

Kanton Thurgau
Stadt Frauenfeld

Gestaltungsplan und Aufhebung Baulinien „Bach- / Kesselstrasse“ Frauenfeld

Sonderbauvorschriften

Vom Stadtrat beschlossen am:

Stadtratsbeschluss Nr.: 552

Der Stadtmann

Der Stadtschreiber

Öffentliche Auflage

vom:

bis:

TEILWEISE Genehmigung DBU: 9.09.2009

Entscheid
~~Beschluss~~-Nr.: 67

KANTON THURGAU
DEPARTEMENT
FÜR BAU UND UMWELT
8500 FRAUENFELD

Gestaltungsplan und Aufhebung Baulinien „Bach-/Kesselstrasse“ Frauenfeld

Sonderbauvorschriften

21.10.08

1 Zweck

- 1.1 Der Gestaltungsplan bezweckt:
- die Herstellung der planungsrechtlichen Baureife für die im bezeichneten Perimeter liegenden Grundstücke und ihre Zufahrt.
 - Förderung von zentrumsnahem Wohnen.
 - die Realisierung einer qualitativ hochstehenden Wohnüberbauung mit erhöhter Dichte auf der Basis eines städtebaulich einheitlichen Bebauungskonzeptes
 - eine Durchlässigkeit des Aussenraumes zwischen rückwärtiger Bebauung an Zürcherstrasse und vorgelagertem Murgraum.

2 Geltungsbereich und Bestandteile

- 2.1 Der Gestaltungsplan umfasst das im Situationsplan 1:500 umgrenzte Gebiet.
- 2.2 Allgemein verbindlich ist der Gestaltungsplan bestehend aus:
- Plan 1:500
 - Sonderbauvorschriften
 - Perspektiven südwest und ost
 -
- 2.3 Zur Verdeutlichung der baulichen Ziele sind im Anhang:
- Planungsbericht
 - Umgebungsplan 1:500
 - Schemagrundrisse und Schnitte 1:500
 - Modell 1:500

3 Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung

- 3.1 Ohne abweichende Regelung gilt das Baureglement vom 19.3.1986 mit Ergänzung vom 13.1.1993 und 31.3.1999

4 Bebauung und Gestaltung

Ausnutzungsziffer:

für die Baufelder A B C
Wird durch die max. anrechenbare Bruttogeschossfläche BGF des Baufeldes definiert. BFG=1303m² maximal

für die Baufelder D E
Wird durch die max. anrechenbare Bruttogeschossfläche BGF des Baufeldes definiert. BFG=1114m² maximal

für die Baufelder F G
Wird durch die max. anrechenbare Bruttogeschossfläche BGF des Baufeldes definiert. BFG=255m² und 45m² maximal

für die Baufelder H I
keine AZ, da SK3

a) Baufelder A B C

- 4.1 Nutzungsart:
Wohnnutzung. Im Erdgeschoss ist stilles Gewerbe möglich.
- 4.2 Ausnutzung:
Die maximal überbaubare Grundfläche wird bestimmt durch das Baufeld.

- 4.3 Geschosszahl:
Es sind 5 Vollgeschosse zugelassen. Das oberste Geschoss ist im festgelegten Bereich (ca. 9mx9m) auf der Südseite als markanter Gebäudeauftritt überhoch zu gestalten (ca. 1.5m über Hauptdach).
- 4.4 Gestaltungsgrundsätze:
Die Baukörper sind geprägt durch die volumetrische Gliederung mittels Terrassen. Flachdach ist vorgeschrieben. Die Bauten bilden einen 3-er Rhythmus gleicher Einheiten. Der Habitus der Perspektiven südwest und ost bilden die Grundlage für die Gestaltung.

b) Baufelder D E

- 4.5 Nutzungsart:
Wohnnutzung. Im Erdgeschoss ist stilles Gewerbe möglich.
- 4.6 Ausnützung:
Die maximal überbaubare Grundfläche wird bestimmt durch das Baufeld.
- 4.7 Geschosszahl:
Es sind 5 Vollgeschosse zugelassen.
- 4.8 Gestaltungsgrundsätze:
Die Baukörper sind geprägt durch die wechselseitige Anordnung der Terrassen. Flachdach ist vorgeschrieben. Der Habitus der Perspektiven südwest und ost bilden die Grundlage für die Gestaltung.

c) Baufeld F

- 4.9 Nutzungsart:
Wohnnutzung. Im Erdgeschoss ist stilles Gewerbe möglich.
- 4.10 Ausnützung:
Die maximal überbaubare Grundfläche wird bestimmt durch das Baufeld.
- 4.11 Geschosszahl:
Es sind 2 Vollgeschosse plus ein Attikageschoss gemäss Plan zugelassen.
- 4.12 Gestaltungsgrundsätze:
Der Baukörper bildet mit den Altstadtbauten Bachstrasse 4, 6, 8 und dem Haus G einen kleinen Hof. Es übernimmt die südliche Gebäudeflucht der Bachstrasse 8.. Das Flachdach des 2. Vollgeschosses ist als Terrasse nutzbar.

d) Baufeld G

- 4.13 Nutzungsart:
Wohnnutzung oder stilles Gewerbe.
- 4.14 Ausnützung:
Die maximal überbaubare Grundfläche wird bestimmt durch das Baufeld.
- 4.15 Geschosszahl:
Es ist 1 Vollgeschoss zugelassen.
- 4.16 Gestaltungsgrundsätze:
Der Baukörper bildet mit den Altstadtbauten Bachstrasse 4, 6, 8 und dem Haus F einen kleinen Hof. Es ist an den Westflügel des Altstadthauses Bachstrasse 4 stirnseitig angebaut und übernimmt dessen Erdgeschosshöhe und Gebäudefluchten. Flachdach ist vorgeschrieben. Das Flachdach ist als Terrasse nutzbar. Ein leicht wirkender, nicht geschlossener Dachaufbau (Loggia) ist zulässig.

e) Baufeld H

- 4.17 Nutzungsart:
Im EG und OG Gewerbe. Im Attika Wohnnutzung.
- 4.18 Ausnützung:
Eine Ausnützungsziffer ist hier nicht gegeben (Bauzone SK 3). Die maximal überbaubare Grundfläche wird durch das Baufeld definiert.
- 4.19 Geschosszahl:

Es sind 2 Vollgeschosse plus ein Attikageschoss gemäss Plan zugelassen.

- 4.20 **Gestaltungsgrundsätze:**
Dieser Bau setzt den Ersatz des Walmdaches auf dem Hinterhaus Zürcherstrasse 108 voraus. Durch ein durchgehendes Attika werden Alt- und Neubau zu einer Einheit zusammengefasst.

f) Baufeld I

- 4.21 Dieser Bau setzt die Verlegung der Kesselstrasse inkl. der Werkleitungen (Wasser, EW, Gas) zu Lasten des Gesuchstellers voraus.
- 4.22 **Nutzungsart:**
Im Erdgeschoss Verkauf . In den Obergeschossen Büros und Wohnungen
- 4.23 **Ausnützung:**
Eine Ausnützungsziffer ist hier nicht gegeben (Bauzone SK 3). Die maximale überbaubare Grundfläche wird durch das Baufeld definiert.
- 4.24 **Geschosszahl:**
Es sind 3 Vollgeschosse plus ein Attikageschoss gemäss Plan zugelassen.
- 4.25 **Gestaltungsgrundsätze:**
Die Gebäudeverlängerung übernimmt Höhe und Geschossigkeit der Verlängerung von 1997 und fasst südseitig beide mittels einer Balkonschicht zu einer Einheit zusammen.

g) Kleinbauten

- 4.26. In den festgelegten Bereichen sind 1-geschossige Kleinbauten wie Velo, Containerunterstände und gedeckte Treppenabgänge zugelassen.

5 Aussenraumgestaltung (Bauten A B C D E)

- 5.1 **Industriekanal:**
Der ehemalige Industriekanal entlang des Murgweges wird wieder „offengelegt“ und mit Wasser gefüllt. Im Bereich der Freihaltezone stellt die Stadt das entsprechende Land zur Verfügung und gewährt dahinter das Grenzbaurecht für die Tiefgarage. Das Baukonsortium erstellt den Kanal und erbringt den Unterhalt im Rahmen der Stockwerkeigentümerschaft.
- 5.2 **Gelände:**
Der Geländesprung zwischen Zürcherstrasse und Kanalweg wird ausgenutzt, so dass die Erdgeschosswohnungen gegenüber dem Kanalweg erhöht und vor Einsicht geschützt sind. Die sichtbare Mauerhöhe darf die Niveaudifferenz nicht überschreiten. Im Bereich der privaten Aussenräume ist eine Erhöhung der Mauer bis auf Sitzhöhe (65cm) zulässig. Ein Zaun entlang des Kanals ist nicht zulässig.
- 5.3 **Freiraum:**
Der Freiraum zwischen den Bauten gehört der Eigentümerschaft, ist jedoch zwischen den Bauten A, B, C für Dritte nicht begehbar, zwischen den Bauten D, E nur auf festgelegten Wegen. Einzäunungen, Trennmauern etc. zwischen den Bauten sind grundsätzlich nicht zulässig.
Ein ausgeschiedener Bereich jeweils im Süden der Bauten ist privater Aussenraum zu den Erdgeschosswohnungen.
- 5.4 **Spielplätze:**
Im Übergang zum dörflichen Teil wird die Freifläche als gemeinsam nutzbarer Spielbereich definiert. Zusätzlich gibt es vor den Hauseingängen der Häuser A, B Kleinkinderspielbereiche. Die Spielplätze sind für alle Bewohner der Häuser A, B, C, D, E, sowie der Bewohner Bachstrasse 4-10 und Zürcherstrasse 108-126 frei zugänglich.
- 5.5 **Bepflanzung:**
Für die Lage der hochstämmigen Bäume ist der Gestaltungsplan massgebend. Sie unterliegen keinen weiteren Abstandsvorschriften

6 Erschliessung und Parkierung

6.1. Fussgängerbereich:

Ein halböffentlicher Fussgängerbereich verbindet alle Bauten intern miteinander und vernetzt sich mit dem öffentlichen Fussgängerbereich.

6.2. Fahrverkehr:

Die Erschliessung für den Fahrverkehr erfolgt für das ganze Areal über die Kesselstrasse.

6.3. Tiefgarage:

Die Tiefgarage ist an der im Plan bezeichneten Stelle anzuschliessen. Sie beinhaltet die erforderlichen Parkplätze für die Bauten A, B, C, D, E und das Manko der Bauten H und I gemäss Reglement.

6.4. Notzufahrt:

Die Notzufahrt für die Bauten A-G erfolgt über die nördliche Privatstrasse, das interne Wegnetz und den Kanalweg, für die Bauten H+I ab der Kesselstrasse.

6.5. Medien:

Die Erschliessung mit Medien (Wasser, EW, Gas) erfolgt über die Bachstrasse.

6.6. Containerplätze:

Für die im Gestaltungsplan bezeichneten Kehricht- und Containerstandplätze können andere Standorte bewilligt werden, sofern sie den Zweck gleichwertig erfüllen und von den berechtigten Benützern die Zustimmung vorliegt.

6.7. Parkplätze:

Fünf Parkplätze, gemäss Reglement, ist für Besucher der Bauten A, B, C, D, E reserviert.

Die restlichen Parkplätze sind Eigentum der benachbarten Altbauliegenschaften.

6.8. Privatstrasse

Die südliche Hälfte der Privatstrasse wird als Fussgängerbereich ausgebildet, welcher für die Parkierung überfahren werden kann.

ENTSCHEIDUNG Nr. 67 vom 9.09.2009

7 Etappierung

Es sind 2 Etappen vorgesehen:

1. Etappe: Tiefgarage mit Einfahrt Bauten A+B+C+D+E+H
2. Etappe: Die Bauten F+G+I können unabhängig zu einem späteren Zeitpunkt realisiert werden.
Für das Baufeld I muss zuerst die Kesselstrasse gemäss Plan verlegt werden.

KANTON THURGAU
DEPARTEMENT
FÜR BAU UND UMWELT
8500 FRAUENFELD

8. Energie

Für die Neubauten wird der Minergiestandard verlangt.

9. Liegenschaften 720, 721, 722 an der Bachstrasse

Die bestehenden Bauten auf den Parzellen 720, 721, und 722 an der Bachstrasse können gemäss den Vorschriften für die Vorstadtzonen (Art. 15 BauR) innerhalb des bestehenden Bauvolumens ausgebaut oder im bisherigen Volumen neu erstellt werden. Beim Ersatzbau darf die Gebäude- und Firsthöhe zugunsten zeitgemässer Raumhöhen bis max. 1.00m vom Bestand abweichen.

10. Ausnahmen und Abweichungen

Die Baubewilligungsbehörde kann in begründeten Fällen im Rahmen des ordentlichen Bewilligungsverfahrens von einzelnen Bestimmungen abweichen, sofern: die städtebauliche Struktur des zugrunde liegenden Projektes und die ordnenden Gestaltungsgrundsätze nicht beeinträchtigt werden.

KANTON THURGAU
DEPARTEMENT
FÜR BAU UND UMWELT
8500 FRAUENFELD

ENTSCHEIDUNG Nr. 67 vom 9.09.2009

Kanton Thurgau
Stadt Frauenfeld

Gestaltungsplan und Aufhebung Baulinien „Bach- / Kesselstrasse“ Frauenfeld

Beilagen verbindlich

Baufelder A B C D E :

Perspektive südwest
Perspektive ost



1 : 500

PERSPEKTIVE SÜDWEST BACH-/KESSELSTRASSE FRAUENFELD

ANHANG ZU GESTALTUNGSPLAN

BAUHERR: BAUKONSORTIUM A+H, SCHLATTER, STAUB

ARCHITEKTEN BSA/SIA, ZUERCHERSTRASSE 125, 8500 FRAUENFELD, TEL 052 728 09 99, FAX 052 728 09 98, E-MAIL. antoniolhuber@ahp-arch.ch

Antoniol+Huber+Partner



1 : 500

PERSPEKTIVE OST BACH-/KESSELSTRASSE FRAUENFELD

ANHANG ZU GESTALTUNGSPLAN

BAUHERR: BAUKONSORTIUM A+H, SCHLATTER, STAUB
ARCHITEKTEN BSA / SIA, ZUERCHERSTRASSE 125, 8500 FRAUENFELD, TEL. 052 728 09 99, FAX. 052 728 09 98, E-MAIL. antoniolhuber@ahp-arch.ch

Antoniol+Huber+Partner



Auszug aus dem Protokoll des Stadtrates Frauenfeld

Beschluss-Nr. 552

Datum 28. Oktober 2008

Verwaltungsabteilung Hochbau: Gestaltungsplan Bach-/Kesselstrasse, Zweite Beschlussfassung

Der Verkehrsrichtplan 1978 belegte das Gebiet zwischen Bach- und Kesselstrasse mit der Murguferstrasse. Der Verkehrsrichtplan 1991 verzichtete mit Genehmigung vom 4. Oktober 1993 auf dieses Interessensgebiet. Mit Datum vom 7. Juni 1996 ersuchten in der Folge Ernst und Ida Dudler-Popp, Reutenenstrasse 32, Frauenfeld, um die Erteilung einer Baubewilligung für zwei Mehrfamilienhäuser mit einer Tiefgarage auf der Parzelle 719, Bachstrasse 4. Im Rekursentscheid vom 25. August 1997 verweist das Departement für Bau und Umwelt des Kantons Thurgau auf § 60 des Planungs- und Baugesetzes, wonach Neubauten nur auf baureifen Grundstücken erstellt werden dürfen und befand, dass im vorliegenden Fall zur Baureife ein Gestaltungsplan gehört.

Gestützt auf diesen Auftrag und die Tatsache, dass die Stadt gestützt auf den Verkehrsrichtplan im Planperimeter 57% Landanteil erworben hat, erliess der Stadtrat am 30. Juni 1998 den Studienauftrag Bach-/Kesselstrasse an 6 Architekten-Teams, welcher gemäss Bericht des Beurteilungsgremiums vom November 1998 einen erfreulichen Konsens erbrachte. Durch ein Schachbrettmuster mit 7 fünfgeschossigen Wohnhäusern gelang es, jedem Grundeigentümer durch eine Grenzbereinigung am Ort des eingebrachten Landes eine eigenständige Realisierbarkeit sicherzustellen. Die Kleinteiligkeit mit nur einer Wohnung pro Geschoss trug zu einem Wohnstandard bei, welcher als der exklusiven Lage angemessen beurteilt wurde. Der Gestaltungsplan mit der ersten Beschlussfassung Nr. 332 vom 20. Juni 2000, welcher mit der kantonal ersten Landumlegung gemäss PBG im bebauten Gebiet zum Pilotprojekt wurde, blieb jedoch an zwei Verwaltungsgerichts-Entscheiden vom 24. September 2002 hängen.

Materiell im Zentrum stand das Problem, dass mehrere Privatparzellen zu klein waren für deren zonengerechte Bebauung. Diese hätten mit der Landumlegung entweder enteignet oder ergänzt werden müssen. Man entschied sich für Letzteres und zwar so, dass mit Stadtland entsprechende Ergänzungs-Parzellen gebildet wurden, die erst für eine Bebauung der Stammparzelle zu übernehmen waren. Daraus leitete der Beschwerdeführer ab, dass die Landumlegung das Ziel baureifer Grundstücke nicht erreichte, was das Verwaltungsgericht bestätigte. Die Geste der Stadt, wonach weder Land enteignet noch ohne Bauabsicht übernommen werden musste, mutierte also im formaljuristisch geführten Verfahren auf Stufe Verwaltungsgericht zum Bumerang.

Damit waren schwierige Voraussetzungen für eine Nachbesserung der blockierten Planung geschaffen. Der Stadtrat mochte sich nicht zu entscheiden zwischen der Landzuteilung gegen den Willen eines Betroffenen oder einer Enteignung, bis sich Handänderungen abzeichneten. Inzwischen liegt das Land in der Hand eines Baukonsortiums, bestehend aus der Antoniol + Huber + Partner AHP AG, der Schlatter AG und der Staub Treuhand AG. Den Stadtanteil hat der Gemeinderat an der Sitzung vom 17. September 2008 vom Verwaltungsvermögen ins Landkreditkonto übertragen, das fakultative Referendum blieb unbenützt und zwischen

Landkreditkonto übertragen, das fakultative Referendum blieb unbenützt und zwischen Stadtrat und Baukonsortium besteht ein bereinigter Kaufrechtsvertrag vollzugsbereit. Damit erübrigt sich eine öffentlich-rechtliche Landumlegung. Die Grenz- und Lastenbereinigung gegenüber den bestehenden Liegenschaften entlang der Zürcherstrasse wurde privatrechtlich bereits vollzogen, soweit dies die Realisierbarkeit der Planung voraussetzt. Der Neubauperimeter wird auf der Grundlage des rechtsgültigen Gestaltungsplans zu einer Parzelle vereint resp. in Stockwerkeigentümergeinschaften aufgeteilt.

Der Kaufrechtsvertrag stützt sich auf die Grundlagen gemäss SRB Nr. 606 vom 20. November 2007, welcher die städtische Planung abschliesst, deren externe Kosten auf den Landpreis aufrechnet und die Voraussetzungen nennt, unter welchen der Stadtrat bereit ist, gestützt auf § 21 Abs. 2 PBG eine private Planung des Baukonsortiums zu erlassen. Diese Voraussetzungen sind mit dem vorliegenden Gestaltungsplan Bach-/Kesselstrasse erfüllt.

Dass die bisherigen Planungskosten im Sinne von § 52 PBG aufgerechnet wurden liegt darin begründet, dass sich der Gestaltungsplan vom 20. Juni 2000 vom vorliegenden nur in drei wesentlichen Punkten unterscheidet und im Übrigen aufgrund der zwischenzeitlichen Projektentwicklung verfeinert wurde:

1. Auf die öffentlich-rechtliche Landumlegung resp. Grenzbereinigung mit der umfangreichen Lastenbereinigung kann aufgrund der neuen Voraussetzungen verzichtet werden.
2. Die Vereinigung der ursprünglich 12 Parzellen im Neubauperimeter ermöglichte die planerische Optimierung von 7 auf 5 Baukörper, nach wie vor 5-geschossig in zwei durchlässig versetzten Zeilen.
3. Auf dem Areal der Schlatter AG wurde der Planperimeter erweitert und enthält dort neu einen Ersatzbau auf der Parzelle 737. In einer zweiten Etappe kann zudem die Westfassade des Wohnhauses mit Laden und Restaurant Zürcherstrasse 116 freigespielt werden. Der wertvolle historische Bau von Otto Meyer aus den Jahren 1899/1900 mit reichem Fassadenschmuck ist Bestandteil des Richtplans für Kulturobjekte. Er scheint als westlicher Abschluss der Häuserzeile konzipiert. Der Ersatz der Liegenschaft Zürcherstrasse 114, als Verlängerung der Zürcherstrasse 112 gegen Osten, setzt allerdings eine partielle Strassenverlegung mit einzelnen Werkleitungen zu Lasten des Berechtigten voraus.

Verfeinert wurde der Plan vor allem mit der kubisch ambitiös durchgestalteten Bauzeile gegen den Murgraum und einer Wasserfläche als Remisenz an den historischen linksufrigen Industriekanal, welche Privatheit und Öffentlichkeit sinnfällig trennt. Für diese Wasserfläche stellt die Stadt die Freihaltezone zwischen Murguferweg und Bebauung zur Verfügung und für die Stützmauer resp. Tiefgarage dahinter enthält der Gestaltungsplan ein Grenzbaurecht. Die Erstellung sowie der Unterhalt der Wasserfläche geht gemäss Sonderbauvorschriften zu Lasten der Gesuchsteller resp. nachher der Stockwerkeigentümer.

Die Anbindung des internen Fusswegnetzes an die Bachstrasse Richtung Kreuzplatz ist nicht zwingend aber selbstverständlich anzustreben. Die bestehenden Fuss- und Fahrwegrechte zu Gunsten vier der heutigen Parzellen auf alle 12 zu ergänzen ist eine kaum überwindbare Hürde. Die bestehenden Lasten aber aufgrund des rechtsgültigen Gestaltungsplans sowohl

örtlich als auch auf Fussgänger einzuschränken und damit den Gesamtperimeter zu berichtigen ist aber eine Win-Win-Situation, welcher keine plausiblen Gründe entgegenstehen. Der Gestaltungsplan braucht deshalb damit nicht belastet zu werden.

Aufgrund dieser Sachlage **beschliesst** der Stadtrat:

1. Die Beschlussfassung 332 vom 20. Juni 2000 wird aufgehoben.
2. Der Stadtrat erlässt, gestützt auf §§ 18 - 21 des Planungs- und Baugesetzes den Gestaltungsplan Bach-/Kesselstrasse.
3. Das Hochbauamt wird beauftragt, die öffentliche Planaufgabe gemäss §§ 29 - 31 des Planungs- und Baugesetzes unter Bekanntgabe der Rechtsmittel durchzuführen und den Gestaltungsplan Bach-/Kesselstrasse sodann dem Departement für Bau und Umwelt zur Genehmigung zu unterbreiten.
4. Die Gesuchstellerin bezahlt eine Behandlungsgebühr (Besprechungen mit dem Hochbauamt, Beurteilung durch die Fachkommission für den Hochbau und den Stadtrat, Detailprüfung und Plangenehmigungsbeschluss, öffentliche Planaufgabe und Inseratkosten für das Amtsblatt und zwei weitere öffentliche Publikationsorgane) von 3'625 Franken.
5. Gegen diesen Entscheid des Stadtrates ist das Rechtsmittel des Einsprache zulässig. Diese ist innert 20 Tagen seit Eröffnung des angefochtenen Entscheids beim Stadtrat unterzeichnet und im Doppel einzureichen. Die Einsprache muss einen Antrag und eine Begründung enthalten sowie die Beweismittel aufführen.

Mitteilung an:

- Antonioli + Huber + Partner AHP AG, dipl. Architekten BSA/SIA, Zürcherstrasse 125, Frauenfeld (eingeschrieben)
- Schlatter AG, Zürcherstrasse 108, Frauenfeld (eingeschrieben)
- Staub Treuhand AG, Zürcherstrasse 120, Frauenfeld (eingeschrieben)
- Vorsteher Verwaltungsabteilung Hoch, Stadtrat U. Müller
- geotopo ag, Filiale Schlossmühlestrasse, mit Weiterleitung an das Tiefbauamt
- Hochbauamt (Beilagen: Planunterlagen fünffach für Auflage)

Versandt:

29. Okt. 2008

NAMENS DES STADTRATES FRAUENFELD
Der Stadtmann

Der Stadtschreiber


