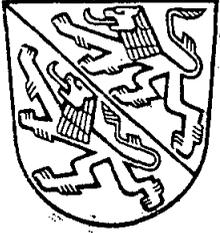


## REGIERUNGSRAT DES KANTONS THURGAU



## PROTOKOLL

vom 25. Okt. 1983

Nr. 1809

Stadt Frauenfeld  
Arealüberbauungsplan an der Thundorferstrasse, Dohlenweg  
und Obstgartenstrasse, Genehmigung

---

1. Mit Auszug aus dem Protokoll der Sitzung vom 5. Oktober 1983 ersucht der Stadtrat von Frauenfeld um Genehmigung eines Arealüberbauungsplans im Bereich Thundorferstrasse/Dohlenweg/Obstgartenstrasse.

In formeller Hinsicht ist festzuhalten, dass der alleinige Grundeigentümer der Ueberbauung zustimmt. Der Plan wurde vom 22. August bis 20. September 1983 öffentlich aufgelegt (Publikation im Amtsblatt Nr. 33). Es gingen keine Einsprachen ein, und es wurde keine Volksabstimmung verlangt. Da beim Regierungsrat auch keine Beschwerden eingereicht wurden, steht der Genehmigung in formeller Hinsicht nichts entgegen.

2. Aus planerischer Sicht ist festzuhalten, dass der Arealüberbauungsplan ein grösseres, zusammenhängendes und in sich geschlossenes Gebiet von über 6'000 m<sup>2</sup> beschlägt, das im Zonenplan als definitive Wohnzone W2 bezeichnet ist. Es gilt hier eine Ausnützungsziffer von 0,4; der Ausbau von Dach- und Untergeschoss ist im baugesetzlichen Rahmen zulässig.

Der vorliegende Plan ermöglicht, in Anlehnung an einen vom Regierungsrat im Dezember 1982 für das östlich anschliessende Gebiet genehmigten Arealüberbauungsplan,

eine etwas dichtere Ueberbauung mit zwei Gebäudegruppen von je drei Mehrfamilienhäusern, die zumeist dreigeschossig in Erscheinung treten. Diese Ueberbauungsart ist im Bereich des Kantonsspitals durchaus zweckmässig; sie ermöglicht einen guten Uebergang von den massiven Bauten des Spitals zu den nordwestlich und südlich anschliessenden Einfamilienhausquartieren. Architektonisch und städtebaulich genügt der Plan den Anforderungen von § 32 BauG.

Es wird fast der volle Bonus von 20 % gewährt. Das lässt sich rechtfertigen wegen der offensichtlichen Vorteile für die Bewohner. Dank einer Tiefgarage und einer Konzentration der Baukörper ergeben sich verhältnismässig grosse Freiflächen mit einem grossen, teilweise überdeckten Hartplatz zum Spielen sowie einer grossen Spielwiese. Die Erschliessung ist zweckmässig. Die Fussgänger erreichen die Eingänge unbehelligt vom motorisierten Verkehr von der Thundorferstrasse her. Am Dohlenweg ist ein Besucherparkplatz vorgesehen. Die Tiefgarage wird von der Obstgartenstrasse her erschlossen. Das Tiefbauamt weist darauf hin, dass bei der Bepflanzung im Einlenkerbereich Dohlenweg-Thundorferstrasse das Sichtfeld nicht durch Bäume und Sträucher eingeschränkt werden darf. Für insgesamt 26 Wohnungen sind 26 Parkplätze in der Tiefgarage und 11 offene Parkplätze vorgesehen.

Den Wohnungsgrundrissen lässt sich entnehmen, dass in beiden Gebäudegruppen auch Gemeinschaftsräume geplant sind. Als weiterer Vorteil ist die Gemeinschafts-Antenne zu betrachten. Im übrigen empfiehlt der Stadtrat der Bauherrschaft, in zwei Häusern im Erdgeschoss Wohnungen für Behinderte vorzusehen. Ausserhalb des Areals liegende Grundstücke und Bauten werden nicht anders als nach den für die Zone W2 geltenden Vorschriften betroffen.

Insgesamt steht der Genehmigung des Arealüberbauungsplans auch aus planerischer Sicht nichts entgegen.

Auf Antrag des Baudepartementes  
beschliesst der Regierungsrat:

1. Der von der Stadt Frauenfeld beschlossene Arealüberbauungsplan an der Thundorferstrasse, Dohlenweg und Obstgartenstrasse wird genehmigt. Dadurch werden folgende, im Plandossier enthaltene Bestandteile verbindlich:
  - Situation 1:500
  - Lage der Gebäude, Grenz- und Gebäudeabstände
  - Strassen, Parkplatz und Tiefgarage
  - Grünflächen, Spielplatz und Fussgängerwege
  - Nutzungsschema und Nettowohnflächen 1:500
  - Fassaden und Schnitte der Häuser A und B, Lage der Tiefgarage
  - Umgebung 1:200
  
2. Mitteilung an:
  - Stadtrat Frauenfeld, 8500 Frauenfeld, unter Beilage eines Dossiers der Arealüberbauung mit Genehmigungsvermerk
  - Baudepartement (2)
  - Tiefbauamt
  - Amt für Raumplanung unter Beilage eines Dossiers der Arealüberbauung mit Genehmigungsvermerk und der Akten

Für richtige Ausfertigung  
DER STAATSSCHREIBER



*mi*