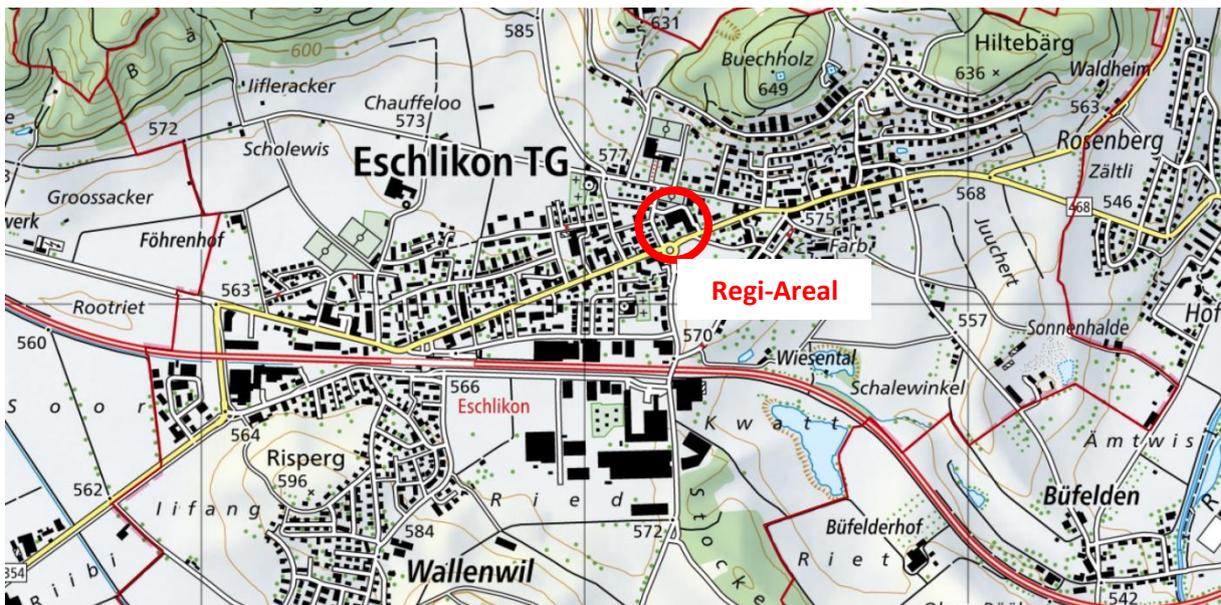


Gestaltungsplan 'Regi-Areal'

Planungsbericht

Auflage



Projekt-Nr. 7002 | Datum: 29.11.2023

Inhalt

1	Einleitung	3
1.1	Ausgangslage und Auftrag	3
1.2	Zweck des Berichts	3
1.3	Vorgehen Projektierung	4
1.4	Grundlagen	5
2	Planungsrechtliche Grundlagen	6
2.1	Übergeordnete Planungsgrundlagen	6
2.2	Kantonaler Richtplan	6
2.3	Gewässerschutzkarte / Grundwasservorkommen	6
2.4	Gefahrenkarte	7
2.5	Kantonale Hinweisinventar für Bauten	7
2.6	Kommunaler Richtplan	7
2.7	Richtplan Energie	8
2.8	Weitere übergeordnete Abklärungen	8
2.9	Nutzungsplanung	9
2.10	Baulinienplan Eschlikon Nord	9
2.11	Höchst- und Mindestmasse gemäss rechtskräftigem Baureglement 2017	10
3	Bebauungs- und Freiraumkonzept	11
3.1	Projektidee	11
3.2	Städtebau	11
3.3	Architektur	12
3.3.1	Nachhaltigkeit	13
3.3.2	Umgebung und Freiraum	14
4	Gestaltungsplan - Planerische Umsetzung	16
4.1	Allgemeine Bestimmungen	16
4.1.1	Planeinträge	16
4.1.2	Gestaltungsplanperimeter	16
4.1.3	Zweck	16
4.1.4	Bestandteile und Verbindlichkeiten	16
4.2	Bauvorschriften	17
4.2.1	Bereich nach Regelbauweise	17
4.2.2	Höchst- und Mindestmasse	17
4.2.3	Änderung des Baulinienplans 'Eschlikon Nord'	17
4.2.4	Baubereiche und Baubereich vorspringende Gebäudeteile	17
4.2.5	Baudichte	17
4.3	Gestaltungsvorschriften	18
4.3.1	Gesamtwirkung	18
4.3.2	Fassaden- und Dachgestaltung	18
4.4	Aussenraum	19
4.4.1	Umgebungsgestaltung	19
4.4.2	Vegetation, Pflanzen im Aussenraum	19
4.4.3	Grünflächen	19

4.4.4	Regihof	20
4.4.5	Belagsflächen	20
4.4.6	Massgebende Terrain / Terraingestaltung	20
4.5	Erschliessung	21
4.5.1	Motorisierter Individualverkehr	21
4.5.2	Interne Erschliessung, öffentlicher Fussweg	21
4.5.3	Autoparkierung	21
4.5.4	Zweiradabstellplätze	22
4.5.5	Feuerwehruzufahrten	22
5	Gesetzliche Anforderungen	23
5.1	Anforderungen an Gestaltungsplan	23
5.2	Nutzungsart	23
5.3	Nachweis öffentliches Interesse	23
5.4	Abweichungen von der Regelbauweise	24
5.5	Höhen (Fassadenhöhe und Gesamthöhe)	24
5.5.1	Bauweise und Gebäudelänge	25
5.5.2	Bauliche Dichte	25
5.5.3	Grenz- und Strassenabstände	27
5.5.4	Anzahl Abstellplätze (vgl. Mobilitätskonzept)	28
5.6	Nachweis der gesamthaft besseren Siedlungsgestaltung	29
5.7	Gesamtbeurteilung	29
6	Resultate / Verfahren	30
6.1	Kantonale Vorprüfung	30
6.2	Information und Mitwirkung	30
6.3	Öffentliche Auflage und Einsprachen	30
	Anhang	31
A.	Projektwettbewerb Regi-Areal, Eschlikon TG: Bericht des Beurteilungsgremiums	31
B.	Mobilitätskonzept	31
C.	Lärmgutachten	31
D.	Protokoll der Mitwirkung	31

Auftraggeber:	GWG – fair zuhause, Technikumstrasse 81, 8400 Winterthur Herr Philipp Brunnschweiler
Verfasser:	bhateam ingenieure ag www.bhateam.ch
Projektleitung:	Adrian Sauter
Bearbeitung:	Remy Lang / Adrian Sauter
Projektnummer:	7002
Datum Version:	29.11.2023 Auflage
Ablage:	P:\7002 Eschlikon, GP Regieareal, GWG\06_Überarbeitung_1.1\Dokumente\PB-GP_Regi-Areal_Stand_2023.11.29.docx

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage und Auftrag

Die gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Winterthur (GWG) entwickelt gemeinsam mit der heutigen Grundeigentümerin TheraSpring GmbH die Liegenschaften Nrn. 350 und 671. Das Planungsgebiet liegt in zentraler Lage von Eschlikon und beinhaltet neben den genannten Liegenschaften auch die Liegenschaften Nrn. 349, 865 und 640. Das angrenzende Quartier weist eine heterogene Baustruktur auf. Diese besteht aus den grossflächigen Bauten der Schulanlage Blumenau im Norden, den Mehrfamilienhäusern im überbauten Neubaugebiete im Süden sowie dem Einfamilienhausquartier im Westen.

Das Planungsgebiet befindet sich in der Wohn- und Arbeitszone WA3 und ist mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Im Nordosten grenzt das Gebiet direkt an die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen mit der Schulanlage Blumenau. Im Süden und im Westen wird das Gebiet von der Bahnhof- und der Schulstrasse begrenzt.

Im Planungsgebiet soll eine Wohnsiedlung mit hoher städtebaulicher, architektonischer und freiräumlicher Qualität entstehen. Das Regi-Areal soll sich zu einem Quartierszentrum mit Wohnungen, gewerblichen Nutzungen entlang der Bahnhofstrasse sowie Gemeinschaftsnutzungen für die Siedlungsbewohner und die Bevölkerung der Gemeinde Eschlikon entwickeln.

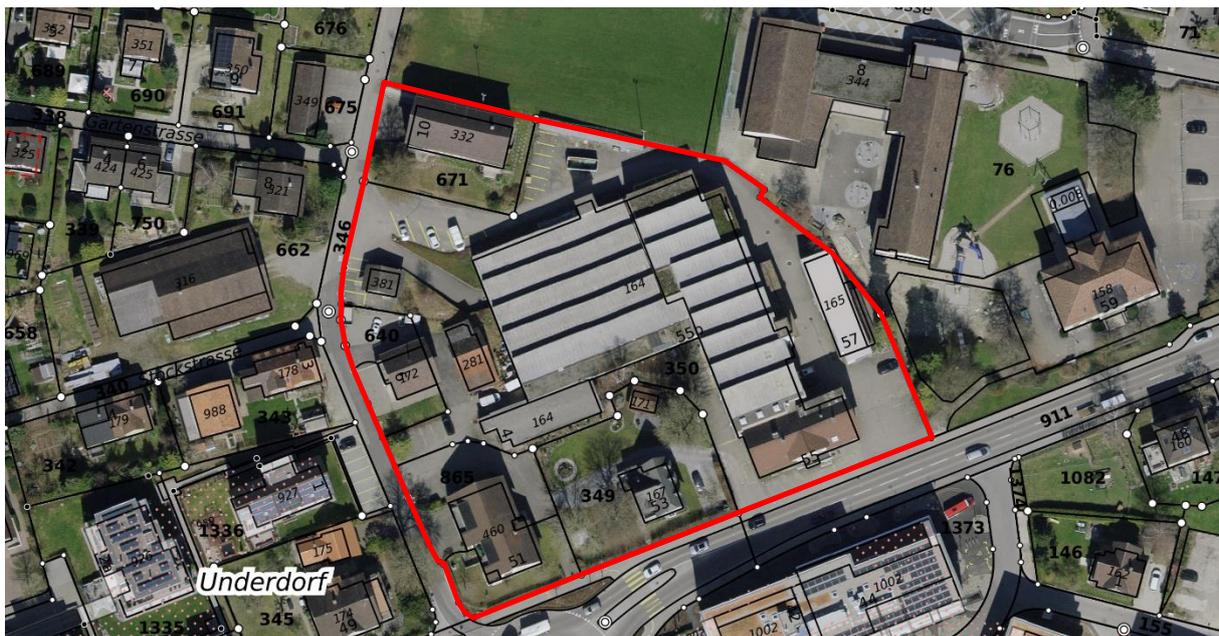


Abbildung 1: Planungsperimeter: Liegenschaften Nrn. 671, 350, 349, 865 und 640

Ziel des Gestaltungsplans ist, eine geordnete und auf die örtlichen Verhältnisse abgestimmte Bebauung zu erhalten, welche Rücksicht auf die vorhandene Bausubstanz der Umgebung sowie den geschichtlichen Bezug zur bestehenden Baustruktur nimmt. Weiter soll der Gestaltungsplan eine angemessene Verdichtung mit einer stimmigen Freiraumgestaltung ermöglichen.

1.2 Zweck des Berichts

Mit dem Planungsbericht werden die Hintergründe der Planung sowie die planerischen Absichten des Gestaltungsplans erläutert. Damit sollen Bevölkerung, Anstösser sowie Grundstückseigentümer über die Planung Gestaltungsplan «Regi-Areal» informiert werden. Ferner gibt er den Genehmigungs-

behörden Auskunft darüber, wie die Bestimmungen gemäss Art. 47 RPV bei der Erarbeitung des Gestaltungsplans berücksichtigt wurden.

1.3 Vorgehen Projektierung

Um die hohen Anforderungen an die Gestaltung des Regi-Areals zu erfüllen, hat die Auftraggeberin im September 2021 einen Projektwettbewerb auf Einladung durchgeführt. Ziel des Wettbewerbs war es, einen Projektvorschlag für eine Wohnsiedlung mit hoher Wohnqualität zu fairen Mietpreisen zu erlangen. Mit dem Wettbewerb sollte weiter überprüft werden, ob und wie bestehende Gebäude und Strukturen sinnvoll und nachhaltig erhalten werden können.

Insgesamt sechs Architekturbüros wurden eingeladen. Eine Jury, **bestehend aus Vertretern der Bauherrschaft (GWG), der Grundeigentümerin, des kantonalen Hochbauamts sowie Fachpersonen** aus Architektur, Landschaftsarchitektur und Raumplanung, hat im Februar 2022 das Siegerprojekt anhand der folgenden Beurteilungskriterien ausgewählt.

Situation:

- Städtebauliches Konzept
- Zugangs- und Erschliessungskonzept
- Aufenthalts- und Nutzungsqualität
- Eingliederung in die Umgebung

Architektur, Gesellschaft und Quartiernutzen:

- Architektonische Idee und gestalterische Qualität
- Umgang mit geschützter und zu erhaltender Substanz
- Umsetzung des Raumprogramms, Qualität und Flexibilität des Raumangebots
- Qualität Wohnungsgrundrisse, Wohnkonzept
- Funktionalität
- Soziale Qualität (Begegnung, Aufenthalt)

Landschaftsarchitektur, Freiraumqualitäten:

- Räumliche Vielfalt, Nutzungsmöglichkeiten
- Lage im Gelände

Ökonomie, Umwelt und Ökologie:

- Effizienz
- Nachhaltigkeit

Der Projektvorschlag von Roider Giovanoli Architekten und Bernhard Zingler Landscape Projects wurde vom Preisgericht zur Weiterbearbeitung empfohlen. Das Siegerprojekt wurde vom Planungsteam in Zusammenarbeit mit der Bauherrschaft und der Gemeinde Eschlikon gemäss den Empfehlungen des Preisgerichts überarbeitet und dient in der Form eines architektonischen und eines landschaftsarchitektonischen Richtprojekts als Grundlage für den notwendigen Gestaltungsplan.

Das überarbeitete Projekt "Regi-Areal" wird im Kapitel 3 detailliert beschrieben.

1.4 Grundlagen

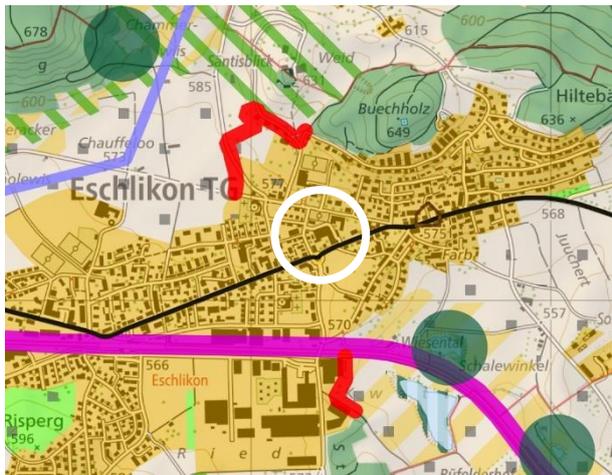
- Raumplanungsgesetz des Bundes (RPG) und -verordnung (RPV)
- Kantonaler Richtplan 2009, Richtplantext und Richtplankarte
- Planungs- und Baugesetz des Kantons Thurgau (PBG) und -verordnung (PBV)
- Diverse übergeordnete Vorgaben wie:
 - Kommunale Richtpläne
 - Zonenplan und Baureglement
 - Gefahrenkarte
 - Lärmschutzverordnung
- Ergebnis: Eschlikon, Projektwettbewerb "Regi-Areal"

2 Planungsrechtliche Grundlagen

2.1 Übergeordnete Planungsgrundlagen

Die Planungsgrundlagen von Bund, Kanton und Region sind in den kommunalen Planungsinstrumenten umgesetzt worden. Die Ortsplanungsrevision 2017 bis 2018 mit der Rahmennutzungsplanung (Zonenplan und Baureglement) sind aktuell und rechtskräftig. Der kommunale Richtplan und der kommunale Energierichtplan sind derzeit in Überarbeitung und werden voraussichtlich 2024 in Kraft gesetzt.

2.2 Kantonaler Richtplan



Gemäss Kantonalem Richtplan liegt das Planungsgebiet im Siedlungsgebiet (orange eingefärbt). Weitere die Parzellen betreffende Einträge sind nicht vorhanden.

Abbildung 2: Ausschnitt Kantonalen Richtplan (Planungsgebiet; weisser Kreis)

2.3 Gewässerschutzkarte / Grundwasservorkommen

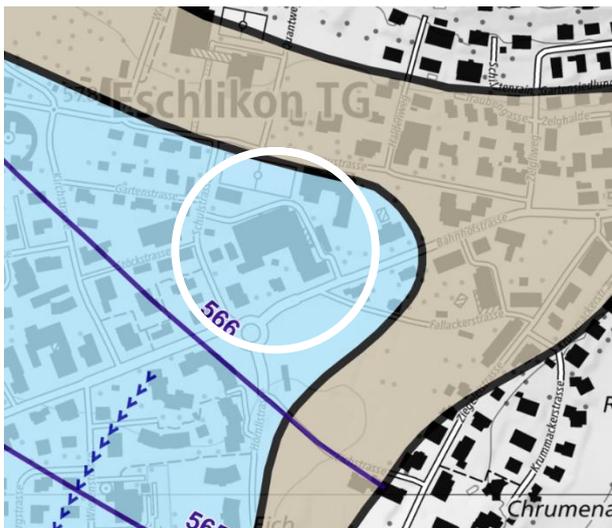


Abbildung 3: Ausschnitt Grundwasservorkommen: mittlere Grundwassermächtigkeit nachgewiesen (Planungsgebiet; weisser Kreis)

Im Planungsgebiet und in der nahen Umgebung gibt es keine projektrelevanten Gewässer. Das Planungsgebiet liegt im Gewässerschutzbereich Au zum Schutz nutzbarer unterirdischer Gewässer. In diesem besonders gefährdeten Bereich bedarf die Erstellung von Bauten und Anlagen sowie Grabungen, Erdbewegungen und ähnliche Arbeiten einer kantonalen Bewilligung, wenn sie die Gewässer gefährden können.

Tiefbauten bis zum langjährigen Mittelwasserspiegel (566.5 m ü. M.) sind in der Regel mit wasserrechtlicher Bewilligung erlaubt. Tiefbauten unter dem langjährigen Mittelwasserspiegel können hingegen ausschliesslich in begründeten Fällen bewilligt werden und nur so weit durch diese die Durchflusskapazität gegenüber dem natürlichen Zustand um höchstens 10 % reduziert wird.

2.4 Gefahrenkarte

Gemäss Gefahrenkarte des Kantons Thurgau besteht für das Planungsgebiet keine Hochwasser- oder Rutschgefahr.

2.5 Kantonale Hinweisinventar für Bauten

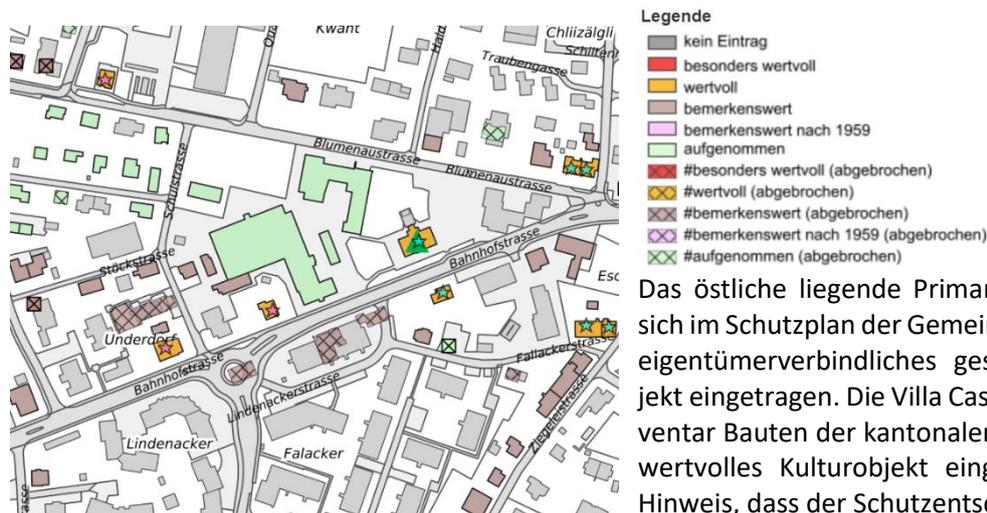


Abbildung 4: Ausschnitt Hinweisinventar Gebäude

Das östliche liegende Primarschulhaus befindet sich im Schutzplan der Gemeinde. Es ist als grundeigentümergebundenes geschütztes Kulturobjekt eingetragen. Die Villa Cassol ist im Hinweisinventar Bauten der kantonalen Denkmalpflege als wertvolles Kulturobjekt eingetragen. Mit dem Hinweis, dass der Schutzentscheid pendent ist.

Der Gemeinderat hat jedoch mit Beschluss vom 23. Januar 2017 das Gebäude Vers.-78/10167 auf der Parzelle Nr. 349, Bahnhofstrasse 53 unter Schutz gestellt und mit der Grundeigentümerschaft eine Vereinbarung erstellt (Verwaltungsrechtlicher Vertrag zwischen der Gemeinde Eschlikon und der Eigentümerschaft vom 8.9.2016), die den Schutzzumfang sowie die Rechte und Pflichten aller Beteiligten regelt. Die Unterschutzstellung wurde im Grundbuch angemerkt.

Die Fabrikbauten auf dem Regiareal sind im Hinweisinventar Bauten als bemerkenswert oder als aufgenommen eingetragen. Ein Schutzstatus ist bei diesen Bauten nicht notwendig.

2.6 Kommunalen Richtplan



Abbildung 5: Ausschnitt kommunaler Richtplan Siedlung Natur und Landschaft, Verkehr

Der kommunale Richtplan wird derzeit überarbeitet. Er lag bis Ende Oktober 2021 zur Vernehmlassung auf. Gemäss kommunaler Richtplan wird dem Regi-Areal ein Zentrumsgebiet mit Nutzungsintensivierung und öffentlichem Interesse zugeschrieben. Im Süden des Planungsgebiet (Bereich Villa Cassol) ist eine Platzgestaltung als Massnahme vorgesehen.

Die im Süden angrenzende Bahnhofstrasse soll aufgewertet und mit einer einseitigen Baumreihe ausgeführt werden.

2.7 Richtplan Energie

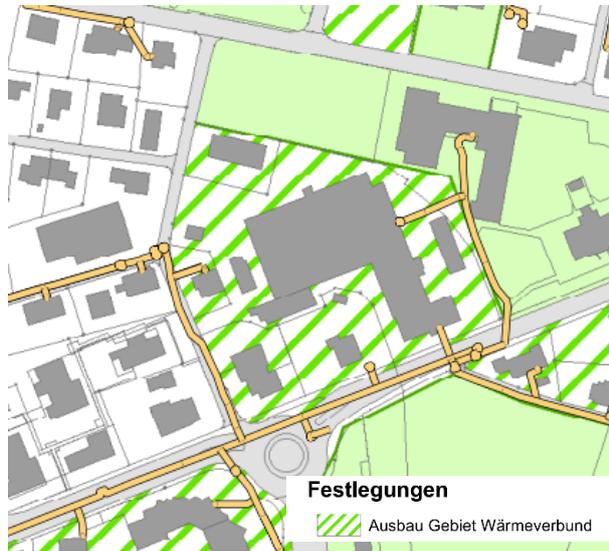


Abbildung 6: Ausschnitt kommunaler Richtplan Energie

Die Richtplanmassnahme M2 im Richtplan Energie setzt das Ziel des Ausbaus oder der Zusammenführung der bestehenden Wärmeverbunde fest. Das Gestaltungsplangebiet liegt im Gebiet mit der Festlegung als Ausbaugbiet des Wärmeverbunds. Auch diese Planung ist noch nicht rechtskräftig, sondern in der Erarbeitung.

Die Richtplanmassnahme macht zudem die Aussage, dass bei grösseren Neu-, Umbauten oder Sanierungen sowie Heizungsersatz in einem der Gebiete, die Variante Wärmeverbund mittels Studie geprüft werden soll.

Die Bauherrschaft prüft derzeit verschiedene Möglichkeiten der Wärmeerzeugung. In Abstimmung mit der Gemeinde wird jedoch keine spezifische Methode zur Energieerzeugung im Gestaltungsplan festgelegt.

2.8 Weitere übergeordnete Abklärungen

Die im Planungsgebiet stehende, alte Metallwarenfabrik auf der Liegenschaft Nr. 350 ist im kantonalen Kataster der belasteten Standorte (KbS Standort 4724 S 01) aufgeführt. Der Standort muss spätestens mit einem Bauvorhaben saniert werden. Zudem wurde für den Standort bereits eine Detailuntersuchung in Auftrag gegeben. Das Ergebnis der Untersuchung wurde im Bericht "SPRING GEBR. METALLWARENFABRIK" ESCHLIKON festgehalten. Abklärungen und Gespräche mit dem Amt für Umwelt des Kanton Thurgau haben bereits stattgefunden.

Nach heutigem Kenntnisstand sind keine oberflächennahen Belastungen in einer Grössenordnung vorhanden, die eine Nutzungseinschränkungen hinsichtlich eines Spielplatzes nach sich ziehen würden.

Weitere Abhandlungen zu diesem Thema sind nicht Bestandteil des Gestaltungsplans, sondern werden in einem separaten Verfahren behandelt. Für das zukünftige Bauvorhaben ist zu beachten, dass das Versickern von Platz- und Dachwasser über belastete Flächen nicht gestattet ist.

2.9 Nutzungsplanung



Abbildung 7: Ausschnitt Zonenplan, Gemeinde Eschlikon

Das Planungsgebiet befindet sich in der Wohn- und Arbeitszone WA3 und wird mit der überlagernden Zone mit Gestaltungsplanpflicht überlagert. Im Norden grenzt das Gebiet an die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.

Das Planungsgebiet ist vom Baulinienplan 'Eschlikon Nord' betroffen.

Bauzonen

-  Wohn- und Arbeitszone WA3
-  Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe

Überlagernde Zonen

-  Zone mit Gestaltungsplanpflicht GP

2.10 Baulinienplan Eschlikon Nord

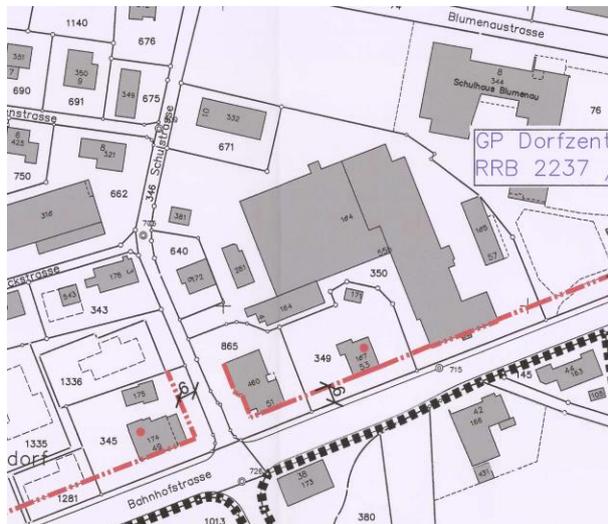


Abbildung 8: Ausschnitt Baulinienplan Eschlikon Nord; in Kraft seit 2014

Gemäss dem rechtskräftigen Baulinienplan 'Eschlikon Nord' vom 18.11.2014 setzt die Baulinie entlang der Hauptstrasse einen Strassenabstand von 6.0 m fest. Aufgrund des vorhandenen Überbauungskonzepts aus dem Varianzverfahren wird der Baulinienplan im Bereich der **Liegenschaften Nr. 350** angepasst. Die Baulinie wird im benannten Bereich aufgehoben. Die Auflage der Baulinienplanänderung wird mit der Publikation des Gestaltungsplan koordiniert. Diese hat gleichzeitig zu erfolgen.

2.11 Höchst- und Mindestmasse gemäss rechtskräftigem Baureglement 2017

Wohn- und Arbeitszone WA3	
max. Baumassenziffer (BMZ) ¹⁾	2.3 ²⁾
max. Fassadenhöhe (FH) ^{3) 4)}	11.0 m
max. Gesamthöhe (GH) ^{3) 4)}	15.0 m
Max. Gebäudelänge	40.0 m
Grenzabstand klein / gross	5.0 m / 8.0 m
Empfindlichkeitsstufe	III

¹⁾ Für Klein- und Anbauten gilt eine zusätzliche BMZ von 0.2 m³/m²

²⁾ Für Bauten mit einem Gewerbeanteil von mehr als 25 % der Hauptnutzfläche gelten die Baumassenziffern gemäss Art. 8.

³⁾ a. Die Fassadenhöhe wird auf der Traufseite (Schrägdächer und Pultdächer) bzw. an denjenigen Fassaden, an welchen das Attikageschoss zurückversetzt ist, gemessen.

b. Die Differenz zwischen der projektierten Fassadenhöhe an der Traufseite und der projektierten Gesamthöhe darf die Differenz der gemäss Masstabelle festgelegten Fassadenhöhe FH und Gesamthöhe GH nicht überschreiten.

c. Bei Hanglagen ab 5 % Neigung ist der First von Pultdächern bergseitig und der Rücksprung des Attikageschosses talseitig anzuordnen.

⁴⁾ Hanglagenzuschläge: vgl. Art. 24 BauR

3 Bebauungs- und Freiraumkonzept

3.1 Projektidee

Das Projekt schöpft aus dem Potential des bestehenden Industrieareals. Zum einen wird mit dem Erhalt verschiedener Gebäudestrukturen die für Eschlikon bedeutsame Geschichte des Areals weitergespinnt und in die heutige Zeit transformiert. - Die charakteristische Silhouette der bestehenden Sheddächer wird auch in Zukunft die Identität des Ortes prägen. Zum anderen kann mit der Weiternutzung der Gebäudesubstanz ein wichtiger Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung des Areals geleistet werden. Eine grosse Menge CO₂ ist im Bestand gebunden und kann durch den Erhalt eingespart werden.

Der Gestaltungsplan «Regi-Areal» ermöglicht eine zeitgemässe Transformation des Regiareals in eine lebendige Wohnsiedlung mit vielfältigen ergänzenden Nutzungen, welche einen zentralen Ort in Eschlikon etabliert und einen Mehrwert für die ganze Bevölkerung schafft.



Abbildung 9: Visualisierung (Siegerprojekt KAKADU, Roider Giovanoli Architekten ETH, Bernhard Zingler Landscape Projects)

3.2 Städtebau

Zwei einprägsame Grossformen bilden zusammen mit der zentralen Shedhalle vier unterschiedliche Höfe und fügen sich auf selbstverständliche Weise in den Kontext ein. Der neue Kopf an der Bahnhofstrasse mit Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung schiebt sich unter dem dreigeschossigen Wohnbau hervor und gibt dem Areal ein Gesicht zur Strasse. Eine Aufweitung beim Eingang ins Areal schafft einen angemessen dimensionierten Vorbereich für die Erdgeschossnutzungen. Die leicht ansteigende Regigasse führt von dort zum etwas höher gelegenen Zentrum des Areals, dem Regihof. Als Quartiersplatz und Erschliessungsort schliesst der Regihof an die eingeschossige Shedhalle an, welche durch die Unterbringung von gemeinschaftlichen Nutzungen eine belebte Mitte verspricht. Ein vielfältiges Wegnetz verbindet das Regiareal mit der Schulanlage und dem angrenzenden Quartier und sorgt für eine deutlich verbesserte Schulwegsicherheit.



Abbildung 11: Ansicht Gebäude West

3.3.1 Nachhaltigkeit

Es ist eine Überbauung geplant, die sich ganz entschieden an den umfassend verstandenen Grundsätzen der Nachhaltigkeit orientiert.

Mit dem Erhalt der Untergeschosse und einem Teil der oberirdischen Strukturen soll auf zukunftsweisende Manier Material und Energie gespart werden. Dadurch reduziert sich die Graue Energie signifikant. Die neuen Gebäudeteile bestehen als leichte Holzbauten zum grössten Teil aus nachwachsenden Ressourcen und tragen ebenfalls zur sehr guten CO₂-Bilanz bei. Eine einfache Low-Tech-Gebäudetechnik hilft mit, den Energieverbrauch und die Erstellungskosten niedrig zu halten. Zur guten Bilanz trägt die CO₂-freie Wärmeerzeugung bei.

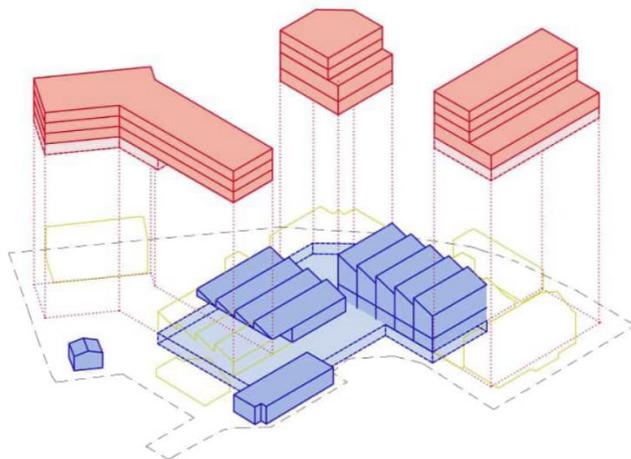


Abbildung 12: Umgang mit dem Bestand, Erhalt (blau) von grossen Mengen Material

3.3.2 Umgebung und Freiraum



Abbildung 13: Richtprojekt mit Umgebung

Im Zentrum des Areals liegt mit dem '**Regihof**' eine gemeinschaftlich nutzbare Platzfläche, welche sich aus dem umlaufenden hellen Hartbelag als chaussierte Fläche abhebt. Diese Fläche bietet Platz für Aufenthalt und Quartierfeste. Das integrierte Regenwassermanagement führt das anfallende Oberflächenwasser nach Möglichkeit über die Schulter in die belebte Bodenschicht. Dem Berücksichtigen von natürlichen Kreisläufen wird Sorge getragen. Mobile und gut nutzbare Sitzgruppen ermöglichen eine flexible Aneignung des Aussenraumes.

Das Zusammenspiel von Bestand und Neuem wird in den Situationen der **Wohngassen** erlebbar. Die Grundstruktur der ehemaligen Shedhalle begleitet die zukünftigen BewohnerInnen als gedeckter Zugangsbereich. Auf trockenem Fusse geht man, begleitet vom ehemaligen Industriecharme, bis zum Wohnungseingang. Veloabstellplätze sind komfortabel nutzbar im Nahbereich der Wohnungseingänge untergebracht.

Die Überbauung weist unterschiedliche Arten von **Wohngärten** aus. Die westlichen Wohnungen verfügen im Erdgeschoss über einen Gartensitzplatz, während der restliche Garten in Zukunft als «Joker Freiraum» flexibel (Spielwiese, Gemeinschaftsgarten etc.) genutzt werden kann und den weiteren BewohnerInnen des Areals zur Verfügung steht. Als Gegenpol zur Gasse entsteht an dieser Stelle ein Wohn- und Spielgarten mit natürlicher Atmosphäre, einheimischen Wildpflanzen und

Strukturelementen die die Artenvielfalt im Quartier gezielt fördern werden. Ein gemeinschaftlicher Gartensitzplatz erweitert das Angebot. Die östlich gelegenen Wohnungen werden durch eine Gruppe Wildsträucher und durch Einzelbäume in Richtung Schule Blumenau räumlich getrennt. Sämtliche Grünflächen werden extensiv und naturnah gepflegt, um den Pflegeaufwand zu reduzieren und gleichzeitig die Biodiversität zu fördern.

Die Eingliederung des **Gartens der Villa Cassol** (Parzelle Nr. 349) ins Gesamtkonzept des neuen Areals ermöglicht die differenzierte und gut vernetzte Freiraumstruktur weiterzudenken. Als «Joker Freiraum» wohnt dem Garten grosses Potential und Flexibilität inne. Der Garten differenziert sich grundsätzlich in ruhigere und belebtere Bereiche. Ein Brunnen schafft Aufenthaltsqualität und einen informellen Spielort für die zukünftigen Kinder des Areals. Im Zusammenspiel mit dem neuen Gemeinschaftsraum in der alten Fabrikhalle könnte an dieser Stelle ein Gemeinschaftsgarten oder eine Festwiese entstehen. Ein neu gepflanzter grosskroniger Baum (z.B. Eiche) macht den Garten im Stadtraum sichtbar und führt die Besonderheit des Areals (einzelne grosskronige Bäume) fort.

Hochstämmige Obstbäume wie Äpfel, Birnen, Zwetschgen und Baumgruppen aus Ahornarten schliessen das Areal im Norden ab und begleiten den neu geschaffenen **Grünzug Blumenau**, der Schule und Areal verbindet. Der neue, mit einer Baumgruppe gut beschattete Quartiersspielplatz, bietet ein vielfältiges und inklusives Angebot an Bewegungsmöglichkeiten.

Eine Vielfalt an einheimischen und klimarobusten klein-, mittel und grosskronige Baumarten betten das neue Regi-Areal vegetativ und stadtklimatisch wirksam in die bestehende Grünstruktur Eschlikons ein. Durch den übergreifenden Einsatz der Materialien, Ausstattungselemente und Bäume sowie der offenen Gestaltung entsteht eine Umgebung, die das unmittelbare Umfeld explizit miteinbezieht. Der neue Aussenraum des Regi-Areals wird zu einem natürlichen Teil des Quartiers und ist für alle barrierefrei durchquerbar – nicht nur für Menschen, sondern auch für Wildtiere. Der gesamte Freiraum ist nach einheitlichen Grundsätzen so zu gestalten, dass eine hohe Aufenthalts- und Gestaltungsqualität sowie ökologische Qualität zur Förderung der Biodiversität erreicht wird.

4 Gestaltungsplan - Planerische Umsetzung

4.1 Allgemeine Bestimmungen

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

4.1.1 Planeinträge

Sind im Situationsplan keine Masse angegeben, gilt die Messgenauigkeit des Situationsplans im Massstab 1:500.

4.1.2 Gestaltungsplanperimeter

Der Perimeter des Gestaltungsplans entspricht der im Zonenplan festgesetzten Gestaltungsplanpflicht. Die Gestaltungsplanpflicht überlagert die Liegenschaften Nrn. 349, 350, 640, 671 und 865. Die Abgrenzung erfolgt westlich und südlich an den jeweiligen Strassenparzellen der Schul- und Bahnhofstrasse. Im Norden sowie im Osten grenzt das Gebiet an die Grundstücksgrenze der Parzelle Nr. 76, die im Besitz der Volksschulgemeinde Eschlikon ist.

4.1.3 Zweck

Der Gestaltungsplan ermöglicht eine zukunftsgerichtete und im umfassenden Sinne nachhaltige Entwicklung des Regi-Areals zu einer lebendigen Wohnsiedlung mit ergänzenden Nutzungen, welche sich an die ganze Bevölkerung richten.

Der Zweck des Gestaltungsplans folgt im Grundsatz der Sicherung der städtebaulichen und architektonischen Qualitäten des Wettbewerbsergebnisses.

Darunter zählen die Sicherung einer architektonisch und ortsbaulich hochwertigen Bebauung, die auf die örtlichen Verhältnisse abgestimmt wurde, sowie die Berücksichtigung der bestehenden Strukturen mit teilweisem Erhalt des Bestandes. Weiter bezweckt der Gestaltungsplan die Realisierung von hochwertigem und preiswertem Wohnraum mit einer optimalen und zweckmässigen Erschliessung. Abschliessend sichert er die Schaffung von attraktiven und stimmigen Freiräumen im Siedlungsgebiet sowie sicheren Schulwegverbindungen, die öffentlich-rechtlich durch die Siedlung führen.

4.1.4 Bestandteile und Verbindlichkeiten

Das architektonische und das landschaftsarchitektonische Richtprojekt ist, abgesehen von den Teilen, die in den Sonderbauvorschriften verbindlich festgelegt sind, richtungsweisend. Die Festlegungen im Plan im Massstab 1:500 und die dazugehörigen Sonderbauvorschriften des Gestaltungsplans sind allgemein verbindlich. Sofern nichts in den besonderen Vorschriften geregelt ist, gelten die Vorschriften des übrigen Rechts.

Das Mobilitätskonzept zeigt, auf welchen Grundlagen und Massnahme eine Abminderung der Abstellplatzflächen gegenüber dem Baureglement zulässig ist. Das Lärmgutachten weist nach, dass die geltenden Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können.

Dieser Planungsbericht hat die Aufgaben die gesamte Planung zu erläutern. Er zeigt neben dem Verfahren und den rechtlichen Grundlagen auch das Ziel und die Umsetzung der Planung auf und erläutert deren Festsetzungen.

4.2 Bauvorschriften

4.2.1 Bereich nach Regelbauweise

Von den Sonderbauvorschriften ausgenommen, wurden die zwei Liegenschaften Nrn. 865 und 640. Diese zwei Parzellen waren nicht Bestandteil des durchgeführten Varianzverfahrens. Somit gelten für diese zwei Grundstücke die Regelbauvorschriften. Einzige Ausnahme bilden die Erschliessungsvorschriften für das Grundstück Nr. 349 das über die Liegenschaft Nr. 865 führt sowie für die Zu- und Wegfahrt der Parkplätze auf den Parzellen Nrn. 349 und 350. Für diese sind Grunddienstbarkeiten vorhanden. Mit dem Gestaltungsplan werden sie zudem öffentlich-rechtlich gesichert. Dies dient in erster Linie dem besseren Verständnis des Plans und der Transparenz.

4.2.2 Höchst- und Mindestmasse

Die Regelungen bezüglich der Fassadenhöhe, der Gebäudelänge und der Baudichte sind in den Sonderbauvorschriften anders als in den Regelungen des geltenden Baureglements definiert und werden daher im Kapitel 'Abweichungen von der Regelbauweise' näher erläutert. Ausgenommen sind die Bereiche 'Regelbauweise', in denen die Vorschriften des Baureglements der Gemeinde gelten. Diese Bereiche sind von den Vorschriften, mit Ausnahme der Erschliessungsvorschriften des Gestaltungsplans, nicht betroffen.

4.2.3 Änderung des Baulinienplans 'Eschlikon Nord'

Der Baulinienplan 'Eschlikon Nord' vom 18.11.2014 muss aufgrund der Platzierung der neuen Gebäude an der Bahnhofstrasse geändert werden. Die Änderung des Baulinienplans betrifft die Aufhebung der Baulinie entlang der Bahnhofstrasse im Bereich der Parzelle Nr. 350. Die Änderung des Baulinienplans, wird in einem separaten Baulinienplan dargestellt. Aufgrund dieser Baulinienplanänderung, ist neu der vorgeschriebene Strassenabstand gemäss dem Gesetz über Strassen und Wege einzuhalten. Der betroffene Baubereich A1 erfüllt die gesetzlichen Vorgaben für den Abstand zur Kantonsstrasse, welcher 4.0 Meter beträgt.

4.2.4 Baubereiche und Baubereich vorspringende Gebäudeteile

Durch die Festlegung der 'Baubereiche A bis E sowie Villa' wird die Lage der Gebäude bzw. die Hauptbauten ohne die vorspringenden Gebäudeteile definiert. Damit wird an der Setzung der Gebäude aus dem Ergebnis des Wettbewerbs festgehalten und die gute Gesamtwirkung des ausgewählten Gewinnerprojekts innerhalb des festgelegten Bereichs erhalten. Die Baubereiche legen die maximale horizontale Ausdehnung und die maximale Gesamthöhe der Gebäude fest. Abschliessend wird die für die Baubereiche zulässige Dachform festgelegt.

Der angrenzende Baubereich 'vorspringende Gebäudeteile' dient zur Erstellung und Sicherung der Balkone.

4.2.5 Baudichte

Das Planungsgebiet liegt in der Wohn- und Arbeitszone WA3. Das Baureglement der Gemeinde Eschlikon definiert für diese Zone eine Baumassenziffer (BMZ) von 2.3. Für Bauten mit einem Gewerbeanteil von mehr als 25 % der Hauptnutzfläche wird eine Baumassenziffer von 2.7 festgesetzt. Für Bauten mit mehr als 50 % Gewerbeanteil gilt eine Baumassenziffer von 3.2. Für Klein- und Anbauten gilt eine zusätzliche BMZ von 0.2.

Mit der in den Sonderbauvorschriften definierten Baumassenziffer von 3.2 (exkl. Zuschläge und Bonus nach § 34 und § 35 PBV), exklusive der Bereiche 'Regelbauweise', kann das architektonische Richt-

projekt realisiert und für das gesamte Bearbeitungsgebiet eine dichte und bodensparende Überbauung ermöglicht werden.

Der Gestaltungsplan legt keine Bestimmungen zur Höhe des Gewerbeanteils fest. Es wird jedoch festgelegt, dass die Erdgeschosse in den 'Baubereichen A1 und A2' der gewerblichen Nutzung vorbehalten sind und an dieser Lage keine Wohnnutzungen erlaubt sind.

Weitere Ausführungen zur baulichen Dichte finden sich im Kapitel 5.5.2 Abweichungen von der Regelbauweise.

4.3 Gestaltungsvorschriften

4.3.1 Gesamtwirkung

Alle Bauten und Anlagen sind in Proportion und äusseren Gestaltung so auszuführen, dass eine gute Gesamtwirkung und Einordnung ins bestehende Siedlungsbild erzielt sowie der erlangte gestalterische Ausdruck der architektonischen und landschaftsarchitektonischen Richtprojekte gesichert wird. Die architektonische Ausgestaltung der Neubauten hat erhöhten Anforderungen zu genügen.

Richtungsweisend ist das architektonische Richtprojekt mit den Fassadenplänen und deren Beschrieb zur Gestaltung und Materialisierung. Zur Überprüfung ist mit der Baueingabe ein Fassadenkonzept einzureichen, welche u.a. die Materialwahl und Farbgebung der Fassaden beinhaltet.

4.3.2 Fassaden- und Dachgestaltung

Die Struktur und Gestaltung der Fassade richtet sich nach dem Richtprojekt. Gegenüber diesem darf im Baubewilligungsverfahren nur abgewichen werden, wenn dadurch nachweislich qualitativ einen gleichwertigen Gestaltungsvorschlag erbracht wird. In den Sonderbauvorschriften ist geregelt, dass die Materialisierung, die Farbgebung und die Detailausgestaltung auf sämtliche Gebäude abgestimmt sein muss, um eine harmonische Siedlungsgestaltung zu erhalten.

Die Baubereiche geben die zulässigen Dachformen an. Die Gebäude in den 'Baubereichen B1 und C' sind mit einem Sheddach auszuführen. Dadurch werden die Silhouetten der Fabrikhallen erhalten. Die Baubereiche A1, A2, B2, D und E sind mit einem Flachdach oder flachgeneigten Schrägdach auszuführen.

Die mit Flachdach ausgeführten Neubauten dienen als Retentionsfläche und sind unter Berücksichtigung der jeweils gültigen SIA-Norm (SN 564 312) extensiv zu begrünen, sofern diese nicht der Solaranlagen zuwiderlaufen.

Technisch bedingte Dachaufbauten sind zulässig. Damit die Dachaufbauten entlang des Dachrandes gestalterisch nicht zufällig in Erscheinung treten, müssen diese im Rahmen der Baueingabe ins gestalterische Konzept integriert werden oder mindestens, um das Mass ihrer eigenen Höhe über dem Dachrand von der Fassade zurückzusetzen sein.

Mit der modernen Architektur wird immer häufiger Glas und reflektierende Materialien verwendet, was ein Problem für Vögel darstellen kann. Entsprechend ist in den Sonderbauvorschriften festgelegt, dass bei der Gestaltung der Fassaden der Leitfaden 'Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht' der Schweizerischen Vogelwarte zu beachten ist.

4.4 Aussenraum

4.4.1 Umgebungsgestaltung

Das Planungsgebiet weist einen grosszügig ausgeführten Aussenraum mit unterschiedlichen Funktionen und Qualitäten aus. Im Gestaltungsplan werden die Qualitäten und Funktionen der unterschiedlichen Freiräume festgesetzt.

Über die einzelnen Freiräume unterschiedlicher Funktionen und deren Ausgestaltung bildet das landschaftsarchitektonischen Richtprojekt die Grundlage und ist grundsätzlich wegleitender Bestandteil des Gestaltungsplans. Auf dieser Grundlage ist im Baubewilligungsverfahren ein landschaftsarchitektonisches Gesamtkonzept einzureichen, welches Angaben zur Materialisierung, Bepflanzung, Topografie und der Ausstattung der Spiel- und Aufenthaltsflächen für den gesamten Planungsperimeter enthält.

4.4.2 Vegetation, Pflanzen im Aussenraum

Im gesamten Gestaltungsplanperimeter sind einheimische, standortgerechte und insbesondere klimagerechte Pflanzen zu verwenden. Die Artenzusammensetzung der Pflanzen zielt auf ein hohes Mass an Biodiversität auf dem Areal ab. Wiesenflächen sind grundsätzlich als artenreiche Blumenwiesen zu erstellen und entsprechend extensiv zu unterhalten. Die Erfüllung der Anforderung an die Bepflanzung ist im landschaftsarchitektonischen Konzept nachzuweisen. Ebenfalls in diesem Konzept ist die genaue Lage und Baumart zu definieren und gemäss dem Konzept auszuführen. Die Grundlage für die Lage und Baumarten bildet das landschaftsarchitektonische Richtprojekt.

Der Gestaltungsplan legt die Bereiche '**Grünzug Blumenau**' und '**Wohngarten**' fest. Der Bereich '**Grünzug Blumenau**' bildet den Abschluss der Siedlung und den Übergang zu den öffentlichen Schulanlagen im Nordwesten. Er zeichnet sich durch eine Vegetation mit Hochstammbäumen aus. Der '**Wohngarten**' ist eine extensiv gestaltete Wiesenfläche mit Kleinsträucher, Staudenbepflanzung und vereinzelt mit Hochstammbäumen und bezweckt eine lockere Abgrenzung der Siedlung gegenüber der Schulstrasse und der bestehenden Liegenschaft Nr. 640. Zur Aufwertung der benachbarten Liegenschaft kann auf der Parzelle Nr. 350 ein gedeckter Sitzplatz zur Nutzung durch die Parzelle Nr. 640 erstellt werden.

Die Anzahl, die genaue Lage und die Art der Bäume, Sträucher und weiteren Pflanzungen werden aufgrund des landschaftsarchitektonischen Richtprojekts im landschaftlichen Umgebungskonzept im Rahmen des Baugesuchs endgültig festgelegt. Auf den oberirdischen Parkierungsflächen entlang der Liegenschaft Nr. 865 sind mindestens einen Baum vorgesehen, um diese in zwei Abschnitte zu unterteilen. Die Bäume, die im landschaftlichen Konzept festgesetzt werden, müssen bei Abgang ersetzt werden.

4.4.3 Grünflächen

Das Ziel der Aussenraumgestaltung ist eine möglichst geringe Versiegelung der Flächen. Der Gestaltungsplan bezeichnet Arten von Grünflächen innerhalb des Planungsperimeters, die sich in der Ausgestaltung und Funktion unterscheiden.

Der im Gestaltungsplan dargestellten '**Aussenraum Siedlung**' dient der attraktiven Siedlungsgestaltung im Aussenbereich. Dieser begrünte Aussenraum ist ein allgemein zugänglicher Raum und dient als Aufenthalts- und Begegnungsfläche. Zu ca.30% wird dieser als extensive Grünfläche bewirtschaftet.

Die ausgewiesene '**Bereiche Spielplatz**' dienen als mögliche Standorte für Spiel-, Freizeit- und Aufenthaltsfläche für die Bewohner innerhalb des Planungsperimeters. Es ist im Minimum ein Spielplatz auszuführen, weitere können an den dafür definierten Bereichen bei Bedarf ergänzt werden. Die Spielplätze sind ausreichend mit Spielgeräten und Sitzgelegenheiten zu möblieren und dauernd zu

unterhalten. Kleinbauten und Anlagen sollen im Aussenraum nicht verboten werden. Dennoch sollten diese den Zweck aufweisen, dass dieser der Spiel-, Freizeit- und Aufenthaltsfläche dienen.

4.4.4 Regihof

Durch die neue sich aufweitende Regigasse gelangt man mit dem **'Regihof'** zum neuen Quartierzentrum. Der als nutzbare Platzfläche auszuführende 'Regihof' dient als Freizeit- und Aufenthaltsfläche sowie als Treffpunkt für die Bewohnerinnen und Bewohner der Wohnsiedlung. Die Ausgestaltung des 'Regihof' mit Anlagen und Bepflanzung richtet sich nach dem landschaftsarchitektonischen Richtprojekt. Um die Funktion als Aufenthaltsort zu erfüllen sind genügend Sitzgelegenheiten zu realisieren.

4.4.5 Belagsflächen

Neben den Grünflächen werden im Gestaltungsplan unter dem Begriff 'Befestigte Flächen' Belagsflächen definiert, die der Erschliessung dienen. Diese befestigten Flächen sollen vorwiegend mit einheitlichen Materialien gestaltet werden. Die Entwässerung der Erschließungsflächen erfolgt, wenn möglich, über die Fugen oder die Schulter in die angrenzenden Grünflächen oder bepflanzten Sickermulden. Weitere bewässerte, nicht befestigte Belagsflächen sind als wassergebundene Wegedecken (Chaussierung) auszubilden. Der Versiegelungsgrad der Belagsflächen ist entsprechend der vorgesehenen Nutzung minimal zu halten.

4.4.6 Massgebende Terrain / Terraingestaltung

Die heutige Terraingestaltung innerhalb des Planungsgebietes weist teilweise künstliche Höhen sprünge auf. Das ursprüngliche Terrain ist anhand von alten Plänen nicht mehr zu eruieren. Deshalb wurde für das Gebiet ein massgebendes Terrain festgelegt, dass sich möglichst natürlich in die vorhandene Umgebung einpasst. Das massgebende Terrain ist zwischen den umliegenden Strassen (Bahnhofstrasse, Schulstrasse und Blumenaustrasse) ausnivelliert und berücksichtigt den übergeordneten Verlauf der Höhenlinien in einem grösseren Massstab (s. Abbildung).

Die Strassen werden als Anhaltspunkte hinzugezogen, da sie als historische Wegverbindungen am ehesten den ursprünglichen, natürlich gewachsenen Geländeverlauf nachzeichnen.



Abbildung 14: Neues massgebendes Terrain (rote Höhenlinien) anhand der umliegenden Strassenhöhen

Das aktuell bestehende Terrain soll mit der Ausarbeitung des Aussenraumkonzeptes natürlicher bzw. dem natürlichen Geländeverlauf angepasst ausgestaltet werden. Grundlage für die Terraingestaltung bildet das landschaftsarchitektonische Richtprojekt. Einzelne punktuelle Aufschüttungen für gestalterische Absichten in der Aussenraumgestaltung für Spielhügel oder Baumgruppen sind in ihrer Höhe auf max. 1.0 m ab gestaltetem Terrain zu beschränken. Abgrabungen für die bessere Aussenraumgestaltung und -nutzung der Erdgeschosswohnungen sind punktuell bis max. 1.5 m ab dem massgebenden Terrain zulässig.

4.5 Erschliessung

4.5.1 Motorisierter Individualverkehr

Für das Gestaltungsplangebiet ist eine flächeneffiziente Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr geplant, welche viel Raum für eine möglichst autoarme Ausgestaltung des Aussenraums zulässt. Das Planungsgebiet wird an den im Plan bezeichneten Stellen erschlossen. Die Erschliessung erfolgt über die Bahnhofstrasse direkt in die Tiefgarage oder über die Schulstrasse. Das Areal ist mit Ausnahme der ausgewiesenen Erschliessungs- und Parkierungsflächen und einem Kurzzeitparkplatz für Anlieferungen entlang der Bahnhofstrasse frei vom motorisierten Verkehr zu halten. Ausgenommen sind der Zügel-, Ambulanz- und Unterhaltsverkehr, welcher die internen Erschliessungsflächen benutzen kann. Die Erschliessung der Liegenschaft Assek. Nr. 167 (Parzelle Nr. 349) hat von der Schulstrasse über die Parzelle Nr. 865 zu erfolgen.

4.5.2 Interne Erschliessung, öffentlicher Fussweg

Die Hauptbauten werden, über die im Plan bezeichneten, befestigten Fusswege '**Interne Fusswegverbindung**' erschlossen. Die Fusswege sind mit einer ausreichender Mindestbreite zu erstellen. Der '**Gebäudezugang**' der Hauptbauten erfolgt an den im Plan bezeichneten Stellen. Der Zugang zu den gewerblich genutzten Flächen im Baubereich A1 hat prioritär über die Südwestfassade zu erfolgen.

Die öffentlichen Fusswegverbindungen ab der Bahnhofstrasse bzw. ab der Schulstrasse führen über das Areal des Gestaltungsplanperimeters zu der Liegenschaft Nr. 67 der Volksschulgemeinde Eschlikon und sind nach Bauvollendung jederzeit zu gewährleisten.

4.5.3 Autoparkierung

Die maximale Ausdehnung der unterirdischen Tiefgarage sowie der Untergeschosse ist mit einer Begrenzungslinie für Untergeschosse festgelegt.

Die Siedlung weist eine Tiefgarage auf. Die Tiefgaragenabfahrt erfolgt von der Bahnhofstrasse.

Die Autoabstellplätze der Bewohner sowie der Besucher werden mit Ausnahme von wenigen oberirdischen Bewohnerabstellplätzen, die an den im Plan bezeichneten Stellen entlang der Schulstrasse sowie entlang der Zufahrt zum 'Regihof' angeordnet werden, in der Tiefgarage erstellt.

Den gewerblichen Nutzungen in den 'Baubereichen A1 und A2' wird entlang der Bahnhofstrasse ein Kurzzeitparkplatz für die Anlieferung zugestanden.

Der Parkplatzbedarf des Gestaltungsplangebiets richtet sich für die Wohnnutzung und die gewerbliche Nutzung nach dem Mobilitätskonzept vom 29.11.2023. Die Parkplatzberechnung für das Planungsgebiet ist im Mobilitätskonzept aufgeführt. Der Parkplatzbedarf weicht von dem Bedarf gemäss Baureglement ab und wird daher unter dem Kapitel 'Abweichungen von der Regelbauweise' näher erläutert.

4.5.4 Zweiradabstellplätze

Der Projektbedarf gemäss Richtprojekt stützt sich auf die Vorgaben gemäss Merkblatt. Es werden insgesamt rund 235 Zweiradabstellplätze (vgl. Mobilitätskonzept, da. 29.11.2023) erstellt. Grundsätzlich wäre eine gemäss den Richtlinien eine Aufteilung von 70 % Langzeitabstellplätze und 30 % Kurzzeitabstellplätze vorgesehen. Die Langzeitabstellplätze sind im Richtprojekt überwiegend im 'Baubereich C' vorgesehen. Mindestens 20 Abstellplätze sind als Kurzzeitabstellplätze in der Nähe der Gebäudezugänge unterzubringen. Aufgrund der guten und zentralen Zugänglichkeit der Abstellplätze im 'Baubereich C', werden diese zum Teil auch zu den Kurzzeitabstellplätze angerechnet. Die Grundlage der Standorte in der Siedlung bildet das Richtprojekt.

Die im Mobilitätskonzept ausgeführten Berechnungen der Veloparkplätze für die gewerbliche oder öffentliche Nutzung ergeben einen Bedarf von mindestens 10 bis 15 Abstellplätzen. Diese sind im Bereich der Bahnhofstrasse zu realisieren.

4.5.5 Feuerwehzufahrten

Die Feuerwehzufahrten sowie die Bewegungs- und Stellflächen wurden mit dem örtlichen Feuerwehrrückführkommandanten besprochen und im Umgebungsplan des Richtprojekts dargestellt.

5 Gesetzliche Anforderungen

5.1 Anforderungen an Gestaltungsplan

Gestützt auf § 23 PBG dient der Gestaltungsplan je nach Zielsetzung der architektonisch guten, auf die bauliche und landschaftliche Umgebung und die besonderen Nutzungsbedürfnisse abgestimmten Bebauung, Verdichtung oder Erneuerung sowie der angemessenen Ausstattung mit Anlagen zur Erschliessung. Bestimmungen im Gestaltungsplan haben notwendig und verhältnismässig zu sein sowie im öffentlichen Interesse zu liegen. Durch eine sinnvolle Regelungsdichte soll den Projektverfassern und der Baubewilligungsbehörde ein ausreichender Projektierungs- und Beurteilungsspielraum bleiben.

Der Gestaltungsplan "Regi-Areal" erfüllt folgende Kriterien:

Das Bebauungskonzept für die geplante Wohnsiedlung zielt darauf ab, eine identitätsstiftende Umgebung zu schaffen. Dies wird erreicht, indem ein optimales Verhältnis zwischen Wohn- und Freiraum gewährleistet wird. Durch die Abstufung der Gebäudehöhen wird sichergestellt, dass die neue Siedlung gut in das bestehende Quartier integriert wird. Eine klar strukturierte Bebauung erfüllt die Anforderungen an eine qualitativ hochwertige Verdichtung des Baugebiets.

Eine angemessene Ausstattung mit Aufenthaltsbereichen, wie dem Regihof, dem Spielplatz oder den verschiedenen Grünbereichen sorgen dafür, dass die Bewohner der Siedlung ausreichend Möglichkeiten haben, sich im Freien aufzuhalten. Um die Belastung durch den motorisierten Individualverkehr zu minimieren, wird eine Tiefgarage erstellt. Dies reduziert die benötigten oberirdischen Verkehrsflächen und trägt dazu bei, die Lebensqualität in der Siedlung zu erhöhen.

Erhalt des geschichtlichen Bezugs zum ehemaligen Fabrikgebäude mit seiner Gebäudestruktur sowie den markanten Sheddächern, welche das Areal seither prägten. Weiter soll der markanten und dichten Wohnbausiedlung auf der anderen Seite der Bahnhofstrasse ein starkes Gegenüber geschaffen werden.

5.2 Nutzungsart

Mit dem Gestaltungsplan darf gemäss § 23 PBG die zonengemässe Nutzungsart nicht geändert werden.

Der Gestaltungsplan "Regi-Areal" sieht die Erstellung von Mehrfamilienhäusern vor, mit untergeordneter gewerblicher sowie eventuell öffentlicher Nutzung. Die geplante Nutzungsart ist in den Wohnzonen WA3 zonenkonform in Verbindung mit einem Gestaltungsplan.

5.3 Nachweis öffentliches Interesse

Das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) legt in Artikel 1 die Grundsätze für die Nutzung des Bodens fest. Diese sind unter anderem die haushälterische Nutzung des Bodens, die Schaffung einer wohnlichen und attraktiven Siedlung sowie die Gestaltung von Grünräumen.

Im Rahmen dieser Vorgaben sollen Bauprojekte geplant und umgesetzt werden. Dabei ist es wichtig, bestehende Bauzonen zu nutzen und diese gezielt weiterzuentwickeln. Durch die Schaffung von Grünräumen wird ein wohnliches und attraktives Umfeld geschaffen. Dies trägt dazu bei, dass die Bewohner sich in ihrer Umgebung wohl fühlen und die Lebensqualität erhöht wird.

Eine haushälterische Nutzung des Bodens bedeutet, dass die Ressourcen schonend und nachhaltig genutzt werden. Dies beinhaltet unter anderem, dass die bestehenden Bauzonen genutzt werden,

anstatt neue Flächen in Anspruch zu nehmen. Durch die Nutzung der bestehenden Bauzone wird sichergestellt, dass die Bodenressourcen geschont und die Lebensqualität der Bewohner erhöht wird.

Durch den Gestaltungsplan "Regi-Areal" werden insbesondere folgende öffentliche Interessen unterstützt bzw. nachgewiesen:

- Haushälterische Nutzung des Bodens gemäss Art. 1 des Raumplanungsgesetzes (RPG)
- Schaffung einer wohnlichen und attraktiven Siedlung gemäss Art. 1 Abs. 2 lit. b RPG
- Gestaltung von Grünräumen gemäss Art. 3 Abs. 3 lit. e RPG
- Nutzung der bestehenden Bauzone
- Erhalt von Teilen des Bestandes

5.4 Abweichungen von der Regelbauweise

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.

Bereits das heutige Regi-Areal weicht auf Grund seiner Geschichte als Industrieareal in verschiedenen Aspekten von der Regelbauweise ab. Der vorliegenden «Gestaltungsplan Regiareal» basiert auf diesem Bestand und ermöglicht den Erhalt substanzieller Teile davon. Daraus ergeben sich verschiedene Abweichungen zur Regelbauweise, welche in den folgenden Kapiteln erläutert werden.

Als Richtwerte für die Abweichungen dienen bei Gestaltungsplänen die Masse der nächsthöheren Zone. Da in Eschlikon keine nächsthöhere Zone zur WA3 existiert, werden die Masse anhand der bestehenden Zonen interpoliert.

5.5 Höhen (Fassadenhöhe und Gesamthöhe)

Das Baureglement unterscheidet zwischen Fassadenhöhe (Höhe ohne Attika- oder Dachgeschoss) und Gesamthöhe (Höhe inkl. Attika- oder Dachgeschoss).

Im vorliegenden Gestaltungsplan wird an Stelle von Gebäuden mit Attika- oder Dachgeschossen ein Areal mit einer gegliederten Silhouette gestaltet. Dieses gestalterische Konzept entwickelt sich aus einer vertieften Analyse des Bestandes. Auf die Anordnung von neuen Dach- oder Attikageschossen wird verzichtet. Deshalb wird im Gestaltungsplan nicht die Fassadenhöhe, sondern die Gesamthöhe der einzelnen Baubereiche festgelegt.

Die Gesamthöhe GH wird über alle Baubereiche mittels Höhenkote (m ü. M.) und in Metern (m) festgesetzt. Die maximale Höhenkote bzw. der höchste Punkt zum massgebenden Terrain wird an der Oberkante der Dachkonstruktion gemessen (OK Rohbau).

In der Erscheinung wirkt das vorliegende, gegliederte Projekt deutlich niedriger als ein Gebäude mit Attikageschoss und derselben Gesamthöhe.

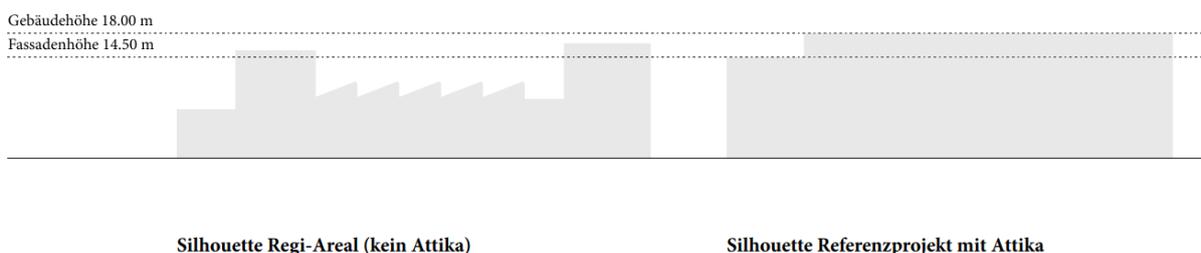


Abbildung 15: Schema Gebäudehöhen

Da im Projekt zu Gunsten einer besseren Gestaltung konsequent auf Dach- oder Attikageschosse verzichtet wird, gilt überall Fassadenhöhe = Gesamthöhe. Die Fassadenhöhe überschreitet im 'Baubereich B2' das Mass der nächsthöheren Zone leicht. Die Gesamthöhe liegt jedoch überall deutlich unter dem Mass der nächsthöheren Zone. (s. nachfolgende Tabelle)

Baureglement	Fassadenhöhe FH	Gesamthöhe GH (inkl. Attika)	Gebäudelänge
Wohn- und Arbeitszone WA3	11 m	15 m	40 m
Nächsthöhere Zone (AG1)	ca. 14.5 m	ca. 18.5 m	ca. 60 m

Baubereiche	Gestaltungsplan			
	massgebende Terrainhöhe in m ü.M.	Max. Kote in m ü.M.	Gesamthöhe GH (m) ^{a)}	Max. Gebäudelänge (m)
Baubereich A1	573.18	580.50	7.50	70.0 m
Baubereich A2	573.43	589.00	15.80	
Baubereich B1	574.10	585.00	11.20	
Baubereich B2	574.86	591.50	16.90	66.7 m
Baubereich C	573.43	582.00	7.80	
Baubereich D	574.26	587.00	13.00	23.4 m
Baubereich E	573.68	579.00	5.60	
Baubereich Villa	573.18	580.00	7.10	13.8 m (inkl. best. Villa)

^{a)} OK Höchster Punkt der Dachkonstruktion

Die Gesamthöhe in Metern umfasst eine kleine Reserve im Vergleich zur Differenz zwischen der maximalen Kote (in m ü.M.) und dem massgebenden Terrain (in m ü.M.).

5.5.1 Bauweise und Gebäudelänge

Das Baureglement geht von einer "offenen Bauweise" mit voneinander unabhängigen Einzelgebäuden aus. Das Regi-Areal ist aus seiner Entstehungsgeschichte jedoch ein Konglomerat von aneinander gebauten Gebäudeteilen. Deshalb wird die Gebäudelänge abweichend vom Baureglement nicht mit einem Längenmass, sondern über die Dimension der einzelnen Baubereiche festgelegt.

5.5.2 Bauliche Dichte

Die Baumassenziffer (BMZ) ist das Verhältnis des Bauvolumens über dem massgebenden Terrain (BVm) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF). Als Bauvolumen über dem massgebenden Terrain gilt das Volumen des Baukörpers in seinen Aussenmassen.

Bei der Berechnung des Volumens werden alle Aussenmasse geschlossener Gebäudeteile über dem massgebenden Terrain angerechnet. Auch An- und Kleinbauten sind bei der Ermittlung der Baumassenziffer miteinzubeziehen. Das Volumen offener Gebäudeteile, die weniger als zur Hälfte durch Abschlüsse (Seitenwände) umgrenzt sind, werden bei der Berechnung der Baumassenziffer nicht angerechnet (§ 33 PBV, vgl. dazu Figur 8.3 Anhang 2 IVHB).

Übersicht Gebäudevolumen und Baumassenziffer Richtprojekt

Ausgangslage:

Anrechenbare Grundstücksfläche (ohne Bereiche Regelbauweise)	8'338 m ²
Baumassenziffer gemäss Baureglement	2.30
Baumassenziffer gemäss Baureglement mit 25 % Gewerbeanteil	2.70
Baumassenziffer gemäss Baureglement mit 50 % Gewerbeanteil	3.20

Gestaltungsplan:

Baumassenziffer gemäss Sonderbauvorschriften	3.20
Bonus gemäss § 34 Abs. 1 PBV (Privilegierte Parkieranlagen)	0.23
Bonus gemäss § 35 Abs. 2 PBV (Energieeffizientes Bauen)	0.32
Zulässige Baumassenziffer Total (inkl. Bonus von 0.55)	3.75

Gebäudevolumen Regi-Areal und Baumassenziffer (BMZ)			
Gliederung Volumen	Baumasse	anrechenbare Grundstücksfläche	BMZ (BVm /aGSF)
Gebäudeteil 1	2'700 m ³		
Gebäudeteil 2	4'600 m ³		
Gebäudeteil 3	6'200 m ³		
Gebäudeteil 4	3'600 m ³		
Gebäudeteil 5	600 m ³		
Gebäudeteil 6	9'600 m ³		
Gebäudeteil 7	800 m ³		
Gebäudeteile exkl. Villa Cassol	28'100 m³		
Gebäudeteil Villa Bestand	900.0 m ³		
Gebäude Villa Erweiterung	400.0 m ³		
Total beheizte Gebäude	29'400 m³	8'338 m²	3.53
unbeheizte Shedhalle	1'100 m ³	8'338 m ²	0.13
Gesamttotal inkl. unbeheizte Gebäude	30'500 m³	8'338 m²	3.66

Verteilung der Bauvolumen gemäss nachfolgender Abbildung

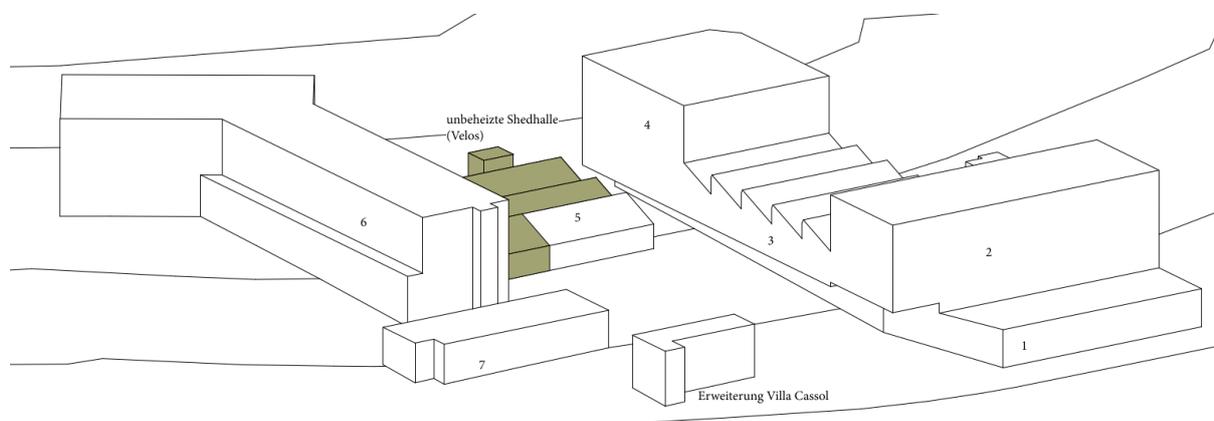


Abbildung 16: Übersichtsplan der Bauvolumen (exkl. der Bauten der Liegenschaften Nrn. 640 und 865)

Das Bauvolumen über dem massgebenden Terrain darf im Projekt gesamthaft max. 29'400 m³ (exkl. Shedhalle von 1'100 m³) betragen. Die anrechenbare Grundstücksfläche, ohne die Liegenschaften Nrn. 640 und 865 beträgt 8'338 m². Daraus resultiert eine Baumassenziffer von 3.53. Nach Abzug der Boni für energieeffizientes Bauen und unterirdische Parkieranlagen (insgesamt 0.55) ergibt sich eine **"Grundbaumassenziffer" von 2.98**. Diese steigt auf 3.11, wenn die unbeheizte Shedhalle, die als Ersatz für Klein- und Anbauten dient, hinzugefügt wird.

Die bauliche Dichte im Gestaltungsplan führt nicht nur zu einer gesteigerten städtebaulichen Intensität, sondern auch zu einer Vielzahl neuer Angebote für die Bevölkerung. Neben den öffentlich zugänglichen Einrichtungen entlang der Bahnhofstrasse entstehen innerhalb der Siedlung zusätzliche Möglichkeiten und Gemeinschaftsräume, die der Bevölkerung zur Verfügung stehen.

Architektonisch gesehen zeichnet sich das vorliegende Richtprojekt durch das Zusammenspiel von relativ dichter Bebauung und grosszügigen Freiflächen aus. Die Baumasse konzentriert sich im Bereich der ehemaligen Industriebauten, während die Freiflächen an den Rändern und im Bereich der Villa Cassol angeordnet sind.

Über 10 % der Baumasse im Projekt resultieren aus den Überhöhen in den Industriehallen, welche erhalten bleiben (Raumhöhen von bis zu 4.0 m gegenüber Raumhöhen von 2.4 m in einem Standard-Wohnungsbau). Diese Räume "konsumieren" bezogen auf die nutzbaren Wohnflächen überproportional viel Baumasse. Der Erhalt der Industriehallen begründet die erhöhte Baumasse.

Ebenfalls einen erheblichen Anteil an der Baumasse (ca. 5%) nimmt die unbeheizte Velohalle für die über 200 Velos im Zentrum der Anlage ein. Dies erhöht zum einen die Baumassenziffer, entlastet jedoch im Gegenzug den Aussenraum, da somit auf die Anordnung von diversen Velohäuschen verzichtet werden kann. Die Integration der Veloabstellplätze in die anrechenbare Baumasse führt somit zu einer qualitativen Aufwertung der ganzen Siedlung.

Zusammenfassend betrachtet entspricht das Bauvolumen der Siedlung einer zukunftsgerichteten inneren Verdichtung, mit attraktiven Gemeinschaftsräumen (Baubereich E), einem oberirdischen Veloinstallraum und qualitätsvollen Aussenräumen. Zusätzlich erlaubt die festgelegte Baumassenziffer den Erhalt grosser Teile der überhohen Industriehallen. Trotz all dieser Mehrwerte bleibt die Baumasse in dem Rahmen, der schon in der Regelbauweise mit einem erhöhten Gewerbeanteil realisierbar wäre.

5.5.3 Grenz- und Strassenabstände

In der Wohn- und Arbeitszone 3 beträgt der kleine Grenzabstand 5.0 m. Der grosse Grenzabstand beträgt 8.0 m. Im Gestaltungsplangebiet werden die Grenzabstände für Hauptbauten durch die Baubereiche definiert.



Abbildung 17: Schema mit den Über- und Unterschreitungen der Grenzabstände

Grösstenteils weichen die Baubereiche deutlich weiter von den Grenzen zurück, als dies die Abstände gemäss Baureglement verlangen. Dies kommt den angrenzenden Grundstücken zugute.

Im Gegenzug werden an wenigen Stellen die Grenzabstände unterschritten, einerseits um besser auf den Bestand eingehen zu können und andererseits zu Gunsten einer besseren Gestaltung der Volumina.

Nordost-Ecke zum Schulareal:	Die geometrische Vereinfachung der bestehenden Grundstrukturen führt zu einem geringeren Grenzabstand.
Baubereich E:	Bestehendes Gebäude (Alte Fabrik) liegt im Grenzabstand "Bestandesgarantie"
Baubereiche A1/A2 zu Villa Cassol:	Flucht des bestehenden Gebäudeteils übernommen
Kopf zur Bahnhofstrasse:	Strassenabstand (4.0 m) statt Baulinie

5.5.4 Anzahl Abstellplätze (vgl. Mobilitätskonzept)

Gemäss Baureglement kann die Bewilligungsbehörde bei nachgewiesener Mehrfachnutzung von Auto-Abstellplätzen oder bei besonders guter Erschliessung durch öffentliche Verkehrsmittel die Pflichtzahl angemessen reduzieren. Die Bewilligungsbehörde kann auch im Interesse des Ortsbildes die Erstellung unterirdischer Abstellplätze verlangen sowie die Zahl der realisierbaren Plätze beschränken oder deren Erstellung gänzlich untersagen.

Das Mobilitätskonzept, Anhang B des Planungsberichts, leitet her, weshalb eine angemessene Reduktion der Pflichtparkplätze im Gestaltungsplanperimeter angezeigt ist.

Die detaillierten Erläuterungen sind dem Mobilitätskonzept zu entnehmen.

5.6 Nachweis der gesamthft besseren Siedlungsgestaltung

Die oben erläuterten Abweichungen des Gestaltungsplans 'Regi-Areal' führen gesamthft zu einer besseren Siedlungsgestaltung und liegen für die Entwicklung einer attraktiven Gemeinde im **öffentlichen Interesse**. Die Abweichungen von der Regelbauweise sind ausgewogen und zielgerichtet eingesetzt und in den entsprechenden Kapiteln detailliert erläutert.

Die bauliche Dichte ist eine wichtige Voraussetzung für die Belebung des Ortes. Diese «Nutzungs-dichte» aus Wohnen und ergänzenden Programmen ist essenziell für die Transformation des Industrieareales in ein belebtes Zentrum für das ganze Dorf.

Die stellenweisen Abweichungen in Gebäudehöhe und Gebäudelänge ermöglichen eine kompakte Anordnung der Gebäude im inneren des Perimeters und spielen somit grosszügige begrünte und unversiegelte Aussenräume frei. Die attraktiven Freiräume werden der Öffentlichkeit zugänglich gemacht.

Die reduzierte Anzahl Parkplätze deckt auf Grund eines spezifischen Mobilitätskonzeptes (Carsharing, Synergien zwischen den Nutzungen, Fahrradfreundlichkeit und Durchwegung) den Bedarf ab, schont aber gleichzeitig die Umwelt und reduziert die Belastung des Quartiers.

Das Projekt nutzt die Möglichkeiten des Sondernutzungsplans, um eine Siedlung von besonderer architektonischer Qualität zu realisieren. Die charakteristischen Silhouetten des Bestandes mit seinen niedrigen Sheddächern werden mit zwei Hochpunkten im Osten und einer gegliederten Zeile im Westen ergänzt. Es entsteht ein attraktives, sorgfältig gestaltetes Ganzes aus Alt und Neu, welches die Geschichte des Ortes weitererzählt und dem Regi-Areal eine lebendige Zukunft sichert.

Insgesamt trägt die bessere Siedlungsgestaltung im öffentlichen Interesse dazu bei, eine lebendige, sichere und attraktive Wohnumgebung zu schaffen, die sowohl den Bedürfnissen der Bewohner als auch den Anforderungen an eine nachhaltige und haushälterische Nutzung des Bodens entspricht. Die Gesamtbevölkerung profitiert von den zusätzlichen Angeboten, vom lebendigen Zentrum und den neuen Wegverbindungen (Schulwegsicherheit).

5.7 Gesamtbeurteilung

Der neue Gestaltungsplan wurde anhand eines Siegerprojekts aus einem Projektwettbewerb ausgearbeitet. Wohn- und Freiraum werden äusserst gelungen in einen Kontext gesetzt, der in jeder Hinsicht den Blick auf bewohnerfreundliche Lebensräume schärft.

Der Gestaltungsplan 'Regi-Areal' sichert das überarbeitete Projekt aus dem Wettbewerb. Das Richtprojekt verbessert die Wohnqualität durch den Erhalt des Bestandes, durch die Schaffung attraktiver Aufenthalts- und Freiflächen, durch die Bereitstellung von Gemeinschaftsräumen und Veloabstellplätzen, durch den Einsatz von naturnahen Grünflächen und durch die Erstellung einer Tiefgarage.

Der Erhalt und die Ergänzung historischer Gebäude und Strukturen trägt dazu bei, die Identität und den Charakter der Siedlung zu bewahren.

Insgesamt wird die bessere Siedlungsgestaltung plausibel nachgewiesen und damit aufgezeigt, dass der vorliegende Gestaltungsplan im öffentlichen Interesse liegt und dazu beiträgt, im Zentrum von Eschlikon eine lebendige, sichere und attraktive Wohnsiedlung zu schaffen.

6 Resultate / Verfahren

6.1 Kantonale Vorprüfung

Mit Bericht vom 6. September 2023 hat das Amt für Raumentwicklung (ARE) des Kantons Thurgau den Gestaltungsplan 'Regi-Areal' vorgeprüft. Offene Fragen aus dem Vorprüfungsbericht wurden während einer Besprechung am 20. Oktober 2023 mit dem ARE und dem kantonalen Tiefbauamt erörtert und konnten teils geklärt. Mit dem Schreiben des ARE vom 13. November 2023 wurden alle noch offenen Fragen und Unklarheiten abschliessende geklärt.

Die Hinweise zum Situationsplan, zu den Sonderbauvorschriften und zum Planungsbericht wurden berücksichtigt.

6.2 Information und Mitwirkung

Separates Protokoll (vgl. Anhang D)

6.3 Öffentliche Auflage und Einsprachen

pendent

Anhang

**A. Projektwettbewerb Regi-Areal, Eschlikon TG:
Bericht des Beurteilungsgremiums**
(separates Dokument)

B. Mobilitätskonzept
(separates Dokument)

C. Lärmgutachten
- Strassenlärm
- Industrie- und Gewerbelärm
(separate Dokumente)

D. Protokoll der Mitwirkung
(separates Dokument)