

Frauenfeld, 30. Januar 2026

Entscheid Nr. 5

BOA/PG Nr. 2025.11-001

Politische Gemeinde Kesswil Gestaltungsplan Hafenstrasse Mitteldorf

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Gemeinderat Kesswil am 19. August 2025 beschlossene Gestaltungsplan Hafenstrasse Mitteldorf wird genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Politische Gemeinde Kesswil, Hafenstrasse 1, 8593 Kesswil, unter Beilage der Dossiers zum Gestaltungsplan Hafenstrasse Mitteldorf, mit den notwendigen Genehmigungsvermerken (chargé)
 - NRP Ingenieure AG, Lindenstrasse 1, 8580 Amriswil
 - Ant für Wirtschaft und Arbeit, Arbeitsinspektorat
 - Amt für Umwelt
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Energie
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Tiefbauamt
 - Amt für Raumentwicklung, unter Beilage eines Dossiers zum Gestaltungsplan Hafenstrasse Mitteldorf, mit den Vermerken analog Gemeindeexemplare sowie der übrigen Akten.

Erwägungen:

1. Mit Schreiben vom 5. November 2025 ersucht die Gemeinde Kesswil um Genehmigung des Gestaltungsplan Hafenstrasse Mitteldorf. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Gegen den Gestaltungsplan Hafenstrasse Mitteldorf sind beim Departement für Bau und Umwelt (DBU) keine Rekurse hängig. Der Gestaltungsplan wurde durch das Amt für Raumentwicklung mit den Berichten vom 23. Dezember 2022 und vom 20. Juni 2023 vorgeprüft. In der Folge wurden der Gestaltungsplan sowie das ihm zu Grunde liegende Bebauungskonzept grundlegend überarbeitet.

Auf eine erneute Vorprüfung wurde indes verzichtet. Der Entwurf des Richtprojekts war aber Bestandteil eines Austausches mit kantonalen Fachstellen am 3. März 2025.

2. Der zur Genehmigung eingereichte Gestaltungsplan Hafenstrasse Mitteldorf (nachfolgend: Gestaltungsplan) umfasst die Parzelle Nr. 509 und einen Teil der Parzelle Nr. 512). Im rechtskräftigen Zonenplan ist die Parzelle Nr. 509 der Dorfzone D2 zugewiesen. Gleichzeitig ist die Parzelle Nr. 509 im Zonenplan mit einer Gestaltungsplanpflicht sowie einer Gefahrenzone überlagert. Gemäss dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) besitzt Kesswil ein Ortsbild von nationaler Bedeutung. Die Parzelle Nr. 509 liegt gemäss ISOS in einer Umgebungszone (U-Zo) mit Erhaltungsziel a. Gemäss ISOS ist es wichtig, dass die Parzelle Nr. 509 zumindest teilweise als Freifläche und somit als Puffer zwischen zwei Siedlungsteilen erhalten bleibt.

Gemäss Art. 2 der Sonderbauvorschriften (SBV) sollen mit dem Gestaltungsplan die Rahmenbedingungen für eine haushälterische und qualitativ hochstehende, ins historische Ortsbild eingepasste Bebauung sowie eine hochwertige Freiraumgestaltung festgelegt werden. Zudem soll der Gestaltungsplan die Parkierung, die verkehrsmässige Erschliessung für den motorisierten Verkehr, den Fussgänger- und den Veloverkehr sowie den Anschluss an die öffentliche Abwasserentsorgung regeln. Aus planerischer Sicht ist der Zweckartikel sachgerecht und auf die örtliche Situation abgestimmt.

Gemäss Art. 3 SBV besteht der Gestaltungsplan aus a) allgemeinverbindlichen, b) richtungsweisenden und c) erläuternden Inhalten. Allgemeinverbindlich sind der Situationsplan 1:500 und die Sonderbauvorschriften (SBV). Ebenfalls allgemeinverbindlich sind das Richtprojekt der Relesta AG (Stand: 07.08.2025), das Materialkonzept sowie der Umgebungsplan der a3s GmbH Landschaftsarchitekten (Stand: 11.08.2025), soweit in den SBV darauf verwiesen wird. Im Übrigen sind das Richtprojekt und der Umgebungsplan richtungsweisend. Der Planungsbericht sowie das architektonische Modell sind erläuternd.

Dem Gestaltungsplan liegt ein Richtprojekt (inkl. Umgebungsplan) zu Grunde, das eine lockere Anordnung von vier Gebäuden (Baubereiche I – IV) vorsieht. Die Gebäude sind so platziert, dass sie sich gut in die bestehende Siedlungsstruktur einfügen. Gleichzeitig ermöglichen sie eine Gliederung des Gebiets sowie eine visuelle Durchlässigkeit (vgl. Kapitel 4.2 Planungsbericht). Durch die gewählte Anordnung der Bauten bleibt der bestehende Freiraum weitgehendst erhalten. Damit kann auch den Zielsetzungen gemäss ISOS entsprochen werden. Art. 10 Abs. 1 SBV regelt einerseits, dass für die vier Gebäude keine einheitliche Fassadengestaltung zulässig

ist. Andererseits legt derselbe Absatz fest, dass die Fassaden so zu gestalten sind, dass eine ablesbare Baugruppe entsteht. Diese beiden Vorschriften stehen in einem gewissen Widerspruch zueinander. Ferner ist zu bemerken, dass die Schaffung von «ablesbaren Baugruppen» nicht ortstypisch und daher nicht anzustreben ist. Aufgrund der geplanten ähnlichen Dachneigungen und Fussabdrücke entsteht ohnehin eine hohe formale Selbstähnlichkeit. Aus architektonischer Sicht wird empfohlen, diese Ähnlichkeit durch geeignete Differenzierungen in Farbe und Materialisierung gezielt zu stören. In diesem Sinne wird empfohlen, das Projekt im Baubewilligungsverfahren weiter zu optimieren. Auch wird der Gemeinde Kesswil empfohlen, im Baubewilligungsverfahren grossflächige Fassadenmuster zu verlangen. Um der Zielsetzung (Art. 2 SBV) einer «qualitativ hochstehenden, ins historische Ortsbild eingepassten Bebauung» gerecht zu werden, wären differenziertere Aussagen im Richtprojekt und eine entsprechend detailliertere Qualitätssicherung im Gestaltungsplan wünschenswert gewesen. Trotz einzelner Vorbehalte erfüllt der Gestaltungsplan bzw. das Richtprojekt insgesamt die ortsbaulichen Anforderungen gemäss §§ 23 und 24 PBG.

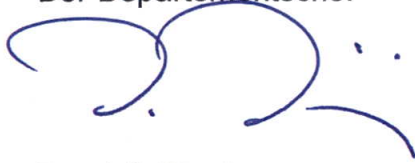
Wie aus dem Planungsbericht (Kapitel 7) hervorgeht, weicht der Gestaltungsplan bzw. das Richtprojekt nicht von ordentlichen Höchst- und Mindestmassen ab. Indessen wird von ordentlichen Gestaltungsbestimmungen (Dachgestaltung, -neigung) abgewichen. Der Gestaltungsplan ist mit den Anforderungen von §§ 23 und 24 PBG vereinbar und wird daher genehmigt.

3. Weiter ist festzustellen, dass bei der geplanten Überbauung eine erhebliche Menge an Boden- und Aushubmaterial anfällt. Gemäss Art. 18 der Verordnung über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen (VVEA, SR 814.600) sind rekultivierbarer Ober- und Unterboden getrennt vom Aushub auszuheben und wieder als Boden im Sinne des Umweltschutzgesetzes zu verwenden, z. B. im Rahmen einer bewilligten Rekultivierung. Für den anfallenden Ober- und Unterboden besteht also eine Verwertungspflicht. Zusammen mit einem Baugesuch muss ein Bodenprojekt (Bodenschutzkonzept, siehe auch Kap. 3.4 der Wegleitung Sachgerechter Umgang mit Boden beim Bauen, BAFU 2022) inkl. Bodenaufnahmen und Beschrieb nach Methode FAL24 durch eine Fachperson Boden (auch im Hinblick auf die Verwertbarkeit des Bodens), erstellt und zur Genehmigung eingereicht werden.

4/4

4. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass der Gestaltungsplan Hafenstrasse Mitteldorf die Anforderungen von § 5 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) erfüllt. Der Gestaltungsplan 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: 04. FEB. 2026