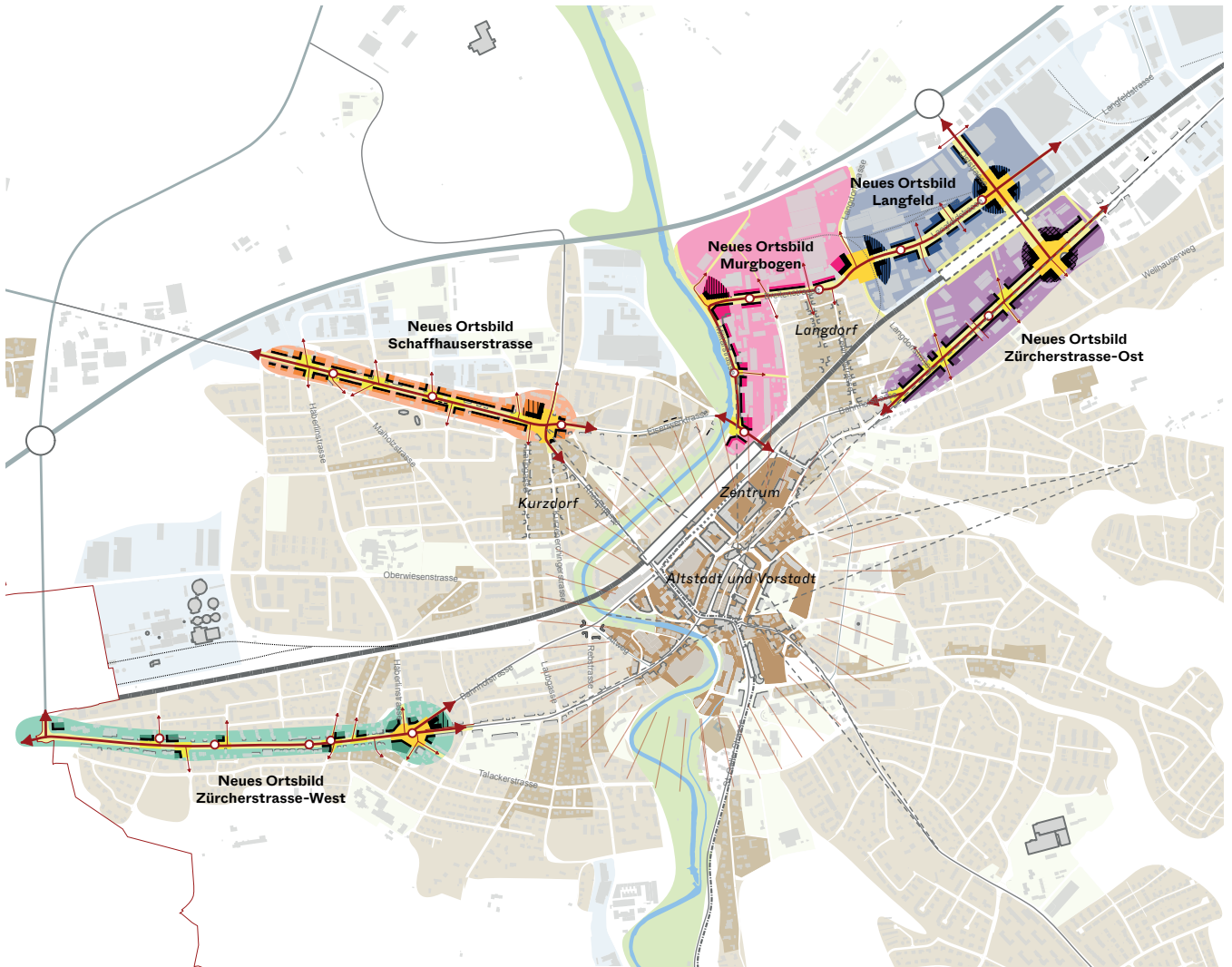


Höhenentwicklungskonzept Stadt Frauenfeld



Auftraggeber

Stadt Frauenfeld
Amt für Hochbau und Stadtplanung
Stadtplanung
Schlossmühlestrasse 7
8501 Frauenfeld

Auftragnehmer

Atelier Corso GmbH
Birmensdorferstrasse 55
8004 Zürich

- Han van de Wetering,
Projektleitung Team
- Valérie Weibel
- Bastiaan Woudenberg

Projektteam Amt für Hochbau und Stadtplanung:

- Alexander Burkardt
- Manuela Irminger
- Patrik Linggi, Projektleitung
- Robert Scherzinger
- Michael Schröder
- Lars Spindler

Expertinnen und Experten

- Peter Bommeli,
Kreisplaner Kanton Thurgau
- Barbara Emmenegger,
Soziologie und Raum
- Martin Langer,
Denkmalpflege Kanton Thurgau
- Brigitte Nyfenegger,
Freiraum

1.	Einleitung	4
2.	Ausgangslage	5
2.1.	Kantonale Vorgaben PBV §38	5
2.2.	Konzepte der Agglomeration	5
2.3.	Städtische Konzepte	6
2.4.	Kommunale Richtplanung	7
2.5.	Kommunale Nutzungsplanung	8
2.6.	ISOS	8
2.7.	Bestehende hohe Bauten, Topographie und Silhouette	8
3.	Analyse und Handlungsansätze	10
3.1.	Kleinstadt mit Ausstrahlung	10
3.2.	Hochhaus als neues Element	11
3.3.	Historische und neue Ortsbilder	11
3.4.	Einfallsachsen und Kreuzungsplätze	12
3.5.	Sichtbeziehungen	13
4.	Leitplan Höhen- und Innenentwicklung	14
4.1.	Übergeordnete Funktion eines Hochhauses	14
4.2.	Leitplan	16
5.	Gestaltungsprinzipien	17
5.1.	Neues Ortsbild Langfeld	17
5.2.	Neues Ortsbild Murgbogen	20
5.3.	Neues Ortsbild Zürcherstrasse-Ost	24
5.4.	Neues Ortsbild Schaffhauserstrasse	28
5.5.	Neues Ortsbild Zürcherstrasse-West	32
6.	Umsetzung und Verankerung	36
6.1.	Planungsverfahren	36
6.2.	Überführung in Planungsinstrumente	37
	Leitplan (Anhang)	39

1. Einleitung

Frauenfeld hat keine Hochhausstradition. Mit Ausnahme der kompakten Altstadt und angrenzenden Vorstadt – mit einzelnen hohen baulichen Akzenten – hat sich die Stadt mehrheitlich in der Horizontalen und in moderater baulicher Dichte entwickelt. Es gibt nur wenige Hochhäuser. Hohe Bauten sind in erster Linie mit besonderen Funktionen verknüpft, wie das Kantonsspital, Silo- und Industriebauten und Kirchtürme. Die vereinzelt Exemplare neueren Datums, die in der Höhenentwicklung über die Grundmasse der vorhandenen Regelbauweise hinausragen, wurden über die Einzelbetrachtung durch Ausnahmen genehmigt.

Gleichzeitig kennt die Stadt ein anhaltendes Wachstum. Bei verschiedenen Entwicklungsstudien und aktuellen Arealplanungen hat man sich mit Hochhäusern und höheren Häusern auseinandergesetzt. Jedoch fehlt die Gesamtbetrachtung, was für den besonderen Bautypus Hochhaus aber von grosser Bedeutung ist. Mit seiner konzentrierten Dichte und markanten Erscheinung kann ein Hochhaus sein Umfeld entweder übermässig belasten oder wirksam aufwerten.

Mit dem vorliegenden Höhenentwicklungskonzept wird aufgezeigt, welche Rolle Hochhäuser und höhere Häuser für die qualitative Weiterentwicklung der Stadt spielen können. Das Konzept thematisiert sowohl die Verortung der Hochhäuser und höheren Häuser innerhalb der Stadt als auch ortsbauliche Gestaltungsprinzipien.

Aufgabenstellung und Zielsetzung

Um die Innenentwicklung und die möglichen Hochhäuser differenziert auf die vorhandenen räumlichen Strukturen abzustimmen und zu gestalten, wird in einer ganzheitlichen Untersuchung das gesamte Stadtgebiet analysiert, argumentiert und in geeigneten Darstellungen aufgezeigt:

- in welchen Gebieten höhere Häuser (gemäss §38 Abs.1 PBV; Höhe 17-30 m) zur stadträumlichen Akzentuierung eingesetzt werden können;
- wo Hochhäuser (nach § 38 Abs.2 PBV; Höhe > 30 m) aus städtebaulicher Sicht möglich und für die Stadtsilhouette, Quartiersversorgung und Orientierung in der Stadt ein Gewinn wären;
- welche Gebiete für die Höhenentwicklung über die Regelbauweise hinaus ungeeignet sind und daher ausgeschlossen werden sollen.

Der Betrachtungsperimeter wird aufgrund der Fernwirkung von Hochhäusern deutlich grösser gefasst als das Stadtgebiet. Die wesentlichen Bezüge zu den angrenzenden Gemeinden und die relevanten Sichtbeziehungen aus dem Umland von Frauenfeld werden in die Analyse und Argumentation einbezogen.

Struktur des Berichts, Verbindlichkeit der Inhalte

Der Bericht beinhaltet in Kapitel 2 die Ausgangslage mit den relevanten Planungsgrundlagen. In Kapitel 3 werden die spezifischen ortsbaulichen und räumlichen Aspekte untersucht und daraus Handlungsansätze für den Umgang mit Hochhäusern resp. mit der Innenentwicklung abgeleitet. In Kapitel 4 werden die Handlungsansätze in einem Leitplan für das gesamte Stadtgebiet verortet und die Höhen- und Innenentwicklung auf die Freiraumstruktur, das Verkehrsnetz und die bestehenden Ortsbilder abgestimmt. Der Leitplan gibt eine klare Vorstellung, wo höhere Häuser und Hochhäuser denkbar und wo sie ausgeschlossen sind.

In Kapitel 5 werden auf Stufe Stadtraum und Gebäude Gestaltungsprinzipien für Hochhäuser und höhere Häuser beschrieben. Es geht um die Frage, wie die gewünschten Mehrwerte und Qualitäten auf Stufe Stadtraum und Baukörpergestaltung ortsspezifisch umgesetzt werden.

In Kapitel 6 geht es um die Umsetzung und Verankerung. Das Vorgehen zum weiteren Planungsprozess bei Baugesuche für Hochhäuser oder höhere Häuser wird beschrieben und es wird festgelegt, wie die Inhalte in den behördenverbindlichen Planungsinstrumenten verankert werden.

2. Ausgangslage

Die Stadt Frauenfeld verfügt über eine Vielzahl von Studien und Konzepten zur Stadtentwicklung. Dieses Kapitel liefert eine Übersicht über die Planungsgrundlagen und fasst die relevanten Inhalte zusammen.

2.1. Kantonale Vorgaben PBV §38

Die Verordnung zum Planungs- und Baugesetz und zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe PBV vom 18.9.2012 (Stand 6.7. 2024) des Kantons Thurgau definiert die Begriffe "Höhere Häuser" und "Hochhäuser". Es klärt die Begriffe mit dem §38 Abs. 1 und 2 wie folgt:

¹ Höhere Häuser sind Gebäude, welche das Höhenmass der Regelbauweise um mehr als 3.20 m oder um mehr als ein Vollgeschoss überschreiten und eine Gesamthöhe von mindestens 17 m und maximal 30 m einhalten.

² Hochhäuser sind Gebäude, deren Gesamthöhe 30 m überschreitet.

Gemäss §38 Abs. 3 und 4 dürfen Hochhäuser mit ihrem Schattenwurf die Nachbarschaft nicht wesentlich beeinträchtigen:

³ Bei Hochhäusern darf der Schattenwurf die Nachbarschaft nicht wesentlich beeinträchtigen.

⁴ Keine wesentliche Beeinträchtigung liegt vor, wenn der auf die umliegenden Wohnbauten und zu Wohnzwecken bebaubaren Bereiche der benachbarten Parzellen fallende Dauerschatten an einem mittleren Wintertag nicht mehr als zwei Stunden und an einem mittleren Sommertag nicht mehr als drei Stunden beträgt, oder wenn nachgewiesen wird, dass ein kubisches Vergleichsprojekt gemäss Regelbauweise keinen geringeren Dauerschatten nach sich zieht.

2.2. Konzepte der Agglomeration

Die Agglomeration Frauenfeld besteht aus den Gemeinden Frauenfeld, Gachnang, Felben-Wellhausen und Matzingen.

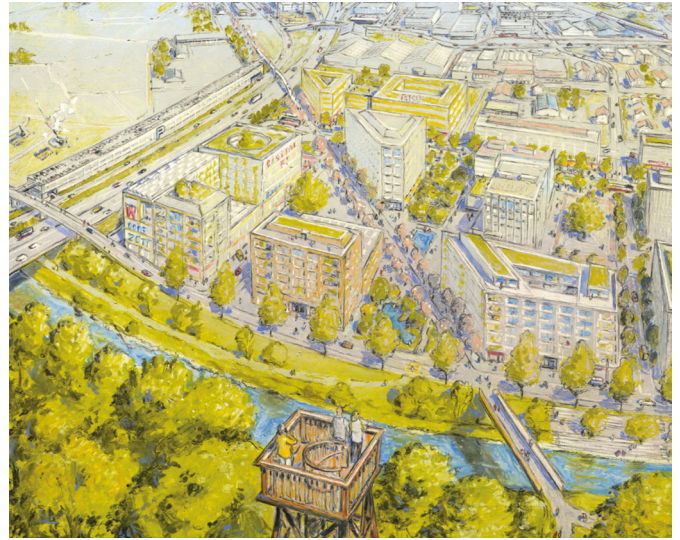
Gesamtbild Agglomeration Frauenfeld (2021)

Im Rahmen des Agglomerationsprogramms der 5. Generation hat die Agglomeration ein Gesamtbild für eine koordinierte Raumentwicklung erarbeitet. Es zeigt die qualitativen Anforderungen für die Themenbereiche Grün- und Freiraum, Verkehr und Siedlung auf. Diese werden in 6 Leitsätzen beschrieben. Bezogen auf die Erarbeitung des Höhenentwicklungskonzepts erscheinen folgende Inhalte relevant:

- Sichtbezüge zu Naturelementen (Berge, Gewässer) und zu Orientierungspunkten mit identitätsstiftender Wirkung (Kirchtürme, Schlösser) sind zu erhalten und zu schaffen (Leitsatz "Innenentwicklung gestalten").
- Haushälterische Nutzung und Überbauung des Bodens hat Priorität (Leitsatz "Innenentwicklung gestalten").
- Das Wachstum von Bevölkerung und Arbeitsplätzen soll vorwiegend im "Erneuerungsgebiet" Murgbogen und im Umfeld der Bahnhöfe der vier Gemeinden stattfinden (Zukunftsbild).



Übersicht Stadt Frauenfeld: Altstadt als Identitätsstifterin, Murgbogen, Murg-Auen-Park; Entwicklung auf dem Unteren und Oberen Mätteli, Betonung der Stadtknoten Schaffhauser- und Talbachplatz, "Grüne Finger" als Ausläufer der umgebenden Topographie (Quelle: Regio Frauenfeld)



Zoom Erneuerungs- und Transformationsgebiet Murgbogen, attraktive Lage am Murg-Auen-Park, im Hintergrund das Entwicklungsgebiet Langfeld (Quelle: Regio Frauenfeld).

Siedlungs- und Freiraumkonzept Agglomeration Frauenfeld (2024)

Das Konzept ist eine Vertiefung des Gesamtbildes und eine Grundlage für das Agglomerationsprogramm der 5. Generation und die Revision der kommunalen Richt- und Nutzungsplanungen. Die Siedlungsentwicklung soll fokussiert auf die Innenstadt, den Murgbogen und die durch den ÖV gut erschlossenen Gebiete in der Ebene im Osten der Stadt stattfinden. Die stadträumliche Bedeutung der Einfallachsen wird angedeutet. Konkrete Aussagen zu Strassenräumen als Freiräume werden wenig gemacht. Die Massnahme 14 "Innenentwicklung und hohe Aufenthaltsqualität" des Siedlungs- und Freiraumkonzepts beinhaltet mögliche bauliche Akzente, die in einem Hochhauskonzept zu prüfen sind.

2.3. Städtische Konzepte

Stadtentwicklungskonzept (2002)

Das Stadtentwicklungskonzept (Feddersen und Klostermann) ist zwar bereits über 20 Jahre alt, hat aber immer noch Gültigkeit. Die Hauptstrassenräume werden als bedeutender Teil des Freiraumgerüsts betrachtet. Es sind lineare Stadträume, die integral zu beplanen sind. Insbesondere die Kreuzungen haben als Kreuzungsplätze eine wichtige Funktion als Merk- und Orientierungspunkt und sind wichtige Orte im Siedlungsgefüge. Wichtig dabei sind auch die Sichtbeziehungen zu den Markpunkten der Altstadt (z.B. Kirchtürme). Weiter sieht das Konzept vor, den Fokus auf die Entwicklung im östlichen Stadtgebiet zu setzen.

Masterplan (2011)

Der Masterplan (Stauer & Hasler) verfolgt die wichtigsten Erkenntnisse aus dem Stadtentwicklungskonzept und illustriert eine Zielvorstellung für die Stadt Frauenfeld. Für Teilgebiete wurden Entwicklungsvorstellungen erarbeitet. In diesen "Szenenbildern" werden die Entwicklungsstrategien und anzustrebenden Nutzungen aufgezeigt. Der Masterplan schlägt teilweise massive Umstrukturierungen vor, die Zielbilder sind eher unspezifisch, der aktuelle Stellenwert und die Verbindlichkeit sind unklar.

Entwicklung Langdorf (2013)

Auf Basis des Masterplans (Staufer & Hasler, 2011) wurde für das Erneuerungsgebiet Langdorf ein Siedlungs- und Verkehrskonzept (ERR, Büro Widmer, Staufer & Hasler) erarbeitet. Dabei wurden vor allem die verkehrlichen Auswirkungen der angestrebten, sehr dichten Entwicklung untersucht. Zu einer gezielten Ausrichtung der Nutzungen und zu qualitativen Aspekten werden kaum konkrete Aussagen gemacht.

Masterplan Kasernenareal und Innovationspark Murgbogen (2016)

Das Gebiet Murgbogen beinhaltet den westlichen Teil des Gebiets Langfeld und gilt in allen Planungsunterlagen als zentrales Entwicklungsgebiet der Stadt Frauenfeld. Das Gebiet hat grosses Entwicklungspotenzial, höhere Gebäude werden zur Markierung der Kreuzung Zeughaus- und Lindenstrasse, dem Brückenkopf und dem Zugang zur Innenstadt vorgesehen. Eine Variante mit mehreren Hochhäusern entlang der Murg wurde verworfen.

Zukunftsbild 2030+ Innenstadt (2017)

Das Zukunftsbild für die Innenstadt von Frauenfeld (Van de Wetering Atelier für Städtebau) sieht eine Verdichtung und Umstrukturierung im direkten Umfeld der Altstadt vor. Die Entwicklung soll konzentriert auf der Westseite (zwischen Bahn und Innenstadt) stattfinden. Der Fokus liegt dabei u.a. auf den Kontext abgestimmte, kleinstädtische Strukturen und multifunktionale Freiräume. Im Umfeld der Altstadt sind keine Hochhäuser vorgesehen.

2.4. Kommunale Richtplanung

Der kommunale Richtplan wird zurzeit revidiert. Er wird künftig nur noch das Stadtgebiet Frauenfeld umfassen.

Teilrichtplan Siedlung (2011)

Im gültigen, aktuellen Richtplan (Metron) stehen verschiedene Entwicklungsareale im Vordergrund, insbesondere die Gebiete Murgbogen und Langfeld. Auf Basis des Masterplans sollen die Einfallsachsen Zürcherstrasse-Ost und -West sowie die Schaffhauserstrasse als Orte hoher städtebaulicher Qualität und Identität entwickelt werden. Das Stadtzentrum enthält gemäss Richtplan verschiedene Entwicklungsareale. Die Quartierzentren sollen besser erkennbar gemacht und verdichtet werden. Dabei liegen diese Zentren oftmals entlang Einfallsachsen und um bedeutende Strassenkreuzungen.

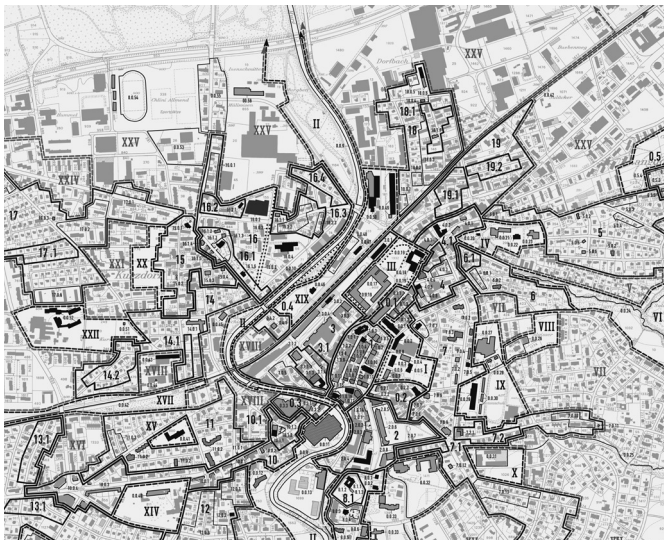
Teilrichtplan Verkehr (2011)

Der Teilrichtplan Verkehr enthält die Umfahrung im Südwesten der Stadt (Stadtentlastung) mit den entsprechenden flankierenden Massnahmen auf den bestehenden Hauptachsen. Im Rahmen des Agglomerationsprogramms wurde die Umfahrung als Massnahme vom Bund abgelehnt resp. nicht mitfinanziert. Entsprechend wird die Umfahrung zurzeit nicht weiterverfolgt. Auch die angedachten zusätzlichen S-Bahnstationen im Osten und Westen sind auf Eis gelegt. Für die Einfallsachsen sollen Betriebs- und Gestaltungskonzepte erarbeitet werden. Die Quartierzentren sind im Strassenraum dabei besonders hervorzuheben und die Stadteingänge zu markieren.

2.5. Kommunale Nutzungsplanung

Im aktuellen Zonenplan sind Besonderheiten wie Quartierzentren, Einfallsachsen, Kreuzungsplätze usw. nicht ablesbar. Höhere Häuser ab 17 m sind – unter Berücksichtigung der festgelegten Obergrenze – in der Wohn- und Arbeitszone WA4, der Kernzone Stadt KS 4 und 5 sowie in der Arbeitszone A möglich. Mit einer giebelseitigen Fassadenhöhe sind die höchsten Gebäude gemäss Regelbauweise in der Arbeitszone möglich. Für die Realisierung eines Hochhauses braucht es grundsätzlich ein gesamtstädtisches Konzept. Diese Grundlage fehlte bis anhin und wird mit dem vorliegenden Höhenentwicklungskonzept geschaffen.

2.6. ISOS



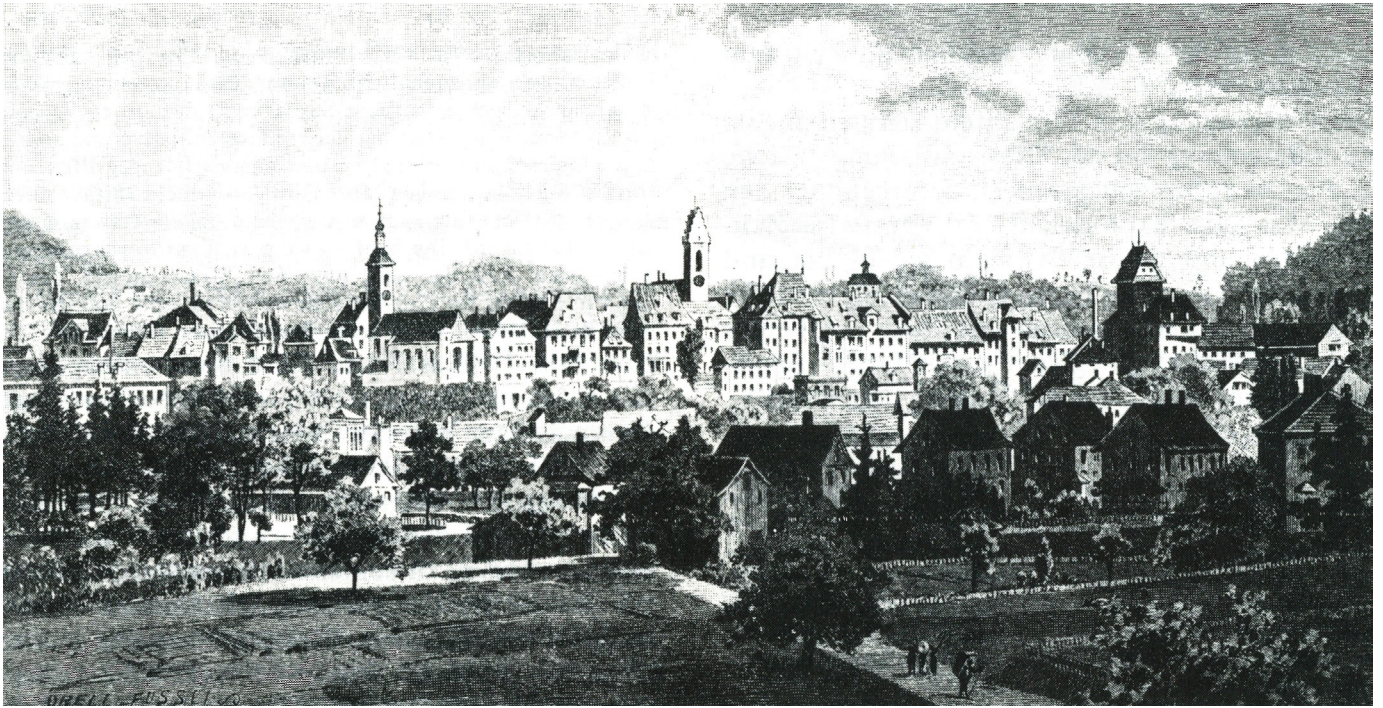
Auszug Aufnahmeplan ISOS (Quelle: ISOS 3435 Frauenfeld)

Die historische Stadtsilhouette mit Schloss hat aufgrund ihrer exponierten Lage auf einem Moränenhügel oberhalb der Murg eine grosse Weitwirkung. Gemäss Beschreibungen im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) sind die prägendsten Elemente der Stadtgestalt der doppel-S-förmige Flusslauf der Murg, die Eisenbahnlinie von Winterthur nach Weinfelden und die vom Rathausplatz ausgehenden fünf Hauptverkehrsachsen.

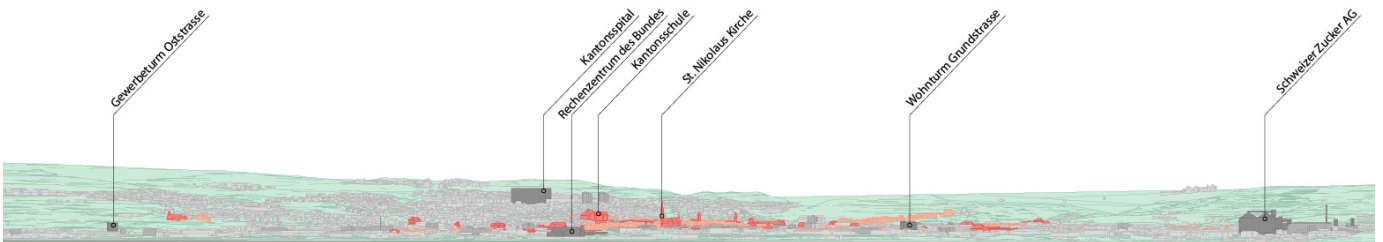
Ursprünglich gingen von den drei Stadttoren aus drei Ausfallsachsen nach Konstanz, Wil und Winterthur. Schon im Mittelalter bildeten sich entlang dieser Achsen kleinere Vorstädte. In den ersten drei Jahrzehnten des 19. Jh. wurde das Strassennetz ausgebaut. Es führte von Konstanz, Schaffhausen und Zürich her radial auf die Stadt zu und ging dann in das mittelalterliche Wegnetz der jeweiligen Gemeinde über. Die Struktur der Strassen macht auch heute noch eine besondere räumliche Qualität aus. Sowohl in der Altstadt (geschlossene, parallele Gassen und kleine Plätzen), als auch in den Vorstädten mit eng gefassten Strassenräumen und entlang der breiten, teilweise von Alleen gesäumten Ausfallstrassen.

2.7. Bestehende hohe Bauten, Topographie und Silhouette

In der Stadt Frauenfeld gibt es einige Hochhäuser, die im Rahmen von Ausnahmegenehmigungen realisiert wurden. Aus ihrer Anordnung ist keine klare Systematik erkennbar. Die prägendsten Hochhäuser sind die zwei Wohntürme an der Grundstrasse, der Gewerbeturm am Kreisel Oststrasse - Zürcherstrasse (neu "Ostplatz" genannt), das Kantonsspital und die Silobauten der Schweizer Zucker AG. Räumlich strukturierend sind in Frauenfeld die Topographie, deren Ausläufer, die teilweise als Grünfinger bis ins Zentrum reichen, der Verlauf der Murg sowie die Haupteinfallsstrassen. Die Altstadt liegt erhöht auf einem Moränenhügel und hat darum eine grosse Weitwirkung, insbesondere von der Thurebene und dem im Norden verlaufenden Hügelzug.



Ansicht Altstadt Frauenfeld, Holzstich von Max Zimmermann, 1890 (Quelle: INSA)



Ansicht Stadt Frauenfeld aus Richtung Norden mit den bestehenden Hochhäusern und höheren Häusern (Modellierung auf Grundlage Swisstopo)



Übersicht Stadtgebiet: Hochhäuser (über 30 m) sind rot, höhere Häuser ab 17 m sind braun eingefärbt (3D-Modell auf Grundlage Swisstopo)

3. Analyse und Handlungsansätze

In diesem Kapitel werden die räumlichen und ortsbaulichen Besonderheiten der Stadt Frauenfeld analysiert. Aus den gewonnenen Erkenntnissen werden Handlungsansätze für die Innen- und Höhenentwicklung abgeleitet.

3.1. Kleinstadt mit Ausstrahlung

Analyse

Frauenfeld ist eine ambitionierte Kleinstadt. Auffallend sind die dichten, historischen Strukturen mit urbaner Ausstrahlung, die auf den Massstab der Stadt abgestimmt sind. Es gibt repräsentative Gebäudefronten (z.B. Promenadenstrasse), markante Stadthäuser (z. B. Postgebäude), monumentale Alleen (z.B. Rheinstrasse) und es sind Ansätze von raumbildenden Blockrandstrukturen vorhanden (Bahnhofsgebiet). Interessant sind auch ambitionierte Planungsprozesse, wie der Wettbewerb zum Ortsgestaltungsplan von 1944. Zwar kennt die Stadt auch längere Perioden mit Zurückhaltung zur Stadtentwicklung, mit den aktuellen Planungen jedoch steht die moderne, urbane Kleinstadt wieder im Vordergrund.



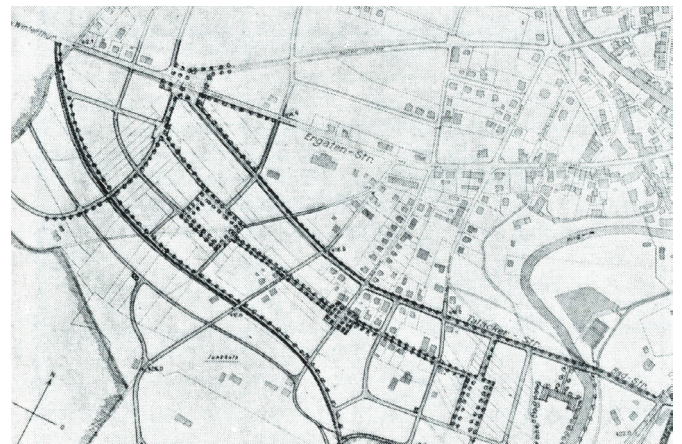
Promenadenstrasse als urbane Repräsentativzone (Quelle: INSA)



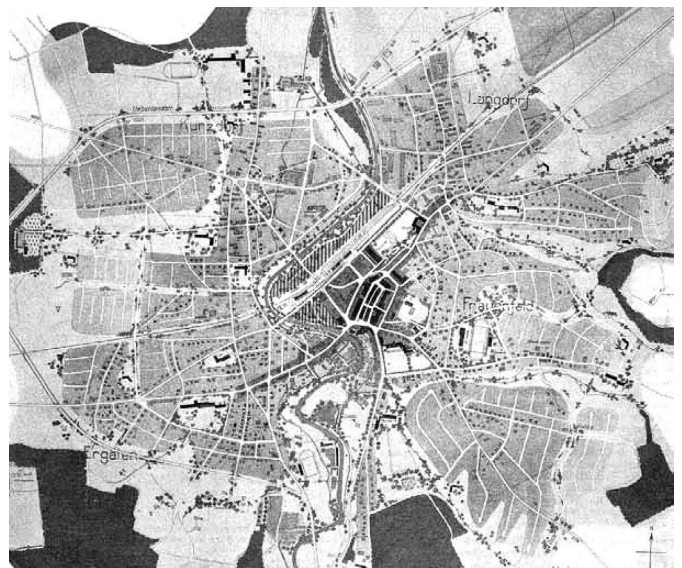
Postplatz um 1900, markantes, urbanes Stadthaus, Betonung der Ecksituation am Platz (Quelle: Stadt Frauenfeld)

Handlungsansätze

Hochhäuser und höhere Häuser können sich als passende urbane Typologie für die modernen Weiterentwicklung der Stadt eignen. Dabei ist es wichtig, den Kontext und kleinstädtischen Massstab zu berücksichtigen. Der Fokus liegt darum eher auf kleinen und mittelgrossen Hochhäusern.



Übersichtsplan Stadterweiterung, monumentale Auslegung des Talbachplatzes; Wettbewerbsbeitrag 2. Rang, 1913 (Quelle: INSA)



Ortsgestaltungsplan Frauenfeld, ambitionierte kleinstädtische Entwicklung; Wettbewerbsbeitrag 1. Rang, 1944 (Quelle: Stadt Frauenfeld)

3.2. Hochhaus als neues Element

Analyse

Frauenfeld ist keine Hochhausstadt. Es gibt nur wenige Hochhäuser, ausserdem spielen sie keine besondere Rolle im Stadtraum, z.B. als übergeordneter Merkmalspunkt oder quartierweiter Identitätsträger. Hohe Bauten sind in erster Linie mit besonderen Funktionen verknüpft, wie das Kantonsspital, Silo- und Industriebauten und Kirchtürme.

Handlungsansätze

Die Hochhäuser sollen nicht flächendeckend, sondern nur ganz gezielt an ausgewählten, ortsbaulich geeigneten Standorten eingesetzt werden. Der Fokus liegt dabei auf den Erneuerungsgebieten. Mit der genauen städtebaulichen Verortung und Ausgestaltung sollen Mehrwerte hervorgehoben (z.B. Orientierung, Mehrnutzen, Zentralität, Identität) und Konflikte vermieden werden (z.B. Mehrverkehr, Wind, Schatten).



Stadtsicht aus Richtung Norden, gut sichtbar sind die Silobauten der Schweizer Zucker AG im Industriegebiet an der Oberwiesenstrasse, rechts im Bild (Bildquelle: Corso)



Bestehendes Hochhaus am Kreisel Zürcher- und Oststrasse (Bildquelle: Corso)

3.3. Historische und neue Ortsbilder

Analyse

Einerseits gibt es in Frauenfeld viele Gebiete und Quartiere von grosser ortsbaulicher Bedeutung und Qualität. Es gibt verschiedene historische Ortsbilder, wie die Altstadt und die Ortskerne Kurz- und Langdorf. Attraktiv sind auch die ruhigen, durchgrüneten Wohnquartiere. Andererseits gibt es auch viele Gebiete ohne ortsbauliche Qualitäten. Die Hauptstrassen haben zwar eine grosse Bedeutung in der Stadtstruktur, sind heute aber oft monofunktionale Verkehrsräume. Das grosse, ausgedehnte Gewerbegebiet im Osten Frauenfelds ist unattraktiv und verfügt kaum über Aufenthaltsqualität.

Handlungsansätze

Hochhäuser und höhere Häuser sollen in Gebieten mit Aufwertungsbedarf eingesetzt werden. Sie sind als prägender Teil der neuen Ortsbilder zu betrachten und sollen somit gezielt zur städtebaulichen Qualität beitragen.

Attraktive historische oder grüne, ruhige Quartiere bleiben erhalten, eine starke räumliche Transformation ist zu vermeiden. Hier sind keine Hochhäuser vorzusehen.



Altstadt als historisches Ortsbild (Quelle: ETH Bibliothek Zürich, Bildarchiv, Ans_05470-268-AL)



Langfeld: wichtiges Arbeitsplatzgebiet ohne räumliche Qualität (Bildquelle: Corso)



Zürcherstrasse: bedeutende Einfallsachse, keine "Visitenkarte" (Bildquelle: Corso)

3.4. Einfallsachsen und Kreuzungsplätze

Analyse

Die Stadt Frauenfeld steht mit dem anhaltenden Wachstum vor einer bedeutenden Entwicklungsaufgabe. Die Abstimmung von Verkehr und Siedlungsentwicklung hat dabei eine hohe Priorität. Um ein grosses Verkehrsaufkommen zu vermeiden, soll der Fokus der Verdichtung auf zentralen Gebieten liegen, die durch den ÖV gut erschlossen und gut mit den Quartieren vernetzt sind.

Prädestiniert ist darum eine gezielte Entwicklung entlang der Einfallachsen, wie dies in den verschiedenen städtischen Planungen bereits vorgesehen ist. Eine Verdichtung und Entwicklung im Gebiet Langdorf (mit Murgbogen) und entlang der Einfallachsen ist teilweise bereits im Gange (z. B. Verdichtung entlang der Oststrasse) und soll im Zusammenhang mit einer Stärkung des öffentlichen Verkehrs einhergehen. Hochhäuser sind bisher zwar nicht spezifisch thematisiert, können aber dennoch eine interessante Rolle für die qualitative Entwicklung spielen.

Handlungsansätze

Generell haben Hochhäuser keine Priorität als Verdichtungstypologie. Das Hochhaus soll vielmehr als ergänzender Bestandteil einer vielseitigen, differenzierten Verdichtungsstrategie verstanden werden. Sie sollen im Entwicklungsgebiet Langdorf und im Bereich der Einfallachsen und ihren Kreuzungsplätzen zum Einsatz kommen.

Damit die Hochhäuser und höhere Häuser ihren Beitrag zu einer verbesserten räumlichen Qualität leisten können, ist eine klare, präzise Verortung der möglichen Hochhausstandorte an den übergeordneten Stadträumen notwendig. Auch braucht es klare Aussagen zur Ausgestaltung der hohen "Hauptstrassenhäuser".



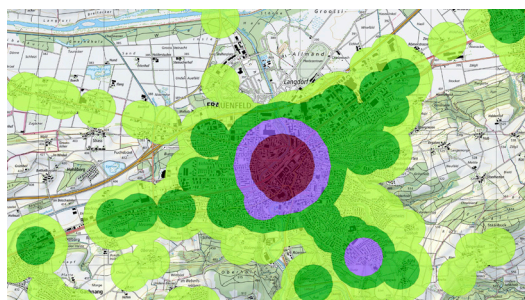
Schaffhauserplatz als Kreuzungsplatz, Situation um 1962 (Quelle: Stadt Frauenfeld)



Verdichtung entlang Langfeld- und Oststrasse (Bildquelle: Corso)



Ansatz Einfallachsen und "Stadtknoten": wichtige Verkehrsräume sind integrale Bestandteile der Stadt (Quelle: Stadtentwicklungskonzept Frauenfeld, 2002; Skizze Feddersen & Klostermann)



Entlang den Einfallachsen ist die ÖV-Erschliessungsqualität gut (Quelle: Swisstopo)

3.5 Sichtbeziehungen

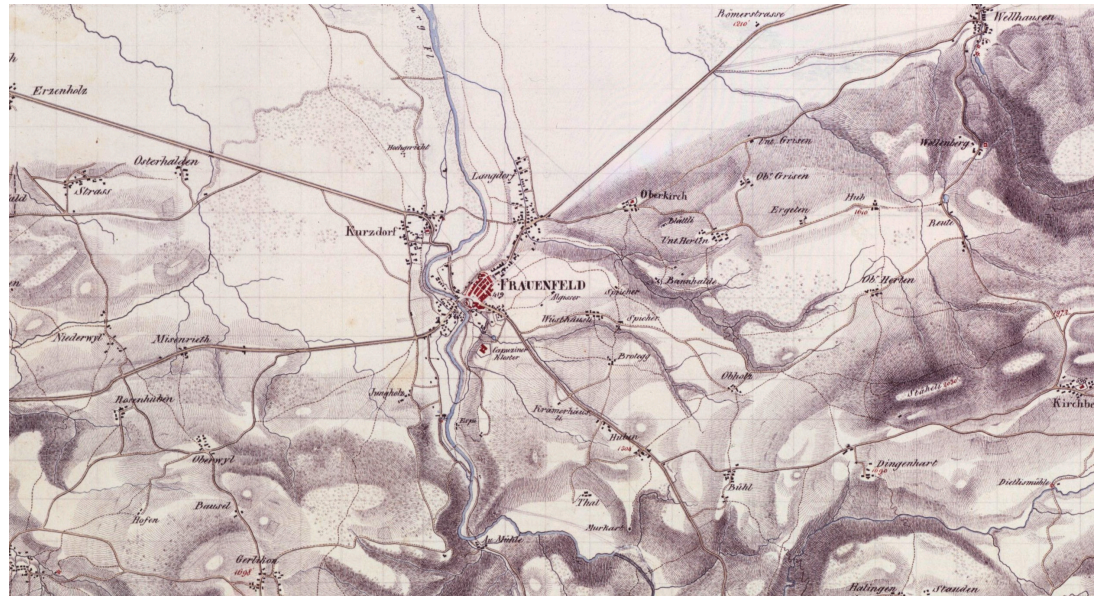
Analyse

Ein besonderes Thema in Frauenfeld sind die Sichtbeziehungen. Das radial angelegte Netz der Einfallsachsen schafft prägende Sichtachsen zu bestehenden baulichen Merkpunkten. Diese Grundstruktur bietet eine gute Orientierung im Siedlungsgefüge.

Mit der Lage der Stadt auf der Schnittstelle zwischen Thurebene und Hügellandschaft spielen auch Stadtansicht, Silhouettenwirkung und Aussicht eine wichtige Rolle (vgl. Kapitel 2.6 ISOS). So verfügt die Altstadt dank ihrer erhöhten Lage auf einem Moränenhügel über eine prägnante Silhouette mit Weitwirkung. Die imposante Ansicht aus Nordwesten wird auch im ISOS erwähnt.

Handlungsansätze

Hochhäuser und höhere Häuser sind als Merk- und Orientierungspunkte bewusst zu setzen und zu gestalten. Gleichzeitig sollen bestehende Sichtbezüge erhalten bleiben. Zudem ist auch die Stadtansicht, insbesondere die Altstadtsilhouette, bei der Setzung von neuen Hochhäusern zu berücksichtigen.



Sulzbergerkarte (1834-1837): auffallend ist die gerade Führung der meisten Einfallsachsen (Quelle: Stadt Frauenfeld)



Zürcherstrasse mit Sichtachse zur Stadtkirche (Bildquelle: Corso)

4. Leitplan Höhen- und Innenentwicklung

Im folgenden Kapitel werden die Erkenntnisse aus der Analyse und aus den bestehenden Planungen in einen Leitplan für die gesamte Stadt übersetzt. Zuerst geht es um die grundsätzliche Frage, welche übergeordnete Funktion ein Hochhaus oder höheres Haus haben soll. Wie schon einleitend geschrieben, ist ein Hochhaus keine Notwendigkeit. Es kann einen Beitrag zur Innenentwicklung leisten und durch einen bewussten Einsatz einen Mehrwert im Stadtraum generieren. Im eigentlichen Leitplan wird erläutert, in welchen Stadträumen eine Höhenentwicklung zweckmässig ist und in welchen nicht. Es werden fünf Stadträume definiert, in denen eine Höhenentwicklung konzentriert stattfinden kann.

4.1. Übergeordnete Funktion eines Hochhauses

Hochhaus als Aufwertungs- und Verdichtungselement

Das Hochhaus ist als eine Investition in einem strategisch wichtigen, aber komplexen Ort zu verstehen. Somit generiert er nicht nur Mehrwerte für die betroffene Grundeigentumserschaft, sondern auch für das Umfeld. Es geht um die Stärkung der Entwicklungsdynamik, immer mit der Intention neue Qualitäten im Stadtraum zu schaffen. An Orten mit mangelnden stadträumlichen Qualitäten soll durch den bewussten Einsatz eines Hochhauses ein "neues" attraktives Ortsbild entstehen, als Anreiz für eine dynamische, aber gestaltete Entwicklung.

Hochhaus als Beitrag zur Zentralität

Die konzentrierte Dichte eines Hochhauses schafft Nachfrage und Frequenz. Dies begünstigt die Entwicklung von Zentrumsnutzungen. Durch die hohe Dichte wird im Sinne der "Stadt der kurzen Wege" eine nachhaltige Siedlungsstruktur unterstützt.

Hochhaus als Orientierungspunkt im Stadtnetz

Mit ihrer Lage am übergeordneten Stadtnetz und entlang bedeutender Stadtachsen sind Hochhäuser immer gut sichtbar. Als bauliche Merkmale sind sie an wichtigen, hoch frequentierten Orten mit hoher ÖV-Erschliessungsqualität zu setzen. Somit sind sie immer Bestandteil von zentralen Orten, schaffen im Stadtnetz Orientierung und vereinfachen die Wegfindung zu wichtigen Zielen in der Stadt.

Hochhaus als Identitätsträger

Als markanter Bau dient das Hochhaus auch als identitätsstiftender Merkmal im Quartier. Eine ortsbezogene, städtebaulich-architektonisch hochwertige Gestaltung des Hochhauses ist von grosser Bedeutung. Idealerweise übernimmt das Hochhaus mit quartierbezogenen Nutzungen im Sockelgeschoss die Funktion als Quartierzentrum und Treffpunkt.

Hochhaus als Bestandteil der urbanen Quartiere

Das Hochhaus soll bezüglich Nutzung, Dichte und Typologie einen Beitrag zur Urbanität leisten. In einem urbanen Kontext lässt sich ein Hochhaus zudem räumlich gut einbetten. Es ist Bestandteil des Quartierensembles und schafft Synergien mit dem Umfeld.

Ruhige Wohnquartiere, historische Orte und periphere Quartiere als Ausschlussgebiet

In ruhigen Wohnquartieren und historisch sensiblen Gebieten ist die konfliktfreie Einordnung eines Hochhauses schwierig. An peripheren Lagen sind wegen der schlechten ÖV-Erschliessung und oft fehlenden Quartieranbindung Hochhäuser nicht sinnvoll und widersprechen einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Zur Vermeidung der negativen Auswirkungen von Hochhäusern (Verkehrserzeugung, Schattenwurf usw.) gelten diese Gebiete als Ausschlussgebiete für Hochhäuser.

4.2. Leitplan

Zusammenhängende Landschaft und historische Ortsbilder

Die umliegende, zusammenhängende Kultur- und Naturlandschaft bleibt erhalten, der Fokus der Stadtentwicklung liegt auf der Innenentwicklung. Die Murg, als prägender innerer Grünraum mit Fließgewässer, wird gestärkt. Statt als Rückseite ist sie viel mehr als Vorderseite zu betrachten. Mit der Entwicklung einer baulichen Stadtkante im Bereich Murgbogen gewinnt die Murg als Freiraum an Bedeutung.

Identitätsstiftende historische Ortsbilder werden sorgsam gepflegt und gelten als Ausschlussgebiete für neue Hochhäuser und höhere Häuser. Die alten Dorfkerne von Kurz- und Langdorf bleiben erhalten und werden nicht transformiert, auch im direkten Umfeld wird nur punktuell und höchst sorgfältig verdichtet. Die Alt- und Vorstadt mit ihren Sichtbezügen und herausragenden Fern- und Silhouettenwirkung werden respektiert.

Starke Innenstadt

Die Innenstadt wird in hoher Dichte weiterentwickelt. Eine starke Nutzungsdurchmischung trägt zur lebendigen Innenstadt bei. Mit dem Fokus auf raumbildende Strukturen, der Schaffung von attraktiven Strassenräumen und Stadtplätzen und einer leichten Akzentuierung der wichtigen Orte sollen im Zuge der Innenentwicklung die öffentlichen Räume aufgewertet werden. Mit Rücksicht auf die Ausstrahlungskraft der Altstadt werden bewusst keine Hochhäuser in die Innenstadt gesetzt. Lediglich auf dem Unteren Mätteli ist ein dezenter Hochpunkt als Abschluss des Murgbogens und Übergang zur Innenstadt denkbar.

Fünf neue Ortsbilder

Weiter konzentriert sich die Innenentwicklung in Frauenfeld auf zentrale, gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossene Orte. Es sind zum einen Stadträume entlang der wichtigen Stadtachsen und Kreuzungsplätzen und zum anderen strategische Entwicklungsgebiete, die langfristig umstrukturiert werden sollen. Für diese Gebiete tragen gezielt gesetzte Hochhäuser und höhere Häuser zur Entwicklung von neuen Ortsbildern mit besonderer Ausstrahlungskraft bei:

- Ortsbild Entwicklungsgebiet Langfeld
- Ortsbild Entwicklungsgebiet Murgbogen
- Ortsbild Stadtraum Zürcherstrasse-Ost
- Ortsbild Stadtraum Schaffhauserstrasse
- Ortsbild Stadtraum Zürcherstrasse-West

Der Umgang mit Hochhäusern und höheren Häusern für diese fünf Ortsbilder wird in Kapitel 5 erläutert.

Ruhige Wohnlagen und periphere Arbeitsplatzgebiete

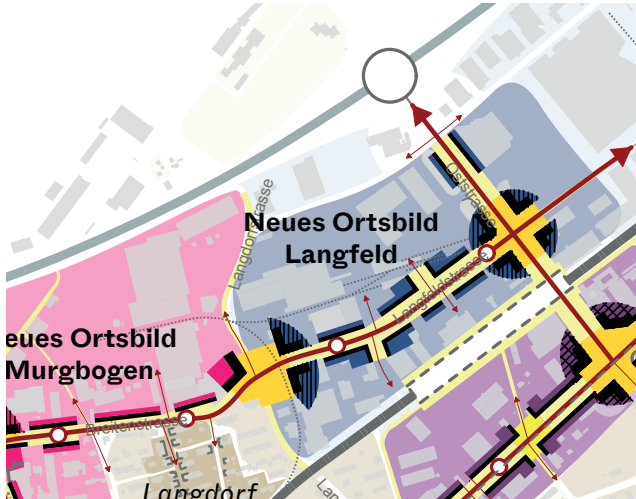
Im weiteren Stadtgebiet wird punktuell nachverdichtet. Es betrifft einerseits die weiteren, ruhigen Wohnquartiere abseits der Einfallsachsen. Die Durchgrünung bleibt hier als grosse Qualität erhalten und wird gestärkt. Hochhäuser und höhere Häuser sind nicht Teil der Entwicklung, der Fokus liegt auf grundgebundene "Low-Rise"-Entwicklungen in mittlerer Dichte.

Andererseits geht es um die peripheren, schlecht mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Arbeitsplatzgebiete. Zwar wird auch hier eine gewisse Dichte angestrebt – eingeschossige Gewerbe oder Detailhandelsbauten sind zu vermeiden – jedoch sind auch hier Hochhäuser nicht Teil der Weiterentwicklung.

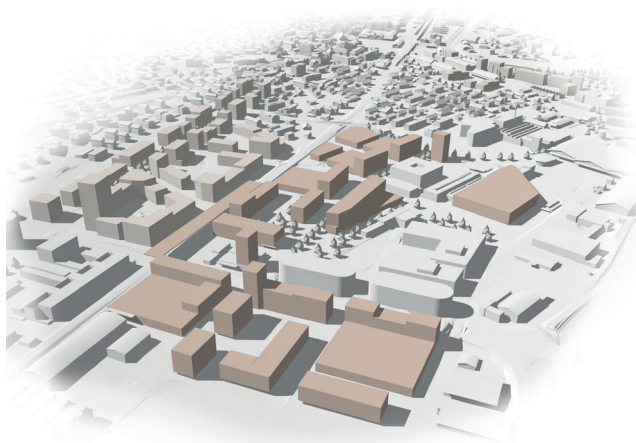
5. Gestaltungsprinzipien

In diesem Kapitel werden die fünf neuen Ortsbilder vertieft erläutert. Es gibt pro Ortsbild ortsspezifische Gestaltungsprinzipien für Hochhäuser und höhere Häuser. Die Prinzipien behandeln die Themen Städtebau, Baukörpergestaltung und Freiraum.

5.1. Neues Ortsbild Langfeld



Ortsbild Langfeld, Ausschnitt Leitplan



Ortsbild Langfeld, vereinfachtes Volumenmodell: mögliches Gesamtbild

Ausgangslage

Langfeld ist geprägt durch eine grossmassstäbliche, funktionale Bebauung. Die Baufelder sind heute teilweise unternutzt und haben wenig stadträumliche Qualitäten. Insbesondere die Strassenräume sind unattraktiv. Das Gebiet liegt abseits der Altstadt, nahe dem Autobahnzubringer Frauenfeld-Ost. Langfristig bietet die Realisierung einer S-Bahnstation die Chance für ein durch den öffentlichen Verkehr gut erschlossenes Arbeitsplatzquartier.

Ziel

Das Gebiet wird in ein dichtes, modernes Arbeitsplatz- und Mischquartier mit hoher städtebaulicher Qualität umstrukturiert. Hochhäuser sind bewusst ein Bestandteil des neuen Ortsbilds.

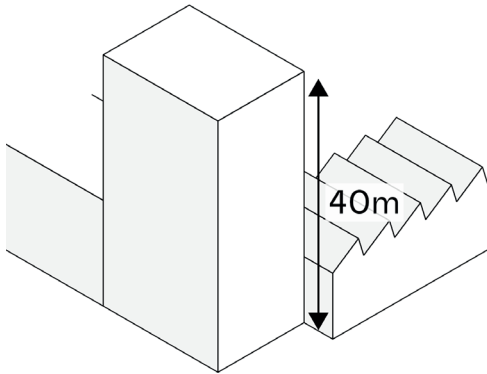
Ortsbauliche Ansätze und Hochhaustypen

Die Verkehrsräume werden durch eine raumbildende Bebauung mit Orientierung zum Strassenraum aufgewertet. Bewusst gesetzte bauliche Akzente stehen immer im Bezug zum öffentlichen Raum. Insbesondere im Bereich der Langfeld- und Oststrasse sieht das neue Ortsbild eine hohe, strassenbegleitende Bebauung vor. Die Kreuzungsplätze Ost- und Langfeldstrasse und Langdorf- und Langfeldstrasse können mit Hochhäusern akzentuiert werden. Sie schaffen Orientierung, Identität und werden zu lokalen Treffpunkten des neuen Quartiers. Der Fokus liegt auf Arbeitsplatznutzungen, je nach Situation (z.B. Lärm) ist auch ein kleiner Wohnanteil denkbar. Die Standorte für weitere höhere Häuser sind unter Berücksichtigung einer möglichen S-Bahnstation zu präzisieren. Mit bewusst gestalteten Werbungselementen soll der Charakter als Arbeitsplatzquartier betont werden.

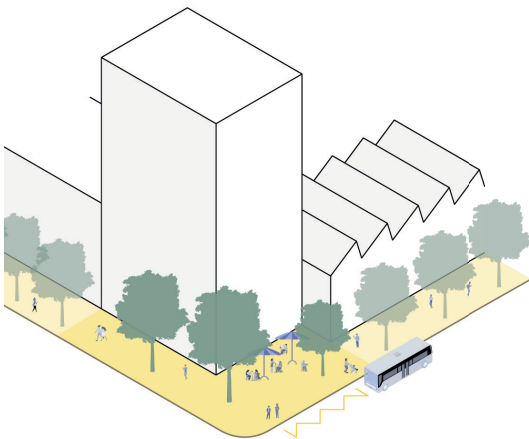
Für das Gebiet Langfeld können zwei Typologien von Hochhäusern und höheren Häusern unterschieden werden:

- Hochhaus mit quartierweiter Ausstrahlung
- Höheres Haus an Hauptachse

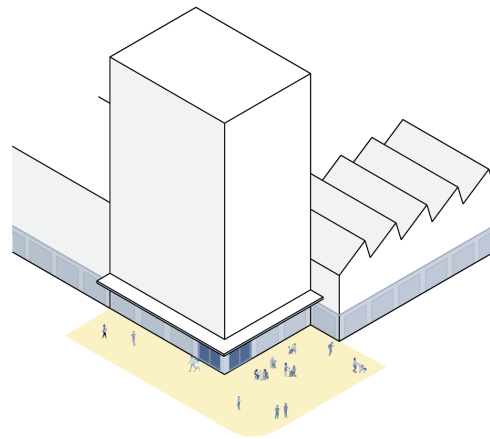
Gestaltungsprinzipien Ortsbild Langfeld, "Hochhaus mit quartierweiter Ausstrahlung"



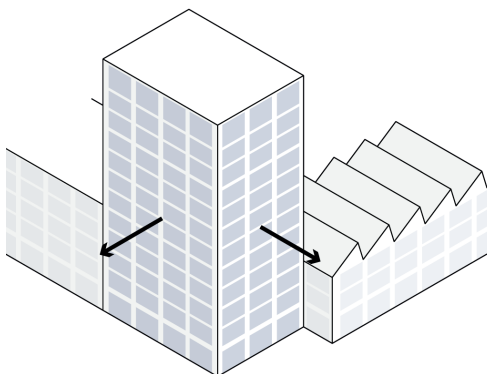
Höhe und Grundfläche: kleines Hochhaus; möglichst als Teil einer Gesamtüberbauung; einfache Grundform; Betonung der Vertikalen; Grundfläche (ca. 300 m²) im Verhältnis von ca. 2:3; Höhe bis 40 m



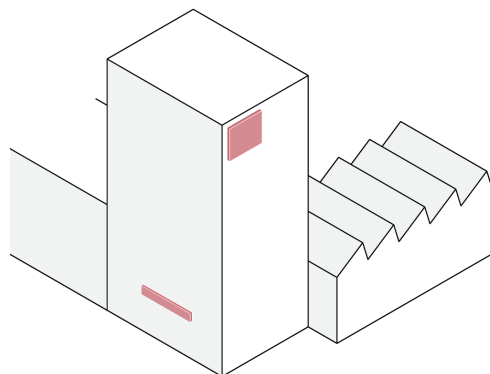
Bezug zum Stadtraum: Hochhaus mit zurückversetzter Lage; attraktiv gestalteter, begrünter Vorplatz als Aufenthalts- und Eingangsbereich; Einbettung im öffentlichen Strassenraum (z.B. mit Bushaltestelle)



Hauszugang und Erdgeschoss: repräsentativer Haupteingang (z.B. mit Foyer und Empfang) mit Vordach (Fallwind, Regenschutz) zum Strassenraum; überhohes, einladend gestaltetes Erdgeschoss; Erdgeschoss mit Publikumsnutzungen oder publikumsorientierten Betriebsfunktionen (Showroom, Mensa, Verkaufsstelle)

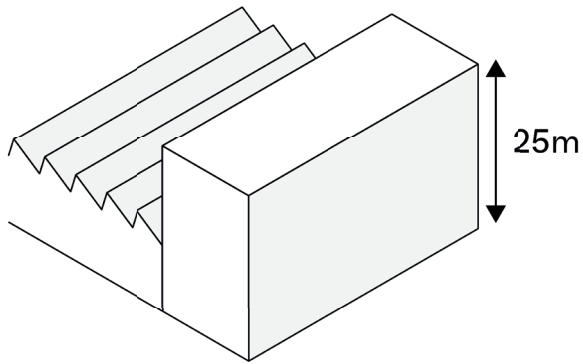


Fassadengestaltung: Die Fassade ist allseitig orientiert und sorgfältig gestaltet

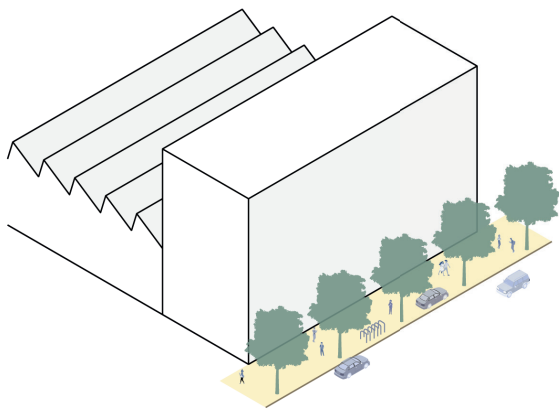


Werbung: als integrierter Teil der Fassadengestaltung

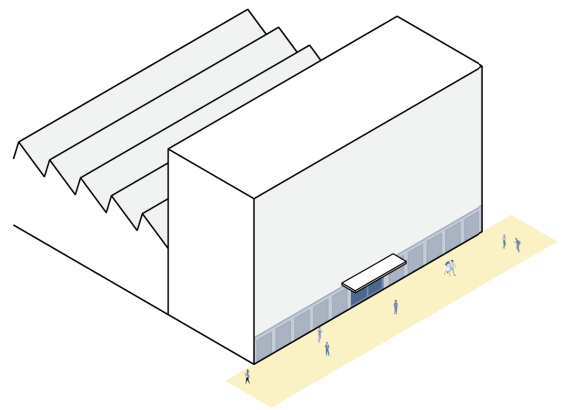
Gestaltungsprinzipien Ortsbild Langfeld, "Höheres Haus an Hauptachse"



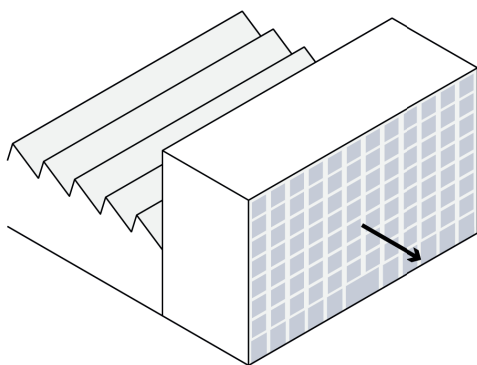
Höhe und Grundfläche: höheres Haus wächst aus Ensemble aus; Höhe bis 25 m; möglich sind auch funktionale vertikale Elemente



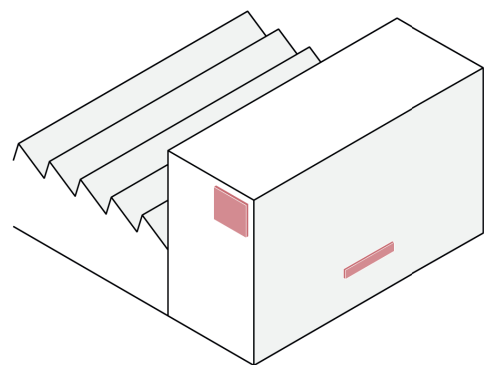
Bezug zum Stadtraum: breite Vorzone als Teil des öffentlichen Gehbereichs mit Begrünung (im Rahmen einer Strassenraumgestaltung zu prüfen)



Hauszugang und Erdgeschoss: repräsentativer Haupteingang (z.B. mit Foyer und Empfang) zum Strassenraum; Vordach möglich; einladend gestaltetes Erdgeschoss mit Publikumnutzungen oder publikumsorientierten Betriebsfunktionen (Showroom, Mensa, Verkaufsstelle)

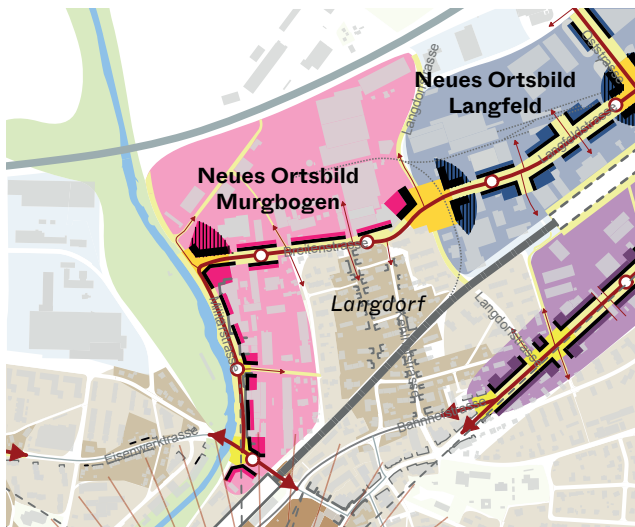


Fassadengestaltung: Die Fassade ist zur Strasse orientiert und sorgfältig gestaltet



Werbung: als integrierter Teil der Fassadengestaltung; Schaffung eines lebendigen Strassenbildes

5.2. Neues Ortsbild Murgbogen



Ortsbild Murgbogen, Ausschnitt Leitplan



Ortsbild Murgbogen, vereinfachtes Volumenmodell: mögliches Gesamtbild

Ausgangslage

Das Gebiet Murgbogen wird von einer heterogenen, älteren Bebauung geprägt, teilweise mit historischem Wert (ehemalige und aktuelle Militäranlage). Die Baufelder haben unterschiedliche Dimensionen, die Militärstrasse ist ein enger, verkehrsprägter Strassenraum an der Murg, der Bezug zum Grün- und Gewässerraum der Murg ist vernachlässigt. Der südliche Teil liegt im Ausstrahlungsbereich der Altstadt, im Osten grenzt das Gebiet an die kleinteilige Dorfstruktur vom historischen Langdorf.

Ziel

Das Gebiet Murgbogen ist zu einem dichten Stadtquartier mit hoher städtebaulicher Qualität zu transformieren. Die Militärstrasse bildet als "Corniche" am Murg-Auen-Park die repräsentative Adresse des Gebiets. Hochhäuser und höhere Häuser können Teil dieses Stadtraums sein. Mit zurückversetzten Neubauten gibt es mehr Platz für Begrünung, Aufenthalt und Fussverkehr entlang der Strasse. Dabei wird ein Zusammenspiel zwischen Neubauten und wertvollem Baubestand gesucht.

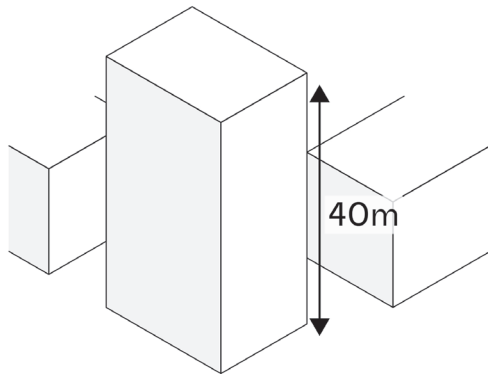
Ortsbauliche Ansätze und Hochhaustypen

Eine wichtige Grundidee ist die Schaffung einer "Corniche" als attraktive Adresse am Murg-Auen-Park, mit dichter Bebauung in moderater Höhe unter Berücksichtigung des historischen Erbes. Die Bebauung ist zur Militärstrasse und zum Murg-Auen-Park orientiert. Es gibt Gewerbe- und Publikumsnutzungen im Erdgeschoss, in den Obergeschossen gibt es Büros oder Wohnungen. Im rückwärtigen Bereich gibt es einen sanften Übergang zum historischen Ortskern Langdorf. Sekundäre Knoten und Gebietszugänge werden baulich leicht ausgezeichnet. Die bedeutende Kreuzungsstelle Militär- und Breitenstrasse wird räumlich mit einem kleinen Hochhaus akzentuiert. Hier kann ein Quartiertreffpunkt geschaffen werden.

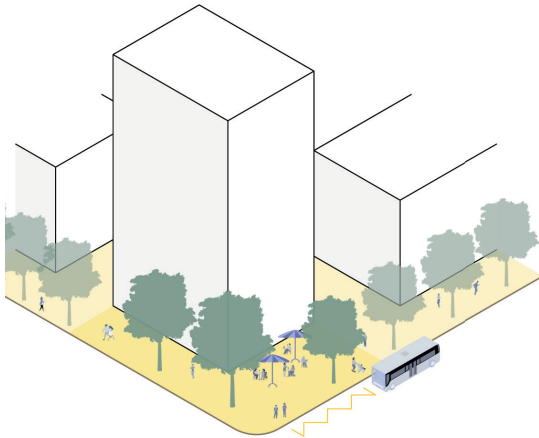
Für das Gebiet Murgbogen können drei Typologien von Hochhäusern und höheren Häusern unterschieden werden:

- Hochhaus mit quartierweiter Ausstrahlung
- Eckhaus Gebietszugang
- "Corniche-Haus"

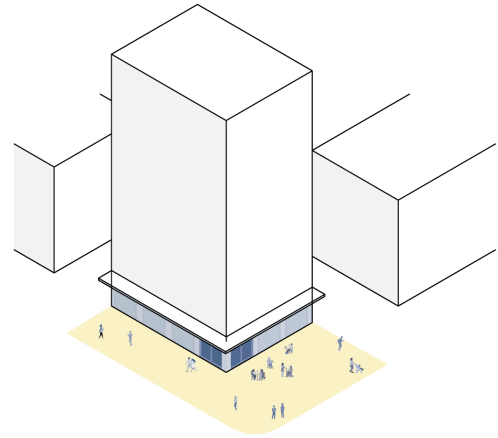
Gestaltungsprinzipien Ortsbild Murgbogen, "Hochhaus mit quartierweiter Ausstrahlung"



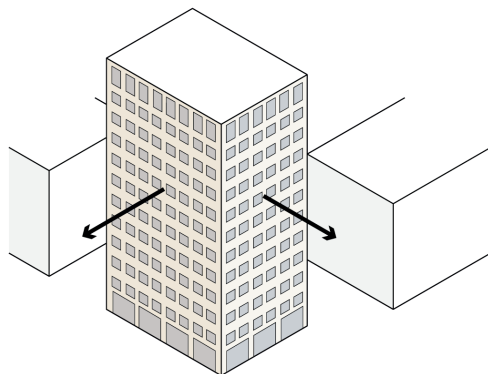
Höhe und Grundfläche: schlankes Hochhaus, einfache Grundform; Betonung der Vertikalen; Grundfläche (ca. 300 m²) im Verhältnis von ca. 2:3; Höhe bis 40 m



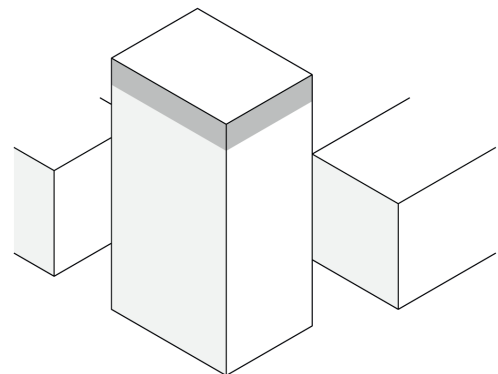
Bezug zum Stadtraum: Hochhaus mit zurückversetzter Lage, begrünter Vorplatz als Eingangsbereich; hohe Aufenthaltsqualität; Begrünung; repräsentative Gestaltung; Bezug zur allfälligen Bushaltestelle



Hauszugang und Erdgeschoss: repräsentativer Haupteingang (z.B. mit Foyer und Empfang) mit Vordach (Fallwind, Watterschutz) am Strassenraum; einladend gestaltetes, überhohes Erdgeschoss; Publikumsnutzung oder gemeinschaftliche Nutzung im Erdgeschoss resp. im Sockel (z.B. Quartiertreffpunkt, Café, Mediothek, usw.)

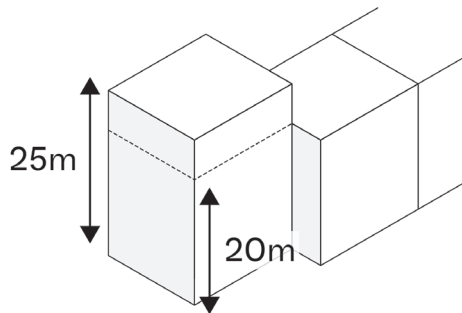


Fassadengestaltung: Die Fassade ist allseitig orientiert und sorgfältig gestaltet; der Fokus liegt auf einer Lochfassade, dabei gibt es einen sanften Farb- oder Materialwechsel und generell eine zurückhaltende Farbgebung. Mit dem abweichend gestalteten Erd- resp. Sockelgeschoss und Dachabschluss entsteht eine vertikale Fassadengliederung

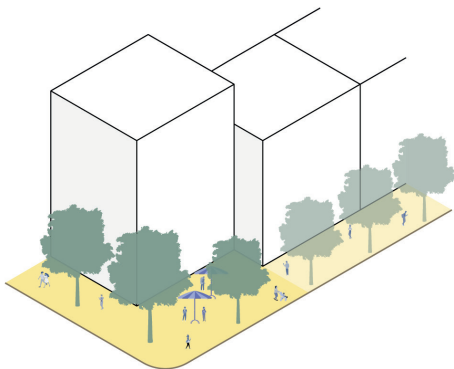


Dachabschluss: Zurückhaltend aber bewusst gestalteter Dachabschluss (z.B. abweichendes Obergeschoss); allenfalls öffentliche Nutzung im Dachgeschoss oder öffentlich zugängliche Dachterrasse

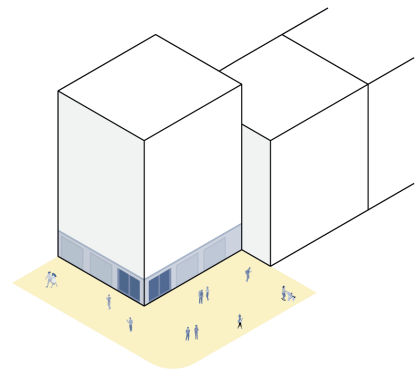
Gestaltungsprinzipien Ortsbild Murgbogen, "Eckhaus Gebietszugang"



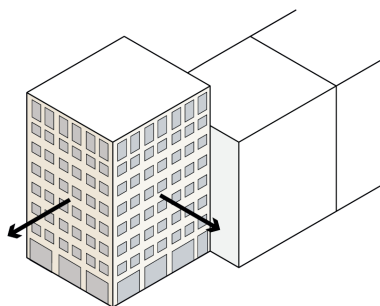
Form und Geometrie: das Haus wächst aus der Bebauungsstruktur heraus und ist leicht zurückversetzt; max. 25 m hoch; das Grundvolumen folgt der Traufkante des "Corniches"



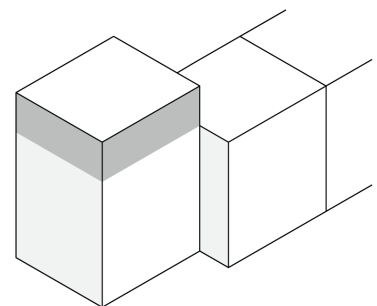
Bezug zum Stadtraum: kleiner, begrünter Vorplatz dank zurückversetzter Lage, Einbettung im öffentlichen Raum



Hauszugang und Erdgeschoss: Der Haupteingang liegt möglichst an der Gebäudeecke; aktives, überhohes Erdgeschoss zur Belebung des öffentlichen Raumes

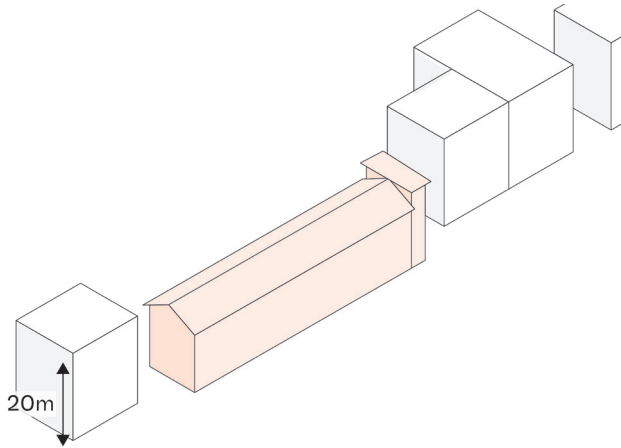


Fassadengestaltung: Die Fassade ist allseitig orientiert und sorgfältig gestaltet; der Fokus liegt auf einer Lochfassade, dabei gibt es einen sanften Farb- oder Materialwechsel und generell eine zurückhaltende Farbgebung. Mit dem abweichend gestalteten Erdgeschoss und Dachabschluss entsteht eine vertikale Fassadengliederung, womit der kleinstädtische Masstab betont wird.

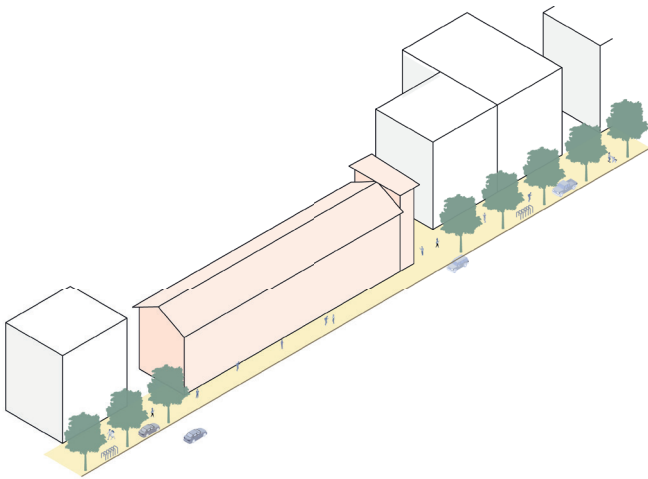


Dachabschluss: Der "Aufbau" bildet mit einer leicht abweichenden Fassadengestaltung den Dachabschluss.

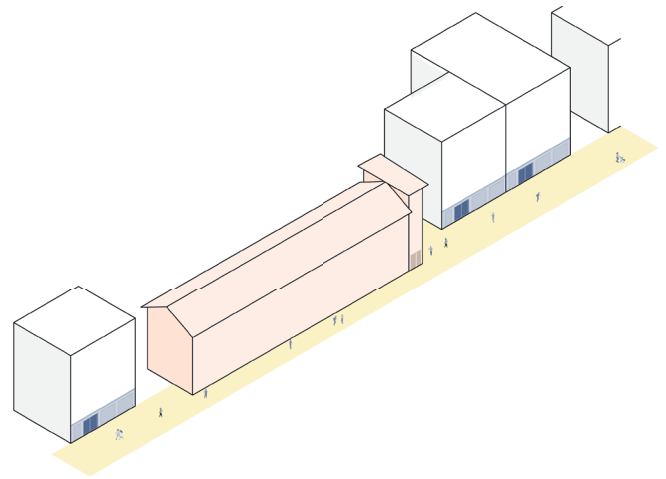
Gestaltungsprinzipien Ortsbild Murgbogen, "Corniche-Haus"



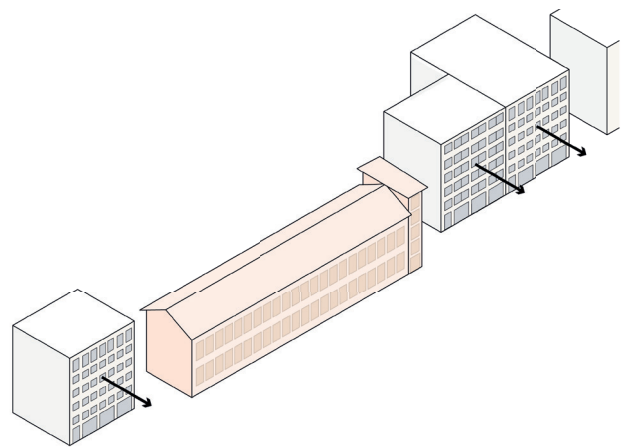
Höhe und Bauweise: durchgehende, vielseitige Gebäudekante; mehrheitlich zusammengebaute Volumen; Höhe 20 m; Übergänge zur wertvollen, alten Bausubstanz berücksichtigen



Bezug zum Stadtraum: Zurückversetzte Pflichtbaulinie; Schaffung einer breiten Vorzone als Bestandteil eines begrüneten, durchgehenden Trottoirs

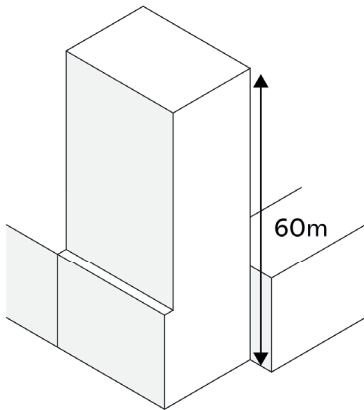


Hauszugang und Erdgeschoss: Adresse am Strassenraum; aktives, überhohes Erdgeschoss (auch Gewerbe oder Dienstleistungen denkbar)

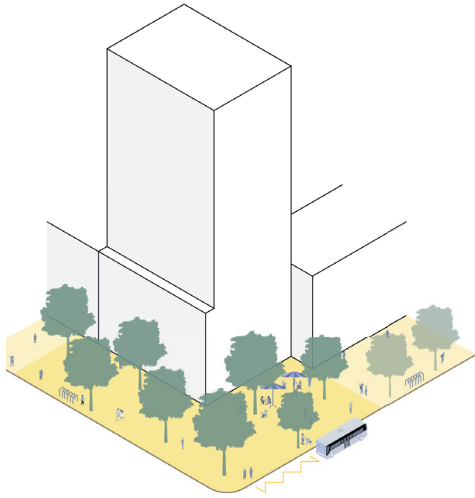


Fassadengestaltung: Die Fassade ist zur Strasse orientiert und sorgfältig gestaltet, der Fokus liegt auf einer Lochfassade, dabei gibt es einen sanften Farb- oder Materialwechsel. In der Ansicht gibt es ein vielseitiges, aber abgestimmtes Gesamtbild.

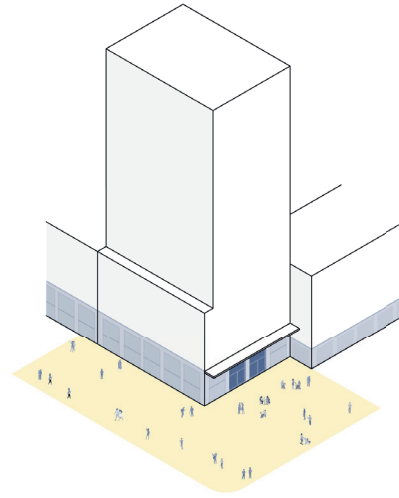
Gestaltungsprinzipien Ortsbild Zürcherstrasse, "Hochhaus mit stadtweiter Ausstrahlung"



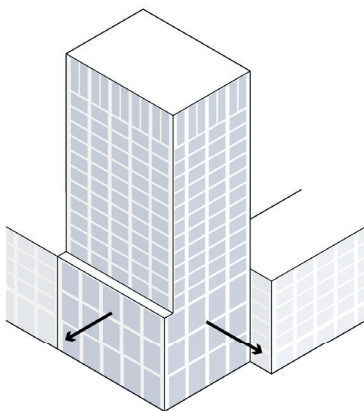
Höhe und Grundfläche: schlankes Hochhaus (evt. als Teil einer Gesamtüberbauung); Betonung der Vertikalen; Grundfläche (ca. 400 m²) im Verhältnis von ca. 2:3; Höhe bis 60 m



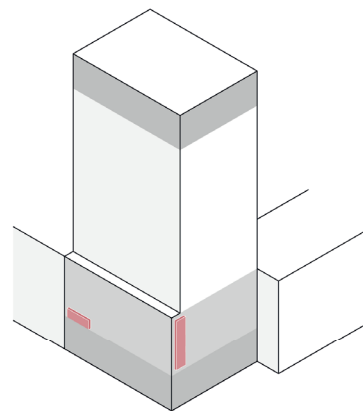
Bezug zum Stadtraum: Hochhaus mit zurückversetzter Lage, begrünter Vorplatz als Eingangsbereich, hohe Aufenthaltsqualität, Begrünung, repräsentativer Gestaltung, Bezug zur allfälligen Bushaltestelle



Hauszugang und Erdgeschoss: repräsentativer Haupteingang (z.B. mit Foyer und Empfang) mit Vordach (Fallwind, Wetterschutz) am Strassenraum, transparent gestaltetes, überhohes Erdgeschoss, Publikumsnutzung oder gemeinschaftliche Nutzung im Erdgeschoss resp. im Sockel (z.B. Quartiertreffpunkt, Café, Mediothek, usw.)

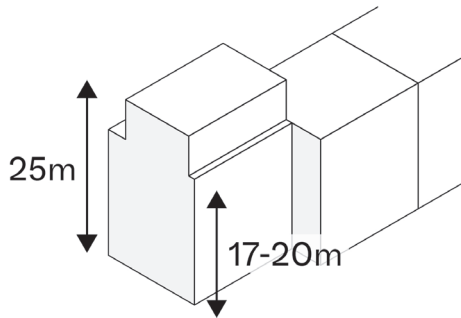


Fassadengestaltung: Die Fassade ist allseitig orientiert, sorgfältig gestaltet

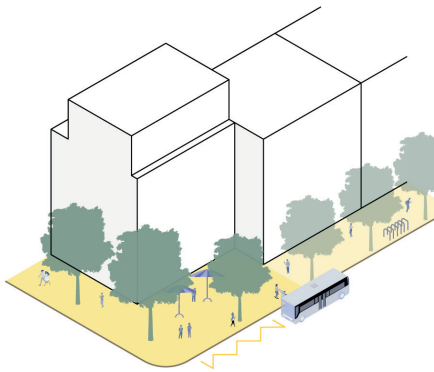


Gebäudegliederung: Mit dem abweichend gestalteten Erd- resp. Sockelgeschoss und Dachabschluss entsteht eine horizontale Gebäudegliederung. Somit kann auch auf dem Quartiermassstab und auf stadtklimatische Auswirkungen (z.B. Reduktion Fallwind durch leichter Vorsprung des Sockels) reagiert werden. Werbung ist integrierter Bestandteil der Fassadengestaltung. Allenfalls öffentliche Nutzung im Dachgeschoss oder eine öffentlich zugängliche Dachterrasse.

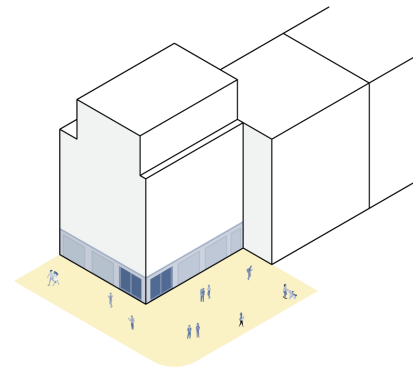
Gestaltungsprinzipien Ortsbild Zürcherstrasse-Ost, "Höheres Eckhaus"



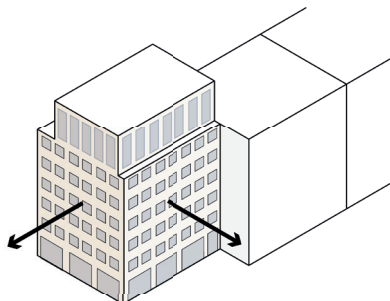
Höhe und Grundfläche: das Haus wächst aus der Bebauungsstruktur heraus (Aufbau) und ist leicht zurückversetzt; max. 25 m hoch; Grundvolumen folgt der Traufkante der Strassenbebauung



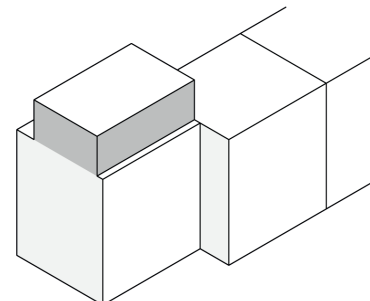
Bezug zum Stadtraum: die leicht zurückversetzte Lage schafft einen Vorplatz als Eingangsbereich; hohe Aufenthaltsqualität; attraktive Gestaltung mit Bäumen; Bezug zur allfälligen Bushaltestelle



Hauszugang Erdgeschoss: Der Haupteingang liegt möglichst an der Gebäudeecke; attraktiv gestaltetes, überhohes Erdgeschoss zur Belebung des öffentlichen Raumes

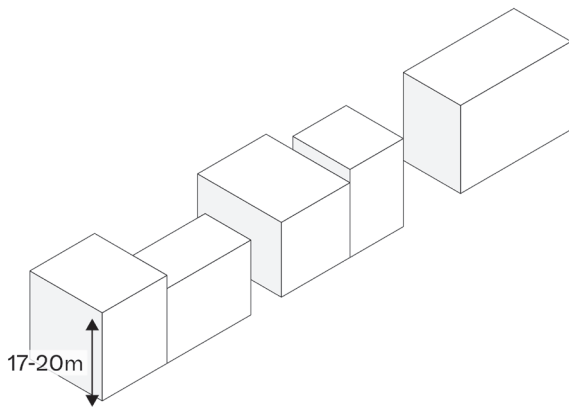


Fassadengestaltung: Die Fassade ist allseitig orientiert und sorgfältig gestaltet, der Fokus liegt auf einer Lochfassade, dabei gibt es einen sanften Farb- oder Materialwechsel und generell eine zurückhaltende Farbgebung. Mit dem abweichend gestalteten Erdgeschoss und Dachabschluss entsteht eine horizontale Fassadengliederung, womit der kleinstädtische Massstab betont wird.

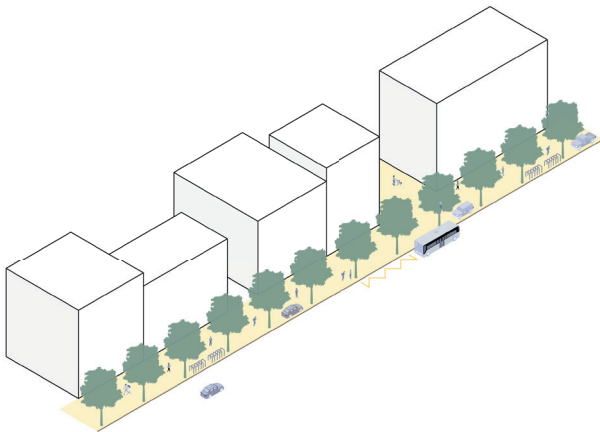


Dachabschluss: Der "Aufbau" bildet durch das verjüngte Volumen mit leicht abweichender Fassadengestaltung den Dachabschluss.

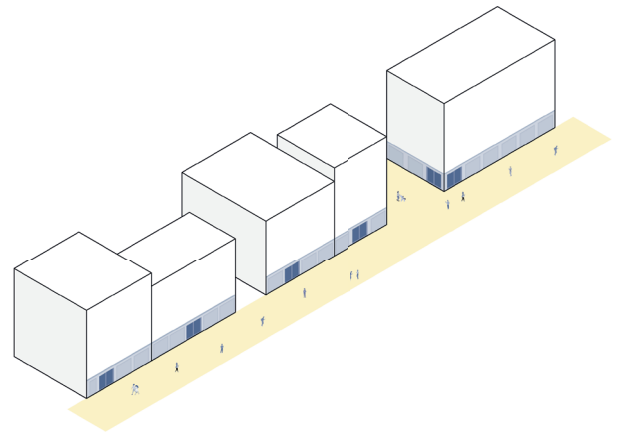
Gestaltungsprinzipien Ortsbild Zürcherstrasse-Ost, "Höheres Strassenhaus"



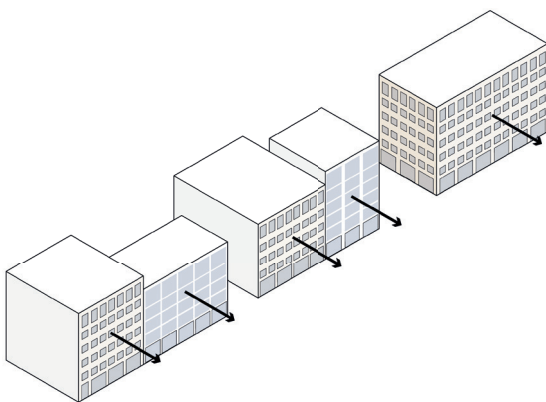
Höhe und Bauweise: Geschlossene Bauweise, jedoch gezielte Öffnungen mit Wegverbindung im rückwärtig gelegenen Quartier; kleinteilige, vielseitige Bebauung mit menschlichem Masstab; 17 bis 20 m Höhe



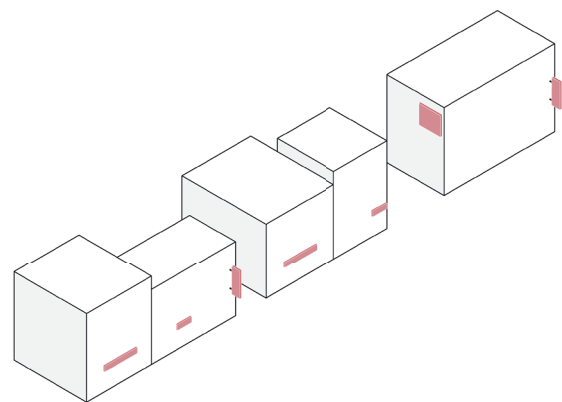
Bezug zum Stadtraum: Raumbildende Bebauung; Orientierung zur Strasse (Regelung über Pflichtbaulinie); breite, multifunktionale Vorzone (Eingangsbereich, Aussenfläche für Verkauf / Terrasse, Begrünung, Parkierung, Anlieferung, Aufenthalt, Bushaltestelle); Gestaltung als Teil des Gehbereichs



Hauszugang und Erdgeschoss: Adresse an den Strassenraum; attraktiv gestaltetes, überhohes Erdgeschoss mit Gewerbe oder Dienstleistungen

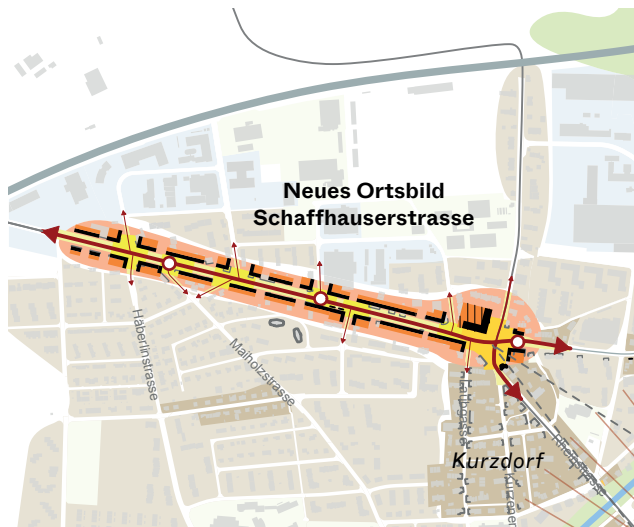


Fassadengestaltung: Die Fassade ist zur Strasse orientiert und sorgfältig gestaltet; der Fokus liegt auf einer Lochfassade, dabei gibt es einen sanften Farb- oder Materialwechsel. In der Ansicht gibt es ein vielseitiges, aber abgestimmtes Gesamtbild ("Harmonie der Vielseitigkeit").



Werbung: Integrierte Werbung als Teil der Fassadengestaltung, insbesondere die herausstehende Werbeelemente sind ansprechend gestaltet; Schaffung eines lebendigen Strassenbildes.

5.4. Neues Ortsbild Schaffhauserstrasse



Ortsbild Schaffhauserstrasse, Ausschnitt Leitplan



Ortsbild Schaffhauserstrasse, vereinfachtes Volumenmodell: mögliches Gesamtbild

Ausgangslage

Die Schaffhauserstrasse ist eine lange, gerade Einfallssache. Sie hat eine mittlere Strassenraumbreite (25 m von Fassade zu Fassade) und mit der markanten Pappelallee einen monumentalen Charakter. Es dominiert die Wohnnutzung, auf der Nordseite gibt es teilweise auch gewerbliche Nutzungen. Es gibt eine eher kleinteilige Gebäude- und Parzellenstruktur, der Schaffhauserplatz bildet eine wichtige, lokale Drehscheibe.

Ziel

Mit einer moderaten Verdichtung der ersten Bautiefe soll der Strassenraum zur attraktiven Adresse werden. Die Gebäude sind zum öffentlichen Raum auszurichten. Es gibt auch Wohnnutzungen im Erdgeschoss oder Hochparterre mit entsprechender Vorgartengestaltung. Beim Schaffhauserplatz ist eine bauliche Akzentuierung mit einem höheren Haus denkbar, als Merkpunkt und Beitrag zur Zentrumsbildung. Die heutige Verkehrsführung mit Kreisel ist – zugunsten mehr Freiraum- und Aufenthaltsqualität – zu überdenken.

Ortsbauliche Ansätze und Hochhaustypen

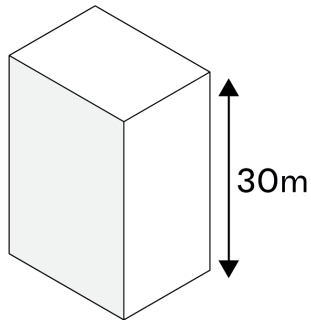
Der Kreuzungsplatz Schaffhauserplatz kann mit einem höheren Haus als Quartierzentrum ausgezeichnet werden. Sie liegt auf der Nordseite des Platzes. Einerseits entstehen so neue Sichtbezüge in der Sichtachse der Laubgasse, Rhein- und Eisenwerkstrasse. Andererseits werden die bestehenden Sichtbezüge zur Altstadt nicht beeinträchtigt. Die Verkehrsführung ist auf die ortsbauliche Situation angepasst, es entsteht ein Platz mit hoher Aufenthaltsqualität.

Einzelne sekundäre Knoten werden mit Eckhäusern leicht akzentuiert, sie stärken den Bezug zu den rückwärtig gelegenen Quartieren. Es gibt Vorplätze und öffentliche Erdgeschossnutzungen für die Quartiersversorgung, idealerweise liegen hier auch die Bushaltestellen. Mit weiteren Strassenhäusern wird die Einfallssache zum repräsentativen, lebendigen Stadtraum.

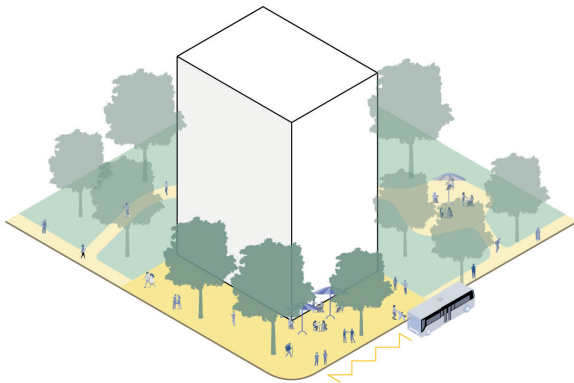
Für das Ortsbild Schaffhauserstrasse gibt es drei verschiedene Typologien von Hochhäusern und höheren Häusern:

- Höheres Haus mit quartierweiter Ausstrahlung am Schaffhauserplatz
- Eckhaus Schaffhauserstrasse
- Strassenhaus Schaffhauserstrasse

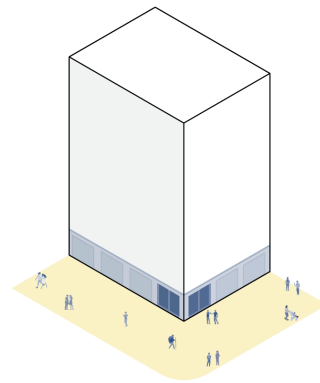
Gestaltungsprinzipien Ortsbild Schaffhauserstrasse, "Höheres Haus mit quartierweiter Ausstrahlung" am Schaffhauserplatz



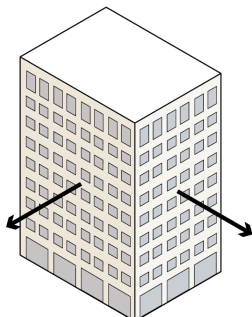
Höhe und Grundfläche: schlankes, freistehendes höheres Haus, Betonung der Vertikalen, Grundfläche (ca. 300 m²) im Verhältnis von ca. 2:3, Höhe bis 30 m



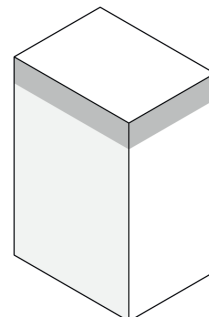
Bezug zum Stadtraum: attraktiver, begrünter Vorplatz als Teil des Quartierplatzes (Einbettung einer allfälligen Bushaltestelle), gleichzeitig starker Bezug zum Grünraum



Hauszugang und Erdgeschoss: einladend gestaltetes, überhöhtes Erdgeschoss auf der Platzseite, Publikums- oder gemeinschaftliche Nutzung im Erd- resp. Sockelgeschoss (z.B. Quartiertreffpunkt, Café, Mediothek, usw.)

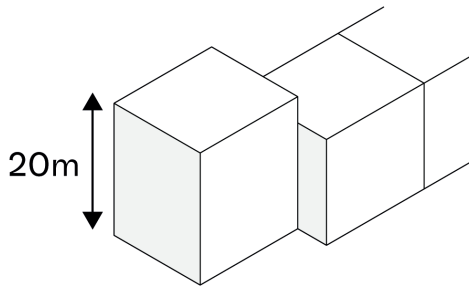


Fassadengestaltung: Die Fassade ist allseitig orientiert und sorgfältig gestaltet; Zur Lesbarkeit des Massstabs ist die Fassade vertikal und horizontal zu gliedern, dabei gibt es einen sanften Farb- oder Materialwechsel und generell eine zurückhaltende Farbgebung.

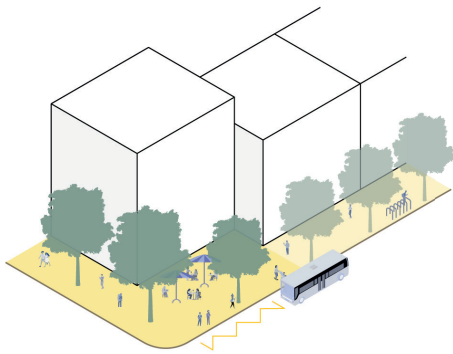


Dachabschluss: Zurückhaltend aber bewusst gestalteter Dachabschluss

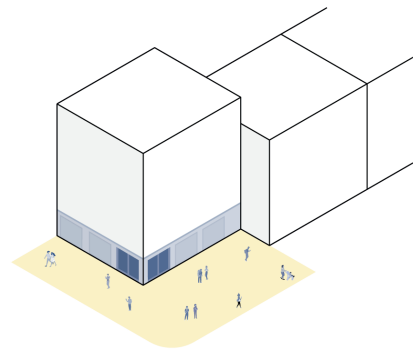
Gestaltungsprinzipien Ortsbild Schaffhauserstrasse, "Eckhaus"



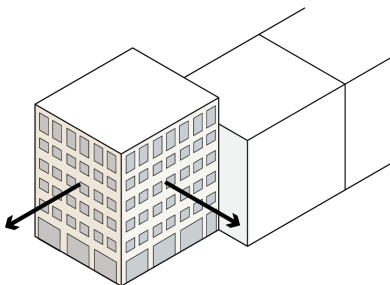
Höhe und Grundfläche: Haus ist leicht zurückversetzt und wächst aus der Bebauungsstruktur heraus, max. 20m hoch



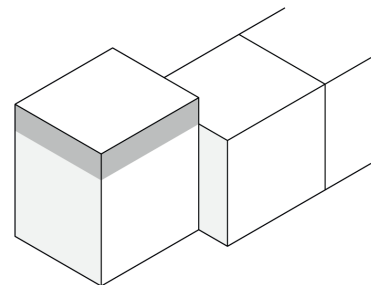
Bezug zum Stadtraum: kleiner, begrünter Vorplatz dank zurückversetzter Lage; Einbettung im öffentlichen Raum; Bezug zur allfälligen Bushaltestelle



Hauszugang und Erdgeschoss: der Haupteingang liegt möglichst an der Gebäudeecke, attraktiv gestaltetes, überhohes Erdgeschoss zur Belebung des öffentlichen Raumes

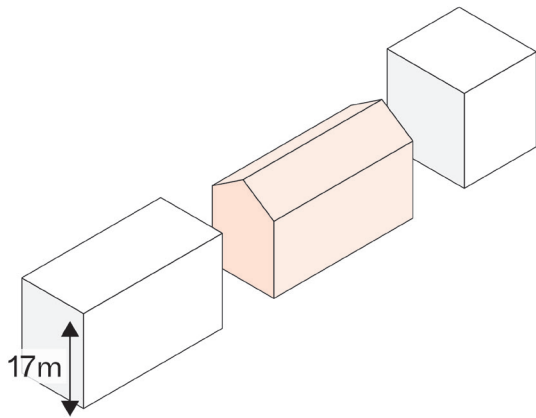


Fassadengestaltung: Die Fassade ist allseitig orientiert und sorgfältig gestaltet; Fokus liegt auf einer Lochfassade, dabei gibt es einen sanften Farb- oder Materialwechsel und generell eine zurückhaltende Farbgebung. Mit dem abweichend gestalteten Erdgeschoss und Dachabschluss entsteht eine vertikale Fassadengliederung, womit der Quartiermasstab betont wird.

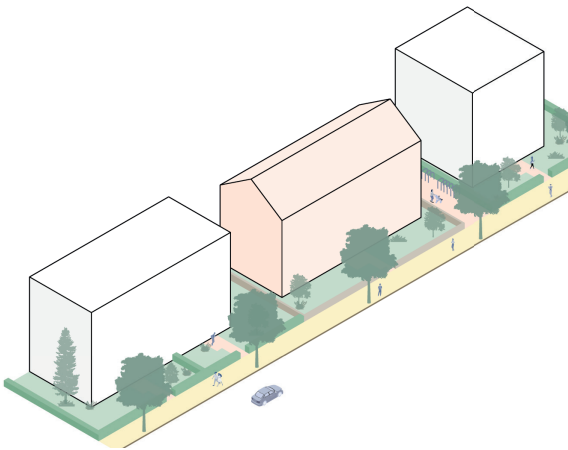


Dachabschluss: Der "Aufbau" bildet durch seine leicht abweichender Fassadengestaltung den Dachabschluss.

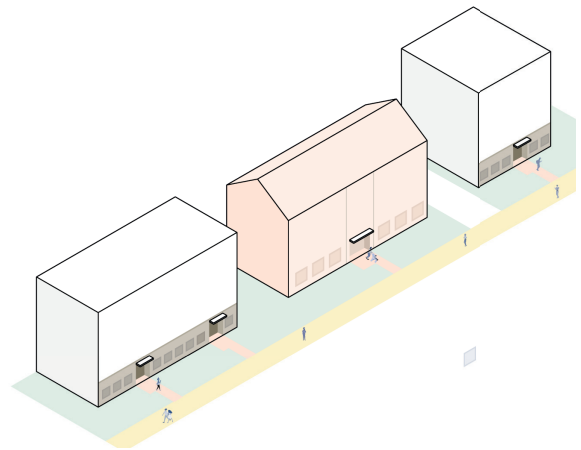
Gestaltungsprinzipien Ortsbild Schaffhauserstrasse, "Strassenhaus"



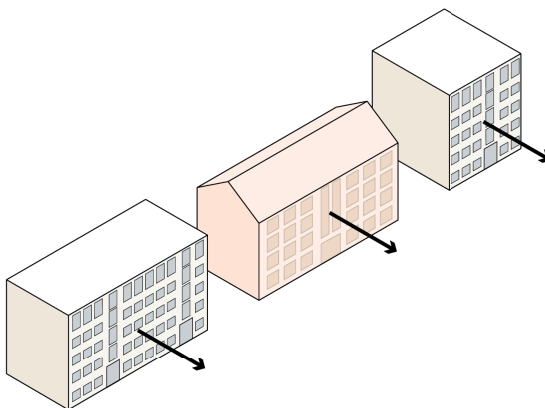
Höhe und Bauweise: raumbildende Strassenbebauung (17 m), offene Bauweise, Sichtbezüge ins Quartier



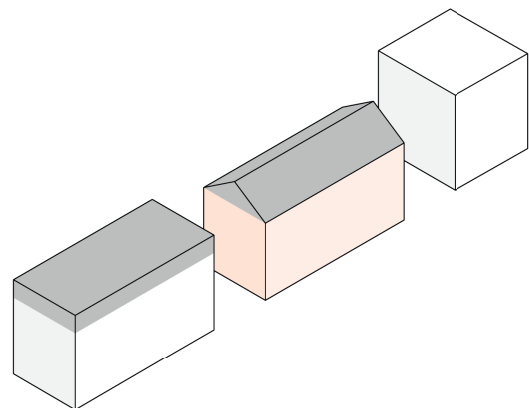
Bezug zum Stadtraum: offen gestalteter, begrünter Vorgarten als Repräsentationsraum; Eingangsbereich und grüner Filter zum öffentlichen Raum



Hauszugang und Erdgeschoss: Der Haupteingang liegt an der Strasse und ist gut sichtbar; der Eingangsbereich bietet geborgene Warte- und Aufenthaltsmöglichkeiten; das Erdgeschoss ist leicht abweichend gestaltet, hier können gemeinschaftliche Wohnnutzungen (Waschküche, Veloraum usw.) untergebracht werden.

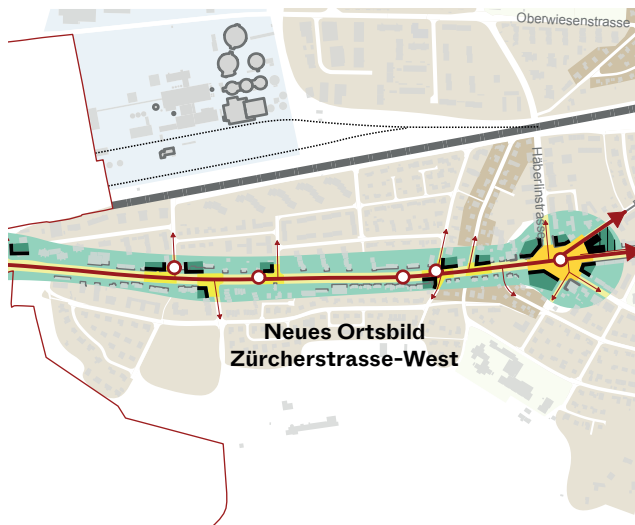


Fassadengestaltung: Die Fassade ist zur Strasse orientiert und allseitig sorgfältig gestaltet, generell gibt es eine zurückhaltende Farbgebung

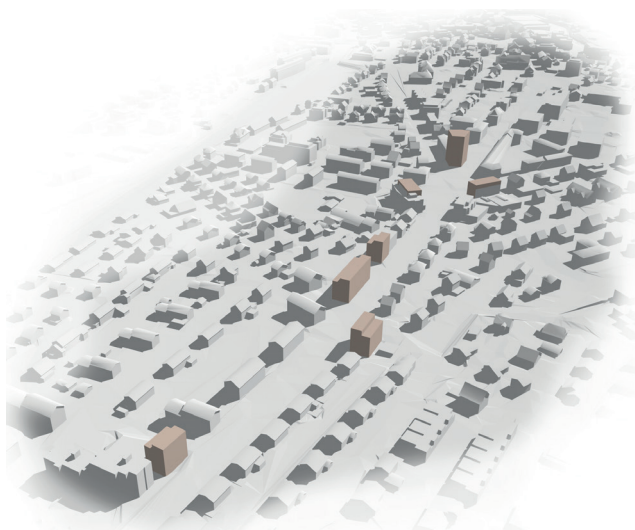


Dachabschluss: Der Dachabschluss ist dezent und passt sich der umgebenden Struktur an (z.B. Schrägdach).

5.5. Neues Ortsbild Zürcherstrasse-West



Ortsbild Zürcherstrasse-West, Ausschnitt Leitplan



Ortsbild Zürcherstrasse-West, vereinfachtes Volumenmodell: mögliches Gesamtbild

Ausgangslage

Die Einfallsachse Zürcherstrasse-West liegt im Wohnquartier nahe des Waldrandes. Sie hat einen durchgrüneten Charakter, die Topographie ist durch das leichte Gefälle im Raum spürbar. Die Strasse weist eine mittlere Strassenraumbreite auf (etwa 25 m zwischen Fassade und Fassade). Der Talbachplatz ist ein markanter "Kreuzungsplatz" mit sechs Strasseneinmündungen und diversen Zentrumsnutzungen, der Ort ist aber stark verkehrsdominiert.

Ziel

Mit einer leichten Verdichtung der ersten Bautiefe soll die Strasse baulich aufgewertet werden, ohne den grünen Charakter zu verlieren. Weil das Quartier generell unterversorgt ist, soll entlang der Strasse gezielt Potenzial für vereinzelte Quartiernutzungen geschaffen werden. Gleichzeitig ist der Talbachplatz zu einem vollwertigen Quartierzentrum zu entwickeln. Mit höheren Häusern kann diese Funktion akzentuiert werden. Die Knotenform ist zugunsten mehr Freiraum- und Aufenthaltsqualität zu überdenken.

Ortsbauliche Ansätze und Hochhaustypen

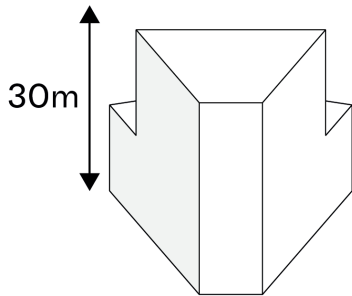
Der Kreuzungsplatz Talbachplatz wird mit einer allseitigen raumbildenden Bebauung städtebaulich als Platz ausgezeichnet. Die besondere Ecksituation zwischen den beiden wichtigsten Achsen Bahnhof- und Zürcherstrasse wird mit einem hohen, markanten Kopfbau ausgezeichnet. Die weitere Platzbebauung ist niedriger, als Kopfbauten treten die einzelne Häuser dennoch als markante Häuser in Erscheinung. Es entsteht ein vollwertiges Quartierzentrum, mit Publikumsnutzungen im Erdgeschoss. In den oberen Geschossen gibt es mehrheitlich Wohnungen. Die Verkehrsführung ist auf die ortsbauliche Situation angepasst, es entsteht ein Platz mit hoher Aufenthaltsqualität. Die Bushaltestelle ist in der Platzgestaltung integriert.

Entlang der Zürcherstrasse-West werden sekundäre Knoten mit Eckhäusern betont. Es gibt Erdgeschossnutzungen und es entstehen kleine Vorplatzsituationen. Der Bezug zwischen Hauptstrasse und rückwärtig gelegenen Wohnquartieren wird damit gestärkt. Die weitere Bebauung ist weniger als 17 m hoch und gilt deshalb nicht als höheres Haus.

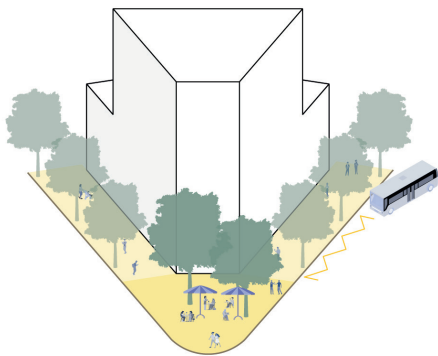
Für das Ortsbild Zürcherstrasse-West gibt es drei verschiedene Typologien von Hochhäusern und höheren Häusern:

- Höheres Haus mit quartierweiter Ausstrahlung am Talbachplatz
- Kleiner Kopfbau am Talbachplatz
- Kleines Eckhaus Zürcherstrasse-West

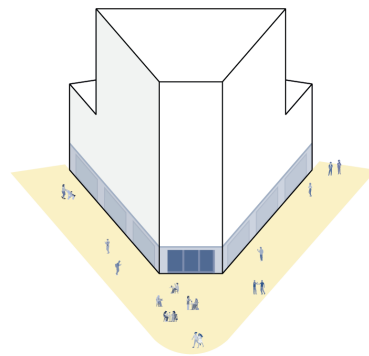
Gestaltungsprinzipien Ortsbild Zürcherstrasse-West, "Höheres Haus mit quartierweiter Ausstrahlung" am Talbachplatz



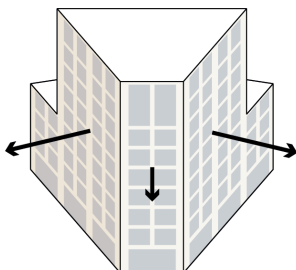
Höhe und Grundfläche: schlankes höheres Haus; Fassaden folgen Stadtraum (ortsbaulich angepasste Grundfläche, max. ca. 300 m²); Höhe bis 30 m



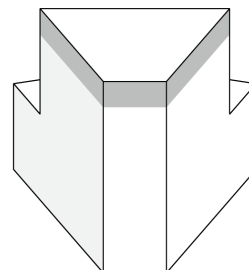
Bezug zum Stadtraum: Vorplatz mit hoher Aufenthaltsqualität; Begrünung mit Bäumen; Einbettung von Bushaltestelle in Platz; repräsentative, platzübergreifende Gestaltung



Hauszugang und Erdgeschoss: Akzentuierung der Kopfsituation mit Haupteingang; transparent gestaltetes Erdgeschoss mit Publikumsnutzung

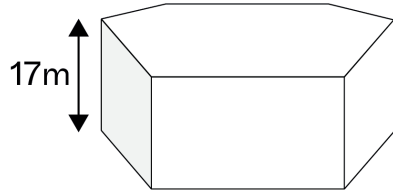


Fassadengestaltung: Die Fassade ist allseitig orientiert und sorgfältig gestaltet; Fokus auf Lochfassade; Dabei gibt es einen sanften Farb- oder Materialwechsel und generell eine zurückhaltende Farbgebung.

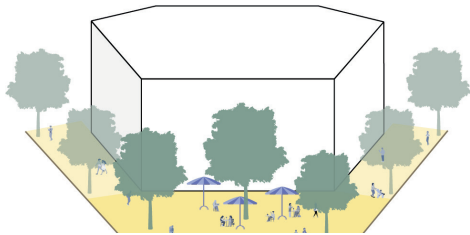


Dachabschluss: Zurückhaltend aber bewusst gestalteter Dachabschluss

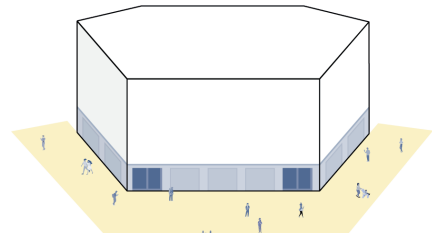
Gestaltungsprinzipien Ortsbild Zürcherstrasse-West, "Kleiner Kopfbau" am Talbachplatz



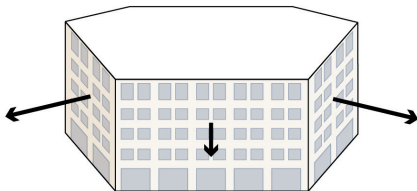
Höhe und Grundfläche: Höheres Haus markiert besondere Ecksituation; Grundfläche passt sich an spezifische ortsbau-liche Situation an, 17 m hoch.



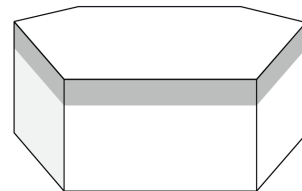
Bezug zum Stadtraum: begrünter Vorplatz mit hoher Aufent-haltsqualität; einheitliche, platzübergreifende Gestaltung.



Hauszugang und Erdgeschoss: Akzentuierung der Kopfsitu-ation mit Haupteingang; überhohes, transparent gestaltetes Erdgeschoss mit Publikumsnutzungen

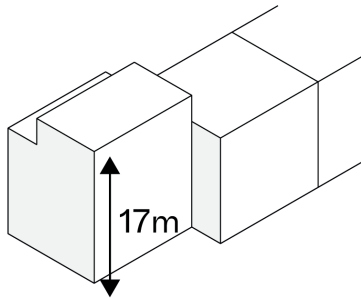


Fassadengestaltung: sorgfältig gestaltete Fassade mit Bezug zum Quartier; Orientierung zum Platz; Gestaltung abge-stimmt auf die weiteren Kopfbauten am Talbachplatz

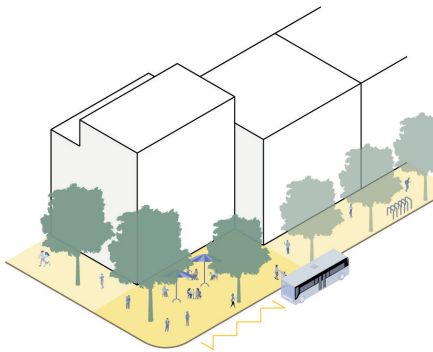


Dachabschluss: Zurückhaltend aber bewusst gestalteter Dachabschluss; abgestimmt auf die weiteren Kopfbauten am Talbachplatz

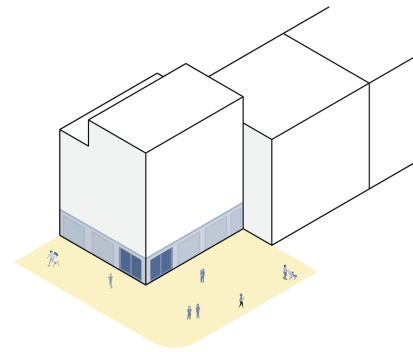
Gestaltungsprinzipien Ortsbild Zürcherstrasse-West, "Kleines Eckhaus"



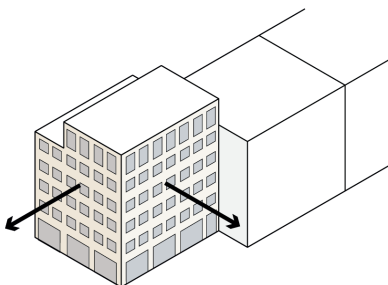
Höhe und Grundfläche: Haus ist leicht zurückversetzt und wächst aus der Bebauungsstruktur heraus ("Aufbau", Attika); 17m hoch; Grundvolumen folgt der Traufkante der Strassenbebauung



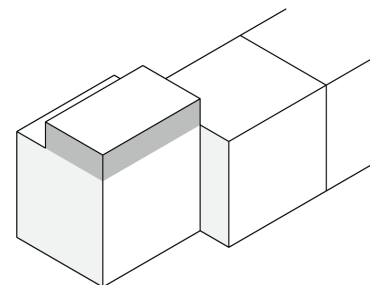
Bezug zum Stadtraum: begrünter Vorplatz dank leicht zurückversetzter Lage des Eckhauses; attraktive Gestaltung; Bezug zur allfälligen Bushaltestelle; kleiner Treffpunkt im Quartier



Hauszugang und Erdgeschoss: Der Haupteingang liegt möglichst an der Gebäudeecke; attraktiv gestaltetes, überhohes Erdgeschoss zur Belebung des öffentlichen Raumes.



Fassadengestaltung: Die Fassade ist zum Strassenraum orientiert und allseitig sorgfältig gestaltet; der Fokus liegt auf einer Lochfassade, dabei gibt es einen sanften Farb- oder Materialwechsel und generell eine zurückhaltende Farbgebung. Mit dem abweichend gestalteten Erdgeschoss und Dachabschluss entsteht eine vertikale Fassadengliederung, womit der Quartiermassstab betont wird.

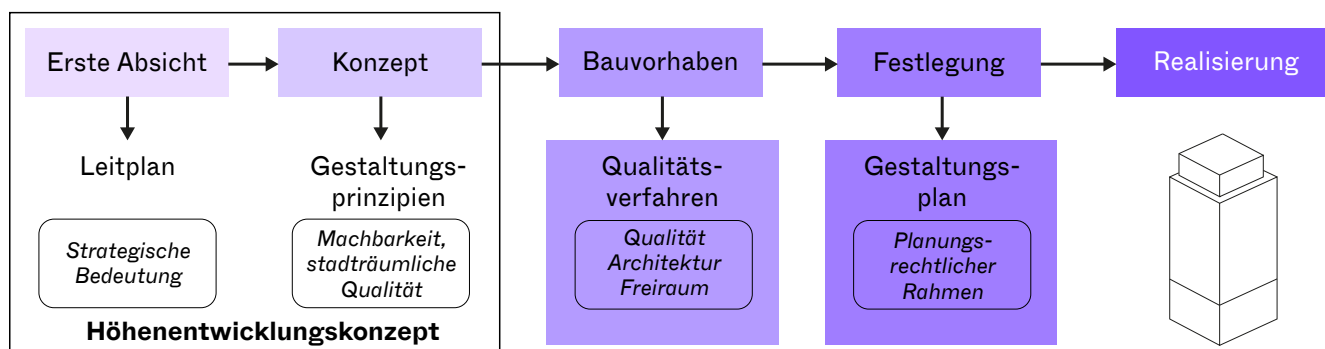


Dachabschluss: Das "Attika" bildet durch das verjüngte Volumen und leicht abweichender Fassadengestaltung den Dachabschluss.

6. Umsetzung und Verankerung

In diesem Höhenentwicklungskonzept werden mit dem Leitplan die Standorte der Hochhäuser und höheren Häuser hergeleitet und begründet. Zudem werden mit den Gestaltungsprinzipien die Grundanforderungen an die Gestaltung der Baukörper beschrieben. Das Konzept hat eine wegleitende Funktion. Nachfolgend wird das Planungsverfahren bei einer Baugesuchstellung erläutert und die Überführung in die formellen Planungsinstrumente beschrieben.

6.1. Planungsverfahren



Stufengerechtes, schrittweises Vorgehen zur Umsetzung von baulichen Vorhaben: mit dem Höhenentwicklungskonzept vereinfachen sich die ersten Planungsschritte.

Erste Absicht

Bei einer ersten Absicht oder Idee zur Entwicklung eines Hochhauses oder höheren Hauses ist zuerst die übergeordnete Lage zu prüfen. Hier geht es um die strategische Bedeutung, räumliche Einbettung im Umfeld oder auch Erschliessung eines Hochhauses oder höheren Hauses. Ein Projekt braucht es in dieser Entscheidungsphase noch nicht. Im Leitplan des Höhenentwicklungskonzepts steht diese Verortung im Mittelpunkt. Hochhäuser oder höhere Häuser gibt es demnach nur als Bestandteil von einem der fünf neuen Ortsbilder und im Bereich der angegebenen Standorte. Nur wenn die Entwicklungsidee für ein Hochhaus oder ein höheres Haus dem Leitplan folgt, kann ein Konzept oder Vorentwurf ausgearbeitet werden. In allen anderen Fällen wird eine Weiterplanung einer Hochhausidee nicht empfohlen.

Konzept

Mit Hilfe der Gestaltungsprinzipien kann anschliessend die erste Idee zu einem Konzept oder Vorentwurf konkretisiert werden. Es geht um die Frage, ob das vorgesehene Programm grundsätzlich machbar ist (Funktionalität, Wirtschaftlichkeit, Umgang mit Strassenraum, Nutzung und Gestaltung usw.). Gleichzeitig soll das Hochhaus zur stadträumlichen Qualität beitragen. Die Gestaltungsprinzipien helfen einerseits bei einer ersten groben Beurteilung eines Konzepts durch das Amt für Hochbau und Stadtplanung der Stadt Frauenfeld. Andererseits ist es ein Hilfsmittel für Architekten und Bauherren zur Prüfung einer ersten Machbarkeit.

Bauvorhaben

Wenn die Gestaltungsprinzipien berücksichtigt werden, kann das Konzept zu einem konkreten Projekt (Vorprojekt, Bauprojekt und Baueingabe) entwickelt werden. Dies erfolgt anhand eines qualitätssichernden Verfahrens (z.B. Wettbewerb, Studienverfahren gemäss SIA 142 / 143 oder weitere anerkannten Verfahrensregeln und mit Vertretung der Stadt und deren Fachexpertinnen und Fachexperten im Beurteilungsgremium). Dabei soll das Projekt nicht nur den Baukörper, sondern auch den Freiraum und Bezug zum öffentlichen Strassenraum behandeln.

Festlegung

Der Gestaltungsplan ist Voraussetzung für eine von der Regelbauweise abweichende Bebauung mit einem Hochhaus bzw. einem höheren Haus. Das Richtprojekt für den Gestaltungsplan ist auf Basis der Ergebnisse des qualifizierten Verfahrens zu erarbeiten. Im Gestaltungsplan werden anschliessend die städtebaulichen Rahmenbedingungen und die wesentlichen qualitativen Aspekte verbindlich festgelegt. Das Amt für Hochbau und Stadtplanung der Stadt Frauenfeld ist eng in die Erarbeitung des Gestaltungsplans wie auch in die Erarbeitung des Richtprojekts miteinzubeziehen. Gestaltungsplan und Richtprojekt werden durch die Fachkommission Hochbau aus fachlicher Sicht beurteilt. Die Kommission gibt eine Empfehlung zuhanden der festsetzenden Behörde (Stadtrat) ab.

6.2. Überführung in Planungsinstrumente

Kommunale Richtplanung

Das Höhenentwicklungskonzept ist in erster Linie ein Hilfsmittel für die Verwaltung und die Behörden. Dank dem hohen Detaillierungsgrad und den konkreten Inhalten bildet es auch für Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sowie für Investoren die zentrale Grundlage für ihre künftigen Projekte. Mit der anstehenden Revision des kommunalen Richtplans werden die wesentlichen Inhalte des Höhenentwicklungskonzepts in ein formelles Planungsinstrument überführt und behördenverbindlich festgelegt.

Vertiefungen

Neue Hochhäuser und höhere Häuser sind Bestandteil von strategisch bedeutenden, aber komplexen Orten. Dies gilt insbesondere für die drei Kreuzungsplätze "Talbachplatz", "Schaffhauserplatz" und "Ostplatz". Es sind sowohl Verkehrsdrehscheiben, wichtige Freiräume, Quartierzentren als auch beliebte Treffpunkte. Damit ein attraktiver, ortsbaulich kohärenter Stadtraum entsteht und der Mehrwert von Hochhäusern und höheren Häusern zum Tragen kommt, ist eine vertiefte, integrale Betrachtung dieser Orte notwendig. Für diese drei Stadtknoten braucht es darum Vertiefungsstudien zur Verkehrsführung, Gebäudesetzung und Platzgestaltung. Diese Studien und die daraus resultierenden Projekte werden als Massnahmen im kommunalen Richtplan definiert.

Baulinien

Ein zentrales Thema im Höhenentwicklungskonzept ist die Setzung der Hochhäuser und höheren Häuser am öffentlichen Raum. Eine wichtige Rolle bei der Umsetzung spielen darum die Baulinien. Damit die Hochhäuser Teil des stadträumlichen Ensembles sind, müssen – vor allem für die speziellen Ecksituationen – Baulinien für die im Leitplan festgelegten Standorte für Hochhäuser und höhere Häuser definiert und verbindlich festgesetzt werden. Insbesondere soll das Bauen auf die Baulinie vorgeschrieben werden (Pflichtbaulinien). Im Rahmen der nächsten Ortsplanungsrevision ist eine Bereinigung der Baulinien vorzunehmen und mit den zuständigen kantonalen Stellen (Baulinien entlang Kantonsstrassen) zu koordinieren.

Baureglement und Zonenplan

Die möglichen Standorte von Hochhäusern und höheren Häusern sollen im Rahmen der nächsten Ortsplanungsrevision im Zonenplan aufgenommen werden. Die Standorte lassen sich dank der präzisen Verortung gut und parzellenscharf im Zonenplan integrieren, z.B. mit einer überlagernden Hochhauszone. Bis zur nächsten Revision der Ortsplanung ist die Planung von Hochhäusern oder höheren Häusern in Ausnahmefällen über einen Gestaltungsplan möglich. Mit diesem Verfahren wird sichergestellt, dass den qualitativen und ortsspezifischen Anforderungen Rechnung getragen wird bzw. die öffentlichen Interessen in geeigneter Art und Weise berücksichtigt werden. Ein Gestaltungsplan ist aufgrund von § 72 PBG auch nach der Ortsplanungsrevision zwingend nötig.

Leitplan Höhen- und Innentwicklung

1:15'000 / A3, April 2025

Höhenentwicklung und Raumbildung

- Neues Ortsbild Langfeld
- Neues Ortsbild Murgbogen
- Neues Ortsbild Zürcherstrasse-Ost
- Neues Ortsbild Schaffhauserstrasse
- Neues Ortsbild Zürcherstrasse-West
- Hochhaus mit stadtweiter Ausstrahlung (bis 60m)
- Hochhaus mit quartierweiter Ausstrahlung (bis 40m)
- Hohes Haus (bis 30m)
- Weiteres raumbildendes Gebäude (17m bis 25m)
- Raumbildende Hauskante
- Bestehendes Hochhaus
- Besonderer Sichtbezug

Verkehr

- Bahnlinie
- Autobahn mit Anschluss
- Hauptstrasse
- Quartierverbindung
- Bushaltestelle
- Neuer S-Bahnhof (langfristig)

Freiraumerüst

- Bedeutender Kreuzungsplatz
- Kleiner Kreuzungsplatz
- Hauptstrassenraum
- Grünraum Murg

Ausschlussgebiete

- Historisches Ortsbild
- Starke Innenstadt
- Ruhige Wohnlage als Qualität
- Arbeitsplatzgebiet
- Ausstrahlungsbereich Altstadt

0 250 500 m

