

Frauenfeld, 5. Mai 2026

## **Entscheid Nr.0030**

BOA/PG Nr. 2026.01-003

### **Politische Gemeinde Hüttwilen Gestaltungsplan „Hofwies“**

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

1. Der vom Gemeinderat Hüttwilen am 3. September 2025 beschlossene Gestaltungsplan „Hofwies“ wird mit nachstehendem Hinweisvermerk genehmigt:
  - a) Der in Art. 1 Abs. 3 der Sonderbauvorschriften (SBV) zur Verbindlichkeit der Richtprojekte verwendete Begriff „hinweisend“ ist missverständlich und entsprechend Ziff. 2 der Erwägungen als „richtungsweisend“ zu verstehen.
2. Mitteilung an:
  - Politische Gemeinde Hüttwilen, unter Beilage der Dossiers Gestaltungsplan „Hofwies“, mit den notwendigen Genehmigungsvermerken (chargé)
  - ERR AG, Teufener Strasse 19, 9001 St. Gallen
  - Hochbauamt
  - Tiefbauamt
  - Amt für Denkmalpflege
  - Amt für Umwelt
  - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
  - Amt für Wirtschaft und Arbeit
  - Amt für Raumentwicklung, unter Beilage eines Dossiers Gestaltungsplan „Hofwies“, mit den Vermerken analog Gemeindeexemplare sowie der übrigen Akten.

#### **Erwägungen:**

1. Mit Schreiben vom 5. Januar 2026 ersucht die Politische Gemeinde Hüttwilen um Genehmigung des im Titel erwähnten Gestaltungsplanes. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen den Gestaltungsplan keine Rekurse hängig. Die Genehmigungsvorlage wurde vom Amt für Raumentwicklung mit Bericht vom 11. April 2025 vorgeprüft.

2. Gemäss Art. 1 Abs. 1 der SBV besteht der Gestaltungsplan aus dem Situationsplan 1:500, den Sonderbauvorschriften sowie einem Planungsbericht. Weiter gibt es ein Richtprojekt Architektur und ein Richtprojekt Umgebung. Der Situationsplan, die Sonderbauvorschriften und jene Inhalte des Richtprojekts, die in den Sonderbauvorschriften erwähnt sind, sind allgemein verbindlich. Der Planungsbericht ist erläuternd. Die nicht in den SBV erwähnten Bestandteile der Richtprojekte sind richtungsweisend (nicht hinweisend wie in Art. 1 Abs. 3 SBV enthalten).

Nach Art. 2 SBV bezweckt der Gestaltungsplan „Hofwies“ eine bessere Siedlungsgestaltung von hoher Qualität, die Schaffung attraktiver Freiräume für unterschiedliche Bedürfnisse und Altersgruppen, die Sicherung einer architektonisch hochwertigen Bebauung mit vorbildlicher Energie-Effizienz und die zweckmässige Erschliessung und Parkierung für den motorisierten Individualverkehr sowie den Fuss- und Veloverkehr. Insgesamt ist die Ziel- und Zweckdefinition des Gestaltungsplans zweckmässig und gut auf den Standort abgestimmt.

3. Der Gestaltungsplan sichert die Realisierung einer ortsbaulich hochwertigen und energieeffizienten Bebauung. Das Gestaltungsplangebiet umfasst die gesamte Parzelle Nr. 2053 am südlichen Siedlungsrand von Nussbaumen im Umfang von 6'312 m<sup>2</sup>. Im rechtskräftigen Zonenplan ist der grösste Teil des Planungsgebiets von 5'420 m<sup>2</sup> der Wohn- und Arbeitszone WA2 mit überlagernder Gestaltungsplanpflicht zugewiesen. Der östliche Teilbereich liegt in der Landwirtschaftszone. Das Gestaltungsplangebiet schliesst nördlich und westlich an das bebaute Siedlungsgebiet an. Gegen Süden und Osten bildet die Parzelle den Siedlungsrand.

Das Grundstück war im Besitz der Politischen Gemeinde Hüttwilen. Diese hat es auf Basis einer Ausschreibung mit dem Charakter eines Konkurrenzverfahrens an eine Investorin verkauft, mit dem Ziel, bezahlbaren Wohnraum für Familien zu schaffen, welcher sich gut in das bestehende Ortsbild und den Siedlungsrand von Nussbaumen einfügt.

Der östliche Teilbereich des Grundstücks weist gemäss dem Kataster der belasteten Standorte eine Altlast auf (ehemalige Kiesgrube, Register-Nr. 4821 D 18). Für diese gilt gegenwärtig weder eine Überwachungs-, noch Sanierungspflicht. Das Bebauungskonzept berücksichtigt dies, indem auf der gesamten Parzelle auf Untergrössen verzichtet wird.

Gemäss Planungsbericht sind drei Gebäude mit Reiheneinfamilienhäusern (Baubereiche A1 – A3), ein Mehrfamilienhaus (Baubereich B) und eine Sammelgarage mit einem Energiespeicher (Baubereich C) vorgesehen. Die Gebäude werden mit Satteldächern ausgeführt und mit Photovoltaikanlagen versehen. Die drei Freiräume im inneren der Bebauung weisen unterschiedliche Charakteristiken auf und sind mehrheitlich unversiegelt auszuführen. Der östliche Freiraum in der Landwirtschaftszone

wird mit Bäumen bestockt und extensiv bewirtschaftet. Die Gebäude auf den Bau-feldern A1, A2 und C werden vom Strassenraum her erschlossen, die übrigen Ge-bäude über eine interne Zufahrt. Öffentliche und private Wege dienen dem Fussver-kehr. Im Weiteren wird im Situationsplan die Parkierung, die Bepflanzung mit Bäu-men und die Fläche zur Regenwasserversickerung geregelt.

4. Der Gestaltungsplan weicht von den Vorschriften der Regelbauweise ab und erfor-dert deshalb nach § 24 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) eine gesamthaft bessere Siedlungsgestaltung von hoher Qualität, die im öffentlichen In-teresse liegt.

Die Abweichungen betreffen die Geschossflächenziffer, welche von 0.75 um 27 % auf 0.95 erhöht wird. Der Grenzabstand wird an mehreren Stellen unterschritten. Die traufseitige Fassadenhöhe von 9.0 m entspricht der Regelbauweise, die giebel-seitige Fassadenhöhe wird in den SBV gegenüber dem Baureglement um 2 m auf 11.50 m reduziert. Die zulässige Gebäudelänge wird ebenfalls unterschritten.

Mit der Erhöhung der Geschossflächenziffer wird der Wegfall des Bonus' nach § 34 Abs. 2 der Verordnung des Regierungsrates zum PBG und zur IVHB (PBV; RB 700.1) ausgeglichen. Dieser Bonus kann für unterirdische Parkierungsanlagen geltend gemacht werden. Aufgrund der Bodenbelastungen wird indes auf eine un-terirdische Sammelgarage verzichtet. Eine Bebauung in der gewünschten Dichte ist unter diesen Bedingungen nur mit der Erhöhung des Nutzungsmasses möglich.

Wird mit einem Gestaltungsplan zu stark von der Regelbauweise abgewichen, kann dies dazu führen, dass die zonengemässe Nutzungsart verlassen wird und der Ge-staltungsplan deshalb nicht genehmigungsfähig ist. Das heisst, dass das Mass der Abweichung gegenüber der Regelbauweise die Bestimmungen der nächsthöheren Zone in der Regel nicht überschreiten darf.

Die Abweichung liegt innerhalb der „nächsthöheren Zone“ und sorgt nicht für ein Verlassen der zonengemässen Nutzungsart.

5. Das Richtprojekt wurde im Anschluss an die Vorprüfung ortsbaulich und architekto-nisch optimiert. Das Bebauungsmuster ist nun konsequent orthogonal strukturiert. Dadurch entspannt sich die im Vorprüfungsbericht kritisierte enge Situation zwi-schen der Bebauung auf Bau-feld A2 und der Uerschhauserstrasse. Die Adressie-rung aller Häuser gewinnt an Klarheit und Konsequenz. Die Individualisierung der Aussenräume und der jetzt klarere Umgang mit der Ortsrandlage ist positiv zu wür-digen. Im Weiteren wurde im Anschluss an die Vorprüfung der architektonische Ausdruck weiter verfeinert und im Gestaltungsplan allgemeinverbindlich festgelegt. Der gut nachvollziehbare Verzicht auf eine Unterkellerung führt zu einer interes-san-ten, oberirdischen und mehrgeschossigen Parkierungsanlage. Der architektonische Ausdruck nimmt Bezug zum Bauen im ländlichen Raum. Dies ist grundsätzlich zu begrüßen.

Aus der Stellungnahme des Amtes für Denkmalpflege geht hervor, dass die Gemeinde auf einzelne Hinweise aus der Vorprüfung nur unvollständig reagiert hat. So mangelt es an verbindlichen Festlegungen in den Richtprojekten. Es fehlen bspw. die wesentliche Südfassade der Parkierungsanlage (Baufeld C) mit der offenen Erschliessungsrampe oder verbindliche Angaben zur Materialisierung der Umgebungsgestaltung (der Umgebungsplan ist nicht allgemeinverbindlich). Im Hinblick auf das Baugesuchsverfahren ist diesen Bestandteilen deshalb besondere Beachtung zu schenken. Ein differenzierteres Farbkonzept würde die Häusergruppe zusätzlich bereichern.

Mit Blick auf § 23 PBG scheint die Zweckbestimmung des Gestaltungsplans insgesamt sachgerecht. Der Gestaltungsplan erfüllt die Grundanforderungen von § 23 PBG. Aufgrund der planerischen Umsetzung und der im Planungsbericht erbrachten erforderlichen Nachweise erreicht der Gestaltungsplan eine gesamthaft bessere Siedlungsgestaltung von hoher Qualität und erfüllt die Anforderungen von § 24 Abs. 2 PBG. Die Abweichungen von der Regelbauweise können genehmigt werden.

6. Im nordwestlichen Bereich des Gestaltungsplanes ist der Versickerungsbereich festgelegt. Dieser weist keine Altlast auf und erfüllt die Anforderungen an Art. 7 Abs. 2 des Gewässerschutzgesetzes (GSchG; SR 814.20), das die prioritäre Versickerung von Niederschlagswasser vorsieht. Die Festlegung dieses Bereiches stellt einen gewissen Widerspruch zum Richtprojekt Umgebung dar, als dort südlich des Baufeldes B ein weiterer Versickerungsbereich eingezeichnet ist. Dieser gilt als belastet. Sofern nachgewiesen werden kann, dass keine Bodenbelastung vorliegt, erfüllt indes auch dieser Bereich die Anforderungen an das GSchG.
7. Belastete Standorte (vgl. Ziff. 3) dürfen durch die Erstellung oder Änderung von Bauten und Anlagen gemäss Art. 3 der der Altlasten-Verordnung (AltIV; SR 814.680) nur dann verändert werden, wenn sie nicht sanierungsbedürftig sind und es durch das Bauvorhaben auch nicht werden oder ihre spätere Sanierung durch das Vorhaben nicht wesentlich erschwert wird oder sie, soweit sie durch das Vorhaben verändert werden, gleichzeitig saniert werden.

Eingriffe in Standorte mit Altlasten sind gemäss § 16 Abs. 1 des Abfallgesetzes (AbfallG; RB 814.04) bewilligungspflichtig. Diese Bewilligung wird erteilt, wenn nachgewiesen werden kann, dass sich durch den Eingriff die vom Standort ausgehende Umweltgefährdung nicht erhöht, eine mögliche Sanierung nicht erschwert wird und der Eingriff verhältnismässig ist (§ 16 Abs. 2 AbfallG).

Es ist darauf hinzuweisen, dass auf der belasteten Fläche des Gestaltungsplangebietes Kohlendioxid und Methan über dem Konzentrationswert nach Anhang 2 AltIV nachgewiesen wurde. Da der Standort derzeit nicht besiedelt ist und sich keine Personen regelmässig während längerer Zeit darauf aufhalten können, besteht aktuell

5/5

kein Sanierungsbedarf nach Art. 11 AltIV. Durch die geplante Änderung der Nutzung des Standorts mit einer Wohnüberbauung muss spätestens mit dem Baugesuch nachgewiesen werden, dass der Standort hinsichtlich des Schutzgutes Luft gemäss Art. 3 AltIV nicht sanierungsbedürftig wird oder es muss dargelegt werden, welche Massnahmen vorgesehen sind, damit Art. 3 AltIV eingehalten wird (z.B. gasdichte Ausführung der Bodenplatte und Leitungsdurchführung, Gasdrainage etc.). Die Erteilung einer Eingriffsbewilligung nach § 16 AbfallG kann mit Auflagen in Aussicht gestellt werden.

8. 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 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) und wird genehmigt.

Departement für Bau und Umwelt  
Der Departementschef



Dominik Diezi



#### Rechtsmittel:

Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit der Eröffnung 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. MAI 2026