Stadt Frauenfeld

Abstimmungsbotschaft

zum

Verkauf der Liegenschaft Bahnhofplatz 76b / Kasernenplatz 4 (Casino Frauenfeld) an die Credit Suisse Anlagestiftung zum Preis von 13.95 Mio. Franken

Volksabstimmung vom
18. Juni 2023

Die Vorlage in Kürze

Das Casino Frauenfeld ist ein beliebter Veranstaltungsort, den viele mit zahlreichen Erinnerungen verbinden und an dem in den letzten Jahrzehnten unzählige Veranstaltungen stattgefunden haben. Die Liegenschaft ist jedoch sanierungsbedürftig. Für eine nachhaltige und vielfältige Gebäudenutzung ist eine Totalsanierung der Liegenschaft für einen zweistelligen Millionenbetrag unumgänglich. Während der Sanierungsphase ist eine gleichzeitige Fortführung vom Casinobetrieb am gleichen Standort aufgrund eines fehlenden Provisoriums jedoch nicht möglich.

Im Zusammenhang mit der geplanten Neupositionierung der Nachbarliegenschaften des Casinos Frauenfeld erhielt der Stadtrat von der Eigentümerin der Nachbarliegenschaften, der Credit Suisse Anlagestiftung (im Folgenden «CSA»), im Juni 2022 ein Kaufangebot von 13.95 Mio. Franken für die Liegenschaft Bahnhofplatz 76b/Kasernenplatz 4.

Die CSA ist eine Einrichtung, die der beruflichen Vorsorge dient und die gemeinsame Anlage und Verwaltung von Vorsorgegeldern bezweckt. Die Anlagestiftung ist rechtlich unabhängig vom Unternehmen Credit Suisse.

Das Kaufangebot der CSA eröffnet der Stadt ganz neue Perspektiven.

Dem Stadtrat ist es wichtig, dass im Falle eines Verkaufes der Liegenschaft in Bahnhofsnähe ein ebenbürtiger Kultur- und Veranstaltungssaal für die Frauenfelder Bevölkerung und die Region Frauenfeld geschaffen wird. Deshalb treibt er das Projekt für einen neuen Stadtsaal in der Stadtkaserne voran, um einen möglichst nahtlosen Übergang ermöglichen zu können. Die Stadtkaserne geht im Januar 2024 im Baurecht an die Stadt Frauenfeld über und ermöglicht so einen nahezu nahtlosen Übergang vom Veranstaltungsbetrieb.

Der Stadtrat hat das Kaufangebot, die Auswirkungen auf die Stadtfinanzen, die Auswirkungen auf die betroffenen städtischen Ämter und Bereiche, den allgemeinen Gebäudezustand sowie die Alternativen zum heutigen Standort geprüft und mit der Botschaft an den Gemeinderat einen Entscheid durch denselben beantragt.

Der Gemeinderat hat dem Verkauf der Liegenschaft Bahnhofplatz 76b/Kasernenplatz 4 mit 19 zu 18 Stimmen bei 1 Enthaltung zugestimmt.

Die Abstimmungsfragen lauten:

Stimmen Sie dem Verkauf der Liegenschaft Bahnhofplatz 76b/Kasernenplatz 4 (Casino Frauenfeld) für 13.95 Mio. Franken an die Credit Suisse Anlagestiftung zu?

Stimmen Sie bei einem allfälligen Verkauf der Liegenschaft Bahnhofplatz 76b / Kasernenplatz 4 (Casino Frauenfeld) der Bildung einer Vorfinanzierung für einen Stadtsaal von maximal 13.95 Mio. Franken zu?

Die Vorlage im Detail

Ausgangslage
Die Liegenschaft «Casino» wurde von 1957 bis 1959 von der damaligen Casino AG erstellt und befindet sich seit 2004 im Besitz der Stadt Frauenfeld. Die Stadt Frauenfeld investierte rund 10 Mio. Franken in den Neubau, bauliche Optimierungen und zwei Sanierungen der Liegenschaft in den Jahren 1984 bis 1988 und 2000 bis 2001. Nach Übernahme der Liegenschaft im Jahr 2004 wurden weitere 800'000 Franken in den Ersatz der Heizungsanlage, in die Erneuerung von Lift und Treppenhaus zum Bürotrakt sowie in die Sanierung des Bürotrakts investiert. Mit weiteren 12 bis 18 Mio. Franken muss in den nächsten 15 bis 25 Jahren gerechnet werden.

Gemäss der Liegenschaftenstrategie der Stadt Frauenfeld strebt die Stadt einen schonenden Umgang mit Ressourcen und nachhaltiges Handeln an. Bei relevanten Entscheidungen zu Liegenschaften führt die Stadt eine Beurteilung der Aspekte Umwelt, Gesellschaft und haushälterischer Umgang mit den verfügbaren Mitteln durch.

12 bis 18 Mio. Franken: So hoch wären die Investitionskosten für das Casino in den nächsten 15 bis 25 Jahren.
13.95 Mio. Franken: So viel zahlt die CSA für das Casino. Das Geld kann für einen zeitgemässen Kultur- und Veranstaltungssaal eingesetzt werden.

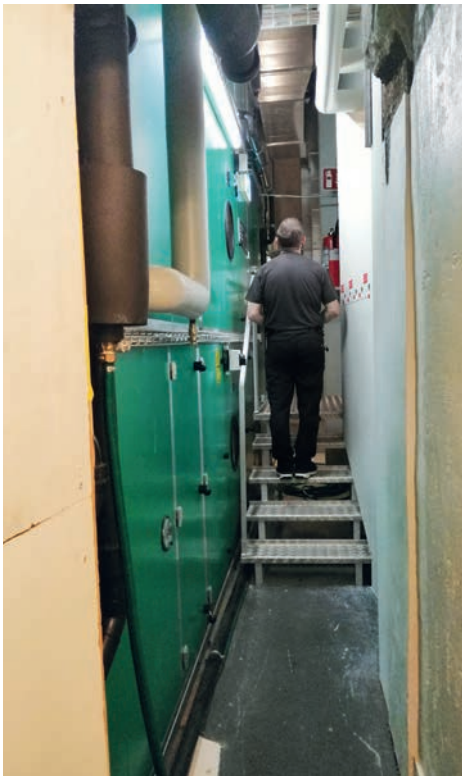
Angaben zur Käuferin
Die CSA ist eine Stiftung nach Schweizer Recht und dient der beruflichen Vorsorge. Sie bezweckt die gemeinsame Anlage und Verwaltung von Vorsorgegeldern. Die CSA ist rechtlich unabhängig vom Konzern Credit Suisse und ist von dessen Übernahme nicht direkt betroffen. Das Angebot der CSA bleibt deshalb unverändert bestehen.

Zustandsanalyse
Die Zustandsanalyse aus dem Jahr 2018 weist einen Sanierungsbedarf von ca. 7.43 Mio. Franken bis zum Jahr 2041 aus. In der Zustandsanalyse nicht erfasst wurde der Totalersatz der Lüftungsanlage sowie der laufende Unterhalt der Liegenschaft. Werden diese Kosten sowie die Bauteuerung seit 2018 mit eingerechnet, belaufen sich die Kosten in den nächsten 15 bis 25 Jahren auf 12 bis 18 Mio. Franken.

Liftüberfahrt Warenaufzug Küche / Ausgang Fluchtweg zur Terrasse des Nachbargebäudes.

Für die Umsetzung des energiepolitischen Programms für die Zertifizierung zum Gebäudestandard Energiestadt Gold muss die Liegenschaft nach einer Sanierung den Anforderungen Minergie ECO entsprechen. Ebenfalls müssen die aktuellen Brandschutzvorschriften umgesetzt werden. Damit im Casinosaal weiterhin rund 650 Zuschauerinnen und Zuschauer zugelassen sind, müssen mindestens zwei neue abgeschlossene Fluchttreppenhäuser gebaut werden. Dadurch würde die Nutzung des Foyers für Empfang, Garderobe und Apéros stark eingeschränkt.

Auflagen zum Brandschutz, wie die Beschränkung der zulässigen Personenanzahl im Casinosaal und auf der Galerie, sind bei der nächsten periodischen Brandschutzkontrolle zu erwarten. Sobald eine bauliche Anpassung ansteht, wird die Einhaltung der Brandschutzvorschriften im Baubewilligungsprozess geprüft. Die daraus resultierenden Massnahmen müssen im Bauprojekt umgesetzt werden.



Fluchtweg von der Galerie auf die Terrasse der der Nachbarliegenschaft im Innenhof.

Aspekte aus dem heutigen Casinobetrieb

Der Casinosaal sowie dessen Akustik 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 aufwändig und die Garderoben und sanitären Anlagen der Künstlerinnen und Künstler lassen zu wünschen übrig. So fehlt beispielsweise der Stauraum für die Instrumentenkoffer bei einem Streichensemble und die Möglichkeit, sich hinter der Bühne einzustimmen. Für Bewegungskunst oder Turnartistik fehlt der Platz für Aufwärmübungen der Künstler und Artisten. Ebenfalls ist Menschen mit einer Gehbehinderung der Zugang zur Galerie aufgrund der engen Platzverhältnisse verwehrt.

Eine langfristige Fortsetzung des Casinobetriebs im aktuellen Gebäude ist aufgrund des sanierungsbedürftigen Gebäudezustands und der veralteten Gebäude- und Bühnentechnik nur mit aufwändigen und teuren Baumassnahmen möglich.

Für eine langfristige Fortsetzung des Casinobetriebs im aktuellen Gebäude wären grosse bauliche Investitionen nötig. Während der Bauarbeiten müsste der Betrieb für 1.5 bis 2 Jahre unterbrochen werden.

Bühnenseilzüge aus der Bauzeit 1956–1959.

Ausgezeichnete städtebauliche Entwicklung

Die CSA will die benachbarten Liegenschaften Bahnhofplatz 76 und 76a, die bereits in ihrem Besitz sind, den aktuellen Bedürfnissen anpassen. Durch den zusätzlichen Erwerb der Casino-Liegenschaft am Bahnhofplatz 76b/ Kasernenplatz 4 entsteht die Möglichkeit, ein Gesamtkonzept über alle drei Liegenschaften zu planen. Dadurch kann eine städtebaulich einheitliche Gestaltung ermöglicht werden.

Der Gemeinderat und der Stadtrat sehen im Verkauf der Liegenschaft die Chance, den künftigen Gebäudekomplex einheitlich zu gestalten. Das Gesamtbild der Gebäude würde ruhiger wirken, was einer Aufwertung des Bahnhofplatzes zugutekommen würde. Dies ganz im Gegensatz zu den aktuell bestehenden Gebäuden verschiedenster Baustile, die gemäss Denkmalpflege weder Kultur- noch Schutzobjekte sind.

Die Stadt Frauenfeld verlangt für die Planung des Areals ein qualitativ hochwertiges Verfahren, das den hohen Ansprüchen an diesen wichtigen Stadtraum genügt. Die Erdgeschosse müssen dabei zwingend öffentlich zugänglich sein. Konkret heisst das, sie müssen für Gewerbe- oder Gastronomiebetriebe vorgesehen werden.

Für die Anpassung oder Aufhebung des bestehenden Gestaltungsplans muss ein ordentliches Verfahren mit öffentlicher Mitwirkung und anschliessender öffentlicher Auflage durchgeführt werden. Für das

Durchführen des Gestaltungsplanverfahrens wird ein detailliertes Richtprojekt von der zukünftigen Bauherrschaft verlangt. Dieses Richtprojekt wird durch die Fachkommission Hochbau beurteilt und im Rahmen der Mitwirkung der Öffentlichkeit vorgestellt.

Der Bevölkerung wird das von der Fachkommission Hochbau beurteilte Projekt der CSA am Bahnhofplatz durch die gesetzlich vorgeschriebene Mitwirkung vorgestellt.

Die Stadt hat die Varianten abgewogen
Dem Stadtrat ist es wichtig, dass ein gleichwertiger Kultur- und Veranstaltungssaal für die Frauenfelder Bevölkerung und die Region Frauenfeld geschaffen wird. Das heutige Casino bietet bei einer Konzertbestuhlung 649 Zuschauerplätze. Ein neuer Stadtsaal soll Platz im ähnlichen Umfang bieten und sich in unmittelbarer Nähe zum heutigen Saal befinden.

Der Stadtrat hat neben der Totalsanierung des Casinos drei mögliche Standorte – in der Stadtkaserne, auf dem unteren Mätteli und auf dem oberen Mätteli – geprüft. Dabei ist er zum Schluss gelangt, dass ein Stadtsaal in der Stadtkaserne die weitaus beste Option ist.

Diese befindet sich bereits in Vorprüfung und die Planungs- und Baukosten werden auf ca. 15 Mio. Franken (+/- 30%; Stand November 2022) geschätzt.

In der Stadtkaserne können viele Synergien genutzt werden.

Mit dem neuen Stadtsaal in der Doppelreithalle wird die Stadtkaserne Frauenfeld als neuer Kultur- und Veranstaltungsort für die Stadt Frauenfeld, die Region und den Kanton Thurgau bekannt. Es wird ein erlebbarer Ort der Begegnung und der Kultur geschaffen.

Gleichzeitig bietet sich die Möglichkeit, den Ansprüchen der heutigen Eventveranstalter gerecht zu werden. Frauenfeld kann sich, auch in Bezug auf Lage, Parkierung, Event- und Bühnentechnik als qualitativ hochwertiger Austragungsort für verschiedenste Veranstaltungen profilieren.

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.

Mit dem am 25. November 2022 öffentlich beurkundeten Baurechtsvertrag für die Stadtkaserne Frauenfeld zwischen dem Bundesamt für Rüstung «armasuisse» und der Stadt Frauenfeld konnte die definitive Möglichkeit zur Realisation vertraglich gesichert werden.

Der Stadtrat plant einen neuen Stadtsaal in der Stadtkaserne und schafft die nötigen Grundlagen.

Nutzung des Stadtsaals ohne Unterbruch
Dem Stadtrat ist es ein grosses Anliegen, den neuen Stadtsaal ohne Unterbruch in Betrieb zu nehmen. Deshalb hat er eine Vorprüfung in Auftrag gegeben. Sie wird aufzeigen, wie der neue Stadtsaal in der Doppelreithalle der Stadtkaserne realisiert werden kann. Sobald die Ergebnisse vorliegen, werden diese öffentlich kommuniziert.

Nach einem positiven Entscheid zum Verkauf der Liegenschaft Bahnhofplatz 76b/Kasernenplatz 4 und dem positiven Entscheid des Gemeinderats zum Projektierungskredit könnten die weitere Planung und die Ausarbeitung eines Vorprojekts für den neuen Stadtsaal umgehend an die Hand genommen werden.

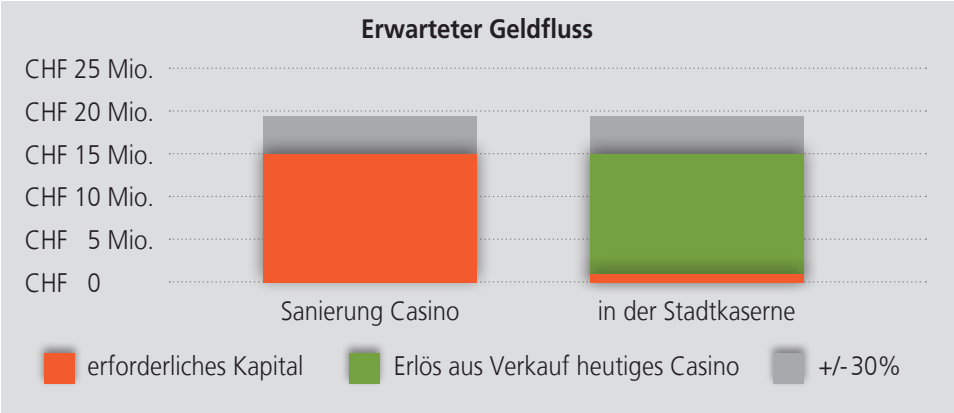
Die Abstimmung durch das Stimmvolk der Stadt Frauenfeld über den Baukredit für den neuen Stadtsaal soll im Herbst 2025 stattfinden und der Bau des neuen Stadtsaals kann bei einem positiven Abstimmungsergebnis Anfang 2026 mit einer Bauzeit von ca. 12 bis 18 Monaten bis längstens Mitte 2027 starten.

Eine zeitnahe Inbetriebnahme des neuen Stadtsaals mit einem möglichst nahtlosen Übergang des Casinobetriebs ist realistisch.

Die Totalsanierung der Liegenschaft Bahnhofplatz 76b/Kasernenplatz 4 würde dagegen zu einem Betriebsunterbruch des Casinos von eineinhalb bis zwei Jahren führen.

Die Totalsanierung des heutigen Casinos hätte eine Schliessung während 1.5 bis 2 Jahren zur Folge.

Finanzielle Auswirkungen
Bei der Aufrechterhaltung des aktuellen Casinobetriebs würden 12 bis 18 Mio. Franken in den nächsten 15 bis 25 Jahren anfallen, was sich insbesondere in Form von jährlichen



Erwarteter Geldfluss der Varianten Sanierung Casino und Saalbau in der Stadtkaserne (Stand November 2022).

Abschreibungen und erwarteten Kapitalkosten von insgesamt 450'000 Franken niederschlägt. Diese Mehrbelastung wird auch bei einem Verkauf und Neubau an einem anderen Standort anfallen. Da durch den Erlös aus dem Verkauf des heutigen Standorts ein wesentlicher Ertrag generiert werden kann, reduziert sich der Finanzierungsaufwand für die Stadt – auch nach Ausgleich des Finanzdefizits – bedeutend.

Bei einem späteren Verkauf der Liegenschaft Bahnhofplatz 76b/Kasernenplatz 4 kann aufgrund der Ertragswertschätzung bei einem Neubauprojekt mit den am Markt erzielbaren möglichen Mietzinseinnahmen mit einem Ertragswert in der Höhe von rund 8 Mio. Franken gerechnet werden. Das Kaufangebot der CSA in Höhe von 13.95 Mio. Franken wird als sehr gut eingestuft. Es ist fraglich, ob eine andere Käuferschaft einen ähnlich hohen Kaufpreis anbieten wird.

Mit dem Verkaufserlös ist 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 von 13.95 Mio. Franken kann nach Ausgleich des Finanzdefizits in eine zeitgemässe Lösung investiert werden.

Die Debatte im Gemeinderat

Der Gemeinderat stimmte an seiner Sitzung vom 22. Februar 2023 dem Verkauf der Liegenschaft Bahnhofplatz 76b/ Kasernenplatz 4 zu einem Verkaufspreis von 13.95 Mio. Franken an die Credit Suisse Anlagestiftung mit 19 Ja-Stimmen gegen 18 Nein-Stimmen bei 1 Enthaltung zu.

Den Antrag, mit dem Rechnungsabschluss des Jahres 2023 eine Vorfinanzierung im Umfang des Ertragsüberschusses für einen neuen Stadtsaal über maximal 13.95 Mio. Franken zu bilden, genehmigte der Gemeinderat mit 33 Ja-Stimmen gegen 1 Nein-Stimme bei 4 Enthaltungen.

Weiter beschloss der Gemeinderat mit 37 Ja-Stimmen bei keiner Gegenstimme und 1 Enthaltung, das Stimmvolk über die Vorlage abstimmen zu lassen.

Der Gemeinderat lehnte einen Rückweisungsantrag aus dem Gemeinderat mit 25 Nein-Stimmen gegen 11 Ja-Stimmen bei 2 Enthaltungen ab. Der Rückweisungsantrag hätte vorgesehen, dass das Geschäft an den Stadtrat zurückgewiesen werde mit dem Auftrag, zunächst ein konkretes Projekt für den Ersatzstandort des Stadtsaals – wenn möglich in der Stadtkaserne – auszuarbeiten, sodass der Gemeinderat anschliessend zusammen über den Verkauf des Casinos und den Baukredit für den neuen Stadtsaal beschliessen kann.

In der Gemeinderatsdebatte wurden im Wesentlichen die nachstehenden Argumente für und gegen einen Verkauf der Liegenschaft Bahnhofplatz 76b/Kasernenplatz 4 vorgebracht:

Pro-Argumente

- Der Verkauf des Casinos sei aus finanzpolitischer Sicht sinnvoll. Die Sanierung der Liegenschaft sei mit Abstand die teuerste Variante.
- Diese Verkaufsgelegenheit sollte nicht verpasst werden, da bei einem allfälligen späteren Verkauf die Stadt vielleicht weniger als den jetzt offerierten Betrag erhalten würde.
- Die Zukunft des Casinos am jetzigen Standort sei aufgrund des Gebäudezustandes und der örtlichen Gegebenheiten (Sanierungsbedarf, Sicherheitsvorschriften, betriebliche Restriktionen) nicht gewährleistet.
- Die Übernahme der Stadtkaserne im Baurecht biete die Möglichkeit, beim Verkauf des Casinos die Stadtkaserne mit einem neuen Stadtsaal zukunftsweisend zu nutzen. Die Vision eines neuen Stadtsaals in der Stadtkaserne sei attraktiv.
- Da die CSA bei einem Verkauf ein ganzheitliches Projekt entwickeln könnte, sei zu hoffen, dass die Ansehnlichkeit des Bahnhofplatzes positiv beeinflusst werde.
- Der Verkauf des Casinos begünstige einen möglichst nahtlosen Übergang des Kulturbetriebs in einem neuen Stadtsaal.

Contra-Argumente

- Es fehlten die gesicherten Fakten, um die Umsetzbarkeit eines neuen Stadtsaals beurteilen zu können. Die Machbarkeit eines neuen Stadtsaals in der Stadtkaserne werde insbesondere in Bezug auf den Denkmalschutz bezweifelt.
- Sollte die angedachte Ersatzlösung nicht realisiert werden können, stehe man viele Jahre ohne Stadtsaal da. Bei einer Verkaufsabstimmung müsse über ein ausgereiftes Projekt entschieden werden.
- Der Erlös aus dem Verkauf der Liegenschaft würde nicht reichen, um einen neuen Stadtsaal in der Stadtkaserne zu realisieren.
- Es sei zu wenig klar, wie schlecht der Zustand des Gebäudes wirklich sei, es fehle eine seriöse Prüfung der Machbarkeit und die Sanierung könnte auch etappiert vorgenommen werden.
- Beim Verkauf an die CSA würde die Liegenschaft abgerissen werden, was klimapolitisch nachteilig sei. Eine Sanierung sei aus ökologischen Gründen einem Neubau vorziehen.
- Es sei fraglich, ob es die beste Lösung sei, Land an dieser Lage definitiv aus der Hand zu geben. Es würden vertiefte städtebauliche Überlegungen fehlen.
- Es gehe der Stadt nicht so schlecht, dass alles dem angebotenen Verkaufspreis untergeordnet werden müsse. Die Dringlichkeit und der daraus entstehende Druck auf die Entscheidung betreffend Verkauf des Casinos sei stossend.

Zur Vorfinanzierung für einen neuen Stadtsaal wurden in der Gemeinderatsdebatte keine zustimmenden oder ablehnenden Argumente vorgebracht.

Argumente der Komitees

Komitee «Ja zum Verkauf des Casinos»

Das Komitee empfiehlt Ihnen klar ein JA zum Verkauf der Casino-Liegenschaft.

Bei einem Nein zum Verkauf des Casinos wird eine Totalsanierung des Casinos unumgänglich und es stünde für rund 2 Jahre nicht zur Verfügung! Dies weil die Nachbarliegenschaften trotzdem von der Eigentümerin abgerissen würden und die Heizung, Notausgänge und Teile der Lüftung des Casinos in dieser Nachbarliegenschaft liegen. Bei einer Totalsanierung (12 bis 18 Mio. Franken) oder einem Ersatzneubau (ca. 25 Mio. Franken) am jetzigen Standort würde man keine zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten schaffen. Zur Finanzierung beider Lösungen wäre eine Steuererhöhung unumgänglich.

Wir können nicht immer verlangen, auf die Finanzen zu achten, und dann die für den Steuerzahlenden teuerste Variante wählen!

Das Casino wurde bereits mehrfach umgebaut. Ein weiterer Umbau führt zu einem chaotischen Flickenteppich in der Nutzung und hohen Unsicherheiten in der zeitlichen und finanziellen Umsetzung. Dafür 12 bis 18 Mio. Franken Steuergelder einzusetzen, erachten wir als falsch.

Der Kaufpreis von knapp 14 Mio. Franken für das Casino ist nur so hoch, weil die Kaufinteressentin die Nachbarliegenschaften zusammen mit der Casinoparzelle attraktiver entwickeln könnte. Für die Stadt Frauenfeld sind die 14 Mio. Franken zweckgebunden für einen neuen Stadtsaal einsetzbar. Diese 14 Mio. Franken entlasten somit die Stadtrechnung und damit verbunden die Steuerzahlerinnen und Steuerzahler enorm. Also eine Win-win-Situation für die Beteiligten!

Dass in Zukunft ein höherer Kaufpreis für das Casino erzielt werden kann, ist illusorisch, speziell auch unter dem Aspekt, dass bei einem Nicht-Verkauf in den nächsten Jahren die umfangreichen Sanierungsarbeiten zwingend anfallen werden.

Die Zeit bis Ende 2026 wird und soll genutzt werden, um einen neuen Stadtsaal in der Kaserne zu integrieren. Ein nahtloser Übergang wäre damit möglich. Dieser neue Stadtsaal kann zudem durch den Erlös von 14 Mio. Franken mit massiv weniger Fremdkapital finanziert werden, bietet zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten und einen Mehrwert für die ganze Bevölkerung. Unvergessliche Momente werden auch in einem neuen Stadtsaal entstehen. Dafür ist nicht das Gebäude verantwortlich, sondern die Personen und die Anlässe.

Bei einem Verkauf sind die finanziellen Risiken für die Steuerzahlerinnen und Steuerzahler massiv geringer und machen den Weg frei für einen neuen Stadtsaal mit Mehrwert.

Die Nachfolgegeneration wird dankbar sein, wenn sie nicht die Schulden unserer Generation abzahlen muss!

Komitee «Nein zum überstürzten Casino-Verkauf»

Gegen den geplanten Verkauf des Casinos hat sich ein Komitee gebildet. Vertreten sind Mitglieder verschiedener politischer Parteien, kulturell bedeutender Organisationen und Persönlichkeiten der Frauenfelder Gesellschaft.

Ein Verkauf des Casinos darf, wenn überhaupt, erst auf den Zeitpunkt hin erfolgen, zu welchem ein neuer Stadtsaal zur Verfügung steht. Dazu sagte die entsprechende Botschaft an den Gemeinderat nichts aus.

- Nach dem vorliegenden Projektstand würde das Casino verkauft, ohne dass eine Garantie für einen neuen Stadtsaal gegeben ist. Eine Kantonshauptstadt ohne Stadtsaal ist für uns aber nicht vorstellbar.
- Es ist nicht nachvollziehbar, wie das im Casino angebotene Kultur- und Gesellschaftsleben ohne gravierenden Unterbruch möglich sein wird. Schlimmstenfalls droht Frauenfeld der gänzliche Wegfall eines Stadtsaals; dann nämlich, wenn das Casino verkauft und ein Ersatz durch das Stimmvolk abgelehnt würde.
- Es existieren keine verlässlichen Angaben, weder zu den genauen Kosten, zur Finanzierung noch zum Zeitplan.
- Für eine Sanierung und den Weiterbetrieb des bestehenden Casinos fehlen unabhängige Analysen, es existieren lediglich grobe Kostenschätzungen. Es gibt keine Hinweise darauf, ob eine Sanierung allenfalls in Etappen und unter Betrieb möglich ist.
- Schliesslich fehlen auch umwelt- und energierelevante Fakten. Namentlich fehlen verbindliche Informationen zu den ökologischen Folgen aus den Materialkreisläufen bei Abriss und Neubau sowie die Bedeutung der grauen Energie.
- Das Vorhaben scheint überhastet und seine Umsetzung vom schnellen Gewinn getrieben. Zweckmässig wäre eine Planung mit ruhiger Hand und kühlem Kopf unter Mitwirkung betroffener Anspruchsgruppen – insbesondere der Kulturvereine und Institutionen aus Wirtschaft und Gesellschaft.

Darum empfiehlt das Komitee «Nein zum überstürzten Casino-Verkauf» die Ablehnung des Geschäfts. Damit wird der Weg frei für kreative, aber seriöse Lösungen.

Die Haltung des Stadtrates

Die Stadt Frauenfeld nutzt die sich jetzt bietende Chance. Mit dem Verkauf des Casinos werden kluge Investitionen und eine ausgezeichnete städtebauliche Entwicklung beim Bahnhofplatz ermöglicht. Gleichzeitig werden Kräfte gebündelt und ein optimiertes Angebot geschaffen.

Chancen nutzen

Wir nutzen Chancen, wenn sie sich uns bieten.

- Mit dem Verkauf des Casinos können wir voraussichtlich in der Doppelreithalle der Stadtkaserne einen neuen Stadtsaal erstellen, ohne dabei die Stadtkasse zu sehr zu belasten.
- Ziel ist es, die Planung rasch voranzutreiben, um übergangslos einen neuen Stadtsaal beziehen zu können.
- Mit dem Verkauf des Casinos machen wir den Weg frei für eine – durch die Stadt eng begleitete – ausgewogene und ausgereifte städtebauliche Entwicklung des Bahnhofplatzes.

Geld klug investieren

Wir können 13.95 Mio. Franken für das Casino einnehmen und wieder investieren oder müssen 12 bis 18 Mio. Franken für eine Renovation einsetzen, ohne dafür etwas einzunehmen.

- Das Casino ist in die Jahre gekommen. Es entspricht in Bezug auf Sicherheit, Haus- und Bühnentechnik, Behindertengerechtigkeit und Brandschutz nicht mehr den heutigen Anforderungen.
- Eine teure Sanierung des Gebäudes ist unumgänglich. Gemäss unabhängigem Gutachten müssten wir in den nächsten Jahren 12 bis 18 Mio. Franken investieren. Der Handlungsbedarf lässt kein langes Warten zu.
- Bei einem Verkauf würden wir 13.95 Mio. Franken einnehmen. Geld, das wir in der Stadtkaserne für die Erstellung eines zeitgemässen Stadtsaals einsetzen können.

Strahlkraft vergrössern

Wir wollen eine konkurrenzfähige Event-Stadt bleiben.

- In einem Punkt sind wir uns alle einig: Wir wollen weiterhin einen Stadtsaal, in dem ein qualitativ hochstehender und finanziell erfolgreicher Kultur- und Eventbetrieb möglich ist.
- Der schweizerische Veranstaltungsmarkt verändert sich derzeit stark. Um hier mithalten zu können, brauchen wir einen Stadtsaal mit flexibler und moderner Infrastruktur, in dem effizient gearbeitet werden kann.
- Seit 2004 verbietet die Bundesverfassung (BV) in Art. 8 Abs. 2 Diskriminierungen wegen einer körperlichen, geistigen oder psychischen Behinderung. Die Bühne des jetzigen Stadtsaals ist für Menschen mit einer Beeinträchtigung nicht geeignet.

Kräfte bündeln

Wir wollen Synergien nutzen.

- Die Stadtkaserne gleich vis-à-vis des Casinos wird im Jahr 2024 an die Stadt und somit an die Bevölkerung übergehen. Sie

bietet die Chance, einen neuen Begegnungsort zu schaffen. Ein Stadtsaal in der Doppelreithalle würde dieses Angebot ideal ergänzen.

- Wir nutzen die Chance, mit unserem bewährten Casino-Team an einem neuen Standort einen konkurrenzfähigen Veranstaltungsort zu schaffen, der weit über Frauenfeld hinaus strahlt.
- Der Verkauf des Casinos führt auch dazu, dass das Gelände am Bahnhofplatz aus städtebaulicher Sicht optimal entwickelt werden kann. Unser Gewerbe kann moderne Räumlichkeiten an attraktiver Lage beziehen. Wir schaffen Raum für Arbeitsplätze.

Nahtloser Betrieb auch Ziel des Stadtrates

Im Februar 2023 übergab das Petitions-Komitee «Neues Casino nicht ins Ungewisse planen» dem Stadtrat 1940 Unterschriften. Der Stadtrat kann das Anliegen der Petition, einen unterbruchsfreien Betrieb sicherzustellen, nachvollziehen. Der Verkauf des Casinos ermöglicht einen nahezu nahtlosen Betrieb. Mit der Käuferschaft wurde vereinbart, dass der Casinobetrieb noch bis Ende 2026 weitergeführt werden kann. Zwischenzeitlich wird die Stadt – sofern die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger dem Verkauf zustimmen – ein Projekt ausarbeiten und realisieren, das den wachsenden Bedürfnissen der Kulturveranstalter entspricht. Dies wäre bis spätestens Mitte 2027 möglich.

Eher unrealistisch ist hingegen die Forderung des Petitions-Komitees, das Casino erst dann zum Verkauf freizugeben, wenn ein neuer Stadtsaal bezugsbereit ist. Dass sich eine Käuferschaft bereit erklärt, einen Vertrag zu unterschreiben, der ihr keinerlei Planungssicherheit garantiert, ist unwahrscheinlich. Sicher ist, dass es die finanzielle Lage der Stadt nicht zulässt, für einen zweistelligen Millionenbetrag ein neues Projekt zu realisieren, ohne die Sicherheit, dass das Casino anschliessend für 13.95 Mio. Franken verkauft werden kann.

Der Stadtrat wird alles daransetzen, einen möglichst nahtlosen Betrieb sicherzustellen.

Auf den Punkt gebracht

12 bis 18 Mio. Franken: So hoch wären die Investitionskosten für das Casino in den nächsten 15 bis 25 Jahren.

13.95 Mio. Franken: So viel zahlt die CSA für das Casino. Das Geld kann für einen zeitgemässen Kultur- und Veranstaltungssaal eingesetzt werden.

Der Bevölkerung wird das von der Fachkommission Hochbau beurteilte Projekt der CSA am Bahnhofplatz durch die gesetzlich vorgeschriebene Mitwirkung vorgestellt.

Der Stadtrat plant einen neuen Stadtsaal in der Stadtkaserne und schafft die nötigen Grundlagen.

Die Totalsanierung des heutigen Casinos hätte eine Schliessung von 1.5 bis 2 Jahren zur Folge.

Der Verkaufserlös von 13.95 Mio. Franken kann nach Ausgleich des Finanzdefizits in eine zeitgemässe Lösung investiert werden.

Der Stadtrat wird alles daransetzen, einen möglichst nahtlosen Betrieb sicherzustellen.

Abstimmungsfragen

Liebe Mitbürgerinnen, liebe Mitbürger

Mit dem Kaufangebot der Credit Suisse Anlagestiftung bietet sich der Stadt Frauenfeld eine einmalige Chance. Kluge Investitionen und eine ausgezeichnete städtebauliche Entwicklung am Bahnhofplatz werden so möglich. Gleichzeitig werden Kräfte gebündelt und ein optimiertes Angebot geschaffen.

Aufgrund dieser Ausführungen empfehlen Ihnen der Gemeinderat und der Stadtrat, dem Verkauf der Liegenschaft Bahnhofplatz 76b/Kasernenplatz 4 (Casino Frauenfeld) zuzustimmen.

Die Abstimmungsfragen lauten:

1 **Stimmen Sie dem Verkauf der Liegenschaft Bahnhofplatz 76b / Kasernenplatz 4 (Casino Frauenfeld) für 13.95 Mio. Franken an die Credit Suisse Anlagestiftung zu?**

2 **Stimmen Sie bei einem allfälligen Verkauf der Liegenschaft Bahnhofplatz 76b / Kasernenplatz 4 (Casino Frauenfeld) der Bildung einer Vorfinanzierung für einen Stadtsaal von maximal 13.95 Mio. Franken zu?**