

**Zeitschrift:** Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design  
**Herausgeber:** Hochparterre  
**Band:** 30 (2017)  
**Heft:** [6]: Frauenfeld

**Artikel:** Frauenfeld verdichten  
**Autor:** Scherkamp, Fiona  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-730991>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 18.04.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

# Frauenfeld verdichten

**Frauenfeld entwickelt sich nach innen. Eine zentrale Rolle nimmt dabei das Quartier Langdorf ein. Ein «Szenenplan» soll helfen, aus dem Dorf eine Stadt zu machen.**

Text:  
Fiona Scherkamp,  
Wüest Partner  
Pläne: Stauer & Hasler

Frauenfeld wächst. Ausgehend von der bisherigen Entwicklung wird der Stadt in den nächsten Jahren ein weiterhin starkes Wachstum prognostiziert und im Richtplan vorgesehen. Die Zahl der Raumnutzer (Wohnbevölkerung und Arbeitsplätze) soll bis ins Jahr 2030 von heute rund 40 000 um 15 Prozent oder 6000 ansteigen, bis zum Jahr 2040 sogar um 8500. Dieses grosse Wachstum wird sich nicht mehr wie bisher durch Einzonungen für neue Einfamilienhausquartiere realisieren lassen. Das revidierte Raumplanungsgesetz hat im Mai 2014 die «Verdichtung nach innen» vom allgemeinen Trend zur landesweit verbindlichen Rechtslage gemacht. Das Mobilisieren der inneren Reserven soll die Zentren und öffentlichen Räume aufwerten und das umliegende Kulturland schützen und als Erholungsraum erhalten.

Der Kanton Thurgau nimmt das Thema ernst und hat in den letzten Jahren unter dem Motto «Raum+» alle seine Bauzonenreserven erhoben und analysiert. Die Stadt Frauenfeld hatte dabei mit 69 Hektaren die absolut grösste Reserve, 39 Hektaren davon in Wohn- und Mischzonen und 19 in Arbeitszonen. Relativ gesehen bestehen also für jede Raumnutzerin in Frauenfeld noch rund 17 Quadratmeter Bauzonenreserve. Die grosse Herausforderung der Innenverdichtung ist die Mobilisierung dieser Reserven, die sich grösstenteils im Eigentum Privater befinden. Das Amt für Raumentwicklung hat kürzlich eine detaillierte «Arbeitshilfe Innenentwicklung» herausgegeben, die die Gemeinden und Städte des Kantons bei der Umsetzung der passenden planerischen Grundlagen anleiten soll.

## Frauenfeld 2030

Die Stadt Frauenfeld ist das erste und beste Beispiel für eine gezielte Stadtentwicklung im Thurgau. Städtische und regionale Zielvorstellungen hat man hier mit dem städtischen «Leitbild Siedlung und Verkehr» (2008), dem «Richtplan Siedlung und Verkehr» (2011) und dem neuen Stand des Agglomerationsprogramms (2016) aufeinander abgestimmt. Die grossen Ziele der Stadtentwicklung sind die Sicherstellung einer stadtverträglichen Mobilität, die Förderung des öffentlichen Raumes mit verschiedenen Erholungszonen und einem attraktiven Stadtbild und eine nachhaltige und bedarfsgerechte Bebauung und Verdichtung. Für Letztere ist vor allem eine grosse Arealentwicklung im Quartier Langdorf vorgesehen.

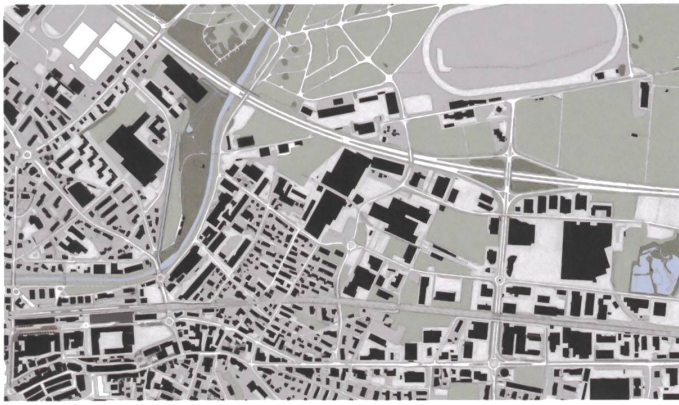
Das Langdorf liegt nordöstlich der Altstadt und erstreckt sich über eine Fläche von rund 140 Hektaren zwischen dem Fluss Murg, der Zürcherstrasse und der Autobahn. Das heute noch lückenhaft bebaute Gebiet soll in Zukunft als verdichtetes Zentrum für Handel, Gewerbe

und Industrie die beschränkten Flächen der Innenstadt ergänzen und gleichzeitig durch neue Wohnanteile im Zonenplan einen grossen Teil der kantonal geforderten Siedlungsreserven abdecken. Stauer & Hasler Architekten haben ihren Masterplan von 2011 für die langfristige Verdichtung von Frauenfeld und die Ansätze der Stadtentwicklung für das Langdorf zu einem integrativen Siedlungs- und Verkehrskonzept weiterentwickelt. Dessen wichtigsten Ziele sind die Erhöhung der Nutzungsdichte und der städtebaulichen Qualität. Seine einfachen planerischen Rahmenbedingungen sollen den Einzelnen Entwicklung ermöglichen und so gezielte Anreize für eine Bautätigkeit schaffen – Mehrwert sowohl für die Stadt und die Öffentlichkeit als auch für die Grundeigentümerinnen, Betriebe und Investoren.

## Charakterzüge im Langdorf

Im «Szenenplan» definieren die Planer für die einzelnen Teile des heute eher gesichtslosen Gebiets neue Charakteristika. Als zentrale Achse wird der «Boulevard Zürcherstrasse Ost» die grosszügige «Industrie- und Handelsstadt» mit der Innenstadt von Frauenfeld verbinden. Die «Zeitinsel Langdorf» als traditionelles Wohnquartier wird durch ein neues Entwicklungsgebiet mit Blick auf den Fluss und Murg-Auen-Park ergänzt. Vor allem dort, in den zentrumsnahen, südwestlichen Bereichen des Langdorfs soll der Wohnanteil nach einer Zonenplanrevision deutlich steigen. Da der erwartete Mehrverkehr die Kapazitäten des bestehenden Verkehrsnetzes übersteigen wird, müssen parallel zur baulichen Verdichtung einerseits das Strassennetz ergänzt und andererseits der öffentliche Verkehr und der Velo- und Fussgängerverkehr gestärkt werden. Die Studie gruppiert ihre konkreten Massnahmen zu zeitlich gestaffelten Szenarien, von den Sofortmassnahmen des Szenarios A bis zum langfristigen Zielpunkt Szenario D, in dem zirka 2050 alle städtebaulichen Vorstellungen verwirklicht sind und der Öffentliche und Langsamverkehr 50 Prozent erreicht haben.

In der ersten Etappe des Masterplans bis zirka ins Jahr 2025 könnte die Einwohnerzahl im Langdorf von heute 3650 auf rund 6100 steigen, die Zahl der Beschäftigten gar von 5000 auf mehr als das Doppelte. Neben den heutigen publikumsintensiven Verkaufsflächen könnten neu vor allem weniger verkehrsbelastende Büro- und Gewerbeflächen entstehen. Der Anteil der Autofahrer an allen Wegen im Quartier würde durch die neuen ÖV-Angebote, den «Regionalen Radweg» und eine Parkplatzbewirtschaftung von heute über 90 auf maximal 80 Prozent und langfristig noch tiefer sinken. Falls die Entwicklung des Langdorfs wie geplant verläuft und zentrale Punkte wie die S-Bahn-Haltestelle gesichert werden können, wird die Stadt Frauenfeld hier ein Vorbild für gesundes Wachstum durch innere Verdichtung liefern. ●



Aktueller Zustand Langdorf.



Masterplan, Ausschnitt Langdorf.



Szenenplan, Ausschnitt Langdorf.

**Entwicklung Langdorf,  
Siedlungs- und  
Verkehrskonzept, 2013**  
Auftraggeber:  
Stadt Frauenfeld  
Planungsteam: Stauer &  
Hasler Architekten,  
Frauenfeld; ERR  
Raumplaner, St. Gallen;  
Büro Widmer, Beratende  
Ingenieure für Verkehr,  
Umwelt, GIS, Frauenfeld

#### Aufsteiger des Jahres

Frauenfeld war 2016 der stärkste Aufsteiger des Jahres. Im «Bilanz»-Städteranking nach Lebensqualität von Wüest Partner hat sich die Nummer 30 unter den 162 Städten der Schweiz um 16 Ränge auf Platz 25 verbessert. Mit den 25 000 Einwohnern konnte sie sich gegen deutlich grössere Konkurrenten wie Lugano, Thun, Freiburg oder Biel durchsetzen. In fast allen Themenbereichen vom Arbeitsmarkt über Kultur und Freizeit bis zu der Steuerünstigkeit liegt Frauenfeld in der oberen Hälfte des Felds und leistet sich im Unterschied zu den meisten anderen Städten keine Ausreisser nach unten. Frauenfeld zeigt sich als lebenswertes Gesamtpaket – gerade auch bei den Besonderheiten, wie das 2015 erreichte Energiestadt-Label in Gold beweist.

#### Immobilienmarkt

Frauenfeld überzeugte im Städteranking auch in klar messbaren Bereichen. Die Bevölkerung wuchs in den letzten zehn Jahren mit 11,7 Prozent fast so stark wie in Zürich oder Winterthur (13,4 und 14,3 Prozent). Dieser Boom schlägt sich in einer hohen Bautätigkeit nieder. Pro Jahr wurden in den letzten zehn Jahren rund 140 Wohneinheiten erstellt, was etwa 1,1 Prozent des Bestands entspricht und sogar das Wachstum von Zürich übertrifft. Die Angebotspreise für Mietwohnungen sind im Mittel um 15 Prozent gestiegen und liegen heute etwa im Schweizer Durchschnitt. Bei den Eigentumswohnungen war die Preissteigerung seit Anfang 2007 mit 49 Prozent mehr als dreimal so hoch, das heutige Niveau ist aber immer noch landesweit unterdurchschnittlich. Dieses Verhältnis von Miet- zu Eigentumspreisen führt zu einer relativ guten Rendite auf Wohneigentum. Auch die Erschwinglichkeit bezogen auf die mittlere Kaufkraft der Bevölkerung ist ungewöhnlich hoch. Wohnungen in Frauenfeld bilden somit eine interessante Alternative zu den eher unerschwinglichen Angeboten in Zürich oder Winterthur.