

REGIERUNGSRAT DES KANTONS THURGAU



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

vom 18. Nov. 1969

Nr. 26/6

Betrifft: Gestaltungsplan Opfershoferstrasse
der Gemeinde Bürglen.

1. Die Ortskommission von Bürglen ersucht den Regierungsrat mit Schreiben vom 28. Oktober 1969 um Genehmigung eines Gestaltungsplans Opfershoferstrasse. Dieser wurde vom 12. bis 26. Februar 1969 öffentlich aufgelegt und von der Ortskommission am 18. Februar 1969 beschlossen.

Am 21. Februar 1969 erhob Herr Ernst Sturzenegger als Anstösser Einsprache. Diese wurde von der Ortskommission am 18. März 1969 abgewiesen. Fristgerecht liess der Einsprecher durch Rechtsanwalt Dr. H. Stäheli diesen Entscheid beim Regierungsrat mit einer Beschwerde anfechten. Die Ortsbehörde reichte ihre Vernehmlassung zu dieser Beschwerdefrist am 29. Mai 1969 ein. Das Regionalplanungsamt, welches im Genehmigungsverfahren die Anträge an den Regierungsrat zu stellen hat, kam auf Grund der Vorprüfung zum Schluss, dass es mindestens teilweise die Gutheissung der Beschwerde und damit die Verweigerung der Genehmigung beantragen müsste; es orientierte mit Schreiben vom 16. Juli 1969 die Ortskommission Bürglen über die Gründe. Mit Schreiben vom 28. Oktober 1969 reichte die Ortskommission den unveränderten Gestaltungsplan Opfershoferstrasse erneut ein; sie ersucht den Regierungsrat um Genehmigung und beantragt Abweisung der Beschwerde von Herrn Sturzenegger.

2. Der Gestaltungsplan umfasst ein Areal, das östlich von der Säntisstrasse, südlich von der Opfershoferstrasse, westlich von den Parzellen 74,73 (im Eigentum von Herrn Ernst Stur-

zenegger, der damit offensichtlich zum Einreichen der Beschwerde legitimiert ist) und 75, nördlich von den Parzellen 69 und 81 begrenzt ist. Die Grütlistasse führt als Stichstrasse in das Areal des Gestaltungsplans. Innerhalb des Areals liegt eine weitere Parzelle, 78, die nicht einbezogen ist.

Nach Zonenplan liegt das ganze Areal in der dreigeschossigen Wohnzone, in der eine Ausnützung von 0,6 zulässig ist, wobei die Bauten einen grossen Grenzabstand von 12 Metern, einen kleinen Grenzabstand von 6 Meter und eine Gebäudelänge von maximal 40 Metern aufweisen dürfen. Der Gestaltungsplan sieht insgesamt 5 Wohnblöcke vor. Ein dreigeschossiger Bau-, der baureglementskonform ist, steht bereits östlich der Grütlistrasse. Ein weiterer Wohnblock an der Sántisstrasse, ebenfalls dreigeschossig, ist im Bau. In bezug auf die Grenz- und Gebäudeabstände entspricht er dem Baureglement; für dessen Erstellung musste die Behörde aber eine Ausnahmebewilligung erteilen, weil entgegen der Vorschrift des Baureglements das Dachgeschoss zu mehr als einem Drittel ausgenutzt wird. Geplant sind ein weiterer dreigeschossiger Bau an der Opfershoferstrasse, die beide im Rahmen des Baureglements und ohne Ausnahmebewilligung erstellt werden könnten. Dagegen ist ein viergeschossiger Bau, der an der Grütlistrasse vorgesehen ist, nach Regclüberbauung sowohl wegen der Geschoszahl als auch wegen der Grenz- und Gebäudeabstände nicht möglich. Es ergibt sich aus diesen Darlegungen zwingend, dass die gesamte Ueberbauung des Areals in der oben erwähnten Art nur bewilligt werden kann, wenn ein rechtsgültiger Gestaltungsplan vorliegt, weil mindestens zwei Gebäude nicht reglementskonform sind und die zulässige Ausnützung insgesamt überschritten wird.

3. Art. 9 des Baureglements umschreibt die Anforderungen, die an einen Gestaltungsplan gestellt werden. Sie können im Interesse einer guten ortsbaulichen Entwicklung von der Ortsbehörde oder von Privaten aufgestellt werden. In Wohnzonen müssen sie ein Areal von mindestens 5000 m² umfassen

und es sind die für die Erschliessung notwendigen Strassen, Plätze und Areale für öffentliche Zwecke auszuscheiden. Im Rahmen des Gestaltungsplans kann die Ortsbehörde vom Zonenplan abweichende Sondermassnahme erlauben; insbesondere kann die zulässige Ausnützung um 10 % erhöht werden. Dabei sind aber die nachgenannten Bedingungen zu erfüllen:

- a) Schaffung grösserer zusammenhängender Grünflächen und verkehrsabseitiger Spielplätze
- b) einwandfreie Besonnung und Belüftung der Wohnungen
- c) Anlage von Abstellflächen und Garagen für Motorfahrzeuge (pro 100 m² Wohngeschossfläche 1 Abstell- oder Garageplatz)
- d) gute architektonische Gestaltung
- e) gegen Nachbargrundstücke müssen die baureglementsgemässen Vorschriften eingehalten werden.

Der Gestaltungsplan muss im übrigen die kubische Gestaltung mittels Vorschriften über die Gebäudehöhe, Geschosszahl, Abstände, Stellung der Bauten und Gestaltung der Umgebung regeln; er kann ergänzt werden durch Detailpläne und Spezialbauordnungen. Schliesslich ermächtigt das Baureglement die Ortskommission, die Kosten für das Erstellen solcher Pläne unter bestimmten Umständen auf die Eigentümer der erfassten Grundstücke abzuwälzen.

4. Das Areal des Gestaltungsplans umfasst nach Angabe der Gemeinde vier Parzellen mit einer Fläche von 5700 m². Damit ist dem Wortlaut des Baureglements Genüge getan. Es muss aber festgestellt werden, dass diese Parzellen nicht zusammenhängend sind. Der Teil, auf welchem der Wohnblock B steht, ist durch die Grütlistrasse vom übrigen Planungsgebiet getrennt, die Parzelle 78 liegt völlig isoliert im Areal des Gestaltungsplans und die Abgrenzung gegen die

Parzellen 75, 69, und 81 folgt keiner natürlichen Abgrenzung. Wohl könnte aus dem Wortlaut des Baureglements von Bürglen geschlossen werden, dass für einen Gestaltungsplan nicht unbedingt ein zusammenhängendes Areal ausgewiesen sein muss. Es kann aber niemals im Sinne des Baureglements liegen, dass irgendwelche Parzellen wohl dem gleichen Eigentümer gehören, die jedoch unter sich ohne Zusammenhang sind, zu einem sogenannten Gestaltungsplan zusammengefasst werden, um statt der reglementsgemässen Ueberbauung eine höhere Ausnützung und Sonderbauweisen erwirken zu können. Das würde der Willkür Tür und Tor öffnen. Absatz 1 von Artikel 9 sagt denn auch, dass der Gestaltungsplan nur in besondern Fällen und zur Förderung von "Gesamtüberbauungen im Interesse einer guten ortsbaulichen Entwicklung" aufgestellt werden können.

Im vorliegenden Fall können lediglich Opfershoferstrasse und Sântisstrasse als klare brauchbare Abgrenzung des Planungsgebietes bezeichnet werden; die nach Westen den Grundstücksgrenzen folgende, abgetreppte Grenze ist unnatürlich und im besondern muss es als willkürlich bezeichnet werden, dass das Grundstück 78 wohl völlig vom Gestaltungsplanareal eingeschlossen ist, trotzdem aber nicht in die Gesamtplanung eingeschlossen wurde.

Den Akten liegt denn auch eine Eingabe der Eigentümerin dieser Parzelle an den Regierungsrat bei, in welcher unmissverständlich zum Ausdruck kommt, dass sie über die Auswirkungen des Gestaltungsplans nicht hinreichend orientiert wurde. Obschon sie die Frist für eine Einsprache verpasste und daher auch im einzelnen auf ihre Argumente nicht eingetreten werden kann, zeigt das Schreiben doch, dass bei der Abgrenzung des Quartierplangebietes willkürlich vorgegangen wurde.

5. In bezug auf das dem Gestaltungsplan zugrunde liegende Areal ist noch eine weitere Bemerkung anzubringen. Nach den Berechnungen der Bauherrschaft, die von der Behörde über-

nommen wurden, misst das zu überbauende Areal 5'700 m². Darin ist jedoch die Parzelle 77 I, Grütlistrasse, eingeschlossen. Diese ist nach Auskunft des Grundbuchamtes Bürglen eine Gemeindestrasse. Es geht auf Grund von Art. 21 des Baureglementes nicht an, sie für die Ermittlung der Ausnützung einzubeziehen. Das zu überquerende Areal wird dadurch auf 5'345 m² reduziert; die Ausnützung erhöht sich auf 0,69 und liegt damit deutlich über der durch das Baureglement tolerierten Ausnützung von 0,66, nämlich 0,6 einschliesslich eines Bonus von 10 %.

6. Der Artikel 9 des Baureglementes wird aber auch in anderer Hinsicht nicht eingehalten; denn beim Wohnblock B werden gegen die Nachbargrundstücke die baureglementsgemässen Vorschriften nicht eingehalten. Die eine Längsfassade ist gegen Nordosten, die andere gegen Südwesten gerichtet. Das Baureglement schreibt in Art. 12 vor, dass gegen die am stärksten nach Süden gerichtete Längsfassade der grosse Grenzabstand einzuhalten ist. Das sind für den Block B mit dem Mehrhöhenzuschlag 13 Meter; der Grenzabstand der nach Südwesten gerichteten Fassade beträgt jedoch nur 7 Meter. Würde man, entgegen dem Wortlaut des Reglements, die gegen die Grütlistrasse gerichtete Längsfassade als Hauptwohnseite betrachten, so ist der Gebäudeabstand gegen das Haus der Parzelle 78 nicht eingehalten; die 14 Meter sind ungenügend.
7. Es könnte allerdings geltend gemacht werden, dass der Gestaltungsplan Baulinien vorsehe, die wenn sie rechtsgültig sind, dem Gebäudeabstand vorgehen. Nun ist die Parzelle 78 im Gestaltungsplan gar nicht enthalten, so dass die dort vorgesehene Baulinie auch nicht genehmigt werden könnte. Da die Gemeinde im weiteren bei der Ausnützungsberechnung die Angaben der Bauherrschaft übernimmt, die Grütlistrasse also als Privatgrundstück einbezieht, könnte auch dort keine Baulinie gezogen werden. Daraus ergibt sich, dass gegen das Haus auf der Parzelle 78 der ordentliche Gebäudeabstand eingehalten werden müsste. Dieser beträgt, wenn

man die nach Nordosten gerichtete Längsfassade als Hauptwohnseite betrachtet, 21 Meter; er wird im Gestaltungsplan nicht eingehalten.

Im übrigen müssten auch die im Gestaltungsplan vorgesehenen Baulinien beanstandet werden. Sie sind nur bei den Einmündungen der Söntisstrasse und im östlichen Teil der Grütlistrasse abgerundet, um eine bessere Verkehrsübersicht zu gewährleisten. Dagegen fehlt diese Abrundung auf der westlichen Seite der Grütlistrasse, obschon sie auch dort aus verkehrstechnischen Überlegungen vorgesehen werden müsste.

8. Festzuhalten sei, dass die Zahl der Garagen und Abstellplätze den Erfordernissen des Baureglements entspricht. Es sind im übrigen genügend und grössere zusammenhängende Grünflächen vorgesehen, ebenso ist ein Kinderspielplatz im Plan eingezeichnet. Verbindliche Vorschriften darüber fehlen allerdings. Der Plan erlaubt auch keine Schlüsse über die architektonische Gestaltung, die überprüft werden muss, da sie gemäss Baureglement gut sein sollte.

Als Detail ist schliesslich noch zu bemerken, dass der Abstellplatz Nr. 13 beim Block B nicht bewilligt werden dürfte, weil er zu nahe an der Einmündung der Grütlistrasse in die Opfershoferstrasse liegt.

9. In der Beschwerde von Herrn Ernst Sturzenegger, eingereicht durch Rechtsanwalt Dr. H. Stäheli, werden im wesentlichen die Baulinien an der Opfershofer- und an der Söntisstrasse beanstandet, ebenso die ungenügenden Grenzabstände des Blockes B an der Grütlistrasse.
10. In der Vernehmlassung der Gemeinde werden die Ausführungen des Beschwerdeführers in bezug auf die Baulinien längs Opfershofer- und Söntisstrasse bestritten. In bezug auf die Einhaltung der Grenzabstände des Blockes B wird ausgeführt, dass die am stärksten nach Süden gerichtete Längs-

fassade jene die gegen die Grütlistrasse sei, und dass dort der erforderliche Grenzabstand durch den mit der Baulinie festgelegten Strassenabstand überlagert werde.

11. Den Argumenten der Gemeinde in bezug auf die Verbindlichkeit des vom Beschwerdeführer erwähnten Bebauungsplan ist beizupflichten. Wohl liegt ein solcher Entwurf vor; er wurde vom Regierungsrat jedoch nie genehmigt und hat daher keine Rechtskraft. Die Gemeinde ist nicht verpflichtet, sich beim Erlass von Quartier- oder Gestaltungsplänen an diesen Vorschlag zu halten.

Anders verhält es sich mit der Einhaltung der Grenzabstände. Das wird beim Erlass eines Gestaltungsplans durch das Baureglement zwingend vorgeschrieben, und ebenso ist es eindeutig festgelegt, wie die Grenzabstände zu messen sind. Selbst wenn man die gegen die Grütlistrasse gerichtete Fassade für den grossen Grenzabstand massgeblich betrachtet, kann man dem Argument der Gemeinde nicht folgen, weil der Gebäudeabstand gegen das Haus auf der Parzelle 78 nicht eingehalten ist. Völlig willkürlich und klar gegen den Wortlaut des Baureglements verstösst das Argument der Gemeinde, es werde der grosse Grenzabstand gegen die Parzelle 75 eingehalten; denn der Block B grenzt mit der Schmalseite gegen diese Parzelle.

12. Aus allen diesen Erwägungen ergibt sich zwingend, dass der Gestaltungsplan Opfershoferstrasse vom Regierungsrat nicht genehmigt werden kann. Er muss als unzweckmässig bezeichnet werden in bezug auf die Abgrenzung des Planungsgebietes, er verletzt im weitern zwingende Vorschriften des Baureglements in bezug auf Ausnützung und Grenzabstände. Die Beschwerde von Herrn Sturzenegger wird gutgeheissen, soweit die Grenzabstände angefochten werden.

Der Regierungsrat beschliesst:

1. Der Gestaltungsplan Opfershoferstrasse der Gemeinde Bürglen wird nicht genehmigt.
2. Die Beschwerde von Herrn Sturzenegger wird gemäss den Erwägungen unter Ziffer 6, 7 und 11 gutgeheissen, soweit die Einhaltung der Grenzabstände gemäss Baureglement verlangt wird.
3. Mitteilung an: - Ortsvorsteherschaft Bürglen, 8575 Bürglen in zwei Exemplaren für die Behörde und Fürsprech F.N. Bommer, 8570 Weinfelden sowie unter Beilage eines Gestaltungsplans und der Ausnützungsberechnung
 - Herrn Dr. Hermann Stäheli, Rechtsanwalt, 8280 Kreuzlingen in zwei Exemplaren für sich und seinen Klienten E. Sturzenegger, Architekt, Bürglen
 - Strassen- und Baudepartement (3-fach)
 - Regionalplanungsamt unter Beilage der Akten



Für richtigen Auszug
Der Staatsschreiber:

F. F. F.