

---

## Merkblatt für Bauvorhaben

# Über die Bauanfrage zum Baugesuch

---

Amt für Hochbau  
und Stadtplanung  
Bankplatz 3  
8501 Frauenfeld

052 724 52 82  
ahs@stadtfrauenfeld.ch  
www.frauenfeld.ch

---

Oktober 2025

### Bauen heisst Lebensraum gestalten

Die Schweiz ist immer dichter besiedelt. Umso wichtiger ist es, unseren Lebensraum hochwertig zu bebauen. Denn Baukultur umfasst unsere gesamte Umwelt und betrifft alle. Die sorgfältige Gestaltung des Siedlungsgebiets ist eine gemeinsame Herausforderung der öffentlichen Hand sowie von privaten Bauträgerschaften und Planenden. Die Stadt Frauenfeld verfolgt das Ziel, die Siedlungsentwicklung nach innen [↗](#) in hoher Qualität umzusetzen.

Das Amt für Hochbau und Stadtplanung (AHS) unterstützt und begleitet Planende bei Bauvorhaben von Anfang an. Das vorliegende Merkblatt beschreibt, welche Informationen im Prozess eines Bauvorhabens frühzeitig vorliegen müssen und welche Anforderungen es bei der Planung zu beachten gilt.

### Wichtige Aspekte zu Beginn eines Bauprojekts

Berücksichtigen Sie die folgenden Punkte am Anfang der Entwurfsphase.

1. Klären Sie den konkreten Auftrag mit der Bauherrschaft ab. Was sind die Bedürfnisse?
2. Erstellen Sie im Geoportal [↗](#) einen OEREB-Auszug der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen für Ihre Parzelle.
3. Übertragen Sie rechtsgültige Baulinien [↗](#) und weitere Abstandsvorschriften korrekt in Ihren Situationsplan.
4. Setzen Sie sich mit allen für das Bauvorhaben relevanten Artikeln im Baureglement [↗](#) der Stadt Frauenfeld auseinander.
5. Machen Sie sich mit den örtlichen Verhältnissen und der Umgebung vertraut (Topografie, massgebendes Terrain, vorhandene und geplante Bebauungen im Kontext, historische Entwicklung etc.) und stellen Sie die Ausgangslage in einem Situationsplan und in Ansichten dar.
6. Prüfen Sie, ob Ihre Parzelle im Inventar schützenswerter Ortsbilder der Schweiz (ISOS [↗](#)) oder im Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS [↗](#)) eingetragen ist.
7. Prüfen Sie, ob Ihr Objekt im Hinweisinventar Bauten (HWI [↗](#)) mit einer Kategorisierung der Denkmalpflege versehen ist.
8. Machen Sie sich Gedanken zu den ökologischen Aspekten des Bauens. Ist es möglich, den Gebäudebestand oder Teile davon zur Schonung der Ressourcen zu erhalten oder die bestehende Vegetation als Beitrag für durchgrünte Quartiere und die stadtklimatische Kühlung zu nutzen?
9. Erarbeiten Sie erste Entwurfsideen zu Baukörpersetzung, Volumetrie und Erschliessung (Fuss-, Velo- und Autoverkehr) in Skizzen und einem Arbeitsmodell.
10. Vereinbaren Sie einen Termin mit der zuständigen Bauberatung [↗](#) im AHS, um Ihre Absichten vorzustellen.

### Frühzeitiger Dialog

Wir legen Ihnen dringend nahe, frühzeitig vom Angebot der Bauberatung Gebrauch zu machen. Die Bauberatung des AHS umfasst eine städtebaulich-architektonische Beurteilung und eine baurechtliche Prüfung des Bauvorhabens. Ein frühzeitiger Dialog kann die Weichen für eine erfolgreiche Projektentwicklung stellen, um eine möglichst hohe städtebauliche und architektonische

Qualität zu erreichen. Das Risiko von aufwendigen Umplanungen zu einem späten Zeitpunkt im Prozess wird reduziert. Sie erhalten im Gespräch mit der Bauberatung eine unmittelbare mündliche Rückmeldung und können dadurch einschätzen, ob sich Ihr Vorhaben auf einem guten Weg befindet.


### **Städtebaulich-architektonische Beurteilung**



Die städtebauliche Beurteilung erfolgt phasengerecht auch in schriftlicher Form und umfasst je nach Umfang und Situierung des Vorhabens differenziert gewichtete Aspekte wie Nutzung und Zonenzweck, städtebaulicher Kontext, Baukörpersetzung, volumetrische Einordnung in den Kontext, Freiraumqualität, Erschliessung, Mobilität, Orientierung und Adressbildung, Attraktivität des Stadtraums, architektonischer Ausdruck, Materialität und Wertigkeit, Umgebungsgestaltung, Ökologie und Nachhaltigkeit etc. Diese Auflistung soll als Orientierungshilfe für die Entwurfsarbeit dienen und ist nicht abschliessend. Bei besonderen Anforderungen aufgrund des Ortsbildes kann der Stadtrat die Fachkommission Hochbau als unabhängiges beratendes Gremium beiziehen.

### **Erforderliche Unterlagen für die Bauberatung**

Die Bauberatung benötigt alle relevanten Unterlagen rechtzeitig vor einem Termin. Reichen Sie die Dokumente jeweils eine Woche vor einer Besprechung bei der zuständigen Stelle digital ein.

Folgende Dokumente und Arbeitsmittel müssen der Bauberatung zur Verfügung gestellt werden. Sämtliche Darstellungen sollen das Projekt in gut lesbarer Form aufzeigen, um eine phasengerechte Beurteilung zu gewährleisten.

- Das physische Arbeitsmodell im Massstab 1:500 oder 1:200 zeigt die Topografie, den Baumbestand, bestehende Gebäude der näheren Umgebung sowie untersuchte Volumenstudien. Es ist unverzichtbares Werkzeug zur sorgfältigen Entwicklung und Beurteilung der volumetrischen Einordnung in den ortsbaulichen Kontext.
- Ein Schwarzplan mit grösserem Ausschnitt gibt Aufschluss über die Raumbildung in Bezug zur bestehenden Stadtstruktur.
- Im Situations- und Umgebungsplan (Merkblatt Umgebungsgestaltung ) werden der nähere Kontext (Bebauung, Erschliessung, Durchwegung, Vegetation etc.) und die Einbindung des geplanten Vorhabens im bestehenden Umfeld wiedergegeben. So können die Auswirkungen der Baukörpersetzung und die Freiraumqualitäten beurteilt werden. Die Darstellung der Umgebung gibt Aufschluss über Zonierung, Nutzung, Wegführung, Topografie, Nebengebäude, Veloabstellplätze, Zufahrten, technische Einrichtungen, Vegetation (Bestand, allenfalls Fällungen und Neupflanzungen) etc.
- In aussagekräftigen Schnitten und Ansichten wird der Bezug der Neubauten zueinander und auch zum bestehenden baulichen Kontext deutlich. Räumlich prägende Vegetation ist ebenfalls in den Schnitten und Ansichten darzustellen.
- Die wesentlichen Grundrisse sind unerlässlich, um die Einhaltung des Zonenzwecks sowie die städtebauliche Setzung (Funktionalität, Erschliessung, Aktivierung des Stadtraums, Unterbauungsgrad etc.) nachvollziehen zu können.
- Detailschnitte und -ansichten zur Prüfung der beabsichtigten Materialität und des architektonischen Ausdrucks sind wesentlich für die Beurteilung, da sie zu einem attraktiven städtischen Raum und zur ökologischen Nachhaltigkeit beitragen.

Die für ein Baugesuch erforderlichen Unterlagen und die damit verbundenen Prozesse sind in § 51 PBV definiert. Diese Vorgaben sind zwingend einzuhalten. Unvollständige Gesuche können nicht bearbeitet werden. Beachten Sie auch das Merkblatt Unterlagen Baugesuch  und das Merkblatt Umgebungsgestaltung .

---

## Konkurrenzverfahren für einen baukulturellen Mehrwert

Konkurrenzverfahren tragen nachweislich zur Qualitätssteigerung bei. Bei Bauvorhaben ab einer gewissen Grösse oder in einem besonders sensiblen Kontext wird dringend empfohlen, einen überregionalen Wettbewerb oder einen Studienauftrag mit mehreren Teams und einem unabhängigen Beurteilungsgremium durchzuführen.

Der Zusatzaufwand für ein Konkurrenzverfahren ist vergleichsweise überschaubar, schafft aber einen positiven Mehrwert für Bauträgerschaften und Öffentlichkeit. Gerne beraten wir Sie dabei, ein geeignetes Verfahren für Ihr Vorhaben zu definieren, und bieten auch an, im Beurteilungsgremium Einsitz zu nehmen.

---

### Gesetzliche Grundlagen

Bitte beachten Sie insbesondere die folgenden gesetzlichen Bestimmungen:

- Gestaltungsvorschriften gemäss Abschnitt 6.1.3 [PBG](#) ↗
- Allgemeine Gestaltungsvorschriften gemäss Abschnitt 3.5 [BauR](#) ↗
- Zusätzliche Gestaltungsvorschriften für die Dorfzone gemäss Abschnitt 3.6 [BauR](#) ↗
- Zonenzweck gemäss Abschnitt 2.1 [BauR](#) ↗
- Allenfalls überlagernde Zonen gemäss Abschnitt 2.5 [BauR](#) ↗
- Nachhaltiges Bauen gemäss Abschnitt 3.1 [BauR](#) ↗
- Definition der Begriffe und Messweisen gemäss Kapitel 3 [PBV](#) ↗
- Verfahrensvorschriften gemäss Kapitel 5 [PBV](#) ↗

Es wird vorausgesetzt, dass die Festlegungen in der Masstabelle nach Art. 5 BauR und alle Abstandsvorschriften eingehalten werden. Die Bauberatung überprüft die Masse phasengerecht.