



## Botschaft

Datum 6. Februar 2018

Nr. 30

### **Erteilung eines Baurechts an die Stiftung Sandhalle für die Erstellung einer Beachvolleyball-Anlage auf der Kleinen Allmend**

Frau Präsidentin

Sehr geehrte Damen und Herren

#### **1. Ausgangslage**

Im Oktober 2017 stellte die Frauenfelder Stiftung Sandhalle, vertreten durch Markus Müller, bei der Stadt Frauenfeld ein Gesuch für die baurechtliche Nutzung einer grösseren Parzelle im Bereich der Sportanlagen Kleine Allmend. Ziel der Stiftung Sandhalle ist die Erstellung einer multifunktionalen, ganzjährig nutzbaren Beach-Sport-Anlage mit einer breit diversifizierten Angebotspalette in den Bereichen Sport, Unterhaltung, Gesundheit, Gastronomie, Vermietung und Beherbergung. Die gewünschte Baurechtsdauer beträgt 30 Jahre.

Der Stadtrat war von Beginn weg sehr offen für ein solches Projekt, erwartete aber vor einer Entscheidung möglichst fundierte Entscheidungsgrundlagen, insbesondere betreffend Ziel, Zweck, Nutzen, Nachhaltigkeit und Finanzierbarkeit des Projektes. Weiter wurde angeordnet, dass vor einer Entscheidung ein städtebaulich abgestütztes Gesamtkonzept für die zukünftige Nutzung der Kleinen Allmend erstellt werden muss. Auch wurde verlangt, dass alle weiteren Sportvereine, welche die bereits vorhandenen Sportanlagen nutzen, in die konzeptionellen Planungsarbeiten einbezogen werden.

## **2. Projektbeschreibung**

### *Verein und Stiftung Sandhalle*

Das Konzept einer vielseitig nutzbaren Sandsporthalle wurde durch den Vorstand des Vereins Sandhalle Frauenfeld, Markus Müller (Präsident), Remo Witzig (VP, Bau), Jörg Engweiler (Finanzen, Investoren), Peter Schaltegger (Kommunikation, Web) und Sascha Heyer (Marketing, Investoren) entwickelt. Die notwendige Infrastruktur wird von der Stiftung Sandhalle Frauenfeld, vertreten durch Präsident Remo Witzig aus Warth, erstellt und an die zukünftige Betriebsgesellschaft „the beachhouse“ vermietet.

### *Begründung für den Bau einer Sandsport-Anlage in Frauenfeld*

Viele Volleyballvereine in den umliegenden Gemeinden klagen über zu wenig Beachfelder an einem Ort. Grössere Aussenanlagen mit mehr als zwei Plätzen, welche als Trainingsort für Gruppen von 12 bis 16 Spieler/innen geeignet wären, sind selten. Das bestehende Angebot an Beachhallen in der Schweiz ist gering. Alle bestehenden Anlagen sind sehr gut ausgelastet und die Nachfrage übersteigt das Angebot.

Neben dem nationalen Beachvolleyball-Leistungszentrum in Bern mit drei Hallen sowie sechs Aussenfeldern in der Westschweiz deckt Einsiedeln mit drei Hallenplätzen das Angebot für die Zentralschweiz ab. Kleinere Anlagen mit jeweils einem Hallenfeld gibt es in Basel (Zentrum für Beachsoccer) und in Aarau. In der Ostschweiz gibt es bis jetzt kein Angebot. Mit einer Sand-sport-Anlage mit drei Hallen und fünf Aussenfeldern kann in Frauenfeld ein Angebot für die gesamte Nordostschweiz geschaffen werden. Im Umkreis von 30 bis 40 Fahrminuten wohnen mehr als 1.5 Mio. Menschen.

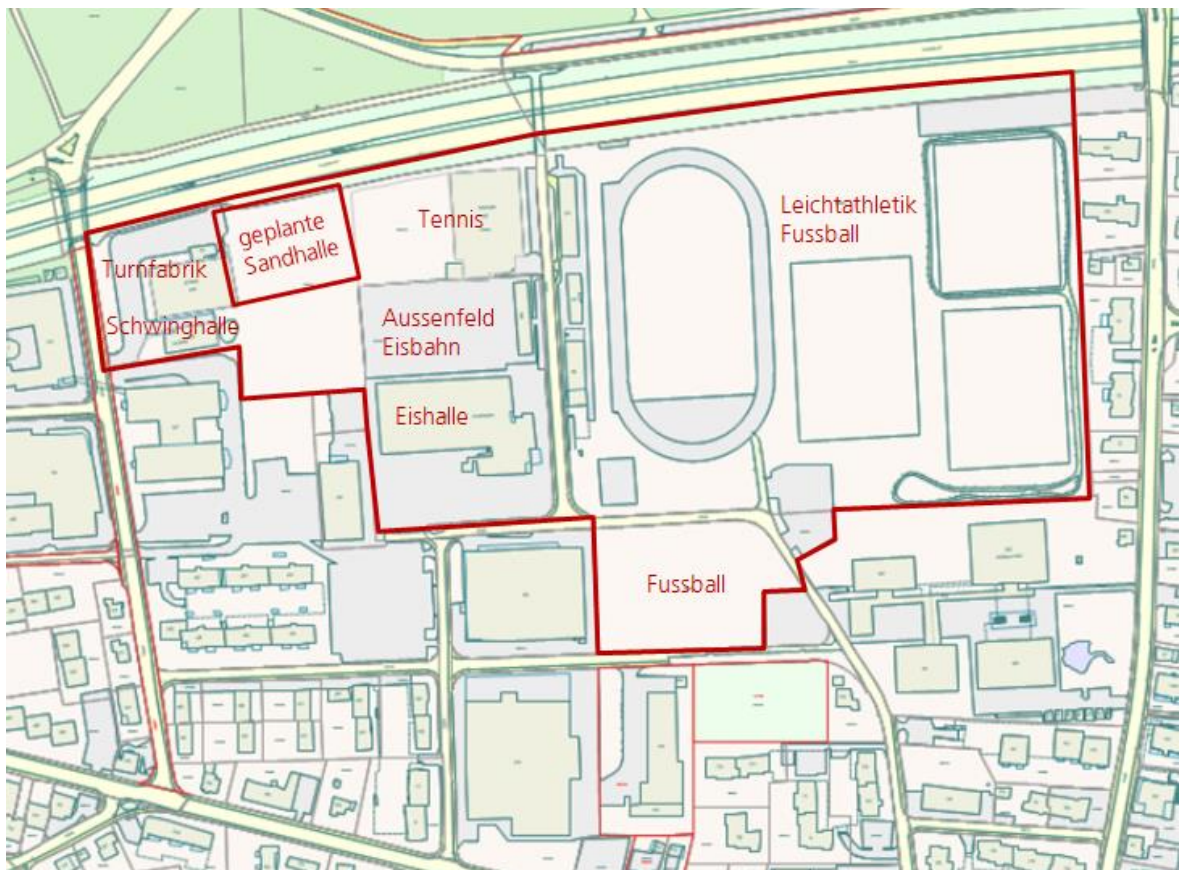
### *Konzept*

Mit umfangreichen, innovativen Sport-, Ausbildungs- und Unterhaltungsangeboten, Events, Seminaren, Familienaktivitäten und einem modernen Drink, Eat & Sleep-Angebot soll „the beachhouse“ in der Ostschweizer Sportinfrastruktur-Landschaft einen neuen Massstab setzen und sich auch zu einem einzigartigen, gesellschaftlichen Treffpunkt entwickeln.

Im Fokus stehen Sand-Sportarten wie Beach-Volleyball, -Soccer, -Badminton, -Tennis und -Handball. Diese werden durch sinnvolle Co-Nutzungen mit ergänzenden und anderen Sportarten, u.a. Kraft und Fitness, Tanzen (Teen Dance Club), Sandfitness usw. ergänzt.

Dank der diversifizierten Ausrichtung des Angebots auf eine breite Zielgruppe, der ganzjährigen, operativen Multifunktionalität und der strategischen Ausrichtung auf alternative Nutzungen ist the beachhouse nachhaltig konzipiert.

### *Evaluation Standort*

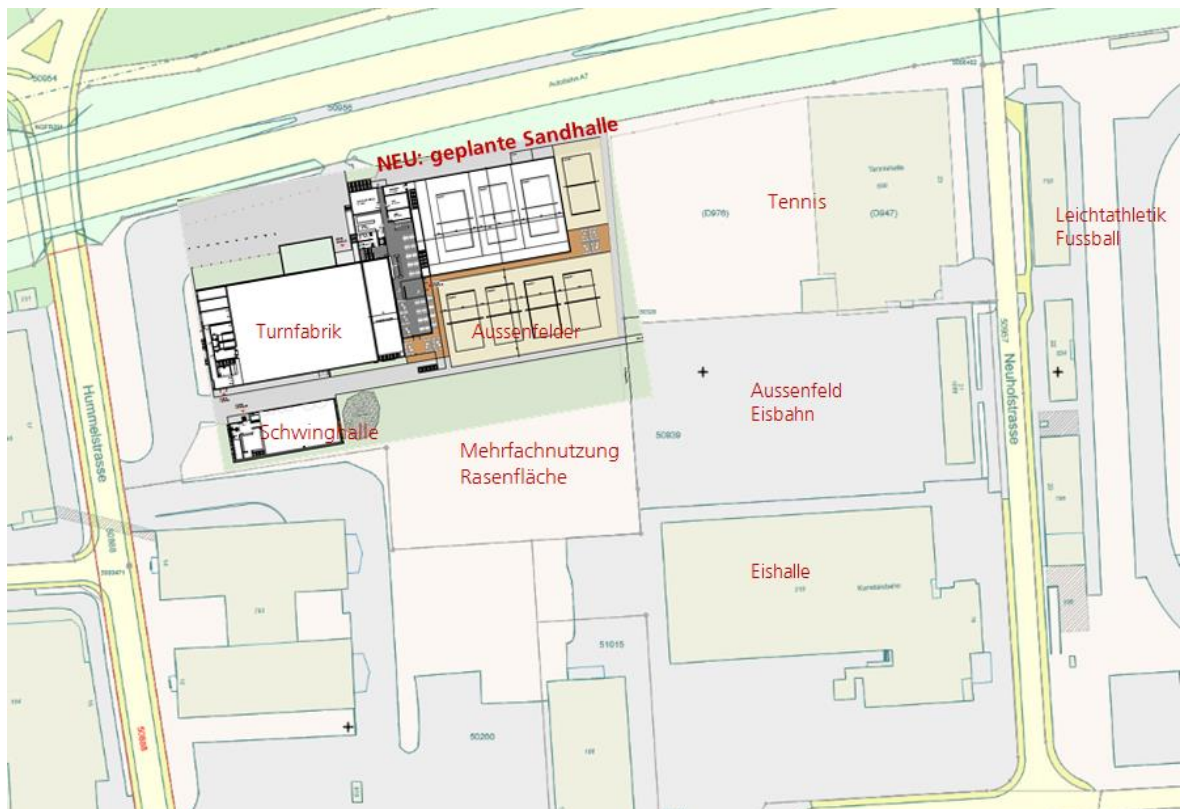


Als idealer Ort für die Erstellung einer solchen Anlage wurde das Gebiet der Kleinen Allmend in Frauenfeld evaluiert. Die Kleine Allmend ist gut erschlossen, hat eine ÖV-Anbindung und verfügt über genügend Parkplätze in Gehdistanz.

Die Sportanlagen Kleine Allmend erstrecken sich auf einer Fläche von ca. 110'000 m<sup>2</sup> südlich der Autobahn, zwischen Hummel- und Thurstrasse. Verschiedene Sportarten wie Fussball, Leichtathletik, Faustball, Eissport, Tennis, Squash, Kunst- und Geräteturnen, Schwingen und auch Breitensport werden auf den diversen Anlagen betrieben. Mit der Tennishalle, der Turn-

fabrik und der Schwinghalle wurden im Westen des Gebietes bereits einzelne Sportanlagen im Baurecht erstellt.

Nach der detaillierten Standortabklärung erwies sich die östlich von der Turnfabrik gelegene Parzelle im Gebiet Hummel als ideal.



### *Beschreibung der geplanten Anlage*

Die geplante Anlage umfasst eine Beach-Sporthalle (Dimension 27 x 52 m, 1'400m<sup>2</sup> für drei Beach-Volleyball-Wettkampf-Felder resp. einen Beach-Soccer Court) mit beleuchteter Aussen-Sandanlage (5 Felder, 2'000m<sup>2</sup>) und integriertem dreistöckigen Hauptgebäude mit Garderoben, Gastrobetrieb, Nebenräumen und eventuell einer Sportunterkunft mit bis zu 50 Betten.

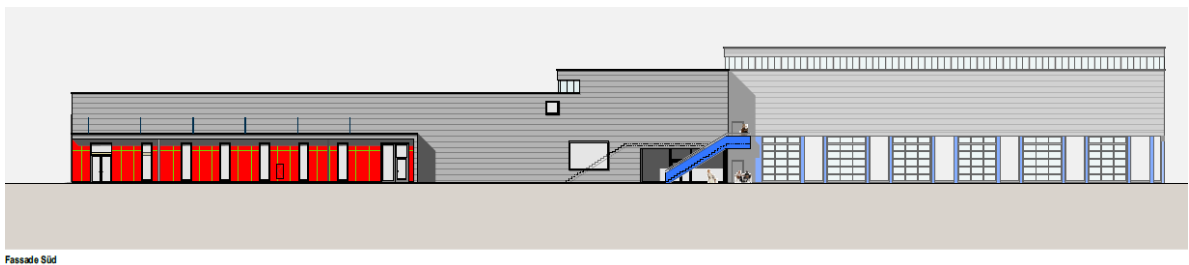
Das ursprüngliche Projekt ‚the beachhouse‘ wurde in Zusammenarbeit mit dem Amt für Freizeitanlagen und Sport sowie dem Amt für Hochbau und Stadtplanung so weiterentwickelt, dass sich die geplante Beach-Sporthalle an die bestehende Turnfabrik anschmiegt und gleichzeitig auch eine Erweiterung der Turnfabrik um acht Meter gegen Osten zulässt.

Ansicht der geplanten Sandsport-Anlage



*Süd-Fassade*

Links (mit rotem Fassadenteil) die Turnfabrik, rechts neu geplant the beachhouse.



*Nachhaltigkeit des Projektes*

Durch die Zusammenarbeit mit den Betreibern der Turnfabrik konnte eine Optimierung des Projekts erwirkt werden. Mit den Landflächen wurde beim vorliegenden Projekt sparsam umgegangen, weil das neue Projekt einseitig an die bestehende Turnfabrik angebaut werden soll. Die Baurechtnehmer verpflichten sich, wie die Betreiber von Turnfabrik und Schwinghalle, die Wärmeversorgung ihrer Baute über das Anergienetz der nahegelegenen Kunsteisbahn sicherzustellen. Die Dachflächen sollen zur energetischen Nutzung via Photovoltaik oder Sonnenkollektoren zur Verfügung stehen.

*Kapitalbedarf und Amortisation*

In der unten stehenden Tabelle sind der Kapitalbedarf für die Erstellung der Halle und des Beachhouse-Traktes sowie die Kapitalkosten und die Amortisation dargestellt.

Die Kosten für Verzinsung und Amortisation der Anlage belaufen sich insgesamt auf rund 210'000 Franken pro Jahr. Diese Summe kann aufgrund von Erfahrungen mit anderen Beachhallen auch bei einem Worst-Case-Szenario (nur ein Mitarbeiter und minimale Nebenkosten) allein durch den Umsatz aus der Vermietung der Hallenfelder in der Beachhalle gedeckt werden.

	Kapital	Zinssatz	Zins	Dauer Jahre	Amortisation	Kosten Zins & Amortisation
Beachhalle und Aussenfelder	Fr. 1'100'000	1.5%	Fr. 16'500	30	Fr. 36'667	Fr. 53'167
Baukosten: UG, EG, 1.OG, 2.OG	Fr. 1'500'000	1.5%	Fr. 22'500	30	Fr. 50'000	Fr. 72'500
UG: Garderoben	Fr. 150'000	2.0%	Fr. 3'000	15	Fr. 10'000	Fr. 13'000
EG: Restaurant Seminar Shop	Fr. 200'000	2.0%	Fr. 4'000	15	Fr. 13'333	Fr. 17'333
1. OG: Kraft Fitness	Fr. 100'000	2.0%	Fr. 2'000	10	Fr. 10'000	Fr. 12'000
1. OG: Physio & Sportmed	Fr. 150'000	2.0%	Fr. 3'000	15	Fr. 10'000	Fr. 13'000
2. OG: Übernachtung	Fr. 300'000	2.0%	Fr. 6'000	15	Fr. 20'000	Fr. 26'000
<b>Baukosten total</b>	<b>Fr. 3'500'000</b>		<b>Fr. 57'000</b>		<b>Fr. 150'000</b>	<b>Fr. 207'000</b>

Erklärung Baukosten: UG, EG, 1.OG, 2.OG: Dabei handelt es sich um alle Nassräume, Nebenräume, Gastrobereich und Teil Sportunterkunft.

### *Finanzierungskonzept*

Die Zusagen vom Sportamt des Kantons Thurgau sowie die Beantragung der Fördergelder des Bundes für Sportanlagen von nationaler Bedeutung (NASAK II) hängen ab von einem positiven Entscheid der Stadt Frauenfeld und einem gültigen Baurechtsvertrag.

Das Crowdfunding des Vereins Sandhalle war erfolgreich und hat bereits über 37'000 Franken ergeben. Es konnten zudem Spendenzusagen von den umliegenden Gemeinden und von verschiedenen Privatpersonen in der Höhe von insgesamt etwa 150'000 Franken eingeholt werden. Mehrere private Investoren werden zudem bei der Finanzierung der Baukosten über einen Zeitrahmen von 6 bis 15 Jahren mithelfen. Der Verein hat bereits Zusagen im Betrag von knapp einer Mio. Franken erhalten. Die Thurgauer Kantonalbank ist aufgrund eines ersten Gesprächs bereit, etwa 40 % der Bausumme von 3.5 Mio. Franken (rund 1.4 Mio. Franken) als 1. Hypothek zu finanzieren.

Dem Businessplan für die ersten vier Jahre liegen folgende Prinzipien zu Grunde:

Die Einnahmen aus dem Betrieb der Beachhalle (Beach-Rentals) sollen die Kosten für die Kapitalverzinsung, die Amortisation sowie für den Betrieb und Unterhalt der Halle decken. Der personalintensive Bereich für Trainingscamps und -weekends, Seminare sowie Sport- und

Unterhaltungsevents soll die Personalkosten decken und einen Gewinn im Umfang von 5 bis 15 % des Umsatzes generieren. Weitere Einnahmen sollen durch die multifunktionale Sportunterkunft und langjährige Mieter unterschiedlicher Ausrichtung (Teen Dance Club, Physiotherapie Praxis, Fitnessbereich, Fixvermietungen von Seminar-Räumen etc.) erwirtschaftet werden. Ein detaillierter Betriebsfinanzplan für die ersten vier Jahre liegt vor.

### **3. Auswirkungen auf das Gesamt-Konzept der Sportanlagen Kleine Allmend**

#### *Auswirkungen auf die bereits vorhandenen Infrastrukturen*

Aufgrund des höheren Alters der meisten Sportanlagen und neuer Ansprüche der Vereine, welche die Anlagen nutzen, wird derzeit ein Sportanlagenkonzept für das ganze Areal der Kleinen Allmend ausgearbeitet. Gemeinsam mit den beiden Hauptvereinen FC Frauenfeld (FCF) und LC Frauenfeld (LCF) wird näher abgeklärt, welche zukünftigen Anpassungen betreffend Infrastrukturen und Nutzungen möglich und nötig sind. So plant z.B. der LCF eine Indoor-Trainingsanlage für Sprint und Hochsprung, weil die Zukunft bei der jetzt bestehenden, eingemieteten Lösung ungewiss ist. Zusätzlich sollen auch die Fussgänger-Erschliessungen, die Zufahrten und Parkierungen überprüft und bei Bedarf den Gegebenheiten angepasst werden. Grundsätzlich sollen auf dem gesamten Areal noch vermehrt Synergien genutzt und Doppelspurigkeiten vermieden werden. Dabei sollen aber die verschiedenen Vereine und Institutionen dennoch weiterhin ihre Eigenständigkeit bewahren können.

#### *Auswirkungen auf die Tätigkeit der weiteren Sportvereine*

Bereits sehr frühzeitig wurden die vom Projekt betroffenen Vereine (FCF, LCF, EHF, Tennis, Schwinger u.a.) in die Planung mit einbezogen. Das erste Projekt wurde gemeinsam mit dem LCF erarbeitet. Der LCF sucht momentan einen neuen Standort für eine kleine Indoor-Anlage, um die Trainings im Winterhalbjahr zu sichern. Im Rahmen des sich in Arbeit befindenden Sportanlagenkonzepts Kleine Allmend bestehen für den LCF Möglichkeiten, Räume für Ihre Bedürfnisse in der Nähe der bestehenden Leichtathletik-Aussenanlagen und Fussballplätze zu realisieren. Deshalb ist der LCF nicht mehr im Projekt Sandhalle involviert.

Die Betreiber der Turnfabrik wurden ebenfalls in den Planungsprozess miteinbezogen. Die Betreiber der Turnfabrik haben Bedarf an einem höheren Hallenteil, damit dort gewisse Disziplinen wie Schaukelringe trainiert werden können. Im Planungsprozess wurde diesem

Wunsch Rechnung getragen und die Erweiterung der Turnfabrik um acht Meter gegen Osten ist fester Bestandteil des vorliegenden Projekts. Eine entsprechende Anpassung des Bauvertrages Turnfabrik ist vorgesehen.

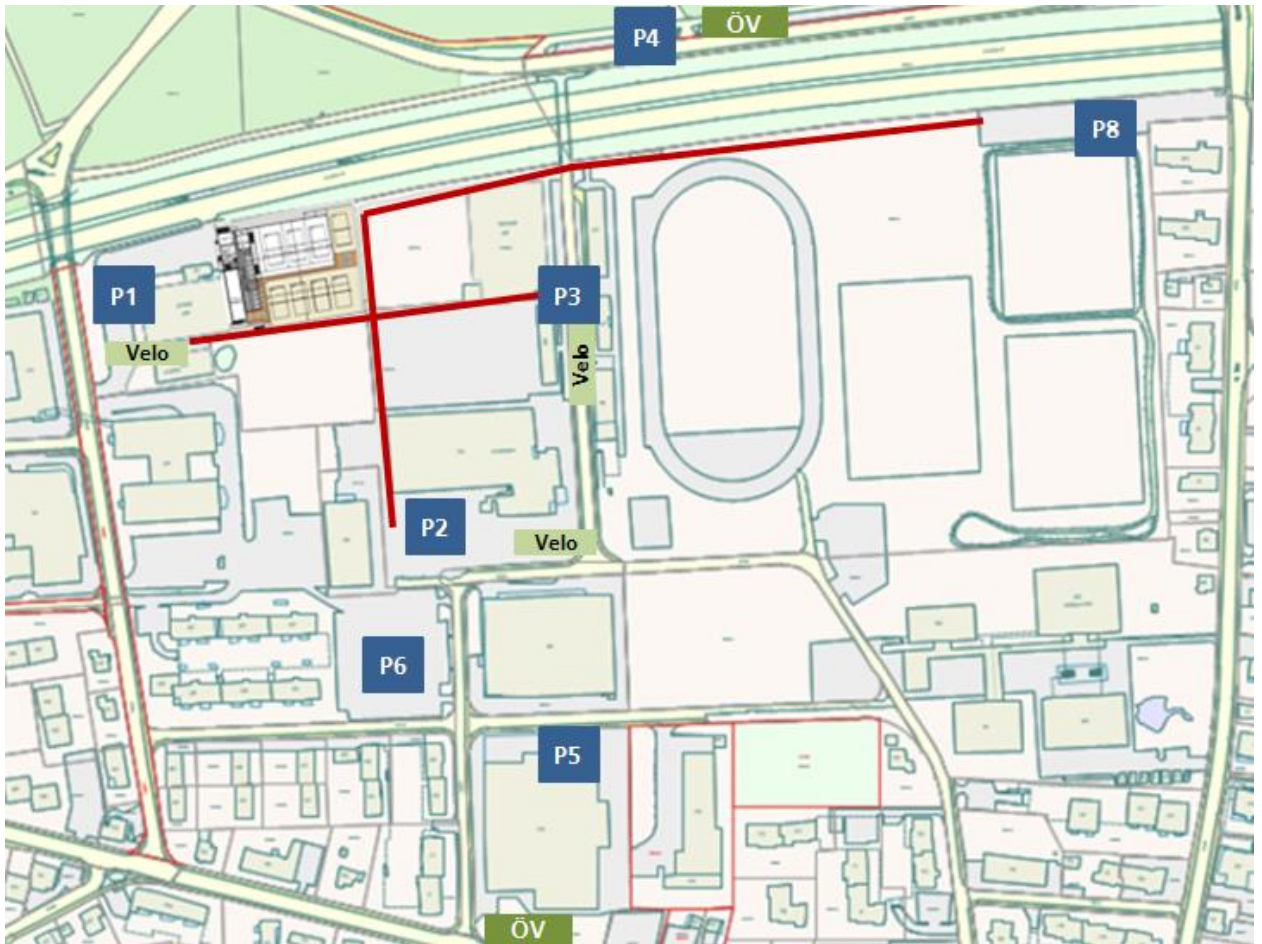
Bei einer Realisation der geplanten Sandsport-Anlage wird ein heute bespielter Fussballplatz halbiert. Es wurde deshalb abgeklärt, ob der Verlust eines Fussballplatzes durch organisatorische Massnahmen auf den anderen bestehenden Fussballplätzen aufgefangen werden kann. Das Amt für Freizeitanlagen und Sport stellte fest, dass der Trainings- und Spielbetrieb im Bereich Fussball weiterhin stattfinden kann. Dazu wird aber eine Verlegung der Wurfanlage für Hammer- und Diskuswerfen nötig. Diese soll vom bisherigen Standort neben Platz 1 auf die verbleibende Restfläche neben der neuen Sandsport-Anlage und der Schwinghalle verlegt werden. Am bisherigen Standort entsteht dadurch ein vollwertiges Fussballfeld für Junioren.

Mit der neuen Sandsport-Anlage werden noch mehr Vereine die Kleine Allmend nutzen können. Neben den Sandsportlern wird auch der Teen Dance Club Frauenfeld die neuen Räume für Trainings nutzen.

#### *Auswirkungen auf Verkehr und Erschliessung*

Im Rahmen des Sport-Anlagenkonzeptes wurde ein Weg- und Parkplatzkonzept erstellt, welches die gesamten Sportanlagen einbezieht und die unterschiedlichen Nutzer berücksichtigt. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie die Erschliessung mit Fahrradwegen sollen die Sportanlagen zudem vom motorisierten Privatverkehr entlasten.





<i>BLAU</i>	Parkierung
<i>GRÜN</i>	Haltestellen ÖV
<i>HELLGRÜN</i>	Parkierung Velo
<i>ROT</i>	Neue Fussgängerverbindungen im Rahmen des Sportanlagenkonzeptes

Anzahl und Standort der Parkplätze:

Nr	Anzahl	Standort	Parkplatz-Nutzung
P1	70	Turnfabrik und Zivilschutz	Normalbetrieb
P2	80	Eishalle	Normalbetrieb
P3	50	Tennishalle & Eisfeld	Normalbetrieb
P4	103	Thurstrasse	Normalbetrieb, Veranstaltungen
P5	70	CC	Wochenende, Veranstaltungen (in Absprache)
P6	120	Baumer	Wochenende, Veranstaltungen
P7	80	Aldi	Sonntags, für Veranstaltungen (in Absprache)
P8	80	Thurstrasse	immer

Für den Normalbetrieb ist die Mitnutzung der Parkplätze P1 bis P4 vorgesehen. Prioritäten können hier gesetzt und in der Verkehrslenkung mitberücksichtigt werden.

#### *Bedarf an Parkplätzen für die Sandsport-Anlage*

##### Winterbetrieb:

Mit circa 16 gleichzeitigen Nutzern ergibt sich ein Parkplatzbedarf von acht bis zwölf Parkplätzen. In den Wechselzeiten eventuell kurzzeitig mehr.

##### Sommerbetrieb Sandhalle & Aussenfelder:

Bei ungefähren 36 Nutzern ergibt sich ein Parkplatzbedarf von rund 24 Parkplätzen. In den Wechselzeiten evtl. kurzzeitig mehr. Bei versetzten Start-Spielzeiten sollten insgesamt 30 Parkplätze zur Verfügung stehen.

##### Trainings-Camps und Sportunterkunft:

Die Teilnehmer/innen der Trainings-Camps (werktags, Wochenende) werden den Parkplatz P4 entlang der Autobahn benützen. Etwa sechs Bezahlparkplätze sollten zudem für Kurzaufenthalter und Kunden der Sportunterkunft in unmittelbarer Nähe zur Verfügung stehen.

#### *Parkplatzbewirtschaftung*

Falls es im Bereich der Sportanlagen zu Engpässen bei den Parkplätzen kommt, kann auch eine Parkplatzbewirtschaftung z.B. für die Parkplätze P1 bis P3 (oder Teile davon) eingerichtet werden. Dabei wären eine Kiss&Ride-Zone (10 Min.) sowie grosszügige Veloparkplätze vorzusehen.

Mit einem Verbindungsweg zum Parkplatz P8 könnten zudem weitere Gratisparkplätze genutzt und die zeitweise bestehenden Engpässe im Bereich des Parkplatz P3 entschärft werden.

##### Fazit:

Von der vorhandenen Kapazität von rund 200 Parkplätzen (P1-P4) würde die Sandhalle in Spitzenzeiten etwa 30 bis 40 Parkplätze belegen, d.h. 15 bis 20 % der vorhandenen Kapazität (P1 - P4) binden.

#### **4. Nutzen des Projekts für die Stadt Frauenfeld**

Durch den Bau einer modernen Sandsport-Anlage und die umfassende Erweiterung des Angebots für Beachsportarten im Sommer und Winter für Schul-, Jugend-, Breiten- und Leistungssport kann die Attraktivität des Standorts Frauenfeld und der Sportanlagen Kleine Allmend ganzjährig gesteigert werden.

Das Sportangebot und die Nachwuchsförderung für Jugendliche in der Region Frauenfeld werden erweitert. Die Sandhalle bietet auch Raum für den Breitensport. Sie steht auch den umliegenden Schulen zur Verfügung, ergänzt das Schulsportangebot durch attraktive Sandsportarten und bietet Platz für Turniere und Schulhaus-Events. Entsprechende Gespräche mit Schulen Frauenfeld und der Kantonsschule haben bereits stattgefunden.

Neben einem Leistungszentrum für Hallenvolleyball in Amriswil kann sich Frauenfeld zum Ausbildungs- und Leistungszentrum für Beachvolleyball und Beachsoccer im Thurgau und in der Ostschweiz etablieren. Das Projekt wird deshalb auch durch das Sportamt des Kantons Thurgaus unterstützt.

Mit der Sandhalle und den Aussenfeldern können in Frauenfeld wieder regelmässig grössere Beachvolleyball-Events mit Ausstrahlung über die ganze Region und die Landesgrenze hinaus durchgeführt werden.

Auch das Angebot an kostengünstigen Sportunterkünften wird erweitert. Im zweiten Geschoss der Sandhalle ist eine attraktive Sportunterkunft mit 48 Betten (3 Gruppenzimmer mit 8 Betten, 12 Doppelzimmer) geplant. Diese kann auch von Vereinen und anderen Institutionen genutzt und für Weiterbildungskurse, Anlässe, Wettkämpfe oder Trainingscamps gemietet werden. Auf diese Art und Weise kann einem am Standort Frauenfeld seit langer Zeit bestehenden Bedürfnis endlich entsprochen werden.

Allgemein kann die Stadt Frauenfeld von einer Erweiterung des städtischen Angebots an Räumlichkeiten für Vereins- und Unternehmensanlässe profitieren. Mehrere unterschiedlich grosse Säle werden für Seminare, Teamevents, Sitzungen, Familienfeste, Firmenanlässe, usw. zur Verfügung stehen.

Beachvolleyball hat im Thurgau eine lange Spitzensport-Tradition. Die Region Frauenfeld hat mit Patrick Heuscher, Sascha Heyer, Isabelle Forrer (VBC Aadorf) mehrere international erfolg-

reiche Beachvolleyballspieler/innen hervorgebracht. Die Nachwuchstalente Marco Krattiger (Volley Amriswil) und Elena Steinmann (VBC Frauenfeld) setzen ebenfalls bereits Akzente. Die neue Anlage dürfte deshalb auch zu einer vermehrten positiven Ausstrahlung durch erfolgreiche Sportbotschafter aus der Region Frauenfeld führen.

Im Vollbetrieb wird die Sandsport-Anlage voraussichtlich bis zu zehn Arbeitsplätze bieten. Als zusätzliche Wertschöpfung für die Stadt Frauenfeld wird für die Planung, den Bau, die Gestaltung und den Betrieb mit lokalen Partnern zusammengearbeitet und es werden in erster Linie Lösungen und Synergien auf dem Platz Frauenfeld gesucht. Das Beachhouse und andere Vereine werden mit diversen Trainingscamps (So-Fr und Fr-So) 500 bis 1'000 Teilnehmer/innen pro Jahr nach Frauenfeld bringen. Diese werden zwischen zwei und fünf Nächte und die damit verbundene Freizeit in Frauenfeld verbringen.

Zugunsten der Jugendarbeit und Nachwuchsförderung sind gewisse Querfinanzierungen vorgesehen.

## **5. Erwägungen des Stadtrats**

Der Stadtrat teilt die Einschätzung des Vereins Sandhalle, dass mit dem Bau einer Sandsport-Anlage ein zusätzlicher Nutzen für die Stadt Frauenfeld generiert werden kann. Die neue Anlage fügt sich funktionell sehr gut in das Gesamtkonzept der Sportanlagen auf der Kleinen Allmend ein und passt sich auch städtebaulich und architektonisch sehr gut an die im Gebiet Hummel bereits bestehenden und privat betriebenen Anlagen wie Tennishalle, Turnfabrik und Schwinghalle ein.

### *Auswirkungen auf den städtischen Finanzhaushalt*

Die Auswirkungen auf den städtischen Finanzhaushalt sind marginal. Aufgrund der erwarteten positiven Auswirkungen des Projektes auf die Stadt Frauenfeld wird der Baurechtszins (entsprechend der Turnfabrik und der Schwinghalle) bewusst tief angesetzt. Die durch das Bauprojekt wegfallenden Einnahmen aus der Vermietung des bestehenden Fussballfeldes werden vollständig kompensiert.

### *Risiken für die Stadt Frauenfeld*

Aus Sicht des Stadtrates liegt das Hauptrisiko des Projektes bei dessen Finanzierbarkeit. Aufgrund der privatwirtschaftlichen Finanzierung ist jedoch das Risiko für die Stadt Frauenfeld minimal. Die nicht gewinnorientierte Stiftung Sandhalle Frauenfeld muss selber sicherzustellen, dass die Sandsport-Anlage über die 30-jährige Laufzeit des Baurechts hinweg vollständig amortisiert und baulich unterhalten werden kann. Die Anlage darf erst dann realisiert werden, wenn die komplette Finanzierung des Projektes sichergestellt werden kann. Diesem Umstand ist im Baurechtsvertrag Rechnung zu tragen.

### *Eckpunkte des Baurechtsvertrages*

Die Stadt Frauenfeld räumt als Grundeigentümerin zugunsten der Stiftung Sandhalle Frauenfeld ein 30-jähriges Baurecht ein. Der Umfang der mit dem Baurecht belasteten Fläche beträgt circa 3'500 m<sup>2</sup>. Die bauberechtigte Stiftung hat das Recht, auf dem Grundstück im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen eine Sportanlage mit Aussenfeldern zu erstellen.

Im Baurecht inbegriffen ist das Zufahrts- und Zugangsrecht von und zu den Baurechtsbauten über die Liegenschaft Nr. 50919 als Verbindung mit der Hummelstrasse. Der jährliche Baurechtszins beträgt 4'700 Franken und entspricht dem Ansatz, welcher auch für die Erstellung der Turnfabrik und der Schwinghalle verlangt worden ist.

Sofern keine Verlängerung des Baurechts erfolgt, ist das Bauwerk mit Ablauf der Baurechtsdauer auf Kosten der Bauberechtigten zu entfernen. Das Areal ist in den Ursprungszustand zurückzusetzen. Die Grundeigentümerin kann das Bauwerk im Zeitpunkt des Heimfalls unter Berücksichtigung der Zeitgemässheit der Bauweise und den Möglichkeiten der gegenwärtigen und zukünftigen Verwendung für die Baurechtsgeberin übernehmen. Der Servicetrakt (Garderoben, Gastrobereich, Unterkunft, weitere Räume) und insbesondere die Sandhalle sind so zu gestalten, dass eine Umnutzung (z.B. als Sporthalle für andere Sportarten/Schulen) ohne substantielle Investitionen möglich ist.

### *Kompetenz Gemeinderat*

Gemäss Artikel 31 Ziff. 1 lit. i der Gemeindeordnung entscheidet der Gemeinderat über die Abgabe von Land im Baurecht mit einer Fläche über 2'000 m<sup>2</sup>. Wie oben beschrieben, beträgt die beanspruchte Fläche circa 3'500 m<sup>2</sup>.

Frau Präsidentin

Sehr geehrte Damen und Herren

Aufgrund der Ausführungen stellen wir Ihnen folgende

**Anträge:**

1. Der Einräumung eines 30-jährigen, selbständigen Baurechts auf der Parzelle Nr. 50919, Hummel, auf einer Fläche von circa 3500 m<sup>2</sup> zugunsten der Stiftung Sandhalle Frauenfeld wird zugestimmt (Perimeter s. Seite 4).
2. Der Stadtrat wird beauftragt, einen Baurechtsvertrag gemäss Erwägung in dieser Botschaft abzuschliessen.

- - -

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, 6. Februar 2018

NAMENS DES STADTRATES FRAUENFELD  
Der Stadtpräsident                      Der Stadtschreiber