

Frauenfeld, 13. Februar 2019

Entscheid Nr. 9

0237/2018/DBU/ARE

Politische Gemeinde Mammern Gestaltungsplan Klinik Schloss Mammern

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Gemeinderat am 10. Juli 2018 und am 4. Dezember 2018 beschlossene Gestaltungsplan Klinik Schloss Mammern wird unter Vorbehalt von Ziffer 2 genehmigt.
2. Im "Baubereich Gebäude bestehend" dürfen keine Bauvorhaben bewilligt werden, bis die erforderlichen Mass- und Gestaltungsvorschriften festgelegt worden sind.
3. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Mammern, Liebenfelsstrasse 2, 8265 Mammern unter Beilage von sechs Dossiers des Gestaltungsplans "Klinik Schloss Mammern" mit Genehmigungs- und Hinweisvermerk (chargé)
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Umwelt
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Hochbauamt
 - Tiefbauamt
 - Amt für Raumentwicklung, unter Beilage von einem Dossier des Gestaltungsplans "Klinik Schloss Mammern" mit Vermerken analog Gemeindeexemplare sowie der übrigen Akten

Erwägungen:

1. Mit Schreiben vom 26. Oktober 2018 ersucht die Politische Gemeinde Mammern um Genehmigung des Gestaltungsplans "Klinik Schloss Mammern". Eine erste Prüfung der Unterlagen führte dazu, dass der Gestaltungsplan zur Überarbeitung zurückgewiesen werden musste. Mit Schreiben vom 14. Dezember 2018 werden die Unterla-

gen neu eingereicht. Gestützt auf § 29 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) verzichtete die Politische Gemeinde Mammern auf eine erneute öffentliche Auflage. Aus den Unterlagen kann gefolgert werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen die Vorlage keine Rekurse hängig. Der Gestaltungsplan wurde mit Bericht vom 27. April 2018 vorgeprüft.

2. Die Klinik Schloss Mammern befindet sich nordöstlich des Ortszentrums von Mammern, direkt am See. Der Gestaltungsplanperimeter liegt gemäss rechtskräftigem Zonenplan, genehmigt mit Regierungsratsbeschluss vom 8. Juli 1997, in der Spitalzone. Für die Erweiterung der ersten Etappe der Klinik wurde im Jahr 2016 ein Wettbewerbsverfahren durchgeführt. Der vorliegende Gestaltungsplan basiert auf dem Siegerprojekt von Baumann Roserens Architekten. Für das Gestaltungsplangebiet besteht keine Gestaltungsplanpflicht. Der Gestaltungsplan wurde erstellt, da mit dem Projekt von der Regelbauweise abgewichen wird.

Der allgemeinverbindliche Teil des Gestaltungsplans besteht aus einem Situationsplan 1:1000 und den Sonderbauvorschriften. Die Beilagepläne vom 18. Juni 2018 sind bezüglich architektonischem Ausdruck, Fassadengestaltung sowie Qualität des Aussenraums allgemeinverbindlich.

Gemäss Art. 2 der Sonderbauvorschriften (SBV) bezweckt der Gestaltungsplan die Realisierung einer ortsbaulich und architektonisch hervorragenden Erweiterung der Klinik Schloss Mammern mit neuem Eingangsgebäude, Bettentrakt und Sockelgeschoss, einer auf die Lage am Untersee und die bestehende Parklandschaft abgestimmten Umgebungsgestaltung sowie einer auf die vorbestehende Situation abgestimmten Organisation des Verkehrs und der Parkierung. Um diesen Zweck zu erfüllen, werden im Gestaltungsplan Baubereiche für die Erweiterungsbauten ausgetrennt und die dafür notwendigen Regelungen getroffen. Weiter wird die Umgebungsgestaltung und Parkierung geregelt. Die Zweckbestimmung erscheint mit Blick auf § 23 PBG grundsätzlich sachgerecht.

Das Bebauungskonzept ist von sehr guter Qualität. Die Qualitäten des Bebauungskonzepts werden im Gestaltungsplan weitgehend gesichert.

Im Situationsplan werden das "Gewässer offen", "Baum neu" und die "Wegführung im Park-/Umgebungsbereich" nicht, wie in der Vorprüfung gefordert, in die Festlegungen übernommen. Begründet wird dies damit, dass die Umgebungsgestaltung noch nicht im Detail festgelegt werden kann. Diese Argumentation überzeugt nicht. Dennoch erfüllt der Gestaltungsplan die Grundanforderungen von § 23 PBG.

3. Im Gestaltungsplan wird für die bestehenden Gebäude je ein "Baubereich Gebäude bestehend" ausgetrennt. In den SBV fehlt indes eine Bestimmung zu diesem Baubereich. So ist nicht geregelt, ob und in welchem Umfang Änderungen, Erweiterungen oder auch ein Abbruch- und Wiederaufbau möglich sind. Zudem fehlen Gestaltungsvorschriften und ein Höhenmass. Ferner ist aufgrund des fehlenden Hö-

henmasses das zulässige Ausmass der Bauten und Anlagen zu wenig bestimmt. Es ist zwar grundsätzlich nicht zwingend notwendig, bei allen Zonen sämtliche Masse zu definieren. Indessen müssen aus der Kombination von den festgelegten Massen die Nutzung und die zulässigen überirdischen Volumen von Bauten und Anlagen limitiert werden (vgl. BGE 1C_250/2014). Dies ist mit der vorliegend fehlenden Regelung noch nicht erfüllt. Vor diesem Hintergrund dürfen von der Gemeindebehörde für Bauvorhaben, die den "Baubereich Gebäude bestehend" betreffen erst dann Baubewilligungen erteilt werden, wenn der Gestaltungsplan mit den erforderlichen Regelungen ergänzt wurde.

In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, dass bereits im Prüfbericht des Amts für Raumentwicklung vom 27. April 2018 darauf aufmerksam gemacht wurde, dass in der Übergangszeit, bis zur Genehmigung des neuen Baureglements, alle Punkte, die für eine Überbauung dieses Gebiets notwendig sind, nach neuem Recht zu regeln sind. Auch wurde darauf hingewiesen, dass in einem Baubereich, in dem Neubauten zulässig sind, ein Höhenmass zu definieren ist. Statt die erforderlichen Regelungen zu treffen, wurde die Bestimmung betreffend die bestehenden Bauten und Anlagen ersatzlos gestrichen, sodass nun die Regelungen für den "Baubereich Gebäude bestehend" vollständig fehlen. Der Plan wird diesbezüglich mit einem Hinweis versehen.

4. In Anwendung von § 24 Abs. 2 PBG kann im Rahmen von Gestaltungsplänen von der Regelbauweise abgewichen werden, wenn dadurch eine gesamthaft bessere Siedlungsgestaltung erzielt wird und diese im öffentliche Interesse liegt. Laut dem Kapitel 5.1.2 des Planungsberichts wird bezüglich der Geschossfläche (GF) um 4415 m² (+ 18%), der Gebäudelänge um 29m (+ 76%) und der Fassadenhöhe um 3.20 m (+ 30%) von der Regelbauweise abgewichen. Mit den erwähnten Regelungen und Massnahmen erreicht der Gestaltungsplan eine gesamthaft bessere Siedlungsgestaltung. Somit erfüllt er die Anforderungen von § 24 Abs. 2 PBG.

Der Gestaltungsplan "Klinik Schloss Mammern" erfüllt die Anforderungen von § 5 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) und kann somit genehmigt werden.



4/4

Rechtsmittel:

Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen beim Verwaltungsgericht des Kantons Thurgau, 8570 Weinfelden, Beschwerde geführt werden. Diese hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten. Sie ist im Doppel unter Beilage des angefochtenen Entscheides einzureichen.

Expediert: **13. FEB. 2019**