



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

vom 26. Aug. 1975

Nr. 1867

Gestaltungsplan für die Areal-Ueberbauung "Bleiche" der Stadt Frauenfeld

1. Mit Auszug aus dem Protokoll der Sitzung vom 6. August 1975 ersucht der Stadtrat Frauenfeld um Genehmigung des Gestaltungsplans für die Areal-Ueberbauung "Bleiche". Der Stadtrat hiess den Plan am 9. Juli 1975 grundsätzlich gut und legte, gestützt auf Artikel 8 des Baureglements, die weitem Gestaltungsbedingungen fest. Die gesamte Areal-Ueberbauung wurde hierauf vom 14. bis 27. Juli 1975 öffentlich aufgelegt. Innerhalb dieser Frist wurde eine Einsprache eingereicht, auf die der Stadtrat jedoch gemäss Entscheid vom 6. August 1975 nicht eintrat, weil die gegen den Plan erhobenen Einwände privatrechtlicher Natur seien und daher zwischen den betroffenen Grundeigentümern geregelt werden müssten. Sofern gegen diesen Entscheid noch Beschwerde beim Regierungsrat erhoben wird, kann sie in einem besondern Verfahren behandelt werden.
2. Die Vorgeschichte dieser Ueberbauung ist im Beschluss des Regierungsrates vom 17. April 1974, Zonenplanänderung für das Areal "Bleiche", enthalten. Es wurde damals grundsätzlich die von der Stadt Frauenfeld beschlossene Umzonung der

"Bleiche" genehmigt. Gleichzeitig wurde festgelegt, dass bei der weiteren Planung der Ueberbauung und bis zur endgültigen Bereinigung der Einsprachen gegen den provisorischen Schutzplan die Häusergruppen des Gasthofs "Kreuz" mit angebautem "Bischofshüsli" und die alte "Farb" nicht abgebrochen werden dürfen. Im weiteren wurde angeordnet, dass das Hinweisinventar alter Bauten und Ortsbilder, das für den ganzen Thurgau erstellt wird, so bald als möglich zu erstellen und dem Stadtrat Frauenfeld zu schicken sei. Schliesslich wurde festgehalten, dass bei der weiteren Planung der Verkehrserschliessung alle Bedingungen zu erfüllen sind, die von der örtlichen und kantonalen Planung gestellt werden müssen.

Festzuhalten ist im weiteren noch, dass als zusätzliche Planungsgrundlage im September 1974 der Schlussbericht der von Kanton, Stadt und SBB eingesetzten Kommission über die Aufhebung des Niveauübergangs Rheinstrasse und einer Ersatzlösung für die Nord-Süd-Verbindung abgeliefert wurde. Er ermöglichte es, für die Zu- und Wegfahrten zum "Bleiche-Areal" eine zweckmässige Lösung zu finden.

3. Die Areal-Ueberbauung "Bleiche" sieht vor, im südlichen Teil ein Einkaufszentrum mit einer Ladenfläche von 1500 m^2 zu erstellen. Das Gebäude ist viergeschossig; im Untergeschoss sind die technischen Räume vorgesehen, das Erdgeschoss mit eingeschossigem Vorbau dient dem Verkauf, das erste und zweite Obergeschoss für Parkierung. In der nordwestlichen Ecke bleiben das Gasthaus "Kreuz"

und das angebaute "Bischofshüsli" erhalten. Vorgesehen ist der Abbruch der "alten Farb". Auch das "alte Schützenhaus" soll abgebrochen werden; es ist jedoch eine Ersatzbaute vorgesehen, die ungefähr die gleiche Gesamtform haben wird. Zwischen der Neuüberbauung "altes Schützenhaus" und den Bauten des Gasthauses "Kreuz" entsteht längs der Zürcherstrasse ein neuer Platz, da auch die Liegenschaft, wo früher eine Metzgerei war, abgebrochen wird.

Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt getrennt für den Warentransport über die nach Westen verlegte Bleichestrasse - sie dient auch als Zufahrt zu den angrenzenden Liegenschaften - und für die Kunden über eine neue Zufahrtsstrasse zwischen den Liegenschaften "Kreuz" und Jürg Meyer. Diese folgt in der Linienführung der dort bereits bestehenden Zufahrt zur ehemaligen "Kreuz-Garage", wobei der westlichste Teil des Gasthofs "Kreuz", der nicht erhaltenswert ist, abgebrochen wird. Wenn in einer spätern Etappe die projektierte Innentangente erstellt ist, die über eine neue Murgbrücke die St. Galler- und die Zürcherstrasse verbindet und damit Post- und Bärenplatz entlastet, kann gemäss Plan 134/20 die Parkgarage der Coop ohne Schwierigkeit angeschlossen werden. Für den Fussgängerverkehr sind an der Zürcherstrasse, der verlegten Bleichestrasse und längs der neuen Zufahrt zur Parkgarage - dort mit Arkade - gute Zugänge zum Einkaufszentrum möglich. Die Anzahl der Parkplätze für Kunden und Warenumschlag ist genügend.

Festzuhalten ist in formeller Hinsicht schliesslich noch, dass das Areal eine für Arealüberbauungen genügende Grösse aufweist und dass die zulässige Ausnützung nicht überschritten wird.

4. Dem Erläuterungsbericht des Architekturbüros kann entnommen werden, dass mit einer Ausnahme, von allen zuständigen Amtsstellen der Stadt und des Kantons das Projekt in dieser Form gutgeheissen werden kann. Keine Einigung war möglich bei der "alten Farb". Die Denkmalpflege stuft dieses Haus im Hinweisinventar als "wertvoll" ein; sie wendet sich gegen einen Abbruch und vertritt die Ausfassung, dass es von der Bauherrschaft in angemessener Weise in die Ueberbauung integriert werden sollte.

Demgegenüber wird von der Bauherrschaft und von der Stadt die Erhaltung der "alten Farb" abgelehnt. Die Coop kann es nach ihren Angaben nicht in den Neubau integrieren. Ohne wirtschaftliche Verwendungsmöglichkeit seien jedoch die Renovationskosten - im Bericht wird von 1 Million Franken gesprochen - zu hoch. Zudem würde der geplante Neubau mit dem Hauptzugang von Norden weitgehend verdeckt und wäre nicht mehr so attraktiv.

Es muss festgehalten werden, dass der Eigenwert des Hauses und sein Stellenwert an der Verbindungsstrasse vom Kreuzplatz zum Schloss nicht bestritten werden können. Der Abbruch des Hauses ist gleichbedeutend mit einem erheblichen Substanzverlust für das an historischen Bauten wegen der zwei Stadtbrände nicht eben reiche Frauenfeld.

Auf Grund des Ueberbauungsplans kann keineswegs geschlossen werden, dass der Ersatz für die "alte Farb" eine einigermaßen gleichwertige städtebauliche und architektonische Qualität aufweist.

Es muss aber anderseits eingewendet werden, dass der Wert der "alten Farb" wegen der vom Kanton durchgeführten Höherlegung der Zürcherstrasse beim Ausbau der Murgbrücke wesentlich vermindert wurde. Das wichtige Sockelgeschoss "ertrank" im höher geführten Strassenkörper. Im weitern steht der Erhaltung eine privatrechtliche Vereinbarung entgegen. Der frühere Grundeigentümer knüpfte an den Verkauf die Bedingung, dass ein Neubau gegenüber der heutigen Strasse wesentlich nach Süden zurückgesetzt werden müsse. Die Realisierung des Einkaufszentrums, das der Stadtrat von Frauenfeld als richtig erachtet, würde scheitern, weil einerseits die neue Eigentümerin die Erhaltung und Integrierung der "alten Farb" ablehnt und anderseits kein Neubau mit ähnlichem Kubus an seine Stelle gesetzt werden darf.

Es ist daher zu prüfen, ob trotz der Stellungnahme der Denkmalpflege, die "alte Farb" geopfert werden darf. Der jetzt vorgelegte Ueberbauungsplan sieht vor, dass zwischen den erfreulicherweise verbleibenden "Kreuz" und "Bischofshüsli" sowie dem "alten Schützenhaus" ein Platz entsteht, der sich an die Zürcherstrasse anlehnt. Derartige Ausweitungen des Strassenraums gibt es zwischen Kreuzplatz und Schloss schon heute, so etwa den Garten den Liegenschaft Kappeler und das kleine Höflein der "alten Farb" mit dem Brunnen, ganz abgesehen vom Kreuzplatz selber, der nach allen Richtungen solche Aufweitungen aufweist. Bei einer sehr sorgfältigen

architektonischen Gestaltung aller Neubauten und dieses Platzes, wobei auch die Bepflanzung eine wesentliche Rolle spielt, erscheint es dem Regierungsrat verantwortbar, durch Genehmigung des Gestaltungsplans den Abbruch der "alten Farb" zu sanktionieren. Der Denkmalpflege ist aber bei der Gestaltung der neuen Hochbauten in architektonischer, materialtechnischer und farblicher Beziehung ein Mitspracherecht einzuräumen.

5. Durch die Genehmigung werden die folgenden Bestandteile der Arealüberbauung verbindlich:

- a. Situierung der Neubauten Coop und "altes Schützenhaus", Geschosshöhen, Höhenbegrenzungen und Abstände der Bauten gemäss Situationsplan 134/19 sowie Höhen- und Schnittplänen 134/15 und 134/21, Erhaltung der Bauten Gasthof "Kreuz" und "Bischofshüsli". Nicht verbindlich ist lediglich die Dachneigung der Ersatzbaute für das "alte Schützenhaus"; diese ist steiler zu wählen. Ebenfalls unverbindlich ist die Fassadengestaltung des Plans 134/21 (Fassadenschemas).
- b. Regelung der Erschliessung für den rollenden und ruhenden Verkehr gemäss Plan 134/19A (als Provisorium) und 134/20 (nach dem Bau der projektierten Innentangente), ferner Anzahl und Situierung der offenen und überdachten Abstellplätze. Für Velos ist eine Abstellmöglichkeit zwischen Zürcherstrasse und Geschäftseingang Coop zu schaffen. Für den Fussgängerverkehr sind ebenfalls die Pläne 134/19A bzw. 134/20 verbindlich.

- c. Zu Lasten der Bauherrschaft gehen gemäss Beschluss des Stadtrates vom 9. Juli 1975 die Ausweitung des Kreuzplatzes auf der Seite "Kreuz", die Erstellung der provisorischen Zufahrt zwischen "Kreuz" und Liegenschaft Meyer bis zu den Garagehallen (mit Arkade für Fussgänger beim "Kreuz") sowie die spätere Verlängerung bis zur Innentangente, die Verlegung der Bleichestrasse und schliesslich die unentgeltliche Abtretung des Landes für den späteren Bau der Innentangente. Für die Verlängerung des öffentlichen Fusswegs entlang der Murg ist ein dauerndes, unentgeltliches Wegrecht einzuräumen.

Der Regierungsrat beschliesst:

1. Der Gestaltungsplan für die Areal-Ueberbauung "Bleiche" wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Der Denkmalpflege ist bei der Gestaltung der neuen Hochbauten in architektonischer, materialtechnischer und farblicher Beziehung ein Mitspracherecht einzuräumen.
3. Mitteilung an: - Stadtrat Frauenfeld
8500 Frauenfeld
unter Beilage eines Plandossiers
mit Genehmigungsvermerk auf den
Plänen 134/19, 134/19A, 134/20, 134/21
und 134/15 sowie auf dem Erläuterungs-
bericht, der Ausnützungsberechnung
und dem Stadtratsbeschluss vom
9. Juli 1975
- Direktion Coop-Mittelthurgau
z.Hd. E. Gehring
Zürcherstrasse 239
8500 Frauenfeld

- Adorni und Gisel, Architekten,
Friedenstrasse 19,
9320 Arbon
- Baudepartement
- Tiefbauamt
- Amt für Umweltschutz
und Wasserwirtschaft
- Amt für Denkmalpflege
- Amt für Raumplanung
unter Boilage eines Plandossiers
mit Genehmigungsvermerk auf den Plä-
nen 134/19, 134/19A, 134/20, 134/21,
134/15, auf dem Erläuterungsbericht,
der Ausnützungsberechnung und dem
Stadtratsbeschluss vom 9. Juli 1975,
sowie den Akten

Für richtige Ausfertigung

DER STAATSSCHREIBER:

i. V. Der Adjunkt

Y. Ruben

