



Botschaft

Nr. 67

Datum 27. Mai 2008

ÄNDERUNGEN AM BAUREGLEMENT, ART. 19 BIS 21

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Bei den anstehenden Änderungen zum Baureglement geht es um die Erhöhung von Gebäudelänge und Ausnutzungsziffer im Sinne der halboffenen Bauweise bei Häusern mit Geschosswohnungen mit eigenständigem Wohnungszugang in den Wohnzonen für Ein- und Zweifamilienhäuser, die Differenzierung der Gebäudelängen bei Bauten in offener Bauweise in den Wohnzonen sowie die Zulässigkeit von Einfamilienhäusern in den drei- und viergeschossigen Wohnzonen.

Ausnutzungsziffer und Gebäudelänge bei Geschosswohnungen in den Wohnzonen für Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Wohnzonen für Ein- und Zweifamilienhäuser sind gemäss Art. 19 Baureglement für Ein-, Zwei- sowie Doppel-einfamilienhäuser reserviert. Reiheneinfamilienhäuser sind im Rahmen der zulässigen Gebäudelänge gestattet. Häuser mit Geschosswohnungen, die über einen direkten Zugang zum zugeordneten privaten Aussenraum verfügen, sind ebenso zulässig. Die Bestimmungen über die verdichtete Bauweise bleiben vorbehalten.

Die Begünstigung der halboffenen Bauweise durch eine um 5 bzw. 10 m vergrösserte Gebäudelänge und eine erhöhte Ausnutzungsziffer in diesen Zonen stammt aus der Anpassung des Baureglements vom 13. Januar 1993. Diese stand unter der Zielsetzung des sparsamen Umgangs mit dem Boden anstelle von Neueinzonungen.

Von der Möglichkeit, auf grösseren Einfamilienhausparzellen zwei Wohneinheiten zu erstellen, wurde in der Zwischenzeit rege Gebrauch gemacht. Die damals übliche Form der Verdichtung war das Reihenhaus. Bei seitlich zusammengebauten Doppelhäusern zeigten sich sofort Fragen der Abgrenzung, wenn beispielsweise die Erschliessung stirnseitig lag und das Untergeschoss des einen Hauses auch Zugang und Garagierung des Hinterliegers beinhaltete. Oder aber das Parterre war zweigeteilt und das Obergeschoss der einen Hälfte zugeordnet für ein Einfamilienhaus mit Kinderzimmern und einen Elternteil. Schon damals stellte sich der Stadtrat auf den Standpunkt, dass unter der Voraussetzung, wenn es sich um zwei vollständige und voneinander unabhängig erschlossene Wohneinheiten handelt, es nicht Gegenstand des öffentlichen Rechts sein kann, wie diese innerhalb eines zulässigen Bauvolumens intern organisiert sind.

Die Abgrenzungsproblematik verstärkte sich dann zusätzlich mit dem Trend zur lifterschlossenen Etagenwohnung, welche das Reihenhaus bis heute praktisch gänzlich verdrängt hat. Damit einher gingen Bauanfragen nach Mehrfamilienhäusern in der Einfamilienhauszone. Die Anpassung des Baureglements vom 31. März 1999 klärt diese Frage mit der Ergänzung von Art. 19 Abs. 3 Baureglement, wonach auch Häuser mit Geschosswohnungen, die über einen direkten Zugang vom zugeordneten privaten Aussenraum verfügen, zulässig sind. Man ging wiederum davon aus, dass nicht die interne Organisation eines Bauvolumens die Einfamilienhauszone charakterisiert, sondern die private Zuordnung, Nutzung und Gestaltung des Aussenraums im Gegensatz zum anonymen Grün beim Mehrfamilienhaus mit Treppenhaus in den Mehrfamilienhauszonen. Diese Abgrenzung prägte in der Folge auch wiederum die halboffene Bauweise, auch in der Meinung, dass mit der privaten Zuordnung des Aussenraums die Voraussetzung für eine allfällige Parzellierung gegeben ist, auch wenn die interne Gebäudeorganisation zusätzliche Dienstbarkeiten wie z.B. ein Überbaurecht voraussetzt.

Mit dieser Interpretation erfüllten sich die Erwartungen an das Nachverdichtungspotential der halboffenen Bauweise weiterhin in hohem Masse, auch wenn heute um Reihenhäuser als deren ursprüngliche Form nur noch ausnahmsweise ersucht wird. Zudem entstanden intelligente Ein-, respektive eben Zweifamilienhäuser, deren Raumprogramm nicht einfach den momentanen Bedarf einer jungen Familie abbildet, sondern in Familienzyklen gedacht ist.

In einem Rechtsmittelverfahren wurde die Anwendung der halboffenen Bauweise durch den Stadtrat Frauenfeld bzgl. der oben beschriebenen, über einen direkten Zugang zum zugeordneten privaten Aussenraum verfügenden Geschosswohnungen, nicht gestützt, da die halboffene Bauweise gemäss § 13 Raumplanungsverordnung abschliessend als seitlicher Zusammenbau geregelt ist. Da die Weiterführung der bisherigen Praxis nach Ansicht des Stadtrats

jedoch sinnvoll ist, wird eine Ergänzung von Art. 19. Abs. 3 dahingehend vorgeschlagen. Im Sinn der oben beschriebenen, geänderten Bedürfnisse sollen für Häuser mit Geschosswohnungen, die über einen eigenständigen Wohnungszugang und einen zugeordneten privaten Aussenraum verfügen, die Ausnutzungsziffer und die Gebäudelänge der halboffenen Bauweise gelten.

Gebäudelänge in den Ein- und Zweifamilienhauszonen WE2a und WE2b

Immer öfters Anlass zu Diskussionen gibt die Frage der zulässigen Gebäudelänge in den Wohnzonen für Ein- und Zweifamilienhäuser. Die heutigen Abmessungen erschweren den Bau grosszügiger Einfamilienhäuser zunehmend. Im Baureglement vom 19. März 1986 ist die Einfamilienhauszone abgestuft in die WE1, die WE2a und WE2b. Diese unterscheiden sich in den Ausnutzungsziffern, der zulässigen Gebäudehöhe sowie der Gebäudelänge in halboffener Bauweise. Die zulässige Gebäudelänge in offener Bauweise bleibt demgegenüber undifferenziert bei 20 m. Dies ist auch deshalb fragwürdig, weil man der Nachbarschaft in halboffener Bauweise 30 m Gebäudelänge zumutet. Der Stadtrat ist deshalb der Ansicht, den Spielraum innerhalb der Systematik von Art. 21 Baureglement zu nutzen und die zulässige Gebäudelänge für die offene Bauweise in der Zone WE2a und 2b von 20 m auf 25 m zu erhöhen.

Einfamilienhäuser in den drei- und viergeschossigen Wohnzonen

Verschiedentlich wurde die Stadt mit dem Anliegen konfrontiert, in den drei- und viergeschossigen Wohnzonen, welche grundsätzlich für Mehrfamilienhäuser gedacht sind, Einfamilienhäuser zu bewilligen. Angesicht des Auftrags für eine haushälterische Bodennutzung entsteht dabei ein Zielkonflikt. In einem konkreten Fall ging es um 3262 m² Land, das inkl. Tiefgarage ca. 2350 m² Wohnfläche ergäbe. Davon nutzen die Gesuchsteller mit zwei freistehenden Einfamilienhäusern exakt einen Fünftel.

Angesichts des knapper werdenden Bodens, der seitens des Stadtrats bewusst geförderten Einfamilienhauszonen am Siedlungsrand und der zur intensiven Nutzung in der Ebene angelegten drei- und viergeschossigen Zonen stehen derartige Vorhaben den übergeordneten Interessen entgegen. Schliesslich ist auch die öffentliche Infrastruktur für einen zonengemässen Vollausbau dimensioniert. Nebst der haushälterischen Bodennutzung geht es ferner auch um die fehlende Privatsphäre von Einfamilienhausgärten zwischen den benachbarten Mehrfamilienhäusern. Freistehende Einfamilienhäuser sollen daher in den drei- und viergeschossigen Wohnzonen nicht zulässig sein.

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Im Sinne vorstehender Ausführungen stellen wir Ihnen die folgenden

Anträge:

1. Den Änderungen zum Baureglement Art. 19 bis 21 wird zugestimmt.
2. Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum der Stimmberechtigten nach Art. 4 des Baureglements vom 31. März 1999. Die Referendumsfrist beginnt am 26. Juni und endet am 25. Juli 2008.

Frauenfeld, 27. Mai 2008

NAMENS DES STADTRATES FRAUENFELD

Der Stadtammann

Der Stadtschreiber



Beilage:

Gegenüberstellung Baureglement, Art. 19 bis 21

Stadt Frauenfeld

Änderungen Baureglement, Art. 19 bis 21

Gegenüberstellung Reglement alt / neu

Vom Stadtrat beschlossen am: 29. April 2008 Stadtratsbeschluss Nr. 240

Namens des Stadtrates Frauenfeld

Der Stadtammann:

Der Stadtschreiber:

Öffentliche Auflage vom 7. Mai bis 26. Mai 2008

Vom Gemeinderat erlassen am Gemeinderatsbeschluss Nr.

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

Der Sekretär:

Referendumsfrist vom bis

Vom Departement Bau und Umwelt des Kantons Thurgau genehmigt am mit Beschluss Nr.

28. April 2008

Art. 19 Wohnzonen

¹ Die Wohnzonen bezwecken die Erhaltung und Schaffung ruhiger Wohnverhältnisse.

² Ausser Wohnungen sind lediglich nicht störende Betriebe zulässig. Von der anrechenbaren Bruttogeschossfläche ist in der Regel mindestens die Hälfte für Wohnzwecke zu verwenden.

³ Die Wohnzonen für Ein- und Zweifamilienhäuser sind für Ein-, Zwei- sowie Doppel­einfamilienhäuser reserviert. Reiheneinfamilienhäuser sind im Rahmen der zulässigen Gebäudelänge gestattet. Häuser mit Geschosswohnungen, die über einen direkten Zugang zum zugeordneten privaten Aussenraum verfügen, sind ebenso zulässig. Die Bestimmungen über die verdichtete Bauweise bleiben vorbehalten.

⁴ Die Zahl der zulässigen Geschosse darf in den einzelnen Zonen um höchstens ein Stockwerk unterschritten werden.

⁵ Bei der Berechnung des kleinen und grossen Grenzabstandes wird ein Grundabstand von 1.5 m respektive 3 m hinzugerechnet.

Art. 19 Wohnzonen

¹ Die Wohnzonen bezwecken die Erhaltung und Schaffung ruhiger Wohnverhältnisse.

² Ausser Wohnungen sind lediglich nicht störende Betriebe zulässig. Von der anrechenbaren Bruttogeschossfläche ist in der Regel mindestens die Hälfte für Wohnzwecke zu verwenden.

³ Die Wohnzonen für Ein- und Zweifamilienhäuser sind für Ein-, Zwei- sowie Doppel­einfamilienhäuser reserviert. Reiheneinfamilienhäuser sind im Rahmen der zulässigen Gebäudelänge gestattet. Häuser mit Geschosswohnungen, die über einen **eigenständigen Wohnungszugang** ~~direkten Zugang zum~~ **und einen** zugeordneten privaten Aussenraum verfügen, sind ebenso zulässig. **Dabei gelten die Ausnützungsziffer und die Gebäudelänge der halboffenen Bauweise.** Die Bestimmungen über die verdichtete Bauweise bleiben vorbehalten.

⁴ Die Zahl der zulässigen Geschosse darf in den **drei- und viergeschossigen einzelnen** Zonen um höchstens ein Stockwerk unterschritten werden; **freistehende Einfamilienhäuser sind nicht zulässig.**

⁵ Bei der Berechnung des kleinen und grossen Grenzabstandes wird ein Grundabstand von 1.5 m respektive 3 m hinzugerechnet.

Art. 20 Wohn- und Gewerbebezonen

- ¹ In gemischten Wohn- und Gewerbebezonen sind neben Wohnungen mässig störende Betriebe gestattet.
- ² Kombinierte Wohn- und Gewerbebauten in den WG-Zonen mit einem Gewerbeanteil von mindestens der Hälfte der nutzbaren Geschossfläche dürfen die gleiche Ausnützungsziffer wie reine Gewerbebauten aufweisen.
- ³ In den Zonen WG2, WG3 und WG4 ist der Ausbau des Untergeschosses nur für gewerbliche Zwecke zulässig.
- ⁴ Die Zahl der zulässigen Geschosse darf in den einzelnen Zonen um höchstens ein Stockwerk unterschritten werden. Gewerbebauten können auch eingeschossig erstellt werden.
- ⁵ Bei der Berechnung des kleinen und grossen Grenzabstandes wird ein Grundabstand von 1.5 m respektive 3.0 m hinzugerechnet. Für Gewerbebauten mit maximal einer Wohnung gilt allseitig der kleine Grenzabstand plus 1.5 m.

Art. 20 Wohn- und Gewerbebezonen

- ¹ In gemischten Wohn- und Gewerbebezonen sind neben Wohnungen mässig störende Betriebe gestattet.
- ² Kombinierte Wohn- und Gewerbebauten in den WG-Zonen mit einem Gewerbeanteil von mindestens der Hälfte der nutzbaren Geschossfläche dürfen die gleiche Ausnützungsziffer wie reine Gewerbebauten aufweisen.
- ³ In den Zonen WG2, WG3 und WG4 ist der Ausbau des Untergeschosses nur für gewerbliche Zwecke zulässig.
- ⁴ Die Zahl der zulässigen Geschosse darf in den **drei- und viergeschossigen-einzelnen** Zonen um höchstens ein Stockwerk unterschritten werden; **freistehende Einfamilienhäuser sind nicht zulässig**. Gewerbebauten können auch eingeschossig erstellt werden.
- ⁵ Bei der Berechnung des kleinen und grossen Grenzabstandes wird ein Grundabstand von 1.5 m respektive 3.0 m hinzugerechnet. Für Gewerbebauten mit maximal einer Wohnung gilt allseitig der kleine Grenzabstand plus 1.5 m.

Art. 21 Überbauungsvorschriften für Wohnzonen sowie Wohn- und Gewerbebezonen

¹ In den Wohnzonen und den Wohn- und Gewerbebezonen gelten folgende Überbauungsvorschriften in offener, halboffener oder verdichteter Bauweise:

Zone	Gebäudehöhe maximal in m		Gebäuelänge maximal in m		
	W + WG Bauten	Zahl der Vollgeschosse in der Regel	in offener Bauweise	in halboffener Bauweise	in verdichteter Bauweise
WE1	5	1	20	25	keine Gebäude-längen-Beschränkung
WE2a	7	2	20	30	
WE2b	7	2	20	30	
W2	7	2	30	40	
WG2	7	2	30	40	
W3	10	3	40	40	
WG3	10	3	40	40	
W4	13	4	60	60	
WG4	13	4	60	60	
Zone	Ausnutzungsziffer maximal				
	für Wohnbauten	in halboffener Bauweise	mit Gewerbeanteil ≥ 0.05	reine Gewerbebauten	in verdichteter Bauweise
WE1	0.30	0.35			0.40
WE2a	0.30	0.35			0.40
WE2b	0.35	0.40			0.45
W2	0.40	0.45			0.50
WG2	0.40	0.45		0.50	0.50
W3	0.60		0.65		
WG3	0.60		0.65	0.80	
W4	0.80		0.85		
WG4	0.80		0.85	1.00	

Art. 21 Überbauungsvorschriften für Wohnzonen sowie Wohn- und Gewerbebezonen

¹ In den Wohnzonen und den Wohn- und Gewerbebezonen gelten folgende Überbauungsvorschriften in offener, halboffener oder verdichteter Bauweise:

Zone	Gebäudehöhe maximal in m		Gebäuelänge maximal in m		
	W + WG Bauten	Zahl der Vollgeschosse in der Regel	in offener Bauweise	in halboffener Bauweise	in verdichteter Bauweise
WE1	5	1	20	25	keine Gebäude-längen-Beschränkung
WE2a	7	2	20 25	30	
WE2b	7	2	20 25	30	
W2	7	2	30	40	
WG2	7	2	30	40	
W3	10	3	40	40	
WG3	10	3	40	40	
W4	13	4	60	60	
WG4	13	4	60	60	
Zone	Ausnutzungsziffer maximal				
	für Wohnbauten	in halboffener Bauweise	mit Gewerbeanteil ≥ 0.05	reine Gewerbebauten	in verdichteter Bauweise
WE1	0.30	0.35			0.40
WE2a	0.30	0.35			0.40
WE2b	0.35	0.40			0.45
W2	0.40	0.45			0.50
WG2	0.40	0.45		0.50	0.50
W3	0.60		0.65		
WG3	0.60		0.65	0.80	
W4	0.80		0.85		
WG4	0.80		0.85	1.00	

² Der Gebäudeabstand innerhalb einer Überbauung in verdichteter Bauweise darf bis auf 3 m herabgesetzt werden, wenn keine öffentlichen Interessen oder hygienische Gründe entgegenstehen.

³ Bei verdichteter Bauweise kann die Gebäudehöhe vergrößert werden:

- in der Zone WE1 auf max. 7 m
- in den Zonen W2 + WG2 auf max 9 m

⁴ In den Wohnzonen WE1, WE2a und WE2b wird bei verdichteter Bauweise in der Regel die vertikale Gliederung der Einheiten vorgeschrieben.

² Der Gebäudeabstand innerhalb einer Überbauung in verdichteter Bauweise darf bis auf 3 m herabgesetzt werden, wenn keine öffentlichen Interessen oder hygienische Gründe entgegenstehen.

³ Bei verdichteter Bauweise kann die Gebäudehöhe vergrößert werden:

- in der Zone WE1 auf max. 7 m
- in den Zonen W2 + WG2 auf max 9 m

⁴ In den Wohnzonen WE1, WE2a und WE2b wird bei verdichteter Bauweise in der Regel die vertikale Gliederung der Einheiten vorgeschrieben.