

Stadt Frauenfeld
Kanton Thurgau



Gestaltungsplanänderung (ehemals Arealüberbauungsplan) Gutschick

Durch den Stadtrat beschlossen:

Am: 15. Feb. 2005

Mit Stadtratbeschluss Nr.: 111

Namens des Stadtrates Frauenfeld:

Der Stadtammann:

J. Z...



Der Stadtschreiber:

J. Kä...

Oeffentliche Auflage:

Vom: 18. Februar 2005

Bis: 9. März 2005

Vom Baudepartement des kantons Thurgau genehmigt:

Am: 16.6.2005

Mit DBU Entscheid Nr.: 55

KANTON THURGAU
DEPARTEMENT
FÜR BAU UND UMWELT
8500 FRAUENFELD

Arealüberbauungsplan Gutschick Areal (Parz. Nr. 192)

Ergänzung zu den besonderen Bauvorschriften (SBV)

Der rechtskräftige Arealüberbauungsplan (RRB Nr. 95 vom 26. Jan. 1995) wird wegen wiederholter Nachfrage nach Balkonverglasungen (Wintergärten) auf Grund des Verwaltungsgerichtsentscheides vom 21. März 2001 (V56) wie folgt ergänzt:

2.1 Nutzweise

Die Balkone und Sitzplätze können als Pufferzonen für die dahinter liegenden Nutzungen innerhalb der bestehenden Gebäudeteilen mit transparenten Massnahmen (Verglasungen) erweitert werden.

2.2 Zulässige Bruttogeschossfläche

Die max. Ausnützung wird um 0,05 Bruttogeschossflächenanteil erhöht, auf insgesamt 0,83. Die übrigen Bestimmungen bleiben unverändert bestehen.

2.3 Baubereiche

Die Balkonverglasungen sind nur im Baubereich A (Ost) und Baubereich C (West) zulässig.

2.4 Baubereich A (Ost)

Bei den 4 Punktbauten sind auf der Südseite Verglasungen Balkone und Sitzplätze gestattet.

2.6 Baubereich C (West)

Beim 4-geschossigen Wohnblock sind auf der Westseite Verglasungen für Balkone und Sitzplätze gestattet.

3.2 Fassaden- und Dachgestaltung

Die Verglasungen bei Balkonen, Sitzplätzen sind im gleichen Stil auszuführen: Die senkrechten Fluchten der Verglasungen sind hinter den bestehenden Balkongeländern zu führen und Oberkant ist die Konstruktion von den Stirnseiten der Balkonplatten zurückversetzt zu montieren (vgl. Bericht).

Die Ausführung hat bei allen Bauten einheitlich zu erfolgen mit einem Aluminium Verglasungssystem ohne vertikale Profile.



Auszug aus dem Protokoll des Stadtrates Frauenfeld

Beschluss-Nr. 111

Datum 15. Februar 2005

Verwaltungsabteilung Hochbau: Arealüberbauungsplan "Gutschick", Ergänzung: Beschlussfassung

Mit Beschluss Nr. 447 vom 28. Juni 1994 erliess der Stadtrat den Arealüberbauungsplan "Gutschick". Die darin vorgesehene Überbauung ist inzwischen vollständig realisiert und in verschiedene Stockwerk-Eigentümergeinschaften aufgeteilt. An sich sollten Sondernutzungspläne nicht nur die Neubebauung optimieren, sondern auch für spätere Anliegen der Bewohner Spielräume schaffen und klären. Der Stadtrat hat jedoch bei privaten Planungen kaum Einfluss auf die Bildung von AZ-Reserven. Im vorliegenden Fall ist der Bonus von max. 20% gemäss BauG vollständig ausgeschöpft, welcher Frauenfeld jedenfalls zur Wahrung der Rechtsgleichheit für Planungen auf der "grünen Wiese" weiterführt, d.h. überall dort, wo sich nicht aus dem ortsbaulichen Kontext andere Regelungen aufdrängen. Die Gesuchsteller konnten damals allerdings davon ausgehen, dass die BauV vom 26. Mai 1987 Wintergärten, von der AZ dispensiert. Inzwischen hat man sich bei deren Revision auf die eigentliche Aufgabe der Ausnützungsziffer zurückbesonnen, nämlich die Regelung der Baumasse. Gemäss PBV vom 20. März 1996 gelten sämtliche Geschossflächen zur anrechenbaren BGF, ausser sie würden nicht dem Wohnen dienen. Damit werden auch die eigentlichen Wintergärten mit Isolierverglasung und dichten Fugen miteingeschlossen. Rechtsunsicherheit verblieb vorerst bei den beliebten Balkonverglasungen, beispielsweise der Marke "Cover", wo profillose Einfachgläser mit einem Abstand von 2 – 4 mm zwischen Boden und Decke verschiebbar eingespannt werden und so unterschiedlichen Zwecken dienen. In den Übergangszeiten mögen sie zwar den Wohnraum erweitern, werden jedoch im Sommer beiseite geschoben oder wirken lärm-dämmend und lassen die Balkonmöblierung überwintern. Sofern sie sich gegen Süden bis Westen ausrichten, dienen sie als energiesparende Zwischentemperaturzonen. Nun hat aber das Verwaltungsgericht mit Entscheid vom 21. März 2001 diese Rechtsunsicherheit geklärt und solche Verglasungen ebenfalls als AZ-pflichtig deklariert. Im vergangenen Jahr haben Helmut Stoll, Kurzfeldstrasse 7, Othmar Ruh, Kurzfeldstrasse 15, sowie Karin und Ruedi Hirter-Frei, Kurzfeldstrasse 17, um solche Verglasungen ersucht. Das Hochbauamt hat ihnen jedoch mitteilen müssen, dass diese nicht bewilligungsfähig seien. Nun liegt ein privater Antrag für eine Ergänzung des Arealüberbauungsplans "Gutschick" vor, welcher solche Balkon-Verglasungen unter Einhaltung folgender kumulativer Voraussetzungen ermöglichen soll:

- Sie dürfen weder zusätzliches Bau-Volumen noch ganzjährig nützlichen Wohnraum schaffen, d.h. sie sind nur unterhalb bestehender Bedachungen zulässig und einheitlich in profillos offener Einfachverglasung auszuführen.
- Sie sind nur nach Süden und Westen zulässig, wo sie als Zwischentemperatur-Puffer passiv der Nutzung von Sonnenenergie dienen.

Die Nachverdichtung hätte demnach das AZ-Problem gelöst, sofern die Bauten vor dem 1. September 1993 erstellt worden wären. Da die GP-Ergänzung aber nur ermöglicht, was die BauV bis zum In-Kraft-Treten der PBV vom 26. März 1996 auch zugelassen hätte, liegt keine missbräuchlich spekulative Einzelplanung der Nachverdichtung vor.

Für die Hochbauabteilung ist klar, dass die Regelung der Baumasse immer Fragen aufwirft, wo man die Grenze der Anrechenbarkeit auch zieht. Dies insbesondere dann, wenn die Rechtsgrundlagen immer dynamischer ändern und über die nahen Kantons Grenzen hinweg auch unterschiedliche Auffassungen bestehen. Die Rechtssicherheit wäre deshalb ein Grund, die kantonale Regelung und die Rechtsprechung dazu nicht in Frage zu stellen. Im Rahmen von Sondernutzungsplänen bestehen aber ohnehin abweichende Baurechtsnormen, so dass der Stadtrat auch seinen AZ-Spielraum gemäss PBG dafür nutzen kann, Aussenräume vielfältiger nutzbar zu machen. Damit wird zwar ein Präjudiz geschaffen, welches aber unter den vorgenannten Bedingungen keine planerischen Zielsetzungen gefährdet.

Bei den Kosten für die Bearbeitung und Beschlussfassung wäre es verursachergerecht aber unfair, diese den Gesuchstellern aufzubürden, welche schon für die Plankosten aufkommen müssen. Da bereits drei Baugesuche vorliegen, wären die Behandlungsgebühren auch via Baugesuche amortisierbar.

Aufgrund dieser Sachlage **beschliesst** der Stadtrat:

1. Der Stadtrat erlässt, gestützt auf §§ 5 und 18 – 21 des Planungs- und Baugesetzes die Ergänzung des Arealüberbauungsplans "Gutschick" vom 27. Januar 2005.
2. Das Hochbauamt wird beauftragt, die öffentliche Planaufgabe gemäss §§ 29 - 31 des Planungs- und Baugesetzes unter Bekanntgabe der Rechtsmittel durchzuführen.
4. Das Hochbauamt wird beauftragt, als Behandlungsgebühr dieser Planänderung pro Wintergarten Fr. 50.00 zusätzlich in der Baubewilligungsgebühr aufzurechnen.

Mitteilung an:

- Stadtkanzlei
- Tiefbauamt
- Hochbauamt (Beilagen: 3-fach)

Versandt:

16. Feb. 2005

NAMENS DES STADTRATES FRAUENFELD
Der Stadtammann Der Stadtschreiber

11.3.05 - J. Kallmann