



Baukonsortium Murg Frauenfeld; Areal-Ueberbauungsplan "Maiholz" / Plan-
genehmigung

Das Baukonsortium Murg Frauenfeld, vertreten durch die Architekten Kräher und Jenni in Frauenfeld, wünscht, auf den Parzellen 250 und 733 - zwischen der Maiholzstrasse und dem Ahornweg gelegen - eine Areal-Ueberbauung realisieren zu lassen.

Das Bauareal ist in eine Wohnzone W3 eingeordnet. Die vorwiegend dreigeschossigen Bauten werden im Grundriss gestaffelt und mit Satteldächern eingedeckt.

Der südliche Teil von Block A wird vier-geschossig erstellt und ist demzufolge als höheres Haus zu werten. Für die Bestimmung des Gebäudeabstandes gegenüber dem westlichen Nachbargebäude sind die Bestimmungen von Art.36/3 des Baureglementes massgebend.

In verkehrstechnischer Hinsicht sind folgende Probleme zu lösen:

- Am Zelgweg
Verlegung der Trottoiranlage auf Privatgrund und Parknische
- An der Maiholzstrasse
Trottoir auf Privatgrund (mit AZ belegt), Vorbehalt betreffend Bus-Haltestelle
- Einlenker Maiholz-Scheuchenstrasse
Ersatz der verschiedenen Fusswege durch ein Trottoir entlang der Strassengrenze
- Oeffentliche Fusswegrechte für auf Privatgrund liegende Fussgängerbereiche und Regelung für Unterhalt
- Separater Vertrag für das Unterführungsbauwerk unter der Scheuchenstrasse
- Als Planungsziel soll der Ahornweg zu einer reinen Fusswegachse gestaltet werden

Baurechtliche Probleme bestehen im Bereich Block B gegenüber der Flurstrasse der Güterkorporation Kurzdorf. Das vom Präsidenten der Güterkorporation unterzeichnete Näherbaurecht bedarf der Genehmigung durch die Versammlung der Güterkorporation Kurzdorf.

Die Baukommission hat am 18. November 1980 zum Areal-Ueberbauungsplan Stellung genommen und beantragt dem Stadtrat Zustimmung.

Die Planaufgabe für die Bau- und Niveaulinien der neuen Scheuchenstrasse dauert vom 5. Januar bis 3. Februar 1981.

Ausserhalb der Areal-Ueberbauung gelegene Grundstücke und Bauten werden nicht anders als nach den für die Zone W3 geltenden Vorschriften betroffen. Die Areal-Ueberbauungspläne ordnen die Erschliessung und soweit erforderlich (§ 109 des Baugesetzes):

- a. Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten sowie Art und Mass ihrer Nutzung,
- b. Grenz- und Gebäudeabstände,
- c. Grünflächen, Ruhe-, Spiel- und Abstellplätze sowie Garagen,
- d. die Reihenfolge der Verwirklichung.

Die in Art. 8 des Baureglementes vom 17.5.1967 enthaltenen zusätzlichen Bedingungen bezüglich Gemeinschaftsantenne, Kinderspielplatz, Parkieranlagen und einheitliche Gestaltung der Bauten sind ebenfalls einzuhalten.

Gestützt auf die §§ 38 und 41 des kantonalen Baugesetzes sind die Areal-Ueberbauungspläne "Maiholz" während 30 Tagen öffentlich aufzulegen. Während der Auflagefrist kann jedermann, der ein rechtliches Interesse nachweist, bei der zuständigen Gemeindebehörde Einsprache erheben. Die zuständige Gemeindebehörde entscheidet über die Einsprachen (§ 40 Baugesetz). Neue und abgeänderte Verkehrslinien-, Gestaltungs- und Areal-Ueberbauungspläne sind mit Ausnahme der in § 38 Absatz 2 erwähnten Fälle nach Erledigung der Einsprachen der Gemeindeabstimmung zu unterbreiten, wenn es ein Zehntel der Stimmberechtigten während der Auflagefrist verlangt (§ 7 Baugesetz).

Gestützt auf § 109 des Baugesetzes und Art. 8 des Baureglementes genehmigt der Stadtrat die vorgelegte Areal-Ueberbauung "Maiholz" unter folgenden Bedingungen:

1. Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten sowie Art und Mass ihrer Nutzung:

Die erforderlichen Angaben sind in den beiliegenden Plänen M 1 : 500 und M 1:200 enthalten.

In den sechs Neubauten A, B, C, D, E und F werden total 87 Wohnungen eingebaut. Die Ausnützungsziffer erreicht einen Wert von 0.713 bei einem maximal zulässigen Wert von 0.72.

2. Grenz- und Gebäudeabstände:

Die Grenz- und Gebäudeabstände sind in einem separaten Situationsplan M 1:200 (Dachaufsicht / Grenzabstände) genau festgelegt. Das am 13.1.1981 unterzeichnete Näherbaurecht, bezüglich Grenzabstand von Block D gegenüber der Korporationsstrasse Parzelle 249, bedarf noch der Genehmigung durch die Versammlung der Güterkorporation Kurzdorf.

3. Grünflächen, Ruhe-, Spiel- und Abstellplätze sowie Garagen:

Die Grünflächen sowie die Kinderspielplätze im Umfang von \approx einem Zehntel des Masses der Wohngeschossflächen sind im separaten Grünflächenplan M 1:200 dargestellt.

Die erforderlichen Autoabstellplätze (1 1/3 pro Wohnung) sind im Verkehrsplan M 1:200 und im Untergeschossplan M 1:200 eingezeichnet. Für die 87 Wohnungen sind in der unterirdischen Parkgarage 90 und auf oberirdischen Parkplätzen 26 = 116 Parkplätze geplant.

Die unterirdische Parkhalle liegt teilweise südlich und teilweise nördlich der projektierten Scheuchenstrasse.

4. Reihenfolge der Verwirklichung:

Die Bauherrschaft sieht vor, die Bauarbeiten für Block A, B, D und die Garagehalle nördlich der Scheuchenstrasse inkl. Abfahrt im Frühjahr 1981 zu beginnen.

In einer 2. Bauetappe soll Block ~~D~~^E und in einer 3. Bauetappe E und F sowie die Garagehalle südlich der Scheuchenstrasse gebaut werden.

5. Zusätzliche Bedingungen gemäss Art. 8 des Baureglementes:

a. Technische Erschliessungsanlagen

Zelgweg

Am Zelgweg wird die bestehende Trottoiranlage auf Privatgrund verlegt. Anstelle der vorhandenen Trottoiranlage soll eine Parknische gebaut werden. Diese beiden baulichen Massnahmen gehen voll zulasten des Baukonsoriums Murg. Die Parknische kann als Besucherparkplatz ins Parkplatzdispositiv eingerechnet werden. Eine Markierung als Besucherparkplatz ist nicht zulässig. Die Stadt behält sich vor, allfällig eine zeitliche Beschränkung der Parkierungsdauer zu verfügen.

Maiholzstrasse

Das Trottoir entlang der Maiholzstrasse - Bestandteil der Bau-parzelle und mit der Ausnützungsziffer belegt - ist zulasten der Bauherrschaft zu erstellen. Dieses Trottoir entlang der Maiholzstrasse erschliesst die spätere Bus-Haltestelle an der Maiholzstrasse. Die Stadt behält sich vor, allfällig die Erstellung einer Bus-Nische zu klären.

Einlenker Maiholz-Scheuchenstrasse

Anstelle der verschiedenen Fusswege im Einlenkerbereich soll ein Trottoir direkt am Fahrbahnrand erstellt werden.

Rechte und Pflichten

Die auf Privatgrund liegenden Fussgängerbereiche (Trottoirs) entlang dem Zelgweg, der Maiholzstrasse und im Einlenkerbereich Maiholzstrasse/Scheuchenstrasse, werden mit einem öffentlichen Fusswegrecht belegt. Der Unterhalt dieser Anlagen erfolgt durch die Stadt.

Unterführungsbauwerk Scheuchenstrasse

Für das Unterführungsbauwerk - Zufahrt zu den beiden unterirdischen Auto-Einstellhallen - ist, zwischen der Bauherrschaft und der Stadt, ein separater Vertrag abzuschliessen.

Durchleitungsrecht

Der Stadt und ihren Werkbetrieben sind die erforderlichen Durchleitungsrechte für Kanalisation etc. einzuräumen.

b. Architektonische Gestaltung:

Für die Areal-Ueberbauung muss eine einheitliche architektonische Gestaltung der Bauten sichergestellt werden.

c. Kinderspielplätze:

Die Kinderspielplätze im Ausmass von mindestens einem Zehntel der gesamten Wohngeschossflächen sind dauernd sicherzustellen. Bei der Einrichtung der Spielplätze sollen die Richtlinien der Pro Juventute beachtet werden.

d. Gemeinschafts-Antenne:

Für die Gesamtüberbauung darf für Radio und Fernsehen nur eine Gemeinschafts-Antenne erstellt werden.

e. Schutzraumanlagen:

Auf dem gesamten Ueberbauungsareal sind für 287 Personen die erforderlichen Schutzplätze vorgesehen. Das Dispositiv für die Schutzraumanlagen ist mit dem Amt für Zivilschutz des Kantons Thurgau festzulegen.

f. Behinderte:

Der Bauherrschaft wird empfohlen zu prüfen, im Bereich der Wohnüberbauung "Maiholz" geeigneten Wohnraum für Behinderte bereitzustellen. Dabei sollen Barrieren für Behinderte vermieden werden.

6. Planaufgabe und Plangenehmigung:

Das Hochbauamt wird beauftragt die Planaufgabe gemäss §§ 38 bis 41 des Baugesetzes des Kantons Thurgau durchzuführen.

Die Planaufgabe untersteht dem fakultativen Referendum gemäss § 7 Absatz 2 des Baugesetzes.

7. Behandlungsgebühr:

Die Gesuchsteller bezahlen eine Behandlungsgebühr (inkl. verschiedene Besprechungen mit dem Hochbauamt und dem Tiefbauamt, Beurteilung durch die Baukommission am 18.11.80, Detailüberprüfung und Plangenehmigungsbeschluss, Inseratkosten für Amtsblatt und drei Tageszeitungen etc.) von Fr. 2'380.--.

8. Rechtsmittel:

Sofern dieser Entscheid angefochten werden will, ist innert einer Frist von 14 Tagen, ab Datum der Zustellung dieses Protokollauszuges gerechnet, beim Regierungsrat des Kantons Thurgau schriftlich und in doppelter Ausfertigung Beschwerde zu erheben.

9. Mitteilung an:

- Baukonsortium Murg Frauenfeld, z.H. Kräher und Jenni Architekten SIA, Stammerastr. 9, Frauenfeld
- Kräher und Jenni Architekten SIA, Stammerastr. 9, Frauenfeld
- EWF
- Gas- und Wasserwerk
- Planungsamt (Bushaltestelle)
- Vermessungsamt
- Tiefbauamt
- Hochbauamt

NAMENS DES STADTRATES FRAUENFELD

Der Stadtmann



Der Stadtschreiber



Versandt

30. JANUAR 1981