

Inhaltsverzeichnis

1.	Abkürzungsverzeichnis	IV
2.	Abbildungsverzeichnis	V
3.	Tabellenverzeichnis	VI
4.	Executive Summary	VIII
1.	Einleitung	1
1.1	Ausgangslage	1
1.2	Zielsetzung	1
1.3	Abgrenzung der Arbeit	2
1.4	Vorgehen	2
2.	Der Gestaltungsplan im Kanton Thurgau	2
2.1	Kantonales Recht	2
2.2	Der Gestaltungsplan als Teil der Nutzungsplanung	2
2.3	Der Zweckartikel	4
2.4	Abweichungen von der Regelbauweise	4
2.5	Mögliche Nutzungsboni für Bauprojekte	5
2.5.1	Privilegierte Parkierungsanlage	5
2.5.2	Energieeffizientes Bauen	5
3.	Methodik	6
3.1	Auswahl der Gestaltungspläne	6
3.2	Leitfragen und Indikatoren	7
3.3	Annahmen und Vereinheitlichungen	8
4.	Analyse der Gestaltungspläne	10
4.1	Gestaltungspläne im Urbanen Raum	10
4.1.1	Gestaltungsplan "Ärgete", Frauenfeld	10
4.1.2	Gestaltungsplan "Gaswerkstrasse", Frauenfeld	14
4.1.3	Gestaltungsplan "Bärenstrasse", Kreuzlingen	18
4.1.4	Gestaltungsplan "Wasserfurri", Aadorf	22

4.2	Gestaltungspläne in der Kulturlandschaft.....	26
4.2.1	Gestaltungsplan "Schuelwis", Warth-Weiningen.....	26
4.2.2	Gestaltungsplan "Obermoos", Berlingen.....	30
4.2.3	Gestaltungsplan "Lindenweg", Thundorf.....	33
4.2.4	Gestaltungsplan "Junkholz West", Amlikon-Bissegg.....	36
5.	Auswertung und Vergleich.....	38
5.1	Auswertung der Gestaltungspläne im Urbanen Raum.....	38
5.2	Auswertung der Gestaltungspläne in der Kulturlandschaft.....	41
5.3	Vergleich sämtlicher Gestaltungspläne.....	46
6.	Schlussbetrachtung.....	49
6.1	Fazit.....	49
6.2	Diskussion.....	52
6.3	Ausblick.....	53
7.	Literaturverzeichnis.....	55
8.	Anhang.....	57

1. Abkürzungsverzeichnis

AZ	Ausnutzungsziffer
BauR	Kommunales Baureglement
DBU	Departement für Bau und Umwelt des Kantons Thurgau
DEFH	Doppeleinfamilienhaus
EFH	Einfamilienhaus
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenziffer
GP	Gestaltungsplan
IVHB	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe
KRP	Kantonaler Richtplan (des Kantons Thurgau)
PBG	Planungs- und Baugesetz (des Kantons Thurgau)
PBV	Verordnung des Regierungsrates zum Planungs- und Baugesetz und zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung
SBV	Sonderbauvorschriften

2. Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: GP "Ärgete", Zonenplan (links) und Gestaltungsplan (rechts).....	10
Abbildung 2: GP "Gaswerkstrasse", Zonenplan (links) und Gestaltungsplan (rechts) ..	14
Abbildung 3: GP "Bärenstrasse", Zonenplan (links) und Gestaltungsplan (rechts).....	18
Abbildung 4: GP "Wasserfurri", Zonenplan (links) und Gestaltungsplan (rechts).....	22
Abbildung 5: GP "Schuelwis", Zonenplan (links) und Gestaltungsplan (rechts)	26
Abbildung 6: GP "Obermoos", Zonenplan (links) und Gestaltungsplan (rechts)	30
Abbildung 7: GP "Lindenweg", Zonenplan (links) und Gestaltungsplan (rechts)	33
Abbildung 8: GP "Junkholz West", Zonenplan (links) und Gestaltungsplan (links)	36

3. Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Beispieltabelle, Zusammenfassung der Indikatoren.....	8
Tabelle 2: GP "Ärgete", Übersicht Abweichungen von der Regelbauweise	11
Tabelle 3: GP "Ärgete", Berechnung der GFZ-Zuschläge und der Geschossfläche	12
Tabelle 4: GP "Ärgete", Kosten der Erarbeitung des Gestaltungsplans mit Einbezug der Vorarbeiten.....	13
Tabelle 5: GP "Ärgete", Zusammenfassung der Indikatoren.....	13
Tabelle 6: GP "Gaswerkstrasse", Übersicht Abweichungen von der Regelbauweise....	15
Tabelle 7: GP "Gaswerkstrasse", Berechnung der GFZ-Zuschläge und der Geschossfläche	16
Tabelle 8: GP "Gaswerkstrasse", Zusammenfassung der Indikatoren	17
Tabelle 9: GP "Bärenstrasse", Abweichungen von der Regelbauweise	19
Tabelle 10: GP "Bärenstrasse", Berechnung der GFZ-Zuschläge und der Geschossfläche	20
Tabelle 11: GP "Bärenstrasse", Zusammenfassung der Indikatoren.....	21
Tabelle 12: GP "Wasserfurri", Abweichungen von der Regelbauweise.....	23
Tabelle 13: GP "Wasserfurri", Berechnung der GFZ-Zuschläge und der Geschossfläche	24
Tabelle 14: GP "Wasserfurri", Zusammenfassung der Indikatoren	25
Tabelle 15: GP "Schuelwis", Berechnung der GFZ-Zuschläge und der Geschossfläche	28
Tabelle 16: GP "Schuelwis", Zusammenfassung der Indikatoren.....	29
Tabelle 17: GP "Obermoos", Berechnung der GFZ-Zuschläge und der Geschossfläche	31
Tabelle 18: GP "Obermoos", Zusammenfassung der Indikatoren	32
Tabelle 19: GP "Lindenweg", Berechnung der GFZ-Zuschläge und der Geschossfläche	34
Tabelle 20: GP "Lindenweg", Zusammenfassung der Indikatoren.....	35
Tabelle 21: GP "Junkholz West", Berechnung der GFZ-Zuschläge und der Geschossfläche	37
Tabelle 22: GP "Junkholz West", Zusammenfassung der Indikatoren.....	38
Tabelle 23: Gegenüberstellung Indikator "Gestaltungsplanpflicht" für GP im Urbanen Raum.....	38
Tabelle 24: Gegenüberstellung Indikator "Zweckartikel" für GP im Urbanen Raum....	39
Tabelle 25: Gegenüberstellung Indikator "Abweichung von der Regelbauweise" für GP im Urbanen Raum.....	39

Tabelle 26: Gegenüberstellung Indikator "Geschossfläche" für GP im Urbanen Raum	39
Tabelle 27: Gegenüberstellung Indikator "Bruttomiettertrag" für GP im Urbanen Raum	
.....	40
Tabelle 28: Gegenüberstellung Indikator "Erarbeitungs- und Genehmigungsdauer" für GP im Urbanen Raum	40
Tabelle 29: Gegenüberstellung Indikator "Planerkosten" für GP im Urbanen Raum	40
Tabelle 30: Gegenüberstellung Indikator "Amortisationsdauer" für GP im Urbanen Raum	41
Tabelle 31: Gegenüberstellung Indikator "Besonderheiten" für GP im Urbanen Raum	41
Tabelle 32: Gegenüberstellung Indikator "Gestaltungsplanpflicht" für GP in der Kulturlandschaft	42
Tabelle 33: Gegenüberstellung Indikator "Zweckartikel" für GP in der Kulturlandschaft	42
Tabelle 34: Gegenüberstellung Indikator "Abweichung von der Regelbauweise" für GP in der Kulturlandschaft	43
Tabelle 35: Gegenüberstellung Indikator "Geschossfläche" für GP in der Kulturlandschaft	43
Tabelle 36: Gegenüberstellung Indikator "Bruttomiettertrag" für GP in der Kulturlandschaft	44
Tabelle 37: Gegenüberstellung Indikator "Erarbeitungs- und Genehmigungsdauer" für GP in der Kulturlandschaft	44
Tabelle 38: Gegenüberstellung Indikator "Planerkosten" für GP in der Kulturlandschaft	44
Tabelle 39: Gegenüberstellung Indikator "Amortisationsdauer" für GP in der Kulturlandschaft	45
Tabelle 40: Gegenüberstellung Indikator "Besonderheiten" für GP in der Kulturlandschaft	45
Tabelle 41: Gegenüberstellung der Vor- und Nachteile eines Gestaltungsplans	50

4. Executive Summary

Der Gestaltungsplan, als Instrument der Nutzungsplanung, wird häufig als "das" Instrument erachtet, welches die Sicherstellung der Ziele der Raumplanung gewährleisten kann. Um diesem Anspruch, nämlich die Siedlungsentwicklung nach innen und einen haushälterischen Umgang mit dem Boden nachleben zu können, müssen Gestaltungspläne einen Mehrwert für die Allgemeinheit generieren, welchen die Regelbauweise nicht erbringen kann. Der Gestaltungsplan wird häufig im Zusammenhang mit dieser Forderung nach Qualität diskutiert, jedoch handelt es sich hierbei um die Sichtweise der Planungsfachleute. Die vorliegende Arbeit setzt sich nun mit der Sichtweise des Grundeigentümers auseinander und versucht Vor- und Nachteile zu finden die für den Grundeigentümer relevant sind.

Um diese Vor- und Nachteile zu finden, wurden je vier Gestaltungspläne aus dem Urbanen Raum und der Kulturlandschaft untersucht, um auch allfällige Unterschiede zwischen dem städtischen und ländlichen Raum ausfindig machen zu können. Mittels Leitfragen wurden Indikatoren bestimmt anhand derer die Gestaltungspläne analysiert und verglichen wurden.

Es wurde bei rein quantitativer Betrachtung festgestellt, dass sich für den Grundeigentümer mehr Nachteile als Vorteile herleiten lassen. Bei näherer Betrachtung relativieren sich hingegen die Nachteile. Die Auswirkungen der Nachteile hängen stark davon ab wie der Grundeigentümer damit umgeht und in seine Planung miteinbezieht. Zudem kann er die Vorteile, die ihm die Erarbeitung eines Gestaltungsplans bringt, ausnützen um einige Nachteile zu minimieren. Die vorliegende Arbeit zeigt, dass die Frage, ob ein Gestaltungsplan für den Grundeigentümer Vor- oder Nachteile bringt, nicht mit einem einfachen "Ja" oder "Nein" beantwortet werden kann. Die Antwort muss lauten "es kommt darauf an".

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Sondernutzungspläne werden überall dort erlassen, wo die Regelungen des Rahmennutzungsplans einer Präzisierung bedürfen. Der Gestaltungsplan, einer von zwei Arten von Sondernutzungsplänen nach Thurgauer Recht, kann je nach Definition diverse unterschiedliche Zwecke verfolgen. Meistens werden jedoch die geordnete Bebauung und Erschliessung des Gestaltungsplanperimeters bezweckt. Nun betrachten viele Planungsverantwortliche den Gestaltungsplan als "das" Instrument um den Zielen der Raumplanung zu entsprechen, nämlich die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken und einem haushälterischen Umgang mit dem Boden nachzuleben. Um diesen raumplanerischen Ansprüchen gerecht zu werden, müssen Gestaltungspläne einen Mehrwert für die Allgemeinheit generieren, den die Regelbauweise nicht erbringen kann. Ob sie dieser Forderung nach Qualität gerecht werden, wird immer wieder in Erfahrungsaustauschen, Vorträgen und Tagungen thematisiert. Die Leistungsfähigkeit eines Gestaltungsplans wird somit hauptsächlich aus Sicht der Planung betrachtet. Die Konsequenzen, welche die Erarbeitung eines Gestaltungsplans auf den direkt betroffenen Grundeigentümer hat, werden dabei vernachlässigt. Die vorliegende Arbeit setzt sich nun mit der Sichtweise des Grundeigentümers auseinander.

Im Folgenden wird, wenn nicht anders erwähnt von den Planungsinstrumentarien des Kantons Thurgau gesprochen.

1.2 Zielsetzung

Als Kreisplanerin beim Kanton Thurgau durfte ich immer wieder verschiedene Akteure (Gemeinden als Planungsbehörde, Planer, Grundeigentümer) in Bezug auf die Inhalte und Anwendung von Planungsinstrumenten beraten. Dabei wurden oftmals die Vor- und Nachteile des Gestaltungsplans diskutiert, meistens aus der Sicht der Raumplanung und der Gemeinde als Planungsbehörde. In solchen Gesprächen mit Grundeigentümern wurde klar, dass objektive Argumente über die Vor- und Nachteile eines Gestaltungsplans fehlen. Mit dieser Arbeit wird versucht diese Lücke zu füllen. Anhand einer Analyse bestehender Gestaltungspläne soll ermittelt werden, ob die Erarbeitung eines Gestaltungsplans für einen Grundeigentümer oder Investor entscheidende Vor- oder Nachteile bringt.

1.3 Abgrenzung der Arbeit

Auf einen Vergleich mit Gestaltungsplänen aus anderen Kantonen wird verzichtet. Die Untersuchung fokussiert sich auf verschiedene Indikatoren, die sich allesamt auf den Gestaltungsplan und dessen Erarbeitungszeit von Bearbeitungsbeginn bis zur positiven Genehmigung durch den Kanton beziehen. Auf die Genehmigung eines Gestaltungsplans folgt die Inkraftsetzung durch die Planungsbehörde. Dieser Zeitrahmen wurde für die Beurteilung nicht berücksichtigt. Sämtliche ökonomischen Betrachtungen dienen lediglich der groben Abschätzung der Kosten und stellen keine Vollkostenrechnung dar. Es wurden keine altrechtlichen Gestaltungspläne für die Untersuchung berücksichtigt.

1.4 Vorgehen

Um der Aufgabenstellung gerecht zu werden, die Vor- und Nachteile eines Gestaltungsplans aus der Sicht des Grundeigentümers ausfindig zu machen, müssen Gestaltungspläne untersucht werden. Als erstes wurde die geeignete Stichprobe definiert, d.h. Anzahl, Herkunft und Art der zu untersuchenden Gestaltungspläne wurden festgelegt. Als nächstes wurden die Leitfragen und Indikatoren bestimmt. Im Anschluss erfolgten die Auswahl und Analyse der Gestaltungspläne. Die Auswertung der Analyseergebnisse erfolgte zuerst innerhalb der jeweiligen Raumtypen (Urbaner Raum bzw. Kulturlandschaft), dann über sämtliche untersuchten Gestaltungspläne.

2. Der Gestaltungsplan im Kanton Thurgau

2.1 Kantonales Recht

Am 1. Januar 2013 trat im Kanton Thurgau ein neues Planungs- und Baugesetz (PBG; RB 700) in Kraft. Es regelt in §122 Abs. 3 PBG, dass sich Sondernutzungspläne, die nach Inkrafttreten dieses Gesetzes erlassen werden, nach den Bestimmungen dieses Gesetzes und der IVHB richten.

2.2 Der Gestaltungsplan als Teil der Nutzungsplanung

Das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG; SR 700) regelt in Art. 14 ff die grundlegenden Inhalte der Nutzungsplanung. Dem Subsidiaritätsprinzip folgend erlassen die Kantone eigene Planungs- und Baugesetze, in denen sie die Vorgaben des Bundesgesetzes, gemäss den kantonalen Eigenheiten weiter präzisieren und ergänzen. Die Rahmennutzungsplanung setzt sich grundsätzlich aus einem Zonenplan und dem dazugehörigen Baureglement zusammen und wird von der Gemeinde erlassen. Im Baureglement wird die sog. Regelbauweise definiert, d.h. so wie im Regelfall in einer

jeweiligen Bauzone gebaut werden darf. Für Situationen, die eine besondere Planung benötigen, das heisst Regelungen bedürfen, die über die reguläre Nutzungsplanung hinausgehen, können sogenannte Sondernutzungspläne erlassen werden. Das Planungs- und Baugesetz kennt zwei solcher Sondernutzungspläne: Den Baulinienplan und den Gestaltungsplan.

Der Gestaltungsplan besteht in der Regel aus einem (oder mehreren) allgemeinverbindlichen Plan sowie Sonderbauvorschriften (SBV) und einem erläuternden Planungsbericht. Er dient gemäss §23 PBG

"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 oder im Nichtbaugebiet in der Regel der Landschaftsgestaltung. Die zonengemässe Nutzungsart darf nicht geändert werden."

Das Planungs- und Baugesetz lässt demnach überall dort die Erarbeitung und den Erlass eines Gestaltungsplans zu, wo spezielle Regelungen für eine bestimmte Zielsetzung benötigt werden. Der Inhalt eines Gestaltungsplans, d.h. sämtliche Themen die mittels Gestaltungsplan geregelt werden können, wird in §24 PBG definiert. Gemäss §24 Abs. 1 PBG

"legt der Gestaltungsplan den Perimeter der einbezogenen Grundstücke fest und regelt soweit erforderlich:

1. die Erschliessung;
2. Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie Art und Mass ihrer Nutzung;
3. die Reihenfolge der Erschliessung;
4. die Bauweise;
5. Standort, Art und Grösse von Gemeinschaftsanlagen;
6. Grünflächen, Bepflanzungen, Ruheplätze, Spielplätze, Freizeitflächen, Parkfelder sowie Garagen;
7. technische und funktionelle Anforderungen, insbesondere die energietechnischen Standards von Bauten und Anlagen wie Minergie oder Minergie-P;
8. Massnahmen zum Schutz von Kultur- oder Naturobjekten;

9. bauliche und gestalterische Massnahmen zur Bekämpfung von Emissionen oder Immissionen;
10. Massnahmen zur sparsamen Nutzung der Energie;
11. Massnahmen zur Förderung erneuerbarer Energien;
12. Massnahmen zur Verteilung der Energie wie Fernwärme oder Gas;
13. die Folgegestaltung bei Abbau- oder Deponiezonen;
14. Massnahmen gegen Naturgefahren;
15. Veränderungen eines Flusses oder Baches in Lage oder Höhe;
16. weitere Inhalte, sofern alle Eigentümer der einbezogenen Grundstücke zustimmen."

2.3 Der Zweckartikel

Die Zielsetzung, die ein Gestaltungsplan verfolgt, kann und soll demnach massgeschneidert auf den Perimeter des Gestaltungsplangebiets formuliert werden. Entsprechend sorgfältig sollen die Ziele des Gestaltungsplans bestimmt werden um diese dann im sog. Zweckartikel in den allgemeinverbindlichen Sonderbauvorschriften des Gestaltungsplans festzusetzen. Mithin legt der Zweckartikel fest, wofür der Gestaltungsplan erlassen wird und bestimmt mit, welche Regelungen im Gestaltungsplan getroffen werden müssen.

2.4 Abweichungen von der Regelbauweise

Mittels Gestaltungsplan ist es auch möglich von der Regelbauweise abzuweichen. Die Rahmenbedingungen dazu werden in §24 Abs. 2 und 3 PBG definiert. So kann von der Regelbauweise abgewichen werden,

"wenn dadurch gesamthaft eine bessere Siedlungsgestaltung erzielt wird und diese im öffentlichen Interesse liegt. Wird von der Regelbauweise abgewichen und werden dadurch ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters gelegene Grundstücke durch die Grenzabstände, Höhenmasse oder Gebäudelänge und -breite stärker als nach der für die Zonen des Gestaltungsplanareals 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. Wird kein Anteil festgelegt, beträgt das Quorum 10 Prozent."

2.5 Mögliche Nutzungsboni für Bauprojekte

Die Verordnung des Regierungsrates zum Planungs- und Baugesetz und zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (PBV; RB 700.1) lässt, unabhängig davon, ob nach Regelbauweise oder nach den Festsetzungen eines Gestaltungsplans gebaut wird, zu, dass im Bauprojekt Zuschläge auf die Nutzungsziffer gemacht werden können.

2.5.1 Privilegierte Parkierungsanlage

Wird im Bauprojekt eine sog. privilegierte Parkierungsanlage gebaut, können gemäss §34 PBV verschiedene Zuschläge auf die Nutzungsziffer gemacht werden. Werden demnach "für ein Gebäude unterirdische oder vollständig in das Gebäude integrierte Parkierungsanlagen erstellt, kann" gemäss §34 Abs. 1 PBV "ein Zuschlag von 10% auf die im Baureglement festgelegte Nutzungsziffer geltend gemacht werden." §34 Abs. 2 PBV beschreibt sodann den Umgang mit unterirdisch erstellten Tiefgaragen der besagt: "Ist als Nutzungsziffer die Geschossflächenziffer festgelegt, kann für unterirdische Parkierungsanlagen zusätzlich die Differenz zwischen der zulässigen Geschossflächenziffer für das Bauwerk samt Parkierungsanlage und der Geschossflächenziffer des Bauwerks ohne Parkierungsanlage als Nutzungsbonus geltend gemacht werden." Der Nutzungsbonus für die unterirdisch erstellte Parkierungsanlage entspricht damit der Grösse der Parkierungsanlage, so dass diese keine Geschossfläche konsumiert.

2.5.2 Energieeffizientes Bauen

Gemäss §35 Abs. 1 PBV werden für energieeffizientes Bauen wiederum Zuschläge auf die im Baureglement oder in Gestaltungsplänen festgelegten Nutzungsziffern gewährt. Je nachdem, welchen Standard die Energieeffizienz erfüllt, und welche Nutzungsziffer festgelegt wurde beträgt der Zuschlag zwischen 5% und 20%. Gemäss §35 Abs. 1 lit. 1 PBV beträgt der Zuschlag "10% bei einer Geschossfläche- und 5% bei der Baumassenziffer für Gebäude, die den Minergie-Baustandard erfüllen oder deren opake Teile der Aussenhülle einen U-Wert von $0.15 \text{ W/m}^2\text{K}$ oder weniger und deren Fenster einen U-Wert von $1.0 \text{ W/m}^2\text{K}$ oder weniger einhalten." Bei einer noch energieeffizienteren Bauweise lässt §35 Abs. 1 lit. 1 PBV folgenden Zuschlag zu: "20% bei der Geschossflächenziffer und 10% bei der Baumassenziffer für Gebäude, die den Minergie-P-Baustandard erfüllen oder deren opake Teile der Aussenhülle einen U-Wert von $0.12 \text{ W/m}^2\text{K}$ oder weniger und deren Fenster einen U-Wert von $0.8 \text{ W/m}^2\text{K}$ oder weniger einhalten."

3. Methodik

3.1 Auswahl der Gestaltungspläne

Für die vorliegende Arbeit wurden verschiedene Gestaltungspläne untersucht und einander gegenübergestellt. Dazu musste zuerst die geeignete Stichprobe definiert werden. Es wurden neurechtliche Gestaltungspläne gesucht, denn sie entsprechen dem aktuell geltenden Recht und lassen damit eine Aussage zu, die auch künftig Gültigkeit hat. Da ein Ziel dieser Arbeit der Vergleich von Gestaltungsplänen aus dem städtischen und ländlichen Raum ist, wurden dazu, die im Kantonalen Richtplan definierten Raumtypen "Urbaner Raum" und "Kulturlandschaft" beigezogen und Gestaltungspläne aus beiden Raumtypen ausgewählt. D.h. es wurden zwei Stichproben ausgewählt. Der Stichprobenumfang wurde so gewählt, dass in jedem Fall mehr als zwei Gestaltungspläne miteinander verglichen werden können, also auch dann, wenn ein Gestaltungsplan aufgrund von fehlenden Angaben oder sonstigen Mängeln von der Analyse ausgeschlossen werden muss. Dementsprechend wurden pro Raumtyp vier Gestaltungspläne ausgewählt. Obwohl die Inhalte von Gestaltungsplänen durch das Gesetz bestimmt sind, unterscheiden sich die Darstellung und Herleitung von Form und Inhalt der Gestaltungspläne von Planungsbüro zu Planungsbüro. Um auch diesbezüglich die grösstmögliche Vergleichbarkeit zu wahren, wurden Gestaltungspläne von lediglich einem einzigen Planungsbüro ausgewählt. Um möglichst viel Hintergrundwissen in die Untersuchung der Gestaltungspläne einfliessen lassen zu können, wurden möglichst viele Gestaltungspläne ausgewählt, die mir durch meine Arbeit als Kreisplanerin bereits bekannt waren. Zudem wurde darauf geachtet, dass sich die ausgewählten Gestaltungspläne bezüglich Rahmenbedingungen, Zielsetzung oder Entstehung unterscheiden, um die Möglichkeit allgemeingültige Aussagen ableiten zu können, zu erhöhen. Die Inhalte der Gestaltungspläne werden jeweils mit der Regelbauweise verglichen. Dafür werden immer die zum Zeitpunkt des Erlasses rechtsgültigen Zonenpläne und Baureglemente herangezogen. Die Betrachtung der Kosten beschränkt sich auf den eigentlichen Erarbeitungsprozess des Planungsbüros von der Auftragserteilung bis zur Genehmigung des Gestaltungsplans. Weitere vorbereitende oder begleitende Arbeiten (z.B. Studienauftrag, geologische Abklärungen, Lärmbeurteilungen etc.) wurden nicht in die Auswertung miteinbezogen, da diese auch ohne die Erarbeitung eines Gestaltungsplans, namentlich bei der Erarbeitung eines Bauprojekts, hätten anfallen können.

3.2 Leitfragen und Indikatoren

Die Rahmenbedingungen und Möglichkeiten eines Gestaltungsplans sind durch das Planungs- und Baugesetz sowie durch die Nutzungsplanung bestimmt. Daraus ergeben sich Potentiale, deren ökonomische Betrachtung für die Auswertung und den Vergleich der Gestaltungspläne von Interesse ist. Diese Potentiale wurden in Leitfragen konkretisiert, deren Antworten wiederum als Indikatoren für die Ableitung von Vor- und Nachteilen dienen.

Die Folgenden Leitfragen dienen als Grundlage zur Untersuchung der ausgewählten Gestaltungspläne:

- Bestand eine Gestaltungsplanpflicht?
- Wurden im Zweckartikel besondere Ziele für den Gestaltungsplan festgelegt?
- Wurde von der Regelbauweise abgewichen?
- Wieviel Geschossfläche lässt sich erstellen?
- Wie hoch ist der Bruttomiettertrag?
- Wie lange dauerte der Erarbeitungs- und Genehmigungsprozess?
- Wie hoch waren die Planerkosten?
- Wie lange dauerte es bis die Planerkosten amortisiert waren?
- Gab es sonstige Besonderheiten?

Die Antworten auf die gestellten Leitfragen dienen als Indikatoren für den Vergleich der einzelnen Gestaltungspläne. Die Indikatoren werden in Tabelle 1 dargestellt:

a) Bestand eine Gestaltungsplanpflicht?	Ja / Nein		
b) Wurden im Zweckartikel besondere Ziele für den Gestaltungsplan festgelegt?	Ja / Nein	- Auflistung	
c) Wurde von der Regelbauweise abgewichen?	Ja / Nein		
d) Wieviel Geschossfläche lässt sich erstellen?	Regelbauweise: ... m ²	mit GP: ... m ²	Mehrfläche mit GP: ... %
e) Wie hoch ist der Bruttomietertag?	Regelbauweise: ... CHF	mit GP: ... CHF	Mehrertrag mit GP: ... %
f) Wie lange dauerte der Erarbeitungs- und Genehmigungsprozess?	... Monate		
g) Wie hoch waren die Planerkosten?	... CHF		
h) Wie lange dauerte es bis die Planerkosten amortisiert waren?	... Monate		
i) Gab es sonstige Besonderheiten?	Ja / Nein	- Auflistung	

Tabelle 1: Beispieltabelle, Zusammenfassung der Indikatoren

3.3 Annahmen und Vereinheitlichungen

Jeder Gestaltungsplan befasst sich mit individuellen, auf den Standort bezogenen, Eigenschaften und Herausforderungen. Um die Gestaltungspläne vergleichen zu können, müssen deshalb Annahmen getroffen und Inhalte vereinheitlicht werden.

Die Berechnung der Geschossfläche wird zwei Mal durchgeführt. Zuerst erfolgt die Berechnung anhand der im Baureglement sowie Gestaltungsplan festgelegten Geschossflächenziffer. Die resultierende Geschossfläche entspricht der minimalen Fläche, die nach Regelbauweise und Gestaltungsplan erstellt werden kann. Die zweite Berechnung berücksichtigt die möglichen Zuschläge nach §34 und 35 PBV. Wird in einem Bauprojekt so gebaut, oder werden im Gestaltungsplan Regelungen getroffen, dass Zuschläge auf die Geschossflächenziffer (GFZ) geltend gemacht werden können, resultiert eine grössere Geschossfläche. Vorliegend werden in Bezug auf die Zuschläge die Festlegungen des Gestaltungsplans als Berechnungsgrundlage genommen und auch auf die Regelbauweise angewendet. Wird im Gestaltungsplan eine privilegierte Parkierung und/oder energieeffizientes Bauen vorgeschrieben, so werden die gleichen Zuschläge bei der Regelbauweise angewandt, um einen einheitlichen Vergleich herzustellen.

Die Berechnung des Zuschlags auf die Geschossflächenziffer gemäss §34 Abs. 2 PBV, das heisst für unterirdische Parkanlagen, wird in der vorliegenden Arbeit nicht durchgeführt. Wie im Kapitel 2.4.1 erläutert, entspricht der Zuschlag für die Erstellung einer unterirdischen Parkierungsanlage dem Quotienten aus der anrechenbaren Landfläche und der Geschossfläche der unterirdischen Parkierungsanlage. Somit konsumiert eine unterirdische Parkierungsanlage keine Geschossfläche. Deshalb wird sie sowohl für die Geschossflächenberechnung als auch für die Berechnung der Bruttomieteinnahmen nicht berücksichtigt.

Für die Berechnung der potenziellen Bruttomieteinnahmen wird als Faustregel angenommen, dass 80% der Geschossfläche als Hauptnutzfläche vermarktet werden kann. Zudem wird die Annahme getroffen, dass sämtliche Flächen als Wohnraum vermietet werden. Als Berechnungsgrundlage wird die Marktmiete für Mietwohnungen verwendet. Einzige Ausnahme hierzu ist der Gestaltungsplan "Schuelwis", der in Art. 3 SBV festlegt, dass in bestimmten Bereichen nur Gewerbe erstellt werden darf (BHAtteam Ingenieure AG, 2015b). Für diese Flächen wird die Marktmiete für Büroflächen angewendet.

Die Berechnung der Amortisationszeit der Erarbeitungskosten des Gestaltungsplans bezweckt lediglich eine grobe Einschätzung des Verhältnisses der Erarbeitungskosten zum Bruttomietgewinn aus einer allfälligen Mehrausnutzung bzw. den Bruttomieteinnahmen des gesamten Projekts. Für eine Vollkostenrechnung müssten zahlreiche weitere Faktoren wie z.B. Baukosten, Kapitalkosten etc. miteinbezogen werden.

Die für die Erarbeitung eines Gestaltungsplans aufgewendete Zeitdauer wird zum Vergleich der verschiedenen Gestaltungspläne herangezogen jedoch nicht monetarisiert. Da Gestaltungspläne vielfach auf einem Vorprojekt oder ähnlichem basieren, kann parallel zur Erarbeitung des Gestaltungsplans auch am Bauprojekt gearbeitet werden. Es ist demnach nicht offensichtlich, ob, bzw. wieviel zeitlichen Mehraufwand der Gestaltungsplan verursacht hat.

4. Analyse der Gestaltungspläne

4.1 Gestaltungspläne im Urbanen Raum

4.1.1 Gestaltungsplan "Ärgete", Frauenfeld

Der Gestaltungsplan "Ärgete" liegt südwestlich des Stadtzentrums von Frauenfeld an der Zürcher- und Gerlikonerstrasse, unmittelbar neben dem Alterszentrum Park. Im zur Zeit des Erlasses rechtskräftigen Zonenplan der Stadt Frauenfeld ist der nördliche Teil des Gestaltungsplangebietes der Wohn- und Gewerbezone WG3, der südliche Teil der Wohnzone W3 zugewiesen (BHAtteam Ingenieure AG, 2016a, S. 5, 11). In Abbildung 1 sind der Zonenplanausschnitt sowie der Gestaltungsplan dargestellt.

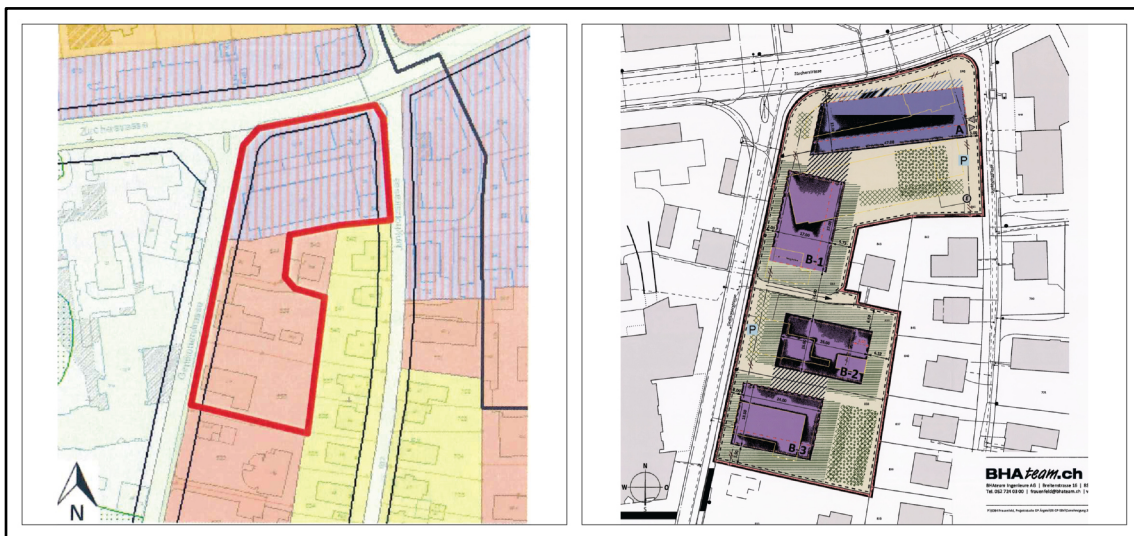


Abbildung 1: GP "Ärgete", Zonenplan (links) und Gestaltungsplan (rechts) (BHAtteam Ingenieure AG, 2016a)

Der Zonenplan der Stadt Frauenfeld sieht für das Areal des Gestaltungsplans "Ärgete" keine Gestaltungsplanpflicht vor.

Gemäss Art. 1 Abs. 2 SBV (BHAtteam Ingenieure AG, 2016a) bezweckt der Gestaltungsplan "eine geordnete und auf die örtlichen Verhältnisse abgestimmte Bebauung, welche die Einfallsachse städtebaulich stärkt und dieser eine Identität verleiht, sich in die bestehende Struktur einfügt und eine Verdichtung im Gebiet bewirkt."

Der Zweckartikel des Gestaltungsplans "Ärgete" enthält zwar Besonderheiten. Diese präzisieren und ergänzen jedoch den Bebauungszweck und die allgemeinen Ziele der Raumplanung. Der Gestaltungsplan "Ärgete" entspricht damit weitestgehend einem klassischen Gestaltungsplan, mit dem Zweck, die Bebauung zu regeln.

Der Gestaltungsplan "Ärgete" weicht gemäss Planungsbericht (BHAtteam Ingenieure AG, 2016a, S. 23-28) bezüglich der Dichte, der Gebäudehöhe und -länge sowie den Grenzabständen von der Regelbauweise ab. Der Gestaltungsplan legt eine um 30% grössere Geschossflächenziffer fest und ermöglicht ein zusätzliches Vollgeschoss. Tabelle 2 stellt die Vorschriften gemäss Gestaltungsplan und Regelbauweise dar.

Inhalt Abweichung	Vorschriften gemäss GP	Vorschriften gemäss BauR
GFZ	1.30	1.00 (AZ 0.65 ¹)
Höhenmasse	Fassadenhöhe inkl. Attika Baubereiche B: 13.0m Baubereiche A: 16.5m	Gebäudehöhe 10.0m (W3) 10.0m (WG3)
Gebäuelänge	62.0 m	offene Bauweise: 40.0m
Grenzabstand klein	5.0m	1.5m + 0.5*mittl. Fassadenhöhe
Grenzabstand gross	7.5m	3.0m + mittl. Fassadenhöhe
Für die W3 und WG3 gelten sowohl im GP als auch im BauR dieselben Festlegungen.		

Tabelle 2: GP "Ärgete", Übersicht Abweichungen von der Regelbauweise (vgl. BHAtteam Ingenieure AG, 2016a, S. 11, 27)

Gemäss Planungsbericht (BHAtteam Ingenieure AG, 2016a, S. I) beträgt die anrechenbare Landfläche 5'317m². Die Regelbauweise mit einer Ausnutzungsziffer (AZ) von 0.65, was gemäss der Umrechnungstabelle im Anhang der PBV einer GFZ von 1.00 entspricht, ermöglicht den Bau einer Geschossfläche von 5'317m². Der Gestaltungsplan mit einer GFZ von 1.3 ermöglicht eine Geschossfläche von 6'912m². Werden für die Berechnung der Geschossfläche die gemäss §34 Abs. 1 PBV und §35 Abs. 1 lit. 1 PBV zulässigen Zuschläge für privilegierte Parkieranlagen sowie energetische Anforderungen miteinbezogen, lässt sich nach Regelbauweise eine Geschossfläche von 6'380m² erstellen, während der Gestaltungsplan eine Geschossfläche von 8'135m² zulässt. In Tabelle 3 wird die Berechnung der möglichen Geschossfläche nach Regelbauweise resp. nach Gestaltungsplan dargestellt.

¹ AZ 0.65 bei Gewerbeanteil von ≥ 0.05 sowohl für W3 als auch WG3

	GFZ nach BauR	GF nach BauR	GFZ nach GP	GF nach GP
Ausgangslage	1.00	5'317.0 m ²	1.30	6'912.1 m ²
Zuschlag §34 Abs. 1 PBV	0.10	531.7 m ²	0.10	531.7 m ²
Zuschlag §35 PBV	0.10	531.7 m ²	0.13	691.2 m ²
Summe	1.20	6'380.4 m²	1.53	8'134.9 m²

Tabelle 3: GP "Ärgete", Berechnung der GFZ-Zuschläge und der Geschossfläche

Unter der Annahme, dass 80% der Geschossfläche als Hauptnutzfläche vermarktet werden kann, beträgt diese nach Regelbauweise 5'104m² während der Gestaltungsplan 6'508m² ermöglicht. Der Gestaltungsplan ermöglicht demnach die Erstellung von 1'404m² Hauptnutzfläche mehr als die Regelbauweise.

Die Marktmiete in der Stadt Frauenfeld liegt bei CHF220/m²a. Der Mietertrag nach Regelbauweise liegt somit bei CHF 1'122'950/a während der Gestaltungsplan "Ärgete" einen Mietertrag von CHF 1'431'762/a ermöglicht. Mit dem Gestaltungsplan lassen sich CHF 308'812/a mehr einnehmen.

Gemäss Auskunft des Planungsbüros (Brugger, 2018) benötigte der Gestaltungsplan "Ärgete" rund 25 Monate von Erarbeitungsbeginn bis zur Genehmigung durch den Kanton. Es wurden keine Rekurse eingereicht, womit er nach der Genehmigung unmittelbar in Kraft gesetzt werden konnte. Die Kosten für diesen Prozess beliefen sich auf rund CHF 24'000.

Die Erarbeitungskosten des Gestaltungsplans "Ärgete" von CHF 24'000 werden durch die Mehrausnützung bereits nach 0.9 Monaten erwirtschaftet. Werden für die Amortisationszeit die gesamten Bruttomieteinnahmen des Gestaltungsplans berücksichtigt, werden lediglich 0.2 Monate benötigt um die Gestaltungsplankosten zu erwirtschaften.

Den Arbeiten am Gestaltungsplan "Ärgete" ging ein Studienauftrag mit vier Teilnehmern voraus. Die Entschädigung der teilnehmenden Teams sowie die Kosten der Organisation und Begleitung des Studienauftrags beliefen sich auf insgesamt CHF 105'000. Berücksichtigt man auch diese Kosten für die Amortisationsrechnung, beträgt die Amortisationszeit 5.0 Monate bei Betrachtung der Mehrausnützung resp. 1.1 Monaten bei Berücksichtigung der gesamten Bruttomieteinnahmen des Gestaltungsplans. Die Aufstellung der für den Gestaltungsplan "Ärgete" aufgewendeten Kosten kann Tabelle 4 entnommen werden.

	Kosten CHF
Entschädigung Teilnehmer Studienauftrag	80'000
Begleitung/Organisation Studienauftrag	25'000
Erarbeitung Gestaltungsplan	24'000
Summe	129'000

Tabelle 4: GP "Ärgete", Kosten der Erarbeitung des Gestaltungsplans mit Einbezug der Vorarbeiten (Brugger, 2018)

Tabelle 5 fasst die Indikatoren in einer Übersicht zusammen.

a) Bestand eine Gestaltungsplanpflicht?	Nein		
b) Wurden im Zweckartikel besondere Ziele für den Gestaltungsplan festgelegt?	Ja	- städtebauliche Betonung Einfallsachse - Verdichtung im Gebiet	
c) Wurde von der Regelbauweise abgewichen?	Ja		
d) Wieviel Geschossfläche lässt sich erstellen?	Regelbauweise: 6'380 m ²	mit GP: 8'135 m ²	Mehrfläche mit GP: 27.5 %
e) Wie hoch ist der Bruttomiettertrag?	Regelbauweise: 1'122'950 CHF	mit GP: 1'431'762 CHF	Mehrertrag mit GP: 27.5 %
f) Wie lange dauerte der Erarbeitungs- und Genehmigungsprozess?	25 Monate		
g) Wie hoch waren die Planerkosten?	24'000 CHF		
h) Wie lange dauerte es bis die Planerkosten amortisiert waren?	0.2 Monate		
i) Gab es sonstige Besonderheiten?	Ja	- Studienauftrag als Grundlage - Einsprache	

Tabelle 5: GP "Ärgete", Zusammenfassung der Indikatoren

4.1.2 Gestaltungsplan "Gaswerkstrasse", Frauenfeld

Der Perimeter des Gestaltungsplans "Gaswerkstrasse" liegt im Zentrum der Stadt Frauenfeld in unmittelbarer Bahnhofsnähe zwischen Gaswerkstrasse und der Murg (Fluss). Im zur Zeit des Erlasses rechtskräftigen Zonenplan der Stadt Frauenfeld liegt das Gestaltungsplangebiet in der Wohnzone W2 und ist mit der Ortsbildpflegezone überlagert (BHAtteam Ingenieure AG, 2016b, S. 5, 11). In Abbildung 2 sind der Zonenplanausschnitt sowie der Gestaltungsplan dargestellt.

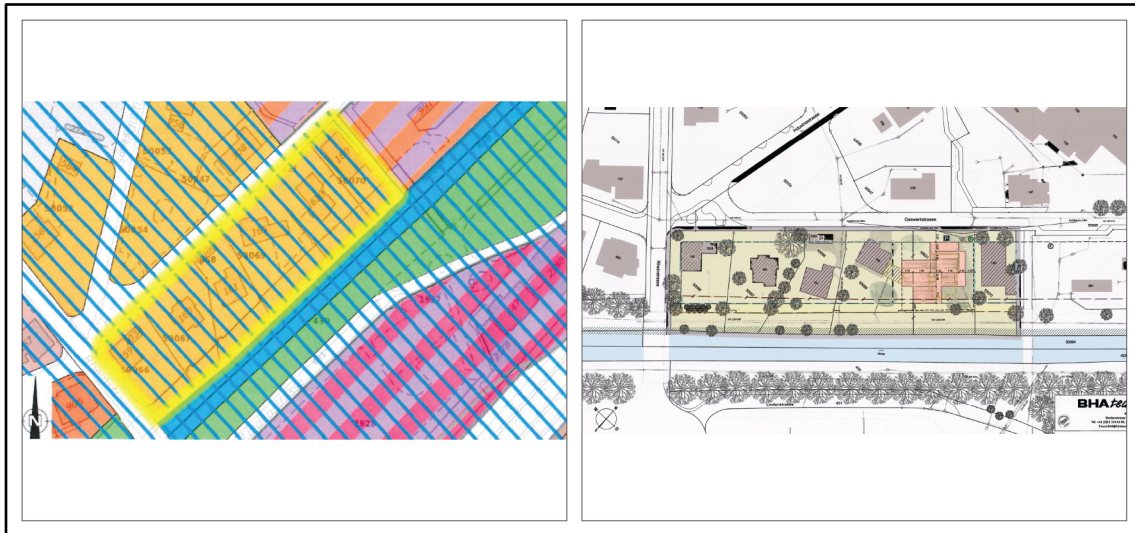


Abbildung 2: GP "Gaswerkstrasse", Zonenplan (links) und Gestaltungsplan (rechts) (BHAtteam Ingenieure AG, 2016b)

Im Zonenplan der Stadt Frauenfeld ist dem Gestaltungsplangebiet keine Gestaltungsplanpflicht zugewiesen.

Der Zweck des Gestaltungsplans "Gaswerkstrasse" ist gemäss Art. 1 Abs. 2 SBV, "eine dichtere Bebauung in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Frauenfeld und die häusliche Nutzung des Bodens. Zudem soll das Projekt Vorbildcharakter für die Um- und Neunutzung des Quartiers an der Gaswerkstrasse aufweisen."

Der Zweckartikel des Gestaltungsplans "Gaswerkstrasse" enthält ausser der Forderung nach einer dichteren Bebauung, keine inhaltlichen Besonderheiten. Lediglich die Formulierung "[...] soll das Projekt Vorbildcharakter für die Um- und Neunutzung des Quartiers an der Gaswerkstrasse aufweisen" in Art. 1 Abs. 2 SBV ist aussergewöhnlich, stellt aber kein messbares Ziel dar.

Im Planungsbericht (BHAtteam Ingenieure AG, 2016b, S. 29-31) des Gestaltungsplans "Gaswerkstrasse" werden die Abweichungen von der Regelbauweise erläutert. Demnach weicht dieser Gestaltungsplan bezüglich dem Höhenmass, der Gebäudelänge und den Grenzabständen von der Regelbauweise ab. Es wird ein zusätzliches Vollgeschoss

ermöglicht sowie die Gebäudelänge beschränkt. Das Mass der Abweichungen ist Tabelle 6 zu entnehmen.

Inhalt Abweichung	Vorschriften gemäss GP	Vorschriften gemäss BauR
Höhenmasse	Fassadenhöhe (inkl. Attika) 13.50m	Gebäudehöhe (exkl. Attika) 7.00m (+ 3.3m Attika = 10.30m)
Gebäudelänge	27.50m	30.00m
Grenzabstand klein Grenzabstand gross	4.0m Durch Gewässerbaulinie definiert (ca. 13.7m)	1.5m + 0.5x mittl. Fassadenhöhe 3.0m + mittl. Fassadenhöhe

Tabelle 6: GP "Gaswerkstrasse", Übersicht Abweichungen von der Regelbauweise (vgl. BHAtteam Ingenieure AG, 2016b, S. 31)

Der Gestaltungsplan "Gaswerkstrasse" enthält die Besonderheit, dass er zwar mehrere Parzellen beinhaltet, jedoch nur für die Realisierung eines Projektes auf einer dieser Parzellen erlassen wurde. Die auf den anderen Parzellen bestehenden Gebäude sollen in ihrer Form erhalten bleiben. Deshalb wird das Potential nur für diese Projektparzelle berechnet, auf der ein Gebäude bestehen bleiben soll. Im Planungsbericht (BHAtteam Ingenieure AG, 2016b, S. 1) wird erläutert, dass die anrechenbare Landfläche für das vorgesehene Bauprojekt² 2'659m² beträgt. Die Fläche des gesamten Gestaltungsplanareals beträgt, gemäss DBU Entscheid Nr. 51 vom 13. Oktober 2016, rund 6'600m². Gemäss Baureglement ist in der Wohnzone W2 für städtebaulich gute Lösungen und bei Nachverdichtung eine AZ von 0.5 zulässig, was einer GFZ vom 0.80 entspricht. Der Gestaltungsplan "Gaswerkstrasse" weicht, wie oben erläutert, zwar von der Regelbauweise ab, jedoch nicht bezüglich der Nutzungsziffer. Somit ist keine Mehrausnutzung möglich. Die Berechnung der Geschossflächenziffer und der Geschossfläche sind Tabelle 7 zu entnehmen.

² Um das Bauprojekt realisieren zu können, ist eine Grenzmutation notwendig. Die anrechenbare Landfläche ist gemäss der neuen Parzellengrenze berechnet.

	GFZ nach BauR	GF nach BauR	GFZ nach GP	GF nach GP
Ausgangslage	0.80	2'127.3 m ²	0.80	2'127.3 m ²
Zuschlag §34 Abs. 1 PBV	0.10	212.7 m ²	0.10	212.7 m ²
Zuschlag §35 PBV	0.10	212.7 m ²	0.10	212.7 m ²
Summe	1.20	2'552.7 m²	1.20	2'552.7 m²

Tabelle 7: GP "Gaswerkstrasse", Berechnung der GFZ-Zuschläge und der Geschossfläche

Unter Annahme, dass 80% der Geschossfläche als Hauptnutzfläche vermarktet werden kann, beträgt diese 2'042m².

Laut Auskunft des Planungsbüros dauerte die Erarbeitung des Gestaltungsplans "Gaswerkstrasse" bis zur Genehmigung durch den Kanton ca. 22 Monate. Es wurden keine Rechtsmittel gegen den Gestaltungsplan ergriffen, so dass er unmittelbar nach der Genehmigung durch den Kanton in Kraft gesetzt werden konnte. Die Kosten für die Erarbeitung des Gestaltungsplans "Gaswerkstrasse" beliefen sich auf rund CHF 38'000. Ausschlaggebend für die Erarbeitung dieses Gestaltungsplans war der Wunsch ein Geschoss höher bauen zu können.

Die Marktmiete in der Stadt Frauenfeld liegt bei CHF 220/m²a. Der Mietertrag nach Regelbauweise und Gestaltungsplan liegt demnach bei CHF 449'282/a.

Die Erarbeitungskosten des Gestaltungsplans "Gaswerkstrasse" von CHF 38'000 können nicht durch eine Mehrausnutzung kompensiert werden. Sie entsprechen den Bruttomieteinnahmen von rund 1.0 Monaten.

Tabelle 8 fasst die Indikatoren in einer Übersicht zusammen.

a) Bestand eine Gestaltungsplanpflicht?	Nein		
b) Wurden im Zweckartikel besondere Ziele für den Gestaltungsplan festgelegt?	Ja	<ul style="list-style-type: none"> - dichtere Bebauung - Vorbildcharakter für Um- und Neunutzung des Quartiers 	
c) Wurde von der Regelbauweise abgewichen?	Ja		
d) Wieviel Geschossfläche lässt sich erstellen?	Regelbauweise: 2'553 m ²	mit GP: 2'553 m ²	Mehrfläche mit GP: 0 %
e) Wie hoch ist der Bruttomiettertrag?	Regelbauweise: 449'282 CHF	mit GP: 449'282 CHF	Mehrertrag mit GP: 0 %
f) Wie lange dauerte der Erarbeitungs- und Genehmigungsprozess?	22 Monate		
g) Wie hoch waren die Planerkosten?	38'000 CHF		
h) Wie lange dauerte es bis die Planerkosten amortisiert waren?	1.0 Monate		
i) Gab es sonstige Besonderheiten?	Ja	<ul style="list-style-type: none"> - Baubestand der belassen wird - GP um 1 Geschoss höher bauen zu können - Vorprojekt als Grundlage für GP - Gewässerbaulinien definiert 	

Tabelle 8: GP "Gaswerkstrasse", Zusammenfassung der Indikatoren

4.1.3 Gestaltungsplan "Bärenstrasse", Kreuzlingen

Das Areal des Gestaltungsplans "Bärenstrasse" befindet sich am Rand des Stadtzentrums Kreuzlingen südlich des Dreispitzparks. Gemäss dem Planungsbericht (BHAtteam Ingenieure AG, 2017, S. 5, 10) ist der Perimeter mehrheitlich bebaut und wird geprägt durch die historische Häusergruppe "Bären". Der Gestaltungsplan "Bärenstrasse" wurde als Ersatz für den Gestaltungsplan "Bären" aus dem Jahr 1988 erarbeitet. Der Zweck des ursprünglichen Gestaltungsplan "Bären" war der Erhalt der historischen Häusergruppe "Bären". Zwischenzeitlich wurde diese jedoch unter Schutz gestellt. Die weiteren Ziele des Gestaltungsplans "Bären" wurden in den neuen Gestaltungsplan übernommen. Gemäss, zum Zeitpunkt des Erlasses, gültigem Zonenplan liegt der südliche Teil des Gestaltungsplanperimeters in der Wohnzone W50. Der nördliche Teil des Gestaltungsplangebietes ist der Cityzone zugewiesen. In Abbildung 3 sind der Zonenplanausschnitt sowie der Gestaltungsplan dargestellt.



Abbildung 3: GP "Bärenstrasse", Zonenplan (links) und Gestaltungsplan (rechts) (BHAtteam Ingenieure AG, 2017)

Die Stadt Kreuzlingen hat für das Gebiet des Gestaltungsplans "Bärenstrasse" keine Gestaltungsplanpflicht erlassen.

Gemäss Art. 1 Abs. 2 SBV bezweckt der Gestaltungsplan "eine geordnete und auf die örtlichen Verhältnisse abgestimmte Bebauung, welche Rücksicht auf die historische Bausubstanz der Umgebung nimmt und eine angemessene Verdichtung im Zentrum ermöglicht."

Der Zweckartikel des Gestaltungsplans "Bärenstrasse" entspricht im Grundsatz einem klassischen Gestaltungsplan, welcher die Bebauung regelt. Die Zielsetzung, auf die

historische Bausubstanz Rücksicht zu nehmen, ist zwar bei einem Gestaltungsplan nicht üblich, präzisiert jedoch nur die Bebauung.

Der Gestaltungsplan "Bärenstrasse" weicht gemäss Planungsbericht (BHAtteam Ingenieure AG, 2017, S. 34) bezüglich der Nutzungsziffer, der Gebäudehöhe, der Gebäudelänge, der Grenzabstände sowie der Strassenabstände von der Regelbauweise ab. Der Gestaltungsplan legt in der W50 eine um gut 30% grössere Geschossfläche fest, lässt höhere und längere Gebäude sowie kleinere Grenz- und Strassenabstände als die Regelbauweise zu. Einige dieser Abweichungen ergeben sich daher, dass die Wohnzone W50 und die Cityzone markante Unterschiede bezüglich der Bauvorschriften aufweisen und der Gestaltungsplan diese ausgleicht.

Tabelle 9 stellt die Vorschriften gemäss Gestaltungsplan und Regelbauweise dar:

Inhalt Abweichung	Vorschriften gemäss GP	Vorschriften gemäss BauR
GFZ	2.10 (Cityzone) 1.05 (W50)	2.10 (AZ 1.45) 0.80 (AZ 0.50)
Höhenmasse	Fassadenhöhe inkl. Attika Baubereich A: 15.50m Baubereich B: 12.00m	Gebäude- / Firsthöhe 15m / 18m (Cityzone) 7m / 10m (W50)
Gebäudelänge	Baubereich A: 54.00m Baubereich B; 45.50m	- (Cityzone) 40m (W0)
Grenzabstand klein/gross	Baubereich A: 6m/6m Baubereich B: 4m/6m	½ Gebäudehöhe (Cityzone) 5.50m (W50)
Strassenabstand von Einzäunung/Böschung	Direkt an die Grenze möglich.	Um Mehrhöhe; ab 1.5m (2m) / 0.60m

Tabelle 9: GP "Bärenstrasse", Abweichungen von der Regelbauweise (vgl. BHAtteam Ingenieure AG, 2017, p. 34)

Gemäss Anhang A des Planungsberichts (BHAtteam Ingenieure AG, 2017) beträgt die anrechenbare Landfläche innerhalb der Cityzone 6'056m², diejenige in der Wohnzone W50 2'162m². Die Regelbauweise mit einer AZ von 1.45 (GFZ 2.10) in der Cityzone und 0.50 (GFZ 0.80) in der Wohnzone W50 lässt eine Geschossfläche von insgesamt rund 14'447m² zu. Werden für die Berechnung der Geschossfläche die gemäss §34 Abs. 1 PBV und §35 Abs. 1 lit. 2 PBV zulässigen Zuschläge für privilegierte Parkieranlagen sowie energetische Anforderungen miteinbezogen, lässt sich nach Regelbauweise eine Geschossfläche von 18'781m² erstellen, während der Gestaltungsplan eine

Geschossfläche von 19'430m² zulässt. Tabelle 10 zeigt die Berechnung der Geschossfläche nach Regelbauweise und Gestaltungsplan auf.

	GFZ nach BauR	GF nach BauR	GFZ nach GP	GF nach GP
Cityzone				
Ausgangslage	2.10	12'717.6 m ²	2.10	12'717.6 m ²
Zuschlag §34 Abs. 1 PBV	0.21	1'271.8 m ²	0.21	1'271.8 m ²
Zuschlag §35 PBV	0.42	2'543.5 m ²	0.42	2'543.5 m ²
Summe Cityzone	2.73	16'532.9 m²	2.73	16'532.9 m²
W50				
Ausgangslage	0.80	1'729.6 m ²	1.05	2'270.1 m ²
Zuschlag §34 Abs. 1 PBV	0.08	173.0 m ²	0.08	173.0 m ²
Zuschlag §35 PBV	0.16	345.9 m ²	0.21	454.0 m ²
Summe W50	1.04	2'248.5 m²	1.34	2'897.1 m²
Summe Total		18'781.4 m²		19'430.0 m²

Tabelle 10: GP "Bärenstrasse", Berechnung der GFZ-Zuschläge und der Geschossfläche

Unter der Annahme, dass 80% der Geschossfläche als Hauptnutzfläche vermarktet werden kann, lassen sich auf dem Areal des Gestaltungsplans "Bärenstrasse" nach Regelbauweise 15'025m² und mit Gestaltungsplan 15'544m² vermieten. Der Gestaltungsplan lässt nur 519m² mehr Fläche zu als die Regelbauweise.

Die Marktmiete in der Stadt Kreuzlingen liegt bei CHF222/m²a (Fahrländer Partner AG, 2018h, S. 9 (4)). Der Mietertrag nach Regelbauweise liegt demnach bei CHF 3'335'577/a während der Gestaltungsplan "Bärenstrasse" einen Mietertrag von CHF 3'450'768/a ermöglicht. Mit dem Gestaltungsplan lassen sich CHF 115'191/a mehr einnehmen.

Der Gestaltungsplan "Bärenstrasse" benötigte gemäss Auskunft des Planungsbüros (Brugger, 2018) 13 Monate für die Erarbeitung bis zur Genehmigung durch den Kanton. Es wurden keine Rekurse eingereicht, womit er nach der Genehmigung durch den Kanton unmittelbar in Kraft gesetzt werden konnte. Dem Gestaltungsplan "Bärenstrasse" lag ein Vorprojekt zu Grunde. Die Kosten für die Erarbeitung des Gestaltungsplans "Bärenstrasse" beliefen sich auf CHF 39'000.

Die Erarbeitungskosten des Gestaltungsplans "Bärenstrasse" von CHF 39'000 sind durch die Mehrausnutzung bereits nach 4.0 Monaten amortisiert. Werden die gesamten Bruttomieteinnahmen für die Amortisation berücksichtigt, dauert diese lediglich 0.1 Monate.

Tabelle 11 fasst die Indikatoren in einer Übersicht zusammen.

a) Bestand eine Gestaltungsplanpflicht?	Nein		
b) Wurden im Zweckartikel besondere Ziele für den Gestaltungsplan festgelegt?	Ja	- Rücksicht auf die historische Bausubstanz - angemessene Verdichtung	
c) Wurde von der Regelbauweise abgewichen?	Ja		
d) Wieviel Geschossfläche lässt sich erstellen?	Regelbauweise: 18'781 m ²	mit GP: 19'430 m ²	Mehrfläche mit GP: 3.5 %
e) Wie hoch ist der Bruttomiettertrag?	Regelbauweise: 3'335'577 CHF	mit GP: 3'450'768 CHF	Mehrertrag mit GP: 3.5 %
f) Wie lange dauerte der Erarbeitungs- und Genehmigungsprozess?	13 Monate		
g) Wie hoch waren die Planerkosten?	39'000 CHF		
h) Wie lange dauerte es bis die Planerkosten amortisiert waren?	0.1 Monate		
i) Gab es sonstige Besonderheiten?	Ja	- Ersatz eines bestehenden GP - Vorprojekt als Grundlage für GP	

Tabelle 11: GP "Bärenstrasse", Zusammenfassung der Indikatoren

4.1.4 Gestaltungsplan "Wasserfurri", Aadorf

Das Gebiet des Gestaltungsplans "Wasserfurri" liegt nordöstlich des Zentrums von Aadorf an der Riet- sowie Wasserfurristrasse. Der westliche Teil des Gestaltungsplanperimeters ist der Wohnzone W3 zugewiesen, während sich der östliche Teil in der Wohnzone W2-A befindet (BHAtteam Ingenieure AG, 2018, S. 5, 9). In Abbildung 4 sind der Zonenplanausschnitt sowie der Gestaltungsplan dargestellt.

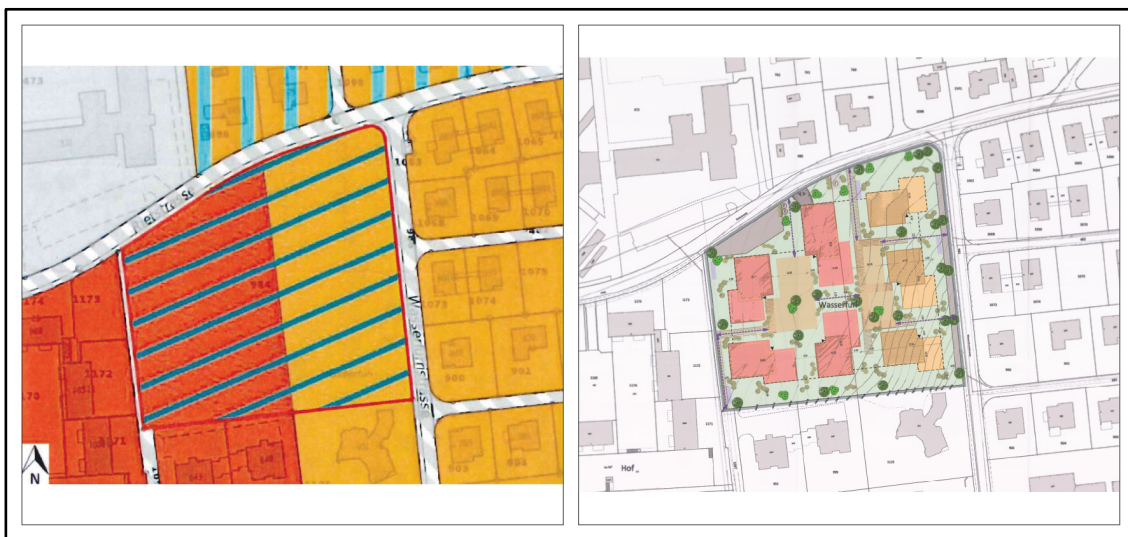


Abbildung 4: GP "Wasserfurri", Zonenplan (links) und Gestaltungsplan (rechts) (BHAtteam Ingenieure AG, 2018)

Gemäss Zonenplan der Gemeinde Aadorf besteht für den Planungsperimeter eine Gestaltungsplanpflicht.

Gemäss Art. 1 Abs. 2 SBV bezweckt der Gestaltungsplan "Wasserfurri" "eine geordnete und auf die örtlichen Verhältnisse abgestimmte Bebauung, welche Rücksicht auf die vorhandene Bausubstanz der Umgebung nimmt und eine angemessene Verdichtung ermöglicht; eine bedarfsgerechte Erschliessung und Parkierung für den motorisierten Individualverkehr sowie eine zweckmässige Wegverbindung für den Langsamverkehr; eine ansprechenden Freiraumgestaltung durch die Bildung grosser zusammenhängender Freiräume. "

Der Zweckartikel des Gestaltungsplans "Wasserfurri" entspricht im Wesentlichen den Zielsetzungen eines klassischen Gestaltungsplans. Abweichend zu den bisher behandelten Gestaltungsplänen wird zusätzlich eine qualitative Zielsetzung eingeführt. Zusätzlich zu den klassischen Inhalten eines Gestaltungsplans wird "eine ansprechende Freiraumgestaltung durch die Bildung grosser zusammenhängender Freiräume" bezweckt, sowie die Erstellung einer bedarfsgerechten Erschliessung und Parkierung.

Der Gestaltungsplan "Wasserfurri" weicht gemäss Planungsbericht (BHAtteam Ingenieure AG, 2018, S. 24-27) bezüglich der Nutzungsziffer und der Höhenmasse von der Regelbauweise ab. Der Gestaltungsplan lässt eine dichtere (W2-A: + 14%; W3: +37%) und höhere Bebauung zu als die Regelbauweise.

Tabelle 12 stellt die Vorschriften gemäss Gestaltungsplan und Regelbauweise dar:

Inhalt Abweichung	Vorschriften gemäss GP	Vorschriften gemäss BauR
GFZ	0.80 (W2-A) 1.30 (W3)	0.70 (AZ 0.60) 0.95 (AZ 0.45)
Höhenmasse	Fassadenhöhe W2-A: 10.0m W3: 12.20m	Gebäude- / Firsthöhe 7m/13m (W2-A) 9m/15m (W3)

Tabelle 12: GP "Wasserfurri", Abweichungen von der Regelbauweise (vgl. BHAtteam Ingenieure AG, 2018, S. 26)

In Anhang A des Planungsberichts (BHAtteam Ingenieure AG, 2018) wird die anrechenbare Landfläche für die Wohnzone W2-A mit 5'312 m² und in der Wohnzone W3 mit 5'361 m² angegeben. Die Regelbauweise lässt demnach mit einer AZ von 0.45 (GFZ 0.70) in der Wohnzone W2-A und einer AZ von 0.60 (GFZ 0.95) in der Wohnzone W3 eine Geschossfläche von insgesamt 8'811 m² zu. Werden für die Berechnung der tatsächlich möglichen Geschossfläche die Zuschläge gemäss §34 Abs. 1 PBV und §35 Abs. 1 lit. 1 PBV berücksichtigt, lässt sich eine maximale Geschossfläche von 10'574 m² nach Regelbauweise und 13'222 m² nach Gestaltungsplan erstellen. Die Berechnung wird in Tabelle 13 dargestellt.

	GFZ nach BauR	GF nach BauR	GFZ nach GP	GF nach GP
Zone W2-A				5311.6
Ausgangslage	0.70	3'718.1 m ²	0.80	4'249.3 m ²
Zuschlag §34 Abs. 1 PBV	0.07	371.8 m ²	0.07	371.8 m ²
Zuschlag §35 Abs. 1 lit. 1 PBV	0.07	371.8 m ²	0.08	424.9 m ²
Summe W2-A	0.84	4'462.7 m²	0.95	5'046.0 m²
Zone W3				
Ausgangslage	0.95	5'093.0 m ²	1.30	6'969.3 m ²
Zuschlag §34 Abs. 1 PBV	0.095	509.3 m ²	0.095	509.3 m ²
Zuschlag §35 Abs. 1 lit. 1 PBV	0.095	509.3 m ²	0.13	696.9 m ²
Summe W3	1.14	6'111.5 m²	1.525	8'175.5 m²
Summe Total		10'574.2 m²		13'221.5 m²

Tabelle 13: GP "Wasserfurri", Berechnung der GFZ-Zuschläge und der Geschossfläche

Unter der Annahme, dass 80% der Geschossfläche als Hauptnutzfläche vermietet werden kann, ergeben sich auf dem Gebiet des Gestaltungsplans "Wasserfurri" nach Regelbauweise 8'459 m² und nach Gestaltungsplan 10'577 m² Hauptnutzfläche. Der Gestaltungsplan "Wasserfurri" lässt demnach 2'118 m² mehr Hauptnutzfläche zu als die Regelbauweise.

Die Marktmiete in Aadorf liegt bei CHF 194/m²a (Fahrländer Partner AG, 2018b, S. 9 (4)). Der Bruttomiettertrag nach Regelbauweise beträgt CHF 1'641'124/a, während mit dem Gestaltungsplan "Wasserfurri" ein Bruttomiettertrag von CHF 2'051'977/a erzielt werden kann. Der Gestaltungsplan lässt im vorliegenden Fall einen Mehrertrag von CHF 411'009/a zu.

Der Gestaltungsplan "Wasserfurri" benötigte gemäss Auskunft des Planungsbüros (Brugger, 2018) für die Erarbeitung bis zur Genehmigung durch den Kanton 23 Monate. Gegen den Gestaltungsplan wurden keine Rekurse geführt, wodurch er unmittelbar nach der Genehmigung durch den Kanton in Kraft gesetzt werden konnte. Die Kosten für die Erarbeitung des Gestaltungsplans "Wasserfurri" beliefen sich auf rund CHF 30'000 (Brugger, 2018).

Die Erarbeitungskosten des Gestaltungsplans "Wasserfurri" von CHF 30'000 sind durch die Mehrausnutzung bereits nach 1.0 Monaten wieder erwirtschaftet. Werden für die Amortisationszeit die gesamten Bruttomieteinnahmen des Gestaltungsplans berücksichtigt, werden lediglich 0.2 Monate benötigt um die Gestaltungsplankosten zu erwirtschaften.

Tabelle 14 fasst die Indikatoren in einer Übersicht zusammen.

a) Bestand eine Gestaltungsplanpflicht?	Ja		
b) Wurden im Zweckartikel besondere Ziele für den Gestaltungsplan festgelegt?	Ja	<ul style="list-style-type: none"> - angemessene Verdichtung - bedarfsgerechte Erschliessung und Parkierung - ansprechende Freiraumgestaltung 	
c) Wurde von der Regelbauweise abgewichen?	Ja		
d) Wieviel Geschossfläche lässt sich erstellen?	Regelbauweise: 10'574 m ²	mit GP: 13'222 m ²	Mehrfläche mit GP: 25 %
e) Wie hoch ist der Bruttomiettertrag?	Regelbauweise: 1'641'124CHF	mit GP: 2'051'977 CHF	Mehrertrag mit GP: 25 %
f) Wie lange dauerte der Erarbeitungs- und Genehmigungsprozess?	23 Monate		
g) Wie hoch waren die Planerkosten?	30'000 CHF		
h) Wie lange dauerte es bis die Planerkosten amortisiert waren?	0.2 Monate		
i) Gab es sonstige Besonderheiten?	Ja	- Grundlage war ein GP, der wegen Einsprachen nicht erlassen wurde	

Tabelle 14: GP "Wasserfurri", Zusammenfassung der Indikatoren

4.2 Gestaltungspläne in der Kulturlandschaft

4.2.1 Gestaltungsplan "Schuelwis", Warth-Weiningen

Der Gestaltungsplan "Schuelwis" liegt am östlichen Dorfeingang des Ortsteils Weiningen. Gegen Norden und Nordosten bildet das Gestaltungsplanareal den Siedlungsabschluss gegen die Landwirtschaftszone. Der westliche Teil des Gestaltungsplanperimeters ist im Zonenplan der politischen Gemeinde Warth-Weiningen der Dorfzone D2, der östliche Teil der Wohn- und Gewerbezone WG2 zugeordnet (BHAtteam Ingenieure AG, 2015b, S. 5, 8). In Abbildung 5 sind der Zonenplanausschnitt sowie der Gestaltungsplan dargestellt.



Abbildung 5: GP "Schuelwis", Zonenplan (links) und Gestaltungsplan (rechts) (BHAtteam Ingenieure AG, 2015b)

Gemäss Zonenplan der politischen Gemeinde Warth-Weiningen ist das Gestaltungsplangebiet vollständig mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Diese wurde gemäss DBU Entscheid Nr. 43 vom 22. August 2016 ausgeschieden um "eine architektonisch gute, auf die bauliche und landschaftliche Umgebung abgestimmte Bebauung" zu erzielen, "die insbesondere der Gestaltung der Dorfeingangssituation Rechnung tragen soll."

Gemäss Art. 1 Abs. 2 SBV bezweckt der Gestaltungsplan "Schuelwis" "eine geordnete und auf die örtlichen Verhältnisse abgestimmte Bebauung, welche Rücksicht auf die vorhandene Bausubstanz der Umgebung nimmt und einen geringen Energieverbrauch aufweist."

Der Zweckartikel des Gestaltungsplans "Schuelwis" entspricht in den Grundzügen den klassischen Zielsetzungen eines Gestaltungsplans. Er bezweckt zusätzlich, dass ein geringer Energieverbrauch angestrebt wird.

Die im Planungsbericht (BHAtteam Ingenieure AG, 2015b, S. 15) erläuterten Abweichungen von der Regelbauweise unterschreiten die gemäss Regelbauweise zugelassenen Höhenmasse und Gebäudelängen. Die Abweichungen von der Regelbauweise belasten damit die ausserhalb des Gestaltungsplans gelegenen Grundstücke nicht stärker. Deswegen werden die Abweichungen von der Regelbauweise im Gestaltungsplan "Schuelwis" nicht für die Beurteilung berücksichtigt.

Im Planungsbericht (BHAtteam Ingenieure AG, 2015b, S. 11) wird die anrechenbare Landfläche für die Dorfzone D2 mit 1'785m² und in der Wohn- und Gewerbezone WG2 mit 5'540m² angegeben³. Die Regelbauweise lässt demnach mit einer AZ von 0.60 (GFZ 0.95) in der Dorfzone D2 und einer AZ von 0.55 (GFZ 0.85) in der Wohn- und Gewerbezone WG2 eine Geschossfläche von insgesamt 6'298m² zu. Werden für die Berechnung der tatsächlich möglichen Geschossfläche die Zuschläge gemäss §34 Abs. 1 PBV und §35 Abs. 1 lit. 1 PBV berücksichtigt, lässt sich nach Regelbauweise sowie nach Gestaltungsplan eine Geschossfläche von 4'093m² für eine Mischnutzung und 3'464m² für Gewerbe erstellen. Die Berechnung wird in Tabelle 15 dargestellt.

³ Die gesamte anrechenbare Landfläche in der WG2 beträgt 5'540m². Der Gestaltungsplan schreibt für gewisse Baubereiche eine Gewerbenutzung vor. Das Flächenverhältnis wurde aufgrund der Grösse der Baubereiche und der möglichen Anzahl Vollgeschosse ermittelt.

	GFZ nach BauR	GF nach BauR	GFZ nach GP	GF nach GP
Zone D2				
Ausgangslage	0.95	1'695.8 m ²	0.95	1'695.8 m ²
Zuschlag §34 Abs. 1 PBV	0.095	169.6 m ²	0.095	169.6 m ²
Zuschlag §35 Abs. 1 lit. 1 PBV	0.095	169.6 m ²	0.095	169.6 m ²
Summe D2	1.14	W: 2'034.9 m²	1.14	W: 2'034.9 m²
Zone WG2				
Ausgangslage	0.85	W: 1'715.2 m ² G: 2'886.6 m ²	0.85	W: 1'715.2 m ² G: 2'886.6 m ²
Zuschlag §34 Abs. 1 PBV	0.085	W: 171.5 m ² G: 288.7 m ²	0.085	W: 171.5 m ² G: 288.7 m ²
Zuschlag §35 Abs. 1 lit. 1 PBV	0.085	W: 171.5 m ² G: 288.7 m ²	0.085	W: 171.5 m ² G: 288.7 m ²
Summe WG2	W: 0.96 G: 1.02	W: 2'058.2 m² G: 3'463.9 m²	W: 0.96 G: 1.02	W: 2'058.2 m² G: 3'463.9 m²
Summe Total		W: 4'093.1 m² G: 3'463.9 m²		W: 4'093.1 m² G: 3'463.9 m²
W: Wohnen; G: Gewerbe				

Tabelle 15: GP "Schuelwis", Berechnung der GFZ-Zuschläge und der Geschossfläche

Unter der Annahme, dass 80% der Geschossfläche als Hauptnutzfläche vermietet werden kann, ergeben sich auf dem Gebiet des Gestaltungsplans „Schuelwis“ nach Regelbauweise und Gestaltungsplan 3'275m² Hauptnutzfläche für Mischnutzung sowie 2'771m² für Gewerbe.

Die Marktmiete für Wohnungen in Weiningen liegt bei CHF 195/m²a (Fahrländer Partner AG, 2018h, S. 9 (4)), diejenige für Gewerbe bei CHF 158/m²a (Fahrländer Partner AG, 2018a, S. 10 (2)). Es kann somit ein Bruttomiettertrag von CHF 1'076'361/a, erzielt werden.

Bis der Gestaltungsplan "Schuelwis" von der Gemeinde Warth-Weiningen in Kraft gesetzt werden konnte, dauerte es 38 Monate (= 3 Jahre und 2 Monate). Gegen den Gestaltungsplan wurde Rekurs eingereicht, welcher mit Entscheid vom 22. August 2016 gutgeheissen wurde und zur Folge hatte, dass der Gestaltungsplan "Schuelwis" mit DBU Entscheid Nr. 43 vom 22. August 2016 nicht genehmigt wurde. Gesuchsteller und Gemeinde reichten daraufhin eine Beschwerde beim Verwaltungsgericht ein, welche mit

Entscheid VG.2016.132/E vom 24. Mai 2017 gutgeheissen und der Gestaltungsplan genehmigt wurde. Für die Erarbeitung des Gestaltungsplans beliefen sich die Kosten auf CHF 23'000 (Brugger, 2018). Die Kosten des Rechtsstreites sind unbekannt.

Die Kosten für die Erarbeitung des Gestaltungsplans "Schuelwis" lassen sich nicht über eine Mehrausnutzung amortisieren. Die Amortisationsdauer bei Berücksichtigung der Bruttomieteinnahmen dauert 0.3 Monate.

Tabelle 16 fasst die Indikatoren in einer Übersicht zusammen.

a) Bestand eine Gestaltungsplanpflicht?	Ja		
b) Wurden im Zweckartikel besondere Ziele für den Gestaltungsplan festgelegt?	Ja	- Rücksicht auf die vorhandene Bausubstanz - geringer Energieverbrauch	
c) Wurde von der Regelbauweise abgewichen?	Ja*		
d) Wieviel Geschossfläche lässt sich erstellen?	Regelbauweise: W: 4'093 m ² G: 3'464 m ²	mit GP: W: 4'093 m ² G: 3'464 m ²	Mehrfläche mit GP: 0 %
e) Wie hoch ist der Bruttomiettertrag?	Regelbauweise: 1'076'361 CHF	mit GP: 1'076'361 CHF	Mehrertrag mit GP: 0 %
f) Wie lange dauerte der Erarbeitungs- und Genehmigungsprozess?	38 Monate		
g) Wie hoch waren die Planerkosten?	23'000 CHF		
h) Wie lange dauerte es bis die Planerkosten amortisiert waren?	0.3 Monate		
i) Gab es sonstige Besonderheiten?	Ja	- Rechtsweg bis zum Verwaltungsgerichtsentscheid	
* Die Abweichungen werden in der Auswertung nicht berücksichtigt.			

Tabelle 16: GP "Schuelwis", Zusammenfassung der Indikatoren

4.2.2 Gestaltungsplan "Obermoos", Berlingen

Der Perimeter des Gestaltungsplans "Obermoos" liegt im Osten der politischen Gemeinde Berlingen. Im Süden wird der Perimeter von der Obermosstrasse begrenzt, welche an die Landwirtschaftszone grenzt. Im Zonenplan der Gemeinde Berlingen ist das Gestaltungsplangebiet der Wohnzone W35 zugewiesen (BHAtteam Ingenieure AG, 2015a, S. 6, 9). In Abbildung 6 sind der Zonenplanausschnitt sowie der Gestaltungsplan dargestellt.



Abbildung 6: GP "Obermoos", Zonenplan (links) und Gestaltungsplan (rechts) (BHAtteam Ingenieure AG, 2015a)

Für das Gestaltungsplanareal ist im Zonenplan der Gemeinde Berlingen keine Gestaltungsplanpflicht eingetragen.

Gemäss Art. 1 Abs. 2 SBV bezweckt der Gestaltungsplan "Obermoos" "eine geordnete und auf die örtlichen Verhältnisse abgestimmte Bebauung, welche Rücksicht auf die differenzierte Hanglage nimmt, sich in die bestehende Baustruktur einfügt und verschiedene Wohnformen ermöglicht."

Der Zweckartikel des Gestaltungsplans "Obermoos" enthält mit der Forderung nach der Rücksicht auf die differenzierte Hanglage und dem Ermöglichen von verschiedenen Wohnformen, zwar Besonderheiten. Diese präzisieren und ergänzen jedoch lediglich den Bebauungszweck. Der Gestaltungsplan "Obermoos" entspricht damit weitestgehend einem klassischen Gestaltungsplan, dessen Zweck es ist, die Bebauung zu regeln.

Im Gestaltungsplan "Obermoos" wird gemäss Planungsbericht (BHAtteam Ingenieure AG, 2015a, S. 18) nicht von der Regelbauweise abgewichen.

Gemäss Planungsbericht (BHAtteam Ingenieure AG, 2015a, S. 5) beträgt die anrechenbare Landfläche 6'667m². Der Gestaltungsplan weicht, wie bereits erwähnt, nicht von der Regelbauweise ab. Nach Baureglement ist mit einer AZ von 0.35 (GFZ 0.60) die Erstellung einer Geschossfläche von 4'000m² möglich. Der Gestaltungsplan "Obermoos" sieht weder eine privilegierte Parkieranlage noch energieeffizientes Bauen vor, weshalb hierfür, wie in Tabelle 17 dargestellt, auch keine Zuschläge geltend gemacht werden können.

	GFZ nach BauR	GF nach BauR	GFZ nach GP	GF nach GP
Ausgangslage	0.60	4'000.2 m ²	0.60	4'000.2 m ²
Zuschlag §34 Abs. 1 PBV	-	0	-	0
Zuschlag §35 PBV	-	0	-	0
Summe	1.20	4'000.2 m²	1.53	4'000.2 m²

Tabelle 17: GP "Obermoos", Berechnung der GFZ-Zuschläge und der Geschossfläche

Unter der Annahme, dass 80% der Geschossfläche als Hauptnutzfläche vermarktet werden kann, beträgt diese 3'200m².

Die Marktmiete in der Gemeinde Berlingen liegt bei 221/m²a (Fahrländer Partner AG, 2018d, S. 9 (4)). Der potentielle Bruttomiettertrag beläuft sich auf CHF 707'235/a.

Gemäss Auskunft des Planungsbüros (Brugger, 2018) dauerte die Erarbeitung und Genehmigung des Gestaltungsplans "Obermoos" rund 39 Monate. Gegen den Gestaltungsplan "Obermoos" wurden keine Rekurse eingereicht, womit er anschliessend an die Genehmigung durch den Kanton Thurgau von der Gemeinde in Kraft gesetzt werden konnte. Der Erarbeitungs- und Genehmigungsprozess benötigte aussergewöhnlich lange, weil einerseits die Planung der Bachöffnung die Arbeiten verzögerten und andererseits Einsprachen gegen den Gestaltungsplan behandelt werden mussten. Die Planungsarbeiten für die Erarbeitung des Gestaltungsplans "Obermoos" verursachten Kosten von CHF 56'000 (Brugger, 2018). Die Erarbeitungskosten des Gestaltungsplans "Obermoos" werden nicht durch eine Mehrausnutzung kompensiert. Sie entsprechen den Bruttomieteinnahmen von rund 1.0 Monaten.

Tabelle 18 fasst die Indikatoren in einer Übersicht zusammen.

a) Bestand eine Gestaltungsplanpflicht?	Nein		
b) Wurden im Zweckartikel besondere Ziele für den Gestaltungsplan festgelegt?	Ja	<ul style="list-style-type: none"> - Rücksicht auf differenzierte Hanglage - verschiedene Wohnformen ermöglichen 	
c) Wurde von der Regelbauweise abgewichen?	Nein		
d) Wieviel Geschossfläche lässt sich erstellen?	Regelbauweise: 4'000 m ²	mit GP: 4'000 m ²	Mehrfläche mit GP: 0 %
e) Wie hoch ist der Bruttomiettertrag?	Regelbauweise: 707'235 CHF	mit GP: 707'235 CHF	Mehrertrag mit GP: 0 %
f) Wie lange dauerte der Erarbeitungs- und Genehmigungsprozess?	39 Monate		
g) Wie hoch waren die Planerkosten?	56'000 CHF		
h) Wie lange dauerte es bis die Planerkosten amortisiert waren?	1.0 Monate		
i) Gab es sonstige Besonderheiten?	Ja	<ul style="list-style-type: none"> - Bachöffnung - Einsprachen - auf dem Perimeter gab es bereits früher einen GP, der jedoch wieder aufgehoben wurde - Absicht die Parzellen aufzuteilen 	

Tabelle 18: GP "Obermoos", Zusammenfassung der Indikatoren

4.2.3 Gestaltungsplan "Lindenweg", Thundorf

Der Perimeter des Gestaltungsplans "Lindenweg" liegt am nördlichen Siedlungsrand der politischen Gemeinde Thundorf und wird östlich von der Friedbergstrasse begrenzt. Gemäss Zonenplan ist das Gestaltungsplangebiet der Wohnzone W2 zugewiesen (BHAtteam Ingenieure AG, 2014, S. 5-6). In Abbildung 7 sind der Zonenplanausschnitt sowie der Gestaltungsplan dargestellt.



Abbildung 7: GP "Lindenweg", Zonenplan (links) und Gestaltungsplan (rechts) (BHAtteam Ingenieure AG, 2014)

Der Zonenplan der Gemeinde Thundorf sieht für den Gestaltungsplanperimeter keine Gestaltungsplanpflicht vor.

Gemäss Art. 1 Abs. 2 SBV bezweckt der Gestaltungsplan "Lindenweg" "eine geordnete und auf die örtlichen Verhältnisse abgestimmte Bebauung, welche Rücksicht auf die differenzierte Hanglage nimmt, einen geringen Energieverbrauch aufweist und verschiedene Wohnformen ermöglicht."

Der Zweckartikel des Gestaltungsplans "Lindenweg" enthält mit der Forderung nach der Rücksicht auf die differenzierte Hanglage und dem Ermöglichen von verschiedenen Wohnformen, zwar Besonderheiten. Diese präzisieren und ergänzen jedoch lediglich den Bebauungszweck. Der Gestaltungsplan "Lindenweg" entspricht damit weitestgehend einem klassischen Gestaltungsplan, dessen Zweck die Bebauung zu regeln, ist.

Der Gestaltungsplan "Lindenweg" weicht nicht von der Regelbauweise ab.

Gemäss Anhang B des Planungsberichts (BHAtteam Ingenieure AG, 2014) beträgt die anrechenbare Landfläche 4'687m². Der Gestaltungsplan, welcher der Regelbauweise

entspricht, ermöglicht demnach mit einer AZ von 0.35 (GFZ 0.60) eine Geschossfläche von insgesamt 2'812m². Werden für die Berechnung der effektiv möglichen Geschossfläche die Zuschläge für privilegierte Parkierung und energieeffizientes Bauen gemäss §34 und §35 PBV berücksichtigt, lässt sich eine Geschossfläche von 3'375m² realisieren. Die Berechnung wird in Tabelle 19 dargestellt.

	GFZ nach BauR	GF nach BauR	GFZ nach GP	GF nach GP
Ausgangslage	0.60	2'812.2 m ²	0.60	2'812.2 m ²
Zuschlag §34 Abs. 1 PBV	-	-	-	-
Zuschlag §35 PBV	0.12	562.4 m ²	0.12	562.4 m ²
Summe	0.72	3'374.6 m²	0.72	3'374.6 m²

Tabelle 19: GP "Lindenweg", Berechnung der GFZ-Zuschläge und der Geschossfläche

Unter der Annahme, dass 80% der Geschossfläche als Hauptnutzfläche vermietet werden kann, ergeben sich auf dem Gebiet des Gestaltungsplans "Lindenweg" nach Regelbauweise 2'700 m² Hauptnutzfläche.

Die Marktmiete in Thundorf liegt bei CHF 184/m²a (Fahrländer Partner AG, 2018g, S. 9 (4)). Der Bruttomiettertrag nach Regelbauweise beträgt CHF 496'747/a.

Der Gestaltungsplan "Lindenweg" benötigte gemäss Auskunft des Planungsbüros (Brugger, 2018) für die Erarbeitung bis zur Genehmigung durch den Kanton 24 Monate. Gegen den Gestaltungsplan wurden keine Rekurse geführt, wodurch er unmittelbar nach der Genehmigung durch den Kanton in Kraft gesetzt werden konnte. Die Kosten für die Erarbeitung des Gestaltungsplans "Lindenweg" beliefen sich auf rund CHF 42'000 (Brugger, 2018).

Die Erarbeitungskosten des Gestaltungsplans "Lindenweg" von CHF 42'000 können nicht durch eine Mehrausnützung kompensiert werden. Sie entsprechen Bruttomieteinnahmen von rund 1.0 Monaten.

Tabelle 20 fasst die Indikatoren in einer Übersicht zusammen.

a) Bestand eine Gestaltungsplanpflicht?	Nein		
b) Wurden im Zweckartikel besondere Ziele für den Gestaltungsplan festgelegt?	Ja	<ul style="list-style-type: none"> - Rücksicht auf die differenzierte Hanglage - geringen Energieverbrauch - verschiedene Wohnformen 	
c) Wurde von der Regelbauweise abgewichen?	Nein		
d) Wieviel Geschossfläche lässt sich erstellen?	Regelbauweise: 3'375 m ²	mit GP: 3'375 m ²	Mehrfläche mit GP: 0 %
e) Wie hoch ist der Bruttomietertag?	Regelbauweise: 469'747 CHF	mit GP: 496'747 CHF	Mehrertrag mit GP: 0 %
f) Wie lange dauerte der Erarbeitungs- und Genehmigungsprozess?	24 Monate		
g) Wie hoch waren die Planerkosten?	42'000 CHF		
h) Wie lange dauerte es bis die Planerkosten amortisiert waren?	1.0 Monate		
i) Gab es sonstige Besonderheiten?	Ja	<ul style="list-style-type: none"> - Auftraggeber war zögerlich - mögliche Absicht die Parzelle aufzuteilen 	

Tabelle 20: GP "Lindenweg", Zusammenfassung der Indikatoren

4.2.4 Gestaltungsplan "Junkholz West", Amlikon-Bissegg

Das Gestaltungsplangebiet "Junkholz West" liegt am nördlichen Siedlungsrand des Ortsteils Bissegg in der politischen Gemeinde Amlikon-Bissegg. Im Westen wird das Gestaltungsplangebiet von der Wilerstrasse und im Osten von der Dorfstrasse begrenzt. Im Zonenplan ist der Gestaltungsplanperimeter der Wohn- und Gewerbezone WG2 zugewiesen und teilweise mit der Zone für archäologische Funde Af überlagert, wie in Abbildung 8 dargestellt (BHAtteam Ingenieure AG, 2016c, S. 5-6).

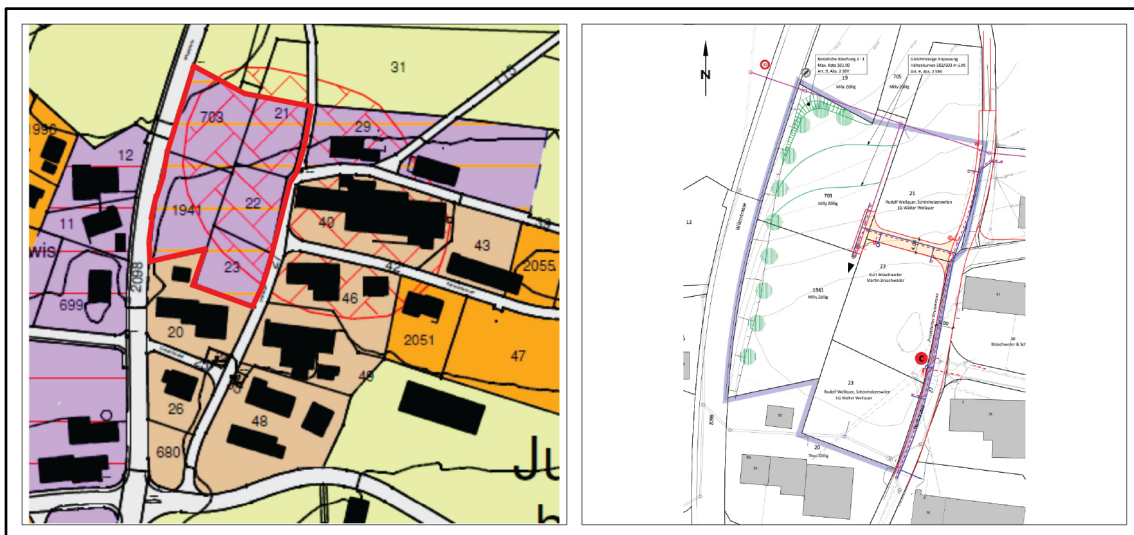


Abbildung 8: GP "Junkholz West", Zonenplan (links) und Gestaltungsplan (rechts) (BHAtteam Ingenieure AG, 2016c)

Der Zonenplan der Gemeinde Amlikon-Bissegg sieht für den Gestaltungsplanperimeter keine Gestaltungsplanpflicht vor.

Gemäss Art. 1 Abs. 2 SBV bezweckt der Gestaltungsplan "Junkholz West" "eine geordnete und auf die örtlichen Verhältnisse abgestimmte Bebauung, und ermöglicht eine zweckmässige Erschliessung mit Werkleitungen, Strassen und Wegen, eine häusliche Nutzung des Bodens und berücksichtigt die Siedlungsrandlage."

Der Zweckartikel des Gestaltungsplans "Junkholz West" regelt nicht nur die Bebauung des Gestaltungsplanperimeters, sondern insbesondere auch die Erschliessung mit Werkleitungen, Strassen und Wegen. Dies ist notwendig, um die Baureife der vom Gestaltungsplan betroffenen Parzellen zu erreichen.

Der Gestaltungsplan "Junkholz West" weicht nicht von der Regelbauweise ab.

Der Gestaltungsplan "Junkholz West" umfasst die Parzellen Nrn. 22, 23 und 1941 sowie Teile der Parzellen 21 und 703. Die Fläche des Gestaltungsplanperimeters beträgt rund 5'281m², was der anrechenbaren Landfläche entspricht. Der Gestaltungsplan, welcher der

Regelbauweise entspricht, ermöglicht demnach mit einer AZ von 0.35 bei reinen Wohnbauten (GFZ 0.60) eine Geschossfläche von 3'169m². In den Sonderbauvorschriften werden keine Regelungen für eine privilegierte Parkierung und energieeffizientes Bauen getroffen, weshalb hierfür, wie in Tabelle 21 dargestellt, auch keine Zuschläge geltend gemacht werden können.

	GFZ nach BauR	GF nach BauR	GFZ nach GP	GF nach GP
Ausgangslage	0.60	3'168.6 m ²	0.60	3'168.6 m ²
Zuschlag §34 Abs. 1 PBV	-	0	-	0
Zuschlag §35 PBV	-	0	-	0
Summe	0.60	3'168.6 m²	0.60	3'168.6 m²

Tabelle 21: GP "Junkholz West", Berechnung der GFZ-Zuschläge und der Geschossfläche

Unter der Annahme, dass 80% der Geschossfläche als Hauptnutzfläche vermietet werden kann, ergeben sich auf dem Gebiet des Gestaltungsplans "Junkholz West" nach Regelbauweise 3'169m² Hauptnutzfläche.

Die Marktmiete in Bissegg liegt bei CHF196/m²a (Fahrländer Partner AG, 2018c, S. 9 (4)). Der Bruttomiettertrag nach Regelbauweise beträgt CHF 496'836/a.

Der Gestaltungsplan "Junkholz West" benötigte gemäss Auskunft des Planungsbüros (Brugger, 2018) für die Erarbeitung bis zur Genehmigung durch den Kanton 53 Monate. Gegen den Gestaltungsplan wurden keine Rekurse geführt, wodurch er unmittelbar nach der Genehmigung durch den Kanton in Kraft gesetzt werden konnte. Die Kosten für die Erarbeitung des Gestaltungsplans "Junkholz West" beliefen sich auf rund CHF 15'000 (Brugger, 2018).

Die Erarbeitungskosten des Gestaltungsplans "Junkholz West" von CHF 15'000 können nicht durch eine Mehrausnutzung kompensiert werden. Sie entsprechen Bruttomieteinnahmen von rund 0.4 Monaten.

Tabelle 22 fasst die Indikatoren in einer Übersicht zusammen.

a) Bestand eine Gestaltungsplanpflicht?	Nein		
b) Wurden im Zweckartikel besondere Ziele für den Gestaltungsplan festgelegt?	Ja	- zweckmässige Erschliessung mit Werkleitungen, Strassen und Wegen - häuslicher Nutzung des Bodens - Berücksichtigung der Siedlungsrandlage	
c) Wurde von der Regelbauweise abgewichen?	Nein		
d) Wieviel Geschossfläche lässt sich erstellen?	Regelbauweise: 3'169 m ²	mit GP: 3'169 m ²	Mehrfläche mit GP: 0 %
e) Wie hoch ist der Bruttomiettertrag?	Regelbauweise: 496'836 CHF	mit GP: 496'836 CHF	Mehrertrag mit GP: 0 %
f) Wie lange dauerte der Erarbeitungs- und Genehmigungsprozess?	53 Monate		
g) Wie hoch waren die Planerkosten?	15'000 CHF		
h) Wie lange dauerte es bis die Planerkosten amortisiert waren?	0.4 Monate		
i) Gab es sonstige Besonderheiten?	Ja	- Erschliessungsplan um Baureife zu erlangen - mehrere Grundeigentümer, die sich über die Verteilung der Erschliessungskosten einigen mussten - GP über mehrere einzelnen Parzellen	

Tabelle 22: GP "Junkholz West", Zusammenfassung der Indikatoren

5. Auswertung und Vergleich

5.1 Auswertung der Gestaltungspläne im Urbanen Raum

Im Folgenden werden die Indikatoren der einzelnen Gestaltungspläne im Urbanen Raum einander gegenübergestellt und diskutiert.

a) Bestand eine Gestaltungsplanpflicht?

GP "Ärgete", Frauenfeld	Nein
GP "Gaswerkstrasse", Frauenfeld	Nein
GP "Bärenstrasse", Kreuzlingen	Nein
GP "Wasserfurri", Aadorf	Ja

Tabelle 23: Gegenüberstellung Indikator "Gestaltungsplanpflicht" für GP im Urbanen Raum

Wie Tabelle 23 zu entnehmen ist, wurden drei Gestaltungspläne aus eigener Motivation, d.h. ohne Gestaltungsplanpflicht, erarbeitet.

b) Wurden im Zweckartikel besondere Ziele für den Gestaltungsplan festgelegt?

GP "Ärgete", Frauenfeld	Ja	- städtebauliche Betonung Einfallssachse - Verdichtung im Gebiet
GP "Gaswerkstrasse", Frauenfeld	Ja	- dichtere Bebauung - Vorbildcharakter für Um- und Neunutzung des Quartiers
GP "Bärenstrasse", Kreuzlingen	Ja	- Rücksicht auf die historische Bausubstanz - angemessene Verdichtung
GP "Wasserfurri", Aadorf	Ja	- angemessene Verdichtung - bedarfsgerechte Erschliessung und Parkierung - ansprechende Freiraumgestaltung

Tabelle 24: Gegenüberstellung Indikator "Zweckartikel" für GP im Urbanen Raum

In sämtlichen Gestaltungsplänen wurden, wie in Tabelle 24 dargestellt, zusätzliche Ziele zur Regelung der Bebauung aufgenommen. Diese besonderen Zweckbestimmungen präzisieren und ergänzen den Bebauungszweck, indem sie auf die besonderen örtlichen Verhältnisse eingehen und dem allgemeinen Ziel der Raumplanung, der haushälterischen Nutzung des Bodens, nachkommen.

c) Wurde von der Regelbauweise abgewichen?

GP "Ärgete", Frauenfeld	Ja
GP "Gaswerkstrasse", Frauenfeld	Ja
GP "Bärenstrasse", Kreuzlingen	Ja
GP "Wasserfurri", Aadorf	Ja

Tabelle 25: Gegenüberstellung Indikator "Abweichung von der Regelbauweise" für GP im Urbanen Raum
Wie in Tabelle 25 ersichtlich ist, wurde in sämtlichen untersuchten Gestaltungsplänen im Urbanen Raum von der Regelbauweise abgewichen. Dies geschah z.B. bezüglich den Höhenmassen oder Grenzabständen. Drei der vier Gestaltungspläne liessen auch eine grössere Ausnützung zu.

d) Wieviel Geschossfläche lässt sich erstellen?

	Regelbauweise:	mit GP:	Mehrfläche mit GP:
GP "Ärgete", Frauenfeld	6'380 m ²	8'135 m ²	27.5%
GP "Gaswerkstrasse", Frauenfeld	2'553 m ²	2'553 m ²	0%
GP "Bärenstrasse", Kreuzlingen	18'781 m ²	19'430 m ²	3.5%
GP "Wasserfurri", Aadorf	10'574 m ²	13'222 m ²	25%

Tabelle 26: Gegenüberstellung Indikator "Geschossfläche" für GP im Urbanen Raum

Der Unterschied zwischen Geschossfläche nach Regelbauweise und Geschossfläche nach Gestaltungsplan variiert, wie in Tabelle 26 zusammengefasst, deutlich je nach

Gestaltungsplan. Vorliegend sind im Urbanen Raum Differenzen von 0% bis 27.5% möglich. Auffallend ist, dass sich die Abweichungen sowohl am unteren Ende, mit 0% und 3.5%, als auch am oberen Ende, mit 25% und 27.5% häufen. Weiter ist erkennbar, dass sich die Grösse der möglichen Geschossfläche deutlich unterscheidet.

e) Wie hoch ist der Bruttomiettertrag?

	Regelbauweise:	mit GP:	Mehrertrag mit GP:
GP "Ärgete", Frauenfeld	1'122'950 CHF	1'431'762 CHF	27.5%
GP "Gaswerkstrasse", Frauenfeld	449'282 CHF	449'282 CHF	0 %
GP "Bärenstrasse", Kreuzlingen	3'335'577 CHF	3'450'768 CHF	3.5 %
GP "Wasserfurri", Aadorf	1'641'124 CHF	2'051'977 CHF	25%

Tabelle 27: Gegenüberstellung Indikator "Bruttomiettertrag" für GP im Urbanen Raum

Die Abweichungen von Regelbauweise und Gestaltungsplan bzgl. Bruttomiettertrag verhalten sich proportional zu den Abweichungen der Geschossfläche. Auch die in Tabelle 27 dargestellte Verteilung des Bruttomiettertrags lässt kein offensichtliches Muster erkennen.

f) Wie lange dauerte der Erarbeitungs- und Genehmigungsprozess?

GP "Ärgete", Frauenfeld	25 Monate
GP "Gaswerkstrasse", Frauenfeld	22 Monate
GP "Bärenstrasse", Kreuzlingen	13 Monate
GP "Wasserfurri", Aadorf	23 Monate

Tabelle 28: Gegenüberstellung Indikator "Erarbeitungs- und Genehmigungsdauer" für GP im Urbanen Raum

Die in Tabelle 28 zusammenfassend dargestellten Erarbeitungs- und Genehmigungsdauern der Gestaltungspläne im Urbanen Raum zeigen, dass drei Gestaltungspläne rund zwei Jahre für diesen Prozess benötigten. Lediglich ein Gestaltungsplan benötigte mit gut einem Jahr, wesentlich weniger Zeit.

g) Wie hoch waren die Planerkosten?

GP "Ärgete", Frauenfeld	CHF 24'000
GP "Gaswerkstrasse", Frauenfeld	CHF 38'000
GP "Bärenstrasse", Kreuzlingen	CHF 39'000
GP "Wasserfurri", Aadorf	CHF 30'000

Tabelle 29: Gegenüberstellung Indikator "Planerkosten" für GP im Urbanen Raum

Die reinen Kosten des Raumplanungsbüros für die Erarbeitung des Gestaltungsplans variieren, wie in Tabelle 29 dargestellt, relativ wenig. Die Bearbeitungskosten für

sämtliche untersuchten Gestaltungspläne im Urbanen Raum liegen unter CHF 40'000 und bewegen sich in einer Bandbreite von CHF 15'000. Vergleicht man nun die Erarbeitungskosten mit der Erarbeitungs- und Genehmigungsdauer (vgl. Tabelle 28 und 29), kann erkannt werden, dass die Werte umgekehrt proportional sind. Je geringer die Kosten für einen Gestaltungsplan, desto länger die Bearbeitungszeit und umgekehrt.

h) Wie lange dauerte es bis die Planerkosten amortisiert waren?

GP "Ärgete", Frauenfeld	0.2 Monate
GP "Gaswerkstrasse", Frauenfeld	1.0 Monate
GP "Bärenstrasse", Kreuzlingen	0.1 Monate
GP "Wasserfurri", Aadorf	0.2 Monate

Tabelle 30: Gegenüberstellung Indikator "Amortisationsdauer" für GP im Urbanen Raum

Die in Tabelle 30 dargestellte Amortisationsdauer zeigt, wie lange es dauert bis die Erarbeitungskosten des Gestaltungsplans durch die gesamten Bruttomieteinnahmen, die durch den Gestaltungsplan ermöglicht werden, gedeckt sind. Es ist erkennbar, dass die Amortisation mehrheitlich eine nur sehr kurze Zeitdauer benötigt.

i) Gab es sonstige Besonderheiten?

GP "Ärgete", Frauenfeld	Ja	- Studienauftrag als Grundlage - Einsprache
GP "Gaswerkstrasse", Frauenfeld	Ja	- Baubestand, der belassen wird - GP um 1 Geschoss höher bauen zu können - Vorprojekt als Grundlage für GP - Gewässerbaulinien definiert
GP "Bärenstrasse", Kreuzlingen	Ja	- Ersatz eines bestehenden GPs - Vorprojekt als Grundlage für GP
GP "Wasserfurri", Aadorf	Ja	- Grundlage war ein GP, der wegen Einsprachen nicht erlassen wurde

Tabelle 31: Gegenüberstellung Indikator "Besonderheiten" für GP im Urbanen Raum

Die in Tabelle 31 aufgelisteten Besonderheiten machen deutlich, dass jeder Gestaltungsplan einen Einzelfall darstellt, mit einer individuellen Vorgeschichte. Im Urbanen Raum ist zu erkennen, dass jeweils ein Vorprojekt, oder ein früherer Gestaltungsplan die Ausgangslage für den untersuchten Gestaltungsplan bildete.

5.2 Auswertung der Gestaltungspläne in der Kulturlandschaft

Im Folgenden werden die Indikatoren der einzelnen Gestaltungspläne in der Kulturlandschaft einander gegenübergestellt und diskutiert.

a) Bestand eine Gestaltungsplanpflicht?

GP "Schuelwis", Warth-Weiningen	Ja
GP "Obermoos", Berlingen	Nein
GP "Lindenweg", Thundorf	Nein
GP "Junkholz West", Amlikon-Bissegg	Nein

Tabelle 32: Gegenüberstellung Indikator "Gestaltungsplanpflicht" für GP in der Kulturlandschaft

Wie Tabelle 32 zu entnehmen ist, wurden drei Gestaltungspläne aus eigener Motivation, d.h. ohne Gestaltungsplanpflicht, erarbeitet.

b) Wurden im Zweckartikel besondere Ziele für den Gestaltungsplan festgelegt?

GP "Schuelwis", Warth-Weiningen	Ja	- Rücksicht auf die vorhandene Bausubstanz - geringer Energieverbrauch
GP "Obermoos", Berlingen	Ja	- Rücksicht auf differenzierte Hanglage - verschiedene Wohnformen ermöglichen
GP "Lindenweg", Thundorf	Ja	- Rücksicht auf die differenzierte Hanglage - geringen Energieverbrauch - verschiedene Wohnformen
GP "Junkholz West", Amlikon-Bissegg	Ja	- zweckmässige Erschliessung mit Werkleitungen, Strassen und Wegen - haushälterische Nutzung des Bodens - Berücksichtigung der Siedlungsrandlage

Tabelle 33: Gegenüberstellung Indikator "Zweckartikel" für GP in der Kulturlandschaft

In sämtlichen Gestaltungsplänen wurden, wie in Tabelle 33 dargestellt, zusätzliche Ziele zur Regelung der Bebauung aufgenommen. Diese besonderen Zweckbestimmungen präzisieren und ergänzen zumeist den Bebauungszweck indem sie auf die besonderen örtlichen Verhältnisse eingehen. Ein aussergewöhnliches Ziel ist der "geringe Energieverbrauch", welches dem Gebot der Nachhaltigkeit folgt. Im Gestaltungsplan "Junkholz West" wird die Bebauung lediglich deshalb in den Sonderbauvorschriften geregelt, da es ein neurechtlicher Gestaltungsplan ist, das Baureglement jedoch zum Zeitpunkt des Erlasses noch nicht an das neue Recht angepasst war. In einem solchen Fall schreibt das Planungs- und Baugesetz vor, dass

"[...] für das Sondernutzungsplangebiet somit alle Punkte nach neuem kantonalem Planungs- und Baurecht zu regeln [sind], welche für eine Überbauung dieses Gebietes und der betroffenen Zonen notwendig sind. Dazu zählen bei

Gestaltungsplänen insbesondere das massgebende Terrain, An- und Kleinbauten, die Gebäudelänge und -breite, die Gesamt- oder Fassadenhöhe oder die Messweise nach der Anzahl Geschosse sowie Nutzungsziffern" (Departement für Bau und Umwelt, 2017, S. 4).

Der eigentliche, besondere, Zweck des Gestaltungsplans ist die Erschliessung mit Werkleitungen, Strassen und Wegen zu regeln und damit die Baureife der Parzellen zu ermöglichen.

c) Wurde von der Regelbauweise abgewichen?

GP "Schuelwis", Warth-Weiningen	Ja*
GP "Obermoos", Berlingen	Nein
GP "Lindenweg", Thundorf	Nein
GP "Junkholz West", Amlikon-Bissegg	Nein
* Die Abweichungen werden in der Auswertung nicht berücksichtigt.	

Tabelle 34: Gegenüberstellung Indikator "Abweichung von der Regelbauweise" für GP in der Kulturlandschaft

Wie in Tabelle 34 ersichtlich ist, wurde in sämtlichen untersuchten Gestaltungsplänen in der Kulturlandschaft die Regelbauweise eingehalten oder eingeschränkt.

d) Wieviel Geschossfläche lässt sich erstellen?

	Regelbauweise:	mit GP:	Mehrfläche mit GP:
GP "Schuelwis", Warth-Weiningen	W: 4'093 m ² G: 3'464 m ²	W: 4'093 m ² G: 3'464 m ²	0%
GP "Obermoos", Berlingen	4'000 m ²	4'000 m ²	0%
GP "Lindenweg", Thundorf	3'375 m ²	3'375 m ²	0%
GP "Junkholz West", Amlikon-Bissegg	3'169 m ²	3'169 m ²	0%

Tabelle 35: Gegenüberstellung Indikator "Geschossfläche" für GP in der Kulturlandschaft

Da keiner der untersuchten Gestaltungspläne in der Kulturlandschaft von der Regelbauweise abweicht, entsteht auch keine Variation der Mehrfläche wie Tabelle 35 zu entnehmen ist.

e) Wie hoch ist der Bruttomiettertrag?

	Regelbauweise: [CHF]	mit GP: [CHF]	Mehrertrag mit GP
GP "Schuelwis", Warth-Weiningen	1'076'361	1'076'361	0%
GP "Obermoos", Berlingen	707'235	707'235	0%
GP "Lindenweg", Thundorf	496'747	496'747	0%
GP "Junkholz West", Amlikon-Bissegg	496'836	496'836	0%

Tabelle 36: Gegenüberstellung Indikator "Bruttomiettertrag" für GP in der Kulturlandschaft

Wie Tabelle 36 verdeutlicht, lässt sich mit den Gestaltungsplänen kein Mehrertrag über eine zusätzliche Geschossfläche erzielen.

f) Wie lange dauerte der Erarbeitungs- und Genehmigungsprozess?

GP "Schuelwis", Warth-Weiningen	38 Monate
GP "Obermoos", Berlingen	39 Monate
GP "Lindenweg", Thundorf	24 Monate
GP "Junkholz West", Amlikon-Bissegg	53 Monate

Tabelle 37: Gegenüberstellung Indikator "Erarbeitungs- und Genehmigungsdauer" für GP in der Kulturlandschaft

Die in Tabelle 37 zusammenfassend dargestellten Erarbeitungs- und Genehmigungsdauern der Gestaltungspläne in der Kulturlandschaft zeigen, dass drei Gestaltungspläne über drei Jahre für diesen Prozess benötigten. Lediglich ein Gestaltungsplan benötigte mit zwei Jahren wesentlich weniger Zeit. Spitzenreiter ist der Gestaltungsplan "Obermoos" mit einer Erarbeitungs- und Genehmigungsdauer von knapp 4.5 Jahren.

g) Wie hoch waren die Planerkosten?

GP "Schuelwis", Warth-Weiningen	CHF 23'000
GP "Obermoos", Berlingen	CHF 56'000
GP "Lindenweg", Thundorf	CHF 42'000
GP "Junkholz West", Amlikon-Bissegg	CHF 15'000

Tabelle 38: Gegenüberstellung Indikator "Planerkosten" für GP in der Kulturlandschaft

Die reinen Kosten des Raumplanungsbüros für die Erarbeitung des Gestaltungsplans variieren, wie in Tabelle 38 dargestellt, deutlich. Die Bearbeitungskosten für sämtliche

untersuchten Gestaltungspläne in der Kulturlandschaft liegen zwischen CHF 15'000 und CHF 56'000.

h) Wie lange dauerte es bis die Planerkosten amortisiert waren?

GP "Schuelwis", Warth-Weiningen	0.3 Monate
GP "Obermoos", Berlingen	1.0 Monate
GP "Lindenweg", Thundorf	1.0 Monate
GP "Junkholz West", Amlikon-Bissegg	0.4 Monate

Tabelle 39: Gegenüberstellung Indikator "Amortisationsdauer" für GP in der Kulturlandschaft

Die in Tabelle 39 dargestellte Amortisationsdauer zeigt, wie lange es dauert bis die Erarbeitungskosten des Gestaltungsplans durch die gesamten Bruttomieteinnahmen, die durch den Gestaltungsplan ermöglicht werden, gedeckt sind. Es ist erkennbar, dass die Amortisation eine relativ kurze Zeitdauer benötigt.

i) Gab es sonstige Besonderheiten?

GP "Schuelwis", Warth-Weiningen	Ja	- Rechtsweg bis zum Verwaltungsgerichtsentscheid
GP "Obermoos", Berlingen	Ja	- Bachöffnung - Einsprachen - auf dem Perimeter gab es bereits früher einen GP, der jedoch wieder aufgehoben wurde - Absicht die Parzellen aufzuteilen
GP "Lindenweg", Thundorf	Ja	- Auftraggeber zögerlich - mögliche Absicht die Parzelle aufzuteilen
GP "Junkholz West", Amlikon-Bissegg	Ja	- Erschliessungsplan um Baureife zu erlangen - mehrere Grundeigentümer, die sich über die Verteilung der Erschliessungskosten einigen mussten - GP über mehrere einzelnen Parzellen

Tabelle 40: Gegenüberstellung Indikator "Besonderheiten" für GP in der Kulturlandschaft

Die in Tabelle 40 aufgelisteten Besonderheiten machen deutlich, dass jeder Gestaltungsplan einen Einzelfall darstellt, mit einer individuellen Entwicklungsgeschichte. Es fällt auf, dass in der Kulturlandschaft die Gestaltungspläne eher auf die Erstellung kleiner Bauten (z.B. EFH, DEFH) ausgelegt und über mehrere Parzellen erlassen werden oder es wird beabsichtigt, eine grössere Parzelle in mehrere Parzellen aufzuteilen.

5.3 Vergleich sämtlicher Gestaltungspläne

Auf die Gegenüberstellung der einzelnen Indikatoren im Urbanen Raum und der Kulturlandschaft folgt der Vergleich der beiden Raumtypen. Es werden Schlüsse gezogen und auffällige Unterschiede zwischen den Gestaltungsplänen des Urbanen Raums und der Kulturlandschaft aufgezeigt und soweit möglich begründet und erklärt.

a) Bestand eine Gestaltungsplanpflicht?

Sowohl im Urbanen Raum und in der Kulturlandschaft wurde je ein Gestaltungsplan aufgrund einer Gestaltungsplanpflicht erarbeitet. Es wurden demnach je Raumtyp jeweils drei Gestaltungspläne auf freiwilliger Basis der Grundeigentümer erstellt und lediglich einer aus einer Pflicht heraus.

Die Gestaltungsplanpflicht stellt, per Definition der Pflicht, einen Nachteil dar. Wie aber vorliegend ersichtlich ist, werden zahlreiche Gestaltungspläne freiwillig erstellt, was das Ausmass des Nachteils relativiert.

b) Wurden im Zweckartikel besondere Ziele für den Gestaltungsplan festgelegt?

In sämtlichen untersuchten Gestaltungsplänen wurden im Zweckartikel besondere Ziele definiert, wobei die einen spezifischerer Natur sind (z.B. Rücksicht auf die vorhandene Bausubstanz), während andere allgemeinerer Natur sind (z.B. Rücksicht auf die differenzierte Hanglage). Die Mehrheit dieser besonderen Ziele wird im Zusammenhang mit den individuellen Eigenschaften des Standortes gesteckt und wirken sich damit unmittelbar auf die geordnete Bebauung des Gebietes aus. Weiter fällt auf, dass sich das Thema Verdichtung in der Kulturlandschaft in keinem Zweckartikel wiederfindet, während sich sämtliche Gestaltungspläne im Urbanen Raum diesem Thema verpflichten.

Die individuelle Definition des Zweckartikels auf den Standort und die Bedürfnisse eines Standorts wird als Vorteil gewertet. Mit der geeigneten Zweckbestimmung ist es möglich im Gestaltungsplan Regelungen zu treffen, die nach Regelbauweise nicht möglich wären.

c) Wurde von der Regelbauweise abgewichen?

Im Urbanen Raum wurde in sämtlichen Gestaltungsplänen von der Regelbauweise abgewichen. In der Kulturlandschaft weicht lediglich ein Gestaltungsplan von der Regelbauweise ab, indem er die Regelbauweise in bestimmten Baubereichen beschränkt und nicht erweitert, wie dies in den meisten Fällen erfolgt. Dieser Unterschied zwischen dem Urbanen Raum und der Kulturlandschaft deutet darauf hin, dass die bei

Abweichungen der Regelbauweise, in §24 Abs. 2 PBG, geforderte bessere Siedlungsgestaltung und die daraus resultierenden strengeren Anforderungen an einen Gestaltungsplan, eher dort in Kauf genommen werden wo Renditeobjekte erstellt werden. Diese Feststellung wird von der Tatsache gestützt, dass in den Gebieten der in der Kulturlandschaft untersuchten Gestaltungspläne vorwiegend Ein-, Doppel- oder Reiheneinfamilienhäuser erstellt werden sollen (BHAtteam Ingenieure AG, 2014, S. 8; BHAtteam Ingenieure AG, 2015a, S. 11; BHAtteam Ingenieure AG, 2016c, S. 7).

Die Möglichkeit von der Regelbauweise abzuweichen stellt sowohl einen Vor- als auch einen Nachteil dar. Der Vorteil ist, dass eine höhere Nutzungsziffer oder eine grössere Gebäudehöhe und sich damit Möglichkeiten ergeben eine höhere Rendite zu erzielen. Der Nachteil erwächst aus der Forderung nach einer besseren Siedlungsgestaltung. Es ist davon auszugehen, dass die bessere Siedlungsgestaltung und deren Nachweis bei der Erarbeitung des Gestaltungsplans oder den zugrundeliegenden Vorarbeiten (z.B. Studienauftrag, Wettbewerb etc.) Mehrkosten verursachen.

d) Wieviel Geschossfläche lässt sich erstellen?

Nur diejenigen Gestaltungspläne die bzgl. Nutzungsziffer von der Regelbauweise abgewichen sind, ermöglichen eine grössere Geschossfläche als nach Regelbauweise möglich wäre. Dementsprechend lassen es nur die drei Gestaltungspläne im Urbanen Raum zu, eine um mindestens 25%, grössere Geschossfläche zu erstellen.

Das Ausmass der Geschossfläche weist im untersuchten Kontext weder einen Vor- noch einen Nachteil aus. Entscheidender ist die Festlegung der Nutzungsziffer im Gestaltungsplan und ob diese grösser ist als die im Baureglement festgelegte Nutzungsziffer.

e) Wie hoch ist der Bruttomiettertrag?

Wie bereits unter d) im Zusammenhang mit dem Ausmass der Geschossfläche beschrieben, lässt sich aus der Höhe des Bruttomiettertrags kein Vor- oder Nachteil ableiten. Lediglich die Mehreinnahmen, die aus einem Gestaltungsplan resultieren wären ein Vorteil. Dies hängt aber im Kontext der vorliegenden Arbeit von der Festlegung der Nutzungsziffer im Gestaltungsplan ab.

f) Wie lange dauerte der Erarbeitungs- und Genehmigungsprozess?

Die Zeitdauer des Erarbeitungs- und Genehmigungsprozesses variiert im Urbanen Raum zwischen ein und zwei Jahren, während er in der Kulturlandschaft von zwei bis zu über vier Jahre dauerte. Dass der Erarbeitungs- und Genehmigungsprozess in der Kulturlandschaft in den untersuchten Fällen länger dauerte als im Urbanen Raum, lässt sich möglicherweise damit erklären, dass es sich bei den Gestaltungsplanarealen um mehrheitlich unbebaute Gebiete handelt, welche spezifische Herausforderungen stellen. Beim Gestaltungsplan "Obermoos" musste ein Bachöffnungsprojekt erarbeitet werden, um die Bebauung zu ermöglichen (BHAtteam Ingenieure AG, 2015a, S. 15). Wo die Erschliessung geregelt wird und mehrere Grundeigentümer beteiligt sind, wie z.B. im Gestaltungsplan "Junkholz West", muss die Verteilung der Erschliessungskosten geregelt werden. Zudem kann angenommen werden, dass es sich in der Kulturlandschaft häufiger um private Grundeigentümer handelt, die einen weniger professionellen Umgang mit Gestaltungsplänen und Bauprojekten haben. Alle diese Gründe können Verzögerungen im Erarbeitungs- und Genehmigungsprozess bewirken.

Die Zeitdauer, die der Erarbeitungs- und Genehmigungsprozess beansprucht stellt klar einen Nachteil dar. Denn wird nach Regelbauweise gebaut, entsteht diese zeitliche Verzögerung nicht.

g) Wie hoch waren die Planerkosten?

Die Planerkosten variieren stark bei den untersuchten Gestaltungsplänen. Es ist jedoch festzustellen, dass die Planerkosten im Urbanen Raum weniger stark variieren als in der Kulturlandschaft. Eine mögliche Erklärung dafür ist, dass bei sämtlichen Gestaltungsplänen im Urbanen Raum ein Vorprojekt die Grundlage für die Erarbeitung des Gestaltungsplans bildete, auf dessen Basis die Inhalte des Gestaltungsplan abgeleitet werden konnten und deshalb die Preisschwankungen geringer sind.

Die Tatsache, dass die Erarbeitung eines Gestaltungsplans Kosten verursacht, muss als Nachteil gewertet werden.

h) Wie lange dauerte es bis die Planerkosten amortisiert waren?

Die Kosten des Planungsbüros können in sämtlichen untersuchten Fällen innerhalb maximal eines Monats von den Bruttomieteinnahmen gedeckt werden. Berücksichtigt man bei den Gestaltungsplänen, bei denen einer Mehrausnutzung möglich ist, dauert die

Amortisationszeit durch den Bruttomietgewinn, aus der Mehrausnützung, nur wenige Monate.

Die Erwirtschaftung der Planerkosten erfolgt relativ schnell. Daraus kann aber weder ein Vor- noch ein Nachteil hergeleitet werden. Ein möglicher Nachteil entsteht nicht durch die Amortisationszeit, sondern durch die Planerkosten, die entstehen. Die kurzen Amortisationszeiten und damit ein möglicher Vorteil, ergeben sich aus dem Verhältnis der Planerkosten zu den Bruttomieteinnahmen. Die Bruttomieteinnahmen werden wiederum von der anrechenbaren Landfläche, der Geschossflächenziffer und der Marktmiete bestimmt, wobei der Gestaltungsplan lediglich einen Einfluss auf die Geschossflächenziffer haben kann. Diese Auswirkungen wurden bereits bei den Abweichungen von der Regelbauweise unter c) berücksichtigt.

i) Gab es sonstige Besonderheiten?

In sämtlichen untersuchten Gestaltungsplänen wurden Besonderheiten gefunden. Diese ergeben sich jedoch nicht zwingend durch die Erarbeitung eines Gestaltungsplans, sondern können bei einem Bauvorhaben nach Regelbauweise entstehen. Mithin können auch bei einem Bauprojekt Einsprachen getätigt, Rechtsverfahren lanciert werden und Bachöffnungen notwendig sein. Die getätigten Vorarbeiten, wie z.B. die Ausarbeitung eines Vorprojekts, sind weder eine Voraussetzung für die Erarbeitung, noch erfordern sie zwingend die Erarbeitung eines Gestaltungsplans. Die Erfahrung zeigt jedoch, dass z.B. aufgrund eines Vorprojekts erkannt wird, dass dieses nur realisiert werden kann, wenn von der Regelbauweise abgewichen wird. Sei dies um die ortsbaulichen und architektonischen Qualitäten des Projekts zu sichern oder um dabei die Wirtschaftlichkeit zu wahren.

Aus den Besonderheiten erwächst der Nachteil, dass ein zusätzliches Rechtsverfahren ermöglicht wird.

6. Schlussbetrachtung

6.1 Fazit

Im Kapitel 5.3 wurden aus der Gegenüberstellung der Indikatoren der untersuchten Gestaltungspläne Vor- und Nachteile abgeleitet. Stellt man diese einander gegenüber wie in Tabelle 41 ersichtlich, ist es offensichtlich, dass die Erarbeitung eines Gestaltungsplans mehr Nachteile als Vorteile für den Grundeigentümer mit sich bringt.

Vorteile	Nachteile
	Gestaltungsplanpflicht: Pflicht nimmt die Wahlfreiheit
Zweckartikel: Möglichkeit der individuellen Festlegung	
Abweichung von der Regelbauweise: Möglichkeit grössere GFZ festzulegen, grössere Gebäudehöhe -> Höhere Rendite	Abweichung von der Regelbauweise: Pflicht eine bessere Siedlungsgestaltung zu erreichen und nachzuweisen
	Erarbeitungszeit: Längerer Planungsprozess
	Planerkosten: Zusätzliche Kosten
	Besonderheiten: Möglichkeit eines (zusätzlichen) Rechtsverfahren

Tabelle 41: Gegenüberstellung der Vor- und Nachteile eines Gestaltungsplans

Die gefundenen Nachteile lassen sich jedoch teilweise relativieren, so dass sie in der Gesamtabwägung nicht so stark ins Gewicht fallen.

Besteht für ein Gebiet eine Gestaltungsplanpflicht ist dies grundsätzlich ein Nachteil, weil dem Grundeigentümer die Wahl genommen wird welchen Prozess er für die Entwicklung seines Grundstückes wählt. Gemeinden scheiden Gestaltungsplanpflichten in der Regel nach bewussten Überlegungen aus. Manchmal versucht die Gemeinde, mittels Gestaltungsplanpflicht ihr Mitbestimmungsrecht zwecks Qualitätssicherung auf grösseren Baulandreserven zu sichern. Fast immer gibt es jedoch an den Standorten mit Gestaltungsplanpflicht eine bestimmte Problemstellung zu berücksichtigen, sei dies z.B. die Erschliessung des Gebietes zu sichern oder auf die erhöhten Gestaltungsanforderungen infolge Siedlungsrandlage oder einem wertvollen Ortsbild einzugehen. Die Gestaltungsplanpflicht kann demnach auch wertvolle Hinweise auf die Anforderungen geben, die an diesem bestimmten Standort bestehen.

Weicht ein Gestaltungsplan von der Regelbauweise ab, muss er mit seinen Regelungen eine bessere Siedlungsgestaltung bewirken. Die Erfahrung zeigt, dass in den meisten Fällen, in welchen von der Regelbauweise abgewichen wird, ein Vor- oder Richtprojekt, oftmals als Studienauftrag oder im Wettbewerbsverfahren, erarbeitet wurde. Es ist anzunehmen, dass die Umsetzung des entwickelten Projekts ohne Gestaltungsplan vielfach gar nicht möglich wäre. Sei es, weil das Projekt in seinen Dimensionen bereits

von der Regelbauweise abweicht oder weil die Geschossfläche zu Gunsten der Wirtschaftlichkeit des Projekts vergrössert und damit die Nutzungsziffer erhöht werden muss. Besonders in den Fällen, wo das Vorprojekt aus einem Varianzverfahren entstanden ist, ist der Nachweis der besseren Siedlungsgestaltung schon annähernd erbracht.

Die Zeitdauer, die vergeht bis ein Gestaltungsplan erarbeitet und genehmigt wurde, kann je nach Situation sehr kurz sein oder auch mehrere Jahre betragen. Daraus könnte gefolgert werden, dass der Prozess von der ersten Projektidee bis zur Erteilung der Baubewilligung um die gesamte Erarbeitungs- und Genehmigungszeit des Gestaltungsplans verlängert wird. Gerade in den Fällen, wo ein Gestaltungsplan auf der Grundlage eines Vorprojekts erarbeitet wird, kann parallel zum Gestaltungsplanprozess an der Ausarbeitung des Bauprojekts gearbeitet werden. Der Zeitverlust durch den Gestaltungsplan lässt sich damit minimieren. Selbst im Falle eines Rechtsmittelverfahrens gegen den Gestaltungsplan ist der Faktor Zeitdauer kein zwingender Nachteil. Geht das Rechtsmittelverfahren zu Gunsten des Gestaltungsplans aus, kann während dem Baubewilligungsverfahren nicht gegen dieselben Kritikpunkte vorgegangen werden. Beschreitet z.B. ein Nachbar den Rechtsweg wegen der Erhöhung der Gebäudehöhe um ein Vollgeschoss und unterliegt mit seinem Anliegen, so kann er während dem Baubewilligungsverfahren nicht mehr gegen das zusätzliche Geschoss vorgegangen werden. Generell kann im Baubewilligungsverfahren nicht mehr gegen Dinge Einsprache erhoben werden, die in einem genehmigten Gestaltungsplan geregelt wurden. Der Grundeigentümer erhält dank des Gestaltungsplan eine Planungssicherheit. Es muss aber auch erwähnt werden, dass auch ein Gestaltungsplan nicht vor Einsprachen während des Baubewilligungsverfahrens schützt.

Durch die Erarbeitung eines Gestaltungsplans entstehen die Kosten des Raumplanungsbüros. In den untersuchten Gestaltungsplänen variieren die Planerkosten zwischen CHF 15'000 und CHF 56'000. Setzt man diese Kosten in Relation zu den Baukosten, so sind sie verschwindend klein. Bei einer Annahme von fiktiven Baukosten in der Höhe von CHF 1'000'000 würden die Kosten des Planungsbüros im Maximum 5.6% der Baukosten ausmachen. In den vorliegenden Beispielen kann davon ausgegangen werden, dass die Baukosten für die Bebauung des gesamten Gestaltungsplangebietes um ein Vielfaches höher liegen und der Anteil der Planerkosten damit wesentlich kleiner wird.

Die Gefahr des Rechtsmittelverfahrens beim Gestaltungsplanprozess birgt nicht nur den Nachteil der Verzögerung, auf den bereits eingegangen wurde. Ein Rechtsmittelverfahren verursacht auch zusätzliche Kosten, wie z.B. Anwaltskosten, Verfahrenskosten und Parteientschädigung. Die Erfahrung zeigt, dass nach dem Rechtsmittelentscheid die unterlegene Partei die Verfahrenskosten zu tragen und in manchen Fällen sogar eine Parteientschädigung zu entrichten hat. Fällt der Rechtsmittelentscheid zu Gunsten des Grundeigentümers aus, werden seine Kostenfolgen des Rechtsmittelverfahrens auf Kosten der unterlegenen Partei gemildert.

Inwiefern ein Gestaltungsplan Vorteile für einen Grundeigentümer mit sich bringt, hängt massgeblich davon ab, ob und wie stark die einzelnen zum Vorteil auslegbaren Indikatoren ausgereizt werden und ob die Bereitschaft zum Tragen der entsprechenden Konsequenzen vorhanden ist. Wie in Kapitel 2.2 erläutert, lässt das Planungs- und Baugesetz, unter Einhaltung der gesetzlichen Rahmenbedingungen, eine massgeschneiderte Definition des Zweckartikels zu. Solange die Inhalte des Gestaltungsplans die übergeordneten gesetzlichen Vorgaben erfüllen, muss der Gestaltungsplan lediglich die Regelungen und Festlegungen enthalten, die er benötigt um die im Zweckartikel definierten Ziele zu erreichen.

Die Möglichkeit, von der Regelbauweise abweichen zu können, stellt wohl den grössten und offensichtlichsten Vorteil eines Gestaltungsplans dar, denn die Rendite lässt sich sehr einfach durch die Erhöhung der Nutzungsziffer und damit der Geschossfläche steigern.

Die Gegenüberstellung der gefundenen Vor- und Nachteile und deren Diskussion zeigen, dass der Gestaltungsplan bei Betrachtung aus der Sicht des Grundeigentümers mehr Nachteile aufweist als er Vorteile bringt. Werden nun die einzelnen Aspekte sämtlicher gefundenen Vor- und Nachteile miteinander in Beziehung gebracht stellt man fest, dass dem Grundeigentümer durch die Nachteile gar keine grossen Konsequenzen erwachsen müssen. Im Optimalfall entsteht dem Grundeigentümer lediglich der Nachteil der zusätzlichen Planerkosten, die jedoch innert kurzer Zeit wieder erwirtschaftet werden können. Das Fazit der Arbeit ist, dass der Gestaltungsplan im Kanton Thurgau für den Grundeigentümer zwar nur wenige Vorteile bringt, die Auswirkungen der Nachteile können jedoch mit einer sorgfältigen Planung und Bearbeitung minimiert werden.

6.2 Diskussion

Die Antwort auf die im Titel gestellte Frage: "Der Gestaltungsplan im Kanton Thurgau: Vor- oder Nachteil für Grundeigentümer?" kann nicht mit einem einfachen "Ja" oder

"Nein" beantwortet werden. Die Antwort geht vielmehr in die Richtung eines "es kommt darauf an". Es lassen sich zwar verschiedene Vor- und Nachteile herleiten, die sich allesamt relativieren lassen, so dass der Nachteil in bestimmten Fällen beinahe wegdiskutiert werden kann, wie dies z.B. bei der Abweichung von der Regelbauweise der Fall ist. Das Schlussfazit, dass der Gestaltungsplan im Kanton Thurgau für den Grundeigentümer nur wenige Vorteile bringt, die Auswirkungen der Nachteile jedoch mit einer sorgfältigen Planung und Bearbeitung minimiert werden können, ist nicht sonderlich überraschend, denn die Erfahrung aus meiner Tätigkeit als Kreisplanerin liess mich ein solches Ergebnis erwarten. Der Prozess der Herleitung mittels Vergleichs der einzelnen Gestaltungspläne je Raumtyp und dann die Gegenüberstellung der Raumtypen ermöglichte jedoch eine objektive Herleitung und brachte auch Überraschendes hervor. So wurde z.B. die Erwartung, dass in der Kulturlandschaft häufiger Gestaltungsplanpflichten ausgeschieden werden, oder dass in der Kulturlandschaft der Zweck eines Gestaltungsplans häufig die Erschliessung ist, nicht erfüllt.

Die in dieser Arbeit aufgezeigten Vor- und Nachteile lassen sich für Gestaltungspläne im Kanton Thurgau verallgemeinern. Die genannten Vor- und Nachteile bauen auf den grundsätzlichen Fragen auf, die im Zusammenhang mit der Erarbeitung eines Gestaltungsplans gestellt werden (Besteht eine Pflicht? Wieviel kostet es? Wie lange dauert es?). Daher wird nicht erwartet, dass sich diese mit der Untersuchung eines grösseren Stichprobenumfangs verändern. Die Relativierungen der Nachteile bauen hingegen auf der Erfahrung als Kreisplanerin und den Erkenntnissen aus den untersuchten Gestaltungsplänen auf. Um eine verlässliche Aussage zu einer möglichen Verallgemeinerung machen zu können, müsste eine wesentlich grössere Stichprobe untersucht werden.

6.3 Ausblick

Um nicht nur die grundlegenden und offensichtlichen Vor- und Nachteile eines Gestaltungsplans im Kanton Thurgau zu finden, müsste die Untersuchung mit einem wesentlich grösseren Stichprobenumfang durchgeführt werden. Die Indikatoren müssten überprüft und reduziert oder angepasst werden, um nicht redundante Vergleiche durchzuführen. So bringt beispielsweise der Vergleich von Geschossflächen oder Bruttomieteinnahmen der einzelnen Gestaltungspläne keinen Mehrwert, denn sie hängen direkt über die Festlegung der Nutzungsziffer zusammen. Es wäre daher aufschlussreicher einen Indikator zur Nutzungsziffer einzuführen. Weiter wäre zu prüfen ob eine Ausweitung oder Präzisierung der ökonomischen Aspekte Sinn macht, indem z.B.

eine Vollkostenrechnung durchgeführt wird. Der Folgeschritt, nach der Untersuchung einer grösseren Anzahl von Gestaltungsplänen im Kanton Thurgau, wäre der Vergleich mit anderen Kantonen.

Als Vergleich zu den Resultaten dieser Arbeit könnten Gestaltungspläne untersucht werden, die bereits als Bauprojekte umgesetzt wurden. Optimalerweise würden weitere Aspekte in die Untersuchung mit einfließen, die weitere Vor- und Nachteile aufzeigen und weitere Erkenntnisse ermöglichen. Interessant wäre es, die Mietpreise vor und nach der Bebauung nach Gestaltungsplan zu vergleichen. Aufschluss über die Vor- und Nachteile des Gestaltungsplans könnte auch ein Vergleich der Geschossfläche nach Regelbauweise, nach Gestaltungsplan und der tatsächlich realisierten Geschossfläche geben. Mittels Befragung der Bewohner, der Eigentümer und der Gemeindebehörde könnte versucht werden, den Erfolg des Gestaltungsplans zu untersuchen, d.h. ob die Absichten der Zweckbestimmung erfüllt wurden und welche Regelungen dafür gesorgt haben.

7. Literaturverzeichnis

- BHAtteam Ingenieure AG. (2014). *Gestaltungsplan "Lindenweg"*. Thundorf: Thundorf.
- BHAtteam Ingenieure AG. (2015a). *Gestaltungsplan "Obermoos"*. Berlingen: Berlingen.
- BHAtteam Ingenieure AG. (2015b). *Gestaltungsplan "Schuelwis"*. Warth-Weiningen:
Warth-Weiningen.
- BHAtteam Ingenieure AG. (2016a). *Gestaltungsplan "Ärgete"*. Frauenfeld: Frauenfeld.
- BHAtteam Ingenieure AG. (2016b). *Gestaltungsplan "Gaswerkstrasse"*. Frauenfeld:
Frauenfeld.
- BHAtteam Ingenieure AG. (2016c). *Gestaltungsplan "Junkholz West"*. Amlikon-Bissegg:
Amlikon-Bissegg.
- BHAtteam Ingenieure AG. (2017). *Gestaltungsplan "Bärenstrasse"*. Kreuzlingen:
Kreuzlingen.
- BHAtteam Ingenieure AG. (2018). *Gestaltungsplan "Wasserfurri"*. Aadorf: Aadorf.
- Brugger, C. (16. Juli 2018). *Informelles Gespräch zur Entstehungsgeschichte der
ausgewählten Gestaltungspläne*. Frauenfeld.
- Departement für Bau und Umwelt. (2017). *Erläuterungen zum Planungs- und Baugesetz;
4. Sondernutzungspläne*. Frauenfeld.
- Fahrländer Partner AG. (2018a). *Gemeindecheck Geschäft: Gemeinde Warth-Weiningen*.
Zürich.
- Fahrländer Partner AG. (2018b). *Gemeindecheck Wohnen: Gemeinde Aadorf*. Zürich.
- Fahrländer Partner AG. (2018c). *Gemeindecheck Wohnen: Gemeinde Amlikon-Bissegg*.
Zürich.
- Fahrländer Partner AG. (2018d). *Gemeindecheck Wohnen: Gemeinde Berlingen*. Zürich.
- Fahrländer Partner AG. (2018e). *Gemeindecheck Wohnen: Gemeinde Frauenfeld*. Zürich.
- Fahrländer Partner AG. (2018f). *Gemeindecheck Wohnen: Gemeinde Kreuzlingen*.
Zürich.

Fahrländer Partner AG. (2018g). *Gemeindecheck Wohnen: Gemeinde Thundorf*. Zürich.

Fahrländer Partner AG. (2018h). *Gemeindecheck Wohnen: Gemeinde Warth-Weiningen*.
Zürich.

8. Anhang

Anhang 1 Berechnungen Gestaltungsplan "Ärgete", Frauenfeld

Detaillierte Vergleichsrechnung (ohne Kosten Studienauftrag)			
		BauR	GP
Geschossfläche (GF) gemäss GFZ			
Zone W3: anrechenbare Landfläche = 5'317 m ²	x GFZ BauR (1.00) =	5'317.0 m ²	
	x GFZ GP (1.30) =		6'912.1 m ²
Zone WG3: anrechenbare Landfläche = 0 ⁴ m ²	x GFZ BauR (1.00) =	0 m ²	
	x GFZ GP (1.30) =		0 m ²
Minimal mögliche GF	Σ =	5'317.0 m ²	6'912.1 m ²
Tatsächliche GF gemäss Zuschläge PBV			
Zone W3 : GFZ		1.00	1.30
Zuschlag § 34 Abs. 1 PBV	10% (bez. BauR)	0.10	0.10
Zuschlag § 35 Abs. 1 lit. 1 PBV	10% (bez. BauR oder GP)	0.10	0.13
Zuschlag § 35 Abs. 1 lit. 2 PBV	20% (bez. BauR oder GP)		
GFZ inkl. Zuschläge	Σ =	1.20	1.53
Zone WG3 : GFZ		1.00	1.30
Zuschlag § 34 Abs. 1 PBV	10% (bez. BauR)	0.10	0.10
Zuschlag § 35 Abs. 1 lit 1 PBV	10% (bez. BauR oder GP)	0.10	0.13
Zuschlag § 35 Abs. 1 lit 2 PBV	20% (bez. BauR oder GP)		
GFZ inkl. Zuschläge	Σ =	1.20	1.53
Maximal mögliche GF gemäss Regelungen GP	GFZ inkl. Zuschläge x anrechenbare Landfläche	6'380.4 m²	8'135.0 m²
Hauptnutzfläche (HNF)			
80 % der GF entsprechen der HNF	GF x 0.8 =	5104.3 m ²	6'508.0 m ²
Bruttomiettertrag			
Der Bruttomiettertrag entspricht Marktmiete pro m ² x HNF	HNF x Marktmiete (220.-/m ² a) =	1'122'950 CHF	1'431'762 CHF
Bruttomietgewinn			
Der Bruttomietgewinn entspricht der durch den GP möglichen Mietmehreinnahmen in einem Jahr	Bruttomiettertrag GP - Bruttomiettertrag BauR =		308'812 CHF
Amortisationszeit GP durch Gewinn			
Die Amortisationszeit für die Kosten des GP durch die Mietmehreinnahmen (in Monaten) entspricht:	Kosten des GP		24'000 CHF
	/ (Bruttomietgewinn / 12) =		0.9 Monate
Amortisationszeit GP durch Mietertrag			
Die Amortisationszeit für die Kosten des GP durch die gesamte Bruttomiete des GP (in Monaten) entspricht:	Kosten des GP		24'000 CHF
	/ (Bruttomiete GP / 12) =		0.2 Monate

⁴ Die Nutzungsziffer ist in beiden Zonen gleich, deshalb wird die anrechenbare Landfläche über beide Zonen direkt gerechnet,

Detaillierte Vergleichsrechnung (mit Kosten Studienauftrag)			
		BauR	GP
Geschossfläche (GF) gemäss GFZ			
Zone W3: anrechenbare Landfläche = 5'317 m ²	x GFZ BauR (1.00) =	5'317.0 m ²	
	x GFZ GP (1.30) =		6'912.1 m ²
Zone WG3: anrechenbare Landfläche = 0 ⁵ m ²	x GFZ BauR (1.00) =	0 m ²	
	x GFZ GP (1.30) =		0 m ²
Minimal mögliche GF	Σ =	5'317.0 m²	6'912.1 m²
Tatsächliche GF gemäss Zuschläge PBV			
Zone W3 : GFZ		1.00	1.30
Zuschlag § 34 Abs. 1 PBV	10% (bez. BauR)	0.10	0.10
Zuschlag § 35 Abs. 1 lit. 1 PBV	10% (bez. BauR oder GP)	0.10	0.13
Zuschlag § 35 Abs. 1 lit. 2 PBV	20% (bez. BauR oder GP)		
GFZ inkl. Zuschläge	Σ =	1.20	1.53
Zone WG3 : GFZ		1.00	1.30
Zuschlag § 34 Abs. 1 PBV	10% (bez. BauR)	0.10	0.10
Zuschlag § 35 Abs. 1 lit 1 PBV	10% (bez. BauR oder GP)	0.10	0.13
Zuschlag § 35 Abs. 1 lit 2 PBV	20% (bez. BauR oder GP)		
GFZ inkl. Zuschläge	Σ =	1.20	1.53
Maximal mögliche GF gemäss Regelungen GP	GFZ inkl. Zuschläge x anrechenbare Landfläche	6'380.4 m²	8'135.0 m²
Hauptnutzfläche (HNF)			
80 % der GF entsprechen der HNF	GF x 0.8 =	5104.3 m²	6'508.0 m²
Bruttomiettertrag			
Der Bruttomiettertrag entspricht Marktmiete pro m ² x HNF	HNF x Marktmiete (220.-/m ² a) =	1'122'950 CHF	1'431'762 CHF
Bruttomietgewinn			
Der Bruttomietgewinn entspricht der durch den GP möglichen Mietmehreinnahmen in einem Jahr	Bruttomiettertrag GP - Bruttomiettertrag BauR =		308'812 CHF
Amortisationszeit GP durch Gewinn			
Die Amortisationszeit für die Kosten des GP durch die Mietmehreinnahmen (in Monaten) entspricht:	Kosten des GP		129'000 CHF
	/ (Bruttomietgewinn / 12) =		5.0 Monate
Amortisationszeit GP durch Mietertrag			
Die Amortisationszeit für die Kosten des GP durch die gesamte Bruttomiete des GP (in Monaten) entspricht:	Kosten des GP		129'000 CHF
	/ (Bruttomiete GP / 12) =		1.1 Monate

⁵ Die Nutzungsziffer ist in beiden Zonen gleich, deshalb wird die anrechenbare Landfläche über beide Zonen direkt gerechnet,

Anhang 2 Berechnungen Gestaltungsplan "Gaswerkstrasse", Frauenfeld

Detaillierte Vergleichsrechnung		BauR	GP
Geschossfläche (GF) gemäss GFZ			
Zone W2: anrechenbare Landfläche = 2'659.1 m ²	x GFZ BauR (0.80) =	2'127.3 m ²	
	x GFZ GP (0.80) =		2'127.3 m ²
Minimal mögliche GF	Σ =	2'127.3 m²	2'127.3 m²
Tatsächliche GF gemäss Zuschläge PBV			
Zone W2 : GFZ		0.80	0.80
Zuschlag § 34 Abs. 1 PBV	10% (bez. BauR)	0.08	0.08
Zuschlag § 35 Abs. 1 lit. 1 PBV	10% (bez. BauR oder GP)	0.08	0.08
Zuschlag § 35 Abs. 1 lit. 2 PBV	20% (bez. BauR oder GP)		
GFZ inkl. Zuschläge	Σ =	0.96	0.96
Maximal mögliche GF gemäss Regelungen GP	GFZ inkl. Zuschläge x anrechenbare Landfläche	2'552.7 m²	2'552.7 m²
Hauptnutzfläche (HNF)			
80 % der GF entsprechen der HNF	GF x 0.8 =	2'042.2 m²	2'042.2 m²
Bruttomiettertrag			
Der Bruttomiettertrag entspricht Marktmiete pro m ² x HNF	HNF x Marktmiete (220.-/m ² a) =	449'282 CHF	449'282 CHF
Bruttomietgewinn			
Der Bruttomietgewinn entspricht der durch den GP möglichen Mietmehreinnahmen in einem Jahr	Bruttomiettertrag GP - Bruttomiettertrag BauR =		0 CHF
Amortisationszeit GP durch Gewinn			
Die Amortisationszeit für die Kosten des GP durch die Mietmehreinnahmen (in Monaten) entspricht:	Kosten des GP		38'000 CHF
	/ (Bruttomietgewinn / 12) =		- Monate
Amortisationszeit GP durch Mietertrag			
Die Amortisationszeit für die Kosten des GP durch die gesamte Bruttomiete des GP (in Monaten) entspricht:	Kosten des GP		38'000 CHF
	/ (Bruttomiete GP / 12) =		1.0 Monate

Anhang 3 Berechnung Gestaltungsplan "Bärenstrasse", Kreuzlingen

Detaillierte Vergleichsrechnung		BauR	GP
Geschossfläche (GF) gemäss GFZ			
Zone Cityzone: anrechenbare Landfläche = 6'056 m ²	x GFZ BauR (2.10) =	12'717.6 m ²	
	x GFZ GP (2.10) =		12'717.6 m ²
Zone W50: anrechenbare Landfläche = 2'162 m ²	x GFZ BauR (0.80) =	1'729.6 m ²	
	x GFZ GP (1.05) =		2'270.1 m ²
Minimal mögliche GF	Σ =	14'447.2 m²	14'987.7 m²
Tatsächliche GF gemäss Zuschläge PBV			
Zone Cityzone : GFZ		2.10	2.10
Zuschlag § 34 Abs. 1 PBV	10% (bez. BauR)	0.21	0.21
Zuschlag § 35 Abs. 1 lit. 1 PBV	10% (bez. BauR oder GP)		
Zuschlag § 35 Abs. 1 lit. 2 PBV	20% (bez. BauR oder GP)	0.42	0.42
GFZ inkl. Zuschläge	Σ =	2.73	2.73
Zone W50 : GFZ		0.80	1.05
Zuschlag § 34 Abs. 1 PBV	10% (bez. BauR)	0.08	0.08
Zuschlag § 35 Abs. 1 lit 1 PBV	10% (bez. BauR oder GP)		
Zuschlag § 35 Abs. 1 lit 2 PBV	20% (bez. BauR oder GP)	0.16	0.21
GFZ inkl. Zuschläge	Σ =	1.04	1.34
Maximal mögliche GF gemäss Regelungen GP	GFZ inkl. Zuschläge x anrechenbare Landfläche	18'781.4 m²	19'430.0 m²
Hauptnutzfläche (HNF)			
80 % der GF entsprechen der HNF	GF x 0.8 =	15'025 m²	15'544.0 m²
Bruttomiettertrag			
Der Bruttomiettertrag entspricht Marktmiete pro m ² x HNF	HNF x Marktmiete (222.-/m ² a) =	3'335'577 CHF	3'450'768 CHF
Bruttomietgewinn			
Der Bruttomietgewinn entspricht der durch den GP möglichen Mietmehreinnahmen in einem Jahr	Bruttomiettertrag GP - Bruttomiettertrag BauR =		115'191 CHF
Amortisationszeit GP durch Gewinn			
Die Amortisationszeit für die Kosten des GP durch die Mietmehreinnahmen (in Monaten) entspricht:	Kosten des GP		39'000 CHF
	/ (Bruttomietgewinn / 12) =		4.0 Monate
Amortisationszeit GP durch Mietertrag			
Die Amortisationszeit für die Kosten des GP durch die gesamte Bruttomiete des GP (in Monaten) entspricht:	Kosten des GP		39'000 CHF
	/ (Bruttomiete GP / 12) =		0.1 Monate

Anhang 4 Berechnungen Gestaltungsplan "Wasserfurri", Aadorf

Detaillierte Vergleichsrechnung		BauR	GP
Geschossfläche (GF) gemäss GFZ			
Zone W3: anrechenbare Landfläche = 5'361 m ²	x GFZ BauR (0.95) =	5'093.0 m ²	
	x GFZ GP (1.30) =		6'969.3 m ²
Zone W2-A: anrechenbare Landfläche = 5'311.6 m ²	x GFZ BauR (0.70) =	3'718.1 m ²	
	x GFZ GP (0.80) =		4'249.3 m ²
Minimal mögliche GF	Σ =	8'811.0 m²	11'218.6 m²
Tatsächliche GF gemäss Zuschläge PBV			
Zone W3: GFZ		0.95	1.30
Zuschlag § 34 Abs. 1 PBV	10% (bez. BauR)	0.095	0.095
Zuschlag § 35 Abs. 1 lit. 1 PBV	10% (bez. BauR oder GP)	0.095	0.13
Zuschlag § 35 Abs. 1 lit. 2 PBV	20% (bez. BauR oder GP)		
GFZ inkl. Zuschläge	Σ =	1.14	1.525
Zone W2-A : GFZ		0.70	0.80
Zuschlag § 34 Abs. 1 PBV	10% (bez. BauR)	0.07	0.07
Zuschlag § 35 Abs. 1 lit 1 PBV	10% (bez. BauR oder GP)	0.07	0.08
Zuschlag § 35 Abs. 1 lit 2 PBV	20% (bez. BauR oder GP)		
GFZ inkl. Zuschläge	Σ =	0.84	0.95
Maximal mögliche GF gemäss Regelungen GP	GFZ inkl. Zuschläge x anrechenbare Landfläche	10'574.2 m²	13'221.5 m²
Hauptnutzfläche (HNF)			
80 % der GF entsprechen der HNF	GF x 0.8 =	8'459.4 m²	10'577.2 m²
Bruttomiettertrag			
Der Bruttomiettertrag entspricht Marktmiete pro m ² x HNF	HNF x Marktmiete (194.-/m ² a) =	1'641'124 CHF	2'051'977 CHF
Bruttomietgewinn			
Der Bruttomietgewinn entspricht der durch den GP möglichen Mietmehreinnahmen in einem Jahr	Bruttomiettertrag GP - Bruttomiettertrag BauR =		411'009 CHF
Amortisationszeit GP durch Gewinn			
Die Amortisationszeit für die Kosten des GP durch die Mietmehreinnahmen (in Monaten) entspricht:	Kosten des GP		30'000 CHF
	/ (Bruttomietgewinn / 12) =		0.9 Monate
Amortisationszeit GP durch Mietertrag			
Die Amortisationszeit für die Kosten des GP durch die gesamte Bruttomiete des GP (in Monaten) entspricht:	Kosten des GP		30'000 CHF
	/ (Bruttomiete GP / 12) =		0.2 Monate

Anhang 5 Berechnungen Gestaltungsplan "Schuelwis", Warth-Weiningen

Detaillierte Vergleichsrechnung			
		BauR	GP
Geschossfläche (GF) gemäss GFZ			
Zone D2: anrechenbare Landfläche = 1'785 m ²	x GFZ BauR (0.95) =	1'695.8 m ²	
	x GFZ GP (0.95) =		1'695.8 m ²
Zone WG2: anrechenbare Landfläche = 2'144 m ²	x GFZ BauR (0.80) =	1'715.2 m ²	
	x GFZ GP (0.80) =		1'715.2 m ²
Zone WG2 (Teil Gewerbe): anrechenbare Landfläche = 3'396 m ²	x GFZ BauR (0.85) =	2'886.6 m ²	
	x GFZ GP (0.85) =		2'886.6 m ²
Minimal mögliche GF	Σ =	6'297.6 m²	6'297.6 m²
Tatsächliche GF gemäss Zuschläge PBV			
Zone D2 : GFZ		0.95	0.95
Zuschlag § 34 Abs. 1 PBV	10% (bez. BauR)	0.095	0.095
Zuschlag § 35 Abs. 1 lit. 1 PBV	10% (bez. BauR oder GP)	0.095	0.095
Zuschlag § 35 Abs. 1 lit. 2 PBV	20% (bez. BauR oder GP)		
GFZ inkl. Zuschläge	Σ =	1.14	1.14
Zone WG2 : GFZ		0.80	0.80
Zuschlag § 34 Abs. 1 PBV	10% (bez. BauR)	0.08	0.08
Zuschlag § 35 Abs. 1 lit 1 PBV	10% (bez. BauR oder GP)		
Zuschlag § 35 Abs. 1 lit 2 PBV	20% (bez. BauR oder GP)		
GFZ inkl. Zuschläge	Σ =	0.96	0.96
Zone WG2 (Teil Gewerbe) : GFZ		0.85	0.85
Zuschlag § 34 Abs. 1 PBV	10% (bez. BauR)	0.085	0.085
Zuschlag § 35 Abs. 1 lit 1 PBV	10% (bez. BauR oder GP)	0.085	0.085
Zuschlag § 35 Abs. 1 lit 2 PBV	20% (bez. BauR oder GP)		
GFZ inkl. Zuschläge	Σ =	1.02	1.02
Maximal mögliche GF gemäss Regelungen GP	GFZ inkl. Zuschläge x anrechenbare Landfläche	W: 4'093.1 m² G: 3'463.9 m²	W: 4'093.1 m² G: 3'463.9 m²
Hauptnutzfläche (HNF)			
80 % der GF entsprechen der HNF	GF x 0.8 =	W: 3'274.5 m² G: 2'771.1 m²	W: 3'274.5 m² G: 2'771.1 m²
Bruttomiettertrag			
Der Bruttomiettertrag entspricht Marktmiete pro m ² x HNF	HNF x Marktmiete Wohnen (195.-/m ² a) = Gewerbe (158.-/m ² a) =	1'076'361 CHF	1'076'361 CHF
Bruttomietgewinn			
Der Bruttomietgewinn entspricht der durch den GP möglichen Mietmehreinnahmen in einem Jahr	Bruttomiettertrag GP - Bruttomiettertrag BauR =		0 CHF
Amortisationszeit GP durch Gewinn			

Die Amortisationszeit für die Kosten des GP durch die Mietmehreinnahmen (in Monaten) entspricht:	Kosten des GP	23'000 CHF
	/ (Bruttomietgewinn / 12) =	- Monate
Amortisationszeit GP durch Mietertrag		
Die Amortisationszeit für die Kosten des GP durch die gesamte Bruttomiete des GP (in Monaten) entspricht:	Kosten des GP	23'000 CHF
	/ (Bruttomiete GP / 12) =	0.3 Monate

Anhang 6 Berechnungen Gestaltungsplan "Obermoos", Berlingen

Detaillierte Vergleichsrechnung		BauR	GP
Geschossfläche (GF) gemäss GFZ			
Zone W35: anrechenbare Landfläche = 6'667 m ²	x GFZ BauR (0.60) =	4'000.2 m ²	
	x GFZ GP (0.60) =		4'000.2 m ²
Minimal mögliche GF	Σ =	4'000.2 m²	4'000.2 m²
Tatsächliche GF gemäss Zuschläge PBV			
Zone W35 : GFZ		0.60	0.60
Zuschlag § 34 Abs. 1 PBV	10% (bez. BauR)		
Zuschlag § 35 Abs. 1 lit. 1 PBV	10% (bez. BauR oder GP)		
Zuschlag § 35 Abs. 1 lit. 2 PBV	20% (bez. BauR oder GP)		
GFZ inkl. Zuschläge	Σ =	0.60	0.60
Maximal mögliche GF gemäss Regelungen GP	GFZ inkl. Zuschläge x anrechenbare Landfläche	4'000.2 m²	4'000.2 m²
Hauptnutzfläche (HNF)			
80 % der GF entsprechen der HNF	GF x 0.8 =	3'200.2 m²	3'200.2 m²
Bruttomiettertrag			
Der Bruttomiettertrag entspricht Marktmiete pro m ² x HNF	HNF x Marktmiete (221.-/m ² a) =	707'235 CHF	707'235 CHF
Bruttomietgewinn			
Der Bruttomietgewinn entspricht der durch den GP möglichen Mietmehreinnahmen in einem Jahr	Bruttomiettertrag GP - Bruttomiettertrag BauR =		0 CHF
Amortisationszeit GP durch Gewinn			
Die Amortisationszeit für die Kosten des GP durch die Mietmehreinnahmen (in Monaten) entspricht:	Kosten des GP		56'000 CHF
	/ (Bruttomietgewinn / 12) =		- Monate
Amortisationszeit GP durch Mietertrag			
Die Amortisationszeit für die Kosten des GP durch die gesamte Bruttomiete des GP (in Monaten) entspricht:	Kosten des GP		56'000 CHF
	/ (Bruttomiete GP / 12) =		1 Monat

Anhang 7 Berechnungen Gestaltungsplan "Lindenweg", Thundorf

Detaillierte Vergleichsrechnung		BauR	GP
Geschossfläche (GF) gemäss GFZ			
Zone W2: anrechenbare Landfläche = 4'687 m ²	x GFZ BauR (0.60) =	2'812.2 m ²	
	x GFZ GP (0.60) =		2'812.2 m ²
Minimal mögliche GF	Σ =	2'812.2 m²	2'812.2 m²
Tatsächliche GF gemäss Zuschläge PBV			
Zone W2 : GFZ		0.60	0.60
Zuschlag § 34 Abs. 1 PBV	10% (bez. BauR)		
Zuschlag § 35 Abs. 1 lit. 1 PBV	10% (bez. BauR oder GP)		
Zuschlag § 35 Abs. 1 lit. 2 PBV	20% (bez. BauR oder GP)	0.12	0.12
GFZ inkl. Zuschläge	Σ =	0.72	0.72
Maximal mögliche GF gemäss Regelungen GP			
	GFZ inkl. Zuschläge x anrechenbare Landfläche	3'374.6 m²	3'374.6 m²
Hauptnutzfläche (HNF)			
80 % der GF entsprechen der HNF	GF x 0.8 =	2'699.7 m²	2'699.7 m²
Bruttomiettertrag			
Der Bruttomiettertrag entspricht Marktmiete pro m ² x HNF	HNF x Marktmiete (184.-/m ² a) =	496'747 CHF	496'747 CHF
Bruttomietgewinn			
Der Bruttomietgewinn entspricht der durch den GP möglichen Mietmehreinnahmen in einem Jahr	Bruttomiettertrag GP - Bruttomiettertrag BauR =		0 CHF
Amortisationszeit GP durch Gewinn			
Die Amortisationszeit für die Kosten des GP durch die Mietmehreinnahmen (in Monaten) entspricht:	Kosten des GP		42'000 CHF
	/ (Bruttomietgewinn / 12) =		- Monate
Amortisationszeit GP durch Mietertrag			
Die Amortisationszeit für die Kosten des GP durch die gesamte Bruttomiete des GP (in Monaten) entspricht:	Kosten des GP		42'000 CHF
	/ (Bruttomiete GP / 12) =		1.0 Monate

Anhang 8 Berechnungen Gestaltungsplan "Junkholz West", Amlikon - Bissegg

Detaillierte Vergleichsrechnung		BauR	GP
Geschossfläche (GF) gemäss GFZ			
Zone WG2: anrechenbare Landfläche = 5'281 m ²	x GFZ BauR (0.60) =	3'168.6m ²	
	x GFZ GP (0.60) =		3'168.6 m ²
Minimal mögliche GF	Σ =	3'168.6 m²	3'168.6 m²
Tatsächliche GF gemäss Zuschläge PBV			
Zone WG2 : GFZ		0.60	0.60
Zuschlag § 34 Abs. 1 PBV	10% (bez. BauR)		
Zuschlag § 35 Abs. 1 lit. 1 PBV	10% (bez. BauR oder GP)		
Zuschlag § 35 Abs. 1 lit. 2 PBV	20% (bez. BauR oder GP)		
GFZ inkl. Zuschläge	Σ =	0.60	0.60
Maximal mögliche GF gemäss Regelungen GP	GFZ inkl. Zuschläge x anrechenbare Landfläche	3'168.6 m²	3'168.6 m²
Hauptnutzfläche (HNF)			
80 % der GF entsprechen der HNF	GF x 0.8 =	2'534.9 m²	2'534.9 m²
Bruttomiettertrag			
Der Bruttomiettertrag entspricht Marktmiete pro m ² x HNF	HNF x Marktmiete (196.-/m ² a) =	496'836 CHF	496'836 CHF
Bruttomietgewinn			
Der Bruttomietgewinn entspricht der durch den GP möglichen Mietmehreinnahmen in einem Jahr	Bruttomiettertrag GP - Bruttomiettertrag BauR =		0 CHF
Amortisationszeit GP durch Gewinn			
Die Amortisationszeit für die Kosten des GP durch die Mietmehreinnahmen (in Monaten) entspricht:	Kosten des GP		15'000 CHF
	/ (Bruttomietgewinn / 12) =		- Monate
Amortisationszeit GP durch Mietertrag			
Die Amortisationszeit für die Kosten des GP durch die gesamte Bruttomiete des GP (in Monaten) entspricht:	Kosten des GP		15'000 CHF
	/ (Bruttomiete GP / 12) =		0.4 Monate

Ehrenwörtliche Erklärung

Ich versichere hiermit, dass ich die vorliegende Arbeit mit dem Thema „Der Gestaltungsplan im Kanton Thurgau: Vor- oder Nachteil für Grundeigentümer?“ selbstständig verfasst und keine anderen Hilfsmittel als die angegebenen benutzt habe.

Alle Stellen, die wörtlich oder sinngemäss aus veröffentlichten oder nicht veröffentlichten Schriften entnommen sind, habe ich in jedem einzelnen Falle durch Angabe der Quelle (auch der verwendeten Sekundärliteratur) als Entlehnung kenntlich gemacht.

Die Arbeit hat in gleicher oder ähnlicher Form noch keiner anderen Prüfungsbehörde vorgelegen und wurde auch noch nicht veröffentlicht.

Zürich, den 03.09.2018

Simone Hicks