



PROTOKOLL

vom 6. Okt. 1987

Nr. 1535

Arealüberbauungsplan "Mooshof"/EG Frauenfeld/Genehmigung

1. Mit Auszug aus dem Protokoll Nr. 512 der Sitzung vom 1. Juli 1987 ersucht der Stadtrat Frauenfeld um Genehmigung des Arealüberbauungsplans "Mooshof". In formeller Hinsicht ist festzuhalten, dass der Plan vom 11. Mai bis 10. Juni 1987 öffentlich aufgelegt wurde. Es gingen keine Einsprachen ein; eine Gemeindeabstimmung wurde nicht verlangt. Da gegen den Entscheid des Stadtrates auch kein Rekurs beim Baudepartement erhoben wurde, steht in formeller Hinsicht einer Genehmigung nichts entgegen.
  
2. Der Arealüberbauungsplan "Mooshof" ordnet die Bebauung der nördlich vom Wellhauserweg und östlich vom Moosweg liegenden Parzelle Nr. 10. Diese Parzelle ist im rechtskräftigen Zonenplan der dreigeschossigen Reservewohnzone W3 zugewiesen. Geplant sind insgesamt 64 Wohnungen sowie ca. 300 m<sup>2</sup> Nutzfläche für nicht störendes Gewerbe und Büros. Diese Nutzungen sind auf vier unterschiedlich grosse, stark gegliederte mit Satteldächern versehene Gebäude aufgeteilt, die einen grossen autofreien Innenhof bilden. Abgesehen von je vier 2 1/2- und 5 1/2-Zimmerwohnungen sind 24 3 1/2- und 32 4 1/2-Zimmerwohnungen geplant. Die Wohnungsgrundrisse sind ansprechend und zweckmässig organisiert

und mit ausreichenden Nebenräumen ausgestattet. Im Zentrum des Hofes ist für die Freizeitgestaltung aller Altersstufen eine Baute vorgesehen. Diese Baute darf gemäss Ziffer 4.4 des Stadtratsbeschlusses Nr. 768 vom 17. September 1986 zu keinem Zeitpunkt Einzelpersonen zugesprochen oder gewerblich genutzt werden. Ueberdies ist vorgeschrieben, dass diese Baute spätestens mit jener Etappe realisiert werden muss, mit welcher die Hälfte der total vorgesehenen Wohnungen überschritten wird. Alle Gebäude sind durch eine unterirdische Einstellhalle mit insgesamt 83 Abstellplätzen (Ziffer 6.1 des erwähnten Stadtratsbeschlusses) miteinander verbunden. Die Zufahrt erfolgt vom Moosweg aus. Zusätzlich stehen noch insgesamt 24 oberirdische Parkplätze neben der Rampe in die Tiefgarage und 16 weitere in der südöstlichen Ecke der Parzelle zur Verfügung. Die Zugänge für die Fussgänger sind konsequent von jenen des motorisierten Verkehrs getrennt. Für Velos und Kinderwagen werden in angemessener Grösse und an zweckmässiger Lage Einstellräume bereitgestellt (Ziffer 4.6 des Stadtratsbeschlusses). Ferner sind mit jeder Bauetappe Spielflächen für sämtliche Altersstufen von 15 % der Wohnbruttogeschossflächen sicherzustellen. Auch wird verlangt, den Hofplatz zwischen dem Gebäude A und dem erwähnten Mehrzweckgebäude mit einem Naturbelag zu versehen und zu seiner Beschattung Hochstämme vorzusehen. Bemerkenswert ist ferner die grosszügig geplante Durchgrünung des Quartiers. Im Arealüberbauungsplan wird bezüglich Ausnützungsziffer, Gebäudehöhen, -abständen und -längen von der Regelbauweise abgewichen.

Der rechtskräftige Quartier-Richtplan "Wellhauserweg und Zürcherstrasse" (RRB Nr. 1190 vom 10. August 1987) setzt insbesondere für die Projektierung von

Bauten und den Erlass von Sonderbauordnungen behördenverbindliche Vorgaben und Leitideen. Für die Parzelle Nr. 10 handelt es sich dabei um einen öffentlichen Fussweg, eine Alleebeplanzung, die Tiefgaragenzufahrt und ein oberflächlich angeordnetes Retentionsbecken für Meteorwasser. Im Arealüberbauungsplan sind diese Vorgaben nun eigentümerverbindlich umgesetzt.

Im summarischen Ausnützungsnachweis wird nachgewiesen, dass die geplanten Bauten im Rahmen der maximal gewährten Ausnützung von 0.72 (Grundaussnützung inkl. Ausnützungsbonus von 0.12) realisiert werden können. Zur anrechenbaren Landfläche ist eine Bemerkung anzubringen. Die effektive Parzellenfläche von 10'573 m<sup>2</sup> wurde gestützt auf § 15 Abs. 3 der Verordnung des Regierungsrates zum Baugesetz vom 15. Januar 1979 um die Hälfte der unterirdischen Garage (= 1028 m<sup>2</sup>) vergrössert. Im Rahmen der Verordnungsrevision wurde diese Bestimmung aufgehoben. Die neue Verordnung vom 26. Mai 1987 ist seit der Publikation im Amtsblatt am 12. Juni 1987 verbindlich. Die öffentliche Auflage des Arealüberbauungsplanes war am 10. Juni 1987 abgelaufen. Nun stellt sich die Frage, ob im Rahmen dieses Genehmigungsverfahrens das alte oder das neue Recht anzuwenden ist. Allgemein ist dazu zu bemerken, dass nach Lehre und Rechtsprechung bei laufenden Verfahren grundsätzlich das jeweils geltende Recht anzuwenden ist. Anders würde es sich verhalten, wenn das kantonale Bau- und Planungsrecht eine abweichende Uebergangsregelung enthielte, was jedoch nicht der Fall ist. Zu prüfen bleibt, ob andere Gründe für die Anwendung des alten Rechts sprechen. Das kann in jenen Fällen bejaht werden, in denen das Auflage- und Beschlussverfahren auf Gemeindeebene im Zeitpunkt der Inkraftsetzung der neuen Verordnung zum Baugesetz weitgehend

abgeschlossen war und das Referendum nicht ergriffen wurde sowie keine Rekurse vorliegen. Das trifft im vorliegenden Falle zu (vgl. BGE 98 Ia 392 f. und Kritik dazu in Imboden/Rhinow, Schweizerische Verwaltungsrechtsprechung, Nr. 15 IV).

Die Sonderbauordnung besteht aus den Bestandteilen: Situation, Grundriss- und Fassadenplan Grundtypen (Block A), Erläuterungen des Architekten Blatt 1- 21, Modell, Stadtratsbeschluss Nr. 768 vom 17. September 1986. Das Dispositiv des vorgenannten Stadtratsbeschlusses enthält verschiedene Bedingungen. Bei diesen handelt es sich um Sonderbauvorschriften, die in die Genehmigung einzubeziehen sind. Der Stadtrat wird eingeladen, in zukünftigen Sonderbauordnungen alle planergänzenden Bestimmungen in separaten Sonderbauvorschriften zusammenzufassen.

3. Die Prüfung der Vorlage ergibt, dass die vom Baugesetz für Sonderbauordnungen im Vergleich zur Regelbauweise geforderte bessere architektonische und städtebauliche Gestaltung sowie die erheblichen Vorteile für die Benützer der Gesamtüberbauung ausgewiesen sind. Auch das Erfordernis eines grösseren zusammenhängenden und in sich geschlossenen Areals ist erfüllt. Im Hinblick auf die Erreichung einer guten Wohnqualität werden entsprechende bauphysikalische Vorgaben (Wärme- und Schallschutz) vermisst. So sollte die Gewährung eines Ausnützungsbonusses diesbezüglich vom Nachweis der sogenannten "erhöhten Anforderungen" der SIA Norm 181 "Schallschutz im Wohnungsbau" abhängig gemacht werden. Die entsprechenden Anforderungen können im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sichergestellt werden.

Gesamthaft beurteilt erscheint der Arealüberbauungsplan nicht unzweckmässig; er kann auch in materieller Hinsicht genehmigt werden.

Auf Antrag des Baudepartementes  
beschliesst der Regierungsrat:

1. Der vom Stadtrat Frauenfeld am 17. September 1986 beschlossene Arealüberbauungsplan "Moosweg", umfassend die Parzelle Nr. 10, wird im Sinne der Erwägungen genehmigt. Dadurch werden folgende Bestandteile rechtskräftig:
  - Situation M 1:200
  - Grundriss- und Fassadenplan Grundtypen (Block A) M 1:200
  - Erläuterungen des Architekten Blatt 1 - 21
2. In die Genehmigung eingeschlossen sind die vom Stadtrat Frauenfeld am 17. September 1986 (Protokoll Nr. 768) gefassten Beschlussesbedingungen Nrn. 1 bis 8.
3. Mitteilung an:
  - Stadtrat Frauenfeld, 8500 Frauenfeld, unter Beilage von zwei Dossiers, bestehend aus: Gebundener Broschüre Nr. 8601, Situationsplan M 1:200, Projektplan Block A Grundtyp M 1:200, Stadtratsbeschluss Nr. 768 vom 17. September 1986; alle mit Genehmigungsvermerk
  - Baudepartement
  - Amt für Raumplanung (2) unter Beilage eines Dossiers bestehend aus: Gebundener Broschüre Nr. 8601, Situationsplan M 1:200, Projektplan Block A Grundtyp M 1:200, Stadtratsbeschluss Nr. 768 vom 17. September 1986; alle mit Genehmigungsvermerk

Für richtige Ausfertigung  
DER STAATSSCHREIBER



A handwritten signature in cursive script, appearing to read "Maurer", is written in black ink to the right of the official seal.