

Frauenfeld, 19. Oktober 2022

Entscheid Nr. 48

BOA/PG Nr. 2022.03-012

Politische Gemeinde Frauenfeld

- **Gestaltungsplan Erchingerhof**
- **Änderung Baulinienplan Ringstrasse**
- **Änderung Baulinienplan Mühletobelstrasse**

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Stadtrat Frauenfeld am 1. März 2022 beschlossene Gestaltungsplan Erchingerhof wird genehmigt. Art. 4 Abs. 2 SBV wird mit einem Hinweisvermerk versehen.
2. Die vom Stadtrat Frauenfeld am 1. März 2022 beschlossene Änderung des Baulinienplans Ringstrasse wird genehmigt.
3. Die vom Stadtrat Frauenfeld am 1. März 2022 beschlossene Änderung des Baulinienplans Mühletobelstrasse wird genehmigt.
4. Mitteilung an:
 - Gemeinde Frauenfeld, unter Beilage von drei Dossiers des Gestaltungsplans Erchingerhof, der Änderung des Baulinienplans Ringstrasse und der Änderung des Baulinienplans Mühletobelstrasse, mit den notwendigen Genehmigungs- und Hinweisvermerken (chargé)
 - Daniel Hammer Architekt FH AG, Frohheimweg 16, 4600 Olten
 - Hochbauamt
 - Amt für Denkmalpflege
 - Tiefbauamt
 - Amt für Wirtschaft und Arbeit, Arbeitsinspektorat
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Amt für Umwelt
 - Amt für Raumentwicklung, unter Beilage eines Dossiers des Gestaltungsplans Erchingerhof, der Änderung des Baulinienplans Ringstrasse und der Änderung des Baulinienplans Mühletobelstrasse, mit den Vermerken analog Gemeindeexemplare sowie der übrigen Akten.

Erwägungen:

1. Mit Schreiben vom 14. März 2022 ersucht das Amt für Hochbau und Stadtplanung um Genehmigung des im Titel erwähnten Gestaltungsplans und der beiden Baulinienplanänderungen. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen die Vorlage keine Rekurse hängig. Das Amt für Raumentwicklung hat die Genehmigungsvorlage mit Bericht vom 15. Oktober 2018 vorgeprüft. Die Inputs der Vorprüfung wurden grösstenteils gut umgesetzt.
2. Der Gestaltungsplanperimeter umfasst die Parzelle Nr. 60219 mit einer Fläche von 22'484 m². Auslöser für den Gestaltungsplan sind Bauabsichten der Grundeigentümerschaft. Aktuell existiert kein Gestaltungsplan. Das von der Planung betroffene Areal befindet sich nordöstlich des Zentrums von Frauenfeld und wird durch die Ringstrasse, Zürcherstrasse und die Mühletobelstrasse begrenzt. Das Areal liegt in der Kernzone Stadt KS 4 und wird von einer Ortsbild- und Umgebungsschutzzone überlagert. Für das Planungsgebiet besteht keine Gestaltungsplanpflicht. Gemäss dem Planungsbericht empfahl die Fachkommission Hochbau im Jahr 2016, für das betroffene Planungsgebiet einen Gestaltungsplan zu erarbeiten. Aufgrund dieser Empfehlung wurde der vorliegende Gestaltungsplan erarbeitet. Innerhalb des Planungssperimeters werden zusätzlich die Verkehrsbaulinien entlang der Zürcherstrasse sowie im Einmündungsbereich von der Mühletobelstrasse und der Ringstrasse in die Zürcherstrasse aufgehoben. Deshalb werden die Baulinienpläne Ringstrasse und Mühletobelstrasse angepasst.

Gemäss Art. 1 Abs. 2 SBV bezweckt der Gestaltungsplan eine architektonisch bessere Einbindung der Bebauung in das bestehende Ortsgefüge sowie die Erstellung eines architektonisch qualitätsvollen und zeitgemässen Neubaus, welcher sich am historischen Bestand orientiert. Der Gestaltungsplan regelt die Parkierung und die Erschliessung im Planungsgebiet und schafft auf den Ort abgestimmte Freiräume, die die Umgebung aufwerten. Er bezweckt die Schaffung einer attraktiven Gesamtüberbauung mit hoher Wohn-, Arbeits- und Aussenraumqualität. Gemäss Art. 1 Abs. 3 SBV bekämpft der Gestaltungsplan mit Massnahmen die vorhandenen Lärmimmissionen.

Das dem Gestaltungsplan zugrundeliegende Konzept sieht im Wesentlichen vor, das bestehende, eingeschossige, auf Stützen erstellte Gebäude abzureissen und durch einen Neubau (Gebäude B) zu ersetzen. Der hinterliegende Wohnblock (Gebäude A) bleibt bestehen. Das neu vorgesehene viergeschossige Gebäude B soll abgesetzt vom bestehenden Wohnblock direkt angrenzend an das Trottoir der Zürcherstrasse errichtet werden. Die Aussenraumgestaltung soll punktuell ausgebaut werden. Die bestehende Tiefgarage wird in einem Teilbereich vergrössert. Weiter

werden oberirdische Bereiche für Velo- und Autoabstellplätze ausgeschieden. Um die Konzeptidee grundeigentümergebunden zu sichern, werden im Gestaltungsplan die notwendigen Regelungen getroffen. Speziell würdigen wir, dass die Grünflächen extensiv mit Büschen und Bäumen begrünt und auf den Flächen Blumenwiesen angelegt werden. Insgesamt überzeugt der Gestaltungsplan und erfüllt die Voraussetzungen von § 23 PBG.

Mit dem Gestaltungsplan werden Grenzabstände unterschritten und somit von der Regelbauweise abgewichen. Die Abweichungen sind im Planungsbericht auf Seite 49 aufgeführt. Ebenfalls wird der Strassenabstand unterschritten und die Anzahl an Autostellplätzen reduziert. Abweichungen sind gemäss § 24 Abs. 2 PBG möglich, wenn dadurch gesamthaft eine bessere Siedlungsgestaltung erzielt wird und diese im öffentlichen Interesse liegt. Die genannten Voraussetzungen sind vorliegend erfüllt.

Zu den Sonderbauvorschriften (SBV) ist Folgendes zu bemerken:

Gemäss Art. 4 Abs. 2 gelten bei einem Ersatzbau die Bestimmungen der Masstabelle des Baureglements, sofern der Gestaltungsplan nicht angepasst wird. Dies steht im Widerspruch zu den Festlegungen im Plan und den SBV. Gemäss Art. 3 Abs. 1 SBV gilt für den Baubereich A eine maximale Fassadenhöhe von 17.50 Meter und nach Art. 3 Abs. 2 SBV legen die Baubereiche die horizontale Ausdehnung, das heisst die Gebäudelänge und Gebäudebreite fest. Unterschreitungen der Baubereiche sind nur zulässig, sofern dadurch die charakteristische Gesamterscheinung der Bebauung gewahrt bleibt (vgl. hierzu auch Ziff. 6.2.4 des Planungsberichts). Es bleibt anzumerken, dass die Gestaltungsplanordnung eine Spezialregelung darstellt, die den übrigen Bau- und Planungsvorschriften vorgeht. Innerhalb des festgelegten Perimeters können nur Bauten und Anlagen bewilligt werden, die den Anforderungen der Sonderbauvorschriften entsprechen. Eine Überbauung nach den ordentlichen Zonen- und Bauvorschriften wie es Art. 4 Abs. 2 SBV vorsieht, ist daher ausgeschlossen bzw. bedarf einer Anpassung des Gestaltungsplans. Art. 4 Abs. 2 SBV wird mit einem Hinweisvermerk versehen.

Zur Architektur des Gebäudes und insbesondere der Fassadengestaltung sind folgende Hinweise für die weitere Bearbeitung anzubringen. Es wird empfohlen, folgende Anpassungen vorzunehmen:

- Der Kontrast zwischen Sockel und Oberbau sollte nicht zu stark ausfallen.
- Die Fenster im Erdgeschoss der Südwest- und der Nordostfassade sollten sich klarer von den Fenstern im Erdgeschoss der Nordwestfassade unterscheiden. Ideal wären seitlich geschlossene Erdgeschosszonen. Zumindest sollte der Öffnungsgrad reduziert werden, da sich angrenzend die Veloparkplätze usw. befinden.

- Die drei Fenster des Erschliessungsbereichs an der Südostfassade sollten in ihrer Grösse reduziert werden.
- Die regelmässige Anordnung und Dimensionierung der Lochfenster ist gut und sollte beibehalten werden. Allerdings entstehen unvorteilhaft proportionierte, geschlossene Fassadenelemente (zu dünn dimensionierter "Rahmen" an allen Hausecken, am Dachabschluss und im Bereich zwischen dem Erdgeschoss und den darüber liegenden Obergeschossen).

Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters werden Verkehrsbaulinien aufgehoben, da die Baulinien nicht mehr zweckmässig sind und dem Gestaltungsplan widersprechen. Dazu müssen die Baulinienpläne Ringstrasse (genehmigt am 12. Februar 1934 mit RRB Nr. 336) und Mühletobelstrasse (genehmigt am 4. Juni 1934 mit RRB Nr. 1250) geändert werden. Nicht gänzlich nachvollziehbar ist, weshalb die Baulinien nur im Gestaltungsplanperimeter angepasst werden. Im Baulinienplan Ringstrasse verläuft die Baulinie, die bestehen bleibt, durch ein Gebäude. Allenfalls wäre hier ebenfalls eine Anpassung oder gar Aufhebung der Baulinie angebracht. Aus kantonaler Sicht spricht jedoch nichts gegen die Baulinienplanänderungen der Gemeinde Frauenfeld.

Die generelle Prüfung der Planung ergibt, dass die Vorlage die Anforderungen von § 5 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) erfüllt. Der Gestaltungsplan und die Baulinienplanänderungen werden genehmigt.

Departement für Bau und Umwelt
Der Departementschef



Dominik Diezi



Rechtsmittel:

Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit der Eröffnung beim Verwaltungsgericht des Kantons Thurgau, 8570 Weinfelden, Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten sowie die Beweismittel aufführen. Sie ist unterzeichnet in je einem Exemplar für die Beschwerdeinstanz und die Beteiligten einzureichen. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen.

Expediert: **20. OKT. 2022**