
Richtplan Siedlung und Verkehr Agglomeration Frauenfeld

Richtplan Siedlung

Stand: 28.6.2011

Bearbeitung

Rupert Wimmer

Dipl.-Ing. TU/SVI/SIA

Peter Wolf

Dipl. Ing. TU/SIA

Andrea Schuppli

BSc in Raumplanung FH, dipl. Ing. Landschaftsarchitektin FH

Denise Belloli

dipl. Geografin

Christian Ferres

dipl. Geograf

Martin Bohrer

Natur- und Umweltfachmann, Tiefbauzeichner

Oliver Maier

Bauzeichner

Jacqueline Schneider

kaufm. Angestellte

Maria Andreou

Sekretärin

Metron AG

T 056 460 91 11

Postfach 480

F 056 460 91 00

Stahlrain 2

info@metron.ch

CH 5201 Brugg

www.metron.ch

Inhaltsverzeichnis

A Ziele und Grundsätze	7
1 Siedlung	8
1.1 Siedlungsentwicklung	8
1.2 Einwohnerentwicklung	9
1.3 Arbeitsplatzentwicklung	10
B Massnahmenblätter	13
1 Laufende Überprüfung und Qualitätssicherung	15
1.1 Regionale Zusammenarbeit	15
1.2 Laufende Aktualisierung der Bevölkerungs- und Arbeitsplatzentwicklung	17
1.3 Architektonische und ortsbauliche Qualitätssicherung	19
1.4 Baulandmobilisierung	21
1.5 Quartieraufwertung	23
2 Wohngebiete	25
2.1 Bestehende Wohngebiete: Erhöhung der Dichte	25
2.2 Siedlungserweiterung Wohngebiete	27
2.3 Besondere Wohnform Seniorenwohnungen	29
3 Mischgebiete	31
3.1 Mischgebiete Frauenfeld	31
3.2 Mischgebiet Felben-Wellhausen Bildgärtli	33
4 Arbeitsgebiete	35
4.1 Arbeitsgebiete: Gebietstypen entwickeln	35
4.2 Bestehende Arbeitsgebiete: Erhöhung der Dichte	37
4.3 Siedlungserweiterung Arbeitsgebiete	39
4.4 Flächensicherung an geeigneten Standorten	41
4.5 Strategische Arbeitsgebiete	43
5 Arealentwicklungen, Studien	45
5.1 Entwicklung des Bestandes Frauenfeld Militärstrasse	45
5.2 Entwicklung des Bestandes Frauenfeld Langdorf	47
5.3 Entwicklung des Bestandes: Verdichtungsgebiete Einfallsachen	49
5.4 Siedlungserweiterung Frauenfeld, Puurewis	51

5.5	<i>Siedlungsentwicklung Gachnang Geisel, Au und Wasen</i>	53
5.6	<i>Siedlungsentwicklung Felben-Wellhausen Langematt / Breite und Chelhofbreite</i>	55
6	<i>Zentren und Nebenzentren</i>	57
6.1	<i>Stadtzentrum Frauenfeld, Altstadt Frauenfeld</i>	57
6.2	<i>Quartierzentren Frauenfeld</i>	59
6.3	<i>Nebenzentren Islikon und Felben</i>	61
7	<i>Öffentliche Bauten und Anlagen</i>	63
7.1	<i>Gebiete für öffentliche Bauten und Anlagen Frauenfeld</i>	63
7.2	<i>Mögliche Standorte für Schulanlagen</i>	65
8	<i>Freihaltegebiete</i>	67
8.1	<i>Murgraum</i>	67
9	<i>Siedlungsränder</i>	69
9.1	<i>Langfristige Siedlungsbegrenzungen und Gestaltung der Siedlungsränder</i>	69
10	<i>Intensivlandwirtschaftsgebiet</i>	71
10.1	<i>Intensivlandwirtschaftsgebiet Felben-Wellhausen</i>	71

A Ziele und Grundsätze

1 Siedlung

1.1 Siedlungsentwicklung

Grundsätze Leitbild

Gemäss Leitbild 2008 der drei Gemeinden soll sich die künftige Siedlungsentwicklung an bestehenden Siedlungs- und Infrastrukturen orientieren, die Bahn das Rückgrat dazu bilden. Im Bereich der bestehenden und neuen S-Bahnhaltestellen ist eine Verdichtung in den Bereichen Wohnen und Dienstleistung sowie unter gewissen Rahmenbedingungen im Bereich des Handels vorgesehen.

Die Siedlungsentwicklung muss demnach auf 3 Standbeinen stehen:

1. Inanspruchnahme der vorhandenen innenliegenden Reserven und Brachen (unüberbautes und nicht mehr genutztes Baugebiet)
2. Nachverdichtungen innerhalb überbautem Baugebiet
3. Umzonungen und ggf. Neueinzonungen im Umfeld der öV-Knoten und in Zentrumsnähe

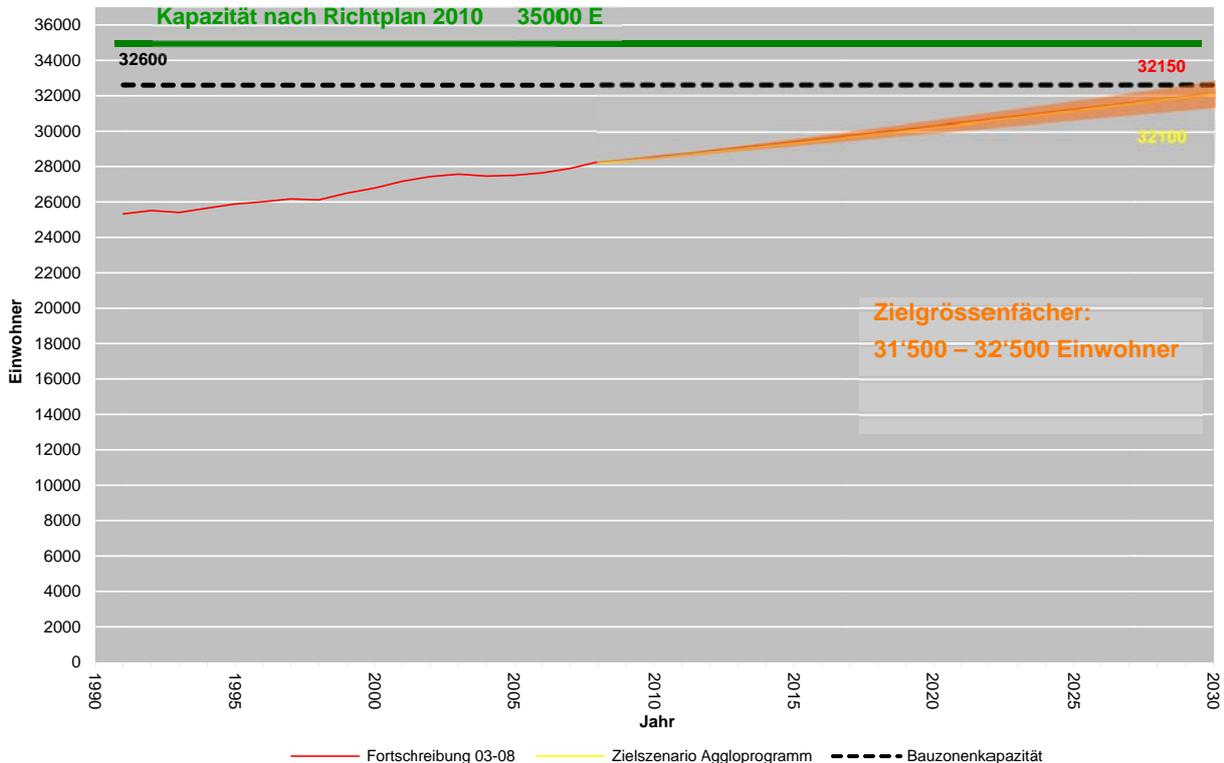
Aus dem Leitbild werden folgende Grundprinzipien der Siedlungsentwicklung abgeleitet:

Grundprinzipien und Ziele der Siedlungsentwicklung

- Betrachtung der Agglomeration Frauenfeld als Ganzes und geeignete Verteilung der Einwohner- und Arbeitsplatzgebiete auf die drei Gemeinden in einer Gesamtsicht.
- Profilierung des Zentrums der Agglomeration als Standort für urbanes Wohnen und Dienstleistungsbetriebe. Das heisst auch Förderung von Umstrukturierung und Nachverdichtung in zentrumsnahen Gebieten.
- Die Siedlungsentwicklung steht in Zusammenhang mit der Verkehrserschliessung und der ÖV- Erschliessungsqualität. Die gegenseitige Abstimmung ist unerlässlich.
- Ziel ist die Begrenzung des Siedlungswachstums nach Aussen sowie eine Lenkung der Entwicklung und Verdichtung nach Innen oder im Umfeld der ÖV- Haltestellen. Zu prüfende Orte der inneren Verdichtung sind demnach:
 - Knoten der bestehenden und geplanten S-Bahnhaltestellen Islikon, Frauenfeld West, Frauenfeld Langdorf, Felben-Wellhausen
 - Entlang der Hauptachsen
 - An durch den Stadtbus gut erschlossenen Lagen innerhalb der Stadt Frauenfeld
 - Nördlich des Bahnhofs Frauenfeld
 - In unternutzten / nicht mehr genutzten Arealen in Zentrumsnähe

1.2 Einwohnerentwicklung

Alle drei Gemeinden: Bevölkerungsprognosen - Bauzonenkapazität



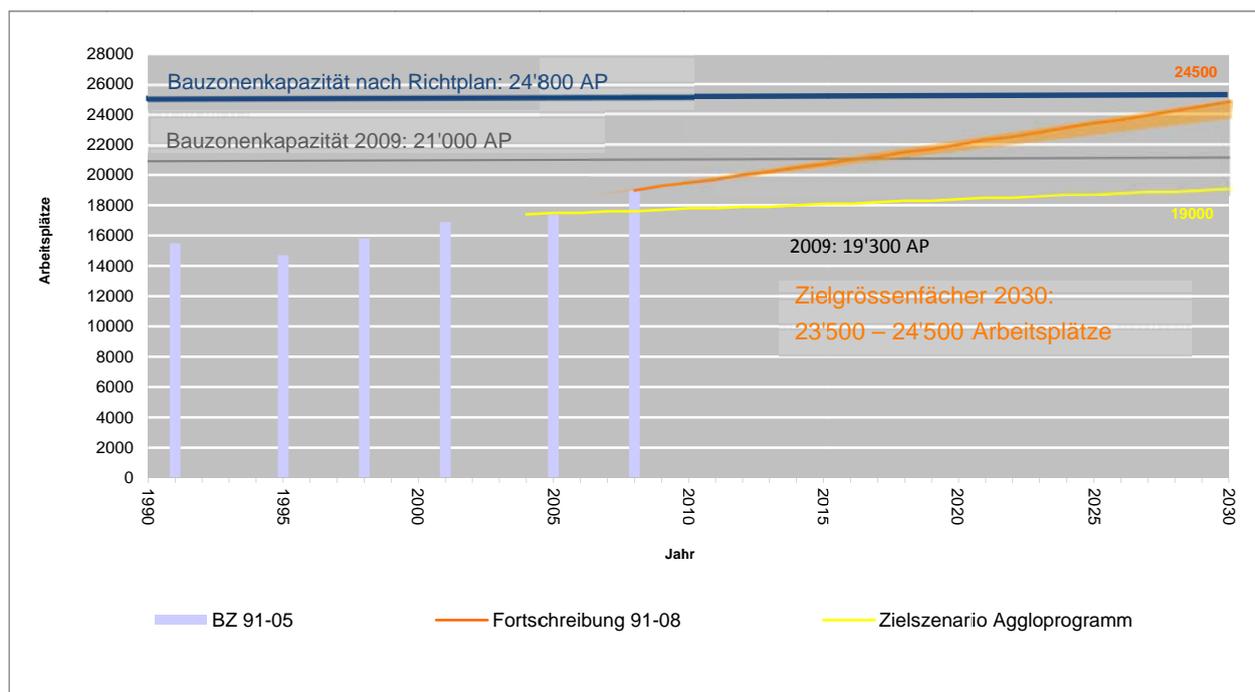
Einwohnerentwicklung, Zielgrössenfächer: 31'500 – 32'500 Einwohner bis zum Jahr 2030, Bauzonenkapazität ohne und mit innerer Verdichtung

Die Zielgrösse der Einwohnerentwicklung bis 2030 ist für die gesamte Agglomeration bei 31'500 bis 32'500 festgelegt (Herleitung, Begründung siehe Grundlagen / Szenarien). Dies entspricht einem nominalen Wachstum von 3200 bis 4200 Einwohnern. Das prozentuale Wachstum von 2009 bis 2030 beträgt gut 10%.

Aus der oben dargestellten Graphik wird ersichtlich, dass die heutigen Bauzonenreserven theoretisch knapp ausreichen und keine Siedlungserweiterungen notwendig sind. Eine Ausweisung zusätzlicher Flächen muss dennoch erfolgen, da nicht alle ausgewiesenen Baugebiete verfügbar sind und zusätzliche, verfügbare Flächen notwendig sind. Im Weiteren kann davon ausgegangen werden, dass der Ausbaugrad der bereits bebauten Bauzonen nicht der maximal möglichen Ausnutzung entspricht. Die Prüfung der Verfügbarkeit, eine etappierte Einzonung nach Bedarf, wie auch die Zuweisung einer möglichst hohen aber verträglichen Dichte sind jedoch Voraussetzungen für die Einzonung der im Richtplan ausgewiesenen neuen Siedlungsgebiete. Die Mobilisierung der bestehenden Bauzonenreserven und deren Ausschöpfung hat nach wie vor Priorität.

Mit der Ausweisung und Verdichtung von Baugebieten kann im Rahmen der Festlegungen im Richtplan insgesamt eine Kapazität für 35'000 Einwohner geschaffen werden (Berechnungen siehe Erläuterungsbericht). Dadurch kann dem Umstand Rechnung getragen werden, dass nicht alle Gebiete verfügbar sind, ein Spielraum bleibt bestehen. Diese Schätzung dient der Bestimmung der ungefähren Grössenordnung und berücksichtigt nicht die Verfügbarkeit der ausgewiesenen Gebiete.

1.3 Arbeitsplatzentwicklung



Arbeitsplatzprognosen, Zielgrössenfächer: 23'500 - 24'500
Arbeitsplätze bis zum Jahr 2030

Die Zielgrösse der Arbeitsplatzentwicklung bis 2030 ist für die gesamte Agglomeration bei 23'500 bis 24'500 festgelegt (Herleitung, Begründung siehe Grundlagen / Szenarien). Das nominale Wachstum beträgt somit ca. 5'500 Arbeitsplätze (2008: rund 19'000 Arbeitsplätze).

Grundsätzlich wird zwischen Arbeitsplätzen des 3. Sektors und solchen des 2. Sektors unterschieden, wobei die Nachfrage nach ersteren ca. 70% der Gesamtnachfrage ausmachen. Die Arbeitsplätze des 3. Sektors (Handel / Dienstleistungen) sollen vor allem an zentralen Lagen angesiedelt werden während flächenintensives Gewerbe und Industrie auch an peripherer Lage mit guter MIV-Erschliessung ausgeschieden werden soll.

Die angestrebte Zielgrösse Arbeitsplatzentwicklung kann im Zentrum der Agglomeration nur zu einem Teil über Neuausweisungen an den Siedlungsrändern erreicht werden. Nebst den Neuausweisungen müssen aber auch die siedlungsinternen Potenziale ausgeschöpft werden, was aufgrund verschiedener Faktoren (Verfügbarkeit / momentane Nutzung etc.) teilweise nicht einfach ist.

Mit folgenden Potenzialen werden im Rahmen des Richtplans zusätzliche Kapazitäten geschaffen:

1. Ausschöpfen der unbebauten Bauzonen

Gemäss Stand der Erschliessung stehen für die drei Gemeinden noch ein Potenzial von 56 ha unbebauten Bauzonen zur Verfügung. Diese Potenziale befinden sich z.B. in Frauenfeld Langdorf, nördlich der Zuckerfabrik, in Gachnang an der Alten Landstrasse sowie in Felben Ost. Die zentral gelegenen Reserven sollen mit einer hohen Arbeitsplatzdichte bebaut und vorrangig für die Betriebe des 3. Sektors genutzt werden; die peripheren Reserven sollen für Betriebe des 2. Sektors ausgeschieden werden. Viele dieser Flächen sind jedoch Reserven der ansässigen Gewerbebetriebe und daher nicht verfügbar.

2. Nachverdichtungen bestehende Bauzonen für Arbeitsplätze des 3. Sektors

Aufgrund der starken Nachfrage an Arbeitsplätzen im 3. Sektor sind vor allem Nachverdichtungen an zentralen Lagen voranzutreiben. Viele Grundstücke, die als bebaut gelten sind unternutzt oder nur teilweise bebaut. Potenzialräume für Verdichtungen von Arbeitsnutzungen liegen in Frauenfeld entlang den Einfallsachsen Zürcherstrasse West und Ost sowie der Schaffhauserstrasse, im Langdorf, an der Militärstrasse sowie in den Arbeitsgebieten im direkten Umfeld der S-Bahnhaltestellen. Auch im Zentrumsgebiet sind zusätzliche arbeitsplatzintensive Nutzungen möglich (Gerbiareal, Murgstrasse, Kasernenareal).

3. Neuausweisungen Industrie und Gewerbe / Strategische Arbeitsgebiete

Für die Nachfrage nach flächenintensiven Industrie- und Gewerbegebieten mit hoher MiV-Erschliessungsgunst werden zusätzliche neue Gebiete im Richtplan ausgeschieden. Diese sind mehrheitlich den Betrieben des zweiten Sektors vorbehalten; Handel und Dienstleistungen werden ausgeschlossen. Zusätzlich dazu werden Flächen für strategische Arbeitsgebiete gesichert.

Mit den Massnahmen im Richtplan und den bestehenden Kapazitäten kann der Platzbedarf für ca. 24'500 Arbeitsplätze abgedeckt werden. Diese Zahlen dienen der Bestimmung der ungefähren Grössenordnung und berücksichtigen nicht die Verfügbarkeit der ausgewiesenen Gebiete.

B Massnahmenblätter

Richtplan Agglomeration Frauenfeld

Siedlung S.1.1

Stadt Frauenfeld, Gemeinde Felben-Wellhausen, Gemeinde Gachnang

Thema **1 Laufende Überprüfung und Qualitätssicherung**

Objekt / Gegenstand **1.1 Regionale Zusammenarbeit**

Ausgangslage Die drei Agglomerationsgemeinden sind räumlich und funktional stark verknüpft. Die Entwicklung der drei Agglomerationsgemeinden steht in starker Abhängigkeit voneinander.

Ziel / Grundsätze Die regionale Zusammenarbeit innerhalb der Agglomeration wie auch darüber hinaus in die Region Frauenfeld soll weitergeführt und verstärkt werden. Dazu sollen der Informationsfluss verbessert und Projekte und Planungen von regionaler Bedeutung miteinander abgestimmt werden. Im Weiteren soll die Harmonisierung verschiedener Vorschriften die Zusammenarbeit und Abstimmung innerhalb der Agglomeration verbessern.

Massnahme / Handlungsanweisung Die regionale Zusammenarbeit der drei Agglomerationsgemeinden ist weiter voranzutreiben, ein regelmässiger und frühzeitiger Informationsaustausch zu Projekten und Planungen von regionaler Bedeutung ist zu gewährleisten. Die Gemeinden bilden zur Beurteilung von Bau- und Planungsfragen / Baugesuchen / Arealentwicklungen / Quartierplanungen / Gestaltungsplänen ein gemeinsames Beratungsgremium zuhanden der Exekutiven. Es sind einheitliche Zonenpläne und Baureglemente zu erarbeiten. Die Gemeinden betreiben eine gemeinsame Wirtschaftsförderung und koordinieren die Ansiedlungsbestrebungen.

Vorgehen / Verfahren / nächste Schritte

- Gründung eines gemeinsamen Beurteilungsgremiums
- Abstimmung der Nutzungsplanungen und Harmonisierung der verschiedenen Zonenpläne und Baureglemente
- Umsetzung der Harmonisierung in den Nutzungsplanungsrevisionen

Produkt Einheitliche Nutzungsplanung für die gesamte Agglomeration
Fachkommission als Begleitgremium für die Prüfung von Baugesuchen von regionaler Bedeutung

Federführung Stadt Frauenfeld, Abteilung Hochbau / Raumplanung

Involvierte Stellen Gemeinde Gachnang, Gemeinde Felben-Wellhausen, weitere Regionsgemeinden nach Bedarf.

Koordination / Zielkonflikte Architektonische und ortsbauliche Qualitätssicherung (S.1.3)
Arbeitsgebiete: Gebietstypen entwickeln (S.4.1)
Parkierungsreglemente (MP.4.1)

Realisierungszeitraum	<ul style="list-style-type: none"> ○ Sofortmassnahme (bis 2014) x Kurzfristig (2015 – 2018) ○ Mittelfristig (2019 – 2022) 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Langfristig (nach 2023) ○ Unbestimmt x dauernd
Koordinationsstand	<ul style="list-style-type: none"> x Vororientierung x Zwischenergebnis x Festsetzung 	
Kosten / Kostenteiler	<p><i>Laufende Kosten für die Fachkommission (10'000/Jahr)</i> <i>Gemeinsame Zonenplanrevision: 200'000.- Fr. bis 400'000.- Fr., Kostenteiler nach Anzahl Einwohner der Gemeinden</i></p>	
Controlling (Kriterien / Indikatoren)	- -	
<hr/>		
Erläuterungen / Verweise / Grundlagen	- -	
<hr/>		

Richtplan Agglomeration Frauenfeld

Siedlung S.1.2

Stadt Frauenfeld, Gemeinde Felben-Wellhausen, Gemeinde Gachnang

Thema **1 Laufende Überprüfung und Qualitätssicherung**

Objekt / Gegenstand **1.2 Laufende Aktualisierung
der Bevölkerungs- und Arbeitsplatzentwicklung**

Ausgangslage Die Agglomeration Frauenfeld wies in den letzten Jahren ein durchschnittliches Bevölkerungswachstum auf. Die Entwicklung der Arbeitsplätze hingegen ist überdurchschnittlich. Es zeichnet sich zudem eine Entwicklung in Richtung Dienstleistungssektor ab.

Ziel / Grundsätze Basierend auf dem Bevölkerungsstand von gut 28'000 Einwohnern im Jahr 2008 wird der Bevölkerungsstand auf rund 32'000 Einwohnern im Jahre 2030 ausgelegt, was einer jährlichen Wachstumsrate von 0.58% entspricht.
Bei der Arbeitsplatzentwicklung soll auch künftig von einem überdurchschnittlichen Wachstum ausgegangen werden, die Zielgrösse ist bei 23'500 – 24'500 Arbeitsplätzen im Jahre 2030 festgelegt.

Massnahme / Handlungsanweisung **Der Stand der Bevölkerungs- und Arbeitsplatzentwicklung ist über alle drei Gemeinden jährlich nachzuführen und auszuwerten. Es ist ein Monitoring vorzunehmen.**

Vorgehen / Verfahren / nächste Schritte

- Jährliche Überprüfung der Einwohner- und Arbeitsplatzentwicklung, Auswertung in Absprache mit allen drei Gemeinden
- Ausarbeitung eines Monitorings, Abgleich mit der angestrebten Entwicklung

Produkt Jährlich aktualisierte Einwohner- und Arbeitsplatzstatistik über die drei Gemeinden.

Federführung Stadt Frauenfeld, Abteilung Raumplanung

Involvierte Stellen Gemeinde Gachnang, Gemeinde Felben-Wellhausen, Fachstelle Statistik Kanton Thurgau

Koordination / Zielkonflikte Siedlungserweiterung Wohnen (S.2.2)
Flächensicherung an geeigneten Standorten (S.4.4)
Arealentwicklungen, Studien (S.5)

Realisierungszeitraum

x	Sofortmassnahme (bis 2014)	o	Langfristig (nach 2023)
o	Kurzfristig (2015 - 2018)	o	Unbestimmt
o	Mittelfristig (2019 - 2022)	x	dauernd

Koordinationsstand

- x Vororientierung
- x Zwischenergebnis
- x Festsetzung

Kosten / Kostenteiler 5'000.- Fr/Jahr

Controlling (Kriterien / Indikatoren) Jährlicher Monitoringbericht

**Erläuterungen / Ver-
weise / Grundlagen** --

Richtplan Agglomeration Frauenfeld

Siedlung S.1.3

Stadt Frauenfeld, Gemeinde Felben-Wellhausen, Gemeinde Gachnang

Thema **1 Laufende Überprüfung und Qualitätssicherung**

Objekt / Gegenstand **1.3 Architektonische und ortsbauliche Qualitätssicherung**

Ausgangslage Die Stadt ist mehr als die Summe ihrer einzelnen Bauten, und trotzdem prägen Bauten und Areale Gestalt und Qualität der Stadt massgeblich.

Ziel / Grundsätze Die Gemeinden sollen als Bauherrinnen bei eigenen Planungs- und Bauprojekten auf hohe architektonisch-städtebauliche Qualität und auf energierelevante Aspekte achten und diese fördern.
Die Gemeinden beraten und unterstützen Bauträger und Investoren aktiv in Sachen architektonisch-städtebaulicher Qualität sowie bei der Energieberatung.
Die Qualitätssicherung soll auch im Rahmen von Gestaltungsplänen und im Baubewilligungsverfahren von privaten Bauträgern gefordert werden.

Massnahme / Handlungsanweisung **Als Bauherrinnen führen die Gemeinden Konkurrenzverfahren durch und unterstützen Private aktiv bei der Durchführung von Wettbewerben.**
Die Gemeinden gehen aktiv auf Bauträger/Investoren zu und bieten in kooperativer Art eine kompetente Beratung in Sachen Planung, Bau und Energie an. Sie initiieren und unterstützen Arealentwicklungen durch kooperative Planungsverfahren. Dazu können Masterpläne, Konkurrenzverfahren und partizipative Verfahren gehören.
Neue Baugebiete werden auf der Basis von zukunftsweisenden ortsbaulichen Gesamtkonzepten entwickelt. Das Instrument des Gestaltungsplans oder die verdichtete Bauweise ist vermehrt anzuwenden.
Die Gemeinden berücksichtigen in der Nutzungsplanung Vorgaben für gute naturnahe Durchgrünung der Siedlungsräume und den Erhalt von Vorgärten. Bei Arealentwicklungen und bei öffentlichen Bauten und Anlagen wird eine gute Freiraumgestaltung sichergestellt; Massnahmen zum ökologischen Ausgleich sind einzubeziehen.

Vorgehen / Verfahren / nächste Schritte

- Durchführen von Konkurrenzverfahren bei öffentlichen Bauprojekten
- Festsetzung von Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht im Rahmen der Nutzungsplanung
- Die Stadt Frauenfeld stellt soweit erforderlich, angezeigt und möglich „Know how“ zur Verfügung.
- Beratung für Planung, Bau und Energie anbieten und entsprechende Kommunikation

Produkt Quartiere und Bauten mit hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität

Federführung Jede Gemeinde für sich und in Kooperation

Involvierte Stellen - -

Koordination / Zielkonflikte	<i>Regionale Zusammenarbeit (S.1.1)</i> <i>Arealentwicklungen, Studien (S.5)</i> <i>Halbanschluss Felben/Pfyn (SN.2.2)</i> <i>Innenstadt Frauenfeld (SN.2.4)</i> <i>Einfallsachsen (SN.2.5)</i> <i>Ortsdurchfahrt Erzenholz (SN.2.6)</i> <i>Ortsdurchfahrt Kefikon (SN.2.7)</i> <i>Ortsdurchfahrt Islikon (SN.2.8)</i> <i>Ortsdurchfahrt Wellhausen (SN.2.9)</i>	
Realisierungszeitraum	<ul style="list-style-type: none"> ○ <i>Sofortmassnahme (bis 2014)</i> x <i>Kurzfristig (2015 – 2018)</i> ○ <i>Mittelfristig (2019 – 2022)</i> 	<ul style="list-style-type: none"> ○ <i>Langfristig (nach 2023)</i> ○ <i>Unbestimmt</i> x <i>dauernd</i>
Koordinationsstand	<ul style="list-style-type: none"> x <i>Vororientierung</i> x <i>Zwischenergebnis</i> x <i>Festsetzung</i> 	
Kosten / Kostenteiler	<i>Kosten für Konkurrenzverfahren bei der Planung / Bau von öffentlichen Bauten</i>	
Controlling (Kriterien / Indikatoren)	<i>Anzahl Beratungen Bauträger</i> <i>Anzahl durchgeführte Konkurrenzverfahren</i>	
<hr/>		
Erläuterungen / Verweise / Grundlagen	--	

Richtplan Agglomeration Frauenfeld

Siedlung S.1.4

Stadt Frauenfeld, Gemeinde Felben-Wellhausen, Gemeinde Gachnang

Thema **1 Laufende Überprüfung und Qualitätssicherung**

Objekt / Gegenstand **1.4 Baulandmobilisierung**

Ausgangslage Die drei Gemeinden verfügen theoretisch über ausreichend Baulandreserven um die prognostizierte Wohnbevölkerung aufnehmen zu können. Nicht alle Baulandreserven stehen jedoch zur Verfügung.

Ziel / Grundsätze Die bestehenden Baulandreserven sollen mobilisiert und Bauland an geeigneten Orten verfügbar gemacht werden. Die Verfügbarkeit von neu einzuzonendem Bauland soll vorgängig sichergestellt und als Bedingung für die Einzonung gelten.

Massnahme / Handlungsanweisung **Die bestehenden Baulandreserven sind wo möglich zu aktivieren. Die Gemeinden erstellen eine Übersicht, wo welche Baulandreserven aus welchen Gründen nicht verfügbar sind. Die Übersicht ist laufend zu aktualisieren. Die Gemeinden gehen aktiv auf die Grundeigentümer zu und suchen das Gespräch. Neueinzonungen sind von einer verbindlich geregelten Verfügbarkeit des Baulandes abhängig zu machen. Dazu wird die Verfügbarkeit des einzuzonenden Baulands mittels Aufnahme eines entsprechenden Artikels in die Baureglemente und / oder mit Verträgen zwischen Grundeigentümern und Gemeinden geregelt. Zu regeln sind insbesondere die Einzonungsbedingungen und die Konsequenzen bei Nichtverfügbarkeit des Baulandes. (Entschädigungslose Auszonung nach Ablauf der festgelegten Frist oder Kaufrecht für die Gemeinden). Nichtverfügbares Land wird nicht eingezont.**

Vorgehen / Verfahren / nächste Schritte

- Erstellen einer Übersicht über die vorhandenen Baulandreserven und deren Verfügbarkeit bzw. Erfassung der Gründe für die Nichtverfügbarkeit.
- Aktive Kontaktaufnahme mit den betroffenen Grundeigentümern
- Ausarbeitung von Verträgen zur Sicherstellung der Verfügbarkeit bei Neueinzonungen

Produkt *Einheitliche Übersicht über die Verfügbarkeit der Baulandreserven über alle drei Gemeinden*
Standardisierte Verträge

Federführung *Stadt Frauenfeld, Abteilung Hochbau*

Involvierte Stellen *Gemeinden Gachnang und Felben- Wellhausen*

Koordination / Zielkonflikte *Siedlungserweiterung Wohnen (S.2.2)*
Flächensicherung an geeigneten Standorten (S.4.4)
Arealentwicklungen, Studien (S.5)

Realisierungszeitraum

○ Sofortmassnahme (bis 2014)	○ Langfristig (nach 2023)
x Kurzfristig (2015 – 2018)	○ Unbestimmt
x Mittelfristig (2019 – 2022)	x dauernd

Koordinationsstand	<ul style="list-style-type: none"> x Vororientierung x Zwischenergebnis x Festsetzung
Kosten / Kostenteiler	<i>10'000 bis 20'000 Fr. für die Erstellung der Übersicht</i>
Controlling (Kriterien / Indikatoren)	<i>Jährliche Bilanz verfügbarer / nicht verfügbarer Baulandreserven</i>
<hr/>	
Erläuterungen / Verweise / Grundlagen	<i>Das Modellvorhaben von ETH, Bund und Kanton Schwyz mit dem Namen Raum + liefert nützliche Hinweise, wie eine Übersicht über die Baulandreserven aufgebaut werden kann.</i>
<hr/>	

Richtplan Agglomeration Frauenfeld

Siedlung S.1.5

Stadt Frauenfeld

Thema **1 Laufende Überprüfung und Qualitätssicherung**

Objekt / Gegenstand **1.5 Quartieraufwertung**

Ausgangslage Quartiere mit hohem fremdsprachigem Bevölkerungsanteil können schnell zu Brennpunkten sozialer Konflikte werden. Unterschiedliche Vorstellungen über die Gestaltung des Wohn- und Lebensraumes bergen Konfliktrisiken und verstärken die Segregation.

Ziel / Grundsätze Die Lebens- und Wohnqualität und das Zusammenleben in einzelnen Quartieren sollen durch gezielte Massnahmen gefördert werden. Die verschiedenen Alters- und Sprachgruppen im selben Lebensraum sollen dabei aktiv an der Quartiergestaltung mitwirken.

Massnahme / Handlungsanweisung **Die Gebiete für Quartieraufwertungen sind zu evaluieren. In enger Zusammenarbeit mit Quartiervereinen, Schulen, Stadt und weiteren Interessengruppen sollen Projekte entwickelt und durchgeführt werden, welche die Lebensqualität in den betroffenen Gebieten verbessert und das Miteinander verschiedener Bevölkerungsgruppen fördert. Das Quartierentwicklungsprojekt Ergaten-Talbach liefert dazu wichtige Grundlagen und Erkenntnisse, welche in die weiteren Projekte einbezogen werden können.**

Vorgehen / Verfahren / nächste Schritte

- Evaluation von Quartieren mit einem starken Aufwertungsbedarf
- Durchführen von Quartierentwicklungsprojekten in den betroffenen Quartieren

Produkt Übersicht über Quartiere mit Aufwertungsbedarf
Massnahmenkatalog zur Quartieraufwertung

Federführung Stadt Frauenfeld, Abteilung Hochbau

Involvierte Stellen Schulgemeinden Frauenfeld, Quartiervereine, Immobilieneigentümer und -verwaltungen

Koordination / Zielkonflikte Quartierzentren Frauenfeld (S.6.2)
Entwicklung des Bestandes: Verdichtungsgebiete Einfallsachsen (S.5.3)
Einfallsachsen (SN.2.5)
Verkehrsberuhigung (SN.2.10)
Realisierungsprogramm Stadtentwicklung Frauenfeld (Jahr 2004)

Realisierungszeitraum

x	Sofortmassnahme (bis 2014)	o	Langfristig (nach 2023)
x	Kurzfristig (2015 – 2018)	o	Unbestimmt
o	Mittelfristig (2019 – 2022)	x	dauernd

Koordinationsstand

- o Vororientierung
- x Zwischenergebnis
- x Festsetzung

Kosten / Kostenteiler Ein Quartierentwicklungskonzept ca. 40'000 – 60'000 Fr.
Massnahmen jährlich ca. 30'000 – 50'000 Fr.

**Controlling
(Kriterien / Indikatoren)**

Anzahl Quartierentwicklungsprojekte

**Erläuterungen / Ver-
weise / Grundlagen**

Projekt Quartierentwicklung Ergaten – Talbach als Reverenzprojekt

Richtplan Agglomeration Frauenfeld

Siedlung S.2.1

Stadt Frauenfeld, Gemeinde Felben-Wellhausen, Gemeinde Gachnang

Thema	2 Wohngebiete
Objekt / Gegenstand	2.1 Bestehende Wohngebiete: Erhöhung der Dichte
Ausgangslage	Innerhalb des weitgehend überbauten Gebietes befinden sich verschiedene, noch nicht überbaute Wohngebiete an gut erschlossener Lage, welche eine geringe Dichte aufweisen. Aus der Bauzonenstatistik geht hervor, dass die Gemeinden über viele Reserven in der Wohnzone 2, jedoch nur über wenige Reserven in dichteren Wohnzonen verfügen.
Ziel / Grundsätze	Um dem Ziel der haushälterischen Bodennutzung und der qualitätsvollen Innenentwicklung nachzukommen, soll in bestehenden Siedlungsgebieten an gut erschlossener und geeigneter Lage eine verträgliche Erhöhung der Dichte umgesetzt werden. Die Verdichtung soll verträglich sein und den Freiraumbedarf der Quartiere wie auch die gewachsenen Quartierstrukturen berücksichtigen.
Massnahme / Handlungsanweisung	Die in der Richtplankarte bezeichneten, un bebauten Gebiete sind auf eine Erhöhung der Dichte zu überprüfen. Eine hohe Wohnqualität sowie die Strukturen der Umgebung sind bei der Festlegung der maximalen Dichte zu berücksichtigen. Der Freiflächenbedarf der Quartiere ist zu ermitteln, in die Überlegungen einzubeziehen und entsprechend festzulegen. Überbaute, unternutzte Gebiete sind zu evaluieren und auf eine Verdichtung zu überprüfen.
Vorgehen / Verfahren / nächste Schritte	<ul style="list-style-type: none"> • Im Rahmen städtebaulicher Studien detaillierte Überprüfung, welche der in der Richtplankarte bezeichneten Gebiete wie stark verdichtet werden können und welcher Freiraumbedarf besteht. • Ermitteln der Grundeigentümerinteressen. • Revision der Nutzungsplanung entsprechend den Ergebnissen der städtebaulichen Studien. • Evaluation der überbauten, jedoch unternutzten Gebiete und Überprüfung der Verdichtungsmöglichkeiten in Koordination mit dem Massnahmenblatt Baulandmobilisierung (S.1.4).
Produkte	Städtebauliche Studien Revidierte Nutzungsplanung
Federführung	Stadt Frauenfeld, Abteilung Hochbau
Involvierte Stellen	Gemeinde Gachnang, Gemeinde Felben-Wellhausen, Kanton Thurgau, Amt für Raumplanung
Koordination / Zielkonflikte	Architektonische und ortsbauliche Qualitätssicherung (S.1.3) Baulandmobilisierung (S.1.4) Dichtes Fuss- und Radwegnetz (LV 1.1)

Realisierungszeitraum

- Sofortmassnahme (bis 2014)
- Langfristig (nach 2023)
- x Kurzfristig (2015 – 2018)
- Unbestimmt
- Mittelfristig (2019 – 2022)
- dauernd

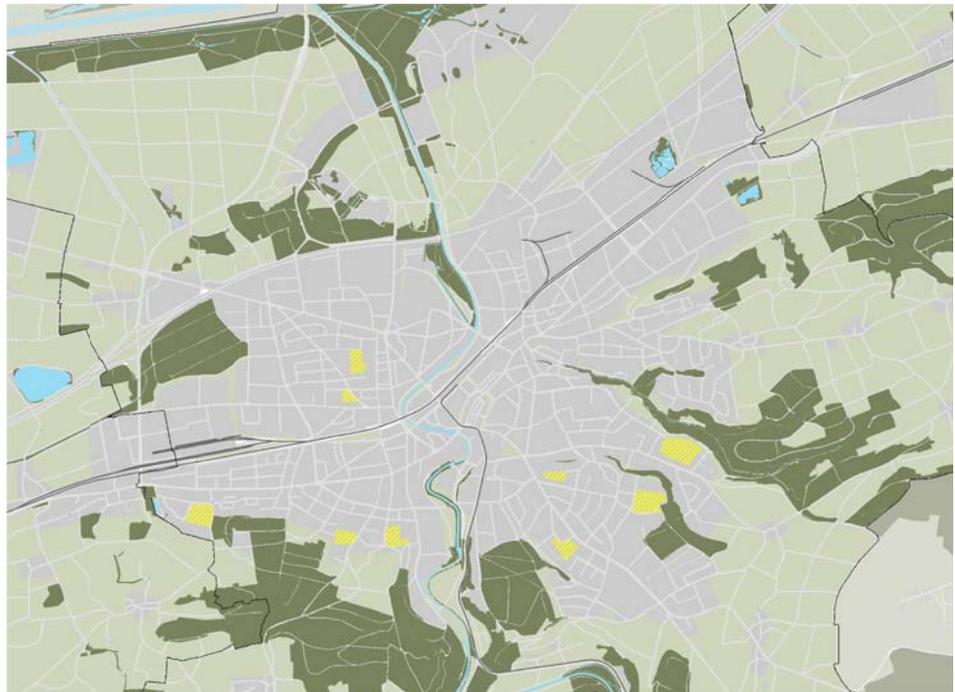
Koordinationsstand

- x Vororientierung
- x Zwischenergebnis
- x Festsetzung

Kosten / Kostenteiler Städtebauliche Studien: 50 - 100'000.- pro Gebiet
Im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision

Controlling (Kriterien / Indikatoren) Periodische Berichterstattung
Erhöhung der Bebauungs- und Einwohnerdichte

Erläuterungen / Verweise / Grundlagen Die zu überprüfenden unüberbauten Flächen belaufen sich auf 13 Hektaren. In der Annahme, dass in den betroffenen Gebieten eine Verdichtung von 20 Einwohnern pro ha möglich ist, kann mit dieser Massnahme somit Kapazität für weitere 260 Einwohner geschaffen werden.



Richtplangebiete Bestehende Wohngebiete: Erhöhung der Dichte (Unüberbaute Baulandreserven innerhalb des Bestandes (gelbe Flächen))

Um die bebauten aber unternutzten Gebiete zu evaluieren sind weitere Abklärungen notwendig. Unter anderem ist eine vertiefte Analyse über Siedlungsstrukturen, Gebäudealter und das Verhältnis von zulässiger zu genutzter Bruttogeschossfläche erforderlich. Dies sollte in Absprache mit allen drei Gemeinden vorgenommen werden.

Richtplan Agglomeration Frauenfeld

Siedlung S.2.2

Stadt Frauenfeld, Gemeinde Felben-Wellhausen, Gemeinde Gachnang

Thema

2 Wohngebiete

Objekt / Gegenstand

2.2 Siedlungserweiterung Wohngebiete

Ausgangslage

Die Bauzonenkapazität ist für die Zielgrösse der Einwohnerentwicklung theoretisch ausreichend. Es kann aber nicht davon ausgegangen werden, dass alle noch unüberbauten Flächen des Baugebiets verfügbar sind, weshalb die Ausscheidung weiterer Wohngebiete notwendig ist.

Ziel / Grundsätze

Um für die prognostizierte Einwohnerzahl von ca. 32'000 Einwohnern genügend Bauzonenkapazität zur Verfügung zu stellen, ist nebst der in erster Priorität verfolgten Innenentwicklung eine Erweiterung der Siedlungsfläche vorgesehen. Die Siedlungserweiterung soll dort stattfinden, wo folgende Kriterien erfüllt sind: Flächen sind verfügbar und gut mit dem öffentlichen Verkehr erreichbar. Es stehen keine landschaftsschützerischen Interessen entgegen und im Optimalfall sind auch höhere Dichten möglich. Die Erweiterung der Siedlung soll sich gut ins Landschaftsbild einfügen.

Massnahme / Handlungsanweisung

Die Einzonung der in der Richtplankarte bezeichneten Gebiete ist zu prüfen. Die Dichte der neuen Siedlungsgebiete ist unter Berücksichtigung der Wohnqualität und der Strukturen der umliegenden Siedlungsgebiete festzulegen. Es ist eine verdichtete Bauweise anzustreben.

Die Verfügbarkeit der Flächen, als zwingende Bedingung für eine Einzonung, ist vorher sicherzustellen. Die Einzonung ist dem Bedarf entsprechend etappiert vorzunehmen.

Der besonderen Situation am Siedlungsrand ist durch die Festlegung von entsprechenden Gestaltungsvorschriften Rechnung zu tragen. Neue Überbauungen in den Erweiterungsgebieten haben eine erhöhte städtebauliche Qualität aufzuweisen und berücksichtigen das Landschaftsbild angemessen.

Die Agglomerationsgemeinden orientieren sich gegenseitig über anstehende Zonenplanänderungen und stimmen diese im Sinne der Richtplanung aufeinander ab.

Vorgehen / Verfahren / nächste Schritte

- Abklärungen mit den Grundeigentümern betreffend Verfügbarkeit
- Revision der Nutzungsplanung, Abklärung Gestaltungsplanpflicht

Produkt

Revidierte Nutzungsplanung
Verfügbares Bauland

Federführung

Stadt Frauenfeld Abteilung Hochbau, Gemeinde Gachnang, Gemeinde Felben-Wellhausen

Involvierte Stellen

Private Grundeigentümer

Koordination /

Laufende Aktualisierung

Zielkonflikte	<i>der Bevölkerungs- und Arbeitsplatzentwicklung (S.1.2)</i> <i>Baulandmobilisierung (S.1.4)</i> <i>Langfristige Siedlungsbegrenzungen und Gestaltung der Siedlungsränder (S.9.1)</i> <i>Dichtes Fuss- und Radwegnetz (LV 1.1)</i> <i>Erschliessung Neubaugebiete (SN 2.3)</i>	
Realisierungszeitraum	<ul style="list-style-type: none"> ○ Sofortmassnahme (bis 2014) ○ Kurzfristig (2015 – 2018) x Mittelfristig (2019 – 2022) 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Langfristig (nach 2023) ○ Unbestimmt ○ dauernd
Koordinationsstand	<ul style="list-style-type: none"> x Vororientierung x Zwischenergebnis x Festsetzung 	
Kosten / Kostenteiler	<i>Im Rahmen der Nutzungsplanrevision</i>	
Controlling (Kriterien / Indikatoren)	<i>Anzahl/Fläche neu eingezoner Gebiete</i>	

Erläuterungen / Verweise / Grundlagen



Richtplangebiete Siedlungserweiterung Wohngebiete (gelbe Flächen) und Siedlungserweiterung durch Arealentwicklungen (violette Flächen), siehe auch Massnahmenblätter Arealentwicklungen, Studien (Nr. S.5)

Richtplan Agglomeration Frauenfeld

Siedlung S.2.3

Stadt Frauenfeld, Gemeinde Felben-Wellhausen, Gemeinde Gachnang

Thema

2 Wohngebiete

Objekt / Gegenstand

2.3 Besondere Wohnform Seniorenwohnungen

Ausgangslage

Senioren haben spezielle Bedürfnisse was Lage, Ausstattung und Wohnung betrifft. Immer mehr Senioren ziehen eine Seniorenwohnung dem Altersheim vor.

Ziel / Grundsätze

Für das Segment Seniorenwohnung soll ein attraktives Angebot an Seniorenwohnungen bereitgestellt werden. Dazu soll der Markt analysiert und geeignete Grundstücke und Liegenschaften im Besitz der öffentlichen Hand geprüft werden. Ausserdem sollen die Realisierungsmöglichkeiten im Zusammenhang mit bestehenden Überbauungsvorstellungen und Arealentwicklungen abgeklärt werden.

Massnahme / Handlungsanweisung

Die Gemeinden analysieren den Markt und prüfen geeignete Grundstücke für Seniorenwohnungen. Sie berücksichtigen das Segment der Seniorenwohnungen auch im Rahmen der verschiedenen geplanten Arealentwicklungen.

Vorgehen / Verfahren / nächste Schritte

- Erstellung einer externen Marktanalyse und Checkliste zur Prüfung von Arealen
- Prüfung von Grundstücken und Liegenschaften in öffentlicher Hand
- Einbringung der Bedürfnisse für Seniorenwohnungen bei Arealentwicklungen der öffentlichen Hand wie auch bei privaten Investoren.

Produkte

Marktanalyse
Katalog mit geeigneten Grundstücken und Liegenschaften im Besitz der öffentlichen Hand

Federführung

Stadt Frauenfeld, Abteilung Hochbau

Involvierte Stellen

Seniorenrat, private Akteure des Wohnungsbaus, Gemeinden Gachnang und Felben-Wellhausen, Spitex und weitere ambulante Dienstleister

Koordination / Zielkonflikte

Arealentwicklungen, Studien (S.5)
Regio Frauenfeld: Schlüsselprojekt 9, die attraktive Region für engagierte Junggebliebene, Seniorinnen und Senioren

Realisierungszeitraum

- | | |
|-------------------------------|---------------------------|
| ○ Sofortmassnahme (bis 2014) | ○ Langfristig (nach 2023) |
| ○ Kurzfristig (2015 – 2018) | ○ Unbestimmt |
| x Mittelfristig (2019 – 2022) | ○ dauernd |

Koordinationsstand

- x Vororientierung
- x Zwischenergebnis
- x Festsetzung

Kosten / Kostenteiler

Bedarfs-/ Marktanalyse: 30' - 50'000 Franken
Gachnang / Frauenfeld / Felben-Wellhausen: 15 / 75 / 10

**Controlling (Kriterien /
Indikatoren)** - -

**Erläuterungen / Ver-
weise / Grundlagen** - -

Richtplan Agglomeration Frauenfeld

Siedlung S.3.1

Stadt Frauenfeld

Thema **3 Mischgebiete**

Objekt / Gegenstand **3.1 Mischgebiete Frauenfeld**

Ausgangslage Gebiete entlang der stark befahrenen Hauptachse Zürcherstrasse sind zurzeit als reine Wohngebiete zониert. Sie stellen ein grosses Potenzial für verdichtete Mischnutzungen dar. Sie sind mit dem ÖV gut erschlossen und eignen sich für Wohnen, Dienstleistungen, Kleingewerbe und teilweise Handel.
Weiter befindet sich nördlich des Bahnhofs Frauenfeld ein Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen, welches vom Militär nicht mehr benötigt wird und sich ebenfalls für Mischnutzungen eignet.

Ziel / Grundsätze Die Hauptachse soll städtebaulich betont werden, um die Strukturierung und Lesbarkeit des Siedlungsgebietes zu verbessern. Die Mischgebiete entlang der Zürcherstrasse sollen gestärkt und ergänzt werden.
Das zentrumsnahe Gebiet nördlich des Bahnhofs Frauenfeld soll einer Mischnutzung zugeführt werden.

Massnahme / Handlungsanweisung **Für die Mischgebiete entlang der Zürcherstrasse und in Frauenfeld Bahnhof Nord wird der Bedarf vertiefend untersucht und ggf. entsprechend eine städtebauliche Vorstellung entwickelt. Im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung ist die Umzonung der in der Richtplankarte bezeichneten Areale in Mischzonen oder andere geeignete Zonen zu prüfen.**

Vorgehen / Verfahren / nächste Schritte

- Erstellung einer Studie zur Darstellung der Potenziale hinsichtlich Nutzung, Städtebau, Dichte
- Revision Nutzungsplanung

Produkt Studie mit Potenzialdarstellung und Revidierte Nutzungsplanung

Federführung Stadt Frauenfeld, Abteilung Hochbau

Involvierte Stellen Kanton Thurgau, Amt für Raumplanung

Koordination / Zielkonflikte Entwicklung des Bestandes Frauenfeld Militärstrasse (S.5.1)
Entwicklung des Bestandes: Verdichtungsgebiete Einfallsachsen (S.5.3)
Einfallsachsen (SN.2.5)

Realisierungszeitraum

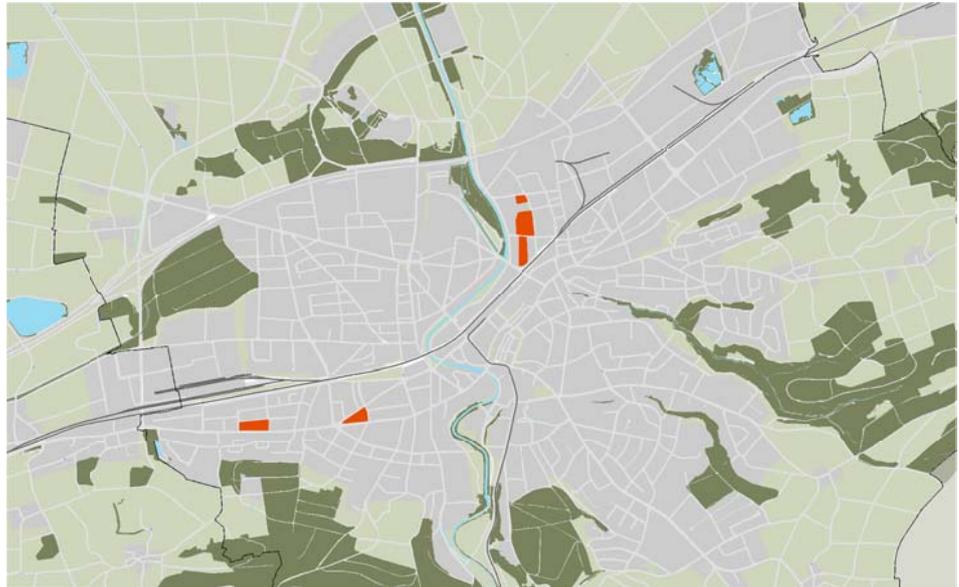
○ Sofortmassnahme (bis 2014)	○ Langfristig (nach 2023)
○ Kurzfristig (2015 – 2018)	○ Unbestimmt
x Mittelfristig (2019 – 2022)	○ dauernd

Koordinationsstand

- x Vororientierung
- x Zwischenergebnis
- x Festsetzung

Kosten / Kostenteiler Im Rahmen der Zonenplanrevision

**Erläuterungen / Ver-
weise / Grundlagen**



Richtplangebiete Mischgebiete Frauenfeld (rote Flächen)

Richtplan Agglomeration Frauenfeld

Siedlung S.3.2

Gemeinde Felben-Wellhausen

Thema

3. Mischgebiete

Objekt / Gegenstand

3.2 Mischgebiet Felben-Wellhausen Bildgärtli

Ausgangslage

Das Gebiet Bildgärtli liegt in der Landwirtschaftszone am östlichen Ortseingang von Wellhausen. Es stellt ein Potenzial für Mischnutzungen dar.

Ziel / Grundsätze

Im Gebiet Bildgärtli sollen Mischnutzungen ermöglicht werden.
Der besonderen Situation am Ortseingang soll Rechnung getragen werden.

Massnahme / Handlungsanweisung

Im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung ist die Umzonung des in der Richtplankarte bezeichneten Areals in eine Mischzone zu prüfen.

Für das Gebiet ist im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung eine Gestaltungsplanpflicht zu erlassen.

Vorgehen / Verfahren / nächste Schritte

- *Revision Nutzungsplanung*

Produkt

Revidierte Nutzungsplanung

Federführung

Gemeinde Felben-Wellhausen

Involvierte Stellen

--

Koordination / Zielkonflikte

--

Realisierungszeitraum

- | | |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| ○ <i>Sofortmassnahme (bis 2014)</i> | ○ <i>Langfristig (nach 2023)</i> |
| ○ <i>Kurzfristig (2015 – 2018)</i> | ○ <i>Unbestimmt</i> |
| x <i>Mittelfristig (2019 – 2022)</i> | ○ <i>dauernd</i> |

Koordinationsstand

- x *Vororientierung*
- x *Zwischenergebnis*
- x *Festsetzung*

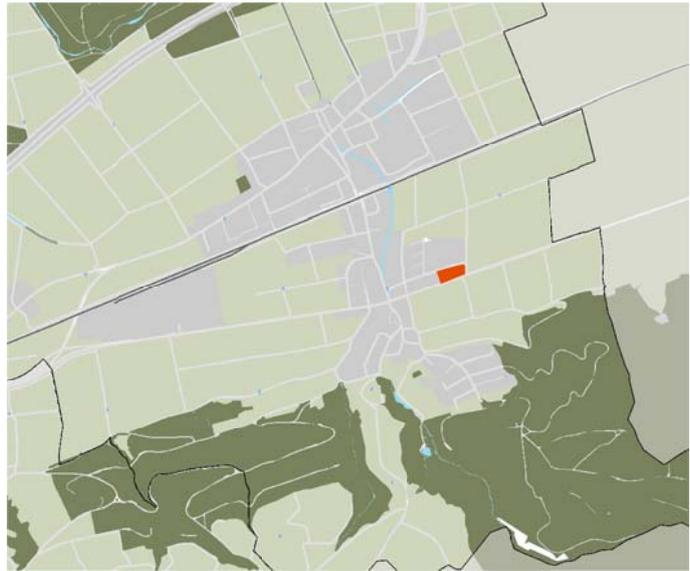
Kosten / Kostenteiler

Im Rahmen der Nutzungsplanung

Controlling (Kriterien / Indikatoren)

--

**Erläuterungen / Ver-
weise / Grundlagen**



Richtplangebiet Mischgebiet Felben-Wellhausen Bildgärtli (rote Fläche)

Richtplan Agglomeration Frauenfeld

Siedlung S.4.1

Stadt Frauenfeld, Gemeinde Felben-Wellhausen, Gemeinde Gachnang

Thema

4 Arbeitsgebiete

Objekt / Gegenstand

4.1 Arbeitsgebiete: Gebietstypen entwickeln

Ausgangslage

Die Agglomeration Frauenfeld weist ein überdurchschnittliches Arbeitsplatzwachstum auf; die Bauzonenreserven reichen nicht aus, um dieses Wachstum aufzunehmen. Die gültigen Zonenpläne sehen für reine Arbeitsgebiete nur Industrie- und Gewerbebezonen vor, Mindestdichten werden keine vorgeschrieben. Nur in Frauenfeld Langdorf wird die zulässige Nutzung des Industriegebietes durch eine überlagerte Zone weiter konkretisiert.

Ziel / Grundsätze

Die Arbeitsgebiete werden weiter differenziert und diesen entsprechend ihrer Lage (Zentrumsnähe / Adressbildung) unterschiedliche Dichten und Nutzungen zugewiesen.

Massnahme / Handlungsanweisung

Die Differenzierung der Gewerbe- und Industriegebiete ist weiter zu konkretisieren und umzusetzen. Dabei sind Mindestdichten sowie Nutzungsarten festzulegen.

Vorgehen / Verfahren / nächste Schritte

- Vertiefung und Konkretisierung der Typisierung der Arbeitsgebiete
- Umsetzung des Konzeptes in den Nutzungsplanungsrevisionen

Produkt

Studie zur Typisierung von Arbeitsgebieten
Revidierte Nutzungsplanung

Federführung

Stadt Frauenfeld, Abteilung Hochbau / Raumplanung

Involvierte Stellen

Gemeinde Gachnang, Gemeinde Felben-Wellhausen

Koordination / Zielkonflikte

Entwicklung des Bestandes Frauenfeld Militärstrasse (S.5.1)
Entwicklung des Bestandes Frauenfeld Langdorf (S.5.2)
Entwicklung des Bestandes: Verdichtungsgebiete Einfallsachsen (S.5.3)
Regionale Zusammenarbeit (S.1.1)
Parkierungsreglemente (MP.4.1)
Parkierung Innenstadt (MP.4.2)

Realisierungszeitraum

- | | |
|-------------------------------|---------------------------|
| ○ Sofortmassnahme (bis 2014) | ○ Langfristig (nach 2023) |
| x Kurzfristig (2015 – 2018) | ○ Unbestimmt |
| ○ Mittelfristig (2019 – 2022) | ○ dauernd |

Koordinationsstand

- x Vororientierung
- x Zwischenergebnis
- x Festsetzung

Kosten / Kostenteiler

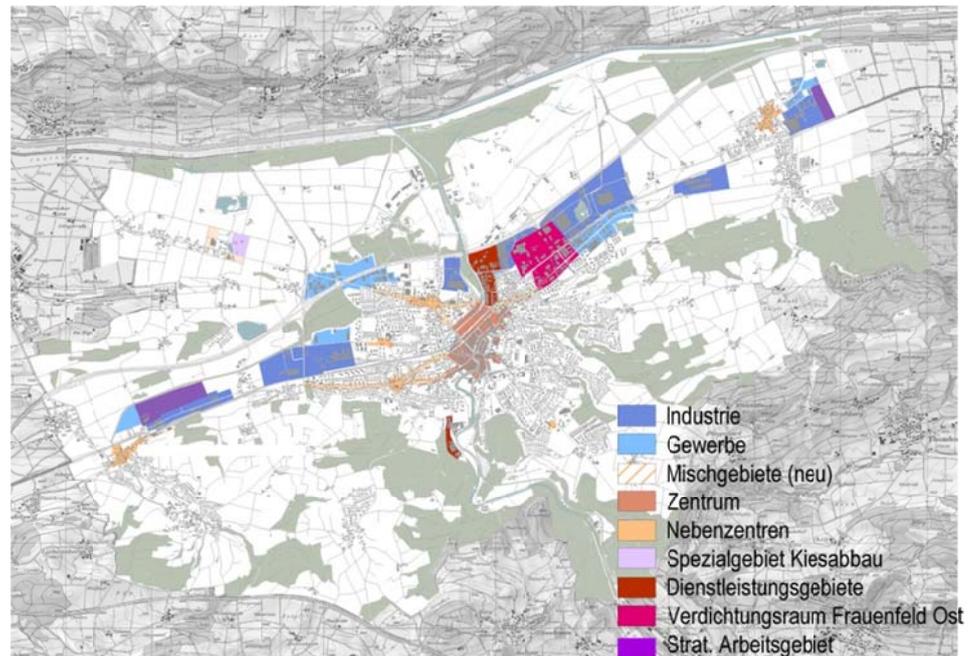
Vorstudie für Zonenplanrevision: 30' – 50'000.- Fr., Kostenteiler nach Anzahl Arbeitsplätze der Gemeinden

Controlling (Kriterien / Indikatoren)

Umsetzung in Nutzungsplanung

Erläuterungen / Verweise / Grundlagen

Die Möglichkeiten zur Umsetzbarkeit von Mindestdichten müssen geprüft und der Umgang mit dem Bestand und Reserveflächen für Betriebserweiterungen diskutiert und geklärt werden.



Vorschlag Gewerbetypisierung

Richtplan Agglomeration Frauenfeld

Siedlung S.4.2

Stadt Frauenfeld

Thema **4 Arbeitsgebiete**

Objekt / Gegenstand **4.2 Bestehende Arbeitsgebiete: Erhöhung der Dichte**

Ausgangslage Die Agglomeration Frauenfeld weist ein überdurchschnittliches Arbeitsplatzwachstum auf. Die Nachfrage besteht vor allem für Arbeitsplätze im 3. Sektor. Für das Erreichen der Zielgrösse Arbeitsplätze ist eine Verdichtung der bestehenden unternutzten Arbeitsgebiete an für Dienstleistung und Handel geeigneten Lagen notwendig. Das Industrie- und Gewerbegebiet im Raum Zuckerfabrik stellt ein langfristiges Verdichtungs- und Umstrukturierungspotenzial dar. Dazu sind zeitgerecht Überlegungen zur Gebietsentwicklung aufzuzeigen.

Ziel / Grundsätze Für zentrumsnahe, gut erschlossene Arbeitsgebiete sollen höhere Arbeitsplatzdichten angestrebt werden.

Massnahme / Handlungsanweisung Die Stadt Frauenfeld erarbeitet geeignete Planungsinstrumente und Verfahren zur Verdichtung der in der Richtplankarte bezeichneten Gebiete Frauenfeld Langdorf und Bahnhof Nord. Langfristige Entwicklungsperspektiven für das Gebiet Zuckerfabrik werden bei das Areal betreffenden Planungen und Projekten berücksichtigt.

Vorgehen / Verfahren / nächste Schritte

- Erfassen der aktuellen Dichte
- Überprüfung von geeigneten Instrumenten für die Erhöhung der Dichte

Produkt Massnahmenkatalog
Festsetzungen im Zonenplan

Federführung Stadt Frauenfeld, Abteilung Hochbau

Involvierte Stellen - -

Koordination / Zielkonflikte Arbeitsgebiete: Gebietstypen entwickeln (S.4.1)
Entwicklung des Bestandes Frauenfeld Militärstrasse (S.5.1)
Entwicklung des Bestandes Frauenfeld Langdorf (S.5.2)
Entwicklung des Bestandes: Verdichtungsgebiete Einfallsachen (S.5.3)
Parkierungsreglemente (MP.4.1)

Realisierungszeitraum

○ Sofortmassnahme (bis 2014)	○ Langfristig (nach 2023)
x Kurzfristig (2015 – 2018)	○ Unbestimmt
○ Mittelfristig (2019 – 2022)	○ dauernd

Koordinationsstand

- x Vororientierung
- x Zwischenergebnis
- x Festsetzung

Kosten / Kostenteiler Instrumente prüfen 50' - 100'000.-Fr., Stadt / Grundeigentümer: 80 / 20

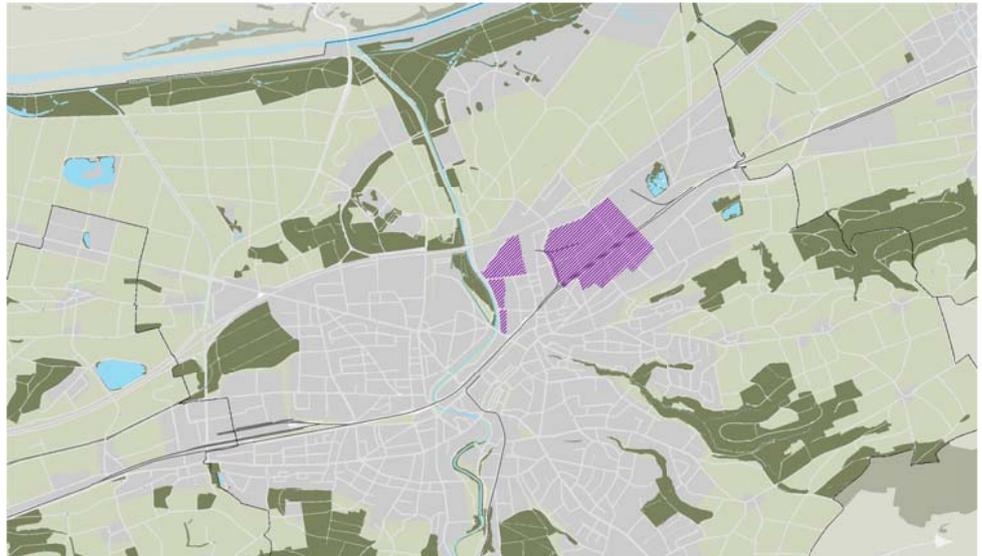
**Controlling
(Kriterien / Indikatoren)**

*Instrumente vorliegende, Umsetzung im Zonenplan
Bebauungs- und Arbeitsplatzdichte erhöht*

**Erläuterungen / Ver-
weise / Grundlagen**

Zu überprüfende Planungsinstrumente / Umsetzungshilfen sind insbesondere:

- *Hohe Arbeitsplatzdichten von mind. 100AP/ ha*
- *Überprüfung von Mindestgeschossigkeit*
- *max. Anzahl oberirdische PP*
- *Minimale AZ*



Richtplangebiete Bestehende Arbeitsgebiete: Erhöhung der Dichte (violette Flächen)

Richtplan Agglomeration Frauenfeld

Siedlung S.4.3

Stadt Frauenfeld, Gemeinde Gachnang

Thema

4 Arbeitsgebiete

Objekt / Gegenstand

4.3 Siedlungserweiterung Arbeitsgebiete

Ausgangslage

Die Agglomeration Frauenfeld weist ein überdurchschnittliches Arbeitsplatzwachstum auf; die Bauzonenreserven reichen nicht aus, um dieses Wachstum aufzunehmen. Für das Erreichen der Zielgrösse Arbeitsplätze sind zusätzliche Arbeitsgebiete, vor allem für Arbeitsplätze des 2. Sektors notwendig.

Ziel / Grundsätze

Neue Arbeitsgebiete mit guter ÖV- Erschliessung sollen ausgewiesen werden. Bestehende Arbeitsgebiete sollen arrondiert werden.

Massnahme / Handlungsanweisung

Die in der Richtplankarte eingetragenen Gebiete sind auf eine Eignung als neue Arbeitsgebiete zu untersuchen und die geeignete Nutzung zu konkretisieren. Geeignete Gebiete sind, entsprechend dem Bedarf, im Rahmen einer Revision der Nutzungsplanung dem Siedlungsgebiet zuzuweisen, falls ihre Verfügbarkeit sichergestellt und der Bedarf vorhanden ist.

Vorgehen / Verfahren / nächste Schritte

- Definition des Gebietstyps, Festlegung der Nutzungseignung
- Abklärung des Bedarfs und der Verfügbarkeit
- Revision der Nutzungsplanung

Produkt

Revidierte Nutzungsplanung
Verfügbare Arbeitsplatzzonen

Federführung

Stadt Frauenfeld Abteilung Hochbau, Gemeinde Gachnang

Involvierte Stellen

Kanton Thurgau, Amt für Raumplanung, Tiefbauamt Stadt Frauenfeld

Koordination / Zielkonflikte

Laufende Aktualisierung
der Bevölkerungs- und Arbeitsplatzentwicklung (S.1.2)
Baulandmobilisierung (S.1.4)
Arbeitsgebiete: Gebietstypen entwickeln (S.4.1)
Flächensicherung an geeigneten Standorten (S.4.4)
Strategische Arbeitsgebiete (S.4.5)
Erschliessung Neubaugebiete (SN.2.3)

Realisierungszeitraum

- | | |
|-------------------------------|---------------------------|
| ○ Sofortmassnahme (bis 2014) | ○ Langfristig (nach 2023) |
| x Kurzfristig (2015 – 2018) | ○ Unbestimmt |
| ○ Mittelfristig (2019 – 2022) | x dauernd |

Koordinationsstand

- x Vororientierung
- x Zwischenergebnis
- x Festsetzung

Kosten / Kostenteiler

Im Rahmen der Revision Nutzungsplanung

**Controlling
(Kriterien / Indikatoren)**

Bilanz verfügbare Arbeitszonen

**Erläuterungen / Ver-
weise / Grundlagen**



Richtplangebiete Siedlungserweiterung Arbeitsgebiete (violette Flächen)

Richtplan Agglomeration Frauenfeld

Siedlung S. 4.4

Stadt Frauenfeld, Gemeinde Felben-Wellhausen, Gemeinde Gachnang

Thema

4 Arbeitsgebiete

Objekt / Gegenstand

4.4 Flächensicherung an geeigneten Standorten

Ausgangslage

Die für die künftige gewerblich/industrielle Entwicklung am besten geeigneten Standorte (direkt von Autobahn erschlossen, Nähe S-Bahnstationen, landschaftliche und ortsbau-liche Einbindung) sind zum Teil derzeit nicht verfügbar. Um eine irreversible Fehlentwicklung an ungünstigen Standorten zu vermeiden, wird prozesshaft vorgegangen, um die notwendigen Flächen für die künftige gewerblich/industrielle Entwicklung sicher zu stellen.

Ziel / Grundsätze

Auch in Zukunft sollen dem Gewerbe und der Industrie ausreichende Flächen in der Agglomeration zur Verfügung gestellt werden, wobei die spezifischen Anforderungen der Gewerbe- und Industriebetriebe berücksichtigt werden. Die künftige Entwicklung soll auf geeigneten Flächen stattfinden, d.h. an Standorten, welche direkt von der Auto-bahn erschliessbar sind, gut im öffentlichen Verkehr erschlossen sind (Nähe S- Bahnhaltestellen) sowie in das Landschaft- und Ortsbild verträglich eingebunden wer- den können.

Massnahme / Handlungsanweisung

Da die für eine gewerblich/industrielle Entwicklung am besten geeigneten Flä- chen im Bereich nordöstlich von Islikon (Bruggäcker) derzeit nicht verfügbar sind, wird folgendermassen vorgegangen:

- Verdichtung im Bereich der bestehenden Arbeitsplatzgebiete, insbesondere im Handel- und Dienstleistungsbereich sowie im Bereich Frauenfeld Langdorf
- Frühzeitige Sicherstellung der Einflussnahme der öffentlichen Hand auf neue Arbeitsgebiete durch Kauf bzw. privatrechtliche Verträge
- Aktive Vermittlung am Bodenmarkt und Sicherstellung von landwirtschaftli- chen Ersatzflächen durch die öffentliche Hand
- Regelmässiges Monitoring des Bauzonenverbrauches, um frühzeitig Hand- lungsbedarf zu erkennen

Vorgehen / Verfahren / nächste Schritte

- Organisation, Verantwortlichkeiten und Koordinationsbedarf definieren
- Finanzierung von Landerwerb sicherstellen
- Vermittlung zwischen Grundeigentümer

Produkt

Federführung

Stadt Frauenfeld, Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung

Involvierte Stellen

Gemeinde Gachnang, Gemeinde Felben-Wellhausen, Kanton Thurgau

Koordination / Zielkonflikte

Laufende
der Bevölkerungs- und Arbeitsplatzentwicklung (S.1.2)
Baulandmobilisierung (S.1.4)
Arbeitsgebiete: Gebietstypen entwickeln (S.4.1)
Bestehende Arbeitsgebiete: Erhöhung der Dichte (S.4.2)
Siedlungserweiterung Arbeitsgebiete (S.4.3)

Aktualisierung

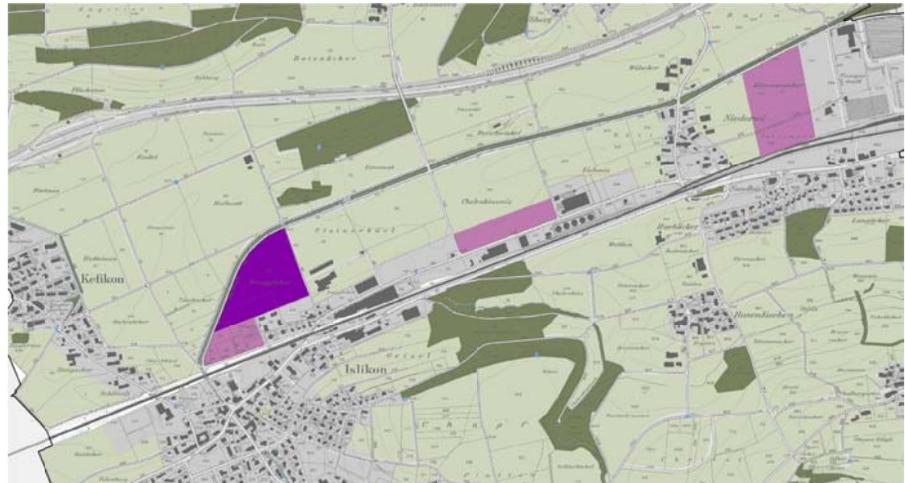
Entwicklung des Bestandes Frauenfeld Militärstrasse (S.5.1)

Entwicklung des Bestandes Frauenfeld Langdorf (S.5.2)

Entwicklung des Bestandes: Verdichtungsgebiete Einfallsachsen (S.5.3)

Realisierungszeitraum	<input checked="" type="checkbox"/> Sofortmassnahme (bis 2014)	<input type="checkbox"/> Langfristig (nach 2023)
	<input type="checkbox"/> Kurzfristig (2015 – 2018)	<input type="checkbox"/> Unbestimmt
	<input type="checkbox"/> Mittelfristig (2019 – 2022)	<input checked="" type="checkbox"/> dauernd
Koordinationsstand	<input checked="" type="checkbox"/> Vororientierung	
	<input checked="" type="checkbox"/> Zwischenergebnis	
	<input checked="" type="checkbox"/> Festsetzung	
Kosten / Kostenteiler	Kosten für vorsorglichen Landerwerb durch die öffentliche Hand	
Controlling (Kriterien / Indikatoren)	Regelmässiges Monitoring Baulandverbrauch und -reserven Arbeitsgebiete	

Erläuterungen / Verweise / Grundlagen



Potenzielle Arbeitsgebiete bzw. strategische Arbeitsgebiete nördlich von Islikon wurden trotz guter Eignung nicht in den Richtplan aufgenommen, da sie derzeit nicht verfügbar sind. Langfristig sollen dieses jedoch als Arbeitsplatzgebiete entwickelt werden.

Richtplan Agglomeration Frauenfeld

Siedlung S.4.5

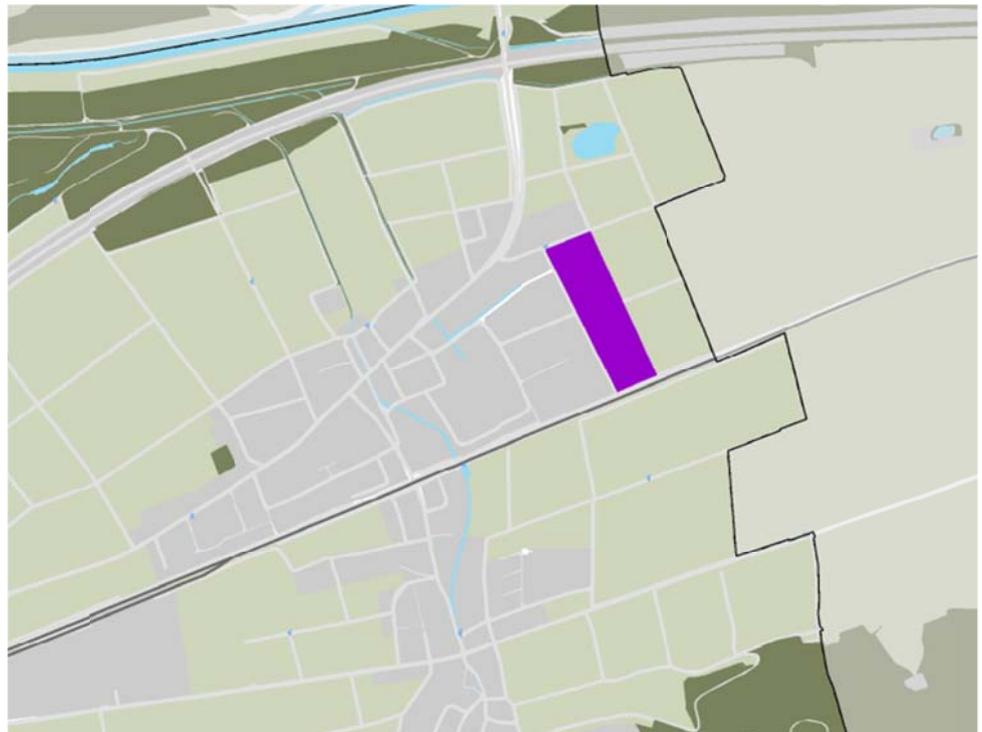
Gemeinde Felben-Wellhausen, Gemeinde Gachnang

Thema	4 Arbeitsgebiete
Objekt / Gegenstand	4.5 Strategische Arbeitsgebiete

Ausgangslage	<p>Der kantonale Richtplan bezeichnet mögliche Standorte für strategische Arbeitsgebiete und definiert folgende Handlungsanweisung:</p> <p>„Für bedeutende Betriebsansiedlungen sollen strategische Arbeitszonen geschaffen werden. Diese umfassen grössere Flächen, welche baureif und erhaltlich sind sowie für den Personen- und Güterverkehr über eine bedarfsgerechte Anbindung verfügen. Ein hoher Ausbaugrad und eine hochwertige Gestaltung sind anzustreben. Eine Zerstückelung in kleinere Teilflächen, welche den Zweck der strategischen Arbeitszone gefährdet, ist nicht zulässig. (...)</p> <p>Die Gemeinden sorgen für die rechtzeitige Bereitstellung von strategischen Arbeitszonen. (...“</p> <p>Geeignete Flächen für strategische Arbeitsgebiete befinden sich in Islikon Chelenbinzwies sowie östlich von Felben wobei erstes kurzfristig nicht verfügbar ist.</p>
Ziel / Grundsätze	<p>Die Agglomeration Frauenfeld soll für die Ansiedlung von grossen Betrieben gut vorbereitet und entsprechende Flächen dafür zur Verfügung gestellt werden. Die in Frage kommenden Betriebsansiedlungen sollen zu einer nachhaltigen Wertschöpfungssteigerung der Agglomeration beitragen. Es sollen wertschöpfungs- und arbeitsplatzintensive Unternehmen angesiedelt werden, welche einen Flächenbedarf von mindestens 2 ha ausweisen.</p>
Massnahme / Handlungsanweisung	<p>Die Gemeinde Felben – Wellhausen bereitet die in der Richtplankarte bezeichneten strategischen Arbeitsgebiete planerisch vor. Dabei wird die Art und das Mass der Nutzung vorgängig genau definiert und im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung eine Sonderzone dafür geschaffen. Für das Gebiet wird eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt.</p>
Vorgehen / Verfahren / nächste Schritte	<p><i>Das Vorgehen ist noch nicht abschliessend geregelt: Neue Erkenntnisse des Kantons und anderen Gemeinden, welche strategische Arbeitsgebiete ausweisen sollen laufend eingebracht und umgesetzt werden. Folgendes Vorgehen ein Vorschlag aus Sicht des heutigen Wissensstandes:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Sicherung der Verfügbarkeit des Landes durch Erwerb- oder Kaufrechtsvertrag</i> • <i>Definition von Freibekriterien für Landflächen (Konkretisierung der Nutzungen, Festlegung von Arbeitsplatzdichten und Wertschöpfung (Lohnsumme / ha)</i> • <i>Revision Nutzungsplan und Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht</i> • <i>Ausarbeitung eines Gestaltungsplanes bei konkreten Anfragen</i>
Produkt	<i>Revidierte Nutzungsplanung / Gestaltungsplan</i>
Federführung	<i>Gemeinde Felben-Wellhausen</i>
Involvierte Stellen	<i>Kanton Thurgau: Raumplanung und Wirtschaftsförderung</i>

Koordination / Zielkonflikte	<i>Siedlungserweiterung Arbeitsgebiete (S.4.3)</i> <i>Flächensicherung an geeigneten Standorten (S.4.4)</i> <i>Halbanschluss Felben/Pfyn (SN.2.2)</i>	
Realisierungszeitraum	<ul style="list-style-type: none"> ○ Sofortmassnahme (bis 2014) x Kurzfristig (2015 – 2018) x Mittelfristig (2019 – 2022) 	<ul style="list-style-type: none"> x Langfristig (nach 2023) ○ Unbestimmt ○ dauernd
Koordinationsstand	<ul style="list-style-type: none"> x Vororientierung x Zwischenergebnis x Festsetzung 	
Kosten / Kostenteiler	<i>Vorstudie Bebauung und Nutzung: 30' – 50'000.-</i> <i>Evtl. Landerwerb durch öffentliche Hand</i>	
Controlling (Kriterien / Indikatoren)	<i>Periodischer Berichterstattung hinsichtlich Entwicklungsstand</i>	

Erläuterungen / Verweise / Grundlagen *Im Rahmen des Gestaltungsplans sind unter anderem folgende Punkte zur Qualitätssicherung festzulegen: Städtebauliche Anforderungen, Gestaltung Siedlungsränder, Erschliessung, max. Fahrten oder Parkplatzanzahl*



Strategisches Arbeitsgebiet in Felben-Wellhausen

Richtplan Agglomeration Frauenfeld

Siedlung S.5.1

Stadt Frauenfeld

Thema **5 Arealentwicklungen, Studien**

Objekt / Gegenstand **5.1 Entwicklung des Bestandes Frauenfeld Militärstrasse**

Ausgangslage Das Gebiet nördlich des Bahnhofs Frauenfeld eignet sich aufgrund der guten ÖV-Erschliessung und der Zentrumsnähe für die Ansiedlung von arbeitsplatzintensiven Betrieben sowie dichtem Wohnen. Es wird zurzeit teilweise vom Militär genutzt (Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen), es sind jedoch auch Industrienutzungen, Wohnnutzungen ein Werkhof und ein Baugeschäft vorhanden. Die militärische Nutzung des Gebiets läuft aus. Damit bietet sich die Chance, das Gebiet umfassend umzustrukturieren und die gewünschten Nutzungen neu zu definieren.

Ziel / Grundsätze Die zentral gelegenen Areale nördlich des Bahnhofs sollen als hoch verdichtetes Mischgebiet entwickelt werden. Ziel ist es, Raum für arbeitsplatzintensive Dienstleistungsbetriebe und urbanes Wohnen zu schaffen.

Massnahme / Handlungsanweisung **Die Entwicklungsmöglichkeiten des Areals sind, in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern, zu prüfen und näher zu definieren.**
Das Gebiet ist im Rahmen einer gesamtheitlichen Planung zu entwickeln, vorzugsweise im Konkurrenzverfahren.
Die Zentrumsnähe wie auch die Bedeutung des Murgraums und die Verbindung von der Innenstadt zur Thurebene sind zu berücksichtigen.
Den Nutzungsschwerpunkt stellen verdichtete Dienstleistungsnutzungen und verdichtetes Wohnen dar. Der nördliche Bereich ist als optionaler Standort für eine Stadthalle zu berücksichtigen.

Vorgehen / Verfahren / nächste Schritte

- Bestimmung von geeigneten Planungsinstrumenten und Verfahren zur Entwicklung des Gebietes
- Erfassung der Potenziale und Entwicklungsabsichten
- Erarbeitung von Zielen für die Gebietsentwicklung in Kooperation mit den Grundeigentümern, Aufzeigen von Lösungsbeispielen
- Insbesondere Klärung von Vorgehen, Beteiligten, Perimeter zusammen mit den Grundeigentümern
- Erarbeiten einer städtebaulichen Studie
- Revision der Nutzungsplanung
- Ggf. eigentümerverbindliche Umsetzung weiterer Festlegungen

Produkt Studie mit definierten Entwicklungsabsichten für das Gebiet
Revidierte Nutzungsplanung

Federführung Stadt Frauenfeld, Abteilung Hochbau

Involvierte Stellen Bund (VBS), Kanton, Amt für Raumplanung

**Koordination /
Zielkonflikte**

Besondere Wohnform Seniorenwohnungen (S.2.3)
Mischgebiete Frauenfeld (S.3.1)
Bestehende Arbeitsgebiete: Erhöhung der Dichte (S.4.2)
Stadtzentrum Frauenfeld, Altstadt Frauenfeld (S.6.1)
Gebiete für öffentliche Bauten und Anlagen Frauenfeld (S.7.1)
Murraum (S.8.1)
Parkierungsreglemente (MP.4.1)
Parkierung Innenstadt (MP.4.2)

Realisierungszeitraum

- | | | | |
|---|-----------------------------|---|-------------------------|
| x | Sofortmassnahme (bis 2014) | o | Langfristig (nach 2023) |
| x | Kurzfristig (2015 – 2018) | o | Unbestimmt |
| x | Mittelfristig (2019 – 2022) | o | dauernd |

Koordinationsstand

- x Vororientierung
- x Zwischenergebnis
- x Festsetzung

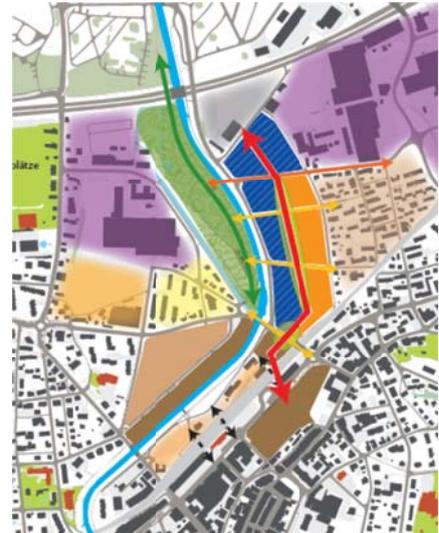
Kosten / Kostenteiler

Städtebauliche Studie: 100' – 150'000.-
Stadt / Bund: 50 / 50

**Controlling
(Kriterien / Indikatoren)**

--

**Erläuterungen /
Verweise / Grundlagen**



Richtplangebiet Entwicklung des Bestandes Frauenfeld (schraffierte Fläche) und Konzeptstudie über eine mögliche Nutzungsanordnung

Richtplan Agglomeration Frauenfeld

Siedlung S.5.2

Stadt Frauenfeld

Thema **5 Arealentwicklungen, Studien**

Objekt / Gegenstand **5.2 Entwicklung des Bestandes Frauenfeld Langdorf**

Ausgangslage Im Industriegebiet Frauenfeld Langdorf befinden sich viele unternutzte Industrieareale, die Dichte und Publikumsnutzungen sind heute zu gering, als dass eine S-Bahnhaltestelle (vorgesehen gemäß Agglomerationsprogramm) lohnenswert betrieben werden könnte. Das Gebiet liegt überwiegend in der Industriezone und ist mit einer überlagerten Zone für publikumsintensive Einrichtungen versehen. Die Erschliessung stösst an seine Kapazitätsgrenzen.

Ziel / Grundsätze Die Industriezone mit Überlagerung für publikumsintensive Einrichtungen soll zu einem höher verdichteten Arbeitsgebiet weiterentwickelt werden. Die verkehrliche Erschliessung soll verbessert werden.

Massnahme / Handlungsanweisung **Um das Industriegebiet Frauenfeld Langdorf gesamtheitlich weiter zu entwickeln sollen geeignete Planungsinstrumente und Verfahren bestimmt und durchgeführt werden. Die Gebietsentwicklung sollte dabei in Kooperation mit den Grundeigentümern erfolgen.**

Vorgehen / Verfahren / nächste Schritte

- Erfassung der Potenziale und Entwicklungsabsichten der Grundeigentümer
- Erarbeitung von Zielen für die Gebietsentwicklung in Kooperation mit den Grundeigentümern
- Erarbeiten eines Entwicklungskonzeptes
- Überprüfung von geeigneten Instrumenten für die Planung und die Umsetzung
- Je nach Ergebnis der Überprüfungen Revision Nutzungsplanung

Produkt Von allen Akteuren getragene Planung Frauenfeld Langdorf
Eventuell revidierte Nutzungsplanung

Federführung Stadt Frauenfeld, Abteilung Hochbau

Involvierte Stellen Kanton Thurgau, Amt für öffentlicher Verkehr, Amt für Raumplanung, SBB

Koordination / Zielkonflikte
Bestehende Arbeitsgebiete: Erhöhung der Dichte (S.4.2)
Entwicklung des Bestandes: Verdichtungsgebiete Einfallsachsen (S.5.3)
Neue S-Bahnhaltestellen im Westen und Osten (ÖV.3.1)
Einfallsachsen (SN.2.5)

Realisierungszeitraum

x	Sofortmassnahme (bis 2014)	o	Langfristig (nach 2023)
x	Kurzfristig (2015 – 2018)	o	Unbestimmt
x	Mittelfristig (2019 - 2022)	o	dauernd

Koordinationsstand

- x Vororientierung
- x Zwischenergebnis
- x Festsetzung

Kosten / Kostenteiler *Städtebauliche Studie: 100' - 150'000.-*

Controlling --
(Kriterien / Indikatoren)

**Erläuterungen / Ver-
weise / Grundlagen**



*Richtplangebiet Entwicklung des Bestandes
Frauenfeld Langdorf (schraffierte Fläche)*

Zu berücksichtigen ist zudem das Konzept Planungszone (Langfeldstrasse).

Richtplan Agglomeration Frauenfeld

Siedlung S.5.3

Stadt Frauenfeld

Thema	5 Arealentwicklungen, Studien
Objekt / Gegenstand	5.3 Entwicklung des Bestandes: Verdichtungsgebiete Einfallsachsen

Ausgangslage Die Einfallsachsen in die Stadt Frauenfeld (Zürcherstrasse Ost und West sowie Schaffhauserstrasse) sind aus städtebaulicher sowie verkehrlicher Sicht bedeutsam. Sie sind zurzeit mit relativ geringer Dichte bebaut.

Ziel / Grundsätze Die Einfallsachsen sollen als Orte von hoher städtebaulicher Qualität und Identität entwickelt werden. Es soll ein Zusammenhang zwischen Bauten und Verkehr hergestellt werden und eine Verdichtung stattfinden.

Massnahme / Handlungsanweisung

Um die Einfallsachsen Zürcherstrasse Ost, West und Schaffhauserstrasse zu verdichten und weiter zu entwickeln sollen die bestehenden Entwicklungsvorstellungen konkretisiert werden.

Speziell zu berücksichtigen sind dabei die Abstimmung von Bebauung und Strassenraum sowie die hohe städtebauliche Qualität des Raumes. Es werden klare Bebauungsbestimmungen für die erste Bautiefe definiert.

Den Nutzungsschwerpunkt stellen verdichtete Dienstleistungsnutzungen und verdichtetes Wohnen dar. Dafür sollen Mindestdichten festgelegt werden.

Vorgehen / Verfahren / nächste Schritte

- Konkretisierung der Entwicklungs- sowie Bebauungs- und Gestaltungsvorstellungen
- Revision Nutzungsplanung bzw. Erarbeitung Sondernutzungspläne

Produkt Sondernutzungspläne

Federführung Stadt Frauenfeld, Abteilung Hochbau

Involvierte Stellen Kanton Thurgau, Tiefbauamt

Koordination / Zielkonflikte Einfallsachsen (SN 2.6)
Masterplan Stadt Frauenfeld

Realisierungszeitraum

○ Sofortmassnahme (bis 2014)	○ Langfristig (nach 2023)
x Kurzfristig (2015 – 2018)	○ Unbestimmt
x Mittelfristig (2019 - 2022)	○ dauernd

Koordinationsstand

- Vororientierung
- Zwischenergebnis
- x Festsetzung

Kosten / Kostenteiler Sondernutzungspläne: je 50' – 100'000.-

Controlling
(Kriterien / Indikatoren)

**Erläuterungen / Ver-
weise / Grundlagen**



Einfallsachsen Zürcherstrasse Ost und West, Schaffhauserstrasse (orange Flächen)

Grundlage: Masterplan der Stadt Frauenfeld

Richtplan Agglomeration Frauenfeld

Siedlung S.5.4

Stadt Frauenfeld

Thema

5 Arealentwicklungen, Studien

Objekt / Gegenstand

5.4 Siedlungserweiterung Frauenfeld, Puurewis

Ausgangslage

Das Gebiet Puurewis liegt am südlichen Stadtrand von Frauenfeld in einer hügeligen Landschaftskammer. Das Land ist im Besitz der Stadt Frauenfeld und somit verfügbar. Die Nachfrage nach landschaftsbezogenem Wohnen ist weiterhin gegeben.

Ziel / Grundsätze

Das Gebiet soll ganzheitlich entwickelt werden, wobei die Abstimmung und Verträglichkeit mit dem Landschaftsbild und dem nahe gelegenen Weiler Obholz grosse Priorität hat.

Das Gebiet soll für Wohnen mittlerer Dichte entwickelt werden, wobei sich sowohl der genaue Perimeter, die zulässige Gebäudehöhen als auch die zulässige Dichte von der Landschaftsverträglichkeit und dem nötigen Abstand zum Weiler Obholz ableiten.

Massnahme / Handlungsanweisung

Die Stadt Frauenfeld erarbeitet für das Gebiet Puurewis eine städtebauliche Studie im Konkurrenzverfahren inklusive Nutzungs-, Freiraum- und Erschliessungskonzept. Dieses wird eigentümergebunden festgelegt.

Bei nachgewiesenem Bedarf wird das Gebiet im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision einer Wohnzone zugeordnet. Das zulässige Nutzungsmass wird basierend auf den Ergebnissen der Studie bestimmt; es ist grundsätzlich eine bauliche Verdichtung anzustreben. Für das Gebiet wird zudem eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt.

Vorgehen / Verfahren / nächste Schritte

- Definition von Rahmenbedingungen für die Gebietsentwicklung
- Bestimmung von Verfahren und Beteiligten
- Durchführung des Verfahrens
- Revision der Nutzungsplanung, basierend auf den Ergebnissen des Planungsverfahrens
- Erarbeitung eines Gestaltungsplans

Produkt

Städtebauliche Studie als Basis für die Teilrevision der Nutzungsplanung und den Gestaltungsplan
Revidierte Nutzungsplanung
Gestaltungsplan

Federführung

Stadt Frauenfeld, Abteilung Hochbau

Involvierte Stellen

Tiefbauamt Stadt Frauenfeld

Koordination / Zielkonflikte

Architektonische und ortsbauliche Qualitätssicherung (S.1.3)
Baulandmobilisierung (S.1.4)
Langfristige Siedlungsbegrenzungen und Gestaltung der Siedlungsränder (S.9.1)
Dichtes Fuss- und Radwegnetz (LV.1.1)
Erschliessung Neubaugebiete (SN.2.3)

Realisierungszeitraum	<ul style="list-style-type: none"> ○ Sofortmassnahme (bis 2014) ○ Kurzfristig (2015 – 2018) x Mittelfristig (2019 - 2022) 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Langfristig (nach 2023) ○ Unbestimmt ○ dauernd
Koordinationsstand	<ul style="list-style-type: none"> x Vororientierung x Zwischenergebnis x Festsetzung 	
Kosten / Kostenteiler	Konkurrenzverfahren: 200'000.- Gestaltungsplan: 20' – 30'000.-	
Controlling (Kriterien / Indikatoren)	- -	

**Erläuterungen / Ver-
weise / Grundlagen**



Richtplangebiet Siedlungserweiterung Frauenfeld, Puurewis (schraffierte Fläche)

Richtplan Agglomeration Frauenfeld

Siedlung. S.5.5

Gemeinde Gachnang

Thema **5 Arealentwicklungen, Studien**

Objekt / Gegenstand **5.5 Siedlungsentwicklung Gachnang Geisel, Au und Wasen**

Ausgangslage Das Gebiet Geisel befindet sich zurzeit in der Landwirtschaftszone. Es handelt sich um ein sehr gut erschlossenes Gebiet in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Islikon, für welches sich eine Bebauung mittlerer Dichte anbietet. Das Gebiet liegt an einer Hanglage.

Die Gebiete Au und Wasen befinden sich zurzeit in einer Freihaltezone. Sie liegen in weitgehend überbautem Gebiet, sind gut erschlossen und eignen sich für eine Bebauung mittlerer Dichte.

Ziel / Grundsätze Die Gebiete sollen ganzheitlich entwickelt werden, wobei die Abstimmung mit dem Landschaftsbild und der umliegenden Siedlung angemessen berücksichtigt wird. Die Gebiete sollen für Wohnnutzungen mittlerer Dichte entwickelt werden, wobei sich die zulässige Dichte und Bauungsart von der Landschafts- und Ortsbildverträglichkeit ableiten.

Massnahme / Handlungsanweisung **Für die Gebiete Geisel und Au wird eine ortsbauliche Studie inklusive Nutzungs-, Freiraum- und Erschliessungskonzept erarbeitet. Dieses wird eigentümerverbindlich festgelegt. Bei nachgewiesenem Bedarf und Verfügbarkeit werden die Gebiete im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision eingezont. Die zulässigen Nutzungen sowie das Nutzungsmass werden basierend auf den Ergebnissen der Studie festgelegt. Es wird eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt.**

Vorgehen / Verfahren / nächste Schritte

- Definition von Rahmenbedingungen für die Gebietsentwicklungen
- Bestimmung von Verfahren und Beteiligten, Durchführung des Verfahrens
- Revision der Nutzungsplanung, basierend auf den Ergebnissen des Planungsverfahrens
- Erarbeitung von Gestaltungsplänen

Produkt Ortsbauliche Studien als Basis für die Teilrevision der Nutzungsplanung und den Gestaltungsplan
Revidierte Nutzungsplanung
Gestaltungsplan

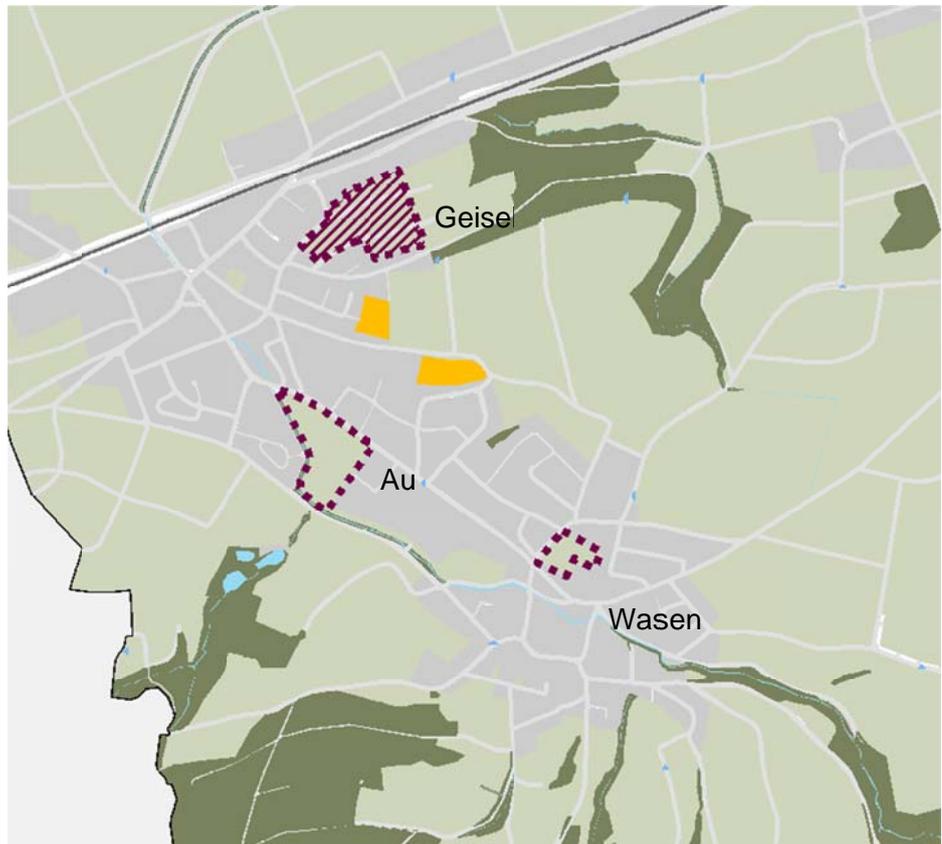
Federführung Gemeinde Gachnang

Involvierte Stellen Grundeigentümer

Koordination / Zielkonflikte Architektonische und ortsbauliche Qualitätssicherung (S.1.3)
Baulandmobilisierung (S.1.4)
Dichtes Fuss- und Radwegnetz (LV.1.1)
Erschliessung Neubaugebiete (SN.2.3)

Realisierungszeitraum	<ul style="list-style-type: none"> ○ Sofortmassnahme (bis 2014) ○ Kurzfristig (2015 – 2018) x Mittelfristig (2019 - 2022) 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Langfristig (nach 2023) ○ Unbestimmt ○ dauernd
Koordinationsstand	<ul style="list-style-type: none"> x Vororientierung x Zwischenergebnis x Festsetzung 	
Kosten / Kostenteiler	<p>Studie pro Gebiet: ca. 10'000 – 40'000.-Fr. Gestaltungsplan pro Gebiet: 20' – 30'000.-Fr. Gemeinde / Grundeigentümer: 20 / 80</p>	
Controlling (Kriterien / Indikatoren)	- -	

Erläuterungen / Verweise / Grundlagen



Richtplangebiete Siedlungsentwicklung Gachnang Geisel, Au und Wasen (Bestehendes Siedlungsgebiet= umrandete Flächen, Erweiterung mit Studie = schraffierte Fläche, Siedlungserweiterung Chapf= gelbe Flächen)

Richtplan Agglomeration Frauenfeld

Siedlung. S.5.6

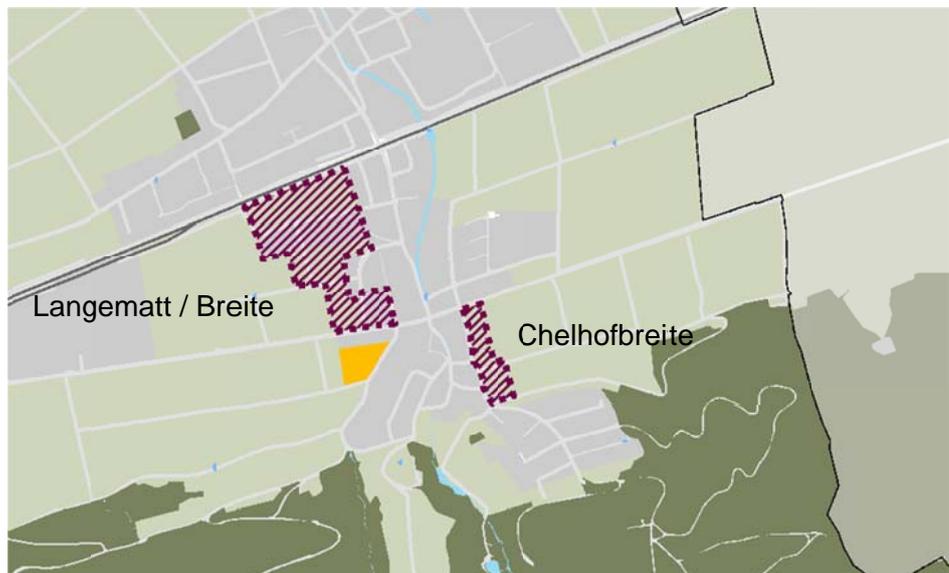
Gemeinde Felben- Wellhausen

Thema	5 Arealentwicklungen, Studien
Objekt / Gegenstand	5.6 Siedlungsentwicklung Felben-Wellhausen Langematt / Breite und Chelhofbreite

Ausgangslage	<p>Das Gebiet Langematt / Breite befindet sich zurzeit in der Landwirtschaftszone. Es handelt sich um ein sehr gut erschlossenes Gebiet in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Felben, für welches sich eine Bebauung mittlerer Dichte anbietet.</p> <p>Das Gebiet Chelhofbreite befindet sich ebenfalls in der Landwirtschaftszone am östlichen Siedlungsrand von Wellhausen.</p>
Ziel / Grundsätze	<p>Die Gebiete sollen ganzheitlich entwickelt werden, wobei die Abstimmung mit dem Landschaftsbild und der umliegenden Siedlung angemessen berücksichtigt wird.</p> <p>Die Gebiete sollen für Wohnnutzungen mittlerer Dichte entwickelt werden, wobei sich die zulässige Dichte und Bauungsart von der Landschafts- und Ortsbildverträglichkeit ableiten.</p>
Massnahme / Handlungsanweisung	<p>Für die Gebiete Langematt / Breite und Chelhofbreite wird eine ortsbauliche Studie inklusive Nutzungs-, Freiraum- und Erschliessungskonzept erarbeitet. Dieses wird eigentümergebunden festgelegt. Bei nachgewiesenem Bedarf und Verfügbarkeit werden die Gebiete im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision eingezont. Die zulässigen Nutzungen sowie das Nutzungsmass werden basierend auf den Ergebnissen der Studie festgelegt.</p> <p>Für die Gebiete wird eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt.</p>
Vorgehen / Verfahren / nächste Schritte	<ul style="list-style-type: none"> • Definition von Rahmenbedingungen für die Gebietsentwicklungen • Bestimmung von Verfahren und Beteiligten, Durchführung des Verfahrens • Revision der Nutzungsplanung, basierend auf den Ergebnissen des Planungsverfahrens • Erarbeitung von Gestaltungsplänen
Produkt	<p>Ortsbauliche Studien als Basis für die Teilrevision der Nutzungsplanung und den Gestaltungsplan</p> <p>Revidierte Nutzungsplanung</p> <p>Gestaltungsplan</p>
Federführung	Gemeinde Felben-Wellhausen
Involvierte Stellen	Grundeigentümer
Koordination / Zielkonflikte	<p>Architektonische und ortsbauliche Qualitätssicherung (S.1.3)</p> <p>Baulandmobilisierung (S.1.4)</p> <p>Langfristige Siedlungsbegrenzungen und Gestaltung der Siedlungsränder (S.9.1)</p> <p>Dichtes Fuss- und Radwegnetz (LV.1.1)</p> <p>Erschliessung Neubaugebiete (SN.2.3)</p>

Realisierungszeitraum	<ul style="list-style-type: none"> ○ Sofortmassnahme (bis 2014) ○ Kurzfristig (2015 – 2018) x Mittelfristig (2019 - 2022) 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Langfristig (nach 2023) ○ Unbestimmt ○ dauernd
Koordinationsstand	<ul style="list-style-type: none"> x Vororientierung x Zwischenergebnis x Festsetzung 	
Kosten / Kostenteiler	<p>Studie pro Gebiet: ca. 10'000 – 40'000.- Fr. Gestaltungsplan pro Gebiet: 20' – 30'000.-Fr. Gemeinde / Grundeigentümer: 20 / 80</p>	
Controlling (Kriterien / Indikatoren)	- -	

Erläuterungen / Verweise / Grundlagen



*Richtplangebiete Siedlungsentwicklung Felben-Wellhausen
 Langematt / Breite und Chelhofbreite (schraffierte Flächen)*

Richtplan Agglomeration Frauenfeld

Siedlung S.6.1

Stadt Frauenfeld

Thema **6 Zentren und Nebenzentren**

Objekt / Gegenstand **6.1 Stadtzentrum Frauenfeld, Altstadt Frauenfeld**

Ausgangslage Die Altstadt und die angrenzenden Zentrumsgebiete sind der identitätsstiftende und wichtigste Ort in der Stadt Frauenfeld. Im Jahre 1998 wurden dafür Entwicklungsvorstellungen definiert und im Rahmen des Planungsprozesses zur Umzonung des Gebietes Frauenfeld Langdorf (als Gegenpol zum Zentrum) weiter vertieft.

Ziel / Grundsätze Das Zentrum von Frauenfeld soll als Ort der Begegnung und als Aushängeschild der Stadt erhalten und entwickelt werden.
Gleichzeitig wird die Altstadt als Ort für Gastronomie, Kultur, Freizeit und Wohnen gefördert und belebt. Die Form der (EG- und OG) Nutzungen (Wohnen, publikumsintensive Nutzungen) und die daraus folgende Passantenfrequenz in der Altstadt sollen so aufeinander abgestimmt werden, dass sowohl eine attraktive Flanierzone als auch ein qualitativ hochwertiger Wohnbereich möglich sind.
Umstrukturierungsgebiete im und in der Nähe des Zentrums werden aktiviert und in das Gesamtkonzept eingebunden und können als Zentrumserweiterung dienen.

Massnahme / Handlungsanweisung Die bereits definierten Entwicklungsvorstellungen für das Stadtzentrum werden aktualisiert bzw. weiterentwickelt und schrittweise umgesetzt.
Die Nutzungsanordnung (Lage und Quantität) für die Altstadt wird definiert (öffentliche Einrichtungen, Wohnen, Dienstleistungen, Gastronomie, Fachgeschäfte).
In bestimmten Bereichen priorisierte Nutzungen werden durch (baurechtliche) Massnahmen in ihrer Entwicklung gefördert.
Die öffentlichen Räume werden unter Berücksichtigung des aktualisierten Gesamtkonzeptes gestaltet.
Die in der Richtplankarte bezeichneten Entwicklungsgebiete (Gerbiareal, Kaserne, Bahnhof Nord, Huberareal, Areal Herzog AG, Areal Murg- / Metzgerstrasse) im Zentrum werden aktiviert. Ihre Entwicklung wird vorangetrieben und mit dem Gesamtkonzept abgestimmt.

Vorgehen / Verfahren / nächste Schritte

- Basierend auf einem Verein, welcher die relevanten Kräfte bündelt (insbesondere sind dies der Detailhandel, die Gastrobetriebe, die Bewohner und die Eigentümer der Liegenschaften) wird zusammen mit der Stadt Frauenfeld die weitere Bearbeitung vorgenommen.
- Aktualisierung der Entwicklungsvorstellungen (1998)
- Klärung der Verfügbarkeit der Entwicklungsareale, Initiierung von Arealentwicklungen
- Projektierungen und Umsetzung von Umgestaltungen im öffentlichen Raum
- Gegebenenfalls Teilrevision Zonenplan und Baureglement

Produkt Aktualisierte bzw. weiterentwickelte Entwicklungsvorstellungen
Eventuell Teilrevision Zonenplan und Baureglement

Federführung Stadt Frauenfeld, Abteilung Hochbau

Involvierte Stellen Tiefbauamt Stadt Frauenfeld, Grundeigentümer

**Koordination /
Zielkonflikte**

*Architektonische und ortsbauliche Qualitätssicherung (S.1.3)
Baulandmobilisierung (S.1.4)
Besondere Wohnform Seniorenwohnungen (S.2.3)
Entwicklung des Bestandes Frauenfeld Militärstrasse (S.5.1)
Innenstadt Frauenfeld (SN.2.4)
Parkierungsreglemente (MP.4.1)
Parkierung Innenstadt (MP.4.2)*

Realisierungszeitraum

- | | | | |
|---|-----------------------------|---|-------------------------|
| x | Sofortmassnahme (bis 2014) | o | Langfristig (nach 2023) |
| x | Kurzfristig (2015 – 2018) | o | Unbestimmt |
| o | Mittelfristig (2019 - 2022) | o | dauernd |

Koordinationsstand

- x Vororientierung
- x Zwischenergebnis
- x Festsetzung

Kosten / Kostenteiler

*Massnahmenkonzept Innenstadt: 20 - 30'000.- Fr
Areal-Entwicklungen: je 40 - 60'000.-*

**Controlling
(Kriterien / Indikatoren)**

**Erläuterungen / Ver-
weise / Grundlagen**



Richtplangebiete Entwicklungsareale im Zentrum (dunkelbraun schraffierte Flächen), Perimeter der Zentrumsentwicklung (braun umrandetes Gebiet) und Nebenzentren (hellbraun schraffierte Flächen)

Richtplan Agglomeration Frauenfeld

Siedlung S.6.2

Stadt Frauenfeld

Thema **6 Zentren und Nebenzentren**

Objekt / Gegenstand **6.2 Quartierzentren Frauenfeld**

Ausgangslage Die Quartierzentren in Frauenfeld dienen als Identifikationsort und Nebenzentren zur Nahversorgung. Nicht jedes Quartier ist heute mit einem Zentrum versehen, welches diese Funktionen erfüllen kann.

Ziel / Grundsätze Der öffentliche Raum soll gestaltet und den Quartieren dadurch ein klar erkennbares Zentrum gegeben werden.
Öffentliche Nutzungen sollen gefördert werden (v.a. Versorgung mit Gütern des tägl. Bedarfs, GZ, Quartiertreff).
Erweiterungen, Umnutzungen und Verdichtungen sollen gefördert werden.

Massnahme / Handlungsanweisung Die in der Richtplankarte bezeichneten Quartierzentren werden entsprechend ihrer Funktion als Aufenthalts- und Identifikationsräume umgestaltet und aufgewertet.
Die Versorgungsfunktion der Quartierzentren wird erhalten und wenn möglich verbessert.
Geeignete Orte für Quartiereinrichtungen, Treffpunkte und Kultureinrichtungen für alle Bevölkerungsgruppen werden geschaffen.
Erweiterungen und Umnutzungen werden geprüft.

Vorgehen / Verfahren / nächste Schritte

- Klärung der Flächenverfügbarkeit.
- Prüfung der Machbarkeit von Umgestaltungen des öffentlichen Raums.
- Prüfung von Möglichkeiten zur Verdichtung und Erweiterung der Gebiete.
- Eventuell Revision der Nutzungsplanung.
- Erarbeitung von Projekten.

Produkt Abgestimmte Zukunftsbilder der einzelnen Quartierzentren
Festlegungen im Zonenplan
Umgestaltete Strassenräume

Federführung Stadt Frauenfeld, Abteilung Hochbau

Involvierte Stellen Kanton Thurgau, Tiefbauamt, Quartiervereine

Koordination / Zielkonflikte Quartieraufwertung (S.1.5)
Entwicklung des Bestandes: Verdichtungsgebiete Einfallsachsen (S.5.3)
Einfallsachsen (SN.2.5)
Verkehrsberuhigung (SN.2.10)

Realisierungszeitraum

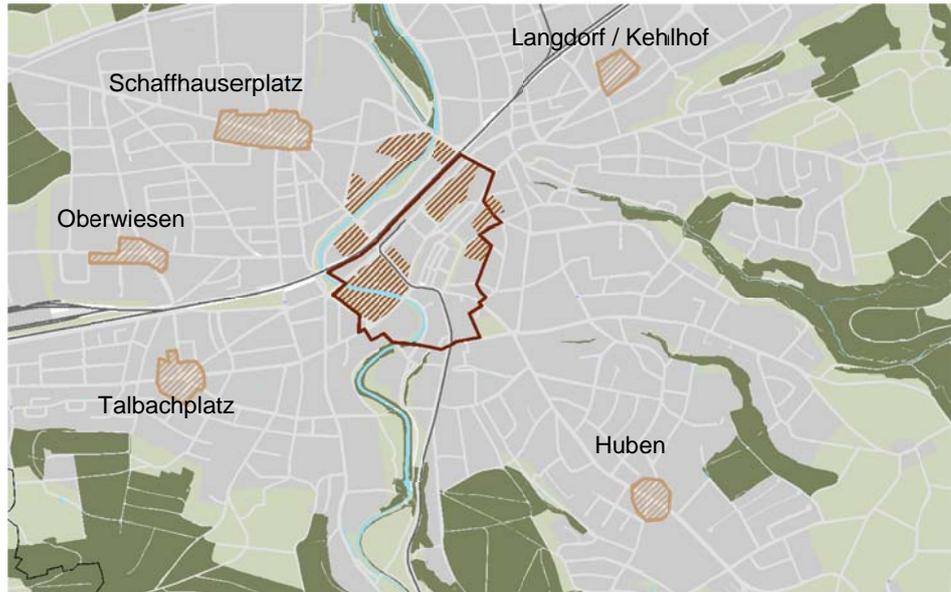
○ Sofortmassnahme (bis 2014)	x Langfristig (nach 2023)
○ Kurzfristig (2015 – 2018)	○ Unbestimmt
x Mittelfristig (2019 - 2022)	○ dauernd

Koordinationsstand x Vororientierung
 x Zwischenergebnis
 x Festsetzung

Kosten / Kostenteiler *Im Rahmen von Quartierentwicklungskonzepten, Betriebs- und Gestaltungskonzepten Einfallsachsen sowie der Nutzungsplanungsrevision*

Controlling - -
(Kriterien / Indikatoren)

**Erläuterungen / Ver-
weise / Grundlagen**



Richtplangebiete Quartierzentren Frauenfeld (hellbraun schraffierte Flächen)

Richtplan Agglomeration Frauenfeld

Siedlung S.6.3

Gemeinde Felben-Wellhausen, Gemeinde Gachnang

Thema	6 Zentren und Nebenzentren
Objekt / Gegenstand	6.3 Nebenzentren Islikon und Felben

Ausgangslage	Die alten Dorfzentren sind die Identifikationsorte der Gemeinden. Die Einwohner der gewachsenen Siedlungsgebiete stellen neue Ansprüche an ein Ortszentrum hinsichtlich Versorgungsfunktion, Aufenthalt und Gestaltung des öffentlichen Raums. Bei den Nebenzentren Islikon und Felben besteht ein grosses Aufwertungspotenzial. Zudem besteht Handlungsbedarf aufgrund der hohen Verkehrsbelastungen.
Ziel / Grundsätze	Der öffentliche Raum soll gestaltet und die historischen Ortskerne Islikon und Felben dadurch als ein Nebenzentrum klar erkennbar werden. Öffentliche Nutzungen sollen gefördert werden (v.a. Versorgung mit Gütern des tägl. Bedarfs, Gemeinschaftszentrum, Quartiertreff). Erweiterungen, Umnutzungen und Verdichtungen sollen gefördert werden. Die Verkehrsräume sollen den unterschiedlichen Nutzungsansprüchen entsprechend umgestaltet werden. Das Bahnhofsumfeld als wichtiges Element der Nebenzentren soll attraktiviert werden.
Massnahme / Handlungsanweisung	Die in der Richtplankarte bezeichneten Nebenzentren Islikon, Gachnang und Felben-Wellhausen sind entsprechend ihrer Funktion als Aufenthalts- und Identifikationsräume umzugestalten und aufzuwerten. Besonders einzubeziehen ist dabei die Gestaltung des Bahnhofumfeldes. Die Versorgungsfunktion der Nebenzentren ist zu erhalten und wenn möglich zu verbessern. Geeignete Orte für Treffpunkte und Kultureinrichtungen für alle Bevölkerungsgruppen sind zu schaffen. Erweiterungen und Umnutzungen sind zu prüfen.
Vorgehen / Verfahren / nächste Schritte	<ul style="list-style-type: none"> • Klärung der Flächenverfügbarkeit • Prüfung der Machbarkeit von Umgestaltungen des öffentlichen Raums • Prüfung von Möglichkeiten zur Verdichtung und Erweiterung der Gebiete • Eventuell Revision der Nutzungsplanung • Erarbeitung von Projekten
Produkt	Attraktive, lebendige Ortszentren
Federführung	Gemeinde Gachnang und Gemeinde Felben-Wellhausen
Involvierte Stellen	Kanton Thurgau, Tiefbauamt und Amt für öffentlicher Verkehr
Koordination / Zielkonflikte	Halbanschluss Felben-Pfyn (SN.2.2) Ortsdurchfahrt Islikon (SN.2.8) Ortsdurchfahrt Wellhausen (SN.2.9) Verkehrsberuhigung (SN.2.10)

Realisierungszeitraum	<ul style="list-style-type: none"> ○ Sofortmassnahme (bis 2014) x Kurzfristig (2015 – 2018) ○ Mittelfristig (2019 - 2022) 	<ul style="list-style-type: none"> x Langfristig (nach 2023) ○ Unbestimmt ○ dauernd
Koordinationsstand	<ul style="list-style-type: none"> x Vororientierung x Zwischenergebnis x Festsetzung 	
Kosten /Kostenteiler	<i>Im Rahmen von Betriebs- und Gestaltungskonzepten der Ortsdurchfahrten sowie der Nutzungsplanungsrevision</i>	
Controlling (Kriterien / Indikatoren)	- -	

Erläuterungen / Verweise / Grundlagen



Richtplangebiete Nebenzentren Islikon und Felben (Hellbraun schraffierte Flächen)

Richtplan Agglomeration Frauenfeld

Siedlung S.7.1

Stadt Frauenfeld

Thema **7 Öffentliche Bauten und Anlagen**

Objekt / Gegenstand **7.1 Gebiete für öffentliche Bauten und Anlagen Frauenfeld**

Ausgangslage Das nationale Pferdesportzentrum auf der Allmend Frauenfeld plant eine Erweiterung. Zudem ist die Erweiterung der Kaserne auf der Allmend in Planung. Für den Neubau einer Stadthalle wird nach geeigneten Standorten gesucht. Das Schulhaus Oberwiesen befindet sich mitten im Siedlungsgebiet, Reserveflächen für eine Erweiterung sind nicht mehr in ausreichendem Masse vorhanden. Das Schulhaus grenzt an ein noch unüberbautes Wohngebiet.

Ziel / Grundsätze Für das Pferdesportzentrum und die Kaserne sollen im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision geeignete Flächen nach dem jeweiligen Platzbedarf in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen werden. Die Standortevaluation und die Ausscheidung einer geeigneten Fläche für die Stadthalle sollen in Koordination mit den Arealentwicklungen im Zentrum und nördlich des Bahnhofs Frauenfeld erfolgen. Zwecks Standortsicherung soll nördlich des Bahnhofs Frauenfeld ein Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen ausgeschieden werden. Um für die angrenzende Schulanlage Oberwiesen genügend Reserveflächen zu schaffen, soll das bestehende Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen erweitert werden.

Massnahme / Handlungsanweisung **Für das nationale Pferdesportzentrum und die Kaserne sind geeignete Flächen zu evaluieren und im Rahmen der Nutzungsplanung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zuzuweisen.**
Das in der Richtplankarte bezeichnete Gebiet Churzfeld ist von einem Wohngebiet in ein Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen umzuzonen.
Das in der Richtplankarte bezeichnete Gebiet nördlich des Bahnhofs Frauenfeld ist von einem Industriegebiet in ein Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen umzuzonen.

Vorgehen / Verfahren / nächste Schritte

- Festlegung von Flächenbedarf und Evaluation von geeigneten Standorten für die Kasernenerweiterung
- Festlegung von Flächenbedarf und Evaluation von geeigneten Standorten für das nationale Pferdesportzentrum
- Festlegung von Flächenbedarf für die Stadthalle
- Revision Nutzungsplanung

Produkt Revidierte Nutzungsplanung

Federführung Stadt Frauenfeld, Abteilung Hochbau

Involvierte Stellen Bund (VBS), Kanton Thurgau, Amt für Raumplanung, Schulgemeinde, Tiefbauamt Stadt Frauenfeld

Koordination / Zielkonflikte Entwicklung des Bestandes Frauenfeld (S.5.1)
 Stadtzentrum Frauenfeld, Altstadt Frauenfeld (S.6.1)

Realisierungszeitraum	<ul style="list-style-type: none"> ○ Sofortmassnahme (bis 2014) x Kurzfristig (2015 – 2018) ○ Mittelfristig (2019 - 2022) 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Langfristig (nach 2023) ○ Unbestimmt ○ dauernd
Koordinationsstand	<ul style="list-style-type: none"> x Vororientierung x Zwischenergebnis x Festsetzung 	
Kosten / Kostenteiler	--	
Controlling (Kriterien / Indikatoren)	--	

Erläuterungen / Verweise / Grundlagen



Richtplangebiete für öffentliche Bauten und Anlagen (graue Schraffur)

Richtplan Agglomeration Frauenfeld

Siedlung S.7.2

Gemeinde Gachnang

Thema **7 Öffentliche Bauten und Anlagen**

Objekt / Gegenstand **7.2 Mögliche Standorte für Schulanlagen**

Ausgangslage In den nächsten 25 Jahren ist zu erwarten, dass die bestehenden Schulräume der Primarschule in der Gemeinde Gachnang nicht mehr ausreichen und Bedarf an Erweiterungsflächen besteht. Zudem verfügt die Gemeinde Gachnang zurzeit über kein Sekundarschulzentrum.

Ziel / Grundsätze Für eine bedarfsgerechte und auf die Entwicklung abgestimmte Schulraumplanung der Gemeinde Gachnang soll für die Schulgemeinde im Sinne einer Prüfung und Sicherung von geeigneten Standorten Handlungsspielraum geschaffen werden.
Um für die Schulanlage „Platte“ Erweiterungsmöglichkeiten offen zu halten soll die Parzelle 263 gesichert werden.
Um die Möglichkeit zu schaffen, auf dem Gemeindegebiet bei Bedarf ein Sekundarschulzentrum zu realisieren, sollen Standorte evaluiert und gegebenenfalls gesichert werden.

Massnahme / Handlungsanweisung **Für die Erweiterung der bestehenden Schulhausanlage „Platte“ soll die Parzelle 263 mittelfristig gesichert werden.
Die Flächen östlich und nördlich der Schulhausanlage Platte, wie auch östlich der Schulanlage in Islikon sollen auf ihre Standorteignung für ein Sekundarschulzentrum geprüft und gegebenenfalls gesichert werden.**

Vorgehen / Verfahren / nächste Schritte

- Bedarfsabschätzungen und Abklärungen bezüglich längerfristigen Raumbedürfnissen für die Primarschule
- Bestimmung der tatsächlich erforderlichen Schulstandorte
- Koordination mit den Nachbargemeinden und Bedarfschätzung bezüglich Sekundarschulzentrum
- Standortanalysen, Projektstudien

Produkt Geprüfte und gesicherte Standorte für Schulanlagen bzw. Schulanlagenerweiterung

Federführung Gemeinde Gachnang

Involvierte Stellen Schulgemeinde Gachnang, Schulgemeinden der Nachbargemeinden

Koordination / Zielkonflikte - -

Realisierungszeitraum

○ Sofortmassnahme (bis 2014)	○ Langfristig (nach 2023)
○ Kurzfristig (2015 – 2018)	○ Unbestimmt
x Mittelfristig (2019 - 2022)	○ dauernd

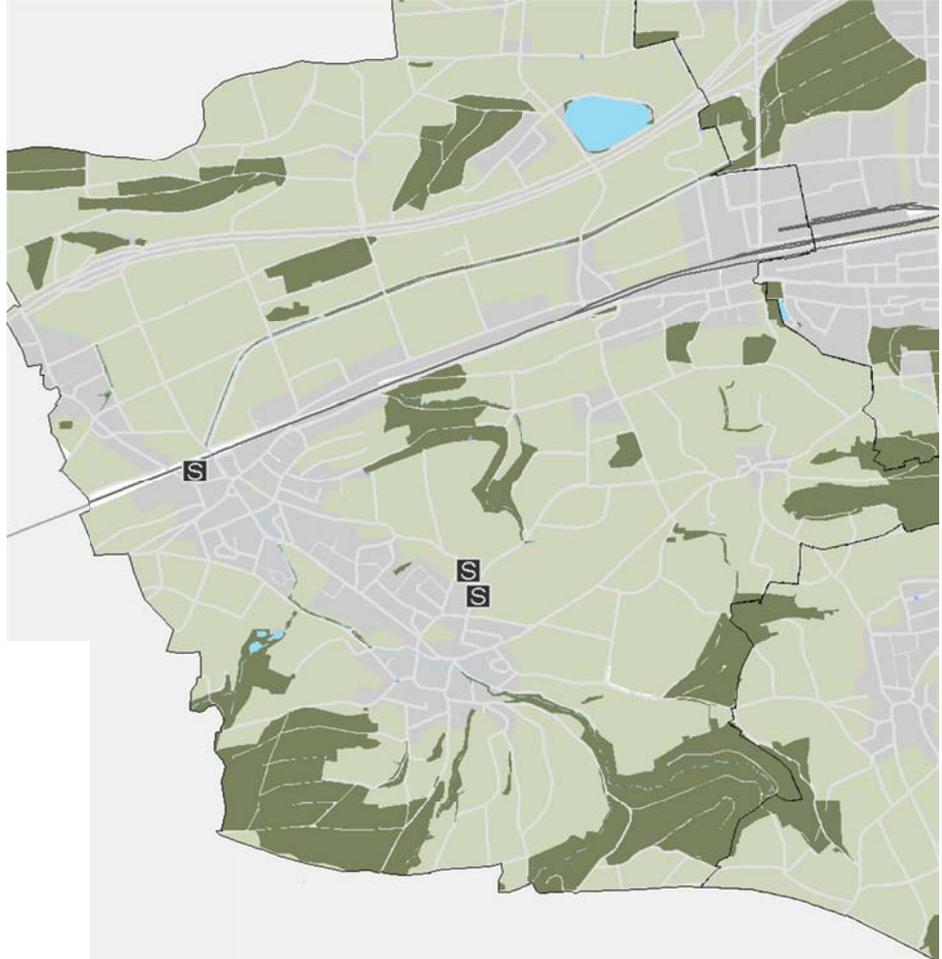
Koordinationsstand

- x Vororientierung
- x Zwischenergebnis
- x Festsetzung

Kosten / Kostenteiler Schulraumplanung: 50'000.-

Controlling --
(Kriterien / Indikatoren)

**Erläuterungen / Ver-
weise / Grundlagen**



Richtplaninhalt: Mögliche Standorte für Schulanlagen

Richtplan Agglomeration Frauenfeld

Siedlung S.8.1

Stadt Frauenfeld

Thema **8 Freihaltegebiete**

Objekt / Gegenstand **8.1 Murgraum**

Ausgangslage Der Murgraum ist ein wichtiges Naherholungsgebiet, welches sich quer durch die Stadt Frauenfeld erstreckt.

Ziel / Grundsätze Der Murgraum soll besser erlebbar und nutzbar gemacht und sein längerfristiges Entwicklungspotenzial aufgezeigt werden.

Massnahme / Handlungsanweisung Die Stadt Frauenfeld zeigt für den Murgraum im Bereich des Siedlungsgebietes sowie der angrenzenden Freihaltebereiche das Nutzungs- resp. Erholungspotenzial auf und erarbeitet Lösungsansätze in den Schlüsselbereichen Werkhof, Lindenweg / -park, Balière oder Badiwiese / Königswuhr. Die Entwicklungsvorstellungen werden zusammen mit den betroffenen Grundeigentümern erarbeitet.

Vorgehen / Verfahren / nächste Schritte

- Erarbeiten einer Gestaltungs- und Nutzungsstudie für den Murgraum
- Planungsrechtliche Sicherung der wichtigsten Ergebnisse
- Umsetzen der geeigneten Massnahme.

Produkt Vorstellungen zum Entwicklungspotenzial des Murgraumes und der angrenzenden Areale

Federführung Stadt Frauenfeld, Abteilung Hochbau

Involvierte Stellen Kanton Thurgau, Grundeigentümer und betroffene Organisationen

Koordination / Zielkonflikte Stadtzentrum Frauenfeld, Altstadt Frauenfeld (S.6.1)
Entwicklung des Bestandes Frauenfeld (S.5.1)

Realisierungszeitraum

○ Sofortmassnahme (bis 2014)	○ Langfristig (nach 2023)
○ Kurzfristig (2015 – 2018)	○ Unbestimmt
x Mittelfristig (2019 - 2022)	○ dauernd

Koordinationsstand

- x Vororientierung
- x Zwischenergebnis
- x Festsetzung

Kosten /Kostenteiler Gesamtkosten 30' – 50'000.- Fr.

Controlling (Kriterien / Indikatoren) Anzahl Massnahmen, bessere Erlebbarkeit des Murgraums

**Erläuterungen / Ver-
weise / Grundlagen**

*Gestaltungs- und Nutzungsstudie Murgraum, Diplomarbeit Hochschule Rapperswil
2010*

Richtplan Natur und Landschaft Stadt Frauenfeld

Richtplan Agglomeration Frauenfeld

Siedlung S.9.1

Stadt Frauenfeld, Gemeinde Gachnang

Thema **9 Siedlungsränder**

Objekt / Gegenstand **9.1 Langfristige Siedlungsbegrenzungen und Gestaltung der Siedlungsränder**

Ausgangslage Das Siedlungsgebiet hat sich in den letzten Jahren laufend ausgedehnt und wird auch künftig noch weiter wachsen. Durch die Ausdehnung werden neue Landschaftskammern verbaut, Siedlungstrennungen verwischt und vormals freistehende Weiler in die Siedlung eingegliedert werden. Die Gestaltung der Siedlungsränder wurde bis anhin nur teilweise aktiv angegangen.

Ziel / Grundsätze Um die Entwicklung der Siedlung zu lenken und ihre Ausdehnung in landschaftlich sensible Gebiete zu verhindern, sollen Siedlungsränder langfristig festgelegt und an landschaftlich empfindlichen Orten gezielt gestaltet werden.
Durch die Festlegung der langfristigen Siedlungsränder soll ein komplettes Zusammenwachsen der drei Gemeinden zu einer Bandstadt verhindert und die umliegenden Weiler als eigenständige Siedlungsstrukturen erhalten werden.

Massnahme / Handlungsanweisung **Die in der Richtplankarte bezeichneten Siedlungsränder bilden die langfristige Begrenzung des Siedlungsgebietes. Sie sind als Siedlungsabschluss zu erhalten und zu gestalten.**
Die in der Richtplankarte bezeichneten gestalteten Siedlungsränder sind als langfristige Siedlungsränder aufgrund ihrer Lage und Exponiertheit besonders auszugestalten.
In unmittelbarer Nähe von Siedlungsrändern sind Bauten und Anlagen besonders sorgfältig in das Orts- und Landschaftsbild einzuordnen.

Vorgehen / Verfahren / nächste Schritte

- Langfristige Berücksichtigung der Siedlungsränder in der Nutzungsplanung
- Erarbeitung von Gestaltungsgrundsätzen für die Ausgestaltung der Siedlungsränder und deren Festlegung im Baureglement

Produkt Revidiertes Baureglement
Gestaltete Siedlungsränder

Federführung Stadt Frauenfeld, Abteilung Hochbau

Involvierte Stellen Gemeinde Gachnang und Gemeinde Felben-Wellhausen

Koordination / Zielkonflikte Regionale Zusammenarbeit (S.1.1)
Architektonische und ortsbauliche Qualitätssicherung (S.1.3)
Richtpläne Natur und Landschaft

Realisierungszeitraum

o	Sofortmassnahme (bis 2014)	x	Langfristig (nach 2023)
x	Kurzfristig (2015 – 2018)	o	Unbestimmt
x	Mittelfristig (2019 - 2022)	x	dauernd

Koordinationsstand

- x Vororientierung
- x Zwischenergebnis
- x Festsetzung

Kosten / Kostenteiler

*Im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision
Konzept und Grundsätze für Gestaltung von Siedlungsränder: 50'000.-*

**Controlling (Kriterien /
Indikatoren)**

- -

**Erläuterungen / Ver-
weise / Grundlagen**

Die Siedlungsränder werden differenziert betrachtet. Zum einen werden langfristige Siedlungsränder festgelegt, welche den primären Zweck haben, die Siedlungserweiterung zu begrenzen. Zum anderen werden Siedlungsränder festgelegt, welche bewusst gestaltet werden sollen und so die Siedlung mit einem klar ersichtlichen Abschluss versehen werden. Mögliche Gestaltungselemente sind Fusswege, Alleeen oder Gewässer (Bachöffnungen). Bereits klar gestaltete Siedlungsränder wie in Kefikon sollen als solche erhalten, entsprechend gestaltet und gepflegt werden.



Richtplaninhalt: Langfristige Siedlungsbegrenzungen (rote Linien und Gestaltung der Siedlungsränder (orange Linien)

Richtplan Agglomeration Frauenfeld

Siedlung S.10.1

Gemeinde Felben-Wellhausen

Thema	10 Intensivlandwirtschaftsgebiet
Objekt / Gegenstand	10.1 Intensivlandwirtschaftsgebiet Felben-Wellhausen

Ausgangslage Der ansässige Gemüseproduzent kann seinen Betrieb im Rahmen der geltenden Vorschriften der Landwirtschaftszone nicht mehr erweitern.

Ziel / Grundsätze Die Intensivlandwirtschaft, namentlich der Gemüseanbau als ein wichtiger Landwirtschaftsbereich soll gefördert und geeignete Produktionsflächen zur Verfügung gestellt werden.
Die Anlagen sollen sich möglichst ins Landschaftsbild einfügen; für die gesteigerte Beanspruchung des Bodens sollen Ausgleichsmassnahmen getroffen werden.

Massnahme / Handlungsanweisung Im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung ist die Umzonung einer Intensivlandwirtschaftszone zu prüfen. Das in der Richtplankarte bezeichnete Gebiet grenzt den künftigen Handlungsspielraum ab. Die genaue Grösse und Abgrenzung richtet sich neben den Bedürfnissen des Betriebes an landschaftlichen und ökologischen Kriterien. Durch eine Gestaltungsplanpflicht wird der Interessensausgleich sichergestellt.
Es sind ökologische Ausgleichsmassnahmen zu treffen, der Räckholderbüel – Weiher ist von schädlichen Einwirkungen zu schützen; seine Vernetzungsfunktion zu erhalten.

Vorgehen / Verfahren / nächste Schritte • Revision der Nutzungsplanung

Produkt Revidierte Nutzungsplanung

Federführung Gemeinde Felben-Wellhausen

Involvierte Stellen Kanton Thurgau, Grundeigentümer

Koordination / Zielkonflikte Thurebenenkonzept

Realisierungszeitraum

○ Sofortmassnahme (bis 2014)	○ Langfristig (nach 2023)
x Kurzfristig (2015 – 2018)	○ Unbestimmt
○ Mittelfristig (2019 - 2022)	○ dauernd

Koordinationsstand

x Vororientierung
x Zwischenergebnis
x Festsetzung

Kosten / Kostenteiler Im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision

Controlling (Kriterien / Indikatoren) -

**Erläuterungen / Ver-
weise / Grundlagen**



Richtplangebiet Intensivlandwirtschaftsgebiet
