

REGIERUNGSRAT DES KANTONS THURGAU



PROTOKOLL

vom -6. März 1984

Nr. 379

Gemeinde Bischofszell

Arealüberbauungsplan "Waldpark", Genehmigungsgesuch

1. Der Gemeinderat Bischofszell ersucht mit Schreiben vom 20. Juli bzw. 29. November 1983 um Genehmigung des Arealüberbauungsplanes "Waldpark". Der Plan war vom Gemeinderat am 2. Juni 1983 beschlossen und vom 13. Juni bis 13. Juli 1983 öffentlich aufgelegt worden (Publikation im Amtsblatt Nr. 23). Es wurden keine Einsprachen eingereicht; ebenso gingen beim Regierungsrat keine Beschwerden gegen den Beschluss des Gemeinderates ein. In formeller Hinsicht steht der Genehmigung nichts entgegen.
2. Das einbezogene Areal an der Niederbürerstrasse liegt in der Wohn- und Gewerbezone; es genügt den Anforderungen des Baugesetzes, da es mehr als 152 a umfasst, in sich geschlossen und zusammenhängend ist. Eine klare städtebauliche Konzeption ist erkennbar: das Areal ist aufgeteilt in drei Zonen, die unterschiedlich intensiv überbaut werden. Die dichte Ueberbauung mit Ausnützung 0,6 ist vorgesehen zwischen der Niederbürerstrasse und der das Areal erschliessenden Waldparkstrasse; östlich dieser Erschliessungsstrasse liegt ein Areal mit Einfamilienhäusern, wo die Ausnützung auf 0,3 festgesetzt ist und ein Areal mit Mehrfamilienhäusern mit einer Ausnützung von 0,48. Die unterschiedliche Ausnützungsintensität lässt sich an den Baukörpern ablesen.

Zurzeit wird die Ortsplanung von Bischofszell überarbeitet. Die sehr generellen Ausnützungsziffern der alten Bauordnung werden in der neuen Planung stärker differenziert. Im Arealüberbauungsplan wird bereits auf die neuen Ausnützungsziffern Bezug genommen. Vorgesehen ist für diese Wohn- und Gewerbezone eine Regelausnützung von 0,4; das ergibt bei einer Arealüberbauung und Ausnützung des möglichen Bonus eine Ausnützung von 0,48. Diese künftige Ausnützung wird bei der vorgesehenen Ueberbauung eingehalten. Im Sinne der eingangs erwähnten besseren architektonischen und städtebaulichen Gestaltung wird sie aber mit unterschiedlicher Intensität auf dem Areal verteilt.

Festzuhalten ist schliesslich, dass der Regierungsrat im Juni 1982 einen Quartierplan "Waldhof" genehmigte, der die Erschliessung des Areals regelte. Die Strassenführung und die Baulinien zur Sicherung des Strassenraums werden im Arealüberbauungsplan übernommen. Lediglich die Baulinie zum Wald wurde geringfügig abgeändert, damit eine Baugruppe zweckmässiger plazierte werden kann. Diese Änderung kann ohne weiteres akzeptiert werden, weil dadurch weder die Bewirtschaftung des Waldes noch die Besonnung der Bauten beeinträchtigt wird.

3. Innerhalb des Arealüberbauungsplans ist die Regeldichte unterschiedlich. Im Areal "Nord" (AZ 0,6) mit zwei Mehrfamilienhäusern wird die Ueberbauung detailliert geordnet, für das Einfamilienhausgebiet gelten nur ganz generelle Gestaltungsvorschriften, und für das Areal "Südwest" sind diese etwas eingehender.

Verbindlich festgelegt ist für die Einfamilienhäuser die Ausnützung, total 1'469 m² Bruttogeschossfläche, die auf fünf Parzellen aufzuteilen ist, und die Haupt-

firstrichtung (parallel zur Waldparkstrasse) sowie die Geschosszahl. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sollte der Gemeinderat noch prüfen, ob allenfalls für je zwei Einfamilienhäuser die Zufahrten zusammengelegt und an der Grundstücksgrenze plaziert werden könnten. Das ergäbe eine Verbesserung der Verkehrssicherheit und eine Einsparung bei den Erschliessungskosten.

Das Areal "Südwest" kann im Bereich der Baulinien mit dreigeschossigen Häusern (Bruttogeschossfläche 1'881 m²) überbaut werden, wobei das dritte Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden ist. Gemäss der vorgesehenen Etappierung wird dieser Teil zuletzt überbaut.

Zuerst soll das Areal "Nord" mit zwei dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern (Bruttogeschossfläche 3'840 m²) überbaut werden. Massgebend hiefür sind die Situation 1:500, die Grundrisse und Fassadenpläne 1:200 und, als Orientierungshilfe, eine Isometrie. (Haus 1 und Haus 2 in der Situation sind in den Grundrissen und Fassadenplänen mit Haus a und Haus b bezeichnet.) Insgesamt sind im Haus 1 12 Wohnungen und im Haus 2 13 Wohnungen vorgesehen; die Wohnungsgrössen variieren zwischen 3 1/2 und 6 1/2 Zimmern. In den Dachgeschossen sind Maisonettewohnungen geplant, bei denen der Dachraum ausgenützt wird. Die Erschliessung ist vorteilhaft geregelt. Für den motorisierten Verkehr gibt es eine einzige Zufahrt von der Niederbürerstrasse aus, um die die Abstellplätze fächerartig angeordnet sind. Ein Teil der Abstellplätze ist überdeckt; die Ueberdachung wurde als Galerie zwischen den beiden Häusern so ausgebildet, dass sie Lärm und Abgase abschirmt und, weil sie begrünt wird, als Spielplatz dienen kann. Die Fussgängerverbindungen sind unabhängig von der Zufahrt für den motorisierten Verkehr angeordnet. Nicht unbedingt zweckmässig ist die parallel zur Waldparkstrasse angeordnete Parkierung. Sie sollte im

Baubewilligungsverfahren so angepasst werden, dass das Trottoir um die Parknischen herum geführt wird. Die Kinderspielplätze genügen den Anforderungen; vor allem jene für die kleineren Kinder sind günstig angeordnet, während der dritte grössere Spielplatz, der sich für Ballspiele eignet, von Strassen umgeben ist. Hier muss im Baubewilligungsverfahren eventuell zur Sicherheit noch ein Ballfang vorgeschrieben werden. Ein Vorteil für die Bewohner sind auch die Spiel- und Freizeit- sowie die Bastelräume (je einer pro Haus). Im Haus 2 sind wohl die Hälfte der Wohneinheiten nur teilweise gut besonnt. Es wäre möglich, die Verhältnisse zu verbessern, wenn man dieses Haus innerhalb der rechtskräftigen Baulinien so abdrehen würde, dass die nach Nordwesten orientierte Hauptwohnseite stärker nach Westen orientiert wird. Auch diese Änderung sollte im Baubewilligungsverfahren berücksichtigt werden. Insgesamt ist die vorgesehene Ueberbauung des Areals "Nord" zweckmässig, sie kann genehmigt werden.

4. Durch die Genehmigung werden die folgenden Teile des Arealüberbauungsplans "Waldpark" rechtskräftig:
 - a) Die neue Waldabstandslinie ersetzt jene des Quartierplans "Waldhof".
 - b) Die Ausnützung auf dem gesamten Areal beträgt 0,48; sie wird auf die drei Teilbereiche wie folgt aufgeteilt:
 - "Nord" 0,60 für 6'400 m² Landfläche
 - "EFH"-Zone 0,3 auf 4'895 m² Landfläche
 - "Südwest" 0,48 für 3'920 m² Landfläche.
 - c) Standort und Anordnung der Haupt- und Nebenbauten für den Teilbereich "Nord" mit der Möglichkeit, das Haus 2 im Sinne der Erwägungen so abzdrehen, dass ein Teil der Wohnungen besser besonnt ist.
 - d) Grösse und Anordnung der Haupt- und Nebenbauten für den Teilbereich "Südwest".

- e) Anordnung der Einfamilienhäuser in bezug auf die Firstrichtung parallel zur Waldparkstrasse.
- f) Geschosshöhe und Dachform für alle Teilbereiche, wobei im Bereich der Einfamilienhäuser die angegebene Dachform als einfaches Satteldach vorgesehen werden kann.
- g) Die Dachneigungen für die Teilbereiche "Nord" und "Südwest" gemäss den Plänen; im Bereich für Einfamilienhäuser darf die Dachneigung 30 % a.T. nicht unterschreiten.
- h) Die Lage der Zufahrten sowie deren Anordnung mit Einschluss der Anzahl der Abstellplätze für den motorisierten Verkehr. Im Bereich für die Einfamilienhäuser sind die Zufahrten nicht verbindlich.

Auf Antrag des Baudepartementes
beschliesst der Regierungsrat:

1. Der Arealüberbauungsplan "Waldpark" der Gemeinde Bischofzell, bestehend aus Situations- und Nutzungsplan 1:500, Grundriss- und Fassadenplänen 1:200 und Isometrie, wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Der Gemeinderat wird ersucht, dem Baudepartement eine Kopie der Baubewilligungen einzureichen.
3. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Bischofzell, 9220 Bischofzell, unter Beilage von zwei Plansätzen mit Genehmigungsvermerk
 - Architekturbüro E. Müller und H. Sauter, 8586 Erlen
 - Baudepartement (2)
 - Kantonsforstamt
 - Tiefbauamt
 - Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Raumplanung unter Beilage eines Plansatzes mit Genehmigungsvermerk und der Akten



Für richtige Ausfertigung
DER STAATSSCHREIBER
i. V. Der Adjunkt

Thomas Spitz