

REGIERUNGSRAT DES KANTONS THURGAU



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

vom 12. Juni 1978

Nr. 1011

Gemeinde Müllheim

Baulinienplan Gasse-Rosengasse

und

teilweise Ausserkraftsetzung des Baulinienplans Staatsstrasse, Abschnitt
Rössli-Sonne (PRB 342 vom 17. Februar 1970)

1. Mit Schreiben vom 13. Januar 1978 ersucht der Gemeinderat Müllheim um Genehmigung des Baulinienplans Gasse-Rosengasse. In formeller Hinsicht ist festzuhalten, dass der Plan vom 2. bis 16. September 1977 öffentlich aufgelegt wurde. Einsprachen wurden nicht eingereicht. Am 19. Dezember 1977 wurde der Plan der Gemeindeversammlung vorgelegt, wobei er mit grossem Mehr gutgeheissen wurde. Beschwerden gegen diesen Gemeindebeschluss liegen nicht vor. Der Genehmigung steht in formeller Hinsicht nichts entgegen.
2. Beim Gebiet Gasse-Rosengasse handelt es sich um einen der ältesten Dorfteile der Gemeinde. Er zeichnet sich durch eine für eine alte gewachsene Bebauung typische kubische Gliederung aus. Die Verengung des Strassenraumes durch unmittelbar auf der Strassengrenze liegende Gebäudeteile und die Öffnung desselben durch weit zurückgesetzte hofbildende Fassaden ergeben ein heute immer seltener werdendes Raumgefühl. Leider konnte das Hinweisinventar der Denkmalpflege bis heute noch nicht erstellt werden. Es steht aber fest, dass sich die Bebauung aus Objekten mit beachtlichem Eigen- und Stellenwert zusammensetzt.

Dass diese Art der Bebauung auch Nachteile birgt, liegt auf der Hand. Die zum Teil recht seltsam geformten, verhältnismässig kleinen Parzel-

len machen eine Erweiterung, Erneuerung bestehender Bauten oder gar einen Abbruch und Neubau recht schwierig, da nur selten die reglementarischen bzw. gesetzlichen Grenz-, Gebäude- und Strassenabstände eingehalten werden könnten. Vielfach entstehen Schwierigkeiten mit der Finanzierung eines Bauvorhabens, wenn aufgrund ungenügender Strassenabstände die Mehrwertklausel verhängt werden muss. Die wohnhygienischen Verhältnisse vermögen vielfach nicht zu befriedigen. Die verkehrstechnische Situation ist vor allem bezüglich Uebersichtlichkeit schlecht; die Verkehrsbelastung des Gebietes ist heute jedoch nicht gross und dürfte kaum wesentlich zunehmen.

Es ist erfreulich, dass der Gemeinderat diese Probleme erkannt und anerkannt hat. Er hat deshalb einen Baulinienplan ausarbeiten lassen, der mithelfen soll, den Charakter der Bebauung zu erhalten und den privaten Grundeigentümern die Erneuerung der Bausubstanz zu erleichtern. In diesem Sinne kann die Vorlage als Teil eines Dorfzonengestaltungsplans verstanden werden, dessen Erlass gemäss Art. 3.31 Abs. 1 des neuen Baureglements in der Dorfzone ohnehin vorgesehen ist.

3. Die Planvorlage enthält als rechtswirksame Bestandteile einerseits Baulinien und andererseits Katastrophenbaulinien. Die Rechtswirkung der Baulinien ist in Art. 4.51 Abs. 2 des neuen Baureglements (RRB 1862 vom 11.11.1977) festgelegt. Die Ausscheidung der Baulinien ist im grossen und ganzen zweckmässig. Bei den meisten bestehenden Bauten wird die Baulinie um das Objekt herumgezogen und verläuft danach in einem Abstand von 4 bis 5 m weiter. In allen diesen Fällen kann der Grundeigentümer Investitionen an bestehenden Objekten tätigen, ohne dass die Mehrwertklausel auferlegt wird. Zu gegebener Zeit, d. h. nach Vorliegen des Hinweisinventars des Amtes für Denkmalpflege, sollten die Baulinien überprüft werden. Dem Gemeinderat wird empfohlen, dannzumal auch einige Situationen in die Ueberprüfung einzubeziehen, bei denen die Ausscheidung der Baulinie allzu schematisch vorgenommen wurde:

- a) Bei den Parzellen Nrn. 54 und 55 handelt es sich um kleine, leicht erhöhte, schöne Gärten, die wegen ihrer Grösse (zusammen ca. eine Are) nicht überbaubar sind. Zum Schutz dieser Gärten und zur Sicherung der Platzsituation sollte die Baulinie zweckmässigerweise mit der Ostfassade des Objektes Nr. 131 auf Parzelle Nr. 53 zusammenfallen.
- b) Eine ähnliche Situation besteht auf Parzelle Nr. 182. Die keilförmige Baulinie ist ohne jeden Nutzen.
- c) Die exponierte Lage des Objektes Nr. 114 auf Parzelle Nr. 62 kann erhalten werden, wenn die Baulinie auch der Südfassade des Hausteils entlang geführt wird.
- d) Die Gründe für die ausserordentlich unterschiedlichen Baulinienabstände vom Hägliweg sind nicht bekannt.

Sämtliche Baulinien können in der dargestellten Lage genehmigt werden.

Die im Plan festgelegten Katastrophenbaulinien können nicht genehmigt werden, da weder das Baureglement dieses Planungsinstrument enthält noch im Baulinienplan selbst irgend eine Umschreibung ihrer Rechtswirkungen aufgeführt ist. Zudem bestehen Bedenken über die Zweckmässigkeit der Lage dieser Linien, auf die im folgenden ausführlich einzugehen sein wird.

Die Katastrophenbaulinie bezweckt entsprechend bisheriger Praxis eine Verbesserung der verkehrstechnischen Situation bei jeder freiwilligen oder unfreiwilligen Eliminierung eines Gebäudes, das zum heutigen Zeitpunkt den gesetzlichen Strassenabstand erheblich unterschreitet. Sind bei einem Gebäude Baulinien und Katastrophenbaulinien ausgeschieden, so verliert die Baulinie bei einem Abbruch oder unfreiwilliger Zerstörung jede Bedeutung und für einen Neubau ist die Katastrophenbaulinie massgebend. Die Katastrophenbaulinie müsste richtigerweise eigentlich Neu-

bau-Baulinie heissen, da sie nicht nur im Katastrophenfall zur Anwendung gelangt. Bei der Ausscheidung einer Katastrophenbaulinie ist wenn immer möglich darauf zu achten, dass eine Parzelle für den Fall eines Neubaus überbaubar bleibt, sofern dies aus verkehrstechnischer Sicht verantwortbar ist. In der Regel sollen Katastrophenbaulinien parallel zur Baulinie verlaufen; nur so kann bei einem Neubau die alte Stellung eines Gebäudes wieder hergestellt werden. Diese Grundsätze sind bereits mehrmals in andern Gemeinden angewendet worden (z. B. Bichelsee: RRB 668 vom 10. April 1978; Basadingen: RRB 1643 vom 17. August 1976).

Im vorliegenden Plan jedoch liegen die Katastrophenbaulinien fast ausschliesslich parallel und in einem auf grosse Strecken konstanten Abstand zu den Strassengrenzen. Ungeachtet der bestehenden Bausubstanz scheinen sie ausschliesslich nach verkehrstechnischen Gesichtspunkten ausgeschieden worden zu sein; man könnte geradezu zur Auffassung gelangen, es handle sich um ein Neubauquartier. Die vorgeschlagenen Katastrophenbaulinien bringen gegenüber den reglementarischen Strassenabständen (Art. 4.54 Baureglement) nur unwesentliche Vorteile; sie liegen weder im öffentlichen noch im privaten Interesse. Besonders augenfällig wird dies im Bereich der Rosengasse, wo auf weiteste Sicht eine Aufweitung des Strassenraumes von heute ca. 4 m auf mindestens 13 m vorgesehen wird. Damit dürfte die Erhaltung des Dorfbildes auf weite Sicht kaum gewährleistet sein. Baulinien und Katastrophenbaulinien sind zu wenig aufeinander abgestimmt. Die markanten Eckgebäude bei den Strassenkreuzungen (Parzellen Nrn. 57, 83, 84, 92, 131, 186 u. a.) könnten nicht mehr in ähnlicher Art und Weise oder überhaupt nicht mehr aufgebaut werden, falls die Katastrophenbaulinien zur Anwendung gebracht würden.

Aus den dargelegten Gründen können die Katastrophenbaulinien nicht in die Genehmigung einbezogen werden. Es stellt sich die Frage einer Ersatzlösung, da mit der Genehmigung der Baulinien allein andere wesentliche Gesichtspunkte namentlich verkehrstechnischer Art ausser acht ge-

lassen würden. Anstelle der Katastrophenbaulinien ist daher bis zum Inkrafttreten einer überarbeiteten Planvorlage der Strassenabstand des Baureglementes in Anwendung zu bringen. In der Praxis bedingt dies bis zu diesem Zeitpunkt eine Ueberprüfung und allenfalls Abänderung der Baulinien in jedem Falle eines Neubaus.

4. Nicht in die Genehmigung eingeschlossen sind Strassenlinien bzw. Strassenflächen, da sie aufgrund der Vorschriften des Strassengesetzes mit einem allfälligen Strassenprojekt gesondert aufgelegt werden müssten.
5. Mit Beschluss Nr. 342 des Regierungsrates vom 17. Februar 1970 wurde seinerzeit der Baulinienplan Staatsstrasse, Abschnitt Rössli-Sonne genehmigt. Er enthält entlang der Gasse und der Rosengasse ebenfalls Baulinien, die in keiner Art und Weise mit den Baulinien des Baulinienplans Gasse-Rosengasse korrespondieren. Sie sind deshalb ausser Kraft zu setzen, da sie durch den neuen Baulinienplan Gasse-Rosengasse ersetzt werden. Von dieser Regelung sind die Parzellen Nrn. 95, 101, 182, 192 und 1062 betroffen.

Auf Antrag des Baudepartementes

beschliesst der Regierungsrat:

1. Der Baulinienplan Gasse-Rosengasse der Gemeinde Müllheim wird im nachfolgenden Sinn teilweise genehmigt:
 - a) Die Baulinien werden genehmigt.
 - b) Die Katastrophenbaulinien werden von der Genehmigung ausgeschlossen, da ihre Rechtswirkung nicht umschrieben ist und die Festlegung insgesamt unzweckmässig ist. Als Ersatz gelten bis zum Inkrafttreten einer überarbeiteten Planvorlage die reglementarischen Strassenabstände.

2. Der Gemeinde wird empfohlen, nach Vorliegen des Hinweisinventars des Amtes für Denkmalpflege den Plan im Sinn der Erwägungen zu überarbeiten.
3. Die im Baulinienplan Staatsstrasse, Abschnitt Rössli-Sonne, festgelegten Baulinien entlang der Gasse und der Rosengasse (Parzellen 95, 101, 182, 192 und 1062) werden aufgehoben und durch die Baulinien des neuen Plans ersetzt.
4. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Müllheim, 8555 Müllheim, unter Beilage von zwei Exemplaren des Baulinienplans Gasse-Rosengasse, beide mit Genehmigungsvermerk, sowie eines Exemplars des Baulinienplans Staatsstrasse, Abschnitt Rössli-Sonne, ebenfalls mit Genehmigungsvermerk
 - Ingenieurbüro F. Rizzolli, Säntisstrasse 6, 8570 Weinfelden
 - Baudepartement
 - Tiefbauamt
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Raumplanung, unter Beilage eines Exemplars des Baulinienplans Gasse-Rosengasse mit Genehmigungsvermerk und eines Exemplars des Baulinienplans Staatsstrasse, Abschnitt Rössli-Sonne, ebenfalls mit Genehmigungsvermerk, sowie aller Akten

Für richtige Ausfertigung
DER STAATSSCHREIBER

mi

Expediert:

14. Juni 1978

