



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

vom - 5. Aug. 1969

14

Plan ist
beim Baudep.
Lobharl
29.11.69

Nr. 1768

9

Betrifft: Gestaltungsplan Nr. 14, "Marktplatz Nord-Ost"
der Gemeinde Weinfelden.

1. Mit Schreiben vom 27. Juni 1969 ersucht der Gemeinderat von Weinfelden um Genehmigung des Gestaltungsplans Nr. 14 "Marktplatz Nord-Ost". Der Plan wurde vom Gemeinderat am 10. Juni 1969 gutgeheissen; er wurde vom 11. bis 25. Juni 1969 öffentlich aufgelegt und konnte, da keine Einsprachen eingingen, vom Grossen Gemeinderat am 26. Juni 1969 beschlossen werden. Das Referendum wurde innert der 30-tägigen Frist nach dem Aushang am 27. Juni 1969 nicht ergriffen, so dass formell der Genehmigung durch den Regierungsrat nichts entgegensteht.
2. Der Gestaltungsplan "Marktplatz Nord-Ost" ermöglicht zusammen mit der bereits genehmigten Baulinienänderung für das Kronenareal die völlige Umgestaltung in dem von Marktstrasse, Felsenstrasse, Thomas-Bornhauserstrasse und Rathausstrasse umschlossenen Areal. Ein bisher locker mit Wohnbauten genutztes Gebiet wird durch diesen Gestaltungsplan zum neuen Gemeindezentrum mit Saal, Schutzraum, Mehrzweckhalle, Restaurant, Hotel, Einkaufszentrum und Wohnungen aufgewertet.

Die Rechtsgrundlage hierfür ist in einem Nachtrag zum Reglement über das Bau- und Strassenwesen der Munizipalgemeinde Weinfelden vom 9. April 1959 enthalten, der unter anderm bestimmt, dass der Gemeinderat die Ueberbauung grösserer zusammenhängender Gebiete durch Gestaltungspläne regeln kann. Es darf in solchen Plänen sowohl in bezug auf Geschoszahl, Bauhöhe, Grenz- und Gebäudeabstände, Ausnützung, Art und Stellung der Bauten von den Vorschriften des Baureglements

abgewichen werden, sofern damit eine "gesamthaft bessere Ueberbauung" erzielt wird.

3. Der Gestaltungsplan enthält die folgenden verbindlichen Bestandteile:

Baulinien (ober- und unterirdisch)

Grenz- und Bauabstände, sowie Koten von Erdgeschoss-, Trauf- und Attikageschosshöhen

Ausnützungsziffern

Geschosszahlen

Garagen und Abstellplätze

4. Gegen die Baulinie an der Thomas-Bornhauser-Strasse ist nichts einzuwenden. Längs der Felsen- und Marktstrasse verläuft die Baulinie ganz oder teilweise an der Hinterkante des Trottoirs. Die spätere Ausweitung der beiden Strassen ist daher nicht mehr möglich, was bei einem Baulinienabstand von 16 Metern an der Felsenstrasse nicht ganz unbedenklich ist. Demgegenüber muss jedoch festgehalten werden, dass der Gestaltungsplan mit seinen andern verbindlichen Bedingungen im wesentlichen auch die Baukuben bestimmt. Aus diesen andern Bedingungen ergibt sich, dass nicht das ganze Areal bis zur Baulinie mit Hochbauten überstellt wird. Schliesslich enthält der Gestaltungsplan auch verbindliche Vorschriften über die Sicherungen von Fusswegrechten im Planungsgebiet, so dass die Baulinienabstände an der Felsen- und Marktstrasse auch im Hinblick auf später notwendige Strassenverbreiterungen, als genügend taxiert und daher genehmigt werden können. Gegen die vorkragende Baulinie für unterirdische Bauteile an der Ecke Marktstrasse-Felsenstrasse ist nichts einzuwenden. An der gleichen Ecke springt ein Vordach über die Baulinie vor; das ist nach dem heute gültigen Weinfelder Baureglement erlaubt.
5. Durch die Grenz- und Bauabstände, durch die Angabe der Koten und maximal zulässigen Geschosszahl werden die Kuben des künftigen Gemeindezentrums festgelegt. Der Gestaltungsplan will an diesem Platz einen Schwerpunkt schaffen, insbesondere durch

den rund 30 Meter hohen Hoteltrakt und den 15 Meter hohen Saalbau mit dem weitere 8,5 Meter überragenden Bühnenhaus-aufbau. Die Bauten der zweiten Etappe leiten über zur zonen-üblichen Bebauung. Von der kantonalen Denkmalpflege werden in ästhetischer und städtebaulicher Hinsicht keine Einwen-dungen gegen den Gestaltungsplan erhoben. Festzuhalten ist, dass gemäss den Ausführungsbestimmungen die Erdgeschosskoten absolut verbindlich sind, während die Gebäudehöhen als Richt-masse betrachtet werden, die aber lediglich dann überschrit-ten werden dürfen, wenn die Aufbauten technisch unbedingt notwendig sind und sich unauffällig in das Gesamtbild der Ueberbauung einzuordnen.

6. Die Ausnützungsziffern sind mit 200 % verhältnismässig hoch; für die erste Etappe der Ueberbauung wird sie nicht erreicht. Da es sich beim ganzen Bauvorhaben um ein Projekt handelt, das wichtige Interessen der Oeffentlichkeit befriedigen muss, ist die hohe Nutzung verantwortbar.
7. Es wird allerdings nicht ganz leicht sein, bei der hohen Aus-nützung die notwendigen Garagen und Abstellplätze bereit zu stellen. Der Gestaltungsplan schreibt jedoch zwingend vor, dass deren Zahl nach den VSS-Normen festgelegt wird. In diesem Zusammenhang ist festzuhalten, dass bei der Ausarbeitung des definitiven Projektes die Anordnung der Parkplätze längs der Strassen vom kantonalen Tiefbauamt im Hinblick auf die Gewähr-leistung der Verkehrssicherheit überprüft werden muss. Die im Gestaltungsplan enthaltenen Parkplätze und Parknischen könnten in dieser Form nicht durchwegs akzeptiert werden.
8. Die beiden höhern Bauten, Hotel und Bühnenhaus, haben von den benachbarten Bauten etwas knappe Gebäudeabstände. Das Bau-reglement von Weinfelden enthält in dieser Hinsicht aller-dings keine besondern Vorschriften; trotzdem ist zu prüfen, ob diese neuen Bauten für die bestehenden Bauten zumutbar sind. Die Schattenwurfdiagramme, welche die Gemeinde erstel-len liess, zeigen, dass wohl eine Beeinträchtigung vorliegt,

dass sie aber das zumutbare Mass nicht übersteigt, weil die hohen Baukörper verhältnismässig schlank sind. Bei einer Regelüberbauung wären die zu erwartenden Beeinträchtigungen eher grösser.

9. Schliesslich ist noch festzuhalten, dass wegen dieses Gestaltungsplans der Giessen tiefer gelegt werden muss. Der Regierungsrat hat der Munizipalgemeinde Weinfelden mit Beschluss vom 8. April 1969 (Nr. 874) die notwendige Bewilligung schon erteilt.

Der Regierungsrat beschliesst:

1. Der Gestaltungsplan Nr. 14 "Marktplatz Nord-Ost" der Gemeinde Weinfelden wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Mitteilung an: - Gemeinderat Weinfelden, 8570 Weinfelden unter Beilage eines Gestaltungsplans mit Genehmigungsvermerk
 - Strassen- und Baudepartement (3-fach)
 - Wasserwirtschaftsamt
 - Tiefbauamt
 - Denkmalpflege
 - Regionalplanungsamt unter Beilage eines Gestaltungsplans mit Genehmigungsvermerk



Der Präsident des Regierungsrates:

Der Staatsschreiber: