



## AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

vom - 2. Juli 1974

3

Nr. 1316

### Gestaltungsplan "Rössliwiese" der Gemeinde Bürglen

1. Mit Schreiben vom 4. Juni 1974 ersucht die Ortsvorsteherschaft Bürglen um Genehmigung eines Gestaltungsplans "Rössliwiese". Diesem Schreiben und dem Protokollauszug aus den Verhandlungen der Ortsvorsteherschaft kann entnommen werden, dass der Plan, gestützt auf Artikel 9 des Baureglementes, von der Behörde am 27. Mai 1974 beschlossen wurde. Die öffentliche Auflage war vom 23. Februar bis 9. März 1974 ordnungsgemäss erfolgt. Es gingen mehrere Einsprachen ein, deren Bereinigung längere Zeit in Anspruch nahm. Schliesslich konnte eine Einigung erzielt werden, auf die in den Erwägungen noch zurückzukommen ist. Der von der Gemeindebehörde beschlossene Plan wurde beim Regierungsrat nicht mehr angefochten, so dass in formeller Hinsicht der Genehmigung nichts entgegensteht.
2. Grundlage für den Erlass dieses Gestaltungsplans bildete die vom Regierungsrat am 14. August 1973 genehmigte Umzonung der sogenannten "Rössliwiese". Die Parzellen Nr. 24, 55, 56, 58, 500 und 587 waren vor dieser Umzonung drei verschiedenen Zonen zugewiesen. Durch die Umzonung wurde das ganze Areal einheitlich der Wohn- und Gewerbezone zugeteilt. Der Erlass eines Gestaltungsplans über dieses in sich geschlossene Areal ist nach Artikel 9 des Baureglementes möglich; die zu überbauende Fläche ist weit grösser als die 3000 m<sup>2</sup>, welche das Baureglement vorschreibt. Es ist deshalb zu prüfen, ob die weiteren Bestimmungen des Baureglementes, insbesondere Absatz 4 von Artikel 9, eingehalten sind.

Die Regelausnutzung von 0,75 kann um 10 % erhöht werden, wenn die nachgenannten Bedingungen erfüllt sind: grössere zusammenhängende Grünflächen und genügend Spielplätze für Kinder, einwandfreie Besonnung und Belüftung der Wohnungen, einwandfreie Regelung für den ruhenden Verkehr, gute architektonische Gestaltung und Einhaltung der baureglementarischen Vorschriften gegenüber Nachbargrundstücken. Die Ausnutzungsberechnung zeigt, dass das zulässige Mass von 0,825 nicht ganz erreicht wird. Im Regierungsratsbeschluss 1973 wurde die Gemeindebehörde auch verhalten, diese verhältnismässig hohe Nutzung nicht ausschliesslich für Wohnbauten zu gewähren. Dieser Bedingung wird entsprochen, indem bei der gesamten Ueberbauung insgesamt 6836 m<sup>2</sup> Wohnraum und 2722 m<sup>2</sup> Büro- und Ladenraum vorgesehen sind. Die Ueberbauung gliedert sich in insgesamt 5 Blöcke; zwei davon, die Blöcke C + D, die den grössten Teil der Büro- und Ladenräume enthalten, grenzen an die Weinfelderstrasse, wobei die Wohntrakte nach rückwärts in nördlicher Richtung stark gestaffelt anschliessen. Die Blöcke A, B und E gruppieren sich längs der Ringstrasse, der Lilienstrasse und der Kennerviesstrasse; sie enthalten ausschliesslich Wohnungen. Die Geschosshöhen sind stark differenziert; der Block B ist mit sechs Vollgeschossen und einem Attikageschoss am markantesten ausgebildet, alle übrigen Baukörper sind zweibis viergeschossig, wobei in einzelnen Fällen noch Attikageschosse vorgesehen sind. Längs der Weinfelderstrasse sind die Blöcke C + D durch einen eingeschossigen Ladentrakt verbunden. Architektonisch vermag diese Gesamtüberbauung zu überzeugen. Die Grünflächen genügen für eine dichte Zentrumsüberbauung; Spielplätze sind in genügender Anzahl und abseits des Verkehrs angeordnet. Insgesamt sind 63 Wohnungen vorgesehen; für diese sind, grösstenteils unterirdisch, 62 Garagen vorgesehen. Dazu kommen 30 oberirdische Parkplätze. Es darf daher festgestellt werden, dass für den ruhenden Verkehr ausreichend gesorgt ist. Es sind keine Garagenausfahrten auf die Hauptverkehrsstrasse orientiert; ebenso sind Fussgängerwege

und Wege für den motorisierten Verkehr vernünftig getrennt. Den Erfordernissen des Baureglementes wird weitgehend Rechnung getragen, so dass der Gestaltungsplan in der vorliegenden Form genehmigt werden kann.

3. In dem vom Gestaltungsplan erfassten Areal sind nur die Parzellen 58 und 500 zur Zeit nicht überbaut. Auf den übrigen Parzellen befinden sich Wohn- und Geschäftshäuser, die zum Teil keineswegs abbruchreif sind. Es drängt sich deshalb auf, dass der Gestaltungsplan in Etappen realisiert wird. In einer ersten Etappe ist die Erstellung der Blöcke A, B und C möglich, in einer zweiten Etappe des Blocks D und in einer letzten und dritten Etappe die Erstellung des Blocks E. Weil die Realisierung der zweiten und dritten Etappe möglicherweise erst nach längerer Zeit erfolgen kann, erscheint es zweckmässig, den Gestaltungsplan für diese Teile lediglich als Richtplan zu genehmigen; auf diese Art und Weise ist es möglich, die Planung anzupassen, sofern sich die Verhältnisse ändern. Aus dieser Differenzierung der Genehmigung ergaben sich für die Gemeindebehörde die folgenden Vorpflichtungen:

- a) Der Gestaltungsplan ist in der vorliegenden Form für die erste Etappe (Blöcke A, B, C) verbindlich. Die Baubewilligung darf nur erteilt werden, wenn die Baueingabe den Planunterlagen des Gestaltungsplans entspricht; insbesondere müssen Lage, Stockwerkzahl und Höhenkoten, Lage und Ausmass der unterirdischen und oberirdischen Garagen sowie Einstellplätze, Kinderspielplätze und Ordnung des motorisierten sowie des Fussgängerverkehrs den genehmigten Planunterlagen entsprechen. Die weiteren Fragen der Detailgestaltung sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu regeln.

- b) Für Neubauten auf dem gesamten übrigen Areal, welches der Gestaltungsplan umfasst, gilt er als Richtplan. Das heisst, dass der bisherige Bestand, der Unterhalt und der zonengemässe Ausbau der Liegenschaften Nr. 54, 55, 56 und 587 gewährleistet ist, wobei selbstverständlich die Vorschriften des Baureglementes zu beachten sind. Bei einem Neubau ist auf Grund des genehmigten Gestaltungsplans zu bauen; ergibt sich aus veränderten Verhältnissen, dass dieser Plan nicht mehr sinnvoll realisiert werden kann, so ist er aufzuheben und durch einen neuen Gestaltungsplan oder durch eine Regelüberbauung gemäss Baureglement zu ersetzen.

D e r   R e g i e r u n g s r a t   b e s c h l i e s s t :

1. Der Gestaltungsplan "Rössliwiese" der Gemeinde Bürglen wird im Sinne der Erwägungen genehmigt. Er ist verbindlich für die Ueberbauung der ersten Etappe mit den Blöcken A, B und C; für die zweite Etappe (Block D) und die dritte Etappe (Block E) gilt er als Richtplan im Sinne der Erwägungen.
2. Die Einsprecher sind von der Gemeindeförder über diesen Genehmigungsbeschluss zu orientieren.
3. Mitteilung an: - Ortsvorsteherschaft Bürglen, 8575 Bürglen unter Beilage eines Plansatzes mit Genehmigungsvermerk (5-fach)  
- Strassen- und Baudepartement  
- Regionalplanungsamt unter Beilage eines Plansatzes mit Genehmigungsvermerk und den Akten



Für richtige Ausfertigung  
DER STAATSSCHREIBER:

*F. H. B.*