

REGIERUNGSRAT DES KANTONS THURGAU**PROTOKOLL**vom **18. Jan. 1988**Nr. **76**

Gestaltungsplan Kronenhof/MZA/EG Berlingen/
Teilw. Genehmigung

1. Mit Schreiben vom 20. Oktober 1987 ersucht der Gemeinderat von Berlingen um Genehmigung des Gestaltungsplans Kronenhof/MZA. Die öffentliche Planauflage fand vom 9. September bis 10. Oktober 1987 statt (Publikation im Amtsblatt Nr. 35). Es gingen keine Einsprachen ein; eine Gemeindeabstimmung wurde nicht verlangt. In formeller Hinsicht steht der Genehmigung des vom Gemeinderat am 31. August 1987 beschlossenen Plans nichts entgegen.
2. Die Planung auf dem Areal der früheren Tricotfabrik Nägeli hat den Regierungsrat schon mehrmals beschäftigt. Das Gebiet grenzt unmittelbar an den als besonders wertvoll eingestuften Dorfkern von Berlingen. Teilweise stehen auf dem Areal auch noch Bauten, die wertvoll sind und erhalten werden müssen. Am 5. Februar 1985 genehmigte der Regierungsrat die Umzonung dieses Gebietes von der Gewerbezone in die definitive Dorfzone. Schon 1981 wurde im Baulinienplan Dorfzone dieses Areal einbezogen. Eine entscheidende erste Umnutzung wurde durch den Arealüberbauungsplan "Fabrik" festgelegt, den der Regierungsrat am 22. Oktober 1985 genehmigte. Damit wurde der Abbruch eines Teils der bestehenden alten Fabrikgebäude sanktioniert, ferner der Umbau und die neue Nutzung der "alten Krone", des Giebelhauses und

des Kellermüllerhauses. Für alle weiteren Neubauten, insbesondere für die Mehrzweckanlage (MZA) und die weiteren Gebäude am Westrand des Areals, wurde das Genehmigungsverfahren damals sistiert, weil noch nicht ganz geklärt war, wie die künftige Nutzung erfolgen sollte. Im weiteren genehmigte der Regierungsrat am 25. November 1986 eine kleine Aenderung im Bereich der Parkplätze.

3. Der nun vorliegende Gestaltungsplan Kronenhof/MZA umfasst die Parzellen Nrn. 905, 906, 334 (teilweise) sowie 150 und regelt eigentümergebunden die Ueberbauung und Nutzung auf dem ganzen früheren Fabrikareal. Der rechtskräftige Arealüberbauungsplan, der die Nutzung und Ueberbauung der Parzelle Nr. 150 ordnet, wurde unterdessen realisiert. Diese Planung ist im vorliegenden Gestaltungsplan übernommen worden. Kernstück des Gestaltungsplanes ist eine neue Mehrzweckanlage der Munizipal- und Schulgemeinde (Parzelle Nr. 905); die Stimmbürger genehmigten hiefür im Juni 1985 einen Planungskredit, und an der Gemeindeversammlung vom 30. November 1987 hiessen die Stimmbürger von Schul- und Einheitsgemeinde drei Kredite von insgesamt 4,15 Mio. Franken für die Realisierung gut. Dazu entschloss sich die Neutal AG, das ganze westliche Areal (Parzelle Nr. 906) zwischen Mehrzweckanlage und den bereits genehmigten Bauten an der Seestrasse zu erwerben und vom gleichen Architekten die Ueberbauung planen zu lassen, der auch die Mehrzweckanlage projektierte. Damit ist nun gewährleistet, dass im Sinne des Genehmigungsbeschlusses vom 22. Oktober 1985 (RRB Nr. 1776) eine Gesamtkonzeption für das ehemalige Fabrikareal vorliegt, die nicht nur eine zweckmässige Nutzung ermöglicht, sondern sich auch optimal in das bestehende Ortsbild einfügt.
4. Die Mehrzweckanlage liegt im südlichen Teil des ehemaligen Fabrikareals; der Grundriss entspricht

dem bestehenden Fabrikgebäude am Bahnhofplatz. Im Fabriksockel auf dem Niveau der Seestrasse werden Nutzungen für die Gemeinde vorgesehen: Feuerwehr, Werkräume, Zivilschutzräume und Lagerräume. Lager und eine Militärküche sind im darüber liegenden Geschoss untergebracht. Erschlossen werden diese Räume zur Hauptsache von der Seestrasse her über den 9 m breiten Feuerwehrplatz. Die eigentliche Mehrzweckanlage wird neu auf dem alten Sockelgeschoss aufgebaut. Der westliche alte Fabrikflügel wird abgebrochen, die bestehende Werkhalle in den Neubau integriert; der Zugang erfolgt vom Bahnhofplatz her. In diesem Zusammenhang ist auf das Schreiben der SBB vom 6. Juli 1987 hinzuweisen. Geplant sind neben der zentralen Mehrzweckanlage mit Bühne im Ausmass von 35 x 16 m (Höhe ca. 8 m) in einem eingeschossigen südlich und westlich vorgelagerten Anbau die notwendigen Nebenräume: Office, Geräteraum, Material- und Requisitenraum, Garderoben, Duschen und WC-Anlagen. Obschon die ganze Mehrzweckanlage verhältnismässig gross ist, passt sie sich dank der architektonischen Gestaltung gut in das Ortsbild ein. Für die Parkierung stehen auf dem Bahnhofplatz 35 Plätze (Parzelle Nr. 334) zur Verfügung, dazu unmittelbar vor der Mehrzweckanlage zwei Plätze und ein Platz für ca. 20 Zweiradfahrzeuge.

5. Das Areal der Neutal AG wird wie folgt genutzt. Entlang der Seestrasse werden das Kellermüllerhaus und das Giebelhaus renoviert und vor allem im Erdgeschoss für Büros, Schulungsräume, Therapieräume und Praxen nutzbar gemacht. Die Obergeschosse dienen als Wohnräume. An der Südseite wird der südliche Teil des Kellermüllerhauses durch einen eingeschossigen Trakt erweitert. Das "Schöpfli" an der Bahnhofstrasse wird abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt, der ungefähr das gleiche Volumen hat und ebenfalls den Engpass am Rand des Dorfkerns markiert.

Zwischen dem neuen "Schöpfli" und dem Kellermüllerhaus entsteht gleichfalls ein Neubau, der in seiner Gestaltung abgestimmt ist auf die Altbauten an der andern Seite der Bahnhofstrasse. Zum Schutz der Fussgänger ist beim neuen "Schöpfli" eine Fussgängerarkade vorgesehen. Unter dem gesamten südlichen Teil soll eine Unterniveaugarage erstellt werden, auf die unter Ziffer 6 noch hingewiesen wird. Die Ausmasse der bestehenden und der neuen Bauten sind im Gestaltungsplan enthalten, ebenso die Höhenlage.

6. Insgesamt kann die neue Nutzung des ehemaligen Fabrikareals als zweckmässig bezeichnet werden. Vor allem bringt sie der Gemeinde mit dem neuen Mehrzwecksaal und den Nebenräumen grossen Nutzen. Auch die Neutral AG kann in den bestehenden und neuen Bauten ihr Angebot für Pflegebedürftige sinnvoll ausbauen. Von den interessierten kantonalen Amtsstellen, insbesondere vom Amt für Raumplanung, der Denkmalpflege und dem Hochbauamt, werden in bezug auf die Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild keine Einwände erhoben.

Das Tiefbauamt verlangt, dass die drei Parkplätze, die von der Bahnhofstrasse her erschlossen sind, nicht genehmigt werden, weil man von ihnen aus rückwärts in die Bahnhofstrasse (Staatsstrasse) ausfahren müsste, was zu gefährlich ist. Im weitem beanstandet es die Verschiebung der Baulinie beim seeseitigen Vorbau des Kellermüllerhauses. Dadurch wird die ohnehin schon schlechte Uebersicht bei der Einmündung der Bahnhofstrasse in die Seestrasse zusätzlich verschlechtert. Die Baulinie muss daher in diesem Bereich gleich bleiben wie im Arealüberbauungsplan "Fabrik" vom Oktober 1985. Schliesslich bemerkt das Tiefbauamt, dass der Lärmschutznachweis von optimistischen Voraussetzungen aus geht. Es hält fest, dass bei Ueberschreitungen der Immissionsgrenzwerte eine Ausnahmegewilligung (Art. 31 LSV) des Kantons eingeholt werden müsse.

7. Mit Schreiben vom 6. Juli 1987 bestätigen die Schweizerischen Bundesbahnen die Erschliessung des Mehrzweckgebäudes vom Bahnhofplatz her, ebenso die Benützung der bestehenden Grünflächen und der Parkplätze. Auch wird zugestanden, einen Teil des Bahnhofplatzes als Bauinstallationsplatz einzurichten. Im rechtskräftigen Zonenplan ist das SBB-Areal dem "Bahngelände" zugewiesen. In diesem Zusammenhang ist zu bemerken, dass bahnbedingte Bauten und Anlagen im Sinne des Eisenbahngesetzes (EBG) nicht dem kantonalen und kommunalen Bau- und Planungsrecht unterstellt sind. Andere Bauten sind nach Art. 18 a EBG ausdrücklich dem kantonalen Recht unterstellt. Entscheidend ist dabei, dass diese mit dem Bahnbetrieb nicht in unmittelbarem Zusammenhang stehen. Für bahnbetriebsfremde Bauten und Anlagen z.B. kommerzieller Natur gilt uneingeschränkt das formelle und materielle kantonale und kommunale Baupolizei- und Planungsrecht, auch wenn dafür allenfalls eine zusätzliche bundesrechtliche Genehmigung erforderlich ist. Die im Bahngelände ausgeschiedene Baulinie für unterirdische Bauten entfaltet bei der heutigen Zonierung keine Rechtswirkungen und ist deshalb von der Genehmigung auszunehmen. Sie wurde für die zurzeit in Diskussion stehende Ausdehnung einer Tiefgarage ins Bahngelände ausgeschieden. Diese Tiefgarage soll teilweise auch als Schutzraum konzipiert werden. Dies setzt jedoch voraus, dass die dafür notwendige Fläche einer Bauzone zugewiesen wird. Zweckmässigerweise wird eine allfällig notwendige Baulinie für unterirdische Bauten im Rahmen der vorgenannten Zonenplanänderung oder abgestützt auf das Tiefgaragenprojekt ausgeschieden. Die vorgesehenen Parkplätze würden gemäss Ziffer 4.2 des Planungsberichts mehrheitlich für den Parkplatzbedarf für Bauten im Dorfkern zur Verfügung stehen.
8. Insgesamt ist der Gestaltungsplan Kronenhof/MZA zweckmässig; er kann genehmigt werden. In die Genehmigung einbezogen sind insbesondere die Sonderbauvorschriften, die Baulinien (mit Ausnahme der seeseitigen

Erweiterung beim Kellermüllerhaus und der grünen Baulinie für unterirdische Bauten unter dem Bahnhofplatz), die Situierung der Hochbauten mit den Geschosszahlen, Verkehrsflächen und Grünflächen, die Situierung der oberirdischen Parkplätze (mit Ausnahme der drei Parkplätze beim "Schöpfli" mit direkter Ausfahrt auf die Bahnhofstrasse) sowie die Richtlinienpläne für die Detailgestaltung der Bauten auf dem gesamten Areal.

Auf Antrag des Baudepartementes
beschliesst der Regierungsrat:

1. Der vom Gemeinderat Berlingen am 31. August 1987 beschlossene Gestaltungsplan Kronenhof/MZA wird unter folgenden Vorbehalten genehmigt: Nicht in die Genehmigung eingeschlossen sind im Sinne der Erwägungen die seeseitige Vorverschiebung der Baulinie beim Kellermüllerhaus, die drei Parkplätze mit direkter Ausfahrt auf die Bahnhofstrasse beim neuen "Schöpfli" und die Baulinie für unterirdische Bauten unter dem Bahnhofplatz.
2. Die Gemeindebehörde hat die von der Nichtgenehmigung der Baulinien betroffenen Grundeigentümer umgehend durch einen Auszug aus den entsprechenden Erwägungen dieses Beschlusses und den dazugehörenden Beschlusspunkt in Kenntnis zu setzen.
3. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Berlingen unter Beilage von zwei Plan-dossiers mit Genehmigungs- und Nichtgenehmigungsvermerk
 - Baudepartement
 - Tiefbauamt
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Raumplanung (2) unter Beilage eines Plan-dossiers mit Genehmigungs- und Nichtgenehmigungsvermerk

Für richtige Ausfertigung
DER STAATSSCHREIBER

Maurer

