

EXEMPLAR ARP TG



OEREB02734



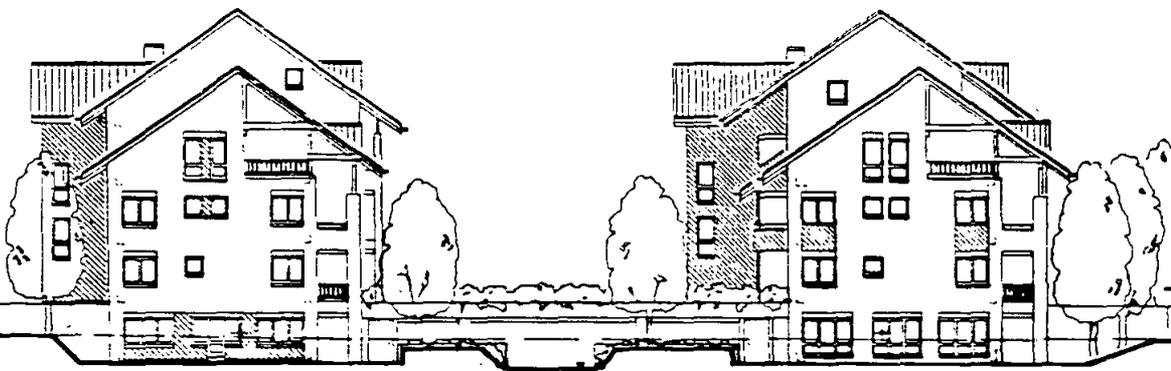
NOROFASSADE

UEBERBAUUNG WELLHAUSERWEG-OSTSTRASSE 8500 FRAUENFELD

GRUNDSTUECKBES. HERR H. EHRAT IM WASEN 8547 GACHNANG
MUNIZIPAL - GEMEINDE 8500 FRAUENFELD

AREAL - UEBERBAUUNGS - PLAENE

ABRIELI+HONEGGER ARCHITEKTEN STAMPFENBACHSTR. 57 8006 ZUERICH 01-363 3366



Vom Regierungsrate genehmigt mit
RRB Nr. 1896 vom 19. 11. 85



Baugesuch

AREAL-UEBERBAUUNGSPLAN-GESUCH

Das Baugesuch ist mit den zugehörigen Unterlagen dreifach bei der Gemeinde einzureichen.

- Baugesuch
 Bauanzeige
 Vorentscheid

Bauherr, Bauberechtigter:

(Name, Adresse, Telefon)
Bei Konsortium alle Mitglieder angeben

H. Erath, Im Wasen, 8547 Gachnang	T. 551571
Munizipalgemeinde Frauenfeld	

Grundeigentümer:

(Name, Adresse, Telefon)

H. Erath	Parzelle Nr. 1703
Munizip. Gde.	Parzelle Nr. 1098

Projektverfasser:

(Name, Adresse, Telefon)

Gabrieli+Honegger, Stampfenbachstr. 57, 8006 Zch.

Parzellennummer und Ortsangabe:

(Strasse, Flurname, Weiler)

Ehrat: Pz. 1703*	Munizip.-Gde: Pz. 1098*
------------------	-------------------------

Gebäudeversicherungsnummer:

--

Fläche der Bauparzelle:

Ehrat: 2909 m ²	Munizip.-Gde: 3191 m ²
----------------------------	-----------------------------------

*) Wellhauserweg/Oststrasse

Art des Bauvorhabens

(z.B. Neubau Einfamilienhaus, Fassadenrenovation)

Wohnüberbauung mit Unterniveaugaragen

Beschreibung des Bauvorhabens

Ausnutzungsziffer gemäss Projekt:

0.712 (W3 0,6)

Umbauter Raum gemäss SIA-Norm 116: m³

18'000 m ³

Totalkosten abzüglich Landkosten: Fr.

8,6 Mio. Fr.

Aussenwände

Material:

- Beton verputzt
- Sichtbeton
- Mauerwerk verputzt
- Sichtmauerwerk
- Eternitschiefer
- Welleternit
- Metall
- Holzschalung
- Riegelwand
-
-
-

Farbe:

-
- hell
- hell
-
-
-
-
-
-
-
-

Dach

Material:

- Tonziegel
- Biberschwanz
- Mulden
- Pfannen
-
- Betonziegel
- Eternitschiefer
- Welleternit
- Blech
- Kiesklebedach
-
-

Farbe:

-
- braun
-
-
-
-
-
-
-
-
-

Gewünschte Anschlüsse an Werkleitungen und Kanalisation

- Wasser
- Gas
- Kanalisation

- Elektrisch
- Gemeinschaftsantenne
- Telefon

Anschlusswert in kW:

Vorgesehene Art der Abwasserbeseitigung

- | | |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Gemeindekanalisation | <input type="checkbox"/> Geschlossene Grube |
| <input type="checkbox"/> Einzelreinigungsanlage | <input checked="" type="checkbox"/> Mineralölabscheider |
| <input type="checkbox"/> Vorläufige Klärgrube | <input type="checkbox"/> Kein Abwasseranfall |

Besondere Abwässer, Lagerung wassergefährdender Flüssigkeiten

Werden auf dem Grundstück Benzin, Mineralöle, Säuren, Laugen, Gifte, Jauche, Silowasser oder der gleichen verwendet, gelagert oder produziert?

- ja Wenn ja, welche?:
- nein

Heizungsart

(z.B. Elektr. Speicherheizung, Öl-Zentralheizung, Sonnenkollektoren, Erdkollektoren)

Zivilschutzraum

Anzahl Schutzplätze:

Baugesuchsunterlagen

- | | |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Situationsplan (Katasterplan) | <input type="checkbox"/> Kanalisationseingabe |
| <input checked="" type="checkbox"/> Grundrisspläne | <input type="checkbox"/> Zivilschutzzeigabe |
| <input checked="" type="checkbox"/> Schnitt- und Fassadenpläne | <input type="checkbox"/> |
| <input checked="" type="checkbox"/> Baubeschrieb | <input type="checkbox"/> |
| <input checked="" type="checkbox"/> Berechnung der Ausnützungsziffer | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> Wärmeschutznachweis | <input type="checkbox"/> |

Bauvisiere erstellt am:

Ort und Datum: Zürich, 14. Mai 1985

Der Bauherr od.
Bauberechtigte:

M. Kuhn
Hermann Stutz

Der Grundeigentümer:

Hermann Stutz
Municipalgemeinde Frauenfeld

Der Projektverfasser:

R. Jahnli

Der Stadtmann:

J. Sauer

Der Stadtschreiber:

J. Krummen

Von der Gemeinde auszufüllen:

Zonenart gemäss Zonenplan

- Definitive Bauzone Reservebauzone Richtplan

Bauvorhaben entspricht Zonenplan und Baureglement. Aus der Sicht der Gemeinde kann die Baubewilligung voraussichtlich erteilt werden.

Auflagen betreffend:

Öffentliche Auflage vom: bis:

Bauvisiere kontrolliert am:

Datum:

Unterschrift:



506

Herrmann Ehrat, Gachnang; Arealüberbauungsplan am Wellhauserweg

Herrmann Ehrat wünscht zwischen Wellhauserweg und Oststrasse einen Arealplan zu erstellen. Die Parzelle 1703 hat er selber vom Landkreditkonto der Munizipalgemeinde Frauenfeld erworben. Auf der Parzelle 1098, heute noch im Besitz der Munizipalgemeinde, hat Hans Wüthrich ein Kaufrecht auf 5 Jahre befristet.

Geplant sind insgesamt je 12 2 1/2- und 3 1/2-Zimmer-Wohnungen, 12 4 1/2- und eine 6 1/2-Zimmer-Maisonettwohnung und ca. 300 m² für Büros oder nicht störendes Gewerbe.

Das Areal liegt in der Zone W3. Die laufende Zonenplanrevision belässt diese Zone, beabsichtigt jedoch eine Rücknahme in die Reserve. Zweck dieser Rückzonungen ist es, für die Reaktivierung zum Beispiel einen Arealplan zu erwirken, womit erhöhte Qualitätsansprüche bei intensiverer Nutzung des Baulandes erreicht werden können. Diese Planungsziele sind durch den vorliegenden Arealplan erfüllt.

Die Ausnutzungsziffer gemäss Zonenplan beträgt 0,6. Die Baukommission hat sich für die Gewährung eines Arealbonus von 20% ausgesprochen. Die resultierende Ausnutzung von 0,72 wird vollständig beansprucht.

Zur Landfläche wird gemäss § 15 Abs. 3 der RRV zum Baugesetz die halbe Bruttogeschossfläche der begrüneten unterirdischen Garagen dazugerechnet.

In der Ecke Wellhauserweg - Oststrasse ist eine Korrektur der Baulinie vorgesehen, deren Ausschreibung soll gleichzeitig mit dem Arealplan erfolgen.

Die Situation ist geprägt durch die lange schmale Grundstücksform, halbiert in zwei Etappen. Die Wohnbauten sind senkrecht zum Terrainsprung aufgereiht, der durch Unterniveau-Garagen bedingten als Längsachse die Umgebungsgestaltung kennzeichnet. Mit dem Terrain sind auch die Baukuben abgestuft, sie sind dadurch massstäblich gegliedert und materialmässig farblich differenziert.

Planungsrechtliche Grundsätze

Die Areal-Ueberbauungspläne ordnen die Erschliessung und soweit erforderlich (§ 109 des BauG);

- 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, Kinderspielplatz, Parkieranlagen und einheitliche Gestaltung der Bauten sind ebenfalls einzuhalten.

Gestützt auf die §§ 38 bis 41 des kantonalen Baugesetzes ist der Areal-Ueberbauungsplan 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 Einsprache (§ 40 BauG). Neue und abgeänderte Verkehrslinien-, Gestaltungs- und Areal-Ueberbauungspläne sind mit Ausnahme der in § 38, Abs. 2 erwähnten Fälle nach Erledigung der Einsprachen der Gemeindeabstimmung zu unterbreiten, wenn es ein Zehntel der Stimmberechtigten während der Auflagefrist verlangt (§ 7 BauG).

Aufgrund dieser Voraussetzungen beschliesst der Stadtrat:

1. Vorbehalt Baulinienänderung:
Der vorliegende Arealplan kann erst mit der Gültigkeit der Baulinienänderung Rechtskraft erlangen.
2. Der Areal-Ueberbauungsplan wird, gestützt auf § 109 BauG, unter folgenden Bedingungen genehmigt:
 - a. Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten sowie Art und Mass ihrer Nutzung:

Die erforderlichen Angaben sind in den beiliegenden Grundriss-, Schnitt- und Fassadenplänen 1:100 enthalten.

- b. Grenz- und Gebäudeabstände:

Sämtliche Abstände sind den beiliegenden Plänen M 1:200 zu entnehmen.

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

Die Wohnungen entlang der Oststrasse sind mit der Umgebungsgestaltung vom Strassenlärm zu schützen (Lärmschutzwall).

Auf eine starke Durchgrünung der Freiflächen mit Hochstämmen ist grosses Gewicht zu legen. Grünräume sind mit der Bepflanzung gegen die Strasse abzuschirmen. Die Vertiefungen für die Garage-Luftzirkulation sind auszupflanzen, bei den nordseitig sichtbaren Garageteilen ist mit der Bepflanzung der Eindruck von "unterirdisch" anzustreben.

Kinderspielplätze, 10% der Wohn-Bruttogeschossfläche, sind mit jeder Etappe sicherzustellen. Sie sind unter Berücksichtigung der Richtlinien der Stiftung Pro Juventute anzulegen und auszugestalten.

Das Verkehrs- und Parkplatzkonzept gemäss Plan ist verbindlich, ausgenommen die Längsparkierung entlang dem Wellhauserweg, sie wird hinter dem Trottoir toleriert. Das bestehende Trottoir kann belassen werden, ist aber auf Kosten der Bauherrschaft auf der ganzen Länge mit einer Auffahrtsrampe zu versehen. Die Autoab-

stellflächen sollen mit Rasengittersteinen oder Aehnlichem ausgeführt und begrünt werden. In den Plänen fehlt 1 Abstellplatz in der ersten und 2 Plätze in der zweiten Etappe. Zu jeder Bauetappe sind die entsprechenden PP sicherzustellen.

d. Die Reihenfolge der Verwirklichung:

Die Parzelle 1703 soll sofort überbaut werden, Kauf und Bebauung von Parzelle 1098 richten sich nach der Vermietbarkeit der Wohnungen der ersten Etappe.

3. Zusätzliche Bedingungen gemäss Art. 8 des Baureglementes:

- a. Für die Areal-Ueberbauung ist eine einheitliche architektonische Gestaltung der Bauten sicherzustellen. Das Material- und Farbkonzept ist im Einvernehmen mit dem Hochbauamt festzulegen.
- b. Auf dem Arealplangebiet darf für Radio und Fernsehen nur eine Gemeinschaftsantenne erstellt werden, oder es ist der Anschluss ans Kabelfernsehen vorzusehen.
- c. Schutzplätze sind zu mindestens 50% zu erstellen, der Rest ist mit Verlagerungsbeiträgen abzugelten.
- d. Der Bauherrschaft wird empfohlen, im Erdgeschoss Wohnraum für Behinderte bereitzustellen gemäss "Leitfaden zur Vermeidung der architektonischen Barrieren und Hindernisse".

4. Planaufgabe und -genehmigung:

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

Die Planaufgabe untersteht dem fakultativen Referendum gemäss § 7, Abs. 2 des BauG.

5. Bearbeitungsgebühr:

Die Gesuchstellerin bezahlt eine Bearbeitungsgebühr (inklusive verschiedene Besprechungen mit dem Hochbauamt, dem Fachausschuss, Beurteilungen in der Baukommission, Detailprüfung und Plangenehmigungsbeschluss, öffentliche Planaufgabe und Inseratkosten für Amtsblatt und zwei Tageszeitungen) von 1'750 Franken.

Mitteilung an:

- Herrmann Ehrat, Im Wasen, 8547 Gachnang
- Munizipalgemeinde Frauenfeld
- Hans Wüthrich, Weinstrasse 7, Frauenfeld
- Gabricli + Honegger Architekten, Stampfenbachstrasse 57, 3006 Zürich
- Amt für Zivilschutz des Kantons Thurgau, 8500 Frauenfeld
- Grundbuchamt, Versand durch das Hochbauamt
- Amt für Katastrophenhilfe
- EWF
- GWF

- Planungsamt
- Vermessungsamt
- Tiefbauamt
- Hochbauamt

NAMENS DES STADTRATES FRAUENFELD
Der Stadtammann Der Stadtschreiber

H. Sauer *J. Bickner*

Original

11. Juli 1957