

GESTALTUNGSPLAN ZENTRUM



PLANUNGSBERICHT

AUFLAGE

STAND: 28. NOVEMBER 2022

INHALTSVERZEICHNIS

1. AUSGANGSLAGE	4
1.1 Anlass zur Planung	4
1.2 Bearbeitungsgebiet	4
1.3 Beschrieb Vorprojekt / Richtprojekt.....	5
2. GRUNDLAGEN	13
2.1 Rechtliche Grundlagen und Normen	13
2.2 Kantonale Grundlagen	13
2.3 Nutzungsplanung	13
2.4 GIS-Analyse	15
2.5 Relevante Aspekte GIS-Analyse.....	16
3. PLANUNGSINHALT	19
3.1 Vorbemerkungen.....	19
3.2 Geltungsbereich	19
3.3 Zweck des Gestaltungsplans	20
3.4 Erschliessung.....	22
3.5 Bebauung.....	26
3.6 Umgebung.....	30
3.7 Natur und Landschaft.....	31
3.8 Ver- und Entsorgung	32
4. ABWEICHUNGEN – NACHWEIS BESSERE SIEDLUNGSGESTALTUNG	34
4.1 Eingliederung in das Ortsbild nach ISOS / Ortsbildschutzzone.....	34
4.2 Abweichungen in der Baudichte	37
4.3 Abweichungen in der Gebäudehöhe.....	37
4.4 Abweichung der Gebäudelänge.....	38
4.5 Abweichung im Gebäudeabstand	40
4.6 Abweichung Fahrzeugabstellplätze	41
4.7 Nachbarschutz	42
4.8 Lärmschutz.....	43
5. VERFAHREN	45
5.1 Bearbeitungsphase	45
5.2 Mitwirkung und Information.....	45
5.3 Vorprüfung	45
5.4 Rechtsverfahren.....	46
6. ANHANG - BEILAGEN	47
6.1 Nutzungsziffer	47
6.2 Änderungstabelle Vorprüfung	48
6.3 Beilagen	51

1. AUSGANGSLAGE

1.1 ANLASS ZUR PLANUNG

Auf dem Areal des Restaurant Ochsen, nah dem Ochsen-Kreisel im Zentrum von Bürglen, soll eine neue Zentrumsüberbauung mit Wohnungen, Geschäften und Praxis entstehen. Insgesamt stehen an dieser Lage rund 4'000 m² Bauland für eine neue Überbauung im Zentrum von Bürglen zur Verfügung.

Das Vorprojekt für eine attraktive Überbauung mit nachhaltiger Qualität wurde von der VIOLA ARCHITEKTEN ausgearbeitet und dient als Richtprojekt / Grundlage für den vorliegenden Gestaltungsplan. Die VIOLA ARCHITEKTEN haben die Liegenschaften Nr. 120, 123, 125 und 126 erworben (s. Abb. 1).

1.2 BEARBEITUNGSGBEIT

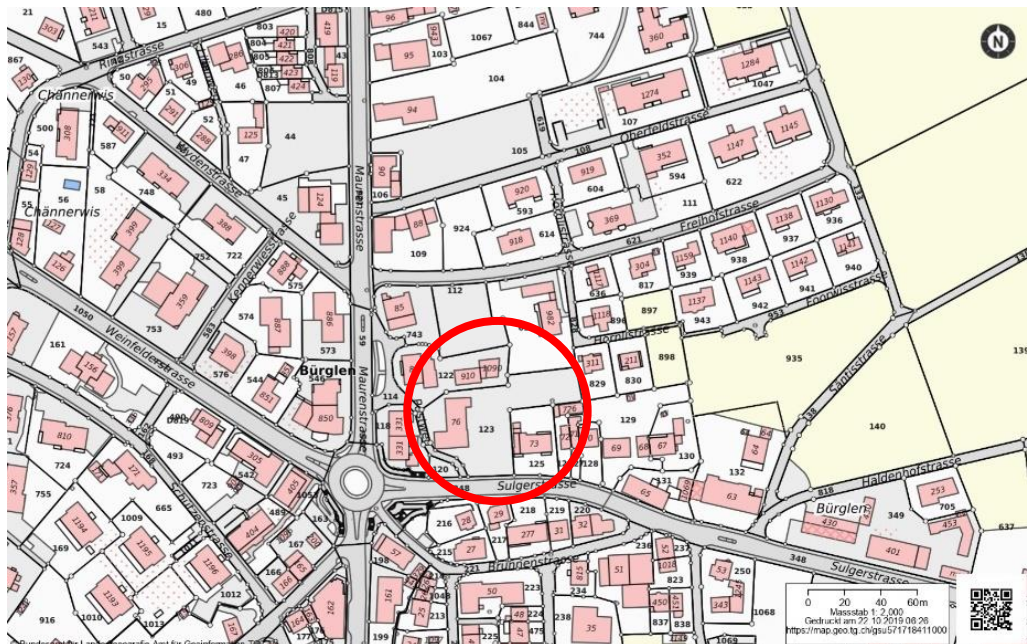


Abbildung 1: Der Perimeter befindet sich an der Sulgerstrasse, nordwestlich des Kreisels im Zentrum von Bürglen. Karte: ThurGIS, Stand April 2020.

1.3 BESCHRIEB VORPROJEKT / RICHTPROJEKT

Ziele der Überbauung sind die Eigenheit des Areals und den dem Ort inne liegenden Wert in Form einer Gesamtüberbauung architektonisch umzusetzen. Der Projektvorschlag wurde aus dem ortsbaulichen Kontext heraus entwickelt und soll dem öffentlichen Freiraum den nötigen Rückhalt geben und die bestehende Bebauungsstruktur ergänzen. Ein angemessener Projektbeitrag mit einer präzisen Ausarbeitung des architektonischen Konzeptes sowie der Gebäudestellung soll die Verbindung oder den Übergang zum Bestand ermöglichen.

KONZEPT / SITUATION

Die Stirn- und Längsseiten der Hauptgebäude fluchten mit den Baulinien der bestehenden Gebäude entlang der Sulgerstrasse. Aus dieser Verhaltensweise ergibt sich eine logische und selbstverständliche Verankerung der neuen Bauvolumen im bestehenden Bauegefüge der Umgebung und gute Voraussetzung für Nachbarschaften mit gegenseitigen Vorteilen.

Die Ausrichtung der Gebäude wird einerseits ihrer Bedeutung in der Einpassung in das Ortsbild gerecht und andererseits spannt sie neue Freiräume auf. Der Innenhof (Abb. 2) ist als dynamischer, aktiver Freiraum gedacht, dem klassische Elemente wie Wasserspiel, grosse Bäume und Pflasterung seine Prägung geben. Der Zusammenhalt wird aus der Anziehungskraft der Nähe und aus der Gestaltungsverwandtschaft gewonnen. Die kompakte Erscheinung der Baukörper mit ihren eingelassenen Loggien und den Schrägdächern, gliedert sich in die ortstypische Struktur ein.



Abbildung 2: Innenhof mit Pflasterung, Wasserspiel und Eiche. Visualisierung: Nightnurse Image Zürich, Stand Oktober 2019.

Im Interesse eines belebten, öffentlichen Freiraumes werden im Erdgeschossbereich publikumsorientierte Nutzungen vorgeschlagen. Die Parkplätze für Besucher und Kunden werden nutzungsorientiert auf dem Niveau der Sulgerstrasse belassen. Gegenüber des Kundenparkplatzes bildet eine flächenübergreifende Erdgeschossenebene die Basis für eine mögliche, grössere gewerbliche Nutzung aus dem Dienstleistungs- oder Verkaufssektor. Die Parkanlage für Mieter wird hingegen unterirdisch in einer Tiefgarage erstellt. Der daraus gewonnene Freiraum im Erdgeschoss soll als Begegnungsort und Erschliessungshof genutzt werden.

Gemäss Rückmeldung aus der Vorprüfung (27. Januar 2022, Amt für Raumentwicklung Kanton Thurgau) sind durch das Amt für Denkmalpflege Bedenken gegenüber der Stellung des Gebäudes E an der Sulgerstrasse geäussert worden. Der Baukörper springe aus der umgebenden Aufreihung hervor (vergl. rote und orange Linie in Abb. 3).

Dem Antrag des Amtes für Denkmalpflege wird durch Zurücksetzen und Ausrichtung des Gebäudes E an den östlichen, bestehenden Bauten Rechnung getragen (s. grüne Linie in Abb. 4)



Abbildung 3: Das Gebäude E richtet sich an der Sulgerstrasse aus, wodurch die Aufreihung der östlichen, bestehenden Bauten gebrochen wird. VIOLA ARCHITEKTEN AG, Januar 2021.



Abbildung 4: Durch die neue Anordnung gliedert sich das Gebäude E in die Aufreihung der östlichen, bestehenden Bauten. Planausschnitt: VIOLA ARCHITEKTEN, Juni 2022.

GRUNDRISS

Der innere Aufbau der Gebäude mit durchgehenden Kernzonen für Erschliessung und Installation sind einfach erkennbar und lassen eine optimale Adressbildung durch den speziell gestalteten Innenhof zu. Die Grundrisse sind variabel ausgerichtet und lassen vielfältige Ausblicke zu. Die kompakte innere Gliederung mit der einladenden Eingangszone erinnert an Grundrisse vergangener Zeiten aus dem Jugendstil. Dem Eingangsbereich wurde in dieser Epoche noch eine Aufenthaltsqualität zugesprochen und dieser fungierte auch als zentrale Verbindungszone zu allen Räumlichkeiten.

Gegenüber des Kundenparkplatzes bildet eine flächenübergreifende Erdgeschossenebene die Basis für eine mögliche, grössere gewerbliche Nutzung aus dem Dienstleistungs- oder Verkaufssektor.

Das eingeschossige Gebäude C ist gegenüber den Gebäuden A und B leicht zurückversetzt. Gemäss Rückmeldung aus der Vorprüfung (27. Januar 2022, Amt für Raumentwicklung Kanton Thurgau) wurde der Versatz von 0.50 m des Ladenlokals gegenüber den Wohnbauten als zu gering erachtet. Dem Antrag wird Rechnung getragen und der Versatz auf 1.00 m erhöht (Abb. 5).

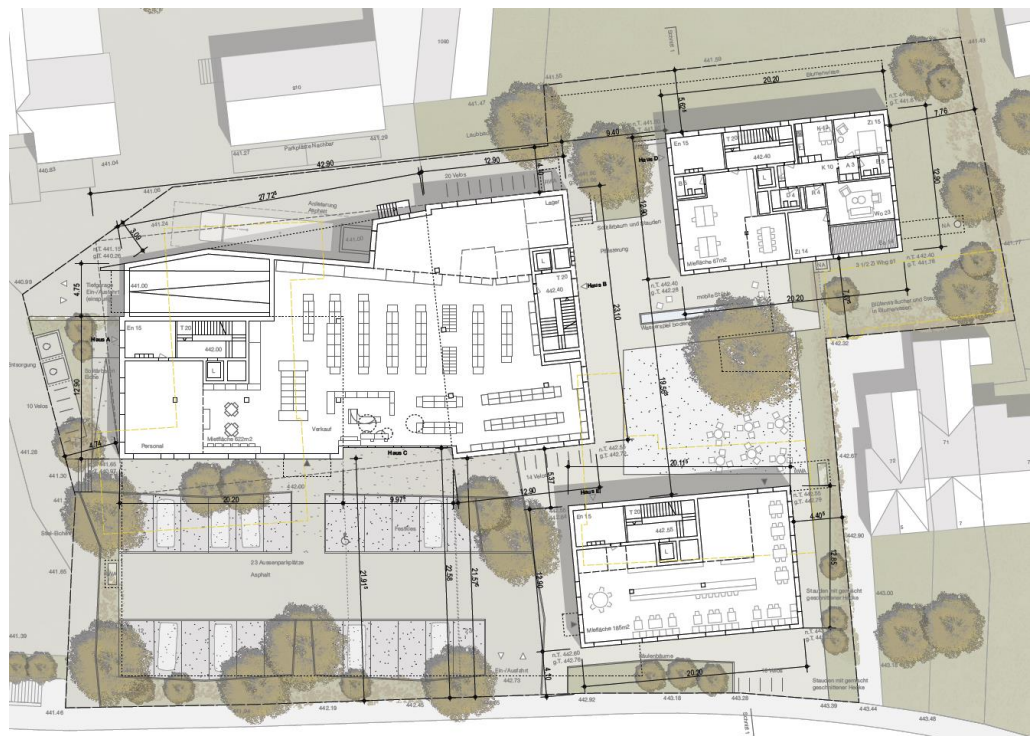


Abbildung 5: Situation Erdgeschoss der Überbauung an der Sulgerstrasse. Nicht massstäblich. Plan: VIOLA ARCHITEKTEN, Juli 2022.

FASSADE

Die projektierten Gebäude nehmen mit ihrem muralen, klar definierten Aufbau die Gliederung klassischer Fassaden auf. Diese sind ein überhohes Sockelgeschoss, zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss (Abb. 6).

Die Regelmässige Lochfassade mit seiner subtilen Ausarbeitung der Fensterdetails mit farblich akzentuierten Fensterlaibungen fügt sich sehr gut in das Ortsbild ein. Der differenzierte Umgang mit den Fassadenöffnungen im Erdgeschoss signalisiert eine andere Nutzung.



Abbildung 6: Ansicht in nordöstlicher Blickrichtung von der Sulgerstrasse her (Fassade Variante 2). Nicht massstäblich. Visualisierung: Nightnurse Image Zürich, Stand Juni 2022.

VARIANTEN-STUDIE FASSADE

Bei der Auswahl der Fassaden- und Fensterausbildung wurden im Vorprojekt die nachfolgenden zwei Varianten geprüft. Beide Ausbildungen – rechteckige Fenster mit Faltschiebeläden (Abb. 7) und eher quadratische Fenster mit farblich abweichenden Fensterlaibungen (Abb. 8) – sind wichtige Elemente im umliegenden Kontext. Die VIOLA ARCHITEKTEN haben sich für die eher quadratische gegenüber der rechteckigen Fensterausbildung entschieden.



Abbildung 7: Variante hervorgehobene Fensterlaibungen. Nicht massstäblich. Planausschnitt: VIOLA ARCHITEKTEN, Juni 2022.



Abbildung 8: Variante hervorgehobene Fensterlaibungen. Nicht massstäblich. Planausschnitt: VIOLA ARCHITEKTEN, Juni 2022.

FENSTERLAIBUNGEN UND DACH-BALKONE

Gemäss Rückmeldung aus der Vorprüfung (27. Januar 2022, Amt für Raumentwicklung Kanton Thurgau) wird durch die farbliche Abhebung der Fensterlaibungen gegenüber der Fassade der Gestaltung der umliegenden Gebäuden Rechnung getragen. Allerdings wurde der farbliche Kontrast als zu kräftig und daher als eher ortsfremd beurteilt. Die Dacheinschnitte für die Loggien werden gemäss Vorprüfung als zu modern und ebenfalls als ortsfremd beurteilt (s. Abb. 9).

Mit einer etwas dunkleren Farbe und einer schmaleren Ausbildung der Fensterlaibungen wird der farbliche Kontrast abgeschwächt und dem Anliegen gemäss Vorprüfung Rechnung getragen. Damit die Balkone in das Ortsbild eingepasst sind, werden Schlepplagen erstellt, welche dem Ortsbild entsprechen (s. Abb. 10).



Abbildung 9: Starker Kontrast der Fensterlaibung gemäss ursprünglich angedachter Ausbildung der Fensterlaibungen. Visualisierung: Nightnurse Image Zürich, Stand Oktober 2019.



Abbildung 10: Der Kontrast der Fensterlaibung wird mit einer schmaleren Ausbildung und einer dunkleren Farbe verringert. Visualisierung: Nightnurse Image Zürich, Stand Juni 2022.

UMGEBUNGSKONZEPT

Die Mehrfamilienhäuser mit Gewerbenutzung befinden sich inmitten von Bürglen. Die Umgebungsgestaltung nimmt bestehende Strukturen und Vegetationselemente der angrenzenden Umgebung auf und führt sie im Projekt zusammen. Das Gelände fällt leicht gegen Nordwesten hin ab. Über Mauern, Böschungen oder Treppen werden die Höhensprünge ausgeglichen und der Aussenraum ist auf spannungsvolle Weise gegliedert. Öffentliche und halbprivate Freiräume fliessen über eine offene Gestaltung ineinander.

Die Höhenverhältnisse zum abfallenden Terrain entlang der Sulgerstrasse werden mittels geringer Neigung der Aussenfläche sowie mit entsprechend gewählten Erdgeschossknoten möglichst eben gestaltet. Dies ermöglicht eine optimale Nutzung der Gewerbeflächen mit entsprechend frei gestaltbaren Aussenräumen. Der Betrieb eines Gastronomie-Konzeptes oder einer ähnlichen Nutzung mit einem attraktiven Aussenbereich im Haus E ist ohne weiteres möglich. Die Fussgängerverbindungen durch das Areal bleiben bestehen und führen teilweise durch die neu angelegte Umgebung.

MATERIALISIERUNG

Die Verkehrsflächen werden mit einem Asphalt ausgeführt und die Parkplätze mit Sickersverbundsteinen. Die Bereiche mit Grossbäumen ausserhalb der Rabatten werden in einem wasserdurchlässigen Belag erstellt. Der Hofbereich ist mit einer Kombination von Pflasterung und chaussiertem Belag vorgesehen. Mauern und Treppen sind aus Beton.

BEPFLANZUNG

Das übergeordnete Gehölzkonzept sieht vor, die Eiche in säulenförmigen, mittelgrossen bis grossen Wuchsformen als Hauptaspekt zu verwenden. Entlang der Sulgerstrasse sind vier Säuleneichen einzeln und als Paar in einer Rabatte vorgesehen. Als Unterpflanzung werden Stauden und kleinere Sträucher als Wildhecken-Elemente den Parkplatz optisch abgrenzen.

Gegenüber dem Postweg im Westen werden ebenfalls Säuleneichen in bepflanzten Rabatten eingesetzt. Im unterbauten Bereich der Tiefgarage werden mit der kleiner wachsende Zerr-Eiche Akzente für die Raumgliederung geschaffen.

Grosse Blütensträucher in einer extensiven Blumenwiese strukturieren den Aussenbereich von Haus D im Osten. Begleitet von einer gemischten, geschnittenen Hecke wird der Freiraum gegenüber den Nachbarparzellen und vor der Mauer zwischen Haus B und Haus D gefasst. Eine vor die Hecke bepflanzte Rabatte mit verschiedenen Stauden und kleineren Sträuchern als Wildhecken-Elemente lockert die strenge Form der Schnitthecke auf und bereichert mit ihren Blüten- und Fruchtschmuck den östlichen Aussenbereich.

AUSSTATTUNGEN

Den Hof erfrischt ein Wasserelement, welches gleichzeitig zum Verweilen und Bespielen einlädt. Ein Umwälzsystem versorgt das Element in der wärmeren Jahreszeit mit Wasser. Einzelne mobile Stühle können individuell im Hof platziert werden. An der Sulgerstrasse und um die Häuser A, B und E können Fahrräder an Metallbügeln abgestellt werden.

Die Entsorgungsstelle mit Unterflurcontainer befindet sich westlich vom Haus A und wird in die Rabatte integriert.

ERSCHLIESSUNG

Die Erschliessung für Kunden und Besucher erfolgt wie bestehend direkt von der Sulgerstrasse. In unmittelbarer Nähe zu den Gewerbenutzflächen im Erdgeschoss befindet sich der Kundenparkplatz. Die Erschliessung der Anlieferung und der Tiefgarage erfolgen auf der nördlichen Seite über den Postweg, resp. die Maurenstrasse.

2. GRUNDLAGEN

2.1 RECHTLICHE GRUNDLAGEN UND NORMEN

Es gelten die Rechtsgrundlagen auf Stufe Bund, Kanton und Gemeinde sowie die aktuell gültigen Normen.

2.2 KANTONALE GRUNDLAGEN

Das neue Planungs- und Baugesetz des Kantons Thurgau sowie die Verordnung des Regierungsrates zum Planungs- und Baugesetz und zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) sind am 1. Januar 2013 in Kraft getreten. Neue Sondernutzungspläne unterstehen per 1. Januar 2013 dem neuen Recht. Die Dichteberechnung, die Messweise sowie die Begriffe der Gebäude- und Firsthöhe ändern sich mit der Interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB). In Bezug auf Nutzungs-Ziffern und Höhenmasse gelten die Umrechnungswerte nach Art. 57 der Planungs- und Bauverordnung, bis die Gemeinden ihre Rahmennutzungsplanungen angepasst haben.





2.3 NUTZUNGSPLANUNG

ZONENPLAN

Das Baureglement (BauR) und der Zonenplan (ZP) der Politischen Gemeinde Bürglen wurden mit Entscheid Nr. 48 am 27.05.2003 vom Departement für Bau und Umwelt genehmigt. Mit dieser Planung wurden die Parzellen 120, 123, 125 und 126 im Grundbuch Bürglen der Kernzone K2 zugeteilt. Der Perimeter befindet sich teilweise in der Ortsbildschutzzone. Die genannten Parzellen sind im Besitz der VIOLA ARCHITECTEN. Die Parzelle 114 (Postweg) ist der Zone Strasse im Baugebiet zugeteilt und im Eigentum der Politischen Gemeinde Bürglen.



Abbildung 11: Ausschnitt aus dem Zonenplan (OEREB) der PG Bürglen. Karte: ThurGIS, Perimeter ergänzt durch i+geo ag. Stand Oktober 2022.

	Planungsperimeter
	Kernzone K2
	Strasse
	Ortsbildschutz OS

BAUREGLEMENT

Für Gestaltungspläne kann bei einer nachweislich besseren Überbauung für die Dimensionierung der Baubereiche / Grenzabstände maximal die Regelbauweise der nächsten höheren Nutzungszone angenommen werden. Im Baureglement der Politischen Gemeinde Bürglen ist keine Kernzone K3 beschrieben.

Gemäss Rückmeldung aus der Vorprüfung (27. Januar 2022, Amt für Raumentwicklung Kanton Thurgau) kann für die Höhenbestimmung die Wohn- und Gewerbezone WG3 herangezogen werden. In der Wohn- und Gewerbezone ist gemäss Baureglement der PG Bürglen eine der Kernzone ähnliche Nutzung definiert.

Das Baureglement der Politischen Gemeinde Bürglen gibt folgende Regelbauvorschriften für die Zonen K2 vor:

*Tabelle 1: Tabelle der Höchst- und Mindestmasse (Regelbauweise) für die Kernzone K2 gemäss Baureglement der Politischen Gemeinde Bürglen (2003). * Ergänzung des Art. 46 Gebäudeabstände (ebd.).*

Zone	K2
Bezug Baureglement Art.	14
Ausnützung maximal	0.60
grosser Grenzabstand in Metern	4.00
kleiner Grenzabstand in Metern	3.00
Gebäudehöhe in Metern	7.60 (WG3 = 11.50)
Firsthöhe in Metern ab gewachsenem Terrain	12.00 (WG3 = 15.00)
Gebäuelänge in Metern	40.00
Lärmempfindlichkeitsstufe	III
Gebäudeabstände in Metern*	6.00

EINLEITUNGSBESCHLUSS

Der Einleitungsbeschluss mit dem massgebenden Geltungsbereich für den vorliegenden Gestaltungsplan wurde am 26.03.2019 vom Gemeinderat Bürglen beschlossen. Während der öffentlichen Auflage vom 05.04.2019 bis 24.04.2019 ging am 24.04.2019 eine Einsprache ein. Nach der Einigung der Parteien wurde die Einsprache am 09.08.2019 zurückgezogen. Der Einleitungsbeschluss wurde damit rechtskräftig.

2.4 GIS-ANALYSE

TABELLARISCHE ÜBERSICHT DER KARTENWERKE

Tabelle 2: Übersicht der Kartenwerke. Quelle: ThurGIS, Stand Oktober 2022.

Kartenwerk	Beschrieb / Relevanz
Gewässerschutzkarte	Schutzbereich Au
Grundwasserschutzzonen	ausserhalb Schutzzonen
Gefahrenhinweiskarte	keine Gefährdung
Oberflächenabfluss	geringe Gefährdung
Zonenplan PG Bürglen	Ortsbildschutzzone OS
ISOS	erhaltenswerte Strukturen
HKB Verkehr (Überwachung Bodenbelastung)	Belastungsstufe C-E
Kataster der belasteten Standorte	kein Eintrag
Fruchtfolgefleichen	kein Eintrag
Vernetzungskorridor	kein Eintrag
Schutzplan Kultur- / Naturobjekte	kein Eintrag
Bundesinventare	kein Eintrag
Naturschutz allgemein	kein Eintrag
Biodiversitätsförderflächen	kein Eintrag

2.5 RELEVANTE ASPEKTE GIS-ANALYSE

GRUNDWASSER & GEWÄSSERSCHUTZ

Das gesamte Planungsgebiet liegt im Gewässerschutzbereich Au, ausserhalb des nachgewiesenen / vermuteten Grundwasservorkommens. Es dürfen keine Anlagen erstellt werden, die eine Gefahr für das Grundwasser darstellen.



Abbildung 7: Ausschnitt der Karten Gewässerschutzbereiche und Schotter-Grundwasserleiter mit Perimeter (roter Kreis). Karte: ThurGIS, Stand Oktober 2022.

- mittlere Grundwassermächtigkeit nachgewiesen
- geringe Grundwassermächtigkeit nachgewiesen
- Schutzbereich Au

OBERFLÄCHENABFLUSS

Im Bereich des Perimeters sind in der Karte Gefährdung Oberflächenabfluss einzelne Bereiche mit Oberflächenabfluss gekennzeichnet.

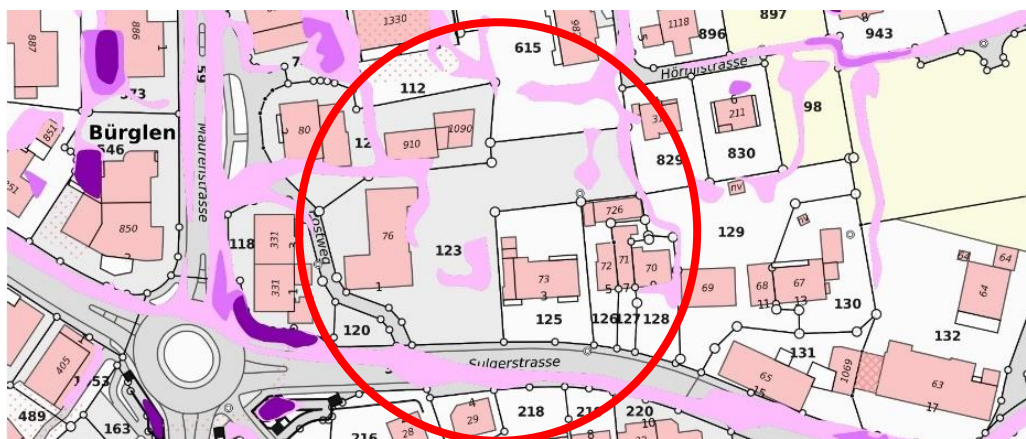


Abbildung 8: Ausschnitt der Karte Gefährdung Oberflächenabfluss mit Perimeter (roter Kreis). Karte: ThurGIS (map.geo.admin), Stand Oktober 2022.

- geringer Gefährdungsbereich

ORTSBILDINVENTAR NACH ISOS

Gemäss Ortsbildinventar nach ISOS ist der nordöstliche Bereich neben dem Kreisel (Parz. 118) in der **Struktur zu erhalten**. Die Anordnung und die Form der Gebäude sowie der Freiräume sind zu bewahren.

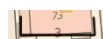
Die Fronten (grüne Umrandung Abb. 9) der zweigeschossigen Wohnhäuser mit Satteldach und einzelnen Quergiebeln stehen traufseitig zur Verkehrsachse. Die nahe stehenden Häuser bilden das Gegenstück zu den zurückversetzten "Altstadt"-Häusern gegenüber (blaue Umrandung Abb. 9).



Abbildung 9: Ausschnitt aus dem ISOS-Inventar. Karte: ThurGIS, Stand Oktober 2022.



Gebiet 2 – Erhalten der Struktur



Baugruppe 2.0.1 – Front von zweigeschossigen Wohnhäusern

ORTSBILDSCHUTZZONE OS

Gemäss Baureglement der PG Bürglen gelten für die Gebiete im Ortsbildschutz (BR PG Bürglen, Art 33) die folgenden, besonderen, zusätzlichen Bestimmungen:

- Die Eigenart der bestehenden Bauten, Baugruppen, Strassen- und Freiräume und deren besondere Gestaltungsmerkmale sollen erhalten oder verbessert werden.
- Umbauten und Renovationen sind in der Regel Neubauten vorzuziehen. Der Gemeinderat kann den Abbruch davon abhängig machen, dass die Ausführung einer Neubaute durch Vorliegen einer entsprechenden Baubewilligung tatsächlich gesichert ist.
- Neu- und Umbauten sollten unbedingt den jetzt vorhandenen Baukörpern entsprechen, sofern diese die Anforderungen der Ortpflege einhalten.
- Die in den Zonenvorschriften festgelegten Überbauungsmasse gelten nur für Neubauten. Ersatzbauten können auf die bestehenden Grenzabstände gebaut werden, sofern keine öffentlichen Interessen (Baulinien, feuerpolizeiliche Vorschriften etc.) entgegenstehen.

- e) Neu-, Umbauten und Renovationen müssen sich unter Berücksichtigung der herkömmlichen Bauweise in das Orts- und Strassenbild einfügen. Die wichtigsten Gesichtspunkte sind:
- Stellung, Staffelung, Baukubus, Dachform, Dachaufbauten, Dachneigung und Fassadengliederung
 - Materialwahl und Farbgebung
 - Vorplatz- und Umgebungsgestaltung
- f) Vor Einreichen eines Baugesuches ist es empfehlenswert, die Stellungnahme des Gemeinderates einzuholen. Dieser kann seinerseits die kantonale Denkmalpflege beiziehen.

HINWEISKARTE BODENBELASTUNG VERKEHR

Gemäss Hinweiskarte Bodenbelastungen (HKB) ist an der Sulgerstrasse mit chemischen Bodenbelastungen durch Blei und PAK zu rechnen. Die Fläche mit einer möglichen Belastung beträgt weniger als 250 m².

Gemäss ständiger Praxis des Amtes für Umwelt (siehe hierzu Rückmeldung aus der Vorprüfung 27. Januar 2022, Amt für Raumentwicklung Kanton Thurgau) sind für Flächen kleiner als 250 m² oder weniger als 50 m² Oberboden keine Bodenuntersuchungen nötig. Das Material kann vor Ort belassen werden und innerhalb des erwähnten Streifens wieder angelegt werden.

Sollte allerdings überschüssiges Material abgeführt werden, muss die Entsorgung zwingend in einer Deponie des Typs B erfolgen – eine Abgabe an eine Deponie Typ A ist nicht zulässig.

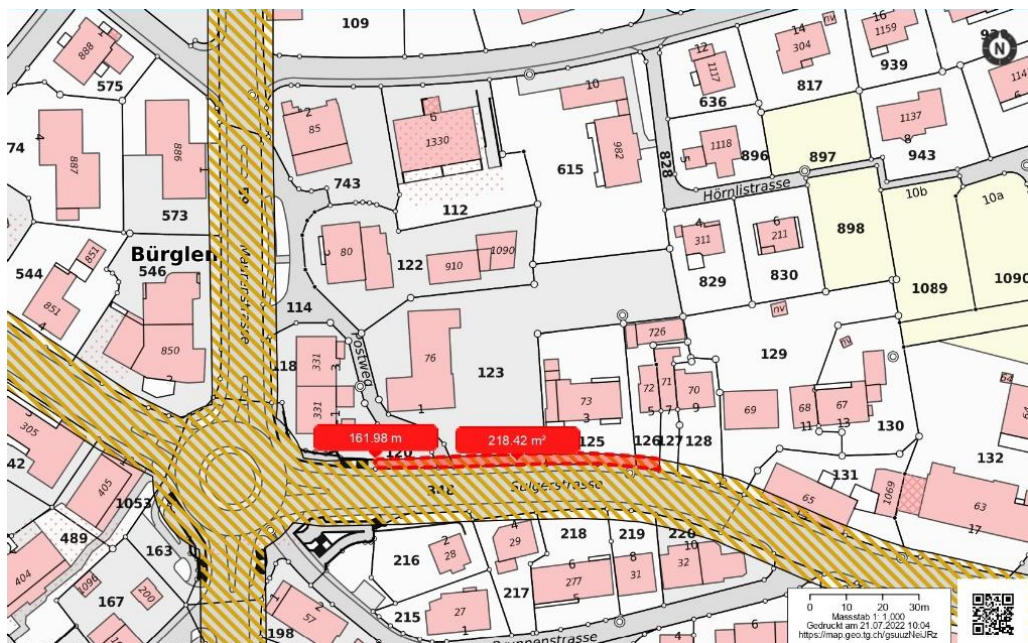


Abbildung 12: Ausschnitt aus der Hinweiskarte Bodenbelastung (HKB). Karte: ThurGIS, Stand Oktober 2022.

3. PLANUNGSINHALT

3.1 VORBEMERKUNGEN

Als Basis für den Gestaltungsplan wurde das oben erwähnte Vorprojekt als Richtprojekt verwendet.

3.2 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans Zentrum umfasst die Parzellen 120, 123, 125 sowie je einen Teilbereich der Parzellen 126 und 114 (Postweg). Die Gesamtfläche des Planungsperimeters beträgt rund 4027 m². Der Geltungsbereich entspricht dem Einleitungsbeschluss vom 26.03.2019.

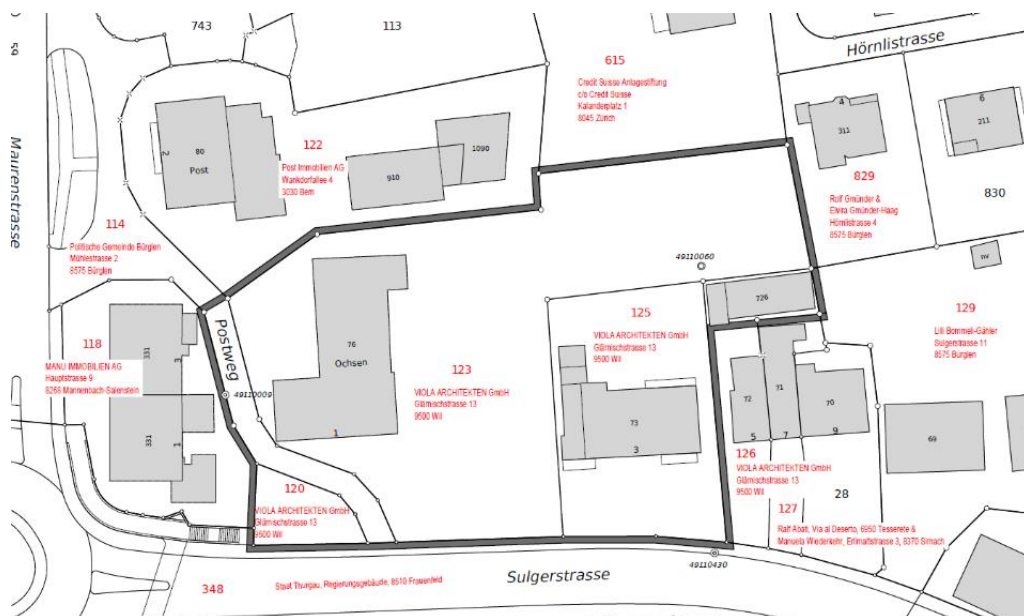


Abbildung 10: Geltungsbereich gemäss Einleitungsbeschluss vom 26.03.2019. Plan: i+geo ag, Stand März 2019.

VERBINDLICHE BESTANDTEILE

Der Gestaltungsplan besteht aus dem verbindlichen Situationsplan im Massstab 1:200 und den Sonderbauvorschriften. Alle in der Planlegende (Situationsplan) bezeichneten Festlegungen und die Sonderbauvorschriften gelten als verbindlich und sind im Planungsbericht mit den Anhängen erläuternd dargestellt.

PLANEINTRÄGE

Es gelten die Masse im Situationsplan 1:200. Sind keine Masse eingetragen, gilt die Messgenauigkeit des Situationsplans im Massstab 1:200.

ERLÄUTERENDE BESTANDTEILE

Als erläuternde Bestandteile zum verbindlichen Situationsplan und den Sonderbauvorschriften sind dem Planungsdossier folgende Unterlagen beigefügt:

Tabelle 3: Integrale Informationen zum Planungsbericht.

Thema	Plan Nr.	Name	MST.
Beilage GP	-	Schwarzplan	1:2000
Vorprojekt-pläne	SUL_01000	Situation	1:500
	SUL_01110	Untergeschoss	1:200
	SUL_01120	Erdgeschoss	1:200
	SUL_01130	1. Obergeschoss	1:200
	SUL_01140	2. Obergeschoss	1:200
	SUL_01150	Dachgeschoss	1:200
	SUL_01160	Dachaufsicht	1:200
	SUL_01210	Fassaden / Schnitte	1:200
	SUL_01220	Fassadenschnitt	1:25
	SUL_01220	Fassaden / Ansichten / Gebäudehöhen	1:25
SUL_01230	Fassadenschnitt und Ansicht	1:200	
Modell	Gnädingen Architektur-Modellbau, September 2020		
Lärmschutz	Lärmschutznachweis Zentrumsüberbauung Bürglen, Parzellen 123 und 125, 08. Mai 2018. SINUS Engineering AG, 8274 Tägerwilen		
Brand-schutz	SL_01120	«Brandschutzkonzept Feuerwehrezufahrt»	1:200
Anlieferung	-	Bürglen – Zentrumsüberbauung, Plan mit Schleppkurven, Ingenieurbüro Nagel + Steiner GmbH, 9015 St. Gallen	1:250

3.3 ZWECK DES GESTALTUNGSPLANS

Die architektonische Gesamtwirkung richtet sich nach dem oben beschriebenen Vorprojekt der VIOLA ARCHITEKTEN. Stellung, Anordnung und Kubatur der Baubereiche A bis E bilden die Grundlage für eine in das Ortsbild und die Umgebung eingegliederte, hochwertige Überbauung.

Die Vorgaben gemäss Art. 14 Kernzone K2 im BauR der Politischen Gemeinde werden mit dem Gestaltungsplan berücksichtigt. Das Bauvorhaben ist eine sinnvolle Erneuerung, Erhaltung oder Ergänzung.

Mit einheimischer, standortgerechter Bepflanzung werden attraktive Freiräume geschaffen. Mit den gut zugänglichen Parkierungsmöglichkeiten für langsamen und motorisierten Verkehr sowie einer sparsamen Verkehrserschliessung werden sichere und zweckmässigen Verkehrs- und Fusswegflächen erstellt.

Mit dem Gestaltungsplan Zentrum wird ein attraktiver, den klimatischen Herausforderungen und dem sich entwickelnden Dorf entsprechender Wohn- und Arbeitsraum gesichert.

ABGRENZUNG

Gemäss Art. 14 Abs. 4 BauR der Gemeinde Bürglen muss dem Gestaltungsplan RRB Nr. 1005 vom 06.05.1975 Rechnung getragen werden. Das Gebiet nördlich der Sulgerstrasse – und somit der vorliegende Gestaltungsplanperimeter – liegt ausserhalb des Perimeters *Gestaltungs-Richtplan Dorfkern*. Zum Zeitpunkt der Inkraftsetzung des *Gestaltungs-Richtplan Dorfkern* war das Gebiet des vorliegenden Gestaltungsplanperimeters der Wohnzone zugeordnet.

Gemäss Rücksprache mit der Gemeinde Bürglen muss im Rahmen dieser Gestaltungsplanung keine Rücksicht auf den *Gestaltungs-Richtplan Dorfkern* genommen werden.

3.4 ERSCHLIESSUNG

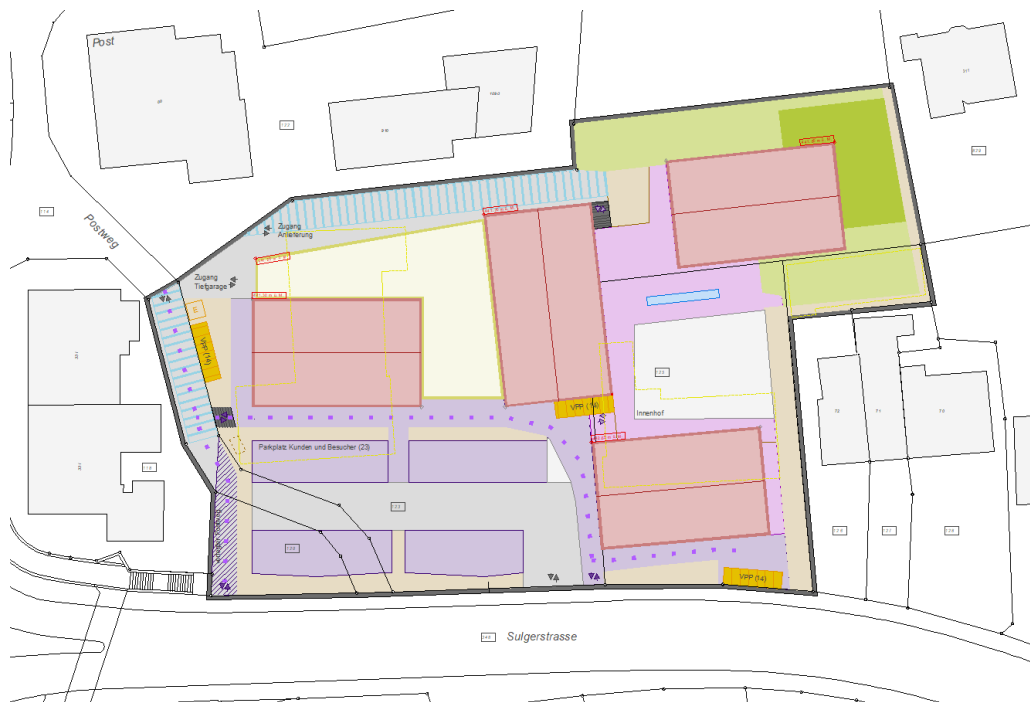


Abbildung 11: Ausschnitt aus dem Situationsplan 1:200. Erschliessungskonzept Fahrverkehr, Notzufahrt, Velozufahrt, Fusswege, Parkplatz Kunden / Besucher und Veloparkplätze. Plan: i+geo ag, Stand Oktober 2022.

FAHRVERKEHR

ZUFAHRT SÜD

Die Zufahrt zum öffentlichen Parkplatz (dunkelgraue Fläche) erfolgt von Süden her über die Sulgerstrasse.

ZUFAHRT NORD

Die Zufahrt zur Anlieferung der Verkaufsflächen und der Tiefgarage (Parz. 122, hellgraue Fläche) erfolgt von Norden her über den Postweg (Parz. 114).

DIENSTBARKEITEN

Für die Zufahrt Nord über das Gelände der Post AG (Parzelle 122) wird das Fuss- und Fahrwegrecht mit einer Dienstbarkeit zwischen der VIOLA ARCHITEKTEN und der Post Immobilien AG geregelt. Die Dienstbarkeit wird vor der Auflage des Gestaltungsplans in Kraft gesetzt.

ANLIEFERUNG

Die Anlieferung für das Gewerbe erfolgt von Norden über den Postweg. Die Zu- und Ausfahrt sind gemäss Schleppkurvenplan der *Firma Nagel + Steiner* (2018) möglich (Abb. 13).

Gemäss Schleppkurvenplan (Nagel + Steiner, 2018) ist eine Ausfahrt in Richtung Mauren nicht möglich, da bestehende Grünflächen tangiert würden. Die Wegfahrt muss aus in Richtung Süden / Kreisel erfolgen.

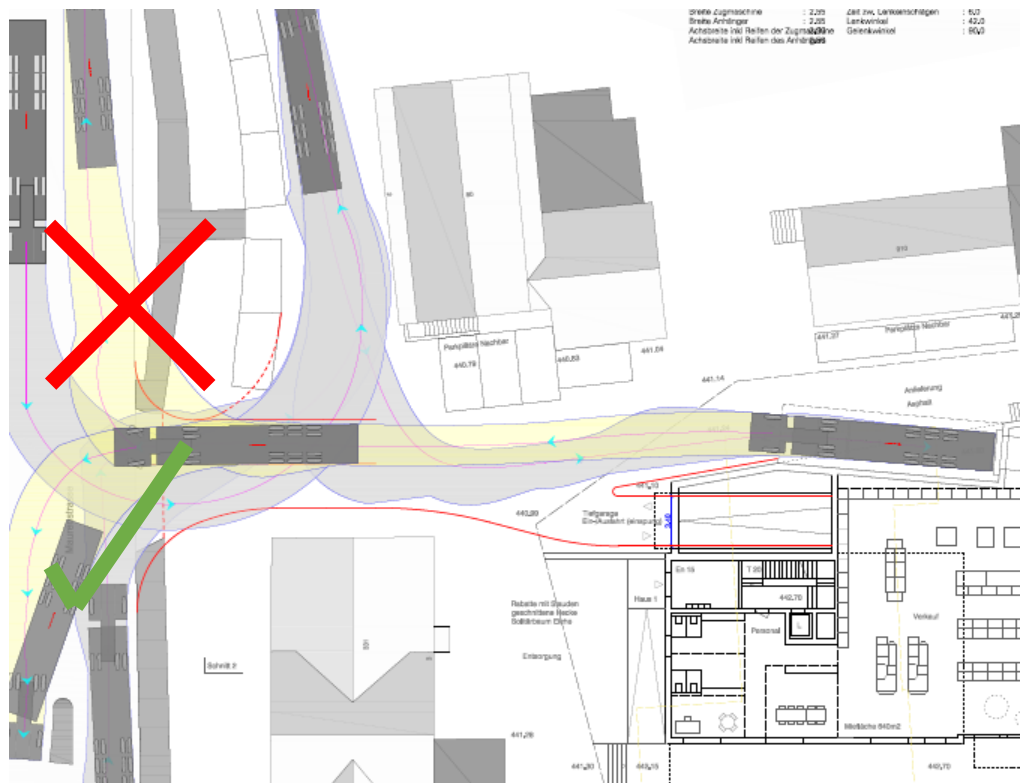


Abbildung 13: Ausschnitt aus dem Schleppkurvenplan (Nagel + Steiner, 2018). Die Wegfahrt nach Norden (rotes Kreuz) ist nicht möglich. Die Wegfahrt muss nach Süden erfolgen (grüner Haken).

NOTZUFAHRT

Das «Brandschutzkonzept Feuerwehrezufahrt» mit der Regelung der Feuerwehrezufahrten, Bewegungs- und Stellflächen, der Entrauchung der Tiefgarage, der Löschwasserversorgung, der Gebäudezugänge sowie der Fluchtwege UG und EG wurden mit dem örtlichen Feuerwehrrückführkommandanten und dem Feuerschutzbeamten erarbeitet und im Plan «Brandschutzkonzept Feuerwehrezufahrt» 1:200 bestimmt und festgehalten.

Der Zugang zum Areal, Breite, Tragfestigkeit des Belags sind im Rahmen dieses Gestaltungsplans geregelt. Zudem ist im Rahmen dieses Gestaltungsplans geregelt, dass die uneingeschränkte Notzufahrt mit geeigneter Beschilderung gesichert werden muss.

LANDERWERB

Der bestehende Verlauf des Postwegs (Parzelle 114) über den Parkplatz wird in Absprache mit der Politischen Gemeinde Bürglen teilweise verlegt und aufgehoben. Die Fläche von ca. 52 m² wird zu einem Preis von Fr. 285.- von der Politischen Gemeinde Bürglen an die VIOLA ARCHITEKTEN abgetreten. Die Mutationsgebühren gehen ebenfalls zu Lasten der VIOLA ARCHITEN.

Tabelle 4: Übersicht Landabtausch / Landerwerb zwischen der Politischen Gemeinde Bürglen und der VIOLA ARCHITEKTEN.

Parzelle	tritt ab [m ²]	tritt an [m ²]	Differenz [m ²]
114 (PG Bürglen)	ca. 86	ca. 34	ca. - 52
120 / 123 (VIOLA ARCHITEKTEN)	ca. 34	ca. 86	ca. + 52

BESTEHENDE ZUFAHRTEN

Die Zufahrt zu den Garagen auf der Parzelle 118 (südöstliche Ecke, ausserhalb des Geltungsbereichs des Gestaltungsplans) wird weiterhin gewährleistet sein.

FAHRZEUGABSTELLPLÄTZE

Die Einstellräume für die Mieter der Wohnungen und Gewerbeflächen werden in der Tiefgarage bereitgestellt.

Für Kunden und Besucher steht der Parkplatz an der Sulgerstrasse für Abstellplätze zur Verfügung. Der Grenzabstand für Abstellplätze gegenüber der Nationalstrasse beträgt 4 m. Gemäss Rückmeldung aus der Vorprüfung (27. Januar 2022, Amt für Raumentwicklung Kanton Thurgau) können innerhalb dieses Abstands platzierte Anlagen nur mit einem Rückbau-Revers bewilligt werden. Der Rückbau-Revers muss Bestandteil des Bauprojekts sein.

ANZAHL PARKPLÄTZE RICHTPROJEKT

Die Anzahl Fahrzeugabstellplätze beträgt gemäss Richtprojekt in der Tiefgarage für Mieter und Angestellte der Gewerberäume insgesamt 53. Für Kunden der Gewerberäume und Besucher stehen auf dem oberirdischen Parkplatz an der Sulgerstrasse insgesamt 23 Abstellplätze zur Verfügung. Die Gesamtzahl der Parkplätze beträgt im Perimeter 76.

Tabelle 5: Übersicht Parkplätze in der Tiefgarage und dem oberirdischen Parkplatz. Auflistung nach VIOLA ARCHITEKTEN. Stand Juli 2022.

Einstellplätze (Tiefgarage)		Abstellplätze (oberirdischer Parkplatz)	
Mieter	48	Kunden und Besucher	23
Angestellte	5		
Gesamt	53	Gesamt	23

FUSSWEGE UND VELOZUFAHRT

Die Gewerbeflächen und die Baute A sind über den Fuss- und Veloweg erschlossen (violette Fläche Abb. 8, S. 13). Die Erschliessung der Baubereiche Ost und des Innenhofs erfolgt zusätzlich über einen internen Fussweg über den Innenhof (hellviolette Fläche, Abb. 8, S. 13).

BESTEHENDE FUSSGÄNGERWEGE

Die bestehende Fussgängerverbindung vom Postweg zur Unterführung an der Sulgerstrasse wird mit der Verlegung des Postwegs weiterhin gewährleistet. Die Einfahrt ab der Sulgerstrasse wird für den motorisierten Verkehr nicht möglich sein und in den SBV definiert.

VELOPARKPLÄTZE

Für die Velos der Mieter werden Langzeitabstellplätze in der Tiefgarage erstellt. Bei den Baubereichen A/B/C und E werden Kurzzeitabstellplätze für die Velos der Kunden und der Gewerberäume sowie für Besucher erstellt.

ANZAHL VELOPARKPLÄTZE

Für die Mietfläche Gewerbe wird gemäss Vorprojekt pro 40 m² mindestens ein Veloabstellplatz (23 Stück) zur Verfügung gestellt. Um die Velo-Benützung attraktiver zu gestalten, werden zusätzlich 17 Kurzzeitabstellplätze erstellt. Für die Mietwohnungen wird pro Zimmer mindestens ein Veloabstellplatz (60 Stück) erstellt.

In der Tiefgarage werden 60 Langzeitabstellplätze zur Verfügung gestellt. Bei den Gebäuden A, B & E werden gesamthaft mindestens 40 Kurzzeitabstellplätze erstellt.

Mit der grossen Anzahl an Veloparkplätzen wird dem individuellen Langsamverkehr Rechnung getragen.

NOTZUFAHRT

Die Notzufahrt erfolgt ab dem Postweg (blaue Schraffur). Diese Fahrbereiche werden auf 18 Tonnen Belastung ausgelegt und eine minimale Breite von 3.50 m aufweisen. Für die Ausgestaltung ist die Richtlinie für Feuerwehruzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen der Feuerwehr Koordination Schweiz (FKS) zu beachten.

Das «Brandschutzkonzept Feuerwehruzufahrt» mit der Regelung der Feuerwehruzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen, der Entrauchung der Tiefgarage, der Löschwasserversorgung, der Gebäudezugänge sowie der Fluchtwege UG und EG wurden mit dem örtlichen Feuerwehrkommandanten und dem Feuerschutzbeamten erarbeitet und im Plan «Brandschutzkonzept Feuerwehruzufahrt» 1:200 bestimmt und festgehalten.

3.5 BEBAUUNG



Abbildung 14: Ausschnitt aus dem Situationsplan 1:200. Baubereiche A bis E mit massgebenden Koten und Massen. Plan: i+geo ag, Stand Oktober 2022.

VERHÄLTNIS ZUR GRUNDORDNUNG

Für die Bebauung werden die Begriffe und Messweisen nach IVHB, PBG und PBV verwendet.

ARCHITEKTONISCHE GESAMTWIRKUNG

Die architektonische Gesamtwirkung richtet sich nach dem Vorprojekt der VIOLA ARCHITEKTEN. Der Gestaltungsplan wurde auf das Vorprojekt «gelegt» und die Anforderung an die daraus hervorgehende Gesamtwirkung eingearbeitet.

EINPASSUNG IN DAS ORTSBILD

Den Aspekten des Ortsbildschutzes wird mit dem Vorprojekt der VIOLA ARCHITEKTEN und dem Gestaltungsplan grösstenteils Rechnung getragen. Die Eigenart der bestehenden Bauten und des Ortsbildes wird mit der Form und dem Satteldach – entlang der Sulgerstrasse mit der Traufseite – und der Stellung sowie der Ausrichtung adaptiert.

Der Baubereich E, entlang der Verkehrsachse, soll mit dem Gestaltungsplan näher an der Strasse platziert werden können. Die Linie der Häuserfront gemäss ISOS wird hierdurch versetzt. Die Ausrichtung in Ost-West-Richtung wird wieder aufgenommen. Der bisherige Freiraum südlich der Häuserfront – entlang der Sulgerstrasse – wird neu nördlich zwischen den Baubereichen D und E erstellt.

FARBGEBUNG

Mit der geeigneten Materialwahl und Farbgebung (s. Kapitel 1.3) wird sich die Überbauung in die bestehenden Gebäude eingliedern. Die Farbe der Fassade wird unauf-

fällig eingesetzt und die Fensterleibungen werden mit einem dezentem Farbunterschied zur Fassadenfläche hervorgehoben. Als Grundlage dient das Konzept zur Fassadengestaltung der Viola Architekten.

BAUDICHTE

Seit dem 1. Januar 2013 gelten für neue Sondernutzungspläne die neuen Begriffe nach der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB). Gemäss Art. 122 PBG müssen für die Sondernutzungspläne massgebende Geschossflächenziffern (GFZ) anhand der Umrechnungstabelle von der Ausnützungsziffer abgeleitet werden.

Gemäss Richtprojekt der VIOLA ARCHITEKTEN resultiert eine Geschossflächenziffer von 1.71.

Anrechenbare Grundstücksfläche	3940 m ²
Summe aller Geschossflächen	6732 m ²
Erforderliche Geschossflächenziffer	1.71

BAUBEREICHE MIT SATTELDACH

Für die Baubereiche A und B werden die Höhen des Erdgeschosses auf die Kote von 442.00 m ü. M. gesetzt. Für den Baubereich D wird die Erdgeschoss-Kote auf 442.40 m ü. M. und für den Baubereich E auf 442.55 m ü. M. gesetzt. Das Erdgeschoss der Baubereiche A, B und E wird für die gewerbliche Nutzung erstellt und die Raumhöhe beträgt 3.40 m. Die Raumhöhe des Erdgeschosses im Baubereich D beträgt 2.43 m.

Die Obergeschosse 1 und 2 betragen jeweils eine Höhe von 2.43 m. Die Kniestockhöhe beträgt 0.75 m. Die Bauten werden mit einem symmetrischen Satteldach erstellt. Die Dachneigung beträgt jeweils 30°. Die Höhe der Dachgeschosse beträgt 4.35 m.

Im Bereich der Treppenhäuser der Bauten A, B, D und E wird eine Dachaufbaute erstellt. Diese reicht bis 1.70 m unter die Firstlinie.

BAUBEREICH MIT FLACHDACH

Die Höhe des Erdgeschosses des Baubereichs C wird auf 442.00 m ü. M. gesetzt. Der Baubereich C ist für die Nutzung als Geweberaum projektiert. Der Bau für die gewerbliche Nutzung wird eingeschossig mit einem extensiv begrünten Flachdach erstellt und die Raumhöhe beträgt 3.40 m. Die Höhe der Brüstung beträgt max. 0.50 m.

MASSGEBENDE HÖHEN

Die Höhen der Baubereiche werden gemäss Baureglement der PG Bürglen über die Gebäudehöhen (GH) definiert. Gemäss IVHB werden die Fassadenhöhen (FH) definiert. Die Berechnungsweise der Gebäude- und der Fassadenhöhe entsprechen einander. Im Gestaltungsplan wird die Fassadenhöhe gemäss IVHB definiert. Eine schematische Darstellung der Baubereiche mit den dazugehörigen Höhen ist in der informativen Planbeilage (Ansichten) zu finden. Die Fassadenhöhen der Baubereiche A bis E werden auf folgende Höhen gesetzt:

Tabelle 6: Massgebende Höhen der Baubereiche A-E. Angaben gemäss Vorprojekt-Plan, VIOLA ARCHITEKTEN.

Baubereich	Massgebendes Terrain	max. Fassadenhöhe (FH)	max. Gesamthöhe (GH)
A	441.30 m ü. M.	11.40 m	15.00 m
B	441.70 m ü. M.	11.00 m	14.60 m
C	441.26 m ü. M.	5.94 m	6.00 m
D	441.60 m ü. M.	10.35 m	13.95 m
E	442.65 m ü. M.	10.45 m	14.05 m

GEBÄUDELÄNGEN

Die Längen und Breiten der Baubereiche entsprechen nicht vollumfänglich der Regelbauweise. Die drei Baubereiche A, B, und C sind zusammenhängend. Es wird die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks der projizierten Fassade für die Gebäudelänge berücksichtigt. Die Gebäudelängen sind wie folgt dimensioniert:

Tabelle 7: Längen der Baubereiche A-E. Angaben gemäss Vorprojekt-Plan, VIOLA ARCHITEKTEN.

Baubereich	Gebäudelänge
A/B/C	42.90 m
D	20.20 m
E	20.20 m

GRENZABSTÄNDE BAUTEN

Die Grenzabstände werden eingehalten und entsprechen der Regelbauweise. Die Grenzabstände der Baubereiche sind wie folgt bemessen:

Tabelle 8: Grenzabstände der Baubereiche A-E. Angaben gemäss Vorprojekt-Plan, VIOLA ARCHITEKTEN.

Baubereich	Kleiner Grenzabstand	grosser Grenzabstand gegen Süden
A/B/C	3.00 m	21.57 m
D	5.62 m	7.07 m
E	4.06 m	4.06 m

Für Unterniveaubauten und unterirdische Bauten wird der Grenzabstand von mindestens 0.50 m eingehalten.

GEBÄUDEABSTÄNDE

Die Abstände zwischen den Baubereichen werden grundsätzlich gemäss Baureglement der Politischen Gemeinde Bürglen (2003) eingehalten. Zwischen den zusammengefassten Baubereichen A/B/C und dem Baubereich E soll der Abstand verringert werden können.

Tabelle 9: Übersicht der Gebäudeabstände der Baubereiche A-E. Angaben gemäss Vorprojekt-Plan, VIOLA ARCHITEKTEN.

Baubereich	Baureglement K2	Gestaltungsplan
A/B/C - D	6.00 m	9.40 m
A/B/C - E		5.30 m
D-E		18.83 m
E-B		5.30 m

ANORDNUNGSBEREICH UNTERGESCHOSS

Die Tiefgarage für Mieter wird unter den Baubereichen A bis E im gekennzeichneten Anordnungsbereich Untergeschoss erstellt.

DACHGESTALTUNG

Die Balkone bei den Dachwohnungen werden mit Schleppegauben optimal in die Umgebung eingepasst. Die je zwei Schleppegauben betragen bei den Baubereichen A, B, D und E je eine Länge von 4.00 m und eine Breite von 2.75 m: Gesamtlänge jeweils 8.00 m.

Die Schleppegauben betragen bei den Baubereichen A, D und E rund 40 % der Gesamtlänge. Die Schleppegauben des Baubereichs B betragen rund 35 % der Gesamtlänge.

Die Dachaufbaute für die Treppenhäuser befinden sich rund 1.7 m unterhalb der Firstlinie. Die Länge der Dachaufbauten betragen bei den Gebäuden A, D und E rund 33 % (6.70 m / 20.20 m) und beim B rund 29 % (6.70 m / 23.10 m) der Gesamtlänge.

Das Flachdach des Gebäudes C wird extensiv begrünt. Eine Nutzung für Sonnen-Energie ist nicht vorgesehen.

FASSADENGESTALTUNG

Die Fassadengestaltung richtet sich nach dem Vorprojekt der VIOLA ARCHITEKTEN. Es wurde eine Variantenstudie erarbeitet (s. Kapitel 1.3) und die finale Fassadengestaltung mit einem Konzeptplan (siehe Beilage) beschrieben.

TERRAINVERÄNDERUNG

Terrainveränderungen sind nur vorgesehen, sofern sie der guten Umgebungsgestaltung dienen. Übergänge zu den Nachbarparzellen werden ausgeglichen.

3.6 UMGEBUNG

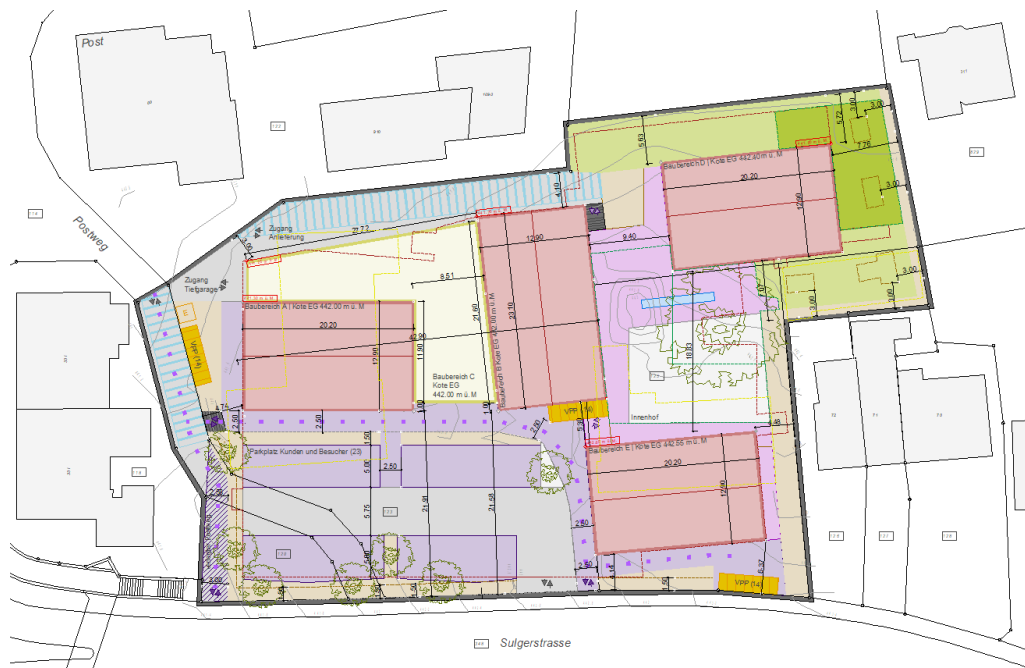


Abbildung 15: Ausschnitt aus dem Situationsplan 1:200. Umgebungsgestaltung.

GRUNDSÄTZE DER UMGEBUNGSGESTALTUNG

Für die Umgebungsgestaltung werden in den dafür vorgesehenen Grünflächen einheitliche und dem Standort entsprechende Pflanzen gewählt.

INNENHOF

Im Innenhof ist – im Anordnungsbereich – eine Eiche als zentrales Element vorgesehen. Durch die Aussparung in der Tiefgarage wird genügend Raum für die Wurzel des Grossbaumes geschaffen. Der Innenhof wird mit einer Pflasterung gestaltet. Der Freiraum zwischen den Gebäuden ist mit dem Wasserspiel, der Bepflanzung und den Sitzgelegenheiten ein attraktiver Ort für Erholung und Rückzug. Für den Aufenthalt sind flexible Sitzgelegenheiten vorgesehen.

SPIEL- UND FREIZEITFLÄCHE

Die benötigte Spielplatzfläche rechnet sich nach Art. 55 BauR der Politischen Gemeinde Bürglen. Entsprechend soll die Fläche mindestens 20 % der zu Wohnzwecken genutzten Fläche betragen.

Im nordöstlichen Bereich des Innenhofs ist eine Spielfläche für einen Kinderspielplatz vorgesehen: 10 % (254 m²) der Hauptnutzfläche (HNF = 2544 m²). Je 50 % des Spielplatzes wird im Innenhof und auf dem östlich anschliessenden Blumenrasen erstellt.

Der Innenhof gilt als zentrales Element der Wohnüberbauung und steht den Bewohnern zur freizeithlichen Nutzung zur Verfügung. Weitere 10 % (254 m²) der Hauptnutzfläche (HNF = 2544 m²) werden als Freizeitfläche für den Aufenthalt und zum Bespielen zur Verfügung gestellt werden.

Mit den je 10 % an Spiel- und Freizeitflächen entspricht die Fläche den Anforderungen gemäss Baureglement der Gemeinde Bürglen. Die Ausstattung des Spielplatzes wird in Rücksprache mit der Gemeinde im Rahmen der Baubewilligung definiert.

FLACHDACHBEGRÜNUNG

Das Flachdach des Baubereichs C wird mit einer Dachkräutermischung für trockene und magere Standorte begrünt. Die Vegetation wird einmal jährlich geschnitten und das Grünzeug muss abgeführt werden. Das Aufkommen von Gehölzen und Problem-pflanzen wird jährlich kontrolliert, damit die Dachhaut nicht verletzt werden kann.

BIODIVERSITÄTS-FLÄCHEN

Im nordöstlichen Bereich des Perimeters (grüne Fläche) wird auf rund 282 m² eine extensive Blumenwiese mit Blütensträuchern (in den Anordnungsbereichen) angelegt. Damit die Wiese den mageren Charakter behalten kann, wird das Grünzeug abgeführt. Die Fläche bietet mit dem reichen Blütenangebot Nektar und mit den Gehölzen Nist- und Futterpflanzen für Vögel und kleine Säugetiere. Mit einem alternativen Mäh-Rhythmus der Blumenwiese können Teilflächen der Wiese stehen gelassen werden. Die Wiese muss mindestens einmal pro Jahr gemäht werden.

RABATTEN & GEHÖLZE

In den Rabatten (braune Flächen) werden Stauden, und Sträucher gepflanzt. In den Anordnungsbereichen für Gehölze werden kleinere bis mittlere Bäume gepflanzt, damit die Bäume den Raum neben den Strassen und zwischen den Häusern nicht zu stark einnehmen. Mit den Anordnungsbereichen sind die Positionen der Bäume definiert. Um die Grünräume sachgerecht anzulegen und zu erhalten wird in den SBV definiert, dass dem Baugesuch eine Pflanzenliste und ein Pflegeplan beigelegt werden müssen.

GRENZABSTÄNDE BEPFLANZUNGEN

Bäume und Wildsträucher sollen gegenüber den Strassen mit einem Abstand von 1.50 m gepflanzt werden können. Gegenüber den Nachbarliegenschaften soll der Abstand mindestens 3.00 m betragen – unabhängig von der Wuchshöhe. Mit den geringeren Grenzabständen soll eine angepasste Durchgrünung der Anlage realisiert werden können.

Der Abstand von 1.50 m gegenüber von Strassen ist für Gestaltungspläne (siehe z.B. Seestrasse Horn) üblich. Die Einhaltung des Lichtraumprofils wird in der angemessenen Pflege der Bäume vorausgesetzt.

3.7 NATUR UND LANDSCHAFT

Das Planungsgebiet grenzt östlich, nördlich und westlich an Überbauungen an. Südlich verläuft die Sulgerstrasse. Mit den Grundsätzen der Umgebungsgestaltung wird der Anpassung in die Umgebung Rechnung getragen.

3.8 VER- UND ENTSORGUNG



Abbildung 16: Ausschnitt aus dem Situationsplan 1:200. Ver- und Entsorgung.

KANALISATION UND METEORWASSER

Die Überbauung ist gemäss GEP Bürglen im Mischsystem zu entwässern. Das anfallende Meteorwasser soll primär oberflächlich versickern. Unter Einhaltung des Spitzenabflussbeiwerts pro Grundstück, kann eine Retentionsanlage vor die Mischabwasser-Kanalisation geschaltet werden. Der Standort der Versickerung- / Retentionsanlage richtet sich nach den baulichen Gegebenheiten.

WERKLEITUNGEN

Die Werkleitungen werden in einem gemeinsamen Graben zu den jeweiligen Anschlusspunkten geführt.

ENTSORGUNG

Am Postweg ist im Anordnungsbereich ein Unterflurcontainer vorgesehen. Gemäss Rücksprache mit der KVA Thurgau AG ist gemäss aktueller Verteilung der Unterfluranlagen um den Planungsperimeter ein UFC ausreichend.

ENERGIE

Mit dem Energieartikel wird ein gewisses Mass an energieeffizienter ressourcenschonender Bauweise festgesetzt. Zudem kann vom Ausnützungszuschlag für energieeffizientes Bauen gemäss Art. 35 PBV profitiert werden.

Die konkreten baulichen Massnahmen, um diese Energieeffizienz zu erreichen, sind:

- Energiegewinnung durch erneuerbare Energien
- Erhöhte Wärmedämmstärken / opake Bauteile U-Wert von 0.12 W/m²K
- Dreifach Isolierverglasungen mit einem U-Wert von max. 0.8 W/m²K

KÜNSTLICHE BELEUCHTUNG

Um unnötige Lichtemissionen zu vermeiden, werden die Aussenbeleuchtungen durch korrekte Ausrichtung und Abschirmung nur auf die erforderlichen Bereiche ausgerichtet. Die Betriebszeiten werden mit technischen Hilfsmitteln auf das notwendige Minimum begrenzt. Die Ausrüstung richtet sich nach der SIA-Norm 491.

4. ABWEICHUNGEN – NACHWEIS BESSERE SIEDLUNGSGESTALTUNG

Der vorliegende Gestaltungsplan – mit dem Vorprojekt der VIOLA ARCHITECTEN als Richtprojekt – macht eine dem Ortsbild entsprechende Überbauung möglich.

Der Gestaltungsplan erzielt gegenüber der Regelbauweise eine gesamthaft bessere Siedlungsgestaltung, welche im öffentlichen Interesse liegt. Der Gestaltungsplan bezweckt eine geordnete und auf die örtlichen Verhältnisse abgestimmte Bebauung, welche Rücksicht auf die historische Bausubstanz der Umgebung nimmt und eine angemessene Verdichtung im Zentrum von Bürglen ermöglicht.

Der haushälterischen Bodennutzung wird Rechnung getragen. Die bestehenden Wegführungen für Velo und Fussgänger werden durch den Gestaltungsplan gesichert und verbessert. Die Verbindung zwischen Sulger- und Maurenstrasse ist weiterhin garantiert. Mit diesem Gestaltungsplan wird eine bessere Siedlungsgestaltung möglich gemacht.

4.1 EINGLIEDERUNG IN DAS ORTSBILD NACH ISOS / ORTSBILDSCHUTZZONE

ANORDNUNG

Gemäss Rückmeldung zur Vorprüfung (27. Januar 2022, Amt für Raumentwicklung Kanton Thurgau) musste die Ausrichtung des Baubereichs E an der Sulgerstrasse nochmals überprüft werden. Der Baubereich E springe aus der bestehenden Baureihe hervor und das Ortsbild sei nachteilig beeinträchtigt.

Der Baubereich E wurde gegenüber der Sulgerstrasse abgedreht, sodass die Fassade nicht parallel zu Strasse verläuft. Der östliche Strassenabstand ist grösser als der westliche, wodurch der «freie» Raum entlang der Sulgerstrasse etwas grösser wird. Der trotzdem noch vorhanden Versatz gegenüber der bestehenden Baureihe soll belassen werden können.



Abbildung 17: Anordnung der Gebäude bestehend (gelb) und der Gebäude gemäss Vorprojekt (rot schraffiert) und Verlagerung des Freiraums zwischen die Überbauung. Plan: i+geo ag, Stand Oktober 2022.

BEGRÜNDUNG – PLANERISCHE ASPEKTE

Der geplante Baubereich an der Sulgerstrasse besitzt einen Abdruck von ca. 260 m². Das bestehende Gebäude hat einen Abdruck von ca. 215 m². Die Ausdehnung gegenüber den bestehenden Gebäuden in horizontaler wie in vertikaler Richtung ist verhältnismässig angebracht.

An dieser Stelle kann in Betracht gezogen werden, dass es sich beim neuen Projekt um eine adäquate, zeitgemässe Interpretation einer Zentrumsüberbauung mit öffentlichem Charakter handelt. Der Freiraum zwischen den Baubereichen erfüllt mit der Lage zwischen den Häusern grössere Aufenthaltsqualität. Auf einen Freiraum an der Sulgerstrasse soll auf Grund der starken Verkehrs- und Lärmbelastung verzichtet werden können.

Die Vergrösserung der Volumina und die Verschiebung der Häuserfront werden mit folgenden Aspekten begründet:

- a) Die Anordnung des Freiraums wird versetzt, dadurch erfährt der Innenhof zwischen den Baubereichen D und E als Freiraum einen Mehrwert für:
 - den Aufenthalt
 - die sozialen Kontakte
 - die Erholung
 - und die Lebensqualität
- b) Die Anordnung des Baubereichs E fungiert als Lärmschutz gegenüber der stark befahrenen Sulgerstrasse.
- c) Die Wohnattraktivität wird gesamthaft erhöht.
- d) Der inneren Verdichtung wird den Volumina Rechnung getragen.
- e) Unter dem Aspekt der Lage im Dorfzentrum ist eine Geschoss-Erhöhung der Bauten der heutigen Zeit entsprechend.

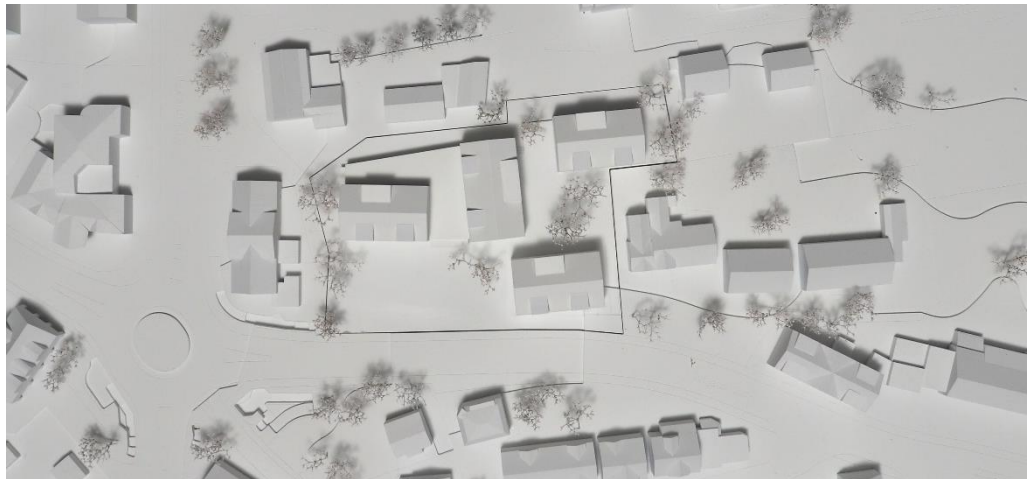
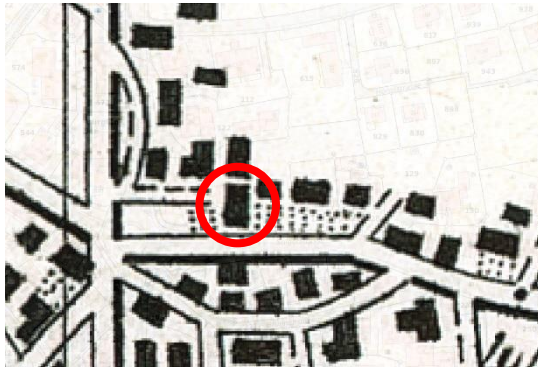


Abbildung 18: Modell der Überbauung in Nord / Süd – Ausrichtung. Nicht massstäblich. Modell: Gnädinger Architektur-Modellbau, September 2020.

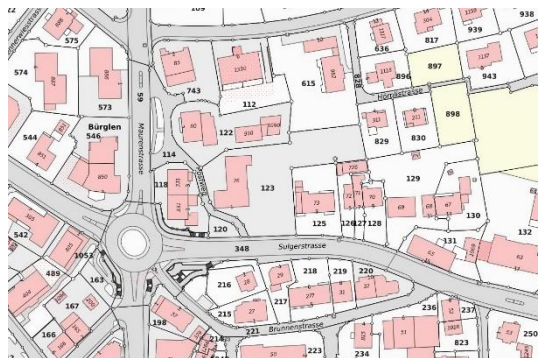
BEGRÜNDUNG – HISTORISCHE ASPEKTE

Der Umgang mit dem Bestand nimmt die ursprüngliche Auslegung aus den historischen Karten wieder auf. Die klare Gliederung mit strassennahen Gebäuden, die den strassenbegleitenden Raum immer wieder in mittelgrosse Teilflächen unterteilt, lässt sich schon in den Siegfriedkarten zwischen 1885-1920 klar erkennen.

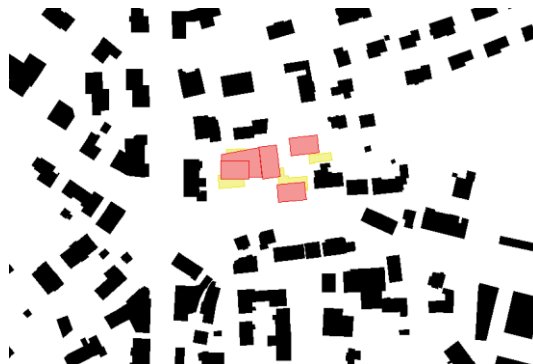
Das im Projekt vorgesehene Gebäude nahe der Sulgerstrasse nimmt somit genau die gleiche Funktion ein, die historisch gesehen schon ein vorhergehendes Gebäude entlang der Strasse hatte (roter Kreis). Die entstandene Situation um die Jahrhundertwende mit ihrer Viererkette veränderte genau den typischen Charakter entlang der Strasse.



Situation 1885
Ausschnitt Siegfriedkarte



Situation 2022
Ausschnitt Amtliche Vermessung



Situation Projekt
Ausschnitt Schwarzplan

4.2 ABWEICHUNGEN IN DER BAUDICHTE

Bei nachweislich verbesserter Siedlungsgestaltung kann maximal eine Bauzone höher in Betracht gezogen werden. Da in Bürglen keine entsprechende höhere Zone zur Kernzone K2 existiert, soll im vorliegenden Fall die Wohn- und Gewerbezone WG3 mit einer GFZ = 1.00 berücksichtigt werden können.

Die Geschossflächenziffer für den Gestaltungsplan wird mit GFZ 1.0 definiert und kann unter Berücksichtigung der möglichen Boni (gemäss PBV) eingehalten werden:

Tabelle 10: Unter Einbezug der möglichen Boni gemäss PBG kann die GFZ der nächsthöheren Zone eingehalten werden.

	GFZ	Anrechenbare Geschossfläche
WG3 nach Umrechnung	1.0	3940 m ²
Zuschlag §34 Abs. 1 PBV	0.10	394 m ²
Zuschlag §34 Abs. 2 PBV	0.45	1773 m ²
Zuschlag §35 Abs. 2 PBV	0.20	788 m ²
Max. mögliche Ausnutzung GP	1.75	6895 m²

BEGRÜNDUNG

Die Abweichung von der Regelbauweise wird mit folgenden Aspekten begründet:

- Aus raumplanerischer Sicht und unter dem Aspekt des verdichteten Bauens ist es sinnvoll, die Baudichte wie geplant zu erhöhen.
- Die Baubereiche gliedern sich auch mit den grösseren Volumen in die Umgebung ein.
- Gemäss Muster-Baureglement der Regionalplanungsgruppen Oberthurgau und Mittelthurgau TG (2016) wird für Zonen im Zentrum empfohlen, keine Nutzungsziffer anzuwenden. Da aufgrund des Planungsstands der Ortsplanungsrevision der PG Bürglen noch keine «künftige» Zone in Betracht gezogen werden kann, wird die Nutzungsziffer im Gestaltungsplan mit GFZ = 1.0 definiert.

4.3 ABWEICHUNGEN IN DER GEBÄUDEHÖHE

Die Höhe der Baute wird im Baureglement der PG Bürglen über die Gebäudehöhe definiert. Gemäss IVHB wird die Gebäudehöhe neu als Fassadenhöhe benannt. Die Gebäudehöhen gemäss Baureglement der PG Bürglen können mit den Fassadenhöhen gemäss Vorprojekt nicht eingehalten werden.

Tabelle 11: Übersicht der Abweichung Gestaltungsplan / Regelbauweise. Angaben gemäss Vorprojekt-Plan, VIOLA ARCHITEKTEN.

Baubereich	Gebäudehöhe BR K2	Fassadenhöhe GP	Abweichung +	
A	7.60 m	11.40 m	+ 3.80 m	+ 50 %
B		11.00 m	+ 3.40 m	+ 45 %
D		10.35 m	+ 2.75 m	+ 36 %
E		10.60 m	+ 3.00 m	+ 40 %

Bei nachweislich verbesserter Siedlungsgestaltung kann maximal eine Bauzone höher in Betracht gezogen werden. Da in Bürglen keine entsprechende höhere Zone zur Kernzone K2 existiert, kann im vorliegenden Fall gemäss Rückmeldung zur Vorprü-

fung (27. Januar 2022, Amt für Raumentwicklung Kanton Thurgau) die Wohn- und Gewerbezone WG3 für die Höhenbestimmung berücksichtigt werden. Daraus resultiert eine maximale Fassadenhöhe von 11.50 m. Die Fassadenhöhe kann für alle Baubereiche eingehalten werden. Die maximale Gesamthöhe von 15.00 m kann ebenfalls eingehalten werden

Tabelle 12: Übersicht der Abweichung Gestaltungsplan / Baureglement für die Fassadenhöhen. Angaben gemäss Vorprojekt-Plan, VIOLA ARCHITEKTEN.

Baubereich	max. Fassadenhöhe (FH) WG3	Fassadenhöhe (FH) GP
A	11.50 m	11.40 m
B		11.00 m
D		10.35 m
E		10.60 m

BEGRÜNDUNG

Die Abweichungen von der Regelbauweise werden mit folgenden Aspekten begründet:

- d) Mit der Anordnung der Baubereiche, der Ausrichtung in die bestehende Umgebung, den Dachformen- und Schrägen gliedern sich die Baubereiche in die gegebene Situation ein.
- e) Die Baubereiche werden unter der Prämisse der inneren Verdichtung dreigeschossig erstellt.
- f) Die zonengemässe Nutzung entspricht mit der Berücksichtigung der Wohn- und Gewerbezone der Nutzung der Kernzone gemäss Baureglement der PG Bürglen.
- g) Mehrere Variantenstudien haben zu dieser Vorstudie geführt. Die Proportionen der Gebäude sind aus architektonischer Sicht mit diesen Formen und Höhen optimal.
- h) Die Baubereiche gliedern sich auch mit den grösseren Volumen in die Umgebung ein.

4.4 ABWEICHUNG DER GEBÄUDELÄNGE

Die Gebäudelänge wird mit dem Gestaltungsplan bei dem zusammenhängenden Baubereich A/B/C überschritten. Die Gebäudelängen der Baubereich E und D entsprechen der Regelbauweise.

Tabelle 13: Übersicht der Abweichung Gestaltungsplan / Baureglement für die Gebäudelänge. Angaben gemäss Vorprojekt-Plan, VIOLA ARCHITEKTEN.

Baubereich	Baureglement K2	Gestaltungsplan	Abweichung +	
A/B/C	40.00 m	42.90 m	+ 2.90 m	+ 7.25 %

BEGRÜNDUNG

Die Abweichung von der Regelbauweise beim Baubereich A/B/C wird mit folgenden Aspekten begründet:

- a) Die Erdgeschossflächen der beiden Baubereiche A und B sind untereinander mit dem dazwischen liegenden eingeschossigen Baubereich C zu einem Baubereich verschmolzen.

- b) Der zusammenhängende Baubereich der Gebäude A/B/C kann im Erdgeschoss zu gewerblichen Zwecken optimal und sinnvoll genutzt werden. Die Überschreitung der Gebäudelänge mit ca. 7.25 % ist gering.
- c) Die zwei Baubereiche A und B wirken trotz des zusammenhängenden Sockelgeschosses des Baubereichs C mit ihrem Volumen immer noch als eigenständige Einzelgebäude.

4.5 ABWEICHUNG IM GEBÄUDEABSTAND

Die Abstände zwischen den Gebäuden gemäss Baureglement der Politischen Gemeinde Bürglen (2003) werden mit dem Gestaltungsplan bei den Baubereichen B und E nicht eingehalten vergrössert.

Tabelle 14: Übersicht der Abweichung Gestaltungsplan / Baureglement für die Gebäudeabstände. Angaben gemäss Vorprojekt-Plan, VIOLA ARCHITEKTEN.

Baubereich	Baureglement K2	Gestaltungsplan	Abweichung -	
E-B	6.00 m	5.30 m	- 0.70 m	12 %

BEGRÜNDUNG

Die Abweichung von der Regelbauweise wird mit folgenden Aspekten begründet:

- a) Durch das Zusammenrücken der Baubereiche B und E wird der halbprivate Innenhof intimer erlebbar und grenzt sich so zum öffentlichen Bereich und Parkplatz besser ab.
- b) Die Brandschutzvorschriften werden auch mit den geringeren Gebäudeabständen eingehalten.

4.6 ABWEICHUNG FAHRZEUGABSTELLPLÄTZE

Gemäss Art. 59 BauR der Politischen Gemeinde Bürglen müsste die Anzahl der Parkplätze 116 betragen, mit der 20%-Reduktion 93 PP. Nach der gültigen SN-Norm (SN) müsste die Anzahl der Parkplätze insgesamt 91 betragen, mit der 20%-Reduktion 73.

Tabelle 15: Berechnung der erforderlichen und projektierten Anzahl Parkplätze. Angaben gemäss Vorprojekt-Plan, VIOLA ARCHITEKTEN.

	BR Bürglen	SN-Norm	Gestaltungsplan	
27 Wohnungen	41	27	TG UG	34
Besucher	14	3	TG UG	11
Total PP-Wohnungen	55	30	45	
Kunden Mietfläche 1	39	39	Parkplatz EG	13
Angestellte Mietfläche 1	10	10	TG UG	5
Kunden Mietfläche 2	10	8	Parkplatz EG	8
Angestellte Mietfläche 2			TG UG	2
Kunden Mietfläche 3	2	2	Parkplatz EG	2
Angestellte Mietfläche 3		2	TG UG	1
Total PP-Gewerbe	61	61	31	
Parkplätze gesamt	116	91	76	
Abz. Reduktion 20%	93	73	-	

BEGRÜNDUNG

Die Anzahl der Parkplätze kann gegenüber dem aktuellen, rechtsgültigen Baureglement nicht eingehalten werden. Die Senkung der Anzahl Parkplätze wird wie folgt begründet:

- Der Baubereich E an der Sulgerstrasse wird mit einem Grenzabstand von 4.13 m erstellt. Auf Parkplätze an der Strasse wird verzichtet. Der Innenhof gewinnt aufgrund der projektierten Grösse und der Setzung des Baubereichs E an Attraktivität.
- Der Zugang für Fahrräder und Fussgänger sowie Notzufahrten benötigen eine Mindestbreite, die eingehalten werden muss und dadurch weniger Raum für die Parkierung zu Verfügung steht.
- Die Überbauung ist mitten im Zentrum von Bürglen und das Einkaufen zu Fuss ist attraktiv.
- Es werden mehr Veloparkplätze als gefordert erstellt. Die Zufahrt mit dem Velo wird attraktiver.
- Nach heute gängigen Berechnungen kann der effektive Bedarf an Parkplätzen für die Gewerbe- und Verkaufsflächen auch über die Umsatzzahlen errechnet werden.

Als Herleitung für den effektiven Bedarf an Kundenparkplätzen des gewerblichen Teils dienen Erfahrungswerte der SPAR-Ladenkette und anderer vergleichbarer Verkaufsgeschäfte.

Die Berechnung wurde wie folgt erstellt:

- Pro m² Verkaufsfläche wird mit einem Umsatz von ca. CHF 7'000.- pro Jahr gerechnet.
- Bei 300 Einkaufstagen ergibt das ca. CHF 24.- Umsatz pro Tag (d) und m² (CHF 7'000.- / 300 d = ca. CHF 24.- / d).

- Bei der geplanten Verkaufsfläche von 420 m² sind dies ca. CHF 10'000.- Umsatz pro Tag
(CHF 24.-/d*m² x 420 m² = ca. CHF 10'000.- / d).
- Ein Kunde gibt im Schnitt ca. CHF 25.- pro Einkauf aus.
- Dies ergibt ca. 400 Kunden pro Tag
(CHF 10'000.- / CHF 25.- = ca. 400).
- Die Öffnungszeiten beträgt 11 h, das ergibt bei 400 Kunden pro Tag etwa 36 Kunden pro Stunde (400 / 11 h = ca. 36 / h).
- Ein Kunde bleibt ca. 20 min. im Geschäft, ergibt 3 Kunden pro Stunde.
- Daraus folgt, dass ca. 12 Parkplätze notwendig sind, um den täglichen Kundenstrom bewältigen zu können (36 / 3 = 12).

Quelle: Regionale Ladenkette und bekannte Retail-Consulting-Firmen.

4.7 NACHBARSCHUTZ

GRUNDSATZ

Nach § 24 Abs. 2 PBG dürfen die Nachbarsgrundstücke ausserhalb des Geltungsgebietes in Bezug auf die Grenzabstände, Höhenmasse oder Gebäudelänge und -breite nicht stärker als nach der geltenden Regelbauweise betroffen sein. Sind diese Grundstücke stärker betroffen, ist der Gestaltungsplan gemäss § 24 Abs. 3, nach Erledigung der Einsprachen, der Gemeindeabstimmung zu unterbreiten, wenn dies ein festgelegter Anteil der Stimmberechtigten während der Auflagefrist verlangt.

FAKULTATIVES REFERENDUM

Der vorliegende Gestaltungsplan weicht in den Gebäudehöhen von der Regelbauweise ab und betrifft dadurch die Nachbarsgrundstücke stärker als nach der Regelbauweise. Deshalb wird der Gestaltungsplan dem fakultativen Referendum unterstellt.

4.8 LÄRMSCHUTZ

Damit der Planungswert nach Art. 31 LSV (Lärmschutzverordnung) für die neuen Bauvorhaben bei allen Baubereichen im gesamten Planungserimeter eingehalten werden kann, wurde ein separates Lärmgutachten der SINUS Engineering AG erstellt (siehe Beilage).

Die Berechnungen zeigen, dass für die massgebenden Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe III beim Baubereich D (im Bericht der Sinus AG Haus 3) an der strassenseitig exponierten Fassade in den oberen Geschossen (1. OG und 2. OG) nicht eingehalten werden können.

Für Fenster mit überschrittenen Grenzwerten darf eine Baubewilligung nur erteilt werden sofern:

- sämtliche Kriterien, gemäss Leitfaden „Bauen in lärmbelasteten Gebieten“ kumulativ erfüllt werden,
- an der Errichtung des Gebäudes ein überwiegendes Interesse der kommunalen Bewilligungsbehörde besteht und
- die kantonale Behörde zustimmt.

Gemäss folgender Abbildung der Sinus AG wird für folgende Fenster eine Zustimmung nach Art. 31 LSV benötigt:

Geschoss	Fassade	Raum	Anzahl Fenster mit $L_r > IGW$	Lüftungsfenster mit $L_r \leq IGW$ vorhanden?	Verfügen pro Wohneinheit mind. 2/3 aller lärmempf. genutzter Räume über ein Fenster mit $L_r \leq IGW$?
1.OG	Süd	Wohnen	1	ja	ja
1.OG	Süd	Wohnen	1	ja	ja
2.OG	Süd	Wohnen	1	ja	ja
2.OG	Süd	Wohnen	1	ja	ja



Legende:

- Fenster mit Gesuch um Zustimmung nach Art. 31 LSV
- Fenster mit $L_r \leq IGW$, ES III

Abbildung 19: Übersicht der Fenster mit Gesuch um Zustimmung nach Art. 31 LSV. Bild: Sinus AG, Stand Mai 2018.

Die Kriterien für ein Gesuch um Zustimmung nach LSV Art. 31 Abs. 2 werden gemäss Sinus AG erfüllt.

ZU ERFÜLLENDE KRITERIEN

Die Kriterien für ein Gesuch um Zustimmung nach LSV Art. 31 Abs. 2 werden gemäss Fachbericht der Sinus AG erfüllt.

erfüllt	Alle zumutbaren Lärmschutzmassnahmen sind ausgeschöpft. Dazu zählen neben der lärmoptimierten Stellung der Gebäudekörper insbesondere der Bau von Lärmhindernissen sowie die lärmgünstige Anordnung der Wohnungsgrundrisse.
erfüllt	Mit gestalterischen Massnahmen am Gebäude kann der IGW nicht eingehalten werden bzw. die negativen Auswirkungen solcher Massnahmen (ungünstige Belichtung, kleinerer Aussichtswinkel, Loggien und Balkone mit ungünstiger Exposition etc.) stehen nicht in einem angemessenen Verhältnis zu deren Wirkung.
erfüllt	Pro Wohneinheit verfügen mindestens 2/3 aller lärmempfindlich genutzter Räume über ein Fenster, welches nachweislich unter dem Grenzwert lärmbelastet wird und die Kriterien eines sogenannten „Lüftungsfensters“ vollumfänglich erfüllt (Ausnahme: bei 2-Zimmer-Whg. muss mind. 1 Zimmer über ein Lüftungsfenster verfügen).

Abbildung 20: Auflistung der zu erfüllenden Kriterien gemäss Gesuchsformular Zustimmung nach Art. 31 LSV, TBA Thurgau. Quelle: Lärmgutachten der Sinus Engineering AG, Mi 2018).

MASSNAHMEN

Gemäss Rückmeldung zur Vorprüfung (27. Januar 2022, Amt für Raumentwicklung Kanton Thurgau) müssen die Lärmschutzmassnahmen in den SBV festgehalten werden.

Nachfolgende Massnahmen gemäss Lärmgutachten der Sinus AG (Mai 2018) sind in den Sonderbauvorschriften geregelt:

- Die Balkone des Baubereichs E müssen gemäss Richtprojekt der VIOLA ARCHITEKTEN mit einer 1 m hohen, geschlossenen und akustisch wirksamen Brüstung erstellt werden.
- Die Balkonuntersichten sind bei strassenseitigen Loggien und Balkonen hoch absorbierend auszukleiden.
- Bei den betrieblich genutzten Räumen der Baubereich A, B, C und E müssen in den Erdgeschossen kontrollierte Belüftungen vorgesehen werden.

ÜBERWIEGENDES INTERESSE

Die bewilligende Behörde muss neben den zu erfüllenden Kriterien ein überwiegendes Interesse an der Realisierung des Projekts formulieren. Durch das Tiefbauamt wird hierzu das Formular "Zustimmung nach LSV Art. 31 Abs. 2" zur Verfügung gestellt, welches zusammen mit dem Lärmgutachten der Sinus Engineering AG eingereicht werden muss.

Die Gemeinde Bürglen sieht aus den folgenden Gründen ein überwiegendes Interesse:

- Das Bauvorhaben ist Ersatz, Erneuerung oder Ergänzung bestehender Bausubstanz.
- Das Bauvorhaben profitiert von hoher Erschliessungsqualität.
- Mit dem Innenhof erhält die Liegenschaft einen Mehrwert für Aufenthalt und Begegnung. Dieser wird durch den Baubereich E gegen die Sulgerstrasse geschützt.
- Aus raumplanerischer Sicht und unter dem Aspekt des verdichteten Bauens ist es sinnvoll, die Baubereiche wie geplant anzuordnen.
- Die Überbauung sorgt für eine optimierte Nutzung mit Einkaufs- und Gewerbemöglichkeiten sowie attraktivem Wohn- und Aufenthaltsraum.

5. VERFAHREN

Der Einleitungsbeschluss wurde am 26.03.2019 rechtskräftig.

5.1 BEARBEITUNGSPHASE

AUSARBEITUNG

Das Vorprojekt wurde bereits mit der Gemeinde, der Denkmalpflege, dem Hochbauamt und der Ortsplanung besprochen, Anpassungen und Abklärungen vorgenommen. Auf dieser Basis wurde der vorliegende Gestaltungsplan mit Situationsplan 1:200, Sonderbauvorschriften und Planungsbericht ausgearbeitet.

5.2 MITWIRKUNG UND INFORMATION

INFORMATION DER GRUNDEIGENTÜMER

Die angrenzenden, betroffenen Grundeigentümer wurden Ende Juli 2022 schriftlich eingeladen, den Gestaltungsplan Zentrum (mit Vorprojekt der VIOLA ARCHITEKTEN Situationsplan, Sonderbauvorschriften und Planungsbericht) an der Informationsveranstaltung vom 15.08.2022 einzusehen. Die allgemeine Bevölkerung wurde Ende Juli 2022 über das amtliche Publikationsorgan, den Neuen Anzeiger, zur Informationsveranstaltung eingeladen.

An der Informationsveranstaltung gingen Bedenken bezüglich Anlieferung der LKW ein. Die Anlieferung kann, gemäss Schleppkurvenplan (siehe Kapitel 3.4), wie geplant ausgeführt werden.

Die öffentliche Mitwirkung zum Gestaltungsplan Zentrum hat vom 16.08.2022 bis am 15.09.2022 stattgefunden.

Es sind keine schriftlichen Einwände / Rückmeldungen eingegangen.

5.3 VORPRÜFUNG

VORBERATUNG DER GEMEINDE

An der Gemeinderatssitzung vom 24.08.2021 wurde der *Gestaltungsplan Zentrum* mit seinen Bestandteilen verabschiedet und zur Vorprüfung freigegeben.

VORPRÜFUNG

Das Gesuch um eine ordentliche Vorprüfung im Sinne von § 11 PBG wurde dem Amt für Raumentwicklung am 07.09.2021 eingereicht.

Die Vorbehalte und Hinweise wurden in der Bereinigung grösstenteils berücksichtigt. Die Änderungstabelle befindet sich im Anhang 7.2.

5.4 RECHTSVERFAHREN

BESCHLUSSFASSUNG GEMEINDERAT

Der Gemeinderat hat das Planungsdossier an der Sitzung vom 22.11.2022 beschlossen und zur öffentlichen Auflage freigegeben.

AUFLAGE

Das Planungsdossier wurde gestützt auf § 29 PBG zwischen dem 02.12.2022 und 21.12.2022 während 20 Tagen öffentlich aufgelegt. Die öffentliche Auflage wurde im kantonalen Amtsblatt Nr. 48 vom 02.12.2022 publiziert.

EINSPRACHEN

Während dieser Frist gingen beim Gemeinderat Einsprachen ein. Diese wurden wie folgt erledigt:

-
-
-

ANTRAG AUF GENEHMIGUNG

Der Gestaltungsplan wurde vom Departement für Bau und Umwelt am zur Genehmigung eingereicht.

INKRAFTSETZUNG

Der Gestaltungsplan wird mit Beschluss des Gemeinderates vom in Kraft gesetzt.

i+geo ag

Bürglen, 28. November 2022

6. ANHANG - BEILAGEN

6.1 NUTZUNGSZIFFER

Geschossflächenziffer



Die Geschossflächenziffer (GFZ, Ziff. 8.2 Anhang 1 IVHB) ist das Verhältnis der Summe aller Geschossflächen (GF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF).

Gemeinde	Bürglen
Bauvorhaben	Zentrumsüberbauung
Parzellen-Nr.	114, 120, 123, 125, 126
Gesuchsteller/in	Viola Architekten AG, Wil
Projektverfasser/in	Viola Architekten AG, Wil

Auszufüllende Felder (Nicht angerechnet werden Flächen, deren lichte Höhe unter 1.50 m liegt (§ 32 PBV) sowie Flächen von Hohlräumen unter dem untersten Geschoss)

Summe aller Geschossflächen (ΣGF, Hauptnutz- und Nebennutz-, Verkehrs-, Konstruktions- und Funktionsflächen gemäss Norm SN 504 416, vgl. Fig. 8.2 Anhang 2 IVHB):

Unterdirdische Parkierungsanlage (Tiefgarage)	1'773.26
Vollständig ins Gebäude integrierte Parkierungsanlage	
Untergeschosse	1'034.25
Erdgeschoss	1'343.05
Obergeschosse	1'867.14
Dachgeschosse	714.68
Total anrechenbare GF in m2	6'732.38

Anrechenbare Grundstücksfläche (aGSF) gemäss Ziff. 8.1 Anhang 1 IVHB

Grundstücksfläche	3'940.00
abzüglich ausgenützte Grundstücksteile (§ 80 Abs. 2 PBG)	
abzüglich Wald	
abzüglich Verkehrsflächen (Grund-, Grob-, Feinerschliessung)	
abzüglich öffentliche Gewässerfläche	
abzüglich Teilflächen ausserhalb der Bauzonen	
Total Abzüge	
zuzüglich Flächen aus Transfer (§ 81 PBG)	
Total Zuzüge	
Differenz Zuzüge-Abzüge	
Total anrechenbare Grundstücksfläche aGSF	3'940.00

$$GFZ = \frac{\Sigma GF}{aGSF} = \frac{6'732.38}{3'940.00} = 1.71$$

Maximal mögliche GFZ inklusive Boni (bei vorliegendem Projekt)

GFZ gemäss Baureglement	0.95
GFZ gemäss Gestaltungsplan	1.00
Bonus gemäss § 34 Abs. 1 PBV	0.10
Bonus gemäss § 34 Abs. 2 PBV	0.45

Bonus Minergiestandard	
<input checked="" type="checkbox"/> Bonus gemäss § 35 Abs. 2 PBV	0.20

GFZ inkl. Boni 1.75

Beilagen: z.B. Rechnerischer Nachweis, Energietechnischer Nachweis

Stand: August 2020

6.2 ÄNDERUNGSTABELLE VORPRÜFUNG

Gemäss Rückmeldung zur Vorprüfung, Amt für Raumentwicklung, 27. Januar 2022.

				Status	
Verweis	Nr.	Bemerkung Vorprüfung	Änderung	Offen	erledigt
Beurteilung Bebauungskonzept	1	Baubereich E an der Sulgerstrasse soll dem Anliegen der Denkmalpflege entsprechen: zurücksetzen, verschmälern oder abdrehen	Der Baubereich wurde abgedreht und die Flucht der anschliessenden, östlichen Baute aufgenommen. Die Ausrichtung entspricht der «ISOS-Linie»		
	2	Der architektonischen Ausprägung und Fassadengestaltung höchste Aufmerksamkeit schenken.	Die Laibungen wurden verschmälert und der Kontrast der Farben verringert, es wird ein Konzeptplan beigelegt		
Abweichungen von der Regelbauweise	3	Muster-Baureglement ist gemäss Regionalgruppen nicht gemäss Departement, falsche Quellenangabe	Quelleangabe angepasst		
	4	Dichtezyfer gemäss neuem Recht anwenden, Geschossflächen- nicht Ausnützungsziffer	angepasst		
		Umwandlung der ANZ in GFZ und Nachweis	Geschossflächenziffer beträgt gemäss Umrechnungstabelle 0.95 für K2, mit Erhöhung WG3 kann die GFZ eingehalten werden		
	5	Widerspruch mit den Gebäudelängen bezüglich KEINE Abweichung stimmt nicht, der Baubereich A/B/C ist in der Länge als ein Baubereich zu betrachten	in PB, SBV und Plan angepasst, Text und Tabelle in 3.4 und 5.2 (Begründung) angepasst, max. Gebäudelänge A/B/C in SBV definiert		
	6	Unklarer Höhenvergleich, keine Fassadenhöhe in BauR PG Bürglen	Gebäudehöhen gemäss Baureglement K2 / WG3, Fassadenhöhe gemäss Gestaltungsplan angepasst		
			Nur massgebende Höhen, in Ansichten Plan noch anpassen		
	7	Nur eine Höhenangabe pro Baubereich in SBV Art. 13, falsche Begrifflichkeit	Art. 13 angepasst, falscher Begriff entfernt		
	8	Die Dacheinschnitte sind im vorliegenden Kontext ortsfremd, auf Dacheinschnitte ist zu verzichten und es sollen gedeckte Loggias hinter der Giebelfassade erstellt werden	Es wurden Schleppgauben erstellt, damit die Balkone in das Ortsbild passen		
	9	Art. 14 Abs. 4 BauR (Gestaltungsplan RRB Nr. 1095) nicht berücksichtigt, es sind keine Erläuterungen im PB vorzufinden	Der Perimeter des vorliegenden GP liegt ausserhalb des besagten Gestaltungsplans, Abgrenzung in Planungsbericht beschrieben		
	10	Es sind Kinderspielplätze in der Grösse von 20% der zu Wohnzwecken genutzten Geschossfläche zu erstellen	Angepasst in PB, SBV und Plan, Verteilung von je 10% auf Spiel- sowie Freizeitflächen: Gesamthaft 20% der HNF		

	11	Alle Grenzabstände sind grösser als die Regelbauweise, es ist falsch von Abweichungen zu sprechen	Kapitel entfernt		
	12	Für die Höhenbestimmung soll die Zone WG3 herbeigezogen werden (nicht 3.20m)	Fassadenhöhe = 11.50, Abweichung begründet in PB und in SBV definiert		
Einhaltung der Grundanforderungen	13	Grundanforderungen vollständig berücksichtigen und gemäss Vorprojekt in SBV verankern, es fehlt teilweise der Bezug zum BauR	Art. 3 Zweck des GP angepasst, Bezug geschaffen mit entsprechenden Begrifflichkeiten		
Nachweis der besseren Siedlungs-gestaltung	14	Fensterlaibung durch farbliche Abhebung zu kräftig und daher Ortsfremd.	Kontrast wurde verringert und die Laibungen verschmälert		
	15	Fassadengestaltung vertiefen, Darstellung mit A3-Plan, Besprechung mit Denkmalpflege und in SBV aufführen	In SBV Art. 19 vorgeschrieben, Fassadenkonzept erstellt, Anliegen Denkmalpflege angeholt		
	16	Vor- und Eingangszone Baubereich C soll mindestens 1m zurück versetzt werden	Von 0.5 m auf 1.0 m angepasst		
	17	Wasserelement soll in Art. 20 SBV ergänzt werden	Neu Art. 21 Abs. 4 SBV: Im Innenhof ist ein Wasserelement zu realisieren		
Sonderbauvorschriften	18	Art. 5 nicht klar bezüglich Zufahrt ab Sulgerstrasse, es darf nur eine Einfahrt erstellt werden	Ergänzt in Art. 4 Abs. 2: Der Postweg ist für die Zufahrt mit motorisiertem Verkehr ab der Sulgerstrasse unpassierbar zu gestalten.		
	19	Art. 6 Materialisierung im Artikel ergänzen	In Art. 22 SBV ergänzt		
	20	Art. 16 Architektonische Gesamtwirkung genauer definieren, mehr Festlegungen	Neu Art. 10 auf Richtprojekt abgestützt, Art. 18 SBV Dachgestaltung und Art. 19 SBV Fassadengestaltung definieren architektonische Aspekte genauer		
	21	Art. 27 Abs. 1 und Abs. sind nicht rechtsgültig, Absatz 3 entspricht Strassengesetz	Neu Art. 31: Kann so belassen werden, Rückmeldung durch D. Galatti mit Rechtsdienst: Anstösser können sich im Rahmen des GP zur Wehr setzen Grenzabstand Strassen 1.50 m (statt 2m), Flur 3.00 m (statt halbe Höhe)		
Situationsplan 1:200	22	Dreieckssymbole?	nicht relevant, entfernt		
	23	Verhinderung einer Blockade der Notzufahrt	In Art. 8 SBV ergänzt, angemessene Beschilderung muss uneingeschränkte Zufahrt sichern		

GESTALTUNGSPLAN ZENTRUM
PLANUNGSBERICHT

Entwässerung	24	Die Fläche für die Versickerung soll im PG ausgewiesen werden, es sei versickerungsfähiger Untergrund im Perimeter	Aussage AfU falsch: nicht versickerungsfähig und Abflussbeiwert nicht 0.25 sondern 0.5. Rückmeldung an AfU erledigt, Eintrag von Sickerfläche ist nicht zielführend		
Schadstoffbelastung	25	Karte Schadstoffbelastung und Beschrieb soll in PB ergänzt werde.	ergänzt, kein Einfluss auf GP		
Strassenabstand Nationalstrasse	26	Strassenabstand gegenüber Nationalstrassen 4m, Auto und Veloparkplätze können nur mit der Eintragung eines Rückbau-Revers im Grundbuch bewilligt werden.	ergänzt im PB, muss Bestandteil des Bauprojekts / Baugesuchs sein		
Lärmschutz	27	Lärmschutzmassnahmen gemäss Kapitel 4 Gutachten in SBV ergänzen	In Art. 36 SBV vorgeschrieben		
		Ausführung zum überwiegenden Interesse in PB ergänzen	Das überwiegende Interesse muss durch die PG Bürglen im Gesuchsformular beschrieben werden, Begründung der Gemeinde ist im PB ergänzt		
		die Überschreitung darf nicht unbesehen in das Baubewilligungsverfahren delegiert werden.	Gemeinde muss Gesuchsformular mit Lärmgutachten einreichen, vor der Baubewilligung einreichen		
Mitwirkung	28	Mitwirkung muss gemäss PGB ausgeführt werden	Die Mitwirkung hat am 15. August 2022 stattgefunden, Vorprüfung wurde bewusst vorher beantragt		

6.3 BEILAGEN

SITUATIONSPLAN 1:200 – PLANBEILAGE

PLÄNE VORPROJEKT VIOLA ARCHITEKTEN 1:500 / 1:200 / 1:20

MODELL 1:500

LÄRMSCHUTZNACHWEIS

NACHWEIS BRANDSCHUTZ / FEUERWEHRZUFAHRT

NACHWEIS SCHLEPPKURVEN

ELEKTRONISCHES DOSSIER PER E-MAIL AN:

Iris.Weber@buerglen-tg.ch