

**Botschaft  
zur Urnenabstimmung  
vom 25. November 2018**

- 1. Zonenplanänderung im Gebiet Brüel  
mit der entsprechenden Ergänzung  
des Baureglements**
- 2. Änderung des Baureglements im Gebiet  
Friedau für den Bau einer neuen Reithalle**

Sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Der Gemeinderat Aadorf unterbreitet Ihnen zwei kommunale Vorlagen, welche die Orts- und Zonenplanung betreffen:

## **Zonenplanänderung im Gebiet Brüel mit der entsprechenden Ergänzung des Baureglements**

### **Vorgeschichte und Ausgangslage**

Das Gebiet Brüel war in der Vergangenheit als Hildebrandareal in Aadorf ein Begriff. Im Jahr 2007 übernahm die F. Gehrig AG die beiden Firmen FCC Group und Hildebrand AG. Der Betriebsstandort in Aadorf wurde geschlossen und die Verwo Immobilien AG erwarb das Grundstück. Im Jahr 2014 stimmte die Stimmbevölkerung von Aadorf dem Verkauf der Grundstücke Parzelle Nrn. 443, 1057, 1135 und 1136 an die Verwo Immobilien AG mit grosser Mehrheit zu. Bereits damals wurde darauf hingewiesen, dass sich das Areal Brüel sehr gut für eine Wohnüberbauung mit einem Gewerbeanteil eignen würde.

Die heute grösstenteils leerstehenden und rückbaureifen Gebäude in der Industriezone sind stark unternutzt. Der Bedarf an reinen Arbeitszonen hat sich in den vergangenen Jahren massiv verändert. Hingegen ist die Nachfrage nach zentrumsnahem Wohn- und Gewerbeaum nach wie vor stark. Das Gebiet Brüel stellt ein attraktives und gut erschlossenes Innenentwicklungsareal dar. Mit dem Grundsatz die Innenwicklung zu fördern, kommt die Gemeinde Aadorf dem Grundsatz des revidierten eidgenössischen Raumplanungsgesetzes nach.

Auf dem westlichen Grundstück Parzelle Nr. 433 befindet sich ein ehemaliger Landwirtschaftsbetrieb, welcher in der Industriezone nicht zonenkonform ist. In Absprache mit dem Grundeigentümer soll ein Teil dieser Parzelle der Freihaltezone und ein Teil der Wohn- und Gewerbezone 3 zugeführt werden.

## Erwägungen

In Zusammenarbeit mit den involvierten Planern, Architekten, Landschaftsexperten und der Grundeigentümerin entwickelte die Gemeinde ein Bebauungs- und Entwicklungskonzept. Angestrebt wird eine verdichtete Bauweise, welche mit ihrer Bebauung und Freiräumen im Charakter an die ehemals industrielle Nutzung erinnert.

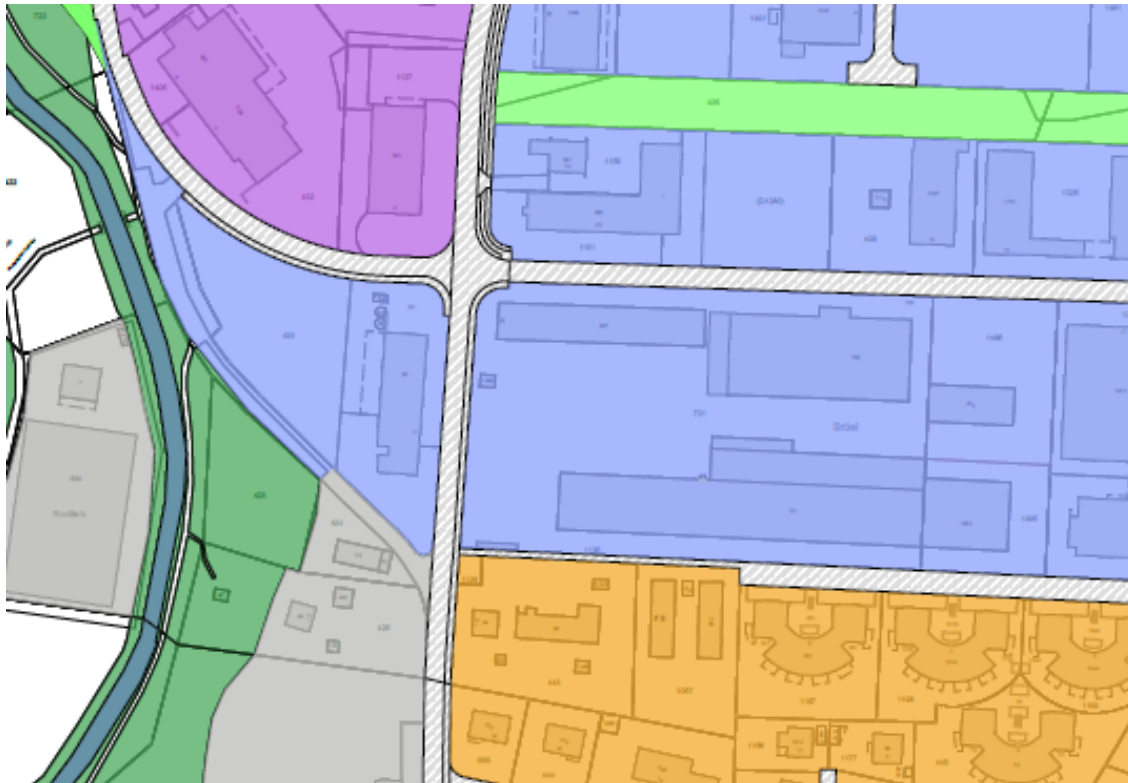
Die Gesamtstrategie und die Entwicklungsabsichten der Gemeinde Aadorf basieren auf den Vorgaben des kantonalen Richtplans und sind im kommunalen Richtplan konkretisiert. Da Wohn- und Gewerbebauten in der Industriezone nicht zonenkonform sind, ist für die Umsetzung des Vorhabens eine Änderung des Zonenplans nötig.

Die vorliegenden Änderungen zum Zonenplan stellen eine ausgewogene und auf den Standort abgestimmte Lösung dar. Sie sind gekoppelt an einen Gestaltungsplan, welcher nach der erfolgten Umzonung öffentlich aufgelegt wird. Der Gestaltungsplan definiert ein Projekt mit einer angemessenen Dichte sowie einer hohen ortsbaulichen und architektonischen Qualität.

Die neue Zonierung mit einer gemischten Wohn- und Gewerbebenutzung bildet einen verträglichen Übergang zwischen einem reinen Wohngebiet und der Industrie. Zudem entspricht die geplante Umzonung den übergeordneten Vorgaben, sprich dem eidgenössischen Raumplanungsgesetz sowie dem kantonalen und kommunalen Richtplan.







Das Amt für Raumentwicklung des Kantons Thurgau hat in Form einer Vorprüfung die geplante Änderung des Zonenplans sowie den Gestaltungsplan geprüft. Mit Schreiben vom 20. September 2018 teilt das Amt für Raumentwicklung mit, dass unter Würdigung der gesamten Umstände für die geplante Umzonung eine Genehmigung beantragt werden kann. Dem Gestaltungsplan attestiert das Amt eine gesamthaft bessere Siedlungsqualität nach § 24 Abs. 2 PBG und betont, dass die Siedlungsgestaltung sogar vorbildlich erfüllt wird.

## Aktuell rechtskräftiger Zonenplan





**Zonen Baugebiet**

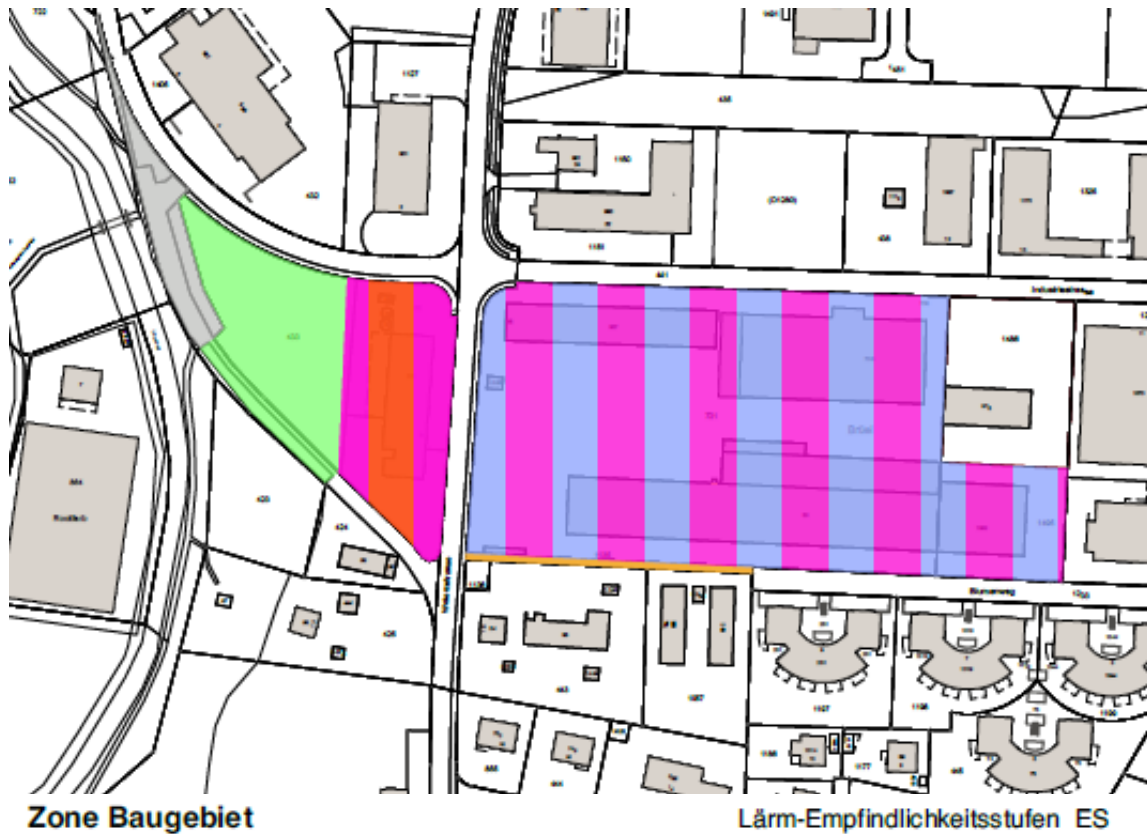
**Lärm-Empfindlichkeitsstufen ES**






	Wohnzone 2 Geschosse	II
	Industriezone B	III
	Industriezone Ba	IV
	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen A	
	Freihaltezone	-
	Strassenverkehrsfläche im Baugebiet	-

### Zonen Nicht-Baugebiet

	Wald
	Strassenverkehrsfläche ausserhalb Baugebiet StnB

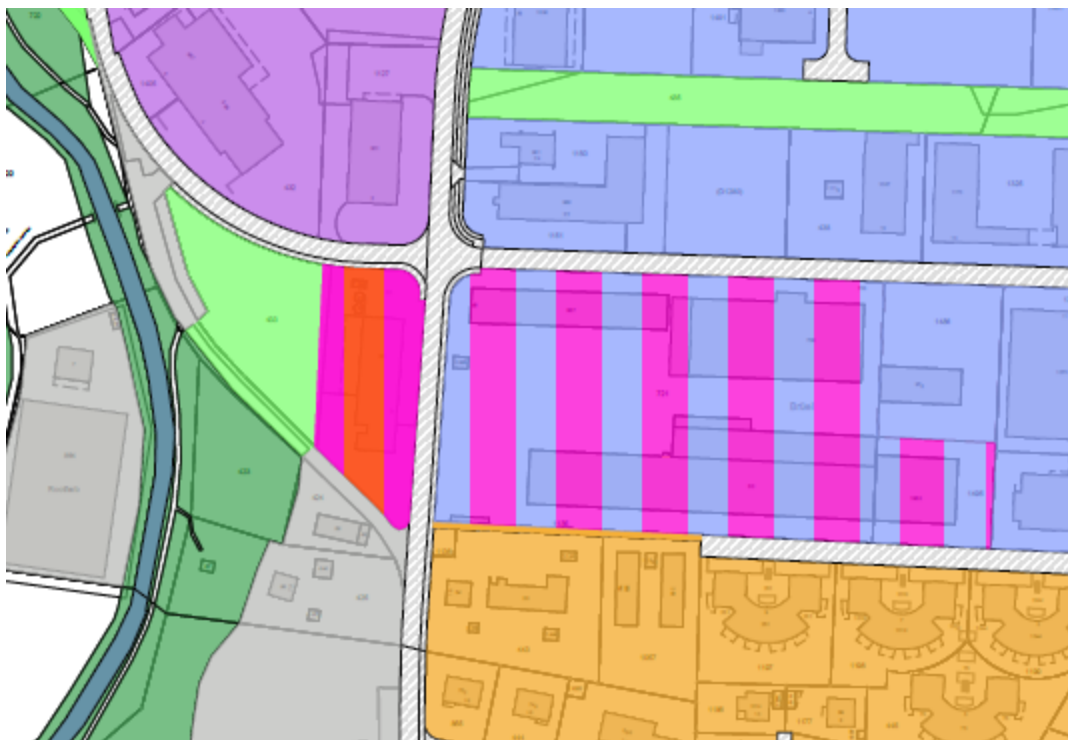
## Geplante Zonenplanänderung



	Wohnzone 2 Geschosse	II
	Wohn- und Gewerbezone 4 Geschosse	III
	Wohn- und Gewerbezone 3 Geschosse	III
	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen A	-
	Freihaltezone	

Das ehemalige Hildebrandareal soll neu in die Wohn- und Gewerbezone 4 (WG4) umgezont werden. Der ehemalige Landwirtschaftsbetrieb Erni wird neu als Wohn- und Gewerbezone 3 (WG3) aufgeführt. Dies betrifft den östlichen Teil der Parzelle, welcher direkt an die Weiernstrasse anstösst. Der westliche Teil der Parzelle wird neu als Freihaltezone geführt. Aufgrund der gesetzlichen Waldabstandsgrenze und der Topographie des Geländes, kann in diesem Bereich keine nachhaltige Siedlungsentwicklung stattfinden. Dieses Vorgehen wurde mit dem Grundeigentümer abgesprachen.

## Künftiger Zonenplan



### Neue Zone: Wohn- und Gewerbezone 4 (WG4)

Im Baureglement der Gemeinde Aadorf existiert bisher die WG3 als grösste mögliche Wohn- und Gewerbezone. In der Überarbeitung des Baureglements wurde festgestellt, dass der Bedarf nach einer neuen Zone – der WG4 – vorhanden ist. Die raumplanerischen Vorgaben und die veränderten Anforderungen an dem Umgang mit Bauland unterstreichen die Einführung einer solchen Zone.

### Ergänzung des Baureglements

Das Baureglement soll wie folgt ergänzt werden:  
(Änderungen **rot** dargestellt)

#### Art. 3 Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet wird durch den Zonenplan in folgende Zonen eingeteilt:

Zonen des Baugebiets

...

Wohnzone 2B

W2-B

**Wohn- und Gewerbezone 4**

**WG4**

Wohn- und Gewerbezone 3

WG3

...

Art. 4 Tabelle der Höchst- und Mindestmasse  
sowie der Empfindlichkeitsstufen

Zone	Ausnützungsziffer AZ	Baumassenziffer BMZ	Gebäudehöhe	Firsthöhe	Gebäuelänge	Grenzabstand für Hauptbauten		ES nach
						klein	gross	LSV
	max.	max.	max. [m]	max. [m]	max. [m]	mind. [m]		
WG3	0.60	-	9.5	-	40.0	6.0	12.0	III
<b>WG4</b>	<b>0.80</b>	-	<b>13.5</b>	-	<b>60.0</b>	<b>5.0</b>	<b>10.0</b>	<b>III</b>
I-B	-	6.0	15.5	18.0	-	7.5	10.0	III

Die Tabelle zeigt den Vergleich zu WG3 und zur Industriezone.

Die Grenzabstände der WG3 werden bei der gesamten Überarbeitung des Baureglements ebenfalls auf 5.0m (klein) und 10.0m (gross) angepasst.

Art. 8 Wohn- und Gewerbebezonen **WG4**, WG3, WG2

1. In den Wohn- und Gewerbebezonen soll eine gemischte Nutzung mit Wohn- und Gewerbeflächen erzielt werden.
2. In den Wohn- und Gewerbebezonen sind Wohnbauten, kombinierte Wohn- und Gewerbebauten sowie Gewerbebetriebe zulässig. Sie dürfen höchstens mässig störend sein. Eine Ausweitung zu industriellen Betrieben ist nicht statthaft.

**Antrag**

Der Gemeinderat bitte Sie, sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger, der

**Zonenplanänderung im Gebiet Brüel  
mit der entsprechenden Ergänzung des Baureglements**

zuzustimmen.

Aadorf, 3. Oktober 2018

Gemeinderat Aadorf

# **Änderung des Baureglements im Gebiet Friedau für den Bau einer neuen Reithalle**

## **Vorgeschichte und Ausgangslage**

Der Kavallerieverein Hinterthurgau (KVHTG) wurde im Jahr 1911 durch Unteroffiziere und Soldaten der Kavallerie gegründet. Heute besteht der Verein aus 210 Mitgliedern, wovon 107 Aktive und Junioren sind. In der Vergangenheit konnte der Verein auf diverse Reithallen in der Region zurückgreifen. Durch Besitzerwechsel dieser Anlagen (Elgg, Rosental, Wängi und Balterswil) ist es dem Verein und seinen Mitgliedern nicht mehr möglich, diese Reithallen zu nutzen.

Deshalb möchte der KVHTG auf seiner bestehenden Pferdesportanlage eine Reithalle realisieren. Somit könnte er für seine Mitglieder optimale Trainingsbedingungen schaffen und gleichzeitig die Reitwege in der Gemeinde Aadorf und Umgebung entlasten. Für den Bau einer Reithalle benötigt es eine Änderung des Baureglements für die bereits bestehende Spezialzone-B.

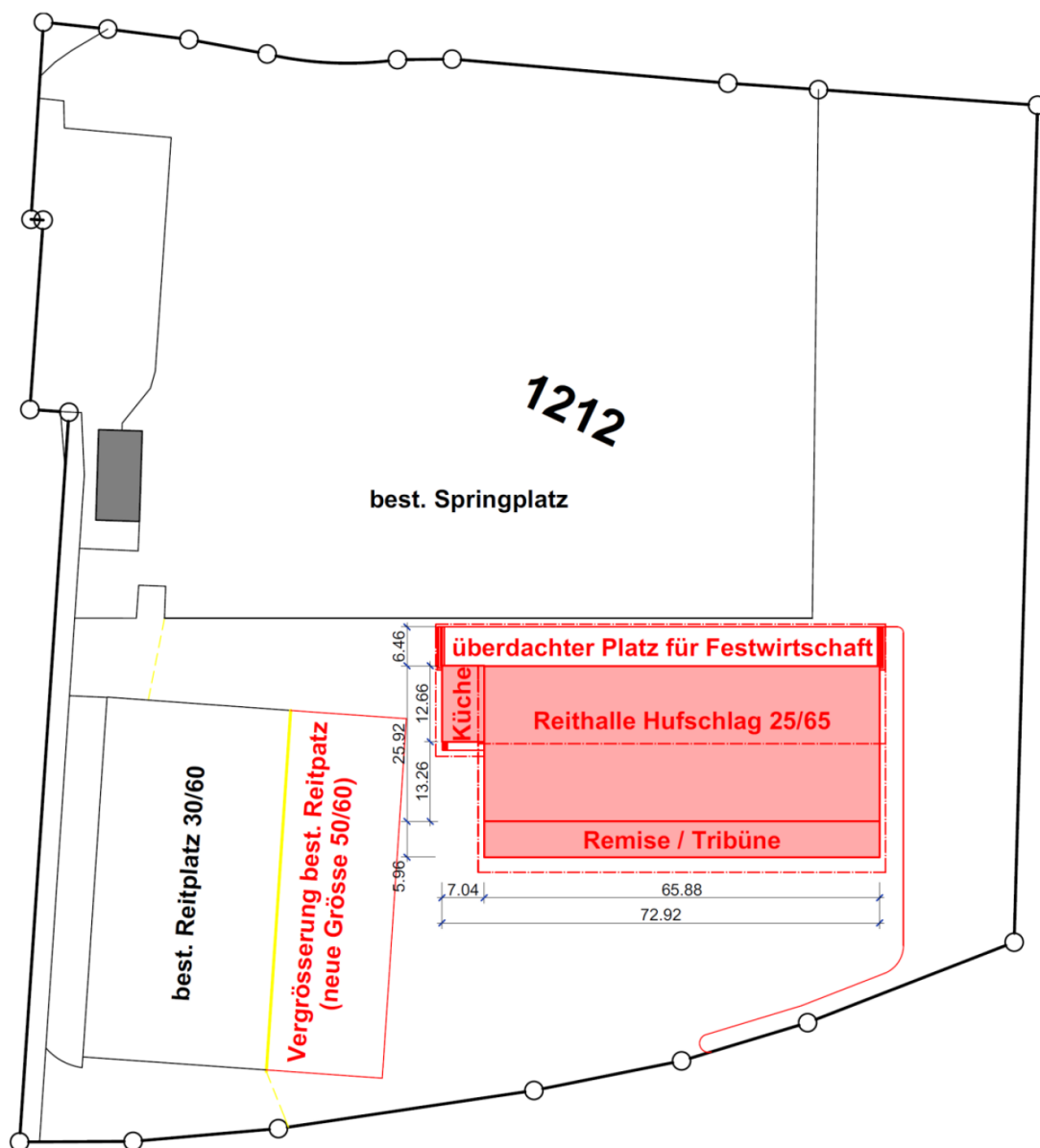
## **Erwägungen**

Die Pferdesportanlage Friedau und das Planungsgebiet für die Reithalle befinden sich am östlichen Dorfrand von Aadorf. Das Grundstück mit der Parzellen-Nr. 1212 befindet sich im Eigentum des KVHTG und umfasst 27'474m<sup>2</sup>. Heute befinden sich ein zweistöckiges Clubhaus, ein Springplatz, ein Allwetterplatz und ein Fahrplatz auf dem Areal.

Das Planungsgebiet befindet sich gemäss rechtskräftigem Zonenplan in der Spezialzone-B mit überlagernder Zone archäologische Funde. Die Spezialzone-A und Spezialzone-B dienen der Pferdehaltung und dem Reitsport. In der Spezialzone-B sind zurzeit nur Reitsportanlagen und Bauten bis max. 40m<sup>2</sup> Gebäudegrundfläche und max. 3.0m Gebäudehöhe zulässig. Deshalb ist für den Bau der geplanten Reithalle eine Änderung des Baureglements nötig.

Es soll eine Reithalle mit einer Hufschlagabmessung von 25 x 65m erstellt werden. Dieses Mass wird für die Durchführung von Turnierveranstaltungen benötigt. Somit können in der geplanten Halle die Abmessungen, welche der schweizerische Verband des Pferdesports für Dressurprüfungen fordert, erfüllt werden. Ebenfalls werden die Mindestanforderungen für Springturniere, welche bei schlechten Wetterverhältnissen oder im Winter in der Halle durchgeführt werden, gewährleistet.

Die Remise dient zur Einlagerung von Hindernismaterial, einem Traktor für die Grün- und Sandplatzpflege, für Anbaugeräte, sanitäre Anlagen und technische Installationen. Die Küche wurde aufgrund von Erfahrungswerten der Planer und den Verantwortlichen von Anlässen dimensioniert. Die Grösse der Festwirtschaft richtet sich nach dem Referenzwert des bisher bei Anlässen aufgestellten Festzelts. Mit dem Neubau der Reithalle könnte in Zukunft auf das Aufstellen des Festzelts verzichtet werden und der KVHTG ist bereit, die Reithalle auch für andere Anlässe zur Verfügung zu stellen.



Zu normalen Betriebszeiten sind keine besonderen Emissionen zu erwarten. An Veranstaltungstagen ist mit Lautsprecherklängen und dichtem Verkehr von Personenwagen und Transportern zu rechnen. Dies stellt jedoch kein Problem dar, da genügend Abstand zu den Wohnbauten in der näheren Umgebung vorhanden und die Erschliessung gewährleistet ist.

Mit der direkten Anstösserin, der Lesa Autotechnik, besteht eine Vereinbarung, welche die Emissionen toleriert und im Grundbuch festgehalten ist. Die langjährige Erfahrung des KVHTG zeigt, dass benachbarte Anwohnerinnen und Anwohner die Veranstaltungen häufig selbst besuchen und somit ein Teil davon sind.

Es ist geplant, auf der Südseite der Hallen einen eingekiesten Parkplatz zu erstellen, welcher den Benutzern ganzjährig zur Verfügung steht. Bei Veranstaltungen wird wie bis anhin die im Osten angrenzende Wiese als Parkierungsmöglichkeit genutzt.

### Anpassung des Baureglements

Das Baureglement Aadorf soll wie folgt angepasst werden:  
(Änderungen **rot** dargestellt)

#### Art. 4 Tabelle der Höchst- und Mindestmasse sowie der Empfindlichkeitsstufen

Zone	Ausnützungsziffer AZ	Baumassenziffer BMZ	Gebäudehöhe	Firsthöhe	Gebäuelänge	Grenzabstand für Hauptbauten		ES nach LSV
						klein	gross	
	max.	max.	max. [m]	max. [m]	max. [m]	mind. [m]		
SpZ-B	-	-	<b>9.0</b>	<b>15.0</b>	<b>75.0</b>	5.0	<b>10.0<sup>1</sup></b>	III

<sup>1</sup> Grosser Grenzabstand nur gegenüber Grundstücken in W-, WG-, K- und D-Zonen.

#### Art. 13 Spezialzonen SpZ-A, SpZ-B

1. Die Spezialzonen SpZ-A und SpZ-B dienen der Pferdehaltung und dem Reitsport mit höchstens mässig störenden Auswirkungen.
2. In der SpZ-A **und SpZ-B** sind nur Bauten und Anlagen zulässig, die in direkter Verbindung mit dem Reitsport stehen und an den Betrieb gebundene Wohnungen.
- ~~3. In der SpZ-B sind nur Reitsport-Anlagen sowie Bauten bis max. 40 m<sup>2</sup>-Gebäudegrundfläche und max. 3.0 Gebäudehöhe zulässig.~~

## **Interessenabwägung**

Im Sinne der Rechtsbeständigkeit ist für eine Änderung des Baureglements eine sorgfältige Abwägung der Interessen nach Art. 3 Raumplanungsverordnung RPV von Bedeutung. Folgende Aspekte werden als positiv bewertet:

- Haushälterische Nutzung des Bodens nach Art. 1 Raumplanungsgesetz RPG
- Nutzung der bestehenden Bauzone
- Schaffung von im öffentlichen Interesse liegenden Bauten und Anlagen gemäss Art. 3 Abs. 4 Raumplanungsgesetz RPG
- Standort:
  - sehr gut erschlossen und bereits etabliert
  - kompakte Struktur mit bestehenden Anlagen möglich
  - keine neuen negativen Auswirkungen auf Nachbarschaft

## **Ortsplanungsrevision**

Die Gemeinde Aadorf befindet sich derzeit an der Revision der Ortsplanung. Da die Überarbeitung des kommunalen Richtplans und der Nutzungsplanung erst am Anfang steht, wird es bis zu der Inkraftsetzung noch eine längere Zeit dauern. Um den Bau der dringend benötigten Reithalle zeitnah zu ermöglichen, wird die dafür nötige Anpassung des Baureglements vorgezogen.

## **Gesamtbeurteilung**

Der Gemeinderat Aadorf ist überzeugt, dass es sich bei der geplanten Reithalle Friedau um ein öffentliches Interesse handelt. Der Standort besteht bereits und hat sich gut etabliert. Zudem können die Reitwege in der Umgebung von Aadorf entlastet werden. Die Grösse der Reithalle entspricht den übergeordneten und verlangten Vorgaben. Mit den bereits bestehenden Anlagen kann ein kompaktes Reitsportzentrum geboten werden.

## Visualisierungen der geplanten Reithalle



### Antrag

Der Gemeinderat bitte Sie, sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger, der

### **Änderung des Baureglements im Gebiet Friedau für den Bau einer neuen Reithalle**

zuzustimmen.

Aadorf, 3. Oktober 2018

Gemeinderat Aadorf