

Frauenfeld, 10. September 2025

Entscheid Nr.0069

BOA/PG Nr. 2025.02-020

Politische Gemeinde Eschlikon Gestaltungsplan Quant

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Gemeinderat Eschlikon am 23. Mai 2024 beschlossene Gestaltungsplan Quant wird genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Politische Gemeinde Eschlikon, Wiesenstrasse 3, 8360 Eschlikon, unter Beilage der Dossiers zum Gestaltungsplan, mit den notwendigen Genehmigungsvermerken (chargé)
 - NRP Ingenieure AG, Lindenstrasse 1, 8580 Amriswil
 - Amt für Umwelt
 - Amt für Wirtschaft und Arbeit, Arbeitsinspektorat
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Hochbauamt
 - Amt für Raumentwicklung, unter Beilage eines Dossiers zum Gestaltungsplan, mit den Vermerken analog Gemeindeexemplare sowie der übrigen Akten.

Erwägungen:

1. Mit Schreiben vom 28. Februar 2025 ersucht die Politische Gemeinde Eschlikon um Genehmigung des Gestaltungsplans Quant. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Gegen den Gestaltungsplan ging beim Departement für Bau und Umwelt (DBU) ein Rekurs ein. Der Rekurs wurde zufolge Rückzugs mit DBU Entscheid vom 4. Juni 2025 als erledigt abgeschlossen. Die Genehmigungsvorlage wurde vom Amt für Raumentwicklung mit Bericht vom 23. Februar 2024 vorgeprüft.
2. Der Gestaltungsplan Quant betrifft die Parzellen Nrn. 66 und 1278 mit einer Fläche von 6'375 m². Das Planungsgebiet liegt im Norden der Gemeinde Eschlikon. Im

Westen befindet sich die Schulanlage Bächelacker, im Übrigen grenzt das Planungsgebiet an die Wohnzone. Im rechtskräftigen Zonenplan (genehmigt mit DBU Entscheid Nr. 51 vom 11. Dezember 2017) ist das Planungsgebiet grösstenteils der Wohnzone W2b und teilweise der Wohnzone W2a zugewiesen. Es besteht keine Gestaltungsplanpflicht.

Gemäss Art. 1 der Sonderbauvorschriften (SBV) besteht der Gestaltungsplan aus dem Situationsplan 1:500, den SBV, dem Planungsbericht, dem architektonischen Modell inkl. dem Richtprojekt der Akkurat AG / Maerz AG sowie dem Umgebungsplan der Alge Landschaftsarchitekten. Allgemein verbindlich sind der Situationsplan, die SBV sowie die vor- und rückspringenden Gebäudeteile des Richtprojekts. Der Umgebungsplan und das Richtprojekt sind weiter als richtungsweisend aufgeführt. Der Planungsbericht sowie das architektonische Modell sind erläuternd.

Nach Art. 2 SBV bezweckt der Gestaltungsplan Quant eine gesamthaft bessere Siedlungsgestaltung, insbesondere eine architektonisch gute, auf die bauliche und landschaftliche Umgebung und die besonderen Nutzungsbedürfnisse abgestimmte Bebauung mit einer siedlungsgerechten Organisation des Verkehrs. Die Zweckdefinition des Gestaltungsplans wird als zweckmässig und dem Standort angemessen erachtet.

3. Der Gestaltungsplan sieht von Norden nach Süden zwei gegeneinander versetzte Zeilen vor. Im unteren flachen Bereich sind fünf Mehrfamilienhäuser (Baubereiche A1 bis A5) vorgesehen, welche drei Vollgeschosse aufweisen. Diese werden durch zwei Doppeleinfamilienhäuser (Baubereiche B1 und B2) im oberen, steileren Hangbereich ergänzt, welche zwei Vollgeschosse und ein Attika aufweisen. Die geplante Bebauungsstruktur orientiert sich an der Topografie sowie an der angrenzenden Bebauung und stellt damit eine gute Einbindung in das Ortsbild sicher.

Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt bei den Mehrfamilienhäusern flächensparend mit einer unterirdischen Tiefgarage. Für eine möglichst autofreie Siedlung, werden auch die Besucherparkplätze unterirdisch angeordnet. Für Velos sind unterirdische Abstellplätze in einem Veloraum sowie oberirdische Kurzzeitparkplätze in der Nähe der Hauseingänge vorgesehen.

Die Baubereiche werden durch ein internes Fusswegnetz erschlossen. Zudem führt ein öffentlicher Fussweg durch das Areal und verbindet das Schulareal mit dem Wohnquartier. Die Freiraumgestaltung setzt auf einen halböffentlichen, fließenden Charakter der inneren Freiräume ohne klassische Privatgärten mit klaren Begrenzungen. Im inneren Siedlungsgebiet vermitteln Bäume und Sträucher in locker gestreuter Anordnung oder als Baumgruppen ein parkähnliches Freiraumbild. Darin eingebettet befinden sich verschiedene Aufenthalts- und Spielflächen.

Um die Planungsziele gemäss Art. 2 SBV zu erreichen, werden im Gestaltungsplan verschiedene Festlegungen getroffen. Es werden die Zu- und Wegfahrten für den MIV festgelegt, die unterirdische Anordnung der Parkierung geregelt und ein internes Fusswegnetz definiert. Für die Bebauung werden Baubereiche festgelegt sowie die Gestaltung und der Energiestandard der Bauten geregelt. In Sachen Freiraum werden verschiedene Bereiche und deren generelle Gestaltung sowie die Baumpflanzungen definiert. Weitere Festlegungen betreffen u. a. die Ver- und Entsorgung des Areals und den Grund- und Hochwasserschutz. Die planerische Umsetzung im Gestaltungsplan ist damit sachgerecht und mit dem übergeordneten Recht vereinbar.

4. Gemäss Planungsbericht, Kapitel 5 weicht der Gestaltungsplan von den Vorschriften der Regelbauweise ab. Mit dem Gestaltungsplan werden namentlich die ordentliche Fassadenhöhe von 8.0 m auf 10.5 m (Baubereiche A1-A5) sowie von 8.0 m (inkl. Hangzuschlag) auf 8.5 m (Baubereich B1 und B2) erhöht. Weiter wird die ordentliche Gesamthöhe in sämtlichen Baubereichen um 0.5 m erhöht. In allen Baubereichen wird die ordentliche Gebäudelänge unterschritten, mit Ausnahme des Baubereichs A1, wo sie um 0.5 m überschritten wird. Die zulässige Baumassenziffer wird im Bereich der Zone W2b gegenüber der Regelbauweise von 1.6 um 0.6 auf 2.2 und im Bereich der Zone W2a gegenüber der Regelbauweise von 1.3 um 0.3 auf 1.6 erhöht.

Abweichungen zur Regelbauweise sind gemäss § 24 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) möglich, wenn dadurch gesamthaft eine bessere Siedlungsgestaltung erzielt wird und diese im öffentlichen Interesse liegt. Das dem Gestaltungsplan zugrundeliegende Richtprojekt weist hohe ortsbauliche und architektonische Qualitäten auf. Die planerische Umsetzung im Gestaltungsplan wurde gegenüber der Vorprüfung verbessert. Unterdessen wurden die ortsbaulichen und landschaftsarchitektonischen Qualitäten des Projektes im Situationsplan und in den SBV ausreichend konkretisiert und garantiert (Verbindlichkeit). Die Anforderungen an eine bessere Siedlungsgestaltung gemäss § 24 Abs. 2 PBG sind erfüllt.

5. Zu Art. 7 Abs. 2 SBV ist im Hinblick auf die vorspringenden Gebäudeteile Folgendes festzuhalten: Der Begriff „vorspringender Gebäudeteil“ ist in der IVHB bzw. der PBV definiert (vgl. Ziff. 3.4 Anhang 1 IVHB sowie § 24 PBV). Nur wenn diese Masse eingehalten werden, gilt ein Bauteil als „vorspringender Gebäudeteil“. Gemäss § 24 Abs. 1 PBV dürfen vorspringende Gebäudeteile wie folgt über den dazugehörigen Fassadenabschnitt hinausragen: ausserhalb des Grenzabstandes auf der ganzen Länge um maximal 3.00 m (Ziff. 1) und innerhalb des Grenzabstandes auf 1/3 der Länge um maximal 1.50 m (Ziff. 2). Mittels Sondernutzungsplan kann daher von



4/4

den Vorgaben von § 24 PBV grundsätzlich nicht abgewichen werden. IVHB und PBV definieren jedoch nur ein Höchstmass.

In Art. 7 Abs. 2 SBV ist festgehalten, dass vorspringende Gebäudeteile die Baubereiche um maximal 2.00 m überragen dürfen und pro Geschoss gesamthaft nicht breiter sein dürfen als die Hälfte des zugehörigen Fassadenabschnitts.

Nach dem Dargelegten kann die Regelung gemäss Art. 7 Abs. 2 SBV nur für vorspringende Gebäudeteile ausserhalb des Grenzabstandsbereichs gelten bzw. nur dann ausgeschöpft werden. Im Grenzabstandsbereich sind gemäss PBV nur vorspringende Gebäudeteile auf 1/3 der Länge um maximal 1.50 m zulässig. Da Art. 8 Abs. 1 SBV für die Anordnung von vorspringenden Gebäudeteilen ein Gestaltungsspielraum von 1 m zulässt, ist die Realisierung von vorspringenden Gebäudeteilen, die § 24 PBV entsprechen, möglich.

6. 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.

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: **12. SEP. 2025**