



Auszug aus dem Protokoll des Stadtrates Frauenfeld

Beschluss-Nr. 274

Datum 20. Mai 2008

Verwaltungsabteilung Hochbau: Gestaltungsplan "Gertwies", Beschlussfassung

1. Ausgangslage

Mit dem Zonenplan 86, welcher die Reservezonen gegen die Weiler Obholz und Bühl reduzierte, verblieb am Siedlungsrand in der Gertwies eine Bautiefe von 37 bis 50 m der Wohnzone für Ein- und Zweifamilienhäuser WE1 als Pendenza, weil diese nicht sinnvoll zu erschliessen war.

Das knappe Angebot an frei überbaubaren Einfamilienhausparzellen führte im Jahre 2002 zur Überprüfung des Siedlungsrandes durch das Büro Feddersen & Klostermann aus Zürich mit dem Resultat, dass im Richtplangebiet Gertwies noch ein gewisser Spielraum besteht, ohne die nächste Geländekammer mit dem Weiler Obholz zu tangieren. Dies führte zur Massnahme 1 im Realisierungsprogramm Stadtentwicklung, welche im Gebiet "Hanfacher/Obholz" und "Gertwies" einen Landabtausch zwischen der Bürgergemeinde und Martin Kobel vorsah mit anschliessender Einzonung eines zusätzlichen Streifens von 92 m. Die Bürgergemeinde hat dem Landabtausch am 14. Mai 2007 zugestimmt, der Gemeinderat der Stadt Frauenfeld der Einzonung am 16. Januar 2008. Mit der Genehmigung durch das DBU am 9. April 2008 wurde Letztere rechtsgültig.

Diese Vorgeschichte, die inzwischen fehlenden Einfamilienhausparzellen, die topographischen Überlegungen am Siedlungsrand sowie die beiden Abstimmungsbotschaften bestimmen nun auch weitgehend den Gestaltungsplan: es geht dabei um eine Erschliessungsplanung mit wenigen Zusatzbestimmungen.

2. Erschliessung

Die Verkehrserschliessung ab der Neuhauserstrasse soll das bestehende Quartier schonen. Der dafür vorgesehene Strassenansatz "Gertwies" ab der Spitzrütistrasse wird nicht beansprucht. Hier gibt es die Option Spielbereich, welche dem Quartier jedoch nicht mit dem Gestaltungsplan aufoktroiert werden soll. Bereits die Einzonung geht davon aus, dass mit zwei zum "U" verbundenen Strassenzügen insgesamt 4 Parzellentiefen erschlossen werden. Strassen und Siedlungsrand passen sich hangaufwärts zunehmend den Höhenkurven organisch an, soweit eine gute Bebaubarkeit des dadurch differenzierten Parzellenangebots gewährleistet bleibt. Gleichzeitig ergeben sich günstige Gefällsverhältnisse für Strassen und Entwässerung.

Als bestehenden Fussweg bezeichnet der Verkehrsrichtplan 91 die Neuhauserstrasse. Zusätzlich ist am östlichen Waldrand des Pfaffenholz entlang dem Stadtbach ein Fussweg vorgesehen, welcher allerdings ab dem Chileweg nicht mehr ausgebildet ist und dort auch schwer realisierbar sein dürfte. Demgegenüber führt der Flurweg mit Dienstbarkeit zu

Gunsten der Stadt vom Strassenansatz Gertwies über einen attraktiven Aussichtspunkt auf der Geländekuppe zum Obholz. Dieser Weg wird innerhalb der Bauzone auf die Wasserscheide verlegt ausgebaut, sorgt für Durchlässigkeit innerhalb des Quartiers und dient mit entsprechend gestalteten Strassenkreuzungen gleichzeitig der Verkehrsberuhigung. Der Aussichtspunkt wird mit einem angemessenen Baum markiert und mit einer Sitzgelegenheit rundum ausgestattet. Die Option Waldrand bleibt zusätzlich offen und nordöstlich der Neuhauserstrasse wird, in gerader Verlängerung des Trottoirs entlang der Spitzrütistrasse, der Fussweg vom Pfaffenholz ins Mühletobel begradigt.

Für die Entwässerung im undurchlässigen Boden wird soweit möglich ein Trennsystem angeboten. Das Meteorwasser wird südwestlich des Fussweges dem Stadtbach zugeleitet, nordöstlich ist für den Zusammenschluss mit einer vorhandenen Meteorwasserleitung eine Retention erforderlich. Für die Entwässerung im Bereich der Mulde hinter den bestehenden Liegenschaften Spitzrütistrasse 28 – 32 ist ein Durchleitungsrecht mündlich zugesagt. Das Tiefbauamt ist privatrechtlich in Verhandlung für eine entsprechende Dienstbarkeit. In diesem Bereich macht ein Trennsystem keinen Sinn, weil keine entsprechende Ableitungsmöglichkeit besteht. Ansonsten verläuft die Infrastruktur innerhalb des Strassenraums, EW-Verteilkablen, Hydranten, Kehrachtsammelplätze und Beleuchtung sind gemäss Plan koordiniert.

3. Eingrenzung der bebaubaren Fläche

Am bisherigen Siedlungsrand südwestlich der Spitzrütistrasse gibt es das Problem des Oberflächenwassers bei besonderen Wetterkonstellationen, d.h. bei Regen auf gefrorenen oder allenfalls gesättigten Boden. Dieses Problem löst sich mit den Sickerleitungen innerhalb der Überbauung. Mit wesentlich reduziertem Einzugsgebiet verlagert es sich jedoch an den neuen Siedlungsrand. Die wenigen Vorkommnisse reichen jedoch nicht aus für ein Biotop im Sinne des Siedlungsrandes im GP "Heuwies". Vorliegend beschränkt sich die Massnahme auf eine landwirtschaftlich bewirtschaftbare Umlenkmulde ausserhalb der Bauzone. Die Zonen-grenze beinhaltet dafür auch keinen Spielraum ohne die Bebaubarkeit der Parzellen einzuschränken. Gegen den Waldrand wird diese Umlenkmulde direkt dem Stadtbach zugeleitet. Die bebaubare Fläche wird hier durch 25 m Waldabstand bestimmt, das Waldfeststellungsverfahren ging mit der Einzonung einher. Zusätzlich bleibt ein Waldabstand von mindestens 3 m für den öffentlichen Durchgang offen.

Entlang der Neuhauserstrasse wird die Baulinie vorerst auf 4 m reduziert, verläuft dann aber gradlinig, damit die Silhouette des Weilers Obholz vom neuen Siedlungsrand isoliert bleibt. Dadurch entsteht Raum für die Ableitung der Umlenkmulde, welche hier durch den Zufluss des Trennsystems biotopartig gestaltbar wird.

4. Siedlungsrand

Als einzige Sonderbauvorschrift, welche über das Baureglement hinausgeht, wird den Parzellen am Siedlungsrand die Firstrichtung vorgeschrieben. Die vergleichbare Situation im Tiergarten zeigt, dass helle Giebelseiten, welche durch die zulässige Gebäudehöhe nicht eingeschränkt sind, ein Störpotential beinhalten entgegen der Zielsetzung, die nächste Geländekammer, d.h. die Sicht vom Obholz über die Geländekuppe nicht zu beeinträchtigen.

5. Sicherstellung der Erschliessung

Die Erschliessung erscheint mit der Zusammenarbeit zwischen Stadt und Bürgergemeinde im Rahmen ihrer Botschaft sichergestellt. Da die Erschliessung keinen Fremdverkehrsanteil mitbeinhaltet, werden im Perimeterverfahren 100% der Erschliessungskosten weiterverrechnet.

6. Energiestadt

Das energiepolitische Programm der Stadt Frauenfeld enthält im Bereich Entwicklungsplanung/Raumordnung zwei Massnahmen, welche hier zur Diskussion stehen:

- In Gestaltungsplänen sind effiziente Energienutzung sowie Einsatz alternativer Energieträger bonuswirksam.
- Bei Verkäufen von stadteigenem Land werden energiepolitische Ziele berücksichtigt und nach Möglichkeiten verbindliche Auflagen definiert.

Beim Gestaltungsplan "Gertwies" geht es wie schon erwähnt um eine Erschliessungsplanung ohne Ausnützungsbonus. Die bonuswirksame Kriterienliste kommt damit nicht zur Anwendung.

Auch im Gestaltungsplan Bsetzi vom 17. Juli 2007 sind die Energieauflagen (Minergie oder Schnitzelheizung) mit dem Bonus für die Baubereiche A1 und A2 verknüpft, d.h. auf die Mehrfamilienhäuser in der W2 beschränkt. Bei der Einfamilienhauszone zwischen Bsetzistrasse und Buckweg ging es ebenfalls um eine Erschliessungsplanung ohne Bonus und entsprechende Auflagen.

Zudem haben Bauwillige die Möglichkeit gemäss Art. 46 Abs. 8 BauR die Grundaussnützung mit dem Minergiestandard um 5 % zu verbessern und eine entsprechend kleinere Parzelle zu erwerben.

Die Bürgergemeinde möchte aufgrund dieser Voraussetzungen keine zusätzlichen Auflagen auf ihre Grundstücke legen. Schliesslich dürfte gemäss Energiefachstelle ab 2010 der Minergie-Standard ohnehin zur Norm werden, d.h. relativ kurz nachdem in der Gertwies auch tatsächlich gebaut werden kann.

Der Stadt will demgegenüber die Möglichkeit wahrnehmen, den Minergie-Standard in die Verkaufsbedingungen aufzunehmen, um ihren Massnahmen im Rahmen der Energiestadt gerecht zu werden.

Aufgrund dieser Sachlage **beschliesst** der Stadtrat:

1. Der Stadtrat erlässt, gestützt auf §§ 18 – 21 des Planungs- und Baugesetzes, den Gestaltungsplan "Gertwies".
2. Das Hochbauamt wird beauftragt, die öffentlichen Planaufgaben gemäss §§ 29 – 31 des Planungs- und Baugesetzes unter Bekanntgabe der Rechtsmittel durchzuführen und den Gestaltungsplan sodann dem Departement für Bau und Umwelt zur Genehmigung einzureichen.
3. Die Stadtkanzlei wird beauftragt, beim Verkauf des Stadtlandes in der Gertwies den Minergie-Standard in die Verkaufsbedingungen aufzunehmen.
4. Gegen diesen Entscheid des Stadtrates ist das Rechtsmittel der Einsprache zulässig. Diese ist innert 20 Tagen seit Eröffnung des angefochtenen Entscheids beim Stadt-

rat unterzeichnet und im Doppel einzureichen. Die Einsprache muss einen Antrag und eine Begründung enthalten sowie die Beweismittel aufführen.

Mitteilung an:

- Stadt Frauenfeld, Rathaus, Frauenfeld
- Bürgergemeinde Frauenfeld, c/o Thomas Pallmann, Präsident, Rathaus, 8501 Frauenfeld
- BHAtteam Ingenieure AG, Breitenstrasse 16, Frauenfeld
- geotopo ag, Filiale Schlossmühlestrasse, mit Weiterleitung an das Tiefbauamt
- Vorsteher Verwaltungsabteilung Hochbau, Stadtrat U. Müller
- Stadtkanzlei
- Finanzamt
- Hochbauamt (4-fach für die Planaufgabe)

Versandt:

21. Mai 2008

NAMENS DES STADTRATES FRAUENFELD
Der Stadtkammann Der Stadtschreiber

