



Frauenfeld, 4. Dezember 2006

Entscheid Nr. 91

0001/2003/DBU/ARP

Politische Gemeinde Frauenfeld

- Zonenplanänderung Parzelle Nr. 1-677, Bleiche
 - Gestaltungsplan „Zürcherstrasse 144, 146, 148, Teilrevision 2002: Arealüberbauungsplan Bleiche RRB Nr. 516 vom 7.4.1992 und RRB Nr. 441 vom 18.4.1995“
 - Gestaltungsplan „Zürcherstrasse 144, 146, 148, Teilrevision 2002: Arealüberbauungsplan Bleiche RRB Nr. 516 vom 7.4.1992 und RRB Nr. 441 vom 18.4.1995, Änderung und Präzisierung“
1. Mit Schreiben vom 19. Dezember 2002 reichte das Hochbauamt der Stadt Frauenfeld den **Gestaltungsplan „Zürcherstrasse 144, 146, 148, Teilrevision 2002: Arealüberbauungsplan Bleiche RRB Nr. 516 vom 7.4.1992 und RRB Nr. 441 vom 18.4.1995“** (nachfolgend GP1) zusammen mit der **Zonenplanänderung Parzelle Nr. 1-677, Bleiche**, zur Genehmigung ein. Der Arealüberbauungsplan Bleiche hat der Regierungsrat mit Beschluss Nr. 516 am 7. April 1992 genehmigt. Dieser regelt im Wesentlichen die Erweiterung des bestehenden COOP zum Einkaufszentrum Schlosspark und die Weiterentwicklung des damaligen Bankvereins mit einem grossen Neubau südöstlich des „Grünen Hauses“. Für das am Brückenkopf gelegene „Grüne Haus“ sah der Arealüberbauungsplan (nachfolgend AP) eine Ersatzbaute in gleichem Volumen und Charakter vor.
- Gegen den GP1 erhoben der Schweizer und der Thurgauer Heimatschutz Rekurs beim Departement für Bau und Umwelt (nachfolgend DBU). Rekuriert wurde im Wesentlichen gegen den möglichen Abbruch des „Grünen Hauses“ und dessen Ersatzbaute. Im Einvernehmen mit dem Stadtrat Frauenfeld wurde das Genehmigungsverfahren sistiert. In der Folge wurde der GP1 geändert. Mit Schreiben vom 7. September 2006 hat das Hochbauamt der Stadt Frauenfeld den **Gestaltungsplan „Zürcherstrasse 144, 146, 148, Teilrevision 2002: Arealüberbauungsplan Bleiche RRB Nr. 516 vom 7.4.1992 und RRB Nr. 441 vom 18.4.1995 Änderung und Präzisierung“** (nachfolgend GP2) zur Genehmigung eingereicht. Auf Grund des GP2 konnte das DBU die Rekurse mit Entscheid vom 13. September 2006 als durch Rückzug erledigt abschreiben. Gegen den GP2 sind keine Rekurse eingegangen. Aus den eingereichten Unterlagen kann gefolgert werden, dass die Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt worden sind.
2. Der im 2002 zur Genehmigung eingereichte **GP1** umfasst den nordöstlichen Bereich des AP mit dem UBS-Gebäude, der anschliessenden Baute an der Zürcherstrasse

und dem „Grünen Haus“. Der GP1 setzt sich aus einem Erschliessungs- und Überbauungsplan und Sonderbauvorschriften zusammen. Im Wesentlichen regelt der im 2006 eingereichte **GP2** die Erhaltung des „Grünen Hauses“ und Änderungen der Baubereiche 1 und 2. Ferner umfasst der GP2 eine im Sinne von Ziffer 5.2 lit. d der Sonderbauvorschriften allgemeinverbindliche Bebauungsstudie für die Baute 1 (Grünes Haus).

Wesentlicher Unterschied der genannten **GPs** gegenüber dem AP ist der Erhalt des „Grünen Hauses“, sowie der Verzicht auf das grosse Bauvolumen für die Weiterentwicklung des damaligen Bankvereins. Mit dem Erhalt des „Grünen Hauses“, welches im Dialog mit der Liegenschaft vis-à-vis den Brückenkopf bildet, und im engen Zusammenhang mit dem Umgebungsschutz des Schlosses steht, wird der städtebaulichen Situation Rechnung getragen. Der Planungsprozess über mehrere Stufen hin hat zu einem erfreulichen Ergebnis geführt. Details, die zu dieser Lösung führten, können dem informativen Protokoll zur Sitzung des Stadtrats Frauenfeld (Nr. 399 vom 8. August 2006) entnommen werden.

Im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung haben das Amt für Denkmalpflege und das Amt für Raumplanung gegen die Gestaltungspläne keine Vorbehalte angemeldet. Das Hochbauamt weist darauf hin, dass die Vorlagen in allen essentiellen Teilen ihren Empfehlungen vom 20. Januar 2003 entsprechen und der neue Anbau an das „Grüne Haus“ eine zeitgemässe Architektursprache besitze. Bei der gemäss Ziffer 5.2 lit. d der Sonderbauvorschriften zum GP2 noch offenen Fassadengestaltung zur Murg hin, müsse hingegen die obere Stirnfassade den Bestand der heutigen Fassade übernehmen und bis zum Bereich des Neubaus im Bereich des Schleppdaches beibehalten werden. Weiter bemerkt das Hochbauamt, dass der Erker zwingender Bestandteil der Fassaden und als Bindeglied zwischen den bestehenden Fassaden wichtig sei, damit das alte Gebäude weiterhin erkennbar bleibe. Im Rahmen der späteren Projektierung sei diesen Aspekten besondere Beachtung zu schenken. Das Hochbauamt beantragt, dass bei der weiteren Projektausarbeitung neben ihnen auch die Kantonale Denkmalpflege beizuziehen sei. Diesem Antrag ist angesichts der besonderen Situation des unter Bundesschutz gestellten Schlosses und in Verbindung mit § 18 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) stattzugeben. Schliesslich weist das Amt für Umwelt (AfU) darauf hin, dass die Parzelle Nr. 1-677 gemäss Gefahrenhinweiskarte möglicherweise gefährdet sei. Die Karte mache jedoch keine Aussagen über die Eintretenswahrscheinlichkeit und die Intensität von Ereignissen und weise eine Unschärfe aus. Das AfU empfiehlt daher, die weitere Projektierung unter diesem Blickwinkel zu überprüfen und bei Fragen sich an sie zu wenden.

Die Gestaltungspläne GP1 und GP2 haben eine geringfügige Anpassung der Zonenzuweisung nordöstlich des „Grünen Hauses“ zur Folge. Dabei wird im Rahmen der zur Genehmigung eingereichten **Zonenplanänderung Parzelle Nr. 1-677, Blei-**

che die Vorstadtzone zu Lasten der Freihaltezone Siedlung erweitert. Gegenüber dieser Zonenplanänderung haben die angeschriebenen Amtstellen keine Einwände angemeldet.

Die im Titel dieses Entscheids aufgeführten Vorlagen entsprechen den Anforderungen von § 33 des PBG und können genehmigt werden.

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Die vom Stadtrat Frauenfeld am 9. Juli 2002 beschlossene Zonenplanänderung Parzelle Nr. 1-677, Bleiche, wird genehmigt.
2. Der vom Stadtrat Frauenfeld am 9. Juli 2002 beschlossene Gestaltungsplan „Zürcherstrasse 144, 146, 148, Teilrevision 2002: Arealüberbauungsplan Bleiche RRB Nr. 516 vom 7.4.1992 und RRB Nr. 441 vom 18.4.1995“ und der vom Stadtrat Frauenfeld am 8. August 2006 Gestaltungsplan „Zürcherstrasse 144, 146, 148, Teilrevision 2002: Arealüberbauungsplan Bleiche RRB Nr. 516 vom 7.4.1992 und RRB Nr. 441 vom 18.4.1995“, Änderung und Präzisierung, wird genehmigt.
3. Bei der Projektierung des „Grünen Hauses“ ist im Sinne der Erwägungen das Kantonale Hochbauamt und die Denkmalpflege frühzeitig durch die Stadt Frauenfeld beizuziehen.
4. Die vom Stadtrat Frauenfeld am 9. Juli 2002 beschlossene teilweise Ausserkraftsetzung des Arealüberbauungsplans Bleiche (RRB Nr. 516 vom 7.4.1992 und RRB Nr. 441 vom 18.4.1995) im Bereich der Parzellen Nrn. 1-677 und 1-678 wird genehmigt.
5. Mitteilung an:
 - Stadt Frauenfeld, unter Beilage von einer Zonenplanänderung Bleiche und vier Gestaltungsplänen „Zürcherstrasse 144, 146, 148“ und vier Gestaltungsplänen „Zürcherstrasse 144, 146, 148“, Änderungen und Präzisierungen (chargé)
 - Hochbauamt
 - Amt für Umwelt
 - Tiefbauamt
 - Amt für Denkmalpflege
 - Grundbuchamt Frauenfeld

4/4

- Amt für Raumplanung, unter Beilage von zwei Zonenplanänderungen Bleiche und eines Gestaltungsplans „Zürcherstrasse 144, 146, 148“ und eines Gestaltungsplans „Zürcherstrasse 144, 146, 148“, Änderungen und Präzisierungen, sowie der übrigen Akten

Departement für Bau und Umwelt



Regierungsrat H.P. Ruprecht

Rechtsmittel:

Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen beim Verwaltungsgericht des Kantons Thurgau, 8570 Weinfelden, Beschwerde geführt werden. Diese hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten. Sie ist im Doppel unter Beilage des angefochtenen Entscheides einzureichen.

Expediert: - 4. Dez. 2006