



Gestaltungsplan Nr. 101 'Feldhof West'

Sonderbauvorschriften

Öffentliche Auflage

Unterliegt dem fakultativen Referendum gemäss § 24 Abs. 3 PBG

Öffentliche Auflage

vom:

bis:

Vom Stadtrat beschlossen

am:

Der Stadtpräsident

Der Stadtschreiber

Simon Wolfer

Reto Marty

Durch Departement für Bau und Umwelt genehmigt

am:

Entscheid Nr.

Durch den Stadtrat in Kraft gesetzt

am:

auf den:

Inhalt

A.	Allgemeines	3
Art. 1	Geltungsbereich und Zweck	3
Art. 2	Bestandteile und Verbindlichkeiten	3
B.	Bauvorschriften	3
Art. 3	Baubereiche Hauptbauten A bis J	3
Art. 4	Baubereich vorspringende Gebäudeteile (Balkone)	4
Art. 5	Baubereich unterirdische Bauten	4
C.	Gestaltungsvorschriften	4
Art. 6	Gesamtwirkung	4
Art. 7	Fassadengestaltung	5
Art. 8	Dachgestaltung	5
D.	Umgebungs- und Aussenraumgestaltung	5
Art. 9	Grundsätze der Umgebungsgestaltung	5
Art. 10	Vegetation und Bepflanzung	5
Art. 11	Grünflächen	6
Art. 12	Spiel- und Freizeitflächen	6
E.	Erschliessung	7
Art. 13	Motorisierter Individualverkehr	7
Art. 14	Interne Erschliessung und Durchwegung	7
Art. 15	Parkierung	7
Art. 16	Veloabstellplätze	8
F.	Ver- und Entsorgung	8
Art. 17	Energie	8
Art. 18	Entsorgung	8
Art. 19	Entwässerung	9
Art. 20	Werkleitungen	9
Art. 21	Störfallvorsorge	9
Art. 22	Lärmschutz	9
Art. 23	Vogelschutz	10
G.	Schlussbestimmungen	10
Art. 24	Inkrafttreten	10

A. Allgemeines

Art. 1 Geltungsbereich und Zweck

- ¹ Der Gestaltungsplan gilt für den im Plan 1 : 500 bezeichneten Perimeter.
- ² Mit dem Gestaltungsplan wird für den bezeichneten Perimeter eine spezifische Ordnung der Bebauungsstruktur und Umgebungsgestaltung aufgestellt.
- ³ Der Gestaltungsplan bezweckt:
 - a. die Gewährleistung einer architektonisch und städtebaulich anspruchsvollen Bebauung, die auf die örtlichen Gegebenheiten abgestimmt ist;
 - b. die Entwicklung eines durchmischten und lebendigen Stadtbausteins mit vielfältigen Bautypologien sowie hoher sozialer und freiräumlicher Qualität;
 - c. die Gewährleistung einer effizienten Erschliessung und nachhaltigen Mobilität unter Wahrung von Gesundheit, Aufenthaltsqualität und Lärmschutz.
 - d. die Sicherstellung einer qualitätsvollen städtebaulichen Gestaltung durch angemessene Massenverteilung, Höhenstaffelung und architektonische Kohärenz;
 - e. die Sicherung der besseren Siedlungsgestaltung aus dem Studienauftrag "Entwicklung Feldhof", Weinfelden, aus dem Jahr 2025.

Art. 2 Bestandteile und Verbindlichkeiten

- ¹ Der Gestaltungsplan setzt sich zusammen aus dem Situationsplan 1:500, den Sonderbauvorschriften, dem erläuternden Planungsbericht, dem architektonischen Richtprojekt vom 22.05.2026, dem landschaftsarchitektonischen Richtprojekt vom 22.05.2026 sowie dem Fassadenkonzept vom 17.10.2025.
- ² Der Situationsplan 1:500, die Sonderbauvorschriften sowie die speziell erwähnten Elemente des Richtprojekts sind allgemein verbindlich. Ansonsten haben die Richtprojekte, das Fassadenkonzept sowie der Planungsbericht erläuternden Charakter.

B. Bauvorschriften

Art. 3 Baubereiche Hauptbauten A bis J

- ¹ Die 'Baubereiche Hauptbauten A bis J' legen die maximale Ausdehnung der Hauptbauten fest. Unterschreitungen der Baubereiche sind zulässig, sofern dadurch die charakteristische Gesamterscheinung der Bebauung gewahrt bleibt.
- ² Innerhalb der Baubereiche liegende Loggien und Sitzplätze dürfen um max. 1.5 m über die Fassadenflucht hinausragen.
- ³ Innerhalb des Perimeters gilt eine Geschossflächenziffer (GFZ) von **0.95** (exkl. Zuschläge und Bonus nach §§ 34 und 35 PBV).

⁴ Für die 'Baubereiche Hauptbauten A bis J' gelten folgende Maximalmasse:

Baubereich Hauptbauten	Dachform	maximale Fassadenhöhe (FH) ¹⁾	maximale Gebäudelänge
A-J	Flachdach	13.20 m	40.0 m

¹⁾ Die obersten 2.5 Meter der festgelegten Fassadenhöhe (FH) sind bei den 'Baubereichen Hauptbaute A bis J' nur beim Bau eines Attikageschosses gemäss § 29 PBV bebaubar.

⁵ Innerhalb des als '**Baubereich Attikageschoss**' bezeichneten Bereichs sind Attikageschosse (§ 29 PBV) zu erstellen.

Art. 4 Baubereich vorspringende Gebäudeteile (Balkone)

- ¹ In dem '**Baubereich vorspringende Gebäudeteile**' sind in den Obergeschossen Balkone oder in den Erdgeschossen befestigte Sitzplätze zulässig.
- ² Die Balkone aller Baubereiche dürfen am Boden abgestützt werden.
- ³ Balkonverglasungen sind zulässig, sofern sie über die einzelnen Baubereiche einheitlich geplant werden, sich architektonisch und gestalterisch gut in das Gesamtkonzept einfügen und die Geschossflächenziffer weiterhin eingehalten wird.

Art. 5 Baubereich unterirdische Bauten

- ¹ Der '**Baubereich unterirdische Bauten**' legt die maximale Ausdehnung der unterirdischen Bauten inkl. der Tiefgarage fest. Die Tiefgaragen sind innerhalb der Baubereiche vollständig unterirdisch zu realisieren.
- ² Die unterirdischen Bauten werden über die als '**Baubereich Rampe Tiefgarage**' ausgeschiedenen Zufahrten erschlossen.
- ³ Für die südlich angeordnete Tiefgaragenrampe darf im '**Baubereich Überdeckung Rampe**' zwecks Lärmschutzes eine Überdeckung erstellt werden. Diese hat sich funktional und gestalterisch gut in die Umgebung einzugliedern. Der Baubereich Rampe Tiefgarage darf mit baulichen Anlagen und Bauteilen ausgestattet werden, die zur Reduzierung von Lärmemissionen beitragen.

C. Gestaltungsvorschriften

Art. 6 Gesamtwirkung

- ¹ Alle Bauten und Anlagen sind hinsichtlich Proportionen und äusserer Gestaltung so auszuführen, dass eine stimmige Gesamtwirkung entsteht und sie sich in das bestehende Siedlungsbild einfügen.
- ² Die architektonische Ausgestaltung der Neubauten hat erhöhten Anforderungen zu genügen. Materialwahl und Farbgebung sind für den gesamten Gestaltungsplanperimeter oder für jede Etappe als vollständiges Konzept "Fassadengestaltung" im Baubewilligungsverfahren einzureichen.

Art. 7 Fassadengestaltung

- ¹ Die Fassadengestaltung der Neubauten ist gemäss Fassadenkonzept in drei Typologien zu unterscheiden.
- ² Für die Fassadengestaltung sind folgende Merkmale zu beachten:
 - a) Die Fassade der Bauten A – C ist primär durch vertikale und sekundär durch horizontale Gestaltungselemente zu gliedern und mit raumhohen, übereinanderliegenden Fenstern auszugestalten.
 - b) Die Fassade der Bauten D – G werden durch die übereinanderliegenden, raumhohen Fenster primär vertikal gegliedert. Sekundär strukturieren horizontale Gestaltungselemente die Fassaden. Die Balkone sind in den Baukörper zu integrieren und nur leicht aus der Fassade hervortretend auszubilden.
 - c) Die Fassaden der Bauten H–J sind als Lochfassaden mit ausgebildeten Sturzelementen und Brüstungen zu gliedern. Die Balkone sind als in die Fassade integrierte Körper auszubilden und mit geschlossenen, muralen Brüstungen zu gestalten. Für die Bauten sind helle Farbtöne zu wählen, die den bestehenden Quartierscharakter aufnehmen und eine harmonische Einbindung sicherstellen.
 - d) Die drei Typologien sind in Farbgebung und Materialität differenziert auszugestalten und in hochwertiger Materialisierung auszuführen. Die Farbgebung der Fassadenelemente hat sich an der Thurgauer Farbkultur zu orientieren.

Art. 8 Dachgestaltung

- ¹ Alle Bauten sind mit Flachdächern auszuführen. Nicht begehbbare Flachdächer dienen als Retentionsfläche und sind unter Berücksichtigung der jeweils gültigen SIA-Norm (SN 564 312) extensiv zu begrünen; das Substrat muss dabei bei allen Flachdächern eine Mindesthöhe von 11 cm aufweisen.
- ² Technisch bedingte Dachaufbauten müssen mit Ausnahme von Solarenergieanlagen mindestens um das Mass ihrer eigenen Höhe von der Fassade zurückversetzt sein.

D. Umgebungs- und Aussenraumgestaltung

Art. 9 Grundsätze der Umgebungsgestaltung

Für die Aussenraumgestaltung ist ein landschaftsarchitektonisches Konzept im Baubewilligungsverfahren einzureichen, welches Angaben zur Materialisierung, der genauen Lage und Art der Bepflanzung, der Topografie und der Ausstattung der Spiel- und Aufenthaltsflächen für den gesamten Perimeter enthält.

Art. 10 Vegetation und Bepflanzung

- ¹ Im gesamten Gestaltungsplanperimeter sind überwiegend einheimische sowie standortgerechte insbesondere klimaresistente Pflanzen zu verwenden. Die Artenzusammensetzung der Pflanzen hat auf ein hohes Mass an Biodiversität auf dem Areal abzielen.
- ² Der Gestaltungsplan definiert für den Perimeter '**Baumgruppen oder Einzelbäume**' sowie '**strassenbegleitende Baumreihen**' und die darin jeweils zu pflanzende Mindestanzahl

Bäume. Für die Baumpflanzungen gilt keine Beschränkung in der Höhe. Die genaue Lage ist auf Grundlage des landschaftsarchitektonischen Richtprojekts zu definieren.

- ³ Im gesamten Bereich 'Aussenraum Siedlung' sind 5 zusätzliche Baum- oder Strauchpflanzungen vorzunehmen.
- ⁴ Die Bereiche '**Ruderalflächen**' sind als artenreiche Ruderalflächen mit ökologischen Kleinstrukturen und mit den im landschaftsarchitektonischen Richtprojekt festgelegten Bepflanzungen auszugestalten.
- ⁵ Alle Neupflanzungen sind zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Art. 11 Grünflächen

- ¹ Die Fläche '**Aussenraum Siedlung**' ist allgemein zugänglich und dient als Aufenthalts- und Begegnungsbereich. Der gesamte Bereich ist zu mindestens 30 % als extensive Grünfläche auszugestalten und dauerhaft zu erhalten.
- ² Die Erstellung von Kleinstbauten (Gerätehäuschen) mit einer Grundfläche von weniger als 9.0 m² und einer Gesamthöhe von maximal 2.20 m ist innerhalb des 'Aussenraum Siedlung' zulässig.
- ³ Die als '**privater Aussenraum**' bezeichneten Flächen sind als Grünflächen anzulegen, dauerhaft zu unterhalten und dienen der privaten Nutzung der jeweils zugeordneten Erdgeschosswohnungen. Davon ausgenommen sind die privaten Aussenräume im Baubereich D, die jeweils den Wohnungen im ersten Obergeschoss zugeordnet sind. Zur Gewährleistung der Zugänglichkeit können diese mit einer Aussentreppe ausgestattet werden.
- ⁴ Innerhalb dieser Flächen ist pro Wohnung eine Baute mit einer Grundfläche von maximal 5.0 m² und einer Gesamthöhe von höchstens 2.0 m zulässig.
- ⁵ Die privaten Aussenräume dürfen mit einzelnen Sträuchern und Heckenelementen bepflanzt werden. Sichtschutzwände sind in diesen Bereichen nicht zulässig.
- ⁶ Zur Abgrenzung zwischen privatem und öffentlichem Aussenraum können zusätzlich zu den Pflanzstrukturen pro privatem Aussenraum zwei trennende Elemente in Sitzhöhe (max. 0.50 m) erstellt werden. Eine allseitige Umschliessung der privaten Aussenräume ist nicht zulässig.

Art. 12 Spiel- und Freizeitflächen

- ¹ Die als '**Spiel- und Freizeitflächen**' bezeichneten Bereiche dienen den Bewohnerinnen und Bewohnern als Spiel-, Freizeit- und Aufenthaltszonen sowie als Treffpunkte innerhalb des Gestaltungsplanperimeters. Sie sind dauerhaft zu unterhalten und ausreichend mit Spielgeräten, Sitzgelegenheiten, Beschattungselementen und gegebenenfalls Kleinbauten auszustatten. Die Flächen können sowohl Sonnen- als auch Schattenplätze aufweisen.
- ² Die konkrete Ausgestaltung der 'Spiel- und Freizeitflächen' einschliesslich der Spielgeräte, befestigten Plätze sowie der Bepflanzung mit Sträuchern, Hecken und Bäumen erfolgt im landschaftsarchitektonischen Konzept.

E. Erschliessung

Art. 13 Motorisierter Individualverkehr

- ¹ Die **'Zu- und Wegfahrt'** ins Gestaltungsplangebiet erfolgt an den bezeichneten Stellen über die **'öffentliche Strasse'**. Die Fläche ist in befestigter Form in Abstimmung auf den Bestand zu gestalten.
- ² Die Zu- und Wegfahrten zu den Autoabstellplätzen, in die neu zu erstellenden unterirdischen Tiefgaragen für Bewohner und Besucher, erfolgen an den im Plan bezeichneten Stellen **'Zufahrt Tiefgarage'**.
- ³ Im Bereich **'Wendeplatz'** ist der Aussenraum so zu gestalten und auszuführen, dass ein Personenwagen jederzeit wenden kann.
- ⁴ Die als **'Notzufahrt'** bezeichneten Bereiche sind dauerhaft freizuhalten und jederzeit funktionsfähig zu halten.

Art. 14 Interne Erschliessung und Durchwegung

- ¹ Der Bereich **'Fussweg'** dient der Erstellung einer separaten Fusswegeverbindung entlang der Bahntrassees. Die Flächen sind in befestigter Form auf den Bestand abgestimmt zu gestalten.
- ² Der Bereich **'öffentliches Trottoir'** dient der Erstellung einer öffentlichen Fusswegeverbindung. Die Flächen sind in befestigter Form in Abstimmung auf den Bestand zu gestalten.
- ³ Der Bereich **'öffentlicher Veloweg'** dient der Erstellung einer öffentlichen Velowegverbindung. Die Flächen sind in befestigter Form in Abstimmung auf den Bestand zu gestalten.
- ⁴ Der Bereich **'Grünstreifen'** dient der Trennung des Fuss- und Velowegs und ist als extensive Grünfläche (z. B. Wildblumenwiese) anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.
- ⁵ Der Bereich der **'Langsamverkehrsverbindung'** dient als Fuss- und Velowegverbindung durch das Gestaltungsplangebiet. Die Flächen sind in befestigter Form zu gestalten und in einer Mindestbreite von 2.30 m auszuführen.
- ⁶ Für die Erschliessung der Hauptbauten sind die im Plan dargestellten befestigten Fusswege **'Interne Wegfläche'** mit einer Breite von mindestens 1.20 m zu erstellen. Der exakte Verlauf ist auf Grundlage des landschaftsarchitektonischen Richtprojekts zu definieren.
- ⁷ Die Hauptbauten sind im Bereich der im Plan bezeichneten **'Gebäudezugänge'** zu erschliessen.

Art. 15 Parkierung

- ¹ Über das Gesamtareal gilt ein Abstellplatzbedarf von **1.3** Autoabstellplätze pro Wohnung für Bewohner und **0.1** Autoabstellplätze pro Wohnung für Besucher. Verschiebungen einzelner Abstellplätze zwischen den zwei Tiefgaragen sind zulässig.
- ² Die Parkplätze für Mieter und Eigentümer sind unterirdisch zu erstellen. Die im Plan bezeichneten Bereiche **'oberirdische Parkflächen'** dienen der Erstellung von Besucherparkplätzen sowie vier öffentlichen Stellplätzen. Diese Flächen sind mit einem versickerungsfähigen Belag auszuführen. Davon ausgenommen sind die öffentlichen Stellplätze im Strassenbereich.

Art. 16 Veloabstellplätze

- ¹ Es sind ausreichend Kurz- und Langzeitabstellplätze für Velos, Kinderwagen sowie mobile Kinderspielgeräte bereitzustellen. Die Kurzzeitabstellplätze sind in den dafür vorgesehenen Bereichen '**Veloabstellplätze**' in der Nähe der Gebäudezugänge anzuordnen. Dabei kann die Ausgestaltung der Anlagen (insbesondere eine allfällige Überdachung oder Einbindung in die Gebäudestruktur) projektbezogen und in Abstimmung mit dem landschaftsarchitektonischen Konzept erfolgen.
- ² Die Langzeitabstellplätze sind innerhalb der Gebäude oder in der Tiefgarage vorzusehen.
- ³ Der Bedarf ist unter Berücksichtigung der jeweils gültigen VSS-Norm (SN 640 065) zu bestimmen. Der Stadtrat kann Abweichungen der gültigen VSS-Norm zulassen, wenn die Anzahl der notwendigen Abstellplätze zu einer unverhältnismässigen Erschwerung oder einem sinnwidrigen Ergebnis führen würde.

F. Ver- und Entsorgung

Art. 17 Energie

- ¹ Die Hauptbauten haben mindestens einen zertifizierbaren Minergie-Standard zu erfüllen. Auf diesen kann verzichtet werden, wenn für das Areal im Gestaltungsplanperimeter ein zertifizierbarer Standard wie Minergie-Areal, SNBS-Areal, SNBS-Hochbau oder ein gleichwertiger Standard erreicht wird.
- ² Das Gebiet des Gestaltungsplanperimeters ist gesamthaft an der im Plan 1 : 500 bezeichneten Stelle '**Anschluss Fernwärme**' an das Fernwärmenetz der KVA anzuschliessen. Detaillierte Angaben zu den Hausanschlüssen (Anschlusspunkt ans kommunale Netz, Höhenlage, Dimension etc.) sind in der Ausführungsplanung zu definieren.
- ³ Für alle Tiefgaragenparkplätze der Überbauung ist die Ausbaustufe A (pipe for power) der SIA 2060 'Infrastruktur für Elektrofahrzeuge in Gebäuden' zu realisieren. Davon haben mindestens 5 % der Tiefgaragenparkplätze der Ausbaustufe D (ready to charge) gemäss SIA 2060 'Infrastruktur für Elektrofahrzeuge in Gebäuden' zu entsprechen.
- ⁴ Die nicht begehbaren Dachflächen sind mindestens zu 50 % mit Solarenergie (Photovoltaik und/oder Solarthermie) zu nutzen.

Art. 18 Entsorgung

- ¹ Für die Abfallentsorgung sind die erforderlichen Flächen für die Installation von Unterflurcontainern (UFC) in den im Plan ausgeschiedenen Bereichen '**Entsorgungsstandorte**' bereitzustellen. Die Anlagen haben sich funktional und gestalterisch gut in die Umgebung einzugliedern. Die genaue Anordnung und Typenwahl der UFC sind mit der Stadt Weinfelden frühzeitig abzusprechen.
- ² Für die Küchenabfälle sind in den Bereichen Entsorgungsstandorte genügend Container bereitzustellen.

Art. 19 Entwässerung

- ¹ Alle Neubauten sind im Trennsystem zu entwässern. Mit der Baueingabe ist ein detailliertes Entwässerungskonzept einzureichen.
- ² Die Umgebung der Bauten ist nach dem Prinzip einer möglichst geringen Bodenversiegelung zu gestalten. Anlagen mit undurchlässigen Belagsarten sind minimal zu halten; oberirdische befestigte Flächen, wie Besucherparkplätze, sind nach Möglichkeit wasserdurchlässig auszugestalten.
- ³ Die Fusswege der internen Erschliessung sind flächig oder über die Schulter in die Grünfläche zu entwässern.
- ⁴ Die '**Versickerungsgräben**' dienen der Versickerung und der Verdunstung des anfallenden Meteorwassers; sie sind mit einem Notüberlauf auszustatten. Das anfallende Dachwasser ist auf den begrünten Flachdächern der Hauptbauten sowie in den Versickerungsgräben zurückzuhalten und, sofern möglich, der Versickerung zuzuführen.

Art. 20 Werkleitungen

- ¹ Die Anschlüsse an das bestehende Werkleitungsnetz sind im Plan 1 : 500 dargestellt. Die 'Anschlüsse Werkleitungen' inkl. Notüberläufe sind in den vorgesehenen Bereichen gebündelt anzuschliessen. Detaillierte Angaben zu den Hausanschlüssen (Anschlusspunkt ans kommunale Netz, Höhenlage, Dimension etc.) sind in der Ausführungsplanung zu definieren.
- ² Für den Baubereich G sind die Anschlüsse der Werkleitungen in dem möglichen Werkleitungskorridor (östlich) oder in der Florastrasse (südlich) vorzusehen. Detaillierte Angaben zu den Hausanschlüssen (Anschlusspunkt ans kommunale Netz, Höhenlage, Dimension etc.) sind in der Ausführungsplanung zu definieren.
- ³ Die Hausanschlüsse für Regen- und Schmutzabwasser sind gemäss generellem Entwässerungsplan (GEP) zu erstellen.

Art. 21 Störfallvorsorge

- ¹ Alle zur Bahn gerichteten Fenster sind als EI30-Fenster auszuführen.
- ² Die Fenster der zur Bahn gerichteten Schlafräume sind zusätzlich als nicht öffnbare Festverglasung auszuführen.
- ³ Im Bereich '**Mauer**' ist eine mindestens 2.50 m hohe und mindestens 2.0 m lange Mauer unmittelbar am Gebäudezugang zwecks Störfallvorsorge zu errichten.

Art. 22 Lärmschutz

- ¹ Es sind alle wirtschaftlich und technisch möglichen Massnahmen auszuschöpfen, um an den lärmempfindlichen Räumen die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte sicherzustellen.
- ² Die Tiefgarageneinfahrt ist mit schallabsorbierenden Materialien auszukleiden.
- ³ Im Baubewilligungsverfahren ist mit einem Lärmschutznachweis nachzuweisen, dass die geltenden Gesetze sowie die kantonale Bewilligungspraxis bezüglich des Lärmschutzes erfüllt sind.

Art. 23 Vogelschutz

Verglasungen von Gebäuden, Wintergärten, Veloabstellplätze, Brüstungen, Lärmschutzwänden und Ähnlichem sind so zu gestalten, dass der Vogelschlag minimiert wird.

G. Schlussbestimmungen

Art. 24 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt nach Genehmigung durch das Departement für Bau und Umwelt, sowie nach Inkraftsetzungsbeschluss des Stadtrates in Kraft.