

DER REGIERUNGSRAT DES KANTONS THURGAU

Protokoll vom 30. April 1990

Nr. 618

Stadt Frauenfeld/Gestaltungsplan Reutenen/Genehmigung

1. Mit Auszug aus dem Protokoll der Sitzung vom 13. Dezember 1989 ersucht der Stadtrat Frauenfeld um Genehmigung des Gestaltungsplanes Reutenen. Parallel dazu läuft auch ein Genehmigungsgesuch für die Korrektur des Reutenenbachs, das vom Regierungsrat in einem separaten Verfahren behandelt wird.

In formeller Hinsicht ist festzuhalten, dass die öffentliche Auflage des Gestaltungsplanes nach den Vorschriften des kantonalen Baugesetzes vom 4. September bis 4. Oktober 1989 erfolgte. Es gingen drei Einsprachen ein, die zurückgezogen wurden. Im einen Fall erforderte das eine kleine Änderung des Plans, die, weil sie weder Nutzungsart noch Nutzungsintensität berührte, nicht mehr öffentlich aufgelegt werden musste. Der Genehmigung steht aus formellen Gründen nichts entgegen.

2. Der Gestaltungsplan Reutenen ermöglicht es, dank verdichteter Bauweise das der Stadt und einem privaten Unternehmen gehörende Areal haushälterisch zu nutzen. Der Planung ging ein Ideenwettbewerb voraus, den der Stadtrat im April 1987 eröffnete. Das Preisgericht, in dem auch der Eigentümer der beiden Privatparzellen Einsitz hatte, erteilte im November 1987 dem Preisträger Claude Schilling den Auftrag, sein Projekt im Sinne der Erwägungen des Preisgerichts zu überarbeiten; diese deckten sich im übrigen weitgehend mit den Einwendungen, die von Anstössern erhoben wurden. Das überarbeitete Projekt fand die weitgehende Zustimmung der Behörde und der Nachbarn. Deshalb konnte der Stadtrat dem Architekten im Februar 1989 den Auftrag erteilen, auf Grund des überarbeiteten Projekts einen Gestaltungsplan auszuarbeiten.

Dieser ermöglicht es, den Absichten der Grundeigentümer folgend, das grosse Areal zu parzellieren und an private Eigentümer zu verkaufen, die gewillt sind, es im Sinne des Gestaltungsplanes zu überbauen.

3. Der vorliegende Gestaltungsplan ordnet nicht nur die Erschliessung, sondern auch Lage, Grösse und bis zu einem gewissen Grad auch die Gestaltung der Bauten, und damit auch der Nutzung, ferner die Grenz- und Gebäudeabstände, die Grünflächen, Ruhe- und Spielplätze, die Gemeinschaftseinrichtungen und selbstverständlich auch die Garagen und Abstellplätze. Die Nutzungsart - Wohnzone W2 - wird nicht geändert; der nach Baugesetz mögliche Bonus von 20 % wird voll in Anspruch genommen. Die Ausnützung über das ganze Areal beträgt 0.48. In den Sonderbauvorschriften wird für jede einzelne Parzelle die zulässige Nutzung genau festgelegt.

Festzuhalten ist, dass das Baureglement (Art. 18, 31) von Frauenfeld die sogenannte "verdichtete Bauweise" ermöglicht, ohne dass dabei das Instrument des Gestaltungsplanes verwendet werden muss. Die entsprechenden Vorschriften hätten es zugelassen, eine Nutzung in der Art des Gestaltungsplanes als Regelbauweise zu bewilligen.

4. Der Gestaltungsplan besteht aus den Sonderbauvorschriften (SBV) mit einem Anhang, der einzelne Bestimmungen zeichnerisch erläutert. Ferner gehören die folgenden fünf Pläne je im Massstab 1:500 dazu: Situation, Struktur und Parzellierung, Fussgängererschliessung und Nutzung, Garagierung und Erschliessung sowie Schemaschnitte und Fassaden sowie ein Planungsbericht. Die erwähnten Pläne und Sonderbauvorschriften sind allgemeinverbindlich. Der Planungsbericht dient der Erläuterung.

Das Planungsgebiet liegt ausschliesslich in der Wohnzone W2. Es umfasst rund 28'000 m² und wurde im Hinblick auf die Regelbauweise bereits früher mit Strasse und Kanalisation erschlossen. Massgebend war dabei ein Quartierplan Reutenen-Schuppis (RRB Nr. 2129, 28. November 1977), der mit der Genehmigung des Gestaltungsplanes teilweise ausser Kraft gesetzt werden kann. Vorgesehen ist eine Aufteilung in vier Bauetappen, wobei am südlichen Ende begonnen wird, damit die bestehende Erschliessungsstrasse als Baustrasse dienen kann.

Insgesamt sind 65 Wohneinheiten vorgesehen, die - den Zonenvorschriften entsprechend - auch stillem Gewerbe oder Dienstleistungen dienen können. Jede Einheit ist auf einem Raster von 4 x 4 Meter aufgebaut; sie wird begrenzt durch drei Arten von Baulinien (massives Mauerwerk, Pergolastützen-Struktur, offen und bepflanzt), die in den Sonderbauvorschriften definiert sind. Diese Regelung ermöglicht eine grosse Flexibilität der Überbauung, ohne dass dabei der Grundraster verletzt wird. Die Einheiten können nach den Bedürfnissen der Bauherren vergrössert werden, wobei Anbauten, Wintergärten und Geräteräume in Vorgärten möglich sind. Der Rahmen für diese möglichen Erweiterungen ist für jede Parzelle festgelegt, damit der Rahmen der zulässigen Ausnutzung nicht überschritten wird. Die Dachformen für die Kernbauten sind in den Sonderbauvorschriften festgelegt. Der sonnenabgewandte grössere Teil des Daches muss begrünt werden; die Stirnseite ist so gestaltet, dass Sonnenkollektoren angebracht werden können. Das wird ermöglichen, das verhältnismässig dicht bebaute Areal im gesamten doch als "grüne Insel" zu gestalten. In die Gestaltung der Grundrisse innerhalb des Rasters wird nicht eingegriffen. Die ganze Konzeption stellt es den Benützern frei, sich eigene, völlig geschlossene Wohnbereiche zu schaffen, nicht nur im Gebäudeinneren, sondern auch im Freien. Daneben können sie aber auch teilhaben am Gemeinschaftsleben durch Öffnung auf die ausschliesslich den Fussgängern reservierten Verkehrswege. Zur besseren Einpassung in das Gelände sind die Traufhöhen der obersten Dachebenen für die Kernbauten unterschiedlich festgelegt. Weil das Gelände von Süden gegen Norden abfällt, sind sie im Südteil am höchsten.

Der einwandfreien Erschliessung wurde grosse Aufmerksamkeit geschenkt. Für die Kernbauten wird unter der Überbauung eine grosse Tiefgarage angelegt, die von der Reutenenstrasse her erreichbar ist. Weil sich die Garage über das ganze Planungsgebiet erstreckt, können jeder Kernbaute in unmittelbarer Nähe Abstellplätze zur Verfügung gestellt werden. Damit wird vermieden, dass die Bewohner bei einem kurzen Aufenthalt - z.B. während der Mittagspause - die Besucherparkplätze benutzen. Diese sind längs des Finkenwegs und des Schupiswegs in genügender Anzahl vorgesehen. Auf der Westseite des Areals wird längs des neu zu gestaltenden Reutenenbaches ein Radweg angelegt, der seine Fortsetzung in die südlich anstossenden Quartiere findet. Für Fussgänger und Zweiräder ist das Planungsareal sehr gut an den Stadtkern angeschlossen, Hauptverkehrsstrassen müssen nicht benützt werden.

Der Gestaltungsplan enthält eine grosse Zahl von Gemeinschaftseinrichtungen. Neben der bereits genannten unterirdischen Einstellhalle sind ein Gemeinschaftshaus (Mehrzweckraum), Werkstätten, ein Amphitheater, eine Spielwiese, sechs Spielecken für Kleinkinder und zwei Tischtennisplätze vorgesehen. In einem weiteren Sinn kann auch der naturnah korrigierte, neu geführte Reutenenbach, der von der Stadt erstellt wird, als Bestandteil der Überbauung gewertet werden; denn er dient ihr als naturnaher Erholungsraum. Die Siedlungsgemeinschaft ist denn auch durch die Sonderbauvorschriften verpflichtet, den kleinen Unterhalt zu übernehmen und aufzuräumen, wenn sich das wegen der Beanspruchung durch die Anwohner als notwendig erweist.

5. Der Gestaltungsplan Reutenen ist in der Baugeschichte der Stadt Frauenfeld ein Novum. Erstmals wird der Versuch unternommen, ein grösseres Areal konsequent verdichtet zu nutzen, und zwar für individuelle Wohnformen, die aber einen einheitlichen Raster aufweisen. Wenn die Planung von der Behörde konsequent durchgesetzt wird, kann diese neue Wohnform weit über die Stadt hinaus als Beispiel für den haushälterischen Umgang mit dem Grund und Boden und als ein gutes Beispiel für eine urbane Siedlung dienen. Der Genehmigung durch den Regierungsrat steht auch in materieller Hinsicht nichts entgegen.

Auf Antrag des Baudepartementes
beschliesst der Regierungsrat:

1. Der vom Stadtrat Frauenfeld am 25. August 1989 bzw. 29. November 1989 beschlossene Gestaltungsplan Reutenen wird genehmigt. Dadurch werden die Sonderbauvorschriften und die Pläne Nrn. 1801/V-101 D bis V-105 D rechtskräftig.
2. Der Quartierplan 1977, vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 2129 genehmigt, wird teilweise aufgehoben.

3. Mitteilung an:

- Stadtrat Frauenfeld unter Beilage von zwei Plandossiers, bestehend aus den Plänen Nr. 1801/ V-101 D bis V-105 D sowie den Sonderbauvorschriften je mit Genehmigungsvermerk sowie einem Planungsbericht.
- Baudepartement
- Amt für Denkmalpflege
- Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft
- Amt für Raumplanung unter Beilage eines Plandossiers bestehend aus den Plänen Nr. 1801/V-101 D bis V-105 D sowie den Sonderbauvorschriften je mit Genehmigungsvermerk sowie einem Planungsbericht und der übrigen Akten.

Für richtige Ausfertigung

DER STAATSSCHREIBER

Maurer

