläge, Wandbeläge, Maler, Unvorhergesehenes	59'500	
	Honorare	51'900	302'600
6.	<i>Heizung</i> (wird bei allfälliger Realisierung Projekt Hugelshofer zurückgestellt, um eventuelle Zusammenlegung zu prüfen.)		
	Ersatz Wärmeerzeugung, Honorar usw.	155'000	155'000
7.	<i>Fassade</i>		
	Rohbau 2; Fenster, Spenglerarbeiten, Verputze, Gerüst		
	Maler	72'000	
	Ausbau 2; Reinigung, Unvorhergesehenes	9'000	
	Honorare	10'400	91'400
8.	<i>Asbestsanierung in Saaldecke</i>		
	Asbestentfernung, Gerüste, Schreinerarbeiten	183'800	
	Honorare	23'600	207'400
	Gesamttotal, Bruttobaukosten inkl. Mehrwertsteuer		Fr. 5'270'000

Für Unvorhergesehenes sind in den einzelnen Positionen 5% Reserve eingerechnet.

Mitspracherecht des Stadtrates bei Auftragsvergebungen

Bezüglich der Vergabevorschriften ist die Verordnung des Regierungsrates zum Gesetz über das öffentliche Beschaffungswesen massgebend. Sämtliche Positionen innerhalb des Sanierungsprojektes können im Einladungsverfahren oder freihändig vergeben werden. Zwischen dem Stadtrat und dem Verwaltungsrat der Casino AG besteht die Vereinbarung, dass dem Stadtrat Aufträge über 100'000 Franken zur Genehmigung zu unterbreiten sind.

Schlussbemerkungen

Die Sanierung des Stadtcasinos ist nötig und kann von der Casino AG nicht aus eigenen Mitteln finanziert werden. Bezüglich Sicherheit sind die baulichen Ergänzungen und Anpassungen dringend geworden, dürfen in dieser Hinsicht doch keine Risiken eingegangen werden. Die Erneuerung der Publikumsräume schafft eine angenehme Atmosphäre. Der Saalbetrieb bleibt gegenüber den neu entstandenen Betrieben in der näheren und weiteren Umgebung konkurrenzfähig. Die verbesserte äussere Erscheinung des Stadtcasinos wird das Bild des Bahnhofplatzes aufwerten.

Der beantragte Kredit ist als Maximalkredit (Kostendach) zu verstehen. Es werden nur die effektiv benötigten Mittel freigegeben. Allfällige Überschreitungen der veranschlagten Kosten des Sanierungsprojektes hat die Casino AG aus eigenen Mitteln zu finanzieren.

Herr Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen und derjenigen in der Botschaft an die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger stellt Ihnen der Stadtrat folgende

Anträge:

1. Der Gewährung eines unverzinslichen Kredites von maximal 5'270'000 Franken an die Casino AG Frauenfeld für die Sanierung des Stadtcasinos wird zugestimmt.
2. Die Abstimmungsbotschaft wird genehmigt.

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

Frauenfeld, 29. Februar 2000

NAMENS DES STADTRATES FRAUENFELD

Der Stadtammann

Der Stadtschreiber i. v.

H. Baur

Im Anhang:

- Erfolgsrechnung und Bilanz der Casino AG für das Geschäftsjahr 1998/99

Beilage:

- Entwurf der Abstimmungsbotschaft zuhanden der Volksabstimmung vom 21. Mai 2000

CASINO AG FRAUENFELD


8500 Frauenfeld

Erfolgsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Juli 1998 bis 30. Juni 1999

	<u>Berichtsjahr</u>	<u>Vorjahr</u>
	Fr.	Fr.
<u>AUFWAND</u>		
Zinsen und Bankspesen	39'157.35	44'047.--
Abschreibungen	8'700.--	12'015.45
Sachversicherungen	5'899.30	3'680.90
Heizung, Strom, Wasser	21'001.70	21'727.65
Telefongebühren	2'217.95	1'369.20
Buchhaltungs- und Verwaltungskosten	8'415.90	12'080.30
Diverse Unkosten	10'144.10	3'358.35
Unterhalt, Reparaturen Liegenschaft	139'438.45	98'016.45
Assekuranz, Liegenschaftsteuer	12'211.40	6'235.70
Direkte Steuern	5'248.55	9'071.30
Jahresgewinn	<u>43.95</u>	<u>2'393.30</u>
	252'478.65	213'995.60
	=====	=====
<u>ERTRAG</u>		
Einnahmen aus Heiz- und Nebenkosten	14'728.65	16'390.55
Mietzinseinnahmen	108'665.50	116'386.--
Zinsertrag	580.90	537.65
Einnahmen aus Kassierstation Telefon	503.60	681.40
Beitrag Stadt Frauenfeld	80'000.--	80'000.--
Auflösung Rückstellung Liegenschaftsunterhalt	<u>48'000.--</u>	<u>-.--</u>
	252'478.65	213'995.60
	=====	=====

Frauenfeld, 10. August 1999

CASINO AG FRAUENFELD


R. J. L.

CASINO AG FRAUENFELD

8500 FrauenfeldBilanz am 30. Juni 1999

	<u>Berichtsjahr</u>		<u>Vorjahr</u>
	Fr.	Fr.	Fr.
<u>AKTIVEN</u>			
<u>I Umlaufvermögen</u>			
Thurgauer Kantonalbank Frauenfeld, KK	72'135.45		91'189.80
Credit Suisse Frauenfeld, KK	6'221.10		5'229.15
Debitoren	8'094.40		9'249.30
ESTV Bern, Verrechnungssteuer	304.20		245.65
Heizölvorrat	4'410.--		4'000.20
Transitorische Aktiven	<u>51'083.60</u>	142'248.75	51'279.25
<u>II Anlagevermögen</u>			
Immobilien	2'260'000.--		2'260'000.--
Mobilien	8'250.--		11'000.--
Saalbestuhlung	14'550.--		19'400.--
Elektronische Apparate/Geräte	<u>1'600.--</u>	<u>2'284'400.--</u>	<u>2'700.--</u>
		2'426'648.75	2'454'293.35
		=====	=====
<u>PASSIVEN</u>			
<u>I Fremdkapital</u>			
Kreditoren	38'740.95		4'365.40
Schlüssel-Kaution	288.85		284.60
CS Frauenfeld, Festes Darlehen	1'250'000.--		1'250'000.--
Stadt Frauenfeld, Hypothek (zinslos)	500'000.--		500'000.--
Rückstellungen Liegenschaftsunterhalt	22'000.--		70'000.--
Transitorische Passiven	<u>12'205.40</u>	1'823'235.20	26'273.75
<u>II Eigenkapital</u>			
Aktienkapital		600'000.--	600'000.--
Gewinnvortrag	3'369.60		976.--
Jahresgewinn	<u>43.95</u>	<u>3'413.55</u>	<u>2'393.30</u>
		2'426'648.75	2'454'293.35
		=====	=====

Frauenfeld, 10. August 1999

CASINO AG FRAUENFELD

STADT FRAUENFELD

ABSTIMMUNGSBOTSCHAFT

ÜBER

**DIE GEWÄHRUNG EINES UNVERZINSLICHEN KREDITES VON MAXIMAL 5,27 MILLIONEN
FRANKEN AN DIE CASINO AG FÜR DIE SANIERUNG DES STADTCASINOS**



**Urnenabstimmung
vom 21. Mai 2000**

Die Vorlage in Kürze

Sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Stadtrat und Gemeinderat unterbreiten Ihnen das Kreditgesuch über 5,27 Millionen Franken für die Gewährung eines an die Casino AG Frauenfeld zur Sanierung des Saales, der öffentlichen Räume und der Fassade des Stadtcasinos. Die Höhe des Kredites entspricht einem Kostendach; fallen niedrigere Kosten an, so wird der Kredit auf deren effektive Höhe beschränkt. Sollten Mehrkosten anfallen, hat die Casino AG die Mittel selber zu erbringen. Im Jahr 1959 hat das damalige Casino seine Tore als Saalbetrieb am Bahnhofplatz geöffnet. Bis heute leistet es der Stadt Frauenfeld vortreffliche Dienste als Kulturzentrum. Der Bau muss bezüglich Zustand und Sicherheit den heutigen Anforderungen angepasst werden.

Weitsichtige und kulturell interessierte Bürger haben Mitte der fünfziger Jahre erkannt, dass der Bahnhofsaal an der Oberstadtstrasse den Bedürfnissen nicht mehr genügen konnte. Die Casino AG wurde gegründet und der heutige Saalbau gegenüber der Stadtkaserne mit privaten Mitteln erbaut. Dieser für damalige Verhältnisse moderne Zweckbau regte zu intensiven kulturellen Aktivitäten an. Selbst die Truppe der Mailänder Scala gab in Frauenfeld Gastspiele, und noch heute zieren die Namen grosser Bühnen und Orchester den Veranstaltungskalender. Frauenfeld hat sich dadurch ein eigenständiges kulturelles und gesellschaftliches Leben erhalten, das qualitativ durchaus mit demjenigen grösserer Orte vergleichbar ist.

Finanzsorgen belasteten die private Aktiengesellschaft praktisch von Beginn weg. Wie überall, so konnte der Saalbetrieb auch in Frauenfeld nicht ohne die Unterstützung der öffentlichen Hand existieren. Seit 1965 leistet die Stadt jährliche Beiträge zur Abdeckung der Betriebsdefizite. An den baulichen Unterhalt wurden seit Anfang der siebziger Jahre Beiträge geleistet. Im Jahr 1984 wurde das Aktienkapital wegen der anstehenden Sanierung aufgestockt und die Stadt übernahm die Mehrheit der Casino AG. Mit dem neuen Aktienkapital konnte die dringend notwendige technische Sanierung in Angriff genommen und der drohende Nachlass oder die Liquidation der Gesellschaft abgewendet werden.

1984 bis 1988 wurde die bauliche Substanz saniert. Die Stadt leistete Beiträge in der Höhe von 2,8 Millionen Franken. Die notwendigen Massnahmen zur Erhaltung des Bauwerks konnten damit finanziert werden. Einige gewichtige Sanierungspakete mussten aus finanziellen Gründen jedoch auf später verschoben werden.

Heute stehen die zurückgestellten Sanierungspakete und einige neu dazugekommene Projektteile zur dringenden Lösung an. Das Programm beinhaltet:

- die Modernisierung des Saales und der Saalbeleuchtung;
- die Anpassung der technischen Bühneneinrichtung, speziell für Licht und Ton;
- die Erneuerung der Lüftungs- und Klimatisierungsanlagen;
- die Erneuerung der Toilettenanlagen;
- den Neubau des Bühnenlifts;
- die Asbestsanierung im Deckenbereich des Saales;
- den Ersatz der Balkonbestuhlung;
- die Auswechslung der einfach verglasten Fenster;
- den teilweisen Neubau und die Anpassung der Fluchtwege an die aktuellen gesetzlichen Erfordernisse.

Das Stadtcasino steht in keinem Zusammenhang mit dem zur Diskussion stehenden Kursaal- und Spielcasino. Der Saalbetrieb wird im bisherigen Sinn weitergeführt und hat den kulturellen und gesellschaftlichen Aktivitäten, wie Konzerten und Theateraufführungen, Versammlungen, Vereinsabenden, Banketten, Firmen- und Familienanlässen, zu dienen. Jährlich sind dies zwischen 160 und 200 Veranstaltungen.

Mit dieser Sanierung wird das Stadtcasino auf einen modernen Stand gebracht. In den nächsten zehn bis zwanzig Jahren werden keine weiteren Investitionskredite der Stadt notwendig sein. Der Saal, die Publikumsräume und die äussere Erscheinung erhalten ein der Kantonshauptstadt angemessenes Aussehen, und die Sicherheitsprobleme werden gelöst.

Es bleibt Aufgabe der Casino AG, der Frauenfelder Bevölkerung einen gut ausgerüsteten Saal zu günstigen Konditionen zur Verfügung zu stellen. Die bisher geleisteten Sanierungsbeiträge und die jetzt zu investierenden Mittel der Stadt sind rechtlich abgesichert; dies gilt auch bei einer allfälligen Liquidation der Gesellschaft.

Die Vorgeschichte - Vom Bahnhofsaal zum Stadtcasino



Der Bahnhofsaal um 1900

Nach Plänen von 1898 wurde an der Oberstadtstrasse der ehemalige Bahnhofsaal erbaut. Er gehörte zum Hotel Bahnhof und diente bis 1953 als Kulturzentrum und Gesellschaftssaal für die Stadt. Das Gebäude wurde umgebaut und neu genutzt.

Am 9. Januar 1959 wurde das Stadtcasino am Bahnhofplatz Frauenfeld als Ersatz für den alten Bahnhofsaal festlich eröffnet. Der für die damaligen Verhältnisse modern gestaltete Zweckbau eignete sich bestens für die Durchführung kultureller Veranstaltungen. Die Aktivitäten im Stadtcasino tragen bis heute zu einem eigenständigen kulturellen und gesellschaftlichen Leben in der Kantonshauptstadt bei.



Das Stadtcasino kurz vor der Eröffnung Ende 1958

Finanzielle Situation

Die Casino AG hatte in finanzieller Hinsicht von Anfang an zu kämpfen. Dank wiederholten Beiträgen der Stadt konnten die Unterhalts- und Sanierungsarbeiten (1971, 1972, 1974, 1978 und 1984-1988) ausgeführt werden.

Im Jahr 1984, in einer finanziellen Notlage der Aktiengesellschaft, erfolgte die Aufstockung des Aktienkapitals von 260'000 auf 600'000 Franken mit alleinigem Bezugsrecht der Stadt. Damit erwarb sie sich die Aktien- und die Stimmenmehrheit in der Gesellschaft. Mit den neu eingebrachten Mitteln konnten die dringendsten Erneuerungs- und Sanierungsarbeiten durchgeführt und die Gesellschaft gerettet werden. Zwischen 1984 und 1988 wurden insgesamt rund 3,3 Millionen Franken investiert, wovon 2,47 Millionen Franken von der Stadt Frauenfeld über die Voranschläge als Investitionsbeiträge gesprochen wurden. Rund 500'000 Franken brachte die Casino AG aus ihren Betriebsrechnungen ein.

Betriebsbeiträge der Stadt

Seit 1965 gewährt die Stadt jährliche Betriebsbeiträge; seit 1985 sind dies 80'000 Franken pro Jahr. Dank diesen Beiträgen können die Gebühren benutzerfreundlich gestaltet und die jährlichen Defizite gedeckt werden.

In den vergangenen Jahren haben in den Sälen des Stadtcasinos jährlich 160 bis 200 Veranstaltungen mit etwa 40'000 Besuchern stattgefunden; der Trend ist eher steigend. Die Anlässe verteilen sich zu je einem Drittel auf

- Kulturalnlässe wie Konzerte, Theater, Musicals, Film- und Diaabende, Vorträge;
- Vereinsnänlässe;
- Bankette, Firmen- und Familienanlässe.

Bauliche Situation

In der Sanierungsphase 1984-1988 konnte die Bausubstanz gesichert werden, sodass die Grundstruktur des Gebäudes gesund ist. Aus Kostengründen sind damals verschiedene Sanierungspakete zurückgestellt worden. Insbesondere sind dies die Modernisierung des Saales und die Anpassung der technischen Bühneneinrichtungen für Licht und Ton, die Lüftungs- und Kli-

matisierungsanlagen, der Neubau des Bühnenlifts, der Ersatz der Balkonbestuhlung, die Auswechslung der einfach verglasten, nicht isolierten Fenster und die Sanierung der Fluchtwege.

Die Zukunft des Stadtcasinos

Das Stadtcasino erfüllt als einziger Saal in Frauenfeld die Anforderungen an einen multifunktionalen Raum, der als grösserer Theater- und Konzertsaal wie auch als Saal für gesellschaftliche Anlässe, Bankette, Vorträge, Ausstellungen, Vereins- und Firmenveranstaltungen dienen kann. Seit dem Um- und Ausbau des Bahnhofgebietes wurde die örtliche Lage zusätzlich aufgewertet. Mit seiner Grösse von etwas über 800 Theater-Sitzplätzen bzw. rund 450 Bankettplätzen sowie der Möglichkeit der Unterteilung entspricht der Casinosaal den Vorstellungen und Bedürfnissen der Veranstalter und der Bevölkerung in unserer Stadt, wobei auch die Qualität der Gastronomie allen Anforderungen gerecht wird. Das Stadtcasino soll auch inskünftig seinen Beitrag an das kulturelle und gesellschaftliche Leben der Stadt leisten und seinen Benützern zu finanziell vertretbaren Konditionen zur Verfügung stehen.



Innenansicht des Saales

Das Stadtcasino als Aktiengesellschaft

Die Casino AG ist eine Aktiengesellschaft mit einem Kapital von 600'000 Franken, eingeteilt in 1'200 Aktien zu nominal 500 Franken. Die Stadt hält die Mehrheit mit insgesamt 760 Aktien und Stimmen. Der Rest der Aktien ist auf beinahe hundert weitere Aktionäre aufgeteilt. Die Ge-

sellschaft hat noch keine Dividenden ausbezahlt, und der Verwaltungsrat arbeitet ohne Honorar. An ihrer ausserordentlichen Generalversammlung am 23. Februar 2000 hat sich die Casino AG neue Statuten gegeben, die den aktuellen Gegebenheiten auch in rechtlicher Hinsicht entsprechen.

Die Aktiengesellschaft war schon zur Zeit der Gründung die sinnvollste Gesellschaftsform für das Casino, zeichnet sie doch klare Mitbestimmungsregelungen und Verantwortlichkeiten vor. Durch die ehrenamtliche Verwaltungsratsstätigkeit konnte eine kostengünstige Firmenführung erhalten werden, die sich zudem in grosser Flexibilität und Handlungsfähigkeit in der Geschäftsführung auswirkt. Auch ist das Engagement der direktbeteiligten privaten Aktionäre in der gewählten Gesellschaftsform grösser als bei einem kommunalen oder staatlichen Betrieb. Gesamtschweizerisch ist ein Trend zur Privatisierung solcher Unternehmen feststellbar.

Im Zusammenhang mit den Betriebs- und Investitionsbeiträgen hat sich auch die Frage nach der Gesellschafts- und Betriebsform gestellt. Der Stadtrat kommt zum Schluss, dass sich der Betrieb als privatrechtliche Aktiengesellschaft nicht nur bewährt hat, sondern auch für die Zukunft die wirtschaftlichste Lösung darstellt. Die finanziellen Belastungen halten sich damit in einem vergleichsweise günstigen Rahmen.

Die regelmässigen Erträge der Erfolgsrechnung setzen sich zusammen aus der Beitragsleistung der Stadt von 80'000 Franken, Mietzinseinnahmen von rund 110'000 Franken und Nebenerträgen von rund 15'000 Franken. Mit den Einnahmen werden der jährliche Unterhalt der Liegenschaft, die Zinsen, die Abschreibungen auf dem beweglichen Inventar, die Versicherungen, die Strom- und Heizungskosten sowie die Steuern bezahlt.

Die heutige Gesellschaft wird durch einen Verwaltungsrat von sieben Mitgliedern geführt. Ihm gehören an

Hans Brunschweiler, Stadt Frauenfeld, VR-Präsident

Samuel Herzog, Bauunternehmer, Gemeinderat, Frauenfeld

Werner Hügli, Werkzeugmacher, Gemeinderat, Frauenfeld

Kurt Schmid, Prokurator Kartause Ittingen, Frauenfeld

Rolf Wiedersheim, Treuhänder, VR-Vizepräsident, Frauenfeld

Robert Zahnd, Förster, Frauenfeld

1 Sitz vakant

Vergleichsweise günstige Saalrechnung

Ein Vergleich mit anderen Städten und Gemeinden, in denen Säle betrieben werden, zeigt auf, dass alle durch diese finanziert oder teilfinanziert wurden und dass überall die Defizite durch die öffentliche Hand abgedeckt werden müssen. Die gesamten Aufwendungen der Stadt Frauenfeld für das Stadtcasino lagen bis anhin vergleichsweise günstig. Nach der zur Abstimmung vorliegenden Sanierung besitzt die Stadt Frauenfeld einen neuwertigen Saal mit moderner Infrastruktur.

Die zukünftigen jährlichen Beiträge der Stadt zur Deckung der Betriebsdefizite werden weiterhin mit 80'000 Franken pro Jahr veranschlagt.

Anforderungen an den Saalbetrieb

Frauenfeld als Hauptstadt des Kantons Thurgau braucht auch in Zukunft einen Saal wie denjenigen des Stadtcasinos. Dieser muss, nebst seiner funktionell richtigen Ausgestaltung, auch als „Visitenkarte“ der Stadt dienen können. Besucher, die mit der Bahn nach Frauenfeld kommen, sehen das Stadtcasino vor sich. Auch deshalb wird ein „face-lifting“ der Räumlichkeiten und der Fassade fällig.

Im gastronomischen Bereich hat der Saal in zweierlei Hinsicht seine Funktion zu erfüllen: einerseits muss er aus der eigenen Küche bedient werden können, andererseits muss die Einrichtung auch gestatten, dass die Bedienung aus einem Zulieferbetrieb möglich ist. Die Ausrüstung des Betriebes mit mobilen und elektrisch beheizbaren Belieferungseinheiten erlaubt beide Varianten zu erfüllen.

Der Pächter des Stadtcasinos benötigt ein weiteres wirtschaftliches Standbein, soll er ein einigermassen befriedigendes Ergebnis erzielen können. Aus diesem Grund gestattet der Verwaltungsrat dem Pächter die Benützung der Mobilien und Einrichtungen im Cateringbereich. Zur Zeit ist dies eine erfolgreiche Ergänzung des Gastronomiebetriebes.



Jährlich rund 40'000 Gäste an verschiedensten Veranstaltungen

Betriebliche Ausrichtung des Saales

Bezüglich der betrieblichen Ausrichtung des Saales ist keine Änderung des bisherigen Konzeptes vorgesehen. Er wird nach wie vor ein funktionaler Raum bleiben. Somit müssen auch die vorhandenen Infrastrukturen den Erfordernissen angepasst werden. Ein besonderes Augenmerk ist den internen Abläufen und Transportwegen zu schenken. Auch macht es Sinn, die Unterteilung technisch so auszugestalten, dass gleichzeitig zwei Veranstaltungen stattfinden können. Um die Erwartungen der Benützer zu erfüllen und um der Konkurrenz der neu entstandenen Säle in Aadorf und Wil zu begegnen, soll die Erscheinung auf einen neuzeitlichen Stand gebracht werden. Darüber hinaus müssen diverse technische Einrichtungen erneuert werden. Eine Sanierung soll den in die Jahre gekommenen Saalbau attraktiver machen und ihm eine erfolgreiche Zukunft sichern.

Sicherheit für die Benützer

Die Fluchtwege und damit die Sicherheitsfragen sind seit vielen Jahren ein Dauerthema bei den Überprüfungen durch das kantonale Arbeitsinspektorat und durch die Gebäudeversicherung. Sie mussten konzeptionell grundsätzlich überprüft werden. Es wurde eine Lösung gefunden, die die gesetzlichen Erfordernisse erfüllt. Darüber hinaus verbessert sie das Fassungsvermögen des Foyers und die Führung der Publikumsströme.

Bühnenlift

Auch zukünftig ist ein leistungsfähiger Bühnenlift notwendig. Die Konstruktion aus dem Jahr 1958 muss ersetzt werden. Die Überprüfung hat ergeben, dass aus technischen Gründen und in Berücksichtigung der anstehenden Bauvorhaben auf der Nachbarparzelle kein anderer Liftstandort für die Zulieferung auf die Bühne in Frage kommt. Zudem wurde der gesamte Bühnenbereich sicherheitsmässig überprüft. Die notwendigen Massnahmen wurden ins Sanierungsprojekt aufgenommen.



Alter Bühnenlift, als offene Hebebühne konstruiert

Das Projekt

Die nachfolgenden baulichen Massnahmen und Anpassungen sollen in zwei Etappen, vom Juni bis August 2000 und vom April bis August 2001 umgesetzt werden:

Juni-August 2000

- Erneuerung der Toilettenanlagen;
- Neubau des Bühnenlifts und der Requisitenräume;
- Verbesserung der Sicherheit im Bühnenbereich;
- neue Akustik-Einrichtungen im Bühnenbereich;
- Einbau der Lüftung im Bühnenhaus.

April-August 2001

- Modernisierung des Saales und der Saalbeleuchtung;
- Anpassung der technischen Bühneneinrichtung für Licht und Ton;
- Erneuerung der Lüftungs- und Klimatisierungsanlagen;
- Asbestsanierung im Deckenbereich des Saales;
- Ersatz der Balkon- und Saalbestuhlung;
- Auswechslung der einfach verglasten Fenster im ganzen Saal und Foyer;
- teilweise Neubau und Anpassung der Fluchtwege an die heutigen gesetzlichen Erfordernisse.

Der Saal

Im Saal sind einerseits technische Anpassungen durchzuführen, andererseits wird dem Raum ein neues Gepräge verliehen. Der Aufenthalt wird dadurch wesentlich angenehmer. Um die gute Akustik zu erhalten, wurde ein renommierter Bauphysiker mit entsprechenden Messungen beauftragt, welche die Stärken und Schwächen des Saales aufzeigen. Die geplanten baulichen Massnahmen werden keinen Einfluss auf die Qualität der Akustik haben. Neue Wand- und Deckenbeläge sowie neue Parkettböden verleihen dem Saal ein völlig neues Ambiente. Die Fluchtwege können durch den Ersatz der Hubtore schneller geöffnet werden. Damit sind die Sicherheitsbedürfnisse besser abgedeckt.

Es handelt sich im Wesentlichen um folgende auszuführende Arbeiten:

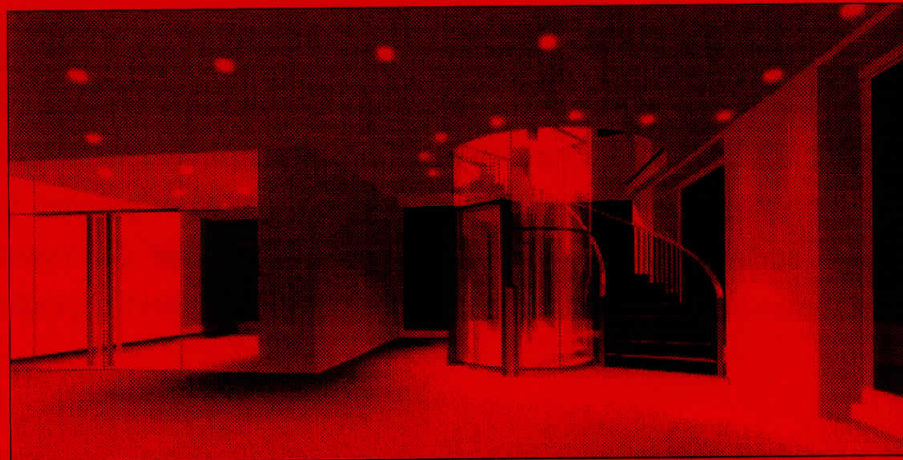
- Ersatz der Bodenbeläge durch Riemenparkett im Saal und auf dem Balkon;
- Einbau von Wandbekleidungen aus Holz, die gleichzeitig die Lüftungskanäle, die Wandbeleuchtung, die Verkabelungen der Elektroinstallationen und die Akustikanlagen aufnehmen;
- Einbau einer neuen Balkonbestuhlung mit fest eingebauten Klappsesseln;
- Ersatz der Schiebewand zwischen grossem und kleinem Saal durch schalldichte Wandelemente;
- Demontage der Decke, Entfernung und Entsorgung der Asbest-Isolationen und Einbau einer neuen Deckenverkleidung;
- Ersatz der Saalbeleuchtung durch eine solche an Decke und Wand;
- Ersatz der Saalbestuhlung im Rahmen des neuen Farbkonzeptes, wobei die bestehende Saalbestuhlung in der Festhalle Rüegerholz weiter verwendet wird;

- Ersatz der bestehenden Lüftungsanlage inkl. Kanäle und Einbau einer Klimatisierung, damit die Raumluft um einige Grade gekühlt werden kann;
- Einbau der heute aufgehängten Scheinwerferanlage in die Decke, damit die Bedienung wesentlich erleichtert wird;
- Einbau einer Regiekabine auf dem Balkon;
- Ersatz der nicht isolierten Fensterflächen durch moderne Isolationsfenster und Zumauern der Fensterflächen im grossen Saal;
- Einbau von Schwenktüren anstelle der elektrisch angetriebenen Hubtore als Massnahme zur Erhöhung der Sicherheit.

Das Foyer

Das Foyer als eigentlicher Empfangsraum soll grosszügiger und freundlicher gestaltet werden. Dabei sollen die heute schlecht funktionierenden Stauräume und Besucherströme organisatorisch besser abgestimmt werden. Die vom Balkon zum Saalgeschoss führende Rundtreppe wird bis ins Erdgeschoss weitergeführt. Der Kassenraum und das kleine Pächterbüro werden abgerissen. Mit diesen Massnahmen können die aktuellen Sicherheitsvorschriften der Gebäudeversicherung und des Arbeitsinspektorates erfüllt und die problematische Falltreppe, die dem heutigen Eingang vorangestellt ist, entfernt werden. Zusammengefasst sind folgende Arbeiten geplant:

- Einbau einer Fluchttreppe vom Saalgeschoss ins Erdgeschoss als Weiterführung der Rundtreppe vom Balkon ins Saalfoyer;
- Einbau eines behindertengerechten Liftes vom Balkon bis ins Kellergeschoss im Treppenauge der neuen Fluchttreppe;
- Ersatz der einfach verglasten Fenster durch moderne Isolationsfenster;
- Neugestaltung des Eingangsbereiches und des Windfanges, inkl. eines Vordaches;
- neue Bodenbeläge aus Naturstein;
- neue Deckenbeläge mit angepasster Beleuchtung.



Zukünftige Fluchttreppe ins Erdgeschoss mit Behindertenlift

Die Bühne

Im Bühnenbereich sind zur Verbesserung der Sicherheit verschiedene Massnahmen geplant. Der Bühnenlift, der als offene Hebebühne ausgestaltet ist, muss ersetzt werden. Damit können auch die Ablade- und Belieferungszeiten für die Bühnen-Anlieferung wesentlich reduziert werden. Die Verkehrsbehinderungen auf dem Kasernenplatz werden dadurch verringert. Die Konzertmuschel wird durch neue Akustikelemente ersetzt, die wesentlich einfacher und rascher zu bedienen sind und mehr Flexibilität zulassen. Auch im Bühnenhaus wird eine Belüftungsanlage eingerichtet, womit die Fenster zukünftig verschlossen bleiben. Dadurch werden die Lärmimmissionen für die Nachbarschaft reduziert. Auf weitere Schallschutzmassnahmen wird im Moment verzichtet, weil diese bei der Realisierung der zukünftigen Überbauung auf der Nachbarparzelle Richtung Grabenstrasse günstiger realisiert werden. Von der Bühne auf die Ebene des Saalbodens wird eine Hebeeinrichtung eingebaut, welche die Verbindung Bühnenlift-Saal für Transporte ermöglicht.

Zusammengefasst werden folgende Arbeiten realisiert:

- Ersatz der alten Hebebühne (Bühnenlift) durch einen Warenlift;
- Einbau eines Requisitenraumes im Erdgeschoss als Materiallager für Bühne und Saal;
- Umbau des Scheinwerfer-Bedienungsraumes in der Saaldecke;
- Einbau einer Lüftungsanlage für das Bühnenhaus;
- Einbau einer Hebebühne Saalboden/Bühnenboden.

Die WC-Anlagen

Die WC-Anlagen sind veraltet und die Leitungen teilweise defekt. Die Anlagen werden deshalb total erneuert. Die sanitären Einrichtungen werden ersetzt durch moderne, für öffentliche WC-Anlagen taugliche Apparate. Die Einrichtung wird in hellen Farben gehalten und die Beleuchtung angepasst. Böden und Wände werden in Naturstein ausgeführt. Das Invaliden-WC, das zur Zeit nur vom Damen-WC her zu betreten ist, wird vom Foyer her direkt zugänglich gemacht.

Das Theaterrestaurant „Redit“

Im Redit werden nur geringfügige Renovierungsarbeiten ausgeführt; insbesondere sind dies der Einbau neuer Bodenbeläge, Malerarbeiten, Ersatz der Polsterbezüge bei den Sitzmöbeln und Auffrischen der Tische.

Die Heizung

Bei der Heizung wird der Ersatz der Wärmeerzeugung fällig. Falls kurzfristig die Nachbarparzelle überbaut wird, könnte eine gemeinsame Heizzentrale erstellt werden. In diesem Falle würden die Mittel für die Erneuerung der Heizung zurückgestellt.

Die Fassade

Bei der Fassade sind Verputz- und Malerarbeiten notwendig, um den Schutz der Gebäudehülle zu gewährleisten. Die Beschriftung wird modernisiert, und die vorgestellte Konstruktion mit der jetzigen Nottreppe wird entfernt.

Die Kosten

Das Architekturbüro Kräher, Jenni + Partner AG hat einen Kostenvoranschlag erstellt, der mit Kosten von insgesamt 5,27 Millionen Franken (inkl. MWSt.) rechnet. Die ausserordentliche Generalversammlung der Casino AG vom 23. Februar 2000 hat das Projekt und die Investitionen genehmigt.

Die Kosten für die einzelnen Bauteile setzen sich wie folgt zusammen: Fr.

• Sanierung des Saales	2'796'000
• Bühnensanierung	688'000
• Foyer und Fluchtwege	1'009'000
• Réduit	20'000
• WC-Anlagen	303'000
• Heizung	155'000
• Fassade	91'000
• Asbestsanierung Saaldecke	208'000
 Total	 5'270'000

Die Sanierung liegt ausserhalb der finanziellen Möglichkeiten der Casino AG. Deshalb ist die Gesellschaft darauf angewiesen, dass ihr die Stadt einen Kredit in der Höhe von 5,27 Millionen Franken gewährt. Dieser ist unkündbar, solange der Saal seine Zweckbestimmung erfüllt. Er dient nur der Sanierung des Saales und der öffentlichen Räume, nicht aber für Investitionen in die übrigen Gebäudeteile der Casino-Liegenschaft wie Büros oder Ladengeschäfte. Da die Casino AG keine Vorsteuern in Abzug bringen kann, ist die Mehrwertsteuer auf das ganze Sanierungsprojekt eingerechnet. Die Höhe des Kredites ist als Kostendach zu verstehen; bei Unterschreitung der Kosten wird nur der effektiv benötigte Kredit geleistet. Sollten Mehrkosten anfallen, hat die Gesellschaft die Mittel selber aufzubringen.

Begründet durch die Mehrheitsverhältnisse in der Casino AG sind die bisher geleisteten städtischen Investitionsbeiträge und der zur Abstimmung vorliegende Kredit gesichert. Veränderungen der Vertretungsverhältnisse im Verwaltungsrat und in der Generalversammlung der Aktiengesellschaft sind ohne Zustimmung der Stadt nicht möglich. Bei einer Veräusserung der Liegenschaft sind die genannten Leistungen rückzahlungspflichtig bzw. bei einer Übernahme durch die Stadt am Preis anzurechnen. Der neue Kredit wird in der Bilanz der Casino AG als Verbindlichkeit verbucht. Laut neuen Statuten ist bei einer allfälligen Auflösung der Gesellschaft ein Liquidationsertrag für die Schaffung kultureller Infrastrukturen der Stadt Frauenfeld zu verwenden.

Schlussbemerkungen und Antrag

Sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

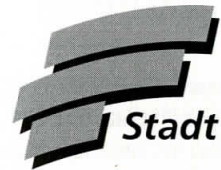
Das Stadtcasino erfüllt im kulturellen und gesellschaftlichen Leben der Stadt eine wichtige Aufgabe. In den vergangenen 41 Jahren hat es viel dazu beigetragen, dass sich in Frauenfeld ein eigenständiges kulturelles Leben entwickeln konnte. Unzählige Vereinsnänsse, Versammlungen, Familienanlässe, Bankette, Firmenveranstaltungen und Ausstellungen sind in dieser Zeit „über die Bühne“ gegangen.

Frauenfeld hat direkt am Bahnhof einen Saal, der auch vielen auswärtigen Veranstaltern sowie kantonalen und schweizerischen Vereinigungen als ideales Lokal für die Durchführung von Tagungen, Versammlungen und Jubiläen dient. Der Saal ist eine Visitenkarte der Thurgauer Kantonshauptstadt. Es ist wichtig, dass der Casinosaal auf einem guten technischen Stand gehalten wird und gut präsentiert.

Stadtrat und Gemeinderat beantragen Ihnen, der Gewährung eines unverzinslichen Kredites von maximal 5,27 Millionen Franken an die Casino AG für die Sanierung des Stadtcasinos zuzustimmen.

Frauenfeld, 29. März 2000

Stadtrat und Gemeinderat



Stadt Frauenfeld

Abstimmungsbotschaft

über

**die Übernahme des Stadtcasinos
und die Weiterführung als stadt-
eigenen Betrieb**



Urnenabstimmung vom 28. März 2004

Die Vorlage in Kürze

Sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Stadtrat und Gemeinderat beantragen Ihnen die Übernahme des Stadtcasinos und die Weiterführung als stadteigenen Betrieb. Die Casino AG ist nach der baulichen Sanierung in finanzielle Schwierigkeiten geraten. Das erste volle Geschäftsjahr 2002 schloss mit einem Verlust von 230 000 Franken ab. Wenn die Stadt das Stadtcasino nicht übernimmt, würden sich die Verluste mindestens in dieser Höhe fortsetzen.

Das Stadtcasino findet bei Benützern und Besuchern nach der baulichen Sanierung und den Umbauten grossen Anklang. Frauenfeld besitzt einen der modernst eingerichteten Säle der Ostschweiz. An Anlässen, Versammlungen, Familienfesten und Banketten werden die Saalausstattung, die technischen Einrichtungen und die gastronomischen Leistungen des Pächterehepaars sehr gelobt: Das Stadtcasino ist eine Visitenkarte unserer Stadt und hat im gesellschaftlichen und kulturellen Leben einen hohen Stellenwert.

Finanzsorgen belasten die Casino AG seit über 40 Jahren. Dank wiederholten Investitionsbeiträgen, unverzinslichen Darlehen und jährlich wiederkehrenden Beiträgen der Stadt konnten die Betriebsrechnungen ausgeglichen abgeschlossen werden. Bei der Gewährung eines unverzinslichen Kre-

ditens von 5,27 Millionen Franken für die Sanierung des Stadtcasinos im Frühjahr 2000 gingen Stadtrat und Gemeinderat von der Annahme aus, dass auch inskünftig der Betrieb und der Unterhalt aus eigenen Mitteln der Casino AG gedeckt werden können. Einige Vorausdenker stellten diese Annahme schon damals in Frage.

Der Verwaltungsrat der Casino AG machte zu Händen der ausserordentlichen Generalversammlung vom 20. November 2003 folgende Feststellung:

«Seit der Sanierung 2001 sind Betriebsverluste zu verzeichnen. Für 2003 wird mit einem erhöhten Verlust gerechnet. Dadurch verzehrt sich das ganze Aktienkapital auf fast null.

Der Verwaltungsrat hat Massnahmen zur Verbesserung der Einnahmen getroffen. Markante Einsparungen können nicht realisiert werden. Unter der Voraussetzung, dass die Beiträge der Stadt sich auch zukünftig im bisherigen Rahmen bewegen, kann der Betrieb nicht sichergestellt werden. Folge davon wäre der Konkurs der Gesellschaft. Der Verwaltungsrat schlägt deshalb vor, dass die Gesellschaft aufgelöst wird, die Stadt das Stadtcasino übernimmt und als stadteigenen Betrieb weiterführt.»

Die ausserordentliche Generalversammlung der Casino AG vom 20. November 2003 hiess diesen Antrag einstimmig gut.

Die Vorlage in Kürze

Stadtrat und Gemeinderat bedauern die Gründe der Auflösung der Casino AG. Mehrkosten bei der baulichen Sanierung, zusätzliche nicht vorgesehene Abschreibungen und höhere Betriebskosten führten zu den erheblichen Verlusten der Betriebsrechnungen 2002 und 2003. Das Eigenkapital ist aufgebraucht, dringender Handlungsbedarf angesagt. Die einzige langfristige Lösung ist die Übernahme der Aktiven und Passiven durch die Stadt. Die Weiterführung als stadteigenen Betrieb – wie die Festhalle Rüegerholz – garantiert den Erhalt und den Betrieb des ausgezeichneten Saalbetriebes unseres Stadtcasinos im bisherigen Rahmen.

Die Kosten der Übernahme des Stadtcasinos basieren auf der Bilanz per 31.12.2002, auf den prognostizierten Betriebsverlusten 2003 und 2004 sowie auf dem Vorkaufsrecht zu Gunsten der Stadt. Sie belaufen

sich auf 370 000 Franken*. Notwendige betriebliche Nachbesserungen und Investitionen der nächsten Jahre verursachen Kosten von 1,1 Mio. Franken*.

Die jährliche Betriebsrechnung wird inskünftig in der Stadtrechnung ausgewiesen. Der Mietvertrag für Büroräumlichkeiten mit dem Kanton Thurgau, der Vertrag mit dem Pächter des Stadtcasinosaales, das Benützerreglement mit Tarifen und die bisherigen Personalkosten sind die Grundlagen für die Betriebsrechnung und für den Nettoaufwand von jährlich 175 000 Franken*. Der Frauenfelder Bevölkerung kann der Stadtcasinosaal nach der Übernahme weiterhin zu günstigen Konditionen zur Verfügung gestellt werden.

* geschätzte Zahlen nach heutigem Wissensstand

Vorgeschichte

1. Bau und Betriebsaufnahme

Einige weitsichtige und kulturell interessierte Einwohner unserer Stadt gründeten 1956 die Casino AG und erstellten an bester Lage am Bahnhofplatz einen Saalbau. Die damals bestehende Saalmisere in Frauenfeld wurde damit erfreulicherweise beendet. Etliche Jahre zuvor hatte die Kantonshauptstadt keinen Saal für anspruchsvolle kulturelle und gesellschaftliche Veranstaltungen.

Das Casino wurde 1959 in Betrieb genommen. Zwar war der Bauplatz von Anfang an räumlich etwas knapp bemessen, was jedoch die Qualität des Saales bezüglich Zweckmässigkeit, Akustik und technischen Möglichkeiten nicht beeinträchtigte. Das Konzept einer mittलगrossen Bühne bewährte sich für die Bedürfnisse der Stadt während der letzten 45 Jahre bestens.



Das Stadtcasino kurz nach seiner Betriebsaufnahme am 12. Januar 1959

2. Beiträge der Stadt

Säle sind in der Regel nicht Gewinn bringend, weder für die Besitzer noch für die Betreiber. So hatte auch die Casino AG von Anfang an Mühe, sich finanziell zu festigen. Die Stadt beteiligte sich mehrmals mit namhaften Sanierungsbeiträgen und jährlich wiederkehrenden Beiträgen, um den Betrieb sicherzustellen. Die Frauenfelder Bevölkerung stand stets hinter «ihrem» Casino und hiess die finanzielle Unterstützung des Saalbetriebes durch die Stadt gut.



Fassadenansicht vom Bahnhofplatz her im Februar 1983

1984 standen erstmals namhafte Investitionen zur Sicherung der Gebäudestruktur an. Die Casino AG konnte die finanziellen Mittel für diese umfassenden Arbeiten nicht aufbringen. Die Stadt übernahm mit 340 000 Franken die Aktienmehrheit; sie verfügte fortan über 760 der 1200 Aktienstimmen. Der erste Teil einer bis 1988 dauernden Sanie-

Vorgeschichte

rungsphase konnte damit finanziert werden.

In den Jahren 1985 bis 1988 folgten jeweils über die Sommermonate weitere Renovationen, die von der Stadt mit insgesamt 2 470 000 Franken und mit 600 000 Franken durch die Casino AG finanziert

wurden. Dank diesen Investitionen – insbesondere in die Sanierung der Gebäudehülle, der elektrischen Anlagen, der Küche und in die Kühl- und Kellereinrichtungen – konnte der Betrieb weiterhin sichergestellt werden. Einige gewichtige Sanierungsteile mussten aus finanziellen Gründen auf später verschoben werden.

Beiträge und Kredite der Stadt

Im Einzelnen handelt es sich dabei um die folgenden Investitionsbeiträge:

Jahr	Art der Unterstützung	Verwendung	Franken
1956	Gründungsbeitrag	Hypothek	500 000
1971	Investitionsbeitrag	Küche, Heizung/Warmwasser	120 000
1972	Investitionsbeitrag	Brandschutz, Lüftung	130 000
1974	Investitionsbeitrag	Nachtragskredit	98 000
1978	Investitionsbeitrag	Notausgang, Öltank	130 000
1985	Investitionsbeitrag	Dächer, Fassaden	490 000
1986	Investitionsbeitrag	Office, Lift, Reduit	740 000
1987	Investitionsbeitrag	Bühne, Licht, Ton	780 000
1988	Investitionsbeitrag	Foyer, Eingang, Kasse	460 000
1996	Beitrag an Anschaffungen	diverse	122 000
2001	Kredit, zinslos und unkündbar	Totalsanierung	5 270 000
Total			8 840 000

Ferner leistete die Stadt ab 1971 wiederkehrende Beiträge in der Höhe von anfänglich 10 000 Franken, ab 1975 20 000 Franken, ab 1979 40 000 Franken, ab 1982 48 000 Franken und seit 1985 80 000 Franken. 1984 erhöhte die Stadt durch den Zukauf von Aktien im Betrag von 340 000 Franken ihren Aktienanteil.

3. Sanierung und Umbauten 2000 und 2001

Am 21. Mai 2000 genehmigten die Stimmberechtigten der Stadt Frauenfeld einen unverzinslichen Kredit von maximal 5,27 Millionen Franken an die Casino AG für eine umfassende Sanierung des Stadtcasinos. In zwei Phasen, über die Sommermonate 2000 und 2001, wurden die öffentlichen Räume umgestaltet. Heute besitzt Frauenfeld wieder einen der modernst eingerichteten Säle der Ostschweiz, der sich auf hohem Niveau präsentiert.



So sieht das Stadtcasino heute aus: Nach den Verputz- und Malerarbeiten im Jahr 2001 erstrahlt die Fassade in neuem Glanz.

Ausführung

Am Anfang der Projektabwicklung konnten gegenüber dem Kostenvoranschlag erhebliche Einsparungen realisiert werden. Der Verwaltungsrat der Casino AG beschloss deshalb verschiedene Projektoptimierungen und Verbesserungen gegenüber dem Abstimmungsprojekt.

Am offiziellen Eröffnungsanlass vom 22. Oktober 2001 erklärte der Verwaltungsratspräsident der Casino AG, dass die Bauarbeiten im Rahmen des Kostenvoranschlags abgewickelt werden konnten.

Baubrechnung

Die Bauabrechnung des Architekten schloss aber mit 5,568 Mio. Franken, also rund 300 000 Franken oder 5,65% über dem Kostenvoranschlag ab. Darin sind 575 000 Franken zusätzliche Bauaufträge zur Optimierung des Projekts enthalten, die der Verwaltungsrat der Casino AG beschloss. Der Gemeinderat genehmigte in seiner Sitzung vom 9. April 2002 die Abrechnung über den unverzinslichen Kredit von 5,27 Mio. Franken an die Casino AG. Dieser wurde vertragsgemäss für die Sanierung des Saales und der öffentlichen Räume verwendet. Für die vom Verwaltungsrat beschlossenen Mehraufwendungen hatte die Gesellschaft die Mittel aufzubringen.

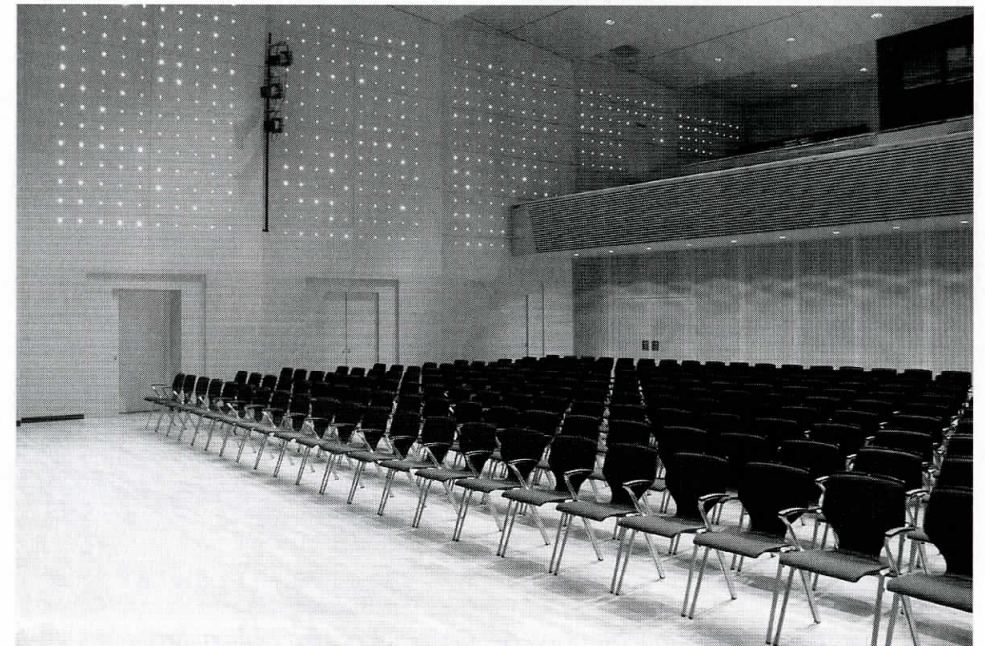
1. Mehrkosten der Sanierung

Ein vor der Projektierung abgewickelter Landerwerb, Anschaffungen wie neue Tische, neue Bestuhlung, neue Garderobeneinrichtungen, Maschinen und Unfallentschädigungen des Betriebs sowie die vorzeitige Ablösung des Mietvertrages der Firma Hugelshofer für das Reisebüro verursachten zusätzliche Kosten, die im Baukostenvoranschlag nicht enthalten waren. Daraus resultierte eine Überschreitung des von der Stadt bewilligten Kredites um 507 000 Franken. Diese Mehraufwendungen wollte der Verwaltungsrat während der nächsten Jahre über die Betriebsrechnung amortisieren.

2. Betriebsverlust 2002

Der Stadtrat wies mit seiner Botschaft vom 29. Februar 2000 den Gemeinderat darauf hin, dass der von der Stadt gewährte Kredit von 5,27 Millionen Franken unverzinslich sei und nicht amortisiert werden müsse. Da es sich für die Casino AG um eine Verbindlichkeit handelt, muss diese in deren Bilanz als Schuld ausgewiesen werden. Dies solange, bis ein formeller Forderungsverzicht erklärt wird.

Nach geltendem Aktienrecht müssen auf dem Anlagevermögen Abschreibungen vorgenommen werden, soweit sie nach allgemein anerkannten kaufmännischen Grundsätzen notwendig sind. Der notwendige Abschreibungsbedarf des An-



Mit der Sanierung des Stadtcasinos wurde eine neue Saalbestuhlung eingerichtet, die dem dezenten Farbkonzept entspricht.

Finanzielle Situation der Casino AG

lagevermögens der Casino AG beläuft sich auf jährlich rund 190 000 Franken, der zu Lasten der Gesellschaft geht.

Dieser unvorhergesehene Abschreibungsbedarf und andere Aufwendungen führten im Jahr 2002, nach Abzug des einmaligen Beitrags aus dem Lotteriefonds von 120 000 Franken, zu einem Jahresverlust der Casino AG von rund 166 000 Franken. Das Aktienkapital der Casino AG war somit per 31.12.2002 zur Hälfte nicht mehr gedeckt.

Nach OR 725 Abs. 1 musste der Verwaltungsrat der Casino AG der Generalversammlung vom 18. Juni 2003 Sanierungsmassnahmen zur Behebung des Kapitalverlustes beantragen.



Die optimierten Bühneneinrichtungen genügen selbst den hohen Anforderungen für Direktübertragungen des Schweizer Fernsehens. Die Steuerung für Ton, Licht und Lüftung erfolgt aus einer Regiekabine.

3. Höhere Betriebskosten

Personalkosten

Das Jahr 2002 erlaubte der Casino AG erstmals, über ein volles Betriebsjahr die Betriebskosten zu beurteilen. Es zeigte sich, dass sich mit dem verbesserten Angebot auch die prognostizierten Kosten erhöhten. Der Verwaltungsrat ist ursprünglich davon ausgegangen, dass der Technische Betrieb mit einer Person als Haus- und Bühnenmeister zu bewältigen sei. Diese Annahme war zu optimistisch. Nebst den oft doppelt zu besetzenden Bühnen- und Regieassistenzen, die von Dritten erbracht und weiterverrechnet werden, müssen zusätzlich rund 50 Stellenprozente für Reinigung und Bereitstellung der Räumlichkeiten eingesetzt werden.

Finanzielle Situation der Casino AG

Übrige Kosten

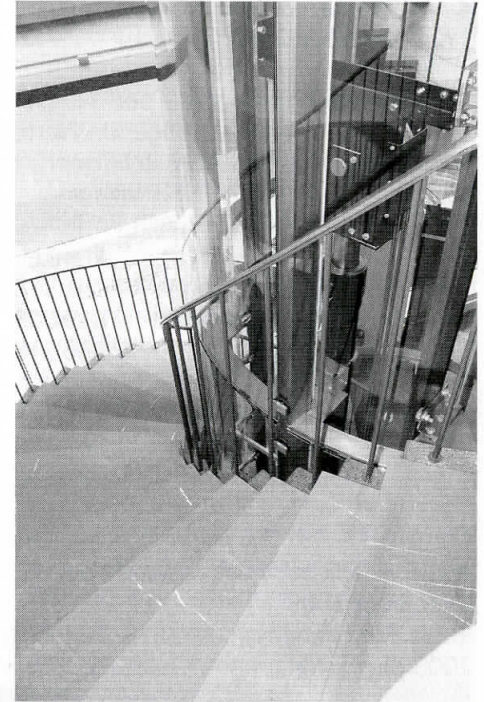
Die neuen technischen Einrichtungen erfordern einen höheren Unterhaltsaufwand. Verschiedene Serviceabonnemente sind zusätzlich nötig. Die Heizung bzw. die Klimatisierung des Saales verursacht gegenüber früher einen höheren Energieaufwand, obwohl mit den neuen Isolationsverglasungen frühere Wärme- bzw. Kälteverluste minimiert werden können.

Massnahmen der Casino AG

Der Verwaltungsrat der Casino AG reagierte mit folgenden Massnahmen auf die finanzielle Situation:

- Die Mietverträge mit dem Kanton für die Bürogeschosse und mit dem Coiffeur für den Salon im Erdgeschoss wurden den aktuellen Gegebenheiten angepasst.
- Ein neuer Pachtvertrag nimmt die veränderten Rahmenbedingungen auf.
- Die Benützungsgebühren wurden erhöht, wobei diese Preisanpassung für die einheimischen Benutzer sehr moderat ausfällt.
- Ein Organisations-, ein Betriebs- und ein Benützungsreglement mit Tarifblatt wurden als Grundlagen für die zukünftige Arbeit geschaffen.

Nicht alle vom Verwaltungsrat beschlossenen Massnahmen konnten bereits umgesetzt werden. Mit den bisher realisierten Massnahmen konnte die Betriebsrechnung zwar verbessert, aber nicht ausgeglichen werden. Amortisationen, Abschreibungen und unvorhergesehene Ereignisse sind in der Betriebsrechnung nicht berücksichtigt.



Der teilweise Neubau und die Anpassung der Fluchtwege entsprechen den aktuellen gesetzlichen Erfordernissen. Ein behindertengerechter Lift führt vom Keller bis zur Galerie.

4. Bilanz der Casino AG per 31. Dezember 2002

Die Bilanz der Casino AG per 31. Dezember 2002 weist nachfolgende Werte aus, die durch die Revisionsstelle geprüft sind.

		Franken
Aktiven	Umlaufvermögen	161 318
	Anlagevermögen	7 819 000
	Total	7 980 318
Passiven	Fremdkapital	7 718 185
	Eigenkapital	262 133
	Total	7 980 318

Voraussichtliche Abschlusswerte per 31. Dezember 2003
(Basis Zwischenabschluss 30. September 2003 plus Schätzung 4. Quartal 2003)

		Franken
Aktiven	Umlaufvermögen	86 701
	Anlagevermögen	7 664 000
	Total	7 750 701
Passiven	Fremdkapital	7 751 837
	Eigenkapital	- 1 136
	Total	7 750 701

5. Sanierungserwägungen der Casino AG

Der Verwaltungsrat der Casino AG prüfte verschiedene Möglichkeiten zur Sanierung der Gesellschaft. Dabei kam er zu folgenden Ergebnissen, die an der Generalversammlung vom 18. Juni 2003 vorgestellt wurden:

- *Erhöhung des städtischen Beitrags.* Dies könnte zu einem positiven Rechnungsabschluss führen. Beurteilung des Verwaltungsrates: Die Beiträge könnten als Zuschuss eingestuft werden und würden mit einer Emissionsabgabe des Bundes von 1% belegt. Zudem bewirken diese Beiträge eine Vorsteuerkürzung bei der Mehrwertsteuer. Ausserdem würde diese Lösung bei der Stadt und bei der Casino AG insgesamt zu einer doppelten Belastung in der Abschreibung der Investitionen führen. Es handelt sich also um eine schlechte Lösung, weil zusätzliche Kosten ohne positive Resultate anfallen würden.
- *Verzicht der Stadt auf ihr Darlehen* mittels einmaligem oder jährlich wiederkehrendem Forderungsverzicht in der Grössenordnung der Amortisationsquoten. Dies käme einer Umwandlung des Kredites in einen Investitionsbeitrag gleich. Beurteilung des Verwaltungsrates: Die Umwandlung könnte als Zuschuss eingestuft und mit der Emissionsabgabe von 1% belegt werden. Das Problem der ungenügenden Ertragslage bleibt weiterhin bestehen. Es handelt sich insofern um eine schlechte Lösung, als die Abhängigkeit von höheren jährlichen Beiträgen der Stadt bestehen bleibt.
- *Übernahme der Liegenschaft und aller damit zusammenhängenden Kosten durch die Stadt,* Verpachtung an die Casino AG und Weiterführung der Aktiengesellschaft als Betriebsgesellschaft. Beurteilung des Verwaltungsrates: Je nach Situation, ob die Mieterträge des

Stadtcasinos in die Kasse der Casino AG oder an die Stadt fliessen, bleibt das Problem der ungenügenden Ertragslage. Die Rechtfertigung zur Weiterführung der Gesellschaft wird fragwürdig. Es handelt sich auch deshalb um eine schlechte Lösung, weil dabei auf Seiten der Stadt wie auf Seiten der Casino AG Verwaltungsaufwand anfällt.

- *Umwandlung des Darlehens der Stadt in Aktienkapital.* Beurteilung des Verwaltungsrates: Die Emissionsabgabe von 1% und jährlich wiederkehrende Kapitalsteuern von rund 25 000 Franken belasten die Rechnung. Damit entstehen für die Gesellschaft unnötige Kosten, die die Rechnung über die Jahre erheblich belasten.

- *Auflösung der Gesellschaft* und Weiterführung als gemeindeeigenen Betrieb. Beurteilung des Verwaltungsrates: Die Liegenschaft geht über ins Verwaltungsvermögen der Stadt Frauenfeld. Die Steuerpflicht und verschiedene administrative Aufwendungen entfallen.

Der Stadtrat sprach sich schon an der Generalversammlung vom 18. Juni 2003 für die Auflösung der Gesellschaft und die Weiterführung des Stadtcasinos als gemeindeeigenen Betrieb aus. Die Stadt kann auf Grund der realistischen Prognose zur Betriebsrechnung und des vergleichsweise günstigen Übernahmepreises die Weiterführung des Stadtcasinos verkraften. Sie kann auch die Weiterführung der bestehenden Anstellungsverhältnisse und des bestehenden Pachtverhältnisses gewährleisten.



Das geräumige Foyer mit seiner grosszügigen Eingangspartie eignet sich bestens für Apéros und Empfänge.

Übernahmepreis

1. Beschluss der a.o. Generalversammlung der Casino AG vom 20. November 2003

An der ausserordentlichen Generalversammlung vom 20. November 2003 beschlossen die Aktionäre der Casino AG, die Gesellschaft aufzulösen und alle Ak-

tiven und Passiven an die Stadt Frauenfeld abzutreten. Vorbehalten bleibt die Zustimmung des Gemeinderates und der Stimmberechtigten der Stadt Frauenfeld. Daraus ergibt sich für die Stadt Frauenfeld ein Übernahmepreis von voraussichtlich 370 000 Franken.

2. Übernahmepreis

Abschlusswerte per 31.12.2002

Aktiven Franken
7 980 000

Passiven (Fremdkapital Dritte):

– Schulden aus Lieferungen und Leistungen, kurzfristige Verbindlichkeiten, passive Rechnungsabgrenzung	120 000	
– Bankschulden	273 000	–393 000
Netto-Aktiven		7 587 000

Zahlung (Abgeltung) der Netto-Aktiven durch:

– Baukredit Stadt Frauenfeld	5 270 000	
– Darlehen Stadt Frauenfeld (aufgenommen von der Stadt wegen günstigeren Konditionen)	1 250 000	
– Hypothek Stadt Frauenfeld	500 000	
– Kontokorrent Stadt Frauenfeld	306 000	–7 326 000

Zwischentotal (Eigenkapital der Casino AG vom 31. Dezember 2002) 261 000

voraussichtliche Betriebsverluste 2003/2004 und Auflösungskosten:

– Betriebsverlust 2003	– 263 000	
– Betriebsverlust 2004 (Januar – Mai)	– 108 000	
– Rückzahlung MWST-Vorsteuerabzug	– 120 000	
– Kosten Auflösung der Gesellschaft	– 35 000	
– Unvorhergesehenes	– 105 000	– 631 000

voraussichtlicher Übernahmepreis per 31. Mai 2004 370 000

Der Aktienkapitalanteil der Stadt von nominal 380 000 Franken ist heute wertlos. Er ist in der Bilanz der Stadt schon seit Jahren auf einen Franken abgeschrieben.

Übernahmepreis

Verkehrswert

Der Verkehrswert der Liegenschaft ist schwer eruierbar, da es sich beim Stadtcasino um ein Objekt mit öffentlicher Zweckbestimmung handelt. Der Brandversicherungswert des Stadtcasinos inkl. Einrichtungen beträgt 13 372 000 Franken; in der Bilanz 2002 ist die Liegenschaft mit 7 819 000 Franken eingesetzt.

Die Übernahme des Stadtcasinos zu einem städtischen Betrieb erfolgt in Anwendung des am 23. November 1984 stipulierten und noch immer verbindlichen Vorkaufsrechts, wonach alle bisherigen und zukünftigen Investitionen der Stadt vom Kaufpreis in Abzug gebracht werden.



Die Einrichtungen für tontechnisch einwandfreie Darbietungen im grossen Casinoaal sind auf dem neuesten Stand.

Nachbesserungen

1. Erfahrungen im Betrieb

Betrieb ab Oktober 1986

Nach etwas mehr als einem Jahr provisorischem Überbrückungsbetrieb übernahm das heutige Pächterehepaar Richard und Martha Weber am 1. Oktober 1987 den Betrieb des Stadtcasinos. Bis zur Sanierung 2000/2001 führten sie den Betrieb in Gesamtregie. Der Saalbetrieb inklusive die Bereitstellung, die Reinigung, die technische Wartung und die gesamte Gastronomie wurde durch sie betreut. Diese Arbeiten wurden mit einem tieferen Mietzins abgegolten.

Organisation und Betrieb ab November 2000

Ab Herbst 2000, nach Wiederaufnahme des Betriebs im Anschluss an die Phase 1 der Sanierung, änderte der Verwaltungsrat auf Wunsch des Pächters das Betriebskonzept. Die Bereiche «Gastronomie» und «Technischer Betrieb» wurden grundsätzlich voneinander getrennt.

Die Gastronomie beinhaltet die gesamte Vorbereitung der Anlässe – von der Terminplanung, der Bestimmung des Service- und Leistungsangebots über die Bestuhlungsplanung und das Sicherheitsaufgebot bis zur Rechnungsstellung. Das ist ein äusserst vielfältiges und anspruchsvolles Aufgabengebiet.



Das Stadtcasino Frauenfeld ist bezüglich Gastronomie das führende Saalunternehmen der Ostschweiz.

Nachbesserungen

Der Technische Betrieb stellt in Absprache die entsprechend notwendigen Infrastrukturen im Bestellverfahren bereit und gewährleistet den Einsatz der technischen Einrichtungen des Saals und der Bühne mit ihren Hinterräumen während der Benützung. Durch die neue, aber auch komplexere Technik im Bühnenbereich ist die Betreuung und die Wartung aufwändiger.

Aufwändiger geworden ist aber auch die Reinigung des ganzen Objekts, sind doch wesentlich mehr Glas- und Spiegelflächen vorhanden, und das ganze Objekt ist durchgehend heller ausgestattet und somit für die Sichtbarkeit von Staub und Schmutz anfälliger geworden. Diese Arbeiten wurden im Vorfeld der Umstellung des Betriebskonzepts unterschätzt.

Betriebsleitung

Der Verwaltungsrat der Casino AG übertrug dem Präsidenten auch die Betriebsleitung, was zwar sehr kostengünstig, aber nicht optimal war. Strategische und operative Entscheide sind für den Verwaltungsratspräsidenten bzw. Betriebsleiter oft schwer trennbar, was zu Kompetenzschwierigkeiten führen kann.

Benutzerfreundlichkeit

Für die Benützer und die Gäste ist das Angebot im Stadtcasino nach der baulichen Sanierung wesentlich attraktiver geworden. Die Voraussetzungen bezüglich repräsentativer Räume, technischer Ausstattung und die daraus entstandenen Möglichkeiten sind nicht mehr ver-

gleichbar mit den früheren Zuständen. In gastronomischer wie betrieblicher Hinsicht bekommt das Stadtcasino von Kunden und Benützern sehr viel Lob zugesprochen. Die Zahl der Veranstaltungen ist steigend; das Betriebskonzept bewährt sich.

2. Nachbesserungen und zukünftige Investitionen

Es hat sich in den letzten Betriebsmonaten seit der Sanierung 2000/2001 gezeigt, dass gewisse Nachbesserungen am Bau auszuführen sind, welche die Casino AG nicht mehr im Rahmen der Sanierungsarbeiten ausführen konnte oder wollte.

Einige dringende Pendenzen werden noch durch die Casino AG bis zur Eigentumsübertragung an die Stadt erledigt. Die Mehrzahl der baulichen Nachbesserungen werden wegen der prekären Finanzlage der Casino AG aber erst nach der Übernahme ausgeführt. In den nächsten Jahren müssen vorwiegend Sanierungen im Bereich der fremdvermieteten oberen Stockwerke samt Lift, Treppenhaus und Eingangsbereich zum Geschäftshausteil ausgeführt werden. Es handelt sich dabei um folgende Massnahmen und Kosten, welche auf die künftigen Eigentümer des Stadtcasinos zukommen:

Nachbesserungen

Sache	Nachbesserung 2004	Investitionen der nächsten Jahre
	Franken	Franken
Gebäudeunterhalt	179 000	470 000
Einrichtungen Saal und Bühne	81 000	130 000
Gastronomie	90 000	150 000
Total	350 000	750 000

3. Krediterteilungen

Die künftige Eigentümerin des Stadtcasinos, die Stadt, hat somit mit einmaligen Kosten für Nachbesserungen von 350 000 Franken (zulasten der Rechnung 2004) zu rechnen. Im Weiteren werden in den nächsten Jahren Investitionen von ca. 750 000 Franken dazukommen. Den erforderlichen Kredit für die Nachbesserungen wird der Stadtrat dem Ge-

meinderat nach der Übernahme des Stadtcasinos mit einer besonderen Vorlage beantragen. Die künftigen Investitionen, die voraussichtlich in den Jahren 2005 bis 2008 auszuführen sind, werden über die Gemeindevoranschläge der nächsten Jahre den Stimmberechtigten unterbreitet.

Künftige Organisation

1. Organisatorische Eingliederung in die Stadtverwaltung

Es ist vorgesehen, das Stadtcasino der städtischen Abteilung Zentralverwaltung und Finanzen einzugliedern und damit dem Stadtammann als politisch zuständiger Instanz zu unterstellen.

Die Verwaltung und das Controlling von Liegenschaft und Betrieb wird einem vom Stadtrat eingesetzten Bau- und Betriebsfachmann im Auftragsverhältnis übertragen. Der Zeitaufwand für diese Funktion entspricht rund 15 Stellenprozenten.

2. Buchhaltung, Unterhalt und Reinigung

Die Finanzbuchhaltung der Casino AG wurde schon bisher durch das städtische Finanzamt ausgeführt. An dieser Regelung soll grundsätzlich nichts geändert werden. Die Rechnung des Stadtcasinos wird in die Rechnung der Stadtverwaltung und ihrer Betriebe integriert werden.

Künftige Organisation

Unterhalt und Reinigung sowie der Bühnenmeisterdienst werden heute durch einen ehemaligen Mitarbeiter des städtischen Werkhofs und verschiedene Hilfskräfte als Angestellte der Casino AG ausgeführt. Nach der Übernahme werden diese Arbeiten von den gleichen Personen, aber als Angestellte der Stadt, erledigt. Dies bedingt, dass der Stellenplan der Stadt in diesem Bereich um 100 Stellenprozente aufgestockt wird. Die Kostenneutralität bleibt dabei gewahrt.

3. Saalbetrieb durch den Pächter

Die Saalvermietung und der Saalbetrieb sollen weiterhin dem Pächterehepaar Richard und Martha Weber gemäss gel-

tendem Pachtvertrag überlassen bleiben. Sie haben ihre Absicht zur Fortführung des Pachtverhältnisses auf absehbare Zeit signalisiert, sodass eine gewisse Kontinuität im bisher bewährten Saalbetrieb gewährleistet sein dürfte.

Für die Überlassung des Casinosaales bezahlt der Pächter 10 % des Gastronomie-Umsatzes. An der bisherigen Regelung bezüglich der Saalbenützung durch örtliche Vereine und durch die kulturellen Veranstalter wie Theaterverein oder Konzertgemeinde wird festgehalten. Der Pächter ist verpflichtet, den Saal für solche Zwecke, insbesondere auch für Vereinsanlässe, politische Versammlungen und dergleichen, in einem angemessenen Rahmen zur Verfügung zu stellen.



Das Stadtcasino steht allen Altersgruppen offen. Im grossen Saal finden Delegiertenversammlungen, Konferenzen, Theater- und Konzertvorführungen, Familien- und Vereinsfeste, Bankette und Jubiläumsanlässe statt. Sowohl Senioren als auch Jungbürger schätzen die Benutzerfreundlichkeit des Saales.

Betriebskosten nach Übernahme

Die finanzielle Zukunft des Stadtcasinos als städtischer Betrieb sieht ab 2005 aufgrund der Zahlen 2002 der Casino AG wie folgt aus:

	Aufwand	Ertrag
Nettoaufwand	Franken 455 000	Franken 280 000 175 000
Personalaufwand Betrieb, Verwaltung und Liegenschaften	210 000	
Büromaterial, Drucksachen, Fachliteratur	5 000	
Wasser, Energie, Heizung	45 000	
Verbrauchsmaterialien	10 000	
Baulicher Unterhalt	80 000	
Unterhalt Einrichtungen, Geräte, Maschinen	50 000	
Sach- und Haftpflichtversicherungen (inkl. Gebäudeversicherung)	25 000	
Dienstleistungen Dritter, Gebühren, Telefon, Porti, Werbung	20 000	
Übriger Sachaufwand	10 000	
Mietzinsen Büros, Coiffeursalons		122 000
Erträge aus dem Casinobetrieb		152 000
Heiz- und Nebenkostenanteile Mieter		6 000

Wie bei den städtischen Anlagen der anderen Verwaltungszweige werden keine internen Belastungen für Abschreibungen, Zinsen, Verwaltungs- und Rechnungsprüfungskosten vorgenommen.

Die Betriebskosten für das Jahr 2004 bewegen sich nach der Übernahme per 1. Juni 2004 anteilmässig im ähnlichen Rahmen.

Was geschieht bei Ablehnung der Vorlage?

Sollte diese Vorlage von den Stimmberechtigten abgelehnt werden, ergibt sich für die Casino AG nur noch die Möglichkeit, einen Geldgeber zu suchen. Dieser muss bereit sein, das Eigenkapital auf den notwendigen Betrag aufzustocken und die Deckung des Betriebsdefizits zu übernehmen. Bekanntermassen finden sich aber für die Finanzierung von Saalbetrieben nur selten private Geldgeber.

So dürfte auf der Hand liegen, dass die Casino AG ihre Bilanz unverzüglich beim Bezirksgerichtspräsidium Frauenfeld deponieren müsste, was den Konkurs und damit voraussichtlich auch die Stilllegung des Saalbetriebs zur Folge hätte.

Schlussbemerkungen

Sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Das Stadtcasino Frauenfeld erfüllt im Kultur- und Freizeitangebot der Stadt Frauenfeld eine wichtige Aufgabe. Die Casino AG hat das Gebäude erstellt und jahrelang unter grossem Einsatz betrieben. Leider ist sie finanziell nicht mehr in der Lage, den Betrieb weiterzuführen. Die Stadt kann aufgrund der realistischen Prognose zur Betriebsrechnung und des vergleichsweise günstigen Über-

nahmepreises die Weiterführung des Stadtcasinos verkraften. Ermöglichen Sie durch Ihre Zustimmung die Übernahme der Aktiven und Passiven der Casino AG per 1. Juni 2004 und die Weiterführung des Stadtcasinos im bisherigen Rahmen als städtischen Betrieb. Tragen Sie dazu bei, dass diese «Visitenkarte» unserer Stadt erhalten bleibt!

Frauenfeld, 21. Januar 2004

Stadtrat und Gemeinderat



Ulmenstrasse 76
8500 Frauenfeld
+41 52 722.42.14
info@novus-engineering.ch

Casino Frauenfeld
Bahnhofplatz 76b
8500 Frauenfeld

484 / Protokoll 2



05.07.2021 R. Keller / M. Meier

Stellungnahme Rauchversuch Lüftungsanlagen vom 25.05.21

Anneler Christoph	Stadt Frauenfeld	StadtF	<input type="checkbox"/> 052 724.12.99	christoph.anneler@stadtfrauenfeld.ch
Steiner Bachmann Shariel	Stadt Frauenfeld	StadtF	<input type="checkbox"/> 052 721.40.41	shariel.steiner@stadtfrauenfeld.ch



Erkenntnisse Rauchversuche:

Der durchgeführte Rauchversuch hat eindeutig gezeigt, dass ein Teil der über die Deckenschlitzauslässe zugeführten Zuluft, bereits nach kurzer Zeit über die Deckenleuchten abgesogen wird. Die Zuluft ist teilweise nicht bis in den Aufenthaltsbereich vorgedrungen ($T_{ZUL} \sim 19^{\circ}C$).

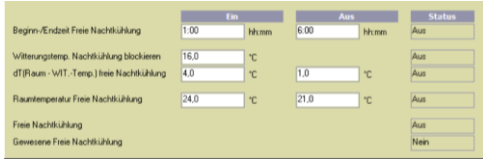
Bei einer Zulufttemperatur von $15^{\circ}C$ ($\Delta T \sim 7K$) strömte die Zuluft deutlich schneller Richtung Aufenthaltsbereich. Trotzdem war die Abluftströmung durch die Leuchten immer noch deutlich sichtbar. Die Abluftströmung über die seitlichen Einlässe, war, aufgrund der bereits erfolgten Durchmischung mit der Raumluft, nicht mehr erkennbar.

Die kalten Luftströmungen waren im Bereich der Galerie gut spürbar.

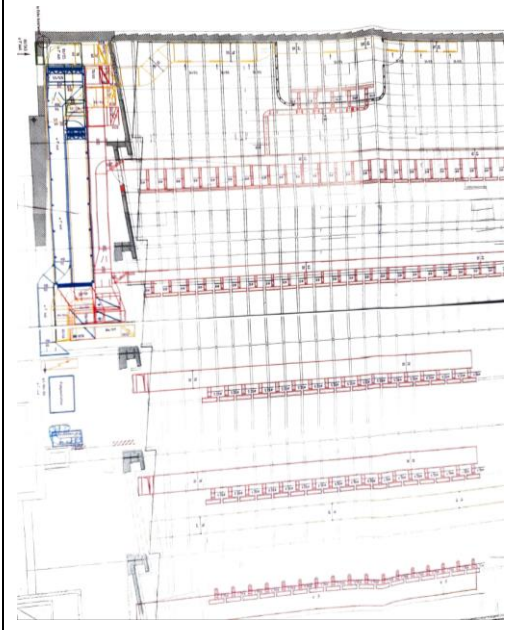
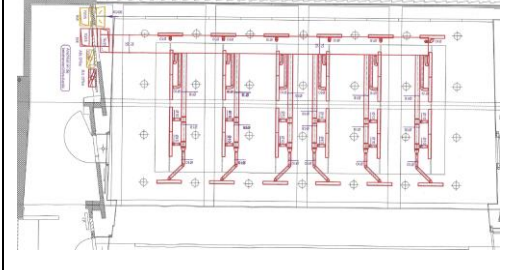
Diese Zugerscheinungen wurden auch von Besuchern des Casinos festgestellt und als unbehaglich empfunden.

Die Zulufttemperatur sollte, um die Behaglichkeit zu erhöhen, auf minimal $18^{\circ}C$ erhöht werden.

Casino Frauenfeld	8500 Frauenfeld	Stellungnahme Rauchversuch
-------------------	-----------------	-------------------------------

	<p>Programmierung Nachtauskühlung:</p> <p>Die Kosten für die Programmierung der Nachtauskühlung durch die Firma Engie, werden sich gemäss Abschätzung von Herrn Bättschmann auf ca. 1'500 – 2'000 Fr. belaufen. Es werden die Lüftungsanlage Casino und die Lüftungsanlage Bühne programmiert.</p> <p>Die Nachtauskühlung ist für die Lüftungsanlagen Saal und Bühne folgendermassen programmiert: Da kein festes Zeitprogramm definiert ist, wurde diese Funktion über einen Ferienschalter in der Bedienung gekoppelt. Wenn die Nachtauskühlung gebraucht wird, kann der Schalter auf „EIN“ gestellt werden, sind keine Anlässe geplant, wird der Schalter auf „AUS“ gestellt.</p> <p>Der Ventilator wird in Betrieb gesetzt, wenn die Raumtemperatur zwischen einer Zeiteinstellung in der Nacht (01.00- 06.00 Uhr) über einen eingestellten Wert (24°C) steigt. Die Witterungstemperatur muss dabei um eine einzustellende dT-Grenze (4 K) niedriger sein. Die Regelung geht wieder ausser Betrieb, wenn die Raumtemperatur einen eingestellten niedrigeren Wert (21°C) erreicht oder die eingestellte dT (1 K) zu klein wird. Die freie Nachtkühlung wird blockiert, wenn die Witterungstemperatur unter einen eingestellten Wert fällt (16°C).</p>
	<p>Empfehlung Installation von Luftqualitätsfühler:</p> <p>Da bis anhin die Stufen der Lüftungsanlagen manuell verstellt werden müssen, empfehlen wir den Einbau von Luftqualitätsfühlern. Bei Verschlechterung der Luftqualität wird die Lüftungsstufe automatisch erhöht. Die Kosten für die Umrüstung werden direkt von Engie angegeben.</p>

Casino Frauenfeld	8500 Frauenfeld	Stellungnahme Rauchversuch
-------------------	-----------------	-------------------------------

	<p>Bestehendes Lüftungskonzept „Grosser Saal“:</p> <p>Nach den Rauchversuchen wurden uns die Pläne der bestehenden Lüftungsinstallation zur Verfügung gestellt.</p> <p>Aus diesen geht hervor, dass es mit dem bestehenden Lüftungskonzept nicht möglich ist, die Situation zu verbessern. Dies wäre nur mit grossen Umbauarbeiten und hohen Investitionskosten möglich.</p> <p>Wie aus den Lüftungsplänen ersichtlich ist, wird die Zuluft über die Schlitzauslässe in der Decke eingeblasen. Die Abluft wird über den in der Doppeldecke installierten Kanal an der Rückwand der Empore abgesogen. Ein Teil wird zudem noch über die Seitenwände abgeführt. Die dazumals geplanten Abluftmengen sind aus den Plänen nicht ersichtlich.</p>
	<p>Lüftungskonzept „kleiner Saal“:</p> <p>Die Zuluft wird im kleinen Saal ebenfalls über Schlitzauslässe eingeblasen. Die Absaugung der Abluft erfolgt einzig in der hinteren linken Ecke.</p> <p>Welche Gründe zum gewählten Lüftungskonzept geführt haben, sind uns nicht bekannt.</p>
	<p>Fazit:</p> <p>Mehr als die Programmierung der Nachtauskühlung sowie einer Nachrüstung der Steuerung mit Luftqualitätsfühlern kann ohne grosse Umbauarbeiten für die Verbesserung der Behaglichkeit im Saal des Casinos nicht getan werden. Zudem sollte im Betrieb die Zulufttemperatur von 18°C nicht unterschritten werden.</p>

Objektauswertung



Stammdaten

Gebäudenummer	24 1 1481
Identifikation	
Bezeichnung	Restaurant / Theatersaal Geschäftshaus
Strasse/Nr.	Bahnhofplatz 76
PLZ/Ort	8501 Frauenfeld
Land	Schweiz
Objektmanager	B&H
Portfoliomanager	
Bauteilset	Bürogebäude komplex
Gebäudeart	
Gebäudetyp	
Frei1	Energie
Frei2	
Frei3	
Frei4	
Strategie	Normal

Versicherungswert	13712 kCHF	Jahr	2012
Korrekturfaktor	1.00		
nicht versicherte Teile (+)	0 kCHF	Jahr	0
Fremdeigentum (-)	0 kCHF	Jahr	0

Baujahr	1959
Volumen	17315 m3
Fläche	0 m2

Datenerhebung am Objekt

Aufnahme durch: D. Sigg (B&H)

Aufnahmedatum: 26.09.18

Mutation durch:

Mutationsdatum:

Bauteile	Beschreibung	Nutzwert	Belastung	Widerstand	Jahr Bewertung	Wertung	Anteil
massiver Rohbau	Beton, Mauerwerk,				2018	0.90	31
übriger Rohbau	Kunststeinbelag, Steinbelag				2018	0.90	2
Steildach	Blech, Spengler Cu				2018	0.85	8
Flachdach	Gartenplatten begehbar, abgedichtet nicht einsehbar				2018	0.80	2
Fassade	Anstiche auf Verputz, Anstriche Oberfläche				2018	0.80	8
Fenster	Holz Metall 99, IV Metall 02, Holz Metall 05, Sonnenstoren			+	2018	0.85	6
Starkstrom-Anlagen	HV, UV 14, FI Beleuchtung				2018	0.85	10
Schwachstrom-Anlagen	BMA, Notlichtanlage 04				2018	0.85	2
Wärmeerzeugung	Gasheizung 2006, Antriebe, Ventile				2018	0.78	1
Wärmeverteilung	Verteilbalken, Radiatoren				2018	0.85	4
Zentrale Lufttechn. Anlagen	Monoblock Theatersaal 2001, Lüftung Theaterbar, Abluft WC/ Duschen				2018	0.85	2
Verteilnetz Lufttechn. Anlagen	Blechkanal				2018	0.90	1
Sanitär	Apparate: WC Anlagen D&H 15/01, Boiler 2007, Leitungen: Abwasser PE, Guss, Sprinkleranlage Bühne, HV verzinkt, Messing				2018	0.85	4
Transportanlagen	3x Personenlift, Küchenlift 15, Autolift				2018	0.85	3
Innenausbau Substanz	Keramikplatten, Metallarbeiten, Gipsarbeiten, Holzarbeiten, Teeküche				2018	0.80	11
Innenausbau Oberflächen	Anstriche, Teppich, Oberfläche Linoleum				2018	0.80	6
Disponibel langlebig					2018	0.00	0
Disponibel mittel	Übrige Technik			-	2018	0.85	1
Disponibel kurzlebig					2018	0.00	0
Total					-	-	102

Bemerkungen

Mitbewertet:

- Autolift mit Personenbegleitung
- 3 Personenlifte

Nicht bewertet:

- Betriebseinrichtungen
- Mietereinrichtungen
- Ladeneinrichtungen
- Garderobenanlagen mit Korpus
- Baranlagen inkl. Einrichtungen Reduit
- Hinweisschilder Foyer
- Tiefkühlzellen
- Kühlaggregate und Kompressoren
- Kücheneinrichtungen
- Bühnenbeleuchtung
- Seilzüge
- Vorhänge
- 2 Hebebühnen
- Einrichtungen Regiekabine
- Bühnensteuerungen
- Bühnenlüftung
- Lautsprecheranlagen
- Saalbestuhlung
- Aussenbeschriftung
- Reklamen
- EDV-Anlagen

Objektauswertung

Auswertungen

bis 2017 indexiert; anschliessend mit 0.00 % Teuerung

Laufzeit: 25 Jahre / Teuerung: 0.00 % / Zinssatz: 1.00 % / IS Qualität: 100 % / IH Qualität: 100 % / IH Eigenaufwand: 100 %

Neuwert	13293	im Jahr 2018
Neuwert pro Volumen	768 CHF/m3 SIA	

Baulicher Zustand im Auswertungsjahr	Z/N	Instandsetzung	Nutzwert Zeitpunkt	Kosten
massiver Rohbau	0.90	Flachdach	2021	221
übriger Rohbau	0.90	Schwachstrom-Anlagen	2025	202
Steildach	0.85	Innenausbau Oberflächen	2026	646
Flachdach	0.80	Wärmeerzeugung	2030	115
Fassade	0.80	Sanitär	2030	443
Fenster	0.85	Innenausbau Substanz	2031	1153
Starkstrom-Anlagen	0.85	Disponibel mittel	2031	109
Schwachstrom-Anlagen	0.85	Fassade	2033	851
Wärmeerzeugung	0.78	Starkstrom-Anlagen	2034	1018
Wärmeverteilung	0.85	Zentrale Lufttechn. Anlagen	2034	204
Zentrale Lufttechn. Anlagen	0.85	Transportanlagen	2034	324
Verteilnetz Lufttechn. Anlagen	0.90	Fenster	2037	638
Sanitär	0.85	Steildach	2038	845
Transportanlagen	0.85	Wärmeverteilung	2038	443
Innenausbau Substanz	0.80	Flachdach	2041	215
Innenausbau Oberflächen	0.80			
Disponibel langlebig	0.00	Total in den nächsten 25 Jahren		7426
Disponibel mittel	0.85			
Disponibel kurzlebig	0.00			
Gesamtes Gebäude	0.85 *	Instandsetzung (Annuität)		288 pro Jahr
Zustandswert	11336	Instandhaltung (Annuität)		182 pro Jahr

* Wertung	Beurteilung	Handlungsbedarf
Guter bis sehr guter Zustand	Guter bis sehr guter Zustand	Laufenden Unterhalt (IH) sicherstellen.

alle Werte und Kosten in 1000 CHF / Kosten gemäss Methodik Stratus

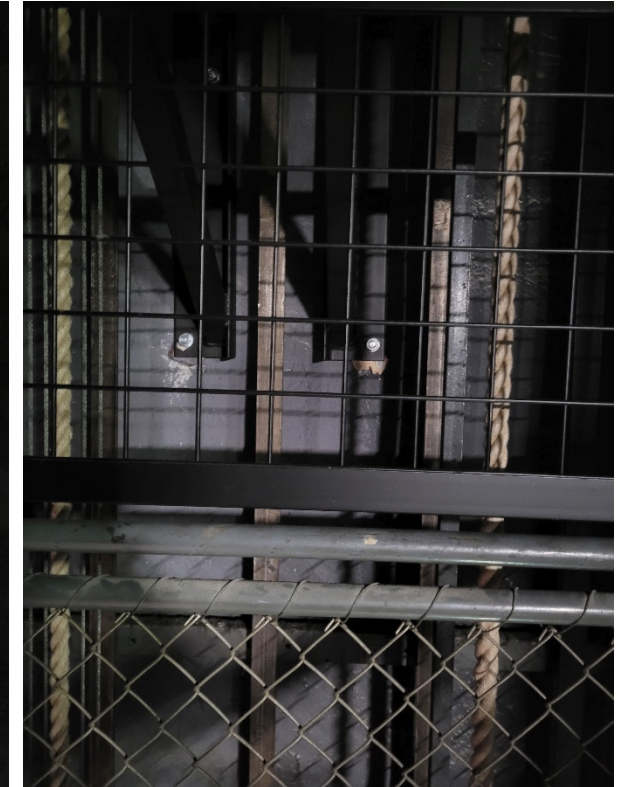
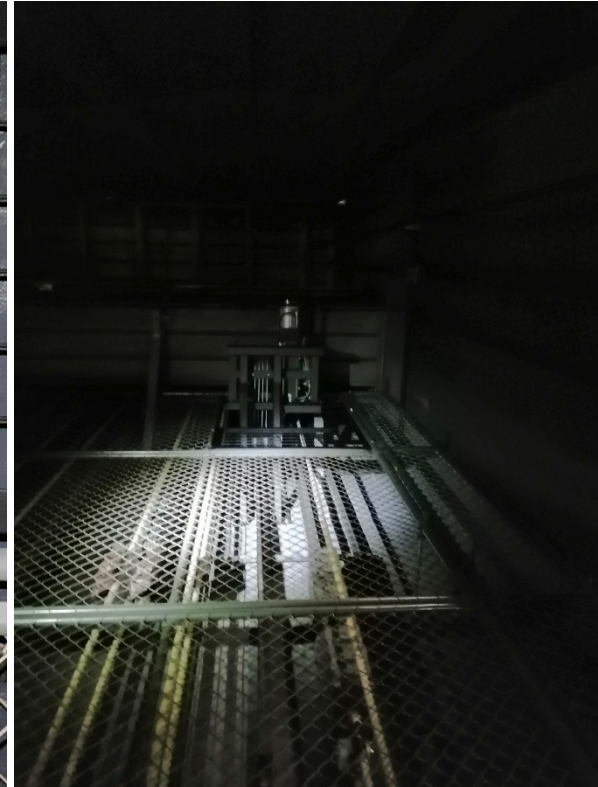
Fassaden



Bühnentechnik



Bühnentechnik 2/2



Haustechnik



Untergeschoss



Bausubstanz



Installationen

