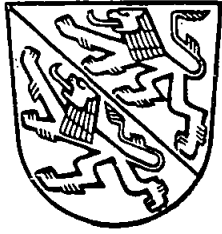


REGIERUNGSRAT DES KANTONS THURGAU



PROTOKOLL

vom 22. Okt. 1985

Nr. 1776

Gemeinde Berlingen
Arealüberbauungsplan "Fabrik" und Aenderung des
Baulinienplans "Dorfzone", Genehmigungsgesuch

1. Mit Schreiben vom 8. September 1985 ersucht der Gemeinderat Berlingen um Genehmigung des Arealüberbauungsplanes "Fabrik" sowie einer damit verbundenen Aenderung des Baulinienplans "Dorfzone". Den Akten der Gemeinde ist zu entnehmen, dass das Planauflege- und Plangenehmigungsverfahren entsprechend den baugesetzlichen Bestimmungen erfolgte. Da die Beschlüsse des Gemeinderates beim Baudepartement nicht angefochten werden, steht der Genehmigung in formeller Hinsicht nichts entgegen.
2. Der Arealüberbauungsplan umfasst die Parzelle Nr. 150., welche im Zonenplan der definitiven Dorfzone zugewiesen ist. Gemäss Art. 14 des Gemeindebaureglementes (BauR) besteht in dieser Zone für Neu- und Umbauten mit massgeblicher Veränderung der Bausubstanz die Pflicht, einen Gestaltungs- oder Arealüberbauungsplan zu erlassen. Diese Bestimmung gilt grundsätzlich auch für Abbrüche. Im Rahmen dieser dem Zonenplan nachgeordneten Planung gilt es, situationsgerecht die im Baureglement in Art. 13 für die Dorfzone nicht festgesetzten Höchst- und Mindestmasse wie Ausnützung, Gebäudehöhe, Grenzabstände festzusetzen sowie den Rahmen, welcher eine sorgfältige Einglieder-

rung ins Ortsbild und die Erschliessung sicherstellt, abzustecken. Der Gestaltungs- oder Arealüberbauungsplan bildet die Grundlage für die Ausarbeitung und Prüfung eines späteren Baugesuches. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass in der Dorfzone für Neu- und Umbauten im Sinne von Art. 14 BauR insbesondere erst mit dem Vorliegen eines der vorgenannten rechtskräftigen Planungsinstrumente die Baureife gemäss § 74 des kantonalen Baugesetzes (BauG) ausgewiesen ist.

Der von der Thurgauischen Kantonalbank in Auftrag gegebene und vom Gemeinderat Berlingen beschlossene Arealüberbauungsplan umfasst das Gebiet der ehemaligen Tricotfabrik Nägeli. Vorgesehen sind wenige Neubauten. Vor allem sollen bestehende Bauten neuen Nutzungen zugeführt werden. Damit verbunden sind der Abbruch einiger Gebäude und Gebäudeteile sowie durchgreifende Umbauarbeiten. Der Dorfkern von Berlingen ist im Kantonalen Richtplan als "besonders wertvolles Ortsbild" eingestuft und überdies Teil einer Landschaft und Naturdenkmal von nationaler Bedeutung (Bundesinventar BLN Nr. 1412). Dazu gehört auch die Parzelle Nr. 150, welche am östlichen Dorfkernrand liegt und als empfindlicher Baubereich zu bezeichnen ist.

Die Prüfung der Vorlage erfolgt aufgrund der §§ 32 und 109 BauG. Vorweg ist festzuhalten, dass das auf drei Seiten von Strassen begrenzte Planungsgebiet in Uebereinstimmung mit § 109 BauG als gross und zusammenhängend bezeichnet werden kann. Der Arealüberbauungsplan besteht aus vier Plänen und den dazugehörigen Sonderbauvorschriften. Gemäss Art. 3.1.1 und 3.3.1 der Sonderbauvorschriften (SBV) bleiben die Gebäude A, B, C, D in den im Plan I eingezeichneten Ausmassen erhalten. Diese Umschreibung ist allein

betrachtet insofern unbefriedigend, weil dabei unklar bleibt, ob die Gebäude als solche zu erhalten sind oder aber nur deren Gesamtform. Erst in Verbindung mit der in Plan I getroffenen Unterscheidung in "Altbauten" und "Neubauten" wird klar, dass die Bauten A, B, C, D zu erhalten sind und allenfalls im Rahmen von Umbauten neuen Nutzungen zugeführt werden können. Unter Berücksichtigung der hohen Eigen- und Stellenwerte sowie der Bausubstanz handelt es sich dabei für die Bauten A, B, C um eine zweckmässige Regelung. Fraglich wird diese Einstufung jedoch für die Baute D, weil der bedeutende Stellenwert der Baute (markanter Strassenabschluss) auch mit einem entsprechend gestalteten Neubau realisiert werden könnte. Ferner bestehen Zweifel, ob die gemäss Art. 3.2.2 SBV zulässige Nutzung überhaupt im bestehenden Gebäude realisiert werden kann.

Bei der im Plan I rot umrandeten Baute F handelt es sich um einen Neubau mit sehr detailliertem Gebäudegrundriss. Weil eine entsprechende Sonderbauvorschrift fehlt, ist davon auszugehen, dass dieser für ein späteres Baugesuch verbindlich ist. Eine derart detaillierte eigentumsbeschränkende und demzufolge das künftige Baugesuch präjudizierende Regelung könnte nur dann als zweckmässig bezeichnet werden, wenn sie wenigstens auf eine detaillierte Studie oder ein Vorprojekt abgestützt wäre. Ferner ist in diesem Zusammenhang festzustellen, dass die Rechtswirkung der Mantelbaulinie (Plan Nr. III) infolge fehlender Umschreibung unklar ist. Mantelbaulinien sind zu den sogenannten "Besonderen Baulinien" gemäss § 31 BauG zu zählen, welche je nach dem verfolgten Ziel entsprechend rechtlich zu definieren sind. Die Häuser B und C sind gemäss Art. 3.2.3 SBV nach einem einheitlichen Konzept auszuführen. Die Neubaute F

ist nach Art. 4.3 dem Bau C anzupassen. Unbefriedigend ist aber, dass dieses einheitliche Konzept nirgends definiert ist. Ferner fällt auf, dass auch der Bezug der Bauten D und F zu den Bauten auf der anderen Strassenseite zu wenig hergestellt ist. In diesem Zusammenhang wird auf die Bemerkungen in der Vorprüfung des Baudepartementes vom 12. Juli 1985 hingewiesen.

Die Anzahl Autoabstellplätze muss gemäss Art. 7.3 SBV nach der SNV Norm Nr. 640 601 a berechnet werden. Wie das Baudepartement bereits in der Vorprüfung feststellte, lässt sich aufgrund der möglichen Vielfalt der Gebäudenutzung auch in der überarbeiteten Vorlage nicht feststellen, ob die im Plan Nr. IV bezeichneten oberirdischen Parkflächen ausreichen. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass auf dem im Plan Nr. IV bezeichneten Fussgänger- und Spielbereich keine Parkplätze erstellt werden dürfen. Vielmehr geht es darum, einen autofreien Innenhof zu schaffen. Zweckmässig ist Art. 7.3 SBV, wonach die gemeinsamen Anlagen wie Kinderspielplätze und Autoabstellplätze dauernd gesichert sind. Auch bei allfälliger nachträglicher Veräusserung von Teilen der Parzelle Nr. 150 sollen sie allen Bewohnern des Areals offenstehen. Diese Sicherstellung hat mit Grundbucheintrag zu erfolgen. Nach Art. 7.4 SBV wird die Benützung der Parkplätze auf dem Bahnareal durch Vertrag zwischen der Gemeinde Berlingen und den Schweizerischen Bundesbahnen vom 14. März 1983 geregelt. Nach dessen Art. 1 dürfen die 25 Parkplätze lediglich als öffentlicher Parkplatz im Sinne von "park and ride" und nicht zur Deckung des Parkplatzbedarfs der Bauten im Areal "Fabrik" verwendet werden. Hinzu kommt, dass der Vertrag jederzeit unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist gekündigt werden kann (Art. 3).

Das Gebäude E soll der Gemeinde als Mehrzweckhalle dienen: Das Erdgeschoss als Sporthalle für Schule und Bevölkerung, das Untergeschoss als Magazin und als Feuerwehrdepot. Gemäss Art. 3.4.1 SBV soll das bestehende Flachdachgebäude erhöht und mit einem Giebeldach versehen werden. Die Gebäudehöhe ab dem Niveau Bahnhofplatz darf 8,00 m nicht überschreiten. Es fällt auf, dass bezüglich des Fahrwegrechtes zwischen dem Arealüberbauungsplan (Plan IV) und Ziffer 7 c der öffentlich beurkundeten Kaufurkunde vom 27. August 1985 eine Differenz besteht. Im Plan beträgt die Fahrwegfläche zwischen der Nordfassade des Gebäudes E und dem Parkplatz ca. 3,00 m. Im vorgenannten Kaufvertrag wurden jedoch 9,00 m Breite vereinbart, was eher der vorgesehenen Nutzung des Untergeschosses als Feuerwehrdepot gerecht wird. Diese Differenz muss noch bereinigt werden.

Aus diesen Erwägungen ergibt sich, dass die baugesetzlichen Bedingungen wie bessere Architektur und städtebauliche Gestaltung sowie Erschliessung nur teilweise erfüllt sind. Auch ist nicht eindeutig nachgewiesen, dass den Benützern aus der Gesamtüberbauung erhebliche Vorteile erwachsen. Diese Mängel sind auf die zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Arealüberbauungsplans teilweise erst in schwachen Umrissen vorhandenen Nutzungsabsichten zurückzuführen. Der Arealüberbauungsplan wird deshalb lediglich im Bereich der Bauten A, B, C und für den oberirdischen Parkplatz - unter Ausklammerung dessen südlicher Begrenzungslinie - genehmigt. Für den übrigen Bereich wird das Genehmigungsverfahren vorderhand sistiert. Damit ist es möglich, den Plan und die Genehmigungsunterlagen später zu ergänzen, damit sie der Gemeinde und den Bauinteressenten dienen.

Im Rahmen des Arealüberbauungsplanes drängte sich auch eine Anpassung des Baulinienplanes Dorfzone (RRB Nr. 239 vom 3.2.1981) auf. Die im Plan Nr. III rot bezeichneten abgeänderten Baulinien sind im Bereich der Gebäude A, B, C sowie des Parkplatzes an der Seestrasse zweckmässig; sie können genehmigt werden. Für die übrigen Baulinien sowie alle Mantelbaulinien wird das Genehmigungsgesuch vorderhand sistiert.

Auf Antrag des Baudepartementes
beschliesst der Regierungsrat:

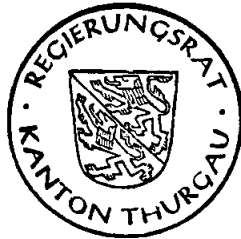
1. Der Arealüberbauungsplan "Fabrik" der Gemeinde Berlin-gen sowie die damit verbundene Änderung des Baulinienplanes "Dorfzone" werden im Sinne der Erwägungen bezüglich der Gebäude A, B, C sowie des Parkplatzes - unter Ausklammerung dessen südlicher Begrenzung und der Mantelbaulinie - im Sinne der Erwägungen genehmigt. Bezüglich der weiteren Bestandteile wird das Genehmigungsverfahren für beide Planungsinstrumente im Sinne der Erwägungen sistiert.
2. Von den Sonderbauvorschriften werden die Art. 1, 2, 3.1.1 bis 3.2.3, 5, und 7 genehmigt; für die übrigen wird das Genehmigungsverfahren im Sinne der Erwägungen sistiert.
3. Die im Plan Nr. I bezeichneten Abbrüche werden genehmigt.
4. Der Bauherr wird ersucht, die Fassadengestaltung der Gebäude B und C in Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege zu planen und auszuführen.
5. Die Bewilligung weiterer Neu- und Umbauten mit massgeblicher Veränderung der bestehenden Bausubstanz setzt den im Sinne der Erwägungen ergänzten und vom Regierungsrat genehmigten Arealüberbauungsplan voraus.

6. Mitteilung an:

- Gemeinderat Berlingen, 8267 Berlingen, unter Beilage eines Dossiers Arealüberbauungsplan "Fabrik" mit Genehmigungsvermerk
- Kantonalbank Weinfelden, 8570 Weinfelden, unter Beilage eines Dossiers Arealüberbauungsplan "Fabrik" mit Genehmigungsvermerk
- Baudepartement
- Amt für Denkmalpflege
- Tiefbauamt
- Hochbauamt
- Amt für Raumplanung (2) unter Beilage eines Plandossiers Arealüberbauungsplan "Fabrik" mit Genehmigungsvermerk sowie der Akten

Für richtige Ausfertigung

DER STAATSSCHREIBER



Maurer