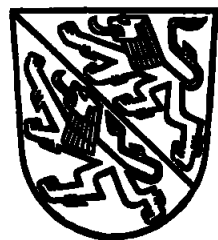


REGIERUNGSRAT DES KANTONS THURGAU

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL



vom -9. Aug. 1966

Nr. 1685

Betr.: Strassen- und Baulinienplan Neuhauserstrasse der Gemeinde Frauenfeld.

1. Mit Schreiben vom 6. Juli 1966 ersucht der Stadtrat von Frauenfeld um Genehmigung des Strassen- und Baulinienplanes Neuhauserstrasse von der Thundorferstrasse bis zum Haus Nr. 63. Im weiteren ersucht er mit Schreiben vom 26. Juli 1966 auch noch um Genehmigung der im Bebauungsplan Oberfeld enthaltenen Strassen- und Baulinien der Neuhauserstrasse vom Hause Nr. 67 bis Spiterdül.
2. Der Bebauungsplan Oberfeld war vom 2. bis 15. Jan. 1964 öffentlich aufgelegt. Einsprachen gegen die Strassen- und Baulinien an der Neuhauserstrasse vom Haus Nr. 63 bis Spiterdül konnten vom Stadtrat bereinigt werden. Beschwerden in bezug auf dieses Teilstück wurden beim Regierungsrat nicht erhoben.
3. Der Baulinienplan Neuhauserstrasse (von der Thundorferstrasse bis zum Haus Nr. 63) wurde vom 4. bis 22. April 1966 öffentlich aufgelegt. Von den Einsprachen konnten bis auf zwei alle bereinigt werden. Herr Oskar Wyler, Neuhauserstrasse 63, zog seine Einsprache vom 22. April 1966, die der Stadtrat am 27. April abgewiesen und am 6. Mai zugestellt hatte, fristgerecht weiter; er erhob am 20. Mai 1966 Beschwerde beim Regierungsrat. Im weiteren hatte Frau Louise Frey-Wyler,

Rosengartenstrasse 9, Zürich, Besitzerin der Liegenschaft Neuhauserstrasse 53, am 21. April 1966 gegen den Strassen- und Baulinienplan Einsprache erhoben, die der Stadtrat am 27. April 1966 abwies. Auch sie erhob gegen diesen Entscheid, der ihr am 16. Mai zugestellt worden war, fristgerecht Beschwerde beim Regierungsrat.

Der Stadtrat von Frauenfeld äusserte sich mit Höreizen vom 24. Juni 1966 zu den beiden Beschwerden, wobei er, um den Einwänden der Beschwerdeführer wenigstens teilweise Rechnung zu tragen, auf dem Gebiet ihrer Liegenschaften einen neuen Verlauf der Baulinie vorschlug.

Am 28. Juli 1966 veranstaltete das Regionalplanungsamt einen Augenschein, bei welchem die neue Situation besprochen wurde, die durch den Vermittlungsvorschlag des Stadtrates entstanden war.

Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

1. Es ist unstritten, dass die heute sehr enge und unübersichtliche Neuhauserstrasse ausgebaut werden muss. Die Erweiterung ist im untersten Teil zwischen Aingstrasse und Sternwartenstrasse so bald als möglich an die Hand zu nehmen, und zwar sowohl wegen des Neubaus der Kantonschulturnhallen wie auch wegen der vielen neuen Wohnbauten im südlich anstossenden Quartier. Der weitere Ausbau wird notwendig, wenn im Gebiet zwischen Speicherstrasse, Oberfeldstrasse und Neuhauserstrasse grosse Ueberbauungen realisiert werden. Aber auch ohne grössere Bautätigkeit in diesem Quartier muss die Linienführung bei der Einmündung der Speicherstrasse gekündert werden, weil dieses Strassen-

stüek heute eng, unübersichtlich und gefährlich ist. Die Pläne des Stadtrates von Frauenfeld ermöglichen auf weite Sicht die notwendigen Verbesserungen.

2. Die im bebauungsplan Oberfeld enthaltenen Baulinien und Strassenlinien an der Neuhauserstrasse von Haus Nr. 63 bis Spitaritz sind für die in diesem Quartier vorgesehene zweigeschossige Bebauung und für die zukünftige Erschliessungsfunktion zweckmässig. Durch die übergeordnete Strassenplanung (Ostumfahrung) werden sie nicht berührt. Der Genehmigung steht nichts entgegen.
3. Gegen den Baulinienplan Neuhauserstrasse beschwerten sich Herr O. Wyler, Besitzer der Parzelle 16 und Frau L. Frey-Wyler, Besitzerin der Liegenschaft 934. Beide wenden im wesentlichen ein, dass die neuen Baulinien ihren Grundbesitz übermässig beschneiden und dass die vorgesehene Strassenführung von ihnen Landabtretungen erfordert, welche den Wert ihrer Parzellen vermindern. Beide Beschwerdeführer beantragen, es sei die geplante Linienführung abzuändern und die Neuhauserstrasse so stark nach Süden zu rücken, dass das geplante Trottoir genau an der Südseite des Hauses Nr. 53 vorbeiführe.

In seiner Vernehmung hält der Stadtrat an der von ihm genehmigten Linienführung fest. Insbesondere begründet er, warum nach seiner Auffassung eine Verschiebung nach Süden für die Stadt nicht tragbar ist. Im "Projekt für den Ausbau der Neuhauserstrasse", Situation 1 : 500, das den Akten beigelegt ist, wurde auf einem Deckblatt dargestellt, was für Eingriffe bei den verschiedenen Varianten erforderlich sind.

Bei der vom Stadtrat vorgeschlagenen Linienführung muss die Stadt die Liegenschaften auf den Parzellen 853 und 934 erwerben und abrechnen; am Haus auf der Parzelle 49 sind Anpassungsarbeiten notwendig. Würde man die Strasse so weit nach Süden verschieben, wie die auf dem Deckblatt blau gezeichneten Linien angeben, so wären wie vorher die beiden nördseitigen Häuser abzubrechen, dazu aber auch noch die Liegenschaft Zuberbühler auf Parzelle 49, also insgesamt drei Häuser. Würde man schliesslich, wie Frau Frey-Wyler vorschlägt, die Strasse so weit nach Süden verschieben, dass das Trottoir am Südrand ihres Hauses verläuft (rote Linien auf dem Deckblatt), so müssten die drei Liegenschaften auf den Parzellen 853, 49 und 54 abgebrochen werden; dazu wären mindestens am Haus auf der Parzelle 50, eventuell auch 51 noch Anpassungsarbeiten notwendig. Die verkehrstechnisch erwünschtere Lösung mit gestreckter Linienführung ist also wegen der notwendigen Hausabbrüche auch die billigere.

4. Nun ist freilich nicht zu bestreiten, dass bei dieser Lage der Baulinien und Strassenlinien vor allem die Liegenschaft von Frau Frey-Wyler, aber auch der Grundbesitz von Herrn O. Wyler stark beeinträchtigt wird. Der Stadtrat verschloss sich dieser Einsicht nicht und schlug den beiden Beschwerdeführern in seiner Vernehmlassung an den Regierungsrat eine neue Führung der Baulinie vor. Diese hat (siehe Baulinienplan Neuhauserstrasse) bei der Einmündung der Speicherstrasse nur eine Entfernung von sechs Metern vom nördlichen Trottoir und erreicht den ursprünglichen Abstand von zehn Metern erst an der östlichen Grenze der Liegenschaft von Herrn O. Wyler. Der abgeänderte Baulinienplan zeigt, dass dadurch die Parzelle 934 von Frau Frey-Wyler fast in gleichen Masse überbaut werden

kann wie bei den alten rechteckigen Baulinien. Allerdings wird durch die Landabtretung für den späteren Strassenausbau die Ausnützung verringert; die nach neuem Zonenplan und Baureglement mögliche zweigeschossige Ueberbauung mit einer Ausnützung von 0,4 ist auf jeden Fall noch gewährleistet.

Es fragt sich, ob trotz allem nicht die wegen der Häuserabstände lehrere Lösung gewählt werden sollte, weil die Anstösser auf der Südseite der Strasse wenigstens zum Teil so viel Land besitzen, dass sie nach dem Abbruch ihrer Häuser ohne wesentliche Einbussen neu bauen können. Die Pläne zeigen jedoch, dass dann für die Parzellen 51 und 54 die Situation ausserordentlich prekär wird. Ueberdies ist die Linienführung dann verkehrstechnisch weniger gut.

Der Kompromissvorschlag des Stadtrates von Frauenfeld ermöglicht Herrn G. Wyler eine bessere Ausnützung seines Grundbesitzes, vor allem in der südwestlichen Ecke, welche von einer allfälligen Erschliessungsstrasse nicht tangiert wird.

Beide Beschwerdeführer erklärten beim Augenschein, dass sie auf keinen Fall der ursprünglich vorgeschlagenen Führung der Baulinien und Strassenlinien zustimmen, sondern höchstens dem Kompromissvorschlag des Stadtrates. Da dieser auch aus der Sicht der Verkehrssicherheit und der Verhältnismässigkeit der Eingriffe als die bestmögliche Lösung bezeichnet werden muss, steht der Genehmigung nichts entgegen.

Zuhanden des Stadtrates von Frauenfeld ist noch beizufügen, dass er die Frage prüfen soll, ob Frau Frey-Wyler für das beim späteren Strassenbau abzu-

tretende Land nicht in beschränktem Umfang Realer-
satz geboten werden kann. Das wäre bei einer Land-
umlegung innerhalb der drei Parzellen 1027, 934
und 1185, von denen die zuletzt genannte im Eigen-
tum der Stadt Frauenfeld ist, durchaus möglich.

Der Regierungsrat beschliesst:

1. Der Baulinienplan Neuhauserstrasse (Thundorfer-
strasse bis Haus Nr. 63) wird mit dem Abände-
rungsvorschlag des Stadtrates von Frauenfeld
genehmigt.
2. Vom Bebauungsplan Oberfeld werden die Baulinien
der Neuhauserstrasse (Abschnitt Haus 63 bis
Spitzrüti) genehmigt.
3. Die Beschwerden von Herrn O. Wyler und von Frau
L. Frey-Wyler werden ohne Kostenfolge abgewiesen.
4. Mitteilung an: - Stadtrat von Frauenfeld unter
Beilage eines Bebauungsplans
Oberfeld und eines Baulinien-
plans Neuhauserstrasse mit Ge-
nehmigungsvermerk sowie des De-
tailplans "Projekt für den Aus-
bau der Neuhauserstrasse";
- Herrn O. Wyler, Neuhauserstrasse 63,
8500 Frauenfeld;
- Frau L. Frey-Wyler, Rosengarten-
strasse 3, 8037 Zürich;
- Strassen- und Baudepartement (3);
- Tiefbauamt;
- Regionalplanungsausschuss unter Beilage
eines Bebauungsplanes Oberfeld
und eines Baulinienplanes Neu-
hauserstrasse mit Genehmigungs-
vermerk sowie aller übrigen Akten.



Vize-
Der Präsident des Regierungsrates: Der Staatschreiber:

gez. Ballmoos

gez. Fisch