REGIERUNGSRAT DES KANTONS THURGAU

PROTOKOLL

vom 14. März 1972 Nr. 637

Betrifft: Gestaltungsplan "Oberweg" der Gemeinde Ermatingen

1. Mit Schreiben vom 11. Februar 1972 ersucht die Ortsbehörde Ermatingen um Genehmigung eines Gestaltungsplans "Oberweg". Er wurde gemäss Protokollauszug der Ortskommission am 24. Januar 1972 beschlossen und anschliessend während 14 Tagen öffentlich aufgelegt. Die Einsprachefrist, die bis am 8. Februar 1972 dauerte, lief unbenützt ab. Beim Regierungsrat wurden auch keine Beschwerden erhoben. In formeller Hinsicht steht der Genehmigung nichts entgegen.

2. Art. 23 des Baureglementes von Ermatingen bestimmt, dass die gesamthaft konzipierte Ueberbauung zusammenhängender Gebiete durch Gestaltungspläne geregelt werden kann. Dabei darf von Bauordnung und Zonenplan abgewichen werden, sofern sich bezüglich der Ortsgestaltung, des Strassenbildes, der Wohnhygiene oder der Erschliessung gegenüber der Regelüberbauung nachweisliche Vorzüge ergeben.

   Weil eine gesamthafte Ueberbauung östlich des Sportzentrums geplant ist, war es notwendig, nach Gestaltungsplan zu bauen; denn im Zonenplan ist das zu überbauende Areal nicht weniger als drei verschiedenen Nutzungszonen zugewiesen, der zweigeschossigen Wohnzone, der dreigeschossigen Wohnzone und der dreigeschossigen Wohn- und Gewerbezone.

   Die durch den Gestaltungsplan nach Lage und Geschosszahl verbindlich festgelegte Ueberbauung sieht drei viergeschossige und ein sechsgeschossiges Mehrfamilienhaus sowie eine grosse unterirdische Sammelgarage vor. Weil die viergeschossigen Häuser je zwei Hauszugänge aufweisen, ist für die Ermittlung der zulässigen Ausnützung die Vorschrift bei halboffener Bauweise und mehrheitlich dreigeschossiger

Ueberbauung massgebend. Zulässig wäre eine Ausnützung von 0,8; die Nachprüfung ergab, dass sie 0,72 beträgt. Eine Uebernutzung liegt also nicht vor.

Die Baukörper sind so gruppiert, dass sie hofartig einen grossen Spielplatz im Zentrum umschliessen; das sechsgeschossige Haus steht als Block in der südöstlichen Ecke; die viergeschossigen Bauten sind stärker gegliedert. Die dem Gestaltungsplan beiliegende Skizze mit der nach Baureglement zulässigen Regelüberbauung zeigt klar, dass die in Artikel 23 geforderte bessere "Ortsgestaltung" im Gestaltungsplan verwirklicht werden kann. Ebenso sind die wohnhygienischen Verhältnisse eindeutig besser als bei Regelüberbauung.

Viel besser als bei Regelüberbauung ist das Problem der Parkierung gelöst. Für die insgesamt 68 Wohnungen stehen in der unterirdischen Sammelgarage 45 Abstellplätze zur Verfügung. Dazu kommen 8 Plätze in Garagen der Blöcke C und D. Darüber hinaus weist der Gestaltungsplan noch mehr als 40 oberirdische Abstellplätze aus, so dass für den ruhenden Verkehr genügend Platz vorhanden ist.

Einwandfrei sind die Fussgängerwege für den Zugang zum 6-geschossigen und zu den beiden 4-geschossigen Häusern auf der Westseite der Parzelle. Nicht befriedigend ist der Zugang zum Block D, der zum Teil über stark befahrene interne Erschliessungsstrassen erfolgen muss. Die Lage der 10 Parkplätze beim Block D und der 14 Parkplätze nördlich des Blocks C sind daher noch zu überprüfen. Einwandfrei sind die 8 Parkplätze längs des westlichen Zugangswegs der 11 Plätze (nicht 15 wie im Plan 4 angegeben) beim Block A. Die Ortsbehörde ist gehalten, bei Erteilung der definitiven Baubewilligung diesen Erwägungen Rechnung zu tragen, indem sie eine sichere Fussgängerverbindung zum Block D verlangt. Das ist möglich, wenn ein Teil der 16 Parkplätze längs der Staatsstrasse nicht für den Betrieb der Bauherrin, sondern für die Bewohner der Ueberbauung reserviert wird.

3. Das Tiefbauamt wünscht in bezug auf die Zu- und Wegfahrt in die Staatsstrasse eine klare Ordnung. Die Zufahrt zur neuen Ueberbauung soll ausschliesslich über die Einmündung an der Westseite der Liegenschaft erfolgen, die Ausfahrt auf die Staatsstrasse aus-

schliesslich über die Einmündung an der Ostgrenze.

Sofern diese Bedingungen erfüllt werden, steht der Genehmigung des Gestaltungsplans nichts entgegen.

Der Regierungsrat beschliesst:

1. Der Gestaltungsplan "Oberweg" der Ortsgemeinde Ermatingen wird im Sinne der Erwägungen genehmigt. Dadurch werden Lage und Geschosszahl der Hochbauten sowie Lage und Ausmass der Tiefgarage verbindlich festgelegt. Verbindlich sind im weitern die grundsätzliche Führung der Fusswege für den Zugang zu den Blöcken A, B und C sowie die Lage und Anzahl der Spielplätze. Die Einzelheiten sind bei der Erteilung der Baubewilligung zu regeln.

2. Vor Erteilung der Baubewilligung für den Block D hat die Bauherrschaft einen besseren Zugang für Fussgänger auszuscheiden.

3. Die Zufahrt von der Staatsstrasse darf nur über die Einmündung am Westrand, die Wegfahrt nur über die Einmündung am Ostrand des Areals erfolgen.

4. Mitteilung an:
   - Ortsbehörde Ermatingen, 8272 Ermatingen unter Beilage von zwei Gestaltungsplänen mit Genehmigungsvermerk
   - Strassen- und Baudepartement (4-fach)
   - Tiefbauamt unter Beilage eines Gestaltungsplans mit Genehmigungsvermerk
   - Regionalplanungsamt unter Beilage eines Gestaltungsplans mit Genehmigungsvermerk und der Akten

REGIERUNGSRAT · KANTON THURGAU ·

Für richtige Ausfertigung
DER STAATSSCHREIBER:

WR/he