

ESP Wil West – Kantonale Nutzungszone,
Teil Münchwilen

Fassung zur öffentlichen
Mitwirkung,
Stand 8.6.2021

ZONENVORSCHRIFTEN

Vom Departement für Bau und Umwelt
für die öffentliche Auflage freigegeben am

Die Departementschefin

Öffentlich aufgelegt vom bis

Vom Departement für Bau und Umwelt
erlassen am

Die Departementschefin

In Kraft gesetzt am

Vorbemerkungen

Fortschreibungen seit der Fassung vom 4.2.2021 sind im Word-Änderungsmodus gehalten.

Die Vorschriften bilden den aktuellen Bearbeitungsstand per Ende Mai 2021 ab. Die abschliessende Abstimmung mit den weiteren Teilprojekten des ESP Wil West (z.B. UVB oder Infrastruktur) steht noch aus.

Auftraggeber

Kanton Thurgau

Bearbeitung

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG
Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

Olaf Wolter, Projektleiter

32623 – 8.6.2021

I. ALLGEMEINES	4
Art. 1 Teile der kantonalen Nutzungszone	4
Art. 2 Zweck	4
Art. 3 Bestandteile	4
II. GESTALTUNG	5
Art. 4 Gesamtwirkung	5
Art. 5 Richtprojekt	5
III. BEBAUUNG	6
Art. 6 Baubereiche	6
Art. 7 Baudichte und Gesamthöhe	6
Art. 8 Ergänzende Bauvorschriften	7
Art. 9 Baulinien	8
Art. 10 Weitere Gebäude	8
Art. 11 Einpassung ins Gelände	8
Art. 12 Nutzweise	9
IV. UMGEBUNG	9
Art. 13 Umgebungsgestaltung	9
Art. 14 Öffentliche Plätze	9
Art. 15 Private Vorzonen	10
Art. 16 Private Freiräume	10
Art. 17 Grünräume	10
Art. 18 Ökologische Ersatz- und Ausgleichsflächen	10
Art. 19 Bepflanzung	11
Art. 20 Aufforstung	11
V. ETAPPIERUNG	11
Art. 21 Etappierung	11
VI. ERSCHLIESSUNG UND MOBILITÄT	11
Art. 22 Grundsätze	11
Art. 23 Zu- und Wegfahrten	12
Art. 24 Öffentliche Verkehrsanlagen	12
Art. 25 Langsamverkehr	12
Art. 26 Öffentlicher Verkehr	13
Art. 27 Öffentliche Parkierung Personenwagen	13
Art. 28 Anzahl Parkfelder für Personenwagen	13
Art. 29 Anordnung der Parkfelder	13
Art. 30 Parkierung Mofas und Motorräder	14
Art. 31 Parkierung Velo	14
VII. UMWELT	15
Art. 32 Energie	15
Art. 33 Grundwasserschutz	15
Art. 34 Lärmschutz	15
Art. 35 Lichtemissionen	15
VIII. VER- UND ENTSORGUNG	16
Art. 36 Entwässerung	16
Art. 37 Nahwärmeverbund	16
IX. VERFAHREN UND ZUSTÄNDIGKEITEN	17
Art. 38 Qualitätssicherung	17
Art. 39 Zuständigkeiten	17
X. ERLASS UND INKRAFTSETZUNG	17
Art. 40 Erlass	17

Ingress

Das Departement für Bau und Umwelt des Kantons Thurgau, gestützt auf § 22 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Thurgau (PBG [RB 700.0]) und auf die Festsetzung 1.603 des kantonalen Richtplans, Stand Juni 2017, vom Bundesrat genehmigt am 4. Juli 2018, erlässt

Art. 1 Teile der kantonalen Nutzungszone

- 1 Die kantonale Nutzungszone Wil West besteht aus den beiden Teilen Münchwilen und Sirnach.

Art. 2 Zweck

Wirtschaftsentwicklung
Haushälterische Nutzung
Nachhaltigkeit

- 1 Die kantonale Nutzungszone Wil West, Teil Münchwilen (nachfolgend KNZ Wil West-Münchwilen genannt) legt Nutzung, Lage, Grösse, Erschliessung und wo nötig die Grenz- und Gebäudeabstände sowie die Gestaltung der Gebäude und Anlagen fest und bezweckt insbesondere:
 - Die Förderung der Wirtschaftsentwicklung der gesamten Regio Wil mittels Errichtung eines attraktiven Arbeitsplatzschwerpunktes mit Ausstrahlung;
 - Eine haushälterische Nutzung des Bodens durch Sicherstellung von verdichtetem, qualitativem Bauen und Sicherung von Freiräumen für die Öffentlichkeit;
 - Die Einhaltung von hohen Ansprüchen an die Nachhaltigkeit der Arealentwicklung.

Art. 3 Bestandteile

- 1 Die Bestandteile der KNZ Wil West, Teil Münchwilen sind:
 - A RECHTSVERBINDLICHE UNTERLAGEN
 - Zonenvorschriften
 - Zonierung, Plan Nr. 1, 1:5'000
 - Nutzung und Gestaltung, Plan Nr. 2, 1:1'000
 - Projektiertes massgebendes Terrain, Plan Nr. 3, 1:1'000
 - B INFORMATIVE UNTERLAGEN
 - Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV mit Beilagen
 - Richtprojekt Städtebau und Freiraum vom 15.4. 2020
 - Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) KNZ Wil West mit Beilagen
 - Arealentwicklungsvertrag Wil West

II. GESTALTUNG

Art. 4 Gesamtwirkung

Gute Gesamtwirkung

1 Bauten und Anlagen sind für sich und im Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Diese Anforderungen gelten auch für Materialien und Farben. Es sind keine grellen und leuchtenden Farben zulässig.

Beurteilungskriterien

- 2 Bei der Beurteilung sind das Richtprojekt Städtebau und Freiraum sowie folgende Kriterien zu beachten:
- Bezug zur baulichen und landschaftlichen Umgebung;
 - Stellung, Form, Proportionen und architektonischer Ausdruck der Gebäude;
 - Anordnung, Funktionalität und Gestaltung der Frei- und Grünräume, insbesondere im Bereich der Vorzonen zur Strasse, Umfang und Qualität der Bepflanzung;
 - topographische Einbettung der Gebäude sowie Ausmass und Gestaltung von Geländeänderungen;
 - Gestaltung des Siedlungsrandes.

Art. 5 Richtprojekt

Verbindlichkeit

1 Das Richtprojekt Städtebau und Freiraum ist für die Beurteilung der Gesamtwirkung richtungsweisend und bildet die Referenz für die Prüfung von Baugesuchen durch den Fachbeirat.

Abweichungen

2 Vom Richtprojekt darf vorbehältlich der Vorschriften der KNZ Wil West, Teil Münchwilen, sowie des übergeordneten Rechts abgewichen werden, sofern qualitativ insgesamt eine zumindest gleichwertige Lösung erzielt wird und die Gesamtwirkung nicht verändert wird.

III. BEBAUUNG

Art. 6 Baubereiche

Baubereiche und Teilbaubereiche

1 Gebäude mit Hauptnutzflächen dürfen nur innerhalb der im Plan Nr. 2 bezeichneten Baubereiche A bis K erstellt werden. Die Baubereiche werden in Teilbaubereiche gemäss Art. 7 unterteilt.

Ausnahmen für standortgebundene Gebäude
Bauweise

2 Ausnahmen bilden standortgebundene Gebäude.

3 Innerhalb der Baubereiche gilt die halboffene Bauweise.

Art. 7 Baudichte und Gesamthöhe

Grundmasse

1 In den Baubereichen gelten folgende Grundmasse:

Teil-Baubereich	Bauvolumen über dem massgebenden Terrain (Baudichte) ¹		Gesamthöhe ¹		Höhenkote Gebäude (OK Dach) ² max. [m ü.M.]
	min. [m ³]	max. [m ³]	min. [m]	max. [m]	
A1	29'080	43'560	8.00	14.50	560.60
A2	12'740	19'090	19.50	23.50	570.80
A3	16'080	24'080	23.50	30.00	579.10
B1	41'330	61'910	8.00	18.00	
B2	31'460	47'130	19.50	23.50	574.80
C1	33'430	50'070	8.00	14.50	567.30
C2	10'600	15'880	19.50	23.50	573.30
C3	14'390	21'560	23.50	30.00	583.30
D1 B	30'390	45'520	8.00	18.00	
D1 A	37'060	55'510	12.00	14.50	
D2	43'420	65'040	19.50	23.50	571.20
E1	41'720	62'490	8.00	18.00	
E2	24'730	37'050	19.50	23.50	575.80
F1	13'800	20'790	8.00	14.50	572.20
F2	10'600	15'880	19.50	23.50	575.80

¹ Das massgebende Terrain ist im Plan Nr. 3 *Projektiertes massgebendes Terrain* definiert

² Siehe

Teil-Baubereich	Bauvolumen über dem massgebenden Terrain (Baudichte) ³		Gesamthöhe ²		
	min. [m ³]	max. [m ³]	min. [m]	max. [m]	
F3	16'170	24'220	23.50	30.00	586.30
G1	49'210	73710	8.00	14.50	576.00
H1	27'760	41'580	8.00	14.50	562.90
I1	15'690	23'500	8.00	14.50	560.50
K1	15'8060	23'760	8.00	14.50	564.50
Total	525'110	786'570			

Bauvolumentransfer

- 2 Innerhalb eines Baubereichs darf das zulässige Bauvolumen der einzelnen Teilbaubereiche untereinander verschoben werden. Solche Transfers müssen den Anforderungen gemäss Art. 4 entsprechen. Ein Bauvolumentransfer über den Baubereich hinaus ist nicht zulässig.

Art. 8 Ergänzende Bauvorschriften

Höhenkoten Dach

- 1 Die Gebäude dürfen die festgelegten Höhenkoten (Oberkant Dach) nicht überschreiten.

Vorspringende Gebäudeteile

- 2 Vorspringende, seitlich offene Gebäudeteile dürfen auf 1/3 der Länge des dazugehörigen Fassadenabschnitts um maximal 1.50 m über die Baubereiche hinausragen.

Gebäude in den Teilbaubereichen A3, C3 und F3

- 3 Gebäude in den Teilbaubereichen A3, C3 und F3 mit einer Gesamthöhe von mehr als 25 m dürfen bis 5.00 m über ihren Teilbaubereich in die angrenzenden Teilbaubereiche hinausragen.

Technische Aufbauten

- 4 Technisch bedingte Aufbauten wie Liftüberfahrten, Klimazentralen, Abluftrohre u. dgl. sowie kleinere Aufbauten und Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie dürfen die Gesamthöhe bzw. die maximalen Höhenkoten um das technisch notwendige Mass überschreiten. Technische Aufbauten sind so zu gestalten und anzuordnen, dass sie sich gut in die Dachlandschaft einfügen.

Dachbegrünung

- 5 Dächer sind extensiv und ökologisch hochwertig zu begrünen, soweit sie nicht als Dachgärten oder Dachterrassen bzw. für technische Aufbauten genutzt werden. Sie sind fachgerecht zu pflegen.

³ Das massgebende Terrain ist im Plan Nr. 3 *Projektiertes massgebendes Terrain* definiert

Integration der Zu- und Wegfahrten in Gebäude

- 6 Zu- und Wegfahrten von Räumen in Untergeschossen sind in die Gebäude zu integrieren. Abweichungen sind zulässig, wenn sie aus städtebaulicher Sicht vertretbar sind und sich gut in das Gesamtbild einfügen.

Art. 9 Baulinien

Pflichtbauflächen

- 1 Wo Pflichtbauflächen in Bändern entlang der Baubereiche festgelegt sind, müssen die Fassadenfluchten der jeweiligen Gebäude mindestens bis zur festgelegten minimalen Gesamthöhe in der Pflichtbaufläche angeordnet werden.

Pflichtbauflächen in den Teilbaubereichen A1 und H1

- 2 In den Teilbaubereichen A1 und H1 muss zwingend eine Gebäudeecke in der quadratischen Pflichtbaufläche zu liegen kommen.

Gestaltungsbaulinien

- 3 Wo Gestaltungsbaulinien festgelegt sind, müssen mindestens 75 % des jeweiligen Baulinienabschnitts bebaut werden. Es gilt für die Fassadenfluchten ein Anordnungsspielraum von 1.00 m parallel hinter der Gestaltungsbaulinie.

Gebäudelücken

- 4 In den bezeichneten Abschnitten sind Gebäudelücken vorzusehen. Die Gebäudeabstände haben mindestens 5 m und maximal 10 m zu betragen.

Art. 10 Weitere Gebäude

Klein- und Anbauten

- 1 In den Baubereichen sind Klein- und Anbauten zulässig. Ausserhalb der Baubereiche sind einzelne Klein- und Anbauten in den privaten Freiräumen zulässig. In den privaten Vorzonen sind bis auf einzelne standortgebundene Kleinbauten wie Velounterstände, Bushäuschen und dergleichen keine oberirdischen Gebäude zulässig.

Unterniveaubauten, unterirdische Bauten

- 2 Unterniveaubauten und unterirdische Bauten sind einzig in den Baubereichen, den privaten Vorzonen und den privaten Freiräumen zulässig. Zu den öffentlichen Verkehrsanlagen gilt ein Grenzabstand von mindestens 1.0 m.

Art. 11 Einpassung ins Gelände

Massgebendes Terrain

- 1 Das massgebende Terrain ist im Plan Nr. 3 *projektiertes massgebendes Terrain* festgelegt.

Höhenlage Erdgeschoss

- 2 Die Höhenlage des Erdgeschosses muss sich am Niveau der angrenzenden Strassen bzw. Plätze orientieren. Das Strassenniveau darf maximal um 0.50 m unterschritten werden (Abgrabung) bzw. um maximal 2.50 m überschritten werden. Entlang der Dreibrunnenallee darf die Überschreitung in den Teilbaubereichen A3, A2, B2, C2, D2, E2 und F3 max. 1.50 m betragen.

Art. 12 Nutzweise

Zulässige und unzulässige
Nutzungen

- 1 Im ganzen Geltungsbereich sind Industrie-, Gewerbe- Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Bildungseinrichtungen und kulturelle Betriebe wie z. B. Museen gestattet.
- 2 Betriebe für die kurzzeitige Beherbergung von Gästen wie Hotels, Motels, Jugendherbergen u. dgl. sind erlaubt.
- 3 Läden für Güter des täglichen Bedarfs sind bis zu einer Verkaufsfläche von 400 m² pro Einheit zulässig. Showrooms und Verkaufseinrichtungen von nicht publikumsintensiven Betrieben sowie vergleichbare Einrichtungen sind zulässig.
- 4 Im ganzen Geltungsbereich sind keine publikumsintensiven Fachmärkte, Einkaufszentren und Grosszentren zulässig.
- 5 Wohnnutzungen sind in Abweichung zu § 8 Abs. 3 PBV nicht gestattet.
- 6 In den Baubereichen G und H ist je ein Parkhaus als zentrale, bewirtschaftete Parkierungseinrichtungen für die Arealnutzer zu errichten.

Parkhäuser

Die Parkhäuser haben die folgenden minimale Grössen aufzuweisen:

- Parkhaus im Baubereich H: 700 Parkfelder
 - Parkhaus im Baubereich G: 1000 Parkfelder
- 7 Zeigt sich, dass der effektive Bedarf an Parkfeldern geringer ist, so ist eine Umnutzung von Teilen der Parkhäuser für Nutzungen gemäss Art. 12 Abs. 1-3 zulässig.

IV. UMGEBUNG

Art. 13 Umgebungsgestaltung

Grundsatz

- 1 Die Umgebungsgestaltung und die Bepflanzung sind so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung im Sinne von Art. 4 Abs. 1 entsteht.

Detailkonzept Umgebungsgestaltung

- 2 Mit der Baueingabe ist ein detailliertes Projekt für die Umgebungsgestaltung einzureichen, das auch konkrete Angaben zur Bepflanzung, zu Art und Umfang von Befestigungen, zu Stützmauern und zu Einzäunungen enthält.

Art. 14 Öffentliche Plätze

Zweck

- 1 in den bezeichneten Bereichen ist je ein öffentlicher, aufenthaltsfreundlicher und entsprechend der städtebaulichen Situation angemessen dimensionierter Platz für die Naherholung zu erstellen.

Abmessungen

- 2 Die Mindestgrösse ist im Situationsplan dargestellt. Die Fassaden der angrenzenden Baubereiche dienen der Platzbegrenzung.

Art. 15 Private Vorzonen

Zweck

- 1 Die privaten Vorzonen sind so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung im Sinne von Art. 4 Abs. 1 entsteht.

Parkfelder

- 2 Parkfelder für Besucher/Kunden (nach Art. 28 Abs. 1 lit. c) und Flächen für Anlieferungen und Güterumschlag sind zulässig, soweit sie mit den qualitativen Anforderungen vereinbar sind und die Verkehrssicherheit gewährleistet ist. Die Parkfelder sind als Längs-Parkfelder anzulegen.

Ablagerungen

- 3 Das dauernde Ablagern von Gütern und Materialien ist nicht zulässig.

Art. 16 Private Freiräume

Zweck

- 1 Private Freiräume sind von motorisiertem Verkehr freizuhalten und dürfen keine Abstellplätze für motorisierten Verkehr umfassen. Diese Flächen sind nicht zwingend zu begrünen, sollen aber ihre Funktion als Freiflächen erfüllen.

Art. 17 Grünräume

Öffentliche Grünräume

- 1 Die bezeichneten öffentlichen Grünräume sind naturnah und aufenthaltsfreundlich zu gestalten.
- 2 Bauten und Anlagen sind zulässig, soweit sie dem Zweck der Grünräume dienen oder standortgebunden sind.

Art. 18 Ökologische Ersatz- und Ausgleichsflächen

Grundsatz

- 1 Die bezeichneten Flächen dienen als ökologische Ersatzmassnahmen gemäss Art. 18 Abs. 1ter des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966 (NHG [SR 451], Stand am 1.1.2017) bzw. als ökologische Ausgleichsflächen im Sinne von Art. 18b Abs. 2 NHG. Sie sind naturnah und nach entsprechenden ökologischen Vorgaben zu gestalten.

Bauten, Anlagen und
Terrainveränderungen

- 2 In den Ersatzflächen ist die Errichtung von Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) verboten, soweit diese nicht dem Schutz oder Unterhalt der ökologischen Ersatzfläche dienen.

Wege und Plätze

- 3 Wege und Plätze in den ökologischen Ersatz- und Ausgleichsflächen dürfen nicht versiegelt werden.

Pflege

- 4 Die Ersatz- und Ausgleichsflächen sind mittels einer qualifizierten naturschutzfachlichen Pflege fachgerecht zu unterhalten.

Art. 19 Bepflanzung

Baumreihen, Baumgruppen

1 An den bezeichneten Stellen sind Baumreihen bzw. Baumgruppen zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen, dabei gilt ein Anordnungsspielraum.

Einheimische Pflanzen

2 Es sind standortgerechte Bäume und Pflanzenarten zu verwenden. Gebietsfremde Arten gemäss der schwarzen Liste sowie der Beobachtungsliste der Stiftung Info Flora sind generell nicht zulässig.

Art. 20 Aufforstung

Zweck

1 Die bezeichnete Fläche ist als Ersatz für Rodungen im Waldstück «Länzebüel» zur Aufforstung bestimmt.

V. ETAPPIERUNG

Art. 21 Etappierung

Grundsatz

1 Die Erschliessung und Überbauung der KNZ Wil West-Münchwilen erfolgt in zweckmässigen Etappen.

Zwischennutzungen

2 Solange baureife Baubereiche bzw. Teilbaubereiche nicht überbaut werden, sind Zwischennutzungen zugelassen. Zulässig sind offene Parkierungseinrichtungen als Übergangslösung im Sinne von Art. 29 Abs. 2, die Zwischenlagerung von Aushubmaterial aus dem Gebiet der KNZ sowie weitere Nutzungen, die mit den Zielsetzungen der kantonalen Nutzungszone im Einklang stehen.

Bewilligungen

3 Auf Baubewilligungen für Zwischennutzungen besteht kein Rechtsanspruch. Die Bewilligungen sind zu befristen und mit einer Rückbauverpflichtung zu verknüpfen.

VI. ERSCHLIESSUNG UND MOBILITÄT

Art. 22 Grundsätze

Modal Split-Ziel

1 Der Anteil des öffentlichen Verkehrs am Neuverkehr im Geltungsbereich der KNZ Wil West-Münchwilen hat bis zur Fertigstellung von einem Drittel der maximal zulässigen oberirdischen Baumasse gemäss Art. 7 Abs. 1 25 % und mit Fertigstellung der gesamten Überbauung gesamthaft 40 % zu erreichen.

Erschliessungsgüte öffentlicher Verkehr und Langsamverkehr

2 Die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr und dem Langsamverkehr ist so auszugestalten, dass das Erreichen des Standort-Typs C gemäss Norm SN 640 281:2013 mit dem Bezug der ersten Bauten der ersten Etappe gewährleistet ist.

Wirkungskontrolle

3 Die beiden Standortgemeinden der KNZ und der Kanton überprüfen periodisch die Erreichung des Modal Split-Ziels mit

einer entsprechenden Wirkungskontrolle und publiziert diese. Wird das Modal Split-Ziel nicht erreicht, so sind zusätzliche Massnahmen zu implementieren.

Art. 23 Zu- und Wegfahrten

Zu- und Wegfahrten für
Motorfahrzeuge

- 1 Zu- und Wegfahrten für Motorfahrzeuge zur Erschliessung der Baubereiche sind nur an den im Plan bezeichneten Stellen zulässig, dabei gilt ein Anordnungsspielraum. Die Zu- und Wegfahrten sind so zu gestalten, dass die Verkehrssicherheit gewährleistet ist.

Zufahrten und Aufstellflächen für die
Feuerwehr

- 2 Die Feuerwehruzufahrten zu den Gebäuden in den Teilbau-bereichen A2, A3, B2, C2, C3, D2, E2, F2 und F3 sind rückwärtig bzw. seitlich vorzusehen. Aufstellflächen entlang der Drei-brunnenallee im Bereich der anliegenden privaten Vorzonen und der Fuss- und Radwege sind ausgeschlossen.

Art. 24 Öffentliche Verkehrsanlagen

Gegenstand

- 1 Die öffentlichen Verkehrsanlagen umfassen bestehende und projektierte öffentliche Strassen und Wege im Sinne von § 2 des Gesetzes über Strassen und Wege (StrWG, RB 725.1).

Bauprojekt Verkehrs- und
Tiefbauinfrastruktur

- 2 Die Abgrenzungen der öffentlichen Verkehrsanlagen entsprechen dem Bauprojekt für die Verkehrs- und Tiefbauinfrastruktur Wil West. Geringfügige Änderungen infolge von Projekt-anpassungen oder neuen Erkenntnissen im Rahmen der Detailprojektierung sind zulässig.

Art. 25 Langsamverkehr

Fusswegverbindung

- 1 Entlang der im Plan bezeichneten Signatur sind öffentliche Fusswegverbindungen zu erstellen, dabei gilt ein Anordnungs-spielraum.

Ergänzende Fusswegverbindung

- 2 Zwischen den im Plan bezeichneten Richtungspunkten sind öffentliche Fusswegverbindungen zu erstellen, die das Grund-netz ergänzen; dabei gilt ein Anordnungsspielraum.

Radwegverbindung

- 3 Entlang der im Plan bezeichneten Signatur sind öffentliche Radwegverbindungen zu erstellen, dabei gilt ein Anordnungs-spielraum.

Lage, Dimensionierung,
Gestaltung

- 4 Die Lage der Verbindungen ist im Plan nur schematisch darge-stellt. Die genaue Lage, Dimensionierung, Gestaltung etc. der Anlagen ist mit der Detailprojektierung in Absprache mit den zuständigen Instanzen im Bewilligungsverfahren festzulegen.

Art. 26 Öffentlicher Verkehr

Bereich für Bahnhofstestelle

- 1 In den bezeichneten Bereichen sind Bauten und Anlagen für Bahnhofstestellen zu realisieren. Die genaue Lage und Ausgestaltung der Haltestellen wird im Rahmen des Plangenehmigungsverfahrens festgelegt.

Bereich für Bushaltestelle

- 2 Im Bereich der Bushaltestellen ist ein Witterungsschutz zu realisieren. Die genaue Lage und Ausgestaltung der Haltestellen wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt.

Art. 27 Öffentliche Parkierung Personewagen

Öffentliche Parkfelder

- 1 Die im Plan bezeichneten Bereiche sind für öffentlich zugängliche Kurzzeit-Parkfelder für Personewagen vorgesehen. Diese sind entsprechend zu bewirtschaften.

Art. 28 Anzahl Parkfelder für Personewagen

Berechnung

- 1 Für die Ermittlung der Anzahl zu erstellenden Parkfelder im Sinne von § 88 PBG sind folgende Werte zu verwenden:
 - a. Beschäftigte: 1.139 Parkfelder pro 100 m² anrechenbarer Geschossfläche
 - b. Besucher und Kunden zentral: 0.152 Parkfelder pro 100 m² anrechenbarer Geschossfläche.
 - c. Besucher und Kunden dezentral: 0.061 Parkfelder pro 100 m² anrechenbarer Geschossfläche.

Anrechenbare Geschossfläche

- 2 Die anrechenbare Geschossfläche berechnet sich als Summe aller Geschossflächen abzüglich der Geschossflächen in Untergeschossen, unterirdischen Bauten, Unterniveaubauten sowie Klein- und Anbauten

Fixierung Parkfelderbedarf

- 3 Der nach Abs. 1 ermittelte Parkfelderbedarf darf weder unter- noch überschritten werden. Bruchteile von Parkfeldern sind zu runden.

Art. 29 Anordnung der Parkfelder

Zentrale Anordnung der Parkfelder

- 1 Die Parkfelder für Beschäftigte (nach Art. 28 Abs. 1 lit. a) sowie für Besucher und Kunden (nach Art. 28 Abs. 1 lit. b) werden mit Ausnahme der Parkfelder für den Teilbaubereich D1 in zentralen Parkierungseinrichtungen angeordnet.
- 2 Die Bauherrschaft ist verpflichtet, sich im Umfang der zu erstellenden Parkfelder in die Gesellschaft, welche die zentralen Parkierungseinrichtungen bereitstellt, einzukaufen und erhält gegen Entgelt ein entsprechendes Nutzungsrecht. Das Nutzungsrecht an den Parkfeldern in den zentralen Parkierungseinrichtungen ist als Dienstbarkeit im Grundbuch anzumerken.

- Übergangslösung Parkierung 3 Die zentralen Parkierungseinrichtungen können zunächst als Übergangslösung oberirdisch angeordnet werden.
- Erstellungszeitpunkt Parkhäuser 4 Die beiden Parkhäuser in den Baubereichen G und H sind spätestens zu den folgenden Zeitpunkten zu erstellen:
- Parkhaus 1 im Baubereich H: Mit Erreichung von gesamthaft 200 bewilligten Parkfeldern (Zielwert).
 - Parkhaus 2 im Baubereich G: Mit der Erreichung von gesamthaft 900 bewilligten Parkfeldern (Zielwert)
- Die Errichtung der Parkhäuser kann in Etappen erfolgen.
- Aufhebung oberirdischer Parkfelder 5 Mit Fertigstellung von Parkhaus 2 ist die entsprechende Anzahl oberirdischer Parkfelder aufzuheben.
- Zulässige Parkfelder in den Baubereichen 6 In den Baubereichen ausserhalb der zentralen Parkierungseinrichtungen sind mit Ausnahme des Teilbaubereichs D1 keine Parkfelder für Beschäftigte zulässig. Zulässig sind einzig oberirdische Parkfelder für Anlieferungen sowie für Besucher und Kunden bis maximal bis maximal der nach Art. 28 Abs. 1 lit. c ermittelten Anzahl. Die dauerhafte Vermietung dieser Parkfelder ist nicht zulässig.
- Vermietung von Parkfeldern 7 Die gemäss Abs. 1 von den Nutzern zu erwerbenden Nutzungsrechte an Parkfeldern dürfen weitervermietet werden. Ein Verkauf ist nicht zulässig.

Art. 30 Parkierung Mofas und Motorräder

Berechnung

- 1 Pro zehn Parkfelder für Personenwagen ist in den Baubereichen mindestens ein Abstellplatz für Mofas bzw. Motorräder zu erstellen.

Ausstattung

- 2 Die Abstellplätze sind an gut zugänglicher Lage anzuordnen und vor Witterungseinflüssen zu schützen.

Art. 31 Parkierung Velo

Berechnung

- 1 Die Ermittlung der Anzahl Veloabstellplätze richtet sich nach der Norm SN 640 065 „Parkieren – Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen“.

Ausstattung

- 2 Die Abstellplätze sind in den Baubereichen an gut zugänglicher Lage anzuordnen, vor Witterungseinflüssen zu schützen sowie mit einer Abschliessvorrichtung zu versehen.

VII. UMWELT

Art. 32 Energie

Grundsatz

- 1 Neubauten und wesentliche Umbauten sind in nachhaltiger Bauweise zu erstellen. Insbesondere müssen sie einen vorbildlich geringen Energiebedarf aufweisen, der primär mit erneuerbarer Energie zu decken ist.

Art. 33 Grundwasserschutz

- 1 Bauten und Anlagen unterhalb des langjährigen mittleren Grundwasserspiegels sind grundsätzlich nicht zulässig. Allfällige Ausnahmen richten sich nach den Bestimmungen des Gewässerschutzrechts.

Art. 34 Lärmschutz

Massgebliche Grenzwerte

- 1 Es gelten die Planungswerte der Lärmschutzverordnung. Den Baubereichen werden folgende Empfindlichkeitsstufen zugeordnet:
 - Baubereiche C F, G, H und K sowie Teilbaubereich A1: Empfindlichkeitsstufe IV
 - Baubereiche B, D, E und I sowie Teilbaubereiche A2 und A3: Empfindlichkeitsstufe III.

Massnahmen

- 2 Der Lärmschutz ist mit gestalterisch-konstruktiven Mitteln wie der Gebäudestellung und der Grundrissanordnung sicherzustellen. Lärmschutzwände und -wälle sind ausgeschlossen.

Art. 35 Lichtemissionen

Grundsatz

- 1 Vertikale Lichtemissionen von unten nach oben und Streulicht über die Horizontale sind nicht zugelassen.

Anforderungen an Aussenleuchten

- 2 Sämtliche Aussenleuchten sind zum Schutz von Insekten mit Bewegungsmeldern und geeigneten Reflektoren auszugestalten.

Lichtfarbe

- 3 Es sind ausschliesslich Aussenleuchten mit einer warmweissen Lichtfarbe zulässig.

Reklameanlagen

- 4 Reklamen haben sich gestalterisch gut einzufügen und dürfen die gute Gesamtwirkung im Sinne von Art. 4 nicht beeinträchtigen.

Strassenbeleuchtung

- 5 Für die Beleuchtung der öffentlichen Verkehrsanlagen gelten die hierfür massgeblichen Vorschriften.

VIII. VER- UND ENTSORGUNG

Art. 36 Entwässerung

Grundsatz

- 1 Die Flächen im Geltungsbereich der KNZ sind im Trennsystem zu entwässern.

Beschränkung der Versiegelung

- 2 Die Versiegelung ist auf das Minimalmass zu beschränken. Parkierungsflächen und Vorplätze sind mit sickerfähigen Belägen auszubilden. Fuss- und Radwege sind über die Schulter zu entwässern.

Regenabwasser von öffentlichen Erschliessungsstrassen und Plätzen

- 3 Das Regenabwasser von den öffentlichen Erschliessungsstrassen und Plätzen ist zu sammeln und in die bezeichnete Versickerungsanlage entlang der Dreibrunnenstrasse abzuleiten.

Regenabwasser von privaten Flächen

- 4 Das in den Baubereichen sowie in den privaten Vorzonen bzw. Freiflächen anfallende unverschmutzte Regenabwasser ist dezentral zurückzuhalten und kontrolliert versickern zu lassen. Eine Ableitung von Regenabwasser in öffentliche Strassenabwasserleitungen ist nicht zulässig.

Versickerungsanlagen

- 5 Die bezeichneten Versickerungsanlagen dienen der kontrollierten Versickerung von unverschmutztem Regenabwasser. Für deren genaue Platzierung gilt ein Anordnungsspielraum. Ihre korrekte Funktion darf nicht beeinträchtigt werden.

Pro Baubereich sind folgende Mindestflächen für Versickerungsanlagen vorzusehen:

Standort (Baubereich)	Einzugsgebiet (Baubereiche)	Fläche min. [m ²]
A	A	307
B	B und C	506
D	D	1309
E	E, F und G	403
Nördlich I	H, I und K	347

Strassenabwasser-Behandlungsanlage

- 6 Das Regenabwasser von den Kantonsstrassen ist in die bezeichnete Strassenabwasser-Behandlungsanlage (SABA) abzuleiten.

Art. 37 Nahwärmeverbund

Grundsatz

- 1 Zur Deckung des Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser ist ein Nahwärmeverbund anzustreben. Die Betriebe sind verpflichtet, allfällige Abwärme aus industriellen Prozessen für den Betrieb von Wärmeverbundsystemen zur Verfügung zu stellen.

IX. VERFAHREN UND ZUSTÄNDIGKEITEN

Art. 38 Qualitätssicherung

Fachbeirat

- 1 Zur Prüfung der Einhaltung der Anforderungen nach Art. 4 wird vom Hochbauamt des Kantons Thurgau ein Fachbeirat eingesetzt. Dieser ist aus fünf Fachpersonen aus den Bereichen Städtebau, Architektur und Landschaftsarchitektur zusammengesetzt.

Art. 39 Zuständigkeiten

Kantonale Stellungnahme

- 1 Die Gemeinde als Baubewilligungsbehörde legt Baugesuche für Vorhaben innerhalb der kantonalen Nutzungszone dem Fachbeirat zur Beurteilung vor. Dies gilt auch für Zwischennutzungen gemäss Art. 21 Abs. 2.

Vereinfachtes Verfahren

- 2 Baubewilligungen im vereinfachten Verfahren nach § 107 PBG benötigen keine Beurteilung durch den Fachbeirat.

Aufgaben Fachbeirat

- 3 Der Fachbeirat beurteilt die Baugesuche auf ihre Übereinstimmung mit den Vorgaben zur Gestaltung im Sinne von Art. 4 und dem Richtprojekt im Sinne von Art. 5. Er erstattet der Baubewilligungsbehörde Bericht über die Ergebnisse der Prüfung und gibt Empfehlungen zum weiteren Vorgehen ab.

Verbindlichkeit der Empfehlung

- 4 Die Baubewilligungsbehörde folgt in ihrem Entscheid den Empfehlungen des Fachbeirats, soweit keine überwiegenden Interessen entgegen stehen.

Übergangslösungen

- 5 Bei Überbauung der einzelnen Baubereiche und Teilbaubereiche können unter sichernden Nebenbestimmungen vom Richtprojekt abweichende Übergangslösungen und Zwischennutzungen im Sinne von Art. 21 Abs. 2 bewilligt werden.

X. ERLASS UND INKRAFTSETZUNG

Art. 40 Erlass

- 1 Das Departement für Bau und Umwelt erlässt nach rechtskräftiger Erledigung allfälliger Rechtsmittel die kantonale Nutzungszone Wil West, Teil Münchwilen, und setzt sie in Kraft.