

REGIERUNGSRAT DES KANTONS THURGAU



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

vom 24. Feb. 1976

Nr. 342

Arealüberbauung am Schaffhauserplatz sowie Revision des zugehörigen Bau- und Strassenlinienplans der Stadt Frauenfeld

1. Mit Auszug aus dem Protokoll der Sitzung vom 26. November 1975 ersucht der Stadtrat Frauenfeld um Genehmigung einer Arealüberbauung am Schaffhauserplatz. In dieses Verfahren ist auch der gleichzeitig eingereichte revidierte Bau- und Strassenlinienplan einzubeziehen.

Der Stadtrat liess die Arealüberbauung am 15. Januar 1975 gut, ebenso den zugehörigen Bau- und Strassenlinienplan.

Die Öffentliche Auflage erfolgte vom 3. bis 17. März 1975. Es wurden insgesamt 11 Einsprachen gegen den Strassen- und Baulinienplan und 4 Einsprachen gegen den Gestaltungsplan eingereicht.

Das hatte zur Folge, dass der Bau- und Strassenlinienplan neu bearbeitet wurde. Den Einsprechern wurde mitgeteilt, ihre Einsprache sei gegenstandslos; es wurde ein neues Planauflageverfahren vom 4. bis 18. August 1975 eröffnet. Vier Grundeigentümer erhoben erneut Einsprache. Der Stadtrat wies diese mit Beschluss vom 26. November 1975 ab. Gegen die Hochbauten wurde in diesem zweiten Auflageverfahren keine Einsprache eingereicht.

Drei Einsprecher fechten den ablehnenden Entscheid des Stadtrates mit einer Beschwerde beim Regierungsrat an.

- a) H. Meyer-Höppli's Erben, Laubgasse 59 a, Frauenfeld, beantragen die Aufhebung der Baulinie auf ihrer Parzelle 97 VI im Bau- und Strassenlinienplan.
- b) Louise Ernst, Laubgasse 61, Frauenfeld, beantragt, es sei im Bau- und Strassenlinienplan das Trottoir an der Laubgasse nicht auf der Westseite, sondern auf der Ostseite zu erstellen.
- c) Ida und Walter Schi, Laubgasse 63, Frauenfeld, vertreten durch Rechtsanwältin Nina Zirfass-Wüest, Frauenfeld, beantragen die Verlegung des Fusswegs an der Nordgrenze ihrer Liegenschaft und, damit verbunden, eventuell auch eine Verschiebung der Baulinie. Ferner wünschen sie eine Reduktion der Fahrbahnbreite der Verbindungsstrasse zwischen Fallengatter und Bürgerholzstrasse mit entsprechender Anpassung der Baulinie. Schliesslich wünschen sie die Uebernahme des westlichsten Teils ihrer Parzelle durch die Stadt, weil dieser wegen der neuen Baulinie nicht mehr überbaubar ist.

In formeller Hinsicht ist festzuhalten, dass alle drei Beschwerden fristgerecht eingereicht wurden und dass die Legitimation gegeben ist. Es ist daher im Genehmigungsverfahren auf sie einzutreten.

Alle Beschwerden wurden dem Stadtrat Frauenfeld zur Vernehmlassung zugestellt. Dieser kommt in seinen Stellungnahmen vom 14. Januar 1976 zum Schluss, seine drei Einspracheentscheide seien zu schützen und die Beschwerden abzuweisen.

- 2. Die Arealüberbauung Schaffhauserplatz umfasst kein in sich geschlossenes Gebiet. Drei Blöcke A, B und C befinden sich im Geviert, das westlich, südlich und östlich durch Auenstrasse, Schaffhauserplatz und Thurstrasse begrenzt wird; zwei Blöcke

D und E liegen südwestlich des Schaffhauserplatzes, wobei Fallengutten, Laubgasse und Schaffhauserstrasse das Planareal im Süden, Osten und Norden begrenzen. Die Blöcke A, B und C liegen in der dreigeschossigen Wohn- und Gewerbezone, die Blöcke D und E in der dreigeschossigen Wohnzone. Vorgesehen ist die Erstellung von insgesamt 92 Wohnungen, die sich wie folgt verteilen: Block A, viergeschossig, 10 Wohnungen, Block B, dreigeschossig, 10 Wohnungen, Block C und Block D, je achtgeschossig, je 28 Wohnungen, sowie Block E, viergeschossig, 16 Wohnungen. In einem ebenerdigen, überdeckten und begrünten Verbindungsbau zwischen den Blöcken A, B und C einerseits sowie D und E andererseits sind insgesamt 107 gedeckte Abstellplätze untergebracht, dazu kommen 8 offene Parkplätze. Die Zahl der gedeckten Einstellplätze kann um 5, jene der offenen Parkplätze um 18 vermehrt werden. Eine Nachprüfung des Parkplatzbedarfs ergibt, dass die zusätzlichen Abstellplätze in der gedeckten Halle nicht erforderlich sind; dagegen müssen die Reserven für offene Parkplätze, vor allem bei den Ladenlokalen, aber auch zwischen den Blöcken A und B sowie den Blöcken D und E, bei der Erteilung der Baubewilligung in Anspruch genommen werden. Würde man sich mit den im Gestaltungsplan ausgewiesenen offenen Parkplätzen begnügen (Plan Grundriss Erdgeschoss), so wäre die Zahl der für Besucher und Ladenkunden zur Verfügung stehenden Parkplätze ungenügend. Die Regelausnutzung von 0,6 wurde, im Rahmen des nach Baureglement Zulässigen, durch Gewährung des maximalen Bonus von 25 % auf 0,75 erhöht.

Das Baureglement der Stadt Frauenfeld schreibt in Artikel 8 vor, dass Gestaltungspläne in der Zone W₃ und WG₃ ein Areal von mindestens 10'000 m² umfassen müssen. Die vorliegende Ueberbauung beschlägt ein Areal von 16'061 m², von denen 781 m² für Strassenbau wegfallen, so dass ein Planungs-

areal von 15'280 m² verbleibt. Dieses zerfällt allerdings in zwei Teile, die nicht direkt zusammenhängen. Da diese aber unmittelbar an den Schaffhauserplatz austossen, also eine gewisse städtebauliche Einheit bilden, erscheint diese Teilung zulässig.

Von den erforderlichen Vorzügen gegenüber der Regelbauweise sind die "sonnigeren Wohnverhältnisse" durchaus gewährleistet; das wird auch durch die den Akten beiliegenden Schattendiagramme bewiesen. Der Genehmigungsbeschluss des Stadtrates Frauenfeld enthält ferner die Auflage, dass Kinderspielflächen im Umfang von einem Zehntel der Gesamt-Wohngeschossfläche erstellt und dauernd erhalten werden müssen; den Gestaltungsplan können allerdings keine verbindlichen Angaben darüber entnommen werden. In bezug auf die bessere architektonische und städtebauliche Gestaltung kann mindestens festgehalten werden, dass der achtgeschossige Block C nördlich des Schaffhauserplatzes mit rund 22 Metern Höhe einen erwünschten städtebaulichen Akzent setzt. Der Block D, von gleicher Geschosszahl und Höhe, liegt direkt beim alten "Marzdorf", nur etwas mehr als 30 Meter von der alten Bausubstanz entfernt. Diese Disposition erscheint städtebaulich nicht optimal auf die bestehende Bausubstanz nördlich des Schaffhauserplatzes abgestimmt. Über die Gestaltung der Fassaden, insbesondere das Baumaterial und die Farbgebung, gibt der Gestaltungsplan keinen Aufschluss. Es wird dem Stadtrat Frauenfeld empfohlen, vor Erteilung der Baubewilligung wegen dieser Details die kantonale Denkmalpflege zu konsultieren. Mindeutig vorteilhafter als bei einer Regelüberbauung ist die Erschliessung geregelt, sowohl für den motorisierten wie für den Fussgängerverkehr; ebenso ermöglicht der Gestaltungsplan, den Schaffhauserplatz mit Läden und einer Postfiliale an günstiger Lage als Quartierzentrum aufzuwerten. Insgesamt sind die Vorteile der gesamthaft kon-

zipierten Ueberbauung gegenüber einer Regelüberbauung doch so erheblich, dass der Genehmigung nichts entgegensteht.

Festzuhalten ist in diesem Zusammenhang noch, dass gegen die Gesamtüberbauung keine Beschwerden beim Regierungsrat eingereicht wurden; diese richteten sich ausschliesslich gegen den gleichzeitig zur Genehmigung eingereichten Baulinienplan.

3. Der Gestaltungsplan ermöglicht es, den Wünschen des Kantons für den Ausbau des Schaffhauserplatzes entgegenzukommen und die alten Baulinien aus dem Jahre 1935 so anzupassen, dass eine dem heutigen Verkehrsaufkommen angepasste Aufweitung dieses wichtigen Knotens durchgesetzt werden kann. Die Zurücksetzung der Baulinie im Bereich Thurstrasse-Schaffhauserplatz-Auenstrasse ist deshalb zu begrüßen, ebenso die Anpassung südlich der Schaffhauserstrasse und im Bereich der Einmündung der Laubgasse.

Ebenso erscheint es durchaus zweckmässig, die Quartiererschliessungen "im Fallengatter" und die Bürgerholzstrasse nicht mehr bis in die Laubgasse zu führen, sondern im Bereich der Liegenschaften Egli und Ernsts Erben so miteinander zu verbinden, dass eine vollwertige Erschliessung aller Gewanne im rückwärtigen Bereich von Schaffhauserstrasse und Laubgasse möglich ist. Erforderlich sind, damit der Zweck der Planung erreicht wird, entsprechende Landumlegungen und Grenzbereinigungen. Für die Sicherung des Fussgängerverkehrs und die Wahrung genügender Geländeabstände sind die Baulinien zwischen den obengenannten Quartierstrassen und der Laubgasse jedoch weiter geführt.

Im Bereich der Laubgasse, dem alten Dorfkern des Kurzdorfs, sind die alten Baulinien aus dem Jahre 1934 bzw. 1969 durch die bestehenden Häuser gezogen. Die neue Baulinie auf der Parzelle 94 (Egli) und 92 (Stiftung Bankverein) passt sich

dieser alten Konzeption an, die keinerlei Rücksicht auf den alten Baubestand nimmt und durch die alle Hauseigentümer geradezu indirekt gezwungen werden, ihre Häuser nicht mehr weiter zu unterhalten. Das entspricht nicht mehr den heutigen Erfordernissen; die Erhaltung des alten Ortsbildes und der historisch wertvollen Bausubstanz wird heute als wichtiger erachtet als das Aufreißen eines gewachsenen Ortsbildes zu Gunsten eines flüssigen motorisierten Verkehrs. Die Genehmigung der neuen Baulinie auf der Parzelle 92 im Bereich des Hauses Egli erfolgt daher mit Vorbehalt; es ist erwünscht, dass in einem späteren Zeitpunkt an der Laubgasse alle Baulinien überprüft und so angepasst werden, dass die Erhaltung des charakteristischen alten Ortsbildes gewährleistet werden kann.

Festzuhalten ist noch, dass bei der Genehmigung einer Baulinienvorlage in der Regel die Strassenlinien nicht gleichzeitig auch genehmigt werden. Das wäre wenig zweckmässig, weil für neu zu bauende oder auszubauende Strassen nach den Vorschriften des Strassengesetzes die Projekte der öffentlichen Auflage bedürfen. Erfahrungsgemäss ergeben sich bei der Detailprojektierung und Planaufgabe immer gewisse Anpassungen der im Baulinienplan enthaltenen Strassenlinien, die sich aufgrund der örtlichen Verhältnisse aufdrängen. Das würde nachträglich wieder eine Änderung der Strassenlinien erfordern. Aus diesem Grunde werden die im Baulinienplan enthaltenen neuen Strassen, Trottoirs und Fusswege teilweise in die Genehmigung eingeschlossen; verbindlich ist der im Plan enthaltene Ausbaustandard, nicht aber die genaue Linienführung, die erst mit dem nach Strassengesetz öffentlich aufzulegenden Bauprojekt festgelegt wird. In die Genehmigung eingeschlossen ist aber die Aufhebung der im Plan grün bezeichneten

Strassen und Trottoirs.

4a. Die Beschwerde von W. Meyer-Häppli Erben, Eigentümer der Parzelle 97, richtet sich, nachdem im zweiten Auflageverfahren ihrem Wunsch auf Aenderung des Erschliessungskonzepts entsprochen wurde, lediglich gegen die Nichtaufhebung der Baulinien im Bereich des aufzuhobenden Teils der Bürgerholzstrasse. Begründet wird das Begehren damit, dass der neue Plan keinen Fussweg in der Verlängerung der Bürgerholzstrasse vorsehe. Es ist nach Auffassung der Beschwerdeführer nicht konsequent, den durch die Gesamtüberbauung der "Winterthur-Lebensversicherung" bereits teilweise verlegten Kirchweg ("Meyerweg") durch Baulinien zu sichern, ihn im Plan aber nicht einzutragen und mit der Stadt über dessen Aufhebung auf der Parzelle 97 nicht zu verhandeln. Im übrigen wird der Behörde vorgeworfen, sie habe die Einsprecher nicht in genügendem Masse angehört.

Der Stadtrat beantragt in seiner Vernachlässung, die Beschwerde sei vollumfänglich abzuweisen. Es wird bestritten, dass den Beschwerdeführern das rechtliche Gehör verweigert worden sei; im Beschluss vom 26. November sei auf alle Einspracheargumente eingegangen worden. Der Zusammenhang der neuen Planung und insbesondere die Beibehaltung der Baulinien längs des aufzuhobenden Teils der Bürgerholzstrasse mit der allfälligen Verlegung des "Meyerwegs" wird durchaus nicht negiert. Die Stadt ist aber der Auffassung, dass sie ein derartiges Wegrecht, das als Dienstbarkeit auf dem Grundstück der Beschwerdeführer lastet, nicht entschädigungslos ablösen und auf ihre Kosten einen Ersatz beschaffen müsse. Auf diese Weise erhalte der Beschwerdeführer einen Mehrwert, ohne dafür die geringste Leistung zu erbringen.

Die Argumente des Stadtrates überzeugen. Vorerst ist festzuhalten, dass die Beschwerdeführer durch die gesamte Planungsänderung gegenüber ihren bisherigen Rechten überhaupt keine Schlechterstellung erfahren. Die 1969 genehmigte, rechtskräftige Baulinie bleibt genau gleich; der neue Plan bringt aber insofern eine kleine Verbesserung, als für den aufzuhebenden Teil der Bürgerholzstrasse von den Beschwerdeführern kein Land abgetreten werden muss. Wie der Stadtrat darlegt, ist es durchaus nicht zwingend, den "Meyervog" aufzuheben, wenn von der Bürgerholzstrasse ein Fussweg bis zur Laubgasse erstellt wird. Der Plan der Gesamtüberbauung im Fallengatter zeigt, dass - nach deren Fertigstellung - am Südrand dieser Baugruppe ein durchgehender Fussweg besteht, der zusammen mit dem Rest des "Meyervogs" eine durchaus zweckmässige Fussgänger Verbindung von der Mählholzstrasse zur Laubgasse bildet. Selbstverständlich kann über die Aufhebung dieser Spange diskutiert werden; im Rahmen des vorliegenden Genehmigungsverfahrens muss diese Frage aber nicht behandelt werden. Wenn in separaten Verhandlungen, zu denen die Stadt bereit ist, eine Einigung erzielt werden kann, erscheint es planerisch verantwortbar, den Baulinienabstand im Bereich des aufzuhebenden Teils der Bürgerholzstrasse in gleichem Masse zu reduzieren wie beim Fussweg im Bereich der verlängerten Quartierstrasse im Fallengatter. Eine vollständige Aufhebung der Baulinien erscheint keinesfalls zweckmässig. Die Beschwerde ist abzuweisen.

- 4b. Louise Ernst, Eigentümerin der Parzelle 95, beanstandet Teile des Baulinienplans. Sie wünscht, dass das Trottoir an der Laubgasse nicht auf der Westseite, sondern auf der Ostseite geführt wird, einestheils weil sie das generell als zweckmässiger erachtet, andernteils weil ihre Liegenschaft beim jetzt vorgesehenen Ausbau eine Wertverminderung erfahre.

Im weitern beanstandet auch sie, dass die Baulinie längs des aufzuhebenden Teils der Bürgerholzstrasse nicht aufgehoben wurde. Sie befürchtet, dass dadurch der Weg offen bleibe, um nach Erstellung der Querspange vom Fallengatter zur Bürgerholzstrasse die Bürgerholzstrasse doch noch bis zur Laubgasse zu verlängern.

Der Stadtrat begründet in seiner Vernehmlassung ausführlich, warum das Trottoir an der Laubgasse auf der Westseite geführt werden soll und vertritt die Auffassung, dass der Bau dieser für den Fussgänger notwendigen Anlage der Beschwerdeführerin nicht eine Wertverminderung, sondern im Gegenteil einen Wertzuwachs bringe. Am Konzept des Baulinienplans mit der teilweisen Aufhebung der früher geplanten Verlängerung der Bürgerholzstrasse hält er fest. Er beantragt, die Beschwerde abzuweisen.

Der entscheidende Eingriff in die Rechte der Beschwerdeführerin erfolgt durch die neuen Baulinien, mit denen die Querspange zwischen Fallengatter und Bürgerholzstrasse gesichert wird. Dieser Eingriff wird von ihr nur indirekt beanstandet; sie wünscht die Zusicherung, dass nach dem Bau dieser Spange die Bürgerholzstrasse nicht noch mehr verlängert wird. Aus den Erwägungen zum Baulinienplan unter Ziffer 3 geht eindeutig hervor, dass in dem Genehmigungsbeschluss des Regierungsrates die im Baulinienplan grün bezeichneten Aufhebungen projektierter Anlagen eingeschlossen sind. Dem zweiten Begehren der Beschwerdeführerin ist damit weitgehend entsprochen. Es muss dem Stadtrat auch beigespflichtet werden, wenn er die alten Baulinien von 1969 nicht aufhebt. Nach wie vor besteht das Bedürfnis, eventuell an Stelle des "Meyerwegs" oder parallel dazu zwischen Bürgerholzstrasse und Laubgasse einen reinen Fussweg zu schaffen. Dieser würde, vor allem bei einer zonengemässen Ueberbauung der Parzelle der Beschwerdeführerin, eine wesentliche Ver-

besserung der Erschliessung bedeuten. Zur Sicherung dieses Fusswegs sind die alten Baulinien noch zweckmässig. Sie können jedoch, wie in den Erwägungen unter Ziffer 4a erwähnt, näher zusammengedrückt werden, wenn nur noch der Fussweg und ein baubygienisch verantwortbarer Gebäudeabstand gesichert werden muss.

Auf das Begehren der Beschwerdeführerin, das Trottoir auf die Ostseite der Laubgasse zu verlegen, ist in diesem Verfahren nicht einzutreten; denn Strassen- und Trottoirlinien werden in die Genehmigung nicht eingeschlossen, sondern nur der Ausbaustandard in bezug auf Fahrbahnbreite und einseitiges Trottoir. Immerhin muss in bezug auf die Situierung des Trottoirs den Argumenten des Stadtrates beigezogen werden. Auf der Westseite der Laubgasse ist ein Trottoir wichtiger, weil in Zukunft von dieser Seite her mindestens zwei, eventuell sogar drei Fussgängerwege einmünden. Ebenso kann, trotz einer eventuellen Landabtretung, der Bau eines Trottoirs nicht als Wertverminderung bezeichnet werden. Die zusätzliche Sicherheit für Fussgänger, welche die Liegenschaft der Beschwerdeführerin aufsuchen, bedeutet viel eher eine Wertvermehrung. Die Beschwerde muss daher, soweit darauf einzutreten ist, abgewiesen werden.

- 4c. Walter und Ida Egli, Eigentümer der Parzelle 94, vertreten durch Rechtsanwältin N. Zirfass-Wüest, verlangen, dass der ablehnende Einspracheentscheid des Stadtrates vom 26. November 1975 aufgehoben werde und die Begehren vom 11. August 1975 zu schützen seien. Diese Begehren gehen dahin, dass der Fussweg nördlich der Liegenschaft auf die Parzelle 92 zu verlegen sei, dass die Verbindungsspanne Fallengatter-Bürgerholzstrasse nur auf 5 Meter Breite ausgebaut werde mit entsprechender Reduktion der Baulinienabstände und dass schliesslich die Stadt den nicht mehr überbaubaren west-

lichsten Teil der Parzelle 94, rund 550 m², zu übernehmen habe. Zur Begründung wird ausgeführt, dass der geplante Fussweg lediglich wegen der Ueberbauung der Stiftung des Schweizerischen Bankvereins erstellt werden müsse. Bei einer Verschiebung des Fusswegs nach Norden könnte, so wird argumentiert, auch die Baulinie nach Norden verschoben und so den Interessen der Beschwerdeführer besser Rechnung getragen werden. Ein Nachteil für die geplante neue Ueberbauung entstehe dadurch nicht. Die Fahrbahnbreite der Verbindungsspanne kann nach Auffassung der Beschwerdeführer ohne jede Behinderung auf 5 Meter reduziert werden, weil sie ausschliesslich der Quartiererschliessung dient und keinerlei Durchgangsverkehr aufnehmen muss. Dadurch könnte der Baulinienabstand um 1 Meter verringert werden. Das letzte Begehren, Uebernahme des nicht mehr überbaubaren westlichen Zipfels der Parzelle der Beschwerdeführer, wird, da vom Stadtrat nicht bestritten, nicht mehr einlässlicher begründet.

Der Stadtrat beantragt in seiner Vernehmlassung Abweisung der Beschwerde. Vom geplanten Fussweg mit einer Gesamtlänge von 105 Metern verlaufen nur 28 Meter auf dem Grundstück der Beschwerdeführer. Die im Plan enthaltene Linienführung ist nach Auffassung des Stadtrates die zweckmässigste; würde man sie auf die heutigen Eigentums Grenzen abstimmen, so würde sie wesentlich schlechter. Sie würde die Eigentümerin der Parzelle 92 viel härter treffen, weil der südliche Zipfel ganz abgeschnitten würde. Es wird auch festgehalten, dass der Fussweg nicht nur den Bewohnern der neuen Ueberbauung, sondern der gesamten Bevölkerung im Fallengatterquartier diene. Der Stadtrat weist im weitern darauf hin, dass die alte Baulinie, am Nordrand ihrer Parzelle, zu Gunsten der Beschwerdeführer aufgehoben und nach Norden verschoben worden sei, was ihre Situation verbessere. Im übr-

gen bewiesen die Baulinienabstände vom Fussweg, dass man den "Kleinen" eher bevorzuge; denn gegen die Liegenschaft Egli betrage er 6 Meter, gegen jene der neuen Gesamtüberbauung 8 Meter. Der Stadtrat hält eine Reduktion der Ausbaubreite der Verbindungsspanne nicht für zweckmässig. Die Besonderheit dieser Strasse liege darin, dass sich zwei Kurven mit engem Radius auf kurze Distanz folgten. In diesen Kurven könne aus Gründen der Verkehrssicherheit ein Ausbau auf nur 5 Meter Breite nicht verantwortet werden. Baue man aber die Kurven richtig aus, so verbleibe für die auf 5 Meter verschmälerte gerade Fahrbahn nur ein Stück von höchstens 3 Meter, was verkehrstechnisch unsinnig sei. Halte man durchwegs an 6 Metern fest, so sei das Kreuzen von zwei Fahrzeugen auf der ganzen Länge möglich. Ueberdies liege die Parzelle der Beschwerdeführer vollständig im Bereich der nördlichen Kurve, wo aus verkehrstechnischen Ueberlegungen auf jeden Fall an der Breite von 6 Metern festgehalten werden müsse. In bezug auf die Uebernahme eines Teils der Parzelle 94 erwarte der Stadtrat ein Verkaufsangebot der Beschwerdeführer.

Vorerst ist festzuhalten, dass die beiden Begehren der Beschwerdeführer auf Verlegung des Fusswegs nach Norden und Vorschmälerung der Verbindungsspanne zwischen Fallengatter und Bürgerholzstrasse mit entsprechender Anpassung der Baulinien nicht geschützt werden können. Der vorgesehene Fussweg ist planerisch sinnvoll; er verteilt Vorteile und Lasten bei den heutigen Eigentumsgrenzen verhältnismässig gerecht und - das scheint dem Regierungsrat entscheidend - ermöglicht eine Landumlegung, bei der die Interessen aller Betroffenen weitaus am besten gewahrt werden

können. Eine Fahrbahnbreite von 6 Metern ist in einer Kurve mit nur 10 Metern Radius die unterste Grenze dessen, was verkehrstechnisch verantwortet werden kann. Nach den allgemein anerkannten Normen müsste, bei einer Ausbaubreite von 5 Metern in der Geraden, der Ausbau in diesen engen Kurven eher noch grosszügiger vorgesehen werden. Wenn aber, wie die Situation zeigt, zwischen den Kurven die Distanz gering ist, überzeugt die Argumentation des Stadtrates, es sei unzweckmässig, für eine kleine Strecke die Strassenbreite auf 5 Meter zu verringern. Diese beiden Begehren können nicht geschützt werden.

Generell ist festzuhalten, dass die Grundstücksgrenzen im Bereiche der Parzellen Egli, Ernst und der Stiftung des Schweizerischen Bankvereins südlich des Fusswegs derart unglücklich verzahnt sind, dass sich eine Landumlegung oder mindestens eine Grenzregulierung förmlich aufdrängt. Der Stadtrat kann sie aber auf Grund von Artikel 9 des Baureglements nicht von sich aus beschliessen, sondern diese Massnahme ist von der Mehrheit der beteiligten Grundeigentümer mit mehr als der Hälfte der einzubeziehenden Fläche zu verlangen. Die Beschwerdeführer könnten nur bei einer derartigen Umlegung oder Grenzbereinigung ihr ungünstig geformtes Grundstück so umformen, dass es zonengemäss überbaubar ist. Selbstverständlich wäre dabei zu beachten, dass auf dem von der Stiftung des Schweizerischen Bankvereins eingeworfenen Landteil die Ausnützung schon in die Gesamtüberbauung Schaffhauserplatz einbezogen ist. Kommt keine Einigung über eine Umlegung zustande, so ist das westliche Stück der Parzelle 94 nicht mehr überbaubar, weil die Tiefe von der Grenze bis zur Baulinie nur noch zwischen 6 und 10 Metern variiert. Der Stadtrat hält in

seiner Vernehmlassung aber fest, dass er ein Verkaufsangebot der Beschwerdeführer erwartet.

Der Regierungsrat beschliesst:

1. Der Gestaltungsplan für die Arcalüberbauung am Schaffhausserplatz der Stadt Frauenfeld wird im Sinne der Erwägungen genehmigt. Der Stadtrat wird ersucht, in der definitiven Baubewilligung die Zahl der offenen Parkplätze um 18 zu erhöhen; sie sind in der südwestlichen Ecke zwischen Block B und C sowie bei den Zufahrten in die Einstellhallen zwischen den Blöcken A und B bzw. D und E anzuordnen. Ebenso sollen in der definitiven Baubewilligung die notwendigen Kinderspielflächen gesichert werden.
2. Der gleichzeitig eingereichte Baulinienplan wird ebenfalls im Sinne der Erwägungen genehmigt. Damit werden die roten Baulinien an Stelle der durchgestrichenen blauen rechtskräftig. Die einzelnen Strassen- und Trottoirlinien erhalten keine Rechtskraft; verbindlich ist jedoch der im Plan aufgezeichnete Ausbaustandard. Rechtskräftig sind auch die im Plan festgehaltenen Aufhebungen von früher projektierten Strassenanlagen.
3. Die Beschwerde von W. Meyer-Höppli's Erben wird abgewiesen. Die Beschwerdeführer bezahlen eine Beschlussexte von Fr. 100.- und eine Ausfertigungsgebühr von Fr. 30.-.
4. Die Beschwerde von Louise Ernst wird abgewiesen. Die Beschwerdeführerin bezahlt eine Beschlussexte von Fr. 100.- und eine Ausfertigungsgebühr von Fr. 30.-.

5. Die Beschwerde von Ida und Walter Egli, vertreten durch Rechtsanwältin N. Zirfass-Wüest, wird abgewiesen. Die Beschwerdeführer bezahlen eine Beschlussstaxe von Fr. 100.- und eine Ausfertigungsgebühr von Fr. 60.-.

6. Mitteilung an: - Stadtrat 8500 Frauenfeld
unter Beilage eines Plansatzes des Gestaltungsplans und des zugehörigen Baulinienplans mit Genehmigungsvermerk
- W. Meyer-Höppli Erben, Laubgasse 59, 8500 Frauenfeld, unter Beilage der eingereichten Akten (Chargé)
 - Louise Ernst, Laubgasse 61, 8500 Frauenfeld (Chargé)
 - Rechtsanwältin N. Zirfass-Wüest, Thundorferstrasse 13, 8500 Frauenfeld, unter Beilage der eingereichten Akten (Chargé), betreffend Ida und Walter Egli
 - Baudepartement
 - Amt für Raumplanung unter Beilage eines Plansatzes des Gestaltungsplans und des zugehörigen Baulinienplans mit Genehmigungsvermerk sowie der übrigen Akten
 - Tiefbauamt
 - Denkmalpflege



Für richtige Ausfertigung

DER STAATSSCHREIBER:

F. H. Zeh