



## Urnenabstimmung vom 18. Juni 2023

Kommunale Sachvorlage 1  
Überbauungsplan Oberwilen

Sehr geehrte Stimmbürger\*innen

Der Gemeinderat unterbreitet Ihnen den Überbauungsplan Oberwilen zur Abstimmung. Bitte beachten Sie dazu die Ausführungen in diesem Edikt.

### Urnenöffnungszeiten und Wegleitung für die Urnenabstimmung

Die Urnenöffnungszeiten sowie die Wegleitung für die Urnenabstimmung sind auf Ihrem Stimmrechtsausweis aufgedruckt.

### Öffentliche Informationsveranstaltung

Wir laden Sie herzlich zum Forum Speicher, unserer öffentlichen Informationsveranstaltung, vom Dienstag, 30. Mai 2023 um 19.30 Uhr in die evang.-ref. Kirche Speicher ein. Nutzen Sie die Möglichkeit, sich über die kommunale Sachabstimmung zu informieren. Die Organisation und die Durchführung der öffentlichen Informationsveranstaltung liegt bei den politisch tätigen Organisationen der Gemeinde Speicher.

Speicher, im April 2023

**FÜR DEN GEMEINDERAT SPEICHER**

Paul König, Gemeindepräsident  
Michal Herzog, Gemeindeschreiberin



# Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 In Kürze / Zusammenfassung	4
2 Der Weg zum Überbauungsplan Oberwilen	6
3 Überbauungskonzept als Grundlage zum Überbauungsplan	8
4 Die Regelungen im Überbauungsplan Oberwilen	11
5 Der bisherige Planungsablauf	19
6 Die Abwägung der Interessen	20
7 Zukünftiges Baurecht und Regelung der Mieterschaft	25
8 Abstimmungsfrage	26
9 Abstimmungsempfehlung des Gemeinderates	26
10 Weiteres Vorgehen nach der Abstimmung	27

# 1. In Kürze / Zusammenfassung

Dort, wo man sich niederlässt und eine Familie gründet, bleibt man verwurzelt. Über die Jahre entstehen enge Beziehungen mit Familien in der gleichen Lebensphase oder es bilden sich Freundschaften, die weit über gemeinsame Hobbys oder das Vereinsleben hinausgehen. Hier ist man einfach zu Hause. Mit dem zunehmenden Alter verändern sich aber die Bedürfnisse und Vorlieben. Die meisten älteren Menschen brauchen kein spezielles Wohnangebot, abgesehen von hindernisfreiem Wohnraum an gut erschlossenen Lagen und in der Nähe von Einkaufsmöglichkeiten. Genau darin bestehen unsere Herausforderungen. Es gibt auch in Speicher nur sehr wenige bezahlbare, kleine Wohnungen in Zentrumsnähe. Die Erweiterung der Alterssiedlung Oberwilen ist deshalb eine Investition in die Zukunft, damit wir die Möglichkeit haben, unseren Lebensabend selbstbestimmt im heimischen Dorf verbringen zu können.

## **Der richtige Ort für den Erhalt des sozialen Umfelds**

Die Gründe für einen Wohnungswechsel im Alter sind sehr individuell. Manchmal wird das bisherige Heim zu gross. Oder es sind die Treppen und der fehlende Lift, die den Alltag erschweren. Veränderungen fallen uns Menschen leichter, wenn man im bestehenden sozialen Umfeld bleiben kann. Die Erweiterung der zentrumsnahen Alterssiedlung Oberwilen ist eine mögliche Option für ein neues Zuhause.

## **Der richtige Zeitpunkt für eine zukunftsgerichtete Investition**

Die gemeindeübergreifende Kommission «Gutes Alter Speicher-Trogen» hält im überarbeiteten Altersleitbild fest, dass klassische Altersheime durch ein möglichst langes, selbstbestimmtes Wohnen mit Spitex-Unterstützung ergänzt werden. Seit der Schliessung des Altersheims Schönenbühl im Jahr 2008 besteht hier Handlungsbedarf. Die Erweiterung der Alterssiedlung Oberwilen lässt sich relativ schnell realisieren.

## **Das richtige Angebot für ein selbstbestimmtes Wohnen im Alter**

Bereits heute fehlt es an zentral gelegenem, altersgerechtem und bezahlbarem Wohnraum. Die Nachfrage für ein selbstständiges Wohnen im Alter wird in den nächsten Jahren weiter steigen. Pflegeplätze sind genug vorhanden. Es gibt aber kein ausreichendes Angebot für Menschen, die zu fit fürs Pflegeheim sind und sich in ihrer bestehenden Wohnsituation nicht mehr wohlfühlen. Die Erweiterung der Alterssiedlung Oberwilen verkleinert diese Lücke.

## **Das richtige Projekt für kostengünstige und bezahlbare Mieten**

Viele von uns werden sich eine Seniorenresidenz wie im Hof Speicher nicht leisten können. Das Bauprojekt hält mit einheitlichen Grundrissen ohne Schnickschnack die Kosten und damit die Mieten tief. Es ist optisch gut eingebettet und beeinträchtigt die Nachbarinnen und Nachbarn weniger als ein Gebäude mit Giebeldach in Regelbauweise. Die erweiterte Alterssiedlung Oberwilen ist die ideale Ergänzung zum bestehenden Angebot.

## **Die richtigen Partner für eine gemeinnützige Aufgabe**

Die privat finanzierte Genossenschaft Alterssiedlung als Bauherrin ist nicht gewinnorientiert und seit Jahrzehnten in Speicher verwurzelt. Der Baurechtsvertrag mit der Gemeinde und der evangelisch-reformierten Kirchgemeinde regelt die gemeinnützige Vermietung der Wohnungen. Die erweiterte Alterssiedlung Oberwilen stellt sicher, dass in Speicher selbstbestimmtes Wohnen bis ins hohe Alter möglich bleibt.

Sämtliche Unterlagen zum Überbaungsplan Oberwilen sind auf der Webseite der Gemeinde Speicher [www.speicher.ch](http://www.speicher.ch) unter der Rubrik >Aktuell >News aufgeschaltet. Ausführliche Informationen erhalten Sie zudem in dieser Abstimmungsbroschüre.

**Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmbürger\*innen ein JA in die Urne zu legen.**

## 2. Der Weg zum Überbauungsplan Oberwilen

### 2.1. Abstimmung 29. März 2009

Am 29. März 2009 wurde über die am 18. Januar 2008 eingereichte Initiative «Pro Altersheim Speicher» und die vom Gemeinderat ausgearbeitete Vorlage «zur Erstellung von altersgerechten Wohnungen an zentraler Lage» abgestimmt<sup>1</sup>.

Wie kam es zu dieser Initiative? Sowohl das Altersheim Schönenbühl, als auch das Altersheim Boden in Trogen litten zuvor an einer starken Unterbelegung mit entsprechenden finanziellen Defiziten. So hat man vorerst die beiden Heime unter gemeinsame Leitung gestellt, was den personellen Austausch bei schwankenden Belegungen ermöglichte. Doch auch dies war nicht zielführend, so dass die Gemeinderäte von Speicher und Trogen entschieden, für beide Gemeinden nur ein Heim zu betreiben. Da das Altersheim Boden baulich und betrieblich geeigneter war, entschied man, das Altersheim Schönenbühl zu schliessen. Aufgrund dieser Schliessung forderten die Initianten den Gemeinderat auf, den Senioren in Speicher ein standesübliches Altersheim zur Verfügung zu stellen. Einerseits genügten die bereit gestellten Zimmer im Hof Speicher nicht, andererseits bedinge eine Verlegung der Senioren ins Altersheim Boden nach Trogen ein Herauslösen aus dem gewohnten Umfeld.

Die eingereichte Initiative wurde vom Gemeinderat zum Anlass genommen, zusammen mit den Erkenntnissen aus dem überarbeiteten Altersleitbild, die verschiedenen Möglichkeiten von Wohnen im Alter zu überprüfen. Dem grundsätzlichen Anliegen der Initiative, dass auch für ältere Menschen Raum und Platz in Speicher vorhanden sein muss, pflichtete der Gemeinderat bei.

Aus der Überarbeitung des Altersleitbilds Speicher-Trogen durch eine gemeindeübergreifende Kommission haben sich wertvolle Hinweise auf die Entwicklung der Altersstruktur ergeben. Das klassische Altersheim wird dabei durch ein möglichst langes selbstbestimmtes Wohnen mit Unterstützung durch Spitex-Dienstleistungen abgelöst. Dies muss dabei nicht unbedingt in der angestammten, allenfalls zu grossen und nicht altersgerechten Wohnung oder Haus mit Treppen und Schwellen sein, sondern kann auch in einem neuen «Zuhause der Zukunft» passieren.

Zudem stellte der Gemeinderat auch fest, dass in Speicher eine steigende Nachfrage nach altersgerechten, kleineren und preisgünstigen Wohnungen besteht, wie sie zum Beispiel die Genossenschaft Alterssiedlung anbietet. Seit der Eröffnung des Hofes Speicher, mit seinen ergänzenden Angeboten in unmittelbarer Nähe, besteht für die Wohnungen in der bestehenden Alterssiedlung eine Warteliste.

Deshalb war der Gemeinderat der Ansicht, die Förderung altersgerechter Wohnungen entspreche den Bedürfnissen der älteren Bevölkerung und wollte sich von den Stimmberechtigten den Auftrag erteilen lassen, ein Projekt zur Erstellung altersgerechter Wohnungen an zentraler Lage auszuarbeiten.

---

<sup>1</sup> Auszug aus dem Edikt und das Resultat der Abstimmung sind einsehbar unter [www.speicher.ch](http://www.speicher.ch) unter der Rubrik > Aktuell > News.

Daraus ergaben sich zwei voneinander unabhängige Abstimmungsvorlagen: Es konnte über die Initiative «Pro Altersheim Speicher» und die Vorlage «zur Erstellung von altersgerechten Wohnungen an zentraler Lage» abgestimmt werden, wobei der Gemeinderat die Empfehlung abgab, die Initiative abzulehnen und die Vorlage anzunehmen.

## **2.2. Erster Umsetzungsversuch**

Im Anschluss an die Abstimmung wurde von Seiten Gemeinderat die Anstrengung unternommen, die Initianten und weitere Vertreter in einer gemeinsamen Arbeitsgruppe zu vereinen, mit dem Ziel, gerechten Wohnraum für die ältere Generation zur Verfügung zu stellen.

Um die konkreten Überlegungen für eine mögliche neue Alterssiedlung in Speicher weiter zu konkretisieren, führte die Arbeitsgruppe Wohnen im Alter (WIA) zusammen mit einem spezialisierten Büro eine repräsentative Umfrage bei 500 Einwohnerinnen und Einwohnern im Alter von über 55 Jahren durch.

Die grosse Mehrheit der Antworten würden dabei eine bezahlbare und altersgerechte Mietwohnung mit Lift an zentraler Lage in Speicher begrüßen. Dabei sollen externe Dienste ermöglicht werden. Die Wohnungsgrösse soll zwischen 1.5 bis 2.5 Zimmern liegen und mit einem wohnungseigenen Aussenraum ausgestattet sein. Tiefgaragenplätze sind eher von untergeordneter Bedeutung.

Mit der Arealentwicklung Hinterdorf im Jahr 2013 (Liegenschaften Linde, Post und UBS) wurde versucht, das Bedürfnis der zentrumsnahen altersgerechten Wohnungen gemäss der Arbeitsgruppe «Wohnen im Alter» zu integrieren. Die erarbeiteten Studienbeiträge zeigten auf, dass eine Finanzierung der Wohnungen schwierig wäre. Zudem wurden Liegenschaften an andere Grundeigentümer verkauft, was eine gesamtheitliche Realisierung der aufgezeigten Projekte beziehungsweise des Siegerprojektes verunmöglichte.

## **2.3. Standort Oberwilen**

Im Jahr 2018 wurden die Arbeiten zur Umsetzung des Abstimmungsergebnisses vom 29. März 2009 «zur Erstellung von altersgerechten Wohnungen an zentraler Lage» wieder aufgenommen. Die Arbeitsgruppe «Neue Alterssiedlung Speicher» (NAS) hat verschiedene Standorte evaluiert und bewertet. Dabei wurde auch eine Integration in die damals geplante Überbauung Unterdorf geprüft. Aufgrund der notwendigen stärkeren Marktausrichtung des Unterdorfs wurde die Integration aber nicht weiter verfolgt. Es zeigte sich, dass der Standort Oberwilen in der Verlängerung der bestehenden Alterssiedlung, insbesondere auch aufgrund der Zentrumsnähe und dem nahen Bezug zum Hof Speicher, immer noch der beste Standort ist.

Daraufhin hat der Gemeinderat Kontakt mit dem Vorstand der Genossenschaft Alterssiedlung aufgenommen. Dieser hat sich bereit erklärt, eine Planung und Projektierung anzugehen, um das Bedürfnis von altersgerechten und bezahlbaren Wohnungen abzudecken.

Es wurde ein erstes Projekt erarbeitet, welches der Baubewilligungskommission (BBK) als Bauremittlung eingereicht wurde. Infolge dessen empfahl die BBK aufgrund von Art. 18 Baureglement ein Sondernutzungsplanverfahren, in dem die öffentlichen Interessen der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sowie die Bauweise öffentlich-rechtlich geregelt werden sollen.

Der Gemeinderat und die Kommission für Planung / Gemeindeentwicklung (PLK) sehen den Standort Oberwilen als optimale und zentrumsnahe Lösung. Die Wege ins Dorf sind kurz und stufenlos. Entsprechend unterstützte der Gemeinderat die Genossenschaft Alterssiedlung in der weiteren Planung beziehungsweise in der Ausarbeitung des notwendigen Überbauungsplans. Zudem hat der Gemeinderat in Absprache mit der evangelisch-reformierten Kirchgemeinde in einem Grundsatzentscheid beschlossen, das notwendige Land im Baurecht der Genossenschaft Alterssiedlung abzugeben (wie bereits beim bestehenden Gebäude der Alterssiedlung und beim Hof Speicher).

Die Kommission Gutes Alter Speicher-Trogen (GAST)<sup>2</sup> unterstützt die Anstrengungen der Genossenschaft Alterssiedlung zur Erarbeitung des Überbauungskonzepts und die Gemeinde Speicher bei der rechtsverbindlichen Umsetzung des Überbauungsplans. Es zeigt sich, dass das geplante Angebot ein echtes Bedürfnis der älteren Menschen ist. Gemäss den Kenntnissen und Prognosen von GAST besteht ein nicht diskutierbarer Bedarf an altersgerechten Wohnungen, welche ein Zuhause für Menschen bieten, die heute in zu grossen Wohnungen oder Häusern leben, wo sie zudem noch Treppen steigen und andere Hindernisse überwinden müssen.

## **3. Überbauungskonzept als Grundlage zum Überbauungsplan**

### **3.1. Ausgangslage**

Die Genossenschaft Alterssiedlung ist keine staatsgebundene Organisation, entsprechend ist das öffentliche Beschaffungsrecht nicht anzuwenden. Für die Projektausarbeitung der für den Überbauungsplan Oberwilen notwendigen Planungsgrundlage wurde von der Genossenschaft ein Studienauftrag an Schraner Partner Architektur vergeben.

Grundlagen für die Projektierung sind einerseits der aktuelle und prognostizierte Bedarf an günstigen Alterswohnungen und andererseits der politische Auftrag basierend auf der Abstimmung vom 29. März 2009.

Im bestehenden Mehrfamilienhaus (Baujahr 1985) werden aktuell 10 preisgünstige Wohnungen zur Verfügung gestellt. Dieses Angebot soll aufgrund der durchgeführten Planungsarbeiten mit einem angrenzenden Neubau um ca. 16 weitere preisgünstige und altersgerechte Wohnungen erweitert werden.

Das vorliegende Überbauungskonzept ist kein fertiges Bauprojekt. Es ist lediglich eine Planungsgrundlage für den grundeigentümerverbindlichen Überbauungsplan. Der Überbau-

---

<sup>2</sup> Siehe dazu das Behördenverzeichnis auf [www.speicher.ch](http://www.speicher.ch) unter der Rubrik > Politik > Behörden / Kommissionen.

ungsplan lässt, wo notwendig und möglich, einen Planungsspielraum offen, so dass das Überbauungskonzept weiter vertieft, optimiert und überarbeitet werden kann, um es auf Grundlage des Überbauungsplans zur Baureife zu bringen.

### **3.2. Wirtschaftlichkeit und Gebäudevolumen**

Um der Vorgabe für ein Angebot von günstigem Wohnraum im Alter gerecht zu werden, sind betreffend der Gebäudeorganisation (Erschliessung und Anordnung der Wohnungen) von der Genossenschaft Alterssiedlung zusammen mit dem Architekturbüro verschiedene Lösungen unter Einbezug der Kostenrichtwerte geprüft und verglichen worden.

Dabei hat sich herausgestellt, dass sich die Form einer einbündigen Gangerschliessung mit einem an der Aussenwand des Gebäudes liegendem, natürlich belichtetem Erschliessungsflur als die Geeignetste anbietet. Die Erschliessung dient dabei auch als Begegnungs- und Aufenthaltsraum. Für die vorliegende Variante mit vier Geschossen und vier Wohnungen pro Geschoss zeigen sich im Vergleich mit anderen Varianten tiefe Investitionskosten, was sich positiv auf bezahlbare Wohnungen auswirkt.

Die Fortführung am bestehenden Standort der Alterssiedlung sowie die Geschossigkeit mit vier vollwertigen Geschossen und einem teilweise sichtbaren Untergeschoss nehmen Bezug zum Nachbargebäude Zaun 7 vom Hof Speicher.

Ausführliche Beschattungsstudien<sup>3</sup> haben ergeben, dass sich das geplante Volumen gegenüber einer Variante mit 3 vollwertigen Geschossen und einem Dachgeschoss nicht negativ auf die benachbarten Gebäude auswirkt. Gegenüber einer Regelbauweise mit Firsthöhe ergeben sich zudem, aufgrund der Stellung der Baute im Hang und der Berücksichtigung des Hangverlaufs, weniger Beschattungsstunden auf die Anstösserliegenschaften.

### **3.3. Stellung im Hang**

Die Ausrichtung des Neubaus orientiert sich entlang den Höhenkurven, gleich wie die Gebäude vom Hof Speicher. Andere Stellungen im Gelände, zum Beispiel senkrecht zu den Höhenlinien wurde durch die Genossenschaft Alterssiedlung und das Architekturbüro geprüft und im Weiteren in den Beratungen in der PLK diskutiert. Eine Stellung senkrecht zu den Höhenlinien könnte aufgrund des starken Geländeanstiegs nur mit einer vertikalen Staffelung und grossen unerwünschten Eingriffen ins Terrain ausgeführt werden. Mit der Terrassierung entstünde an dieser Lage zudem ein völlig neuer Gebäudetypus, der einer Einpassung ins Ortsbild widersprechen würde. Aufgrund der höheren Baukosten wäre zudem die Wirtschaftlichkeit und damit das Angebot an kostengünstigen Wohnungen in Frage gestellt.

---

<sup>3</sup> Siehe dazu auch die Unterlagen zum Überbauungsplan Oberwilen auf [www.speicher.ch](http://www.speicher.ch) unter der Rubrik > Aktuell > News.

### **3.4. Konzept für Fassaden, Materialisierung und Farbgebung**

Das Gebäude soll mit einer energetisch hochwertigen hinterlüfteten Fassade erstellt werden. Die Oberfläche wird strukturiert und in einem der Umgebung angepassten, zurückhaltenden Farbton gehalten. Mögliche Materialien sind Eternit, Naturschiefer oder Holz. Durch das mehrfach leichte Knicken der Fassaden des Baukörpers werden die effektiven Fassadenlängen optisch gebrochen und so die Ansichten reduziert. Die Ausbildung der erdberührenden Teile als Sockelgeschoss und die Materialisierung des Eingangsgeschosses sind noch nicht abgeschlossen und folgen in den nächsten Planungsschritten. Mittels den expliziten Sonderbauvorschriften ist eine Einpassung ins Ortsbild aber in jedem Fall gewährleistet<sup>4</sup>. Das Flachdach wird ökologisch wertvoll begrünt und gemäss den gesetzlichen Bestimmungen mit einer Fotovoltaikanlage ausgerüstet. Der Dachaufbau dient gleichzeitig der notwendigen Retention, zum Beispiel bei Starkniederschlägen.

### **3.5. Konzept für die Umgebung**

Die Genossenschaft Alterssiedlung hat in Zusammenarbeit mit Pauli Stricker Landschaftsarchitekten die Umgebungsgestaltung und die Erschliessung bereits konzipiert. Auf dem Niveau des Eingangsgeschosses soll zusammen mit der bestehenden Alterssiedlung ein hof- und parkähnlicher Zugangs- und Aufenthalts-Aussenraum aufgespannt und gestaltet werden. Über diesen gelangt man entweder über Treppen oder den Lift auch auf das Niveau vom Erdgeschoss. Auf diesem Niveau wird nochmals ein halböffentlicher Begegnungsbereich zwischen dem neuen und dem bestehenden Gebäude ausgestaltet. Dieser Bereich wird mit einer Ergänzung des Wegnetzes stufenlos direkt mit dem Hof Speicher verbunden. Durch die Lage des Baukörpers kann den Erdgeschosswohnungen mit minimalen Terraineingriffen und Trockensteinmauern ein privater Aussenraum zur Verfügung gestellt werden. Entlang der bestehenden Erschliessungsstrasse Oberwilen wurde bereits der Raum für ein späteres mögliches Trottoir berücksichtigt.

### **3.6. Grundlage für Umsetzung in Überbauungsplan**

Das durch die Genossenschaft Alterssiedlung erarbeitete Überbauungskonzept bildete die Grundlage für die Erarbeitung des Überbauungsplans gemäss Art. 39 des kantonalen Baugesetzes. Wichtige Punkte für die Einordnung des Neubaus ins Orts- und Landschaftsbild bezüglich Materialisierung, Volumetrie und Umgebungsgestaltung werden im Überbauungsplan grundeigentümerverbindlich festgelegt. Damit wird gewährleistet, dass das zukünftige Zuhause für ältere Menschen sich auch gut in das Gesamtgefüge des Dorfes einbettet.

---

<sup>4</sup> Siehe dazu die Sonderbauvorschriften zum Überbauungsplan, insbesondere Art. 9 ff. auf [www.speicher.ch](http://www.speicher.ch) unter der Rubrik > Aktuell > News.

# 4. Die Regelungen im Überbauungsplan Oberwilen



Festlegungen	Hinweise	
Ungrenzung Plangebiet	Bauten	bestehend, gemäss AV-Daten
Baufeld A	Verkehrsfläche	bestehend, gemäss AV-Daten
Baubereich B	Trottoir / Fussweg	bestehend, gemäss AV-Daten
Bauten mit Bestandsgarantie	Gewässer offen / eingedolt	bestehend, gemäss AV-Daten
Grünbereich	Gewässerraum	gemäss RRB vom 23.10.2012
Raumsicherung Trottoir	Gewässerraum eingedolt	gemäss RRB vom 23.10.2012
Vorplatzbereich privat	Erschliessungsbereich privat	
Freiraum Sichtlinie	Abstellplatz für Motorfahrzeuge	
Richtungspunkt Fussweg öffentlich	Sichtlinie	gemäss VSS-Norm 40 273a
Hauszugang	Tiefgarage Projekt Architekt	projektiert
Zu- / Wegfahrt Tiefgarage	Höhenkurven, 1.00 m	gewachsenes Terrain
Tiefgarage	Angenommener Niveaupunkt für Bestimmung der Abweichung RBW	
Wendepplatz		
Parkplatz Velo		
Parkplatz Besucher		
Entsorgung		
Begegnungsplatz (halböffentlich)		
Begegnungsplatz (öffentlich)		

Abbildung: Überbauungsplan Oberwilen inklusive Legende<sup>5</sup>

<sup>5</sup> Originalplan einsehbar auf [www.speicher.ch](http://www.speicher.ch) unter der Rubrik > Aktuell > News.

## **4.1. Grundsatz**

Das Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG), welches an der Abstimmung vom 3. März 2013 mit einer hohen Zustimmung angenommen wurde, regelt in seinen Zielen und Grundsätzen, wie sich unser Lebensraum gestalten und entwickeln soll. Einerseits sind die Kantone und damit auch die Gemeinden verpflichtet, die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken und die Siedlungen in ihrer Ausdehnung zu begrenzen. Definiert ist auch, dass je dichter eine Überbauung ist, umso mehr Qualität muss in der Aussenraumnutzung vorhanden sein. Zudem müssen die Siedlungen nach den Bedürfnissen der Bevölkerung gestaltet werden, was auch heisst, dass ältere Menschen Anspruch auf altersgerechten Wohnraum haben.

## **4.2. Perimeter**

Im Vorfeld des Überbauungsplanverfahrens wurden Inhalt und Umfang eines möglichen Sondernutzungsplanes zusammen mit den zuständigen kantonalen Instanzen und Kommissionen der Gemeinde definiert. Dabei wurde festgestellt, dass es Sinn macht, das Gebiet mit der bestehenden Alterssiedlung ebenfalls in den Überbauungsplan zu integrieren. Dadurch kann ein lückenloser Planungssperimeter, auch für einen möglichen späteren Ersatzbau der bestehenden Alterssiedlung, geschaffen werden.

## **4.3. Zonenkonformität**

Der Überbauungsplan befindet sich seit der Ortsplanung von 1993 in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. In der aktuellen Ortsplanungsrevision wird an der bestehenden Zonierung keine Veränderung vorgenommen, die Nutzung wird nicht in Frage gestellt. Mit dem Innenentwicklungskonzept (notwendig aufgrund des neuen Raumplanungsgesetzes) wird bekräftigt, dass die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen für entsprechende Nutzungen bereit zu stellen beziehungsweise mit einer Sondernutzungsplanung der Überbauung frei zu geben ist. Es erweist sich als zweckmässig, die noch bestehende Restfläche der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen der gleichen Nutzung zuzuführen, wie sie bereits angrenzend mit Seniorenresidenz mit Pflegezentrum und Alterssiedlung besteht. Eine Bauhandortung ist nicht im Sinne der übergeordneten Gesetzgebung.

In den Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen sind nach Art. 26 des kantonalen Baugesetzes nur öffentliche oder öffentlichen Interessen dienende Bauten und Anlagen zulässig. Das Baureglement bestimmt, inwieweit die Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen auch Sekundärnutzungen und privaten Trägerschaften offenstehen. Nach Art. 18 des Baureglements der Gemeinde Speicher sind in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen auch Bauten und Anlagen privater Trägerschaften sowie Sekundärnutzungen zulässig, sofern sie eine Aufgabe im öffentlichen Interesse erfüllen. Der Gemeinderat erlässt dabei für die Sicherstellung der öffentlichen Interessen, insbesondere der Zugänglichkeit und Benützung, entsprechende Vorschriften oder Auflagen.

Nach Art. 25 Bst. e der Verfassung des Kantons setzen sich Kanton und Gemeinden in Ergänzung der privaten Initiative und der persönlichen Verantwortung sowie im Rahmen der verfügbaren Mittel neben anderem zum Ziel, dass alle Menschen, die wegen Alters, Gebrechlichkeit, Krankheit oder Behinderung der Hilfe bedürfen, ausreichende Pflege und Unterstützung erhalten.

Der Überbauungsplan Oberwilen bezweckt nach Art. 3 der Sonderbauvorschriften unter anderem die Schaffung von Wohnraum für altersgerechtes Wohnen durch eine private Trägerschaft. Die als Trägerschaft vorgesehene Genossenschaft Alterssiedlung Speicher will in Ergänzung zur bestehenden Alterssiedlung Oberwilen die geplanten Alterswohnungen so auslegen, dass ein autonomes Wohnen bis ins hohe Alter möglich bleibt. Die Lage, Erschliessung und Grundrisse der erweiterten Alterssiedlung lassen bei Bedarf sowohl Angebote für Pflege und Unterstützung im Alltag als auch schnelle Interventionen in Notfällen zu. Das verfassungsmässige Ziel der ausreichenden Pflege und Unterstützung älterer hilfsbedürftiger Menschen und das öffentliche Interesse an der erweiterten Alterssiedlung in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen werden eingehalten.

Im Rahmen des Baurechts werden weitere Bestimmungen zur Zugänglichkeit und Mieterschaft geregelt<sup>6</sup>.

---

<sup>6</sup> Siehe dazu Kapitel 7 dieses Edikts.

#### 4.4. Bebauung und Gestaltung

Der Kanton hat im Rahmen der gesetzlichen Vorgabe der Innenentwicklung eine Arbeitshilfe erarbeitet, welche sich auch der Förderung der gestalterischen und ortsbaulichen Qualität widmet und dafür Kriterien formuliert<sup>7</sup>. Es ist darauf zu achten, dass:

- mit der Siedlungsentwicklung gegen innen die Freiraumqualität wichtiger wird. Gut nutzbare und grüne Freiräume sind ein massgebliches Qualitätsmerkmal im Siedlungsraum. Neue Quartiere sollen eine zusammenhängende bauliche und freiräumliche Struktur aufweisen.
- Baukörper sich am gewachsenen Terrain ausrichten. Natürliche Gefälle mit Wiesen und Gärten bis an die Aussenmauern der Gebäude führen die Landschaft in die Siedlung hinein.
- Neubauten sich in die bestehende Typologie einordnen müssen. Das Bewahren von ortstypischen Proportionen fördert eine identitätsstiftende Wirkung. Ortstypische Proportionen sollen nur in Ausnahmefällen mit schlüssigen, ortsbaulichen Begründungen durchbrochen werden dürfen.
- auf die ortstypischen Eigenheiten und Grundmasse, aber auch auf die Wahrung von unverbauter Freifläche Rücksicht zu nehmen ist. Gebaute Volumen sind immer raumbildende Elemente. Sie begrenzen Strassenräume und Plätze in ihrer Ausdehnung und Form. Die Anzahl zulässiger Geschosse der Bauten wirkt stark raumbildend und ist deshalb von grosser Bedeutung. Grundsätzlich gilt, dass sich die Geschosszahl an den umliegenden Bauten orientiert.
- Durchsichten und Sichtachsen wesentliche Elemente einer Siedlung oder eines Ortsbildes sind. Insbesondere den Durchsichten zur Landschaft ist Rechnung zu tragen.
- Parkplätze möglichst unterirdisch und konzentriert zu erstellen sind.
- das Flachdach oft ein neues Element im bebauten Gefüge ist. Der Gestaltung der Dachränder ist besondere Aufmerksamkeit zu widmen. Zudem ist auf Dachaufbauten möglichst zu verzichten. In historischen Ortskernen wirken Flachdächer auf Hauptbauten meist fremd. Die Begrünung von Flachdächern ist ein erwünschtes Gestaltungselement. Dachbegrünungen sind ökologisch sinnvoll. Die Kombination von Solaranlagen und Dachbegrünung ist durchaus möglich.

---

<sup>7</sup> Die kantonale Arbeitshilfe ist einsehbar auf der Webseite des Kantons oder auf [www.speicher.ch](http://www.speicher.ch) unter der Rubrik > Aktuell > News.

- das natürliche Terrain respektiert werden muss und die Bauten auf die bestehende Topografie auszurichten sind. Bäume, Sträucher und Gärten prägen den Charakter eines Orts und verkörpern Wohnqualität.

Entsprechend diesen und den gesetzlichen Anforderungen gemäss kantonalem Baugesetz wurden die Sonderbauvorschriften des Überbauungsplans Oberwilen erarbeitet.

Mit dem klar definierten Baufeld und dem Baubereich für einen zukünftig möglichen Ersatzbau des bestehenden Gebäudes wird ein grosszügiger Aussenraum definiert, welcher in definierten Bereichen genutzt werden kann. Durch das in das Gelände rückversetzte Volumen werden die Abstände zu bestehenden Bauten für deren Bewohner angenehm erweitert.



Abbildung: Umgebungsplan zum Überbauungsplan Oberwilen<sup>8</sup>

Gegenüber der definierten Regelbauweise wird gemäss der Möglichkeit von Art. 41 des kantonalen Baugesetzes in der Vertikalen abgewichen<sup>9</sup>. Das in der kantonalen Bauverordnung geregelte Attikageschoss, welches als Dachgeschoss zu zählen wäre, wird bis zur Fassade geschlossen. Einzig durch dieses «Auffüllen» der definierten Rückversetzung wird das oberste Geschoss zum rechtlichen zusätzlichen Vollgeschoss, ohne dass ein zusätzliches Stockwerk entsteht. Dadurch wird aber die Nutzung auf der gesamten Gebäudegrund-

<sup>8</sup> Originalplan einsehbar auf [www.speicher.ch](http://www.speicher.ch) unter der Rubrik > Aktuell > News.

<sup>9</sup> Die Abhandlung und der Umgang zur Regelbauweise ist im Detail im Planungsbericht, insbesondere im Kapitel 7, nachzulesen ([www.speicher.ch](http://www.speicher.ch) unter der Rubrik > Aktuell > News)

fläche möglich, was positive Effekte bezüglich der internen Erschliessung und Wohnnutzung hat. Gegen aussen sind keine untypischen und verunklarenden An- und Aufbauten notwendig (z.B. für Treppen- und Lifterschliessungen) und das Volumen kann, analog der appenzellischen Bauweise, kompakt gehalten werden. Aufgrund der Definition ist das oberste Geschoss auch als talseitig sichtbares Geschoss zu zählen.

Mit dieser Anpassung der Regelbauweise geht auch die Erhöhung der Gebäudehöhe einher, da diese an der Fassade gemessen wird. Diese wird um das zu einem Vollgeschoss erweiterte Attikageschoss (2.82 m) überschritten.

Allerdings wird die mögliche Firsthöhe um 1.68 m unterschritten, was gegenüber den Anstossenden einen erheblichen Vorteil hat, würde doch ein First zusammen mit einer Schrägdachfläche eine wesentliche Besonnungs- und Sichtbehinderung darstellen. Die geplante Bauweise mit Flachdach hat auch für die Aufsicht von der Ferne positive Einflüsse. Der Kirchhügel wird durch das ruhige Volumen weniger beeinträchtigt.

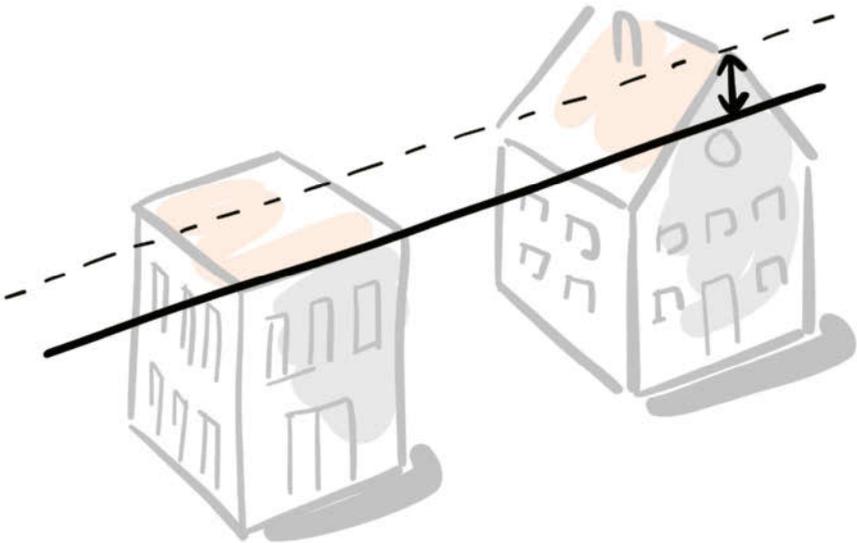


Abbildung: Das Gebäude ist weniger hoch als die zulässige Firsthöhe

Bedingt durch die bessere Nutzung des obersten Geschosses wird auch die mögliche Bruttogeschossfläche erweitert. Mit den übergeordneten Zielsetzungen der inneren Entwicklung vereinbar, wird mit dem Überbauungsplan ein Ausnützungsbonus von 10 % gewährt. Dies entspricht einer zusätzlichen Bruttogeschossfläche über den gesamten Überbauungsplanperimeter von 249 m<sup>2</sup>. Im Vergleich mit den umgebenden grossen Bauvolumen passt sich der Überbauungsplan Oberwilen und das ihm zugrundeliegende Überbauungskonzept gut in die gebaute Umgebung ein.

Mit der festgeschriebenen Dachbegrünung wird die verloren gegangene Grünfläche hochwertig ersetzt. Durch einen vielfältigen und ökologisch wertvollen Dachaufbau, welcher gleichzeitig als Retentionsfläche genutzt werden kann, kann ein wesentlicher Beitrag zur Biodiversität geleistet werden. Zudem wird der Dachrand zur Unterstützung eines klaren einfachen Volumens minimal und durchlaufend gehalten.

Die definitive Festlegung der Fassadenmaterialisierung wird im noch durchzuführenden Baubewilligungsverfahren festgelegt. Der Überbauungsplan gibt dazu aber klare Gestaltungsrichtlinien. So sind ortsuntypisch verputzte und helle Fassaden nicht zulässig. Als Oberflächenmaterial kommen nur Eternit, Naturschiefer oder Holz in Frage, welche farblich zurückhaltend ausgeführt werden müssen. Die Materialisierung wird durch die Baubewilligungskommission geprüft, wobei diese für die Beurteilung auch externe Fachgutachten einholen sowie Bemusterungen verlangen und Auflagen erlassen kann.

#### **4.5. Umgebung und Aussenraum**

Mit dem klar definierten Baufeld und dem Baubereich entsteht ein grosszügiger Aussenraum, welcher mit der bestehenden Wiese des Kirchhügels verschmilzt. Für die Materialisierung der Umgebung werden ebenfalls typische und einheimische Materialien und Pflanzen verwendet. Mit eingekiesten Flächen, Trockensteinmauern und extensiven Wiesen, Bäumen und Sträuchern (welche im Baubewilligungsverfahren zu definieren sind) wird die Artenvielfalt gefördert und der kantonale Ratgeber «Natur im Siedlungsraum, Praktischer Ratgeber, AR 2. Auflage 2020»<sup>10</sup> berücksichtigt.

Aufgrund der typischen Stellung der Gebäude (Neubau und später möglicher Ersatzbau) entlang dem Hangverlauf wird auf das gewachsene Terrain maximal Rücksicht genommen und die sichtbaren Eingriffe auf ein Minimum beschränkt. Diese Stellung von Bauten ist nicht nur historisch typisch für das Appenzellerland, sie ist auch heute noch überall zu sehen und aktuell. Würden die Gebäude quer zum Hangverlauf angeordnet, hätte das für Hauszugänge, Umgebungsgestaltung und Belichtung der Erdgeschosse massive, sichtbare Verunstaltungen des natürlichen Hangverlaufs zur Folge. Diese Konsequenzen wären an diesem Ort nicht vertretbar.

Der Umgebungsschutz für die evang.-ref. Kirche, das Pfarrhaus und den Kindergarten auf dem Kirchhügel wird über die grosse dazwischenliegende und gesicherte Grünzone und dem Abstand zum Perimeter des Überbauungsplans Oberwilen gewährleistet. Schliesslich bildet die Rücksichtnahme auf das Ortsbild und namentlich auf die Kulturobjekte auf dem Kirchhügel eine wesentliche Zielsetzung des Überbauungsplans Oberwilen.

#### **4.6. Erschliessung, Entwässerung, Entsorgung und Energie**

Der Überbauungsplan regelt die einfache und platzsparende Erschliessung des aktuell geplanten Neubaus inklusive der später möglichen Ersatzbaute der bestehenden Alterssied-

---

<sup>10</sup> Siehe dazu auch die Unterlagen zum Überbauungsplan Oberwilen auf [www.speicher.ch](http://www.speicher.ch) unter der Rubrik > Aktuell > News.

lung. Mit einer kurzen und in das Terrain integrierten Zufahrt in die Tiefgarage wird das Gelände berücksichtigt und wenig Fläche für Erschliessungsanlagen verbaut.

Für Anlieferungen mit grösseren Fahrzeugen wird ein Wendepplatz festgelegt. Dadurch wird die Sicherheit gewährleistet beziehungsweise Rückwärtsfahrten verhindert.

Für die Anzahl der Bewohner- und Besucherparkplätze werden anerkannte Normen und Richtlinien für «altersgerechte Wohnbauten»<sup>11</sup> angewendet. Aufgrund der Erfahrungen der Genossenschaft Alterssiedlung werden etwas mehr Parkplätze gefordert als nach der Richtlinie notwendig wären (ein Parkplatz pro zwei Wohnungen anstatt pro drei Wohnungen). Zusätzlich werden separate Besucherparkplätze ausgeschieden. Ebenfalls aufgrund der Erfahrungen werden für die definierte Nutzung mehr behindertengerechte Parkplätze gefordert als nach anerkannter Praxis notwendig wären. Zusätzlich wird ein Car-Sharing Parkplatz gefordert. Damit wird einem immer grösseren Bedürfnis Rechnung getragen. Die Tiefgarage wird bereits auf die Möglichkeit von E-Ladestationen ausgerüstet.

Die Fusswegerschliessung erfolgt einerseits über die Strasse Oberwilen und andererseits über einen neu zu erstellenden stufenlosen Fussweg Richtung Hof und Dorf. Dadurch kann ein kurzer und direkter Weg ins Dorf und eine gewünschte Verbindung mit dem Hof Speicher hergestellt werden. Im Überbauungsplan wird zudem vorausschauend Raum für ein neues Trottoir gesichert, welches nach Bedarf zu einem späteren Zeitpunkt erstellt werden kann. Die gesamte Umgebung inklusive wenig benutzter Verkehrsflächen sind möglichst versickerungsfähig auszuführen. Auf bestehende Quellen und Leitungen ist nach Möglichkeit Rücksicht zu nehmen, diese Regelungen erfolgen aber privatrechtlich.

Für die Entsorgung wird ein Unterflur-Kehrichtbehälter vorgeschrieben. Dies entspricht dem Entsorgungskonzept der Gemeinde und der A-Region.

Aufgrund der Nähe des Plangebietes zu Anschlussmöglichkeiten an das Fernwärmenetz wird ein Anschluss natürlich priorisiert. Sollten sich im Rahmen der weiteren Projektierung alternative quartierinterne Lösungen als energetisch gleichwertig erweisen, sind auch autonome Varianten vorstellbar.

---

<sup>11</sup> Siehe dazu auch die Unterlagen zum Überbauungsplan Oberwilen auf [www.speicher.ch](http://www.speicher.ch) unter der Rubrik > Aktuell > News.

## 5. Der bisherige Planungsablauf

Die Erarbeitung des Überbauungskonzepts als Grundlage für den Überbauungsplan erfolgte gemäss Pflichtenheft der Kommission für Planung / Gemeindeentwicklung (PLK) in enger Beratung und Entwicklung zwischen Architekt, Genossenschaft Alterssiedlung und Kommission. Die PLK ist mit Fachleuten gut durchmisch<sup>12</sup> und kann als politisch unabhängige Kommission qualitative Aussagen zu Projekten machen. Entsprechend wurde das Überbauungskonzept an mehreren Sitzungen in Varianten diskutiert, überprüft und verbessert, so, dass es den ortsplanerischen und ortsbaulichen Zielen entspricht und im Rahmen der kantonalen Vorprüfung auch für gut befunden wurde.

Nach Verabschiedung des Überbauungskonzepts als Grundlage für den Überbauungsplan wurde der Überbauungsplan Oberwilen durch die PLK und den Gemeinderat erarbeitet.

Der Überbauungsplan selber untersteht einem definierten Verfahren gemäss kantonalem Baugesetz. Nach der Erarbeitung des Überbauungsplans samt Planungsbericht wurde dieser von den kantonalen Ämtern vorgeprüft<sup>13</sup>. Mit der darauffolgenden Bereinigung wurden zusätzlich notwendige Nachweise erbracht, sodass für den vorliegenden Überbauungsplan ein Antrag auf Genehmigung in Aussicht gestellt wird.

Der Überbauungsplan und das Überbauungskonzept inklusive Modell wurden im Anschluss den Anstossenden an einem Informationsabend und der Bevölkerung am Forum vom 9. September 2021 vorgestellt. Die Möglichkeit der ordentlichen Mitwirkung für die gesamte Bevölkerung gemäss Raumplanungsgesetz erfolgte vom 10. September bis 11. Oktober 2021. Die drei eingegangenen Eingaben wurden durch PLK und den Gemeinderat beraten und mit Beschluss an der Sitzung vom 7. Dezember 2021 einzeln beantwortet<sup>14</sup>. Anpassungen am Überbauungsplans Oberwilen waren aufgrund der Mitwirkung beziehungsweise der Beurteilung der Mitwirkungsbeiträge nicht erforderlich.

Im Anschluss an das Mitwirkungsverfahren erfolgte die öffentliche Auflage vom 15. Januar bis 14. Februar 2022. Mit der Auflage ordnete der Gemeinderat im Sinne einer offenen Kommunikation die Visierung des eng begrenzten Baufeldes an.

Während der Auflagefrist gingen zwei Einsprachen ein, wobei eine Einsprache wieder zurückgezogen wurde. Über die verbliebene Einsprache hat der Gemeinderat an der Sitzung vom 2. November 2022 entschieden und den Überbauungsplan gleichzeitig dem fakultativen Referendum unterstellt. Die Frist für das fakultative Referendum lief vom 19. November bis 19. Dezember 2022. Das fakultative Referendum ist zustande gekommen.

---

<sup>12</sup> Siehe dazu das Behördenverzeichnis auf [www.speicher.ch](http://www.speicher.ch) unter der > Politik > Behörden / Kommissionen.

<sup>13</sup> Die Abhandlung und der Umgang mit der kantonalen Vorprüfung ist im Detail im Planungsbericht, Kapitel 9, nachzulesen ([www.speicher.ch](http://www.speicher.ch) unter der Rubrik > Aktuell > News).

<sup>14</sup> Die Abhandlung und der Umgang mit den Eingaben im Mitwirkungsverfahren ist im Detail im Planungsbericht, Kapitel 8 und der Tabelle im Anhang zum Planungsbericht, nachzulesen ([www.speicher.ch](http://www.speicher.ch) unter der Rubrik > Aktuell > News).

Gegen den Einspracheentscheid des Gemeinderates haben die Einsprechenden Rekurs beim Departement Bau und Volkswirtschaft angemeldet. Der Rekurs wird erst nach der Abstimmung behandelt<sup>15</sup>.

## 6. Die Abwägung der Interessen

Die Raumplanung und ihre Regeln definieren den Lebensraum der Zukunft, ihre Umsetzung und Einhaltung prägen die Siedlungsentwicklung. Dabei ist die Interessenabwägung das zentrale Instrument wie die verschiedenen Interessen einer Planung - von der Einhaltung der Gesetzesbestimmungen über die öffentlichen Interessen bis hin zu bekannten privaten Interessen - ermittelt, bewertet und aufeinander abgestimmt werden. Die Ziele und Grundsätze des Raumplanungsgesetzes bilden dazu die Grundlage.

Die Interessen an unserem Lebensraum werden immer komplexer und darum ist es zwingend, dass die Interessenabwägung während des gesamten Planungsprozesses berücksichtigt wird. Dabei gliedert sich der Prozess in drei Schritte: Ermitteln der vorhandenen Interessen, Bewerten der ermittelten Interessen und das Abwägen der vorgängig ermittelten und bewerteten Interessen.

Der Überbauungsplan ist auf die verschiedenen Interessen hin ausgerichtet und der Planungsbericht dokumentiert diese umfangreiche Interessenabwägung ausführlich im Kapitel 7<sup>16</sup>.

So legt zum Beispiel das Regierungsprogramm 2020 bis 2023 des Kantons den ersten Schwerpunkt beim «Wohnen». Appenzell Ausserrhoden soll seinen Trumpf als ländliche Region, nahe an der Stadt gelegen, ausspielen. Dabei soll die Baukultur in den Dörfern so weiterentwickelt werden, dass sie den vielseitigen Wohnbedürfnissen gerecht wird, sich gut ins Ortsbild einfügt und eine qualitätsvolle innere Verdichtung fördert. Auf die veränderte Wohnraumnachfrage soll mit neuen Wohnformen für junge Menschen, Familien und Senioren geantwortet werden. Der Überbauungsplan Oberwilen berücksichtigt das regierungsrätliche Ziel prioritär, indem nebst verschiedenen Bauprojekten in der Gemeinde eine private Bauherrschaft erschwinglichen Wohnraum und ein zukünftiges Zuhause für ältere Menschen plant. Mit dem Überbauungsplan wird zudem das seit der Abstimmung vom 29. März 2009 vorhandene Bedürfnis abgedeckt, Alterswohnungen für den prognostizierten Bedarf anzubieten.

---

<sup>15</sup> Siehe dazu das weitere Vorgehen in Kapitel 10 dieses Edikts.

<sup>16</sup> Siehe dazu auch die Unterlagen zum Überbauungsplan Oberwilen auf [www.speicher.ch](http://www.speicher.ch) unter der Rubrik > Aktuell > News.

Der Überbauungsplan Oberwilen setzt die kantonalrechtlichen Kriterien zur Beurteilung der gestalterischen Qualität, welche unter anderem in der kantonalen Arbeitshilfe zur Innenentwicklung<sup>17</sup> genannt werden, vorbildlich um.

Durch die räumliche Beschränkung von Baufeld und Baubereich sowie Erschliessung bleibt ein grossflächiger Grünraum erhalten. Anschliessend an die bestehenden Grünräume im Süden entsteht eine zusammenhängende freiräumliche Struktur mit hoher Aufenthaltsqualität.

Das realisierbare Gebäude im eng definierten Baufeld richtet sich an der gewachsenen Topografie aus. Die Wiese und die Gartenanlage werden in die bestehende und neue Gartenanlage geführt.

Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen wird durch den Hof Speicher geprägt. Das Gebäude im Baufeld richtet sich an der bestehenden Typologie und Struktur des Bestandes mit selbstbewussten Volumen aus und stärkt die Identität innerhalb der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Die bestehende Überbauung Hof mit ihren Ausmassen wird zudem in der kantonalen Arbeitshilfe Innenentwicklung als gelungenes Beispiel einer inneren Entwicklung aufgezeigt. Mit dem vorliegenden Überbauungsplan wird die Bebauung ergänzt und fortgeführt.

Das definierte Baufeld und das darin geplante Gebäude gleicht sich mit den Grundmassen und der Setzung im Grünraum an die Überbauung im Süden an, sodass das Siedlungsbild rücksichtsvoll ergänzt wird.

Durch die Setzungen des Baufelds und des Baubereichs sowie die fließende Terraingestaltung entstehen interessante Durchsichten im Siedlungsraum und insbesondere zur Kuppe des Kirchhügels.

Mit der Tiefgarage können die Abstellplätze für Motorfahrzeuge und die Erschliessungsflächen klein gehalten werden. Dank der Topografie kann selbst die Tiefgaragenrampe kurzgehalten werden.

Mit der Definition von Flachdachbauten nimmt der Überbauungsplan ein weiteres Mal Bezug zum Hof Speicher. Durch die extensive Begrünung nimmt das Flachdach eine Beziehung zur Grünzone auf und es wird auch Rücksicht auf die Kulturobjekte auf dem Kirchhügel genommen. Mit der festgelegten Ausgestaltung wird die Biodiversität im Perimeter des Überbauungsplans erhöht.

Die vorgesehene Gartengestaltung fördert die Einbindung der Alterssiedlung in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, die Grünzone und nicht zuletzt auch in die angrenzenden Wohn- und Mischzonen.

---

<sup>17</sup> Die kantonale Arbeitshilfe ist einsehbar auf der Webseite des Kantons oder auf [www.speicher.ch](http://www.speicher.ch) unter der Rubrik > Aktuell > News.

Mit der zukünftigen möglichen - bereits geregelten - Ergänzung durch einen Ersatzbau der bestehenden Alterssiedlung wird die ganze Zone für öffentliche Bauten und Anlagen noch einheitlicher ausgestaltet. Aber auch ohne diese mögliche Ersatzbaute wird der Bezug zum Bestand durch Typologie, Struktur, Setzung, Dachlandschaft und Umgebungs-gestaltung vorzüglich geschafft.

Der Kirchhügel mit der evang.-ref. Kirche, dem Pfarrhaus und dem Kindergarten liegt rund 160 m südöstlich des Baufelds A. Die näher gelegene Seniorenresidenz mit Pflegezentrum belegt, dass das geschützte Ortsbild durch zeitgemässe Bauten nicht beeinträchtigt wird.

Jedes Gebäude im Perimeter des Überbauungsplans Oberwilen wird aufgrund der zentralen und exponierten Lage am Kirchhügel aus zahllosen Blickpunkten im weiten Umkreis auffallen. Umso wichtiger sind das klar definierte Volumen, die zurückhaltende Ausgestaltung, Materialisierung und Farbgebung der Fassaden, die Ausrichtung des Baukörpers am gewachsenen Terrain mit minimalen sichtbaren künstlichen Terrainveränderungen sowie die extensive Begrünung des Flachdachs. Weniger kritisch ist dagegen die Höhe des Gebäudes, weil dieses Gebäude auf die hohen Mehrfamilienhäuser und Gewerbebauten am Hangfuss als auch auf den Hof Speicher Bezug nimmt, sodass Volumen und Höhe im definierten Baufeld zur Einordnung im Siedlungsbild beitragen.

Noch nicht zu beurteilen sind die konkrete architektonische Ausgestaltung. Die Materialisierung und Farbgebung sind in den Sonderbauvorschriften restriktiv geregelt und erst im Rahmen des Baugesuchsverfahrens vorzulegen und durch die Baubewilligungskommission zu prüfen.

In Sonderbauvorschriften dürfen Abweichungen bei der Geschosshöhe und bei der Intensität der Nutzung nur gewährt werden, wenn nach Art. 41 des kantonalen Baugesetzes die Interessen der Nachbarn nicht erheblich beeinträchtigt werden. Mit der Erarbeitung des Überbauungsplans sind auch die Baumöglichkeiten nach den Zonenvorschriften zu berücksichtigen. Die Grenze der zulässigen Abweichungen von den Zonenvorschriften ergibt sich einerseits aus der Rechtfertigung der Abweichungen durch ein öffentliches Interesse sowie andererseits aus der Wahrung berechtigter privater Interessen der Nachbarinnen und Nachbarn. Zu prüfen ist, ob Nachbarinnen und Nachbarn gesamthaft gesehen in ihren geschützten privaten Interessen übermässig beeinträchtigt werden oder nicht. Nachteile in einzelnen Punkten können dabei durch Vorteile in anderen Bereichen aufgewogen werden. In jedem Fall haben Nachbarinnen und Nachbarn die Beeinträchtigungen durch einen Sondernutzungsplan zu dulden, welche nicht weitergehen als diejenigen nach Regelbauweise. Nur so weit eine über die Regelbauweise hinausgehende Mehrbeeinträchtigung erfolgt, ist zu prüfen, ob diese Mehrbeeinträchtigung das zumutbare Mass überschreitet. Mit der Abweichung von der Geschosshöhe wird vorweg ein klarer Baukörper angestrebt. Das oberste Vollgeschoss soll das Dachgeschoss ersetzen, welches sowohl als Schrägdach als auch als Attikageschoss die ortsbauliche Setzung an der äusserst sensiblen Lage verunklären würde. An der Abweichung von der Geschosshöhe besteht - neben dem Interesse an einer haushälterischen Bodennutzung (Art. 1 Raum-

planungsgesetz) ein erhebliches ortsbauliches Interesse. Zudem ist in Bezug auf die Beeinträchtigung nachbarlicher Interessen das Folgende zu berücksichtigen:

- Die Abweichung in der Vertikalen wird erstens dadurch relativiert, dass über dem zusätzlichen Vollgeschoss kein Dachgeschoss zulässig ist. Ein Schrägdach über dem dritten Vollgeschoss dürfte eine Firsthöhe von 14.50m (+1.68m gegenüber dem Überbauungsplan Oberwilen) aufweisen. Ein Attikageschoss über dem dritten Vollgeschoss müsste bei einer Geschosshöhe von 3.0m einen Rücksprung von 3.0m einhalten, was bezüglich Beschattung und Aussicht keine wesentlichen Vorteile mit sich bringen würde.
- Die Abweichung in der Vertikalen wird in der Horizontalen durch einen Strassenabstand zwischen 8.4m (+ 3.4m gegenüber Art. 13 Baureglement beziehungsweise + 4.4m gegenüber Art. 58 kantonales Strassengesetz) und 17.8m (+ 12.8m gegenüber Art. 13 Baureglement beziehungsweise + 13.8m gegenüber Art. 58 kantonales Strassengesetz) um ein Vielfaches entschärft.
- Im noch offenen Baubereich B wird der Strassenabstand gemäss Baureglement festgelegt, was gegenüber dem Abstand gemäss kantonalem Strassengesetz eine Erhöhung um 1.0m bedeutet.

Vor dem Hintergrund, dass gemäss kantonalem Strassengesetz mit 4.0m Abstand zur Strasse Oberwilen ein rund 40m langes Gebäude mit drei Vollgeschossen und einem 3.0m hohen Attikageschoss (das bis 7.0m an die Strasse Oberwilen reichen würde) erstellt werden könnte, ist durch den Überbauungsplan Oberwilen trotz der Abweichungen bei der Geschosshöhe und der Gebäudehöhe keine erhebliche Beeinträchtigung nachbarlicher Interessen zu erkennen. Das gesamte Baufeld ist weiter von der Strasse und damit von der bestehenden Bebauung entfernt als ein mögliches rückversetztes Attikageschoss gemäss Regelbauweise sein würde.

Die aufgelegte Schattenstudie zeigt, dass der Überbauungsplan Oberwilen im Vergleich zur Regelbauweise nicht zu einer Mehrbeschattung führt. Als Vergleich diente ein Gebäude mit drei Vollgeschossen und Schrägdach an gleicher Lage mit gleichen Grundriss und nicht die im schlechtesten Fall mögliche Überbauung.

Durch das Abrücken von der Strasse «hangaufwärts» wandert der Niveaupunkt und damit der Höhenbezugspunkt unweigerlich in der Vertikalen nach oben. Würde das Gebäude in der analogen Stellung mit dem ordentlichen Strassenabstand erstellt, hätte dies einen minimalen Effekt auf den Höhenbezugspunkt. Dieser würde ca. 40cm tiefer als der Höhenbezugspunkt gemäss Überbauungsplan ausfallen. Das Abrücken von der Strasse und damit der grössere Abstand zu den Nachbarbauten (siehe oben) führt insgesamt zu einem Vorteil für die Anstossenden.

Die Abweichung von der Geschosshöhe führt im Überbauungsplan Oberwilen, nebst den ausführlichen Erläuterungen im Planungsbericht Kapitel 7.3<sup>18</sup>, zu den folgenden Verbesserungen im Vergleich zur Regelbauweise:

- Durch die Ausweitung des nach der Regelbauweise möglichen Attikageschosses in ein Vollgeschoss im Sinn der Siedlungsentwicklung nach innen gemäss Raumplanungsgesetz und kantonalem Richtplan, entsteht im Baufeld einerseits ein klar definiertes Volumen, bei dem das Flachdach als fünfte Fassade des Gebäudes wirkt. Andererseits werden durch die Festlegungen des Baufelds Verunklärungen des Gebäudes durch zusätzliche Bauteile (Dachaufbauten, Vorbauten, Nebenbauten oder Anbauten) ausgeschlossen. Schon durch diese Massnahme wird im Überbauungsplan Oberwilen eine wesentliche Verbesserung der architektonischen Qualität im Baufeld und im Baubereich erreicht.
- Das Gebäude im Baufeld ist altersgerecht zu erstellen. Diese Ausrichtung geht weit über den Standard der Vorkehrungen für Personen mit Behinderungen gemäss Art. 117 des kantonalen Baugesetzes hinaus und ermöglicht erst das autonome Wohnen bis ins hohe Alter. Durch die Ausweitung des möglichen Attikageschosses in ein Vollgeschoss kann dieser zugunsten der Wohnhygiene erhöhte Standard auf allen Geschossen umgesetzt werden. Aktuelle Normen zu Brandschutz, Lärmschutz, Energie, etc. bedingen immer stärkere Konstruktionen, was durch die kompakte Bauweise kompensiert werden kann.
- Durch die Ausweitung des möglichen Attikageschosses in ein Vollgeschoss werden nicht nur die architektonische Gestaltung des Gebäudes verbessert, sondern auch die Einfügung in die bauliche und landschaftliche Umgebung gestärkt. Der Verzicht auf ein Attikageschoss und die Vorgabe der Flachdachbegrünung leisten an der exponierten Hanglage einen wesentlichen Beitrag zur unaufdringlichen Ergänzung der Seniorenresidenz mit Pflegezentrum und der Alterssiedlung und auch eine Einordnung in das bestehende Siedlungsgefüge, gerade auch aus der Distanz und «von oben», zum Beispiel von der Vögelinsegg, betrachtet.

---

<sup>18</sup> Siehe dazu auch die Unterlagen zum Überbauungsplan Oberwilen auf [www.speicher.ch](http://www.speicher.ch) unter der Rubrik > Aktuell > News.

## 7. Zukünftiges Baurecht und Regelung der Mieterschaft

In Absprache mit der evang.-ref. Kirchgemeinde wird die Gemeinde - wie bereits bei der bestehenden Alterssiedlung und beim Hof Speicher - das notwendige Land im Baurecht der Genossenschaft Alterssiedlung abgeben. Im Baurechtsvertrag werden dabei folgende Eckwerte verbindlich geregelt:

- Das Baurecht wird für die Dauer von 99 Jahren ab dem Datum des Grundbucheintrages eingeräumt.
- Der Baurechtsberechtigte hat während der ganzen Dauer einen jährlichen Baurechtszins zu bezahlen. Der Baurechtszins wird wie folgt berechnet: Fläche des belasteten Grundstückes \* Landwert \* Zinssatz. Als Basis gilt der heutige gültige Landwert gemäss amtlicher Schätzung<sup>19</sup>.
- Eine regelmässige Indexierung des Baurechtszinses erfolgt nach dieser Formel:

$$\frac{\text{alter Baurechtszins} * \text{neuer Indexstand}}{\text{alter Indexstand}} = \text{neuer Baurechtszins}$$

- Der Zinssatz wird mit 3 % festgelegt. Das Zinsniveau wird alle drei Jahre überprüft und angepasst. Als Grundlage gilt der hypothekarische Referenzzinssatz per Juni des Jahres in dem das Zinsniveau überprüft wird. Der Stand bei Abschluss des Baurechtsvertrags liegt bei 1.25 %.
- Das Grundstück wird im 5-Jahres-Rhythmus ordentlich geschätzt. Die nächste ordentliche Schätzung ist im Jahre 2024 fällig.

Wie vorgängig beschrieben, handelt es sich bei der Ergänzung der bestehenden Alterssiedlung durch den Überbauungsplan Oberwilen um ein öffentliches Interesse zur Umsetzung von zentrumsnahen und bezahlbaren Alterswohnungen. Damit dieses öffentliche Interesse und die Bereitstellung der Wohnungen für ältere Menschen langfristig gesichert werden kann, wird im Rahmen des Baurechtsvertrags die Zugänglichkeit und Mieterschaft genauer definiert. Eine Regelung der Kriterien im Überbauungsplan ist aus Sicht der Gemeinde und der kantonalen Amtsstellen aufgrund der Zonen- und Überbauungsplandefinitionen nicht praktikabel.

---

<sup>19</sup> Die massgeblichen Bodenwerte werden von der Grundstückschätzungsbehörde nach anerkannten Schätzungsverfahren ermittelt (analog Art. 56c kantonales Baugesetz).

Entsprechend wird nebst den finanziellen Modalitäten zwischen Gemeinde, evang.- ref. Kirchgemeinde und Genossenschaft Alterssiedlung im Baurechtsvertrag auch definiert, dass:

- zukünftige Mietende älter als 60 Jahre sind oder aufgrund von körperlicher Beeinträchtigung auf eine altersgerechte Wohnung angewiesen sind;
- die Wohnungen an Genossenschafter vermietet werden, welche den minimalen Anteilschein von CHF 500.— erwerben;
- mit der Miete einer Wohnung keine Verpflichtungen für ein Betreuungsangebot bestehen, für allfällige zusätzliche Dienstleistungen sind die Mietenden selber zuständig beziehungsweise frei in der Auswahl.

Die Ausbildung und Zweckmässigkeit des geplanten Neubaus hinsichtlich Organisation und Gestaltung und der damit verbundenen Ausrichtung auf ein Zielpublikum ist im Überbauungsplan öffentlich-rechtlich geregelt.

## 8. Abstimmungsfrage

Wollen Sie den Überbauungsplan Oberwilen samt Sonderbauvorschriften, datiert vom 2. Juni 2021 und vom Gemeinderat am 2. November 2022 erlassen, annehmen?

## 9. Abstimmungsempfehlung des Gemeinderates

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten, ein **JA** in die Urne zu legen und dem Überbauungsplan Oberwilen zuzustimmen.

Der Überbauungsplan Oberwilen ist die Antwort auf das vorhandene und prognostizierte Bedürfnis, zentrumsnahe und altersgerechte Wohnungen anzubieten. Der Standort Oberwilen hat sich in umfangreichen Abklärungen als der richtige Standort erwiesen. Die Umsetzung ist gegenüber anderen Standorten auch zeitnah möglich. Zudem wurden beim Überbauungskonzept und Überbauungsplan die übergeordneten Ziele und Grundsätze der Raumplanung und das Baurecht korrekt angewendet. Der Überbauungsplan wie auch das geplante ökonomische Gebäude mit kompaktem Grundriss berücksichtigen die drei Säulen der Nachhaltigkeit: Ökologie, Soziales und Wirtschaftlichkeit.

## **10. Weiteres Vorgehen nach der Abstimmung**

### **10.1. Bei einem positiven Abstimmungsergebnis**

Bei einem positiven Abstimmungsergebnis wird der Baurechtsvertrag zwischen Gemeinde, evang.-ref. Kirchgemeinde und der Genossenschaft Alterssiedlung gemäss Kapitel 7 dieses Edikts definitiv ausgearbeitet. Mit dieser weiteren Grundlage wird der vorgeprüfte und für recht- und zweckmässig befundene Überbauungsplan Oberwilen beim Departement Bau und Volkswirtschaft zur Genehmigung eingereicht. Zusammen mit der Genehmigung wird das Departement Bau und Volkswirtschaft auch den eingegangenen Rekurs behandeln. Dazu wird der angemeldete Rekurs durch die Rekurrierenden zu begründen sein. Im Anschluss wird das Departement gleichzeitig über den Rekurs und die Genehmigung des Überbauungsplans entscheiden. Gegen den Entscheid des Departements Bau und Volkswirtschaft ist die Beschwerde an das Obergericht zulässig.

Erwächst der Überbauungsplan Oberwilen in Rechtskraft, kann auf der Grundlage und im Rahmen des Überbauungsplans ein Baugesuch ausgearbeitet und bei der Baubewilligungskommission eingereicht werden. Die Bauherrschaft, die Genossenschaft Alterssiedlung, kann dafür einen Gestaltungswettbewerb durchführen. Das Baugesuch selber hat den normalen Verfahrensweg mit Auflage und Einsprachemöglichkeit zu durchlaufen.

### **10.2. Bei einem negativen Abstimmungsergebnis**

Bei einem negativen Abstimmungsergebnis fällt der ausgearbeitete Überbauungsplan mit seinen Vorarbeiten dahin.

Die rechtskräftige Zone für öffentliche Bauten und Anlagen behält auch aufgrund der aktuellen Ortsplanung weiterhin ihre Gültigkeit und eine Bebauung kann in naher oder ferner Zukunft passieren.

Zu klären ist, ob mit einer negativen Abstimmung auch das öffentliche Bedürfnis an zentrumsnahen und preisgünstigen Alterswohnungen vom Tisch ist. Ein zeitnaher neuer Anlauf durch die Gemeinde ist zurzeit wohl auszuschliessen.

Klar ist, dass auch kommende Planungsanläufe die geltenden Ziele und Grundsätze der Raumplanung zur Innenentwicklung und damit guten Ausnützung der vorhandenen Bauzonenfläche, zur ortsbaulichen Einpassung, Freihaltung von Flächen für die Siedlungsökologie, Anbindung an das Fusswegnetz etc. berücksichtigen müssen.

