

## DER REGIERUNGSRAT DES KANTONS THURGAU

Protokoll vom 21. Dez. 1993

Nr. 1548

**Arealüberbauungsplan "Schifflisticker" / EG Frauenfeld / Genehmigung**

1. Mit Auszug aus dem Protokoll Nr. 746 seiner Sitzung vom 20. Oktober 1992 ersucht der Stadtrat Frauenfeld um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlage. Aufgrund der Akten kann geschlossen werden, dass das Planungsverfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Über den Rekurs entscheidet das Departement für Bau und Umwelt in einem separaten Verfahren.
2. In den Arealüberbauungsplan "Schifflisticker" (nachfolgend kurz Sonderbauordnung SBO) ist die Parzelle Nr. 58 einbezogen, welche im rechtskräftigen Zonenplan der Stadt Frauenfeld der definitiven 3-geschossigen Wohnzone W3 zugewiesen ist. Die trapezförmig begrenzte Parzelle ist teilweise überbaut (ehemalige Schifflistickerei) und ist aufgrund des direkten Anstosses an die stark befahrene Eisenwerkstrasse lärmbelastet. Auf der Ost- und Nordseite grenzt die Parzelle an überbaute, 3-geschossige Wohnzonen W3 und auf der Westseite an die Industriestrasse. In planerischer Hinsicht ist noch zu erwähnen, dass lediglich das Eisenwerk nicht aber die ehemalige Schifflistickerei und der Strassenraum von der Ortsbildpflegezone erfasst wird. Die ehemalige Schifflistickerei ist zusammen mit dem Eisenwerk und der historischen Allee ein städtebaulich wertvolles Ensemble. Im Hinweisinventar der kantonalen Denkmalpflege sind die vorgenannten beiden Bauten mit dem zweithöchsten Prädikat (wertvoll) taxiert. Sowohl die Allee als auch der Kopfbau - nicht aber der anschliessende ehemalige Fabrikationstrakt - sind in den "Objekteplanentwürfen" (Art. 52, 54 des Baureglementes) als schützenswert bezeichnet. Der Kulturobjekteplan wird vom 24. November bis 23. Dezember 1993 öffentlich aufgelegt, bzw. öffentlich bekannt gemacht. Die öffentliche Auflage betrifft die geschützten Bauten und Baugruppen und die öffentliche Bekanntmachung die schützenswerten Bauten.



Die in die Sonderbauordnung einbezogene Parzelle liegt an einer städtebaulich heiklen Lage. Zusammen mit dem Eisenwerk und der Allee resultiert das erwähnte schützenswerte Ensemble. Der Stadtrat Frauenfeld hat im Beschluss Nr. 402 vom 29. Mai 1991, der als Planungsgrundlage diente, die Erhaltung der Baumallee und des Kopfbaues verfügt. Beim Fabrikationsbau wurde ein Abbruch nicht ausgeschlossen, sofern die gesamte Neuanlage gewisse Anforderungen erfüllt. Die Karte im sehr aufschlussreichen Planungsbericht (Seite 8) orientiert über die historische Situation. Zur Sicherung eines qualitativ guten Lösungsvorschlages führte die Grundeigentümerin einen Wettbewerb durch, dessen überarbeitetes Resultat Grundlage der fraglichen Sonderbauordnung bildet. Dieser Planungsablauf überzeugt vor allem deshalb, weil damit die Möglichkeit eröffnet wird, für die gleiche Aufgabe zwischen verschiedenen Varianten auswählen zu können und letztlich eine tragfähige Grundlage für die Ausarbeitung einer Sonderbauordnung zu erhalten.

Angesichts der im Planungsbericht enthaltenen detaillierten und umfassenden Darlegung des städtebaulich-architektonischen Konzeptes sind an dieser Stelle nur wenige Erwägungen anzubringen. Die Sonderbauordnung ist in Übereinstimmung mit der baugesetzlichen Anforderung zweckmässig abgegrenzt und bezweckt gemäss Art. 3 der Sonderbauvorschriften eine städtebaulich und architektonisch überdurchschnittliche Wohnüberbauung unter Erhaltung der Baumallee und des Kopfbaus Nr. 20 der ehemaligen Schifflistickerei an der Industriestrasse sowie einen angemessenen Ersatz des Fabrikationsgebäudes. Das gewählte Bebauungsmuster orientiert sich mit den 3 Wohnzeilen ausrichtungsmässig an der nördlichen Wohnbebauung. Die westliche Zeile übernimmt praktisch die Stellung der ehemaligen Fabrikationshalle und bildet so einen räumlichen Abschluss der Industriestrasse. Die Alleebäume sind gemäss Art. 8 der Sonderbauvorschriften zu erhalten. Der Verwaltungsbau ist freigestellt und wird umgebaut. Die Besiedlung wird im Vergleich mit einer Überbauung in Regelbauweise einen hohen Wohnwert aufweisen. Es wird ein vielfältiges Wohnungsangebot geschaffen. Die Umgebung ist klar gegliedert nach öffentlichen, halböffentlichen und privaten Raumzonen. Für die Parkierung ist neben einigen oberirdischen Autoabstellplätzen eine Tiefgarage vorgesehen. Im nordöstlichen Bereich der Sonderbauordnung ist an geschützter Stelle genügend Raum für einen grossen Spielplatz reserviert. Die Sonderbauordnung beschränkt sich auf die Ordnung des Wesentlichen; mithin verbleibt den späteren

Projektverfassern ein hinreichender Projektierungsspielraum. Dabei gilt es, insbesondere Art. 7 der Sonderbauvorschriften (architektonische Gestaltung) verantwortungsvoll umzusetzen.

Im verwaltungsinternen Vernehmlassungsverfahren stellte die kantonale Denkmalpflege einen Nichtgenehmigungsantrag. Sie weist darauf hin, dass der Neubau insbesondere die Flucht und die Traufhöhe des Fabrikationsgebäudes hätte aufnehmen und überdies eine Reihe gleicher, der heutigen feingliedrigen Fensterteilung entsprechende Bauelemente hätte aufweisen müssen. Dies alles sei nicht erfüllt. Der Ersatzbau erfülle die gestellten Anforderungen zum Schutze des Ensembles nicht. Bemängelt wird auch die Freistellung des Verwaltungstraktes.

Dazu sind folgende Bemerkungen anzubringen. Der Ersatzbau übernimmt praktisch die Lage des bisherigen Fabrikationsgebäudes; mithin kann die historische Allee erhalten bleiben. Der Ersatzbau ist im Vergleich zum bisherigen Fabrikationsgebäude tatsächlich höher; er schöpft jedoch die nach Regelbauweise zulässige Bauhöhe von 10 m nicht aus. Dem Regierungsrat entgeht nicht, dass dem Ensemble-schutz mit einer entsprechenden Gestaltung der Ersatzbaute (Höhe, Fassadengestaltung, Bezug zum Verwaltungsbau) besser hätte Rechnung getragen werden können. Es ist nicht einsichtig, weshalb die Wohnzeile entlang der Industriestrasse gleich den zwei anderen gestaltet sein muss. Eine ausgeprägtere Berücksichtigung des Ensembles wäre zweckmässiger gewesen und hätte die Erfüllung des im übrigen richtigen Zweckes der Sonderbauordnung nicht verunmöglicht. Doch erscheint dieser nicht zu übersehende städtebauliche Mangel nicht als so gravierend, dass sich mit Blick auf Art. 2 RPG eine Nichtgenehmigung rechtfertigen würde. Nicht übersehen werden dürfen dem gegenüber die im übrigen überzeugenden räumlichen und funktionellen Qualitäten der Sonderbauordnung. Ihr kann attestiert werden, dass sie die baugesetzlichen Anforderungen (§ 109 in Verbindung mit § 32 BauG) insgesamt hinreichend erfüllt.

**Auf Antrag des Departements für Bau und Umwelt beschliesst der Regierungsrat:**

1. Der vom Stadtrat Frauenfeld am 9. Juni 1992 beschlossene Arealüberbauungsplan "Schifflisticker" wird im Sinne der Erwägungen und unter dem Vorbehalt, dass ein allfälliges Verwaltungsgerichtsurteil keine Korrekturen nach sich zieht, genehmigt.

2. Mitteilung an:

- Stadtrat Frauenfeld, 8500 Frauenfeld, unter Beilage von 2 Arealüberbauungsplänen je mit Genehmigungsvermerk
- Departement für Bau und Umwelt
- Amt für Denkmalpflege
- Amt für Energie, Wirtschaft und Verkehr, Energiefachstelle
- Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft
- Tiefbauamt
- Amt für Raumplanung (2) unter Beilage von 2 Arealüberbauungsplänen je mit Genehmigungsvermerk sowie der übrigen Akten

Für richtige Ausfertigung

Der Staatsschreiber

