

Gestaltungsplan «Über der Murg»

Sonderbauvorschriften | Auflage

Vom Stadtrat erlassen

2011 Stadtrat Nr. 262

am: 27. September 2011

Öffentliche Auflage

vom: 30. September 2011 bis: 19. Oktober 2011

Der Stadtammann:

Carlo Parolari

Der Stadtschreiber

Ralph Limoncelli

TEILWEISE

Durch Departement für Bau und Umwelt genehmigt

am: 14.03.2012

Entscheid Nr. 26

KANTON THURGAU
DEPARTEMENT
FÜR BAU UND UMWELT
8500 FRAUENFELD

Inhaltsverzeichnis

A.	Allgemeines	3
	Art. 1 Geltungsbereich und Zweck	3
	Art. 2 Bestandteile und Verbindlichkeiten	3
B.	Bauvorschriften	3
	Art. 3 Nutzweise	3
	Art. 4 Baubereiche	3
	Art. 5 Gebäudehöhen	3
C.	Gestaltungsvorschriften	4
	Art. 6 Gesamtwirkung	4
	Art. 7 Fassadengestaltung	4
	Art. 8 Dachgestaltung	4
D.	Umgebungsgestaltung	4
	Art. 9 Vorplatz	4
	Art. 10 Grünraum	4
E.	Erschliessung	4
	Art. 11 Parkierung	4
	Art. 12 Entwässerung	4
	Art. 13 Energie	4
	Art. 14 Naturgefahren	5
F.	Weitere Bestimmungen	5
	Art. 15 Baulinie	5
	Art. 16 Inkrafttreten	5

A. Allgemeines

Art. 1 Geltungsbereich und Zweck

- ¹ Der Gestaltungsplan «Über der Murg» gilt für den im Plan 1 : 500 bezeichneten Perimeter.
- ² Der Gestaltungsplan bezweckt eine optimierte Nutzung des schmalen Grundstücks sowie die Ermöglichung einer Bebauung mit guten städtebaulichen und architektonischen Qualitäten.

Art. 2 Bestandteile und Verbindlichkeiten

- ¹ Der Gestaltungsplan «Über der Murg» setzt sich zusammen aus einem Plan 1 : 500, den Sonderbauvorschriften (SBV) und dem Planungsbericht.
- ² Der Plan 1 : 500 und die SBV sind allgemein verbindlich. Der Planungsbericht hat erläuternden Charakter.

B. Bauvorschriften

Art. 3 Nutzweise

Es sind mässig störende Dienstleistungs-, Verkaufs- und Wohnnutzungen zugelassen.

Art. 4 Baubereiche

- ¹ Der Baubereich A legt die maximale Ausdehnung des Neubaus fest.
- ² Im Baubereich B darf eine offene Balkonkonstruktion erstellt werden. Der unterste Balkon (OK Boden) muss mindestens 0.25 m über der Hochwasserkote HQ100 der Murg liegen.
- ³ Eine Überdachung des Eingangsbereichs inkl. Briefkastenanlage darf den Baubereich A auf einer Länge von 10.50 m um maximal 1.30 m überragen.

Art. 5 Gebäudehöhen

- ¹ Im Baubereich A sind ab der Murgstrasse 3 Geschosse zulässig. Für die vertikale Ausdehnung gilt eine maximale Gebäudehöhe von 414.00 m ü.M. (exkl. Brüstung).
- ² Technisch bedingte Dachaufbauten und Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie dürfen die tatsächliche Gebäudehöhe um maximal 1.5 m überschreiten. Sie sind ab der Fassade um mindestens 1.5 m zurückzusetzen.

NICHT GENEHMIGT
ENTSCHEID Nr. 26 vom 14.03.12
KANTON THURGAU
DEPARTEMENT
FÜR BAU UND UMWELT
8500 FRAUENFELD

C. Gestaltungsvorschriften

Art. 6 Gesamtwirkung

Alle Gebäude und Anlagen sind in ihrer Proportion und äusseren Gestaltung so auszuführen, dass eine gute Gesamtwirkung und Einordnung ins Stadtbild erzielt wird.

Art. 7 Fassadengestaltung

- ¹ Die Fassade gegen die Murgstrasse ist als Massivkonstruktion mit schmalen, horizontalen Fensterbändern zu gliedern
- ² Die Fassade zur Murg ist in Leichtbauweise mit hohem Glasanteil auszuführen.
- ³ Die Farbgebung bedarf der Zustimmung des Hochbauamtes der Stadt Frauenfeld.

Art. 8 Dachgestaltung

Das Gebäude ist mit Flachdach auszuführen. Nicht begehbare Dachflächen sind extensiv zu begrünen.

D. Umgebungsgestaltung

Art. 9 Vorplatz

Der Vorplatz ist mit Pflastersteinen auszuführen und dient als Gebäudezugang. An der bezeichneten Stelle ist ein Baum zu pflanzen.

Art. 10 Grünraum

Der Grünraum ist naturnah mit Kies zu gestalten und zu unterhalten.

E. Erschliessung

Art. 11 Parkierung

An der im Plan 1 : 500 bezeichneten Stelle ist ein Carport zugelassen.

Art. 12 Entwässerung

- ¹ Der Neubau und neu gestaltete Freiflächen sind im Trennsystem zu entwässern. Unverschmutztes Meteorwasser ist zu sammeln und in den Entlastungskanal in der Murgstrasse oder direkt in die Murg einzuleiten.
- ² Sickerleitungen sind nicht gestattet.

Art. 13 Energie

- ¹ Der Neubau hat den Minergie®-Standard 2010 zu erfüllen.
- ² Der Energiebedarf ist soweit technisch und wirtschaftlich möglich überwiegend aus erneuerbarer Energie zu decken.

Art. 14 Naturgefahren

Es sind Schutzmassnahmen betreffend Hochwasser zu treffen, welche einem HQ100 (Kote 404.50 m ü.M.) der Murg standhalten.

F. Weitere Bestimmungen

Art. 15 Baulinie

Die Baulinie Murgstrasse (RRB 1392/1934) wird im Bereich des Gestaltungsplanperimeters aufgehoben.

Art. 16 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan «Über der Murg» tritt mit der Genehmigung durch das Departement für Bau und Umwelt des Kantons Thurgau in Kraft.

Frauenfeld, 18.07.2011





Auszug aus dem Protokoll des Stadtrates Frauenfeld

Datum 27. September 2011

Beschluss-Nr. 262

Verwaltungsabteilung Hochbau: Gestaltungsplan "Über der Murg", Beschlussfassung

Ausgangslage

Das Areal "Über der Murg" liegt gemäss Inventar Schützenswerter Ortsbilder der Schweiz ISOS im Bahnhofsquartier und ist als Gewerbequartier entlang der Murg charakterisiert. Gegenüber liegt ein altes Wohn- und Gewerbequartier mit Bauten aus dem 19. Jh. mit älterem Kern. Das schmale Grundstück ist fast vollständig bebaut. Gegenüber der Murgstrasse besteht ein geringer Strassenabstand. Die Gebäude Murgstrasse 7, 9 und 11 sind zusammengebaut und verfügen über zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss mit Satteldach. Alle Bauten weisen zur Murg ein teilweise genutztes Untergeschoss auf.

Anstelle der Gebäude Murgstrasse 7 und 9 ist ein Neubau geplant. Hierfür sind die Parzellen Nr. 26 und 27 zur Parz. Nr. 26 vereinigt worden. Es liegt ein Vorprojekt für den Neubau vor, welches in Zusammenarbeit mit dem Hochbauamt und in Abstimmung mit der Fachkommission für den Hochbau entwickelt wurde. Gestützt auf Art. 18 Abs. 3 des Baureglementes wird für Neubauten in der Vorstadtzone in der Regel ein Gestaltungsplan gefordert. Nach §21 Abs. 2 PBG reicht nun die Bauherrschaft die eigenen Planentwürfe zur Beschlussfassung ein.

Gestalterisches Konzept als Grundlage für den Gestaltungsplan

Der Neubau (bzw. Teil-Ersatzbau) nimmt den bestehenden Grundriss inklusive bestehender Terrasse grossmehrheitlich auf. Der heute zweigeschossige Baukörper mit Satteldach wird durch einen dreigeschossigen Bau mit Flachdach ersetzt. Gegen das Gebäude Murgstrasse 11 wird ein minimaler Abstand von 1.20 m eingehalten, was zur Freistellung der Liegenschaft führt. Dadurch wird neu und alt getrennt und es entsteht ein offener Durchgang. Mit diesem Durchgang wird nun die Möglichkeit einer öffentlichen Durchlässigkeit geschaffen, welche bereits in der Leitbildstudie für das Gerbi-Areal vom Dezember 1999 eine Fussgängerverbindung vom Bahnhof zur Bleiche à Niveau und eine Verbindung der verschiedenen Einkaufschwerpunkte der Stadt zwischen "Schlosspark", Bahnhof und "Passage" festgehalten und eingefordert wurde.

Gegen die Murg wird die bestehende Fassadenflucht übernommen. Der Fassade vorgehängt ist eine 0.40 m bis maximal 1.5 m auskragende Balkonschicht. Der Neubau weist vier Wohnungen auf. Im Erdgeschoss ist ein kleines Ladenlokal vorgesehen. Der Aussenraum gliedert sich in die Bereiche Grünraum und Vorplatz. Der Grünraum ist zu bepflanzen. Der Vorplatz dient als Gebäudezugang und Durchgang zwischen Neubau und Gebäude Murgstrasse 11. Auf dem Vorplatz ist die Anordnung eines Besucherparkplatzes möglich.

Energie

Mit dem Minergie®-Standard wird eine effizientere Energienutzung erreicht. Der reduzierte Heizenergie-Bedarf soll nach Möglichkeit mit einer Wasser-Wasser-Wärmepumpe aus Murgwasser und somit überwiegend erneuerbar gedeckt werden. Eine Konzession zur Betreibung einer Wärmepumpe mit Murgwasser ist jedoch noch zu prüfen. Ebenfalls zu prüfen ist auch die Nutzung von Sonnenenergie auf dem Dach. Damit entspricht das Projekt den Zielen der Energiestadt Frauenfeld, welche auch im Energierichtplan verankert sind.

Der Stadtrat **beschliesst:**

1. Der Stadtrat erlässt, gestützt auf §§ 18 – 21 des Planungs- und Baugesetzes, den Gestaltungsplan "Über der Murg" unter gleichzeitiger Aufhebung der rechtsgültigen Baulinie im Gestaltungsplanperimeter.
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 Gesuchsteller bezahlen für den Gestaltungsplan eine Bearbeitungsgebühr inkl. aller Besprechungen, Detailprüfung und Plangenehmigungsbeschluss, öffentliche Planaufgabe und Inseratkosten für das Amtsblatt und öffentliche Publikationsorgane von 2'715 Franken.

Mitteilung an:

- Stephan Ritzler, Rüegerholzstrasse 48, 8500 Frauenfeld (A-Post Plus – Beilage: Rechnung)
- Magdalena Böni, Seestrasse 148, 8266 Steckborn (A-Post Plus)
- Vorsteher Verwaltungsabteilung Hochbau, Stadtrat Urs Müller
- geotopo ag, Filiale Schlossmühlestrasse, mit Weiterleitung an das Tiefbauamt
- Stadtkanzlei
- Tiefbauamt
- Hochbauamt (3-fach für die Planaufgabe)

NAMENS DES STADTRATES FRAUENFELD
Der Stadtmann Der Stadtschreiber




Rechtsmittel

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.