

Änderung Gestaltungsplan 'Oberstadtstrasse – Unterer Graben – Kasernenplatz und Bahn- hofstrasse'

Planungsbericht

Vorprüfung



© 2022 AUMIVI

Projekt-Nr. 7172 | Datum: 06.05.2025

Inhalt

1	Einleitung	3
1.1	Standort in Frauenfeld	3
1.2	Vorgeschichte	3
1.3	Absichten des Gestaltungsplans	4
1.4	Bestandteile des Gestaltungsplans	4
1.5	Baulinien innerhalb des Perimeters und deren Absichten	7
1.6	Bestandteile der Baulinienpläne	8
1.7	Vorhandene Dienstbarkeiten	9
2	Überprüfung der Gestaltungspläne nach altem Recht	11
2.1	Planungsauftrag	11
2.2	Auslöser der Überprüfung	11
2.3	Rechtliche Grundlagen	11
3	Bauliche Erweiterung im Baubereich A	12
4	Planerische Umsetzung	15
4.1	Gebietsabgrenzung	15
4.2	Gestaltungsplanvorschriften	15
4.3	Allgemeine Vorschriften	16
4.3.1	Geltungsbereich und Zweck	16
4.3.2	Bestandteil und Verbindlichkeit	16
4.4	Überbauungs- / Erschliessungsbestimmungen	16
4.4.1	Baubereiche A: Geschäftshaus 'Himalaya'	16
4.4.2	Nutzung Baubereich A	16
4.4.3	Baubereich B: Bestehende Bauten	16
4.4.4	Baubereich C: Geschützte Bauten	16
4.4.5	Höchst- und Mindestmasse Baubereich A	16
4.4.6	Erschliessung	17
4.4.7	Parkierung	18
4.4.8	Entsorgungsstandorte und Veloabstellplätze	18
4.4.9	Veloabstellplätze	18
4.4.10	Vorplatz	18
4.5	Verschiedenes	18
4.5.1	Architektonische Gestaltung	18
4.5.2	Aussenraumgestaltung	18
4.5.3	Entsorgungsstandorte	19
4.5.4	Energie	19
4.5.5	Abweichungen	19
4.5.6	Dienstbarkeiten	19
4.5.7	Sicherung des preisgünstigen Wohnraums	19
4.5.8	Schlussbestimmungen / Inkraftsetzung	19
5	Gesetzliche Anforderungen	20
5.1	Anforderungen an den Gestaltungsplan	20
5.2	Nutzungsart	20
5.3	Nachweis öffentliches Interesse	20
6	Schlussbeurteilung	21

7	Resultate und Verfahren	21
7.1	Vorprüfung	21
7.2	Information und Mitwirkung	21
7.3	Öffentliche Auflage und Einsprachen	21

Auftraggeber:	Bellerive-Immobilien AG, c/o Pensimo Fondsleitung AG Obstgartenstrasse 19, 8042 Zürich Hugelshofer Immobilien AG Kasernenplatz 6, 8500 Frauenfeld Erben Johannes Weber, c/o msdc Immobilien Bau Treuhand GmbH Gewerbstrasse 2, 8500 Frauenfeld
Verfasser:	bhateam ingenieure ag www.bhateam.ch
Projektleitung:	Adrian Sauter
Bearbeitung:	Angela Bauer
Projektnummer:	7172
Datum Version:	28.02.2024 Entwurf 06.05.2025 Stellungnahme Stadt/ kantonale Vorprüfung
Ablage:	P:\7172 Frauenfeld, Änderung GP Unterer Graben\05_Vorprüfung_1.0\Dokumente_Berechnungen\PB_Änderung_GP_Unterer_Graben_2025.04.17.docx

1 Einleitung

1.1 Standort in Frauenfeld

Der Gestaltungsplan 'Oberstadtstrasse – Unterer Graben – Kasernenplatz – Bahnhofstrasse' befindet sich inmitten des Stadtzentrums am Bahnhofplatz, vis-à-vis des Bahnhofgebäudes. In nächster Nähe vom Gestaltungsplangebiet befindet sich südwestlich das Einkaufsgebäude 'Passage', nordöstlich die Stadtkaserne und südlich davon die Altstadt von Frauenfeld.

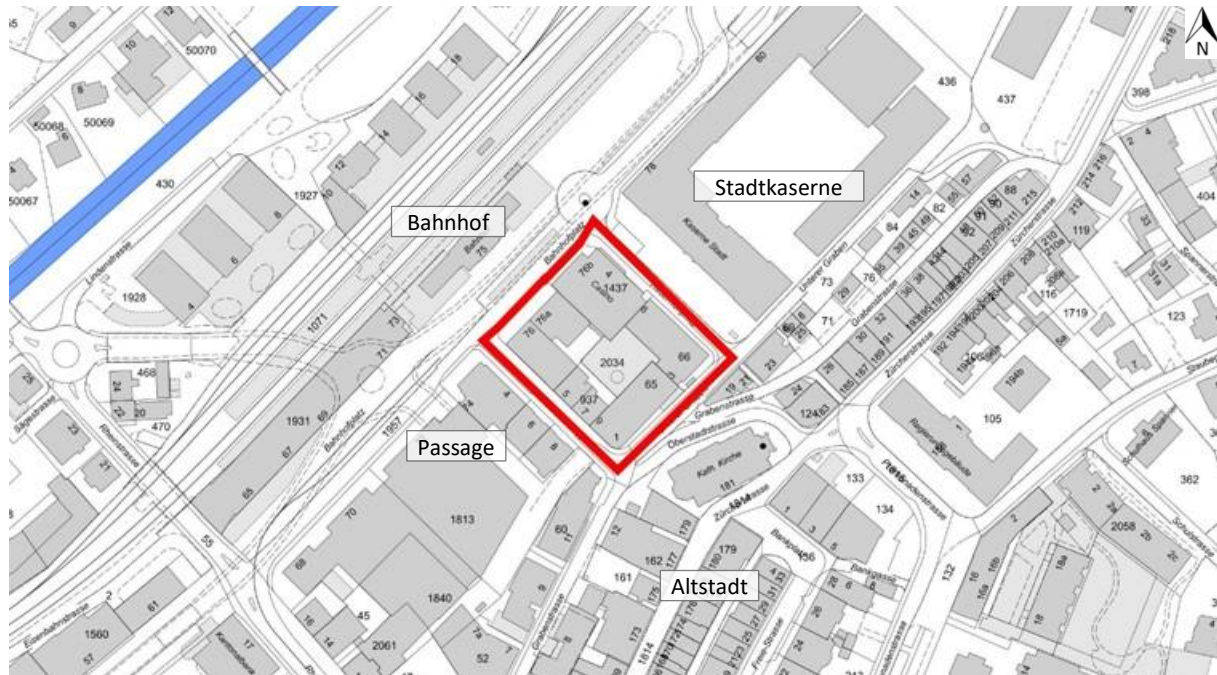


Abbildung 1: Gestaltungsplanperimeter im Stadtzentrum

1.2 Vorgeschichte

Die städtebauliche Situation an der Nahtstelle zwischen der fünfgeschossigen Stadtkern- und der Altstadtzone war bereits 1984 ausserordentlich anspruchsvoll, als die Hugelshofer Immobilien AG versuchte, ihre zwei Liegenschaften (ehem. Parz. Nr. 64 und 65) baureif zu machen.

Das Areal liegt direkt vis-à-vis der Stadtkirchenterrasse St. Niklaus. Der Stadtkirche steht als Kulturgut von nationaler Bedeutung ein angemessener Umgebungsschutz zu. Auch die benachbarten Gebäude der beiden Liegenschaften "Fédéral" und "Wallhalla" (ehem. Parz. Nr. 936), welche gemäss dem damaligen Zonenplan vom 19. März 1986 dem Schutz der Altstadt unterstanden, gehören zur direkten Umgebung. Schliesslich war das Areal aus der kleinmasstäblichen, meist dreigeschossigen Perspektive der Grabenstrasse zu betrachten, deren neue Zuordnung zur Vorstadtzone ebenfalls den Schutz dieser baulichen Strukturen zum Ziel hatte. Diese Situation stellte bereits damals höchste städtebauliche Ansprüche an eine kubisch architektonische Gestaltung.

Ein erster Entwurf für den erforderlichen Arealüberbauungsplan scheiterte 1985 am Erfordernis der Unterschriften sämtlicher Grundeigentümer. In der Folge stellte die Hugelshofer Immobilien AG an den Stadtrat das Gesuch um Erlass eines Gestaltungsplans zur Erlangung der Baureife. Mit Beschluss Nr. 674 vom 3. Oktober 1990 beschloss der Stadtrat die Einleitung des Verfahrens.

Zwischenzeitlich wurden durch das Projekt "Bahnhof 2000" neue Voraussetzungen geschaffen, die in Bezug auf die Verkehrserschliessung aber erst mit dem Abschluss der Einspracheverhandlung Ende

1995 rechtsgültig geklärt wurden. Für den Bahnhofplatz lag 1997 im Rahmen des Gestaltungsrichtplans "Bahnhof 2000" ein Konzept vor, das mit dem Kanton und der Stadt abgesprochen wurde.

1.3 Absichten des Gestaltungsplans

Beim Gestaltungsplan 'Oberstadtstrasse – Unterer Graben – Kasernenplatz – Bahnhofstrasse' ging es um die Klärung der baurechtlichen Voraussetzungen und um die Möglichkeiten im Übergang einer empfindlichen Nahtstelle sowie im Bereich einer historischen Baulücke eine gesicherte Ausgangslage für potenzielle Investoren zu schaffen (Schaffung der Baureife des Areals).

Die Baulücken am 'Unterem Graben' sowie am Kasernenplatz lagen an einer ausserordentlich empfindlichen Lage im Stadtzentrum, an der Nahtstelle zwischen der fünfgeschossigen Stadtkernzone und der Altstadt am Fuss der Stadtkirche St. Nikolaus als Kulturgut von nationaler Bedeutung mit Umgebungsschutz. Entsprechend waren Qualitätsansprüche auf der Projektstufe gefordert, die im Vorfeld ein Nutzungskonzept (Gestaltungsplan 1. Stufe) erforderten.

Mit den zwei Gestaltungsplanstufen wurde eine Entflechtung von Planungs- und Projektebene herbeigeführt. Anhand der 1. Stufe wurde die baurechtliche Ausgangslage mit der geschlossenen Hofrandbebauung, den öffentlichen Nutzungsanforderungen und der Erschliessung geklärt. Bei der 2. Stufe wurde nachfolgend die architektonische und bauliche Qualität auf der Projektebene gesichert.

Zweck des Gestaltungsplans gemäss den Sonderbauvorschriften:

Der Gestaltungsplan von 1998 (1. Stufe) bezweckte das Erreichen einer städtebaulich, architektonisch und erschliessungstechnisch guten Situation im Übergangsbereich Bahnhof – Altstadt unter Beachtung von zeitlichen und nutzungsmässigen Anliegen der künftigen Bauherrschaft.

Die Überarbeitung und Weiterentwicklung des Gestaltungsplans von 2007 (2. Stufe) bezweckte die Verfeinerung des ersten Gestaltungsplans.

Die Stadt Frauenfeld und das kantonale Baudepartement einigten sich auf einen Gestaltungsplaninhalt. Dieser beschränkte sich in der 1. Stufe im Wesentlichen auf die Umschreibung und Sicherstellung der geschlossenen Bauweise für die Neubauten. Für die Projektphase (2. Stufe) wurde ein Varianzverfahren zur Qualitätssicherung vorgeschrieben. Zur Qualitätssicherung wurde dafür ein zweiter Gestaltungsplan ausgearbeitet.

1.4 Bestandteile des Gestaltungsplans

Der Gestaltungsplan von 1998 (1. Stufe) besteht aus dem Situationsplan und den allgemein verbindlichen Sonderbauvorschriften. Zur Erläuterung der Planung hat der Planungsbericht informativen Charakter. Der Gestaltungsplan beinhaltet Sonderbaubestimmungen für den Baubereich A. Für den Baubereich B gilt die Bestandesgarantie und die Bauten im Baubereich C gelten als geschützt.

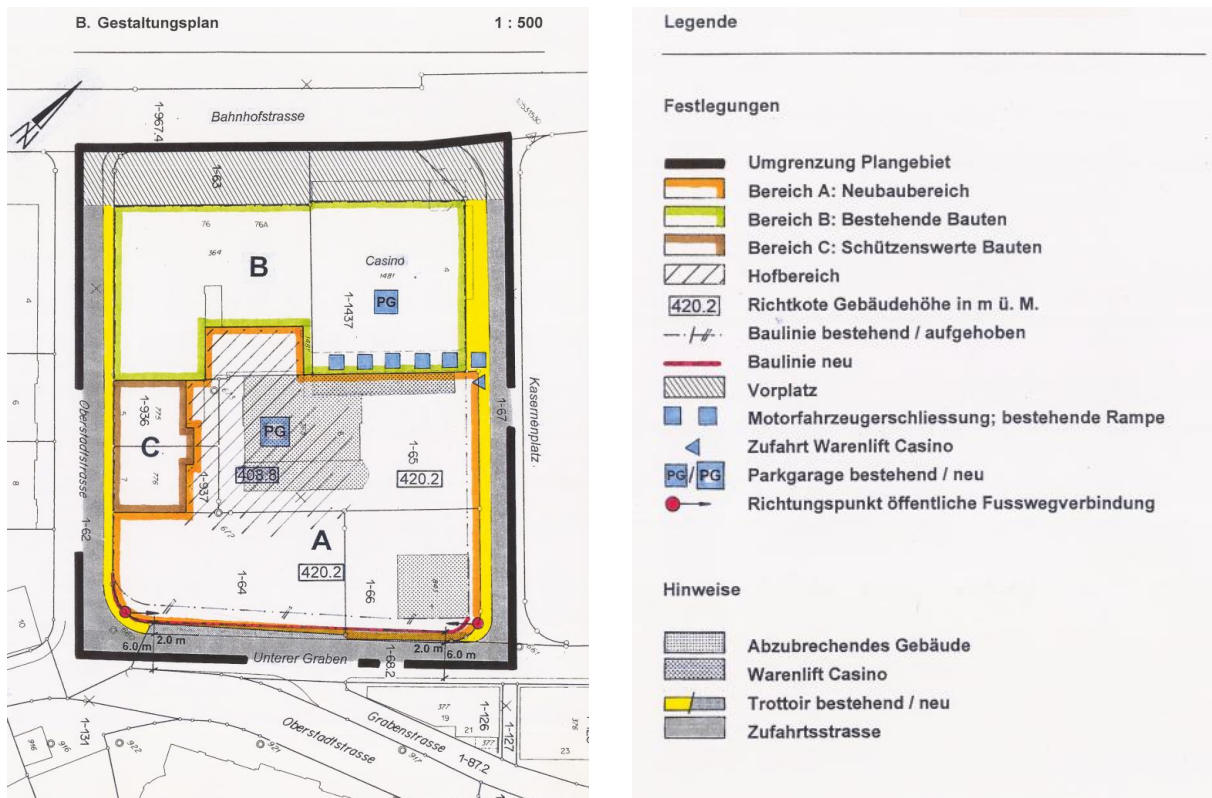


Abbildung 2: Gestaltungsplan 1998, Situationsplan mit Legende



Abbildung 3: Städtebauliches Konzept 2005, Situation und Erdgeschoss

Der Gestaltungsplan aus dem Jahr 2007 (2. Stufe) ist als Änderung bzw. Ergänzung und Verfeinerung des Gestaltungsplans von 1998 zu verstehen. Er beinhaltet Sonderbauvorschriften mit Bestimmungen für den Baubereich A sowie für den Baubereich C (geschützte Bauten) bezüglich der Tiefgarage. Mit den Sonderbauvorschriften wurde auch die Grösse der Bauten und das städtebauliche Konzept gemäss den Vorprojektplänen vom 10.03.2005 als verbindlich erklärt.

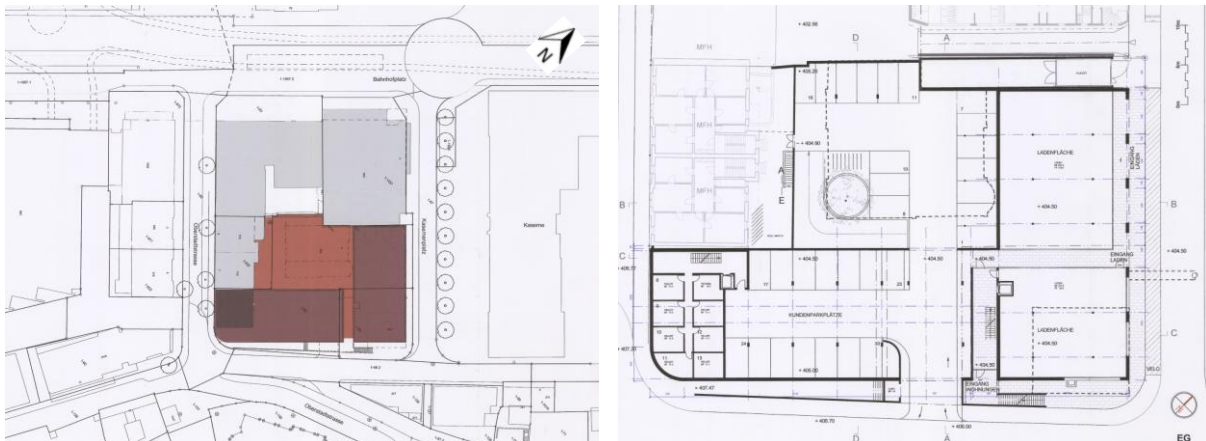


Abbildung 4: Städtebauliches Konzept 2005, Situation und Erdgeschoss



Abbildung 5: Städtebauliches Konzept 2005, 1. und 2. Obergeschoss



Abbildung 6: Städtebauliches Konzept 2005, Südostfassade und Nordostfassade



Abbildung 7: Städtebauliches Konzept 2005, Südwestfassade und Schnitt B – B, mit Nordwestfassade

Weitere Pläne des städtebaulichen Konzepts von 2005 sind das 3. und 4. Obergeschoss, das Dachgeschoss, das Untergeschoss sowie die Schnitte A-A, C-C und D-D.

1.5 Baulinien innerhalb des Perimeters und deren Absichten

Die Baulinien innerhalb des Perimeters der Baulinienpläne Oberstadtstrasse, Kasernenplatz und Grabenstrasse aus dem Jahr 1934 verlaufen, mit Ausnahme der Strasse 'Unteren Graben', entlang der bestehenden Bauten und dienten primär der Sicherung der Erschliessung und des Strassenraums. Eine Anpassung des Baulinienplans 'Kasernenplatz' erfolgte 1957 im Zusammenhang mit dem Bau des "Saalbaus Hotel Bahnhof" (Casino), inklusive der Auskragungen im ersten Obergeschoss. Im Rahmen des Gestaltungsplans 'Oberstadtstrasse – Unterer Graben – Kasernenplatz – Bahnhofstrasse' von 1998 (1. Stufe) wurde die Baulinie entlang der Strasse 'Unterer Graben' näher an die Strasse verschoben. Die bestehenden Bauten stehen in keinem wesentlichen Widerspruch zu den heute rechtskräftigen Baulinien.

1.6 Bestandteile der Baulinienpläne

Die Baulinienpläne 'Kasernenplatz', 'Oberstadtstrasse' und 'Grabenstrasse' von 1934 bestehen aus drei Plänen mit Baulinien für Bauten und Anlagen. Die Änderungen des Baulinienplans 'Kasernenplatz' wurden damals nicht in einem neuen Baulinienplan dargestellt, sondern direkt auf einer Kopie des bestehenden Plans geändert. Ein separater erläuternder Bericht war zu dieser Zeit nicht üblich bzw. gesetzlich vorgeschrieben und ist nicht vorhanden.

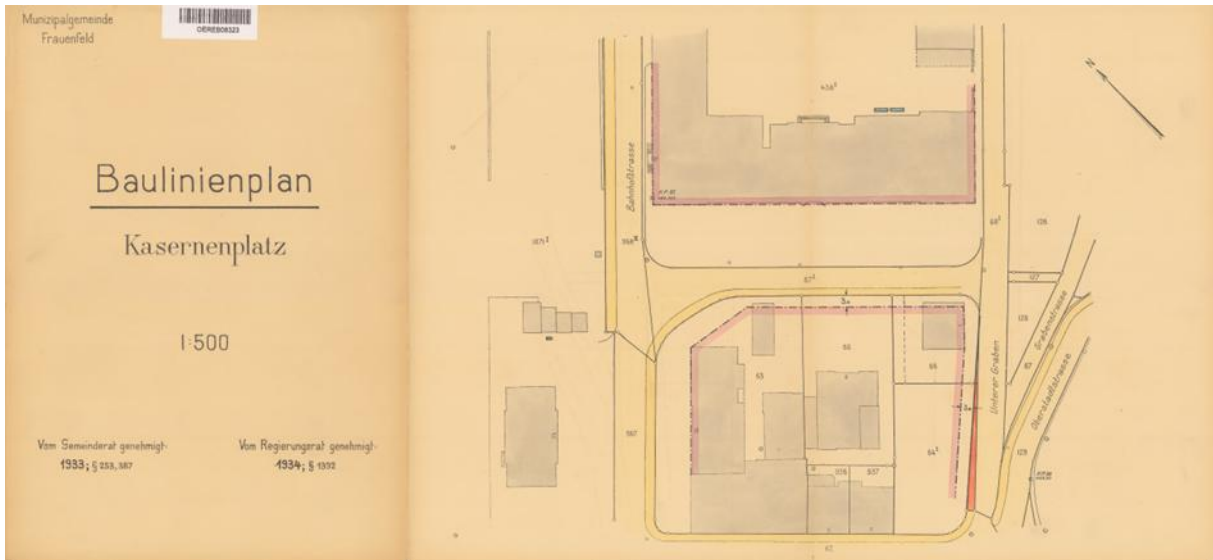


Abbildung 8: Baulinienplan Kasernenplatz (RRB Nr. 1392 vom 25.06.1934)

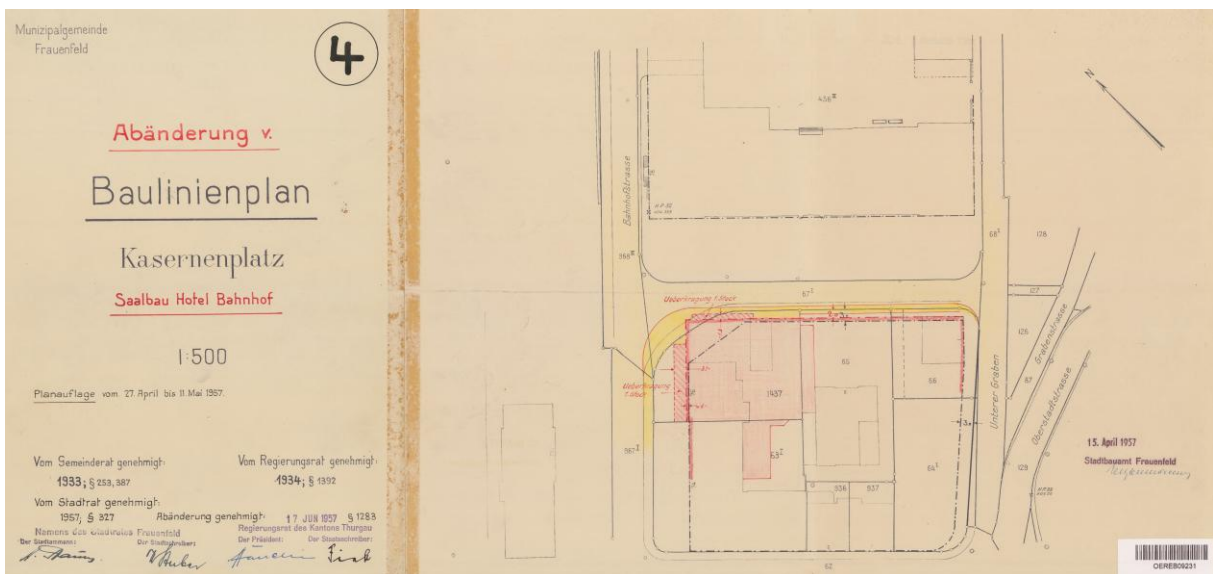


Abbildung 9: Baulinienplan Kasernenplatz (RRB Nr. 1283 von 1957)

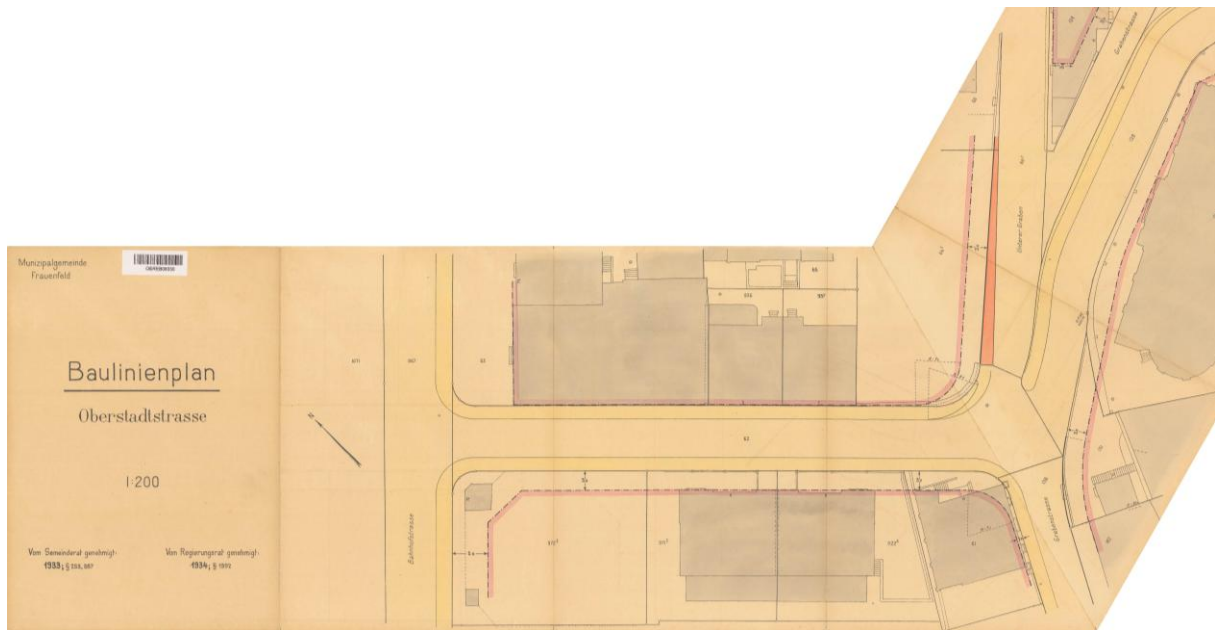


Abbildung 10: Ausschnitt Baulinienplan Oberstadtstrasse (RRB Nr. 1392 vom 25.06.1934)

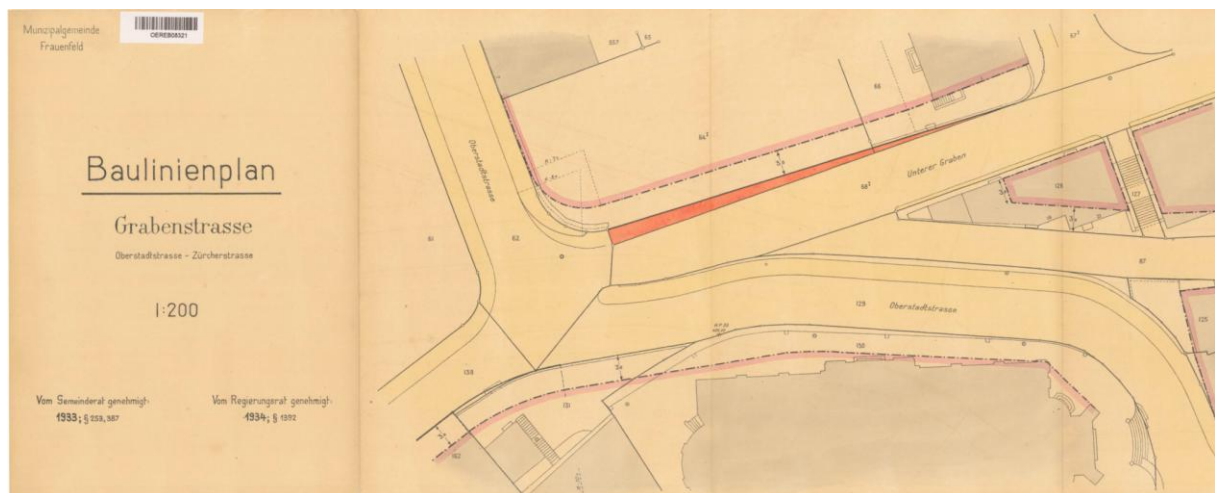


Abbildung 11: Ausschnitt Baulinienplan Grabenstrasse (RRB Nr. 1392 vom 25.06.1934)

1.7 Vorhandene Dienstbarkeiten

Die Grundbuchauszüge der Parzellen im Perimeter zeigen folgende Einträge.

Nr.	Parzellen	Recht / Last	Massnahme / Korrektur
1	Zugunsten 937 / Zulasten 2034	Mitbenutzungsrecht am Dachgarten	bleibt bestehen
2	Zugunsten 937 / Zulasten 2034	Benutzungsrecht an 4 Autoabstellplätzen in der Tiefgarage	bleibt bestehen
3	Zugunsten 2034 / Zulasten 937	Überbaurecht für Treppe	bleibt bestehen
4	Zugunsten 2034 / Zulasten 65/66	Überbaurecht für Tiefgarage	bleibt bestehen
5	Zugunsten 937 / Zulasten 2034	Fusswegrecht und beschränktes Fahrwegrecht	bleibt bestehen
6	Zugunsten 2034/937 / Zulasten 937/65	Fusswegrecht (beschränkt)	bleibt bestehen
7	Zugunsten und Zulasten 65/66	Mitbenutzungsrecht an Treppenhaus und Lift	bleibt bestehen
8	Zugunsten 63 / Zulasten 2034	Benutzungsrecht an zwei Autoabstellplätzen in der Tiefgarage	bleibt bestehen

9	Zugunsten 65 / Zulasten 66	Recht auf Erstellung und Fortbestand von zwei Sonnenkollektoranlagen	bleibt bestehen
10	Zugunsten 937 / Zulasten 2034	Mitbenützungrecht an Umschlagplatz	bleibt bestehen
11	Zugunsten 937 / Zulasten 65	Grenzbaurecht bzw. Näherbaurecht	bleibt bestehen
12	Zugunsten 65 / Zulasten 937/1437	Überbauungsrecht für Tiefgarage	bleibt bestehen
13	Zugunsten 937 / Zulasten 65	Anbaurecht und Grenzbaurecht für Überdeckung	bleibt bestehen
14	Zugunsten 937 / Zulasten 65	Mitbenützungrecht am Dachgarten	bleibt bestehen
15	Zugunsten 937 / Zulasten 65	Benützungrecht an 4 Parkplätzen in der Tiefgarage	bleibt bestehen
16	Zugunsten 937 / Zulasten 65	Benützungrecht am Motorrad- und Veloplatz in der Tiefgarage	bleibt bestehen
17	Zugunsten 65 / Zulasten 937	Mitbenützungrecht am Veloabstellplatz	bleibt bestehen
18	Zugunsten 937 / Zulasten 65	Fusswegrecht	bleibt bestehen

2 Überprüfung der Gestaltungspläne nach altem Recht

2.1 Planungsauftrag

Gemäss den Übergangsbestimmungen § 122 Planungs- und Baugesetz (PBG) haben die Gemeinden ihre Sondernutzungspläne (Gestaltungspläne, Baulinienpläne und Gewässerraumpläne) innert 15 Jahren bis 2028 an die neuen Bestimmungen des PBG vom 01.01.2013 anzupassen. Unabhängig davon sind Sondernutzungspläne regelmässig alle 10 bis 15 Jahre auf die übergeordnete Gesetzgebung und die tatsächlichen Verhältnisse zu überprüfen. Hierbei geht es darum, bestehende Gestaltungspläne nach altem Recht an die neuen Gesetze bzw. Messweisen nach der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) anzupassen. Dies kann entweder durch die Anpassung des Gestaltungsplans oder durch dessen Aufhebung geschehen.

2.2 Auslöser der Überprüfung

Die Überprüfung des vorliegenden Gestaltungsplans erfolgt aufgrund des beschriebenen Planungsauftrags sowie der Absicht, das bestehende Attikageschoss im westlichen Teil des Geschäftshauses "Himalaya" durch ein zusätzliches Vollgeschoss über das gesamte Gebäude zu ersetzen. Im Zuge dieser Überbauungsabsicht wurden die baurechtlichen Vorgaben des Gestaltungsplans eingehend überprüft.

2.3 Rechtliche Grundlagen

Rechtlich sind folgende kantonale und kommunale Grundlagen zu berücksichtigen:

- Planungs- und Baugesetz des Kantons Thurgau (PBG) vom 19.04.2017
- Verordnung des Regierungsrates zum Planungs- und Baugesetz Thurgau (PBV) vom 22.12.2020
- Richtplan des Kantons Thurgau, Juni 2020
 - Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Siedlungsbereichs
- Richtplan Siedlung und Verkehr Agglomeration Frauenfeld, Teilrichtplan Siedlung, Stand: 28. Juni 2011
 - Das Planungsgebiet liegt im Wohngebiet mit geringer Dichte, ohne eine Richtplanmassnahme
- Rechtsgültiger Zonenplan und Baureglement der Stadt Frauenfeld vom 22.08.2018,
 - Das Planungsgebiet liegt in der Kernzone Stadt 5 (KS 5)

3 Bauliche Erweiterung im Baubereich A

Das Gestaltungsplangebiet befindet sich in der Kernzonen Stadt KS 5, liegt zwischen dem Bahnhof, der Stadt-Kaserne und der St. Niklaus Kirche an einem sensiblen Ort. Das Bahnhofsgebiet ist nicht nur ein verkehrlicher Umschlagplatz, sondern birgt auch enorme städtebauliche Potenziale. Die Wohn- und Geschäftsnutzung profitiert von der Nähe zum Bahnhof und ist durch die kurzen Wege deshalb sehr attraktiv. Um Frauenfeld als attraktiven Wohn- und Gewerbestandort weiter zu stärken, ist die Aufstockung des Geschäftshauses 'Himalaya' um ein zusätzliches Vollgeschoss, ohne ein Attikageschoss, deshalb nur folgerichtig.

Der Aufstockung um ein Geschoss des Geschäftshauses 'Himalaya' im Baubereich A soll mit dem gleichen architektonischen Ausdruck und dem Rhythmus in der Fassade erweitert werden. Das Richtprojekt der Stäheli Partner AG ist dabei die Grundlage für die Erweiterung.

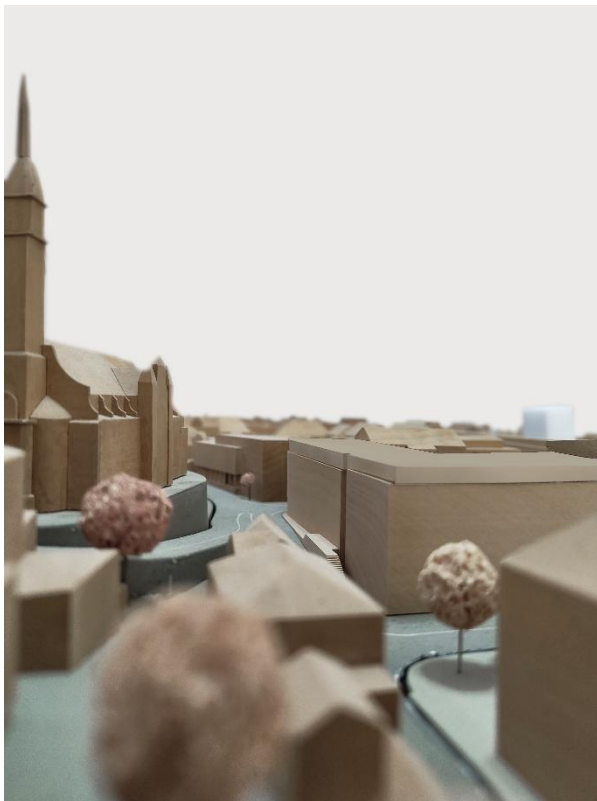


Abbildung 12: Modellfoto, Sicht von Nord-Osten



Abbildung 13: Modellfoto, Sicht von Süd-West



Abbildung 14: Modellfoto, Sicht von Süd-Osten



Abbildung 15: Modellfoto, Aufsicht von Süd-West



Abbildung 16: Situation heute



Abbildung 17: Photocollage mit Aufstockung (dunkel)



Abbildung 18: Photocollage mit Aufstockung (hell)



Abbildung 19: Grundriss mit der Erweiterung des obersten Geschosses (Stäheli Partner AG, Stand 28.08.24)



Abbildung 20: Ansicht Ost Erweiterung oberstes Geschoss (Stäheli Partner AG, Stand 28.08.24)



Abbildung 21: Ansicht Nord Erweiterung Attikageschoss (Stäheli Partner AG, Stand 28.08.24)

4 Planerische Umsetzung

In den folgenden Abschnitten werden die wichtigsten Bestimmungen und Änderungen des Gestaltungsplans bzw. der Sonderbauvorschriften näher erläutert. Die Sonderbauvorschriften (SBV) aus dem bestehenden Gestaltungsplan vom 23. Juli 1998 und 16. Februar 2007 werden in den neuen Sonderbauvorschriften entweder zusammengefasst, gestrichen, ergänzt oder neu geschrieben. Nachfolgend sind die Änderungen nachvollziehbar beschrieben und erklärt.

4.1 Gebietsabgrenzung

Der Gestaltungsplanperimeter umfasst das Geviert zwischen dem Bahnhof- und Kasernenplatz, dem Unterer Graben und der Oberstadtstrasse mit den Parzellen Nrn. 63, 65, 66, 937, 1437 und 2034.

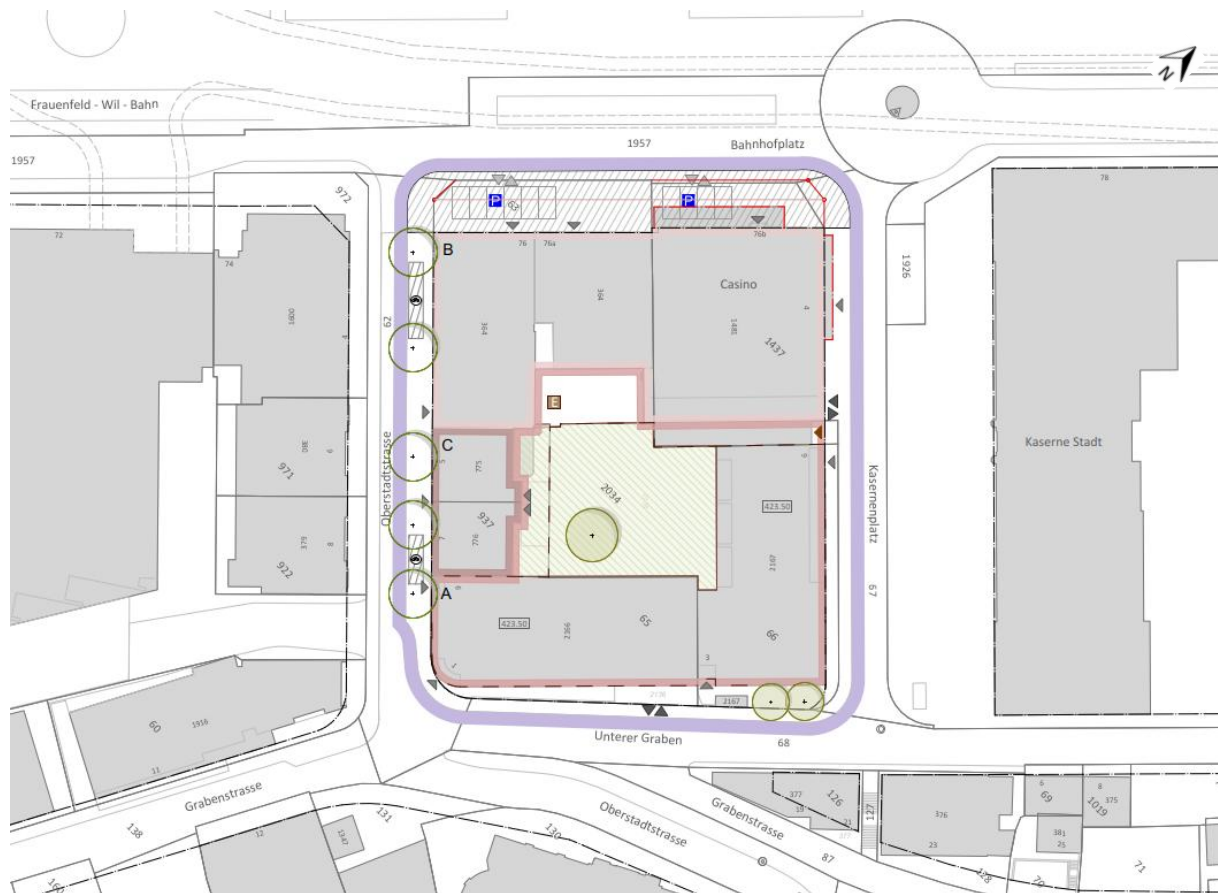


Abbildung 22: Gestaltungsplan 'Unterer Graben'

4.2 Gestaltungsplanvorschriften

Der Gestaltungsplan stützt sich neu auf das aktuell gültige Baureglement der Stadt Frauenfeld vom 22. August 2018. Nachfolgend wird der Vergleich zu den Sonderbauvorschriften vom 23. Juli 1998 und 16. Februar 2007 erstellt.

4.3 Allgemeine Vorschriften

4.3.1 Geltungsbereich und Zweck

Zusammenfassung der zwei ersten Artikel auf einen Gemeinsamen. Diese nehmen Bezug auf den im Plan 1:500 bezeichneten Perimeter, regelt den Zweck des Gestaltungsplans und nehmen Bezug auf die Aufstockung um ein Vollgeschoss.

4.3.2 Bestandteil und Verbindlichkeit

Die bestehenden Vorschriften regeln die Verbindlichkeiten und definieren wegweisende Bestandteile. Die neuen Vorschriften definieren die Bestandteile des Gestaltungsplans und definieren deren verschiedene Verbindlichkeiten.

4.4 Überbauungs- / Erschliessungsbestimmungen

4.4.1 Baubereiche A: Geschäftshaus 'Himalaya'

Die teils gültigen Bestimmungen aus Artikel 4 (Bereich A: Neubaubereich / Bauvolumen und Gestaltung) von 1998 und 2007 wurden nicht geändert, aber zu einem Artikel zusammengefasst.

4.4.2 Nutzung Baubereich A

Inhaltlich wurde der Artikel nicht geändert. Durch die Anpassung des Titels wurde der Geltungsbereich für diese Vorschrift klar definiert, da die Systematik bei den Vorschriften von 1998 anders war.

4.4.3 Baubereich B: Bestehende Bauten

Die Bestimmungen aus dem Gestaltungsplan vom 23. Juli 1998 werden für den Baubereich B übernommen.

4.4.4 Baubereich C: Geschützte Bauten

Der Schutzstatus der Häuser Oberstadtstrasse 5 und 7 wurde zwischenzeitlich von schützenswert auf rechtskräftig unter Schutz geändert.

4.4.5 Höchst- und Mindestmasse Baubereich A

Zur eindeutigen Höhenregelung wurden bereits im Jahr 2007 für den Baubereich A – Geschäftshaus Himalaya – Höhenkoten für die Gebäudehöhe sowie für den Dachaufbau (Gesamthöhe) festgelegt. Neu wird auch für die geplante Aufstockung eine maximale Höhenkote definiert. Diese liegt rund 0,83 m über der ursprünglichen Höhenkote, wobei die maximal zulässige Fassadenhöhe des neuen Baureglements weiterhin eingehalten wird.

- FH = Fassadenhöhe: 18 m
- Max. Höhenkote¹⁾: 423,83 m.ü.M.

¹⁾ Oberkante höchster Punkt der Dachkonstruktion

Das Baureglement der Stadt Frauenfeld legt für die Kernzone Stadt 5 (KS 5) eine Fassadenhöhe von 20,5 m fest. Für Flachdachbauten (FD) gilt die Fassadenhöhe (FH). Sie darf auf keiner Fassadenseite überschritten sein. Die obersten 2,50 m der festgelegten Fassadenhöhe (FH) sind nur beim Bau eines Attikageschosses gemäss § 29 PBV bebaubar. Da die Aufstockung ein Vollgeschoss und kein Attikageschoss ist, darf die maximal zulässige Fassadenhöhe **max. 18,0 m** sein. Dabei ist der Hangzuschlag von max. 2,0 m, welche der Differenz der berg- und talseitig gemessen Fassadenhöhe entspricht, noch nicht miteingerechnet.

Die neu festgesetzte Fassadenhöhe und die maximalen Höhenkote für den Baubereich A sind so dimensioniert, dass diese die Fassadenhöhe gemäss Baureglement der Stadt Frauenfeld sowie die Vorgaben der Stadt einhalten.

Die maximal zulässige Höhenkote von 423,83 m.ü.M. entspricht dem Knick des Dachs der geschützten Liegenschaft auf der Parz. Nr. 937.



Abbildung 23: Ausschnitt des städtebaulichen Konzepts 2005, Südwestfassade



Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der **Dachkonstruktion** und der dazugehörigen Fassadenlinie. (Ziff. 5.2 Anhang 1 IVHB)

Abbildung 24: Überprüfung Fassadenhöhe (Ausschnitt Stäheli Partner AG, Stand 28.08.24)

4.4.6 Erschliessung

Durch die Umsetzung des Gestaltungsplans 'Unterer Graben' im Jahr 1998 und ff. wurde das Ziel gemäss PBG § 23 insbesondere die Erschliessung erfüllt. Aus den Sonderbauvorschriften vom 16.02.2007 sind diverse Dienstbarkeiten (öffentliches Wegrecht) festgehalten worden. Diese wurden mittlerweile

im Grundbuch gesichert. Jene Absätze werden in den neuen SBV ersatzlos gestrichen oder nicht mehr aufgeführt. Die bestehende Tiefgarage und deren allfällige Ausdehnung oder Verbindung mit anderen Parkierungsanlagen sollen weiterhin möglich sein.

Neu wird geregelt, dass die Erschliessung der Hauptbauten sowie des Warenlifts über die im Plan bezeichneten Markierung zu erfolgen hat. Dies um die Erschliessung der Hauptbauten sowie die Zufahrt zum Warenlift (Anlieferung u.a. Casino) klar zu regeln.

4.4.7 Parkierung

Da die Parkgarage bereits erstellt wurde, können die Bestimmungen von 1998, welche Aussagen zur Erstellung der Tiefgarage machten, gelöscht werden. Die Bestimmung, dass nicht dauernd genutzte Autoabstellplätze in der Tiefgarage so zu bewirtschaften sind, dass eine Doppelnutzung zugunsten der Öffentlichkeit gewährleistet ist, wurde erhalten sowie auch, dass die Berechnung gemäss Abstellplatzreglement der Stadt Frauenfeld und der VSS-Norm 40 281 zu erfolgen hat.

Die effektive Anzahl an Parkplätzen muss im Rahmen des Baugesuchs für das gesamte Wohn- und Geschäftshaus in Bezug auf die vorhandenen Nutzungen ausgewiesen werden. Weiter ist in Absprache mit der Stadtverwaltung zu berücksichtigen, dass die Stadt Frauenfeld in der Überarbeitung des Abstellplatzreglements ist.

Durch die Aufstockung um ein Geschoss im Baubereich A – ohne zusätzliches Vollgeschoss – sind elf Wohnungen geplant, davon sechs Kleinwohnungen. Dafür benötigt es gemäss Abstellplatzreglement der Stadt Frauenfeld zusätzliche Parkplätze. Isoliert betrachtet wären das sechs zusätzliche Parkplätze für die Bewohner und einen Parkplatz für Besucher.

4.4.8 Entsorgungsstandorte und Veloabstellplätze

Der Bedarf ist unter Berücksichtigung der jeweils gültigen VSS-Norm (SN 640 065: 1 Veloabstellplatz pro Zimmer) zu bestimmen.

4.4.9 Veloabstellplätze

Dies ist eine neue Vorschrift. Der Bedarf ist unter Berücksichtigung der jeweils gültigen VSS-Norm zu ermitteln.

4.4.10 Vorplatz

Die Vorschrift bezieht sich auf die ursprüngliche Bestimmung von 1998.

4.5 Verschiedenes

4.5.1 Architektonische Gestaltung

Die Vorschrift bezieht sich auf die ursprüngliche Bestimmung von 1998 und 2007, mit geringfügigen Verfeinerungen, insbesondere der Passus – das Dachgeschoss ist in gleicher Architektursprache wie der Bestand weiterzuführen.

4.5.2 Aussenraumgestaltung

Dieser Artikel wurde neu geschrieben, um einerseits die strassenbegleitende Baumreihe an der Oberstadtstrasse und andererseits die raumwirksamen Einzelbäume am Unteren Graben oder im Innenhof zu sichern. Die Anzahl der ausgewiesenen Bäume im Plan ist verbindlich.

4.5.3 Entsorgungsstandorte

Dieser Artikel wurde neu erstellt, um den heutigen Standort im Innenhof zu sichern.

4.5.4 Energie

Dieser Artikel wurde teilweise von den ursprünglichen Bestimmungen von 1998 übernommen. Andere Bestimmungen, die heute aufgrund des Energiegesetzes überholt sind, wurden gestrichen.

4.5.5 Abweichungen

Bei Sondernutzungsplänen kann der Stadtrat gemäss aktueller Rechtsprechung keine Ausnahmen bewilligen. Der Artikel aus den Sonderbauvorschriften von 1998 wurde gestrichen.

4.5.6 Dienstbarkeiten

Alle notwendigen Dienstbarkeiten wurden im Grundbuch eingetragen. Der Artikel aus den Sonderbauvorschriften von 2007 wurde gestrichen.

4.5.7 Sicherung des preisgünstigen Wohnraums

Im Rahmen dieser Anpassung des Gestaltungsplans wird im Baubereich A eine Aufstockung um ein Geschoss ermöglicht. Dadurch entstehen insgesamt elf zusätzliche Wohnungen. Diese Massnahme trägt zur Verdichtung im Sinne der nachhaltigen Siedlungsentwicklung bei und nutzt das vorhandene Baupotenzial nach Baureglement der Stadt Frauenfeld effizient aus.

Preisgünstiger und bezahlbarer Wohnraum

Gemäss der Verordnung über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum der Stadt Frauenfeld setzt sich das zuständige Amt im Rahmen von Gestaltungsplänen für die Schaffung von mindestens 10 % preisgünstigem sowie 10 % bezahlbarem Wohnraum ein. Diese Anforderungen werden in der vorliegenden Planung berücksichtigt und in die Umsetzung integriert.

Die Bauherrschaft verpflichtet sich, zwei der neu geschaffenen Wohnungen als preisgünstigen Wohnraum oder nach dem Prinzip der Kostenmiete zur Verfügung zu stellen. Dabei erfolgt die Berechnung des Mietzinses gemäss den Bestimmungen der SRS 908.0.20 – Verordnung über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum der Stadt Frauenfeld.

Planungsmehrwert

Durch die Anpassung des Gestaltungsplans und die daraus resultierende Erhöhung der Geschoszahl entsteht kein Planungsmehrwert im Sinne von § 63 ff. PBG TG. Jedoch liegt ein Planungsmehrwert im Sinne des Raumplanungsgesetzes (RPG) des Bundes vor, da durch die bauliche Verdichtung eine effizientere Nutzung der vorhandenen Siedlungsflächen ermöglicht wird. Dieser Aspekt entspricht den übergeordneten Zielen des RPG, insbesondere der Förderung einer häuslicher Bodennutzung und der inneren Verdichtung.

Die Forderungen nach preisgünstigem Wohnraum und der Umgang mit dem Planungsmehrwert werden in diesem Projekt inhaltlich miteinander verknüpft. Die Bereitstellung von zwei Wohnungen in Kostenmiete stellt einen gesellschaftlichen Mehrwert dar und trägt zur Schaffung eines ausgewogenen Wohnangebots bei. Gleichzeitig entspricht die bauliche Verdichtung den Zielsetzungen des RPG und fördert eine nachhaltige Siedlungsentwicklung. Die Sicherung der Kostenmiete von zwei Wohnungen wird in den Sonderbauvorschriften geregelt.

4.5.8 Schlussbestimmungen / Inkraftsetzung

Der Artikel Schlussbestimmungen von 2007 wurde gestrichen. Dafür wurde ein neuer Artikel zu den Inkraftsetzungsbestimmungen formuliert.

5 Gesetzliche Anforderungen

5.1 Anforderungen an den Gestaltungsplan

Gestützt auf § 23 PBG dient der Gestaltungsplan je nach Zielsetzung der architektonisch guten, auf die bauliche und landschaftliche Umgebung und die besonderen Nutzungsbedürfnisse abgestimmten Bebauung, Verdichtung oder Erneuerung sowie der angemessenen Ausstattung mit Anlagen zur Erschliessung. Bestimmungen im Gestaltungsplan haben notwendig und verhältnismässig zu sein sowie im öffentlichen Interesse zu liegen. Durch eine sinnvolle Regelungsdichte soll den Projektverfassern und der Baubewilligungsbehörde ein ausreichender Projektierungs- und Beurteilungsspielraum bleiben.

Die Änderungen des Gestaltungsplans 'Unterer Graben' erfüllen folgende Kriterien:

- Qualitative Siedlungsverdichtung nach Innen
- Optimales Verhältnis zwischen Wohnnutzung und Geschäftsnutzung mit öffentlichem und publikumsorientiertem Charakter
- Erschliessung mit minimalem Flächenverbrauch
- Minimale oberirdische Verkehrsflächen für den motorisierten Individualverkehr durch Erstellung einer Tiefgarage

5.2 Nutzungsart

Mit dem Gestaltungsplan darf gemäss § 23 PBG die zonengemässe Nutzungsart nicht geändert werden. Der Gestaltungsplan besteht aus Bauten, welche sowohl Wohn- als auch Geschäftsnutzung beinhaltet und diese auch künftig vorsieht.

5.3 Nachweis öffentliches Interesse

Das heutige Verständnis der inneren Verdichtung und Schonung von Bauland hat sich in den vergangenen Jahren stark gewandelt und betont die Notwendigkeit, bestehende bebaute Gebiete innerhalb der Siedlung effizienter zu nutzen, anstatt neue Landschaften zu versiegeln. Dadurch soll im Gestaltungsplan 'Unterer Graben' im Baubereich A: Geschäftshaus 'Himalaya' eine Erweiterung des Attikageschosses zu einem Vollgeschoss möglich werden.

Die Änderung der Planung hat Auswirkungen auf verschiedene Interessen, darunter:

- die häusliche Nutzung des Bodens,
- die Verdichtung von Siedlungsfläche und Nutzung der bestehenden Bauzone,
- der effiziente Erschliessung mit minimalem Flächenverbrauch.

6 Schlussbeurteilung

Die Anpassung des Gestaltungsplans, hauptsächlich im Baubereich A – Geschäftshaus 'Himalaya', ermöglicht eine gemäss § 23 Abs. 1 PBG auf die örtlichen Verhältnisse und besonderen Nutzungsbedürfnisse abgestimmte und verdichtete Bebauung. Folgende Punkte werden dabei ausgewiesen:

- Eine angemessene Siedlungsverdichtung und eine Höhenentwicklung des Baubereichs A gemäss dem zulässigen Baureglement
- Eine effiziente Erschliessung mit minimalem Flächenverbrauch
- Anpassung der Baubegriffe, gemäss IVHB.
- Anpassung der Baulinien gegenüber dem Bahnhofplatz

7 Resultate und Verfahren

7.1 Vorprüfung

Mit Bericht vom xx.xx.xxxx hat das Amt für Raumentwicklung des Kantons Thurgau den Gestaltungsplan 'Unterer Graben' vorgeprüft. Die Hinweise zum Plan, zu den Sonderbauvorschriften und zum Planungsbericht wurden aufgenommen. Konkret wurden folgende Korrekturen und Änderungen vorgenommen:

-
-
-
-

7.2 Information und Mitwirkung

Gemäss Art. 4 RPG und § 9 PBG soll die Bevölkerung in geeigneter Weise orientiert werden und an der Planung mitwirken.

Diesem Auftrag wird nachgekommen, indem

7.3 Öffentliche Auflage und Einsprachen

Der Stadtrat hat den Gestaltungsplan 'Unterer Graben' am ... beschlossen und zur öffentlichen Auflage vom ... bis ... freigegeben.

Gegen den Gestaltungsplan 'Unterer Graben' wurden ... Einsprachen erhoben.

Der Inkraftsetzungsbeschluss des neuen Gestaltungsplans 'Unterer Graben' erfolgt.....