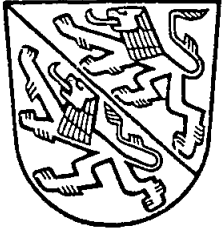


REGIERUNGSRAT DES KANTONS THURGAU



PROTOKOLL

vom **19. Aug. 1981**

Nr. **1448**

Gemeinde Berlingen

1. Arealüberbauungsplan "Seepark", Genehmigung
2. Arealüberbauungsplan "Mesmerwiese", Genehmigung

1. Mit Schreiben vom 30. April 1981 ersucht der Gemeinderat Berlingen um Genehmigung der Arealüberbauungspläne "Seepark" und "Mesmerwiese". Die Vervollständigung der Unterlagen durch die Gemeinde erfolgte am 24. Juni 1981. Die öffentliche Planauflage der vom Gemeinderat am 6. Januar 1981 beschlossenen Pläne fand vom 9. Januar bis 8. Februar 1981 statt mit gleichzeitiger Publikation im Amtsblatt Nr. 1 vom 9. Januar 1981. Die Stimmbürger machten vom fakultativen Referendum Gebrauch. Am 13. Mai 1981 stimmte die Gemeinde den beiden Plänen zu. Beschwerden gegen den Gemeindebeschluss wurden beim Regierungsrat nicht eingereicht; einer Genehmigung steht daher in formeller Hinsicht nichts entgegen.
2. Die Areale "Seepark" und "Mesmerwiese" sind der Dorfzone D zugewiesen. Für Neu- und Umbauten in der Dorfzone mit massgeblicher Veränderung der Bausubstanz besteht die Pflicht zum Erlass eines Gestaltungs- oder Arealüberbauungsplans (Art. 14 Ziffer 1 Abs. 2 BR). Nach Art. 13 Ziffer 4 des Baureglements sind die Höchst- und Mindestmasse (Ausnützung, Geschosszahl, Grenzabstände, Gebäudelänge) dabei im Einzelfall festzulegen. Die im Kapitel V des Reglements festgelegten Bauvorschriften gelten hingegen vorbehältlich anderslautender Vorschriften auch in der Dorfzone. Der Arealüberbauungsplan "Seepark" wurde mit Bericht vom 3. November 1981 des Baudepartementes vorgeprüft.

3. Arealüberbauungsplan "Seepark". Die Verwirklichung des Bauvorhabens soll in zwei Bauetappen erfolgen. Die erste Etappe umfasst die Erweiterung der Küche, den Umbau des Essaals, den Neubau des Cafés und der Eingangshalle. Im Obergeschoss wurden die Pflegezimmer umgebaut und durch neue Einheiten ergänzt. Im Rahmen der 1. Bauetappe ist auch der Parkplatz für 22 Personenwagen auf der Mesmerwiese zu erstellen. Die zweite Etappe umfasst den Abbruch des viergeschossigen Altersheimtraktes und den Neubau eines Pflegeheimes. Festzuhalten ist, dass die für den Erlass einer Arealüberbauung geforderte bessere architektonische und städtebauliche Gestaltung erfüllt ist (§§ 32, 109 BauG). Erhebliche Vorteile für die Benutzer resultieren aus der Neukonzeption der Grundrisse und dem Raumangebot sowie den vorgesehenen Wärme- und Schallschutzmassnahmen.

Aus den Plänen ist nicht ersichtlich, wie die Anlieferung für die Küche erfolgt. Das Trottoir und die Staatsstrasse dürfen nicht für das Abstellen von sicht- und verkehrsflussbehindernden Liefer- und Lastwagen benützt werden. Die Vorfahrt beim Haupteingang ist so zu dimensionieren, dass im Normalfall die zufahrenden Autos den Verkehr auf der Staatsstrasse nicht behindern.

Die entsprechend der Zweckbestimmung der Seeparküberbauung gemäss Art. 31 Abs. 2 des Baureglements festgelegte Anzahl Parkplätze dürfte voraussichtlich ausreichen. Fraglich erscheint allerdings, ob durch die Lage der Parkfläche nicht die im Richtplan der Gemeinde dargestellte abgeänderte Strassenführung im Hinblick auf eine allfällig spätere Verwirklichung ungünstig präjudiziert wird. Mit den im Baulinienplan (RRB Nr. 239 vom 3. Februar 1981) festgelegten Baulinien wurde der dafür notwendige Strassenraum gesichert. Im Rahmen des Arealüberbauungsplans konnte an sich auch dieser Baulinienplan abgeändert werden, indem zumindest der Parkplatz die Baulinie nicht mehr respektieren muss. Der Parkplatz weist gegenüber der Parzelle Nr. 84 einen relativ kleinen Abstand auf. Die im Plan dargestellte Bepflanzung des kleinen Zwischenraumes dient dem Schutz der Nachbarparzelle vor Immissionen.

Das vorgelagerte Gemeindestrassennetz ist so zu gestalten, dass das zusätzliche Verkehrsaufkommen des Parkplatzes bzw. der Ueberbauung "Mesmerwiese" aufgenommen werden kann. In diesem Sinne wird durch die

Nutzgestaltung des bestehenden Parkplatzes auf der Parzelle Nr. 100 auch eine wesentlich übersichtlichere Ausfahrt in die Staatsstrasse geschaffen. Zur besseren Einbindung dieses Parkplatzes ins Ortsbild sollte auch dieser Platz eine entsprechende Bepflanzung erhalten.

Der Arealüberbauungsplan "Seepark" mit dazugehörendem Parkplatz auf der Mesmerwiese ist zweckmässig; er kann genehmigt werden.

4. Arealüberbauungsplan "Mesmerwiese". Der Arealüberbauungsplan "Mesmerwiese" ermöglicht den Bau von zwei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 28 Mietwohnungen. Für den ruhenden Verkehr wird ein unterirdisches Parkhaus erstellt.

Die Ueberbauung überzeugt in architektonischer und städtebaulicher Hinsicht. Die für die Benutzer verlangten erheblichen Vorteile resultieren insbesondere aus den guten Wärme- und Schallschutzmassnahmen.

Die gemäss Art. 31 BR geforderte Anzahl Parkplätze wird wesentlich unterschritten, was im Rahmen einer Arealüberbauung an sich möglich ist. Festzustellen ist aber, dass ein Teil der Parkplätze nur bedingt benützbar ist. Es handelt sich um die "gefangenen" Parkplätze Nr. 22 bis 27. Im übrigen fehlen ausserhalb des Parkhauses liegende allgemein zugängliche Besucherparkplätze. Eine massvolle Unterschreitung gegenüber der in Art. 31 des Baureglements geforderten Anzahl Parkplätze kann in der Dorfzone verantwortet werden, weil sonst das Ortsbild beeinträchtigt wird. Im vorliegenden Falle führt die Reduktion jedoch zu einer Beeinträchtigung des nach Baugesetz erforderlichen erheblichen Vorteils (§ 109). Der Ortskern von Berlingen weist an sich ein beschränktes Angebot an frei verfügbaren Parkplätzen auf. Der Gemeinderat wird ersucht, im Rahmen des Bewilligungsverfahrens darauf zu achten, dass diese Parkierung im Sinne der vorstehenden Hinweise geändert wird. Beispielsweise könnte die Tiefgarage in Richtung Haus B vergrössert werden. Der Arealüberbauungsplan "Mesmerwiese" ist zweckmässig und kann genehmigt werden.

Auf Antrag des Baudepartements

beschliesst der Regierungsrat:

1. Die Arealüberbauungspläne "Seepark" und "Mesmerwiese" der Gemeinde Berlingen mit dazugehörigen Sonderbauvorschriften werden im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Damit wurden folgende Bestandteile rechtskräftig:
 - Ueberbauungskonzept. Kleinere unumgängliche Abweichungen im Auf- und Grundriss im Rahmen der Detailbearbeitung sind möglich.
 - Parkierung im Sinne der Erwägungen. Das Parkplatzangebot für die Ueberbauung "Mesmerwiese" ist zu überprüfen.
 - Realisierungsetappe der Ueberbauung "Seepark".
3. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Berlingen, 8267 Berlingen, unter Beilage je zweier Plandossiers je mit Genehmigungsvermerk
 - Alters-, Pflege- und Krankenhaus Neutal AG, 8267 Berlingen
 - Amt für Denkmalpflege
 - Tiefbauamt
 - Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft
 - Zivilschutzamt
 - Amt für Raumplanung (2) unter Beilage eines Plandossiers je mit Genehmigungsvermerk sowie der Akten
 - Baudepartement



Für richtige Ausfertigung
DER STAATSSCHREIBER

mi