



Frauenfeld,

24. Oktober 2003

Entscheid Nr. 96

Allkom Nr. 154/2003

**Politische Gemeinde Tägerwilen  
Gestaltungsplan Rheinblick**

1. Mit Schreiben vom 4. Juli 2003 ersucht der Gemeinderat Tägerwilen um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlage. Mit Schreiben vom 10. Oktober 2003 werden ergänzende Unterlagen nachgereicht. Auf Grund der Akten kann geschlossen werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen den Gestaltungsplan Rheinblick keine Rekurse hängig. Einer Genehmigung steht in formeller Hinsicht nichts entgegen.
2. Der **Gestaltungsplan Rheinblick** (nachfolgend: GP) umfasst ein Gebiet im Osten des neuen Bahnhofs von Tägerwilen. Es liegt an zentraler, empfindlicher Lage zwischen dem alten Dorfkern und dem Quartier Oberstrasse. Einbezogen sind die Parzellen Nrn. 438, 440 und 1401, welche der Wohnzone W40 zugewiesen sind. Das ganze Gebiet ist gestaltungsplanpflichtig und teilweise mit der Zone archäologischer Funde überlagert, in welcher Aushubarbeiten, Geländeänderungen etc. dem Amt für Archäologie frühzeitig anzuzeigen sind. Im Übrigen liegt das Gestaltungsplangebiet im Gefahrenbereich des Eisenbahnbetriebes der Strecke Weinfelden - Tägermoos der SBB. Die Stellungnahme der SBB vom 12. August 2003 enthält keine Vorbehalte zum GP, indes aber Bedingungen zum späteren Baubewilligungsverfahren. Die Stellungnahme der SBB wurde der Gemeindebehörde bereits zugestellt. Der zur Genehmigung eingereichte GP basiert auf einem Studienauftrag aus dem Jahre 2001 und setzt das daraus hervorgegangene Siegerprojekt um. Der GP setzt sich aus einem Situationsplan „Erschliessung und Überbauung“ sowie den Sonderbauvorschriften

(SBV) zusammen. Beide Teile sind allgemeinverbindlich. Das Überbauungskonzept und der Planungsbericht haben informativen Charakter.

Gemäss Art. 3 SBV bezweckt der GP, Voraussetzungen für eine architektonisch und städtebaulich gute Überbauung unter Berücksichtigung eines häuslicherischen Umgangs mit der verfügbaren Fläche zu schaffen. Laut Planungsbericht soll die architektonische Formensprache des neuen Bahnhofgebäudes weitergeführt werden. Auf Parzelle Nr. 438 sollen sechs Bauten so zueinander gestellt werden, dass sie sich um einen verkehrsfreien Innenhof gruppieren, wobei immer zwei Baukörper mit einem transparenten Erschliessungsbau miteinander verbunden sein werden. Mittels Baulinien und Baubereichen sowie den entsprechenden Festlegungen in Art. 8 und 9 SBV werden Lage, Abmessungen, Dachformen etc. der Bauten geregelt. Mit den in Art. 18 SBV festgelegten Servituten sollen Durchleitungs- und Näherbaurechte betr. die Parzellen Nrn. 438, 1401 und 440 gesichert werden. Der notwendige Grunddienstbarkeitsvertrag für ein Näherbaurecht wurde mit Schreiben vom 10. Oktober 2003 nachgeliefert. In der Höhenentwicklung nimmt die Überbauung Rücksicht auf die bestehende wertvolle Villa Rheinblick. Die Verkehrserschliessung erfolgt über die Oberstrasse in die gemeinsame Tiefgarage, wodurch der angesprochene Innenhof verkehrsfrei bleibt. Dieses Verkehrskonzept wird begrüsst. Es stellt sich indes die Frage, wo die in Art. 12 SBV festgelegten oberirdischen Besucherparkplätze angeordnet werden. Den eingereichten Unterlagen kann entnommen werden, dass diese im Erschliessungsbereich erstellt werden, jedoch fehlt der Nachweis, dass allein für die Baubereiche 1 - 3 genügend Fläche für 27 Abstellplätze vorhanden ist. Auch in den nachgereichten Unterlagen ist das oberirdische Parkierungskonzept nicht ausgewiesen. Dieses Konzept ist deshalb im Zeitpunkt der Baugesuchseingabe mit einzureichen. Im Bereich Ver- und Entsorgung soll gemäss dem Planungsbericht das gesamte Projektgebiet im Mischsystem entwässert werden und nicht wie gemäss dem kürzlich genehmigten „Generellen Entwässerungsplan“ (GEP) der Gemeinde Tägerwilen zum Teil im reduzierten und zum Teil im Mischsystem. Das Amt für Umwelt beantragt in seiner Stellungnahme vom 17. Juli 2003 denn auch, dass das Pla-

nungsgebiet gemäss dem GEP zu entwässern ist. Eventuell notwendige kleinere Abweichungen vom GEP können nach vorgängiger Absprache mit dem Amt für Umwelt im Detailprojekt berücksichtigt werden. Art. 14 der Sonderbauvorschriften kann deshalb nicht genehmigt werden. Das Ingenieurprojekt über die kanalisationstechnische Erschliessung ist dem Amt für Umwelt separat zur Genehmigung einzureichen (§ 11, RRVV zum EG GSchG).

Die Gestaltung des Aussenraumes ist aufgeteilt in die Bereiche Hofplatz, Erschliessungs- und Grünbereich. Diese dienen der Bereitstellung von Spiel-, Ruhe- und Grünflächen. Versiegelte Hartbeläge sind nur im Erschliessungsbereich gestattet.

Laut Planungsbericht wird im Rahmen des GP von der Regelbauweise abgewichen. Die Abweichungen betreffen vorab die Erhöhung der Ausnützungsziffer von 0.40 auf 0.50, Überschreitungen der Gebäudehöhen und -längen sowie Abweichungen bei den Dachformen. Das in § 19 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) verlangte bessere architektonische und ortsbauliche Ergebnis, um von der Regelbauweise abweichen zu können, wird aus den Unterlagen deutlich. Der Planungsbericht enthält die zum Verständnis des Gestaltungsplanes notwendigen Detailinformationen.

#### **Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:**

1. Der vom Gemeinderat Tägerwilen am 27. Mai 2003 erlassene Gestaltungsplan „Rheinblick“ wird im Sinne der Erwägungen mit Ausnahme von Art. 14 SBV genehmigt.
2. Mitteilung an:
  - Gemeinderat Tägerwilen, 8274 Tägerwilen, unter Beilage von zwei Gestaltungsplänen, je mit Genehmigungs-, Hinweis- und Nichtgenehmigungsvermerk betreffend Art. 14 SBV (chargé)
  - Amt für Denkmalpflege
  - Amt für Umwelt

- SBB AG, Immobilienrechte, Postfach, 8021 Zürich
- Amt für Raumplanung, unter Beilage eines Gestaltungsplanes mit Genehmigungs-, Hinweis- und Nichtgenehmigungsvermerk betreffend Art. 14 SBV 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: 24. Oktober 2003