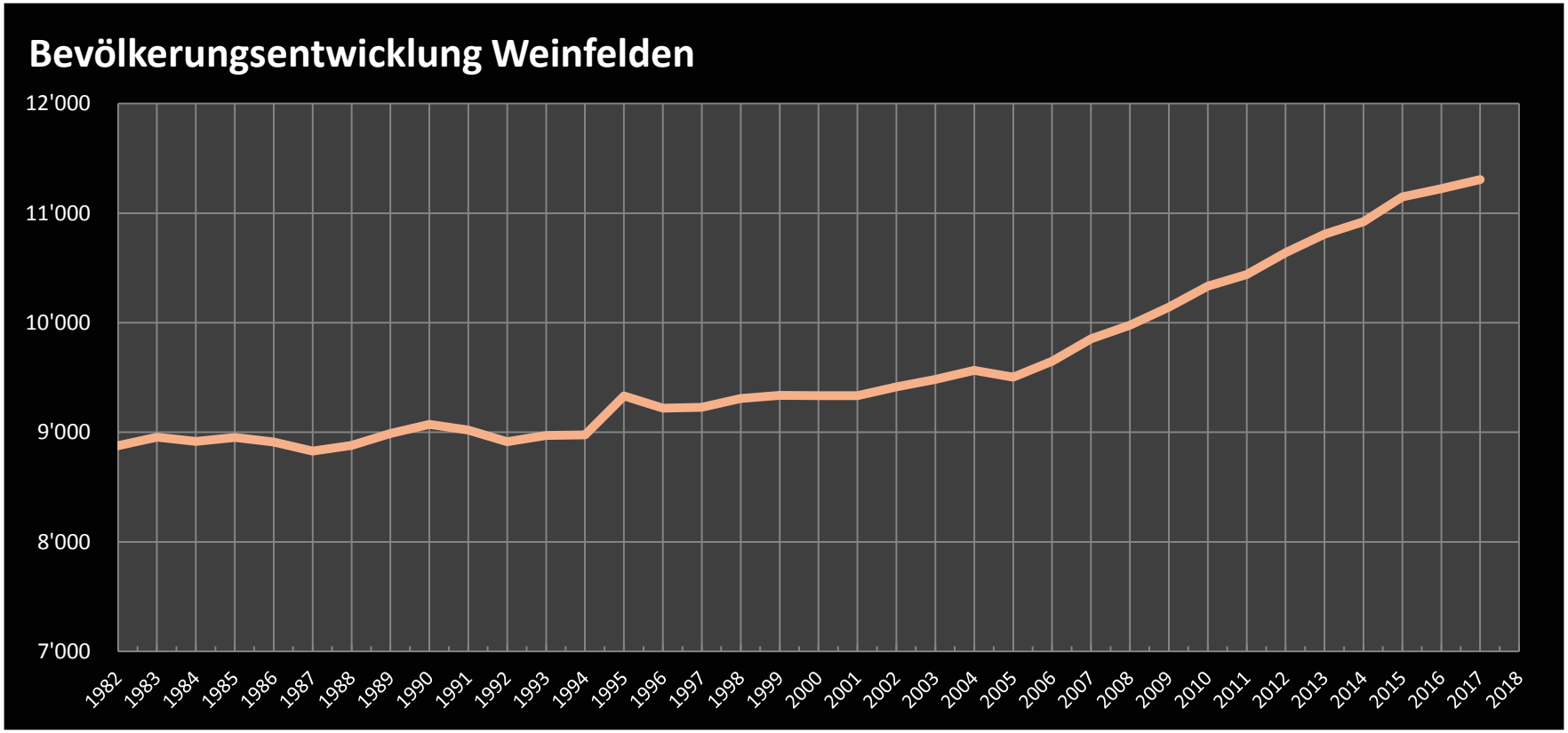
weinfelden
mittel thurgau
genial zentral

Grüezi mitenand

Ausgangslage:

- Start Revision der Ortsplanung:
  November 2014 /
  z.Zt. zur Genehmigung beim DBU
- erste Totalrevision seit Ortsplanung 1984
- Nachholbedarf in verschiedener Hinsicht
  (GP-Pflicht; Geschossigkeit; Bevölkerungs-
  entwicklung…)


Bevölkerungsentwicklung Weinfelden
12'000
11'000
10'000
9'000
8'000
7'000
1982
1983
1984
1985
1986
1987
1988
1989
1990
1991
1992
1993
1994
1995
1996
1997
1998
1999
2000
2001
2002
2003
2004
2005
2006
2007
2008
2009
2010
2011
2012
2013
2014
2015
2016
2017
2018

Revision umfasst:

- Richtplan Siedlung | Natur & Landschaft
- Baureglement
- Zonenplan
- Konzept «Höhere Häuser | Hochhäuser»
- Erschliessungsprogramm
- Waldfeststellung

Weitere Projekte:

- Konzept Langsamverkehr (abgeschl. 2015)
- Nutzungsstrategie Ortszentrum (2016)
- Natur- und Kulturobjekte (z.Zt. Vorprüfung)
- BGK Bahnhof Nord / Bushof (vor Abschluss)
- Revision Energierichtplan (2018 gestartet)
- verschiedene Reglemente (Start 2019)

Fragen vor dem Beginn der Revision:

- Wo geht die Reise hin?
- Wer bestimmt die Route?
- Besteht Konsens über den Startpunkt?

Themen, Stichworte, Probleme

weinfelden mittelthurgau
genial zentral

Mitwirkung & Innenentwicklung

weinfelden mittel thurgau
genial zentral

öffentlicher Workshop bei Beginn der Revisionsarbeit

Mitwirkung & Innenentwicklung

weinfelden mittelthurgau
genial zentral

- SWOT-Analyse mit Bevölkerung erarbeitet
- spannende Diskussionen z.B. um «wieviel Wachstum»
- Kommission definierte Leitsätze aufgrund der Ergebnisse der SWOT-Analyse
- Leitsätze: treue Begleiter der Kommissionsarbeit

Mitwirkung hilft, den Startpunkt zu definieren und die Reiseroute festzulegen.

Mitwirkung & Innenentwicklung

weinfelden mittelthurgau
genial zentral

Stärken	Schwächen
▪ Verkehrsanbindung ÖV und MIV ▪ Attraktiver Zentrumsort ▪ Kompakter Dorfkern ▪ Gute Infrastruktur/Erschliessung ▪ Bildungs- und Arbeitsplatzstandort ▪ Freizeitangebot und Naherholung ▪ Familienfreundlich ▪ Überschaubare Grösse ▪ Wohnen/Arbeiten am gleichen Ort	▪ Durchgangsverkehr/Verkehr im Zentrum ▪ wenig belebtes Zentrum/Ladensterben ▪ Kulturangebot (20-40 J.) ▪ Qualitativ schlechte Bebauung/ Verdichtung ▪ Fehlende Gestaltung der Bauzonen ▪ Hoher Landverbrauch in der Industriezone ▪ Baulandhortung/Bauland nicht verfügbar ▪ Keine Entwicklung nach Norden und Süden ▪ Fehlende Grünzonen im Zentrum ▪ Für gewisse Angebote (z.B. Ortsbus) zu klein ▪ Mehrere „Zentren“ Detailhandel ▪ Langsamverkehr
Chancen	**Risiken**
▪ Zentrale Lage ▪ Entwicklung als kantonales Zentrum ▪ Zentrum stärken ▪ Wachstumspotential ▪ Attraktiver Naherholungsraum ▪ Hochhäuser ▪ Innere Verdichtung ▪ Massvolles Wachstum ▪ Steuerung der Ansiedlung von Gewerbe und Bevölkerung ▪ Ausbau ÖV	▪ leeres Zentrum ▪ Schlafstadt ▪ Zersiedelung und schlechte Bodennutzung ▪ Zu schnelles Wachstum ▪ Kollaps Infrastruktur ▪ Unbedachte Verdichtung ▪ Unbezahlbare Wohnung/Bauland ▪ Ungewolltes Wachstum ▪ Kosten für Infrastrukturbauten ▪ Verstädterung - Charakterverlust

Mitwirkung & Innenentwicklung

weinfelden mittelthurgau
genial zentral

festgestellte Handlungsfelder aufgrund Start-Veranstaltung:

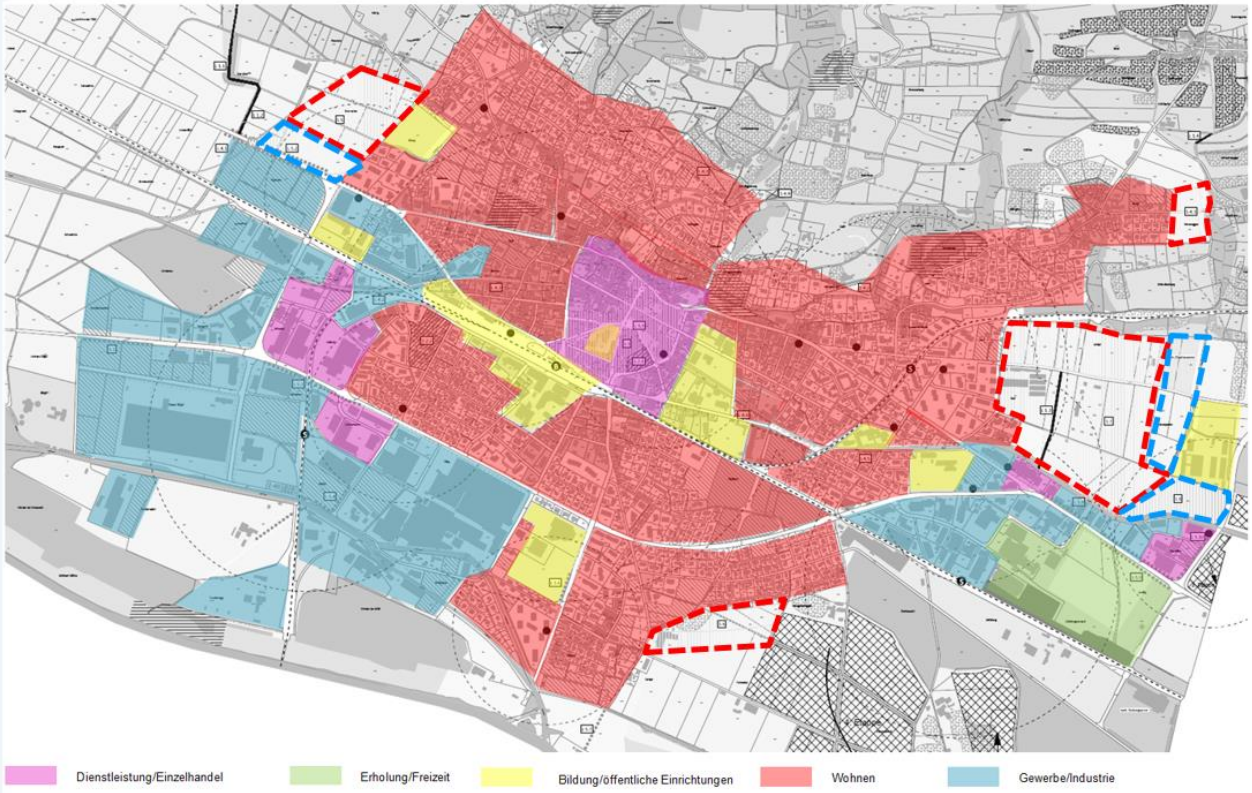
- Verdichtungsziele sind aufzeigen
- Gegenmassnahmen Zonen Peripherie nötig
- Bewusstsein um Konsequenzen (Verkehr)
- Potenziale höhere Häuser / Hochhäuser
- Aufzonungen prüfen

Gab uns eine Ahnung, wo die Reise hingehen kann

Mitwirkung & Innenentwicklung

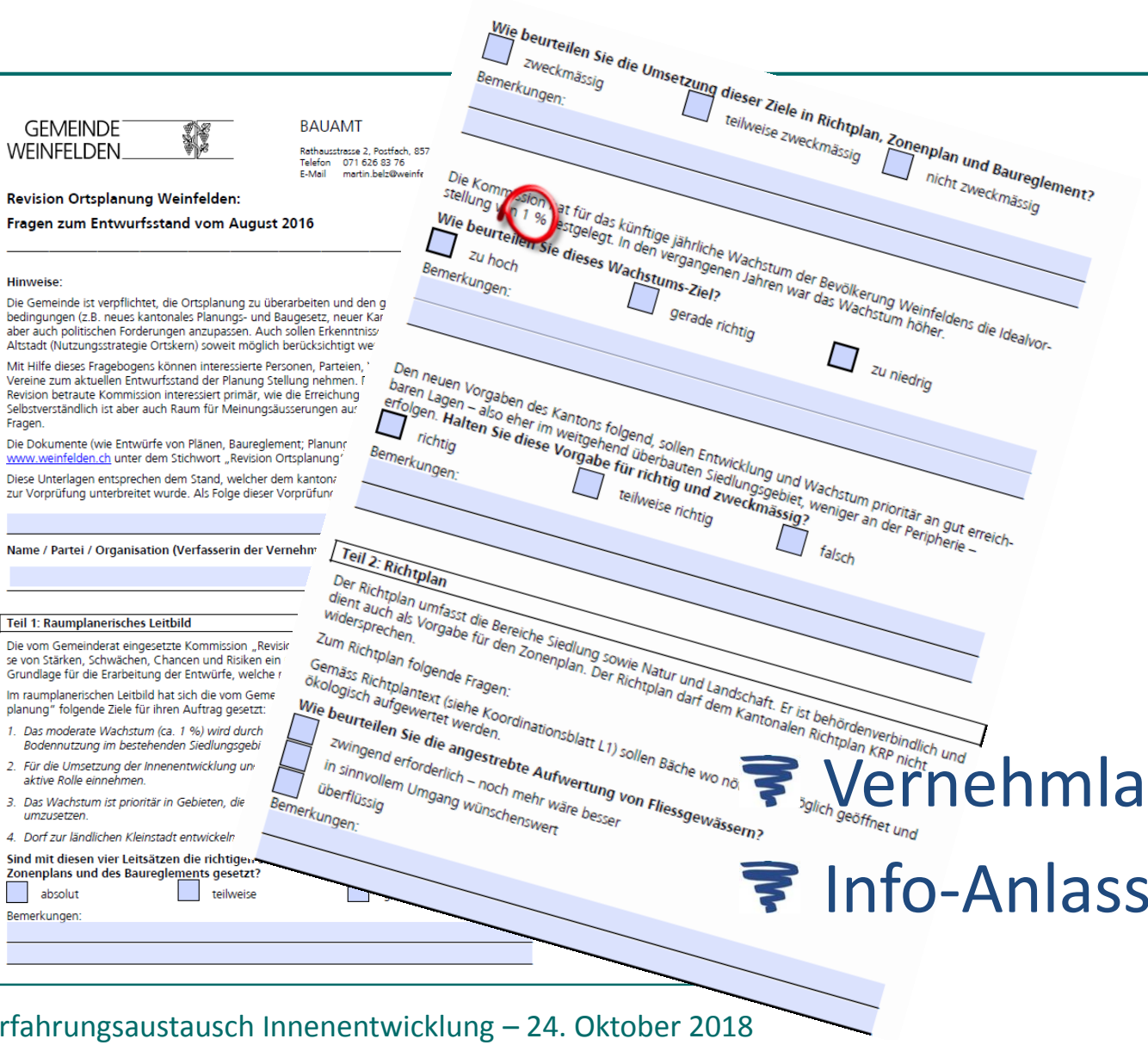
weinfelden mittelthurgau
genial zentral

Entwicklung/Verteilung Nutzungen



Umgang mit Input der Bevölkerung

weinfelden mittelthurgau
genial zentral



GEMEINDE WEINFELDEN

BAUAMT

Rathausstrasse 2, Postfach, 857
Telefon 071 626 83 76
E-Mail martin.belz@weinfe

Revision Ortsplanung Weinfelden:

Fragen zum Entwurfsstand vom August 2016

Hinweise:

Die Gemeinde ist verpflichtet, die Ortsplanung zu überarbeiten und den g
bedingungen (z.B. neues kantonales Planungs- und Baugesetz, neuer Kar
aber auch politischen Forderungen anzupassen. Auch sollen Erkenntniss
Altstadt (Nutzungsstrategie Ortskern) soweit möglich berücksichtigt we

Mit Hilfe dieses Fragebogens können interessierte Personen, Parteien,
Vereine zum aktuellen Entwurfsstand der Planung Stellung nehmen. D
Revision betraute Kommission interessiert primär, wie die Erreichung
Selbstverständlich ist aber auch Raum für Meinungsäusserungen au
Fragen.

Die Dokumente (wie Entwürfe von Plänen, Baureglement; Planun
www.weinfelden.ch unter dem Stichwort „Revision Ortsplanung"

Diese Unterlagen entsprechen dem Stand, welcher dem kantona
zur Vorprüfung unterbreitet wurde. Als Folge dieser Vorprüfun

Name / Partei / Organisation (Verfasserin der Vernehm

Teil 1: Raumplanerisches Leitbild

Die vom Gemeinderat eingesetzte Kommission „Revisi
se von Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken ein
Grundlage für die Erarbeitung der Entwürfe, welche

Im raumplanerischen Leitbild hat sich die vom Geme
planung" folgende Ziele für ihren Auftrag gesetzt:

1. *Das moderate Wachstum (ca. 1 %) wird durch Bodennutzung im bestehenden Siedlungsgebi*
2. *Für die Umsetzung der Innenentwicklung un aktive Rolle einnehmen.*
3. *Das Wachstum ist prioritär in Gebieten, die umzusetzen.*
4. *Dorf zur ländlichen Kleinstadt entwickeln*

Sind mit diesen vier Leitsätzen die richtigen Zonenplans und des Baureglements gesetzt?

absolut teilweise

Bemerkungen:

Wie beurteilen Sie die Umsetzung dieser Ziele in Richtplan, Zonenplan und Baureglement?

zweckmässig teilweise zweckmässig nicht zweckmässig

Bemerkungen:

Die Kommission hat für das künftige jährliche Wachstum der Bevölkerung Weinfeldens die Idealvorstellung von 1 % festgelegt. In den vergangenen Jahren war das Wachstum höher.

Wie beurteilen Sie dieses Wachstums-Ziel?

zu hoch gerade richtig zu niedrig

Bemerkungen:

Den neuen Vorgaben des Kantons folgend, sollen Entwicklung und Wachstum prioritär an gut erreichbaren Lagen – also eher im weitgehend überbauten Siedlungsgebiet, weniger an der Peripherie – erfolgen. **Halten Sie diese Vorgabe für richtig und zweckmässig?**

richtig teilweise richtig falsch

Bemerkungen:

Teil 2: Richtplan

Der Richtplan umfasst die Bereiche Siedlung sowie Natur und Landschaft. Er ist behördenverbindlich und dient auch als Vorgabe für den Zonenplan. Der Richtplan darf dem Kantonalen Richtplan KRP nicht widersprechen.

Zum Richtplan folgende Fragen:

Gemäss Richtplantext (siehe Koordinationsblatt L1) sollen Bäche wo nö ökologisch aufgewertet werden.

Wie beurteilen Sie die angestrebte Aufwertung von Fliessgewässern?

zwingend erforderlich – noch mehr wäre besser
in sinnvollem Umgang wünschenswert
überflüssig

Bemerkungen:

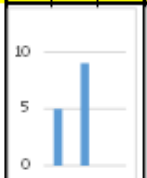
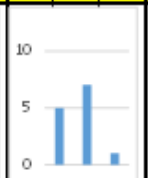
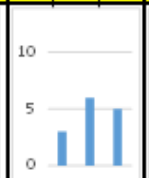
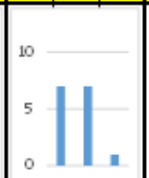
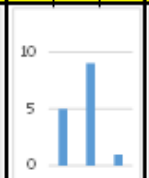
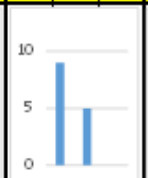
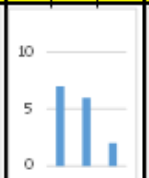
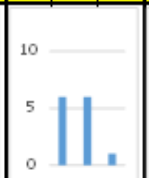
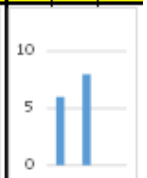
öglich geöffnet und

- Vernehmlassung
- Info-Anlass zu Beginn

Umgang mit Input der Bevölkerung

weinfelden mittelthurgau
genial zentral

Revision Ortsplanung Weinfelden – Vernehmlassung Herbst 2016

		raumplanerisches Leitbild										Richtplan											
Nr.	Organisation / Name/Vorname	Leitsätze (4 definierte Ziele)			Umsetzung der Ziele in Instrumente			Wachstum (Ziel: 1 % p.a.)			Förderung Innenent-wicklung			Fliessgewässer - Aufwertung			Alleen (Schutz best., Förde-rung neuer)			Hochstamm-Obstbäume - Schwerpunkte			Höhere Häuser - Festlegung Gebiete			Hochhäuser - nur Gebiete S2.3 und S2.4		
		absolut richtig	teilweise richtig	gar nicht richtig	zweckmässig	teilweise zweckmässig	nicht zweckmässig	zu hoch	richtig	zu niedrig	richtig	teilweise richtig	falsch	zwingend erforderlich	in sinnvollem Umfang wünschensw	überflüssig	sinnvolle Aufwertung	keine weiteren erforderlich	überflüssige Massnahme	Schwerpunkte zweckmässig	Schwerpunkte sinnvoll, aktuell	keine Unterstützung vorsehen	sehr geeignet	teilweise geeignet	nicht geeignet	zu starke Beschränkung	zweckmässige Beschränkung	generell keine Hochhäuser
	Auswertung	5	9	0	5	7	1	3	6	5	7	7	1	5	9	1	9	5	0	7	6	2	6	6	1	6	8	0
																												
1	[redacted]																											
2																												
3			x						x			x			x			x			x							x	
4			x		x				x		x			x			x				x		x					x	
5			x		x					x		x			x			x			x				x			x	
6			x		x					x		x			x			x			x				x			x	
7		x			x				x		x			x			x			x			x			x			
8																												
9																												

Umgang mit Input der Bevölkerung

weinfelden mittel thurgau
genial zentral

GEMEINDE WEINFELDEN

GEMEINDERAT

Frauenfelderstrasse 8, Postfach, 8570 Weinfelden
Telefon 071 626 83 23 Telefax 071 626 83 13
E-Mail gemeindekanzlei@weinfelden.ch

Bauamt, Postfach, 8570 Weinfelden
[redacted]
8570 Weinfelden

Weinfelden, 16. August 2017

Revision Richtplan, Baureglement und Zonenplan:
Beantwortung Ihrer Vernehmlassungseingabe vom 23. November 2016

Sehr geehrter Herr [redacted]

Im vergangenen Herbst führte der Gemeinderat eine Vernehmlassung zum Entwurf der Ortsplanungsrevision durch. Sie nutzten die Möglichkeit, um sich mittels Fragebogen zu den Entwürfen von Baureglement, Zonenplan und Richtplan zu äussern. Wir danken für Ihr Engagement.

Mit den Vernehmlassungseingaben und den Ergebnissen der Vorprüfung durch das Departement für Bau und Umwelt des Kantons Thurgau befasste sich der Gemeinderat an der Sitzung vom 15. August 2017. Er nimmt zu Ihrer Eingabe und insbesondere zu kritischen Bemerkungen wie folgt Stellung:

Raumplanerisches Leitbild:

Sie stellen fest, dass eine gute ÖV-Erschliessung ein verbessertes Buskonzept erfordert. Sie erwarten mehr Engagement seitens der Gemeinde zum ÖV und zum LV. Es könne nicht einfach nur auf übergeordnete Angebote gesetzt werden.

Der Gemeinderat wehrt sich gegen den Vorwurf mangelnden Engagements. So ist auf den Einsatz für die Beibehaltung weiterer Bahnhaltestellen im Rahmen der Revision des kantonalen Richtplanes zu verweisen. Auch sei daran erinnert, dass der Gemeinderat aus freien Stücken das Langsamverkehrskonzept erarbeitete. Zum Buskonzept sei auf die laufende Arbeit verwiesen.

öffentliche Vernehmlassung:

- ~30 Eingaben
- ~29 Antworten
- Private, Parteien, Verbände
- klare Ansage, was berücksichtigt werden kann, was nicht – und weshalb!

hohe Akzeptanz, positives Feedback

Verdichtungs-Ergebnisse

weinfelden mittelthurgau
genial zentral

Nr.	Massnahmen Siedlung
S1	Siedlungsentwicklung im Allgemeinen
S2	Gebiete
S3	Gebiet (

Richtplan Siedlung	Nr. S3

Gebiet Ortszentrum

Planungsgrundsätze | Ziele:

- Folgen des Strukturwandels analysieren und proaktiv mitgestalten.
- Förderung und Ausbau der attraktiven Wohnlagen und des Detailhandels.
- Entwicklung des Detailhandels ausserhalb des Ortskerns reglementieren und innerhalb des Ortskerns lenken.
- Förderung der gewerblichen Erdgeschossnutzung bei strassenseitigen Gebäuden.
- Förderung der Aufenthaltsqualität und eine Koexistenz aller Verkehrsteilnehmer.
- Der Marktplatz ist als Begegnungsort mit hoher Aufenthaltsqualität aufzuwerten.

Erläuterung:

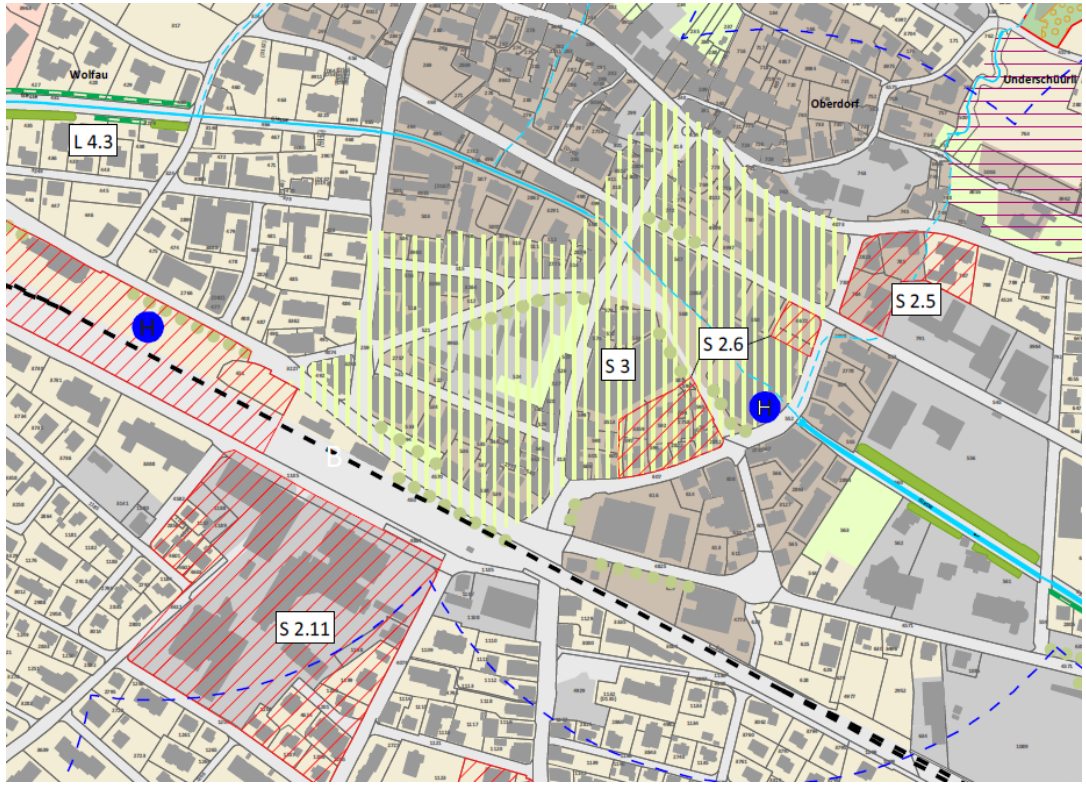
Der Prozess des Strukturwandels (Nutzungsänderung durch veränderte Einkaufsgewohnheiten, mehr Mobilität und geänderte Lebensweisen) kann kaum aufgehalten werden. Bei ei-

Verdichtungs-Ergebnisse

weinfelden mittel thurgau
genial zentral

Richtplan:

- Verdichtungspo-
  tenziale ausweisen
- Gebiet Ortszentrum
  definieren
- weitere Elemente
- Grundlage für
  Zonenplan



Verdichtungs-Ergebnisse

weinfelden mittelthurgau
genial zentral

Kanton Thurgau
Politische Gemeinde Weinfelden

Konzept
Höhere Häuser/Hochhäuser

Genehmigung

Vom Gemeinderat beschlossen

am: 15.08.20017

Öffentliche Bekanntmachung vom

vom 01.09.2017 bis 01.10.2017

Der Gemeindepräsident: Der Gemeindeschreiber

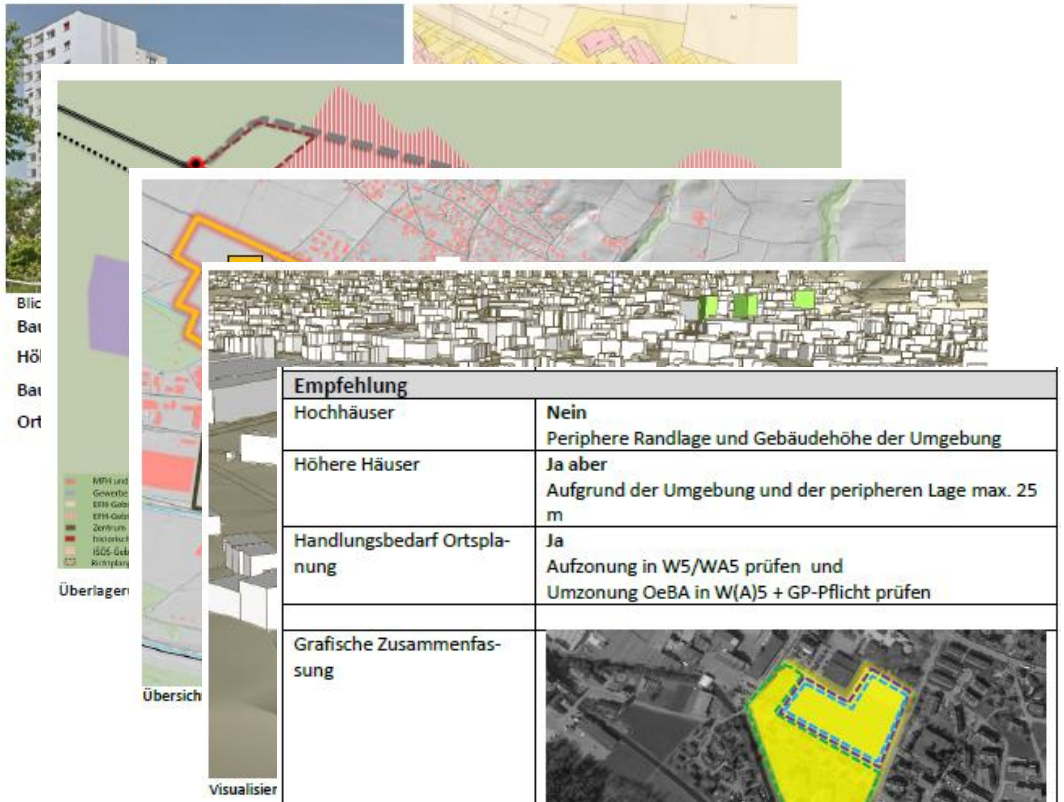
Max Vögeli Reto Marty

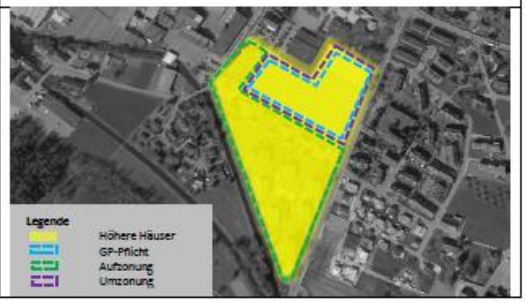
bha team ingenieure und planer

BHAteam Ingenieure AG
Breitenstrasse 16 | 8501 Frauenfeld
Tel. 052 724 03 00 | Fax 052 724 03 01

| Projekt-Nr. 5434 | 14.06.2018

4.7 Hochhaus Amriswilerstrasse (Nr. 7)



Empfehlung	
Hochhäuser	**Nein** Periphere Randlage und Gebäudehöhe der Umgebung
Höhere Häuser	**Ja aber** Aufgrund der Umgebung und der peripheren Lage max. 25 m
Handlungsbedarf Ortsplanung	**Ja** Aufzonung in W5/WA5 prüfen und Umzonung OeBA in W(A)5 + GP-Pflicht prüfen
Grafische Zusammenfassung	

Prioritätensetzung bei der Umsetzung

weinfelden mittelthurgau
genial zentral

Anspruch: Richtplan-Inhalte möglichst in Nutzungs-planung überführen (soweit sinnvoll/ zweckmässig).
Beispiele Zonenplan / Baureglement:

- Aufzonungen im Zentrum (alt 4 / neu 5 Geschosse)
- Aufzonungen in MFH-Quartieren und Mischzonen (alt 3 / neu 5 Geschosse)
- Gestaltungsplanpflicht eingeführt
- Mindesthöhen und Mindestdichten eingeführt (u.a. auch in Arbeitszonen)
- Zonenzweck Arbeitszonen z.T. eingeschränkt

Bilanz

weinfelden mittelthurgau
genial zentral

- Zonenplanung: Dutzende Gespräche mit Grundeigentümern bei kritischen Änderungen
- 17 Einsprachen, 2 Rekurse (A- und Mischzonen)

aufwändige Mitwirkung / konstruktive, umsetzbare Rückmeldungen / hohe Akzeptanz erreicht

- Trotz allem: zwei Initiativen (Kulturobjekte / Zonenordnung / Gemeindeordnung) hängig…

Partizipation und Kommunikation lohnt sich – wenn klar ist, was verhandelbar ist und was nicht!

weinfelden
mittel thurgau
genial zentral

Vielen Dank für die Aufmerksamkeit

nie Hauptstadt, immer Zentrum - www.weinfelden.ch