



DER REGIERUNGSRAT DES KANTONS THURGAU

Protokoll vom 13. Sep. 1988

Nr. 1255

**Baulinienpläne Nrn. 4, 7, 8 / EG Weinfelden
Genehmigung**

1. Mit Schreiben vom 24. November 1987 ersucht das Bauamt Weinfelden um Genehmigung der in der Ueberschrift erwähnten Vorlagen. Den Akten ist zu entnehmen, dass beim Planaufgabe- und Beschliessungsverfahren den formellen Anforderungen des kantonalen Baugesetzes entsprochen wurde. Der Grosse Gemeinderat erliess die Pläne am 1. Oktober 1987. Von der Möglichkeit des fakultativen Referendums wurde nicht Gebrauch gemacht. Die beim Baudepartement anhängig gemachten Rekurse werden in separaten Verfahren entschieden. In formeller Hinsicht steht einer Genehmigung nichts entgegen.

Mit Auszug aus dem Protokoll der Sitzung vom 28. Juni 1988 ersucht der Gemeinderat um Sistierung des Genehmigungsverfahrens des Baulinienplans Nr. 4, Areal "Schaad". Im Hinblick auf eine Neuüberbauung wurde über dieses Gebiet 1988 ein Projektwettbewerb durchgeführt. Die Bauherrschaft befasst sich zur Zeit mit der Weiterbearbeitung des Siegerprojektes, welches mit den bezeichneten Baulinien nicht übereinstimmt. Aus sachlichen und formellen Gründen ist es angezeigt, vorderhand das Genehmigungsverfahren zu sistieren, zumal nicht auszuschliessen ist, dass im Areal "Schaad" die Baulinien überarbeitet werden.

Mit Schreiben vom 16. August 1988 ersucht das Bauamt Weinfelden um Genehmigung einer geringfügigen Aenderung des vom Grossen Gemeinderat am 1. Oktober 1987 erlassenen Baulinienplans Nr. 4 (Parzelle Nr. 241). Diese Aenderung wurde durch ein konkretes Baugesuch ausgelöst. Da nur ein einzelner Grundeigentümer betroffen ist und weder Nutzungsart noch -intensität geändert wurden, konnte das vereinfachte Verfahren nach § 38 Abs. 2 BauG angewendet werden. In formeller Hinsicht steht einer Genehmigung dieser Veränderung nichts entgegen.

2. Die Baulinienpläne Nrn. 4 und 8 wurden vom Baudepartement mit Schreiben vom 2. Januar 1986 vorgeprüft. Zunächst ist festzuhalten, dass die Empfehlungen und Hinweise weitgehendst berücksichtigt wurden. Sofern notwendig, wird in den nachfolgenden Erwägungen noch darauf zurückgekommen.

3. Baulinienplan Nr. 4

Der Plan umfasst das durch die Bankgasse, Rathausgasse, Storch- und Frauenfelderstrasse begrenzte weitgehendst überbaute Gebiet. Ferner sind auch noch die Nordseite der Frauenfelderstrasse sowie die Ostseite der Schloss-Gasse und beide Seiten der Magdenau-Strasse einbezogen. Das Planungsgebiet ist praktisch ausschliesslich der Dorfzone zugewiesen. Diese Schutzzone umfasst das im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ISOS als Kleinstadt von nationaler Bedeutung eingestufte Gebiet. Dieses Gebiet weist einerseits besondere räumliche Qualitäten durch die Ausprägung eines geschlossenen und intakten kleinstädtischen Gassenraumes im alten Marktflecken und im Kirchenbezirk mit Platzbildung vor dem Rathaus auf. Andererseits weist es auch besondere architekturhistorische

Qualitäten durch die klare Ablesbarkeit der Siedlungsentwicklung sowie durch die Vielzahl von wertvollen Einzelbauten und Bautypen des 16.-20. Jahrhunderts auf. Die Frauenfelderstrasse ist baulich dicht begrenzt durch zum Teil zusammengebaute Wohn- und Geschäftshäuser mit platzartiger Verzweigung im Bereich des Rathauses. Dieses abwechslungsreiche Gassenbild wird durch abzweigende Querstrassen und -Wege in räumlicher Hinsicht bereichert. Diesem schützenswerten Gebiet hat die Gemeinde mit verschiedenen Planungsmassnahmen Rechnung getragen, welche vom Regierungsrat 1983 und 1984 genehmigt wurden. Bei der Ausscheidung von Baulinien entlang von Strassen gilt es vor allem, die Anliegen des Verkehrs mit denjenigen der Siedlung abzuwägen. Im Falle des städtebaulich äusserst wertvollen Kernes von Weinfelden sollte eine Konfliktsituation - abgesehen von speziellen prioritären Anforderungen des Verkehrs - zugunsten des Ortsbildes entschieden werden. Aufgrund der Einstufungen im kommunalen Verzeichnis der bedeutsamen Bauten und Anlagen (schützenswerte Bauten/ Bauten mit erhaltenswerter Gesamtform) ergaben sich zwangsläufig Baulinien entlang bestehender Gebäude oder wichtiger Baufluchten. Neben Normalbaulinien mussten verschiedene Besondere Baulinien im Sinne von § 31 BauG eingesetzt werden (Pflichtbaulinien, Spezialbaulinien, Arkadenbaulinien). Ueberdies wurden verschiedene aus Schutzgründen unzweckmässige Baulinien aufgehoben. Im verwaltungsinternen Vernehmlassungsverfahren beantragt das Tiefbauamt, wegen fehlender Uebersichtlichkeit die Pflichtbaulinien auf den Parzellen Nrn. 244, 261, 262 von der Genehmigung auszuklammern. Es handelt sich tatsächlich um unübersichtliche Stellen. Die strassennahen Gebäudestellungen markieren einerseits jedoch eine städtebaulich wichtige Ecke und andererseits eine räumlich interessante Verengung. Im kommunalen Verzeichnis

der bedeutsamen Bauten und Anlagen wurden die Bauten auf den Parzellen Nrn. 261, 262 im Sinne von Art. 44-46 des Baureglementes als schützenswert eingestuft. Im rechtskräftigen Schutz- und Gestaltungsrichtplan (RRB Nr. 113 vom 17. Januar 1983) weisen die Gebäude der drei obgenannten Parzellen wichtige Baufluchten auf. Den Anliegen des Ortsbildschutzes ist Vorrang zu geben. Im Rahmen der Vorprüfung wurde die Gemeinde ersucht, die Liegenschaft Assek.-Nr. 238 auf Parzelle Nr. 2850 mit einer Pflichtbaulinie zu umfahren. Diesem Vorbehalt wurde nicht entsprochen. Diese Parzelle ist Teil des Areals "Schaad", für welches - wie unter Ziffer 1 erwähnt - das Genehmigungsverfahren sistiert werden soll. Da hier aufgrund der neuen Ausgangslage (Wettbewerb) ohnehin die Baulinien einer Prüfung unterzogen und gegebenenfalls abgeändert werden, ist auf diesen Mangel im heutigen Zeitpunkt materiell noch nicht einzutreten. In materieller Hinsicht ist noch eine generelle Feststellung anzubringen. Unverständlich ist, dass die teilweise wichtigen Gebäude-prägenden Bauteile wie Treppen nicht mit Baulinien umfahren sind. Der Baulinienplan Nr. 4 und die Aenderung betr. die Parzelle Nr. 241 sind insgesamt beurteilt zweckmässig; in materieller Hinsicht steht einer Genehmigung nichts entgegen.

4. Baulinienplan Nr. 7

Der Plan umfasst das Gebiet zwischen der Eisenbahnlinie, der West-, Frauenfelder- und der Storchenstrasse. Diese Vorlage wurde dem Baudepartement nicht zur Vorprüfung unterbreitet. Im verwaltungsinternen Vernehmlassungsverfahren werden keine Genehmigungsvorbehalte angebracht. Das Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft weist daraufhin, dass die Baulinie entlang dem Giessen vorgängig abgesprochen wurde. Im Gegensatz zum Baulinienplan Nr.4

ist es verständlich, dass auf den Einsatz von Gestaltungsbaulinien (Pflichtbaulinien, Spezialbaulinien, Arkadenbaulinien) entlang den Strassen verzichtet wurde. Es sind ausschliesslich Normalbaulinien ausgeschieden. Auf der Parzelle Nr. 423 wurden noch Baulinien aufgehoben. Im Rahmen der Vorprüfung der Baulinienpläne Nrn. 4 und 8 wurde darauf hingewiesen, dass abgekröpfte Baulinien bei Einmündungen von Strassen nicht immer nötig sind. Es wurden denn auch einige Beispiele zum Baulinienplan Nr. 8 angegeben. Ferner wurde auch auf einige mit Baulinien angeschnittene Gebäude hingewiesen, bei denen weder die Strassenraum-sicherung noch die Ortsbildpflege dies bedingt. Im Zusammenhang mit dem Rekurs Mühlemann wurde die Baulinienziehung auf den Parzellen Nrn. 446 und 475 einer besonderen Prüfung unterzogen und festgestellt, dass die Abkröpfungen auf den vorgenannten Parzellen nicht notwendig und zweckmässig sind; diese sind somit von der Genehmigung auszuklammern.

Im rechtskräftigen Zonenplan ist die Parzelle Nr. 450 dem Bahnareal BA zugewiesen. Auf dem vom Baulinienplan erfassten westlichen Teil der vorgenannten Parzelle steht u.a. der Bahnhof. In diesem Zusammenhang ist zu bemerken, dass bahnbedingte Bauten und Anlagen im Sinne des Eisenbahngesetzes (EBG) nicht dem kantonalen und kommunalen Bau- und Planungsrecht unterstellt sind und die hier ausgeschiedenen Baulinien folglich für bahnbedingte Bauten und Anlagen keine Rechtswirkung entfalten. Hingegen sind nach Art. 18a EBG nicht bahnbedingte Bauten und Anlagen ausdrücklich dem kantonalen bzw. kommunalen Recht unterstellt. Der Baulinienplan Nr. 7 ist nicht unzweckmässig; in materieller Hinsicht steht einer Genehmigung nichts entgegen.

5. Baulinienplan Nr. 8

Der Baulinienplan umfasst das Gebiet zwischen der Rathaus-, Bahnhof-, Lager-, Storchen- und Bankstrasse. Die westliche Hälfte ist der Kernerweiterungszone KE 3 und die östliche der Kernzone K 4 zugewiesen. Siedlungsentwicklungsmässig handelt es sich hierbei gemäss ISOS um einen Bereich, der im Verlaufe des späten 19. Jahrhunderts und frühen 20. Jahrhunderts zwischen dem alten Dorf (Frauenfelderstrasse), der Bahnlinie und den beiden Bebauungsachsen (Rathaus- und Bahnhofstrasse) durch eine halbstädtische Bebauung von Wohn- und Gewerbebauten aufgefüllt wurde, welche zunehmend die vereinzelt bäuerlichen Betriebe verdrängten. In gewissen Teilen (z.B. Bornhauserstrasse) entstanden eher repräsentative Bauten im Jugend- bzw. Landhausstil. Im Gegensatz zum alten Dorf wurde in diesem Gebiet die ursprüngliche Bau- substanz erheblich verändert. Da es sich hier aber teilweise um einen heiklen unmittelbar dem geschützten Dorfteil vorgelagerten erhaltenswerten Bereich handelt, wurde ein grosser Teil des vom Baulinienplan erfassten Gebietes im kommunalen Schutz- und Gestaltungsrichtplan als Ortsbildschongebiet eingestuft. Der Bereich zwischen der Hermann-, Bahnhof- und Storchenstrasse wurde indessen als Erneuerungsgebiet erklärt. Das ISOS empfiehlt strengere Gestaltungsanforderungen für die Bautätigkeit im Baulinienplangebiet. Bei der Prüfung des Baulinienplans sind deshalb die Siedlungs- und Verkehrskriterien grundsätzlich als gleichgewichtig zu betrachten. Den Empfehlungen und Hinweisen der Vorprüfung wurde weitgehendst entsprochen. So wurde beispielsweise auf die Anschneidung der Bauten mit Baulinien entlang der Hermann- und der Schulstrasse nun verzichtet. Ganz allgemein fällt auf, dass der Baulinienziehung entlang der Strassen ein etwas undifferenziertes Muster zugrunde gelegt wurde.

Aus Gründen des Ortsbildes aber auch im Hinblick auf durchgreifende Umbauten wäre es angezeigt gewesen, das Anschneiden von Bauten auf ein Mindestmass zu reduzieren. Im Gegensatz zur Vernehmlassung im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens beantragt nun die Denkmalpflege im Rahmen des Genehmigungsverfahrens die Zurückweisung des Baulinienplans. Dazu ist zu bemerken, dass die angeschnittenen Bauten bestandesgeschützt sind und ohne Probleme unterhalten und erneuert werden können. Schwierigkeiten sind indessen im Falle eines durchgreifenden Umbaus oder einer Zweckänderung nicht auszuschliessen (Stichwort: Mehrwertklausel). Im Falle eines Abbruches müsste ein Neubau die Baulinie respektieren, was zu einer optisch unerwünschten Strassenraumverbreiterung führen könnte. Ob das dann-
zumal vor allem entlang der Bahnhofstrasse eine Änderung des Baulinienplans auslösen könnte, bleibt abzuwarten. Unter Würdigung der siedlungs- und landschaftsplanerischen Ziele (Protokoll Gemeinderat vom 1.10.1987, Seite 457) erscheinen die Baulinien entlang dem Giessen als zweckmässig. In materieller Hinsicht steht, abgesehen der unter Ziffer 4 erwähnten Abkröpfung der Baulinie auf der Parzelle Nr. 475, einer Genehmigung des Baulinienplans Nr. 8 nichts entgegen.

Auf Antrag des Baudepartementes
beschliesst der Regierungsrat:

1. Die vom Grossen Gemeinderat am 1. Oktober 1987 erlassenen Baulinienpläne Nrn. 4, 7 und 8 werden unter Ausklammerung der Baulinien auf den Parzellen Nrn. 446 und 475 (Baulinienpläne Nrn. 7, 8) genehmigt. Vom Baulinienplan Nr. 4 wird das Genehmigungsverfahren für das Areal "Schaad" gemäss Planausschnitt sistiert.

2. Für die Parzelle Nr. 241 (Baulinie Plan Nr. 4) wird die vom Gemeinderat am 19. Juli 1988 erlassene Baulinie - gemäss separatem Planausschnitt im M 1:500 - genehmigt.

3. Mitteilung an:

- Gemeinderat Weinfelden, 8570 Weinfelden, unter Beilage von je zwei Baulinienplänen Nrn. 4, 7, 8 und zwei Plänen "Aenderung der Pflichtbaulinie auf Parzelle Nr. 241"; alle mit Genehmigungs-, Nichtgenehmigungs- und Sistierungsvermerken gemäss Ziffern 1 und 2 des Beschlussesdispositivs
- Baudepartement
- Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft
- Tiefbauamt
- Amt für Denkmalpflege
- Amt für Raumplanung (2) unter Beilage je eines Baulinienplans Nrn. 4, 7, 8 und eines Planes "Aenderung der Pflichtbaulinie auf Parzelle Nr. 241"; alle mit Genehmigungs-, Nichtgenehmigungs- und Sistierungsvermerken gemäss Ziffern 1 und 2 des Beschlussesdispositivs und den Akten

Für richtige Ausfertigung
DER STAATSSCHREIBER



Maurer