

Gestaltungsplan 'Unterer Graben'

Sonderbauvorschriften

Vorprüfung

Öffentliche Auflage

Unterliegt dem fakultativen Referendum gemäss § 24 Abs. 3 PBG

vom:

bis:

Vom Stadtrat beschlossen

Beschluss Nr.:

am:

Der Stadtpräsident:

Die Stadtschreiberin:

Anders Stokholm

Bettina Beck

Durch das Departement für Bau und Umwelt genehmigt

Entscheid Nr.:

am:

Durch den Stadtrat in Kraft gesetzt:

Beschluss Nr.:

am:

Inhalt

A.	Allgemeines	3
B.	Überbauungs- / Erschliessungsbestimmungen	3
C.	Verschiedenes	5
D.	Schlussbestimmungen	6

A. Allgemeines

Art. 1 Geltungsbereich und Zweck

- ¹ Der Gestaltungsplan gilt für den im Plan 1: 500 bezeichneten Perimeter.
- ² Der Gestaltungsplan bezweckt eine städtebaulich abgestimmte Bebauung von hoher architektonischer Qualität an sensibler Lage im Übergangsbereich zwischen Bahnhof und der Altstadt. Zudem soll eine Aufstockung um ein Vollgeschoss über dem gesamten Geschäftshaus 'Himalaya' ermöglicht werden.

Art. 2 Bestandteile und Verbindlichkeiten

- ¹ Der Gestaltungsplan setzt sich zusammen aus dem Plan 1: 500, den Sonderbauvorschriften und dem Planungsbericht.
- ² Der Plan 1 : 500 und die Sonderbauvorschriften sind allgemein verbindlich. Der Planungsbericht ist erläuternd. Die dem Gestaltungsplan zugrunde liegenden Richtprojekte Architektur vom 08.03.2023 für das Geschäftshaus 'Himalaya' sowie vom 29.09.2023 für die zwei geschützten Bauten haben wegleitenden Charakter.

B. Überbauungs- / Erschliessungsbestimmungen

Art. 3 Baubereich A: Geschäftshaus 'Himalaya'

- ¹ Es gilt die geschlossene Bauweise. Das max. Bauvolumen wird durch die Ausdehnung mit zugehörigen Höhenkoten bestimmt.
- ² Der Querschnitt des Dachgeschosses soll innerhalb der Silhouette des Richtprojektes des Geschäftshauses 'Himalaya' vom 08.03.2023 verbleiben. Zusätzliche untergeordnete technisch bedingte Aufbauten sind zulässig, aber zu koordinieren.

Art. 4 Nutzung Baubereich A

- ¹ Die Erdgeschossnutzung muss passanten- und publikumsorientiert sein und sich extrovertiert auf den Trottoirbereich ausrichten. Zu diesem Zweck ist das Erdgeschossniveau bestmöglich der Höhenlage der Fusswegverbindung (Trottoir) anzupassen.
- ² Der Wohnanteil hat mindestens 30 % der Bruttogeschossfläche zu betragen.

Art. 5 Baubereich B: Bestehende Bauten

Den Bauten innerhalb des Baubereichs B kommt die Bestandesgarantie zu. Bei Abbrüchen können sie im bestehenden Umfang wieder aufgebaut werden.

Art. 6 Baubereich C: Geschützte Bauten

Die Häuser an der Oberstadtstrasse 5 und 7 stehen unter Schutz.

Art. 7 Höchst- und Mindestmasse

Für den Baubereich A: Geschäftshaus 'Himalaya' gelten folgende Maximalmasse. Die Fassadenhöhe FH ist in Metern (m) festgesetzt. Das Gebäude darf die festgelegte Höhenkote (m ü. M.) nicht überschreiten.

- FH = Fassadenhöhe¹⁾: 18,0 m
- Max. Höhenkote²⁾: 423,83 m ü. M.

¹⁾ exkl. Hangzuschlag gemäss Art. 38 BauR

²⁾ Oberkante höchster Punkt der Dachkonstruktion

Art. 8 Erschliessung

- ¹ Bezüglich der Tiefgarage und deren Erschliessung sind allfällige Ausdehnungen oder Verbindungen mit anderen Parkieranlagen möglich, soweit keine öffentlichen Interessen entgegenstehen und die entsprechenden privatrechtlichen Vereinbarungen vorliegen.
- ² Die Erschliessung der Hauptbauten und des Warenlifts hat über die im Plan bezeichneten 'Gebäudezugänge' und 'Zugang Warenlift Casino' zu erfolgen.

Art. 9 Parkierung

- ¹ Die Zufahrt zu den unterirdischen Autoabstellplätzen erfolgt an der im Plan bezeichneten Stelle 'Zugang Tiefgarage'.
- ² Die Parkplätze sind in der Tiefgarage zu erstellen. Ausgenommen sind die im Plan bezeichneten Kunden- und Besucherparkplätze. Diese sind zu markieren und als Kunden- und Besucherparkplätze zu erhalten.
- ³ Die Zufahrt zu den 'oberirdischen Autoabstellplätzen für Besucher' erfolgt an den im Plan bezeichneten Stellen 'Zu- und Wegfahrt Abstellplätze'.
- ⁴ Nicht dauernd genutzte Autoabstellplätze in der Tiefgarage sind so zu bewirtschaften, dass eine Doppelnutzung zugunsten der Öffentlichkeit gewährleistet ist.
- ⁵ Die Abstellplatzberechnung hat gemäss dem Abstellplatzreglement der Stadt Frauenfeld und der VSS-Norm 40 281 zu erfolgen.

Art. 10 Veloabstellplätze

Der Bedarf an Veloabstellplätze ist unter Berücksichtigung der jeweils gültigen VSS-Norm zu bestimmen.

Art. 11 Vorplatz

Der Vorplatz hat sich nach dem einheitlichen Gestaltungskonzept Bahnhofplatz zu orientieren.

C. Verschiedenes

Art. 12 Architektonische Gestaltung

- ¹ Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass hinsichtlich Massstab, Gliederung, Materialwahl und Farbgebung eine gute Gesamtwirkung erzielt wird.
- ² Die Materialwahl und Farbgebung sind bei jedem Baubereich als vollständiges Gesamtkonzept rechtzeitig, d. h. vor einer ersten Auftragserteilung zu bemustern und im Einvernehmen mit der Fachkommission Hochbau zu bestimmen.
- ³ Innerhalb der Baubereiche gelten höchste Anforderungen an die Architektur.
- ⁴ Für den Baubereich A – Geschäftshaus 'Himalaya' gilt:
 - Am Bestand mit zwei annähernd gleich breiten, architektonisch eigenständig lesbaren Gebäudevolumen ist festzuhalten.
 - Am Bestand der Fassadenfronten, die Häuserflucht der bestehenden Blockrandbebauung an der Kasernen- und Oberstadtstrasse übernehmen und auf der Seite des Unteren Grabens eine einzige Flucht bilden, ist festzuhalten.
 - Am Bestand, dass die Fassaden der beiden Baukörper in sich konstruktiv, materialmässig und architektonisch gleich ausgeführt werden und einen massiven Charakter aufweisen, ist festzuhalten. Eine verputzte Aussendämmung ist nicht erlaubt.
 - Das Dachgeschoss ist in gleicher Architektursprache wie der Bestand weiterzuführen.

Art. 13 Begrünung Hofbereich

- ¹ Der Hof hat grundsätzlich den Wohnungen zu dienen und ist mindestens zu 50 % seiner Fläche zu begrünen. Überdeckungen haben eine Stärke von mindestens 50 cm aufzuweisen.
- ² Es ist parzellenübergreifend eine einheitliche Gestaltung anzustreben.

Art. 14 Aussenraumgestaltung

Es sind an die im Plan bezeichneten, raumwirksamen 'Einzelbäume' zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Anzahl ausgewiesener Bäume ist verbindlich.

Art. 15 Entsorgungsstandorte

Für die Abfallentsorgung sind die erforderlichen Kehrriechtabstellflächen an der im Plan bezeichneten Lage 'Entsorgungsstandorte' zu erhalten.

Art. 16 Energie

Es ist eine zentrale Wärmeversorgung anzustreben.

Art. 17 Sicherung des preisgünstigen Wohnraums

- ¹ Die Grundeigentümer des Baubereichs A sind verpflichtet, innerhalb des Baubereichs dauerhaft zwei Wohnungen als preisgünstigen Wohnraum oder nach dem Kostenmietprinzip bereitzustellen.
- ² Die Mietzinsgestaltung wird gemäss den Bestimmungen der SRS 908.0.20 – Verordnung über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum der Stadt Frauenfeld festgelegt.
- ³ Diese Verpflichtung ist durch eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung mit der Stadt oder durch eine im Grundbuch eingetragene Dienstbarkeit sicherzustellen.

Änderungen oder die Aufhebungen dieser Verpflichtung bedürfen der Zustimmung des Stadtrats.

D. Schlussbestimmungen

Art. 18 Inkrafttreten

Die Änderungen des Gestaltungsplans treten nach Genehmigung durch das Departement für Bau und Umwelt sowie Inkraftsetzungsbeschluss des Stadtrats in Kraft.