

Frauenfeld, 02. November 2012

Entscheid Nr. 87

0039/2012/DBU/ARP

Politische Gemeinde Frauenfeld

- **Gestaltungsplan „Huber Areal“**
- **Aufhebung Arealüberbauungsplan „Huber & Co. AG“**

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Stadtrat Frauenfeld am 7. August 2012 erlassene Gestaltungsplan „Huber-Areal“ wird mit Hinweisvermerk zur Zufahrt Tiefgarage (Art. 17 Abs. 1 SBV) genehmigt.
2. Die vom Stadtrat Frauenfeld am 21. August 2012 beschlossene Aufhebung des Arealüberbauungsplans „Huber & Co. AG“ wird genehmigt.
3. Mitteilung an:
 - Stadtrat Frauenfeld, Schlossmühlestrasse 7, 8501 Frauenfeld, unter Beilage von vier Gestaltungsplänen „Huber-Areal“ und vier Aufhebungen Arealüberbauungsplan „Huber & Co. AG“, je mit Genehmigungs- und Hinweisvermerk (chargé)
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Umwelt
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Finanzverwaltung
 - Hochbauamt
 - Tiefbauamt
 - Amt für Raumplanung, unter Beilage von einem Gestaltungsplan „Huber-Areal“ und einer Aufhebung Arealüberbauungsplan „Huber & Co. AG“, je mit Genehmigungs- und Hinweisvermerk sowie der übrigen Akten

Erwägungen:

Mit Schreiben vom 7. September 2012 ersucht der Stadtrat Frauenfeld um Genehmigung des Gestaltungsplans „Huber-Areal“. Bereits mit Schreiben vom 14. Februar 2012 reichte der Stadtrat Frauenfeld ein Gesuch um Genehmigung des Gestaltungsplans „Huber-Areal“ ein. Dieses Gesuch wurde jedoch mit Schreiben vom 13. Juni 2012 wieder zurückgezogen. Der Rückzug wurde mit zusätzlichen Abklärungen im Zusammenhang mit dem Tiefgaragenbau begründet. In der Zwischenzeit fanden verschiedene Gespräche zwischen den involvierten Parteien statt. Diese hatten zur Folge, dass der Gestaltungsplan „Huber-Areal“ erneut öffentlich aufgelegt und unverändert zur Genehmi-



gung eingereicht wurde.

Mit Schreiben vom 23. Oktober ersucht der Stadtrat Frauenfeld um Genehmigung der Aufhebung des geltenden Arealüberbauungsplans „Huber & Co. AG“.

Aufgrund der vorliegenden Unterlagen kann gefolgert werden, dass das Planungs- und Beschlussverfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Der Gestaltungsplan „Huber-Areal“ wurde mit Bericht vom 23. Mai 2011 durch das Amt für Raumplanung vorgeprüft. Beim Departement für Bau und Umwelt sind zu beiden Vorlagen keine Rekurse hängig.

Der Arealüberbauungsplan „Huber & Co. AG“ (Regierungsratsbeschluss Nr. 225 vom 5. Februar 1985) sah einen Ausbau des damaligen Druckereibetriebes in drei Etappen vor. Die 2. und 3. Etappe wurden dabei nie angegangen. Nach der Übernahme der Thurgauer Zeitung trennte sich die neue Besitzerin, die Tamedia AG, nach der Druckerei auch von der Liegenschaft. Heute ist für das ganze Areal eine Wohnüberbauung geplant (Gestaltungsplan Huber-Areal). Aufgrund der veränderten Verhältnisse kann eine Aufhebung des Arealüberbauungsplans „Huber & Co. AG“ genehmigt werden.

Der Gestaltungsplan „Huber-Areal“ (nachfolgende Bezeichnung: GP) betrifft die Parzelle Nr. 366. Das Huber-Areal befindet sich an der Ecke Promenadenstrasse / Staubeggstrasse und wird weiter durch die Schulstrasse und die Spannerstrasse eingefasst. Südlich grenzt das Areal an die Kantonsbibliothek und an die Konvikt-Turnhalle. Gemäss Art. 1 Abs. 2 der Sonderbauvorschriften (SBV) bezweckt der Gestaltungsplan eine haushälterische Nutzung des Bodens sowie eine auf die umliegende Bebauung abgestimmte, eine Einheit bildende Wohnbebauung mit hoher architektonischer Qualität. Ferner bezweckt der Gestaltungsplan den Schutz der erhaltenswerten Gebäude und Bäume. Dazu wird das bestehende Druckereigebäude bis auf das Verlagsgebäude zurückgebaut, um das Gebiet einheitlich zu überbauen. Die beiden Baubereiche liegen direkt hinter dem Verlagsgebäude und parallel zur Schulstrasse. Dadurch wird ein grosser zusammenhängender Aussenbereich zwischen den Baubereichen und der bestehenden Stadtvilla „Rotes Haus“ geschaffen. Der GP erfüllt die Anforderungen gemäss § 18 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700).

Der vorliegende GP weicht gemäss Kapitel 6.6 des Planungsberichts von der Regelbauweise betreffend Gebäudehöhe und Gebäudebreite ab. Zudem entspricht das oberste Geschoss nicht den Vorgaben eines Attikageschosses gemäss § 8 Abs. 3 der Verordnung des Regierungsrates zum Planungs- und Baugesetz (PBV; RB 700.1). Gemäss § 19 Abs. 2 PBG setzt eine Abweichung von der Regelbauweise voraus, dass dadurch gesamthaft ein besseres architektonisches und ortsbauliches Ergebnis erzielt wird und dieses im öffentlichen Interesse liegt. Im Rahmen der Vorprüfung wurden die Abweichungen betreffend die Ausgestaltung des Attikageschosses und der Gebäudehöhe kritisiert. Das Amt für Denkmalpflege und das Hochbauamt beurteilen die Masse und insbesondere die Höhenentwicklung als problematisch. Der Gestaltungsplan verfügt insgesamt jedoch über architektonische und ortsbauliche Qualitäten, die unter anderem auf die Abweichungen von der Regelbauweise zurückzuführen sind. Zu erwäh-



3/3

nen ist diesbezüglich die haushälterische Nutzung des Bodens sowie die gezielte Erhaltung von Freiräumen durch die Konzentration der Bebauung auf die beiden Baubereiche. Grundlage für die geplante Überbauung bildet das Siegerprojekt aus einem Studienauftrag. Der Stadtrat Frauenfeld führt in seinem Protokollauszug vom 7. August 2012 betreffend des Nachweises des öffentlichen Interesses unter anderem die Schaffung des innerstädtischen Freiraumes, die Verdichtung nach Innen an städtisch zentraler und gut erschlossener Lage und die Möglichkeit der Realisation einer öffentlichen Tiefgarage auf. Aufgrund der im Planungsbericht ausgewiesenen architektonischen und ortsbaulichen Qualitäten und dem erheblichen öffentlichen Interesse, rechtfertigt es sich im vorliegenden Fall, die Abweichungen im geplanten Ausmass zu genehmigen. Insgesamt kann festgehalten werden, dass die Voraussetzungen für ein Abweichen von der Regelbauweise nach Art. 19 Abs. 2 PBG erfüllt sind.

Im Bereich der geplanten Tiefgaragenzufahrt existieren schon heute enge Platzverhältnisse für Fussgänger und Fahrzeuge aufgrund der bestehenden Bebauung und dessen Klientel (bspw. Kantonsbibliothek, Huber-Gebäude und Konvikt-Halle). Es muss eine planerische Lösung mit genügend Raum für Fussgänger und Fahrzeuge ausgearbeitet werden. Die verkehrstechnische Planung der Entflechtung und Vortrittsregelung im Raum der Tiefgaragenzufahrt ist deshalb frühzeitig mit dem kantonalen Tiefbauamt und der Stadt Frauenfeld zu besprechen. Der Situationsplan (im mit „Zufahrt Tiefgarage“ bezeichneten Bereich) und Art. 17 Abs. 1 SBV werden diesbezüglich mit einem Hinweisvermerk versehen.

Die generelle Prüfung ergibt, dass der Gestaltungsplan „Huber-Areal“ die Anforderungen nach § 33 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) erfüllt und der Gestaltungsplan somit genehmigt werden kann.

Departement für Bau und Umwelt

[Handwritten signature]

Dr. Jakob Stark



Rechtsmittel:

Gegen diesen Entscheid kann innerhalb 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: - 2. Nov. 2012