

Gestaltungsplan 'Säntisblick'

Planungsbericht

Mitwirkung



Projekt-Nr. 7349 | Datum: 30.04.2026

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
2.2	Dienstbarkeiten / Verträge	6
2.3	Aufhebung Gestaltungsplan Matzinger- / Huzenwilerstrasse	7
3	Übergeordnete Planungsgrundlagen	9
3.1	Übergeordnete Planungsgrundlagen	9
3.2	Kantonaler Richtplan	9
3.3	Öffentlicher Verkehr	10
3.4	Kantonale Gefahrenkartierung	10
3.5	Gefährdungskarte Oberflächenabfluss HQ100	11
3.6	Gewässerschutzkarte	12
3.7	Kantonales Hinweisinventar	13
3.8	Kataster der belasteten Standorte	13
3.9	Hinweiskarte Bodenbelastung Kanton TG	13
3.10	Raumplanung und Störfallvorsorge	13
4	Kommunale Vorgaben	15
4.1	Kommunaler Richtplan	15
4.2	Kommunaler Schutzplan Kultur- und Naturobjekte	15
4.3	Nutzungsplanung	16
4.4	Höchst- und Mindestmasse gemäss rechtskräftigem Baureglement	17
4.5	Lärm	17
4.5.1	Strassenverkehrslärm	17
4.5.2	Tiefgaragenlärm	18
5	Konzept und Richtprojekt	19
5.1	Allgemein	19
5.2	Variantenstudium	19
5.2.1	Variantenstudium Bebauung	19
5.3	Bebauung	21
5.4	Freiraum	23
5.5	Feuerwehrezufahrt	24
5.6	Entwässerungskonzept	24
5.7	Landerwerb	25
5.8	Gesamtwürdigung	26
6	Planerische Umsetzung / Gestaltungsplan	27
6.1.1	Gebietsabgrenzung	27
6.2	Bauvorschriften	27
6.2.1	Höchst- und Mindestmasse	27
6.2.2	Gebäudelänge	27

6.2.3	Grenz- und Strassenabstände	27
6.2.4	Baubereiche	27
6.2.5	Etappierung	28
6.3	Gestaltungsvorschriften	28
6.3.1	Gesamtwirkung	28
6.3.2	Fassadengestaltung / Materialisierung	28
6.3.3	Dachgestaltung	30
6.4	Umgebungsgestaltung	30
6.4.1	Grundsätze der Umgebungsgestaltung	30
6.4.2	Freiraumgestaltung	30
6.4.3	Terraingestaltung	31
6.4.4	Bepflanzung	31
6.5	Erschliessung und Parkierung	32
6.6	Erschliessung	32
6.6.1	Parkierung MIV und Veloparkierung	32
6.7	Umweltbestimmungen	32
6.7.1	Entsorgungsstandort	32
6.7.2	Energie und Mobilität	33
6.7.3	Entwässerung und Werkleitungen	33
6.7.4	Lärmschutz	33
7	Gesetzliche Anforderungen	35
7.1	Anforderungen an den Gestaltungsplan	35
7.2	Nutzungsart	35
7.3	Abweichungen von der Regelbauweise	35
7.3.1	Bauliche Dichte (Geschossflächenziffer)	35
7.3.2	Fassaden- und Gesamthöhe	36
7.3.3	Zusammenfassung der Abweichungen	36
7.3.4	Nachweis der gesamthaft besseren Siedlungsgestaltung	36
7.3.5	Nachweis öffentliches Interesse	37
7.4	Gesamtbeurteilung	37
7.4.1	Referendumsmöglichkeit	38
8	Resultate	39
8.1	Vorprüfung	39
8.2	Information und Mitwirkung	39
8.3	Öffentliche Auflage und Einsprachen	39
8.4	Genehmigung	39
8.5	Inkraftsetzung	39
Anhang		I
A.	Protokoll Planungs- und Baukommission	I
B.	Planbeilagen	I
C.	Auswertung Vorprüfungs- und Mitwirkungsbericht	I
D.	Dienstbarkeiten	I

Auftraggeber:	Vetter Immobilien AG, Matzingerstrasse 2, 9506 Lommis Romeo Vetter
Verfasser:	bhateam ingenieure ag www.bhateam.ch
Projektleitung:	Ramona Hobel
Bearbeitung:	Angela Bauer
Richtprojekt Arch.:	AKKURAT AG, Heiligkreuzstrasse 5, 9008 St. Gallen
Richtprojekt LA:	Steinmann Landschaftsarchitektur GmbH, Am Iberghang 15a, 8405 Winterthur
Projektnummer:	7349
Datum Version:	30.04.2026 Version 0.1
Ablage:	P:\7349 Aadorf, GP Säntisblick Häuslenen\04_Entwürfe_Analyse_0.1\Dokumente_Berechnungen\PB-GP Säntisblick_2026.04.30.docx

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage und Auftrag

Im südöstlichen Zentrum des Ortsteils Häuslenen der Gemeinde Aadorf soll eine neue Überbauung in Hanglage entstehen. Die Parzelle Nr. 2240 ist gemäss rechtskäftigem Zonenplan der Gemeinde Aadorf der Bauzone zugeordnet. Davon liegen 1'377 m² (18.4 %) in der Wohnzone W2b und 6'095 m² (81.6 %) in der Dorfzone D2. Der westliche Teiler der Dorfzone ist mit einer Ortsbild- und Umgebungsschutzzone OUs (2064 m²) überlagert. Der nordöstliche Bereich der Wohnzone wird von der Gefahrenzone GF (130 m²) überlagert.

Die Vetter Immobilien AG hat das grosse freie Grundstück Nr. 2240 erworben. Die Parzelle Nr. 2240 ist Teil des genehmigten Gestaltungsplans Matzinger- / Huzenwilerstrasse (Entscheid Nr. 29, 09.07.2015). Das Gestaltungsplangebiet ist in drei Planungsbereiche A bis C unterteilt. Die Erschliessung erfolgte bereits und der Planungsbereich B wurde ebenfalls bereits überbaut.

Die im bestehenden Gestaltungsplan Matzinger- / Huzenwilerstrasse (2014/2015) vorgesehene Überbauung im Planungsbereich A kann baurechtlich nicht realisiert werden. Da das Sockelgeschoss teilweise über das massgebende Terrain gemäss GP hinausragt, wird die in der Dorfzone 2 (D2) sowie in der nächsthöheren Dorfzone 3 (D3) zulässige maximale Gebäudelänge von 30 m überschritten. Eine Umsetzung gemäss geltendem Gestaltungsplan ist daher nicht möglich. Aus diesem Grund soll der bestehende Gestaltungsplan aufgehoben und durch einen neuen Gestaltungsplan ersetzt werden.

Für die notwendige planungsrechtliche Umsetzung wurde dem Planungsbüro bhateam ingenieure ag der Auftrag zur Ausarbeitung eines neuen Gestaltungsplans erteilt.

1.2 Zweck des Berichts

Der Planungsbericht dient der Erläuterung und der Information der Bevölkerung sowie der betroffenen Anwohner und Grundeigentümer über den Gestaltungsplan '**Säntisblick**'. Ferner gibt er den Genehmigungsbehörden Auskunft darüber, wie die Bestimmungen gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung des Bundes (RPV) bei der Erarbeitung des Gestaltungsplans berücksichtigt wurden.

1.3 Vorgehen

Der Gestaltungsplan wurde in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern Vetter Immobilien AG, dem Architekturbüro AKKURAT AG St.Gallen, dem Landschaftsarchitekturbüro Steinmann GmbH Winterthur und der Gemeinde Aadorf 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
- Raumplanungsverordnung (RPV) vom 01.07.2022
- Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 01.06.2024
- Verordnung zum Planungs- und Baugesetz und zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (PBV) vom 06.07.2024
- Kantonaler Richtplan 2020, Richtplantext und Richtplankarte
- Kommunaler Richtplan (DBU-Entscheid Nr. 49, 19.09.2023)
- Baureglement und Zonenplan (DBU Entscheid Nr. 49, 20.09.2023)

2 Situation

2.1 Standort

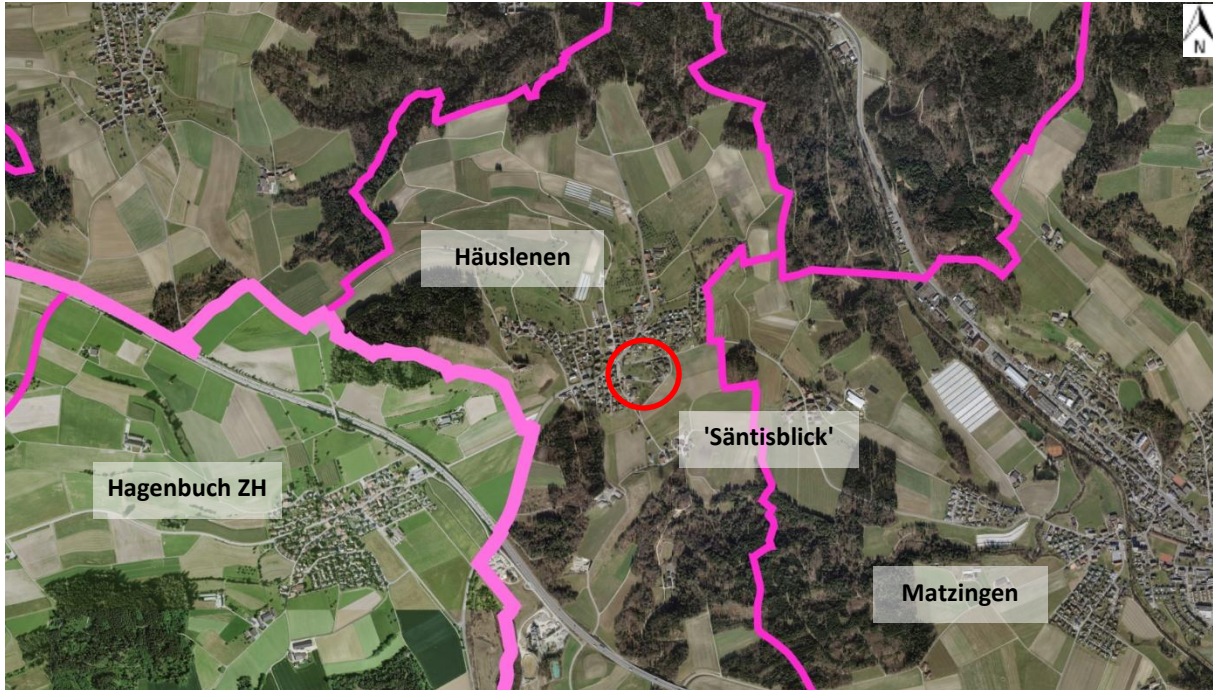


Abbildung 1: Übersichtskarte Orthofoto (Quelle: geoportal.ch, Stand September 2025)

Das Planungsgebiet 'Säntisblick' (Parzellen Nr. 2240) liegt südlich der Matzingerstrasse (Eigentümerin Staat Thurgau) und östlich der Huzenwilerstrasse (Eigentümerin Gemeinde Aadorf) im historischen Dorfkern von Häuslenen. Das Gestaltungsplangebiet wird im Osten durch bestehende Bauten und im Süden durch den Neubergweg begrenzt. Das Terrain ist an der Kreuzung Matzinger- und Huzenwilerstrasse am höchsten und fällt dann gleichmässig nach Südosten hin ab. Das Planungsgebiet ist im Westen geprägt von Mehrfamilienhäusern, wohingegen im Osten und Süden Einfamilienhausstrukturen vorherrschend sind. Die Liegenschaft Nr. 2240 umfasst eine Fläche von rund 0.75 ha.

2.2 Dienstbarkeiten / Verträge

Für das Planungsgebiet sind folgende Dienstbarkeiten eingetragen:

- Recht auf Erstellung und Betrieb einer Unterflursammelstelle (Parz. Nr. 2240 ist belastet zugunsten Politische Gemeinde Aadorf)
- Quellrecht und Durchleitungsrecht (Parz. Nr. 2545 ist belastet zugunsten Parz. Nr. 2240)

2.3 Aufhebung Gestaltungsplan Matzinger- / Huzenwilerstrasse

Der Gestaltungsplan '**Matzinger- / Huzenwilerstrasse**' (DBU-Entscheid Nr. 29 vom 09.06.2015) umfasst die Parzellen Nrn. 2240, 2242 und 2644 gemäss damaligem Parzellenstand. Infolge der Realisierung der Einfamilienhäuser sowie der Erschliessungsstrasse Neubergweg bestehen heute abweichende Parzellenummerierungen und -grenzen. Der Gestaltungsplan '**Matzinger- / Huzenwilerstrasse**' regelt die bauliche Entwicklung des betroffenen Gebiets.



Abbildung 2: Bestehender Gestaltungsplan Matzinger- / Huzenwilerstrasse (DBU Entscheid Nr. 29 vom 09.06.2015)

Die Zielsetzungen dieses Gestaltungsplans entsprechen weitgehend denjenigen des neu erarbeiteten Gestaltungsplans '**Säntisblick**'. Beide verfolgen das ortsbauliche Anliegen, eine qualitätsvolle, ortsbaulich gut eingebettete Bebauung zu ermöglichen, die sich in Struktur und Topografie der bestehenden Dorfzone einfügt. Bereits im Gestaltungsplan von 2015 waren im Bereich der Dorfzone D2 Mehrfamilienhäuser und im Bereich der Wohnzone W2b Ein- und Doppel Einfamilienhäuser vorgesehen.

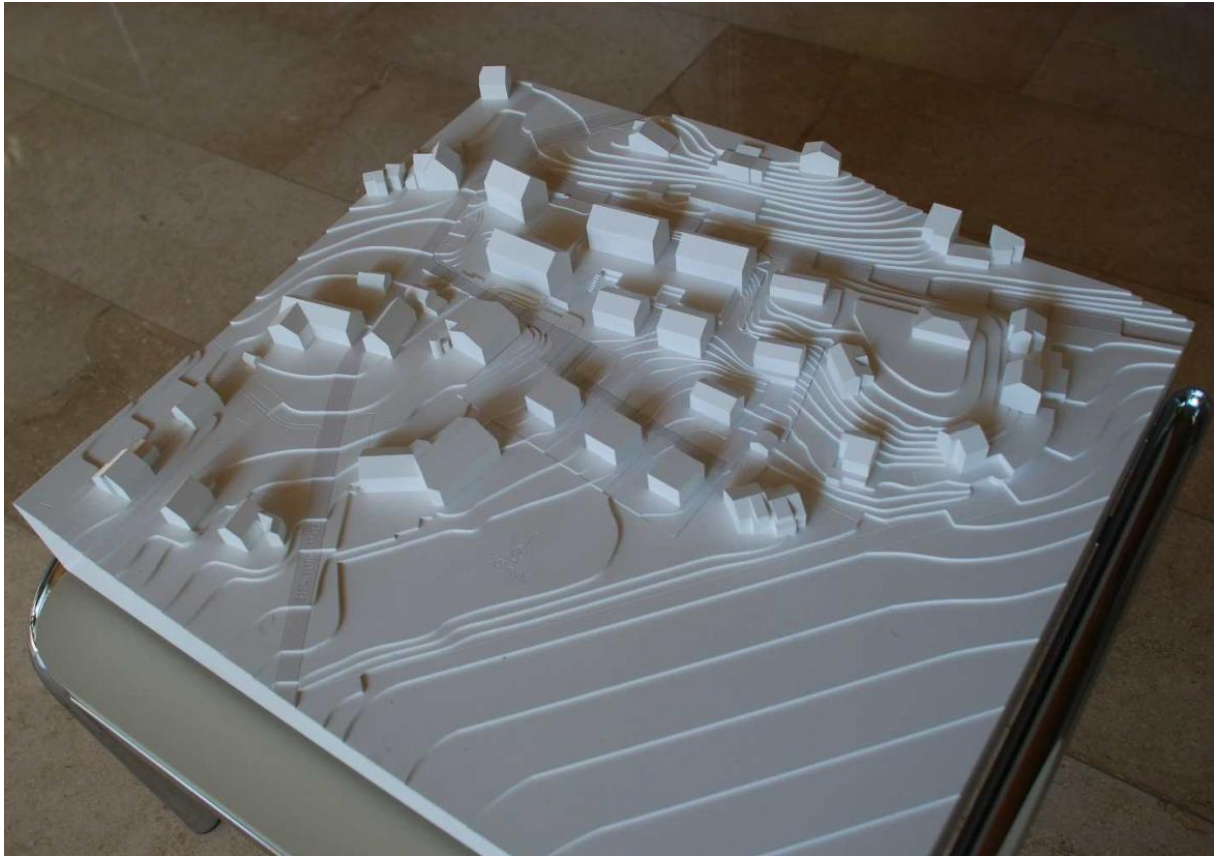


Abbildung 3: Modellfoto bestehender Gestaltungsplan Matzinger- / Huzenwilerstrasse (Quelle: Planungsbericht best. GP, Stand 12.01.2014)

Das Modellfoto zeigt, dass die Mehrfamilienhäuser mit einem aus dem Terrain auskragenden Sockelgeschoss geplant wurden. Dieses Sockelgeschoss war sowohl im Gestaltungsplanperimeter als auch in den Sonderbauvorschriften als Baubereich 'Sammelgarage' ausgewiesen. Die für die Umsetzung erforderliche Überschreitung der zulässigen Gebäudelänge wurde jedoch weder in den Sonderbauvorschriften rechtsverbindlich festgesetzt noch im Planungsbericht fachlich begründet. Zudem würde die vorgesehene Gebäudeausdehnung auch die maximal zulässige Gebäudelänge der nächsthöheren Bauzone überschreiten. Damit wäre der bestehende Gestaltungsplan selbst im Fall einer Anpassung nicht heilbar.

Eine Realisierung der vorgesehenen baulichen Struktur mit den im Gestaltungsplan beschriebenen Qualitäten ist daher nicht umsetzbar. Aus Gründen der Rechtssicherheit und Vollzugstauglichkeit ist der Gestaltungsplan '**Matzinger- / Huzenwilerstrasse**' aufzuheben (vgl. Anhang B) und durch den neuen Gestaltungsplan '**Säntisblick**' zu ersetzen.

Die bereits bestehenden Einfamilienhäuser auf den Parzellen Nrn. 2644, 2664 und 2665 sowie das bestehende Gebäude auf Parzelle Nr. 2242 verfügen über Besitzstandsgarantie (vgl. § 94 PBG) und erfahren durch die Aufhebung keine baurechtlichen Nachteile. Für das Gebiet besteht zudem keine gesetzliche Gestaltungsplanpflicht, weshalb durch die Aufhebung kein faktisches Bauverbot entsteht.

Aus raumplanerischer Sicht ist die Aufhebung des Gestaltungsplans '**Matzinger- / Huzenwilerstrasse**' erforderlich, um eine geordnete, rechtskonforme und zweckmässige Bebauung an diesem Standort sicherzustellen.

3 Übergeordnete Planungsgrundlagen

3.1 Übergeordnete Planungsgrundlagen

Die Planungsgrundlagen von Bund, Kanton und Region sind in den kommunalen Planungsinstrumenten umgesetzt worden. Der neue kommunale Richtplan "Siedlung, Landschaft, Verkehr, Infrastruktur" wurde überarbeitet und am 01. November 2023 vom Gemeinderat, nach der Genehmigung durch das Departement für Bau und Umwelt, in Kraft gesetzt. Der neue Rahmennutzungsplan (Zonenplan und Baureglement) wurde am 25. September 2022 an der Urnenabstimmung erlassen. Das kantonale Departement für Bau und Umwelt hat den Rahmennutzungsplan am 20. September 2023 (DBU Entscheid Nr. 49) genehmigt. Am 01. November 2023 hat die Gemeinde Aadorf diesen in Kraft gesetzt.

3.2 Kantonaler Richtplan

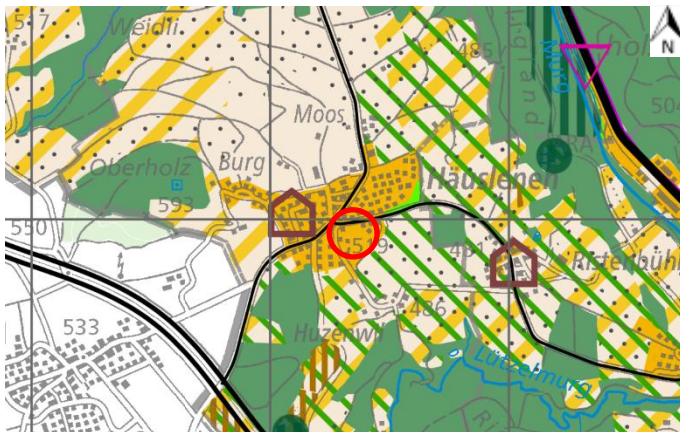


Abbildung 4: Ausschnitt kantonalen Richtplan (Plangebiet rot markiert)

Gemäss kantonalem Richtplan liegt das Planungsgebiet (roter Kreis) im Siedlungsgebiet (orange-gelb eingefärbt). Weitere Einträge zu den Parzellen sind nicht vorhanden.

Gemäss dem Raumkonzept Thurgau gehört die Gemeinde Aadorf zum Raumtyp 'Kompakter Siedlungsraum', während der Ortsteil Häuslenen der 'Kulturlandschaft' zugeordnet ist. Die Umgebung von Häuslenen ist durch ein vielfältiges, hügeliges Relief geprägt, das sich aus einem Mosaik von Waldflächen und offenem Kulturland zusammensetzt.

Charakteristische Strukturen wie Hecken, Ackerterrassen, Einzelbäume sowie Gebüsch- und Baumgruppen verleihen der Landschaft eine ausgeprägte Vielfalt. Die Region umfasst unterschiedliche Buchenwälder und vielfältig genutzte Agrarflächen. Dieser Strukturreichtum schafft zahlreiche Lebensräume und bildet sogenannte «Gebiete mit Vernetzungsfunktion» (vgl. KRP, gelbe Schraffur). Der Ortsteil Häuslenen ist nahezu vollständig von solchen Vernetzungsgebieten umgeben. Zudem grenzen im Osten Flächen mit Vorrang Landschaft direkt an das Siedlungsgebiet.

Vor diesem Hintergrund kommt der Umgebungsgestaltung innerhalb der Siedlung eine hohe Bedeutung zu. Der Aussenraum soll, wo immer möglich, Biotope und ökologische Trittsteine schaffen und bestehende Vernetzungsachsen erhalten sowie weiterentwickeln.

3.3 Öffentlicher Verkehr

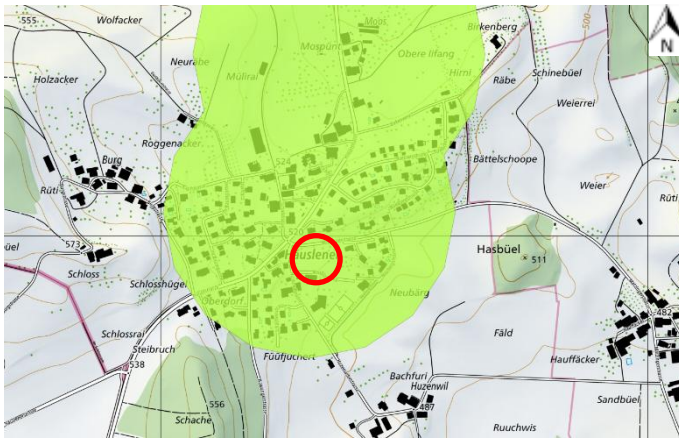


Abbildung 5: Ausschnitt ÖV-Güteklasse ARE (Plangebiet rot markiert)

Der Ortsteil Häuslenen in der Gemeinde Aadorf wird mit der Buslinie Frauenfeld – Aadorf – Ettenhausen an den öffentlichen Verkehr angebunden. Die Haltestelle wird zu den Stosszeiten halbstündlich, ansonsten stündlich bedient. Das Planungsgebiet (roter Kreis) liegt innerhalb der ÖV-Güteklasse D.

3.4 Kantonale Gefahrenkartierung



Abbildung 6: Ausschnitt Naturgefahrenkarte synoptisch (geoportal.ch, Plangebiet rot markiert)

Das Gestaltungsplangebiet weist im östlichen Bereich eine Restgefahr durch Rutschung auf.

Im rechtskräftigen Zonenplan der Gemeinde Aadorf (01.11.2023) wurden Gefahrenzonen ausgeschieden (schraffierter Bereich und Art. 24 des Baureglements) (vgl. Kapitel 4.3 Nutzungsplanung):

In der Gefahrenzone dürfen Baubewilligungen nur erteilt werden, wenn mit Massnahmen zum Objektschutz gemäss dem Leitfaden des Kantons Thurgau «Objektschutznachweis gravitative Naturgefahren Kanton Thurgau» sichergestellt ist, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind. Die Massnahmen richten sich nach der Gefahrenart und deren Intensität.

Die Baubewilligungsbehörde stellt eine Ausfertigung der Baubewilligung der Gebäudeversicherung Thurgau zu und teilt dieser die Fertigstellung des Bauvorhabens mit.

3.5 Gefährdungskarte Oberflächenabfluss HQ100

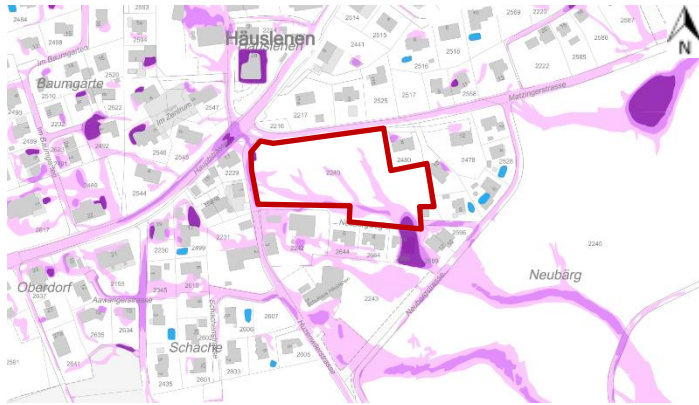


Abbildung 7: Ausschnitt Gefährdungskarte Oberflächenabfluss HQ100 (geoportal.ch, Plangebiet rot markiert)

Aufgrund der Hanglage, weist vorwiegend der Bereich entlang des Neubergwegs eine geringe Gefährdung durch den Oberflächenabfluss (HQ100) auf (Fliesstiefe ≤ 0.1 m). Einzig der südöstlichste Bereich des Gestaltungsplangebiets weist eine Fliesstiefe < 0.25 m auf.

Es besteht im Gestaltungsplangebiet kein Eintrag zu einem 300-jährigen Hochwasserereignis.

Bezüglich Naturgefahren verfolgt der Bund das Ziel, bis 2030 bestehende Schutzdefizite weitgehend zu beheben und Siedlungen sowie Infrastrukturen der jeweiligen Gefährdungssituation anzupassen. Dabei soll ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Sicherheitsniveau und finanzieller Tragbarkeit erreicht werden. Grundlage bildet ein integrales Risikomanagement, das eine nachhaltige und schweizweit vergleichbare Sicherheit für Menschen, Sachwerte und natürliche Lebensgrundlagen sicherstellen soll.

Im Kanton Thurgau steht der Prozess Hochwasser im Vordergrund, wobei zwischen Flusshochwasser, Bachhochwasser, Oberflächenabfluss und Hochwasser aus stehenden Gewässern unterschieden wird. In steileren Gebieten sind zusätzlich Rutschungen und Sturzprozesse möglich. Die Verantwortung für den Hochwasserschutz bei Flüssen sowie deren Unterhalt liegt beim Kanton, während die Gemeinden für den Schutz vor Bachhochwasser, Oberflächenabfluss und weiteren Naturgefahren zuständig sind. Der Objektschutz naturgefahrenexponierter Gebäude obliegt den jeweiligen Eigentümern.

Im Rahmen einer Grobanalyse durch die Hochbauabteilung der bhateam ingenieure ag wurde geprüft, aus welchen Bereichen Oberflächenwasser in das Planungsgebiet gelangt. Dabei zeigte sich, dass das Wasser vor allem von Norden her zufließt und im nordwestlichen Bereich des Gestaltungsplangebiets konzentriert auftritt. Durch eine entsprechende Umgebungsgestaltung ist sicherzustellen, dass ein Eintritt des Wassers auf die Parzelle verhindert wird.

Das grösste Gefährdungspotenzial liegt bei der Zufahrt zur Tiefgarage. Gemäss der Gefährdungskarte Oberflächenabfluss (thurgis.ch) beträgt die Fliesstiefe vom Neubergweg aus rund 0.25m. An dieser Stelle ist eine geeignete Schutzmassnahme vorzusehen (vgl. Kap. 5.4).

Im weiteren Verfahren sind die im Baubewilligungsverfahren einzureichenden Unterlagen erneut zu prüfen, um zu gewährleisten, dass die vorgesehenen Objektschutzmassnahmen zweckmässig und ausreichend dimensioniert sind.

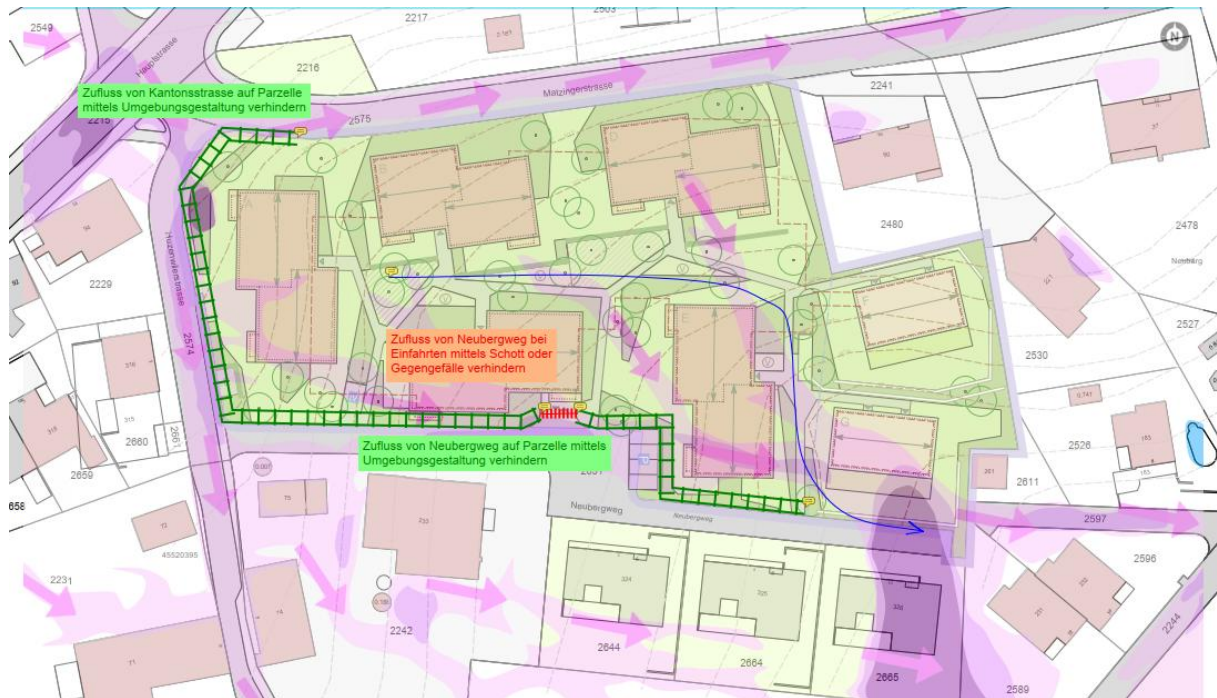


Abbildung 8: Ausschnitt Grobanalyse Oberflächenabfluss HQ100

3.6 Gewässerschutzkarte

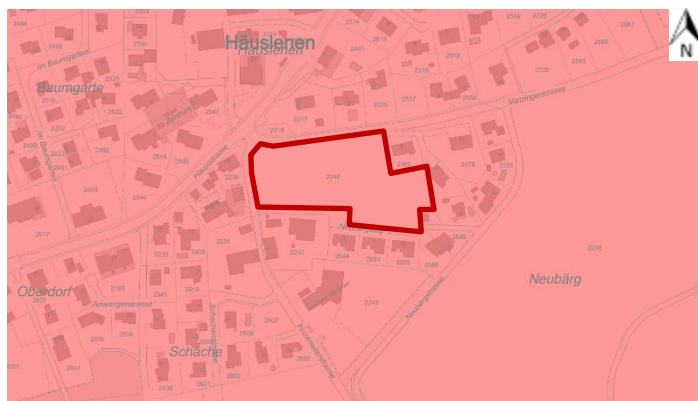


Abbildung 9: Ausschnitt Gewässerschutzkarte (geoportal.ch, Plangebiet rot markiert)

Das Planungsgebiet befindet sich im Gewässerschutzbereich Au, welcher dem Schutz nutzbarer unterirdischer Gewässer dient. Er umfasst die nutzbaren unterirdischen Gewässer sowie die zu ihrem Schutz notwendigen Randgebiete.

In Gewässerschutzbereichen Au dürfen keine Anlagen erstellt werden, die unter den mittleren Grundwasserspiegel reichen. Die Behörde kann Ausnahmen bewilligen.

Im Gewässerschutzbereich Au bedarf die Erstellung von Bauten und Anlagen sowie Grabungen, Erdbewegungen und ähnlichen Arbeiten einer kantonalen Bewilligung, wenn sie die Gewässer gefährden können.

Gemäss hydrogeologischem Gutachten ist die natürliche Versickerungsfähigkeit am Standort unzureichend. Daher wird in einem Entwässerungskonzept (vgl. Kap. 5.6) der Umgang mit den anfallenden Dachwassermengen aufgezeigt.

3.7 Kantonales Hinweisinventar



Abbildung 10: Ausschnitt Kantonales Hinweisinventar (geoportal.ch, Plangebiet rot markiert)

Im Gestaltungsplangebiet sind keine Gebäude vorhanden, die als wertvoll oder bemerkenswert eingestuft werden. In unmittelbarer Nachbarschaft, entlang der Hauptstrasse, befindet sich jedoch ein rechtskräftig geschütztes Objekt. Der stattliche Fachwerkbau besitzt eine prägende Bedeutung an der Strassenverzweigung im Dorfkern.

Auf der Parzelle Nr. 2242 südlich des Neubergwegs sowie auf der Parzelle Nr. 2231 befinden sich zwei als bemerkenswert eingestufte Gebäude. Deren Schutzstatus ist jedoch nicht rechtskräftig.

Für das Planungsgebiet besteht weder ein Eintrag im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) noch in der ICOMOS-Liste der historischen Gärten und Anlagen.

3.8 Kataster der belasteten Standorte

Im Kataster der belasteten Standorte besteht kein Eintrag zum Gestaltungsplangebiet.

3.9 Hinweiskarte Bodenbelastung Kanton TG

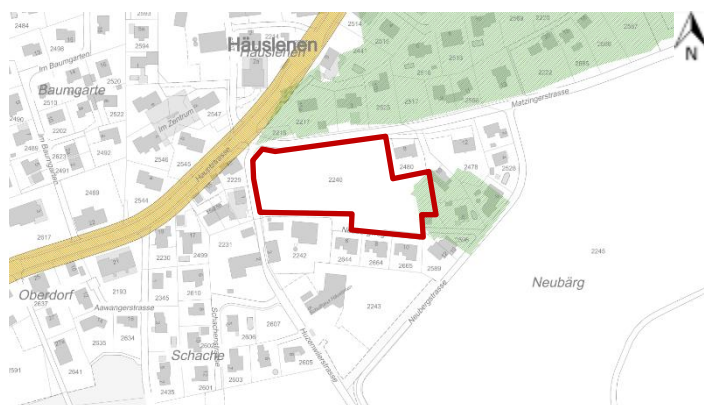


Abbildung 11: Ausschnitt Hinweiskarte Bodenbelastung Kt. TG (geoportal.ch, Plangebiet rot markiert)

Die Hinweiskarte Bodenbelastung des Kantons Thurgau zeigt Flächen mit begründetem Verdacht auf Bodenbelastungen. Im östlichen Teil des Gestaltungsplangebiets ist ein Eintrag zu Rebbergen als schwach belastet verzeichnet. Dies hat keine Auswirkungen auf die Inhalte des Gestaltungsplans, kann jedoch im nachfolgenden Baubewilligungsverfahren die Anordnung entsprechender Massnahmen erforderlich machen.

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.

Risikorelevant sind Projekte, die zu grösseren Menschenansammlungen (> 50 Personen) führen oder empfindliche Einrichtungen betreffen. In solchen Fällen ist die Störfachstelle einzubeziehen, die beratend und koordinierend im Verfahren mitwirkt.

Hintergrund

Ein Störfall ist ein Ereignis mit erheblichen Auswirkungen auf die Umgebung. Die Störfallverordnung gilt für Anlagen wie Betriebe, Eisenbahnen, Nationalstrassen und Rohrleitungen, wenn von ihnen chemische oder biologische Risiken ausgehen. Betreiber solcher Anlagen müssen Risikoabschätzungen vornehmen und Massnahmen ergreifen, um Schäden an Menschen und Umwelt zu vermeiden oder zu minimieren.

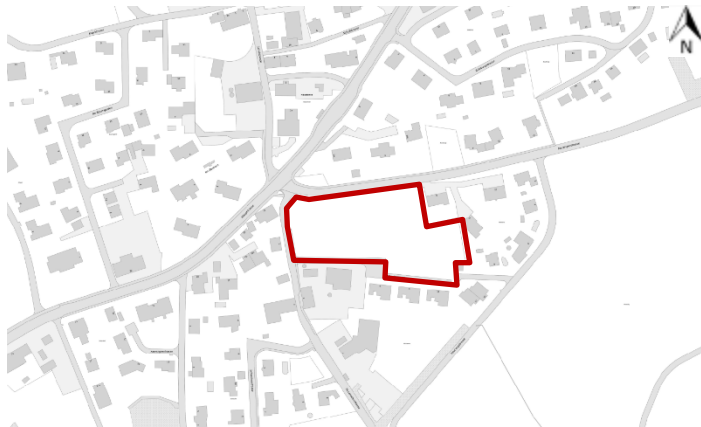


Abbildung 12: Durchgangsstrassen Risikokataster der Störfallvorsorge (thurgis.ch, Planungsgebiet rot markiert)

Im Ortsteil Häuslenen bestehen keine Einträge im Risikokataster, die auf eine Störfallrelevanz hindeuten.

Zudem umfasst die geplante Überbauung keinen Raum, der von mehr als 50 Personen genutzt wird. Es ergeben sich daher keine direkten Auswirkungen auf den Gestaltungsplan.

4 Kommunale Vorgaben

4.1 Kommunalen Richtplan

Siedlung und Landschaft

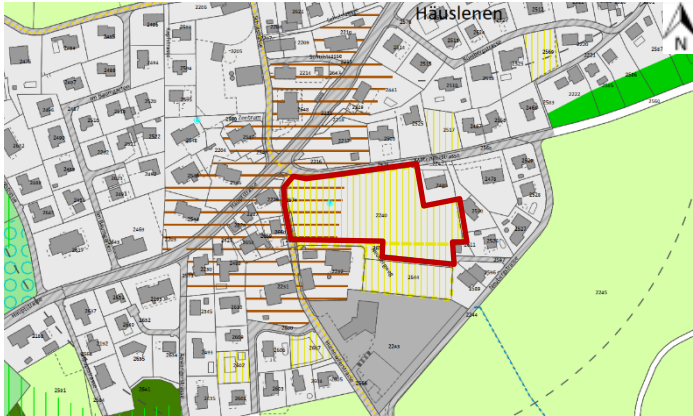


Abbildung 13: Ausschnitt Kommunalen Richtplan, Siedlung und Landschaft

Im kommunalen Richtplan (DBU-Entscheidung Nr. 49 vom 19.09.2023) ist das Planungsgebiet als Potenzialfläche für die Innenentwicklung ausgewiesen. Die Gemeinde Aadorf beabsichtigt, dieses Potenzial unter Berücksichtigung von Siedlungs- und Freiraumqualitäten aktiv zu nutzen. Ziel ist es, durch eine optimale Ausnutzung der Bauzone und eine gezielte Lenkung der Innenentwicklung die Raumnutzerdichte in einem mittel- bis langfristigen Zeithorizont differenziert zu erhöhen.

Verkehr

Der kommunale Richtplan hält fest, dass die Dorfeingänge stärker gestaltet werden sollen, da sie derzeit wenig ausgeprägt sind. Im Ortsteil Häuslenen betrifft dies insbesondere die Hauptstrasse, die aufgewertet und dadurch in Sicherheit und Attraktivität verbessert werden soll. Ein mögliches Betriebs- und Gestaltungskonzept dient dabei einer gesamtheitlichen Betrachtung. Für den Bereich der Schul- und Huzenwilerstrasse ist vorgesehen, den Langsamverkehr und den öffentlichen Verkehr zu stärken sowie Konflikte durch Koexistenz zu minimieren. Ergänzend tragen punktuelle Netzverbesserungen dazu bei, bestehende Lücken zu schliessen.

4.2 Kommunalen Schutzplan Kultur- und Naturobjekte

Bei der Ortsplanungsrevision 2005 wurde der Schutzplan Kulturobjekte erarbeitet (DBU Entscheidung Nr. 6 vom 16. Januar 2004) genehmigt und durch die Gemeindeversammlung in Kraft gesetzt. Die Erarbeitung des Schutzplans Naturobjekte erfolgte zu einem späteren Zeitpunkt (DBU Entscheidung Nr. 67 vom 19. Oktober 2021).

Innerhalb des Gestaltungsplangebiets befinden sich keine geschützten Kultur- oder Naturobjekte. In der unmittelbaren Umgebung des Planungsgebiets gibt es jedoch sowohl ein Kultur- als auch ein Naturobjekt.

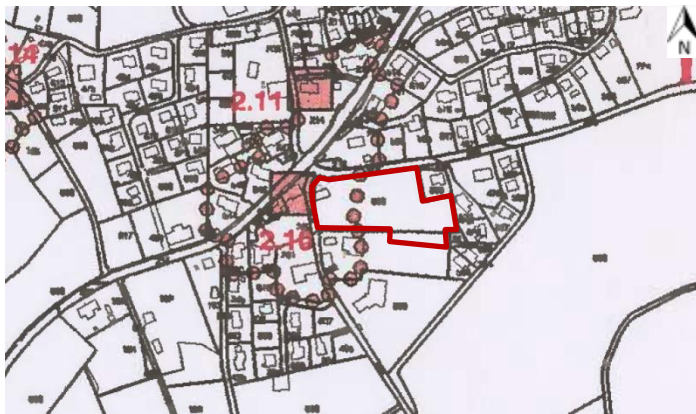


Abbildung 14: Ausschnitt kommunaler Schutzplan Kulturobjekte (DBU Entscheid Nr. 6, 16. Januar 2004, Plangebiet rot markiert)

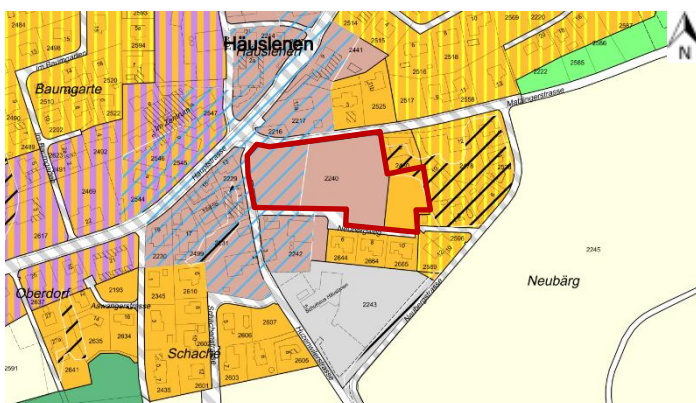
Das Gebäude an der Hauptstrasse 13 (Parz. Nr. 2229) in Häuslenen ist neben dem Eintrag im Hinweisinventar Thurgau mittels eigentümergebundener Verfügung unter Schutz gestellt und dadurch im Schutzplan Kulturobjekte (Nr. 2.10) als 'Wohnhaus Balmer' aufgeführt.



Abbildung 15: Ausschnitt kommunaler Schutzplan Naturobjekte (DBU Entscheid Nr. 67 vom 19. Oktober 2021, Plangebiet rot markiert)

Am südlichen Siedlungsrand unterhalb des Gestaltungsplangebiets ist eine Hecke (Nr. 31.50) im Schutzplan Naturobjekte geschützt.

4.3 Nutzungsplanung



- Wohnzone 2 tiefe Dichte
- Wohnzone 2 mittlere Dichte
- Wohn- und Arbeitszone 2
- Dorfzone 2
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
- Freihaltezone
- Landwirtschaftszone
- Wald
- Ortsbildschutzzone

Abbildung 16: Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan (geoportal.ch, Plangebiet rot markiert)

Das Gestaltungsplangebiet 'Säntisblick' befindet sich gemäss rechtskräftigem Zonenplan entlang der Matzingerstrasse in der Dorfzone 2 (D2) und im südöstlichen Bereich in der Wohnzone (W2b). Weiter wird der Planungsperimeter im westlichen Bereich entlang der Matzinger- und Huzenwilerstrasse mit einer Ortsbild- und Umgebungsschutzzone (OUs) überlagert.

4.4 Höchst- und Mindestmasse gemäss rechtskräftigem Baureglement

Die wichtigsten Masse der Bauvorschriften gemäss rechtskräftigem Baureglement (unter Berücksichtigung von § 122 PBG):

Zone	Wohnzone (W2b) BauR	Dorfzone 2 (D2) BauR
Max. Baumassenziffer (BMZ) ¹⁾	1.80	--
Max. Fassadenhöhe Flachdach ^{2) 3)}	7.50 m	8.00 m
Max. Fassadenhöhe Schrägdach (traufseitig) ^{2) 3)}	7.50 m	8.00 m
Max. Gesamthöhe ^{2) 3)}	12.00 m	13.50 m
Max. Gebäudelänge	25.00 m	30.00 m
Grenzabstand klein / gross	4.0 m / 8.0 m	3.0 m / 3.0 m
Empfindlichkeitsstufe (LSV)	ES II	ES III

¹⁾ Ausschliesslich für Klein- und Anbauten gilt eine zusätzliche Baumassenziffer von 0.2 m³/m².

²⁾ a. Die Fassadenhöhe wird bei Schrägdächern auf der Traufseite, bei Flachdächern an denjenigen Fassaden, an welchen das Attikageschoss zurückversetzt ist, gemessen.

b. Bei Schrägdächern darf die Differenz zwischen der projektierten Fassadenhöhe an der Traufseite und der projektierten Gesamthöhe die Differenz der gemäss Masstabelle festgelegten Fassaden- und Gesamthöhe nicht überschreiten.

c. Bei Flachdächern darf die Höhe von Attikageschossen 3.20 m nicht überschreiten.

³⁾ Bei Hanglagen ab 15 % ist der First von Pultdächern bergseitig und der Rücksprung des Attikageschosses talseitig anzuordnen.

4.5 Lärm

Für den Planungserimeter wurden sowohl ein Strassenlärmgutachten als auch ein Gutachten zum Tiefgaragenlärm erarbeitet. Beide Berichte werden dem Gestaltungsplan als Beilagen (vgl. Anhang B) beigelegt.

4.5.1 Strassenverkehrslärm

Die Matzingerstrasse ist eine Kantonsstrasse und weist gemäss Strassenlärm-Emissionskataster 2025 auf den Abschnitten K26 0.004 und 0.054 ein durchschnittliches tägliches Verkehrsaufkommen (DTV) von rund 1'000 Fz/Tag auf. Die im Nordwesten verlaufende Hauptstrasse weist ein durchschnittliches tägliches Verkehrsaufkommen von rund 4'100 Fz/Tag auf und liegt in einer Distanz von etwa 25 m zum Gebäude A. Für die Lärmbeurteilung gemäss LSV sind die Tageslärmimmissionen massgebend. Das Planungsgebiet liegt in der Dorfzone D2 und ist der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III zugeordnet. Damit gelten Immissionsgrenzwerte von 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht.

Die Bestimmung der Beurteilungspegel erfolgte mittels Hausbeurteilung: Für jedes Gebäude wurden die Pegel für alle Geschosse auf Höhe der entsprechenden Empfangspunkte entlang der Fassaden berechnet. Die Auswertung zeigt, dass bei sämtlichen Gebäuden die massgebenden Immissionsgrenzwerte eingehalten werden.

4.5.2 Tiefgaragenlärm

Auf der bislang unüberbauten Parzelle Nr. 2240 ist eine Wohnüberbauung mit insgesamt fünf drei- bis viergeschossigen Mehrfamilienhäusern (A–E) sowie zwei Doppel Einfamilienhäusern (F und G) vorgesehen. Für die insgesamt 36 Wohnungen und zwei Doppel Einfamilienhäuser wird eine Tiefgarage mit 64 Autoparkplätzen realisiert. Die Erschliessung der Tiefgarage erfolgt über den Neubergweg im Bereich der Südfassade des Gebäudes C. Die Einfahrt liegt unterhalb des Gebäudes und wird im Rahmen der Lärmvorsorge mit schallabsorbierenden Elementen ausgestattet. Die Zufahrtsrampe weist eine moderate Neigung von 5 % auf.

Der Lärm der Tiefgaragenzufahrt ist rechtlich als Industrie- und Gewerbelärm zu beurteilen. Entsprechend sind die Planungswerte der Lärmempfindlichkeitsstufen ES II (55/45 dB(A)) bzw. ES III (60/50 dB(A)) gemäss Lärmschutzverordnung einzuhalten.

In der Berechnung wurden sämtliche Lärmschutzmassnahmen berücksichtigt, die im Gestaltungsplan in den Sonderbauvorschriften festgesetzt sind. Dazu gehören insbesondere:

- Schallabsorbierende Ausgestaltung der Innenrampenwände und -decke ab dem Einfahrtsbereich auf einer Mindestlänge von $L \geq 10$ m. Die Schallabsorptionsklasse muss mindestens der Kategorie C entsprechen (hoch absorbierend, $\alpha_w \geq 0.60$), was beispielsweise durch 5 cm Unitex SW oder Tektalan erreicht wird.
- Lärmarme Abdeckung der Regenrinne, z. B. mittels verschraubter Gusseisenplatte.

Die Auswertung zeigt, dass die Anforderungen an die relevanten Planungswerte der Lärmempfindlichkeitsstufen ES II und ES III an sämtlichen massgeblichen Empfangspunkten eingehalten werden.

5 Konzept und Richtprojekt

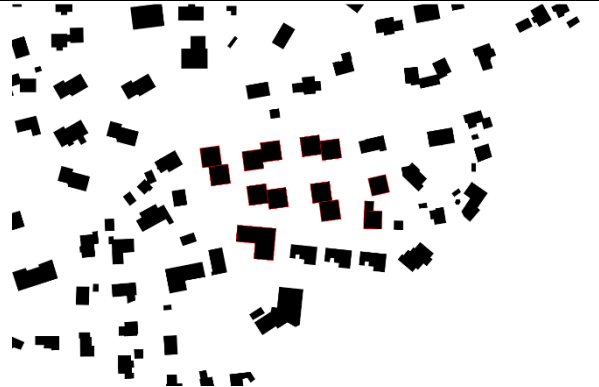
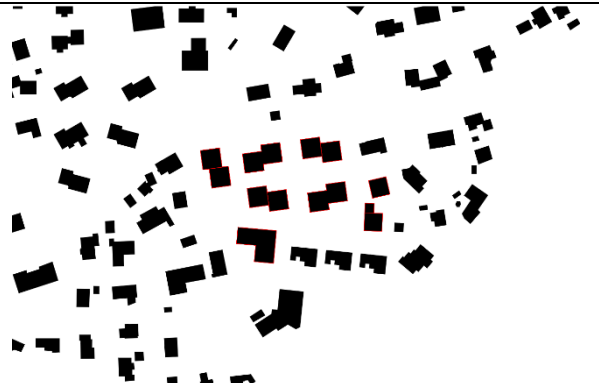
5.1 Allgemein

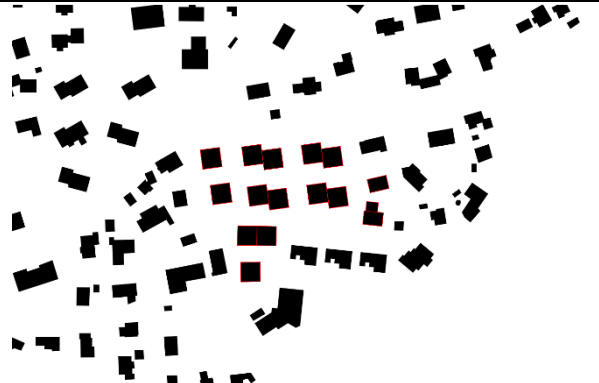
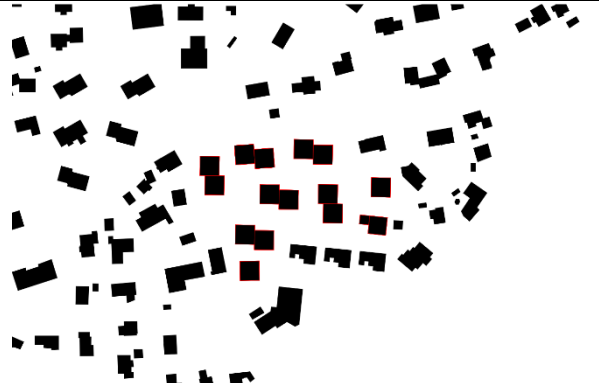
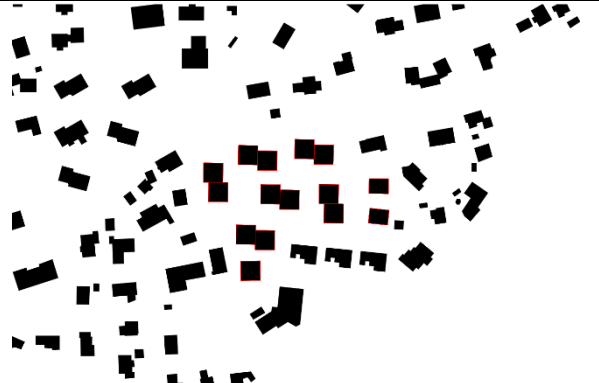
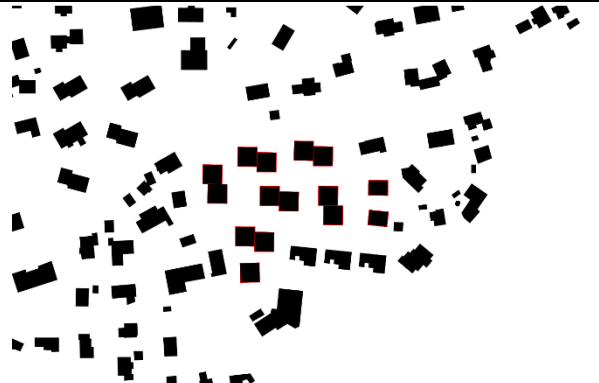
Dem vorliegenden Gestaltungsplan ging die Erarbeitung eines Richtprojekts voraus. Dieses wurde durch das Architekturbüro in Zusammenarbeit mit der Grundeigentümerin sowie dem Landschaftsarchitekten entwickelt und bildet die Grundlage für die weitere planerische Ausarbeitung.

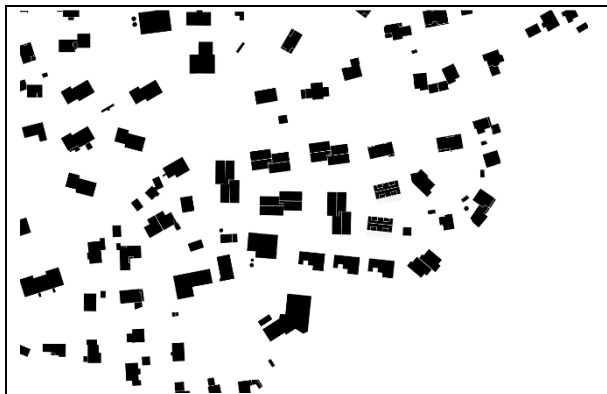
5.2 Variantenstudium

Das Richtprojekt wurde im engen Austausch zwischen den Architekten, der Grundeigentümerschaft, der Gemeinde (02.07.2025) und dem kantonalen Hochbauamt und der Denkmalpflege (13.08.2025) erarbeitet. Zur Ermittlung einer optimalen Neustrukturierung des Areals wurden im Rahmen eines Variantenstudiums unterschiedliche Gebäudeanordnungen und -typologien geprüft. Die gemeinsam favorisierte Variante wurde als Bestvariante bestimmt und dient dem Gestaltungsplan als architektonisches Richtprojekt (vgl. Anhang B).

5.2.1 Variantenstudium Bebauung

	<p><u>Variante 1</u></p> <ul style="list-style-type: none">▪ Locker gesetzte und leicht versetzte Baukörper▪ Weniger gut definierte Freiräume in Bezug auf Zuordnung und Öffentlichkeitsgrad▪ Stellung der östlichen Bebauung innerhalb der Wohnzone räumlich noch nicht ausreichend gefasst
	<p><u>Variante 2</u></p> <ul style="list-style-type: none">▪ Dichte Gruppierung der Baukörper▪ Innen gerichtete Organisation mit Hofcharakter▪ Wirkt eher geschlossen▪ Stellung der östlichen Bebauung innerhalb der Wohnzone räumlich noch nicht ausreichend gefasst

	<p>Variante 3</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Regelmässige, reihenartige Anordnung▪ Gleichmässige Abstände, klare strukturelle Rhythmik▪ Gut definierte, klar zuordenbare Freiräume▪ Stellung der östlichen Bebauung innerhalb der Wohnzone räumlich noch nicht ausreichend gefasst
	<p>Variante 4</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Westliche Bebauung überzeugend in die Gesamtstruktur eingebunden▪ Ausgewogene Balance zwischen Dichte und Durchlässigkeit▪ Gut definierte, klar zuordenbare Freiräume▪ Stellung der östlichen Bebauung innerhalb der Wohnzone räumlich verbessert, jedoch noch nicht ausreichend gefasst
	<p>Variante 5</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Westliche Bebauung überzeugend in die Gesamtstruktur eingebunden▪ Ausgewogene Balance zwischen Dichte und Durchlässigkeit▪ Gut definierte, klar zuordenbare Freiräume▪ Stellung der östlichen Bebauung innerhalb der Wohnzone räumlich verbessert, jedoch noch nicht ausreichend gefasst
	<p>Variante 6</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Westliche Bebauung überzeugend in die Gesamtstruktur eingebunden▪ Ausgewogene Balance zwischen Dichte und Durchlässigkeit▪ Gut definierte, klar zuordenbare Freiräume▪ Stellung der östlichen Bebauung innerhalb der Wohnzone räumlich verbessert, jedoch noch nicht ausreichend gefasst

	<p>Variante Definitiv</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Westliche Bebauung überzeugend in die Gesamtstruktur eingebunden▪ Hohe räumliche Klarheit und gute Adressbildung▪ Freiräume klar definiert, mit erkennbarer struktureller Rhythmik▪ Stellung der östlichen Bebauung weist die beste Übereinstimmung mit den ortsbaulichen Anforderungen auf
---	---

Eine detaillierte Darstellung sämtlicher geprüfter Varianten – inklusive Modellaufnahmen und Situationsplänen – ist im Anhang aufgeführt.

5.3 Bebauung

Die neue Siedlungsstruktur gliedert sich in fünf zweispännige Mehrfamilienhäuser sowie zwei Doppel­einfamilienhäuser. Die beiden nördlichen Mehrfamilienhäuser orientieren sich parallel zur Matzingerstrasse, während das westliche Gebäude seine Hauptrichtung entlang der Huzenwilerstrasse ausrichtet. Im Süden des Gestaltungsplanperimeters stehen zwei weitere Mehrfamilienhäuser – eines parallel zum Neubergweg, das andere im rechten Winkel dazu. Die beiden Doppel­einfamilienhäuser im Südwesten nehmen ebenfalls die ortsbaulichen Bezugslinien auf – eines ist parallel zum Neubergweg, das andere zur Matzingerstrasse ausgerichtet.

Die Setzung der Baukörper reagiert sensibel auf die topografischen Gegebenheiten. Die einseitig nach Süden abfallende Hanglage wird durch eine abgestufte Höhenentwicklung aufgenommen, wodurch eine harmonische Eingliederung in das Gelände sowie ausgewogene Gebäudeproportionen entstehen.

Zwischen den Baukörpern entstehen klar definierte Aussenräume. Im Zentrum der Überbauung öffnet sich ein grosszügiger gemeinschaftlicher Freiraum, der als Spiel- und Begegnungsbereich dient und von allen Gebäuden über kurze Wege erreichbar ist. Die Freiraumgestaltung folgt dem Bild eines zusammenhängenden, grünen Gartens – grosszügige Rasenflächen wechseln sich mit artenreichen Strauchbereichen ab und ermöglichen eine differenzierte Abfolge von halbprivaten und öffentlichen Aufenthaltszonen.

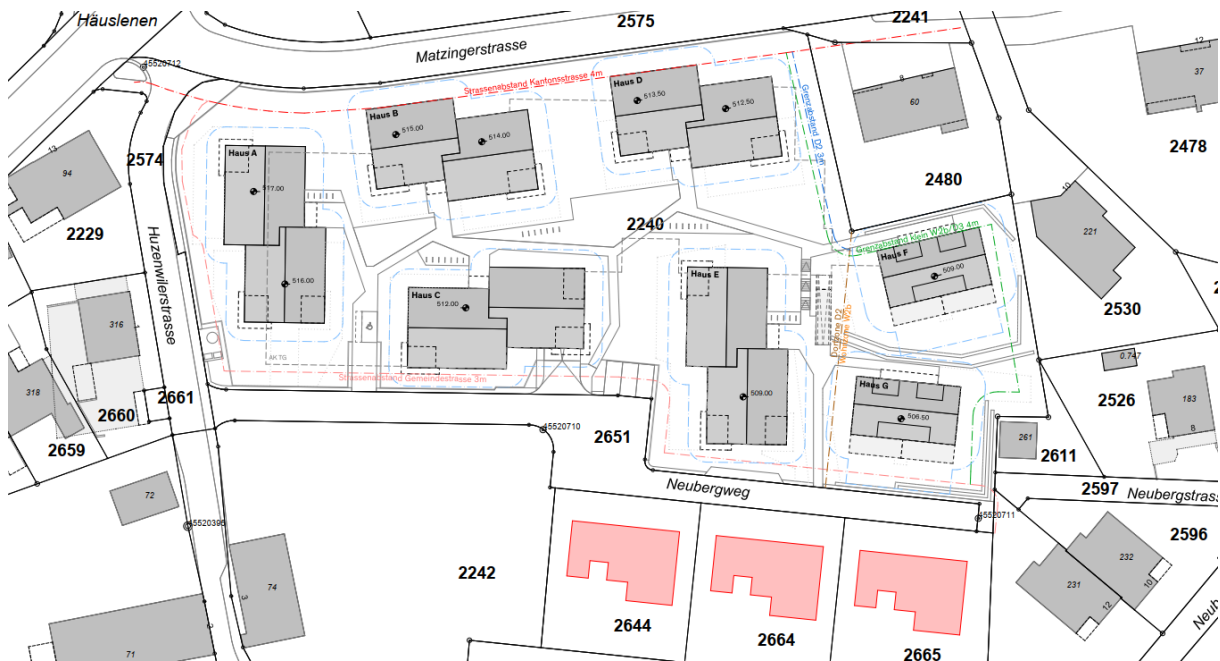


Abbildung 17: Architektonisches Richtprojekt AKKURAT AG

Die beiden Mehrfamilienhäuser entlang der Matzingerstrasse übernehmen zusätzlich eine wichtige Funktion im Lärmschutz. Durch ihre Stellung schirmen sie den Innenhof sowie die südlich anschliessenden Gebäude wirksam von der Belastung der Kantonsstrasse ab.

Durch die Integration der Tiefgarageneinfahrt in Gebäude C wird ein grösserer Geländeeinschnitt vermieden. Gleichzeitig wird eine klare Trennung zwischen motorisiertem Verkehr und den Fussgängerbereichen innerhalb der Siedlung sichergestellt. Insgesamt führt die Bebauung zu einer ortsbaulichen Aufwertung des Dorfkerns von Häuslenen und bildet eine ruhige, ausgewogene und architektonisch hohe Siedlungsstruktur.



Abbildung 18: Modellfoto Richtprojekt Säntisblick

5.4 Freiraum

Mit der Unterbringung der Tiefgarageneinfahrt im Gebäude C wird der motorisierte Verkehr aus dem Siedlungsinneren ferngehalten. Die Wege innerhalb des Perimeters sind ausschliesslich dem Fuss- und Veloverkehr vorbehalten und gewährleisten eine sichere, ruhige und zusammenhängende Freiraumstruktur. Die Erschliessung erfolgt von Süden her; auch der Hauptzugang für den Fussverkehr liegt in diesem Bereich. Dadurch entsteht ein Aussenraum, der mindestens halbprivate bis private Qualitäten aufweist und sich deutlich vom öffentlichen Strassenraum abgrenzt.

Die Freiraumgestaltung setzt auf eine klare Gliederung. Die privaten Aussenbereiche der Erdgeschosswohnungen sind als grosszügige Rasenflächen ausgebildet, die zugleich als Spielwiesen genutzt werden können. Zwischen den Gebäuden vermitteln extensiv gepflegte Wiesenflächen mit einheimischen Baum- und Straucharten und dienen als räumliche Begrenzung und ökologische Aufwertung.

Die gesamte Siedlungsstruktur weist eine deutliche Ost–West-Ausrichtung auf, was sich sowohl in der Wegführung als auch in der Gestaltung der Vegetationsstrukturen widerspiegelt. Eine geschnittene, lineare Hecke übernimmt dabei eine Orientierungshilfe und unterstreicht die gestalterische Klarheit des Aussenraums.

Im Zentrum der Siedlung befindet sich ein grosszügiger Spiel- und Begegnungsbereich, der als gemeinschaftlicher Aufenthaltsort dient und zugleich wichtige Verbindungs- und Erschliessungsfunktionen übernimmt. Hier sind auch die oberirdischen Kurzzeit-Veloparkplätze integriert.

Das Wegnetz wird in Asphalt ausgeführt, während die platzartigen Erweiterungen im Siedlungszentrum chausseiert gestaltet werden. Die Entwässerung erfolgt jeweils über die seitlichen Randbereiche in die angrenzenden Grünflächen. Die oberirdischen Besucherparkplätze sind kompakt beim Wendepunkt des Neubergwegs angeordnet; einzig der rollstuhlgängige Parkplatz befindet sich eingangs Neubergweg an der Strasse.

Aufgrund der Gefährdung durch Oberflächenabfluss bei einem HQ 100 (vgl. Kap. 3.5) wird zur Verhinderung des Oberflächenwasserzuzufusses von der Hauptstrasse her eine Stellplatte mit einer Höhe von ca. 15–30 cm als gestalterisches Element in die Aussenraumgestaltung integriert. Siedlungsseitig wird diese mittels Böschung sanft in das Gelände eingebunden.



Abbildung 19: Richtprojekt Steinmann Landschaftsarchitektur GmbH

5.5 Feuerwehrzufahrt



Abbildung 20: Feuerwehrstellplätze Brandschutz Konzepte AG

Der Nachweis der erforderlichen Feuerwehrstellflächen wurde durch die Brandschutz Konzepte AG erbracht. Der obenstehende Plan zeigt, dass die Mehrfamilienhäuser über zentrale Stellflächen bedient werden können. Da das Areal von drei Strassenseiten eingefasst ist, liegen die Stellflächen entlang dieser Erschliessungsstrassen, womit eine jederzeitige und hindernisfreie Zugänglichkeit der Gebäude gewährleistet ist.

5.6 Entwässerungskonzept

Für den Gestaltungsplan 'Säntisblick' in Häuslenen wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet, das sowohl die Schmutz- als auch die Regenwasserableitung umfasst. Für das Schmutzabwasser stehen auf dem Grundstück bereits vorbereitete Anschlussmöglichkeiten zur Verfügung. Die kommunale Kanalisation verläuft im Neubergweg. Die Berechnung der Bemessungsabflüsse basiert für die Gebäude A bis E auf dem Abflussbeiwert der Dorfzone 2 (0.15) sowie für die Gebäude F und G auf jenem der Wohnzone W2b (0.10). In einzelnen Bereichen bestehen knappe Gefällsverhältnisse, insbesondere im Zusammenhang mit der Tiefgarage, was vor allem den Anschluss der Häuser A, B und D betrifft. Sobald die Tiefgarage in der weiteren Planung vertieft bearbeitet wird, ist die Lage der Schmutzwasserleitungen erneut zu prüfen. Zudem ist abzuklären, ob sämtliche Untergeschosse über direkte Kanalisationsanschlüsse verfügen oder ob gegebenenfalls einzelne Geschosse über Hebeanlagen entwässert werden müssen.

Auch für das Regenabwasser stehen bereits vorbereitete Anschlüsse zur Verfügung, wobei die Ableitung ebenfalls über die Gemeindekanalisation im Neubergweg erfolgt. Die Bemessung erfolgt analog zum Schmutzwasser über die zonenspezifischen Abflussbeiwerte (0.20 in der Dorfzone 2 sowie 0.15 in

der Wohnzone W2b). Gemäss generellem Entwässerungsplan (GEP) ist unverschmutztes Regenwasser in erster Priorität über eine ausreichend mächtige Bodenpassage zu versickern; Teilversickerungen sind – wo immer möglich – zu realisieren. Der geologische Bericht zeigt jedoch, dass die natürlichen Bodenverhältnisse für eine umfassende Versickerung des Dachwassers nicht ausreichen. Aufgrund dessen wird die Anlage einer oberirdischen Versickerungsmulde mit Retentionsfunktion empfohlen. Die gedrosselten Ablaufmengen aus diesen Mulden werden anschliessend in die gemeindeeigene Regenwasserkanalisation eingeleitet.

Die Standorte der beiden Versickerungsmulden sind an den im Plan ausgewiesenen Stellen in das landschaftsarchitektonische Konzept eingebunden. In den Mulden wird primär das Dachwasser zurückgehalten, zusätzlich wird die Einfahrt zur Tiefgarage in die zwischen den Häusern C und E situierte Mulde entwässert, während der südliche Zugang direkt an die Gemeindekanalisation angeschlossen wird. Die übrigen Flächen entwässern über die Schulter.

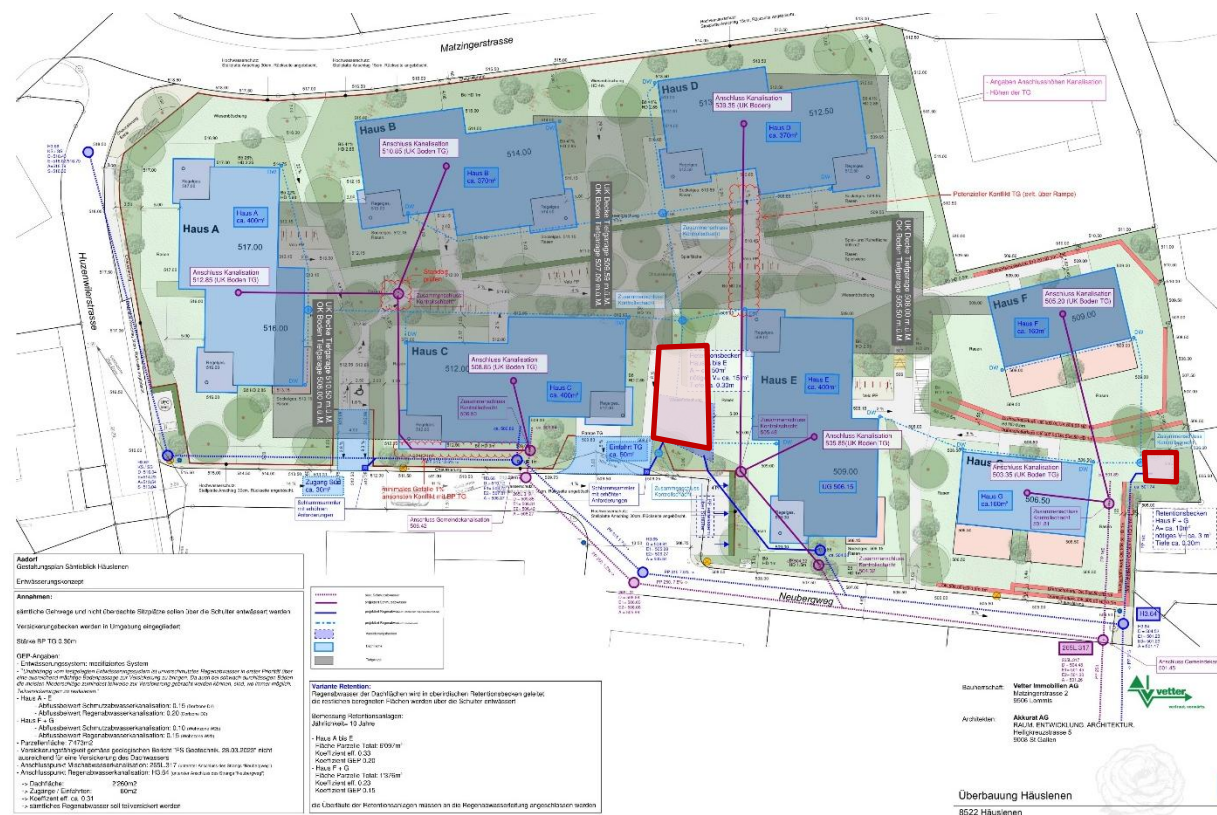


Abbildung 21: Entwässerungskonzept bhateam ingenieure ag

5.7 Landerwerb

Im weiteren Planungsverlauf ist vorgesehen, im Nordwesten des Gestaltungsplangebiets im Bereich der Kreuzung Matzingerstrasse / Huzenwilerstrasse einen Landerwerb mit entsprechender Flächenanpassung vorzunehmen (vgl. Abb. 22). Dabei sollen 72.0 m² der Parzelle Nr. 2240 (Eigentümerin: Vetter Immobilien AG) auf die Parzelle Nr. 2574 (Eigentümerin: Politische Gemeinde Aadorf) übertragen werden.

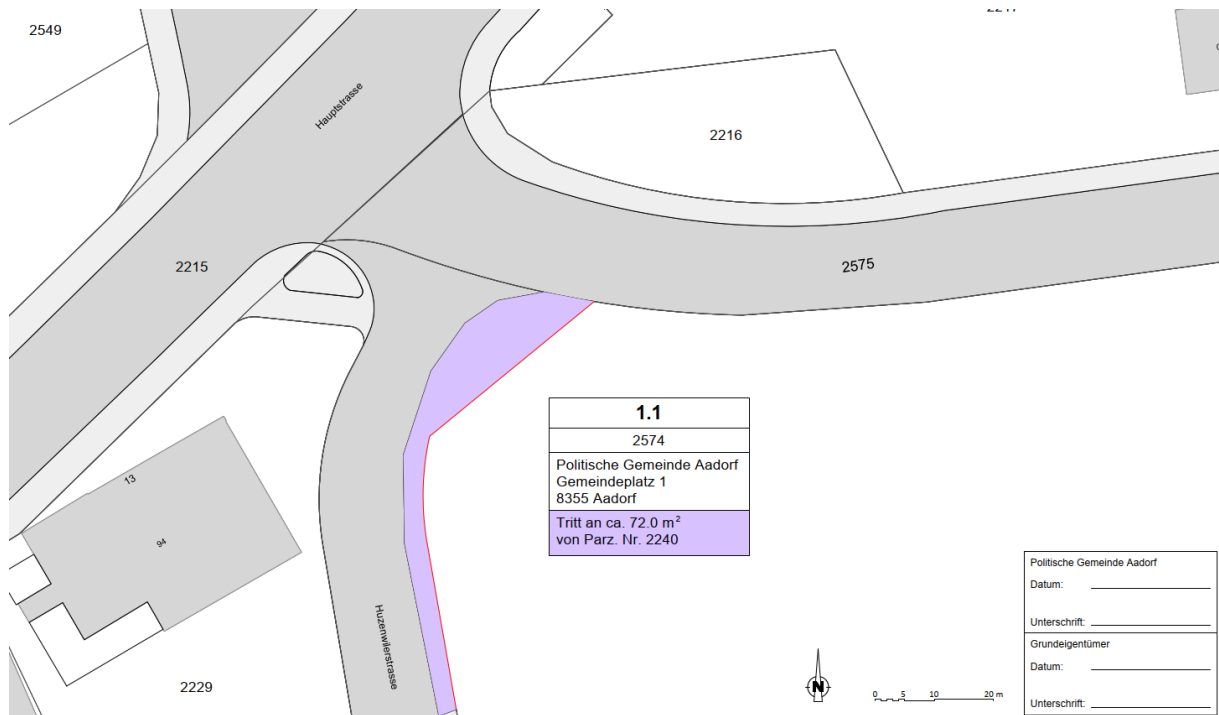


Abbildung 22: Landerwerbsplan Huzenwilerstrasse bhateam ingenieure ag

5.8 Gesamtwürdigung

Das Variantenstudium zeigt, dass die ausgewählte Variante hinsichtlich Dichte, architektonischer Qualität und räumlicher Klarheit überzeugt. Sie weist eine gut ablesbare Adressbildung, eine stimmige Rhythmisierung der Baukörper sowie klar definierte Freiräume auf. Diese Qualitäten wurden auch in den Gesprächen mit dem kantonalen Hochbauamt, der Denkmalpflege und der Gemeinde Aadorf bestätigt.

Die geplante Bebauung fügt sich ortsbaulich sehr gut in das bestehende Siedlungsgefüge ein und schafft ein vielfältiges, zeitgemässes Wohnraumangebot. Der motorisierte und ruhende Verkehr wird – mit Ausnahme eines Teils der Besucherparkplätze – vollständig unterirdisch organisiert, was dem Freiraum eine hohe Aufenthaltsqualität verleiht.

Die Anforderungen an die Feuerweherschliessung sowie an die Entwässerung konnten zudem vollständig in das landschaftsarchitektonische Konzept integriert werden.

6 Planerische Umsetzung / Gestaltungsplan

In den folgenden Abschnitten werden die wichtigsten Bestimmungen des Gestaltungsplans bzw. der Sonderbauvorschriften näher erläutert.

6.1.1 Gebietsabgrenzung

Der Gestaltungsplanperimeter umfasst die Liegenschaft Nr. 2240.

6.2 Bauvorschriften

Der Gestaltungsplan stützt sich auf das Baureglement der Gemeinde Aadorf (DBU-Entscheid Nr. 49, 20.09.2023).

6.2.1 Höchst- und Mindestmasse

Die Vorgaben zur Baudichte in der Wohnzone, zu den Fassaden- und Gesamthöhen weichen von den Regelungen des rechtsgültigen Baureglements ab. Sie sind in den Sonderbauvorschriften des Gestaltungsplans definiert und werden im Kapitel '**Abweichungen von der Regelbauweise**' detailliert erläutert.

6.2.2 Gebäudelänge

Gemäss rechtskräftigem Baureglement der Gemeinde Aadorf ist in der Wohnzone W2b sowie in der Dorfzone D2 eine maximale Gebäudelänge von 25 / 30 m festgelegt. Im vorliegenden Gestaltungsplan wird die Gebäudeausdehnung über die definierten Baubereiche geregelt, welche somit die maximal zulässige Gebäudelänge bestimmen. Diese Baubereiche sind in den Sonderbauvorschriften festgelegt. Ihre Bemassung orientiert sich am Richtprojekt und ist so ausgelegt, dass die im Baureglement vorgegebenen maximalen Gebäudelängen eingehalten werden.

6.2.3 Grenz- und Strassenabstände

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

6.2.4 Baubereiche

Zur Sicherstellung der hochwertigen Entwicklung und einer geordneten baulichen Gestaltung innerhalb des Perimeters wird die Lage der Mehrfamilienhäuser und der Doppel Einfamilienhäuser durch die Festlegung der Baubereiche definiert. Durch die Festlegung der Baubereiche wird die Stellung der Bauten verbindlich definiert und eine stimmige Gesamtwirkung innerhalb des Perimeters sichergestellt. Gleichzeitig sind die Baubereiche so bemessen, dass in der weiteren Projektierung ein angemessener planerischer Spielraum erhalten bleibt.

'**Vorspringende Gebäudeteile**' prägen das architektonische Gesamtbild massgeblich. Dazu zählen insbesondere gedeckte Balkone sowie Vordächer. Bei den Doppel Einfamilienhäusern sind im Erdgeschoss ausschliesslich Pergolen zulässig. Treppen- und Lifтанlagen sind in diesen Bereichen hingegen nicht zulässig.

Der '**Baubereich Fussgängerrampe**' dient der direkten Erschliessung der Tiefgarage für Fussgänger. Die Rampe kann gedeckt oder ungedeckt ausgeführt werden und ist ausschliesslich für den Fussgängerverkehr vorgesehen.

Der '**Baubereich unterirdische Bauten**' legt die maximale Ausdehnung der Tiefgarage und der Untergeschosse fest. Zudem dient dieser Bereich für Kellernutzungen.

6.2.5 Etappierung

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

6.3 Gestaltungsvorschriften

6.3.1 Gesamtwirkung

Die geplante Bebauung strebt eine architektonisch hochwertige und ausgewogene Gestaltung an. Die Gebäude sollen sich in ihren Proportionen sowie in ihrer äusseren Erscheinung stimmig in das bestehende Siedlungsbild einfügen und zu einer überzeugenden Gesamtwirkung beitragen.

6.3.2 Fassadengestaltung / Materialisierung

Für die spätere Ausführung der Bauten ist eine Fassadengestaltung vorgesehen, die sich an die Vorgaben des Farbkonzepts (Farbkonzept von Fontana & Fontana AG; vgl. Anhang B) hält. Ziel ist eine ruhige, zurückhaltende Erscheinung ohne den Einsatz greller Farben. Die Materialisierung der Gebäude wird aufeinander abgestimmt, um ein stimmiges Gesamtbild zu erreichen. Die Konkretisierung erfolgt im Rahmen der Baueingabe mit einem Farb- und Materialkonzept.

Das Sockelgeschoss wird bei der Ausführung in Materialisierung und Farbgebung von den darüberliegenden Geschossen abgesetzt. Dadurch bleibt der Sockel als eigenständiger Gebäudeteil klar ablesbar und fügt sich zugleich in das Gesamtbild der Fassaden ein.

In den '**Baubereichen A–E**' werden die Obergeschosse als regelmässige Lochfassaden ausgebildet. Vorgesehen sind hochformatige, rechteckige Fenster mit Brüstungen. Seitlich hell abgesetzte Flügel bzw. Fenstergewände unterstützen die Gliederung der Fassaden.

Die Fassaden der '**Baubereiche F–G**' werden ebenfalls als Lochfassaden ausgeführt, wobei eine freiere Anordnung und Ausbildung der Fensterformate möglich ist. In den Obergeschossen sind auch hier Fenster mit Brüstungen vorgesehen.

Die Balkone werden als allseitig vorspringende Balkonplatten ausgebildet. Die Geländer sind als Metallkonstruktionen vorgesehen und farblich akzentuiert. Eine einheitliche rahmenlose Windschutzverglasung ist möglich.

Bei Glasfassaden sowie weiteren spiegelnden oder transparenten Bauteilen wird der Vogelschutz berücksichtigt. Durch geeignete konstruktive oder gestalterische Massnahmen sowie durch den Verzicht auf stark spiegelnde Oberflächen wird das Risiko von Vogelschlag reduziert.

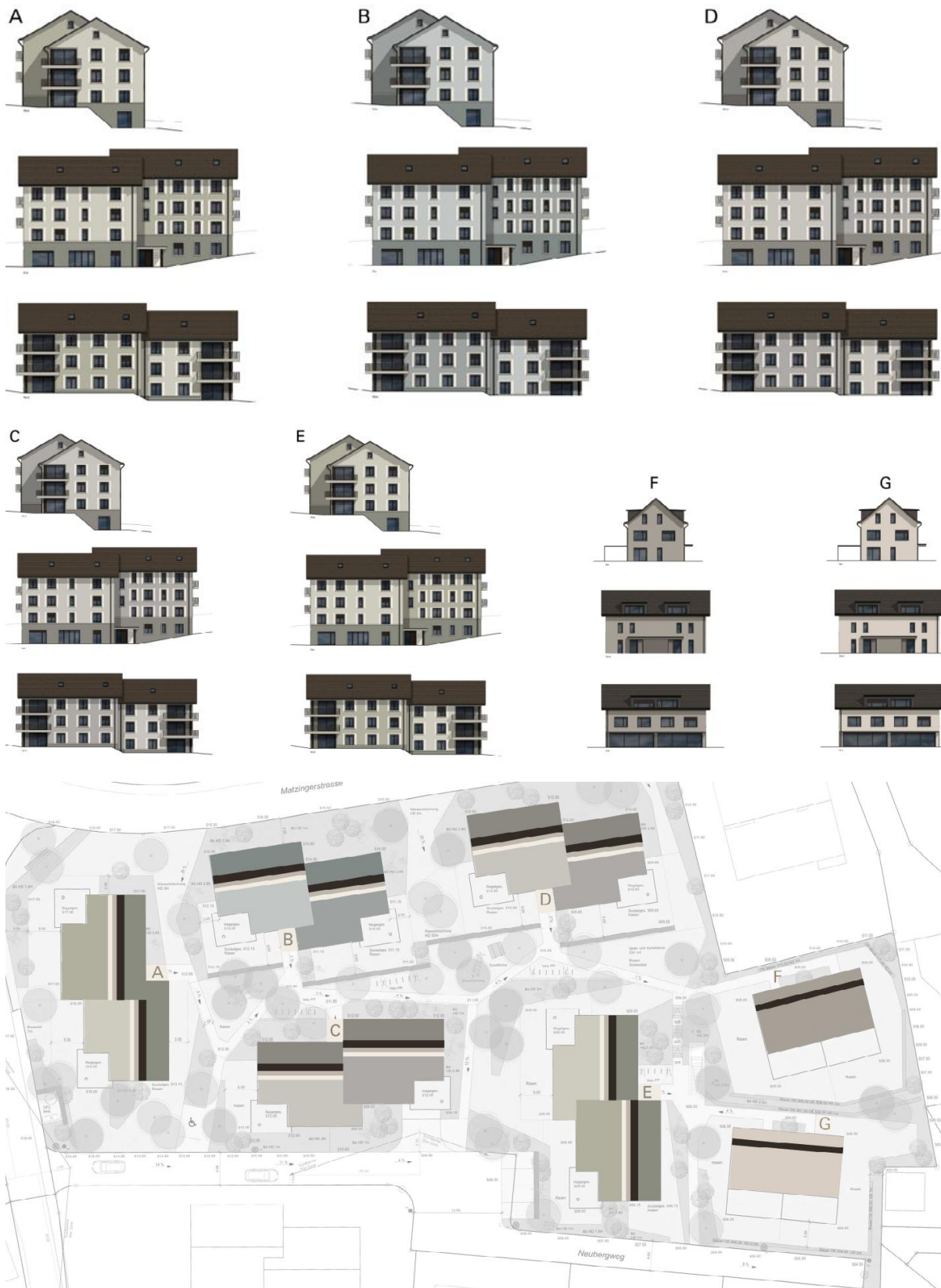


Abbildung 23: Farbkonzept von Fontana & Fontana AG (vgl. Anhang B)

6.3.3 Dachgestaltung

Die Dachgestaltung der Neubauten orientiert sich an einem einheitlichen Erscheinungsbild mit symmetrischen Satteldächern, wodurch eine klare und ortsverträgliche Dachlandschaft entsteht. Die Ausrichtung der Dachfirste folgt den örtlichen Strassenräumen. Während die Gebäude in den Baubereichen A und E mit ihrer Giebelseite zur Matzingerstrasse hin ausgerichtet sind, orientieren sich die Dächer der Baubereiche B, C, D sowie F und G giebelständig zur Huzenwilerstrasse. Die **'Firstrichtungen'** sind im Gestaltungsplan festgesetzt.

In den **'Baubereichen F und G'** wird ergänzend die Möglichkeit von Dachgauben berücksichtigt, um eine funktionale und architektonisch stimmige Nutzung des Dachraums zu ermöglichen. Weitere technisch bedingte Dachaufbauten und Solarmodule werden zurückhaltend gestaltet und in Materialisierung sowie Farbgebung so gewählt, dass sie unauffällig in die Dachflächen integriert werden und das Erscheinungsbild der Siedlung nicht dominieren.

6.4 Umgebungsgestaltung

6.4.1 Grundsätze der Umgebungsgestaltung

Die Umgebungsgestaltung stützt sich auf das landschaftsarchitektonische Richtprojekt, das als Leitlinie für die weitere Ausarbeitung des Freiraums dient. Im Zuge des Baubewilligungsverfahrens wird darauf aufbauend ein umfassendes landschaftsarchitektonisches Gesamtkonzept erarbeitet, das die geplante Materialisierung, die Bepflanzung, die topografische Ausgestaltung sowie die vorgesehenen Elemente der Spiel- und Freizeitflächen für den gesamten Perimeter zusammenführt und konkretisiert.

6.4.2 Freiraumgestaltung

Der Siedlungsfreiraum ist als zusammenhängende Grünfläche konzipiert, die eine hohe Aufenthaltsqualität bietet. Sie wird als Spielwiese in Form einer grosszügigen Rasenfläche ausgebildet. Innerhalb dieses Bereichs befinden sich lediglich die Fussgängerrampe, die notwendigen Notausgänge zur Tiefgarage und einzelne, dezent in den Freiraum integrierte Versickerungsmulden.

Ergänzend dazu schaffen extensiv gepflegte Wiesenflächen einen ökologisch wertvollen Rahmen. Diese naturnahen Grünbereiche werden als Wiesensaat oder Blumenrasen ausgestaltet und tragen zur ökologischen Aufwertung und zur gestalterischen Verzahnung innerhalb der Siedlung bei.

Mit dieser differenzierten Aussenraumgestaltung wird auf die in Kapitel 3.2 formulierten Anforderungen des Kantonalen Richtplans eingegangen. Das Landschaftsarchitekturkonzept sieht die gezielte Schaffung verschiedener ökologischer Trittsteine und Kleinbiotope vor und stärkt dadurch die bestehenden landschaftlichen Vernetzungsstrukturen. Die Massnahmen orientieren sich an den charakteristischen landschaftlichen Elementen wie Hecken, Baumgruppen und offenen Kulturlandstrukturen und tragen zur ökologischen Kontinuität sowie zur qualitativen Einbindung der Siedlung in das ortstypische Landschaftsbild bei.

Weiter ist im Planungsgebiet ein Spielplatz als chaussierte Fläche vorgesehen, der den Bewohnenden als wohnungsnaher Spiel-, Freizeit- und Aufenthaltsfläche dient. Er wird am definierten Standort realisiert und mit einer zweckmässigen Ausstattung versehen, die eine vielfältige Nutzung ermöglicht. Ergänzende Kleinbauten oder Anlagen, die der Funktion des Spiel- und Aufenthaltsbereichs entsprechen, beispielsweise kleinere Spielgeräte oder Sitzgelegenheiten, können integriert werden und tragen zur Aufenthaltsqualität bei.

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

Die Laubbäume sind als dauerhaftes Gestaltungselement vorgesehen und werden entsprechend gepflegt und erhalten. Bei Ausfall wird ein gleichwertiger Ersatz vorgenommen, sodass deren raumbildende Wirkung langfristig gesichert bleibt.

Südlich der Baubereiche B und D sowie zwischen den Baubereichen B bis E, den Doppeleinfamilienhaushälften und entlang von zwei Seiten des Entsorgungsstandorts sind an den im Plan 1:500 bezeichneten Stellen Heckenbepflanzungen dargestellt. Sie strukturieren den Übergang zwischen dem öffentlichen und dem halböffentlichen Raum und tragen zur Gliederung und Identität des Aussenraums bei.

6.5 Erschliessung und Parkierung

6.6 Erschliessung

Die Erschliessung des Gebiets für den motorisierten Verkehr sowie der Zugang zur Tiefgarage erfolgt ausschliesslich über den Neubergweg. Die Einfahrt ist im Hinblick auf eine hohe Aussenraumqualität in das Gebäude im Baubereich C integriert. Die interne Erschliessung übernimmt die oberirdische Wegführung für Fuss- und Veloverkehr und wird als befestigter Belag ausgebildet. Die Hauptbauten werden über die im Plan ausgewiesenen Gebäudezugänge erschlossen.

6.6.1 Parkierung MIV und Veloparkierung

Im Richtprojekt sind in den fünf Mehrfamilienhäusern insgesamt 36 Wohnungen sowie zwei Doppeleinfamilienhäuser vorgesehen. Gemäss Baureglement sind bei Mehrfamilienhäusern mindestens 1.5 Parkplätze pro Wohnung sowie zusätzlich 0.25 Besucherparkplätze pro Wohnung nachzuweisen. Für Einfamilienhäuser sind mindestens 2 Parkplätze pro Einheit erforderlich. Daraus ergibt sich ein Gesamtbedarf von 62 Parkplätzen für die Bewohnenden sowie 10 Besucherparkplätzen.

Die Parkierung der Bewohnenden ist vollständig unterirdisch angeordnet. Ein Teil der Besucherparkplätze befindet sich oberirdisch an den im Plan ausgewiesenen Standorten und wird als sickerfähige Oberfläche ausgebildet. Diese Stellplätze sind entsprechend markiert und dauerhaft der Besucherparkierung zugeordnet. Weitere Besucherparkplätze liegen in der Tiefgarage. Der im Gestaltungsplan definierte Bereich für unterirdische Bauten legt fest, wo die Tiefgarage sowie Nebenräume wie Keller erstellt werden können. Durch die unterirdische Organisation der Parkierung kann die oberirdische Verkehrsfläche deutlich reduziert werden. Der rollstuhlgerechte Parkplatz befindet sich am im Plan bezeichneten Standort 'Parkplatz IV'.

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. 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. Die oberirdischen Kurzzeitabstellplätze sind mit sickerfähigem Belag auszustatten.

6.7 Umweltbestimmungen

6.7.1 Entsorgungsstandort

Da für das Gebiet bereits ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt, bestehen im Zusammenhang mit diesem bereits im Grundbuch eingetragene Dienstbarkeiten, darunter auch das Recht zur Erstellung und zum Betrieb einer Unterflursammelstelle (vgl. Kap. 2.2 Dienstbarkeiten). Zudem wurden einzelne Elemente des bestehenden Gestaltungsplans bereits realisiert. Neben dem Neubergweg und den drei

Einfamilienhäusern auf den Parzellen Nrn. 2644, 2664 und 2665 gehört auch die Unterflurcontaineranlage auf der Parzelle Nr. 2240 dazu.

Am im Plan 1:500 bezeichneten '**Entsorgungsstandort**' befindet sich ein bestehender Unterflurcontainer für die Abfallentsorgung, welche im Rahmen des rechtskräftigen Gestaltungsplans realisiert wurde. Die Erstellung und der Betrieb der Anlage sind durch eine entsprechende Dienstbarkeit (vgl. Kap. 2.2) im Grundbuch gesichert.

6.7.2 Energie und Mobilität

Die Gemeinde Aadorf trägt das Label '**Energiestadt**' und verfolgt daher vielfältige Massnahmen zum Klimaschutz. Einer davon ist die Festlegung starker Energieartikel in den Sonderbauvorschriften von Gestaltungsplänen. Bei sämtlichen Neubauten haben die opaken Teile der thermischen Gebäudehülle bis 2 m im Erdreich einen U-Wert von 0.12 W/m²K oder weniger und deren Fenster einen U-Wert von 0.80 W/m²K oder weniger einzuhalten.

6.7.3 Entwässerung und Werkleitungen

Die Anbindung an das bestehende Werkleitungsnetz (Elektrizität, Frischwasser sowie Schmutz- und Meteorwasser) ist im Gestaltungsplan ausgewiesen. Die konkrete Ausgestaltung der einzelnen Hausanschlüsse erfolgt im Rahmen der Ausführungsplanung. Die vorgesehenen Anschlusspunkte an das bestehende Werkleitungsnetz für Elektrizität, Wasser und Schmutzwasser sind im Plan ausgewiesen.

Für die Entwässerung der Hauptbauten ist ein modifiziertes System gemäss GEP umzusetzen. Dabei wird die Umgebung so gestaltet, dass die Bodenversiegelung möglichst gering gehalten und der Anteil an undurchlässigen Belägen minimiert wird. Die zulässigen Abflussbeiwerte variieren je nach Baubereich. In den Baubereichen A bis E gelten Werte von 0.15 für Schmutzwasser und 0.20 für Meteorwasser, während für die Baubereiche F und G Abflussbeiwerte von 0.10 (Schmutzwasser) bzw. 0.15 (Meteorwasser) vorgesehen sind.

Das Dachabwasser der Hauptbauten wird durch eine gezielte Geländemodellierung in zwei dezentrale, oberirdische Versickerungsmulden geleitet, die im Plan verortet sind. Diese Mulden dienen der Rückhaltung und nachfolgenden Versickerung; die genaue Dimensionierung und technische Umsetzung wird im Bauprojekt nachgewiesen.

Fusswege und nicht überdachte Aufenthaltsbereiche entwässern flächig oder über die seitlichen Grünflächen.

6.7.4 Lärmschutz

Im Zusammenhang mit der im Kapitel 4.5 Lärm erläuterten Beurteilung wurden für die Tiefgaragenzufahrt verschiedene Massnahmen vorgesehen, um die Lärmimmissionen auf ein möglichst geringes Niveau zu reduzieren. Die Ausgestaltung der Rampenbereiche orientiert sich dabei an den Erkenntnissen aus dem Lärmgutachten (vgl. Anhang B) und trägt wesentlich zur Einhaltung der Planungswerte der Lärmempfindlichkeitsstufen ES II und ES III bei.

Im Einfahrtsbereich der Tiefgarage wird die Innenfläche der Rampenwände und -decke über eine Länge von mindestens zehn Metern mit hochabsorbierenden Materialien gestaltet. Dies dient der wirksamen Reduktion von Reflexionen und unterstützt eine kontrollierte Schallausbreitung innerhalb des Zufahrtsbereichs. Ergänzend dazu werden die Regenrinnen in lärmarmen Systemen ausgeführt, sodass keine zusätzlichen Geräuschspitzen durch Abdeckungen oder Ablaufgeräusche entstehen. Das Tiefgaragentor ist so konzipiert, dass es selbstständig schliesst und eine gute Schalldämmung gewährleistet, wodurch sich die Lärmemissionen beim Ein- und Ausfahren weiter reduzieren.

Im Baubewilligungsverfahren kann geprüft werden, ob alternative bauliche oder technische Lösungen die gleiche akustische Wirkung erzielen. Werden solche Massnahmen rechnerisch nachgewiesen, können sie als gleichwertiger Ersatz Anwendung finden.

Diese baulichen Vorkehrungen wurden im Lärmgutachten berücksichtigt und tragen dazu bei, dass die im Kapitel 4.5.2 Tiefgaragenlärm dargestellten Planungswerte an allen relevanten Empfangspunkten eingehalten werden können.

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 '**Säntisblick**' erfüllt folgende Kriterien:

- Eigenständige Wohnsiedlung basierend auf einem klar gegliederten Bebauungskonzept
- Qualitative Verdichtung durch eine strukturierte und sorgfältig abgestimmte Bebauung
- Rücksichtsvolle Einordnung in das bestehende Orts- und Landschaftsbild
- Angemessene Ausstattung mit Aufenthalts- und Freiraumanlagen
- Minimierung oberirdischer Verkehrsflächen dank unterirdischer Parkierung
- Tiefgaragenzufahrt innerhalb des Gebäudes zur Entlastung des Aussenraums
- Planung gestützt auf ein detailliert ausgearbeitetes Richtprojekt (Architektur und Landschaftsarchitektur)
- Berücksichtigung erhöhter Anforderungen an energieeffizientes Bauen

7.2 Nutzungsart

Mit dem Gestaltungsplan darf gemäss § 23 PBG die zonengemässe Nutzungsart nicht geändert werden. Der Gestaltungsplan '**Säntisblick**' sieht die Erstellung von fünf Mehrfamilienhäusern und zwei Doppel-einfamilienhäusern vor, die in der Dorfzone D2 und Wohnzone W2b zonenkonform sind. Die Nutzungsart wird nicht geändert und ist somit zonenkonform.

7.3 Abweichungen von der Regelbauweise

Die folgenden Festsetzungen der

- **Baulichen Dichte für die Wohnzone (Baumassenziffer; BMZ)**
- **Fassadenhöhe FH Schrägdach**
- **Gesamthöhe GH Schrägdach**
- **Erstellung von oberirdischen Kurzzeitabstellplätzen für Zweiräder ohne Überdachung**

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. Für den Perimeter des Gestaltungsplans '**Säntisblick**' werden spezifische Festlegungen definiert, die sich innerhalb des durch § 24 PBG vorgegebenen Rahmens bewegen.

Die nachfolgenden Kapitel erläutern die vorgesehenen Abweichungen und begründen deren Mehrwert für die ortsbauliche und freiräumliche Qualität des Areals.

7.3.1 Bauliche Dichte (Geschossflächenziffer)

Der Gestaltungsplan setzt für den im Bereich der Wohnzone W2b liegenden Perimeter eine Baumassenziffer (BMZ) von 2.4 fest. Diese entspricht dem im Baureglement definierten Wert der nächsthöheren Wohnzone W3. Unter Berücksichtigung des in der PBV vorgesehenen Zuschlags von 10 % für unterirdische Tiefgaragen, der Möglichkeit die gesamte Tiefgaragenfläche als zusätzliche Geschossfläche

anzurechnen (§ 34 Abs. 1 und 2 PBV) und dem Energiebonus gemäss § 35 Abs. 2 PBV, ergibt sich ein realisierbares Nutzungsmass von rund 2.82.

Das festgelegte Nutzungsmass ermöglicht an dieser Lage eine ortsbaulich gut proportionierte Überbauung, die den Grundsätzen der Innenentwicklung entspricht und die zonengemässe Nutzung wahrt.

7.3.2 Fassaden- und Gesamthöhe

Die Sonderbauvorschriften legen für die Baubereiche abweichend von der Regelbauweise erhöhte Fassadenhöhen fest. In der Wohnzone W2b (Baubereiche F und G) beträgt die maximale Fassadenhöhe für ein Schrägdach 8.50 m und in der Dorfzone D2 (Baubereiche A bis E) 11.00 m. Beide Höhenansätze liegen innerhalb der in der nächsthöheren Bauzone zulässigen Fassadenhöhen für Schrägdächer.

Die Sonderbauvorschriften bestimmen für die einzelnen Baubereiche abweichende Gesamthöhen. In der Wohnzone W2b (Baubereiche F und G) wird für Gebäude mit Schrägdach eine maximale Höhe von 13.00 m festgesetzt. In der Dorfzone D2 (Baubereiche A bis E) beträgt die zulässige Gebäudehöhe 16.50 m. Beide Höhenansätze liegen innerhalb der in der nächsthöheren Bauzone zulässigen Gesamthöhen für Schrägdächer.

7.3.3 Zusammenfassung der Abweichungen

Inhalt Abweichung	Vorschriften gemäss Gestaltungsplan	Vorschriften gemäss rechtsgültigem Baureglement	
			Abweichung
Ausnützung	Baumassenziffer BMZ Teilgebiet II (Wohnzone W2b): 2.4	Baumassenziffer BMZ Wohnzone W2b: 1.8	Ja +0.6 BMZ / +33%
Höhenmasse	Max. Fassadenhöhe Baubereich A bis E (Dorfzone D2): 11.00 m	Max. Fassadenhöhe Dorfzone D2: 8.00 m	Ja +3.00 m / +37.5%
	Max. Fassadenhöhe Baubereich F und G (Wohnzone W2b): 8.50 m	Max. Fassadenhöhe Wohnzone W2b: 7.50 m	Ja +1.00 m / +13.3%
	Max. Gesamthöhe Baubereich A bis E (Dorfzone D2): 16.50 m	Max. Gesamthöhe Dorfzone D2: 13.50 m	Ja +3.00 m / +22%
	Max. Gesamthöhe Baubereich F und G (Wohnzone W2b): 13.00 m	Max. Gesamthöhe Wohnzone W2b: 12.00 m	Ja +1.00 m / +8.3%
Oberirdische Ab- stellanlagen für Zweiräder	Können ohne Überdachung aus- geführt werden (Dorfzone D2 und Wohnzone W2b)	Überdachte Abstellanlagen für Zweiräder	Überdachung

7.3.4 Nachweis der gesamthaft besseren Siedlungsgestaltung

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

- **Ausgewogenes Verhältnis von Bauvolumen und Freiflächen:** Die Abweichungen ermöglichen eine ortsbaulich sinnvolle Relation zwischen der zulässigen Baumasse und den unversiegelten bzw. gemeinschaftlich nutzbaren Freiräumen.
- **Erhöhte bauliche Dichte mit Mehrwert für die Innenentwicklung:** Die höhere Baumassenziffer gegenüber der Regelbauweise in der Wohnzone verbessert die Ausnutzung der Parzelle und trägt

zur haushälterischen Bodennutzung sowie den Zielen der inneren Verdichtung im Sinne des künftigen Kantonalen Richtplans bei.

- **Planerische Herleitung der Festsetzungen:** Die Regelungen des Gestaltungsplans basieren auf einem ausgearbeiteten Bebauungskonzept, das aus mehreren Varianten entwickelt und ortsbaulich, architektonisch sowie freiraumplanerisch abgestimmt wurde.
- **Verbindliche, zugleich projektoffene Rahmenbedingungen:** Die definierten Abweichungen legen klare Höchst- und Mindestmasse fest, gewährleisten aber weiterhin einen ausreichenden Projektierungs- und Beurteilungsspielraum für die Ausarbeitung der Bauprojekte.
- **Ortsbauliche Einbettung:** Die Festsetzungen ermöglichen eine geordnete, massstäbliche und an die örtlichen Verhältnisse angepasste Bebauung, die die vorhandenen Strukturen und die Umgebung angemessen berücksichtigt.
- **Moderate und qualitätsvolle Verdichtung:** Die Bebauungsvorschriften fördern eine moderat verdichtete Bauweise, sodass eine hohe, aber ortsverträgliche Ausnützung der Parzelle erreicht wird.
- **Verbindliche Freiraumqualität durch Konzeptpflicht:** Die Pflicht zur Erstellung eines Aussenraum- und Bepflanzungskonzepts stellt eine einheitliche, funktionale und für die Bewohnenden attraktive Gestaltung des gemeinschaftlichen Aussenraums sicher.
- **Minimierung oberirdischer Verkehrsflächen:** Durch die Pflicht zur Erstellung einer Tiefgarage und deren Erschliessung über eine in das Gebäude integrierte Ein- und Ausfahrt entsteht eine Siedlungsstruktur mit hohen Freiraumqualitäten und reduziertem Einfluss des motorisierten Individualverkehrs.

7.3.5 Nachweis öffentliches Interesse

Durch den Gestaltungsplan 'Säntisblick' werden insbesondere folgende öffentliche Interessen unterstützt bzw. nachgewiesen:

- Haushälterische Nutzung des Bodens (Art. 1 RPG)
- Schaffung von attraktiven Wohnverhältnissen mit hoher Lebens- und Aufenthaltsqualität
- Geordnete und zweckmässige Nutzung der bestehenden Bauzonen
- Aufwertung und Gestaltung der Grün- und Freiräume (Art. 3 Abs. 3 lit. e RPG)
- Sicherstellung angemessener Lärmschutzverhältnisse (Art. 3 Abs. 3 lit. b RPG)
- Erhöhte Anforderungen an ein energieeffizientes Bauen

7.4 Gesamtbeurteilung

Der Gestaltungsplan basiert auf einem Variantenstudium, aus dem ein ortsbaulich überzeugendes Richtprojekt hervorgegangen ist. Er orientiert sich an der bestehenden Bebauungsstruktur, stärkt die ortsbauliche Einordnung und ermöglicht einen vielfältigen Wohnungsmix mit grosszügigen, gemeinsamen Aussenräumen.

Am zentral gelegenen Standort im Ortsteil Häuslenen der Gemeinde Aadorf trägt der Gestaltungsplan zu einer haushälterischen Bodennutzung und einer zeitgemässen architektonischen Entwicklung bei. Die gegenüber der Regelbauweise vorgesehenen Abweichungen sind angemessen, sorgfältig auf das Gelände abgestimmt und unterstützen die innerörtliche Verdichtung im Sinne der übergeordneten raumplanerischen Zielsetzungen.

Neben der Sicherung einer hohen baulichen Qualität legt der Gestaltungsplan besonderen Wert auf attraktive Freiräume und eine hochwertige Umgebungsgestaltung. Die Erschliessung ist effizient organisiert: Durch die Anbindung der Tiefgarage am Neubergweg bleibt das Planungsgebiet weitgehend vom motorisierten Verkehr frei und bietet somit einen ruhigen, lebensfreundlichen Wohn- und Aufenthaltsraum.

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 abweichenden baulichen Dichte für die Wohnzone (Bau-massenziffer; BMZ), der erhöhten Fassadenhöhe (FH) sowie der erhöhten Gesamthöhe (GH) bei Schrägdächern wird im vorliegenden Gestaltungsplan 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 'Säntisblick' 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 wurde nachgekommen, indem die Planung zur Vernehmlassung in der Frist vom [Datum] bis zum [Datum] bei der Gemeinde sowie online einzusehen war. Die direkt betroffenen Grundeigentümer erhielten darüber eine schriftliche Benachrichtigung, zusätzlich wurde dies im Amtsblatt Nr. [Nr. / Jahr] sowie in den Kreuzlinger Nachrichten publiziert.

Es sind keine schriftlichen Stellungnahmen innerhalb der Vernehmlassungsfrist eingegangen.

8.3 Öffentliche Auflage und Einsprachen

Unterliegt dem fakultativen Referendum gemäss § 24 Abs. 3 PBG. Das Referendum wurde nicht ergriffen.

8.4 Genehmigung

8.5 Inkraftsetzung

Anhang

A. Protokoll Planungs- und Baukommission

Siehe separate Beilage

B. Planbeilagen

- Richtprojekt von Akkurat AG inkl. BMZ-Nachweis, vom 17.02.2026
- Farbkonzept (Fontana & Fontana AG) vom Dezember 2025
- Richtprojekt von Steinmann Landschaftsarchitektur GmbH, vom 05.02.2026
- Lärmgutachten Strassenlärm Matzingerstrasse von Wichser Akustik Bauphysik, vom 20.10.2025
- Lärmgutachten I+G-Lärm Tiefgaragenein- und ausfahrt von Wichser Akustik Bauphysik, vom 20.10.2025
- Entwässerungskonzept von bhateam ingenieure ag, vom 24.11.2025
- Grobbeurteilung Objektschutz von bhateam ingenieure ag, vom 01.10.2025
- Aufhebung Gestaltungsplan 'Matziger- / Huzenwilerstrasse', Dossier Titelblätter 08.12.2025
- Herleitung Massgebendes Terrain von geotopo ag, vom 16.04.2025
- Geotechnischer Bericht von FS Geotechnik AG, vom 28.03.2023

C. Auswertung Vorprüfungs- und Mitwirkungsbericht

Siehe separate Beilage

D. Dienstbarkeiten

Siehe separate Beilage