3. SONDERBAUVORSCHRIFTEN

Art. 1 Allgemeines:

Soweit nachstehend und durch den Arealüberbauungsplan Friedau nichts anderes bestimmt wird, gelten die Vorschriften des Baugesetzes und des rechtskräftigen Bauregelementes der Stadt Frauenfeld.

Art. 2 Bauetappen:

Es sind aus betrieblichen und wirtschaftlichen Belangen keine zeitlich getrennten Bauetappen vorgesehen (ausser baulichen Taktetappen).

Art. 3 Bauten und Anlagen:

Die Stellung und Lage von Bauten und Anlagen muss gemäss dem Situationsplan No. 1 erfolgen. Für die Gebäudehöhen der Bauten ist der Plan No. 2 verbindlich.

Art. 4 Baulinien/Abstände:

Gemäss Plan Nr. 3.

Art. 5 Abweichungen:

Unbedeutende, dem Zweck der Sonderbauordnung nicht zuwiderlaufende Abweichungen von Baukörper, Masse und Grundriss kann der Stadtrat im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens gestatten, sofern der Gesamtcharakter erhalten und die Ausnützungsziffer eingehalten wird.

Art. 6 Ausnützungsziffer:

Die Ausnützungsziffer von 0.72 (0.6 + 20 % Bonus) darf gesamthaft nicht überschritten werden.
Die Gemeinschaftsräume im EG und 1. OG der Villa Friedau werden gem. Art. § 14, Ziffer 4 der Bauverordnung nicht zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche gerechnet. Die entsprechenden Auflagen betr. Zweckentfremdung (Art. 22, Abs. 3 des Baureglementes) sind im Grundbuch anzumerken.

Art. 7 Bestehende Bauten: Villa Friedau

Die bestehende Villa (Baujahr 1870 - 75) ist im Katalog der schützenswerten Bauten und Baugruppen enthalten und im Spezialplan Kulturobjekte eingetragen. Die Villa muss in ihrem Erscheinungsbild erhalten werden. Veränderungen an und im Gebäude dürfen unter Berücksichtigung der technischen und wirtschaftlichen Verhältnismässigkeit vorgenommen werden, sofern diese dem Gesamtcharakter der Villa nicht zuwiderlaufen. Die Villa sollte im begrenzten Rahmen der Oeffentlichkeit zugänglich gemacht werden. (Z.B. Veranstaltungen, Ausstellungen usw.)

Art. 8 Abzubrechende Bauten:

Das im Nordwesten gelegene Einfamilienhaus mit Baujahr 1956 (Geb.Ver.No. 1424) wird abgebrochen.

Art. 9 Parkanlage / Baumbestand:

Das Parkgehölz (ca. 2'967 m2 Fläche) entlang der westlichen Parzellengrenze geht gegen Entschädigung in den Besitz der Stadt Frauenfeld über. Stadtratsbeschluss Nr. 82 vom 11. Februar 1987.
Das Parkgehölz bildet trotz Abtretung einen Bestandteil des Arealüberbauungsplanes.
Die Erhaltung und Erneuerung eines angemessenen Baumbestandes muss akzeptiert werden.
Der Baumbestand ist gemäss Plan No. 4 zu erhalten und die entsprechende Ergänzungsbepflanzung zur Betonung der Gartenanlage vorzunehmen. Die Bepflanzung muss mit aufeinander abgestimmten Baumarten erfolgen. Die Gartenanlage um die Villa ist mit klassizistischen Gartenbauelementen zu gestalten. Massgebend für die Gartengestaltung (Konzept) ist der Plan No. 4.

Art. 10 Fussweg:

Der Fussweg Badstrasse zum Klösterli kommt in den unbestockten Teil der Freihaltezone zu liegen. Dieser Weg wird durch die Stadt Frauenfeld erstellt und unterhalten. (Art. 9 Abtretung an die Stadt Frauenfeld.)

Art. 11 Architektur, Materialwahl und Farbgebung:

Die architektonische Gestaltung der Neubauten ist einheitlich in der gleichen Formensprache auszuführen. Dies gilt auch insbesondere für gestalterisch wichtige Details, wie allfällige Dachaufbauten, Dachvorsprünge, Balkonkonstruktionen, Sockelausbildungen usw. Die Gestaltung der Fassaden richtet sich nach dem Arealüberbauungsplan, Plan No. 5. Die Wahl der Materialien der einzelnen Bauten, wie Mauerwerk, Dachbedeckung usw. ist in der gesamten Anlage einheitlich vorzunehmen. Die äussere Farbgestaltung der einzelnen Bauten ist auf die gesamte Ueberbauung unter Einbezug der Villa Friedau abzustimmen, und hat nach einem Farbkonzept zu erfolgen. (Vorlage zu gegebener Zeit.)

Art. 12 Aussenantennen:

Für das gesamte Arealüberbauungsgebiet ist eine gemeinsame Aussenantennenanlage zu erstellen. (Evtl. Anschluss an die Stadtantenne.)

Art. 13 Wärme- / Schallschutz:

Vor Baubeginn ist der Nachweis "Wärmeschutz nach SIA 380/1" und Schallschutz für erhöhte Anforderungen SIA-Norm 181 zu erbringen.

Art. 14 Waschküche / Trocknung:

Im Wohngebäude Block A und B ist je im UG eine Waschküche, im Block C je eine pro Wohngeschoss vorgesehen. Zudem besteht die Möglichkeit, die Wäsche dem hausinternen Service zu übergeben.

Art. 15 Abstellräume:

Pro Wohnung sind genügend Flächen für Abstellräume im Unter- resp. Dachgeschoss vorgesehen.

Art. 16 Velo- und Mopedkeller:

In der Einstellhalle ist ein Velo- und Mopedkeller für das Personal vorgesehen.

Stadt Frauenfeld

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrates

Frauenfeld, 2. Dezember 1987

Beschluss Nr. 951

Thurgauische Kantonalbank, Arealüberbauungsplan Friedau

Die Thurgauische Kantonalbank, vertreten durch Hauser Rutishauser Suter AG als Generalunternehmer, wünscht auf dem Areal der Friedau, St.Gallerstrasse 30, Parzelle 241, einen Arealüberbauungsplan zu erstellen. Das Grundstück ist im Besitze der Eduard Vetter AG, Lommis, und der Hescha Immobilien, Frauenfeld. Die beiden Grundeigentümer haben das Gesuch mitunterzeichnet.

Geplant sind 9 1 1/2-, 51 2 1/2- und 12 3 1/2- Zimmerwohnungen im Rahmen einer "Seniorenresidenz" mit Gemeinschaftsanlagen in der Villa, Therapiemöglichkeiten, einer Pflegeabteilung und einer Tiefgarage.

Das Areal liegt in der Wohnzone W3 mit einer Ausnützungsziffer von 0.6. Die Baukommission hat sich für die Gewährung eines Arealbonus von 20 % ausgesprochen. Die resultierende Ausnützung von 0.72 wird vollständig beansprucht.
In die Ausnützungsziffer nicht eingerechnet wurde die Villa als Gemeinschaftsbereich für Freizeit gemäss RRV zu BauG § 14 Abs. 2.4. Da die Wohnungen autonom ausgestaltet sind, unterscheidet sich die Villa nicht grundsätzlich von Gemeinschaftsanlagen in anderen Wohnüberbauungen. Diese Nutzung ist auch sinnvoll, da sie in der Villa praktisch keine Veränderungen bedingt und damit die Erhaltung des weitgehend originalen Interieurs gewährleistet. Zudem erlaubt dieser Freizeitbetrieb in begrenztem Rahmen auch den Zutritt der Oeffentlichkeit zu diesem Schutzobjekt. Die Vermeidung der Zweckentfremdung gem. BR Art. 22 Abs. 4 ist durch die Anmerkung des Arealüberbauungsplanes im Grundbuch sichergestellt.

Der Ausbau des Dachgeschosses der Villa ist gemäss RRV zu BauG § 14 Abs. 2.10 nur möglich, sofern dies das Baureglement zulässt. Der Stadtrat hat einer entsprechende Ergänzung zugestimmt, es bleibt aber deren rechtsgültige Genehmigung durch den Gemeinderat abzuwarten.

Die heutige Situation ist geprägt durch die zwischen 1870 und 1875 erbaute Villa Friedau in einem ausgedehnten Parkgelände mit teilweise imposantem, architekturbezogenem Baumbestand. Darauf baut die Planung auf. Ostseitig gegen die St.Gallerstrasse gruppieren sich kubisch angemessene Bauten, die heutige Vorfahrt nachzeichnend, symmetrisch zur Hauptachse mit den zwei bestehenden Blutbuchen. Südseitig gegen die Badstrasse reagiert die Gartenanlage auf Architektur und Achsialität der Villa verstärkt durch die Ueberdachung der Besucherparkplätze mit symmetrischen Treppenanlagen.
Gegen Westen entsteht eine neue Achse durch die symmetrische Durchgestaltung der Hauptbaute gegen die Villa und entsprechender Hofgestaltung. Die Konsequenz auf diese Rücksichtnahmen sind nicht unproblematische Dimensionen dieser Hauptbaute auf der von der Villa abgewandten Seite. Die Baukommission kam aber zum Schluss, dass die Westfassade gegenüber der grossräumigen Anlage des städtischen Hallen- und Freibades, unterbrochen durch das Parkgehölz, vertretbar und die Massenverteilung insgesamt in der beschriebenen Situation als optimal zu bewerten sei.

Die notwendigen Verbindungen zwischen sämtlichen Gebäuden sind unterirdisch angelegt, einerseits zum Schutz der Parkanlage, andererseits werden damit sehr heikle Anbauprobleme an die Villa umgangen.

Planungsrechtliche Grundsätze (§ 109 des BauG)

Die Arealüberbauungspläne ordnen die Erschliessung und soweit erforderlich:

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 Arealüberbauungsplan 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 Arealüberbauungspläne 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:

Zur Erzielung einer besseren architektonischen und städtebaulichen Gestaltung wird, gestützt auf § 109 des Baugesetzes, über die Parzelle Nr. 241 an der St.Gallerstrasse, der Arealüberbauungsplan unter folgenden Bedingungen genehmigt:

1. Der Arealüberbauungsplan besteht aus:
   - Rechtsverbindlicher Arealüberbauungsplan mit Plänen 1:500 und Sonderbauvorschriften,
   - Erläuterungen zum Konzept mit Planskizzen 1:200,
   - Modell 1:500,
   - Stadtratsbeschluss Nr. 951 vom 2. Dezember 1987

2. Lage, Grösse und Abstände der Bauten:

   Gemäss Plan Nr. 2 sind folgende Abweichungen von der Regelbauweise zulässig:
   - Gebäudehöhen gem. Baugesetz der beiden Westfassaden Block C bis 12 m gegenüber der Regelbauweise von 10 m.
   - Gebäudelänge Block C maximal 80 m gegenüber der Regelbauweise von 40 m.
   - Unterschreitung der Gebäudeabstände zwischen Villa und Block A bezw. B über Eck um ca. 1.00 m.
   - Die den Längsfassaden beidseitig vorgelagerten Strukturen sind gemäss BauG § 78 Abs. 3 und BR Art. 59 Abs. 3 keine Vorbauten, weil sie sich über die ganze Fassadenlänge erstrecken und 2.00 m über die Hauptfassade hinausragen. In Anlehnung an die erwähnten Grundlagen der Regelbauweise dürfen sie jedoch mit 1/3 der betreffenden Gebäudelänge über die Bauabstands- bezw. Baubegrenzungslinie bis zu 1.50 m hinausragen.

3. Gestaltung der Bauten:

Die einheitliche architektonische Gestaltung gemäss Art. 11 der Sonderbauvorschriften hat erhöhte Anforderungen zu erfüllen. Die entsprechende Planungsgrundlage Nr. 5 ist im Grad der Strukturierung und Verfeinerung verbindlich.

4. Art und Mass der Nutzung:

In Ergänzung von Art. 6 der Sonderbauvorschriften darf der Freizeitbetrieb in der Villa im Sinne der Erwägungen nicht ein gewinnorientierter Gewerbebetrieb mit überwiegender Benützung durch aussenstehende Dritte sein.

Die Frage, ob die beiden Dachwohnungen in der Villa zur Bruttogeschossfläche zu zählen sind, steht im Sinne der Erwägungen in keinem Zusammenhang mit dem Arealüberbauungsplanverfahren.

5. Grünflächen:

5.1 Der Plan Nr. 4 zeigt das Konzept der Umgebunsgestaltung. Mit der Baueingabe ist für die genaue Terrain- und Aussenraumgestaltung ein detaillierter Umgebungsplan einzureichen.

5.2 Die bestehenden Bäume gemäss Plan Nr. 6 sind zu erhalten. Eine gewisse Beeinträchtigung der Besonnungsverhältnisse ist dabei in Kauf zu nehmen.
Der Abstand der beiden östlichen Blutbuchen vom unterirdischen Verbindungsgang ist nach Möglichkeit zu vergrössern, er darf keinesfalls reduziert werden. Es ist ein Baumspezialist beizuziehen und dementsprechend sind alle geeigneten Massnahmen zu ergreifen, um den langfristigen Weiterbestand der bezeichneten Bäume zu gewährleisten. Insbesondere sind bei kritischen Abständen Baugrubensicherungen vorzusehen, welche die Beeinträchtigung der Wurzelteller auf das Unumgängliche beschränken.

6. Parkierung:

Der Parkplatzzahl liegt der Schlüssel im Konzeptbeschrieb 1.3 zugrunde. Der Arealüberbauungsplan sieht zwei Zufahrten in die Badstrasse vor. Die untere Einfahrt ist in Zusammenhang mit dem regen Veloverkehr auf der Badstrasse nicht problemlos. In der Projektierung ist zu prüfen, ob die dannzumal erforderliche Parkplatzzahl nicht im Bereich der Besucherparkplätze realisierbar ist.

Die Ausfahrten aus der Unterniveaugarage sowie den Parkplätzen müssen bei der Einfahrt in die Strasse eine Breite von mindestens 5.00 m aufweisen. Die Einlenker in die Badstrasse sind so zu gestalten und zu bepflanzen, dass die Uebersicht in keiner Art und Weise behindert wird. Ferner sind sie mit der Strassenprojektierung seitens der Stadt abzustimmen.

Allfällige Notzufahrten müssen mit dem Feuerwehrkommando abgesprochen werden.

7. Zusätzliche Bedingungen:

7.1 Die Ueberbauung der Parzelle 241 ist unter Einbezug der Immissionsquelle des städtischen Freibades zu konzipieren. Die bestimmungsgemässe Benutzung dieser Anlage muss akzeptiert werden.

7.2 Die gesamte Anlage ist im Trennsystem zu entwässern, das Meteorwasser ist dem Kanal zuzuleiten.

7.3 Für die Container ist ein Sammelplatz entlang der Badstrasse zu erstellen.

7.4 Auf dem Arealüberbauungsplangebiet darf für Radio und Fernseher nur eine Gemeinschaftsantenne erstellt werden oder es ist der Anschluss ans Kabelfernsehen vorzunehmen.

7.5 An den Ausbau der Badstrasse mit Verlegung des Radweges wird die Grundeigentümerin perimeterpflichtig.

8. Planauflage und -genehmigung:

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

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

9. Behandlungsgebühr:

Die Gesuchstellerin bezahlt eine Behandlungsgebühr (inklusive verschiedene Besprechungen mit dem Hochbauamt und dem Fachausschuss, der Beurteilung durch Baukommission und Stadtrat, Detailprüfung und Plangenehmigungsbeschluss, öffentliche Planauflage und Inseratkosten für das Amtsblatt und zwei öffentliche Publikationsorgane) von 2'540 Franken.

10. Gegen diesen Entscheid des Stadtrates ist das Rechtsmittel des Rekurses zulässig. Dieser ist innert 20 Tagen seit Eröffnung des angefochtenen Entscheides beim Baudepartement des Kantons Thurgau unterzeichnet und im Doppel einzureichen. Der Rekurs muss einen Antrag und eine Begründung enthalten sowie die Beweismittel aufführen.

Mitteilung an:

- Thurgauische Kantonalbank, vertreten durch Hauser Rutishauser Suter AG, Generalunternehmer, Konstanzerstrasse 9, 8280 Kreuzlingen (eingeschrieben)
- Eduard Vetter AG, 9506 Lommis (eingeschrieben)
- Hescha Immobilien, c/o Hermann Schaffert, Staubeggstrasse 33, 8500 Frauenfeld (eingeschrieben)
- Widmer und Davi, Architekten, St.Gallerstrasse 30, 8500 Frauenfeld (eingeschrieben)
- Grundbuchamt (Versand durch das Hochbauamt)
- Amt für Katastrophenhilfe
- EWF
- GWF
- Planungsamt
- Vermessungsamt
- Tiefbauamt
- Hochbauamt

NAMENS DES STADTRATES FRAUENFELD

Der Stadtammann Der Stadtschreiber

Versandt:

- 3. Dez. 1987