

# Gestaltungsplan 'Hofen'

## Planungsbericht

### Auflage



Projekt-Nr. 6911 | Datum: 15.06.2026

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>5</b>
1.1	Ausgangslage und Auftrag	5
1.2	Zweck des Berichts	6
1.3	Vorgehen	6
1.4	Grundlagen	6
<b>2</b>	<b>Situation</b>	<b>7</b>
2.1	Standort	7
2.2	Dienstbarkeiten / Verträge	8
<b>3</b>	<b>Übergeordnete Vorgaben</b>	<b>10</b>
3.1	Kantonaler Richtplan	10
3.2	Kantonale Gefahrenkartierung	11
3.3	Gewässer und Gewässerschutz	11
3.4	Kantonales Hinweisinventar	12
3.5	Altlasten	12
3.6	Bodenschutz	12
3.7	Raumplanung und Störfallvorsorge	13
<b>4</b>	<b>Kommunale Vorgaben</b>	<b>14</b>
4.1	Kommunaler Richtplan 2008 Siedlung und Landschaft	14
4.2	Verkehrsrichtplan MIV und LV	14
4.3	Richtplan Energie	15
4.4	Nutzungsplanung	16
4.5	Aufhebung Baulinienpläne	17
<b>5</b>	<b>Bebauungs- und Freiraumkonzept</b>	<b>18</b>
5.1	Städtebau	18
5.2	Architektur	18
5.3	Umgebung und Freiraum	20
5.4	Erschliessung	22
<b>6</b>	<b>Planerische Umsetzung</b>	<b>23</b>
6.1	Gebietsabgrenzung	23
6.2	Bauvorschriften	23
6.3	Höchst- und Mindestmasse	23
6.4	Abbruch bestehende Gebäude	23
6.5	Etappierung	23
6.6	Baubereiche	23
6.7	Gestaltungsvorschriften	24
6.7.1	Gebäudegestaltung	24
6.7.2	Fassadengestaltung	25
6.7.3	Dachgestaltung	25
6.7.4	Aussenraumgestaltung	26
6.7.5	Einfriedungen und Mauern	27

6.8	Erschliessung	27
6.8.1	Fusswege und Gebäudezugänge	27
6.8.2	Zufahrt und Parkierung motorisierter Individualverkehr	28
6.8.3	Zweirad-Abstellplätze	30
6.8.4	Werkleitungen und Entwässerung	32
6.8.5	Entsorgungsstandort	32
6.9	Energie	32
<b>7</b>	<b>Gesetzliche Anforderungen</b>	<b>33</b>
7.1	Anforderungen an den Gestaltungsplan	33
7.2	Nutzungsart	33
7.3	Nachweis öffentliches Interesse	33
7.4	Abweichungen von der Regelbauweise	34
7.4.1	Baumassenziffer	34
7.4.2	Dachform	34
7.4.3	Höhenmasse	35
7.4.4	Gebäuelänge	35
7.4.5	Gebäudeart	35
7.4.6	Pflichtparkfelder für Autos	35
7.4.7	Parkierung für Zweiräder und Kinderwagen	37
7.4.8	Zusammenfassung der Abweichungen	37
7.4.9	Nachweis der gesamthaft besseren Siedlungsgestaltung	37
7.5	Gesamtbeurteilung	38
<b>8</b>	<b>Resultate</b>	<b>39</b>
8.1	Vorprüfung	39
8.2	Information und Mitwirkung	39
8.3	Öffentliche Auflage und Einsprachen	40
<b>Beilagen</b>		<b>I</b>
<b>A.</b>	<b>Konzeptbeilage 'Architektur'</b>	<b>I</b>
<b>B.</b>	<b>Konzeptbeilage 'Aussenraum'</b>	<b>I</b>
<b>C.</b>	<b>Beilage Studienauftrag 'Hofen' Bericht des Beurteilungsgremiums</b>	<b>I</b>
<b>D.</b>	<b>Beilage Richtprojekt Architektur und Aussenraum</b>	<b>I</b>
<b>E.</b>	<b>Farbkonzept</b>	<b>I</b>
<b>F.</b>	<b>Beilage Lärmgutachten sinus ag</b>	<b>I</b>
<b>G.</b>	<b>Entwässerungskonzept</b>	<b>I</b>
<b>H.</b>	<b>Mitwirkungsbericht</b>	<b>I</b>
<b>I.</b>	<b>Beschluss Gemeinderat</b>	<b>I</b>

Auftraggeber:	Gemeinde Sirnach, Kirchplatz 5, 8370 Sirnach
Verfasser:	bhateam ingenieure ag   <a href="http://www.bhateam.ch">www.bhateam.ch</a>
Projektleitung:	Ramona Hobel
Quelle Richtprojekt	TEN Architects, Kanzleistrasse 129, 8004 Zürich Bernhard Zingler, Landscape Projects, Güterbahnhofstrasse 7, 9000 St. Gallen
Projektnummer:	6911
Datum   Version:	15.06.2025   Auflage 1.0
Ablage:	P:\6911 Sirnach, Entwicklung Hofen\0002 Gestaltungsplan\07_Auflage_2.0\Dokumente_Berechnungen\B-2026.06.15.docx

# 1 Einleitung

## 1.1 Ausgangslage und Auftrag

Zwischen der Murg und der Sonnhaldenstrasse in der Gemeinde Sirnach liegt das Areal der ehemaligen Rieter AG (Parzelle Nr. 319). Seit der Standortaufgabe wird das ehemalige Firmenareal als Lager vermietet. Die umgebenden Felder in der Bauzone (Parzellen Nr. 321, 2218 und 2304) werden zurzeit landwirtschaftlich bewirtschaftet.

Auf dem Areal (Parzellen Nr. 319, 321, 2218 und 2304) soll eine ortsbaulich überzeugende Wohnbebauung geplant werden. Sie soll sich räumlich und funktionell in das Umfeld einpassen, ohne auf einen eigenen Charakter zu verzichten. Die bestehende Halle soll abgebrochen werden. Das Schwergewicht liegt auf der ortsbaulichen Lösung sowie deren architektonischer Antwort auf die Situation am Siedlungsrand und an der Murg, welche als Naherholungsraum dient.

Die Gemeinde Sirnach weist eine gute Infrastruktur auf und ist im kantonalen Richtplan als regionales Zentrum im Thurgau ausgewiesen, in welchem eine Siedlungsentwicklung stattfinden soll.

Über die Autobahn A1 und die SBB-Linie Winterthur-St. Gallen ist die Gemeinde verkehrsmässig sehr gut erschlossen. Die Bahn bietet im Halbstundentakt Verbindungen nach Zürich an und in nur 40 Minuten kann der Flughafen Zürich-Kloten über die Autobahn A1 erreicht werden.

Um gesamthaft eine bessere Siedlungsgestaltung zu erzielen, wurde im Vorfeld ein Studienauftrag mit drei teilnehmenden Teams durchgeführt. Es wurden drei Projekte parallel erarbeitet und mittels Zwischenbesprechung durch die bearbeitenden Teams und durch das Beurteilungsgremium diskutiert und weiterentwickelt.

Das bestbewertete Projekt der TEN Architects, Zürich und Bernhard Zingler Landscape Projects, St.Gallen überzeugte das Beurteilungsgremium durch

- seine offene, lockere und ausgewogene Komposition der Volumina mit sehr differenzierten Aussenräumen
- seine Stimmigkeit, seine gelungene Integration in den Kontext und zugleich durch seine Eigenart: es ist etwas Neues für Sirnach und
- seine konsequente und kompromisslose Thematisierung der Landschaft als übergeordnetes Leitbild der neuen Bebauung.

Den Verfasserinnen des Projekts gelang es, die Geschichte des Ortes weiterzuschreiben. Dabei berücksichtigten sie gestalterische, soziale und auch ökologische Kriterien und schafften vorbildlich eine zukunftsweisende Siedlung am Rand, die sich an der Schnittstelle von Siedlung und Landschaft ineinander verzahnt.

Im Anschluss an den Studienauftrag wurde das Projekt in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern, dem Beurteilungsgremium des Studienauftrags sowie der Gemeinde Sirnach durch die TEN Architects und Bernhard Zingler Landscape Projects verfeinert. Dieser Stand gilt nun als Richtprojekt für die Erarbeitung des Gestaltungsplans. Bereits im Studienauftrag wurde definiert, dass kein Anspruch auf einen Folgeauftrag besteht und es den Grundeigentümern freisteht, nach Abschluss des Verfahrens Aufträge an Dritte oder an Beteiligte der Planungsteams zu erteilen.

Ziel der Gestaltungsplanung ist es, eine geordnete und auf die örtlichen Verhältnisse abgestimmte Bebauung zu realisieren, welche Rücksicht auf die vorhandene Bausubstanz der Umgebung nimmt und eine angemessene Verdichtung ermöglicht. Zudem soll eine stimmige Freiraumgestaltung erreicht werden. Weiter ist ein übergeordnetes Ziel der Planung, mit den Neubauten eine Siedlung zu schaffen, die Individualität und Vielfalt der Wohnungen mit einem hohen Grad der Identität und Wiedererkennbarkeit der Siedlung verbindet.

Für die planungsrechtliche Umsetzung wurde dem bhateam, ingenieure ag, der Auftrag zur Ausarbeitung eines Gestaltungsplans erteilt.

## **1.2 Zweck des Berichts**

Der Planungsbericht dient der Erläuterung und der Information der Bevölkerung sowie der betroffenen Anwohner und Grundeigentümer über den Gestaltungsplan 'Hofen'. Ferner gibt er den Genehmigungsbehörden darüber Auskunft, wie die Bestimmungen gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) bei der Erarbeitung des Gestaltungsplans berücksichtigt wurden.

## **1.3 Vorgehen**

Der Gestaltungsplan wurde in Zusammenarbeit mit den vier Grundeigentümern

- David Berweger und Hanna Schaub-Berweger
- Bürgergemeinde Sirnach
- Franz Lienhardt
- S Immobilien AG

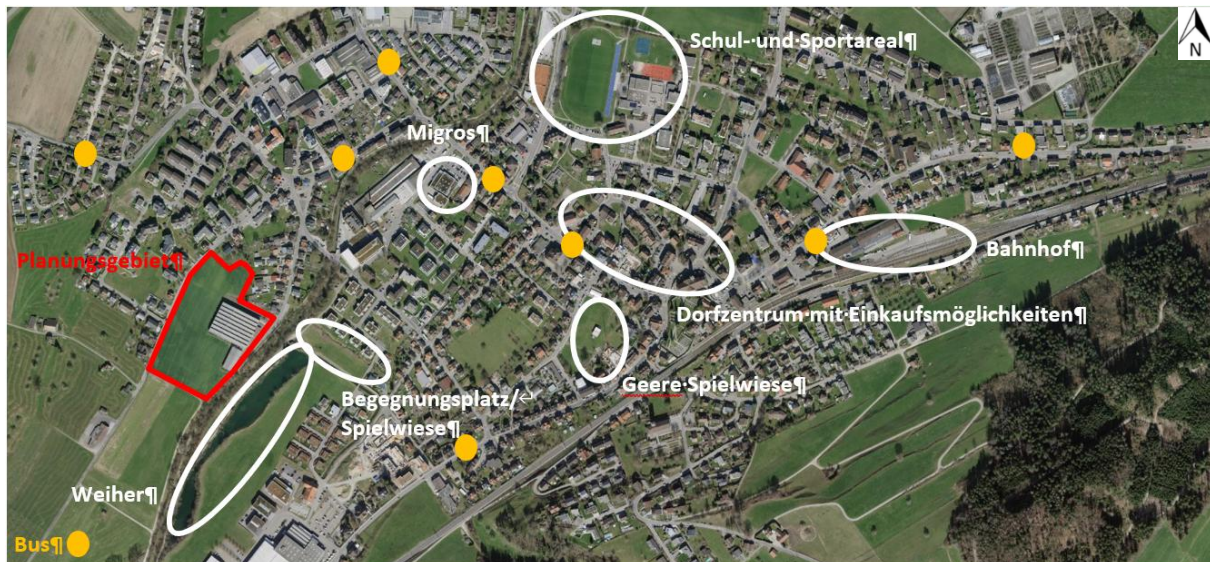
sowie den TEN Architects, Bernhard Zingler Landscape Projects und der Gemeinde Sirnach erarbeitet.

## **1.4 Grundlagen**

- Raumplanungsgesetz RPG und -verordnung RPB
- Planungs- und Baugesetz PBG und -verordnung PBV
- Kantonaler Richtplan 2009, Richtplantext und Richtplankarte
- Kommunale Richtpläne
- Zonenplan und Baureglement

## 2 Situation

### 2.1 Standort

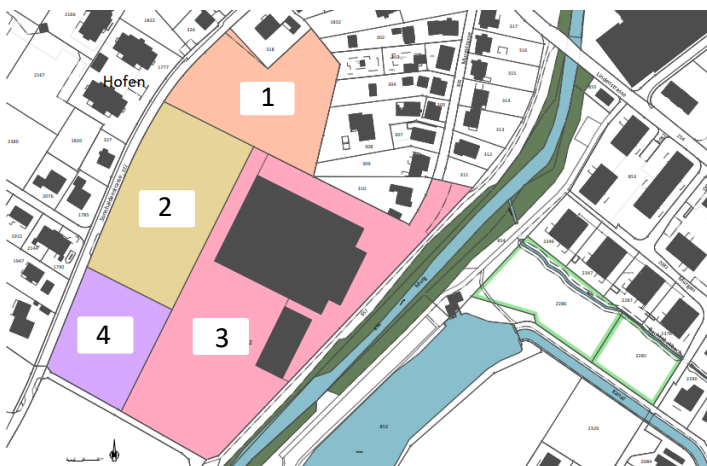


Orthophoto des Planungsgebiets mit Umgebung, thurgis

Das Planungsgebiet umfasst die unbebauten Parzellen Nrn. 321, 2218 und Nr. 2304 sowie die Parzelle Nr. 319, welche mit einem ehemaligen Gewerbegebäude bebaut ist. Zwischen der Sonnhaldenstrasse und der angrenzenden Murg im Südosten umfasst das Areal rund 34'000 m<sup>2</sup>. Das Gebiet präsentiert sich als ebene Fläche im Westen von Sirnach.

Auf zwei Seiten von mehrheitlich Ein- und Mehrfamilienhäusern umgrenzt, schliesst das Planungsgebiet im Südwesten an die Landwirtschaftszone an und bestimmt zukünftig den Siedlungsrand.

Auf der anderen Seite der Murg befindet sich ein Fabrikweiher, welcher direkt an das örtliche Kraftwerk angebunden ist. Es handelt sich beim Weiher um ein geschütztes Naturobjekt, welches grossen Anklang als Naherholungsgebiet zum Spazieren bei der Sirnacher Bevölkerung findet. Am nördlichen Ende des Weiher, auf der Murgwiese (Parzelle Nr. 2285), hat sich die Gemeinde Sirnach Reserveland für eine künftige öffentliche Nutzung gesichert. Zudem ist ein Begegnungsplatz (Parzelle Nr. 2286) geplant.



Grundeigentümer Planungsgebiet

Das Planungsgebiet weist vier Grundeigentümer auf:

1. David Berweger und Hanna Schaub-Berweger (Parzelle Nr. 2304)
2. Bürgergemeinde Sirnach (Parzelle Nr. 2218)
3. Franz Lienhardt (Parzelle Nr. 319)
4. S Immobilien AG (Parzelle Nr. 321)

## 2.2 Dienstbarkeiten / Verträge

Die Grundbuchauszüge der vier Parzellen zeigen folgende Einträge:

Nr.	Parzellen	Recht / Last
1	319	Last: Vereinbarung betr. Herabsetzung des Grenzabstand zu Gunsten Nr. 310
2	319	Last: Durchleitungsrecht der Kanalisationsleitung zu Gunsten Nr. 916
3	319	Last: öffentliches Fuss- und Karrwegrecht zu Gunsten Gemeinde Sirnach
4	319	Last: Fuss- und Fahrwegrecht zu Gunsten Nr. 310
5	319	Last: Näherbaurecht zu Gunsten Nr. 311
6	319	Recht: Fuss- und Fahrwegrecht (Erstellung / Unterhalt) zu Lasten Nr. 2218
7	321	Last: Durchleitungsrecht der Kanalisationsleitung zu Gunsten Nr. 916
8	2218	Last: Fuss- und Fahrwegrecht (Erstellung / Unterhalt) zu Gunsten Nr. 319
9	2218	Last: Fusswegrecht für die Öffentlichkeit zu Gunsten Gemeinde Sirnach

Zur Sicherstellung der Realisierbarkeit des Gestaltungsplans wurden zwischen den betroffenen Grundeigentümern einvernehmliche Vereinbarungen getroffen, die durch entsprechende Dienstbarkeiten im Grundbuch verbindlich gesichert wurden. Die Dienstbarkeiten werden im Rahmen des Gestaltungsplans abgeschlossen. Der Grundbucheintrag der Dienstbarkeiten erfolgt innert 30 Tagen nach rechtskräftiger Bewilligung des Gestaltungsplans.

Folgende Bestandteile des Gestaltungsplans sind davon betroffen:

- **Durchleitungsrecht für Erschliessungsleitungen:** Mit dieser Dienstbarkeit sind die Eigentümer der Liegenschaften Nr. 319, 321, 2218 und 2304 berechtigt, ausserhalb der gemäss Gestaltungsplan definierten Baufelder sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen, wie Strom, Wasser, Medien, Kanalisation etc. durch die beteiligten Liegenschaften zu führen.
- **Fuss- und beschränktes Fahrwegrecht:** Mit dieser Dienstbarkeit sind die Eigentümer der Liegenschaften Nr. 319, 321, 2218 und 2304 berechtigt, die im, zur Dienstbarkeit gehörenden, Plan mit hellblauen Punkten markierten Wege jederzeit und unbeschränkt zu betreten und beschränkt zu befahren. Die Wege dürfen nur durch nicht motorisierte Fahrzeuge (ausgenommen E-Bikes und E-Scooter) befahren werden. Die Wege werden im Rahmen der Gesamtüberbauung "Gestaltungsplan Hofen" durch die jeweiligen Eigentümer im Zusammenhang mit dem Neubau erstellt.
- **Fusswegrecht Gemeinde:** Mit dieser Dienstbarkeit ist die Gemeinde Sirnach als Öffentlichkeit berechtigt, die belasteten Liegenschaften Nr. 319 und 2218 über die im, zur Dienstbarkeit gehörenden, Plan mit dunkelblauen Punkten markierte Fläche jederzeit und unbeschränkt zu betreten. Der Weg wird im Rahmen der Gesamtüberbauung "Gestaltungsplan Hofen" durch die Eigentümer der Liegenschaften Nr. 319, 2218 und 2304 erstellt und bezahlt. Die Erstellung des Weges erfolgt, sobald die erste Partei ihr Bauvorhaben realisiert.
- **Überbaurecht für Tiefgarage:** Im Rahmen einer Neuüberbauung ist eine Tiefgarage mit Nebenräumen sowie einer Ein-/ Ausfahrtsrampe geplant. Die Baute wird unterirdisch in die belasteten Liegenschaften Nr. 319, 2304 und 2218 ragen. Mit dieser Dienstbarkeit werden die über die Grenze hinausragenden Teile Bestandteil der jeweils berechtigten Liegenschaft. Die gemeinsame Tiefgaragenein- und ausfahrt wird im Rahmen der Gesamtüberbauung "Gestaltungsplan Hofen" durch die Eigentümer der Liegenschaften Nr. 319, 2218 und 2304 erstellt und bezahlt. Die Erstellung der Tiefgaragenein- und ausfahrt erfolgt, sobald die erste Partei ihr Bauvorhaben realisiert.
- **Recht auf Erstellung und Betrieb von Unterflurcontainern:** Mit dieser Dienstbarkeit hat die Gemeinde Sirnach das Recht, auf den belasteten Grundstücken mehrere vollversenkte Unterflurcontainer für die Abfallentsorgung zu erstellen und zu betreiben. Darin inbegriffen ist das

Fuss- und Fahrwegrecht über die belasteten Liegenschaften von und zu den Unterflurcontainern. Der Zugang und die Zufahrt zur Leerung der Container müssen jederzeit gewährleistet sein.

Die oberirdischen Besucherparkfelder sind nicht Bestandteil einer Dienstbarkeit. Die Besucherparkfelder gehören den jeweiligen Grundeigentümern. Da in Art. 16 Abs. 5 geregelt ist, dass Besucherparkplätze ober- oder unterirdisch angeordnet werden können, ist sichergestellt, dass auf jeder Parzelle ausreichend Besucherparkplätze zur Verfügung gestellt werden können.

### 3 Übergeordnete Vorgaben

#### 3.1 Kantonaler Richtplan



Ausschnitt Kantonaler Richtplan (Planungsgebiet; weisser Pfeil)

Gemäss Kantonalem Richtplan liegt das Planungsgebiet (weisser Pfeil) im Siedlungsgebiet (orange eingefärbt). Weitere, die Parzellen betreffende Einträge, sind nicht vorhanden. Das Gebiet mit Vernetzungsfunktion grenzt an den Gestaltungsplanperimeter an.

Die Gemeinde Sirnach gehört mit der Gemeinde Münchwilen gemäss Raumkonzept Thurgau zum Raumtyp 'Urbaner Raum'. Der Urbane Raum ist geprägt durch seine städtischen Funktionen.

Er besteht im Wesentlichen aus den Zentren und den mit ihnen verflochtenen Agglomerationsgemeinden. Ein leistungsfähiges System des öffentlichen Verkehrs (ÖV) und ein gut ausgebautes Langsamverkehrsnetz gewährleisten eine nachhaltige Mobilität.

Insbesondere im 'Urbanen Raum' ist eine hohe Siedlungsqualität Voraussetzung für eine grosse bauliche Dichte. Das Wohnangebot ist vielfältig, der Flächenbedarf ist reduziert. Wohnortnah stehen unterschiedliche Grün- und Freiräume zur Verfügung.

→ *Mit der Durchführung eines Studienauftrags und anschliessender Optimierung des Projektes durch die Architekten und Landschaftsarchitekten in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Sirnach und den Grundeigentümern ist eine hohe Siedlungsqualität gewährleistet. Durch die kompakte Bauweise wird der Flächenbedarf reduziert und Freiflächen gewonnen, welche einen spannenden Aussenraum zum Verweilen, Erholen und Spielen ermöglichen. Die Landschaft fliesst vom Siedlungsrand wie auch von der Murg her in die Siedlung hinein und generiert spannende Aussenräume. Im vorliegenden Gestaltungsplan werden die Vorgaben gesichert.*

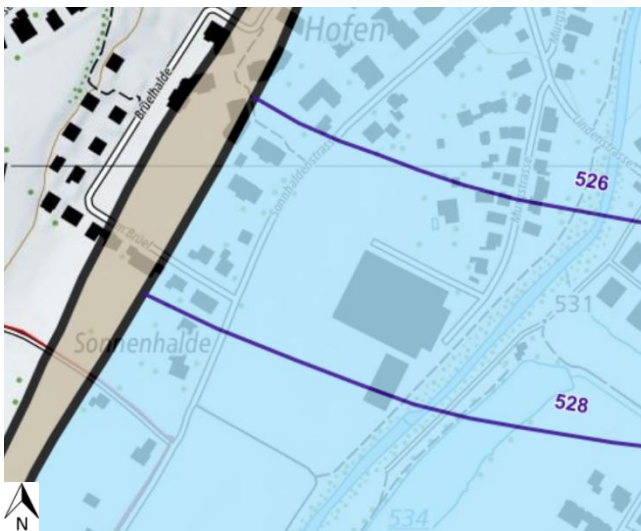
### 3.2 Kantonale Gefahrenkartierung



Ausschnitt Kantonale Gefahrenkarte

Direkt an das Planungsgebiet angrenzend befindet sich die Murg, welche eine erhebliche Gefährdung durch Wasser aufweist. Es besteht keine konkrete Betroffenheit für den Gestaltungsplanperimeter.

### 3.3 Gewässer und Gewässerschutz



Ausschnitt Karte Grundwasservorkommen in Schotter, thurgis

Das Planungsgebiet liegt im Gewässerschutzbereich Au zum Schutz nutzbarer unterirdischer Gewässer. In diesem besonders gefährdeten Bereich bedarf die Erstellung von Bauten und Anlagen sowie Grabungen, Erdbewegungen und ähnliche Arbeiten einer kantonalen Bewilligung, wenn sie die Gewässer gefährden können.

Tiefbauten bis zum langjährigen Mittelwasserspiegel sind in der Regel mit wasserrechtlicher Bewilligung erlaubt.

Tiefbauten unter dem langjährigen Mittelwasserspiegel von ca. 526 bis 528 m ü.M. können hingegen ausschliesslich in begründeten Fällen bewilligt werden und nur so weit durch diese die Durchflusskapazität gegenüber dem natürlichen Zustand um höchstens 10 % reduziert wird. Das gewachsene Terrain liegt auf einer Höhe zwischen 532.00 im Nordosten und 534.50 im Südwesten. Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass aus wasserrechtlicher Sicht der Bau eines Untergeschosses unproblematisch ist.

### 3.4 Kantonales Hinweisinventar



Ausschnitt Kantonales Hinweisinventar

Im Planungsgebiet selbst befindet sich gemäss kantonalem Hinweisinventar keine schützenswerte Baute. Angrenzend sind mehrere bemerkenswerte Gebäude ausgewiesen. Im Südwesten befindet sich ein als wertvoll eingestuftes stattliches Wohnhaus in traditioneller Bauweise.

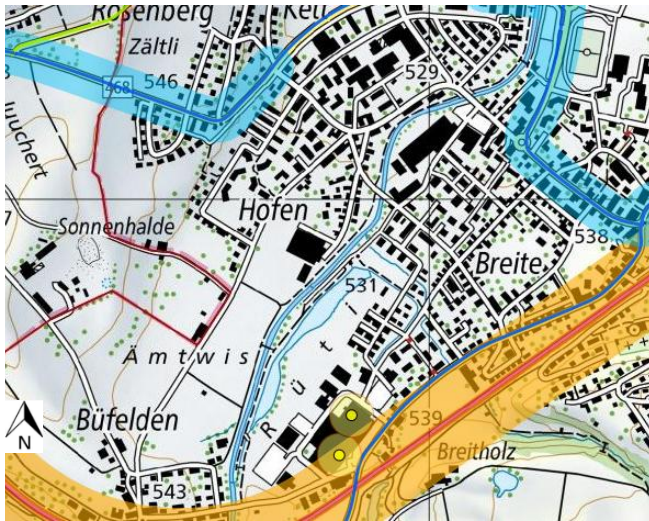
### 3.5 Altlasten

Im Kataster der belasteten Standorte besteht kein Eintrag zum Gestaltungsplangebiet.

### 3.6 Bodenschutz

Rekultivierbarer Ober- und Unterboden ist gemäss Art. 18 der Verordnung über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen (WEA, SR 814.600) getrennt vom Aushub auszuheben und wieder als Boden im Sinne des Umweltschutzgesetzes zu verwenden, z. B. im Rahmen einer bewilligten Rekultivierung. Bei einer Überbauung besteht also eine Verwertungspflicht für den unverschmutzten Ober- und Unterboden. Aufgrund der Flächengrösse des Gesamtperimeters sind im Rahmen eines Bauvorhabens Erdarbeiten, bei denen Boden ausgehoben, zwischengelagert oder wieder angelegt werden, von einer anerkannten bodenkundlichen Baubegleitung (BBB) zu begleiten. Im Rahmen eines Bauprojekts ist ein Bodenprojekt (Kap. 3.4 der Wegleitung Sachgerechter Umgang mit Boden beim Bauen, BAFU 2022) inkl. Aufnahme des Bodenausgangszustandes (Bodeninformationen) zu erstellen und der Fachstelle Bodenschutz zur Genehmigung vorzulegen.

### 3.7 Raumplanung und Störfallvorsorge



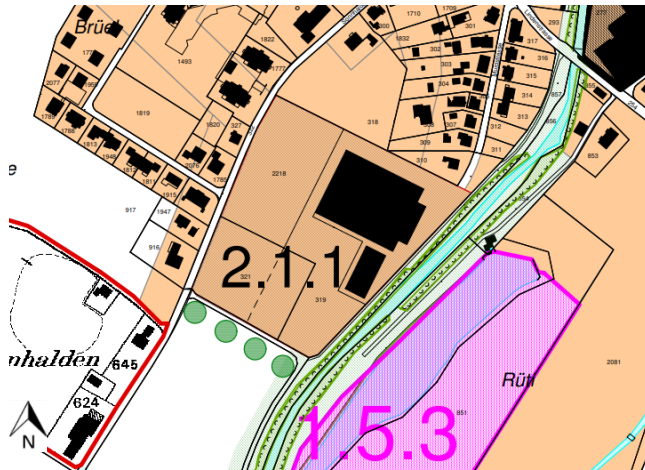
Ausschnitt Risikokataster

In der dicht besiedelten Schweiz können Bauprojekte Konfliktpotenzial bergen. Gemäss Art. 11a der Störfallverordnung (StFV) müssen Kantone die Vorgaben der Verordnung in der Raumplanung und anderen raumwirksamen Tätigkeiten berücksichtigen. Planer sind verpflichtet, zu prüfen, ob ein Vorhaben im Konsultationsbereich der StFV liegt und ob es risikorelevant ist.

Ein Störfall ist ein Ereignis mit erheblichen Auswirkungen auf die Umgebung. Die Störfallverordnung gilt für Anlagen wie Betriebe, Eisenbahnen, Nationalstrassen und Rohrleitungen, wenn von ihnen chemische oder biologische Risiken ausgehen. Betreiber solcher Anlagen müssen Risikoabschätzungen vornehmen und Massnahmen ergreifen, um Schäden an Menschen und Umwelt zu vermeiden oder zu minimieren.

## 4 Kommunale Vorgaben

### 4.1 Kommunalen Richtplan 2008 Siedlung und Landschaft

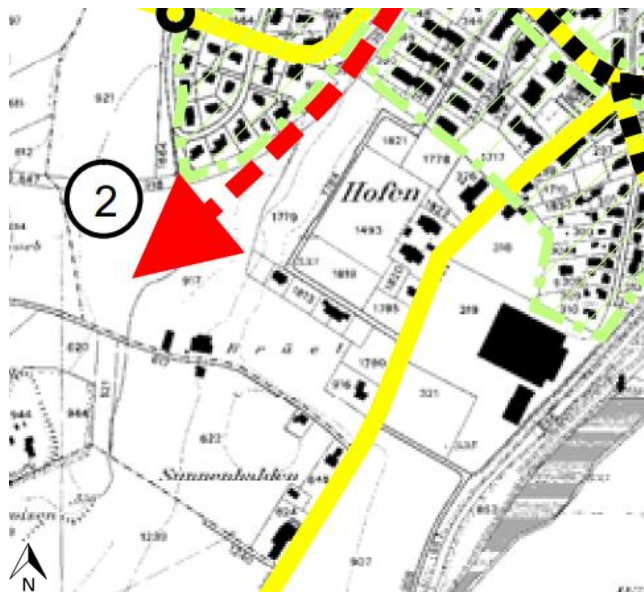


Planausschnitte kommunaler Richtplan Siedlung und Landschaft (2008)

Im kommunalen Richtplan 2008 wurde als Handlungsbedarf definiert, dass folgende Umzonung anzustreben ist: Das Industrieareal an der Sonnhaldenstrasse in WG und W umzuzonen.

→ Das Gebiet befindet sich gemäss rechts-gültiger Zonenplanung in der Wohnzone W2 und in der Wohnzone W3 mit überla-gender Gestaltungsplanpflicht.

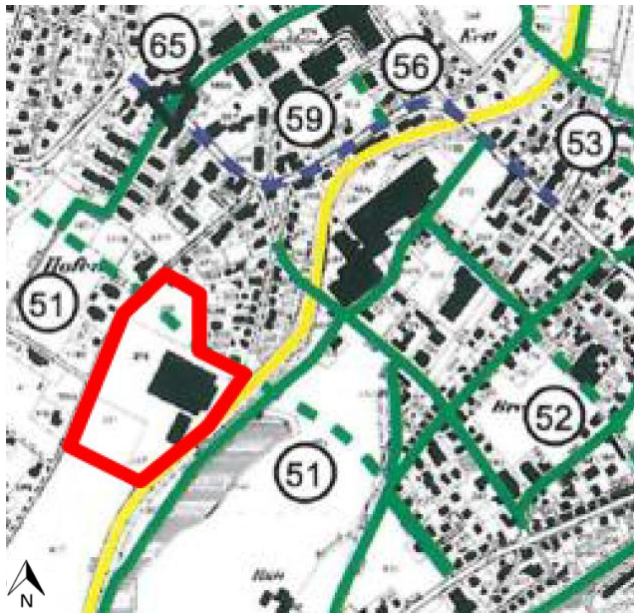
### 4.2 Verkehrsrichtplan MIV und LV



Planausschnitte kommunaler Verkehrsrichtplan MIV und ÖV (2005)

Entlang des Planungsperimeters verläuft die Sonnhaldenstrasse, welche im Ver-kehrsrictplan (2005) Teilbereich «Motori-sierter Individualverkehr und öffentlicher Verkehr» als Sammelschneise ausgewiesen ist (gelb dargestellt). Ihre Funktion ist, zu sammeln und zu erschliessen.

→ Das Planungsgebiet wird über die Sonnhaldenstrasse erschlossen. Lediglich 13 Besucherparkfelder werden über die Murgstrasse erschlossen.



Planausschnitte kommunaler Verkehrsrichtplan LV (2005)

Im Verkehrsrichtplan (2005) Teilbereich «Fussgänger» ist von der Haldenstrasse zur Kanalstrasse ein Fuss- / Wanderweg geplant (Nr. 51 grün gestrichelt), welcher mittel- bis langfristig als Ergänzung des bestehenden Fusswegnetzes erstellt werden soll. Als Koordinationshinweis ist der Gestaltungsplan aufgeführt.

→ Im Gestaltungsplan wird die Vernetzung für den Langsamverkehr vom Quartier in die Umgebung mit dem öffentlichen Fussweg gewährleistet. Die Überbauung wird sinnvoll in das umliegende Fusswegnetz integriert und findet eine Anbindung an den Begegnungsplatz der Gemeinde nordöstlich des Weihers. Der Anschluss an die Murgstrasse ist ebenfalls gewährleistet.

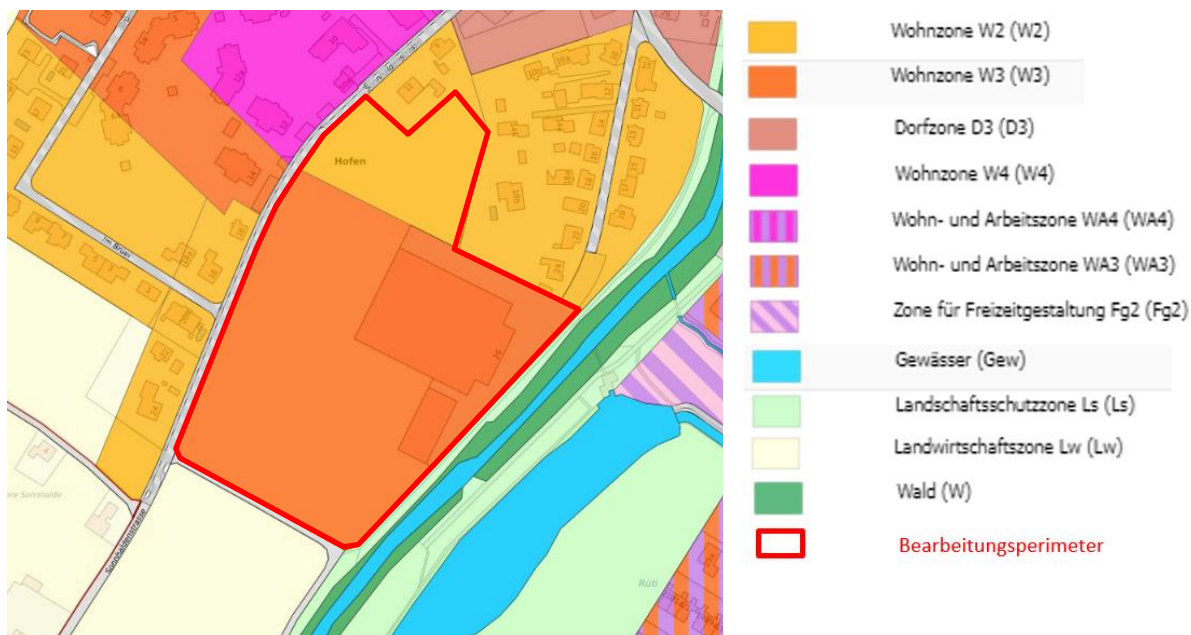
#### 4.3 Richtplan Energie



Planausschnitte kommunaler Richtplan Energie (2009)

Im kommunalen Energierichtplan genehmigt mit DBU-Entscheid Nr. 54 vom 03.07.2009 ist das Gebiet Hofen als Baugebiet mit Erdgas versorgt (gelb) aufgeführt. Weiter ist die Erdwärme ausgeschlossen (braun gestrichelt).

#### 4.4 Nutzungsplanung



Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan

Gemäss rechtskräftigem Zonenplan liegt das Bearbeitungsgebiet im nördlichen Teil in der Wohnzone W2 und im südlichen Teil in der Wohnzone W3. Als überlagernde Zone gilt im ganzen Areal eine Gestaltungsplanpflicht.

Die wichtigsten relevanten Bauvorschriften aus dem rechtsgültigen Baureglement, in Kraft gesetzt per 01.11.2019 sind:

Art. 5 Baureglement Wohnzonen: Wohnzonen umfassen Gebiete, die für das Wohnen bestimmt sind. Sie bezwecken die Erhaltung und Schaffung ruhiger Wohnverhältnisse. Nicht störende Gewerbe- oder Dienstleistungsbetriebe sind zulässig, soweit sie mit dem Wohncharakter vereinbar sind. Die Wohnzone W2 ist für Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser von max. 6 Einheiten bestimmt. Die Wohnzonen W3 und W4 sind nur für Mehrfamilienhäuser bestimmt. In den Wohnzonen ist die Erstellung von Terrassenhäusern gemäss §39 PBV untersagt.

Zone	Wohnzone W2	Wohnzone W3
Baumassenziffer	1.4	2.4
Dachform	Flach-, Pult- und Schrägdach	Flach-, Pult- und Schrägdach
Grenzabstand klein/gross	4.0 m / 6.0 m	5.0 m / 10.0 m
	In den Wohnzonen gilt auf der Hauptwohnseite der grosse Grenzabstand.	
Gebäudeabstand	Die minimalen Gebäudeabstände richten sich nach den Brandschutzrichtlinien der Vereinigung kantonaler Feuerversicherer (VKF).	
Fassadenhöhe (FH)	10.5 m	13.5 m
	Die obersten 2.5 m der festgelegten Fassadenhöhe sind nur im Bereich eines Attikageschosses gemäss § 29 PBV i. V. m. Ziff. 6.4 IVHB anwendbar.	
Traufseitige Fassadenhöhe (FHtr)	8.0 m	11.0 m
Giebelseitige Fassadenhöhe (FHgi)	12.5 m	15.5 m
Max. Gebäudelänge	30.0 m	40.0 m
Lärmschutz	II	II
Bauweise	halboffen	halboffen

Art. 25 Baureglement Grenzabstände: In den Wohnzonen und Wohn- und Arbeitszonen gilt auf der Hauptwohnseite der grosse Grenzabstand. In Zweifelsfällen bestimmt die Baukommission die massgebende Gebäudeseite. Für Unterniveaubauten, unterirdische Bauten und Gerätehäuschen mit einer Grundfläche von weniger als 9.00 m<sup>2</sup> und einer Gesamthöhe von maximal 2.20 m gilt ein Grenzabstand von min. 0.50 m. Tiefgaragenzufahrten sowie ebenerdige Anlagen wie Zufahrten, Abstellplätze, Hauszugänge und Spielplätze dürfen direkt an die Grenze gestellt werden. Anlagen wie Aufschüttungen, Abgrabungen, Mauern und Wände haben einen Grenzabstand von der Hälfte der Höhe, im Minimum 0.5 m, einzuhalten. Anlagen von mehr als 2.0 m Höhe haben die Abstände für Kleinbauten einzuhalten.

Art. 30 Baureglement Dachgestaltung: Nicht begehbare Flachdächer mit mehr als 40 m<sup>2</sup> Fläche sind gesamthaft extensiv zu begrünen, soweit die energetische Nutzung dem nicht entgegensteht. Technisch bedingte Dachaufbauten zählen nicht zur Fassadenhöhe. Massiv in Erscheinung tretende Installationen sind unter einem Winkel von 45° von der Fassade zurückzusetzen.

Art. 33 Baureglement Terrainveränderungen: Bauten und Anlagen sind durch geeignete Grundrisskonzeption, Stellung und Staffelung so den topographischen Verhältnissen anzupassen, dass Terrainveränderungen, künstliche Böschungen und Stützmauern auf das Minimum beschränkt bleiben. Künstliche Böschungen mit einer Neigung steiler als 1:1 und Stützbauwerke sind ab 1.5 m Höhe mit Zwischenbermen von mindestens 1.0 m Rücksprung zu versehen. Abgrabungen sind vereinzelt bis zu 1.50 m Tiefe und der Hälfte der Fassadenlänge zugelassen. Nicht davon betroffen sind Haus- und Kellerzugänge und Zufahrten zu Garagen.

#### **4.5 Aufhebung Baulinienpläne**

Der Gewässerraumlinienplan Etappe 1 «Nord, Mitt, Süd 1 und Süd 2», sowie die Teiländerungen der Baulinienpläne «Entlang der Murg», «Murg West» und «Murg Wiezikon» wurden per 25.10.2023 in Kraft gesetzt.

Der Gewässerraum tangiert das Areal nicht, er verläuft bis zur Grenze der Parzelle Nr. 319.

## 5 Bebauungs- und Freiraumkonzept

Mit einem Studienauftrag im Einladungsverfahren mit zwei Zwischenbesprechungen wurden die Möglichkeiten einer Überbauung im Gebiet 'Hofen' eruiert. Drei verschiedene Planer-Teams stellten ihre Bebauungs- und Freiraumkonzepte vor. Das Beurteilungsgremium empfahl den Veranstaltern einstimmig das Projekt der TEN Architects, Zürich, und Bernhard Zingler, Landscape Projects, St. Gallen, als Grundlage für den Gestaltungsplan. Die Grundideen werden in den folgenden Kapiteln vorgestellt.

Der Bericht des Beurteilungsgremiums zum Studienauftrag 'Hofen' ist erläuternder Bestandteil und wird als Anhang diesem Planungsbericht beigelegt. Er dient als Darlegung des Variantenstudiums.

### 5.1 Städtebau

Das Gesamtkonzept ist von der Landschaft aus gedacht, der Aussenraum definiert die Baufelder und die Setzung der Baukörper. Das Gebiet wird durch den auf der Nord-Süd-Achse angelegten Park / Obstwiese gegliedert. Diese Gliederung steht für die beiden unterschiedlichen Ambiancen, die innerhalb des Gebietes geschaffen werden. Einerseits ein urbanes Ambiente gegen die Sonnhaldenstrasse und andererseits ein landschaftliches Ambiente gegenüber der Murg.

Das Konzept trägt dazu bei, die Geschichte des Ortes fortzuschreiben und berücksichtigt gestalterische, soziale und auch ökologische Kriterien. Dem Aussenraum und der Landschaft kommt in diesem Projekt eine adressbildende Funktion zu und macht das Quartier zu einer neuen Landmarke.

### 5.2 Architektur

Die Gebäude setzen sich aus mehreren kompakten Wohneinheiten zusammen und werden in Beziehung zueinander gesetzt. Im westlichen Teilgebiet wird durch die Parallelausrichtung zur Sonnhaldenstrasse ein Bezug zu den bestehenden Baustrukturen hergestellt, die ebenfalls strassenseitig ausgerichtet sind. Für diesen Bereich wurden kürzere, kompakte Kuben gewählt.

Durch die Varianz in der Gebäudeaufteilung und Stellung entlang der Sonnhaldenstrasse ergibt sich eine urbane und dennoch lockere Gebäudestruktur. Es entsteht ein Bezug zwischen Bestand und Neuplanung, durch die Unterbrechung der Gebäudefronten mit grosszügigen Freiräumen. Hierdurch wird rücksichtsvoll auf den Bestand reagiert und eine durchlässige (durchsichtige) Struktur am Siedlungsrand erzeugt. Zudem wird ein erhöhter Abstand zur Sonnhaldenstrasse angesetzt, der sich ebenso im Bestand wiederfindet.



Auszug aus dem Richtprojekt

Im östlichen Teilgebiet nehmen die Strukturen Bezug auf die Murg. Die Gebäude weisen einen grösseren Abstand zueinander auf und sind jeweils von weitläufigen Freiflächen und einer Variation von Baumpflanzungen umgeben. Mit der leicht gedrehten Ausrichtung der Gebäude wird die Fließbewegung der Murg aufgenommen. Insgesamt wird durch die Struktur, Platzierung und Gestaltung der Vorrang der Landschaft nochmals betont.



Auszug aus dem Richtprojekt

Die Gebäude verfügen über einen Sockel, damit das Wiesland bis an die Fassade herangeführt werden kann und die Privatsphäre für die Bewohnenden gesichert ist.

### **Gebäudegestalt**

Für die Gestaltung der Gebäude wurden folgende Grundprinzipien definiert:

- Versatz von Bauten über 22 m Gebäudelänge
- Loggien und Balkonschichten werden Teil des Bauvolumens oder der Fassadenschicht
- Horizontale und vertikale Teilung der Baukörper
- Bei horizontaler Teilung: im oberen Teil dunkle, im unteren Teil helle Materialien
- Fassadenvolumen der Loggia kann separates Material sein

Die Adressbildung erfolgt durch den Versatz in den Gebäudefassaden und die Integration der privaten Aussenräume (Loggien/ Balkone) in das Gebäudevolumen. Durch den Versatz erhalten die Gebäude gleichzeitig eine vertikale Teilung. Entsprechend dieser Teilung werden die Fassaden als einzelne Einheiten betrachtet und gestaltet. Hierbei muss die Fassadeneinheit als Volumen gelesen werden und nicht nur als angebrachte Oberfläche.



Die Fassadengestaltung der Neubauten soll durch den Einsatz zweier unterschiedlicher Materialtypen charakterisiert werden. Zum einen sollen mineralische (schwere) Elemente verwendet werden, während andererseits filigrane Einheiten zum Einsatz kommen. Die Baukörper sollen den Prinzipien des Genius Loci (Geist des Ortes) folgen, wobei leichte und schwere Bauelemente unterschiedliche Konstruktionslogiken aufweisen sollen.



Die Fassaden dieser Gebäude präsentieren sich mit einer dualen Ästhetik, indem die Fassadengestaltung horizontal geteilt wird. Im unteren Teilbereich wird eine helle, im oberen Teilbereich eine dunkle Farbgebung gewählt. Die Loggien sollen wie abgebildet, integraler Bestandteil des Volumens werden. Durch die horizontale Teilung werden die Gebäudevolumen optisch verkleinert.

Abbildungen aus dem Richtprojekt

### 5.3 Umgebung und Freiraum

Das Projektteam (Architekten und Landschaftsarchitekten) hat den Zugang zur Aufgabenstellung über die Landschaft gewählt und diese konsequent und kompromisslos als übergeordnetes Leitbild der neuen Bebauung betrachtet. Der Freiraum prägt das innovative Wohnkonzept als grüne Adresse am Siedlungsrand und hebt die Einzigartigkeit der Lage zwischen Siedlungsrand und Murg hervor. Inspiriert vom Murgraum wird der Landschaftsraum sowohl mit heimischer, auenartiger Vegetation für das Murgwäldli als auch mit für die Thurgauer Kulturlandschaft typischen Obstbäumen gestaltet. Auf der Nord-Süd-Achse wird das Gebiet durch eine Obstwiese durchzogen. Baumgruppen und Einzelbäume strukturieren den Gesamtfreiraum. Spiel- und Begegnungsorte werden durch eine offene Gemeinschaftswiese, eine Spielboskette und kleine Plätze mit Brunnen geschaffen.

#### Freiraumstruktur

Der Freiraum soll durch eine dreiteilige Strukturierung gegliedert werden. Eine Gliederung soll primär durch unterschiedliche Elemente und Bepflanzung erzielt werden, die dennoch einen fließenden Übergang und ein stimmiges Gesamtbild erzeugen.

#### Sonnhaldenstrasse



Klein- und mittelkronige  
Bäume, Grossbäume in zweiter  
Reihe

#### Obstwiese



Baumgruppen und regionale  
Obstbäume, Wildsträucher

#### Murgpark



Bepflanzung entlang des Ba-  
ches, Wildsträucher

Insgesamt wird für die Bepflanzungsstruktur aller Bereiche eine hohe Dichte und Diversität angestrebt. Obstaine prägen die heutige Typologie der Landschaft und sollen auch künftig das Landschaftsbild prägen. Diese Grundidee spiegelt sich insbesondere in der grossangelegten Obstwiese wider, auf der die Anpflanzung verschiedener Obstbäume sowie die Rekultivierung alter regionaler Arten geplant ist.

### **Nachhaltigkeit und Klimaanpassung**

Die intensive Auseinandersetzung mit einer nachhaltigen blauen und grünen Infrastruktur sowie den Themen Klima (Mikroklima) und Luft (Durchlüftung) wurde an dem Richtprojekt sehr geschätzt. Mit dem Gestaltungsplan können konzeptionelle Grundprinzipien festgesetzt werden.

Die Arealentwicklung soll Massnahmen zum Schutz der vorhandenen Biodiversität (Flora und Fauna) und Förderung der regionalen ökologischen Vernetzung von Grünflächen und Gewässern berücksichtigen. Entlang der Murg (mit dem Murgpark) soll der bereits bestehende ökologische Korridor geschützt und durch Intensivbegrünung erweitert werden.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist die Fläche des Areals Hofen mehrheitlich nicht überbaut, sodass das Mikroklima eher kühle Temperaturen aufweist. Durch die Überbauung und der damit einhergehenden Versiegelung wird das Mikroklima wesentlich beeinflusst und es entstehe Hitzeinseleffekte. Mit der Planung muss dafür Sorge getragen werden, dass die natürlichen Kühlungsprozesse so weit wie möglich gefördert werden. Bereits in der Entwicklung des Konzeptes wurde darauf geachtet, dass die Ausrichtung der Gebäude den Windströmungen entspricht und keine Windbarrieren entstehen. Dies wird auch bei den Baumneupflanzungen berücksichtigt, damit die Kaltluftströme weiterhin in das hinter dem Areal befindliche Siedlungsgebiet fließen können. Zudem setzte das Konzept auf eine regenerative Regenwasserbewirtschaftung, sodass durch die ortsnahe Versickerung und Retention weitere Kühlungseffekte erzeugt werden.

Der Vorgartenbereich entlang der Sonnhaldenstrasse soll nach den Grundsätzen des Schwammstadtprinzips ausgestaltet werden. Auch innerhalb des Areals wird eine regenerative Regenwasserbewirtschaftung angestrebt, die in Form von Retentionsflächen, Muldensystemen und bepflanzten Sickerbändern entlang der Wege ausgestaltet werden kann.

## 5.4 Erschliessung

Das neu angelegte, weit verzweigte Langsamverkehrsnetz stellt die oberirdische Erschliessung der Gebäude und gleichzeitig eine gute interne Vernetzung des Gebietes sicher. Darüber hinaus sind alle Freizeit- und Aufenthaltsflächen angebunden. Zudem wird ein Teilabschnitt des Jakobswegs in das neue Wegenetz integriert. Durch die organischen Formen und eine durchlässige Materialisierung ordnen sich die Wegstrukturen den projektspezifischen Grundsätzen unter und fügen sich gelungen in das Gesamtkonzept ein.



Abbildungen aus dem Richtprojekt

## 6 Planerische Umsetzung

In den folgenden Abschnitten werden die wichtigsten Bestimmungen des Gestaltungsplans bzw. der Sonderbauvorschriften näher erläutert.

### 6.1 Gebietsabgrenzung

Der Gestaltungsplanperimeter umfasst die Parzellen Nrn. 319, 321, 2218 und 2304.

### 6.2 Bauvorschriften

Der Gestaltungsplan stützt sich auf das vom Gemeinderat Sirnach per 01.11.2019 in Kraft gesetzte Baureglement.

### 6.3 Höchst- und Mindestmasse

Die Regelungen betreffend Baumassenziffer, Fassadenhöhe und Gebäudelänge sind in den Sonderbauvorschriften abweichend zu den Regelungen nach rechtsgültigem Baureglement definiert und werden daher unter dem Kapitel 'Abweichungen von der Regelbauweise' näher erläutert.

Die Grenzabstände werden gemäss Baureglement eingehalten.

### 6.4 Abbruch bestehende Gebäude

Damit die geplante Bebauung auf der Parzelle Nr. 319 umgesetzt werden kann, müssen vorgängig die beiden Gebäude Assek. Nr. 173 und 110 abgebrochen werden.

Die Gemeinde Sirnach unterstützt den Abbruch der bestehenden Gebäude, um eine zeitgemässe Neubauesiedlung erstellen zu können und um eine haushälterische Bodennutzung zu gewährleisten.

### 6.5 Etappierung

Die Bebauung der Parzellen kann frei etappiert werden. Die Grundeigentümer haben verschiedene Umsetzungshorizonte. Das Konzept ist jedoch so ausgerichtet, dass in allen Etappenstufen eine stimmige und funktionierende Bebauung erstellt werden kann.

### 6.6 Baubereiche

Durch Festlegung der Baubereiche wird die Lage der Bauten definiert, damit eine gute Gesamtwirkung innerhalb des Perimeters entsteht. Weiter kann durch die einzelnen, voneinander unabhängigen Baubereiche eine Etappierung der Neubauesiedlung ermöglicht werden.

Die Baubereiche 'Hauptbauten' dienen der Erstellung von Mehrfamilienhäusern. Deren Balkone, sind innerhalb der Baubereichen 'Hauptbauten' im Gebäudevolumen zu situieren. Dadurch wird gesichert, dass sie nicht als abstehende Volumina sichtbar werden, was den Gebäudeumfang verbreitern würde. Die Freiräume zwischen den Gebäuden werden in deren Umfang so sichergestellt.

Mit Festlegung der 'Baubereiche Hauptbauten' wird die Lage der projektierten Fassadenlinie bzw. die Hauptbaute definiert. Vorspringende Gebäudeteile sind ebenfalls im Baubereich zu realisieren.

Die Baubereiche unterschreiten den Waldabstand. Der gesetzliche Waldabstand wird zudem durch interne Wege, einen Aussenabstellplatz für Fahrräder und einen Entsorgungsstandort unterschritten.

Dies wurde mit dem Forstamt vorbesprochen. Der Waldabstand wird nun durch die Baubereiche definiert. Die Unterschreitung ist punktuell und Balkone und vorspringende Gebäudeteile sind in die Baubereiche zu integrieren, weshalb keine weiteren Bauteile über die Baubereiche hinausragen. Das Forstamt hält fest, dass die Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstands von 15 m die gemäss Praxis des Forstamtes für den jeweiligen Charakter und die Zweckbestimmung der Baumassnahme im Unterschreitungsfall mindestens noch einzuhaltende Distanz aufweist. Kleinbauten, Anlagen sowie Notausgänge für die Sammelgaragen, welche gemäss Art. 10 Abs. 2 im Aussenraum zulässig sind, haben die Abstandsvorgaben gemäss Baureglement und den gesetzlichen Waldabstand einzuhalten. Dies ist deshalb in den Sonderbauvorschriften nicht abweichend geregelt.

## 6.7 Gestaltungsvorschriften

Alle Gebäude und Anlagen sind in Proportion und äusseren Gestaltung so auszuführen, dass eine sehr gute Gesamtwirkung und Einordnung ins Ortsbild erzielt und der gute architektonische Ausdruck des Richtprojekts gesichert wird. Um dieser Anforderung nachzukommen, wurden nebst den Gestaltungsvorschriften in den Sonderbauvorschriften die Konzeptbeilage 'Architektur' als allgemeinverbindlich definiert. Die Konzeptbeilage verdeutlicht das Konzept aus dem Studienauftrag sowie die Gestaltungsvorschriften und dient der Baukommission als Beurteilungsvorgabe von künftigen Baugesuchen.

Weiter wurde definiert, dass im Rahmen von Voranfragen und Baugesuchsbeurteilungen durch eine Fachbegleitung aus Architektur, Landschaftsarchitektur und Raumplanung die Einhaltung der Vorgaben gemäss der Konzeptbeilage 'Architektur' und der Konzeptbeilage 'Aussenraum' sowie des Farbkonzepts fachlich zu beurteilen ist. Die Fachbegleitung hat zuhanden der Baukommission eine Stellungnahme abzugeben.

### 6.7.1 Gebäudegestaltung

Um die Gebäudelängen zu durchbrechen und die Adressierung zu verdeutlichen, haben die Bauten je nach Gebäudelänge mindestens einen Versatz aufzuweisen. Ausgenommen sind Gebäude auf der Parzelle Nr. 2218 sowie Gebäude mit einer Gebäudelänge unter 22 m. Bei einer Gebäudelänge grösser als 40 m sind mindestens zwei Versätze zu erstellen. Um das Konzept aus dem Studienauftrag umzusetzen, haben die Fassadenabschnitte mindestens  $\frac{1}{4}$  und maximal  $\frac{2}{3}$  der Gebäudelänge zu betragen. Der einzelne Versatz hat mindestens eine Tiefe von 2.0 m und maximal 3.0 m aufzuweisen. So wird gewährleistet, dass der Versatz klar erkennbar ist, 3.0 m jedoch nicht überschreitet, da in diesem Fall von mehreren Gebäudeteilen auszugehen wäre, was Einfluss auf die Attikaregelung hätte.

Das Attikageschoss ist ein wichtiges volumenbildendes Element. Um den gestalterischen Charakter der Gebäude zu definieren und die Bauten trotz Eigenständigkeit der Überbauung an die Umgebung anzugliedern, wurden differenzierte Vorgaben zur Attikagegestaltung in den Sonderbauvorschriften festgesetzt. Diese sind aus dem Konzept abgeleitet und durch die Architekten durchdacht worden.

Ein wichtiges Element bildet zudem die im Gestaltungsplan definierte Festlegung der Rücksprünge der Attikageschosse gegenüber der Nachbarschaft.

Gebäude haben einen Sockel von mindestens 0.5 m ab gestaltetem Terrain aufzuweisen. Das Untergeschoss hat einen Rücksprung von mindestens 0.3 m ab Aussenkante Erdgeschoss aufzuweisen. Diese Vorgabe dient dem Integrieren der Balkone und Loggien in das Gebäudevolumen und sorgt gleichzeitig für Privatsphäre. Zudem ermöglicht die Vorgabe, dass der Aussenraum bis an die Fassade fliesst.

Loggien und Balkonschichten sind als Teil des Bauvolumens oder als Fassadenschicht auszubilden. Sie dürfen nicht als einzelne Objekte über den Baubereich hinausragen.

### 6.7.2 Fassadengestaltung

Die Gestaltung der Neubauten hat erhöhten Anforderungen zu genügen. Die Fassaden sind so zu gestalten, dass sich die Gebäude gut in die Umgebung einpassen. Den erhöhten Anforderungen und der Einpassung wird Rechnung getragen, indem akkurate Vorgaben zur Fassadengestaltung in den Sonderbauvorschriften festgesetzt werden und die Konzeptbeilage 'Architektur' und die Konzeptbeilage 'Aussenraum' allgemeinverbindlich sind. Zudem wird durch Art. 6 Abs. 2 SBV die Einhaltung der Vorgaben durch eine Fachbegleitung gesichert.

Das Farbkonzept ist wegleitend und beinhaltet eine Farbübersicht, aus welcher entsprechend den Angaben gewählt werden kann. Ergänzend werden drei Varianten aufgezeigt, wie die Signaletik – also die Orientierung mittels visueller Zeichen – umgesetzt werden kann. Ziel ist es, die Eingänge durch eine jeweils eigenständige Farb- und Gestaltungssprache klar zu akzentuieren und gleichzeitig eine intuitive Orientierung zu ermöglichen.

Die unter Ziffer 5.2 im Konzept beschriebene Gebäudegestaltung erfolgt mittels zwei unterschiedlicher Materialtypen und einer horizontalen oder vertikalen Teilung der Bauten. Zudem haben Loggien, Brüstungen und weitere Elemente als Teil der jeweiligen Fassadenschicht zu erscheinen. Die Vorschriften sind durch die Architekten ausgelotet und vorgegeben.

Solarpaneels an der Fassade sollen im dunklen Bereich umgesetzt werden können, so dass sie möglichst in die Fassadengestaltung integriert sind.

Der 'Hauptzugang Gebäude' ist mit einem mindestens 2.5 m breiten transparenten Zugang (Tür und verglaster Eingangsbereich) zu gestalten. Dies kennzeichnet den Haupteingang als solchen gegenüber Nebeneingängen. Der Zugang ab der internen Wegverbindung hat eine gängige Türbreite aufzuweisen und ordnet sich damit unter. Beide Eingangstüren sind so zu gestalten, dass sie die Sicht und den Durchgang auf die andere Seite der Landschaft gewährleisten. Dazu gehört auch, dass der Eingangsbereich inklusive Treppen und Erschliessung über die ganze Gebäudetiefe mindestens 2.5 m Breite aufzuweisen hat. Die Landschaft ist so sicht- und erlebbar.

### 6.7.3 Dachgestaltung

Die Neubauten sind mit Flachdächern auszuführen. Dies entspricht der Vorgabe gemäss den rechtsgültigen Baureglementbestimmungen. Die Vorgabe 'Flachdach' sichert die Einheitlichkeit der Überbauung bezüglich Dachgestaltung und hält die Volumina kompakt bzw. die Höhenabweichung gering. Gemäss Baureglement wären auch Schrägdächer zulässig, was jedoch aufgrund des architektonischen Ausdrucks nicht gewünscht ist.

Solarenergieanlagen und weitere technisch bedingte Dachaufbauten sind sorgfältig zu gestalten, so dass eine gute architektonische Gesamterscheinung erzielt wird. Sie sind in Material und Farbe unauffällig und schlicht auszuführen.

Die Dachflächen sind zu begrünen. Hierbei ist die Nutzung erneuerbarer Energien mit einer Dachbegrünung zu kombinieren. Dabei wird das Saatgut entsprechend angepasst, so dass ein niedriger Bewuchs sichergestellt ist.

#### 6.7.4 Aussenraumgestaltung

Der gesamte Aussenraum dient der attraktiven Gestaltung des Aussenbereichs sowie als Spielplätze und Freizeitfläche und ist so zu gestalten, dass eine hohe Aufenthalts- und Gestaltungsqualität sowie ökologische Qualität erreicht wird. Um diesem Grundsatz gerecht zu werden, sind differenzierte Sonderbauvorschriften festgelegt worden.

Bezüglich Spielplätze und Freizeitflächen bedeutet dies, dass im ganzen Aussenraum Spielplätze und Freizeitflächen zulässig sind. Die Möblierung und Ausgestaltung sind in Art. 11 aussenraumspezifisch geregelt und gelten für den gesamten Aussenraum. § 86 PBG bleibt weiterhin massgebend. Es wird in diesem Punkt nicht von der Regelbauweise abgewichen. Da die Gemeinde Sirnach im Baureglement keine spezifischen Vorgaben macht, gilt die Bestimmung des PBG als Regelbauweise.

Gemäss § 86 PBG sind angemessene Spielplätze oder Freizeitflächen nach Massgabe von Zahl und Art der Wohnungen zu erstellen. Da die Art und Anzahl der geplanten Wohnungen derzeit noch nicht feststehen, ist es nicht sinnvoll, Standorte oder Dimensionen bereits im Gestaltungsplan festzulegen. Der Aussenraum bietet ausreichend Potenzial für gemeinschaftliche Flächen, sodass das Baugesuch später durch die Gemeinde und das Fachgremium gemäss SBV nach § 86 PBG beurteilt werden kann – dann basierend auf den bekannten Parametern der Wohnungen.

Privatgärten sowie die Nutzung des Aussenraums zu Privatzwecken sind in Art. 10 Abs. 5 eingeschränkt. Privatgärten sowie private Möblierungen wie Gartenmöbel, Grill und Spielanlagen etc. dürfen bei den Erdgeschosswohnungen ausschliesslich entlang der Baubereiche Hauptbauten auf einer Breite von maximal 3.0 m erstellt oder aufgestellt werden.

Im gesamten Gestaltungsplanperimeter sind einheimische, standortgerechte und insbesondere klimagerechte Pflanzen zu verwenden. Wiesenflächen sind grundsätzlich als artenreiche Blumenwiesen bis zu den Fassaden zu erstellen und entsprechend extensiv zu unterhalten. Die Artenzusammensetzung der Pflanzen zielt auf ein hohes Mass an Biodiversität auf dem Areal ab. Nährgehölze für Vögel und Insekten werden prioritär gepflanzt.

Die dreiteilige Gliederung gemäss in Ziffer 5 beschriebenen Konzepts wird über die Aussenräume 'Sonnhaldenstrasse', 'Obstwiese' und 'Murgpark' gewährleistet. Zur Sicherung des Konzepts und der Pflanzarten wird die Konzeptbeilage 'Aussenraum' als allgemeinverbindlich festgelegt.

Spielbosketten sind kleine Spielwäldchen, welche die Spielelemente aufnehmen und auch als solche dienen sowie den Aussenraum rhythmisieren. Diese markanten Baumgruppen sollen zum attraktiven Verweilen einladen. Dabei soll zudem genügend Platz für informelles und wenig determiniertes Spielen angeboten werden, was allen Altersgruppen zugutekommt.

Der 'Platzbereich' im 'Aussenraum Sonnhaldenstrasse' ist mit Sitzgelegenheiten und Wasserelementen zu möblieren und dauernd zu unterhalten. Spielgeräte können optional angeordnet werden. Die Idee des Strassenplatzes lehnt sich an die Vorplätze der Nachbarbauten.

Zur Bepflanzung unterbauter Flächen muss punktuell eine, entsprechend der Bepflanzung dimensionierte, Überdeckung gewährleistet werden. Diese Vorschrift ist zentral, um die gewünschte Aussenraumgestaltung zu fördern. Begrenzt werden die Überdeckungen durch die Vorgabe zur Terraingestaltung.

Aushubmaterial der Tiefgarage ist vor Ort zu lagern, fachgerecht zu unterhalten und soweit möglich für die Geländemodellierung wiederzuverwenden.

Im gesamten Gestaltungsplanperimeter werden Massnahmen zur Förderung eines angenehmen Mikroklimas getroffen:

- versiegelte Flächen werden minimiert,
- Bauten sind auf die Windströmungen ausgerichtet,
- ein hoher Anteil an begrüntem, artenreichen Grünflächen wird umgesetzt,
- die Sicherstellung von Grünvolumen erfolgt durch die vorgesehene Pflanzung gemäss allgemeinverbindlichem Konzept 'Aussenraum'.

Mit der Vorgabe, dass pro Baugesuch ein 'Projektplan der Umgebungsgestaltung', welcher die Vorgaben der Konzeptbeilage 'Aussenraum' umsetzt und auf dem im Planungsbericht beschriebenen 'Richtprojekt Aussenraum' beruht, einzureichen ist, wird die angestrebte Umsetzung des Aussenraums gewährleistet. Zudem sind im Umgebungsplan die Spielplätze und Freizeitflächen gemäss § 86 PBV einzuzichnen und auszuweisen. So ist gewährleistet, dass sie nach Art und Zahl der Wohnungen angemessen erstellt, umgesetzt und dauernd unterhalten werden.

### 6.7.5 Einfriedungen und Mauern

Einfriedungen (Hecken und Zäune), Mauern und Stützmauern sind gemäss Sonderbauvorschriften nicht zulässig. Das Ziel ist es, Sichtbeziehungen und das Verzahnen der Landschaft zu ermöglichen und zur Beruhigung des Erscheinungsbilds beizutragen.

## 6.8 Erschliessung

### 6.8.1 Fusswege und Gebäudezugänge

Mit der Überbauung des Gebiets wird eine öffentlich zugängliche Fusswegverbindung zwischen der Sonnhaldenstrasse und dem Murgweg erstellt. Sie dient als areal-interne Erschliessung, aber auch zur besseren Vernetzung des Quartiers. So soll der neue öffentliche Fussweg den geplanten Begegnungsplatz der Gemeinde auf der Parzelle Nr. 2286 und das Naherholungsgebiet um den Fabrikweiher mit dem Quartier nordwestlich der Murg verbinden. Dafür sieht die Gemeinde den Bau einer Brücke über die Murg vor. Der 'öffentliche Fussweg' hat eine Mindestbreite von 2.5 m aufzuweisen.

Für die Durchgängigkeit der Siedlung für den Langsamverkehr sowie für einen direkten, attraktiven Zugang von den Neubauten und zu den Spielplätzen und Freizeitflächen sind die im Plan dargestellten 'internen Wegverbindungen' bzw. 'Zugänge Gebäude' zu erstellen. Das ausgeschiedene Wegenetz verhindert zudem Konflikte mit den äusseren Privatbereichen der Erdgeschosswohnungen, lässt jedoch den Kontakt unter Nachbarn zu. Die im Plan dargestellten, 'internen Wegverbindungen' sind mit einer Breite von mindestens 2.0 m zu erstellen.

Für Notfallfahrzeuge ist an der im Gestaltungsplan gekennzeichneten Lage eine Notzufahrt zu erstellen. Diese ist nach der Richtlinie für Feuerwehrzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen (Feuerwehrgeneration Schweiz FKS) zu erstellen. Die neben den ausgewiesenen Wegen notwendige Fläche ist mit Schotterrasen zu gewährleisten.

Die 'Zugänge Gebäude' sind in ihrer Lage so anzupassen, dass die Eingangssituation mit dem geforderten Versatz des Gebäudes, vgl. Gebäudegestaltung, übereinstimmt. Die Haupteerschliessung hat über den 'Hauptzugang Gebäude' zu erfolgen. Diese Flexibilität bei der Festlegung der Gebäudezugänge ist notwendig, da sich der Gebäudeversatz an die Vorgaben gemäss den Sonderbauvorschriften zu halten hat, der notwendige Spielraum für die Bauprojekte aber zu gewährleisten ist.

### 6.8.2 Zufahrt und Parkierung motorisierter Individualverkehr

Die Zufahrten zu den Tiefgaragen des Gestaltungsplangebiets erfolgen ab der Sonnhaldenstrasse. Die oberirdischen Besucherabstellplätze werden zum einen ebenfalls ab der Sonnhaldenstrasse erschlossen und zum anderen ab der Murgstrasse. Ab der Murgstrasse dürfen maximal 13 oberirdische Parkfelder erschlossen werden.

Es ist 1 Parkfeld je Wohnung zu erstellen. Abweichend zur Regelbauweise wurde festgelegt, dass pro 4 Wohneinheiten zusätzlich ein Parkfeld als Besucherparkplatz zu erstellen, zu markieren und dauern zu erhalten ist. Die Besucherparkfelder können zudem ober- und unterirdisch erstellt werden. Im Baureglement ist geregelt, dass pro 2 Wohneinheiten zusätzlich ein oberirdisches Parkfeld als Besucherparkplatz zu erstellen ist. Mit dieser Abweichung soll eine Reduktion der Parkfelder ermöglicht werden, welche aufgrund der Lage des Gebiets ausserhalb der der ÖV-Gütekategorie A-D gemäss Baureglement zum jetzigen Zeitpunkt nicht zulässig ist. Ziel ist es, die tatsächlich benötigten Parkfelder zuzulassen, jedoch einen künftigen Überschuss an Parkierungsflächen zu verhindern, vgl. Ausführungen in Ziffer 7.4.6 dieses Berichts.

Anhand des Richtprojekts und der darin ausgewiesenen Anzahl Wohnungen sowie der genannten Sonderbauvorschrift Art. 16 Abs. 5 SBV wird nachfolgend die Plausibilisierung der Anzahl notwendiger Parkfelder berechnet.

Parzellen Nr. / Grundeigentümer	Anzahl Wohnungen gemäss Richtprojekt	Parkfelder Bewohnende	Parkfelder Besucher	Total Parkfelder
321 S Immobilien AG	36 Wohnungen	36 PP	9 PP	45 PP
319 Franz Lienhardt	155 Wohnungen	155 PP	36 PP	191 PP
2218 Bürgergemeinde Sirnach	60 Wohnungen	60 PP	15 PP	75 PP
2304 Familie Berweger-Schaub	36 Wohnungen	36 PP	9 PP	45 PP

Die maximale Ausdehnung der TG wurde im Gestaltungsplan festgelegt. Der nachfolgende Plan zeigt eine mögliche Anordnung der Tiefgaragen auf.



Abbildungen Mögliche Anordnung Tiefgaragen

Die Berechnung des Tiefgaragenlärms ist im Bericht der sinus ag vom 06.06.2024 dargelegt und erläutert.

### 6.8.3 Zweirad-Abstellplätze

Gemäss Art. 38 Baureglement sind in Mehrfamilienhäusern ab 4 Wohnungen, Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben in leicht zugänglicher Lage ausreichende Einstellräume oder gedeckte Abstellflächen für Zweiräder und Kinderwagen bereitzustellen. Der Bedarf ist unter Berücksichtigung der jeweils gültigen VSS-Normen zu bestimmen.

Die Bereiche 'Abstellplätze für Zweiräder' dienen der Erstellung von Abstellplätzen für Zweiräder.

Zugunsten des Aussenraums wird darauf verzichtet, für jede Zweirad-Abstellanlage eine gedeckte Abstellfläche vorzuschreiben. Das heisst, Zweirad-Abstellplätze können in die Bauten integriert oder oberirdisch bei den Gebäudezugängen und an den im Plan bezeichneten Stellen 'Bereichen Abstellplätze für Zweiräder' erstellt werden. 30% der erforderlichen Abstellplätze für Zweiräder sind als Kurzzeitparkplätze und 70% als Langzeitparkplätze auszugestalten. Dadurch wird eine attraktive Siedlung, insbesondere für Familien und Fahrradnutzende, geschaffen.

Zurzeit sind weder die genaue Anzahl Wohnungen noch die Zimmerzahlen bekannt. Der exakte Bedarf ist gemäss Art. 38 Baureglement im Bauprojekt nachzuweisen. Um die Plausibilisierung der im Gestaltungsplan festgelegten Flächen aufzuzeigen, wurde ein Nachweis der Veloparkierung auf Basis des Richtprojekts vorgenommen.

Der Nachweis erfolgt nach der geltenden VSS-Norm sowie dem Merkblatt des Kantons Thurgau «Veloparkierung für Wohnbauten». Gemäss den Richtwerten des Merkblatts beträgt der systemabhängige Flächenbedarf pro Veloabstellplatz ohne Verkehrsfläche rund 1–2 m<sup>2</sup> beziehungsweise mit Verkehrsfläche rund 2–4 m<sup>2</sup>.

Für die innerhalb des Gebäudes angeordneten Veloabstellplätze wurde ein durchschnittlicher Flächenbedarf von 3.0 m<sup>2</sup> pro Veloabstellplatz angenommen. Dieser berücksichtigt sowohl die eigentlichen Abstellflächen als auch die erforderlichen Verkehrsflächen innerhalb der Anlage. Für die Flächenbemessung wurde ein Parkiersystem mit höhenversetzt angeordneten Vorderrädern als Grundlage gewählt.

Aus dem Nachweis ist ersichtlich, dass ausreichend Flächen für die Veloparkierung zur Verfügung gestellt werden können. Die Grundeigentümer sind sich bewusst, dass somit Nebennutzflächen auch in den Obergeschossen umgesetzt werden müssen.

Parzelle	Wohnungstyp	Anzahl Wohnungen	Anzahl Zimmer	Anzahl oberird.	Anzahl unterird.
2304	3.5	35	122.5	120	86
2218	3.5	54	189	126	132
321	3.5	22	77	113	70
	4.5	5	22.5		
319	3.5	75	262.5	163	348
	4.5	52	234		
1 Stellplatz pro Zimmer gemäss VSS			908	522 30% von soll 272	636 70% von soll



Abbildungen Mögliche Anordnung der Zweirad-Abstellplätze

#### 6.8.4 Werkleitungen und Entwässerung

Die Anschlüsse an das bestehende Werkleitungsnetz sind im Plan 1 : 500 dargestellt. Allfällig bestehende, nicht mehr benötigte Leitungen sind zurückzubauen. Die Hausanschlüsse für Meteor- und Abwasser sind im Trennsystem zu erstellen.

Die Umgebung der Gebäude ist nach dem Prinzip einer geringen Bodenversiegelung zu gestalten. Anlagen mit undurchlässigen Belagsarten sind minimal zu halten und über Fugen oder die Schulter in die angrenzenden Grünflächen oder bepflanzten Sickermulden zu entwässern. Oberirdische befestigte Flächen, wie die Besucherparkplätze sind wasserdurchlässig auszugestalten. Die Abflussbeiwerte gemäss GEP sind einzuhalten.

Das Dachwasser der Hauptbauten ist auf den begrüntem Flachdächern sowie in dezentralen Versickerungsmulden zurückzuhalten und der Versickerung zuzuführen. Die Ausgestaltung und Detailplanung der Retention haben sich am Entwässerungskonzept in der Beilage zum Gestaltungsplan zu orientieren und sind im jeweiligen Bauprojekt nachzuweisen.

Das Konzept zeigt, dass eine Entwässerung ohne Entwässerungsanlagen und die dafür erforderlichen Flächen, sondern lediglich durch die Umgebungsgestaltung mit Versickerungsmulden, umgesetzt werden kann. Das System ist mit dem GEP abgestimmt und hat keine Auswirkungen auf die bestehenden Abwasseranlagen.

#### 6.8.5 Entsorgungsstandort

Für die Abfallentsorgung sind die erforderlichen Flächen für die Installation von Unterflurcontainern (UFC) in den im Plan ausgeschiedenen Bereichen 'Entsorgungsstandorte' bereitzustellen. Auf der an den Gestaltungsplanperimeter angrenzenden Parzelle Nr. 1777 besteht bereits ein Standort für UFC, welcher auch erweitert werden könnte.

Die Entsorgungsanlagen haben sich funktional und gestalterisch gut in die Umgebung einzugliedern. Die genaue Anordnung und Typenwahl der UFC sind mit der Gemeinde frühzeitig abzusprechen. Pro 50 Wohnungen ist ein UFC notwendig.

Es ist geplant, dass die Gemeinde die Unterflurcontainer erstellt und die Grundeigentümer die benötigten Flächen mittels Dienstbarkeit zur Verfügung stellen. Weiter sind ausreichend Grüncontainer für Küchenabfälle und die dafür notwendigen Flächen bereit zu stellen.

### 6.9 Energie

Im GP-Perimeter werden die Neubauten erhöhten energetischen Anforderungen unterstellt. Neubauten sind so auszurüsten, dass sie einen vorbildlich geringen Energiebedarf mit einem möglichst hohen Anteil an erneuerbarer Energie aufweisen.

Die opaken Teile der Aussenhüllen von beheizten Hauptbauten müssen einen U-Wert von  $0.12 \text{ W/m}^2\text{K}$  oder weniger und die Fenster einen U-Wert von  $0.8 \text{ W/m}^2\text{K}$  oder weniger erreichen oder es ist der Minergie-P-Baustandard zu erfüllen.

Die Nutzung der Dachflächen und Fassaden für die Eigenstromerzeugung erfolgt gemäss den gesetzlichen Vorgaben des Kantons. Darüber hinaus vorhandene, nichtbegehbbare Dachflächen sind zu mindestens 50 % mit Solarenergie (Photovoltaik oder Solarwärme) zu nutzen.

## 7 Gesetzliche Anforderungen

### 7.1 Anforderungen an den Gestaltungsplan

Gestützt auf § 23 PBG dient der Gestaltungsplan je nach Zielsetzung der architektonisch guten, auf die bauliche und landschaftliche Umgebung und die besonderen Nutzungsbedürfnisse abgestimmten Bebauung, Verdichtung oder Erneuerung sowie der angemessenen Ausstattung mit Anlagen zur Erschliessung. Bestimmungen im Gestaltungsplan haben notwendig und verhältnismässig zu sein sowie im öffentlichen Interesse zu liegen. Durch eine sinnvolle Regelungsdichte soll den Projektverfassern und der Baubewilligungsbehörde ein ausreichender Projektierungs- und Beurteilungsspielraum bleiben.

Der Gestaltungsplan 'Hofen' basiert auf einem mehrstufigen Verfahren mit Studienauftrag und anschliessender Vertiefung. Er erfüllt folgende Kriterien:

- Das Bebauungskonzept schafft eine identitätsbildende Wohnsiedlung
- Optimales Verhältnis zwischen Wohn- und Freiraum
- Eine klar strukturierte Bebauung erfüllt die Forderung nach einer qualitativen Verdichtung des Baugebietes
- Es bildet sich eine eigene Siedlung mit Gewicht im Dorfgefüge, welche jedoch kein Übergewicht erhält
- Durchlässige qualitative Freiraumgestaltung, welche die Landschaft für jeden erlebbar macht
- Einbezug des Siedlungsrandes
- Angemessene Ausstattung mit Anlagen zum Aufenthalt
- Erhöhte Anforderungen an energieeffizientes Bauen
- Minimale oberirdische Verkehrsflächen für den motorisierten Individualverkehr durch Bündelung der Parkplätze
- Der Ausbau eines Fusswegs gemäss dessen kommunaler Bedeutung

### 7.2 Nutzungsart

Mit dem Gestaltungsplan darf gemäss § 23 PBG die zonengemässe Nutzungsart nicht geändert werden. Der Gestaltungsplan 'Hofen' sieht die Erstellung von Mehrfamilienhäusern vor, die in den Wohnzonen W2 und W3 zonenkonform sind.

### 7.3 Nachweis öffentliches Interesse

Durch den Gestaltungsplan 'Hofen' werden insbesondere folgende öffentliche Interessen unterstützt bzw. nachgewiesen:

- Haushälterische Nutzung des Bodens (Art. 1 RPG)
- Schaffung einer wohnlichen und attraktiven Siedlung (Art. 1 Abs. 2 lit. b RPG)
- Einordnung der Bauten und Anlagen in die Landschaft (Art. 3 RPG)
- Gestaltung von Grünräumen (Art. 3 Abs. 3 lit. e RPG)
- Berücksichtigung des wertvollen Flussufers
- Nutzung der bestehenden Bauzone
- Erhöhte Anforderungen an energieeffizientes Bauen

- Erstellung eines öffentlichen Fussweges (Art. 3 RPG)
- Geordnete und effiziente Erschliessung

#### **7.4 Abweichungen von der Regelbauweise**

Gestützt auf § 24, Abs. 2 PBG kann von der Regelbauweise abgewichen werden, wenn dadurch gesamthaft eine bessere Siedlungsgestaltung erzielt wird und diese im öffentlichen Interesse liegt. Von der Regelbauweise wird in folgenden Punkten abgewichen:

- Baumassenziffer
- Dachform
- Höhenmasse
- Gebäudelänge
- Pflichtparkfelder für Autos
- Parkierung für Zweiräder und Kinderwagen

Wird von der Regelbauweise abgewichen und werden dadurch ausserhalb des Gestaltungsplangebietes gelegene Grundstücke durch die Grenzabstände, Höhenmasse oder Gebäudelänge und -breite stärker als nach der für die Zonen des Gestaltungsplanareals geltenden Regelbauweise betroffen, ist gemäss § 24 Abs. 3 PBG der Gestaltungsplan nach Erledigung der Einsprachen der Gemeindeabstimmung zu unterbreiten, wenn es ein von der Gemeindeordnung festzulegender Anteil der Stimmberechtigten während der Auflagefrist verlangt. Wird kein Anteil festgelegt, beträgt das Quorum zehn Prozent. Deshalb wird auf den Titelblättern des Plans 1:500 und der Sonderbauvorschriften darauf hingewiesen.

##### **7.4.1 Baumassenziffer**

Gemäss Baureglement gilt in der Wohnzone W2 eine Baumassenziffer von 1.4 und in der Wohnzone W3 eine von 2.4. In den Sonderbauvorschriften gilt eine maximale Baumassenziffer von 2.4 für die Wohnzone W2 und von 3.0 für die Wohnzone W3. Die Bonusregelungen gemäss § 34 und 35 PBV sind dabei noch nicht einbezogen, das heisst, sie können zusätzlich geltend gemacht werden.

Die Erhöhung der Baumassenziffer dient dazu, eine kompakte Bebauung mit hoher Qualität zu erreichen. So kann dem Grundsatz der haushälterischen Bodennutzung Rechnung getragen und an geeigneter Lage sinnvoll verdichtet werden.

Mit der beschriebenen Festlegung wird die maximale Baumassenziffer der nächst höheren Zone Wohnzone W3 bzw. Wohnzone W4 nicht überschritten.

##### **7.4.2 Dachform**

Das rechtskräftige Baureglement der Gemeinde Sirnach lässt für die Wohnzonen Flach- und Schrägdächer zu. Mit dem Studienauftrag hat sich gezeigt, dass durch die Grösse des Gebiets eine eigenständige Siedlung entsteht. Um die Höhe der Dachsilhouette zu reduzieren und die Dachlandschaft zu vereinfachen, sind die Gebäude sowie An- und Kleinbauten einheitlich mit Flachdächern auszuführen. Die höheren Bauten fügen sich damit besser in die Umgebung ein, ohne dabei übermässig dominant zu wirken. Die Lage des GP-Gebiets am Siedlungsrand bevorzugt die zeitgemässe Bauweise mit Flachdächern, wie der Studienauftrag zeigte. Die Abweichung von der Regelbauweise (keine Schrägdächer zulässig) kann daher mit der besseren Siedlungsgestaltung begründet werden.

### 7.4.3 Höhenmasse

In den Sonderbauvorschriften ist die maximale Fassadenhöhe Flachdach in der Wohnzone W2 mit 13.5 m und in der Wohnzone W3 mit 16.5 m abweichend zur Regelbauweise festgelegt. Die Abweichung beträgt jeweils 3.0 m.

Die Bauten dürfen die Gesamthöhe der nächsthöheren Zone nicht überschreiten. Die nächsthöhere Zone für die Wohnzone W2 ist die Wohnzone W3. In der W3 gilt eine Fassadenhöhe Flachdach von 13.5 m. Die maximale Abweichung bis zur nächst höheren Zone wird somit eingehalten. Ebenso ist das zulässige Höhenmass der nächst höheren Zone der W3 eingehalten. Es handelt sich dabei um die Wohnzone W4, welche eine Fassadenhöhe Flachdach von 16.5 m aufweist.

Ziel ist es, das Bauvolumen optimal auszunutzen, was einer haushälterischen Bodennutzung entspricht und im öffentlichen Interesse liegt. Weiter können durch die geplante Bauweise ausreichend Grünflächen und attraktive Platzbereiche geschaffen werden.

### 7.4.4 Gebäudelänge

In der Wohnzone W2 gilt gemäss Baureglement eine maximale Gebäudelänge von 30 m, in der Wohnzone W3 von 40 m. Um möglichst viel zusammenhängende Freifläche zu generieren und die Landschaft in die Überbauung hineinfließen zu lassen, wird in den Sonderbauvorschriften die Gebäudelänge deshalb abweichend von der Regelbauweise geregelt. Es gilt in der Wohnzone W2 eine maximale Gebäudelänge von 40 m und in der Wohnzone W3 50 m. Dies entspricht jeweils einer Abweichung von 10 m.

Die nächsthöheren Zonen, Wohnzone W3 bzw. Wohnzone W4, weisen eine maximale Gebäudelänge von 40 m bzw. 50 m auf. Die maximale Abweichung bis zur nächst höheren Zone wird somit eingehalten.

### 7.4.5 Gebäudeart

In Art. 5 des Baureglements ist zusätzlich zu § 5 PBV die Wohnzone Sirnachs beschrieben. Dabei ist unter anderem festgehalten, dass die Wohnzone W2 für Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser von max. 6 Einheiten bestimmt ist.

Mit den Abweichungen von Baumassenziffer, Höhenmassen und Gebäudelänge sind grössere Bauvolumina zulässig, was dem haushälterischen Umgang mit dem Boden entspricht. Durch die Abweichungen sind in der Wohnzone W2 40 m lange Gebäude und 4 Geschosse inkl. rechtmässigem Attikageschoss zulässig. Dies entspricht mehr als 6 Einheiten, insbesondere in der zonengemässen Wohnnutzung. Um nicht einen Widerspruch zu schaffen und die gewünschte Entwicklung zu sichern, wird deshalb bei den zulässigen Einheiten in Mehrfamilienhäusern von der Regelbauweise abgewichen. Dies entspricht einer gewünschten verdichteten Bauweise. Auf eine Beschränkung der Wohneinheiten wird verzichtet. Die maximal zulässigen Volumina sind durch die weiteren gestalterischen Vorgaben gesichert.

### 7.4.6 Pflichtparkfelder für Autos

Art. 36 Baureglement «Pflichtparkfelder für Autos» besagt:

<sup>1</sup> Bei Wohnbauten sind Parkfelder in angemessener Zahl zu erstellen:

- a) Für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppel- und Reiheneinfamilienhäuser mindestens 2 Parkfelder je Wohnung.
- b) Für Mehrfamilienhäuser mindestens 1 Parkfeld je Wohnung, wovon mindestens die Hälfte in Garagen oder Unterständen angeordnet sein muss. Pro 2 Wohneinheiten ist zusätzlich ein oberirdisches Parkfeld als Besucherparkplatz zu erstellen und zu bezeichnen.

Art. 37 Baureglement «Reduktion Pflichtparkfelder» ergänzt dazu:

<sup>1</sup> Die Anzahl von Pflichtparkfeldern kann in Abhängigkeit der ÖV-Güteklassen wie folgt reduziert werden:

- a) ÖV-Güteklasse A: bis zu 50%
- b) ÖV-Güteklasse B: bis zu 40%
- c) ÖV-Güteklasse C: bis zu 30%
- d) ÖV-Güteklasse D: bis zu 20%

<sup>2</sup> Für Bauten und Anlagen innerhalb der ÖV-Güteklasse A-D kann mit einem Mobilitätskonzept eine weitere Reduktion der Pflichtparkfelder bewilligt werden. Die Höhe der Reduktion ist von der Qualität und der Verbindlichkeit des Mobilitätskonzeptes abhängig.

<sup>3</sup> Bei nachgewiesenem geringerem Bedarf aufgrund spezieller Nutzungen kann die Baukommission die Zahl der Pflichtparkfelder tiefer ansetzen.

Das Beurteilungsgremium des Studienauftrags, die Vertreter der Gemeinde wie auch die teilnehmenden Büros waren sich einig, dass die im Baureglement geforderte Anzahl an Pflichtparkfelder gemäss Baureglement zu gross ist. Es soll eine zukunftsgerichtete Überbauung entstehen. Deshalb wird in Abweichung zum Baureglement für 4 Wohnungen 1 Besucherparkfeld erstellt, welches oberirdisch oder in der Tiefgarage angeordnet werden kann. Der Gemeinderat ist bestrebt, auch das Baureglement entsprechend anzupassen, da sich zeigt, dass zu viele Besucherparkfelder gefordert werden.

Das Gebiet Hofen weist keine ÖV-Güteklasse A-D auf. Gemäss neuesten Abklärungen mit dem Amt für öffentlichen Verkehr wird aus momentaner Sicht keine weitere ÖV-Erschliessung in Aussicht gestellt. Jedoch gelten gemäss 'Konzept Öffentlicher Regionalverkehr, Kanton Thurgau 2025 – 2030, Vernehmlassungsversion vom 16. November 2023, Departement für Inneres und Volkswirtschaft, Öffentlicher Verkehr' Siedlungsgebiete als voll erschlossen, wenn die Gehdistanz zum nächstmöglichen Haltepunkt nicht mehr als 500 m bei der Erschliessung per Bus (entspricht 380 m Luftdistanz) beträgt.



Die Abbildung der 380 m Radien zeigt, dass das Gestaltungsplanareal bereits heute mehrheitlich als voll erschlossen gilt.

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass mit der Reduktion der Besucherparkfelder ein Beitrag zu einer zukunftsgerichteten und nachhaltigen Entwicklung des Gebiets geleistet wird.

Abbildung Radien 380 m Luftdistanz ab Haltepunkte

#### 7.4.7 Parkierung für Zweiräder und Kinderwagen

Zugunsten des Aussenraums wird darauf verzichtet, für jede Zweirad-Abstellanlage eine gedeckte Abstellfläche vorzuschreiben. Das heisst, Zweirad-Abstellplätze können in die Bauten integriert oder oberirdisch bei den Gebäudezugängen und an den im Plan bezeichneten Stellen 'Bereichen Abstellplätze für Zweiräder' erstellt werden.

#### 7.4.8 Zusammenfassung der Abweichungen

Inhalt Abweichung	Vorschriften gemäss Gestaltungsplan	Vorschriften gemäss best. Baureglement	
			Abweichung
Gebäudeart	Wohnzone W2: MFH	Wohnzone W2: EFH, FEFH, MFH mit max. 6 Einheiten	Nur MFH, keine Begrenzung Einheiten
Baumassenziffer	Wohnzone W2: 2.4	Wohnzone W2: 1.4	+ 1.0
	Wohnzone W3: 3.0	Wohnzone W3: 2.4	+ 0.6
Dachform	Flachdach	Flachdach, Schrägdach	Nur Flachdach
Höhenmass	Flachdach Fassadenhöhe W2: 13.5 m	Flachdach Fassadenhöhe W2: 10.5 m	+ 3.0 m
	Flachdach Fassadenhöhe W3: 16.5 m	Wohnzone Fassadenhöhe W3: 13.5 m	+ 3.0 m
Gebäuelänge	Wohnzone W2: 40 m	Wohnzone W2: 30 m	+ 10 m
	Wohnzone W3: 50 m	Wohnzone W3: 40 m	+ 10 m
Pflichtparkfelder für Autos	1 Parkfeld je Wohnung plus 1 oberirdischer Besucherparkplatz pro 4 Wohneinheiten = 1.25 Parkfelder pro Wohnung	1 Parkfeld je Wohnung plus 1 ober- oder unterirdischer Besucherparkplatz pro 2 Wohneinheiten = 1.5 Parkfelder pro Wohnung	- 0.25 Parkfelder pro Wohnung, Reduktion 16.5%
Parkierung für Zweiräder und Kinderwagen	gedeckt und nicht gedeckt	gedeckte Abstellflächen	gedeckt und nicht gedeckt

#### 7.4.9 Nachweis der gesamthaft besseren Siedlungsgestaltung

Aufgrund folgender Punkte führen die Abweichungen des Gestaltungsplans 'Hofen' von der Regelbauweise zu einer gesamthaft besseren Siedlungsgestaltung und liegen im öffentlichen Interesse:

- An attraktiver Lage wird eine qualitätsvolle, dichte Bebauung ermöglicht.
- Die Gestaltungsvorgaben fordern eine interessante, einheitliche Architektur und sichern attraktive Aussenräume.
- Die Absicht der Gemeinde und der Grundeigentümer, eine gesamtheitliche, aber trotzdem differenzierte und erlebnisreiche Aussenraumgestaltung umzusetzen wird durch das Projekt gefördert.
- Mit der Pflicht Flachdächer zu erstellen, kann die Einheitlichkeit im Quartier gesichert werden.
- Durch die Abweichung des Höhenmasses ist ein zusätzliches Vollgeschoss gegenüber der Regelbauweise möglich. Damit wird der Boden haushälterisch gut genutzt bzw. wird die geforderte 'innere Verdichtung' erreicht, was im öffentlichen Interesse liegt. Eine größere Dimension von Frei- und Grünflächen wird gewährleistet. Diese Räume sind nicht nur identitätsstiftend, sondern tragen auch zu besseren klimatischen Verhältnissen bei.
- Durch den im Gestaltungsplan definierten Rückversatz der Attikageschosse wird auf die Nachbarbauten Rücksicht genommen.

- Die versetzte Anordnung der Bauten führen zu einer besseren Besonnung der Bauten und ermöglicht die Durchlässigkeit von Windströmen. Somit kann ein höheres Wohlbefinden der Bewohner bewirkt werden.
- Die Siedlung zeichnet sich durch attraktive, grosszügige Grünflächen aus, welche durch die Anordnung der Bauten entstehen. Dies wird insbesondere auch aufgrund der Abweichung der maximalen Gebäudelänge ermöglicht. Der Grünraum schlängelt sich durch die neue Siedlung wie die nahen gelegenen Fliessgewässer im Gemeindegebiet.
- Die Variation der Freiräume schafft eine Qualität im Quartier. Es gibt Orte zum Durchqueren, zum Verweilen und zum Spielen. Diese Vielfalt führt zu einer hohen Qualität.
- Der Abriss der bestehenden Gebäude ermöglicht eine effiziente Nutzung und bessere Gestaltung des Areals. Die Siedlung ist einheitlich, bietet eine neue Identität und ist in ihren Kontext integriert.
- Für die Bewohnenden wird eine attraktive und einheitliche Aussenraumgestaltung sichergestellt.
- Mit dem Gestaltungsplan kann ein qualitätsvoller, öffentlicher Fussweg zum öffentlichen Platz der Gemeinde und zum Fliessgewässer erstellt werden, was im öffentlichen Interesse liegt.
- Durch die Reduktion der Anzahl Parkfelder wird weniger Tiefgaragenfläche benötigt und der Aussenraum weniger belastet.
- Die Regelungen des Gestaltungsplans basieren auf den Ergebnissen eines Studienauftrags.

## 7.5 Gesamtbeurteilung

Der Gestaltungsplan wurde anhand eines gewählten Projekts aus einem Studienauftrag ausgearbeitet. Es ist eine offene, lockere und ausgewogene Komposition der Volumina mit sehr differenzierten Aussenräumen geplant. Obwohl das Konzept einen ausgesprochen parkähnlichen Charakter aufweist, sind zwei verschiedene Ambiance geschaffen, einerseits eine urbanere gegen die Sonnhaldenstrasse und eine landschaftliche gegen die Murg hin. Das Projekt besticht durch seine Stimmigkeit, seine gelungene Integration in den Kontext und zugleich durch seine Eigenart: es ist etwas Neues für Sirnach.

Dies begrüsst der Gemeinderat Sirnach. Er ist überzeugt, mit dem Gestaltungsplan 'Hofen' gesamthaft eine bessere Siedlungsgestaltung zu erzielen und die öffentlichen Interessen zu berücksichtigen. An schöner Siedlungsrandlage wird eine haushälterische Bodennutzung mit zeitgemässer Architektur erlaubt. Die freie Wiesenlandschaft kann von Süden eindringen und trennt auf selbstverständliche Art den urbanen vom landschaftlichen Siedlungsteil. Die Abweichungen zur Regelbauweise sind ausgewogen und fördern eine bessere Siedlungs- und Umgebungsgestaltung.

## 8 Resultate

### 8.1 Vorprüfung

Mit Bericht vom 22.10.2024 hat das Amt für Raumentwicklung des Kantons Thurgau den Gestaltungsplan 'Hofen' vorgeprüft. Die Hinweise zum Plan, zu den Sonderbauvorschriften und zum Planungsbericht wurden aufgenommen. Konkret wurden folgende Korrekturen und Änderungen vorgenommen:

- Die Qualitäten des Richtprojekts wurden mit der Verdeutlichung der Konzeptbeilage 'Architektur' und der Konzeptbeilage 'Aussenraum' gesichert. Zudem wurde ein Farbkonzept erarbeitet und als wegleitend erklärt.
- Zur Sicherung der Qualität wurde in Art. 6 Abs. 2 SBV zudem eine Fachbegleitung zur Beurteilung von Voranfragen und Baugesuchsbeurteilungen vorgegeben. Die Fachbegleitung hat zuhanden der Baukommission eine Stellungnahme abzugeben.
- Auf die Zwischennutzung wurde verzichtet.
- Die maximale Ausdehnung der unterirdischen Bauten wurde durch den 'Baubereich unterirdische Bauten' festgelegt.
- Der Rückversatz der Attika zu den Nachbarbauten wurde in den Sonderbauvorschriften und im Plan verbindlich festgelegt.
- Es wurde ein Versickerungskonzept erarbeitet.
- Privatgärten sind auf einer Breite von maximal 3.0 m entlang der Baubereiche Hauptbauten beschränkt.
- Die notwendigen Dienstbarkeiten wurden vereinbart.
- Die im Plan festgelegte Anzahl an Bäumen ist mindestens zu pflanzen.
- Die Anzahl Tiefgaragenparkplätze und Veloparkplätze wurden anhand des Richtprojekts abgeleitet.
- Der Wendehammer an der Murgstrasse wurde ausgearbeitet und ergänzt.
- Es ist gewollt, dass auch Kinderwagen bei den Abstellplätzen Veloparkierung untergebracht werden können.
- Weitere Hinweise zu den Sonderbauvorschriften und zum Plan wurden aufgenommen.
- Zudem wurden die Gebäude auf der Parzelle Nr. 2304 um rund 2 m verschoben.

### 8.2 Information und Mitwirkung

Gemäss Art. 4 RPG und § 9 PBG soll die Bevölkerung in geeigneter Weise orientiert werden und an der Planung mitwirken.

Diesem Auftrag wurde dadurch entsprochen, dass die Bevölkerung über die Webseite der Gemeinde sowie über die offiziellen Aushängemöglichkeiten informiert wurde. Zusätzlich wurden die Anstösser mit Schreiben vom 15.08.2024 durch die Bauverwaltung über die Möglichkeit zur Mitwirkung in Kenntnis gesetzt. Die Mitwirkenden konnten ihre Eingaben per E-Mail oder über das Mitwirkungstool «Kovona» einreichen.

Während der Mitwirkungsdauer zum Gestaltungsplan Hofen hat die Gemeinde Sirnach mehrere Eingaben erhalten. Die eingegangenen Rückmeldungen wurden sorgfältig geprüft und diskutiert; wo möglich, wurden entsprechende Anpassungen vorgenommen. Die Ergebnisse sind im Mitwirkungsbericht zusammengefasst, vgl. Beilage.

Insbesondere konnten folgende Anliegen umgesetzt werden:

- Um die Qualität aus dem Studienauftrag und dem Richtprojekt zu sichern, wurde nebst den verbindlichen Konzeptbeilagen in Art. 6 Abs. 2 SBV eine Fachbeurteilung beschlossen.
- Die Ausgestaltung der Attikageschosse ist im Gestaltungsplan festgelegt worden, so dass der Rückversatz zu den Nachbarparzellen zu erfolgen hat.
- Die Tempo 30-Zone auf der Sonnhaldenstrasse wurde vom Kanton bewilligt und steht kurz vor der Ausführung
- Im Gestaltungsplangebiet wird auf privatem Grund für die Murgstrasse ein Wendehammer zur Verfügung gestellt.

### **8.3 Öffentliche Auflage und Einsprachen**

Der Gemeinderat hat den Gestaltungsplan am ... beschlossen und zur öffentlichen Auflage vom 19. Juni 2026 bis 08. Juli 2026 freigegeben.

Gegen den Gestaltungsplan 'Hofen' wurden ... Einsprachen erhoben.

Der Inkraftsetzungsbeschluss des neuen Gestaltungsplans 'Hofen' erfolgt.....

## **Beilagen**

### **A. Konzeptbeilage 'Architektur'**

In separater Beilage.

### **B. Konzeptbeilage 'Aussenraum'**

In separater Beilage.

### **C. Beilage Studienauftrag 'Hofen' Bericht des Beurteilungsgremiums**

In separater Beilage.

### **D. Beilage Richtprojekt Architektur und Aussenraum**

In separater Beilage.

### **E. Farbkonzept**

In separater Beilage.

### **F. Beilage Lärmgutachten sinus ag**

In separater Beilage.

### **G. Entwässerungskonzept**

In separater Beilage.

### **H. Mitwirkungsbericht**

### **I. Beschluss Gemeinderat**