



ENTSCHEID

Frauenfeld,

28. März 2006
Entscheid Nr. 23
Allkom Nr. 223/2005

Politische Gemeinde Altnau
Änderung Gestaltungsplan Rosenhof

1. Mit Schreiben vom 10. Oktober 2005 ersucht der Gemeinderat der Politischen Gemeinde Altnau um Genehmigung der **Änderung des Gestaltungsplans Rosenhof**. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt worden ist. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen die Änderung des Gestaltungsplans Rosenhof keine Rekurse hängig.
2. Mit der zur Genehmigung eingereichten Änderung des mit RRB Nr. 118 vom 30. Januar 1990 genehmigten **Gestaltungsplans Rosenhof** (nachfolgend GP) werde der GP aufgrund geänderter Bedürfnisse angepasst (vgl. Planungsbericht). Der GP-Perimeter umfasst die Parzellen Nrn. 329, 330 und 1090. Das fragliche Gebiet liegt im Zentrum von Altnau und ist im Süden durch die Scherzingerstrasse, im Osten durch die Bahnhofstrasse und im Westen durch die Mühlbachstrasse begrenzt. Im südlichen Teil des GP-Gebietes befinden sich das im rechtskräftigem Zonenplan geschützte Gemeindehaus (Assekuranz Nr. 163) und das geschützte Wohnhaus Rosenhof (Assekuranz Nr. 168). Die Parzelle Nr. 330, auf welcher sich das Gemeindehaus befindet, ist gemäss rechtskräftigem Zonenplan der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen. Der westliche und nördliche Teil des GP-Gebietes ist der Kernzone zugewiesen und mit der Gestaltungsplanpflicht überlagert. Der südliche Teil des GP-Gebietes ist zusätzlich mit einer Ortsbildschutzzone überlagert. Gemäss entsprechendem Art. 26 des Baureglements der Politischen Gemeinde Altnau (BauR) sind solche wichtigen Elemente (z.B. Gebäudegruppen, Strassenräume, Plätze) des besonders wertvollen und charakteristischen Orts- und

Landschaftsbildes in ihrem Gesamtcharakter zu erhalten oder zu verbessern. Die Ausführungen in Art. 32 BauR Gestaltungsplanpflicht ergänzen, dass den öffentlichen Interessen, insbesondere auch den Belangen des Orts- und Landschaftsbildes Rechnung getragen werden muss.

Der GP setzt sich aus allgemeinverbindlichen Plänen (1:500), den Sonderbauvorschriften (SBV) und einem informativen Planungsbericht (PB) zusammen. Gemäss Art. 2 SBV wird mit dem GP insbesondere die Gestaltung einer auf die Umgebung abgestimmten, kleinräumigen Überbauung mit Zentrumsfunktion, eine ortsbaulich hochstehende Eingliederung der Neubauten und eine gute Gestaltung der Umgebung mit naturnahen Elementen angestrebt.

Zur Erreichung dieser Ziele regelt der GP insbesondere die Stellung und Lage der Bauten, die Gestaltung der Bauten, des Umgebungsbereichs und der Grünflächen und die Parkierung. Im Gegensatz zum ursprünglichen GP soll die Nutzung als Altersheim durch eine Mischnutzung ersetzt werden. Diese umfasst neben Wohnungen z.B. auch Gewerbe, Läden, Therapieräume und öffentliche Nutzungen (Art. 5 SBV). Diese gegenüber dem ursprünglichen GP angestrebte Nutzungsvielfalt wird den Ansprüchen an einen solch zentral im Dorfkern liegenden Baubereich vielmehr gerecht.

Die nördlich an den Rosenhof und das Gemeindehaus angrenzenden Baubereiche A und B schaffen zusammen mit diesen eine Platzsituation mit öffentlichem Charakter. Dieses Potential berücksichtigend sind gemäss Art. 5 SBV in den Erdgeschossen der Baubereiche A und B zwingend öffentliche Nutzungen vorzusehen. Wie vom Gemeindeammann und dem Architekten an der Sitzung vom 3. März 2006 mit Vertretern des Amtes für Raumplanung präzisiert wurde, sind unter öffentlichen Nutzungen neben rein öffentlichen Nutzungen (z.B. Polizei) auch Gewerbe oder Dienstleistungen mit öffentlichem Charakter (z.B. Restaurant) zu verstehen. Im Sinne der ortsbaulich hochstehenden Eingliederung der Neubauten werden insbesondere die in den Baubereichen A und B geplanten Gebäude auch hinsichtlich der ortsbaulich sensiblen Platzsituation zu

beurteilen sein. Betreffend das geplante Treppenhaus ist im Rahmen der dereinstigen Projekte und Baugesuche der filigranen und transparenten Ausführung (Art. 5 SBV) auch im Sinne der ortsbaulich untergeordneten Erscheinung äusserste Aufmerksamkeit zu schenken. Eine möglichst weite Rückversetzung der Fassaden des Treppenhauses zu den Fassadenfluchten der Gebäude ist anzustreben. Im Vergleich zu den Regelungen im ursprünglichen GP wird im zur Genehmigung vorliegenden GP den zwei geschützten Gebäuden Gemeindehaus und Wohnhaus Rosenhof der ihnen zustehende Freiraum belassen. Ferner stellen die gewählte Lage der Baufelder A - D und die Regelungen betreffend die Dimensionierung der geplanten Bauten gegenüber dem ursprünglichen GP ein bezüglich Zielerreichung (Art. 2 SBV) verbessertes Ergebnis dar. Das Amt für Denkmalpflege äussert in seiner Stellungnahme vom 21. Oktober 2005 dennoch Bedenken, dass die in Art. 2 SBV erwähnten Zielsetzungen erreicht werden. Dementsprechend sind an den Projektverfasser und die Baubewilligungsbehörde im Rahmen der Projektierung hohe Anforderungen gestellt.

In Bezug auf die Parkierung ist zu würdigen, dass die regulären Parkplätze für die Hauptbaubereiche A - D unterirdisch in einer Tiefgarage und ausschliesslich Besucher- und öffentliche Kundenparkplätze oberirdisch erstellt werden. Entsprechend können Grünflächen ausgewiesen werden und eine grosszügige Bachöffnung festgesetzt werden (Plan 2). Währenddem die Standorte der Besucherparkplätze festgelegt sind (Plan 2), werden die öffentlichen Kundenparkplätze sorgfältig im Umgebungsbereich einzuplanen sein.

Mit einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 8.5 m und einer Firsthöhe von 13 m für die Baubereiche A und B (Art. 5 SBV) wird mit den Bestimmungen im GP von der Regelbauweise abgewichen, explizit die maximale Gebäude- und Firsthöhe überschritten. Im Rahmen von Gestaltungsplänen kann von der Regelbauweise abgewichen werden, wenn dadurch gesamthaft ein besseres architektonisches und ortsbauliches Ergebnis erzielt wird und dies im öffentlichen Interesse liegt [§ 19 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700)].

Gemäss Ausführungen im PB sei diese Vergrösserung der Gebäudehöhe um 1 m notwendig, weil im Erdgeschoss zwingend öffentlichen Nutzungen (z.B. Läden) vorzusehen seien und dementsprechend ein lichte Raumhöhe von 3.5 m notwendig sei. Das gesamthaft bessere Ergebnis und das öffentliche Interesse sind im PB nachgewiesen. Ferner wird auch der in Art. 19 Abs. 2 PBG enthaltene Bedingung der Einhaltung der „zonengemässen Nutzungsart“ entsprochen.

Die im GP gewählte Regelungsdichte scheint angemessen zur Lösung der ortsbaulichen Aufgabe. Die Änderung des Gestaltungsplans Rosenhof ist im Sinne von § 33 PBG rechtmässig.

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Die vom Gemeinderat Altnau am 4. Oktober 2005 und 14. März 2006 beschlossene Änderung des Gestaltungsplans Rosenhof wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Altnau, 8595 Altnau, unter Beilage von drei Exemplaren Änderung Gestaltungsplan Rosenhof, je mit Genehmigungsvermerk (chargé)
 - Amt für Umwelt
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Raumplanung, unter Beilage eines Exemplars Änderung Gestaltungsplan Rosenhof mit Vermerk analog Gemeindeexemplare sowie der übrigen Akten

DEPARTEMENT
FÜR BAU UND UMWELT



Regierungsrat H.P. Ruprecht

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: **28. März 2006**