



PROTOKOLL

2

vom 10. Dez. 1985

Nr. 2115

Gemeinde Egnach
Arealüberbauungsplan "Schweize", Genehmigungsgesuch

1. Mit Schreiben vom 22. August 1985 ersucht der Gemeinderat von Egnach um Genehmigung eines Arealüberbauungsplans "Schweize". In formeller Hinsicht steht diesem Begehren nichts entgegen. Die öffentliche Auflage fand vom 15. März bis 15. April 1985 statt (Publikation im Amtsblatt Nr. 11). Es gingen drei Einsprachen ein, die der Gemeinderat abwies. Beim Baudepartement wurden gegen die Entscheide keine Rekurse eingereicht. Der Gemeinderat beschloss den Plan am 28. Mai 1985.
2. Einleitend ist festzuhalten, dass der Plan schon lange zur Diskussion stand. Im September 1983 wurde vom Baudepartement ein Vorprüfungsbericht erstattet, der im wesentlichen zum Schluss kam, dass die vorgesehene Ueberbauung zwar zweckmässig sei, in einigen Bereichen aber noch korrigiert werden müsse. Auf diesen Bericht wird in den Erwägungen, soweit erforderlich, noch eingegangen. Wichtig ist, dass die interessierten kantonalen Amtsstellen, insbesondere das Tiefbauamt, in dieser Phase schon in die Vorprüfung einbezogen waren.
3. Das Areal "Schweize" liegt vollständig in der definitiven Mischzone WG3; die nach Regelbauweise zulässige Ausnutzung beträgt 0,6, und es sind höchstens drei Geschosse erlaubt. Das Gebiet umfasst rund 279 Aren;

davon sind knapp 56 Aren nicht überbaubar, weil sie in der Landschaftsschutzzone liegen oder als Ufergehölz gelten. Es kann als in sich geschlossen und zusammenhängend bezeichnet werden. Auf der Ostseite wird es begrenzt durch die Luxburgstrasse, auf der Westseite durch den Wiler Bach und im Norden durch die SBB-Linie. Die Wilenstrasse durchquert das Planungsgebiet; sie ermöglicht eine sinnvolle Erschliessung und Aufteilung des Arealüberbauungsplans in einen nördlichen Teil mit vorwiegend gewerblicher Nutzung und einen südlichen Teil mit überwiegender Wohnnutzung. Die reinen Wohnbauten sind angelehnt an den Bach, wo auch für Erholung und Spielmöglichkeiten Raum zur Verfügung steht. Die Bauten mit gemischter Nutzung sind im wesentlichen gegen die Luxburgstrasse orientiert. Längs der Bahn sind, als Riegel gegen die südlich liegenden Häuser, Gewerbebauten vorgesehen, wobei eine davon als Motel dienen soll.

Die Erschliessung erscheint zweckmässig. Da sowohl die Luxburg- als auch die Wilenstrasse zwar Staatsstrassen, nicht aber Hauptverkehrsstrassen sind, kann die Erschliessung von diesen Achsen aus erfolgen. Die vorgesehenen Trottoirs ermöglichen es, den Fussgängern sichere Wege anzubieten, die teilweise von den Fahrbahnen durch Rabatten getrennt sind. Parkplätze, teils oberirdisch, teils in zwei Unterflurgaragen, sind in genügender Zahl vorhanden. Die Hauszugänge können durchwegs ohne Gefährdung durch den motorisierten Verkehr erreicht werden. Der Leitungsplan weist nach, dass Abwasser- und Kehrlichtbeseitigung sowie Versorgung mit elektrischer Energie, Gas, Wasser und Telefon gesichert sind. Die Baulinien, die der Sicherung des Strassenraums und des Bachabstandes dienen, sind zweckmässig.

Insgesamt sind elf Bauten geplant. Fünf Häuser, nämlich die Gebäude A, B, C, D und E, sowie die

Tiefgarage wurden bereits erstellt. Da sie nach Nutzung und Messvorschriften der Regelbauweise entsprechen, stand der Erteilung der Baubewilligung durch die Gemeinde nichts entgegen. Zu bauen sind noch die Häuser L, F, G und H sowie die Gewerbebauten J und K, ferner noch die Unterflurgarage nördlich der Wilenstrasse. Das Gewerbegebäude J wird als Motel vorgesehen; es soll zusammen mit dem Hotel und Restaurant Egnacherhof, das in der Nähe liegt, geführt werden. Die wesentliche Abweichung von der Regelbauweise ist die Ausnützung von 0,7; denn es wird der volle Bonus von 20 % gewährt. Allerdings wird er nicht voll in Anspruch genommen, da einer anrechenbaren Landfläche von 16'753 m² nach dem vorliegenden Plan eine Bruttogeschossfläche von 11'123 m² gegenübersteht, was einer Ausnützungsziffer von gut 0,66 entspricht. Zu korrigieren ist allerdings bei der Berechnung der Zuschlag für die Unterflurgaragen. Es werden der anrechenbaren Landfläche insgesamt 646 m² zugeschlagen. Da aber nach § 15 BauV nur die Hälfte der "wiederbegrünt Fläche" angerechnet werden darf, reduziert sich die anrechenbare Fläche um 118 m². Das ist aber nicht von Bedeutung, weil die zulässige Ausnützung nicht voll ausgeschöpft wird.

Die architektonische und städtebauliche Qualität der Ueberbauung lässt sich auf Grund der Pläne nicht abschliessend beurteilen. Immerhin kann festgehalten werden, dass die Anordnung der Bauten erheblich besser ist als bei konventioneller Regelbauweise. Positiv zu bewerten ist die Lage der Gewerbebauten, die einen Lärmriegel gegen die SBB-Linie bilden. Die Freihaltezone und das Bachgehölz am Wiler Bach sind als Erholungsraum in die Ueberbauung integriert; im Freiraum zwischen den Gebäuden B, D und E können Gerätehäuschen und Lauben für die Gärten erstellt

werden. Spielplätze sind im Plan zwar enthalten, aber nicht verbindlich abgegrenzt; der Gemeinderat wird ersucht, sie im Baubewilligungsverfahren festzulegen und vor Zweckentfremdung zu sichern. Die äussere Gestaltung muss den bereits bestehenden Bauten angepasst werden. Die Besondern Bestimmungen enthalten besonders für die Dachgestaltung, den Fassadenputz, das Trauf- und Ortgesims sowie die Holzart und Farbgebung einschränkende Vorschriften. Die Wärme- und Schallisolation muss den SIA-Normen in der BauV entsprechen; für die Heizung werden als Energieträger Gas oder Elektrizität vorgeschrieben. Es ist keine Gemeinschaftsantenne vorgesehen; in Egnach kann mit Estrichantennen ein guter Empfang gewährleistet werden. Es wird deshalb untersagt, Antennen ausserhalb der Gebäude oder auf den Dächern anzubringen.

Insgesamt kann man festhalten, dass die geplante Ueberbauung sich zwar nicht durch eine ganz besondere Architektur auszeichnet, dass aber in bezug auf das Orts- und Landschaftsbild eine gut gegliederte Siedlung entsteht, die sich einfügt und für die Benutzer viele Vorteile aufweist. Der Genehmigung steht nichts entgegen, obschon einige wenige Hinweise im Vorprüfungsbericht nicht berücksichtigt werden konnten.

Auf Antrag des Baudepartementes
beschliesst der Regierungsrat:

1. Der von der Gemeinde Egnach eingereichte Arealüberbauungsplan "Schweize" wird genehmigt.

In die Genehmigung sind eingeschlossen der Bericht mit den "Besondern Bestimmungen" (Art. 1 bis 16) und den Angaben über Parkierung, die Situation 1:500 mit Baulinien, Lage und Höhenkoten sowie Nutzflächen

der Gebäude A, B, C, D, E, F, G, H, J, K und L, Lage und Ausmass der beiden Tiefgaragen sowie die oberirdische Parkierung und die generelle Lage der Familiengärten, Gartenhäuser und Spielplätze, der Plan 1:500 mit den Werkleitungen (nur generelle Linienführung), der Plan mit den Fusswegen und Trottoirs sowie den Standplätzen für Kehricht-Container.

2. Die Ausnützungsberechnung (Teil B des Berichts) ist im Sinne der Erwägungen vom Gemeinderat zu überprüfen.
3. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Egnach, 9315 Neukirch, unter Beilage von zwei Berichten und je zwei Plansätzen, alle mit Genehmigungsvermerk
 - Planungsbüro Werner N. Künzler, Luxburgstr. 9, 9322 Egnach
 - Kantonsforstamt (2)
 - Baudepartement
 - Tiefbauamt
 - Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft
 - Amt für Raumplanung unter Beilage eines Berichtes und eines Plansatzes, alles mit Genehmigungsvermerk, sowie der Akten

Für richtige Ausfertigung
DER STAATSSCHREIBER

