

REGIERUNGSRAT DES KANTONS THURGAU**PROTOKOLL**vom **11. Mai 1982**Nr. **157**

Gemeinde Tägerwilen
Arealüberbauung "Hertler", Genehmigung

1. Mit Schreiben vom 11. Januar 1982 ersucht die Gemeinde Tägerwilen den Regierungsrat um Genehmigung des Arealüberbauungsplans "Hertler". Die öffentliche Planauflage erfolgte vom 9. November bis 8. Dezember 1981. Die Publikation im kantonalen Amtsblatt erfolgte am 6. November 1981 (Nr. 44). Das fakultative Referendum wurde nicht ergriffen. Einsprachen wurden nicht eingereicht, ebenso gingen beim Regierungsrat keine Beschwerden ein. Der Genehmigung steht aus formellen Gründen nichts entgegen.
2. Das Areal liegt in der zwei- und in der dreigeschossigen Wohnzone; es umfasst eine Fläche von 12'140 m². Vorgesehen ist der Bau von neun Einfamilien- und zwei Mehrfamilienhäusern mit je 9 Wohnungen. Es wurde weder von der Regelbauweise abgewichen, noch von der Erhöhung der Ausnutzungsziffer Gebrauch gemacht. Mit dem vorliegenden Planungsinstrument will die Grundeigentümerschaft lediglich eine geordnete Ueberbauung des Grundstücks gewährleisten und einen möglichst grossen Wohnwert für dieses Quartier sicherstellen.
3. Der Arealüberbauungsplan umfasst einen Textteil und sechs Pläne. Im Plan Nr. 221.101 werden Lage und Grösse der Bauten sowie das Verkehrs-Erschliessungskonzept mit Parkplätzen und Tiefgarage geregelt. Die relativ niedrige Ausnutzung und die offene Bauweise ermöglichen eine

ansehnliche zusammenhängende Grünfläche. Durch die Verteilung der Bauten entstehen Räume, welche attraktiv gestaltet werden können. Auch Besonnung und freier Ausblick werden mit diesem Projekt berücksichtigt. Bei den Mehrfamilienhäusern ist ein Kinderspielplatz vorgesehen. Auf der ganzen Länge der Staatsstrasse wird ein Erdwall als Lärmschutz aufgeschüttet.

Die Zufahrt erfolgt über eine Wohnstrasse. Damit wird die Geschwindigkeit auf den Zufahrten zu allen Liegenschaften auf 20 km/h beschränkt. Der Einlenkerbereich in die Staatsstrasse muss aus Uebersichtsgründen leicht abgeändert werden; der Lärmschutzwall beidseits der Wohnstrasse ist etwas stärker und leicht schräg zur Strassenachse gegen die Bebauung von der Wohnstrasse abzurücken, so dass vom Stoppsignal (2.50 m hinter Trottoirrand) beidseits je mindestens 100 m der Staatsstrasse überblickt werden können. Die Kehrrichtcontainer können ebenfalls aus diesen Gründen nicht am vorgesehenen Ort plaziert werden. Ferner ist darauf hinzuweisen, dass die vorgesehenen Wendeplätze für Lastwagen zu klein sind. Statt 12 m müsste der Durchmesser eines Kehrplatzes für einen 8 m langen Lastwagen 18 m betragen. Es gibt jedoch andere Formen von Wendeplätzen, die nur 15 m benötigen, wenn man Rückwärtswendemanöver in Kauf nimmt.

Die Anzahl und Anordnung der Parkplätze sind zweckmässig. Als Verbindungsbau zwischen den beiden Mehrfamilienhäusern wird eine Tiefgarage erstellt, die 12 der 18 Autoabstellplätze aufnimmt. Die Tiefgarage wird begrünt.

In Plan Nr. 221.105 sind die Höhenlage der Bauten und die entsprechenden Geländeanpassungen festgelegt. Die Höhe der einzelnen Bauten wird nur durch die Geschosshöhe geregelt. Die Geländeanpassungen halten sich in diesem Gelände in akzeptablem Rahmen.

Baulinien und Waldabstände sind im Plan Nr. 221.106 geregelt. Die Strassen- und Kellerbaulinien erfüllen die gesetzlichen Anforderungen; sie sind zweckmässig. Beim Niederwald auf der Nordseite des Areals wird jedoch das gesetzliche Mindestmass von 15 m (§ 84 BauG, Ufergehölz) um 5 m unterschritten. Weil die Bewirtschaftung der Parzelle

hangabwärts nach Norden erfolgen kann, wird sie nach Auffassung des Kantonsforstamtes durch einen kleineren Abstand nicht erschwert, zumal es sich um Niederwald handelt. Somit kann eine Verkleinerung des Waldabstandes gestattet werden. Es ist jedoch festzuhalten, dass das Gehölz als geschützter Wald gilt und nicht eingezäunt werden darf. In den Plänen 221.107 werden die Erschliessungsanlagen für Wasser, Abwasser und Elektrizität gezeigt. Da sie in üblicher Weise ausgeführt werden, sind keine Erörterungen dazu nötig.

Der Textteil hält Erklärungen und Bestimmungen zu den Plänen fest. Weiter sind darin Finanzierung und Realisierung sowie einige privatrechtliche Vereinbarungen geregelt. Dem Text (Ziff. 5 Abs. 2, Ziff. 6.1, Ziff. 6.2) ist weiter zu entnehmen, dass Wohnstrasse und Kanal durch die Grundeigentümerin erstellt werden und kostenlos ins Eigentum der Gemeinde übergehen sollen. Weil offensichtlich die Erschliessungswerke als öffentliche Anlagen betrachtet werden, ist aber nach den §§ 17 und 54 BauG und § 4 Perimeterreglement (PR) die Gemeinde zur Erschliessung (Finanzierung mit Mehrwertbeiträgen, Bau und Unterhalt) verpflichtet.

Private Erschliessungsanlagen im Sinne von § 2 Abs. 3 PR sind lediglich Einfahrten sowie Ab- und Zuleitungen von Liegenschaften. Der vorliegende Fall (Strassenfläche = 1000 m², 27 Wohnungen) geht aber weit über das Mass einer privaten Einfahrt hinaus. Die Möglichkeit, eine Erschliessungsanlage zu bauen, besteht nur, wenn sie auch in Privateigentum bleibt, also nicht wie hier als öffentliche Anlage konzipiert ist. Die Ziffern 5 Abs. 2, 6.1 und 6.2 sind daher zu streichen.

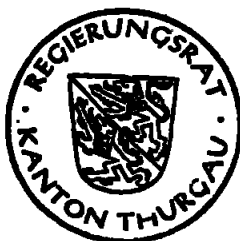
Die grundbuchamtlichen Regelungen unter Ziffer 13 werden erst verbindlich, nachdem die entsprechenden Dienstbarkeiten von den Grundeigentümern im Grundbuch eingetragen lassen worden sind.

Die Beschränkung der Geltungsdauer in Ziffer 15 ist nur insofern verbindlich, als der Arealüberbauungsplan innert 5 Jahren nicht realisiert wird. Geschieht das aber auch nur zum Teil, so bleibt der Plan auch nach Ablauf dieser Frist gültig. Die Rechtsgültigkeit des Planes im Grundbuch auf den einbezogenen Grundstücken einzutragen, verstösst gegen Art. 80 der eidgenössischen Grundbuchordnung. Ziffer 16 muss somit gestrichen werden.

4. Zu bemerken bleibt noch, dass der Architekt sich vor Beginn der Detailplanung, zwecks Abklärung, mit dem Amt für Zivilschutz in Verbindung zu setzen hat.
5. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Arealüberbauung aus planerischer Sicht gut ist, wird doch damit in verschiedener Sicht eine Gesamtlösung angestrebt: Tiefgarage, Kinderspielplatz, Wohnstrasse und Lärmschutz.
Der Arealüberbauungsplan ist zweckmässig; er kann daher genehmigt werden.

Der Regierungsrat beschliesst:

1. Der Arealüberbauungsplan "Hertler" der Gemeinde Tägerwilen wird im Sinne der Erwägungen und mit Ausnahme der Ziffern 5 Abs. 2, 6.1, 6.2. und 16 genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Gemeinde Tägerwilen, 8274 Tägerwilen, unter Beilage von zwei Dossiers mit Genehmigungsvermerk
 - Baudepartement
 - Amt für Raumplanung (2) unter Beilage eines Dossiers mit Genehmigungsvermerk



Für richtige Ausfertigung
DER STAATSSCHREIBER

mi