



## PROTOKOLL

vom 10. April 1984

Nr. 627

Stadt Frauenfeld  
Areal-Ueberbauungsplan "Oberwiesen", Genehmigungsgesuch

---

1. Mit Auszug aus dem Protokoll der Sitzung vom 30. November 1983 ersucht der Stadtrat Frauenfeld um Genehmigung des Arealüberbauungsplans "Oberwiesen". In formeller Hinsicht ist festzuhalten, dass der Plan vom 24. Oktober bis 22. November 1983 öffentlich aufgelegt wurde (Publikation im Amtsblatt Nr. 42). Es gingen keine Einsprachen ein; eine Gemeindeabstimmung wurde nicht verlangt. Da gegen den Entscheid des Stadtrates auch keine Beschwerde beim Regierungsrat erhoben wurde, steht der Genehmigung aus formalrechtlichen Gründen nichts entgegen.
2. Der Arealüberbauungsplan "Oberwiesen" ordnet die Bebauung auf der Parzelle Nr. 435 zwischen Oberwiesen-, künftiger Häberlin- und Scheuchenstrasse. Diese liegt nach gültiger und künftiger Zonenordnung in der Wohnzone W 3; sie umfasst 7891 m<sup>2</sup>. Das Erfordernis eines grösseren, zusammenhängenden und in sich geschlossenen Areals ist erfüllt.  
  
Vorgesehen sind drei Mehrfamilienhäuser mit 50 Wohnungen, deren Längsfassaden alle nach Westen und Osten gerichtet sind. Der Block C tritt dreigeschossig in Erscheinung, die Blöcke A und B weisen je zur Hälfte drei und vier Vollgeschosse auf. Die Dachgeschosse sind bei allen

Häusern voll ausgenutzt. Die Regelausnutzung von 0.6 wird überschritten; der zulässige Bonus jedoch nicht voll in Anspruch genommen: Insgesamt beträgt die Ausnutzung 0.68. Grenz- und Gebäudeabstände geben zu keinen Bemerkungen Anlass; insbesondere werden Nachbarparzellen nicht anders betroffen als bei Regelüberbauung. Die viergeschossigen Hausteile sind im Innern des Areals angeordnet. Alle drei Häuser sind durch eine unterirdische Einstellhalle mit insgesamt 51 Abstellplätzen miteinander verbunden. Die Zufahrt erfolgt von der projektierten Häberlinstrasse aus. Zusätzlich stehen noch 11 oberirdische Parkplätze neben der Rampe in die Tiefgarage und 5 weitere Abstellplätze, die von der Oberwiesenstrasse her erschlossen sind, zur Verfügung. Die Zugänge für die Fussgänger sind sauber getrennt von jenen für den motorisierten Verkehr. Für Velos stehen genügend Abstellplätze zur Verfügung, ebenso für Container. Die Erschliessung kann als einwandfrei bezeichnet werden.

Die Grundrisse der Wohnungen sind zweckmässig, insbesondere sind Wohn- und Schlafbereiche sauber getrennt. Weitere Vorteile für Allgemeinheit und Benützer:

- je eine Gemeinschaftsanlage für Kinder (Block B) und Erwachsene (Block C)
- ausreichende Spielplätze für Kleinkinder (im Zentrum der Ueberbauung, gut zu überwachen) und für Jugendliche (am Westrand des Areals)
- Gemeinschaftsantenne für Radio und Fernsehen
- Wohnraum für Behinderte im Block A, bei dem keine architektonischen Barrieren und Hindernisse erstellt werden.

Sicherzustellen sind im Baubewilligungsverfahren die ausreichende Schall- und Wärmeisolation, ebenso die Farbgebung und die einheitliche Gestaltung der drei Mehrfamilienhäuser.

3. In den Vernehmlassungen der interessierten kantonalen Amtsstellen werden keine Einwände gegen die Genehmigung des Plans erhoben. Das kantonale Tiefbauamt stellt lediglich fest, dass die Einmündung der projektierten Häberlinstrasse in die Oberwiesenstrasse (die nicht Bestandteil dieses Planes ist) bei grösserem Verkehr nicht genügen wird.

Die architektonische Gestaltung entspricht dem heutigen Trend; sie ermöglicht innerhalb des Areals eine in sich geschlossene Ueberbauung. In der weitem Umgebung, besonders an der Oberwiesenstrasse, dominieren allerdings Flachdachbauten; die neue Ueberbauung wäre bei solcher Dachgestaltung besser ins Quartierbild eingefügt. Festzuhalten ist schliesslich, dass aus Gründen der Wohnqualität die Häberlinstrasse nicht zu einer Hauptverkehrsstrasse aufgewertet werden darf, da in den Blöcken A und B die Schlafräume alle gegen diese Strasse orientiert sind.

Insgesamt kann der Arealüberbauungsplan aus planerischer Sicht genehmigt werden.

Der Regierungsrat beschliesst:

1. Der Arealüberbauungsplan "Oberwiesen" der Stadt Frauenfeld wird genehmigt. Dadurch werden die folgenden Bestandteile rechtskräftig:
  - Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten sowie Art und Mass der Nutzung
  - Unterirdische und oberirdische Parkierung, Fusswege, Grünflächen und Spielplätze
  - Gemeinschaftsanlagen
  - Etappierung

2. Mitteilung an:

- Stadtrat Frauenfeld, 8500 Frauenfeld, unter Beilage eines Plandossiers mit Genehmigungsvermerk auf allen Plänen
- Baugeschäft E. Herzog AG, 8500 Frauenfeld
- Baudepartement (2)
- Tiefbauamt
- Amt für Denkmalpflege
- Amt für Raumplanung unter Beilage eines Plandossiers mit Genehmigungsvermerk auf allen Plänen sowie den Akten



Für richtige Ausfertigung  
DER STAATSSCHREIBER

*mi*