



Ed. Vetter AG in Lommis und J. Räschle in Frauenfeld; Areal-Ueberbauungsplan an der Thundorferstrasse, Dohlenweg und Obstgartenstrasse

---

Die Firma Ed. Vetter AG und J. Räschle wünschen, auf den Parzellen 1'079 und 1'080 - zwischen der Thundorferstrasse, dem Dohlenweg und der Obstgartenstrasse gelegen - eine Areal-Ueberbauung realisieren zu lassen. Das Bauareal ist gemäss Zonenplan 1967 in eine Wohnzone W2 eingeordnet. Die Wohnüberbauung soll dreigeschossig erstellt und mit Satteldächern abgedeckt werden. Die Gliederung der Bauten ergibt eine gute massstäbliche Einordnung ins Quartierbild. Rückblickend ist festzustellen, dass in früheren Jahren wesentlich konzentriertere und höhere Ueberbauungen in diesem Quartier vorgeschlagen worden sind.

Das Areal direkt südöstlich anschliessend wird bis zur Talstrasse ebenfalls nach einem vom Stadtrat am 6.10.82/Nr. 758 und vom Regierungsrat am 21.12.82/Nr. 2238 genehmigten Arealplan überbaut.

Die Ueberbauung besteht aus zwei 3-teiligen Mehrfamilienhaus-Gruppen die in der Höhe gestaffelt sind. Zwischen den einzelnen Baukörpern sind die verglasten Treppenhäuser angeordnet. Ab der von der Thundorferstrasse zur Obstgartenstrasse führenden zentralen Fussgängerachse werden sämtliche Bauten und der Besucherparkplatz erschlossen. Die Zufahrt zum Besucherparkplatz erfolgt ab dem Dohlenweg und diejenige zur unterirdischen Einstellhalle ab der verlängerten Obstgartenstrasse.

In baurechtlicher Beziehung ist festzustellen, dass die erhöhten Schutzabstände im Sinne von Art. 36/3.a des Baureglementes 1967 eingehalten sind. In der Wohnzone W2 ist eine Grundaussnützung von 0.40 zulässig. Nach Baugesetz kann ein maximaler Bonus von 20 % gewährt werden. Ueber das gesamte Areal erreicht die Ausnützungsziffer (inkl. Bonus) einen Wert von 0.475.

Die Baukommission hat an 3 Sitzungen zum Areal-Ueberbauungsplan Stellung genommen und aufgrund von Verhandlungen mit dem Architekten erreicht, dass bezüglich der architektonischen und städtebaulichen Gestaltung, der Beziehung der Bauten zur Umgebung und im Bereich Erschliessung Verbesserungen sichergestellt werden konnten. Aufgrund dieser Voraussetzungen empfiehlt die Baukommission dem Stadtrat das Planwerk zu genehmigen.

Das Tiefbauamt hat das Verkehrsdispositiv überprüft und in Ordnung befunden. Die Planaufgabe für die Verlängerung der Obstgartenstrasse ist in der Zeit vom 28.2. bis 14.3.1983 erfolgt. Für das von der Stadt zu erwerbende zukünftige Strassenland werden 90.-- Franken pro m<sup>2</sup> entschädigt. Der erforderliche private Landabtausch hat vor der Erteilung einer späteren Baubewilligung zu erfolgen.

Planungsrechtliche Grundsätze:

Ausserhalb der Areal-Ueberbauung gelegene Grundstücke und Bauten werden nicht anders als nach den für die Zone W2 geltenden Vorschriften betroffen. Die Areal-Ueberbauungspläne ordnen die Erschliessung und soweit erforderlich (§109 des BauG):

- a. Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten sowie Art und Mass ihrer Nutzung,
- b. Grenz- und Gebäudeabstände,
- c. Grünflächen, Ruhe-, Spiel- und Abstellplätze sowie Garagen,
- d. die Reihenfolge der Verwirklichung.

Die in Art. 8 des Baureglementes vom 17.5.67 enthaltenen zusätzlichen Bedingungen bezg. Gemeinschaftsantenne, Kinderspielplatz, Parkieranlagen und einheitliche Gestaltung der Bauten sind ebenfalls einzuhalten.

Gestützt auf die §§ 38 und 41 des kantonalen Baugesetzes ist der Areal-Ueberbauungsplan während 30 Tagen öffentlich aufzulegen. Während der Auflagefrist kann jedermann, der ein rechtliches Interesse nachweist, bei der zuständigen Gemeindebehörde Einsprache erheben. Die zuständige Gemeindebehörde entscheidet über die Einsprache (§ 40 BauG). Neue und abgeänderte Verkehrslinien-, Gestaltungs- und Areal-Ueberbauungspläne sind mit Ausnahme der in § 38 Abs. 2 erwähnten Fälle nach Erledigung der Einsprachen der Gemeindeabstimmung zu unterbreiten, wenn es ein Zehntel der Stimmberechtigten während der Auflagefrist verlangt (§ 7 BauG).

Gestützt auf § 109 des Baugesetzes und Art. 8 des Baureglementes genehmigt der Stadtrat den vorgelegten Areal-Ueberbauungsplan unter folgenden Bedingungen:

---

1. Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten sowie Art und Mass ihrer Nutzung:

Die erforderlichen Angaben sind in den beiliegenden Plänen M 1:500, M 1:200 und M 1:100 sowie in der separaten Ausnützungsberechnung enthalten.

2. Grenz- und Gebäudeabstände

Die Grenz- und Gebäudeabstände sind im Situationsplan M 1:500 genau festgelegt.

3. Grünflächen, Ruhe-, Spiel- und Abstellplätze sowie Garagen:

Die Grünflächen sowie die Kinderspielplätze im Umfang von einem Zehntel des Masses der Wohngeschossflächen sind im separaten Grünflächenplan M 1:500 dargestellt.

Die erforderlichen Autoabstellplätze (1 1/3 pro Wohnung) sind im Verkehrsplan (Strassen, Parkplätze, Garage) M 1:500 und im Untergeschossplan/Tiefgarage M 1:100 eingetragen. Für die Bauten A1 bis A3 und B1 bis B3 sind für 26 Wohnungen total 37 Parkplätze vorgesehen.

4. Reihenfolge der Verwirklichung:

In einer ersten Bauetappe sollen die Bauten A1 bis A3 mit Untergeschoss-halle und anschliessend die Bauten B1 bis B3 erstellt werden.

5. Zusätzliche Bedingungen gemäss Art. 8 des Baureglementes:

a. Architektonische Gestaltung

Für die Areal-Ueberbauung ist eine einheitliche architektonische Gestaltung der Bauten sicherzustellen. Das Farbkonzept für die Bauten ist im Einvernehmen mit dem Hochbauamt festzulegen.

b. Kinderspielplätze

Die Kinderspielplätze im Ausmass von mindestens einem Zehntel der gesamten Wohngeschossflächen sind dauernd sicherzustellen. Der Bauherrschaft wird empfohlen die entsprechenden Richtlinien der Pro Juventute beachten.

c. Gemeinschafts-Antenne

Für die Gesamtüberbauung darf für Radio und Fernsehen nur eine Gemeinschafts-Antenne erstellt werden.

d. Schutzraum-Anlagen

In beiden Mehrfamilienhausgruppen A1 bis A3 bzw. B1 bis B3 werden je die erforderlichen 40 Schutzplätze bereitgestellt. Das Dispositiv für die Schutzraum-Anlagen ist mit dem Amt für Zivilschutz des Kantons Thurgau festzulegen.

e. Behinderte

Der Bauherrschaft wird empfohlen zu prüfen, im Bereich der Erdgeschosswohnung Haus A2 und A3 geeigneten Wohnraum für Behinderte bereitzustellen. Dabei sollen Barrieren für Behinderte vermieden werden (Leitfaden zur Vermeidung der architektonischen Barrieren und Hindernisse" beachten).

6. Planaufgabe und Plangenehmigung:

Das Hochbauamt wird beauftragt die Planaufgabe gemäss §§ 38 bis 41 des Baugesetzes des Kantons Thurgau durchzuführen.

Die Planaufgabe untersteht dem fakultativen Referendum gemäss § 7 Abs. 2 des Baugesetzes.

7. Behandlungsgebühr:

Die Gesuchsteller bezahlen eine Behandlungsgebühr (inkl. grundsätzliche planungsrechtliche Abklärungen, Besprechungen mit dem Hochbauamt, dreimalige Beurteilung durch die Baukommission, Detailprüfung und Plangenehmigungsbeschluss, öffentliche Planaufgabe und Inseratkosten für Amtsblatt und drei Tageszeitungen) von 2'700.-- Franken.

8. Mitteilung an:

- Ed. Vetter, Bauunternehmung, 9506 Lommis  
(eingeschrieben)
- J. Räschle, Architekt HTL, Freiestr. 5, Frauenfeld  
(mit Rechnungsbeilage - eingeschrieben)
- EWF
- Gas- und Wasserwerk
- Planungsamt
- Vermessungsamt
- Tiefbauamt
- Hochbauamt

NAMENS DES STADTRATES FRAUENFELD

Der Stadtammann

Der Stadtschreiber

*J. Räschle*

*J. Räschle*

**versandt:**

19. Aug. 1983



Nr.  
Frauenfeld, 2. November 1983

713 Areal-Ueberbauungsplan "Thundorferstrasse, Dohlenweg, Obstgartenstrasse", Genehmigung durch den Regierungsrat

Mit Beschluss Nr. 1809 vom 25. Oktober 1983 erteilte der Regierungsrat des Kantons Thurgau auf Antrag des Baudepartementes dem von der Stadt Frauenfeld beschlossenen Areal-Ueberbauungsplan "Thundorferstrasse, Dohlenweg, Obstgartenstrasse" die Genehmigung. Dadurch werden folgende im Plandossier enthaltenen Bestandteile rechtsverbindlich:

- Situationsplan 1:500
- Lage der Gebäude, Grenz- und Gebäudeabstände
- Strassen, Parkplatz und Tiefgarage
- Grünflächen, Spielplatz und Fussgängerwege
- Nutzungsschema und Nettowohnflächen 1:500
- Fassaden und Schnitte der Häuser A und B, Lage der Tiefgarage
- Umgebung 1:200

Der Stadtrat nimmt vom Regierungsratsbeschluss Kenntnis.

Mitteilung an:

- Hochbauamt (mit den Akten)
- Tiefbauamt
- Amtschef Werkhof
- Chef Gas- und Wasserwerk
- Chef Elektrizitätswerk
- Stadtkanzlei

NAMENS DES STADTRATES FRAUENFELD  
Der Stadtammann      Der Stadtschreiber

*H. Bachofen      J. Klemm.*

versandt:

- 8. Nov. 1983