DEPARTEMENT FÜR BAU UND UMWELT DES KANTONS THURGAU

ENTSCHEID 109

Frauenfeld, 23. Dezember 1997

PG Thundorf
Gestaltungsplan Dorfzentrum Thundorf

1. Mit Schreiben vom 15. August 1997 ersucht der Gemeinderat Thundorf um Genehmigung des Gestaltungsplanes Dorfzentrum (GP). Der GP wurde vom 6. Dezember 1996 bis am 16. Januar 1997 öffentlich aufgelegt. Aufgrund einer Einsprache wurde der Gestaltungsplan im vereinfachten Verfahren gemäss § 29 Abs. 2 PBG geändert. Den Akten nach wurden die Planungs- und Beschlussesverfahren ordnungsgemäss durchgeführt. Der beim Departement für Bau und Umwelt eingereichte Rekurs wurde am 16. Dezember 1997 zurückgezogen.

2. Einleitend wird die im Genehmigungsschreiben des Gemeinderates enthaltene Feststellung, dass es sich beim in den GP einbezogenen Areal um einen ortsbaulich besonders sensiblen und heiklen Baubereich an zentraler Lage im Ortskern handelt, mit Nachdruck bestätigt.
   Das in den GP einbezogene Areal ist im Zonenplan der definitiven Dorfzone D3 zugewiesen. Gemäss § 14 Ziff. 1 Abs. 4 des Baureglementes (RRB Nr. 1047 vom 7. Juli 1987) muss in der Dorfzone D3 für Neu- und Umbauten, die die Bausubstanz massgeblich verändern, ein Gestaltungs- oder ein Arealüberbauungsplan erlassen werden. Diese Bedingungen treffen im vorliegenden Falle offensichtlich zu. Zur Erlangung der planungsrechtlichen Baureife im Sinne von § 60 Ziffer 3 PBG ist ein Gestaltungsplan notwendig. Der Vollständigkeit halber wird in diesem Zusammenhang daran erinnert, dass entgegen dem früheren Baugesetz (BauG) das am 1. April 1996 in Kraft gesetzte Planungs- und Baugesetz (PBG) den Arealüberbauungsplan nicht mehr enthält. Antragsberechtigte Grundeigentümer können indessen der Gemeindebehörde private Gestaltungspläne einreichen (§ 21 Abs. 3 PBG).
   Sonderbauvorschriften (SBV) und ein Situationsplan bilden die allgemeinverbindlichen Bestandteile des GP. Ergänzt werden diese mit einem Planungsbericht und einem Modell. Es fällt auf, dass das Modell in einigen Punkten nicht mit dem massgebenden Situationsplan übereinstimmt. So stösst der quergestellte Gebäudeteil der Hauptbaute B 4.00 m zu weit nach Süden vor und die Firste dieser Baute verlaufen fälschlicherweise auf der gleichen Höhe. Diese Ungenauigkeiten sind indes für die Genehmigung weiter nicht von Be-

lang, weil gemäss Art. 1.3 SBV das Modell nicht zu den allgemeinverbindlichen Bestandteilen des GP gehört.

Im Planungsbericht ist dargelegt, dass vor der Bearbeitung des GP das Ortsbild und die Bauten des Dorfzentrums analysiert wurden. In der Folge seien daraus die für das Gestaltungsplanareal massgebenden gestalterischen Vorgaben abgeleitet worden. Dem Planungsbericht ist weiter zu entnehmen, dass die im Situationsplan festgesetzten Baubereiche bzw. Hauptbauten sich namentlich hinsichtlich Anordnung, Grösse und Dachform an der Struktur des Dorfes orientieren. Diese Aussage trifft zu. Im Situationsplan sind des weitern insbesondere die Zugänge, Bepflanzung sowie die Parkierung geregelt. Nach Art. 5.2 SBV sind für die im Situationsplan eingetragene Alleebepflanzung hochstämmige, einheimische und standortgerechte Bäume zu pflanzen. Für den ruhenden Verkehr sind eine Tiefgarage sowie oberirdische Besucherparkplätze vorgesehen. Wenig geglückt erscheinen namentlich aus Sicherheitsgründen die Überschneidungen des Eingangsbereichs der Hauptbaute A mit der Manövrierfläche der Parkplätze Nrn. 4, 5, 6 und der Tiefgaragenabfahrt. Im Rahmen der dereinstigen Projektierung sollte dieses Problem noch im Detail gelöst werden.

Anlässlich der verschiedenen Vorgespräche haben Vertreter der kantonalen Fachstellen (Denkmalpflege und Amt für Raumplanung) den Planer und den Gemeinderat mit Recht darauf aufmerksam gemacht, dass sich die Bauten nur dann in das Ortsbild einfügen, wenn insbesondere die Erdgeschosskoten möglichst tief angesetzt werden. Es sollten Koten gewählt werden, die keine Aufschüttungen zur Folge haben und dass die Kellergeschosse so wenig wie möglich über das gewachsene Terrain hinausragen. Analysen von erhaltenswerten Ortsbildern zeigen immer wieder, dass die Kellergeschosssockel in der Regel nur so weit über das gewachsene Terrain hinausragen, wie es der sinnvolle Ausgleich eines geneigten Terrains und die natürliche Belüftung der Kellerräume verlangt. Dies trifft auch im Ortsteil von Thundorf zu. Bei einer ortsbildgerechten Weiterentwicklung sollte das erwähnte Prinzip grundsätzlich respektiert werden. Andernfalls wirken Bauten oftmals zu gestelzt. Der öffentlich aufgelegte GP enthielt keine Koten. Im Rahmen der eingangs erwähnten Planänderung im vereinfachten Verfahren wurde unter anderem für alle Hauptbauten die gleiche Erdgeschosskote (547.00 m.ü.M.) festgelegt. Dies befriedigt nach der Beurteilung der verwaltungsinternen Fachstellen noch nicht, weil damit und wegen der zwischen den Hauptbauten angeordneten Tiefgarage eine überhöhte Ebene geschaffen wird. Die Kellergeschosse der Hauptbauten (Baute A bis 1.80 m, B bis ca. 1.40 m, C bis 1.20 m) ragen relativ weit über das gewachsene Terrain. Eine ortsbaulich gute Einpassung hätte entsprechend dem geneigten Terrain differenzierte und tiefer angesetzte Koten verlangt. Die Bauten A und C sollten sich etwa am Hauptstrassenniveau orientieren. Diese Problematik haben im Genehmigungsverfahren Vertreter der kantonalen Fachstellen, des Gemeinderates und des Planverfassers miteinander besprochen. In der Folge einigten sie sich auf eine Tiefersetzung der EG-Koten der Hauptbauten A und C auf 546.40 m.ü.M. Damit wird der erwähnten Problematik etwas Rechnung getragen. Dereinstige Projektverfasser sollten indes alles daran setzen, die Höhenlage aller Hauptbauten noch tiefer anzusetzen. Mit Schreiben vom 2. Dezember 1997 hat der Gemeinderat Thundorf die genannte Tiefersetzung der Hauptbauten A und C bestätigt. Im Situationsplan und den SBV sind entsprechende Hinweisvermerke anzubringen.

Art. 2.6 SBV verlangt, dass die Bauten materialmässig und farblich zu differenzieren sind. Diese Bestimmung ist heikel, weil daraus abgeleitet werden kann, dass möglichst unter-

schiedliche Materialien und Farben gewählt werden müssen. Damit würde die von § 14 Ziffer 1 Abs. 1 BauR und § 19 PBG verlangte sorgfältige Eingliederung der Bauten in das Ortsbild nicht erreicht. Mit entsprechend gewählten Baumaterialien und Farben ist das bestehende Ortsbild vielmehr harmonisch und selbstverständlich weiterzuentwickeln. Art. 2.6 SBV wird von der Genehmigung ausgeklammert.

In Art. 1.2 SBV wird unter Ziffer 4 als Zweck des GP eine vielfältige Nutzung angeführt. Dies mit Recht, weil gute ortsbauliche Lösungen in einer Dorfzone neben architektonischen Qualitäten auch eine Frage der Nutzungsvielfalt ist. Erst beides zusammen führt zur erwünschten Urbanität. Weshalb die Nutzungsvielfalt nur im unverbindlichen Planungsbericht (Ziffer 1) und nicht im Gestaltungsplan (SBV, Situationsplan) behandelt wird, ist wenig einsichtig und erfüllt den erwähnten Zweckartikel nur ungenügend. Auch auf diesen Aspekt haben die kantonalen Fachstellen anlässlich der Vorgespräche aufmerksam gemacht. Anlässlich der obgenannten Besprechung hat der Architekt darauf hingewiesen, dass aufgrund der mittlerweile weit vorangeschrittenen Abklärungen und Projektierung damit gerechnet werden könne, dass auf dem Areal neben der Post auch ein Einkaufsladen erstellt wird.

Die regelkonforme Ausnützung wird im Rahmen des GP (Art. 3 SBV) von 0.50 auf 0.60 erhöht. Abweichungen von der Regelbauweise - wozu die Ausnützungsziffer gehört - sind gemäss § 19 Abs. 2 PBG möglich, wenn dadurch gesamthaft ein besseres architektonisches und ortsbauliches Ergebnis erzielt wird und dieses im öffentlichen Interesse liegt. Abgesehen von den erwähnten Hinweisen erfüllt der GP diese Anforderungen. Von grosser Bedeutung ist insbesondere, dass der Materialwahl, Farbgebung und den Details der Bauten und der Gestaltung der Umgebung im Rahmen der Projektierung und der Baugesuchsprüfung eine grosse Beachtung geschenkt wird.

Der GP ist insgesamt eine zweckmässige Grundlage für die Bebauung des Areals. Im Rahmen der dereinstigen Projektierung ist indessen der Detailgestaltung der Bauten und der Umgebung gebührende Beachtung zu schenken. Der GP ist rechtmässig; einer Genehmigung steht mit Ausnahme des Art. 2.6 SBV nichts entgegen.

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Gemeinderat Thundorf am 16. April 1997 bzw. 18. November 1996 beschlossene Gestaltungsplan Dorfzentrum wird im Sinne der Erwägungen und den nachfolgenden Vorbehalten genehmigt:
   - Art. 2.6 SBV wird nicht genehmigt.
   - Die Erdgeschosskoten der Bauten A und C sind auf mindestens 546.40 m.ü.M. zu reduzieren. Im Rahmen der Projektierung ist zu prüfen, ob alle Hauptbauten noch tiefer gelegt werden können.

2. Mitteilung an:
   - Gemeinderat Thundorf, 8512 Thundorf, unter Beilage von einem GP-Dossier (Situationsplan, SBV und Planungsberieht); je mit Genehmigungsvermerken auf dem Situationsplan und den SBV sowie Hinweisvermerken (Höhenkoten) und Nichtgenehmigungsvermerk (Art. 2.6 SBV), (ehargé)
   - Departement für Bau und Umwelt
   - Tiefbauamt
   - Amt für Denkmalpflege
   - Amt für Umweltsehutz und Wasserwirtsehaft
   - Amt für Raumplanung, unter Beilage eines GP-Dossiers; je mit Vermerken analog Gemeindeexemplar, sowie der übrigen Akten

DEPARTEMENT
FÜR BAU UND UMWELT

Regierungsrat H.P. Rupreeht

Rechtsmittel

Gegen diesen Entseheid kann innert 20 Tagen beim Verwaltungsgericht des Kantons Thurgau, 8570 Weinfelden, Besehwerde geführt werden. Diese hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten. Sie ist im Doppel unter Beilage des angefoehtenen Entseheides einzureiehen.

Expediert: .....23. Dezember 1997.....