



DER REGIERUNGSRAT DES KANTONS THURGAU

Protokoll vom 21. Jan. 1991

Nr. 75

Arealüberbauungsplan "Alte Mühle"/OG Riedt/Genehmigung

1. Mit Schreiben vom 24. August 1990 ersucht die Ortsvorstehererschaft Riedt um Genehmigung des im Titel erwähnten Arealüberbauungsplans. Den Akten der Gemeinde kann entnommen werden, dass das Planaufgabe- und Beschlussverfahren korrekt nach den Bestimmungen des kantonalen Baugesetzes durchgeführt wurde. Einsprachen gegen die Planung wurden während der öffentlichen Auflage vom 4. Juni bis 3. Juli 1989 keine eingereicht. Auch wurde eine Gemeindeabstimmung nicht verlangt. Beim Departement für Bau und Umwelt ist die Vorlage nicht angefochten. In formeller Hinsicht steht einer Genehmigung nichts entgegen.
2. Der Arealüberbauungsplan "Alte Mühle" wurde vom Amt für Raumplanung vorgeprüft. Wesentliche Vorbehalte machte bei diesem Verfahren das Amt für Denkmalpflege, das die Erhaltung der alten Mühle forderte. Die Bauherrschaft war zum Schluss gekommen, dass diese Baute nicht erhaltungswürdig sei, obschon sie keine Fachinstanz zur Beurteilung beigezogen hatte. Nach gemeinsamem Augenschein kamen der verantwortliche Architekt und die Denkmalpflege jedoch zum Schluss, das Gebäude zu erhalten und einer zeitgemässen Nutzung zuzuführen. Die weiteren Hinweise im Vorprüfungsbericht galten vor allem formellen Aspekten; insbesondere wurden Ergänzungen der Planunterlagen, eine Ausnützungsberechnung und die Zusammenfassung der wesentlichen Gestaltungselemente in einem Katalog "Besondere Bestimmungen" verlangt. Der nun zur Genehmigung vorliegende Plan berücksichtigt alle wesentlichen Vorbehalte.
3. Die Sonderbauordnung besteht aus drei Plänen im Massstab 1:500 und sechs im Massstab 1:200 sowie den Sonderbauvorschriften. Beigelegt sind ferner eine detaillierte Ausnützungsberechnung und ein Planungsbericht.
4. Vorerst ist zu prüfen, ob der Arealüberbauungsplan den formellen Anforderungen des kantonalen Baugesetzes entspricht. Das Planungsgebiet gehört zur Dorfzone (teils definitive Bauzone, teils Reservebauzone); es gilt eine maximal zulässige Regelausnützung von 0,50

und dreigeschossige Bauweise, wobei das dritte Geschoss als Dachgeschoss auszubilden ist. Durch den Arealüberbauungsplan wird die Nutzungsart nicht geändert; die vorgesehenen Nutzungen entsprechen den Bestimmungen des Baureglements. Die Ausnützung über das ganze Areal beträgt 0,58. Den Plänen 1:500 kann schliesslich auch entnommen werden, dass die Erschliessung gewährleistet ist. Durch die Etappierung ist im weiteren gesichert, dass vorerst im definitiv eingezonten Teil des Areals realisiert wird. Für die zweite und dritte Etappe ist die Umwandlung der Reservabauzone in die definitive Bauzone durch die Ortsvorstehererschaft und die Genehmigung des Regierungsrates erforderlich. Die Zustimmung der beteiligten Grundeigentümer zum Arealüberbauungsplan liegt vor.

5. Zu prüfen ist ferner, ob durch die Planung eine bessere architektonische und städtebauliche Gestaltung erzielt wird, ob den Benützern der Gesamtüberbauung erhebliche Vorteile erwachsen und ob ein öffentliches Interesse an der Planung besteht.

Für das Orts- und Landschaftsbild ermöglicht der Arealüberbauungsplan eine ansprechende Überbauung. Der nach Nordwesten geneigte Hang grenzt im unteren Teil an die alte Dorfüberbauung; im Osten, etwas überhöht, schliesst sich eine zweigeschossige Wohnzone mit den Einfamilienhäusern an der Hohenrainstrasse an.

Die Planung sieht vor, parallel zu diesen Einfamilienhäusern längs einer neuen Erschliessungsstrasse zwei Reihen mit Doppeleinfamilienhäusern zu erstellen. Die am Ostrand des Gebiets liegende Reihe ist untereinander mit einem durchgehenden Sockelgeschoss verbunden, in welchem die Einstellräume untergebracht sind. Gegen Westen tritt diese Reihe dreigeschossig in Erscheinung. Die Reihe der westlich an die Erschliessungsstrasse angrenzenden Doppeleinfamilienhäuser ist untereinander durch einen eingeschossigen, flach gedeckten Trakt verbunden, der unten der Garagierung der Fahrzeuge und oben als Terrasse dient.

Im westlichen Teil, der von den Doppeleinfamilienhäusern durch einen neu zu schaffenden Weiher - er ersetzt den früheren Mühleweiher - getrennt ist, dominiert die alte Mühle, ein stattliches Fachwerkgebäude mit überdurchschnittlich reicher Ausfachung und qualitativvoller Ausstattung. Der Bau soll neu als Wohnhaus mit acht Wohneinheiten genutzt werden. Gleichfalls erhalten wird der daneben liegende ehemalige Speicher, ein Kleinbau aus dem 17. Jahrhundert. Er soll nach der Renovation für Dienstleistungen oder Gewerbe nutzbar gemacht werden; möglich sind auch Gemeinschaftsräume. Für beide Bauten legen die Sonderbauvorschriften fest, dass Restauration und Renovation im Einvernehmen mit dem Amt für Denkmalpflege erfolgen müssen. Ebenfalls für Dienstleistungen, Gewerbe oder Gemeinschaftsräume

vorgesehen ist ein kleineres Haus in der nordwestlichsten Ecke mit einem Zeltdach. Ergänzt wird diese historische Häusergruppe mit drei Reiheneinfamilienhäusern zu je fünf Wohneinheiten, deren grosse Satteldächer teils in Ost-West- teils in Nord-Süd-Richtung verlaufen. Für den ganzen westlichen Teil ist eine unterirdische Einstellhalle geplant, deren Zufahrt sich an der Götighoferstrasse befindet.

Mit diesem Bebauungskonzept kann das Planungsziel, einen harmonischen Uebergang von den alten Bauten an der Götighoferstrasse zu den Einfamilienhäusern im Osten zu schaffen, erreicht werden. Die Baukuben können gut gegliedert und spannungsvoll in das Ganze eingepasst werden; es ergibt sich ein ansprechendes Gesamtbild. Im Bereich des neu anzulegenden Weihers sind Kinderspielflächen und Fussgängerwege vorgesehen; vom motorisierten Verkehr wird er nicht berührt. Für die neuen Doppeleinfamilienhäuser ist eine Stichstrasse mit Wendepplatz geplant, die in den Schmitteweg mündet; sie dient also nur als Zubringer. Längs Schmitteweg und Götighoferstrasse soll neu ein Trottoir erstellt werden. Insgesamt darf man festhalten, dass die Überbauung sowohl der Öffentlichkeit als auch den Benützern Vorteile bietet. Das architektonische Konzept ermöglicht eine gute Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild.

In den Sonderbauvorschriften, die Bestandteil des allgemeinverbindlichen Arealüberbauungsplans sind, werden die generellen Dispositionen präzisiert. Insbesondere sind die drei Bauetappen umschrieben, was Gewähr bietet, dass neben den Wohn- und Gewerbebauten auch die der Öffentlichkeit dienenden Bauten (namentlich Trottoire und Fussgängerverbindungen, Schutzräume und Werkleitungen) erstellt werden. Unabdingbar ist es für die Bauherrschaft, dass die erste Etappe (in der definitiven Bauzone) zuerst erstellt wird. Möglich ist es, die zweite und dritte Etappe auf Gesuch hin gegeneinander auszutauschen. Lediglich das Haus A (mit Zeltdach) kann allenfalls in einer späteren Etappe realisiert werden.

Die im Plan enthaltenen Mantelbaulinien ermöglichen für den Architekten noch eine gewisse Gestaltungsfreiheit. Festgelegt sind in den Sonderbauvorschriften und Plänen jedoch die Art der baulichen Nutzung, die Geschosshöhen für die einzelnen Bauten, die Gebäudestellungen (mit Hauptfirstrichtungen), die Höhenlagen der Bauten und generelle Vorschriften über die äussere Gestaltung, namentlich die Dachform und die Dacheindeckung. Dachaufbauten müssen als Quergiebel, Giebel-lukarnen oder Schleppgauben ausgebildet werden, Dacheinschnitte sind nicht erlaubt. Für die Terraingestaltung sind die Ansichts- und Schnittpläne massgebend.

Insgesamt kann der Arealüberbauungsplan als zweckmässig bezeichnet werden; der Genehmigung steht, unter Vorbehalt der Erwägungen in Ziffer 6, in materieller Hinsicht nichts entgegen.

6. Die gewichtigsten Einwände gegen die erste Planung wurden vom Amt für Denkmalpflege erhoben. Sie sind mit dem vorliegenden Plan ausgeräumt, weil die Mühle und der Speicher erhalten und einer neuen Nutzung zugeführt werden; die Denkmalpflege hat dabei ein Mitspracherecht.

Vom Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft wird gewünscht, dass das Detailprojekt für die kanalisations-technische Erschliessung separat zur Genehmigung eingereicht wird. Gegen die Wiederherstellung des alten Mühleweihers wird grundsätzlich nichts eingewendet; weil aber im Juni 1978 das alte Wasserrecht gelöscht wurde, muss für die Neuanlage eine Bewilligung des Regierungsrates eingeholt werden. Das Gesuch ist dem Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft einzureichen; es soll Angaben über Grundriss, Querschnitt, Zuleitung und Ableitung des Wassers sowie allfälligen Fischeinsatz enthalten.

Schliesslich regt die Abteilung Landschaftsschutz des Amtes für Raumplanung an, für die Bepflanzung mehrheitlich einheimische Laubgehölze zu verwenden und die bestehenden Hochstämme so weit als möglich zu erhalten.

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

1. Der von der Ortskommission Riedt am 22. August 1990 beschlossene Arealüberbauungsplan "Alte Mühle" wird genehmigt. Dadurch werden die zugehörigen Pläne (3 Situationspläne im Massstab 1:500, 4 Grundrisse im Massstab 1:200 und 2 Schnitte/Ansichten im Massstab 1:200) sowie die Sonderbauvorschriften rechtskräftig.
2. Die Ortsbehörde Riedt wird ersucht, dem Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft das Detailprojekt für die kanalisationstechnische Erschliessung und das Projekt für die Wiederherstellung des alten Mühleweihers zur Genehmigung einzureichen.
3. Mitteilung an:
 - Ortsvorsteherschaft Riedt unter Beilage von zwei Plandossiers, alle mit Genehmigungsvermerk

- Departement für Bau und Umwelt
- Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft
- Kantonsforstamt
- Amt für Denkmalpflege
- Tiefbauamt
- Amt für Raumplanung unter Beilage eines Plandossiers
mit Genehmigungsvermerk und der Akten

Für richtige Ausfertigung

DER STAATSSCHREIBER



A handwritten signature in cursive script, appearing to read "Hauer", is written over the typed name "Hauer".