

Frauenfeld, 15. August 2025

**Entscheid Nr.0068**

BOA/PG Nr. 2024.12-002

**Politische Gemeinde Sulgen  
Teilzonenplanänderung Grundstrasse und höhere Häuser**

**Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:**

1. Die von der Gemeindeversammlung Sulgen am 25. November 2024 erlassene Teilzonenplanänderung "Grundstrasse und höhere Häuser" wird genehmigt.
2. Die von der Gemeindeversammlung Sulgen am 25. November 2024 erlassene Anpassung des Baureglements, einschliesslich des Konzepts „Höhere Häuser“ vom 5. Juli 2024, wird genehmigt.
3. Mitteilung an:
  - Politische Gemeinde Sulgen, Kradolfstrasse 15, 8583 Sulgen, unter Beilage der Dossiers zur Teilzonenplanänderung, mit den notwendigen Genehmigungsvermerken (chargé)
  - ERR Raumplaner AG, Teufener Strasse 19, 9001 St. Gallen
  - Hochbauamt
  - Amt für Umwelt
  - Amt für Denkmalpflege
  - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
  - Kantonale Steuerverwaltung
  - SBB AG, Immobilien – Grundstücksmanagement, Trüsselstrasse 2, Postfach 65, 3000 Bern,
  - Amt für Raumentwicklung, unter Beilage eines Dossiers zur Teilzonenplanänderung, mit den Vermerken analog Gemeindeexemplare sowie der übrigen Akten.

**Erwägungen:**

1. Mit Schreiben vom 10. Dezember 2024 ersucht die Politische Gemeinde Sulgen um Genehmigung der Teilzonenplanänderung "Grundstrasse und höhere Häuser" sowie der damit verbundenen Anpassung des Baureglements. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen die

Vorlage keine Rekurse hängig. Die Genehmigungsvorlage wurde vom Amt für Raumentwicklung mit Bericht vom 25. April 2023 vorgeprüft.

2. Die Teilzonenplanänderung der Politischen Gemeinde Sulgen beinhaltet einerseits die Zonenplanänderung „Grundstrasse“ auf der Parzelle Nr. 621, wobei 268 m<sup>2</sup> von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Wohn- und Arbeitszone WA2 umgezont und mit der Gestaltungsplanpflicht überlagert werden. Die vorliegende Umzonung ermöglicht eine zweckmässige und verdichtete Bebauung des Gebiets mittels Gestaltungsplan in Kombination mit einer Landumlegung. Der vorliegenden Umzonung kann zugestimmt werden.
3. Weiter beabsichtigt die Politische Gemeinde Sulgen gestützt auf das Konzept „Höhere Häuser“ nördlich und südlich des Bahnhofs jeweils eine überlagernde Zone für höhere Häuser festzulegen. Die Zone lässt eine Bebauung mit höheren Häusern bis maximal 30 Metern zu. Gestützt auf Art. 18 Abs. 1 Ziff. 9 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) hat die Gemeinde die Anforderungen an die Erstellung von höheren Häusern im Baureglement festzulegen. Das Baureglement wurde mit dem Artikel für höhere Häuser entsprechend dem Musterbaureglement der Regionalplanungsgruppe Oberthurgau und Mittelthurgau ergänzt. Zur Qualitätssicherung verlangt die Politische Gemeinde Sulgen die Durchführung von qualifizierten Verfahren und die Erarbeitung eines Gestaltungsplans. Das Konzept „Höhere Häuser“ vom 5. Juli 2024 bildet die verbindliche Grundlage für die Ausarbeitung der Gestaltungspläne.
4. Grundsätzlich wird das Vorhaben der Gemeinde, das Gebiet rund um den Bahnhof aufgrund seiner Zentralität und der sehr guten Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr zu verdichten, unterstützt. Die Verdichtung in die Vertikale weist insbesondere das Potential auf, grosszügige, öffentliche Stadträume in Zentrumslage zu generieren. Sowohl die Analyse des Bestands, das Arbeiten am 3D-Modell (Nah- und Fernwirkung) als auch die Schlussfolgerungen sind Bestandteil des gut strukturierten Konzepts „Höhere Häuser“. Die Beschränkung auf höhere Häuser mit einer maximalen Gesamthöhe von 30 Metern ist im Kontext der beiden ortsbaulich wichtigen Kirchtürme (intakte Silhouette) gut nachzuvollziehen. Zudem wird das Gewerbegebiet im Westen besser in das Bahnhofsquartier eingebunden. Die negativen Auswirkungen auf das geschützte Ortsbild von Sulgen sowie die erhaltenswerten Einzelobjekte in der Umgebung der Zonen für höhere Häuser wurden unter anderem durch die Begrenzung der Maximalhöhe auf 30 Meter und das Vorschreiben von qualifizierten Verfahren nach SIA stark reduziert.

Leider ging unter den Qualitätsanforderungen (Seite 37) das wichtige Thema der Proportion von höheren Häusern etwas vergessen. Das Verhältnis von Fussabdruck zu Gebäudehöhe ist eines der wesentlichen Qualitätsmerkmale. Umso mehr

ist der Entscheid zu begrüssen, dass im Zusammenhang mit der Planung von höheren Häusern in jedem Fall ein qualifiziertes Verfahren nach SIA durchgeführt werden soll.

An dieser Stelle ist zudem darauf hinzuweisen, dass die höheren Häuser entweder bezüglich Volumetrie oder Farbe und Materialisierung über eine möglichst homogene Erscheinung verfügen sollten. Unterscheiden sich alle höheren Häuser in Bezug auf ihre Volumetrie und Gestaltung, bewirken sie eine Heterogenisierung des Ortsbildes und haben somit unter Umständen eine Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes von Sulgen zur Folge. Verfügen die höheren Häuser jedoch über eine ähnliche Gesamterscheinung (basierend auf Volumetrie oder Gestaltung), werden sie eher als Baugruppe interpretiert und lassen sich besser in die vorhandene Baustruktur respektive das Ortsbild integrieren. Insbesondere im Zusammenhang mit höheren Häusern, welche aufgrund ihrer räumlichen Nähe ein Ensemble bilden, ist die Berücksichtigung des voranstehenden Prinzips äusserst sinnvoll. Die im 3D-Modell enthaltenen Platzhalter für die höheren Häuser fallen zudem nach wie vor sehr grob und grossvolumig aus. Die Einpassung der höheren Häuser in das Ortsbild von Sulgen dürfte über schlankere Baukörper mit geringerem Fussabdruck einfacher und besser erreicht werden können. Die Gemeinde wird ersucht, die vorstehenden Hinweise bei der weiteren Planung entsprechend zu berücksichtigen.

5. Von zentraler Bedeutung für eine zukunftssträchtige Entwicklung von Sulgen erscheint zudem die geplante Verlängerung der SBB-Unterführung. Diese verbindet die Bahnquartiere Nord und Süd und integriert gleichzeitig auch den am südlichen Ortsrand gelegenen Berufsbildungscampus Ostschweiz (optimierte Anbindung an den öffentlichen Verkehr). Dazu möchte die SBB AG anmerken, dass die im Konzept beschriebene Planung der Erweiterung der Personenunterführung (S. 18) als Gemeinschaftsprojekt der Politischen Gemeinde Sulgen und der SBB AG zu verstehen ist. Die eigentliche Verlängerung der Personenunterführung in Richtung Süden geschieht auf Bitte und unter finanzieller Beteiligung der Politischen Gemeinde Sulgen.
6. Die Parzellen Nrn. 180, 192 und 621 kommen im Konsultationsbereich der Eisenbahn und der Durchgangsstrasse gemäss Störfallverordnung (StFV; SR 814.012, vgl. Art. 11 a Abs. 1 StFV) zu liegen. Es wird empfohlen, insbesondere für die Zonen für höhere Häuser im Konsultationsbereich in der Planung den Abstand zu den Gefahrenquellen möglichst gross zu halten, um bei Störfällen das Risiko für Schäden zu minimieren. Des Weiteren wird dringend empfohlen, verstärkte Fassaden und Fenster auszubilden, um den Schutz weiter zu erhöhen, und auf der Parzelle Nr. 192 kein Gebäude für eine grössere Personenzahl (mehr als 100) zu erstellen.

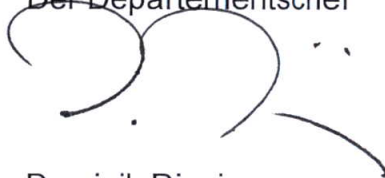
4/4

7. Die folgende Zonenplanänderung untersteht gemäss § 63 Abs. 1 PBG der Mehrwertabgabepflicht: Umzonung Parzelle Nr. 621 von 268 m<sup>2</sup> von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zur Wohn- und Arbeitszone WA2.

Die Gemeindebehörde hat nach Inkraftsetzung der Zonenplanänderung der kantonalen Steuerverwaltung innert 14 Tagen den Zeitpunkt der Rechtskraft der Zuweisung mit dem „Meldeformular Mehrwertabgabe“ (verfügbar auf der Homepage der kantonalen Steuerverwaltung) zu melden (§ 47 Abs. 1 PBV). Es ist dabei die mehrwertabgabepflichtige Umzonung aufzuführen unter der Angabe der betroffenen Parzellennummer sowie der von der Umzonung betroffenen Fläche.

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 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: **15. AUG. 2025**