

Gestaltungsplan 'Rosenhubenstrasse' Gachnang

Planungsbericht

Entwurf



Projekt-Nr. 7094 | Datum: 20.04.2026

Inhalt

1	Einleitung	5
1.1	Ausgangslage und Auftrag	5
1.2	Zweck des Berichts	5
1.3	Vorgehen	5
1.4	Grundlagen	5
2	Situation	6
2.1	Standort	6
3	Übergeordnete Vorgaben	7
3.1	Kantonaler Richtplan	7
3.2	Öffentlicher Verkehr	7
3.3	Kantonale Gefahrenkartierung	8
3.4	Gefährdungskarte Oberflächenabfluss	8
3.5	Gewässerschutz	9
3.6	Fruchtfolgeflächen	9
3.7	Altlasten	9
3.8	Bodenbelastung	10
3.9	Kantonales Hinweisinventar Bauten (HWI)	10
3.10	Raumplanung und Störfallvorsorge	10
3.11	Natürlich gewachsenes Terrain	10
4	Kommunale Vorgaben	11
4.1	Kommunale Leitsätze und Ziele	11
4.2	Kommunaler Richtplan	12
4.3	Nutzungsplanung	12
4.4	Lärm	13
4.5	Baulinienplan	13
4.6	Schutzplan Natur- und Kulturobjekte	13
5	Richtprojekt	14
5.1	Einleitung	14
5.2	Variantenstudie	14
5.3	Bebauungs- und Freiraumkonzept	16
5.4	Bebauungsziele	18
5.5	Architektur	19
5.6	Aussenraum	20
5.7	Erschliessung	21
5.8	Gesamteindruck	22
6	Planerische Umsetzung	23
6.1	Gebietsabgrenzung	23
6.2	Baurechtliche Rahmenbedingungen	23
6.2.1	Höchst- und Mindestmasse	23

6.3	Gebäudelänge	23
6.4	Grenz- und Strassenabstände	23
6.5	Baubereiche	23
6.5.1	Etappierung	24
6.6	Architektonische Gestaltung	24
6.6.1	Fassadengestaltung / Materialisierung	24
6.6.2	Dachgestaltung	25
6.7	Umgebungsgestaltung und Bepflanzung	25
6.7.1	Aussenraum	25
6.7.2	Aussenraumgestaltung und Bepflanzung	25
6.7.3	Terrain	26
6.8	Erschliessung und Parkierung	27
6.8.1	Zufahrt und Parkierung MIV	27
6.8.2	Feuerwehrstellfläche	28
6.8.3	Feinerschliessung und Gebäudezugang	28
6.9	Werkleitungen und Entwässerung	29
6.10	Weitere Bestimmungen	30
6.10.1	Energie	30
6.10.2	Lärm (Tiefgaragen)	30
7	Gesetzliche Anforderungen	32
7.1	Anforderungen an den Gestaltungsplan	32
7.2	Nutzungsart	32
7.3	Abweichungen von der Regelbauweise	32
7.3.1	Baulichte Dichte (Geschossflächenziffer)	32
7.3.2	Fassadenhöhen	33
7.3.3	Zusammenfassung der Abweichungen	35
7.3.4	Nachweis zur Abweichung der Regelbauweise	36
7.3.5	Nachweis öffentliches Interesse	36
7.4	Gesamtbeurteilung	36
7.4.1	Referendumsmöglichkeit	37
8	Resultate	38
8.1	Vorprüfung	38
8.2	Information und Mitwirkung	38
8.3	Öffentliche Auflage und Einsprachen	38
8.4	Genehmigung	38
8.5	Inkraftsetzung	38
Anhang		I
A.	Richtprojekt Architektur	I
B.	Richtprojekt Freiraum	I
C.	Farbkonzept	I
D.	Lärmgutachten	I
E.	Geotechnischer Bericht	I
F.	Feuerwehrstellplätze	I

G.	Entwässerungskonzept	I
H.	Herleitung massgebendes Terrain	I
I.	Auszug aus dem Amtsblatt	I

Auftraggeber:	Firma Vetter Immobilien AG Matzingerstrasse 2 9506 Lommis
Verfasser:	bhateam ingenieure ag www.bhateam.ch
Projektleitung:	Ramona Hobel
Bearbeitung:	Jeannette Madörin
Richtprojekt Arch.:	AKKURAT AG, Heiligkreuzstrasse 5, 9008 St. Gallen
Richtprojekt LA:	PR Landschaftsarchitektur GmbH, Zum See 2, 9320 Arbon
Projektnummer:	7094
Datum Version:	20.04.2026 Entwurf 1.1
Ablage:	P:\7094 Gachnang, GP Rosenhubenstrasse\04_Entwürfe_Analyse_0.1\Dokumente_Berechnungen\PB_GP-Rosenhubenstrasse Entwurf 2026.04.20.docx

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage und Auftrag

Das Planungsgebiet 'Rosenhubenstrasse' liegt zentral in Gachnang und umfasst die Parzelle Nr. 388. Gemäss rechtsgültigem Zonenplan befindet sich das Planungsgebiet in der Wohnzone W2b. Das Gebiet ist zudem überlagert mit einer Gestaltungsplanpflicht.

Die Vetter Immobilien AG beauftragte die Akkurat AG mit dem Variantenstudium und der Ausarbeitung des Richtprojekts. Die 'Best-Variante' wurde weiter verfeinert und ausgelotet. Sie soll in den Gestaltungsplan überführt werden. Die Freiraumgestaltung wurde von der PR Landschaftsarchitektur GmbH ausgeführt. Mehrfach fand ein intensiver Austausch zwischen der Bauherrschaft Vetter Immobilien AG, dem Architekturbüro AKKURAT AG, dem Landschaftsarchitekten PR Landschaftsarchitektur GmbH und dem kantonalen Hochbauamt sowie der Denkmalpflege statt.

Zur Sicherstellung der planungsrechtlichen Umsetzung wurde dem Planungsbüro bhateam ingenieure ag der Auftrag zur Ausarbeitung eines Gestaltungsplans erteilt.

1.2 Zweck des Berichts

Der Planungsbericht hat zum Ziel, den Gestaltungsplan 'Rosenhubenstrasse' zu erläutern und die Bevölkerung sowie die betroffenen Anwohnerinnen, Anwohner und Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer umfassend zu informieren. Zusätzlich informiert er die Genehmigungsbehörden darüber, in welcher Weise die Vorgaben nach Artikel 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) bei der Ausarbeitung des Gestaltungsplans beachtet wurden.

1.3 Vorgehen

Der Gestaltungsplan wurde in Zusammenarbeit mit der Vetter Immobilien AG, der AKKURAT AG, der PR Landschaftsarchitektur GmbH und der Gemeinde Gachnang erarbeitet. Das vom Architekturbüro und Landschaftsarchitekturbüro gemeinsam erarbeitete Richtprojekt bildet die zentrale Grundlage für die Ausarbeitung des vorliegenden Gestaltungsplans.

1.4 Grundlagen

- Raumplanungsgesetz (RPG) vom 01.01.2019
- Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 01.06.2024
- Planungs- und Bauverordnung (PBV) vom 06.07.2024
- Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) 01.05.2015
- Kantonaler Richtplan 2009 (Stand: Nov. 2023), Richtplantext und Richtplankarte
- Kommunaler Richtplan 2024
- Zonenplan (2024) und Baureglement (2024) der Gemeinde Gachnang
- Schutzplan Natur- und Kulturobjekte
- Richtprojekt Überbauung 'Rosenhubenstrasse', Akkurat AG, 01.04.2026
- Umgebungsgestaltung Areal 'Rosenhubenstrasse', PR Landschaftsarchitektur GmbH, 09.03.2026

2 Situation

2.1 Standort



Abbildung 1: Orthofoto mit Region Frauenfeld (Planungsgebiet rot eingefärbt)

Die Gemeinde Gachnang liegt süd-westlich der Stadt Frauenfeld. Zur Gemeinde Gachnang gehören mehrere Ortschaften. Gachnang ist über die Kantonsstrasse via Islikon an Frauenfeld angebunden. Die Ortschaft Islikon hat einen eigenen Bahnhof. Gachnang ist zudem mit einer Buslinie via Gerlikon mit Frauenfeld verbunden.



Abbildung 2: Orthofoto Planungsbereich (weiss eingefärbt) 2025

Das Planungsgebiet befindet sich nördlich vom Dorfkern Gachnang. Es erstreckt sich über die Liegenschaft Nr. 388 und umfasst eine Fläche von 7'309 m². Heute ist die Parzelle unbebaut. Das Planungsgebiet liegt in Gehdistanz, ungefähr 50 Meter, zur Bushaltestelle. Die Primarschule Gachnang befindet sich südlich des Planungsgebiets und rund 100 m entfernt.

3 Übergeordnete Vorgaben

3.1 Kantonaler Richtplan

Der kantonalen Richtplan weist das Planungsgebiet (roter Kreis) als Siedlungsgebiet aus. Der Richtplan sieht für dieses Gebiet keine Massnahmen vor.



Abbildung 3: Ausschnitt Kantonaler Richtplan (Ortschaft Gachnang)

3.2 Öffentlicher Verkehr

Die Rosenhubenstrasse wird durch den Bahnhof Islikon und mit der Buslinie Gachnang – Frauenfeld an den öffentlichen Verkehr angebunden. Das Planungsgebiet (roter Kreis) liegt innerhalb der ÖV-Gütekategorie D.



Abbildung 4: ÖV-Güteklassen Rosenhubenstrasse in Gachnang

3.3 Kantonale Gefahrenkartierung

Das Gestaltungsplangebiet weist keine Gefährdungen durch Rutschungen/Hangmuren oder Hochwasser/Überschwemmungen auf.

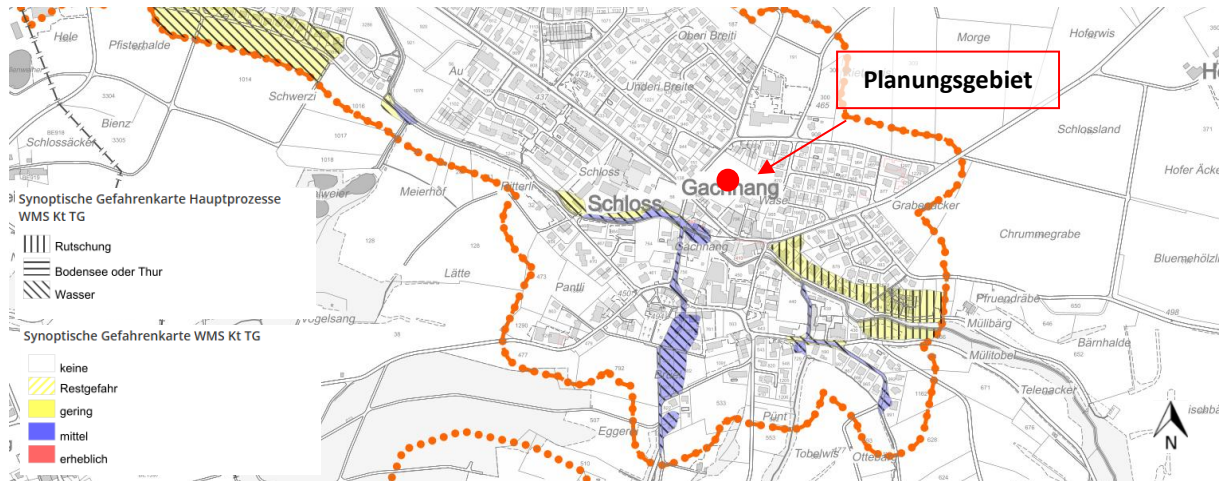


Abbildung 5: Kantonale Gefahrenkarte (Gefährdung synoptisch)

3.4 Gefährdungskarte Oberflächenabfluss

Im Planungsgebiet besteht keine Gefährdung durch Oberflächenabfluss.

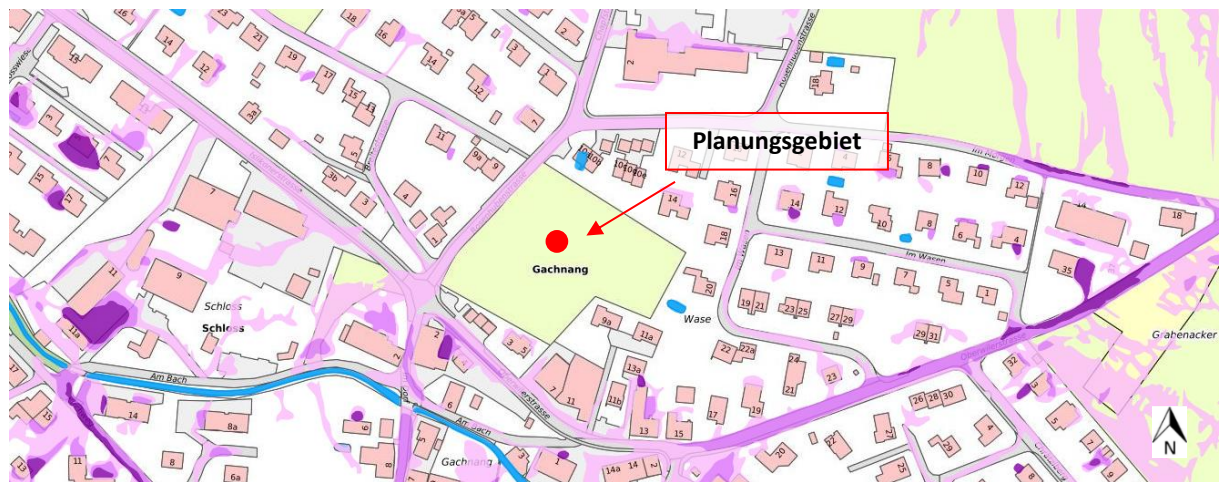


Abbildung 6: Ausschnitt Gefährdungskarte Oberflächenabfluss, ThurGIS

3.8 Bodenbelastung

Im Kataster der belasteten Standorte besteht einen Eintrag 'Rebberg' zum Gestaltungsplangebiet.

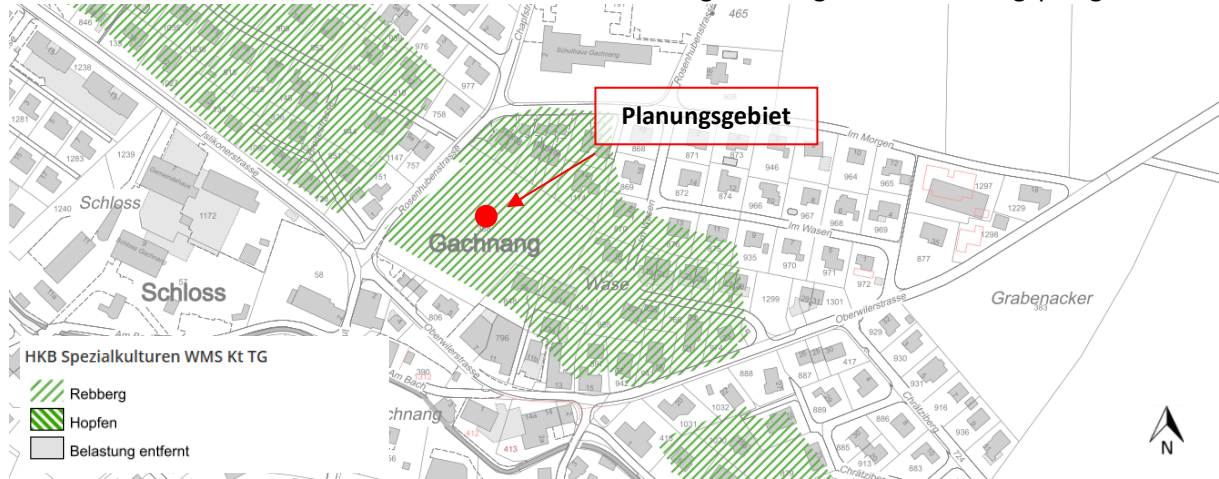


Abbildung 8: Ausschnitt Hinweiskarte Bodenbelastung

3.9 Kantonales Hinweisinventar Bauten (HWI)

Im kantonalen Hinweisinventar sind Bauten aufgeführt, die von kulturgeschichtlicher Bedeutung sind oder sein könnten (TG NHV § 43a). Im Planungsgebiet befinden sich keine Bauten.

3.10 Raumplanung und Störfallvorsorge

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. Das Planungsgebiet ist nicht davon betroffen.

3.11 Natürlich gewachsenes Terrain

Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf (§ 1.1 Anhang 1 IVHB). Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen. Grundlage für die Festlegung des massgebenden Terrains bildet das von der geotopo ag am 19.09.2025 hergeleitete massgebende Terrain. Der entsprechende Bericht ist im Anhang G enthalten.

4 Kommunale Vorgaben

4.1 Kommunale Leitsätze und Ziele

Die Gemeinde Gachnang hat für die Jahre 2023–2027 ihre Leitsätze und Ziele festgelegt. Im Folgenden sind die wichtigsten Punkte zu Bauvorhaben und Entwicklungen zusammengefasst.

Bau- und Entwicklungsprojekte in Gachnang sollen im Einklang mit den übergeordneten Zielen der Gemeinde stehen. Sie tragen zur nachhaltigen, eigenständigen und qualitativ hochwertigen Entwicklung bei und berücksichtigen die Bedürfnisse heutiger und künftiger Generationen.

Identität und Eigenständigkeit

Bauvorhaben respektieren die gewachsene Struktur und das Ortsbild der Dörfer und Weiler.

Ziel: Bewahrung der Eigenständigkeit und Identität von Gachnang als ländlich geprägte Gemeinde innerhalb der Agglomeration Frauenfeld.

Nachhaltigkeit und Umwelt

Projekte werden ressourcenschonend, energieeffizient und umweltbewusst realisiert. Ziel: Förderung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung gemäss den Grundsätzen der 2000-Watt-Gesellschaft.

Qualität und Mass

Bauten sollen sich durch architektonische Qualität, funktionale Zweckmässigkeit und ein harmonisches Ortsbild auszeichnen. Ziel: Moderate bauliche Verdichtung innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets.

Lebensqualität und Freiraum

Öffentliche und private Freiräume werden erhalten, aufgewertet und zugänglich gestaltet. Ziel: Sicherung von Erholungsflächen, Grünräumen und einem lebenswerten Wohnumfeld für alle Generationen.

Wirtschaft und Arbeit

Bauvorhaben berücksichtigen die Bedürfnisse von Landwirtschaft, Gewerbe und lokaler Wirtschaft.

Ziel: Förderung einer ausgewogenen wirtschaftlichen Entwicklung bei gleichzeitiger Rücksicht auf Umwelt und Dorfcharakter.

Mobilität und Erschliessung

Planungen berücksichtigen eine sichere, funktionale und nachhaltige Erschliessung für Fuss-, Velo- und motorisierten Verkehr. Ziel: Förderung sanfter Mobilität und gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr.

Soziale und kulturelle Verantwortung

Bauten schaffen Raum für Begegnung, Integration und gesellschaftliches Leben. Ziel: Förderung des Zusammenhalts, der kulturellen Vielfalt und der sozialen Durchmischung.

Verwaltung und Umsetzung

Projekte erfolgen in transparenter Zusammenarbeit zwischen Bauherrschaften, Verwaltung und Bevölkerung. Ziel: Effiziente, offene und serviceorientierte Projektabwicklung im Sinne der Gemeindeziele.

4.2 Kommunalen Richtplan

Der rechtskräftige kommunale Richtplan wurde im Jahr 2011 genehmigt. Das Planungsgebiet ist bereits innerhalb der Bauzone und als Freifläche (Freihaltezone FZ) eingetragen. Zudem ist das Gebiet im Richtplan der Agglomeration Frauenfeld (Teilrichtplan Siedlung) als Gebiet für 'Arealentwicklungen, Studien (S.5.5)' und als 'WMZ-Richtplangebiet' aufgeführt. Das Ziel ist, das Planungsgebiet zu überbauen.

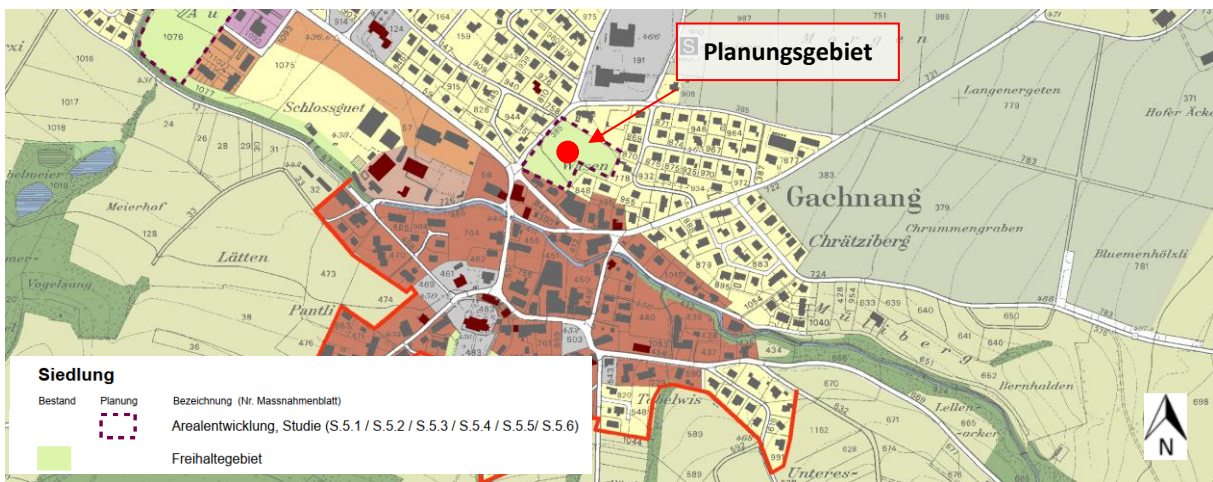


Abbildung 9: kommunaler Richtplan, 2011, Ausschnitt Gachnang

4.3 Nutzungsplanung

Gemäss Zonenplan (Genehmigung DBU Nr. 25 vom 24. April 2025) der Gemeinde Gachnang liegt das Gestaltungsplangebiet in der Wohnzone Wb2. Es ist zudem mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert.

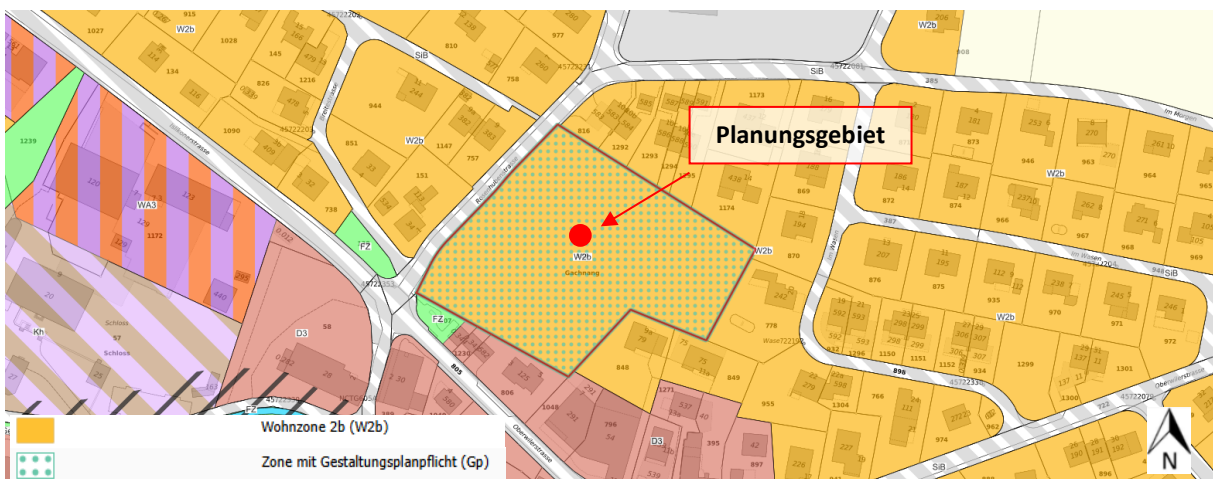


Abbildung 10: Ausschnitt Zonenplan (OEREB-Kataster)

Das dem Rahmennutzungsplan zugehörige Baureglement wurde auf den 01. Januar 2026 durch den Gemeinderat von Gachnang in Kraft gesetzt. Die für das Planungsgebiet wesentlichen Festsetzungen sind nachfolgend aufgeführt:

Zone	Wohnzone 2b
Max. Geschossflächenziffer	0.7 (Neubauten mind. 0.5)
Max. Fassadenhöhe FH (m)	10.5
Traufseitige Fassadenhöhe FHtr (m)	8.0
Giebelseitige Fassadenhöhe FHgi (m)	12.5
Grenzabstände (m) (klein/gross)	4.0 / 6.0
Gebäudeabstand	§ 30 PBV ¹
Max. Gebäudelänge	35.0 m

¹ § 30 Abs 2 PBV: Enthält das Baureglement keine besonderen Vorschriften ist der Gebäudeabstand gewahrt, sofern die Brandschutzrichtlinien der Vereinigung kantonaler Feuerversicherer (VKF) eingehalten sind.

4.4 Lärm

Strassenverkehrslärm

Im kantonalen Strassenlärm-Emissionskataster sind keine Emissionen für die Rosenhubenstrasse eingetragen. Die Rosenhubenstrasse erschliesst die Quartiere Rosenhubenstrasse, Obere Platte und Platte, sowie das Schulhaus Gachnang. Neben dem Schulhaus sind dies rund 30 Einfamilienhäuser. Schätzungsweise generieren diese Nutzungen einen durchschnittlichen täglichen Verkehr von weniger als 500 Fz/Tag (DTV). Das Gelände liegt gemäss Zonenplan in der Wohnzone Wb2 und ist der Lärmempfindlichkeitsstufe ES II zugewiesen. Hier gelten die Immissionsgrenzwerte Tag/Nacht von 60/50 dB(A).

Einen DTV von weniger als 1'000 Fz/Tag, bei einer Lärmempfindlichkeitsstufe ES II (gemäss Zonenplan) und normalem Grenzabstand sind die Immissionsgrenzwerte (Tag/Nacht von 60/50 dB(A)) normalerweise eingehalten. Mit einem DTV von 500 Fz/Tag, einem Grenzabstand von 3 m und einer Steigung von 6 %, Empfangspunkt von 1.5 m Höhe, werden Immissionen von rund 56 dB(A) am Tag und rund 48 dB(A) in der Nacht erwartet. Hervorgehend aus diesen Erfahrungswerten sind die Grenzwerte für die Lärmquelle der Rosenhubenstrasse eingehalten.

4.5 Baulinienplan

Das Planungsgebiet ist nicht durch einen Baulinienplan betroffen.

4.6 Schutzplan Natur- und Kulturobjekte

Im Planungsgebiet befinden sich keine Natur- und Kulturschutzobjekte.

5 Richtprojekt

5.1 Einleitung

Das vorliegende Richtprojekt ist das Ergebnis eines intensiven Planungs- und Variantenprozesses, der darauf ausgerichtet war, eine Lösung zu entwickeln, die sowohl den spezifischen Rahmenbedingungen des Standorts als auch den ortsbaulichen und funktionalen Zielsetzungen entspricht.

5.2 Variantenstudie

In den frühen Planungsphasen wurden zahlreiche Varianten geprüft, die unterschiedliche Ansätze für die Anordnung der Baukörper und die Gestaltung des Quartiers untersuchten:

	Geschossfläche	Geschossflächenziffer (ohne Fläche TG)	Anzahl Wohnungen	NWF Total	Schwarzplan
Variante 1	6161m ²	0.84	35	3628m ²	
Variante 2	Attika 7735m ²	1.06	40	4506m ²	
	Steildach 8058m ²	1.1	47	4846m ²	
Variante 3	Attika 7295m ²	1.00	37	4245m ²	
	Steildach * m ²				
Variante 3a/3b	7322m ²	1.00	34	4089m ²	
Variante 4/4a	7013m ²	0.96	32	3948m ²	
Variante 4b	6963m ²	0.95	31	3813m ²	
Variante 5	7402m ²	1.01	37	4175m ²	

Abbildung 11: Schwarzplan Varianten 1 bis 5, AKKURAT AG

Variante 1

- + klare topographische u. räumliche Orientierung
- + hangbezogene/-ausgerichtete Durchquerung
- ungünstige Nord-Süd-Ausrichtung bzw. Belichtung
- monotone Aussenraumqualitäten
- unangemessene Körnung
- starre, wenig differenzierte Dachlandschaften
- unzureichende Dichte
- mässige ortsbauliche Einbindung



Variante 2

- unklare topographische u. räumliche Orientierung
- hangausgerichtete Durchquerung
- ungünstige Nord-Süd-Ausrichtung bzw. Belichtung
- monotone Aussenraumqualitäten
- unangemessene grobe Körnung
- starre, wenig differenzierte Dachlandschaften
- + hohe Dichte
- schlechte ortsbauliche Einbindung



Variante 3

- + gute topographische u. räumliche Orientierung
- + adressierte / durchlässige Durchquerung
- + günstige Ausrichtung bzw. Belichtung
- + vielseitige Aussenraumqualitäten
- + angemessene Körnung
- + differenzierte Dachlandschaften
- mässige Dichte
- + gute ortsbauliche Einbindung



Variante 4

- + klare topographische u. räumliche Orientierung
- + adressierte / durchlässige Durchquerung
- + günstige Ausrichtung bzw. Belichtung
- + vielseitige Aussenraumqualitäten
- + angemessene Körnung
- + differenzierte Dachlandschaften
- + mässige Dichte
- + gute ortsbauliche Einbindung



Variante 5

- mässige topographische u. räumliche Orientierung
- teils hangentgegengesetzte Durchquerung
- + günstige Ausrichtung bzw. Belichtung
- wenige Aussenraumqualitäten
- ungemessene Körnung
- + differenzierte Dachlandschaften
- + hohe Dichte
- schlechte ortsbauliche Einbindung



Das Variantenstudium hat ergeben, dass Variante 4 hinsichtlich einer strukturierten Gebäudeanordnung und einer ausgewogenen baulichen Dichte das grösste Potenzial für eine qualitätsvolle Entwicklung des Plangebiets aufweist.

5.3 Bebauungs- und Freiraumkonzept

Umgebung, Bebauungsstruktur

Das Bebauungskonzept zeichnet sich durch eine homogene Bebauungsstruktur aus, die sowohl historische als auch zeitgenössische Baukörper umfasst. Prägend sind die mehrgeschossigen Wohnbauten, ergänzt durch ein zentrales Gebäude. Die Architektur zeigt eine Mischung aus klaren kubischen Formen 'Quader' und traditionelleren Bauweisen 'Walmdächer', was zu einer spannenden architektonischen Vielfalt führt.

Topografie, Wirkung

Die Topografie des Geländes ist geeignet. Sie ermöglicht gezielte Blickbeziehungen und räumliche Staffelungen. Diese Höhenunterschiede verleihen dem Gebiet eine lebendige Raumwirkung und unterstützen die Gliederung der Freiräume sowie die Orientierung im Quartier.

Freiraum

Grosszügige, zugängliche Freiräume durchziehen das Areal und schaffen eine hohe Aufenthaltsqualität. Grünflächen, Spielplätze und ruhige Innenhöfe bilden ein differenziertes Freiraumangebot, das Erholung, Begegnung und Bewegung gleichermaßen ermöglicht. Die Freiräume sind gut vernetzt und stehen in engem Dialog mit den Baukörpern.

Hierarchie der Baukörper, Orientierungspunkte

Die Bebauung folgt einer klaren Hierarchie: markante Hochpunkte fungieren als Orientierungspunkte und strukturieren das Gebiet visuell. Im rechten Winkel zu denjenigen höheren Baukörpern staffelt sich ein niedrigerer Baukörper, wodurch eine angenehme Massstäblichkeit und Durchlässigkeit entstehen. Die Bebauungsstruktur übernimmt die offene Bauweise der Umgebung, das sowohl klare Raumkanten als auch durchlässige Übergänge zwischen öffentlichem und privatem Raum bietet.

Planung

Das bauliche Konzept berücksichtigt die vorhandene Körnung der Umgebung, topografische Gegebenheiten sowie klimatische Aspekte wie Belichtung, Belüftung und Verschattung. Es integriert bestehende Wegebeziehungen und schafft neue soziale Treffpunkte. Nachhaltigkeit, funktionale Durchmischung und eine hohe Aufenthaltsqualität stehen dabei im Mittelpunkt der Planung.

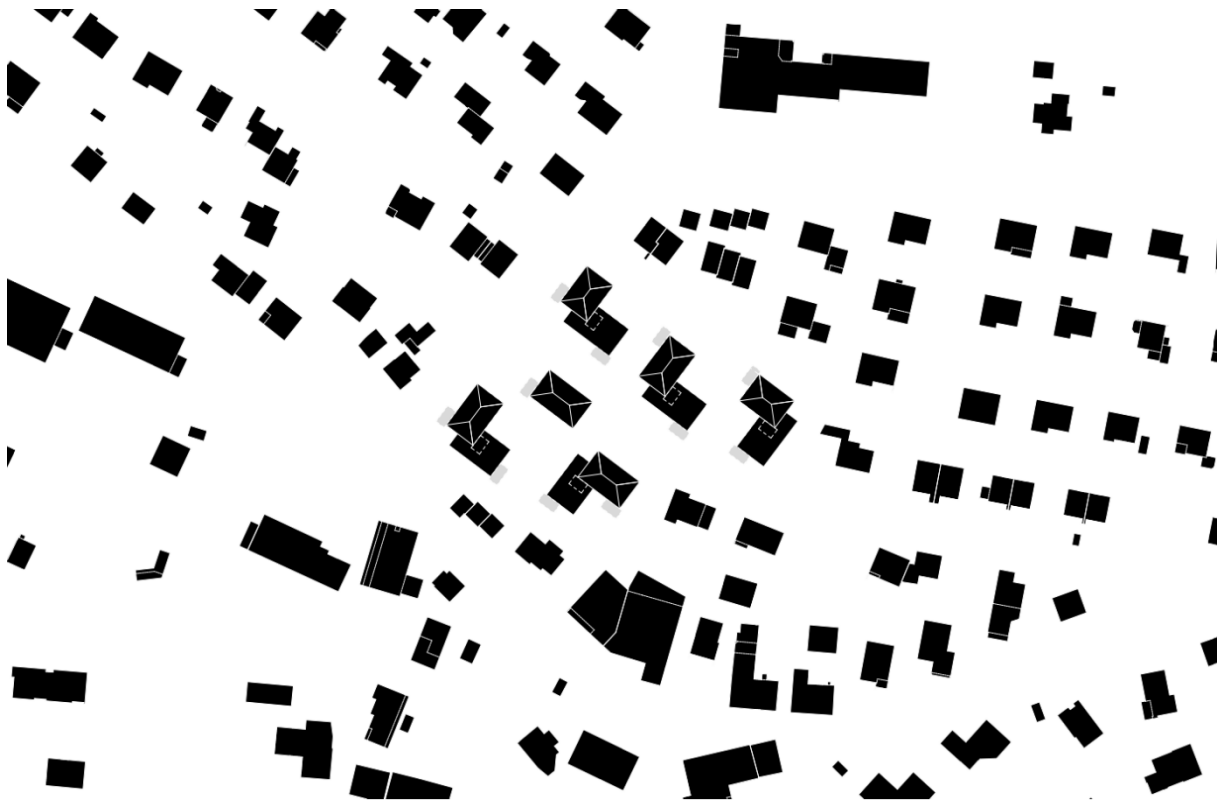


Abbildung 12: Richtprojekt, Schwarzplan, ausgearbeitete Variante 4b, Vetter Immobilien AG, Akkurat AG

5.5 Architektur

Das Richtprojekt zeichnet sich aus

Das Richtprojekt überzeugt durch eine durchdachte bauliche Integration und hohe Wohnqualität. Es berücksichtigt sowohl funktionale als auch gestalterische Anforderungen und schafft abwechslungsreiche Aussenräume. Die Baukörper orientieren sich an der Topografie sowie an den Strukturen der umliegenden Bebauung. Ihre Längen und Breiten stehen in einem ausgewogenen Verhältnis zueinander. Diese Proportionen ermöglichen eine gute Belichtung der Innenräume.

Wesentliche Merkmale

Die Gebäude sind optimal auf dem Grundstück angeordnet und bieten gut belichtete, durchdachte Wohnungen. Die Orientierung der Wohnräume sowie grosszügige Aussenbereiche sorgen für hohe Wohnqualität. Die Besonnung ist sowohl in den Erdgeschossen als auch in den oberen Etagen gewährleistet.

Geschosse, Walmdach, Flachdach

Die höheren Geschosse mit symmetrischen Walmdächern bilden den oberen Abschluss der Gebäudekörper und sorgen für ausgewogene Proportionen. Die klassisch geformten Dächer fügen sich farblich dezent in die Umgebung ein. Die Flachdächer hingegen sind begrünt und leisten einen Beitrag zur ökologischen Qualität der Überbauung.

Fassaden

Die Fassadengestaltung folgt einer klassischen dreiteiligen Gliederung aus Sockel, Hauptfassade und Dach. Die Sockelgeschosse werden von den übrigen Geschossen farblich abgesetzt und verleihen den Gebäuden eine klare, robuste Basis sowie einen ruhigen Übergang zum Terrain. Der Sockelbereich ist gestalterisch eigenständig ausgebildet und wird durch seine Materialisierung, eine feinere Fassadenstruktur sowie ein horizontales Abschlussband klar lesbar gemacht.

Ein prägendes Fassadenmerkmal des Richtprojekts ist die Gestaltung der Wohnräume mit geschosshohen, hochrechteckigen Fenstern. Die Hauptfassade ist durch eine vertikale Bänderung geprägt, die sich aus den übereinander angeordneten Fensteröffnungen zusammensetzt. Diese vertikale Strukturierung verleiht dem Baukörper eine ruhige, ausgewogene Proportion und unterstützt die Lesbarkeit der Geschosse.

Die Balkone sind als vorgestellte Metallkonstruktionen konzipiert. Die Absturzsicherungen der Balkone werden als farblich akzentuierte Staketengeländer ausgeführt. In gleicher Form- und Farbgebung sind auch die Fensterabsturzsicherungen gestaltet, sodass ein durchgängiges, identitätsstiftendes Gestaltungselement entsteht, das die Fassadenstruktur prägt.

Die Dachgestaltung ist differenziert. Der Walmdachbereich wird mit einem allseitig auskragenden Dachvorsprung ausgebildet und dunkel eingedeckt, wobei Dachflächenfenster zulässig sind. Bei den Flachdächern ist im Baubereich 'Attikageschoss' die Erstellung eines Attikageschosses zulässig. Das Attikageschoss ist als gedeckte Terrasse auszugestalten und darf teil- oder ganzverglast ausgeführt werden.

Gebäudehüllen – erhöhte Anforderungen gemäss §35 PBV

Die Gebäudehüllen erfüllen die erhöhten energetischen Anforderungen gemäss §35 PBV. Dabei kommen eine energieeffiziente Bauweisen zum Einsatz, um den Energieverbrauch langfristig zu minimieren.



Abbildung 14: Richtprojekt, AKKURAT AG.

5.6 Aussenraum

Der Fokus liegt auf grosszügigen Grünräumen mit hoher Aufenthaltsqualität und Durchgrünung. Besondere Aufmerksamkeit gilt der Gestaltung der Aussenräume und der sozialen Durchmischung. Gemeinschaftliche Bereiche wie Spiel- und Aufenthaltszonen fördern das nachbarschaftliche Miteinander.

Die Gestaltung und Bepflanzung zeigen eine besondere Ausrichtung auf Biodiversität. Verwendet werden vorwiegend standort- und klimagerechte Pflanzenarten. Auf invasive Arten ist zu verzichten.

Auf Wunsch der Gemeinde wurde der bestehende Quartiersplatz erweitert. Der Brunnenplatz erfährt durch Ergänzungen eine formale und räumliche Klärung mit gesteigerter Aufenthaltsqualität. Durch den Mauerflügel entlang der Rampe / parallel zum Trafo und der obenstehenden Hecke erhält der Platz einen klaren Abschluss, eine wohlige Nischensituation entsteht. In der Nische finden sich die bestehenden Bänke unter einem zusätzlichen Schirmbaum (3er Gruppe). Bei den Bestandsbäumen wurden kleine Baumscheiben ergänzt. Hangseitig wird der Platz in der Tiefe erweitert, eine Sitzmauer verläuft entlang der bestehenden Höhenkurven. Zusammen mit der Bepflanzung hinter der Mauerkrone erfährt der Platz auch auf dieser Seite eine klare Definition, eine zusätzliche Verweilmöglichkeit wird geschaffen.

Die Firma Vetter AG stellt der Gemeinde rund 55 m² Land zur Verfügung, welches mittels einer Dienstbarkeit nach In-Kraft-Setzung des Gestaltungsplans gesichert wird.

Der Bereich 'Platzgestaltung' dient dieser Erweiterung des bestehenden Quartierplatzes. Er ist gemäss Richtprojekt und in Absprache mit der Gemeinde umzusetzen. Gemäss Art. 7 Abs. 2 SBV ist mit dem Baugesuch ein Umgebungsplan einzureichen, welcher auf dem Richtprojekt Umgebung beruht. Dieser Umgebungsplan wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens von der Gemeinde genehmigt, womit die Umsetzung nach den Vorstellungen und Anforderungen der Gemeinde sichergestellt ist.



Abbildung 15: Freiraumkonzept, PR Landschaftsarchitektur GmbH

5.7 Erschliessung

Die Erschliessung erfolgt über gut positionierte Tiefgaragenzufahrten mit ausreichenden Bewohner- und Besucherparkplätzen. Lediglich vier Besucherparkplätze sind dezent in das Umfeld eingebettet.

5.8 Gesamteindruck

Durch die Durchführung des Variantenstudiums und die anschliessende Optimierung des Richtprojekts durch die Architekten und Landschaftsarchitekten – in enger Zusammenarbeit mit dem kantonalen Hochbauamt, der Denkmalpflege, der Gemeinde Gachnang sowie der Grundeigentümerin – vereint das Vorhaben architektonische Qualität, Nachhaltigkeit und Wohnkomfort in einem ausgewogenen Gesamtkonzept.

Es leistet einen hochwertigen Beitrag zur Schaffung von modernem Wohnraum.

Im folgenden Kapitel sowie im vorliegenden detaillierten Gestaltungsplan werden die übergeordneten und kommunalen Vorgaben sowie die Ergebnisse des Planungs- und Variantenprozesses und des Richtprojekts gesichert.

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 Liegenschaft Nr. 288.

6.2 Baurechtliche Rahmenbedingungen

Der Gestaltungsplan stützt sich auf das Baureglement der Gemeinde Gachnang.

6.2.1 Höchst- und Mindestmasse

Die Regelungen betreffend Baudichte sowie Fassaden- und Gesamthöhe sind in den Sonderbauvorschriften abweichend zu den Regelungen nach rechtsgültigem Baureglement definiert und werden daher unter dem Kapitel 'Abweichungen von der Regelbauweise' näher erläutert.

6.3 Gebäudelänge

Gemäss rechtskräftigem Baureglement (BauR) der politischen Gemeinde Gachnang ist in der Wohnzone W2b eine maximale Gebäudelänge von 35 m festgelegt. Im vorliegenden Gestaltungsplan wird die Gebäudeumgrenzung durch Baubereiche festgelegt, die damit die maximale Gebäudelänge bestimmen und in den Sonderbauvorschriften definiert sind. Die Bemessung der Baubereiche orientiert sich am Richtprojekt und wird so ausgelegt, dass die im Baureglement festgesetzte max. Gebäudelänge nicht überschritten wird.

6.4 Grenz- und Strassenabstände

Die Baubereiche geben die Grenz- und Strassenabstände der Hauptbauten vor. Alle Abstände werden gemäss Baureglement Gachnang und dem kantonalen Gesetz über Strassen und Wege eingehalten.

6.5 Baubereiche

Zur Sicherstellung der hochwertigen Entwicklung und einer geordneten baulichen Gestaltung innerhalb des Perimeters wird die Lage der Mehrfamilienhäuser durch die Festlegung der Baubereiche 'Typ Flachdach und Typ Walmdach' definiert.

Im Baubereich 'Attikageschoss' besteht die Möglichkeit, ein Attikageschoss in Form einer gedeckten Terrasse auszubilden. Die Ausgestaltung kann dabei teil- oder ganzverglast erfolgen. Dabei ist zu beachten, dass gemäss Ziffer 3.3 Abs 2 BauR Attikageschosse gemäss § 29 PBV talseitig um das Mass ihrer Höhe zurückversetzt sein müssen. Um Dachvorsprünge zu sichern, wurden die Sonderbauvorschriften mit folgendem Passus ergänzt: Dachvorsprünge dürfen den vorgeschriebenen Rückversatz gemäss Ziffer 3.3 Abs. 2 BauR auf der ganzen Fassadenlänge maximal um 1 m unterschreiten.

Die Bereiche 'unterirdische Bauten' legen die maximale Ausdehnung der Tiefgaragen und der Untergeschosse fest. Zudem dienen diese Bereiche für Kellernutzungen.

'Vorspringende Gebäudeteile' prägen das architektonische Gesamtbild massgeblich. Durch die gezielte Absetzung der gedeckten Balkone von den Hauptbauten lösen sich diese visuell und konstruktiv vom Grundkörper und können als eigenständige, filigrane Volumen gelesen werden. Sie sind als angebaute Metallgerüste mit Staketengeländern konzipiert. Der Anbau von Vordächern dient zur Verbesserung

des Wetterschutzes an Gebäudezugängen und ist im Baubereich 'vorspringende Gebäudeteile' ebenfalls erlaubt. Anderweitig sind Treppen- und Liftanlagen in diesen Bereichen nicht zulässig.

6.5.1 Etappierung

Für die Realisierung der Überbauung des Planungsgebiets sind keine Etappen geplant.

6.6 Architektonische Gestaltung

6.6.1 Fassadengestaltung / Materialisierung

In den Baubereichen orientiert sich die Fassadengestaltung am vorgegebenen Farbkonzept. Die Materialien der Gebäude sind dabei so aufeinander abzustimmen, dass ein stimmiges Gesamtbild entsteht.

Die Fassadengestaltung folgt einer klassischen dreiteiligen Gliederung aus Sockel, Hauptfassade und Dach. Die Sockelgeschosse sind von den übrigen Geschossen farblich abzusetzen. Sie sind im Vergleich zu den Obergeschossen heller zu streichen. Die Obergeschosse des Typ Flachdach und des Typ Walmdach haben sich farblich zu unterscheiden.

Ein prägendes Fassadenmerkmal ist die Ausbildung der Wohnräume mit geschosshohen, hochrechteckigen Fenstern.

Die Balkonschichten sind als gestalterisch eigenständiges, filigranes Volumen zu formulieren. Sie können mit einer einheitlichen rahmenlosen Windschutzverglasung versehen werden.

Im Rahmen der Baugesuchsdokumentation wird ein detailliertes Farb- und Materialkonzept beigelegt, das diese gestalterischen Überlegungen nachvollziehbar macht.

Glasfassaden sowie andere transparente oder spiegelnde Bauteile sind so gestaltet, dass mögliche Vogelanzugrisiken reduziert werden. Dies zeigt sich insbesondere in der Behandlung der Oberflächen, die starke Spiegelungen vermeiden und somit zur Minimierung des Vogelschlags beitragen.



Abbildung 16: Fassadengestaltung, Farbkonzept, Akkurat AG

6.6.2 Dachgestaltung

Die Dächer der Hauptbauten innerhalb der 'Baubereiche Typ Walmdach' sind als symmetrische Walmdächer auszuführen. Die Firstausrichtung der Walmdächer ist charakterisierend und wichtig für das Gesamtbild. Die Ausrichtung des Dachfirsts wird im Plan durch die Angabe 'Firstrichtung' angezeigt. Diese klassisch geformten Dächer fügen sich farblich dezent in die Umgebung ein.

Die Dächer der Hauptbauten innerhalb der 'Baubereiche Typ Flachdach' sind als Flachdächer auszuführen. Sie sind begrünt, soweit sie nicht als Terrassenfläche oder energetisch genutzt werden. Um die Terrassenfläche wird ein Geländer als Absturzsicherung erstellt.

Dachaufbauten und – einschnitte sind nicht erlaubt. Ausgenommen sind technisch bedingte Dachaufbauten und Solaranlagen/Solardächer. Diese sind in Material und Farbe unauffällig auszuführen.

6.7 Umgebungsgestaltung und Bepflanzung

Der Gestaltungsplan setzt Vorschriften zur Umgebungsgestaltung und Bepflanzung fest, um eine abgestimmte und ökologisch wertvolle Umgebung zu sichern. Grundlage bietet das Freiraumkonzept der PR Landschaftsarchitektur GmbH.

6.7.1 Aussenraum

Der Aussenraum präsentiert sich mit einer hohen Aufenthalts- und Gestaltungsqualität sowie einer ausgeprägten ökologischen Wertigkeit. Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen, welcher auf dem Richtprojekt Umgebung beruht.

Im gesamten Aussenraum sind Kleinbauten sowie Anlagen zulässig, sofern sie dem Zweck des Aussenraums dienen. Weitere Bauten sind, mit Ausnahme von Notausgängen für die Sammelgaragen, nicht zulässig.

6.7.2 Aussenraumgestaltung und Bepflanzung

Im gesamten Gestaltungssperimeter soll die Begrünung mit standort- und klimagerechten Pflanzen umgesetzt werden. Die Wiesenflächen präsentieren sich als artenreiche Blumenwiesen mit extensiver Pflege.

Der Bereich 'Aussenraum' erscheint als weitgehend extensiv bewirtschaftete Wiesenfläche. Hochstämmige Laubbäume und Sträucher strukturieren den Raum gemeinsam mit einem Wegnetz.

An den Stellen, die als 'Hochstammbäume' gekennzeichnet sind, sollen hochstämmige Bäume gepflanzt werden. Im gesamten Gestaltungsplangebiet werden somit mindestens 15 Hochstammbäume umgesetzt, was auch der Empfehlung «Natur und Landschaftsqualität im Siedlungsraum» des Amts für Raumentwicklung entspricht.

Innerhalb des Bereichs 'privaten Aussenraums' finden sich begrünte Flächen, die für private Nutzungen gestaltet sind. Sitzgelegenheiten und Beschattungselemente gehören ebenso zur Ausstattung wie artenreiche und niedrigwachsende Strauchgruppen, welche zur Abgrenzung dienen.

Der Bereich 'Spielen und Freizeit' weist verschiedene Spielelemente auf. Die Bodenbeläge variieren je nach Nutzung und bestehen grösstenteils aus wasserdurchlässigen Materialien. Erschliessungswege werden über die Schulter entwässert. Auch Sitzgelegenheiten und Beschattungselemente prägen das Bild.



Abbildung 17: Spielflächen, PR Landschaftsarchitektur AG

6.7.3 Terrain

Das massgebende Terrain ist im Plan 1:500 über die Höhenlinien festgesetzt und bildet die Grundlage für die landschaftliche Ausgestaltung.

Bei der Gestaltung des Geländes wurde besonderes Augenmerk darauf gelegt, die geplanten Bauten harmonisch in den bestehenden Hang zu integrieren. Aufgrund der anspruchsvollen Topografie soll durch eine durchdachte Planung eine einheitliche Bebauung ermöglicht werden. Das Gesamtbild des Hangs, der in Richtung Dorf abfällt, soll dabei erhalten bleiben.

Einfriedungen in Form von Zäunen oder Mauern sind im betrachteten Gebiet nicht vorgesehen.

Abgrabungen und Aufschüttungen erreichen in der Regel eine Höhe von maximal 1,50 m. Ausnahme bildet der Übergang zur Rosenhubenstrasse, in diesem Bereich sind grössere Abgrabungen zulässig, um einen harmonischen Übergang zur Strasse zu gewährleisten. Der freie Abfluss des Oberflächenwassers bleibt gewährleistet.

Erdüberdeckung über Tiefgaragen

An den im Plan ausgewiesenen Standorten für Laubbäume beträgt die Erdüberdeckung über der Tiefgarage mindestens 1,0 m. Damit ist ein ausreichend durchwurzelbarer Bereich für die Bäume gegeben.

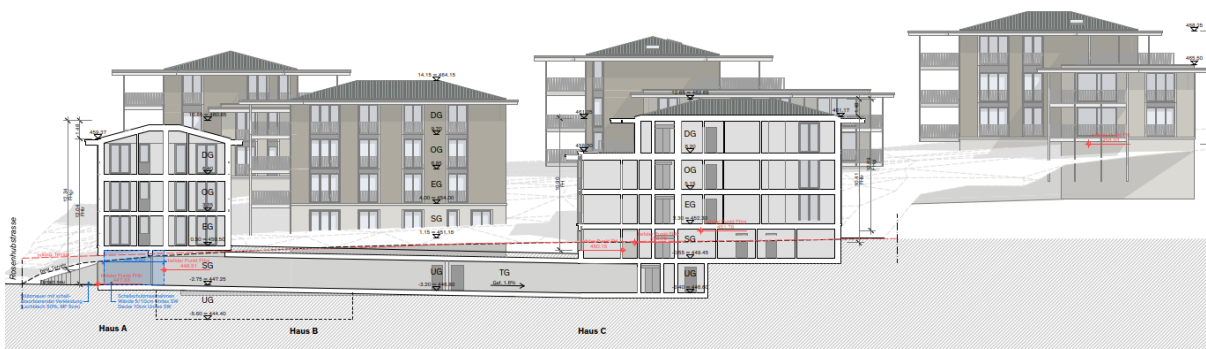


Abbildung 18: Schemaschnitt LS/A V4b

6.8 Erschliessung und Parkierung

6.8.1 Zufahrt und Parkierung MIV

Die Zufahrten zu den beiden Tiefgaragen innerhalb des Planungsperrimeters erfolgen über die Rosenhubenstrasse. Zur Sicherstellung einer hohen Aussenraumqualität sind die Einfahrten in die Tiefgaragen architektonisch in die Mehrfamilienhäuser integriert. Mit Ausnahme von vier oberirdischen Besucherparkplätzen sind sämtliche Parkplätze in den beiden unterirdischen Tiefgaragen angeordnet. Dadurch kann die oberirdische Verkehrsfläche für den motorisierten Individualverkehr (MIV) auf ein Minimum reduziert werden.

Die Zufahrten zu den Tiefgaragen sind an den im Plan gekennzeichneten Stellen mit der Bezeichnung 'Zugang Tiefgaragen' vorgesehen. Diese Zufahrten befinden sich in den Gebäuden A und D und sind in die jeweilige Gebäudestruktur eingebunden.

Die oberirdischen Besucherparkplätze sind über die Feuerwehrstellfläche ebenfalls von der Rosenhubenstrasse aus erreichbar.

Die Tiefgaragen werden vollständig unterirdisch realisiert und sind von allen Gebäuden über das Untergeschoss direkt zugänglich.

Im Richtprojekt sind 31 Wohnungen vorgesehen. Gemäss den Vorgaben des Baureglements müssen 1.5 Parkplätze pro Wohnung sowie zusätzlich 0.25 Besucherparkplätze pro Wohnung bereitgestellt werden. Dies ergibt einen Gesamtbedarf von 47 Parkplätzen für die Bewohnenden und 8 Parkplätze für Besucher.

Die oberirdischen Parkplätze sind auf einem Untergrund ausgeführt, der eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht. Diese Flächen sind entsprechend markiert und dauerhaft für das Parken freizuhalten.

6.8.2 Feuerwehrstellfläche

Die Notzufahrt erfolgt ab der Rosenhubenstrasse. Die Feuerwehrstellfläche für Notfallfahrzeuge ist an der im Gestaltungsplan gekennzeichneten Lage dauerhaft freizuhalten. Sie ist befestigt, gemäss Anforderungen der FKS Richtlinie herzustellen.

Die weiteren Stellflächen befinden sich entlang der Rosenhubenstrasse ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters. Das Brandschutzkonzept befindet sich im Anhang.

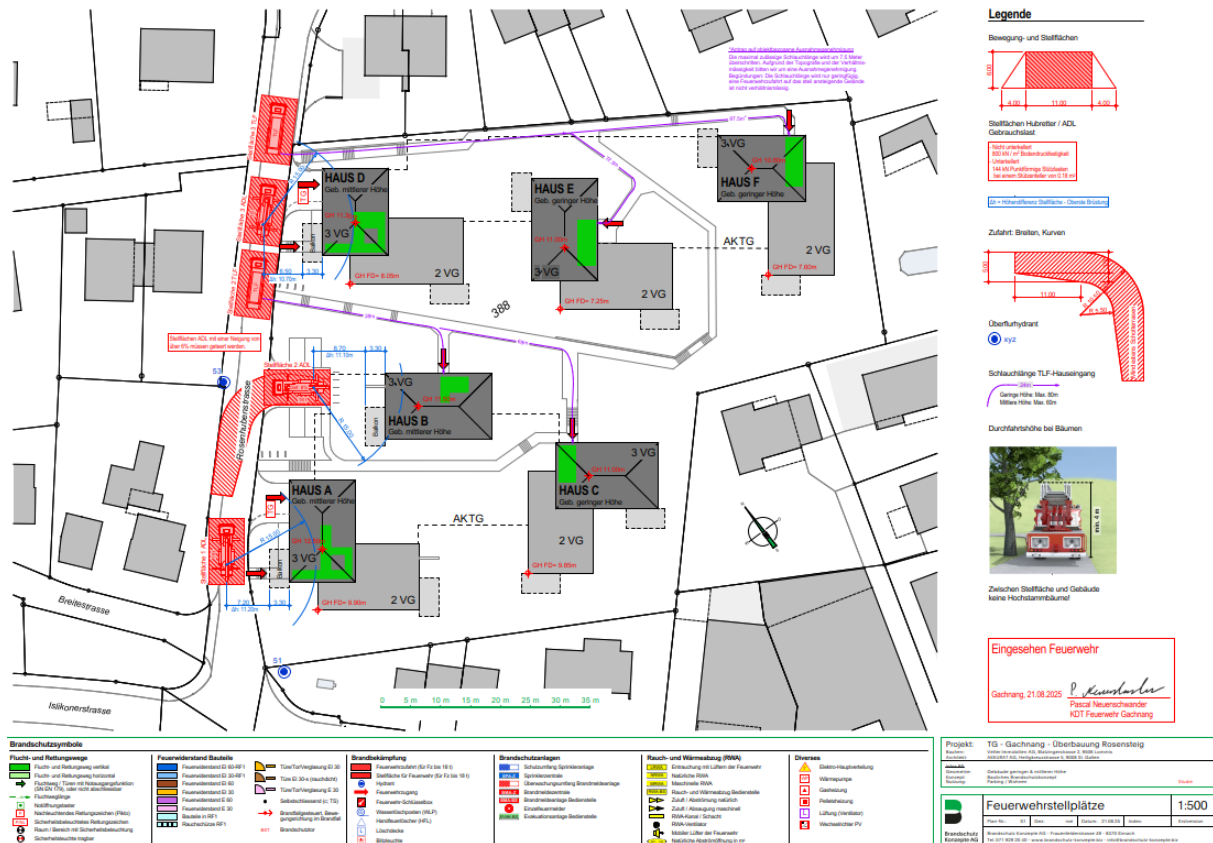


Abbildung 19: Brandschutzkonzept AG, Sirnach

6.8.3 Feinerschliessung und Gebäudezugang

Die halböffentliche Erschliessung im Planungsgebiet ermöglicht die Durchwegung und ist ausschliesslich für den Langsamverkehr vorgesehen. Die Erschliessung der einzelnen Gebäude zur Rosenhubenstrasse erfolgt über befestigte Wege mit einer Mindestbreite von 1.80 m. Die 'untergeordnete Fusswegverbindung' hat mindestens eine Breite von 1.0 m aufzuweisen. Das interne Wegenetz ist so konzipiert, dass Konflikte mit privaten Erdgeschossflächen vermieden werden, jedoch dennoch soziale Interaktionen unter Nachbarn begünstigt werden.

Die im Plan dargestellte 'mögliche Fusswegverbindung' stellt eine Option dar. Ihre Umsetzung erfolgt nur bei späterem ausgewiesenem Bedarf und in Abstimmung mit den Grundeigentümern. Die Gemeinde möchte sich diese Verbindungsmöglichkeit offenlassen, auch wenn sie zum jetzigen Zeitpunkt noch keine Anwendung findet.

Die Hauptbauten sind über die im Plan eingezeichneten 'Gebäudezugänge' erschlossen. In diesen Bereichen konzentriert sich der Zugang zu den jeweiligen Baukörpern.

Zweirad-Abstellfläche

Der Bedarf an Abstellplätzen ist unter Berücksichtigung der jeweils gültigen VSS-Norm zu bestimmen. Als Richtwert ist für Wohnbauten ein Zweirad-Abstellplatz pro Zimmer zu planen. Im Richtprojekt sind 106 Veloabstellplätze als Langzeitabstellplätze und 46 Veloabstellplätze oberirdisch vorgesehen.

Wohnung	Anzahl	Zimmer
3.5-Zimmer-Wohnungen	7	24.5
4.5-Zimmer-Wohnungen	15	67.5
5.5-Zimmer-Wohnungen	9	49.5
Total		141.5

Gemäss Baureglement sind in Mehrfamilienhäusern in der Nähe des Eingangs genügend grosse, gemeinsame Abstellräume und/oder gut beleuchtete, überdachte Abstellanlagen für Zweiräder vorzusehen. In Abweichung zum Baureglement und im Sinne der Freiraumgestaltung können gemäss den Sonderbauvorschriften oberirdische Abstellanlagen für Zweiräder ohne Überdachung ausgeführt werden.

6.9 Werkleitungen und Entwässerung

Die Anschlüsse an das bestehende Werkleitungsnetz sind im Plan schematisch dargestellt. Die Anschlüsse für Meteorwasser und Abwasser sind gemäss dem «Generellen Entwässerungsplan» (GEP) im Mischsystem zu erstellen.

Die Umgebung der Gebäude soll nach dem Prinzip einer möglichst geringen Bodenversiegelung ausgestaltet werden. Anlagen mit undurchlässigen Belagsarten sollen minimal gehalten werden.

Das dem Gestaltungsplan beiliegende Entwässerungskonzept zeigt die Entwässerung schematisch auf.

Aus dem geotechnischen Bericht der FS Geotechnik, dat. 15.01.2026 geht hervor, dass, der Hanglehm sich aufgrund der feinkörnigen Eigenschaften nicht zur Versickerung von Dach- und Platzwasser eignet. Auch bei der Moräne ist die genügende Durchlässigkeit fraglich. Platzflächen können flächig über durchlässige Beläge bzw. über die Schulter entwässert werden. Anfallendes Dachwasser ist in den örtlichen Meteorwasserkanal einzuleiten.

Um Abflussspitzen im Zusammenhang mit Starkniederschlägen zu brechen, wird eine Retentionsanlage erstellt. Die Retentionsanlage wird als unterirdische Versickerung ausgeführt. Da wie oben beschrieben der Untergrund nur schlecht versickerungsfähig ist, ist die unterirdische Versickerungsanlage darauf ausgelegt, dass das sämtliche Regenabwasser in die Gemeindekanalisation abgeleitet wird. Um die Koeffizienten gemäss GEP einzuhalten wird der Auslauf auf den entsprechenden Abfluss gedrosselt.

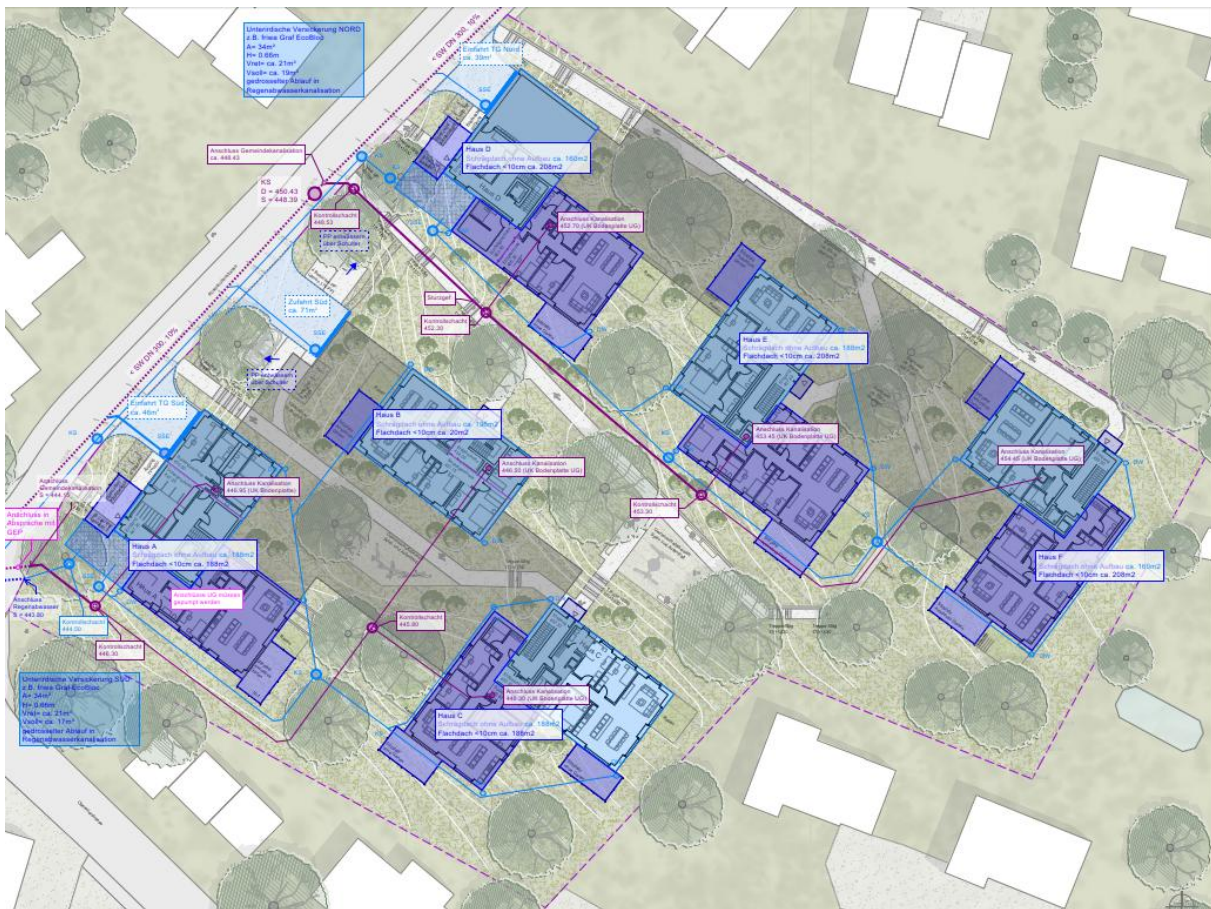


Abbildung 20: Entwässerungskonzept, Regenabwasser (Retention/Versickerung)

6.10 Weitere Bestimmungen

6.10.1 Energie

Im Planungsperimeter werden die Neubauten erhöhten energetischen Anforderungen unterstellt. Gestützt auf § 35 PBV müssen die opaken Teile der Aussenhüllen von beheizten Hauptbauten 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.

6.10.2 Lärm (Tiefgaragen)

Die Firma Wichser Akustik & Bauphysik AG wurde beauftragt, ein Lärmgutachten für die geplanten Tiefgaragen zu erstellen. Die Ergebnisse sind im Bericht vom 25.09.2025 festgehalten.

Im Lärmgutachten werden absorbierende Flächen an den Wänden 5 m nach Tiefgaragenportal sowie Deckenuntersicht im Sinne der Vorsorge berücksichtigt (Schallabsorptionsklasse C gem. EN ISO 11654:1997). Die Decken- und Wanddämmungen zum Gebäude sowie die Wände gegen Erdreich sind zu dämmen. Die im freien angeordneten Betonwand (Stützmauer gegen Erdreich) ist schallabsorbierend zu gestalten. Ebenso sind im Sinne der Vorsorge die Entwässerungsrinnen vor dem Tiefgaragenportal lärmarm auszuführen, z.B. in Gusseisen und Rinne verschraubt, um Impulsgeräusche zu vermeiden. Diese Massnahmen sind verbindlich in die Sonderbauvorschriften aufgenommen worden.

Mit dem Lärmgutachten wird aufgezeigt, dass die Planungswerte der Lärmempfindlichkeitsstufe ES II für Wohnnutzung an allen Beurteilungspunkten für die Zeiträume Tag und Nacht eingehalten werden.

Ausserdem wird dargelegt, wie gross die Lärmbelastung in der Nachbarschaft und bei eigenen Gebäuden während des Betriebs der neuen geplanten Tiefgaragen ist. Die gesetzlichen Planungswerte nach Art. 7 LSV werden mit der Umsetzung der in den Sonderbauvorschriften vorgegebenen Massnahmen bei allen relevanten Empfangspunkten eingehalten.

Das Lärmgutachten liegt diesem Bericht bei (Anhang C).

7 Gesetzliche Anforderungen

7.1 Anforderungen an den Gestaltungsplan

Die mit dem Gestaltungsplan festgelegten Bestimmungen dienen dem öffentlichen Interesse einer geordneten und abgestimmten städtebaulichen Struktur. Die Regelungsdichte ist dabei so gewählt, dass den Projektverfassern und der Baubewilligungsbehörde ein ausreichender Projektierungs- und Beurteilungsspielraum verbleibt.

Der Gestaltungsplan 'Rosenhubenstrasse' erfüllt folgende Kriterien:

- Das Bebauungskonzept schafft eine eigenständige Wohnsiedlung
- Eine klar strukturierte Bebauung erfüllt die Forderung nach einer qualitativen Verdichtung des Baugebietes
- Rücksichtsvolle Einordnung ins bestehende Ortsbild
- Angemessene Ausstattung mit Anlagen zum Aufenthalt
- Minimierung der oberirdischen Verkehrsflächen durch Erstellung von Tiefgaragen
- Tiefgaragenzufahrten innerhalb der Gebäude
- Basierend auf detailliert ausgearbeiteten Richtprojekt Architektur und Landschaftsarchitektur
- Erhöhte Anforderungen an energieeffizientes Bauen

7.2 Nutzungsart

Mit dem Gestaltungsplan darf gemäss § 23 PBG die zonengemässe Nutzungsart nicht geändert werden. Der Gestaltungsplan 'Rosenhubenstrasse' sieht die Erstellung von Mehrfamilienhäusern vor, die in der Wohnzone W2b zonenkonform sind. Die Nutzungsart wird nicht geändert und ist somit zonenkonform.

7.3 Abweichungen von der Regelbauweise

Die folgenden Festsetzungen der

- **Bauliche Dichte (GFZ)**
- **Taufseitige Fassadenhöhe (FHtr)**
- **Max. Fassadenhöhe (FH) Gebäude A und C**
- **Überdachung oberirdische Abstellanlagen für Zweiräder**

weichen von der Regelbauweise gemäss Baureglement ab.

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. Der Gestaltungsplan 'Rosenhubenstrasse' legt für den Perimeter spezifische Festsetzungen fest, die dem Regelkatalog des § 24 PBG entsprechen.

Die Abweichungen werden nachfolgend im Detail erläutert.

7.3.1 Baulichte Dichte (Geschossflächenziffer)

Der vorliegende Gestaltungsplan legt für den in der Wohnzone W2b liegenden Bereich eine Geschossflächenziffer GFZ von 1.0 fest. Mit dem Zuschlag von 10 % auf die im Baureglement festgelegte Nutzungsziffer für unterirdische Tiefgaragen, der Möglichkeit die gesamte Tiefgaragenfläche als zusätzliche GF geltend zu machen (§ 34 Abs. 1 und 2 PBV) und dem Energiebonus gemäss § 35 Abs. 2 PBV, kann gesamthaft eine Geschossflächenziffer von 1.27 realisiert werden. Mit dem im Gestaltungsplan

festgesetzten Nutzungsmass wird an geeigneter Lage ein ortsbaulich ausgewogenes Projekt ermöglicht, welches den Grundsätzen der Innenentwicklung folgt und die zonengemässe Nutzungsart gewahrt.

7.3.2 Fassadenhöhen

Gebäude Typ Walmdach

Für die Wohnzone W2b gilt gemäss Baureglement eine giebelseitige Fassadenhöhe (FHgi) von 12.5 m.

Die geplanten Gebäude gemäss Richtprojekt halten die giebelseitige Fassadenhöhen gemäss Zonenvorgaben ein, es besteht keine Abweichung von der Regelbauweise.

	Max. FHgi gemäss BauR	Hangzuschlag max. 2.0 m	Total erlaubte FHgi gemäss BauR	FHgi gemäss Richtprojekt
Haus A	12.5 m	Nicht relevant	12.5 m	12.34 m
Haus B	12.5 m	Nicht relevant	12.5 m	11.24 m
Haus C	12.5 m	Nicht relevant	12.5 m	10.98 m
Haus D	12.5 m	Nicht relevant	12.5 m	11.03 m
Haus E	12.5 m	Nicht relevant	12.5 m	10.97 m
Haus F	12.5 m	Nicht relevant	12.5 m	10.66 m

Für die Wohnzone W2b gilt gemäss Baureglement eine traufseitige Fassadenhöhe (FHtr) von 8.0 m. Zudem gilt in Hanglagen ein Zuschlag zur talseitigen Fassadenhöhe, welche der Differenz der berg- und talseitig gemessenen Fassadenhöhe entspricht. Der Zuschlag beträgt höchstens 2.0 m.

In den Sonderbauvorschriften ist abweichend zur Regelbauweise eine traufseitige Fassadenhöhe (FHtr) von 11.0 m definiert. Die Abweichung überschreitet damit die nächst höhere Zone nicht.

	Max. FHtr gemäss BauR	Hangzuschlag max. 2.0 m	Total erlaubte FHtr gem. BauR	Max. FHtr gemäss GP	Total erlaubte FHtr gem. GP	FHtr gemäss Richtprojekt
Haus A	8.0 m	2.0 m (450.31-447.33=2.98)	10.0 m	11.0 m	13.0 m	12.04 m
Haus B	8.0 m	1.98 m (453.65-451.67=1.98)	9.98 m	11.0 m	12.98 m	11.0 m
Haus C	8.0 m	1.94 m (452.7-450.76=1.94)	9.94 m	11.0 m	12.94 m	10.41 m
Haus D	8.0 m	1.03 m (455.85-454.82=1.03)	9.03 m	11.0 m	12.03 m	10.3 m
Haus E	8.0 m	1.10 m (457.36-456.26=1.10)	9.10 m	11.0 m	12.1 m	10.06 m
Haus F	8.0 m	0.63 m (459.17-458.54=0.63)	8.63 m	11.0 m	11.63 m	9.83 m

Gebäude Typ Flachdach

Für die Wohnzone W2b gilt gemäss Baureglement bei Gebäuden mit Flachdächern eine maximale Fassadenhöhe (FH) von 10.5, wobei die obersten 2.5 m der festgelegten Fassadenhöhe (FH) nur beim Bau eines Attikageschosses gem. § 29 PBV bebaubar sind.

Weiter gilt gemäss Baureglement: Bauten in Hanglagen erhalten einen Zuschlag zur talseitigen Fassadenhöhe, welche der Differenz der berg- und talseitig gemessenen Fassadenhöhe entspricht. Der Zuschlag beträgt höchstens 2.0 m. Attikageschosse gemäss § 29 PBV müssen talseitig um das Mass ihrer Höhe zurückversetzt sein.

Bei den Gebäuden D bis F gilt die Regelbauweise. Für die Gebäude A und C wird in Abweichung zum Baureglement eine max. Fassadenhöhe von 11.3 m festgelegt. Diese ist nur um 0.8 m höher als die Regelbauweise und hält die nächst höhere Zone ein.

	Max. FH gemäss BauR	Hangzuschlag max. 2.0 m	Total erlaubte FH gem. BauR	Max. FH gemäss GP	Total erlaubte FH gem. GP	FH gemäss Richtprojekt
Haus A	10.5 m	0.99 m <small>(448.36-447.37 =0.99)</small>	11.49 m	11.3 m	12.29 m	11.88 m
Haus B	Kein Flachdach					
Haus C	10.5 m	0.61 m <small>(450.76-450.15=0.61)</small>	11.11 m	11.3 m	11.91 m	10.90 m
Haus D	10.5 m	Nicht relevant	10.5 m	10.5 m	10.5 m	9.63 m
Haus E	10.5 m	Nicht relevant	10.5 m	10.5 m	10.5 m	9.51 m
Haus F	10.5 m	Nicht relevant	10.5 m	10.5 m	10.5 m	9.32 m

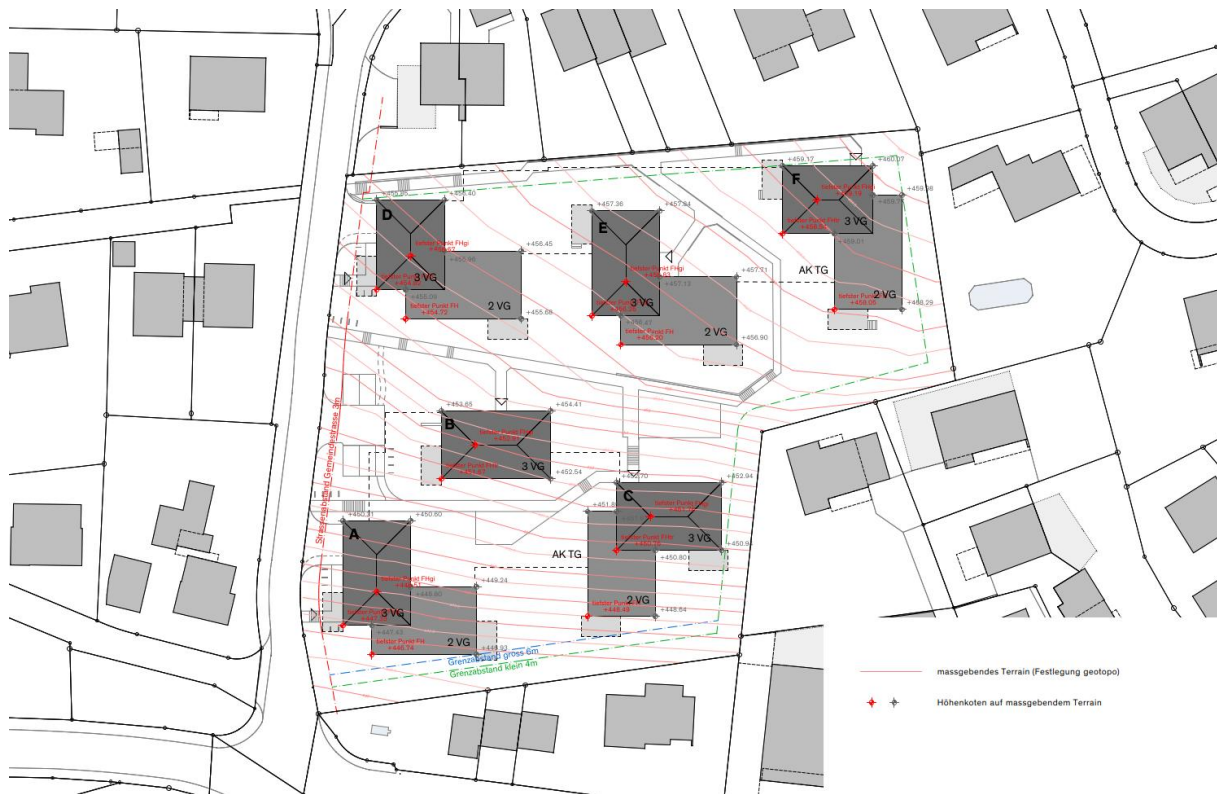


Abbildung 21: Höhenkoten, Fassadenhöhen, AKKURAT AG

Überdachung oberirdische Abstellanlagen für Zweiräder

Gemäss Baureglement sind in Mehrfamilienhäusern in der Nähe des Eingangs genügend grosse, gemeinsame Abstellräume und/oder gut beleuchtete, überdachte Abstellanlagen für Zweiräder vorzusehen. In Abweichung zum Baureglement und im Sinne der Freiraumgestaltung können gemäss den Sonderbauvorschriften oberirdische Abstellanlagen für Zweiräder ohne Überdachung ausgeführt werden.

7.3.3 Zusammenfassung der Abweichungen

Inhalt Abweichung	Zone	Vorschriften gemäss Gestaltungsplan	Vorschriften gemäss Baureglement bzw. StrWG	
			BauR	Abweichung
Geschossflächenziffer GFZ	Wb2	1.0	0.7	+0.3
Traufseitige Fassadenhöhe FHtr (m)	Wb2	11.0	8.0	+ 2
Fassadenhöhe FH (m)	Wb2	11.3	10.5	+0.8
Oberirdische Abstellanlagen für Zweiräder	Wb2	können ohne Überdachung ausgeführt werden.	überdachte Abstellanlagen für Zweiräder	Überdachung

7.3.4 Nachweis zur Abweichung der Regelbauweise

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

- Die Abweichungen ermöglichen ein optimales Verhältnis von Bauvolumen und Freifläche
- Durch die Abweichung der Geschossflächenziffer ist eine höhere Dichte gegenüber der Regelbauweise möglich. Damit wird der Boden haushälterisch gut genutzt. Somit wird die übergeordnet geforderte 'innere Verdichtung' erreicht und liegt entsprechend im öffentlichen Interesse.
- Die Regelungen des Gestaltungsplans basieren auf einem ausgearbeiteten Projekt, welches aus verschiedenen Bebauungsvarianten entwickelt wurde.
- Die mit dem Gestaltungsplan festgesetzten Abweichungen von der Regelbauweise ermöglichen eine klare Begrenzung der Höchst- und Mindestmasse. Auch gewährleisten sie einen ausreichenden Projektierungs- und Beurteilungsspielraum.
- Der Gestaltungsplan bezweckt eine geordnete und auf die örtlichen Verhältnisse abgestimmte Bebauung, welche sich an die vorhandenen ortsbaulichen Strukturen anpasst.
- Mit den Bebauungsvorschriften wird auf eine verdichtete Bauweise gesetzt, sodass insgesamt eine sehr gute Ausnützung der Parzelle erreicht wird.
- Mit der Pflicht zur Erstellung eines Aussenraum- und Bepflanzungskonzepts, kann eine attraktive und einheitliche Aussenraumgestaltung sichergestellt werden.
- Durch die Pflicht zur Erstellung von Tiefgaragen und deren Erschliessung über in die Gebäude integrierten Ein- und Ausfahrten kann eine nicht vom motorisierten Individualverkehr geprägte Siedlungsstruktur erzielt werden.

7.3.5 Nachweis öffentliches Interesse

Durch den Gestaltungsplan 'Rosenhubenstrasse' werden insbesondere folgende öffentliche Interessen nachgewiesen:

- Haushälterische Nutzung des Bodens (Art. 1 RPG)
- Schaffung von attraktiven Wohnverhältnissen mit hoher Lebens- und Aufenthaltsqualität
- Geordnete Nutzung der bestehenden Bauzone
- Gestaltung von Grünräumen (Art. 3 Abs. 3 lit. e RPG)
- Nutzung der bestehenden Bauzone
- Erhöhte Anforderungen an ein energieeffizientes Bauen

7.4 Gesamtbeurteilung

Der Gestaltungsplan wurde anhand eines aus Bebauungsvarianten entstandenen Projekts ausgearbeitet. Das Projekt bzw. der Gestaltungsplan nimmt Rücksicht auf die bestehende, umliegende Bebauungsstruktur, verfügt über einen vielfältigen Wohnungsmix und bewirkt grosszügige Aussenräume für die Bewohnenden.

An zentraler Lage im Dorf wird somit eine haushälterische Bodennutzung mit zeitgemässer Architektur gefördert. Die Abweichungen zur Regelbauweise sind ausgewogen auf das bestehende Terrain abgestimmt und fördern die innere Verdichtung im Sinne der Raumplanung. Die grosse Baulücke im inmitten des Dorfes wird geschlossen.

Neben der Sicherstellung der baulichen Qualität weist der Gestaltungsplan grosszügige Aussenräume mit hochwertiger Umgebungsgestaltung aus. Darüber hinaus zeichnet sich das Projekt durch eine effiziente Erschliessung aus. Die Anbindungen der Tiefgaragen an die Rosenhubenstrasse haben zur Folge, dass das Planungsgebiet nahezu ausschliesslich dem Langsamverkehr vorbehalten ist, was zu einer hohen Lebensqualität beiträgt.

7.4.1 Referendumsmöglichkeit

Wird mit einem Gestaltungsplan von der Regelbauweise abgewichen und sind davon Grundstücke ausserhalb des Gestaltungsplangebiets hinsichtlich Grenzabständen, Höhenmassen, Gebäudelängen oder Gebäudebreiten stärker betroffen, als es nach Regelbauweise zulässig wäre, ist der Gestaltungsplan nach Erledigung allfälliger Einsprachen der Gemeindeabstimmung zu unterbreiten, sofern während der Auflagefrist ein in der Gemeindeordnung festzulegender Anteil der Stimmberechtigten dies verlangt (§ 24 Abs. 3 PBG). Wird kein Anteil bestimmt, gilt ein Quorum von zehn Prozent.

Liegt eine solche stärkere Abweichung vor, ist im Rahmen der öffentlichen Auflage ausdrücklich auf das fakultative Referendum hinzuweisen.

Aufgrund der gegenüber der Regelbauweise erhöhten Fassaden- und Gesamthöhen im vorliegenden Gestaltungsplan wird in den verbindlichen Gestaltungsplanunterlagen (Plan und Sonderbauvorschriften) klar ausgewiesen, dass der Gestaltungsplan dem fakultativen Referendum gemäss § 24 Abs. 3 PBG untersteht.

8 Resultate

8.1 Vorprüfung

Der Gestaltungsplan 'Rosenhubenstrasse' wurde am [Datum] dem Departement für Bau und Umwelt zur Vorprüfung eingereicht. Mit Schreiben vom [Datum] bezog das DBU Stellung. Im Anschluss wurden Gestaltungsplan und Richtprojekt grundlegend überarbeitet, die Anmerkungen aus der Vorprüfung wurden weitestgehend aufgenommen.

-
-

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 wird nachgekommen, indem

8.3 Öffentliche Auflage und Einsprachen

Der Gemeinderat hat den Gestaltungsplan am ... beschlossen und zur öffentlichen Auflage vom ... bis ... freigegeben.

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

8.4 Genehmigung

8.5 Inkraftsetzung

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

Anhang

A. Richtprojekt Architektur

Akkurat. Raum. Entwicklung. Architektur. St. Gallen, 01.04.2026 (separate Beilage)

B. Richtprojekt Freiraum

PR Landschaftsarchitektur GmbH, Arbon, 09.03.2026 (separate Beilage)

C. Farbkonzept

Hugo Borner Farbgestalter, St. Gallen, 18.12.2025 (separate Beilage)

D. Lärmgutachten

Lärmgutachten 2 Tiefgaragen mit 23/30 Parkfelder, Wichser Akustik & Bauphysik, Zürich, 25.09.2025 (separate Beilage)

E. Geotechnischer Bericht

FS Geotechnik AG, Frauenfeld, 15.01.2026 (separate Beilage)

F. Feuerwehrstellplätze

Brandschutzkonzept AG, Sirnach, 21.08.2025 (separate Beilage)

G. Entwässerungskonzept

bhateam ingenieure ag, Frauenfeld, 05.02.2026 (separate Beilage)

H. Herleitung massgebendes Terrain

Geotopo ag, Frauenfeld, 25.09.2025 (separate Beilage)

I. Auszug aus dem Amtsblatt

folgt