



PROTOKOLL

vom **21. Aug. 1984**

Nr. *1331*

Gemeinde Bischofszell
Arealüberbauungsplan "Ibergstrasse", Genehmigungsgesuch

1. Der Gemeinderat Bischofszell ersucht mit Brief vom 15. Mai 1984 um Genehmigung des Arealüberbauungsplans "Ibergstrasse". Er war vom 28. Oktober bis 28. November 1983 öffentlich aufgelegt (Publikation im Amtsblatt Nr. 43). Es ging eine Einsprache ein; eine Gemeindeabstimmung wurde nicht verlangt. Auf Grund der Einsprache wurde die Geschosszahl des Hauses B reduziert; die Einsprache wurde daraufhin zurückgezogen. Eine Beschwerde wurde beim Regierungsrat nicht eingereicht. In formeller Hinsicht steht der Genehmigung nichts entgegen.
2. Der Arealüberbauungsplan "Ibergstrasse" umfasst eine grössere, zusammenhängende und in sich geschlossene Fläche. Es ist ein bestehendes Einfamilienhaus auf der Parzelle Nr. 898 eingeschlossen. Dieses Grundstück war während der öffentlichen Auflage im Eigentum des Baukonsortiums "Ibergstrasse". Seither wurde es verkauft, jedoch mit der Anmerkung im Grundbuch, dass die Ueberbaubarkeit durch den Arealüberbauungsplan eingeschränkt ist. Das ist notwendig, weil ein Teil der Ausnützung dieses Grundstücks auf die andern Parzellen übertragen wurde. Das Areal liegt nach dem im Entwurf vorliegenden neuen Zonenplan der Gemeinde Bischofszell in der Zone WG4 mit einer Regelausnützung von 0,7. Insgesamt umfasst das Einzugsgebiet des Arealüberbauungsplans 6'936 m². Vorgesehen ist eine in drei Etappen gegliederte Ueberbau-

ung mit drei Blöcken: Block A 13 Wohnungen, Block B 18 Wohnungen und Block C 18 Wohnungen. Die Ausnützung beträgt, bei einer Bruttogeschossfläche von 5'990 m², nicht ganz 0,8. Der mögliche Bonus wird also nicht voll gewährt.

Die drei Baukörper sind mit den Hauptwohnseiten nach Süden bzw. Südwesten orientiert; durch die Staffelung der Fassaden werden auch die Hauptwohnräume der nach Südosten orientierten Wohnungen genügend belichtet. Die Grundrisse der Wohnungen können als zweckmässig bezeichnet werden, insbesondere sind Wohn- und Schlafräume so angeordnet, dass Störungen weitgehend vermieden werden können.

Für die drei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 49 Wohnungen sind 38 Abstellplätze in einer unterirdischen Einstellhalle und 28 Parkplätze im Freien ausgewiesen. Damit wird die vom neuen Baureglement geforderte Zahl um sechs überschritten. Die Gemeinde kann im Baubewilligungsverfahren noch dafür sorgen, dass diese sechs Abstellplätze für Besucher reserviert werden. Alle drei Häuser weisen Lifte auf. Der Plan enthält keine Angaben über zentrale Einrichtungen für Heizung, Warmwasseraufbereitung und Gemeinschaftsantenne. In der Baubewilligung kann die Gemeinde in dieser Hinsicht ohne weiteres noch Auflagen vorsehen.

Die Erschliessung gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Der motorisierte Verkehr und die Fussgängerverbindungen sind getrennt, was bei einer so dichten Ueberbauung unerlässlich ist. An Gemeinschaftsanlagen sind vorgesehen: Spielplätze für Kleinkinder zwischen den Blöcken A und B, ein grosser Spielplatz für Jugendliche und Erwachsene zwischen den Blöcken B und C und schliesslich ein Gemeinschaftsplatz, der dem Block A südlich vorgelagert ist. Gemäss den Angaben der Bauherrschaft soll

der grosse Siedlungsspielplatz zum Teil hügelig gestaltet werden, damit er im Winter zum Schlitteln benutzt werden kann. Für Bewegungsspiele sind Schaukeln, Wippen, Kletterbäume und ein Kletterturm vorgesehen, ebenso eine Rutschbahn. Die Weganlagen für Fussgänger können zugleich als befestigte Spielflächen genutzt werden. Auf dem Gemeinschaftsplatz wird eine Pergola vorgesehen, die mit einem Grill, Tischen und Bänken ausgestattet werden soll. Die Gemeindebehörde wird ersucht, im Rahmen der Baubewilligung diese Gemeinschaftsanlagen, eingezeichnet auf dem Plan "Umgebungsgestaltung", in hinreichender Weise zu sichern. Dabei könnten auch noch gewisse Verbesserungen vorgesehen werden; insbesondere wäre es nützlich, den oberirdischen Parkplatz durch eine geeignete Bepflanzung oder durch einen Zaun gegen die benachbarten Spielplätze bzw. jenen gegenüber der Sittertalstrasse abzugrenzen.

Einige weitere kleine Verbesserungen sollten ebenfalls im Baubewilligungsverfahren noch erreicht werden. Es ist beispielsweise zu sichern, dass die Rampe der Tiefgarage zwei Meter vor der Strassengrenze das Strassenniveau erreicht. Ebenso müssen in diesem Verfahren die Kurvenradien der Ausfahrten sowohl der Tiefgarage als auch aus dem Parkplatz überprüft werden.

Insgesamt kann der vorliegende Arealüberbauungsplan mit einer stark verdichteten Nutzung als zweckmässig bezeichnet werden. Die Vorteile für die Benutzer sind offensichtlich; die architektonische und städtebauliche Gestaltung befriedigt nach der Anpassung des Blocks B. Der Genehmigung steht nichts entgegen.

Auf Antrag des Baudepartements
beschliesst der Regierungsrat:

1. Der Arealüberbauungsplan "Ibergstrasse" der Gemeinde Bischofszell wird genehmigt. Dadurch werden insbesondere die folgenden Bestandteile des Arealüberbauungsplans rechtskräftig:
 - Baulinie zur Staats- bzw. Ibergstrasse
 - Oberste Grenze der Ausnützung 0,8
 - Lage und Grösse der drei Mehrfamilienhäuser A, B und C
 - Tiefgarage und Parkplätze
 - Erschliessung mit den Zugangswegen für Fussgänger
 - Gemeinschaftsanlagen, insbesondere Spielplätze für Kleinkinder, für Jugendliche und Gemeinschaftsplatz
 - Anzahl der Wohnungen
 - Etappierung
2. Die Gemeindebehörde wird ersucht, im Baubewilligungsverfahren die in den Erwägungen erwähnten Hinweise zu berücksichtigen.
3. Mitteilung an:
 - Gemeindeammannamt Bischofszell, 9220 Bischofszell, unter Beilage von zwei Plansätzen mit Genehmigungsvermerk auf jedem Plan
 - Grundbuchamt des Kreises Bischofszell, 9220 Bischofszell
 - Baudepartement
 - Tiefbauamt
 - Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft
 - Amt für Raumplanung unter Beilage eines Plansatzes mit Genehmigungsvermerk auf allen Plänen sowie der übrigen Akten

Für richtige Ausfertigung
DER STAATSSCHREIBER

