

Städtebaulicher Ideenwettbewerb mit Präqualifikation Stadtkaserne Frauenfeld und Oberes Mätteli

Programm Stand 10. Mai 2016



Luftaufnahme Stadtkaserne und Teil des oberen Mättelis

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	3
1.1	Einleitung	3
1.2	Zielsetzung	3
2	Durchführung	4
2.1	Auftraggeberin und Verfahrensart	4
2.2	Verbindlichkeit	4
2.3	Ausschreibung	4
2.4	Beteiligte am städtebaulichen Ideenwettbewerb	5
2.5	Weiterbearbeitung	5
2.6	Gerichtstand	6
3	Präqualifikation	7
3.1	Teilnahmeberechtigung / -bedingungen	7
3.2	Entschädigung	8
3.3	Termine	8
3.4	Unterlagen für die Teilnehmer	8
3.5	Fragestellung	8
3.6	Abzugebende Unterlagen	8
4	Städtebaulicher Ideenwettbewerb	10
4.1	Teilnahmeberechtigung	10
4.2	Preissumme und Ankäufe	10
4.3	Urheberrecht	10
4.4	Termine	10
4.5	Unterlagen für die Teilnehmer	11
4.6	Fragestellung	12
4.7	Lösungsvarianten	12
4.8	Abzugebende Unterlagen	12
4.9	Vorprüfung	14
4.10	Beurteilungskriterien	14
4.11	Veröffentlichung	15
5	Aufgabenstellung	16
5.1	Zusammenfassung	16
5.2	Perimeter	16
5.3	Städtebau und Nutzung	18
5.4	Freiraum	20
5.5	Denkmalpflege	20
5.6	Mengengerüst	21
5.7	Wirtschaftlichkeit	22
5.8	Erschliessung, Parkierung	22
5.9	Nachhaltigkeit	24
5.10	Lärm	25
5.11	Rahmenbedingungen	25
6	Genehmigung	33

1 Ausgangslage

1.1 Einleitung

Mit dem Bau der Stadtkaserne im Jahr 1863 durch die Bürgergemeinde wurde Frauenfeld ein Ort von eidgenössischer Bedeutung. Die Kaserne prägt seither das Leben und die Identität von Frauenfeld mit und nimmt somit einen hohen Stellenwert im Stadtgefüge ein.

Mit Zeithorizont 2021 sollen, laut Zeitplan des VBS, die letzten Soldaten die Stadtkaserne verlassen. Das Areal der Stadtkaserne, das sich im unmittelbaren Umfeld des Bahnhofs Frauenfeld befindet, wird frei für neue Nutzungen. Die Umnutzung des Stadtkasernen-Areals soll zudem als Chance genutzt werden, die Attraktivität des Bahnhofgebiets zu erhöhen. Für die Neu- und Umgestaltung der Stadtkaserne liegt heute ein Nutzungsspektrum vor, das von der Stadt Frauenfeld zusammen mit der Bevölkerung erarbeitet wurde. Dieses gilt als Grundlage für die Entwicklung.

Die räumlichen Rahmenbedingungen sind komplex. Die Bausubstanz – der Kopfbau, die alten Stallungen und die Reithalle – sind im VBS internen Hinweisinventar der Hochbauten (HOBIM) eingetragen. Die räumlichen Strukturen der Bauten grenzen den Handlungsspielraum für die Ansiedlung von neuen Nutzungen ein und die verkehrliche Situation im Bahnhofsgelände ist vielfältig und muss unterschiedlichsten Bedürfnissen genügen.

Ferner sind die Areale der Stadtkaserne sowie des Oberen Mättelis, das direkt an ersteres angrenzt und heute noch unbebaut ist, an äusserst zentraler und prominenter Lage. Der Kopfbau der Stadtkaserne als identitätsstiftendes Gebäude für die Stadt Frauenfeld untermauert die Bedeutung im städtebaulichen Kontext. Die Ausstrahlungskraft der Neu- und Umgestaltung beider Areale ist hoch und deshalb für die Stadt Frauenfeld von grösster Bedeutung.

1.2 Zielsetzung

Ziele:

- Definition von robusten, städtebaulichen Rahmenbedingungen für eine bauliche Entwicklung in Etappen mit hoher Wirtschaftlichkeit
- Räumliche Umsetzung eines attraktiven und vielfältigen Nutzungsangebots
- Qualitativen Beitrag zur Aufwertung des Teilstücks der Bahnhofstrasse
- Hohe Aufenthaltsqualität der Freiräume (Kasernenhof, Oberes Mätteli) im unmittelbaren Bahnhofsumfeld schaffen
- Integration der arealinternen Wege ins Langsamverkehrsnetz der Stadt Frauenfeld

Es ist vorgesehen, die Entwicklung über einen Gestaltungsplan zu sichern. Parallel kann dazu eine allfällige Zonenanpassung erfolgen.

2 Durchführung

2.1 Auftraggeberin und Verfahrensart

Die Stadt Frauenfeld, vertreten durch das Amt für Hochbau und Stadtplanung, ist Auftraggeberin und veranstaltet einen städtebaulichen Ideenwettbewerb.

Stadt Frauenfeld
Amt für Hochbau und Stadtplanung
Schlossmühlestrasse 7
8501 Frauenfeld
Tel 052 724 52 82
stadtplanung@stadtfrauenfeld.ch

Organisation
KEEAS Raumkonzepte
Sihlstrasse 59
8001 Zürich
044 252 85 45
Kontakt: marisa.ibanez@keeas.ch

Das Konkurrenzverfahren wird im selektiven Verfahren öffentlich ausgeschrieben, einstufig und anonym durchgeführt. In einer Präqualifikationsrunde werden insgesamt 12 Teams für die Bearbeitung ausgewählt, davon sind 2 Nachwuchsteams. Basis für die Teilnehmerselektion bilden die Bewerbungsunterlagen «Präqualifikation».

Zu Beginn des Wettbewerbs findet eine Startveranstaltung mit Begehung des Areals statt, an welcher auch die Planungsgrundlagen sowie ein Modell abgegeben werden.

Der Ideenwettbewerb wird in deutscher Sprache durchgeführt. Ebenso sind alle Beiträge in deutscher Sprache abzugeben.

2.2 Verbindlichkeit

Es gilt die Ordnung SIA 142, Ausgabe 2009, subsidiär zu den Bestimmungen über das öffentliche Beschaffungswesen (GöB; RB 720.2).

Durch die Teilnahme am Wettbewerb anerkennen die Teilnehmer das Verfahren, das vorliegende Wettbewerbsprogramm, die Ergebnisse der Fragenbeantwortung sowie Ermessensentscheide des Preisgerichts als verbindlich.

2.3 Ausschreibung

Die Ausschreibung der Präqualifikation erfolgt auf Simap.ch (Informationssystem über das öffentliche Beschaffungswesen in der Schweiz) und im Thurgauer Amtsblatt.

2.4 Beteiligte am städtebaulichen Ideenwettbewerb

2.4.1 Teilnehmer

Es werden zwölf Teams für die Bearbeitung des Wettbewerbs aus der Präqualifikationsrunde ausgewählt. Davon sind zwei Plätze für Nachwuchsteams reserviert.

Die Zusammensetzung der Teams beinhaltet zwingend Vertreter / -innen aus den folgenden Fachbereichen:

- Architektur / Städtebau (Federführung)
- Landschaftsarchitektur

Für die Bearbeitung der Wettbewerbsaufgabe wird die Unterstützung von Fachpersonen aus dem Bereich der Immobilienökonomie empfohlen.

2.4.2 Preisgericht

Sachpreisrichter

- Christof Helbling, Stadtarchitekt Frauenfeld
- Anders Stokholm, Stadtpräsident Frauenfeld
- Titus Moser, Bürgergemeinde Frauenfeld, Bürgerpräsident
- Urs Müller, Stadtrat Frauenfeld, Vorsteher Departement Bau und Verkehr (1. Ersatz)
- Dario Viel, armasuisse Immobilien, Portfolio- und Immobilienmarkt (2. Ersatz)

Fachpreisrichter

- Thomas Hasler, Stauer Hasler Architekten, Frauenfeld (Vorsitz, Leitung)
- Andreas Sonderegger, Pool Architekten, Zürich
- Erol Doguoglu, Kantonsbaumeister TG
- Markus Schaeffle, Romero & Schaeffle Architekten AG, Zürich
- Regula Hodel, Landschaftsarchitektin Hodel Architekten Wetzikon (Ersatz)

2.4.3 Weitere Beteiligte

Folgende Fachexperten / Vertreter werden beratend hinzugezogen:

- Vertreter kantonale Denkmalpflege
- Thomas Müller, Tiefbauamt Stadt Frauenfeld
- Adrian Sauter, Stadtplaner Frauenfeld
- Heinz Egli, Stadtentwicklung Frauenfeld
- Hans Näf, GSP (Immobilienökonomie)
- 2-4 Vertreter Vereine und Organisationen

2.5 Weiterbearbeitung

Für einen Teil des Perimeters (ohne Areal P+R Halle) erfolgt nach dem Wettbewerb eine Weiterbearbeitung in Form einer Vertiefungsstudie (Studienauftrag) mit Teils ergänzenden Rahmenbedingungen bzw. Aufgabenstellung und basierend auf den jeweiligen Wettbewerbsprojekten. Diese werden im

Dialog mit verschiedenen Nutzergruppen auf ihre Tragfähigkeit und Nutzbarkeit hin überprüft. Die für die Vertiefungsstudie zu erbringenden Leistungen orientieren sich am geschätzten Stundenaufwand. Für den Studienauftrag werden die drei bestrangierten Teams beauftragt und pauschal mit je CHF 30'000 (inkl. MwSt.) entschädigt.

Das Areal der P + R Halle wird nicht mehr Bestandteil des zu bearbeitenden Perimeters sein. Dieses wird in einem separaten Verfahren zusammen mit einem Investor zu einem Bauprojekt weiter entwickelt. Das Preisgericht empfiehlt dafür eines der drei bestrangierten Teams.

Das Preisgericht gibt ferner eine Empfehlung für die Weiterentwicklung beider Planungsvorhaben ab.

Es wird beabsichtigt, das favorisierte Team nach der Vertiefungsstudie für die Projektierung und Ausführung der Stadtkaserne zu beauftragen (in Umfang von voraussichtlich CHF 15 Mio.). Folgende Planungsschritte sind geplant: Richtprojekt für einen Gestaltungsplan, Projektierung, Realisation.

Voraussetzung für die oben aufgeführte Weiterbearbeitung ist, dass die notwendigen Budgets und Kredite von den zuständigen Akteuren gesprochen werden.

Die Leistungen werden jeweils pro Planungsschritt und innerhalb pro Phase ausgelöst. Die Büros haben keinen Anspruch auf eine weitergehende Beauftragung als auf die jeweils ausgelösten Phasen.

Das «Obere Mätteli» ist nur bis zu einem gewissen Schritt Teil des beschriebenen Planungsverfahrens. Das Obere Mätteli ist Bestandteil des Gestaltungsplanverfahrens. Danach kann innerhalb der Gestaltungsplanvorschriften unabhängig ein Bauvorhaben projektiert und realisiert werden. Es ist aber auch denkbar, dass die Bürgergemeinde mit einem der Planungsteams diesen Weg geht.

2.6 Gerichtstand

Der Gerichtstand ist am Sitz der Auftraggeberin.

3 Präqualifikation

3.1 Teilnahmeberechtigung / -bedingungen

Zur Präqualifikation zugelassen sind Planungsbüros (Fachbereiche Architektur und Landschaftsarchitektur) mit Geschäftssitz in der Schweiz oder in einem Vertragsstaat des WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen. Ausländische Firmen müssen eine Zustelladresse in der Schweiz angeben. Es ist vorgesehen, 12 Teams für den Ideenwettbewerb auszuwählen. Davon sind zwei Plätze für Nachwuchsteams reserviert.

Die Bewerber werden ausdrücklich auf die für dieses Verfahren verbindliche SIA-Wegleitung «Befähigung und Ausstandsgründe» (März 2008) hingewiesen. Massgebender Stichtag für die Erfüllung der Teilnahmebedingungen ist der 18.3.16. Die Teilnahmebedingungen sind während der gesamten Dauer des Wettbewerbsverfahrens einzuhalten.

Das Preisgericht hat die Möglichkeit, maximal 2 Nachwuchsbüros einzuladen, welche nachfolgende Kriterien erfüllen:

- Alter der Inhaber max. 40 Jahre
- Abgeschlossenes Studium der Architektur bzw. Landschaftsarchitektur (Kopie Diplom beilegen)
- Ständige Büroadresse und Leistungsfähigkeit Büro
- 2 Referenzen Städtebau/Architektur:
 - Leistungsausweis in Konkurrenzverfahren oder Studentenprojekte, (1 Referenz)
 - Ausgeführter oder in Realisation befindender Bau bzw. Umbau des Büros (Federführung), (1 Referenz)
- 1 Referenz Landschaftsarchitektur:
 - Leistungsausweis in Konkurrenzverfahren, Studentenprojekt oder realisiertes Projekt (1 Referenz)

Alle Bewerbungen werden aufgrund der nachfolgenden Kriterien beurteilt:

1. Qualität der eingereichten Referenzprojekte
2. Erfahrung und Qualifikation der vorgesehenen Projektleiter
3. Motivationsschreiben

Alle Bewerber werden über Wahl oder Nichtwahl schriftlich benachrichtigt. Die teilnahmeberechtigten Büros haben die Teilnahme bis am 9.5.2016 schriftlich zu bestätigen bei:

KEEAS Raumkonzepte

Vermerk «*Städtebaulicher Ideenwettbewerb Stadtkaserne Frauenfeld und Oberes Mätteli*»

Sihlstrasse 59

8001 Zürich

Damit die Teilnahmeberechtigung vollumfänglich erreicht wird, muss eine Kopie des Zertifikats über die Aufnahme in die Ständige Liste qualifizierter Anbieterinnen und Anbieter des Bauhaupt- und Nebengewerbes sowie von Dienstleistungen, die dem Baugewerbe nahe stehen (Architekten, Planer, Ingenieure) bei Bestätigung der Teilnahme nachgereicht werden (§ 33 Verordnung des Regierungsrates über das öffentliche Beschaffungswesen (VöB; RB 720.21)).

Die Formulare zur Einholung der Bescheinigungen können im Internet unter www.dbu.tg.ch (rechts Button „Ständige Liste“) heruntergeladen werden oder beim Departement für Bau und Umwelt des Kantons Thurgau, Verwaltungsgebäude Promenade, 8510 Frauenfeld (Frau S. Gnehm, Tel. 058/345 62 37) bezogen werden.

3.2 Entschädigung

Die Teilnahme am Präqualifikationsverfahren wird nicht entschädigt.

3.3 Termine

Ausschreibung	18.3.2016
Fragenstellung bis	4.4.2016
Bewerbung bis spätestens	25.4.2106
Auswahl Teams und Bekanntgabe	27. bis 29.4. 2016
Bestätigung Teilnahme durch Teilnehmer	9.5.2016

3.4 Unterlagen für die Teilnehmer

Die Unterlagen für die Präqualifikation (ausschreibungsrelevante Unterlagen) sind mit Ausnahme des Formulars für das Zertifikat «Ständige Liste» (vgl. Kap. 3.1) ausschliesslich im Portal www.simap.ch veröffentlicht und dort zu beziehen:

- Wettbewerbsprogramm
- Situationsplan im PDF Format
- Orthophoto Stadtkaserne Frauenfeld und Oberes Mätteli
- Antragsformular bzw. Antragsformular Nachwuchsteam

3.5 Fragestellung

Während der Präqualifikation können Fragen im Fragenforum des "Simaps" (www.simap.ch) bis und mit 4. April 2016 gestellt werden.

Die Fragenbeantwortung erfolgt laufend.

3.6 Abzugebende Unterlagen

Die interessierten Teams (aus den beiden Disziplinen Architektur/Städtebau und Landschaft) haben ihre Eignung für die Teilnahme am Ideenwettbewerb anhand von drei Referenzprojekten aufzuzeigen (2 Referenzen des Büros Architektur/Städtebau, 1 Referenz des Büros Landschaft). Diese müssen bezüglich Aufgabe und/oder Komplexität mit der Wettbewerbsaufgabe vergleichbar sein. Pro Referenz ist max. ein A3-Blatt quer, einseitig bedruckt einzureichen. Weitere Dokumentationen sind nicht zulässig. Die Eignungskriterien für die Nachwuchsteams sind unter Kapitel 3.1 beschrieben.

Die Unterlagen sind mit einem Motivationsschreiben zu ergänzen, in welchem insbesondere eine Einschätzung der Aufgabenstellung formuliert ist.

Ferner ist das beigelegte Antragsformular auszufüllen.

Die Zertifikatskopien der beiden Büros (Architektur/Städtebau und Landschaft) können zu einem späteren Zeitpunkt nachgereicht werden, spätestens sind diese mit der Teilnahmebestätigung einzugeben vgl. 3.1.

Zusammenfassung:

- 3 Referenzen DIN A3 quer, einseitig bedruckt
- Motivationsschreiben, max. eine Seite DIN A4, einseitig bedruckt
- Antragsformular oder Antragsformular Nachwuchsteam
- Kopie Zertifikat «Ständige Liste»
- Kopie Diplom (nur für Bewerbung als Nachwuchsteam)

Die Unterlagen müssen in einem geschlossenen Kuvert mit Anschrift «Präqualifikation - Städtebaulicher Ideenwettbewerb Stadtkaserne Frauenfeld und Oberes Mätteli» bis spätestens am 25.04.2016 um 16.00 Uhr an folgender Adresse eingetroffen sein:

Stadt Frauenfeld
Amt für Hochbau und Stadtplanung
Schlossmühlestrasse 7
8501 Frauenfeld

Eine Abgabe vor Ort im Sekretariat des Amtes für Hochbau und Stadtplanung im 1. Stock während den Öffnungszeiten ist möglich.

Öffnungszeiten:

Montag bis Donnerstag:	von 8.30Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.30 Uhr bis 17.00 Uhr
Freitag:	von 8.30Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.30 Uhr bis 16.00 Uhr

4 Städtebaulicher Ideenwettbewerb

4.1 Teilnahmeberechtigung

Zum städtebaulichen Ideenwettbewerb sind ausschliesslich die in der Präqualifikationsrunde ausgewählten Teams zugelassen. Die Teilnehmer haben ihre Teilnahme, mit Beilage einer Kopie des Zertifikats über die Aufnahme in die ständige Liste qualifizierter Anbieterinnen und Anbieter des Bauhaupt- und Baunebengewerbes sowie von Dienstleistungen, die dem Baugewerbe nahe stehen, bis zum 9.5.2016 zu bestätigen, Termin vgl. 3.3. Den Teams wird empfohlen, für diese Phase Fachpersonen aus der Immobilienökonomie beizuziehen.

4.2 Preissumme und Ankäufe

Die Preissumme für den Wettbewerb beträgt CHF 190'000 inkl. MwSt. Es ist vorgesehen, die ganze Summe auszubezahlen. Für allfällige Ankäufe steht höchstens ein Fünftel zur Verfügung. Das Preisgericht legt Anzahl und Höhe der Preisgelder fest.

4.3 Urheberrecht

Das Urheberrecht an den Beiträgen des Wettbewerbs verbleibt bei den Projektverfassern. Die im Rahmen des Wettbewerbs eingereichten Unterlagen gehen ins Eigentum der Auftraggeberin über.

Die Auftraggeberin kann unter Nennung der Projektverfasser die eingegangenen Beiträge publizieren.

4.4 Termine

Startveranstaltung mit kurzer Einführung in die Aufgabe, einer Begehung vor Ort und Abgabe der Unterlagen bzw. des Modells	23.5.2016
Fragenstellung bis	1.6.2016
Fragenbeantwortung bis	17.6.16
Schlussabgabe	
Planunterlagen und CD:	9.9.2016, 16:00 Uhr
Stadt Frauenfeld	
Amt für Hochbau und Stadtplanung	
Schlossmühlestrasse 7	
8501 Frauenfeld	
Verfassercouvert per Post an:	
KEEAS Raumkonzepte	

Silhstrasse 59
8001 Zürich

9.9.2016

Modell: 23.9.2016
Stadt Frauenfeld
Amt für Hochbau und Stadtplanung
Sekretariat, 1. Stock
Schlossmühlestrasse 7
8501 Frauenfeld

Öffnungszeiten:

Montag bis Donnerstag: von 8.30Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.30 Uhr bis 17.00 Uhr
Freitag: von 8.30Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.30 Uhr bis 16.00 Uhr

Vorprüfung 12.9. – 23.9.16
Jurierung 26.9. und 27.9.16
Bekanntgabe der Resultate an die Teams Anfangs Oktober

4.5 Unterlagen für die Teilnehmer

Neben dem Programm werden den Teilnehmenden an der Startveranstaltung folgende Unterlagen abgegeben:

Rechtliche Grundlagen und Planungsvorgaben

- Baureglement Stadt Frauenfeld 2015, Exemplar der öffentlichen Auflage
- Abstellplatzreglement Stand 19. August 2009
- Lärmgrenzen Oberes Mätteli
- Lärmschutz-Verordnung (LSV; 814.41) vom 15. Dezember 1986 (Stand am 1. Januar 2016)
- Auszug Hinweisinventar Amt für Denkmalpflege Kanton Thurgau
- Grundriss und Schnitt Berechnung NIS (SBB-Linie)
- Schutzplan Natur- und Kulturobjekte Stadt Frauenfeld, 26.10.1999

Plangrundlagen

- Grundbuchplan (dxf und dwg)
- Pläne Bauten der Stadtkaserne und P+R Gebäude (dxf, dwg und pdf)
- Dachauswertung mit Höhenkurven (dwg, Höhen für Umgebungsplan und Modellbauer)

Sonstige Unterlagen

- Orthophoto Stadtkaserne (JPEG)
- Untersuchung zum baulichen Entwicklungspotential Stand 8.2.2016
- Bericht Bahnhof Plus, Stand 23. Juli 2013
- Bericht Auswertung Fokus-Veranstaltung Stand 18. Januar 2016
- Formular Flächenberechnung (pdf)
- HOBIM Inventar der militärischen Hochbauten (VBS intern verbindliches Inventar)
- Verkehrskonzept Kasernenareal Stand Oktober 2015
- Verfasserblatt
- Gipsmodell mit Einsatzplatte im Massstab 1:500

4.6 Fragestellung

Fragen zum Programm und zur Aufgabenstellung sind schriftlich und anonym bis spätestens 1.6.2016 (Datum des Poststempels) einzureichen bei:

KEEAS Raumkonzepte
Silhstrasse 59
8001 Zürich

Vermerk auf Kuvert: «Städtebaulicher Ideenwettbewerb Stadtkaserne und Oberes Mätteli».

Die Antworten werden allen Teilnehmern bis spätestens 17.6.2016 elektronisch zugestellt.

4.7 Lösungsvarianten

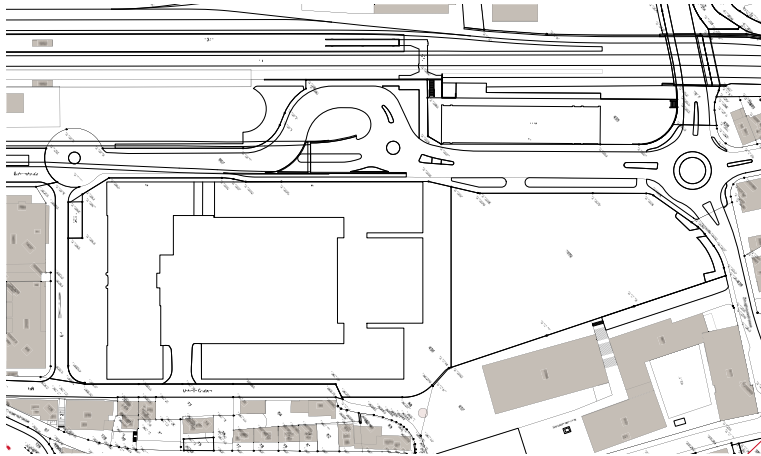
Jedes Team darf nur einen Vorschlag einreichen. Varianten sind nicht zulässig.

4.8 Abzugebende Unterlagen

- Vollständig ausgefülltes Verfasserblatt in einem verschlossenen Couvert
- Konzeptpläne sowie entsprechende Erläuterungen zu den städtebaulichen Rahmenbedingungen, und den Etappierungen inkl. Nutzungspaketen
- Umgebungsplan mit Erdgeschossgrundrissen im M 1:500 und Angaben zu den Nutzungen, Eingängen sowie den Freiraumelementen
- Alle zum Verständnis notwendigen Schnitte, Grundriss- und Fassadenpläne des P+R Gebäudes im M 1:200

- Grundriss Erdgeschoss der Bauten Stadtkaserne (Hauptbau, Seitenflügel und Hallen) im M 1:200
- Alle anderen zum Verständnis notwendigen Schnitte, Grundriss- und Fassadenpläne im M 1:500
- Situationsplan mit Dachaufsicht im M 1:500 und Erschliessungskonzept für alle Verkehrsteilnehmer inkl. ruhendem Verkehr
- Stufengerechtes Schema zum Fluchtwegkonzept für alle Bauten
- Modell 1:500, Bauvolumen und bedeutende räumlich-gestalterische Elemente sind in weiss darzustellen.
- Formular Flächenberechnung

Alle Pläne sind mit einem Nordpfeil zu versehen und so auszurichten, dass die Bahnlinie der SBB waagrecht angeordnet ist:



Massgebend für die Beurteilung des Preisgerichts sind ausschliesslich die Unterlagen in Papierform und das Modell M 1:500.

4.8.1 Abgabeort

Planunterlagen und CD:

Stadt Frauenfeld
 Amt für Hochbau und Stadtplanung
 Schlossmühlestrasse 7
 8501 Frauenfeld

Verfassercouvert:

KEEAS Raumkonzepte
 Sihlstrasse 59
 8001 Zürich

Modell:

Stadt Frauenfeld
 Amt für Hochbau und Stadtplanung
 Sekretariat, 1. Stock

Schlossmühlestrasse 7

8501 Frauenfeld

Öffnungszeiten:

Montag bis Donnerstag: von 8.30Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.30 Uhr bis 17.00 Uhr

Freitag: von 8.30Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.30 Uhr bis 16.00 Uhr

4.8.2 Abgabeform

Plansatz 2-fach, max. 8 Pläne im Format DIN A0 quer

Plansatz 2-fach, Verkleinerungen aller Pläne auf Format DIN A3

Alle Pläne sind in Papierform nicht gerollt abzugeben und zusätzlich digital in Originalgrösse sowie als A3 verkleinert im PDF Format (Druckqualität) auf einer CD (anonymisiert).

4.8.3 Kennzeichnung

Alle Planunterlagen, die CD sowie das Modell sind mit einem Kennwort zu versehen, anonym abzugeben und mit dem Vermerk «Städtebaulicher Ideenwettbewerb Stadtkaserne und Oberes Mätteli» zu versehen. Ferner ist für die Sichtung der Beiträge die Anordnung der Pläne anzugeben.

In einem separaten, verschlossenen Umschlag mit der gleichen Aufschrift ist das Verfasserblatt einzureichen.

4.9 Vorprüfung

In der Vorprüfung werden die Beiträge auf Vollständigkeit und Erfüllung der wichtigsten Programmbestimmungen kontrolliert: Nutzungsprogramm, Baurecht und Fluchtwege. Ferner werden durch externe Fachberater, die Wirtschaftlichkeit der Projekte sowie die Bewirtschaftung der Bauten stufengerecht geprüft. Für die Vorprüfung der Wirtschaftlichkeit bildet das Übersichtsblatt mit den Ertragsflächen, vgl. 4.11. die Grundlage.

4.10 Beurteilungskriterien

Zur Beurteilung nicht zugelassen werden Beiträge, die

- nicht termingerecht eintreffen
- gegen das Anonymitätsgebot verstossen
- unvollständig sind oder nicht beurteilbare Unterlagen enthalten

Die Projektbeiträge werden durch das Preisgericht nach folgenden Kriterien beurteilt:

- Städtebauliches Konzept
- Räumliche Umsetzung der Nutzungspakete (u.A. Umgang mit Lärm)

- Effizienz und Zweckmässigkeit der betriebliche Abläufe, des Unterhalts , der Ver- und Entsorgung und der Anlieferung, Behindertengerechtigkeit
- Etappierung und Weiterentwicklungspotenziale
- Gestaltungs-, Aufenthaltsqualität und Dauerhaftigkeit der Freiräume
- angemessene Wirtschaftlichkeit

Die Reihenfolge gibt keine Gewichtung vor.

4.11 Veröffentlichung

Die Teilnehmenden werden schriftlich durch den Auftraggeber über die Resultate informiert.

Ein Bericht zum Ideenwettbewerb wird allen Beteiligten elektronisch zugestellt.

Ebenso ist es vorgesehen, alle Wettbewerbsbeiträge in einer öffentlich zugänglichen Ausstellung zu zeigen. Alle Beteiligten werden rechtzeitig darüber informiert und zur Eröffnung eingeladen.

5 Aufgabenstellung

5.1 Zusammenfassung

Für die Neu- und Umgestaltung der Stadtkaserne, der gegenüberliegenden P+R Halle sowie des angrenzenden, noch unbebauten Areals «Oberes Mätteli» sollen die städtebaulichen Rahmenbedingungen für eine langfristige und hochwertige bauliche Entwicklung definiert werden. Dabei gilt es auch einen wirtschaftlich attraktiven Nutzungsmix zu bestimmen und einen sensiblen Umgang mit der alten, zum Teil geschützten Bausubstanz zu finden.

Der Standort an hervorragend erschlossener Lage soll sich demnach zu einem lebendigen und vielfältigen Gebiet entfalten und einen wesentlichen Beitrag zur Aufwertung des Bahnhofsgeländes und zur Vernetzung von Altstadt mit dem Naherholungsgebiet an der Murg leisten.

Der Fokus liegt auf folgenden Aspekten:

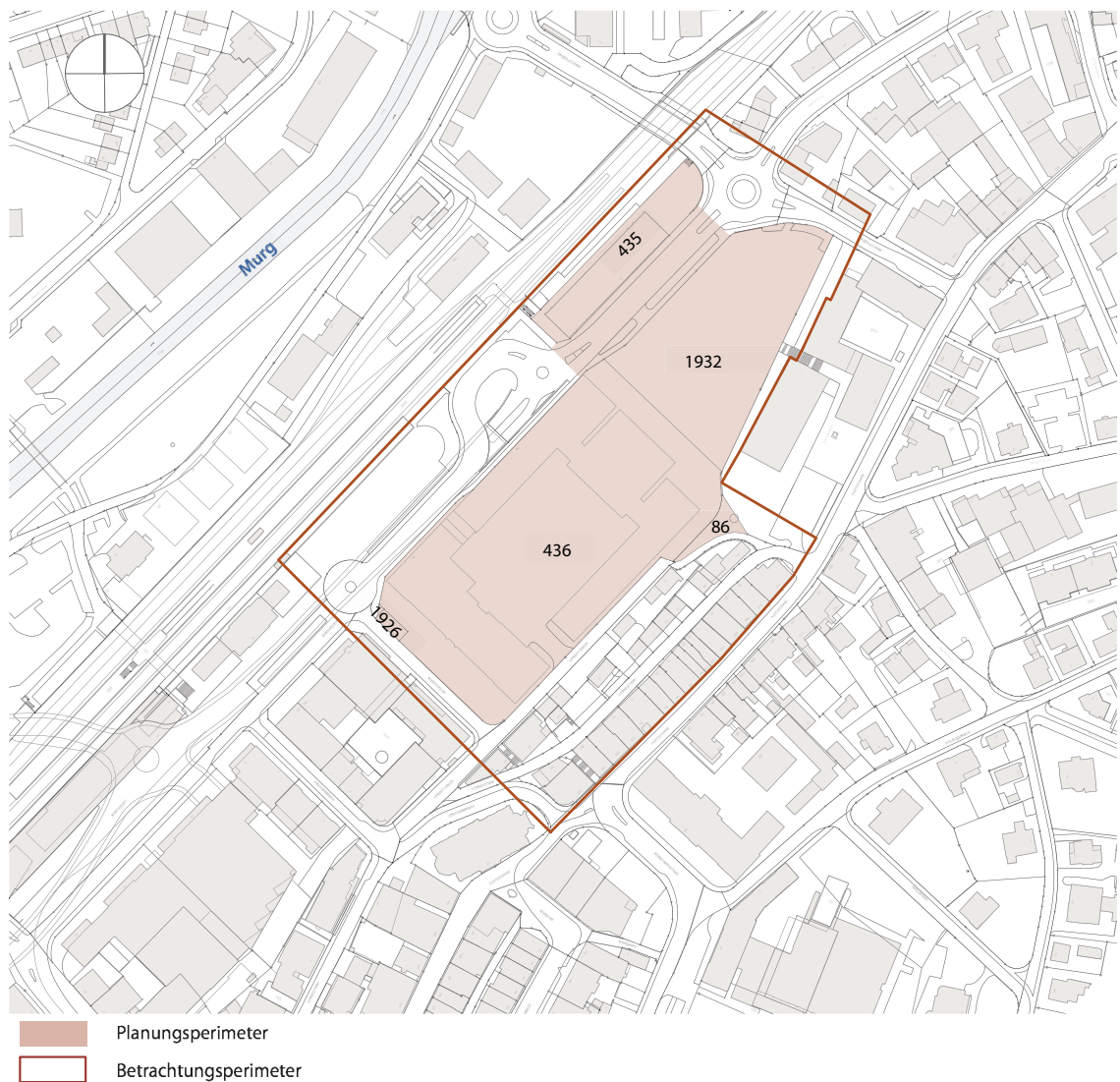
- Städtebau (Gebäudesetzung, Höhenentwicklung, Dichte, Bautypologie, Vernetzung)
- Nutzungszusammensetzung und -anordnung (Wirtschaftlichkeit, Verträglichkeit, Einbindung)
- Umgang mit der bestehenden Bausubstanz
- Öffentliche Freiräume (Kasernenhof, Oberes Mätteli, Strassenräume)
- Erschliessung (LV und IV) sowie Parkierung
- Unabhängige Entwicklung der beiden grossen Parzellen (Stadtkaserne und Oberes Mätteli)

5.2 Perimeter

Der Wettbewerbsperimeter umfasst den im Plan dargestellten Planungsperimeter und Betrachtungsperimeter.

Der Planungsperimeter hat eine Fläche von rund 24'400 m². Die Stadtkaserne, das Obere Mätteli und das Areal des P+R Gebäudes liegen im Zentrum unmittelbar am Bahnhof Frauenfeld. An der südöstlichen Längsseite schliesst die obere Vorstadt sowie das Areal des Staatsarchivs an. An der nordöstlichen Stirnseite begrenzt die stark befahrene Zeughausstrasse das obere Mätteli. Das P+R Gebäude, das heute als Velo- und Parkgarage dient, bildet den baulichen Abschluss zur SBB Linie. Der prägnante Kopfbau der Kaserne begrenzt den Wettbewerbsperimeter gegen Südwesten ab.

Der Betrachtungsperimeter schliesst zusätzlich ein Teil der angrenzenden Flächen im Nordwesten sowie im Südosten ein (Vorstadt, unterer Graben und Grabenstrasse).



Situationsplan mit Perimetern

Der Planungsperimeter beinhaltet folgende Grundstücke:

Grundstück	Bezeichnung	Heutige Nutzung	Grösse
GS 1932	Oberes Mätteli	Offene Parkplätze	5'967m ²
GS 1926	-	Parkfelder am Kasernenplatz	92 m ²
GS 86	-	Kleine Gartenanlage	427 m ²
GS 436	Stadtkaserne	Militärische Nutzung	14'056m ²
GS 435	Areal P+R Halle	Autoeinstellhalle, temporäre Velostation, OG Büro	1995 m ²
GS 967, Teilstück	Bahnhofstrasse	Strasse mit Trottoir	ca. 1880 m ²
Total			ca. 24'400 m²

5.3 Städtebau und Nutzung

Die Grundstücke, die der Wettbewerbsperimeter umfasst, sind Teil des Bahnhofsgeländes Frauenfeld. Die äusserst zentrale Lage, die historische Bedeutung der Bauten der Stadtkaserne sowie des Ensembles als Teil des Stadtgefüges und nicht zuletzt die Flächengrösse rechtfertigen eine umsichtige, bauliche Entwicklung.

Es gilt ein robustes, städtebauliches Gerüst zu definieren, das einen langfristigen Transformationsprozess ermöglicht. Grundlage für die bauliche Dichte sowie den städtebaulichen Kontext sind die Aussagen im aktuellen Masterplan von Stauer Hasler Architekten, vgl. Kapitel 5.4.1. Es geht dabei nicht um eine blinde Übernahme von Parametern, sondern vielmehr um eine Verifizierung und Justierung der Aussagen, insbesondere im Hinblick auf die Dichte.

Die Teams sollen eine qualitativ hochwertige, städtebauliche Idee entwickeln und die Transformation des historischen Baudenkmals zur zukunftsfähigen, wirtschaftlich wie öffentlich genutzten Immobilien nachweisen. Dabei sind Volumetrien, Dichten und Höhen in der bautypologischen Umsetzung und in der Einbettung in einen sensiblen, städtebaulichen Kontext ebenso darzulegen wie die Atmosphäre der zukünftigen Räume, die Stimmung der Gesamtanlage bzw. den Charakter des Quartiers.

Die Nutzungskonzeption ist attraktiv auszuwählen und Überlegungen anzustellen, welche Nutzungswelten miteinander harmonisieren bzw. synergetisch existieren können, so dass die Stadtkaserne zu einem vielfältigen und belebten Ort für die Stadt wird. Der im Mitwirkungsprozess erarbeitete Nutzungsfächer dient dabei als Grundlage (siehe dazu Kapitel 5.10.3).

Es sind unabhängige bzw. etappierbare, auf die räumlichen Vorgaben abgestimmte Einheiten aufzuzeigen. Die Etappen sollen nicht nur baulich und finanziell unabhängig umgesetzt werden können, sondern auch funktionale und betriebliche Unabhängigkeit bewahren.

Als erster Anhaltspunkt für den Ideenwettbewerb können die nachfolgend genannten Nutzungsvorstellungen dienen. Allerdings ist festzuhalten, dass diese keineswegs endgültig geklärt, geschweige denn definitiv festgelegt sind. Es ist gerade eine Kernaufgabe des Wettbewerbs, die Tauglichkeit der bestehenden Gebäude im Hinblick auf solche Nutzungen zu untersuchen. Zudem gilt es die Frage zu beantworten, inwieweit die Nutzungseinheiten besser in Altbauten oder allenfalls in partiellen Um- oder Ersatzbauten Platz finden können.

Als grobe Vorstellung zieht die Ausloberin folgende Nutzungsszenarien und Kombinationen in Betracht:

Im Kopfbau der Stadtkaserne könnten aus diesen vier Nutzungen jeweils zwei kombiniert und untergebracht werden:

- Museum (z.B. historisches Museum Thurgau)
- Schulungszentrum (z.B. private Schulen)
- Hotel
- Büros (z.B. für öffentliche Verwaltung)

Es ist nun Bestandteil des Ideenwettbewerbs, diese Vorstellung zu erhärten oder ggf. neu zu interpretieren.

Zu beachten ist, dass alle Nutzungen jeweils Folgeentscheide nach sich ziehen, sei es von staatlicher Seite (historisches Museum / Verwaltung) oder sei es von Seiten privater Nutzer (Schulungszentrum / Hotel). Es ist ein zentrales Ziel des Ideenwettbewerbes, für die Nutzungsszenarien überzeugende Vorstellungen zu entwickeln, was seinerseits zur Klärung der Nachfrage nach diesem Standort führen soll. Dies sei am Beispiel Museum etwas ausgeführt: Der Kanton Thurgau sucht für das historische Museum einen attraktiven Ersatz zum heutigen Standort im Schloss Frauenfeld, wobei auch Standorte ausserhalb von Frauenfeld im Gespräch sind. Der Ideenwettbewerb hat nun zum Ziel, dazu eine klare, stichhaltige und attraktive Vision zu erarbeiten. Dasselbe gilt auch für alle anderen Nutzungsszenarien.

Im Umgang mit der historischen Bausubstanz sind folgende Parameter gegeben:

Die alte Bausubstanz des Kopfbaus ist zu erhalten und geeignet aus- bzw. umzubauen.

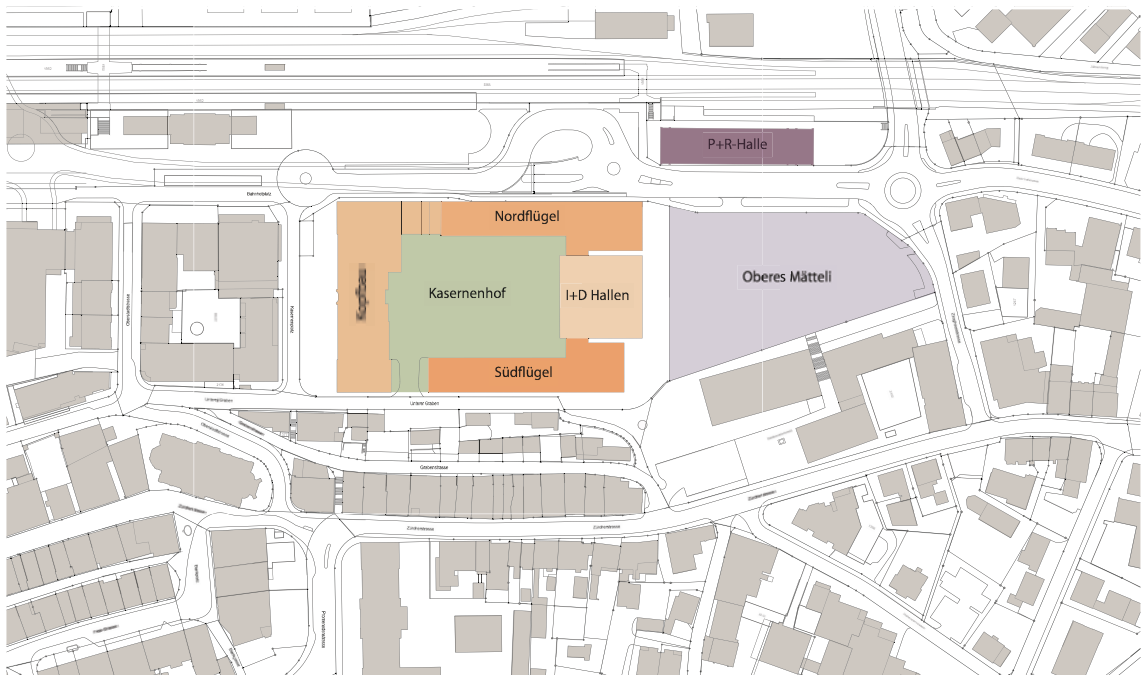
Die Seitenflügel, ehemalige Pfederstallungen, können in einer ersten Phase einer geeigneten Zwischennutzung zugeführt werden (z.B. Flächen für Vereine, Proberäume, Malateliers, Studios, etc.). Langfristig sollen die Räume der Seitenflügel aber ertragsbringende Flächen integrieren. Dazu ist zwischen Ausbau/Umbau und einem Abbruch/Neubau abzuwägen und ein Lösungsvorschlag zu erarbeiten. Die Dichte ist auf ein im Kontext verträgliches Mass zu definieren.

Die I +D Hallen, ehemals die Doppelreithalle der Stadtkaserne, sollen öffentlichen Nutzungen zugeführt werden. Dabei kann es sich beispielsweise um eine Eventhalle handeln für Konzerte oder Theater. Die alte Bausubstanz ist zu erhalten und geeignet umzubauen, sodass die gewünschte öffentliche Nutzung mit der dafür notwendigen Infrastruktur darin Platz findet.

Der Kasernenhof, heute für die Bevölkerung nicht zugänglich, soll für diese geöffnet und im Zusammenspiel mit den umliegenden Nutzungen entwickelt werden. Eine Differenzierung in öffentliche, halbprivate und private Räume soll geprüft werden.

Das Grundstück Oberes Mätteli soll ebenfalls einer neuen Nutzung zugeführt und teilbebaut werden. Die Vorgaben für die Nutzungsart sind hier weniger eng gesteckt. Die Flächen sind aber im Zusammenhang mit der Gesamtanlage der Stadtkaserne, der P+R Halle und vor dem Hintergrund des gewünschten Nutzungsmix (siehe Nutzungsfächer in Kapitel 5.10.3) bzw. der Eigentumsverhältnisse zu entwickeln.

Die P+R Halle wird heute im Erdgeschoss als Parkhalle und temporäre Velostation genutzt. Das Obergeschoss ist zurzeit ungenutzt. Der Bau soll zu einem modernen, gut adressierten Bürokomplex mit attraktivem Erdgeschoss umgebaut und ergänzt werden. Das verträgliche Mass ist dabei im Spannungsfeld der alten Bausubstanz und dem städtebaulichen Kontext zu bestimmen.



Situationsplan mit Bezeichnungen Bauten / Grundstück

5.4 Freiraum

Die Stadt Frauenfeld strebt eine hohe Qualität der öffentlichen Freiräume an. Innerhalb der Areale sind attraktive und vielfältig nutzbare Freiräume zu entwickeln mit einer guten Aufenthaltsqualität und einem engen Bezug zu den Nutzflächen der umliegenden Bauten. Auf die Konzeption der Schnittstellen mit der Umgebung ist ebenso grossen Wert zu legen. Insbesondere der Übergang bzw. der Strassenraum zwischen dem Oberen Mätteli / Stadtkaserne und dem Gebäude der P+R Halle soll genauer untersucht und aufgewertet werden.

Eine feinmaschige Vernetzung für Fussgänger und Velofahrer soll in allen Richtungen gewährleistet werden und die Wegführung attraktiv sein. Das Freiraumkonzept ist eng mit dem Erschliessungskonzept zu entwickeln, vgl. dazu auch Kapitel 5.8.

Im städtischen Schutzplan für Natur- und Kulturobjekte werden für den Planungs- und Betrachtungsperimeter mehrere Freiraumelemente aufgeführt, vgl. dazu Kapitel 5.11.4. Die Teams sind aufgefordert, das Potential dieser Elemente im Zusammenhang mit dem Freiraumkonzept zu reflektieren und aufzuzeigen.

5.5 Denkmalpflege

Textbaustein ist in Erarbeitung (kantonale Denkmalpflege).

5.6 Mengengerüst

Der heutige Planungsstand ermöglicht lediglich eine grobe Angabe sowohl des Mengengerüsts wie auch des Raumprogramms. Ferner werden nur für einen Teil der Nutzungen Vorgaben gemacht. Das Mengengerüst für den städtebaulichen Ideenwettbewerb ist stufengerecht definiert und ist als Richtgrösse zu verstehen. In einem späteren Planungsschritt werden die Angaben konkretisiert werden müssen.

Die Teams sind aufgefordert, aufgrund der gewählten Nutzungszusammensetzung und Nutzungsanordnung den gesetzten Spielraum zu nutzen, um einen wirtschaftlich attraktiven und räumlich spannenden Lösungsvorschlag zu ermitteln unter Berücksichtigung des vorgegebenen Mengengerüsts.

Für den Wettbewerb gelten folgende Richtwerte:

Nutzung	Geschossfläche (GF) m2	Räume	Ausbau
Museum (z.B. historisches Museum Thurgau)	5'000 m2	Z.B. historisches Museum Thurgau: Sonderausstellungen 300m2 Dauerausstellung 1'600m2 Sammlung 300m2 Eingang, Shop, Café 160 m2 Schaudepot, Sammlungs- 1'500m2 Vermittlung, Veranstaltung 150m2 Museumspädagogik 80m2 Ausstellungsvorbereitung 50m2 Leihgaben-Depot 50m2 Werkstatt/Anlieferung 120m2 Materialdepot 60m2 Gastro-Serviceraum 30m2 Restaurierungsatelier 100m2 Administration, Arbeitsbibliothek, usw. 500m2	Fertigausbau
Büroflächen für Verwaltung	8'000 m2	Grossraumbüros Einzelbüros Sitzungszimmer Nebenträume	Grundausbau
Büroflächen für KMUs	Keine Vorgaben	Keine Vorgaben z.B. Co-Working Spaces, Einteilung in kleine Einheiten	Grundausbau
Hotel (3* plus Kategorie)	4'200 m2	75 Zimmer (je 36 m2) Foyer/Reception (130m2) Nebenträume (135 m2) Restaurant (150 Plätze, 240 m2) Küche (120 m2) Bar/Lounge (60 m2) Nebenträume/Lager (60m2) WC-Anlagen Restaurant (30m2) Entsorgung (30 m2) Personalgarderobe /Aufenthalt (25 m2) Sitzungszimmer / Saal, unterteilbar (200m2)	Grundausbau, Haustechnik betriebsbereit

Verpflegungsbetriebe (Restaurant, Bar, Café)	Keine Vorgaben	Keine Vorgaben	Grundausbau, Haustechnik be- triebsbereit
Veranstaltungshalle	= I+D Halle (ca. 1'315 m ²)	Hauptraum	Multifunktionaler Ausbau mit hoch- wertiger Ausrüs- tung
Gewerbeflächen	Keine Vorgaben	Keine Vorgaben	Grundausbau
Wohnflächen	Keine Vorgaben	Keine Vorgaben	Fertigausbau
Verkaufsflächen	Keine Vorgaben	Keine Vorgaben	Grundausbau

5.7 Wirtschaftlichkeit

Von den Teams wird erwartet, dass sie Aussagen machen zu, welche Nutzungen in welchem Umfang anzuordnen sind. Wobei im Kopfbau eine Kombination von zwei grossen Nutzungsmodulen auszuloten ist. Mögliche Nutzungsmodul im Kopfbau sind: Hotel, Museum, Verwaltung und Schule. Darüberhinaus ist anzugeben, wer welche Flächen betreibt. Dabei ist zwischen öffentlichem und privatem Betreiber zu unterscheiden. Ferner sind die baulichen Strukturen optimal zu nutzen und Neubaupotentiale zu integrieren. So ist es auch denkbar, dass ein Nutzungsmodul mit grösserem Flächenbedarf in einem Neubauvolumen untergebracht wird. Die baurechtlichen sowie feuerpolizeilichen Anforderungen sind dabei zu berücksichtigen. Diese sind für die wirtschaftlichen Überlegungen ein wichtiger Faktor.

Auch die Leistungsfähigkeit der Parkieranlagen beeinflusst mittelbar oder unmittelbar die Wirtschaftlichkeit. Folgende grundsätzliche Aspekte sind dazu zu nennen:

- Bei einer Reihe von Nutzungsmodulen sind Parkplätze im Nahbereich also im Gebäude selbst oder im Bereich von 2 – 3 Fussminuten unabdingbar. Dies trifft etwa bei Hotelbetrieben, Top-Büros, Arztpraxen, usw. zu.
- Wenn eine gewisse Anzahl von Parkplätzen im Nahbereich unabdingbar ist, dann wird die Ertragskraft der Hauptnutzfläche durch die Distanz und die Anzahl sehr oft beeinflusst.
- Erfahrungsgemäss beeinflussen eine gute ÖV und MIV Erschliessung die Wirtschaftlichkeit positiv

Die Lösungen sind in nachvollziehbarer Form zu begründen.

5.8 Erschliessung, Parkierung

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

In Frauenfeld ist die ÖV-Erschliessung im Stadtzentrum sehr gut. Die MIV-Erschliessung und Parkierung soll eine ähnliche Qualität wie bisher aufweisen. Das Erschliessungs- und Parkierungskonzept ist mit dem Nutzungskonzept abzustimmen und eine geeignete Lösung aufzuzeigen, die einen wirtschaftlichen Betrieb sowie das heutige Angebot an öffentlichen Parkplätzen nach Möglichkeit weiterhin gewährleistet, vgl. Kapitel 5.11.8. Der grösste Teil der Parkplätze soll unterirdisch angeordnet werden. Ebenfalls sind Lösungsvorschläge für die Anlieferung zu machen.

Die heutige sowie zukünftige verkehrliche Situation wurde im Herbst 2015 untersucht und in einem Dokument näher beschrieben und festgehalten. Es stellt ein Zwischenresultat einer Verkehrsstudie dar. Das Dokument wird den Teams zur Verfügung gestellt (siehe Verkehrskonzept SNZ 28.10.2015).

Langsamverkehr (LV)

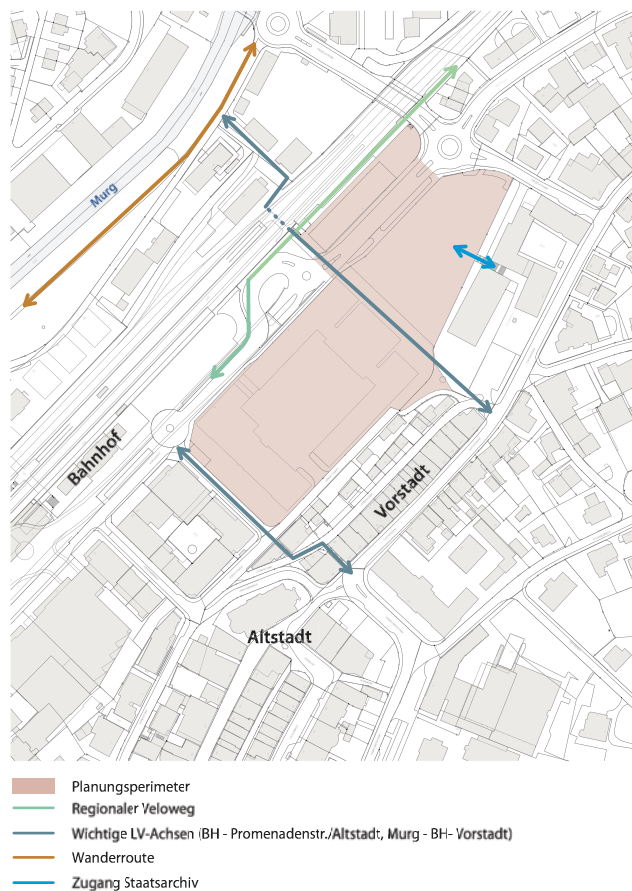
Die Absicht, die Erreichbarkeit des Bahnhofs zu verbessern, ging als wichtiges Resultat aus der Studie Bahnhof Plus hervor. Als zukünftige, neue zentrale Achse für den Langsamverkehr wird der Durchgang vor der Kaserne zur Promenadenstrasse gesehen, der durch die intensivere Nutzung des Stadtkasernenareals sowie der neuen Personenunterführung beim Bahnhof zu einer wichtigen Fussgängerbeziehung aufgewertet werden kann.

Für eine weitere Verbesserung der Fussgängerbeziehung vom Oberen Mätteli zur Murg trägt die Verlängerung der Personenunterführung bei der bestehenden P+R-Halle bis hin zur Lindengasse bei. Die Planung der Unterführung wird Bestandteil eines Projektwettbewerbs sein, der noch in der Vorbereitungsphase steckt. Ebenso wichtig auf dieser Achse ist die Anknüpfung des Oberen Mätteli an die Altstadt bzw. zur Zürcherstrasse (siehe Schema LV).

Ferner ist zu prüfen, wie der regionale Veloweg, der heute entlang dem P+R Gebäude auf Erdgeschosshöhe angelegt ist, neu auf der Höhe des Bahndamms, hinter dem Gebäude und über die Brücke geführt werden kann. Dies ist im Zusammenhang mit der Verdichtung auf dem Areal des P+R Gebäudes zu entwickeln und aufzuzeigen.

Ein weiterer wichtiger Anknüpfungspunkt für die Fussgänger ist der Zugang zum Staatsarchiv, das über eine prominente Treppe vom Oberen Mätteli aus zu erreichen ist. Diese Verbindung ist zu erhalten und in das Konzept zu integrieren.

Deshalb ist besonderen Wert auf eine gute und attraktive Anbindung der arealinternen Wege an das erwähnte, zukünftige sowie bestehende LV-Netz der unmittelbaren Umgebung zu legen.



Schema Verbindungen Langsamverkehr

5.9 Nachhaltigkeit

Die Energie soll im grösseren Zusammenhang der Nachhaltigkeit gestellt werden. In diesem Zusammenhang wird auf den neuen Standard nachhaltiges Bauen Schweiz und die dort aufgeführten Kriterien für das Wohnen und Büro/Verwaltung verwiesen. Die Broschüre kann bezogen werden unter:

www.nnbs.ch/uploads/media/SNBS_d_Broschuere_Einzelseite.pdf

Der Standard bezweckt eine umfassende Nachhaltigkeitsbeurteilung und integriert die drei Dimensionen des nachhaltigen Bauens - Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt – gleichermassen und umfassend.

Die Auftraggeberin strebt grundsätzlich energieeffiziente Gebäude an und stellt somit erhöhte Anforderungen an dieselben. Für den Wettbewerb gilt dies in erster Linie für Neubauten. Für die alte Bausubstanz hingegen, kann davon ausgegangen werden, dass die Thematik der Energieeffizienz zu einem späteren Planungszeitpunkt eng mit der Denkmalpflege in einem Abwägungsprozess behandelt werden muss.

Ökologische Aspekte in der Freiraumgestaltung sind explizit zu berücksichtigen und stufengerecht aufzuzeigen.

Es ist vorgesehen, alle Bauten an das Fernwärmenetz der Stadt Frauenfeld anzuschliessen.

5.10 Lärm

Relevante Lärmquellen für den Planungspereimeter sind die Zeughausstrasse und die Bahnhofstrasse. Laut Zonenplan ist aktuell für den Planungspereimeter die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III massgebend.

Die Lärmbelastung kann im direkten Umfeld des Kreisels, der Zeughausstrasse und der Bahnhofstrasse als hoch beurteilt werden, siehe dazu Kapitel 5.11.6.

Da ein zukünftiges Nutzungsszenario nebst Gewerbeflächen auch Wohnnutzungen beinhalten kann, stellt das Planungsgebiet wegen der starken Lärmbelastung hohe Anforderungen an den Lärmschutz. Aufgrund allfälliger Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte muss die Lärmbelastung beim Baukonzept und der Nutzungsanordnung mitberücksichtigt werden.

Neben den arealexternen Lärmquellen (Strasse) werden innerhalb des Planungsgebietes neue Lärmquellen entstehen. Der Lärm von Gewerbe-, Kultur- und Gastronomie-Nutzungen birgt insbesondere in der Nacht ein beträchtliches Konfliktpotential für Wohnnutzungen. Bei der Anordnung von Wohnnutzungen ist auch den «arealinternen» Lärmquellen Rechnung zu tragen. Die Funktion ist räumlich von den konflikträchtigen Nutzungen möglichst zu entflechten.

Ferner ist die Lärmempfindlichkeit des Umfelds in die Überlegungen miteinzubeziehen und eine geeignete Anordnung der lärmintensiven Nutzungen zu finden. Zu berücksichtigen ist insbesondere einerseits das Gebiet entlang dem unteren Graben (siehe Kapitel 5.11.2), das zukünftig lärmempfindlicheren Nutzungen zugeführt wird, andererseits die bestehenden Bauten an der Ecke unterer Graben / Kasernenplatz, die im Volksmund auch unter dem Namen «Himalaya» bekannt sind.

Die Bearbeitungsteams sind aufgefordert, gestalterische Lösungen zu entwickeln, die die eben genannten Aspekte miteinbeziehen.

5.11 Rahmenbedingungen

5.11.1 Übergeordnete Planungen

Untersuchung zum baulichen Entwicklungspotential

Im Masterplan wird das Areal der Stadtkaserne als ein Schwerpunkt des Bahnhofsquartiers interpretiert und das «Obere Mätteli» als städtebauliche Schlüsselstelle. Die heute vorhandenen Leerstellen und die heute bekannten Veränderungen in der Nutzung der Stadtkaserne sollen gezielt beplant und bebaubar gemacht werden.

Die Rolle dieses Stadtbausteins ist nicht nur für die zukünftige Entwicklung des Bahnhofquartiers von Bedeutung, sondern vereint weitere bedeutende Aspekte im Gesamtzusammenhang der Stadt. So wird das Areal beispielsweise das Gesicht der Stadt wesentlich mitprägen und allenfalls darüber hin-

aus ausstrahlen sowie für die Qualität der räumlichen Vernetzung insbesondere in Nord-/Süd- und Ostrichtung mitverantwortlich sein.

Die Frage der Dichte wird in der Untersuchung zum baulichen Entwicklungspotential anhand von Plänen, Bildern oder Skizzen beantwortet. Die Überlegungen erfolgten aus einer grossräumigen Sicht und sind somit lediglich als Ausgangslage bzw. Richtwerte zu verstehen. Für den Wettbewerb relevant sind die Aussagen zur Dichte auf dem Oberen Mätteli und auf dem Areal der P+R Halle. Auf beiden Grundstücken wird eine Verdichtung vorgeschlagen. Es werden mehrstöckige Bauten positioniert und in einen baulich räumlichen Gesamtzusammenhang mit den gegenüberliegenden Gevierten der Zeughausstrasse, Bahnhofstrasse bzw. Bahnstrecke (Unteres Mätteli) gestellt, vgl. Dokument Untersuchung zum baulichen Entwicklungspotential.

Die Aussagen sind zu prüfen und zu berichtigen. Die von den Teams gemachten Lösungsvorschläge sind zu begründen.

5.11.2 Planungen im Umfeld

Studie Vorstadt (Grabenstrasse)

Wie eine moderate Verdichtung für die rückseitige Lage der Vorstadt aussehen könnte, wird zurzeit in einer Studie untersucht. Es wird erwogen, dieses Siedlungsband stärker dem Wohnen und dem Kleingewerbe zu zuführen. Für den Wettbewerb ist dies insofern von Bedeutung, als es sich hierbei um das südöstliche Gegenüber der Stadtkaserne handelt. Das Siedlungsband zwischen unterem Graben und Grabenstrasse wird sich in Zukunft sowohl in der Nutzung wie auch baulich leicht verändern.

Bahnhof Plus

Die Planung Bahnhof Plus ist Teil des Projektes "Stadtentwicklung Frauenfeld 2030" des Stadtrates. Dieses besteht aus den Teilprojekten Stadtentlastung, Bahnhof plus und Konzept Innenstadt. Damit sollen die Potenziale für eine attraktive und zukunftsfähige Kantonshauptstadt sowohl genutzt als auch gestärkt werden.

Die Resultate der Planung aus dem Jahr 2013 sind in einem Bericht festgehalten. Dieser ist den Unterlagen für die Teilnehmer des Ideenwettbewerbs beigelegt. Darin wird festgehalten, dass das Image des Bahnhofsquartiers zur besten Adresse in der Stadt entwickelt werden soll. Der Bahnhofplatz und die Stadtkaserne sind dafür die bedeutendsten Visitenkarten. Somit stellt die Umnutzung des Hauptgebäudes der Stadtkaserne ein wichtiger Meilenstein dar und spielt eine bedeutende Rolle in der Entwicklung des Bahnhofumfelds.

Das Zukunftsbild, das in der Planung für den Raum um den Bahnhof skizziert worden ist, verspricht einen Bahnhofplatz mit hoher Aufenthaltsqualität und Sicherheit sowie einer attraktiven Umgebung in einer vielfältigen Nutzungslandschaft an guter Adresse. Ein feingliedriges Netz für den Langsamverkehr und eine gute Erreichbarkeit des Bahnhofs für alle Verkehrsteilnehmer insbesondere auch für den Langsamverkehr (vgl. Kapitel 5.8) sind weitere bedeutende Bestandteile für eine positive Entwicklung.

5.11.3 Mitwirkungsprozess

Die Stadt Frauenfeld hat die Bevölkerung bereits 2013 und ein zweites Mal Ende 2015 in den Prozess der Nutzungsfindung miteinbezogen. In der Fokus Veranstaltung Ende 2015 ist es gelungen ein Nutzungsfächer zu umreissen. Folgende Nutzungsschwerpunkte wurden geschnürt:

- Kultur und Bildung
- Arbeiten und Gewerbe
- Wohnen (spezielle Wohnformen)
- Erholung und Begegnung
- Gastronomie und Hotellerie

Die weiteren Ergebnisse aus der Fokus Veranstaltung können wie folgt zusammengefasst werden:

- Das öffentliche Interesse an der Entwicklung der Stadtkaserne und des oberen Mättelis ist gross.
- Die Stadt Frauenfeld soll sich unbedingt für eine attraktive Arealentwicklung einsetzen.
- Die Stadtkaserne soll zu einem öffentlichen, pulsierenden Ort werden mit einem Nutzungsmix, der wirtschaftlich tragbar ist.
- Das Areal soll zum verbindendenden und durchlässigen Stadtbaustein zwischen dem Naherholungsgebiet an der Murg und der Vorstadt bzw. Altstadt entwickelt werden.
- Die oberirdischen Parkplätze auf dem oberen Mätteli sollen unterirdisch Platz finden und der Platz zum multifunktionalen Freiraum umgestaltet werden.
- Bei der Weiterbearbeitung liegen die Herausforderungen auf dem Areal der Stadtkaserne in der Optimierung der Nutzungsflächenanteile sowie der Zusammensetzung eines attraktiven Nutzungsmix.
- Für das obere Mätteli besteht die Herausforderung darin, die Interessen der Öffentlichkeit und diejenigen der Bürgergemeinde auszuloten.
- Auf die Aussenraumgestaltung ist ein besonderes Augenmerk zu legen, da dies für die Öffentlichkeit ein bedeutender Faktor für eine attraktive Entwicklung an diesem prominenten Ort ist.

5.11.4 Denkmalschutz/ ISOS / HOBIM / Schutzplan

Der Planungsperimeter ist Teil eines grösseren städtebaulichen Gebiets in Bahnhofsnähe, das für die Entwicklungsgeschichte der Stadt Frauenfeld von grosser Bedeutung ist. Im Planungsperimeter stehen Bauten, die im Inventar der Denkmalpflege betreffend ihre Schutzwürdigkeit unterschiedlich eingestuft werden. Folgende Bauten der sind darin erwähnt:

- | | |
|-------------------|--------------------------------------|
| - Kopfbau | Einstufung: wertvoll |
| - Nordflügel | Einstufung: Gesamtform erhaltenswert |
| - Südflügel | Einstufung: Gesamtform erhaltenswert |
| - Doppelreithalle | Einstufung: wertvoll |
| - Zeughaus | Einstufung: wertvoll |
| - | |

Die Erläuterungen zum Schutz können dem Hinweisinventar (siehe Unterlagen für die Teilnehmer) entnommen werden.

Ferner sind im Schutzplan Natur- und Kulturobjekte der Stadt Frauenfeld vom 26.10. 1999 für den Perimeter bzw. den Betrachtungsperimeter relevante Einträge vorhanden. Entlang der Bahnhof- / Zeughausstrasse und am Kasernenplatz stehen Einzelbäume unter Schutz. Auf der Parzelle des Staatsarchivs ist die Baumgruppe im Schutzplan eingetragen:



Ausschnitt Schutzplan Natur- und Kulturobjekte Stadt Frauenfeld, 26.10.1999

5.11.5 Baurechtliche Voraussetzungen

Grundlage für die Bearbeitung ist der geltende Zonenplan sowie das Baureglement mit Erläuterungen der öffentlichen Auflage mit Stand 1.9.2015 der Stadt Frauenfeld (beigelegt). Ebenso gilt das Planungs- und Baugesetz des Kantons Thurgau vom 1.1.2013 sowie die zugehörige Verordnung vom 1.5.2014.

Weitere massgebende Vorschriften sind:

- Brandschutzvorschriften 2015 (Gültig seit 1.1.2015), zu beziehen unter: www.praever.ch
- Bundesgesetz über die Beseitigung von Benachteiligungen von Menschen mit Behinderung (Behindertengleichstellungsgesetz, BehiG vom 13. Dezember 2013)

Die Zone für öffentliche Bauten (OeB) wird gemäss Baureglement der öffentlichen Auflage zur Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Oe). Folgende Grundstücke liegen in dieser Zone:

- | | |
|---------------------|---------------------|
| - GS 1932 | Oberes Mätteli |
| - GS 86 | kleine Gartenanlage |
| - GS 436, teilweise | Stadtkaserne |
| - GS 435 | Areal P+R Halle |

Die Freihaltezone für Siedlungen (FhS) wird gemäss Baureglement der öffentlichen Auflage zur Grünzone (GZ). Folgende Grundstücke liegen in dieser Zone:

- | | |
|---------------------|-----------------------------|
| - GS 1926 | Parkfelder am Kasernenplatz |
| - GS 436, teilweise | Stadtkaserne |

Alle Grundstücke sind Bestandteil der Ortsbildschutzzone (überlagernde Zone). Dies hat zur Folge, dass für die Grundstücke im Planungsperimeter besondere Gestaltungsvorschriften gelten. Diese

können dem Baureglement der Stadt Frauenfeld entnommen werden, siehe dazu Art.27 und Kapitel 3.6 insbesondere Art. 43.

5.11.6 Lärm

Die Grundstücke im Planungssperimeter sind der Empfindlichkeitsstufe ES III zugeordnet. Die entsprechenden Immissionsgrenzwerte für lärmempfindliche Räume gemäss LSV sind:

- Wohnen tags 65 dbA und nachts 55 dbA
- für Betriebsräume gelten um 5 dBA höhere Werte

Die vollständige Liste aller Werte sowie weitere Hinweise zum Bauen im Lärm kann der Vollzugshilfe *Bauen in lärmbelasteten Gebieten* entnommen werden. Diese kann bezogen werden unter: www.tiefbauamt.tg.ch

Die Lärmemissionspegel am Tag bzw. in der Nacht an der Zeughausstrasse und einem Teil der Bahnhofstrasse aus dem Jahr 2015 können dem im Unterlagenpaket beigelegten Plan *Lärmgrenzen* entnommen werden.

Darin sind u.a. folgende Werte festgehalten:

- Bahnhofstrasse tags 79 dBA, nachts 69dBA (für den Teilbereich entlang des oberen Mättelis)
- Zeughausstrasse tags 77 dBA, nachts 63 dBA (Werte 2010)

Massgebende Vorschriften:

- LSV vom 15. Dezember 1986 (Stand am 1. Januar 2016)

5.11.7 Bahntrasse, Starkstromleitung SBB

Die SBB weisen auf folgende Mindestabstände hin:

- Die Mindestabstände zu angrenzenden Grundstücken der SBB sind dem kommunalen Baureglement zu entnehmen.

Eine Ausnahme bilden die Abstände zu Starkstromleitungen. Diese werden entsprechend angepasst.

Für den Wettbewerb sollen Räume mit empfindlichen Nutzungen wie Wohnräume, ständige Arbeitsplätze, Schulräume etc.) im Sinne der Vorsorge einen genügend grossen Abstand zur Eisenbahnlinie einhalten. Konkret soll die 1µT (Mikrotesla) Linie über alle Geschosse, die dem Anlagegrenzwert gemäss NISV entspricht, eingehalten werden. Die Linie kann dem im Unterlagenpaket beigelegten Grundrissplan (pdf) entnommen werden.

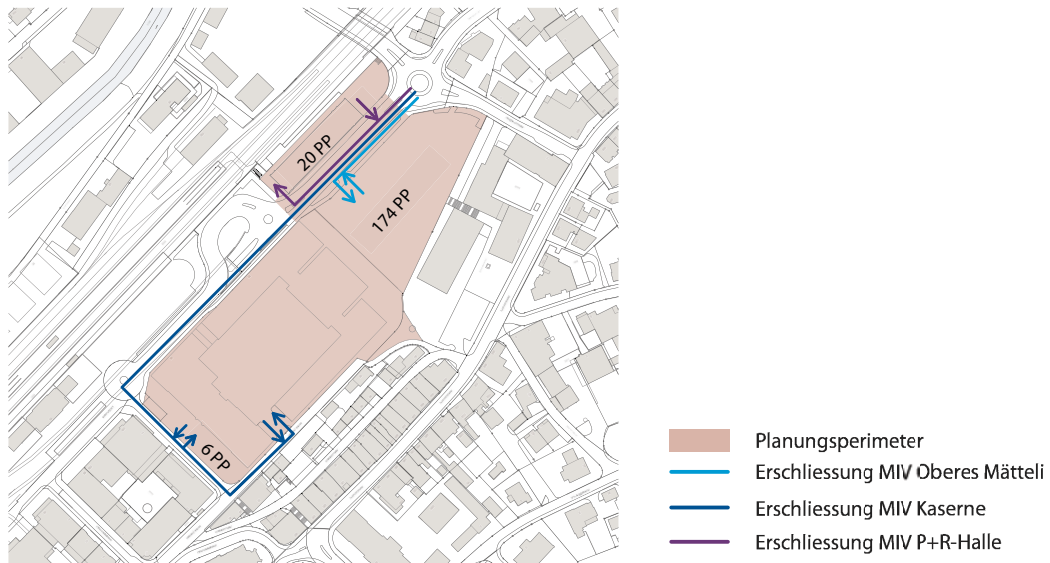
Unempfindliche Räume wie beispielsweise Garagen, Archivräume, Parkplätze oder Grünflächen (ohne Kinderspielflächen) können unter Einhaltung der Grenzabstände gemäss kommunaler Bauordnung dort angeordnet werden, wo der Anlagegrenzwert von 1µT (Mikrotesla) überschritten ist. Es wird darauf verwiesen, dass niederfrequente Magnetfelder nahezu alle Materialien ungehindert durchdringen. Deshalb sind gebäudeseitige Massnahmen wie z.B. Abschirmungen praktisch nicht möglich.

5.11.8 Erschliessung, Parkierung

Motorisierter Individualverkehr

Eine Zufahrt für den motorisierten Individualverkehr auf das Areal der Stadtkaserne ist vom Kasernenplatz über den unteren Graben möglich. Der Vorplatz am Kopfbau kann über den Kasernenplatz erfolgen.

Das obere Mätteli sowie das Areal der P+R-Halle kann für den motorisierten Individualverkehr nur über eine Zufahrt von der Bahnhofstrasse erschlossen werden.



Schema Erschliessung MIV

Die Parkfelder auf dem Grundstück 1926 sind zu erhalten. Ebenso ist nach Möglichkeit die heutige Anzahl an öffentlichen Parkplätzen zu erhalten. Die heutige Verteilung der Parkplätze ist auf obigem Schema abgebildet.

	P+R Halle	Stadtkaserne	Oberes Mätteli	Total
Anzahl PP öffentlich	20	6	172	198

Es gilt das Abstellplatzreglement der Stadt Frauenfeld, Ausgabe August 2009.

5.11.9 Grundeigentumsverhältnisse

<i>Grundstück</i>	<i>Bezeichnung</i>	<i>Grundeigentümer</i>
GS 1932	Oberes Mätteli	Bürgergemeinde
GS 1926	Parkfelder am Kasernenplatz	Credit Suisse Anlagestiftung
GS 86	Kleine Gartenanlage	Stadt Frauenfeld
GS 436	Stadtkaserne	Bund, armasuisse Immobilien
GS 435	Areal P+R Halle	Stadt Frauenfeld
GS 1957, Teilstück	Bahnhofstrasse	Kanton Thurgau

Die Stadt Frauenfeld beabsichtigt das Grundstück GS 436 im Baurecht zu übernehmen. Ansonsten sind heute keine weiteren Veränderungen bekannt.

5.11.10 Grundbucheinträge

Im Grundbuch sind für die drei grossen Grundstücke (GS 1932, 435 und 436) nur Lasten zugunsten unterschiedlicher Nachbarsparzellen bzw. Institutionen aufgeführt (siehe Auszüge). Sie betreffen in erster Linie Durchleitungsrechte für Wasser, Kabel, Kanalisation sowie Meteorwasser und sind für diese Wettbewerbsstufe noch nicht relevant.

Ferner besteht zugunsten des Grundstücks 437 eine Grundlast, auf die speziell hingewiesen wird, da sie bereits in der Wettbewerbsphase (Freiraumgestaltung) eine Rolle spielen könnte. Im dazugehörigen Servitutenprotokoll wird der Bestand und Unterhalt einer Stützmauer geregelt, die dem Schutz der Böschung in der Westecke der Parzelle 437 dient.



Foto mit Sicht auf einen Teil der Stützmauer.

5.11.11 Grundwasser

Alle Grundstücke des Perimeters befinden sich gemäss Gewässerschutzkarte im Schutzbereich Au. Die Zone dient dem Schutz der nutzbaren Grundwasservorkommen.

Für den Wettbewerb ist folgende Ausgangslage zu berücksichtigen:

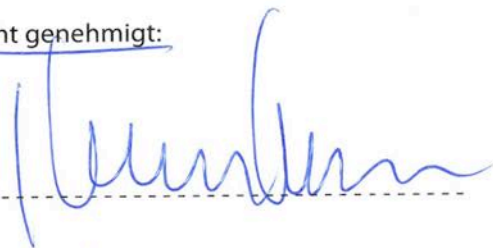
Die Erstellung und Änderung von Anlagen ist in der Regel bis zum langjährigen Mittelwasserspiegel mit einer wasserrechtlichen Bewilligung erlaubt. Tiefbauten unter dem langjährigen Mittelwasserspiegel können ausschliesslich in begründeten Fällen bewilligt werden und nur soweit durch diese die Durchflusskapazität gegenüber dem natürlichen Zustand um höchstens 10 % reduziert wird. Auf maximal 10 % der bebaubaren Fläche (Grundstück resp. Parzelle) können Kellergeschosse, Tiefgaragen oder Vertiefungen (Fundamentverstärkungen, Lift- und Pumpenschächte, etc.) ohne Tiefeneinschränkung unter den Mittelwasserspiegel bewilligt werden, sofern diese Anlagen den Grundwasserdurchfluss lokal nicht wesentlich beeinträchtigen. Dazu ist nachzuweisen, dass die Durchflusskapazität des Grundwassers gegenüber dem unbeeinflussten Zustand um höchstens 10 % abgemindert wird. Allfällige Ersatzmassnahmen können berücksichtigt werden.

Zum heutigen Zeitpunkt liegen keine Angaben zu den Höhen des Wasserspiegels vor.

6 Genehmigung

Das Programm ist von der Auftraggeberin und vom Preisgericht genehmigt:

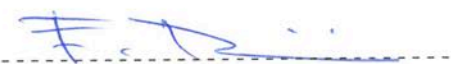
Thomas Hasler (Vorsitz und Leitung)



Andreas Sonderegger



Erol Doguoglu




Markus Schaefle



Regula Hodel (Ersatz Fachpreisrichterin)



Christof Helbling



Anders Stokholm



Titus Moser



Urs Müller (1. Ersatz Sachpreisrichter)



Dario Viel (2. Ersatz Sachpreisrichter)



Ort und Datum:

Frauenfeld, 10. Mai 2016