



Gestaltungsplan «SeeSicht» Zonenplanänderung «SeeSicht»

Planungsbericht



Visualisierung der Machbarkeitsstudie Tecti | Akkurat AG / Baumschlagler Hutter Partners

Projekt Nr. 1005735

Datei: Planungsbericht_GP_ZPÄ_SeeSicht.docx

Änderung	Entwurf	gezeichnet	kontrolliert	Datum
	tme / ali		bbi	13.04.2026

Exemplar für:

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage	1
1.1 Planungsanlass	1
1.2 Planungsgebiet	2
2. Grundlagen und deren Berücksichtigung	3
2.1 Übersicht	3
2.2 Bundesinventare	4
2.3 Agglomerationsprogramm Kreuzlingen-Konstanz	4
2.4 Kantonaler Richtplan	5
2.5 Kommunaler Richtplan	6
2.6 Rahmennutzungsplan	7
2.7 Grunddienstbarkeiten	8
2.8 Inventar- und Schutzobjekte	8
2.9 Erschliessung öffentlicher Verkehr	9
2.10 Erschliessung motorisierter Individualverkehr	10
2.11 Erschliessung Fuss- und Veloverkehr	11
2.12 Entwässerung	11
2.13 Wasserschliessung	12
2.14 EW-Erschliessung	12
2.15 Oberflächenabfluss	12
2.16 Boden	13
2.17 Entsorgung	14
2.18 Lärm	14
3. Zonenplanänderung	16
4. Richtprojekt	18
4.1 Vorgehen zur Erarbeitung des Richtprojekts	18
4.2 Situationsanalyse und Konzeptbeschrieb	18
5. Erläuterungen zum Gestaltungsplan	22
5.1 Allgemeine Bestimmungen	22
5.2 Erschliessung	22
5.3 Bebauung und Nutzung	23
5.4 Umgebungsgestaltung	25
5.5 Umwelt und Infrastruktur	26
6. Abweichungen von der Regelbauweise	27
6.1 Abweichung in der Baumassenziffer	27
6.2 Abweichung in der Gebäudelänge	27
6.3 Abweichungen in den Höhenmassen	27
6.4 Abweichung bezüglich der Anzahl Parkfelder	28
6.5 Würdigung der Abweichungen	29
6.6 Einhaltung der Anforderungen gemäss § 24 Abs. 2 PBG	29
6.7 Fakultatives Referendum	29
7. Nachweise	30
7.1 Umsetzung kantonale Vorgaben	30
7.2 Einhaltung Grundanforderungen gemäss § 23 PBG	30
7.3 Servitutenbereinigung	30
7.4 Bauen an Hanglagen	30
7.5 Baumassenziffer	31
7.6 Abschätzung Raumnutzerdichte	31
7.7 Spiel- und Gemeinschaftsflächen	31
7.8 Verkehrliche Wirkung des Vorhabens	31

7.9	Notzufahrt	31
7.10	Parkfelder	32
7.11	Lärmschutz	34
7.12	Naturgefahren	34
7.13	Elektrosmog	34
7.14	Belastete Standorte	34
8.	Verfahren	35
8.1	Information und Mitwirkung	35
8.2	Vorprüfung	35
8.3	Beschluss, öffentliche Auflage und Einsprachebehandlung	35
8.4	Genehmigung und Inkraftsetzung	35

1. Ausgangslage

1.1 Planungsanlass

In Scherzingen beabsichtigt die Eigentümerschaft der Parzelle Nr. 104 (Tecti AG) eine bauliche Weiterentwicklung mit neuer Nutzung. Auf dem Areal befand sich eine Weinkellerei, deren Produktion an diesem Standort im Jahr 2022 aufgegeben wurde. Aktuell ist das Areal von verschiedenen Zwischennutzungen belegt.

In Zusammenarbeit mit der Gemeinde Münsterlingen erarbeitete die Akkurat AG in Zusammenarbeit mit Baumschlager Hutter Partners ein Richtprojekt für die künftige Entwicklung des Areals. Ein Fachgremium mit Vertretungen aus der Gemeinde sowie aus den Fachbereichen Raumplanung, Architektur und Landschaftsarchitektur begleitete den Prozess im Rahmen eines Workshopverfahrens. Das Richtprojekt dient als Grundlage für den vorliegenden Gestaltungsplan. Angestrebt wird eine Umnutzung mit Schwerpunkt Wohnen, ergänzt mit einem Anteil gewerblicher Nutzungen. Vorgesehen ist ein Retail-Geschäft im Erdgeschoss entlang der Seestrasse.

Für diese Umnutzung ist eine Zonenplanänderung notwendig. Das Planungsgebiet wird hierfür von einer Arbeitszone Gewerbe (AG) in eine Wohn- und Arbeitszone (WA 2.2) umgezont. Erst diese Zonenplanänderung erlaubt die Umsetzung der baulichen Weiterentwicklung sowie für die Genehmigung des Gestaltungsplans. Das Zonenplanänderungsverfahren wird gleichzeitig mit dem Gestaltungsplanverfahren durchgeführt und aufgelegt.



Richtprojekt Tecti AG | ohne Massstab | Akkurat AG / Baumschlager Hutter Partners

1.2 Planungsgebiet

Das Planungsgebiet umfasst die Parzelle Nr. 104 und liegt im Ortsteil Scherzingen, im Westen der Gemeinde Münsterlingen. Die Parzelle ist 13'549 m² gross und liegt im Grundeigentum der Tecti AG. In der näheren Umgebung (< 300 m) befinden sich neben Wohnnutzungen auch noch eine Autowerkstatt, ein Lebensmittelgeschäft und die evangelische Kirche.

Das Planungsgebiet wird im Norden von der Seestrasse und im Südwesten von der Dorfstrasse begrenzt. Östlich des Planungsgebiets verläuft die Rebhaldenstrasse bzw. die Parzellen Nr. 326 und 537. Ein Bahnhof befindet sich in rund 400 m Entfernung, direkt an das Planungsgebiet angrenzend befindet sich eine Bushaltestelle.



Situation mit Planungsgebiet (dunkelblau umrandet) | ohne Massstab | geoportal.ch
Übersichtsgrafik Gemeindegebiet: map.geo.admin.ch

2. Grundlagen und deren Berücksichtigung

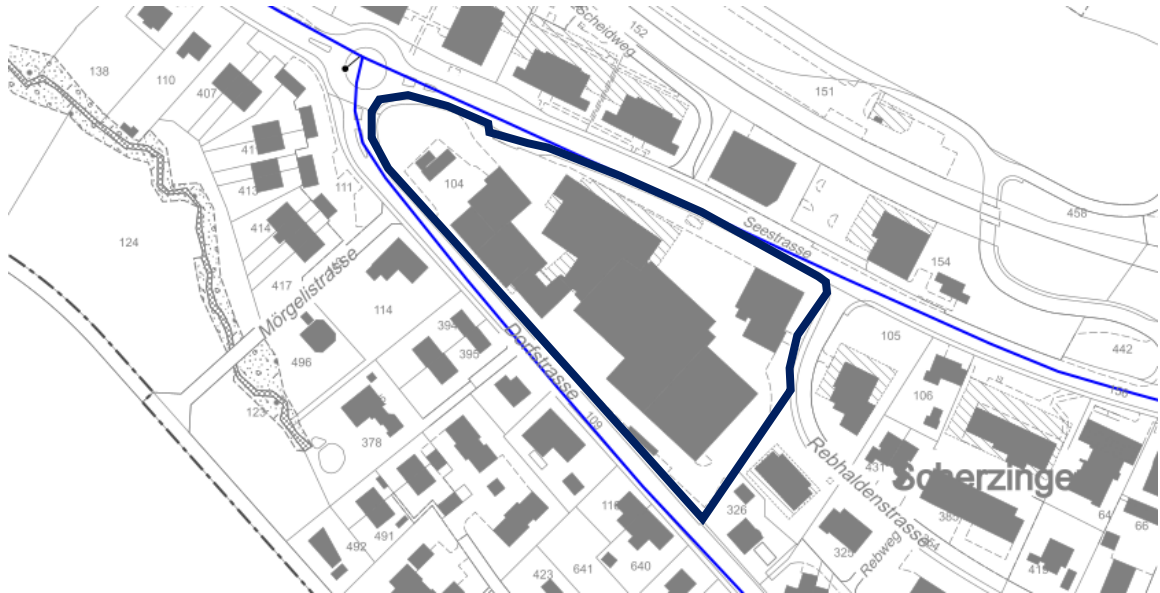
Folgende Grundlagen sind von Relevanz für den vorliegenden Gestaltungsplan. Die als nicht relevant eingestuften Themen wurden ebenfalls geprüft, enthalten jedoch keine Vorgaben für die vorliegende Zonenplanänderung bzw. den vorliegenden Gestaltungsplan und werden daher nicht weiter berücksichtigt.

2.1 Übersicht

Themen	nicht relevant	relevant
Bundesinventare		vgl. Kap. 2.2
Agglomerationsprogramm		vgl. Kap. 2.3
Kantonaler Richtplan		vgl. Kap. 2.4
Kommunaler Richtplan		vgl. Kap. 2.5
Rahmennutzungsplan		vgl. Kap. 2.6
Bestehende Sondernutzungspläne	x	
Grunddienstbarkeiten		vgl. Kap. 2.7
Inventar- und Schutzobjekte		vgl. Kap. 2.8
Verfügbarkeit Land	x	
Erschliessung öffentlicher Verkehr		vgl. Kap. 2.9
Erschliessung motorisierter Individualverkehr		vgl. Kap. 2.10
Erschliessung Fuss- und Veloverkehr		vgl. Kap. 2.11
Entwässerung / öffentliche Kanalisation		vgl. Kap. 2.12
Wassererschliessung		vgl. Kap. 2.13
EW-Erschliessung		vgl. Kap. 2.14
Fernwärme	x	
Fruchtfolgefleichen	x	
Wald	x	
Grundwasserschutz	x	
Gewässer	x	
Naturgefahren	x	
Oberflächenabfluss		vgl. Kap. 2.15
Boden		vgl. Kap. 2.16
Entsorgung		vgl. Kap. 2.17
Lärm		vgl. Kap. 2.18
Nichtionisierende Strahlung	x	

2.2 Bundesinventare

Sowohl die Dorfstrasse als auch die Seestrasse sind Teil des Bundesinventars der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS). Beide Strassen sind kategorisiert als historische Verläufe von regionaler Bedeutung. Die Bundesinventare BLN (Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung) und ISOS (schützenswerte Ortsbilder) enthalten keine Aussagen zum Planungsgebiet.



IVS Historische Verkehrswege CH | ohne Massstab | geoportal.ch

Berücksichtigung:

Von der vorliegenden Planung werden die historischen Verkehrswege nicht tangiert.

2.3 Agglomerationsprogramm Kreuzlingen-Konstanz

Die Gemeinde Münsterlingen liegt im Geltungsbereich des Agglomerationsprogramms Kreuzlingen-Konstanz (5. Generation), welches eine aufeinander abgestimmte Siedlungsentwicklung und Verkehrsplanung zum Ziel hat.

Im Bereich Siedlung ist das Planungsgebiet als ein Entwicklungsschwerpunkt mit Fokus auf Mischnutzung definiert (Massnahme S-5.1.17). Das Areal soll dabei zum neuen Zentrum der Gemeinde werden, auf welchem sich das soziale Leben der Bevölkerung abspielen kann. Hierfür soll auf dem Areal ein neuer Dorfplatz als attraktiver Treffpunkt (Dorfbrunnen, Sitzbänke und schattenspendende Bäume) für die Bevölkerung entstehen. Ausserdem soll auf dem Areal zukünftig Wohnen, Büro, Retail und Gewerbe entwickelt werden können. Die Realisierung erfolgt weitgehend bis 2032.

Im Bereich Fuss- und Veloverkehr sind Massnahmen vorgesehen, welche in der Gemeinde Münsterlingen umzusetzen sind. So sieht die Massnahme FVV-5.1.10 den Veloweg Spital Münsterlingen entlang der H13 vor und die Massnahme FVV-5.1.21 beinhaltet die direkte Wegführung Boden-seeradweg Spital Campus.

Im Bereich kombinierte Mobilität ist in Münsterlingen-Scherzingen ein Ausbau von P+R auf bis zu 30 Stellplätze vorgesehen (Faktor fünf gegenüber heute). Ebenso ist eine Erhöhung des B+R-Angebots vorgesehen, wobei das RegiVelo bereits heute fünf Standorte in der Gemeinde Münsterlingen aufweist.

Eine Massnahme aus dem Agglomerationsprogramm Kreuzlingen-Konstanz (3. Generation), welche voraussichtlich im Jahr 2027 umgesetzt wird, ist das Betriebs- und Gestaltungskonzept Scherzungen (Massnahmen-Nr. MIV-2.4). Mit der Realisierung des Betriebs- und Gestaltungskonzepts für die Seestrasse soll der Verkehr siedlungsverträglicher abgewickelt und die Aufenthaltsqualität verbessert werden.

Berücksichtigung:

Mit der vorliegenden Planung erfolgt eine dem Agglomerationsprogramms Kreuzlingen-Konstanz (5. Generation) entsprechende Entwicklung.

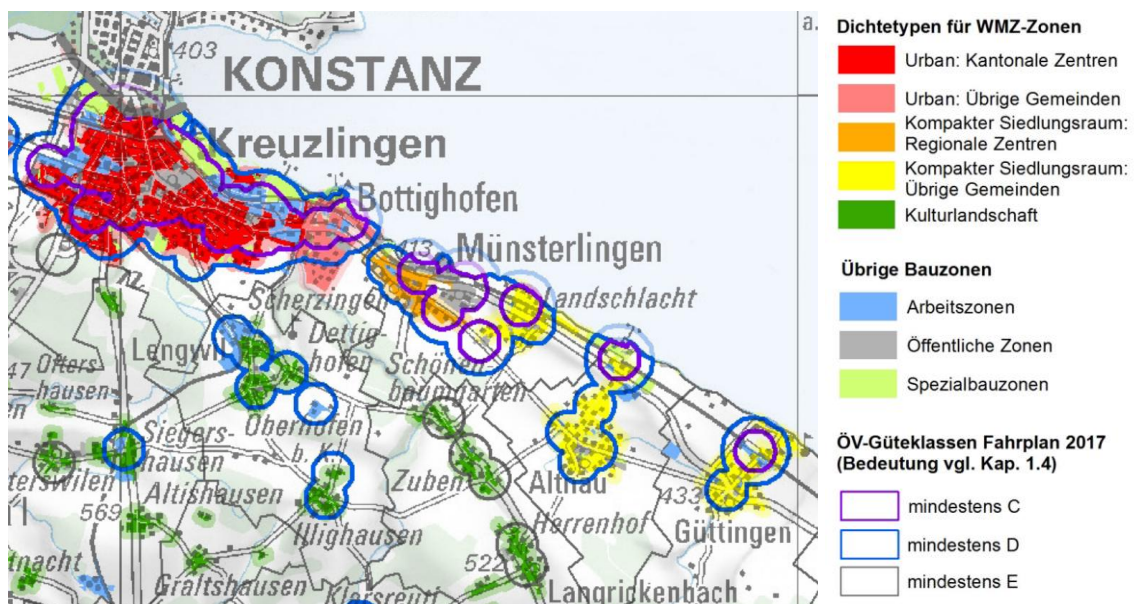
Werkleitungsanschlüsse sind mit der Sanierung der (Massnahme Nr. MIV-2.4) zu koordinieren.

2.4 Kantonaler Richtplan

Im Zukunftsbild des Kantonalen Richtplans ist die Gemeinde Münsterlingen der Agglomeration Kreuzlingen-Konstanz zugewiesen (violette und gepunktete Umgrenzungslinie). Eine Hauptverkehrsstrasse (graue Doppellinie) quert die Gemeinde und verbindet diese mit dem nächstgelegenen kantonalen Zentrum Kreuzlingen (rotes Kreissymbol). Zudem Der kompakte Siedlungsraum soll den urbanen Raum (rote Fläche) in seinen wirtschaftlichen Funktionen ergänzen.



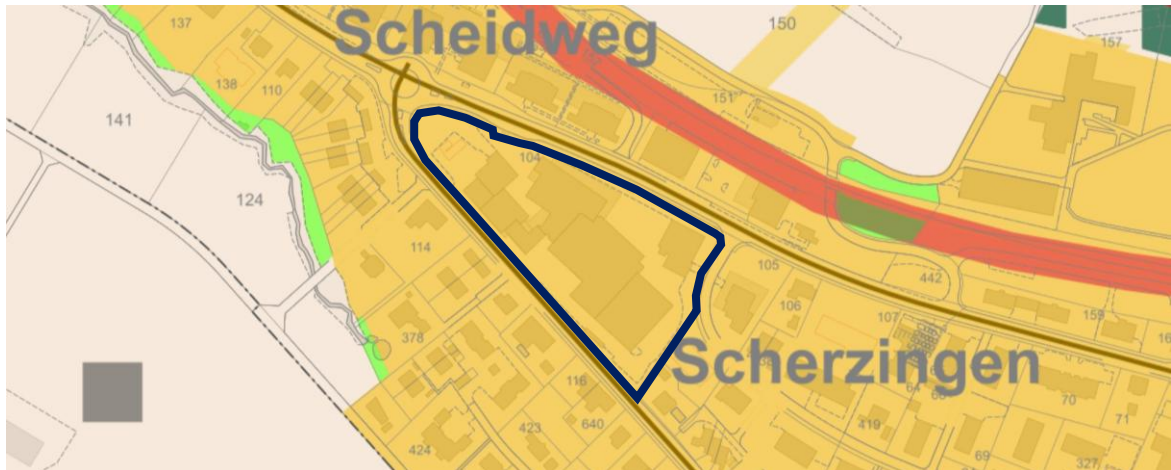
Ausschnitt Zukunftsbild TG | ohne Massstab | Kanton Thurgau



Ausschnitt Karte Dichtetypen und ÖV-Erschliessung | ohne Massstab | ARE Thurgau KRP, Stand Juni 2017

In der Gemeinde Münsterlingen zählt das gesamte Baugebiet zum Dichtetyp «kompakter Siedlungsraum». Scherzingen ist allerdings als regionales Zentrum eingestuft, Landschlacht zählt zu den übrigen Gemeinden. Somit ergibt sich für den Ortsteil Scherzingen eine Minstdichte für die WMZ-Zonen von 60 Raumnutzern (RN) / ha (Festsetzung 1.2 A). Im Jahr 2022 war diese mit 57 RN/ha knapp unterschritten.

Gemäss Planungsauftrag 1.2 A und den nachfolgenden Erläuterungen haben die Gemeinden im Rahmen ihrer Ortsplanungen (kommunaler Richtplan, Zonenplan, Baureglement) aufzuzeigen, wie die Dichten gemäss der Festsetzung 1.2 A erreicht werden können, bzw. wo höhere Dichten sinnvoll begünstigt oder vorgegeben werden können.



Ausschnitt Kantonalen Richtplan mit Planungsgebiet | ohne Massstab | geoportal.ch

Das Planungsgebiet ist allseitig von Siedlungsgebiet umgeben. Gemäss Festsetzung 1.4 A des Kantonalen Richtplans können strategisch zweckmässig gelegene, weitgehend überbaute Bauzonen, die nicht zu einer Wohn- Misch- oder Zentrumszone (WMZ) gehören, in eine WMZ umgezont werden.

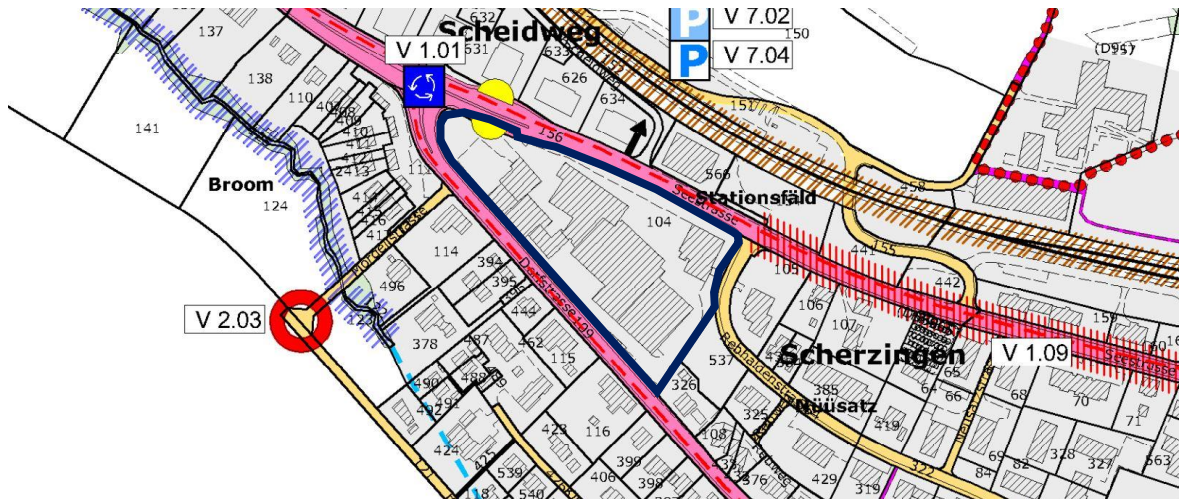
Berücksichtigung:

Mit der vorliegenden Planung erfolgt eine dem Kantonalen Richtplan entsprechende Entwicklung. Die Umzonung von einer Arbeitszone in eine WMZ ist zulässig und unterstützt die Erreichung der vorgegebenen Minstdichten.

2.5 Kommunalen Richtplan

Im kommunalen Richtplan der Gemeinde Münsterlingen (DBU-Entscheid Nr. 22 vom 31. Mai 2017) ist das Planungsgebiet dem bestehenden Baugebiet zugeordnet. In der Nähe des Planungsgebiets befinden sich die folgenden Richtplaneinträge:

- **V 1.01 Kreisel Scheidweg:** Die Realisierung eines Verkehrskreisels am Scheidweg zur Erhöhung der Verkehrssicherheit wurde bereits umgesetzt.
- **V 1.09 Ortsdurchfahrt Scherzingen:** Die Seestrasse wirkt siedlungstrennend und ist klar verkehrorientiert. Ziel ist eine Verbesserung der Querungsmöglichkeiten und eine bessere Gestaltung des Strassenraums. Hierzu sind punktuelle Querungshilfen und eine verbesserte Strassenraumgestaltung, unter Berücksichtigung einer möglichen Busbevorzugung, zu prüfen.
- **V 6.01 Erhalt / Ausbau des öffentlichen Verkehrsangebots:** Das bestehende Angebot im öffentlichen Verkehr ist genügend bis gut. Ziel ist der Erhalt des Angebots mit möglichen punktuellen Verbesserungen an Haltestellen und einer Verdichtung des Takts. Hierzu sind unter anderem bauliche Verbesserungen an den Haltestellen vorgesehen.



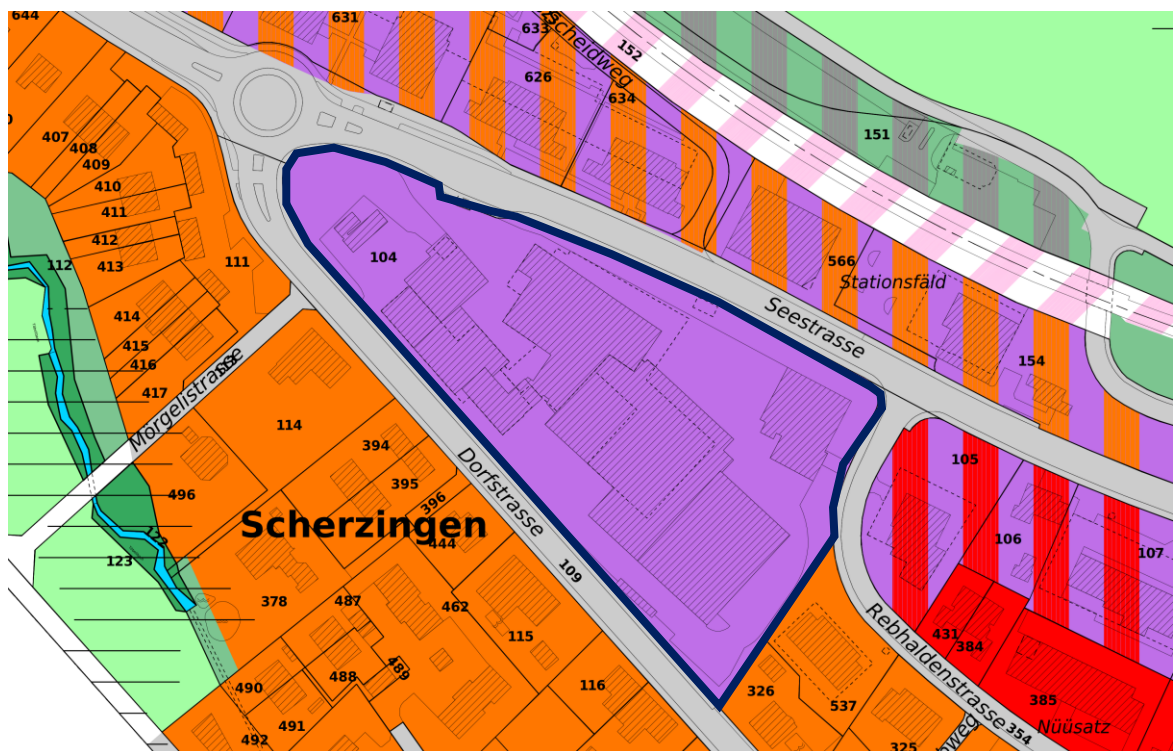
Ausschnitt Kommunalen Richtplan mit Planungsgebiet | ohne Massstab | Gemeinde Münsterlingen

Berücksichtigung:

Durch eine sorgfältige Ausgestaltung der Vorbereiche zur Seestrasse sowie einer Koordination der Werkleitungsanschlüsse mit baulichen Massnahmen an der Seestrasse lassen sich die Vorgaben des Kommunalen Richtplans umfassend berücksichtigen.

2.6 Rahmennutzungsplan

Gemäss rechtskräftigem Zonenplan (DBU-Entscheid Nr. 22 vom 31. Mai 2017) ist die Parzelle Nr. 104 der Arbeitszone Gewerbe (AG) zugewiesen.



Ausschnitt Zonenplan mit Planungsgebiet | ohne Massstab | geoportal.ch

GS	Fläche [m ²]	Anteil [%]	Nutzungszone und überlagernde Zonen	Darstellung
104	13'549	100	Arbeitszone Gewerbe (AG)	violette Fläche

Das Planungsgebiet grenzt im Südosten an die Wohnzone W 1.4 (orange Fläche) und im übrigen an Strassenflächen innerhalb von Bauzonen (graue Fläche). Nördlich auf der anderen Seite der Seestrasse befindet sich eine Wohn- und Arbeitszone WA 1.6 (orange-violett schraffierte Fläche). Südlich auf der anderen Seite der Dorfstrasse befindet sich eine Wohnzone W 1.4. Östlich gegenüber der Rebhaldenstrasse liegen eine Wohn- und Arbeitszone WA 2.2 (rot-violett schraffierte Fläche) sowie eine Wohnzone W 2.0 (rote Fläche).

Berücksichtigung:

Die zonengemässe Nutzungsart wird durch die Zonenplanänderung geändert. Der Gestaltungsplan weist eine zonengemässe Nutzung gemäss der geänderten Zonenzuweisung auf.

2.7 Grunddienstbarkeiten

Folgende Dienstbarkeiten und Grundlasten sind auf der Parzelle Nr. 104 im Grundbuch der Gemeinde Münsterlingen:

- ID S1072.0691: Baurecht für unterirdische Trafostation mit Kabeldurchleitungsrecht zugunsten von Politische Gemeinde Münsterlingen
- ID S2237.0691: Aufstellrecht eines Verkehrszählers zugunsten von Staat Thurgau
- ID S2352.0691: Baurecht für oberirdischen Kabelzugschacht zugunsten von Politische Gemeinde Münsterlingen (Elektrizitätswerk)
- ID S2353.0691: Durchleitungsrecht für unterirdische Elektro-Kabelleitungen zugunsten von Politische Gemeinde Münsterlingen (Elektrizitätswerk)
- 10 20266.o691: Baurecht für Verteilkabine samt Rohr- und Kabelanlagen und Zusatzeinrichtungen zugunsten von Politische Gemeinde Münsterlingen

Berücksichtigung:

Die Dienstbarkeiten und Grundlasten sind in einem späteren Baugesuchsverfahren zu bereinigen. Bei einer allfälligen Parzellierung des Planungsgebiets sind die entsprechenden Dienstbarkeiten zu bestimmen und im Grundbuch einzutragen.

2.8 Inventar- und Schutzobjekte

Das Hinweisinventar Bauten des Kantons Thurgau enthält mehrere Objekte in Scherzingen. Innerhalb des Planungsgebiets sind zwei Gebäude im Inventar «aufgenommen» (unten grün markiert) und zwei Gebäude sind als «bemerkenswert» eingestuft (braun). Für die bemerkenswerten Objekte besteht das Erhaltungsziel, die ortsbaulich wichtigen Merkmale nach Möglichkeit zu erhalten. Für die aufgenommenen Objekte ohne Einstufung besteht kein Erhaltungsziel.



Hinweisinventar Bauten mit Planungsgebiet | ohne Massstab | geoportal.ch

Das erste als bemerkenswert eingestufte Gebäude innerhalb des Planungsgebiets ist das 1907 errichtete Bürogebäude im Nordwesten des Gebiets (Assek-Nr. 120). Der gestreckte, traufständige Verputzbau unter schwerem Giebedach mit Quergiebel und Dachaufbauten ist westseitig mit dem Nachbargebäude zusammengebaut (Assek-Nr. 121). Es besteht ein asphaltierter Vorplatz.

Das zweite als bemerkenswert eingestufte Gebäude innerhalb des Planungsgebiets ist das 1888 erbaute Bürohaus (Assek-Nr. 121). Der stark gestreckte, traufständige Verputzbau mit Konstruktionsriegel an Kniestock und Giebel ist an der Südwestecke mit einem modernen Flachdachbau und ostseitig wie bereits erwähnt mit dem Bürogebäude (Assek-Nr. 120) zusammengebaut. Es besteht ebenfalls ein asphaltierter Vorplatz.



Bürogebäude (Assek-Nr. 120) | Hinweisinventar Bauten



Bürogebäude (Assek-Nr. 120) | eigene Aufnahme (17.10.2025)



Bürohaus Wohnung (Assek-Nr. 121) | Hinweisinventar Bauten



Bürohaus Wohnung (Assek-Nr. 121) | eigene Aufnahme (17.10.2025)

Berücksichtigung:

Die ortsbaulich wichtigen Merkmale des Bürohauses (Assek-Nr. 121) werden entsprechend dem Erhaltungsziel des Hinweisinventars Bauten erhalten. Um eine Innenverdichtung und hohe Siedlungsqualität der baulichen Weiterentwicklung zu erreichen, werden das Weinkeller Lager (Assek-Nr. 122), das Lager Abfüllerei Spedition (Assek-Nr. 119) sowie das als bemerkenswert eingestufte Bürogebäude (Assek-Nr. 120) hingegen abgebrochen.

2.9 Erschliessung öffentlicher Verkehr

Das Planungsgebiet liegt in der ÖV-Güteklasse D (geringe Erschliessung). Die nächste Bushaltestelle «Scheidweg» grenzt unmittelbar an das Planungsgebiet. Sie wird von der Postautolinie 923 im Halbstundentakt in Fahrtrichtung Kreuzlingen und im Stundentakt jeweils halbstündlich alternierend Richtung Güttingen oder Altnau bedient. Der nächstgelegene Bahnhof «Münsterlingen-

Scherzingen» liegt rund 400 Meter östlich des Planungsgebiets. Vom Bahnhof gibt es durch die S1 (Wil SG – St. Gallen – Romanshorn – Kreuzlingen - Schaffhausen) Bahnverbindungen im Halbstundentakt.



ÖV-Güteklassen mit Planungsgebiet | ohne Massstab | geoportal.ch

Berücksichtigung:

Infolge der vorhandenen öV-Erschliessung können die Anforderungen bezüglich der Anzahl Abstellplätze reduziert werden.

2.10 Erschliessung motorisierter Individualverkehr

Für den motorisierten Individualverkehr wird das Planungsgebiet im Norden über die Seestrasse, im Südwesten über die Dorfstrasse und im Osten über die Rebhaldenstrasse erschlossen. Es weist damit eine direkte Anbindung an das kantonale Strassennetz auf. Der nächste Autobahnzubringer (A7 Kreuzlingen Nord) liegt knapp 6 km westlich des Planungsgebiets entfernt.

Der durchschnittliche Tagesverkehr (DTV) beträgt auf der Seestrasse 12'218 Fahrzeuge und auf der Dorfstrasse 5'823 Fahrzeuge (Strassenverkehrszählung 2024). Trotz der hohen Verkehrsbelastung funktioniert der Verkehrsfluss ohne grössere Probleme.



Kantonsstrassen mit Planungsgebiet | ohne Massstab | geoportal.ch

Berücksichtigung:

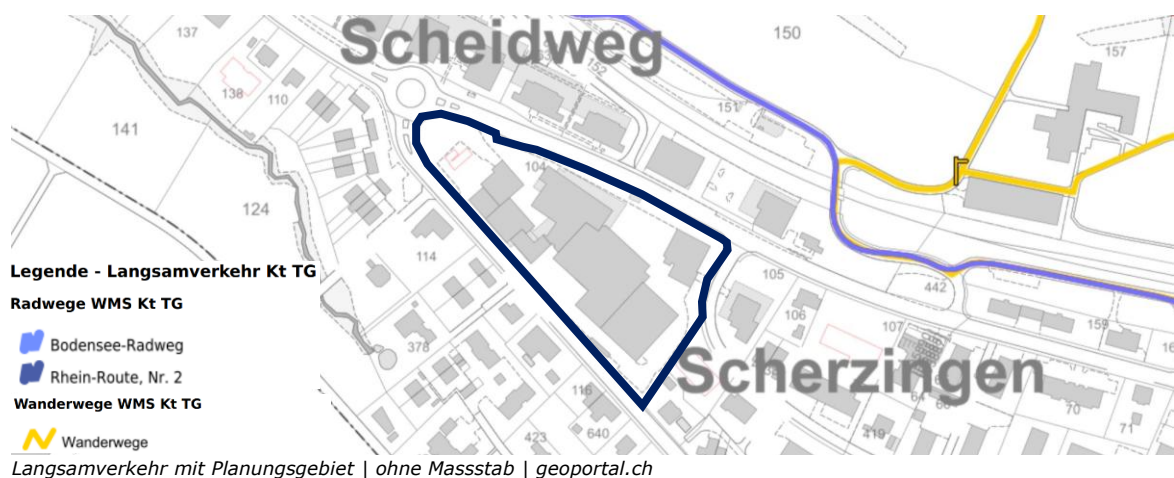
Das Planungsgebiet ist für den motorisierten Individualverkehr über die See-, Dorf- und Rebhaldenstrasse erschlossen.

2.11 Erschliessung Fuss- und Veloverkehr

Für den Fuss- und Veloverkehr wird das Planungsgebiet im Norden über die Seestrasse, im Südwesten über die Dorfstrasse und im Osten über die Rebhaldenstrasse erschlossen. Entlang der Dorfstrasse führt ein Alltagsveloweg (Verbindungsnummer V068) als Hauptverbindung von Altnau bis Kreuzlingen. Unweit des Planungsgebiets, entlang der Hafenfeldstrasse, verlaufen zwei Velorouten (blaue Linie): der Bodensee-Radweg, der den Bodensee umrundet (Etappe 5 Rorschach - Kreuzlingen), sowie die Rhein-Route, die von Andermatt nach Basel führt (nationale Velo-Route Nummer 2). An gleicher Stelle verläuft auch die Rhein Skate, die von Landquart bis Kreuzlingen verläuft.

Gemäss kantonalem Langsamverkehrskonzept besteht im Planungsgebiet ein mittleres bis hohes Potenzial für den Alltagsradverkehr bis 2030. Für die Ermittlung des Potenzials im Jahre 2030 wurde die aktuelle Nachfrage auf den Wunschlinien mit Faktoren zur erwarteten Entwicklung der Bevölkerung und der Arbeitsplätze hochgerechnet.

Allgemein sollen Wohngebiete, Arbeitsplatzgebiete, ÖV-Haltestellen, zentrale öffentliche und private Einrichtungen sowie Einkaufsläden durch attraktive, sichere, zusammenhängende und hindernisfreie Fusswegnetze erschlossen werden (Planungsgrundsatz 3.4 B).

Berücksichtigung:

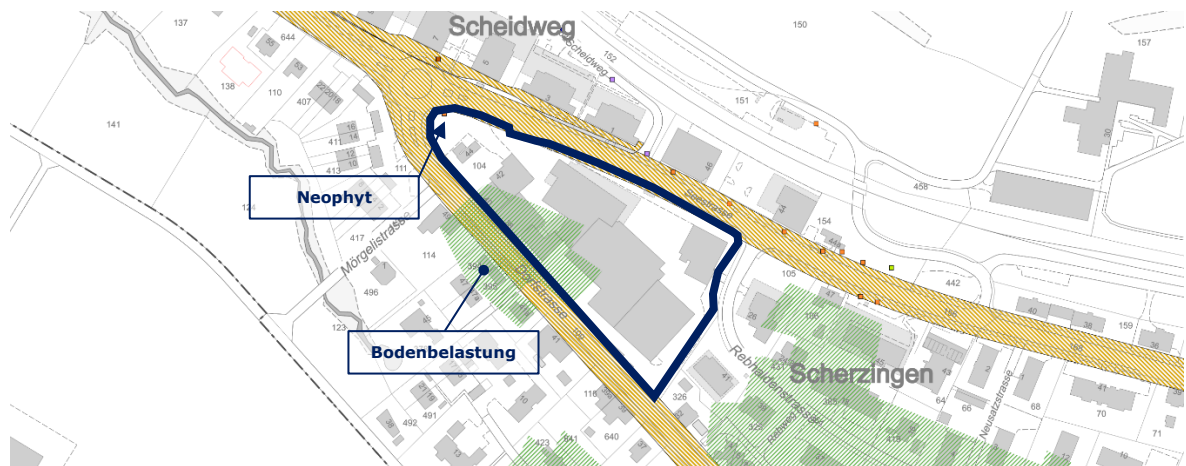
Das Planungsgebiet ist für Fuss- und Veloverkehr über die angrenzenden Strassen erschlossen (See-, Dorf- und Rebhaldenstrasse). Siedlungsintern ist ein attraktives, sicheres, zusammenhängendes und hindernisfreies Fusswegnetz anzustreben.

2.12 Entwässerung

Die Liegenschaftsentwässerung richtet sich grundsätzlich nach dem Generellen Entwässerungsplan (GEP) der jeweiligen Gemeinde. Gemäss GEP der Gemeinde Münsterlingen vom 31. Mai 2021 ist das Planungsgebiet im Mischsystem zu entwässern. Unabhängig vom festgelegtem Entwässerungssystem ist unverschmutztes Regenwasser in erster Priorität über eine ausreichend mächtige Bodenpassage zur Versicherung bringen. Zudem sind wo immer möglich Teilversickerungen zu realisieren.

2.16 Boden

In der Hinweiskarte Bodenbelastungen (HKB) sind Flächen verzeichnet, für die ein kausal begründeter Hinweis vorliegt, dass Belastungen des Bodens vorhanden sein können. Im Planungsgebiet besteht der Hinweis auf einen ehemaligen Rebberg (grün schraffierte Fläche). Dieses Gebiet ist wahrscheinlich schwach mit Kupfer belastet. Zudem sind angrenzend an das Planungsgebiet die See- und Dorfstrasse als *stark belastet* aufgrund des Strassenverkehrs aufgeführt (gelb schraffierte Fläche). Des Weiteren wurde im Nordwesten des Planungsgebiets Ende 2023 das schmalblättrige Greiskraut beobachtet. Dies ist ein giftiger Neophyt, welche Schäden an Biodiversität, Gesundheit bzw. Ökonomie bereitet und daher auf der schwarzen Liste der invasiven Neophyten der Schweiz aufgenommen ist.



Hinweiskarte Bodenbelastung und Neophytenstandorte Kt TG mit Planungsgebiet | ohne Massstab | geoportal.ch

Bei einer Überbauung der Parzelle Nr. 104 fällt eine erhebliche Menge an unverschmutztem Boden- und Aushubmaterial an. Gemäss ständiger Praxis des Amtes für Umwelt sind für Flächen, die als schwach belastet geführt werden, keine Bodenuntersuchungen erforderlich. Ausgehobenes Material kann vor Ort auf derselben Parzelle innerhalb des Belastungsperimeters belassen und wieder angelegt werden. Von ihm geht keine Gefährdung von Menschen, Tieren und Pflanzen aus. Wird überschüssiges Bodenmaterial abgeführt, so muss die Entsorgung zwingend in einer Deponie des Typs B erfolgen. Die Abgabe an eine Deponie des Typs A («Unternehmerdeponie» oder Verfüllung von Abbaustellen) ist nicht zulässig.

Gemäss Art. 18 der Verordnung über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen (VVEA, SR 814.600) sind rekultivierbarer Ober- und Unterboden getrennt vom Aushub auszuheben und wieder als Boden im Sinne des Umweltschutzgesetzes zu verwenden, z.B. im Rahmen einer (bewilligten) Rekultivierung.

Aufgrund der Flächengrösse des Gesamteingriffs sind im Rahmen eines Bauvorhabens Erdarbeiten, bei denen Boden ausgehoben, zwischengelagert oder wieder angelegt werden, von einer anerkannten bodenkundlichen Baubegleitung (BBB) zu begleiten.

Berücksichtigung:

Die Hinweiskarte Bodenbelastung ist im Baugesuchsverfahren zu berücksichtigen. Da gemäss Kataster der belasteten Standorte kein Eintrag besteht, erscheint auf Ebene Gestaltungsplan keine Festlegung erforderlich. Aushubmaterial kann vor Ort wiederverwendet werden, überschüssiger Boden muss in einer Deponie entsorgt werden. Erdarbeiten sind von einer bodenkundlichen Baubegleitung zu überwachen.

2.17 Entsorgung

Es besteht ein Unterflurcontainer (UFC) an der Mörgelstrasse, südlich des Planungsgebiets, Gemäss Bauverwaltung der Gemeinde Münsterlingen (Erich Brunner) weist dieser UFC noch Reserven für etwa 25 weitere Haushalte auf, was folglich nicht für die gesamte bauliche Weiterentwicklung ausreicht.

Berücksichtigung:

Die Lage für eine ausreichende Anzahl an UFC für die Entsorgung des Haushaltskehrrichts ist im Gestaltungsplan festzulegen.

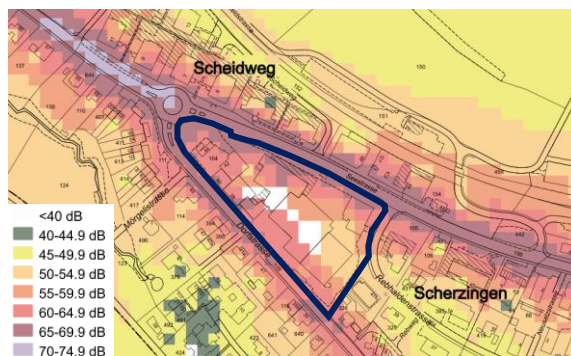
2.18 Lärm

Das gesamte Planungsgebiet ist der Lärmempfindlichkeitsstufe III zugewiesen. Auch nach der Zonenplanänderung bleibt das Planungsgebiet in der Lärmempfindlichkeitsstufe III. Das heisst, es gelten die folgenden Belastungsgrenzwerte:

Planungswert [dB]		Immissionsgrenzwert [dB]		Alarmwert [dB]	
Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
60	50	65	55	70	65

Da das Planungsgebiet bereits erschlossen ist, gelten für die Beurteilung des Bauvorhabens die Immissionsgrenzwerte.

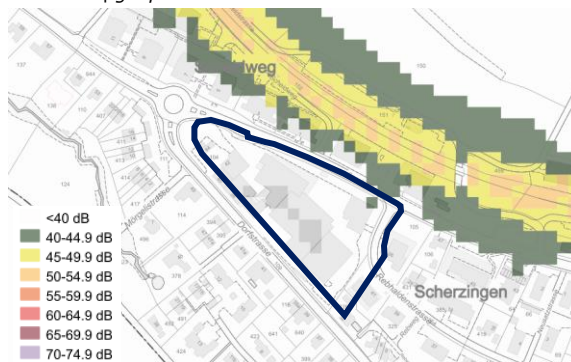
Der Strassenverkehrslärmkataster zeigt, dass das Planungsgebiet tagsüber einer Lärmbelastung von bis zu 70 dB (dunkelrote Fläche) und nachts bis zu 60 dB (dunkelorange Fläche) ausgesetzt ist. Die Angaben Strassenverkehrslärmkataster basieren auf flächendeckenden Modellberechnungen und sind in kritischen Fällen mit Vorsicht zu betrachten.



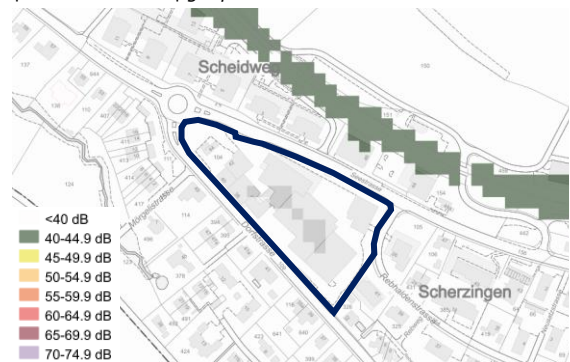
Strassenverkehrslärmkataster Tag mit Planungsgebiet | ohne Massstab | geoportal.ch



Strassenverkehrslärmkataster Nacht mit Planungsgebiet | ohne Massstab | geoportal.ch



Eisenbahnlärmkataster Tag mit Planungsgebiet | ohne Massstab | geoportal.ch



Eisenbahnlärmkataster Nacht mit Planungsgebiet | ohne Massstab | geoportal.ch

Berücksichtigung:

Aufgrund der erheblichen Lärmbelastung im Planungsgebiet ist im Rahmen des Gestaltungsplans nachzuweisen, wie die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können.

3. Zonenplanänderung

Das Planungsgebiet soll im Rahmen einer baulichen Weiterentwicklung einer gemischten Nutzung mit Wohnungen sowie mässig störenden Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben dienen. In der Arbeitszone Gewerbe (AG), welcher das Planungsgebiet aktuell zugewiesen ist, sind hingegen einzig mässig störende Gewerbe-, Dienstleistungs- und Verwaltungsbetriebe zulässig. Wohnnutzungen sind nur für betrieblich standortgebundenes Personal gestattet. Aus diesem Grund wird die Parzelle Nr. 104 (13'549 m²) der zweckdienlichen Wohn- und Arbeitszone WA 2.2 zugewiesen. Diese umfasst Gebiete, die der gemischten baulichen Nutzung dienen.

Gemäss rechtskräftigem Baureglement (DBU-Entscheid Nr. 22 vom 31. Mai 2017) gelten folgende Bestimmungen:

Art. 5 Masstabelle

	Max. Baumassenziffer BMZ ^{a)}	Max. Gesamthöhe	Max. Fassadenhöhe ^{b)}	Max. Gebäudelänge	Min. Grenzabstand für Hauptbauten, klein ^{c)}	Min. Grenzabstand für Hauptbauten, gross ^{c) d)}
bisher:						
AG	4.5	14.0 m	12.0 m	60 m	4 m ⁴⁾	4 m ⁴⁾
neu:						
WA 2.2	2.2	15.0 m	11.0 m	40 m	5 m	8 m ³⁾

a) BMZ für Hauptbauten; Kleinbauten sind bis zu einer BMZ von 0.2 zusätzlich möglich

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

Zuschlag an Hanglagen: vgl. Art. 30 BauR

c) Mehrlängenzuschlag: vgl. Art. 28 BauR

d) Übrige Grenzabstände: vgl. Art. 26 BauR

1) Kniestock maximal 1.0 m: vgl. Anhang

2) Max. Höhen für landwirtschaftliche Oekonomiebauten

3) Für reine Gewerbe- und Dienstleistungsbauten genügt allseitig der kleine Grenzabstand

4) Erhöhter Grenzabstand gegenüber Zonen mit Wohnnutzung: vgl. Art. 10 BauR

Art. 10 Arbeitszone Gewerbe (AG)

¹ Die Arbeitszone Gewerbe (AG) dient der Errichtung von mässig störenden Gewerbe-, Dienstleistungs- und Verwaltungsbetrieben.

² Wohnnutzungen sind nur für betrieblich standortgebundenes Personal gestattet.

³ Gegenüber Zonen mit Wohnnutzung gilt ein Zuschlag zum Grenzabstand von 4 m.

⁴ An exponierten Lagen sind Fassadenflächen mit hohen Bepflanzungen abzudecken.

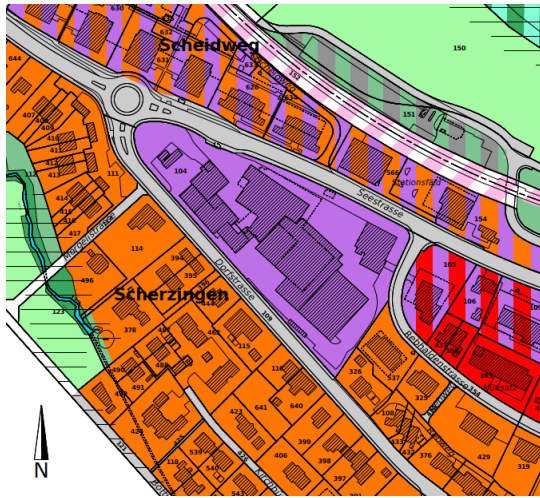
⁵ Der Gebäudeabstand zwischen reinen Gewerbebauten ist, sofern die Brandschutzrichtlinien der Vereinigung kantonaler Feuerversicherer (VKF) eingehalten sind, frei.

Art. 9 Wohn- und Arbeitszonen (WA 1.6), (WA 2.2)

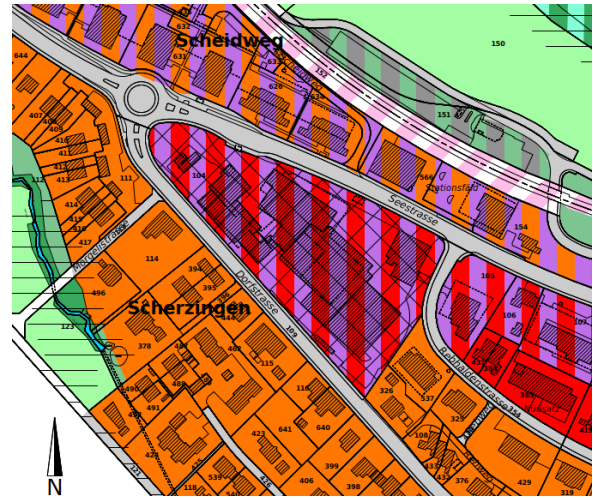
¹ Die Wohn- und Arbeitszonen (WA 1.6) und (WA 2.2) umfassen Gebiete, die der gemischten baulichen Nutzung dienen.

² Zulässig sind Wohnungen, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Mischbauten. Einfamilienhäuser sind nicht gestattet.

Die Zonenplanänderung wird gleichzeitig mit dem Gestaltungsplanverfahren durchgeführt und aufgelegt. Vorgängig werden die Grundlagen nachgeführt. Das bedeutet, dass die Zonengrenzen zwischen Strassenflächen innerhalb des Baugebiets und Arbeitszone Gewerbe bereinigt werden, sodass diese wieder mit der aktuellen Nutzung und den Parzellengrenzen übereinstimmen.



Zonenplan bisher (nach Grundlagennachführung) | ohne
Massstab | NRP Ingenieure AG



Zonenplan neu | ohne Massstab | NRP Ingenieure AG

4. Richtprojekt

4.1 Vorgehen zur Erarbeitung des Richtprojekts

Die Arbeiten für eine Neubebauung wurden Anfang 2024 durch die Firma Dicoval AG gestartet. Diese führte zwischen Mai und Oktober 2024 ein Varianzverfahren durch, begleitet durch ein Fachgremium. Nach einer Projektvorstellung bei den kantonalen Amtsstellen im November 2024 wurden zusätzliche Experten einbezogen und das Vorhaben wurde durch das Projektteam weiterentwickelt. Ende 2024 wurde das Grundstück und die bisherigen Projektarbeiten von der Firma Tecti AG käuflich erworben.

Anfang 2025 wurde die Planung im Workshopverfahren neu lanciert, basierend auf den bisherigen Arbeiten und weiterhin begleitet durch externe Experten sowie Vertreter der Politischen Gemeinde (vgl. Dokumentation Workshop-Prozess im Anhang). Bei der Erarbeitung mussten insbesondere Aspekte wie Lärm, Erschliessung, Verkehr, Brandschutz, Architektur und Landschaft beurteilt werden. Im Rahmen von vier Workshops und einer abschliessenden Schlussbesprechung wurde das Projekt weiterentwickelt und bis Ende 2025 finalisiert.

Anschliessend mussten die Unterlagen noch aufeinander abgestimmt und zum vorliegenden Richtprojekt fertig ausgearbeitet werden, inklusive der erforderlichen Nachweise.

4.2 Situationsanalyse und Konzeptbeschrieb

Das Richtprojekt wurde von der Akkurat AG / Baumschlagler Hutter Partners erarbeitet und trifft Aussagen zur Siedlungsstruktur (Kapitel 4.2.1) und Architektur (Kapitel 4.2.2). Das Richtprojekt Umgebung wurde von der PR Landschaftsarchitektur GmbH erstellt und beschreibt das Freiraum- und Vegetationskonzept (Kapitel 4.2.3).

4.2.1. Siedlungsstruktur

Diese Kapitel basiert auf dem Konzeptbeschrieb von Pascal Kobler (Baumschlagler Hutter GmbH, Heerbrugg)

Die Überbauung SeeSicht in Scherzigen (Gemeinde Münsterlingen) reagiert präzise auf die vorgefundene topografische und ortsbauliche Situation am Kreuzungspunkt von See- und Dorfstrasse. Das Bebauungsmuster setzt sich aus Häusern mit unterschiedlichen Typologien zusammen, die sich entlang der Strassenräume aufreihen und als Häusergruppe oder Einzelbauwerk ihre je spezifische Funktion in den öffentlichen Raum tragen. Gemeinsam bilden sie eine quartierähnliche Struktur, die als Gesamtentwurf ablesbar ist und gleichzeitig viele eigenständige, selbstverständlich wirkende Einzelsituationen schafft.

Am Kreuzungspunkt der See- und der Dorfstrasse setzt ein längliches, polygonales, fünfgeschossiges Wohn- und Geschäftshaus (Haus A) einen ortsbaulichen Akzent. Entlang der Dorfstrasse reihen sich drei dreigeschossige, in sich versetzte Doppelhäuser (F/G/H) auf. Ergänzt wird diese Strassenbebauung durch das Stammhaus der ehemaligen Weinkellerei, welches zwischen der neuen Bebauung und dem Haus am Kreisel vermittelt. Die Häuser mit ihren Vorgärten rhythmisieren den Strassenraum. An der Seestrasse steht eine Perlenkette von vier regelmässigen fünfeckigen, viergeschossigen Wohnhäusern (B/C/D/E), die mit ihrem talseitigen Sockelgeschoss die Adresse zum öffentlichen Raum aufbauen. Über dem Gewerbebereich im massiven Sockelgeschoss wird eine gemeinsame Basis für die Baukörper D und E gebildet. Den östlichen Abschluss des Innenhofs artikuliert das dreigeschossige Volumen (E+), das in Grundriss und Höhenentwicklung abgestuft ist und so den Übergang zur umgebenden Bebauung vermittelt. Zusammenfassend

entstehen durch die Überbauung differenzierte Raumfolgen und spannungsvolle Übergänge zwischen den einzelnen Häusern und ihrem Umfeld, wobei die Gesamtanlage auf die komplexe Topografie des Gebiets reagiert.



Modell des Richtprojekts Überbauung SeeSicht | Akkurat AG / Baumschlager Hutter Partners

4.2.2. Architektur

Diese Kapitel basiert auf dem Konzeptbeschrieb von Pascal Kobler (Baumschlager Hutter GmbH, Heerbrugg)

Die architektonische Ausformulierung der einzelnen Häuser ist auf deren jeweilige Lage und Funktion abgestimmt, folgt jedoch einem gemeinsamen gestalterischen Grundgedanken: dem Wechselspiel zwischen massivem Sockel und einer darüber liegenden, leichteren Holzkonstruktion (A-E) respektive differenzierten, muralen Vollgeschossen (F-H). Dieser «Zwischenton» zwischen dörflicher Struktur und urbanem Geschäftshaus prägt die Erscheinung der Anlage und sichert deren Einbindung in den bestehenden Agglomerationskontext.

Das Wohn- und Geschäftshaus am Kreisel (Haus A) tritt als eigenständiges Solitärgebäude in Erscheinung. Durch einen massiven Sockel, Holz-Lisenen einer umlaufenden Veranda- oder Laubenschicht sowie durch einen bedachten Säulenumgang changiert die Fassadensprache angemessen zwischen dörflichem Massstab und urbanem Auftritt, zwischen privatem Wohnraum und öffentlicher Strassenzone. Die Wohnhäuser an der Seestrasse (B/C) treten als Holzbauten in Erscheinung und haben – zusammengehörig zum Haus A – ein massives Sockelgeschoss und eine umlaufende Holzlaube (Veranda). Die Häuser entlang der Dorfstrasse (F/G/H) sind als verputzte Typenhäuser konzipiert. Das Stammhaus der ehemaligen Weinkellerei wird sorgfältig und abgestimmt saniert. Das Haus mit dem Retailer (D/E) weist eine präzise Ausarbeitung der Gliederung des Baukörpers und der architektonische Übergang vom Ladengeschoss zum darüber liegenden Wohn-Mezzaningeschoss auf.

Das Farbkonzept der Gesamtanlage verbindet die unterschiedlichen Haustypologien auf vielschichtige Weise. Die Holzhäuser an der Seestrasse erhalten ortstypische, deckende Farbaufträge, deren Konsistenz das Holz zwar noch spüren lässt, die aber bedeutend deckender ausgeführt sind als Standard-Vorbewitterungen oder dünne Lasierungen. Die Farbigkeit der Holzbauten knüpft dabei subtil an die verputzten Häuser an der Dorfstrasse an, sodass die Unterschiede zwischen den baulichen Situationen primär durch Materialität und Typologie hervorgehoben werden – und weniger durch Farbkontraste.



Visualisierungen der Machbarkeitsstudie Tecti | Akkurat AG / Baumschlagler Hutter Partners

4.2.3. Umgebung

Diese Kapitel basiert auf dem Konzeptbeschrieb von Marcel Specker (PR Landschaftsarchitektur GmbH, 9320 Arbon)

Freiraumkonzept

Das Planungsgebiet ist durch seine Geländemorphologie bestimmt, wobei die Topografie in nördliche Richtung zum Bodensee stark abfällt. Die Gebäude staffeln sich entsprechend des Geländeverlaufs, wodurch differenzierte Raumfolgen und spannungsvolle Übergänge entstehen. Weiter generiert die periphere Anordnung der Bauten einen parkartigen Grünraum im Inneren. Diese «grüne Mitte» steht der Siedlungsgemeinschaft als lebendiger Freiraum zur Verfügung. Zusätzlich weist das Planungsgebiet ein luftig gespanntes Wegnetz auf, welches durch differenziert gestaltete Parksequenzen und abwechslungsreiche Raumwahrnehmungen geprägt ist. Elemente wie Böschungen, Mauerflügel und Sitznischen fügen sich in spannungsvollem Kontext zu der modellierten Geländemorphologie. Die Vorgärten nehmen durch gliedernde Strauchgruppen, Heckenstreifen und Blütensäumen die Gestaltung von Vorgärten im umliegenden Quartier auf. Unterschiedliche Beläge zonieren Verkehrs- und Fussgängerzonen. Zusammenfassend ist das Freiraumkonzept geprägt durch zusammenhängende Aussenräume in bewegter Topografie, landschaftliche Wegnetze, parkartige Grünelemente sowie durch eine «grüne Mitte» als lebendiger Siedlungspark.

Vegetationskonzept

Baumpflanzungen durchziehen die Siedlung und setzen ein prägnantes Grünvolumen zu den Platzsequenzen. Staudenbänder und Strauchgruppen säumen Wege und Plätze, sodass im Wandel der Jahreszeiten atmosphärisch abwechslungsreiche Pflanzenbilder geschaffen werden. Pflanzflächen schaffen zu den privaten Aussenräumen vegetative Grünfilter. Entlang der Seestrasse zieht sich eine Baumreihe, die zusammen mit der bestehenden nördlichen Baumreihe das Querprofil des Stassenabschnittes alleeartig säumt. Zusammenfassend unterstützt das Vegetationskonzept den Ansatz durchgehend fliessender Aussenräume und setzt auf Durchlässigkeit als zentrales Gestaltungsprinzip.



Visualisierung der Machbarkeitsstudie Tecti | Akkurat AG / Baumschlagel Hutter Partners

5. Erläuterungen zum Gestaltungsplan

Soweit mit den Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmt wird, gelten die übrigen baurechtlichen Vorgaben, insbesondere die Bestimmungen des Baureglements der Gemeinde Münsterlingen. Übergeordnet bestehende Vorgaben werden im Gestaltungsplan nicht aufgeführt, um Doppelspurigkeit zu vermeiden.

Wo im Situationsplan keine Bemassungen angegeben sind, gilt die Messgenauigkeit des Situationsplans im Massstab 1:500.

5.1 Allgemeine Bestimmungen

Perimeter

Der Gestaltungsplan SeeSicht gilt für den im Situationsplan umgrenzten Perimeter, umfassend die Parzelle Nr. 104 in Scherzingen.

Zweck

Der Gestaltungsplan SeeSicht stützt sich auf §§ 23 ff. des Planungs- und Baugesetzes. Gemäss Art. 2 der Sonderbauvorschriften (SBV) bezweckt er eine gegenüber der Regelbauweise gesamthaft bessere Siedlungsgestaltung von hoher Qualität, im Besonderen eine architektonisch gute, auf die bauliche und landschaftliche Umgebung und die Nutzungsbedürfnisse abgestimmte, verdichtete Bebauung für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Wohnnutzungen mit einer siedlungsgerechten Organisation des Verkehrs.

Bestandteile

Rechtlich bindende Elemente des Gestaltungsplans sind die Sonderbauvorschriften und der Situationsplan. Die Richtprojekte zur Bebauung sowie zur Umgebung sind entsprechend der Formulierung in den Sonderbauvorschriften in dem Masse bindend, dass die Gestaltung sich danach zu richten hat. Ebenso haben die Lärmgutachten zum Strassenlärm und zu den Parkieranlagen eine richtungswisende Wirkung. Der Planungsbericht und dessen Anhang ist erläuternd und dient der Nachvollziehbarkeit der Planung.

5.2 Erschliessung

Mit den Artikeln 4 bis 8 der SBV wird die geplante Erschliessung soweit erforderlich rechtsverbindlich festgelegt. Das Planungsgebiet ist sowohl verkehrstechnisch als auch werktechnisch grundsätzlich bereits erschlossen.

Verkehrerschliessung

Die Verkehrerschliessung des Planungsgebiets erfolgt grundsätzlich über die See- und Rebhaldenstrasse, untergeordnet über die Dorfstrasse. Folgende Nutzungsgruppen sind für die jeweiligen Erschliessungsstrassen vorgesehen:

- Seestrasse: Kundschaft, Anlieferung mit schweren Motorwagen, ggf. Besuchende (Mehrfachnutzung)
- Rebhaldenstrasse: Bewohnende, Besuchende, Personal des Gewerbes
- Dorfstrasse (untergeordnet): Kundschaft, ggf. Besuchende (Mehrfachnutzung)

Die Ein- und Ausfahrten zu den Tiefgaragen haben über die internen Erschliessungsbereiche ab der See- bzw. Rebhaldenstrasse zu erfolgen. Die Anlieferung mit schweren Motorwagen hat über die Seestrasse zu erfolgen und die entsprechenden Bauten und Anlagen sind in den Baubereich D zu integrieren.

Parkierung

Um die bauliche Ausdehnung im Untergrund zu begrenzen, wird das Untergeschoss im entsprechenden Baubereich geregelt. Die Anzahl erforderlicher Parkfelder wird gegenüber dem Baureglement reduziert. Die entsprechende Begründung ist im Kapitel 6.4 und der Nachweis im Kapitel 7.10 ersichtlich.

Die VSS-Norm 40 091 (Dezember 2021) regelt die Anordnung der Parkfelder sowie die geometrische Bemessung von Parkierungsanlagen und bietet die Grundlagen um:

- die Betriebssicherheit der Parkierungsanlagen zu gewährleisten;
- Personenschäden sowie Schäden an Fahrzeugen und Bauteilen zu vermeiden;
- eine angemessene Benutzerfreundlichkeit anzubieten.

Die Hälfte der unterirdischen Abstellplätze für Bewohnende und Personal des Gewerbes sind mit Flachband für die Installation von Ladeinfrastrukturen für Elektrofahrzeuge vorzubereiten, inklusive Lastmanagement.

Fuss- und Veloverkehr

Der interne Erschliessungsbereich an der Dorfstrasse ist für den Fuss- und Veloverkehr direkt ab der Dorfstrasse zugänglich. Der internen Erschliessungsbereich an der Seestrasse ist direkt ab der Seestrasse zugänglich. Von der Rebhaldenstrasse ist – falls baulich möglich – eine direkte Zufahrt für den Fuss- und Veloverkehr zum internen Erschliessungsbereich an der Seestrasse zu erstellen. Die mögliche Querungsfläche ist ausserhalb des Gestaltungsplangebiets unter Hinweisen aufgeführt.

Die internen Fusswege werden festgelegt, um Verbindungen zwischen den Gebäudeeingängen, den Spiel- und Gemeinschaftsflächen sowie den umgebenden Wegen zu sichern. Die primären Fusswege weisen voraussichtlich zwei Stellen auf, welche nicht hindernisfrei gemäss den Anforderungen des Behindertengleichstellungsgesetzes sind. Es ist jedoch eine hindernisfreie Verbindung von der Seestrasse zu den Spiel- und Freizeitflächen mit einem Lift im Bereich der Baubereiche D oder E sicherzustellen.

Die Berechnung des zu erstellenden Angebotes an Fahrradabstellplätzen richtet sich nach der VSS-Norm 40 065 (März 2019) und dem entsprechenden Merkblatt des Tiefbauamtes. Sie hat in den im Situationsplan bezeichneten Bereichen sowie unterirdisch in der Tiefgarage oder in separaten Veloräumen zu erfolgen.

Feuerwehraufstellflächen

Die Feuerwehraufstellflächen innerhalb des Planungsgebiets werden entsprechend dem Situationsplan festgelegt. Die «Richtlinien für Feuerwehrzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen» sind somit eingehalten.

Ver- und Entsorgung

Die bestehenden Leitungen innerhalb des Planungsgebiets werden, soweit aufgrund der Überbauung erforderlich, verlegt. Neue und aufzuhebende Anschlusspunkte der öffentlichen Kanalisation und Wasserleitung sind im Situationsplan informativ eingetragen.

5.3 Bebauung und Nutzung

Mit den Artikeln 9 bis 14 der SBV wird die gemäss Richtprojekt geplante Bebauung und Nutzung im Gestaltungsplan rechtsverbindlich festgelegt. Zu betonen ist, dass die drei verschiedenen Baubereichstypen jeweils individuelle Bau- und Gestaltungsvorschriften aufweisen.

Baubereiche

Die zum Rückbau vorgesehenen Bauten sind im Situationsplan verzeichnet. Die Baubereiche und deren Bestimmungen basieren auf dem Richtprojekt. Sie bilden den Fussabdruck der neuen Bauten und wahren einen Handlungsspielraum für den weiteren Verlauf der Planung sowie für die Ausführung. Der Handlungsspielraum beträgt allseitig rund 50 cm. Die Baubereiche sind so angeordnet, dass entsprechend dem Richtprojekt eine angenehme bauliche Dichte entsteht. Die Bestandesbaute ist in der Realisierung der Neubauten zeitgemäss zu sanieren. Eine Umnutzung oder ein Ausbau im Bestand ist zulässig. Der Charakter der Bestandesbaute soll erhalten bleiben.

Art der Nutzung

Die Geschossfläche für gewerbliche Hauptnutzungen hat gesamthaft mindestens 2'000 m² aufzuweisen. Diese gewerblichen Nutzungen sind hauptsächlich in den Erdgeschossen der Baubereiche A bis E anzuordnen, können aber auch in einzelnen Obergeschossen eben dieser untergebracht werden. Das Erdgeschoss der Bauten in den Baubereichen D und E ist auf der gesamten Fläche vorzugsweise für Ladenflächen vorgesehen (ca. 1'000 m²). In diesem ist jedoch allgemein eine gewerbliche Nutzung zulässig. Ebenso sind grundsätzlich überall Wohn-, Dienstleistung- und nicht störende Gewerbenutzungen zulässig. Teilweise sind jedoch die Strassenlärmimmissionen für Wohnnutzungen überschritten. Dort sind Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen vorgehsehen.

Allgemeine Bau- und Gestaltungsvorschriften

Die maximale Baumassenziffer wird auf 3.15 erhöht und beträgt zuzüglich gesetzlich möglicher Boni 3.685. Die maximal zulässige Fassadenhöhe und Gesamthöhe beträgt 14.2 m bzw. 14.7 für die Baubereiche D und E. Die maximal zulässige Gesamthöhe unterschreitet die Masse gemäss Regelbauweise. Ausnahme bildet der Baubereich A, in welchem eine Gesamthöhe von 18.2 m zulässig ist. Wichtig zu berücksichtigen ist, dass sich die Höhenmasse auf das im Situationsplan festgelegte massgebende Terrain beziehen. Um eine Ausschöpfung dieser Höhenmasse zu gewährleisten, ist eine Unterschreitung der maximal zulässigen Fassadenhöhe um maximal 10 % möglich. Nicht allseitige Unterschreitungen, wie beispielsweise durch Attikageschosse oder oberste Geschosse, sind dabei ausgenommen. Gemäss Richtprojekt ist die maximal zulässige Gebäudelänge 65 m. Mit der Baueingabe ist ein detailliertes Material- und Farbkonzept vorzulegen. Flachdächer der Neubauten sind zur Förderung der Biodiversität zu begrünen und für die Retention zu nutzen, wobei die Installation von PV-Anlagen immer noch möglich ist.

Bau- und Gestaltungsvorschriften Baubereich Typ I

Art. 12 der SBV sichert die gemäss Richtprojekt angestrebte Gestaltung des Baubereichs Typ I (A). Der Baubereich darf mit Balkonen, überdachten Hauseingängen oder Dachvorsprüngen nicht überschritten werden.

Bau- und Gestaltungsvorschriften Baubereich Typ II

Art. 13 der SBV sichert die gemäss Richtprojekt angestrebte Gestaltung der Baubereiche Typ II (B-E). Die Baubereiche dürfen mit Balkonen, überdachten Hauseingängen oder Dachvorsprüngen nicht überschritten werden. Der Baubereich B überschreitet den Strassenabstand zu Seestrasse um 0.8 m. Es ist mit einer Ausnahmegewilligung zu rechnen.

Bau- und Gestaltungsvorschriften Baubereich Typ III

Art. 14 der SBV sichert die gemäss Richtprojekt angestrebte Gestaltung der Baubereiche Typ III (F-H). Die Baubereiche dürfen mit Balkonen, überdachten Hauseingängen oder Dachvorsprüngen überschritten werden. Ausnahme bildet der Strassenabstand von 4 m gegen die Dorfstrasse, welcher nicht mit Balkonen überschritten werden darf. Grund dafür ist, dass die Dorfstrasse längerfristig zu sanieren und ggf. zu verbreitern ist, sodass keine Ausnahmegewilligung in Aussicht gestellt werden kann.

5.4 Umgebungsgestaltung

Mit den Artikeln 15 bis 23 der SBV werden die wesentlichen Qualitäten des Richtprojekts Umgebung mit dessen Umgebungsplan gesichert.

Grundsätze der Umgebungsgestaltung

Um ein harmonisches Ortsbild sowie eine Abstimmung der verschiedenen neuen Freiräume sicherzustellen, hat sich die gesamte Umgebung verbindlich nach dem Umgebungsplan zu richten. Die Qualität der Umgebungsgestaltung ist durch ein Umgebungskonzept mit Angaben zu Materialisierung, Bepflanzung, Pflanzenliste und Topografie bei der Baueingabe nachzuweisen. Sowohl die Pflanzen als auch das verwendete Saatgut müssen ausschliesslich einheimisch und standortgerecht sein.

Vorplatz Bestandesbaute

Um den Vorplatz der Bestandesbaute in historischen Kontext zu stellen, hat dieser dem Charakter der Bestandesbaute zu entsprechen sowie ist dieser gegenüber der Umgebung der Neubauten zu differenzieren.

Spielplätze und Freizeitflächen

Die Lage der Spielplätze und Freizeitflächen werden auf der Basis des Umgebungsplans im Gestaltungsplan rechtsverbindlich festgelegt. Der Nachweis, dass mindestens 10 % der Hauptnutzfläche für Wohnnutzungen als Spiel- und Gemeinschaftsflächen zu Verfügung stehen, ist im Kapitel 7.7 ersichtlich.

Private Aussenräume

Die privaten Aussenräume sind im Situationsplan eingezeichnet und sollen zu einer harmonischen Atmosphäre beitragen. Aus diesem Grund sind massive Abgrenzungen durch allseitig geschlossene Einfriedungen und Zäune nicht zulässig. Eingestreute Sträucher in Kombination mit Staudenflächen sind hingegen zulässig.

Vorgärten

Wie die privaten Aussenräume sollen die Vorgärten zu einer harmonischen Atmosphäre beitragen, wobei Abgrenzungen zu der Dorfstrasse mittels Heckenkörpern und Steuden möglich sind.

Umgebungsfläche

Die Umgebungsfläche dient den Bewohnenden als Umgebungsraum sowie zum Verweilen. Zusätzlich trägt die Umgebungsfläche zur Biodiversität bei, indem sie Blumenrasen, Wiese, Bäume und Sträucher aufweist. Mindestens 7 % der Umgebungsfläche sind als ökologische Ausgleichsfläche anzulegen. Dieser Nachweis der ökologischen Ausgleichsflächen ist im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.

Baumpflanzungen

Baumpflanzungen sind nebst ihrer ortsbaulichen Bedeutung auch zur Speicherung und natürlichen Verdunstung des anfallenden Regenwassers von Nutzen. Bäumen kommt daher in den Siedlungen eine grosse Bedeutung zu. Die wesentlichen Einzelbäume des Umgebungsplans werden daher im Gestaltungsplan festgelegt. Entlang der Seestrasse ist eine Baumreihe gemäss Richtprojekt zu pflanzen. Dieses stellt sicher, dass die Einzelbäume eine Einheit mit den auf der gegenüberliegenden Strassenseite liegenden Bäumen bilden. Somit soll eine Allee-artige Wirkung gewährleistet werden. Die Bäume über der Tiefgarage werden als Bauminseln gestaltet, sodass dem Wurzelraum der Bäume genügend Raum geboten werden kann.

Werbung

Werbestelen und Fahnenmasten für das im Erdgeschoss geplante Retailgeschäfte sollen an den im Situationsplan bezeichneten Stellen zulässig sein. Ebenso ist eine Werbebeschriftung an der Oberkante des Sockels des Mezzaningeschosses zulässig. Die Werbung darf hinterleuchtet, nicht aber angeleuchtet bzw. angestrahlt werden.

5.5 Umwelt und Infrastruktur**Energie**

Mit dem Gestaltungsplan wird festgelegt, dass sämtliche Neubauten entweder den Minergie-P-Baustand oder die Anforderungen für den Zuschlag für energieeffizientes Bauen gemäss § 35 Abs. 1 Ziff. 2 PBV zu erfüllen haben. Des Weiteren gelten die Anforderungen gemäss Energienutzungsverordnung des Kantons Thurgau (ENV; RB 731.11). Das bedeutet, dass neben der Einhaltung der Baustandards (§ 4a ENV) das gesamte solare Potenzial geeigneter Dachflächen der Neubauten zur Eigenstromerzeugung mittels PV-Anlagen zu nutzen ist (§ 4c Abs. 1 ENV). Zudem muss die im, auf oder am Gebäude installierte Elektrizitätserzeugungsanlage bei den Neubauten mindestens 30 W/m² Energiebezugsfläche leisten (§ 42e Abs. 1 ENV)

Künstliche Beleuchtung

Zur Reduktion der Lichtemissionen dürfen Aussenbeleuchtungen nur erforderliche Bereiche beleuchten und die Betriebszeit ist auf das notwendige Minimum zu beschränken. Dies betrifft beispielsweise die internen Erschliessungsbereiche sowie die primären Fusswege. Eine gut ausgeleuchtete Erschliessung zu den Hauseingängen und Briefkästen muss vorhanden sein. Vom Abschalten der nicht sicherheitsrelevanten Beleuchtungen während der Nachtruhe (von 22 Uhr bis 6 Uhr) sind vor allem Zier-, Werbe- und Schaufensterbeleuchtungen im öffentlichen und privaten Raum betroffen. Wichtige Hilfestellungen zur Umsetzung finden sich in der BAFU-Vollzugshilfe «Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen» (2021) sowie in der SIA-Norm 491.

Kehrichtsammelstelle

Für das Planungsgebiet ist eine gemeinsame Kehrichtsammelstelle mit Unterflurcontainern an der im Situationsplan bezeichneten Stelle zurückversetzt von der Seestrasse zu realisieren. Unterflurbehälter haben den Vorteil, dass der Siedlungsabfall jederzeit sauber, geschützt vor Wildriss und emissionslos entsorgt werden kann. Zudem fügen sich diese gut in die Umgebung ein.

Lärmschutz

Mit dem Baugesuch ist für die Neubauten ein detaillierter Lärmschutznachweis zu erbringen. Das vorhandene Lärmgutachten basierend auf dem Richtprojekt ist im Kapitel 7.11 zusammengefasst und im Anhang A 1 ersichtlich.

6. Abweichungen von der Regelbauweise

Mit den Festlegungen des Gestaltungsplans SeeSicht ergeben sich die folgenden Abweichungen gegenüber der Regelbauweise:

- Abweichung in der Baumassenziffer
- Abweichung in der Gebäudelänge
- Abweichungen in den Höhenmassen
 - o Fassadenhöhe
 - o Gesamthöhe
- Abweichung in der Anzahl Parkfelder

Gemäss § 24 PBG kann mit einem Gestaltungsplan von der Regelbauweise abgewichen werden, wenn dadurch gesamthaft eine bessere Siedlungsgestaltung erzielt wird und diese im öffentlichen Interesse liegt.

6.1 Abweichung in der Baumassenziffer

Um dem Anspruch einer haushälterischen Bodennutzung gerecht zu werden, wird die Baumassenziffer gegenüber der Regelbauweise überschritten und die Nutzungsziffer einer nächsthöheren Zone zugelassen. Wie das Richtprojekt aufzeigt, wird somit eine ortsbaulich passende Bebauung mit hoher Siedlungsqualität ermöglicht.

	Regelbauweise (WA 2.2)	Gestaltungsplan	Abweichung	
Baumassenziffer (inkl. Boni*)	2.2 (2.64)	3.15 (3.685)	+ 0.95 (+ 1.045)	+ 43 % (+ 40 %)

* 10 % Bonus für Minergie-P-Standard und 10 % Bonus für Tiefgaragenparkierung.

6.2 Abweichung in der Gebäudelänge

Da Zwischenbauten zur Gebäudelänge hinzuzählen, überschreiten die Baubereiche D und E (bzw. E+) mit dem Mezzaningeschoss die in einer Wohn- und Arbeitszone WA 2.2 zulässige maximale Fassadenlänge von 40.0 m. Dies tritt jedoch infolge des Mezzaningeschosses optisch kaum als eine Überschreitung der Gebäudelänge auf.

	Regelbauweise (WA 2.2)	Gestaltungsplan	Abweichung	
Gebäudelänge	40.0 m	65.00 m	+ 25.00 m	+ 63 %

6.3 Abweichungen in den Höhenmassen

Die festgelegten Höhenmassen sind auf die geplanten Baukörper abgestimmt und nehmen auf die örtliche Umgebung Rücksicht. Aus diesem Grund weisen sowohl die Fassadenhöhe als auch die Gesamthöhe Abweichungen gegenüber der Regelbauweise auf.

Die maximal zulässige Fassadenhöhe wird gegenüber der Regelbauweise von allen Baubereichen überschritten und auf die Nutzungsziffer einer nächsthöheren Zone zugelassen. Ausnahme bilden dabei die Baubereiche D und E, welche nicht nur um 3.20 m, sondern um 3.70 m die Fassadenhöhe gemäss Regelbauweise überschreiten. Grund dafür ist das zum einen die Einpassung in die Hanglage und zum anderen das überhöhte Sockelgeschoss, das für Verkaufs- bzw. Gewerbenutzungen vorgesehen ist.

Speziell bei den Fassadenhöhen ist zudem das Bauen an Hanglagen. Da die Baubereichen A-B und F-H eine Hangneigung von mehr als 12 % aufweisen, ist hier ein Hangzuschlag auf der Tal-seite um maximal 1.50 m möglich, wenn die Fassadenhöhe auf der Bergseite um mindestens das gleiche Mass unterschritten wird. Der entsprechende Nachweis ist im Kapitel 7.4 aufgeführt. Beim Haus A wird die Gesamthöhe entsprechend dem Richtprojekt gegenüber der Regelbauweise erhöht und auf 18.2 m festgelegt, um mit dieser Baute einen ortsbaulichen Akzent im Bereich des Ortseingangs zu setzen. Die Gesamthöhen der anderen Baubereiche (B-H) unterschreiten gemäss Richtprojekt die maximal zulässigen 15.0 m des Baureglements der Gemeinde Münsterlingen.

	Regelbauweise (WA 2.2)	Gestaltungsplan	Abweichung	
Fassadenhöhe	11.0 m	A: 14.20 m (15.55 m)*	+ 3.20 m (+ 4.55 m)	+ 29 % (+ 41 %)
Wird an denjenigen Fassaden gemessen, an welchen das Attikageschoss zurück-versetzt ist.		B: 14.20 m (15.62 m)*	+ 3.20 m (+ 4.62 m)	+ 29 % (+ 42 %)
		C: 14.20 m	+ 3.20 m	+ 29 %
		D: 14.70 m	+ 3.70 m	+ 34 %
		E: 14.70 m	+ 3.70 m	+ 34 %
		F: 14.20 m (15.46 m)*	+ 3.20 m (+ 4.46 m)	+ 29 % (+ 41 %)
		G: 14.20 m (15.59 m)*	+ 3.20 m (+ 4.59 m)	+ 29 % (+ 42 %)
		H: 14.20 m (15.50 m)*	+ 3.20 m (+ 4.50 m)	+ 29 % (+ 41 %)
Gesamthöhe	15.0 m	A: 18.20 m	+ 3.20 m	+ 21 %
		B: 14.20 m	- 0.80 m	- 5 %
		C: 14.20 m	- 0.80 m	- 5 %
		D: 14.70 m	- 0.30 m	- 2 %
		E: 14.70 m	- 0.30 m	- 2 %
		F: 14.20 m	- 0.80 m	- 5 %
		G: 14.20 m	- 0.80 m	- 5 %
		H: 14.20 m	- 0.80 m	- 5 %

* Hanglagenzuschläge gemäss Art. 30 BauR: In geneigtem Gelände dürfen die Fassadenhöhen auf der Tal-seite um maximal 1.5 m überschritten werden, wenn sie auf der Bergseite um mindestens das gleiche Mass unterschritten werden. Als geneigtes Gelände gilt eine Neigung des massgebenden Terrains ab 12 % zwischen Tal- und Bergfassade gemessen durch den Schwerpunkt des flächenkleinsten Rechtecks der projizierten Fassadenlinien. Sie Kapitel 7.4 für den Nachweis.

6.4 Abweichung bezüglich der Anzahl Parkfelder

Die minimale Anzahl an Parkfelder für Motorfahrzeuge wird reduziert, um die Qualität der Bebauung und des Freiraums zu bewahren. Zudem wird die Verkehrsverlagerung unterstützt, was gemäss Agglomerationsprogramm Kreuzlingen-Konstanz (5. Generation) durch eine Senkung der Anzahl Pflichtparkplätze bei Neubauten und grösseren Umbauten sowie die Ermöglichung autoarmen / autofreien Wohnens angestrebt wird. Für die Reduktion werden verschiedene Strategien in den Sonderbauvorschriften verankert. Diese Strategien sind im Kapitel 7.10 detailliert beschrieben und lauten folgendermassen:

- Reduktion gemäss vorgesehener Ortsplanungsrevision (Wohnnutzung)
- Reduktion aufgrund ÖV-Gütekategorie (Wohnnutzung)
- Reduktion aufgrund Standort-Typ (Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung)
- Reduktion aufgrund Mehrfachnutzung (Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung)
- Reduktion aufgrund Mobilitätskonzept (Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung)

Mit diesen Strategien wird eine ausgeglichene Reduktion der Parkfelder für verschiedene Nutzungsgruppen gewährleistet. Die Anzahl Parkfelder für die verschiedenen Nutzungsgruppen gemäss Baureglement, Sonderbauvorschriften und Richtprojekt sind ebenfalls detailliert im Kapitel 7.10 beschrieben.

6.5 Würdigung der Abweichungen

Die Begründungen zu den einzelnen Abweichungen sind in den vorherigen Kapiteln sowie in der Rückmeldung des Begleitgremiums zum Workshop zur Erarbeitung des Richtprojekts (siehe Anhang) abgehandelt. Die Abweichungen dienen dazu, die hohen ortsbaulichen Qualitäten des Richtprojekts zu sichern.

6.6 Einhaltung der Anforderungen gemäss § 24 Abs. 2 PBG

Von der Regelbauweise kann abgewichen werden, wenn dadurch gesamthaft eine bessere Siedlungsgestaltung erzielt wird und diese im öffentlichen Interesse liegt.

Mit der im Gestaltungsplan fixierten optimalen Stellung, Anordnung und Höhenstaffelung der geplanten Baukörper, der detailliert festgelegten Umgebungsgestaltung und der weitgehend unterirdischen Parkierung wird die geforderte gesamthaft bessere Siedlungsgestaltung erreicht. Von öffentlichem Interesse sind insbesondere die mit der Siedlungsentwicklung nach innen geforderte hohe bauliche Dichte, welche sich optimal in die Umgebung einfügt. Die begrünte Umgebungsgestaltung führt zu einer angemessenen Wohnqualität und die integrierten Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen schaffen eine räumliche Voraussetzung für die Wirtschaft.

6.7 Fakultatives Referendum

Wird von der Regelbauweise abgewichen und werden dadurch ausserhalb des Gestaltungsplan-gebiets gelegene Grundstücke durch die Grenzabstände, Höhenmasse oder Gebäudelänge und -breite stärker als nach der für die Zonen des Gestaltungsplangebiets geltenden Regelbauweise betroffen, ist der Gestaltungsplan nach Erledigung der Einsprachen der Gemeindeabstimmung zu unterbreiten, wenn es ein von der Gemeindeordnung festzulegender Anteil der Stimmberechtigten während der Auflagefrist verlangt.

Da die Regelbauweise bezüglich der Höhenmasse und Gebäudelänge überschritten wird, kann objektiv nicht ausgeschlossen werden, dass benachbarte Grundstücke allenfalls stärker als nach Regelbauweise betroffen sind. Deshalb wird der Gestaltungsplan dem fakultativen Referendum gemäss § 24 Abs. 3 PBG unterstellt.

7. Nachweise

7.1 Umsetzung kantonale Vorgaben

Sämtliche beschriebenen kantonalen Vorgaben sind eingehalten. So werden insbesondere:

- eine qualitative hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen gefördert;
- eine bedarfsgerechte Erschliessung sichergestellt;
- die ökologischen Qualitäten und die Biodiversität erhalten und gestärkt;
- eine ressourcen- und klimaschonende Energieversorgung angestrebt.

7.2 Einhaltung Grundanforderungen gemäss § 23 PBG

Gemäss § 23 Abs. 1 PBG dienen Gestaltungspläne 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.

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan wird diesen Anforderungen Rechnung getragen. Die Bestimmungen des Gestaltungsplans führen dazu, dass eine architektonisch gute, auf die bauliche und landschaftliche Umgebung und die Nutzungsbedürfnisse abgestimmte, verdichtete Bebauung für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Wohnnutzungen mit einer siedlungsgerechten Organisation des Verkehrs erreicht wird. Die zonengemässe Nutzungsart wird nach paralleler Zonenplanänderung nicht geändert.

7.3 Servitutenbereinigung

Um eine zweckmässige Überbauung und Erschliessung zu bereinigen, ist eine Servitutenbereinigung nötig.

7.4 Bauen an Hanglagen

Gemäss Art. 30 BauR dürfen in geneigtem Gelände die Fassadenhöhen auf der Talseite um maximal 1.50 m überschritten werden, wenn sie auf der Bergseite um mindestens das gleiche Mass unterschritten werden. Als geneigtes Gelände gilt eine Neigung des massgebenden Terrains ab 12 % zwischen Tal- und Bergfassade gemessen durch den Schwerpunkt des flächenkleinsten Rechtecks der projizierten Fassadenlinien. Nachgewiesen im Richtprojekt ist dies in den Baubereichen A-B sowie F-H der Fall, sodass ein Hangzuschlag nach Art. 30 BauR zulässig ist.

	Hangneigung	Hangzuschlag (Neigung > 12 %)	
Baubereich A	12.39 %	Ja	1.35 m
Baubereich B	12.01 %	Ja	1.42 m
Baubereich C	10.74 %	Nein	-
Baubereich D und E	10.73 %	Nein	-
Baubereich F	13.15 %	Ja	1.26 m
Baubereich G	14.48 %	Ja	1.39 m
Baubereich H	13.56 %	Ja	1.30 m

7.5 Baumassenziffer

Die maximal mögliche Baumassenziffer, inklusive Boni für Minergie-P-Standard und Tiefgaragenparkierung, beläuft sich bei vorliegendem Projekt auf 3.685 (siehe auch Kapitel 6.1). Gemäss Richtprojekt beläuft sich die projektierte Baumassenziffer auf 3.671. Somit wird die zulässige Baumassenziffer eingehalten.

7.6 Abschätzung Raumnutzerdichte

Die Gemeinde Münsterlinge ist im Kantonalen Richtplan dem Raumtyp «Kompakter Siedlungsraum (übrige Gemeinden)» zugeordnet. Bei diesem ist in der WMZ eine Mindestdichte von 47 RN/ha angestrebt. Um eine grobe Abschätzung der zukünftigen Raumnutzerdichte im Planungsgebiet vorzunehmen, ist die ungefähre Anzahl an Bewohnenden sowie Beschäftigten (Vollzeitäquivalente) zu bestimmen.

Gemäss Bundesamt für Statistik beträgt die Belegungsdichte im Kanton Thurgau im Jahr 2024 durchschnittlich 2.2 Bewohnende pro Wohnung. Bei den 104 projektierten Wohnungen ergibt dies 229 Bewohnende. Gemäss VSS-Norm 40 281 Parkieren sind für Beschäftigte 2 Parkfelder pro 100 m² Verkaufsfläche (kundenintensive Verkaufsgeschäfte) und 2 Parkfelder pro 100 m² Bruttogeschossfläche (Dienstleistungsbetriebe) zu erstellen. Unter der Annahme, dass 2/3 aller Vollzeitbeschäftigte einen eigenen Parkplatz haben, ergibt dies mit einer Verkaufsfläche von 1'058 m² und einer Gewerbefläche von 1'010 m² zusammen 43 Parkplätze bzw. 65 Beschäftigte (Vollzeitäquivalente). Aufsummiert ergibt dies 294 Raumnutzende auf einer Fläche von 13'549 m² bzw. eine abgeschätzte Raumnutzerdichte von 217 RN/ha. Diese hohe Dichte trägt klar zur Siedlungsentwicklung nach innen bei und schafft mit den Qualitätssicherungen des Gestaltungsplans ein lebendiges Dorfzentrum der Gemeinde Münsterlingen.

7.7 Spiel- und Gemeinschaftsflächen

Gemäss Art. 34 BauR hat die Grösse des Spielplatzes oder der Freizeitfläche mindestens 10 % der Hauptnutzfläche zu betragen. Art. 17 SBV präzisiert dies für das Planungsgebiet, indem sich die Hauptnutzfläche auf die Wohnnutzung bezieht. Da die Hauptnutzfläche der Wohnnutzung 10'500 m² beträgt, haben die Spielplätze und Freizeitflächen eine Grösse von mindestens 1'050 m² aufzuweisen. Im Richtprojekts ist nachgewiesen, dass dies eingehalten werden kann. Diese Spielplätze und Freizeitfläche sind im Gestaltungsplan festgelegt.

7.8 Verkehrliche Wirkung des Vorhabens

Aufgrund der vorgesehenen Erschliessung des Gebiets ist hauptsächlich die Seestrasse von einem potenziellen Mehrverkehr betroffen. Eine Erstabseätzung der verkehrlichen Wirkung des Vorhabens basierend auf Strassenverkehrszählungen (2024) und den Belegungsannahmen des Lärmgutachtens für Parkieranlagen (ExpEduCon GmbH) ergibt eine Zunahme des durchschnittlichen Tagesverkehrs auf der Seestrasse von ungefähr 5 %. Die Auswirkungen auf das angrenzende Strassennetz können daher als unkritisch beurteilt werden. Auf die Erbringung zusätzlicher Nachweise wird verzichtet.

7.9 Notzufahrt

Alle Bereiche für Feuerwehraufstellflächen sind im Richtprojekt Umgebung entlang der See- und Dorfstrasse sowie auf dem internen Erschliessungsbereich vor den Baubereichen D und E nachgewiesen. Somit werden die Mindestanforderungen der Richtlinien für Feuerwehzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen (Feuerwehrkoordination Schweiz FKS, Februar 2015) eingehalten.

7.10 Parkfelder

7.10.1 Motorfahrzeuge

Der Gestaltungsplan sieht vor, die minimale Anzahl an Parkfeldern für Motorfahrzeuge zu reduzieren. Diese Reduktion weist fünf verschiedene Strategien auf und ist für Wohn-, Gewerbe- und/oder Dienstleistungsnutzungen vorgesehen:

Reduktion gemäss vorgesehener Ortsplanungsrevision (Wohnnutzung)

Gemäss Art. 31 des BauR sind für Mehrfamilienhäuser mindestens 2 Parkfelder pro Wohneinheit, wovon mindestens 2/3 in Garagen oder Unterständen angeordnet sein müssen, zu erstellen. Pro 3 Wohnungen ist zusätzlich 1 oberirdisches Parkfeld als Besucherparkfeld zu erstellen. Den Parkierungsbedarf anderer Bauten und Anlagen ist unter Berücksichtigung der jeweils gültigen VSS-Norm zu bestimmen. In der aktuell laufenden Ortsplanungsrevision ist für Wohnnutzungen mindestens 1 Parkfeld pro Wohnung unter 3 Zimmern und 1.5 Parkfelder pro Wohnung ab 3 Zimmern zu erstellen. Zusätzlich ist 1 Parkfeld pro 4 Wohnungen als Besucherparkfeld zu erstellen und zu bezeichnen. Da die Ortsplanungsrevision nicht bis zur Inkraftsetzung des Gestaltungsplans fertiggestellt wird, ist diese Änderung deshalb in Art. 5 Abs. 1 SBV bereits verankert.

	Regelbauweise	Gestaltungsplan (Ortsplanungsrevision)	Abweichung	
Parkfelder pro Wohneinheit unter 3 Zimmern	2	1	- 1	- 50 %
Parkfelder pro Wohneinheit ab 3 Zimmern	2	1.5	- 0.5	- 25 %
Anzahl Wohnungen für 1 Besucherparkfeld	3	4	+ 1	+ 33 %

Reduktion aufgrund ÖV-Güteklasse (Wohnnutzung)

Gemäss BauR gibt es keine Reduktion der Anzahl Pflichtparkfelder für Wohnnutzungen in der Abhängigkeit von einer ÖV-Güteklasse. In Art. 5 Abs. 2 SBV ist eine Reduktion um bis zu 20 % aufgrund der ÖV-Güteklasse D möglich.

Reduktion aufgrund Standort-Typ (Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung)

Gemäss Art. 5 Abs. 4 SBV ist eine Reduktion der Anzahl Pflichtparkfelder für Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen unter Berücksichtigung der jeweils gültigen VSS-Norm zulässig. Die VSS-Norm 40 281 Parkieren besagt, dass das Parkfelder-Angebot in Abhängigkeit von einem Standort-Typen reduziert werden kann. Da das Planungsgebiet 1- bis 4-mal pro Stunde mit dem öffentlichen Verkehr bedient wird und mit einem Langsamverkehrsanteil am gesamten erzeugten Personenverkehr von unter 25 % zu rechnen ist, ist das Gebiet dem Standort-Typ D zuzuteilen. Dies entspricht einem Parkfelder-Angebot von 70 bis 90 %. Aufgrund der starken Förderung des Fuss- und Veloverkehrs, sowohl im Planungsgebiet als auch in der Gemeinde Münsterlingen, wird von einer Reduktion von 30 % ausgegangen.

Reduktion aufgrund Mehrfachnutzung (Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung)

Gemäss Art. 5 Abs. 7 SBV ist eine Mehrfachnutzung der Parkfelder zu unterschiedlichen Tages- und Wochenzeiten zwischen der Kundschaft des Gewerbes einerseits und Besuchenden andererseits zulässig. Grund dafür ist, dass die Kundschaft des Gewerbes die Parkfelder innerhalb der Gewerbeöffnungszeiten nutzt. Besuchende hingegen nutzen Parkfelder häufig am Abend und an den Wochenenden.

Reduktion aufgrund Mobilitätskonzept (Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung)

Gemäss Art. 5 Abs. 3 SBV kann mit einem Mobilitätskonzept eine weitere Reduktion der Pflichtparkfelder bewilligt werden. Die Höhe der Reduktion ist von den flankierenden Massnahmen gemäss Mobilitätskonzept sowie deren Verbindlichkeit und dauernden Sicherstellung abhängig. Aktuell wurde bisher noch kein Mobilitätskonzept ausgearbeitet.

Anzahl Parkfelder

Gemäss Richtprojekt ist die Erstellung von 104 Wohnungen (15 Wohnungen unter und 89 Wohnungen ab drei Zimmer) vorgesehen. In den Baubereichen A-C ist eine Geschossfläche von 1'010 m² für gewerbliche Hauptnutzungen geplant. In den Baubereichen D-E ist eine Fläche von 1'058 m² als Verkaufsfläche ausgeschieden. Dies ergibt folgende Anzahl erforderliche Parkfelder für Motorfahrzeuge:

	Regelbauweise / Norm	Gestaltungsplan	Reduktion		Richtprojekt
			ÖV-Güteklasse	Standort-Typ	
Wohneinheit unter 3 Zimmern		15	12	-	
Wohneinheit ab 3 Zimmer	208	134	108	-	122
Total PP Bewohnende	208	149	120	-	122
Total PP Besuchende (davon Mehrfachnutzung)	35	26	21	-	22 (14)
Personal des Gewerbes	21	21	-	15	15
Kundschaft des Gewerbes	11	11	-	8	8
Total PP Gewerbe (davon Mehrfachnutzung)	32	32	-	23	23 (6)
Personal des Verkaufs	22	22	-	16	16
Kundschaft des Verkaufs	85	85	-	60	60
Total PP Verkauf (davon Mehrfachnutzung)	107	107	-	76	76 (8)
Total PP mit Mehrfachnutzung (11)	382	314	240		229 243

Wie im Richtprojekt ersichtlich sind 122 Parkfelder für Bewohnende und 22 Parkfelder für Besuchende vorgesehen. Auf 14 dieser Parkfelder für Besuchende ist eine Mehrfachnutzung mit Kundschaft des Gewerbes bzw. Verkaufs geplant. Für das Gewerbe sind 23 Parkfelder für Personal und Kundschaft projektiert (6 davon für Mehrfachnutzung). Für den Verkauf sind 76 Parkfelder für Personal und Kundschaft vorgesehen (8 davon für Mehrfachnutzung). Somit ist der Bedarf an Parkfelder für alle Nutzungsgruppen abgedeckt. Weitere Details können dem Richtprojekt entnommen werden.

Zur Sicherstellung der Verfügbarkeit sind die Parkfelder für den Verkauf auf zwei Stunden Parkierungszeit zu begrenzen. Ebenso sind die Parkfelder für die Mehrfachnutzung klar zu beschriften und die Verfügbarkeit ist sicherzustellen.

7.10.2 Zweiräder

Gemäss Art. 33 BauR sind in Mehrfamilienhäuser ab 4 Wohnungen, Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben gut beleuchtete, überdachte Parkfelder für Zweiräder zu erstellen. Gemäss Richtprojekt kann sowohl die erforderliche Anzahl an Langezeit als auch als Kurzzeit Parkplätze für Zweiräder eingehalten werden.

	Regelbauweise	Richtprojekt
PP Langzeit	306	312
PP Kurzzeit	163	166

7.11 Lärmschutz

Entsprechend der Festlegung in den Sonderbauvorschriften sind die Immissionsgrenzwerte gemäss Baureglement (Empfindlichkeitsstufe III) einzuhalten. Für Neubauten sind die Planungswerte massgebend und es ist im Rahmen des Baugesuchs ein detaillierter Lärmschutznachweis zu erbringen.

Zur Ermittlung der Immissionspegel aus Strassenlärm und Parkierungsanlage wurde von der ExpEduCon GmbH ein Lärmgutachten für das Planungsgebiet erstellt. Das resultierende Lärmgutachten ist im Anhang 1 ersichtlich.

Die Bewertung der durch Berechnung ermittelten Immissionspegel aus Strassenlärm zeigt, dass die gesetzlich vorgeschriebenen Immissionsgrenzwerte für Wohnen in den Baubereichen F-H und bei der Bestandesbaute sowohl am Tag als auch in der Nacht eingehalten sind. Ebenso werden in den Baubereichen A-E auf den Ebenen 2-5 die Immissionswerte für Wohnnutzungen eingehalten. Sämtliche Beurteilungspegel der Baubereiche A-E auf der Ebene 1 erfüllen die definierten Grenzwerte für Gewerbe sowohl für die Tagesperiode als auch für die Nachtperiode

Die Bewertung der durch Berechnung ermittelten Immissionspegel aus Parkierungsanlagen zeigt, dass die gesetzlich vorgeschriebenen Planungswerte sowohl für das Wohnen als auch für das Gewerbe unterschritten werden. Die Parkierungsanlagen entsprechen dem aktuellen Stand der Normung und der Lärmschutzverordnung.

Unabhängig von der bestehenden Umweltbelastung sind Emissionen im Rahmen der Vorsorge so weit zu begrenzen, als dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist (Art. 11 Abs. 2 USG). Damit die impulshaltigen Lärmquellen reduziert werden können, müssen die Entwässerungsrinnen der Parkierungsanlagen am Boden festgeschraubt werden.

7.12 Naturgefahren

Die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss wurde berücksichtigt.

7.13 Elektromog

Die Trafostation im Planungsgebiet wird abgebrochen und an der im Situationsplan bezeichneten Stelle neu erstellt. Die neue Trafostation wird unterirdisch in einem separaten, für Personal zugänglichen Raum platziert. Ansonsten erfolgen keine relevanten Planungsmassnahmen im Umfeld von Sendeanlagen und Übertragungsleitungen.

7.14 Belastete Standorte

Die Hinweiskarte Bodenbelastungen wurde berücksichtigt.

8. Verfahren

8.1 Information und Mitwirkung

Gemäss Art. 4 RPG ist zum Gestaltungsplan und zur Zonenplanänderung eine Mitwirkung der Bevölkerung erforderlich. Zu diesem Zweck wird am 20. April 2026 ein Informationsanlass durchgeführt und anschliessend ab 24. April während 30 Tagen bis zum 23. Mai 2026 die Möglichkeit zur Einreichung von Eingaben an den Gemeinden eröffnet.

Ein erster Informationsanlass über das geplante Vorhaben war bereits am 28. Oktober 2025 durchgeführt worden.

(wird später ergänzt)

8.2 Vorprüfung

Die Unterlagen werden parallel zur Mitwirkung zur Vorprüfung bei den kantonalen Amtsstellen eingereicht.

(wird später ergänzt)

8.3 Beschluss, öffentliche Auflage und Einsprachebehandlung

(wird später ergänzt)

8.4 Genehmigung und Inkraftsetzung

(wird später ergänzt)

NRP Ingenieure AG

Boris Binzegger
Projektleiter Raumplanung

Anina Linder
Projektingenieurin Raumplanung

Anhang:

- Richtprojekt (AKKURAT AG / Baumschlager Hutter Partners)
- Richtprojekt Umgebung (PR Landschaftsarchitektur GmbH)
- Lärmgutachten: Ermittlung Immissionspegel aus Strassenlärm und Ermittlung Immissionspegel aus Parkierungsanlagen (ExpEduCon GmbH)
- Dokumentation Entwurfsprozess Workshopverfahren (AKKURAT AG / Baumschlager Hutter Partners)
- Erarbeitung Richtprojekt: Rückmeldung zu Workshop Nr. 4 (Tom Munz, Thomas K. Keller und Dominik Bueckers)