

Städtebauliche Studie  
Entwicklung Areal Gaswerkstrasse – Frauenfeld TG

14.12.2023

AUFTRAGGEBER

**Amt für Hochbau und Stadtplanung, Frauenfeld**

PLANUNGSTEAM

**Mirlo Urbano Architekten, Zürich**

## AUFTRAGGEBER

---

Amt für Hochbau und Stadtplanung  
Schlossmühlestrasse 7  
8501 Frauenfeld

Alexander Burkardt  
alexander.burkardt@stadtfrauenfeld.ch

Patrik Linggi  
patrik.linggi@stadtfrauenfeld.ch

## PLANUNGSTEAM

---

Mirlo Urbano Architekten GmbH  
Ausstellungsstrasse 21  
8005 Zürich

Matthias Amsler  
amsler@mirlourbano.ch

Fabian Stettler  
stettler@mirlourbano.ch

Julia Rudolf  
rudolf@mirlourbano.ch

## INHALT

---

AUSGANGSLAGE & ZIELSETZUNG

ANALYSE & GRUNDLAGEN

VARIANTENVERGLEICH

KONZEPT A / HOCHHAUSGRENZE (VERTIEFUNG)

ANHANG I: VARIANTENSTUDIEN

KONZEPT B / REGELBAUWEISE  
KONZEPT C / GESTALTUNGSPLAN  
KONZEPT D / WA5 MIT GESTALTUNGSPLAN

ANHANG II: GROBKOSTENSCHÄTZUNG KONZEPT A

ANHANG III: BERECHNUNGEN GFZ

# AUSGANGSLAGE & ZIELSETZUNG

# AUSGANGSLAGE



Orthophoto 1:2'500

## AUSGANGSLAGE | ZIELSETZUNG

Die öffentlichen Betriebe der Stadt Frauenfeld (Werkhof, Busdepot) sind aktuell an sehr zentraler Lage angesiedelt. Im Gesamtbild für die Agglomeration Frauenfeld sind unter anderem die Leitsätze 'Innenentwicklung gestalten', 'Wasser erlebbar machen' und 'Im grünen Stadtraum leben' formuliert.

Vor diesem Hintergrund soll in einer städtebaulichen Studie untersucht werden, wie das Areal von Werkhof und Stadtbus für durchmischte und attraktive Nutzungen entwickelt werden könnte, wenn die öffentlichen Betriebe dereinst auf dem Areal «Römerstrasse» nördlich der A7 zusammengeführt werden.

In einer städtebaulichen Volumenstudie sollen Szenarien für die bauliche Entwicklung des Areals aufgezeigt und die angemessene Dichte im Sinne der hochwertig gestalteten Innenentwicklung (Freiraum, Körnung und Geschossigkeit) ausgelotet werden.

Es wird primär von Wohnnutzung (Mietsegment, aufgrund der Lage autoarm, Anteil preisgünstiger Wohnraum) ausgegangen. Für die Erdgeschosse werden in angemessenem Umfang attraktive, öffentlich zugängliche Nutzungen (Café, Bistro, Einkauf, stilles Gewerbe, Dienstleistung etc.) angestrebt. Auf dem Areal soll ein qualitativ hochwertiger Stadtbaustein an zentraler Lage entstehen, der einen Beitrag zur Innenentwicklung an die Stadt Frauenfeld leistet. Es soll im Rahmen der Studie konzeptionell aufgezeigt werden, wie die Anbindung und Erschließung des Areals für Fuss- und Veloverkehr, MIV und Anlieferung (Umzug) erfolgen kann. Die öffentliche Durchwegung soll gestärkt und zukünftig im Grundbuch als Dienstbarkeit eingetragen werden. Die Setzung der Baukörper und die Konzeption der Umgebung sollen eine selbstverständliche, einladende Verbindung zum nördlichen Murgufer für die Öffentlichkeit herstellen.

Die Festlegung der Gewässerraumlinie der Murg ist noch in Erarbeitung. Als Basis für die städtebauliche Studie «Entwicklung Gaswerkstrasse» gilt die im Geoportal eingetragene Gewässerbaulinie entlang der Murg. Der Versatz der Gewässerbaulinie im südwestlichen Arealteil kann begründet angenommen werden.

## AUFGABENSTELLUNG

- Grundlagen und Städtebauliche Analyse in Planskizzen und Text
- Volumenstudien ca 4–5 Varianten
  - Auslotung der städtebaulichen Dichte, Körnung und Geschossigkeit
  - Berechnung der Geschossflächenziffer GFZ
- Ansätze in Regelbauweise (Bereich Zone W2b in verdichteter Bauweise)
- Ansätze mit Sondernutzungsplan oder Zonenplanänderung
- Vergleichsmatrix aller untersuchten Varianten
  - Beschrieb, Fakten, Argumentarium, Risikoabwägung und Bewertung
- Vertiefung von 1–2 Varianten (Absprache mit Amt für Hochbau und Stadtplanung)
  - Berechnung der relevanten Kennzahlen (GF, NF, GV, BUF)
  - approximative/-r Wohnungszahl sowie Grobschätzung der Investitionskosten  $\pm 30\%$  (BKP 1-stellig)
- Einfache volumetrische Modelleinsätze
- Abgabe aller Erkenntnisse der Studie in Berichtform (pdf)

# ANALYSE & GRUNDLAGEN

# ERWEITERTER KONTEXT

Unesco Welterbe Pfahlbausiedlung Ägelsee



Ehemaliges Eisenwerk



Murg-Auen-Park



Stadtkaserne



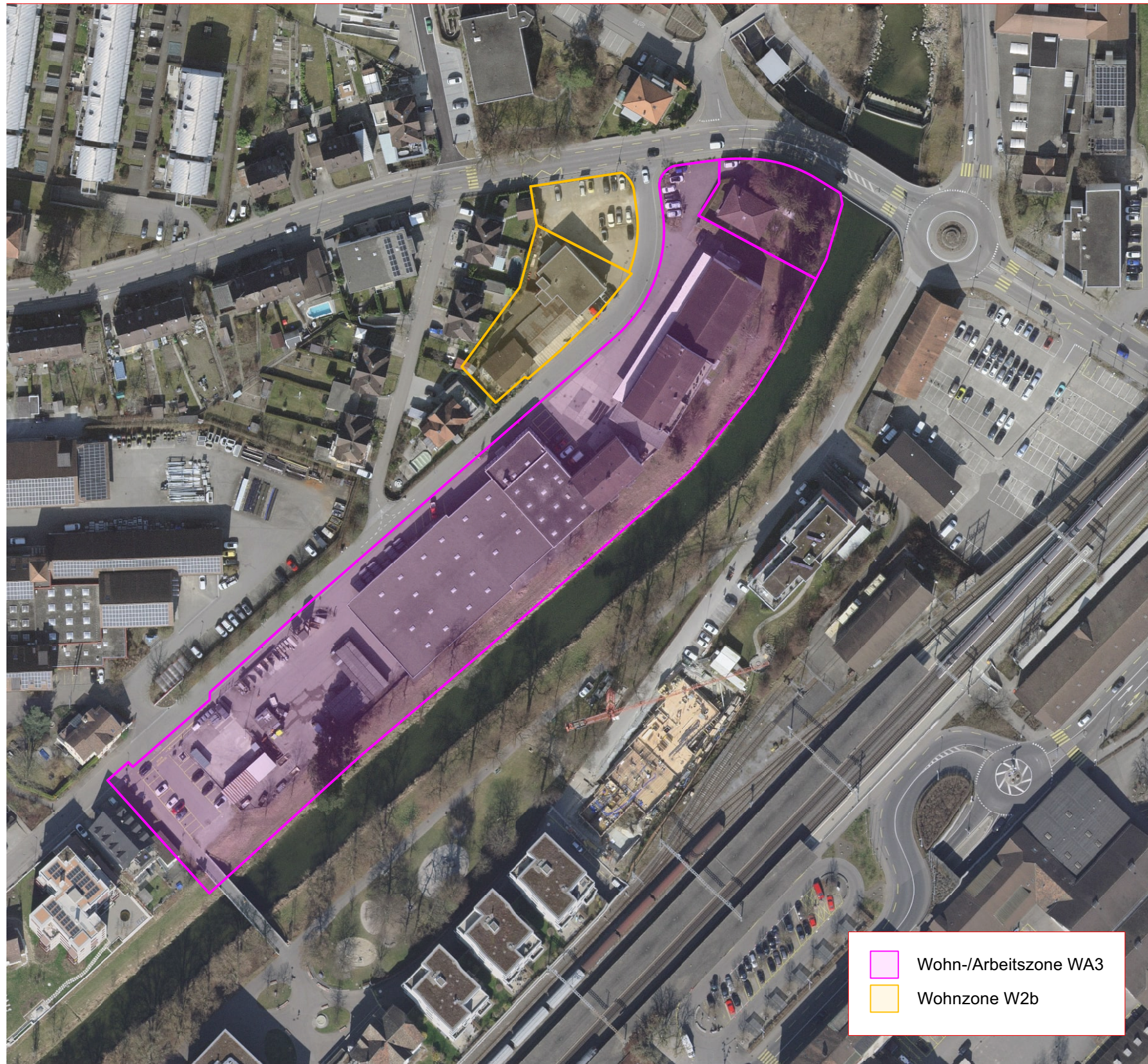
Altstadt Frauenfeld



Schloss Frauenfeld



# GRUNDLAGEN ORTHOFOTO



Orthophoto 1:1'500

## KONTEXT & PRÄGENDE ELEMENTE

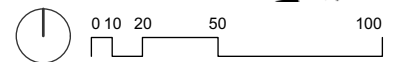
Das Planungsgebiet an der Gaswerkstrasse ist geprägt durch den südlich vorgelagerten Gewässerraum der Murg mit dem gegenüberliegenden Lindenpark. Östlich wird das Areal durch die Langsamverkehrsachse mit Flussquerung begrenzt, welche eine starke Anbindung zum Bahnhofareal und zur Altstadt für das nördlich der Murg liegende Quartier sicherstellt. Die Bebauung entlang der Murg aufwärts setzt sich mit strassenständigen Solitärbauten entlang der Gaswerkstrasse fort. Rückwertig bildet das Gaswerk mit den Industriebauten, kleinmassstäblichen Strassenbegleitenden Wohnbauten und Gewerbebauten beim Einmünder zur Eisenwerkstrasse einen heterogenen Kontext von Nutzungen und Bautypen unterschiedlicher Epochen.

Westlich schliesst das Areal an die Verkehrsachse der Eisenwerkstrasse an, welche eine Zäsur des Uferwegs und den Langsamverkehr entlang der Murg zum Murg-Auen-Park darstellt. Die unmittelbare Nähe zum Bahnhof und zur Altstadt ermöglicht eine sehr gute Mobilitäterschliessung mit Öffentlichen Verkehrsmitteln und bietet attraktive Einkaufsmöglichkeiten in Fussdistanz. Mit dem Murg-Auen-Park schliesst unmittelbar ein naturnahes Naherholungsgebiet an den Perimeter an.

# SCHWARZPLAN BESTAND



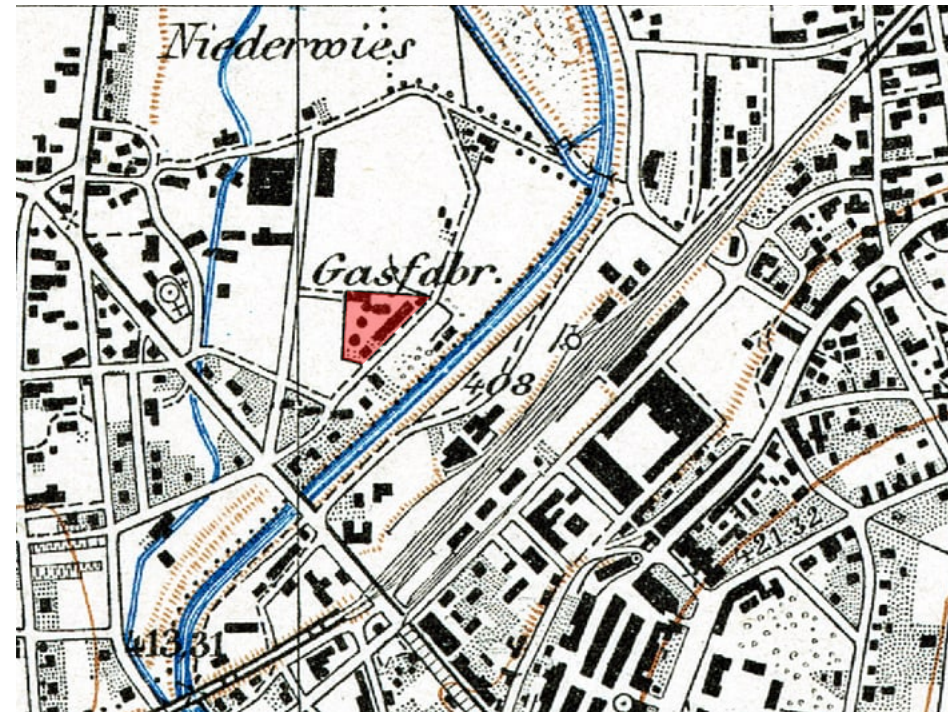
Schwarzplan 1:5000



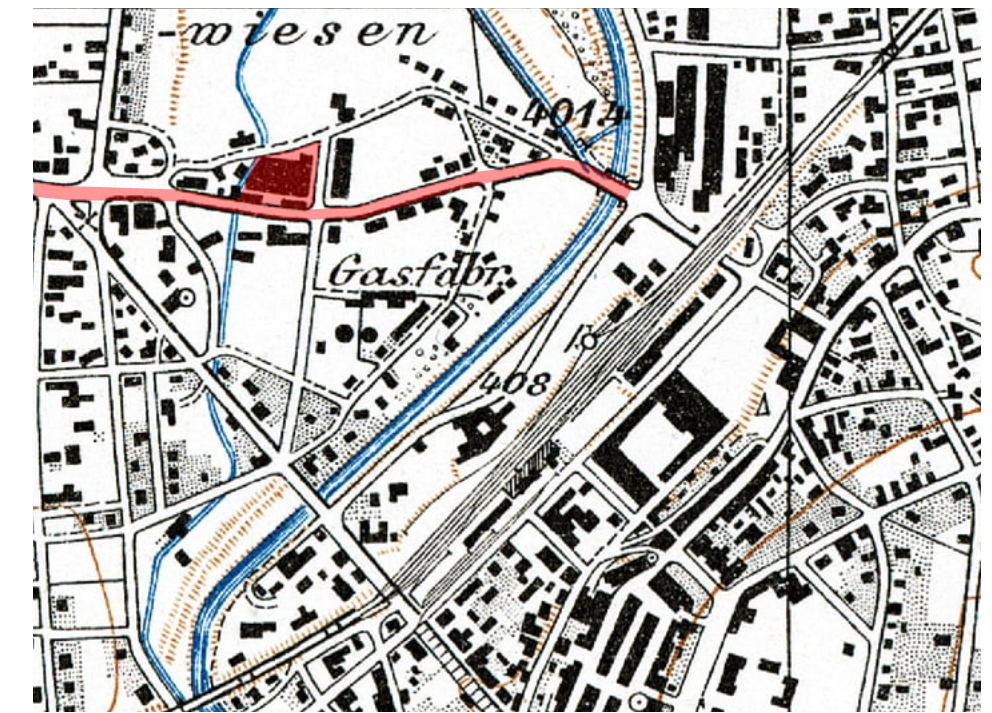
# HISTORISCHE ENTWICKLUNG



Siegfriedkarte 1885



Siegfriedkarte 1915



Siegfriedkarte 1945



Historische Landeskarte 1978



Historische Landeskarte 2002

## HISTORISCHE ENTWICKLUNG

Von 1885 - 1978

Im Jahr 1885 ist eine klare Trennung zwischen der Stadt Frauenfeld und Kurzdorf zu erkennen. Die beiden Ortschaften sind an unterschiedlichen Seiten der Murg gelegen und werden durch zwei Brücken miteinander verbunden. Es ist eine klare Hierarchie zwischen den Brücken zu erkennen, da nur die Rheinstrasse Frauenfeld und Kurzdorf verbindet.

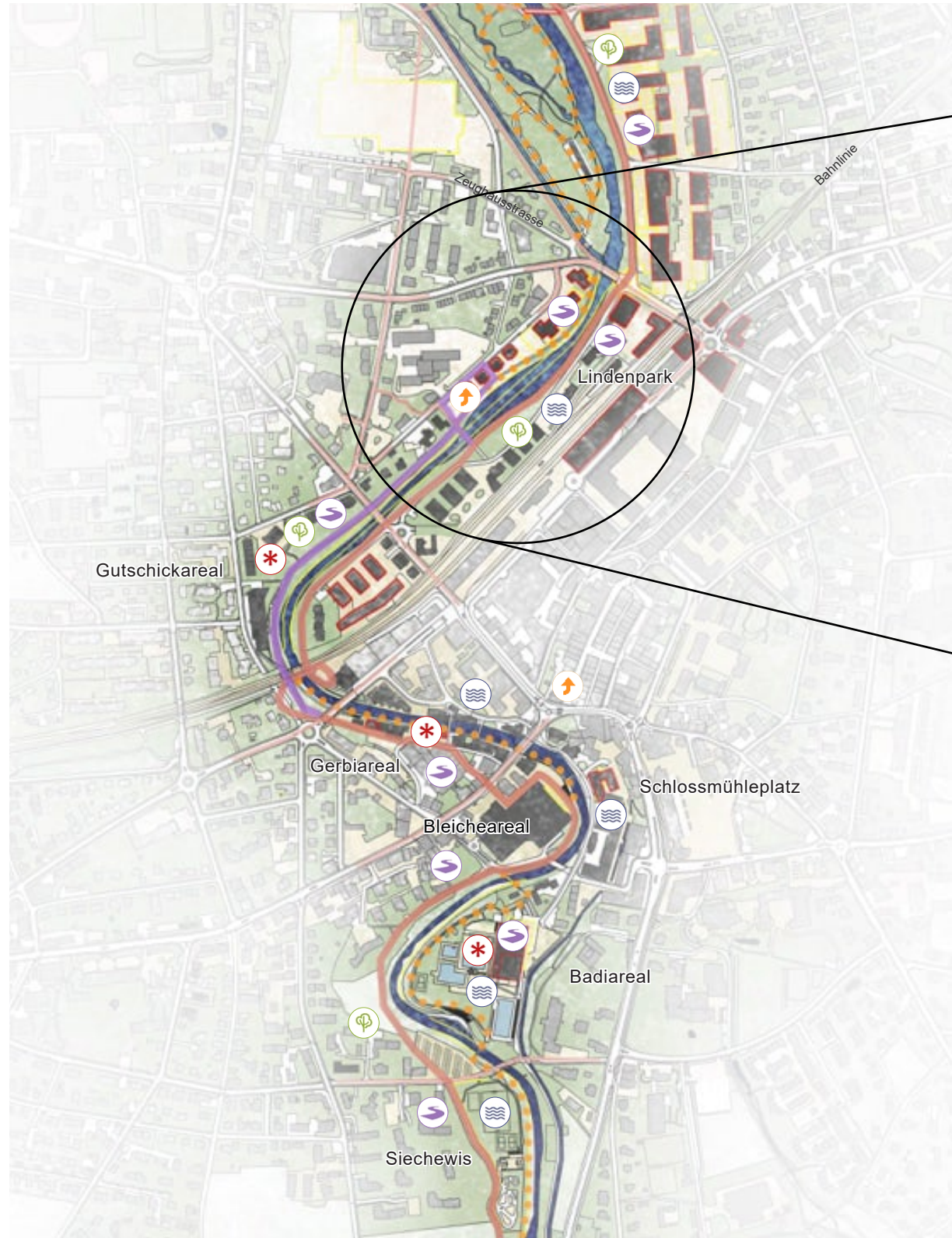
Zwischen 1885 und 1915 werden die Gasfabrik und das Eisenwerk zwischen die Ortschaften, nördlich der Murg angesiedelt.

Zwischen 1915 und 1945 wird mit dem Ausbau des Eisenwerks nun auch die zweite Brücke durch eine Hauptstrasse ergänzt. Der Wohnraum beider Ortschaften dehnt sich aus (Eingemeindung Kurzdorf 1919).

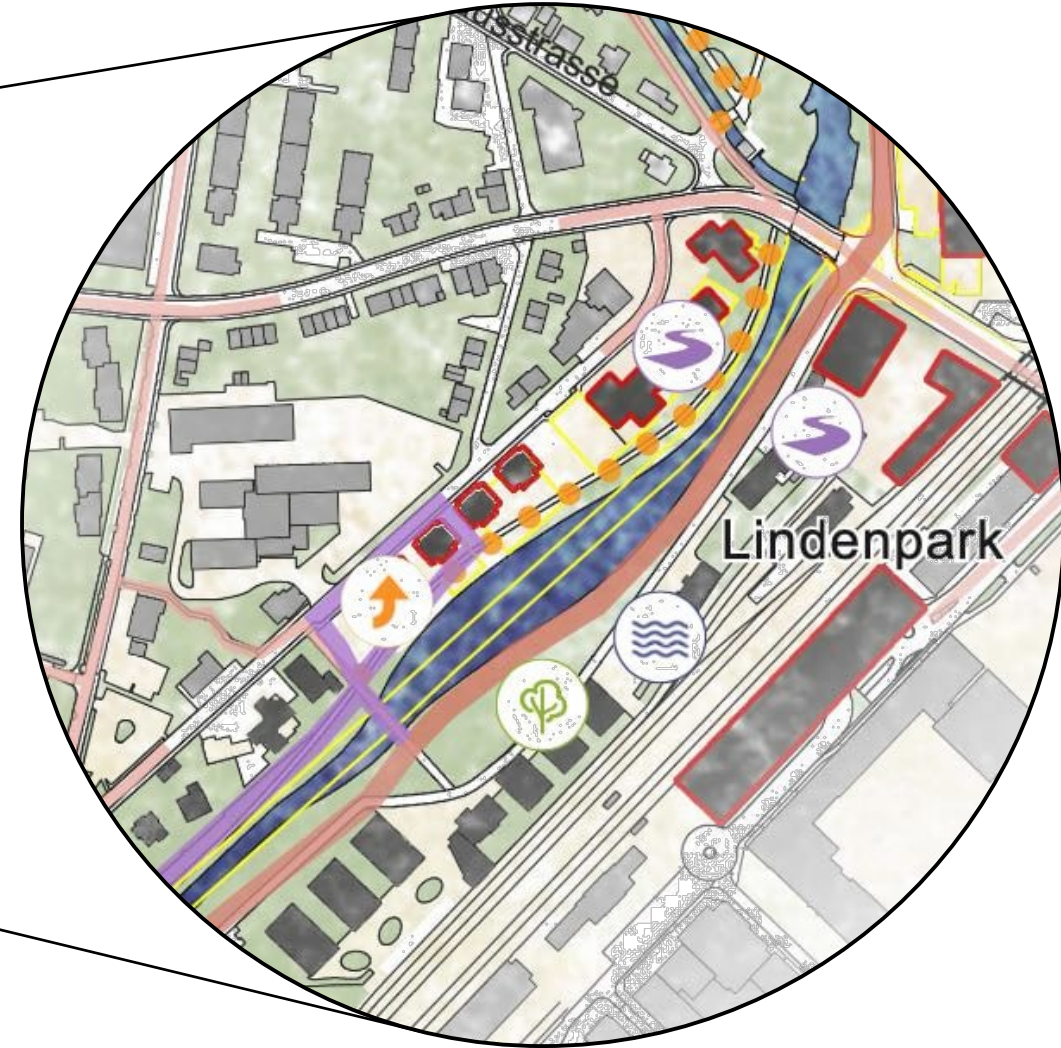
Zwischen 1945 und 1978 wird auf dem Planungsperimeter der Werkhof und das Depot der Stadtbusse gebaut

Im Jahr 2002 ist erstmals die Fussgängerverbindung auf der historischen Karte zu erkennen. Auch das Gaswerk nimmt eine deutlich andere Form ein, da sich die Werkbetriebe nun unter einem Dach befinden.

# LEBENSRAUM MURG SYNTHESEPLAN



Syntheseplan der Testplanung «Lebensraum Murg»





Syntheseplan Handlungsfeld Lindenpark

## Legende


### Aufwertung:

- Aufwertung Siedlungsgebiet 
- Aufwertung Vegetation 
- Aufwertung Wasserzugang 
- Aufwertung Langsamverkehr 


### Siedlung:

- Geplante Neubauten 
- Zukünftiger Abbruch 

### Handlungsfeld:

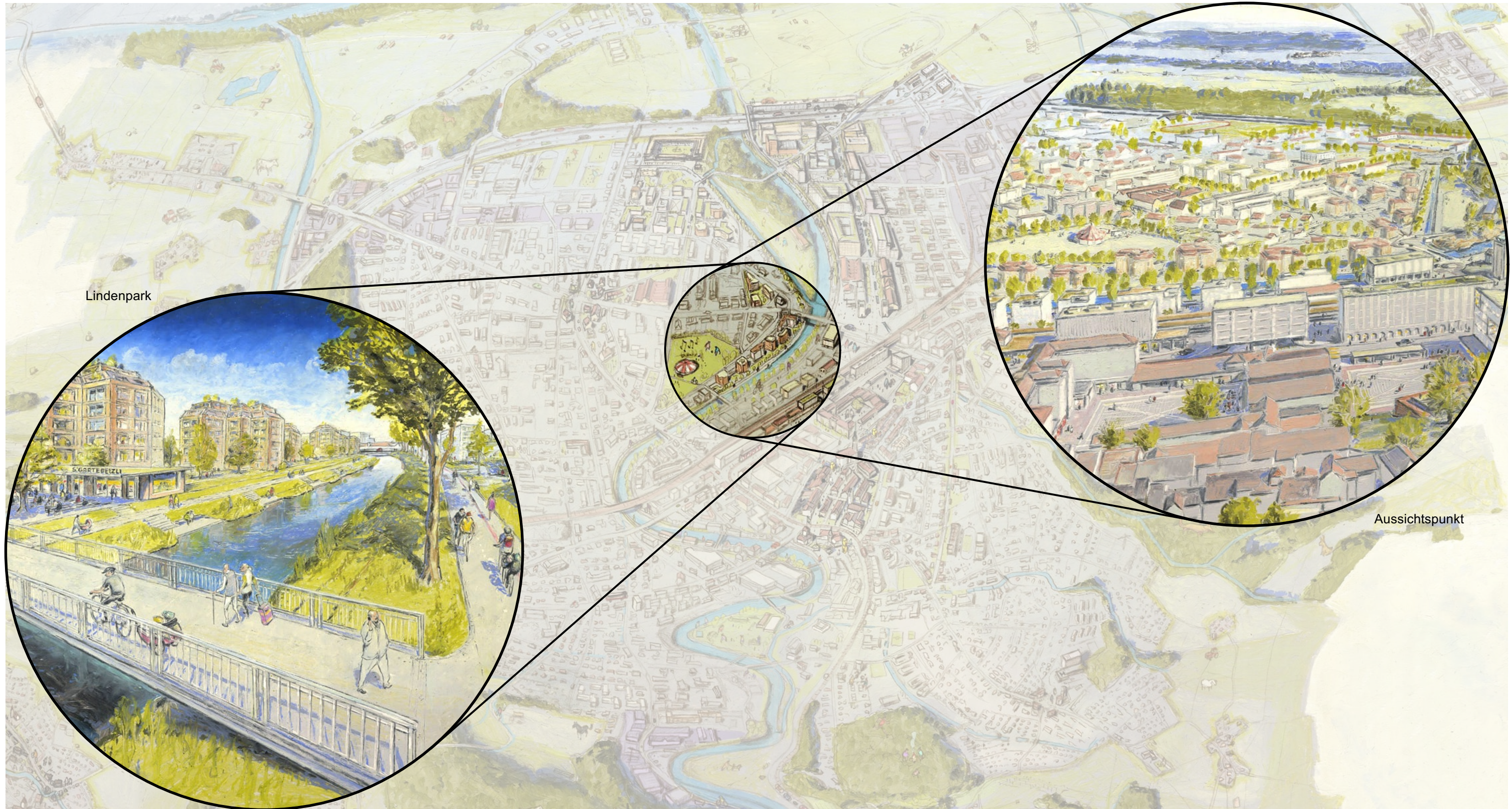
- kurzfristig „Quick-Win“ 

### Langsamverkehr:

- Velo-/Fussweg Variante 1 
- Velo-/Fussweg Variante 2 
- reiner Fussweg 

# GESAMTBILD DER AGGLOMERATION FRAUENFELD

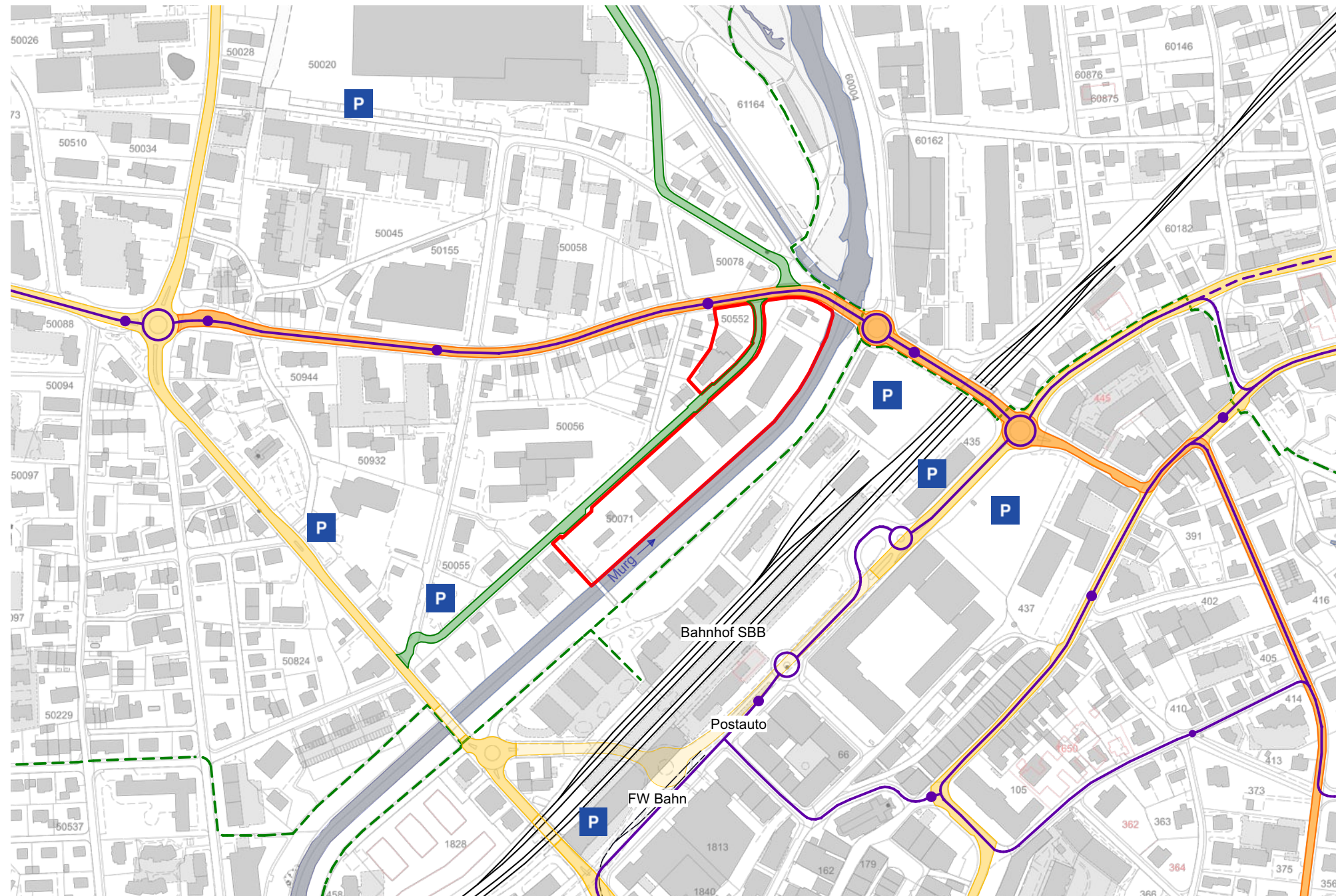
Visualisierungen von Matthias Gnehm



Lindenpark

Aussichtspunkt

# RICHTPLAN VERKEHR



- |  |                             |  |                       |  |                          |
|--|-----------------------------|--|-----------------------|--|--------------------------|
|  | Hauptverkehrsstrasse        |  | Bahnlinie             |  | Frauenfeld-Wil-Bahn (FW) |
|  | Hauptsammelstrasse          |  | Stadtbuslinie         |  | Wanderwege               |
|  | Quartierschliessungsstrasse |  | Haltestellen Stadtbus |  | Postautolinie            |
|  | Öffentliche Parkieranlagen  |  | Parzellen             |  |                          |

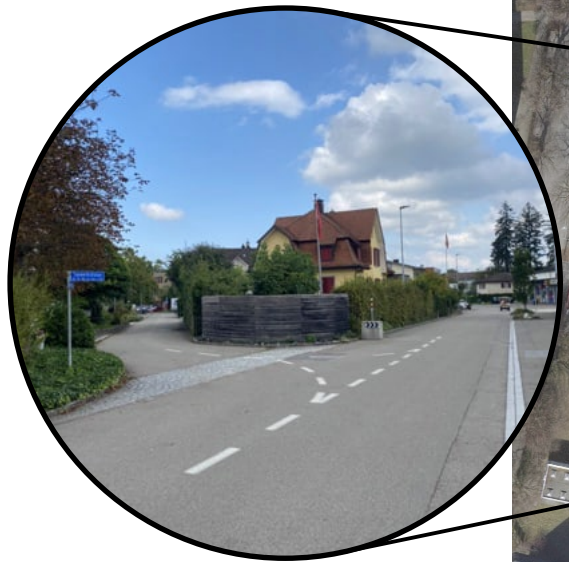
# NAHER KONTEXT



Einfahrt Gaswerkstrasse



Brücke an der Zeughausstrasse



Strassencharakter Gaswerkstrasse



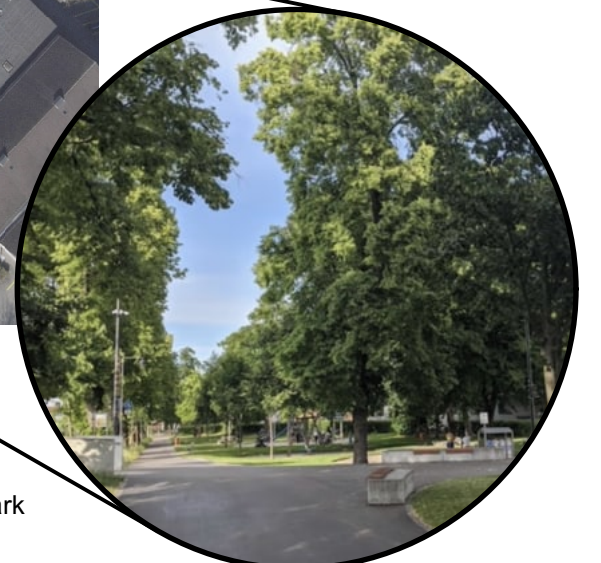
Flussbild Murg



Neubau Mehrfamilienhaus



Fussgängerbrücke



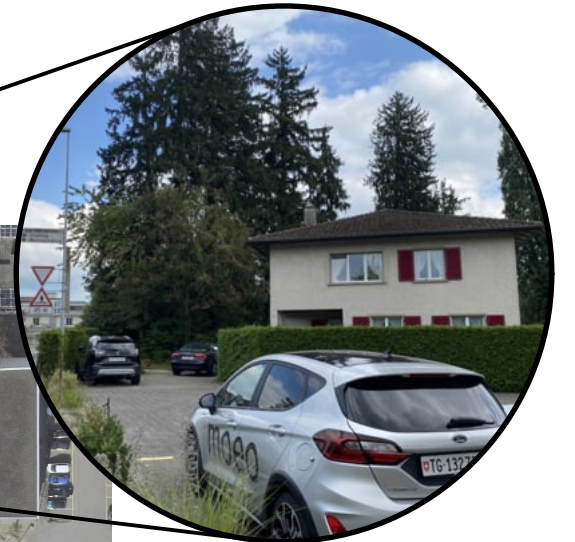
Lindenpark



# BESTAND



Gedeckter Aussenbereich Werkhof



Haus auf privater Parzelle



Parkplatz mit Sicht aufs Areal



Busdepot



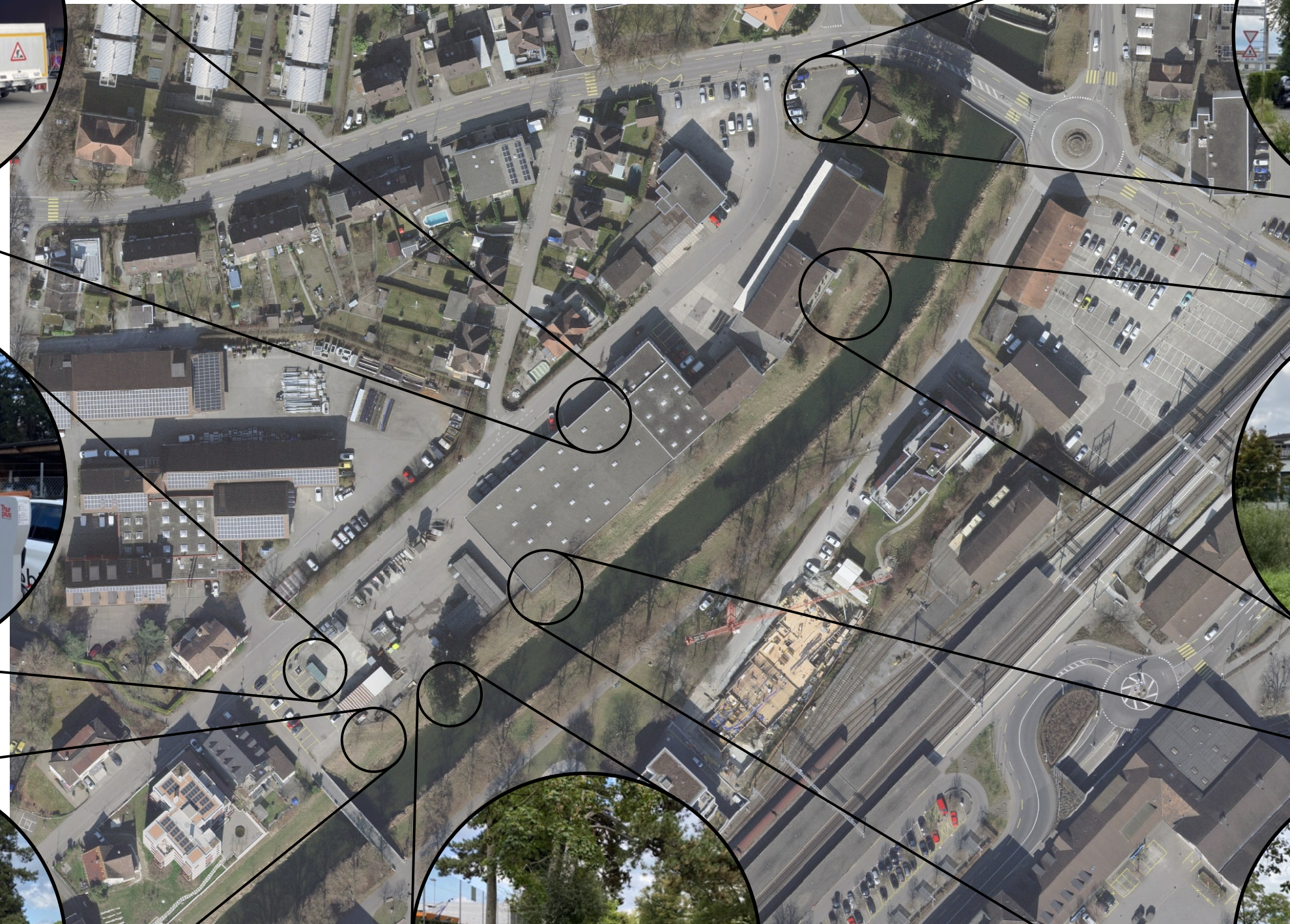
Sicht auf Areal Werkhof Stadt Frauenfeld



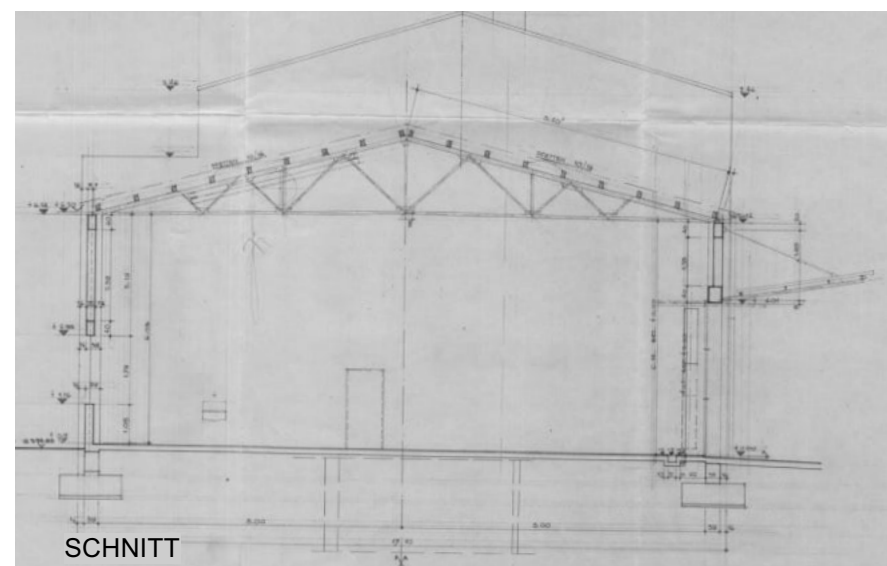
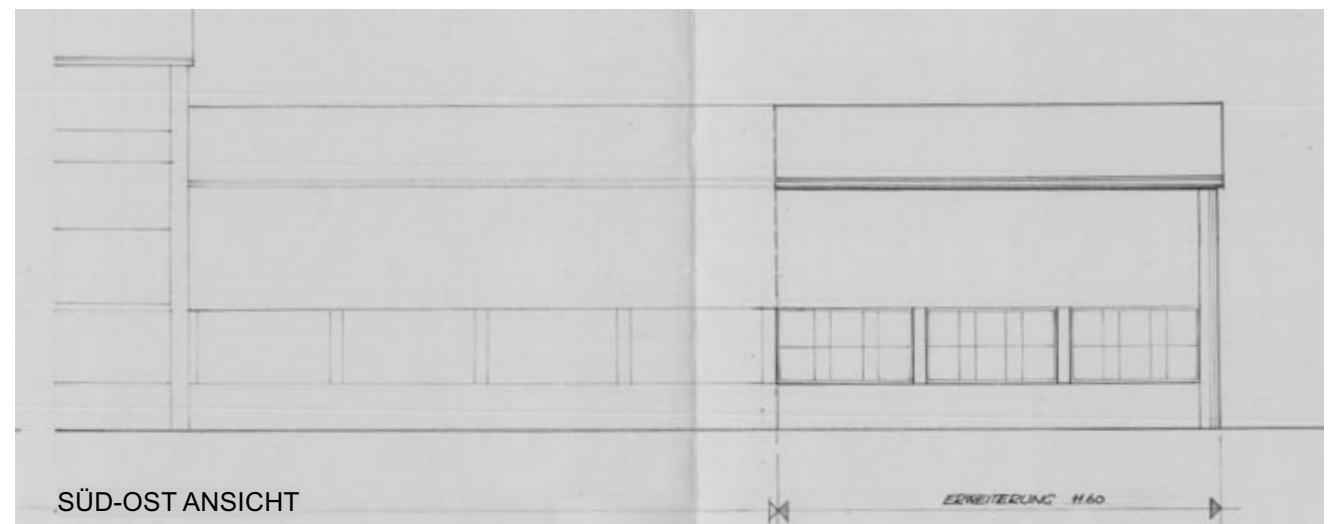
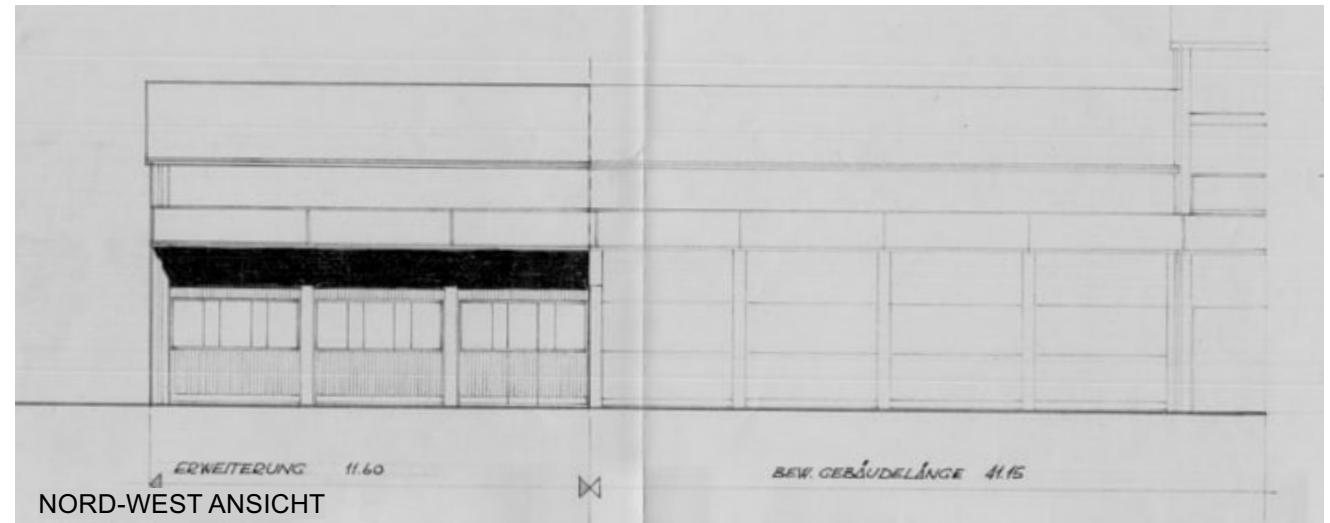
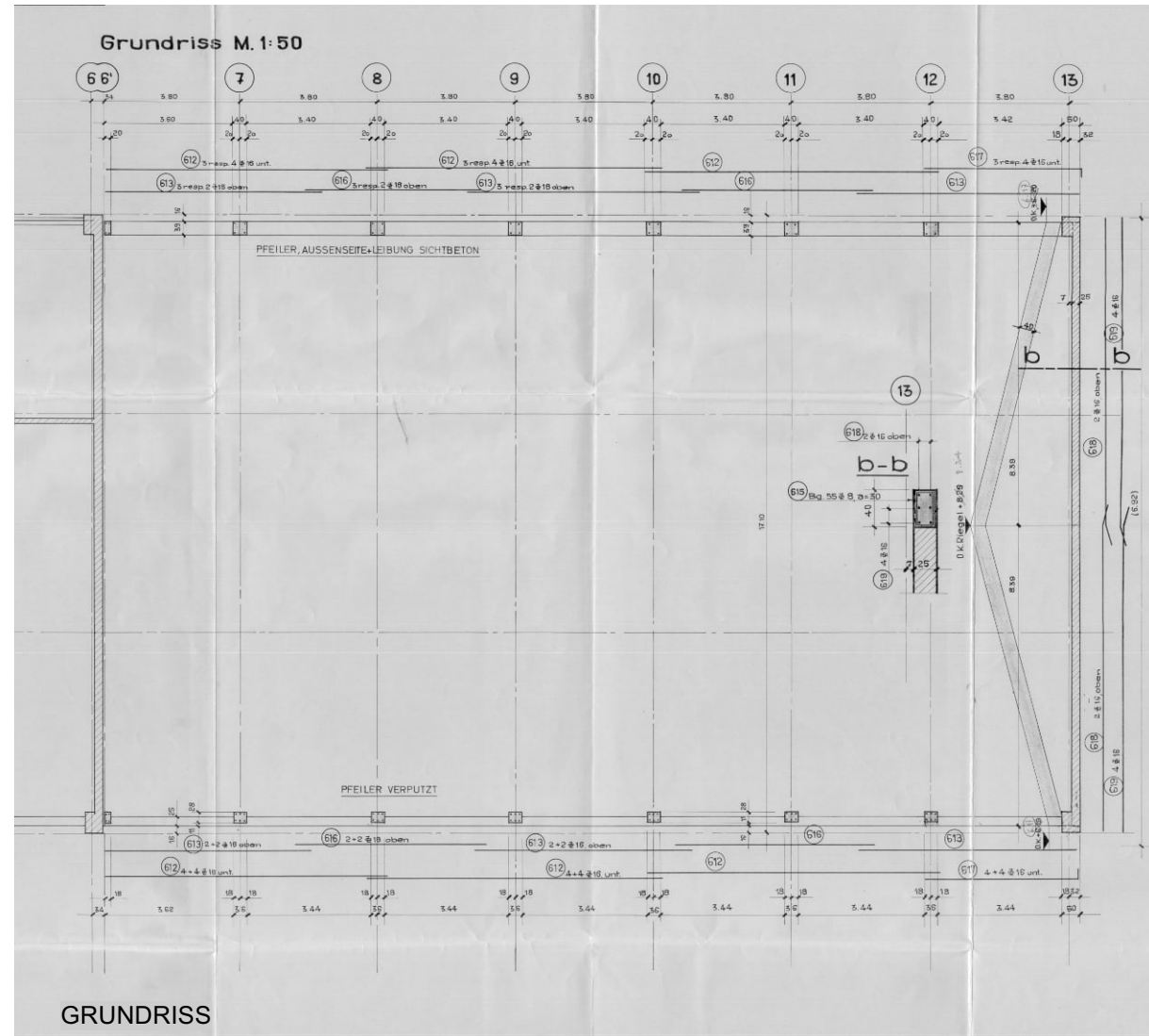
Uferbereich entlang der Murg



Sicht auf Werkhof

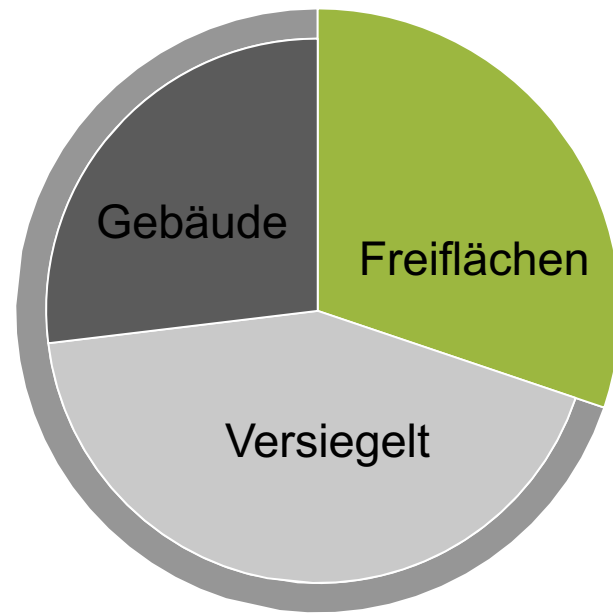


# BUSDEPOT



- Das 1961 gebaute Busdepot kann in zwei Gebäudeteile unterteilt werden. In die ursprüngliche Werkstatt und in die angehängte Lagerhalle.
- Das Gebäude hat eine Metallkonstruktion, die durch Beton und Mauerwerk ergänzt wird.
- Zu erhalten wäre grundsätzlich die acht Meter hohe Lagerhalle.
- Anders als die Werkstatt besitzt die Halle keine Wohnung auf der zweiten Etage und kann durch den offenen Grundriss für viele verschiedene Nutzungen gebraucht werden.

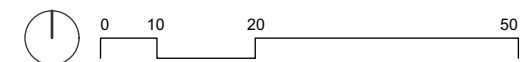
# VERSIEGELTE FLÄCHEN



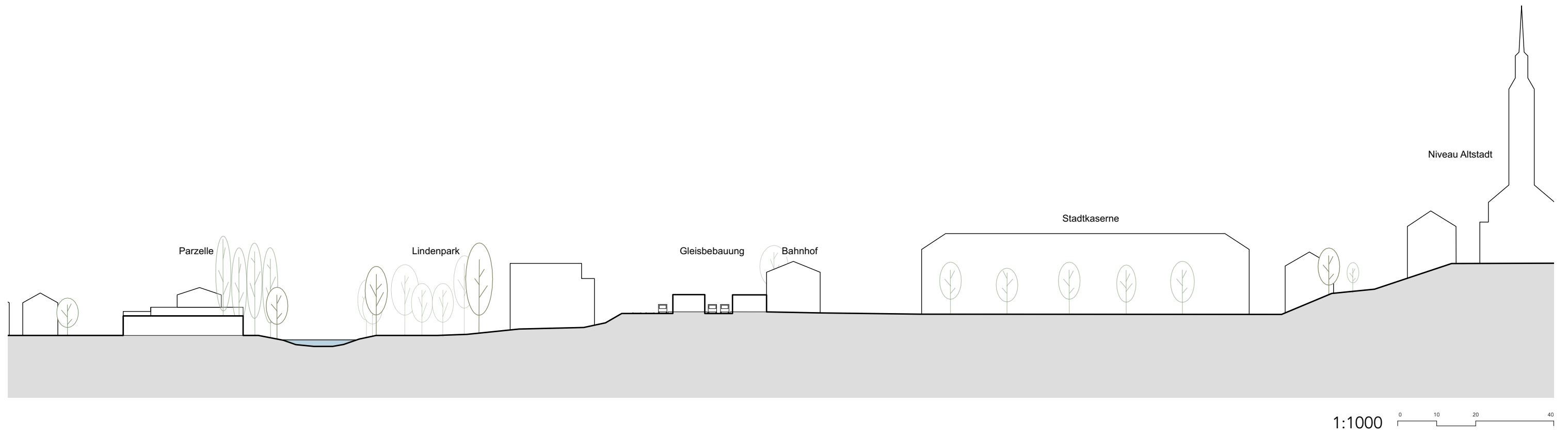
Bestand

Freiflächen	30 %
Versiegelt	43 %
Gebäude	27 %

- zurzeit sind 70% der Parzellen versiegelt
- die Parzellenseiten zur Gaswerkstrasse hin weisen fast keine Freiflächen auf



# SCHNITTSHEMA



# GRUNDLAGEN BAURECHT REGELBAUWEISE

## GRUNDMASSE

Auszug aus dem Baureglement der Stadt Frauenfeld

Bauzonen	WA3	W2b
Gebäudehöhen (max. m)		
Flachdach / Pultdach	14.5	10.5
Schrägdach traufseitig	12.0	8.0
Schrägdach giebelseitig	16.5	12.5
Gebäudelänge (max. m)	50	35
Mindeste Anzahl Vollgeschosse	2	-
Grenzabstände (min. m) <sup>1)</sup>		
Grosser Grundabstand	7.5	6.0
Kleiner Grundabstand	5.0	4.0
Geschossflächenziffer GFZ	1.0 <sup>2)</sup>	0.7 <sup>3)4)</sup>
Zuschlag für verdichtete Bauweise	-	0.1
Bonus Minergiestandard	0.2	0.16
Bonus Privilegierte Parkieranlagen <sup>5)</sup>	0.1	0.07
Empfindlichkeitsstufe	III	II

<sup>1)</sup> In den Wohnzonen und Wohn- und Arbeitszonen gilt auf der am stärksten nach Süden oder Westen gerichteten Längsseite der grosse, auf den übrigen Seiten der kleine Grenzabstand

<sup>2)</sup> kombinierte Wohn-/Gewerbegebäude: GFZ +25 % (Gewerbeanteil mind. 1/3 der Summe der Geschossflächen)

<sup>3)</sup> gilt jeweils für offene Bauweise; für halboffene Bauweise +0.05; für verdichtete Bauweise +0.10

<sup>4)</sup> Neubauten mindestens 0.5

<sup>5)</sup> 10% der GFZ gemäss § 34 Abs. 1 PBV

## GESCHOSSFLÄCHE

gemäss GFZ Formular vom Amt für Raumentwicklung Thurgau

Bauzonen	WA3	WA3 + Gewerbe <sup>1)</sup>	W2b
Landfläche m <sup>2</sup>	13'179	13'179	1'890
anrechenbare Landfläche m <sup>2</sup>	12'967	12'967	1'890
Geschossflächen Total m <sup>2</sup>	17'133	21'416	1'966
GFZ <sup>2)</sup>	1.30	1.625	1.04

<sup>1)</sup> kombinierte Wohn-/Gewerbegebäude: GFZ +25 % (Gewerbeanteil mind. 1/3 der Summe der Geschossflächen)

<sup>2)</sup> im BauR festgelegte GFZ inkl. Zuschlag/Bonus

## PARKPLATZBEDARF WOHNEN

### Parkplatzbedarf gemäss VSS-Norm

Nutzungsart	Wohnen	Gewerbe
Bewohner oder Beschäftigte	1 PP/ 80 m <sup>2</sup> oder 1 PP/ Wohnung	1PP/ 80 m <sup>2</sup> mGF
Besucher und Kunden	+ 10% der Bewohner-PP	1 PP/ 100 m <sup>2</sup> mGF

### Effektiver Bedarf in % der Richtwerte gemäss VSS-Norm (Abstellplatzreglement Stadt Frauenfeld)

Zone	Zone A	Zone B
Betroffene Parzellen	WA3	W2b
Bewohner min.	50 %	70 %
Bewohner max.	70 %	90 %
Besucher, Kunden und Beschäftigte min.	35 %	40 %
Besucher, Kunden und Beschäftigte max.	55 %	60 %

## ERLÄUTERUNG

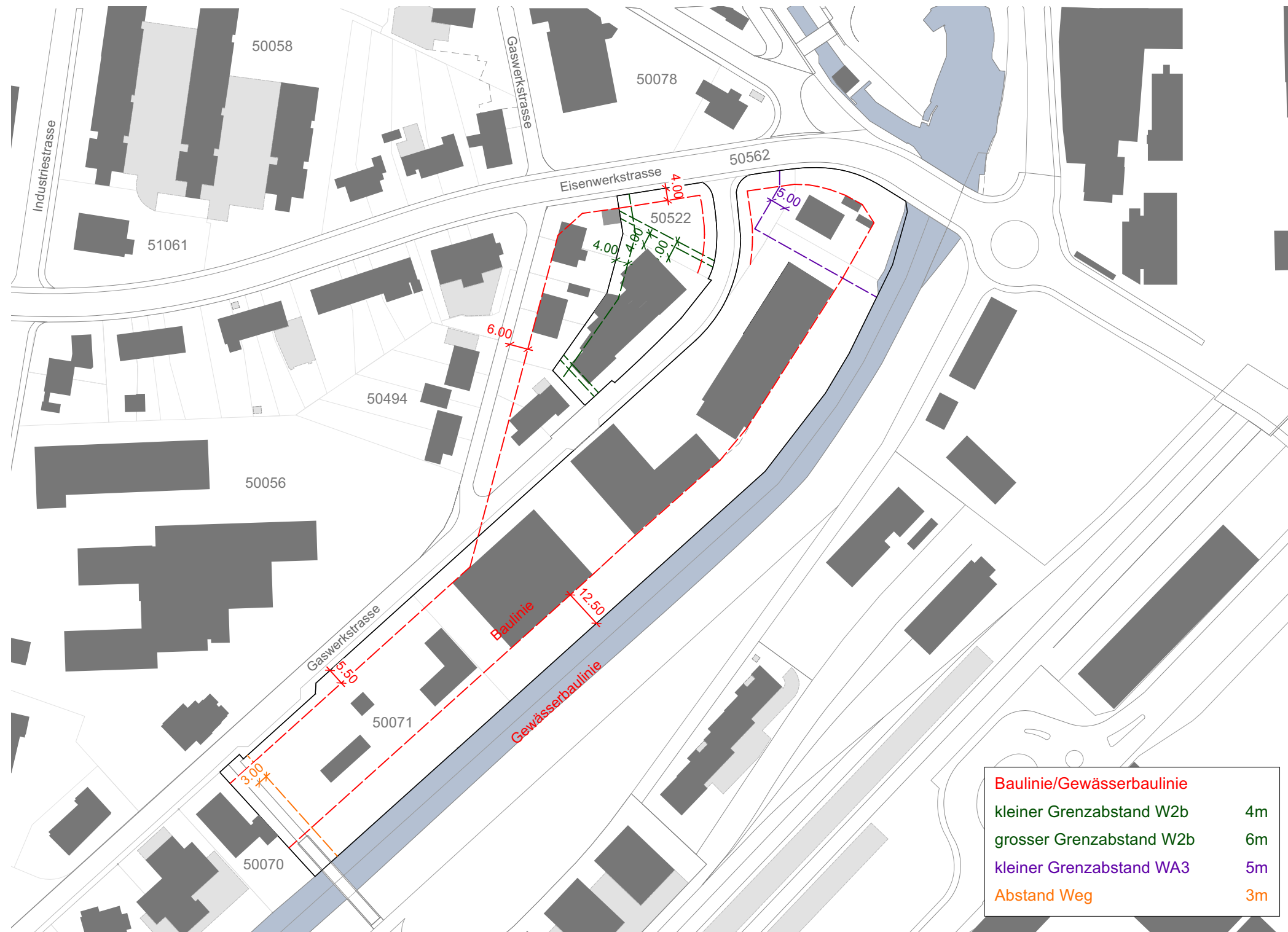
Eräuterungen und relevante Auszüge aus BZO, PBG und PBV im Anhang Baurecht

Aktuell gültige Gesetze  
 Baureglement der Stadt Frauenfeld mit Erläuterungen, Fassung vom 01.01.2019  
 Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kanton Thurgau, Fassung vom 01.04.2022  
 Verordnung zum Palnungs und Baugesetz und zur Interkanotnalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (PBV) des Kanton Thurgau vom 27.05.2023

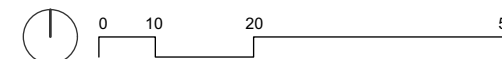
Richtpläne und Leitbilder der Stadt Frauenfeld, Fassung von 2011

Die Synthese der Testplanung "Lebensraum Murg" beinhaltet für die Parzellen relevante Themen

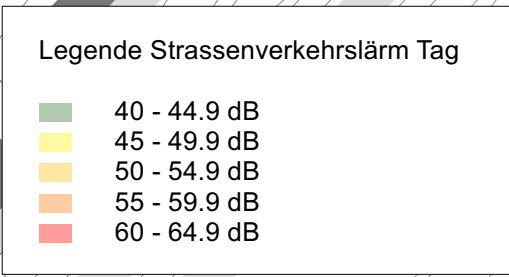
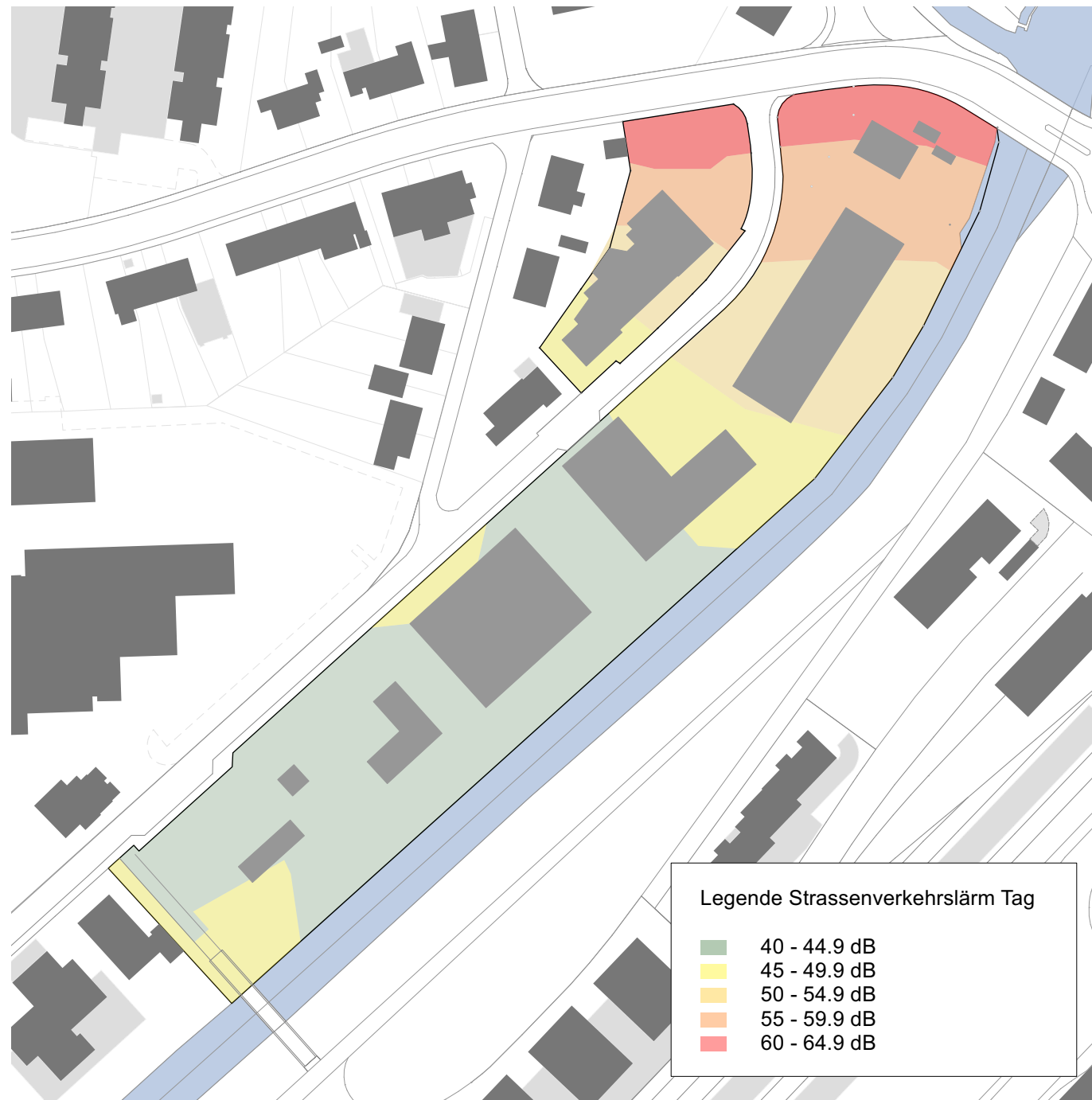
# GRUNDLAGEN BAURECHT



Kataster 1:1'500

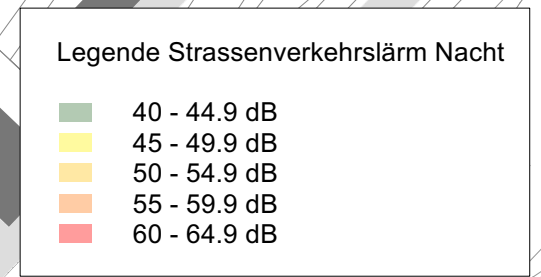


# LÄRM



Lärmbelastung am Tag

- Empfindlichkeitsstufe III: Zone WA3 max. 60 dB am Tag
- Empfindlichkeitsstufe II: Zone W2b max. 55 dB am Tag
- Wenig bis keine Lärmprobleme tagsüber, da nur das äusserste Gebäude an die Eisenwerkstrasse grenzt



Lärmbelastung in der Nacht

- Empfindlichkeitsstufe III: Zone WA3 max. 50 dB in der Nacht
- Empfindlichkeitsstufe II: Zone W2b max. 45 dB in der Nacht
- Wenig bis keine Lärmprobleme in der Nacht

# SONNENVERLAUF



- Die süd-östliche Ausrichtung der Parzelle ermöglicht eine ganztägige Besonnung

# QUALITÄTEN

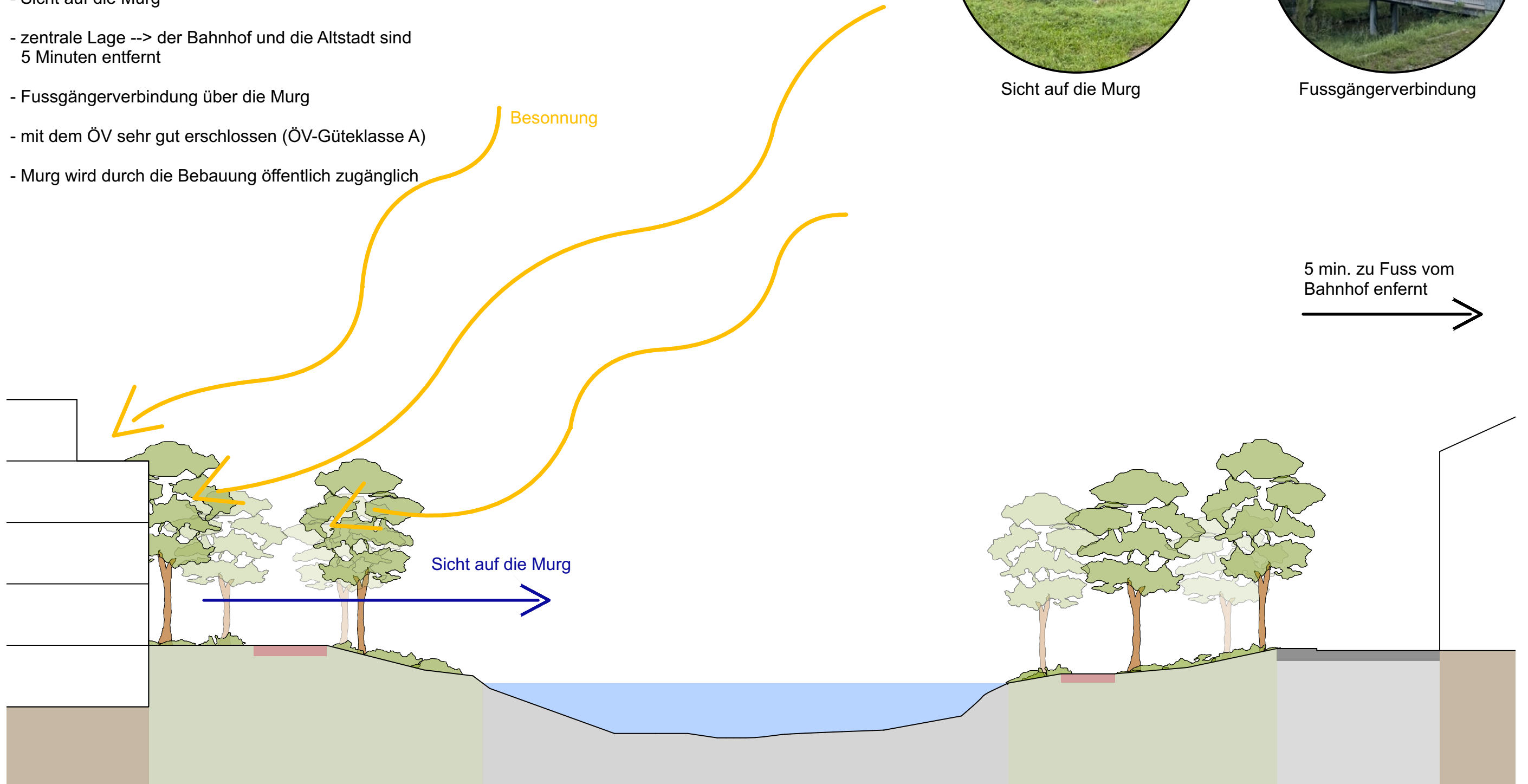
- Besonnung
- Sicht auf die Murg
- zentrale Lage --> der Bahnhof und die Altstadt sind 5 Minuten entfernt
- Fussgängerverbindung über die Murg
- mit dem ÖV sehr gut erschlossen (ÖV-Güteklasse A)
- Murg wird durch die Bebauung öffentlich zugänglich



Sicht auf die Murg



Fussgängerverbindung



# QUERUNG EISENWERKSTRASSE



Die aktuelle Verkehrsführung unterstützt die Idee von einer durchgehenden Promenade an der Murg nicht

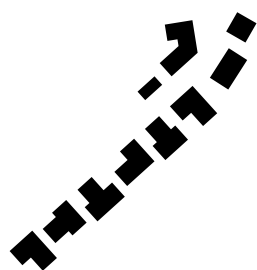
- um von der Gaswerkstrasse in den Murg-Auen-Park zu gelangen, müssen die Fussgänger entweder zur Fussgängerüberquerung beim Kreisel an der Zeughausstrasse oder an der Eisenwerksstrasse gehen
- eine direktere Überquerung/Unterführung der Eisenwerkstrasse gibt es noch nicht

Eine neue Verkehrsführung würde die Murg für die Öffentlichkeit besser zugänglich machen

- um den Bahnhof Frauenfeld mit dem Areal zu verbinden, ist eine neue Fussgängerbrücke über die Murg denkbar
- ebenfalls ist eine neue Fussgängerüberquerung an der Eisenwerkstrasse zu untersuchen
- es ist zu überlegen, ob es sich lohnen würde, die Einfahrt in die Schmidgasse für MIV zu verbieten
- so könnte der kleine Platz für eine reibungslose Strassenüberquerung genutzt werden

# VARIANTENVERGLEICH

# VARIANTENVERGLEICH ZAHLEN



## A / HOCHHAUSGRENZE 10 VG (max. 30m)

### Perimeter Süd (maximal)

GGF total	<b>4'261 m<sup>2</sup></b>
GF_1 o.i	2'880 m <sup>2</sup>
GF_2 o.i	3'600 m <sup>2</sup>
GF_3 o.i	3'570 m <sup>2</sup>
GF_4 o.i	3'150 m <sup>2</sup>
GF_5 o.i	3'375 m <sup>2</sup>
GF_6 o.i	3'330 m <sup>2</sup>
GF_7 o.i	460 m <sup>2</sup>
GF_8 o.i	3'060 m <sup>2</sup>

GF o.i haben <sup>1)</sup>	<b>23'455 m<sup>2</sup></b>
GF u.i <sup>2)</sup>	3'500 m <sup>2</sup>
GF haben total <sup>3)</sup>	26'955 m <sup>2</sup>

GFZ haben **2.08**

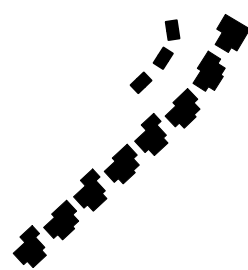
--> ca. 15'000 m<sup>2</sup> NF Wohnen (170 Whg)  
--> ca. 1'600 m<sup>2</sup> NF Gewerbe  
--> ca. 117 Parkplätze in Einstellhalle

### Perimeter Nord (maximal)

GGF total	<b>910 m<sup>2</sup></b>
GF o.i haben	<b>3'820 m<sup>2</sup></b>
GF u.i	750 m <sup>2</sup>
GF haben total	<b>4'570 m<sup>2</sup></b>

GFZ haben **2.42**

--> ca. 360 m<sup>2</sup> NF Wohnen (3 Whg)  
--> ca. 2'000 m<sup>2</sup> NF Hotel  
--> ca. 700 m<sup>2</sup> NF Gewerbe



## B / REGELBAUWEISE 3VG + Attika (max. 14.5m)

### Perimeter Süd (WA3)

GGF total	<b>3'820 m<sup>2</sup></b>
GF_1 o.i	1'715 m <sup>2</sup>
GF_2 o.i	1'750 m <sup>2</sup>
GF_3 o.i	1'715 m <sup>2</sup>
GF_4 o.i	1'750 m <sup>2</sup>
GF_5 o.i	1'715 m <sup>2</sup>
GF_6 o.i	1'750 m <sup>2</sup>
GF_7 o.i	1'750 m <sup>2</sup>
GF_8 o.i	1'790 m <sup>2</sup>

GF o.i haben	<b>13'935 m<sup>2</sup></b>
GF u.i	3'000 m <sup>2</sup>
GF haben total <sup>3)</sup>	<b>16'935 m<sup>2</sup></b>
GF soll total	<b>16'875 m<sup>2</sup></b>

GFZ haben **1.31**  
GFZ soll **1.30**

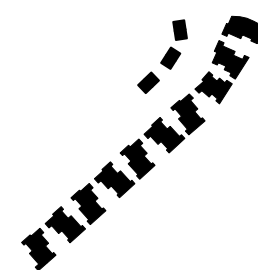
--> ca. 112 Wohnungen

### Perimeter Nord (W2b)

GGF total	<b>450 m<sup>2</sup></b>
GF o.i haben	<b>1'200 m<sup>2</sup></b>
GF u.i	400 m <sup>2</sup>
GF haben total	<b>1'600 m<sup>2</sup></b>
GF soll total	<b>1'966 m<sup>2</sup></b>

GFZ haben **0.85**  
GFZ soll **1.04**

--> ca. 6 Wohnungen



## C / GESTALTUNGSPLAN 4VG + Attika (max. 17.5m)

### Perimeter Süd (WA4)

GGF total	<b>4'445 m<sup>2</sup></b>
GF_1 o.i	2'070 m <sup>2</sup>
GF_2 o.i	2'070 m <sup>2</sup>
GF_3 o.i	2'070 m <sup>2</sup>
GF_4 o.i	2'070 m <sup>2</sup>
GF_5 o.i	2'070 m <sup>2</sup>
GF_6 o.i	2'070 m <sup>2</sup>
GF_7 o.i	2'046 m <sup>2</sup>
GF_8 o.i	2'046 m <sup>2</sup>
GF_9 o.i	2'046 m <sup>2</sup>
GF_10 o.i	2'115 m <sup>2</sup>
GF o.i haben	<b>20'673 m<sup>2</sup></b>
GF u.i	3'500 m <sup>2</sup>
GF haben total	<b>24'173 m<sup>2</sup></b>
GF soll total	<b>21'915 m<sup>2</sup></b>

GFZ haben **1.86**  
GFZ soll **1.69**

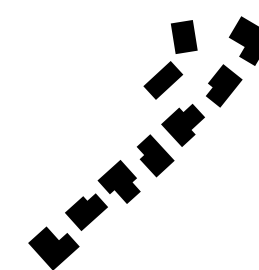
--> ca. 160 Wohnungen

### Perimeter Nord (W3)

GGF total	<b>450 m<sup>2</sup></b>
GF o.i haben	<b>1'200 m<sup>2</sup></b>
GF u.i	400 m <sup>2</sup>
GF haben total	<b>1'600 m<sup>2</sup></b>
GF soll total	<b>2'457 m<sup>2</sup></b>

GFZ haben **0.85**  
GFZ soll **1.30**

--> ca. 6 Wohnungen



## D / WA5 MIT GESTALTUNGSPLAN 6VG (max. 20.5m)

### Perimeter Süd (WA5)

GGF total	<b>4'255 m<sup>2</sup></b>
GF_1 o.i	3'285 m <sup>2</sup>
GF_2 o.i	2'850 m <sup>2</sup>
GF_3 o.i	2'850 m <sup>2</sup>
GF_4 o.i	2'850 m <sup>2</sup>
GF_5 o.i	2'850 m <sup>2</sup>
GF_6 o.i	2'850 m <sup>2</sup>
GF_7 o.i	3'285 m <sup>2</sup>

GF o.i haben	<b>20'800 m<sup>2</sup></b>
GF u.i	3'500 m <sup>2</sup>
GF haben total	<b>24'300 m<sup>2</sup></b>
GF soll total	<b>26'970 m<sup>2</sup></b>

GFZ haben **1.88**  
GFZ soll **2.08**

--> ca. 170 Wohnungen

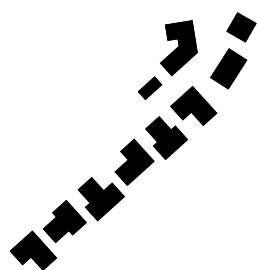
### Perimeter Nord (W4)

GGF total	<b>820 m<sup>2</sup></b>
GF o.i haben	<b>2'460 m<sup>2</sup></b>
GF u.i	750 m <sup>2</sup>
GF haben total	<b>3'210 m<sup>2</sup></b>
GF soll total	<b>3'175 m<sup>2</sup></b>

GFZ haben **1.70**  
GFZ soll **1.69**

--> ca. 20 Wohnungen

# VARIANTENVERGLEICH ERKENNTIS



## A / HOCHHAUSGRENZE 10 VG (max. 30m)

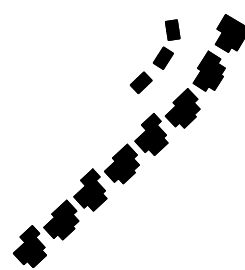
### Baurechtliche Prämisse

Die Massenverteilung und Ausnutzung richtet sich nach den ortsbaulich angestrebten Qualitäten und die verträgliche Einbettung in die bestehende Quartierstruktur. Als max. Höhenbegrenzung wird die feuerpolizeiliche Hochhausgrenze (30m) festgelegt.

### Erkenntnisse

Mit dem neu geschaffenen Depotplatz wird ortsbaulich der Brückenschlag zum Quartier nördlich der Murg geschaffen und zugleich der Lindenpark an das nördliche Murgufer erweitert und erlebbar gemacht. Mit der umgenutzten Busdepot entsteht ein gedecktes attraktives Freiraumangebot im Stadtzentrum.

Die Höhenentwicklung ist der ortsbaulichen Bedeutung des Areals angemessen. Die Bebauung entlang der Murg führt die Qualitäten und Erkenntnisse aus Konzept D konsequent weiter.



## B / REGELBAUWEISE 3VG + Attika (max. 14.5m)

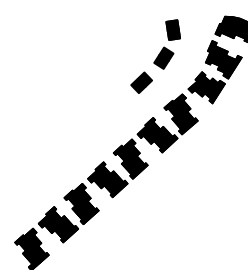
### Baurechtliche Prämisse

Die Ausnutzung und Massenverteilung richtet sich nach dem geltenden Baurecht.

### Erkenntnisse

Die mögliche Ausnutzung erzeugt einen Fussabdruck der eine durchgehende Bebauungszeile von Solitärbauten entlang der Murg ergibt.

Die Bebauung wirkt eher abgrenzend zum hinterliegenden Quartier. Das Verhältnis von Freiraum und Bebauung wirkt unausgewogen und kann als Gegenüber des Lindenparkes keine eigene Identität und Kraft entwickeln, die das Potential des Ortes ausschöpft.



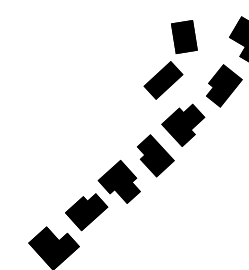
## C / GESTALTUNGSPLAN 4VG + Attika (max. 17.5m)

### Baurechtliche Prämisse

Die Ausnutzung und Massenverteilung richtet sich nach einem Gestaltungsplanverfahren auf der geltenden Bau- und Zonenordnung.

### Erkenntnisse

Die Höhenentwicklung mit einem Geschoss mehr als bei der Regelbauweise ist verträglich. Die durchgehende einheitliche Höhenbegrenzung zum Gewässerraum wirkt ebenfalls abgrenzend und mit wenig Bezug zum Lindenpark. Rückwertig sind die durchgehenden 5 Geschosse zum bestehenden Quartier an der oberen Grenze der Verträglichkeit.



## D / WA4 MIT GESTALTUNGSPLAN 5VG (max. 20.5m)

### Baurechtliche Prämisse

Die Ausnutzung und Massenverteilung richtet sich nach einer Aufzoning in die Zone WA4 des geltenden Bau- und Zonenordnung mit zusätzlichem Gestaltungsplanverfahren.

### Erkenntnisse

Die Höhenstaffelung der Baukörper schafft eine bessere Anbindung an die heterogene Bebauungsstruktur des unmittelbaren Kontext. Die Bebauung wirkt trotz der punktuell höheren Baukörper durchlässiger zum Quartier und schafft eine abwechslungsreiche Silhouette zum Lindenpark. Die Staffelung im Grundriss schafft eine starke Verwebung mit dem durchgünten Freiraum und ermöglicht zusammen mit den Terrassen abwechslungsreiche und hochwertige Wohnqualitäten.



# KONZEPT A / HOCHHAUSGRENZE

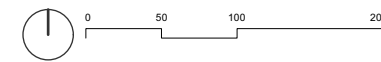
max. 30 Meter

# SCHWARZPLAN

Konzept A / Hochhausgrenze



1:5000



# SITUATION

## Konzept A / Hochhausgrenze



1:1500



# ERLÄUTERUNGEN

## Konzept A / Hochhausgrenze

### ORTSBAULICHE DISPOSITION

---

Die offene Bebauung entlang der Gaswerkstrasse wird fortgeführt. Die volumetrische Gliederung der Baukörper erzeugt eine prägende Silhouette entlang des Gewässerraumes und dient zusätzlich als räumliche Begrenzung des Lindenparkes. Mit der Höhenstaffelung der Gebäude wird einerseits zu der umgebenden Bebauungsstruktur vermittelt und andererseits die Dichte der Baukörper mit der Höhenentwicklung verringert. Das umgenutzte, öffentlich zugängliche Busdepot bildet mit dem umgebenden Freiraum eine gedeckte Nutzungsergänzung zum Lindenpark und bildet eine Scharnierfunktion. Der Langsamverkehr wird vom Flussufer über den Busplatz und die Eisenwerkstrasse zum Murg-Auen-Park geleitet, andererseits wird die vorgeschlagene neue Langsamverbindung über die Murg ortsbaulich akzentuiert. Verstärkt wird die Öffentlichkeit durch das hohe Haus, welches sich auf die Achse der Zeughausstrasse ausrichtet und dezent die bedeutende Verkehrsüberquerung der Murg – sowie die Teilung der Murg beim Auftakt des Murg-Auen-Parks akzentuiert. Nördlich der Gaswerkstrasse wird der Einmünder redimensioniert und von einer raumbildenden Zeile der Freiraum und die Wegführung gestärkt. Durch die Staffelung der Gebäude im Grundriss entstehen Freiräume, welche sich in die Tiefe der Gebäudezeile entwickeln und dadurch eine starke Verwebung des Freiraumes und der Bebauung erzeugen. Die Freiräume sind als durchgrünter Landschaftsraum zu verstehen und ermöglichen die Anordnung spezieller Nutzungen.

### ERSCHLIESSUNG UND ADRESSIERUNG

---

Die MIV-Erschliessung erfolgt ab der Eisenwerkstrasse, über den als Begegnungszone gestalteten Busplatz. Im Untergeschoss sind die Bewohner- und Besucherplätze angeordnet und können wirtschaftlich organisiert werden. Die Nähe zum Bahnhof ermöglicht auch eine autofreie Wohnform, wodurch öffentliche Parkplätze bereitgestellt werden könnten. Wahlweise kann die Zu- und oder Wegfahrt zum Perimeter auch von der Rheinstrasse erfolgen. Der Zugang zu den Gebäuden erfolgt konsequent von der Gaswerkstrasse und sorgt so für eine klare Adressierung. Eine oberirdische Parkierung für Gewerbetunden ist entlang der Gaswerkstrasse (Vorschlag Tempo 30) vorgesehen.

### NUTZUNGEN UND WOHNFORMEN

---

Die Erdgeschosse sind überhoch und ermöglichen Gewerbenutzung, insbesondere zur Gaswerkstrasse. Für Wohnnutzungen kann ein Hochparterre zum öffentlichen Uferweg und zum halböffentlichen Freiraum ausgebildet werden. Die Gebäudetypologie lässt eine vielfältige und wirtschaftliche Organisation der Wohnformen zu. Die Terrassenniveaus können einzelnen Wohnungen oder allen Hausbewohnern zugeordnet werden. Dadurch werden gemeinschaftliche, preiswerte Wohnformen ebenso wie exklusivere Wohnformen ermöglicht. Der Bereich um die Bushalle soll zusätzlich durch ein Café im Erdgeschoss im Hohen Haus aufgewertet werden und den Platz zusätzlich beleben. In den oberen Geschossen des Hohen Hauses ist eine Mischnutzung aus Gewerbe / Dienstleistung (1. - 2. OG ) und Wohnen (3. - 10. OG) denkbar. Auf der nördlichen Seite des Busplatzes ist eine Hotelnutzung angedacht, welche den öffentlichen Charakter stärkt.

### FREIRAUM MURG

---

Der Uferbereich mit Uferweg wird als räumliche Erweiterung des Lindenparks über die Murg gelesen. Durch den Baumbestand entlang dem Flusslauf und den Elementen die zum Sitzen und Spielen einladen, findet auf der Sonnenseite der Murg ein Aufwertung des zentralen öffentlichen Freiraumes am Gewässerraum statt. Über den „Depotplatz“ wird der öffentliche Weg über die Eisenwerkstrasse in den Murg-Auen-Park geführt, resp. über die neue Fussgängerbrücke der Lindenpark an beiden Enden angeschlossen.

### BRÜCKE MIT ANSCHLUSS AN BAHNHOFUNTERFÜHRUNG









---

Es wird angeregt die Verbindung über die neue Fussgänger- und Velobrücke an die hintere Bahnunterführung anzuschliessen und diese neu als durchgänge Querachse zu etablieren. Dadurch wird die Vernetzung des Ortes zusätzlich gestärkt und ermöglicht eine Entflechtung der Verkehrsteilnehmer.

# SCHEMA ORTSBAULICHE PRINZIPIEN

## Konzept A / Hochhausgrenze



-  "Depotplatz" Identität
-  Erweiterung Lindenpark über Murg
-  Evtl. Einschränkung MIV
-  Wegnetz
-  Adressierung
-  Gewerbe/Büro/Café/Hotel
-  Neue Brücke
-  Ausrichtung hohes Haus

- ① Lindenpark über Murg erweitert
- ② Uferweg Murg
- ③ Depotplatz Scharnierfunktion --> Uferweg über Platz zu Murg-Auen-Park
- ④ Höhenstaffelung und Silhouettenbildung
- ⑤ Adressierung Gaswerkstrasse
- ⑥ Staffelung in Grundriss (Vernetzung Bebauung mit Freiraum)
- ⑦ Neue Fussgängerbrücke (Stärkung Identität Depotplatz)
- ⑧ Anschluss Unterführung Bahnhof (Quervernetzung Langsamverkehr)
- ⑨ Potential Einschränkung MIV
- ⑩ Hohes Haus an Zeughausstrasse ausgerichtet
- ⑪ Zufahrt Tiefgarage

G = Gewerbe/Büro

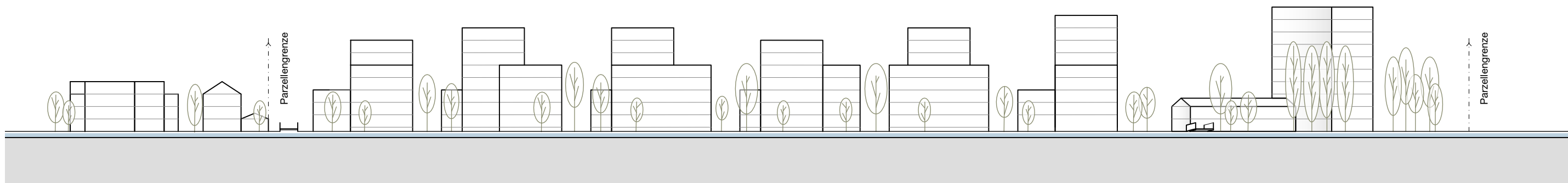
C = Café

H = Hotel

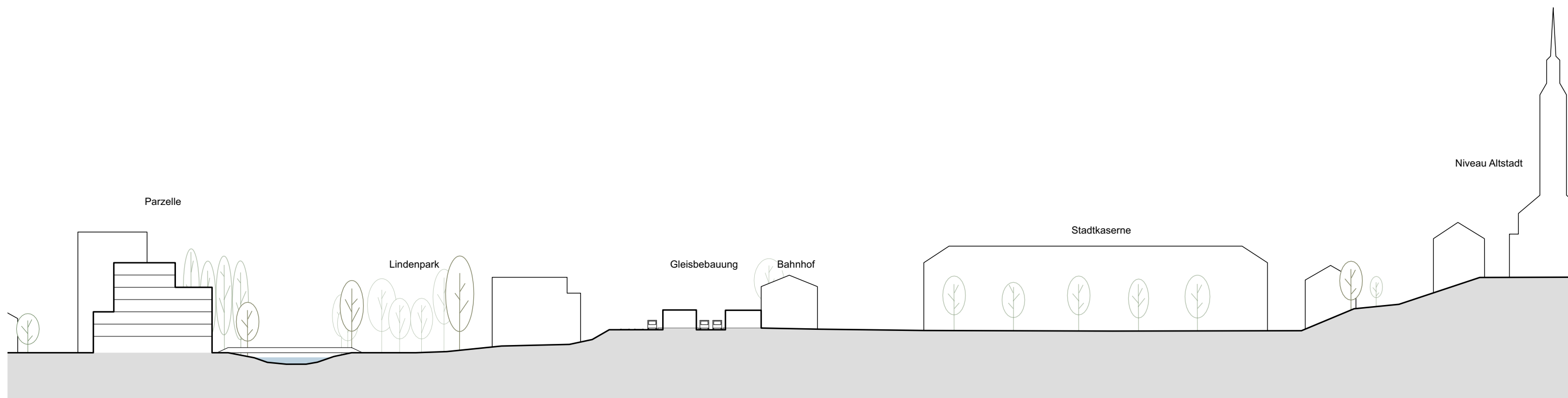
F = Freizeit/Kultur

# SCHEMA ANSICHT / SCHNITT

Konzept A / Hochhausgrenze



Ansicht



Querschnitt Frauenfeld

1:1000 0 10 20 40

# EG

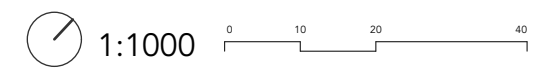
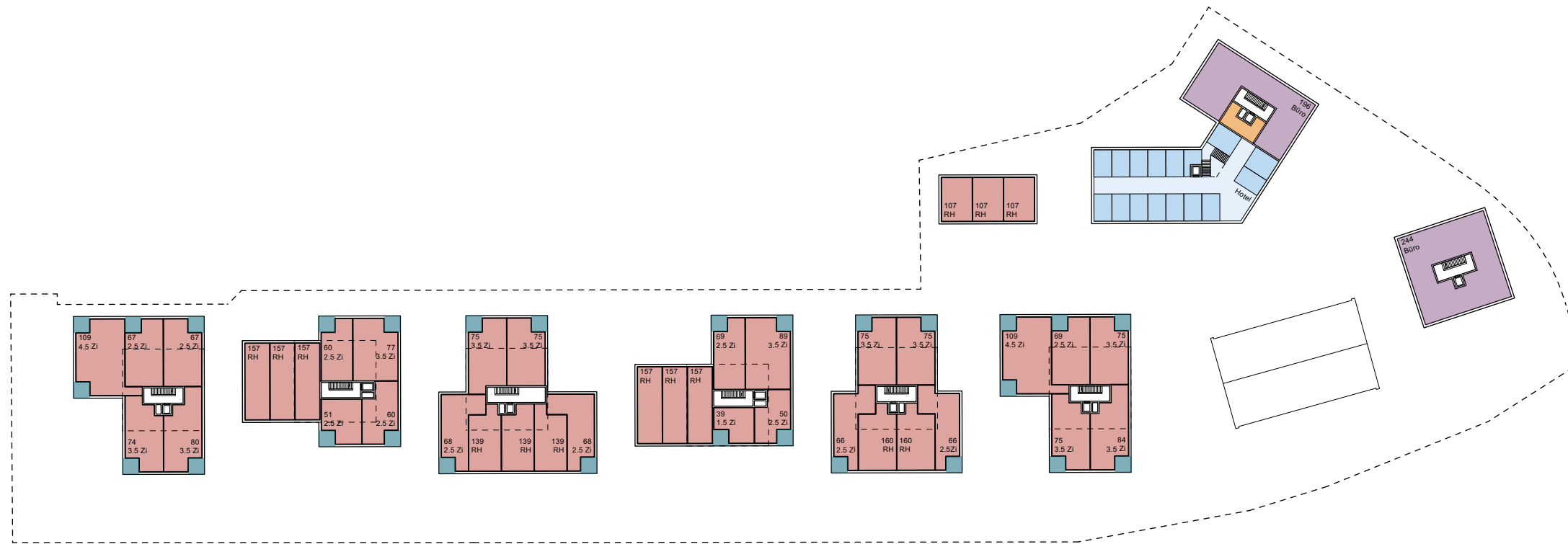
## Konzept A / Hochhausgrenze



1:1000 0 10 20 40

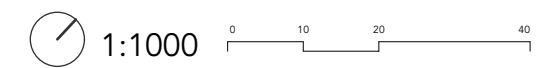
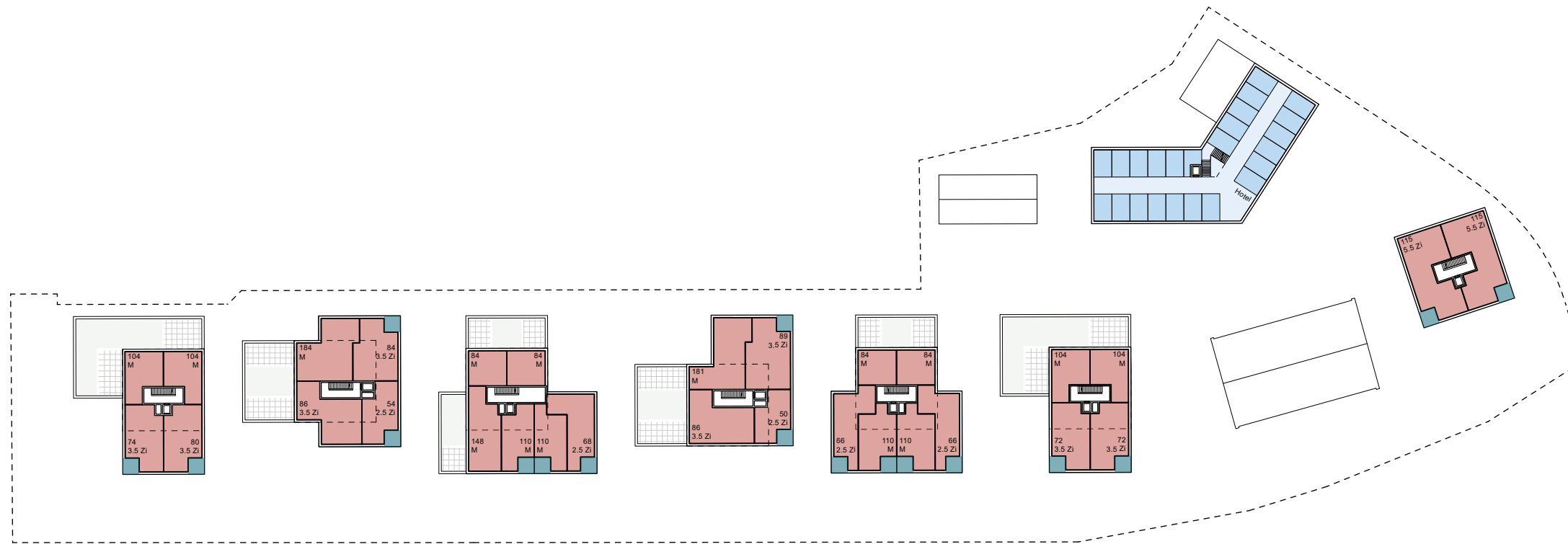
# 1. OG

## Konzept A / Hochhausgrenze



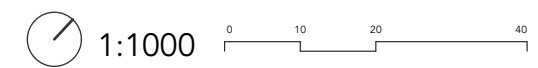
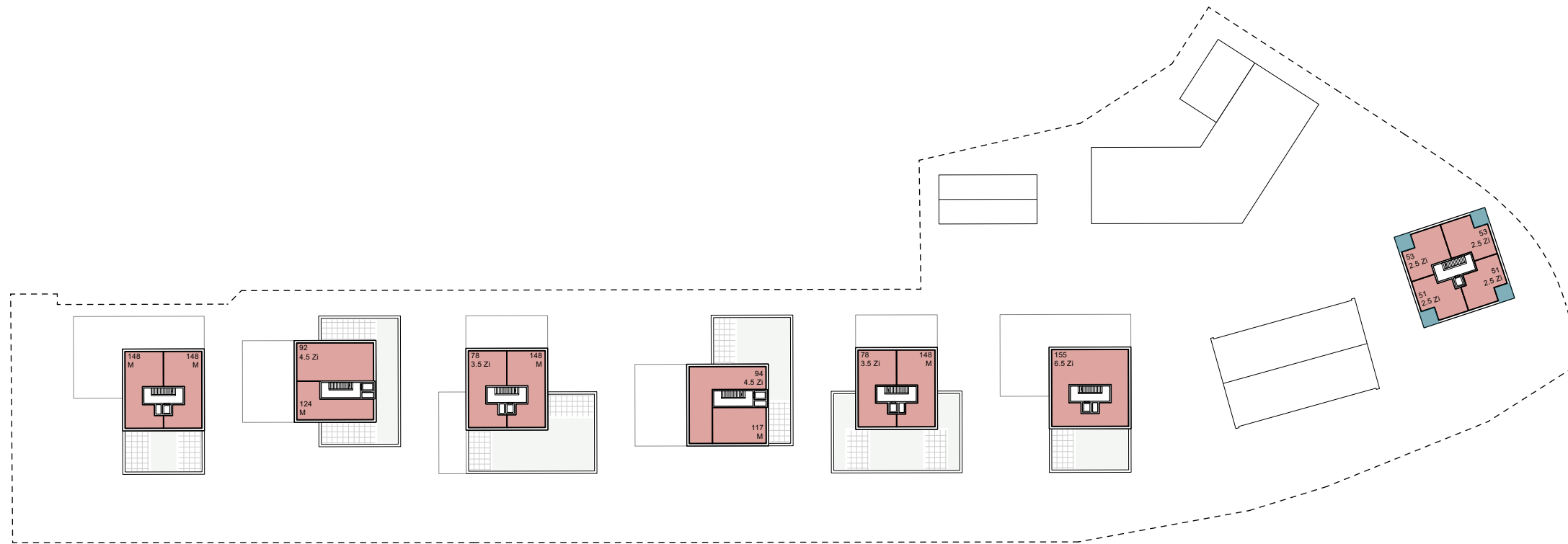
# 3. OG

## Konzept A / Hochhausgrenze



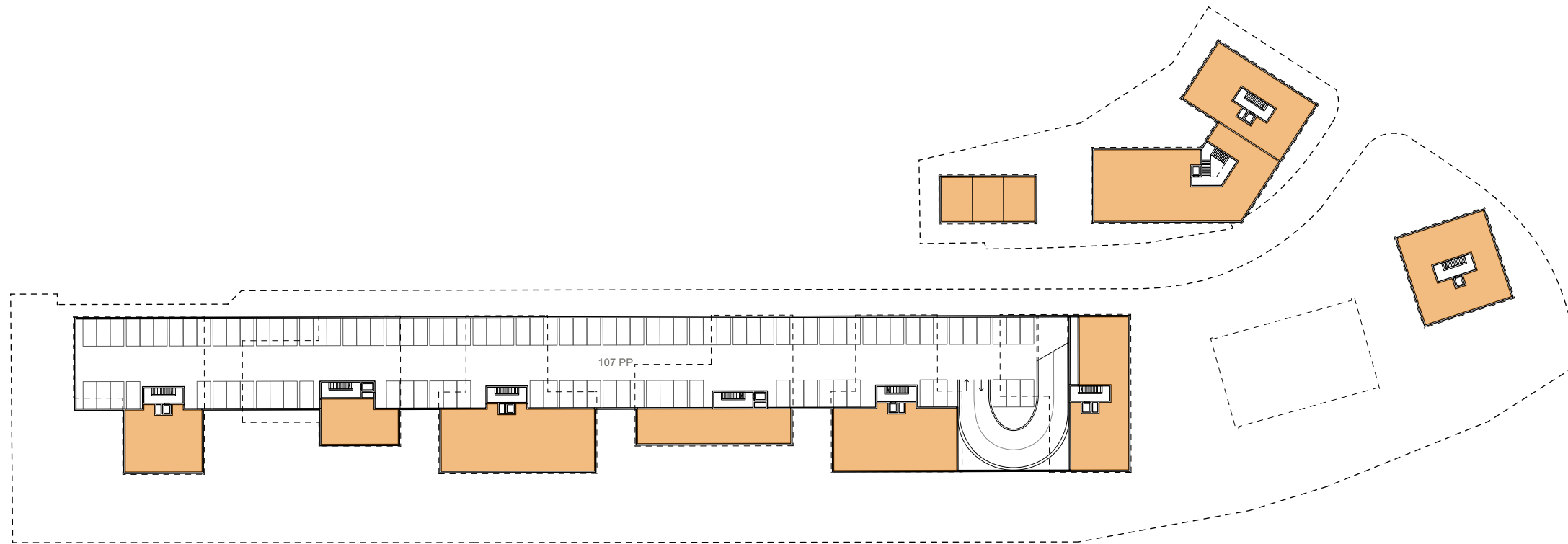
# 5. OG

## Konzept A / Hochhausgrenze



# UG

## Konzept A / Hochhausgrenze



1:1000 0 10 20 40

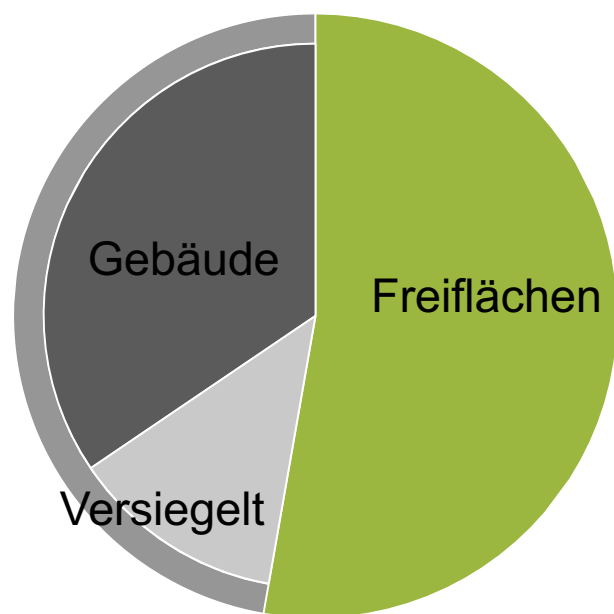
# MODELLFOTOS

Konzept A / Hochhausgrenze



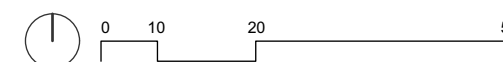
# VERSIEGELTE FLÄCHEN

Konzept A / Hochhausgrenze



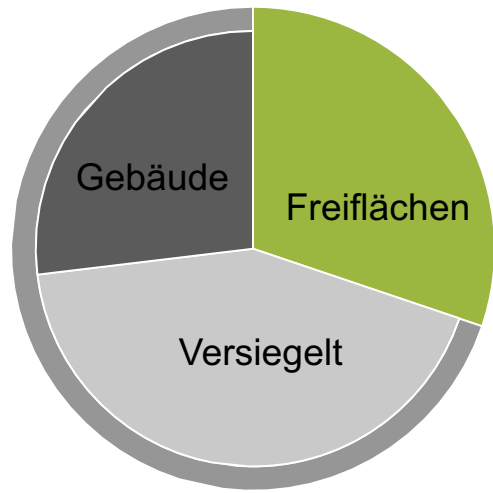
Hochhausgrenze

Freiflächen	52 %
Versiegelt	13 %
Gebäude	35 %



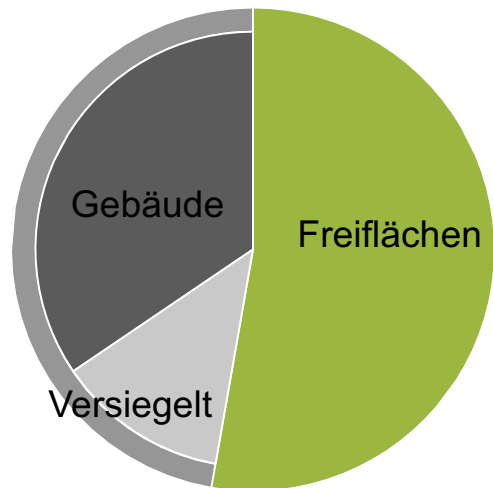
# VERGLEICH VERSIEGELTE FLÄCHEN

Konzept A / Hochhausgrenze



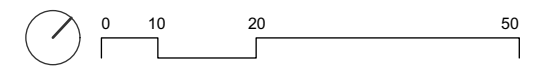
Versiegelte Flächen Bestand

Freiflächen 30 %  
Versiegelt 43 %  
Gebäude 27 %



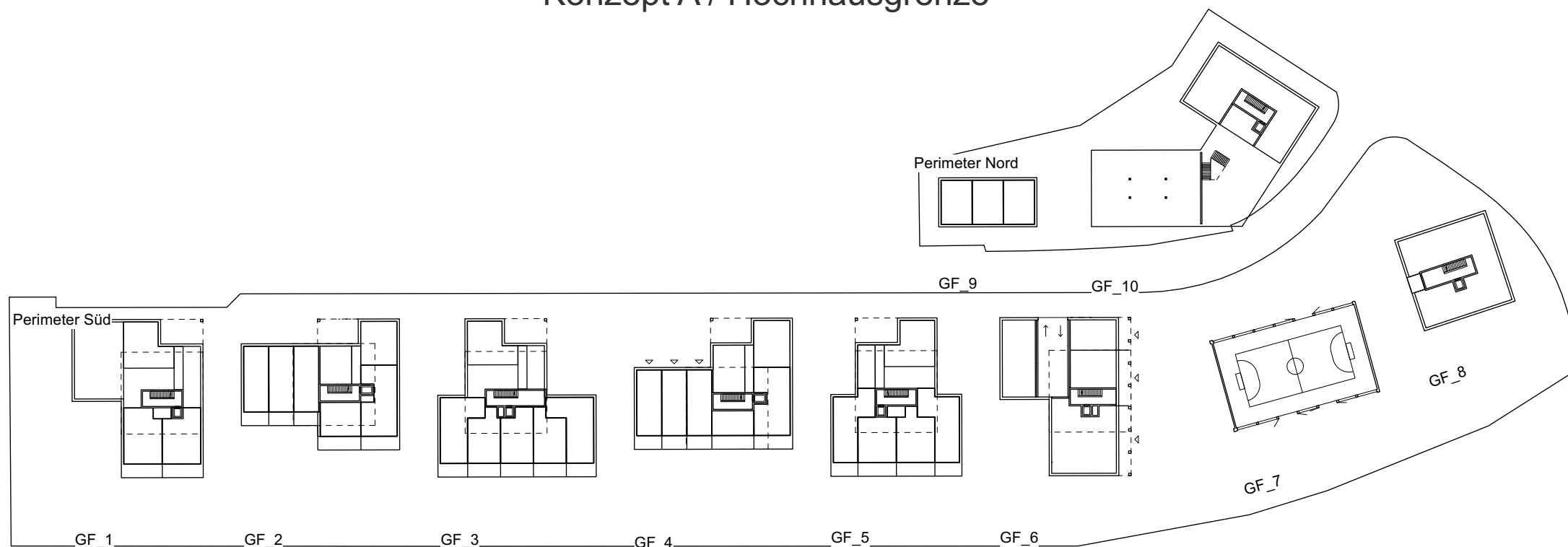
Versiegelte Flächen Hochausgrenze

Freiflächen 52 %  
Versiegelt 13 %  
Gebäude 35 %



# KENNZAHLEN

## Konzept A / Hochhausgrenze



### Perimeter Süd

GF_1	GF_2	GF_3	GF_4	GF_5	GF_6	GF_9	GF_10
GGF	GGF	GGF	GGF	GGF	GGF	GGF	GGF
570 m <sup>2</sup>	570 m <sup>2</sup>	645 m <sup>2</sup>	570 m <sup>2</sup>	570 m <sup>2</sup>	570 m <sup>2</sup>	160 m <sup>2</sup>	750 m <sup>2</sup>
GF o.i (max. 8VG)	GF o.i (max. 9VG)	GF o.i (max. 8VG)	GF o.i (max. 7VG)	GF o.i (max. 8VG)	GF o.i (10VG)	GF o.i (2VG)	GF o.i (4VG + Attika)
<b>2'880 m<sup>2</sup></b>	<b>3'600 m<sup>2</sup></b>	<b>3'570 m<sup>2</sup></b>	<b>3'150 m<sup>2</sup></b>	<b>3'375 m<sup>2</sup></b>	<b>3'060 m<sup>2</sup></b>	<b>320 m<sup>2</sup></b>	<b>3'500 m<sup>2</sup></b>

### Perimeter Nord

GF_5	GF_6	GF_7 (Bestand)	GF_8
GGF	GGF	GGF	GGF
570 m <sup>2</sup>	570 m <sup>2</sup>	460 m <sup>2</sup>	306 m <sup>2</sup>
GF o.i (max. 8VG)	GF o.i (max. 9VG)	GF o.i (1VG)	GF o.i (10VG)
<b>3'375 m<sup>2</sup></b>	<b>3'330 m<sup>2</sup></b>	<b>460 m<sup>2</sup></b>	<b>3'060 m<sup>2</sup></b>

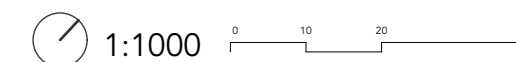
### Perimeter Süd (Maximal)

<b>GGF total</b>	<b>4'261 m<sup>2</sup></b>	--> ca. 15'000 m <sup>2</sup> NF Wohnen (170 Whg)
		--> ca. 1'600 m <sup>2</sup> NF Gewerbe
		--> ca. 117 Parkplätze in Einstellhalle
GF_1 o.i	2'880 m <sup>2</sup>	
GF_2 o.i	3'600 m <sup>2</sup>	
GF_3 o.i	3'570 m <sup>2</sup>	
GF_4 o.i	3'150 m <sup>2</sup>	
GF_5 o.i	3'375 m <sup>2</sup>	
GF_6 o.i	3'330 m <sup>2</sup>	
GF_7 o.i	460 m <sup>2</sup>	
GF_8 o.i	3'060 m <sup>2</sup>	
GF o.i haben	<b>23'455 m<sup>2</sup></b>	
GF u.i	3'500 m <sup>2</sup>	
GF haben total	26'955 m <sup>2</sup>	

### Perimeter Nord (Maximal)

<b>GGF total</b>	<b>910 m<sup>2</sup></b>	--> ca. 360 m <sup>2</sup> NF Wohnen (3 Whg)
		--> ca. 2'000 m <sup>2</sup> NF Hotel
		--> ca. 700 m <sup>2</sup> NF Gewerbe
GF o.i haben	<b>3'820 m<sup>2</sup></b>	
GF u.i	750 m <sup>2</sup>	
GF haben total	<b>4'570 m<sup>2</sup></b>	
GFZ haben	<b>2.42</b>	

GFZ haben **2.08**



# ANHANG I: VARIANTENSTUDIEN

# KONZEPT B / REGELBAUWEISE

ohne Gewerbezuschlag

# SCHWARZPLAN

Konzept B / Regelbauweise

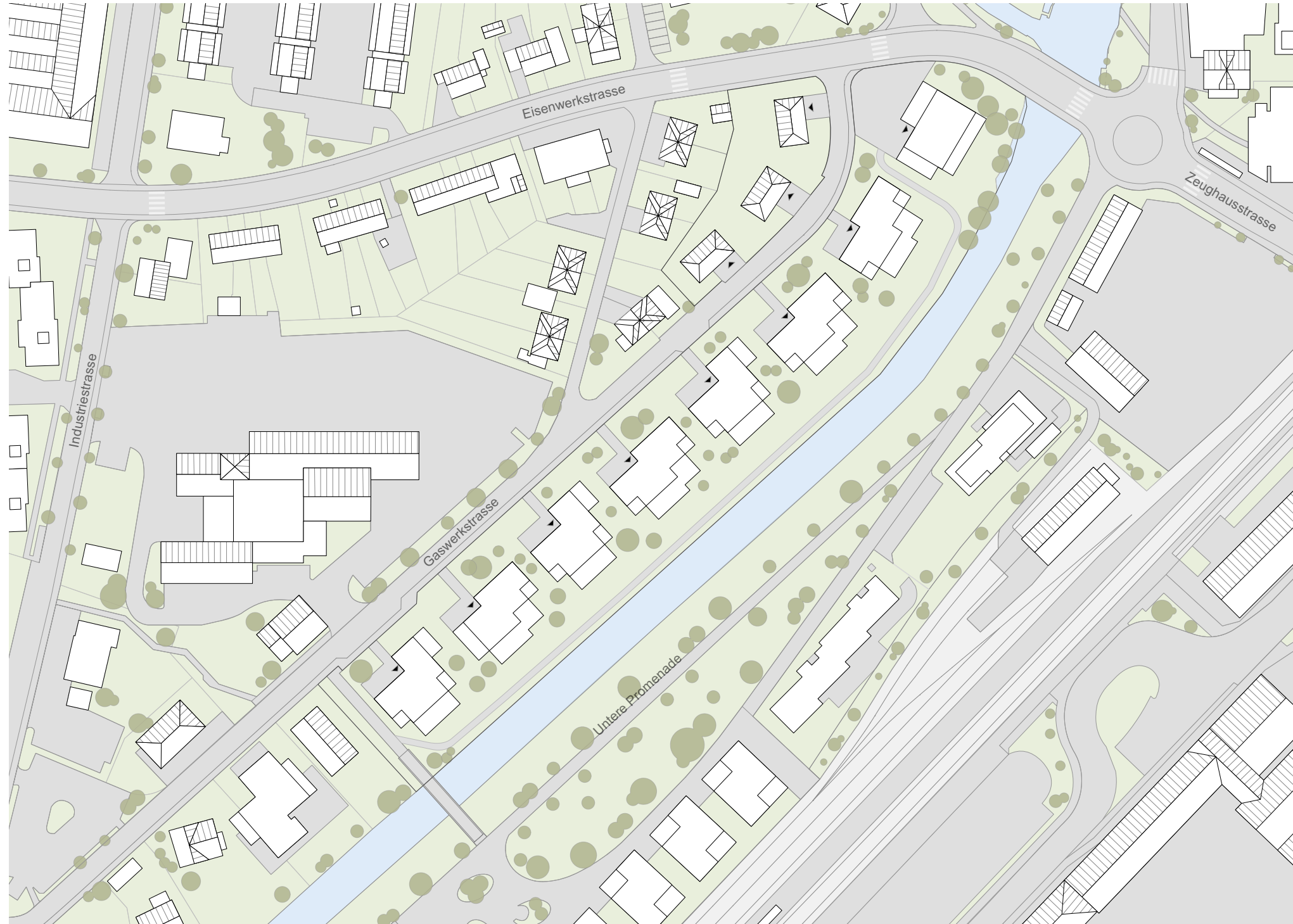


1:5000

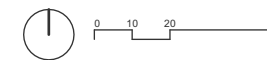


# SITUATION

Konzept B / Regelbauweise

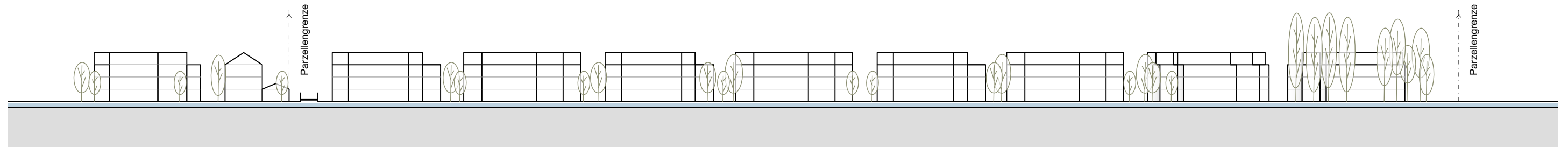


1:1500



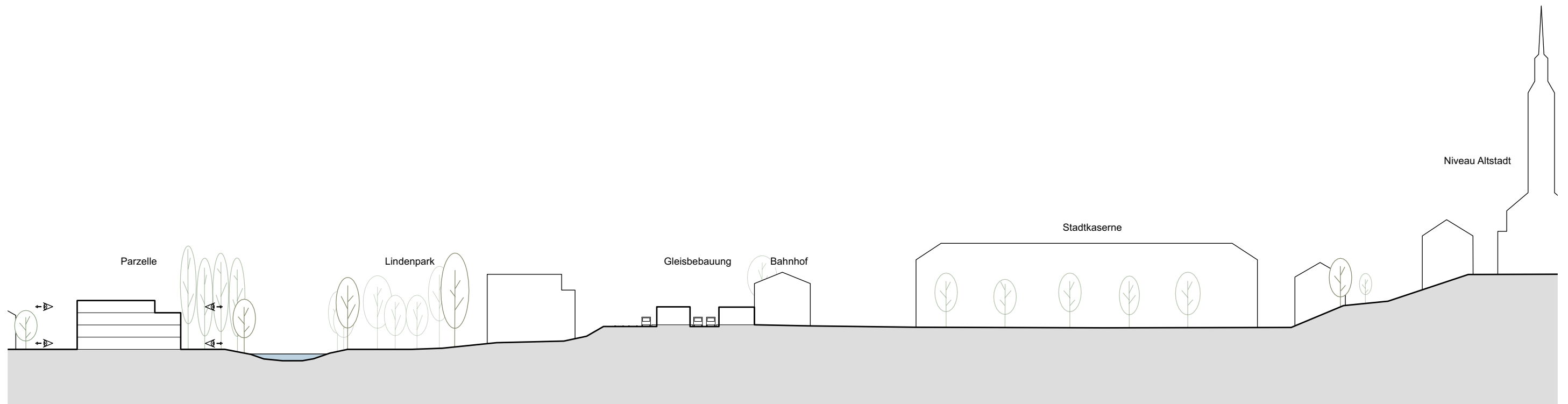
# SCHEMA ANSICHT / SCHNITT

Konzept B / Regelbauweise



Ansicht

1:1000 0 10 20 40



Querschnitt Frauenfeld

1:1000 0 10 20 40

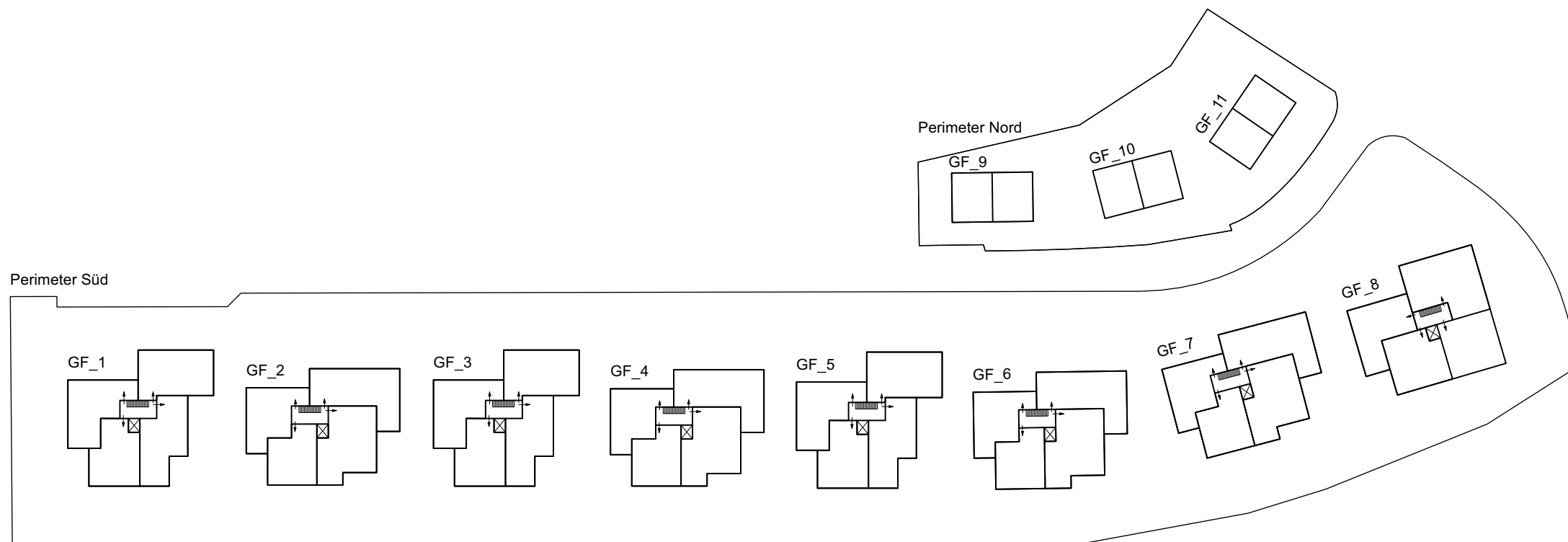
# MODELLFOTOS

Konzept B / Regelbauweise



# KENNZAHLEN

## Konzept B / Regelbauweise



### Perimeter Süd

<b>GF_1</b>		<b>GF_2</b>	
GGF	470 m <sup>2</sup>	GGF	480 m <sup>2</sup>
GF o.i (3VG + Attika)	<b>1'715 m<sup>2</sup></b>	GF o.i (3VG + Attika)	<b>1'750 m<sup>2</sup></b>

<b>GF_5</b>		<b>GF_6</b>	
GGF	470 m <sup>2</sup>	GGF	480 m <sup>2</sup>
GF o.i (3VG + Attika)	<b>1'715 m<sup>2</sup></b>	GF o.i (3VG + Attika)	<b>1'750 m<sup>2</sup></b>

<b>GF_3</b>		<b>GF_4</b>	
GGF	470 m <sup>2</sup>	GGF	480 m <sup>2</sup>
GF o.i (3VG + Attika)	<b>1'715 m<sup>2</sup></b>	GF o.i (3VG + Attika)	<b>1'750 m<sup>2</sup></b>

<b>GF_7</b>		<b>GF_8</b>	
GGF	480 m <sup>2</sup>	GGF	490 m <sup>2</sup>
GF o.i (3VG + Attika)	<b>1'750 m<sup>2</sup></b>	GF o.i (3VG + Attika)	<b>1'790 m<sup>2</sup></b>

### Perimeter Nord

<b>GF_9</b>		<b>GF_10</b>	
GGF	150 m <sup>2</sup>	GGF	150 m <sup>2</sup>
GF o.i (2VG + Attika)	<b>400 m<sup>2</sup></b>	GF o.i (2VG + Attika)	<b>400 m<sup>2</sup></b>

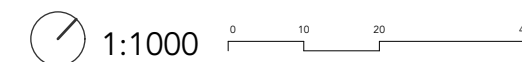
<b>GF_11</b>	
GGF	150 m <sup>2</sup>
GF o.i (2VG + Attika)	<b>400 m<sup>2</sup></b>

### Perimeter Süd (WA3)

<b>GGF total</b>	<b>3'820 m<sup>2</sup></b>	<b>GFZ haben</b>	<b>1.31</b>
		GFZ soll	<b>1.30</b>
		--> ca. 112 Wohnungen	
GF_1 o.i	1'715 m <sup>2</sup>		
GF_2 o.i	1'750 m <sup>2</sup>		
GF_3 o.i	1'715 m <sup>2</sup>		
GF_4 o.i	1'750 m <sup>2</sup>		
GF_5 o.i	1'715 m <sup>2</sup>		
GF_6 o.i	1'750 m <sup>2</sup>		
GF_7 o.i	1'750 m <sup>2</sup>		
GF_8 o.i	1'790 m <sup>2</sup>		
<b>GF o.i haben</b>	<b>13'935 m<sup>2</sup></b>		
GF u.i	3'000 m <sup>2</sup>		
<b>GF haben total</b>	<b>16'935 m<sup>2</sup></b>		
<b>GF soll total</b>	<b>16'875 m<sup>2</sup></b>		

### Perimeter Nord (W2b)

<b>GGF total</b>	<b>450 m<sup>2</sup></b>	<b>GFZ haben</b>	<b>0.85</b>
		GFZ soll	<b>1.04</b>
		--> ca. 6 Wohnungen	
GF_9 o.i	400 m <sup>2</sup>		
GF_10 o.i	400 m <sup>2</sup>		
GF_11 o.i	400 m <sup>2</sup>		
<b>GF o.i haben</b>	<b>1'200 m<sup>2</sup></b>		
GF u.i	400 m <sup>2</sup>		
<b>GF haben total</b>	<b>1'600 m<sup>2</sup></b>		
<b>GF soll total</b>	<b>1'966 m<sup>2</sup></b>		



# KONZEPT C / GESTALTUNGSPLAN

WA4

# SCHWARZPLAN

Konzept C / Gestaltungsplan



1:5000

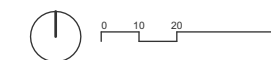


# SITUATION

## Konzept C / Gestaltungsplan

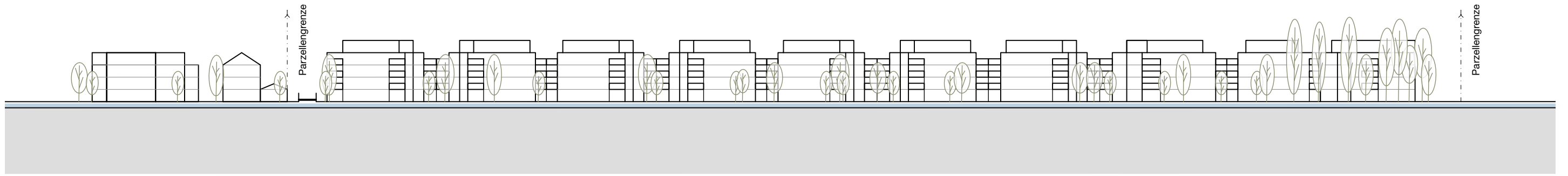


1:1500



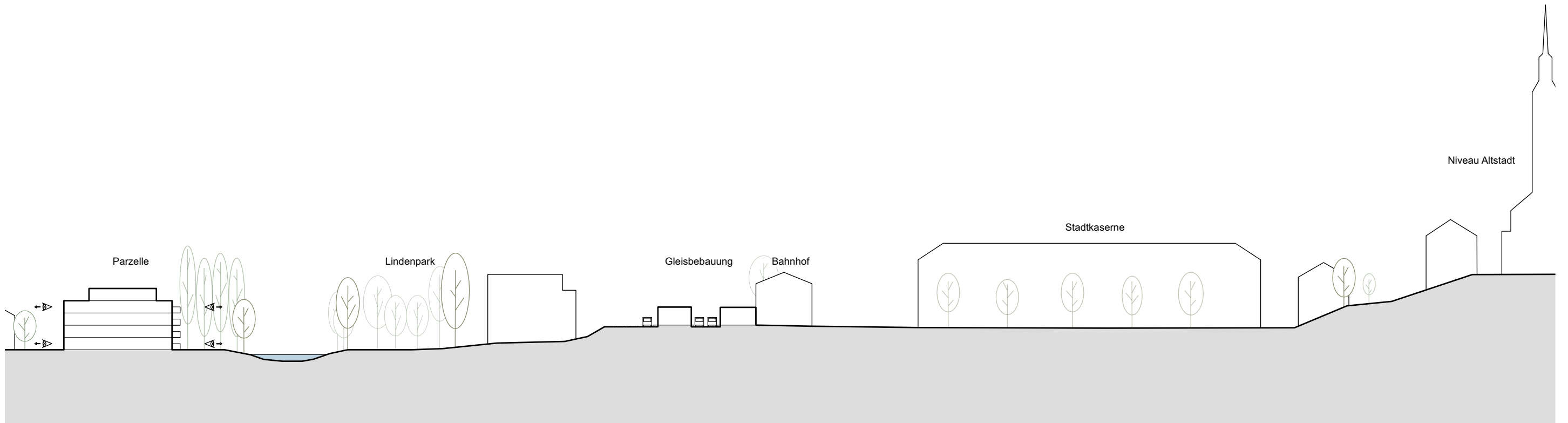
# SCHEMA ANSICHT / SCHNITT

Konzept C / Gestaltungsplan



Ansicht

1:1000 0 10 20 40

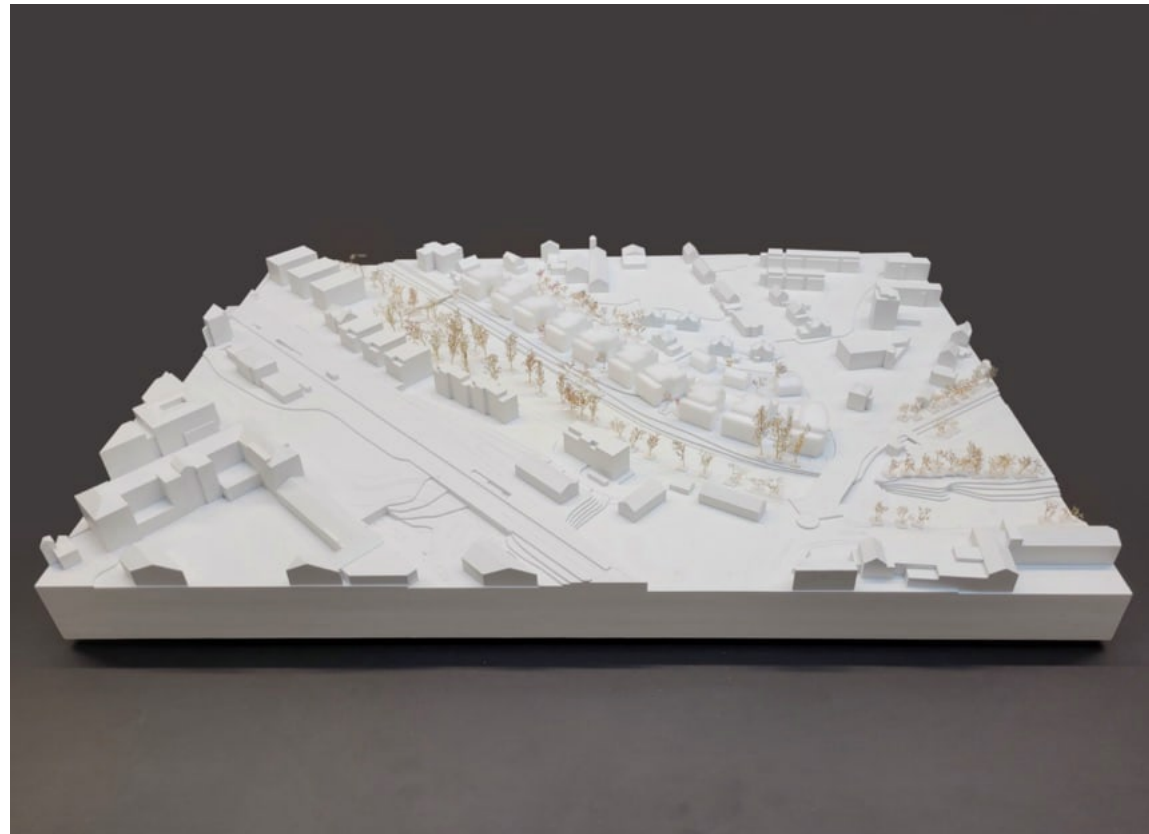


Querschnitt Frauenfeld

1:1000 0 10 20 40

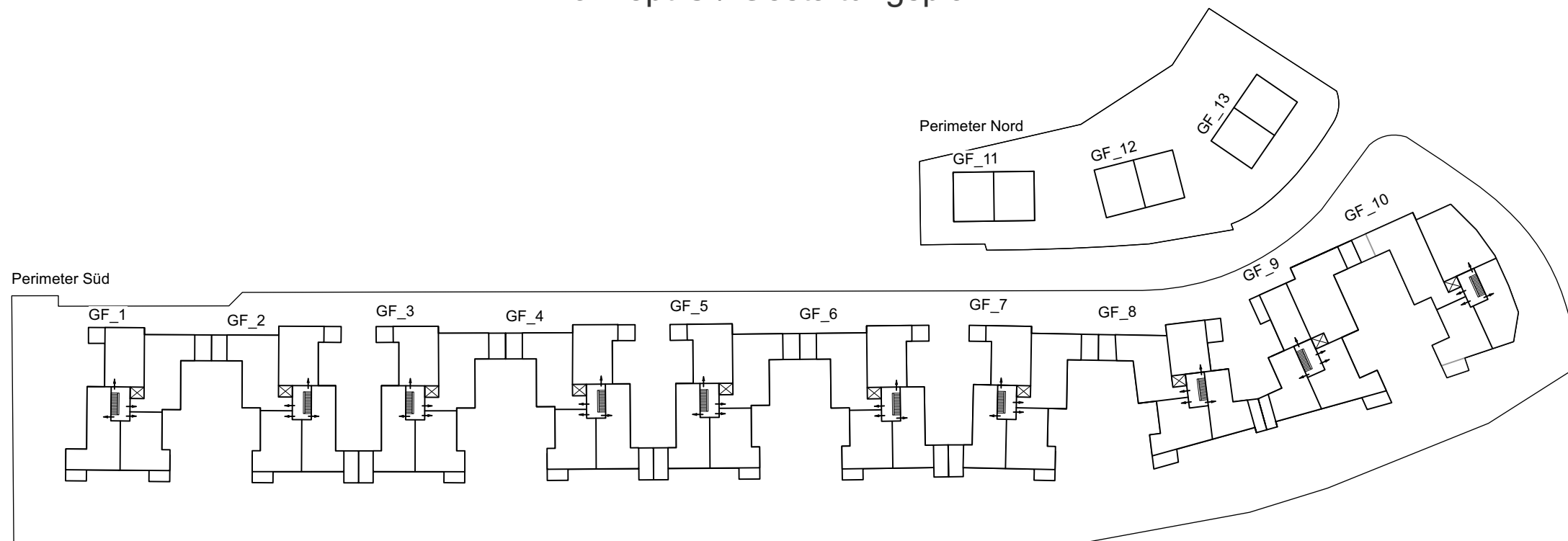
# MODELLFOTOS

Konzept C / Gestaltungsplan



# KENNZAHLEN

## Konzept C / Gestaltungsplan



### Perimeter Süd

**GF\_1**  
GGF 445 m<sup>2</sup>  
GF o.i (4VG + Attika) **2'070 m<sup>2</sup>**

**GF\_2**  
GGF 445 m<sup>2</sup>  
GF o.i (4VG + Attika) **2'070 m<sup>2</sup>**

**GF\_3**  
GGF 445 m<sup>2</sup>  
GF o.i (3VG + Attika) **2'070 m<sup>2</sup>**

**GF\_4**  
GGF 445 m<sup>2</sup>  
GF o.i (3VG + Attika) **2'070 m<sup>2</sup>**

**GF\_5**  
GGF 445 m<sup>2</sup>  
GF o.i (3VG + Attika) **2'070 m<sup>2</sup>**

**GF\_6**  
GGF 445 m<sup>2</sup>  
GF o.i (3VG + Attika) **2'070 m<sup>2</sup>**

**GF\_7**  
GGF 440 m<sup>2</sup>  
GF o.i (3VG + Attika) **2'046 m<sup>2</sup>**

**GF\_8**  
GGF 440 m<sup>2</sup>  
GF o.i (3VG + Attika) **2'046 m<sup>2</sup>**

**GF\_9**  
GGF 440 m<sup>2</sup>  
GF o.i (3VG + Attika) **2'046 m<sup>2</sup>**

**GF\_10**  
GGF 455 m<sup>2</sup>  
GF o.i (3VG + Attika) **2'115 m<sup>2</sup>**

### Perimeter Süd (WA4)

**GGF total 4'445 m<sup>2</sup>**

GF\_1 o.i 2'070 m<sup>2</sup>  
GF\_2 o.i 2'070 m<sup>2</sup>  
GF\_3 o.i 2'070 m<sup>2</sup>  
GF\_4 o.i 2'070 m<sup>2</sup>  
GF\_5 o.i 2'070 m<sup>2</sup>  
GF\_6 o.i 2'070 m<sup>2</sup>  
GF\_7 o.i 2'046 m<sup>2</sup>  
GF\_8 o.i 2'046 m<sup>2</sup>  
GF\_9 o.i 2'046 m<sup>2</sup>  
GF\_10 o.i 2'115 m<sup>2</sup>

GF o.i haben **20'673 m<sup>2</sup>**  
GF u.i 3'500 m<sup>2</sup>  
GF haben total **24'173 m<sup>2</sup>**  
GF soll total **21'915 m<sup>2</sup>**

**GFZ haben 1.86**  
**GFZ soll 1.69**

--> ca. 160 Wohnungen

### Perimeter Nord

**GF\_11**  
GGF 150 m<sup>2</sup>  
GF o.i (2VG + Attika) **400 m<sup>2</sup>**

**GF\_12**  
GGF 150 m<sup>2</sup>  
GF o.i (2VG + Attika) **400 m<sup>2</sup>**

**GF\_13**  
GGF 150 m<sup>2</sup>  
GF o.i (2VG + Attika) **400 m<sup>2</sup>**

### Perimeter Nord (W3)

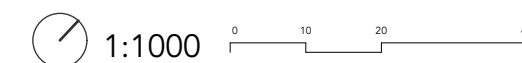
**GGF total 450 m<sup>2</sup>**

GF\_9 o.i 400 m<sup>2</sup>  
GF\_10 o.i 400 m<sup>2</sup>  
GF\_11 o.i 400 m<sup>2</sup>

--> ca. 6 Wohnungen

GF o.i haben **1'200 m<sup>2</sup>**  
GF u.i 400 m<sup>2</sup>  
GF haben total **1'600 m<sup>2</sup>**  
GF soll total **2'457 m<sup>2</sup>**

**GFZ haben 0.85**  
**GFZ soll 1.30**

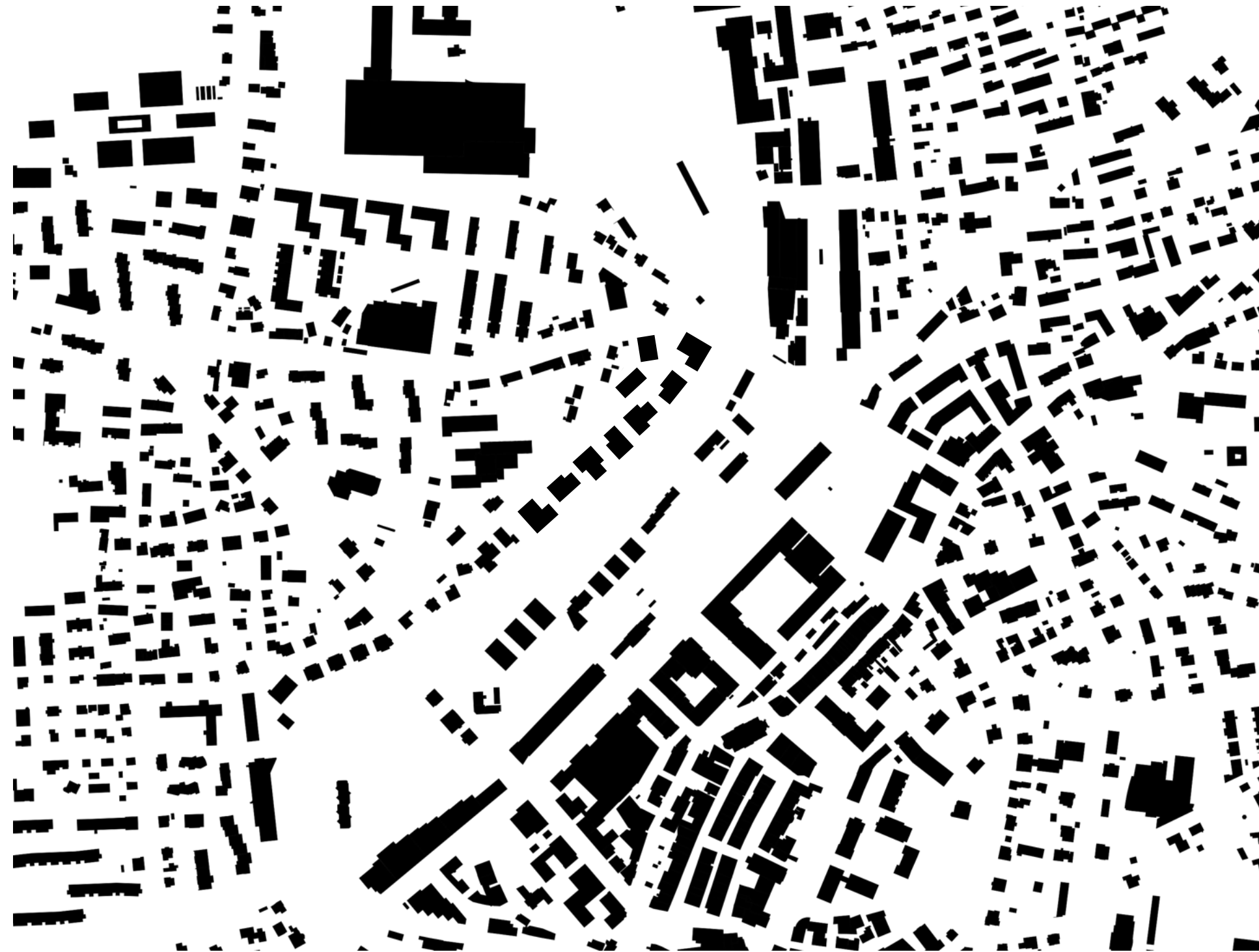


# KONZEPT D / WA4 MIT GESTALTUNGSPLAN

max. 20.5 Meter

# SCHWARZPLAN

Konzept D / WA4 mit Gestaltungsplan



1:5000

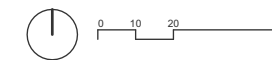


# SITUATION

Konzept D / WA4 mit Gestaltungsplan

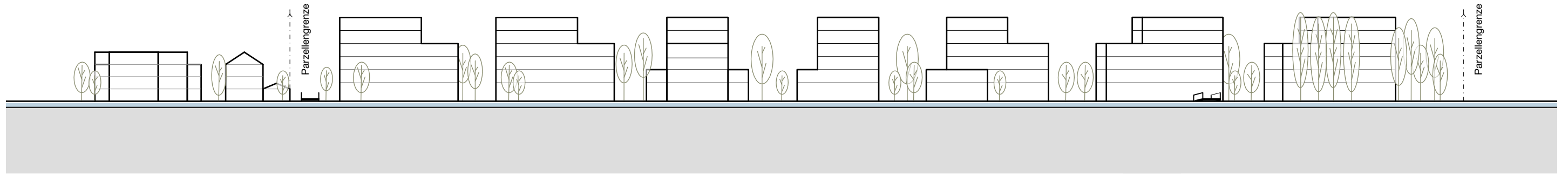


1:1500



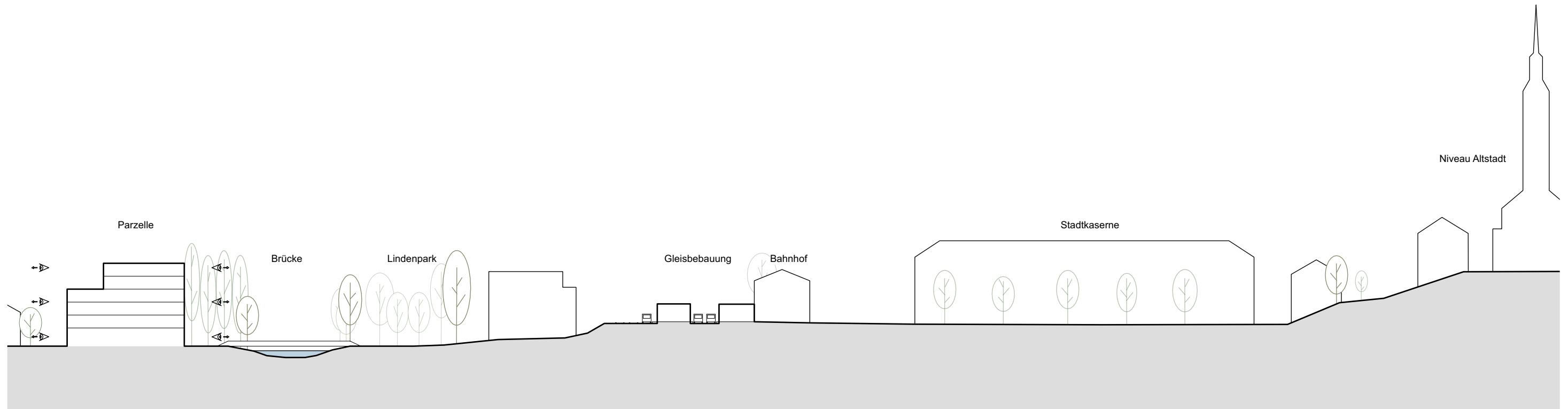
# SCHEMA ANSICHT / SCHNITT

Konzept D / WA4 mit Gestaltungsplan



Ansicht

1:1000 0 10 20 40

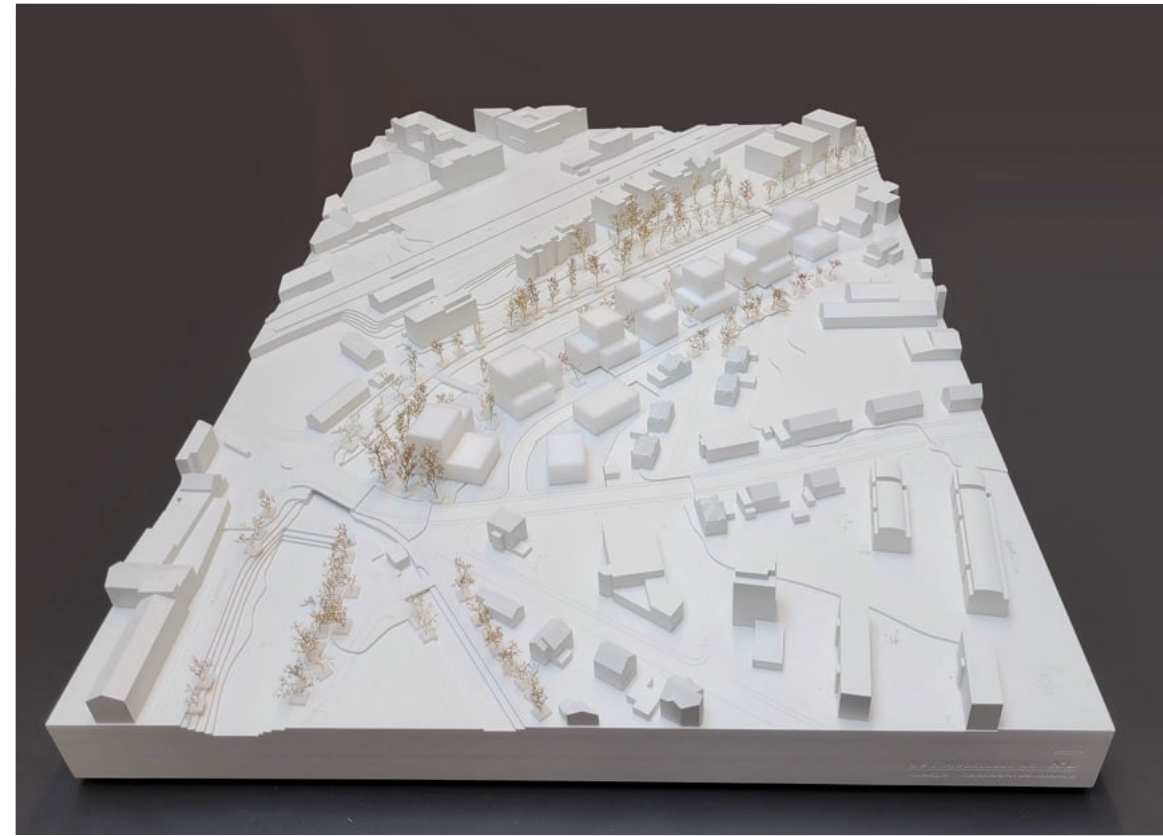


Querschnitt Frauenfeld

1:1000 0 10 20 40

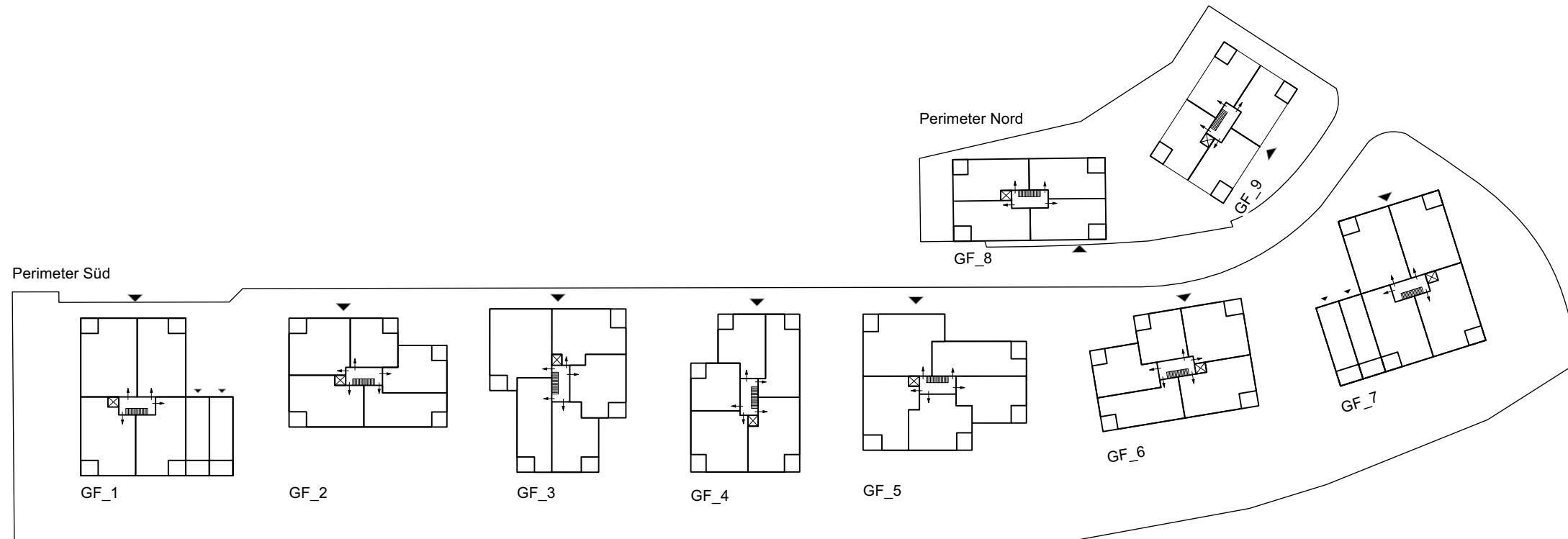
# MODELLFOTOS

Konzept D / WA4 mit Gestaltungsplan



# KENNZAHLEN

## Konzept D / WA4 mit Gestaltungsplan



### Perimeter Süd

<b>GF_1</b> GGF GF o.i (5VG)	700 m <sup>2</sup> <b>3'285 m<sup>2</sup></b>	<b>GF_2</b> GGF GF o.i (5VG)	535 m <sup>2</sup> <b>2'850 m<sup>2</sup></b>	<b>GF_3</b> GGF GF o.i (max. 5VG)	625 m <sup>2</sup> <b>2'850 m<sup>2</sup></b>	<b>GF_4</b> GGF GF o.i (max. 5VG)	535 m <sup>2</sup> <b>2'850 m<sup>2</sup></b>
<b>GF_5</b> GGF GF o.i (max. 5VG)	625 m <sup>2</sup> <b>2'850 m<sup>2</sup></b>	<b>GF_6</b> GGF GF o.i (max. 5VG)	535 m <sup>2</sup> <b>2'850 m<sup>2</sup></b>	<b>GF_7</b> GGF GF o.i (max. 5VG)	700 m <sup>2</sup> <b>2'850 m<sup>2</sup></b>		

### Perimeter Nord

<b>GF_8</b> GGF GF o.i (3VG)	420 m <sup>2</sup> <b>1'260 m<sup>2</sup></b>	<b>GF_9</b> GGF GF o.i (3VG)	400 m <sup>2</sup> <b>1'200 m<sup>2</sup></b>
------------------------------------	--	------------------------------------	--

### Perimeter Süd (WA5)

<b>GGF total</b>	<b>4'255 m<sup>2</sup></b>		
GF_1 o.i	3'285 m <sup>2</sup>	GF o.i haben	<b>20'820 m<sup>2</sup></b>
GF_2 o.i	2'850 m <sup>2</sup>	GF u.i	3'500 m <sup>2</sup>
GF_3 o.i	2'850 m <sup>2</sup>	GF haben total	<b>24'300 m<sup>2</sup></b>
GF_4 o.i	2'850 m <sup>2</sup>	GF soll total	<b>26'970 m<sup>2</sup></b>
GF_5 o.i	2'850 m <sup>2</sup>		
GF_6 o.i	2'850 m <sup>2</sup>	GFZ haben	<b>1.88</b>
GF_7 o.i	3'285 m <sup>2</sup>	GFZ soll	<b>2.08</b>

--> ca. 170 Wohnungen

### Perimeter Nord (W4)

<b>GGF total</b>	<b>820 m<sup>2</sup></b>		
GF_9 o.i	1'260 m <sup>2</sup>	GF o.i haben	<b>2'460 m<sup>2</sup></b>
GF_10 o.i	1'200 m <sup>2</sup>	GF u.i	750 m <sup>2</sup>
		GF haben total	<b>3'210 m<sup>2</sup></b>
		GF soll total	<b>3'175 m<sup>2</sup></b>
		GFZ haben	<b>1.70</b>
		GFZ soll	<b>1.69</b>

--> ca. 20 Wohnungen

