



Amt für Hochbau und Stadtplanung  
Schlossmühlestrasse 7  
8501 Frauenfeld

*Frauenfeld, 30. August 2025*

## **Zonenplanänderung «Schulen Erzenholz» - Mitwirkungseingabe**

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir sehen die Notwendigkeit eines Ausbaus der Schulanlage und begrüssen ihn (und die damit verbundenen Massnahmen). Wesentlich dabei ist für uns, dass dort endlich der Platz für ein zeitgemässes Tagesschulangebot geschaffen wird.

Nachfolgend befassen wir uns mit der Zonenplanänderung Sonnenhofstrasse. Einleitend halten wir fest, dass diese Zonenplanänderung für die Ausbaupläne der Primarschulgemeinde u.E. nicht zwingend ist. Das WMZ-Defizit, das durch die Pläne der Schule entsteht, könnte auch anders ausgeglichen werden. Den Ausgleich an sich halten wir für sinnvoll.

Folgende Themen geben wir zu bedenken und stellen Anträge zu diesen:

### Parzelle 50440 – Preisgünstiger Wohnraum

Wir bedauern, dass die Parzelle 50440 nicht in der Oe verbleibt. Wie CH gegenüber der Stadt verschiedentlich ausführlich und dokumentiert begründet hat, ist gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung – in Verbindung mit unserem kantonalen und kommunalen Recht – preisgünstiger Wohnraum in der Oe rechtlich zulässig (entgegen dem u.E. unbrauchbaren Gutachten Heer, das insbesondere die entscheidende einschlägige bundesgerichtliche Rechtsprechung nicht berücksichtigt). Diese Möglichkeit erleichtert und verbessert die Realisierung von preisgünstigem Wohnraum ungemein. Insbesondere durch bessere, tragbare finanzielle Rahmenbedingungen für den gemeinnützigen Wohnbauträger und günstigere Anfangsmieten.

Die Stadt darf sich aber diese Option mittel- und langfristig nicht verbauen, sondern muss das Notwendige vorkehren (insbesondere definitive Klärung der Rechtsgrundlage durch ein Obergutachten), um für zukünftige Projekte in der Oe gerüstet zu sein. Nach mehreren Gesprächen (zum Thema preisgünstiger Wohnraum) mit Stadträtin Andrea Hofmann Kolb und Amtschef Robert Scherzinger opponieren wir der geplanten Umzonung dennoch nicht. Dies in erster Linie, weil die Parzelle 50440 als sogenanntes «Listengrundstück»<sup>1</sup> auch nach der Umzonung der Realisierung von preisgünstigem Wohnraum vorbehalten bleibt<sup>2</sup>. Diese Widmung ist angesichts der wenigen geeigneten städtischen Grundstücke unabdingbar für die gesetzliche Aufgabe der Stadt, preisgünstigen Wohnraum stetig zu fördern. Aus Transparenzgründen gehört diese Widmung u.E. in den Planungsbericht.

---

<sup>1</sup> Art. 3 des Reglements über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum

<sup>2</sup> Und weil auch für das HGW-Projekt eine Umzonung angedacht war.

**Antrag 1:**

*Im Planungsbericht, Kapitel 4.3.2 wird die Auflistung der Parzelle in der „Liste der stadteigenen Grundstücke zur Abgabe an gemeinnützige Wohnbauträger“ (Verordnung 908.0.20) ergänzt und die daraus resultierenden rechtlichen Konsequenzen aufgeführt.*

**Antrag 2:**

*Die Parzelle 50440 ist nach Rechtskraft der Zonenplanänderung in einem Ausschreibungsverfahren an einen gemeinnützigen Wohnbauträger zu Eigentum oder im Baurecht zu übertragen.*

Parzelle 50440 – Gestaltungsplanpflicht

Das Planungsgebiet an der Sonnenhofstrasse hat eine herausragende Bedeutung für die Entwicklung des Quartiers Sonnmatt. Dieses Gebiet eignet sich hervorragend für qualitativen Wohnungsbau mit einem breiten Angebot an unterschiedlichen Wohnformen. Die Distanzen zu Schulen und vielen Erholungseinrichtungen sind verhältnismässig kurz. Eine solche Wohnlage ist vor allem für Familien interessant.

An der Entwicklung dieses Gebietes bestehen gewichtige öffentliche Interessen, die nur im Rahmen eines Gestaltungsplans zweckmässig umgesetzt werden können. Gestützt auf § 23 PBG dient der Gestaltungsplan der architektonisch guten, auf die bauliche und landschaftliche Umgebung und die besonderen Nutzungsbedürfnisse abgestimmten Bebauung, Verdichtung oder Erneuerung sowie der angemessenen Ausstattung mit Anlagen zur Erschliessung. Zudem soll eine stimmige Freiraumgestaltung erreicht werden. Areale dieser Grössenordnung werden in Frauenfeld regelmässig im Rahmen von Gestaltungsplänen entwickelt (siehe z. B. Gestaltungsplan Fliederpark), da die Regelbauweise dafür nur beschränkt geeignet ist.

**Antrag 3:**

*Die Parzelle 50440 ist mit einer Zone mit Gestaltungsplanpflicht gemäss Art. 30 Baureglement zu überlagern.*

Parzelle 50440 - Neubewertung

Mit der Umzonung von der öffentlichen Zone in die W4 ist eine hohe Wertsteigerung verbunden, die eine Neubewertung der Liegenschaft zur Folge haben wird. Bei dieser Neubewertung ist zu berücksichtigen, dass die Parzelle 50440 auf der Liste der stadteigenen Grundstücke zur Abgabe an gemeinnützige Wohnbauträger aufgeführt ist. Dies hat eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung zur Folge, da auf dieser Parzelle nur Wohnraum erstellt werden darf, der nach dem Grundsatz der Kostenmiete vermietet wird. Diese Einschränkung der Veräusserbarkeit hat zur Folge dazu, dass man die Verkehrswertschätzung tiefer ansetzen muss als bei einem frei veräusserbaren Grundstück. Als angemessen erscheint eine Reduktion von 25 - 30%, da die Preise von Wohnungen mit Kostenmiete zwischen 25% und 30% günstiger sind als vergleichbare kommerziell vermietete Wohnungen.

**Antrag 4:**

*Bei der Neubewertung der Parzelle 50440 ist der Verkehrswert um 25 -30 % tiefer anzusetzen als bei einem frei veräusserbaren Grundstück.*

Parzelle 50440 & 50441 – Baulandreserve für Wohnen

Um der gesetzlichen Verpflichtung zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum besser nachzukommen, ist u.E. alles zu tun, um die Nachbarparzelle 50441 für diesen Zweck

kaufen zu können<sup>3</sup>. Dieses Anliegen hat an Dringlichkeit gewonnen, da gemäss aktuellen Prognosen mit einem kräftigten Anstieg der Mieten zu rechnen ist<sup>4</sup>.

**Antrag 5:**

*Der Stadtrat nimmt mit der Eigentümerin der Parzelle 50441 unverzüglich Verhandlungen über den Kauf des Grundstücks auf.*

Die beiden Parzellen 50440 und 50441 bilden eine räumliche Einheit und gehören mit einer Gesamtfläche von 22'323 m<sup>2</sup> zu den grössten Wohnbaulandreserven unserer Stadt. Es braucht hier eine gesamtheitliche Planung und Entwicklung aus einer Hand. Dafür ist der Gestaltungsplan das richtige Instrument.

**Antrag 6:**

*Die Parzelle 50441 ist mit einer Zone mit Gestaltungsplanpflicht gemäss Art. 30 Baureglement zu überlagern*

Parzelle 30032 – Eigentumsverhältnis

Im Planungsbericht ist nicht ersichtlich, ob die Einzonung der Parzelle 30032 vor oder nach dem Erwerb durch die Schulgemeinde geschehen soll. Da sich diese Parzelle heute in Privatbesitz befindet, ist die Aussage im Kapitel 8 Mehrwertabgabe; „Die betroffenen Grundstücke, welche abgabepflichtig wären, gehören bereits der Stadt Frauenfeld oder der Primarschulgemeinde Frauenfeld. In der Planung wird deshalb davon ausgegangen, dass die Zonenplanänderung erst in Kraft gesetzt wird, wenn die kantonale Gesetzesrevision erfolgt ist. Eine Mehrwertabgabe wird somit nicht vorgesehen.“ auch mit der kommenden PBG und PBV Revision falsch. Wir bitten hier um Klarstellung.

**Antrag 7:**

*Die Einzonung der Parzelle 30032 wird erst vollzogen, wenn sich diese Parzelle im Besitz der Schulgemeinde Frauenfeld befindet. Der Planungsbericht wird entsprechend präzisiert.*

Abschliessend ersuchen wir Sie um wohlwollende Prüfung und Berücksichtigung unserer Anträge. Wir sind gerne bereit, unsere Anliegen in einem Gespräch mit den Verantwortlichen der Stadt zu erläutern und gemeinsam Lösungen zu erörtern, die den Interessen der Allgemeinheit bestmöglich Rechnung tragen.

Freundliche Grüsse

Das Co-Präsidium von Chrampfe & Hirne

Anita Bernhard-Ott

Tobias Lenggenhager



*[Handwritten signature of Anita Bernhard-Ott]*

*[Handwritten signature of Tobias Lenggenhager]*

<sup>3</sup> Die 13'912 m<sup>2</sup> grosse Parzelle gehört gemäss Grundbuchauszug einer Privatperson. Aufgrund der Grösse wäre zur Verbesserung der finanziellen Tragbarkeit möglich, in einem Gesamtpaket zwei Drittel der Fläche vergünstigt an einen gemeinnützigen Wohnbauträger und einen Drittel (abparzelliert) an einen nicht gemeinnützigen Investor zu verkaufen.

<sup>4</sup> Gemäss Martin Tschirren, Direktor des Bundesamtes für Wohnungswesen, werden wir in den nächsten Jahren steigende Angebotsmieten haben, wohl mit einem Wachstum von 3-5% pro Jahr. Davon betroffen sind Haushalte, die neu auf den Wohnungsmarkt kommen, sowie diejenigen, die umziehen müssen oder wollen. Diese Entwicklung erfasst zunehmend auch kleine Städte (NZZ am Sonntag, 24. August 2025).