

**Kommission des Stadtparlaments zur Teilrevision Baureglement 2026
(Vorberatung der Botschaft des Stadtrats vom 17. Februar 2026)**

Kommissionsbericht z.H. des Stadtparlaments Weinfelden

Kommissionsmitglieder

Michèle Strähl (Präsidentin), Michael Wiesli (Vizepräsident), Raffael Geyer, Matthias Riggenbach, Roger Schadeegg, Raphael Tanner, Angela Testa

Weitere Teilnehmende an den Kommissionssitzungen

Simon Wolfer (Stadtpräsident; beratend), Martin Brenner (Stadtrat; beratend), Christoph Brugger (bhateam ingenieure ag; beratend, 1. Sitzung), Martin Belz (Chef Bauamt; beratend und Protokollführung), Reto Arnold (Bausekretär; beratend, 1. Sitzung bis 17.45 Uhr)

Kommissionssitzungen

27. April 2026, 22. Juni 2026

Grundlagen

Botschaft des Stadtrats vom 17. Februar 2026

Teilrevidiertes Baureglement der Stadt Weinfelden 2026 mit Synopse

Planungsbericht zum teilrevidierten Baureglement vom 31. Juli 2025

Plan «Eignungsgebiete für höhere Häuser und Hochhausstandorte» vom 31. Juli 2025

Planungsbericht zum Plan "Eignungsgebiete" vom 31. Juli 2025

Präsentation Bauamt «Information Teilrevision 2026 Baureglement» vom 27. April 2026

Diverse Unterlagen aus der Ortsplanungsrevision 2014 bis 2018

1. Einleitung

Seit dem 1. September 2019 gelten das aktuelle Baureglement und der Zonenplan der Stadt Weinfelden. Diese Erlasse resultierten aus der Ortsplanungsrevision 2014 bis 2018. Mit Entscheid Nr. 34 vom 29. Mai 2019 genehmigte das Departement für Bau und Umwelt des Kantons Thurgau (DBU) die Planungsinstrumente weitgehend. Nicht genehmigt wurden unter

anderem die Absätze 2 bis 4 von Art. 32 (höhere Häuser) und von Art. 33 (Hochhäuser), da sie die Anforderungen an die Erstellung von höheren Häusern / Hochhäusern nicht grundeigentümergebunden regeln.

Die vorliegende Teilrevision dient primär dazu, diese Pendeuz zu bereinigen und die Rechtsgrundlagen für höhere Häuser und Hochhäuser im Baureglement sowie im dazugehörigen Plan «Eignungsgebiete für höhere Häuser und Hochhausstandorte» grundeigentümergebunden festzulegen. Daneben sollen einzelne Bestimmungen angepasst werden, die sich in der praktischen Anwendung des Baureglements als unklar oder unzweckmässig erwiesen haben. Eine weitergehende Revision des Baureglements bildet nicht Gegenstand dieser Vorlage. Eine solche befindet sich jedoch in Vorbereitung.

Die Kommission hat sich an zwei Sitzungen mit der Teilrevision des Baureglements auseinandergesetzt.

2. Erläuterung der Teilrevision

An der ersten Sitzung vom 27. April 2026 wurde die Vorlage durch die Vertreter des Bauamts sowie durch den Stadtpräsidenten anhand einer Präsentation eingehend erläutert. Anschliessend diskutierte die Kommission Grundsatzfragen zu höheren Häusern und Hochhäusern, zur Genehmigungsfähigkeit der Vorlage, zu den übrigen Revisionsinhalten und zu den erwarteten politischen Fragestellungen.

Ausgangslage

Die Revision der Ortsplanung 2014 bis 2018 verfolgte namentlich die Ziele der Innenentwicklung, der haushälterischen Bodennutzung und einer moderaten Entwicklung Weinfeldens zur ländlichen Kleinstadt. In diesem Zusammenhang wurden bereits damals Potentialgebiete für höhere Häuser und Hochhäuser bezeichnet. Das entsprechende Konzept wurde im September 2017 bekannt gemacht und stiess im damaligen Verfahren auf keine Opposition.

Die Nichtgenehmigung der damaligen Bestimmungen durch das DBU betraf nicht die Grundsatzfrage, ob in Weinfeldern höhere Häuser und Hochhäuser möglich sein sollen. Diese Frage wurde mit den genehmigten Teilen des Baureglements grundsätzlich beantwortet. Nach Ansicht des DBU nicht ausreichend geregelt waren hingegen die grundeigentümergebundenen Anforderungen an solche Bauten. Diese Lücke soll nun geschlossen werden.

Das zu beratende Geschäft bzw. das teilrevidierte Baureglement wurde dem Kanton zur Vorprüfung unterbreitet. Das Amt für Raumentwicklung hielt in der Stellungnahme vom 25. August 2023 fest, dass bei Beachtung der Hinweise eine Genehmigung in Aussicht gestellt werden könne. Kritisch angeregt wurde eine Vertiefung der Planungsgrundlagen zu Lage, Höhen sowie architektonischen und ortsbaulichen Anforderungen von höheren Häusern und Hochhäusern. Der Stadtrat entschied sich nach weiterer Bearbeitung gegen eine detaillierte Hochhausstudie und für die nun vorliegende Lösung mit verbindlichem Plan, Gestaltungsplanpflicht und Varianzverfahren. Die Lösung entspricht der Regelung, welche die Stadt Amriswil bereits umgesetzt hat.

Im Rahmen der Mitwirkung vom 9. bis 30. Mai 2025 gingen fünf Eingaben ein. Eine Eingabe führte zur Reduktion der Ausdehnung des Eignungsgebietes Feldhof. Weitere Anträge, insbesondere auf Ausdehnung der Eignungsgebiete, wurden negativ beurteilt oder auf eine spätere Baureglementsrevision verwiesen.

Das teilrevidierte Baureglement und der Plan Eignungsgebiete lagen vom 12. September bis 2. Oktober 2025 öffentlich auf. Es gingen drei Einsprachen gegen den Plan Eignungsgebiete und das teilrevidierte Baureglement sowie drei Einwendungen gegen den teilrevidierten Richtplan ein. Die Einsprachen richteten sich weitgehend gegen den Plan Eignungsgebiete und die entsprechenden Bestimmungen des Baureglements. Die übrigen Revisionsinhalte blieben unbestritten. Der Stadtrat wies die Einsprachen am 17. Februar 2026 ab.

Höhere Häuser und Hochhäuser

Kern der Vorlage bildet der neue Art. 32 BauR. Darin werden höhere Häuser und Hochhäuser gemeinsam geregelt. Höhere Häuser sind Gebäude, welche das Höhenmass der Regelbauweise um mehr als 3.20 m oder um mehr als ein Vollgeschoss überschreiten und eine Gesamthöhe von mindestens 17 m und maximal 30 m einhalten. Hochhäuser sind Gebäude mit einer Gesamthöhe von mehr als 30 m. Für beide Kategorien gehört ein Gestaltungsplan zur Baureife.

Der Plan «Eignungsgebiete für höhere Häuser und Hochhausstandorte» bildet die verbindliche Grundlage für die Ausarbeitung der Gestaltungspläne. Er weist sieben Gebiete aus: Roos, Walki/Gewerbe West, Mühle, Sangenfeld West, Feldhof, Gontershofen und BBZ. In einzelnen Gebieten ist die zulässige Höhe aus ortsbaulichen Gründen auf 25 m beschränkt. Die Kommission diskutierte vertieft, was der Plan Eignungsgebiete bewirkt. Entscheidend ist, dass mit der Festlegung eines Eignungsgebiets weder eine Auf- noch eine Umzonung erfolgt. Die geltende Zonenordnung bleibt unverändert und wird mit der Gebietsausscheidung nicht berührt. Der Plan erlaubt in den bezeichneten Gebieten unter den gesetzlichen und reglementarischen Voraussetzungen, die zulässige Nutzung eher in der Höhe und damit mit kleinerem Gebäude-Fussabdruck zu realisieren. Dadurch entstehen mehr Freiflächen, womit eine offenere und grosszügigere Umgebungsgestaltung möglich ist. Durch die Ausscheidung zu einem Eignungsgebiet entsteht keine Mehrnutzung. Die sogenannten Tiefgaragen- und Minergieboni gemäss kantonalem Recht, welche eine höhere Ausnützung ermöglichen, können unabhängig davon, ob das Baugrundstück als Eignungsgebiet für höhere Häuser oder Hochhäuser ausgeschieden ist, beansprucht werden. Der zusätzliche Bonus bei Gestaltungsplänen bewegt sich in Weinfelden praxisgemäss bei rund 20 % der Grundnutzung gemäss Baureglement. Dieser Bonus setzt voraus, dass die qualitativen Anforderungen an einen Gestaltungsplan erfüllt sind, er unterscheidet sich aber nicht nach Eignungsgebieten und Nicht-Eignungsgebieten für höhere Häuser und Hochhäuser. Da die Teilrevision die bisherige und weiterhin geltende Zonenordnung nicht berührt, können in den Eignungsgebieten nur zonenkonforme höhere Häuser oder Hochhäuser erstellt werden. In den Arbeitszonen können damit auch künftig keine Wohnbauten errichtet werden.

Die Kommission nahm zur Kenntnis, dass der Stadtrat bewusst den sogenannten «Amriswiler Weg» mit einer sehr schlanken Regulierung verfolgt: Die wesentlichen Vorgaben werden im Baureglement und im grundeigentümerverbindlichen Plan festgelegt. Die konkrete architektonische und städtebauliche Qualität wird im Gestaltungsplanverfahren und, soweit erforderlich, in einem Varianzverfahren gesichert. Grund hierfür ist, dass in vielen definierten Eignungsgebieten sich die Frage nach dem Bau von höheren Häusern/Hochhäusern aufgrund des aktuell bebauten Zustands erst in einigen Jahrzehnten stellen wird. Es sollen deshalb heute möglichst keine Regelungen getroffen werden, welche sich in einigen Jahren bzw. Jahrzehnten als falsch erweisen könnten. Aus Sicht der Kommission ist dieser Ansatz sachgerecht. Zu detaillierte Vorgaben im heutigen Zeitpunkt könnten sich später als unzweckmässig erweisen.

Weitere Revisionsinhalte

Neben Art. 32 BauR enthält die Vorlage weitere punktuelle Anpassungen. In Art. 5 BauR werden die Mindesthöhen in der Masstabelle nach unten angepasst. Hintergrund ist, dass die bisherigen Mindesthöhen in der Praxis insbesondere dann zu wenig Spielraum liessen, wenn bei einem Flachdachbau auf ein Attikageschoss verzichtet werden sollte. Dies führte dazu, dass solche Gebäude künstlich und ohne Mehrnutzen höher gebaut werden mussten. Die Zielsetzung der haushälterischen Bodennutzung bleibt davon unberührt, die Regelung soll aber praxistauglicher werden.

Ebenfalls in den Fussnoten zu Art. 5 BauR wird präzisiert, dass die Vorgabe, wonach die obersten 2.50 m der festgelegten Fassadenhöhe nur beim Bau eines Attikageschosses nutzbar sind, in Arbeitszonen und in Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen nicht gilt. In diesen Zonen ist ein Attikageschoss mit Terrassenflächen wenig praktikabel. Zudem sollen offene Brüstungen und Geländer auf nicht begehbaren Flachdächern bei der Fassadenhöhe nicht mitgemessen werden, wenn sie um das Mass ihrer Höhe gegenüber der Fassadenflucht des darunterliegenden Geschosses zurückspringen. Damit soll ermöglicht werden, dass Geländer oder anderweitige Absturzsicherungen angebracht werden können, auch wenn die zulässige

Fassadenhöhe bereits ausgeschöpft wurde. Und schliesslich wird ein falscher Querverweis bei Pultdächern in Hanglagen korrigiert.

Art. 28 BauR wird redaktionell an die seit März 2023 geltende Bezeichnung des Parkplatzreglements angepasst. Art. 34 BauR wird präzisiert, damit bei Wohnungen die vorgeschriebenen Nebennutzflächen in Form von Keller-, Estrich- oder Abstellräumen nachgewiesen werden müssen und Einstellräume für Fahrzeuge hierfür nicht anrechenbar sind. Dies sorgte in der Praxis immer wieder für Diskussionen, wobei mit der Anpassung Klarheit geschaffen werden soll. Darüber hinaus werden verschiedene redaktionelle Anpassungen vorgenommen, insbesondere der Ersatz von «Gemeinde» durch «Stadt» und von «Gemeinderat» durch «Stadtrat».

3. Eintreten und Detailberatung

Das Eintreten war unbestritten.

An der zweiten Sitzung vom 22. Juni 2026 beriet die Kommission den Revisionsentwurf artikelweise in zwei Lesungen. Die 1. Lesung umfasste sämtliche betroffenen Bestimmungen. In der 2. Lesung wurde insbesondere Art. 32 BauR nochmals vertieft beraten. Nachfolgend wird auf die wesentlichen Beratungsgegenstände und auf die von der Kommission beantragte Anpassung hingewiesen.

Art. 1	Zweck und Geltungsbereich Keine Bemerkungen.
Art. 3	Zuständigkeiten Keine Bemerkungen. Die redaktionelle Anpassung an die Bezeichnungen «Stadtrat» und «Stadt» ist sachgerecht.
Art. 4	Zoneneinteilung Keine Bemerkungen.
Art. 5	Masstabelle

	Die Anpassungen wurden nicht bestritten. Die Kommission hält fest, dass die Änderungen den Praxisproblemen Rechnung tragen und Klarheit geschaffen werden soll.
Art. 7	Dorfzonen Keine Bemerkungen.
Art. 18	Landschaftsschutzzonen Ls Keine Bemerkungen. Die im DBU-Entscheid von 2019 nicht genehmigte Bestimmung bleibt nicht Bestandteil des teilrevidierten Baureglements.
Art. 25	Grenzabstände Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen Keine Bemerkungen.
Art. 28	Parkierung für Fahrzeuge Keine Bemerkungen. Es handelt sich um eine redaktionelle Korrektur der Bezeichnung des massgebenden Reglements.
Art. 32	Höhere Häuser und Hochhäuser Diese Bestimmung bildete den Schwerpunkt der Beratung. Die Kommission unterstützt die Zusammenfassung der bisherigen Art. 32 und 33 in einem neuen Art. 32 sowie die verbindliche Verknüpfung mit dem Plan Eignungsgebiete. Die Kommission legt Wert auf die Klarstellung, dass der Plan Eignungsgebiete die Zonenordnung nicht verändert und mit der Verabschiedung des Planes keine Um- oder Aufzonungen verbunden sind. Sie beantragt deshalb einstimmig, Art. 32 Abs. 5 wie folgt zu ergänzen: «Der Plan Eignungsgebiete für höhere Häuser und Hochhausstandorte vom 31. Juli 2025 bildet die verbindliche Grundlage für die Ausarbeitung der Gestaltungspläne <u>und verändert die Zonenordnung nicht.</u> »
Art. 33	Hochhäuser Keine Bemerkungen. Die bisherige, vom DBU nicht genehmigte Bestimmung wird durch den neuen Art. 32 ersetzt.
Art. 34	Nebennutzflächen Keine Bemerkungen. Die Präzisierung ist sachgerecht, weil Fahrzeug-Einstellräume nicht als Ersatz für Keller-, Estrich- oder Abstellräume dienen sollen.
Art. 35	Reklameanlagen Keine Bemerkungen.

Art. 37	Allgemeine Gestaltungsvorschriften Keine Bemerkungen. Die im DBU-Entscheid von 2019 nicht genehmigte Bestimmung bleibt nicht Bestandteil des teilrevidierten Baureglements.
Art. 45	Erstellungs- und Betriebsvorschriften Keine Bemerkungen.
Art. 47	Inkrafttreten Keine Bemerkungen.

Insgesamt resultierte aus der Detailberatung einzig eine Ergänzung in Bezug auf Art. 32 Abs. 5. Die Kommission beschloss einstimmig, Art. 32 Abs. 5 mit einem klarstellenden Zusatz zu ergänzen, wonach der Plan «Eignungsgebiete für höhere Häuser und Hochhausstandorte» die Zonenordnung nicht verändert.

4. Schlussabstimmung / Empfehlung

In der Schlussabstimmung hat die Kommission die vom Stadtrat vorgelegte Teilrevision des Baureglements mitsamt der Ergänzung von Art. 32 Abs. 5 einstimmig zuhanden des Stadtparlaments verabschiedet.

Die Kommission empfiehlt dem Stadtparlament, dem teilrevidierten Baureglement und dem Plan «Eignungsgebiete für höhere Häuser und Hochhausstandorte» mit der vorstehend erwähnten Ergänzung zuzustimmen.

Weinfelden, den 11. August 2026

Michèle Strähl

Kommissionspräsidentin

Teilrevision Baureglement der Stadt Weinfelden 2026, Fassung Kommission

Artikel	Gültiges Reglement	Kommissionsfassungsentwurf Teilrevision 2026	Bemerkungen
I.	Allgemeine Bestimmungen	Allgemeine Bestimmungen	
Art. 1 Zweck und Geltungsbereich	¹ Das Baureglement ordnet in Verbindung mit dem Zonenplan und unter Beachtung der Vorschriften des Bundes und des Kantons das Planungs- und Bauwesen der Gemeinde. PBG § 17, Zonenplan PBG § 18, Baureglement ² Das Baureglement gilt für das ganze Gebiet der Politischen Gemeinde Weinfelden.	¹ Das Baureglement ordnet in Verbindung mit dem Zonenplan und unter Beachtung der Vorschriften des Bundes und des Kantons das Planungs- und Bauwesen der Gemeinde Stadt . PBG § 17, Zonenplan PBG § 18, Baureglement ² Das Baureglement gilt für das ganze Gebiet der Politischen Gemeinde Stadt Weinfelden.	redaktionell
Art. 3 Zuständigkeiten	Die Gemeindebehörde überträgt die nachstehenden Aufgaben und Befugnisse an das Bauamt: a) Verhandlung, Vorbereitung, Vollzug aller Geschäfte, die Baupolizeifragen betreffen. b) Zuständigkeit für Baubewilligungsverfahren als oberste Gemeindebehörde im Sinn von § 4 Abs. 4 zweiter Satz PBG über Gesuche, die im vereinfachten Verfahren erfolgen oder die keine wesentlichen öffentlichen Interessen tangieren und gegen die keine Einsprachen eingereicht wurden.	Die Gemeindebehörde Der Stadtrat überträgt die nachstehenden Aufgaben und Befugnisse an das Bauamt: a) Verhandlung, Vorbereitung, Vollzug aller Geschäfte, die Baupolizeifragen betreffen. b) Zuständigkeit für Baubewilligungsverfahren als oberste Gemeindebehörde Behörde im Sinn von § 4 Abs. 4 zweiter Satz PBG über Gesuche, die im vereinfachten Verfahren erfolgen oder die keine wesentlichen öffentlichen Interessen tangieren und gegen die keine Einsprachen eingereicht wurden.	redaktionell
II.	Zonenvorschriften	Zonenvorschriften	
Art. 4 Zoneneinteilung	Das Gemeindegebiet ist im Zonenplan 1 : 5'000 in folgende Nutzungszonen eingeteilt:	Das Gemeindegebiet Stadtgebiet ist im Zonenplan 1 : 5'000 in folgende Nutzungszonen eingeteilt:	redaktionell

Art. 5
Masstabelle

Abk.	GFZ max.	GFZ min.	FD (FH) max. m	FD (FH) min. m 4, 5)	SD (Fhtr) max. m	SD (Fhtr) min. m 4, 5)	Fhgi max. m
W2a	0.60	0.40	9.5	-	7.0	-	11.0
W2b	0.70	0.50	10.0	-	7.5	-	11.5
W3	0.95	0.70	14.0	11.0	11.5	8.5	16.0
W4	1.20	0.95	17.0	14.0	14.5	11.5	19.0
W5	1.50	1.20	20.0	17.0	17.5	14.5	22.0
D2	0.95	0.7	10.0	-	7.5	-	13.0
D3	-	-	14.0	11.0	11.5	8.5	17.0
WA3	1.05	0.80	14.0	-	11.5	8.5	16.0
WA4	1.30	1.05	17.0	14.0	14.5	11.5	19.0
WA5	1.60	1.30	20.0	17.0	17.5	14.5	22.0
WAZ 4	-	-	17.5	14.5	15.0	12.0	19.5
WAZ 5	-	-	20.5	17.5	18.0	15.0	22.5
AG	-	-	14.5	-	12.0	-	16.5
AGD	-	-	20.5	14.5	18.0	12.0	22.5
AI ³⁾	-	-	22.5	-	20.0	-	24.5

¹⁾ In den Landwirtschaftszonen erhöht sich das Höhenmass bei landwirtschaftlich genutzten Bauten und Anlagen um 4.0 m.

²⁾a. Für Flachdachbauten (FD) gilt die Fassadenhöhe (FH). Die obersten 2.5 m der festgelegten Fassadenhöhe (FH) sind nur beim Bau eines Attikageschosses gem. § 29 PBV bebaubar.

Abk.	GFZ max.	GFZ min.	FD (FH) max. m	FD (FH) min. m 4, 5)	SD (Fhtr) max. m	SD (Fhtr) min. m 4, 5)	Fhgi max. m
W2a	0.60	0.40	9.5	-	7.0	-	11.0
W2b	0.70	0.50	10.0	-	7.5	-	11.5
W3	0.95	0.70	14.0	11.0 9.0	11.5	8.5 7.0	16.0
W4	1.20	0.95	17.0	14.0 12.0	14.5	11.5 10.0	19.0
W5	1.50	1.20	20.0	17.0 15.0	17.5	14.5 13.0	22.0
D2	0.95	0.7	10.0	-	7.5	-	13.0
D3	-	-	14.0	11.0 9.0	11.5	8.5 7.0	17.0
WA3	1.05	0.80	14.0	-	11.5	8.5 7.0	16.0
WA4	1.30	1.05	17.0	14.0 12.0	14.5	11.5 10.0	19.0
WA5	1.60	1.30	20.0	17.0 15.0	17.5	14.5 13.0	22.0
WAZ 4	-	-	17.5	14.5 12.0	15.0	12.0 10.0	19.5
WAZ 5	-	-	20.5	17.5 15.0	18.0	15.0 13.0	22.5
AG	-	-	14.5	-	12.0	-	16.5
AGD	-	-	20.5	14.5 11.0	18.0	12.0 9.5	22.5
AI ³⁾	-	-	22.5	-	20.0	-	24.5

¹⁾ In den Landwirtschaftszonen erhöht sich das Höhenmass bei landwirtschaftlich genutzten Bauten und Anlagen um 4.0 m.

²⁾a. Für Flachdachbauten (FD) gilt die Fassadenhöhe (FH). Die obersten 2.5 m der festgelegten Fassadenhöhe (FH) sind nur beim Bau eines Attikageschosses gem. § 29 PBV bebaubar. **Ausgenommen sind Arbeitszonen und Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen.**

Ergänzungen

Ergänzungen und
Definition

	b. Für Schrägdachbauten (SD) gilt die traufseitige und giebelseitige Fassadenhöhe. c. Bei Pultdachbauten ist unter dem Dachfirst die Fassadenhöhe (FH) einzuhalten. Pultdächer sind gem. § 28 PBV auszuführen. Bei Pultdächern in Hanglage gem. Art 26 BauR ist der First parallel zur Bergseite auszurichten. ³⁾ Im Bereich der überlagernden Zonen "Höhenbeschränkung" gilt eine reduzierte Fassadenhöhe von 12.0 m. ⁴⁾ Bezieht sich auf Gebäude mit Hauptnutzflächen. Gebäude mit Nebennutzflächen sind von der Regelung befreit. ⁵⁾ Die festgelegte Mindesthöhe muss bei mehr als 2/3 der Gebäudefläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie gemäss (Ziff. 8.4 Anhang 1 IVHB) eingehalten werden. ⁶⁾ ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gemäss LSV	b. Für Schrägdachbauten (SD) gilt die traufseitige und giebelseitige Fassadenhöhe. c. Bei Pultdachbauten ist unter dem Dachfirst die Fassadenhöhe (FH) einzuhalten. Pultdächer sind gem. § 28 PBV auszuführen. Bei Pultdächern in Hanglage gem. Art 26 27 BauR ist der First parallel zur Bergseite auszurichten. d. Offene Brüstungen und Geländer (Absturzsicherungen) auf nicht begehbaren Flachdächern, die um das Mass ihrer Höhe gegenüber der Fassadenflucht des darunterliegenden Geschosses zurückspringen, werden bei der Fassadenhöhe nicht mitgemessen. ³⁾ Im Bereich der überlagernden Zonen "Höhenbeschränkung" gilt eine reduzierte Fassadenhöhe von 12.0 m. ⁴⁾ Bezieht sich auf Gebäude mit Hauptnutzflächen. Gebäude mit Nebennutzflächen sind von der Regelung befreit. ⁵⁾ Die festgelegte Mindesthöhe muss bei mehr als 2/3 der Gebäudefläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie gemäss (Ziff. 8.4 Anhang 1 IVHB) eingehalten werden. ⁶⁾ ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gemäss LSV	Korrektur Ergänzung
A	Bauzonen	Bauzonen	
Art. 7 Dorfzonen	¹ Dorfzonen umfassen Gebiete, die der gemischten baulichen Nutzung dienen, und bezwecken die Erhaltung, Erneuerung und Pflege der vorhandenen Bausubstanz und der Freiräume. ² Neu-, An- und Umbauten sind sorgfältig in das Ortsbild einzuordnen. ³ Zulässig sind Wohnbauten, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Mischbauten und landwirtschaftliche Betriebe.	¹ Dorfzonen umfassen Gebiete, die der gemischten baulichen Nutzung dienen, und bezwecken die Erhaltung, Erneuerung und Pflege der vorhandenen Bausubstanz und der Freiräume. ² Neu-, An- und Umbauten sind sorgfältig in das Ortsbild einzuordnen. ³ Zulässig sind Wohnbauten, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Mischbauten und landwirtschaftliche Betriebe.	Redaktionell

	⁴ Sofern keine öffentlichen Interessen verletzt werden, kann die Gemeindebehörde zum Schutz des Ortsbildes und zur Siedlungserneuerung nach Abwägung der beteiligten privaten Interessen Ausnahmen von kommunalen Vorschriften oder Plänen bewilligen.	⁴ Sofern keine öffentlichen Interessen verletzt werden, kann die Gemeindebehörde der Stadtrat zum Schutz des Ortsbildes und zur Siedlungserneuerung nach Abwägung der beteiligten privaten Interessen Ausnahmen von kommunalen Vorschriften oder Plänen bewilligen.	
C.	Schutzzonen	Schutzzonen	
Art. 18 Landschaftsschutz- zonen Ls	¹ Landschaftsschutzzonen umfassen Gebiete, die der dauernden Erhaltung der wertvollen Landschaftsräume in ihrer natürlichen Schönheit, Vielfalt und Eigenart dienen. ² Landwirtschaftliche Bauten und Anlagen sind erlaubt, sofern der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird. Für diese gelten die Massvorschriften der Landwirtschaftszone. ³ Betriebsnotwendige Installationen (Hagelschutznetze usw.) können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen. [gemäss DBU-Entscheid 34, 29.05.2019 nicht genehmigt] ⁴ Die landwirtschaftliche Bewirtschaftung ist nicht eingeschränkt.	¹ Landschaftsschutzzonen umfassen Gebiete, die der dauernden Erhaltung der wertvollen Landschaftsräume in ihrer natürlichen Schönheit, Vielfalt und Eigenart dienen. ² Landwirtschaftliche Bauten und Anlagen sind erlaubt, sofern der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird. Für diese gelten die Massvorschriften der Landwirtschaftszone. ³ Betriebsnotwendige Installationen (Hagelschutznetze usw.) können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen. [gemäss DBU-Entscheid 34, 29.05.2019 nicht genehmigt] ⁴ Die landwirtschaftliche Bewirtschaftung ist nicht eingeschränkt.	entfernen, da nicht genehmigt von DBU
III.	Bauvorschriften	Bauvorschriften	
A.	Massvorschriften	Massvorschriften	
Art. 25 Grenzabstände Bauten, Anlagen, Terrainveränderun- gen	¹ Der grosse Grenzabstand ist auf der Hauptwohnseite einzuhalten. In Zweifelsfällen bestimmt die Gemeindebehörde die massgebende Gebäudeseite. Für eingeschossige Gewerbebauten mit höchstens einer Wohnung und angebaute, eingeschossige	¹ Der grosse Grenzabstand ist auf der Hauptwohnseite einzuhalten. In Zweifelsfällen bestimmt die Gemeindebehörde der Stadtrat die massgebende Gebäudeseite. Für eingeschossige Gewerbebauten mit höchstens einer Wohnung und angebaute, eingeschossige Gebäudeteile (z. B. Wintergärten,	redaktionell

	Gebäudeteile (z. B. Wintergärten, gedeckte Sitzplätze usw.) gilt allseitig der kleine Grenzabstand. PBV § 31, Abstände, Ausnahmen ² Für An- und Kleinbauten gilt ein Grenzabstand von mindestens 3.00 m. Davon ausgenommen sind Gerätehäuschen mit einer Grundfläche von weniger als 9.00 m² und einer Gesamthöhe von maximal 2.20 m. Diese dürfen bis 0.50 m an die Grenze gebaut werden. PBV § 22, Kleinbauten. Anbauten ³ Für Unterniveaubauten und unterirdische Bauten gilt ein Grenzabstand von mindestens 0.50 m. ⁴ Tiefgaragenzufahrten sowie ebenerdige Anlagen wie Sitzplätze, Zufahrten, Abstellplätze, Hauszüge und Spielplätze dürfen direkt an die Grenze gestellt werden. Gehen von ihnen nachteilige Auswirkungen auf das Nachbargrundstück aus, beträgt der Grenzabstand 3.00 m. ⁵ Für Anlagen wie Schwimmbäder, Schwimmteiche, Biotope sowie wärmetechnische Anlagen beträgt der Grenzabstand mindestens 3.00 m. ⁶ Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützbauwerke, Mauern und Wände haben einen Grenzabstand von der Hälfte der Höhe, im Minimum 0.50 m, einzuhalten.	gedeckte Sitzplätze usw.) gilt allseitig der kleine Grenzabstand. PBV § 31, Abstände, Ausnahmen ² Für An- und Kleinbauten gilt ein Grenzabstand von mindestens 3.00 m. Davon ausgenommen sind Gerätehäuschen mit einer Grundfläche von weniger als 9.00 m² und einer Gesamthöhe von maximal 2.20 m. Diese dürfen bis 0.50 m an die Grenze gebaut werden. PBV § 22, Kleinbauten. Anbauten ³ Für Unterniveaubauten und unterirdische Bauten gilt ein Grenzabstand von mindestens 0.50 m. ⁴ Tiefgaragenzufahrten sowie ebenerdige Anlagen wie Sitzplätze, Zufahrten, Abstellplätze, Hauszüge und Spielplätze dürfen direkt an die Grenze gestellt werden. Gehen von ihnen nachteilige Auswirkungen auf das Nachbargrundstück aus, beträgt der Grenzabstand 3.00 m. ⁵ Für Anlagen wie Schwimmbäder, Schwimmteiche, Biotope sowie wärmetechnische Anlagen beträgt der Grenzabstand mindestens 3.00 m. ⁶ Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützbauwerke, Mauern und Wände haben einen Grenzabstand von der Hälfte der Höhe, im Minimum 0.50 m, einzuhalten.	
B.	Ausstattung	Ausstattung	
Art. 28 Parkierung für Fahrzeuge	¹ Es gilt das Reglement über die Einstellplätze für Fahrzeuge der Gemeinde Weinfelden. ² Der Gemeindebehörde kann für benachbarte Grundstücke gemeinsam zu benutzende Ein- und Ausfahrten verlangen	¹ Es gilt das Reglement über die Einstellplätze für Fahrzeuge der Gemeinde Abstellplätze für Motorfahrzeuge der Stadt Weinfelden (Parkplatzreglement). ² Der Gemeindebehörde Stadtrat kann für benachbarte Grundstücke gemeinsam zu benutzende Ein- und Ausfahrten verlangen.	¹ Verweis auf neues Reglement ² redaktionell
C.	Weitere Bauvorschriften	Weitere Bauvorschriften	

Art. 32 Höhere Häuser und Hochhäuser	¹ Höhere Häuser sind Gebäude, welche das Höhenmass der Regelbauweise um mehr als 3.20 m oder um mehr als ein Vollgeschoss überschreiten und eine Gesamthöhe von mindestens 17 m und maximal 30 m einhalten. ² Für höhere Häuser gehört zur Baureife ein Gestaltungsplan. ³ Der Richtplan bezeichnet die Gebiete, in welchen die Errichtung von höheren Häusern vorgesehen ist. ⁴ Der Gemeinderat kann zur Sicherung einer inhaltlich genügenden Qualität der Gestaltungspläne Modelle	¹ Höhere Häuser sind Gebäude, welche das Höhenmass der Regelbauweise um mehr als 3.20 m oder um mehr als ein Vollgeschoss überschreiten und eine Gesamthöhe von mindestens 17 m und maximal 30 m einhalten. Hochhäuser sind Gebäude, deren Gesamthöhe 30 m überschreitet. ² Bei Hochhäusern darf der Schattenwurf die Nachbarschaft nicht wesentlich beeinträchtigen. ³ Für höhere Häuser und Hochhäuser gehört zur Baureife ein Gestaltungsplan. ⁴ Für die Errichtung von höheren Häusern und Hochhäusern sind in einem Konzept mindestens die Gebiete (Standorte), die allenfalls erforderliche Reihenfolge der Verwirklichung (Etappierung) sowie die ortsbezogene, maximal zulässige vertikale Ausdehnung und die lokalen städtebaulichen und architektonischen Anforderungen auszuweisen. ⁵ Der Plan Eignungsgebiete für höhere Häuser und Hochhausstandorte vom 31. Juli 2025 bildet die verbindliche Grundlage für die Ausarbeitung der Gestaltungspläne <u>und verändert die Zonenordnung nicht</u>¹. ⁶ Zur Sicherung einer inhaltlich genügenden Qualität der Gestaltungspläne sind die architektonischen und städtebaulichen Grundlagen in einem Varianzverfahren zu entwickeln und mittels Modellen oder 3-D Visualisierungen aufzuzeigen. Ausgenommen davon sind Bauten in den Zonen AGD und AI bis zu einer Gesamthöhe von 22 m. ² Für höhere Häuser gehört zur Baureife ein Gestaltungsplan. ³ Der Richtplan bezeichnet die Gebiete, in welchen die Errichtung von höheren Häusern vorgesehen ist.	Neufassung; Kerninhalt der Revision entfernen, da nicht genehmigt von DBU
---	---	--	---

¹ ergänzt durch die vorberatende Kommission des Stadtparlaments anlässlich der 2. Sitzung vom 22. Juni 2026

	oder Wettbewerbsverfahren verlangen. [gemäss DBU-Entscheid 34, 29.05.2019 nicht genehmigt]	4 Der Gemeinderat kann zur Sicherung einer inhaltlich genügenden Qualität der Gestaltungspläne Modelle oder Wettbewerbsverfahren verlangen. [gemäss DBU-Entscheid 34, 29.05.2019 nicht genehmigt]	
Art. 33 Hochhäuser	¹ Hochhäuser sind Gebäude, deren Gesamthöhe 30 m überschreitet. ² Bei Hochhäusern darf der Schattenwurf die Nachbarschaft nicht wesentlich beeinträchtigen. ³ Für Hochhäuser gehört zur Baureife ein Gestaltungsplan. ⁴ Der Richtplan bezeichnet die Gebiete, in welchen die Errichtung von Hochhäusern vorgesehen ist. ⁵ Der Gemeinderat kann zur Sicherung einer inhaltlich genügenden Qualität der Gestaltungspläne Modelle oder Wettbewerbsverfahren verlangen. [gemäss DBU-Entscheid 34, 29.05.2019 nicht genehmigt]	¹ Hochhäuser sind Gebäude, deren Gesamthöhe 30 m überschreitet. ² Bei Hochhäusern darf der Schattenwurf die Nachbarschaft nicht wesentlich beeinträchtigen. ³ Für Hochhäuser gehört zur Baureife ein Gestaltungsplan. ⁴ Der Richtplan bezeichnet die Gebiete, in welchen die Errichtung von Hochhäusern vorgesehen ist. ⁵ Der Gemeinderat kann zur Sicherung einer inhaltlich genügenden Qualität der Gestaltungspläne Modelle oder Wettbewerbsverfahren verlangen. [gemäss DBU-Entscheid 34, 29.05.2019 nicht genehmigt]	neu in Art. 32 / entfernen, da nicht genehmigt von DBU
Art. 34 Nebennutzflächen	Bei Wohnungen sind mindestens 6 % der Geschossfläche als gut zugängliche Nebennutzflächen zu realisieren.	Bei Wohnungen sind mindestens 6 % der Geschossfläche als gut zugängliche Nebennutzflächen in Form von Keller-, Estrich- oder Abstellräumen zu realisieren. Nicht anrechenbar sind hierfür Einstellräume für Fahrzeuge.	Ergänzung
Art. 35 Reklameanlagen	Es gilt das Reklamereglement der Gemeinde Weinfelden.	Es gilt das Reklamereglement der Gemeinde -Stadt Weinfelden.	Redaktionell
IV.	Gestaltungsvorschriften	Gestaltungsvorschriften	
A.	Allgemeine Gestaltungsvorschriften	Allgemeine Gestaltungsvorschriften	
Art. 37	¹ Nicht begehbbare Flachdächer und Dächer bis 5° Neigung über 40 m² Fläche sind gesamthaft, bei energetischer Nutzung soweit möglich, extensiv zu begrünen.	¹ Nicht begehbbare Flachdächer und Dächer bis 5° Neigung über 40 m² Fläche sind gesamthaft, bei energetischer Nutzung soweit möglich, extensiv zu begrünen.	

	² Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster haben sich gut in die Dachfläche einzuordnen und dürfen die Gesamterscheinung des Daches nicht dominieren. ³ Die Gesamtlänge von Dachaufbauten und Dacheinschnitten darf höchstens die Hälfte der jeweiligen Dachlänge betragen. ⁴ In den Arbeitszonen können höhere Gebäudeteile oder technische Aufbauten bewilligt werden, sofern sie betrieblich notwendig sind. [gemäss DBU-Entscheid 34, 29.05.2019 nicht genehmigt]	² Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster haben sich gut in die Dachfläche einzuordnen und dürfen die Gesamterscheinung des Daches nicht dominieren. ³ Die Gesamtlänge von Dachaufbauten und Dacheinschnitten darf höchstens die Hälfte der jeweiligen Dachlänge betragen. ⁴ In den Arbeitszonen können höhere Gebäudeteile oder technische Aufbauten bewilligt werden, sofern sie betrieblich notwendig sind. [gemäss DBU-Entscheid 34, 29.05.2019 nicht genehmigt]	entfernen, da nicht genehmigt von DBU
V.	Weitere Bestimmungen	Weitere Bestimmungen	
Art. 45 Erstellungs- und Betriebsvorschriften	Der Gemeinderat erlässt die Richtlinien für die Erstellung und den Betrieb von Bauten und Anlagen der Gemeinde Weinfelden.	Der Gemeinderat Stadtrat erlässt die Richtlinien für die Erstellung und den Betrieb von Bauten und Anlagen der Gemeinde Stadt Weinfelden.	redaktionell
VI.	Übergangs- und Schlussbestimmungen	Übergangs- und Schlussbestimmungen	
Art. 47 Inkrafttreten	¹ Das vorliegende Baureglement und der zugehörige Zonenplan treten nach der Genehmigung durch das Departement Bau und Umwelt zu einem durch die Gemeindebehörde bestimmenden Zeitpunkt in Kraft. ² Mit Inkrafttreten dieses Reglements werden Baureglement und Zonenplan, genehmigt am 27.03.2001 mit RRB Nr. 514, und alle nachfolgend erlassenen Änderungen aufgehoben.	¹ Das vorliegende Baureglement und der zugehörige Zonenplan treten nach der Genehmigung durch das Departement Bau und Umwelt zu einem durch die Gemeindebehörde den Stadtrat bestimmenden Zeitpunkt in Kraft. ² Mit Inkrafttreten dieses Reglements werden Baureglement und Zonenplan, genehmigt am 27.03.2001 mit RRB Nr. 514, und alle nachfolgend erlassenen Änderungen aufgehoben.	redaktionell, in aufgelegter Fassung nicht korrigiert

Fassung nach Verabschiedung durch die vorberatende Kommission des Stadtparlamentes nach der 2. Kommissionssitzung vom 22. Juni 2026

Weinfelden, 23. Juni 2026

[2020-108 / 08 / 26_03_19 Baureglement Teilrevision 2026 Synopse]