



Stadt Frauenfeld

Abstimmungsbotschaft

zur

**Überführung der Parzelle 61826 vom
Landkreditkonto in das ordentliche
Finanzvermögen**

Volksabstimmung vom
28. September 2025



Die Vorlage in Kürze

Die Parzelle 61826 «Dorfbach» an der Waffenplatzstrasse liegt im Entwicklungsgebiet «Murgbogen». Derzeit befindet sie sich im Landkreditkonto. Der Stadtrat will sie ins ordentliche Finanzvermögen überführen, um sich die Parzelle für die Zukunft zu sichern. Die Überführung gilt aus buchhalterischen Gründen als Kauf.

Die Stadt Frauenfeld betreibt eine aktive Bodenpolitik. Das bedeutet: Sie kauft gezielt interessante Grundstücke. Zum Beispiel um Projekte zur Stadtentwicklung zu fördern oder um sich Grundstücke zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben zu sichern. Über das Landkreditkonto kann der Stadtrat solche Grundstücksgeschäfte in eigener Kompetenz tätigen. Im Landkreditkonto befinden sich derzeit mehrere Grundstücke, so auch die Parzelle 61826 «Dorfbach» an der Waffenplatzstrasse. Der Stadtrat will diese Parzelle ins ordentliche Finanzvermögen überführen, da sie im Entwicklungsgebiet «Murgbogen» liegt. In den nächsten Jahren möchte er dessen Entwicklung vorantreiben und sich deshalb die Parzelle langfristig sichern.

Das Reglement über die Bodenpolitik (SRS 908.0.1) regelt die Übernahme eines Grundstücks aus dem Landkreditkonto. Darin steht: Wenn die Gemeinde sich ein Grundstück für kommende Aufgaben sichern oder es für immer behal-

ten will, muss sie es ins Finanzvermögen überführen. Mit der Überführung der Parzelle ins Finanzvermögen hält sich die Stadt alle Möglichkeiten offen: Nutzung für öffentliche Aufgaben, Verkauf oder Abgabe im Baurecht.

Die Überführung gilt aus buchhalterischen Gründen als Kauf. Der Kaufpreis entspricht dem Buchwert der Parzelle. Dieser beträgt 8,99 Millionen Franken (Landwertschätzung per 31. Dezember 2023). Der Buchwert übersteigt die Finanzkompetenz von 2 Millionen Franken des Gemeinderates. Deshalb stimmen Sie am 28. September 2025 über den Kauf, respektive die Überführung, ab. Der Stadtrat und der Gemeinderat empfehlen Ihnen ein Ja. Die wichtigsten Argumente:

- Mit der Überführung sichert sich die Stadt die Parzelle für die Zukunft.
- Die Stadt kann die Parzelle später im Entwicklungsprojekt «Murgbogen» im Baurecht abgeben.

Abstimmungsfrage:

Stimmen Sie der Überführung der Parzelle 61826 «Dorfbach» vom Landkreditkonto in das ordentliche Finanzvermögen zu, wobei das Landkreditkonto betreffend Rahmenkredit um 5'776'781 Franken und betreffend Realwert um 8'990'000 Franken entlastet wird?

Die Vorlage im Detail

Die Stadt Frauenfeld will mit einer aktiven Bodenpolitik die Stadtentwicklung steuern und die Standortattraktivität von Stadt und Agglomeration sichern und fördern. Seit 1981 gilt dazu das Reglement über die Bodenpolitik. Es ermächtigt den Stadtrat, gezielt für die Stadt interessante Grundstücke zu kaufen und zu verkaufen. Solche Grundstücksgeschäfte wickelt er in eigener Kompetenz über das Landkreditkonto ab. Die Parzelle 61826 «Dorfbach» an der Waffenplatzstrasse befindet sich seit 2010 im Landkreditkonto. Der Stadtrat will sie ins ordentliche Finanzvermögen überführen.

Parzelle 61826 «Dorfbach»

Die Parzelle 61826 «Dorfbach» liegt in der Arbeitszone. Zwei Holzschuppen stehen auf der Parzelle, beide sind vermietet. Ein Lohnunternehmen für Getreide- und Zuckerrübenenernte stellt im Holzschuppen Süd seinen Fuhrpark

Einfach erklärt –

Was ist das Landkreditkonto?

Das Landkreditkonto ist ein wichtiges und nützliches Instrument für eine vorausschauende Immobilienpolitik. Je nach Preis eines Grundstücks ist für dessen Kauf mit den normalen Kompetenzen gemäss Gemeindeordnung eine Volksabstimmung nötig. Eine Volksabstimmung dauert mehrere Monate bis zu einem Jahr, was im Immobilienmarkt sehr lange ist. Die Folge: Die Stadt kann sich wichtige Liegenschaften vielleicht nicht sichern. Mit dem Landkreditkonto kann der Stadtrat wenn nötig schnell handeln. Der Rahmenkredit des Kontos beträgt aktuell 25 Millionen Franken.

unter. Den Schuppen Nord nutzt der Feuerwehrverein Frauenfeld für seine historischen Geräte. Die Wiese wird als Dauerwiese und Schafweide genutzt.



Abbildung 1: Situierung Parzelle 61826 in der Stadt



Abbildung 2: Situation Parzelle

Parzelle 61826 als Teil des Projekts «Murgbogen»

Die Stadt plant derzeit nicht, die Parzelle 61826 «Dorfbach» kurz-, mittel- oder langfristig zu verkaufen. Vielmehr gehört die Parzelle zum Planungssperimeter des Entwicklungsgebiets «Murgbogen». Das Gebiet liegt sehr zentral und ist bestens erreichbar. Entlang der Murg gibt es attraktive Wege und Aufenthaltsräume. Mittendrin liegt der 2015 realisierte Murg-Auen-Park und der Bahnhof mit dem Lindenpark. Entlang der Murg reihen sich verschiedene Industrie- und

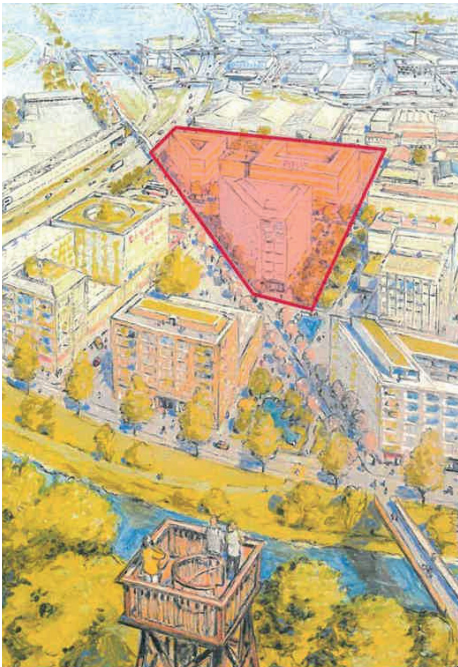


Abbildung 3: Bild Projekt «Murgbogen». Der Bereich der Parzelle 61826 «Dorfbach» ist rot eingefärbt. Blick Richtung Osten vom MurgAuen-Park über das Langdorf Richtung Felben-Wellhausen
Quelle: Matthias Gnehm, 2021.

Gewerbeareale. In den kommenden Jahren werden mehrere Industrie- und Gewerbeareale sowie Flächen in der öffentlichen Zone für eine neue Nutzung frei. Für die Stadt ist das eine einmalige Chance. Sie kann den «Murgbogen» in den nächsten zehn bis fünfzehn Jahren Schritt für Schritt zu einem qualitativ hochwertigen Lebens- und Wirtschaftsraum entwickeln. Eine solche Entwicklung entspricht auch der im Raumplanungsgesetz geforderten Siedlungsentwicklung nach innen.

Die Parzelle 61826 «Dorfbach» liegt im östlichen Teil des «Murgbogen» und grenzt an die Autobahn. Da es dem Lärm der Autobahn ausgesetzt ist, bietet es sich auch für lärmintensive Nutzungen an.

In das ordentliche Finanzvermögen überführen

In den kommenden Jahren will die Stadt die Entwicklung des «Murbogens» vorantreiben. Sie will sich deshalb die Parzelle 61826 «Dorfbach» langfristig sichern. Das Reglement über die Bodenpolitik verlangt: Wenn die Stadt ein Grundstück für künftige Aufgaben sichern oder es für immer behalten will, muss sie es ins Finanzvermögen der Stadt überführen. Hinzu kommt, dass die Stadt nur Grundstücke im ordentlichen Finanzvermögen im Baurecht abgeben darf. Im Projekt «Murgbogen» ist dies so geplant. Bei der Umsetzung will die Stadt unter anderem Teilparzellen im Baurecht abgeben. Mit der heutigen Nutzung und der Integration ins Entwicklungsgebiet

«Murgbogen» sind die Kriterien für eine Überführung der Parzelle vom Landkreditkonto ins ordentliche Finanzvermögen gegeben. Verlangt die Entwicklung des «Murgbogens» später einen Verkauf, muss dies gemäss Gemeindeordnung zu-erst ordentlich mittels Volksabstimmung beschlossen werden.

Überführung gilt als Kauf

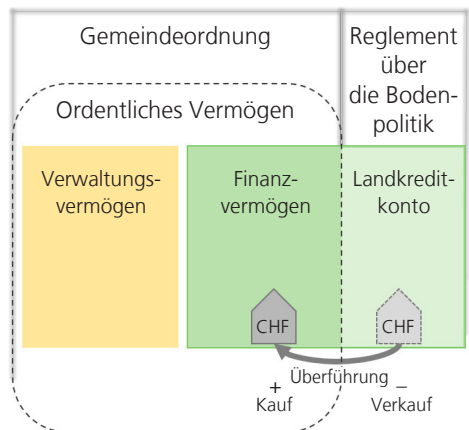
Per 31. Dezember 2023 weist das Landkreditkonto den Buchwert der Parzelle mit 8.99 Millionen Franken aus. Der Anlagewert – d.h. der Landwert zum Zeitpunkt des Kaufs – beträgt 5.78 Millionen Franken. Das Land hat entsprechend eine Wertsteigerung von über 3 Millionen Franken erfahren. Der Kaufpreis für die Überführung ins Finanzvermögen entspricht dem Buchwert der Parzelle von 8.99 Millionen Franken. Buchhalterisch gesehen gilt die Überführung ins Finanzvermögen als Kauf. Gemäss Gemeindeordnung kann der Gemeinderat über den Kauf von Grundstücken bis 2 Millionen entscheiden. Der Buchwert von 8.99 Millionen übersteigt diese Kompetenz, weshalb das Stimmvolk über den Kauf, respektive die Überführung, abstimmen muss.

Abbildung 4: Schematische Darstellung der Vermögensübersicht mit ordentliches Vermögen und Landkreditkonto, sowie Vorgehen einer Überführung von Vermögenswerten vom Landkreditkonto ins ordentliche Finanzvermögen.

Einfach erklärt – Warum muss die Stadt ein Grundstück «kaufen», das ihr schon gehört?

Der Stadtrat hat im Rahmen der Kreditlimite des Landkreditkontos ein Grundstück gekauft. Es gehört zwar der Stadt Frauenfeld, aber der Kauf erfolgte nicht gemäss den übergeordneten Finanzkompetenzen.

Der Stadtrat kann nun beschliessen, das Grundstück wieder zu verkaufen oder es zu behalten. Will er es behalten, muss er das Grundstück ins ordentliche städtische Vermögen aufnehmen. Das geht nur, wenn der Kauf anhand der Finanzkompetenzen gemäss Gemeindeordnung bestätigt wird. Je nach Höhe des Kaufpreises müssen also der Gemeinderat, oder der Gemeinderat und die Stimmberechtigten den Kauf bestätigen.



Die Debatte im Gemeinderat

Der Gemeinderat beriet am 22. Januar 2025 die Botschaft betreffend «Überführung Parzelle 61826 (Dorfbach) vom Landkreditkonto in das ordentliche Finanzvermögen». Er stimmte der Überführung mit 20 Ja-Stimmen zu 11 Nein-Stimmen bei 5 Enthaltungen zu. Bereits die vorberatende Kommission des Gemeinderats hatte dem stadträtlichen Antrag mit 6 Ja-Stimmen bei 1 Enthaltung zugestimmt.

Ein Rückweisungsantrag im Gemeinderat blieb erfolglos und wurde mit 13 Ja-Stimmen zu 22 Nein-Stimmen bei 1 Enthaltung abgelehnt. Gleichwohl gab die Botschaft Anlass zu Diskussionen.

Die wichtigsten Argumente der Befürworterinnen und Befürworter:

- Eine Bereinigung des Landkreditkontos und damit die Übertragung von Grundstücken in das Finanzvermögen ist in jedem Fall nachvollziehbar und stellt den Schlüssel dar zur einer aktiven und sozialen Bodenpolitik. Dies stellt ein wichtiger Bestandteil einer zukunftsgerichteten Stadtentwicklung dar.
- Die Bereinigung des Landkreditkontos ist dahingehend sinnvoll, weil dadurch der Handlungsspielraum vergrössert wird, damit der Stadtrat Liegenschaftengeschäfte aus dem Landkreditkonto tätigen kann.
- Dass der Stadtrat die Bereinigung des Landkreditkontos in Angriff nimmt, wird ihm zugutegehalten.

- Mit der Übertragung in das Finanzvermögen kann die Parzelle langfristig gesichert werden. Das Land ist ein wichtiges Puzzleteil für die Zukunftsvision Murgbogen. Mit dieser Sicherung kann eine Strategie für eine zielorientierte Nutzung in Angriff genommen werden. Wichtig dabei ist, dass die Stadt primär die planerischen Rahmenbedingungen vorgibt, für die Umsetzung aber möglichst zeitnah Investoren ins Boot holt.

Die wichtigsten Argumente der Gegnerinnen und Gegner:

- Der Zeitpunkt für die Bereinigung des Landkreditkontos wird nicht begründet. Die Parzelle befindet sich seit über 14 Jahren im Landkreditkonto – ohne dass es zum jetzigen Zeitpunkt eine Strategie zu deren Nutzung oder einen konkreten Nutzungszweck gibt. Es ist eine Testplanung inklusive zeitliche Umsetzungsfrist für die besagte Parzelle durchzuführen.
- Die Überführung der Parzelle in das Finanzvermögen verunmöglicht bei allfälligem Kaufinteresse ein unkompliziertes Liegenschaftengeschäft im Sinne einer aktiven Bodenpolitik. Denn bei Grundstücken im Finanzvermögen ist ein längerer politischer Prozess notwendig.
- Eine Übertragung der Parzelle vom Landkreditkonto in das Finanzvermögen würde sich durch eine zu erwartende Rendite aus einer neuen Nutzung

rechtfertigen lassen. Aber auch im Finanzvermögen ist der Ertrag aus der Nutzung vernachlässigbar klein.

- Eine Bereinigung des Landkreditkontos ist nicht notwendig, weil durch die aktuelle Finanzlage sowieso die Mittel fehlen für allfällige Liegenschaftengeschäfte.



Abbildung 5: Blick über die Parzelle 61826 Richtung Stadt.

Die Haltung des Stadtrates

Das Gebiet «Murgbogen» hat eine grosse Bedeutung für die Stadtentwicklung. Die Überführung ist wichtig, um das Entwicklungsprojekt vorantreiben zu können. Der Stadtrat beantragte deshalb mit der Botschaft Nr. 29 vom 13. Mai 2025 beim Gemeinderat einen Planungskredit für ein städtebauliches Varianzverfahren. Der Entscheid ist für die Gemeinderatssitzung vom 20. August 2025 traktandiert. Dieser Kredit erlaubt es, die nächsten notwendigen Planungsschritte zeitnah anzugehen. Die wichtigsten Argumente:

- Die Parzelle 61826 «Dorfbach» ist Teil des Entwicklungsgebiets «Murgbogens», der Landwert wird sich mit der Entwicklung steigern.
- Mit der Überführung vom Landkreditkonto ins ordentliche Finanzvermögen sichert sich die Stadt die Parzelle für die Zukunft.
- Nur Grundstücke im Finanzvermögen der Stadt können im Baurecht abgegeben werden.
- Der Handlungsspielraum des Stadtrats wird wieder grösser, weil das Landkreditkonto durch die Überführung entlastet wird.

Auf den Punkt gebracht



Die Parzelle 61826 gehört zum wichtigen Entwicklungsgebiet «Murgbogen». Die Entwicklung des «Murgbogens» erhöht den Landwert der Parzelle.



Die Überführung ist sinnvoll, so bleibt die Parzelle 61826 im Eigentum der Stadt. Weiter wird der Handlungsspielraum des Stadtrats wieder grösser, da die Überführung das Landkreditkonto entlastet.



Die Parzelle 61826 kann erst durch die Überführung auch im Baurecht abgegeben werden.

Abstimmungsfrage

Liebe Mitbürgerinnen, liebe Mitbürger

Die Überführung der Parzelle 61826 «Dorfbach» vom Landkreditkonto ins ordentliche Finanzvermögen sichert der Stadt die Parzelle 61826 «Dorfbach» für die Zukunft. Sie ist Teil des Entwicklungsgebietes «Murgbogen».

Der Stadtrat und der Gemeinderat empfehlen Ihnen deshalb, der Überführung zuzustimmen.

Die Abstimmungsfrage lautet:



Stimmen Sie der Überführung der Parzelle 61826 «Dorfbach» vom Landkreditkonto in das ordentliche Finanzvermögen zu, wobei das Landkreditkonto betreffend Rahmenkredit um 5'776'781 Franken und betreffend Realwert um 8'990'000 Franken entlastet wird?

Hinweis:

Die Überführung wird kreditrechtlich als Verkauf (Landkreditkonto) und Kauf (Stadtrechnung) in der Bilanz dargestellt und im Anhang zur Jahresrechnung ausgewiesen.

Der Antrag untersteht gemäss Gemeindeordnung dem obligatorischen Referendum.