



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

vom 13. Juni 1973

Nr. 1264

Gestaltungsplan für die Ueberbauung Ecke Rheinstrasse-Pöschelstrasse, eingebracht von der Stadt Frauenfeld

1. Mit Protokollauszug von der Sitzung des Stadtrates Frauenfeld vom 20. Dezember 1972 wurde der Regierungsrat ersucht, einen Gestaltungsplan für die Ueberbauung an der Ecke Rheinstrasse-Bahnhofstrasse zu genehmigen. Dieser Plan war vom Stadtrat bei der Sitzung vom 27. September 1972 beschlossen und vom 5. bis 16. Oktober 1972 öffentlich aufgelegt worden. Es gingen während dieser Frist fünf Einsprachen ein, die der Stadtrat mit Beschluss vom 20. Dezember 1972 abwies.

Einer der Einsprecher, Metzgermeister Max Tschan, liess durch Rechtsanwalt Paul Müller, Frauenfeld, fristgerecht am 1. Januar 1973 Beschwerde gegen die Einspracheentscheid beim Regierungsrat erheben. Auf Grund der Vernehmlassung des Stadtrates vom 24. Januar 1973, der Abweisung der Beschwerde beauftragte, wurde am 30. April 1973 eine Besprechung zwischen Stadtrat Frauenfeld, den interessierten Grundeigentümern und dem instruierenden Regionalplanungsamt veranstaltet, in deren Verlauf sich eine Möglichkeit der Einigung abzeichnete. Am 24. Mai 1973 zog Metzgermeister Max Tschan seine Beschwerde zurück; es muss im Genehmigungsverfahren darauf nicht eingetreten werden.

2. Der Erlass eines Gestaltungsplans für die Ueberbauung auf den drei Grundstücken 44 I, 43 II und 41 II liegt nicht nur im privaten Interesse der drei Grundeigentümer, sondern auch im öffentlichen Interesse. Die bestehenden Häuser sind, gemessen an den Zonenvorschriften der Stadt, nicht mehr zeitgemäss. Sie befinden sich in der fünfgeschossigen Stadtkernzone, planerisch ist damit

dokumentiert, dass an dieser Stelle eine städtische Ueberbauung nicht nur erlaubt, sondern erwünscht ist. Dessen Umstand trägt die im Plan vorgesehene Ueberbauung mit gestapelten vier- bis sechsgeschossigen Baukörpern Rechnung. Für alle drei Liegenschaften ist geschlossene Bauweise vorgesehen.

Das Baureglement der Stadt Frauenfeld ermöglicht eine Ueberbauung dieser Art nur im Rahmen eines Gestaltungsplans. Nach Artikel 8 kann er in der Stadtkernzone nur erlassen werden, wenn das Areal mindestens 3000 m² umfasst und überdies gegenüber der Regelbauweise gewisse Voraussetzungen gestalterischer Art erfüllt sind. Im vorliegenden Fall stellt der Stadtrat - Auszug aus dem Protokoll vom 27. September 1972 - fest, dass die massgebende Arealgrösse des Plans 2966 m² beträgt; die notwendige Minimalfläche ist daher nicht erreicht. Weil aber neben den privaten auch gewichtige öffentliche Interessen auf dem Spiele stehen - es wird in den Erwägungen noch darauf hinzuweisen sein -, konnte der Stadtrat auf Grund des Artikels 2, Absatz 1 a, von der Norm abweichen und eine um 34 m² geringere Fläche tolerieren.

Von den übrigen Erfordernissen eines Gestaltungsplans ist vor allem jenes erfüllt, das in Gebieten mit mehrheitlich zentrumsbildender Funktion die Möglichkeit verlangt, Läden, Restaurants usw. in wirtschaftlich und funktionell optimaler Lage anzuräumen.

3. Ein öffentliches Interesse an der Realisierung des Plans besteht wegen der besseren Lösungsmöglichkeit verschiedener Verkehrsprobleme. Zwischen den beiden Liegenschaften 43 II und 41 II (alte Bankgesellschaft und "Hirschen") besteht ein Durchgang, über den auch von den Liegenschaften 44 I und 45 I aus auf die Bahnhofstrasse ausgefahren werden kann. Seit jedoch die Kreuzung Bahnhofstrasse-Rheinstrasse ausgebaut und mit Lichtsignalanlagen versehen ist, muss die Ein- und Ausfahrt an dieser Stelle als höchst gefährlich und unerwünscht bezeichnet werden. In die nördliche Fahrspur der Bahnhofstrasse darf wegen der durchgezogenen Sicherheitslinie ohnehin kein Fahrzeug einbiegen oder ausfahren. Das Einbiegen in die südliche Fahrspur ist ausserordentlich gefährlich.

weil alle Fahrzeuge, die nach dem Halt vor der Insel die Halbinsel überfahren, gerade an dieser Stelle stark beschleunigen. Die im Plan vorgesehene Lösung zwischen den Parzellen 42 II und 56 II ("Hirschen" und Liegenschaft Eirbar) die Zu- und Abfahrt nicht nur für diese Ueberbauung, sondern auf weitest mögliche Sicht für das ganze Gebiet Bahnhofstrasse-Oberstadtstrasse-Grabenstrasse-Rheinstrasse anzuordnen, ist die einzig richtige. Diese Brückendruckung liegt ungefähr in der Mitte zwischen Rheinstrasse und Oberstadtstrasse. Der Plan ermöglicht die Schaffung von genügend rückwärtigen Parkplätzen für die neue Ueberbauung, was ebenfalls im öffentlichen Interesse ist. In der ersten Etappe können ebenerdig und im 1. Untergeschoss 58 Abstellplätze geschaffen werden, wobei die unterirdische Garage mit einem Autolift erreicht werden kann. In einer spätern Etappe lässt sich die unterirdische Einstellhalle weiter ausbauen und es kann statt des Lifts eine Rampe für die Ein- und Ausfahrt erstellt werden. Die gesamte Parkierung in diesem Gebiet wird schon nach Verwirklichung der ersten Etappe entscheidend verbessert.

In absehbarer Zeit wird der Bahnübergang Rheinstrasse geschlossen. Dannzumal muss für Fussgänger eine komfortable Unterführung geschaffen werden, die nicht nur die Bahnanlagen, sondern auch die Bahnhofstrasse unterquert. Als komfortabel kann sie nur bezeichnet werden, wenn sie auch eine Rampe aufweist, damit man sie mit Kinderwagen, Velos, Anhängern und handgezogenen Fahrzeugen ohne Schwierigkeiten benutzen kann. Treppe und Rampe können aber nur dann zweckmässig angelegt und mit der beim Umbau der Kreuzung schon erstellten Unterführung verbunden werden, wenn gemäss Gestaltungsplan die Ueberbauung auf der Parzelle 43 II (alte Bankgesellschaft) zurückgesetzt wird. Wegen der Schliessung des Bahnübergangs besteht also ein erhebliches öffentliches Interesse an der Realisierung der neuen Ueberbauung.

4. Problematisch ist bei einer Ausnützung von 1,50 über das gesamte Areal nicht nur die Parkierung, die im vorliegenden Fall gelöst werden konnte, sondern auch die Schaffung der im Baureglement verlangten Spielplätze für Kinder. Dem Plan für das Dachgeschoss kann

ermitteln werden, dass dort schon in der ersten Baustappe nur knapp die Hälfte für eine Attikawohnung beansprucht wird, während der grössere Teil als Kinderspielfeld und Aufenthaltsplatz reserviert werden muss. Der Stadtrat ist gehalten, bei der Erteilung der Baubewilligung die Einhaltung dieser Nutzungs- und Gestaltungsanweisung zu verlangen.

5. Durch die Genehmigung werden die folgenden Teile des Gestaltungsplans rechtskräftig:

- Baulinie gemäss Situationsplan 1 : 500
- Grundrisse, Fassaden, Gebäudeabstände, Geschosshöhen und Gebäudehöhen gemäss Planensatz 1 : 200 vom Juni 1972, beschlossen vom Stadtrat Frauenfeld am 27. September und 20. Dezember 1972.

Vor Erteilung der Baubewilligung für die erste Etappe sind die privatrechtlichen Vereinbarungen zur Sicherstellung des Planungsziels im Grundbuch einzutragen: Landabtausch, Umlegung der Fuss- und Fahrwegrechte, Nutzungsumlegungen, Grenzbaurechte, Parkierungsrechte einschliesslich Benützungsberechtigungen für Autolift.

6. In den vom Kanton Thurgau auf Grund des Bundesbeschlusses über dringliche Massnahmen der Raumplanung erlassenen provisorischen Schutzplänen liegt die Ueberbauung im Perimeter des Umgebungsschutzes der Altstadt Frauenfeld. Die kantonale Denkmalpflege erhebt gegen die vorgesehene Ueberbauung keine Einwände. Ihr sollte jedoch vor Erteilung der definitiven Baubewilligung das Mitspracherecht bei Farbgebung und Materialwahl eingeräumt werden.

Der Regierungsrat beschliesst:

1. Der Gestaltungsplan für die Ueberbauung Ecke Rheinstrasse-Bahnhofstrasse in Frauenfeld wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.

2. Dadurch werden die im Beschluss des Stadtrats vom 27. September 1972 "Detailbedingungen zur Sicherstellung des Flurnutzungsziels" als Bestandteil des Plans rechtskräftig. Insbesondere ist festzuhalten, dass der Länderewerb ab Parzelle 43 1 mit dem Stadt Thurgau nach Ziffer 7 dieser Bedingungen erfolgt.

3. Mitteilung an:
- Stadtrat Frauenfeld, 8500 Frauenfeld
unter Beilage eines Plansatzes mit
Genehmigungsvermerk
 - Firma Gehring + Vetter, 8500 Frauenfeld
 - Max Tschan, Metzgermeister, 8500 Frauenfeld
 - Dr. A. Fröhlich, St. Gallerstrasse 32,
8500 Frauenfeld
 - Strassen- und Baudepartement (4-fach)
 - Tiefbauamt
 - Denkmalpflege
 - Regionalplanungsamt
unter Beilage eines Plansatzes mit
Genehmigungsvermerk und den Akten



Für richtige Ausfertigung
DER STAATSSCHREIBER:

I. V. Der Adjunkt

Y. H. Weber