EXEMPLAR ARP TG

DER REGIERUNGSRAT DES KANTONS THURGAU

Protokoll vom 29. März 1988 Nr. 487

Gestaltungsplan "Schiffländestrasse"/EG Ermatingen/
Genehmigung

1. Mit Schreiben vom 19. Januar 1988 ersucht der Gemeinderat von Ermatingen um Genehmigung des Gestaltungsplanes "Schiffländestrasse". In formeller Hinsicht ist festzuhalten, dass beim Planauflage- und Beschlussesverfahren den Anforderungen des Baugesetzes entsprochen wurde. Der vom Gemeinderat am 30. November 1987 beschlossene Plan wurde vom 16. Dezember 1987 bis 15. Januar 1988 öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist sind keine Einsprachen eingegangen. Es wurde auch keine Gemeindeabstimmung verlangt. Beim Baudepartement sind keine Rekurse hängig. In formeller Hinsicht steht einer Genehmigung nichts entgegen.

2. Der Gestaltungsplan "Schiffländestrasse" umfasst die im Zonenplan der definitiven zweigeschossigen Wohn- und Gewerbezone WG2 zugewiesene Parzelle Nr. 1511 sowie einen schmalen Streifen der der definitiven Dorfkernzone DK zugewiesenen Parzelle Nr. 100. Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von 4412 m^2. Dieses wird durch die Heimgartenstrasse und die Schiffländestrasse (Staatsstrasse) begrenzt. Die Sonderbauordnung besteht aus allgemein verbindlichen Plänen/Sonderbauvorschriften (SBV) und einem unverbindlichen Erläuterungsbericht.

Der Gestaltungsplan schafft im Sinne einer Verfeinerung der Grundordnung den planerischen Rahmen für die Realisierung einer Wohnsiedlung bestehend aus einem Reihenhaus und einem Mehrfamilienhaus. Die Prüfung der Vorlage erfolgt anhand der in § 32 BauG enthaltenen Kriterien und unter Berücksichtigung der konkreten städtebaulichen Ausgangssituation.
In städtebaulicher Hinsicht ist festzuhalten, dass es sich bei dem unmittelbar der Dorfkernzone vorgelagerten Planungsgebiet um einen im Hinblick auf das Ortsbild heiklen und bedeutsamen Baubereich handelt. Dieser Situation gilt es durch entsprechende Lage, Stellung und Grösse der Bauten sowie Umgebungs- und Detailgestaltung Rechnung zu tragen. Diese Anforderungen vermögen die zwei unterschiedlich grossen Baukuben zu erfüllen; sie bilden einen angemessenen baulichen Auftakt am Eingang zum alten schützenswerten Dorfteil "Staad". Anzumerken ist indessen, dass im Vergleich zum doch eher kleinkörnigen Siedlungsmuster im vorgenannten Gebiet die Länge des Mehrfamilienhauses wohl an der oberen Grenze liegt. Unter Berücksichtigung der horizontalen und vertikalen Staffelung, verbunden mit einer neunzig-grädigen Abdrehung des östlichen Gebäudeteils, kann die Gebäudelänge verantwortet werden. Mit den zweigeschossigen Fassaden, den steilen symmetrischen Satteldächern mit den hergebrachten leichten Dachgesimsen und den strukturierten Fassaden wird der notwendige Bezug zur baulichen Umgebung hergestellt. Die Umgebungsgestaltung mit den nicht versiegelten Autoabstellplätzen, den bekiesten Fusswegen, den die Parkplätze umsäumenden Hochstämmen sowie dem ausreichend dimensionierten Kinderspielplatz überzeugt. Für die Garagierung steht eine direkt mit den Wohnbauten verbun-

dene Tiefgarage mit 16 Plätzen zur Verfügung. Im Hinblick auf den für einen guten Wohnwert wichtigen Schall- und Wärmeschutz ist auf Art. 6.7 SBV hinzuweisen. Danach sind für den Schallschutz die SIA Norm Nr. 181 und davon überdies die sogenannten "erhöhten Anforderungen" und für den Wärmeschutz die SIA Empfehlung Nr. 380/1 "Energie im Hochbau" verbindlich. Zum Schallschutz ist überdies anzumerken, dass gemäss Art. 6.7 Abs. 2 SBV die Wohnungstrennwände zweischalig auszuführen und die Decken zwischen den einzelnen Wohnungen zu trennen sind. Die Wohnungsgrundrisse überzeugen. Mit Art. 6.9 SBV wird auf zweckmässige Art der notwendige Spielraum für die spätere Projektierung geschaffen. Dies scheint umso wichtiger, weil der Gestaltungsplan einen hohen Detaillierungsgrad aufweist. Die vorgenannte Bestimmung ist auch deshalb zweckmässig, weil es sich bei einer die Grundordnung ergänzenden Sonderbauordnung um ein Planungsinstrument und nicht um ein Baugesuch handelt. Art. 6.3 und 6.6 SBV sichern allen Bewohnern - ungeachtet der Eigentumsverhältnisse - das dauernde Nutzungsrecht an der allgemeinen Ueberbauungsinfrastruktur (Besucherparkplätze, Ruheflächen, Spielplätze). Diese Artikel verlangen, dass die Baubewilligung mit einer entsprechenden Auflage zu verknüpfen und aufgrund von § 135 BauG im Grundbuch anzumerken ist. Schliesslich ist noch zu bemerken, dass im summarischen Ausnützungsnachweis nachgewiesen wird, dass die Wohnbauten in der vorgesehenen Grösse im Rahmen der maximal zulässigen Ausnützung von 0.48 (Grundausnützung inkl. Bonus von 0.08) realisiert werden können.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass der vorliegende Gestaltungsplan die gestellten gesetzlichen Anforderungen (§ 32 BauG) und die massgebenden materiellen

Planungsgrundsätze des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Art. 3 RPG) ausreichend erfüllt. Die Gewährung des vollen Ausnützungsbonusses ist gerechtfertigt. Die Planung ist zweckmässig; einer Genehmigung steht auch in materieller Hinsicht nichts entgegen.

Auf Antrag des Baudepartementes
beschliesst der Regierungsrat:

1. Der vom Gemeinderat Ermatingen am 30. November 1987 beschlossene Gestaltungsplan "Schiffländestrasse" wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.

2. Mitteilung an:
   - Gemeinderat Ermatingen, 8272 Ermatingen, unter Beilage von je zwei Gestaltungsplandossiers "Schiffländestrasse", bestehend aus dem Erläuterungsbericht, den Sonderbauvorschriften und 12 Plänen (Nrn. 101 bis 112); mit Genehmigungsvermerk
   - Baudepartement
   - Tiefbauamt, Abt. Projektierung und Abt. Unterhalt
   - Amt für Raumplanung (2) unter Beilage eines Gestaltungsplandossiers "Schiffländestrasse" mit Genehmigungsvermerk sowie der übrigen Unterlagen

Für richtige Ausfertigung
DER STAATSSCHREIBER

DER REGIERUNGSRAT DES KANTONS THURGAU