EXEMPLAR ARP TG

REGIERUNGSRAT DES KANTONS THURGAU

PROTOKOLL

vom - 9. Feb. 1988 Nr. 202

Arealüberbauungspläne "Himmelrich", "Dorfstrasse" und "Bollhag"/OG Thundorf/Genehmigung

1. Mit Schreiben vom 18. und 19. November 1987 ersucht die Ortskommission von Thundorf um Genehmigung von drei Arealüberbauungsplänen: "Himmelrich", "Dorfstrasse" und "Bollhag". Der Plan "Himmelrich" wurde vom 5. Oktober bis 3. November 1987 öffentlich aufgelegt. Es ging eine Einsprache ein, welche die Behörde abwies. Den Plan beschloss sie am 17. November 1987. Der Plan "Dorfstrasse" wurde vom 24. August bis 24. September 1987 öffentlich aufgelegt. Es ging eine Einsprache ein, die jedoch bereinigt wurde. Die Ortsbehörde beschloss den Plan am 12. November 1987. Der Plan "Bollhag" wurde vom 5. Oktober bis 3. November 1987 öffentlich aufgelegt; es gingen während dieser Frist keine Einsprachen ein. Die Ortsbehörde beschloss ihn am 12. November 1987. Es wurde bei keinem Plan eine Gemeindeabstimmung verlangt, und beim Baudepartement liegen keine Rekurse gegen die drei Pläne vor. Aus den Akten geht hervor, dass die beteiligten Grundeigentümer die Arealüberbauungspläne akzeptieren. In formeller Hinsicht steht daher der Genehmigung nichts entgegen. Erwähnt sei noch, dass alle drei Pläne vorgeprüft wurden; den Wünschen und Anregungen wurde grösstenteils entsprochen.

2. Der Arealüberbauungsplan "Himmelrich" wird für die Parzelle Nr. 788 erlassen, die in der Dorfzone liegt.

Für Neu- und Umbauten gilt in dieser Zone die Pflicht zum Erlass eines Gestaltungs- oder Arealüberbauungsplans, um eine bestmögliche Einpassung in das schützenswerte Ortsbild zu gewährleisten. Die Parzelle umfasst 3'698 m²; überbaut ist sie mit einem Bauernhaus, das zwei Wohnungen enthielt, und einem grossen Oekonomiegebäude. Der als wertvoll eingestufte Altbau ist bereits renoviert; es sind dort sechs Wohnungen eingebaut. Der Plan soll gewährleisten, dass die geplanten Neubauten nicht nur guten Wohnkomfort bieten, sondern sich zusammen mit dem Altbau gut in das Dorfbild einfügen.

Die Parzelle Nr. 788 liegt mitten in einem Geviert von Gemeindestrassen, stösst aber nicht direkt an eine solche an. Es ist jedoch von Osten her eine Zufahrt vorhanden. Dazu kommen Fusswege, die kurze Wege zur Dorfstrasse sichern. Der Uebersichtsplan 4 zeigt, dass die Erschliessung insgesamt gewährleistet ist. Die Zufahrt ist im Plan eingeschlossen, die Erschliessung mit Fusswegen und Werkleitungen nachgewiesen. Motorisierter Verkehr und Fusswege sind getrennt. Der Arealüberbauungsplan sieht vor, auf dem verbleibenden Terrain zwei Mehrfamilienhäuser und ein kleines Haus mit einem Gemeinschaftsraum zu erstellen. Geplant sind insgesamt 17 Wohnungen mit Grössen zwischen 2 1/2 und 5 1/2 Zimmern. Die Baukörper - zwei Vollgeschosse und ausgebautes Dachgeschoss - sind im Volumen den herkömmlichen grosszügigen Bauernhäusern angepasst; die Giebel verlaufen, wie im ganzen Ortskern von Thundorf, in der Ost-West-Richtung. Die Dachneigungen und die Baumaterialien werden der Umgebung angepasst. Für die Parkierung wird eine Tiefgarage erstellt, die 18 Plätze aufweist; diese dienen teilweise auch Bewohnern des Altbaus. Dazu kommen 14 oberirdische Abstellplätze für Besucher. Die Spielplätze für Kleinkinder und Jugendliche

sind getrennt. Insgesamt stehen den Benützern drei Gemeinschaftsräume zur Verfügung. Weil die Spielplätze und die Gemeinschaftsräume allen Bewohnern dienen müssen, erfolgt die Sicherung durch Grundbucheintrag. Schall- und Wärmeschutz genügen erhöhten Anforderungen. Die Wohnungsgrundrisse sind zweckmässig; insgesamt kann die Wohnqualität als sehr gut bezeichnet werden, da auch für jede Wohnung eine Waschmaschine und ein Tumbler vorgesehen sind. Im Aussenbereich schreibt der Plan verbindlich vor, dass neun Hochstämme gepflanzt werden; ferner ist ein Naturgarten anzulegen. Die Wahl der Baumaterialien und die Farbgebung müssen mit der Denkmalpflege abgesprochen werden. Dank Mantelbaulinien können bei der Realisierung noch geringfügige Abweichungen vorgenommen werden, die sich aus den örtlichen Verhältnissen ergeben. Die zulässige Ausnützung von 0,6 ist nachgewiesen. Zu erwähnen ist noch, dass die im Plan ersichtlichen Aufschüttungen nicht notwendig sind; das zeigt ein Schreiben des planenden Architekten, das bei den Akten liegt. Insgesamt ist der Arealüberbauungsplan zweckmässig; er kann ohne Vorbehalte genehmigt werden.

3. Der Arealüberbauungsplan "Dorfstrasse" für die Parzellen Nrn. 73 und 438 im Halte von zusammen 1621 m^2 musste erlassen werden, weil sie in der Dorfzone mit Gestaltungsplanpflicht liegen. Nachdem ein erstes Bauprojekt nicht befriedigte, gelang es in Zusammenarbeit von Grundeigentümer, Architekt, Gemeinde und kantonaler Verwaltung, eine Ueberbauung zu planen, die sich gut in den Ortskern einpasst. Wie bei der Ueberbauung "Himmelrich" sind die in der Dorfzone üblichen Kuben übernommen, zweigeschossige Baukörper mit zusätzlich ausgebautem Dachgeschoss unter hohen Satteldächern und mit Dachfirsten in Ost-West-Richtung. Die Fassaden gegen die Dorfstrasse sind leicht versetzt, die Garagen, eingeschossig, wurden zurückge-

setzt, so dass sich längs der Strasse eine interessante Gliederung mit kleinen Höfen ergibt. Insgesamt kann von einer sehr guten Einpassung der Neubauten in den Ortskern gesprochen werden.

Der Uebersichtsplan 4 zeigt, dass die Voraussetzung eines Arealüberbauungsplanes, die einwandfreie Erschliessung, gesichert ist. Die Bauten liegen an der Dorfstrasse, in der alle Werkleitungen vorhanden sind. Eine bestehende Werkstatt ist in die Planung einbezogen. Von den weitern bestehenden Gebäuden wird eines abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt, das andere wird um- und ausgebaut. Zwei Kleinbauten mit Garagen verbinden die beiden Wohnhäuser. Die zulässige Ausnützung war durch die bestehenden Bauten gegeben, weil nach der Zonenordnung das bisherige Volumen wieder erstellt werden darf. Im Gegensatz zum Plan "Himmelrich" sind die Gebäudeumrisse genau festgelegt; insbesondere müssen die Fassaden an der Dorfstrasse auf die Pflichtbaulinie gestellt werden. Auch die bestehende Werkstatt bildet keine Ausnahme; bei einem späteren Ausbau ist die neue Fassade ebenfalls auf eine im Plan enthaltene Pflichtbaulinie zu stellen. Die fünf Wohnungen zeichnen sich durch gute Grundrisse aus; Wärme- und Schallschutz genügen erhöhten Anforderungen. Für den ruhenden Verkehr sind neben vier Abstellplätzen in Garagen noch zwei Besucherparkplätze vorgesehen. Die Bepflanzung, insgesamt vier Hochstämme, ist im Grundrissplan verbindlich geregelt. Baumaterialien und Farbgebung sind mit der Denkmalpflege abzusprechen. Auch dieser Arealüberbauungsplan ist zweckmässig; er kann genehmigt werden.

4. Das Quartier "Bollhag" am westlichen Dorfrand, für das bereits im September 1982 ein Quartierplan genehmigt wurde, ist im südlichen Teil, soweit es zur

Mischzone WG 2 gehört, bereits überbaut. Der nördliche Teil gehört zur Wohnzone W3. Eine Ueberbauung dieses Bereichs hat erheblichen Einfluss auf das Ortsbild; lieblos erstellte Wohnblöcke wären eine schlechte Visitenkarte für Thundorf, das sich Mühe gibt, den Dorfkern gut zu erhalten und zu pflegen. Deshalb besteht in der - insgesamt sehr kleinen - Wohnzone W3 die Pflicht zur Erstellung eines Gestaltungs- oder Arealüberbauungsplans. Das ermöglicht auch eine dichtere Bauweise und einen weniger grossen Landverschleiss.

Der Arealüberbauungsplan gilt nur für den im Nordosten liegenden Teil der Parzelle Nr. 915; er umfasst eine Fläche von 4'500 m^2. Es ist an dieser Stelle schon vorzumerken, dass bei einer Ueberbauung im westlich anschliessenden Teil die architektonische Gestaltung sich an diesen Plan anzupassen hat. Vorgesehen ist der etappenweise Bau von drei Mehrfamilienhäusern, alle mit zwei Vollgeschossen und einem ausgebauten Dachgeschoss. Zwei von ihnen stehen mit dem First parallel zu der im Quartierplan enthaltenen Strasse A; das in der Ostecke liegende Haus betont mit einem Kreuzgiebel das Strassenkreuz der Strassen A und B im Quartierplan. Die abgewinkelte Stellung der drei Bauten ermöglicht es, einen nach Süden orientierten Innenbereich zu schaffen, der vom Verkehr abgewandt ist und - siehe Erschliessungs- und Bauvolumenplan - für Fusswege, Gemeinschaftsanlagen, Grünbereiche und Familiengärten genutzt werden kann. Im Zentrum soll eine Tiefgarage mit 12 Abstellplätzen erstellt werden, von der aus die Häuser B und C direkt betreten werden können. Für das Haus A sind, südlich vorgelagert, sechs Einzelgaragen vorgesehen. Dazu kommen insgesamt 18 offene Abstellplätze. Fusswege und Zufahrten zu den Garagen und Abstellplätzen sind sauber getrennt. Die notwendige Er-

schliessung ist schon durch den Quartierplan gewährleistet. Die Baulinien des Quartierplans werden respektiert; eine kleine Ausweitung für Anlagen im Bereich der Garagenzufahrten (Baulinie für Anlagen) kann hingenommen werden.

Mit Mantelbaulinien werden drei Baubereiche bezeichnet und zugleich für jeden der drei Wohnblöcke die höchstzulässige Bruttogeschossfläche festgelegt. Weil die Ueberbauung etappenweise realisiert wird, muss die Ortsbehörde einen Ausnützungskataster führen; denn nach Art. 5.1 der Sonderbauvorschriften darf die höchstzulässige Ausnützungsziffer von 0,6 nicht überschritten werden. Die Ortsbehörde verfügt über ein Modell und Ueberbauungsskizzen der geplanten Bauten; sie hat diese bei den einzelnen Baugesuchen als Beurteilungshilfe beizuziehen.

Im Arealüberbauungsplan sind wichtige Grundsätze festgelegt, die für die Gestaltung verbindlich sind. So muss für jedes Haus im Parterre eine altersgerechte Kleinwohnung erstellt werden. Ferner ist für alle Bewohner die dauernde Benutzung der Parkplätze und Gemeinschaftsanlagen zu sichern. In Ziffer 5.4 der Sonderbauvorschriften wird die zulässige Gebäudehöhe bestimmt. Für die Messweise ist § 9 BauV massgebend. Im Zusammenhang mit der Auslegung der Umschreibung "in zulässiger Weise gestalteten Terrains" ist auf § 13 der neuen Baugesetzverordnung hinzuweisen. Festgelegt werden auch Dachneigungen und Firstrichtung, wobei allerdings für einen Teil des Hauses A der First senkrecht zum Hang verläuft. Bestimmt wird ferner, dass die Dachöffnungen als Giebelkonstruktionen auszubilden sind; liegende Dachfenster sind nur gestattet, wenn sie nicht grösser als 0,75 m^2 sind. In bezug auf Isolation sind für Schall- und Wärmeschutz erhöhte Anforderungen zu erfüllen. Die

passive Energiegewinnung wird ausdrücklich erlaubt, was namentlich für Windfänge und Wintergärten im Sinne der Verordnung zum Baugesetz gilt. Recht eingehend sind die Vorschriften über die Umgebungsgestaltung. Im Plan sind die Bereiche für Familiengärten, für Begrünung - pro 200 m² Bruttogeschossfläche ist mindestens ein Hochstamm zu pflanzen - und die Fusswege festgehalten. Soweit diese Hauptzugänge zu den Wohnhäusern bilden, müssen sie rollstuhlgängig sein.

Der vorliegende Plan lässt - im Gegensatz zu den Arealüberbauungsplänen "Dorfstrasse" und "Himmelrich" - keine abschliessende Beurteilung der städtebaulichen und architektonischen Qualität zu. Die Ortsbehörde trägt daher bei der Erteilung der Baubewilligung eine grosse Verantwortung, denn das Gesetz verlangt im Rahmen eines Arealüberbauungsplans ausdrücklich eine das Durchschnittsmass übersteigende Bauqualität. Als Mangel ist der fehlende Dachgeschossgrundriss zu werten. Gerade hier bestehen erhöhte Anforderungen, um den wohnhygienischen und funktionellen Kriterien zu entsprechen. Die Ortsbehörde hat diesen Aspekten im Rahmen der Baugesuchsprojekte erhöhte Aufmerksamkeit zu schenken. Weiterhin hat sie zu beachten, dass bei einer Ueberbauung im Westen der im Quartierplan enthaltene Fussweg geschaffen wird.

Auf Antrag des Baudepartementes
beschliesst der Regierungsrat:

1. Der von der Ortskommission Thundorf am 17. November 1987 beschlossene Arealüberbauungsplan "Himmelrich" wird im Sinne der Erwägungen genehmigt. Eingeschlossen sind damit die Sonderbauvorschriften sowie die Pläne 3 (Situation), 4 (Uebersicht, Erschliessung), 5 (Erdgeschoss und Umgebung), 6 und 7 (Grundrisse, Schnitte

und Fassaden). Für die Umgebungsgestaltung ist die nachträglich eingereichte Terrainaufnahme verbindlich.

2. Der von der Ortskommission Thundorf am 12. November 1987 beschlossene Arealüberbauungsplan "Dorfstrasse" wird im Sinne der Erwägungen genehmigt. Damit werden die Sonderbauvorschriften sowie die Pläne 3 (Situation), 4 (Uebersicht, Erschliessung), 5 (Erd- und Kellergeschoss sowie Umgebungsgestaltung), 6, 7a und 7b (Grundrisse und Fassaden) verbindlich. Die schriftliche Vereinbarung zwischen dem beteiligten Grundeigentümer und dem Einsprecher Zahnd ist einzuhalten.

3. Der von der Ortskommission am 12. November 1987 beschlossene Arealüberbauungsplan "Bollhag" wird im Sinne der Erwägungen genehmigt. Dadurch werden die Sonderbauvorschriften samt Erschliessungsplan sowie der Bauvolumenplan mit den Baubereichen, den maximalen Bruttogeschossflächen, den Baulinien für Anlagen, den Grünbereichen, den Familiengärten, den Spielplätzen und Gemeinschaftsanlagen verbindlich. Grundrisse, Fassaden und Schnitte gelten lediglich als Richtlinien. Die Gemeindebehörde ist verpflichtet, für das gesamte Grundstück einen Ausnützungskataster zu führen. Wenn die Ueberbauung im Westen weitergeführt wird, ist darauf zu achten, dass der im Quartierplan enthaltene Fussweg gesichert wird und dass die architektonische Gestaltung auf jene der drei ersten Bauten abgestimmt ist.

4. Mitteilung an:
   - Ortskommission Thundorf, 8531 Thundorf, unter Beilage von je zwei Arealüberbauungsdossiers "Himmelrich", "Dorfstrasse" und "Bollhag", mit Genehmigungsvermerk
   - Baudepartement
   - Amt für Denkmalpflege
   - Amt für Raumplanung unter Beilage je eines Arealüberbauungsplans "Himmelrich", "Dorfstrasse" und "Bollhag", mit Genehmigungsvermerk, sowie der Akten

Für richtige Ausfertigung
DER STAATSSCHREIBER

REGIERUNGSRAT KANTON THURGAU