



Frauenfeld, 14. März 2012

Entscheid Nr. 26

0018/2012/DBU/ARP

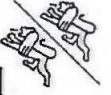
Politische Gemeinde Frauenfeld Gestaltungsplan „Über der Murg“

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Stadtrat Frauenfeld am 27. September 2011 erlassene Gestaltungsplan „Über der Murg“ wird mit Ausnahme des Baubereichs B, den Art. 4 Abs. 2 und Art. 5 Abs. 2 SBV sowie mit einem Hinweisvermerk zu Art. 15 SBV genehmigt.
2. Die vom Stadtrat Frauenfeld am 27. September 2011 beschlossene Änderung des Baulinienplans Murgstrasse (RRB 1392 / 1934) wird genehmigt.
3. Mitteilung an:
 - Stadtrat Frauenfeld, Schlossmühlestrasse 7, 8501 Frauenfeld, unter Beilage von drei Gestaltungsplänen „Über der Murg“, je mit Genehmigungs-, Nichtgenehmigungs- und Hinweisvermerk (chargé)
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Umwelt
 - Hochbauamt
 - Tiefbauamt
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Amt für Raumplanung, unter Beilage von einem Gestaltungsplan „Über der Murg“, je mit Genehmigungs-, Nichtgenehmigungs- und Hinweisvermerk sowie der übrigen Akten

Erwägungen:

Mit Schreiben vom 12. Januar 2012 ersucht der Stadtrat Frauenfeld um Genehmigung des Gestaltungsplans „Über der Murg“. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann gefolgert werden, dass das Planungs- und Beschlussverfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Beim Departement für Bau und Umwelt sind zu den Vorlagen keine Rekurse hängig.



Das in den **Gestaltungsplan „Über der Murg“** (nachfolgende Bezeichnung: GP) einbezogene Gebiet umfasst gemäss Planungsbericht die Parzelle Nr. 26 im Zentrum der Stadt Frauenfeld. Die Parzelle Nr. 26 liegt gemäss Zonenplan in der Vorstadtzone 3. Der GP setzt sich aus allgemeinverbindlichen Sonderbauvorschriften, einem Plan 1:500 und dem informativen Planungsbericht zusammen. Dem Art. 1 der Sonderbauvorschriften (nachfolgende Bezeichnung: SBV) folgend, bezweckt der GP eine optimierte Nutzung des schmalen Grundstücks sowie die Ermöglichung einer Bebauung mit guten städtebaulichen und architektonischen Qualitäten. Die bestehenden, zweistöckigen Gebäude auf der Parzelle Nr. 26 sollen abgebrochen und durch einen dreigeschossigen Neubau mit Flachdach ersetzt werden. Die an die bestehenden Gebäude angebaute Liegenschaft auf der angrenzenden Parzelle Nr. 25 soll erhalten bleiben und durch einen Abstand vom geplanten Neubau freigestellt werden. Mit dem über vier Wohnungen verfügenden Neubau kann die Erneuerung und Verdichtung in diesem Gebiet vorangetrieben werden. Der GP ist auf die ortsbauliche Lage abgestimmt und erfüllt die Anforderungen von § 18 des Planungs- und Baugesetzes (PBG, RB 700).

Wie erwähnt, umfasst der Gestaltungsplanperimeter die Parzelle Nr. 26. Der im Plan unter allgemeinverbindlichem Inhalt aufgeführte Baubereich B befindet sich ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters und liegt im Hochwasserprofil der Murg (Parzelle Nr. 1656). Der Baubereich B kann deshalb nicht Teil des allgemeinverbindlichen Inhalts des vorliegenden GP's sein. Die Parzelle Nr. 1656 betrifft ein Oberflächengewässer, in welchem für die Erstellung von Bauten und Anlagen das Wassernutzungsgesetz gilt. Das Amt für Umwelt weist darauf hin, dass nach § 4 des kantonalen Wassernutzungsgesetzes (WNG; RB 721.8) und § 1 der Verordnung des Regierungsrates zum Wassernutzungsgesetz (WNV; RB 721.81) den Gemeindegebrauch übersteigende Nutzungen öffentlichen Wassers, einer Konzession des Departements für Bau und Umwelt bedürfen. Für die im Baubereich B geplante Balkonkonstruktion ist im Rahmen des Baugesuches um eine entsprechende Konzession zu ersuchen. Da die Zuständigkeit des Erteilens einer Konzession beim Kanton liegt, fehlt der Gemeindebehörde die Kompetenz zum Ausscheiden des allgemeinverbindlichen, vorgenannten Baubereichs B. Der Baubereich B kann mitsamt den entsprechenden Bestimmungen in den SBV nicht genehmigt werden. Gemäss Planungsbericht wurde der geplante Balkon bereits mit dem Amt für Umwelt vorbesprochen.

Im Rahmen des Gestaltungsplans wird der ordentliche Grenzabstand gemäss Baureglement unterschritten. Somit wird der in § 19 Abs. 2 PBG erwähnte Grundsatz verletzt, wonach ausserhalb des Gestaltungsplangebietes gelegene Grundstücke nicht anders, als nach den für die Zone des Gestaltungsplanareals geltenden Vorschriften der Regelbauweise betroffen sein dürfen. Mit den angrenzenden Parzellen Nrn. 24 und 25 wurde ein Näherbaurecht vereinbart, womit dieser Mangel behoben werden kann. Anderweitig wird nicht von der Regelbauweise abgewichen.

Das Kantonale Hochbauamt nimmt in seiner Stellungnahme vor allem Bezug auf das geplante Bauprojekt. Dabei würdigt das Kantonale Hochbauamt die Planung, macht aber Hinweise, die bei der weiteren Projektierung, beziehungsweise Erarbeitung eines Baugesuchs zu berücksichtigen sind.

„Das Grundstück befindet sich zwischen der Murg und der Murgstrasse. Die umliegenden Gebäude sind zwei- bis viergeschossig. Das Areal liegt gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz im Bahnhofquartier und ist als älteres Gewerbequartier am Fluss benannt. Das Erhaltungsziel ist, das Gleichgewicht zwischen Alt- und Neubauten zu bewahren und die für den Charakter wesentlichen Elemente integral zu erhalten. Gemäss Hinweisinventar des Amtes für Denkmalpflege haben beide bestehenden Gebäude die Einstufung „Gesamtform erhaltenswert“. Es wird vorgesehen, die Gebäude Murgstrasse 7 und 9 abzubauen. Anstelle der zwei bestehenden Bauten ist ein dreigeschossiger Neubau geplant. Die Nutzung mit einem Ladenlokal im Erdgeschoss sowie vier Wohnungen entspricht den örtlichen Gegebenheiten.

Der Gestaltungsplan sieht auf der Parzelle 26 mit 390 m² Grundstücksfläche einen Baubereich A vor, auf welchem zwei zusammengebaute, zweigeschossige Gebäude durch einen dreigeschossigen Bau mit Flachdach ersetzt werden. Der neue Baukörper übernimmt entlang der Murg die bestehende Gebäudeflucht. Gegenüber der Liegenschaft Murgstrasse 11 wird ein minimaler Abstand von 1.20 m eingehalten. Die Freistellung der alten Liegenschaft wird als positiv bewertet, zumal der Neubau grösser in Erscheinung tritt. Die Baute nützt die maximale Geschosshöhe um 1.15 m nicht aus und ordnet sich dadurch bezüglich Volumen und Körnigkeit besser in das Ortsbild ein.

Murgseitig wird der Neubaufassade eine auskragende Balkonschicht (Baubereich B) vorgehängt. Diese nimmt das Thema des westlich benachbarten Gebäudes auf und sollte analog als geschlossener Körper in Erscheinung treten.

Das geplante Gebäude reagiert hinsichtlich der Fassaden wenig auf die umliegenden Bauten. Altbauten wie Neubauten der näheren Umgebung zeichnen sich durch eine Lochfassade aus. Der Neubau zeigt Murgseitig eine transparente Glasfassade mit drei grossen Öffnungen für die Loggias sowie Strassenseitig horizontale Bandfenster und einen grossen Parkierungs-Einschnitt im Erdgeschoss. Bei der Stadtentwicklung steht unter Wahrung der bestehenden Struktur die massvolle Erneuerung und Weiterentwicklung im Vordergrund. Zudem befindet sich die Baute am Rande des Ortsbilschutzgebietes 'Frauenfelder Altstadt'. Aus Sicht des Kantonalen Hochbauamtes sind die Fensteröffnungen in der Gesamtwirkung und Einordnung besser in die nähere Umgebung, respektive in die örtlichen Gegebenheiten einzupassen und die Fassade inklusive der überdimensionierten Eingangsüberdachung dementsprechend zu überarbeiten. Die Fenster der Hobbyräume liegen unterhalb der Hochwasserkote HQ100. Die Fenstergrösse und das Format der Fenster soll den Kellerfenstern der umliegenden Liegenschaften angepasst werden. Aufgrund der umliegenden Gebäude und der Höhenentwicklung ist die Flachdachform geeignet. Der Gestaltung des Dachbereichs ist besondere Sorgfalt beizumessen. Eine einheitliche und schlichte Formensprache im architek-

4/5

tonischen Ausdruck sowie eine zurückhaltende Material- und Farbwahl sind anzustreben.“

Zu den **Sonderbauvorschriften (SBV)** sind folgende Bemerkungen zu machen:

Art. 4 Abs. 2 SBV:

Wie bereits erwähnt, fehlt der Gemeinde die Kompetenz zum Ausscheiden eines allgemeinverbindlichen Baubereichs B, weil dieser im Hochwasserprofil der Murg liegt. Art. 4 Abs. 2 SBV kann daher nicht genehmigt werden.

Art. 5 Abs. 2 SBV:

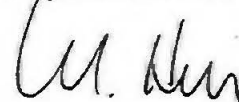
Der Bau von Solaranlagen wird im Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG; SR 700) geregelt. Gemäss dem am 1. Januar 2008 in Kraft getretenen Art. 18a RPG sind in Bau- und Landwirtschaftszonen sorgfältig in Dach- und Fassadenflächen integrierte Solaranlagen zu bewilligen, sofern keine Kultur- und Naturdenkmäler von kantonaler oder nationaler Bedeutung beeinträchtigt werden. Beim Art. 5 Abs. 2 SBV handelt es sich um eine rechtswidrige Konkretisierung des übergeordneten Rechtes. Art. 5 Abs. 2 SBV kann daher nicht genehmigt werden.

Art. 15 SBV:

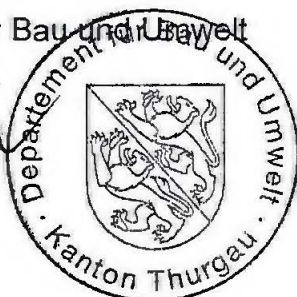
Diese Bestimmung kann im Sinne des nachfolgenden Abschnitts genehmigt werden. Allerdings wird in der Legende zum Gestaltungsplan bezüglich Aufhebung der Baulinie fälschlicherweise auf Art. 14 SBV verwiesen. Der Art. 15 SBV und die Planlegende werden diesbezüglich mit einem Hinweisvermerk versehen.

Gemäss Kapitel 6.3 des Planungsberichts soll auch eine **Änderung des Baulinienplans Murgstrasse** (RRB 1392, aus dem Jahre 1934) vorgenommen werden. Die Baulinie soll im Bereich des Gestaltungsplanperimeters aufgehoben werden. Diese Änderung des Baulinienplans müsste mit einem entsprechenden Vermerk im Titel des Gestaltungsplan-Deckblatts aufgeführt werden. Stattdessen wurde die Änderung des Baulinienplans nur im Situationsplan und in den SBV behandelt. Da diese Änderung nur das Gestaltungsplangebiet betrifft und es sich um eine marginale Anpassung eines sehr alten Baulinienplans handelt, kann dieses Vorgehen akzeptiert werden. Die Änderung des Baulinienplans Murgstrasse (RRB 1392 / 1934) kann genehmigt werden.

Departement für Bau und Umwelt



Dr. Jakob Stark



5/5

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: **14. März 2012**