



Stadt Frauenfeld  
Kanton Thurgau

# Arealüberbauungsplan Rebstrasse

---

Durch den Stadtrat beschlossen :

Am: 26. Sep. 1995

Mit Stadtratsbeschluss Nr.: 729

Namens des Stadtrates Frauenfeld

Der Stadtammann:

Der Stadtschreiber:



Öffentliche Auflage :

Vom:

Bis:

Vom Regierungsrat des Kantons Thurgau genehmigt

Am: 7.5.96

Mit Regierungsratsbeschluss Nr.: 487



# **I. Sonderbauvorschriften**

---

Der Stadtrat von Frauenfeld erlässt gestützt auf §7 und §109 BauG den Arealüberbauungsplan Rebstrasse mit nachfolgenden Sonderbauvorschriften:

## **Art. 1 Bestandteile, Verbindlichkeit, Abweichungen**

Der Arealüberbauungsplan umfasst folgende Bestandteile:

- I. Sonderbauvorschriften
- II. Plan Überbauung, Verkehrserschliessung und Umgebungsgestaltung
- III. Planungsbericht mit Beilageplänen 01 - 10

Die Bestandteile I und II sind allgemein verbindlich. Der Planungsbericht und die Beilagepläne 01 - 10 sind, insbesondere bezüglich der Orientierung der Wohnungen und der Fassaden- und Dachgestaltung, bei der Projektierung sowie im Baubewilligungsverfahren richtungsweisend. Der Stadtrat kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens in begründeten Fällen von der Sonderbauordnung abweichen, sofern die Zielsetzung der Bebauung nicht beeinträchtigt wird und die Nachbarschaft dadurch nicht mehr betroffen wird.

## **Art. 2 Geltungsbereich**

Diese Vorschriften gelten für das im Plan umgrenzte Gebiet. Sofern nachfolgend nichts anderes bestimmt wird, gelten die Vorschriften des rechtskräftigen Baureglementes der Stadt Frauenfeld und der übergeordneten Gesetzgebung.

## **Art. 3 Zweck**

Der Arealüberbauungsplan bezweckt eine städtebaulich und architektonisch überdurchschnittliche Bebauung mit der Erhaltung der bestehenden Bausubstanz (Gebäude Nr. 156, 135, 841 und 846) und einer Ergänzung des Baumbestandes. Zur Erreichung einer guten ortsbaulichen Lösung wird die Nutzung der Stadtkernzone zugunsten der angrenzenden Wohnzone vermindert.

## **Art. 4 Verkehrserschliessung**

Die Erschliessung für Motorfahrzeuge hat über die im Plan II bezeichneten Erschliessungsbereiche zu erfolgen.

Die nach Abstellplatzreglement erforderlichen Parkplätze sind mit Ausnahme der oberirdischen Parkplätze in einer Tiefgarage zu erstellen.

Offene Parkplätze dürfen nur in den im Plan II bezeichneten Parkierungsflächen angelegt werden. Sie sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen.

## **Art. 5 Überbauung**

Lage und Stellung der Bauten werden durch die im Plan II ausgeschiedenen Baubereiche bestimmt. Darüber hinausragende Vorbauten sind im Rahmen der Regelbauvorschriften möglich.

Die Baubereiche für Hauptbauten müssen baulich weitgehend ausgefüllt werden. Anstelle eines Dachgeschosses darf dabei das Attikageschoss mehr als die Hälfte der darunterliegenden Geschossfläche betragen.

Das Haus D bezieht sich gestalterisch auf die Zürcherstrasse. Es ist mit einem symmetrischen Satteldach, traufständig zur Zürcherstrasse, zu versehen. Der Stadtrat kann im Baubewilligungsverfahren von dieser Dachform abweichen, wenn aufgrund eines überzeugenden Projekts der Auftakt zur Stadtkernzone auch stirnseitig mit einer anderen Dachform bewältigt wird.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ist im Plan II geregelt. Die Erdgeschosshöhe der neuen Hauptbauten darf höchstens 60 cm über dem vorgelagerten Trottoir- beziehungsweise Strassenniveau liegen.

Die im Plan II bezeichneten Bauten sind zu erhalten. Umbauten unter Wahrung der äusseren Erscheinungsform sind zulässig. Im Elementarschadenfall ist an gleicher Stelle mit ungefähr gleichem Volumen wieder eine Baute zu erstellen.

## **Art. 6 Nutzung**

Der Gewerbeanteil der in der Wohnzone WS liegenden Bauten darf pro Haus eine Vollgeschossfläche nicht überschreiten.

Der Wohnanteil der in der Stadtkernzone SK4 liegenden Neubaute darf eine Vollgeschossfläche nicht unterschreiten.

## **Art. 7 Architektonische Gestaltung**

Die Überbauung ist so zu gestalten, dass hinsichtlich Massstab, 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.

## **Art. 8 Umgebungsgestaltung**

Die Umgebungsgestaltung hat nach einem einheitlichen Konzept zu erfolgen und ist im Baubewilligungsverfahren vorzulegen.

Die Grünflächen sind zu bepflanzen. Gartensitzplätze sind gestattet.

Die Erdüberdeckung der Tiefgarage hat mindestens 50 cm zu betragen.

Der Fussgängerbereich mit dem historischen Brunnen ist mit Erstellung des Hauses D, zulasten der Bauherrschaft, als öffentlicher Platz einladend zu gestalten und mit einer Sitzgelegenheit zu versehen. Der flächengleiche Landabtausch ist vor Erteilung der Baubewilligung zu vollziehen.

Der im Plan II bezeichnete, zu erhaltende Baum ist zu belassen. Im Bereich der im Plan bezeichneten Stellen sind Hecken beziehungsweise standortgerechte, hochstämmige Bäume zu pflanzen.

#### **Art. 9 Alters- und behindertengerechtes Bauen**

Es sind mindestens die Erdgeschosse der Häuser B und C sowie das ganze Haus D aussen und innen alters- und behindertengerecht zu erschliessen. Die als unumgänglich bezeichneten Anforderungen der Norm SN 521 500, Behindertengerechtes Bauen, sind dabei zu berücksichtigen.

#### **Art. 10 Energieversorgung**

Der Verbrauch fossiler Energieträger ist um 20 % gegenüber dem Verbrauch, welcher sich bei Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften ergibt, zu reduzieren. Die erforderlichen Massnahmen für eine rationelle und umweltgerechte Energieversorgung sind in einem Energiekonzept für die ganze Überbauung festzulegen.

#### **Art. 11 Schallschutz**

Es gelten die erhöhten Anforderungen der SIA-Norm 181 "Schallschutz im Hochbau".

#### **Art. 12 Gemeinschaftsflächen**

Die im Plan II eingetragenen Spielplätze und Parkierungsflächen sind ungeachtet den jeweiligen Eigentumsverhältnissen den Bewohnern der Überbauung dauernd zur Benützung offen zu halten. Die Sicherstellung erfolgt über entsprechende Dienstbarkeiten im Zeitpunkt der Baueingabe.

#### **Art. 13 Aufhebung bisherigen Rechts**

Mit der Genehmigung dieses Arealüberbauungsplanes wird der Baulinienplan aus dem Jahre 1933 (RRB Nr. 1519) innerhalb der Gebietsabgrenzung aufgehoben.

#### **Ergänzung gemäss § 38 Abs. 2 BauG (siehe Stadtratsbeschluss Nr. 69 vom 6. Februar 1996 zur Einsprache Kräher, Jenni + Partner AG)**

Der Gebäudeabstand zwischen einem Neubau im Baubereich E und der bestehenden Baute Stammeraustasse 7 (2 x kleiner Grenzabstand) beträgt 9.00 m bei einer Gebäudehöhe des Neubaus von 4.00 - 6.60 m.

Die Föhre in der Südwestecke der Parzelle 636 bleibt geschützt gemäss heutiger Zonenordnung mit allen Konsequenzen (Baubehinderung, herunterfallende Nadeln etc.).

Die Grundeigentümer:

Zumtobel-Kappeler Gertrud  
Am Tugstein 6, A-6850 Dornbirn

*Gertrud... Zumtobel... Kappeler*

Wellmann-Gyr Martha  
8500 Frauenfeld

*Frau... M... Wellmann... Gyr*

Munizipalgemeinde Frauenfeld

Namens des Stadtrates Frauenfeld

Der Stadtammann: Der Stadtschreiber:

*|| ... [Signature] ... [Signature]*

Der Architekt:

Wechner Franz Heinrich  
Neugasse 40, 9000 St. Gallen

*Wechner Franz*

Der Raumplaner:

Eigenmann Rey Rietmann  
Kirchgasse 16, 9004 St. Gallen

*E. Eigenmann*



### **Arealüberbauungsplan Rebstrasse; Ergänzung zu den Sonderbauvorschriften**

Der Arealüberbauungsplan Rebstrasse, Stadtratsbeschluss Nr. 729 vom 26. September 1995, ist vom 9. Oktober bis 7. November 1995 öffentlich aufgelegt. Die Kräher, Jenni + Partner AG, vertreten durch Willy Kräher und Karl Jenni, hat als nördliche Anstösserin fristgerecht Einsprache erhoben. Darin bemängelt sie den Schutz der Föhre nahe der Grenze auf ihrem eigenen Areal und den vorgesehenen Gebäudeabstand auf der Parzelle Wellmann, durch den sie anders betroffen würde als in der Regelbauweise.

Der Arealüberbauungsplan ging davon aus, dass der Schutz der Föhre in der Wohnzone mit Umgebungs- und Baumschutz bereits durch die Zonenordnung geregelt sei. Der Baubereich E enthält jedoch wenig Spielraum, um dem Wurzelbereich der Föhre auszuweichen. Baumpfleger Reto Rutishauser schlug demzufolge einen Sondiergraben vor, um festzustellen, ob eine minimal gehaltene Baugrube um den Baubereich E die Föhre tatsächlich gefährde und kam zum Schluss, dass dies nicht der Fall sei. Ein entsprechendes Gutachten steht wegen Ferienabwesenheit des Verfassers noch aus, das Resultat wurde jedoch den Parteien mündlich mitgeteilt. Die Einsprecherin besteht jedoch auf einer Ergänzung der Sonderbauvorschriften, wonach die Äste beim Bauvorgang respektiert und der nachfolgende Nadelbefall auf die Dachfläche geduldet werden müsse.

Beim Gebäudeabstand innerhalb der Parzelle Wellmann geht es um eine Rechtsunsicherheit, welche mit jeder Sonderbauordnung einhergeht. Gemäss § 109 des Baugesetzes dürfen ausserhalb der Arealüberbauung gelegene Grundstücke und Bauten nicht anders als nach den für die Zone des Areals geltenden Vorschriften betroffen werden. Würde diese Regelung auf den bei uns üblichen Arealgrössen konsequent durchgehalten, so wäre der Sinn von Arealüberbauungsplänen, die Regelbauweise der Qualität von Gesamtprojekten anzupassen anstatt umgekehrt, in Frage gestellt. Viele für die Realisierbarkeit von grösseren Projekten entscheidende Abweichungen von der Regelbauweise sind nämlich für irgendwelche Dritte wirksam. Dies kann auch anhand von Planungen, welche die Einsprecherin betreut, dokumentiert werden. Es geht also in der Praxis darum, die Betroffenheit Dritter zu werten, dass sie also möglicherweise anders betroffen werden können als durch die Regelbauweise, aber nicht stärker.

Im vorliegenden Fall ist der Gebäudeabstand innerhalb der Parzelle Wellmann zwischen dem Neubaubereich E und dem Altbau Stammeraustasse 7 unabhängig von der Gebäudehöhe des Neubaus mit ca. 7.80 m geregelt. Zirka weil es nicht vermassst ist sondern aus dem 1:500 Plan herausgemessen werden muss. Wird die maximal zulässige Gebäudehöhe gemäss Arealüberbauungsplan ausgeschöpft, würde der Gebäudeabstand um ca. 2.50 m unterschritten. Demgegenüber reduziert der Arealüberbauungsplan die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse von drei auf zwei, wobei das dritte im Dachgeschoss liegen müsste. Ein solches wird durch den Arealüberbauungsplan jedoch verhindert. Zudem sichert er für die Villa der Einsprecher einen Durchblick gegen Süden, zwar etwas reduziert, in Regelbauweise wäre er jedoch allenfalls auch verbaubar.

Dieses Werten von Beeinträchtigung und Begünstigung erachtet die Einsprecherin als nicht ausgewogen. Es konnte jedoch mit ihrem Schreiben vom 25. Januar 1996 ein Kompromiss gefunden werden, welcher vom betroffenen Grundeigentümer als zumutbar erachtet und aufgrund dessen der Rückzug der Einsprache zugesagt wurde.

Die nachfolgenden Ergänzungen der Sonderbauvorschriften bedürfen der Unterschrift der Grundeigentümerin, wobei ausschliesslich die Parzelle 637 - derzeit Martha Wellmann-Gyr - betroffen ist.

Aufgrund dieser Voraussetzungen **beschliesst** der Stadtrat die folgenden Ergänzungen der Sonderbauvorschriften zum Arealüberbauungsplan Rebstrasse:

1. Der Gebäudeabstand zwischen einem Neubau im Baubereich E und der bestehenden Baute Stammeraustasse 7 (2 x kleiner Grenzabstand) beträgt 9.00 m bei einer Gebäudehöhe des Neubaus von 4.00 - 6.60 m.
2. Die Föhre in der Südwestecke der Parzelle 636 bleibt geschützt gemäss heutiger Zonenordnung mit allen Konsequenzen (Baubehinderung, herunterfallende Nadeln etc.).

Die Grundeigentümerin

Frauenfeld, den 31. Jan. 1996

Martha Wellmann-Gyr  
Martha Wellmann-Gyr

Mitteilung an:

- Martha Wellmann-Gyr, Stammeraustasse 7, Frauenfeld (eingeschrieben)
- Kräher, Jenni + Partner AG, Architekten SLA, Stammeraustasse 9, Frauenfeld (eingeschrieben)
- Gertrud Zumtobel-Kappeler, Am Tugstein 6, A-6850 Dornbirn (eingeschrieben)
- Franz Heinrich Wechner, Neugasse 40, 9000 St. Gallen (eingeschrieben)
- Eigenmann Rey Rietmann, Kirchgasse 16, 9004 St. Gallen (eingeschrieben)
- Vorsteher Verwaltungsabteilung Hochbau, Stadtrat S. Frauenfelder
- Grundbuchamt (Versand durch das Hochbauamt)
- Vermessungsamt, mit Weiterleitung an das Tiefbauamt
- EWF
- GWF
- Amt für Katastrophenhilfe
- Hochbauamt

NAMENS DES STADTRATES FRAUENFELD  
Der Stadtmann Der Stadtschreiber

H. S. ...

J. Hallmann

Versandt:

- 7. Feb. 1996



Beschluss Nr. 729

**Gertrud Zumtobel-Kappeler, A-6850 Dornbirn; Martha Wellmann-Gyr, Stammeraustasse 7: Arealüberbauungsplan Rebstrasse**

Der Stadtrat erlässt, gestützt auf §§ 7 und 109 des kantonalen Baugesetzes (BauG), den "Arealüberbauungsplan Rebstrasse". Der Planperimeter umfasst die Parzellen 639 und 640 (zusammen 3'710.40 m<sup>2</sup>) von Gertrud Zumtobel, die Parzelle 637 (1'035 m<sup>2</sup>) von Martha Wellmann und 52 m<sup>2</sup> Strassenland der Stadt Frauenfeld mit dem Ochsenbrunnen, d.h. das Strassengeviert zwischen Reb-, Zürcher- und Stammeraustasse mit einheitlicher Bebauungsstruktur. Innerhalb des Perimeters beziehen sich die drei gemäss Entwurf zum Kulturobjekteplan schützenswerten Bauten auf die Strassenzüge, die Neubauten werden dementsprechend ergänzt. Die nördlich ausserhalb des Perimeters angrenzende, gemäss Entwurf zum Kulturobjekteplan geschützte Baute Stammeraustasse 9 ist demgegenüber als Solitär im Zentrum der Parzelle situiert. Den Abschluss des Strassengevierts bildet schliesslich die Evangelische Methodistenkirche, Altweg 15 und 17, deren bauliche Möglichkeiten ausgeschöpft sind.

Innerhalb dieses Perimeters ist entlang der Zürcherstrasse eine Bautiefe von 27.50 m der Stadtkernzone SK4 zugeordnet, dahinter liegt die Wohnzone mit Umgebungs- und Baumschutz, welche mit dem Zonenplan 1986 zur Erhaltung der bestehenden villenartigen Überbauung und zum Schutze deren Umgebung und des Baumbestandes geschaffen wurde. Die Planung zeigte, dass das hohe Nutzungspotential der SK4 unter Erhaltung des ursprünglichen Wohnhauses des Gerbereibesitzers Friedrich Kappeler (Stammeraustasse 1) nicht realisierbar ist und auch bei einem Abbruch zu einer Baumassenkonzentration führt, welche den Vorstadtcharakter der Zürcherstrasse westlich des Kreuzplatzes sprengen würde. Demgegenüber erschien das rückwärtige Areal mit günstiger Grundstücksform und 3 m-Strassenbaulinie in Anbetracht der zentrumsnahen Lage auch unter Wahrung des Zonenzwecks besser nutzbar als es die Grundordnung vorsah. Gemäss einer Ergänzung des Baureglements vom 13. Januar 1993 kann der Stadtrat unter anderem in der Wohnzone mit Umgebungs- und Baumschutz die Ausnützung mittels Arealüberbauungsplan über das vorgeschriebene Mass hinaus erhöhen, sofern die ordentliche Erhöhung gemäss BauG für eine städtebaulich sinnvolle Lösung nicht ausreicht.

Diese Planung ging demzufolge davon aus, dass mit einer Schwergewichtsbildung gegen die Zürcherstrasse dem Zonenplan entsprochen wurde, soweit es im Strassenzug unter Erhaltung der Liegenschaft Stammeraustasse 1 städtebaulich vertretbar ist. Das so nicht realisierbare Potential der SK4 wurde in der Wohnzone weitgehend kompensiert durch ein Anheben der Dichte von 0.54 gemäss BauG auf 0.74.

Die Schwergewichtsbildung gegen die Zürcherstrasse mit dem Haus D, welches den Auftakt zur Stadtkernzone bildet, machte den Einbezug des Ochsenbrunnens unumgänglich. Seine Ausrichtung auf die Winkelhalbende zwischen Zürcher- und Rebstrasse wurde widersinnig neben dem Haus D, welches sich auf die Zürcherstrasse beziehen muss. Der Platz mit dem Brunnen soll auf die neuen räumlichen Voraussetzungen reagieren. Die Bauherrschaft der Parzelle 640 verpflichtet sich in den Sonderbauvorschriften Art. 8 Abs. 4, den öffentlichen Bereich mit dem Ochsenbrunnen mit der Erstellung des Hauses D als öffentlichen Platz einladend neu zu gestalten mit Sitzgelegenheit und einem Baum. Nicht massgebend ist dabei der Plan Nr. 10 im Planungsbericht. Vor Erteilung der Baubewilligung ist gemäss Art. 8 ein flächengleicher Landabtausch zu vollziehen und die Gestaltung des Platzes aufzuzeigen.

Der Stadtrat kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens in begründeten Fällen von der Sonderbauordnung abweichen, sofern die Zielsetzung der Bebauung nicht beeinträchtigt wird und die Nachbarschaft dadurch nicht mehr betroffen wird. Dies gilt insbesondere auch für die Bedingungen, die für die Bemessung des Ausnützungsbonus massgebend sind. So kann beispielsweise auf die zusätzlichen Forderungen bezüglich Energieversorgung verzichtet werden, wenn der Ausnützungsbonus gemäss Arealüberbauungsplan nicht oder nicht vollständig beansprucht wird.

Mit dieser Planung kommen zum erstenmal die Bestimmungen der Wohnzone mit Umgebungs- und Baumschutz vom März 1986 für Ergänzungsbauten zur Anwendung. Durch deren Ergänzung vom 13. Januar 1993 gelang mit den Zielsetzungen der Stadtkernzone und des Kulturobjekteplans eine Synthese, welche sowohl den öffentlichen Interessen nach Nutzung der Standortqualitäten im Sinne der Innenstadtplanung als auch dem Bestreben der Grundeigentümer nach quantitativer und qualitativer Optimierung der Nutzung in hohem Masse gerecht werden dürfte.

Aufgrund dieser Sachlage **beschliesst** der Stadtrat:

1. Das Hochbauamt wird beauftragt, die öffentliche Planaufgabe gemäss §§ 38 bis 41 BauG unter Bekanntgabe der Rechtsmittel und des fakultativen Referendums durchzuführen und den Arealüberbauungsplan "Rebstrasse" sodann dem Regierungsrat zur Genehmigung zu unterbreiten.
2. Die Gesuchsteller bezahlen eine Behandlungsgebühr inklusive sämtlicher Besprechungen mit dem Hochbauamt, der Beurteilung durch Baukommission und Stadtrat, Detailprüfung und Plangenehmigungsbeschluss, öffentliche Planaufgabe und Inseratkosten für das Amtsblatt und zwei öffentliche Publikationsorgane von 5'826 Franken. Die Behandlungsgebühr wird proportional zur zulässigen Bruttogeschossfläche aufgeteilt.
3. Gegen diesen Entscheid des Stadtrates ist das Rechtsmittel des Rekurses zulässig. Dieser ist innert 20 Tagen seit Eröffnung des angefochtenen Entscheids beim Departement für Bau und Umwelt des Kantons Thurgau unterzeichnet und im Doppel einzureichen. Der Rekurs muss einen Antrag und eine Begründung enthalten sowie die Beweismittel aufzuführen.

*Mitteilung an:*

- Gertrud Zumtobel-Kappeler, Am Tugstein 6, A-6850 Dornbirn (eingeschrieben - Beilage: Rechnung)
- Martha Wellmann-Gyr, Stammeraustasse 7, Frauenfeld (eingeschrieben - Beilage: Rechnung)
- Franz Heinrich Wechner, Neugasse 40, 9000 St. Gallen (eingeschrieben)
- Eigenmann Rey Rietmann, Kirchgasse 16, 9004 St. Gallen (eingeschrieben)
- Vorsteher Verwaltungsabteilung Hochbau, Stadtrat S. Frauenfelder
- Grundbuchamt (Versand durch das Hochbauamt)
- Vermessungsamt, mit Weiterleitung an das Tiefbauamt
- EWF
- GWWF
- Amt für Katastrophenhilfe
- Hochbauamt (Beilagen: Planunterlagen sechs- resp. dreifach für die Auflage)

NAMENS DES STADTRATES FRAUENFELD  
Der Stadtmann Der Stadtschreiber

Versandt:

27. Sep. 1993

*11.3.1993* *J. Keller*