
Gestaltungsplan
Zielacker

Planungsbericht

Datum
10. Februar 2025



rietmann

Raum- & Projektentwicklung

Sitegässli 8 | 9562 Märwil

T +4171 278 01 71 | info@danielrietmann.ch | rietmann.swiss

Dokument Nr.
50.1.001/02.20

Ingress

Projektnummer	RRPE 50.1.001
Auftraggeber	Wohnbaugenossenschaft Zielacker Oberer Moosweg 14 8500 Frauenfeld
Kontaktperson	David Niederer
PL Bauherr	Markus Friedli, Ing. Architekt ETH BSA SIA Schmidgasse 34a 8500 Frauenfeld
Auftragnehmer	Rietmann Raum- & Projektentwicklung Sitegässli 8 9562 Märwil T +41 71 278 01 71 rietmann.swiss
Projektleitung	Daniel Rietmann
Projekt	Mirlo Urbano Architekten GmbH Ausstellungsstrasse 21 8005 Zürich
Verantwortlich	Fabian Stettler
Verantwortlich	Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur und Städtebau GmbH Hardstrasse 81 8004 Zürich Schweiz
Verantwortlich	Susanne Büttner
Titelbild	Wettbewerb Zielacker, Projekt «Katharina» Projektansicht Mirlo Urbano Architekten GmbH und Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur und Städtebau GmbH
Darstellung	Die Pläne sind generell genordet.

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	4
1.1	Vorgeschichte	4
1.2	Planungsgebiet	5
1.3	Planungsabsicht	5
2	Grundlagen	6
2.1	ISOS	6
2.2	Kantonale Planung	6
2.3	Kommunale Planung	7
2.4	Weitere Grundlagen	12
3	Richtprojekt	14
3.1	Projektwettbewerb	14
3.2	Projekt	14
3.3	Erster Gestaltungsplan	16
3.4	Entscheid des Verwaltungsgerichts	17
3.5	Überarbeitung des Richtprojektes	17
3.6	Städtebauliche und architektonische Beurteilung	18
4	Neuer Gestaltungsplan	20
4.1	Voraussetzung für Abweichungen von der Regelbauweise	20
4.2	Erläuterungen	20
5	Bezug zum übergeordneten Recht	27
5.1	Siedlung und Ortsbild	27
5.2	Abweichungen gegenüber Regelbauweise	27
5.3	Erschliessung	31
5.4	Werkleitungen	32
5.5	Lärmschutz	32
5.6	Energie	32
5.7	Natur und Landschaft	32
6	Verfahren	33
6.1	Information und Mitwirkung	33
6.2	Vorprüfung	33
6.3	Rechtsverfahren	33
6.4	Genehmigung	33

1 Ausgangslage

1.1 Vorgeschichte

Die vier Doppelmehrfamilienhäuser der Wohnbaugenossenschaft Zielacker an der Zielackerstrasse 12 bis 18 in Frauenfeld stammen aus den 50er-Jahren und wurden nie gesamthaft saniert. Sie weisen neben einem hohen Sanierungsbedarf auch erhebliche funktionale Mängel auf. Da sich eine Totalsanierung nicht lohnt, hat die Genossenschaft bereits im Herbst 2017 einen Projektwettbewerb für zeitgemässe Ersatzneubauten lanciert. Im April 2018 wurde das Siegerprojekt «Katharina» von Mirlo Urbano Architekten GmbH, Zürich den Genossenschaftsmitgliedern, Nachbarn und Behördenvertretern vorgestellt. Es sieht als Ersatz für die bestehenden Wohnbauten eine dreigeschossige Überbauung mit drei Häuserzeilen und einem weiteren Einzelbau vor, die insgesamt 50 Wohnungen beherbergen.

Um das Ergebnis des Projektwettbewerbs umzusetzen, ist planungsrechtlich die Erstellung eines Gestaltungsplans notwendig. Die erste Fassung eines Gestaltungsplanes wurde zusammen mit einer Änderung des bestehenden Bebauungsplans Nr. 3 Gebiet Zielacker-Landhaus im August 2019 öffentlich aufgelegt und danach der Gestaltungsplan dem fakultativen Referendum unterstellt. Eine gegen den Gestaltungsplan erhobene Einsprache wurde vom Stadtrat Frauenfeld abgewiesen. Ebenso wurde der danach erhobene Rekurs vom Departement für Bau und Umwelt des Kantons Thurgau abgewiesen. Das Departement erliess im Mai 2022 den Gestaltungsplan Zielacker und die Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 Gebiet Zielacker-Landhaus. In der Folge wurde im Mai 2022 beim Verwaltungsgericht des Kantons Thurgau Beschwerde gegen den Rekurs- und Genehmigungsentscheid des Departementes für Bau und Umwelt des Kantons Thurgau eingereicht. Mit Entscheid vom 14. Juni 2023 hat das Verwaltungsgericht die Beschwerde in Teilen gutgeheissen und den Rekurs- und Genehmigungsentscheid des Departments für Bau und Umwelt des Kantons Thurgau betreffend Gestaltungsplan Zielacker und Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 Zielacker-Landhaus aufgehoben.

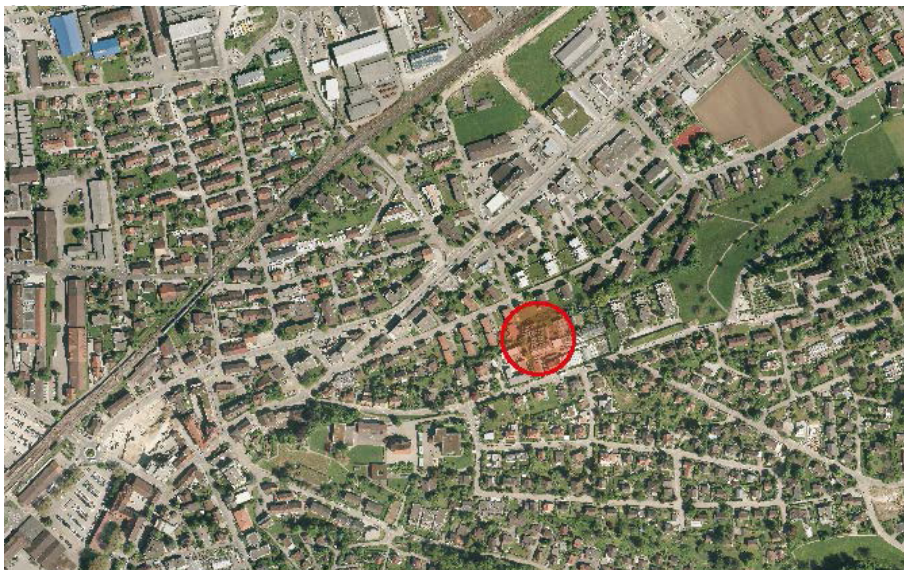
Im Entscheid des Verwaltungsgerichts des Kantons Thurgau wurde insbesondere bemängelt, dass die Voraussetzungen für eine Ausnahme von der Regelbauweise, wonach der Gestaltungsplan die Bauvorschriften der nächsthöheren Zone einzuhalten hat, nicht gegeben sind. Es fehle explizit gegenüber dem Gebäude des Beschwerdeführers auf dem benachbarten Grundstück Nr. 61314 eine bessere Siedlungsgestaltung von hoher Qualität.

In der Folge wurde das Richtprojekt durch die Verfasser Mirlo Urbano Architekten, Zürich und Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur und Städtebau, Zürich im Sinne der Ausführungen des Verwaltungsgerichtes überprüft und überarbeitet. Das überarbeitete Richtprojekt bildet die Grundlage für die neue, hier vorliegende Fassung des Gestaltungsplanes Zielacker.

1.2 Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt rund 700 m nordöstlich der Altstadt von Frauenfeld im Gebiet Langdorf und umfasst die Grundstücke Nrn. 61204 und 61298 sowie einen Teil des Grundstücks Nr. 61816.

Gegen Osten, Süden und Westen grenzt das Bearbeitungsgebiet an Wohnbauten und im Norden begrenzt die Zielackerstrasse das Gebiet.

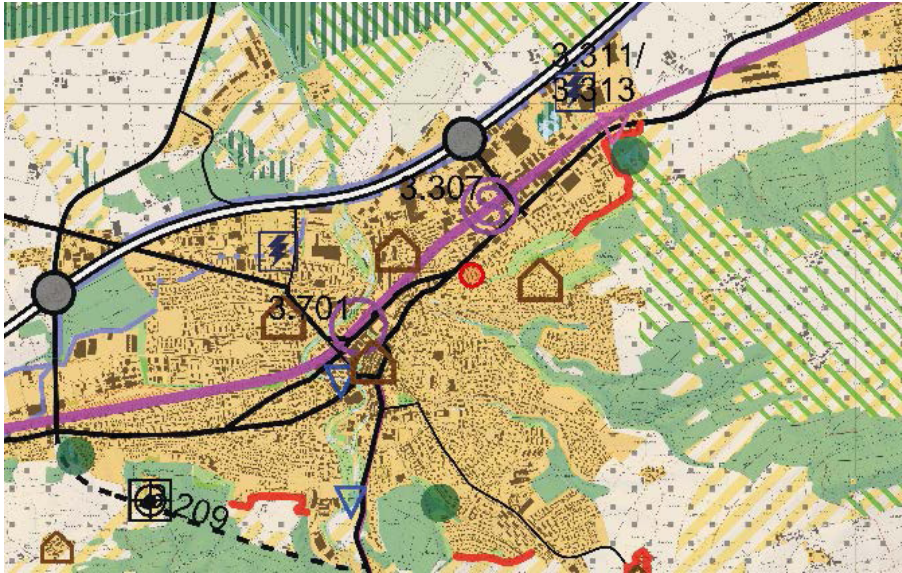


Orthofoto mit Planungsgebiet
M 1:5'000

Quelle: ThurGIS

1.3 Planungsabsicht

Die Gemeinden sind verpflichtet zusammen mit dem Kanton einen sorgsamen Umgang mit dem Boden und die massvolle Festlegung der Bauzonen sicherzustellen sowie unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität kompakte Siedlungen zu schaffen. Mit der Neubebauung ihrer Grundstücke an der Zielackerstrasse möchte die Grundeigentümerin, die Genossenschaft Zielacker zusammen mit der Stadt Frauenfeld eine bestehende Nutzung optimieren. Sie beabsichtigt im Planungsgebiet ein ortsbaulich und architektonisch hochwertiges Projekt für den Ersatz der bestehenden und in die Jahre gekommenen Wohnüberbauung zu realisieren. Dieses soll der Lage gerecht und wirtschaftlich effizient realisiert werden können. Es wird ein hohes und dennoch verträgliches Nutzungsmass im Sinne einer verdichteten Bauweise angestrebt. Zur Realisierung der geplanten Überbauung wird der Gestaltungsplan erlassen.



Ausschnitt Richtplankarte des Kantons Thurgau mit Planungsgebiet (roter Kreis)
M 1:50'000

Quelle: ThurGIS

Neues Planungs- und Baurecht

Am 1. Januar 2013 sind im Kanton Thurgau das neue Planungs- und Baugesetz (PBG) sowie die Verordnung des Regierungsrates zum Planungs- und Baugesetz und zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (PBV) in Kraft getreten. Die Gemeinden haben gemäss § 122 PBG 15 Jahre Zeit ihre Sondernutzungspläne anzupassen. Neue Sondernutzungspläne hingegen unterstehen bereits per 1. Januar 2013 dem neuen Recht.

Mit dem Beitritt des Kantons zur Interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) haben sich verschiedene Begriffe und Messweisen geändert. Die Stadt Frauenfeld hat ihre Ortsplanung auf die neuen Gesetzesgrundlagen angepasst und das neue Baureglement per 1. Januar 2019 in Kraft gesetzt.

2.3 Kommunale Planung

Siedlungs- und Freiraumkonzept (Agglomeration Frauenfeld)

Im Siedlungs- und Freiraumkonzept der Agglomeration Frauenfeld wird als eine strategische Kernaussage zur Siedlungsentwicklung festgehalten, dass die baulichen Innenentwicklungspotenziale und mögliche städtebauliche Akzente in den sehr gut bis gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Lagen ausgeschöpft, und qualitativ und klimaangepasst umgesetzt werden sollen.

Nutzungsdurchmischte Quartiere in der Nähe von ÖV-Haltestellen sollen gefördert und weiterentwickelt werden. Bei Neuentwicklungen sollen hohe Nutzungsdichten angestrebt werden. Unbebaute Areale und Möglichkeiten zur Nachverdichtung sollen konsequent aktiviert und genutzt werden.



Ausschnitt Strategiekarte
Siedlung

Quelle: Siedlungs- und Frei-
raumkonzept der Agglomeration
Frauenfeld, Schlussbericht vom
21. März 2024

Richtplan Siedlung/Verkehr (Agglomeration Frauenfeld)

Der Richtplan Siedlung und Verkehr der Agglomeration Frauenfeld stammt aus dem Jahr 2011. Für die Siedlungsentwicklung wurden bereits damals die folgenden Grundsätze festgelegt:

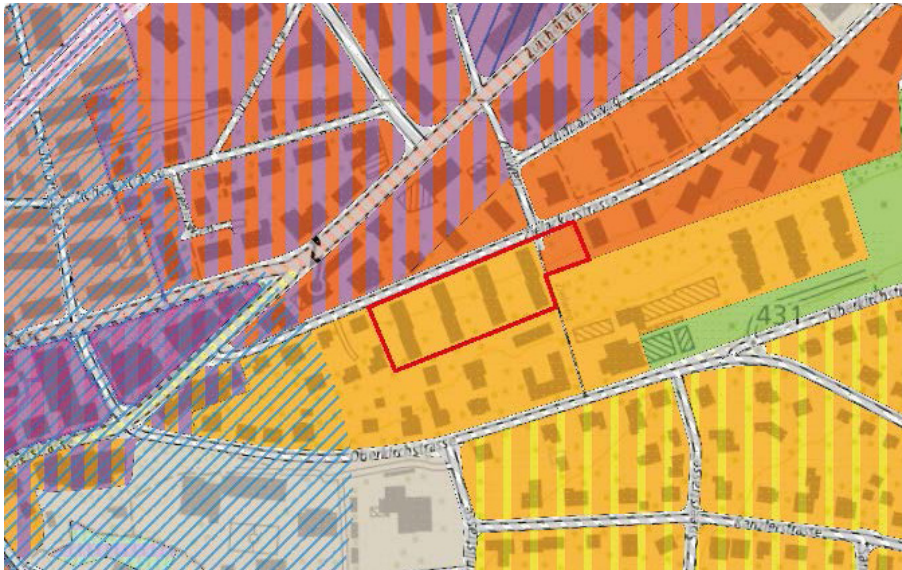
1. Inanspruchnahme der vorhandenen innenliegenden Reserven und Brachen
2. Nachverdichtungen innerhalb des überbauten Baugebiets
3. Um- und Neueinzonungen im Umfeld der öV-Knoten und in Zentrumsnähe

In Wohngebieten, wozu das Planungsgebiet gehört, soll dem Ziel der haushälterischen Bodennutzung und der qualitätsvollen Innenentwicklung besondere Beachtung geschenkt und in bestehenden Siedlungsgebieten an gut erschlossener und geeigneter Lage eine verträgliche Erhöhung der Dichte umgesetzt werden. Die Verdichtung soll verträglich sein und den Freiraumbedarf der Quartiere wie auch die gewachsenen Quartierstrukturen berücksichtigen.

Der Richtplan wird zur Zeit überarbeitet und auf die Konzeptpläne der Agglomeration Frauenfeld abgestimmt.

Zonenplan

Das Planungsgebiet liegt gemäss Zonenplan der Stadt Frauenfeld zum grösseren Teil in der Wohnzone W2b (hell-orange; betreffend das Grundstück Nr. 61204) bzw. im restlichen Gebiet in der Wohnzone W3 (orange; betreffend das Grundstück Nr. 61298). Dazwischen liegt das Grundstück Nr. 61816 (Zielweg). Es wird als Verkehrsfläche ausgewiesen.



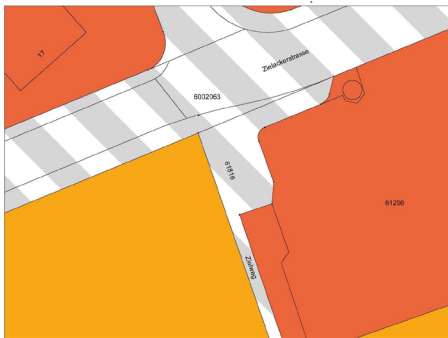
Ausschnitt Zonenplan der Stadt Frauenfeld
M 1:5'000

Quelle: ThurGIS

Teilzonenplan Zielacker

Im nördlichen Teil des Zielwegs erfolgt mittels separatem Teilzonenplan zwischen den Grundstücken Nr. 61298 und Nr. 61816 ein flächengleicher Abtausch der Wohnzone 3 respektive der Strassenfläche.

Rechtskräftiger Zonenplan (als Erläuterung)



Änderung rechtskräftiger Zonenplan



Legende

Bauzone	
	W2b Wohnzone 2b
	W3 Wohnzone 3
	StrBg Strasse im Baugelbiet



Legende

Bauzone	
	W3 Wohnzone 3
	StrBg Strasse im Baugelbiet



Teilzonenplan Zielacker
links: rechtskräftiger Zonenplan (als Erläuterung)
rechts: Änderung rechtskräftiger Zonenplan

Quelle: Rietmann

Der Teilzonenplan Zielacker wird zeitgleich mit dem Gestaltungsplan öffentlich aufgelegt.

Baureglement

Gemäss Baureglement der Stadt Frauenfeld vom 22. August 2018 gelten für die massgebenden Zonen (W2b und W3) folgende Höchst- und Mindestmasse:

Zonenart	Geschossflächenziffer GFZ	Fassadenhöhe FH	Min. Anzahl Vollgeschosse	Max. Gebäudelänge	Grenzabstand klein/gross	ES gem. LSV
W2b	0.7 ^{1), 2)}	10.5 m	-	35.0 m	4.0/6.0 m	II
W3	1.0	13.5 m	2	45.0 m	5.0/7.5 m	II

¹ Gilt für offene Bauweise; für halboffene Bauweise +0.05; für verdichtete Bauweise +0.10.

² Neubauten mindestens 0.5.

Verdichtete Bauweise

Die verdichtete Bauweise kann in den Wohnzonen W1, W2a, W2b sowie in der Wohn- und Arbeitszone WA2 angewendet werden und hat folgende Forderungen zu erfüllen (vgl. Art. 32 Baureglement):

- die Gebäude sind rücksichtsvoll in die bestehende Siedlungsstruktur und ins Landschaftsbild einzuordnen;
- abgesehen von Besucherparkplätzen sind Parkfelder im Untergeschoss, in Unterebenenbauten oder in unterirdischen Bauten zu erstellen. Wo dies nicht möglich ist, müssen diese zumindest in den Randgebieten der Siedlung zusammengefasst werden;
- die Energie ist optimal zu nutzen, insbesondere durch geeignete Orientierung der Gebäude, kurze Fassadenabwicklung und gute Wärmedämmung;
- durch Schaffung von gemeinschaftlichen Bereichen wie Spielplätzen, Grünanlagen, Gemeinschaftsräumen und Treffpunkten ist ausserdem eine hohe Siedlungsqualität sicherzustellen;
- das Erscheinungsbild ist insbesondere in der Dachform einheitlich zu gestalten;
- die Wohnsiedlung muss mindestens 6 Wohneinheiten umfassen. Zulässige Gewerbebetriebe können dabei mitgezählt werden.

Geschossflächenziffer GFZ

Bei unterirdischen oder vollständig in das Gebäude integrierten Parkierungsanlagen kann ein Zuschlag von 10 % auf die im Baureglement festgelegte Nutzungsziffer geltend gemacht werden (§ 34 Abs. 1 PBV). Ferner kann für unterirdische Parkierungsanlagen zusätzlich die Differenz zwischen der zulässigen Geschossflächenziffer für das Bauwerk samt Parkierungsanlage und der Geschossflächenziffer des Bauwerks ohne Parkierungsanlage als Nutzungsbonus geltend gemacht werden (§ 34 Abs. 2 PBV). Für energieeffizientes Bauen kann auf die im Baureglement oder in Sondernutzungsplänen festgelegte Geschossflächenziffer ein weiterer Zuschlag von 20% geltend gemacht werden, sofern der Minergie-P-Baustandard erfüllt wird oder deren opake Teile der Aussenhülle einen U-Wert von 0.12 W/m²K oder weniger und deren Fenster einen U-Wert von 0.8 W/m²K oder weniger einhalten.

Fassadenhöhe

Für Flachdachbauten gilt die Fassadenhöhe (FH). Sie wird analog der Bestimmung zur Geschoszahl gemäss IVHB für zusammengebaute und in der Höhe gestaffelte Bauten für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat bemessen und darf auf keiner der entsprechenden Fassadenseiten überschritten sein. Die obersten 2.5 m der festgelegten Fassadenhöhe (FH) sind nur beim Bau eines Attikageschosses gemäss § 29 PBV bebaubar. (Vergleiche Art. 5 des Baureglements, Masstabelle.)

Bei Bauten an Hanglagen kann ein Zuschlag zur talseitigen Fassadenhöhe, welche die Differenz der berg- und talseitig gemessenen Fassadenhöhe entspricht, geltend gemacht werden. Der Zuschlag beträgt höchstens 2 m. (Vergleiche Art. 38 des Baureglements, Bauen an Hanglagen.)

Die Fassadenhöhen können innerhalb einer Überbauung mit verdichteter Bauweise um maximal 2.0 m erhöht werden. (Vergleiche Art. 32 Abs. 3 des Baureglements, Verdichtete Bauweise.)

Gebäudelänge

Die Gebäudelänge findet innerhalb einer Überbauung mit verdichteter Bauweise keine Anwendung.

Grenz- und Gebäudeabstand

Auf der am stärksten nach Süden oder Westen gerichteten Längsseite gilt der grosse, auf den übrigen Seiten der kleine Grenzabstand (vgl. Art. 36 des Baureglements, Grenzabstand).

Der Gebäudeabstand darf innerhalb einer Überbauung mit verdichteter Bauweise bis auf 3.0 m herabgesetzt werden, wenn dem keine öffentlichen Interessen oder hygienischen Gründe entgegenstehen (vgl. Art. 32 Abs. 4 Baureglement, Verdichtete Bauweise).

Strassenabstand

Die Zielackerstrasse und der Zielweg sind als Gemeindestrasse bzw. als Gemeindegeweg bezeichnet. Demzufolge gelten für Gebäude Strassen- resp. Wegabstände von 3 m gemäss § 44 StrWG Kanton Thurgau. Gegenüber der Zielackerstrasse gilt der rechtskräftige Baulinienplan (Bebauungsplan Nr. 3 Zielacker – Landhaus; RRB 446 / 1947). Der Baulinienplan definiert einen Strassenabstand von 4.00 m.

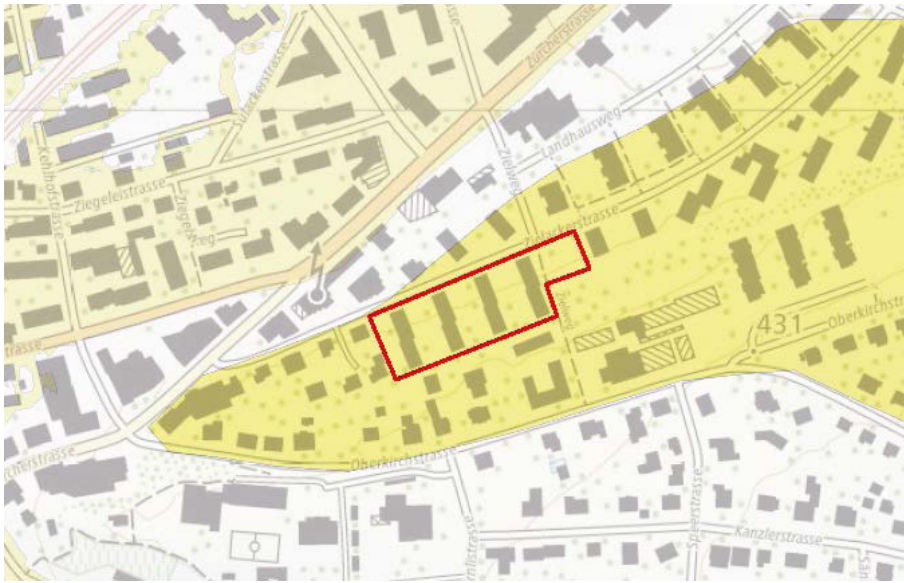
Schutzverordnung

Das Planungsgebiet und die direkt anschliessende Umgebung befindet sich weder innerhalb eines Schutzgebietes noch sind darin Schutzobjekte bezeichnet.

2.4 Weitere Grundlagen

Naturgefahren

Gemäss der Gefahrenkarte liegt das Bearbeitungsgebiet im Gebiet mit geringer Gefährdung (gelb) für Rutschungen.



Ausschnitt Gefahrenkarte Rutschung
M 1:5'000

Quelle: ThurGIS

Lärm

Die Bauten haben den Anforderungen über die Aussenlärmbelastung und Schalldämmung gemäss Lärmschutzverordnung zu genügen. Für das Planungsgebiet gelten die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe II. Berechnungen zeigen, dass die Lärmbelastung von der Zielackerstrasse eher gering ist. Das heisst, dass die Immissionsgrenzwerte an der Baulinie (Abstand von 4.0 m) eingehalten werden können. Es ist hingegen möglich, dass zu einem späteren Zeitpunkt durch die allgemeine Verkehrszunahme mit höheren Immissionen zu rechnen ist. Die Einhaltung der Grenzwerte muss im Rahmen des Baugesuchs nachgewiesen werden.

Reglement über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum

Die Stadt Frauenfeld setzt sich für die Erhaltung und die Schaffung von preisgünstigen und qualitativ guten Wohnungen ein. Sie sorgt im Rahmen ihrer Möglichkeiten insbesondere dafür, dass sich die Zahl der Wohnungen, die ohne Gewinnstreben nach dem Grundsatz der Kostenmiete vermietet werden, stetig erhöht. Sie strebt eine soziale Durchmischung in möglichst vielen Quartieren an und berücksichtigt dabei insbesondere die Interessen von Familien sowie von jungen und alten Menschen. Diesbezüglich setzte die Stadt Frauenfeld das Reglement zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum vom 20. April 2016 in Kraft.

Dienstbarkeiten

Gemäss Grundbucheintrag existieren für das Grundstück Nr. 61204 einige Anmerkungen und Dienstbarkeiten. Diese betreffen allerdings untergeordnete Bestimmungen wie Durchleitungs- und Anschlussrechte für die Kanalisation oder das Recht auf Erstellung und Betrieb einer öffentlichen Unterflurcontaineranlage.

Auszug aus den Statuten der Wohnbaugenossenschaft

Die Wohnbaugenossenschaft Zielacker, Frauenfeld verfolgt gemäss ihren Statuten den Zweck, in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung ihren Mitgliedern gesunden und preisgünstigen Wohnraum zu verschaffen, zu erhalten und diesen dauernd der Spekulation zu entziehen.

3 Richtprojekt

3.1 Projektwettbewerb

Das Richtprojekt, welches dem Gestaltungsplan zugrunde liegt, wurde mittels eines Projektwettbewerbes im Jahr 2018 mit sechs im Wohnungsbau erfahrenen Architekturbüros erarbeitet. Ein qualitätssicherndes Begleitgremium aus Bauherrschaft, Behördenvertretern, Architekten, Landschaftsarchitekten und dem Planungsbüro hat die Durchführung des Verfahrens unterstützt. Das Projekt «Katharina», welches nach Ansicht des Preisgerichtes die besten Voraussetzungen für eine erfolgreiche Weiterentwicklung und Realisierung der angestrebten qualitativ hochstehenden Überbauung bietet, stammt vom Team Mirlo Urbano Architekten, Zürich und Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur und Städtebau, Zürich.

3.2 Projekt

Beschrieb aus dem Schlussbericht zum Projektwettbewerb (2018)

« Im rückwärtigen Bereich zum geplanten Boulevard an der Zürcherstrasse werden die prägenden Gartenstadtzeilen entlang der Zielackerstrasse mit drei weiteren Zeilen und einer Punktbebauung weiterentwickelt. Durch eine präzise Gebäudesetzung, eine hangseitig gestaffelte Höhenentwicklung und das Abknicken der Fassadenfluchten entstehen trotz - im Projektvergleich - höchster Dichte vertraute Proportionen. Das ortsbauliche Potential des Vorschlages ist offenkundig und der Freiraumbezug der Wohnungen stark ausgeprägt. Die Komposition der Baukörper basiert auf einem fünfeckigen Grundmodul, das in seiner Addition den Freiraum sorgfältig gliedert. Die Abkröpfung der Zeilen am Hangkopf ermöglichen Weitblicke und eine Verlängerung der besonnten Fassadenabwicklung. Die Gliederung der Fassade erfolgt über vertikal zusammengefasste Fensterbänder im Wechsel mit einer pigmentierten Holzverkleidung. Im Zusammenspiel mit den vorgestellten, leichten Balkonbauten wirkt der Anblick freundlich, vertraut und der Aufgabe angemessen. Leider werden in gewissen Bereichen die Grenzabstände der Balkone nicht eingehalten.

Die Gebäudezeilen bestehen aus zwei Gebäudeteilen mit separater Erschliessung als Zwei- oder Dreispänner. Diese typologische Wahl ermöglicht qualitätsvolle Grundrisse mit einem Durchwohnen und einer guten Besonnung. Der Preis dafür sind sehr lange, natürlich im Hang eingebettete Zugangswege, um die Hindernisfreiheit korrekt gewährleisten zu können. Weil die Zugänglichkeit im Projektvorschlag nur bedingt eingelöst ist, wurde die Frage der hindernisfreien Ertüchtigung eingehend diskutiert und als lösbar erachtet. Die Wohnungsgrößen und der Wohnungsmix sind plausibel und bis auf die erforderliche Anzahl Abstellplätze sind die Vorgaben des Programms erfüllt.

Geschmeidig liegen die vorgeschlagenen Zeilenbauten im Gelände und fügen sich selbstverständlich in den städtebaulichen Kontext ein. Mit grossem Respekt

Zitat aus dem Schlussbericht zum Projektwettbewerb Ersatzneubau Wohnsiedlung Zielacker, verfasst durch das Preisgericht

Quelle: Schlussbericht vom April 2018

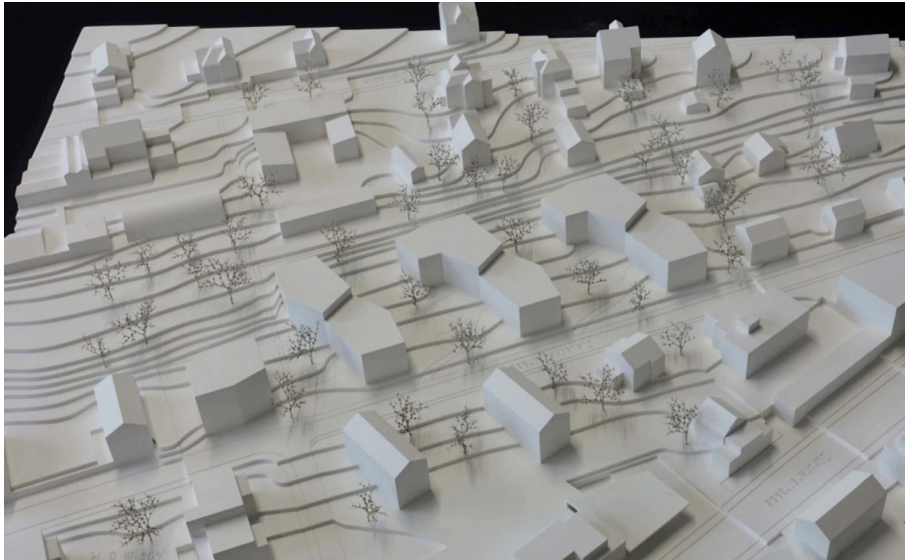
bleibt der topografische Eingriff gering. Der grosszügige Aussenraum fliesst zwischen den Häusern und wird als kollektiv nutzbarer Raum wahrgenommen. Mögliche Pflanzgärten liegen informell im Wiesland. Der Zugang zu den Häusern führt über Rampen durch das Gelände. Ein Sitz-, Spiel- und Quartierplatz bildet den Auftakt zum Grünraum zwischen den Häusern. Staudenpflanzungen um die Häuser schaffen Distanz zu den bodennahen Wohnungen. Eichen- und Obstbäume charakterisieren die Baumpflanzung. Insgesamt überzeugt der Vorschlag durch eine grosse Selbstverständlichkeit, in Teilbereichen fehlt jedoch eine präzise Ausformulierung des Aussenraums. Die Positionierung der Tiefgarageneinfahrt im Osten überzeugt, da der Durchfahrtsverkehr im Quartier leicht reduziert werden kann.

Die einfache Tragstruktur besteht aus den aussteifenden und tragenden Treppenhauskernen und in die Fassaden integrierten Verbundstützen. Dank eines optimierten Materialeinsatzes, einfachen Details und einer effizienten Leitungsführung entsteht eine kostenoptimierte Siedlung, die höchste Ansprüche betreffend Energieeffizienz, Komfort, Ökologie und Nachhaltigkeit vereint.

Die Wirtschaftlichkeit liegt in einem mittleren Bereich. Durch die zwei- bis dreispännige Erschliessungstypologie weist das Projekt eine weniger gute Flächen- und Erschliessungseffizienz auf. Dies wird jedoch kompensiert durch eine ökonomische Anordnung der Untergeschosse, die sehr wenig Aushub erzeugen, eine sehr geringe Fassadenabwicklung und einen niedrigen Fensterflächenanteil. Die Steigzonen sind wo möglich zusammengefasst. Die sich in der Tiefgarage schräg abzeichnenden Treppenkerne konsumieren Parkplatzfläche. Die fehlenden elf Stellplätze sind nicht ohne Weiteres zu realisieren. Die Abweichung zu den Zielkosten liegt im mittleren Bereich.

Der Vorschlag ist geprägt von der Absicht die Gartenzeilen zu ergänzen und einen neuen ortsbaulichen Schwerpunkt am Zielweg zu schaffen. Mit grosser Sorgfalt und mit ausgeprägtem Gestaltungswillen wird das vielfältige räumliche Angebot so umgesetzt, dass das Fliessen des Freiraums bis in die Grundrisse (Durchwohnen) erlebbar ist. Der Entwurf ist schlüssig bis hin zum konstruktiven System, den flächenoptimierten Wohnungsgrundrissen und der minimierten Aushubmenge. »

Modellfoto



Modellfoto Projekt Katharina
(Stand Projektwettbewerb 2018)

Quelle: Mirlo Urbano Architekten

3.3 Erster Gestaltungsplan

Auf der Grundlage des Richtprojektes aus dem Wettbewerb wurde 2019 ein Gestaltungsplan sowie eine Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Gebiet Zielacker-Landhaus“ erarbeitet. Der Gestaltungsplan und die Änderung des Bebauungsplans gelangten im August 2019 zur öffentlichen Auflage. Da der Gestaltungsplan für die vorgesehene Überbauung teilweise von den Vorschriften der Regelbauweise abwich, unterstellte die Stadt Frauenfeld den Gestaltungsplan dem fakultativen Referendum.

Gegen den Gestaltungsplan und die Änderung des Bebauungsplans wurde im September 2019 eine Einsprache und im März 2020 Rekurs gegen den abweisenden Entscheid des Stadtrates erhoben. Der Rekurs wurde durch das Departement für Bau und Umwelt des Kantons Thurgau abgewiesen und der Gestaltungsplan sowie die Änderung des Bebauungsplans mit Entscheid Nr. 20 genehmigt.

Gegen den Genehmigungsentscheid erhob der Beschwerdeführer im Mai 2022 beim Verwaltungsgericht des Kantons Thurgau Beschwerde mit dem Antrag, Rekurs- und Genehmigungsentscheid des Departementes für Bau und Umwelt des Kantons Thurgau seien aufzuheben. Als Eventualantrag wurde vorgeschlagen, die Angelegenheit zur nochmaligen Prüfung und Bearbeitung an die Vorinstanz zurückzuweisen.

3.4 Entscheidung des Verwaltungsgerichts

Das Verwaltungsgericht des Kantons Thurgau hat im Juni 2023 die Beschwerde gutgeheissen mit der zusammengefassten Begründung, dass die Voraussetzung für eine Ausnahme von der Regel, wonach ein Sondernutzungsplan die Bauvorschriften der nächsthöheren Zone einzuhalten hat, nicht gegeben sind. Es fehle gegenüber dem Gebäude des Beschwerdeführers „eine bessere Siedlungsgestaltung von hoher Qualität“.

Die weiteren Einwände des Beschwerdeführers wurden vom Verwaltungsgericht wie folgt beurteilt:

- Für die Forderung, die bestehenden Wohngebäude wären an Stelle einer Neuüberbauung zu sanieren, bedürfe es eines entsprechenden Gesetzes im formellen Sinn, welches aber nicht existiere.
- Gegen den verlangten Erhalt des Spielplatzes an Stelle eines Neubaus auf dem Grundstück Nr. 61298 spreche die verfassungsrechtlich geschützte Eigentums-garantie, wonach die uneingeschränkte bauliche Nutzung des Grundstücks erlaubt sei.
- Unbegründet ist die Rüge, die Eigentümerin der Liegenschaften vernichte günstigen Wohnraum zu Gunsten einer teuren Neuüberbauung. Die Neuüberbauung entspreche dem raumplanungsrechtlichen Ziel, die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken. Siedlungsentwicklung nach innen im Sinne einer haushälterischen Bodennutzung stehe für die Devise, wonach Siedlungen prioritär im bebauten Bestand wachsen sollen.
- Der Behauptung, die geplante Erschliessung widerspreche dem Vorsorgeprinzip des Umweltschutzgesetzes, weil praktisch sämtliche Emissionen der Tiefgarage für ungefähr 50 Wohneinheiten unmittelbar die Fassade der Hauptwohnseite des Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Nr. 61314 betreffen würden, widerspreche die Tatsache, dass der Verkehr aus den bestehenden 31 Wohnungen sowie aus allen anderen Liegenschaften an der Zielackerstrasse westlich der Kreuzung Zielackerstrasse/Zielweg bereits heute über diese Kreuzung geführt werde und dass der aus rund 20 zusätzlichen Wohnungen resultierende Mehrverkehr im Bereich der Kreuzung Zielackerstrasse/Zielweg im Vergleich zur heutigen Situation zu einer nur geringfügigen Erhöhung der Immissionen führe.

3.5 Überarbeitung des Richtprojektes

Aufgrund des Entscheids des Verwaltungsgerichts des Kantons Thurgau wurde das Richtprojekt durch deren Verfasserinnen und Verfasser überarbeitet. Die folgenden Schwerpunkte wurden verfolgt:

- Verschiebung von Haus C nach Westen (ca. 4 m) zur Einhaltung der reglementarischen Grenzabstände (Wohnzone W3) zum Grundstück Nr. 61298.

- Anpassung des Volumens (Fussabdruck) von Gebäude C
- Reduktion in der Höhe von Gebäude C um ein Geschoss.
- Verkleinerung der Fläche der Tiefgarage und Reduktion um rund 9 Parkplätze.
- Verzicht auf die Zufahrt zur Tiefgarage beim Haus C; Verlegung und Zusammenlegung der Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage zum Haus A1; Reduktion der Tiefgarage.
- Erweiterung und Anpassung der Grundrisse bei den Baukörpern B1 und B2.

3.6 Städtebauliche und architektonische Beurteilung

Das überarbeitete Richtprojekt wurde vom Preisgericht des Projektwettbewerbes zur nochmaligen Beurteilung der städtebaulichen und architektonischen Qualität unterbreitet. Das Preisgericht beschreibt das Projekt nach der erfolgten Überarbeitung wie folgt:

« Das Projekt integriert sich selbstverständlich in das Wohnquartier zwischen Mülitöbeli und Zürcherstrasse, dessen Grundstruktur von Einzel- und Zeilenbauten geprägt ist. Es entsteht ein überzeugendes Gebäudeensemble aus drei gekrümmten Zeilen und einem Punkthaus.

Zwischen den Häusern entsteht ein ausgewogener und vielseitig nutzbarer Grünraum, der auch den Zielweg einbindet und damit fürs Quartier einen deutlichen Mehrwert schafft.

Der Zugang zu den Häusern erfolgt über Rampen, die sich harmonisch in die Topografie einfügen. Vor jedem Gebäude liegt jeweils ein kleiner Platz mit Baumbepflanzung und Sitzgelegenheit. Der kleine Quartierplatz beim Zielweg hat einen stärker öffentlichen Charakter durch ergänzende Nutzungen wie einen Gemeinschaftsraum und das Büro der WBGZ. Beide Räume liegen einander gegenüber und rahmen den Platz räumlich ein.

Die Gebäudezeilen präsentieren sich mit lediglich schmalen, dreigeschossigen Stirnfassaden zur Strasse, wodurch der dazwischenliegende Grünraum im Quartier stark wahrnehmbar bleibt. Das Punkthaus markiert den Abschluss der Siedlung und den Zugang zum öffentlichen Weg. Mit seiner reduzierten dreigeschossigen Höhe vermittelt es geschickt zwischen den neuen Zeilenbauten und den zwei östlich angrenzenden Bestandsbauten.

Die Zeilen bestehen aus zwei eingeschossig versetzten Häusern mit zwei- und dreispännigen Treppenhäusern. Diese Staffelung sorgt für eine harmonische Einbindung in die Hanglage und reduziert den Eingriff in die Topografie. Die hindernisfreie Zugänglichkeit ist trotz der Hanglage gewährleistet. Die oberen

Beurteilung des Projektes durch das Preisgericht nach erfolgter Überarbeitung.

Quelle: Preisgericht des Projektwettbewerbes, Dezember 2024

Eingangshallen der Häuser A1 und A2 erschliessen attraktive Zusatzräume wie separate Hobbyräume und Ateliers, die das Wohnangebot ergänzen.

Die Wohnungen sind gut proportioniert, verfügen über zwei bis drei Ausblicks-, respektive Besonnungsseiten und ermöglichen ein attraktives Angebot für unterschiedliche Lebensformen.

Die Gliederung der Fassade erfolgt über vertikal zusammengefasste Fensterbänder im Wechsel mit einer pigmentierten Holzverkleidung. Im Zusammenspiel mit den vorgestellten leichten Balkonbauten entspricht der Ausdruck der Häuser der unkomplizierten Direktheit des Entwurfs.

Neu gibt es eine Ein- und Ausfahrt in die Tiefgarage bei der ersten Wohnzeile westlich. Das optimierte Verkehrsregime reduziert die Fahrwege entlang der Zielackerstrasse und spart eine zusätzlich Zufahrt, wodurch der Freiraum ungestört bleibt. Die substanzielle Reduktion der Anzahl Parkplätze an der Strasse und in der Tiefgarage bringen wesentliche Vorteile. Der durchgrünte Freiraum führt nun klarer bis zur Strasse und die Fahrradabstellplätze liegen ideal unter den Wohnzeilen.

Insgesamt setzt das Projekt mit hoher Qualität um, was die heutigen Anforderungen des häuslichen Umgangs mit dem Boden verlangen. Die Innenverdichtung ist dem Ort angemessen und wird äusserst quaterverträglich umgesetzt. Der Vorschlag ergänzt die Gartenzeilen mit einem Punkthaus, das bei der Einmündung des Zielweges einen kleinen ortsbaulichen Schwerpunkt setzt. Mit grosser Sorgfalt wird das vielfältige räumliche Angebot so umgesetzt, dass das Fliesen des Freiraumes bis in die Grundrisse erlebbar ist. »

4 Neuer Gestaltungsplan

4.1 Voraussetzung für Abweichungen von der Regelbauweise

Zur Realisierung der geplanten Überbauung muss auch mit dem neuen Gestaltungsplan Zielacker beim Nutzungsmass von der Regelbauweise abgewichen werden. Nach der geltenden kantonalen Rechtspraxis und der erneuten Beurteilung durch das Verwaltungsgericht kann von der Regelbauweise abgewichen werden, wenn dadurch gesamthaft eine bessere Siedlungsgestaltung erzielt wird und diese im öffentlichen Interesse liegt. Dabei darf das Mass der Abweichung gegenüber der Regelbauweise die Bestimmungen der nächsthöheren Zone in der Regel nicht überschreiten.

Die nächst höhere Zone ist gemäss Zonenplan der Stadt Frauenfeld für die Wohnzone W2b die Wohnzone W3 und für die Wohnzone W3 die Wohnzone W4 (vergleiche auch Kapitel 5.3 Abweichungen gegenüber Regelbauweise).

Das Verwaltungsgericht hat in seiner Entscheid vom Juni 2023 auch festgehalten, dass die verwendete Formulierung, dass das Mass der Überschreitung «in der Regel» die Bestimmungen in der nächsthöheren Zone nicht überschreiten darf, restriktiv auszulegen ist, damit diese Rechtsprechung den bundesgerichtlichen Kriterien standhält. Von der Regel kann daher nur im Falle gut begründeter Einzelfälle abgewichen werden, was «eine bessere Siedlungsgestaltung von hoher Qualität» voraussetzt.

Mit dem Gestaltungsplan werden daher etliche Vorschriften zur Gestaltung formuliert, welche eine gute Einpassung der Überbauung in die Umgebung sowie eine gesamthaft bessere Siedlungsgestaltung mit hoher Qualität garantieren. Dazu gehören insbesondere auch

- die rücksichtsvolle Einordnung der Gebäude in die bestehende Siedlungsstruktur und ins Landschaftsbild;
- die Anordnung der Parkfelder mit Ausnahme von Besucherparkplätzen im Untergeschoss, in Unterniveaubauten oder in unterirdischen Bauten zu erstellen;
- die optimale Nutzung der Energie, insbesondere durch geeignete Orientierung der Gebäude, kurze Fassadenabwicklungen und eine gute Wärmedämmung;
- die Schaffung von gemeinschaftlichen Bereichen wie Spielplätzen, Grünanlagen, Gemeinschaftsräumen und Treffpunkten ist;
- die einheitliche Gestaltung der Dachform.

4.2 Erläuterungen

Die nachfolgenden Ausführungen zu den Planinhalten folgen der Terminologie der Sonderbauvorschriften.

Geltungsbereich (Art. 1)

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Nrn. 61204 und 61298 sowie einen Teil des Grundstücks Nr. 61816 (Strassenparzelle). Der Planungssperimeter folgt

im Bereich der Grundstücke Nrn. 61204 und 61298 den Grundstücksgrenzen. Die dazwischen liegende Strassenparzelle wird, soweit sie an die beiden anderen Grundstücke anschliesst miteinbezogen. Die Abgrenzung ist somit zweckmässig.

Parzelle Nr., Fläche	Eigentümer
61204, 5'373 m ²	Wohnbaugenossenschaft „Zielacker“ Oberer Moosweg 14
61298, 687 m ²	8500 Frauenfeld
61816, 146 m ²	Stadt Frauenfeld Rathausplatz 4 8501 Frauenfeld

Tabelle
Grundeigentümer

Das Richtprojekt der Architekten sowie der Landschaftsarchitekten ist, mit Ausnahme der in den Sonderbauvorschriften verbindlich erklärten Teile, richtungsweisend. Soweit in den Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmt wird, gelten die Vorschriften des übrigen Rechts.

Zweck (Art. 2)

Mit dem Gestaltungsplan soll eine sehr gute und qualitativ hochwertige Überbauung des Planungsgebiets als Ersatz für die in die Jahre gekommenen Wohnbauten ermöglicht werden. Die Grundlage bildet das ortsbauliche und architektonische Konzept des aus dem Wettbewerb hervorgegangenen Siegerprojektes von Mirlo Urbano Architekten, Zürich und Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur und Städtebau, Zürich.

An der landschaftlich und ortsbaulich anspruchsvollen Situation wird eine angemessene Innenentwicklung mit Wohnnutzung angestrebt, welche sowohl die Grundanforderungen an eine verdichtete Bauweise gemäss Baureglement erfüllt als auch ein besseres Siedlungsergebnis mit hoher Qualität erzielt.

Die Wohnnutzung entspricht im Grundsatz dem Anliegen der Wohnbaugenossenschaft, preisgünstige und attraktive Wohnungen zu schaffen und unterhalten.

Verkehrerschliessung (Art. 3)

Die Erschliessung des Areals mit dem motorisierten Verkehr erfolgt im westlichen Bereich des Planungsgebietes beim Gebäude A1 von der Zielackerstrasse mit einer Zu- und Wegfahrt in eine unterirdische Sammelgarage. Besucherparkplätze befinden sich einerseits direkt an der Zielackerstrasse, und andererseits in der Sammelgarage. Mit dieser Anordnung kann die ganze Überbauung frei gehalten werden vom motorisierten Verkehr, was wesentlich zu einer hohen Qualität der Überbauung beiträgt.

Aufgrund der Topografie wird die Zu- und Wegfahrt in die unterirdische Parkierungsanlage mit einer Stützmauer eingefasst. Eine eigentliche Rampe ist nicht notwendig.

Zugang (Art. 4)

Die Erschliessung der Gebäude für den Langsamverkehr erfolgt über das interne Wegenetz, das eine klare Adressierung der einzelnen Wohnbauten ermöglicht. Die im Hang liegenden Wege werden so geführt und die Beläge derart vorgeschrieben, dass zu jedem Hauseingang ein behindertengerechter Zugang sichergestellt ist.

Für alle Bauten erfolgt der Rettungseinsatz durch die Feuerwehr direkt von der Zielackerstrasse. Für die Ausgestaltung der Abstellflächen ist die Richtlinie für Feuerwehruzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen der Feuerwehr Koordination Schweiz (FKS) zu beachten.

Parkierung (Art. 5)

Sämtliche Abstellplätze mit Ausnahme von oberirdischen Besucherabstellplätzen sind in einer unterirdischen Parkieranlage anzulegen. Die oberirdisch zugelassenen Besucherabstellplätze sind mit einer Längsparkierung an der Zielackerstrasse innerhalb der Parkierungsflächen vorgesehen. Die Parkierungsflächen sind mit sickerfähigen Belägen auszuführen, damit das unverschmutzte Oberflächenwasser versickern kann.

Der Bedarf an Autoabstellplätzen richtet sich gemäss Abstellplatzreglement der Stadt Frauenfeld (Stand 19. August 2009) nach den Bestimmungen der VSS Norm SN 640 281. Ein detaillierter Nachweis muss im Baubewilligungsverfahren erbracht werden.

Gemäss Abstellplatzreglement der Stadt Frauenfeld beträgt in der Zone C der effektive Bedarf der Autoabstellplätze für Bewohner mindestens 70 % bzw. maximal 90 %, sowie für Besucher mindestens 40 % bzw. max. 60 %.

Sichere, leicht zugängliche und ebenerdige Zweiradabstellplätze in der Nähe der Hauszugänge fördern die Velonutzung und verhindern, dass Velos in den Hauseingängen abgestellt werden. Gemäss SN VSS 640 065 ist pro Zimmer ein Veloabstellplatz zu erstellen. In dieser Zahl sind die Veloabstellplätze für Besucher enthalten.

Zwei Drittel der Veloabstellplätze sind als Langzeitabstellplätze abschliessbar im Erdgeschoss oder in der Sammelgarage anzuordnen. Der restliche Drittel der erforderlichen Abstellplätze sind als Kurzzeitabstellplätze in der Nähe der Hauseingänge innerhalb der Veloabstellflächen zu platzieren.

Nutzung (Art. 6)

Das Planungsgebiet liegt teilweise in der Wohnzone W2b (Grundstück Nr. 61204) und teilweise in der Wohnzone W3 (Grundstück Nr. 61298). Das Baureglement der Stadt Frauenfeld sieht für diese Zonen eine Geschossflächenziffer (GFZ) von 0.8 bei verdichteter Bauweise in der W2b resp. 1.0 in der W3 vor. Daraus ergibt sich für die ausnutzungsberechtigte Fläche im Planungsgebiet eine durchschnittliche Geschossflächenziffer von 0.823 (exkl. Zuschläge und Boni) resp. eine Geschossfläche von 4'985.4 m². Auf eine Ausnutzung des Grundstücks Nr. 61816 (Zielweg)

wird verzichtet. Mit dem Teilzonenplan Zielacker erfolgt ein flächengleicher Austausch der Wohnzone 3 mit der Strassenfläche.

GS Nr.	Zone	anrechenbare Grundstücksfläche	GFZ nach BauR	Geschossfläche
61204	W2b	5'373 m ²	0.8000	4'298.40 m ²
61298	W3	687 m ²	1.0000	687.00 m ²
Total exkl. Zuschläge		6'060 m ²	0.8227	4'985.40 m ²

Werden die Zuschläge für die unterirdische Parkierungsanlage (+10 % auf die GFZ gem. BauR, § 34 PBV) und für den Minergie-P Baustandard (+20 % auf die GFZ gem. Sondernutzungsplan, § 35 PBV) aufgerechnet, kann über das ganze Planungsgebiet nach Regelbauweise von einer Geschossflächenziffer von 1.0695 ausgegangen werden, was eine Geschossfläche von 6'385.2 m² (ohne Parkierungsanlage) zulässt.

	GPL Zielacker	Geschossfläche
GFZ BauR (Durchschnitt über ganzes Gebiet)	0.8227	4'985.40 m ²
Zuschlag Sammelgarage (+ 10 % auf GFZ BauR)	0.0823	498.54 m ²
Geltende GFZ SNP	0.9050	5'483.94 m²
Zuschlag Minergie (+ 20 % auf GFZ SNP)	0.1810	1'096.79 m ²
Max. mögl. Ausnützung ohne Parkierungsanlage	1.0860	6'580.73 m²

Für unterirdische Parkierungsanlagen kann zusätzlich die Differenz zwischen der zulässigen Geschossflächenziffer für das Bauwerk samt Parkierungsanlage und der Geschossflächenziffer des Bauwerks ohne Parkierungsanlage als Nutzungsbonus geltend gemacht werden, was gleichbedeutend ist wie wenn die Parkierungsanlage nicht zur anrechenbaren Geschossfläche gerechnet wird.

Im Gestaltungsplan wird pro Baubereich die maximal zulässige Geschossfläche festgelegt. Die Summe ergibt eine Geschossfläche (ohne Parkierungsanlage) von 7'865 m².

Baubereiche (Art. 7)

Die Bauten gemäss Richtprojekt werden hinsichtlich ihrer Qualität in Bezug auf ihre Lage, Formen und Dimensionen im Gestaltungsplan gesichert. Die entsprechenden Baubereiche für Gebäude und Balkone umgrenzen die maximale horizontale Ausdehnung der Baukörper. Gegenüber den projektierten Bauten werden bei den Baubereichen zweckmässige Reserven von ca. 0.3 m berücksichtigt, um genügend Flexibilität für die Ausführungsplanung zu gewährleisten. Gegen innen sind Abweichungen zugelassen, sofern damit das architektonische Konzept erhalten bleibt. Dachvorsprünge dürfen gemäss Vorschrift zur Dachgestaltung bis maximal 1.5 m über die Baubereiche hinausragen.

Für Flachdachbauten gilt gemäss Art. 5 Ziff. 4 BauR die Fassadenhöhe.

Für Bauten in Hanglagen kann gemäss Art. 38 BauR ein Zuschlag zur talseitigen Fassadenhöhe (Differenz zwischen berg- und talseitiger Fassadenhöhe) von höchstens 2.0 m angerechnet werden. Zudem können gemäss Art. 32 Abs. 3 BauR die Fassadenhöhen innerhalb einer Überbauung mit verdichteter Bauweise um maximal 2.0 m erhöht werden.

Da die obersten 2.50 m der Fassadenhöhe nur beim Bau eines Attikageschosses gemäss § 29 PBV bebaubar sind, werden im Gestaltungsplan die maximal zulässigen Fassadenhöhen unter Berücksichtigung einer zweckmässigen Reserve für die Ausführungsplanung wie folgt festgelegt:

- Baubereiche A1, A2 und A3: 11.0 m
- Baubereiche B1, B2 und B3: 11.9 m
- Baubereich C: 11.0 m

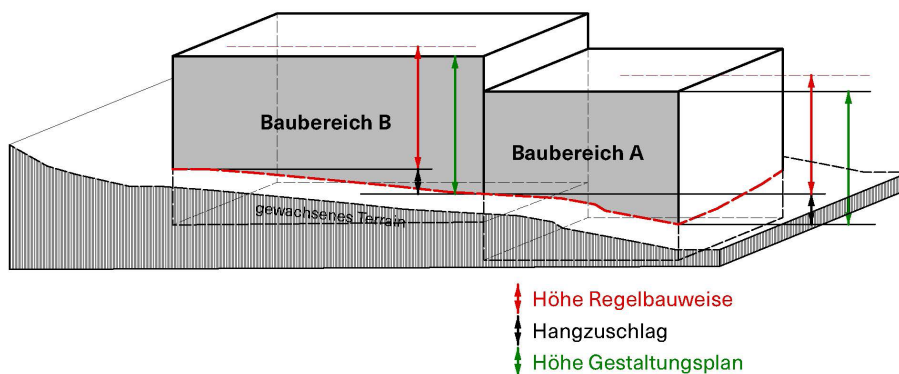


Abbildung Fassadenhöhen Baubereiche A/B

Die Baubereiche vorspringender Gebäudeteil bestimmen die Lage und maximale Ausdehnung von abgestützten Balkonen. Gemäss § 24 PBV dürfen solche Gebäudeteile ausserhalb des Grenzabstandes den dazugehörigen Fassadenabschnitt auf der ganzen Länge um maximal 3.00 m überragen.

Umgrenzung unterirdische Bauten (Art. 8)

Mit der Umgrenzungslinie für unterirdische Bauten wird die Ausdehnung von unterirdischen Bauten (insbesondere der Tiefgarage) ausserhalb der Baubereiche eingeschränkt. Damit wird sichergestellt, dass genügend grosse Flächen für eine qualitativ gute Umgebungsgestaltung mit entsprechenden Bepflanzungsmöglichkeiten zur Verfügung steht.

Zum Zweck einer unterirdischen Verbindung vom Haus C zur Tiefgarage wird die Umgrenzung unterirdische Bauten unter der Wegparzelle hindurch geführt. Eine entsprechende Konzession muss spätestens mit dem Baugesuch für die unterirdische Verbindung vorliegen.

Architektonische Gestaltung (Art. 9)

Mit den festgelegten Anforderungen an die Grundrissform und Erscheinung der künftigen Bauten wird eine einheitliche und geordnete Siedlungsstruktur festgelegt, welche sowohl auf die bauliche und landschaftliche Umgebung als auch auf die Nutzungsbedürfnisse in hohem Mass Rücksicht nimmt.

Die Vorgaben der architektonischen Gestaltung orientieren sich an den wichtigsten Charakteristiken des vorliegenden Richtprojektes. Das definitive Material- und Farbkonzept ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens von der Stadt bewilligen zu lassen.

Die Beilagepläne sind für die architektonische Gestaltung begleitend. Sie sollen das Erscheinungsbild zum Ausdruck bringen. Die Materialisierung soll Ausdruck der Architektur bestärken.

Dachgestaltung (Art. 10)

Der Dachgestaltung ist im Sinne der fünften Fassade die angemessene Beachtung zu schenken. Dem architektonischen Konzept folgend, sind Attikageschosse nicht zulässig. Die Dächer der Baubereiche A bis C sollen sich durch Flachdächer mit feingliedrigen Dachvorsprüngen auszeichnen.

Umgebungsgestaltung (Art. 11)

Für die Gestaltung des Aussenraums bildet das Richtprojekt Aussenraumgestaltung der Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur und Städtebau GmbH eine zu beachtende Grundlage. Das Aussenraumkonzept, welches mit der Baueingabe eingereicht werden muss, sichert die einheitliche Gestaltung über den ganzen Gestaltungsplanperimeter.

Das Aussenraumkonzept sieht die Pflanzung von Blütensträuchern, Bäumen und Pflanzgärten vor sowie verschiedene Arten von Spiel- und Freizeitflächen in Form von klassischen Spielplätzen und Spiel- und Versteckwäldchen. Weiter sind Bereiche für extensive Wiesen angedacht, welche die Biodiversität im Wohnumfeld fördern.

Spiel- und Aufenthaltsflächen (Art. 12)

Zentrale Spiel- und Aufenthaltsflächen sollen den Bewohnern als allgemein zugängliche Aussenräume dienen und als Begegnungs-, Aufenthalts- und Spielbereich nutzbar sein. Insbesondere der Weg von der Wohnung zum Aussenraum und umgekehrt, die Nutzbarkeit des Aussenraums und die Sicherheit für Kinder, ältere Menschen und Menschen mit Beeinträchtigung sind bei der Gestaltung des Aussenraums zu berücksichtigen.

Retention und Versickerung (Art. 13)

Dem Thema Schwammstadt ist mit dem Prinzip Retention - Versickerung - Ableitung Beachtung zu schenken.

Energie (Art. 14)

Mit dem Energieartikel wird eine energetische Bauweise festgesetzt. Damit kann vom Ausnützungszuschlag für energieeffizientes Bauen nach Art. 35 PBV profitiert werden. Die Bauherrschaft beabsichtigt die Bebauung nach dem SNBS-Label (Bewertung: Silber) auszurichten mindestens aber den Minergie-P-Standard respektive die U-Werte der thermischen Gebäudehülle gem. §34 PBV zu erfüllen, damit vom Nutzungsbonus Gebrauch gemacht werden kann.

Entsorgung (Art. 15)

Für den Gestaltungsplanperimeter bestehen Dienstbarkeiten seitens der Stadt Frauenfeld für Unterflurcontainer. Im Gestaltungsplan sind dafür Bereiche entlang der Zielackerstrasse ausgeschieden. Die genaue Lage und Ausstattung ist mit der Stadt zu definieren.

Etappierung (Art. 16)

Es ist möglich die Überbauung etappiert zu realisieren, wobei mit den Bauten A1/ B1 begonnen werden muss. Eine Teilbebauung muss hinsichtlich Funktionalität und Gestaltung eine abgeschlossene Einheit bilden.

Aufhebung geltenden Rechts (Art. 18)

Mit der Inkraftsetzung des Gestaltungsplans Zielacker wird der rechtskräftige Baulinienplan (Bebauungsplan Zielacker – Landhaus; RRB 446 / 1947) innerhalb des Geltungsbereichs des Gestaltungsplans aufgehoben.

5 Bezug zum übergeordneten Recht

5.1 Siedlung und Ortsbild

Einpassung in die Umgebung

Mit dem fein austarierten Siedlungsmuster aus drei in der Höhe leicht gestaffelten Baukörpern und ergänzt mit einem Solitär wird die Überbauung sehr gut in das Quartier eingepasst. Die Gebäude schaffen gute Übergänge zu den Bauten angrenzend an den Gestaltungsplanperimeter.

Mit der vorliegenden Planung wird an geeigneter Lage mittels dichter Bebauung auf die bestehende ortsbauliche und landschaftliche Situation in hohem Mass Rücksicht genommen. Dies entspricht einerseits dem Ziel des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes und andererseits der Absicht des Stadtrates gemäss kommunalem Richtplan, indem die Siedlungsentwicklung nach innen gelenkt wird. Als Konsequenz für die bauliche Verdichtung und die Einpassung ins Ortsbild wird teilweise von den Vorschriften nach Regelbauweise abgewichen.

Die Abweichung von der Regelbauweise ist vertretbar, verlangt aber gesamthaft eine bessere Siedlungsgestaltung und ein angemessenes öffentliches Interesse. Die bessere Siedlungsgestaltung insgesamt wird mit dem vorliegenden Gestaltungsplan wie folgt erreicht:

- Besonders gute Einfügung der Bauten und Anlagen in die Siedlung und das Landschaft und besondere Rücksichtnahme auf die bauliche Umgebung;
- Einheitliche auf die Umgebung abgestimmte Erscheinungsform bezüglich Massstäblichkeit, Proportionen und Setzung der Baukörper;
- Erhöhte Anforderungen an die architektonische Ausgestaltung der Bauten;
- Erhöhte Energieanforderungen;
- Flächensparende Erschliessung;
- Unterirdische Anordnung der Parkieranlagen;
- Erhöhte gestalterische Anforderungen an die Freiräume und Umgebungsgestaltung.

5.2 Abweichungen gegenüber Regelbauweise

Vergleich mit der Masstabelle im Baureglement

Beim Vergleich mit der Regelbauweise wird unterschieden zwischen der Wohnzone W2b (Grundstück Nr. 61204, Baubereiche A1/B1-A3/B3) und der Wohnzone W3 (Grundstück Nr. 61298, Baubereich C).

a) Wohnzone W2b

In der Wohnzone W2b gilt die verdichtete Bauweise gemäss Art. 32 BauR der Stadt Frauenfeld. Das bedeutet, dass die Geschossflächenziffer um 0.1 und die Fassadenhöhen um 2.0 m erhöht werden können. Zudem kann innerhalb der Überbauung der Gebäudeabstand bis auf 3.0 m herabgesetzt werden und die Gebäudelänge findet keine Anwendung.

	BauR	Gestaltungsplan			Abweichung		
	W2b	Baubereiche			Baubereiche		
		A1	A2	A3	A1	A2	A3
		B1	B2	B3	B1	B2	B3
Geschossflächenziffer	1.056 ¹⁾	1.298			+ 0.242 / + 23 %		
GF max. ohne PA (m ²)	5'674	6'975			+ 1'301 / + 23 %		
Fassadenhöhe (m)	12.0 ²⁾	11.0 ³⁾	11.0 ³⁾	11.0 ³⁾	- 1.0	- 1.0	- 1.0
		11.9 ³⁾	11.9 ³⁾	11.9 ³⁾	- 0.1	- 0.1	- 0.1
Gebäuelänge (m)	- ⁴⁾	45.5	45.5	43.7	k.A.	k.A.	k.A.
Grenzabstand klein (m)	4.0	4.7	5.4	6.0	-0.7	- 1.4	- 2.0
Grenzabstand gross (m)	6.0						

1) GFZ inkl. Zuschläge für verdichtete Bauweise (Art. 5 Abs. 1 Ziff. 1 BauR) sowie privilegierte Parkieranlagen (§34 Abs. 1 PBV) und energieeffizientes Bauen (§35 Abs. 1 Ziff. 2 PBV).

2) Fassadenhöhe inkl. Zuschlag für verdichtete Bauweise (Art. 32 Abs. 3 BauR) und Abzug bei fehlendem Attikageschoss (Art. 5 Abs. 1 Ziff. 4 BauR); inkl. max. Hangzuschlag (Art. 38 Abs. 1 BauR).

3) Inkl. Hangzuschlag (Art. 38 Abs. 1 BauR).

4) Die Gebäuelänge findet bei verdichteter Bauweise keine Anwendung (Art. 32 Abs. 5 BauR).

b) Wohnzone W3

In der Wohnzone W3 kann die verdichtete Bauweise nicht angewendet werden. Es gelten somit die Grundmasse gemäss Masstabelle Art. 5 BauR.

	BauR	Gestaltungsplan	Abweichung
	W3	Baubereich	Baubereich
		C	C
Geschossflächenziffer	1.320 ¹⁾	1.296	- 0.024 / - 2 %
GF max. ohne PA (m ²)	907	890	- 17 / - 2 %
Fassadenhöhe (m)	11.0 ²⁾	11.0	+ - 0
Gebäuelänge (m)	45.0	17.6	- 27.4
Grenzabstand klein (m)	5.0	9.5	- 4.5
Grenzabstand gross (m)	7.5	7.5	+ - 0

1) GFZ inkl. Zuschläge für privilegierte Parkieranlagen (§34 Abs. 1 PBV) und energieeffizientes Bauen (§35 Abs. 1 Ziff. 2 PBV).

2) Fassadenhöhe inkl. Abzug bei fehlendem Attikageschoss (Art. 5 Abs. 1 Ziff. 4 BauR); exkl. Hangzuschlag (Art. 38 Abs. 1 BauR).

Geschossflächenziffer

Die maximal zulässige Geschossfläche wird pro Baubereich festgelegt. Die Werte basieren auf der für die entsprechende Zone geltenden Geschossflächenziffer mit Berücksichtigung der Zuschläge für verdichtete Bauweise (W2b), für privilegierte Parkierungsanlagen und für energieeffizientes Bauen jedoch ohne Zuschlag für unterirdische Parkierungsanlagen gemäss § 34 Abs. 2 PBV. Die aus der Berechnung gemäss Kapitel 4.2 Nutzung (Art. 6) resultierende maximal zulässige Gesamtfläche wird auf alle Baubereiche im ganzen Planungsgebiet verteilt, was dazu führt, dass die Ausnützung in der Wohnzone W3 um 0.024 oder 2 % unter dem nach Regelbauweise geltenden Wert und in der Wohnzone W2b 0.242 oder 23 % über dem geltenden Wert der Regelbauweise liegt. Wird der Wert der W2b mit dem Wert der nächst höheren Zone, der W3 (inkl. Zuschläge für privilegierte Parkierungsanlagen und für energieeffizientes Bauen jedoch ohne Zuschlag für unterirdische Parkierungsanlagen) verglichen, kann festgestellt werden, dass die Geschossflächenziffer von 1.320 eingehalten wird.

	BauR	Gestaltungsplan			Abweichung		
	W3	Baubereiche			Baubereiche		
		A1 B1	A2 B2	A3 B3	A1 B1	A2 B2	A3 B3
Geschossflächenziffer	1.320 ¹⁾	1.402			+ 0.082		
GF max. ohne PA (m ²)	7'092	7'530			+ 438		

Fassadenhöhe

Bei den Fassadenhöhen in den Baubereichen A1/B1 bis A3/B3 werden die im Gestaltungsplan festgelegten Masse mit Hangzuschlag mit den Werten der Regelbauweise ohne Hangzuschlag verglichen (vergleiche Abbildung Seite 22). Die Masse gemäss Gestaltungsplan liegen je nach Baubereich zwischen 0.1 und 1.0 m unter dem Mass der Regelbauweise (Wohnzone W2b). Wird noch der Hangzuschlag berücksichtigt, wären die Differenzen um bis zu 2.0 m grösser.

Ebenfalls wird bei der Fassadenhöhe im Baubereich C die im Gestaltungsplan festgelegte Höhe mit Hangzuschlag mit der Höhe nach Regelbauweise ohne Hangzuschlag verglichen. Die im Gestaltungsplan festgelegte Höhe entspricht der Höhe nach Regelbauweise (Wohnzone W3). Wird auch hier der Hangzuschlag noch berücksichtigt, liegt die Höhe gemäss Gestaltungsplan um bis maximal 2.0 m unter dem Mass der Regelbauweise.

Gebäudelänge

Die Gebäudelänge findet in Gebieten mit verdichteter Bauweise (Baubereiche A1/B1 - A3/B3 in der W2b) keine Anwendung. Beim Baubereich C (W3) wird die nach Regelbauweise zulässige Gebäudelänge deutlich unterschritten.

Grenzabstand

Der reglementarische Grenzabstand zu den Nachbarparzellen wird mit den Hauptbauten überall, zum Teil mit deutlichen Reserven eingehalten. Ebenfalls eingehalten wird der Strassenabstand zur Zielackerstrasse.

Eine Ausnahme bilden die beiden Baubereiche vorspringende Gebäudeteile beim Baubereich C. Die 3.0 m tiefen Baubereiche ragen 2.89 m respektive 1.97 m in den Grenzabstandsbereich hinein. Für die Unterschreitung ist mit dem Grundeigentümer der Liegenschaft Nr. 60281 ein Näherbaurecht vereinbart.

Der Baubereich C hält zum Grundstück Nr. 61816 (Zielweg) einen Abstand von 1.35 m ein und unterschreitet damit den vorgeschriebenen Abstand von 3.0 m. Die Abstandsunterschreitung wurde mit der Grundeigentümerin des Grundstücks Nr. 61816 (Stadt Frauenfeld) abgesprochen. Sie ist zu Gunsten einer zweckmässigen Bebauung des Areals notwendig und aus ortsplanerischer Sicht sinnvoll. Eine Beeinträchtigung der Nachbarn respektive der Stadt ist nicht gegeben.

Gesamtbetrachtung

Mit dem Gestaltungsplan wird die Regelbauweise mit Ausnahme einer Überschreitung der Geschossflächenziffer in der Wohnzone W2b eingehalten. Mit der Überbauung wird ein in sich stimmiges und qualitativ hochwertiges architektonisches Konzept gesichert, welches sowohl hinsichtlich haushälterischem Umgang mit dem Bauland als auch Gewinnung von qualitativen Mehrwerten einen wichtigen Beitrag leistet.

Bauliche und gestalterische Integration

Das dem Gestaltungsplan zugrundeliegende Richtprojekt entwickelt die prägenden Gartenstadtzeilen an der Zielackerstrasse mit drei Zeilen und einem Solitär am Zielweg weiter und integriert sich somit fließend in den bestehenden städtebaulichen Kontext.

Besseres Siedlungsergebnis

Der Gestaltungsplan gemäss Art. 23 PBG dient der architektonisch guten, auf die bauliche Umgebung abgestimmten Überbauung sowie deren Verdichtung und Erneuerung nach Art. 24 Abs. 2 PBG. Mit dem Gestaltungsplan kann von der Regelbauweise abgewichen werden, wenn dadurch gesamthaft eine bessere Siedlungsgestaltung erzielt wird und diese im öffentlichen Interesse liegt. Die Abweichung betrifft einzig die geringfügige Verlagerung der Ausnützung von der W3 in die W2b. Gesamthaft wird das zulässige Nutzungsmass eingehalten.

Mit dem Ergebnis des Projektwettbewerbs respektive dessen rechtlicher Umsetzung im Gestaltungsplan, wird die architektonische und städtebauliche Qualität und damit ein insgesamt besseres Siedlungsergebnis gewährleistet. Die Wohnüberbauung nimmt sowohl Rücksicht auf die topografischen Gegebenheiten, erreicht durch eine gestaffelte Höhenentwicklung vertraute Proportionen und überzeugt mit ihrem architektonischen Ausdruck. Die präzise Setzung der Gebäude ermöglicht einen grosszügigen Freiraum, der als kollektiv nutzbarer Raum allen

Bewohnern zu Verfügung steht.

Mit der Überarbeitung und der neuen Setzung des Punktbau wird die Rhythmisierung der Bauten an der Zielackerstrasse ausgeglichener und die Verbindung zu den drei Linienbauten gestärkt. Gleichzeitig wird der Abschluss der Siedlung und der Zugang zum öffentlichen Weg markanter. Mit der reduzierten Höhe vermittelt der Punktbau in überzeugender Weise zwischen den neuen Zeilenbauten und den östlich angrenzenden Bestandsbauten. Durch das optimierte Verkehrsregime wird der Verkehr auf der Zielackerstrasse reduziert und es entfällt die östliche Zufahrt, wodurch der Freiraum ungestört bleibt. Ferner bringen die Reduktion der Anzahl Parkplätze an der Strasse und in der Tiefgarage wesentliche Vorteile. Der durchgrünte Freiraum führt nun klarer bis zur Strasse.

Die Realisierung von dichten und haushälterischen Wohnbauten ist im Sinne der angestrebten Innenentwicklung und somit auch im öffentlichen Interesse. Zudem werden mit den Neubauten an der Zielackerstrasse attraktive Wohnungen mit einem überzeugenden städtebaulichen und architektonischen Konzept angeboten.

Mit dem Gestaltungsplan kann von der Regelbauweise abgewichen werden, wenn dadurch gesamthaft eine bessere Siedlungsgestaltung erzielt wird und diese im öffentlichen Interesse liegt. Die Abweichung betrifft einzig die geringfügige Verlagerung der Ausnützung von der W3 in die W2b. Gesamthaft wird das zulässige Nutzungsmass eingehalten.

Nachbarschutz

Nach § 24 Abs. 2 PBG dürfen die Nachbarsgrundstücke ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters in Bezug auf die Grenzabstände, Höhenmasse oder Gebäudelänge und -breite nicht stärker als nach der geltenden Regelbauweise betroffen sein. Der vorliegende Gestaltungsplan hält sämtliche in diesem Zusammenhang bedeutenden Regelbauvorschriften ein, respektive schafft zu den Nachbarsgrundstücken insbesondere bezüglich Grenzabstand bessere Verhältnisse als nach Regelbauweise.

Aufgrund der Überschreitung bei der Geschossflächenziffer in der W2b wird der Gestaltungsplan dem fakultativen Referendum unterstellt.

5.3 Erschliessung

Das Planungsgebiet ist mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossen. Gleich neben dem Planungsgebiet liegt die Bushaltestelle Zielacker mit viertelstündlichen Verbindungen zum Bahnhof Frauenfeld.

Die Zielackerstrasse ist eine Gemeindestrasse und weist eine genügend hohe Kapazität für den aus der Verdichtung neu generierten Verkehr auf.

Das Planungsgebiet liegt im weitgehend überbauten Siedlungsgebiet der Stadt Frauenfeld und ist gut ins Langsamverkehrsnetz integriert. Über die anschliessen-

de Zielackerstrasse führt bereits heute eine öffentliche Langsamverkehrsverbindung.

5.4 Werkleitungen

Die Ver- und Entsorgung des Areals erfolgt über die bereits bestehenden Werkleitungen in der Zielackerstrasse.

5.5 Lärmschutz

Gemäss Art. 31 der Lärmschutzverordnung (LSV) dürfen neue Gebäude in bereitserschlossenen Gebieten nur erstellt werden, wenn die Immissionsgrenzwerte (IGW) für Strassenlärm an den lärmempfindlichen Räumen eingehalten oder einhaltbar sind. Das Planungsgebiet liegt in der Wohnzone. Es gelten für die Beurteilung der Lärmimmissionen die Belastungsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe (ES) II. Der Immissionsgrenzwert beträgt 60 dB(A) am Tag, bzw. 50 dB(A) in der Nacht. Für die Beurteilung des Tiefgaragenlärms gelten die Planungswerte von 55 dB(A) am Tag, bzw. 45 dB(A) in der Nacht, da es sich um eine neue Anlage im Sinne von Art. 7 LSV handelt.

Modellberechnungen zeigen, dass sämtliche Vorgaben bezüglich Lärmbelastung eingehalten werden können. Ein detaillierter Lärmschutznachweis ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens vorzulegen.

5.6 Energie

Es ist vorgesehen, die Überbauung auf den Standard SNBS 2023.1 (Silber) auszurichten. Mindestes einzuhalten ist der Minergie-P-Baustandard bzw. die U-Werte der opaken Teile der thermischen Gebäudehülle gemäss § 34 Abs. 1 Zif f. 2 PBV. Damit wird eine energiesparende Bebauung sichergestellt.

5.7 Natur und Landschaft

Innerhalb oder angrenzend an das Planungsgebiet sind keine geschützten Objekte vorhanden.

Das Planungsgebiet liegt im Gebiet mit geringer Gefährdung durch Rutsch und ist bereits überbaut. Allfällige Schutzmassnahmen an neuen Gebäuden sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu prüfen.

6 Verfahren

6.1 Information und Mitwirkung

...

6.2 Vorprüfung

Der Gestaltungsplan wird dem Amt für Raumentwicklung zur kantonalen Vorprüfung eingereicht.

...

6.3 Rechtsverfahren

Öffentliche Auflage

...

Einsprachen

...

6.4 Genehmigung

Der Antrag auf Genehmigung des Gestaltungsplanes erfolgt beim Amt für Raumentwicklung (ARE) des Kantons Thurgau.