

**EXEMPLAR ARP TG**Nr. 266
Frauenfeld,

7. April 1982

Areal-Ueberbauungsplan "Zürcherstrasse 105", Frauenfeld; Plangenehmigung

Die Gehring Liegenschaften AG, Hertenstrasse 42 in Frauenfeld wünscht, auf Parzelle 991 - zwischen der Reb-, der Zürcherstrasse und der Laubgasse gelegen - eine Areal-Ueberbauung realisieren zu lassen. Das Bauareal ist in eine Stadtkernzone K4 eingeordnet.

Als Planungsziel soll der westliche Teil des Parkes sowie der Mittelteil mit Neubauten überbaut werden. Im östlichen Teil bleibt die Villa Zürcherstrasse 105 mit zugehörigem Gartenanteil sowie der inneren und äusseren Substanz der Baute erhalten.

Die Baukommission hat sich mit den vielschichtigen Problemen am 19.5.1981 (Nr. 64) und 16.6.1981 (Nr. 70) sehr eingehend befasst und Augenscheine durchgeführt. Der Stadtrat seinerseits hat verschiedene Lösungsmöglichkeiten untersucht, einen Augenschein durchgeführt und anschliessend mit der Bauherrschaft Verhandlungen aufgenommen. Es sollte geklärt werden, ob allfällig ein Teil- oder ein Gesamterwerb der Liegenschaft durch die öffentliche Hand möglich ist. Unter Würdigung der gegebenen Voraussetzungen hat der Stadtrat mit Beschluss Nr. 772 vom 18. November 1981 entschieden, dass ein Areal-Ueberbauungsplan gestützt auf § 109 Baugesetz auszuarbeiten ist. Der Stadtrat hat sich ferner mit der vorläufigen Sistierung der beiden Beschwerden beim Regierungsrat betreffend Abbruchverbot der Villa und Bausperre einverstanden erklärt.

Der vorliegende Areal-Ueberbauungsplan "Zürcherstrasse 105" bildet das Ergebnis eingehender und vielschichtiger Abklärungen durch die Baubehörden und gemeinsamer Verhandlungen mit der Bauherrschaft.

Dem Areal-Ueberbauungsplan ist ein separater Parzellierungsplan beigegeben aus dem hervorgeht, dass für die zu erhaltende Villa mit Baumbestand und Gartenanlage 1'920 m² und für das zu überbauende Areal 3'316 m² ausgeschieden werden sollen. Grundsätzlich besteht die Absicht auch im Bereich der Neuüberbauung bestehende Baumbestände soweit als möglich zu erhalten.

In baurechtlicher und planungsrechtlicher Beziehung ist festzustellen, dass die dreiteilige Baute entlang der Laubgasse zwei viergeschossige und gegenüber der hinterliegenden Nachbarliegenschaft nur eine dreigeschossige Baute aufweist. Die in der Mittelzone projektierte Einzelbaute wird ebenfalls nur mit drei Vollgeschossen erstellt werden.

Ausserhalb der Areal-Ueberbauung "Zürcherstrasse 105" gelegene Grundstücke und Bauten werden nicht anders, als nach den für die Stadtkernzone K4 geltenden Vorschriften betroffen. Der Areal-Ueberbauungsplan ordnet die Erschliessung und soweit erforderlich (§ 109 des BauG):

Vom Regierungsrate genehmigt mit
RRB Nr. 1630 vom 28.9.82



- 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. Mai 1967 enthaltenen zusätzlichen Bedingungen bezüglich Gemeinschaftsantenne, Parkierungsanlagen und einheitliche Gestaltung der Bauten sind ebenfalls einzuhalten. Zusätzlich verlangt der Stadtrat, dass der bestehende Baumbestand im Bereich der Neubauten weitgehend und im Bereich der zu erhaltenden Villa vollständig erhalten bleibt.

Gestützt auf die §§ 38 und 41 des Baugesetzes ist der Areal-Ueberbauungsplan "Zürcherstrasse 105" 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 BauG). 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 1/10 der Stimmberechtigten während der Auflagefrist verlangt (§ 7 BauG).

Gestützt auf § 109 des BauG und Art. 8 des Baureglementes genehmigt den Stadtrat den vorgelegten Areal-Ueberbauungsplan "Zürcherstrasse 105" 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 sowie im Modell M 1:500 klar dargestellt.

Für den westlichen Arealteil mit einer Fläche von 3'316 m² wird eine Ausnützungsziffer von 1.095 gewährt.

Auf dem östlichen Geländeteil muss die bestehende Villa mit ihrer inneren und äusseren Bausubstanz, der Gartenanlage mit Baumbestand und Einfriedigung dauernd erhalten werden (Bestandesgarantie).

2. Grenz- und Gebäudeabstände:

Die Grenz- und Gebäudeabstände sind im Situationsplan M 1:500 genau festgelegt.

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

Die Grünflächen sowie der Kinderspielplatz im Umfang von 1/10 des Masses der Wohngeschossflächen sind im separaten Grünflächenplan M 1:500 dargestellt.

Die erforderlichen Autoabstellplätze (1 1/3 pro Wohnung) sind im Verkehrsplan M 1:500 und im Grundrissplan M 1:200 eingezeichnet. Für die 34 bis 36 Wohnungen der Neuüberbauung sind 48 Parkplätze reserviert. Sieben Parkplätze sind der Villa zugeteilt. 35 Parkplätze werden in der unterirdischen und begrünten Einstellhalle und 20 Parkplätze beidseits der Hallenzufahrt untergebracht.

Die unterirdische Parkierungshalle überschreitet die Baulinie der Zürcherstrasse teilweise um ein Mass von 0 - 1.50 m. Bei der Ausarbeitung des Detailbauprojektes soll die Einstellhalle derart angepasst werden, dass die rechtsgültige Baulinie eingehalten werden kann. Sofern dies nicht möglich sein sollte, müsste vor Erteilung einer späteren Baubewilligung eine Kellerbaulinie öffentlich aufgelegt werden.

4. Reihenfolge der Verwirklichung:

Die Bauherrschaft sieht vor, mit den Bauarbeiten im Frühjahr 1983 zu beginnen und sämtliche Bauten auf dem westlichen Arealteil (Fläche 3'316 m²) in einer Etappe abzuschliessen.

5. Zusätzliche Bedingungen gemäss Art. 8 des Baureglementes:

a. Architektonische Gestaltung

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

Die um 1890 erstellte alte Villa an der Zürcherstrasse 105 muss in ihrem äusseren und inneren Erscheinungsbild erhalten bleiben.

b. Wohnungsgrundrisse

Entsprechend den vom Hochbauamt am 15.1.1982 der Bauherrschaft und dem Architekt bekanntgegebenen Bedingungen müssen die Küchen bzw. Essküchen von den Wohnbereichen abgetrennt werden können.

Die Belichtung von Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen im zweiten Dachgeschoss kann nur ab vertikalen Aussenfenstern erfolgen.

c. Behinderte

Der Bauherrschaft wird empfohlen zu prüfen, ob im Bereich der Areal-Ueberbauung "Zürcherstrasse 105" geeigneter Wohnraum für Behinderte bereitgestellt werden kann. Dabei sollen Barrieren für Behinderte vermieden werden.

d. Kinderspielplätze

Die Kinderspielplätze im Ausmass von mindestens 1/10 der gesamten Wohngeschossfläche sind dauernd sicherzustellen und einwandfrei zu unterhalten. Der Bauherrschaft wird empfohlen die entsprechenden Richtlinien der Pro Juventute zu beachten.

e. Schutzraum-Anlagen

Für die Ueberbauung im westlichen Arealteil sind 126 Schutzplätze vorgesehen. Das Dispositiv für die Schutzraum-Anlagen ist mit dem Amt für Zivilschutz des Kantons Thurgau festzulegen.

f. Gemeinschafts-Antenne

Für die Neubauten und die alte Villa darf für Radio und Fernsehen nur eine Gemeinschafts-Antenne erstellt werden. Das Dispositiv ist derart zu wählen, dass die Anlage später an das Kabelfernsehnetz angeschlossen werden kann.

g. Die Bauherrschaft wird sämtliche privatrechtlichen Vereinbarungen treffen, damit die erforderlichen Fussgänger-Durchgangsrechte, die Durchfahrtsrechte, die Parkierungsrechte etc. rechtsverbindlich sichergestellt werden können.

6. Die Gehring Liegenschaften AG räumt der Stadt, auf die Dauer von 10 Jahren, ein Vorkaufsrecht für die alte Villa Zürcherstrasse 105 ein. Der limitierte Verkaufspreis bis Ende 1982 wird mit 535'000.-- Franken festgelegt und ist im Grundbuch anzumerken.

7. Planaufgabe und Plangenehmigung:

Das Hochbauamt wird beauftragt die Planaufgabe gemäss §§ 38 - 41 des Baugesetzes durchzuführen.

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

8. Behandlungsgebühr:

Die Gesuchsteller bezahlen eine Behandlungsgebühr (inkl. Planungsrechtliche Abklärungen, Besprechungen mit dem Hochbauamt und Tiefbauamt, Beurteilungen durch die Baukommission, den Stadtrat inkl. Augenscheine, Detailüberprüfung und Plangenehmigungsbeschluss, Inseratkosten für Amtsblatt und drei Tageszeitungen) von 2'150.-- Franken.

9. 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.

10. Mitteilung an:

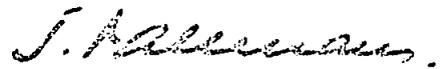
- Gehring Liegenschaften AG, Hertenstr. 42, Frauenfeld
- Dr. Georg Wüest, Rechtsanwalt, Thundorferstr. 13, Frauenfeld als Vertreter der Grundeigentümerin
- Hans Rohr, dipl.Arch.ETH/SIA, Sonnhaldenstr. 3, 7000 Chur
- EWF

- Gas- und Wasserwerk
- Planungsamt
- Vermessungsamt
- Tiefbauamt
- Hochbauamt

NAMENS DES STADTRATES FRAUENFELD

Der Stadtammann

Der Stadtschreiber



versandt:

- 8. April 1982