



EXEMPLAR ARP TG

Bauherrschaft: GEMEINDE ERMATINGEN

Projekt: QUARTIERPLAN "KLINGLER"

BERICHT ZUM QUARTIERPLAN

Durch den Gemeinderat beschlossen am: 11. MAI 1987

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Weinfelden/Ermatingen, 7. August 1987

Vom Regierungsrate genehmigt mit

RRB Nr. 1689 vom 3.11.87



QUARTIERPLAN "KLINGLER" , ERMATINGEN

A) Administrative Hinweise

1. Gestützt auf die Art, 49 - 73 des Kant. Baugesetzes über die Durchführung einer Quartierplanung wurde das Verfahren erlassen.
2. Das Einleitungsverfahren mit der Festlegung der vom Quartierplan erfassten Grundstücke unterlag der gesetzlichen Auflagefrist vom 2. - 16. Februar 1987.
3. Die vorliegende Quartierplanung unterliegt einer 30-tägigen Auflagefrist mit gleichzeitiger Einsprachemöglichkeit bezüglich aller in der Auflage vorgestellten Unterlagen: 18. Mai 1987 - 17. Juni 1987.
4. Nach der öffentlichen Bekanntmachung in der Gemeinde und der Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Thurgau werden alle nachfolgend als verbindlich erklärten Bestimmungen rechtsgültig.
5. Die Erschliessung kann ganz oder etappenweise erfolgen. Vor jeder Ausführung erfolgt wiederum eine entsprechende Planaufgabe. Während dieser späteren Auflage wird ebenfalls Einsprachemöglichkeit bestehen. Die Gemeindebehörde behält sich vor, bei allfälligen Einsprachen gemäss Punkt 3 das Ausführungsverfahren abzuwarten, wenn es sich um Einwände gegen Projektdetails handelt.
6. Die Perimeterbeiträge werden nach Ausführung einer Erschliessung von denjenigen Grundeigentümern erhoben, deren Grundstücke eine entsprechende Wertvermehrung erfahren haben.
7. Sofern keine speziellen Quartierplanregelungen bestehen, gelten die Bestimmungen des Gemeinde-Baureglementes.

B) Rechtliche Hinweise

1. Nach Abschluss des Quartierplanverfahrens sind folgende Bestimmungen verbindlich und rechtsgültig:

- a) Die Strassenränder
- b) Das generelle System der Werkleitungen
- c) Die Baulinien
- d) Der Ausbaustandard der Strassen und Wege
- e) Die neuen Grenzen

C) Dienstbarkeiten

Allfällige, im Grundbuch eingetragene Rechte und Beschränkungen wie:

- Näherbaurechte
- Fuss- und Fahrwegrechte
- Benutzungs- und Näherpflanzrechte
- Durchleitungsrechte
- Baubeschränkungen
- Dachwasserableitungsrechte

bleiben auch nach Genehmigung des Quartierplans ausschliesslich in Kraft. Im Zug der Realisierung von Erschliessungsanlagen werden sich einzelne Eintragungen erübrigen. Die Löschung ist zu gegebenem Zeitpunkt Sache der Grundeigentümer. Neue Dienstbarkeitsverträge werden notwendig zur Erstellung von Kanalisationsleitungen und der Wasser- Ringleitung NW 200 mm.

D) Erschliessungsanlagen

a) Strassenbau

Zur Gewährleistung eines störungsfreien Verkehrsablaufes im Industriegebiet ist eine durchgehende Erschliessungsstrasse vorgesehen. Ihre Breite beträgt 5.50 m, die minimalen Radien 30.0 m. Beide Ausfahrten bieten eine vorschriftsgemässe Uebersicht in die Staatsstrasse. Eine Ausfahrt in südlicher Richtung wird von keiner Seite gewünscht. Für Personenwagen bleibt jedoch die bestehende Flurstrasse erhalten.

Die östliche Ausfahrt wurde aus folgenden Gründen ausserhalb des Baugebietes gelegt:

- Gute Erschliessung der Parzelle 976
- Das Längsgefälle der Strasse (projektiert 8%) möglichst zu reduzieren mit folgenden Massnahmen:
 - 1. Längerer Weg als senkrecht auf die Staatsstrasse.
 - 2. Die Staatsstrasse steigt gegen Triboltingen an, dadurch verringert sich die Höhendifferenz.
- Bessere Wegfahrt nach Osten.

b) Kanalisation

Gemäss GKP (Ing.Büro Moggi AG) ist der nördliche Teil des Quartierplangebietes dem Trennsystem, der südliche Teil dem Mischsystem zugeordnet. Das Projekt entspricht diesen Vorstellungen, damit keine Ueberbelastungen in den bestehenden Kanalabschnitten entstehen. Im Zuge der Erschliessung sind je 1 Meteorwasser- und 1 Schmutzwasserkanal hinter dem Radweg entlang der Staatsstrasse vorgesehen. Beide Anschlüsse erfolgen in der NW-Ecke des Quartierplangebietes an bestehende Leitungen. Der hinterliegende Schmutzwasserkanal für die Parz. 911 - 915 und 975 - 976 ist bereits bestehend.

c) Wasser

Für die Groberschliessung notwendig ist eine Ringleitung auf die gesamte Länge der Erschliessungsstrasse mit beidseitigem Anschluss an bereits vorhandene Druckleitungen. Die Netzanalyse hat bestätigt, dass der Feuerschutz für Industrieanlagen (ca. 50 l/sec.) keineswegs gewährleistet ist. Die Planung sieht vor, ab Verbandsleitung "Kreuzlingen und Umgebung" eine neue, direkte Verbindung in den Raum "Klingler" zu führen. Die erforderliche Nennweite beträgt 200 mm.

d) Elektrizität

Bezüglich EW-Erschliessung verweisen wir auf den Projektplan. Darin sind vorhandene und neue Anlageteile ersichtlich. Die Massnahmen sind vom EW Ermächtigten empfohlen.

E) Abgrenzung des Baugebietes

Nach gültigem Zonenplan verläuft die Begrenzung des Baugebietes im oberen Teil entlang den Parzellengrenzen 976/977, im unteren Teil durch das Grundstück 909. Die Parz. 907 wurde sicherheitshalber mit in das Verfahren einbezogen. Da zu ihren Gunsten keine Erschliessungen erfolgen, ist dieses Grundstück in den weiteren Berechnungen nicht berücksichtigt.

F) Landerwerb und Perimeterbeiträge

a) Verzeichnis der Grundeigentümer

Parz. Nr.	Eigentümer	bisherige Grundstückfl.	ausserhalb Baugebiet
909	J. Goldinger AG	10'895 m2	1'707 m2
911	E. Thalmann - Läubli	2'221 m2	--
912	Immopan AG)		
913	Immopan AG)	4'128 m2	--
914	Immopan AG)		
915	Alexander Schwyn	2'136 m2	--
975	Fritz Ilg	1'420 m2	--
976	E. Blattner's Erben	2'147 m2	2'020 m2
977	Hans Geiger	--	2'639 m2
978	Hans Geiger	--	3'313 m2
Totalfläche		22'947 m2	9'679 m2

b) Landabtretungen

Der Bau der Erschliessungsstrasse erfordert den Erwerb von Grundfläche, soweit diese nicht bereits aus öffentlichen Fahrwegen (Parz. 908 und 910) zur Verfügung steht. Darüber hinaus sind im östlichen Teil Landabtauschflächen vorgesehen, welche sich aus der Neuanlage der Strasse zwangsläufig ergeben.

Im Baugebiet wurden alle Grundstücke belastet. Die Abtretungsflächen sind allerdings prozentual verschieden. Ein Ausgleich wird geldmässig hergestellt, indem für Mehr- oder Minderflächen eine Parz. mit Fr. 40.--/m2 belastet, bzw. entlastet wird. Die mittlere Abtretung beträgt 2,75 % (630 m2 aus 22'947 m2). Die neuen, perimeterpflichtigen Parzellengrössen betragen approximativ:

Parz. Nr.	Fläche bisher m2	Abtretung soll	Abtretung m2 eff.	Antritt	Flächen zu verrechnen	m2 Neubestand
909	10'895	299	208	+-	+ 91	10'986
911	2'221	61	75	--	+ 14	2'146
912)						
913)	4'128	113	160	--	+ 47	3'968
914)						
915	2'136	59	69	--	+ 10	2'067
975	1'420	39	50	--	+ 11	1'370
976	2'147	59	68	--	+ 9	2'079

Im Quartierplangebiet eingeschlossen sind auch Parzellen der Landwirtschaftszone. Diese können zu keinen Perimeterbeiträgen verpflichtet werden, weil auch kein Mehrwert durch die Erschliessung entsteht. Hingegen ist ein Landabtausch gegeben durch die neue Strassenführung. Abtretungen, bzw. Neuantritte werden mit Fr. 10.-/m2 entschädigt, bzw. belastet. Auch diese Flächen gemäss Tabelle sind approximativ:

Parz. Nr.	Fläche bisher m2	Abtretung m2	Antritt m2	Fläche neu m2
909	1'707	691	199	1'215
976	2'020	--	--	2'020
977)	5'952	228	639	6'363
978)				

C) Perimeterbeiträge

Gemäss Baureglement und Gebührenordnung der Gemeinde Ermatingen wurden für Erschliessungsanlagen feste Beiträge erhoben. Die sind indexgebunden und betragen derzeit:

- für Strassenbau Fr. 17.70
- für Kanalisation Fr. 8.65
- für Wasserversorgung Fr. 3.--
- für Elektrizitätsvers. Fr. 5.60

Im Sinne des vorhergehenden Abschnittes werden im Baugebiet gelegene Grundstücke zusätzlich belastet oder entschädigt, soweit die effektive Abtretungsfläche nicht mit der prozentualen Sollfläche übereinstimmt. Dieselbe Regelung gilt auch für den Landabtausch im Landwirtschaftsgebiet, jedoch zu reduzierten Landpreisen.

Folgende Tabelle zeigt die Uebersicht über die Perimeterpflicht der einzelnen Grundstücke inkl. ungefähre Belastungen aus dem Flächenausgleich.

Uebersicht über die Perimeterpflicht und Kosten aus Landabtausch

Parz. Nr.	perimeterpflichtige Fläche m2	Beitragspflicht für				Belastung aus Flächen- abtausch	Gutschrift aus Flächen- abtausch
		Strassenbau	Kanal	Wasser	EW		
909	10'986	x	1)	x	x	Fr. 8'560.--	
911	2'146	x	-	x	x		Fr. 560.--
912)							
913)	3'968	x	-	x	x		Fr. 1'880.--
914)							
915	2'067	x	-	x	x		Fr. 400.--
975	1'370	x	-	x	x		Fr. 440.--
976	2'079	x	-	x	x		Fr. 360.--
977)							
978)	-	-	-	-	-	Fr. 4'110.--	
						Fr. 12'670.--	Fr. 3'640.--
<u>22'616</u>							

1) Pflichtig für Teilfläche von 4'536 m2 (für 6'450 m2 bezahlt 1975)