



Beschluss Nr. 490

Egolf AG, Strassenbau, 8570 Weinfelden und Otto Gehrig, Bauunternehmung, 9500 Wil; Arealüberbauungsplan oberer Moosweg

Die Firmen Egolf AG und Otto Gehrig wünschen beidseitig dem oberen Moosweg zwischen Wellhauserweg und Untergriesenstrasse auf den Parzellen 1369 und 1371 einen Arealplan zu erstellen.

Geplant sind unterhalb dem oberen Moosweg drei zweigeschossige Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 19 Wohnungen mit 2 bis 5 1/2 Zimmern. Oberhalb dem oberen Moosweg sind 5 Doppel Einfamilienhäuser mit 4 1/2 bis 5 1/2 Zimmern vorgesehen.

Im Zonenplan vom 19. März 1986 sind die genannten Parzellen der Reservezone W2 zugeteilt, da diese im Sinne von § 74 BauG nicht erschlossen sind. Mit dem Arealüberbauungsplan sind die Voraussetzungen für die Umwandlung in die definitive Bauzone im Sinne von Art. 41 des Baureglementes vom 19. März 1986 erfüllt. Die notwendigen Erschliessungsmassnahmen, insbesondere die Verlegung der Wasserleitung, wurden projektiert und für das laufende Jahr budgetiert. Der Kostenteiler ist ein integrierender Bestandteil dieses Arealüberbauungsplanes. Der Bau der Strasse inkl. Trottoir und die Umlegung der Werkleitungen muss vorgängig der Hochbauten durchgeführt werden. Die Planaufgabe für den Strassenausbau ist bereits erfolgt, Einsprachen sind keine eingegangen.

Die Ausnutzungsziffer in der Wohnzone W2 beträgt 0,4. Die Baukommission hat sich für die Gewährung eines Arealbonus von 17 % ausgesprochen. Aufgrund der Kriterienliste, welche die rechtsgleiche Beurteilung vergleichbarer Arealüberbauungspläne gewährleistet, anerkennt die Baukommission sowohl die Qualität im Projekt als auch das Bestreben der Gesuchsteller erkannte Mängel zu beheben. Mehrere Ueberarbeitungen führten jedoch nicht restlos zu einem Resultat, das als erreichbares Optimum auf dem geplanten Grundstück vertreten werden kann. Daraus resultiert eine zulässige Ausnutzungsziffer von 0,468, welche vom Arealplan vollständig beansprucht wird.

Das Planungsgebiet warf vielschichtige Probleme auf, von der ungünstig orientierten und geologisch sehr problematischen Hangsituation über die schwierige Grundstücksform bis zur Lage dieses Bauzonen-Dreiecks, das unter der bestockten Friedhofsböschung den Freiraum nicht unproblematisch einschnürt, welcher vom Pfruendholz ins Langdorf hinein zieht. Der Arealplan reagiert auf diese schwierige Situation, indem er an die benachbarten dreigeschossigen Bauten mit zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern anschliesst, um einen zentralen begrünten Spielhof über der Tiefgarage gruppiert. Ueber dem Moosweg duckt sich eine Zeile von Doppel Einfamilienhäusern, dem leichten Schwung der Strasse folgend, in den Hang hinein und schliesst das Baugebiet gegen den Freiraum schonend ab. Ein grosszügiges Fusswegnetz gewährleistet den Anschluss an das Quartier sowie an den

Stadtbus und erschliesst zugleich Pflanzgärten auf Parzelle 1368 als Ersatz für die wegfallenden bestehenden Gärten im Baugebiet. Die Garagezufahrt durch Haus A1 gewährleistet minimale Immissionen für das Planungsgebiet und die Nachbarschaft. Nicht voll zu befriedigen vermag demgegenüber das Reagieren der Mehrfamilienhäuser auf den Moosweg (Einsicht, Lärm) sowie der architektonische Ausdruck.

Planungsrechtliche Grundsätze

Die Arealüberbauungspläne 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 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).

Vorbehältlich der Umwandlung der vorgesehenen Reservezone in eine definitive Bauzone

beschliesst der Stadtrat:

Zur Erzielung einer besseren architektonischen und städtebaulichen Gestaltung wird, gestützt auf § 109 des Baugesetzes über die Parzellen 1368, 1369, 1371 und 1372 am Moosweg, der Arealüberbauungsplan unter folgenden Bedingungen genehmigt:

1. Der Arealplan besteht aus:

- grünes Formular
- Situationsplan 1:500
- 4 Grundriss-, Schnitt- und Fassadenpläne 1:200
- Modell 1:500
- Stadtratsbeschluss Nr. 490 vom 29. Juni 1988

(2.) Lage und Grösse der Baute:

- 2.1 Die Gebäudelängen sind aus den Grundrissplänen, die Gebäudeabstände aus dem Situationsplan ersichtlich. Abweichungen in der Projektierung sind bis 1.00 m zulässig, ausgenommen hievon sind die Gebäudeabstände zwischen Haus A2 und B, welcher 8.00 m nicht unterschreiten darf, sowie diejenigen zwischen den Doppelfamilienhäusern, welche mindestens 7.50 m betragen müssen. Beide sind gegenüber der Regelbauweise im Sinne der Erwägungen um ca. 3.00 m unterschritten.

- 2.2 Die Gebäudehöhen in den Plänen 1:200 dürfen nicht überschritten werden. Der halbgeschossige Versatz der Mehrfamilienhäuser entspricht nicht dem Hangverlauf. Der hangabwärts verschobene Hausteil liegt jeweils ein halbes Geschoss höher, so dass nordseitig die Erdgeschosskote dieser Gebäudeteile der Häuser A1 und A2 um anderthalb Geschosse über dem gewachsenen Terrain zu liegen kommen. Daraus resultieren nicht erwünschte Gebäudehöhen.

Der Versatz ist demzufolge bei allen Mehrfamilienhäusern um ca. 1.00 m zu reduzieren. Bei Haus A2 bestünde sogar die Möglichkeit, den Westteil um ein ganzes Geschoss abzusenken.

- 2.3 Die Doppeleinfamilienhäuser sind so an den Moosweg heranzuziehen, dass der bergseitige Garagevorplatz 5.00 m beträgt.

3.) Gestaltung der Bauten:

- 3.1 Für die Arealüberbauung ist eine einheitliche, architektonisch gute Gesamtwirkung der Bauten sicherzustellen, welche erhöhte Anforderungen zu erfüllen hat.
- 3.2 Bei den Fassaden sind in der Weiterbearbeitung Veränderungen möglich, zur Verbesserung der gestalterischen Qualität, sofern diese den Wohnwert nicht beeinträchtigen.
- 3.3 Die einheitlich gestalteten, geschlossen ruhigen Dachflächen dürfen nicht durch Dachfenster beeinträchtigt werden.
- 3.4 Das Material- und Farbkonzept ist im Einvernehmen mit dem Hochbauamt festzulegen.

4.) Art und Mass ihrer Nutzung:

- 4.1 Die Ausnutzungsziffer der Regelbauweise darf maximal um 17 % erhöht werden, d.h. die Bruttogeschossfläche ist insgesamt um ca. 28 m² zu reduzieren.
- 4.2 Die Wohnungsgrundrisse können in der Weiterbearbeitung modifiziert werden, sofern davon die Wohnqualität nicht beeinträchtigt wird. Die Trennung von Wohn- und Schlafbereich ist beizubehalten.
- 4.3 Für Abstell- und Einstellräume gilt Art. 71 des Baureglementes (BR), letztere sind so zu plazieren, dass sie ohne Treppen zugänglich sind.
- 4.4 Pro Mehrfamilienhaus ist ein ausreichend grosser Raum für die Freizeitgestaltung zur Verfügung zu stellen. Er hat der ganzen Bewohnergemeinschaft offen zu stehen und darf nicht Einzelpersonen zugesprochen werden.
- 4.5 Bei den Einfamilienhäusern sind eingeschossige verglaste Wintergärten oder offene Pergolen gegen SW bis 3.00 Meter tief möglich. Im Bereich der Sitzplätze dürfen sie allseitig bis 1.50 Meter über den Balkon hinausragen.

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 Die im Situationsplan 1:500 und im Modell 1:500 markierten Bäume und Baumarten müssen sinngemäss in jeweils einheitlichen Baumarten erstellt und dauernd unterhalten werden.
- 5.3 Spätestens mit der Fertigstellung von zwei Mehrfamilienhäusern ist die begrünte Tiefgaragendecke als gemeinschaftlich nutzbarer Kinderspiel- und Begegnungsplatz auszugestalten. Im Rahmen der Freiraumgestaltung für sämtliche Altersstufen sind angemessene Nebenbauten wie Spielplatzüberdachungen, Gartenlauben etc. in zweckmässiger Anordnung zu erstellen. Die Bewohner der Doppelfamilienhäuser sind bei der Freiraumgestaltung miteinzubeziehen.
- 5.4 Die Spielflächen gemäss Art. 65 BR sind mit jeder Etappe sicherzustellen. Sie sind unter Berücksichtigung der Richtlinien der Stiftung Pro Juventute anzulegen und auszugestalten.
- 5.5 Die Fussgängerverbindungen zwischen oberem Moosweg und Oststrasse sind sinngemäss dem Situationsplan 1:500 anzuordnen. Aussentreppen sind nachts zu beleuchten. Das öffentliche Durchgangsrecht durch das Arealplangebiet ist kostenlos zu gewährleisten und vor Baubeginn als Dienstbarkeit, zu Gunsten der Stadt Frauenfeld, im Grundbuch einzutragen. Sofern der öffentliche Durchgang vom oberen Moosweg zur Oststrasse durchgehend gewährleistet ist, erfolgt die Reinigung und der Unterhalt dieses Weges zulasten der Stadt Frauenfeld.
- 5.6 Die den Wohnungen zugeordneten privaten Aussenräume sind gegeneinander und gegenüber den gemeinschaftlich genutzten Freiräumen durch geeignete Bepflanzung oder wo möglich durch Terraingestaltung abzutrennen.
- 5.7 Talseitig des oberen Moosweges ist durch geeignete Terraingestaltung mit Bepflanzung ein optimaler Lärmschutz zu gewährleisten. Der Bereich der Zufahrten ist hievon ausgenommen.
- 5.8 Allgemein ist auf eine starke Durchgrünung der Freiflächen, auch mit Hochstämmen, grosses Gewicht zu legen.

(6.) Garagen und Autoabstellplätze:

- 6.1 Mit jeder Bauetappe sind mindestens folgende Autoabstellplätze (PP) zu erstellen:

bis 3-Zimmerwohnungen	pro Wohnung 1 1/3 Parkplätze
3 1/2 bis 4 1/2 Zimmerwohnungen	pro Wohnung 1 1/2 Parkplätze
ab 5-Zimmerwohnungen	pro Wohnung 2 Parkplätze

 Davon ist pro Wohnung 1/3 PP als Besucherparkplatz oberirdisch zu erstellen und jederzeit verfügbar zu halten, die übrigen in der Einstellhalle.
- 6.2 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. Es wird empfohlen, die Mehrfamilienhäuser via Gehweg für Möbeltransporte und dergleichen zugänglich zu machen.
- 6.3 Die oberirdischen Parkplätze sind zu begrünen.

- 6.4 Die Untergeschosse der Doppeleinfamilienhäuser sind so umzu-disponieren, dass jeweils zwei Zufahrten zu einer zusammengelegten werden können.

7.) Reihenfolge der Verwirklichung:

- 7.1 Für den Baubeginn bleibt die Fertigstellung des Strassenbaus und der Kanalisation sowie die Umlegung der Werkleitungen abzuwarten.
- 7.2 Es ist vorgesehen mit einem Doppeleinfamilienhaus vom Wellhauserweg her zu beginnen und nach Bedarf von unten nach oben zu realisieren. Davon unabhängig sollen die Mehrfamilienhäuser von SW nach NO in einem Zug verwirklicht werden.

8.) Zusätzliche Bedingungen:

- 8.1 Zusätzlich zu den gesetzlichen Erschliessungsbeiträgen (Strasse, Kanal, EW und Wasser) hat sich der Grundeigentümer mit der Pauschalsumme von Fr. 150 000.-- an den Kosten für die Verlegung der Wasserleitung zu beteiligen. Die Rechnungstellung erfolgt durch das Wasserwerk.
- 8.2 Vor Erteilung einer Baubewilligung ist mit einem Pachtvertrag der Ersatz der wegfallenden Pflanzgärten sicherzustellen.
- 8.3 Es wird dringend empfohlen, mindestens ein Mehrfamilienhaus mit einer Liftanlage altersgerecht und behindertenfreundlich zu erschliessen. Dazu müssen die Kabinenmasse 1.10 m x 1.40 eingehalten werden.
- 8.4 Die Schutzraumpflicht für die Reihenhäuser ist im Zusammenhang mit den Mehrfamilienhäusern zu erfüllen.
- 8.5 Für die Container sind 1 bis 2 Sammelplätze im Bereich der Strasse zu erstellen.
- 8.6 Auf dem Arealplangebiet darf für Radio und Fernsehen nur eine Gemeinschaftsantenne erstellt werden, oder es ist der Anschluss ans Kabelfernsehen vorzunehmen.

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. 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 Planaufgabe und Inseratekosten für Amtsblatt und zwei öffentliche Publikationsorgane) von 2'930 Franken.

11. 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.

