
Richtplantext

31. Juli 2024

Gestaltungsrichtplan Schützensgütli

Vom Stadtrat erlassen: 8. Februar 2023 / 7. August 2024

Der Stadtpräsident

Der Stadtschreiber

1. Öffentliche Bekanntmachung: 10. Februar 2023 – 1. März 2023

2. Öffentliche Bekanntmachung: 16. August 2024 – 5. September 2024

Vom Departement für Bau und Umwelt genehmigt:

Mit Entscheid Nr.

Vom Stadtrat in Kraft gesetzt:

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 in Raumplanung
Raumplaner FSU
Planer REG A

Red_final_mk_220217
449/525/300/02/01_Textdok.GRP_240731.docx

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
1.1	Ziel	4
1.2	Inhalt	4
1.3	Gebiet	5
1.4	Bestandteile	5
1.5	Koordinationsstand	6
2	Bebauung	7
2.1	Gebiet Produktion	7
2.2	Gebiet Parzelle Nr. 783	10
2.3	Gebiet Logistik	11
3	Aussenraum	12
3.1	Grün- und Freiraumstrukturen	12
4	Verkehr	13
4.1	Motorisierter Individualverkehr	13
4.2	Fuss- und Veloverkehr	14
4.3	Parkierung	15

1 Einleitung

1.1 Ziel

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 sollen im vorliegenden Gestaltungsrichtplan behördenverbindlich festgehalten werden.

Der vorliegende 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.

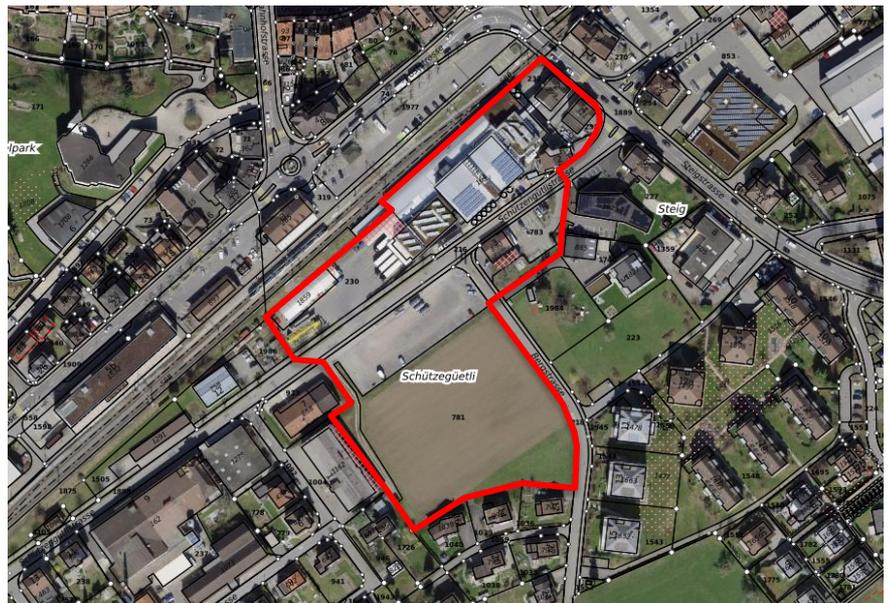
1.2 Inhalt

Der Richtplan ist in die Themen: Bebauung, Aussenraum und Verkehr aufgeteilt. Durch eine schematische Darstellung im Gestaltungsrichtplan 1:1000 wird ein Bild erzeugt, wie das Gebiet sich in Zukunft entwickeln kann oder soll. Im nachfolgenden Richtplantext sind zu jedem Thema die Erläuterung bzw. die Ausgangslage sowie die grau hinterlegten, behördenverbindlichen Festlegungen enthalten.

1.3 Gebiet

Der Geltungsbereich des Gestaltungsrichtplans umfasst die Parzellen Nrn. 230 (Gründungsstandort, Produktion, Anlieferung), 231 und 232 (Altbauten an der Steigstrasse), 781 (Areal beabsichtigte Erweiterung Logistik und Parkierung) und 783 (Milchanlieferung) entlang der Schützengütlistrasse in Bischofszell. Die Grundstücke sind alle im Besitz der Molkerei Biedermann AG. Das Areal liegt sehr zentral südlich vom Bahnhof Bischofszell. Unmittelbar nördlich davon befindet sich die Altstadt mit einem Ortsbild von nationaler Bedeutung.

Abb. 1 Orthofoto mit Geltungsbereich (Stand 14.01.2022)



1.4 Bestandteile

Der Gestaltungsrichtplan Schützengütli setzt sich aus den folgenden Bestandteilen zusammen:

- Richtplankarte Mst 1:1'000 nach 2. Öffentlicher Bekanntmachung
- Richtplantext (vorliegend)

1.5 Koordinationsstand

Entsprechend dem Stand der Koordination ist der Richtplaninhalt in die folgenden Kategorien der Verbindlichkeit gegliedert:

Planungsgrundsätze

Dies sind übergeordnete Ziele und Handlungsgrundsätze für ein bestimmtes Richtplanthema.

Vororientierung

Zeigt auf, welche raumwirksamen Tätigkeiten sich noch nicht in dem, für die Abstimmung erforderlichen Mass umschreiben lassen, aber erhebliche Auswirkungen auf die Nutzung des Bodens haben können. In der Regel handelt es sich hierbei lediglich um Ideen.

Zwischenergebnis:

Zeigt auf, welche raumwirksamen Tätigkeiten noch nicht aufeinander abgestimmt sind und was vorzukehren ist, um eine zeitgerechte Abstimmung zu erreichen. Eine Projektidee oder ein Konzept ist vorhanden.

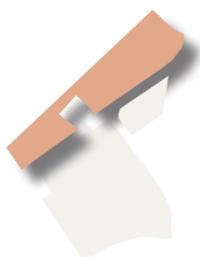
Festsetzung:

Festsetzungen zeigen, welche raumwirksamen Tätigkeiten wie aufeinander abgestimmt sind. Der Rahmen und der Weg für die weitere Umsetzung sind vorgezeichnet und die Sache auf Stufe Richtplanung im Grundsätzlichen klar sowie unbestritten. Das heisst, es besteht Einigkeit der beteiligten Stellen und Details sind auf der nachgeordneten Planungsebene lösbar. Eine Realisierung ist möglich, meist bereits ein Projekt vorhanden.

Die vorausgehenden erläuternden Texte zur Ausgangslage und den Zielen des Inhalts sowie die folgenden Verweise dienen lediglich der Information und besserer Übersicht und haben keine Rechtswirkung.

2 Bebauung

2.1 Gebiet Produktion



2.1.1 Erläuterung

Allgemein

Das Gebiet Produktion umfasst die Parzellen Nrn. 230, 231 und 232 und grenzt unmittelbar an die Steigstrasse sowie an die Schützengütlistrasse. Die Steigstrasse führt im Norden über die Bahngleise ins Zentrum und im Süden nach Gossau und St. Gallen, die Schützengütlistrasse erschliesst das Gewerbegebiet sowie die anschliessenden Wohngebiete. Nördlich befinden sich direkt die Bahngleise der SBB mit dem Bahnhof Bischofszell.

Parzellen 231 und 232 (Kopfbau)

Auf den beiden Parzellen Nrn. 231 und 232 befindet sich je ein Gebäude, welche von der Molkerei Biedermann als Büroflächen genutzt werden. Das Gebäude auf der Parzelle Nr. 232 gehörte früher der Raiffeisenbank bis zum Neubau des Hauptsitzes der Raiffeisenbank Zihlschlacht-Muolen-Bischofszell auf der Parzelle Nr. 227. Der Bestandesbau auf der Parzelle Nr. 232 befindet sich in einem guten Zustand, der Bau auf der Parzelle Nr. 231 ist hingegen stark renovationsbedürftig, nicht erhaltenswert und daher abzurechen und durch einen Neubau zu ersetzen.

Aufgrund des zentralen Standortes an der wichtigen Kreuzungsstelle, hat dieses Gebiet für die Stadt Bischofszell eine hohe Bedeutung. Die beiden Gebäude sind aufgrund ihrer räumlichen Qualitäten für das Ortsbild von Bedeutung. Das Gebiet ist im ISOS mit dem Erhaltungsziel A (Erhalten der Substanz) bezeichnet. Dabei handelt es sich bei den Bauten vor allem um die raumbildenden, gestaffelten Fronten. Das Gebiet umfasst die Bauten rund um den Kreuzungsbereich Steigstrasse – Schützengütlistrasse – Espenstrasse. Dazu gehört auch der ortsbildprägende Laubbaum auf der Parzelle Nr. 254.

Im Zonenplan (Stand Genehmigung) befindet sich der grösste Teil des Areals der Molkerei Biedermann in der Arbeitszone Gewerbe mit überlagernder Gestaltungsplanpflicht.

Für die Erstellung einer Abbiegespur in die Espenstrasse muss die Steigstrasse verbeitert werden. Diese wird dafür mit einer Fussgängerquerung inkl. Insel ergänzt. Die Aufweitung des Strassenraumes erfolgt gegen Südwesten auf den Parzellen Nrn. 231 und 232.

Parzelle 230 (Produktion und Anlieferung)

Auf der Parzelle Nr. 230 befinden sich die Produktionsgebäude der Firma Molkerei Biedermann AG, dessen Gebäudekomplex in verschiedenen Etappen vergrössert wurde. Der an die Schützengütlistrasse angrenzende Verkaufsladen Chäs-Hütte wurde vor 1900 erbaut und zeigt den Ursprung der Molkerei. Die Produktionsgebäude weisen damit keine Einheitlichkeit auf. Eine aufeinander

abgestimmte Gestaltung der Bauten wäre bei baulichen Veränderungen anzustreben. Zudem wäre bei einer möglichen baulichen Veränderung die Verbreiterung des Fussweges auf mindestens 2m anzustreben.

Im Südwesten der Parzelle Nr. 230 besteht die Anlieferung von Leergut. Diese Flächen werden auch mit dem neuen Logistikzentrum weiterhin benötigt. Zudem wird mit der Realisierung des Logistikzentrums die Verladestelle für Tankfahrzeuge, welche bislang im verkehrstechnisch unzulässigen Bereich der Kreuzung Schützengütlistrasse / Bergstrasse angesiedelt ist, in den bestehenden Anlieferungshof verlegt. Diese Massnahme trägt stark zur Verbesserung des Siedlungsergebnisses bei.

Neben der Anlieferung bestand ein Lagerzelt, dies wurde durch eine Festbaute ersetzt und bleibt künftig so bestehen.

Die Parzelle weist, mit Ausnahme der Anlieferungsfläche, bereits eine hohe Überbauungsdichte auf, sie befindet sich in der Arbeitszone Gewerbe mit Gestaltungsplanpflicht.

2.1.2 Festlegungen

Folgende Rahmenbedingungen sind bei der Entwicklung des Gebiets Produktion zu beachten:

- Bei allfälligen Erneuerungen (Erweiterungen / Ersatzneubauten) ist ein Material- und Farbkonzept zu erstellen, welches sich ins Gesamtkonzept der restlichen Gebäude im Gestaltungsrichtplan und dessen Umgebung einfügt. | *Festsetzung*
- Die Schützengütlistrasse ist künftig auf 6m zu erweitern. | *Festsetzung*
- Wird ein Ersatzbau des Chäs-Hütte angestrebt, ist die Erweiterung des Trottoirs auf mindestens 2m miteinzuplanen. | *Festsetzung*
- Der Aussenraum soll offen gegenüber dem Strassenraum (Schützengütli) gestaltet werden. | *Festsetzung*
- Bei Umbauten an den bestehenden Produktionsbauten der Molkerei Biedermann sind die Fassaden (Gestaltung und Gliederung) gegenüber der Altstadt sowie dem Bahnhof Bischofszell Stadt hochwertig zu gestalten. | *Festsetzung*
- Bei einer weiteren Überbauung des Gebietes soll bei der Gestaltung, dem Gebäudevolumen und der Körnigkeit die Nähe der Altstadt berücksichtigt werden. Dafür soll ein qualitatives Verfahren (z. B. Workshop) durchgeführt werden. | *Zwischenergebnis*

Folgende Rahmenbedingungen sind bei der Entwicklung bei der im Gestaltungsrichtplan festgelegten Fläche «Kopfbau» zu beachten:

- Der Bau auf der Parzelle Nr. 231 ist abubrechen und durch einen architektonisch hochwertigen Neubau zu ersetzen. | *Festsetzung*
- Bei möglichen Ersatzbauten der Liegenschaften Nr. 299 und 321 auf den Parzellen 231 und 232 sind die bestehenden Fassadenfluchten der Bestandesbauten zu übernehmen. | *Festsetzung*
- Das Gebiet der Fläche «Kopfbau» soll einen öffentlichen und integrierenden Charakter aufweisen. | *Festsetzung*
- Mögliche Neubauten sollen einen markanten, einladenden Auftakt zum Areal bilden und sich positiv auf den Kreuzungsbereich auswirken. | *Festsetzung*
- Neu geplante Gebäude sollen die bestehenden Elemente und Strukturen der Umgebung beachten. | *Festsetzung*
- Mögliche Neubauten sind mit mindestens drei sichtbaren Vollgeschossen zu erstellen und sollen eine Einheit bilden. | *Zwischenergebnis*
- Aufgrund der ortsbaulichen Verträglichkeit können maximal vier Vollgeschosse erstellt werden. | *Zwischenergebnis*

2.2 Gebiet Parzelle Nr. 783



2.2.1 Erläuterung

Auf dem Gebiet Parzelle Nr. 783 steht die alte Milchannahme sowie einige Aussenparkplätze (Besucherparkplätze der Molkerei Biedermann AG). Das Gebiet wurde bei der Ortsplanungsrevision von 2022 in die Zentrumszone 4 mit Gestaltungsplanpflicht überführt. Die Milchannahme wird nach heutigem Stand dort bestehen bleiben und möglicherweise zusammen mit einer Heizzentrale in einem Neubau ergänzt. Durch einen Neubau kann das Grundstück effizienter genutzt werden, zudem kann der Strassenraum der Schützengütlistrasse besser gefasst werden. Auch die Sichtverhältnisse würden durch einen (Teil-)Abbruch des Gebäudes stark verbessert werden. Je nach Brennmaterial der Heizzentrale muss mit zusätzlichem Anlieferungsverkehr gerechnet werden.

2.2.2 Festlegungen

Folgende Rahmenbedingungen sind bei der Entwicklung des Gebietes zu beachten:

- Die Hauptkante einer möglichen Überbauung soll zur Schützengütlistrasse gerichtet sein, somit kann diese aufgewertet und gefasst werden. | *Festsetzung*
- Bei einem Neubau soll die Trauf- und Gesamthöhe des neuen Gebäudes sich an den Höhen des Parkhauses im Gebiet Logistik orientieren | *Festsetzung*
- Das Gebäude soll drei Vollgeschosse sowie ein Dachgeschoss mit Satteldach aufweisen. | *Zwischenergebnis*
- Die Erschliessung kann über die Schützengütlistrasse oder die Bergstrasse erfolgen. | *Zwischenergebnis*
- Ein (Teil-)Abbruch der Liegenschaft Nr. 890 ist zwecks Verbesserung der Verkehrssicherheit zu prüfen. | *Festsetzung*

2.3 Gebiet Logistik



2.3.1 Ausgangslage

Auf dem Gebiet Logistik wurde der Gestaltungsplan Logistikgebäude Schützengütli erstellt, welcher die künftige Entwicklung des Gebietes mittels der Sonderbauvorschriften und Richtprojekte regelt.

2.3.2 Festlegungen

Aufgrund des Gestaltungsplans Logistikgebäude Schützengütli sind keine weiteren Festlegungen notwendig.

3 Aussenraum

3.1 Grün- und Freiraumstrukturen

3.1.1 Erläuterung

Ausgehend von der Nutzung als Gewerbegebiet wird auf kleinflächige, zusammenhangslose Freiräume verzichtet. Dafür wird ein grösseres Freihaltegebiet (Bereich parkartig gestaltete Grünfläche im Gestaltungsplan Logistikgebäude Schützengütli) mit einer Fläche von rund 2'300 m² ausgeschieden. Der Mehrwert einer grossen, zusammenhängenden Freifläche ist bezüglich der Ökologie und der Biodiversität höher einzustufen. Der Freiraum generiert zudem einen guten Übergang von den gewerblichen Nutzungen zum südlichen Wohnquartier.

Eine Grünachse soll entlang der Schützengütlistrasse sowie auf der westlichen Seite der Bergstrasse entstehen. Ein erster Abschnitt ist mit der geschützten Baumreihe (Schutzplan Nr. B10) im Bereich der Anlieferung bereits umgesetzt. Mit der Realisation des Logistikgebäudes auf dem Gebiet Logistik kann diese Strassenseite ebenfalls mit einem Grünstreifen gestaltet werden. Der Auftakt zur Grünachse sollte ab der Höhe des Beginns der Parzelle Nr. 783 erfolgen.

3.1.2 Festlegungen

Folgende Rahmenbedingungen sind bei der Entwicklung von Grün- und Freiraumstrukturen zu beachten:

- Die Schützengütlistrasse soll als Grünachse aufgewertet werden, die Weiterführung der Baumreihe / Grünstreifen auf beiden Strassenseiten ist anzustreben. | *Festsetzung*
- Die Allee soll soweit möglich mit Grünflächen begleitet werden. | *Festsetzung*
- Zwischen der Parzelle Nr. 231 und der Parzelle Nr. 227 (Höhe nördliches Ende Parzelle Nr. 783) soll ein Auftakt der Grünachse erfolgen. | *Zwischenergebnis*
- Die Schützengütlistrasse soll anhand eines Betriebs- und Gestaltungskonzeptes aufgewertet werden. Dabei soll das Konzept der Grünachse mit einbezogen und konkretisiert werden. | *Zwischenergebnis*
- Der Aussenraum im Bereich Kopfbau soll offen und Fussgänger freundlich gestaltet sein und den Strassenraum mit einbeziehen. Es ist eine attraktive Eingangssituation zu schaffen. | *Festsetzung*

4 Verkehr

4.1 Motorisierter Individualverkehr

4.1.1 Ausgangslage

Die Steigstrasse ist eine Kantonsstrasse. Von ihr wird das Gestaltungsrichtplangebiet grob erschlossen, die Feinerschliessung erfolgt über die Schützengütlistrasse und die Bergstrasse. Innerhalb der Workshops wurden verschiedene verkehrliche Gestaltungen der Schützengütlistrasse geprüft. Daraus resultiert, dass die Variante, welche die heutige Verkehrssituation bestehen lässt, am besten geeignet ist. Bei der alternativen Variante würde die Schützengütlistrasse ab der Bergstrasse für den MIV geschlossen, für den Velo- und Fussgängerverkehr wäre die Durchfahrt weiterhin möglich gewesen. Auch wurde eine komplette Aufhebung der Schützengütlistrasse geprüft, so dass die Strassenfläche in diesem Bereich zum Betriebsareal würde.

4.1.2 Festlegungen

Folgende Rahmenbedingungen sind bei der Entwicklung der Erschliessung MIV zu beachten:

- Gebiet Kopfbau (Parz. Nrn. 231 und 232): Das Gebiet soll wie bisher über die Steigstrasse erschlossen bleiben. Weil die Steigstrasse eine Kantonsstrasse ist, sollen keine weiteren Ein- oder Ausfahrten ab oder in die Steigstrasse erstellt werden. | *Festsetzung*
- Gebiet Produktion: Das Gebiet Produktion wird über die Anlieferung ab der Schützengütlistrasse erschlossen. Falls eine Umstrukturierung beim Gebiet Produktion bezüglich der Anlieferung erfolgen sollte, ist zu beachten, dass das Gebiet weiterhin mit einer Zufahrt funktionieren soll. Von zwei separaten Erschliessungen ist, sofern betrieblich nicht zwingend notwendig, abzu-sehen. | *Festsetzung*
- Gebiet Parzelle Nr. 783: Die Einfahrt des Gebiets zur Parzelle Nr. 783 soll ab der Schützengütlistrasse und die Ausfahrt auf der Bergstrasse erfolgen. Die bestehenden Erschliessungsstrukturen sind beizubehalten. | *Festsetzung*
- Gebiet Logistik: Durch den Gestaltungsplan Logistikgebäude Schützengütli wird die Erschliessung festgelegt. Diese erfolgt ab der Schützengütlistrasse für die LKWs sowie der Bergstrasse für die Parkierung von PWS. | *Festsetzung*
- Allgemein: Die Zu- und Wegfahrten der LKWs soll über den östlichen Abschnitt der Schützengütlistrasse erfolgen. | *Festsetzung*

4.2 Fuss- und Veloverkehr

4.2.1 Erläuterung

Aufgrund der gewerblichen Prägung des Gebietes fokussiert sich der Fuss- oder Veloverkehr auf den Alltagsverkehr. Für diesen besteht mit dem bestehenden Strassennetz (Steigstrasse, Schützengütlistrasse, Bergstrasse) ein gutes Netz, welches keiner weiteren Verdichtung bedarf. Die geplante SBB-Unterführung auf der Höhe der Parzelle Nr. 230, gemäss kommunalem Richtplan, würde das Gebiet besser an den Bahnhof und das Zentrum anbinden und ist daher unbedingt anzustreben. Die Schützengütlistrasse sowie die angrenzende Espenstrasse dienen der Erschliessung des Fuss- und Veloverkehrs der umliegenden Quartiere. Durch die geplante Unterführung würde diese Quartiersanbindung gestärkt werden.

Die neue Fusswegverbindung auf der Parzelle Nr. 781 verlängert die bestehende Fusswegverbindung von der Steigstrasse gegen Westen. Die Verbindung zur Neugütlistrasse ist ebenfalls anzustreben, damit ein durchgehender Fussweg entsteht.

4.2.2 Festlegungen

Folgende Rahmenbedingungen sind bei der Entwicklung der Parkierung zu beachten:

- Die Schützengütlistrasse soll anhand eines Betriebs- und Gestaltungskonzeptes aufgewertet werden. Angemessene Fuss- und Veloverkehrsinfrastrukturen sollen dabei eingeplant werden. | *Zwischenergebnis*
- Der Fussweg Steigstrasse – Bergstrasse ist bis zur Neugütlistrasse zu verlängern. | *Zwischenergebnis*

4.3 Parkierung

4.3.1 Ausgangslage

Auf den Parzellen Nrn. 781 und 783 sind zahlreiche ebenerdige Parkfelder für Autos vorhanden. Lastwagen werden auf dem Gebiet Produktion und Logistik abgestellt. Gemäss dem Gestaltungsplan Schützengütli ist ein Parkhaus für die Angestellten mit einem Autoaufzug vorgesehen, welcher die bestehenden oberirdischen Parkplätze auf der Parzelle Nr. 781 ersetzt. Zudem entsteht auf dem Gebiet Logistik ein neuer Anlieferungsbereich für Lastwagen. Bestehende Fahrradabstellmöglichkeiten bestehen auf der Parzelle Nr. 783.

4.3.2 Festlegungen

Folgende Rahmenbedingungen sind bei der Entwicklung der Parkierung zu beachten:

- Die Fahrzeuge der Angestellten des Gestaltungsrichtplanperimeters sollen im Parkhaus im Gebiet Logistik abgestellt werden. | *Festsetzung*
- Die bestehenden Parkplätze auf den Parzellen Nrn. 783, 231 und 232 bleiben bis zu einer baulichen Neunutzung bestehen und sollen dabei möglichst wieder integriert werden. | *Festsetzung*
- Lastwagen werden in den Anlieferungsbereichen der Gebiete Produktion und Logistik abgestellt. | *Festsetzung*
- Attraktive Parkierungsmöglichkeiten für Fahrräder (gedeckt) sind bei den Hauszugängen im gesamten Gebiet zu erstellen. | *Zwischenergebnis*