

EXEMPLAR ARP TG

REGIERUNGSRAT DES KANTONS THURGAU



PROTOKOLL

vom 25. Feb. 1986

Nr. 319

Gemeinde Ermatingen
Arealüberbauungsplan "Lilienberg", Genehmigungsgesuch

1. Mit Auszug aus dem Protokoll der Sitzung vom 10. Februar 1986 ersucht der Gemeinderat Ermatingen um Genehmigung des Arealüberbauungsplans "Lilienberg". Der Plan wurde nach Besprechung mit Behörde und Bauherrschaft, an der auch die interessierten Amtsstellen des Kantons teilnahmen, Ende November 1985 dem Baudepartement zur Vorprüfung eingereicht. Dem Gemeinderat Ermatingen wurde der vom Departementsvorsteher unterzeichnete Bericht am 4. Dezember 1985 zugestellt. Die Gemeindebehörde beschloss den Plan am 12. Dezember 1985; die öffentliche Auflage erfolgte vom 3. Januar bis 3. Februar 1986 (Publikation im Amtsblatt Nr. 51, 1985). Es gingen keine Einsprachen ein; eine Gemeindeabstimmung wurde nicht verlangt. Da auch keine Rekurse beim Baudepartement vorliegen, steht der Genehmigung in formeller Hinsicht nichts entgegen.
2. Für das Areal "Lilienberg" hatte der Regierungsrat am 26. April 1983 einen Arealüberbauungsplan mit Vorbehalten genehmigt. Man hatte damals am östlichen Rand der Liegenschaft eine grössere Parzelle abgetrennt und zugestanden, darauf zwei Mehrfamilienhäuser (mit elf Wohnungen) sowie ein Reihenhäuser (mit sieben Wohneinheiten) zu errichten, sofern der übrige Teil mit der Villa, dem sog. Gartenhaus, dem "Stall"

und vor allem dem schönen Park mit zum Teil sehr wertvollen Bäumen erhalten bleibe. Dieses Projekt wurde - glücklicherweise - nicht realisiert.

3. Durch den Verkauf des gesamten "Lilienbergs" an die Firma RMO Reist Marketing Organisation AG, Hinwil, die ein Schulungszentrum für Verkauf erstellen will, ist es nun möglich, das grosse Gelände, 18'432 m², in weit besserer Weise zu nutzen, als es in der Planung von 1983 vorgesehen war. Dem Wunsch der Denkmalpflege entsprechend wird die markante und sehr wertvolle Villa "Lilienberg" integral erhalten und für "private Wohnzwecke mit Repräsentationscharakter" verwendet. Die flankierenden älteren Bauten, das Gärtnerhaus und die Scheune, werden umgebaut oder im Volumen der bestehenden Kuben rekonstruiert, das Praxishaus, ein neuerer Zweckbau, und das sog. Garderobegebäude werden abgerissen. Neubauten sind vorgesehen am westlichen Rand des Geländes für Unterkünfte (ca. 16 Zimmer) und ein kleines Hallenbad sowie am Ostrand für Schulung, Verpflegung und Personal. Die langgezogenen Baukörper sind in nord-südlicher Richtung orientiert und gegeneinander versetzt; es werden Satteldächer erstellt. Zwischen diesen Neubauten wird eine unterirdische Parkgarage für ca. 50 Autos erstellt. Das Projekt ermöglicht es, den bestehenden Park nicht nur zu erhalten, sondern auch sinnvoll zu erneuern. In der Planung werden die wertvollen Bäume, die bestehen bleiben, bezeichnet und jene Baumgruppen angegeben, die erneuerungsbedürftig sind.

Die geplante Ueberbauung ist zonenkonform; störende Auswirkungen auf die Nachbarschaft sind nicht zu befürchten. Die wertvolle Baumsubstanz bleibt erhalten; sie kann sinnvoll in das neue Nutzungskonzept einbezogen werden. Die Erschliessung erscheint zweckmässig.

Alle Hinweise, die in der Vorprüfung gemacht wurden, sind in der vorliegenden Planung integriert. Insgesamt muss es als Glücksfall bezeichnet werden, dass durch diesen Arealüberbauungsplan das gesamte Areal "Lilienberg" in einer Art genutzt werden kann, die seinem Wert entspricht.

4. Durch die Genehmigung werden die folgenden Bestandteile rechtskräftig:
 - Keine Ueberschreitung der zonengemässen Ausnützung von 0,35
 - Plan 1 mit Geltungsbereich (Parzellen Nrn. 799 und 1469) und Hausabbrüchen
 - Plan 2 mit Situation und Grünflächenplan
 - Plan 3 mit Bauvolumen, Mantelbaulinien und Gebäudehöhen
 - Plan 4 mit Verkehrserschliessung und Parkierung (unterirdische Sammelgarage mit ca. 50 Abstellplätzen)
 - Die besondern Bestimmungen unter Ziffer 7 des Plandossiers sowie die Ziffern 8.4, 8.5 und 8.6 des gleichen Dossiers
5. Der Arealüberbauungsplan "Lilienberg" vom 26. April 1983 (RRB Nr. 732) wird ausser Kraft gesetzt.

Auf Antrag des Baudepartements
beschliesst der Regierungsrat:

1. Der vom Gemeinderat Ermatingen am 12. Dezember 1985 beschlossene Arealüberbauungsplan "Lilienberg" wird genehmigt. Die in Ziffer 4 der Erwägungen enthaltenen Bestandteile werden dadurch rechtskräftig.
2. Der am 26. April 1983 genehmigte Arealüberbauungsplan für das gleiche Areal wird ausser Kraft gesetzt.

3. Mitteilung an:

- Gemeinderat Ermatingen, 8272 Ermatingen, unter Beilage von zwei Arealüberbauungsplänen mit Genehmigungsvermerk
- RMO Reist Marketing Organisation AG, 8340 Hinwil
- R. + E. Guyer, Architekten, Höhenweg 20, 8032 Zürich
- Baudepartement
- Amt für Denkmalpflege
- Amt für Raumplanung unter Beilage eines Arealüberbauungsplans mit Genehmigungsvermerk und der Akten

Für richtige Ausfertigung

DER STAATSSCHREIBER

