



Beschluss Nr. 768

GALLIA Wohnbau und Verwaltungsgenossenschaft, St.Gallen; Arealüberbauungsplan Mooshof

Die Genossenschaft Gallia wünscht östlich vom Moosweg und nördlich vom Wellhauserweg auf Parzelle 10 einen Arealplan zu erstellen. Das Grundstück ist im Besitze der Gehring Liegenschaften AG in Zug, Robert Gehring hat das Gesuch mitunterzeichnet.

Geplant sind insgesamt je $4 \ 2 \ 1/2$ -, $24 \ 3 \ 1/2$ -, $32 \ 4 \ 1/2$ - und $4 \ 5 \ 1/2$ - Zimmer-Wohnungen sowie ca. 300 m² für Büros oder nicht störendes Gewerbe.

Das Areal liegt in der Reservezone WG 3. Der neue Zonenplan, den der Stimmbürger am 8. Juni 1986 genehmigt hat, sieht die Umwandlung in eine reine Reserve-Wohnzone W3 vor. Mit dem Arealplan sind die Voraussetzungen für die Umwandlung in die definitive Bauzone im Sinne von Art. 41 des künftigen Baureglements erfüllt.

Die Ausnützungsziffer gemäss dem heute noch rechtsgültigen sowie dem künftigen Zonenplan beträgt 0,6. Die Baukommission hat sich für die Gewährung eines Arealbonus von 20 % ausgesprochen. Die resultierende Ausnützung von 0,72 wird vollständig beansprucht. Zur Landfläche wird gemäss § 15 Abs. 3 der RRV zum Baugesetz die halbe Bruttogeschossfläche der begrünter unterirdischen Garagen dazugerechnet.

Die Situation ist geprägt durch eine Randbebauung, die kompakt einen grossräumigen Hof umschliesst, der aber durch Sekundärarchitektur die Massstäblichkeit bewahrt. Die grosse Verdichtung um den Innenhof erlaubt auch das Zurückweichen der Bauten von den Baulinien, d.h. von den Immissionsträgern Moos- und Wellhauserweg, bedingt aber die Sonderregelung bezüglich Gebäudehöhen, -abständen und -längen.

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.

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 Aus-

nahme 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).

Vorbehältlich der Genehmigung des neuen Baureglements durch den Regierungsrat sowie der Umwandlung der Reservezone in eine definitive Bauzone gem. Art. 5 des künftigen Baureglements

beschliesst der Stadtrat:

Zur Erzielung einer besseren architektonischen und städtebaulichen Gestaltung wird, gestützt auf § 109 des Baugesetzes über die Parzelle Nr. 10 am Moosweg/Wellhauserweg, der Arealüberbauungsplan unter folgenden Bedingungen genehmigt:

1. Der Arealplan besteht aus:

- grünes Formular
- Situationsplan 1:200
- Grundriss- und Fassadenplan Grundtypen (Block A) 1:200
- Erläuterungen des Architekten Blatt 1 - 21 gebunden
- Modell 1:500
- Stadtratsbeschluss Nr. 768 vom 17. September 1986

2. Lage und Grösse der Baute:

- 2.1 Die Gebäudelängen und Gebäudeabstände sind aus dem Situationsplan ersichtlich. Abweichungen in der Projektierung sind bis 1.00 Meter zulässig, ausgenommen hievon sind die Gebäudeabstände zwischen Haus C und D sowie zwischen Haus A und H, welche 8.00 Meter nicht unterschreiten dürfen.
- 2.2 Als maximale Gebäudehöhe sind die Angaben auf Blatt 5 verbindlich.

3. Gestaltung der Bauten:

- 3.1 Die Fassaden sind aus dem Plan des Grundtyps (Block A) und dem grünen Formular ersichtlich. Geringfügige Modifikation, welche weder Wohnwert noch die gestalterische Qualität beeinträchtigen sind möglich. Demgegenüber sind Dachaufbauten und Dachfenster bezüglich Anzahl und Dimensionen verbindlich.
- 3.2 In der Projektierungsphase ist die Frage zu prüfen, ob beim Dachwohnungstyp durch eine Reduktion der Kniestockhöhe auf ca. 1.20 m nicht Bruttogeschossfläche eingespart werden könnte zugunsten eines darüberliegenden Dachzimmers sowie zugunsten der räumlichen Verhältnisse, damit, abgesehen von allenfalls darüberliegenden Zimmern, sich die Dachwohnungen gegen die Dachflächen hin öffnen liessen. Da der Dachraum sonst ohnehin nicht zugänglich ist, liessen sich damit die obersten Wohnungen bereichern, das Wohnungsangebot etwas differenzieren und gleichzeitig liesse sich der Ilut (Dach) anpassen, der heute zu hoch sitzt.
- 3.3 Ferner ist die Bereicherung sämtlicher Giebelfassaden zu prüfen, durch Gestaltungselemente wie sie auf der Südseite aufgezeigt sind sowie eine Reduktion der optischen Höhe, dort wo die Untergeschosse offen liegen, etwa durch deren Abtrennung mittels Vordach, Pergola oder dergleichen. Unzulänglich ist ein Materialwechsel im Giebelbereich in der vorliegenden Form.

- 3.4 Die Nahtstelle zwischen Haus G und H ist mit dem Bauprojekt zu lösen, z.B. so, dass der Dachfirst durchläuft und einen entsprechenden Balkon überdeckt.
 - 3.5 Für die Arealüberbauung ist eine einheitliche architektonische Gestaltung sicherzustellen, die erhöhte Anforderungen zu erfüllen hat. Das Material- und Farbkonzept ist im Einvernehmen mit dem Hochbauamt festzulegen.
4. Art und Mass ihrer Nutzung:
 - 4.1 Die Ausnützungsziffer darf maximal 0,72 betragen.
 - 4.2 In den offenliegenden Untergeschossen im Bereich der Siedlungszugänge sind mindestens 300 m² Bruttogeschossfläche für nicht störende gewerbliche Nutzungen zu reservieren.
 - 4.3 Der Wohnungsgrundriss-Grundtyp kann in der Projektierung modifiziert werden, sofern davon die Wohnqualität nicht beeinträchtigt wird. Die Trennung von Wohn- und Schlafbereich ist beizubehalten.
 - 4.4 Räumlichkeiten für die Freizeitgestaltung aller Altersstufen werden in Form einer separaten Baute im Hof bereitgestellt. Dieser Kubus bildet einen integrierenden Bestandteil des Arealplanes. Gemeinschaftsbastelräume und -spielräume gelten gemäss BauG § 14 Abs. 2 nicht als anrechenbare Bruttogeschossfläche. Dementsprechend darf diese Freizeitbaute zu keinem Zeitpunkt Einzelpersonen zugesprochen oder einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Sie ist spätestens mit jener Etappe zu erstellen, welche über die Hälfte der total vorgesehenen Wohnungen hinausgeht.
 - 4.5 In den Untergeschossen sind wohnungszugehörige Abstellräume zu erstellen, die zusammen mit dem wohnungsinternen Abstellraum 1/15 der Brutto-Wohngeschossfläche betragen.
 - 4.6 Ferner sind Einstellräume für Kinderwagen und Velos in angemessener Grösse so bereitzustellen, dass sie ohne Treppen zugänglich sind (via Lift möglich).
 5. Grünflächen, Ruhe- und Spielplätze:
 - 5.1 Der Situationsplan zeigt das Konzept der Umgebungsgestaltung auf. Mit der Baueingabe ist für die genaue Terrain- und Aussenraumgestaltung ein detaillierter Umgebungsplan einzureichen.
 - 5.2 Entlang dem Wellhauser- und Moosweg ist die entlang dem Wellhauserweg begonnene Allee mit 3.00 m Abstand zum Fahrbahnrand und vergleichbarem Baumabstand weiterzuführen.
 - 5.3 Entlang der Nordgrenze der Parzelle 10 ist ein mindestens 5 Meter breiter durchgehender Grüngürtel aus einheimischen Waldgehölzen zu erstellen (Hochstämme und Heckenpflanzen).
 - 5.4 Zwischen dem Moos- und dem Flurweg im Osten ist eine Fussgänger Verbindung entlang dem Grüngürtel zu schaffen. Das öffentliche Durchgangsrecht ist kostenlos zu gewähren.
 - 5.5 Im westlichen Teil des Moosweges verläuft ein eingedolter Bach. Sämtliches Meteorwasser und Sickerwasser soweit möglich, müssen an diesen Bach angeschlossen werden, wobei als Gestaltungselement die oberflächliche Ableitung des Meteorwassers anzustreben ist. Das Retentionsbecken im Situationsplan ist in diesem Zusammenhang ein integraler Bestandteil des Arealplanes.

- 5.6 Der Situationsplan trägt der von Schilf durchsetzten Hecke in der Ostecke des Grundstücks Rechnung. Deren Erhaltung ist anzustreben, soweit die Situation dies erlaubt. Die Integration ins Meteorwassersystem gemäss 5.5 ist zu prüfen.
 - 5.7 Gegen Wellhauser- und Moosweg ist durch geeignete Terraingestaltung ein optimaler Lärmschutz zu gewährleisten.
 - 5.8 Spielflächen für sämtliche Altersstufen von 15 % der Wohnbruttogeschossflächen sind mit jeder Etappe sicherzustellen. Sie sind unter Berücksichtigung der Richtlinien der Stiftung Pro Juventute anzulegen und auszugestalten. Der Hofplatz zwischen Haus A und dem Mehrzweckbau ist ein wesentlicher Bestandteil, wobei ein Naturbelag und die Beschattung durch Hochstämmen anzustreben ist.
 - 5.9 Die den Wohnungen zugeordneten privaten Aussenräume sind gegeneinander und gegenüber der gemeinschaftlich genutzten Freiräumen durch geeignete Bepflanzung oder wo möglich Terraingestaltung abzutrennen.
 - 5.10 Allgemein ist auf eine starke Dachgrünung der Freiflächen, auch mit Hochstämmen, grosses Gewicht zu legen.
6. Garagen und Autoabstellplätze:
- 6.1 Für Wohnungen und vermietbare Flächen gemäss Blatt 12 sind 107 Abstellplätze zu erstellen. Davon sind 24 überirdisch an den beiden Siedlungszugängen gemäss Plan zu erstellen und als Besucherparkplätze jederzeit verfügbar zu halten. Der Rest ist in einer Unterflurgarage zu erstellen, deren Zufahrt ebenfalls durch den Situationsplan festgelegt ist. Mit jeder Bauetappe ist mindestens der entsprechende Anteil zu realisieren.
Die Ausfahrten aus Unterniveaugaragen sowie Parkplätzen müssen bei der Einfahrt in die Strasse eine Breite von mindestens 5.00 m aufweisen. Die Einlenker in die Strassen sind so zu gestalten und zu bepflanzen, dass die Uebersicht in keiner Art und Weise behindert wird. Allfällige Notzufahrten müssen mit dem Feuerwehrkommandanten abgesprochen werden.
 - 6.2 Sämtliche Treppenhäuser sind von der Tiefgarage direkt zugänglich. Zusätzlich verbindet eine Treppe im Zusammenhang mit der Mehrzweckbaute Tiefgarage und Innenhof.
 - 6.3 Im Zusammenhang mit den östlichen Besucherparkplätzen ist das Wenden des Stadtbuses ($r = 9.00 \text{ m}$) zu ermöglichen. In Anlehnung an die vorgesehene Parkplatzüberdachung ist dem Stadtbus der Stadt Frauenfeld das Baurecht für eine Busshaltestelle einzuräumen.
7. Reihenfolge der Verwirklichung
- 7.1 Eine erste Etappe soll mehr als eine Treppeneinheit umfassen. Im Uebrigen kann die Etappierung der Wohnbauten offen bleiben.
8. Zusätzliche Bedingungen:
- 8.1 Um die Wohnungen altersgerecht und behindertenfreundlich zu erschliessen, müssen die Liftanlagen die Minimalmasse von 1.10 x 1.40 m aufweisen. Der "Leitfaden zur Vermeidung der architektonischen Barrieren und Hindernissen" ist in dem Sinne zu beachten, dass die Anpassungsfähigkeit der Grundrisse für derartige Bedürfnisse in der Weiterbearbeitung erhalten bleibt.

- 8.2 Die Abwasser sämtlicher Häuser müssen an die Kanalisationsleitung, welche parallel zum Moosweg verläuft, angeschlossen werden. Die Keller können nicht im natürlichen Gefälle entwässert werden. Für die Kanalisationsleitung Ø 45 cm, welche in einem Abstand von ca. 4.70 bis 5.30 m entlang dem Moosweg, in der Parzelle Nr. 10 (Vermessungswert Herten) verläuft, muss das Durchleitungsrecht mit einem Dienstbarkeitsvertrag im Grundbuch eingetragen werden. Beidseitig der Kanalisationsleitung, innerhalb einem Abstand von Minimum 3.0 m dürfen keine Bäume angepflanzt werden, welche die Leitung gefährden.
- 8.3 Für die Container sind 1 bis 2 Sammelplätze im Bereich der Strasse zu erstellen.
- 8.4 Auf dem Arealplangebiet darf für Radio und Fernsehen nur eine Gemeinschaftsantenne erstellt werden, oder es ist der Anschluss ans Kabelfernsehen vorzunehmen.
- 8.5 Punkt 4.4, 5.4, 6.3 und 8.2 sind grundbuchamtlich vor Baubeginn der entsprechenden Etappen sicherzustellen, die Anmeldung erfolgt jeweils durch das Hochbauamt.
9. 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.
10. Bearbeitungsgebühr:
Die Gesuchstellerin bezahlt eine Bearbeitungsgebühr (inklusive verschiedene Besprechungen mit dem Hochbauamt und dem Fachausschuss, der Beurteilung durch Baukommission und Stadtrat, Detailprüfung und Plangenehmigungsbeschluss, öffentliche Planaufgabe und Inseratkosten für Amtsblatt und zwei öffentliche Publikationsorgane) von 2'490 Franken.

Mitteilung an:

- Gallia, Wohnbau- und Verwaltungsgenossenschaft, Oststrasse 25, 9006 St. Gallen
- Gehring Liegenschaften AG, Chamerstrasse 50, 6300 Zug
- Räschle + Partner AG, Architekten, Freiestrasse 5, 8500 Frauenfeld
- Amt für Zivilschutz des Kantons Thurgau, 8500 Frauenfeld
- Grundbuchamt, Versand durch das Hochbauamt
- Amt für Katastrophenhilfe
- EWF
- GWF
- Planungsamt
- Vermessungsamt
- Tiefbauamt
- Hochbauamt



Vom Regierungsrate genehmigt mit
RRB Nr. 1525 vom 6.10.86

NAMENS DES STADTRATES FRAUENFELD
Der Stadtammann Der Stadtschreiber

H. B. ... J. ...

versandt:

18. Sep. 1986

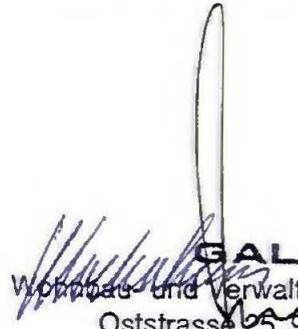
WEITERBAUUNG MODERNE FRAUENFELD
EINGABE AREALPLAN 1:200/1:500

EXEMPLAR ARP TG

1987 Stadtrat Nr. 512

SITUATION MIT TIEFGARAGE UND UMGEBUNG MIT SEKUNDÄRBAUTEN
SITUATION MIT TIEFGARAGE
SITUATION MIT UMGEBUNG UND SEKUNDÄRBAUTEN
BERECHNUNG ZONENGEMÄSSE GRENZABSTÄNDE
SITUATION ZONENGEMÄSSE GRENZABSTÄNDE / ÜBERSCHNEIDUNGEN
SITUATION EFFEKTIVE GRENZ- UND GEBÄUDEABSTÄNDE
AUSNÜTZUNGSBERECHNUNG MIT SCHEMA-GRUNDRISSEN
UNTERGESCHOSS - GRUNDRISSE
ERDGESCHOSS - GRUNDRISS GILT FÜR WOHNUNGSGRUNDRISSE IN ALLEN GESCHOSSEN
BERECHNUNG ERFORDERLICHE / EFFEKTIVE SCHUTZRAUMPLÄTZE

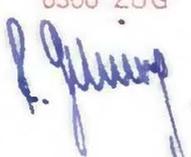
SEPARATE BEILAGEN :
PROJEKTPLAN BLOCKA 1:200 GRUNTYP
SITUATION MIT UMGEBUNG UND BEPFLANZUNG 1:200
MODELL 1:500


GALLIA
Wohnbau- und Verwaltungsgenossenschaft
Oststrasse 25, 9006 St.Gallen

GEHRING LIEGENSCHAFTEN AG
6300 ZUG

Vom Regierungsrate genehmigt mit
RRB Nr. 1535 vom 6.10.1987

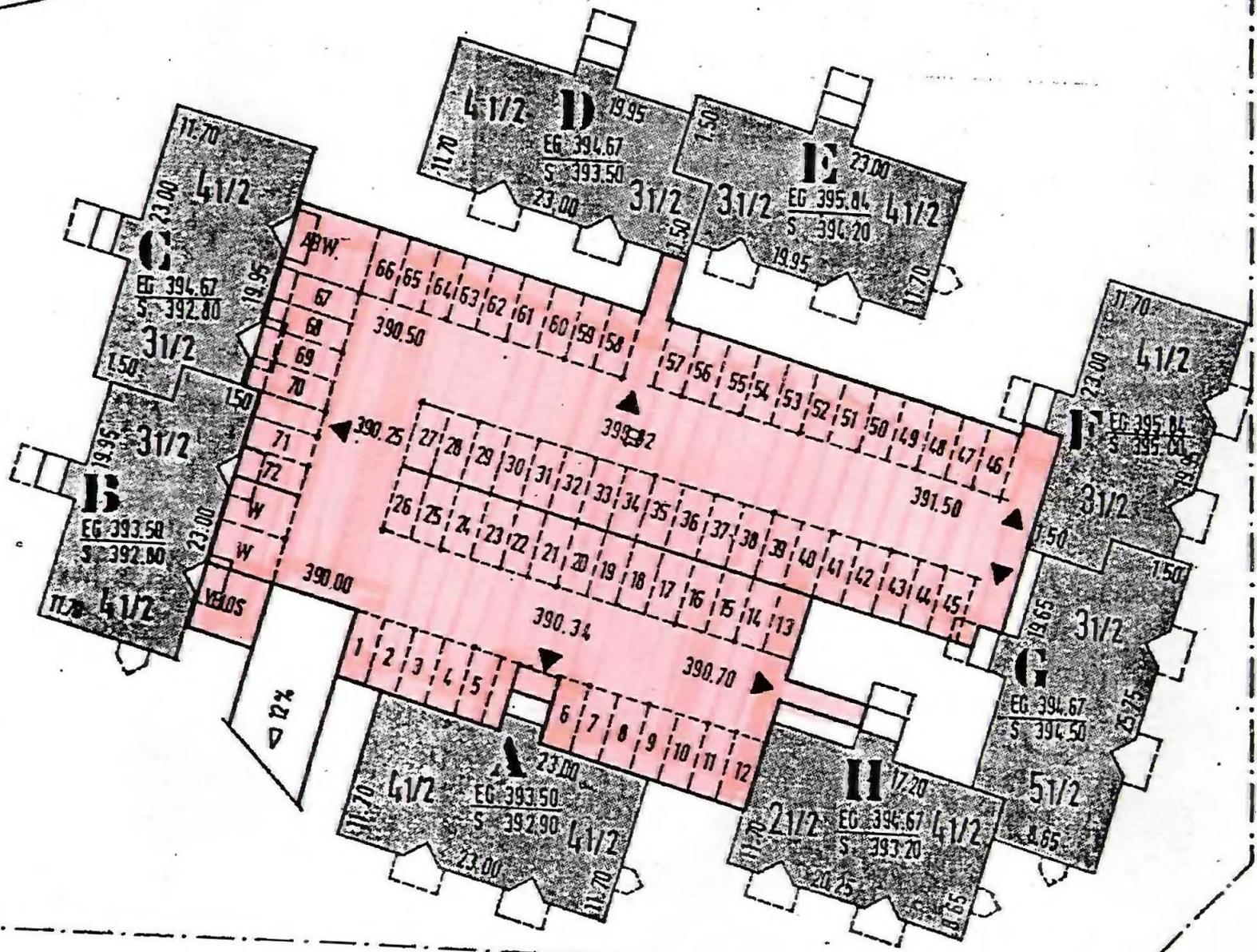



Räschle + Partner AG
Architekten
Freiestrasse 5
8500 Frauenfeld

ÜBERBAUUNG MOOSHOF FRAUENFELD

SITUATION 1:500

MIT TIEFGARAGE

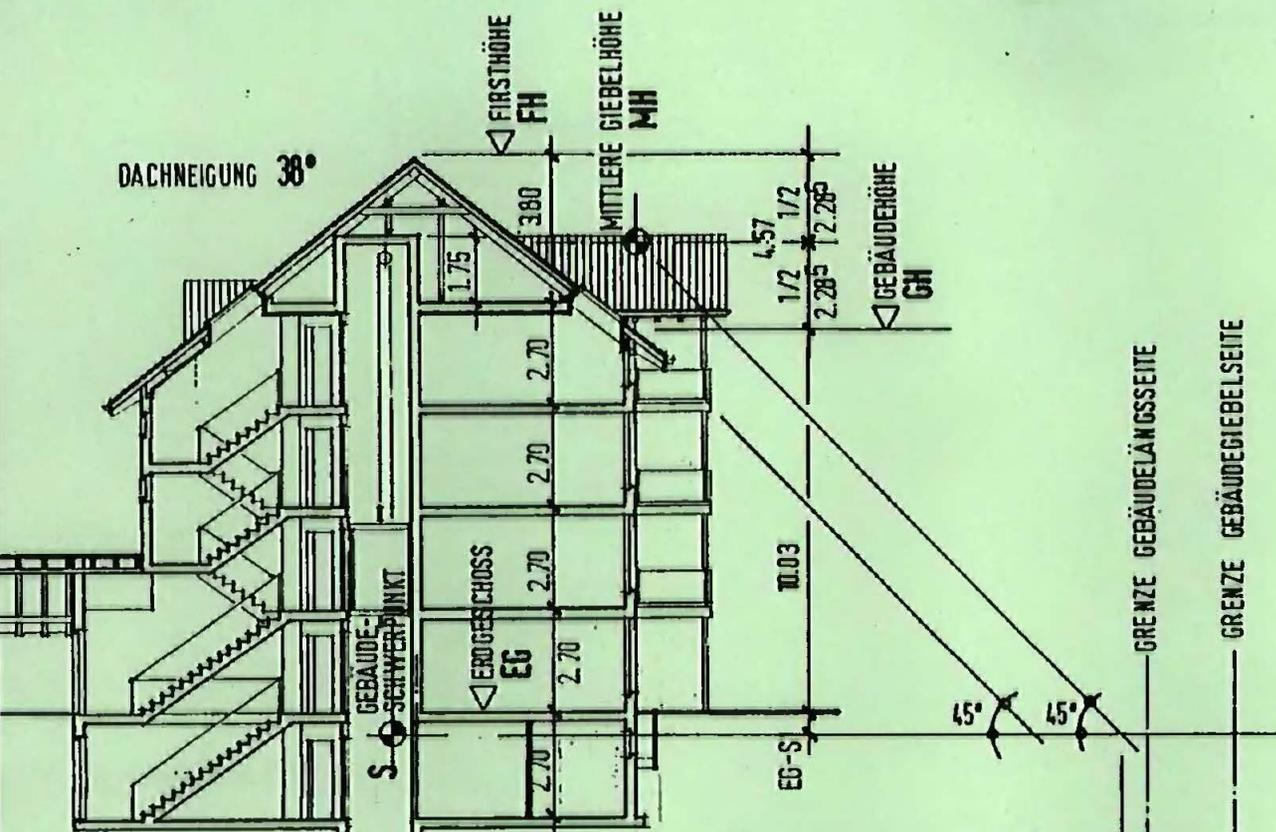


P l a n 30

WEITERBAUUNG NORDSÜDLI. STRAUENFELD

BERECHNUNG ZONENGEWÄSSE GRENZABSTÄNDE

ZONE W₂D



MEHRLÄNGENZUSCHLAG $Z = 1/4$ DER MEHRLÄNGE ÜBER 12,00 BZW. 30,00M

FIRSHÖHE $FH = S - EG + (4 \times 2,70) + 3,80$
 GEBÄUDEHÖHE $GH = FH - 4,57$
 MITTL. GIEBELHÖHE $MH = FH - 2,29$

GROSSER GRENZABSTAND LÄNGSSEITE $GL = GH + 3,00 + Z$ WENN ÜBER 30,00 GEBÄUDELÄNGE
 KLEINER GRENZABSTAND LÄNGSSEITE $KL = 1/2 GL$
 GROSSER GRENZABSTAND GIEBELSEITE $GG = MH + 3,00 + Z$ WENN ÜBER 12,00 GEBÄUDEBREITE
 KLEINER GRENZABSTAND GIEBELSEITE $KG = 1/2 GG$



BLOCK A

	M.Ü.M.	H. ABS.	M	Z
S	392.90		MH	12.92
EG	393.50	0.60	GL	13.63
GH	403.53	10.63	KL	6.82
FH	408.10	15.20	KG	7.96

BLOCK B

S	392.80		MH	13.02
EG	393.50	0.70	GL	13.73
GH	403.53	10.73	KL	6.87
FH	408.10	15.30	KG	8.01

BLOCK C

S	392.80		MH	14.19
EG	394.67	1.87	GL	14.90
GH	404.70	11.90	KL	7.45
FH	409.27	16.70	KG	8.60

BLOCK D

S	393.50		MH	13.49
EG	394.67	1.17	GL	14.20
GH	404.70	11.20	KL	7.10
FH	409.27	15.77	KG	8.25

BLOCK E

S	394.20		MH	13.96
EG	395.84	1.64	GL	14.67
GH	405.87	11.67	KL	7.34
FH	410.44	16.24	KG	8.48

BLOCK F

S	395.00		MH	13.16
EG	395.84	0.84	GL	13.87
GH	405.87	10.87	KL	6.94
FH	410.44	15.44	KG	8.08

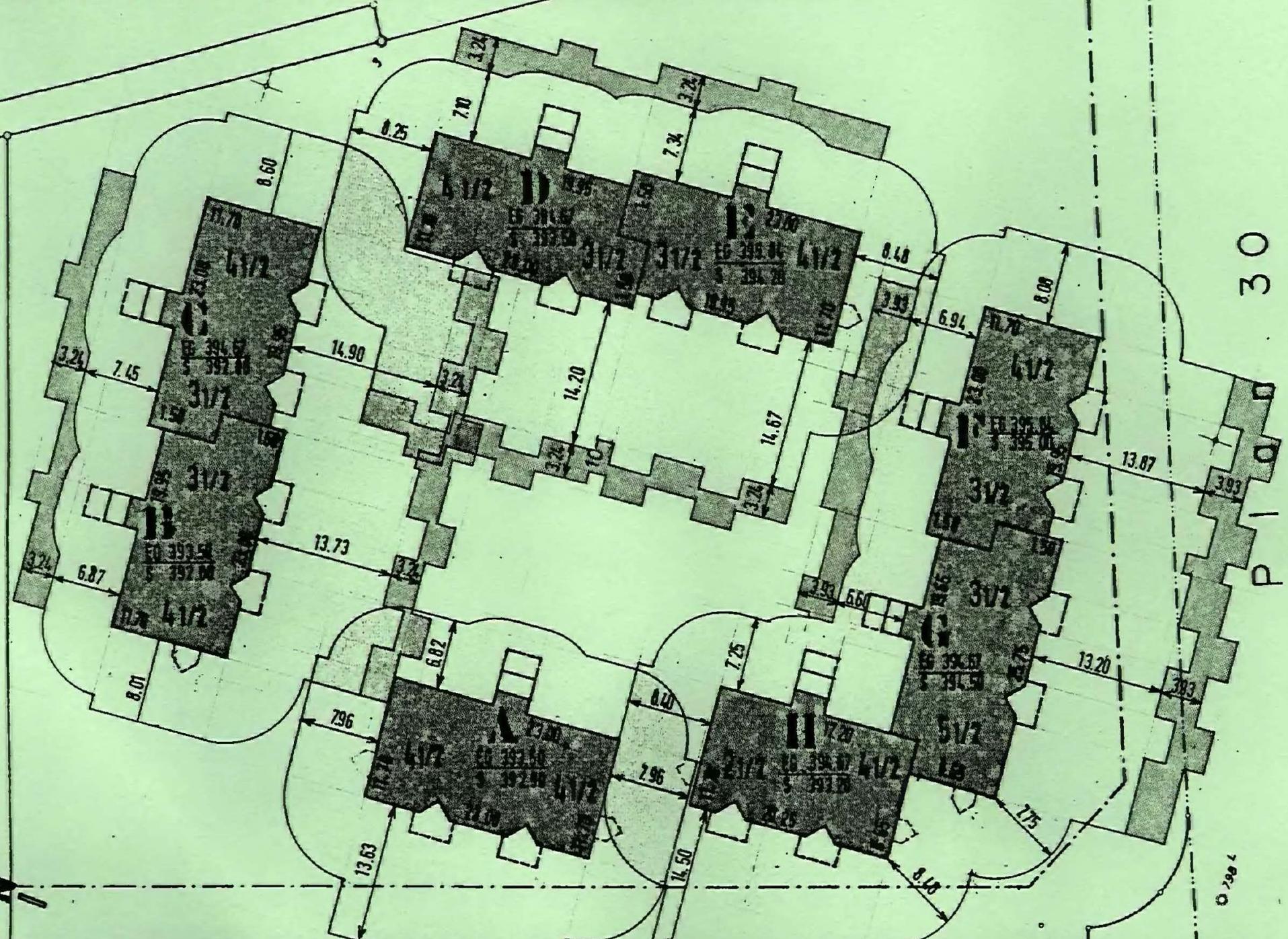
BLOCK G

S	394.50		MH	12.49
EG	394.67	0.17	GL	13.20
GH	404.70	10.20	KL	6.60
FH	409.27	14.77	KG	7.75

BLOCK H

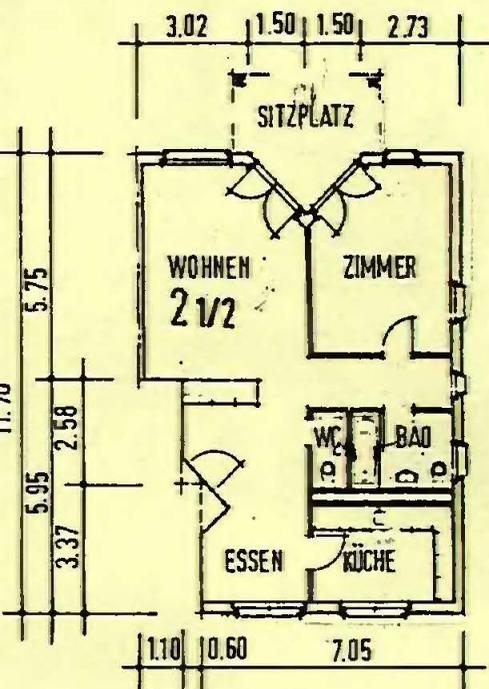
S	393.20		MH	13.79
EG	394.67	1.47	GL	14.50
GH	404.70	11.50	KL	7.25
FH	409.27	16.07	KG	8.40

UNTERBAUUNG MÜLLERSTRASSE 17A/18A/19A/20A
SITUATION 1:500 ZONENGEMÄSSE GRENZABSTÄNDE / ÜBERSCHNEIDUNGEN



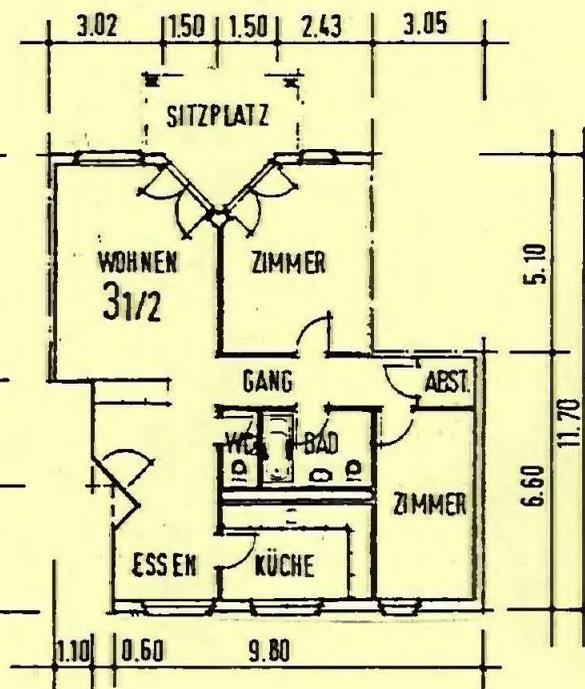
30
 P 1 0 0

WIEDERBAUUNG MODERNE FRAUENFELD AUSNUTZUNGSBERECHNUNG



← $\frac{1}{2}$ →

← $\frac{1}{2}$ →

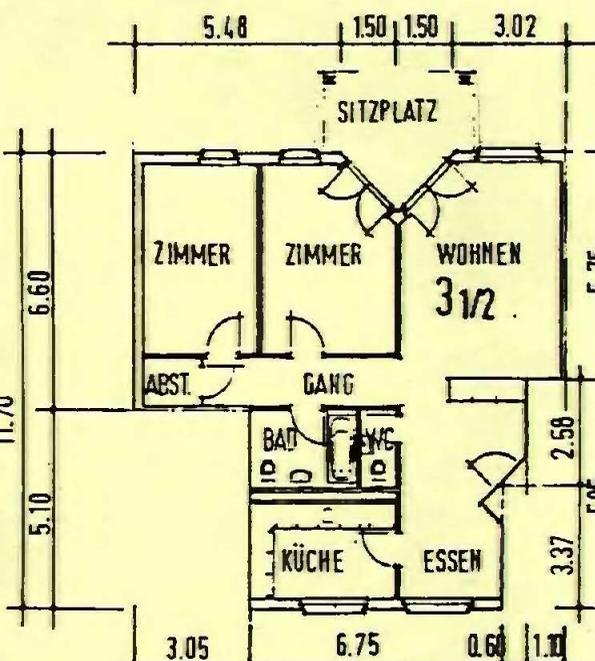


2 1/2 - ZIMMER - WOHNUNG

7.05 x 11.70	=	82.485
0.60 x 8.33	=	4.998
1.10 x 5.75	=	6.325
		<hr/>
1.50 x 1.50	=	2.250
TOTAL		<u>91.558</u>

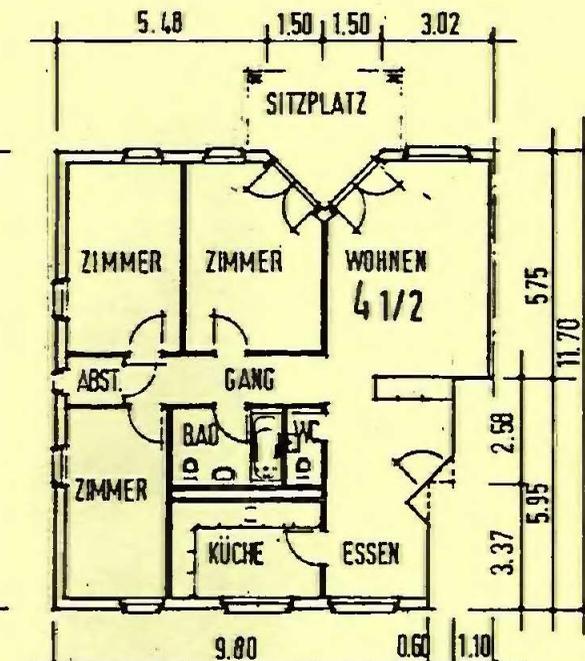
3 1/2 - ZIMMER - WOHNUNG A

1.10 x 5.75	=	6.325
0.60 x 8.33	=	4.998
6.75 x 11.70	=	78.975
3.05 x 6.60	=	20.130
		<hr/>
1.50 x 1.50	=	2.250
1.83 x 1.20	=	2.196
TOTAL		<u>105.982</u>



← $\frac{1}{2}$ →

← $\frac{1}{2}$ →

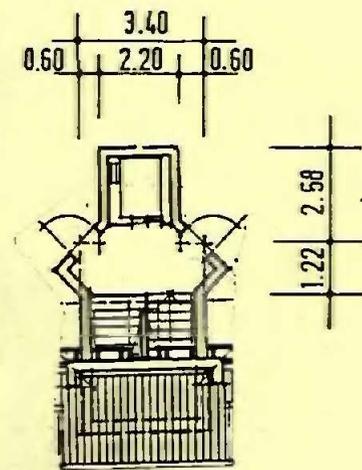
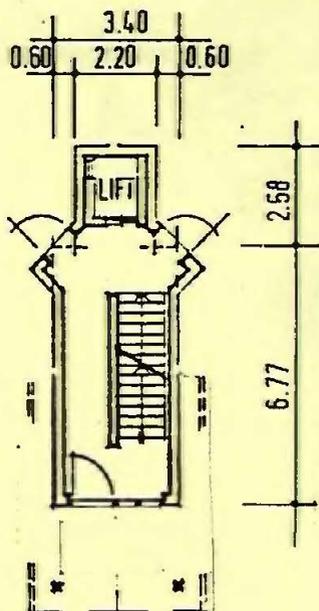
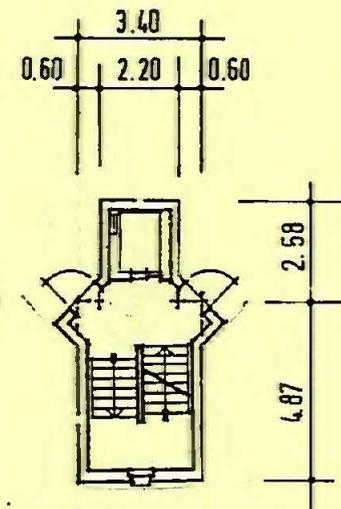
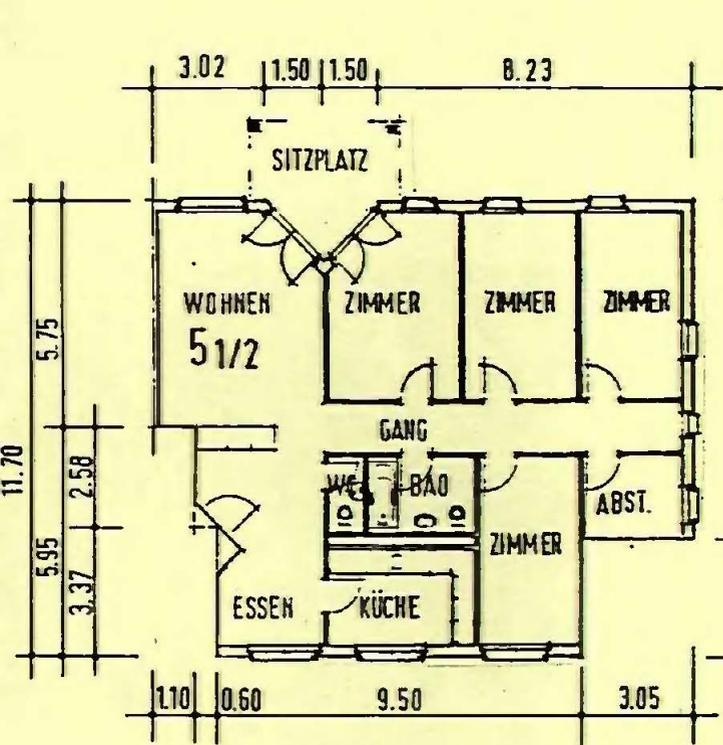


3 1/2 - ZIMMER - WOHNUNG B

3.05 x 6.60	=	20.130
6.75 x 11.70	=	78.975
0.60 x 8.33	=	4.998
1.10 x 5.75	=	6.325
		<hr/>
1.50 x 1.50	=	2.250
1.83 x 1.20	=	2.196
TOTAL		<u>105.982</u>

4 1/2 - ZIMMER - WOHNUNG

9.80 x 11.70	=	114.660
0.60 x 8.33	=	4.998
1.10 x 5.75	=	6.325
		<hr/>
1.50 x 1.50	=	2.250
1.83 x 1.20	=	2.196
TOTAL		<u>121.537</u>



5 1/2 - ZIMMER - WOHNUNG

1.10	x	5.75	=	6.325
0.60	x	8.33	=	4.998
9.50	x	11.70	=	111.150
3.05	x	8.65	=	26.382
				<u>148.856</u>
1.50	x	1.50	=	2.250
2.90	x	2.05	=	5.945
TOTAL			=	<u>140.661</u>

TREPPENHAUS OG

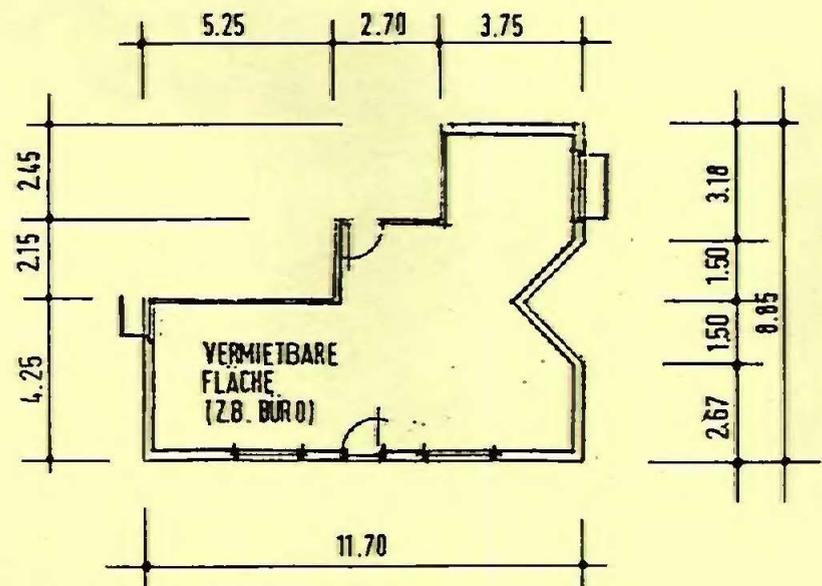
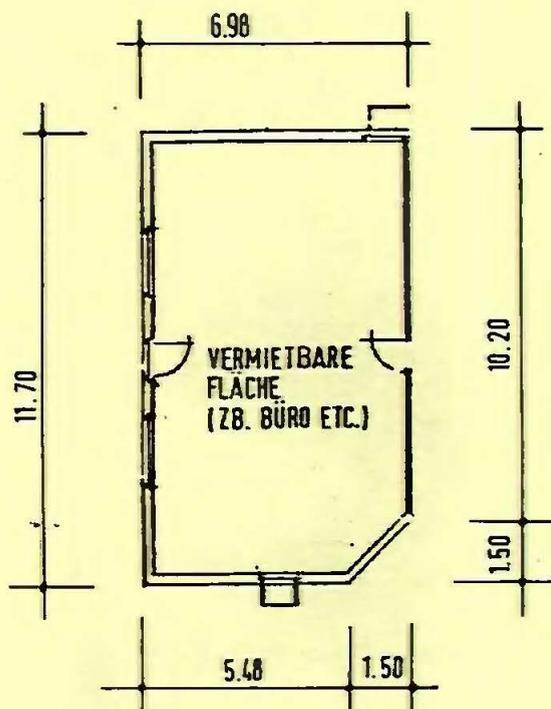
0.60	x	4.87	=	2.922
2.20	x	7.45	=	16.390
0.60	x	4.87	=	2.922
TOTAL			=	<u>22.234</u>

TREPPENHAUS EG

0.60	x	6.77	=	4.062
2.20	x	9.35	=	20.570
0.60	x	6.77	=	4.062
TOTAL			=	<u>28.694</u>

TREPPENHAUS DG

0.60	x	1.22	=	0.732
2.20	x	3.80	=	8.360
0.60	x	1.22	=	0.732
TOTAL			=	<u>9.824</u>



VERMIETBARE FLÄCHEN IM UNTERGESCHOSS

HAUS A

$$6.98 \times 11.70 = 81.66$$

ABZUG

$$\frac{1.50 \times 1.50}{2} = 1.12$$

80.54

HAUS B

WIE HAUS A = 80.54

HAUS F

WIE HAUS A = 80.54

HAUS H

$$3.75 \times 2.45 = 9.19$$

$$6.45 \times 2.15 = 13.86$$

$$11.70 \times 4.25 = 49.72$$

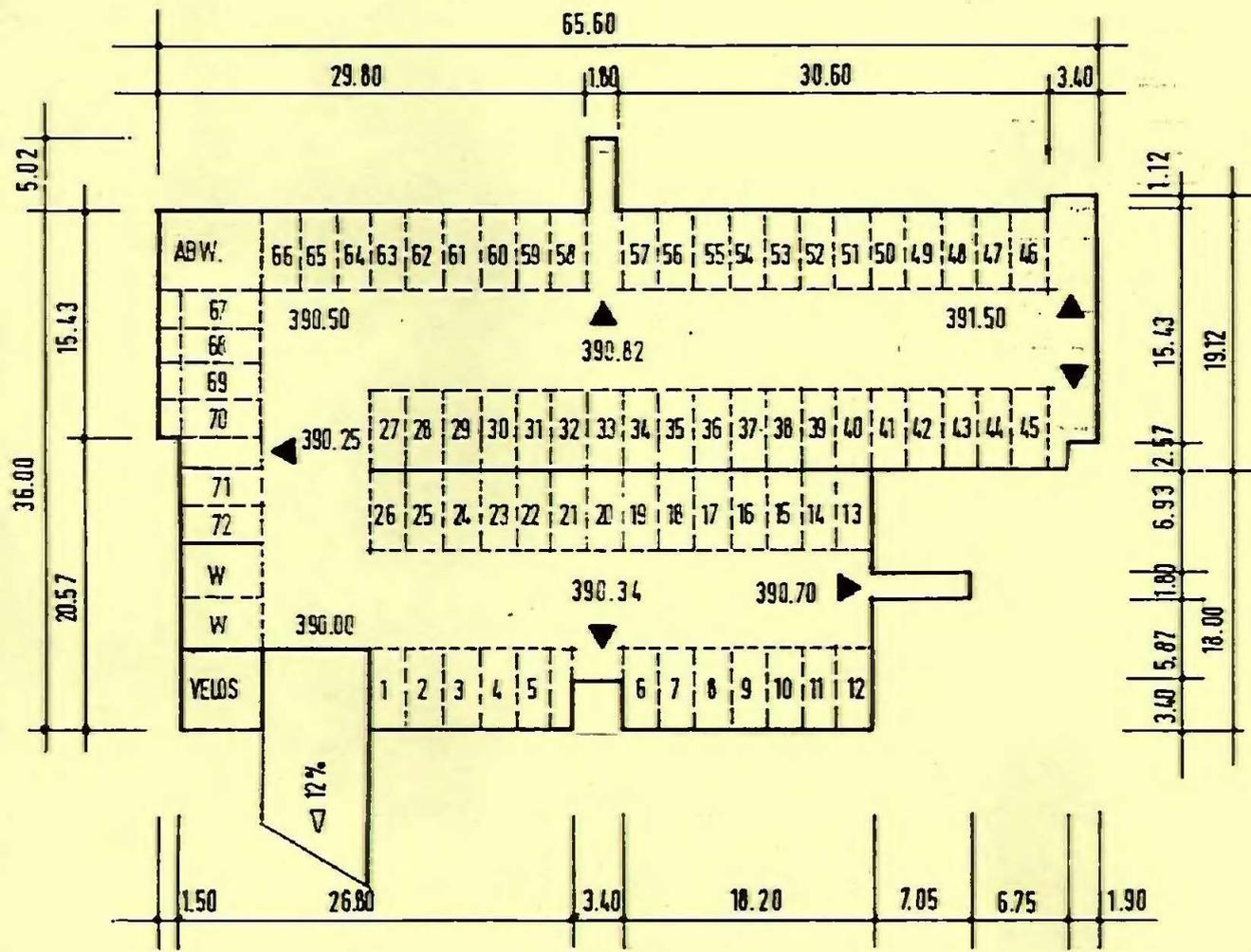
72.77

ABZUG

$$\frac{1.50 \times 1.50}{2} = 1.12$$

71.65

TOTAL UG 313.27



TIEFGARAGE

3.40	x	1.12	=	3.808
1.80	x	5.02	=	9.036
1.50	x	15.43	=	23.145
64.10	x	18.00	=	1153.800
48.40	x	18.00	=	871.200
7.05	x	1.80	=	12.690

2073.679

ABZÜGE

2.57	x	1.90	=	4.883
3.40	x	3.40	=	11.560

TOTAL 2057.236 m²

UEBERBAUUNG MOOSHOF FRAUENFELD

AUSNUETZUNGSBERECHNUNG

Parzellenfläche Parz. Nr. 10	=	10'573.000 m2
1/2 Fläche Tiefgarage $\frac{2057.236}{2}$	=	1'028.618 m2
Total anrechenbare Fläche	=	11'601.618 m2
		=====
Ausnützungsziffer 0.6 + 20 % Bonus	=	0.72
		=====
BGF Zulässig 11'601.618 x 0.72	=	8'353.165 m2
		=====

BRUTTO-GESCHOSSFLAECHEN EFFEKTIV

<u>Untergeschoss</u> vermietbare Flächen gem. Zusammenstellung		313'270 m2
		=====
<u>Erdgeschoss</u>		
2 1/2 Zi-Wohnung 1 x 91.558	=	91'558 m2
3 1/2 Zi-Wohnung 6 x 105.982	=	635.892 m2
4 1/2 Zi-Wohnung 8 x 121.537	=	972.296 m2
5 1/2 Zi-Wohnung 1 x 140.661	=	140.661 m2
EG Treppenhaus 8 x 28.614	=	229.552 m2
		=====
Total Bruttogeschoss- flächen EG		2'069.959 m2
		=====

<u>1. Obergeschoss</u>		
2 1/2 Zi-Wohnung 1 x 91'558	=	91'558 m2
3 1/2 Zi-Wohnung 6 x 105'982	=	635.892 m2
4 1/2 Zi-Wohnung 8 x 121.537	=	972.296 m2
5 1/2 Zi-Wohnung 1 x 140.661	=	140.661 m2
1. OG Treppenhaus 8 x 22.234	=	177.872 m2
		=====

Total Bruttogeschossflächen		
1. Obergeschoss		2'018.279 m2
		=====

2. Obergeschoss

Total Bruttogeschossfläche wie 1. OG		2'018.279 m2
		=====

<u>Dachgeschoss</u>		
2 1/2 Zi-Wohnung 1 x 91.558	=	91.558 m2
3 1/2 Zi-Wohnung 6 x 105.382	=	635.892 m2
4 1/2 Zi-Wohnung 8 x 121.537	=	972.296 m2
5 1/2 Zi-Wohnung 1 x 140.661	=	140'661 m2
0G Treppenhaus 8 x 9.824	=	78.592 m2
		=====

Total Bruttogeschossflächen		
Dachgeschoss		1.918.999 m2
		=====

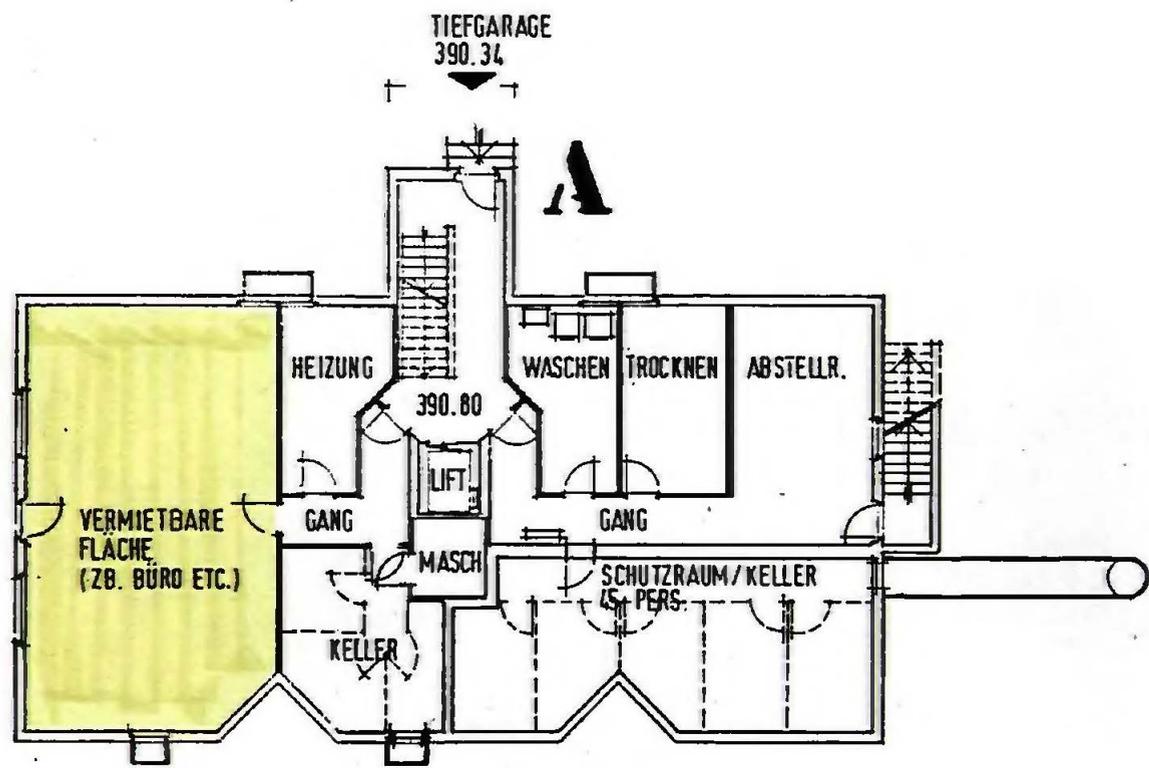
Total Bruttogeschossfläche effektiv	=	8'338.786 m2
		=====

Ausnützungsziffer effektiv	$\frac{8'338.786}{11'601.618}$	=	0.719
			=====

UBERBAUUNG MODISCH FRAUENFELD

BLOCK A

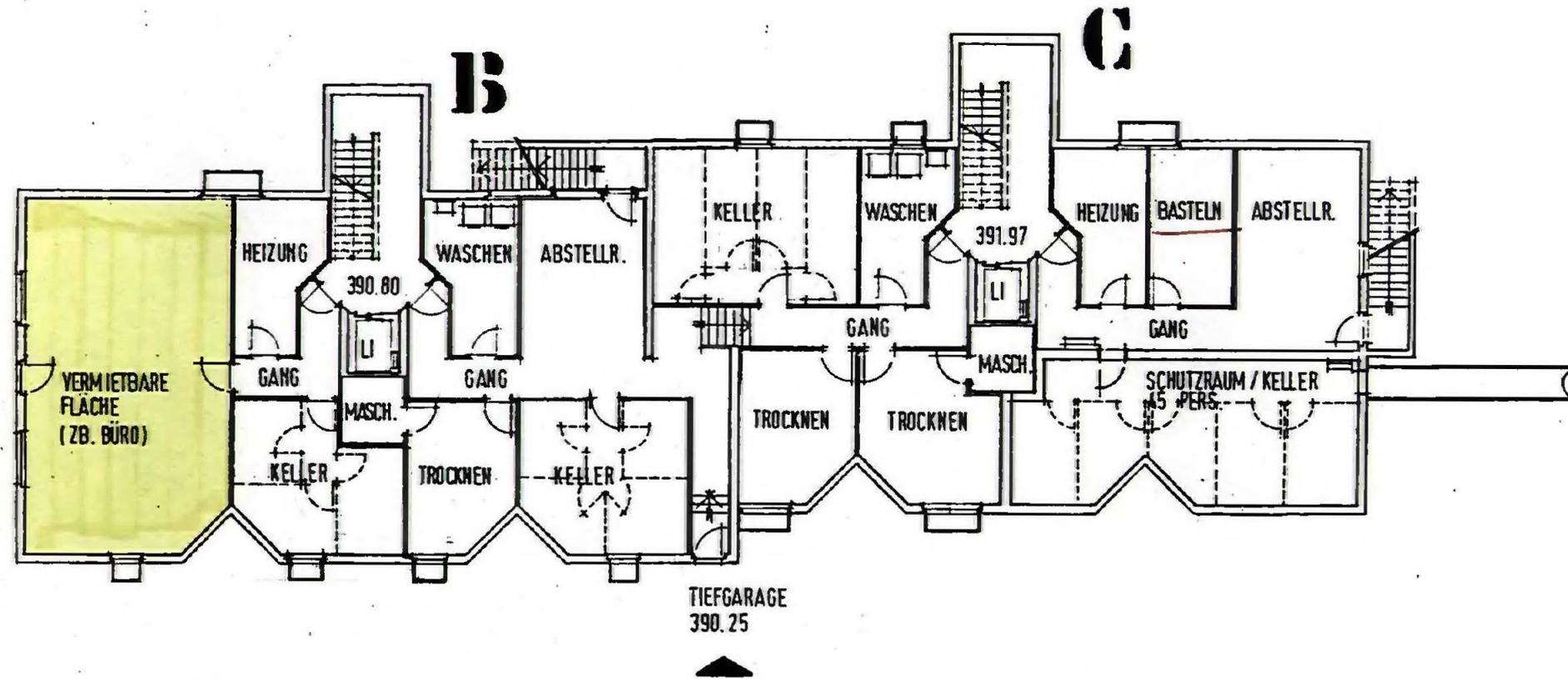
GRUNDRISS UNTERGESCHOSS 1:200



ÜBERBAUUNG MODISCH FRAUENFELD

BLOCK BC

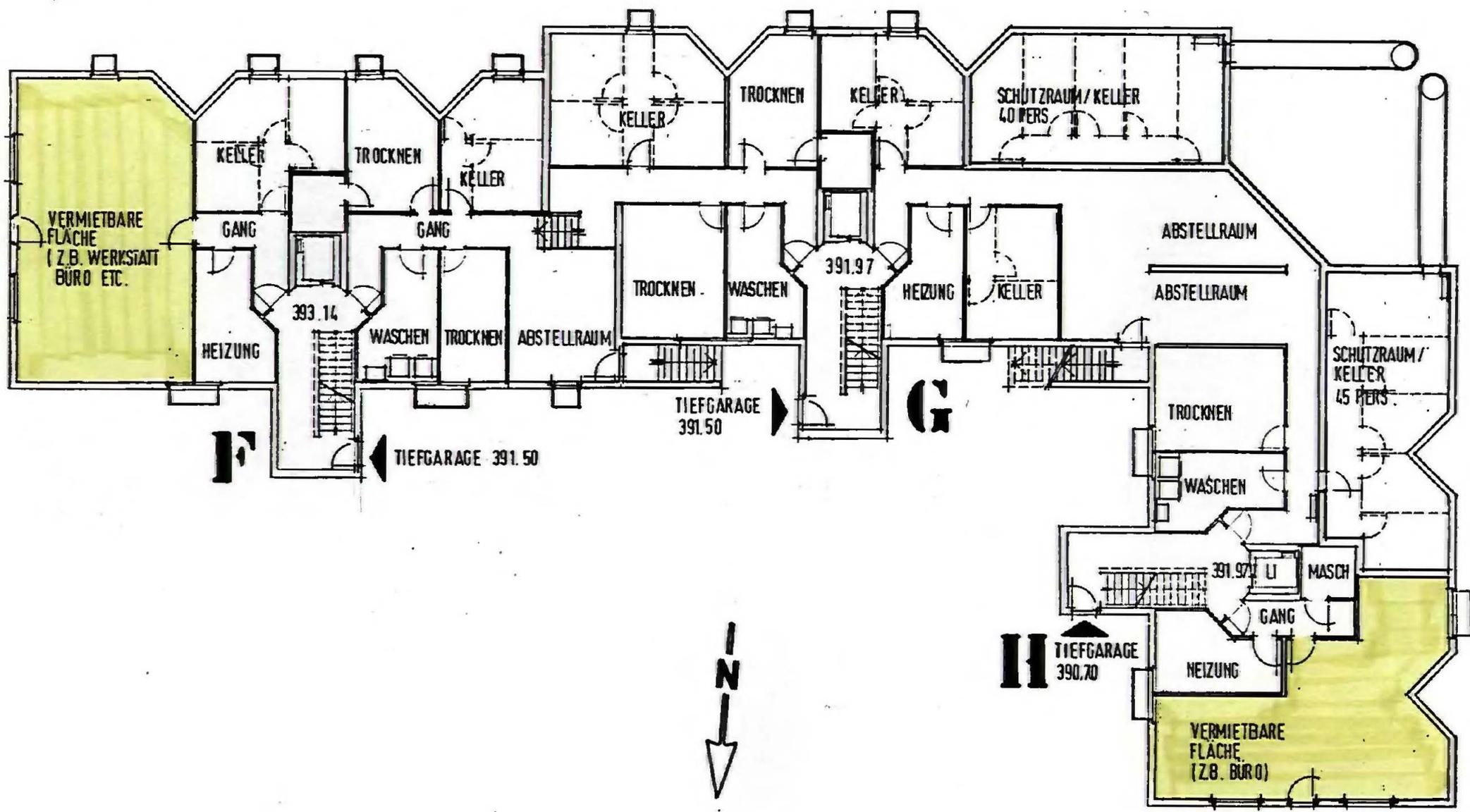
GRUNDRISS UNTERGESCHOSS 1:200



VEREINBARUNG MODISCH FRAUENFELD

BLOCK FGH

GRUNDRISS UNTERGESCHOSS 1:200

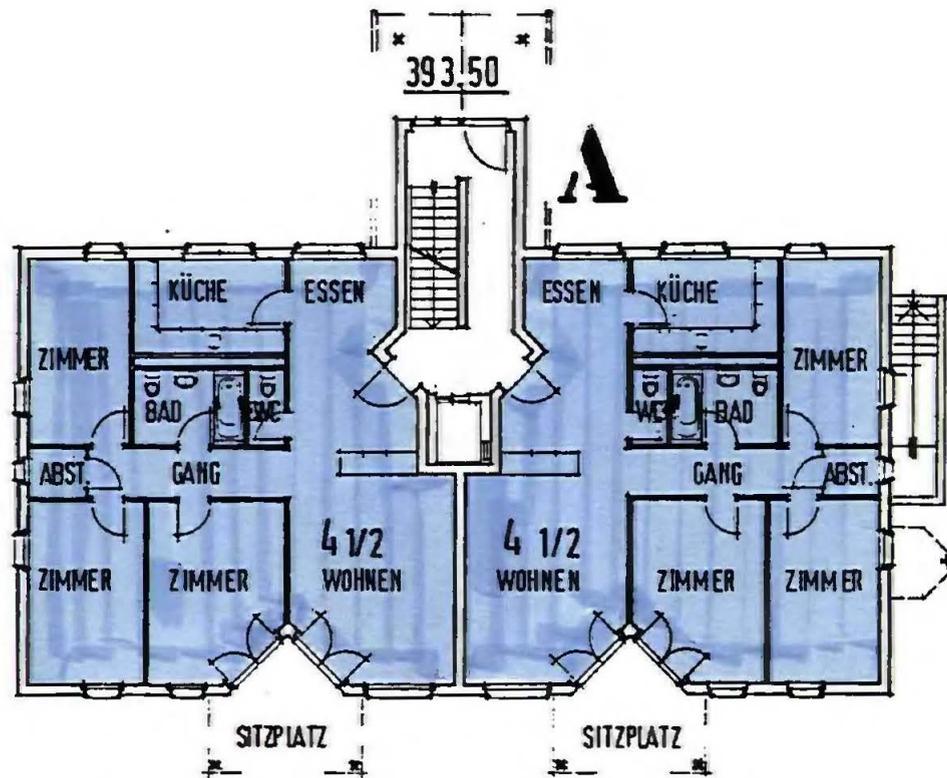


NEBERBAUUNG MÜNSCHEN FRAUENFELD

BLOCK A

GRUNDRISS ERDGESCHOSS 1:200

1.OG, 2.OG, DG GLEICHE GRUNDRISS-EINTEILUNG AUSGENOMMEN TREPPENHAUS



TOTAL 8 4 1/2 - ZIMMERWOHNUNGEN
8 WOHNUNGEN

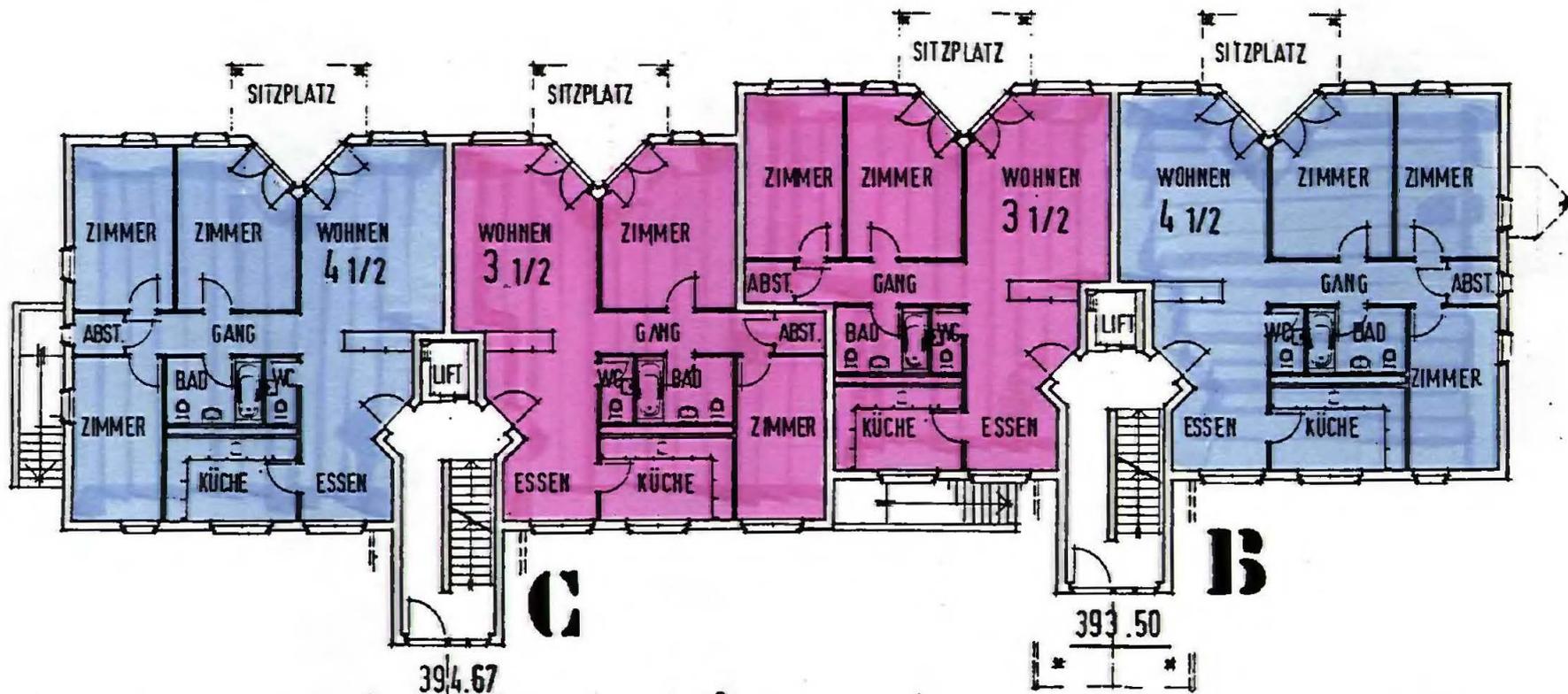


WEITERBAUUNG MIDSICHOT FRAUENFELD

BLOCK BC

GRUNDRISS ERDGESCHOSS 1:200

1.OG, 2.OG, DG GLEICHE GRUNDRISS-EINTEILUNG AUSGENOMMEN TREPPENHAUS



TOTAL	8	4 1/2-ZIMMERW.
	8	3 1/2 ZIMMERWOHNUNGEN
	<u>16</u>	<u>WOHNUNGEN</u>

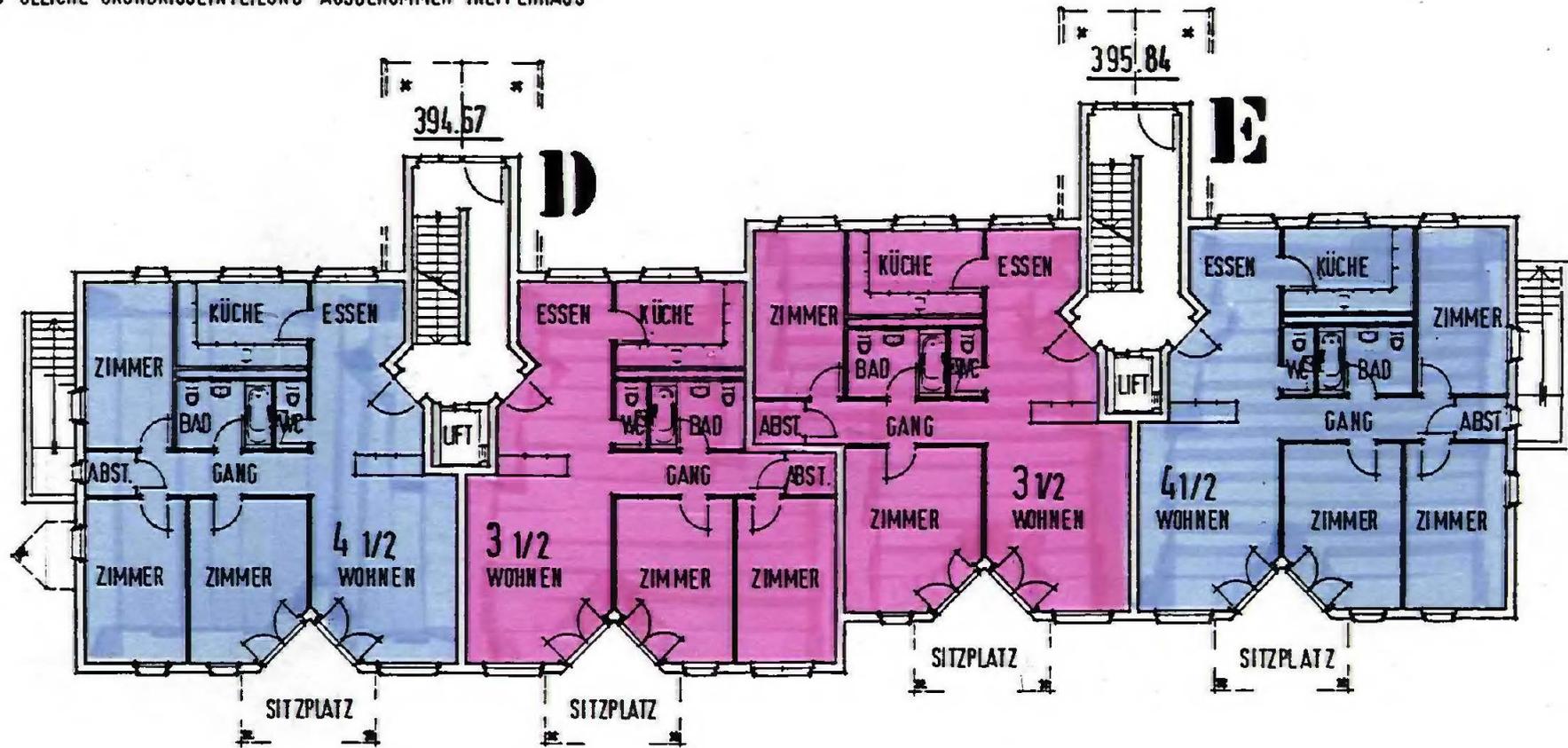


WIEDERBAUUNG MODERNER FRAUENFELD

BLOCK DE

GRUNDRISS ERDGESCHOSS 1:200

1.OG, 2.OG, DG GLEICHE GRUNDRISS-EINTEILUNG AUSGENOMMEN TREPPENHAUS



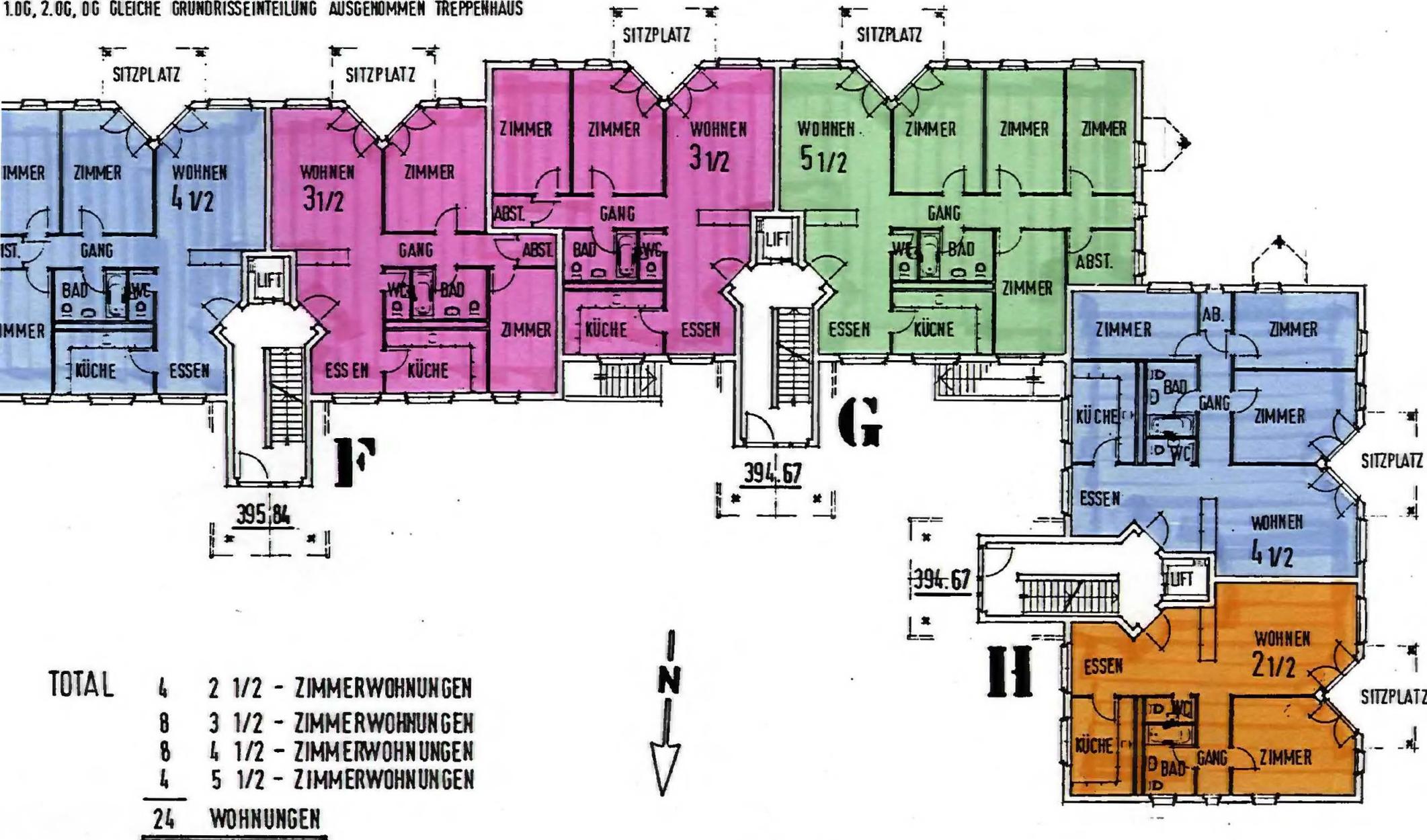
TOTAL	8	4 1/2- ZIMMERWOHNUNGEN
	8	3 1/2- ZIMMERWOHNUNGEN
	<u>16</u>	<u>WOHNUNGEN</u>



UBERBAUUNG MODISCHER FRAUENFELD BLOCK FGH

GRUNDRISS ERDGESCHOSS 1:200

1.OG, 2.OG, OG GLEICHE GRUNDRISS-EINTEILUNG AUSGENOMMEN TREPPENHAUS



UEBERBAUUNG MOOSHOF FRAUENFELD

ANZAHL SCHUTZRAUMPLAETZE

Effektiv vorgesehen	Block A	45 Personen
	Block C	45 Personen
	Block D	45 Personen
	Block E	45 Personen
	Block G	40 Personen
	Block H	45 Personen
	<u>T o t a l</u>	<u>265 Personen - Schutzplätze</u>

=====

Benötigte Schutzplätze	4 x 2 1/2 - Zimmer-Wohnungen =	10 Personen
	24 x 3 1/2 - Zimmer-Wohnungen =	84 Personen
	32 x 4 1/2 - Zimmer-Wohnungen =	144 Personen
	4 x 5 1/2 - Zimmer-Wohnungen =	22 Personen
	<u>T o t a l</u>	<u>260 Personen - Schutzplätze</u>

=====

Ueberzählige Schutzraumplätze für Nutzung UG Räume 5 Personen

=====