

# Planungsbericht zur Änderung Zonenplan Gebiet Brüel

gemäss Art. 4 Planungs- und Baugesetz vom 21.12.2011

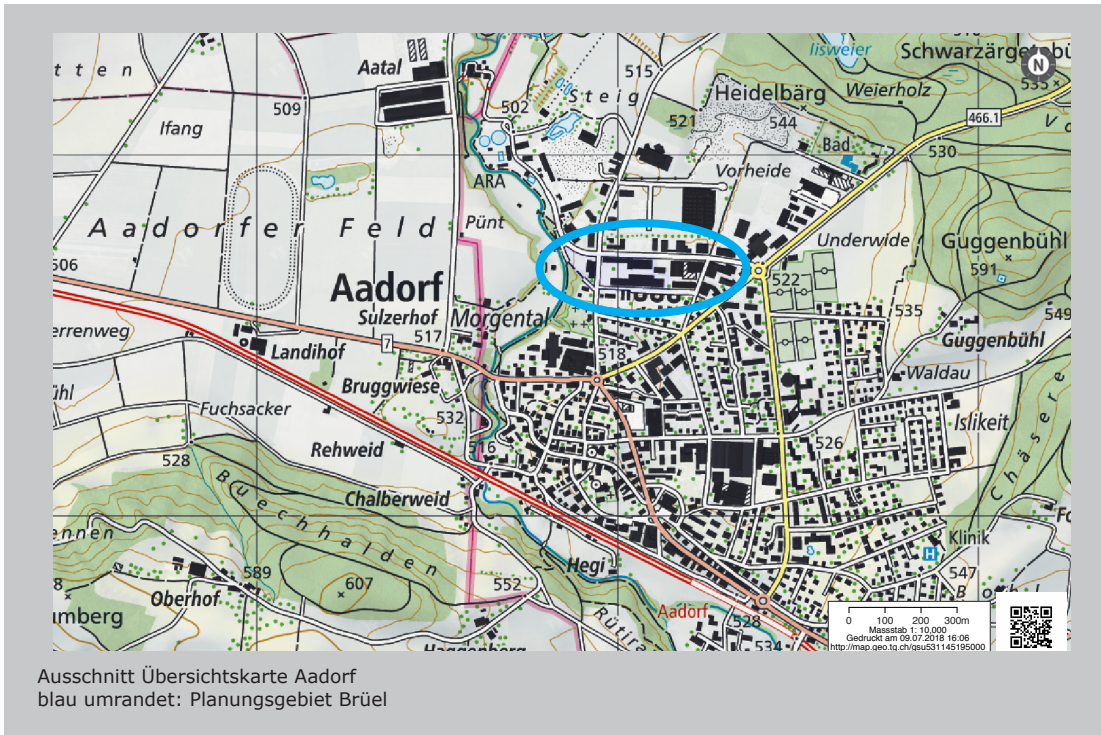
---





## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Ausgangslage</b>	<b>3</b>
	1.1 Anlass	3
	1.2 Konzept	3
	1.3 Zielsetzung	4
<b>2</b>	<b>Rahmenbedingungen</b>	<b>5</b>
	2.1 Bundesgesetzgebung	5
	2.2 Kantonale Richtplanung	5
	2.3 Regionalplanung	5
	2.4 Kommunale Richtplanung	6
	2.5 Zonenplanung	7
	2.6 Weitere relevante Planungen	7
	2.7 Grundwasser- und Gewässerschutz	8
	2.8 Erschliessung	8
	2.9 Lärm	8
	2.10 Naturgefahren	9
	2.11 Kataster der belasteten Standorte	9
<b>3</b>	<b>Änderung Zonenplan</b>	<b>10</b>
	3.1 Umzonung	10
	3.2 Planbeständigkeit	13
	3.3 Zweckmässigkeit	13
	3.4 Bedarfsnachweis	13
	3.5 Kapazität	14
<b>4</b>	<b>Interessenabwägung</b>	<b>15</b>
<b>5</b>	<b>Planungsablauf</b>	<b>16</b>
	5.1 Vorprüfung	16
	5.2 Information und Mitwirkung	16
<b>6</b>	<b>Verfahren</b>	<b>16</b>
	6.1 Urnenabstimmung	16



Ausschnitt Übersichtskarte Aadorf  
blau umrandet: Planungsgebiet Brül



Angestrebt wird eine verdichtete Bauweise, welche mit einer eher grossen Mässtädlichkeit bei der Bebauung und den Freiräumen im Charakter an die ehemals industrielle Nutzung auf dem Gelände erinnert. Vorgesehen sind vielfältige Wohnformen im Miet- und im Eigentumssegment. Mittelpunkt des neuen Quartiers wird ein grosser, differenziert gestalteter Platz sein. Mit der Obstbaumwiese, dem Gewerbehof sowie den hausbezogenen Freiräumen wird eine vielfältige und abwechslungsreiche Freiraumgestaltung angestrebt. Zudem wird das bestehende Fusswegnetz sinnvoll ergänzt, um die Anbindung zu den bestehenden Quartieren zu gewährleisten.

Da Wohnbauten innerhalb der Industriezone nicht zonenkonform sind, wird für die Umsetzung des Vorhabens nebst einem Sondernutzungsplan auch eine Änderung der Nutzungsordnung resp. des Zonenplans erforderlich.

### 1.3 Zielsetzung

Die Gesamtstrategie und die Entwicklungsabsichten der Gemeinde Aadorf basieren auf den Vorgaben des kantonalen Richtplans (KRP) und sind im kommunalen Richtplan konkretisiert. Mit der Zonenplanänderung werden die rechtlichen Grundlagen geschaffen für die Umsetzung der Entwicklungsabsichten für das Gebiet Brüel.

Mit der Umwidmung der heutigen Arbeitszonen (AZ) zu Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) wird der Zentrumsbereich von Aadorf gegen Norden erweitert und die Arbeitsflächen um ca. 2.1 ha reduziert. Die zum «weitgehend überbauten Gebiet» zählenden Flächen liegen strategisch zweckmässig und der Bedarf ist ausgewiesen. Das Freihaltegebiet schafft am Siedlungsrand einen Übergang zwischen Baugebiet und Wald und Bachraum.



Ausschnitt aus Ortsbauliche Studie Brüel Aadorf,  
Quelle: Atelier Bottlang AG

## 2 Rahmenbedingungen

### 2.1 Bundesgesetzgebung

Mit Inkrafttreten des revidierten eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) am 1. Mai 2014 ist vorgegeben, dass die künftige Siedlungsentwicklung in erster Linie in den bestehenden Bauzonen zu erfolgen hat.

### 2.2 Kantonale Richtplanung

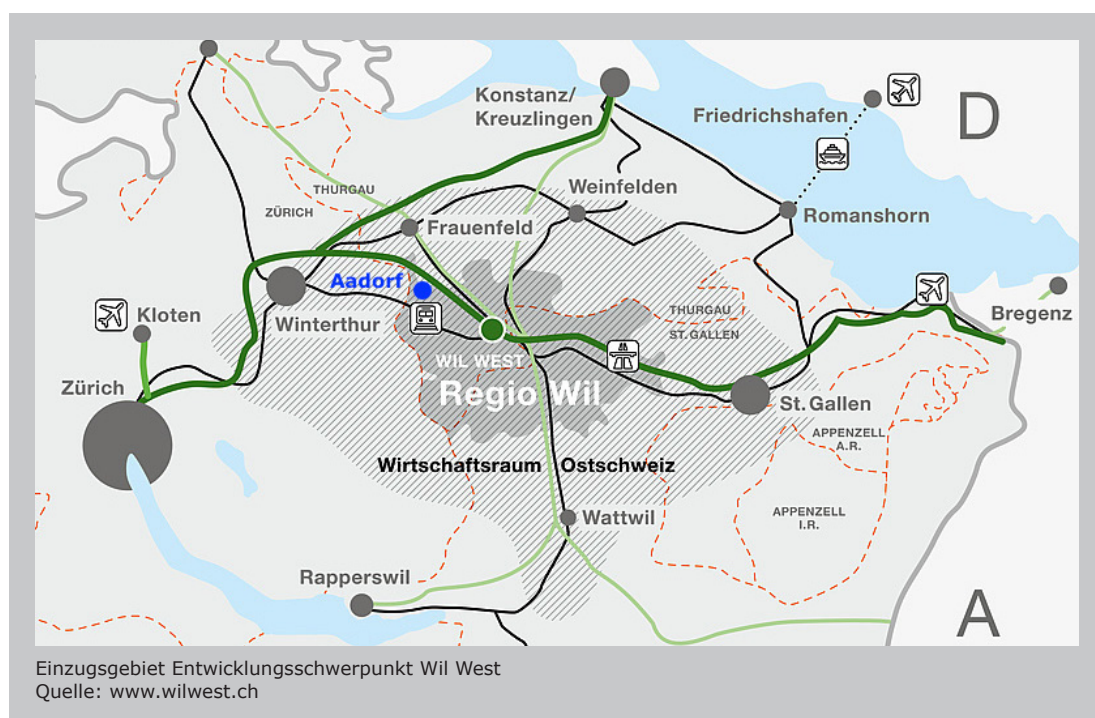
Der rechtsgültige Kantonale Richtplan (Stand 27.10.2010) sieht im Planungsgebiet ein Siedlungsgebiet vor.

Ausgelöst durch das revidierte Bundesgesetz über die Raumplanung wurde der KRP im Zeitraum von 2014 bis 2017 einer umfassenden Teilrevision unterzogen. Nach der Genehmigung durch den Grossen Rat am 6. Dezember 2017 wurde dieser zur Prüfung bzw. Genehmigung an den Bund überwiesen. Der Bericht des Bundes ist noch ausstehend.

Nach den Vorgaben des kantonalen Richtplans (KRP) wird für die Gemeinde Aadorf im Jahr 2030 in den Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) mit 10'699 Raumnutzern (RN) gerechnet. Die Kapazität der rechtskräftig ausgeschiedenen WMZ liegt bei 10'667 RN, was zu einer Auslastung der WMZ von rund 100% führt. Damit sind die WMZ in der Gemeinde Aadorf für den Zeithorizont der kommenden 15 Jahre richtig dimensioniert.

### 2.3 Regionalplanung

Auf dem Gemeindegebiet von Münchwilen, Sirnach und der Stadt Wil hat die Regio Wil mit Unterstützung des Agglo-Programms eine volkswirtschaftlich entscheidende Entwicklungs-



perspektive für die ganze Region geschaffen.

In den nächsten 25 Jahren soll der Entwicklungsschwerpunkt ESP Wil West zu einem attraktiven Wirtschaftsstandort an bester Lage ausgebaut werden und der gesamten Region einen hohen volkswirtschaftlichen Nutzen bringen. Mit der Realisierung von Wil West setzen die beiden Kantone Thurgau und St.Gallen ein entscheidendes Signal für die langfristige volkswirtschaftliche Stärkung und Positionierung der gesamten Region. Gleichzeitig wird durch die Konzentration von Neuansiedlungen und Betriebserweiterungen von bestehenden lokalen Unternehmen auf einem zentralen Areal einer weiteren Zersiedlung der Landschaft in den Gemeinden entgegengewirkt.

Die Gemeinde Aadorf ist vom Projekt nicht direkt betroffen. Es ist jedoch zu erwarten, dass sich die Nachfrage nach Arbeitszonen (Industrie und Gewerbe) tendenziell eher rückläufig entwickeln wird aufgrund der sehr hohen Erschliessungsgüte des ESP Wil West.

## 2.4 Kommunale Richtplanung

Die Gemeinde Aadorf verfügt mit der bestehenden Ortsplanung über eine RPG-konforme Grundordnung mit verschiedenen Reserveflächen innerhalb der Bauzone. Diese Reserven bieten Platz für rund 500 Einwohner. Zudem besteht ein weiteres Verdichtungspotential in Teilgebieten der Gemeinde. Die künftige Siedlungsentwicklung erfolgt vorrangig innerhalb der bestehenden Bauzone. Deshalb sollen in erster Priorität Baulücken innerhalb der bestehenden Bauzone überbaut und unternutzte Gebiete verdichtet werden. Zusätzlich sind



an mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erschlossenen Lagen und im Zentrum von Aadorf Nutzungsintensivierungen zu prüfen.

#### S 1.1.01 Wohn- und Gewerbe (Brüel, Ortsteil Aadorf)

Gemäss Zonenplan von 2004 liegt das Gebiet Brüel in der Industriezone B. Gemäss Raum-Plus stellt der östliche Teil des rund 6ha grosse Gebietes ein gut erschlossenes Innenentwicklungspotenzial dar. Um das Potential des Gebietes optimal auszuschöpfen, soll das Gebiet an der Industriestrasse von der Industriezone B in die Wohn- und Gewerbenutzung hoher Dichte umgezont werden.

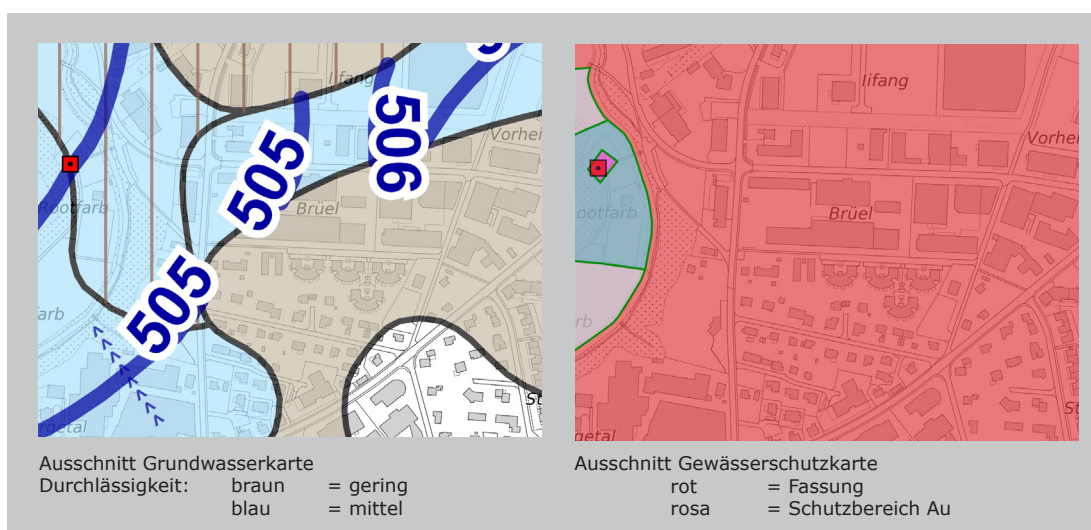
Der kommunale Richtplan befindet sich derzeit in Überarbeitung und liegt im Entwurf vor. Dieser sieht für das Gebiet Brüel eine Umnutzung der bestehenden landwirtschaftlichen und gewerblichen Liegenschaften vor. Im näheren Umfeld stehen auch das Gebiet Morgental und Neuweise vor einer Umnutzung. Diese Potenziale sind für Aadorf wichtig, um die erhöhte Nachfrage an Wohnraum innerhalb der bestehenden Bauzone abzudecken. Für das Gebiet Brüel bestehen bereits städtebauliche Studien und ein Gestaltungsplanentwurf.

## 2.5 Zonenplanung

Der rechtskräftige Zonenplan der Gemeinde Aadorf (Inkraftsetzung 16.01.2004) weist die Grundstücke Nrn. 433, 721, 1495 und einen Teil des Grundstücks Nr. 424 der Industriezone B (Bezeichnung Gemeinde) / Arbeitszone Industrie (Bezeichnung Kanton) zu. Das Grundstück Nr. 1135 ist als Strassenverkehrsfläche im Baugebiet (Bezeichnung Gemeinde) bzw. als Strassen und Wege innerhalb von Bauzonen (Bezeichnung Kanton) ausgewiesen.

## 2.6 Weitere relevante Planungen

Die Änderung Zonenplan Gebiet Brüel und die damit in Verbindung stehenden Änderungen der Nutzungszonen der Grundstücke Nrn. 424 und 433 haben weder Auswirkungen auf den rechtsgültigen Baulinienplan Lützelburg (Inkraftsetzung 21.01.1991), noch auf den genehmigten Waldfeststellungsplan vom 16.1.2004.



## 2.7 Grundwasser- und Gewässerschutz

Ein Grossteil des Siedlungsgebietes von Aadorf ist dem Schutzbereich Au zugewiesen, so auch die Grundstücke im Planungsgebiet. Die Gewässerschutzverordnung (GSchV) vom 28. Oktober 1998 (Stand am 1. Mai 2017) besagt, dass im Gewässerschutzbereich Au keine Anlagen erstellt werden dürfen, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen. Dieser liegt gemäss Grundwasserkarte (siehe Abbildung unten) im Planungsgebiet auf einer Höhe von 505 bis 506 m ü. M. (d.h. der Flurabstand beträgt mindestens 12 m).

## 2.8 Erschliessung

Die von der Umzonung betroffenen Grundstücke grenzen direkt an die Industriestrasse und die Weiernstrasse. Die Anbindung an das übergeordnete Strassennetz ist über diese Strassen und die Wittenwilerstrasse sichergestellt. Sowohl in Bezug auf den motorisierten Individualverkehr wie auch den öffentlichen Verkehr sind die Grundstücke gut erschlossen (Anbindung Bahnhof SBB 800m / Autobahn 2'700m). Neue Strassenbauten oder Strassenausbauten sind nicht notwendig.

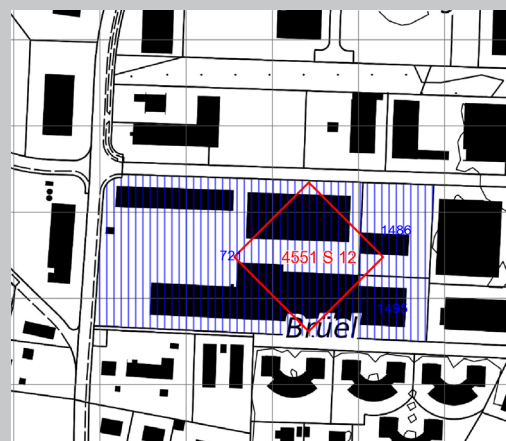
Zukünftig soll an der Weiernstrasse eine zusätzliche Bushaltestelle realisiert werden. Zudem ist zur Lenkung des Schwerverkehrs und zur Steigerung der Wohnqualität und der Sicherheit (Schulweg) angedacht, die Weiernstrasse ab der Industriestrasse in Richtung Zentrum verkehrsberuhigt zu gestalten. Für den Langsamverkehr besteht im Planungsgebiet mit dem Blumenweg eine Ost-West Fusswegverbindung mit direkter Anbindung an das Naherholungsgebiet in Westrichtung.

## 2.9 Lärm

Die betroffenen Grundstücke sind gemäss rechtskräftigem Zonenplan der Industriezone B sowie der Strassenverkehrsfläche im Baugebiet zugewiesen. In der Industriezone B gilt die Empfindlichkeitsstufe III nach LSV (ES III). Da in den Wohn- und Gewerbezone WG3 und WG4 ebenfalls die Empfindlichkeitsstufe III gilt, hat die Umzonung keine Veränderung der Empfindlichkeitsstufe nach LSV zur Folge.



Ausschnitt Gefahrenkarte  
blaue Rechtecklinie = Sammelleitung / Drainage  
gelb schraffiert = Restgefahr, blau = mittel



Ausschnitt Kataster der belasteten Standorte (KBS)

Für die Umzonung von der Strassenverkehrsfläche im Baugebiet in die Wohnzone 2 höherer Dichte (Bezeichnung Gemeinde) bzw. Wohnzone 2 mittlere Dichte (Bezeichnung Kanton) gilt neu die Empfindlichkeitsstufe II nach LSV (ES II).

Die Grundstücke sind erschlossen und befinden sich im Baugebiet. Entsprechend ist der Immissionsgrenzwert massgebend. Da das Plangebiet nur an untergeordnete Strassen angrenzt, kann ohne weitere Abklärung davon ausgegangen werden, dass die Grenzwerte eingehalten werden. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist die Lärmbelastung zu prüfen; die entsprechenden Nachweise sind zu erbringen.

### 2.10 Naturgefahren

Gemäss der Gefahrenkarte sind im Perimeter keine Naturgefahren enthalten. Die bestehende Sammelleitung / Drainage liegt am südlichen Rand des Planungsgebietes, ausserhalb der als Baubereiche definierten Flächen.

### 2.11 Kataster der belasteten Standorte

Das Plangebiet ist unter der Nummer 4551 S 12 als untersuchungsbedürftiger, belasteter Standort im Kataster der belasteten Standorte aufgeführt. Betroffen sind die Grundstücke Nr. 721 und 1495. Es besteht kein Überwachungs- und Sanierungsbedarf. Die Darstellung als Symbol (Raute, Dreieck und Quadrat) erlaubt keine Rückschlüsse auf die Ausdehnung des Belastungsperimeters. Sollten während der Bauphase problematische Stoffe gefunden werden, sind diese fachgerecht zu entsorgen.



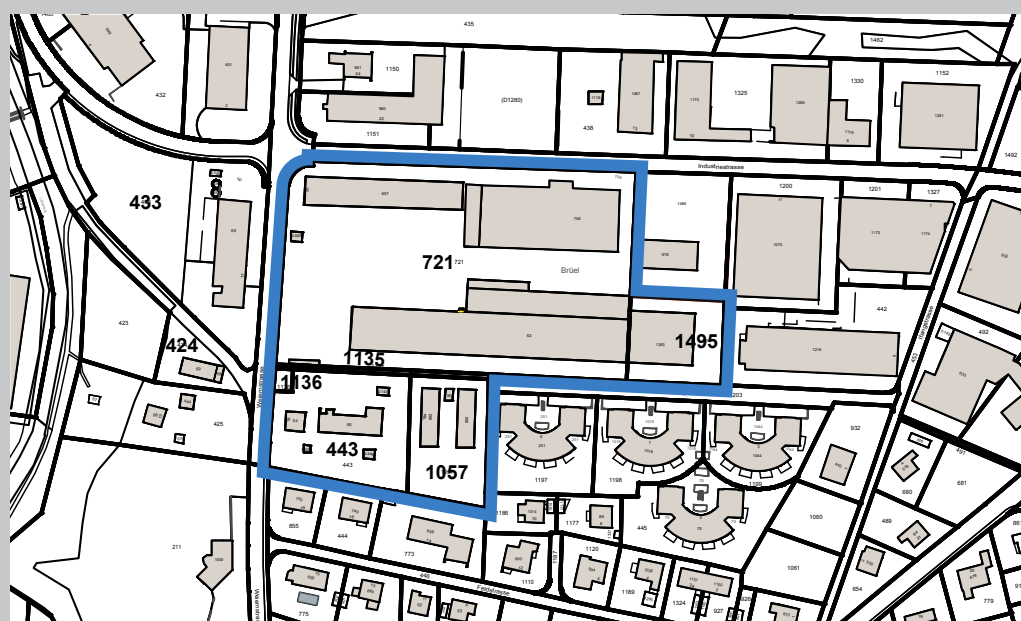
### 3 Änderung Zonenplan

#### 3.1 Umzonung

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die angestrebte Entwicklung sind verschiedene Planungsinstrumente auszuarbeiten und zu koordinieren. Eines davon ist die vorliegende Änderung Zonenplan Gebiet Brüel. Die Zonen werden im folgenden nach der Bezeichnung der Gemeinde benannt.

Von der Industriezone B sollen 14'991 m<sup>2</sup> in die Wohn- und Gewerbezone WG4 und 2'692 m<sup>2</sup> in die Wohn- und Gewerbezone WG3 wechseln. Von der Strassenverkehrsfläche im Baugebiet werden 187 m<sup>2</sup> zur Wohnzone W2-B bzw. in die Wohnzone 2 mittlere Dichte (Bezeichnung Kanton) umgeteilt. Von den verbleibenden 3'524 m<sup>2</sup> Industriezone B werden 2'692 m<sup>2</sup> in die Freihaltezone und 878 m<sup>2</sup> für den Parkplatz der Tennisanlage in die Zone für öffentlichen Bauten und Anlagen umgewidmet. Gesamthaft ist eine Fläche von 21'394 m<sup>2</sup> von den Änderungen am Zonenplan betroffen.

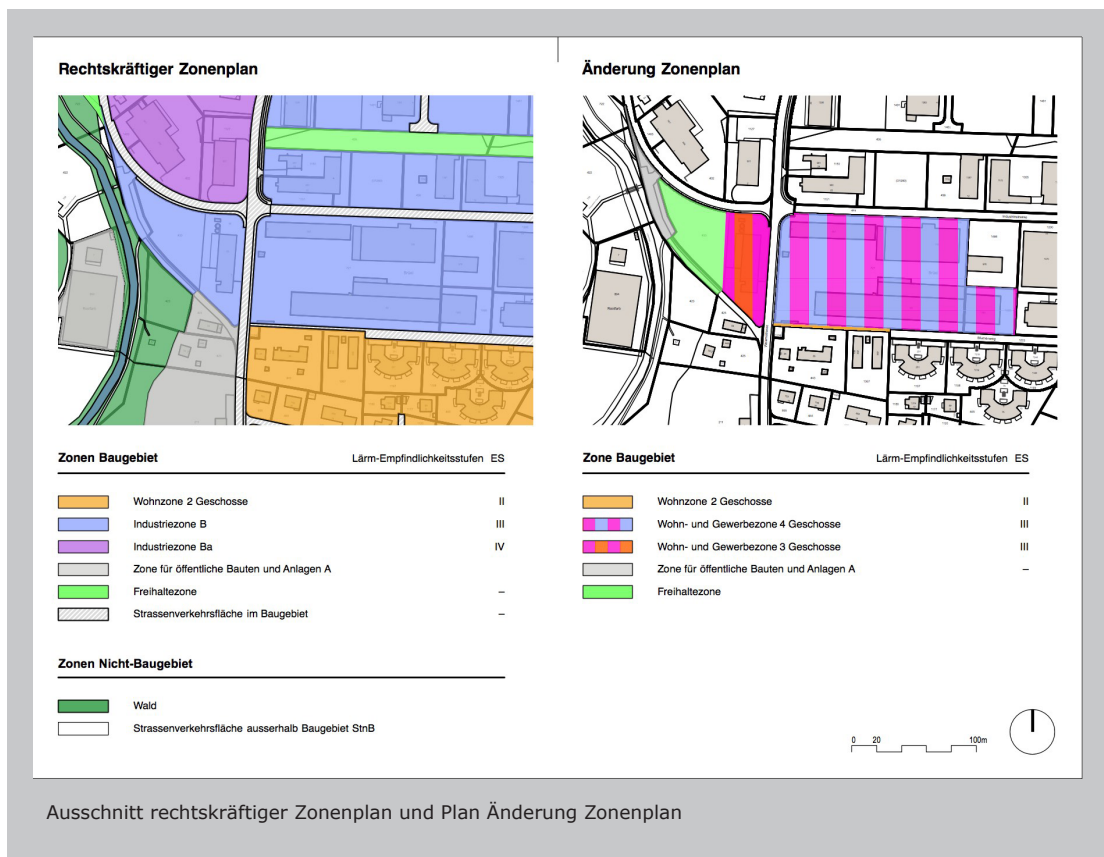
davon neu	187 m <sup>2</sup>	Wohnzone W2-B
davon neu	2'692 m <sup>2</sup>	Wohn- und Gewerbezone WG 3
davon neu	14'991 m <sup>2</sup>	Wohn- und Gewerbezone WG 4
davon neu	2'646 m <sup>2</sup>	Freihaltezone
davon neu	878 m <sup>2</sup>	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
<b>Total</b>	<b>21'394 m<sup>2</sup></b>	<b>Flächen Zonenplanänderung</b>



Übersichtsplan  
blau umrandet: Perimeter Gestaltungsplan Brüel

Auflistung der von der Umzonung betroffenen Grundstücke und Flächen

Grundstücke	Grundeigentümer	Fläche in m2 gesamt	Fläche in m2 betroffen	Zonen neu	Zonen rechtsgültig
424	Polit. Gemeinde Aadorf Gemeindeplatz 1 8355 Aadorf	2'272	336 878	Freihaltezone Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Industriezone I-B   Arbeitszone
433	Meinrad Erni Weiernstrasse 20 8355 Aadorf	5'004	2'310 2'692	Freihaltezone WG 3	Industriezone I-B   Arbeitszone
721	Verwo Immobilien AG Weiernstrasse 20 8355 Aadorf	13'479	13'479	WG 4	Industriezone I-B   Arbeitszone
1135	Verwo Immobilien AG Weiernstrasse 20 8355 Aadorf	187	187	Wohnzone W2-B	Strassenverkehrsfläche im Baugebiet
1495	Verwo Immobilien AG Weiernstrasse 20 8355 Aadorf	1'512	1'512	WG 4	Industriezone I-B   Arbeitszone
<b>Total</b>			<b>21'394</b>		



Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan und Plan Änderung Zonenplan

Das Grundstück Nr. 1135, welches heute der Strassenverkehrsfläche im Baugebiet zugewiesen ist, wird neu der Wohnzone 2 höherer Dichte (Bezeichnung Gemeinde) resp. Wohnzone 2 mittlere Dichte (Bezeichnung Kanton) zugewiesen. Die öffentliche Wegverbindung als Verlängerung des Blumenwegs wird mit dem Gestaltungsplan und entsprechenden Dienstbarkeiten sichergestellt.

Der obere Teil des Grundstücks Nr. 433 westlich der Weiernstrasse wird der Wohn- und Gewerbezone (WG3) zugewiesen. Die Zuweisung zur WG3 ist begründet mit dem Richtplanentwurf, der Topographie, dem Abschluss des Siedlungsgebietes und der gewünschten Abstufung in Bezug auf Gebäudehöhe und Dichte gegenüber dem Gebiet Brüel, welches neu als einziges Gebiet einer WG4 zugewiesen ist. Der bestehende Bauernhof, welcher in der bisherigen Industriezone I-B eigentlich zonenfremd war, kommt mit der WG3 in eine sachgerechtere Zone zu liegen.

Der untere Teil des Grundstücks Nr. 433 sowie ein Teil des Grundstücks Nr. 424 werden der Freihaltezone zugewiesen. Sie dient als Vernetzungskorridor und entspricht damit dem Landschaftsentwicklungskonzept im Kantonalen Richtplan. Sie kompensiert auch die dichte Bauweise im Gestaltungsplan Brüel und thematisiert mit dem Übergangsbereich zwischen Baugebiet und Wald/Bachraum den Siedlungsrand. Damit entspricht sie dem Zweck von Abs 1 § 10 Freihaltezonen des PBV: 1. die Gliederung der Bauzonen

Die bereits bestehenden Parkplätze der Tennisanlage werden analog der Tennisanlage selbst der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen.



Freihaltezone für die Sicherstellung des Vernetzungskorridors aus dem Landschaftsentwicklungskonzept  
Bild: Atelier Bottlang AG

Da das Baureglement der Gemeinde Aadorf noch keine Wohn- und Gewerbezone WG4 kennt, muss das Baureglement angepasst werden. Die Änderung des Baureglements wird in einem separaten Verfahren gleichzeitig mit der Änderung des Zonenplanes aufgelegt. Die Koordination der Verfahren ist damit sichergestellt.

### **3.2 Planbeständigkeit**

Zonenpläne werden geändert, wenn es aus wichtigen öffentlichen Interessen geboten ist, insbesondere wenn sich die Grundlagen ihres Erlasses wesentlich geändert haben oder wenn wesentliche neue Bedürfnisse nachgewiesen sind. Der am 16. Januar 2004 in Kraft gesetzte Zonenplan ist bereits über 10 Jahre alt, so dass die Rechtssicherheit mit dieser Änderung nicht in Frage gestellt ist.

### **3.3 Zweckmässigkeit**

Die vorgesehene Änderung am Zonenplan korrespondiert mit den Aussagen der Gesamtstrategie der Gemeinde Aadorf und der Entwicklungsabsicht, wie sie im aktuellen Entwurf des kommunalen Richtplans definiert ist. Die Reduktion der Arbeitszone und die Schaffung von WMZ bis zur Industriestrasse entspricht der gezielten Erweiterung der Dorfkernbereichs in Richtung Norden. Die Wahl der Zonenart und der Dichte wurde differenziert vorgenommen und auf die nachbarlichen Grundstücke und die gewünschte durchmischte Nutzung abgestimmt. Die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr ist von mittlerer Güte und kann mit der geplanten Linienführung mit Haltestelle an der Weierernstrasse wesentlich optimiert werden. Insgesamt wird die Zweckmässigkeit somit positiv beurteilt.

### **3.4 Bedarfsnachweis**

Das Ausscheiden neuer WMZ ohne ausgewiesenen Bedarf ist nur möglich bei flächengleichem Abtausch (vgl. Richtplanentwurf, Festsetzung 1.1 C) oder bei den definierten Ausnahmefällen gemäss Festsetzung 1.4 A. Gemäss dieser Festsetzung sind Umzonungen in eine WMZ ohne ausgewiesenen Bedarf u.a. dann möglich, wenn es sich um strategisch zweckmässig gelegene, „zum weitgehend überbauten Gebiet“ gehörende Bauzonenflächen handelt.

Gemäss Stellungnahme der Abteilung Kantonale Planung des Amtes für Raumentwicklung kann die zur Diskussion stehende Bauzonenfläche - sowohl östlich als auch westlich der Weiherstrasse - zum „weitgehend überbauten Gebiet“ gezählt werden. Einerseits liegt diese Umzonungsfläche direkt angrenzend an das Dorfzentrum von Aadorf und ist praktisch allseitig mit grösstenteils überbauten Bauzonen umgeben. Andererseits ist ein Grossteil der Fläche bereits überbaut.

Ob die zur Diskussion stehende Umzonungsfläche im Hinblick auf die Planungsabsichten der Gemeinde strategisch zweckmässig gelegen ist, ist im Rahmen einer Gesamtbetrachtung (kommunaler Richtplan, Nutzungsplan) darzulegen.

Die grösstenteils leerstehenden, rückbaureifen Gebäude auf dem ehemaligen Hildebrand - Areal, der durch die Verwo AG bereits vorgenommenen Investitionen zur Totalsanierung des Geschäftshauses Industriestrasse 15, dem Verkauf von gemeindeeigenen Grundstücken an die Verwo AG, der konkreten Bauabsichten der neuen Eigentümerin, der Vorleistungen für die Arealentwicklung mit Gestaltungsplan sowie den Aussagen aus dem Richtplanentwurf lässt sich das Bedürfnis konkret nachweisen.

Nebst den Richtplanvorgaben rechtfertigen folgende Indikatoren eine Umzonung:

- Gemeinde Aadorf mit durchschnittlicher Leerwohnungsziffer (LWZ)  
(in Aadorf LWZ 2.1, Durchschnitt Bezirk Münchwilen LWZ 2.0, Durchschnitt Kanton Thurgau LWZ 2.0, Leerstehende Wohnungen in Aadorf Total 85, in Neubauten 10, Erhebung Amt für Statistik des Kantons Thurgau per 01.06.17, Datenquelle: Bundesamt für Statistik, Leerwohnungszählung)
- im Vergleich mit anderen Gemeinden geringes Angebot an preisgünstigen Familienwohnungen (Aussage basiert auf Zahlen aus den Jahren 2010-2012, Quelle Bundesamt für Statistik)
- nach wie vor grosse Nachfrage nach attraktivem Wohnraum für Zuzüger

Insgesamt wird der Bedarf somit als ausgewiesen beurteilt.

### 3.5 Kapazität

Nachdem die Frage nach der strategisch zweckmässigen Lage positiv und der Bedarf als ausgewiesen beurteilt wird, ist die geplante Umzonung auch bei einem gemeindespezifischen Auslastungswert von rund 100% möglich (nach den Vorgaben des kantonalen Richtplans wird für die Gemeinde Aadorf im Jahr 2030 in den Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) mit 10'699 Raumnutzern (RN) gerechnet, die Kapazität der rechtskräftig ausgeschiedenen WMZ liegt bei 10'667 RN, was zu einer Auslastung der WMZ von rund 100% führt). Insgesamt wird die Bauzonenfläche durch die Einzonung von WMZ flächenmässig nicht verändert. Die Abteilung kantonale Planung weist jedoch darauf hin, dass die vorgenommenen Änderungen kapazitätsrelevant sind und sich die Auslastung in den WMZ reduziert.

Durch die Umzonung der Fläche in drei- oder viergeschossige Wohn- und Gewerbezo- nen wird im betroffenen Gebiet eine gegenüber der im KRP aufgeführten Dichtevorgaben dichtere Überbauung möglich. Dies steht im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Siedlungsentwicklung nach innen und mit den im KRP verankerten Dichteanforderungen.

**Durchschnittlicher Mietpreis<sup>1</sup> nach Zimmerzahl der Wohnung in grösseren Gemeinden**

Kanton Thurgau, 2010/2012<sup>2</sup>, in CHF

	Alle Wohnungen			3-Zimmerwohnungen			4-Zimmerwohnungen			5-Zimmerwohnungen		
	Mietpreis	Vertrauensintervall <sup>3</sup>		Mietpreis	Vertrauensintervall <sup>3</sup>		Mietpreis	Vertrauensintervall <sup>3</sup>		Mietpreis	Vertrauensintervall <sup>3</sup>	
	in CHF	von	bis	in CHF	von	bis	in CHF	von	bis	in CHF	von	bis
Aadorf	1'259	1'214	1'303	1'184	1'123	1'244	1'364	1'304	1'424	1'676	1'530	1'823
Amriswil	1'142	1'114	1'170	1'032	995	1'069	1'239	1'202	1'276	1'546	1'451	1'642
Arbon	1'066	1'038	1'093	972	936	1'007	1'189	1'153	1'225	1'477	1'384	1'570
Bischofszell	1'102	1'060	1'144	1'043	985	1'102	1'209	1'147	1'271	1'410	1'282	1'537
Frauenfeld	1'211	1'190	1'232	1'148	1'121	1'175	1'344	1'314	1'374	1'609	1'546	1'672
Kreuzlingen	1'179	1'157	1'202	1'148	1'116	1'180	1'345	1'310	1'381	1'705	1'614	1'796
Münchwilen	1'192	1'134	1'251	1'082	1'015	1'149	1'255	1'195	1'316	1'680	1'439	1'921
Romanshorn	1'084	1'052	1'115	1'039	996	1'082	1'182	1'140	1'223	1'362	1'269	1'455
Sirnach	1'154	1'118	1'190	1'090	1'043	1'137	1'285	1'237	1'332	1'565	1'455	1'676
Weinfelden	1'194	1'165	1'223	1'126	1'085	1'167	1'314	1'279	1'349	1'588	1'476	1'701

<sup>1</sup> Monatliche Nettomiete (ohne Neben- und Heizkosten) der Mieter- und Genossenschaftswohnung oder des Hauses

<sup>2</sup> Mittelwert der Jahre 2010-2012. Dieser ergibt sich durch das Zusammenlegen der Stichproben (Pooling) der Jahre 2010, 2011, 2012.

<sup>3</sup> Das Vertrauensintervall gibt den Bereich an, in welchem sich der tatsächliche Wert mit einer 95 %-igen Wahrscheinlichkeit befindet.

Da es sich um eine Stichprobenerhebung handelt, können nur Daten für Gemeinden ab einer bestimmten Grösse ausgewiesen werden.

\*\* Die Hochrechnung beruht auf weniger als 50 Beobachtungen. Die Angaben sind mit Vorsicht zu interpretieren.

Datenquelle: Bundesamt für Statistik, Strukturerhebung 2010-2012

Vergleichsweise hohe Mietpreise in Aadorf

Quelle: Zahlen aus den Jahren 2010-2012, Quelle Bundesamt für Statistik

Mit der geplanten Umzonung werden die Industriezonen I-B in der Gemeinde Aadorf um rund 2.1 ha verkleinert. Der Gemeinderat geht davon aus, dass die Gemeinde Aadorf auch längerfristig keinen Bedarf an zusätzlichen Industriezonen I-B hat und dass er folglich auch längerfristig keine entsprechenden Einzonungen vornehmen muss.

Für die Abschätzung der Zunahme der Raumnutzer durch die Umzonung wird angenommen, dass in der Wohn- und Gewerbezone WG4 rund 90 Raumnutzer und die WG3 rund 75 Raumnutzern Kapazität pro Hektare aufweisen.

Grundstücke	Zonen rechtsgültig	Zonen neu	Raumnutzer/ha	Fläche in m2	Raumnutzer zusätzlich
721, 1495	Industriezone I-B   Arbeitszone	WG 4   WMZ	120	14'991	<b>180</b>
433	Industriezone I-B   Arbeitszone	WG 3   WMZ	100	2'692	<b>30</b>
<b>Total</b>					<b>210</b>

#### 4 Interessenabwägung

Am 5. Oktober 2016 hat der Gemeinderat beschlossen, die vorliegende Teiländerung des Zonenplans der Gesamtüberarbeitung der Nutzungsplanung vorzuziehen. Die Stossrichtung entspricht den Vorgaben der Raumplanungsgesetzes sowie den Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan sowie weiterer übergeordneter Planungen.

Der Gemeinderat hat sich im Rahmen seiner Entwicklungsstrategie zur ganzen Gemeinde auch zum Gebiet Brüel Gedanken gemacht und diese im Entwurf zum kommunalen Richtplan festgelegt. In regelmässigen Informationen hat er vom längeren Arealentwicklungsprozess jeweils Kenntnis genommen und sich zu den Stossrichtungen positiv geäussert.

Die vorliegenden Änderungen zum Zonenplan stellen eine ausgewogene, auf den Standort abgestimmte Lösung dar. Sie sind gekoppelt an einen Gestaltungsplan mit einem Projekt mit einer angemessenen Dichte, von hoher ortsbaulicher und architektonischer Qualität und mit einer verbindlich festgelegten Gestaltung des weitgehend autofreien Freiraums. Die Wohnformen sind bewusst vielgestaltig, um eine hohe Durchmischung im Quartier zu erreichen und auch preiswerte Wohnungen anbieten zu können. Die Nähe zu Dorfzentrum und Schulen sowie die Erschliessungsgüte sprechen ebenfalls für den Standort Brüel. Es werden keine hohen Investitionen in die Infrastruktur zu Lasten der Gemeinde erwartet.

Die neue Zonierung mit einer gemischten Wohn- und Gewerbenutzung bildet einen verträglichen Übergang zwischen einem reinen Wohngebiet und der Industrie und entspricht den übergeordneten Vorgaben (Raumplanungsgesetz, kantonalen- und kommunaler Richtplan). Die Geschossigkeit vermittelt ebenfalls zwischen den südlich gelegenen zweigeschossigen Wohnbauten, den in der Erscheinung viergeschossigen Wohnbauten der südwestlich angrenzenden Gartensiedlung und den 14.5 m hohen Gewerbebauten.

Der Verlust von rund 2,1 ha Arbeitszonen ist nicht gerade wünschenswert, lässt sich aber nach Ansicht des Gemeinderates auch mittel- und längerfristig verantworten und die Anzahl Arbeitsplätze durch neue Arbeitsplatzformen auffangen und kompensieren.

Nach Abwägung aller Interessen hat der Gemeinderat von Aadorf der Änderung des Zonenplans zugestimmt.

## **5 Planungsablauf**

### **5.1 Vorprüfung**

Der Gemeinderat hat die Unterlagen mit Entscheid vom 9. August 2017 zur kantonalen Vorprüfung freigegeben. Die Gemeinde Aadorf reichte dem Kanton die Unterlagen für den Gestaltungsplan Brüel zusammen mit einer Teilzonenplanänderung sowie Anpassungen an das Baureglement zur Vorprüfung ein. Mit Bericht vom 20. Dezember 2017 nimmt das Amt für Raumentwicklung ARE dazu Stellung, zusammen mit dem Vorprüfungsbericht zum Gestaltungsplan Brüel.

Die von in verschiedenen Punkten ergänzten Unterlagen wurden am 20. Juni 2018 vom Gemeinderat behandelt und für eine 2. Vorprüfung verabschiedet. Die Änderungen sind im Planungsbericht dokumentiert. Mit Bericht vom 20. September 2018 beurteilt das ARE erneut Teilzonenplan und Gestaltungsplan zusammen. Beim Teilzonenplan wird eine Anpassung verlangt, da die vorhandenen Parkplätze der Tennisanlage nicht als in der Freihaltezone erlaubte, standortgebundene Anlage zur Wartung oder Bewirtschaftung des Gebietes gewertet wird. Die Fläche wurde daraufhin der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugeteilt, anlaog der Tennisanlage, zu welcher die Parkplätze gehören. Eine Genehmigung kann aufgrund dieser Vorprüfung nun beantragt werden.

### **5.2 Information und Mitwirkung**

Vorgängig zu einer Urnenabstimmung ist die Bevölkerung in geeigneter Weise über die Teilzonenplanänderung zu informieren.

Die vom Gestaltungsplan und der Umzonung direkt betroffenen Grundeigentümer wurden bereits informiert und angehört. Vor der öffentlichen Auflage wird die gesamte Bevölkerung über die Änderung Zonenplan Gebiet Brüel informiert. Der Termin steht noch nicht fest ????.

## **6 Verfahren**

### **6.1 Urnenabstimmung**

Das Verfahren für die Änderung des Zonenplans wird gemäss den Vorschriften in Art. 4 PBG mit einer Urnenabstimmung durchgeführt. Die Abstimmung ist auf den 25. November 2018 vorgesehen.