



Sitzung vom 7. Juli 1971 Nr. 670

Baugesellschaft Talbach, Frauenfeld, Baugesuch für Reiheneinfamilienhaussiedlung auf Areal Ulmen-/Zelglistrasse

Die Baugesellschaft Talbach, vertreten durch J. Stäheli, Zürcherstrasse 50, Frauenfeld, wünscht auf ihrem Bauareal Parzelle 541 II - zwischen der Ulmen-, Zelgli- und Zürcherstrasse gelegen - total 22 Reiheneinfamilienhäuser erstellen zu lassen.

Der Stadtrat hat in einem Vorentscheid vom 23.12.70, Nr. 1212, die für die Realisierung der Gesamtüberbauung einzuhaltenden Bedingungen festgelegt.

Das Bauareal liegt in der Wohnzone W 2. Die zulässige Gebäudehöhe von 7.00 m wird im Bereich der Baugruppen Haus 1-3 und 19-22 überschritten. Diese Ueberschreitung der zulässigen Geschosshöhe und der Gebäudehöhe ist nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes möglich, sofern nicht private Rechte im Sinne des Baureglements verletzt werden.

Die vom Stadtrat im Vorentscheid vom 23.12.70, Nr. 1212, gestellten Bedingungen werden weitgehend eingehalten, so dass auf die Erteilung der Genehmigung für den Gestaltungsplan und die Baubewilligung für die Gesamtüberbauung eingetreten werden kann.

Der Stadtrat genehmigt den revidierten Gestaltungsplan und erteilt für die 22 Reiheneinfamilienhäuser mit den zugehörigen Nebenanlagen, gestützt auf die Projektvorlage und die Bestimmungen des Baureglements, die Baubewilligung unter folgenden Bedingungen:

1. a) Vorbehalt der Genehmigung durch das Bezirksamt.
b) Vorbehalt privatrechtlicher und öffentlichrechtlicher Einsprachen.

2. Gestaltungsplan:

a) Ausnützungsziffer:

Das Bauareal liegt in der Wohnzone W 2. Die zulässige Ausnützungsziffer von 0.40 wird nicht erreicht. Die Ausnützung beträgt, unter Berücksichtigung des abzutretenden Landes, für den Ausbau der Ulmenstrasse und der Zelglistrasse ca. 0.39. Ein Bonus für die Areal-Ueberbauung (alte Arealgrösse 6362 m²) wird nicht beansprucht.

b) Geschosshöhe:

Die Häusergruppe 1-3 tritt gegenüber der östlichen Grundstücksgrenze und die Häusergruppe 19-22 gegenüber der tieferliegenden Zürcherstrasse voll dreigeschossig in Erscheinung. Die Baugesellschaft Talbach hat mit dem östlichen Nachbarn, Parz. 1465, am 18.12.70 eine entsprechende privatrechtliche Vereinbarung getroffen.

c) Gebäudeabstände:

Die Gebäudeabstände sind im Sinne des Vorentscheides vom 23.12.70, Nr. 1212, modifiziert worden und im Rahmen eines Gestaltungsplanes als in Ordnung zu werten.

d) Verkehrsanlagen:

1. Pro Wohneinheit ist je eine Garage vorgesehen. Für Besucher müssen zusätzlich mindestens 8 Parkplätze bereitgestellt werden, die jedoch nicht für Bewohner der Siedlung reserviert werden dürfen.
2. Die Baugesellschaft Talbach wird beim geplanten Ausbau der Ulmenstrasse einen Landstreifen von 1.00 m Breite und für den vorgesehenen Ausbau der Zelglistrasse einen Landstreifen von ca. 2.00 m abzutreten haben. Bei der Bewertung des abzutretenden Landes ist zu berücksichtigen, dass dieses mit einer Ausnützungsziffer von 0.37 annähernd voll ausgenützt ist. Das abzutretende Strassenland ist gemäss Absprache mit dem Stadtbauamt unentgeltlich abzutreten.
3. Gemäss Angaben der Bauleitung wird mit den Bauarbeiten für die erste Bauetappe, bestehend aus den Bauten 9-13 und 14-18, in der ersten Hälfte des Monats August 1971 begonnen. Diese Einfamilienhäuser sollen bis ca. 30.6.1972 fertiggestellt werden. Die zweite Bauetappe soll ungefähr im März 1972 begonnen und ca. 30.6.73 vollendet werden.
4. Der Strassenausbau der Ulmenstrasse soll vom Herbst 1971 bis zum Frühjahr 1972 erfolgen. Das Ausbauprogramm für die Zelglistrasse ist noch nicht festgelegt. Es ist jedoch damit zu rechnen, dass die erforderlichen Anpassungsarbeiten im Abschnitt Ulmenstrasse bis Zürcherstrasse gleichzeitig mit der Realisierung der Ueberbauung erfolgen können.

Die erforderlichen Detailabsprachen über die definitive Landabtretung im Bereich der Zelglistrasse mit Festlegung der zukünftigen Ausbauhöhe der Strasse, der Trottoiranlage, der privaten Stützmauer und der Koordination der Bauarbeiten im Kontaktbereich zwischen dem Bauareal und dem teilweise auszubauenden öffentlichen Strassengebiet sind mit dem Stadtbauamt (Abt. Tiefbau) zu treffen. Im weiteren sind die erforderlichen Vereinbarungen über die Koordination im Bereich der auszubauenden Ulmenstrasse, wie auch über den geplanten Belagseinbau im Bereich der Stichstrasse nördlich der Ulmenstrasse, die Anschlussdetails an die offenen Parkplätze sowie die Parkplatzzufahrten mit dem Stadtbauamt im Detail festzulegen.

e) Werkleitungen:

1. Kanalisation :

Gemäss Absprache mit der verantwortlichen Bauleitung werden die Baugruppen Haus 4-8 und Haus 9-13 an die öffentliche Kanalisationsleitung in der Ulmenstrasse angeschlossen. Die übrigen drei Gebäudegruppen 1-3, 14-18 und 19-22 sind in Richtung Zürcherstrasse zu entwässern. Die Gemeinde

wird die öffentliche Kanalisationsleitung bis in den Bereich der Bauparzelle führen. Die erforderlichen Details zwischen der verantwortlichen Bauleitung und dem Stadtbauamt über den genauen Anschlusspunkt auf der Südseite der Zürcherstrasse sind vor Baubeginn festzulegen. Ebenso sind die Anschlüsse der beiden südlichen Baugruppen an die Kanalisation der Ulmenstrasse abzusprechen und mit dem geplanten Strassenausbau zu koordinieren.

2. Freileitung - Hochspannung:

Das Elektrizitätswerk des Kantons Thurgau hat mit Schreiben vom 29.6.71 bekannt gegeben, dass die im Westteil des Bauareals liegende Hochspannungsleitung bis ca. Mitte Juli 1971 provisorisch verlegt wird. In einem späteren Zeitpunkt wird eine Verkabelung zwangsläufig erfolgen müssen.

Die erforderlichen Vorkehrungen sollen auch bereits mit den Ueberbauungen und dem Ausbau der Strassen getroffen werden. Daraus ergibt sich, dass die Probleme der Verkabelung zwischen dem Elektrizitätswerk des Kantons Thurgau, den Werkverwaltungen Frauenfeld und dem Stadtbauamt (Abt. Tiefbau) zu klären sind.

Die erforderlichen Sicherungsmassnahmen bei den Bauplatzinstallationen bezüglich der verlegten, jedoch im nordwestlichen Geländeteil noch vorhandenen Hochspannungsleitungen sind im Detail mit dem Elektrizitätswerk des Kantons Thurgau festzulegen. Gemäss Brief vom 29.6.71 des EKTh muss die Kran-Installation so ausgeführt werden, dass sie den Richtlinien der SUVA entspricht und keine Gefahren entstehen können. Die Leitungsverlegung wird so ausgeführt, dass der horizontal gemessene Abstand vom Gebäude 18 bis zur Leitung mindestens 6.00 m beträgt, wodurch die Vorschriften des Eidg. Starkstrominspektorates eingehalten werden.

3. Elektrizität:

Gemäss dem vorgelegten Erschliessungsschema wird die elektrische Energie ab der Ulmenstrasse im Bereich zwischen Haus 8 und 9 in die zentrale Verteilanlage eingeführt.

4. Wasser:

Der Wasseranschluss erfolgt ebenfalls ab der Ulmenstrasse im Bereich zwischen Haus 8 und 9 zum zentralen Verteilraum.

Oestlich der Baugruppe 1-3 liegt im Bereich der mit dem östlichen Nachbarn (Parz. 1465) vereinbarten neuen Grenzlinie (Stützmauer vorgesehen) eine Versorgungsleitung $\varnothing$ 50 mm. Die erforderlichen Sicherungsmassnahmen bzw. die allfällige Verlegung dieser Leitung müssen vor Baubeginn mit dem Gas- und Wasserwerk genau abgeklärt werden.

5. Gemeinschafts-Antenne:

Für Radio und Fernsehen darf für die gesamte Ueberbauung nur eine bewilligungspflichtige Antennenanlage errichtet werden.

f) Einheitliche Gestaltung:

Die gesamte Einfamilienhaus-Ueberbauung, bestehend aus 22 Wohneinheiten, muss in architektonischer, materialtechnischer und

farölicher Beziehung einheitlich gestaltet werden.

g) Spielplatz:

Für die 22 Wohneinheiten muss ein Kinderspielplatz im Ausmass von mindestens $\frac{1}{10}$ der Summe aller Wohngeschossflächen angelegt und für diesen Zweck dauernd erhalten werden.

h) Lärmschutzzone gegenüber Zürcherstrasse:

Die im Situationsplan eingetragene Führung des Zugangsweges nördlich der Bauten 18 sowie 19-22 kann nicht akzeptiert werden. Dieser Weg muss in südlicher Richtung derart verschoben werden, dass noch eine genügende Pflanzung zur Sicherstellung eines einwandfreien Lärmschutzes gegenüber der Zürcherstrasse möglich bleibt.

Die erforderlichen Details über die Entfernung von einzelnen Sträuchern und Hochstämmen sind vor Beginn der Bauarbeiten mit dem Forstfachmann des Stadtrates an Ort und Stelle festzulegen.

Die revidierten Planunterlagen über die neue Lage des Zugangsweges mit Angaben über die Bepflanzung sind dem Stadtbauamt zur Genehmigung einzureichen.

3. Baupolizeiliche Bedingungen:

Die allgemeinen baupolizeilichen Bedingungen zu Baubewilligungen des Stadtrates Frauenfeld (Stadtratsbeschluss vom 9.3.66), Pos. 1 a-e, 2 a + b, 3 a-c, 4 a-c, 5 a + b sowie Pos. 6, bilden einen integrierenden Bestandteil dieser Baubewilligung und sind bei der Bauausführung zu beachten.

In Ergänzung der allgemeinen baupolizeilichen Bedingungen sind folgende Auflagen einzuhalten:

Zu Pos. 2 a:

In den Bauten 1-3, 11-13 und in Bau 14 müssen sämtliche von den Garagen zum Gebäudeinnern führenden Türen in feuerhemmender und selbstschliessender Konstruktion eingebaut werden. Als feuerhemmend anerkannt werden 40 mm Spanplatten mit Eichenumleimer und Eichenrahmen.

Zwischen dem Heizraum und dem Verteilraum muss ebenfalls eine feuerhemmende und selbstschliessende Türe eingebaut werden.

Die Kaminanlage der Heizzentrale wird bis 10 m über OK Terrain geführt. Die erforderliche statische Sicherheit muss auch bei Sturmböen gewährleistet werden. Dem Problem der Dilatation in der Heizraumdecke und der Wärmeisolation ist volle Aufmerksamkeit zu schenken.

Als Brandbekämpfungsmittel muss im Verteilraum ein AB-Feuerlöscher mit 12 kg Füllung rechts neben der Eingangstüre bereitgestellt werden.

Zu Pos. 3:

Das Stadtbauamt wird für die Kanalisationsanlage eine separate Verfügung erlassen. Die Kanalisationspläne für die Baugruppe

9-13 und 14-18 (1. Bauetappe) müssen vor Beginn der Bauarbeiten dem Stadtbauamt zur Genehmigung eingereicht werden. Die direkte Abschwemmung sämtlicher Abwässer ist möglich.

Zu Pos. 4:

Die Schutzraumanlage wird als zentrale Schutzraumgruppe für 100 Personen unter der Grünfläche konzipiert. Die Zivilschutzstelle des Kantons Thurgau hat am 3.5.71 die Grundkonzeption der Schutzraumanlagen mit Schleuse und Reinigungsraum festgelegt. Ueber der Schutzraumdecke muss eine Terrainauffüllung derart erfolgen, dass sie im gesetzten Zustand eine Schichtstärke von 40 cm erreicht. Die Deckenkonstruktion kann mit 30 cm Stärke eingebaut werden.

Zu Pos. 5:

Die Ausfahrt ab dem Parkplatz zwischen den Bauten 13 und 14 ist mit genauen Gefällsangaben im Detail festzulegen, wobei auch die Anschlussprobleme bezüglich Trottoirauffahrt im Sinne von Pos. 2 d/4 dieser Baubewilligung zu klären sind. Dies gilt auch für die Parkplätze und die Garagezufahrten ab der bestehenden Ulmenstrasse auf der Ostseite des Bauareals.

Sicherungsmassnahmen:

Die Brüstungsmauer als Abschluss des Kinderspielplatzes gegenüber dem vertieft liegenden Garagenvorplatz zwischen Bau 11 + 14 muss mit einer Höhe - ab OK Terrain gemessen - von mindestens 1,00 m erstellt werden.

Bastelräume:

Die Bastelräume, dies ganz speziell auch im Bereich der Bauten 14-18, dürfen nicht als Zimmer verwendet werden.

Gastzimmer:

Für die Gastzimmer in den Bauten 19-22 sind die erforderlichen Details über die Feuchtigkeits- und thermischen Isolationen - im Bereich der Bodenkonstruktion - dem Stadtbauamt im Detail bekanntzugeben.

Kochküchen:

Es wird ausdrücklich festgehalten, dass - gemäss Planeintrag - im Erdgeschoss des Hauses Nr. 13 sämtliche Kochküchen gegenüber den Essplätzen vollständig abgetrennt werden.

Gärtnerische Gestaltung:

Für eine gärtnerisch einwandfreie Durchgrünung der Arealüberbauung wird grösster Wert gelegt. Die Uebersicht bei den Ausfahrten ab den Garagen und den Parkplätzen, sowie in den Einlenkerzonen Zelglistrasse/Ulmenstrasse und Ulmenstrasse Süd/Ulmenstrasse Ost, sind einwandfrei sicherzustellen.

Ebenso ist darauf zu achten, dass bei den Reihenhäusern die gegeneinander liegenden Ruhezone (Sitzplätze) derart abgeschirmt werden, dass gegenseitige Beeinträchtigung möglichst ausgeschlossen werden kann. Grundsätzlich ist festzuhalten, dass bei sämtlichen Terrainveränderungen und Neuanlagen von

Bepflanzungen die Bestimmungen des kant. Flurgesetzes zu beachten sind. Die Terrainaufschüttungen sind zu profilieren und mit dem Stadtbauamt definitiv festzulegen.

4. Anschlussgebühren:

a) Kanalisation:

Die Bauherrschaft bezahlt gemäss Kanalisationsreglement 1963 pro m2 Grundstückfläche (nach Abzug der für die Strassenausbauten abzutretenden Flächen) Fr. 2.-- als Kanalbeitrag. Vom Assekuranzwert sämtlicher Liegenschaften inkl. unterirdische Bauten werden 12 o/oo als Schwemmbeitrag erhoben.

b) Wasser:

Gemäss Reglement für die Wasserversorgung Frauenfeld muss die Bauherrschaft für sämtliche am Verteilnetz der Wasserversorgung angeschlossenen Gebäude eine einmalige Anschluss-taxe von 4 o/oo der Gebäudeversicherungswerte entrichten.

5. Ergänzungsangaben:

Die Gesuchstellerin hat dem Stadtbauamt ausser den in Pos. 2 d, e, h, Pos. 3 (zu Pos. 3, zu Pos. 4) erwähnten Planunterlagen noch folgende Ergänzungspläne zur Genehmigung einzureichen:

- a) Revidierter Umgebungsplan mit nach Süden verschobener Lage der Zugangswege nördlich der Bauten 18 und 19-22. In diesem Projektplan sind nach Absprache mit dem Stadtbauamt auch die Details der Abschlüsse gegenüber dem öffentlichen Verkehrsraum Zelglistrasse und Ulmenstrasse-Süd und Ost einzutragen. Von privaten Zufahrten und Abstellplätzen dürfen keinerlei Oberflächenwasser auf öffentlichen Grund abgeleitet werden.
- b) Technische Unterlagen über die Gestaltung der Oelfeuerungsanlage inkl. Tanks.
- c) Detailangaben über die vorgesehene Belichtung und Belüftung der Badzimmer in den Obergeschossen (Oberlichtkuppeln).

Die Gesuchstellerin bezahlt für detaillierten Vorentscheid der Arealüberbauung, verschiedene Besprechungen, Augenscheine, Begutachtung, Beschlusstaxe für Detailprojekt, Besprechungen mit der Bauleitung, Anschläge, Missive und Protokoll total Fr. 2'027.--.

Mitteilung an die Baugesellschaft Talbach (zu Händen von J. Stäheli, Zürcherstr. 50, Frauenfeld), an das Architekturbüro A. Stäheli, Försterhausstrasse 6 c, Frauenfeld, Bezirksamt, Telefondirektion Winterthur, das Elektrizitätswerk des Kantons Thurgau, Arbon (zur Kenntnisnahme), das Grundbuchamt (zur Eintragung als bedingte Baubewilligung / Arealüberbauung gemäss beiliegendem Situationsplan), das EWF, das GWW, das Gemeindesteuernamt, H. Hablützel, Kaminfegermeister, und an das Stadtbauamt.

Namens des Stadtrates Frauenfeld

Der Stadtkammann:

Der Stadtschreiber

