
Planungsbericht

31. Juli 2024

Gestaltungsplan Logistikgebäude Schützengütli

Änderungen gegenüber eingereichtem Genehmigungs-
Exemplar in roter Schrift

Inhaltsverzeichnis

Stadt Bischofszell

Gestaltungsplan Logistikgebäude Schützengütli

Planungsbericht

1	Ausgangslage	3
1.1	Anlass	3
1.2	Planungsgebiet	3
1.3	Bisherige Planung	5
1.4	Workshopverfahren	5
1.5	Richtprojekt	6
2	Grundlagen	12
2.1	Übergeordnete Planung	12
2.2	Kommunale Planungen	12
2.3	Weitere	16
2.4	Gestaltungsrichtplan	21
3	Erläuterungen	23
3.1	Allgemeines	23
3.2	Erschliessung	24
3.3	Bebauung	27
3.4	Umgebung	31
3.5	Ver- und Entsorgung	32
4	Nachweise	34
4.1	Allgemeines	34
4.2	Siedlung	34
4.3	Natur und Landschaft	41
4.4	Verkehr	42
5	Bewilligung	43
5.1	Bearbeitungsphase	43
5.2	Vorprüfung	43
5.3	Mitwirkung und Information	43
5.4	Rechtsverfahren	44
	Anhang	47
	Beilage	56
	Impressum	57

1 Ausgangslage

1.1 Anlass

1.1.1 Planungsanlass

Die Molkerei Biedermann AG möchte ihren Produktionsstandort in Bischofszell für die Zukunft nachhaltig sichern. Durch die zunehmende Automatisierung werden für die Produktion grössere Flächen für die Produktionslinien benötigt. Zudem sind die Platzverhältnisse für die Logistik bereits heute ungenügend. Daher müssen verschiedene Aussenlager betrieben werden, welche zu aufwändigen Betriebsabläufen und vielen zusätzlichen Lastwagenfahrten führen. Aus diesem Grund soll auf der gegenüberliegenden Seite der Schützengütlistrasse ein neues Logistikgebäude erstellt werden. Darin können die notwendigen Arbeiten in der Logistik effizient und emissionsreduziert erbracht werden und ein umfangreiches Insourcing kann stattfinden. Die bestehenden, teilweise provisorischen Aussenlager sind ökonomisch und auch ökologisch unsinnig und können somit aufgehoben werden. Der Ausbau ist für den Weiterbetrieb der Molkerei Biedermann AG am bestehenden Standort betriebsnotwendig und sichert die damit verbundenen 140 Arbeitsplätze nachhaltig. Der geplante Bau soll all diese Aktivitäten sinnvoll und prozesseffizient am Ort der Produktion zusammenfassen und gleichzeitig mit einem besseren Siedlungsergebnis den Standort sowie dessen Umgebung aufwerten. Durch eine städtebaulich optimierte Gestaltung und Einbettung sowie durch die Reduktion von Verkehr und Lärm kann diese Aufwertung erreicht werden.

1.2 Planungsgebiet

1.2.1 Planungsgebiet

Das Planungsgebiet befindet sich südwestlich der bestehenden Betriebsgebäude der Molkerei Biedermann AG an der Schützengütlistrasse. Das Bearbeitungsgebiet für den Ausbau der Firma umfasst die gesamte Parzelle Nr. 781, Teile der Parzelle Nr. 216 (Strassenfläche) sowie einen kleinen Teil der Parzelle Nr. 230 (Bereich mit Neubauten) mit einer Grösse von insgesamt 11'087 m². Die Parzellen Nrn. 781 und 230 befinden sich vollständig in der **Arbeitszone Gewerbe AG mit überlagernder Gestaltungsplanpflicht GP und Zone mit Anschlussverpflichtung AP**.

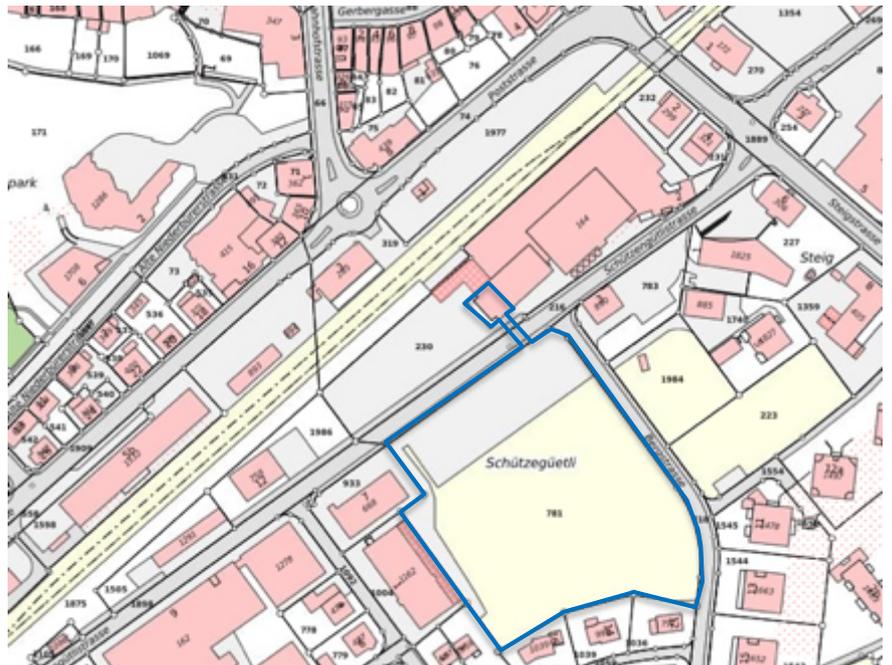
Abb. 1 Lage im Ort (Orthofoto 2022)

Legende:

- ① SBB, Bahnhof
- ② Altstadt Bischofszell
- ③ Molkerei Biedermann
- Planungsgebiet



Abb. 2 AV mit Geltungsbereich, Thurgis (ohne Massstab)



1.3 Bisherige Planung

Bereits im Jahr 2012 lag ein Ausbauprojekt für die Molkerei vor und sollte mittels eines Gestaltungsplans umgesetzt werden. Damals sollten Produktion und Logistik ausgebaut werden. Zudem war der Neubau der Raiffeisenbank auf den Parzellen Nrn. 231 und 232 geplant. Aufgrund der anderen Standortwahl der Raiffeisenbank auf der Parzelle Nr. 227 und der Projektierung der Stadtentlastungsstrasse änderten sich die Rahmenbedingungen, was ein neues Projekt nötig machte.

Die Parzellen Nrn. 231 und 232 konnten von der Molkerei Biedermann AG erworben werden. Dies wurde im Jahr 2016 erarbeitet und sah vor, das bestehende Betriebsgebäude gegen Westen zu erweitern. Aufgrund der Unsicherheiten in Bezug auf die Stadtentlastung und der anstehenden Ortsplanungsrevision wurden die Planungen sistiert. Im Jahr 2020 wurde ein neues Projekt erarbeitet, welches nun ein Logistikzentrum auf der Parzelle Nr. 781 vorsah, nachdem die Parzelle Nr. 781 nun doch käuflich zu erwerben war. Darauf aufbauend wurde im Februar 2021 ein Gestaltungsplan erstellt. Der Entwurf des Erweiterungsprojektes und der darauf basierte Gestaltungsplan wurden mit dem kantonalen Hochbauamt am 9. Februar 2021 besprochen. Dabei kam klar zum Ausdruck, dass die bessere Siedlungsgestaltung mit dem Entwurf nicht erreicht wird, eine grundlegende Überarbeitung des Entwurfs sei notwendig. Daher wurde von der Stadt Bischofszell ein Workshopverfahren lanciert, um eine angepasste Grundlage für den Gestaltungsplan zu erarbeiten.

1.4 Workshopverfahren

Um das Erweiterungsprojekt bestmöglich und grundlegend zu überarbeiten, wurde dafür ein Workshopverfahren gewählt (vgl. Beilage B4). Ziel dabei war es, mit einem Gremium, vertreten durch Fachexperten, Stadt und Kanton, sowie der Emmi-Gruppe, drei Workshops durchzuführen. Zusammen wurde ein städtebaulicher Variantenfächer erarbeitet, die optimale Einbindung in das Quartier diskutiert und die Neubauten mit Bezug zur ISOS-deklarierten Umgebung in einem Modell dargestellt. Schlussendlich wurde eine Bestvariante als Basis (Richtprojekt) für den Gestaltungsplan ausgewählt. Folgende Inhalte wurden in den jeweiligen Workshops diskutiert:

- Am ersten Workshop wurden Ziele, Beurteilungskriterien sowie Informationen und Anforderungen zu den betrieblichen Abläufen besprochen.
- Basierend aus den Erkenntnissen des ersten Workshops wurden im zweiten Workshop Aufträge und Varianten definiert.
- Im dritten Workshop wurden diese Varianten beurteilt und teilweise eine Optimierung des weiter überarbeitenden Projektes vorgeschlagen.

1.5 Richtprojekt

Anhand der Workshops wurde das Erweiterungsprojekt durch W+P Weber und Partner AG, Wil / architecture szop, Luzern komplett überarbeitet.

Anstelle eines grossen Volumens, indem alle Nutzungen integriert sind, erfolgt nun eine Differenzierung des Hauptbaus und des Parkhauses. Der Hauptbau setzt sich durch den grossen Baukörper klar von der umliegenden Bebauung ab. Betrachtet man jedoch das Parkhaus, nimmt dies mit dessen zarten Dimensionen Bezug zu den Wohn- und Gewerbebauten südwestlich der Schützengütlistrasse. Gleichzeitig festigt der Nebenbau die Ecke der Schützengütli- und Bergstrasse und dessen Strassenraum.

Die zwei Betriebseinheiten nördlich und südlich der Schützengütlistrasse sind aus logistischen Gründen durch eine Warenpasserelle, welche über die Schützengütlistrasse führt, miteinander verbunden.

Die damals quer zum Hang vorgesehene Stellung des Neubaus wurde kritisiert und daher neu gedacht, dabei wurde festgestellt, dass eine Abdrehung des Hauptbaus um 90 Grad Vorteile generiert. Die nach Raumprogramm geforderte grosse Manövriertfläche der Anlieferung schliesst nun über die ganze Länge an die Schützengütlistrasse an. Zusätzlich wird durch das «Eingraben» des Baukörpers in den Hang die für einen grossflächigen Industriebau ungünstige Hanglage gemildert.

Der Hauptbau wird durch den vorgesetzten niedrigen Nebenbau an Präsenz verlieren und somit als Teil der bestehenden grosskörnigen Bebauung südlich der Schützengütlistrasse gelesen werden. Die orthogonalen, klaren Baukörper werden somit Teil der Bebauung und als Weiterbau an einer bestehenden Struktur verstanden.

Anhand der mehrheitlich gewählten Satteldächer des Hauptbaus kann auf die umliegende Dachlandschaft Bezug genommen werden.

Ein prägnanter, gut strukturierter Freiraum ist gegenüber den mächtigen Bauvolumen vorzusehen. Auf der südostseitigen Grünfläche ist ein gestufter Baum- und Strauchgürtel zu pflanzen. Zur Gliederung der langen Fassaden können im schmalen Grünstreifen entlang der Bergstrasse schmalkronige Strassenbäume, wie z. B. Hainbuche und Eiche Verwendung finden.

Abb. 3 Plan Erdgeschoss (Stand 06.01.2023)

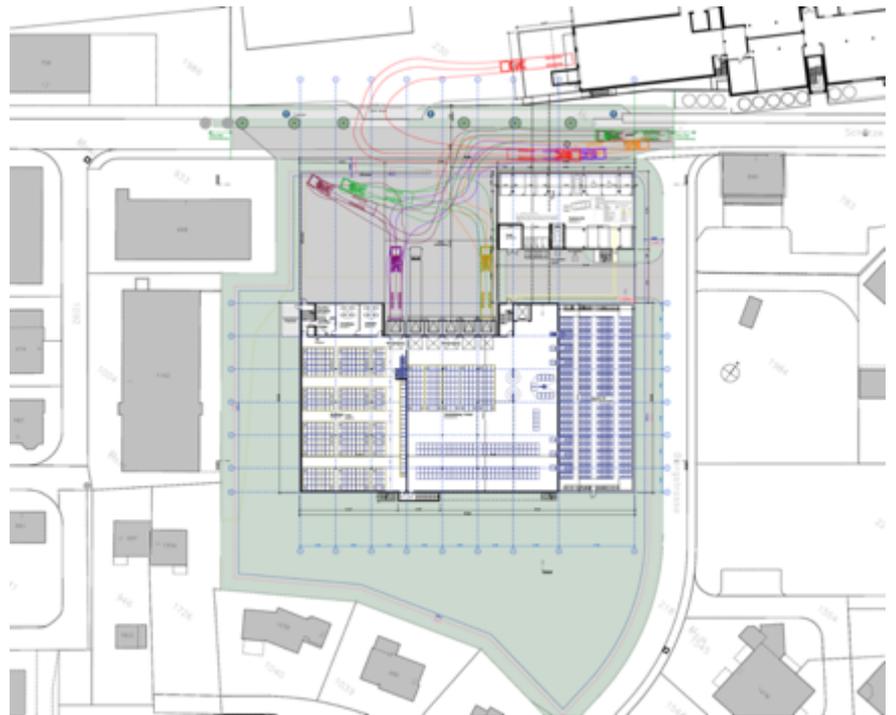


Abb. 4 Langschnitt (Stand 06.01.2023)

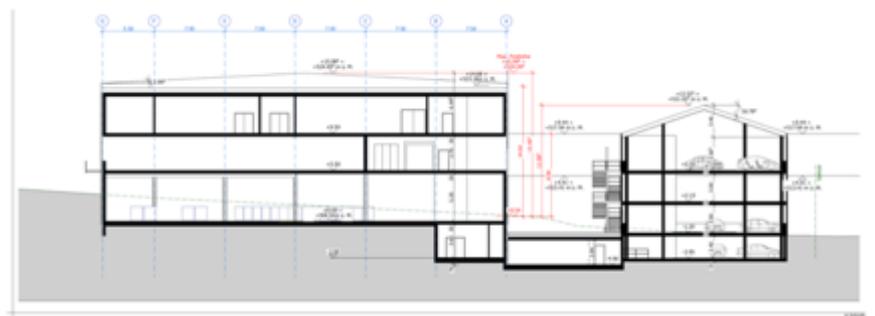


Abb. 5 Visualisierung (Stand 31.01.2023)



Abb. 6 Visualisierung (Stand 31.01.2023)



1.6 Überprüfung Gestaltungsplan

1.6.1 Änderung der Rahmenbedingungen

Emmi hat bedeutende Mittel in die Weiterentwicklung des Standorts der Molkerei Biedermann investiert, um langfristig Arbeitsplätze in Bischofszell zu sichern und auszubauen. In den vergangenen drei Jahren hat sich die Marktlage für die Molkerei Biedermann aufgrund verschiedener Faktoren wie der Covid-Pandemie, steigender Kosten und Wechselkursschwankungen verändert. Infolgedessen wurde die Rolle des Standorts Bischofszell innerhalb des Produktionsnetzwerks von Emmi Schweiz überarbeitet, was bedeutet, dass sich der Standort auf die Herstellung bestimmter Produktlinien konzentrieren wird. Dies hat bereits zu Verschiebungen von Produktlinien zwischen den Emmi-Standorten geführt, wie zum Beispiel der Produktion von Toni-Joghurts im Glas, die seit Januar 2024 in Bischofszell erfolgt. Dadurch haben sich die betrieblichen Rahmenbedingungen für das Projekt nochmals geändert.

Aufgrund dieser geänderten Rahmenbedingungen musste Emmi das Projekt neu bewerten. Dies beinhaltet die Überprüfung der Leistungskennzahlen des Logistikgebäudes anhand der überarbeiteten Rolle, die Bewertung der betrieblichen Umsetzbarkeit und die Neubewertung der Investitionstragbarkeit. Um diese Neubewertung durchzuführen, hat Emmi das Genehmigungsverfahren des Gestaltungsplans Logistikgebäude Schützengütli mit allen zugehörigen Unterlagen beim Departement für Bau und Umwelt vorübergehend ausgesetzt.

1.6.2 Einführung von Etappen

Als Ergebnis der Neubewertung ergibt sich neben einigen Detailanpassungen hauptsächlich die Einführung von Etappen für den bisherigen Baubereich A3. Die Erstellung des südwestlichen Teils des Gebäudes, einschliesslich Bereitstellung und Verladung, wird vorerst zurückgestellt, aber als Erweiterungsetappe im Gestaltungsplan berücksichtigt. Die Dimensionen und Gestaltungsvorgaben der Baubereiche bleiben insgesamt unverändert. Zusätzlich zur volumetrischen Etappierung wurde das Erschliessungsprinzip für die PKW-Parkplätze angepasst. Anstelle einer Autolift-Erschliessung wird nun ein Parkdeck im Erdgeschoss des Baubereichs B und eine Tiefgarage unter Teilen der Baubereiche A realisiert. Die Ein- und Ausfahrt zur Bergstrasse bleibt unverändert. Ausserdem wird die Funktionalität des Baubereichs B erweitert. Neu werden die Technikanlagen des Logistikgebäudes im Baubereich B konzentriert, was eine effizientere Nutzung des Gebäudes darstellt.

1.6.3 Anpassung Gestaltungsplan und Richtprojekt

Entsprechend müssen der Gestaltungsplan und das zugehörige Richtprojekt angepasst werden. Dabei bleiben die maximalen Ausmasse der Baubereiche, abgesehen von der Aufteilung des bisherigen Baubereichs A1 in zwei Etappen, unverändert. Hingegen werden die einzelnen Teile des Baubereichs A neu von der Bergstrasse her gegliedert in die Baubereiche A1 bis A4.

Bei der Anpassung besteht der Wunsch der Molkerei Biedermann, das Verfahren möglichst einfach zu gestalten. Die Abklärung der Stadt Bischofszell zeigt, dass die Änderungen eine ergänzende öffentliche Auflage benötigen. Hingegen kann auf eine zusätzliche Mitwirkung verzichtet werden.

1.6.4 Wiederaufnahme Planungsprozess

Die Stadt Bischofszell wurde am 24. April 2024 informiert, dass der Gestaltungsplan und das Richtprojekt kleinere Änderungen erfahren werde und anschliessend der Planungsprozess weitergeführt werden könne. Dabei werden auch die im Juli 2023 verlangten Ergänzungen von Art. 13 SBV vorgenommen.

Die verantwortlichen der Stadt Bischofszell können die geplanten Veränderungen am Projekt nachvollziehen. Sie werden das Departement für Bau und Umwelt entsprechend informieren und einen Zeitplan für die Änderungen am Gestaltungsplan und Richtprojekt ausarbeiten.

In diesem Zusammenhang eröffnet sich eine Möglichkeit, dass anstelle der privaten Verkehrserschliessung für die Parzelle Nr. 1726 ab der Schützengütlistrasse eine neue eine privatrechtliche Lösung im Zusammenhang mit der Parzelle Nr. 1004 getroffen werden kann.

1.7 Überarbeitetes Richtprojekt

1.7.1 Wesentliche Anpassungen

Aufgrund der Überarbeitung sind die bestehenden Aussenmasse des aufgelegten Gestaltungsplans unverändert geblieben. Hingegen haben sich beim Beilageplan: Richtprojekt Architektur, welcher sich hauptsächlich auf die erste Etappe fokussiert, folgende relevanten Änderungen ergeben:

- Die Teilbereiche A1 bis A3 haben sich untereinander masslich geringfügig verändert;
- Der grösste Teil der PW-Parkierung ist neu in einer Tiefgarage, wobei die Zu- und Wegfahrt unverändert ab der Berglistrasse erfolgt;
- Der Teilbereich B wird nebst der Parkierung im Erdgeschoss hauptsächlich für technische Einrichtungen (Elektroeinrichtungen, Löschwasserbecken-Sprinkleranlage, Rückkühler) genutzt;

- Die Verkehrserschliessung für die LKW kann dank dem Wegfall der privatrechtlichen Verkehrserschliessung (Servitut) für die Parzelle Nr. 1726 bis zur südlichen Grundstücksgrenze zu Parzelle Nr. 933 rechtlich erweitert werden. Gleichzeitig besteht die Möglichkeit die Retentionsfläche zu erweitern.
- Für die erste Etappe wird eine Lärmschutzmauer vorgesehen;
- Die Verkehrserschliessung (Servitut) für die Parzelle Nr. 1726 wird neu lediglich als Hinweis erwähnt. Gleichzeitig entfällt die Vorschrift einer Strauchgruppe entlang der privaten Verkehrserschliessung.

Ebenso wurde der Beilageplan: Umgebungskonzept durch die Verfasser PR Landschaftsarchitektur GmbH den neuen Gegebenheiten angepasst.

1.7.2 Nachweise und Visualisierung

Soweit erforderlich sind die entsprechenden Nachweise und Visualisierungen im Planungsbericht ausgewechselt worden. Der Grundablauf des Planungsprozesses bleibt aber wegen der Nachvollziehbarkeit unverändert wiedergegeben.

2 Grundlagen

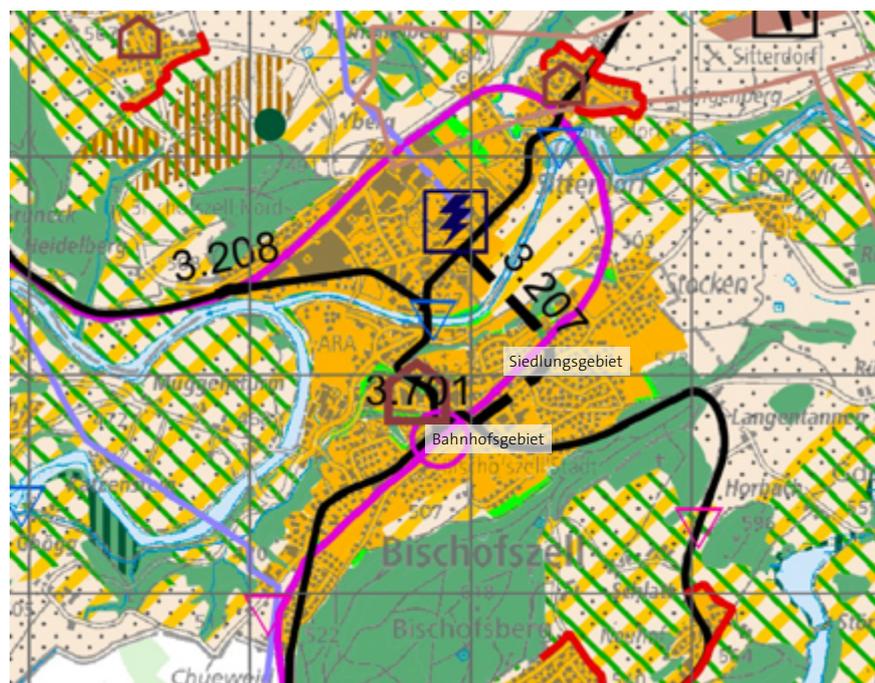
2.1 Übergeordnete Planung

2.1.1 Kantonaler Richtplan

Nach Art. 9 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) ist der kantonale Richtplan für Behörden verbindlich. Der kantonale Richtplan wurde durch den Bundesrat am 4. Juli 2018 genehmigt.

Das Planungsgebiet befindet sich im Siedlungs- und Bahnhofsgebiet. Letzteres soll sich als Zentrumszone entwickeln, wobei verdichtet und hoch gebaut werden darf.

Abb. 7 Richtplanausschnitt (ohne Massstab)



2.2 Kommunale Planungen

2.2.1 Kommunalen Richtplan

Der rechtsgültige kommunale Richtplan wurde am 1. Juni 2005 genehmigt. Er ist behördenverbindlich und setzt die Planungsziele für die Stadt Bischofszell der nächsten 20 bis 25 Jahre fest. Aktuell wird die Ortsplanung den geänderten rechtlichen Vorgaben angepasst und dabei auch der kommunale Richtplan überarbeitet. Der überarbeitete kommunale Richtplan wurde vom 16.04.2021 bis 06.05.2021 öffentlich bekanntgemacht und vom Departement für Bau und Umwelt am 21. Dezember 2022 mit der Entscheid Nr. 67 genehmigt.

Kommunaler Teilrichtplan Siedlung

Das Bearbeitungsgebiet liegt gemäss kommunalem Teilrichtplan Siedlung in einem Entwicklungsgebiet (S 1.02). Das Grundstück soll zukünftig als Ausbaureserve für den Produktionsstandort der Molkerei Biedermann dienen. Das Gebiet «Schützengütli» unterliegt dabei einer Gestaltungsplanpflicht.

Abb. 8 Ausschnitt Teilrichtplan Siedlung, Natur und Landschaft (Stadt: öffentliche Bekanntmachung)



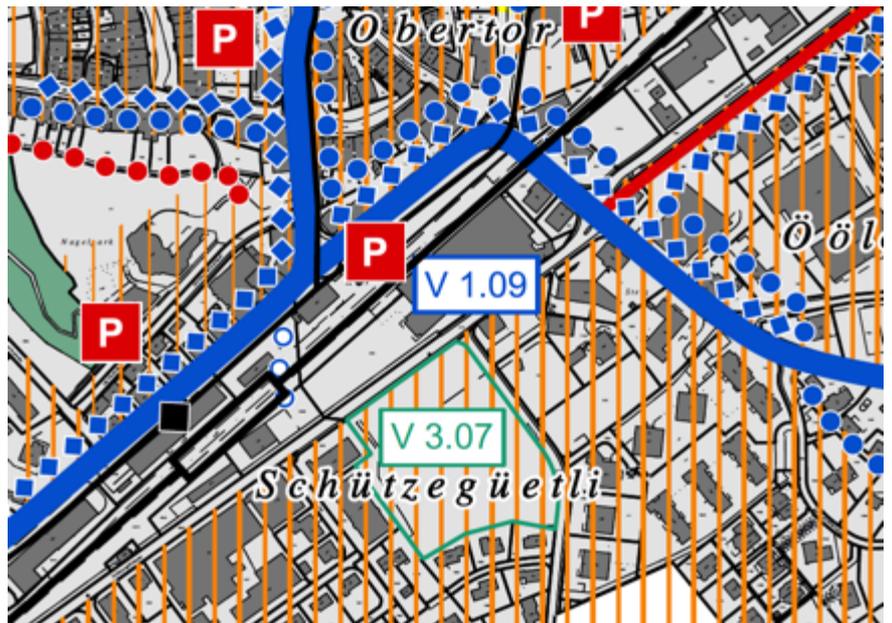
Kommunaler Teilrichtplan Verkehr

Die Schützengütlistrasse dient heute mehrheitlich als Lieferverkehr der Molkerei Biedermann AG, aber auch als Erschliessungsstrasse des Schützengütliquartiers. Die südlich angrenzenden Wohngebiete sollten zukünftig möglichst nicht von den Emissionen des Lieferverkehrs beeinträchtigt werden. Die Erschliessung des Gebiets Schützengütli soll daher primär von der Steigstrasse her erfolgen, möglichst wenig Lieferverkehr soll über die Neugütlistrasse abgewickelt werden. (V 1.09).

Abb. 9 Ausschnitt Teilrichtplan Verkehr (Stand: öffentliche Bekanntmachung)

Legende:

-  Kantonale Hauptstrassen
-  Radrouten
-  Wanderwege
-  Wanderwege (geplant)
-  Verbindungsstrassen
-  Fusswege
-  Parkieranlagen öffentliches Interesse
-  Gebiete im Erschliessungsprogramm
-  Tempo 30 /20 Zone



Kommunaler Teilrichtplan Energie

Der Energierichtplan sieht eine Anschlusspflicht des Gebiets Schützengütli in den Wärmeverbund Holz vor. Durch die Revision der Ortsplanung entsteht eine überlagernde Zone mit Anschlusspflicht AP (Art. 27) in welcher die Anschlusspflicht an das Fernwärmenetz geregelt wird.

Abb. 10 Ausschnitt Energierichtplan (Stand öffentliche Bekanntmachung)

-  Wärmeverbund Holz
-  Wärmeverbund ARA Sittertal
-  Umweltwärme (Wärmepumpe Luft / Wasser, Erdwärmesonde)

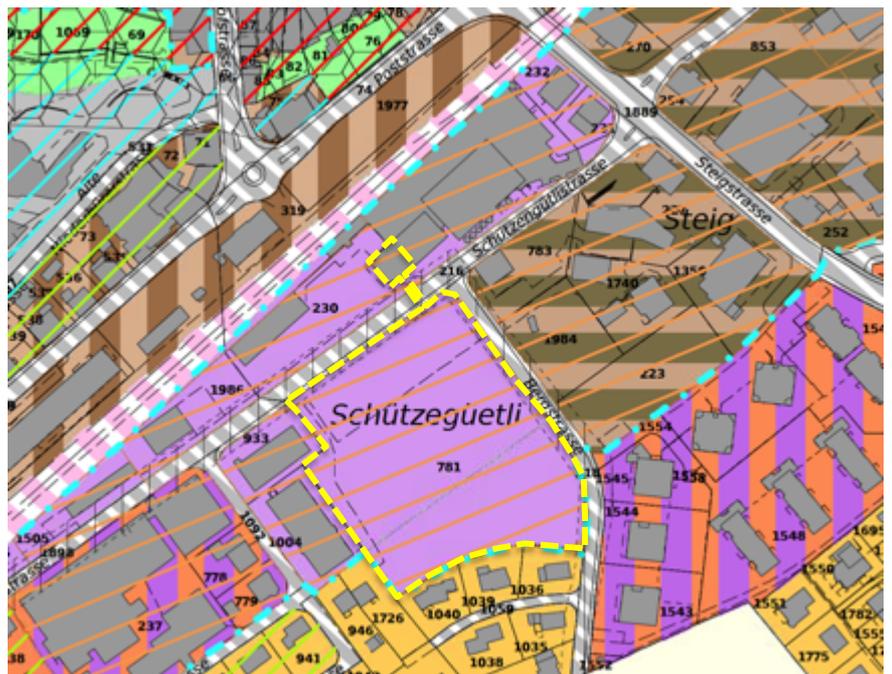


2.2.2 Zonenplan & Baureglement

Nach dem Zonenplan 2022 der Stadt Bischofszell (in Kraft seit 1.02.2023 mit DBU-Entscheidung Nr. 67) befindet sich das Planungsgebiet inklusive des nördlichen Teils der Parz. Nr. 230 in der Arbeitszone Gewerbe AG mit überlagernder Gestaltungsplanpflicht GP und überlagernder Zone mit Anschlussverpflichtung AP. Die westlich angrenzende Parzelle liegt ebenfalls in der Arbeitszone Gewerbe AG mit denselben überlagernden Zonen. Im Norden liegt die ortsbildgeschützte Altstadt. Gegen Süden grenzen Wohnnutzungen an das Bearbeitungsgebiet.

Abb. 11 Ausschnitt Zonenplan (Stand: Genehmigung DBU Dezember 2022)

- Legende
-  Arbeitszone Gewerbe AG
 -  Zentrumszone 4 Z4
 -  Wohn- und Arbeitszone 3
 -  Wohnzone 2
 -  Zone mit Gestaltungsplanpflicht



Nach dem rechtsgültigen Baureglement (Tab. 1) sind die nachstehenden Höchst- und Mindestmasse nach Regelbauweise zulässig. Der Gestaltungsplan baut auf diesen Regelbaumassen auf.

Tab. 1 Höchst- und Mindestmasse, neues Baureglement (Stand Genehmigung)

Zonenart	Grenzabstand	Fassadenhöhe / Gesamthöhe	Gebäuelänge	Überbauungsziffer
AG	4.00 m	13.50 m	50.00 m	-

2.2.3 Plan Ortsbild-, Kultur- und Naturschutz

Entlang der Schützengütlistrasse befindet sich eine geschützte Baumreihe. Zusätzlich sind sieben Bäume der Schützengütlistrasse mit einer

Dienstbarkeit zum Erhalt eingetragen. Auf der Parzelle Nr. 781 sind keine Schutzgegenstände vorhanden.

Abb. 12 Ausschnitt Schutzgegenstände

Legende

- Baumreihe (R)
- Kulturobjekte Neuaufnahme
- Kulturobjekte Bestand



2.3 Weitere

2.3.1 ISOS

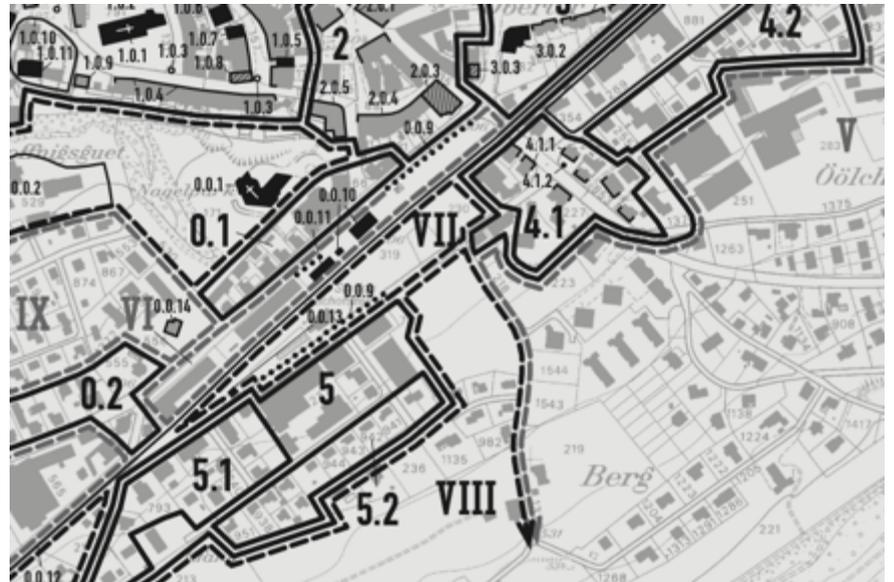
Das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) beinhaltet für das Bearbeitungsgebiet die Baugruppe 4.1. Diese zeichnet sich durch kleinstädtische kurze Strassenbebauungen entlang der Steigstrasse aus. Die zwei- bzw. dreigeschossige Putzbauten werden auf die zweite Hälfte des 19. Jh. bis anfangs des 20. Jh. eingeordnet. Das Gebiet wird mit dem Erhaltungsziel A (Erhalt der Substanz) bezeichnet.

Die Objekte 4.1.1 wirken als raumbildende, gestaffelte Fronten von zweigeschossigen Wohn- / und Geschäftsbauten. Auf der östlichen Strassenseite befindet sich ein raumwirksamer und ortsbildprägender Laubbaum mit der Objekt Nummer 4.1.2. Die ortsbildprägende Situation ist strukturell zu erhalten resp. bei einer Neubebauung aufzunehmen.

Weiter liegt das Bearbeitungsgebiet in den beiden Umgebungszonen VII und VIII. Diese bildeten einen un bebauten Trennstreifen südlich des Bahnhofes (Umgebungszone VII) zum Übergang zum ansteigenden Wies- und Weideland als Hintergrund (Umgebungszone VIII). Die beiden Umgebungszonen sind heute jedoch fast vollständig bebaut und haben ihre ursprüngliche Wirkung verloren. Zumal die bestehende Bebauung im Bahnhofsbereich und der Umgebungszone VII den Blick auf die Hangpartie der Umgebungszone VIII praktisch vollständig verdeckt.

Es steht daher nicht die Freihaltung der entsprechenden Flächen im Vordergrund, sondern vielmehr die gute Einpassung der Neubauten in die umliegende Baustruktur. Damit können die wertvollen Strukturen erhalten und weitergebaut werden und die Siedlungsqualität insgesamt gesteigert werden.

Abb. 13 Ausschnitt ISOS, Stand 16. März 2022



2.3.2 Altlasten

Auf der Parzelle Nr. 781 befindet sich gemäss Kataster der belasteten Standorte (KbS) ein belasteter Standort. Es handelt sich dabei um sehr alte Ölbelastungen durch die, früher in diesem Bereich ansässige Ölhandelsfirma Kundert. Im geotechnischen Bericht von Andres Gotechnik AG, St. Gallen, vom 31. August 2020 beschrieben, sowie gemäss Einschätzung des Amtes für Umwelt besteht für den Standort weder ein Überwachungs- noch Sanierungsbedarf. Beim Aushub sind die entsprechenden Bereiche korrekt zu entsorgen (VVEA-B und VVEA-E-Material).

2.3.3 Servitute

Die Liegenschaft Nr. 781 betreffend, ist eine Dienstbarkeit auf dem Grundbuchamt Bischofszell eingetragen, welche für die Planung relevant ist.

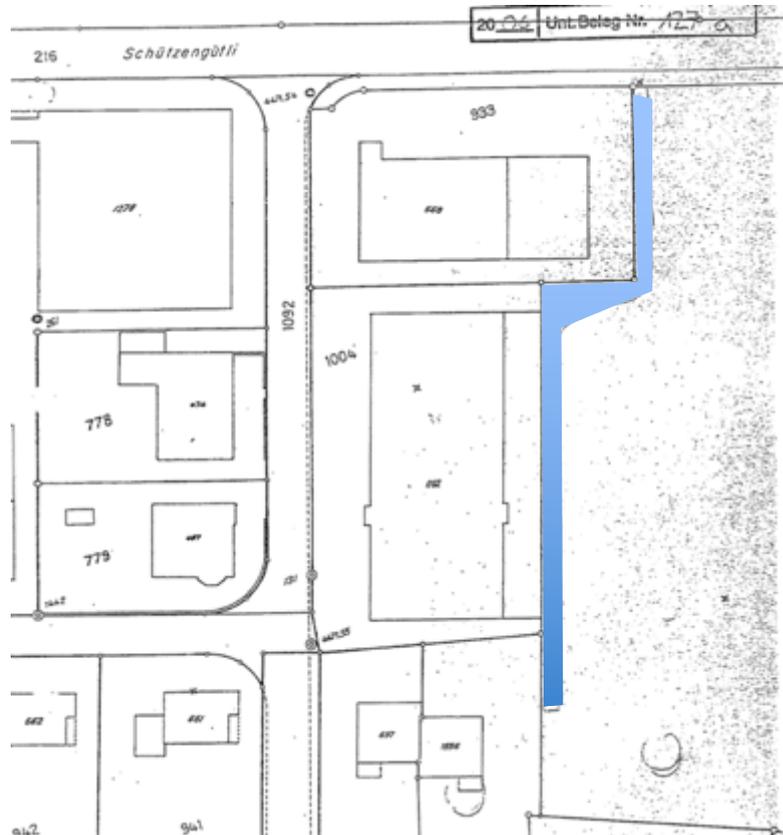
– Zu Lasten Liegenschaft Nr. 781 und zugunsten Nr. 1726:

Fuss- und Fahrwegrecht entlang der westlichen Grenze mit einer Breite von 3.00 m.

Dieses Fuss- und Fahrwegrecht wird durch eine einfachere Zu- und

Wegfahrt ab der Neugütlistrasse über die Parzelle Nr. 1004 mit der gleichzeitigen Lösung der Parkierung für beide betroffenen Grundeigentümer als Dienstbarkeit geregelt. Im Gestaltungsplan wird diese Fläche lediglich als Hinweis über die allgemeine Umgebungsfläche gelegt.

Abb. 14 Übersichtplan Fuss- und Fahrwegrecht



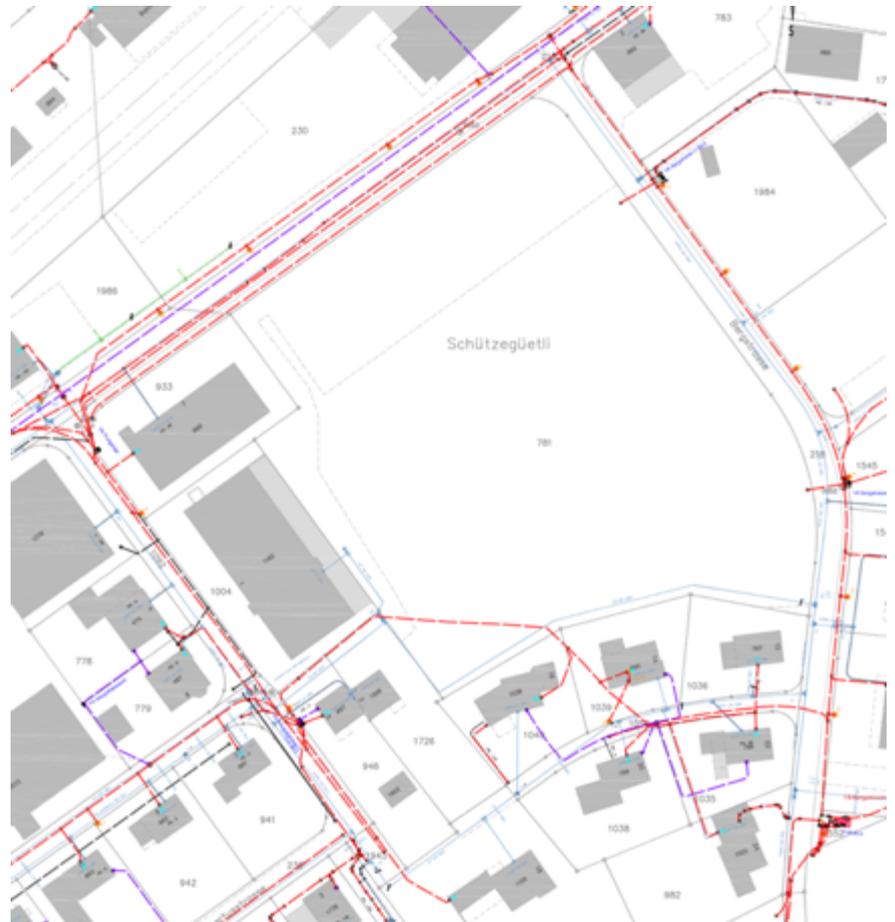
2.3.4 Werkleitungen

Das Areal ist grundsätzlich mit allen Werken erschlossen. Kanäle der Misch- und Regenwasserkanalisation, Gasleitungen, Stromleitungen und Wasserleitungen verlaufen sowohl in der Schützengütlistrasse wie auch der Bergstrasse.

Im Bauprojekt ist vorgesehen, den Anschluss an das Mittelspannungsnetz im Bereich der Schützengütlistrasse zu erstellen. Dort verläuft die Leitung direkt in den gebäudeeigenen Trafo und Elektroverteilung in der Nordostecke des Logistikgebäudes. So kann im Baubereich B eine neue Trafostation eingerichtet werden.

Für die Sprinkleranlage im Gebäude wird eine Wassermenge von 6'000 l pro Minute benötigt. Vorgesehen ist, den Anschluss an die südlich, durch die Parzelle Nr. 781 verlaufende Wasserleitung zu erstellen. Da der Wasserdruck in den Leitungen nicht ausreichend ist, kann ein Löschwasserbecken (Sprinklerbecken) im Untergeschoss des Baubereichs B realisiert werden.

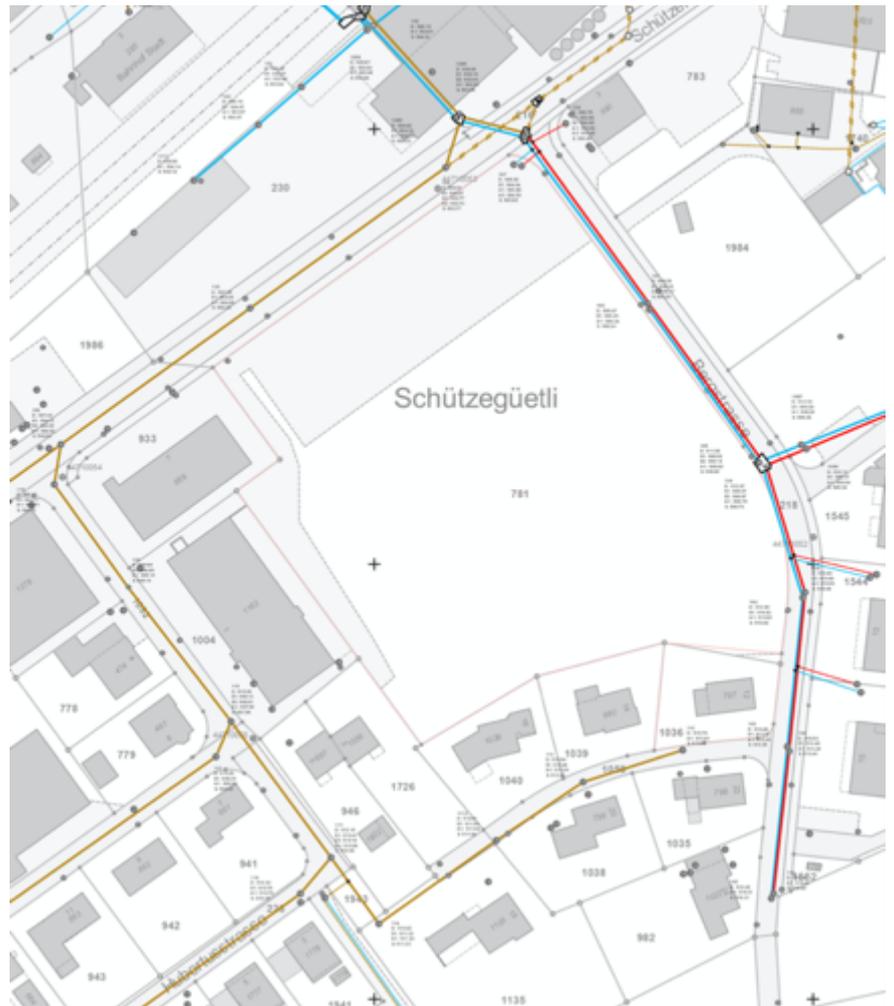
Abb. 15 Werkleitungen EW, TV, Wasser (ohne Massstab)



Im GEP Bischofszell sind für die Parzelle Nr. 781 folgende Angaben definiert:

- Entwässerungssystem: modifiziertes Mischsystem
- Abflussbeiwert Ψ_{MW} für Mischabwasserkanalisation: 0.22
- Abflussbeiwert Ψ_{RW} für Regenabwasserkanalisation: 0.26

Abb. 16 Werkleitungen Kanalisation (ohne Massstab)



2.3.5 Bestehende Logistiksituation

Der bestehende Standort der Molkerei Biedermann AG verfügt über zu wenige inhouse Logistikflächen. Diese genügen, mit Ausnahme des Teils der Milchen, gerade noch für den Verlad in die Aussenlager. Aus diesem Grund musste eine Vielzahl verschiedener Aussenstandorte zugemietet werden. Einerseits ist damit der Betriebsablauf stark beeinträchtigt. Andererseits führen diese Aussenlager dazu, dass pro Woche 36 Fahrten nur aufgrund der unzureichenden Lagerflächen entstehen. Diese führen hauptsächlich über die Schützengütlistrasse (Werkverkehr), aber auch durch das Zentrum von Bischofszell, das Schützengütliquartier und das Espenmattquartier. Die

Aussenlager sind zudem sehr kostenintensiv. Mit dem neuen Logistikgebäude kann auf alle diese Fahrten verzichtet werden, was zu weniger Verkehr und Strassenverkehrslärm führt. Zudem wird auch der Verladelärm des Umschlagbereiches, aufgrund der optimalen Ausrichtung des Neubaukörpers, gegenüber den angrenzenden Liegenschaften, insbesondere gegenüber den südlichen Wohnnutzungen massiv reduziert.

Tab. 2 Übersicht Aussenlagerstandorte mit Fahrten

Aussenlagerstandorte	Fahrten/Woche	km/Fahrt	km/Woche
Kradolf (Verpackungsmaterial)	5	8 km	40 km
St. Margarethen (Tiefkühlager)	1	26 km	26 km
Oberbüren (Tiefkühlager)	5	9 km	45 km
Areal Etter, Bischofszell (Fertigware)	20	Werkverkehr	5 km
Laumann, Bischofszell (Verpackungsmaterial)	5	Werkverkehr	2 km
	36		118 km

2.4 Gestaltungsrichtplan

2.4.1 Langfristige bauliche Absichten

Um die baulichen Absichten der Molkerei Biedermann AG koordiniert und ortsverträglich zu definieren, wurde ein Workshopverfahren durchgeführt. Darin wurde neben der Entwicklung auf der unbebauten Parzelle Nr. 781 auch die Entwicklungspotentiale des bestehenden Betriebsgeländes ausgelotet. Die Erkenntnisse aus dem Workshopverfahren wurden in einem Gestaltungsrichtplan behördenverbindlich festgehalten.

Der Gestaltungsrichtplan hat zum Ziel, die Rahmenbedingungen für die zukünftigen Entwicklungen des Schützengütliareals der Molkerei Biedermann AG zu setzen. Dabei werden alle wesentlichen Themenbereiche der betrieblichen Entwicklung detaillierter betrachtet. Ziel ist es, die langfristige Gestaltung des Areals aufzuzeigen und dabei die verschiedenen Interessensgruppen einzubinden. Der Gestaltungsrichtplan dient somit auch als wesentliche Grundlage für spätere Gestaltungspläne auf dem Areal.

Abb. 17 Orthofoto mit Geltungsbereich (Stand 14.01.2022)



2.4.2 Verkehrslösung

Nach dem Gestaltungsrichtplan soll das südseitige Trottoir entlang der Schützengütlistrasse im Bereich des Logistikgebäudes aufgehoben und über den nordseitigen Fussweg geführt werden. Diese Massnahme ist aus verkehrstechnischen Gründen erforderlich, weil diese Flächen mit den LKW-Sattelzügen aufgrund der Situation teilweise überfahren werden müssen. Mit dem abgetrennten Grünstreifen auf der Nordseite kann zudem die Sicherheit der Fussgänger besser eingehalten werden.

3 Erläuterungen

3.1 Allgemeines

3.1.1 Planeinträge

Sind im Situationsplan keine Masse angegeben, gilt die Messgenauigkeit des Situationsplans im Massstab 1:500. Die Beilagepläne sind hinweisend, soweit sie nicht in den Sonderbauvorschriften als verbindlich erklärt werden.

3.1.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans «Logistikgebäude Schützengütli» umfasst die Parzelle Nr. 781, einen Teil der Strassenparzelle Nr. 216 sowie den mittigen Teil der Parzelle Nr. 230 mit einer Fläche von 11'087 m². Mit dem Gestaltungsplan wird insbesondere die Erschliessung und Logistik sowie der Neubau des Logistikgebäudes auf der Parzelle Nr. 781 geregelt. Daher wurde darauf verzichtet, diejenigen Teile der Parzelle Nr. 230, welche keine Veränderungen erfahren, in den Geltungsbereich aufzunehmen. Bei einer Ausweitung des Geltungsbereiches auf die ganze Parzelle Nr. 230 müssen konkrete Aussagen zur Entwicklung getroffen werden. Dies ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich. Eine spätere, evtl. zeitnahe Anpassung des Gestaltungsplans wäre aufgrund der Rechtssicherheit nicht möglich und auch nicht zweckmässig.

Um dennoch Aussagen über die Entwicklung über das gesamte Gebiet zu erhalten, wird zusätzlich zum Gestaltungsplan ein Gestaltungsrichtplan über das gesamte Betriebsareal der Molkerei Biedermann AG (Parzellen Nrn. 231, 232, 230, 781 und 783) erstellt. Dort steht insbesondere die städtebauliche Aufwertung der Situation an der Steigstrasse sowie entlang der Schützengütlistrasse im Vordergrund. Der Gestaltungsrichtplan dient als Grundlage für die Erarbeitung eines Gestaltungsplans über das nördliche Betriebsareal, **im Zeitpunkt** wenn dort eine konkrete Entwicklung geplant ist.

Sofern in den Sonderbauvorschriften keine abweichenden oder ergänzenden Vorschriften vorhanden sind, gelten die Vorschriften des revidierten Baureglements der Stadt Bischofszell sowie des übergeordneten Rechts.

3.1.3 Zweck

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan wird die betriebswirtschaftliche, zeitgemässe und zukunftsweisende Entwicklung der Molkerei Biedermann am bestehenden Standort in der Stadt Bischofszell ermöglicht. Zudem wird die Wirtschaftlichkeit der Molkerei Biedermann sowie die damit verbundenen 140 Arbeitsplätze und das Steuersubstrat für die Stadt Bischofszell und den Kanton Thurgau gesichert. Bei der Entwicklung wird insbesondere der Einpassung in das Umfeld eine erhöhte Aufmerksamkeit geschenkt. Die Erweiterung soll sowohl ortsbaulich wie auch aus emissionstechnischer Sicht gut in das städtische Umfeld eingepasst werden. Dabei spielt auch die Verbindung der

Logistik mit den bestehenden Produktionsgebäuden aus emissionstechnischer Sicht eine wichtige Rolle.

Der südwestliche Teil des Neubaus: Bereitstellung und Verlad wird im Gestaltungsplan als Erweiterungsetappe A4 vorgesehen. Ein Zeitpunkt, wann diese zweite Etappe voraussichtlich erstellt werden wird, ist zur Zeit nicht bekannt. Der zugehörige Vorplatz wird hingegen aus Gründen der Manövrierbarkeit der LKW's bereits in der ersten Etappe vollständig realisiert. Zusätzlich soll auch dem Lärmschutz gegenüber den südwestlich angrenzenden Wohnbauten Rechnung getragen werden.

3.2 Erschliessung

3.2.1 Verkehrsfläche, intern

Das Areal ist durch die Schützengütlistrasse (Anlieferung) und die Bergstrasse (Parkierung) erschlossen. Von der Schützengütlistrasse führt eine Zu- und Wegfahrt gegen Süden, von der Bergstrasse eine Zu- und Wegfahrt gegen Westen auf das Areal. Die Erschliessungsfläche der Parzelle Nr. 781 ab der Bergstrasse dient der Erschliessung der Parkierung und führt direkt zur Ein- und Ausfahrt des ebenerdigen Parkdecks im Baubereich B und über eine zweispurige Rampe in die Tiefgarage im Untergeschoss unter den Baubereichen A2 und A3. Diese könnte bei Bedarf auch im Untergeschoss der zweiten Etappe A4 erweitert werden.

Die nördliche Erschliessung der Parzelle Nr. 781 dient hauptsächlich der Anlieferung, sie führt direkt auf den Bereich Warenumschlag LKW.

~~Für die Parzelle Nr. 1726, welche mit einem Einfamilienhaus bebaut ist, besteht ein Fuss- und Fahrwegrecht über die Parzelle Nr. 781. Die im Grundbuch gesicherte Fläche wird im Gestaltungsplan aufgenommen und gesichert. Die Zu- und Wegfahrt auf die Schützengütlistrasse erfolgt separat ohne Anbindung an die internen Verkehrsflächen der Parzelle Nr. 781.~~

Folgende Sichtfelder müssen auf dem Areal beachtet werden:

Abb. 18 Sichtfelder Gestaltungsplan (inkl. zweiter Etappe)

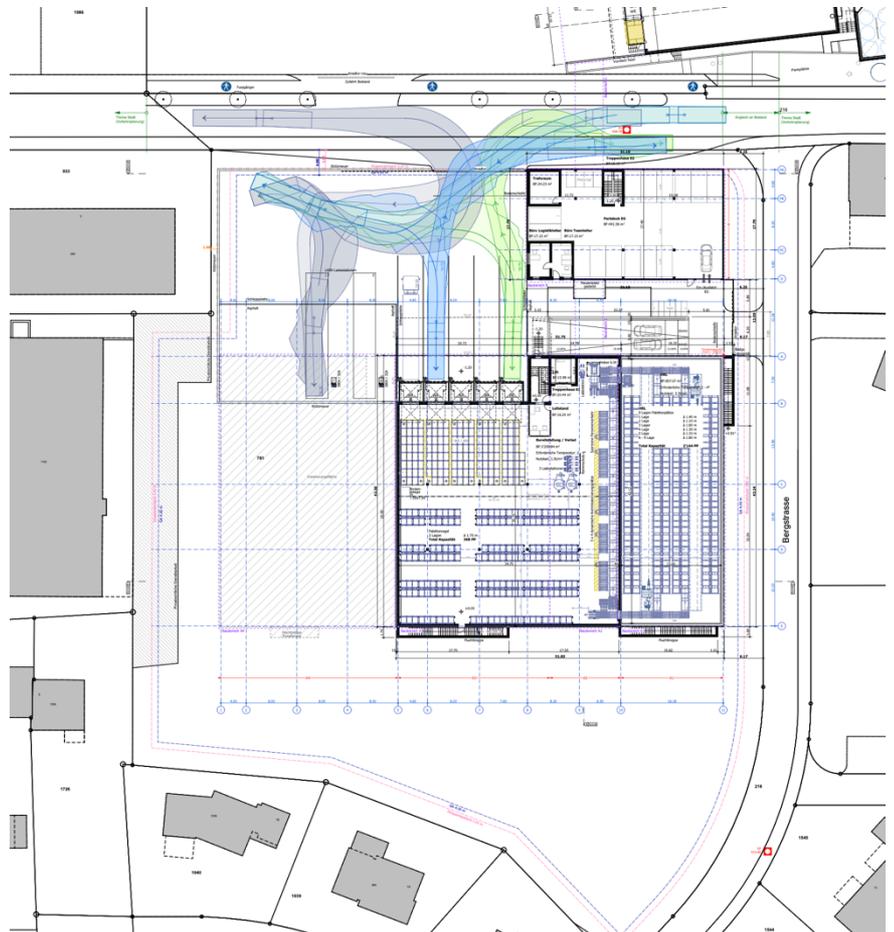


3.2.2 Warenumschlag LKW

Die Flächen für den Warenumschlag werden für das Manövrieren sowie das Be- und Entladen der Lastwagen benötigt. Diese Fläche ist dauerhaft freizuhalten und ist den Lastwagen, welche be- und entladen werden, vorbehalten. **Dieser darf nicht als Lagerplatz verwendet werden.** Der Warenumschlag grenzt direkt an den Baubereich A3 und somit an den Bereich mit den in das Gebäude integrierten und damit gedeckten Verladerampen. Damit werden einerseits die Verladerampen vor Witterungseinflüssen geschützt, andererseits werden dadurch die Lärmemissionen stark reduziert und die Einsehbarkeit eingeschränkt, wovon die umliegenden Liegenschaften profitieren. **Mit der Erweiterungsetappe A4 wird dasselbe Prinzip nach Südwesten bei Bedarf erweitert. Bis diese Etappe realisiert wird, soll der Platz mindestens im südwestlichen Bereich mit einer lärmabsorbierenden Abschlussmauer gefasst werden.**

Die im Gestaltungsplan festgelegte interne Verkehrsfläche ist ausreichend gross für die notwendigen Manöver zur Einfahrt zu den Verloaderampen dimensioniert (siehe Schleppkurvennachweis Abb. 19).

Abb. 19 Schleppkurvennachweis für LKW-Warenumschlag (Stand 12.06.2024)



3.2.3 Parkierung

Die erforderlichen Parkplätze für die Beschäftigten (für das neue Logistikzentrum und die bestehende Produktion) werden **im Erdgeschoss des Baubereichs B sowie in einer Tiefgarage unter den Baubereichen A2 und A3** untergebracht. Die Ein- und Ausfahrt erfolgt separiert von der Bergstrasse her. Die Parkflächen **werden zwischen den beiden Baubereichen über einen direkten Zugang bzw. über eine Rampenanlage** erschlossen. **Die Ausdehnung der Tiefgarage zur Schützengütlistrasse ist über unterirdische Baulinien für beide Etappen**

festgelegt. Später kann die Tiefgarage je nach Bedarf unter der zweiten Etappe A4 erweitert werden.

Auf Grund der geplanten technischen Ausrüstung für die Logistik entstehen keine zusätzlichen Arbeitsplätze. Die entsprechenden Logistikprozesse im Altbau werden inkl. deren Arbeitsplätze in den Neubau transferiert. Die Erhöhung des Automatisierungsgrades führt trotz Insourcing nicht zu einer Erhöhung der Mitarbeiterzahl. Damit reichen faktisch die geplanten Parkplätze. Zudem bleiben diverse Parkfelder im Bereich der Altbauten erhalten. Ebenso bestehen bereits ausreichend Parkierungsmöglichkeiten für Zweiräder (15 Laufmeter, gedeckt).

3.3 Bebauung

3.3.1 Baubereiche

Allgemein

Die Baubereiche basieren auf dem Richtprojekt **mit der Etappierung Baubereich A4**. Wo möglich, wurde in der Flächenausdehnung sowie in der Höhe ein Anordnungsspielraum von 0.50 m zugeschlagen, um bei der nachfolgenden Detailprojektierung einen ausreichenden Spielraum zu haben. **Einzig beim Baubereich A1 wurde gegen Westen ein Zuschlag von ca. 4.0 m gegeben.**

Ausserhalb der Baubereiche sind nur **oberirdische** Anlagen oder Bauteile für Fluchtwege sowie Licht- und Belüftungsschächte zulässig.

Baubereiche A1, A2 und A3

Obwohl der Hauptbau aus einem Gebäude besteht, wurden aus gestalterischen Gründen drei Baubereiche ausgeschieden. Diese unterscheiden sich hauptsächlich in der Höhe und der Dachgestaltung. Mit den unterschiedlichen Höhen und Dachgestaltung wird das grosse Bauvolumen strukturiert und passt sich so wesentlich besser in die Umgebung ein.

Das Hochregallager befindet sich im Baubereich **A1**. Um den Bau in der Höhe zu beschränken und trotzdem eine wirtschaftliche Lagertechnik einzusetzen, wurde das Hochregallager zwischen **4.00 und 6.00 m** in den Boden versenkt. **Die Baubereiche A2 und A3 umfassen im Erdgeschoss die Bereitstellung für den Verlad und das Palettenregal, in Teilen des Zwischengeschosses das Kühllager und im 1. Obergeschoss die Verschieberegale.** Über den Verladerampen muss eine lichte Höhe von 5.00 m eingehalten werden, damit für die Lastwagen ein genügender Lichtraum besteht. Durch den Einzug der Verladerampen sind diese vor Witterungseinflüssen geschützt und die Lärmemissionen werden stark reduziert. **Darüber werden in den Obergeschossen Büro- und Serviceräume angeordnet.**

Baubereich A4

Mit der zweiten Etappe kann bei späterem Bedarf das Gebäude um rund 28 m über den Baubereich A4 erweitert werden. Dadurch besteht auch die Möglichkeit die Bereitstellungsfläche mit Verladeanlage zu ergänzen. Dabei ist für die architektonische Erscheinung wichtig, dass die Gestaltung des Baubereichs A3 in seiner äusseren Struktur weitergeführt wird.

Tiefgarage

Unter den Baubereichen A2 und A3 sowie innerhalb der Baulinie für unterirdische Bauten wird eine Tiefgarage mit insgesamt rund 50 Parkfeldern, anstelle des früheren Parkhauses, für die Fahrzeuge der Angestellten (Logistikgebäude und Produktion) zur Verfügung gestellt.

Die Einfahrt zur Parkierung erfolgt über die interne Verkehrsfläche ab der Bergstrasse, das Parkdeck ist ebenerdig erreichbar und die Tiefgarage erfolgt über eine zweispurige Rampenanlage.

Dank der grosszügigen geschlossenen Parkierung kann auf einen grossflächigen Aussenparkplatz verzichtet werden und die eingesparten Flächen als Grünflächen ausgestaltet werden.

Baubereich B

Im Baubereich B wird im Erdgeschoss ein Parkdeck inkl. Veloabstellplätzen mit rund 14 Plätzen eingerichtet. Das Obergeschoss dient hauptsächlich der Anordnung der notwendigen Technikräumen.

Baubereich C

Der Baubereich C umfasst ein kleiner Teil des bestehenden Betriebsgebäudes auf der Nordseite, welches für den Anschluss an das Logistikgebäude neu gebaut wird. An den Baubereich C schliesst die Passerelle, welche über die Schützengütlistrasse ins Logistikgebäude führt, an.

Baubereich Passerelle D

Damit die Waren von der Produktion, welche sich in den bestehenden Betriebsbauten nördlich der Schützengütlistrasse befindet, automatisch und schnell in das Logistikgebäude überführt werden können, ist eine Passerelle über die Schützengütlistrasse vorgesehen. Damit wird die Qualität der Produkte sichergestellt (kein Verlassen der Gebäude) und es entsteht kein interner Werkverkehr und damit keine Lärmemissionen. Die Passerelle liegt mit ihrer Gesamthöhe unter der Traufhöhe des Parkhauses im Baubereich B sowie denjenigen des Baubereiches A. Sie darf aber kein Gefälle aufweisen, so dass der Baubereich A1 die genaue Höhenlage vorgibt. Insgesamt besteht so ein

guter Anschluss der Passerelle zu den Hauptgebäuden. Für die Überführung der Schützengütlistrasse ist eine separate Konzession nach §35 Abs. 1 des Gesetzes über Strassen und Wege von der Stadt Bischofszell notwendig. Diese wird vertraglich zugesichert und mit dem Baugesuch definitiv rechtlich gesichert.

Baubereich Aussen- und Fluchttreppen

In den Baubereichen Aussen- und Fluchttreppen sind nur offene Treppenanlagen oder Bauteile für die Erschliessung (Treppenauf- und -abgänge) und Fluchtwege zulässig. Die Fluchttreppen werden soweit möglich in die Gebäudevolumen integriert. **Bei den Baubereichen A1 sind aussenliegende Treppen notwendig, weil diese technisch nicht in das Hochregallager und Warenkonzessionierung integriert werden können oder das Gebäude ansonsten grösser werden würde.** Die vorgeschriebenen Fluchttreppen müssen daher dort am Gebäude platziert werden und können deshalb nicht zweckmässig in das Volumen integriert werden. Die Treppenanlagen sind offen und filigran zu gestalten und haben sich gestalterisch sehr gut an den Hauptbau anzugliedern. **Südlich des Baubereiches A sind daher auch nur einläufige Treppenanlagen möglich, um ein ruhiges Fassadenbild zu erreichen.**

Pausenbereich Mitarbeitende

Der Pausenbereich der Mitarbeitenden befindet sich im Zwischenbereich der Baubereich A2 und B. Die Lage auf der Südseite des Baubereich B und teilweise unter der Passerelle D erlaubt einen attraktiven und teilweise wetterunabhängigen Aufenthaltsbereich.

3.3.2 Architektonische Gestaltung

Aufgrund der Grösse und der zentralen Lage des Gebäudes ist der architektonische Ausdruck wichtig. Durch die einfache kubische Form und die Ausbildung der Hauptdächer als flach geneigte Satteldächer entsteht ein ruhiger, in die Umgebung integrierter Baukörper. Durch das eher grosse Volumen des Hauptgebäudes ist die Gestaltung der Fassaden wichtig. Diese sollen abgestimmt auf die einzelnen Gebäudeteile gestaltet werden und sich an den Fassadengestaltungen des näheren Umfeldes anlehnen. In der beiliegenden Architekturmappe wurde die Fassadengestaltung aus der Umgebung hergeleitet (vgl. Beilage B3) Dies wurde im Materialisierungskonzept (vgl. Beilage B3) präzisiert. Die Fassadengestaltung **soll für beide Etappen im Sinne des Materialisierungskonzepts realisiert werden.** Dabei werden ondulierende und selbsttragende Faserzementplatten verwendet. Diese haben eine zurückhaltende

Farbe und eine mineralische Erscheinung und passen sich so gut in das Umfeld ein.

Da die Passerelle über eine öffentliche Strasse führt und damit auch sehr gut einsichtig ist, wird eine hohe architektonische Gestaltung gefordert.

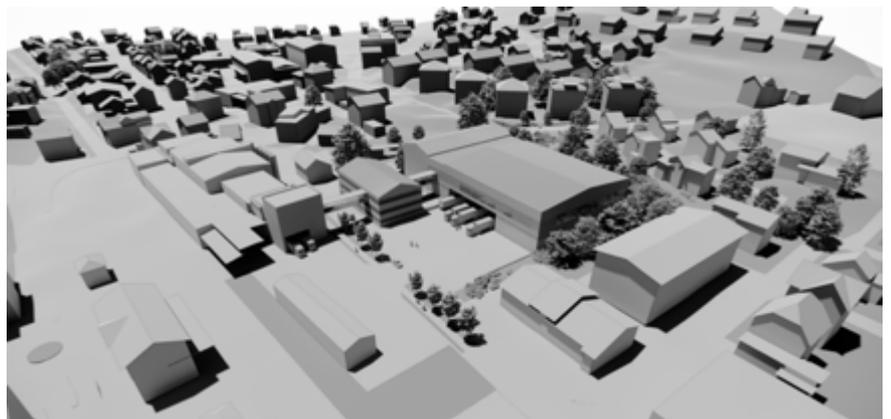
Für das Baugesuch ist der Stadt ein detailliertes Materialisierungs- und Farbkonzept einzureichen und bewilligen zu lassen. Damit wird die Realisierung einer **ansprechenden** Fassadengestaltung gesichert.

3.3.3 Dachgestaltung

Das Gebäude im Baubereich B weist ein Satteldach, die Gebäude im Bereich A1 und A3 **sowie in der zweiten Etappe A4** flach geneigte Satteldächer und das Dach des Bereichs A2 ein Flachdach auf. Durch den Fokus auf den Bau von Satteldächern wird die Dachlandschaft der Umgebung aufgenommen, somit entsteht ein ruhiges und in die Umgebung eingebettetes Dachbild. Das Dach des Baubereichs A3 wird mit einer PV-Anlage ausgestattet. Damit wird eine grosse Dachfläche für die nachhaltige Energiegewinnung genutzt.

Das flach geneigte Satteldach des Baubereichs A3 **inklusive Erweiterungsetappe Baubereich A4** sowie das Flachdach des Baubereiches A2 werden extensiv begrünt. Begrünte Dächer tragen erheblich zur Verbesserung des Stadtklimas bei. Die Vegetationsschicht setzt sich aus verschiedenen Substratmischungen, sowie Einbaustärken zwischen 10 – 50 cm zusammen und ist reliefartig auszuformen. Sie dient zugleich der Regenwasserretention und -speicherung. Strukturelemente wie Stein- und Holzhaufen sind punktuell einzuplanen. Aussaaten setzen sich aus verschiedenen Samen- und Kräutermischungen zusammen. Bodenzonen von feucht bis trocken mit differenzierten Vegetationsgesellschaften lassen für Insekten- und Vogelarten wertvollen Lebensraum entstehen.

Abb. 20 Visualisierung Dachlandschaften inkl. 2. Etappe (Stand 31.01.2023)



3.4 Umgebung

3.4.1 Allgemeine Umgebungsfläche

Durch die gute Setzung des Logistikgebäudes verbleibt ein grosser Grünraum als zusammenhängende Freifläche, die nordost-, südost- und südwestseitig das Gebäude umschliesst. **Bis zur Realisierung der zweiten Etappe bleibt auf der Südwestseite eine grössere Freifläche bestehen. Dieser Bereich ist mittels einer Stützmauer an der Lage der später zulässigen Verladerampen des Baubereichs A4 abzuschliessen. Darauf kann eine zusätzliche Abschlusswand in Leichtbauweise (Holz, Glas und dergleichen) für den optimalen Lärmschutz gestellt werden. Diese Flächen sind auf der Südseite entsprechend zu gestalten und in geeigneter Form zu bepflanzen.**

Von hoher Bedeutung für eine sensible ortsbauliche Setzung ist ein fließend modellierter Terrainverlauf der projektierten Höhen. Gebäudekörper und Umgebungsflächen nehmen Bezug zum bestehenden anschliessenden Terrain. Die Terraingestaltung muss so ausmodelliert werden, dass die natürliche Hangneigung bis an die Gebäudekörper fliesst. Künstliche Aufschüttungen mit Böschungen sind zwingend zu vermeiden.

Der grosse Freiraum südostseitig ist thematisch parkartig gestaltet. Die Ausformulierung der übrigen Freiflächen nimmt Bezug auf die umliegende ortsbauliche Situation.

Einfriedungen prägen das Strassen- und Ortsbild, wonach die Areal-einfriedung mit besonderem Augenmerk zu gestalten ist. Ein konstruktiv-modern gestalteter Zaun in überzeugender skulptural-plastischer Art kann Antwort auf die Aussenwahrnehmung eines industriellen Großbetriebs geben. Dies sollte vor allem für die Abwicklung entlang der Schützengütlistrasse gelten. Als Arealabschluss zeichnet eine prägnante Einfriedung, evtl. in Ergänzung einer Sockelmauer, eine klar gestaltete Zugangs- bzw. Zufahrtssituation. Im Westen des Areals kann die Einfriedung mittels einer Stützmauer ergänzt werden, da dies aufgrund der topografischen Situation notwendig ist.

Der öffentliche Fussweg mit einer Mindestbreite von 2.00 m ergänzt das bestehende Fusswegnetz.

3.4.2 Bepflanzung

Als Gegenüber zu den mächtigen Bauvolumen ist ein prägnanter, gut strukturierter Freiraum vorzusehen. **Auf der südostseitigen Grünfläche ist ein gestufter Baum- und Strauchgürtel zu pflanzen.** Im schmalen Grünstreifen entlang der Bergerstrasse werden zur Gliederung der langen Fassade einzelne schmal-kronige Bäume z. B. Hainbuchen oder Eichen Verwendung finden. Die Anordnung und Gestaltung des parkartigen Grünraums auf der Südseite wird im Gestaltungsplan gesichert und das Umgebungskonzept für die generelle Anordnung und Auswahl der Gehölze als verbindlich erklärt. Im Geltungsbereich

sind generell einheimische, standortgerechte Bäume, Sträucher und Stauden zu verwenden. Die Bepflanzung soll so gestaltet sein, dass für die umliegenden Anwohner keine zusätzliche Verminderung der Besonnung entsteht. Das betrifft insbesondere die Sitzplätze der Bergstrasse 11 und 13.

3.5 Ver- und Entsorgung

3.5.1 Generelle Erschliessung

Das Planungsgebiet ist vollständig erschlossen. Die Ver- und Entsorgungsleitungen verlaufen alle im Bereich der Schützengütlistrasse und der Bergstrasse (vgl. Kap. 0). Die Anschlusspunkte an die Werke befinden sich alle im Kreuzungsbereich Schützengütlistrasse – Bergstrasse. Es sind mit Ausnahme der Trafostation keine Ausbauten an den öffentlichen Werken notwendig.

3.5.2 Trafostation

Für das Projekt ist ein Anschluss an das Mittelspannungsnetz im Bereich der Schützengütlistrasse vorgesehen. Dafür soll innerhalb des **Baubereiches B bei Bedarf eine Trafostation** erstellt werden. Der Standort wurde aufgrund der leichten Zugänglichkeit gewählt und ist an einer Aussenwand innerhalb des Gebäudes vorgesehen. Damit kann diese optimal betrieben werden. **Im Plan wird dafür eine entsprechende Signatur eingetragen.**

3.5.3 Löschwasserbecken

Für die Sprinkleranlage im Gebäude wird eine Wassermenge von 6'000 l / Minute benötigt. Vorgesehen ist, den Anschluss an die südlich, durch die Parzelle Nr. 781 verlaufende Wasserleitung zu erstellen. Da der Wasserdruck in den Leitungen nicht ausreichend ist, wird **bei tatsächlichem Bedarf ein unterirdisches Löschwasserbecken im Untergeschoss des Baubereiches B realisiert. Im Plan wird dafür im Baubereich B eine entsprechende Signatur eingetragen.**

3.5.4 Entwässerung

Trotz grosszügigen Grünflächen werden grosse Flächen mit dem Neubau und den Erschliessungsflächen befestigt. Der GEP macht Angaben zur vorgesehenen Abwasserentsorgung und den Abflussbeiwerten (vgl. Kap. 0). Das anfallende Meteorwasser soll retentiert werden, um Abflussspitzen zu vermeiden. Das Dachwasser wird direkt auf den extensiv begrünter Dachflächen (Baubereiche A1, A3 und A4) zurückgehalten. Für das Oberflächenwasser der Erschliessungsflächen wird im Grünstreifen entlang der Schützengütlistrasse

ein Speicherkanal von 40.0 m Länge und 45 m³ Volumen erstellt. Mit den vorgesehenen Massnahmen kann den im GEP definierten Vorgaben entsprochen werden. Im Bereich nördlich der Schützengütlistrasse sind keine Veränderungen in der bestehenden Entwässerung vorgesehen.

4 Nachweise

4.1 Allgemeines

Nachfolgend sind nur die planungsrelevanten Nachweise erläutert. Die Überprüfung der Vollständigkeit der relevanten Nachweise ist im Anhang A1 dokumentiert.

4.2 Siedlung

4.2.1 Abweichung gegenüber Regelbauweise

Der Gestaltungsplan bezieht sich auf die revidierte Rahmennutzungsplanung. ~~Eine Genehmigung des Gestaltungsplans kann daher erst erfolgen, wenn die Rahmennutzungsplanung ebenfalls genehmigt ist.~~ Bei den Bauten A und B kommt neu die Bestimmung von Art. 32 Bauten am Hang zur Anwendung. Danach gilt: «Bei Bauten in Hanglagen darf die Fassadenhöhe auf der Talseite um das Mass überschritten werden, wie sie auf der Bergseite unterschritten wird, so dass im Durchschnitt die Fassadenhöhe eingehalten wird. Die zulässige Fassadenhöhe darf jedoch im Maximum um 2.0 m überschritten werden». Dank dieser Bestimmung reduziert sich die Höhenabweichung gegenüber der Regelbauweise um ca. 1.50 m.

Der Gestaltungsplan umfasst folgende Abweichungen von der Regelbauweise:

Tab. 3 Gegenüberstellung
 Regelbauweise – Gestaltungsplan

	Arbeitszone Gewerbe AG in m	Masse gemäss Gestaltungsplan	Abweichungen in m gegenüber neuem BauR
Grenzabstand (m)	4.00	> 4.00	
Strassenabstand (m)	3.00	> 3.00	
Fassadenhöhe max. (m)	13.50	A1 = 16.50 A2 = 15.00 A3 = 16.00 A4 = 16.00 B = 13.00 C = 15.00 D = 12.00	(+1.50) (+/- 0.00) (+1.00) (+1.00) (- 1.00) (+/- 0.00) (-1.50)
Gesamthöhe max. (m)	13.50	A1 = 17.00 A2 = 15.00 A3 = 16.50 A4 = 16.50 B = 16.00 C = 15.00 D = 12.00	(+2.00) (+/- 0.00) (+ 1.50) (+ 1.50) (+1.00) (+/- 0.00) (-1.50)
Gebäuelänge max. (m)	50.00	A1 bis A3: 52.00 A1 bis A4: 79.90 B. 31.50	(+ 2.00) (+29.90) (-18.50)

Begründung der einzelnen Abweichungen

Grenz- und Strassenabstand

Die Baubereiche halten die Grenz- und Strassenabstände alle ein resp. weisen grössere Abstände auf. Für die Passerelle, welche über die Schützengütlistrasse läuft, ist eine Konzession notwendig. Diese ist nicht Bestandteil des Gestaltungsplans.

Höhenmasse

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurde der gesamte Geltungsbereich (Parzellen Nrn. 230 und 781) der Arbeitszone Gewerbe zugewiesen.

Die geplanten Gebäudehöhen und damit die Abweichungen zur Regelbauweise sind betrieblich und gestalterisch notwendig. Dabei müssen die notwendigen Höhen für die Verladerrampen sichergestellt sein, was ein

erhöhtes Erdgeschoss zur Folge hat. Darüber sollen zwei zusätzliche Betriebsgeschosse angeordnet werden können. Zudem benötigt das Hochregallager eine minimale Höhe, damit dieses effizient betrieben werden kann. Durch die mehrgeschossige Bauweise wird ein sehr flächeneffizientes Gebäude erstellt, welches mit seiner Höhe Bezug zu den bestehenden Produktionsbauten nimmt. Damit sich das Logistikzentrum gut in das bauliche Umfeld eingliedert, wird das Hauptvolumen in der Höhe gegliedert. Zudem werden mehrheitlich ortstypische Satteldächer anstatt Flachdächer realisiert. Diese führen zu einer leicht höheren Gesamthöhe. Die Abweichungen der Fassadenhöhen sind hingegen nur minimal. Da das Gelände gegen Süden ansteigt, verringert sich auch die sichtbare Gebäudehöhe. Die südliche Fassade weist lediglich eine Fassadenhöhe von ca. 12.0 m auf, was unter der Regelbauweise liegt. Somit wird die Freihaltung eines grossen Grünbereiches im Südosten erst durch diese mehrgeschossige Bauweise möglich. **Zudem spielt die für Hanglagen ausgemittelte Fassaden- und Gesamthöhe eine Rolle.**

Die Fassadenhöhen der Baubereiche B und D sowie die Gesamthöhe des Baubereichs D überschreiten die maximale Fassadenhöhe nicht. Die restlichen Abweichungen liegen mit Ausnahme vom Baubereich D zwischen 1 bis 3.5 Metern und werden dem Umfeld gerecht und daher als sehr verträglich betrachtet.

Gebäudelänge

Weil das Logistikgebäude als einzelnes, flächeneffizientes Gebäude erstellt wird, liegt die Gebäudelänge der Baubereiche **A1 bis A3 (+2.00m) und inkl. der Erweiterungsetappe A4 (+29.90m)** über derjenigen der Regelbauweise.

Die Länge des Gebäudes ist für den Betrieb der Molkerei Biedermann notwendig. Ohne die Überschreitung kann **im Endausbau** kein effizientes Lager für die Produkte, Verpackungsmaterialien sowie Rohstoffen erzielt werden. Allein der Platzbedarf des Handlings der Warenannahme, Kommissionierung und Verladebereitstellung sowie der Verlad sind **im Endausbau** ohne die ausgedehnte Gebäudelänge nicht möglich. Eine **langfristige** Sicherung des Betriebs würde in Frage gestellt. Das Grundkonzept **über alle Etappen** beinhaltet ein Insourcing der heute ausgelagerten Geschäftsfunktionen und Prozesse. Es geht um die folgenden Prozesse:

- Lagerhaltung der Fertigprodukte inkl. deren Kommissionierung und Versand;
- Lagerhaltung aller Verpackungsmaterialien und Rohstoffe in verschiedenen Räumen mit verschiedenen Lagerkonditionen (Ambient, gekühlt, tiefgekühlt);
- Mitarbeiterräume;
- Technikräume wie für Elektro, Raumkonditionierung, Raumkälte;

– Raumsparende Parkierung für die Mitarbeitenden.

Mit dieser Ausgangslage definiert sich der Platzbedarf für die einzelnen Lagerkategorien auf Basis der heutigen Lager- und Umschlagsvolumen.

Die verfügbaren Logistikausrüstungen für den Betrieb der Logistikprozesse verlangen für deren sinnvolle Ausgestaltung **bereits in der ersten Etappe** bestimmte Masse und Volumen, welche zwingend auf Rampenhöhe angelegt sein müssen. **Mit der zweiten Etappe soll dieser Logistikprozess ergänzt werden.** Die Masse eines Hochregallagers definieren sich über die Gesamtzahl der Palettenplätze, die Anzahl verschiedener Produkte und die benötigten Ein- und Auslagerleistungen. Für den Warenumschlag von der Strasse und zurück auf die Strasse benötigt es **grosse Rangierflächen für die Lkw's inkl. der notwendigen Schleppkurven, so dass der Bereich für den Warenumschlag bereits in der ersten Etappe benötigt wird.**

Im Rahmen des Workshopverfahrens wurde auf Grundlage der logistischen Vorgaben, der verfügbaren Bauparzelle, der Verkehrssituation, der Anbindung an den Bestand, den zu erwartenden Emissionen (Lärm) ein optimiertes Gebäudekonzept entwickelt. Dabei lag der Fokus auch auf der Gliederung und Ausgestaltung der Gebäudevolumen, welche letztendlich ein optimales Siedlungsergebnis hervorbringt. Durch die Gliederung der Hauptbaute mittels unterschiedlicher Dachflächen setzte man sich bereits dafür ein, dass das Gebäudevolumen gebrochen wird. Auch die offene Bauweise mit mehreren Baukörpern hat zum Zweck, dass die Gebäudevolumen kleinkörniger wirken. Zudem fungiert das Logistikgebäude, **vor allem nach der Realisierung der Erweiterungsetappe**, auch als Sicht- und Immissionsschutz gegenüber den südlichen Wohngebieten.

Gesamtbetrachtung

Mit der Zusammenfassung der Prozesse an einem Standort wird die ökonomische aber auch die ökologische Situation verbessert. Mit dem Neubau wird eine grosse Anzahl an Lkw-Fahrten reduziert und damit direkt die Quartiere Neugütli und Webi-Areal entlastet. Zudem fallen die täglichen Fahrten nach Kradolf ins Verpackungsmateriallager weg und damit Fahrten durch das «Städtli», aber auch weitere Doppelspurigkeiten im Vertriebsbereich. Insgesamt profitiert somit die Stadt Bischofszell an der Reduktion der negativen Auswirkungen des Betriebs (Lkw-Fahrten, Lärm) und kann diesen am bestehenden Standort langfristig sichern, was im öffentlichen Interesse ist.

Die Überschreitungen im Höhen- und **namentlich mit dem Endausbau** im Längenbereich ermöglichen eine wirtschaftliche Betriebserweiterung sowie Verbesserung in der Ökologie und den Lärmemissionen am bestehenden Standort und sichern den Betriebsstandort langfristig. Die Umsetzung dieser Betriebserweiterung in dessen Form und Dimension ist für das weitere

Bestehen der Molkerei Biedermann **rechtlich** unabdingbar. Die Baukörper können durch die **insgesamt bescheidenen** Mehrhöhen mit Satteldächern ausgeführt werden und fügen sich damit sehr gut in das bauliche Umfeld ein. Der effiziente und flächensparende Baukörper **nach seinem Endausbau** ist nicht nur betriebswirtschaftlich sinnvoll, sondern ermöglicht die Freihaltung einer grösseren Freifläche im Südosten und reduziert die Lärmimmissionen durch wegfallende Fahrten zu den Aussenlagern und der arealinternen Logistik massiv. Insgesamt kann dadurch ein besseres Siedlungsergebnis erreicht werden. **Dieses bleibt auch mit der Aufteilung in zwei Etappen (Baubereiche A3 und A4) gesamthaft erhalten.**

4.2.2 Bauliche und gestalterische Integration

Der Gestaltungsplan gemäss Art. 23 PBG dient der architektonisch guten, auf die bauliche Umgebung abgestimmten Überbauung sowie deren Verdichtung und Erneuerung nach Art. 24 Abs. 2 PBG.

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

Besseres Siedlungsergebnis

Mit dem Gestaltungsplan wird ein flächeneffizientes und gut in das Umfeld eingepasstes Projekt rechtlich gesichert.

Mit dem hangparallelen Baukörper und der Differenzierung von Hauptbaukörper (Logistikzentrum Baubereich A) und vorgelagertem kleineren Volumen (**Parkdeck und Technik** Baubereich B) wird die Bebauung gut in das Umfeld integriert. Der grosse Baukörper des Hochregallagers setzt sich klar von der umliegenden Bebauung ab. Das **Gebäude Baubereich B** und die Passerelle nehmen in ihrer Dimension Bezug zu den Wohn- und Gewerbebauten südwestlich der Schützengütlistrasse.

Zwischen den bestehenden Produktionsbauten und dem Logistik- **und Technikgebäude** ist der ganze Warenumsschlag mit der Lastwagenvorfahrt organisiert, welche auf dem bestehenden Strassenniveau gebaut wird. Der Neubau wird somit zu einer grossen Masse in das bestehende Terrain gesetzt, was sich für die Wohnbauten im Süden mit der Aussicht nach Norden vorteilhaft auswirkt. Zudem sind kaum Terrainanpassungen notwendig. Mit der entsprechenden Anordnung werden damit auch die umliegenden Wohnquartiere im Süden und Südosten **weitgehend** von den Lärmemissionen abgegrenzt.

Durch das neue Logistikgebäude kann der Betriebsstandort der Molkerei Biedermann AG langfristig gesichert werden. Zudem kann der interne

Werkverkehr und die Logistik durch den Anschluss an die bestehenden Bauten vollständig innerhalb der Gebäude erfolgen. Dies entlastet einerseits die Schützengütlistrasse, andererseits kann auf zahlreiche Fahrten zu den umliegenden Lagergebäuden, welche aufgrund des Platzmangels notwendig waren, verzichtet werden. Damit reduzieren sich die Fahrten durch das Zentrum von Bischofszell und die Lärmemissionen für die Anwohner werden massiv reduziert. Auf dem Dach des **Baubereiches A1 bis A3 ist eine Photovoltaikanlage möglich**, um einen Anteil an erneuerbarer Energie selbst produzieren zu können.

Abb. 21 Schwarzplan Weber+Partner, erste
Etappe 12.06.2024



Die Molkerei Biedermann hat sich an ihrem ursprünglichen Standort entwickeln können. Dadurch wurde auch sehr viel in die Gebäude und Betriebseinrichtungen investiert. Um sich weiterentwickeln zu können, sind die Erweiterungen, welche der Gestaltungsplan **in zwei Etappen** ermöglicht, unumgänglich. Ansonsten müsste ein neuer Betriebsstandort in Betracht gezogen werden, welcher sich wirtschaftlich kaum verantworten liesse und wahrscheinlich zu mehr Baulandverbrauch führen würde. Mit dem Ausbau wird der zentrale Standort der Molkerei längerfristig gefestigt.

Im Gestaltungsplan ist im Südosten eine grosse Freifläche vorgesehen. Diese schafft einen Puffer zwischen den Gewerbebauten und dem angrenzenden Wohngebiet. Die strukturreiche, parkartig gestaltete Grünfläche

leistet einen wertvollen Beitrag bzgl. Biodiversität. Zudem werden auch die grossen Dachflächen soweit möglich begrünt oder mit einer Photovoltaikanlage ausgerüstet. Mit der geschickten Anordnung der Bauten und des Warenumschlages werden die umliegenden Anwohner von Lärmemissionen geschützt. Mit der Einhausung der Kühlgeräte und der Passerelle zwischen den Bauten werden zusätzliche Lärmemissionen konsequent vermieden.

Insgesamt profitiert die Öffentlichkeit stark von den im Gestaltungsplan definierten Regelungen im Vergleich zu einer Bebauung nach Regelbauweise.

4.2.3 Nachbarschutz

Grundsatz:

Nach § 24 Abs. 2 PBG dürfen die Nachbarsgrundstücke ausserhalb des Geltungsbereiches in Bezug auf die Grenzabstände, Höhenmasse oder Gebäudelänge und -breite nicht stärker als nach der geltenden Regelbauweise betroffen sein. Sind diese Grundstücke stärker betroffen, ist der Gestaltungsplan gemäss § 24 Abs. 3 PBG, nach Erledigung der Einsprachen, der Gemeindeabstimmung zu unterbreiten, wenn dies ein festgelegter Anteil der Stimmberechtigten während der Auflagefrist verlangt.

Fakultatives Referendum:

Der vorliegende Gestaltungsplan weicht bei den Gebäudehöhen und den Gebäudelängen von der Regelbauweise ab und betrifft dadurch die Nachbarsgrundstücke stärker als nach der Regelbauweise. Deshalb wird der Gestaltungsplan dem fakultativen Referendum unterstellt.

4.2.4 Haushälterische Bodennutzung

Durch die kompakte Anordnung der Bauten kann eine sehr flächeneffiziente Bebauung erreicht werden. **Zudem kann dank den zwei Etappen der Betrieb langfristig erhalten bleiben. Das Konzept** ermöglicht die Sicherung einer grosszügigen Grünfläche innerhalb der Siedlung und als Übergang von dem Gewerbegebiet zum Wohnquartier.

4.2.5 Lärmschutz

Der zusätzliche Verkehr auf der Schützengütlistrasse und der Bergstrasse (nur in Richtung Schützengütlistrasse) ist gering. Es sind keine Einschränkungen durch den Strassenlärm zu erwarten.

Auf dem Areal selbst ist keine lärmintensive Produktion vorgesehen, welche die Nachbarliegenschaften stark belastet. Der Warenumschat auf die Lastwagen erfolgt auf dem im Gestaltungsplan gekennzeichneten Warenumschatplatz, der zwischen der Schützengütlistrasse und dem Logistikgebäude (Baubereich A) liegt. Dadurch werden die südlichen Wohnbauten durch das Logistikgebäude vor Lärmimmissionen **weitgehend geschützt und nach Realisierung der zweiten Etappe vollständig abgeschirmt. Die Rückkühlgeräte sind in das Bauvolumen des Logistikgebäudes integriert und nur gegen oben offen.** Durch die Ausrichtung der Baukörper und der Anordnung der Verloaderampen werden die Lärmemissionen zur heutigen Situation verringert und auf einem Niveau liegen, welches deutlich unter den Grenzwerten sein wird.

4.2.6 Energie

Auf gewissen Dachflächen (Baubereich A1) ist die Erstellung einer Photovoltaikanlage vorgesehen.

Den Eintrag im kommunalen Energierichtplan zur Anschlusspflicht Wärmeverbund Holz existiert. Diese **ist** im Zonenplan mittels einer überlagernden Zone für Anschlussverpflichtung AP grundeigentümerverbindlich umgesetzt worden. Im Gestaltungsplan sind **hingegen** keine weiteren Festlegungen notwendig. Die Erstellung eines Wärmeverbundes ist momentan noch nicht konkret geplant.

4.3 Natur und Landschaft

4.3.1 Einordnung in das Quartier

Das Bahnhofsumfeld zeichnet sich durch einige grosse Gewerbebauten aus, in welche sich die bestehende und geplante Bebauung einfügt. Das Gebäude wird mittels der Fassadengestaltung strukturiert und orientiert sich volumetrisch an den bestehenden Bauten. Gegenüber der feinkörnigen Wohnbebauung im Süden wird ein grosszügiger Abstand eingehalten. (Vergleiche dazu auch Erläuterungen in Kap. 4.2.2).

4.3.2 Förderung Natur im Siedlungsraum

Die Grünfläche im Südosten wird als extensive Fläche mit Hochstamm-bäumen gestaltet. Damit ist sie sowohl ein ökologisch wertvoller Lebensraum, wie auch wichtiger Freiraum innerhalb des Quartiers. Die Grünfläche schafft den Übergang von den Gewerbenutzungen im Norden zu den Wohnnutzungen im Süden **und dient damit auch der klimatischen Qualität.**

4.4 Verkehr

Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr

Das Bearbeitungsgebiet liegt in unmittelbarer Nähe des Bahnhofes Bischofszell, welcher im Halbstundentakt bedient wird.

Kapazität bestehendes Strassennetz

Der Betriebsausbau wird voraussichtlich keinen relevanten Mehrverkehr generieren. Die Schützengütlistrasse ist nicht stark befahren und kann den Verkehr problemlos aufnehmen. Zu beachten ist, dass im Betrieb Schichtarbeit geleistet wird. Entsprechend ist nicht das gesamte Personal zeitgleich am Arbeitsplatz. Zudem verteilen sich die Fahrten.

Langsamverkehrsnetz

Das Areal liegt im Zentrum von Bischofszell und ist entsprechend von einem dichten Wegnetz umgeben. Mit einer Fussgängerunterführung Bahnhof – Schützengütlistrasse, welche bei einem Umbau des Bahnhofes möglicherweise realisiert wird, würde sich die Erschliessungsqualität für den Fuss- und Veloverkehr weiter erhöhen.

Parkierung und Erschliessung

Die Anlieferung erfolgt direkt von der Schützengütlistrasse. Die Erschliessung der Parkfelder erfolgt ab der Bergstrasse und die Parkfelder werden konzentriert in einem **Parkdeck und einer Tiefgarage mit einer zentralen Ein- und Ausfahrt** angeordnet. Die bestehende Erschliessung ist ausreichend.

Approximativer Parkplatznachweis:

Der Parkplatznachweis (vgl. Anhang A2) zeigt den Parkplatzbedarf für den geplanten Neubau des Logistikgebäudes inkl. der Erweiterungsetappe. Er dient primär als approximativer Nachweis.

Insgesamt sind 20 – 31 Parkfelder (16-25 Personal / 4-6 Besucher) notwendig. **Im neuen Parkdeck des Baubereichs B (Besucher) und der Tiefgarage (Personal) befinden insgesamt 64 Plätze.** Folglich ersetzen die restlichen Parkfelder die bestehenden oberirdischen Parkfelder auf dem Kiesplatz der Parzelle Nr. 781 für das Personal des Betriebsgebäudes. **Sollte zusätzlicher Bedarf an Parkfeldern bestehen, könnte im Rahmen der zweiten Etappe (Baubereich A4) die Tiefgarage nochmals um 20 – 30 Plätze erweitert werden.**

5 Bewilligung

5.1 Bearbeitungsphase

Ausarbeitung

Auf Basis des Richtprojektes wurde anfangs 2022 der Gestaltungsplan erarbeitet. Der Entwurf wurde anschliessend der Stadt Bischofszell vorgestellt.

Nach Anpassungen am Projekt und am Gestaltungsplanentwurf wurde die Planung der Stadt Bischofszell sowie den kantonalen Amtsstellen vorgestellt.

5.2 Vorprüfung

Allgemeines

Der Gestaltungsplan wurde am 29. März 2022 zur kantonalen Vorprüfung gemäss §11 PBG eingereicht. Der Vorprüfungsbericht vom 28. Juli 2022 wurde in der Folge ausgewertet. Es fanden zwei Besprechungen mit Vertretern der kantonalen Fachstellen statt. In der Tabelle im Anhang A3 sind die Punkte der Vorprüfung und deren Umgang im Planungsinstrument zusammengefasst ersichtlich.

5.3 Mitwirkung und Information

Gestaltungsplan

Die Grundeigentümer der Parzellen im Geltungsbereich sind vollständig in das Planungsverfahren integriert.

Die Bewohner der angrenzenden Liegenschaften wurden am 7. November 2019 und 23. September 2020 über den Stand der Planung informiert (Konzept, Bauprojekt).

Die Bewohner der angrenzenden Liegenschaften sowie die weitere Öffentlichkeit werden im Rahmen einer Informationsveranstaltung vom 9. Februar 2022 über den Gestaltungsplan informiert. Im Anschluss gab es die Möglichkeit, sich zum Gestaltungsplan zu äussern. Dabei gingen zwei Eingaben ein, welche wie folgt berücksichtigt wurden:

- Lockerer, parkähnlicher Grünstreifen im Süden
- Ausführung eines Flachdachs im Baubereich A3 (Hochregallager)
- Einhaltung der Sichtfelder

Die Bevölkerung wurde am 21. September 2022 über die Anpassungen aus der Mitwirkung und aufgrund der kantonalen Vorprüfung informiert.

Gestaltungsrichtplan

Der Gestaltungsrichtplan wurde am 21. September 2022 zusammen mit dem Gestaltungsplan der Bevölkerung präsentiert. Im Anschluss bestand die Möglichkeit, schriftliche Eingaben zu machen. Es gingen bei der Stadt vier Eingaben ein, welche wie folgt berücksichtigt wurden:

- Die Prüfung eines Fussgängerübergangs im Zusammenhang mit der Neugestaltung Steigstrasse wird angesetzt.
- Um die Verkehrssicherheit zu optimieren, soll bei Abbruch des Verkaufsladens das Trottoir auf 2 Meter und die Strasse auf 5 bis 6 Meter verbreitert werden.
- Zu- und Wegfahrten von Lastwagen soll über die Ostseite der Schützengütlistrasse erfolgen.
- Der Gestaltungsrichtplan hält fest, der (Teil)-Abbruch der Liegenschaft Nr. 890 sei zwecks Verbesserung der Verkehrssicherheit zu prüfen. Dieses Planungsziel wurde neu als Festsetzung deklariert.
- Ein Aussenaufenthaltsbereich für Mitarbeitende (Art. 12) wird auf der **Südseite des Baubereichs B** eingeplant und im Gestaltungsplan mit Schraffur entsprechend gekennzeichnet.

5.4 Rechtsverfahren

Beschlussfassung Stadtrat

Der Stadtrat hat den Gestaltungsplan an der Sitzung vom 8. Februar 2023 beschlossen und zur öffentlichen Auflage freigegeben.

Auflage

Der Gestaltungsplan wurde gestützt auf Art. 29 PBG zwischen dem 10. Februar 2023 und 1. März 2023 während 20 Tagen öffentlich aufgelegt. Die öffentliche Auflage wurde im kantonalen Amtsblatt Nr. 06 vom 10. Februar 2023 publiziert.

Fakultatives Referendum

Der Gestaltungsplan wurde während dem Auflageverfahren dem fakultativen Referendum gemäss § 24 Abs. 3 PBG unterstellt. Das Referendum wurde nicht ergriffen.

Einsprachen

Während dieser Frist gingen beim Stadtrat **keine** Einsprachen ein. Diese wurden wie folgt erledigt.

Antrag auf Genehmigung

Der Gestaltungsplan wurde dem Departement für Bau und Umwelt am **2023** zur Genehmigung eingereicht.

Der Stadtrat Bischofszell hat das Amt für Raumentwicklung telefonisch über die beantragte Sistierung des Genehmigungsverfahrens informiert,

5.5 Änderung Gestaltungsplan

damit die von der Molkerei Biedermann gewünschte Überprüfung des Vorhabens vor der Rechtskraft des Gestaltungsplans durchgeführt werden konnte.

Entwicklung

Aufgrund der vorgenommenen Überprüfung des Richtprojekts und der Information der Stadt Bischofszell wurden am Gestaltungsplan und am Gestaltungsrichtplan die notwendigen Änderungen vorbereitet.

Dabei werden die Änderungen transparent sichtbar für die zweite Auflage bzw. Bekanntmachung aufbereitet. Die Beilagepläne: Richtprojekt Architektur und Umgebungskonzept wurden aktualisiert, die Architekturmappe und Materialisierungskonzept vom Februar 2023 bleiben gültig.

Vorprüfung und Mitwirkung

Nachdem die äusseren Ausmasse des Gestaltungsplans weiterhin eingehalten bleiben und inhaltlich insgesamt ausschliesslich kleine Anpassungen vorgenommen werden, kann auf eine erneute Vorprüfung im Sinne von § 11 PBG verzichtet werden.

Ebenso benötigen die Planänderungen keine zusätzliche Mitwirkung nach § 9 PBG. Dafür genügt das ordentliche Auflage- und Bekanntmachungsverfahren.

Beschlussfassung Stadtrat

Der Stadtrat hat die Änderungen am Gestaltungsplan an der Sitzung vom 7. August 2024 beschlossen und zur öffentlichen Auflage freigegeben. Damit sind auch Änderungen an den beiden Richtprojekten gemäss Art. 1 Abs. 1a) und b) verbunden. Weil sich die Aussenmasse am Gestaltungsplan nicht ändern, müssen die Änderungen nicht mehr dem fakultativen Referendum unterstellt werden. Gleichzeitig hat der Stadtrat auch die Änderungen am Plan des Gestaltungsrichtplans behandelt und für die Bekanntmachung freigegeben.

Auflage und Bekanntmachung

Die Änderungen des Gestaltungsplans wurden gestützt auf Art. 29 PBG zwischen dem 16. August 2024 und 5. September 2024 während 20 Tagen öffentlich aufgelegt. Die Änderungen am Gestaltungsrichtplan wurden in der gleichen Zeit öffentlich bekannt gemacht. Diese wurden im kantonalen Amtsblatt Nr. 33 vom 16. August 2024 publiziert.

Einsprachen

Während dieser Frist gingen beim Stadtrat Einsprachen gegen die Änderungen am Gestaltungsplan und Einwendungen gegen die Änderungen am Plan des Gestaltungsrichtplans ein. Diese wurden wie folgt erledigt:

- ...
- ...

Antrag auf Genehmigung

Der Gestaltungsplan und der Gestaltungsrichtplan wurden dem Departement für Bau und Umwelt am 2024 erneut zur Genehmigung eingereicht.

Anhang

Stadt Bischofszell

Gestaltungsplan Logistikgebäude Schützengütli

Planungsbericht

-
- A1 Checkliste Nachweise
 - A2 Parkplatznachweis
 - A3 Auswertung Vorprüfung

A1 Checkliste Nachweise

Stadt Bischofszell

Gestaltungsplan Logistikgebäude Schützengütli

Planungsbericht

Checkliste Sondernutzungsplanung

Siedlung	nicht relevant	relevant
– Abweichungen gegenüber der Regelbauweise		4.2.1
– bauliche und gestalterische Integration		4.2.2
– Wohnlichkeit und architektonische Qualität		4.2.2, 4.3.1
– Haushälterische Bodennutzung		4.2.4
– Lärmschutz		4.2.5
– Luftverschmutzung und Gerüche	X	
– Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NIS)	X	
– Notwendigkeit einer Richtplananpassung	X	
– Ortsbildschutz und Kulturdenkmäler	X	
– Energie		4.2.6
– Etappierung		3.3.1
– Störfallvorsorge	X	
Infrastruktur und Wirtschaft	nicht relevant	relevant
– Nutzungszuordnung		2.2.2
– Kosten / Erträge	X	
Natur und Landschaft	nicht relevant	relevant
– Einordnung in die Landschaft oder das Quartier		4.3.1
– Förderung Natur im Siedlungsraum		4.3.2
– Freihaltung von Bach- und Flussufern	X	
Siedlung und Verkehr	nicht relevant	relevant
– Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr		4.4
– Kapazitätsreserven Strassennetz		4.4
– Industriegleisanschlüsse	X	
– Voraussetzungen für den Langsamverkehr		4.4
– Parkierung und Erschliessung		4.4
Wasser und Boden	nicht relevant	relevant
– Naturgefahren	X	
– Abstimmung Generelle Entwässerungsplanung (GEP)		3.5.4
– Belastete Standorte	X	

A2 Parkplatznachweis

Berechnung Parkplatzbedarf Motorfahrzeuge

Basis: VSS Norm SN 640 281

ÖV-Güteklassen Berechnungsmethodik ARE (Stand März 2016)

Richtwerte für das spezifische Parkfelder-Angebot nach SN 640281

Neubau Schützengütli-Gebäude auf Parzelle 781

Art der Nutzung	geforderter Bedarf pro 100m ² BGF		Geplante BGF [m ²]	Parkfelder-Bedarf (Richtwert)		Reduktionsfaktor		Parkfelder-Bedarf Personal		Parkfelder-Bedarf Besucher	
	Personal	Besucher Kunden		Personal	Besucher Kunden	min.	max.	min.	max.	min.	max.
A) Industrie, Gewerbe	1	0.2	1837.46	18	4	-	-	9	14.4	2	3
B) Lagerräume, Lagerplätze	0.1	0.01	5068.19	5	1	0.5	0.8	3	4	1	1
C) Verwaltung von Industriebauten	2	0.5	385.83	8	2	-	-	4	6.4	1	2
D) Betriebswohnung	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Synergienutzung Wohnung + Mitarbeiter (SN 640 231, Kap. 10.3)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total:								16	25	4	6



Nach SN 640 281:

Table 1: Anreiz-Liniensysteme
 Anreiz-Liniensysteme an gemeinsamen Parkplätzen:
 Mit ausreichendem Umfassen besetzten Bedürfnisgrad des öffentlichen Verkehrs während der jeweiligen Betriebszeit.
 Flächen der Linien sind nicht öffentlich, sondern in einem der folgenden Fälle:
 1. Auf dem Gelände eines öffentlichen Verkehrsunternehmens
 2. Auf dem Gelände eines öffentlichen Verkehrsunternehmens
 3. Auf dem Gelände eines öffentlichen Verkehrsunternehmens

Table 2: Anreiz-Liniensysteme
 Anreiz-Liniensysteme an öffentlichen Parkplätzen:
 Öffentliche Parkplätze sind in der Regel in öffentlichen oder halböffentlichen Parkplätzen zu finden.

Table 3: Anreiz-Liniensysteme
 Anreiz-Liniensysteme an öffentlichen Parkplätzen:
 Öffentliche Parkplätze sind in der Regel in öffentlichen oder halböffentlichen Parkplätzen zu finden.

Nach ARE:

Kursintervall [min]	Art des Verkehrsmittels		
	Bahn-knoten	Bahnlinie	Autobus
<5	I	I	III
6-9	I	II	IV
10-19	II	III	V
20-39	III	IV	V
40-60	IV	V	-

Ermittlung ÖV-Gütekategorie

Haltestellenkategorie	Distanz zu Haltestelle		
	< 300	300-500	501-750
I	A	B	C
II	A	B	D
III	B	C	E
IV	C	D	E
V	D	E	E

Ermittlung Reduktionswert

ÖV-Güterklasse	Reduktionsfaktor	
	min	max
A	0.2	0.4
B	0.4	0.6
C	0.5	0.8
D	0.7	0.9
E	0.9	1

Basis: VSS Norm SN 640 281
 ÖV-Güteklassen Berechnungsmethodik ARE (Stand März 2016)

Richtwerte für das spezifische Parkfelder-Angebot nach SN 640281 **Bestandsgebäude Produktion Schützengütli auf Parzelle 230**

Art der Nutzung	geforderter Bedarf pro 100m ² BGF		Geplante BGF [m ²]	Parkfelder-Bedarf (Richtwert)		Reduktionsfaktor		Parkfelder-Bedarf Personal		Parkfelder-Bedarf Besucher	
	Personal	Besucher Kunden		Personal	Besucher Kunden	min.	max.	min.	max.	min.	max.
A) Industrie, Gewerbe	1	0.2	4253	43	9			22	34.4	5	7
B) Lagerräume, Lagerplätze	0.1	0.01	1549	2	0	0.5	0.8	1	1.6	0	0
C) Verwaltung von Industriebetriebswohnung	2	0.5	329	7	2			4	5.6	1	2
D) Betriebswohnung	-	-	-	-	-			-	-	-	-
Synergienutzung Wohnung + Mitarbeiter (SN 640 231, Kap. 4.1.1)	-	-	-	-	-			-	-	-	-
Übertrag								27	42	6	9
								16	25	4	6
								43	67	10	15

Vorhanden an Steigstrasse 2	7	7
Vorhanden an Steigstrasse 4	2	2
Vorhanden an Schützengütlistrasse 3	6	6
Schützengütlistrasse 2	3	3
Neubaubedarf im Parkhausbereich	25	49
	8	13

Faktischer Bedarf auf Grund der vielfacher Erfassung der parkierten Fahrzeuge auf dem Hauptparkplatz (ohne Steigstrasse und Schützengütlistrasse)

62

Verfügbare Parkplätze im Parkhaus ohne Aussenplätze auf Parzelle 781 + 2 x IV-Parkplätze aussen

62+2

Der Neubau führt auf Grund des Betriebskonzeptes nicht zu einem Anstieg der Mitarbeiterzahl

A3 Auswertung Vorprüfung

449.525.410 | Bereinigung nach Vorprüfung Auswertung der Vorprüfung vom 28. Juli 2022

Bemerkungen Stellungnahme	Umsetzung
2 Zweck und Inhalt	
<ul style="list-style-type: none"> - Falschdatierung der Beilagepläne in den SBV (28. Januar 2022) - Auch die Parzelle Nr. 230 unterliegt der Gestaltungsplanpflicht. Obwohl ein Gestaltungsrichtplan erstellt wurde, stellt sich die Frage, wie der restliche Teil der Parzelle sinnvoll als Gestaltungsplan umgesetzt werden kann, dies gilt es zu prüfen. Die Festlegung des Perimeters ist im Planungsbericht besser zu begründen. 	<ul style="list-style-type: none"> - Daten der Beilagepläne werden aktualisiert und mit einem Titelblatt versehen. - Die Parzelle Nr. 230 ist grösstenteils bebaut. Da kein weiteres Bauvorhaben bekannt ist und es sich um einen laufenden Betrieb handelt ist es nicht sinnvoll, das Gebiet bereits jetzt mit eine Gestaltungsplan zu überlagern. Dies wird im Planungsbericht ergänzt.
3 Konzept	
3.1 Bebauung und Umgebungsgestaltung	
<ul style="list-style-type: none"> - Im Situationsplan und in den Sonderbauvorschriften sind konkretere Verbindlichkeitserklärungen des architektonischen Konzepts und des Umgebungskonzeptes festzuhalten. - Die Richtprojekte sind mit verbindlich erklärten Konzeptplänen im A3 Format zu ergänzen. - Parkhaus auf Baufeld B ist mit einem Satteldach zu konzipieren - Mitarbeiterterrasse ist in den Baukörper zu integrieren (ruhiger Gesamteindruck) - Am Arbeitsmodell ist die Geschossigkeit, die Dachneigung und die Position der Passerelle (unterbrochene Trauflinie) zu optimieren - Übergang Passerelle in Baukörper muss gut gestaltet sein und in den SBV gesichert werden. - Die beiden aussenliegenden Nottreppen Baubereiche A und B sind in die Volumina zu integrieren, falls dies nicht möglich ist, ist die prominent angeordnete Nottreppe im Kreuzungsbereich von Schützengütli-/Bergstrasse in den Zwischenraum von Baufeld A und B zu verschieben - Nachbesprechung: Nottreppenhäuser können ausserhalb sein, müssen aber gut in die Fassade und Umgebung integriert werden. - Auf den Werbewürfel ist gänzlich zu verzichten (Ortsbildschutz Altstadt) 	<ul style="list-style-type: none"> - In Plan und den SBV werden wesentliche Elemente des Städtebaus und der architektonischen Gestaltung als verbindlich erklärt (vgl. nachfolgende Punkte). - Neu wird das Beilagedossier mit der Architekturmappe und dem Materialisierungskonzept ergänzt. - Das Satteldach für Baubereich B (Parkhaus) wird verbindlich in den SBV festgelegt. - Passerelle soll personenfrei sein. Auf eine Mitarbeiterterrasse wird verzichtet. Ein Aussehenraum wird am Nordwestlichen Ecken Baubereich A angeordnet (vgl. Umgebungs-konzept). - Baubereich A3 wird mit einem flach geeigneten Satteldach ausgeführt, die Geschossigkeit wurde überprüft und die Passerelle optimiert. Eine Visualisierung wird im Planungsbericht gezeigt. - Präzisierung der Passerelle in Zusammenhang mit Satteldach, Anschlüsse Brücke. Grundsätze sind in den SBV festgehalten. - Südliche Nottreppenhäuser werden einläufig an der Fassade geführt. Die Anordnung und Gestaltung wurde optimiert und näher in den SBV gesichert. - Das Nottreppenhaus im Baubereich B wurde zwischen die Baubereiche B und A verschoben. - Verzicht auf Werbewürfel (siehe auch Rückmeldung Rechtsdienst)

Bemerkungen Stellungnahme	Umsetzung
<ul style="list-style-type: none"> - Konkretisierung der architektonischen Gestaltung und des Materialkonzepts (mit Holz verkleideter Baukörper auf Baufeld A, metallische Parkhausfassade usw.) - Materialisierung ist vom Grundsatz gut. - Anzahl und Position der Laubbäume entlang Bergstrasse verbindlich festhalten (8 Stück) - Bestehende Baumallee zwingend zu erhalten und im Situationsplan einzuzuzeichnen – dasselbe gilt für den Grünstreifen (Ruderalflora) sowie der Zufahrtsbereich nördlich de Schützengütlistrasse - Parkartige Bepflanzung im Süden und Westen des Areals ist im Situationsplan konkret einzuzeichnen 	<ul style="list-style-type: none"> - Materialkonzept (Architekturmappe) als Richtprojekt aufnehmen. - Festlegung Grundsätze des Materialkonzeptes in den SBV. > mineralisch, polychrom - Anzahl und grundsätzliche Position der Laubbäume in den SBV konkreter fixieren. - Baumallee und Grünstreifen könnten als Hinweis in den Plan aufgenommen werden, liegen jedoch ausserhalb des Perimeters. Sind im Gestaltungsrichtplan festgehalten. - Der Umgebungsplan wurde für die Parkgestaltung bereits als verbindlich bezeichnet, weitere Elemente (Baumgruppen, Wildhecke) werden im GP-Plan aufgenommen.
3.2 Erschliessung	
<ul style="list-style-type: none"> - Die Berechnung des Parkplatzbedarfs mit der ÖV-Gütekategorie E ist nicht nachvollziehbar Gemäss dem Kantonalen Richtplan weist das Planungsgebiet die ÖV-Gütekategorie C auf. Somit sind zur Berechnung des Parkplatzbedarfs andere Reduktionsfaktoren anzuwenden. - Die südseitige Verlingerung einer Personenunterführung wird durch die Planung mangels Platzes für einen Zugang erschwert. Falls dies immer noch ein langfristiges Ziel der Stadt ist, ist die Aufwärtskompatibilität des Gestaltungsplans zu prüfen. 	<ul style="list-style-type: none"> - Die Berechnung wurde mit dem ÖV-Gütekategorie C überarbeitet. Die Reduktionsfaktoren von min. 0.5 bis max. 0.8 werden neu verwendet - Die Lage der Unterführung wird in den Gestaltungsrichtplan aufgenommen.
3.3 Ökologie	
<ul style="list-style-type: none"> - Zur Förderung der Biodiversität sollen nur einheimische, standortgerechte Bäume und Sträucher verwendet werden. 	<ul style="list-style-type: none"> - Artikel 15 wurde entsprechend ergänzt.
4 Abweichung von der Regelbauweise	
<ul style="list-style-type: none"> - Mit der öffentlichen Planaufgabe ist auf die Möglichkeit des Referendums nach § 24 Abs. 3 PBG hinzuweisen - Die Abweichung von der Regelbauweise ist möglich, wenn dadurch gesamthaft eine bessere Siedlungsgestaltung erzielt wird und diese im öffentlichen Interesse liegt. Die Tabelle mit den Abweichungen im Planungsbericht weist einige Unstimmigkeiten auf. - Die meisten Überschreitungen der Regelbaumasse der Baufelder A und B können toleriert werden. 	<ul style="list-style-type: none"> - Hinweis zum fakultativen Referendum nach § 24 Abs. 3 PBG ist bereits auf den Titelblättern und dem PB erwähnt. Keine Anpassung. - Die Unstimmigkeiten im Planungsbericht wurden korrigiert. - Die Überschreitungen der Baubereiche A, B und C wurden aus betrieblicher Sicht besser begründet, der PB wurde angepasst.

Bemerkungen Stellungnahme	Umsetzung
<ul style="list-style-type: none"> - Die Überschreitungen der Fassaden-/Gesamthöhe im Baubereich C+6.50 m und bei der Gebäudelänge im Baubereich A + 29.90 m und im Baubereich B + 12.50 m müssen besser begründet werden (PB S. 30.f) – Betriebsnotwendigkeit ist nicht ausreichend dargestellt - Die Höhenüberschreitung C2 ist aufgrund der Begründung einer besseren Sichtbarkeit der Beschriftung nicht zu rechtfertigen 	<ul style="list-style-type: none"> - Ergibt sich dem Bedarf aus Lagerplätze Produkte / Verpackungsmaterial / Rohstoffe und Platzbedarf des Handlings Warenannahme, Kommissionierung und Verladebereitstellung und Verlad. Dies wird im Planungsbericht genauer erläutert. - Verzicht auf Werbewürfel (Baubereich C2), vgl. auch Stellungnahme Hochbauamt.
4.1 Strassenabstände	
<ul style="list-style-type: none"> - Im Planungsbericht besteht ein Widerspruch in der Festlegung des Strassenabstandes (Tabelle Seite 29 Abstand von 2.35m, Seite 30 Abstand von 2.0 m) 	<ul style="list-style-type: none"> - Durch die Verschiebung der Nottreppe zwischen die beiden Bereiche A und B wird der Strassenabstand überall eingehalten.
4.2 Nachweis bessere Siedlungsgestaltung (§ 24 Abs. 2 PBG)	
<ul style="list-style-type: none"> - Spezifische ortsbauliche und landschaftsarchitektonische Qualitäten des Richtprojekts müssen im Gestaltungsplan und in den Sonderbauvorschriften ausserordentlich konkretisiert und sichergestellt werden. 	<ul style="list-style-type: none"> - Die wesentlichen ortsbauliche und architektonischen Elemente werden besser in den SBV gesichert (Fassadengestaltung, Dachgestaltung, Aussentreppe, Passerelle). Die wesentlichen Elemente des Umgebungskonzeptes werden in der Karte dargestellt und als verbindlich erklärt.
5 Sonderbauvorschriften SBV	
<ul style="list-style-type: none"> - Art. 2 Zweck: Es ist fraglich, ob die Formulierungen den gesetzlichen Anforderungen genügen. - Art. 3 Abs. 3 Verkehrsfläche intern: Sofern die erforderlichen Zustimmungen vorliegen (§ 24 Abs. 1 Ziff 1.6 PBG) ist gegen Art. 3 Abs. 3 nichts einzuwenden - Art. 6 Baubereich allgemein, Abs. 1: letzte Satz wonach Unterschreitungen zulässig ist überflüssig - Abs 2: Was ist unter «Elemente der Umgebungsgestaltung» zu verstehen? Zaun oder Sockelmauer 14 SBV oder Bepflanzung Art. 15 SBV oder Terrainanpassung? Falls ja, ist Bestimmung obsolet da sich deren Zulässigkeit aus diesen Bestimmungen ergibt. 	<ul style="list-style-type: none"> - Ergänzung Zweckbestimmung mit neuem Punkt: Erreichung einer besseren Siedlungsgestaltung - Zustimmung Eigentümer vorhanden > Unterschriften wurden in den SBV ergänzt - Festlegung der Breite des Weges in den SBV (vgl. Ziff 2.3.3 des PB) - Abs. 1 letzter Satz streichen - «Elemente der Umgebungsgestaltung» gestrichen.
<ul style="list-style-type: none"> - Art. 5 / 8 Parkierung / Baubereich B: Bestimmung in Art. 5 Zu- und Wegfahrt zum Parkhaus fest, es wird empfohlen die Festlegung in Art. 5 Abs. 1 SBV bei Art. 8 SBV, der die zulässige Bebauung im Baubereich B festlegt, unterzubringen - Art. 10 Baubereich Passerelle D1 – D2: In den SBV ist von Baubereich D1 und D2 die Rede, im Plan nur von D - Bestimmung Abs. 2 zu streichen, da sie auf die gesetzliche Regelung hinweist 	<ul style="list-style-type: none"> - Die Bestimmung zu Art. 5 Abs. 1 SBV wurde aufgrund besserer Übersicht nicht in Art. 8 aufgenommen. - Die Baubereiche D1 und D2 in den SBV wurden auf den Plan (Baubereich D) angepasst - Abs. 2 wurde gestrichen

Bemerkungen Stellungnahme	Umsetzung
<ul style="list-style-type: none"> - Art. 12 Abs. 1 und 2: Unbestimmte Begriffe wie «der architektonische Ausdruck der unmittelbaren Umgebung» und «architektonisch hochwertig» in der Praxis zu Rechtsunsicherheiten führen - Beilagepläne Passerelle sind im Bezug zur Fassadengestaltung hinweisend. Was bedeutet das? Bestimmung steht im Widerspruch zu Art. 1 Abs. 2 SBV (verbindlich) – dazu stellt sich die Frage, ob die bessere Siedlungsgestaltung dann immer noch eingehalten wird - Art. 13 Abs. 2 Dachgestaltung: Satz 2 von Art. 13 Abs. 2 kann gestrichen werden, da es sich lediglich um eine Wiederholung von Art. 13 Abs. 4 SBV handelt. - Dachgestaltung in Art. 13 Abs. 2 muss klarer definiert werden. Anstelle von «Flachdach mit leichter Dachneigung» «flach geneigtes Satteldach» verwenden. - Art. 15 Abs. 3 Bepflanzung: Abs.1: Standorte Laubbäume sollen als verbindlich erklärt werden - Abs. 2: verbindlichen Elemente von den Beilageplänen sind ausdrücklich zu erwähnen (Art. 15 Abs. 2 und Art. 1 Abs. 2) - Abs. 3: Eigentümer der einbezogenen Grundstücke müssen zustimmen – Festlegung in Art. 15 Abs. 3 bei Art. 14 unterbringen - Art. 18 Löschwasserbecken: Lage und Dimension des Löschwasserbeckens (Ziff. 3.5.2) zwingend im Plan einzuzeichnen - Art. 19 Entwässerung: im Plan wird bei den Festlegungen für den Bereich Retention auf Art. 17 SBV anstelle von Art. 19 SBV (und für den Standort Trafostation auf Art. 18 anstelle Art. 17) verwiesen. 	<ul style="list-style-type: none"> - Begriffe stellen einen Grundsatz dar. Mit präziseren Vorschriften und verbindlichen Beilageplänen wird das Konzept rechtlich besser gesichert. - Beilageplan der Passerelle wird in den Grundsätzen verbindlich erklärt. - Satz 2 von Art. 13 Abs. 2 streichen - Art 13 Abs. 2 wird in den Abs 1 eingebunden und nei als «flach geneigtes Satteldach» deklariert. - SBV anpassen, dass Standorte der Laubbäume verbindlich sind. - 3 Baumgruppen, artenreiche Wiese und die Wildhecke werden ebenfalls im Plan aufgenommen. - Input Mitwirkung: Bäume auf Freifläche eher im Süden, damit Sicht / Abendsonne nicht verhindert wird. - Verbindliche Elemente des Beilageplans wurden in den Sonderbauvorschriften aufgenommen. - Zustimmung Eigentümer vorhanden > Unterschrift auf SBV wurde ergänzt, Festlegung wird in Art. 14 verschoben
<ul style="list-style-type: none"> - Abs. 3: Eigentümer der einbezogenen Grundstücke müssen zustimmen – Festlegung in Art. 15 Abs. 3 bei Art. 14 unterbringen - Art. 18 Löschwasserbecken: Lage und Dimension des Löschwasserbeckens (Ziff. 3.5.2) zwingend im Plan einzuzeichnen - Art. 19 Entwässerung: im Plan wird bei den Festlegungen für den Bereich Retention auf Art. 17 SBV anstelle von Art. 19 SBV (und für den Standort Trafostation auf Art. 18 anstelle Art. 17) verwiesen. 	<ul style="list-style-type: none"> - Lage und Dimension des Löschwasserbeckens wurde im Plan eingezeichnet (Bereich mit Spielraum) - Legende im Plan wurde angepasst.
6 Weitere Themen	
6.1 Ortsbild- und Umgebungsschutz	
<ul style="list-style-type: none"> - Glänzende Materialien und grelle Farben wirken sich bereits jetzt störend auf das Ortsbild aus, daher ist auf die Formulierung zu verzichten. 	<ul style="list-style-type: none"> - Art. 12 Abs 3 wird wie folgt geändert: Sämtliche Bauten müssen hinsichtlich Material- und Farbgebung zurückhaltend in Erscheinung treten. Glänzende Materialien, grelle

Bemerkungen Stellungnahme	Umsetzung
	oder auffallende Farben sind nicht gestattet. Ein zurückhaltendes Farb- und Materialkonzept ist abzusprechen und mit der Baueingabe einzureichen und bewilligen zu lassen
6.3 Entwässerung	
- Trassen von projektierten und bestehenden Sammelleitungen sowie die Standorte allfällig erforderlicher weiterer Entwässerungsanlagen (z.B Retentionen) sind in den Planunterlagen darzustellen	- Das Areal ist grundsätzlich erschlossen. Neben der Trafostation und der Retentionsanlage und dem Löschwasserbecken sind keine weiteren baulichen Massnahmen an den Versorgungsleitungen vorzunehmen.
7 Gestaltungsrichtplan	
- Der Gestaltungsrichtplan bedarf einer Genehmigung des Departements für Bau und Umwelt. Der Richtplanteil ist deshalb mit einem Deckblatt analog dem Situationsplan zu versehen.	- Das Deckblatt wurde ergänzt.
- Angaben zur Information und Mitwirkung kenn weder dem Planungsbericht noch dem Richtplanteil entnommen werden.	- Die Angaben werden im Planungsbericht ergänzt.

Beilage

Stadt Bischofszell

Gestaltungsplan Logistikgebäude Schützengütli

Planungsbericht

-
- B1 Richtprojekt, W+P Weber und Partner AG vom 24. Juli 2024
 - B2 Umgebungskonzept, PR Landschaftsarchitektur GmbH vom 12. Juni 2024
 - B3 Architekturmappe mit Materialisierungskonzept vom 31. Januar 2023
 - B4 Workshopverfahren, Bericht der Fachexperten vom 1. November 2021
 - B5 Präsentation Infoveranstaltung vom 9. Februar 2022

Impressum

Stadt Bischofszell

Gestaltungsplan Logistikgebäude Schützengütli

Planungsbericht

ERR Raumplaner AG
Teufener Strasse 19
9001 St.Gallen

T: +41 71 227 62 62
www.err.ch

Projektleitung
Hanspeter Woodtli
dipl. Ing. FH SIA, Raumplaner FSU

Red_final_mk_220303
449/525/300/02/PB_240731.docx