



## Botschaft

Datum 13. Mai 2014

Nr. 34

### **Anpassungen des Zonenplans im Gebiet der Grossen Allmend / Waffenplatz, im Gebiet Hummel sowie an der Oberwilerstrasse in Gerlikon**

Herr Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit der vorliegenden Botschaft unterbreite ich Ihnen der Stadtrat Zonenplanänderungen in den Gebieten Grosse Allmend / Waffenplatz, Hummel / Baumer Electric sowie dem ehemaligen Schulhaus an der Oberwilerstrasse in Gerlikon.

### **Zonenplanänderungen Grosse Allmend / Waffenplatz**

#### *Vorbemerkungen*

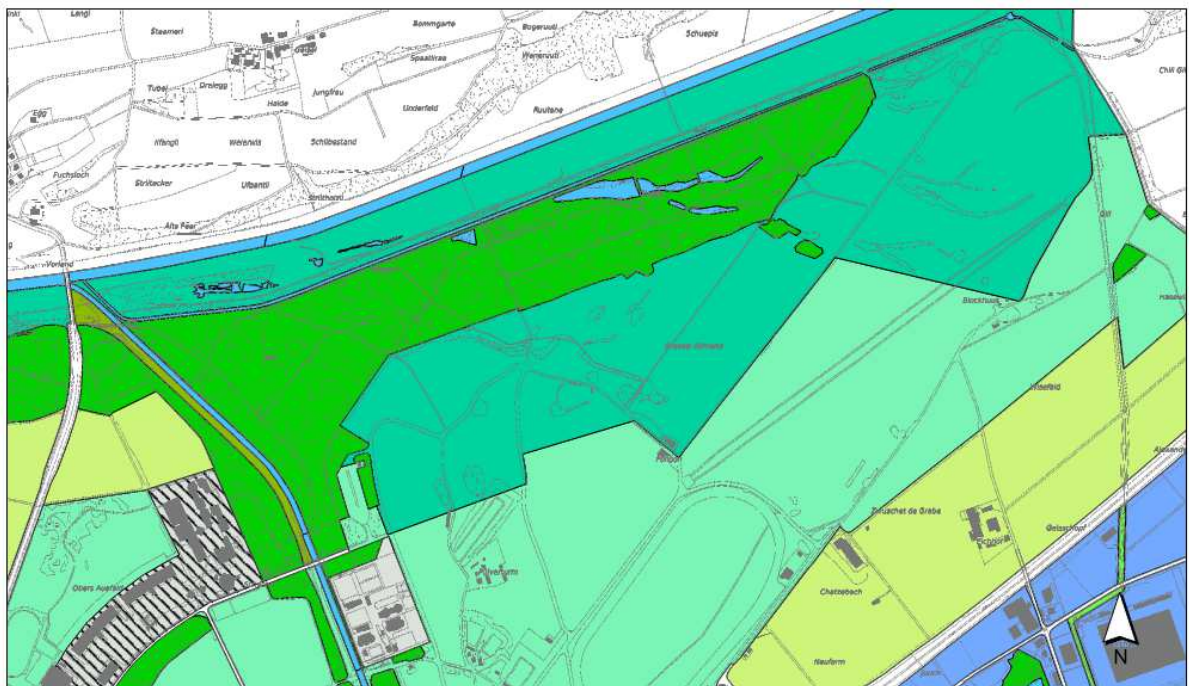
Die Grosse Allmend erfreut sich grosser Beliebtheit bei der Bevölkerung. Die stetig wachsende Frequentierung des Waffenplatzareals verlangt jedoch zunehmend nach klaren Regeln. Im Rahmen der geplanten "Neuen Benutzungsordnung für Zivilpersonen" durch das VBS wurden deshalb z.B. die Sicherheit der Besucher, die Parkplatzsituation, die Verkehrssicherheit sowie der Natur- und Landschaftsschutz analysiert. Ziel der Benutzungsordnung ist es, die Grosse Allmend für alle Besucher als Naherholungsgebiet zu erhalten und der Armee den militärischen Betrieb weiterhin zu ermöglichen. Die paritätisch zusammengesetzte Reservatskommission an Murg und Thur einschliesslich der Grundeigentümerversammlungen von Bund und Bürgergemeinde haben die Verordnung (Änderung von Reglement zu Verordnung gemäss Systematik der aktuellen Gemeindeordnung) zuhanden des Stadtrats verabschiedet. In der Vernehmlassung im September 2013 haben alle Beteiligten der Verordnung zugestimmt. Die auf der Grosse Allmend direkt betroffenen Organisationen (alle Vereine, Pächter, Aufseher, umliegende Gemeindeammänner) wurden an einem Informationsanlass begrüsst. Das Dossier zur Benutzerordnung wurde im Oktober 2013 vom Bund zur Umsetzung frei gegeben. Auf dieser

Basis hat der Stadtrat am 10. Dezember 2013 die Überführung des bisherigen Reglements in eine "Verordnung über das Naturschutzgebiet Allmend Frauenfeld" beschlossen.

### *Zonenplanänderungen Naturschutzzone und Waffenplatzzone*

Im Zuge der Erarbeitung der „Neuen Benutzerordnung“ durch das VBS sowie der „Verordnung über das Naturschutzgebiet Allmend Frauenfeld“ soll eine Anpassung des Zonenplans erfolgen und so die Rechtsgrundlagen gegenseitig abgestimmt auf den gleichen Stand gebracht werden. Die seit 1999 ökologisch aufgewerteten Flächen durch Blumenwiesen und Buntbrachen, die heute ausserhalb der südlichen Grenze der Naturschutzzone liegen, sollen der effektiven Bedeutung entsprechend dieser zugesprochen werden. Demgegenüber wird eine Fläche im Bereich des Bunkers beim Kynologischen Verein aus der Naturschutzzone im Sinne einer Teilkompensation entlassen und der Waffenplatzzone zugeschlagen. Mit diesen Änderungen wird die südliche Begrenzung begradigt, was die Kontrolle vor Ort vereinfacht. Die Flächenvergrößerung der Naturschutzzone auf Basis der Benutzerordnung beträgt rund 7.5 ha.

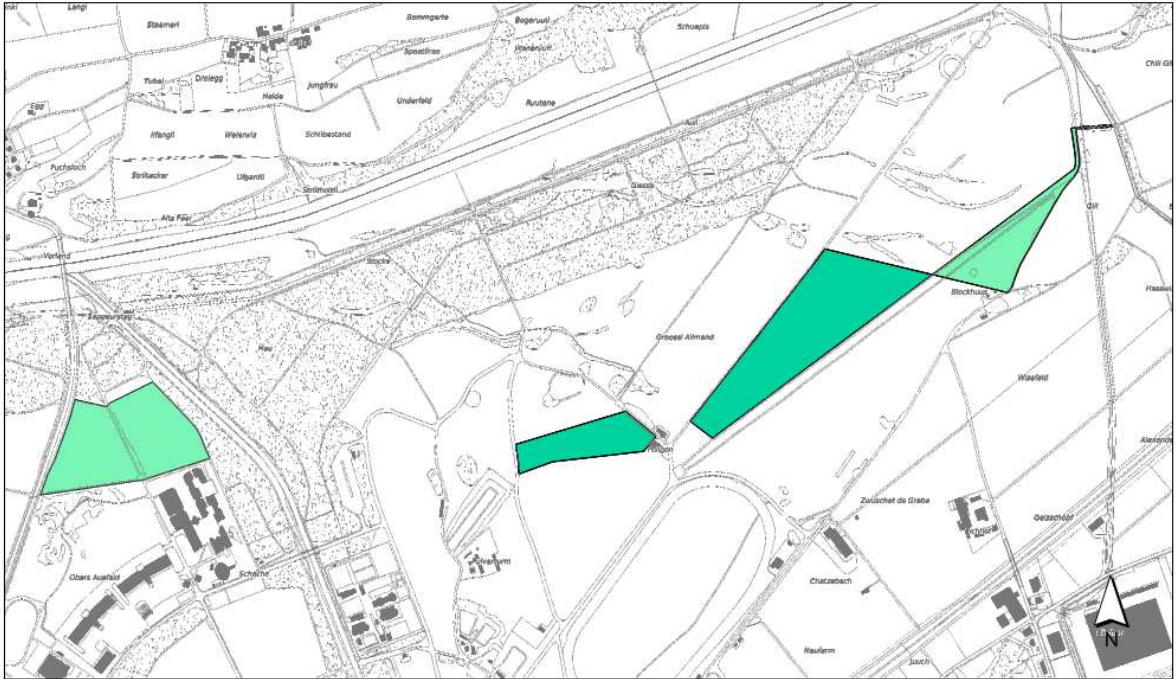
### *Bisherige Nutzungszonen nach rechtsgültigem Zonenplan*



### **Legende**

	Naturschutzzone		Waffenplatzzone		Wald		Landwirtschaftszone
---	-----------------	---	-----------------	---	------	---	---------------------

### Änderung der Nutzungszonen auf der Grossen Allmend / Waffenplatz



### Zonenplanänderung im Bereich Kaserne Auenfeld

Im Zusammenhang mit dem anstehenden Ausbau der Kaserne Auenfeld - und damit verbunden den frei werdenden Arealen südlich der Autobahn, insbesondere der Stadtkaserne - sind in den kommenden Jahren und Jahrzehnten erhebliche Investitionen geplant. Dazu wurde im September 2013 der Architekturwettbewerb zur Erweiterung der Kasernenanlage Auenfeld ausgeschrieben. Die Ergebnisse sollen Mitte 2014 vorliegen. Unmittelbar darauf folgend soll die Immobilienbotschaft für eine erste Bauetappe ausgearbeitet werden. In diesem Zusammenhang ist es für armasuisse äusserst wichtig, die Widmung der massgeblichen Flächen im Sinne des Waffenplatzes auszuscheiden.

Der im Wettbewerbsprogramm definierte Perimeter sieht sowohl südlich als auch nördlich des bestehenden Kasernenareals Erweiterungsmöglichkeiten zur Kaserne vor. Ebenso sind „innere Verdichtungen“ möglich. Die Definition des militärischen Interessengebietes unterscheidet heute im Wesentlichen einerseits die Waffenplatzzone für Zwecke des eidg. Waffenplatzes sowie für die auf der Grossen Allmend stattfindenden sportlichen Veranstaltungen im Sinne der Zone des Nichtbaugebiets. Andererseits die Zone für militärische Bauten und Anlagen (OeM), die für Bauten und Anlagen der Armee bestimmt ist.

Wo die effektiven Baubereiche für die Kasernerweiterung zu liegen kommen ist heute (und ggf. auch mit dem Abschluss des Architekturwettbewerbs) nicht abschliessend klar. Nördlich des Kasernenareals Auenfeld ist das Gebiet als Teil der Parzelle Nr. 61643 der Landwirtschaftszone zugeordnet und inklusive angrenzendem Wald im Eigentum des Bundes, begrenzt im

Westen durch die Weststrasse, im Osten durch die Murg. Im Zuge der langfristigen Waffenplatzentwicklung und der strategischen Planung für den Bund macht es Sinn, dieses Landwirtschaftsgebiet gemäss Zonenplan der Waffenplatzzone zuzuordnen, unabhängig dem Resultat aus dem Architekturwettbewerb. Bereits im Jahr 1999 hat der Bund im Hinblick auf eine derartige Entwicklung das Land mit dem unbebauten „Oberen Mätteli“ östlich der Stadtkaserne mit der Bürgergemeinde Frauenfeld abgetauscht. Basierend auf dem Wettbewerbsergebnis und den weiteren Absichten des Bundes ist vorgesehen, in einem zweiten Schritt die Zone für militärische Bauten und Anlagen massgeschneidert auf die künftige bauliche Entwicklung anzupassen.

Während die heutige Ausscheidung von der Landwirtschaftszone in die Waffenplatzzone innerhalb der Kategorie „Nichtbaugebiet“ erfolgt, sind mit der Zuweisung der OeM in die „Bauzone“ dannzumal verschiedene Aspekte je nach Ort und Umfang zu berücksichtigen bzw. zu klären: So befindet sich das vorliegende Gebiet (oder Teile davon) der heutigen Landwirtschaftszone in der Grundwasserschutzzone S3 (was eine Bebauung nicht zwangsläufig ausschliesst), in der vom Kanton definierten und vom Bund verlangten Fruchtfolgefläche, in der Naturgefahrenkarte sowie im Vernetzungskorridor gemäss kantonalem Richtplan. Die Ausdehnung der Waffenplatzzone widerspricht diesen Ansprüchen grundsätzlich nicht, zumal bei anstehenden nutzungsmässigen und baulichen Veränderungen die entsprechenden Bestimmungen einzuhalten sind. Bei einer Ausscheidung als OeM sind dannzumal jedoch die entsprechenden Nachweise bzw. Anpassungen oder ggf. Kompensationen aufzuzeigen. Das Vorgehen wurde mit dem Amt für Raumentwicklung des Kantons Thurgau abgesprochen.

### **Parzellen Nr. 50260 und 51015, Baumer Electric AG, Hummel: Umzonung von der Zone für öffentliche Bauten in die Zone für Gewerbe und Kleinindustrie**

Die Baumer Electric AG ersucht im Bereich der Parzellen 50260 und 51015, Hummel, um eine Zonenplanänderung von der Zone für öffentliche Bauten in die Zone für Gewerbe und Kleinindustrie.

Baumer hat in Frauenfeld seinen Hauptsitz mit rund 600, grösstenteils hochqualifizierten Arbeitsplätzen, der gleichzeitig das weltweit grösste Entwicklungs- und Produktionswerk der Gruppe ist. In Frauenfeld werden immer noch, trotz der Internationalisierung der letzten Jahre, über 40 Prozent ihrer weltweiten Wertschöpfung generiert. Durch die Währungssituation und den allgemeinen Kostendruck sieht sich die Baumer Electric AG gezwungen, in den Bereich der High-Tech CNC-Fertigung zu investieren, da die Maschinen in Frauenfeld nicht mehr dem Stand der Technik entsprechen und nicht mehr wettbewerbsfähig produziert werden kann. Diese Investitionen können nicht mehr in den bestehenden Gebäuden getätigt werden, da die

Grösse und das Gewicht moderner CNC-Fertigungs-Center die zulässige Bodenbelastung in den bestehenden Gebäuden am Standort Frauenfeld überschreitet.

Für Baumer ergeben sich folgende Optionen:

- a) Neubau einer CNC-Produktionshalle auf dem derzeitigen Areal mit der Bedingung, "trockenen Fusses" von der neuen Halle in die bestehenden Endmontage-Hallen (Werk 2/3) gelangen zu können.
- b) Verlagerung der ganzen CNC-Technik in ein bereits bestehendes und sehr gut ausgebautes Werk in Deutschland, das bereits über ein entsprechendes CNC-Center verfügt. Dies hätte zur Konsequenz, mit grösster Wahrscheinlichkeit auch weitere Arbeitsstätten nach Deutschland verlagern zu müssen.

Um diese Produktion in Frauenfeld sicherzustellen, ist eine neue Halle von 1'200 bis 1'400 m<sup>2</sup> auf dem eigenen Grundstück zu realisieren, ohne die Landreserve der heutigen Parkplätze zu beanspruchen, die später für ein mehrstöckiges Gebäude für die eigene Elektrofertigung vorgesehen ist. Eine vorangegangene Lösungsfindung in der unmittelbaren Nachbarschaft erwies sich nicht als zielführend. Eine möglichst kurzfristige Realisierung ist zwingend.

Die Erweiterung sieht einen teilweisen Einbezug der Parzelle Nr. 51015 der Firma Trachsel, die heute durch die Glatz AG genutzt wird, vor. Dazu ist eine Umzonung von der Zone für öffentliche Bauten in die Zone für Gewerbe und Kleinindustrie erforderlich. Um seitens der Stadt Frauenfeld an der Zone für öffentliche Bauten festzuhalten, wäre der Bedarf für die nächsten 10 bis 15 Jahre auszuweisen. Seitens der Abteilung für Jugend, Sport und Freizeit wird ein seit langem bestehender Raumbedarf im Zusammenhang mit der Eishalle angemeldet. Dieser besteht heute zumindest mittelfristig weniger in der Option einer eigentlichen Vergrösserung der Eisfläche, wie diese im Zusammenhang mit dem Bau der Halle nicht realisiert werden konnte, als vielmehr in der Auslagerung von Nebenräumen.

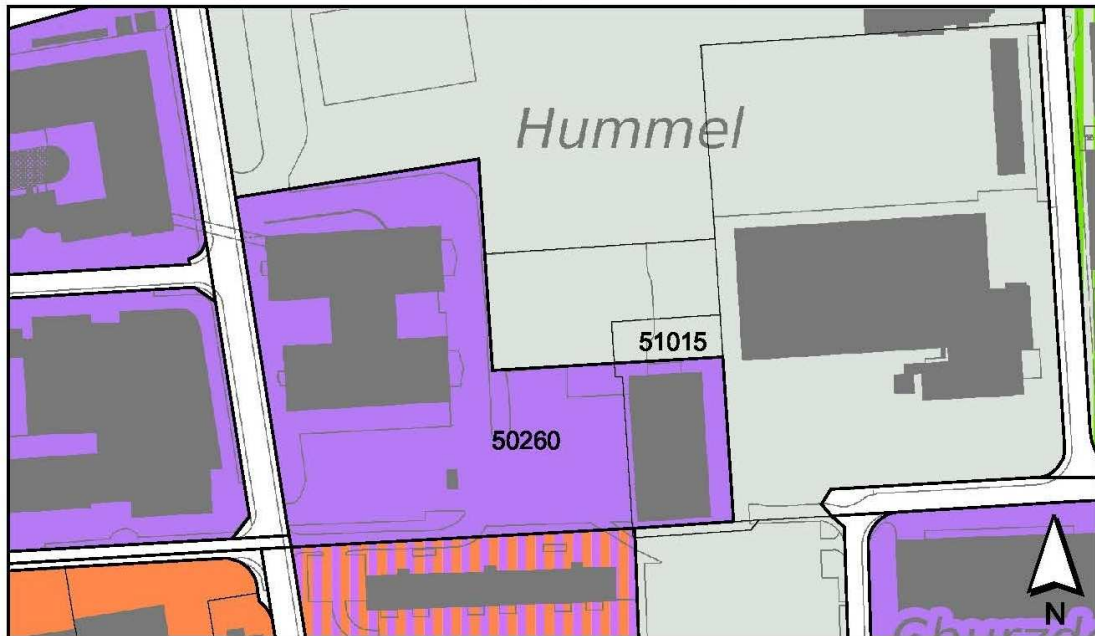
Dem Gesuch der Baumer Electric AG für eine Umzonung des westlichen Teils der Zone für öffentliche Bauten bei einer Fläche von knapp 1'500 m<sup>2</sup> kann nach Ansicht des Stadtrats entsprochen werden. Gleichzeitig tritt die Baumer Electric AG rund 700 m<sup>2</sup> des Grundstücks 50260 an die Stadt Frauenfeld zur Ermöglichung der genannten Bedürfnisse ab.

Neben dem seitens der Baumer Electric AG gewünschten und gegenseitig zu gewährenden Näherbaurecht ist vertraglich vereinbart, dass der heute in der Zone für öffentliche Bauten befindliche Grundstücksteil der Parzelle Nr. 51015 bei einem Erwerb des Grundstücks durch die Baumer Electric AG an die Stadt übergeht. Um eine möglichst haushälterische Nutzung des Landes zu erzielen, soll die neu der Zone für Gewerbe und Kleinindustrie zugeordnete Fläche

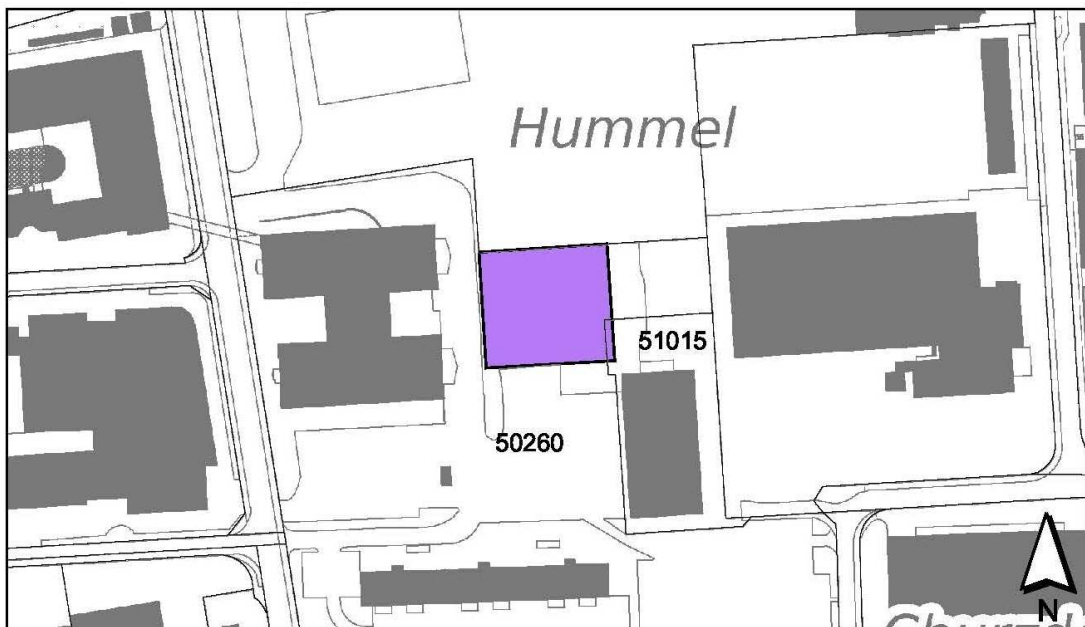


zudem auch in der Höhe möglichst ausgeschöpft werden. Im Zusammenhang mit der Umzonung wird auch die Mehrwertabschöpfung gemäss neuem Planungs- und Baugesetzes fällig.

*Bisherige Nutzungszonen gemäss rechtsgültigem Zonenplan*



*Änderung der Nutzungszone*



**Legende:**



Zone für Gewerbe  
und Kleinindustrie



Zone für öffentliche Bauten

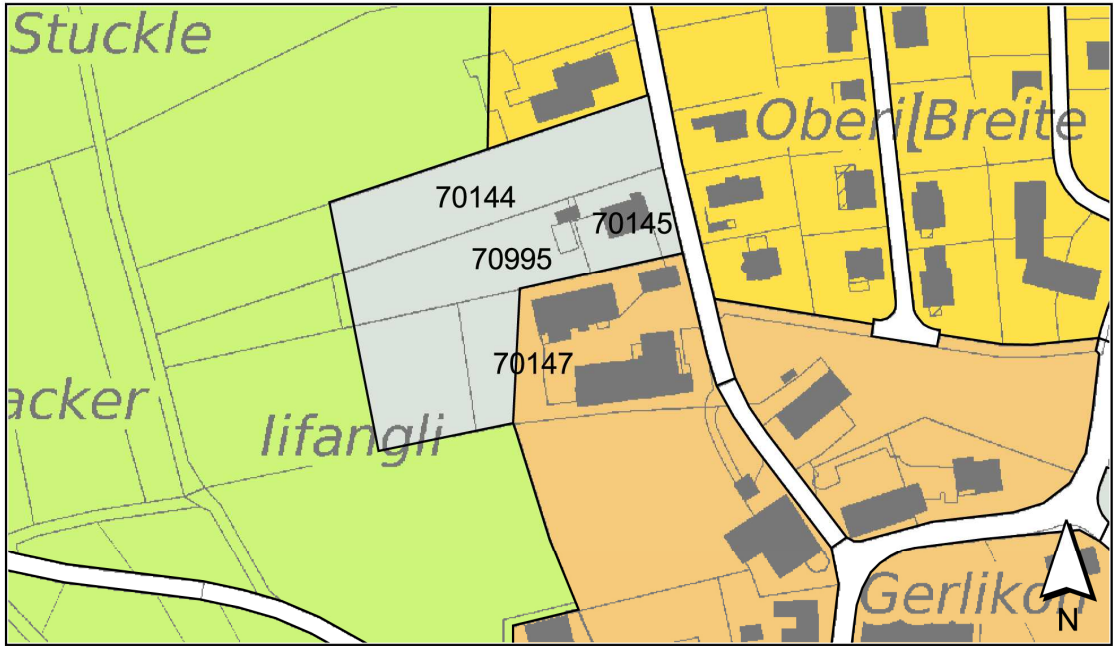
**Parzellen Nr. 70144, 70145, 70995 und 70147, Oberwilerstrasse, Gerlikon: Umzonung von der Zone für öffentliche Bauten in die Wohnzone für Ein- und Zweifamilienhäuser (2a), die Dorfzone und die Zone für öffentliche Anlagen**

Mit Schreiben vom 15. April 2004 resp. 24. Mai 2012 beantragt die Grundeigentümerin eine Umzonung der Parzelle 70144 von der Zone für öffentliche Bauten in eine Bauzone bzw. teilweise in die Landwirtschaftszone vorzunehmen. Im Gegensatz zur früheren Anfrage, bei der auf das Anliegen aufgrund der unklaren Entwicklung des ehemaligen Schulhauses Gerlikon nicht eingegangen werden konnte, hat sich mittlerweile Klarheit ergeben. Das ehemalige Schulgrundstück wurde aufgeteilt. Im November 2010 wurde die Parzelle Nr. 70145 von der Primarschulgemeinde Frauenfeld verkauft. Der westliche Teil (heute Parzelle Nr. 70995) ging an die Stadt Frauenfeld über, während der östliche Teil (heute Parzelle Nr. 70145) von der Kindertagesstätte Bärenhöhle übernommen wurde. Das auf der Parzelle stehende Schulhaus wurde zur Kindertagesstätte umgenutzt. Die Stadt eröffnete basierend auf dem Spielplatzkonzept im Jahr 2011 den neuen Spiel- und Fussballplatz angrenzend an die Kindertagesstätte. Gemäss der Abteilung für Jugend, Sport und Freizeit ist auch weiterhin Bedarf nach Spiel- und Sportflächen vorhanden, weswegen die Option auf eine Erweiterung der bestehenden Anlage offen gehalten werden soll. So soll auf den Parzellen Nr. 70144 und 70995 die Zone für öffentliche Bauten in die Zone für öffentliche Anlagen überführt werden, was die Realisierung von Bauten weitgehend ausschliesst. Auf Parzelle Nr. 70147 soll sie in die Landwirtschaftszone umgezont werden.

Der Richtplan Siedlung und Verkehr aus dem Jahr 2011 macht zur vorliegenden Situation keine Aussage. Der Richtplan Natur und Landschaft weist das Gebiet westlich des Siedlungsgebiets der schützenswerten Landschaft zu, mit dem Ziel der Ergänzung bestehender Hochstammobstgärten.

Entlang der Oberwilerstrasse grenzen an die Zone für öffentliche Bauten die Wohnzone für Ein- und Zweifamilienhäuser (2a) und die Dorfzone. Ortsbaulich macht es Sinn, die Bautiefe entlang der Strasse zu schliessen. Das ehemalige Schulhaus Gerlikon aus dem Jahr 1875/76 ist im Hinweisinventar des Amtes für Denkmalpflege des Kantons Thurgau als „wertvoll“ eingestuft. Deshalb soll es in die Dorfzone überführt werden. Das entsprechende Teilgrundstück auf der Parzelle Nr. 70144 soll der angrenzenden Wohnzone für Ein- und Zweifamilienhäuser (2a) zugeschlagen werden.

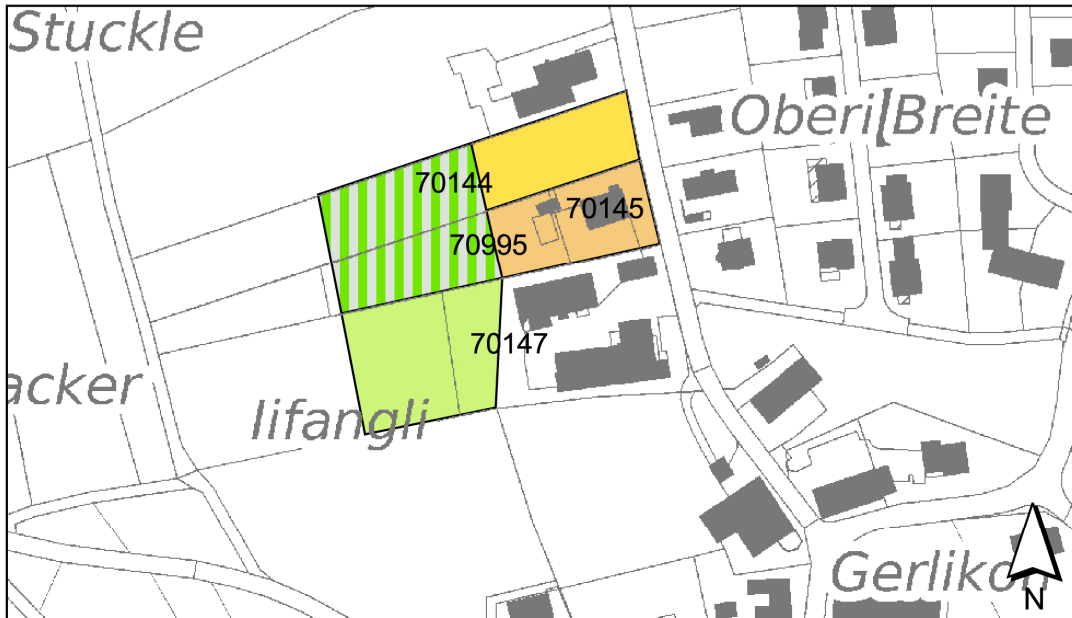
Bisherige Nutzungszonen gemäss rechtsgültigem Zonenplan



Masstab 1:2000



Änderung der Nutzungszonen



Masstab 1:2000





## **Einsprachen**

Gegen die Zonenplanänderungen auf der Grossen Allmend sind drei Einsprachen eingegangen. Zwei wurden zurückgezogen. Die dritte Einsprache, welche auf die Einschränkung der Bewegungsfreiheit auf der Grossen Allmend abzielte, wurde durch den Stadtrat aufgrund der nicht gegebenen Legitimation sowie der zu koordinierenden Rechtsinstrumente basierend auf der Benutzungsordnung der armasuisse abgewiesen. Gegen die Zonenplanänderungen im Gebiet Hummel sowie in Gerlikon sind keine Einsprachen eingegangen.

Neben dem Gemeinderat hat letztlich das Departement für Bau und Umwelt die Zonenplanänderungen zu genehmigen.

Herr Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren

Aufgrund der Ausführungen stellen wir Ihnen folgende

**A n t r ä g e:**

1. Den Zonenplananpassungen auf der Grossen Allmend zwischen der Naturschutzzone und der Waffenplatzzone wird zugestimmt.
2. Der Zonenplananpassung nördlich der Kaserne Auenfeld von der Landwirtschaftszone in die Waffenplatzzone wird zugestimmt.
3. Der Zonenplanpassung von der Zone für öffentliche Bauten in die Zone für Gewerbe und Kleinindustrie auf den Parzellen Nr. 50260 und 51015, Hummel, wird zugestimmt.
4. Den Zonenplananpassungen Parzellen Nr. 70144, 70145, 70995 und 70147, Oberwilerstrasse, Gerlikon, Umzonung der Zone für öffentliche Bauten in die Wohnzone für Ein- und Zweifamilienhäuser (2a), die Dorfzone und die Zone für öffentliche Anlagen, wird zugestimmt.

Diese Beschlüsse unterstehen dem fakultativen Referendum der Stimmberechtigten nach Art. 4 des Baureglements bzw. Art. 32 der Gemeindeordnung.

- - -

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

Frauenfeld, 13. Mai 2014

NAMENS DES STADTRATES FRAUENFELD  
Der Stadtmann                      Der Stadtschreiber