



## Botschaft

Datum 20. März 2018

Nr. 33

### **Anpassung des Zonenplans im Bereich der Ringstrasse 18**

Frau Präsidentin

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit der vorliegenden Botschaft unterbreite ich Ihnen der Stadtrat eine Zonenplanänderung im Bereich der Liegenschaft Ringstrasse 18.

#### ***Planungsgegenstand***

Mit Schreiben vom 2. April 2017 ersucht die Evangelische Kirchgemeinde Frauenfeld um eine Zonenplanänderung im Bereich ihrer Liegenschaft Ringstrasse 18. Sie beantragt die Umzonung der Parzelle Nr. 356 von der Zone für öffentliche Bauten (OeB) in die Wohnzone W3 (3 Vollgeschosse).

#### ***Ausgangslage***

Die Evangelische Kirchgemeinde Frauenfeld möchte ihr Grundstück Parzelle Nr. 356 mit dazugehörigem Wohnhaus verkaufen. Die Liegenschaft wurde von der Evangelischen Kirchgemeinde Frauenfeld als Pfarrhaus, d.h. als Wohnhaus genutzt. Die in diesem Haus wohnhafte Pfarrerin ist Mitte 2017 in den Ruhestand getreten. Die Kirchgemeinde als Eigentümerin hat deshalb für das Wohnhaus mit drei Wohnungen keine Verwendung mehr.

Ein Auszug aus der Botschaft an die Stimmbürger der Evangelischen Kirchgemeinde Frauenfeld für den Verkauf der Liegenschaft Ringstrasse 18, Frauenfeld gibt zusätzliche Informationen zu diesem Verkauf:

*[Ausgangslage: ... Der Verkauf der Ringstrasse 18 stand in der Kirchenvorsteherschaft seit längerer Zeit immer wieder zur Diskussion. Überlegungen, die Liegenschaft für den Religions- und/oder Konfirmandenunterricht zu nutzen oder an Dritte zu vermieten, zerschlugen sich, da die Lage dafür als nicht geeignet erschien. Eine Gesamterneuerung wäre zudem mit einem hohen Kostenaufwand verbunden gewesen, was zu einem schlechten Kosten / Nutzenverhältnis geführt hätte. Nach eingehenden Gesprächen beschloss die Kirchenvorsteherschaft deshalb schon im Jahre 2008, den Verkauf der Liegenschaft Ringstrasse 18 im Laufe der nächsten 10 Jahre vorzusehen. Als Verhandlungsbasis wurde ein Verkaufspreis von Fr. 1'350'000 (plus allfällige Teuerung und Wertsteigerung) festgelegt. Darin ist ein Tiefgaragenplatz an der Ringstrasse 13 enthalten.*

*Begründung: Dass der Verkauf nun "erst" im Jahre 2018 stattfindet, hat vor allem damit zu tun, dass Pfarrerin Barbara Keller per Mitte 2017 pensioniert wurde. Mit dem Erwerb eines Eigenheims hat sich für sie eine ideale Wohnsituation ergeben. Dies trifft auch auf die Mieterin im 2. Obergeschoss zu, die per Ende Juni 2017 eine neue Wohnung bezog. ...*

*Finanzen: ... Der Verkauf erfolgt unter dem Vorbehalt, dass das Grundstück von der Öffentlichen Zone in die Wohnzone umgezont wird. ...]*

Die stimmberechtigten der Evangelischen Kirchengemeinde Frauenfeld stimmten am 4. März 2018 an der Urne mit fast 86%, bei einer Stimmbeteiligung von 33%, dem Verkauf des ehemaligen Pfarrhauses zu.

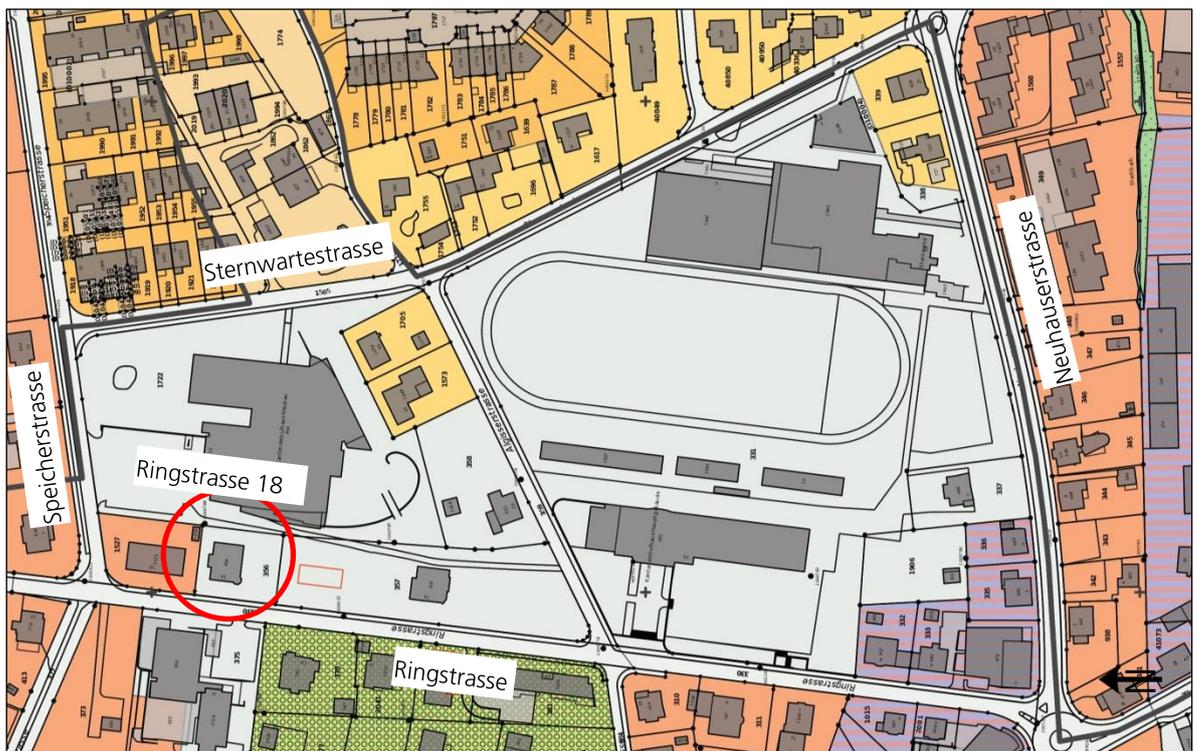
Das betreffende Grundstück befindet sich in der Zone für öffentliche Bauten und liegt zwischen der Ringstrasse und der Kantonsschule Frauenfeld. Die in Frage kommenden öffentlich-rechtlichen Körperschaften wie der Kanton Thurgau, die Schulgemeinde Frauenfeld und die Stadt Frauenfeld bekundeten kein Interesse an einem Erwerb dieser Liegenschaft. Deshalb beabsichtigt die Eigentümerin, die Liegenschaft auf dem offenen Markt zu veräussern.

Von den drei angrenzenden Parzellen (exkl. der Strassenparzelle) befinden sich die zwei südlich (Amt für Denkmalpflege Thurgau) und östlich (Kantonsschule Frauenfeld) angrenzenden Liegenschaften im Eigentum des Kantons Thurgau. Das Mehrfamilienhaus im Norden ist in Privateigentum.

Das Gebäude wird gemäss dem "Hinweisinventar Bauten" als wertvoll eingestuft. Dies bedeutet, dass die wesentlichen Elemente mit zeitgeschichtlichem Zeugniswert zu erhalten sind. Denn das Wohnhaus zählt aufgrund seiner geschichtlichen, gestalterischen und ortsbaulichen Eigenschaften sowie seiner bauzeitlichen Ausstattung zu den bedeutenden Bauten von Frauenfeld. Eine Unterschutzstellung durch die Stadt Frauenfeld ist mit Beschluss vom 7. November 2017 erfolgt. Gegen diesen Beschluss wurde ein Rekurs ergriffen, der aber am 22. Februar 2018 zurückgezogen wurde. Mit dem Abschreibungs-Entscheid durch das DBU vom

28. Februar 2018 wurde die Unterschutzstellung nach einer 20 tägigen Rechtsmittelfrist rechtskräftig.

Aus der eingangs erwähnten Ausgangslage und dem Interesse, dass die wertvolle Liegenschaft an dieser Lage nicht ungenutzt bleibt, ersucht die Evangelische Kirchgemeinde Frauenfeld die Stadt Frauenfeld um eine Umzonung.



Bestehender Zonenplan (grau: Zone für öffentliche Bauten, gelb und orange: Wohnzone)

### ***Erwägung zur Umzonung***

Das Geviert Ring-, Speicher-, Sternwarte- und Neuhauserstrasse ist mit der Kantonsschule in Frauenfeld ein bedeutender Schulstandort (vgl. Zonenplanausschnitt). Die gewünschte Umzonung ist hinsichtlich Stärkung dieses Bildungsstandorts sowie einer allfälligen Schulraumerweiterung innerhalb dieses Gevierts nicht förderlich. In diesem Gebiet um die Kantonsschule hat es jedoch bereits heute einige Liegenschaften in der Wohnzone, was an sich nicht zweckmässig und nur aufgrund früherer Gegebenheiten erklärbar ist.

Das Wohnhaus, ein ehemaliges Pfarrhaus, beinhaltet bereits heute drei reguläre Wohnungen. Die Wohnnutzung wird zudem durch die Unterschutzstellung gefestigt. Die bauliche Substanz und Eigenheit sollen ungeschmälert erhalten bleiben. Dies spricht wiederum für das

Beibehalten der Wohnnutzung. Gewerbliche und schulische Standorte erzeugen rasch andere Strukturen, welche mit dem Schutzziel nicht zu vereinbaren wären.

Für die Wohnnutzung müsste nicht zwingend umgezont werden. Die bestehende Nutzung hat in der heutigen Form Bestandesgarantie. Sanfte, im Rahmen des Schutzziels notwendige Renovierungen sind zulässig. Andererseits sind Anbauten oder Erweiterungen aufgrund der Schutzwürdigkeit der Liegenschaft auch unabhängig von der Zone nur bedingt zulässig. Materiell ist es seitens der Stadt nicht von Bedeutung, ob die Liegenschaft in der Zone für öffentliche Bauten bleibt oder in eine Wohnzone zu liegen kommt. Formell ist es aber im öffentlichen Interesse, dass der Zonenplan möglichst der effektiven Nutzung entspricht, um diese transparent aufzuzeigen.

### Zonenplanänderung

Die in der Zone für öffentliche Bauten liegende Parzelle Nr. 356 mit einer Fläche von 939 m<sup>2</sup> soll in die Wohnzone W3 (3 Vollgeschosse) überführt werden.

Bisherige Nutzungszonen



Änderung der Nutzungszone



#### Legende

- |                                                                                     |                                                      |                                                                                     |                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
|  | W3 Wohnzone 3 Vollgeschosse                          |  | OeB Zone für öffentliche Bauten |
|  | WE Wohnzone für Ein- und Zweifamilienhäuser (2a, 2b) |  | W2 Wohnzone 2 Vollgeschosse     |
|  | WS Wohnzone mit Umgebungs- und Baumschutz            |                                                                                     |                                 |
|  | Opf Grenze Ortsbildpflegezone                        |                                                                                     |                                 |

Im Zusammenhang mit der Umzonung wird auch die Mehrwertabgabe gemäss §63 ff Planungs- und Baugesetz fällig. Dies bedeutet, 20 % des Bodenmehrerts, der durch die Umzonung entsteht, muss je zur Hälfte dem Kanton Thurgau und der Stadt Frauenfeld abgegeben werden. Die Abgabe entsteht zum Zeitpunkt der Rechtskraft der Zuweisung gemäss § 63 und wird durch die Steuerverwaltung veranlagt.

### ***Übergeordnete Planungen und Gesetzgebungen***

Kantonaler Richtplan:

Der umzonungsbetroffene Teilbereich liegt gemäss kantonalem Richtplan inmitten des Siedlungsgebiets. Die geplante Anpassung des Zonenplans führt somit zu keinem ersichtlichen Widerspruch gegenüber dem kantonalen Richtplan und berücksichtigt die raumplanerischen Grundsätze.

Kommunaler Richtplan:

Der kommunale Richtplan der Agglomeration Frauenfeld (genehmigt mit DBU-Entscheid Nr. 59 vom 26. September 2011) beinhaltet betreffend Zonenzuweisung im Bereich Ringstrasse 18 keine richtplanerischen Aussagen, sondern zeigt den Bestand der aktuellen Siedlungsnutzung auf.

Gefahrenkarte:

Gemäss der Gefahrenkarte ist im Gebiet Ringstrasse 18 keine Gefährdung vorhanden.

### ***Kommunale Planungen und Gesetzgebungen***

Schutzplan Natur- und Kulturobjekte:

Der Schutzplan Natur- und Kulturobjekte vom 31. März 1999 (Stand 15. Dezember 2015) der Stadt Frauenfeld beinhaltet im betreffenden Gebiet Ringstrasse 18 ein geschütztes Naturobjekt. Diese geschützte Baumreihe befindet sich entlang der westlichen Parzellengrenze der Liegenschaft Nr. 356.



Ausschnitt aus dem Schutzplan Natur- und Kulturobjekte

***Natur- und Heimatschutz***

Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS): Die Liegenschaft befindet sich gemäss dem Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) auch in einem Quartier mit gewisser Bedeutung für das Ortsbild, mit dem Ziel die vorhandenen Strukturen zu erhalten.

***Kantonale Vorprüfung***

Auf eine offizielle Vorprüfung durch das Departement für Bau und Umwelt wurde verzichtet. Nach telefonischer Rücksprache beim kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) steht eine Umzonung grundsätzlich im Ermessen der betroffenen Gemeinde, sofern keine klaren gesetzlichen Bestimmungen oder übergeordnete Interessen entgegenstehen.

***Information und Mitwirkung***

Die Bevölkerung wurde rechtzeitig und sachgerecht über die Zonenplanänderung mittels amtlicher Publikation informiert. Die direkt betroffenen Anstösser wurden während der Planauflage über das Planungsvorhaben schriftlich informiert. Zudem wurde am 26. Januar 2018 in der Thurgauer Zeitung über die Umzonung und den Verkauf der Liegenschaft berichtet.

***Verfahren / Einsprache***

Nach der Zustimmung des Stadtrates wurde diese Zonenplanänderung gemäss § 29 ff Planungs- und Baugesetz des Kantons Thurgau während 20 Tagen vom 12. Januar 2018 bis und mit 31. Januar 2018 öffentlich aufgelegt. Während der öffentlichen Planauflage sind keine Einsprachen bei der Stadt Frauenfeld gegen die Umzonung eingegangen.

Geringfügige Zonenplanänderungen kann der Stadtrat erlassen. Bei der vorliegenden Zonenplanänderung handelt es sich jedoch nicht um eine geringfügige Zonenplanänderung und kann deshalb nicht als geringfügige Änderung des Zonenplans gemäss § 4 Abs. 2 PBG behandelt werden. Die Änderung muss durch den Gemeinderat beschlossen werden.

Nach dem Gemeinderat hat letztlich das kantonale Departement für Bau und Umwelt die Zonenplanänderung zu genehmigen. Die Inkraftsetzung der Änderung erfolgt durch den Stadtrat.

Frau Präsidentin  
Sehr geehrte Damen und Herren

Aufgrund der Ausführungen stellen wir Ihnen folgenden

**A n t r a g :**

Der Zonenplananpassung im Bereich der Parzelle Nr. 356 (Ringstrasse 18) von der Zone für öffentliche Bauten in die Wohnzone W3 (3 Vollgeschosse) wird zugestimmt.

Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum der Stimmberechtigten nach Art. 4 des Baureglements bzw. Art. 32 der Gemeindeordnung.

- - -

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

Frauenfeld, 20. März 2018

NAMENS DES STADTRATES FRAUENFELD  
Der Stadtpräsident                      Der Stadtschreiber