Stadt
Frauenfeld

Stadtrat

Datum 20. August 2024

Beschluss-Nr. 211

**Amt für Hochbau und Stadtplanung - Baubewilligung: Solaranlagen, Schwalbenweg 1 - 98**

| | | |
|---|---|---|
| Baugesuch: | 2024-0229 | |
| Gesuch von: | Baurechtnehmergemeinschaft Reutenen, c/o Martin Gubler, Schwalbenweg 98, 8500 Frauenfeld | |
| Grundeigentum von: | Baurechtnehmergemeinschaft Reutenen, c/o Martin Gubler, Schwalbenweg 98, 8500 Frauenfeld | |
| Projekt von: | Baurechtnehmergemeinschaft Reutenen, c/o Martin Gubler, Schwalbenweg 98, 8500 Frauenfeld | |
| Lage: | Strasse: | Schwalbenweg 1 - 98 |
| | Parzelle: | 1727, 1890, 1892, 1893, 1894, 1895, 1896, 1897 Frauenfeld |
| | Fläche: | 22042m², 370m², 294m², 152m², 147m², 193m², 241m², 557m² |
| Zonenart: | Wohnzone W 2b<br>Freihaltezone FZ<br>Ortsbild- / Umgebungsschutzzone Os<br>Gewässer<br>Gestaltungsplan "Reutenen", 30. April 1990, Regierungsratsbeschluss Nr. 618 | |
| Eingang Baugesuch: | 4. Juni 2024 | |
| Öffentliche Auflage: | 19. Juni 2024 bis und mit 8. Juli 2024 | |
| Bauvorhaben: | Solaranlagen<br>Ausnahme für die Abweichung vom Gestaltungsplan (§ 92 PBG) | |

Baurechtliche Beurteilung:

Im Gestaltungsplan "Reutenen" aus dem Jahre 1990 ist unter Art. 7.1 der Sonderbauvorschriften (SBV) festgelegt, dass Solaranlagen nur an der sonnenzugewandten, steilen Stirnseite des Daches möglich sind. Die projektierten Solaranlagen liegen allesamt auf den gewölbten Hauptdächern, ausserhalb dieses definierten Bereichs. Die Gesuchstellerin ersucht um eine Ausnahmebewilligung, da diese Einschränkung auf einen kleinen Bereich der Dachflächen aus heutiger Sicht nicht mehr zeitgemäss ist.

Das vorliegende Baugesuch basiert auf einer durch die Stadt Frauenfeld erarbeiteten Studie vom 2. Juni 2023 zur Nutzung von Solarenergie im gesamten Gestaltungsplanperimeter. Mit einer einheitlichen Anordnung der Solarmodule auf den jeweiligen Dächern und der Beschränkung der Anlagenhöhe auf 0.40 m ab Dachfläche liegt eine gestalterisch verträgliche Lösung vor, die dem Grundgedanken des Gestaltungsplans entspricht. Aufgrund der nicht vollflächigen Anordnung ist auch weiterhin die gemäss Art. 7.1 SBV zwingende Begrünung der Dachflächen möglich. Die beteiligten Grundeigentümer haben der Anordnung der Solarmodule zugestimmt und sind verpflichtet allfällige Solaranlagen dem Baugesuch entsprechend auszuführen.

Gestützt auf § 92 PBG kann der Stadtrat bei ausserordentlichen Verhältnissen Ausnahmen von kommunalen Vorschriften oder Plänen bewilligen, insbesondere, wenn eine unzumutbare Härte entstünde oder durch die Abweichung eine bessere Lösung im Sinne der Raumplanung erreicht werden kann und keine öffentlichen Interessen verletzt werden. Diese Voraussetzungen sind beim vorliegenden Projekt erfüllt.

Das Amt für Hochbau und Stadtplanung stellt fest, dass die Voraussetzungen zur Erteilung der Baubewilligung gegeben sind.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Das Baugesuch wird genehmigt.

2 Die Ausnahmebewilligung für die Abweichungen vom Gestaltungsplan betreffend der Anordnung von Solaranlagen wird, gestützt auf § 92 PBG, genehmigt.

3. Bedingungen:

   a. Sämtliche Solaranlagen im Perimeter des Gestaltungsplans sind betreffend Anordnung und Aufbauhöhe der Module gemäss dieser Baubewilligung auszuführen.

   b. Solaranlagen gemäss Art. 7.1 SBV, an der sonnenzugewandten, steilen Stirnseite des Daches, sind weiterhin zulässig.

   c. Der Dachaufbau und die Dachbegrünung gemäss Art. 7.1 SBV, sind zwischen den Solarmodulen und im restlichen Bereich des Daches zwingend beizubehalten.

   d. Die Solaranlagen können auf jeder Parzelle einzeln oder über mehrere Parzellen gemeinsam erstellt werden. Eine Erstellungspflicht besteht nicht.

   e. Jede Solaranlage ist dem Amt für Hochbau und Stadtplanung 20 Tage vor Baubeginn mit dem kantonalen Meldeformular für Solaranlagen, unter Beilage von Plänen und Produktspezifikationen, zu melden.

f. Eine allfällige Reinigung der Solarmodule darf nur mit Wasser, d.h. ohne die Verwendung von Reinigungsmitteln, erfolgen. Andernfalls ist sicherzustellen, dass das anfallende Abwasser gefasst und in die Schmutzabwasserkanalisation geleitet wird. Mit Reinigungsmittel verschmutztes Wasser darf nicht in eine Meteorwasserleitung oder Versickerung geleitet werden.

4. Gebühren und Beiträge:

   a. Die Behandlungsgebühr beträgt 2'120 Franken.

**Mitteilung an:**

- Baurechtnehmergemeinschaft Reutenen, c/o Martin Gubler, Schwalbenweg 98, 8500 Frauenfeld (A-Post Plus - Beilagen: Merkblatt Grundlagen und Hinweise, Gesuchsunterlagen, Informationsblatt, Rechnung)
- Steueramt, Eveline Gubler (Mailversand)
- geotopo ag, Filiale Schlossmühlestrasse (Mailversand, schlossmuehle@geotopo.ch)
- Amt für Tiefbau und Verkehr (Mailversand, bauberatung_atv@stadtfrauenfeld.ch)
- Thurplus, Gabriele Müller (Mailversand)
- Amt für Hochbau und Stadtplanung (Beilage: Merkblatt Grundlagen und Hinweise)

NAMENS DES STADTRATES FRAUENFELD

Der Stadtpräsident | Die Stadtschreiberin

**Rechtsmittel**

Gegen diesen Entscheid ist das Rechtsmittel des Rekurses zulässig. Dieser ist innert 30 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.

Versandt:

22. Aug. 2024