



## DER REGIERUNGSRAT DES KANTONS THURGAU

Protokoll vom 30. Jan. 1990

Nr. 118

## Gestaltungsplan "Rosenhof"/EG Altnau/Genehmigung

1. Mit Schreiben vom 31. Oktober 1989 ersucht der Gemeinderat Altnau um Genehmigung des Gestaltungsplans "Rosenhof". Den Unterlagen der Gemeinde ist zu entnehmen, dass das Auflage- und Beschlussverfahren gemäss den Bestimmungen des kantonalen Baugesetzes durchgeführt wurde. Der Gemeinderatsbeschluss vom 11. Oktober 1988 beziehungsweise 3. Oktober 1989 ist beim Baudepartement nicht angefochten. In formeller Hinsicht steht einer Genehmigung des Gestaltungsplans "Rosenhof" nichts entgegen.
2. Der Gestaltungsplan "Rosenhof" umfasst die Parzellen Nrn. 329 und 330 im Dorfzentrum von Altnau. Das Planareal wird auf allen Seiten von Strassen umschlossen und ist Bestandteil der Dorfzone im mittleren Dorfteil. Mit Ausnahme der Geschosszahl enthält das Baureglement der Gemeinde Altnau keine Höchst- und Mindestmasse für Bauten in der Dorfzone. Das weitgehende Fehlen einer Regelbauweise hat gemäss dem Genehmigungsbeschluss des Regierungsrates zur Ortsplanung vom 11. Januar 1983 zur Folge, dass Neubauten nur im Rahmen eines Gestaltungs- oder Arealüberbauungsplans bewilligt werden dürfen. Die im Baureglement offengelassenen Höchst- und Mindestmasse sind somit für das fragliche Gebiet im Rahmen der vorliegenden Sonderbauordnung zu regeln. Das Fehlen des im Baureglement vorgesehenen Dorfzonengestaltungsplans für den alten Dorfteil hat zur Folge, dass mit kleinräumigen Gestaltungsplänen auf aktuelle Bauprojekte reagiert werden muss. Damit besteht die Gefahr, dass isolierte, parzellenbezogene Einzellösungen dominieren und der Blick aufs Ganze verloren geht. Es wäre deshalb wünschenswert, wenn die gestalterischen und baulichen Rahmenbedingungen in einem Gestaltungsrichtplan mit Geltungsbereich für den gesamten alten Dorfteil festgelegt würden.

3. Die vom Baugesetz geforderte "bessere architektonische und städtebauliche Gestaltung" (§ 32 Baugesetz) ist im vorliegenden Falle vor allem an der Einordnung der Neubauten in die empfindliche Umgebung und am Umgang mit den bestehenden Altbauten zu messen. Positiv fällt ins Gewicht, dass die für das Ortsbild wichtigen Bauten "Rosenhof" und "Altes Schulhaus" an der Hauptstrasse erhalten werden sollen; die Mantelbaulinien sind entlang der bestehenden Baukörper geführt. Ein Beitrag zum Erhaltungsziel leistet auch die Sonderbaulinie, mit der die charakteristische Treppenanlage des "alten Schulhauses" umfahren wird. Hinter dem "Rosenhof" ist auf der Parzelle Nr. 329 eine Alterssiedlung mit entsprechender Infrastruktur geplant. Das Gebäudevolumen wird horizontal durch einen Baubereich in Form von Fassadenlinien begrenzt. Zugelassen sind zwei sichtbare Vollgeschosse und ein Geschoss im Dachstuhl, wie dies für die herkömmliche ländliche Bauform charakteristisch ist. Aus dem Ausnutzungsnachweis ist ersichtlich, dass hier rund 2'800 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche realisiert werden können. Im Vergleich zu den bestehenden Bauten in der Umgebung fällt das grosse Bauvolumen auf, das aufgrund der Vorschriften des Gestaltungsplans ermöglicht wird. Auf der Längsseite tritt eine über 50 m lange Fassade in Erscheinung. Die Mantelbaulinien ermöglichen ferner eine Baute mit vergleichsweise stark erhöhten Bautiefen (18 m bzw. 20 m). Verglichen mit den vorhandenen Baukuben in der Dorfzone handelt es sich hier um kritische Grössen. Die wuchtige Erscheinung wird allerdings dadurch gemildert, dass der Bau in zwei untereinander versetzte Gebäudeteile gegliedert ist. Im Rahmen der dannzumaligen Projektarbeiten sollte alles daran gesetzt werden, wenigstens die Gebäudetiefe nicht voll auszuschöpfen.

In einem Gestaltungsrichtlinienplan sind die Grundrisse und Fassadenansichten aufgezeichnet; dieser Plan ist behördenverbindlich und bietet der Behörde wichtige Anhaltspunkte bei der Beurteilung des konkreten Projektes im Hinblick auf die architektonische Gestaltung. Artikel 7 der Sonderbauvorschriften schreibt ausdrücklich vor, dass die Neubauten in der überlieferten Formensprache auszuführen sind (symmetrische Satteldächer, Vordächer, Fassadengliederung mit Holz und Verputz, Gestaltung der Dachaufbauten).

Erschlossen wird das Grundstück von der Poststrasse her, wobei im nördlichen Grundstücksteil die Zufahrt zu einer Tiefgarage mit 20 Plätzen vorgesehen ist. Der Parkplatzbedarf für die auf der Parzelle Nr. 329 vorgesehene Nutzung (Alterssiedlung) wird mit 26 angegeben. Hinzu kommen entlang der Poststrasse 12 allgemein zugängliche Parkplätze, so dass oberirdisch total 18 Parkplätze vorgesehen sind. Artikel 6 der Sonderbauvorschriften schreibt vor, dass mindestens 2/3 der nutzungsbezogenen Parkplätze unterirdisch zu erstellen sind. Aus dem Parkierungsnachweis (Art. 11 der Sonderbauvorschriften) ergibt sich allerdings, dass anstelle

der minimal geforderten 17 unterirdischen Parkplätze 20 Plätze in der Tiefgarage vorgesehen sind. Dies liegt durchaus im öffentlichen Interesse, da die Zahl der oberirdisch parkierten Autos aus Gründen des Ortsbildschutzes möglichst klein gehalten werden sollte. Als massgebend ist deshalb die im Parkierungsnachweis und den Plänen ausgewiesene Parkplatzverteilung zu betrachten, mit der die Minimalvorschrift von Art. 6 der Sonderbauvorschriften verschärft wird. Zusätzliche oberirdische Parkplätze zugunsten einer allfällig verkleinerten Tiefgarage sind deshalb nicht zulässig.

Der Zugang für Fussgänger erfolgt hauptsächlich von Süden her über einen separaten Weg zum Haupteingangsbereich auf der Westseite der geplanten Alterssiedlung. Im Bereich des gemäss den Plänen richtigerweise in einer leichten Konstruktion vorgesehenen Verbindungsbaus (Passerelle) zwischen "Rosenhof" und dem Neubau ist darauf zu achten, dass für die Fussgänger-  
verbindung genügend lichte Höhe zur Verfügung steht. Im Gestaltungsplan wird die Möglichkeit einer neuen Führung der Winkelackerstrasse erwähnt: Vorgesehen ist die direkte Führung dieser Strasse über die Parzelle Nr. 329 in die übergeordnete Bahnhofstrasse. Für die benötigte Grundstücksfläche will die Gemeinde Realersatz leisten. Durch die vorgesehene Strassenführung ergibt sich ganz im Norden der heutigen Parzelle Nr. 329 eine dreieckige Restfläche, die gemäss dem Plan "Gestaltung" als Platz genutzt werden soll. Eine Verdeutlichung der Gestaltungsabsicht für diesen exponierten Aussenraum wäre wünschenswert gewesen. Ueber die Nutzung der im Falle der Strassenverlegung nicht mehr benötigten Strassenfläche auf Parzelle Nr. 328 wird in den Sonderbauvorschriften keine Aussage gemacht, da dieser Strassenabschnitt ausserhalb des Planperimeters liegt. Lediglich im Planungsbericht sind erste Lösungsmöglichkeiten skizziert. Bei der Umgebungsgestaltung fällt insbesondere die Oeffnung des heute unterirdisch verlaufenden Geusenbachs sowie das Begrünungskonzept positiv auf.

Auf der Parzelle Nr. 330 ist nördlich des "Alten Schulhauses" ein weiterer Baubereich ausgeschieden, den die Gemeinde als Grundeigentümerin für noch nicht näher bekannte öffentliche Bedürfnisse nutzen will. Aufgrund der beschränkten Platzverhältnisse verengt sich der Baubereich gegen Norden auf eine Bautiefe von 5 m und ist insgesamt deutlich kleiner als der Baubereich auf der Nachbarparzelle Nr. 329. Erschlossen wird das Grundstück mit zwei Zugangsmöglichkeiten von der Bahnhofstrasse her. Im Rahmen des konkreten Projektes sollte der arealinterne Verkehrsablauf so organisiert werden, dass Zu- und Wegfahrt getrennt erfolgen und sich auf je einen Anschluss beschränken. Auffallend ist, dass die gesamte Grundstücksfläche ausserhalb der Baubereiche der Kategorie "Wege und Vorplätze" zugeordnet ist. Da angesichts der exponierten Ecksituation dieses Grundstücks der Umgebungsgestal-

tung eine besondere Bedeutung zukommt, ist im Rahmen des konkreten Projektes auf eine besonders sorgfältige und ortsbildgerechte Gestaltung des Aussenraums zu achten. Artikel 7 lit. b der Sonderbauvorschriften gibt hier wertvolle Hinweise, indem festgehalten wird, dass diese Fläche vorwiegend nicht asphaltiert werden darf und auch als Grünfläche genutzt werden soll.

3. Zu den einzelnen Sonderbauvorschriften (SBV) sind die folgenden Bemerkungen anzubringen:

Art. 3

Aufgrund dieser Vorschrift ist ein Verbindungsbau zwischen "Rosenhof" und dem geplanten Neubau auf Parzelle Nr. 329 möglich. Ueber Ausmass und Gestaltung dieser Baute wird weder in den Vorschriften noch in den Plänen etwas ausgesagt. Da es sich hier um eine Abweichung von den Mantelbaulinien und damit um eine Ausnahme handelt, hat sich der fragliche Verbindungsbau wie erwähnt in bezug auf Grösse und Gestaltung dem "Rosenhof" auf jeden Fall unterzuordnen, damit die Ausstrahlung dieses wertvollen Gebäudes nicht beeinträchtigt wird.

Art. 7

Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass sich die Fassadengliederung nicht in der Materialwahl (Holz und Verputz) erschöpft, sondern auch eine plastische Gestaltung der Aussenhaut (Vorsprünge/Rückversetzungen) beinhalten kann.

Art. 10

Aufgrund des generellen Ausnützungsnachweises ist ersichtlich, dass die in den bestehenden Bauten vorhandene Bruttogeschossfläche zusammen mit der in den Neubauten möglichen Bruttogeschossfläche für die Parzelle Nr. 330 eine Ausnützungsziffer von ca. 0,70 und für die Parzelle Nr. 329 von ca. 0,72 ergibt. Eine solche Nutzungsintensität ist an dieser Lage vertretbar. Mit der vorliegenden summarischen Ausnützungsberechnung wird der Nachweis erbracht, dass die geplanten Nutzungen tatsächlich in den durch die Sonderbauordnung definierten Bauvolumen Platz finden. Da die Regelbauweise für die Dorfzone keine Ausnützungsziffer festlegt, ist im vorliegenden Fall primär auf die Volumenbeschränkung, wie sie sich aufgrund der Baubereiche und der Geschosshöhe ergibt, abzustellen. Der in den Ausnützungsnachweis einbezogene Tiefgaragenbonus gemäss § 15 Abs. 2 Ziff. 1 BauV ist rechtlich unzulässig. Da aber in der Dorfzone keine Ausnützungsziffer festgesetzt ist, ist dieser Fehler ohne Bedeutung.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass durch den Erlass der vorliegenden Sonderbauordnung eine massgeschneiderte architektonische und städtebauliche Lösung ermöglicht wird, welche den örtlichen Gegebenheiten und den massgebenden öffentlichen Interessen Rechnung trägt.

Auf Antrag des Baudepartementes  
beschliesst der Regierungsrat:

1. Der vom Gemeinderat Altnau am 11. Oktober 1988 bzw. 3. Oktober 1989 beschlossene Gestaltungsplan "Rosenhof" wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Mitteilung an:
  - Gemeinderat Altnau, 8595 Altnau, unter Beilage zweier Gestaltungsplandossiers, je mit Genehmigungsvermerk und zwei Planungsberichten
  - Grundbuchamt des Kreises Altnau, 8595 Altnau
  - Baudepartement
  - Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft
  - Tiefbauamt
  - Amt für Denkmalpflege
  - Amt für Raumplanung (2) unter Beilage eines Gestaltungsplandossiers mit Genehmigungsvermerk und einem Planungsbericht sowie der Akten

Für richtige Ausfertigung  
DER STAATSSCHREIBER  
L. V. Der Adjunkt

*Thoma Kitz*

