



Zirk. Unterlagen  
siehe bei  
EPÄ Aljosse (im  
Archiv)

# Arealüberbauungsplan "Scheitelstrasse "

Anpassung der Ausnützung an den Zonenplan vom 31. März 1999

---

## Öffentliche Auflage:

Vom: 9. Januar 2004

Bis: 28. Januar 2004

## Kantonale Genehmigung:

DBU Nr. 39 vom: 13. 4. 2004



# Auszug aus dem Protokoll des Stadtrates Frauenfeld

Beschluss-Nr. 669

Datum 23. Dezember 2003

## **Arealüberbauungsplan "Scheitzelstrasse", Anpassung der Ausnützung an den Zonenplan vom 31. März 1999**

Mit Schreiben vom 24. November 2003 ersucht René Stillhard-Würsten, Scheitzelstrasse 33 in Gerlikon den Stadtrat, die Ausnützung innerhalb des Arealplan-Perimeters "Scheitzelstrasse" im Sinne von § 7 Abs. 2 PBG den erheblich veränderten Verhältnissen anzupassen und beantragt die AZ von 0,3.

René Stillhard ist Eigentümer der Parzellen 913 und 914, der beiden noch nicht bebauten von insgesamt sechs Einfamilienhausparzellen im Planperimeter.

Der Arealüberbauungsplan "Scheitzelstrasse" stammt vom 3. Mai 1985 und wurde mit RRB Nr. 1197 vom 9. Juli 1985 rechtsgültig. Damals war die Grund-Ausnützung im Bereich des Perimeters 0,2, der Arealüberbauungsplan setzte sie gestützt auf § 109 Abs. 2 BauG mit einem Bonus von 20% auf 0,24 fest.

Mit dem Baureglement der Ortsgemeinde Gerlikon vom 26. Juni 1987 kam der Planperimeter in die Einfamilienhaus Zone W1 zu liegen, mit einer Grund-Ausnützung von 0,25. Mit dem Zusammenschluss von Gerlikon mit Frauenfeld wurden die Baureglemente abgeglichen, d.h. seit dem 3. November 1999 liegt der Perimeter in der Zone WE1 mit einer Grundausnützung von 0,3. Damit wurde aus dem ursprünglichen Bonus von 20% ein Malus von 20%. Dies wäre allenfalls denkbar, wenn die Planung eine "Villen-Zone" zum Ziel gehabt hätte. Dem ist aber nicht so. Der Arealüberbauungsplan regelt den nördlichen Siedlungsabschluss gegen die Ortszufahrt von Frauenfeld und das Thurtal mit traufständigen Satteldächern. Zudem sichern geregelte Firsthöhen und Baubereiche resp. Zäsuren die Aussichtslage der Hinterlieger.

Für den Entschluss, einen Arealüberbauungsplan zu erstellen, waren gemäss dem Protokoll der damaligen Ortskommissionssitzung vom 3. Mai 1985 im Wortlaut vor allem zwei Gründe ausschlaggebend:

- "1. Die Vorschriften des kant. Baugesetzes betr. Geschosse (§ 87) und der Verordnung zum Baugesetz (§ 11) sind für diese Zone (Einfamilienhauszone 1-geschossig) und für diese Hanglage so einschränkend, dass die Überbauung der Parzellen nur mit unsinnigen Terrainveränderungen oder mit Ausnahmegewilligungen betr. Messweise der Geschosse möglich geworden wäre.*

2. *Die geplanten Neubauten auf diesem nach Norden abfallenden Gelände am Rande der Bauzone werden das Erscheinungsbild von "Neu-Gerlikon" massgeblich prägen. Die Ortskommission legt deshalb grossen Wert auf eine schonende, harmonische und landschaftsgerechte Überbauung. Mit dem Baureglement der Ortsgemeinde allein kann dieser speziellen Situation zuwenig Rechnung getragen werden. Die Vorschriften zum Arealüberbauungsplan, die in enger Zusammenarbeit zwischen Planverfasser und Ortskommission erarbeitet wurden, sind eine sinnvolle und nötige Ergänzung zum Baureglement."*

Diese Zielsetzungen stehen mit dem ganzen Regelwerk des Arealüberbauungsplan mit dem Gesuch und Antrag von René Stillhard nicht zur Diskussion. Es geht alleine darum, wie viel Ausnützung innerhalb dieses Regelwerks realisierbar ist. Dazu hat das Hochbauamt festgestellt, dass die im Arealüberbauungsplan fixierten Baubereiche mit den dazugehörigen Gebäudehöhen-Angaben einen so grossen Spielraum offen lassen, dass die ersuchte Ausnützungsziffer von 0,3 immer noch mit genügend Entwurfsspielraum umsetzbar ist. Sie würde aber die zulässige Grösse der neuen Einfamilienhäuser von heute knapp 190 m<sup>2</sup> auf neu je 236 m<sup>2</sup> auf zeitgemässe Ansprüche erhöhen und den bestehenden Einfamilienhäusern einen Entwicklungsspielraum eröffnen. Diese Massnahme entspräche rechtsgleich der Reglementsanpassung vom 13. Januar 1993, bei welcher im Sinne der haushälterischen Nutzung des Bodens die Ausnützung in der WE1 ebenfalls unter Aufrechterhaltung aller übrigen Parameter von 0,25 auf 0,3 erhöht wurde.

Aufgrund dieser Sachlage **beschliesst** der Stadtrat:

1. Die Ausnützung im Arealüberbauungsplan "Scheitelstrasse" gemäss Art. 10 der Sonderbauvorschriften wird von 0,24 auf 0,3 erhöht.
2. Das Hochbauamt wird beauftragt, die öffentliche Planaufgabe gemäss §§ 29 - 31 des Planungs- und Baugesetzes unter Bekanntgabe der Rechtsmittel und des fakultativen Referendums durchzuführen.
4. Der Gesuchsteller bezahlt eine Behandlungsgebühr inkl. Besprechungen, Detailprüfungen und Plangenehmigungsbeschluss, öffentlicher Planaufgabe und Inseratkosten für das Amtsblatt und das öffentliche Publikationsorgan von 980 Franken
5. Gegen diesen Entscheid des Stadtrates ist das Rechtsmittel der Einsprache 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 aufführen.

*Mitteilung an:*

- René Stillhard-Würsten, Scheitzelstrasse 33, 8500 Gerlikon (eingeschrieben – Beilage: Rechnung)
- Vorsteher Verwaltungsabteilung Hochbau, Stadtrat C. Parolari
- Vermessungsamt, mit Weiterleitung an das Tiefbauamt
- Werkbetriebe Frauenfeld
- Werkhof
- Bevölkerungsschutz
- Hochbauamt (dreifach für die Auflage)

**Versandt:****24. Dez. 2003**NAMENS DES STADTRATES FRAUENFELD  
Der Stadtmann                      Der StadtschreiberHandwritten signature in black ink, appearing to read "J. Alessandri".