

Frauenfeld, 5. Juni 2024

Entscheid Nr.0039

BOA/PG Nr. 2024.01-010

Politische Gemeinde Eschlikon

- **Gestaltungsplan „Regi-Areal“**
- **Änderung Baulinienplan „Eschlikon Nord“**

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Gemeinderat Eschlikon am 7. Dezember 2023 beschlossene Gestaltungsplan „Regi-Areal“ wird genehmigt.
2. Die vom Gemeinderat Eschlikon am 7. Dezember 2023 beschlossene Änderung des Baulinienplans „Eschlikon Nord“ (DBU-Entscheid Nr. 69 vom 18. November 2014) wird genehmigt.
3. Mitteilung an:
 - Politische Gemeinde Eschlikon, Wiesenstrasse 3, 8360 Eschlikon unter Beilage von drei Dossiers zum Gestaltungsplan „Regi-Areal“ und zur Änderung des Baulinienplans „Eschlikon Nord“, mit den notwendigen Genehmigungsvermerken (chargé)
 - BHAtteam Ingenieure AG, Breitenstrasse 16, 8501 Frauenfeld
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Energie
 - Amt für Umwelt
 - Amt für Wirtschaft und Arbeit, Arbeitsinspektorat
 - Departement für Bau- und Umwelt, Rechtsdienst
 - Hochbauamt
 - Tiefbauamt
 - Amt für Raumentwicklung, unter Beilage eines Dossiers, mit den Vermerken analog Gemeindeexemplare sowie der übrigen Akten.

Erwägungen:

1. Mit Schreiben vom 19. Januar 2024 ersucht die BHAtteam Ingenieure AG im Auftrag der Politischen Gemeinde Eschlikon um Genehmigung des Gestaltungsplans „Regi-Areal“ sowie der Änderung des Baulinienplans „Eschlikon Nord“. Aufgrund der ein-

gereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen den Gestaltungsplan und die Änderung des Baulinienplans keine Rekurse hängig. Die Genehmigungsvorlage wurde vom Amt für Raumentwicklung mit Bericht vom 6. September 2023 vorgeprüft.

2. Der zur Genehmigung eingereichte Gestaltungsplan „Regi-Areal“ betrifft das gleichnamige Areal an zentraler Lage in Eschlikon. Im Nordosten befindet sich die Schulanlage Blumenau, südlich und westlich wird das Gebiet durch die Bahnhof- und Schulstrasse begrenzt. Der Gestaltungsplan umfasst die Parzellen Nrn. 349, 350 und 671. Zusätzlich umfasst der Gestaltungsplan auch die Parzellen Nrn. 865 und 640, für welche die Regelbauweise gelten soll. Im rechtskräftigen Zonenplan ist das Areal der Wohn- und Arbeitszone WA3 zugewiesen und ist mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Auf der Parzelle Nr. 349 befindet sich die geschützte Villa Cassol.
3. Ausgangspunkt für den Gestaltungsplan war ein Projektwettbewerb mit dem Ziel, einen Projektvorschlag für eine Wohnsiedlung mit hoher Wohnqualität zu fairen Mietpreisen zu erlangen. Das Siegerprojekt von Roider Giovanoli Architekten und Bernhard Zingler Landscape Projects wurde in der Folge überarbeitet und dient in der Form eines architektonischen und eines landschaftsarchitektonischen Richtprojekts als Grundlage für den vorliegenden Gestaltungsplan. Die Richtprojekte weisen sehr hohe städtebauliche, architektonische und aussen- bzw. freiräumliche Qualitäten auf. Es leistet an dieser zentralen Lage einen sehr wichtigen Beitrag zur qualitätsvollen Entwicklung von Eschlikon. Insbesondere verspricht das geschickt gefügte Ensemble von bestehenden Industriebauten und Neubauten einen Mehrwert für die ganze Bevölkerung zu werden (Vernetzung mit Zentrumsfunktion). Die uns vorliegenden Unterlagen zeigen, dass sich die Verfasser intensiv mit dem Planungsgebiet auseinandergesetzt haben. Die Gesamtanlage macht einen schlüssigen, auf den gebauten Kontext und auf den Landschaftsraum sehr gut abgestimmten Eindruck. Im Zusammenhang mit dem Postulat der inneren Verdichtung überzeugt die Körnung, die Platzierung, die Massstäblichkeit und der architektonische Ausdruck der Bauten. Nicht zuletzt ist die spannende Abfolge von Wegen und Plätzen sorgsam austariert (sozialräumliche Zonierung von privat über gemeinschaftlich zu öffentlich). Um die planerische Kontinuität und die hohe architektonische wie auch aussenräumliche Qualität sicherzustellen, wird empfohlen, die Zusammenarbeit mit den bisherigen Projektverfassern aufrechtzuerhalten.
4. Gemäss Art. 2 Abs. 1 der Sonderbauvorschriften (SBV) besteht der Gestaltungsplan aus dem Situationsplan 1:500, den SBV, dem Planungsbericht sowie dem architektonischen und dem landschaftsarchitektonischen Richtprojekt vom 29. November 2023. Laut Art. 2 Abs. 2 SBV sind der Situationsplan 1:500, die SBV und die speziell erwähnten Elemente der Richtprojekte allgemein verbindlich. Ansonsten

haben die Richtprojekte wegleitenden Charakter. Der Planungsbericht ist erläuternd. Weitere Bestandteile des Gestaltungsplans sind das Mobilitätskonzept und die beiden Lärmgutachten.

5. Nach Art. 1 Abs. 3 bezweckt der Gestaltungsplan insbesondere die Sicherung einer architektonisch und ortsbaulich hochwertigen Bebauung, die auf die örtlichen Verhältnisse abgestimmt wurde. Dies erfolgt unter Berücksichtigung der vorhandenen Strukturen mit teilweisem Erhalt des Bestandes. Zudem bezweckt der Gestaltungsplan die Realisierung von hochwertigem, preiswertem Wohnen sowie eine optimale und zweckmässige Erschliessung. Mit dem Gestaltungsplan sollen ausserdem attraktive und stimmige Freiräume im Siedlungsgebiet sowie sichere Schulwegverbindungen geschaffen werden.

Um die angestrebten Ziele zu erreichen, werden im Gestaltungsplan verschiedene Baubereiche mit maximalen Höhenmassen festgelegt und die Gestaltung der Bauten und des Aussenraums geregelt. Zudem werden Massnahmen zur Erschliessung und zur Ver- und Entsorgung getroffen. Der Zweck des Gestaltungsplans scheint sachgerecht auf die örtliche Situation abgestimmt. Die Grundanforderungen gemäss § 23 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) sind erfüllt.

6. Der Gestaltungsplan weicht in verschiedenen Bereichen von der Regelbauweise ab. Insbesondere wird die Gesamthöhe punktuell von 15 m auf 15.80 m (Baubereich A2) und 16.90 m (Baubereich B2) erhöht. Da gemäss Art. 4 Abs. 6 SBV Attika- oder Dachgeschosse nicht zulässig sind, gilt überall Fassadenhöhe gleich Gesamthöhe. Die Abweichungen gegenüber der Fassadenhöhe von 11 m in der WA3 sind dementsprechend grösser und übersteigen in diesen beiden Baubereichen auch die Fassadenhöhe einer hypothetischen nächsthöheren Zone. Die Ergänzung der charakteristischen Silhouetten des Bestandes mit seinen niedrigeren Sheddächern durch die beiden Hochpunkte ergibt jedoch ein attraktives Zusammenspiel von Alt und Neu. Weitere Abweichungen finden sich auch bei der Gebäudelänge, welche von 40 m auf max. 70 m (Baubereiche A1-B2) und 66.7 m (Baubereiche C-D) erhöht wird. Gleichzeitig wird die Baumassenziffer gemäss Baureglement (ohne Gewerbeanteil) von 2.3 auf 3.2 erhöht. Dies liegt vor allem daran, dass grosse Teile der überhohen, zusammenhängenden Industriehallen erhalten werden. An wenigen Stellen werden zudem die Grenzabstände unterschritten, was einerseits auf den Erhalt des Bestandes und andererseits auf eine bessere Gestaltung der Volumina zurückzuführen ist. Abweichungen von der Regelbauweise sind gemäss § 24 Abs. 2 PBG möglich, wenn dadurch gesamthaft eine bessere Siedlungsgestaltung erzielt wird und diese im öffentlichen Interesse liegt. Die hierfür erforderlichen Nachweise und Begründungen in den Kapiteln 5.5 und 5.6 des Planungsberichts sind nachvollziehbar. Der Gestaltungsplan erfüllt die Anforderungen an eine bessere Siedlungsgestaltung im Sinne von § 24 Abs. 2 PBG.

7. Im Situationsplan wurden zwei Fehler festgestellt. In der Legende unter den Festlegungen heisst es „Erschliessung Parzelle Nr. 350, 865 und 350“. Es ist davon auszugehen, dass sich hier ein Schreibfehler eingeschlichen hat, da mit der im Plan eingezeichneten Erschliessung auch die Parkierung auf der Parzelle Nr. 349 erschlossen ist. Des Weiteren fehlt bei den Festlegungen in der Planlegende der Eintrag zu den Veloabstellplätzen, obwohl diese im Situationsplan eingezeichnet sind. Gemäss Art. 18 Abs. 2 SBV hat sich die Anordnung der Veloabstellplätze nach dem architektonischen und dem landschaftsarchitektonischen Richtprojekt zu richten. Da die Standorte im Situationsplan mit denjenigen in den Richtprojekten übereinstimmen, ist klar, dass es sich um die erwähnten Veloabstellplätze handelt.
8. Da das Regi-Areal teilweise im Konsultationsbereich gemäss Störfallverordnung (StFV; SR 814.012) liegt, wird empfohlen, in diesem Bereich keine sensiblen Objekte oder Anlagen mit grossen Menschenansammlungen vorzusehen. Es wird empfohlen, für die weiteren Planungen in diesem Bereich das Amt für Umwelt frühzeitig beizuziehen. Zudem sind die Parzellen Nrn. 350 und 865 im Kataster der belasteten Standorte (KbS) des Kantons Thurgau unter der Register-Nr. 4724 S 01 eingetragen. Der Standort Register-Nr. 4724 S 01 gilt im KbS als belastet und sanierungsbedürftig. Die Eingriffsbewilligung nach § 16 des Abfallgesetzes (RB 814.04) kann in Aussicht gestellt werden, wenn der Standort Register-Nr. 4724 S 01 spätestens mit dem Bauvorhaben saniert wird oder nachgewiesen wird, dass eine spätere Sanierung durch das Bauvorhaben nicht wesentlich erschwert wird. Dazu ist spätestens mit einem Baugesuch ein Sanierungsprojekt einzureichen.
9. Im Bereich des Gestaltungsplans besteht eine Baulinie des Baulinienplans „Eschlikon Nord“, welche einen Strassenabstand von 6 m zur Bahnhofstrasse festlegt. Da diese im Widerspruch steht mit dem im Gestaltungsplan festgelegten Baubereich A1, wird die Baulinie im Bereich der Parzelle Nr. 350 aufgehoben. Die Änderung des Baulinienplans ist daher gerechtfertigt.

Die anlässlich der Vorprüfung vorgebrachten Hinweise und Anregungen wurden hinreichend berücksichtigt oder bei abweichender Auffassung hinreichend begründet. Die Vorlage erfüllt die Anforderungen von § 5 Abs. 3 PBG und wird genehmigt.

5/5

Departement für Bau und Umwelt
Der Departementschef



Dominik Diezi



Rechtsmittel:

Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit der Eröffnung beim Verwaltungsgericht des Kantons Thurgau, 8570 Weinfelden, Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten sowie die Beweismittel aufführen. Sie ist unterzeichnet in je einem Exemplar für die Beschwerdeinstanz und die Beteiligten einzureichen. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen.

Expediert: **05. JUNI 2024**