



DER REGIERUNGSRAT DES KANTONS THURGAU

Protokoll vom 21. Juni 1988

Nr. 883

Gestaltungsrichtplan Viktoria und Gestaltungsplan Viktoria 1. Teil / OG Bürglen / Genehmigung

- A. Mit Schreiben vom 29. Februar 1988 ersucht die Ortsgemeinde Bürglen um die Genehmigung der beiden Planungen - Gestaltungsrichtplan "Viktoria" und Gestaltungsplan "Viktoria 1. Teil". Die öffentliche Auflage bzw. Bekanntmachung erfolgte vom 21. Juli bis 20. August 1987 (Publikation im Amtsblatt Nr. 29). Während dieser Frist gingen bei der Ortsbehörde eine Einsprache und mehrere Einwendungen ein. Diese konnten in der Folge alle bereinigt werden, und die Einsprache wurde zurückgezogen. Vom fakultativen Referendum wurde hingegen kein Gebrauch gemacht, und beim Baudepartement sind auch keine Rekurse gegen den Gestaltungsplan hängig. Folglich steht der Genehmigung dieser Planungen in formeller Hinsicht nichts im Wege.
- B. Das Gebiet "Viktoria" liegt im Zentrum von Bürglen; es wird durch die Schützen- und Weinfelderstrasse sowie die obere Bahnhof- und die Obstgartenstrasse begrenzt. Nach dem gültigen Zonenplan ist der Hauptteil der Wohn- und Gewerbezone WG 3 zugeordnet. Nur ein kleiner Teil an der Rösslikreuzung befindet sich in der öffentlichen Zone. Dieses Gebiet ist zum Teil überbaut, weist aber trotzdem viele ungenutzte Lücken auf. Durch die

unglückliche Parzellierung und die teilweise engen Bauabstände lässt sich das Areal aber in Regelbauweise kaum besser nutzen. Der vorliegende Gestaltungsrichtplan zeigt nun eine Lösung der Bebauung, der Erschliessung und der Umgebungsgestaltung auf. Die Realisierung kann in drei eigenständigen Etappen erfolgen, wobei der mittlere Bereich sofort als 1. Etappe verwirklicht werden soll.

Der Bebauungsplan zeigt mit verschiedenen Baulinien (Mantelbaulinie, unterirdische Baulinie und Baulinie für Kleinstbauten und Anlagen) die mögliche Ueberbauung auf. Zusätzlich werden die Erdgeschosshöhe und die Firsthöhe mit Hauptfirstrichtung vorgegeben. Dieses Gesamtkonzept lässt eine gute Ergänzung des Dorfkerns mit zusätzlichen Bauten zu. Einzig der vorgesehene Baukörper mit der abgekröpften Ecke an der Rösslikreuzung vermag nicht voll zu befriedigen. Gegenüber der Vorprüfungsvariante ist diese Lösung zwar besser, aber der Baukörper muss sich immer noch zu stark der Strasse unterordnen. Erfahrungsgemäss werden Baukörper aber an den Gebäudeecken und Trauflinien erfasst. Es ist deshalb nicht glücklich, wenn bereits im Gestaltungsrichtplan eine Ecke abgeschnitten wird. Für die Fussgängerführung lassen sich ohne weiteres andere Lösungen (Arkaden, rückwertiger Fussweg, Passagen) finden. Dieser Problematik ist auf jeden Fall im Rahmen der Inangriffnahme der 3. Etappe die nötige Beachtung zu schenken. Der Erschliessungsplan zeigt die Parkierung und die Zugangsverhältnisse auf. Dabei ist die zusammenhängende Tiefgarage mit einer einzigen Ausfahrt in die Schützenstrasse lobend zu erwähnen. Im weiteren kann durch die Einbahnregelungen mehr Raum für Fussgänger und Velofahrer gewonnen werden. Mit dem Umgebungsplan werden schliesslich die wichtigsten gemeinsamen Einrichtungen wie Spielplätze und Hausgärten, oberirdische Parkplätze und der Marktplatz

vorbestimmt. In einer separaten Ausnützungstabelle wird aufgezeigt, wieviel Bruttogeschossfläche jeder Eigentümer noch verbauen darf.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass dieser Gestaltungsrichtplan zweckmässig ist und der Gemeindebehörde ein gutes Führungsinstrument für die Beurteilung weiterer Bauvorhaben in diesem Areal in die Hand gibt. Der Genehmigung dieser Planung steht aus der Sicht des Kantons nichts entgegen.

- C. Der Gestaltungsplan "Viktoria I. Teil" setzt für die beiden Grundstücke Parzellen Nrn. 164 und 489 den Gestaltungsrichtplan in ein grundeigentümerverbindliches Instrument um. Der Plan ist in vier Teile gegliedert: Bebauung, Umgebungsgestaltung, Höhenlagen und Sonderbauvorschriften. In Ergänzung zum Richtplan werden bei den beiden Bauten auf der Ostseite Arkaden vorgeschrieben, und die Geschosszahl wird festgelegt. Dabei ist zu beachten, dass eine Unterschreitung der Geschosse nicht zulässig ist. Zusätzlich werden verschiedene gestalterische Vorschriften betreffend die Dachneigung, Eindeckung, Erscheinungsbild und Umgebungsgestaltung erlassen.

Dieser Gestaltungsplan ist ebenfalls zweckmässig. Er erlaubt im Zentrum von Bürglen eine gute und sorgfältige Bebauung, die zur Aufwertung des Dorfkerns beitragen wird. Aus der Sicht des Kantons steht der Genehmigung dieser ersten Etappe ebenfalls nichts entgegen.

Auf Antrag des Baudepartementes
beschliesst der Regierungsrat:

1. Der von der Ortskommission Bürglen beschlossene Gestaltungsrichtplan "Viktoria" wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Der von der Ortskommission Bürglen beschlossene Gestaltungsplan "Viktoria 1. Teil" wird genehmigt.
3. Mitteilung an:
 - Ortsvorsteherschaft Bürglen, 8575 Bürglen, unter Beilage von je zwei Plandossiers mit Genehmigungsvermerk
 - Ingenieur- und Vermessungsbüro Jürg Götsch, 8575 Bürglen
 - Baudepartement
 - Tiefbauamt
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Raumplanung unter Beilage von je einem Plandossier mit Genehmigungsvermerk und den Akten

Für richtige Ausfertigung
DER STAATSSCHREIBER
L. V. Der Adjunkt

Thomas Kitz

