



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

vom 17. Juni 1968

Nr. 11400

Betrifft: Quartierplan Brühl der Gemeinde Wängi.

1. Mit Schreiben vom 4. Juni 1968 ersucht die Gemeindebehörde von Wängi den Regierungsrat um Genehmigung des "Quartierplans Brühl mit Nutzungszonen". Die Ortsbehörde beschloss ihn am 6. Dezember 1966 und legte ihn am 8. April bis 24. April 1967 öffentlich auf. Eine Einsprache wurde nach Verhandlung ohne Vorbehalt zurückgezogen. Beschwerden gegen den Quartierplan wurden beim Regierungsrat nicht eingereicht.
2. Die Gemeinde Wängi besitzt bedauerlicherweise noch keinen Zonenplan, sondern lediglich ein Baureglement mit den allernotwendigsten allgemeinen Bauvorschriften. Als Baugebiet gilt der Perimeter des generellen Kanalisationsprojektes. Vorschriften über die Nutzung in einzelnen Zonen fehlen, ebenso gibt es keine Beschränkungen in bezug auf Gebäudehöhe und Ausnutzung. Deshalb wurde der Gemeindebehörde schon bei der Genehmigung empfohlen, höhere Bauten nur auf Grund eines Quartierplans zu bewilligen.

Die Ortsbehörde beauftragte deshalb richtigerweise ein qualifiziertes Planungsbüro mit der Ausarbeitung von Erschliessungs- und Ueberbauungsstudien, als das grosse Reservebaugebiet zwischen Frauenfelderstrasse (Staatsstrasse), Brühlstrasse, Wiesengrundstrasse und Froheggstrasse baureif gemacht werden sollte. Aus diesen Studien ergab sich schliess-

lich der "Quartierplan Brühl mit Nutzungszonen". Die Bauvorschriften sind ein Bestandteil des Quartierplans; sie legen die Gebäudehöhen und die Ausnutzungen fest, wobei diese differieren je nachdem ob in Einzelbauweise oder nach dem Ueberbauungsrichtplan gebaut wird. Im weitem enthalten die Bauvorschriften auch noch Hinweise auf die Ausbaumöglichkeiten von Dach- und Untergeschossen, über Dachformen, Dachaufbauten und Abstellplätze für Motorfahrzeuge. Allgemeine Vorschriften über Grenz- und Gebäudeabstände fehlen, ebenso solche über die Schaffung von Kinderspielplätzen, weil sie im Baureglement der Gemeinde enthalten sind.

3. Der Quartierplan enthält die Baulinien für die Erschliessungsstrassen. Die Abstände sind genügend, insbesondere gegen die Frauenfelderstrasse (Staatsstrasse) aber auch bei der einzigen durchgehenden Quartiersammelstrasse und den ihr zugeordneten Stichstrassen. Die Kehrplätze der Stichstrassen scheinen etwas knapp dimensioniert; die Baulinien ermöglichen aber ohne weiteres eine Vergrösserung. Es wäre ausserordentlich zu begrüessen, wenn auf die im Quartierplan nicht eingezeichnete, nach dem Verlauf der Baulinien jedoch mögliche Einmündung der Quartierserschliessungsstrasse in die Frauenfelderstrasse verzichtet würde. Aus der Sicht des Tiefbauamtes ist es wünschenswert, die Zahl der Einmündungen in diese Strasse wegen der Verkehrssicherheit so weit als möglich zu reduzieren. Das grosse dreigeschossige Baugebiet ist mit den im Quartierplan enthaltenen Strassen noch nicht vollständig erschlossen. Der den Akten beiliegende Ueberbauungsrichtplan, der nicht zu genehmigen ist, zeigt jedoch, dass diese Erschliessung von der Quartiersammelstrasse aus weitgehend möglich ist. Lediglich für den nordwestlichen Teil ist noch eine kurze Stichstrasse zu erstellen, die in die

Wiesengrundstrasse mündet. Der Quartierplan hält eindeutig fest, dass keine weiteren Erschliessungsstrassen in die Frauenfelderstrasse einmünden dürfen.

4. Die Ueberbauungsmöglichkeiten wurden bereits bestehenden Bauten und der Topographie des Gebäudes angepasst. Die Quartiersammelstrasse trennt den östlichen, leicht ansteigenden Teil des Quartierplangebietes vom westlichen fast durchwegs ebenen Areal. Die Ueberbauung des östlichen Teils ist gegeben: die bereits bestehenden Einfamilienhäuser sollen ergänzt werden durch weitere zweigeschossige Bauten; die Ausnützung ist auf 0,3 für Einzel-, Einfamilien-, Zweifamilien- und Doppelcinfamilienhäuser festgesetzt. Beim Bau von Reiheneinfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern ist eine Ausnützung von 0,35 zulässig. Der Richtplan gibt Aufschluss, in welcher Art derartige Bauten placiert werden können.

Das übrige Gebiet kann dreigeschossig überbaut werden; in Separationen ist die Erstellung von sechsgeschossigen Häusern möglich. Die Ausnützung für Bauten in Einzelbauweise beträgt 0,6; sie kann auf 0,65 erhöht werden, wenn nach Ueberbauungs-Richtplan gebaut wird. Im Separatgebiet für sechsgeschossige Häuser beträgt die Ausnützung 0,7, sofern ein Einzelgestaltungsplan eingereicht wird. Es ist der Ortsbehörde zu empfehlen, diesen Gestaltungsplan nur zu bewilligen, wenn diese höhern Häuser mit Lift ausgestattet werden.

Die Ausnutzungen und die übrigen Vorschriften für Ausbau von Dach- und Untergeschossen (einschliesslich Attikageschosse), Dachformen, Dachaufbauten und Abstellplätze entsprechen den heutigen Erfordernissen und üblichen Normen.

5. Das Quartierplangebiet ist im generellen Kanalisationsprojekt nur als Reservebaugebiet enthalten. Es ist daher not-

wendig, das Kanalisationsprojekt im Hinblick auf die starke bauliche Ausnützung zu überprüfen.

6. Im weitem gibt der Quartierplan zu keinen besondern Bemerkungen Anlass; der Genehmigung durch den Regierungsrat steht nichts entgegen.

Der Regierungsrat beschliesst:

1. Der Quartierplan Brühl mit Nutzungszonen der Gemeinde Wängi wird samt den ergänzenden Bauvorschriften genehmigt.
2. Das generelle Kanalisationsprojekt ist im Hinblick auf den genehmigten Plan zu überprüfen und wenn nötig anzupassen.
3. Mitteilung an: - Ortsbehörde Wängi, 9545 Wängi unter Beilage eines Quartierplans mit Genehmigungsvermerk.
 - Strassen- und Baudepartement (3 fach)
 - Tiefbauamt
 - Wasserwirtschaftsamt (2 fach)
 - Regionalplanungsamt unter Beilage eines Quartierplans mit Genehmigungsvermerk, des Ueberbauungs-Richtplans und der übrigen Akten.

Der Präsident des Regierungsrates:



W. H. W.

Der Staatsschreiber:

F. Schub