



An der Sitzung vom 23. April 2019 befasste sich der Stadtrat u.a. mit folgenden Geschäften:

Amt für Kultur; Openair Frauenfeld vom 11. bis 13. Juli 2019; Bewilligung gemäss Handbuch

Der Stadtrat **beschliesst**:

1. Der Stadtrat bewilligt das Openair Frauenfeld vom 11. bis 13. Juli 2019 unter den Bedingungen des «Organisationshandbuchs für das Openair 2019».
2. Die Konzepte zu Sicherheit und Sanität sind Bestandteil der Bewilligung. Die Bewilligung gilt nur unter der Auflage, dass das Sanitätskonzept durch das Amt für Gesundheit des Kantons Thurgau und das Sicherheitskonzept mit Sicherheitsplan für temporäre Bauten durch die Kantonspolizei und die Feuerwehr der Stadt Frauenfeld genehmigt wurden.
3. Die im Organisationshandbuch festgehaltenen Bestimmungen sind zwingend einzuhalten.

Aufhebung Gestaltungsplan "Obstgarten": Beschlussfassung

Vorgeschichte

Der Arealüberbauungsplan "Breiti" (RRB Nr. 2238 von 1982) im Geviert Thundorferstrasse - Dolenweg - Obstgartenstrasse - Talstrasse wurde im Dezember 1982 durch den Regierungsrat genehmigt. Basierend auf diesem Arealüberbauungsplan wurde im südlichen Teil eine erste Etappe mit zwei Mehrfamilienhäusern realisiert. Die Parzellen entlang der Thundorferstrasse blieben wahrscheinlich aufgrund deren Lage und Strassenlärm unbebaut.

Im Jahre 2002 ersuchte die Lerch Immobilien AG den Stadtrat um eine Teilrevision des Arealüberbauungsplans "Breiti" resp. dessen Teilersatz durch den Gestaltungsplan "Obstgarten". Dies mit der Begründung des damaligen § 7 Abs. 2 PBG, dass Gestaltungspläne von Zeit zu Zeit zu überprüfen und bei erheblichen veränderten Verhältnissen anzupassen sind. Von 1982 bis 2002 hat sich die Verkehrsbelastung an der Thundorferstrasse erheblich verändert, was für die Liegenschaften eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte bedeutete. Weiter entsprachen die Grundriss- und Dachgestaltungen nicht mehr den damaligen Wohnvorstellungen, welche sich zwischenzeitlich änderten. Die Gesuchsteller beabsichtigten mit klaren, in der Höhe gestaffelten Kuben, zeitgemässe und marktgerechte Eigentumswohnungen zu erstellen. Diese richteten sich ausschliesslich nach Südwesten aus und schirmten die zwei bestehenden Mehrfamilienhäuser vom Strassenlärm ab. Im November 2002 wurde der Gestaltungsplan "Obstgarten" durch den Kanton genehmigt.

Aufgrund der fehlenden Nachfrage gelang keine Umsetzung des Gestaltungsplans. Die angebotenen Wohnungsstandarten scheiterten offenbar an der exponierten Lage des Grundstücks. 2004 wurde der Gestaltungsplan "Obstgarten" deshalb nochmals angepasst. Die Konzeption der Gebäudestellung als Lärmriegel sowie deren Gebäudevolumen wurde beibehalten. Aus der horizontalen Gebäudestruktur wurde neu eine vertikale Struktur mit Reihenhäusern. Die Änderung des Gestaltungsplans wurde mit dem DBU Entscheid Nr. 96 vom 1. September 2004 rechtskräftig. Die 14 Reihenhäuser wurden alle erstellt und abparzellierte. Einzig ein halböffentlicher Fussweg, der den Dohlenweg mit der Talstrasse verbindet, die Tiefgarage mit Zufahrt und die Besucherplätze befinden sich im Miteigentum der einzelnen Liegenschaftseigentümer.

Der Gestaltungsplan "Obstgarten" bezweckte die Anpassung auf veränderte Bedürfnisse bezüglich Siedlungsgestaltung, Ökonomie, Ökologie und Wohnanforderungen des Arealüberbauungsplans vom 6. Oktober 1982 im nördlichen unüberbauten Bereich.

Ausgangslage

Die Grundeigentümer der Liegenschaften Thundorferstrasse 100 - 104a haben bei der Stadt Frauenfeld den Wunsch geäussert, entlang der südlichen Fassade im Bereich ihrer Sitzplätze, eine abgestützte Sitzplatzüberdachung realisieren zu können. Eine planungsrechtliche Abklärung durch das Amt für Hochbau und Stadtplanung hat gezeigt, dass der Gestaltungsplan eine Sitzplatzüberdachung rechtlich nicht zulässt. Deshalb stellten alle betroffenen Grundeigentümer gemeinsam den Antrag, den Gestaltungsplan "Obstgarten" ohne Ersatz aufzuheben.

Erwägungen

Der Gestaltungsplan wurde grösstenteils umgesetzt. So wurden die Wohnbauten, die Tiefgarage wie auch die Kleinbauten entlang der Thundorferstrasse erstellt. Die Ausnahme bilden die Kleinbauten entlang der südlichen Parzellengrenzen. Dieser Baubereich für Gartenhäuser und/oder Pergola wurde bislang jedoch von keinem der Grundeigentümer in Anspruch genommen.

Einer Sitzplatzüberdachung ohne anrechenbare Geschossfläche würde dem Rahmennutzungsplan mit gegenseitigem Näherbaurecht nicht widersprechen. Demgegenüber sieht der Gestaltungsplan entlang der südlichen Gebäudefassade keine Sitzplatzüberdachung vor, die planungsrechtlich als Bauten in Erscheinung treten dürfen. Für eine abgestützte Überdachung wäre im Gestaltungsplan ein Baubereich notwendig.

Dem baulichen Vorhaben spricht seitens Siedlungsgestaltung nichts entgegen. Von der Thundorferstrasse treten die Überdachungen nicht in Erscheinung. Gestalterisch ist es grundsätzlich im Sinne der Grundeigentümer sicherzustellen, dass die einzelnen Sitzplatzüberdachungen optisch einheitlich in Erscheinung treten.

Um die Sitzplatzüberdachungen bei den Liegenschaften Thundorferstrasse 100 - 104a zuzulassen, ist eine Änderung oder eine Aufhebung des Gestaltungsplans notwendig. Die Abwägung zwischen einer Aufhebung oder Änderung des Gestaltungsplans hat gezeigt, dass eine Aufhebung in Kombination von grundbuchrechtlichen Eintragungen von Anmerkungen und Dienstbarkeiten für alle Beteiligte zielführender ist. Deshalb haben alle Grundeigentümer an

ihrer letzten Eigentümerversammlung im März 2018 der Aufhebung des Gestaltungsplans zugestimmt.

Im Weiteren sind die Bedingungen gemäss § 8 Abs. 3 PBG für die Aufhebung erfüllt. Durch die Aufhebung des Sondernutzungsplans gilt für die betroffenen Grundstücke zukünftig die Regelbauweise.

Das Aufhebungs- und das Baubewilligungsverfahren werden parallel geführt bzw. koordiniert. Dies bedeutet eine gleichzeitige Planaufgabe sowie die gleichzeitige Beratung und Beschlussfassung im Stadtrat beider Geschäfte. Die Bewilligung der Sitzplatzüberdachungen wird durch den Stadtrat nur vorbehaltlich der kantonalen Genehmigung zur Aufhebung und der stadträtlichen Ausserkraftsetzung des Gestaltungsplans erteilt.

Abweichungen der bestehenden Wohnbauten gegenüber der Regelbauweise

Die Überbauung liegt gemäss neuem Baureglement vom 22. August 2018 in der Zone W 2b und weist folgende Regelbaumasse auf:

Geschossflächenziffer (GFZ) 0.7

Die Geschossfläche kann neu aufgrund der grossen Tiefgarage, die nicht als unterirdische Baute gilt, nicht eingehalten werden.

Fassadenhöhe (FH) 10.5 m

Die maximale Fassadenhöhe von 10.5 m kann eingehalten werden. Auch der Bestimmung des neuen Baureglements, dass die obersten 2.5 m der festgelegten Fassadenhöhe (FH) nur beim Bau eines Attikageschosses gemäss § 29 PBV bebaubar sind, wird entsprochen.

Gebäudelänge

Die maximale Gebäudelänge von maximal 35.0 m wird durch die zwei Bauvolumen überschritten. Gemäss neuem Baureglement (Art. 37 Abs. 2 BauR) sowie der Messweisen der Planungs- und Bauverordnung sind die zwei Bauvolumen in Bezug zur Gebäudelänge als ein Gebäude zu beurteilen, weil der Gebäudeabstand der zwei Bauten unter 6.0 m liegt. Die Gebäudelänge beträgt somit rund 75.95 m, obschon die beiden Gebäude nur als 30,0 m und 40,0 m lang wahrgenommen werden.

Grenzabstand

Der minimale Grenzabstand von 4.0 m für den kleinen und 6.0 m für den grossen Grenzabstand kann von allen Wohnbauten eingehalten werden.

Gemäss § 94 Abs. 1 PBG gilt:

Bestehende, rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen in Bauzonen, die den geltenden Vorschriften oder Plänen nicht entsprechen, dürfen zeitgemäss erneuert, umgebaut, erweitert oder in ihrem Zweck geändert werden, soweit dadurch der Widerspruch zum geltenden Recht nicht wesentlich verstärkt wird.

Dienstbarkeitsvertrag

Für folgende Rechte muss ein Dienstbarkeitsvertrag nach der öffentlichen Auflage aber vor der Beschlussfassung der Gestaltungsplanaufhebung durch den Stadtrat erstellt und öffentlich beurkundet werden, damit die Stadt Frauenfeld nach Ausserkraftsetzung des Gestaltungsplans befugt ist, die Verträge im Grundbuch selbständig eintragen zu lassen:

1. Gegenseitiges Grenzbau- und/oder Näherbaurecht für Sitzplatzüberdachung
Die zueinander angrenzenden Grundeigentümer der Parzellen Nr. 40595 bis 40600 und 40601 bis 40608 räumen sich gegenseitig auf einer Länge von 4.0 m das Grenzbaurecht (Blau) ein. Die zwei angrenzenden Grundeigentümer der Parzellen 40600 und 40601 geben sich gegenseitig das Näherbaurecht. Diese Grenzbau- und Näherbaurechte bestehen jeweils auf einer Länge von 4.0 m ab der südlichen Gebäudefassade her gemessen, um an die gemeinsame seitliche Grenze eine Sitzplatzüberdachung zu bauen. Die maximale Höhe der Sitzplatzüberdachungen hat an der höchstens Stelle ab Sitzplatzterrain 3.0 m zu betragen.

2. Öffentliches Fusswegrecht
Die Grundeigentümer der Parzelle Nr. 41167 räumen der Stadt Frauenfeld das öffentliche Fusswegrecht ein.
Beschreibung des Fusswegrechts:
Parzelle Nr. 41167: Dieser 1.5 M breite Fussweg (gelbe Fläche) dient als öffentliche Fusswegverbindung zwischen der Talstrasse und dem Dohlenweg.
Unterhalt:
Der ordnungsgemässe Unterhalt des Fussweges sowie die Schneeräumungspflicht obliegen den jeweiligen Eigentümern.

Verfügung durch Aufhebungsbeschluss mit Anmerkung im Grundbuch

Folgende Pflichten der Grundeigentümer werden im Rahmen der Baubewilligung für eine Sitzplatzüberdachung durch den Stadtrat verfügt und im Grundbuch angemerkt:

1. Erhaltungspflicht bestehender Bäume
Die im Gestaltungsplanperimeter Obstgarten (DBU Nr. 96 vom 1. September 2004) eingetragenen hochstämmigen Bäume wurden erstellt und sollen weiterhin Bestand haben. Die Bäume sind, sofern keine überwiegend öffentlichen Interessen entgegenstehen, zu erhalten, zeitgerecht zu unterhalten und bei einem allfälligen Abgang durch einheimische und standortgerechte Bäume zu ersetzen. Die Unterhaltungspflicht liegt bei den jeweiligen Grundeigentümern.

2. Beseitigungspflicht bestehender Kleinbauten entlang der Thundorferstrasse
Die Kleinbauten entlang der Thundorferstrasse zwischen dem Dohlenweg und der Talstrasse befinden sich im Baulinienbereich der Thundorferstrasse. Der Abstand der Kleinbauten zur Strassengrenze ist durch bestehende Baulinien (Quartier Huben RRB 1726/1979; Kleiberweg/Schössli/Huben-Schuppisweg RRB 1280/1981 und Plan Nr. 6 Huben RRB 446/1947) geregelt. Dieser Bereich dient weitgehend der Erhaltung des notwendigen Freiraums für öffentliche Zwecke, d.h. vor allem für den Neu- oder Ausbau von Erschliessungsanlagen. Sofern dieser Verwendungszweck sichergestellt bleibt, so dass bei Bedarf keine Mehrkosten für die Öffentlichkeit entstehen, ist gegen eine zwischenzeitliche Nutzung nichts einzuwenden. Sofern öffentliche Interessen dem Weiterbestand der Thundorferstrasse entgegenstehen, müssen die Kleinbauten auf Verlangen des Stadtrates entschädigungslos entfernt werden.



Legende	
	Perimetergrenze
	Baulinie (6m)
	Grundstücksgrenze
	Gebäude
	Baum
	öffentlicher Fussweg
	Kleinbauten
	Grenzbaurecht
	Näherbaurecht

Ergänzungen aus der kantonalen Vorprüfung

Gemäss dem Amt für Raumentwicklung ist genauer zu erläutern, inwiefern eine Aufhebung des Gestaltungsplans gegenüber einer Gestaltungsplanänderung zielführender und im öffentlichen Interesse sein soll.

Der Zweck des Gestaltungsplans, eine Realisierung einer qualitativ hochstehenden, marktfähigen Wohnüberbauung unter Berücksichtigung des Bebauungsmusters im südlichen Grundstücksteil ist erfüllt. Weiter werden die Bestandteile im Gestaltungsplan mit öffentlichem Interesse mittels Dienstbarkeiten oder Anmerkungen im Rahmen der Baubewilligung für die Sitzplatzüberdachungen gesichert.

Es ist unbestritten, dass mit der Gestaltungsplanaufhebung ein rechtswidriger Zustand geschaffen wird, welcher der aktuellen Grundordnung in der Gebäudelänge und der Ausnutzung entgegensteht. Es liegt aber nicht im öffentlichen Interesse und ist somit nicht zielführend über die heutigen bestehenden Bauten ein Gestaltungsplan mit Baubereichen und Sonderbaubestimmungen zu legen, die "nur" den heutigen Bestand bewahren, privatrechtlich einschneiden und kein öffentliches Ziel verfolgen. Zumal alle im öffentlichen Interesse liegende Elemente (wie ein öffentliches Wegerecht oder der Weiterbestand von strassenbegleitenden Bäumen) grundbuchrechtlich gesichert werden können.

Der Arealüberbauungsplan Breiti (RRB Nr. 2238 von 1982) wie im Kapitel "Vorgeschichte" erläutert, umfasste ursprünglich auch den Perimeter des Gestaltungsplans "Obstgarten". Mit der Änderung 2002 wurde der unbebaute Teilbereich in einen unabhängigen Gestaltungsplan "Obstgarten" abgetrennt und 2004 erneut angepasst. Seit 2002 steht der Arealüber-

bauungsplan "Breiti" in keinem Bezug zum Gestaltungsplan "Obstgarten". Beide Planungen funktionieren unabhängig, haben eigenständige Erschliessungen, Zufahrten und Tiefgaragen. Deshalb wird auf eine gemeinsame Aufhebung der Sondernutzungsplanungen zum heutigen Zeitpunkt verzichtet. Eine Aufhebung oder Anpassung ist aufgrund von § 122 PBG sowieso in den nächsten Jahren notwendig.

Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage für die Aufhebung des Gestaltungsplans fand während 20 Tagen vom 22. März 2019 bis und mit 10. April 2019 statt. In dieser Zeit sind keine Einsprachen eingegangen.

Aufzuhabende Bestandteile

Der Gestaltungsplan "Obstgarten" besteht aus den Bestandteilen:

- Entscheid Nr. 96 des Departements für Bau und Umwelt des Kantons Thurgau vom 1. September 2004
- Stadtratsbeschluss Nr. 326 vom 8. Juni 2004
- Gestaltungsplan "Obstgarten" vom 5. Juni 2004 mit:
 - Plan 1:500
 - Sonderbauvorschriften

Die Personaldienstbarkeit für das öffentliche Fusswegrecht und die Grunddienstbarkeit für das Näherbaurecht sowie die Grenzdienstbarkeit wurden durch den bevollmächtigten Eigentumsvertreter am 27. März 2019 auf dem Grundbuchamt unterzeichnet.

Der Stadtrat **beschliesst:**

1. Der Gestaltungsplan "Obstgarten" wird im Sinne der vorangehenden Erwägungen aufgehoben.
2. Das Amt für Hochbau und Stadtplanung wird beauftragt, die Aufhebung des Gestaltungsplans "Obstgarten" dem Kanton Thurgau, Amt für Raumentwicklung zur Genehmigung einzureichen.

Baubewilligung: Schulgebäude mit drei Klassenzimmern, vier zusätzliche Autoabstellplätze, Verschiebung Schrankenanlage, Thundorferstrasse 152, 154a

Ellikonerstrasse, Sanierung Ortsdurchfahrt Osterhalden: Projektgenehmigung, Zusage Gemeindefeileil, Kreditfreigabe und Übernahme Strassenabschnitt

1. Ausgangslage

Die Ellikonerstrasse ist im Eigentum des Kantons Thurgau, obwohl sie nicht mehr die Charakteristik eine Kantonsstrasse aufweist. Kantonsstrassen haben primär die Aufgabe den Verkehr durchzuleiten und zu verbinden. Die Ellikonerstrasse dient hauptsächlich der Erschliessung der Weiler Osterhalden (Stadt Frauenfeld) und Strass (Gemeinde Gachnang). Aus diesem Grund trat das kantonale Tiefbauamt mit den beiden betroffenen Gemeinden bezüglich eines Strassenabtritts in Verhandlung.

Anlässlich der Grundsatzdiskussion im Stadtrat vom 24. Oktober 2017 wurden die Rahmenbedingungen für eine Strassenübernahme seitens der Stadt diskutiert. An der Sitzung wurde festgehalten, dass der Strassenübernahme zugestimmt werden kann, sofern die Strasse komplett saniert, beim Ortseingang ein Pfortner erstellt und das Trottoir im Weiler Osterhalden bis zum Siedlungsende erweitert wird. Die zu übernehmende Strassenlänge beträgt ca. 500m. Die Gemeinde Gachnang hat der Strassenübernahme zwischenzeitlich bereits zugestimmt.

Das kantonale Tiefbauamt hat die Forderungen der Stadt für eine Strassenübernahme in das Erneuerungsprojekt aufgenommen und übernimmt auch einen Grossteil der Sanierungskosten, obwohl mit der Pfortneranlage und dem Trottoir zusätzliche Elemente dazu kamen. Zukünftig wird bei einer Übernahme der Betrieb und Unterhalt des erneuerten Strassenabschnitts durch die Gemeinden erfolgen, im Gegenzug erhalten die Gemeinden das Bestimmungsrecht über den Strassenabschnitt.

2. Projektbeschreibung

Das kantonale Tiefbauamt saniert die Ellikonerstrasse im Abschnitt Gemeindegrenze bis vor den Einlenker der Ellikonerstrasse in die Weststrasse und damit auf der ganzen Länge des vorgesehenen Strassenabtritts an die Stadt. Mit der Strassensanierung wird beim westlichen Ortseingang Osterhalden eine neue Pfortneranlage zur Temporeduktion erstellt. Zudem wird das südliche Trottoir entlang der Ellikonerstrasse bis vor den westlichen Ortseingang verlängert. Das Trottoir weist eine Breite von 2.0m auf. Die Fahrbahnbreite beträgt weiterhin 6.30m. Dies entspricht einem Begegnungsfall von einem Personenwagen mit einem Lastwagen bei einer Geschwindigkeit von 50 km/h.

Für den Bau des zusätzlichen Trottoirs wie auch der Pfortneranlage wird zusätzliches Land benötigt. Die Landverhandlungen mit den betroffenen Landeigentümern fanden durch den Kanton unter Beteiligung des Amtes für Tiefbau und Verkehr im Februar 2018 statt. Die unterzeichneten Vereinbarungen mit den betroffenen Grundeigentümern liegen vor.

Die öffentliche Planaufgabe erfolgte in der Zeit vom 15. Februar bis 6. März 2019. Es erfolgten keine Einsprachen.

3. Kostenaufteilung, Gemeindeanteil

Gemäss Kostenvoranschlag des Ingenieurbüros ITK Planungen GmbH, Frauenfeld betragen die Gesamtkosten für das Projekt Fr. 900'000. Die beitragspflichtigen Kosten belaufen sich auf Fr. 800'000. Gemäss §27 des Gesetzes über Strassen und Wege und die darin genannten Bemessungskriterien beträgt der Gemeindeanteil für die Stadt Frauenfeld 26.5% der beitragspflichtigen Kosten. Auf Grund des Kostenvoranschlages ist aktuell mit einem Gemeindebeitrag von Fr. 212'000 zu rechnen. Im Voranschlag 2019 sind für die Sanierung der Ellikonerstrasse Fr. 300'000 enthalten.

Der Stadtrat **beschliesst:**

1. Das unter Punkt 2 beschriebene Projekt, Ellikonerstrasse, Sanierung Ortsdurchfahrt Osterhalden wird genehmigt.
2. Die Übernahme des Gemeindeanteils für die Strassensanierung der Ellikonerstrasse wird dem Kanton Thurgau, Tiefbauamt, zugesichert, der Kredit von 300'000 Franken freigegeben.
3. Der Strassenübernahme der Ellikonerstrasse auf Stadtgebiet, Ortsteil Osterhalden, wird zugestimmt. Die dazu beiliegende Vereinbarung wird unterzeichnet.