

# EXEMPLAR ARP TG

## REGIERUNGSRAT DES KANTONS THURGAU



### PROTOKOLL

vom 21. Dez. 1982

Nr. 2238

#### Stadt Frauenfeld Arealüberbauungsplan "Breiti", Genehmigung

1. Mit Auszug aus dem Protokoll der Sitzung vom 24. November 1982 ersucht der Stadtrat Frauenfeld um Genehmigung eines Arealüberbauungsplans im Quartier "Breiti". Das Planungsgebiet liegt in einem Viereck, das durch Thundorfer-, Tal- und Obstgartenstrasse sowie durch den Dohlenweg begrenzt ist.

In formeller Hinsicht ist festzuhalten, dass alle betroffenen Grundeigentümer dem Plan zustimmen. Die öffentliche Auflage, publiziert im Amtsblatt Nr. 40, fand vom 11. Oktober bis 9. November 1982 statt. Es gingen keine Einsprachen ein. Da gegen den Stadtratsbeschluss auch keine Beschwerden beim Regierungsrat eingingen, steht der Genehmigung in formeller Hinsicht nichts entgegen.

2. Das Areal liegt nach dem rechtsgültigen Zonenplan in der Wohnzone W2 mit einer Regelausnutzung von 0,4. Für das ganze Quartier liegt ein Verkehrslinienplan vom Juli 1981 vor, dessen genehmigte und projektierte Baulinien sind im Arealüberbauungsplan übernommen.

Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt zur Hauptsache über den noch zu bauenden Dohlenweg. Direkte Ausfahrten auf die Thundorferstrasse, eine Staatsstrasse, sind nicht geplant. Das Tiefbauamt erhebt gegen dieses Konzept keine Einwände. Die Trennung von Fussgängerwegen und Fahrwegen ist gewährleistet.

Für den ruhenden Verkehr stehen in einer unterirdischen Einstellhalle und oberirdisch ausreichend Parkplätze zur Verfügung. Die Groberschliessung mit Kanalisation und Werkleitungen ist in diesem Quartier vorhanden.

3. Den baugesetzlichen Vorschriften in bezug auf die Ausnützung ist entsprochen; die zulässige obere Grenze von 0.48 (Regelausnützung 0.4 mit Bonus) ist nicht ganz erreicht. Vorgesehen sind drei dreigeschossige Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 30 Wohnungen. Die Ueberschreitung der zonengemässen Stockwerkzahl in unmittelbarer Nähe des Kantonsspitals und der Schwesternhäuser ist städtebaulich durchaus verantwortbar; die Ueberbauung entspricht dem Grundsatz der haushälterischen Nutzung des Baulandes. Die architektonische Gestaltung wird noch nicht im Detail festgelegt. Die drei Mehrfamilienhäuser sind aber so gruppiert, dass sie im Zentrum einen Hof umschliessen, der als Grün- und Spielfläche den Bewohnern mannigfaltige Vorteile bietet. Mit den grossen Dächern werden Bauformen der Einfamilienhäuser in der Umgebung übernommen, die Dachlandschaft ist durch Giebel gut gegliedert. Vorteile für die Bewohner resultieren nicht nur aus den grossen Freiflächen; zusätzlich verfügen alle Häuser über gut zugängliche, ebenerdige Einstellmöglichkeiten für Zweiradfahrzeuge und Bastelräume. Benachbarte Grundstücke werden nicht anders betroffen als bei einer Regelüberbauung, weil die grösseren Schutzabstände eingehalten sind.
4. Einige baurechtliche und gestalterische Details müssen im Baubewilligungsverfahren noch geordnet werden. Das gilt insbesondere für die einheitliche architektonische Gestaltung der Bauten, die Sicherstellung der Spielplätze, die Erstellung einer Gemeinschaftsantenne (eventuell Anschluss an die Stadtantenne Frauenfeld AG) und den Bau der Schutzräume. Der Plan legt fest, dass in einer ersten Etappe die Bauten B und C erstellt werden.

Der Regierungsrat beschliesst:

1. Der Arealüberbauungsplan "Breiti" der Stadt Frauenfeld wird genehmigt. Dadurch werden die folgenden Bestandteile rechtskräftig:
  - Baulinien
  - Verkehrserschliessung mit Einschluss der ober- und unterirdischen Parkanlagen
  - Situation, Höhenlage und Ausmasse der Mehrfamilienhäuser A, B und C
  - Ausnützungsberechnungen
  - Grünflächen
  - Etappierung
  
2. Mitteilung an:
  - Stadtrat Frauenfeld unter Beilage eines Plandossiers mit Genehmigungsvermerk auf den Plänen I, II, III, IV und V
  - Baudepartement
  - Tiefbauamt
  - Amt für Raumplanung unter Beilage eines Plandossiers mit Genehmigungsvermerk auf den Plänen I, II, III, IV und V sowie den Akten



Für richtige Ausfertigung:  
DER STAATSSCHREIBER

*mi*