

Frauenfeld, 11. Oktober 2021

Entscheid Nr. 64

BOA/PG Nr. 2021.07-006

Politische Gemeinde Egnach

- Gestaltungsplan Mosterei-Areal

- Änderung Schutzplan Kulturobjekte (Änderungen Mosterei)

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Gemeinderat Egnach am 15. Juni 2021 beschlossene Gestaltungsplan Mosterei-Areal und die am 14. April 2020 beschlossene Änderung des Schutzplans Kulturobjekte (Änderungen Mosterei) werden genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Gemeinde Egnach, Bau und Umwelt, Bahnhofstrasse 81, 9315 Neukirch-Egnach, unter Beilage von drei Exemplaren des Gestaltungsplans Mosterei-Areal sowie je drei Änderungen des Schutzplans Kulturobjekte, mit den notwendigen Genehmigungsvermerken (chargé)
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Umwelt
 - Amt für Wirtschaft und Arbeit, Arbeitsinspektorat
 - Departement für Inneres und Volkswirtschaft, Energiefachstelle
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Hochbauamt
 - Tiefbauamt
 - NRP Ingenieure AG, Lindenstrasse 1, 8580 Amriswil
 - Schweizerische Bundesbahnen SBB, Immobilien - Immobilienrechte, Vulkanplatz 11, 8048 Zürich
 - Amt für Raumentwicklung, unter Beilage eines Gestaltungsplan Mosterei-Areal sowie einer Änderung des Schutzplans Kulturobjekte (Änderungen Mosterei), mit den Vermerken analog Gemeindeexemplare sowie der übrigen Akten

Erwägungen:

1. Mit Schreiben vom 28. Juni 2021 ersuchte die Gemeinde Egnach um Genehmigung des Gestaltungsplans Mosterei-Areal und einer Änderung des Schutzplans Kulturobjekte (Änderungen Mosterei). Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass die Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurden. Gegen die erwähnten Vorlagen sind beim Departement für Bau und Umwelt keine Rekurse hängig. Die Entwürfe der Vorlagen wurden vom Amt für Raumentwicklung mit den Berichten vom 22. Februar 2021 und 8. Juli 2019 vorgeprüft.
2. Die zur Genehmigung eingereichten Planungen betreffen das Areal der ehemaligen Thurella AG. Im Wesentlichen umfasst es die Parzellen Nrn. 854-856, 888 und 3230 (Teil). Im Osten grenzt es - einzig durch die Bucherstrasse getrennt - an das Betriebsareal der Tobi Seeobst AG. Im rechtskräftigen Zonenplan ist das Gestaltungsplangebiet der Zentrumszone Z 4 zugewiesen und mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Die erwähnten Planungen wurden ausgelöst, um das Thurella-Areal einer neuen Nutzung zuzuführen und baulich entwickeln zu können. Das Bauungskonzept wurde auf der Grundlage eines Workshopverfahrens (2010-2018) erarbeitet. Es wurde anschliessend durch ein Architekturbüro überprüft und weiterentwickelt.

Auf den Parzellen Nrn. 855 und 856 befinden sich mit dem Mostereigebäude (Assek. Nr. 18/0-356) und dem Restaurant Sternen zwei geschützte Gebäude. Mit der zur Genehmigung eingereichten **Änderung des Schutzplans Kulturobjekte** (nachfolgend: Schutzplanänderung) wird der Schutzzumfang dieser beiden Bauten reduziert. Im Wesentlichen wird der Schutz des Mostereigebäudes auf den historischen Kern und den südlichen Anbau, d.h. auf die im Osten des Komplexes stehenden Backsteinbauten beschränkt. In Bezug auf das Restaurant Sternen (Assek. Nr. 18/0-353) wird der Schutz auf den Bau von 1876 und den Anbau von 1911 begrenzt. Aus kantonaler Sicht scheint die Schutzplanänderung nachvollziehbar und kann genehmigt werden.

3. Gemäss Art. 3 der Sonderbauvorschriften (SBV) bestehen die allgemeinverbindlichen Inhalte des **Gestaltungsplans Mosterei-Areal** (nachfolgend: Gestaltungsplan) aus einem Situationsplan, den SBV sowie diversen Beilagenplänen. Der Planungsbericht sowie ein architektonisches Modell dienen der Erläuterung. Der Gestaltungsplan bezweckt insbesondere eine haushälterische, qualitativ hochstehende und gut auf die ortsbaulichen Gegebenheiten und die zentrale Lage angepasste Bebauung mit Wohn- und Mischbauten. Zudem besteht die Absicht, Teile der Bahnhofstrasse als öffentlich nutzbaren und attraktiven Platz zu gestalten. Ferner wird mit dem Gestaltungsplan eine interne Fuss- und Veloerschliessung, die Umgebungsgestaltung sowie eine umweltschonende Wärmeversorgung angestrebt. Um

dem Zweckartikel gerecht zu werden, legt der Gestaltungsplan verschiedene Massnahmen fest. Unter anderem regelt der Gestaltungsplan die Stellung, Höhe und die Gestaltung der einzelnen Baukörper mit ihrer Umgebung. Zwecks Qualitätssicherung werden auch die Typologie der Fassaden (Art. 10 SBV) und die Charakteristik der Umgebungsgestaltung festgelegt (Art. 13 SBV). Im Rahmen der Umgebungsgestaltung sind auch Baumpflanzungen vorgesehen. Entgegen den Ausführungen im Planungsbericht (S. 30) wird mit dem Gestaltungsplan die Lage der hochstämmigen Bäume eigentümergebunden geregelt.

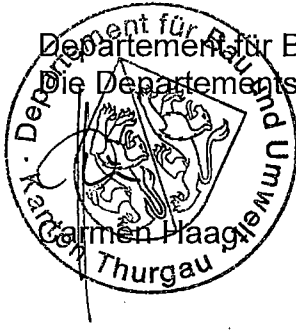
Ferner ist zu begrüssen, dass die Parkierung im Planungsperimeter mit Ausnahme von Besucher- und Kundenparkplätzen mehrheitlich unterirdisch gelöst wird. Gemäss Kapitel 7.6 des Planungsberichts soll ein Teil der benötigten Besucher- und Kundenparkplätze auf dem Bahnhofsareal (ausserhalb des GP-Perimeters) erstellt werden. Rechtlich ist die Verfügbarkeit dieser Parkierungsfläche aber nicht vollends gesichert. Mit einem Erschliessungsvertrag aus dem Jahr 2018 besteht diesbezüglich eine Grundsatzvereinbarung zwischen der Gemeinde Egnach und der Thurella AG. Mit dieser verpflichtet sich die Eigentümerschaft des Thurella-Areals bei Bedarf zusätzliche Besucher- und Kundenparkplätze auf dem Bahnhofsareal zu schaffen. Dieses Areal (Parzelle Nr. 3072) befindet sich im Eigentum der Gemeinde Egnach. Vorliegend kann daher darauf verzichtet werden, zwecks Sicherung der Verfügbarkeit einen Dienstbarkeitsvertrag abzuschliessen. Zu beachten ist jedoch, dass im Baubewilligungsverfahren mit jeder Bauetappe ein Parkplatznachweis erbracht werden muss.

Das dem Gestaltungsplan zu Grunde liegende Konzept vermag einen wichtigen Beitrag zur gesamten Ortsentwicklung von Egnach zu leisten. Im Zusammenhang mit dem Postulat der inneren Verdichtung überzeugt die Körnung, die Platzierung und die Massstäblichkeit der geplanten Bebauung. Dabei sind das Erschliessungs-, Bebauungs- und Aussenraumkonzept gut aufeinander abgestimmt und nehmen Rücksicht auf die geschützten historischen Bauten. Insgesamt erscheint der Zweckartikel des Gestaltungsplans und die zur Umsetzung des Zweckartikels getroffenen Regelungen mit Blick auf § 23 PBG zweckmässig und auf die örtliche Situation abgestimmt.

Mit dem Gestaltungsplan wird von den Vorschriften der Regelbauweise abgewichen. Abweichungen sind gemäss § 24 Abs. 2 PBG möglich, wenn dadurch gesamthaft eine bessere Siedlungsgestaltung erzielt wird und diese im öffentlichen Interesse liegt. In Kapitel 6 des Planungsberichts werden die verschiedenen Abweichungen in einer Tabelle aufgeführt. Die grössten Abweichungen gegenüber der Regelbauweise sind die Erhöhung der Höhenmasse und die Reduktion der Gebäudelänge. Die Ausführungen zur gesamthaft besseren Siedlungsgestaltung in Kapitel 6 des Planungsberichts sind nachvollziehbar. Der Gestaltungsplan Mosterei-Areal

4/4

und die Änderung des Schutzplans Kulturobjekte erfüllen die Anforderungen von § 5 Abs. 3 PBG und werden genehmigt.



Departement für Bau und Umwelt
Die Departementschefin

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: - 2. NOV. 2021