

Kommissionsbericht z.H. des Gemeindeparlaments Weinfelden

Kommissionsmitglieder

Simon Wolfer (CVP; Präsident), Markus Rizzolli (SVP; Vizepräsident), Simone Brunschweiler (FDP), Peter Büchel (CVP), Samuel Curau (JA), Harald Jöhr (SVP), Marcel Preiss (GLP), Markus Schönholzer (FDP), Manuel Strupler (SVP)

Weitere Teilnehmende an den Kommissionssitzungen

Max Vögeli (Gemeindepräsident; beratend), Martin Belz (Chef Bauamt; beratend), Sebastian Frenzel (bhateam ingenieure ag; beratend), Jeannette Kies (Mitarbeiterin Bauamt; Protokollführung)

Kommissionssitzungen

21. Februar 2018, 7. März 2018, 19. März 2018

Grundlagen

Botschaft des Gemeinderats vom 29. November 2017

Planungsbericht Ortsplanungsrevision 2014-2018 vom (Dok. BHATeam vom 21. Dezember 2017)

Zonenplan und Differenzplan zum Zonenplan (Dok. BHATeam vom 21. Dezember 2017)

Baureglement (Dok. BHATeam vom 21. Dezember 2017)

Ausgangslage / Eintreten

Nachdem die Ortsplanung der Gemeinde Weinfelden 1984 erstellt worden war, erfolgten in den Jahren 1991 und 2001 kleinere Teilrevisionen von Zonenplan und Baureglement. Aufgrund des Alters dieser Erlasse, vor allem aber, weil das seit dem 1. Januar 2013 gültige Planungs- und Baugesetz die Gemeinden verpflichtet, ihre Planungsinstrumente zu überarbeiten, nahm der Gemeinderat im Jahr 2014 eine umfassende Revision der Erlasse, d.h. den Richtplan „Siedlung, Natur und Landschaft“, den Zonenplan, das Baureglement sowie Nebenerlasse, an die Hand.

Eine speziell eingesetzte „Kommission Revision Ortsplanung“, breit abgestützt mit Mitgliedern des Gemeinderats, Vertretern der Ortsparteien und dem lokalen Gewerbe, haben diese und weitere Erlasse über einen Zeitraum von rund drei Jahren überarbeitet und anschliessend dem Gemeinderat unterbreitet (nachfolgend „gemeinderätliche Kommission“). Ergänzend hat der Gemeinderat mittels öffentlicher Workshops und der Möglichkeit einer Vernehmlassung die Bevölkerung zur Mitwirkung eingeladen. Der Zonenplan und das Baureglement wurden alsdann dem Kanton zur Vorprüfung unterbreitet und öffentlich aufgelegt.

Die nun dem Gemeindeparlament unterbreitete Vorlage ist das Ergebnis dieser umfassenden gemeinderätlichen Kommissionsarbeit, einschliesslich der Beratung der Vernehmlassungen der Bevölkerung, des Vorprüfungsberichts des Kantons und der eingegangenen Einsprachen.

Die parlamentarische Kommission empfiehlt einstimmig, auf die dem Gemeindeparlament mit Botschaft vom 29. November 2017 unterbreitete Vorlage betreffend Totalrevision Baureglement und Zonenplan einzutreten.

Auftrag der Kommission

Die Kommission berät die dem Gemeindeparlament unterbreitete Vorlage (totalrevidierter Zonenplan und totalrevidiertes Baureglement) und unterbreitet dem Gemeindeparlament eine Empfehlung.

Vorgehen

Die Kommission hat sich im Februar und März 2018 an drei Sitzungen mit der Totalrevision des Zonenplans und des Baureglements auseinandergesetzt. Weil die beiden Erlasse eng miteinander verknüpft sind, wurden der Zonenplan und das Baureglement zunächst je einzeln und abschliessend in einer Gesamtschau beraten. Das Baureglement wurde in zwei Lesungen, verteilt über zwei Sitzungen, bearbeitet. An jeder Sitzung nahmen Sebastian Frenzel von der bhateam ingenieure ag sowie Gemeindepräsident Max Vögeli und Bauamtschef Martin Belz beratend teil. Die detaillierten Protokolle und eine Pendenzenliste wurden von Jeannette Kies, Mitarbeiterin des Bauamtes, verfasst.

Totalrevision Zonenplan

Ausgangslage

Gemäss kantonal vorgegebenem Raumkonzept gehört die Gemeinde Weinfelden zu 96 % zum Dichtetyp "urbaner Raum" und zu 4 % zum Dichtetyp "Kulturlandschaft" (Weerswilen, Hard und Bachtobel). Aufgrund dessen rechnet der Kanton im Zeithorizont Zonenplan (2030) für Weinfelden mit einer jährlichen Zunahme von ca. 1.1 %, was im Jahr 2030 rund 15'900 Raumnutzern entspricht. Zu den Raumnutzern zählen Einwohner und Beschäftigte in der Wohn-, Misch- und Zentrumszone (nachfolgend WMZ-Zone). Die Gemeinde ihrerseits definiert ein durchschnittliches jährliches Wachstum von 1 %.

Für die kantonalen Zentren, wozu die Gemeinde Weinfelden gehört, gibt der Kanton für die Kapazitätsberechnung eine Mindestdichte von 86 Raumnutzern pro Hektare vor. Weinfelden erfüllt diese Vorgabe mit gegenwärtig rund 77 Raumnutzern pro Hektare nicht. Das heisst, die Gemeinde muss im bestehenden Siedlungsgebiet den Bestand nachverdichten und eine Erweiterung des Baugebiets ist vorläufig nicht möglich. Bis 2030 muss die Gemeinde 1/3 der Differenz zur geforderten Mindestdichte zuzüglich einer Innenreserve von 2 % nachverdichten, insgesamt 750 Raumnutzer. Bis 2040 sind es weitere 620 Raumnutzer.

Für den neuen Zonenplan und das Baureglement ergibt sich daraus das Ziel, den Bestand wo möglich und sinnvoll nachzuverdichten und die noch unbebaute Bauzone so zu zonieren resp. zu reglementieren, dass ein Zielwert von durchschnittlich ca. 120 Raumnutzern pro Hektare erreicht wird.

Zonenplanänderungen

Der neue Zonenplan basiert im Wesentlichen auf dem bisherigen Zonenplan. Dieser soll im Grundsatz so beibehalten werden und es sollen, wo vor den soeben dargelegten Hintergründen angezeigt, einzelne gebietsweise Anpassungen vorgenommen werden.

Weil die Gemeinde Weinfelden in der bestehenden WMZ-Zonenfläche wie erwähnt genügend Kapazitäten hat, um das erwartete Bevölkerungswachstum aufzufangen, sind Ein- und Umzonungen von WMZ-Zonen grundsätzlich nur zulässig, wenn sie die bestehende Flächenbilanz nicht verändern.

Die Vorlage sieht vor, dass die WMZ-Zonen um rund 2 ha vergrössert werden, was im Wesentlichen auf die vorgesehene, vom Kanton allerdings noch nicht genehmigte, Umzonung des Gebietes Bahnhof Nord (jetziger SBB-Parkplatz) von der Bahnrealzone in die WA5-Zone zurückzuführen ist.

Mit dem neuen Zonenplan werden in Anlehnung an die Verordnung des Regierungsrates zum Planungs- und Baugesetz (PBV) die Zonen neu bezeichnet. Dazu wird auf die Ziffer 4.2 der der Botschaft des Gemeinderats verwiesen.

Die einzelnen vorgesehenen Zonenplanänderungen sind im Kapitel 5 des Planungsberichts aufgeführt und dort einlässlich umschrieben. Darauf wird verwiesen und es wird verzichtet, an dieser Stelle nochmals auf jede einzelne Zonenplanänderung einzugehen. Die Kommission hat jede

Zonenplanänderung einzeln geprüft und – im Bedarfsfall – diskutiert, wobei die Kommission auch über hängige Einsprachen gegen den neuen Zonenplan informiert wurde.

Hervorzuheben ist aus dieser Diskussion Folgendes:

- *Umzonung der Gewerbezone in neue Arbeitszone Dienstleistung und Gewerbe:* Von der bestehenden Industrie- und Gewerbezone werden im Bereich der Dufour- und Dunantstrasse 11 ha in die neue Arbeitszone Dienstleistung und Gewerbe (AGD) umgezont. Die Kommission ist sich einig, dass die heute vorwiegend mit Verkaufsflächen versehenen Bauten in diesem Gebiet den heutigen Vorstellungen einer haushälterischen Bodennutzung nicht entsprechen. Um das Ziel der Verdichtung mittel- bis längerfristig zu erreichen, müssen in dieser Zone Neu- und Ersatzbauten künftig auf 2/3 der Gebäudefläche eine Mindesthöhe von 12.0 m Fassadenhöhe erreichen. Der Besitzstand der Eigentümer mit bereits überbauten Grundstücken ist gewahrt. Für Neu- und Ersatzbauten ermöglicht die neue Zone AGD teilweise grössere Bauten als bis anhin, insbesondere mehrgeschossige Bauten. Verkehrsintensive Einrichtungen, d.h. Parkieranlagen mit mehr als 200 Abstellplätzen, sind – ebenfalls aus Gründen der haushälterischen Bodennutzung – nicht mehr gestattet.
- *Wohn- und Mischzone:* In mehreren Gebieten sollen Um- und Aufzonungen erfolgen, die künftig auch höhergeschossige Bauten ermöglichen. Im bestehenden Baugebiet wird eine längerfristige Entwicklung angestrebt, während in den noch nicht überbauten Gebieten die gewünschte Entwicklung unter Umständen bereits in den kommenden Jahren erfolgen wird. Von den nicht oder teilweise überbauten Gebieten stechen das Feldhof-Gebiet und das Sangenfeld West heraus. Im Feldhof erfolgt westseitig eine Umzonung von KE3 in WA4 und nordostseitig eine Umzonung von KE3 in WA5. Mit der leichten aufsteigenden Abstufung zwischen westlichem und nordöstlichem Teilgebiet wird ein sanfter Übergang zur westseitig angrenzenden W2b-Zone gewährleistet. Im Zuge der Referendumsabstimmung betreffend die Umzonung Sangenfeld West wurden von Seiten der Bevölkerung und verschiedener Ortsparteien weitere Aufzonungen gewünscht. Die Gemeinde prüfte daraufhin die Möglichkeit der Umzonung des Gebietes von der öffentlichen Zone resp. W3-Zone in die W5/WA5-Zone. Namentlich aufgrund des erheblichen Verdichtungspotentials und der Nähe zur angrenzenden Schule unterstützt die Kommission diese Stossrichtung und die damit verbundene weitere Aufzonung einstimmig.
- *Umzonung Bahnhof:* Die Kommission begrüsst die Umzonung des Gebietes Bahnhof Nord (jetziger SBB-Parkplatz) von der Bahnrealzone in die WA5-Zone. Damit werden die Weichen für eine künftige Entwicklung dieses im Eigentum der SBB stehenden Gebiets gestellt. Eine Überbauung setzt einen Gestaltungsplan voraus, mit dem auch eine Anpassung der Parkierungsmöglichkeiten geplant werden muss.
- *Einzonungen:* Wie erwähnt sind Einzonungen, welche die WMZ-Zonen betreffen, grundsätzlich nicht möglich. Ausserhalb dieser Zonen erfolgen zwei Einzonungen: zum einen im Bereich der Fohlenweide, wo eine Einzonung zwecks Erschliessung des Baugebiets nötig ist; zum andern im Oberfeld, südlich der Überbauung Vivala, wo eine Parzelle von der Landwirtschaftszone in die Arbeitszone Gewerbe (AG) ermöglicht wird, weil in der Leue eine Glashauszone der Landwirtschaftszone zugeführt wird. Dieses neue, der Zone AG zugeführte Gebiet untersteht einer Gestaltungsplanpflicht und wird mit einem Kaufrecht zugunsten der Gemeinde belastet. Dieses kann ausgeübt werden, wenn die Parzelle innert 10 Jahren nicht überbaut wird.

Die Kommission stimmt den in der Vorlage enthaltenen Zonenplanänderungen einstimmig zu und empfiehlt diese dem Gemeindeparlament zur Annahme.

Baureglement

Vorbemerkungen

Im Baureglement werden einerseits die Kompetenzen zwischen Gemeindeparlament, Gemeinderat und Verwaltung geregelt und andererseits materiell-rechtlich festgelegt, welche Zonen im Gebiet Weinfeldern bestehen und – vereinfacht gesagt – wo, was und wie gebaut werden darf.

Das öffentliche Baurecht ist geprägt von einer hohen bundesrechtlichen und kantonalen Regelungsdichte. Entsprechend gibt es viele Vorgaben, die den Spielraum der Gemeinden einengen. Hinzu kommt, dass das Baureglement vom Departement für Bau und Umwelt des Kantons Thurgau (DBU) genehmigt werden muss, um Rechtswirkung zu entfalten. Die Regionalplanungsgruppen Oberthurgau und Mittelthurgau haben deshalb ein Musterreglement erarbeitet, das den Gemeinden einerseits die Revision der Bauordnungen erleichtern und andererseits zu einer gewissen Harmonisierung der Bauweise in der Region führen soll. Das Muster-Baureglement wurde am 15. Dezember 2016 von der Chefin des Departements für Bau und Umwelt des Kantons Thurgau eingesehen und für richtig befunden. Dieses Muster-Baureglement diente als Leitlinie für das nun vorliegende, totalrevidierte Baureglement.

Das von der gemeinderätlichen Kommission erarbeitete Baureglement wurde dem DBU zur Vorprüfung unterbreitet. Die daraus hervorgegangenen Beanstandungen wurden anschliessend behoben, womit die vorliegende Fassung voraussichtlich genehmigt werden dürfte. Das neue Baureglement stellt eine progressive Regelung dar, die insbesondere den zu verfolgenden Grundsätzen der haushälterischen Bodennutzung und der inneren Verdichtung Rechnung trägt.

Detailberatung

Das Baureglement wurde von der Kommission artikelweise beraten. Die Beratung umfasste sämtliche Artikel. Das Ihnen zur Einladung zur Sitzung des Gemeindeparlaments vom 24. Mai 2018 beigelete Baureglement stellt die von der Kommission bereinigte Fassung dar. Nachfolgend wird – neben anderen Bemerkungen – auf die von der Kommission vorgenommenen Anpassungen hingewiesen. Generell ist anzumerken, dass einige Regelungen, die im heute gültigen Baureglement vom 30. März 2000 enthalten sind, deshalb wegfallen sollen, weil sie neu vom übergeordneten kantonalen Recht abschliessend geregelt werden (so z.B. die Regelung von Wohnnutzungen in Arbeitszonen). Der Kommission wurden artikelweise alle während der Vernehmlassung eingegangenen Änderungsvorschläge der Parteien, Verbände und Bevölkerung sowie die bei der öffentlichen Auflage eingegangenen Einsprachen mitgeteilt.

Art. 1	Keine Bemerkungen
Art. 2	Keine Bemerkungen
Art. 3	<u>Zuständigkeiten</u> Mit dieser Bestimmung wird geregelt, welche Kompetenzen der Gemeinderat an das Bauamt delegieren darf. Die vorgeschlagene Aufteilung der Kompetenzen

	erscheint sachgerecht. <i>Redaktionelle Anpassung: Die der Kommission vorgelegte Version nachfolgend Version Gemeinderat) enthielt drei Absätze. Die Absätze 2 und 3 wurden aus systematischen Gründen in Ziffern umgewandelt.</i>
Art. 4	<u>Zoneneinteilung</u> <i>Redaktionelle Anpassung: Bei den Zonen wurde gegenüber der Version Gemeinderat durchgehend der Plural eingesetzt, ebenso bei den nachfolgenden Artikeln.</i>
Art. 5	<u>Masstabelle</u> Die Masstabelle enthält gegenüber dem Baureglement vom 30.03.2000 einige erhebliche Anpassungen. Die Erläuterungen dazu finden sich im Planungsbericht. Die von der übergeordneten Gesetzgebung abgeschaffte Ausnützungsziffer als bisheriges Dichtemass wird in Weinfeldern durch die Geschossflächenziffer ersetzt. Das Ziel der Verdichtung wird mit der Einführung von Mindestvorschriften bei den Höhenmassen und der Einführung von neu grossen und kleinen Grenzabständen verfolgt. Neubauten in der Dorfzone D2 unterliegen neu einem vorgeschriebenen maximalen Dichtemass, damit die bestehenden Baulücken nicht mit massiv wirkenden Bauten gefüllt werden können. Die Gebäudelängen werden vereinheitlicht und auf den – dem Grundsatz der Verdichtung zuwider laufenden – Mehrlängenzuschlag wird verzichtet.
Art. 6	Keine Bemerkungen.
Art. 7	Keine Bemerkungen.
Art. 8	Keine Bemerkungen.
Art. 9	Keine Bemerkungen.
Art. 10	Abs. 3: Verkehrsintensive Einrichtungen sind wie erwähnt solche, die mehr als 2'000 PW-Fahrten erwarten lassen resp. mehr als 200 Parkplätze erfordern.
Art. 11	Keine Bemerkungen.
Art. 12	Keine Bemerkungen.
Art. 13	Keine Bemerkungen.
Art. 14	Keine Bemerkungen.
Art. 15	Keine Bemerkungen.
Art. 16	Keine Bemerkungen.
Art. 17	<u>Landwirtschaftszone für besondere Nutzung, Tierhaltung (LwbNT)</u> Diese Bestimmung und die entsprechende Zonenplanänderung der Parzelle Nr. 3900 wurden aufgrund eines Begehrens des Grundeigentümers nach der Vorprüfung durch das DBU aufgenommen. Der Gemeinderat und die Kommission (im Ausstand eines Mitglieds) halten diese Anpassungen mit Blick auf ein in Aussicht gestelltes Baugesuch für sach- und standortgerecht. <i>Redaktionelle Anpassung: In Absatz 1 in fine der gemeinderätlichen Version stand versehentlich „des Pflanzenbaus“ anstatt „der Tierhaltung“.</i>
Art. 18	Keine Bemerkungen.
Art. 19	Keine Bemerkungen.
Art. 20	Keine Bemerkungen.
Art. 21	Keine Bemerkungen.
Art. 22	Keine Bemerkungen.
Art. 23	Keine Bemerkungen.
Art. 24	Keine Bemerkungen.
Art. 25	<u>Grenzabstände Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen</u> Zu kurzer Diskussion Anlass gab Abs. 5, wonach Schwimmbäder, Schwimmteiche, Biotope und wärmetechnische Anlagen einen Grenzabstand von mindestens 3.00 m benötigen. Begründet wird dies mit den potenziellen Immissionen. Ein kleinerer

	Grenzabstand ist nicht ausgeschlossen, bedingt aber die Einräumung eines Näher- oder Grenzbaurechts des Eigentümers des Nachbargrundstücks.
Art. 26	Keine Bemerkungen.
Art. 27	Keine Bemerkungen.
Art. 28	Keine Bemerkungen.
Art. 29	<u>Parkierung für Zweiräder</u> Im Musterreglement ist der relativierende Einschub „in der Regel“ nicht enthalten. Sowohl der Gemeinderat als auch die Kommission halten diesen Einschub für wichtig, damit individuellen Bedürfnissen und Zweckbestimmungen von Bauten Rechnung getragen werden kann.
Art. 30	Keine Bemerkungen.
Art. 31	Keine Bemerkungen.
Art. 32/33	<u>Höhere Häuser / Hochhäuser</u> Basierend auf der Studie Höhere Häuser/Hochhäuser definiert der Gemeinderat im (vom Kanton zu genehmigenden) Richtplan die Gebiete, welche für höhere Häuser und Hochhäuser vorgesehen sind. Im Baureglement werden die reglementarischen Vorgaben für solche Bauten definiert.
Art. 34	Keine Bemerkungen.
Art. 35	<u>Reklameanlagen</u> Die Reklamevorschriften sind gegenwärtig in einer gemeinderätlichen Richtlinie geregelt. Neu soll das Gemeindeparlament ein Reklamereglement erlassen.
Art. 36	Keine Bemerkungen.
Art. 37	Keine Bemerkungen.
Art. 38	Keine Bemerkungen.
Art. 39	<u>Dachgestaltung</u> <i>Redaktionelle Anpassung: Tippfehler korrigiert.</i>
Art. 40	Keine Bemerkungen.
Art. 41	Keine Bemerkungen.
Art. 42	<u>Bepflanzung</u> Die Vorlage des Gemeinderats enthält folgenden Wortlaut (Satz 2): „Dafür sind <i>in der Regel</i> einheimische, standortgerechte Arten zu wählen.“ Im Musterbaureglement fehlt der Einschub „in der Regel“. Die Kommission beantragt Ihnen mit 7 Ja-Stimmen zu 1 Enthaltung den Wortlaut wie folgt zu ändern: „Dafür sind <i>vorzugsweise</i> einheimische, standortgerechte Arten zu wählen.“ Begründung: Diese Bestimmung hat aus Sicht der Kommission deklaratorischen Charakter. Das heisst, der Adressat soll darauf hingewiesen werden, dass ein allgemein anerkanntes öffentliches Interesse besteht, dass einheimische Pflanzen gesetzt werden, weil diese gewöhnlich einen höheren Wert für die hiesige Fauna haben. Diese Bestimmung soll der Bauverwaltung zudem als rechtliche Grundlage dafür dienen, den Bauherrschaften ein Merkblatt betreffend einheimische Pflanzen abzugeben. Die Kommission hält eine strikte Vorschrift, nur noch einheimische Pflanzen zu setzen, als eine zu grosse Einschränkung der Eigentumsfreiheit. Zudem scheint sie in der Praxis kaum durchsetzbar. Zum einen bereitet die genaue Abgrenzung zwischen einheimisch und fremd Schwierigkeiten. Zum andern erfolgen die Pflanzungen normalerweise erst nach der Bauabnahme. Eine Nachkontrolle würde zu einem übermässigen Aufwand führen, auch zumal die Kontrolle regelmässig externes Know-how erfordern würde.
Art. 43	Keine Bemerkungen.
Art. 44	Keine Bemerkungen.
Art. 45	Keine Bemerkungen.
Art. 46	Keine Bemerkungen.
Art. 47	Keine Bemerkungen.

Art. 48	<u>Übergangsbestimmungen</u> Ursprünglich gab der Kanton vor, dass bewilligungspflichtige Bauvorhaben, über welche die Gemeindebehörde bei Inkrafttreten des neuen Reglements noch nicht entschieden hat, nach den neuen Vorschriften zu beurteilen sind. Dies erachteten weder der Gemeinderat noch die Kommission für sachgerecht, weil der Gesuchsteller nicht steuern kann, wie lange die Gemeinde für die Behandlung des Baugesuchs benötigt. Am 9. März 2018 wurde im Amtsblatt (S. 570) des Kantons Thurgau eine Änderung von § 56 Abs. 2 PBV publiziert. Gemäss dieser steht es den Gemeinden nun frei zu bestimmen, welches Recht gelten soll. Die Kommission empfiehlt neu folgende Übergangsbestimmung: „Bei Inkrafttreten dieses Reglements sind hängige Baugesuche nach altem Recht zu beurteilen.“
---------	---

Schlussabstimmungen/Empfehlungen

In den Schlussabstimmungen hat die Kommission sowohl die Totalrevision des Zonenplans als auch des Baureglements mit den vorstehend erwähnten Anpassungen einstimmig gutgeheissen. Sie empfiehlt dem Gemeindeparlament, diesen Vorlagen zuzustimmen.

Weinfelden, den 23. April 2018

Simon Wolfer
Kommissionspräsident