



Frauenfeld, 29. August 2008

Entscheid Nr. 70

0112/2008/DBU/ARP

Politische Gemeinde Steckborn

- Änderung Baulinienplan Nächsthorn / Seeufer Ost

- Gestaltungsplan „Schwizerland“

1. Mit Schreiben vom 6. Juni 2008 ersucht die Bauverwaltung Steckborn um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlagen. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann gefolgert werden, dass die Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurden. Die Vorlagen wurden vom Amt für Raumplanung mit Bericht vom 22. Juni 2006 vorgeprüft. Zudem erfolgte am 9. Januar 2008 eine zweite konferenzzielle Vorprüfung und verschiedene Sitzungen zwischen Vertretern der Stadtverwaltung Steckborn und den interessierenden kantonalen Fachstellen sowie den mit der Bearbeitung der Vorlagen betrauten Architekten und Planern. Zu erwähnen ist noch, dass aufgrund der sensiblen Lage Vertreter der Stadtverwaltung Steckborn zusammen mit Vertretern der interessierenden kantonalen Fachstellen am 14. Februar 2007 das Planungsgebiet im Rahmen einer Schifffahrt vom See aus beurteilten. Gegen die zur Genehmigung eingereichten Vorlagen sind beim Departement für Bau und Umwelt keine Rekurse hängig.
2. Der zur Genehmigung eingereichte **Gestaltungsplan „Schwizerland“** und die Änderung des **Baulinienplans Nächsthorn/Seeufer Ost** umfassen das unmittelbar am Untersee liegende Gebiet Nächsthorn / Schwizerland. Begrenzt wird dieser Bereich durch die Staatstrasse und den See sowie die westlich anschliessenden Wohnbauten. Das Areal des Gestaltungsplans befindet sich gemäss Zonenplan der Politischen Gemeinde Steckborn in der Wohnzone W3, der Wohn- und Gewerbezone WG1 sowie der Wohnzone W1. Für das Gebiet Nächsthorn / Schwizerland existiert der vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 1473 am 11. August 1980 genehmigte Verkehrs-/ Baulinienplan Nächsthorn/Seeufer Ost. Dieser Baulinienplan umfasst den ganzen oben erwähnten Bereich und damit insbesondere die zum Abbruch vorgesehene Liegenschaft Romantica. Dieser Sondernutzungsplan regelt insbesondere die Gewässer- und Strassenabstände und wird für den Bereich des zur Genehmigung eingereichten Gestaltungsplans geändert.

Im Wesentlichen regelt der zur Genehmigung eingereichte Gestaltungsplan „Schwizerland“ den Abbruch der Liegenschaft „Romantica“ und an dessen Stelle einen Neubau sowie einen Baubereich für die westlich angrenzende Liegenschaft Parzelle Nr. 1659. Die Sonderbauvorschriften (SBV), ein Plan im Massstab 1:500, der namentlich die Bebauung und Umgebung behandelt, bilden zusammen mit mehreren Plänen im Massstab 1:200 die allgemeinverbindlichen Teile des Gestaltungsplans (Art. 4 Abs. 2 SBV). Das Genehmigungsgesuch wird mit einem Planungsbericht, der

die zum Verständnis der Vorlagen notwendigen Angaben und Nachweise namentlich betreffend der Anforderungen der §§ 18, 19 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes enthält, ergänzt.

Nach Art. 3 der SBV dient der Gestaltungsplan der „architektonisch hoch stehenden, auf die Umgebung abgestimmte und den geänderten Nutzungsbedürfnissen angepassten Neubebauung als äquivalenten Ersatz der bis anhin gastgewerblich genutzten Liegenschaft Romantica“. Die Pläne im Massstab 1:200 behandeln die Grundrisse, Fassaden und Schnitte des für die Wohnnutzung vorgesehene Baubereichs B. Bei diesen Plänen handelt es sich nach Art. 4 Abs. lit. b SBV um das Bauungskonzept für den Baubereich B. Zusammen mit diesen Plänen im Massstab 1:200 verfügt der Gestaltungsplan über einen hohen Detaillierungsgrad. Aufgrund der ortsbaulich schwierigen sowie landschaftlich äusserst exponierten und sensiblen Lage wurde mit Recht ein erhöhter Detaillierungsgrad gewählt. Art. 4 Abs. 2 der SBV ermächtigt den Stadtrat im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens geringfügige Abweichungen zum Bauungskonzept zuzulassen, sofern dessen Grundsätze nicht verletzt werden. Dabei ist auch § 79 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) zu beachten. Damit verfügt der Gestaltungsplan über eine angemessene Flexibilisierung. Hauptinhalte des Gestaltungsplans sind zwei mit Mantelbaulinien definierte Baubereiche A und B sowie spezielle Sonderbauvorschriften für die Gestaltung der Bauten und Anlagen und die Umgebungsgestaltung. Art. 9 der SBV verlangt, dass sich „Bauten und Anlagen besonders gut in die Landschaft einzubinden haben, dies gilt insbesondere bezüglich Farben- und Materialwahl sowie der Umgebungsgestaltung“. Somit ist die Einordnung richtigerweise positiv formuliert, was an die Baugesuchverfasser und an die Baubewilligungsbehörde hohe Anforderungen stellt. Gegenüber der Liegenschaft „Romantica“ wird das Mehrfamilienwohnhaus in Ost-/ Westrichtung länger aber weniger hoch.

Das in den Gestaltungsplan einbezogene Areal ist mit Bahn- und Autolärm belastet. Auf diese Lärmbelastung reagiert der Gestaltungsplan richtigerweise mit gestalterischen und nicht mit baulichen, das heisst architektonisch unbefriedigenden Massnahmen wie Schallschutzwände. Im Sinne von gestalterischen Massnahmen sind die lärmempfindlichen Räume der Wohnungen strassenabgewandt angeordnet. Die Baubereiche A und B unterschreiten den ordentlichen Seeabstand und im Baubereich B den ordentlichen Abstand gegenüber der Staatsstrasse.

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens wurden die Vorlagen den folgenden Amtsstellen unterbreitet: Amt für Raumplanung, Amt für Umwelt, Amt für Denkmalpflege, Forstamt, Hochbauamt und Tiefbauamt. Vorweg ist festzustellen, dass keine grundsätzlichen Vorbehalte angemeldet wurden. Indessen macht das Amt für Umwelt aufmerksam, dass die nordöstlichste Ecke des Mehrfamilienhauses innerhalb der Hochwasserlinie liege und mit geeigneten Massnahmen (Objektschutz) gegen eindringendes Wasser zu schützen sei. Diesem Hinweis ist im Rahmen des Baugesuchs nachzukommen. Das Hochbauamt weist daraufhin, dass diese Gebäudeecke

im Hinblick auf die erwünschte Ablesbarkeit des Seeufers weiter hinten liegen sollte. Aus Sicht des Tiefbauamtes steht der Zufahrt gemäss Plan nichts entgegen. Indessen macht es erstmals im Rahmen des Genehmigungsverfahrens auf die Problematik der Hauszugänge des Mehrfamilienhauses in Bezug zum bedeutenden und stark frequentierten Radweg aufmerksam. Der auf der Südseite vorbeiführende Radweg weist nicht die übliche Breite von 2.50 m auf. Dem Erdgeschossplan Nr. 202 im Massstab 1:200 könne entnommen werden, dass die Hauszugänge direkt auf den Radweg führen. Die Türen müssen gemäss Beurteilung des Tiefbauamtes entgegen der im vorgenannten Erdgeschossplan enthaltenen Öffnungsart nach innen geöffnet werden. Ferner sollen entlang dem Radweg die direkten Zugänge mittels Kette oder Geländer verhindert werden und die Vordächer eine Mindesthöhe ab Kote Radweg von 2.50 m aufweisen und nicht in den Radweg hinausragen. Schliesslich dürfe der Treppenzugang auf der Ostseite des Gebäudes B zur Gewährleistung der Sicherheit nicht direkt hinter der Hausecke auf den Radweg geführt werden. Diesen Anträgen ist stattzugeben. Den Anträgen kann im Rahmen der Bearbeitung des Baugesuches nachgekommen werden. Das Tiefbauamt ist indessen frühzeitig bei der Planung dieser Massnahmen beizuziehen.

Die Prüfung der Vorlagen ergibt, dass die für eine Genehmigung zu erfüllenden Anforderungen gemäss § 33 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes mit Ausnahme der Vorbehalte des Tiefbauamtes erfüllt sind.

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Stadtrat Steckborn am 10. März 2008 beschlossene Gestaltungsplan „Schwizerland“ wird unter Vorbehalt von Ziffer 2 dieses Dispositivs genehmigt.
2. Die Eingangssituation samt Vordächer im Erdgeschoss von den Wohnungen zum Radweg hin und die Osttreppe sind im Sinne der Erwägungen unter frühzeitigem Beizug des Tiefbauamtes zu bereinigen.
3. Die vom Stadtrat Steckborn am 10. März 2008 beschlossene Änderung des Baulinienplans Nächsthorn / Seeufer Ost wird genehmigt.
4. Mitteilung an:
 - Stadtrat Steckborn, Schützengraben 1, 8266 Steckborn, unter Beilage von vier Gestaltungsplänen „Schwizerland“, je mit Genehmigungsvermerk (chargé)
 - Amt für Umwelt
 - Amt für Denkmalpflege
 - Forstamt
 - Hochbauamt
 - Tiefbauamt

4/4

- Amt für Raumplanung, unter Beilage eines Gestaltungsplans „Schwizerland“ mit Genehmigungsvermerk sowie der übrigen Akten

Departement für Bau und Umwelt



Dr. Jakob Stark

Rechtsmittel:

Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen beim Verwaltungsgericht des Kantons Thurgau, 8570 Weinfelden, Beschwerde geführt werden. Diese hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten. Sie ist im Doppel unter Beilage des angefochtenen Entscheides einzureichen.

Expediert: 29. Aug. 2006