



DER REGIERUNGSRAT DES KANTONS THURGAU

Protokoll vom - 4. Juli 1995

Nr. 742

2

~~Gestaltungsplan Neukirch Traube / Zonenplanänderung Teilparzelle Nr. 2591 / EG Egnach / Genehmigung~~

1. Mit Schreiben vom 10. Mai 1995 und 8. Juni 1995 ersucht der Gemeinderat Egnach um Genehmigung der in der Überschrift erwähnten Vorlagen. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass die Planungsverfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurden. Von der beim Gestaltungsplan bestehenden Möglichkeit des fakultativen Referendums wurde kein Gebrauch gemacht. Beim Departement für Bau und Umwelt sind keine Rekurse hängig.
2. Im Rahmen der **Zonenplanänderung** wird ein Teil der Parzelle Nr. 2591 von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen öB+A in die Wohn- und Gewerbezone WG 3 umgezont. Diese Zonenplanänderung wird durch den in der nachfolgenden Ziffer 3 behandelten Gestaltungsplan ausgelöst.
3. Der **Gestaltungsplan Neukirch Traube** umfasst die der definitiven Wohn- und Gewerbezone WG 3 zugewiesenen Parzellen Nrn. 533, 536, 2084, 2593 und einen Teil der Parzelle Nr. 2591. Des weitern ist davon der engere an die Strassenkreuzung angrenzende Bereich mit einem Ortsbildschutz-Perimeter überlagert. Das Planungsgebiet ist teilweise überbaut und wird auf seiner Westseite durch die Zufahrtsstrasse zum Gemeindezentrum und im Süden und Osten durch die Amriswiler- bzw. die Bahnhofstrasse begrenzt. Das Areal liegt an zentraler Lage und bildet zusammen mit der Kirche und dem Gemeindehaus das Zentrum von Neukirch. Gemäss Art. 2 der Sonderbauvorschriften (SBV) bezweckt der Gestaltungsplan für das Areal Traube insbesondere "eine geordnete und ins Orts- und Strassenbild gut integrierte lebendige Zentrumsüberbauung für Gewerbe-, Dienstleistungsbetriebe und für Wohnzwecke. Dabei ist der

Hauptbau der das Ortsbild prägenden Traube in die Überbauung zu integrieren und fachgerecht zu restaurieren und der Charakter des Pärkli zu erhalten."

Der Gestaltungsplan setzt sich aus den allgemeinverbindlichen Sonderbauvorschriften samt Übersichtsplan und Situationsplan sowie einem richtungsweisenden Modell zusammen. Des weiteren liegt auch ein Planungsbericht vor, der die zum Verständnis der Vorlage notwendigen Informationen enthält. Mit Schreiben vom 14. Juni 1995 hat das Ingenieur-, Vermessungs- und Planungsbüro H. Morf + A. Niklaus zum Vorprüfungsbericht Stellung genommen.

4. Hauptmerkmal der dem Gestaltungsplan zugrundeliegenden Konzeption sind die zwei durch das Pärkli getrennten Baubereiche. Der überbaute westliche Baubereich kann in Regelbauweise erweitert, umgebaut, abgebrochen und bebaut werden. Die Bauten im östlichen Baubereich werden mit Ausnahme des Hauptbaues Traube abgebrochen und an ihrer Stelle sind drei Neubauten vorgesehen, die namentlich betreffend der Ausnützung, Gebäudehöhe und -abstände von der Regelbauweise abweichen. Dies ist gemäss § 32 BauG möglich, wenn dadurch eine bessere architektonische und städtebauliche Gestaltung erzielt wird und diese im öffentlichen Interesse liegt. Die Neubauten müssen nach Art. 8 SBV drei Vollgeschosse mit ausgebauten Dachgeschossen mit einem Kniestock von max. 80 cm Höhe aufweisen. Des weiteren müssen die Firsthöhen 0,8 m unter dem Hauptfirst des Hauptbaues Traube bleiben und dürfen die Gebäudehöhe der Traube nicht überschreiten. Lage und Stellung der Neubauten sind mittels Mantelbaulinien fixiert. Das Gebäude Traube ist zu erhalten und in Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege fachgerecht zu restaurieren. Art. 5 SBV ist weiter zu entnehmen, dass der konkrete Schutzzumfang im Baubewilligungsverfahren festgelegt werde. Die Erdgeschosse der beiden Neubauten an der Amriswiler- und der Bahnhofstrasse und der Traube sind für gewerbliche Nutzung reserviert. Die übrigen Geschosse und die übrige Neubaute können für Gewerbe- oder Wohnzwecke genutzt werden. Art. 9, 10 und 11 SBV regeln die Gestaltung der Bauten und der Umgebung sowie die Bepflanzung. Für den ruhenden Verkehr sind oberirdische Parkplätze und für die Wohnungen eine Tiefgarage vorgesehen. Der Baumbestand des Pärkli ist im wesentlichen zu erhalten und zu pflegen.

Gemäss Planungsbericht ist das in die Planung einbezogene Areal erschlossen, mithin müssen die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden. Die entsprechenden Lärmprognosen liegen vor. Den Unterlagen ist zu entnehmen, dass die beim zu restaurierenden Hauptbau Traube massgebenden Grenzwerte nicht eingehalten werden. Da diese Baute

aus ortsbild- und denkmalpflegerischen Gründen zu erhalten ist und bauliche Massnahmen wie Schallschutzwände und dergleichen (Art. 31 Abs. 1 LSV) aus Ortsbildgründen naheliegenderweise undenkbar sind, hat die Gebäudehülle im Sinne von Art. 32 LSV zusätzliche Schallschutzanforderungen zu erfüllen. Diesem Aspekt muss im Rahmen der Projektierung bzw. Baubewilligungsverfahren Rechnung getragen werden.

Dem Planungsbericht ist in Ziffer 5.2 zu entnehmen, dass die Ausnutzungsziffer samt Bonus von 0,15 total 0,90 beträgt. Die entsprechende Bruttogeschossfläche (BGF) wird mit 6'002 m² angegeben. Davon entfallen auf den östlichen Baubereich 4'000 m². Aufgrund der Dichtekumulation auf die zwei Baubereiche entsteht im Kreuzungsbereich eine vergleichsweise hohe Dichte von gut 1,0 (vgl. Stellungnahme Büro Morf + Niklaus vom 14.6.95). Punktuell, im Sinne von § 32 BauG notwendige Überdichten sind bei Einhaltung der insgesamt total zulässigen Bruttogeschossfläche grundsätzlich möglich. Im Rahmen der Vorprüfung hat das Amt für Raumplanung diese Baudichte als recht hoch bzw. fraglich eingestuft. Im Planungsbericht wird diese mit der zentrumsbildenden Funktion der Bebauung begründet. Es trifft zu, dass für diese Funktion namentlich eine vielfältige Nutzung und eine ortsverträgliche Dichte von Bedeutung ist. Es wird sich dereinst weisen, ob die Baudichte ortsverträglich ist. Dabei dürfte wohl auch die Nutzung der Dachgeschosse (z.B. Dachaufbauten) eine wichtige Rolle spielen. Im östlichen Baubereich ist ein grosser zusammenhängender und befestigter Bereich bezeichnet, der nach Art. 4 SBV ausschliesslich dem Fussgängerverkehr dient. Art. 10 SBV verlangt eine ansprechende Gestaltung des Platzes zwischen den Hauptbauten. In Beachtung des Zweckartikels, der hohe Anforderungen an die Gestaltung und Einordnung verlangt, sind an die Gestaltung der Aussenräume und mithin des Fussgängerbereichs hohe Anforderungen zu stellen. Insbesondere darf aus der Darstellung im Plan kein flächendeckender Hartplatz verstanden werden. Analog verhält es sich auch mit der Gestaltung der Neubauten. Namentlich ist der Dachlandschaft grösste Sorgfalt beizumessen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass unter Beachtung der erwähnten Aspekte die baugesetzlichen Anforderungen an den Gestaltungsplan insgesamt erfüllt sind.

**Auf Antrag des Departementes für Bau und Umwelt
beschliesst der Regierungsrat:**

1. Die von der Gemeindeversammlung Egnach am 31. Mai 1995 betreffend der Parzelle Nr. 2591 beschlossene Zonenplanänderung wird genehmigt.
2. Der vom Gemeinderat Egnach am 21. März 1995 beschlossene Gestaltungsplan Neukirch Traube wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
3. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Egnach, 9315 Neukirch-Egnach, unter Beilage von zwei Zonenplanausschnitten, zwei Gestaltungsplandossiers; je mit Genehmigungsvermerken
 - Departement für Bau und Umwelt
 - Amt für Denkmalpflege
 - Tiefbauamt
 - Amt für Raumplanung, unter Beilage von einem Zonenplanausschnitt und einem Gestaltungsplandossier; je mit Genehmigungsvermerken sowie der Akten.

Für richtige Ausfertigung
Der Staatsschreiber
i. V. Der Adjunkt

Thomas Fritz

