

KANTON THURGAU

STADT FRAUENFELD



GESTALTUNGSPLAN "WELLHAUSERWEG SÜDOST"

- SONDERBAUVORSCHRIFTEN
- ERSCHLIESSUNGS- UND ÜBERBAUUNGSPLAN 1: 500

Vom Stadtrat beschlossen am: 16.09.03 Stadtratsbeschluss Nr. 483

Namens des Stadtrates Frauenfeld

Der Stadtammann:

Öffentliche Auflage:

Der Stadtschreiber:

Kantonale Genehmigung:

DBU Nr. 113 vom: 16.12.2003

ARBEITSTEAM:

RAUM- & UMWELTPLANUNG · INDUSTRIESTRASSE 23 · 8500 FRAUENFELD · 052/728'89'90
EMANUEL MARBACH · ARCHITEKT · ZEUGHAUSSTR. 16A · 8500 FRAUENFELD · 052/720'79'00

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

1. Erlass, Einbezogene Grundstücke

Der Stadtrat Frauenfeld erlässt, gestützt auf § 18ff PBG den Gestaltungsplan "Wellhauserweg Südost". Der Gestaltungsplan umfasst die Parzelle 516 und Teile der Parzelle 17.

2. Zweck des Gestaltungsplanes

Der Gestaltungsplan bezweckt:

- 2.1 das an der nordwestorientierten Hangunterkante des Wellenberges situierte Plangebiet - unter Berücksichtigung der Terrainverhältnisse und der ortsbaulichen Situation - nach einem siedlungsplanerischen Gesamtkonzept zu überbauen;
- 2.2 mit der Festlegung von gestalterischen und volumetrischen Regelungen eine zonen- und zeitgemässe Architektur anzustreben;
- 2.3 eine gute Baulandnutzung und ein differenziertes Wohnungs- und Freiraumangebot zu ermöglichen;
- 2.4 ein verkehrsfreies Wohnumfeld zu erzielen.

3. Übergeordnetes Recht

Solange nachfolgend keine Sonderregelungen getroffen werden, gelten die Vorschriften des rechtsgültigen Baureglementes sowie andere kommunale und übergeordnete Bestimmungen.

4. Bestandteile und ihre Rechtswirkung

- allgemeinverbindlich: Sonderbauvorschriften, Erschliessungs- und Überbauungsplan 1: 500
- wegweisend für das Bau-
bewilligungsverfahren: Planungsbericht, Vorprojektpläne, Umgebungskonzept, Modell

5. Bebauung

5.1 Ausnützung, Nutzung

- a) Die Grundaussnützung gemäss Bauordnung wird im Rahmen dieser Sonderbauordnung um 20% erhöht. Die möglichen Bruttogeschossflächenanteile der einzelnen Baubereiche sind im Plan festgelegt. Innerhalb der Baubereiche "Erschliessungstrakt" sind Verbesserungen (gegenüber dem Vorprojekt) möglich ohne Auswirkungen auf die BGF-Berechnung. Für die konkreten Bauprojekte ist zwischen den verschiedenen Baubereichen eine Ausnützungsverschiebung von max. $\pm 5\%$ zulässig.

b) Gewerbenutzung, Ausnützung

Auf Strassenniveau ist ausschliesslich eine Gewerbenutzung zulässig, diese ist mit einem unabhängigen Zugang ab Wellhauserweg auszugestalten. Die gemäss Plan zulässige Bruttogeschossfläche (BGF) kann nur unter der Voraussetzung der minimal erforderlichen Gewerbeanteile (Baubereiche A, D) voll beansprucht werden. Der - für die höhere Ausnützungsziffer gemäss Bauordnung - zu errichtende zusätzliche Gewerbeanteil ist im Baubereich D direkt über demjenigen im Sockelgeschoss zu situieren. Diese Gewerbenutzung darf nur durch Wohnnutzung ersetzt werden, sofern die gesamte Bebauung gemäss Baureglement Art. 46 Abs. 8 im Minergie-Standard realisiert wird.

5.2 Baubereiche

a) Baubereich Hauptbauten

Der Baubereich wird durch Mantelbaulinien begrenzt und beinhaltet neben den Hauptbauten auch den Bereich Erschliessungstrakt. Der Bereich Erschliessungstrakt ist offen oder in der Wirkung möglichst leicht und transparent auszugestalten.

b) Sockelbauten

Die Baubegrenzungslinie bestimmt die maximale Ausdehnung einer Sockelbaute gegen den Wellhauserweg. Diese kann auch eine Garagenfunktion aufweisen.

- c) Ausserhalb Baubereich
Ausserhalb der Baubereiche/Sockelbaulinien sind zulässig:
- Vorspringende Bauteile gemäss §§ 5, 6 Abs. 2 PBV;
 - Balkone an der Südfassade der Bauten A, B, C sofern die Überschreitung max. 2.50 m und weniger als 1/3 der entsprechenden Fassadenbreite beträgt;
 - Allfällige Einstellhallen unter Einhaltung der Regelvorschriften;
 - Vereinzelte unbeheizte Kleinbauten (Schöpfe, Pergolas) mit einer max. Gebäudefläche von 20 m² und einer max. Gebäude- und Firsthöhe von 2.80 m, gemessen ab gestaltetem Terrain;
 - Freihaltezone Siedlung: ein gedeckter Bereich für Spiel- & Aufenthalt (vgl. Ziffer 6.3).
- 5.3 Masse und Abstände
- a) Höhenabmessungen
Die max. Geschosshöhe sowie die max. Höhenabmessungen (Koten) sind im Plan bezeichnet. Technisch bedingte Aufbauten welche obige Höhen überragen sind möglich, jedoch sorgfältig auszugestalten und auf ein Minimum zu beschränken.
Der jeweilige Erschliessungstrakt darf die Maximalkote des südlich angrenzenden Gebäudetraktes punktuell um das technisch notwendige Minimum des Liftaufbaus überschreiten.
- b) Gebäudeabstände
Innerhalb des Areales werden die zulässigen Gebäudeabstände durch die Baubereiche definiert. Feuerpolizeiliche Bestimmungen bleiben vorbehalten.
- c) Grenzbaurecht
Kleine Bauten (gem. Ziffer 5.2c), Stützmauern von max. 1.20 m Höhe, Trennwände bis 1.80 m Höhe gemessen ab gestaltetem Terrain, dürfen an eine allfällige interne Grenze gestellt werden.
- 5.4 Dachgestaltung
Es sind einheitlich Flachdächer vorzusehen.
- 5.5 Rollstuhlgängigkeit
Die Türbreiten von Lift und Wohnung haben, abgesehen von Nebenräumen, ein minimales Lichtmass von 0.80 m aufzuweisen. Der Liftzugang ist treppenfrei auszugestalten.
- 5.6 Material- und Farbkonzept
Die Bauten haben sich bezüglich Farb- und Materialwahl gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzuordnen; konkret soll die Farbe nicht heller als diejenige der westlichen Nachbarbebauung „Flurhof“ wirken und einen zurückhaltenden Farbanteil aufweisen. Der Baubewilligungsbehörde ist vor Baubeginn ein Farb- und Materialkonzept zur Genehmigung vorzulegen.
- 5.7 Energetische Aspekte
Mit dem Baugesuch ist der Nachweis zu erbringen, dass der Verbrauch an fossilen Energien oder Strom für Wärmeerzeugung (Heizung und Warmwasser) min. 20% unter den gesetzlichen Anforderungen (Stand 1.9.2003) liegt.

6. Umgebung, Aussenraum

6.1 Umgebungsgestaltung, Baumpflanzungen

a) Generelles: Der Umgebungsgestaltung ist ein hohes Gewicht beizumessen. Mit dem Baugesuch ist ein Plan der Umgebungsgestaltung einzureichen; darin sind die Bereiche Strassenraum, Zugangshof (über Einstellhalle) und übriger Aussenraum thematisch und gestalterisch zu differenzieren:

1. Strassenraum: Die Bepflanzung soll räumliche Bezüge zwischen Strassenraum und Bebauung schaffen.

2. Zugangshof: Die Gestaltung und Bepflanzung ist geometrisch in Bezug zur Bebauung zu setzen.

3. Übriger Aussenraum: Bepflanzung in freier Anordnung mit einheimischen Arten. Allfällige Terrainanpassungen haben zurückhaltend zu erfolgen.

b) Die Grünbereiche sowie die Baumbepflanzung sind im Plan symbolisch dargestellt und im Bauprojekt sinngemäss umzusetzen, wobei bezüglich Baumpflanzungen - abgesehen vom Zugangshof (über Einstellhalle) - kleinere Standortabweichungen möglich sind.

c) Ausserhalb der im Plan bezeichneten Sockelbaulinien sind allfällige Stützmauern, welche höher als 1.30 m sind, zu staffeln und zu begrünen. Ab Wellhauserweg sind die Umgebung und die Hauszugänge treppenfrei (rollstuhlgängig) auszubilden.

d) Die bestehenden Baum- und Heckenpflanzungen an der westlichen Arealgrenze sind zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die flurgesetzlichen Abstandsbestimmungen kommen dabei nicht zur Anwendung.

6.2 Vorzone Strassenraum

Dieser Bereich hat primär die Zufahrt, den Zugang, die Parkierung sowie die Meteorwasserretention abzudecken und kann auch befestigte Zonen enthalten. Die Besucherabstellplätze sind mit einem sickerfähigen Belag (entsprechende Verbundsteine, Schotter, u.a.) auszubilden.

6.3 Spiel und Aufenthalt, Spielwiese

Die im Plan bezeichneten Bereiche sind so zu gestalten, dass für alle Altersstufen der Bewohner möglichst unterschiedliche Freiräume für Spiel und Aufenthalt entstehen. An geeigneten Stellen sind Sitzmöglichkeiten zu schaffen.

Im Grünbereich südlich der Bebauung ist ein rund 15-20 m² grosser gedeckter Bereich für Spiel und Aufenthalt zu erstellen (Leichtbauweise, z.B. Segelkonstruktion).



Baumhain, um 40 cm überhöhter Aufbau und von Sitzmauer eingefasst

7. Verkehrserschliessung

7.1 Strassenraum Wellhauserweg

Die Gestaltung und Bepflanzung des Wellhauserweges soll eine verkehrsberuhigende Wirkung erzielen. Insbesondere im Übergang zur Landwirtschaftszone soll dies durch Baumpflanzungen unterstützt werden, welche künftig (mit entsprechenden Pflanzungen auf der Gegenseite) eine Torwirkung erzielen sollen. Weitere Massnahmen wie beispielsweise Belagswechsel sind im Rahmen des Strassenprojektes zu prüfen.

7.2 Zugangshof

Die Zugangsrampe zum zentralen Erschliessungsbereich ist mindestens 2.50 m breit auszubilden. Der Zugangshof soll bezüglich Ausgestaltung auch auf Spiel und Aufenthalt ausgerichtet und entsprechend bepflanzt werden.

7.3 Fussweg

Die im Plan bezeichnete Fusswegverbindung ist im Zusammenhang mit der Bebauung zu realisieren. Erstellung und Unterhalt ist Sache der Grundeigentümer.

7.4 Parkierung

Die erforderlichen Abstellplätze für die Bewohner sind vollständig in der Einstellhalle anzuordnen.

Die Besucherabstellplätze sind oberirdisch anzuordnen und sicherzustellen (vgl. Ziffer 10.1).

8. Ver- und Entsorgung

8.1 Werkleitungen

Die Groberschliessung mit Wasser und Elektrizität ist nur teilweise bis zum heutigen Siedlungsrand am Wellhauserweg vorhanden; mit der Erschliessung sind abgesehen vom Wasser entsprechende Verlängerungen nötig.

Ab öffentlichem Strassentrassee (resp. Werkleitungskorridor) sind die erforderlichen internen Erschliessungen als Hausanschlüsse durch die Grundeigentümer zu erstellen.

· Elektrisch: Allfällig erforderliche Verteilkabinen sind gestalterisch gut in die Bebauung oder die Umgebung einzuordnen. Der genaue Standort wird im Erschliessungs- bzw. Baubewilligungsverfahren festgelegt.

8.2 Kanalisation und Meteorwasser

Die Abwasserentsorgung erfolgt im reduzierten Mischsystem, wobei der Hausanschluss in den bestehenden Schacht 957.23 an der nordwestlichen Arealecke einzuleiten ist.

Das Meteorwasser ist in der bezeichneten Retentionsanlage (Retentionsvolumen 25 m³) zurückzuhalten und soweit möglich durch Versickerung dem Grundwasserträger zuzuleiten resp. gedrosselt an die an der westlichen Arealgrenze verlaufende Meteorwasserleitung abzugeben. Diese Leitung dient vorerst als provisorische Anschlussmöglichkeit da allenfalls im Zusammenhang mit nördlichen Überbauungen eine Sanierung nötig wird (Vorhaben Stadt).

Allfällige bestehende Drainagen, die durch die Bauarbeiten tangiert werden, sind umzuleiten und dürfen nicht der Kanalisation zugeführt werden.

Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Generellen Entwässerungsprojektes (GEP).

8.3 Abfallsammelstellen

Sammelstellen für die Abfallentsorgung (mind. 1) sind baulich in den Sockelbereich bzw. die Einstellhalle einzubeziehen.

9. Ausnahmen und Abweichungen

Die Behörde kann im Rahmen des ordentlichen Baubewilligungsverfahrens geringfügige Abweichungen von der Sonderbauordnung bewilligen, sofern diese fundiert begründet sind, der besseren Nutzung und Gestaltung des Areals dienen und keine öffentlichen und privaten Interessen entgegenstehen.

10. Servitute

10.1 Benützung Spiel- und Parkplätze, Fusswege, Durchleitungsrechte

Besucherparkplätze, Spielplätze, Spielwiesen und Verbindungswege stehen ungeachtet der jeweiligen Eigentumsverhältnisse allen Bewohnern des Gestaltungsplangebietes jederzeit unentgeltlich zur Verfügung.

Vor Baubeginn ist - gestützt auf § 93 PBG - der Nachweis einer grundbuchamtlichen Regelung der folgenden Punkte zu erbringen:

- Baurecht, Fuss- und Fahrwegrechte sowie Sicherung der Erstellung, Benützung und des Unterhaltes für Garagen-, Park- und Spielplätze für die Berechtigten respektive zulasten der Verpflichteten.
- Erstellungs- und Durchleitungsrechte für Hausanschlüsse; insbesondere auch für diejenigen von allfälligen späteren Bauetappen.
- Unentgeltliches öffentliches Fusswegrecht zwischen Wellhauserweg und Untergriesenstrasse.



Auszug aus dem Protokoll des Stadtrates Frauenfeld

Beschluss-Nr. 483

Datum 16. September 2003

Verwaltungsabteilung Hochbau: Gestaltungsplan "Wellhauserweg Südost"; Beschlussfassung

1. Ausgangslage

Die Arbeitsgemeinschaft Emanuel Marbach, Architekturbüro und Stephan Ritzler, Planung und Bauleitung, beide Zeughausstrasse 16 A, planen seit einer ersten Bauanfrage im April 2002 in Kontakt mit der Hochbauabteilung, Wohnbauten auf der Parzelle 516, östlich des Wellhauserwegs. Ein Teil der Parzelle 516 wurde im Rahmen der Änderungen des Zonenplans vom 31. März 1999 eingezont und bildet zusammen mit der Stadtparzelle Nr. 13 und Nr. 352 der Erbgemeinschaft Freyenmuth den neuen Siedlungsrand. Damals hat sich gleichzeitig das Architekturbüro Maurice Müller, 8523 Hagenbuch, um ein Kaufrecht für die Parzelle 352 bemüht und unverbindlich auch die Stadtparzelle in seine Überlegungen miteinbezogen. Nach einer ersten Konsultation der Fachkommission für den Hochbau hat die Hochbauabteilung versucht, einen Workshop zu initiieren um die sehr unterschiedlichen Bauvorhaben unter den Titel "Siedlungsrand" als Anliegen des "Richtplans Natur und Landschaft" zu einem gemeinsamen Nenner zusammen zu führen. Zu diesem Zweck haben Feddersen & Klostermann, 8001 Zürich, das Büro für Architektur und Städtebau, welches die Änderungen an Baureglement und Zonenplan vom 31. März 1999 extern begleitet hat, eine Arbeitsgrundlage geschaffen. Dieses Vorgehen und in der Folge auch das Kaufrecht scheiterte jedoch an der Nichtbeteiligung der auch dem Architekturbüro Maurice Müller abverlangten Fachplaner. So verblieb der Alleingang der Arbeitsgemeinschaft Marbach / Ritzler und als Ausgangslage die am heutigen Siedlungsrand dominierende Kehlhofbebauung sowie die Arbeitsgrundlage von Feddersen & Klostermann.

Eigentümer der Parzelle 516 sind zu je einem Drittel Veronika Bloch-Hofer, 4244 Röschenz, Jürg Hofer-Burger, Speerstrasse 3 in Frauenfeld und Liselotte Kobel-Hofer, 9034 Eggersriet. Die Arbeitsgemeinschaft Marbach / Ritzler verfügt darüber im Rahmen eines Promotionsvertrages vom 16. August 2002 mit Verlängerung vom 26. Juni 2003 bis zum 28. Februar 2004. Die Parzelle 516 mit total 15'000 m² ist aufgeteilt in 6688 m² der Wohnzone W3 und 4316 m² Freihaltezone, beide im Anschluss an die entsprechende Zonierung der Flurhofbebauung sowie in 3996 m² Landwirtschaftszone im Nordosten.

2. Siedlungskonzept

Das Siedlungskonzept ergänzt die Flurhofbebauung indem sie deren Ausrichtung und Geschossigkeit übernimmt. Dabei umfassen 4 Mehrfamilienhäuser einen Erschliessungshof über der Tiefgarage, nach aussen hin sitzt das Ensemble in der kaum veränderten Landschaft. Die 30 4 ½ und 7 5 ½-Zimmer-Wohnungen übernehmen diese Zweiseitigkeit mit einem attraktiv verglasten und flexibel nutzbaren Wohnbereich gegen Westen und Süden sowie einem privaten, eher traditionellen Zimmerbereich gegen Osten.

Erschlossen werden die Wohnungen über offene Treppenhäuser, via vorgartenartige zimmergrosse Aussenräume. Durchmischt wird die Wohnsiedlung mit einem Gewerbeanteil von 473 m² vor allem auf der Ebene des Wellhauserweges mit den Besucherparkplätzen, der Garagenzufahrt und dem biotopartig ausgestalteten Retentionsbecken als Visitenkarte der Siedlung, welches eine Brückenrampe als Siedlungszugang quert. Via Tiefgarage sind über Art. 46 Abs. 5 APR hinausgehend sämtliche Wohnungen auch alters- und behindertengerecht erschlossen.

Nebst einer architektonisch zeitgemässen und auf die bauliche und landschaftliche Umgebung abgestimmten Überbauung und Verdichtung mit angemessener Ausstattung entspricht eine Fussgängerverbindung zwischen Wellhauserweg und Untergriesenstrasse einem öffentlichen Interesse, welche gleichzeitig die Freihaltezone als attraktives Wohnumfeld erschliesst.

Aufgrund dieser Sachlage **beschliesst** der Stadtrat:

1. Der Stadtrat erlässt, gestützt auf §§ 5 und 18 - 21 des Planungs- und Baugesetzes den Gestaltungsplan "Wellhauserweg Südost".
2. Das Hochbauamt wird beauftragt, die öffentliche Planaufgabe gemäss §§ 29 - 31 des Planungs- und Baugesetzes unter Bekanntgabe der Rechtsmittel durchzuführen.
3. Der Gesuchsteller bezahlt eine Bearbeitungsgebühr inkl. aller Besprechungen, Detailprüfung Plangenehmigungsbeschluss und öffentlicher Planaufgabe mit Inseratkosten von 5'570 Franken.
4. Gegen diesen Entscheid des Stadtrates ist das Rechtsmittel der Einsprache zulässig. Diese ist innert 20 Tagen seit Eröffnung des angefochtenen Entscheids beim Stadtrat unterzeichnet und im Doppel einzureichen. Die Einsprache muss einen Antrag und eine Begründung enthalten sowie die Beweismittel aufführen.

Mitteilung an:

- Veronika Bloch-Hofer, Brombergstrasse 30, 4244 Röschanz (eingeschrieben)
- Jürg Hofer-Burger, Speerstrasse 3, 8500 Frauenfeld (eingeschrieben)
- Liselotte Kobel-Hofer, Im Ried 25, 9034 Eggersriet (eingeschrieben)
- Emanuel Marbach, Architekturbüro, Zeughausstrasse 16 A, 8500 Frauenfeld (eingeschrieben)
- Stephan Ritzler, Planung + Bauleitung, Zeughausstrasse 16 A, 8500 Frauenfeld (eingeschrieben)
- B Schwarzenbach & W. Müller, Raum- & Umweltplanung, Industriestrasse 23, 8500 Frauenfeld
- Schneider und Obermayer AG, Generalunternehmung, Römerstrasse 47, 8400 Winterthur (eingeschrieben – Rechnung)
- Stadtkanzlei

- Tiefbauamt
- Hochbauamt (Beilagen: Planunterlagen 4-fach für die Auflage)

Versandt:

17. Sep. 2003

NAMENS DES STADTRATES FRAUENFELD

Der Stadtammann

Der Stadtschreiber

— 11. 3. 2003 — J. Kellenmann,