

Eine langsame Transformation

Wie wird aus einem geschlossen konzipierten, bislang nicht zugänglichen Areal ein Stück Stadtraum? Wie wird das Kasernenareal umgebaut und neu genutzt, ohne seine Geschichte und sein Identifikationsgehalt zu tilgen? Diese Fragen standen am Anfang der Arbeit. Das städtebauliche Projekt formuliert dazu drei Ideen.

Erstens sollen die bestehenden Bauten des Kasernenareals mit möglichst bescheidenen Umbaumaßnahmen neuen Nutzungen zugeführt werden. Diese nutzungsbezogene Öffnung kann sofort beginnen, dann aber länger andauern. Parallel dazu schaffen zwei kleine Neubauten auch die räumlichen Voraussetzungen für eine Einbindung der Kaserne in den Stadtraum. In ihrer Lage und Höhe schreiben die Neubauten das konglomerate Gefüge mit ausgeprägter Silhouette fort, was fortan das Kasernenareal als öffentlichen und städtischen Raum auszeichnet.

Zweitens soll mittelfristig das Obere Mätteli als städtisches Wohnquartier mit günstigem Wohnraum und gewerblichen Erdgeschossen entwickelt werden. Durch die dichte Bebauung des Oberen Mätteli wird die heutige Leerstelle besetzt. Die Kaserne befindet sich damit nicht länger in einer Randlage, an der Grenze zu den Parkplätzen, sondern wird ins Zentrum gerückt.

Drittens wird damit der Kasernenhof als innerstädtischer Platzraum in Frauenfeld etabliert. Seine spezifische Grösse und bauliche Fassung soll als Charakteristikum der Kaserne langfristig erhalten bleiben und als Freiraum zur Qualität des Stadtzentrums beitragen. Selbst wenn in Zukunft einmal alle Kasernenbauten ersetzt werden sollten, besteht der Kasernenhof als «negative» Raumfigur weiter und erinnert an die ursprüngliche Bedeutung des Ortes.

Das Projekt schlägt die langsame Transformation der Kaserne zu einem Stück Stadt vor. Dieser Umbau kann unmittelbar beginnen und lässt sich stetig modifizieren und fortsetzen. Die Transformation rund um den zentralen Kasernenhof hat kein vorgegebenes Ziel, sondern kann auf zukünftige Bedürfnisse der Stadt reagieren. Damit werden, einfache und robuste Rahmenbedingungen für die bauliche Entwicklung geschaffen.



Kasernenhof mit Neubau Bahnhofplatz

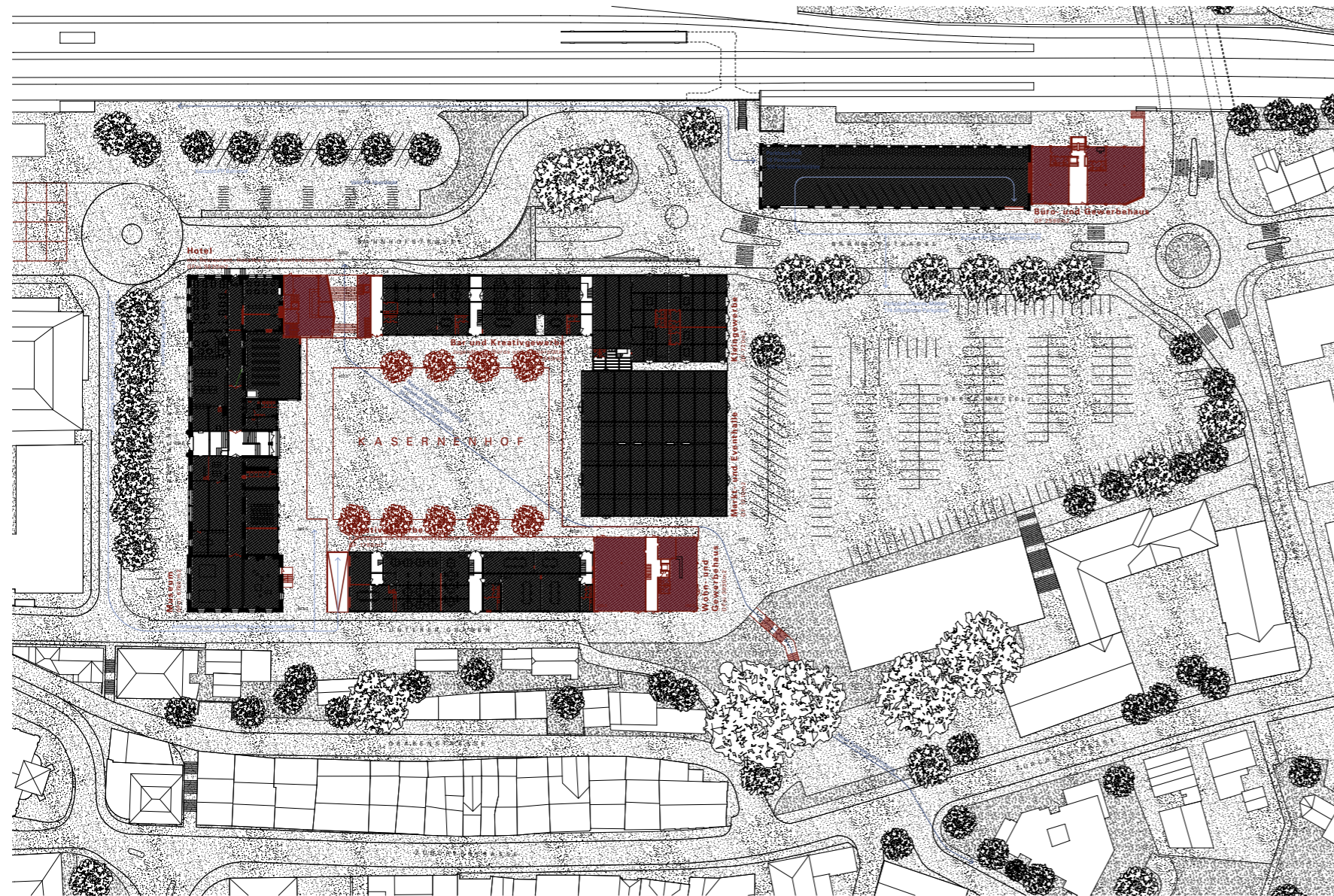
III

Die Kaserne wird militärisch gebraucht und steht ab 2021 für eine Neunutzung bereit. Ihre bauliche Substanz ist erhaltenswert, aber nicht mehr von besonderer Qualität. Vor dem Hintergrund dieser Ausgangslage wird vorgeschlagen, die Bestandsbauten in der heutigen Form zu erhalten und mit kostengünstigen und einfachen Umbaumaßnahmen neuen, öffentlichen wie gewerblichen Nutzungen zuzuführen. Im repräsentativen Kopfbau findet ein Museum Platz, im Seitenrisalit mit Zubau ein Hotel mit Adresse am Bahnhofplatz. Die Museumsnutzung trägt der alten Bedeutung des Kopfbaus Rechnung und wirkt identitätsstiftend. Die niedrigen Flügelbauten werden im gegenwärtigen Zustand der Kreativwirtschaft zur Verfügung gestellt. Die ehemalige Reithalle wird als ungeheizter Raum tageweise für Wochenmärkte und Events vermietet.

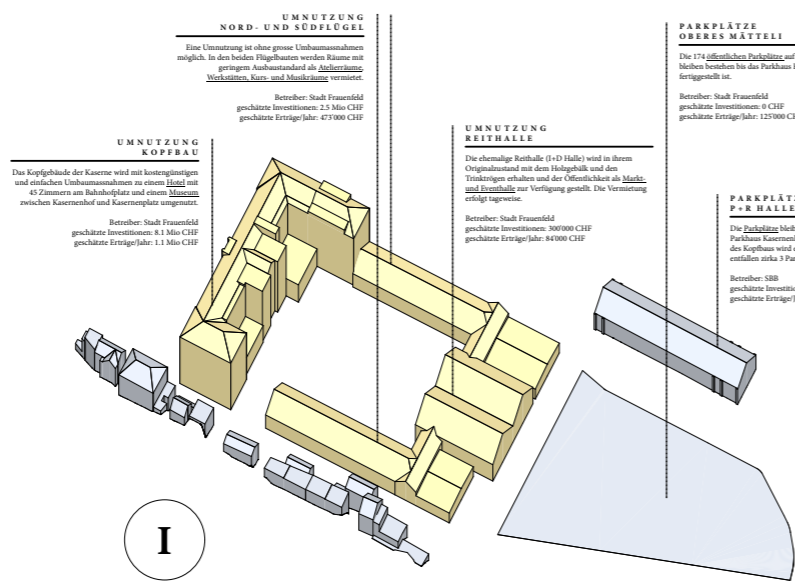
In einer zweiten Phase wird das Kasernenareal nicht mehr nur funktional-nutzungsbezogen mit der Stadt verwoben, sondern über zwei Neubauten auch räumlich geöffnet. Der erste Neubau am Bahnhofplatz erweitert das Hotel, das neben den einfachen Zimmern im Altbau nun auch Zimmer mit höherem Standard anbietet. Ein grosser Durchgang im Erdgeschoss schafft eine neue Verbindung vom Bahnhof in den Kasernenhof. Der zweite Neubau am Unteren Graben öffnet den Hof im Süden zum Staatsarchiv und zur Altstadt hin. Der Skelettbau bietet flexiblen Raum für Gewerbe im Erdgeschoss sowie Büros und Kleinwohnungen für Pendler in den Obergeschossen. Zusätzliche Öffnung bringt der Bau einer öffentlichen Parkierung unter dem Kasernenhof, der in diesem Zug neu gestaltet wird. Es soll auch in Zukunft ein einfacher, befestigter Platz sein, der seine Kraft aus den grosszügigen Dimensionen und der räumlichen Leere bezieht.

Unabhängig von den beschriebenen Transformation auf dem Kasernenareal kann ein dritter Neubau am Kopf des Zeughaus Schmiede (P+R) entwickelt werden. Der Neubau bietet Raum für kleine Dienstleistungsbetriebe. Die Geschosse lassen sich in bis zu drei Einheiten unterteilen. Das P+R kann weiterhin bestehen bleiben, indem analog der Einfahrt neben dem Neubau eine Ausfahrt gebaut wird.

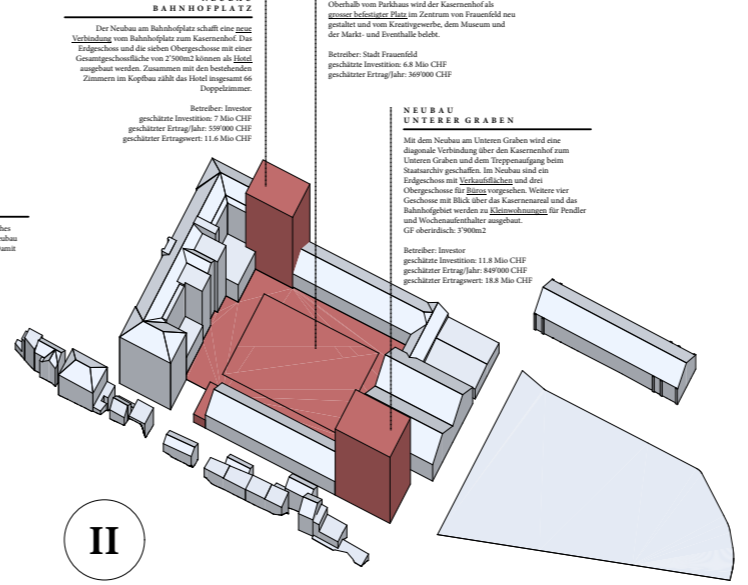
PHASE I-III Funktionale und räumliche Öffnung des Kasernenareals



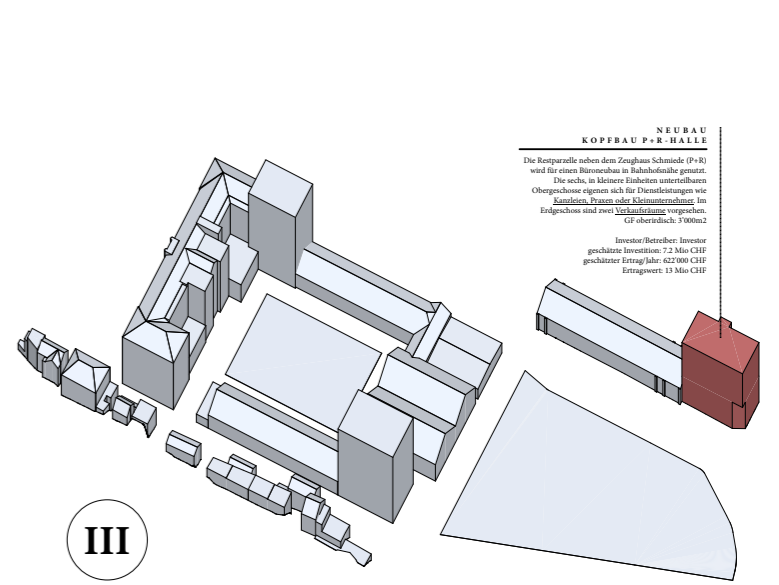
Erdgeschoss 1:500 III



I



II



III

NEUBAU KASERNENHOF UND PARKHAUS

Unter dem Kasernenhof wird ein öffentliches Parkhaus mit 206 Parkplätzen auf zwei Geschossen erstellt. Oberhalb vom Parkhaus wird der Kasernenhof als öffentlicher Platz im Zentrum von Frauenfeld neu gestaltet und vom Erdgeschoss, dem Museum und der Markt- und Eventhalle beid.

Betreiber: Stadt Frauenfeld
geschätzte Investition: 4.8 Mio CHF
geschätzter Ertrag/Jahr: 30900 CHF

NEUBAU BAHNHOFPLATZ

Der Neubau am Bahnhofplatz schafft eine neue Verbindung vom Bahnhofplatz zum Kasernenhof. Das Erdgeschoss und die sieben Obergeschosse mit einer Gesamtgeschossfläche von 2'300m² können als Hotel ausgebaut werden. Zusammen mit den bestehenden Zimmern im Kopfbau zählt das Hotel insgesamt 66 Doppelzimmer.

Betreiber: Investor
geschätzte Investition: 7 Mio CHF
geschätzter Ertrag/Jahr: 59700 CHF
geschätzter Ertragwert: 11.4 Mio CHF

NEUBAU UNTERER GRABEN

Mit dem Neubau am Unteren Graben wird eine diagonale Verbindung über den Kasernenhof zum Staatsarchiv geschaffen. Im Neubau sind ein Erdgeschoss mit Verkaufsfeld und drei Obergeschosse für Gewerbe vorgesehen. Weitere vier Geschosse mit Blick über das Kasernenareal und das Bahnhofplatz werden in Kleinwohnungen für Pendler und Wochenendaufhalter ausgebaut.

Betreiber: Investor
geschätzte Investition: 11.8 Mio CHF
geschätzter Ertrag/Jahr: 84900 CHF
geschätzter Ertragwert: 14.8 Mio CHF

PARKPLÄTZE OBERES MÄTTEL

Die 174 öffentlichen Parkplätze auf dem Oberen Mättel Mäthen betreiben bis das Parkhaus Kasernenhof fertiggestellt ist.

Betreiber: Stadt Frauenfeld
geschätzte Investition: 9 CHF
geschätzter Ertrag/Jahr: 125900 CHF

PARKPLÄTZE P+R HALLE

Die Parkplätze bleiben bestehen bis das öffentliche Parkhaus Kasernenhof fertiggestellt ist. Beim Neubau des Kopfbau wird eine neue Ausfahrt erstellt. Damit entstehen einige 3 Parkplätze.

Betreiber: SBK
geschätzte Investition: 0 CHF
geschätzter Ertrag/Jahr: 27000 CHF

KOPFBAU NEUBAU

Die Restparzelle neben dem Zeughaus Schmiede (P+R) wird für einen Rezeptionsbau in Bahnhofhöhe genutzt. Die sechs, in kleineren Einheiten unterteilbaren Obergeschosse eignen sich für Dienstleistungen wie Kantinen, Praxen oder Kleinunternehmungen. Im Erdgeschoss sind zwei Verkaufsfelder vorgesehen.

GF oberirdisch: 3'900m²

Investor/Betreiber: Investor
geschätzte Investition: 7.2 Mio CHF
geschätzter Ertrag/Jahr: 62700 CHF
Ertragwert: 13 Mio CHF



III

Nach dem Bau des öffentlichen Parkhauses unter dem Kasernenhof können die Parkplätze auf dem Oberen Mätteli aufgehoben werden. **Damit kann das Obere Mätteli mittelfristig als städtisches Wohnquartier mit gewerblichen Erdgeschossen entwickelt werden. Die drei Baukörper verfügen über ein gemeinsames Untergeschoss mit privater Tiefgarage. Die Wohnbauten folgen den Grundsätzen des *affordable housing*: durch eine ökonomische Bauweise und kompakte Flächen können die Wohnungen für verschiedene Nutzerprofile kostengünstig vermietet werden.** Der Grundrissnachweis beachtet die Lärmschutzanforderungen. Durch die dichte Bebauung des Oberen Mätteli wird eine grosse Leerstelle besetzt. **Die Kaserne befindet sich damit nicht länger in einer Randlage, sondern wird in den Stadtkörper eingebunden. Gleichzeitig wird auch der Wert des Kasernenhofs als offener Freiraum weiter gestärkt.**

Neben den Entwicklungen auf dem Kasernenareal und dem oberen Mätteli ist mittelfristig auch ein Umbau des Zeughaus Schmiede (P+R) denkbar. Bezogen auf das Nutzungsprofil könnte er dem Vorbild der Zürcher Viaduktbögen folgen. Der Umbau sieht eine Dämmung mit entsprechender Haustechnik vor, geht also von einer permanenten Nutzung aus. Mit der Umnutzung des Zeughaus Schmiede werden die Voraussetzungen für die Entwicklungen der Phase VI geschaffen. In der Kaserne ansässiges Klein- und Kreativgewerbe erhält neuen Raum.

In der sechsten Phase wird der Bahnhofplatz in Richtung Osten bis zum Tunnelportal erweitert. Auch dieser Vorschlag hat zum Ziel, die Kaserne stärker ins städtische Gefüge einzubinden. Gleichzeitig werden auf der Nordseite der Kaserne mit dem erweiterten Bahnhofplatz neue Adressen geschaffen. Ein Neubau des Nordflügels könnte dieses Potenzial durch ein kommerzielles Erdgeschoss mit Überhöhe auf der Hofseite ausschöpfen. In den Obergeschossen entstehen Büros. Die niedrige Gebäudehöhe folgt der Absicht, die spezifische Silhouette und konglomerate Ordnung des Areals weiterzuentwickeln.

NEUBAU OBERES MÄTTELI

Das Grundstück Oberes Mätteli wird mit drei Neubauten mit insgesamt 115 Wohnungen und Gewerbetellen im Erdgeschoss bebaut. Mit dem Projekt verbindet sich das Obere Mätteli eine Fläche von ca. 2,5 Hektar. Gf Wohnen: 11 800m², Gf Gewerbe: 2 100m², 86 Parkplätze

Die Wohnungen zwischen 39m² und 109m² werden nach den Prinzipien des *affordable housing* entwickelt und entsprechen der Nachfrage für günstigen Wohnraum in Zentrumsnähe. Eine 4-Zimmer-Objektwohnung misst 87m² Wohnfläche. Die Grundrisse der drei Häuser variieren abhängig von Lärmbelastung und Orientierung.

Betreiber: Investor oder Genossenschaft
geschätzte Investitionen: 49.2 Mio CHF
geschätzte Ertragsrate: 3.1 Mio CHF
geschätzter Ertragswert: 70.3 Mio CHF

UMBAU ZEUGHAUS SCHMIEDE

Nach Fertigstellung von öffentlichem Parkhaus Kasernenhof können die Parkplätze in der P+R-Halle aufgehoben werden. Die Halle bleibt integriert erhalten und wird im Innern in *Klein-, Kreativ- und Verkaufsfächen mit Galerieflächen* ausgebaut, die den Ort mit einem vollständigen Angebot an Klein- und Kreativgewerbe ergänzen. Gf: 17 500m². Mit dem Umbau und dem neuen Kapitaleintrag auf dem P+R-Areal eine *Dichte von 2.2*.

Betreiber: Investor, Stiftung oder Genossenschaft
geschätzte Investitionen: 1.8 Mio CHF
geschätzte Ertragsrate: 100'000 CHF

ERWEITERUNG BAHNHOFPLATZ

Der Bahnhofplatz wird bis zur Tunnelnordseite erweitert. Damit wird das Kasernenareal vertieft in den Stadtkörper des Bahnhofs eingebunden. Die Strasse endet bei dem Tunnel auf dem Bahnhofplatz (Mischverkehrsfläche). Auf dem erweiterten Bahnhofplatz gibt es einen *Einbahnstrassenlauf* mit einem gedeckten Wartebereich.

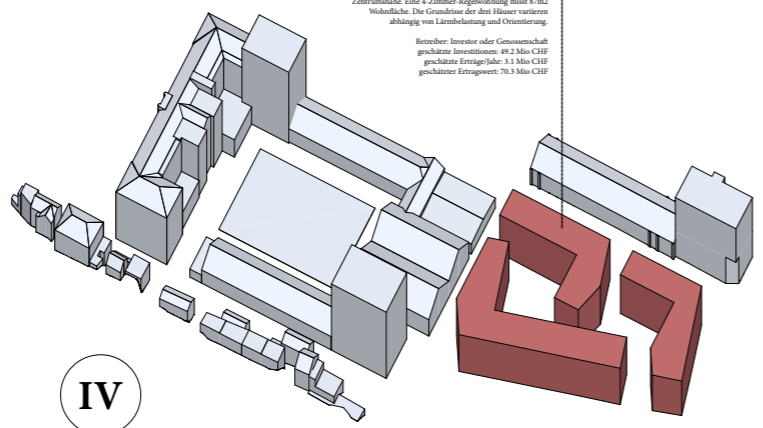
Betreiber: Stadt Fraumfeld
geschätzte Investitionen: 700'000 CHF
geschätzte Ertragsrate: 0 CHF

NEUBAU NORDFLÜGEL

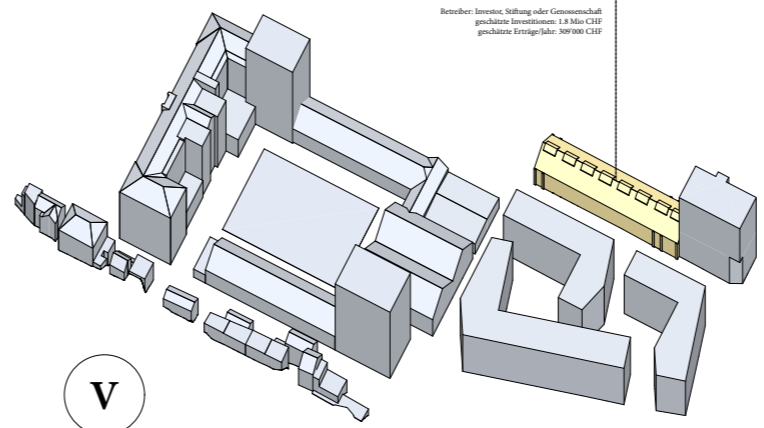
Die überhöhten Stollungen werden durch einen dreigeschossigen *Gewerbe- und Büroanbau* in Bahnhofsnahe ersetzt. Die Verkaufsfächen im Erdgeschoss sind sowohl vom Bahnhofplatz als auch vom Kasernenhof durch erschlossen und weisen auf der Hofseite überhöhte Räume auf. In den zwei Obergeschossen sind drei untere Bürosätze vorgesehen.

Gf oberirdisch: 2'000m²

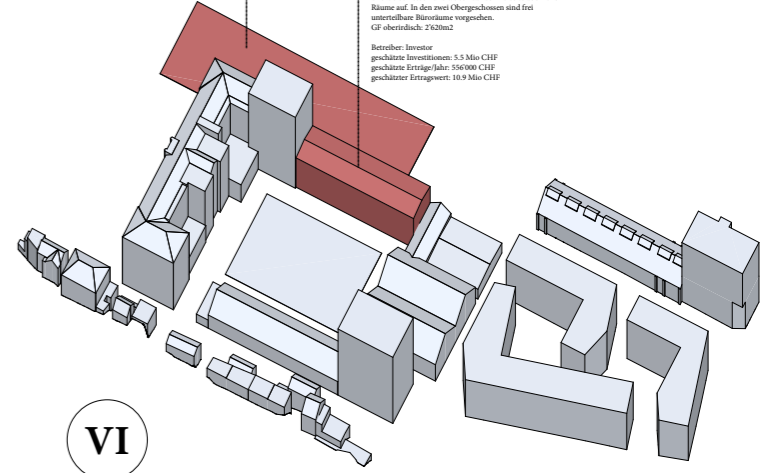
Betreiber: Investor
geschätzte Investitionen: 5.5 Mio CHF
geschätzte Ertragsrate: 150'000 CHF
geschätzter Ertragswert: 10.9 Mio CHF



IV

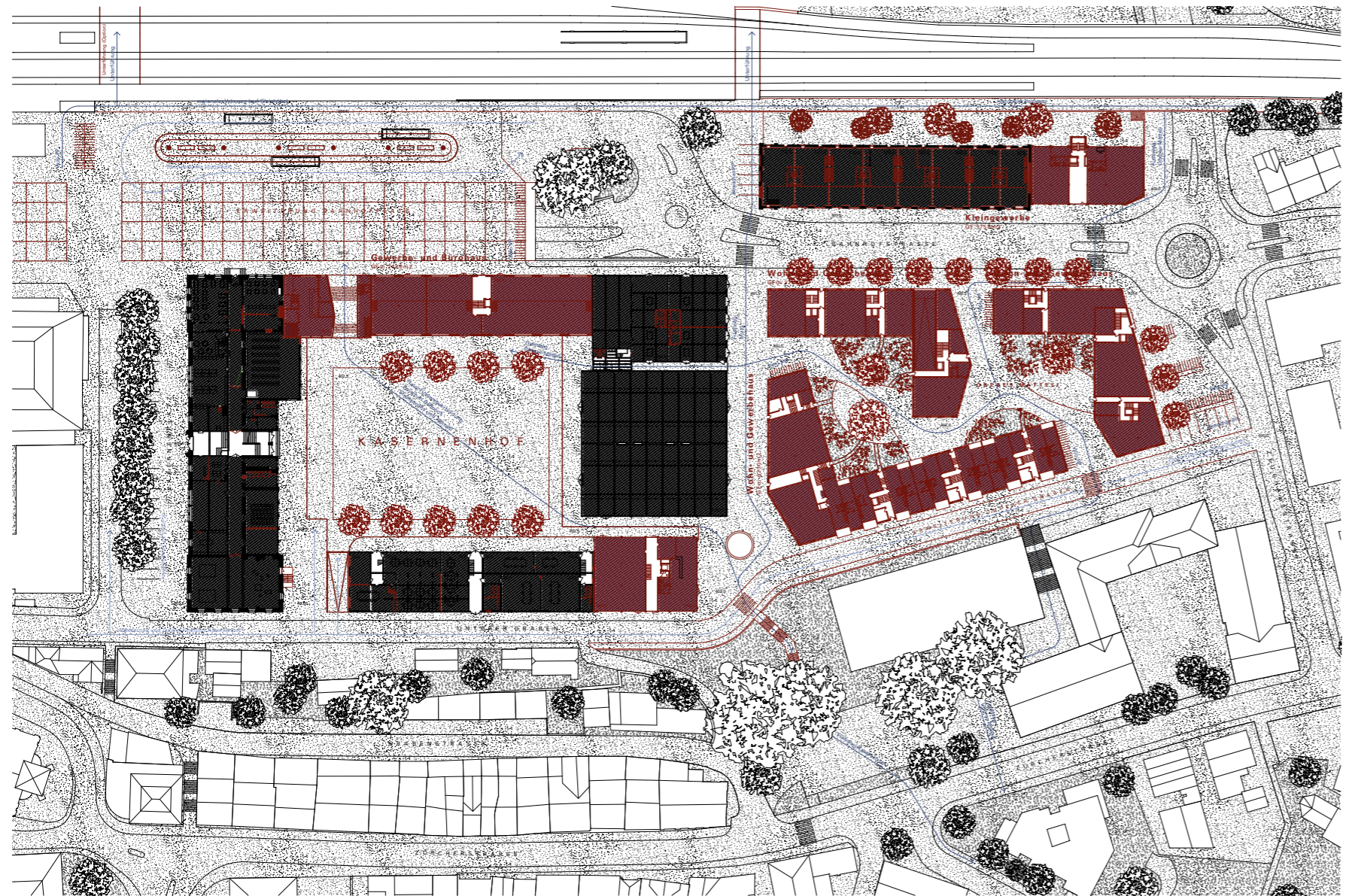


V



VI

PHASE IV - VI
Einbindung des Kasernenareals in den Stadtkörper



Erdgeschoss 1:500 VI

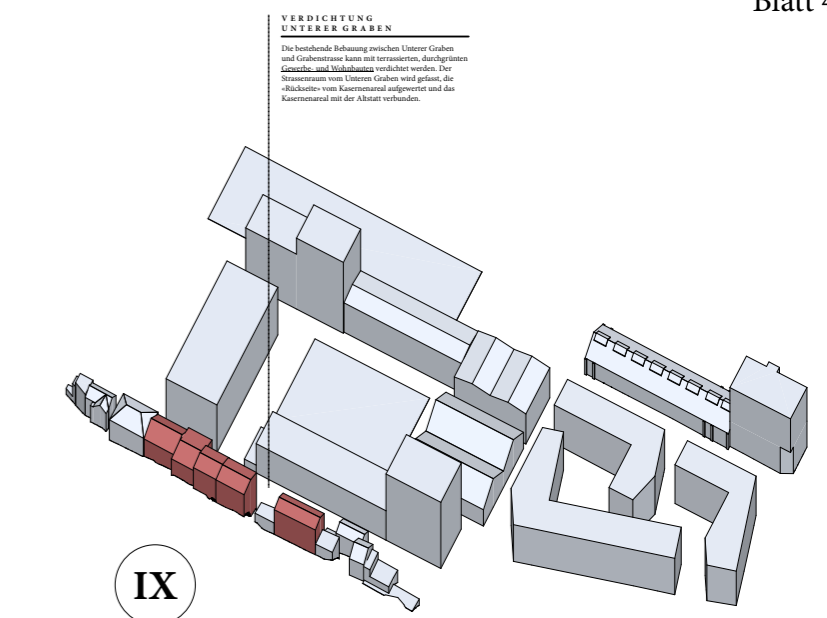
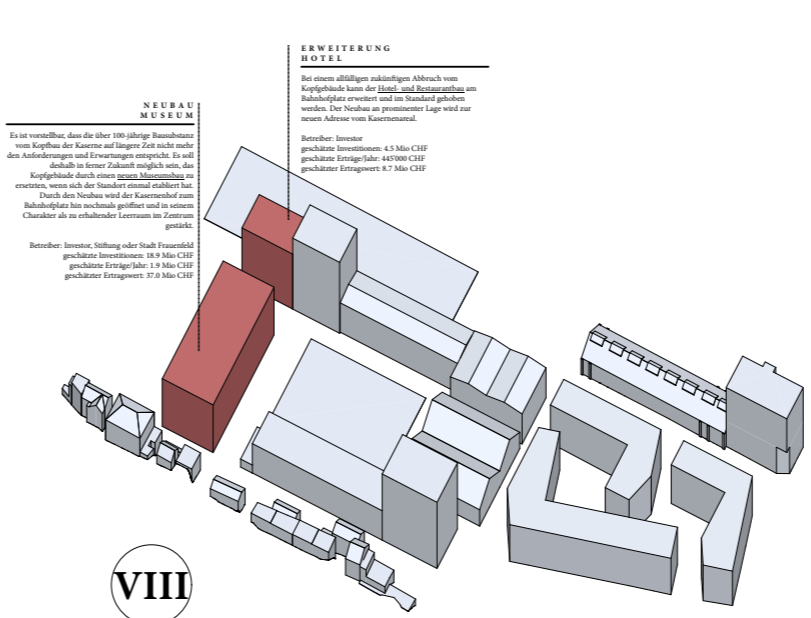
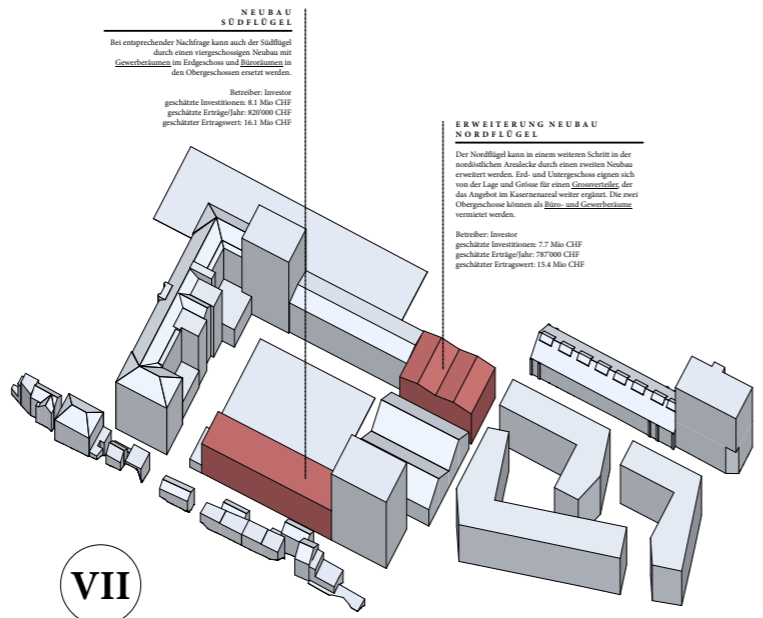


VI

Die Vorschläge der letzten drei Phasen folgen einer doppelten Absicht. Zum einen sollen sie aufzeigen, dass die langsame Transformation des Kasernenareals keinen fixen Endpunkt benötigt, sondern vielmehr offen für heute noch nicht bekannte Bedürfnisse und Projekte steht. Zweitens verdeutlichen sie, dass auch mit einem kompletten Ersatz der heutigen Kasernenbauten weitere Potentiale bestehen. Selbst ein Ersatz des Kopfbaus muss kein Tabu sein, wenn zum Beispiel in Zukunft mehr Ausstellungsraum in einem neuen Museum benötigt wird.

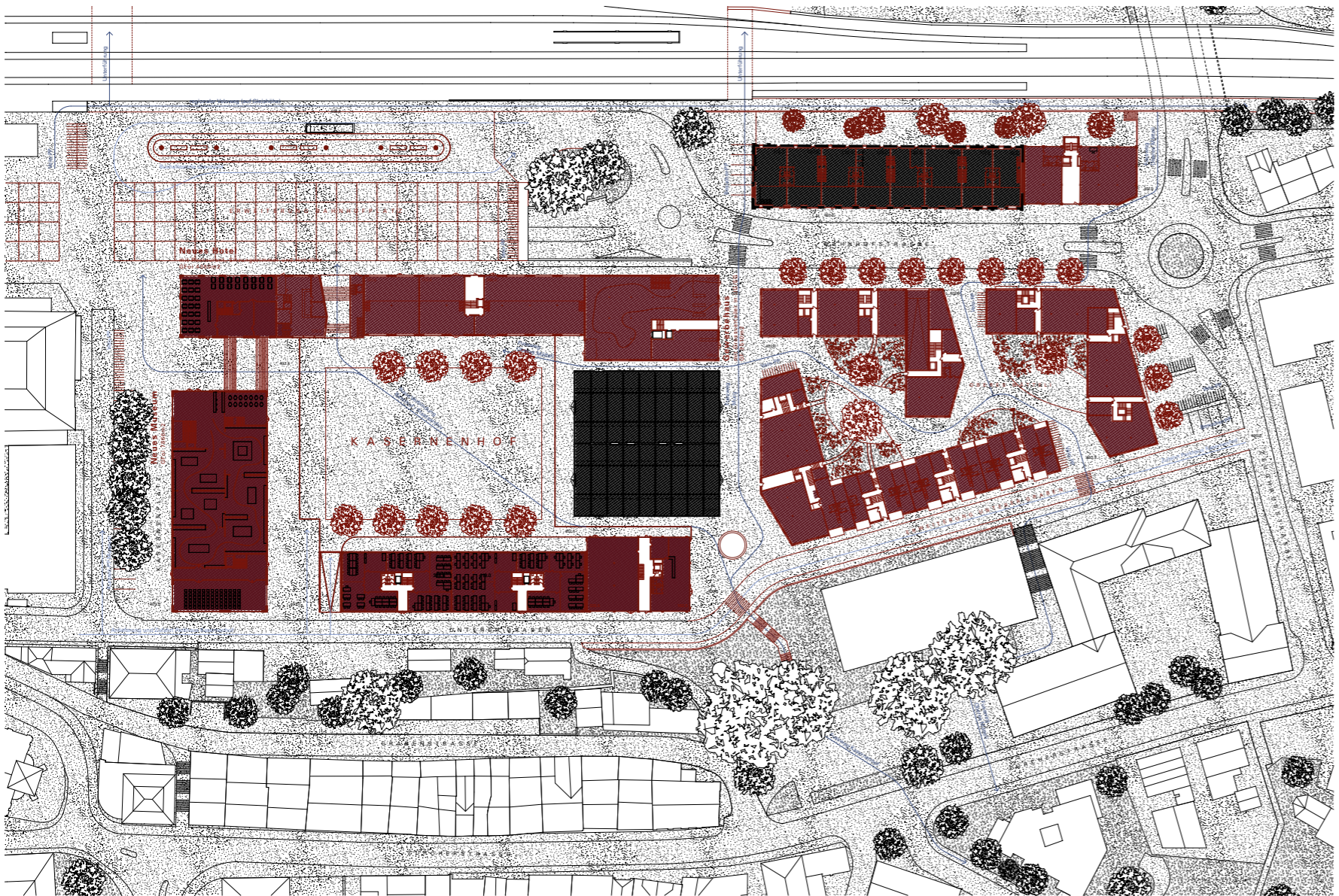
Zunächst näherliegend erscheint der in der siebten Phase aufgezeigte Ersatz des Südflügels sowie die Neubebauung der nordöstlichen Ecke. Auch diese beiden Neubauten folgen der beschriebenen Absicht, die grundlegende Ordnung und die ausgeprägte Silhouette des Areals weiterzuentwickeln. Ebenfalls respektieren alle Vorschläge die Dimensionen des Hofes nicht nur in seiner Grundfläche, sondern auch in seiner räumlichen Fassung. Der Hof als »Negativfigur« besteht fort, selbst wenn alle Bauten einmal ersetzt sein sollten.

Zusätzlich zur zukünftigen Entwicklung des Kasernenareals ist eine Transformation der Hangbebauung südlich des Unteren Grabens denkbar, wie sie in der neunten Phase ansatzweise dargestellt ist. Entsprechend der heutigen Kleinstrukturiertheit dieses Bandes könnte auch hier eine schrittweise Verdichtung folgen.



PHASE VII-IX

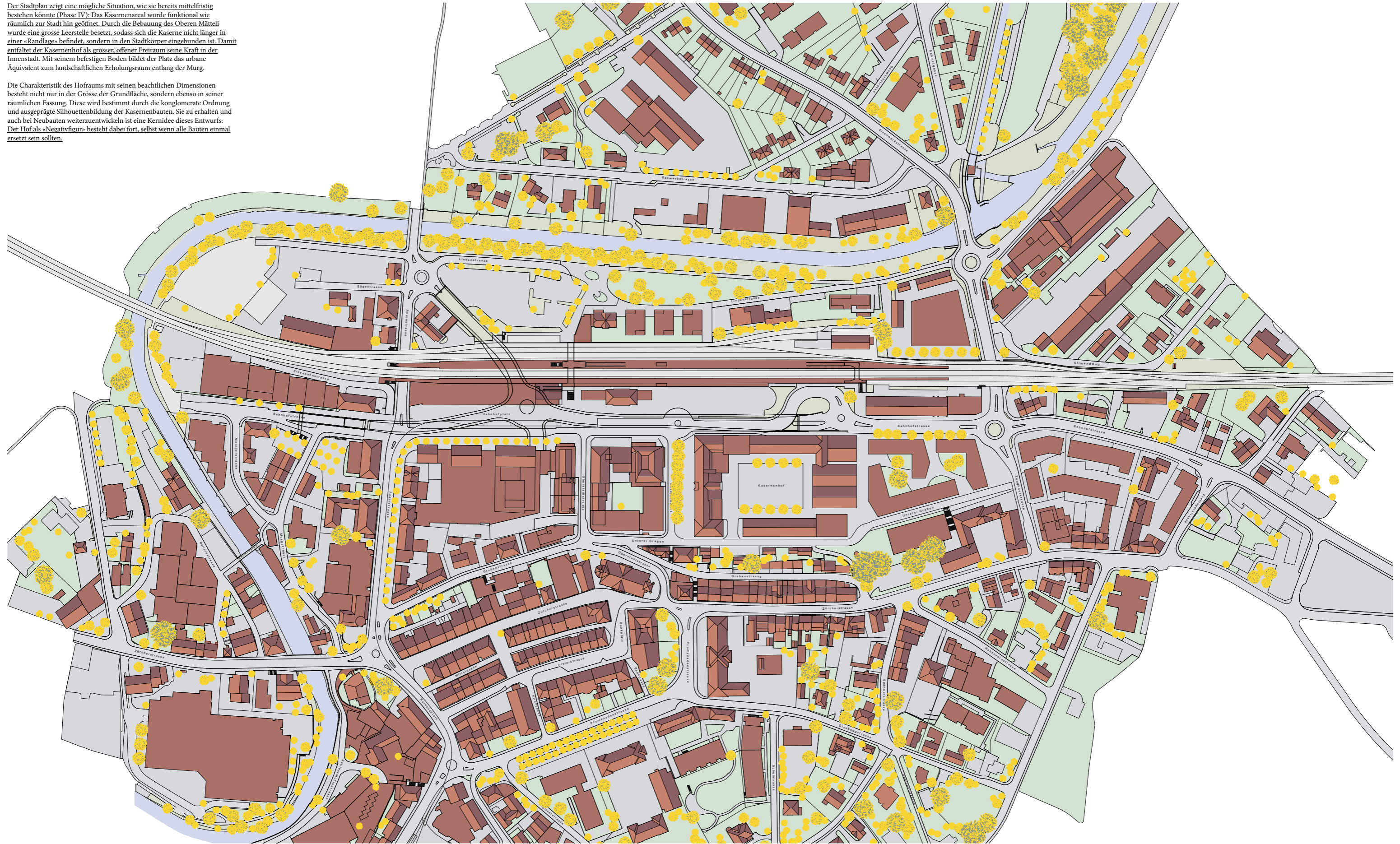
Langfristige Potentiale für eine weitere Entwicklung des Kasernenareals

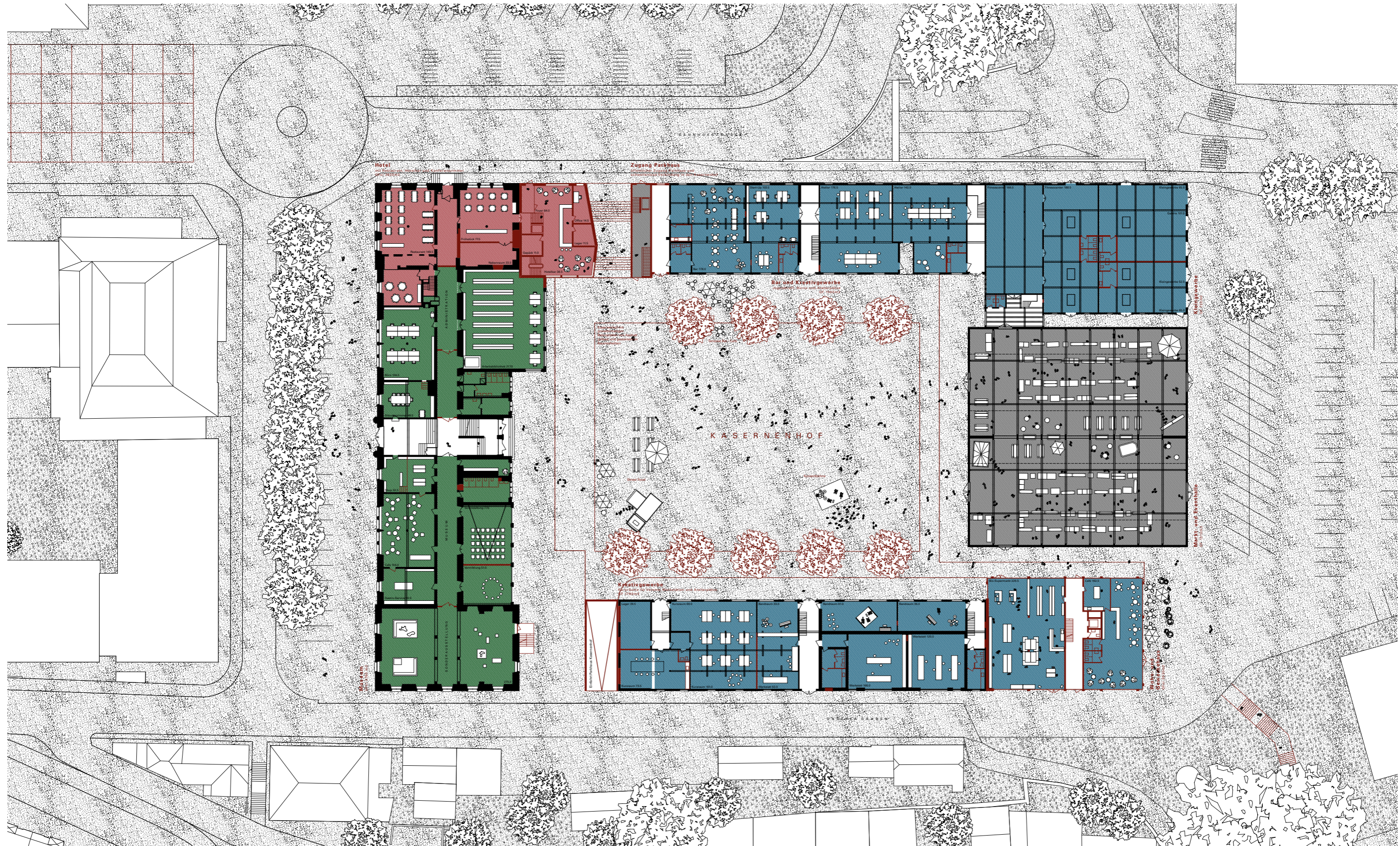


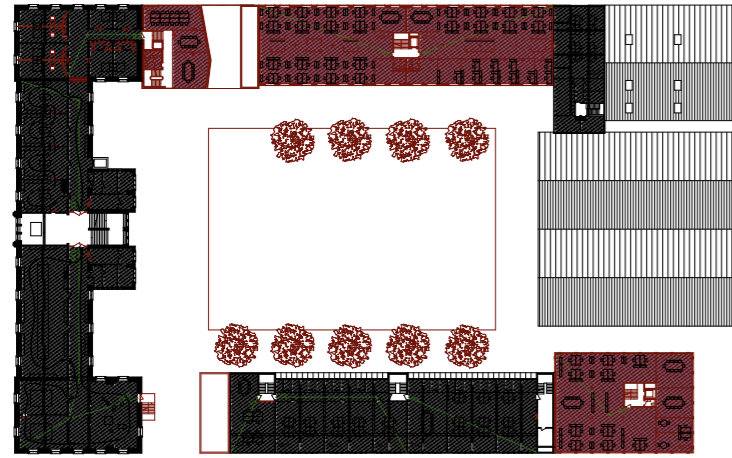
Der Kasernenhof als grösster innerstädtischer Freiraum

Der Stadtplan zeigt eine mögliche Situation, wie sie bereits mittelfristig bestehen könnte (Phase IV): Das Kasernenareal wurde funktional wie räumlich zur Stadt hin geöffnet. Durch die Bebauung des Oberen Mätteli wurde eine grosse Leerstelle besetzt, sodass sich die Kaserne nicht länger in einer «Randlage» befindet, sondern in den Stadtkörper eingebunden ist. Damit entfaltet der Kasernenhof als grosser, offener Freiraum seine Kraft in der Innenstadt. Mit seinem befestigten Boden bildet der Platz das urbane Äquivalent zum landschaftlichen Erholungsraum entlang der Murg.

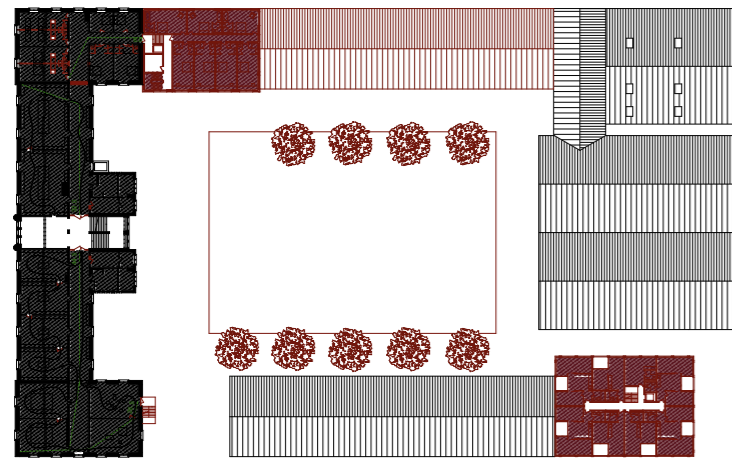
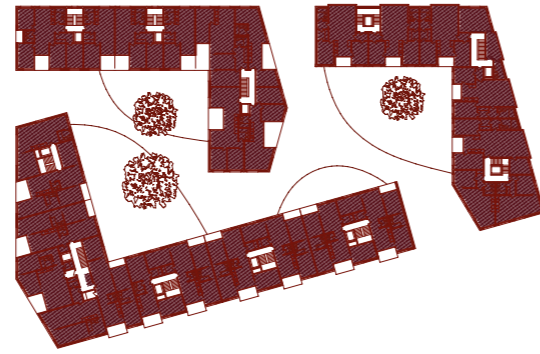
Die Charakteristik des Hofraums mit seinen beachtlichen Dimensionen besteht nicht nur in der Grösse der Grundfläche, sondern ebenso in seiner räumlichen Fassung. Diese wird bestimmt durch die konglomerate Ordnung und ausgeprägte Silhouettenbildung der Kasernenbauten. Sie zu erhalten und auch bei Neubauten weiterzuentwickeln ist eine Kernidee dieses Entwurfs: Der Hof als «Negativfigur» besteht dabei fort, selbst wenn alle Bauten einmal ersetzt sein sollten.



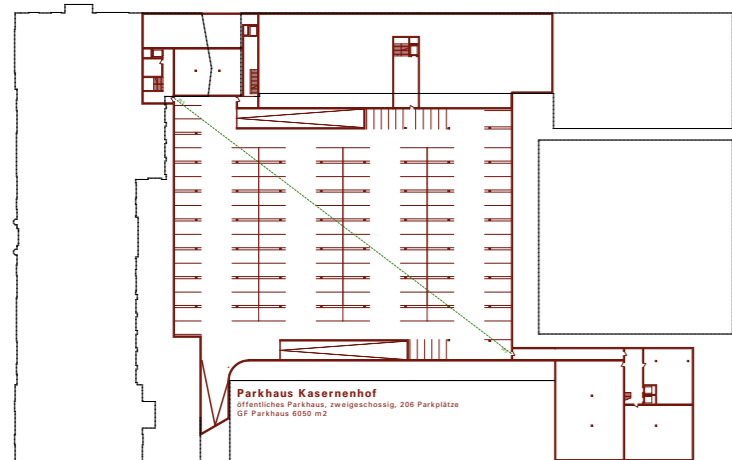
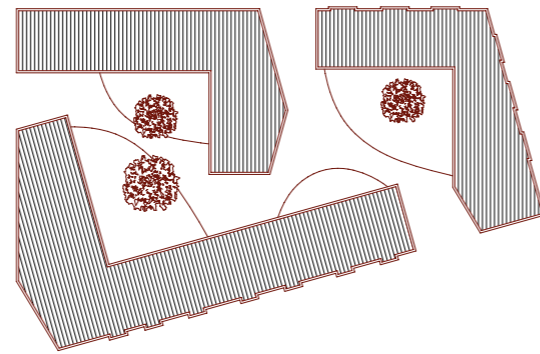




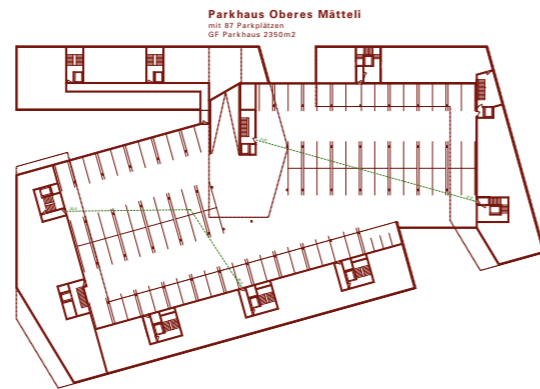
1. Obergeschoss 1:500 ↗



Regelgeschoss 1:500 ↗



Untergeschoss 1:500 ↗

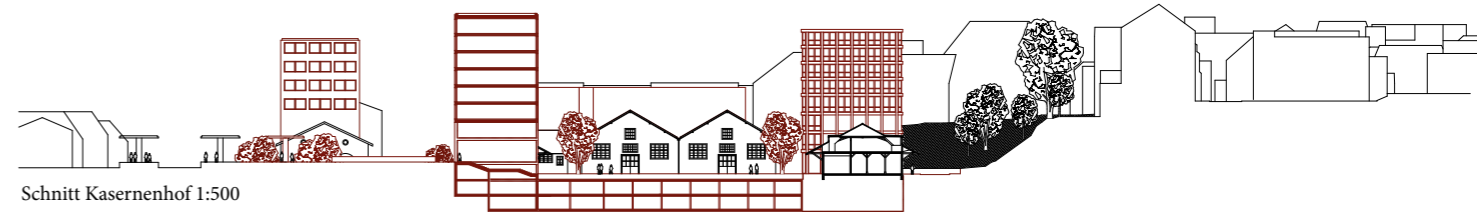


Parkhaus Oberes Mätteli
mit 27 Parkplätzen
GF Parkhaus 2350m²

Parkhaus Kasernenhof
Öffentliches Parkhaus, zweigeschossig, 206 Parkplätze
GF Parkhaus 6000 m²



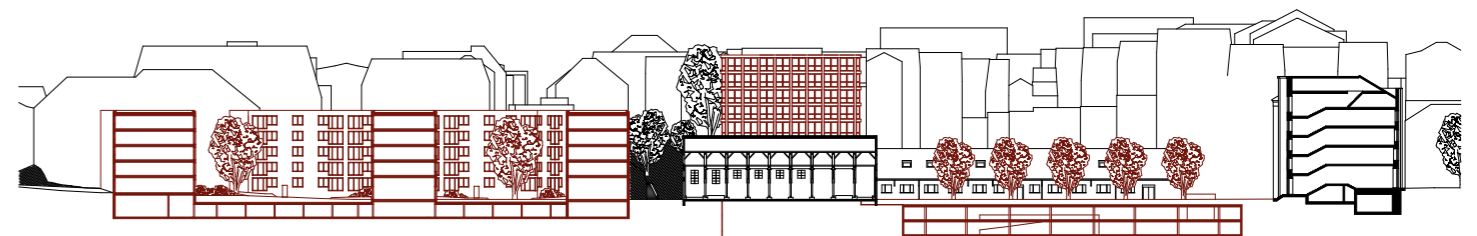
Schnitt Oberes Mätteli 1:500



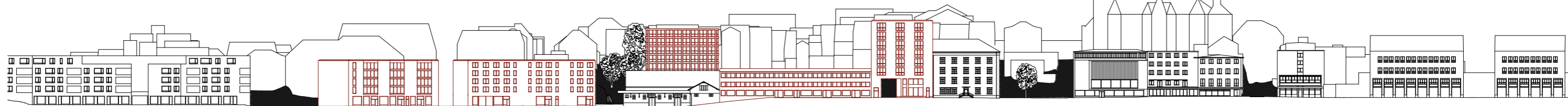
Schnitt Kasernenhof 1:500



Schnitt Kasernenhof 1:500



Schnitt Kasernenareal und Oberes Mätteli 1:500



Ansicht Bahnhofstrasse/Bahnhofplatz 1:500

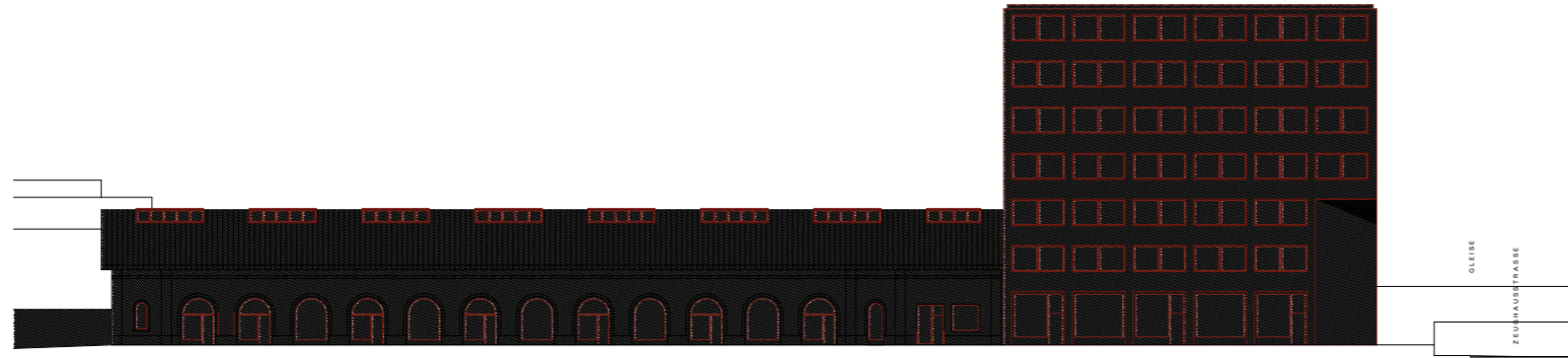
Umnutzung Zeughaus Schmiede für Kleingewerbe und Kopfbau mit Dienstleistung

Die Entwicklung des P+R-Areals sieht zwei Projekte vor: Erstens die Umnutzung des Zeughaus Schmiede, zweitens der Neubau eines kleinen Kopfbaus für Dienstleistung. Die beiden Projekte lassen sich unabhängig voneinander realisieren, bieten aber mit Alt- und Neubau sowie Verkauf und Dienstleistung ein grosses Potential der Synergiebildung. Mit dem Projektvorschlag kann das Zeughaus integral erhalten bleiben.

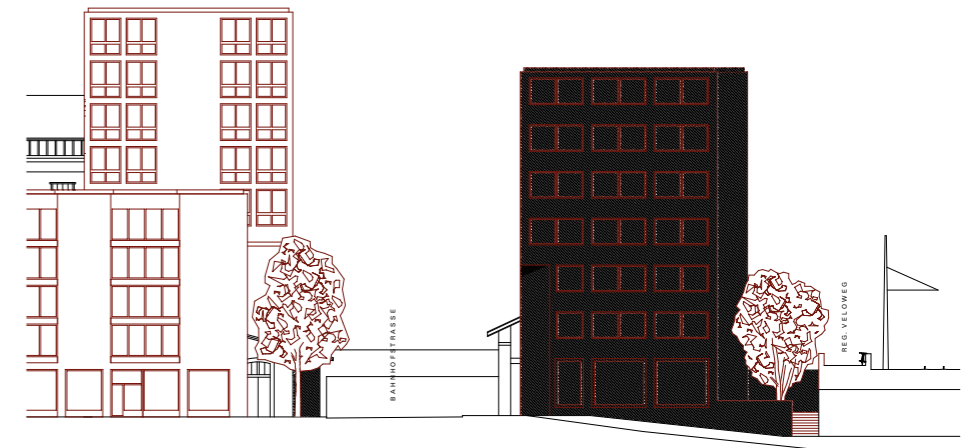
Für das Umbauprojekt des Zeughauses könnten die Zürcher Viaduktbögen ein Vorbild sein. Die Halle wird dabei in kleinere Einheiten unterteilt. Jede dieser Einheiten verfügt über eine grössere Erdgeschossfläche für Verkauf udgl. sowie eine kleinere Galleriefläche für Lager, Büro etc. im Obergeschoss. Zudem hat jede Einheit in Form der grossen Rundbögenöffnungen seine eigene Adresse zur Bahnhofstrasse. Zur besseren Belichtung sind flach ins Dach eingelassen Firstblichter denkbar. Der Umbau sieht eine Dämmung mit entsprechenden Haustechnikinstallationen vor, geht also von einer permanenten Nutzung aus.

Der neue Kopfbau bildet städtebaulich einen Auftakt zur Bahnhofstrasse. Er verfügt über sieben Geschosse. Das Erdgeschoss ist wiederum für Verkauf vorgesehen, die Obergeschosse bieten Raum für kleine Dienstleistungsbetriebe, wie Praxen, Kanzleien, Start-ups usw. Die Geschosse lassen in bis zu drei Einheiten unterteilen. Das Gebäude weist eine einfache Gliederung mit hohem Wandanteil auf und fügt sich so gut mit dem Zeughaus zusammen. Am Kreisel besitzt der Körper einen charakteristischen Einschnitt.

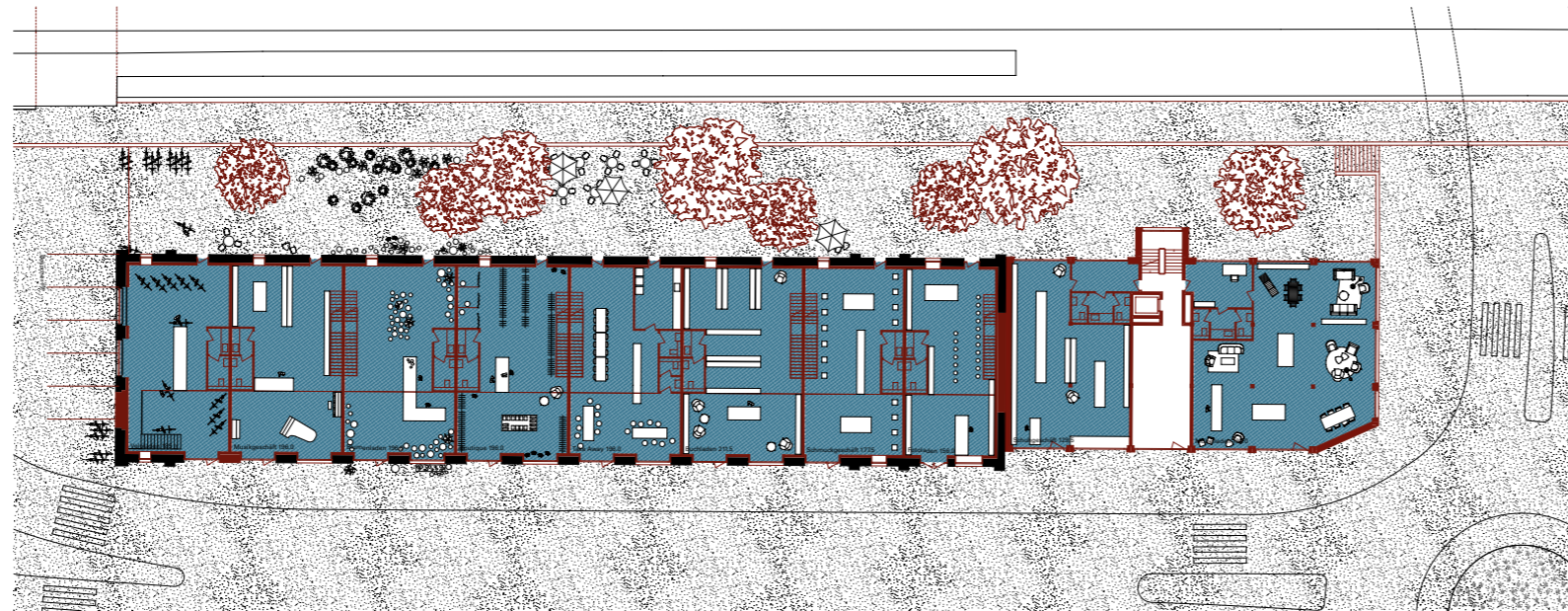
Alt- und Neubau stehen direkt an der Strasse und werden über das Trottoir erschlossen. Auf der Bahnhofseite stehen drei Kurzzeitparkplätze zur Verfügung. Rückseitig wird ein durchgehender, chaussierter Aussenraum vorgeschlagen, der in der Länge durch einzelne Solitäräume gegliedert wird. Dieser Aussenraum wird durch die gewerblichen Nutzungen bespielt (Velowerkstatt, Blumenladen, Take-away). Über dem schmalen Platz verläuft auf Gleisniveau der regionale Veloweg.



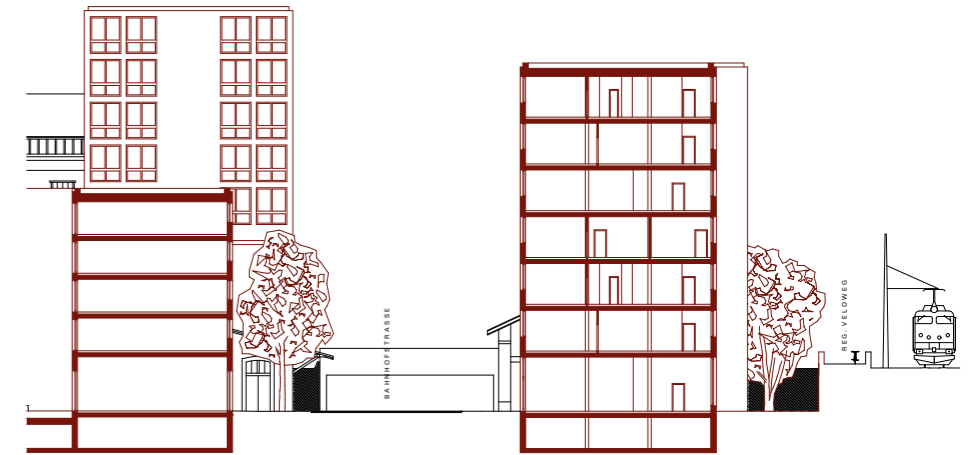
Ansicht Bahnhofstrasse 1:200



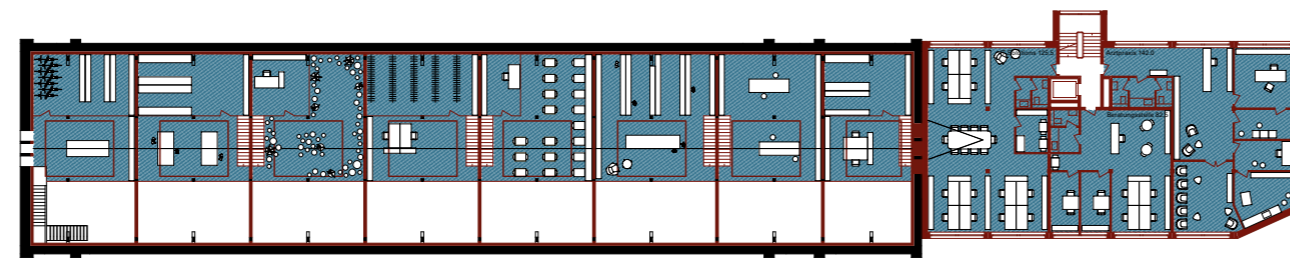
Ansicht Zeughausstrasse 1:200



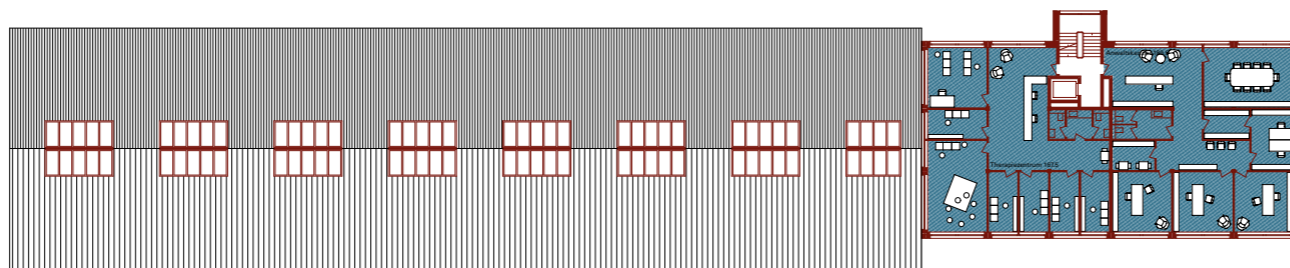
Erdgeschoss 1:200



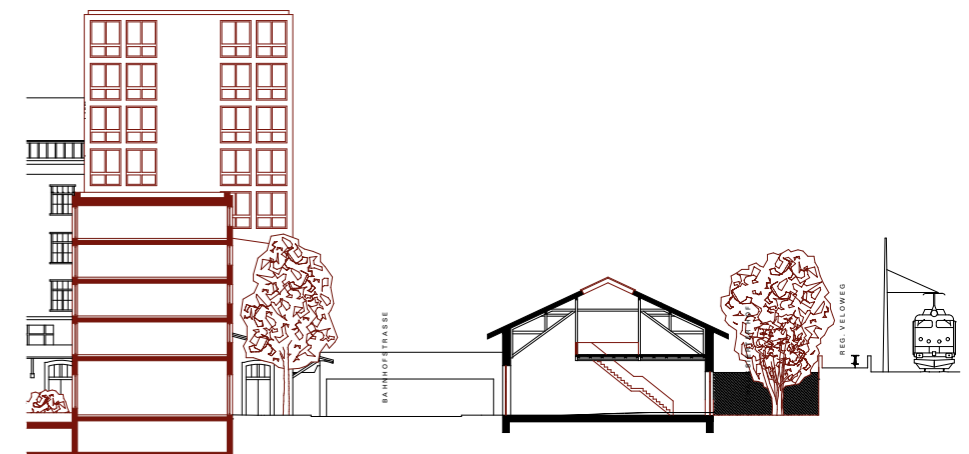
Schnitt Neubau P+R Areal 1:200



1. Obergeschoss 1:200



Regelgeschoss 1:200



Schnitt Umnutzung P+R Halle 1:200