



## Botschaft

Datum 31. August 2010

Nr. 215

### **ANPASSUNG DES ZONENPLANS IM BEREICH DER PARZELLEN NR. 483, 484, 485, LAUBGASSE / OBERWIESENSTRASSE SOWIE PARZELLEN NR. 41513 UND 41461, SCHULHAUS HUBEN**

Frau Präsidentin

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit der vorliegenden Botschaft unterbreite ich Ihnen der Stadtrat zwei Zonenplanänderungen:

#### **1. Parzellen Nrn. 483, 484, 485, Laubgasse / Oberwiesenstrasse: Umzonung von der Wohn- und Gewerbezone WG3 und der Zone für Gewerbe und Kleinindustrie in die Wohnzone W3 mit Gestaltungsplanpflicht**

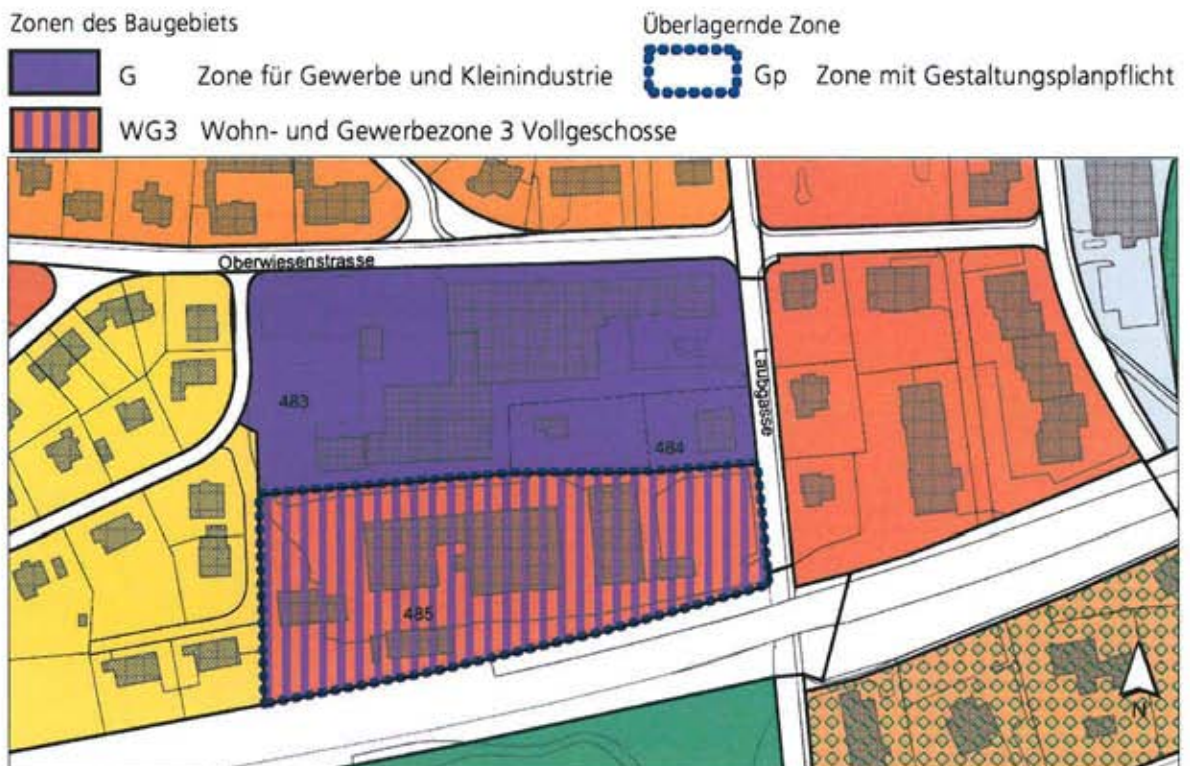
Mit Schreiben vom 15. September 2009 beantragen die Grundeigentümerinnen Baumer Immobilien AG und Taco Immobilien AG gemeinsam eine Umzonung der Parzellen Nr. 483 und 485 von der Wohn- und Gewerbezone WG3 bzw. der Zonen für Gewerbe und Kleinindustrie in die Wohnzone W3.

Dasselbe Gesuch stellte die Tanner + Co AG bereits am 4. Juli 1986. Nachdem der damals neue Zonenplan mit Baureglement vom 19. März 1986 datiert war, konnte dem Gesuch aus Gründen der Rechtssicherheit nicht sofort entsprochen werden. Mit der Teilrevision vom 13. Januar 1993 wurde dann einer WG3 entsprochen, um den (teilweise 24-Stunden-) Druckerei-Betrieb der Baumer AG nicht zu gefährden. Zusätzlich wurde diese WG3 mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert, um der zweiseitigen Lärmsituation zwischen Druckerei und Bahn, aber auch dem klein strukturierten Wohnumfeld (WE 2a / W2), besser gerecht zu werden.

Dass die Baumer Immobilien AG mit ihrem Gesuch nun nachzieht, liegt unter anderem darin begründet, dass der Druckerei-Betrieb zwecks Aussiedlung auf Ende 2011 gekündigt hat.

Nebst dem Wegzug der Druckerei haben sich auch andere Voraussetzungen im Gebiet Oberwiesen geändert. Die heutige „Gewerbeinsel“ wurde damals zu Gunsten des bereits bestehenden Gewerbebetriebs ausgeschieden. Heute grenzen beide Liegenschaften an Wohnzonen, auf der Südseite grenzt die Bahnlinie an. Bezüglich wirtschaftlicher Aspekte weisen die Eigentümer in ihrem Gesuch darauf hin, dass eine Neuvermietung an andere Gewerbebetriebe mangels Nachfrage schwierig sein dürfte und Mischnutzungen kaum Investoren finden.

### *Bisherige Nutzungszonen gemäss rechtsgültigem Zonenplan*



Basierend auf diesen Erkenntnissen sollen alle drei Parzellen in eine Wohnzone W3 umgezont und die überlagernde Zone mit Gestaltungsplanpflicht auf der Parzelle 485 auf das ganze Areal ausgedehnt werden. Ein Gestaltungsplan hat in der weiteren Umsetzung insbesondere auf den Bahnlärm Rücksicht zu nehmen und eine mit der Umgebung verträgliche städtebauliche Lösung sicherzustellen.

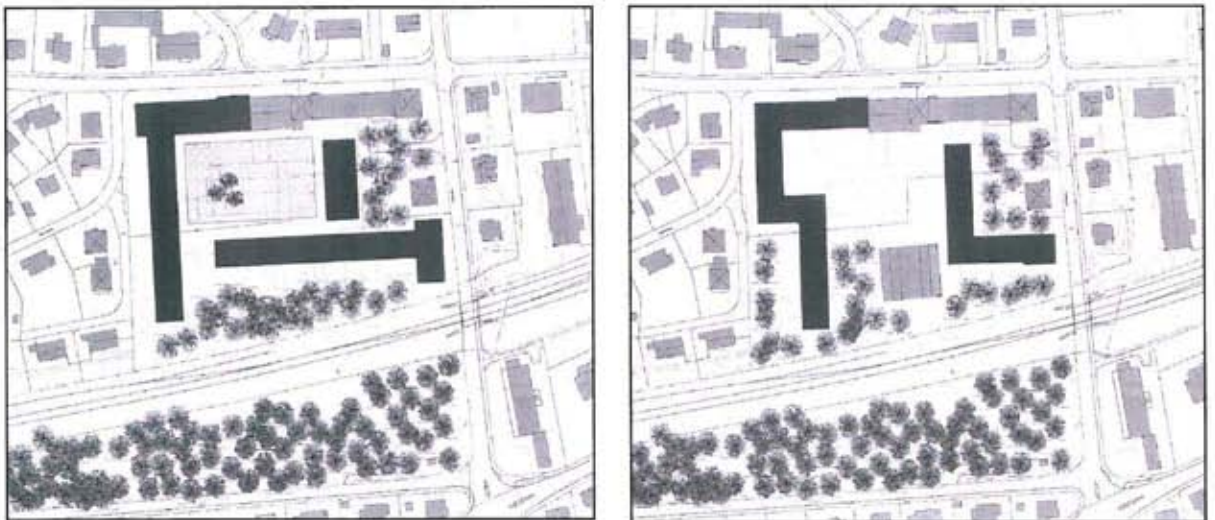
### *Erhaltenswerte Bauten auf dem Areal*

Auf dem Areal befinden sich erhaltenswerte Bauten gemäss Teilrichtplan Kulturgüter, welche bei einer Überbauung zu berücksichtigen sind:

- Der qualitätvolle Jugendstilbau auf der Parzelle 483 an der Laubgasse 31 ist gemäss der Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege vom 19. Juni 2009 unbestritten.
- Der ebenfalls erhaltenswerte Bau auf der Parzelle 484 an der Laubgasse 29 ist von Ernst Friedrich Rosen aus dem Jahre 1916 (fünf Jahre vor der Kantonalbank).

### Überbauungsstudien

Im Zusammenhang mit dem Umzonungsgesuch war es dem Stadtrat ein Anliegen, die städtebauliche Situation zu studieren. Dazu hat die Baumer Immobilien AG im Einvernehmen mit der Taco Immobilien AG das Architekturbüro Stauer + Hasler, Frauenfeld, beauftragt. Die Studie beinhaltet zwei Überbauungsansätze, von denen auch Mischformen denkbar sind. Beide gehen vom qualitätvollen Jugendstilbau von Albert Riemli aus. Die Addition entlang der Oberwiesenstrasse wird zum Thema gemacht und nochmals weitergeführt, vorerst mit einem 4-geschossigen Siedlungsportal, das auch die Abfahrtsrampe zur Tiefgarage mit beinhaltet und schliesslich mit einem 3-geschossigen Bürobau. Hinter diesem Siedlungsthema wird in beiden Varianten wiederum ein additiver Mix aus Geschosswohnungen für Miete und Eigentum, Reihenhäusern und wohnverträglichem Gewerbe entwickelt, mit der augenfälligen Qualität einer grosszügigen Hofraumbildung. Der Unterschied besteht vorab in der Erhaltung oder dem Abbruch des markanten Fabrikgebäudes der ehemaligen Tanner & Co. AG in Sichtbackstein aus dem Jahre 1895, welches die kantonale Denkmalpflege nur als in der "Gesamtform erhaltenswert" beurteilt hat.



Die Studie geht von einer Ausnutzungsziffer von 0.8 aus bei einem Gewerbeanteil von 0.05 und einem Abzug für energie-effizientes Bauen gemäss § 12a PBV. Zudem blieben die beiden nicht geschützten und gleichwohl erhaltenen Bauten bei der BGF-Berechnung unberücksichtigt. Die Fachkommission Hochbau hat positiv zur Kenntnis genommen, dass sich die Überlegungen zum Gestaltungsplan auf das Gesamtareal beziehen. Dies wird als zwingend beurteilt. Die Studie zeigt auf, dass sowohl eine autonome Erschliessung, wie eine unabhängige Baumassenverteilung wichtige Zielsetzungen einschränken.

Im Übrigen zeichnet sich die Studie durch drei zentrale Qualitäten aus:

- Die Addition entlang der Oberwiesenstrasse - sozusagen zum Rückgrat der Siedlung mit dem Portal - wird als qualitätsstiftendes Thema bewertet.
- Hinter diesem Rückgrat werden zwei neue, wiederum lineare Figuren entwickelt, die weiter bearbeitet werden könnten. Sie bewerkstelligen die Nahtstelle zur WE2a unterschiedlich und noch verbesserungsfähig. Ihre Qualität liegt aber in der Bildung von grosszügigen Siedlungsräumen, an welcher allfällige Alternativen zu messen sein werden. Dazu schafft die interne Siedlungerschliessung gleichzeitig wichtige Fussgängerverbindungen im Quartier.
- Die dritte Qualität ist die Erhaltung des historischen Bestandes, der Geschichte des Areals, zu welcher der Fabrikbau der Tanner & Co. AG gehört. Mindestens der Fliegenfänger "Primus", der in keinem Stall fehlte, dürfte dazu noch ein Begriff sein.

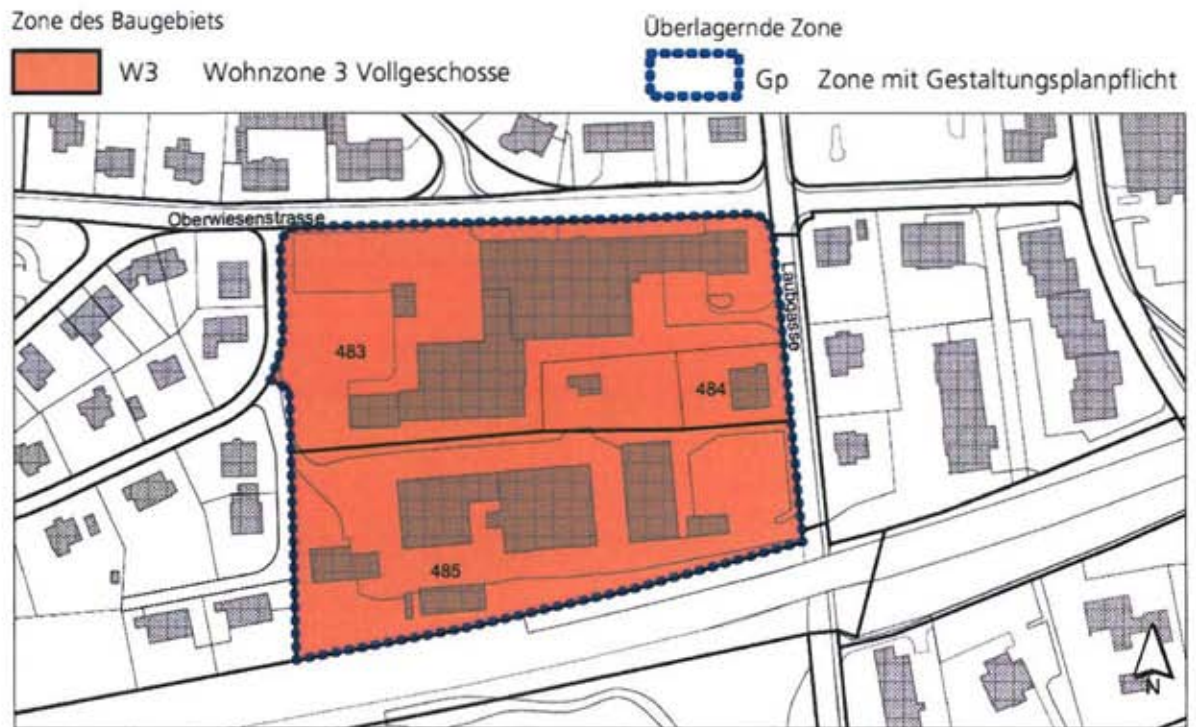
Insgesamt bestätigt die Studie die vorgesehene Zonierung. Die Frage einer allfälligen Wohn- und Gewerbezone wird als marktfremd beurteilt und der höhere Immissionsgrenzwert würde die Wohnqualität bei einer Durchmischung wohl eher beeinträchtigen, wie das Beispiel des entsprechenden Bahnlärms im Westfeld zeigt.

Im Hinblick auf die Erarbeitung des Gestaltungsplans wird die Studie als Ausgangslage und Messlatte beigezogen, wobei der Qualitätsnachweis anhand der "Kriterienliste zur Beurteilung von Gestaltungsplänen für Wohnsiedlungen" eine Weiterbearbeitung auf Stufe Vorprojekt mit Detailangaben zur Gestaltung der Fassaden und im Umgebungsbereich voraussetzt. Erst diese Gesamtbewertung gibt Auskunft über den AZ-Bonus, der - wenn alle Anforderungen erfüllt sind - maximal 20% der Regelbauweise ausmachen kann.

### *Umwelt*

Die Lärmsituation entlang der Bahnlinie sowie der anliegenden Strassen wurde überprüft. Mittels Nachweis oder/und Auflagen in den nachfolgenden Gestaltungsplan- / Baubewilligungsverfahren können die Grenzwerte sichergestellt werden. Bezüglich der Energienutzung sollte ein Nahwärmeverbund mit einem möglichst hohen Anteil erneuerbarer Energien angestrebt werden.

## Zonenplanänderung



Das zentrumsnahe Areal stellt ein wichtiges Element in der Stadtentwicklung dar. Der Stadtrat erachtet die Voraussetzung zur Umzonung in die W3 im Sinne des Antrags als gegeben, zumal in der weiteren Planung und Projektierung spezifisch auf die örtlichen Verhältnisse und die Ausgestaltung der Schnittstellen zu den angrenzenden Bereichen eingegangen werden kann.

## 2. Parzellen Nrn. 41513 und 41461, Schulhaus Huben, Umzonung von der Landwirtschaftszone in die Zone für öffentliche Bauten bzw. in die Zone für öffentliche Anlagen

Die Primarschulgemeinde Frauenfeld stellt den Antrag, zur Erweiterung der Schulanlage Huben eine Umzonung anliegender Flächen vorzunehmen. 2008 hat die Primarschulgemeinde einen Architekturwettbewerb zur Sanierung und Erweiterung der Schulanlage Huben durchgeführt. Das Ergebnis zeigt, dass die eigentlichen Schulbauten sowie ein neuer Hartplatz innerhalb der heutigen Zone für öffentliche Bauten realisiert werden können. Südlich der heutigen Schulanlage ist die Realisierung von Anlagen (Schnelllauf, Spielweise) vorgesehen. Zur Arrondierung der Schulflächen gehört auch ein ca. 35 m breiter Streifen östlich der heutigen Schulanlage. Dieses Gebiet wird geringfügig durch die Schnelllaufanlage tangiert und dient längerfristig als Landreserve für weitere Bauten.

Die beantragte Zonenplanänderung beinhaltet die Überführung der Landwirtschaftszone von 4'169 m<sup>2</sup> in die Zone für öffentliche Bauten im Osten des Schulhauses und von 11'098 m<sup>2</sup> in die Zone für öffentliche Anlagen im Süden der Schulanlage. Der Baubeginn der Schulhaus-erweiterung ist auf anfangs 2011 vorgesehen.

### Richtpläne

Gemäss Richtplan Siedlung aus dem Jahr 1986 war die Ausscheidung des östlichen Gebiets in die öffentliche Zone, des südlichen Teils als Wohngebiet vorgesehen. Im Zusammenhang mit der aktuellen Erarbeitung des Richtplans Siedlung und Verkehr hat sich gezeigt, dass die Ausscheidung einer Wohnzone südlich des Schulhauses nicht dem 2008 beschlossenen Leitbild entspricht und nicht mit den übergeordneten Zielvorstellungen übereinstimmt. Die aktuelle Schulhausplanung berücksichtigt die landschaftlichen Anforderungen an dieses Gebiet und stimmt mit den aktuellen Zielen der Siedlungs- und Verkehrsrichtplanung überein.

### Bisherige Nutzungszonen gemäss rechtsgültigem Zonenplan


Zone des Nichtbaugebiets


 Lw Landwirtschaftszone



## Zonenplanänderung

Zonen des Baugebiets

 OeB Zone für öffentliche Bauten

 OeA Zone für öffentliche Anlagen



An der Urnenabstimmung zur Gesamtanierung der Schulanlage Huben vom 13. Juni 2010 wurde dem Vorhaben deutlich zugestimmt. Der Stadtrat erachtet die Voraussetzung für die Umzonungen als gegeben.

### 3. Planauflage

Die vorliegenden Zonenplanänderungen sind zusammen mit geringfügigen Zonenplanänderungen im Kompetenzbereich des Stadtrates vom 18. Juni bis 7. Juli 2010 öffentlich aufgelegt. Gegen die vorliegenden Anträge sind keine Einsprachen eingegangen.

Frau Präsidentin  
Sehr geehrte Damen und Herren

Aufgrund der Ausführungen stellen wir Ihnen folgende

**Anträge:**

1. Der Anpassung am Zonenplan, Parzellen Nrn. 483, 484, 485, Laubgasse / Oberwiesenstrasse: Umzonung von der Wohn- und Gewerbezone WG3 und der Zone für Gewerbe und Kleinindustrie in die Wohnzone W3 mit Gestaltungsplanpflicht, wird zugestimmt.
2. Der Anpassung am Zonenplan, Parzellen Nrn. 41513 und 41461, Schulhaus Huben, Umzonung von der Landwirtschaftszone in die Zone für öffentliche Bauten bzw. in die Zone für öffentliche Anlagen, wird zugestimmt.

Diese Beschlüsse unterstehen je dem fakultativen Referendum der Stimmberechtigten nach Art. 4 des Baureglements Stand 8. Dezember 2009. Die Referendumsfrist beginnt am 7. Oktober und endet am 20. November 2010.

---

Die Vorlage geht an das Büro des Gemeinderates mit der Einladung, das Geschäft der zuständigen Geschäftsprüfungskommission zur Vorberatung, Berichterstattung und Antragsstellung im Gemeinderat zuzuweisen.

Frauenfeld, 31. August 2010

NAMENS DES STADTRATES FRAUENFELD

Der Stadtammann

Der Stadtschreiber *iv.*