



Überprüfung und Aufhebung Sondernutzungspläne Weinfelden

Planungsbericht

Änderung	Entwurf	kontrolliert	Datum
	tts / pan		02.10.2025
tme		tts	02.04.2026
tts		tts	12.08.2026

1. Ausgangslage und Aufgabenstellung

Ausgangslage

Gemäss § 122 PBG sind die Gemeinden verpflichtet, ihre Sondernutzungspläne innert 15 Jahren an die Bestimmungen des PBG (in Kraft seit 1. Januar 2013) anzupassen oder die Diskrepanz zwischen altem und neuem Recht durch die Aufhebung alter Gestaltungspläne zu bereinigen:

- Eine Anpassung bedingt eine Überführung der bestehenden Bestimmungen eines Sondernutzungsplans in das neue Recht. Möglich sind im Rahmen des Sondernutzungsplans auch Abweichungen zum Baureglement, diese sind aber sehr gut zu begründen und bedingen gemäss § 24 Abs. 2 PBG den Nachweis einer gesamthaft besseren Siedlungsgestaltung.
- Eine Aufhebung ist dort möglich, wo die relevanten Bestimmungen eines Sondernutzungsplans (Erschliessung / Bebauung / Umgebungsgestaltung) weitestgehend umgesetzt sind und durch die Aufhebung sowohl für die Öffentlichkeit wie auch für die Grundeigentümer keine massgebende Beeinträchtigung entsteht.

Die nachfolgenden Sondernutzungspläne sind zu überprüfen:

- **Gestaltungsplan Nr. 64 «Gontershofen», DBU Entscheid Nr. 12 vom 23.01.2002 und DBU Entscheid Nr. 34 vom 13.04.2007.**
- **Gestaltungsplan Nr. 68 «Volkshaus», DBU Entscheid Nr. 83 vom 03.09.2003 und DBU Entscheid Nr. 91 vom 1.10.2003.**
- **Gestaltungsplan Nr. 69 «Humana», DBU Entscheid Nr. 59 vom 21.09.2000, DBU Entscheid Nr. 98 vom 31.10.2005 und DBU Entscheid Nr. 37 vom 27.05.2010.**
- **Gestaltungsplan Nr. 78 «Pflegeheim», DBU Entscheid Nr. 46 vom 09.06.2005.**
- **Gestaltungsplan Nr. 91 «Scherbenguët», DBU Entscheid Nr. 44 vom 30.04.2012.**
- **Gestaltungsplan Nr. 96 «In den Gärten», DBU Entscheid Nr. 37 vom 01.06.2011.**

Alle aufgeführten Sondernutzungspläne liegen nördlich der Eisenbahngleise der Verbindung Frauenfeld-Romanshorn. Während sich der Gestaltungsplan Volkshaus im Stadtzentrum befindet, liegen die übrigen Plangebiete im östlichen Teil der Stadt Weinfelden, teilweise direkt nebeneinander.

Innerhalb der Sondernutzungspläne sind verschiedene Nutzungszonen gemäss dem rechtsgültigen Zonenplan aus dem Jahr 2019 betroffen. Die Pläne enthalten Vorgaben zur Erschliessung, Ausnützung, Geschossigkeit sowie zu der Stellung und Ausdehnung der Bauten. Zudem beinhalten sie Bestimmungen zur Gestaltung der Umgebung. Die Inhalte wurden teilweise oder bereits vollumfänglich umgesetzt. Zum Teil entspricht die Umsetzung nicht überall den Vorgaben der einzelnen Sondernutzungspläne. Innerhalb der Perimeter der einzelnen Sondernutzungspläne wurden die ehemaligen Parzellen teilweise abparzellierte oder auch zusammengelegt.

Die Inkraftsetzung der einzelnen Sondernutzungspläne hatte zur Folge, dass – gestützt auf die jeweiligen Sonderbauvorschriften und gemäss Beschlüssen des DBU – bestehende Baulinienpläne angepasst oder aufgehoben wurden.

Aufgabenstellung

Überprüfung der bestehenden, vorangehend genannten Sondernutzungspläne in besagtem Gebiet; Abgabe einer Empfehlung, ob eine Aufhebung der Planungen möglich ist oder ob teilweise eine Adaptierung nötig ist.

Zu klärende Szenarien:

- Würden die Eigentümer von Grundstücken innerhalb der Planperimeter mit einer Aufhebung substanziell schlechter gestellt oder sprechen andere wesentliche Gründe dafür, ist eine Adaptierung der jeweiligen Planung im Sinne von § 122 PBG vorzunehmen.
- Sind keine (oder nur geringfügige) Verschlechterungen für die Eigentümer zu erwarten und können allfällige öffentliche oder private Interessen auf anderem Wege gesichert werden, sind die Aufhebungen der Planungen möglich. Dies erfordert den Beschluss des Stadtrates, die öffentliche Auflage und die Genehmigung durch das Departement für Bau und Umwelt. Es besteht zudem eine Besitzstandsgarantie gemäss § 94 PBG.
- Auf den 01.09.2019 hat der Stadtrat Weinfelden die neue Ortsplanung (Zonenplan, Baureglement und Richtplan) in Kraft gesetzt, entsprechend dem DBU-Entscheid Nr. 34 vom 29.05.2019. Ziel der Überprüfung der Sondernutzungspläne ist es auch, Widersprüche zwischen den Sondernutzungsplänen und der Ortsplanung zu bereinigen. Auch die bisherige Umsetzung und die zukünftige Machbarkeit in Bezug der Sondernutzungspläne werden evaluiert. Der Wert des Erhalts oder der Auflösung der Sondernutzungspläne wird demnach gewertet.

2. Vorgaben Planungs- und Baugesetz zu Anpassungen

Die neue Ortsplanung wurde an das neue kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) und damit auch an die interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) angepasst.

Nun gilt es, auch die bestehenden Sondernutzungspläne an die neuen Messweisen anzupassen. Gemäss §122 PBG besteht hierzu eine Frist bis spätestens Ende 2027. In der Zwischenzeit gilt folgende Regelung:

Falls ein Sondernutzungsplan auf altes Recht (somit alte Messweisen) verweist, muss in dessen Einzugsgebiet komplett das alte Recht (alter Zonenplan, altes Baureglement, altes Planungs- und Baugesetz etc.) angewendet werden.

Die Erläuterungen des Planungs- und Baugesetzes erklären die Vorgaben bezüglich Anpassungen wie folgt:

"Bei allen Sondernutzungsplänen darf nur einheitliches kantonales Planungs- und Baurecht (altes Recht oder neues Recht) angewendet werden. Es ist nicht zulässig im selben Sondernutzungsplan altes und neues Recht anzuwenden.

Ist das Baureglement einer Gemeinde dem neuen Recht angepasst worden (Einschub: was in der Stadt Weinfelden der Fall ist), muss auf bestehende Gestaltungspläne, die noch nicht dem neuen Recht angepasst wurden, subsidiär weiterhin das alte kommunale Recht anwendbar bleiben. Dies gilt sowohl für die Masse aus dem Baureglement als auch für den Zonenplan. Eine Anwendung von neuem kommunalem Recht auf altrechtliche Gestaltungspläne hätte zur Folge, dass im selben Gestaltungsplangebiet altes und neues Recht nebeneinander angewendet würde, was nicht zulässig ist.

Es gibt folgende Ausnahme: Gestaltungspläne, die ausschliesslich die Erschliessung nach § 24 Abs. 1 Ziff. 1 PGB zum Inhalt haben. Hier rechtfertigt es sich, konkrete Bauvorhaben im Perimeter

integral nach dem neuen Recht zu beurteilen, da ein Nebeneinander von alt- und neurechtlichen Begriffen und Messweisen ausgeschlossen werden kann.

In erster Linie ist die kommunale Planung einer Überprüfung zu unterziehen und (...) wo nötig die entsprechende Anpassung vorzunehmen. Im Umkehrschluss ist damit gesagt, dass dort, wo kein Anpassungsbedarf vorhanden ist, auch keine formale Anpassung vorzunehmen ist. In Sondernutzungsplänen, bei denen lediglich die Erschliessung geregelt wird, kann in einem konkreten Einzelfall direkt das neue Recht zur Anwendung gebracht werden. Es sind dies namentlich solche, die lediglich die Erschliessung zum Inhalt haben und ausschliesslich mit entsprechenden Begrenzungslinien Flächen für Erschliessungsanlagen definieren. Wenn dabei keine Begriffe und Messweisen, welche an das neue Recht angepasst werden müssten, betroffen sind, gibt es auch keinen Anpassungsbedarf an das neue Recht. Entsprechend müssen diese Sondernutzungspläne auch nicht in einem formalen Schritt (§§ 29 ff. PBG) dem neuen Recht angepasst werden. Was indes zwingend erforderlich ist, ist eine Überprüfung der einzelnen Planungsinstrumente, wie es sich im konkreten Fall verhält (Anpassungsbedarf ja oder nein). Die Gemeinden haben dementsprechend die kommunalen Sondernutzungspläne einer Überprüfung zu unterziehen."

3. Vorgabe Gewässerraumausscheidung

Aufgrund der Revision des Gewässerschutzgesetzes des Bundes Anfang 2011 muss der Raumbedarf der oberirdischen Gewässer neu mit sogenannten Gewässerraumlinien festgelegt werden. Für diese grundeigentümerverbindliche Festlegung der Gewässerräume haben die Thurgauer Gemeinden eine Frist bis Ende 2026 einzuhalten.

Gewässerabstände sind bisher oft in Gestaltungs- oder Baulinienplänen festgelegt worden. Um widersprüchliche Festlegungen zu vermeiden, sind die bestehenden Sondernutzungspläne soweit erforderlich an die grundeigentümerverbindliche Gewässerraumausscheidung anzupassen.

Betroffen sind folgende Sondernutzungspläne:

- Gestaltungsplan Nr. 64 «Gontershofen», DBU Nr. 12 vom 23.01.2002 und DBU Nr. 34 vom 13.04.2007
- Gestaltungsplan Nr. 78 «Pflegeheim», DBU Nr. 46 vom 09.06.2005
- Gestaltungsplan Nr. 91 «Scherbenguët», DBU Nr. 44 vom 30.04.2012

Die Gewässerraumausscheidung erfolgt parallel in einem separaten Verfahren. Der projektierte Gewässerraum tangiert zum Teil Festlegungen der genannten Sondernutzungsplanungen und wird entsprechend bei der Beurteilung der Sondernutzungspläne berücksichtigt.

4. Analyse der Sondernutzungspläne

In einem ersten Schritt wurden die bestehende Sondernutzungspläne analysiert, um diese einem schrittweisen weiteren Vorgehen zuteilen zu können:

1. Sondernutzungspläne, welche beibehalten werden und keine Abweichungen zum neuen Recht beinhalten. Hierzu erfolgt ein Feststellungsentscheid des Stadtrates, dass zu diesen Sondernutzungsplänen das neue Recht mit den neuen Messweisen direkt anzuwenden ist.
2. Sondernutzungspläne, die nicht mehr erforderlich resp. aktuell sind und ausser Kraft gesetzt werden können.
3. Sondernutzungspläne, bei denen vorerst noch weitere Abklärungen erforderlich sind, die jedoch zu überarbeiten oder zu ersetzen sind.

5. Ausserkraftsetzungen

Die im vorliegenden Planungsbericht behandelten Sondernutzungspläne werden – gestützt auf die nachfolgende Analyse – als nicht mehr erforderlich beurteilt und sollen aufgehoben werden.

5.1 Gestaltungsplan Nr. 64 «Gontershofen»

Zweck des Gestaltungsplanes:

Der Gestaltungsplan Nr. 64 «Gontershofen» wurde mit DBU Entscheid Nr. 12 vom 23. Januar 2002 genehmigt. Am 13. April 2007 wurde die Teilrevision des Plans mit DBU Entscheid Nr. 34 genehmigt.

Der Gestaltungsplan bezweckt gemäss Art. 2 SBV neben der Erschliessung auch die Festlegung der Dimensionierung und Anordnung der Baukörper. Zudem enthält er Bestimmungen zur rücksichtsvollen Überbauung der ortsbaulichen Situation im Sinne eines siedlungsplanerischen Gesamtkonzepts. Die Sonderbauvorschriften beinhalten ausserdem Gestaltungsvorgaben sowie Festlegungen für eine landsparende und verkehrsberuhigte Strassenerschliessung, den Lärmschutz und die Etappierung des Gebiets.

Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters war eine Unterführung unter der Bahnlinie MthB vorgesehen, welche das Gestaltungsplangebiet mit den südöstlich gelegenen Quartieren verbinden sollte. Diese wurde nicht realisiert.

Gemäss Art. 3 SBV wurden mit der Inkraftsetzung des Gestaltungsplans die Baulinien des Baulinienplans Nr. 49 «Burgstrasse» innerhalb des GP-Perimeters ausser Kraft gesetzt.



Abbildung 1 Gestaltungsplan «Gontershofen», massstabslos

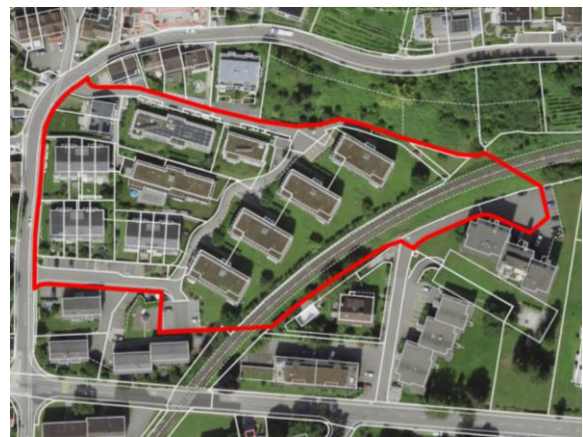


Abbildung 2 Orthofoto Bereich GP «Gontershofen», massstabslos

Auswirkungen bei Aufhebung:

- Nach dem damaligen Zonenplan befand sich das Planungsgebiet in der Dorfzone D2 (nur Parzellen Nrn. 4697, 4858, 4859, 4860, 4861 und 4862) und Wohnzone W3. Mit dem Inkrafttreten des neuen Reglements im Jahr 2019 blieb die Zonenzuordnung unverändert.
- Die Möglichkeit eine Unterführung unter der ehemaligen MthB-Linie zu realisieren ist mittels Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen und die bestehende Bahnlinie in der Verkehrsfläche Bahnareal in Bauzone ausgeschieden. Der Leuweg, welcher deren Erschliessung dient, ist im Zonenplan als Verkehrsfläche innerhalb der Bauzone VB ausgeschieden.
- Die maximal zulässige Ausnutzungsziffer beträgt gemäss GP für das gesamte Planungsgebiet 0.75. Dies entspricht gemäss PBV-Umrechnungstabelle einer Geschossflächenziffer von 1.15. Gemäss der Regelbauweise W3 Zone gemäss Baureglement gilt eine maximale GFZ von 0.95 exklusive Bonus. Inklusive Bonus für privilegierte Parkieranlagen und Zuschlag energieeffizientes Bauen ergibt sich eine GFZ von 1.23 womit auch bezüglich Nut-

zungsmöglichkeiten durch die Aufhebung keine Einschränkung erfolgt. Ebenso wird die maximale Gebäudelänge von 45 m eingehalten, wodurch bei einer Aufhebung des Gestaltungsplan keine Einschränkungen erfolgen.

- Mit dem Gestaltungsplan wird die Geschossigkeit unterschiedlich definiert. So sind je nach Gebäude 2 bis 4 Geschosse festgelegt. Gemäss Baureglement gilt in der W3 Zone die Fassadenhöhe, die inklusive Dachgeschoss / Attikageschoss 4 Geschosse zulässt. Diesbezüglich erfolgt keine Einschränkung durch die Aufhebung des Gestaltungsplans.
- Im Gestaltungsplangebiet werden die in der Zone W3 festgelegten Grenz- und Gebäudeabstände teilweise unterschritten. Für rechtmässig erstellte Bauten gilt jedoch die Besitzstandsgarantie gemäss Art. 94 PBG.

Die verschiedenen Dienstbarkeiten für die Nutzung der Spielwiesen und Spielplätze, das Fahr- und Gehwegrecht, die Errichtung und Nutzung der Tiefgarage sowie die Werkleitungen sind im Grundbuch eingetragen.

Anpassungsbedarf an das neue Recht und Gewässerraumausscheidung:

Für den vorliegenden Gestaltungsplan wären bei einer Beibehaltung eine Anpassung bezüglich der definierten Ausnützungsziffer, Bruttogeschossflächen an das neue Baurecht (Geschossflächenziffer) erforderlich. Der im Gestaltungsplan definierte Baubereich des Gebäudes E (heute Gebäude Assek. Nr. 2978) entlang des Gontershoferbach ragt geringfügig in den Gewässerraum, womit der Baubereich angepasst werden müsste. Bei einer Aufhebung des Gestaltungsplans gilt jedoch die Besitzstandsgarantie gemäss § 94 PBG, womit die rechtmässig erstellten Bauten unter anderem zeitgemäss erneuert, umgebaut und erweitert werden dürfen. Nur bei einem Abbruch und Neubau müsste die neu ausgeschiedene Gewässerraumlinie beachtet werden.

Eine Anpassung dieses Gestaltungsplanes an das neue Recht wäre bezüglich Aufwand und Nutzen jedoch unverhältnismässig, da die neuen Regelbauvorschriften die öffentlichen Interessen genügend abdecken.

Abwägung:

Der Gestaltungsplan kann ausser Kraft gesetzt werden. Der Zweck ist erfüllt, die Erschliessungsanlagen und die vorgesehenen Bauten und Umgebungsgestaltungen sind vollständig erstellt. Es bestehen weder private noch überwiegende öffentliche Interessen an der Beibehaltung des Gestaltungsplanes.

Ausnahme: Der Gestaltungsplan legt Hochstammbeplantungen fest, die durch die Aufhebung ihren Schutz verlieren. Eine Sicherung des ohnehin nur teilweise realisierten Baumbestands wäre mittels Dienstbarkeiten möglich. Da mehrere Stockwerkeigentümergeinschaften zu involvieren wären, erscheint dieser Weg erfahrungsgemäss nicht umsetzbar. Deshalb soll der mit der Planaufhebung einhergehende Verzicht auf diese eigentümergebundene Vorgabe akzeptiert werden.

Der Bau der Unterführung, die Gebietserschliessung sowie die bestehende Bebauung sind mittels Dienstbarkeiten gesichert. Der Gestaltungsplan ist somit nicht mehr notwendig und wird aufgehoben.

5.2 Gestaltungsplan Nr. 69 «Humana»

Zweck des Gestaltungsplanes:

Der Gestaltungsplan Nr. 69 «Humana» wurde mit DBU Entscheid Nr. 59 vom 21.09.2000 genehmigt und mit DBU Entscheid Nr. 98 vom 31.10.2005 sowie mit DBU Entscheid Nr. 37 vom 27.05.2010 geändert.

Der Zweck des Gestaltungsplans, gemäss Art. 2 SBV vom 21.09.2000 ist:

- *das Plangebiet zu erschliessen und zu überbauen mit Berücksichtigung der ortsbaulichen Situation und Quartiergegebenheiten;*
- *eine gedeihliche Weiterentwicklung der Alterssiedlung HUMANA durch Erweiterung mit zusätzlichen Angeboten;*
- *Eine optimale Baulandnutzung und eine gute Wohnqualität zu ermöglichen;*
- *Die künftigen Bauvolumen zu bestimmen und zu situieren;*
- *Eine zweckmässige Erschliessung mit minimalem Flächenbedarf zu erzielen;*
- *Eine Fusswegverlegung und eine interne Fusswegverbindung zur optimalen Anbindung der Überbauung an das Fusswegnetz.*

Der Gestaltungsplanperimeter ist erschlossen und die Bauvorhaben sind umgesetzt.



Abbildung 3 Gestaltungsplan «Humana», massstabslos



Abbildung 4 Orthofoto Bereich GP «Humana», massstabslos

Auswirkungen bei Aufhebung

- Gemäss dem aktuellen Zonenplan liegt das Gebiet in der Wohnzone W3. Nach der Aufhebung des Gestaltungsplans kommen die Vorschriften der Wohnzone W3 gemäss dem geltenden Baureglement zur Anwendung.
- Die Fusswegverbindung wurde erstellt und ist als öffentliches Fusswegrecht in Form einer Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen. Näherbaurechte, weitere Fuss- und Fahrwegrechte, Pflanzungs-, Benützungs- sowie Grenzbaurechte sind ebenfalls grundbuchamtlich gesichert. Auch die Anschluss- und Durchleitungsrechte für die Kanalisation sind eingetragen und damit rechtlich gesichert.
- Mit dem Gestaltungsplan wurde eine um 20 % höhere Ausnutzung gegenüber der damaligen Regelbauweise (Ausnutzungsziffer 0.60) festgelegt. Nach neuem Recht liegt das Planungsgebiet in der Wohnzone W3 mit maximaler Geschossflächenziffer von 0.95 exklusive Bonus. Inklusive Bonus für privilegierte Parkieranlagen und Zuschlag energieeffizientes Bauen ergibt sich eine GFZ von 1.23, was gemäss Umrechnungstabelle PBV einer Ausnutzungsziffer von ca. 0.82 entspricht, womit auch bezüglich Nutzungsmöglichkeiten durch die Aufhebung keine Einschränkung erfolgt.

Zudem wurde der Ausnutzungstransfer innerhalb des Gestaltungsplanperimeters sowie von angrenzenden Parzellen zugelassen. Dieser Ausnutzungstransfer ist im Grundbuch eingetragen und somit auch bei einer Aufhebung des Gestaltungsplans sichergestellt.

- Für Gebäude, welche die maximal zulässige Gebäudelänge gemäss Regelbauweise überschreiten, ist gestützt auf die Sonderbauvorschriften gegenüber den angrenzenden Parzellen ausserhalb des Gestaltungsplangebietes ein Mehrlängenzuschlag anzuwenden – sofern die Unterschreitung des Grenzabstands nicht durch eine grundbuchlich gesicherte Dienstbarkeit gedeckt ist. Bei den betroffenen Gebäuden liegen entsprechende Dienstbarkeiten zur rechtlichen Sicherung dieser Abweichungen vor.
- Mit der Anwendung des neuen Rechts entstehen kleinere Unterschreitungen der gemäss Baureglement definierten minimalen Fassadenhöhen in mehreren Gebäuden. Mit der Teilrevision 2026 des Baureglements werden die Mindesthöhen auch in dieser Zone angepasst. Dieses Geschäft wird aktuell durch das Stadtparlament bearbeitet. Wird diese Teilrevision erfolgreich umgesetzt, dann liegen keine entsprechenden Unterschreitungen mehr vor.
- In den Sonderbauvorschriften ist die Etappierung der neuen Bauten vorgesehen. Die Baute auf der Parzelle Nr. 858 wurde bis heute nicht realisiert.

Die Teilrevisionen des Gestaltungsplans enthalten die notwendigen Anpassungen für die Etappierung der Bebauung, die Erstellung des Fussweges sowie die Parzellierung des Gebietes. Die meisten Bauten und der Fussweg sind umgesetzt.

Anpassungsbedarf an das neue Recht:

Die Parzellierung des Gestaltungsplan entspricht nicht mehr dem aktuellen Stand.

Die im Gestaltungsplan verwendeten Begriffe wie «Ausnützung», «Mantelbaubereiche» und «Bruttogeschossfläche» müssten, im Rahmen einer Anpassung an die neuen Begriffe gemäss Baureglement, zu «Geschossflächenziffer», «Baubereiche» und «anrechenbare Geschossfläche» angepasst werden.

Eine Anpassung dieses Gestaltungsplanes an das neue Recht wäre jedoch in Anbetracht von Aufwand und Nutzen unverhältnismässig und wenig zweckmässig.

Abwägung:

Der Gestaltungsplan kann ausser Kraft gesetzt werden. Der Zweck ist weitgehend erfüllt und die Erschliessung ist vollständig erstellt. Die Regelungen im Baureglement für die betroffene Wohnzone sind für eine mögliche zukünftige Gebietsentwicklung (Abbruch und Neubauten) mit den damaligen Zielen der Gestaltungsplanvorschriften verträglich.

Der Quartierplan Nr. 14 «Allenberg» überlagert zum Teil den Gestaltungsplanperimeter. Der Quartierplan soll im Rahmen der Gewässerraumfestlegung aufgehoben werden, womit die Inhalte des Quartierplanes nicht mehr relevant sind.

Für die Abweichungen gegenüber der Regelbauweise gilt die Besitzstandsgarantie gemäss Artikel 94 PBG. Somit besteht kein öffentliches Interesse mehr an der Aufrechterhaltung des Gestaltungsplans.

5.3 Gestaltungsplan Nr. 91 «Scherbenguët»

Zweck des Gestaltungsplans:

Der Gestaltungsplan wurde mit DBU-Entscheid Nr. 44 vom 30. April 2012 genehmigt. Der Gestaltungsplanperimeter umfasst mehrere Parzellen östlich des Rüdenbachs, zwischen dem Scherbenhofweg und der Haustrasse. Das Gebiet liegt in unterschiedlichen Nutzungszonen, darunter der Freihaltezone (FH), kleiner Bereich der Dorfzone 3 (D3) sowie der Wohnzone W2a. Zudem ist das gesamte Gebiet von der Zone für archäologische Funde (AF) überlagert und teilweise von der Gefahrenzone (GF) entlang des Rüdenbachs betroffen.

Gemäss Art. 2 SBV bezweckt der Gestaltungsplan:

- die Bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zonenkonforme Bebauung des Gebietes zu schaffen, unter Berücksichtigung der bestehenden Topografie und Situation;
- die Erschliessung festzulegen und damit die Baureife herbeizuführen;
- das Bachöffnungsprojekt mit begleitender Fusswegverbindung sicherzustellen.

Gemäss Art. 4 SBV werden mit der Genehmigung des Gestaltungsplans alle im Perimeter bestehenden Baulinien der Quartierpläne Nrn. 14 und 14B «Allenberg» sowie des Baulinienplans Nr. 67 «Scherbenguët» ausser Kraft gesetzt. Zusätzlich wird auch der Gestaltungsrichtplan Nr. 59 «Scherbenguët» im betroffenen Gebiet aufgehoben.

Das Gestaltungsplangebiet ist heute erschlossen; die Parzellen wurden bislang jedoch nicht vollständig überbaut.



Abbildung 5 Gestaltungsplan «Scherbenguët», massstabslos

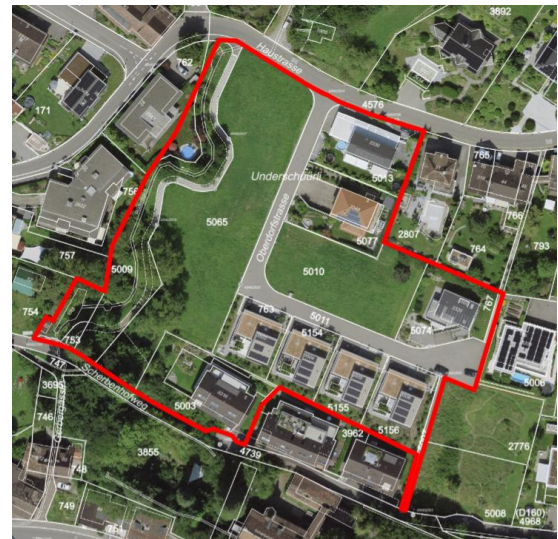


Abbildung 6 Orthofoto Bereich GP «Scherbenguët», massstabslos

Auswirkungen bei Aufhebung:

- Der Gestaltungsplan regelt die Erschliessung der betroffenen Parzellen innerhalb der Dorfzone D3, der Freihaltezone FH sowie der damaligen Wohnzone W2ERH. Seither wurden Abparzellierungen vorgenommen und die Zonenzuweisung hat sich geändert. Die Parzellen der ehemaligen Zone W2ERH liegen neu in der Wohnzone W2a. Im Falle einer Aufhebung des Gestaltungsplans kommen die Bestimmungen des aktuellen Baureglements sowie die Zonenvorgaben des rechtskräftigen Zonenplans zur Anwendung.
- Es wurden keine grundeigentümerverbindliche Baubereiche festgelegt. Die Sonderbauvorschriften verweisen auf die Bestimmungen der damals gültigen Bauordnung.

- Innerhalb des Gestaltungsplangebiets wurde ein reduzierter Grenzabstand von 4 m festgelegt. Auf einzelnen, bereits überbauten Parzellen ist ein noch geringerer Abstand von bis zu 3 m definiert. Die Vereinbarungen zur Unterschreitung dieser Abstände, die Näherpflanzungsrechte, wie auch notwendige Durchleitungsrechte / Werkanlagen sind im Grundbuch eingetragen.
- Die Baulinien des Gestaltungsplans werden aufgehoben. Es gibt im Gestaltungsplanperimeter kein Gebäude, das den gesetzlich geforderten Strassenabstand gegenüber Gemeindestrassen von 3 m unterschreitet.
- Für die an den Rüdenbach angrenzende Parzelle Nr. 5065 gelten die neuen Gewässerraumlinien. Diese werden im parallellaufenden Verfahren festgelegt.
- Der Erhalt des Hochstammbaums bleibt aufgrund seiner Lage in der Freihaltezone und Parzelleneigentum von der Stadt Weinfelden gesichert.
- Der Fussweg wurde erstellt und befindet sich im Eigentum der Stadt Weinfelden.

Anpassungsbedarf an das neue Recht:

Mit der Festlegung des vorgeschriebenen Abstands zum Gewässerraum mittels der neuen Gewässerraumlinien sind die Baulinien des Gestaltungsplans nicht mehr vereinbar. Die Vorschriften der geänderten Bauzone haben sich für zukünftigen Bauten geändert. Eine Anpassung wäre ein unverhältnismässiger Aufwand, da die Ziele des Gestaltungsplans bereits erreicht sind.

Abwägung:

Der Gestaltungsplan kann ausser Kraft gesetzt werden. Der Zweck des Gestaltungsplanes ist erfüllt, die Erschliessung ist erstellt. Das Baureglement enthält ausreichende Bestimmungen für die künftige Gebietsentwicklung.

Mit einer Aufhebung des Gestaltungsplans kann zudem der Widerspruch zwischen Gestaltungsplan und Ausscheidung Gewässerraumlinien behoben werden.

Die Werkleitungen und Grenzabstände sind durch Dienstbarkeiten gesichert. Es bestehen damit weder öffentliche noch private Interessen an der Beibehaltung des Gestaltungsplanes. Der Gestaltungsplan ist somit nicht mehr notwendig und wird aufgehoben.

5.4 Gestaltungsplan Nr. 96 «In den Gärten»

Zweck des Gestaltungsplans:

Der Gestaltungsplan wurde mit DBU-Entscheid Nr. 37 vom 01.06.2011 genehmigt. Er umfasst die Parzelle Nr. 1518, gelegen zwischen der Kamor- und der Kreuzlingerstrasse. Zum Zeitpunkt der Gestaltungsplangenehmigung befand sich das Gebiet noch in der Wohnzone W3. Im rechtskräftigen Zonenplan 2019 wurde die gesamte Parzelle der Wohnzone W4 zugewiesen. Dazu ist fast der gesamte Perimeter mit einer Gefahrenzone überlagert.

Gemäss Art. 1 Abs. 2 SBV bezweckt der Gestaltungsplan:

- die Regelung der Bebauungsdichte, Abmessungen und Abstände;
- die bau- und planungsrechtliche Sicherstellung der geplanten Neubauten;
- eine zweckmässige und nutzungskonforme Erschliessung inkl. Parkierung;
- energieeffiziente und gestalterisch ansprechende Bauweise;
- eine gute Einordnung in das bestehende Quartier, mit einer ansprechenden Aussenraumgestaltung.



Abbildung 7 Gestaltungsplan «In den Gärten», massstabslos



Abbildung 8 Orthofoto Bereich GP «In den Gärten», massstabslos

Auswirkungen bei Aufhebung:

- Mit der Aufzoning des Gestaltungsplangebiets in die Wohnzone W4 haben sich die baurechtlichen Bestimmungen geändert. Die erstellten Bauten halten die maximal zulässige Gebäudelänge sowie die zulässige Anzahl Geschosse gemäss heutiger Regelbauweise ein. Die realisierte Ausnutzung beträgt 0.72, was einer Geschossflächenziffer (GFZ) von 1.15 entspricht und auch innerhalb der Regelbauweise GFZ max. 1.20, min 0.95 ist.
- Die Höhe der bestehenden Gebäude unterschreitet jedoch die in einer W4-Zone gemäss Regelbauweise geforderte minimale Fassadenhöhe von 14.0 m. Mit der Teilrevision 2026 des Baureglements werden die Mindesthöhen auch in dieser Zone angepasst. Dieses Geschäft wird aktuell durch das Stadtparlament bearbeitet. Wird diese Teilrevision erfolgreich umgesetzt, dann liegen keine entsprechenden Unterschreitungen mehr vor. Auch die gesetzlichen Grenzabstände werden zum Teil geringfügig unterschritten. Für die rechtmässig erstellten Gebäude und Anlagen gilt jedoch die Besitzstandsgarantie gemäss Art. 94 des Planungs- und Baugesetzes (PBG).
- Die erstellten Erschliessungsflächen sind mittels Dienstbarkeiten im Grundbuch gesichert. Ebenfalls eingetragen ist das Baurecht für eine EW- und TV-Verteilkabine.

Anpassungsbedarf an das neue Recht:

Die in den Sonderbauvorschriften verwendeten Begriffe «Ausnützungsziffer», «Bruttogeschossfläche», «Gebäudehöhe» müssten bei einer Gestaltungsplanänderung an die Begriffe «Geschossflächenziffer» und «Fassadenhöhe» gemäss neuem Recht angepasst werden.

Abwägung:

Der Gestaltungsplan kann ausser Kraft gesetzt werden. Der Zweck des Gestaltungsplanes ist erfüllt und das Gebiet vollständig erschlossen und bebaut. Das Baureglement enthält ausreichende Bestimmungen für die künftige Gebietsentwicklung. Durch eine Aufhebung des Gestaltungsplans ergibt sich zudem eine Verdichtungsmöglichkeit, da durch die Zonenplanrevision 2019 das Gebiet von einer W3 in eine W4 aufgezont wurde.

Die Werkleitungen und Fusswege sind durch Dienstbarkeiten gesichert. Es bestehen damit weder öffentliche noch private Interessen an der Beibehaltung des Gestaltungsplanes.

6. Aufgrund Mitwirkungsverfahren sistierte Aufhebungen

6.1 Gestaltungsplan Nr. 68 « Volkshaus»

Zweck des Gestaltungsplans:

Der Gestaltungsplan Nr. 68 «Volkshaus» wurde mit DBU Entscheid Nr. 83 vom 03. September 2003 genehmigt. Auf Grund einer falschen Fassung erfolgte am 1. Oktober 2003 mit DBU Entscheid Nr. 91 eine Anpassung. Für das städtebaulich relevante Gebiet wurde ein Architekturwettbewerb durchgeführt. Der Gestaltungsplan definierte daraufhin die massgeblichen Bebauungsvorgaben für die prominente Lage.

Der Zweck des Gestaltungsplans ist in Art. 2 der Sonderbauvorschriften folgendermassen festgelegt:

- Die aus dem Studienauftrag gewonnenen Erkenntnisse rechtsverbindlich zu fassen, um eine hohe Qualität mit guter Architektur und eine optimale Einordnung zu sichern.
- Die bau- und planungsrechtliche Sicherstellung der geplanten Neubauvorhaben in Etappen unter Berücksichtigung der bestehenden Situation.
- Eine zweckmässige Erschliessung und Parkierung sicherzustellen.
- Um eine Nutzungsmischung zu garantieren.

Der Zweck ist inzwischen umgesetzt worden, das Gebiet ist vollständig überbaut.

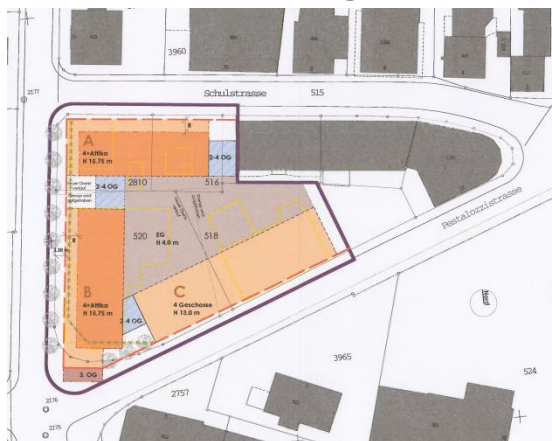


Abbildung 9 Gestaltungsplan «Volkshaus», massstabslos



Abbildung 10 Orthofoto Bereich GP «Volkshaus», massstabslos

Auswirkung bei Aufhebung:

Gemäss Entscheid Nr. 83 vom 3. September 2003 bezweckt der Gestaltungsplan eine Überbauung in zonengemässer Dichte mit einer der prominenten Lage angemessenen architektonischen und ortsbaulichen Qualität. Mit dem Gestaltungsplan soll im Wesentlichen das Zentrum von Weinfelden in angemessener Weise verdichtet werden. Er soll die Zentrumsfunktion stärken und den Bahnhof mit der Dorfmitte verbinden. Ferner soll ein ortsbaulicher Merkmalspunkt in der Strassengabelung Bahnhof-/Pestalozzistrasse entstehen. Die Gebäude sind erstellt worden. Mit der Aufhebung des Gestaltungsplans bleiben folgende planungsrechtlichen Grundlagen für das Gebiet gültig:

- Es gelten die Vorschriften des aktuellen Baureglements, insbesondere die Bestimmungen der Wohn- und Arbeitszone Zentrum WAZ4, als massgebend für das Gebiet. Für das Gebiet besteht gemäss geltendem Zonenplan keine Gestaltungsplanpflicht.

- Gemäss den Sonderbauvorschriften Art. 3 wurden mit der Inkraftsetzung des Gestaltungsplans die Baulinien des Baulinienplans Nr. 8, RRB Nr. 1255 vom 13.09.1988 innerhalb des Perimeters ausser Kraft gesetzt. Der Gestaltungsplan enthält für diesen Bereich neue (Pflicht-)Baulinien.
- Zur Erhaltung der Substanz wurde das Gebiet zwischen dem Ortskern und der Bahnlinie im ISOS-Ortsbildinventar als Teil des B-Gebiets 3 eingestuft. Der Gestaltungsplanperimeter liegt innerhalb dieses Gebiets. Entsprechend gelten die Vorgaben ISOS zur Sicherung der städtebaulichen Substanz. Teilweise ist das Gestaltungsplangebiet (Baugruppe 3.4) auch dem Erhaltungsziel A, dem Erhalt der Substanz, zugeordnet.
- Der Gestaltungsplan definiert die zulässige Gebäudehöhe (Baubereiche A / B 15.75 m und Baubereich C 13.0m). Durch eine Aufhebung würden eine maximale Fassadenhöhe von 17.5 m gemäss Baureglement in der WAZ4 Zone gelten.
- Die gemäss Baureglement maximal zulässige Gebäudelänge von 50 m wird im Gestaltungsplan nach heutiger Messweise, aufgrund der dazuzählenden Verbindungsbauten, überschritten. Bei einer Aufhebung des Gestaltungsplans gilt jedoch die Besitzstandgarantie gemäss § 94 PBG, womit die rechtmässig erstellten Bauten unter anderem zeitgemäss erneuert, umgebaut und erweitert werden dürfen. Nur bei einem Abbruch und Neubau müsste die Gebäudelänge beachtet werden.
- Über den gesamten Gestaltungsplanperimeter bestehen folgende Dienstbarkeiten, welche die betroffenen Parzellen gleichzeitig berechnen und belasten.
 - Grenzbaurechte im Zusammenhang mit der Hofüberbauung
 - Näherbaurechte für Wohn- und Geschäftshäuser sowie für Lift- und Balkonbauten
 - Nutzungsrechte an der Tiefgarage
 - Fuss- und Fahrwegrechte mit spezifischen Unterhaltsregelungen
 - Baubeschränkungen
 - Durchleitungs- und Anschlussrechte an die Entwässerung
 - Baurecht für eine Verteilkabine
 - Rechte auf Erstellung und Fortbestand eines Parkplatzes
 - Überbaurechte und Anbaurechte

Diese Dienstbarkeiten sind im Grundbuch eingetragen.

Anpassungsbedarf an das neue Recht:

Bei einer Anpassung des Gestaltungsplans an das neue Recht müssten die verwendeten Begriffe «Mantelbaulinien» und «maximale Gebäudehöhe» durch die Begriffe «Baubereiche» und «maximale Fassadenhöhe» ersetzt werden. Zudem entspricht die ursprüngliche Parzellierung nicht mehr dem aktuellen Zustand. Die Parzellen wurden zu zwei grossen Parzellen (Nr. 516 und Nr. 518) zusammengelegt.

Eine Anpassung dieses bereits vollumfänglich umgesetzten Gestaltungsplanes an das neue Recht wäre bezüglich Aufwands und Nutzen jedoch unverhältnismässig.

Abwägung:

Der Gestaltungsplan kann ausser Kraft gesetzt werden. Der Zweck ist erfüllt, die Erschliessungsanlagen und die vorgesehenen Bauten sind vollständig erstellt. Zudem besteht bezüglich Abweichungen von der Regelbauweise, die Besitzstandgarantie gemäss Art. 94 PBG, womit die Bauten unter anderem zeitgemäss erneuert, umgebaut und erweitert werden dürfen.

Es bestehen weder private noch öffentliche überwiegende Interessen an der Beibehaltung des Gestaltungsplanes. Die Erschliessung, Bebauung und Nutzungen sind mittels Dienstbarkeiten gesichert. Die Aufnahme des Gestaltungsplangebietes in das ISOS als Teil des B-Gebiets gewährleistet bei Erweiterungen, Um- und Neubauten auch künftig eine Qualitätssicherung des Ortsbildes. Der Gestaltungsplan ist somit nicht mehr notwendig und wird aufgehoben.

6.2 Gestaltungsplan Nr. 78 «Pflegeheim»

Zweck des Gestaltungsplans:

Der Gestaltungsplan wurde mit DBU-Entscheid Nr. 46 vom 09.06.2005 genehmigt. Der vorliegende Gestaltungsplanperimeter umfasst die Parzellen Nrn. 712 und 3646. Der Zweck des Gestaltungsplanes gemäss Sonderbauvorschriften ist wie folgt:

- *die Bau- und planungsrechtliche Sicherstellung des geplanten Erneuerungsvorhabens in Etappen;*
- *die bestehende Liegenschaft «Pflegeheim und Alterssiedlung» unter Berücksichtigung der Situation sowie der bestehenden Bebauung im Rahmen eines Gesamtkonzeptes teilweise neu und optimal zu nutzen;*
- *eine zweckmässige Erschliessung und Parkierung sicherzustellen;*
- *die Verbesserung des Hochwasserschutzes;*
- *eine ansprechende Gestaltung und Bepflanzung des Aussen- bzw. des Parkraumes.*

Über das Gestaltungsplangebiet erstrecken sich die rechtskräftigen Baulinien des Quartierplans Nr. 24 und Nr. 24b (RRB Nr. 1397 vom 4. Mai 1964 sowie RRB Nr. 419 vom 6. April 1993). Diese wurden im Rahmen des Gestaltungsplans angepasst, bzw. aufgehoben. (SBV, Ziffer 3). Zudem bestehen noch rechtskräftige Baulinien aus dem Quartierplan Nr. 11 (RRB. Nr. 2253 vom 3.8.1954). Der Quartierplan Nr. 11 wird im Rahmen der Überprüfung der Quartierpläne ebenfalls aufgehoben.

Das gesamte Gebiet liegt gemäss rechtsgültigem Zonenplan in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA); es gelten die Bestimmungen des rechtskräftigen Baureglements, insbesondere jene der Zone OeBA.



Abbildung 11 Gestaltungsplan «Pflegeheim», massstabslos

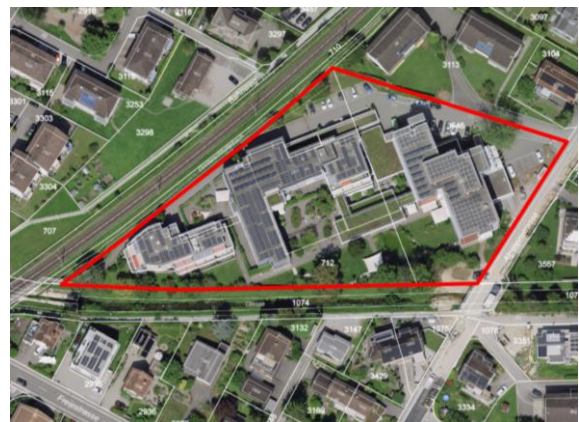


Abbildung 12 Orthofoto Bereich GP «Pflegeheim», massstabslos

Auswirkungen bei Aufhebung:

- Der Gestaltungsplan legt eine maximale Ausnützungsziffer von 1.0 fest. Gemäss Art. 5 des gültigen Baureglements ist für die Zone OeBA keine maximale Geschossflächenziffer festgelegt, womit keine Begrenzung der zulässigen Nutzungsdichte besteht.
- Die neuen Gebäude und Anlagen sind alle mit einem Flachdach erstellt. Für diese wurden maximale Gebäudekoten festgelegt, diese bleiben innerhalb der neuen Regelbauweise. Die bestehenden Bauten weisen teilweise eine Abweichung gegenüber der max. Fassadenhöhe gemäss Baureglement auf. Für diese gilt jedoch die Besitzstandsgarantie gemäss Art. 94 PBG.

- Der Gestaltungsplan sieht den Erhalt der bestehenden Hochstammbäume innerhalb des Perimeters vor. Die entlang des angrenzenden Giessens verlaufende Baumreihe ist im Schutzplan bereits als Natur- und Kulturobjekt erfasst, womit deren Erhalt gesichert ist.
- Der Abstand zum Gontershoferbach und zum Giessen wird neu durch die Ausscheidung des Gewässerraums mittels Festlegung der Gewässerraumlinien definiert. Diese Festlegung erfolgt im Rahmen eines separaten Verfahrens, welches derzeit parallel zum vorliegenden Verfahren läuft. Mit der Aufhebung des Gestaltungsplans können allfällige widersprüchliche Festlegungen innerhalb der Gewässerraumlinien vermieden werden.
- Über den gesamten Gestaltungsplanperimeter bestehen folgende Dienstbarkeiten, welche die betroffenen Parzellen berechnen und oder belasten.
 - Benützungsbeschränkung, berechnen: Stadt Weinfelden
 - Durchleitungsrechte für Rohrleitungsanlagen
 - Näherbaurecht, belasten: 3113
 - Fahrwegrecht mit besonderer Unterhalts- und Erneuerungsregelung
 - Baurecht für Wartekabine

Diese Dienstbarkeiten sind im Grundbuch eingetragen und auch nach einer Aufhebung des Gestaltungsplans weiterhin gültig.

Anpassungsbedarf an das neue Recht:

Der im Gestaltungsplan verwendete Begriffe «Gebäudekoten, Mantelbaulinie, Ausnützungsziffer» müssen bei einer Gestaltungsplanänderung an die Begriffe des neuen Rechts angepasst werden. Auch Festlegungen des Gestaltungsplans, welche innerhalb des neu auszuscheidenden Gewässerraumes liegen, müssten angepasst werden.

Abwägung:

Der Gestaltungsplan kann ausser Kraft gesetzt werden. Der Zweck ist erfüllt, die Erschliessungsanlagen und die vorgesehenen Bauten sind vollständig erstellt. Zudem besteht bezüglich Abweichungen von der Regelbauweise, die Besitzstandsgarantie gemäss Art. 94 PBG, womit die Bauten unter anderem zeitgemäss erneuert, umgebaut und erweitert werden dürfen.

Es bestehen weder private noch öffentliche überwiegende Interessen an der Beibehaltung des Gestaltungsplanes. Wo notwendig sind die Erschliessung und Nutzungen mittels Dienstbarkeiten gesichert. Der Abstand zum Gontershoferbach und Giessen wird neu über die Ausscheidung von Gewässerraumlinien definiert. Der Gestaltungsplan ist somit nicht mehr notwendig und wird aufgehoben.

7. Anwendung neues Recht

Entsprechend dem Kreisschreiben des DBU vom 16.08.2021 zur Anpassung der Gestaltungspläne an das neue Recht soll gemäss Abwägungen keiner der Sondernutzungspläne direkt auf das neue Recht angewendet werden.

8. Verfahren

8.1 Vorprüfung

Aufgrund einer klaren Ausgangslage wird auf eine formelle Vorprüfung durch die Ämter des kantonalen Departements für Bau und Umwelt (DBU) verzichtet, da lediglich Aufhebungen von Sondernutzungsplänen – und keine Anpassungen an das neue Recht geplant sind.

8.2 Information und Mitwirkung

Gemäss Art. 4 RPG und § 9 PBG soll die Bevölkerung in geeigneter Weise orientiert werden und an Planungen mitwirken können.

Nach der Freigabe der Aufhebungen durch den Stadtrat am 28. April 2026 erhalten sämtliche betroffenen Grundeigentümer und Einwohner die Möglichkeit, die Überprüfungsunterlagen mitsamt sämtlichen betroffenen Sondernutzungsplänen auf der Homepage der Stadt Weinfelden oder beim Bauamt einzusehen.

Während der Mitwirkung vom 12. Juni 2026 bis zum 02. Juli 2026 sind drei schriftliche Eingaben bei der Stadtverwaltung eingegangen, welche zur Sistierung der beabsichtigten Aufhebungen der Gestaltungspläne Nr. 68 Volkshaus und Nr. 78 Pflegeheim führten.

8.3 Öffentliche Auflage

Der Stadtrat hat die Aufhebungen der Sondernutzungspläne am 28. April 2026 beschlossen und zur Auflage freigegeben. Die öffentliche Auflage der Aufhebungen fand vom _____ bis _____ statt.

Im Rahmen dieser Auflage konnten sämtliche massgebende Dokumente (gültige Pläne, Sonderbauvorschriften, dessen Genehmigungen und der Planungsbericht zur Überprüfung) auch unter www.weinfelden.ch eingesehen resp. heruntergeladen werden.

Während der Auflage sind _____ Einsprachen bei der Stadt Weinfelden eingegangen.

8.4 Genehmigung durch DBU

Die Ausserkraftsetzungen der Sondernutzungspläne erfordern noch eine Genehmigung durch das kantonale Departement für Bau und Umwelt (DBU).

NRP Ingenieure AG

Thomas Tschopp
Co-Standortbereichsleiter Raumplanung