

Langfeld AG

Entwicklung Tuchs Schmid-Areal, Frauenfeld

Testplanung im Kontext der SIA-Ordnung 143

Schlussbericht

**inkl. Dokumentation und Würdigung der Überar-
beitung**

Basel, 10. Juni 2026



KONTUR 

Kontur Projektmanagement AG
Pelikanweg 2
4054 Basel | +41 62 286 40 00
basel@konturmanagement.ch

Impressum

Veranstalterin

Langfeld AG
Langdorfstrasse 26
8500 Frauenfeld

Verfahrensbegleitung

Kontur Projektmanagement AG
Pelikanweg 2
4054 Basel
www.konturmanagement.ch

Inhalt

1. Einführung, Ausgangslage und Zielsetzung	1
1.1. Ausgangslage	1
1.2. Realisierung	2
2. Perimeter und Wesen der Aufgabe	3
2.1. Projekt-, Ideen- und Betrachtungsperimeter.....	3
2.2. Wesen der Aufgabe.....	4
3. Bestimmungen zum Verfahren	5
3.1. Veranstalterin und Art des Verfahrens.....	5
3.2. Beurteilungsgremium und Expert:Innen	5
3.3. Teilnahmeberechtigung und Teambildung.....	6
3.4. Beratung und Dialog.....	6
4. Verfahrensablauf Testplanung	7
4.1. Versand Programm und Unterlagen	7
4.2. Startveranstaltung	7
4.3. Fragenbeantwortung	7
4.4. Zwischenbesprechung	7
4.5. Vorprüfung	7
4.6. Schlussbesprechung und -beurteilung.....	7
4.7. Beschlussfähigkeit.....	8
4.8. Schlusspräsentation	8
4.9. Beurteilung.....	8
5. Würdigung und Empfehlung des Beurteilungsgremiums	9
5.1. Empfehlungen des Beurteilungsgremiums.....	9
5.2. Würdigung des Beurteilungsgremiums	9
6. T01 – Salewski Nater Kretz AG / BÖE Studio / Schneiter Verkehrsplanung	11
6.1. Projektbeschreibung	11
6.2. Beurteilung.....	12
7. T02 – Hosoya Schaefer Architects AG / Bryum / IBV Hüsler AG	15
7.1. Projektbeschreibung	15
7.2. Beurteilung.....	15
8. T03 – Edelaar Mosayebi Inderbitzin Architekt*innen / Mettler Landschaftsarchitektur / Rombo GmbH	18
8.1. Projektbeschreibung	18
8.2. Beurteilung.....	18
9. Genehmigung der Testplanung	21
10. Überarbeitung der Testplanung	22
10.1. Anlass und Zielsetzung der Überarbeitung.....	22
10.2. Prozess und Ablauf der Überarbeitung	22
10.3. Überarbeitungsauftrag	24
10.4. Ergebnis der Überarbeitung.....	25
10.5. Beurteilung und Würdigung des Beurteilungsgremiums	28
10.6. Ausblick	31
11. Genehmigung der überarbeiteten Testplanung	32

1. Einführung, Ausgangslage und Zielsetzung

1.1. Ausgangslage

Das im Stadtteil Langdorf gelegene Tuchs Schmid-Areal am Autobahnanschluss Frauenfeld-Ost im Nordosten der Stadt Frauenfeld ist ursprünglich bäuerlich geprägtes Umland der historisch eigenständigen Gemeinde Langdorf.

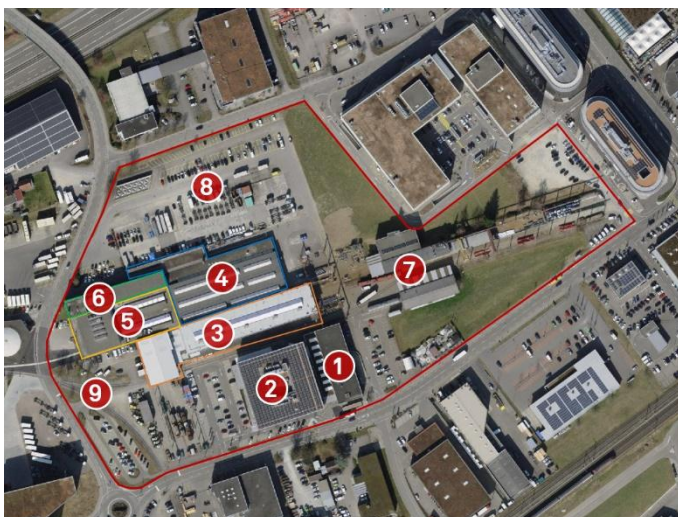
Einführung und Ausgangslage

Nach der Eingemeindung im Jahre 1919 erfolgte die Etablierung erster Gewerbebetriebe, die mit dem Bau der Werkhallen der Gebrüder Tuchs Schmid AG 1949-1961 als Pioniernutzung in der noch mehrheitlich freien Landschaft gipfelte. Danach erfolgte eine stete Entwicklung zum gewerblich-industriell geprägten Stadtteil zwischen Eisenbahn und A7, Murg und östlicher Gemeindegrenze.



Abbildung 1: Lageplan Tuchs Schmid-Areal Frauenfeld (Luftbild, Quelle: Google Maps)

Das Tuchs Schmid-Areal mit mehreren zusammenhängenden Parzellen von insgesamt 65'000m² Fläche weist heute nebst einer Produktionsstätte von Bahnwagen ein Multiplex-Gebäude mit Büro- und Dienstleistungsflächen aus und ist in Teilen unbebaut. Die Stahlbauhalle A (Nr. 3 in Abb. 2) und die Schlossereihalle B1 (Nr. 4 in Abb. 2) zählen zu den bedeutenden Bauten auf dem Tuchs Schmid-Areal und werden vom Amt für Denkmalpflege als wertvoll eingestuft. Das Tuchs Schmid-Areal ist ein Schlüsselareal inmitten eines Entwicklungsgebietes mit entsprechendem Potential zur Transformation.



- Arealnutzungen heute**
- 1 Gewerbepark
 - 2 Multiplex
 - 3 Stahlbauhalle A
 - 4 Schlossereihalle B1
 - 5 Rüsthaus, Halle B2
 - 6 Bürotrakt
 - 7 Malerei
 - 8 Vermietete Parkplätze
 - 9 Gleis, nicht überbaubar

Abbildung 2: Nutzungen Tuchs Schmid-Areal Frauenfeld (Luftbild, Quelle: map.geo.admin.ch)

1.2. Realisierung

Für die langfristige etappenweise Entwicklung des Tuschmid-Areals mit dem charakteristischen Gleisanschluss wurden Lösungen gesucht, die den unterschiedlichen Anforderungen – insbesondere den als wertvoll eingestuften Industriehallen, den sich auf dem Areal befindlichen Mieterinnen und Mieter, den leerstehenden Flächen – gerecht werden und den Visionen und Vorstellungen der Eigentümerschaft entsprechen.

Um ein Gesamtkonzept für die etappierte, langfristige bauliche Weiterentwicklung des heterogenen Areals zu erlangen und Grundlagen für strategische Entscheide zu schaffen, plante die Veranstalterin die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens unter Einbezug von Behörden und Fachpersonen. Die Erkenntnisse aus dem Verfahren sollen in ein Richtprojekt überführt werden und wenn möglich in die anstehende Zonenplanrevision einfließen.

Mit der Durchführung des qualitätssichernden Verfahrens sollte sichergestellt werden, dass eine offene und breite Kommunikation mit allen am Prozess Beteiligten stattfinden konnte. Ein Beurteilungsgremium aus Architektur, Städtebau, Landschaftsarchitektur, den Behörden sowie der Eigentümerschaft stellte eine breit abgestützte Bewertung der Ergebnisse sicher.

Darüber hinaus wurden für die Eigentümerschaft wesentliche Rahmenbedingungen (Teilung, Etappierung, Erschliessung) der Arealentwicklung verankert. Das Areal soll strukturiert und stufenweise in ein neues Ganzes überführt werden und sich zu einem lebendigen, aktiven Teil der Stadt Frauenfeld entwickeln. Um ein schrittweises Vorgehen zu ermöglichen, wurden Konzepte zu Etappierungen, Erschliessung und Versorgung des Areals überlegt (Freispielen von genutzten oder teilgenutzten Flächen). Die aktuellen Mieterinnen und Mieter als auch die Zwischennutzungen in den Bestandesbauten sollen unter Berücksichtigung der entsprechenden Zeithorizonte ihren Platz auf dem Areal haben.

#Zielsetzung Testplanung

Angesichts der herausfordernden Situation in einem heterogenen und dynamischen Umfeld wurde die vorliegende Testplanung in Anlehnung an die SIA-Ordnung 143 im Einladungsverfahren durchgeführt. Einerseits war eine qualitätsvolle und wirtschaftlich tragfähige Projektidee gesucht, die sich bezüglich innerer Aufwertung, Multifunktionalität des Raumes durch Arbeit, Wohnen, Freizeit und Ökologie auszeichnet, die die angestrebte Mischnutzung mit einem Schwerpunkt Arbeiten (urbanes Gewerbe, Verkauf, Dienstleistung, Industrie 4.0), einem angemessenem Anteil Wohnen sowie einem möglichen Anteil an Freizeitnutzung umsetzt. Andererseits sollte mit dem Verfahren die Grundlage für ein Richtprojekt gelegt werden, welches in einem nächsten Schritt mit dem geeigneten Planungspartner zu erarbeiten ist.

2.2. Wesen der Aufgabe

Ziele und Erwartungen

Nachfolgende Beschreibungen und Ausführungen legen die Erwartungen seitens der Veranstalterin und somit die Anforderungen an die Ergebnisse der Testplanung dar:

Die Testplanung hatte zum Ziel, im Dialog mit dem Beurteilungsgremium, die langfristige Zielsetzung des Areals zu konkretisieren und das Potential des Standortes aufzuzeigen. Dabei sollte die Geschichte des Areals respektiert und zukunftsweisende, städtebauliche Konzepte entwickelt werden. Gleichermassen sollte eine innere Aufwertung als auch das Zusammenspiel unterschiedlichster Nutzungen ausgelotet und dargestellt werden.

Ziel der Testplanung war es, **räumliche Entwicklungsstrategien für die langfristige, etappenweise Arealentwicklung hinsichtlich Art und Mass der Nutzung zu erhalten und die Basis für die nächsten Schritte zu legen.**

3. Bestimmungen zum Verfahren

3.1. Veranstalterin und Art des Verfahrens

Veranstalterin war die Langfeld AG, Frauenfeld (nachfolgend Veranstalterin).

Veranstalterin

Es handelte sich um eine Testplanung für Planungsteams im Einladungsverfahren in Anlehnung an die SIA-Ordnung 143 (2009).

Art des Verfahrens

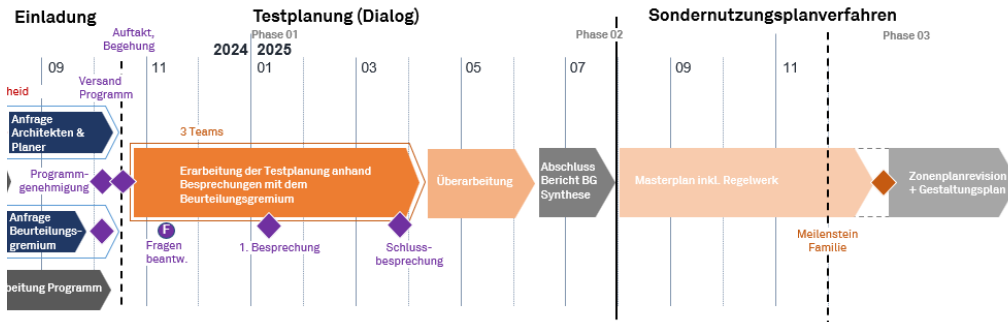


Abbildung 5: Verfahrenskonzept Testplanung

Ziel der Testplanung war es, wichtige architektonisch-städtebaulich überzeugende und wirtschaftliche Elemente zu verankern und ein tragfähiges Konzept zu erarbeiten, welches eine belastbare Grundlage für die etappenweise Realisierung über die nächsten Generationen bildet. Es fand eine Startveranstaltung mit Begehung, eine schriftliche Fragenbeantwortung, eine Zwischen- und eine Schlussbesprechung (mit Präsentation) statt. Das Beurteilungsgremium konnte – falls es sich als notwendig erweisen sollte - mit dem als die Bestvariante eruierten Konzept die Testplanung um eine optionale Bereinigungsstufe (separat vergütet) verlängern. Die Bestvariante wird nach der Testplanung in ein Richtprojekt inkl. Regelwerk überführt werden.

Das Verfahren unterstand weder den öffentlichen Beschaffungsregeln nach GATT / WTO noch den eidgenössischen oder kantonalen Submissionsvorschriften.

Beschaffungswesen

Die Testplanung wurde in deutscher Sprache durchgeführt.

Sprache

3.2. Beurteilungsgremium und Expert:Innen

Die Testplanung erfolgte im Dialog mit folgendem Beurteilungsgremium und Expert:innen.

Sachmitglieder (stimmberechtigt)

Claudio Nägeli	Langfeld AG
Martin Studer	Miluma AG
Michael Helbling	Langfeld AG
Andrea Hofmann Kolb	Vorsteherin Departement für Bau und Verkehr Stadt Frauenfeld

Beurteilungsgremium

Fachmitglieder (stimmberechtigt)

Anouk Kuitenbrouwer (Vorsitz)	Dozentin ETHZ & BFH, KCAP
Meinrad Morger	Prof. Architektur TU, Morger Partner Architekten,
Han van de Wetering	Dipl. Ing. TU Städtebau / Architekt SIA, Van de Wetering Atelier für Städtebau GmbH
Stefan Rotzler	Landschaftsarchitekt BSLA, Rotzler Land

Robert Scherzinger Leiter Amt für Hochbau und Stadtplanung Stadt Frauenfeld

Expert:innen

Expert:innen (nicht stimmberechtigt)	
Dr. Andrea Näf	Leiterin Amt für Raumentwicklung, Kanton Thurgau
Marcel Rämpfle	Leiter Wirtschaftsförderung Amt für Wirtschaft und Arbeit, Kanton Thurgau
Martin Langer	Denkmalpflege Kanton Thurgau
Patrik Linggi	Projektleiter Stadtplanung Stadt Frauenfeld
Stefan Meier	Wirtschaftlichkeit, Wüest + Partner
Roger Laube	SNZ Verkehrsplanung
Richard Nägeli	Langfeld AG
Georg Hümbelin	Kontur Projektmanagement AG (Verfahrensbegleitung)
Jonas Gründler	Kontur Projektmanagement AG (Verfahrensbegleitung)

Die beigezogenen Expert:innen hatten beratende Funktion und wurden mehrheitlich im Rahmen der Programmarbeitung sowie der Vorprüfung beigezogen. Das Beurteilungsgremium behielt sich vor, weitere / andere Expert:innen als die genannten beizuziehen.

3.3. Teilnahmerechtigung und Teambildung

Teilnahmerechtigung

Die Testplanung erfolgte im freihändigen Verfahren. Für die Aufgabe wurden folgende drei interdisziplinäre Bearbeitungsteams eingeladen, wobei der Lead beim Fachbereich Architektur/Städtebau lag.

Edelaar Mosayebi Inderbitzin Architekten AG	Zürich
Hosoya Schaefer Architects AG	Zürich
Salewski Nater Kretz AG	Zürich

Teambildung

Der Beizug eines **Landschaftsarchitekten und eines Verkehrsplaners** war zwingend vorgegeben. Mehrfachbeteiligungen des Landschaftsarchitekten und des Verkehrsplaners waren nicht zulässig.

Für die Bearbeitung der Aufgabe war der **Beizug weiterer Fachrichtungen** (bspw. Nutzungsspezialist) möglich, aber nicht nötig. Mehrfachbeteiligungen dieser fakultativ beigezogenen Fachleute waren zulässig. Die Verfahrensbegleitung musste aber über eine Mehrfachteilnahme informiert werden. Die Verantwortung für allfällige Konflikte bei einer Mehrfachteilnahme von fakultativ beigezogenen Fachplanungen / Spezialisten trugen die Teams selbst.

3.4. Beratung und Dialog

Beratung und Dialog

Der von der Veranstalterin beigezogene Experte Verkehr, stand jedem Planerteam je maximal 6 Stunden für Besprechungen und / oder für telefonische Auskünfte sowie für einzelne Machbarkeitsprüfungen während dem Verfahren beratend zur Verfügung. Dabei bildete der Experte Verkehr die Schnittstelle zum umliegenden Strassennetz Langdorfstrasse, Langfeldstrasse, Juchstrasse und Maurerstrasse. Die arealinternen Belange, wie zum Beispiel die Ermittlung der erforderlichen Parkfelder aufgrund der Nutzungsszenarien, der hierfür erforderliche Flächenbedarf, die Bedürfnisse an die Anlieferung, Ver- und Entsorgung sowie die Sicherstellung der Zufahrt für Blaulichtorganisationen wurden in den Planungsteams bearbeitet. Der Experte war dafür verantwortlich, dass kein Ideentransfer unter den Teams stattfand.

4. Verfahrensablauf Testplanung

4.1. Versand Programm und Unterlagen

Die Unterlagen und das Programm wurden den eingeladenen Teams am Montag, 14. Oktober 2024 zugestellt.

Die Modellgrundlage wurde den Teams direkt vom Modellbauer geliefert.

4.2. Startveranstaltung

Am Mittwoch, 23. Oktober 2024 fand eine Startveranstaltung inkl. Arealbegehung zur Erläuterung der Aufgabe, den gesetzten Rahmenbedingungen sowie zur Erwartungshaltung der Veranstalterin statt.

4.3. Fragenbeantwortung

Die Teams konnten bis am Mittwoch, 06. November 2024 per Mail Fragen zum Programm, zur Aufgabenstellung und den abgegebenen Unterlagen stellen. Die Fragenbeantwortung erfolgte am Dienstag, 19. November 2024 als Ergänzung zum Programm.

4.4. Zwischenbesprechung

Die Zwischenbesprechungen wurde am Montag, 24. Februar 2025 für die Teams durchgeführt. Der Kern der Aufgabe bestand für die Teams bis zur Zwischenbesprechung darin, auf Basis der städtebaulichen Analyse, des Nutzungsprofils und der Vorgaben der Testplanung ein skizzenhaftes ortsbauliches Gesamtkonzept zu entwickeln (Varianten innerhalb einer Grundhaltung waren zulässig). Das Gesamtkonzept soll dabei Antworten liefern bezüglich Bebauung, Freiräume, Erschliessung und Nutzungsanordnung sowie erste Ideen zu Typologien und Grundrissen enthalten. Das Beurteilungsgremium war erfreut über die geleisteten Analysen und konzeptionellen Entwurfsarbeiten der Teams. Gewürdigt wurde besonders, dass sich die Teams auf unterschiedliche Art und Weise mit der Aufgabe, der Positionierung und dem Nutzungsprofil sowie dem erweiterten (Ideen-)Perimeter auseinandergesetzt haben. Dies hat interessante Ansätze gefördert und es konnte eine grosse Breite möglicher Lösungsansätze diskutiert werden. Auf dieser Grundlage konnte das Beurteilungsgremium Richtungsentscheide für die Weiterbearbeitung der Projektvorschläge für die Entwicklung des Tuchs Schmid-Areals in Frauenfeld treffen.

4.5. Vorprüfung

Die wertungsfreie Vorprüfung erfolgte von Donnerstag, 17. April 2025 bis Freitag, 02. Mai 2025. Sie umfasste die formellen Rahmenbedingungen (Fristen, Vollständigkeit) sowie Verstösse gegen die gesetzten materiellen Rahmenbedingungen (Erfüllung der Aufgabe, Einhaltung der inhaltlichen und reglementarischen Randbedingungen usw.).

Bis zum Eingabeschluss am Mittwoch, 16. April 2025 wurden drei Projektdossiers termingerecht eingereicht. Sämtliche Projektedossiers waren vollständig und entsprachen den verlangten Darstellungsvorgaben.

4.6. Schlussbesprechung und -beurteilung

Die Schlussbesprechung und -beurteilung wurde am Donnerstag, 08. Mai 2025 durchgeführt. Die Aufgabe bis zur Schlussbesprechung war es, gestützt auf die Zwischenkritik, den eigenen Entwurfsansatz für das städtebauliche Entwicklungskonzept für das Tuchs Schmid-Areal und die groben Projektideen weiterzuentwickeln. Die Projektideen sollen gemäss den allgemeinen als auch

den individuellen Empfehlungen und Hinweisen zu einer stabilen, qualitativollen Arealentwicklung führen. Dabei waren die städtebaulichen, freiräumlichen und sozialräumliche Vorgaben überzeugend umzusetzen und den betrieblichen Belangen und einem ortsverträglichen Nutzungsmix besonders Rechnung zu tragen.

4.7. Beschlussfähigkeit

Die Beschlussfähigkeit des Beurteilungsgremiums war gegeben.

4.8. Schlusspräsentation

Pro Team standen je 55 Minuten für die Präsentation (25 Min.) und Diskussion der Arbeiten (30 Min im Gremium) zur Verfügung. Die Art der Präsentation war frei.

4.9. Beurteilung

Nach Abschluss der intensiven und engagierten Diskussionen und in Abwägung aller Beurteilungskriterien empfahl das Beurteilungsgremium einstimmig den Projektentwurf von

01 Salewski Nater Kretz AG

zur Weiterbearbeitung gemäss den Ausschreibungsbedingungen. Das erarbeitete Grundkonzept erfüllt die Erwartungen und überzeugt insbesondere mit den Ansätzen für ein flexibles Misch- und Arbeitsplatzquartier. Weiter überzeugt die Herleitung einer klaren Erkenntnis, dass sich der nördliche Teil des Areals insbesondere für grossflächige Industrie und produzierendes Gewerbe eignet. Der südliche Teil eignet sich als Mischzone für Wohnen und Arbeiten, in der sich kleinteiliges produzierendes Gewerbe, urbane Produktion und Verkauf mit Wohnen mischen können. Das Konzept bietet eine geeignete Basis für eine qualitative, etappenweise Entwicklung des Areals – als zentraler Baustein eines der bedeutendsten Entwicklungsgebiete der Stadt Frauenfeld.

Gleichzeitig beschloss das Beurteilungsgremium aufgrund der Erfüllung der Aufgabe sowie der vollständigen Abgabe den drei Teams die feste Pauschalentschädigung von je CHF 70'000.- (inkl. NK und MwSt.) für ihre Schlussabgabe auszuführen.

5. Würdigung und Empfehlung des Beurteilungsgremiums

5.1. Empfehlungen des Beurteilungsgremiums

Das Beurteilungsgremium empfiehlt der Veranstalterin einstimmig, das Team **Salewski Nater Kretz AG mit der Weiterbearbeitung der Entwicklung Tuchschnid-Areal, Frauenfeld** gemäss den Ausschreibungsbedingungen zu beauftragen.

Bei der Weiterbearbeitung der Testplanung und der Erarbeitung der benötigten raumplanerischen Instrumente, zum Beispiel eines Masterplans, sind die **im Projektbeschrieb des Beurteilungsgremiums enthaltenen sowie die nachfolgend aufgeführten Punkte** zu beachten, respektive vertieft zu bearbeiten:

- Verortung der Industrie im Norden, da dort die besten Flächen für grossflächige Industrien und produzierendes Gewerbe sind. Diese Verortungen entflechtet auch den Verkehr auf dem Areal.
- Wohnen entlang der Langfeldstrasse muss gelöst werden, indem untersucht wird, was die ideale Abwechslung von Wohnen, produzierendem Gewerbe, urbaner Produktion und Verkauf ist. Es ist zu untersuchen, welcher Wohnanteil geeignet ist, und die dafür geeigneten Typologien sind weiterzuentwickeln.
- Die Körnung soll nochmals überprüft werden. Aus Sicht Beurteilungsgremium ist die Körnung im Norden gross und gegen Süden immer kleiner.
- Die Langfeldstrasse muss zur Adressbildung dienen.
- Die Freiraumstrategie mit der sukzessiven Entwicklung ist positiv und mit den kleinen Setzungen als Prinzip gut. Es gibt aber Freiräume, die noch nicht am richtigen Ort sind.
- Das Verkehrskonzept und insbesondere die Parkierung gilt es zu überarbeiten. Das Parkierungskonzept muss für die unterschiedlichen Etappen präzisiert werden. Untergeschosse sollen möglichst reduziert werden. Die Idee eines Mobility Hubs ist zu prüfen.
- Für die bestehenden Hallen sollen die Nutzungen und Typologien nachgewiesen werden.

5.2. Würdigung des Beurteilungsgremiums

Das Beurteilungsgremium und die Eigentümerschaft sind überzeugt, dass die Durchführung der Testplanung zielführend war und sich gelohnt hat. Eine Testplanung setzt ein grosses Engagement sämtlicher Mitwirkenden – der Bauherrschaft, der Stadt, des Kantons und der Planer:innen – voraus. Die hohe Vielfalt der Ideen und die erreichte Qualität aller Projektbeiträge haben den Wert der Testplanung jedoch zweifellos bestätigt. Sämtlichen Beteiligten gebührt für ihre aufgebrachte Anstrengung entsprechend ein grosser Dank. Vor dem Hintergrund des schwierigen Anspruchs der Aufgabenstellung bietet die vorliegend abgeschlossene Testplanung die bestmöglichen Voraussetzungen für die Weiterarbeit.

Hierfür ist es wichtig, dass die Stadt Frauenfeld es begrüsst, auf dem Areal der ehemaligen Tuchschnid AG und generell im Osten Frauenfelds Nutzungsideen anzudenken, die über die heutige Rahmennutzungsplanung hinausweisen. Das Ziel des Tuchschnid-Areals, langfristig attraktive Stadträume und durchmischte, lebendige Quartiere zu entwickeln, korrespondiert mit den übergeordneten, städtischen Planungsabsichten und Konzepten.

Derartige Transformationen, im vorliegenden Fall insbesondere das Etablieren eines Wohnanteils in einer bisher homogenen Arbeitszone (Industrie), ist in verschiedener Hinsicht anspruchsvoll und diffizil. Es muss aus heutiger Sicht davon ausgegangen werden, dass dies planungsrechtlich nicht durch eine lokal begrenzte Zonenplanänderung, sondern im Rahmen der Gesamtbetrachtung der nächsten Ortsplanungsrevision (voraussichtlich 2026-2030) erfolgen kann.

Auch wird aufgrund der grossen Veränderungen eine enge Abstimmung mit der «Entwicklung Murgbogen» nötig sein. Hierfür ist eine städtebauliche Testplanung in Vorbereitung, entsprechende Erkenntnisse sind frühestens im Jahr 2026 zu erwarten.

6. T01 – Salewski Nater Kretz AG / BÖE Studio / Schneiter Verkehrsplanung



6.1. Projektbeschreibung

Das Team betrachtet das Tuchschmid-Areal als eine logische Fortsetzung der städtebaulichen Entwicklung im Murgbogen. Es sieht im Areal einen möglichen Nukleus für eine innovative Industrieentwicklung, die durch hochwertige Arbeitsplätze mit hoher Nutzungsdichte geprägt ist. Die strategisch günstige Lage und die kurzfristige Verfügbarkeit grosser Entwicklungsflächen machen das Gebiet besonders attraktiv für eine rasche Umsetzung erster Projekte. Die Entwicklung kann dabei ohne Wohnnutzung starten; wichtig ist jedoch, das langfristige Potenzial für eine Stadt der kurzen Wege nicht zu verbauen. Gemäss dem Vorschlag wird ein eher kleiner Anteil an Wohnnutzung angestrebt. Während sich das nördliche Teilgebiet aufgrund grösserer, zusammenhängender Flächen besonders für industrielle Nutzungen eignet, wird im südlichen Bereich eine gemischte Nutzung angestrebt, bei der Wohnen integrativ eingebunden ist.

Das Konzept setzt auf Nutzungsoffenheit und sieht eine einfache Freiraum- und Erschliessungsstruktur als Grundlage der Entwicklung vor. Diese Struktur schafft die Basis für flexibel nutzbare Baufelder, die eine Vielzahl von Gebäudetypologien ermöglichen. Im Vordergrund steht ein prozessorientierter Ansatz – die Entwicklung wird als fortlaufender Lernprozess verstanden. Ein zentrales Prinzip dabei ist, dass jede bauliche Massnahme gleichzeitig qualitativ hochwertige Freiräume schafft. Ein markanter Anlaufpunkt entsteht an der Kreuzung von Langfeld- und Langdorfstrasse, ergänzt durch eine Abfolge innerer Nischen und Pocket-Parks. Es gibt zwei innere Erschliessungsachsen, direkt nördlich und südlich der bestehenden Tuchschmidhalle. Die ehemalige Kranbahn bleibt als identitätsstiftendes Relikt erhalten und wird in einen linearen Freiraum eingebettet. Die Bebauung ist dicht und urban, entwickelt sich aber in der Horizontalen mit fünf bis maximal sieben Vollgeschossen.

6.2. Beurteilung

6.2.1. Städtebau, Nutzungen

Das vorgeschlagene Konzept überzeugt durch seine Flexibilität und die Möglichkeit einer etappierten, sukzessiven Entwicklung. Die gut durchdachte Strukturierung der Baufelder schafft angenehme, kleinteilige Stadträume und erlaubt eine schrittweise Realisierung, die sowohl auf aktuelle als auch auf zukünftige Bedürfnisse reagieren kann. Positiv hervorzuheben ist zudem die sinnvolle Bündelung von baulichen Entwicklungsschritten mit der Schaffung neuer, qualitätsvoller Freiräume.

Aus der Bearbeitung wird deutlich, dass dem Areal eine zentrale Rolle für die wirtschaftliche Entwicklung von Frauenfeld zukommen kann. Das Konzept schafft langfristig Raum für eine Vielzahl von Nutzungen in den Bereichen Industrie, Gewerbe, Retail und Dienstleistungen. Wohnnutzungen werden dabei bewusst in den Hintergrund gestellt – eine Haltung, die die Jury mit Blick auf weitere Entwicklungsmöglichkeiten für Wohnnutzungen in Frauenfeld nachvollziehen kann. Dort, wo Wohnen im Areal vorgesehen ist, konzentriert es sich sinnvoll auf die südlichen Arealbereiche mit Anschluss an mögliche, angrenzende Mischgebiete. Die Nordseite des Areals – in Autobahnnähe – wird hingegen konsequent für Industrie- und produktionsnahe Nutzungen freigehalten.

Allerdings wirft der vorgeschlagene Umgang mit der Wohnnutzung auch Fragen auf. Die ange deutete Zurückhaltung bedingt Mischgebäude mit Wohnungen und Arbeitsplatznutzungen. Ausserdem sind Wohnungen nur in den obersten Geschossen angeordnet. Dies ruft nach spezifischen, möglicherweise experimentellen Wohntypologien, deren Ausformulierung im Konzept jedoch kaum erkennbar ist. In einem nächsten Schritt sind genaue, ortsspezifische Vorschläge und innovative Ansätze erforderlich, die qualitatives Wohnen in einem industriellen Umfeld ohne Bezug zum Boden begründen.

In Bezug auf die städtebauliche Qualität und die räumliche Gesamtidee bleibt das Projekt etwas vage. Es fehlt an präzisen Aussagen zur gestalterischen Haltung und zur Sicherung übergeordneter Mehrwerte. Die Jury vermisst hier eine stärkere konzeptionelle Klammer und Mut zu klaren Festlegungen, um zu vermeiden, dass sich das Areal in eine Aneinanderreihung von isolierten Einzelentwicklungen auflöst.

Positiv bewertet wird der vorgeschlagene Anlaufplatz an der Kreuzung Langfeldstrasse, der als Schnittstelle zwischen dem Murgbogen und dem neuen Entwicklungsgebiet dient. Die Einbettung in die bestehende Stadtstruktur erscheint stimmig und bietet ein gutes Potenzial zur Identitätsbildung. Die Langfeldstrasse selbst übernimmt als durchgehender, verbindender Stadtraum eine tragende Rolle. Allerdings fehlen vertiefte Aussagen zur Aufwertung dieser Achse – insbesondere zur Gestaltung der angrenzenden Freiräume, etwa der Dreiecksplätze, die derzeit eher als Restflächen erscheinen und kaum adressbildende Qualität entfalten.

Kritisch beurteilt wird der Umgang mit dem Thema Verkehr. Zwar werden die Herausforderungen grundsätzlich erkannt, doch bleiben sie im Konzept weitgehend unbehandelt. So wird der Vorschlag, ein wesentlicher Teil der Parkierung ausserhalb des Areals zu organisieren, als unseriös bewertet. Hinzu kommen weitere Widersprüche, etwa im Umgang mit der Langdorfstrasse. Der Anspruch, den Veloverkehr separat zu führen, weil die Strasse in Zukunft stärker durch den Schwerverkehr belastet wird, ist richtig. Dies führt zu einem erhöhten Platzbedarf, was im Plan jedoch nicht abgebildet wird. Im Gegenteil: Die vorgeschlagenen Neubauvolumen entlang der Langdorfstrasse stehen teilweise sehr nah an der Strassenparzelle und widersprechen somit den formulierten Anforderungen zum Verkehr.

6.2.2. Zonenplan

Gemäss aktueller baurechtlicher Festlegung ist in der Arbeitszone keine Wohnnutzung (ausser für betrieblich standortgebundenes Personal gemäss §8 Abs.3 PBV) zulässig. Entsprechend müssen für eine Mischnutzung zuerst die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Die vorgesehenen Baufelder überschreiten teilweise die im aktuellen Baureglement für Arbeitszone festgelegte maximale Fassadenhöhe von 22.5 m für Flachdachbauten. Es sind in der Projektidee keine Hochpunkte vorgesehen.

Aus städtebaulicher Sicht ist in der Weiterbearbeitung insbesondere auch der Gestaltung und Aktivierung der Arealränder (Strassenräume, Anbindung (Langsam-)Verkehr, Nutzungsprofile, Setzung und Gestaltung der Bauten) grosse Aufmerksamkeit zukommen zu lassen, damit das Areal zukünftig zu einem differenziert in das städtische Gefüge integrierten Stadtbaustein (und nicht zu einem introvertierten, insularen Ort) werden kann.

Die Stadtachsen (hier: Langfeldstrasse) und -knoten sind in den städtischen Konzepten (Masterplan 2011, Höhenentwicklungskonzept 2025, Revision kommunaler Richtplan in Arbeit) als Fokus für die städtebauliche Entwicklung und stadträumliche Aufwertung festgelegt.

6.2.3. Freiraum

Das Projekt versteht die Entwicklung der Freiräume als integralen und konstituierenden Teil der Arealentwicklung: Die einzelnen Projektbereiche sind bezüglich Freiraumgestaltung spezifisch und situativ aus der Position im Areal, dem Quartierbezug, der Geschichte, dem Gebäudebezug und der künftigen Nutzung entwickelt. Jede bauliche Etappe beinhaltet ihren massgeschneiderten Freiraum. Wie ein Bausatz aus eigenständigen und robusten Bestandteilen wächst die neue Arealidentität über eine massvolle Transformation, Zug um Zug, heran.

Das Projekt folgt so gesehen der intellektuellen Logik eines grossen Gartens, der auf der Zeitachse langsam in seine reife Form wächst. Diesem Garten ist die Fähigkeit eingeschrieben, situativ zu reagieren und flexibel mit Veränderungen weiterzuwachsen. Der Beginn der Entwicklung erfolgt an richtiger Stelle auf der stadtzugewandten Westseite. Rasch und von aussen gut erkennbar entsteht hier ein erster Pocket-Park. Der vorgeschlagene Erlenbewuchs verweist auf die hier ursprünglich vorhandene Auenlandschaft und wird zum ersten Trittstein einer blau-grünen Infrastruktur. Angereichert ist der Park mit Kristallisationskernen für künftige Aneignungen.

Die Kranbahn wächst auf der Zeitschiene langsam mit und wird zur konstituierenden Freiraumachse mit industriellen Reminiszenzen und kräftigem Baumbestand. Schlusspunkt der Arealentwicklung bildet der Platz in der Arealmitte. Er respektiert die Faktizität des Industriebodens, der Spuren und Narben einer intensiven Nutzung aufweist. Die gestalterischen Massnahmen sind hier als Zusätze verstanden (rotlaubige Bäume, flexibles Mobiliar für eine dynamische Nutzung).

Etwas unentschieden wirkt die Arealseite zur Langfeldstrasse hin. Man wünscht sich an diesem Reissverschluss zur Stadt klarere Aussagen zur Adressierung, zur sozialräumlichen Zonierung und zur Art der Baumpflanzungen. Generell sind die Einbettung der Verkehrsführung und die Parkierung inkl. Tiefgaragenzufahrten noch nicht befriedigend gelöst: Die verkehrliche Bespielung des Areals muss sich zwingend in die Logik des belebten Stadtraums einfügen!

6.2.4. Verkehr

Das Tuchs Schmid-Areal ist autoarm und verkehrsberuhigt gestaltet. Dem Fuss- und Veloverkehr werden attraktive und kurze Wege angeboten. Verbesserungspotenzial besteht beim Veloverkehr in der Erschliessung der nördlichen Baufelder des Tuchs Schmid-Areals an die für den Veloverkehr wichtige Verbindung Buebenweg. Dies betrifft insbesondere auch die Querungsstelle über die

Langfeldstrasse, welche bislang nicht gelöst ist. Beim Fussverkehr sind es die Zugänge zu den Bushaltestellen an der Langfeldstrasse, welche besser ins Fusswegnetz des Tuchschnid-Areals einzuarbeiten sind.

Die Erschliessung und Anlieferung wird über die zwei Stichstrassen Birkenallee-Gleisweg und Industriegeweg im Einrichtungssystem sichergestellt. Der Befahrbarkeit für Lastenzüge ist in der weiteren Vertiefung im Detail nachzuweisen (insbesondere Befahrbarkeit der Ecke Birkenallee-Gleisweg). Die Adaptierbarkeit an neue und künftige Mobilitätsformen wird durch einen Mobilitätshub mit Sharing-Angeboten auf dem Tuchschnid-Areal gewährleistet.

Die Parkierung der Motorfahrzeuge erfolgt weitgehend unterirdisch, wobei einerseits Synergien mit der Parkierung des Multiplexgebäudes gesucht werden, andererseits Tiefgaragen über eine unterirdische Erschliessung an die bereits bestehende Tiefgarage Allmendcenter angebunden werden. Diese Konzeption ist in der weiteren Vertiefung auf die betriebliche Zweckmässigkeit sowie die Adressierung im Detail zu prüfen.

Der Nachweis einer ausreichenden Parkierung in der etappierten Umsetzung konnte nicht überprüft werden, respektive ist ausstehend. In diesem Zusammenhang beurteilt die Jury die vom Team vorgeschlagenen alternativen Parkierungsangebote nördlich der Autobahn als nicht zweckmässig und nicht praktikabel. Die Lösung für die Parkierung ist für alle Etappen auf dem Areal zu bewerkstelligen und entsprechend auszuweisen. Die oberirdisch angebotenen Kurzzeitparkplätze entlang der Langfeldstrasse für Besuchende und Kundschaft der Läden (Längsparkierung entlang Baumallee) sind aus betrieblichen sowie aus verkehrssicherheitstechnischen Gründen nicht weiter zu verfolgen.

6.2.5. Wirtschaftlichkeit

Die Typologie der Baukörper und der Freiräume, die Erschliessung sowie die Nutzungsverteilung folgt einer industriellen, potenziell grossformatigen Logik im Norden und einer gemischt genutzten, städtischen Struktur auf der zur Stadt hin orientierten Südseite. Damit werden die Abhängigkeiten reduziert und es ist eine bedarfsgerechte Etappierung möglich. Es scheint möglich, dass ohne grosse Vorleistungen auch mittelgrosse Bauprojekte räumlich qualitätsvolle Situationen erschliessen und für die Nutzer attraktive Adressierungen möglich sind. Damit scheint die Entwicklung schrittweise nach Bedarf machbar. Die moderate Nutzungsdichte, der verhältnismässig geringe Wohnanteil sowie der Ersatz des Multiplex- Annex beschränken das Wertschöpfungspotenzial. Zu überdenken ist, die Stapelung der Wohnnutzungen über einem mächtigen Bürosockel. Eine horizontale Nutzungsdurchmischung (nebeneinander statt übereinander) sowie die Reduktion der Büroflächen (z.B. zu Gunsten von Gewerbe- und Wohnflächen) erscheint entlang der Langfeldstrasse prüfenswert.

6.2.6. Fazit

Insgesamt erkennt die Jury ein solides Grundkonzept mit überzeugenden Ansätzen für ein flexibles Misch- und Arbeitsplatzquartier. Besonders überzeugt hat die Jury die klare Erkenntnis, dass sich der nördliche Teil des Areals insbesondere für grossflächige Industrie und produzierendes Gewerbe eignet und sich im südlichen Teil Wohnnutzungen als integrativer Bestandteil gemischter Entwicklungsbausteine anbieten.

Auch wenn das Konzept in einigen Bereichen – insbesondere hinsichtlich der städtebaulichen Qualitäten, der Abstimmung mit Verkehr und der Ausarbeitung spezifischer Wohntypologien – noch an Tiefe fehlt, wird das Potenzial des Standorts deutlich erkannt. Das Konzept ist eine geeignete Basis für eine qualitative, etappenweise Entwicklung des Areals – als zentraler Baustein eines der bedeutendsten Entwicklungsgebiete der Stadt Frauenfeld.

7. T02 – Hosoya Schaefer Architects AG / Bryum / IBV Hüsler AG



7.1. Projektbeschreibung

Die Projektverfassenden betrachten das Tuchs Schmid-Areal als bedeutender Teil einer umfassenden städteräumlichen Entwicklung für Frauenfeld. Der überarbeitete Entwurf integriert das Gesamtareal unter Berücksichtigung der angrenzenden Quartiere noch präziser ins Stadtgefüge. Das System der vertikalen Stapelung wurde in der weiteren Bearbeitung nach der Zwischenkritik nicht mehr weiterverfolgt. Die Grundstruktur schafft drei autonome Cluster mit nutzungsspezifischen Schwerpunkten (A: Tuchs Schmid Revisited, B: Urbane Mischung & Einkaufen und C: Neues Wohnen) und einer verbindenden zentral angeordneten grünen Freiraumfigur. In logischer Konsequenz besiedeln unterschiedliche Gebäudetypen die drei Cluster. Obwohl erkannt wird, dass dem Areal eine wichtige Aufgabe für eine erfolgreiche wirtschaftliche Entwicklung für Frauenfeld zukommt, schränken die getroffenen strategischen Massnahmen das Potential stark ein. Die propagierte Flexibilität reduziert sich auf die jeweiligen Cluster. Die Möglichkeit späterer Änderungen und Anpassungen bleibt eingeschränkt.

7.2. Beurteilung

7.2.1. Städtebau, Nutzungen

Währenddem der Footprint der Gebäude in den drei Teilbereichen stark variiert, verbinden sich die einzelnen Baufelder in der Höhenentwicklung durch eine leicht undulierende Silhouette zu einem bewegten und schön zusammenwirkenden Areal-Körper mit einer angemessenen urbanen Dichte. Die Sockelpartien sind ein bis zwei, die Baukörper vier bis maximal sieben Geschosse hoch. Einzig zwei konisch geformte kleine elfgeschossige Hochhäuser akzentuieren das Areal Richtung Stadt, wobei der im Westen situierte Hochpunkt mit seiner Entrée-Funktion städteräumlich viel nachvollziehbarer positioniert, ist als das im Osten gelegene Hochhaus. Sie sind als Wohn- oder Bürogebäude nutzungs offen konzipiert. Die denkmalgeschützten Industriehallen werden zusammen mit dem Quartierplatz zum lebendigen Nukleus für das ganze Areal. Vier peripher angeordnete Quartierpärkli als Pocket-Parks ergänzen den mittig angeordneten Quartierplatz. Sie schaffen attraktive Anbindungen zur Umgebung. Die beiden grossen Gewerbebauten (Industrie 4.0) ergänzen den Bestand in südlicher und westlicher Richtung. Die Aussenwirkung

der denkmalgeschützten Industriehallen geht dadurch ein wenig verloren. Funktionsbedingt unterscheidet sich die Gewerbegasse im Teil A im Charakter gegenüber den anderen Strassen- und Freiräumen auf dem Areal.

Die Chance grosser Entwicklungsflächen kurzfristig verfügbar zu haben und die Verortung im Norden an strategisch günstiger Lage (Nähe Autobahn) wird nicht genutzt. Stattdessen wird eine reine Wohnüberbauung vorgeschlagen, die aus städteräumlichen Gründen fraglich ist, da sie höchstwahrscheinlich für immer eine isolierte Wohninsel im Stadtgefüge bleiben wird. Hingegen überzeugt die im Teil B vorgeschlagene urbane Mischung mit Einkaufen am Boulevard konzeptionell und städtebaulich. Die vorgeschlagene Nutzungsvielfalt und die extreme Durchlässigkeit machen den Ort attraktiv. Die ehemalige Kranbahn soll als identitätsstiftendes Relikt zumindest teilweise erhalten bleiben und integrativer Bestandteil der grünen Spange werden. Die Sockelausdehnung ermöglicht grossflächige Retail-Angebote und schafft gleichzeitig eine überzeugende Raumfassung. Die Büros befinden sich in den Obergeschossen zu Langfeldstrasse, die Wohnungen auf der ruhigeren Rückseite. Hier ermöglichen die Gebäudeeigenschaften (Raumtiefe, Raumhöhe, Tragstruktur und Erschliessungskern) aufgrund geänderter Bedürfnisse Nutzungsänderungen adaptiv anzupassen.

7.2.2. Zonenplan

Gemäss aktueller baurechtlicher Festlegung ist in der Arbeitszone keine Wohnnutzung (ausser für betrieblich standortgebundenes Personal gemäss §8 Abs.3 PBV) zulässig. Entsprechend müssen für eine Mischnutzung zuerst die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Mit Ausnahme von zwei Hochpunkten halten die Baufelder die im aktuellen Baureglement für Arbeitszone festgelegte maximale Fassadenhöhe von 22.5 m für Flachdachbauten ein. Die Setzung der Hochpunkte orientiert sich am Höhenentwicklungskonzept der Stadt Frauenfeld, die Situierung des östlichen Knotens liegt in Beziehung zum Stadtknoten erst in einer zweiten Reihe.

7.2.3. Freiraum

Der Projektvorschlag für die Zwischenpräsentation war von einem Arealboden ausgegangen, der weitgehend in einen vorindustriellen Zustand rückgeführt worden wäre und zu einem Wiederaufleben der Auenlandschaft geführt hätte. Die intensiven Freiraumnutzungen wären auf den Dächern situiert worden. Diese Denkweise der Stapelung von Landschaftstypen ist von den Verfassern zum Glück über Bord geworfen worden. Von ihr übrig geblieben ist in der Schlussabgabe ein dichter Baumbesatz auf dem gesamten Arealboden. Vor lauter Bäumen ist die gestalterische Grundabsicht der Verfasser nicht mehr so deutlich erkennbar: Sie fokussiert auf die grüne Spange als zentralem und identitätsbildendem Freiraum. Zu ihr gesellen sich Pocket-Parks, der Boulevard Langfeld und der mittige Quartierplatz. Alle Teile sind zu einem Ganzen verwoben und auch die Dächer in das vorgeschlagene System einer grünblauen Infrastruktur eingewoben. Die verkehrliche Organisation der Zu-, Weg-, und Durchfahrten sowie die Organisation der Parkierung in einem grosszügig dimensionierten Mobilitätshub / Parkhaus ist überzeugend gelöst und gut in die freiräumliche Gesamtvision eingebunden. Dasselbe gilt für den Umgang des Teams mit der Langfeldstrasse: Sie soll sich zu einem boulevardartigen Raum entwickeln und beidseits von Bäumen gesäumt werden.

Die vorgesehenen Teilbereiche der Freiraumgestaltung entwickeln sich einerseits innerhalb der Baufelder - die grüne Spange liegt als Fuge zwischen den Baufeldern. Ihre Realisierung müsste unabhängig von der Baufeldentwicklung geregelt werden.

7.2.4. Verkehr

Das Tuchs Schmid-Areal weist eine wirkungsvolle Konzeption in Bezug auf das Freispielen von Verkehrsflächen zugunsten des Fuss- und Veloverkehrs auf. Die vorgeschlagene Verkehrstrennung wirkt sich günstig auf potenzielle Konfliktsituationen sowie auf die Lärmproblematik aus. Die Durchwegung für den Fussverkehr ist sichergestellt, wobei die Zugänge zu den Bushaltestellen an der Langfeldstrasse deutlicher ins Fusswegnetz des Tuchs Schmid-Areals einzuarbeiten sind. Weniger erkennbar ist die Durchwegung des Areals für den Veloverkehr, dies einerseits in der Zugänglichkeit zu den Liegenschaften (wo die Veloabstellplätze vermutet werden), andererseits auch bezüglich der Anbindung an die Anschlusspunkte des übergeordneten Velonetzes (insbesondere Buebenweg sowie Querungsstelle über die Langfeldstrasse). Für den Endzustand werden 1'900 Veloabstellplätze bereitgestellt (vorwiegend in den Gebäuden), Veloabstellmöglichkeiten im Aussenraum sind dagegen nur in sehr geringer Anzahl an den Rändern des Areals ausgewiesen. Mobilitätsflächen für Cargobikes, Mofas, Veloanhänger etc. fehlen auf dem Areal.

Erschliessung- und Anlieferungskonzept wirken sich günstig auf Verständlichkeit, Auffindbarkeit und Adressbildung aus. Die Parkierung der Motorfahrzeuge erfolgt weitgehend unterirdisch sowie über einen Mobilitätshub (oberirdisches Parkhaus mit 300P). Der Nachweis der Parkierung ist für alle Etappen aufgezeigt und gewährleistet.

7.2.5. Wirtschaftlichkeit

Die hohe Nutzungsdichte mit dosierten Aussenräumen ist das Resultat eines haushälterischen Umgangs mit der Ressource Boden. Es werden drei Baubereiche A, B, C ausgedehnt, die nachvollziehbar aus dem Areal selbst (A - durch Orientierung am bestehenden Nukleus), aus der Nachbarschaft (B - mittels Anbindung an den Verkaufcluster) und durch eine Neubesetzung (C - Wohnüberbauung) programmiert werden. Dadurch entsteht ein Konglomerat, das durch klar definierte Zugänge unterschiedliche Adressierungen und Inhalte ermöglicht. Die angedeutete Nutzungsflexibilität ist technisch nachvollziehbar, in der formulierten Weise aber beschränkt. Andernfalls könnte die überzeugende Grundidee der differenzierten Nutzungen zur Beliebigkeit führen. Die Wohnnutzungen werden nordseitig von Ost nach West geführt und können atmosphärisch zu einer hohen Qualität beitragen. Kritisch ist die Orientierung auf der stadtabgewandten Seite des Areals und der Zugang durch einen Streifen aus Büro- und Gewerbenutzungen.

7.2.6. Fazit

Die Jury würdigt grundsätzlich das von den Verfassenden entwickelte Grundkonzept einer starken nutzungsbezogenen Sortierung. Es zeigt aber auch auf, dass ein flexibles Misch- und Arbeitsplatzquartier auf dem Tuchs Schmid-Areal so nur partiell und sehr eingeschränkt umsetzbar ist. Nicht zu überzeugen vermag der Vorschlag einer konventionellen Wohnbebauung auf dem nördlichen Areal. Die Testplanung zeigt deutlich auf, dass Wohnen vielmehr als integrativer Bestandteil gemischter Entwicklungsbausteine im südlichen Teil des Areals vorzusehen ist.

8. T03 – Edelaar Mosayebi Inderbitzin Architekt*innen / Mettler Landschaftsarchitektur / Rombo GmbH



8.1. Projektbeschreibung

Die Idee des Teams beruht auf einer Weiterentwicklung vorhandener Strukturmerkmale wie Morphologie, Topografie, Siedlungsstruktur, Infrastruktur, Verkehr oder Freiraum, die das Potential aufweisen das Tuchschmid-Areal schrittweise zu transformieren und zu beleben.

8.2. Beurteilung

8.2.1. Städtebau, Nutzungen

In einem anschaulich dargestellten städtebaulichen Regelwerk werden Gedanken zur Arealentwicklung formuliert und anhand von vier zusammenfassenden Punkten für einen Masterplanentwurf definiert.

Über ein bereits existierendes Achsenkreuz, das in der ersten Etappe ausgebaut, gestärkt und sich in die bestehende Stadtstruktur integrieren lässt, findet mit wenig Aufwand über das gesamte Areal eine überzeugende städteräumliche Ordnung und Orientierung statt. Im selben Zeitraum werden im östlichen Gebietsteil ein peripher gelegener zentraler Park angelegt und grossmassstäbliche Gebäude mit einer hohen Durchmischung (Retail, Arbeiten und Wohnen) schrittweise realisiert. Aufgrund der Gebäudeeigenschaften (Raumtiefe, Raumhöhe, Tragstruktur und Erschliessungskern) können geänderte Nutzungsbedürfnisse angepasst werden.

Nach Aufhebung der im Norden sich befindenden Parkplatz- und Rangierflächen sehen die Autoren in einer zweiten Etappe eine konventionelle Wohnüberbauung vor. Gleichzeitig erschliesst eine neue Strasse (Kurzfeldallee) die Wohnbauten und regelt den Werkverkehr neu. Die Strasse konkurrenziert bzw. irritiert jedoch mit seiner Gestaltung die Hierarchie- und Ordnungsidee des Achsenkreuzes. Auch wenn sich wie in früheren Industrieanlagen Wohnen und Arbeiten in unmittelbarer Nähe befinden, wird eine reine Wohnüberbauung höchstwahrscheinlich für immer als Insel im Stadtgefüge isoliert bleiben. Die Richtigkeit des städteräumlichen Vorschlages wird

diesbezüglich in Frage gestellt. Diese klärende Feststellung ist mitunter eine wichtige Erkenntnis der Testplanung. Dadurch bleibt auch die Möglichkeit ungenutzt, grosse, an strategisch günstiger Lage und nah an der Autobahn gelegene Entwicklungsflächen z.B. für Industrie 4.0-Projekte kurzfristig verfügbar zu haben.

In einem dritten und letzten Entwicklungsschritt werden die freigewordenen Industriehallen sanft umgebaut, durch zwei unterschiedlich grosse Neubauten und einer partiellen Aufstockung im Nebenbau B ergänzt. Die Gebäude weisen ebenfalls eine äusserst flexible Struktur auf. Neben den denkmalgeschützten Hallen ist vorgesehen auch die Gebäude B2 zu erhalten. Dieser Entscheidung wird aus städtebaulichen Gründen begrüsst. Die Aussenwirkung der Industriehallen bleibt erhalten. Zusammen mit dem neu angelegten Pocket-Park entsteht ein attraktives identitätsbildendes Ensemble alter und neuer Industriegeschichte und zusammen mit dem Marktplatz ein urbanes und lebendiges Zentrum auf dem Tuchs Schmid-Areal.

Der grosse Massstab der Baufelder A-G entspricht dem Charakter von Industrieanlagen. Bei Bedarf (Nutzung, Investition) sind Unterteilungen vorgesehen und somit auch möglich. Das Gebiet Langdorf wie auch die bestehenden Industrie- und Gewerbebauten sind geprägt durch moderate Höhen und in erster Linie durch liegende Baukörper. Die sensible kontextuelle Herangehensweise bildet sich im Regelwerk gut ab. Es sind Gebäudehöhen von maximal sieben Geschossen möglich. In logischer Konsequenz wird auf markante Hochpunkte bewusst verzichtet. Der wohlproportionierte homogene Areal-Körper verlangt keine vertikalen Attitüden.

8.2.2. Zonenplan

Gemäss aktueller baurechtlicher Festlegung ist in der Arbeitszone keine Wohnnutzung (ausser für betrieblich standortgebundenes Personal gemäss §8 Abs.3 PBV) zulässig. Entsprechend müssen für eine Mischnutzung zuerst die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Die vorgesehenen Baufelder überschreiten teilweise die im aktuellen Baureglement für Arbeitszone festgelegte maximale Fassadenhöhe von 22.5 m für Flachdachbauten.

8.2.3. Freiraum

Das Grundprinzip des Teams für die städtebauliche Ordnung beruht auf dem überraschenden Fund des historischen Strassenkreuzes. Dieses wird als klassisches Prinzip von Cardo und Decumanus weiterentwickelt und im Kontext der heutigen Stadtstruktur verankert. Für den Freiraum hat dies die unerwartete Folge, dass mit der Sicherung und Entwicklung des zentralen Pionierparks sofort und kostengünstig begonnen werden kann. Die Realisierung erfolgt nach der Logik einer Vorbegrünung zu einem sehr frühen Zeitpunkt. Grosse Bäume und Feuchtstandorte für Retention und Versickerung sind die Charaktereigenschaften dieses Pionierparks. Sie referenzieren die ursprüngliche Charakteristik der Thur-Ebene mit ihrem auenwaldartigen Bewuchs. Für den westlichen Abschluss des Areals schlägt das Team eine Initialpflanzung mit hochstämmigen Bäumen in Überlagerung des heutigen Parkplatzes vor (wieweit diese mit den Anforderungen an eine funktionierende Anlieferung für Schwerlast kompatibel ist, wäre nachzuprüfen).

Die primäre Setzung des Pionierparks ist an sich überzeugend, weil sie eine heute nicht beanspruchte Fläche nutzt und der Park sofort realisierbar ist. Allerdings gilt es zu bedenken, dass der Park für den westlichen und nördlichen Arealteil allzu weit weg liegt. Zudem hat er mit dem Allmendcenter eine unwirtliche, hermetisch abgeschlossene Nachbarschaft.

Mit der Hallenaktivierung in einer späten Projektphase soll auch der zentrale Marktplatz entstehen. Er ist baumbestanden und bildet einen Kontrast zu den Werkgassen, die den nüchternen Charme des heutigen Industrieareals weitgehend beibehalten.

Die Situierung des Wohnareals im Norden wird vom Beurteilungsgremium grundsätzlich infrage gestellt. Die kritische Sicht bezieht sich auch auf die Abschottung der Freiräume von den übrigen Freiräumen im Areal.

8.2.4. Verkehr

Die Erschliessung und Anlieferung des Tuchs Schmid-Areals erfolgt über die Stichstrassen Kurzfeldallee und Werkgasse. Für den Fuss- und Veloverkehr steht die weitgehend MIV-verkehrsfreie Langfeldallee zu Verfügung, welche das Areal in Nord-Süd-Richtung durchquert und die Fortsetzung der Verbindung an den Buebenweg über die Querungsstelle Langfeldstrasse gut löst. Die Durchwegung für den Fuss- und Veloverkehr ist attraktiv. Mit Ausnahme des Wohnhofs (Baufeld E) werden keine weiteren Parkierungsmöglichkeiten für den Veloverkehr aufgezeigt (ausgewiesener Bedarf an 640 Velo-P).

Erschliessung und Anlieferung der östlichen Werkgasse erfolgen über die Maurerstrasse. Diese Konzeption bedingt, dass die Maurerstrasse auch im nördlichen Abschnitt (Anbindung an die Juchstrasse) im Gegenrichtungsverkehr befahren wird. Es bestehen bereits heute zwei Fahrstreifen, welche jedoch im Einrichtungsverkehr betrieben werden. Sowohl aus betrieblichen als auch aus geometrischen Gründen muss baulich sichergestellt werden, dass der Erschliessungs- und Anlieferungsverkehr nicht über die naheliegendere Verbindung Maurerstrasse – Langfeldstrasse zu- oder wegfährt. In Bezug auf Verständlichkeit, Auffindbarkeit und Adressbildung wirkt sich dies nachteilig aus.

Alle Anlieferungen bedingen, dass Anlieferverkehr über mehr oder weniger lange Strecken rückwärtsfährt. Aus Verkehrssicherheitsgründen scheint dies problematisch, auch wenn in den betreffenden Abschnitten eine Verkehrstrennung (getrennte Führung von Fuss- und Veloverkehr) vorgesehen ist.

Die Parkierung erfolgt etappiert mit den Hochbauten. Der Nachweis der Parkierung ist für alle Etappen aufgezeigt und gewährleistet.

8.2.5. Wirtschaftlichkeit


Die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens basiert auf einem hohen Wohnanteil. Dieser wird in zwei verschiedenen Qualitäten, einerseits auf der Ostseite des Areals auf einem Gewerbesockel und andererseits im Norden des Areals als bodennahes Wohnquartier etabliert. Die Industrie, Dienstleistung und Verkauf werden im Sockelbereich und nach Westen zur Stadt hin positioniert. Der Vorschlag fusst auf grossformatigen Gebäudevolumen und die einzelnen Etappen erfordern eine kritische Grösse um die räumlichen Qualitäten und die gesuchten Nachbarschaften zu erreichen. Vorteilhaft erscheint der Fokus auf kräftige Freiraum- und Erschliessungsinterventionen, die mit angemessenem Aufwand etablierbar sind. In Bezug auf die Investitionsvolumen, auf die Flexibilität bei der Entwicklung sowie auf die vorgeschlagenen Typologien am Standort bestehen Unsicherheiten, ob die Investoren- und Nutzeransprache gelingen kann.

8.2.6. Fazit

Die Jury würdigt das kluge städtebauliche Regelwerk, die kontextuelle Herangehensweise, die Verankerung mit der bestehenden Stadtstruktur und den subtilen Umgang mit dem Bestand. Ebenfalls überzeugen die gebäudestrukturellen Vorschläge, die ein hohes transformationsflexibles Potential aufzeigen. Nicht zu überzeugen vermag schlussendlich der Vorschlag einer konventionellen Wohnbebauung auf dem nördlichen Areal. Die Testplanung zeigt deutlich auf, dass Wohnen vielmehr als integrativer Bestandteil gemischter Entwicklungsbausteine im südlichen Teil des Areals vorzusehen ist. Eine vollumfängliche Wohnnutzung verunmöglicht Mischnutzungen mit Gewerbe, Arbeit oder Industrie auf dem Nordareal.

9. Genehmigung der Testplanung

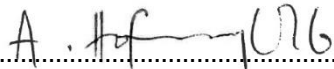
Vom Beurteilungsgremium genehmigt: Frauenfeld, 04. Juni 2025

Anouk Kuitenbrouwer 

Claudio Nägeli 

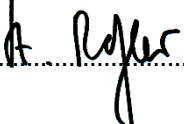
Martin Studer 

Michael Helbling 

Andrea Hofmann Kolb 

Meinrad Morger 

Han van de Wetering 

Stefan Rotzler 

Robert Scherzinger 

10. Überarbeitung der Testplanung

10.1. Anlass und Zielsetzung der Überarbeitung

Im Rahmen der Testplanung zur Entwicklung des Tuchs Schmid-Areals in Frauenfeld (vgl. Kap. 3) wurde der Beitrag des **Teams Salewski Nater Kretz AG** durch das Beurteilungsgremium zur **Weiterbearbeitung** empfohlen. Das Projekt überzeugte insbesondere durch seine robuste städtebauliche Grundstruktur, den Umgang mit dem Bestand sowie das Potential zur Entwicklung eines langfristig tragfähigen und identitätsstiftenden Stadtbausteins. Gleichzeitig zeigte das Verfahren, dass einzelne Themenbereiche vor einer Überführung in die nachfolgenden Planungsinstrumente weiter vertieft und präzisiert werden sollten.

Ziel der anschliessenden, im Herbst 2025 eingeleiteten Überarbeitungsphase war es, die Erkenntnisse der Testplanung zu konsolidieren und das Projekt in wesentlichen Fragestellungen weiterzuentwickeln. Im Fokus standen insbesondere die Schärfung der räumlichen und funktionalen Gesamtvision, die Weiterentwicklung des Freiraumgerüsts, die Präzisierung der Nutzungsverteilung sowie die Überprüfung der Mobilitäts- und Erschliessungsstrategie. Gleichzeitig sollte ein robustes und flexibel weiterentwickelbares Grundgerüst geschaffen werden, welches als Grundlage für die weiteren planerischen und planungsrechtlichen Schritte dienen kann.

Die Schlussbesprechung der Überarbeitung im April 2026 markierte den formellen Abschluss der Testplanung. Die Ergebnisse bilden die Grundlage für die weiteren Planungs- und Entscheidungsprozesse sowie für die Abstimmung mit und Überführung in die übergeordneten Planungsinstrumente.

10.2. Prozess und Ablauf

10.2.1. Zwischenphase: Raumplanerische Einbettung und strategische Positionierung

Unmittelbar nach Abschluss der Testplanung – und somit vor Einleitung der Überarbeitungsphase – fanden Abstimmungen mit Vertreter:innen der Stadt Frauenfeld sowie des Kantons Thurgau statt. In diesen Gesprächen wurden u.a. die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen, die Einbettung in die laufende kommunale Richtplanüberarbeitung¹ sowie die Wechselwirkungen mit den Entwicklungen im Gebiet Frauenfeld Nord diskutiert. Als Ergebnis dieser Abstimmungen wurde ein möglicher Prozessablauf erarbeitet, der als **→Beilage 1** beigefügt ist und seitens Stadt und Kanton zur Kenntnis genommen wurde. Die schematische Darstellung zeigt auf Basis des aktuellen Kenntnisstands die Planungsschritte sowie deren Wechselwirkungen und Schnittstellen auf. Sie dient als Grundlage für die weitere Orientierung und Abstimmung im Verfahren und ist im Verlauf des Prozesses u.U. sowohl inhaltlich als auch zeitlich anzupassen.

Die Rückmeldungen aus diesen Abstimmungen führten zu einer weiteren Präzisierung und Ergänzung des Überarbeitungsauftrags. Gleichzeitig wurde gemeinsam definiert, mit welcher Bearbeitungstiefe beziehungsweise «Flughöhe» die verschiedenen Themenbereiche im Rahmen der Überarbeitung behandelt werden sollen.

Weiterhin fand Ende Oktober 2025 ein strategischer Workshop zur Positionierung der zukünftigen Arealentwicklung statt. Der Workshop wurde durch Thomas Sevcik (Arthesia) geleitet und brachte namhafte Teilnehmende aus Verwaltung und Politik, kantonaler und kommunaler Standortförderung, Wirtschaft und Verbänden sowie aus Eigentümerschaft und Planung zusammen. Im Zentrum standen die langfristige wirtschaftliche und funktionale Ausrichtung des Areals, die

¹ Der Mitwirkungsprozess zum neuen Richtplan wurde mit einem Infoanlass am 26.05.2026 eröffnet und läuft vom 27.05. bis 31.08.2026.

Rolle des Standorts innerhalb des Entwicklungsraums Frauenfeld Nord sowie die Frage nach der zukünftigen Profilierung zwischen Produktion, Gewerbe, Dienstleistungen und möglichen Wohnnutzungen. Die Erkenntnisse und Überlegungen aus diesem Workshop wurden in die Überarbeitung aufgenommen und bildeten eine wichtige Grundlage für die Weiterentwicklung des Nutzungskonzepts und der räumlichen Strategie. Die Dokumentation des Workshops findet sich als →Beilage 2 zum Schlussbericht.

10.2.2. Überarbeitungsphase

Die Überarbeitungsphase wurde ab Herbst 2025 als iterativer und dialogorientierter Arbeitsprozess durchgeführt. Ziel war es, die Erkenntnisse der Testplanung gezielt weiterzuentwickeln, kritisch zu überprüfen und gleichzeitig die Einbettung in die laufenden strategischen und planungsrechtlichen Prozesse sicherzustellen. Die Überarbeitung verstand sich dabei nicht als lineare Weiterbearbeitung eines einzelnen Entwurfs, sondern als Werkstattverfahren mit mehreren Rückkopplungs- und Abstimmungsschleifen mit dem Planungsteam.

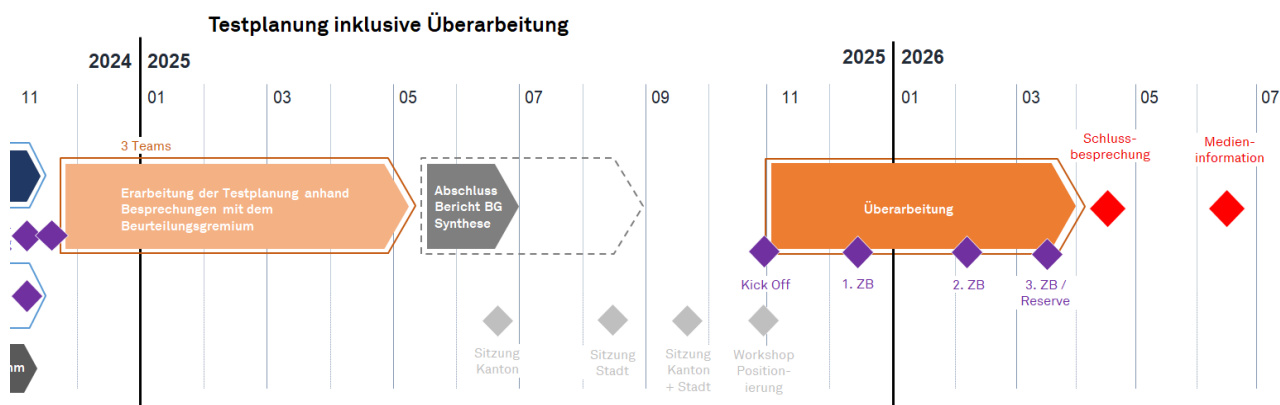


Abbildung 6: Verfahrenskonzept Überarbeitung der Testplanung

Die Durchführung des Prozesses erfolgte unter fortlaufender Begleitung und Koordination durch die Veranstalterin und die Verfahrensbegleitung. Die Arbeiten des Planungsteams wurden dabei laufend überprüft, gespiegelt und diskutiert. Damit konnte sichergestellt werden, dass die wesentlichen Fragestellungen der Testplanung vertieft und die Ergebnisse hinsichtlich ihrer Robustheit, Umsetzbarkeit und langfristigen Tragfähigkeit überprüft wurden.

Zur Sicherung der Kontinuität und Qualität des Verfahrens wurden die Vorsitzende des Beurteilungsgremiums sowie der Verkehrsexperte aus der ursprünglichen Testplanung nach Möglichkeit in die Überarbeitung eingebunden. Dadurch konnten die Erkenntnisse, Zielsetzungen und Diskussionen aus der Testplanung direkt in die weiteren Bearbeitungsschritte überführt werden. Gleichzeitig blieb der Bezug zu den ursprünglichen Fragestellungen und zur Beurteilungssystematik des Verfahrens erhalten.

Die Überarbeitung erfolgte in mehreren thematisch fokussierten Arbeitsschritten und Zwischenbesprechungen. Schwerpunkte bildeten dabei die Weiterentwicklung des städtebaulichen Grundgerüsts, die Präzisierung des Freiraumkonzepts, die Nutzungsverteilung, die Mobilitätsstrategie sowie die Entwicklung eines langfristig tragfähigen Regelwerks für die einzelnen Baufelder.

Seitens Planungsteam wurde die Überarbeitung in einem umfassenden Booklet dokumentiert. Dieses fasst die Ergebnisse der Vertiefung in den Bereichen Masterplan, Freiraum, Städtebau und Mobilität zusammen. Eine Kurzfassung von diesem Booklet wird separat veröffentlicht.

Die Schlussbesprechung der Überarbeitung fand am 22. April 2026 im Rathaus der Stadt Frauenfeld statt. Ziel der Sitzung war die Überprüfung der Umsetzung des Überarbeitungsauftrags sowie die fachliche Beurteilung und Würdigung der Ergebnisse durch das beschlussfähige Beurteilungsgremium. Gleichzeitig diente die Veranstaltung der Einordnung der Ergebnisse in den weiteren Prozess sowie dem formellen Abschluss der Testplanung.

10.3. Überarbeitungsauftrag

Die Grundlage für die Überarbeitungsphase bildeten die Erkenntnisse, Empfehlungen und Vertiefungsbedarfe aus dem qualitätssichernden Verfahren der Testplanung (vgl. Kap. 5.1). Das Beurteilungsgremium würdigte den Beitrag des Teams Salewski Nater Kretz AG, hielt jedoch gleichzeitig fest, dass verschiedene Themenbereiche vor einer Überführung in die nächsten Planungsinstrumente weiter zu präzisieren und zu vertiefen seien.

Auf dieser Grundlage wurde ein strukturierter Überarbeitungsauftrag formuliert. Ziel war die Weiterentwicklung des Testplanungsbeitrags zu einem städtebaulichen Richtkonzept beziehungsweise Masterplan, welches sowohl von der Eigentümerschaft als auch von der Stadt Frauenfeld mitgetragen wird und als gemeinsames Zielbild für die kommenden Entwicklungsschritte dient. Das überarbeitete Konzept sollte dabei einerseits genügend Robustheit und Verbindlichkeit aufweisen, um als Grundlage für die planungsrechtlichen Schritte zu dienen, andererseits aber auch die notwendige Flexibilität für zukünftige Entwicklungen und Anpassungen bewahren.

Darüber hinaus wurde der Anspruch formuliert, das Projekt so weiterzuentwickeln und zu profilieren, dass es auch als Kommunikations- und Orientierungsinstrument für die weitere Entwicklung von Frauenfeld Nord dienen kann. Das Konzept solle nicht nur Antworten auf die eigentliche Arealentwicklung liefern, sondern gleichzeitig als Referenzrahmen für die angrenzenden Entwicklungsgebiete – insbesondere den Murgbogen – dienen und in der Kommunikation mit Öffentlichkeit, Politik, Fachstellen und weiteren Stakeholdern Bestand haben.

In die Formulierung des Überarbeitungsauftrags flossen neben den Erkenntnissen des Beurteilungsgremiums auch die Ergebnisse aus den vorgängigen Abstimmungen mit der Stadt Frauenfeld und dem Kanton Thurgau ein. Thematisiert wurden insbesondere die Einbettung in die laufende kommunale Richtplanüberarbeitung, die Entwicklungsperspektiven des Gebiets Frauenfeld Nord, die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen sowie die Schnittstellen zur zukünftigen Entwicklung des Murgbogens. Gleichzeitig wurde gemeinsam definiert, welche Themen in welcher Bearbeitungstiefe weiterzuentwickeln sind.

Ergänzend dazu wurden die Erkenntnisse des Workshops zur Positionierung des Areals aufgenommen. Im Fokus standen dabei die langfristige wirtschaftliche Tragfähigkeit, die Profilierung des Standorts innerhalb von Frauenfeld Nord sowie die zukünftige Mischung von Industrie, Gewerbe, Dienstleistungen, Produktion und Wohnnutzungen.

Im Bereich Städtebau und Nutzungen stand die Schärfung der städtebaulichen Gesamtidee im Vordergrund. Gefordert wurde eine stärkere konzeptionelle Klammer, welche dem Areal eine eigenständige Identität verleiht und verhindert, dass sich die Entwicklung in isolierte Einzelbausteine fragmentiert. Besondere Bedeutung kam dabei der Langfeldstrasse als zukünftiger Adress- und Stadtraumachse zu. Gleichzeitig waren die Nutzungsverteilung, die Typologien, der Umgang mit den bestehenden Hallen sowie Fragen der Körnung und Höhenentwicklung weiter zu konkretisieren. Auch die Integration von Wohnnutzungen sowie deren räumliche Verortung bildeten einen zentralen Bestandteil des Auftrags.

Im Bereich Freiraum sollte die bestehende Freiraumstrategie überprüft und präzisiert werden. Gefordert wurden klarere Aussagen zur Lage und Funktion einzelner Freiräume, zur

Adressbildung entlang der Langfeldstrasse sowie zur Integration von Verkehr und Parkierung in einen qualitativ hochwertigen Stadtraum. Der Freiraum sollte dabei weiterhin als strukturierendes und identitätsstiftendes Grundgerüst der Entwicklung verstanden werden.

Im Bereich Verkehr und Mobilität wurde eine grundlegende Überarbeitung des Verkehrskonzepts verlangt. Im Zentrum standen Fragen der Erschliessung, der Organisation der Parkierung, der Integration eines möglichen Mobility Hubs sowie die Stärkung des Fuss- und Veloverkehrs. Gleichzeitig waren betriebliche Anforderungen, Logistikflächen und die langfristige Funktionsfähigkeit der Erschliessung nachzuweisen. Ziel war ein tragfähiges Mobilitätskonzept für eine etappierbare und langfristig autoarme Entwicklung.

Ein weiterer Schwerpunkt lag auf der wirtschaftlichen Tragfähigkeit der Entwicklungsstrategie. Dabei sollten insbesondere die Nutzungsdurchmischung, die Gewichtung von Büro-, Gewerbe- und Wohnnutzungen sowie die wirtschaftliche Positionierung des Areals überprüft und weiterentwickelt werden.

Schliesslich umfasste der Überarbeitungsauftrag auch strategische und verfahrensbezogene Fragestellungen. Dazu gehörten die Entwicklung eines Rahmenwerks beziehungsweise «Baufeldkatalogs» für die einzelnen Teilbereiche, die Abstimmung mit den planungsrechtlichen Instrumenten sowie die Erarbeitung eines Leitfadens für mögliche Zwischennutzungen während der etappenweisen Transformation des Areals.

10.4. Ergebnis der Überarbeitung

10.4.1. Städtebauliches Grundkonzept

Im Rahmen der Überarbeitung wurde der Masterplan gegenüber der ursprünglichen Testplanung substanziell vertieft und zu einem robusten, gleichzeitig flexibel weiterentwickelbaren Grundgerüst ausgearbeitet.

Das Rahmenwerk legt die Struktur für die zukünftige Entwicklung des Tuchschmidquartiers fest. Mit dem Rahmenwerk wird die Erschliessung, die Höhenentwicklung und das zusammenhängende Freiraumnetz gesichert. Die Entwicklung innerhalb der Baufelder weist einen grossen Spielraum für verschiedene Nutzungen und Architekturen auf.

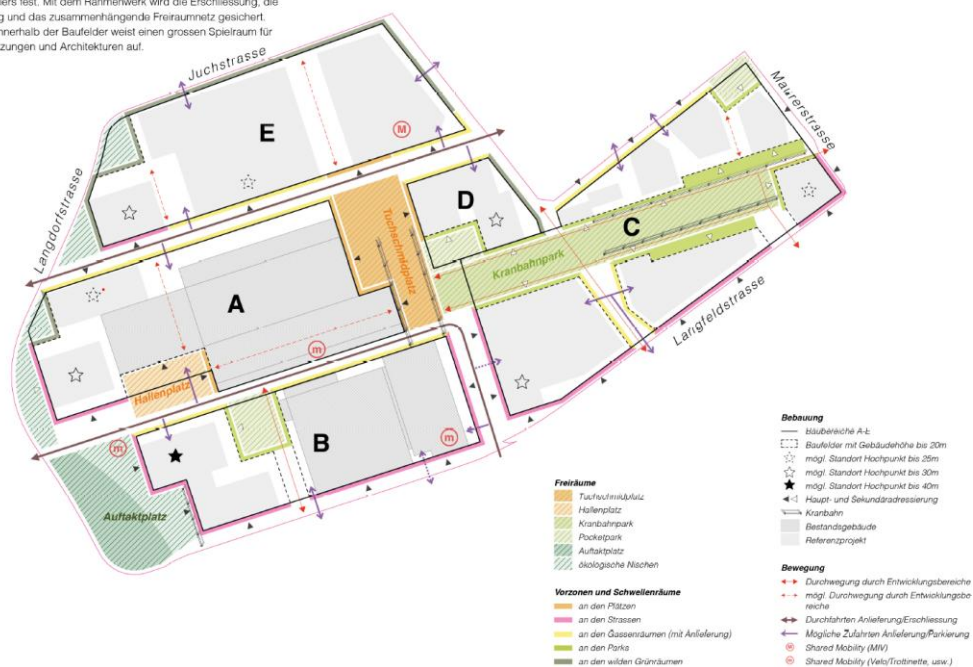


Abbildung 7: Rahmenwerk

Zentrales Prinzip der Überarbeitung bildet ein aus dem Freiraum entwickelter Städtebau, bei welchem die Freiräume eine leitende und qualitätssichernde Funktion übernehmen. Als bestimmendes Ergebnis der Testplanung resp. der anschliessenden Überarbeitung entstand dabei das Rahmenwerk als zentrales Steuerungs- und Strukturierungsinstrument der zukünftigen Arealentwicklung. Das Rahmenwerk definiert die wesentlichen räumlichen Prinzipien und Entwicklungslogiken des Tuschmid-Areals. Es legt die übergeordneten Freiraum- und Erschliessungsstrukturen, die Baufelder, die stadträumlichen Verknüpfungen sowie die funktionalen Schwerpunkte fest und schafft damit ein langfristig tragfähiges räumliches Gerüst für die weitere Transformation. Gleichzeitig ermöglicht das Rahmenwerk unterschiedliche Etappierungen, Nutzungen und bauliche Vertiefungen innerhalb eines gemeinsamen räumlichen Zusammenhangs. Es bildet damit die qualitätssichernde Grundlage für die zukünftige Entwicklung des Areals und dessen Einbettung in die Entwicklungen von Frauenfeld Nord.

Darauf aufbauend wurde ein möglicher Bebauungs- und Freiraumplan erarbeitet, welcher das Rahmenwerk exemplarisch räumlich vertieft und eine mögliche Ausgestaltung der Entwicklungsfelder aufzeigt. Der Plan konkretisiert die räumlichen Beziehungen zwischen Bebauung, Freiraum und Bestand und veranschaulicht mögliche Setzungen von Baukörpern, Freiräumen, Nutzungsverteilungen und Erschliessungen. Dabei handelt es sich bewusst nicht um ein abschliessendes Baukonzept, sondern um eine mögliche räumliche Übersetzung des Rahmenwerks mit beispielhaftem Charakter.

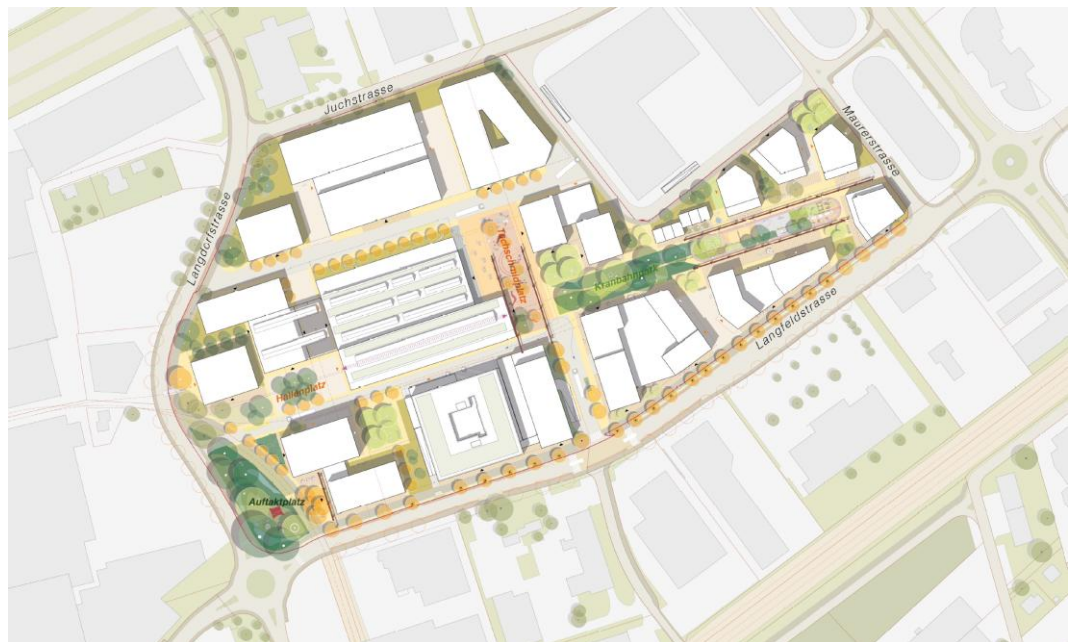


Abbildung 8: Möglicher Bebauungs- und Freiraumplan

Das Konzept integriert die bestehenden Hallen, die Kranbahn sowie weitere industrielle Strukturen als identitätsstiftende Elemente in die Gesamtentwicklung. Rund um den Tuschmidplatz entsteht eine räumliche Mitte, welche die industrielle Geschichte des Areals aufnimmt und gleichzeitig als zukünftiger sozialer und funktionaler Schwerpunkt des Quartiers dient. Die bestehenden Strukturen werden dabei nicht als Hindernis, sondern als wesentliche Grundlage der zukünftigen Identität verstanden.

Die Nutzungsverteilung sieht eine Konzentration industrieller Nutzungen im Norden des Areals vor, während entlang der Langfeldstrasse sowie im östlichen Teilbereich eine mischgenutzte Entwicklung mit einem möglichen Wohnanteil vorgeschlagen wird. Die Anordnung der Nutzungen berücksichtigt sowohl die bestehenden Immissionen und betrieblichen Anforderungen als auch

die langfristigen Entwicklungsperspektiven des Gebiets Frauenfeld Nord. Gleichzeitig bleibt die Nutzungsverteilung bewusst flexibel und offen für zukünftige Entwicklungen und Vertiefungen.

Die Entwicklung ist als langfristiger Transformationsprozess mit hoher Etappierungsfähigkeit konzipiert. Die Baufelder wurden so organisiert, dass unterschiedliche Entwicklungsschritte unabhängig voneinander umgesetzt werden können und gleichzeitig ein robustes räumliches Gesamtgerüst erhalten bleibt. Frühzeitige Freiraum- und Zwischeninterventionen sollen dabei bereits in frühen Phasen identitätsstiftende Qualitäten schaffen und die Transformation des Areals schrittweise sichtbar machen.

10.4.2. Freiraumkonzept

Das Freiraumkonzept wurde im Rahmen der Überarbeitung wesentlich präzisiert und bildet das strukturelle Rückgrat der Gesamtentwicklung. Der Freiraum wird nicht als additive Ergänzung verstanden, sondern als zentrales ordnendes Element des Städtebaus. Unterschiedliche Freiraumtypologien übernehmen dabei spezifische funktionale, räumliche und ökologische Aufgaben.

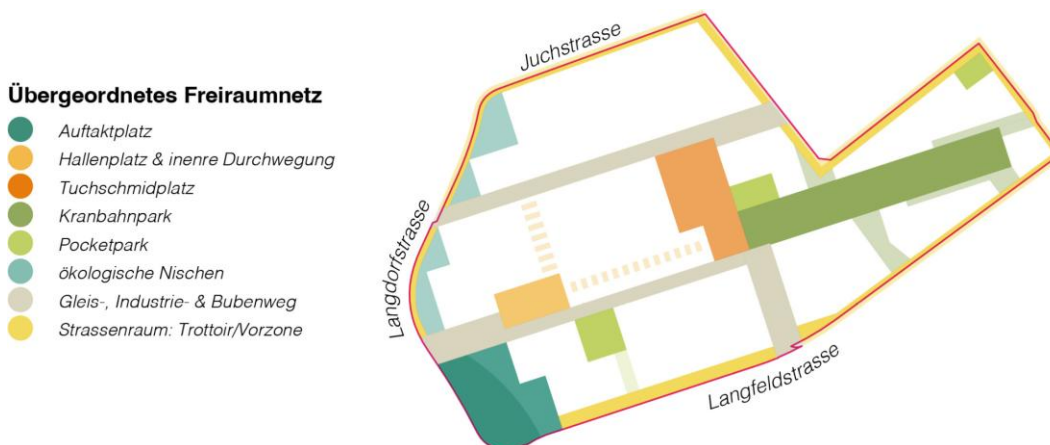


Abbildung 9: Freiraumgerüst

Das Konzept umfasst ein zusammenhängendes System aus Plätzen, Pocket Parks, ökologischen Nischen, Vorzonen, Hallenplätzen sowie dem Kranbahnpark als identitätsstiftendem Freiraumelement. Die Freiräume schaffen Aufenthaltsqualität, verbessern die Durchwegung und stärken die Vernetzung innerhalb des Quartiers sowie mit dem umliegenden Stadtraum. Gleichzeitig übernehmen sie wichtige klimatische und ökologische Funktionen.

Besondere Bedeutung kommt dem Tuchschmidplatz als zentralem Begegnungs- und Identifikationsort zu. Die bestehenden Hallen und industriellen Elemente werden dabei bewusst in die Freiraumgestaltung integriert. Ergänzend wurden unterschiedliche Vorzonen- und Schwellenraumtypen entwickelt, welche die Übergänge zwischen öffentlichem Raum, Freiraum und Gebäuden definieren und zur Adressbildung beitragen.

Zur Unterstützung einer schrittweisen Transformation wurden zudem sogenannte «Quick Wins» und mögliche Zwischennutzungen vorgeschlagen. Diese sollen bereits in frühen Entwicklungsphasen zur Aneignung und Aktivierung des Areals beitragen und erste qualitative Verbesserungen im Bestand ermöglichen.

10.4.3. Mobilität und Erschliessung

Die Mobilitätsstrategie verfolgt das Ziel, die Entwicklung des Areals mit einer langfristig tragfähigen und flexiblen Erschliessungsstruktur zu verbinden. Dabei wurde berücksichtigt, dass das bestehende Verkehrsnetz bereits heute stark beansprucht ist und zukünftige Entwicklungen nur mit einem sorgfältigen Mobilitätsmanagement möglich sind.

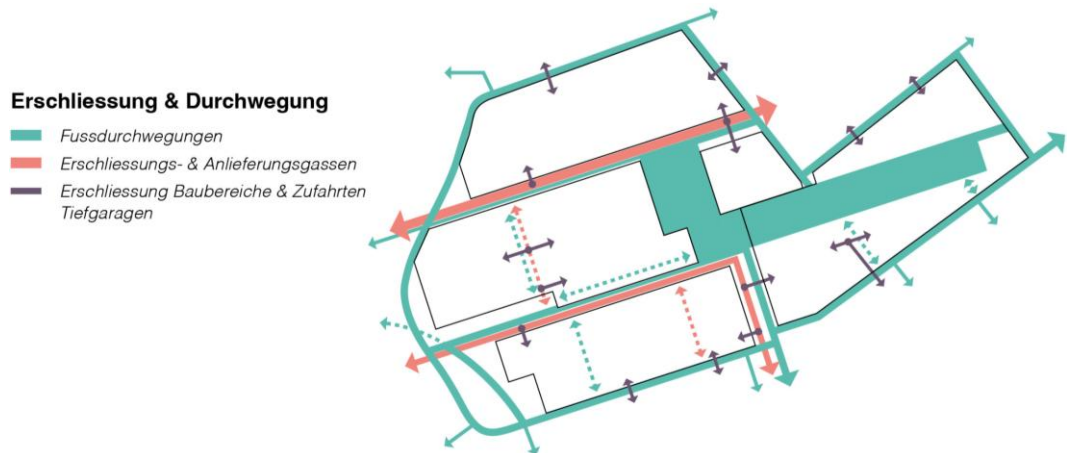


Abbildung 10: Erschliessungsgerüst

Die Haupterschliessung erfolgt über zwei zentrale Achsen. Gleichzeitig wurde ein feinmaschiges und attraktives Netz für den Fuss- und Veloverkehr entwickelt, welches die Durchwegung innerhalb des Areals stärkt und die Anbindung an die umliegenden Quartiere verbessert. Die Strassenräume sind bewusst flexibel konzipiert und sollen unterschiedliche Nutzungsanforderungen aufnehmen können – vom Langsamverkehr bis zu betrieblichen Anforderungen und Anlieferungen.

Die Parkierung wird nutzungsabhängig entwickelt und soll langfristig durch Mobilitätsmanagement, Shared-Mobility-Angebote, Mehrfachnutzungen sowie eine Verbesserung des Veloverkehrs reduziert werden. Der Ansatz verfolgt einen langfristigen Modal Shift und sieht eine schrittweise Anpassung der Mobilitätsangebote im Verlauf der Entwicklung vor.

10.5. Beurteilung und Würdigung des Beurteilungsgremiums

Das Beurteilungsgremium würdigt die Ergebnisse der Überarbeitung insgesamt sehr positiv. Die Überarbeitung wird als substanzielle Weiterentwicklung und Präzisierung der ursprünglichen Testplanung beurteilt. Besonders hervorgehoben werden die hohe Robustheit des Konzepts, dessen langfristige Entwicklungsfähigkeit sowie die Qualität des Zusammenspiels von Städtebau, Freiraum und Bestand. Die Ergebnisse werden als tragfähige Grundlage für die weiteren Planungs- und Entscheidungsprozesse beurteilt.

Positiv gewürdigt wird insbesondere der iterative und dialogorientierte Prozess der Überarbeitung. Die kontinuierliche Auseinandersetzung mit den wesentlichen Fragestellungen sowie die enge Begleitung durch Eigentümerschaft, Fachstellen, Verfahrensbegleitung und Beurteilungsgremium ermöglichten eine schrittweise Präzisierung und fundierte Weiterentwicklung des Projekts. Das Verfahren wird insgesamt als wertvolles Instrument zur Klärung der zentralen Entwicklungsfragen des Areals beurteilt.

Gleichzeitig hält das Beurteilungsgremium fest, dass einzelne Fragestellungen in den kommenden Planungsschritten weiter zu vertiefen sind. Dies betrifft insbesondere die Themen Wohnen und Mobilität beziehungsweise die Auswirkungen der Entwicklung auf das umliegende

Verkehrsnetz. Diese Fragestellungen sind jedoch nicht mehr Gegenstand der Testplanung, sondern in den nachfolgenden Planungs- und Vertiefungsphasen weiter zu bearbeiten.

10.5.1. Städtebau und Architektur

Der gegenüber der Testplanung vertiefte Masterplan überzeugt durch seine hohe Robustheit und gleichzeitige Flexibilität. Aufbauend auf den Erkenntnissen der Testplanung wurde ein tragfähiges städtebauliches Grundgerüst entwickelt, das den Freiraum als ordnendes und qualitätssicherndes Element ins Zentrum stellt. Die Freiräume bilden dabei nicht nur verbindende Räume, sondern prägen wesentlich die Identität und langfristige Entwicklungsfähigkeit des Areals. Teilweise ist die genaue verkehrliche Funktion der einzelnen Verbindungsräume noch zu klären.

Ein zentrales Thema ist die Einbettung des Areals in ein dynamisches, sich wandelndes Umfeld. Besonders positiv hervorgehoben wird in diesem Zusammenhang die Orientierung zum übergeordneten öffentlichen Stadtraum. Die Aufwertung der Langfeldstrasse durch adress- und raumbildende Bebauungen sowie die Akzentuierung der wichtigen Kreuzung mit der Langdorfstrasse werden ausdrücklich begrüsst.

Besonders positiv bewertet wird zudem der sorgfältige Umgang mit dem Bestand. Die historischen Hallen, die Kranbahn sowie weitere bestehende Strukturen werden als identitätsstiftende Elemente integriert und bilden gemeinsam mit dem Tuchschnidplatz den räumlichen Kern des Areals. Die Nutzungsverteilung mit einer Konzentration industrieller Nutzungen im Norden erscheint nachvollziehbar und zukunftsfähig. Kritischer beurteilt wird hingegen das isolierte Wohncluster im Osten mit eher konventionellen Wohnbauten.

Die städteräumlichen Grundprinzipien sind derart stark in der Bildung von Baukörpern und Freiräumen, im integrativen Umgang mit den historischen Industriebauten und im Definieren der Baufelder, dass für die Architektur, Typologie und Programmierung der Nutzungen vielfältiger Handlungsspielraum besteht. Es werden überzeugende Szenarien für die Transformation der Bestandshallen aufgezeigt und für alle Baubereiche Steckbriefe verfasst mit den städteräumlichen und architektonischen Leitlinien, die die Bedeutung, den Charakter, mögliche Nutzungen und immer auch ihre entscheidende Rolle als Teil des Ganzen präzise beschreiben. Neben den Hauptvarianten sind Alternativen dargestellt, die das mögliche Spektrum nachweisen. Im Weiteren wird der für einen lebendigen Ort so essenziellen Interaktion zwischen Erdgeschossausrichtung, Erdgeschossnutzung und Freiraum die notwendige Aufmerksamkeit geschenkt. Im spannenden Kontrast zu den flachen historisch relevanten Industriehallen erlauben die städteräumlichen Höherentwicklungen an den Rändern mögliche architektonische Akzente. Die Markierungen umrahmen das Areal und vernetzen sich gleichzeitig mit dem Kontext. Ergänzt wird die Masterplan-Dokumentation mit einer beispielhaften umfangreichen Referenzsammlung, die über konkrete Projekte denkbare Szenarien für eine langfristige Transformation des Tuchschnid-Areals in Frauenfeld visualisiert.

Das Beurteilungsgremium würdigt die Überarbeitung insgesamt als substanzielle Weiterentwicklung der Testplanung. Trotz einzelner noch zu vertiefender Fragestellungen, insbesondere hinsichtlich Wohnen und Mobilität, stellt der Masterplan – gut zusammengefasst im Rahmenwerk – eine qualitativ hochwertige und belastbare Grundlage für die weiteren Planungs- und Entscheidungsprozesse dar.

10.5.2. Freiraum

Im Rahmen der Weiterbearbeitung seit Abschluss der Testplanung im Mai 2025 konnten die konstituierenden Bausteine der Freiraumplanung gehalten und gestärkt werden. Ihre Entwicklung verstehen die Verfasser:innen nach wie vor als konstituierenden und integralen Teil der

Arealentwicklung: Die Freiräume bilden das Grundgerüst und die Lebensader für das Tuchschnid-Quartier. Zentral liegt der Tuchschnidplatz, aus der industriellen Reminiszenz der Kranbahn wird ein langer Park, es entstehen Hallenplatz und Auftaktplatz. Zusammen mit kleinen Pocketparks, ökologischen Nischen in Randlage und der Allee an der Langfeldstrasse bilden sie die Kernsubstanz, um die sich das Areal schrittweise entwickeln wird.

Das freiräumliche Projekt folgt der intellektuellen Logik eines grossen Gartens, der auf der Zeitachse langsam in seine reife Form wächst. Ihm ist die Fähigkeit eingeschrieben, situativ zu reagieren und flexibel mit Veränderungen weiterzuwachsen. Der Beginn der Entwicklung erfolgt an richtiger Stelle auf der stadtzugewandten Westseite. Rasch und von aussen gut erkennbar entsteht hier der grüne Auftaktplatz.

Abgesichert wird die freiräumliche Komposition durch das Rahmenwerk mit seinen Baufeldern und freiräumlichen Aussparungen. Besonders Gewicht wird von den Verfasser:innen auf die Vonzonen und Schwellenräume gelegt. Sie definieren die essenziellen Unschärfbereiche zwischen Gebäuden und Freiraum und strukturieren die sozialräumliche Zonierung.

Auf der Zeitschiene sind rasche Quick Wins, temporäre Zwischennutzungen sowie mögliche Endzustände zu einem überzeugenden Zielbild gefügt. Die Steckbriefe der einzelnen Freiräume sind präzise in ihrer Grammatik, aber auch offen genug für die Weiterentwicklung über längere Zeiträume.

Industrielle Relikte werden zu Herzstücken des neuen Langfeldparks: Aus Infrastruktur entsteht lebendiger Freiraum – mit identitätsstiftenden Plätzen, die Geschichte bewahren und zugleich einen zusammenhängenden, klimaangepassten und biodiversen Lebens- und Begegnungsraum für morgen schaffen. Aus der Kranbahn wird ein langer Park; aus dem leeren Lager- und Umschlagsplatz der pulsierende Tuchschnidplatz; aus Restflächen stimmungsvolle Parknischen und Quartierplätze für die künftigen Nutzerinnen und Bewohner.

10.5.3. Mobilität und Verkehr

Die vertiefte Weiterbearbeitung des im Rahmen der Testplanung entwickelten Erschliessungskonzepts überzeugt durch die weitgehend konsequente Entflechtung von Anlieferungsverkehren und den arealinternen Verkehrsbeziehungen des Fuss- und Veloverkehrs. Durch die Erschliessung des Tuchschnid-Areals über zwei arealinterne Hauptachsen, welche an die weniger stark belasteten Strassen Langdorfstrasse und Juchstrasse anschliessen, können die Auswirkungen auf die übergeordneten Verkehrsabläufe minimiert werden. Insbesondere ist die Langfeldstrasse als Zubringer zur Autobahn und öV-Achse von den arealbezogenen Verkehrsabläufen dadurch wenig betroffen.

Die erforderlichen Bedürfnisse an die Parkierung im Tuchschnidareal konnten arealintern auf die geplanten Ausbaustufen abgestimmt werden und berücksichtigen die schrittweise Entwicklung des Areals. Die oberirdische Parkierung wurde zudem deutlich reduziert und beschränkt sich auf wenige Ausnahmen für Kurzzeitparkierung, wodurch sich weitere Potentiale zugunsten des Fuss- und Veloverkehrs ergeben. Andererseits reduzieren sich Konfliktsituationen im Zusammenhang mit Parksuchverkehr. Auf die Anordnung einer Längsparkierung entlang der Langfeldstrasse wurde konsequenterweise verzichtet, um das umliegende Strassennetz durch die arealbezogene Verkehrsabwicklung möglichst wenig zu belasten.

Die arealinterne Durchwegung für den Fuss- und Veloverkehr ist engmaschig und erlaubt attraktive und kurze Verbindungen zu den arealinternen Attraktoren sowie an die kommunalen Fuss- und Radnetzverbindungen. Etwas kritischer zu beurteilen ist die Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Die beiden bestehenden Haltestellen an der Langfeldstrasse bieten mit der öV-

Güteklasse C lediglich eine mittelmässige Erschliessungsqualität. Die westliche Haltestelle Buebenweg ist zudem wenig attraktiv an die arealinternen Fusswegverbindungen angebunden. Im Zusammenhang mit den künftigen Entwicklungen in Frauenfeld Ost wäre auch eine Anpassung im Angebot beim öffentlichen Verkehr zu prüfen, beispielsweise über eine weitere öV-Linie entlang der Juchstrasse.

Die Fragestellungen in Bezug auf die durch die Arealentwicklung zusätzlich generierte Verkehrserzeugung und deren Auswirkungen auf das umliegende Strassennetz wurden im Rahmen der Testplanung nicht untersucht. Die Erschliessungskonzeption des Tuchschnidareals berücksichtigt jedoch die betrieblichen Rahmenbedingungen des übergeordneten Betriebskonzepts im Raum Frauenfeld Ost. Damit sind die erforderlichen Voraussetzungen geschaffen, um die nächsten Vertiefungsschritte in Bezug auf eine siedlungsverträgliche Verkehrsabwicklung anzugehen.

10.6. Ausblick

Mit dem Abschluss der Überarbeitungsphase endet die Testplanung als qualitätssicherndes Verfahren. Die erarbeiteten Erkenntnisse und Ergebnisse bilden die Grundlage für die weiteren planerischen und planungsrechtlichen Schritte.

Im Vordergrund stehen nun die Abstimmung mit den laufenden Prozessen der Stadt Frauenfeld und des Kantons Thurgau sowie die Überführung der Ergebnisse in die nachfolgenden Planungsinstrumente. Insbesondere die Schnittstellen zum kommunalen Richtplan, zur Nutzungsplanung sowie zu den Entwicklungen im Gebiet Murgbogen und Frauenfeld Nord sind weiter zu konkretisieren und aufeinander abzustimmen.

Die im Rahmen der Testplanung identifizierten Fragestellungen – insbesondere in den Bereichen Nutzungsverteilung, Wohnen, Mobilität und planungsrechtliche Sicherung – sind in einem nachfolgenden Prozess in Abstimmung mit den laufenden übergeordneten Planungen abzustimmen. Die Ergebnisse der Testplanung dienen dabei als strategische Grundlage und räumlicher Orientierungsrahmen. Nächste Entwicklungsschritte und zeitliche Abläufe sind mit den laufenden Planungs- und Abstimmungsprozesse zu konkretisieren.

Das Beurteilungsgremium erklärte seine Bereitschaft, den weiteren Prozess bei Bedarf weiterhin fachlich zu begleiten. Als nächster Meilenstein ist die öffentliche Kommunikation der Ergebnisse im Juni 2026 vorgesehen.

11. Genehmigung der überarbeiteten Testplanung

Vom Beurteilungsgremium genehmigt: Frauenfeld, 10. Juni 2026

Anouk Kuitenbrouwer



Claudio Nägeli



Martin Studer



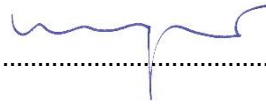
Michael Helbling



Andrea Hofmann Kolb



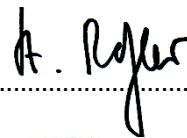
Meinrad Morger



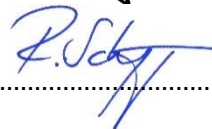
Han van de Wetering



Stefan Rotzler



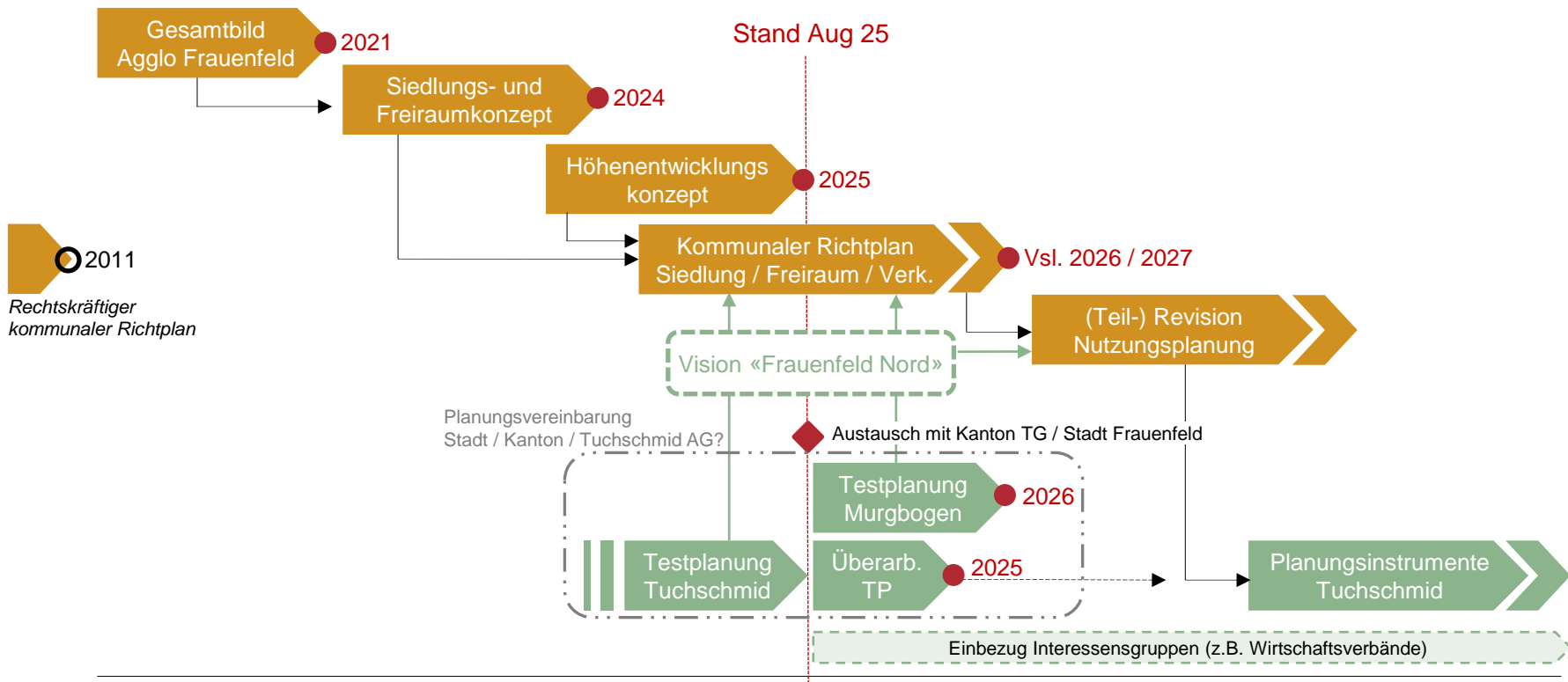
Robert Scherzinger



Beilagen

- Beilage 1 Möglicher Prozessablauf Entwicklung Tuchs Schmid-Areal (EBP, 18.08.2025)
- Beilage 2 Ergebnisse Strategieworkshop Tuchs Schmid-Areal (Arthesia, 12.11.2025)

Möglicher Prozessablauf



TUCHSCHMID AREAL

**ERGEBNISSE STRATEGIEWORKSHOP 29SEP25
ARBEITSDOKUMENT**

12NOV25

Inhaltsverzeichnis

- A AUSGANGSLAGE UND AUFGABE
- B KONTEXT
- C WICHTIGSTE ERGEBNISSE
- D LEARNINGS UND EMPFEHLUNGEN

AUSGANGSLAGE/ AUFGABE

A Ausgangslage und Aufgabe

Das Tuchs Schmid-Areal in Frauenfeld ist ein zentrales Entwicklungsprojekt für den Frauenfelder Osten, der in Zukunft eine grössere und interessantere Rolle für die Entwicklung der Stadt spielen soll. Insbesondere die Verbindung von der Innenstadt zum Bereich des Tuchs Schmid-Areals – “Murgbogen” genannt – soll eine neue Entwicklungsachse darstellen.

Um den Funktionsmix und Positionierung des Tuchs Schmid-Areals parallel zu einer Testplanung genauer zu betrachten und in einen grösseren Kontext zu stellen, wurde am 29. Oktober 2025 ein Workshop mit zahlreichen Teilnehmern aus Bereichen wie Wirtschaft, Verwaltung, Kultur und Planung durchgeführt.

Aufgabe des Workshops (und damit die dieses Arbeitsdokumentes) war und ist es, inhaltliche und funktionale Ideen sowohl für das Tuchs Schmid-Areal als auch für den “Murgbogen” zu skizzieren und zu diskutieren. Der Fokus liegt auf Themen die auch für Frauenfeld und den Kanton Thurgau von Relevanz sind.

KONTEXT

B Kontext: Stadt und Kanton

Einflussgrößen auf eine inhaltliche Strategie für Tuchs Schmid-Areal & Murgbogen:

- wenig Dynamik der Frauenfelder und Thurgauer Wirtschaft
unterdurchschnittliches Wachstum; keine Cluster (ist aber auch Vorteil)
- wenig verfügbare Flächen für Gewerbe und Industrie
schleppende Rahmenplanungen; nicht sehr kundenorientiert
- Attraktivität Frauenfelds für Talente muss gesteigert werden
Gefahr einer Schlafstadt von Zürich; keine eigene Hochschule; wenig "cool"
- Fehlen von kritischen "Grossstadt"-Funktionen wie Kongresskapazitäten etc.
Potential wird nicht ausgeschöpft; Problem: Zentrifugalstruktur des Kantons

B Kontext: Interessante allgemeine Entwicklungen

Nationale und internationale Entwicklungen mit Relevanz für dieses Projekt:

- I Trend zu einem funktionalen Zweitzentrum auch in kleineren Städten in CH (Beispiele: Zug/Baar, Chur, Baden)

- II Neue Funktionen und Nutzungen sind am Aufkommen:
 - funktionales Wohnen (z.B. Werkswohnen)
 - Guesthouses als vereinfachte Version von Hotels; ohne typ. Hotelfunktionen
 - Spezial- und Schaulager
 - urbane Produktion / Show-Production
 - Office-as-a-Service; Co-Working für ganze Firmen; Auslagerung CAPEX

WICHTIGSTE ERGEBNISSE

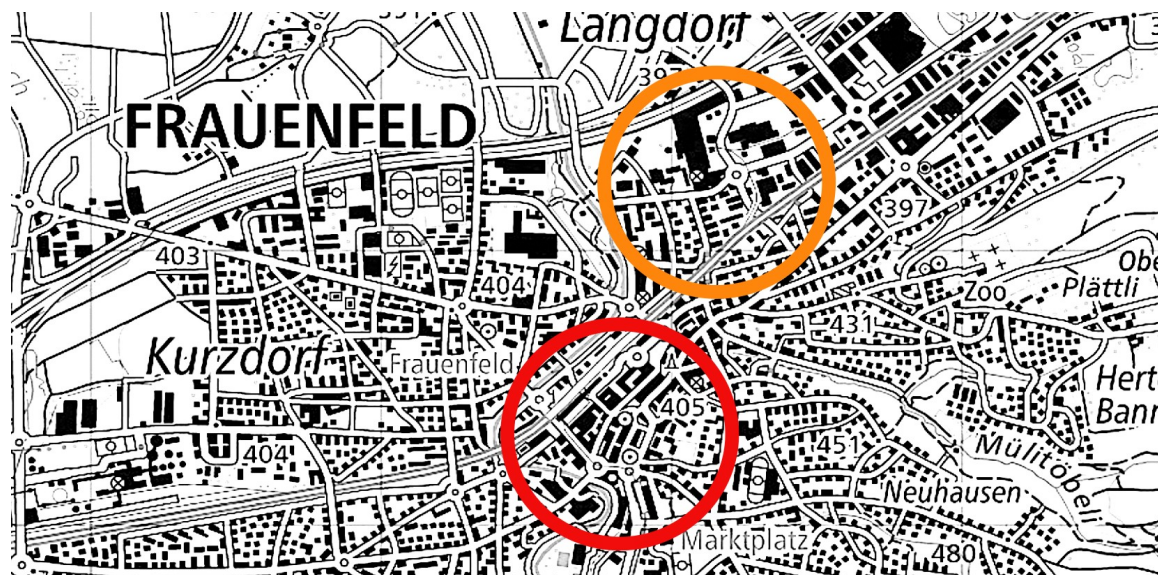
C Wichtigste Ergebnisse

- 01 Tuschmid-Areal als zentraler Teil eines "Zweiten Zentrums"
- 02 Murgbogen-Korridor mit drei zu entwickelnden Gebietszonen
- 03 Tuschmid-Areal: teilweise funktionales Wohnen
- 04 Tuschmid-Areal: flexible Flächen für innovative Industrie
- 05 Tuschmid-Areal: ein "Open-Air Frauenfeld 365"-Element
- 06 Kuration und aktives Quartiersmanagement im Tuschmid-Areal
- 07 Frauenfeld: bessere Mobilität und Einsatz für S-Bahnstation Frauenfeld-Ost

C Wichtigste Ergebnisse

01 Tuschmid-Areal als zentraler Teil eines "Zweiten Zentrums"

Das Gebiet run um das Tuschmid-Areal hat das Potential, eine urbane Situation zu schaffen, die sich zu einem zweiten Zentrum von Frauenfeld entwickeln könnte. In diesem "zweiten Zentrum" könnten Funktionen wie innovative Industrie, Event/Guesthouse, Grundversorgung sowie neue Wohnformen zusammen einen interessanten urbanen Mix schaffen.

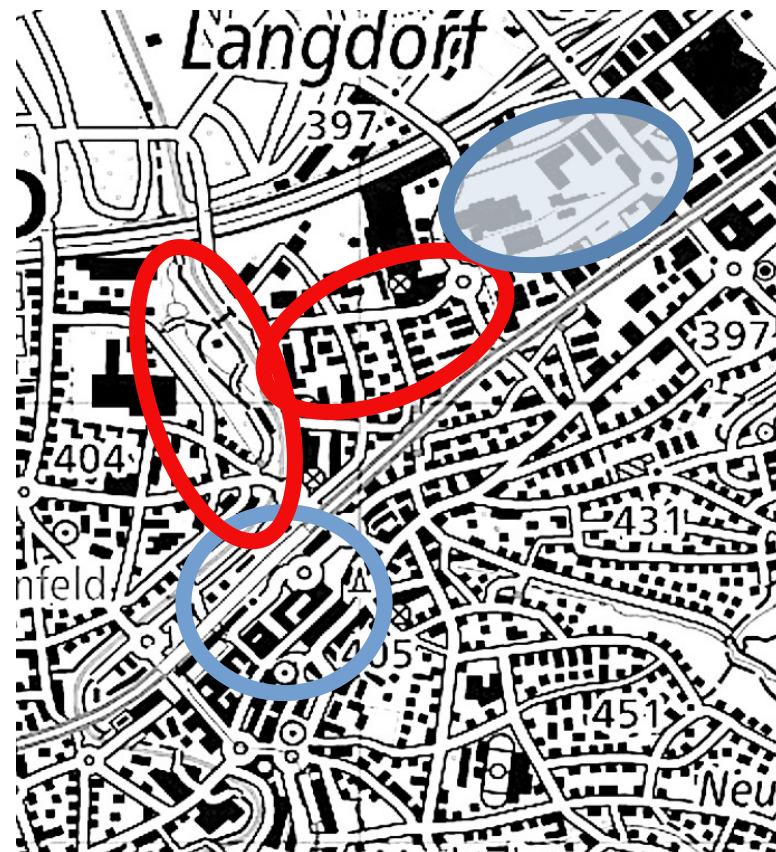


C Wichtigste Ergebnisse

02 Murgbogen-Korridor mit drei zu entwickelnden Gebietszonen

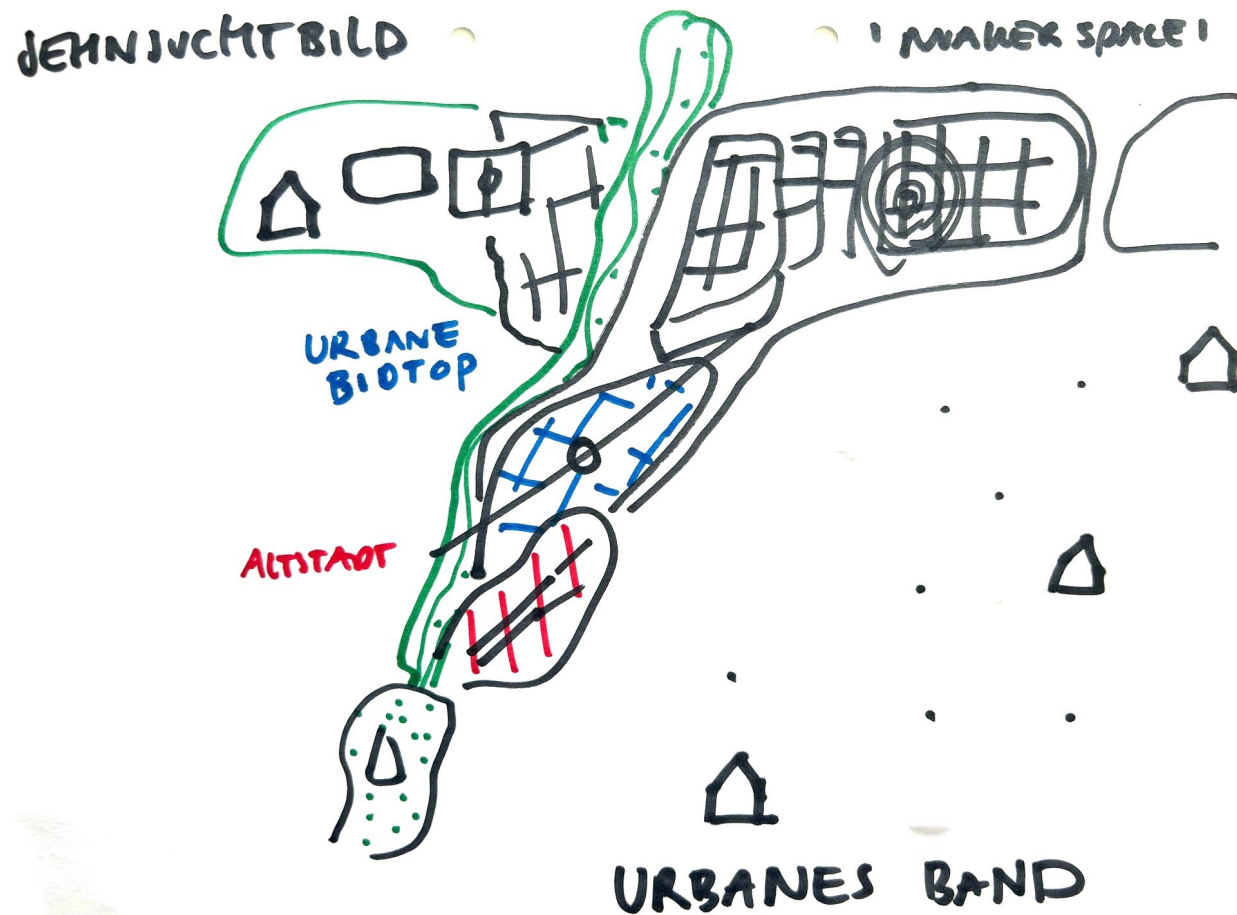
Die Verbindung zwischen der Innenstadt (Altstadt/Bahnhof) und dem Entwicklungsgebiet im Frauenfelder Osten ("zweites Zentrum") muss attraktiver gemacht werden. Die Idee ist ein "Grosser Bogen" mit mehreren Schwerpunkten bzw. Gebieten:

- 1 Murgpark als eigenes Quartier; Aufwertung; evtl. inkl. BOSCH-Areal
- 2 Breitenstrasse als Achse aufwerten
- 3 Tuschmid-Areal und Nachbarn: urbanisiertes "zweites Zentrum"



C Wichtigste Ergebnisse

02 Murgbogen-Korridor: Idee des "Grossen Bogens"



C Wichtigste Ergebnisse

03 Tuchschnid-Areal: teilweise funktionales Wohnen

Eine Anzahl neuartiger Wohnformen wie beispielsweise Werkswohnen oder Generationenwohnen bedienen einen potentiell wachsenden Markt von zusätzlichen Wohnformen in der Region Frauenfeld und schaffen mehr Attraktion als Wohn- und Lifestyle-Ort für die dringend gebrauchten Talene und Fachkräfte. Selbstverständlich sind diese neuen Wohnformen nur ein Teil des Wohnangebots. Der Hauptteil besteht aus "klassischen" Wohnungen.

In diesem Zusammenhang ist auch eine Grundversorgung direkt auf dem Tuchschnid-Areal wichtig – dies kann auch ein Guesthouse beinhalten.

C Wichtigste Ergebnisse

04 Tuschmid-Areal: flexible Flächen für innovative Industrie

Gerade im zentralen Gebäude des Tuschmid-Areals sollten sehr flexible Flächen geschaffen werden, um attraktiv für dynamische Firmen in den neuen Sektoren zu sein.

Es könnte auch über ein "Space-as-a-Service"-Modell nachgedacht werden, bei dem ein Anbieter als Generalmieter die Flächen als Serviceleistung zusammen mit anderen Dienstleistungen Firmen anbietet ("WeWork"-Modell).

C Wichtigste Ergebnisse

05 Tuchs Schmid-Areal: ein "Openair Frauenfeld 365"-Element

Das Openair Frauenfeld ist eine weit über die regionalen Grenzen bekannte, sogar international ausstrahlende Marke. Sie soll besser kapitalisiert werden, in dem auf dem Gelände des Tuchs Schmid-Areals ein ganzjährig operierendes Element des Openair entsteht. Dies könnte ein Cafe, ein kleiner Eventspace oder ein Shop sein (oder eine Kombination davon).

Vorbild sind die "**Montreux Jazz Cafes**", die nun an mehreren Orten in der Schweiz existieren und die Marke so kapitalisieren.



C Wichtigste Ergebnisse

06 Kuration und aktives Quartiersmanagement im Tuchs Schmid-Areal

Um ein urbanes, lebendiges "zweites Zentrum" für Frauenfeld zu schaffen müssen auch aktive Instrumente wie Kuration und Quartiersmanagement angewandt werden. Dies vor allem in der Anfangsphase, in der einige Komponenten des Areals noch nicht entwickelt und wenige Bewohner existieren. Dazu gehören Programming (z.B. regelmässige Kleinkonzerte oder Events), Kunst und Design, Food; aber auch Kuration von Partnern und Inhalten.

Ein wichtiger Aspekt dieses aktiven Kuratierens sind auch Zwischennutzungen, die sowohl Cash-Flow generieren als auch Image schaffen. Daher sollten diese Zwischennutzungen und Plattformen so früh wie möglich identifiziert und umgesetzt werden – durchaus auch vor dem eigentlichen Umbau.

C Wichtigste Ergebnisse

07 Bessere Mobilität und Einsatz für S-Bahnstation Frauenfeld-Ost

Das Tuchs Schmid-Areal und seine Funktion als "Zweites Zentrum" ist mobilitätsmässig schlecht angebunden. Dazu soll eine bessere Verbindung zum Bahnhof – z.B. im Rahmen eines selbstfahrenden Fahrzeuges oder einem anderen innovativen Mobilitätssystem. Gleichzeitig sollte sich Stadt Kanton wieder für eine Bahnhaltestelle "Frauenfeld-Ost" einsetzen.

**LEARNINGS /
EMPFEHLUNGEN**

D Learnings

1. Die Frauenfelder und Thurgauer Wirtschaft benötigt **neue Impulse** sowie hochwertige Flächen für wirtschaftliche Tätigkeiten bzw. Angebote für ein urbanes, gut gebildetes Publikum, um Frauenfeld attraktiver zu machen. Auch sollten fehlende Funktionen (z.B. Kongress, etc.) geschaffen werden.
2. Das Tuchs Schmid-Areal kann das Kernelement eines **“zweiten Zentrums”** für Frauenfeld sein. In diesem zweiten Zentrum könnten Funktionen angesiedelt werden, die für weitere Entwicklung von Frauenfeld wichtig wären – wie z.B. innovative Industrie oder neue Wohnformen.
3. Dieses zweite Zentrum soll mit dem Stadtzentrum (Altstadt/Bahnhof) mittels klaren, aufgewerteten **Gebietszonen** entlang des Murgbogens (**“Grosser Bogen”**). Hier ist insbesondere die Aufwertung des **Murgparks** zu einem eigenen Quartier interessant. Auch muss die **Mobilität** für das Tuchs Schmid-Areal und den Frauenfelder Osten verbessert werden.

D Empfehlungen

- Dieser erste Workshop soll als Auftaktveranstaltung für eine Reihe von Workshops zur Zukunft Frauenfelds mit Schwerpunkt Murgbogen/"Zweites Zentrum" genutzt werden.
- Das Thema Mobilität sollte generell eine grössere Bedeutung bekommen; sie ist oft Treiber von Urbanität und Kommerz.
- Das traditionell in Frauenfeld stark verankerte Thema "Militär" sollte im Hinblick auf das in Zukunft grosse Wachstum und Technologiesprung bei der Rüstung auch hinsichtlich Wirtschaft angedacht werden.
- Frauenfeld könnte ein Ort für innovative aber angewandte Lösungen in Bereichen wie Verwaltung, Wohnen oder Nachhaltigkeit werden.

Funktion	Name
Stadtpräsident Stadt Frauenfeld	Claudio Bernold
Stadtrat (Departement Thurplus, Freizeit und Sport)	Stefan Leuthold
Vorsteher Amt für Hochbau	Robert Scherzinger
Projektleiter Stadtplanung Stadt Frauenfeld	Patrik Linggi
Wirtschaftsförderer Kanton Thurgau	Marcel Rämpfle
Wirtschaftsförderer Stadt Frauenfeld	Peter Koch
Geschäftsführer Industrie und Handelskammer Thurgau	Jérôme Müggler
Vorstand Gewerbeverein Frauenfeld Entwicklung Stadt/Regio	Marcel Kraus
Präsident Industrieverein Frauenfeld Pablo Moiron	Pablo Moiron
Vertreter der Wirtschaftskommission Frauenfeld und Mitglied des Gemeinderats	Elio Bohner
Vertreterin der Wirtschaftskommission Frauenfeld und Mitglied des Gemeinderats	Katrin Widmer-Gubler
Jurypräsidentin der Testplanung Tuchs Schmid	Anouk Kuitenbrower
Projektleiterin der Testplanung - Salewski Nater Kretz	Femke Leeflang
Verfahrensbegleitung Kontur AG	Georg Hümbelin
Verfahrensbegleitung Kontur AG	Manuel Hutter
Verfahrensbegleitung Kontur AG	Theresa Richter
Raumplaner der Testplanung Tuchs Schmid ebp	Joel Bernet
Geschäftsführer Senn Development	Dr. Johannes Eisenhut
Präsident Bosch Global Real Estate	Alexander Lenk
Geschäftsführer Miluma AG	Martin Studer
Verwaltungsratspräsident Langfeld AG	Michael Helbling
Verwaltungsrat Langfeld AG	Andreas Bauer
Projektleiter Arealentwicklung Tuchs Schmid und Verwaltungsrat Langfeld AG	Claudio Nägeli
Verwaltungsrätig Langfeld AG	Daniela Hinnen
Geschäftsführer Langfeld AG	Andreas Hinnen
Vertreter Langfeld AG	Richard Nägeli
Arthesia - Workshopleitung	Thomas Sevcik