



Botschaft

Datum 30. Juni 2020

Nr. 13

Anpassung des Zonenplans im Bereich der Liegenschaft Nr. 50949, Oberwiesenstrasse sowie der Liegenschaft Nr. 50248, Maiholzstrasse

Herr Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit der vorliegenden Botschaft unterbreite ich Ihnen der Stadtrat eine Zonenplanänderung der Liegenschaften Nrn. 50248 und 50949 entlang der Maiholz- sowie Oberwiesenstrasse.

Planungsgegenstand

Mit Schreiben vom 17. Februar 2020 ersuchte die Primarschulgemeinde Frauenfeld im Bereich der Liegenschaft Nr. 50949 um eine Zonenplanänderung von der Wohnzone 3 (3 Vollgeschosse) in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Im gleichen Anlauf beantragte auch der Staat Thurgau eine Umzonung ihrer angrenzenden Liegenschaft Nr. 50248 von der Wohnzone 2b (2 Vollgeschosse) ebenfalls in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.

Ausgangslage

Primarschulgemeinde Frauenfeld:

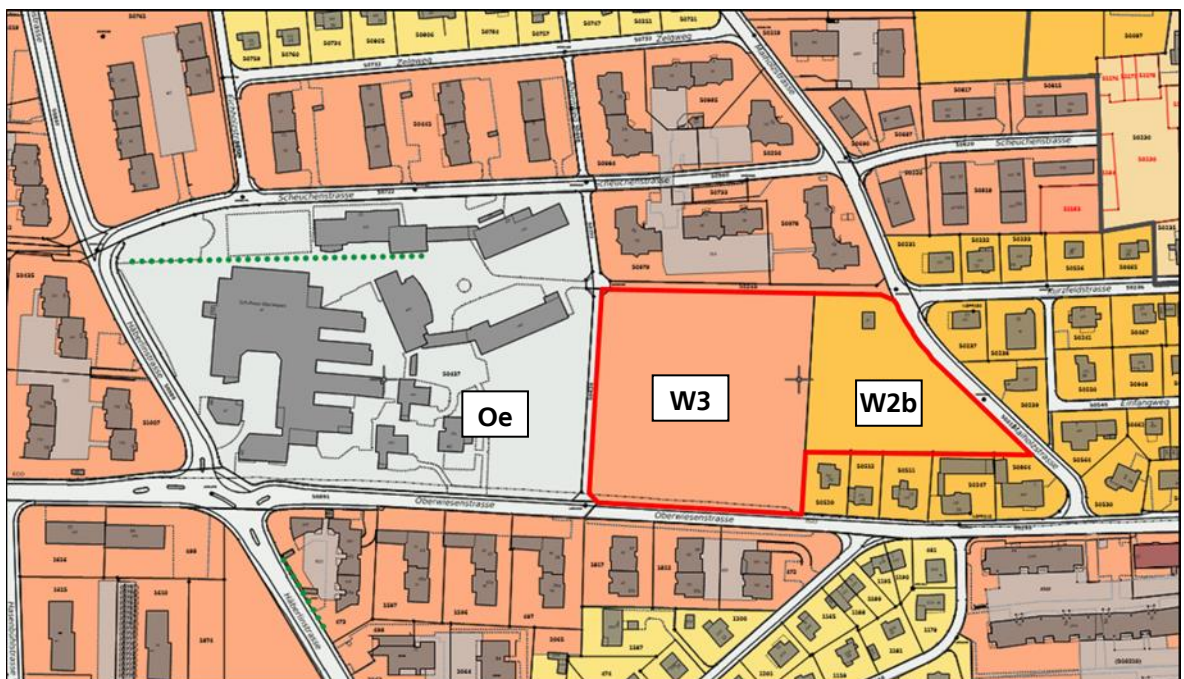
Die verstorbene Grundeigentümerin der Liegenschaft Nr. 50949 hat testamentarisch verfügt, dass die Primarschulgemeinde Frauenfeld ihr Grundstück an der Oberwiesenstrasse im Vorverkaufsrecht erwerben kann. Die Primarschulgemeinde hat diese Möglichkeit wahrgenommen. Die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger haben am 24. November 2019 dem Kauf des

Grundstücks zugestimmt. Der Eigentumswechsel wurde anfangs 2020 vollzogen und im Grundbuch eingetragen.

Die Liegenschaft Nr. 50949 liegt an der Oberwiesenstrasse, östlich angrenzend an die Schulanlage Oberwiesen. Um für die Schulanlage Oberwiesen genügend Reserveflächen zu schaffen, soll die bestehende Zone für öffentliche Bauten und Anlagen durch die Liegenschaft Nr. 50949 erweitert werden.

Kanton Thurgau:

Das Bildungszentrum für Technik in Frauenfeld (BZT) besitzt bislang keine eigenen Sporthallen. Für den Sportunterricht wurden bis anhin die Militärsporthalle und die Turnhalle der Kantonsschule Frauenfeld mitgenutzt. Eine Bedarfsabklärung des Kantons hat ergeben, dass das BZT künftig zwei schuleigene Sporthallen benötigt. Der Kanton Thurgau konnte im Juni 2015 die Liegenschaft Nr. 50248 erwerben und hat 2017 für den Neubau der Sporthallen einen öffentlichen Architekturwettbewerb durchgeführt. Das Siegerprojekt besteht aus zwei übereinanderliegenden Einfachtturnhallen, die hauptsächlich vom BZT und Sportvereinen genutzt werden sollen, nicht jedoch für grössere Sportanlässe.



Bestehender Zonenplan; rote Kontur: betreffendes Gebiet

Das Bearbeitungsgebiet (Liegenschaft Nr. 50248) des Projektwettbewerbs "Neubau Sporthallen" liegt westlich des Bahnhofs im Gebiet der Schulanlage Oberwiesen an der Maiholzstrasse.

se. Das noch nicht überbaute Areal ist dreiseitig von Wohnbauten (Einfamilien- bzw. Mehrfamilienhäuser) umgeben und grenzt an der westlichen Grundstücksgrenze an die unbebaute Liegenschaft Nr. 50949 der Primarschulgemeinde Frauenfeld. Zur Erreichung der Zonenkonformität für die Sporthallen ist eine Umzonung des Grundstücks von der Wohnzone W 2b in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen notwendig.

Aus dem Bericht des Preisgerichts:

Die Aufgabe des Wettbewerbs umfasste den Neubau zweier Sporthallen für das BZT in Frauenfeld. Für einen gleichwertigen Unterricht, müssen die beiden Hallen nicht zu einer Doppelhalle zusammengeschlossen werden können. Um auf zukünftige Entwicklungen reagieren zu können und zudem einen haushälterischen Umgang mit dem Boden sicherzustellen, mussten die Teilnehmenden aufzuzeigen, wie der Neubau einer dritten Halle (Einfachhalle) zu einem späteren Zeitpunkt angeordnet werden kann. Gefragt war ein Lösungsvorschlag, der optimale betriebliche Abläufe gewährleistet und sich zugleich durch eine hohe ortsbauliche und architektonische Qualität auszeichnet. Der Belichtung und dem thermischen Komfort war dabei besondere Beachtung zu schenken. Vorausgesetzt wurde ausserdem ein haushälterischer Umgang mit dem Boden. Weiter wurden eine wirtschaftliche Bauweise und ein kostengünstiger Unterhalt des Gebäudes vorausgesetzt.



Situation des Siegerprojekts mit kompaktem Bau in der nördlichen Ecke sowie einer möglichen Erweiterung im südöstlichen Bereich (kit | architects eth sia, Zürich)

Bei der Prüfung und Beurteilung der 73 eingereichten Projekte hat das Preisgericht aufgrund folgenden Kriterien beurteilt:

Funktionalität

- Funktionalität und Qualität des Raumangebotes
- Behaglichkeit
- Klima und Wärmeschutz

Architektur und Städtebau

- Ausdruck der Bauten und des Freiraums
- Innen- und Aussenraumerlebnis
- Nutzungsqualität der Innen- und Aussenräume

Wirtschaftlichkeit

- Betrieb und Unterhalt
- Baukosten

Nachhaltigkeit

- Ökonomie
- Ökologie
- Umwelt

Das Siegerprojekt konnte schlussendlich mit seiner harmonischen Einbettung, der ortsbaulichen Gleichwertigkeit, der funktionalen und gestalterischen innen- und ausserräumlichen Qualitäten sowie mit der haushälterischen Bodennutzung überzeugen. Der gut durchdachte und spannende Entwurf entspricht der Aufgabenstellung am besten, weist viel Potenzial auf und wurde deshalb durch das Preisgericht zur Weiterbearbeitung empfohlen.

Erwägungen zur Umzonung

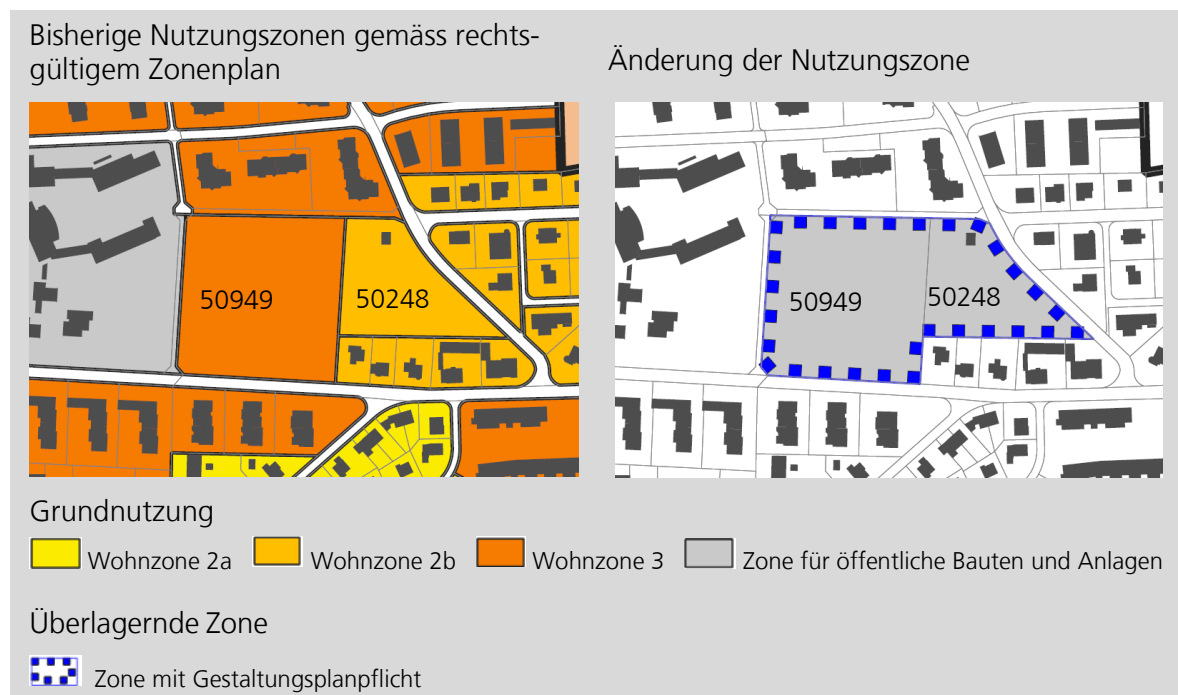
Die Primarschulgemeinde Frauenfeld umfasst aktuell (Primarschule und Kindergarten) rund 2000 Schülerinnen und Schüler in neun Schulanlagen, verteilt über die ganze Stadt. Seit 2012 wuchs die Schülerzahl um 13%. Aufgrund der anhaltenden Bevölkerungszunahme und der sich stets verändernden sowie neu entstehenden Bedürfnissen (wie bspw. Tagesschulen) ist es für die Schulgemeinde wesentlich, auch in Zukunft über genügend Baulandreserven in der Zone für öffentlichen Bauten und Anlagen zu verfügen. Zudem erweist sich die Lage dieser Reservefläche als ein sehr guter Standortvorteil, da sie direkt an die bestehende Schulanlage grenzt.

Aus Sicht der Siedlungsentwicklung spricht an dieser Lage nur wenig gegen eine Vergrößerung der Zone für öffentliche Anlagen und Bauten. Im Geviert Oberwiesen-, Maiholz-, Scheuchen- und Häberlinstrasse macht die öffentliche Zone mit der Schulanlage Oberwiese bereits heute etwas mehr als die Hälfte der Fläche aus. Zudem beinhaltet bereits der kommunale Agglomerationsrichtplan Siedlung die Aussage, dass die Liegenschaft Nr. 50949, die an das bestehende Schulareal angrenzt, der Zone für öffentlich Bauten und Anlagen zuzuordnen ist.

Dass die Liegenschaft Nr. 50248 des Kantons Thurgau in Zukunft für die Turnhallen des BZT die öffentliche Zone bis zur Maiholzstrasse führt, anstatt wie im kommunalen Richtplan die Dichte der bestehenden Wohnzone zu erhöhen, ist für die übergeordnete Siedlungsentwicklung nicht zentral. Wichtiger erscheint, dass der Cluster mit der öffentlichen Nutzung zusammenhängend ist.

Zonenplanänderung

Die in der Wohnzone 3 liegende Liegenschaft Nr. 50949 der Primarschulgemeinde Frauenfeld mit einer Fläche von 10'720 m² wie auch die Liegenschaft Nr. 50248 des Kantons Thurgau in der Wohnzone 2b mit einer Fläche von 5'242 m² sollen in die Grundnutzungszone für öffentliche Bauten und Anlagen überführt sowie mit der überlagernden Zone mit Gestaltungsplanpflicht versehen werden. Gesamthaft handelt es sich bei dieser Änderung des Zonenplans um eine Fläche von 15'962 m².



vgl. Beilage: Zonenplananpassung Liegenschaft Nrn. 50949 und 50248, Oberwiesen- / Mailholzstrasse

Übergeordnete Planungen und Gesetzgebungen

Kantonaler Richtplan:

Der betroffene Teilbereich liegt gemäss kantonalem Richtplan inmitten des Siedlungsgebiets. Die geplante Anpassung des Zonenplans führt somit zu keinem ersichtlichen Widerspruch gegenüber dem kantonalen Richtplan und berücksichtigt die raumplanerischen Grundsätze.

Kommunaler Richtplan:

Wie in den Erwägungen ausgeführt beinhaltet der kommunale Richtplan der Agglomeration Frauenfeld (genehmigt mit DBU-Entscheid Nr. 59 vom 26. September 2011) betreffend Zonenzuweisung im Bereich der zwei Liegenschaften Nrn. 50248 und 50949 Aussagen zur zukünftigen Nutzung bzw. Nutzungsdichte.

Die Liegenschaft Nr. 50949 wird im kommunalen Richtplan bereits als Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen bzw. als Reservefläche für die angrenzende Schulanlage Oberwiesen vorgesehen. Im Sinne der inneren Verdichtung soll gemäss Richtplan bei der Liegenschaft Nr. 50248 entlang der Maiholzstrasse die Dichte erhöht werden. Die Umzonung in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen entspricht nicht dem kommunalen Richtplan.

Demgegenüber steht aber einerseits die veränderte Ausgangslage, dass das BZT einen Sporthallenstandort oder die Mitnutzung von Sporthallen benötigt, weil durch das zukünftige Wegfallen der Militärsporthalle das bereits knappe Angebot an Turnhallenflächen in der Stadt Frauenfeld noch kritischer wird. Andererseits ist es im öffentlichen Interesse, dass das BZT in Frauenfeld den Sportunterricht, der zur Grundausbildung gehört, weiterhin unterrichten kann und dadurch der Bildungsstandort Frauenfeld gefestigt wird.

Für die Vereine der Stadt Frauenfeld bedeutet dies, dass an den Abendstunden zusätzliche Sporthallenflächen vorhanden sind, die das BZT den Vereinen zur Verfügung stellt. Um das Wohnquartier möglichst vor Lärmimmissionen zu schützen, sollen an diesem Standort keine grösseren Sportanlässe durchgeführt werden.

Natur- und Heimatschutz / ISOS:

Die Liegenschaften Nrn. 50248 und 50949 wie auch die Liegenschaft der Schulanlage Oberwiesen sind durch das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) betroffen. Gemäss ISOS befinden sich die Liegenschaften in der Umgebungszone mit dem Erhaltungsziel "a", welches den Erhalt der Beschaffenheit als Kul-

turland oder Freifläche hat. Demgegenüber stehen die innere Verdichtung sowie das öffentliche Interesse für Bauten für die schulische Grundausbildung.

Dem Schutzanliegen dieses Bundesinventars ist im Rahmen der Nutzungsplanung wie auch im konkreten Einzelfall Rechnung zu tragen. So sind die Erhaltungsziele und zusätzliche Empfehlungen des ISOS im Zusammenhang mit raumwirksamen Vorhaben systematisch als Grundlage beizuziehen. Namentlich in der Nutzungsplanung sind Bestimmungen aufzunehmen, welche die Erhaltung des nationalen Wertes des Ortsbildes richtungsweisend aufzeigen und eine Interessensabwägung fordern.

Die verschiedenen Bedürfnisse und raumplanerischen Planungsgrundsätzen, welche die innere Verdichtung sowie sachgerechte Standorte für die öffentlichen oder im öffentlichen Interesse liegenden Bauten fordern, stehen der Freihaltung der Flächen zur Erhaltung der bestehenden Strukturen des schützenswerten Ortsbildes gegenüber. Die Interessensabwägung zwischen diesen Bedürfnissen zeigt, dass mit einer Umzonung in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen für eine Erweiterung der Schulanlage sowie für schulische Sporthallen den verschiedenen Bedürfnissen am besten Rechnung getragen werden kann.

Eine Schulanlage oder schulische Sporthallen mit grosszügigen Aussenflächen können das Erhaltungsziel des ISOS von "Freiflächen erhalten" um die Struktur des Ortsbildes zu erhalten am besten umsetzen, indem die öffentlichen Bauten und Anlagen an den jeweils geeigneten Standorten konzentriert werden und die zentral liegenden Aussenflächen auf das Erhaltungsziel des ISOS eingehen. Demgegenüber darf der raumplanerische Auftrag den Boden zu schonen und dadurch die innere Siedlungsverdichtung aktiv zu fördern, nicht ausseracht gelassen werden.

Für zukünftige Bauten und Anlagen auf Baugrundstücken, die in der Umgebungszone mit dem Erhaltungsziel "a" liegen und deshalb erhebliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild haben, gehört zur Baureife gemäss § 72 Abs. 2 PBG ein Gestaltungsplan. Dies wurde mit dem Verwaltungsgerichtsentscheid VG.2014.202/E vom 18. März 2015 auch bestätigt.

Gefahrenkarte:

Gemäss der Gefahrenkarte ist im betreffenden Gebiet Oberwiesenstrasse / Maiholzstrasse keine Gefährdung vorhanden.

Kommunale Planungen und Gesetzgebungen

Schutzplan Natur- und Kulturobjekte:

Der Schutzplan Natur- und Kulturobjekte vom 31. März 1999 (Stand 15. Dezember 2015) der Stadt Frauenfeld beinhaltet im betreffenden Gebiet kein geschütztes Natur- oder Kulturobjekt.

Kantonale Vorprüfung

Auf eine offizielle Vorprüfung durch das Departement für Bau und Umwelt wurde verzichtet. Nach telefonischer Rücksprache beim kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) steht eine Umzonung grundsätzlich im Ermessen der betroffenen Gemeinde, sofern keine klaren gesetzlichen Bestimmungen oder übergeordnete Interessen entgegenstehen.

Information und Mitwirkung

Die Bevölkerung wurde rechtzeitig und sachgerecht über die Zonenplanänderung mittels amtlicher Publikation informiert. Die Grundeigentümer der beiden Liegenschaften wurden während der Planauflage schriftlich über das gestartete Planungsverfahren informiert.

Am 16. Dezember 2019 fand zudem in der Thurgauer Zeitung über das Projekt der BZT "Volksabstimmung über Doppeldecker-Turnhalle für Bildungszentrum im Thurgau" und früher am 5. Oktober 2019 über den Landkauf der Schulgemeinde "Verstorbene ermöglicht der Frauenfelder Schulgemeinde einen Landkauf für 7,5 Millionen" eine Berichterstattung statt. Die Stimmbevölkerung hat zudem am 24. November 2019 dem Landkauf der Primarschulgemeinde zugestimmt.

Mit Datum vom 10. Dezember 2019 unterbreitete der Regierungsrat dem Grossen Rat die Botschaft und den Entwurf über das Kreditbegehren für den Neubau einer Schulsport-Turnhalle am Bildungszentrum für Technik in Frauenfeld. Der Grosse Rat hat an seiner Sitzung vom 17. Juni 2020 dem Kreditbegehren für den Neubau einer Schulsport-Turnhalle am Bildungszentrum für Technik in Frauenfeld mit 119:0 Stimmen zugestimmt.

Verfahren / Einsprache

Nach der Zustimmung des Stadtrates wurde diese Zonenplanänderung gemäss § 29 ff Planungs- und Baugesetz des Kantons Thurgau während 20 Tagen vom 30. April 2020 bis und mit 20. Mai 2020 öffentlich aufgelegt. Während der öffentlichen Planauflage ist eine Einsprache bei der Stadt Frauenfeld gegen die Umzonung eingegangen. Eine Einsprachever-

handlung wurde Seitens des Einsprechers abgelehnt. Die Einsprache wird somit separat durch den Stadtrat behandelt.

Geringfügige Zonenplanänderungen kann der Stadtrat erlassen. Bei der vorliegenden Zonenplanänderung handelt es sich jedoch nicht um eine geringfügige Zonenplanänderung und kann deshalb nicht als geringfügige Änderung des Zonenplans gemäss § 4 Abs. 2 PBG behandelt werden. Die Änderung muss durch den Gemeinderat beschlossen werden.

Nach dem Gemeinderat hat letztlich das kantonale Departement für Bau und Umwelt die Zonenplanänderung zu genehmigen. Die Inkraftsetzung der Änderung erfolgt durch den Stadtrat.

Herr Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren

Aufgrund der Ausführungen stellen wir Ihnen folgende

A n t r ä g e:

Der Zonenplananpassung im Bereich der Liegenschaften Nrn. 50248 und 50949 entlang der Oberwiesen- und Maiholzstrasse von der Wohnzone 2b und der Wohnzone 3 in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen wird zugestimmt.

Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum der Stimmberechtigten nach Art. 4 des Baureglements bzw. Art. 32 der Gemeindeordnung.

- - -

Die Vorlage geht an das Präsidium des Gemeinderates mit der Einladung, das Geschäft der zuständigen Geschäftsprüfungskommission zur Vorberatung, Berichterstattung und Antragstellung im Gemeinderat zuzuweisen.

Frauenfeld, 30. Juni 2020

NAMENS DES STADTRATES FRAUENFELD

Der Stadtpräsident

Der Stadtschreiber