



Stiftung des Schweizerischen Bankvereins zur Förderung des
Wohnungsbaues, Basel; revidierter Areal-Ueberbauungsplan am
Schaffhauserplatz

Am Schaffhauserplatz besteht ein rechtsgültiger Areal-Ueberbauungsplan mit drei bis acht-geschossigen Bauten. Der Stadtrat hat diesen Plan mit Beschluss Nr. 22 vom 15. Januar 1975 genehmigt. Gleichzeitig mit dem Areal-Ueberbauungsplan ist auch der revidierte Bau- und Strassenlinienplan in der Zeit vom 3. März bis 17. März 1975 öffentlich aufgelegt worden. Gegen den Areal-Ueberbauungsplan sind 4 Einsprachen betreffend die Höhenentwicklung der Bauten und gegen den Bau- und Strassenlinienplan 11 Einsprachen eingegangen.

Mit Beschluss Nr. 511 vom 2. Juli 1975 genehmigte der Stadtrat den revidierten Bau- und Strassenlinienplan Nr. Qu30 vom 2. Juli 1975 für das Gebiet Bürgerholzstrasse - Im Fallengatter - Schaffhauserplatz. Die Einsprecher und Anstösser hatten Gelegenheit im Rahmen des neuen öffentlichen Planauflege-Verfahrens, in der Zeit vom 4. bis 18. August 1975, zum Areal-Ueberbauungsplan und zum revidierten Bau- und Strassenlinienplan Stellung zu nehmen. Fristgerecht haben 4 Grundeigentümer gegen den revidierten Bau- und Strassenlinienplan Einsprache erhoben. Alle 4 Einsprachen wurden vom Stadtrat mit Beschluss Nr. 902 vom 26.11.1975 abgewiesen. Gegen die Hochbauten sind keine Einsprachen eingegangen. Mit Beschluss Nr. 903 vom 26. November 1975 hat der Stadtrat den Regierungsrat ersucht, den Areal-Ueberbauungsplan und den revidierten Bau- und Strassenlinienplan zu genehmigen.

Gegen die Ablehnung ihrer Einsprachen haben die 4 Grundeigentümer beim Regierungsrat Beschwerde erhoben. Mit RRB Nr. 342 vom 24.2.1977 hat der Regierungsrat die Beschwerden gegen den revidierten Bau- und Strassenlinienplan abgewiesen, den Areal-Ueberbauungsplan am Schaffhauserplatz und den Bau- und Strassenlinienplan genehmigt.

In Gesprächen zwischen der Bauherrschaft, dem Architekten und der Stadt konnte eine Neuüberarbeitung des Areal-Ueberbauungsplanes erreicht werden. Ziel der Bemühungen ist eine Reduktion der Höhenentwicklung der Bauten und dadurch eine bessere massstäbliche Einordnung in die Baustrukturen des Kurzdorfs. Gleichzeitig sind die Grundrissdispositionen sämtlicher Bauten neu bearbeitet worden. Das Erschliessungskonzept ist in Teilbereichen leicht modifiziert. Der vom Regierungsrat genehmigte, revidierte Bau- und Strassenlinienplan wird in sämtlichen Bereichen beachtet. Für die Bestimmung der Gebäudeabstände zu den Nachbarbauten waren die Bestimmungen von Art. 36/3 und 4 des Baureglementes massgebend. Ausserhalb der Areal-Ueberbauung gelegene Grundstücke und Bauten werden nicht anders als nach den für die Zone WG3 und W3 geltenden Vorschriften betroffen (§ 109 Baugesetz).

Die Areal-Ueberbauungspläne ordnen die Erschliessung und soweit erforderlich (§ 109 des Baugesetzes):

- 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 Bauherrschaft sieht vor, als erste Bauetappe die Bauten 1, 2 und 3 südlich der Schaffhauserstrasse zu erstellen. Die Erschliessung dieser ersten Bauetappe erfolgt ab der zu verlängernden Quartierstrasse Im Fallengatter. In Verlängerung dieser Quartierstrasse wird - wie in dem vom Regierungsrat am 24. Februar 1976 Nr. 342 genehmigten Strassen- und Baulinienplan festgelegt - ein Fussgängerweg bis zur Trottoiranlage an der Laubgasse geführt.

Mit der Realisierung einer späteren zweiten Bauetappe wird, wie im genehmigten Bau- und Strassenlinienplan enthalten, eine Privatstrasse mit Fussgängerweg ab der Auenstrasse zur Thurstrasse geführt.

Die in Art. 8 des Baureglementes vom 17.5.67 enthaltenen zusätzlichen Bedingungen bezüglich Gemeinschaftsantenne, Kinderspielfeld, Parkierungsanlagen und einheitliche Gestaltung der Bauten sind ebenfalls einzuhalten.

Gestützt auf die §§ 38 und 41 des kantonalen Baugesetzes sind die Areal-Ueberbauungspläne 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 Einsprachen (§ 40 Baugesetz). Neue und abgeänderte Verkehrslinien-, Gestaltungs- und Areal-Ueberbauungspläne sind mit Ausnahme der in § 38 Absatz 2 erwähnten Fälle, nach Erledigung der Einsprachen, der Gemeindeabstimmung zu unterbreiten, wenn es 1/10 der Stimmbürger während der Auflagefrist verlangt (§ 7 Baugesetz).

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

1. Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten:

Die erforderlichen Angaben sind in den beiliegenden Plänen M 1:500 und M 1:200 enthalten. Für die 1. Bauetappe - Haus 1, 2 und 3 - liegen zusätzlich die erforderlichen Fassadenpläne M 1:200 vor.

In einer 1. Bauetappe sollen 32 Wohnungen, die zugehörigen 43 Parkplätze (32 Plätze in Einstellhalle und 10 offene Parkplätze) und die zugehörigen 141 Schutzraumplätze gebaut werden. Für die 2. Bauetappe sind 62 Wohnungen, 83 Parkplätze (64 Plätze in Einstellhalle und 19 offene Plätze) und 257 Schutzraumplätze vorgesehen.

Die maximal zulässige Ausnützungsziffer von $0.60 + 20 \% = 0.72$ darf nicht überschritten werden.

Sämtliche Hochbauten sollen in architektonischer, materialtechnischer und farblicher Beziehung derart gestaltet werden, dass ein möglichst einheitliches und geschlossenes Erscheinungsbild der Ueberbauung erreicht werden kann.

2. Grenz- und Gebäudeabstände:

Das Areal der 1. Bauetappe liegt in einer Wohnzone W3, dasjenige für die 2. Bauetappe in einer Wohn- und Gewerbezone WG3.

In der Wohnzone (1. Bauetappe) sind - gegenüber ausserhalb der Areal-Ueberbauung gelegenen Nachbarbauten - die erhöhten Schutzabstände gemäss Art. 36/3a des Baureglementes einzuhalten. In der Beziehung zwischen der westlichen Nachbarbaute im Fallengatter 6 und Haus 3 besteht ein Näherbaurecht. Die 2 Stunden Schattenkurve wird jedoch eingehalten.

In der Wohn- und Gewerbezone (2. Bauetappe) sind, für die Bestimmung der Abstände zu Liegenschaften ausserhalb dem Areal-Ueberbauungsplan, die Erfordernisse der 2 Stunden Schattenkurve erfüllt.

Die Abstandserfordernisse sind im Situationsplan M 1:500 und im Situationsplan Schattenkurve M 1:200 klar dargestellt.

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

Die Grünflächen sowie die Kinderspielplätze im Umfang von 1/10 des Masses der Wohngeschossflächen sind im separaten Grünflächenplan M 1:500 festgehalten.

Eine gestalterische einwandfreie Modellierung und eine Durchgrünung mit Bäumen und Sträuchern muss sichergestellt werden, wobei dem Immissionsschutz gegenüber den öffentlichen Verkehrsräumen besondere Beachtung zu schenken ist.

Die erforderlichen Autoabstellplätze - pro Wohnung 1 1/3 Parkplatz - sind im Verkehrsplan M 1:500, für die 1. Bauetappe zusätzlich im Untergeschossplan M 1:200, dargestellt.

Der Stadtrat behält sich vor, bei einer weiteren Zunahme der Motorisierung bei der späteren Erteilung von Baubewilligungen weitergehende Bedingungen zu stellen.

4. Die Reihenfolge der Verwirklichung:

Die Bauherrschaft sieht vor, in einer 1. Bauetappe die Bauten 1 - 3 inkl. Untergeschosshalle zu verwirklichen.

5. Zusätzliche Bedingungen gemäss Art. 8 Baureglementes:

Ausbau der öffentlichen Verkehrsanlagen

- a. Wie im Areal-Ueberbauungsplan bereits berücksichtigt und in dem vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 342 vom 24. Februar 1976 genehmigten Strassen- und Baulinienplan festgelegt, soll die Strasse im Fallengatter neu angelegt, die Auenstrasse teilweise ausgebaut und als Querverbindung von der Auenstrasse zur Thurstrasse eine Privatstrasse angelegt werden.

Die erforderlichen Landerwerbsverhandlungen zur Sicherstellung der neuen und der erweiterten öffentlichen Verkehrsanlagen werden von den Behörden mit den einzelnen Grundeigentümern direkt geführt.

- b. Die Privatstrasse am Nordrand des Ueberbauungsareals Parzelle 37 II und 38 II ist durch die Bauherrschaft bzw. ihre Rechtsnachfolger - gemäss den Weisungen des Stadtbauamtes - zu erstellen und nachher zu Eigentum und Unterhalt an die Munizipalgemeinde Frauenfeld abzutreten. Südlich dieser Privatstrasse wird der Fussgängerweg (Trottoirersatz) mit einem öffentlichen, unentgeltlichen Durchgangsrecht belegt (Unterhalt beim privaten Eigentümer; Fläche in Ausnützungsziffer eingerechnet).
- c. Die erforderliche Verlegung der bestehenden Trottoiranlagen - beidsseits der Schaffhauserstrasse - auf Privatgrund, hat zulasten der Bauherrschaft zu erfolgen. Die neu zu erstellenden Trottoiranlagen auf Privatgrund sind mit einem öffentlichen Durchgangsrecht zu belegen und zulasten der Bauherrschaft zu erstellen (Trottoirfläche mit voller Ausnützungsziffer belegt).
- d. Die in Pos. 7a - c festgelegten Bedingungen entsprechen denjenigen im genehmigten Arealüberbauungsplan 1975/76.

6. Technische Erschliessungsanlagen (Text wie bisher):

Die technischen Anforderungen zur Sicherstellung bestehender Werkleitungen (Öffentliche Kanalisationsleitung) bzw. Umlegung bestehender Werkleitungen (Trafostation) und die erforderlichen Durchleitungsrechte zur Sicherstellung der Versorgung mit Elektrizität, Gas (für Koch- und Waschw Zwecke), Wasser, Telefon, Radio und Fernsehen (nur eine Antenne) sowie zur Abwasser- und Kehrriichtbeseitigung (Container erforderlich) werden später festgelegt.

7. Privatrechtliche Vereinbarungen (Text wie bisher):

Vor Beginn der Bauarbeiten für jede einzelne Bauetappe müssen die erforderlichen privatrechtlichen Vereinbarungen zur Sicherstellung des Planungszièles im Grundbuch eingetragen werden:

- a. Der Stadtrat ist bereit, Parzelle 89 II (160 m²) unter bestimmten Voraussetzungen zu verkaufen. Gleichzeitig muss die Aufhebung, die Verlegung und die Neuanlage der Trafostation und der Kabel im Detail festgelegt werden. Die Ersatzstation ist zulasten der Bauherrschaft unterirdisch bereitzustellen (Sicherstellung für Baurecht, Fremdversorgung etc. erforderlich).
- b. Vereinbarungen zwischen den Grundeigentümern Parzelle 37 II und 38 II bzw. ihren Rechtsnachfolgern sind erforderlich betreffend Landumlegung, Grenzbereinigung, Kostenverteiler für die Privatstrasse, Unterhalt des privaten Fussgängerweges, Zufahrtsrechte zu den unterirdischen Garageanlagen, Zuteilung der erforderlichen Parkplätze, Unterhalts- und Betriebskostenanteile, Baurechte für die Einstellhalle etc.

- c. Das mit dem westlichen Nachbarn Parzelle B22 vereinbarte Näherbaurecht für Haus 3 (1. Bauetappe) muss vor Erteilung einer Baubewilligung im Grundbuch angemerkt werden (Text neu).

8. Gemeinschafts-Antenne:

Für die 1. und die spätere 2. Bauetappe darf für Radio und Fernsehen nur eine Gemeinschafts-Antenne erstellt werden. Der Anschluss an die spätere Stadtantenne muss vorbereitet werden.

9. Grundbucheintrag:

Der vorliegende neu überarbeitete Areal-Ueberbauungsplan 1980 muss, nach Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Thurgau, vor Erteilung einer Baubewilligung als Baubeschränkung im Grundbuch angemerkt werden. Dieser Eintrag ersetzt denjenigen für den Areal-Ueberbauungsplan 1975/76.

10. Planaufgabe und Plangenehmigung:

Das Hochbauamt wird beauftragt die Planaufgabe gemäss §§ 3B - 41 des Baugesetzes des Kantons Thurgau durchzuführen.

Die Planaufgabe untersteht dem fakultativem Referendum gemäss § 7 Absatz 2 des Baugesetzes.

11. Behandlungsgebühr:

Die Gesuchsteller bezahlen eine Behandlungsgebühr (verschiedene Besprechungen mit dem Architekten, dem Nachbarn Parzelle B22, Detailüberprüfung, Beurteilung in der Baukommission vom 27.5.80 und Genehmigungsbeschluss, Inseratkosten für Amtsblatt und drei Tageszeitungen) von Fr. 1'180.--.

12. Rechtsmittel:

Sofern dieser Entscheid angefochten werden will, ist innert einer Frist von 14 Tagen, ab Datum der Zustellung dieses Protokollauszuges gerechnet, beim Regierungsrat des Kantons Thurgau schriftlich und in doppelter Ausfertigung Beschwerde zu erheben.

13. Mitteilung an:
- Stiftung des Schweiz. Bankvereins zur Förderung des Wohnungsbaues, Postfach 625, 4002 Basel im Doppel
 - Walter Zurbuchen, Weidweg 5, Frauenfeld
 - J. Räsche, Architekt, Freiestr. 5, Frauenfeld
 - EWF (Verlegung Trafostation)
 - Gas- und Wasserwerk
 - Tiefbauamt
 - Planungsamt
 - Vermessungsamt
 - Hochbauamt

NAMENS DES STADTRATES FRAUENFELD

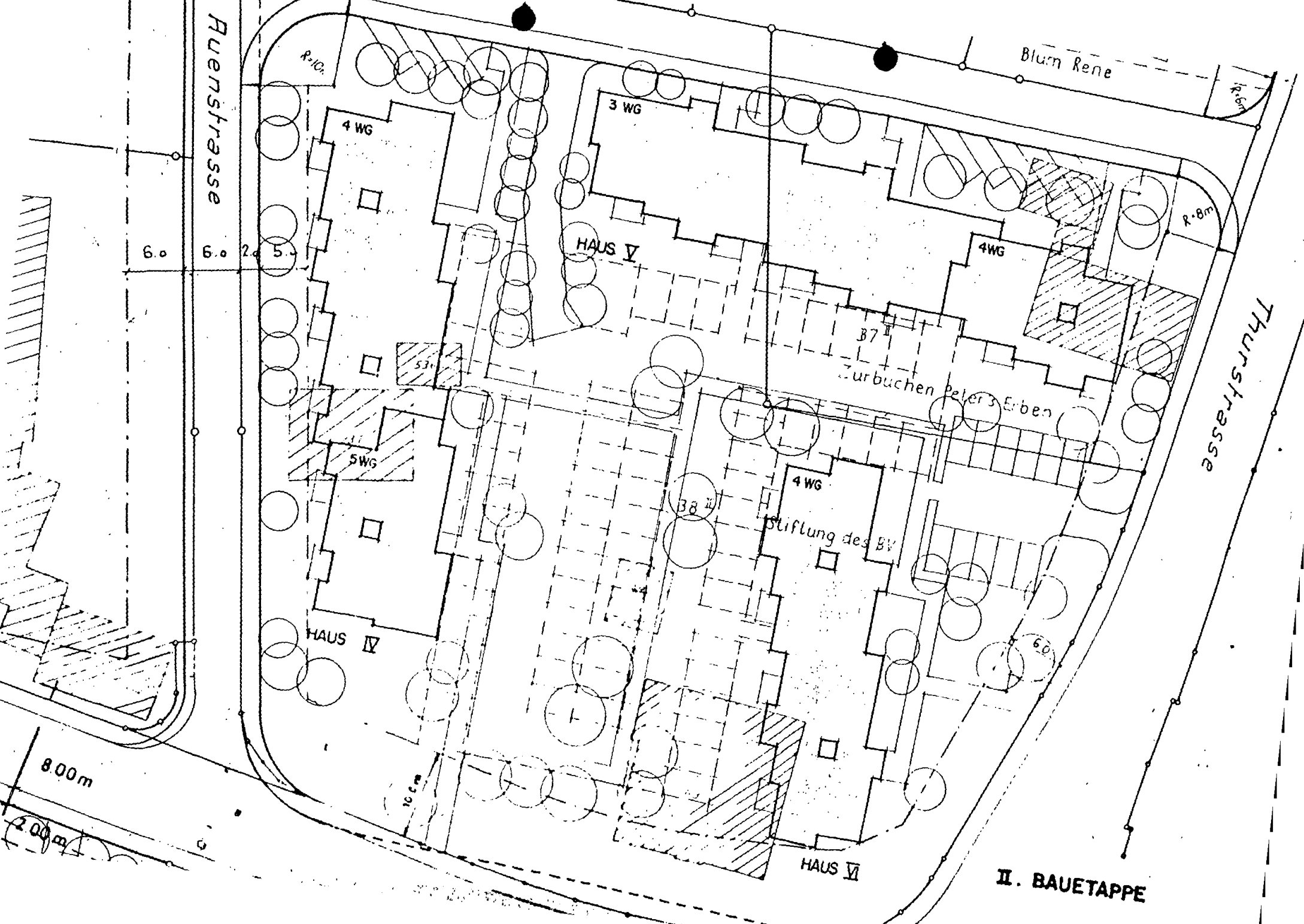
Der Stadtammann

Der Stadtschreiber

H. Zurbuchen *v. Räsche*

Versandt

27. JUNI 1980



Auenstrasse

Blum Rene

Thurstrasse

3 WG

4 WG

HAUS V

4 WG

Zurbuchen Peters Erben

Stiftung des BV

HAUS IV

HAUS VI

II. BAUETAPPE

8.00m

2.00m

6.0

6.0

2.4

5.0

10.0m

53

58

60

5 WG