



EXEMPLAR ARP TG

745203

**KANTON THURGAU
STADT FRAUENFELD**

AREALÜBERBAUUNGSPLAN



DURCH DEN STADTRAT BESCHLOSSEN

AM: 8. April 1993

MIT STADTRATSBESCHLUSS NR.: 228

NAMENS DES STADTRATES FRAUENFELD



DER STADTAMMANN:

DER STADTSCHREIBER:

H. Baumgartner

J. Kallmann

ÖFFENTLICHE AUFLAGE

VOM: 26. April 1993

BIS: 25. Mai 1993

VOM REGIERUNGSRAT DES KANTONS THURGAU GENEHMIGT

AM: 24. Jan. 1994

MIT REGIERUNGSRATSBESCHLUSS NR.: 116

Winterthur, 24. März 1993



I. SONDERBAUVORSCHRIFTEN

Der Stadtrat von Frauenfeld erlässt gestützt auf BR § 7 und BG § 109 den Arealüberbauungsplan Erlen mit nachfolgenden Sonderbauvorschriften:

Art. 1 Zweck

Der Arealüberbauungsplan "Erlen" bezweckt eine städtebauliche und architektonisch überdurchschnittliche Wohnüberbauung. Er soll eine familienfreundliche Überbauung mit guter Wohnungsdurchmischung und grossen, zusammenhängenden Grünflächen ermöglichen.

Art. 2 Bestandteile, Verbindlichkeit, Abweichungen

Der Arealüberbauungsplan umfasst folgende Bestandteile:

I Sonderbauvorschriften

II Baulinienaufhebung

III Plan Überbauung

IV Plan Höhenentwicklung + Hauptmasse + Neue Baulinien

V Pläne

| | |
|----|----------------------------|
| 01 | Situation 1:1000 |
| 02 | Untergeschoss 1:500 |
| 03 | Erdgeschoss 1:500 |
| 04 | 1. Obergeschoss 1:500 |
| 05 | 2. Obergeschoss 1:500 |
| 06 | Dachaufsicht 1:500 |
| 07 | Typenpläne Wohnungen 1:200 |
| 08 | Umgebungsgestaltung 1:500 |
| 09 | Fassadenstudien 1:200 |

Planungsbericht

Die Bestandteile I - IV sind allgemein verbindlich, die Pläne V 01 - 09 gemäss Planungsbericht sind bei der Projektierung sowie im Baubewilligungsverfahren richtungsweisend. Sofern nachfolgend nichts anderes bestimmt wird, gelten die Vorschriften des rechtskräftigen Baureglementes der Stadt Frauenfeld und der übergeordneten Gesetzgebung. Der Stadtrat kann Abweichungen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens in begründeten Fällen von der Sonderbauordnung bewilligen, sofern die Zielsetzung der Bebauung gemäss Planungsbericht nicht beeinträchtigt wird und die Nachbarschaft dadurch nicht betroffen wird.

Abweichung

- Ausnützung Wohnzone W3

| | | | |
|---------------------------------|-----------|----------|-------------|
| gem. Baureglement | AZ | = | 0,60 |
| Bonus Arealüberbauungsplan 20 % | AZ | = | 0,12 |
| Total | AZ | = | 0,72 |
| Gewerbebonus | AZ | = | 0,06 |
| Total inkl. Gewerbe | AZ | = | 0,78 |

- Die internen Gebäudeabstände sind nach Regelbauweise, jedoch ohne Mehrlängenzuschläge eingehalten (s. Plan IV SBV)

- Die maximal zulässige Gebäudelänge in der dreigeschossigen Wohnzone von 40,0 m wird bei Haus A um 22.20 m, bei Haus B/D um 3.86 m, bei Haus C/E um 2.23 m, bei Haus F um 24.53 m und bei Haus G um 132.70 m überschritten (s. Plan IV SBV).

- Die Gebäudehöhe beträgt auf der Westfassade des Hauses G max. 11 m, d. h. sie wird um max. 1,0 m überschritten.

Art. 3 Geltungsbereich

Diese Vorschriften gelten für das im Plan umgrenzte Gebiet:

| | | | |
|---------|------|--------|----|
| Kat.Nr. | 433 | 3'399 | m2 |
| | 434 | 416 | m2 |
| | 1008 | 18'088 | m2 |
| | | <hr/> | |
| Total | | 21'903 | m2 |

Art. 4 Überbauung

Für die Lage und Stellung der Bauten ist der Plan III verbindlich. Die internen Abstände der Bauten sind in Abweichung zur Regelbauweise bestimmt (kein Mehrlängenzuschlag). Die Abstände gegen die Nachbarparzellen und gegenüber den Strassen entsprechen dagegen den gesetzlichen Vorschriften.

Die im Plan II festgelegten Baulinien, welche mit Regierungsratsbeschluss 2261 vom Jahre 1949 genehmigt wurden, werden hiermit aufgehoben. Die neuen Baulinien sind im Plan IV festgelegt.

Beim Haus G überragen die Balkane auf eine Gesamtlänge von 77 m (Gebäuelänge total 172,70 m) die neue Baulinie um max. 0,7 m.

Die Baubereiche für Hauptbauten müssen baulich weitgehend ausgefüllt werden.

Die im Plan III bezeichneten Kleinbauten, Nr. 1 und 2, sind zwingend zu erstellen.

Die Erdgeschoss- und Gebäudehöhen der Bauten, aberkant Verbauten sind im Plan IV geregelt.

Art. 5 Ausnützung

Der Ausnützungszifferbonus im Sinne von BG § 109 wird voll ausgenützt.

Art. 6 Verkehrserschliessung

Der gesamte Geltungsbereich ist verkehrsfrei zu gestalten. Gestattet sind nur zeitlich begrenzte Zu- und Wegfahrten für Feuerwehr, Sanität, Versorgung und Umzüge.

Die Erschliessung für Motorfahrzeuge hat von der Oberwiesenstrasse über die im Plan III bezeichneten Zu- und Wegfahrten Tiefgarage und Parkierung zu erfolgen.

Offene Parkplätze dürfen nur in den im Plan III bezeichneten Parkierungsflächen angelegt werden.

Die im Plan III bezeichnete Fusswegverbindung ist dauernd und ungeachtet der Eigentumsverhältnisse ihrem Zweck offen zu halten.

Art. 7 Architektonische Gestaltung

Die Überbauung ist so zu gestalten, dass hinsichtlich Masstab, Formensprache, Materialwahl und Farbgebung eine gute Gesamtwirkung erzielt wird. Materialwahl und Farbgebung sind rechtzeitig zu bemustern und im Einvernehmen mit der Baukommission der Stadt Frauenfeld zu bestimmen. Das Gebäude der Zeile G ist zur städtebaulichen Gestaltung mit 2 Durchgängen klar in 3 Teile zu gliedern. Die Fassadenrisse vermitteln einen Eindruck über die Gliederung und Lesbarkeit der Baukörper und der wesentlichen architektonischen Ausdrucks- und Gestaltungsmittel. Dieser Ausweis der besseren Architektur im Sinne BG § 32 ist bezüglich architektonischer Qualität verbindlich.

Art. 8 Umgebungsgestaltung

Die Umgebungsgestaltung hat nach einem einheitlichen Konzept zu erfolgen. Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen.

Die halböffentlichen und privaten Grünflächen sind zu bepflanzen. Auf den unterirdischen Garagen ist eine wurzelbare Überdeckung von mind. 60 cm einzuplanen. Die Privatsphären sind bei der Sitzplatzgestaltung zu berücksichtigen.

Die im Plan III bezeichneten hochstämmigen Bäume sind zwingend mit einer standortgerechten, einheimischen Art zu pflanzen. Entlang der Oberwiesenstrasse ist eine Baumallee zu errichten.

Die halböffentlichen und öffentlichen Wege sind mit einem Hartbelag zu versehen. Die privaten Wege sind zu chaussieren. Zwischen den Häusern A + B, C + D und E + F ist zur Pflege der Privatgärten ein kleiner Weg mit Gehwegplatten oder Chaussierung zu erstellen.

Bei den beiden Spielplätzen zwischen Haus B + G und E + G ist je eine überdeckte Fläche von mind. 15 m² einzuplanen (z. B. Zeltdach).

Art. 9 Wohnqualität

Zur Sicherung der Wohnqualität sind folgende Merkmale der im Planungsbericht aufgezeigten Grundrisse verbindlich:

- Weitgehende Entflechtung des Verkehrs und der Fussgänger und Radfahrer.
- Weitgehende Orientierung aller Wohn- und Schlafräume gegen Osten und Westen. Klare Trennung von Wohn- und Schlafbereich innerhalb der Wohnungen. Mehrheitliche Anordnung von Ost- und Westbalkonen.

- Mehrheitlich direkter Zugang von der Tiefgarage zu den Treppenhäusern.
- Gute Durchmischung der Wohnungsgrössen und -typen,
- Grosser Anteil der Wohnungen durch Aufzüge erschlossen.
- Zu allen Wohnungen ist ein Keller - wenn möglich mit integrierter Waschküche - zu erstellen.
- Alle Wohnungen haben genügend Wandschränke auszuweisen.
- Alle Erdgeschosswohnungen besitzen einen sehr grossen Gartenanteil zur Selbstnutzung.
- Durch die verkehrsfreie Umgebungsgestaltung ergibt sich eine sehr ruhige Wohnlage
- Grosse übersichtliche Spielplätze für Kinder
- Die Briefkastenanlagen sind zentral an zwei Stellen bei den jeweiligen Treppenaufgängen aus der Tiefgarage anzuordnen.

Art. 10 Gewerbenutzung

Im Gebäude entlang der Oberwiesenstrasse (Haus G) ist das Erdgeschoss für Gewerbe gemäss Art. 66 der Bauordnung der Stadt Frauenfeld zu nutzen.

Art. 11 Alters- und behindertengerechtes Bauen

Mehrheitlich sind die Wohnungen aussen und innen alters- und behindertengerecht zu erschliessen. Die als unumgänglich bezeichneten Anforderungen bei Norm SN 521500 "Behindertengerechtes Bauen" sind dabei zu berücksichtigen.

Sämtliche Garagenplätze sind über Rampen erreichbar. Mehrheitlich Zugang zu den Wohnungen mit Aufzügen.

Art. 12 Energieversorgung und Wärmeschutz

Beim Wärmeschutz sind die Werte gegenüber der Energieverordnung um 20 % zu unterschreiten.

Die Wärmeversorgung der gesamten Überbauung ist durch Anschluss an die Wärmeversorgung "Frauenfeld West AG" sicherzustellen. Ist der Anschluss aus technischen Gründen nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar, ist eine zentrale Wärmeversorgung vorzusehen.

Art. 13 Lärm- und Schallschutz

Es gelten die erhöhten Anforderungen der SIA-Norm 181 "Schallschutz im Hochbau". Sonderfälle: Je nach konkreter Nutzung des Erdgeschosses in der Baute G kann der Stadtrat im Sinne der SIA 181 im Rahmen der Baubewilligungen besondere Anforderungen festlegen.

Art. 14 Etappierung

Der Wohnpark Erlen wird in vier Etappen realisiert.

1. Etappe: Häuser A, B und G1
2. Etappe: Häuser C, D und G2
3. Etappe: Häuser E, F und G4
4. Etappe: Haus G3

Die Tiefgarage ist entsprechend den Anforderungen der jeweiligen Etappen gemäss Abstellplatzreglement auszubauen.

Art. 15 Benutzungsicherungen

Die im Plan III eingetragenen Spielplätze sind ungeachtet den jeweiligen Eigentumsverhältnissen den Bewahmern der Überbauung dauernd zur Benützung offen zu halten. Die im Plan III eingetragenen Besucherparkplätze (total 33 Stk) sind dauernd für Besucher - Kurzzeitparkierer offen zu halten. Die beiden nord-südlichen Fusswegverbindungen und der Weg auf der Ostseite des Grundstückes (heutige Kat-Nr. 434) sind als öffentliche Wege dauernd offen zu halten. Das durch die jeweiligen Grundeigentümer zwischen dem Gebäude G und den Besucherparkplätzen entlang der Oberwiesenstrasse neu zu erstellende Trattair ist als öffentlicher Fussweg dauernd offen zu halten. Der Unterhalt dieses Trattairs (Reinigung und Schneeräumung) erfolgt durch die Stadt Frauenfeld. Alle vargenannten Sicherstellungen erfolgen über entsprechende Dienstbarkeiten auf den einzelnen Grundstücken, spätestens im Zeitpunkt der Baubewilligung und vor Baufreigabe.

**Zustimmung der in die Überbauung einbezogenen Grundeigentümer
im Sinne von BG § 109:**

Ort, Datum:

Frauenfeld 29.3.93

Grundeigentümer Kataster-Nr. 433
Theodor W. Zürcher-Bühler

Th. Zürcher

Ort, Datum:

Frauenfeld 29.3.93

Grundeigentümer Kataster-Nr. 1008
Erben des Theodor Zürcher,
vertreten mit Vollmacht durch
Theodor W. Zürcher-Bühler

Th. Zürcher

Ort, Datum:

Frauenfeld 26.3.93

Grundeigentümer Kataster-Nr. 434
Güterkorporation Kurzdorf,
vertreten durch
Heinrich Elliker, Präsident

H. Elliker

Ort, Datum:

Frauenfeld 26.3.1993

Otto Thalmann, Aktuar
Otto Thalmann

Anhang

- II Baulinienaufhebung
- III Plan Überbauung
- IV Plan Höhenentwicklung + Hauptmasse + Neue Baulinien