



Frauenfeld,

23. Juli 1998
Entscheid Nr. 159

Stadt Frauenfeld

Gestaltungsplan "Oberstadtstrasse - Unterer Graben - Kasernenplatz - Bahnhofstrasse"

1. Mit Schreiben vom 5. Januar 1998 ersucht das Hochbauamt der Stadt Frauenfeld um Genehmigung des im Titel erwähnten Gestaltungsplanes, welcher vom Stadtrat am 22. April 1997 beschlossen wurde. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann gefolgert werden, dass der Gestaltungsplan entsprechend den formellen Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes (PBG) erlassen wurde. Über die hängigen Rekurse entscheidet das Departement für Bau und Umwelt in separaten Verfahren.
2. Das in den **Gestaltungsplan "Oberstadtstrasse - Unterer Graben - Kasernenplatz - Bahnhofstrasse"** (nachfolgend: **Gestaltungsplan**) einbezogene Areal ist im Zonenplan der Stadtkernzone 5 zugewiesen. Das Areal ist begrenzt durch die im Titel des Gestaltungsplanes erwähnten Strassen. Gemäss Art. 28 Abs. 3 des Baureglementes (BauR) besteht für Neu- und Erweiterungsbauten in der Regel die Pflicht zum Erlass eines Gestaltungsplanes.
Der Gestaltungsplan setzt sich aus Sonderbauvorschriften (SBV) sowie einem Situationsplan zusammen. Diese allgemeinverbindlichen Planbestandteile werden durch einen Erläuterungsbericht abgerundet. Gemäss Art. 1 SBV bezweckt der Gestaltungsplan das Erreichen einer städtebaulich, architektonisch und erschliessungstechnisch guten Situation im Übergangsbereich Bahnhof - Altstadt unter Beachtung von zeitlichen und nutzungsmässigen Anliegen der künftigen Bauherrschaft. Gemäss Art. 3 SBV sind für den Bereich des Gestaltungsplans der Richtplan "Bahnhof 2000" vom 19. September 1995 sowie die kubisch räumliche Gestaltung im Bereich Oberstadt - Grabenstrasse, welche aus dem Innenstadtwettbewerb der Architekten Antonioli + Huber hervorgegangen ist, wegleitend.
Zentrales Merkmal des Gestaltungsplanes ist die Aufteilung in drei Baubereiche (A, B und C). Der Baubereich A behandelt den Neubaubereich, der Baubereich B den Bereich der bestehenden Bauten und der Baubereich C schliesslich den Bereich der schützenswerten Bauten.

Gemäss Art. 4.5 Abs. 1 SBV ist dereinst für die Projektierung über den gesamten Baubereich A ein Wettbewerb durchzuführen. In diesem Zusammenhang ist festzuhalten, dass § 19 Abs. 1 PBG den möglichen Inhalt eines Gestaltungsplanes abschliessend ordnet. In dieser Bestimmung ist die Wettbewerbspflicht nicht enthalten. Es wird daran erinnert, dass gemäss § 14 PBG lediglich die Rechtsgrundlage besteht, Nutzungszonen mit einer Wettbewerbspflicht zu überlagern, weil in dieser Bestimmung die Zonenüberlagerungen nicht abschliessend aufgeführt sind. Art. 4.5 Abs. 1 und 2 SBV kann infolge fehlender gesetzlicher Grundlage nicht genehmigt werden. Beizufügen ist indessen, dass das im 3. Absatz der vorgenannten Bestimmung erwähnte zweite Gestaltungsplanverfahren zulässig ist. Die Problematik der erwähnten Wettbewerbspflicht im Gestaltungsplan wurde von Vertretern des Departements für Bau und Umwelt anlässlich von Sitzungen mit Vertretern des Hochbauamtes dargelegt.

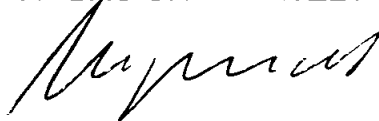
Im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung äussert sich das Amt für Denkmalpflege zur Form der neuen Baulinie entlang dem Unteren Graben. Es stellt fest, dass die Baulinie die Trottoirrandrundung aufnimmt, die aber keinesfalls für die Architekturform Gültigkeit haben kann. Das Modellfoto zeige eine einleuchtende mögliche Ecklösung. Nach Auffassung des Amtes für Denkmalpflege wären "runde Ecken" ohne entsprechende Bauformen keine akzeptable Lösung. Die Baulinie ist so zu interpretieren, dass bis an den Trottoirrand gebaut werden darf, aber für die kubische Gestaltung indes nicht verbindlich ist. Im Rahmen des gemäss Art. 4.5 Abs. 3 SBV vorgeschlagenen zweiten Gestaltungsplans kann die architektonische Ausformulierung gelöst werden.

Der vorliegende Gestaltungsplan ordnet die grundsätzlichen Spielregeln für die Bebauung und Nutzung des einbezogenen Areals. Im obgenannten zweiten Gestaltungsplan werden die vorgenannten Spielregeln verfeinert. Einer näheren Prüfung bedarf die Frage, ob das hintereinander geschaltete Gestaltungsplanverfahren rechtlich zulässig ist. Grundsätzlich sollte im Rahmen eines Gestaltungsplans die planungsrechtliche Baureife herbeigeführt werden. Indessen ist nicht zu verkennen, dass es Situationen gibt, in der erst grundsätzliche Elemente geordnet werden können. Bei ausgewiesenen besonderen Umständen bzw. der Notwendigkeit von weiteren heute noch nicht bekannten Forderungen (z.B. konkretisierte Bauabsichten) kann im Rahmen eines weiteren Gestaltungsplans die Verfeinerung stattfinden. Die fragliche Hintereinanderschaltung von Gestaltungsplänen ist im vorliegenden Fall rechtlich möglich.

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Stadtrat am 22. April 1997 beschlossene Gestaltungsplan "Oberstadtstrasse - Unterer Graben - Kasernenplatz - Bahnhofstrasse" wird im Sinne der Erwägungen mit folgenden Ausnahmen genehmigt:
 - a. Art. 4.5 Abs. 1 und 2 werden nicht genehmigt.
 - b. Von Art. 4.5 Abs. 3 wird nur das zweite Gestaltungsplanverfahren genehmigt.
 - c. Die Genehmigung steht unter dem Vorbehalt, dass allfällige Rechtsmittelentscheide zu keinen Änderungen führen.
2. Mitteilung an:
 - Stadtrat Frauenfeld, 8500 Frauenfeld, unter Beilage von vier Gestaltungsplänen je mit Genehmigungs- und Nichtgenehmigungsvermerk; (chargé)
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Raumplanung, unter Beilage eines Gestaltungsplanes je mit Genehmigungs- und Nichtgenehmigungsvermerk, 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: 1. Oktober 1998