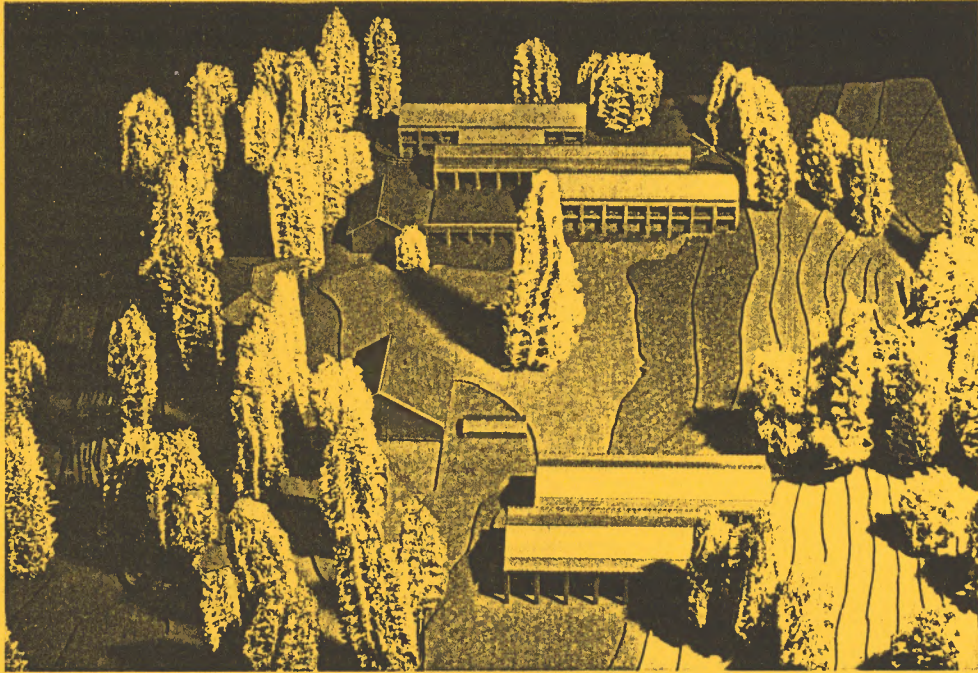




GEMEINDE ERMATINGEN

AREALUEBERBAUUNGSPLAN LILIENBERG

vom Gemeinderat genehmigt am: 12. DEZ. 1985

Der Gemeindeammann:

*[Handwritten signature]*

Der Gemeindeschreiber:

*[Handwritten signature]*

Oeffentliche Planaufgabe vom: 3. JAN. 1986 bis: 3. FEB. 1986

vom Regierungsrat genehmigt

am: 25. 2. 1986

mit RRB Nr. 319



## 1. ERLASS

Der Gemeinderat von Ermatingen erlässt, gestützt auf § 109 des Kantonalen Baugesetzes, für die Liegenschaft Lilienberg einen Arealüberbauungsplan mit besonderen Bestimmungen.

## 2. GELTUNGSBEREICH UND PLAENE

Geltungsbereich und Inhalt des Arealüberbauungsplanes sind in den beige-fügten Plänen 1:500 eingezeichnet.

- Plan 1: Geltungsbereich, geplante Gebäudeabbrüche
- Plan 2: Situation und Grünflächenplan
- Plan 3: Bauvolumenplan mit Mantelbaulinien und Gebäudehöhen
- Plan 4: Verkehrserschliessung und Parkierung
- Plan 5: Fassadenskizzen

## 3. EINBEZOGENE GRUNDSTUECKE

|          |      |                             |
|----------|------|-----------------------------|
| Parzelle | 799  | 13'500 m <sup>2</sup>       |
| Parzelle | 1469 | <u>4'932 m<sup>2</sup></u>  |
|          |      | <u>18'432 m<sup>2</sup></u> |

## 4. BAUZONEN UND AUSNUETZUNG

Das Areal Lilienberg liegt in der Bauzone E2. Das projektierte Begegnungs-zentrum ist in seiner Funktion mit dem im Baureglement unter Art. 7 um-schriebenen Charakter dieser Zone vereinbar (nicht störende Betriebe). Die Ausnützung des Projektes liegt bei ca. 0.25. Es ist nicht beabsichtigt, die zonengemässe Ausnützung von 0.35 zu überschreiten. Auf einen allfäl-ligen Bonus wird verzichtet.

## 5. ABBRUECHE BESTEHENDER BAUTEN

Badehaus, offenes Schwimmbad und Praxispavillon werden abgebrochen.

## 6. ZWECK DES AREALUEBERBAUUNGSPLANES

Der Arealüberbauungsplan bezweckt:

- 6.1. eine in bezug auf Nutzung, Situierung und Gebäudevolumen sinnvolle Ueberbauungsordnung, welche auf die bestehende Situation Rücksicht nimmt;
- 6.2. die Erhaltung der bestehenden Villa und ihrer neu genutzten Annexbauten;
- 6.3. die Erhaltung des Parks in seinen wesentlichen Teilen gemäss Plan 2.

## 7. Besondere Bestimmung

### 7.1. Externe Verkehrsführung:

Die externe Erschliessung erfolgt von Süden aus der Fruthwiler- und Salensteinerstrasse über die neue Quartierstrasse, welche in ihrer Anlage und ihrem Ausbau für diesen Zweck geeignet ist.

### 7.2. Mantelbaulinien und Gebäudehöhen:

7.2.1. Die gesetzlichen Bauabstände gegenüber den angrenzenden Strassen sind für den Arealüberbauungsplan verbindlich.

7.2.2. Für oberirdische Hauptbauten und unterirdische Bauten sind Mantelbaulinien laut Plan 3 festgesetzt.

7.2.3. Unbewohnte Kleinbauten dürfen auch ausserhalb der Mantelbaulinie angeordnet werden. Garagebauten sind ausgeschlossen.

7.2.4. Die Gebäudehöhen sind im Plan 3 in Höhenkoten festgelegt. Als Bezugspunkte sind Koten des natürlichen Terrains an 3 Ecken der Altbauten angegeben.

### 7.3. Nutzungsarten und ihre Situierung:

#### 7.3.1 Altbaugruppe

- Villa: diese wird unverändert für private Wohnzwecke mit Repräsentationscharakter verwendet. Ein allfälliger Umbau bedarf der Bewilligung des Baudepartements.
- Gärtnerhaus: Umbau oder Rekonstruktion im Volumen der bestehenden Baute zu Wohnzwecken für Dienstwohnungen oder ähnlichem.
- Scheune: Umbau oder Rekonstruktion im Volumen der bestehenden Baute als Clubhaus mit Essraum, Bar- und Nebenräumen für geselliges Zusammenreffen.

#### 7.3.2 Neubaugruppe Ost

- Schultrakt: mit Aula, Kurszimmern und Gruppenräumen
- Esstrakt: mit Speisesaal, Küche und Nebenanlagen, Ausstellungsräumen, Abwartwohnung und Personalzimmern
- Zwischenbau: mit Eingangshalle/Foyer, Empfang und Schulleiterbüro, Cheminéeraum.

#### 7.3.3 Neubaugruppe West

- Unterkunftstrakt: mit ca. 16 Zimmern
- Hallenbad: mit Nebenräumen

### 8.4. Gestaltung

Die Neubaugruppen bestehen aus in nord-südlicher Richtung angelegten Längsbaukörpern, welche gegeneinander versetzt sind und an den Stirnseiten Garten- resp. Zugangshöfe bilden.

Die Fassaden sind verputzt, die eingesetzten Satteldächer sind mit Kupfer abgedeckt.

### 8.5. Interne Verkehrserschliessung und Parkierung

Die Verkehrserschliessung der Neubauten erfolgt von der Quartierstrasse aus über zwei getrennte Zufahrten:

- die östliche führt zu Eingangshof mit wenigen oberirdischen Kurzparkplätzen und ebenerdiger Anlieferung
- die weiter westlich angelegte führt auf kürzestem Weg über eine geschlossene Rampe zur Parkierung für ca. 50 Wagen, welche emissionsfrei und umweltschonend in einer unterirdischen Einstellhalle zwischen Baugruppe Ost und West untergebracht ist.

Der bestehende Parkplatz und die bestehende Zufahrt zu den Altbauten von der Arenenbergstrasse bleiben unverändert.

#### 8.6. Parkanlage

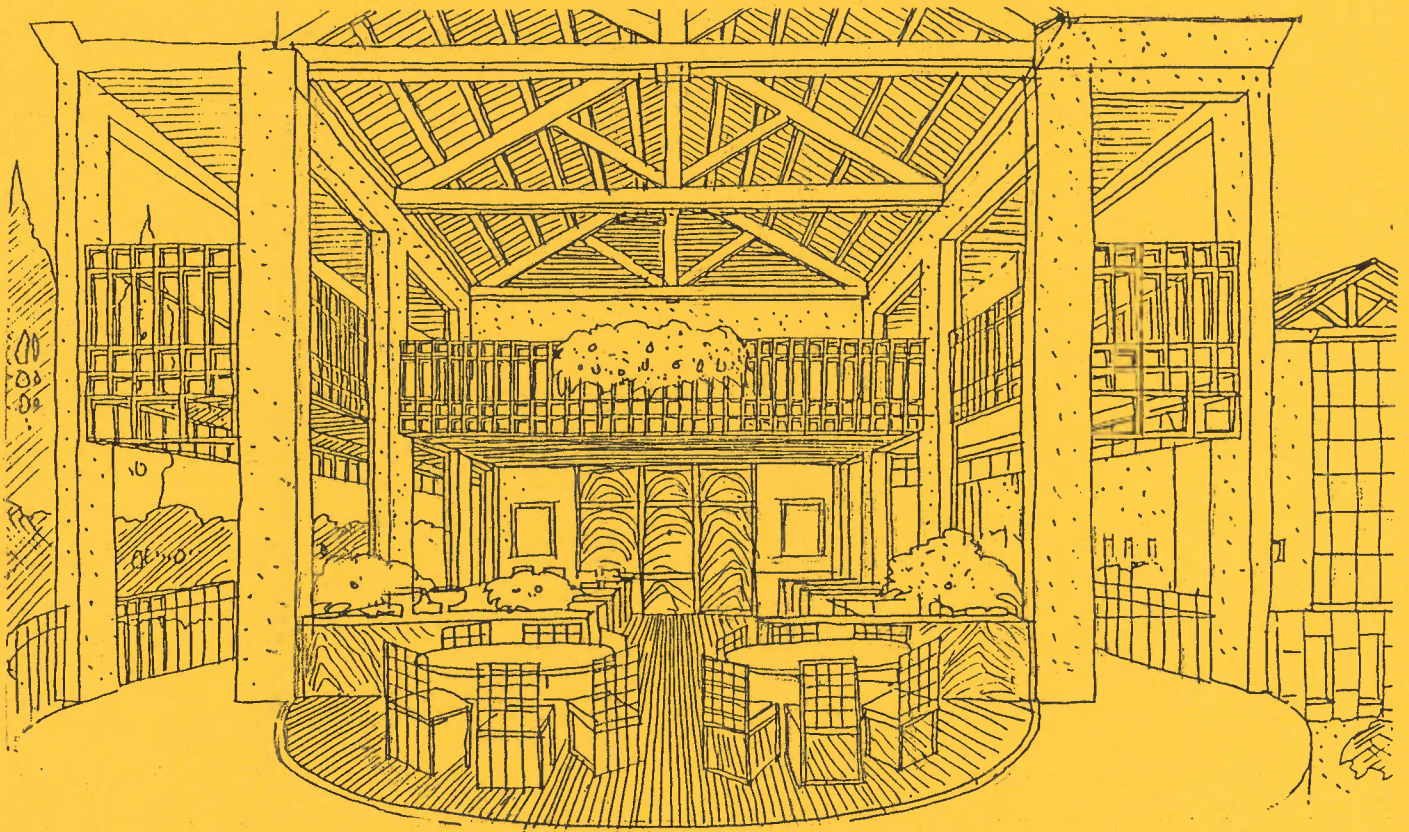
Die Gebäudegruppen der Neubauten sind so im Areal situiert, dass der Park sowohl in bezug auf seine Gesamtwirkung als auch auf die wertvollen Einzelbäume oder Baumgruppen erhalten bleibt.

Alle Bäume sind einzeln aufgenommen worden und die erhaltenswerten davon in Plan 2 besonders markiert. Für die Neubauten müssen nur wenige Bäume gefällt werden. Da einzelne Bäume oder Baumgruppen aber entweder in schlechtem Zustand, zu Dickicht verwildert oder parkgestalterisch unpassend sind, müssen gewisse Auslichtungen und Korrekturen zur Verbesserung des Parkbildes vorgenommen werden.

#### 9. VOLLZUG

Die Rechtsgültigkeit des Arealüberbauungsplanes ist im Grundbuch auf den einbezogenen Grundstücken einzutragen. Seinen Bestimmungen ist im Zeitpunkt der Ueberbauung nachzukommen. Im übrigen gelten die Bestimmungen des Baureglementes, des Kantonalen Baugesetzes, sowie alle einschlägigen Reglemente und Verordnungen und allfällige zusätzliche Auflagen.

Innenraumskizzen



Essraum



Foyer