

Frauenfeld, 09. März 2022

Entscheid Nr. 13

BOA/PG Nr. 2021.10-005

Gemeinde Altnau Gestaltungsplan Sallmann Güttingerstrasse

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Gemeinderat Altnau am 29. September 2021 und 14. Dezember 2021 beschlossene Gestaltungsplan Sallmann Güttingerstrasse wird genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Gemeinde Altnau, Scherzingerstrasse 2, 8595 Altnau, unter Beilage von drei Exemplaren des Gestaltungsplans Sallmann Güttingerstrasse, mit den notwendigen Genehmigungsvermerken (A-Post Plus)
 - ERR Raumplaner AG, Teufener Strasse 19, 9001 St. Gallen
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Umwelt
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Hochbauamt
 - Tiefbauamt
 - Amt für Raumentwicklung (2), unter Beilage eines Gestaltungsplans Sallmann Güttingerstrasse, mit den Vermerken analog Gemeindeexemplare sowie der übrigen Akten

Erwägungen:

1. Mit Schreiben vom 5. Oktober 2021 ersuchte die Gemeinde Altnau um Genehmigung des im Titel erwähnten Gestaltungsplans. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen den Gestaltungsplan Sallmann Güttingerstrasse keine Rekurse hängig. Der Entwurf des Gestaltungsplans wurde vom Amt für Raumentwicklung mit den Berichten vom 7. Januar 2020 und 14. April 2021 vorgeprüft.
2. Der zur Genehmigung eingereichte **Gestaltungsplan Sallmann Güttingerstrasse** (nachfolgend: Gestaltungsplan) betrifft die Parzelle Nr. 179 (Teil) am östlichen Ortsrand von Altnau. Die genannte Parzelle grenzt im Süden an die Güttingerstrasse

und im Westen an die Wisplätzstrasse. Im rechtskräftigen Zonenplan ist der westliche Teil (ca. 7'500 m²) der Parzelle Nr. 179 der Wohnzone W2 resp. der Wohn- und Arbeitszone WA2 zugewiesen. Beide Nutzungszonen sind im Zonenplan mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Der östliche Teil mit einer Fläche von ca. 5'000 m² befindet sich in der Landwirtschaftszone. Ein Teil dieser Nichtbauzone wird in den Perimeter des Gestaltungsplans miteinbezogen. Auf der Parzelle Nr. 179 steht eine geschützte Fabrikantenvilla. Diese Villa mit dem historischen Garten sowie eine benachbarte Remise sollen erhalten werden. Auslöser für das Gestaltungsplanverfahren ist der Masterplan Innenentwicklung der Gemeinde Altnau. Auf der Grundlage des Masterplans wurde ein Richtprojekt für eine Bebauung erarbeitet.

Die allgemeinverbindlichen Bestandteile des Gestaltungsplans bestehen aus einem Situationsplan 1:500 und den Sonderbauvorschriften (SBV). Der Planungsbericht hat informativen Charakter. Gemäss Art. 2 der Sonderbauvorschriften (SBV) legt der Gestaltungsplan die planungs- und baurechtlichen Grundlagen für eine Bebauung der Parzelle Nr. 179 fest. Er bezweckt a) eine auf die bauliche und landschaftliche Umgebung abgestimmte Bebauung unter Berücksichtigung des haushälterischen Umgangs mit dem Boden und des Einbezugs der vorhandenen, teils schützenswerten Bauten in die neue Überbauung; b) den Umgang mit dem Siedlungsrand und der strassenbegleitenden Bepflanzung entlang der Güttingerstrasse; c) den Umgang mit der bestehenden schützenswerten Garten- und Parkanlage; und regelt: d) die flächensparende Erschliessung für den motorisierten Verkehr; e) eine optimale Erschliessung für den Fuss- und Veloverkehr; f) eine Nutzungsvielfalt sowie eine qualitativ hochwertige Gestaltung des Aussenraums. Insgesamt ist der Zweckartikel auf die örtliche Situation abgestimmt und mit den Anforderungen von § 23 PBG vereinbar.

Dem Gestaltungsplan liegt ein Richtprojekt mit drei T-förmigen Hauptbauten zu Grunde. Dabei ist geplant, diese Hauptbauten über die Thoracker-Strasse zu erschliessen. Für die Villa Sallmann und die Remise (Assek. Nr. 04/0-0011) ist eine separate Zufahrt über die Güttingerstrasse vorgesehen. Das Projekt macht insgesamt einen guten, auf den gebauten Kontext abgestimmten Eindruck. Im Zusammenhang mit dem Postulat der inneren Verdichtung überzeugt die Körnung, die Platzierung, die Massstäblichkeit und die Geschossigkeit der Bauten. Dasselbe gilt für das Erschliessungs- und Aussenraumkonzept. Insbesondere ist zu begrüßen, dass das Projekt eine Verzahnung mit dem bestehenden Park der Villa Sallmann ermöglicht. Der architektonische Ausdruck, das Material- und Farbkonzept sowie Teile des Umgebungskonzeptes sind im Gestaltungsplan eher vage fixiert. Der Gemeinde Altnau wird daher empfohlen, im Baubewilligungsverfahren konkretere Angaben zur Material- und Farbgebung (wie z.B. grossflächige Fassadenmuster) einzufordern.

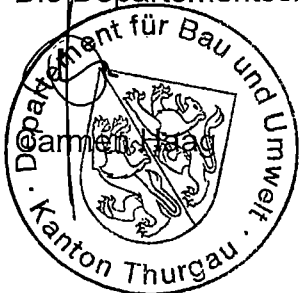
Dem Gestaltungsplan liegt ein Umgebungskonzept vom 30. April 2021 zu Grunde, welches verbindlich ist (Art. 1 Abs. 3 SBV).

Insbesondere wird angestrebt, den Park im Umfeld der Villa Sallmann zu erhalten (Art. 16 SBV) und mit zusätzlichen Bäumen, Hecken, Sträuchern zu ergänzen (Art. 15 und 16 SBV). Neue Zu- und Wegfahrten haben sich gut in die Umgebungsgestaltung der geschützten Villa zu integrieren. Diesbezüglich ist zu begrüssen, dass gemäss Umgebungskonzept die geplanten Fusswege, Parkplätze, etc. lediglich mit Kies befestigt werden sollen. Auch ist vorgesehen, vor dem Bau dieser Verkehrsflächen (resp. neuen Zu- und Wegfahrten) nochmals Varianten zu prüfen und diese mit dem Amt für Denkmalpflege abzusprechen (Art. 12 Abs. 2 SBV). Insgesamt regelt der Gestaltungsplan, abgestimmt auf den Zweckartikel die Bebauung (Art. 3-7 SBV), die Erschliessung und Parkierung (Art. 8-11 SBV), die Umgebung und Freiraumgestaltung (Art. 12-16 SBV) sowie die Umwelt (Art. 17-18 SBV) sachgerecht. Die Regelungen sind mit § 23 und § 24 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) vereinbar.

Abweichungen von der Regelbauweise

Mit dem Gestaltungsplan wird von der Regelbauweise abgewichen. Durch den Gestaltungsplan wird innerhalb der Wohnzone W2 (Baubereich Hauptgebäude 2 und 3) die Gebäudelänge von 24.0 m auf 30.0 m (+6.0 m) und in der Wohn- und Arbeitszone WA2 (Baubereich Hauptgebäude 1) von 30.0 m auf 36.6 m (+10.0 m) erhöht. Gleichzeitig wird mit dem Gestaltungsplan die maximal traufseitige Fassadenhöhe von 7.5 m auf 10.0 m resp. 10.5 m (+2.5 / 3.0m) und die giebelseitige Fassadenhöhe auf 14.5 m (+3.0 m) angehoben. Ferner wird die max. Baumassenziffer in der Wohnzone W2 auf 2.2 (+0.4) und in der Wohn- und Arbeitszone WA2 auf 2.3 (+0.6) angehoben. Gemäss § 24 Abs. 2 PBG kann von der Regelbauweise abgewichen werden, wenn dadurch gesamthaft eine bessere Siedlungsgestaltung erzielt wird und diese im öffentlichen Interesse liegt. Die hierfür erforderlichen Nachweise und Begründungen in Kapitel 7 des Planungsberichtes sind nachvollziehbar. Der Gestaltungsplan erfüllt die erhöhten Anforderungen nach § 24 Abs. 2 PBG. Damit wird er auch den Anforderungen von § 5 Abs. 3 PBG gerecht. Der Gestaltungsplan wird genehmigt.

Departement für Bau und Umwelt
Die Departementschefin



4/4

Rechtsmittel:

Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen beim Verwaltungsgericht des Kantons Thurgau, 8570 Weinfelden, Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten sowie die Beweismittel aufführen. Sie ist unterzeichnet in je einem Exemplar für die Beschwerdeinstanz und die Beteiligten einzureichen. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen.

Expediert: - 9. MRZ. 2022