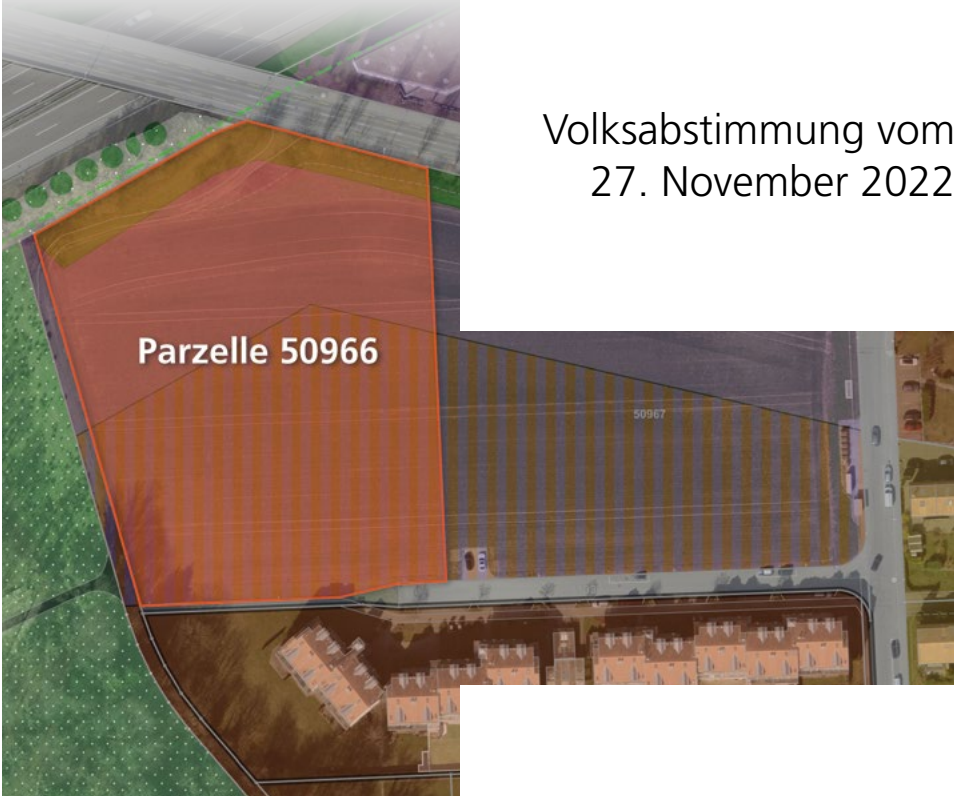
Stadt Frauenfeld

Abstimmungsbotschaft

zum

Kauf der Parzelle 50966 – Pflanzschulweg von der Primarschulgemeinde Frauenfeld zum Preis von 8.9 Mio. Franken



Volksabstimmung vom
27. November 2022

Die Vorlage in Kürze

Der Kauf der Parzelle 50966 von der Primarschulgemeinde bietet der Stadt Frauenfeld die Möglichkeit, den Wirtschaftsstandort Frauenfeld weiter zu entwickeln. Möglich wird dies mit der Abgabe von Flächen für die Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe oder für die Erstellung von attraktiven Wohnungen auf einem städtischen Grundstück.

Dadurch können neue Arbeitsplätze geschaffen sowie die Standortattraktivität des Quartiers, der Stadt und der Agglomeration gesichert und ausgebaut werden.

Die Abstimmungsfrage lautet:

Stimmen Sie dem Kauf der Parzelle 50966 – Pflanzschulweg von der Primarschulgemeinde Frauenfeld zum Preis von 8.9 Mio. Franken zu?

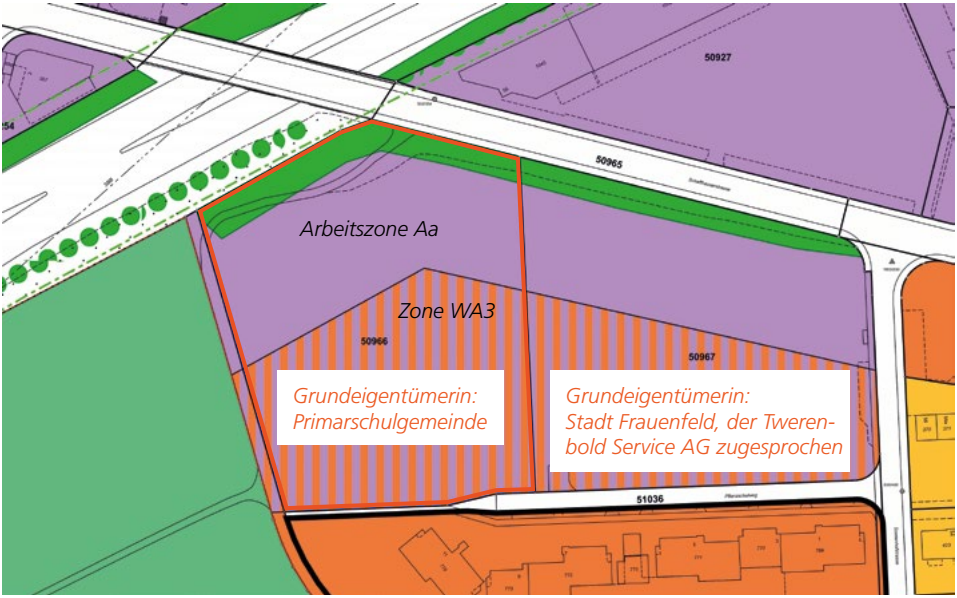
Die Vorlage im Detail

Ausgangslage

Die Stadt Frauenfeld hat bei der Primarschulgemeinde Frauenfeld ein Kaufinteresse an der Parzelle 50966 – Pflanzschulweg mit einer Fläche von über 10'082 m² bekundet (im Plan rot markiert). Das Grundstück befindet sich am westlichen Rand vom Quartier Kurzdorf an der Schaffhauserstrasse 55. Die Parzelle wird durch die Schaffhauserstrasse, die Autobahn A7 und einen Waldabschnitt begrenzt und stösst an die noch nicht bebaute städtische Parzelle 50967 im zugesprochenen Eigentum der Twerenbold Service AG mit dem geplanten Busbahnhof für Reisebusse an. Die Erteilung dieser Baubewilligung ist noch hängig.

Für die weitere Entwicklung und Förderung der Stadt Frauenfeld als wichtigen Wirtschaftsstandort müssen die notwendigen Landreserven gesichert werden. Mit den dafür geeigneten Flächen und Parzellen können Neuansiedlungen oder Umsiedlungen auf städtischen Grundstücken bewerkstelligt und durch die Stadt begleitet werden.

Die Parzelle 50966 teilt sich in zwei verschiedene Bauzonen auf. Ein Teil der Parzelle befindet sich in der «Wohn- und Arbeitszone 3» (WA3) und verfügt über eine Fläche von 5'318 m². Der restliche Teil der Parzelle befindet sich in der «Arbeitszone Aa» und verfügt über eine Fläche von 4'764 m².



Potenzial
Die Wohn- und Arbeitszone WA3 bezeichnet eine Zone, in der Gebäude mit bis zu drei Vollgeschossen errichtet werden dürfen. Hier könnten mehrere Wohn- und Gewerbegebäude mit je drei Regelgeschossen plus Attikageschoss mit Wohnungen in diversen Grössen sowie einem gewerblich genutzten Sockelgeschoss entstehen.

Die Arbeitszone Aa ist für Kleingewerbe und Dienstleistungen vorgesehen. Dieser Teil der Parzelle würde sich für die Errichtung eines Gewerbehauses eignen. So könnte beispielsweise ein zweigeschossiger Gewerbebau mit aufgesetztem Bürogeschoss realisiert werden.

Die Stadt erhält damit die Möglichkeit, die Standortattraktivität des Quartiers, der Stadt und der Agglomeration zu sichern und auszubauen.

Landwert
Die im Auftrag der Primarschulgemeinde erstellte Verkehrswertschätzung für die Parzelle 50966 hat einen gemittelten Preis für die Flächen in den Zonen WA3 und Aa in der Höhe von 899 Franken pro m² ergeben. Dies entspricht einem Verkehrswert von 9'067'000 Franken für die gesamte Parzelle.

Die Marktwertschätzung, welche im Auftrag der Stadt erstellt wurde, bestätigt die Verkehrswertschätzung der Primarschulgemeinde mit einer ähnlichen Werteinschätzung. Daraus resultiert ein gemittelter Preis in der Höhe von 863 Franken pro m² bzw. 8'700'000 Franken für die gesamte Parzelle.

Bezug zur städtischen Liegenschaftenstrategie
Die Stadt Frauenfeld betreibt eine aktive Liegenschaftenpolitik und trägt so zur Sicherung der Standortattraktivität des Lebens- und Wirtschaftsraums der Agglomeration und des Kantonshauptorts Frauenfeld bei. Wertschöpfungsintensive Branchen mit geringem Flächenbedarf pro Arbeitsplatz sind dabei vor allem zentrumsnah zu fördern. Zur Gewährung der Versorgung der ansässigen Bevölkerung und der Wirtschaft ist das entsprechende Gewerbe durch die Abgabe von Liegenschaften vorzugsweise im Baurecht zu unterstützen, wobei nach Ablauf der Vertragsdauer eine flexible Anschlussnutzung sicherzustellen ist. Mit dem Kauf der Parzelle 50966 kann die Schaffung von neuen Arbeitsplätzen sowie preisgünstigen und qualitativ guten Wohnungen ermöglicht werden. Ebenfalls können zukünftige Anforderungen an funktional zweckmässige, nutzerneutrale und -gerechte Flächen mit einer hohen Belegungsflexibiliät für verschiedene Nutzer in die Projektentwicklung eingebracht werden.

Vereinbarung mit der Schulbehörde
Die Primarschulbehörde hat die Kaufanfrage positiv entgegengenommen und den am 7. Dezember 2021 gefällten Entscheid über den Verkauf der Parzelle 50966 – vorbehältlich der positiven Volks-

abstimmung - mit Schreiben vom 12. Januar 2022 gegenüber der Stadt bestätigt. Für die Primarschulgemeinde ist die Parzelle 50966 nicht mehr von strategischer Bedeutung und von der geografischen Lage für die Erstellung einer Schulanlage nicht geeignet. Bei der Verhandlung zwischen der Primarschulgemeinde und der Stadt Frauenfeld einigten sich die Parteien auf einen Transaktionspreis in der Höhe von 8.9 Mio. Franken.

Die Debatte im Gemeinderat

Der Gemeinderat stimmte an seiner Sitzung vom 22. Juni 2022 dem Kauf der Parzelle 50966 – Pflanzschulweg zum Preis von 8.9 Mio. Franken mit 30 Ja-Stimmen, bei 1 Nein-Stimme und 4 Enthaltungen zu.

Dieser deutlichen Zustimmung entsprechend, überwogen im Gemeinderat die befürwortenden Argumente für den Kauf der Parzelle. Die kritischen und gegnerischen Argumente in der Gemeinderatsdebatte bezogen sich im Wesentlichen darauf, dass der Kaufpreis als sehr hoch bezeichnet wurde, wobei aber auch anerkannt wurde, dass die Kaufsumme der Primarschulgemeinde und damit den gleichen Steuerpflichtigen zugutekomme. Ebenfalls auf Kritik stiess der Umstand, dass zum Zeitpunkt der Debatte unklar war, wie es mit dem Busterminal der Twerenbold Service AG auf der Nachbarparzelle 50967 weitergehe, und dass die Stadt einen Kauf auf Vorrat ohne konkrete Nutzungsidee tätige. Im Zusammenhang mit der Nutzung wurde zudem kritisiert, dass die Entwicklung der Parzelle personelle Ressourcen benötige, über die die Stadt nicht verfüge und dass die beabsichtigte Abgabe des Landes im Baurecht nicht risikofrei sei.

Die Haltung des Stadtrates

Der Kauf der Parzelle 50966 trägt zur Sicherung von Landreserven für zukünftige Gewerbe- und Wohnnutzungen bei. Dadurch wird die Entwicklung einer funktionsfähigen und attraktiven Stadt weiter gefördert.

Sobald der Kanton Thurgau die Einsprache gegen die Baueingabe der Twerenbold Service AG auf der Nachbarparzelle 50967 überprüft und entschieden hat, können angemessene Nutzungsstrategien erarbeitet und Synergien für eine effiziente Nutzung sichergestellt werden.

Die Parzelle 50966 bietet vielfältige Möglichkeiten, das Quartier weiter attraktiv zu gestalten und die Liegenschaftenstrategie nachhaltig umzusetzen.

Auf den Punkt gebracht

- Bereitstellung von Flächen für die Entwicklung von Bauten und Anlagen zur Sicherung der Standortattraktivität des Lebens- und Wirtschaftsraums Frauenfeld
- Versorgung der ansässigen Bevölkerung und Wirtschaft
- Schaffung von preisgünstigen und qualitativ guten Wohnungen
- Sicherstellung von zeitgemässen Technologien im Bereich der Gebäudetechnik und Energieversorgung
- Sicherstellung einer nachhaltigen Projektentwicklung

Abstimmungsfrage

Liebe Mitbürgerinnen, liebe Mitbürger

Die Stadt erhält mit dem Kauf der Liegenschaft 50966 die Möglichkeit, Gewerbebetrieben Flächen auf einem stadteigenen Grundstück für einen Gewerbepark mit Wohnanteil zur Verfügung zu stellen und so zur Sicherung der Standortattraktivität des Lebens- und Wirtschaftsraums des Quartiers, der Stadt und der Agglomeration Frauenfeld beizutragen.

Aufgrund dieser Ausführungen empfehlen Ihnen der Gemeinderat und der Stadtrat, dem Kauf der Parzelle 50966 - Pflanzschulweg zuzustimmen.

Die Abstimmungsfrage lautet:

Stimmen Sie dem Kauf der Parzelle 50966 – Pflanzschulweg von der Primarschulgemeinde Frauenfeld zum Preis von 8.9 Mio. Franken zu?