

KANTON THURGAU

STADT FRAUENFELD



GESTALTUNGSPLAN "RIETWEIHERWEG"

- SONDERBAUVORSCHRIFTEN
- ERSCHLIESSUNGS- UND ÜBERBAUUNGSPLAN 1: 500

Vom Stadtrat beschlossen am:

Stadtratsbeschluss Nr. *586*

11. Nov. 2003

Namens des Stadtrates Frauenfeld

Der Stadtammann:



Der Stadtschreiber:

11.3.04 - 1 -

J. Kellmann

Öffentliche Auflage:

14.11.03 - 3.12.03

Kantonale Genehmigung:

DBU Nr. *25* vom: *26.2.2004*

ARBEITSTEAM:

ARCHITEKTURBÜRO ROLAND BAUMGARTNER · WIESENSTRASSE 2 · 8400 WINTERTHUR

RAUM- & UMWELTPLANUNG · B.SCHWARZENBACH U. W. MÜLLER · INDUSTRIESTRASSE 23 · 8500 FRAUENFELD

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

1. Erlass, Einbezogene Grundstücke

Der Stadtrat Frauenfeld erlässt, gestützt auf § 18ff PBG auf den Parzellen Nr. 11 und 352 den Gestaltungsplan "Rietweiherweg".

2. Zweck des Gestaltungsplanes

Der Gestaltungsplan bezweckt:

- 2.1 das Plangebiet unter Berücksichtigung der Umgebung nach einem siedlungsplanerischen Gesamtkonzept zu überbauen;
- 2.2 eine gute Baulandnutzung und ein differenziertes Wohnungs- und Freiraumangebot zu ermöglichen;
- 2.3 ein weitgehend verkehrsfreies Wohnumfeld zu erzielen;
- 2.4 die künftigen Bauvolumen zu bestimmen und zu situieren.

3. Übergeordnetes Recht

Sofern 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- u. Überbauungsplan 1: 500;
- informativ: Planungsbericht mit Vorprojekt Stand Oktober 2003; Modell 1: 500

5. Bebauung

5.1 Ausnützung

Die Grundausrnützung gemäss Bauordnung wird im Rahmen dieses Gestaltungsplanes um 20 % erhöht. Die möglichen Bruttogeschossflächenanteile der einzelnen Baubereiche sind im Plan festgelegt, wobei für die konkreten Bauprojekte zwischen den verschiedenen Baubereichen eine Ausnützungsverschiebung von max. $\pm 5\%$ zulässig ist.

Wird die Bebauung in Minergiebauweise realisiert, kommt zuzüglich die Ausnützungsregelung gemäss Art. 46 Abs.8 des Baureglementes Frauenfeld zur Anwendung. Die zusätzliche Bruttogeschossfläche ist dabei gemäss Plan auf die Baubereiche aufzuteilen.

5.2 Baubereiche

Die Baubereiche werden mit Mantelbaulinien begrenzt und unterschieden in:

- a) Baubereiche Hauptbauten
Um das volumetrische Konzept sicherzustellen, sind die Baubereiche für Hauptbauten gleichmässig zu bebauen.
- b) Baubereiche Vorbauten
Innerhalb dieser Baubereiche sind Bauteile offen oder möglichst leicht und transparent wirkend zu gestalten.
- c) Baubereich Klein- und Gartenbauten
In diesem Baubereich sind neben Mauern auch kleine Bauten (Geräte, Unterstände, Zweiradparkierung etc.) zulässig. Die Maximalhöhe für alle Bauten und Anlagen beträgt 2.60 m, innerhalb des Baubereiches gilt ein seitliches Grenzbaurecht. Entlang des Rietweiherweg-Trottoirs dürfen entsprechende Bauten und Anlagen bis 0.30 m an die Trottoirgrenze gestellt werden.
- d) Ausserhalb Baubereich
Ausserhalb der Baubereiche sind zulässig:
 - Vorspringende Bauteile gemäss § 6 Abs. 2 PBV;
 - Tiefgaragen, Zufahrtsrampen, deren Überdeckung sowie Licht- und Lüftungsschächte;
 - Anlagen wie Hauszugänge, Garagenaufgänge, u.ä;
 - Anlagen für die Meteorwasserretention;
 - Anlagen für Spiel und Aufenthalt gemäss Ziffer 6.2a und 6.3.

5.3 Masse und Abstände

a) Geschosszahl, Gebäudehöhe, Gebäudelänge

Die maximale Geschosszahl ist im Plan pro Baubereich bezeichnet. In den Baubereichen B–G sind drei Vollgeschosse plus gegenüber den Hauptfassaden um mindestens 1.30 m (resp. bei der Realisierung in Minergiebauweise um mindestens 0.30 m) zurückgestaffeltes attikaähnliches 4. Geschoss zulässig.

Die maximale Gebäudehöhe beträgt 12.00 m; sie wird ab der im Plan bezeichneten Erdgeschoss-Kote (± 0.30 m) gemessen. Der jeweilige Erschliessungstrakt darf die zulässige Gebäudehöhe um das technisch notwendige Minimum des Liftaufbaus (inkl. Pultdachentwässerung) überschreiten.

Die zulässige Gebäudelänge wird durch die Baubereiche definiert.

b) Grenz- und Gebäudeabstände

Die zulässigen internen Abstände werden durch die Baubereiche bestimmt. Innerhalb der Baubereiche sowie für stirnseitige Vorbauten gemäss §§ 6 Abs. 2 PBV kann unter Vorbehalt feuerpolizeilicher Bestimmungen ein reduzierter Gebäudeabstand bewilligt werden.

c) Grenzbaurecht

Kleine Bauten (gem. Ziffer 5.2c), Lebhäge sowie Trennwände bis 2.00 m Höhe gemessen ab gestaltetem Terrain, dürfen an allfällige interne Grenzen gestellt werden.

5.4 Dachgestaltung

Es sind einheitlich Flachdächer oder flach geneigte Pultdächer vorzusehen.

5.5 Rollstuhlgängigkeit

Die Türbreiten von Lift und Wohnung haben, abgesehen von Nebenräumen ein minimales Lichtmass von 0.80 m aufzuweisen. Der Haus- und Liftzugang ist rollstuhlgängig auszubilden.

5.6 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 dem durch die gesetzliche Mindestanforderung gemäss Energieverordnung (Stand 1.11.2003) resultierenden Verbrauch liegt.

5.7 Material- und Farbkonzept

Die Bauten haben sich bezüglich Farb- und Materialwahl gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzuordnen; die Farbgebung soll nicht zu hell wirken und einen zurückhaltenden Farbanteil aufweisen. Der Baubewilligungsbehörde ist vor Baubeginn ein Farb- und Materialkonzept zur Genehmigung vorzulegen.

..

5.8 Etappierung

Mit jeder Etappe sind die zugehörigen Einstell- sowie Kinderspielplätze gleichzeitig zu realisieren.

6. Umgebung, Aussenraum

6.1 Grünbereich, Baumpflanzungen, Umgebungsgestaltung

a) Die Grünbereiche sowie die Baumbepflanzung sind im Plan symbolisch dargestellt und im Bauprojekt sinngemäss umzusetzen. In den im Plan bezeichneten Stellen sind hochstämmige Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Entlang des Rietweiherweges ist die Allee mit derselben Baumart fortzusetzen, wie sie auf der westlichen Nachbarparzelle besteht.

Der Übergang zu den Nachbarparzellen ist mit sanfter Terraingestaltung auszubilden. Die Umgebung sowie die Hauszugänge sind rollstuhlgängig auszugestalten.

b) Mit dem Baugesuch ist ein Plan der Umgebungsgestaltung einzureichen; dieser hat folgende Aussagen zu enthalten:

- Angabe des gewachsenen sowie des gestalteten Terrains (Geländeschnitte);
- Hauptbepflanzung, Nutzungszuordnung und Materialwahl der Freiflächen;
- Spielplätze und Gemeinschaftsanlagen, Pflanzgartenmöglichkeit.

6.2 Freihaltezone Siedlung

Die Freihaltezone Siedlung wird in folgende Teilbereiche gegliedert:

a) Spiel und Garten: In einem Streifen von 15.00 m sind Anlagen für Spiel und Garten sowie Pflanzgärten zulässig. Die Bewirtschaftung hat extensiv zu erfolgen.

- b) Freihaltebereich: Der Freihaltebereich ist von Anlagen und Geräten frei zu halten. Die Nutzung als Spielwiese ist gestattet. Der Charakter des Wieslands ist zu erhalten. Auf jegliche Düngung und Pflanzenbehandlungsmittel ist zu verzichten.
- c) Waldsaum: In einem Streifen von 5.00 m ab festgelegter Waldgrenze ist der Waldsaum ökologisch reichhaltig zu gestalten. Strauchschicht und Krautsaum sind entsprechend zu fördern und zu pflegen.

6.3 Spiel und Aufenthalt

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. Östlich der Bebauung ist ein rund 15-20 m² grasser gedeckter Bereich (Leichtbauweise) für Spiel und Aufenthalt zu erstellen.

7. Verkehrserschliessung

7.1 Zugänge, Platzbereich

Die Zugangswege zu den Hauptbauten sind mindestens 2.00 m breit sowie rollstuhlgängig auszubilden. Die Erschliessungsflächen sowie der Platzbereich sollen in der Ausgestaltung auch auf Spiel und Aufenthalt ausgerichtet werden.

7.2 Fussweg

Die im Plan bezeichnete Fusswegverbindung ist zulasten der Grundeigentümer im Zusammenhang mit der Bebauung bzw. der Schmutz- resp. Meteorwasserleitung zu realisieren. Der Unterhalt ist Sache der Grundeigentümer.

7.3 Parkierung

Die erforderlichen Abstellplätze der Bewohner sind vollständig in der Einstellhalle anzuordnen. Die Abfahrtsrampe ist mehrheitlich zu begrünen oder zu überdecken. Die Besucherabstellplätze sind oberirdisch und zusammengefasst in den bezeichneten Bereichen anzuordnen und sicherzustellen (vgl. Ziffer 10.1).

7.4 Ausgestaltung Natzufahrt

Die Zufahrt sowie der Platzbereich ist auf 28t-Fahrzeuge (Feuerwehr, Zügelwagen u.a.) auszurichten; wo nötig ist dies in der Statik der Einstellhalle entsprechend zu berücksichtigen.

8. Ver- und Entsorgung

8.1 Werkleitungen

Die Groberschliessung ist im Rietweiherweg vorhanden. Anschlüsse sind möglich und als Hausanschlüsse durch die Grundeigentümer zu erstellen.

- Elektrisch

Allfällig erforderliche Verteilungskabinen sind gestalterisch gut in die Umgebung einzuordnen (z.B. zusammen mit Abfallsammelstelle oder im Baubereich Kleinbauten). Der genaue Standort wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

8.2 Kanalisation und Meteorwasser

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt im reduzierten Mischsystem, wobei die Hausanschlüsse in den bestehenden Schacht 611.28 oder die neue Schmutzwasserleitung an der westlichen Parzellengrenze einzuleiten sind.

Das Meteorwasser ist über eine oder mehrere Retentionsanlagen (Retentionsvolumen total ca. 55 m³) zurückzuhalten und gedrosselt an die entlang der westlichen Arealgrenze verlaufende Meteorwasserleitung abzugeben. Die Konzeptwahl der Retentionsanlage (Speicherkanal, Retentionsbecken oder -mulde, Dachretention) ist im Baugesuch darzulegen. Allfällige bestehende Drainagen, die durch die Bauarbeiten tangiert werden, sind umzuleiten und dürfen nicht der Kanalisation zugeleitet werden. Im übrigen gelten die Bestimmungen des generellen Entwässerungsprojektes (GEP).

8.3 Abfallsammelstelle

Für den Abfall sind im bezeichneten Bereich eine Sammelstelle einzurichten. Diese sind zusammen mit allfälligen Kleinbauten (gem. Ziffer 5.2c) in die Umgebungsgestaltung einzubeziehen und optisch abzudecken.

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, Verbindungswege, Durchleitungsrechte
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 allfälliger späteren Bauetappen.
 - Besucherparkplätze, Spielplätze, Spielwiesen und Verbindungswege stehen ungeachtet der jeweiligen Eigentumsverhältnisse allen Bewohnern des Gestaltungsplangebietes jederzeit unentgeltlich zur Verfügung.
 - Erstellungs- und Durchleitungsrechte zugunsten der Stadt für die bezeichneten Schmutz- resp. Metearwasserleitungen entlang der westlichen Parzellengrenze; der Verlegungsanspruch gemäss ZGB Art. 693 wird dabei wegbedungen.
 - Unentgeltliches öffentliches Fusswegrecht zwischen Rietweiherweg und Wellhauserweg (im Zusammenhang mit abiger Schmutz- resp. Metearwasserleitung).
- 10.2 Servitut Landerwerb Parzelle 11
Vor Baubeginn ist die Parzelle Nr. 11 durch den Grundeigentümer der Parzelle 352 von der Stadt zu übernehmen.
- 10.3 Vallzug
Eine Baubewilligung wird erst erteilt, wenn die Ziffer 10.1 und 10.2 erfüllt sind (Grundbucheintrag).



Auszug aus dem Protokoll des Stadtrates Frauenfeld

Beschluss-Nr. 586

Datum 11. November 2003

Verwaltungsabteilung Hochbau: Gestaltungsplan "Rietweiherweg"; Beschlussfassung

1. Ausgangslage

Das Architekturbüro Roland Baumgartner, Wiesenstrasse 2, 8400 Winterthur, plant auf den Parzellen 352 und 11 eine Wohnsiedlung im Rahmen eines privaten Gestaltungsplans gemäss § 21 Abs. 3 PBG. Über die Parzelle 352 der Erbgemeinschaft Freyenmuth verfügt Roland Baumgartner im Rahmen des öffentlich beurkundeten Kaufrechtsvertrages vom 17. Juni 2003 bis zum 30 April 2005. Die Parzelle 352 wurde, ausgelöst durch den Kirchenbau auf der westlichen Parzelle 9, bereits erschlossen und mit der Erbgemeinschaft Freyenmuth anstelle der Perimeterbeiträge eine Landabtretung von ≤ 4.75 m entlang der Südgrenze zur Stadtparzelle 13 vereinbart. Die Planung geht von der entsprechend reduzierten Parzelle aus. Bei der Parzelle 11 der Stadt Frauenfeld handelt es sich um einen ehemaligen Flurweg. Sie ist für sich nicht zonengemäss nutzbar und gemäss den Sonderbauvorschriften anstelle einer Landumlegung vor Erteilung einer Baubewilligung von den Gesuchstellern zu übernehmen. Dafür sollen dieselben Konditionen zur Anwendung kommen wie sie für die Parzelle 352 gelten.

2. Siedlungskonzept

Die Siedlung lehnt sich mit einem durchgehenden Rücken mit 4 Vollgeschossen an den Rietweiherweg, entlang dem das durch eine Hecke von der Fahrbahn abgetrennte Trottoir mit der Baumreihe analog der Kirchenparzelle weiter geführt wird. Dieser Rücken wird kammartig ergänzt durch dreimal zwei $3 \frac{1}{2}$ geschossige Treppenhauseinheiten in einem orthogonalen System. Alle 60 Wohnungen in den Vollgeschossen sind als $4 \frac{1}{2}$ -Zimmer-Wohnungen konzipiert, je ein Schaltzimmer ermöglicht jedoch die Kombination von $5 \frac{1}{2}$ und $3 \frac{1}{2}$ Zimmern. Die zurückversetzten Dachgeschosse sind als $5 \frac{1}{2}$ -Zimmer-Attikawohnungen konzipiert, ein Minergiestandard würde an deren Stelle zweimal $3 \frac{1}{2}$ -Zimmer zulassen.

Bei der Fussgängererschliessung wird der Zugang von Rietweiherweg mit demjenigen vom Moosweg gemäss dem "Quartierrichtplan zwischen Wellhauserweg und Zürcherstrasse" in einem zentralen Platz mit Baumdach zusammengeführt. Von dort erschliesst eine interne Fussgängerachse die 6 Einzelhäuser über je einen Kleinkinderbereich und in der Freihaltezone am Weiher Rastplatz, Spielwiese und Pflanzgärten. Insgesamt ergibt sich damit ein ausgesprochen familienfreundliches Wohnumfeld, was einer Zielsetzung innerhalb des Stadtentwicklungsprojekts entgegenkommt. Die Rampe zur Tiefgarage liegt mit den Besucher-PP direkt am Rietweiherweg neben der Parkieranlage der Kirche.

Baurechtlich sind die internen Abstände als wohnhygienisches Mass zwischen Hauptorientierungsseiten eingehalten. Unterschritten werden sie lediglich zwischen den Kammrücken und den Stirnseiten der E-W-Typen.

Auf dem Situationsplan sowie gemäss den planerischen Ansätzen von Feddersen & Klostermann sticht vorerst die vom Bestand abweichende Orientierung ins Auge. Aus der Geometrie der Parzelle und deren Begrenzung durch Strasse und Weiher ist jedoch die Stellung der Bauten verständlich. Der räumliche Abschluss durch die Bestockung um den Rietweiher gewährt dem Grundstück auch gemäss Feddersen & Klostermann eine gewisse Eigenständigkeit und Sonderbehandlungsmöglichkeit gegenüber den beiden südlichen Parzellen, welche beidseits des Wellhauserwegs im offenen Landschaftsraum den Siedlungsrand bestimmen.

Insgesamt beurteilt die Fachkommission für den Hochbau das Konzept als konventionell, aber mit guten Qualitätsansätzen. Die spezifischen Chancen vor Ort werden adäquat in Wohnen für Familien umgesetzt mit einer flächigen Dichte, durch die Freihaltezone kompensiert. Der bewährte Wohnungstyp wird eingebettet in ein durch verschiedene Öffentlichkeitsgrade abgestuftes Wohnumfeld mit Möglichkeiten für Aufenthalt und Aktivität für sämtliche Altersstufen.

Aufgrund dieser Sachlage **beschliesst** der Stadtrat:

1. Der Stadtrat erlässt, gestützt auf §§ 5 und 18 - 21 des Planungs- und Baugesetzes den Gestaltungsplan "Rietweiherweg".
2. Das Hochbauamt wird beauftragt, die öffentliche Planauflage gemäss §§ 29 - 31 des Planungs- und Baugesetzes unter Bekanntgabe der Rechtsmittel durchzuführen.
3. Der Gesuchsteller bezahlt eine Behandlungsgebühr inkl. aller Besprechungen, Detailprüfung Plangenehmigungsbeschluss und öffentlicher Planauflage mit Inseratkosten von 4'400 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:

- Roland Baumgartner, Architekturbüro, Wiesenstrasse 2, 8400 Winterthur (eingeschrieben – Rechnung)
- B. Schwarzenbach & W. Müller, Raum- & Umweltplanung, Industriestrasse 23, 8500 Frauenfeld
- Stadtkanzlei
- Tiefbauamt
- Hochbauamt (Beilagen: Planunterlagen 5-fach für die Auflage)

Versandt:**12. Nov. 2003**NAMENS DES STADTRATES FRAUENFELD
Der Stadtammann Der Stadtschreiber