

# Das Kaleidoskop für den Kanton Thurgau

Die Stadt Frauenfeld bewirbt sich mit der Umnutzung der Stadtkaserne für einen 40-Millionen-Beitrag aus dem TKB-Ideenwettbewerb.

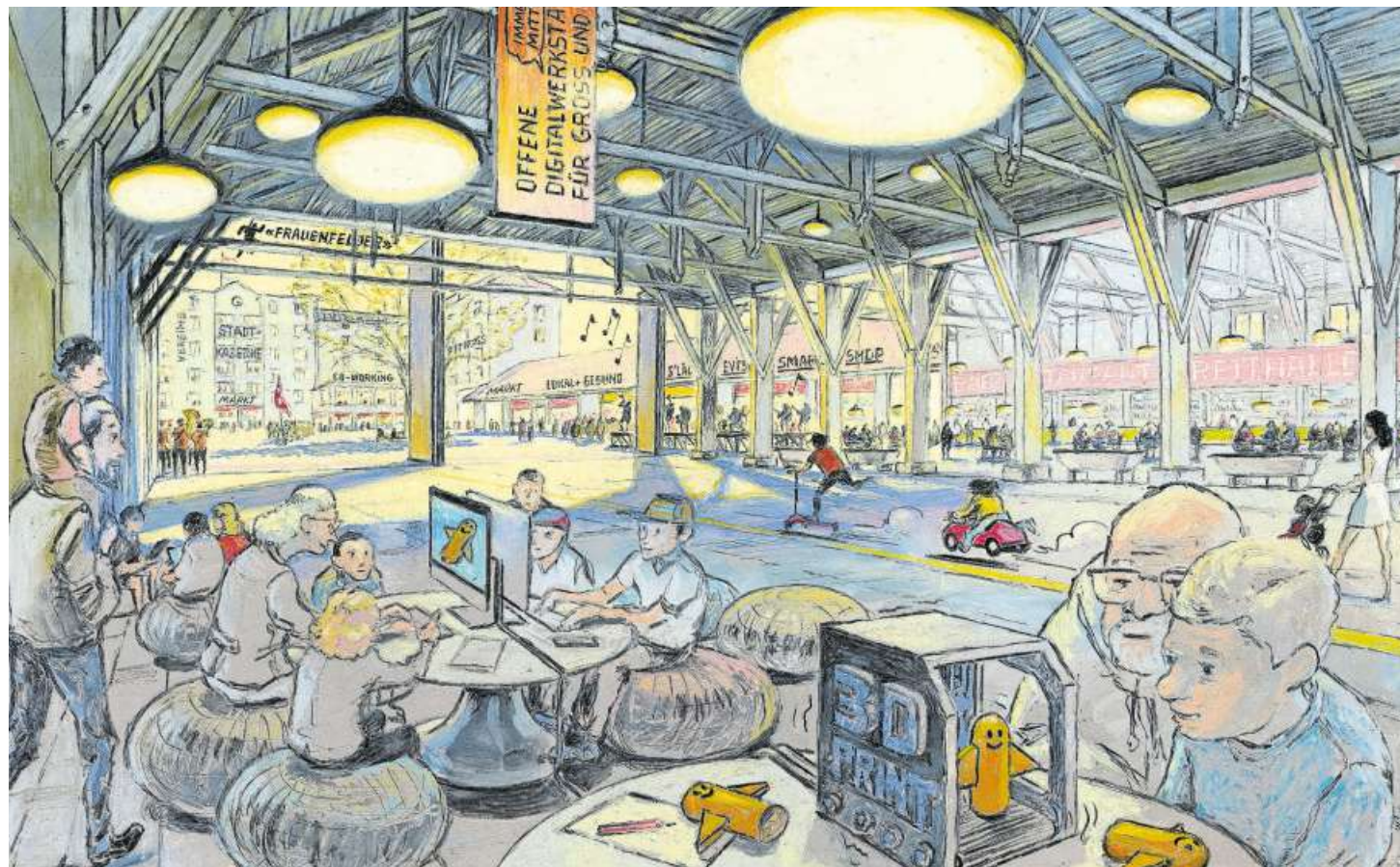
Mathias Frei

Gross denken und für den ganzen Kanton Thurgau: Das macht die Stadt Frauenfeld bei der Umnutzung des Stadtkasernenareals. Es sind zwar erst Ideen und Visualisierungen, die den Journalisten am Montagvormittag präsentiert worden sind. Aber wenn es nach dem Stadtrat geht, soll zukünftig auf dem 1,4 Hektaren grossen Gebiet beim Bahnhof Leben einkehren und Innovation entstehen.

Dieser Begegnungsort für die Thurgauer Wirtschaft und Bevölkerung, der zugleich auch Schaufenster sein soll für den ganzen Kanton, trägt den Namen «Markt Thurgau». Um das Projekt mit seinem öffentlichen Charakter zu Gunsten des Gemeinwesens realisieren zu können, bewirbt sich Frauenfeld für einen Beitrag über 40 Millionen Franken aus dem Erlös der TKB-Partizipationsscheine. Die Eingabefrist des Ideenwettbewerbs läuft am Dienstag, 30. Juni, ab.

## Kostengünstige Mieten für das Gemeinwesen

In der von Stadtpräsident Anders Stokholm als ikonische Architektur bezeichneten Anlage aus Hauptbau, Doppelreithalle und den Stallungen Nord/Süd ist einerseits eine Mischung von Markthalle, Gastronomie, Kultur und Bildung geplant. Beim Waren- und Nahrungsmittelmarkt liegt der Fokus auf Thurgauer Produkten und Marken.



Die Visualisierung zeigt, wie der «Markt Thurgau» in der Stadtkaserne dereinst aussehen könnte.

Bild: PD/Mathias Gnehm

Andererseits bildet der «Thurgauer Markt der Ideen» ein Rückgrat mit Start-ups und Kreativwirtschaft in den Bereichen Ökologie, Gesundheit, neue Arbeitsformen und Vernetzung. Oder wie es Nina Stieger, Leiterin Schlüsselprojekte Stadtplanung, erklärt: «Alles, was Innovation ermöglicht und massgeblich Synergien schafft.» Nebst marktorientierten Nut-

zungen sollen Flächen bewusst kostengünstig an Start-ups, Kultur, Jugendprojekte oder Kleingewerbe abgegeben werden.

Der Bund will das Areal 2023 der Stadt im Baurecht überlassen. Wie Stokholm sagt liege das Projekt auf der Linie der Strategie Thurgau 2040 und deren Nachhaltigkeitsansprüchen. Auch die Voraussetzungen für den TKB-Ideenwettbewerb

seien erfüllt: der Nutzen für Wirtschaft und Bevölkerung des ganzen Kantons sowie die überkantonale Ausstrahlung. «Zudem ist es ein Projekt, das ausserhalb der Staatsaufgaben liegt.» Stadtrat Andreas Elliker als Bauvorsteher verweist auf die Einbettung ins Stadtentwicklungsprojekt Murgbogen. «Wir wollen die Stadtkaserne für den ganzen Kanton öffnen.»

Auf Grund der hervorragenden ÖV-Erschliessung sei jeder Thurgauer schnell in Frauenfeld. Elliker spricht von einer einzigartigen Chance und verdankt die Knochenarbeit, die in seinem Departement geleistet wurde. Auch Stettfurts Gemeindepräsident Markus Bürgi macht sich für den «Markt Thurgau» stark. «Das ist nicht nur ein Frauenfelder, sondern

ein Thurgauer Projekt.» Es biete auch kleinen Gemeinden die Chance, sich zu präsentieren.

Wie Stadtbaumeister Christof Helbling erklärt, sind die 40 Millionen aus dem 127-Millionen-Topf der TKB unabdingbar für die Realisierung des Projekts, das im Betrieb eigenwirtschaftlich sein soll. «Wir sind zuversichtlich. Es gibt keinen Plan B für das Vorhaben.» Der «Markt Thurgau» sei abgestimmt auf die Resultate des städtebaulichen Ideenwettbewerbs von 2016, namentlich das Siegerprojekt «All day long». Der aktuelle Marktwert der Anlage ist tief, der Investitionsbedarf hoch. Die Stadt rechnet mit insgesamt 72 Millionen Franken, wovon 55 Millionen in die Sanierung der Bauten und 10 Millionen in eine Tiefgarage (200 Plätze) fliessen. Um die 32 Millionen Drittmittel will die Stadt besorgt sein. Laut Helbling ist bei den Erdgeschossnutzungen gewissermassen immer Tag der offenen Tür, in den Obergeschossen sind die vornehmlich nicht-öffentliche Nutzungen vorgesehen.

Wie Nina Stieger sagt, sind für die gewünschte Nutzung finanzielle Anreize, etwa in Form von günstigen Mieten, nötig. Diese jährlichen Mindereinnahmen belaufen sich auf 1,2 Millionen, die sich durch die tieferen Amortisationskosten und den tieferen Zinsaufwand dank der 40 TKB-Millionen über die technische Nutzungsdauer von 33 Jahren refinanzieren.

## Marktstadt sicher seit Anfang des 16. Jahrhunderts

Das Marktwesen hat in Frauenfeld eine lange Tradition, die nach dem Stadtrat nun in die Zukunft überführt werden soll. So fand nachweislich schon im 1512 erbauten Vorgängergebäude des Rathauses reges Markttreiben statt mit Metzgerei, Schmalzerei und Kaufhaus im Erdgeschoss sowie im Obergeschoss neben dem Ratssaal mit einem Kürschner und einem Tuchhändler. Auch die Armee blickt in der

Thurgauer Kantonshauptstadt auf eine 160-jährige Geschichte zurück. So liess die Bürgergemeinde Frauenfeld in den Jahren 1862/63 die Stadtkaserne mitsamt Doppelreithalle und Stallungen für die Schweizerische Eidgenossenschaft bauen. Als Architekt zeichnete der bekannte Johann Joachim Brenner verantwortlich. Der Hauptbau ist denkmalpflegerisch als wertvoll eingestuft. (ma)



Die Beteiligten mit der Stadtkaserne im Hintergrund: Nina Stieger, Leiterin Schlüsselprojekte Stadtplanung, Stadtrat Andreas Elliker, Stettfurts Gemeindepräsident Markus Bürgi, Stadtpräsident Anders Stokholm und Stadtbaumeister Christof Helbling. Bild: Mathias Frei

## Tiefer Marktwert, grosse Investitionen nötig

Laut Berechnungen des Zürcher Beratungsunternehmens Wüest Partner liegt der derzeitige Marktwert des ganzen Stadtkasernenareals bei tiefen 1,3 Millionen Franken. Während der Hauptbau geschätzt auf 7,1 Millionen kommt, weisen die Doppelreithalle und die Stallungen Nord/Süd sogar einen Negativwert aus. Der Marktwert des gesamten Areals ist so tief, weil die Sanierung baulich aufwendig

ist, in denkmalpflegerischer und energetischer Hinsicht. Zudem sind die Grundrisse nicht optimal. Und an der Zone für öffentliche Bauten soll festgehalten werden. Mit geschätzten Sanierungskosten von 50,7 Millionen Franken, davon 27 Millionen für den Hauptbau, käme das ganze Gebiet nach der Sanierung auf einen möglichen Ertragswert von 54,6 Millionen, ein Risiko von 2,6 Millionen inklusive. (ma)