

Frauenfeld, 5. Mai 2026

Entscheid Nr.0029

BOA/PG Nr. 2026.01-009

Politische Gemeinde Sirnach Gestaltungsplan Obermattstrasse

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Gemeinderat Sirnach am 12. November 2025 beschlossene Gestaltungsplan „Obermattstrasse“ wird genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Politische Gemeinde Sirnach, Kirchplatz 5, 8370 Sirnach, unter Beilage der Dossiers Gestaltungsplan „Obermattstrasse“, mit den notwendigen Genehmigungsvermerken (chargé)
 - BHAtteam Ingenieure AG, Breitenstrasse 16, 8501 Frauenfeld
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Energie
 - Hochbauamt
 - Tiefbauamt
 - Amt für Umwelt
 - Amt für Wirtschaft und Arbeit, Arbeitsinspektorat
 - Amt für Raumentwicklung, unter Beilage eines Dossiers Gestaltungsplan „Obermattstrasse“, mit den Vermerken analog Gemeindeexemplare sowie der übrigen Akten.

Erwägungen:

1. Mit Schreiben vom 9. Januar 2026 ersucht die Politische Gemeinde Sirnach um Genehmigung des Gestaltungsplans „Obermattstrasse“. 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 15. Juli 2025 vorgeprüft.

2. Der zur Genehmigung eingereichte Gestaltungsplan „Obermattstrasse“ umfasst die gesamte Parzelle Nr. 460 mit einer Grösse von 3'575 m². Auf dem nordwestlichen Teil des Grundstücks steht ein Bauernhaus mit Scheune. Das zentrumsnahe Planungsgebiet an der Obermattstrasse liegt direkt östlich des Dorfkerns und nördlich des Bahnhofs von Sirnach. Nordwestlich grenzt das Gebiet an eine unbebaute Fläche der öffentlichen Zone. Dazwischen verläuft ein öffentlicher Fussweg. Im rechtskräftigen Zonenplan ist das Planungsgebiet der Wohn- und Arbeitszone WA4 mit einer überlagernden Gestaltungsplanpflicht zugewiesen. Südlich grenzt die Wohn- und Arbeitszone WA3 mit überlagernden Ortsbildschutzzone und im Norden die Wohnzone W4 an das Gebiet.

Gemäss Art. 2 der Sonderbauvorschriften (SBV) besteht der Gestaltungsplan aus dem Situationsplan 1:500, den SBV sowie dem erläuternden Planungsbericht inklusive Richtprojekt. Der Situationsplan und die SBV sind allgemeinverbindlich. Der Planungsbericht erläuternd. Das dem Gestaltungsplan zugrundeliegende Richtprojekt Architektur und Umgebungsgestaltung vom 11.03.2025 hat zudem wegleitenden Charakter.

Nach Art. 1 SBV bezweckt der Gestaltungsplan eine geordnete und auf die örtlichen Verhältnisse abgestimmte Bebauung sowie eine attraktive Freiraumgestaltung. Des Weiteren ist eine bessere Siedlungsgestaltung im Sinne von § 24 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) zu erreichen und die gute Gestaltung aus dem Richtprojekt umzusetzen und zu sichern. Insgesamt ist die Ziel- und Zweckdefinition des Gestaltungsplans zweckmässig und gut auf den Standort abgestimmt.

3. Mit dem Gestaltungsplan wird die planerische Grundlage für die Realisierung einer Bebauung mit insgesamt drei Baukörper geschaffen. Die beiden schmalen Baukörper mit vier Vollgeschossen und einem reduzierten obersten Vollgeschoss orientieren sich an der Obermattstrasse und dem westlichen Fussweg. Das Gebäude an der Obermattstrasse wird zusätzlich in der Horizontalen und in der Vertikalen gestaffelt. Im südlichen Bereich des Grundstücks ergänzt ein Punktbau (ebenfalls mit vier Vollgeschossen und einem reduzierten obersten Vollgeschoss) den grosszügigen Freiraum, welcher sich zwischen den Bauten aufspannt. Die Erschliessung des Areals erfolgt sehr flächensparend mit einer Zufahrt zur unterirdischen Sammelgarage direkt ab der Obermattstrasse. Darin sind die Abstellplätze für die Bewohnenden sowie die Besuchenden angeordnet. Der grosszügige innenliegende Freiraum wird als ökologisch hochwertiger Naturgarten gestaltet. Das organische Fusswegnetz erschliesst die unterschiedlichen Spiel- und Freizeitbereiche.

Die bemerkenswert schlank dimensionierten Mehrfamilienhäuser und der hofseitige Wohnturm passen sich gut in das Quartier und den Baubestand ein. Dies gilt auch für den überarbeiteten architektonischen Ausdruck, bestehend aus dem Fassaden-,

Material- und Farbkonzept. Einzig die Erdgeschoss-Befensterung des Punktbaus wirkt noch etwas heterogen und könnte im Zusammenhang mit dem Baugesuchungsverfahren optimiert werden. Insgesamt weist das Richtprojekt hohe ortsbauliche und architektonische Qualitäten auf und überzeugt in seiner Gesamtkonzeption.

Um die Planungsziele gemäss Art. 1 SBV zu erreichen, werden im Gestaltungsplan die wesentlichen Elemente der Bebauungsstruktur, der Fassadengestaltung sowie der Aussenraumgestaltung mittels konkreter und detaillierter Vorschriften sowie Planfestlegungen gesichert. Insgesamt wird die planerische Umsetzung im Gestaltungsplan als sachgerecht und mit dem übergeordneten Recht vereinbar erachtet und erfüllt damit die Anforderungen von § 23 PBG.

4. Der Gestaltungsplan weicht von den Vorschriften der Regelbauweise ab. Konkret wird die Baumassenziffer von 2.7 (bei Gewerbeanteil < 10 %) auf 3.2 erhöht (+ 0.5 / + 18.5 %). Im Weiteren wird für die Baubereiche A und B eine Gesamthöhe von 15.0 resp. 14.5 m festgelegt. Damit reduziert sich auch die maximal mögliche Fassadenhöhe von 17.5 gem. BauR um 2.5 resp. 3.0 m. Durch diese Abweichungen ist es möglich, eine dichte, gut eingepasste Bebauung mit dennoch grosszügigen Aussenräumen und eine angepasste Dachgestaltung zu realisieren. 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.

Das dem Gestaltungsplan zugrundeliegende Richtprojekt weist hohe ortsbauliche, architektonische und landschaftsgestalterische Qualitäten auf, welche verbindlich im Gestaltungsplan gesichert sind. Die Abweichungen liegen innerhalb der „nächst-höheren Zone“ und sorgen nicht für ein Verlassen der zonengemässen Nutzungsart. Im Planungsbericht werden die erforderlichen Nachweise erbracht. Der Gestaltungsplan erfüllt aus kantonaler Sicht die Anforderungen von § 24 Abs. 2 PBG an eine gesamthaft bessere Siedlungsgestaltung von hoher Qualität. Die Abweichungen können genehmigt werden.

5. Gemäss Art. 15 SBV erfolgt der Anschluss an die öffentliche Kanalisation im Bereich der Obermattstrasse. Die Entwässerung soll im Mischsystem erstellt und der Abflussbeiwert von 0.4 eingehalten werden. Die Umgebung soll nach dem Prinzip einer möglichst geringen Bodenversiegelung gestaltet werden. Das Niederschlagsabwasser der Flachdächer soll auf begrünten Dachflächen sowie Sickermulden zurückgehalten oder versickert werden. Die Angaben zur Entwässerung stimmen mit dem Generellen Entwässerungsplan (GEP) überein. Die prioritäre Versickerung des Niederschlagsabwassers der Dachflächen entspricht den Vorgaben des Gewässerschutzgesetzes (Art. 7 Abs. 2 GSchG; SR 814.20). Die Verankerung dieser Vor-

gabe in den allgemeinverbindlichen Sonderbauvorschriften wird als zielführend erachtet und begrüsst. Im Situationsplan fehlen hingegen Angaben zu den notwendigen Entwässerungsanlagen.

Gemäss § 24 Abs. 2 PBG hat der Gestaltungsplan die Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten und Anlagen festzulegen, soweit dies erforderlich ist. Nach der VSA-Richtlinie zur Abwasserbewirtschaftung bei Regenwetter gelten Versickerungen als Anlagen, wenn das Verhältnis von Entwässerungsfläche zu Versickerungsfläche (A_E/A_V) grösser als 5:1 ist. Es wird davon ausgegangen, dass für die vorliegende Bebauung die Retentions- und Versickerungsflächen kleiner ausfallen und daher nicht als Anlagen gelten. Somit kann den Festlegungen im Gestaltungsplan zugestimmt werden, auch wenn die genauen Flächen für die Retention und Versickerung erst mit der Baueingabe definiert werden.

6. Bei einer Überbauung fällt eine erhebliche Menge an Boden- und Aushubmaterial an, welches unverschmutzt und daher verwertbar ist. Es wird darauf hingewiesen, dass nach Art. 18 der Verordnung über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen (VVEA, SR 814.600) rekultivierbarer Ober- und Unterboden getrennt vom Aushub auszuheben und wieder als Boden im Sinne des Umweltschutzgesetzes zu verwenden ist, z. B. im Rahmen einer bewilligten Rekultivierung. Es besteht eine Verwertungspflicht für den anfallenden Ober- und Unterboden.

Für die Beurteilung eines späteren Bauprojekts ist zusammen mit einem Baugesuch 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 ein Fachbüro Boden, zur Genehmigung einzureichen.

7. 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



5/5

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. MAI 2026