

Umnutzung Stadtkaserne, Frauenfeld

Programm Vertiefungsstudie



13. August 2024

Impressum

KEEAS AG

Sihlstrasse 59, 8001 Zürich

044 252 85 45, www.keeas.ch

Seraina Schwizer, MSc Architektin ETH

Mina Blagojevic, MSc Architektin

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	5
1.1	Ausgangslage	5
1.2	Zielsetzung: Etappierte Entwicklung	6
1.3	Perimeter	8
2	Aufgabenstellung	9
2.1	Städtebauliche Vision - Zukunftsbild	9
2.2	Städtebaulicher Ideenwettbewerb Stadtkaserne und Oberes Mätteli	10
2.3	Nutzungsvorstellungen und -verteilung	13
2.4	Freiraumkonzept und -gestaltung	18
2.5	Architektur	20
2.6	Rahmenbedingungen Denkmalpflege	24
2.7	Rahmenbedingungen Brandschutz	25
2.8	Erschliessung und Parkierung	27
2.9	Nachhaltigkeit	29
2.10	Wirtschaftlichkeit, Baukosten	30
3	Durchführung	31
3.1	Auftraggeber	31
3.2	Verfahrensart	31
3.3	Rechtsgrundlage	31
3.4	Ablauf und Termine	32
3.5	Beteiligte des Studienauftrags	32
3.6	Entschädigung	33
3.7	Weiterbearbeitung	33
3.8	Urheberrecht	35
3.9	Gerichtstand	35
4	Bestimmungen zum Studienauftrag	36
4.1	Abgegebene Unterlagen	36

4.2	Startveranstaltung	37
4.3	Fragestellung / Fragebeantwortung	37
4.4	Zwischenbesprechungen	37
4.5	Schlussabgabe	39
4.6	Beurteilungskriterien	41
4.7	Veröffentlichung	41
5	Planungsrechtliche Grundlagen	42
5.1	Kanton Thurgau	42
5.2	Agglomeration Frauenfeld	42
5.3	Stadt Frauenfeld	46
5.4	Weitere Grundlagen	47
	Genehmigung	49

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

Mit dem Bau der Stadtkaserne im Jahr 1863 durch die Bürgergemeinde wurde Frauenfeld ein Ort von eidgenössischer Bedeutung. Die Stadtkaserne, mit ihrer ausgezeichneten Lage zwischen der Altstadt und dem Bahnhof, prägt seither das Leben und die Identität von Frauenfeld mit und nimmt einen hohen Stellenwert im Stadtgefüge ein. Anfang 2024 übernahm die Stadt Frauenfeld die Stadtkaserne von der Armee im Baurecht. Nach 160-jähriger Nutzung durch das Militär betrachtet die Stadt Frauenfeld die Umnutzung der Stadtkaserne als einmalige Chance, das Areal als Impulsgeber für den ganzen Thurgau neu zu erfinden.

Die Stadt hat im Jahr 2016 einen städtebaulichen Ideenwettbewerb für die Umnutzung des Areals durchgeführt. Das Verfahren wurde durch KEEAS begleitet. Als Resultat wurden die städtebaulichen Rahmenbedingungen für eine langfristige und hochwertige bauliche Entwicklung der Stadtkaserne und ihrer Umgebung definiert.

Des Weiteren wurde das Projekt Markt Thurgau als Vision für die Umnutzung und Revitalisierung der Stadtkaserne ins Leben gerufen. Das Konzept stützt sich auf die historische Identität von Frauenfeld, die vom Marktleben geprägt ist. Der Markt Thurgau soll ein Schaufenster für Thurgauer Produkte, Dienstleistungen und Ideen sein. So positioniert sich die Stadtkaserne als Schwerpunkt für nachhaltige Aktivitäten mit Fokus auf die Innovationsbereiche Ökologie, Gesundheit, neue Arbeitsformen und Vernetzung. Für eine schnelle Belebung des Areals hat die Stadt im April 2023 ein Bewerbungsverfahren für Zwischennutzungen gestartet. Es ist vorgesehen, im Herbst 2024 mit der Nutzung einzelnen Räumlichkeiten in der Stadtkaserne zu starten. Das Restaurant Stadtkaserne nahm bereits im Frühjahr 2024 den Betrieb auf und hat einen befristeten Mietvertrag für zwei Jahre.

In der öffentlich ausgelegten Ausschreibung¹ für die Pioniernutzungen sind die Leitsätze für die Entwicklung der Stadtkaserne dargelegt. Die Umnutzungskonzepte sollten beitragen, dass die Kaserne:

- ein Ort der Öffentlichkeit wird und Publikum anzieht.
- eine eigene Identität hat und zugleich für die Nutzerinnen und Nutzer identitätsstiftend ist.
- Synergien ermöglicht und die Gemeinschaft verbindet.
- schonend mit den Ressourcen umgeht. Was genutzt werden kann, soll nicht erneuert werden.

¹ <https://wirsindstadtkaserne.ch/#2-uber-die-stadtkaserne>

- für alle Menschen offen ist und Generationen verbindet.
- Chancen für Neues ermöglicht und Raum für Visionen und Experimente schafft.
- eine bunte Vielfalt an Angeboten ermöglicht.
- lebendig ist, motivierend wirkt und zum Mitwirken einlädt.

Um die räumlichen Rahmenbedingungen für eine langfristige Umnutzung der Stadtkaserne im Rahmen des Marktes Thurgau zu entwickeln, möchte die Stadt die zweite Stufe des Konkurrenzverfahrens (Vertiefungsstudie) durchführen.



Lage Kasernenareal auf der Luftbild-Aufnahme (KEEAS, ThurGIS, 2017)

1.2 Zielsetzung: Etappierte Entwicklung

Die Stadt Frauenfeld beabsichtigt, das Kasernenareal in naher Zukunft für öffentliche und publikumsorientierte Nutzungen unter dem Konzept "Markt Thurgau" zu öffnen. Das Amt für Hochbau und Stadtplanung tritt als Eigentümerversammlung auf und wird die Entwicklung, die Vermarktung und den Areal- sowie Gebäudebetrieb sicherstellen.

Die Entwicklung des Areals soll in drei Etappen wie folgt erfolgen:

1. Erste-Hilfe-Massnahmen stellen die nötige Infrastruktur für die Pioniernutzungen bereit (nicht Teil des Studienauftrags, sind als Ausgangslage mitaufzunehmen).

2. Mittelfristige Massnahmen – Sanierung der Stallungen, der Doppelreithalle, eines Teils des Hauptgebäudes und die Aussenraumgestaltung (Fokus des Studienauftrags und des Folgeauftrags): die Umsetzung ist in den nächsten 5-10 Jahren innerhalb des fixen Kostenbetrags (26 Mio. Franken) vorgesehen.
3. Langfristige Vision für die Stadtkaserne – Gesamtsanierung des Projektareals (im Studienauftrag als skizzenhaftes Zukunftsbild abzubilden): Umsetzung evtl. durch andere Trägerschaft, Folgeauftrag eventuell nur in kleinen Teilen (Kosteneinschätzung 50 Mio. Franken).

Die Vision von «Markt Thurgau» (Etappe 2) ist durch drei Planungsteams in Rahmen einer Vertiefungsstudie in den räumlichen und architektonischen Kontext zu übersetzen (vgl. Kap. 2 «Aufgabenstellung»). In der Vertiefungsstudie ist ein räumliches und funktionales Gesamtkonzept für das Areal unter Berücksichtigung der städtebaulichen, architektonischen, denkmalpflegerischen und brandschutztechnischen Anforderungen zu erarbeiten. Angestrebt wird eine flexible und identitätsstiftende städtebauliche und architektonische Lösung für das mittelfristige Leben des Markts Thurgau, die eine kontinuierliche Transformation von den Pioniernutzungen ermöglicht und auf die langfristige Vision abgestimmt ist. Als Resultat des Studienauftrages sind Aussagen zu folgenden Themen zu erwarten:

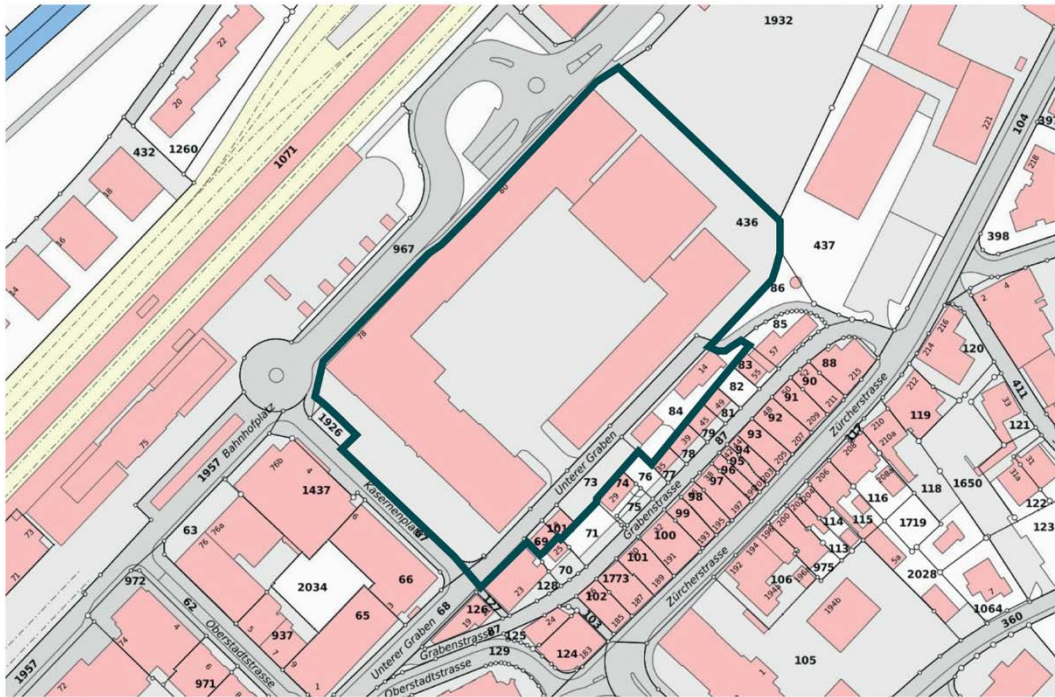
- Flexible Raumstruktur mit Verortung der verschiedenen Nutzungsszenarien
- Transformation der kurzfristigen Pioniernutzung in die mittelfristige Nutzung inkl. Abbildung Endzustand nach Gesamtsanierung (Zielbild)
- Attraktive und harmonische stadträumliche Einbettung in das Stadtzentrum (Auftritt, Vernetzung, Anbindung, etc.)
- Umgang mit der denkmalpflegerisch wertvollen Bausubstanz
- Freiraumgestaltung mit Berücksichtigung der Themen Biodiversität, und Umgang mit Hitze, sowie einer hohen Qualität und Flexibilität der publikumsorientierten Nutzungen
- Erschliessung und Fluchtwege
- Wirtschaftlichkeit und Baukosten

Die Studie wird im engen Dialog zwischen dem Beurteilungsgremium und den Planungsteams durchgeführt.

Als Folgeauftrag für das Siegerteam ist eine Teilsanierung des Kasernenareals über 5-10 Jahren durch ein Generalplanungsteam vorgesehen (vgl. Kap. 3.7). Daher liegen die mittelfristigen Massnahmen im Fokus des Studienauftrags. Entsprechend ist bei der Schlussabgabe die Zusammensetzung des Planungsteams vorzuschlagen (vgl. Kap 4.5).

1.3 Perimeter

Der Projektperimeter umfasst die 1.4 Hektaren grosse Parzelle der Stadtkaserne (Grundstück Nr. 436) sowie den Unteren Graben mit zugehörigen Bauten südlich davon (Grundstücke Nrn. 69, 1019, 73, 84) Insgesamt fasst der Projektperimeter eine Fläche von knapp 1.6 ha.

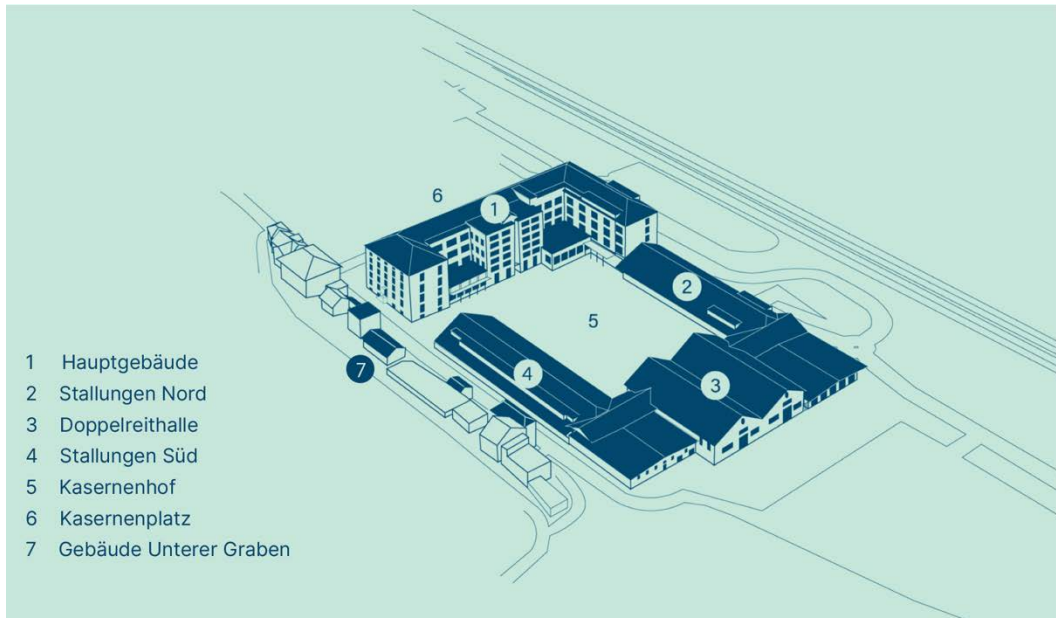


Bearbeitungsperimeter: dunkelblaue Linie (Plangrundlage map.geo.tg.ch)

Eigentümerschaft	GS Nr.	Zone	Grundstücksfläche
Stadt Frauenfeld ab 2024	436	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	14'056 m ²
Stadt Frauenfeld	69	Freihaltezone	70 m ²
Stadt Frauenfeld	1019	Freihaltezone	71 m ²
Stadt Frauenfeld	73	Freihaltezone	281 m ²
Stadt Frauenfeld	84	Freihaltezone	587 m ²
Stadt Frauenfeld	68 (teils)	Strasse	600 m ²
Planungsgebiet total			15'757 m²

2 Aufgabenstellung

2.1 Städtebauliche Vision - Zukunftsbild



Schema von Bauten und Aussenräumen der Stadtkaserne (Angepasst durch KEEAS auf Quelle: wirsind-stadtkaserne.ch)

In der Stadtkaserne sind vielseitige Bedürfnisse zu erfüllen: Als Arbeits- und Wirkungsraum soll sie ein Treffpunkt sein und den Austausch fördern. Das Kasernenareal soll ein "innovatives Schaufenster für Thurgauer Produkte, Dienstleistungen und Ideen" werden. Somit soll die Stadtkaserne sowohl die Rolle eines Quartierzentrums als auch eines Begegnungsortes mit überregionaler Ausstrahlung einnehmen. Diese Vision soll schrittweise durch die drei Etappen sinnvoll verwirklicht werden.

Die zukünftige städtebauliche und architektonische Entwicklung soll die historische Bedeutung der Stadtkaserne widerspiegeln und zeitgemäss im Einklang mit den neuen Nutzungsbedürfnissen weiterentwickeln. Insbesondere soll aufgezeigt werden, wie sich das Kasernenareal zu einem neuen «Stück Stadt», jedoch harmonisch eingebunden in seinem Kontext, entwickeln wird. Dabei soll seiner zentralen Lage zwischen der Altstadt und des Bahnhofs Rechnung getragen werden. Stadtkaserne und Altstadt sollen sich gegenseitig ergänzen und voneinander profitieren.

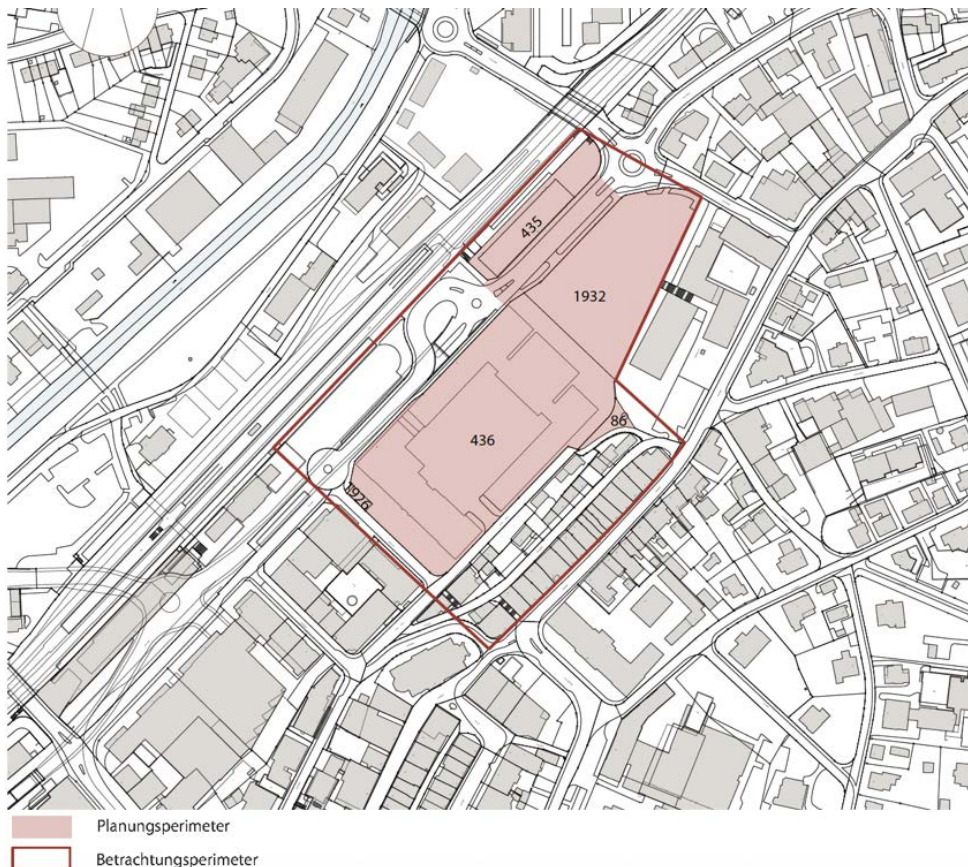
Die bestehende gebaute Struktur soll möglichst integral erhalten bleiben. Für die Anpassung der bestehenden baulichen Struktur an eine Vielzahl von temporären und langfristigen Nutzungen wird eine wirtschaftliche, nachhaltige und flexible Lösung angestrebt.

Die Freiräume im und um das Areal sollen den Bedürfnissen der Alltagsnutzer entsprechen, aber auch für die Öffentlichkeit einladend sein. Daher sollen im Freiraum vielfältige Funktionen erfüllt werden: Orte des Aufenthalts, der Begegnung sowie eine attraktive Durchwegung.

2.2 Städtebaulicher Ideenwettbewerb Stadtkaserne und Oberes Mätteli

Eckpunkte Verfahren und Resultat

Im Rahmen des Ideenwettbewerbs (2016) waren Teams aufgefordert, eine Idee für die Neu- und Umgestaltung der Stadtkaserne und Umgebung zu erarbeiten. Der Ideenwettbewerb wies im Vergleich zur Vertiefungsstudie einen erweiterten Planungsperimeter auf.



Planungsperimeter Ideenwettbewerb 2016

Das Verfahren wurde öffentlich ausgeschrieben und anonym durchgeführt. Es fand eine Vorprüfung der eingereichten Unterlagen statt, gefolgt von der Jurierung. Die Jury empfahl der Auftraggeberin, die drei bestrangierten Teams für eine Weiterbearbeitung im Rahmen einer Vertiefungsstudie zu engagieren und nach Abschluss der Vertiefungsstudie das Gewinnerteam mit der Ausarbeitung eines Masterplans zu beauftragen (für detailliertere Informationen vgl. Jurybericht in der Beilage zum Programm).

Das Gewinnerprojekt "all day long" des Ideenwettbewerbs zeichnete sich durch folgende Merkmale aus:

- Erhalt und Integration der bestehenden Bausubstanz: Das Projekt sieht vor, das Kasernenareal integral zu erhalten und die charakteristischen städtebaulichen Merkmale des Ensembles zu bewahren. Es wird eine sorgfältige Balance zwischen Erhalt und Erneuerung angestrebt.
- Städtebauliche Öffnung und Aufwertung der Freiräume: Der Kasernenplatz, der Kasernenhof und das Obere Mätteli als platzartige Freiräume werden aufgewertet. Gleichzeitig werden drei prägnante Investitionsobjekte entlang der Bahnhofstrasse vorgeschlagen, die als stadträumlich wünschenswerte Klärung und städtebauliche Aufwertung dienen.
- Schonender Umgang mit der Substanz: Das Projekt setzt auf eine niedrige Eingriffstiefe und relativ niedrige Investitionen, um die bestehenden Gebäude möglichst schonend anzupassen und einer sinnvollen neuen Nutzung zuzuführen. Dadurch wird Raum für niederschwellige Angebote geschaffen, um das Areal schnell zu beleben.
- Gestaltungsqualität und Dauerhaftigkeit der Freiräume: Es werden differenzierte Freiraumkonzepte entwickelt, die den Bedürfnissen der Nutzer gerecht werden und eine hohe Dauerhaftigkeit aufweisen.
- Architektonische Ikone: Objekthaftes Neubauvolumen am Oberen Mätteli, das als Architekturikone mit öffentlichem Charakter konzipiert ist. Durch seine Grösse, Setzung und Eigenständigkeit hat es das Potenzial, zu einem markanten Wahrzeichen zu werden.

Das Gewinnerprojekt "all day long" überzeugte durch seine ganzheitliche Herangehensweise, die den Erhalt der historischen Substanz mit einer zeitgemässen städtebaulichen Entwicklung verbindet und eine attraktive Nutzung des Areals ermöglicht.



Siegerprojekt «all day long» - Gesamtsituation

Erkenntnisse für die Vertiefungsstudie

Die Erkenntnisse des Ideenwettbewerbs bzw. die Vorschläge des Siegerprojekts, sind als Ausgangslage für die langfristige Vision zu verstehen, sofern in diesem Dokument nichts anderes definiert ist. Die eingeladenen Teams müssen jedoch nicht auf ihren damaligen Projektvorschlägen weiterarbeiten, sondern können mit allen Erkenntnissen weiterarbeiten. Die umliegende Situation ausserhalb des neuen Perimeters wird in der Vertiefungsstudie nicht weiter vertieft.

Die für die Weiterbearbeitung relevanten Erkenntnisse sind im beigefügten Jurybericht aufgeführt. In der Zwischenzeit (2016 – 2024) erfolgten jedoch diverse weitere Abklärungen, insbesondere zu Nutzungszuweisungen. Dementsprechend lassen sich die Erkenntnisse des Wettbewerbs als Ausgangslage für die Vertiefungsstudie wie folgt aktualisieren:

- Die Struktur der Bestandsbauten auf dem Areal der Stadtkaserne schränkt das Nutzungsspektrum stark ein. Ein modernes Museum ist schwierig umsetzbar. Ein Hotel wurde als realistisch, und Wohnen als eingeschränkt realistisch beurteilt. Diese Nutzungen sind inzwischen nicht mehr vorgesehen (s. Kapitel 2.3).
- Die bestehenden Gebäude und deren Teile auf dem Kasernenareal sollen erhalten bleiben. Die vorhandene Bausubstanz soll bestmöglich genutzt und angepasst werden.
- Die Bauten auf dem Areal der Stadtkaserne sowie der Hof sollen nicht unterkellert werden.
- Der Kasernenhof soll unbebaut und vorwiegend befestigt bleiben.
- Eine dichte Bebauung des Oberen Mättelis bringt keine städtebaulichen Qualitäten hervor, insbesondere im Hinblick auf die Frei- / Aussenräume.
- Es ist davon auszugehen, dass langfristig auf dem Oberen Mätteli ein grosser öffentlicher Freiraum (Allzweckplatz) sowie ein Bau mit einer öffentlichen bzw. publikumsorientierten Nutzung entsteht (z.B. Museum, Theater, Schule, Verwaltung, etc.).
- Eine prägnante räumliche Kante entlang der SBB-Linie vermag die räumliche Situation an der Bahnhofstrasse Richtung Zeughaus Kreisel wesentlich zu verbessern.

2.3 Nutzungsvorstellungen und -verteilung

Leitsätze

Nutzungskontinuität

Die Zwischennutzungen sind als Ausgangslage bzw. Bestandsnutzungen im Konzept zu berücksichtigen. Die Umnutzung der Stallungen und des zugehörigen Aussenraums ist in Teilprojekten so zu konzipieren, dass das Areal möglichst fortlaufend belebt werden kann. Es werden Lösungen angestrebt, welche die Verdrängung der Zwischennutzungen auf ein Minimum beschränken.

Folgende Zwischennutzungen sollen in das Gesamtkonzept bereits in der Etappe 2 integriert werden:

- Restaurant im Erdgeschoss des Hauptgebäudes (ab März 2024 für 2 Jahre)
- Einzelne Nutzungen in den Stallungen Nord und Süd

Weitere Präzisierungen zu Zwischennutzungen sind im Zuge des Studienauftrags zu erwarten und werden bei den Zwischenbesprechungen kommuniziert.

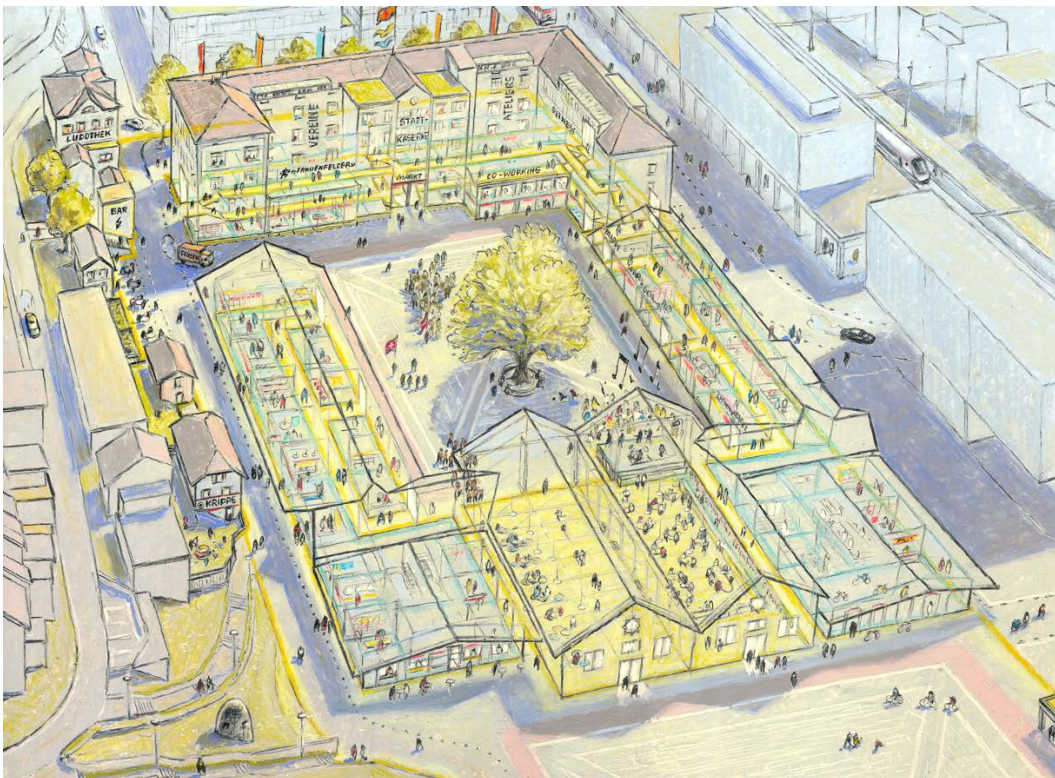


Illustration Matthias Gnehm: Belebung der Stadtkaserne (Projekteingabe Markt Thurgau, 2020)

Nutzungsmix

Die Stadtkaserne präsentiert sich als Markt für lokale Produkte, Dienstleistungen und Ideen, und insgesamt als einzigartiger Begegnungsort für die Thurgauer Bevölkerung. Auf dem Areal sollen daher flexibel unterteilbare Flächen für Kleinst- und Kleinunternehmen aus den Bereichen Handwerk, Gewerbe (Waren- und Nahrungsmittelmarkt), Kreativwirtschaft, Bildung, Bewegung und Dienstleistungen entstehen. Nutzungen wie Dienstleistungen, Kleingewerbe, Bildung und Gastronomie werden über das Areal verteilt (vgl. genauere Angaben in Kap. Nutzungsprogramm). Die Grundrisse sollten flexibel gestaltet werden. Die Multifunktionalität des Innenhofs ist mitzudenken.

Neue Arbeitsformen

Mit dem Raumangebot sind insbesondere Arbeitsformen wie Startup-Kultur, Kreativwirtschaft, Coworking und Kooperationen an geeigneten Orten zu ermöglichen und zu fördern. Die Etablierung eines «Werk-Clusters» mit Flächenangebot für einen breiten Nutzungsmix von Coworking Räumen, über Werk- und Retailateliers, bis hin zu kleinteiligen, klassischen Büronutzungen ist mit dem Konzept anzustreben.



Illustration: Innenleben Stadtkaserne (Bellprat Partner AG, Zürich)

Gemeinschaftlich genutzte Räume

Um den Raum effizient zu nutzen, aber auch um die Begegnung und den Austausch zwischen den Beschäftigten zu fördern, sind gemeinschaftlich genutzte Räume in das Konzept einzubeziehen. Im Sinne des Marktes Thurgau als Markt der Ideen können gemeinsam genutzte Räume wie Küchen oder Pausenräume eine wichtige Rolle spielen, da sie nicht nur als Ess- und Ruhezonen dienen, sondern auch als informelle Treffpunkte für spontane Besprechungen oder Brainstormings genutzt werden können. Sanitär-, Abstell- und Lagerräume, die von verschiedenen Mietern innerhalb eines Gebäudes gemeinsam genutzt werden, sind ebenfalls zu begrüßen.

Publikumsorientierte Nutzungen

Die Erdgeschossflächen sind vor allem für die Betriebe mit Publikumsverkehr wie Läden, Dienstleistungen und Gastronomie geeignet, auch um die umliegenden Freiräume zu aktivieren (Kasernenhof, Kasernenplatz, Unterer Graben). Entsprechend sind die Bezüge zwischen Aussen- und Innenraum zu behandeln: Erdgeschoss-Nutzungen sind möglichst sichtbar, nach aussen orientiert zu konzipieren. Fassadenöffnungen und Vorzonen im Aussenraum sind an geeigneten Stellen vorzusehen.



Illustration: Nachtleben des Kasernenplatzes (Bellprat Partner AG, Zürich)

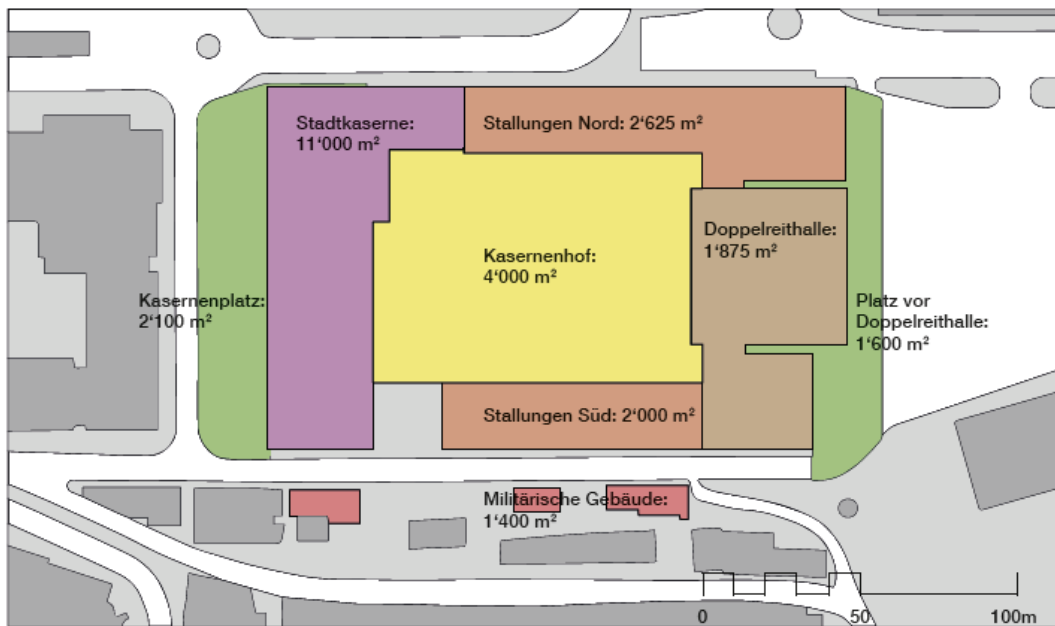
Kultur / Veranstaltungen

Es ist zu erwarten, dass grössere Kulturanlässe in der Doppelreithalle (Aufenthalt für 1800 Personen) stattfinden. Ein grosser Teil des Kasernenhofs ist in seiner Funktion als Erweiterung der Doppelreithalle im Aussenraum zu verstehen.



Illustration: verschiedene Nutzungsszenarien Innenhof + Doppelreithalle (Bellprat Partner AG, Zürich)

Nutzungsprogramm - Übersicht



Nutzflächen Stadtkaserne (Projekteingabe Markt Thurgau, 2020)

Die Nutzungsaufteilung soll sich an den folgenden Flächenangaben orientieren. Die zur Verfügung stehenden Nutzflächen sind im Rahmen der Projektstudie zu prüfen. Die Richtwerte müssen nicht zwingend eingehalten werden, Abweichungen sind je nach Projekt möglich.

Nutzungsart	Fläche (m ²)	Fläche (m ²) pro 1 Beschäftigter	Fläche (m ²) pro 1 Kunde / Besucher
Büros / Startups	4'400	5 - 20	200 - 400
Bildung / Gesundheit	2'500	30 - 40	10 - 40
Gewerbe / Handwerk	2'800	50 - 100	300
Gastronomie	1'900	15 - 30	3 - 5
Vereine	1'000	20 - 40	10 - 40

Ort	Nutzung	Fläche
Hauptgebäude (10'400m ²) Realisierung: teils Etappe 2 (zu definieren durch Teams), vollständig Etappe 3	Bildung, Gesundheit, Büronutzung	4'700 m ²
	Bildung Gesundheit	
	Büronutzung	
	Gastronomie	1'200 m ²
	Kreativwirtschaft, Startups	2'000 m ²
	Vereine	700 m ²
	Öffentliche Zirkulationsfläche, WC	800 m ²
	Gemeinschaftlich genutzte Räume (Abstellräume, Küche u.ä.) und Technik	1'000 m ²
Doppelreithalle (1'260 m ²) Realisierung: Etappe 2	Multifunktionale Halle, Witterungsschutz	1'260 m ²
Stallungen Nord (2'400 m ²) Realisierung: Etappe 2	Handwerk, Vereine, Kreativwirtschaft	1'850 m ²
	Übungs-, Bewegungs-, Versammlungsräume	150 m ²
	Gem. genutzte Räume (Abstellräume, Küche u.ä.) und Technik	320 m ²
	Öffentliche Zirkulationsfläche, WC	80 m ²
Stallungen Süd (2'200 m ²) Realisierung: Etappe 2	Emissionsarmes Gewerbe, Kreativwirtschaft, Startups, Vereine	1'130 m ²
	Gastronomie	700 m ²
	Übungs-, Bewegungs-, Versammlungsräume	100 m ²
	Gem. genutzte Räume (Abstellräume, Küche u.ä.) und Technik	190 m ²
	Öffentliche Zirkulationsfläche, WC	80 m ²
Kasernenhof (4'300 m ²) Realisierung: Etappe 1/2	Multifunktionaler Platz (Markt, Restauration, Openair)	2'000 m ²
	Vorzone Mietflächen	700 m ²
	Erschliessung, Rettung	1'600 m ²
Platz vor Doppelreithalle (1'250 m ²) Realisierung: Etappe 2	Begegnungsort, Gastronomie	1'250 m ²
Kasernenplatz (1'230 m ²) Realisierung: Etappe 2	Begegnungsort, Gastronomie / Grünraum	1'230 m ²
Militärische Gebäude im Unterer Graben (400 m ²) Realisierung: Etappe 2	Künstlerateliers, Läden, Vereine, Kita	1'400 m ²
	Umgebung, grosser Teil Strassenraum	

Nebennutzungen

Kollektive Sanitäreanlagen für die Beschäftigten sind in jedem Gebäude pro Geschoss entsprechend der Nutzungsart und Anzahl der Benutzer vorzusehen. Folgende Richtwerte sind zu berücksichtigen:

Damen	1 Toilette pro 12 Damen
Herren	1 Toilette + 1 Pissoir pro 20 Männer
Rollstuhlgerecht	1 Toilette (mind.)

In den Einrichtungen mit Publikumsverkehr wie Gastronomiebetrieben, Vereinen, Bildungszentren und Arztpraxen sind zusätzlich Toiletten für Besucher / Kunden ebenfalls nach Geschlechtern getrennt vorzusehen. Für je 50 Besucher/innen soll eine Toiletteneinheit zur Verfügung stehen. Mindestens die Hälfte der Toiletteneinheiten soll für Damen vorhanden sein.

Den Bedarf für ev. weitere Nebennutzungen sind je nach Nutzungsart zu berücksichtigen.

2.4 Freiraumkonzept und -gestaltung

Einem überzeugenden räumlichen Konzept und einer sorgfältigen Gestaltung des Aussenraums wird sehr hohes Gewicht beigemessen. Das Freiraumkonzept und insbesondere Zugänge, Durchwegungen und Aufenthaltsräume sind im Zusammenhang mit dem städtebaulichen Gesamtkonzept zu entwickeln und die Massnahmen sind mittelfristig auszuführen (Etappe 2). Der Kasernenplatz, der Kasernenhof die Strassenräume an der Bahnhofstrasse und an dem Unteren Graben sollen vernetzt funktionieren und sich gegenseitig ergänzen.

Die Freiräume sollen sowohl tagsüber als auch nachts attraktiv und sicher wirken. Dabei ist die Lichtgestaltung im Zusammenhang mit dem Gesamtkonzept und Aufwertung des Ortsbilds anzugehen.

Kasernenplatz

Ein attraktiver Ort für Aussenaufenthalt, evtl. Gastronutzung, soll geschaffen werden, einerseits durch eine Versorgungseinheit für Gastronutzung (Buvette) oder durch einen Zugang zu einer Versorgungseinheit über die Hauptfassade ins Erdgeschoss oder Untergeschoss. Die bestehende Baumreihe ist geschützt und in einem guten allgemeinen Zustand. Veloabstellplätze sind denkbar. Die bestehenden Parkplätze sind aufzuheben.



Kasernenplatz (c.nau.ch)

Kasernenhof

Der innere Hof soll mittelfristig ein attraktiver Ort für alltägliche Aussenaufenthalt, Gastronutzung, Veranstaltungen, sowie gelegentliche Events werden. Bei Veranstaltungen ist der Aufenthalt für bis zu 2000 Personen vorgesehen. Der Hof soll unbebaut bleiben. Vorzonen vor den Geschäften, Läden und Gastronutzungen in den Erdgeschossen der Gebäude sind einzuplanen und durch gestalterische Massnahmen vom Rest des Kasernenhofs zu differenzieren. Orte für Foodtrucks sind vorzusehen.

Der Teil des Hofes, vorgesehen für die Veranstaltungen, soll befestigt sein. Ansonsten sind die ökologischen, sowie Grundsätze zur Klimaanpassung zu berücksichtigen: die Beschattung durch Bäume und Zonen mit durchlässigen Böden für die Regenwasserversickerung sind zu planen. Die bestehenden Bäume im Kasernenhof sind krank und müssen gefällt werden. Natürliche Kühleffekte sind zu berücksichtigen. Vermehrte Starkregenereignisse im Zusammenhang mit dem Klimawandel sind bei der Gestaltung zu thematisieren (Etappe 2).

Das Gestaltungskonzept soll auf die verschiedenen Nutzungssituationen eingehen. Es handelt sich um einen moderierten Raum, der tagsüber weitgehend öffentlich zugänglich ist, aber bei bestimmten Veranstaltungen und nachts geschlossen werden kann. In zwei bis drei Beispielszenarien gilt es zu veranschaulichen, wie der Kasernenhof im Alltag und bei Veranstaltungen bespielt werden kann.

Die Erschliessung mit Strom und Wasser, sowie die Sanierung der Kanalisation ist notwendig. Für die Öffentlichkeit ist im Innenhof eine gut erreichbare WC-Anlage (Damen 10 WC, Herren 2 WC + 6 Pissoir, rollstuhlgerechte Toiletten 2 WC) anzubieten.

Die Massnahmen zur Sanierung und Umgestaltung sind mehrheitlich mittelfristig auszuführen (Etappe 2).



Kasernenhof mit Einsicht auf das Hauptgebäude (wirsindstadtkaserne.ch)

Unterer Graben

Der Untere Graben entlang der Südseite der Stadtkaserne ist als attraktiver verkehrsberuhigter Strassenbereich mit einem Flaniercharakter zu gestalten. Eine Zufahrt ist je nach Nutzung zu ermöglichen.

Umgebung

Die Aufenthaltsqualität für Fussgänger rund um die Stadtkaserne soll verbessert werden. Auf der Nordseite der Stadtkaserne ist die Strassenführung gegeben und kann nicht verändert werden.

2.5 Architektur

Die strukturellen Änderungen an den bestehenden Bauten sind auf ein Minimum zu beschränken. Abbrüche und Neubauteile sind nur aufgrund der nötigen Anpassungen an die zeitgemässen Nutzungs- und Sicherheitsanforderungen und effizienter Erschliessung nachvollziehbar. Die Bauten auf dem Areal der Stadtkaserne sowie der Hof sollen nicht unterkellert werden (keine Tiefgarage).

Sämtliche Räumlichkeiten, Gebäude und deren Zugänge sowie die Freiräume sind im Sinne der SIA-Norm 500 «Hindernisfreies Bauen» zu konzipieren und damit für alle ohne Diskriminierung zugänglich zu machen.

Hauptgebäude

Um eine uneingeschränkte Nutzung zu ermöglichen, ist eine räumliche Restrukturierung, Brandschutzertüchtigung und statische Verstärkung notwendig, d.h. eine Gesamtsanierung des Hauptgebäudes. Diese Totalsanierung ist aus finanziellen Gründen in den nächsten 5 - 10 Jahren nicht möglich. Es ist von den Teams zu prüfen, welcher Teil des Hauptgebäudes bereits mittelfristig (Etappe 2) saniert werden soll. Besonders wichtig ist es, in dieser Etappe die Eingangssituation und die Durchgänge Kasernenplatz-Kasernenhof sowie Bahnhofstrasse-Kasernenhof zu sichern.

Die Konzipierung der Massnahmen der Etappe 2 soll auf einer langfristigen Vision des Hauptgebäudes nach der Gesamtsanierung aufbauen. Der Endzustand sollte im Studienauftrag schematisch oder skizzenhaft dargestellt werden, ohne dabei die Grundrisse und Materialisierung im Detail zu definieren. Es soll eine allgemeine Gebäudestruktur im Endzustand entworfen werden, die eine Vielfalt an Interpretationsmöglichkeiten zulässt. Unter Berücksichtigung der allgemeinen, denkmalpflegerischen und brandschutztechnischen Anforderungen ist das Gebäude mit geschlossenen/öffentlichen Räumen, vermietbaren/öffentlichen Räumen, Erschliessungskernen und Sanitäranlagen so zu gliedern, dass das vorgegebene Nutzungsprogramm gemäss Kap. 2.2 ermöglicht wird.



Hauptgebäude: Ansicht von der Bahnhofstrasse, Richtung Nordosten (wirsindstadtkaserne.ch)

Stallungen Nord und Süd

Zugänglichkeit und Einsicht vom Kasernenhof her sind zu ermöglichen und zu verbessern, bei den Stallungen Süd auch vom Unteren Graben. Die Grundrisse sollen als

Schottenstruktur, Geschossstruktur, Kombinationen beider Systeme oder Abwandlungen organisiert werden. Es soll ein einfaches System für möglichst grosse Nutzungsflexibilität vorgeschlagen werden. Eine Sanierung und Wärmedämmung der Gebäudehüllen sind notwendig.

Durch die Aufschüttung im Zusammenhang mit dem Strassentunnel auf der Nordseite «versinkt» die Stallungen Nord optisch im Terrain. Der Bezug des Gebäudes zur Bahnhofstrasse ist zu klären. Es kann geprüft werden die Geschossdecke über der Ebene B rückzubauen und hallenartige Räume mit Galerien auszubilden. Ab zur Verfügung gestelltem Grundausbau erfolgt der individuelle Ausbau der Mietenden.



Stallung Nord: Einsicht von der Bahnhofstrasse, Richtung Südwesten (wirsindstadtkaserne.ch)

Bei den Stallungen Süd ist eine Asbestsanierung im Dachgeschoss notwendig. Im Erdgeschoss und im Obergeschoss sind flexible, verschieden grosse und unterteilbare Mietflächen zu planen. Das Obergeschoss ist durch die Treppenhäuser und Aufzüge zu erschliessen. Dabei sind die Brandschutzrichtlinien in Bezug auf Flucht- und Rettungswege einzuhalten. Im Erdgeschoss soll der individuelle Ausbau der Mietenden ab zur Verfügung gestelltem Grundausbau erfolgen. Auf dem oberen Geschoss sind ausgebaute Nutzungsflächen gewünscht.

Doppelreithalle

Für die Nutzung ist von einer ungedämmten und ungeheizten Eventhalle für den Sommerbetrieb und ganzjährigem Witterungsschutz auszugehen. Als solche ist sie für Märkte, Events, Restauration, Ausstellungen geeignet. Durch die brandschutztechnischen Massnahmen (Etappe 2) wird die Kapazität der Doppelreithalle von 300 Personen auf ca. 1800 Personen erhöht.

Die Doppelreithalle ist, solange das Obere Mätteli als Parkplatz genutzt wird, vor allem auf den Kasernenhof ausgerichtet.

Es ist möglich, dass die Doppelreithalle zu einem späteren Zeitpunkt für eine ganzjährige Kultur- und Eventnutzung ausgebaut wird. Bis dahin werden in der Doppelreithalle für die Zwischennutzung massvolle und reversible bauliche Massnahmen angestrebt. Im Sinne der Flexibilität sollte die Doppelreithalle nicht als Durchgang geplant werden.



Doppelreithalle: Einsicht aus Oberer Mätteli (De Carli-Lanfranconi und Marinowitz, 2024: Gutachten Schutzzumfang Doppelreithalle Bahnhofstrasse 80+)

Gebäude südlich Unterer Graben

Der Bereich Unterer Graben stellt ein Bindeglied bzw. eine Zäsur zwischen dem Kasernenareal und der Altstadt dar. Dieser Situation und der Lage am Hangfuss soll Rechnung getragen werden. Die Gebäude sollen längerfristig mit einfachen Mitteln einer Zwischennutzung als Künstlerhaus, Kita, Gelateria, Vereinshaus etc. zugeführt werden.

2.6 Rahmenbedingungen Denkmalpflege

Detaillierte Anforderungen aus Sicht der Denkmalpflege sind in folgenden Dokumenten enthalten. Sie sind in den Lösungsvorschlägen zu berücksichtigen:

- Ampelpläne für das Hauptgebäude, Stallungen Nord und Süd, Doppelreithalle, T. Sigrist: 22. März 2024
- Gutachten für die Doppelreithalle, März 2024

Der folgende Text ist als Zusammenfassung und teilweise Erläuterung der beigefügten Dokumente zu verstehen. Die Planenden sind gehalten, sich primär mit dem Erhalt der Gebäude auseinanderzusetzen. Werden aus ihrer Sicht Veränderungen unabdingbar wie die Aufstockung von Objekten oder Anbauten, sind sie aufgefordert, den durch ihr Projekt entstehenden städtebaulichen Mehrwert oder nutzungsbezogenen den überwiegenden Vorteil gegenüber der Nutzung des Bestandes schriftlich darzulegen. Die Plausibilität der Darlegung wird bei Bewertung des Projektes mitberücksichtigt.

Hauptgebäude

Für das Hauptgebäude wird die Grundstruktur, der Charakter, und teilweise die Bausubstanz als erhaltenswert angesehen.

Unter dem Charakter des Hauptgebäudes sind die Merkmale wie militärisch strenge Ordnung und Symmetrie - insbesondere an der Fassade - zu verstehen. Wesentliche Veränderungen an den Aussenwänden, die die symmetrische Anordnung und den Charakter der Fassade beeinträchtigen, sind nicht akzeptabel. Im Erdgeschoss sind Öffnungen zur Anbindung an die Umgebung denkbar, sofern die Gesamtstruktur bzw. das Gesamterscheinungsbild nicht beeinträchtigt wird. Auch im Inneren muss die ursprüngliche Anordnung ablesbar bleiben. Allerdings sind einzelne Veränderungen (Wände, Türe, Steigzonen) unter Berücksichtigung der Gesamtstruktur möglich. Trennwände können bei gut begründeten bzw. überzeugender Lösungen umplatziert werden.

Doppelreithalle

Die Doppelreithalle soll hinsichtlich Bausubstanz weitgehend erhalten und nach denkmalpflegerischen Gesichtspunkten repariert werden. Auch hier wird die Grundstruktur als identitätsstiftend erachtet: Von jedem Raum in der Halle soll der Doppelbaukörper wahrnehmbar sein. Trennung der beiden Hallenteile ist nicht denkbar. Die Tränken müssen nicht zwingend erhalten werden.

Stallungen

Die Stallungen weisen im Vergleich zum Hauptgebäude und der Doppelreithalle relativ wenig schützenswerte Bausubstanz auf. In ihrem Erscheinungsbild sind sie ebenso relevant für die Fassung des militärischen Hofes wie für die Wahrnehmung des Areals. Im Umgang mit den Stallungen steht das Spannungsfeld zwischen der Bewahrung der

historischen Identität der Stadtkaserne als 'geschlossene Festungsanlage' und dem Wunsch der Stadt nach Öffnung und Vernetzung im Vordergrund. Diese scheinbar gegensätzlichen Interessen in Einklang zu bringen, stellt eine zentrale Herausforderung für die Teams dar.

Zudem sind folgende Hinweise zu beachten:

- Die Satteldachform ist beizubehalten, inkl. Dachkante und First.
- Bei den Innenhoffassaden der Stallungen ist die strukturelle Symmetrie beizubehalten. Die beiden Fassaden sollen im Hinblick auf die Erhaltung des militärischen Hofbildes nicht zu stark voneinander abweichen.
- Erweiterungen der Stallungen zum Hof hin sowie Dachaufbauten sind aufgrund der besseren Nutzung nicht gänzlich ausgeschlossen (falls begründet), sofern die prägnante Symmetrie und strenge Ordnung (z.B. durch rhythmische Sequenzen der vertikalen Elemente an den Fassaden) gewährleistet sind.
- Viele Perforationen an den äusseren Fassaden (zum Unteren Graben hin) werden aus Sicht der Denkmalpflege nicht als angemessen angesehen. Die Öffnung der Stadtkaserne sollte eher durch klare Wegführungen geschaffen werden (kreative Ansätze gesucht)
- Fensterbrüstungen zum Innenhof können in grösserem Umfang verändert werden.

2.7 Rahmenbedingungen Brandschutz

Dem Brandschutz ist besondere Beachtung zu schenken. Grundsätzlich ist die Brandschutznorm und den Brandschutzvorschriften der Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen (vgl. Beilage) einzuhalten. Die Fluchtwege (max. 35 m), der Feuerwiderstand der Bau- und Trennwandelemente, die Feuerlöscheinrichtungen und die Brandmeldeanlagen sind in den für den Umbau vorgesehenen Gebäuden entsprechend den Vorgaben der Brandschutzpläne (vgl. Beilage) zu berücksichtigen bzw. zu integrieren.

Hauptgebäude

Aktuell erfüllt das Gebäude die Brandschutzanforderungen nicht, damit die oberen Geschosse genutzt werden können (vgl. Beilage Brandschutzplan). Diese Anforderungen beziehen sich auf:

- Unzureichende Brandwiderstandseigenschaften der Decken
- Zu lange Fluchtwege in einigen Bereichen / fehlende vertikale Entfluchtungsmöglichkeiten ins Freie

Die Decken bestehen aus einer Holzbalkenlage, oben versehen mit Riemenparkett auf einer Holzunterlage, und an der Decke versehen mit einer gipsverputzten Schilfrohrdecke. In der Mitte der Schlagsäle verkürzt jeweils ein Holzbalkenunterzug die grosse

Spannweite. Für die Brandschutzertüchtigung können die Parkettböden erhalten bleiben. Die Deckenuntersichten müssen zusätzlich mit einer leichten Brandschutzplatte verkleidet werden. Die Holzbalkenunterzüge müssen seitlich je mit einem Holzbrett ergänzt und wieder brandschutztechnisch verkleidet werden.

Aufgrund des zu geringen Brandwiderstandes der Decken, ist im Hauptgebäude im Moment nur der Betrieb des Restaurants Stadtkaserne möglich. Erst wenn die Decken ertüchtigt werden, können im Hauptgebäude weitere Mieter einziehen. Nur das Erdgeschoss und das Untergeschoss verfügen im Moment über genügend Ausgänge, damit es von den Fluchtweglängen her vollständig genutzt werden kann. Es wird davon ausgegangen, dass für eine vollständige Nutzung der Obergeschosse weitere vertikale Fluchtwege notwendig sind. Insbesondere die Räume im südlichen Risalit können derzeit nicht genutzt werden, da die Fluchtwege zu lang sind.

Der Offiziertrakt (Anbau Nord) besteht aus einem Betonskelettbau mit Hourdisdecken. Die Decken in diesem Gebäudeteil erreichen den geforderten Brandwiderstand von REI60.

Stallungen Nord und Süd

Die Geschossdecken müssen den Brandwiderstand REI30 erreichen und können brandschutztechnisch mit einfachen Massnahmen an den unverkleideten Stahlträgern ertüchtigt werden.

Doppelreithalle

Die Doppelreithalle und die beiden Stallungen funktionieren als separate Brandabschnitte (durch raumabschliessende Bauteile mit Feuerwiderstand werden Gebäude untereinander abgegrenzt). Mit dieser Massnahme wird die Kapazität der Doppelreithalle von 300 Personen auf ca. 1800 Personen erhöht. Die Durchgänge beidseits der Doppelreithalle werden nichtbrennbar ertüchtigt, damit diese beiden Korridore als Zugänge und Fluchtwege aus dem Kasernenhof genutzt werden können.

Gebäude am unteren Graben

Es liegen keine spezifischen Brandschutzabklärungen vor.

2.8 Erschliessung und Parkierung

Öffentlicher Verkehr

Durch die unmittelbare Nähe des Bahnhofs ist die Stadtkaserne gut aus ganz Frauenfeld und Umgebung erreichbar. Der Hauptzugang zum Kasernenareal ist daher über den Bahnhofplatz zu bestimmen (Kasernenhof oder Hauptgebäude).

Fuss- und Veloverkehr

Es ist mit grossem Anteil von Besuchenden zu rechnen, die zu Fuss, mit dem Velo und mit dem öffentlichen Verkehr zur Stadtkaserne gelangen. Attraktive Zugänge und Durchwegungen für Fussgängerinnen, Velofahrende und Spezialfahrzeuge sowie eine optimale Anbindung an die bestehende Infrastruktur des öffentlichen Verkehrs sind anzubieten. Zugang von der Bahn ist auch über die Bahnstufunterführung Nord direkt von den Bahnperrens her möglich. Genügend Fluchtmöglichkeiten für grosse Personenanzahl im Kasernenhof bei Veranstaltungen sollen bereitgestellt werden. Es werden zusätzlich zur Einfahrt brandgeschützte Fluchtwege aus dem Kasernenhof von total 6.00 m gefordert. Folgende Fussgängerverbindungen sind im Gesamtkonzept zu integrieren:

- Bahnhofplatz —Altstadt
- Bahnhofplatz – Oberes Mätteli
- Oberes Mätteli - Kasernenplatz

Die Abstellplätze sollen weitgehend ausserhalb des Kasernenhofs angeordnet werden. Für die Berechnung der Abstellplätze sind die VSS-Normen und Merkblatt: «Veloparkierung für Dienstleistung, Gewerbe und Verkauf» vom kantonalen Tiefbauamt zu verwenden. Dementsprechend sind folgende Richtwerte zu berücksichtigen:

Nutzungsart	VPP Mitarbeiter (MA)	VPP Kunden / Gäste
kundenintensive Dienstleistungsbetriebe (Bildung, Gesundheit) und Vereine	1 VPP / 100m ²	1.5 VPP / 100 m ²
Dienstleistungsbetriebe mit wenig Besucherverkehr (Büros, Startups, Kreislaufwirtschaft)	1 VPP / 100m ²	0.25 VPP/ 100 m ²
Gastronomie	0.2 VPP / MA	0.2 VPP / Gast
Gewerbe (Handwerk)	0.5 VPP / 100 m ²	0.1 VPP / Kunde

Die folgende Grobberechnung dient als Beispiel zur Orientierung/ Arbeitshilfe für die Teams. Daraus ergibt sich eine Anzahl von 277 Veloabstellplätzen (114 für Mitarbeitende, 163 für Besuchende), die den täglichen Bedarf abdecken sollten. Für Veranstaltungen sind zusätzlich 50 bis 100 Veloabstellplätze ausserhalb des Hofes vorzusehen. Die Veloabstellplätze für Besuchende müssen nicht zwingend gedeckt werden. Die Zahlen müssen jedoch im Rahmen der Vertiefungsstudie anhand der konkreten Nutzungsverteilung überprüft werden.

Gebäude	Nutzungsart	Fläche (m ²)	Anzahl MA	Anzahl Kunden	Anzahl VPP MA	Anzahl VPP Kunden
Hauptgebäude						
	kundenintensive Dienstleistungsbetriebe (z.B. Bildung, Gesundheit)	2'500			25	38
	Büros (wenig Besucherverkehr)	2'200			22	6
	Kreativwirtschaft, Startups	2'000			20	5
	Vereine (wie bei der Bildung)	700			7	11
	Restaurant (1 PP / 5 Gäste + 1 PP/ 5 MA)	1'200	48	300	10	60
	Gemeinschaftsräume	500				
	Abstellräume	200				
	Technik	300				
	öff. Zirkulationsfläche, WC	800				
					84	119
Subtotal Hauptgebäude		10'400				202
Stallungen Nord						
	Handwerk, Kreativwirtschaft	1'650			8	2
	Vereine	200			2	3
	Übungs- Versammlungsräume	150				
	Gemeinschaftsräume	100				
	Abstellräume	120				
	Technik	100				
	öff. Zirkulationsfläche, WC	80				
					10	5
Subtotal Stallungen Nord		2'400				15
Stallungen Süd						
	Gewerbe, Kreativwirtschaft	780			4	1
	Vereine	150			2	2
	Startups	200			2	1
	Gastronomie	700	28	175	6	35
	Übungs- Versammlungsräume	100				
	Gemeinschaftsräume	70				
	Abstellräume	70				
	Technik	50				
	öff. Zirkulationsfläche, WC	80				
					13	39
Subtotal Stallungen Süd		2'200				52
Unt. Graben	Handwerk, Kreativwirtschaft	1400			7	1
Subtotal Gebäude Unterer Graben		1'400				8
Subtotal MA / K					114	163
Total VPP					277	

Beispiel Berechnung für die Veloabstellplätze (orangefarbene Zellen bezeichnen die Flächenanteile, die im Rahmen der Projektstudie zu prüfen sind)

Motorisierter Individualverkehr, Parkierung

Die Parkierung ist ausserhalb des Projektareals organisiert. Derzeit befinden sich ca. 50 Parkplätze auf dem Oberen Mätteli und auf dem Kasernenplatz. Bis im Jahr 2030 wird es keine Parkplätze mehr auf dem Kasernenplatz geben, evtl. bleibt eine Kiss-and-Ride Zone mit einzelnen Parkplätzen. Lediglich sind auf dem Areal 4 rollstuhlgerechte Parkplätze vorzusehen.

Anlieferung

Der Innenhof ist mit Anlieferungsstationen für die Lastwagen und Transporter zu planen. Die Zufahrt zur Doppelreithalle erfolgt von der Nordostseite.

Entsorgung

Auf dem Areal ist entsprechend eine Entsorgungsstation zu planen und unauffällig in die Umgebung zu integrieren.

Feuerwehr / Rettungsfahrdienste

Die Richtlinien für Feuerwehrezufahrten / Rettungsfahrdienste (vgl. Kapitel 4.1) sind beim Planen der Zufahrten und des ganzen Aussenraums zu berücksichtigen. Die entsprechenden Stellplätze sind in die Umgebungsgestaltung zu integrieren.

2.9 Nachhaltigkeit

Es sind ökologisch tragbare bzw. ressourcenschonende Lösungen bezüglich Landverbrauch, Erstellung, Materialisierung, Betrieb der Gebäude sowie der Freiraumgestaltung zu berücksichtigen. Die Vorbildfunktion der öffentlichen Hand bedingt, dass tiefgreifende Umbau- und Sanierungsmassnahmen an ihren Gebäuden mindestens nach dem Nachhaltigkeitsstandard Minergie auszuführen sind. Die Nutzung von erneuerbaren Energiequellen (Photovoltaik- und Solaranlagen auf den Dachflächen) sind unter Berücksichtigung einer unauffälligen Eingliederung denkbar.

2.10 Wirtschaftlichkeit, Baukosten

Die Gesamtbaukosten können bis zu 70 Mio. Franken umfassen. Für mittelfristige Massnahmen (Etappe 2) für Sanierungen, Instandsetzung- und Instandhaltungsarbeiten und Unterhaltsmassnahmen stehen 26 Mio. Franken zur Verfügung, welche gemäss bisherigen Annahmen wie folgt aufgeteilt werden können:

- Hauptgebäude: 7 Mio. Franken
- Stallungen Nord: 8 Mio. Franken
- Stallungen Süd inkl. Gebäude am Unteren Graben: 10 Mio. Franken
- Doppelreithalle: 0.5 Mio. Franken
- Innenhof: 0.5 Mio. Franken (nur Gestaltung, exkl. Kanalisation)

Die Baukosten sind in den Projektentwürfen zu berücksichtigen. Bei der Beurteilung werden die Baukosten qualitativ abgeschätzt. Als Beurteilungsgrundlage sollen die Teams die geplanten Eingriffe in den Bestand nachvollziehbar darstellen (welche Massnahmen sind für welche Fläche vorgesehen).

Präzisierungen erfolgen bei der Zwischenbesprechung.

3 Durchführung

3.1 Auftraggeber

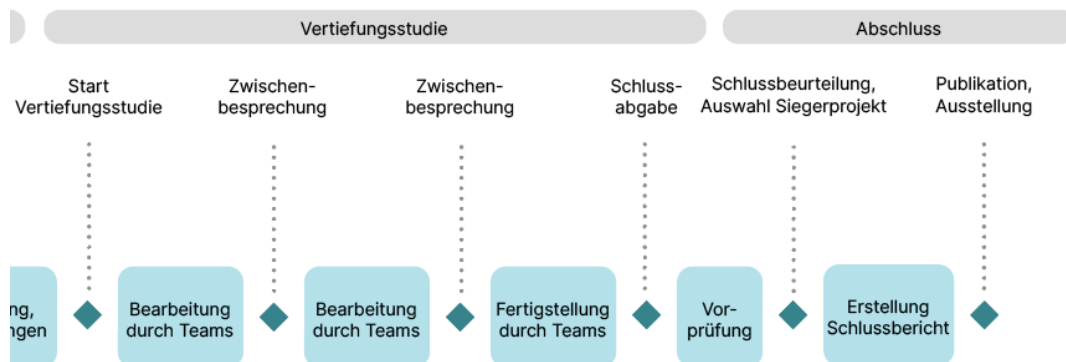
Organisation

Bei der Organisation des Verfahrens wird die Auftraggeberin durch das Büro KEEAS begleitet.

KEEAS AG
Sihlstrasse 59
8001 Zürich
044 252 85 45
Kontakt: seraina.schwizer@keeas.ch, mina.blagojevic@keeas.ch

3.2 Verfahrensart

Zur Entwicklung des Areals wird ein Studienauftrag auf Einladung (gemäss Resultat Ideenwettbewerb) durchgeführt. Der Studienauftrag ist ein dialogbasiertes Verfahren und ermöglicht die zur Entwicklung der Überbauung erforderliche Diskussion zwischen der Stadt Frauenfeld, dem Beurteilungsgremium und den Bearbeitungsteams. Hiermit wird das gemeinsame Verständnis der Aufgabenstellung, der Bedürfnisse und Lösungsmöglichkeiten gefördert. Es sind eine Startveranstaltung und zwei Zwischenbesprechungen vorgesehen, zu der die Bearbeitungsteams eingeladen werden.



3.3 Rechtsgrundlage

Der Studienauftrag erfolgt in Anlehnung an die SIA 143 «Ordnung für Architektur- und Ingenieurstudienaufträge» (Ausgabe 2009), sofern nichts anderes im vorliegenden Programm definiert wird.

Die Bestimmungen des vorliegenden Programms sind für die Auftraggeberschaft, das Beurteilungsgremium und die Teilnehmenden des Studienauftrags verbindlich. Mit der Annahme des Auftrages erkennen die Teilnehmenden das Verfahren, das vorliegende

Programm, die Ergebnisse der Fragebeantwortung sowie die Ermessensentscheide des Beurteilungsgremiums als verbindlich an.

3.4 Ablauf und Termine

Schritte	Datum
Start Bearbeitung, Versand Unterlagen an Teams	Mitte August 2024
Startveranstaltung (Begehung vor Ort)	22. August 2024, 9-11 Uhr
Fragestellung	28. August 2024
Fragebeantwortung (spätestens)	6. September 2024
1. Zwischenbesprechung	28. Oktober 2024
Versand Rückmeldungen an Teams	8. November 2024
2. Zwischenbesprechung	16. Dezember 2024
Versand Rückmeldungen an Teams	17. Januar 2025
Abgabe Projektbeiträge	5. März 2025
Vorprüfung	Mitte März 2025
Schlussbesprechung: Beurteilung Projektbeiträge (1 Tag)	24. März 2025
Veröffentlichung des Siegerteams, öffentliche Ausstellung	Mai 2025

3.5 Beteiligte des Studienauftrags

Teilnehmende

Im Studienauftrag sind die drei erstplatzierten Teams aus dem Ideenwettbewerb eingeladen. Jedes Team muss für den Studienauftrag mindestens die Kompetenzen Architektur und Landschaftsarchitektur umfassen.

- PARK dipl. Arch. ETH SIA BSA AG, Zürich
- Edelaar Mosayebi Inderbitzin Architekten, Zürich
- Steib Gmür Geschwentener Kyburz Partner AG, Zürich

Beurteilungsgremium

Sachpreisrichter/innen

- Anders Stokholm, Stadtpräsident Stadt Frauenfeld
- Andrea Hofmann Kolb, Vorsteherin Departement Bau- und Verkehr, Stadt Frauenfeld
- Robert Scherzinger, Amtsleiter Amt für Hochbau und Stadtplanung, Stadt Frauenfeld

Fachpreisrichter/innen

- Thomas Hasler, Staufer Hasler Architekten, Frauenfeld (Gremiumvorsitz)
- Andreas Sonderegger, Pool Architekten, Zürich
- Regula Hodel, Landschaftsarchitektin, Hodel Architekten Wetzikon
- Matthias Biedermann, Chaves Biedermann, Frauenfeld

Expert/innen (ohne Stimmrecht)

- Giovanni Menghini, Amtsleiter Denkmalpflege Kanton Thurgau
- Martin Langer, Gebietsdenkmalpfleger Denkmalpflege Kanton Thurgau
- Sascha Bundi, Amtsleiter Tiefbau und Verkehr / Stadttingenieur
- Alexander Burkardt, Abteilungsleiter Stadtplanung, Amt für Hochbau und Stadtplanung
- Stephan Winkler, Bereichsleiter Projektierung und Bau, Amt für Hochbau und Stadtplanung
- Julian Cotton, Projektleiter Projektierung und Bau, Amt für Hochbau und Stadtplanung
- Marco Wehrli, Gesamtprojektleiter Stadtkaserne, Amt für Hochbau und Stadtplanung
- Manuela Irminger, Bereichsleiterin Bauberatung und Baubewilligungen, Amt für Hochbau und Stadtplanung
- Seraina Schwizer, KEEAS (Verfahrensbegleitung)
- Mina Blagojevic, KEEAS (Verfahrensbegleitung)

Bei Bedarf können weitere Expertinnen oder Experten sowie Vertretende der Auftraggeberschaft mit beratender Stimme beigezogen werden.

3.6 Entschädigung

Für die vollständige und termingerechte Abgabe einer dem Programm entsprechenden Arbeit erhält jedes Bearbeitungsteam eine Entschädigung von pauschal 40'000 Franken (inkl. MwSt., inkl. Nebenkosten).

3.7 Weiterbearbeitung

Als Folgeauftrag ist die Vergabe für eine Teilsanierung des Kasernenareals über 5-10 Jahren an ein Generalplanungsteam bestehend aus Architekten (Federführung), Landschaftsarchitekten und Fachplanende (gemäss Vorschlag Teamzusammenstellung) beabsichtigt.

Bei der Schlussabgabe ist ein Vorschlag für die Fachplanenden abzugeben. Es sind mindestens folgende Fachplanende vorzuschlagen: Bauingenieur, Elektroplanung, Lichtplanung, HLKKS-Planung, Brandschutz und Baumanagement. Fachplanende, die

im Studienauftrag einen wesentlichen Beitrag leisten, werden im Rahmen der Team- bildung berücksichtigt. Die Bauherrschaft behält sich eine Mitsprache bei der Wahl der Fachplanenden vor.

Der Folgeauftrag für das Generalplanungsteam umfasst die Umsetzung des Sieger- projektes (SIA-Phase 3, 4 und 5) in Teilprojekten für die Etappe 2. Konzeptanpassun- gen und neue Bedürfnisse sollen ebenfalls durch das Siegerteam des Studienauftrags umgesetzt werden.

Die Gesamtbaukosten für die Etappe 2 umfassen 26 Mio. Franken. Die honorarbe- rechtigte Bausumme wird pro einzelnes Teilprojekt definiert. Alle Projekte oder Teil- projekte werden gemäss den angegebenen und angebotenen Faktoren beauftragt. Die Faktoren sind für 5 Jahre ab Vertragsunterzeichnung fixiert und können danach wieder verhandelt werden. Aufträge im Zusammenhang mit der Stadtkaserne, wie zum Beispiel kleine Projekte oder Projekte, bei denen der Aufwand nur schwer ab- schätzbar ist, werden nach geleisteten Stunden mit dem mittleren Stundenansatz ab- gerechnet.

Nicht im Auftrag enthalten sind Reparaturen, Notmassnahmen oder kleine Sanie- rungsprojekte, welche im Zusammenhang mit der Vermietung, den Zwischennutzun- gen oder mit der Instandhaltung der haustechnischen Anlagen stehen. Diese werden durch die Auftraggeberschaft ohne Zutun des Siegerteams bearbeitet.

Die Faktoren werden für die einzelnen Teilprojekte separat bestimmt. Dabei gelten für die Architekten die aufgeführten Faktoren, basierend auf SIA 102.

- Schwierigkeitsgrad $n = 1.1$
- Leistungsanteil $q = 100\%$ (Phase 3, 4, 5)
- Anpassungsfaktor $r = 1.0$
- Faktor für Umbau, Unterhalt, Denkmalpflege $U = 1.0$ bis 1.2
- Teamfaktor $i = 1.0$
- Faktor für Sonderleistungen $s = 1.05$ (Generalplanungszuschlag für Architek- ten)
- Mittlerer Stundenansatz für die Teilprojekte und für die Abrechnung im Zeit- tarif = Franken 135.- exkl. MWST

Für die Landschaftsarchitekten gelten folgende Faktoren, basierend auf SIA 105

- Schwierigkeitsgrad $n = 1.0$
- Leistungsanteil $q = 100\%$ (Phase 3, 4, 5)
- Anpassungsfaktor $r = 1.0$
- Teamfaktor $i = 1.0$
- Mittlerer Stundenansatz für die Teilprojekte und für die Abrechnung im Zeit- tarif = Franken 135.- exkl. MWST

Für Bauingenieur, Elektroplanung, Lichtplanung, HLKKS-Planung, Brandschutz und allfällige weitere Planungsbüros gelten folgende Faktoren, basierend auf SIA 103 / 108

- Schwierigkeitsgrad $n = 1.0$
- Leistungsanteil $q = 100\%$ (Phase 3, 4, 5)
- Anpassungsfaktor $r = 1.0$
- Faktor für Umbau $U = 1.0$
- Teamfaktor $i = 1.0$
- Der mittlere Stundenansatz für die Teilprojekte und die Abrechnung im Zeit-tarif sind von den einzelnen Fachplanenden in der Vertragsverhandlung zu offerieren. Als Richtwert gilt Franken 135.- (exkl. MWST)

3.8 Urheberrecht

Die Urheberrechte an den Beiträgen des Studienauftrags verbleiben bei den Verfassernden. Mit der Zahlung der jeweiligen Entschädigung gehen die eingereichten Unterlagen in das Eigentum der Auftraggeberschaft über. Die eingegangenen Beiträge können unter Nennung der Projektverfassenden von der Auftraggeberin publiziert werden.

3.9 Gerichtstand

Der Gerichtstand befindet sich am Sitz der Auftraggeberin.

4 Bestimmungen zum Studienauftrag

4.1 Abgegebene Unterlagen

Zusätzlich zum Programm werden den Teilnehmenden folgende Unterlagen ausgehändigt oder Verweise auf offizielle, öffentlich zugängliche Dokumente zur Verfügung gestellt:

Plangrundlagen

- Amtliche Vermessung / AV-Daten (dxf)
- Höhenlinien (dxf)
- Grundbucheintrag (pdf)
- Bestandespläne der Stadtkaserne (dxf, dwg und pdf)
- Bestandespläne der militärischen Gebäude im Unterer Graben (dxf, dwg und pdf) -> Im August werden die Pläne der Gebäude am Unteren Graben im pdf-Format zur Verfügung gestellt. Die dxf-/dwg-Pläne werden den Teams voraussichtlich im September 2024 geliefert.

Weitere projektspezifische Grundlagen

- Projekteingabe Markt Thurgau
- [Resultate des Ideenwettbewerbs](#)
- Ampelpläne Denkmalpflege
- Denkmalpflegerisches Gutachten Doppelreithalle
- Brandschutzpläne
- Raumbuch
- Grobkonzeption Stadtkaserne
- Erkenntnisse der Untersuchung zur Erdbebensicherheit (folgt Ende September 2024)

Richtlinien und Normen

- [Brandschutznorm und Brandschutzrichtlinien der Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen](#)
- [Richtlinien für Feuerwehrezufahrten / Rettungsfahrdienste](#)

Arbeitshilfe

- [Merkblatt Veloparkierung für Dienstleistung, Gewerbe und Verkauf, Kanton Thurgau](#)

Gipsmodell

Ein Gipsmodell wird jedem Team abgegeben, welches an der Startveranstaltung mitgenommen werden kann. (Masse: 113 x 80 x 29 cm)

4.2 Startveranstaltung

Für die Bearbeitungsteams findet eine Begehung vor Ort statt (Termin gemäss Kapitel 3.4). Die Teilnahme ist obligatorisch und mindestens von einem Vertretenden pro Team zu besuchen.

Das Areal und die Gebäude sind nicht öffentlich zugänglich. Falls nach der Startveranstaltung weiteren Bedarf für Zugang zum Gebäude besteht, kann dies bei der Fragestellung angegeben werden (Thema oder Bereich, Name der Personen). Wir bemühen uns, diese Möglichkeit im Rahmen von unkommentierten Begehungen zu ermöglichen.

4.3 Fragestellung / Fragebeantwortung

Fragen zum Programm und zur Aufgabenstellung sind schriftlich per Mail einzureichen (Termin gemäss Kapitel 3.4). Die Teams sind selbst dafür verantwortlich, eine E-Mail-Bestätigung zu verlangen.

KEEAS AG, z.H. Mina Blagojevic
mina.blagojevic@keeas.ch

Sämtliche eingegangenen Fragen werden vom Beurteilungsgremium beantwortet und an alle Teilnehmenden per Mail versandt. Fragen, die an der Begehung gestellt wurden, werden von der Organisatorin aufgenommen und ebenfalls schriftlich beantwortet. Die Fragenbeantwortung ist Bestandteil des Programms zum Studienauftrag.

4.4 Zwischenbesprechungen

An den Zwischenbesprechungen präsentieren die Teams ihre Lösungsvorschläge im entsprechenden Zwischenstand. Die Teams präsentieren ihre Beiträge jeweils einzeln ohne die Anwesenheit der anderen Teams. Gemeinsam mit dem Beurteilungsgremium werden die Arbeiten hinsichtlich ihrer Qualitäten und Mängel diskutiert. Bei der Gremiumsdiskussion, die im Anschluss ohne Teams stattfindet, werden Rückmeldungen zu den Projektvorschlägen formuliert. KEEAS arbeitet diese aus, stimmt die Texte mit dem Beurteilungsgremium ab und versendet sie an die Teams.

Die Teams nehmen an den zwei Zwischenbesprechungen teil und stellen ihre Arbeiten jeweils anhand von Plänen (elektronisch oder in Papierform) und Arbeitsmodellen vor. Die Pläne sind am Tag der Zwischenbesprechung in Papierform (1 Plansatz) und in digitaler Form mitzunehmen und abzugeben. Der genaue Ablauf der Zwischenbesprechung wird in der Einladung vorab bekannt gegeben.

Das Beurteilungsgremium behält sich vor, aufgrund der Ergebnisse der Zwischenbesprechung oder weiterer Abklärungen, Anpassungen an den Rahmenbedingungen des Programms vorzunehmen und diese sämtlichen Teilnehmenden bekannt zu geben.

Die Teams sind aufgefordert, im Rahmen der Zwischenbesprechungen folgende konzeptionellen Ideen vorzustellen:

1. Zwischenbesprechung

- Sorgfältige Analyse der städtebaulichen sowie weiterer relevanter Aspekte für das entwickelte Gesamtkonzept
- Städtebauliches Gesamtkonzept mit Erschliessung und Adressbildung
- Raumstruktur (schematisch): öffentliche / vermietbare Räume; Nutzungsverteilung - Flexibilität und Multifunktionalität aufzeigen
- Aussenräumliches Nutzungs- und Gestaltungskonzept
- Zielbild des Hauptgebäudes – schematisch / skizzenhaft (Etappe 3)
- Vorschlag etappierte Sanierung des Hauptgebäudes (schematisch)
- Mindestabgabe in Papierform: Situationsplan mit Erdgeschoss und Aussenraum (im grösseren Kontext) und Nutzungsschemas

2. Zwischenbesprechung

- Überarbeitungen aus der 1. Zwischenbesprechung
- Detaillierte Raumstruktur: Grundrisse einzelner Gebäude inkl. Flächennachweis (Etappe 2)
- Detaillierte Freiraumgestaltung (Etappe 2)
- Stimmungsbild (Visualisierung / Skizze) des Innenhofs (Etappe 2)
- Gestalterische Leitlinien für die Architektur und Materialisierung (durch Referenzbeispiele)
- Bauliche Massnahmen: Hauptgebäude, Stallungen, Doppelreithalle, Gebäude im Unteren Graben (Etappe 2)
- Massnahmen für die Nachhaltigkeit
- Mindestabgabe in Papierform: Plan des Erdgeschosses inkl. Aussenraum vorzugsweise im Massstab 1:200 und Nutzungsschemas

4.5 Schlussabgabe

Einzureichende Unterlagen

Pläne

Alle Pläne sind in Papierform in einer Mappe abzugeben. Zusätzlich sind die Pläne digital in Originalgrösse sowie als A3-Verkleinerung im PDF-Format abzugeben.

- A0-Plansatz 1-fach, im Format DIN A0 quer
- A3-Plansatz 1-fach, Verkleinerungen aller Pläne im Format DIN A3 quer

Bei den Plänen sind der Nordpfeil, ein Referenzmassstab sowie die Anordnung für die Präsentation festzusetzen. Abzugeben sind 4 bis 6 A0-Pläne mit folgendem Inhalt:

- Zukunftsbild: Langfristige Vision für das Gesamtareal / Transformation von der Etappe 2 in die Etappe 3 (Schemas, Skizzen, Modellfotos - Massstab frei)
- Situationsplan des Areals im weiteren Kontext (Etappe 2) im Massstab 1:500. Darzustellen sind:
 - Bauten mit Dachaufsichten
 - Freiraumgestaltung
 - Erschliessung, Adressierung, Parkierung
 - Höhenkoten
- Grundrisse, Schnitte und Ansichten soweit zum Verständnis nötig im Massstab 1:200 (Etappe 2) mit Aussagen zu:
 - Raumstruktur
 - Bezeichnungen zu den Nutzungsarten mit projizierten Flächen
 - Freiraumgestaltung mit Bepflanzungs- und Materialisierungsangaben, Terraingestaltung mit Höhenkoten
 - In den Schnitten und Ansichten sind Höhenkoten sowie das gewachsene und das projizierte Terrain anzugeben. Die Lage der Schnitte ist in die Grundrisse einzutragen.
- Schematische Grundrisse mit Neubau in rot, Abbrüche in gelb, Bestand in schwarz im Massstab 1:500
- Eine bis zwei Aussensvisualisierungen (mind. eine Visualisierung vom Hof)
- Gipsmodell
- Erläuterungen (Text, Schema) auf den Plänen mit Aussagen zu:
 - Städtebaulichem Konzept
 - Bebauungs-, Freiraum- und Erschliessungskonzept
 - Umgang zum Brandschutz
 - Gestaltungs- und Nutzungskonzept des Freiraums
 - Etappierung, Wirtschaftlichkeit, Flexibilität
 - Nachhaltigkeit und Umgang mit der bestehenden Bausubstanz
- Erläuterung der geplanten Massnahmen und deren Umfang als Grundlage für die Beurteilung der Baukosten

Formulare und begleitende Schemas (Formulare werden nach der 1. Zwischenbesprechung abgegeben)

- Flächennachweis Nutzungsprogramm
- Berechnung Veloparkierung

Formular Teamzusammenstellung für die Weiterbearbeitung

Eingabe der Unterlagen

Alle Planunterlagen und der Datenträger (USB-Stick) sind mit dem Vermerk «Studienauftrag Stadtkaserne Frauenfeld» zu versehen. Die einzureichenden Unterlagen sind während den Büroöffnungszeiten (Mo – Do 08:00 bis 12:00 / 13:30 bis 17:00 Uhr, Fr 08:00 bis 12:00 / 13:30 bis 16:00 Uhr) an folgender Stelle, per Post oder per Bote/Bote, abzugeben:

Amt für Hochbau und Stadtplanung
Schlossmühlestrasse 7
8501 Frauenfeld

Ein eingereichtes Projekt gilt nur dann als vollständig, wenn die Abgabefristen gewahrt werden und alle einzureichenden Unterlagen vorliegen. Für das rechtzeitige Eintreffen sind die Teilnehmenden selbst verantwortlich.

Vorprüfung

Die formelle Vorprüfung erfolgt durch die KEEAS AG. Die inhaltliche Vorprüfung erfolgt durch in Kapitel 3.5 genannten Expertinnen und Experten unterstützt durch KEEAS.

In der Vorprüfung werden die Beiträge auf Vollständigkeit und Erfüllung der wichtigsten Programmbestimmungen überprüft. Die Beiträge müssen den Rahmenbedingungen entsprechen.

4.6 Beurteilungskriterien

Zur Schlussbeurteilung nicht zugelassen sind Beiträge, die

- nicht termingerecht eintreffen,
- unvollständig sind oder nicht beurteilbare Unterlagen enthalten.

Die Projektbeiträge werden durch das Beurteilungsgremium nachfolgenden Kriterien beurteilt (die Reihenfolge gibt keine Gewichtung vor):

Gesamtkonzept

- Städtebauliche Qualitäten
- Nutzungskonzept
- Umgang mit Ortsbild und Denkmalschutz
- Einordnung in die bestehende Umgebung

Etap pierung

- Abstimmung Teil- und Gesamtanierung des Hauptgebäudes (Etappe 2 / 3)
- Phasenübergänge - Nutzungskontinuität

Architektur

- Architektonischer Ausdruck
- Gestaltung und Materialisierung
- Grundrisskomposition, Flexibilität, Innen-/Aussenraumbeziehung
- Umgang mit den brandschutztechnischen Anforderungen

Freiraum

- Schlüssiges Freiraumkonzept
- Aussenraumqualität (Gestaltung, flexible Nutzbarkeit, Identitätsstiftung)
- Ökologie

Erschliessung

- Erschliessung und Wegführung, Fluchtwege
- Adressbildung

Gesamtwirtschaftlichkeit

- Einhaltung der Baukosten (unter Berücksichtigung der Etappen)

4.7 Veröffentlichung

Die Teilnehmenden werden schriftlich durch die Auftraggeberin über die Resultate informiert. Der Schlussbericht zum Studienauftrag wird allen Beteiligten elektronisch zugestellt.

Die Ergebnisse des Studienauftrags werden öffentlich kommuniziert (z.B. eine Ausstellung).

5 Planungsrechtliche Grundlagen

Neben den nachstehend und den weiteren im Programm aufgeführten Grundlagen sind auch nicht aufgeführte massgebende Gesetze, Verordnungen und Weisungen auf Stufe Bund, Kanton Thurgau und Stadt Frauenfeld sowie massgebende Normen, Richtlinien und Empfehlungen, sofern sie ortsüblich und als Regeln der Bautechnik allgemein anerkannt sind, einzuhalten. Insbesondere folgende Gesetze und Richtlinien werden nicht spezifisch erläutert, sind jedoch stufengerecht zu berücksichtigen:

- Planungs- und Baugesetz, Kanton Thurgau
- Lärmschutzverordnung

Verweise auf diese und weitere rechtliche Grundlagen und Planungsvorgaben sind unter Kapitel 4.1 Abgegebene Unterlagen zu finden.

5.1 Kanton Thurgau

Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan ordnet das Projektareal dem Siedlungsgebiet zu. Nachhaltige Mobilität und ressourcenschonende Raumentwicklung stehen als zentrale Plangrundsätze. Ein wichtiger Treiber der Raumentwicklung ist eine im Vergleich zur Gesamtschweiz überdurchschnittliches Wachstum der Raumnutzern (Einwohnern und Beschäftigten). Der Kanton unterstützt eine differenzierte wirtschaftliche Entwicklung und strebt eine Zunahme der Arbeitsplätze an. Neue Flächenansprüche für Arbeiten sind prioritär durch das Ausschöpfen vorhandener Entwicklungspotenziale und durch bauliche Erneuerung im urbanen Raum zu befriedigen. Bei der Innenentwicklung ist eine hochwertige Siedlungsentwicklung anzustreben.

Die Stadtkaserne ist direkt umgeben von den Ortsbildern von nationaler und regionaler Bedeutung gem. ISOS, selbst liegt das Projektareal aber ausserhalb des Ortsbildschutzperimeters.

5.2 Agglomeration Frauenfeld

Die Agglomeration Frauenfeld umfasst die Stadt Frauenfeld und drei Gemeinden: Felben-Wellhausen, Gachnang und Matzingen.

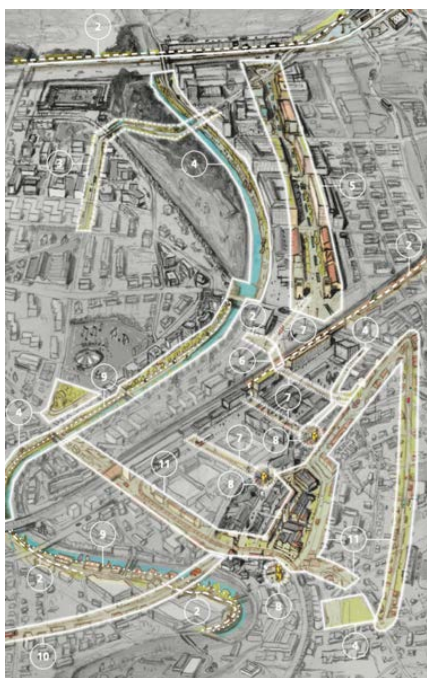
Gesamtbild der Agglomeration Frauenfeld (2021)

Gesamtbild der Agglomeration definiert die Leitsätze und Massnahmen zur abgestimmten räumlichen Entwicklung der vier Gemeinden. Für die Entwicklung der Stadtkaserne ist der Leitsatz 3.6 «Werkplatz fortschrittlich entwickeln» relevant, der sich auf die zukunftsgerichtete Gewerbeentwicklung bezieht. Im Leitsatz sind die Förderung von Startups und Bildungseinrichtungen, sowie Vielfalt an Branchen betont, was mit den Nutzungsvorstellungen der Stadtkaserne als Knotenpunkt der innovativen Ideen abgestimmt ist.

Die Massnahmen für das Zentrum Frauenfelds richten sich grösstenteils an die Optimierung des Verkehrsnetzes. Folgende Massnahmen sind als möglich genannt:

- Ausbau zu durchgängiger Personen- und Velounterführung unter der Bahnlinie
- Die Massnahmen zum Sichern und Aufwerten Fuss- und Veloverbindungen zwischen dem Bahnhof und der Altstadt betreffen insbesondere das Kasernenareal. Eine Durchwegung ist gerade durch das Areal geplant, die vom Bahnhofplatz direkt zum Auftakt der Altstadt führen soll. Die andere Durchwegung ist auf dem Oberen Mätteli vorgesehen, entlang der nordöstlichen Fassade der Doppelreithalle, also tangierend zum Areal.

Bis zum Jahr 2027 umzusetzen sind die Massnahmen für die Umgestaltung und Aufwertung der wichtigsten zentralen Strassen, die in der Nähe des Kasernenareals liegen (vgl. Abbildung Massnahmen 7, 8, 11). Die Massnahmen beziehen sich auf die Aufwertung und Anpassung des Verkehrsmanagements sowie die Umgestaltung gewisser Bereiche als Fussgänger- und Begegnungszonen.



- 1 Realisieren «Römerstrasse» als Verbindungsstrasse zwischen Langdorf (Autobahnanschluss Frauenfeld Ost) und Kurzdorf (Thurstrasse)
- 2 Schliessen von Lücken im Velowegnetz
- 3 Realisieren Fuss- und Veloroute
- 4 Biodiversitätsfreundliches Aufwerten Gewässer- und Grünraum
- 5 Realisieren «Langdorfallée» basierend auf Gestaltungsrichtplan Murgbogen
- 6 Ausbau zu durchgängiger Personen- und Velounterführung
- 7 Sichern und Aufwerten Fusswegverbindungen
- 8 Verbessern Zugänglichkeit zu Altstadt – Realisieren von Stadtliften oder Ähnliches
- 9 Erstellen durchgehender Fussweg entlang der Murg
- 10 Aufwerten Strassenraum und Plätze
- 11 Verkehrsverflüssigung sowie Aufwerten Strassenraum und Plätze

Gesamtbild der Agglomeration Frauenfeld: Massnahmen (Quelle: Broschüre Gesamtbild Agglomeration Frauenfeld)

Richtplan Siedlung (Stand 28.6.2011)

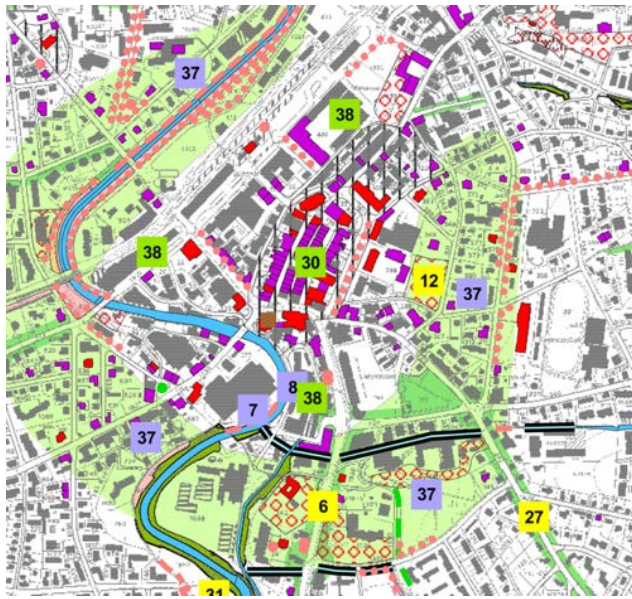
In den zentral gelegenen Bauzonen sollen aufgrund der starken Nachfragen an Arbeitsplätzen, die unternutzten Grundstücke für die Betriebe des 3. Sektors genutzt werden. In dem Zusammenhang ist auch das Kasernenareal für arbeitsplatzintensive Nutzungen vorgesehen.

Auf der Richtplankarte ist die Stadtkaserne als eins der im Zentrum befindenden Entwicklungsgebiete (braun schraffiert) ausgewiesen. Ausserdem ist das Kasernenareal zusammen mit dem Oberen Mätteli, und dem Bahnhof einem Gebiet für die Arealentwicklung im Rahmen der Studienverfahren zugewiesen. Die Grundstücke südlich der Strasse Unterer Graben befinden sich im Freihaltegebiet und der Altstadt.



Teilrichtplan Siedlung (Stand 28.6.2011)

Richtplan Siedlung, Teilplan Kulturgüter (vom 20. Dezember 1999 mit Änderungen bis April 2010)



Der Richtplan schreibt folgendes für die erhaltenswerten Bauten vor:

- Im Rahmen von Gesuchen für Um- und Ersatzbauten ist unter Beizug der kantonalen Denkmalpflege der innere Befund festzustellen und zu beurteilen.
- Bei der Interessensabwägung sind neben den denkmalpflegerischen auch wirtschaftlichen Gesichtspunkten sowie Fragen des baulichen Umfelds und der Stadtentwicklung zu berücksichtigen.
- Anordnungen, welche die Nutzung einschränken oder zu erheblichen finanziellen Belastungen im Sinne von § 15 NHG führen, berechtigen zu Beiträgen gemäss Reglement zum Schutzplan Natur- und Kulturobjekte.

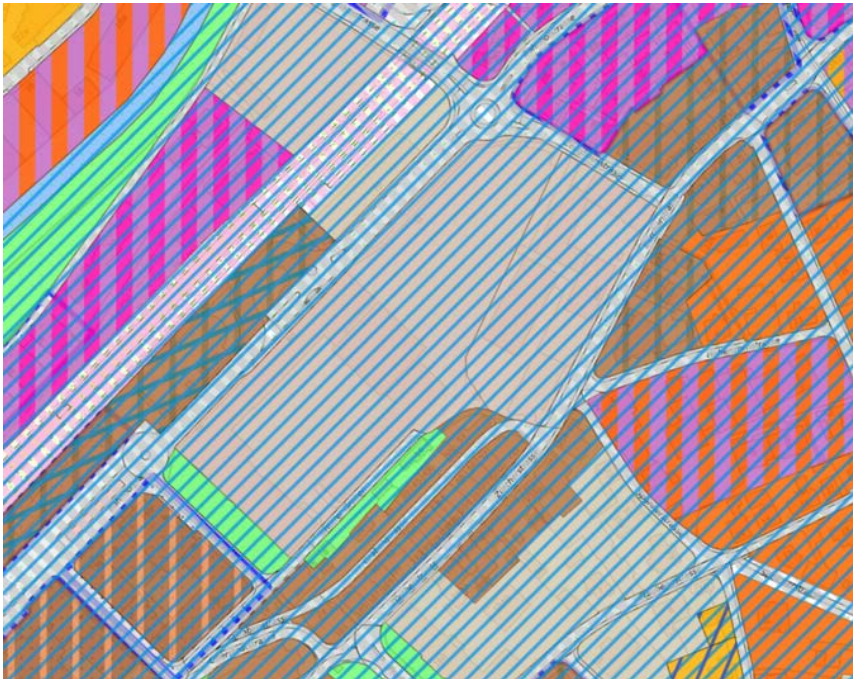
5.3 Stadt Frauenfeld

Frauenfeld Nutzungsstrategie Altstadt & Innenstadt (2014)

Die Nutzungsstrategie stellt eine Planungs- und Interventionsgrundlage für die Entwicklung in der Innenstadt dar. Sie wurde in einem breiten Beteiligungsprozess erarbeitet. Als Ergebnis zeigt die Nutzungsstrategie Stossrichtungen, Handlungsempfehlungen und Massnahmen für die Umsetzung auf. Die Entwicklung der Nutzungen in der Innenstadt wurde im Zusammenhang mit den Entwicklungschancen und Nutzungsmöglichkeiten im angrenzenden Bahnhofsareal, das auch die Stadtkaserne umfasst, betrachtet. Die Strategie bezieht sich nicht direkt auf das Projektareal, ist aber bei der Erarbeitung des Gesamtkonzeptes im Hinblick auf eine gute Einbindung in den innerstädtischen Kontext zu berücksichtigen.

Zonenplan (2018)

Das Grundstück des Kasernenareals befindet sich in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen - Oe (hellbraun). Der Kasernenplatz ist als Freihaltezone aufgeführt (grün). Die Grundstücke im Unteren Graben sind mehrheitlich der Freihaltezone und vereinzelt Altstadtzone (braun) zugeteilt. Im ganzen Projektgebiet gilt zudem die überlagernde Ortsbildschutzzone (blau schraffiert).



Auszug Zonenplan: hellbraun- Zone Oe; braun: Altstadtzone; grün – Freihaltezone; blaue Schraffur: kommunale Ortsbildschutzzone (Quelle: <https://map.geo.tg.ch/>)

Baureglement mit Erläuterungen vom 22. August 2018

Das Kasernenareal ist einer Zone für öffentliche Bauten mit der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III zugewiesen.

Zur guten Eingliederung in die bestehende Baustruktur und zur Verträglichkeit der Massstäblichkeit sind Bauten mit mehr als 80 m Länge baulich zu gliedern und die Umgebung optisch und raumwirksam zu bepflanzen.

Die Vorschriften für bauliche Massnahmen (Art. 5 Masstabelle) in der Oe-Zone sind für diese Projektstudie nicht relevant, da innerhalb des Projektperimeters keine Neubauten zu planen sind.

In der Kernzone Altstadt sind Wohnungen, mässig störende Betriebe sowie Mischbauten zulässig. Alle baulichen Veränderungen, Reklamen, Ausstattungen und Einrichtungen haben sich ins historische Stadtbild einzufügen, unter Berücksichtigung der bestehenden Fassadenfluchten, Traufhöhen und Gestaltungselementen.

Die Bestimmungen zur Freihaltezone richten sich nach der übergeordneten Gesetzgebung (Art. 20 Baureglement). Freihaltezonen umfassen Gebiete, die aus Gründen der Kommunalplanung oder des Natur- und Heimatschutzes sowie zum Schutz von Aussichtspunkten nicht überbaut werden dürfen. Sie bezwecken insbesondere:

4. die Gliederung der Bauzonen
5. die Schaffung von Grünflächen samt Anlagen zur Erholung

Bauten und Anlagen sind zulässig, wenn sie dem Zonenzweck dienen oder standortgebunden sind (§ 10 PBG).

5.4 Weitere Grundlagen

Lärm

Bei der aktuell geplanten Umnutzung der Stadtkaserne von der militärischen in eine private und öffentliche Nutzung werden folgende Bedingungen festgelegt:

- Lärmempfindliche Räume bleiben lärmempfindliche Räume.
- In lärmunempfindlichen Räumen werden auch in Zukunft lärmunempfindliche Nutzungen stattfinden.
- Beispielsweise wird die Kantine (Restaurant) auch in Zukunft als Restaurant genutzt.
- Die heutigen Schlafzimmer (Schlaftrakt) werden als Schulungsräume, Besprechungszimmer oder Büros genutzt.
- Die heutigen Büros werden als Büros, Sitzungszimmer, Praxis oder Atelier genutzt.

- Werden heute lärmunempfindliche Räume zu lärmempfindlichen Räumen umgenutzt, muss ein entsprechendes Lärmgutachten für die Nutzungsänderung erstellt werden.
- Lärmunempfindliche Räume, wie z.B. Magazin oder Stall, können als Räume mit erheblichem Betriebslärm, Produktionsraum und Lager, und somit weiter als lärmunempfindliche Räume, genutzt werden.
- Sind neue lärmige Nutzungen resp. Aktivitäten vorgesehen, sind entsprechende Lärmgutachten für diese Umnutzungen zu erstellen.

Brandschutzpläne

Die Vorgaben in den Brandschutzplänen (vgl. Kapitel 4.1 Abgegebene Unterlagen) sind ergänzend zu den Rahmenbedingungen Brandschutz und den entsprechenden Vorschriften im Kapitel 2.6 erläutert.

Konzept Markt Thurgau und Grobkonzeption Stadtkaserne (Firma Bellprat)

Diese Unterlagen sind illustrativ und nicht verbindlich zu verstehen. Die Inhalte können als Inspiration für das Nutzungskonzept und mögliche Stimmungsbilder in der Stadtkaserne dienen.

Raumbuch Stadtkaserne

Das Raumbuch enthält detaillierte Informationen über die bestehende Raumstruktur der Gebäude Stadtkaserne, Stallungen Nord und Süd sowie der Doppelreithalle, deren Raumgrößen, Nutzungen, Materialisierung und weitere technische Daten der Bauteile.

Ampelpläne und Gutachten Denkmalpflege

Die Vorgaben sind richtungsweisend und ergänzend zu den Programmvorgaben zu beachten. Den denkmalpflegerischen Rahmenbedingungen, wie in Kapitel 2.5 erläutert, wird ein höheres Gewicht beigemessen.

Genehmigung

Das Programm ist von der Auftraggeberschaft und vom Beurteilungsgremium im Rahmen der Sitzung vom 7. Juli 2024 und der darauffolgenden Mail-Vernehmlassung bis am 12. August 2024 genehmigt:

- Anders Stokholm
- Andrea Hofmann Kolb
- Robert Scherzinger
- Thomas Hasler
- Andreas Sonderegger
- Regula Hodel
- Matthias Biedermann