

Kanton Thurgau

Stadt Bischofszell



Stand öffentliche Mitwirkung

Gestaltungsplan Areal Schützensgütli

Sonderbauvorschriften

Öffentliche Auflage vom bis

(Untersteht dem fakultativen Referendum gemäss § 24 Abs. 3 PBG)

Vom Stadtrat beschlossen am

Der Stadtpräsident

Der Stadtschreiber

Thomas Weingart

Michael Christen

Vom Departement für Bau und Umwelt genehmigt mit

Entscheid Nr. vom

Vom Stadtrat in Kraft gesetzt per

Der Stadtrat Bischofszell erlässt gestützt auf die §§ 23 ff. Planungs- und Baugesetz vom 21.12.2011 den Gestaltungsplan Areal Schützengütli.

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan Areal Schützengütli gilt für den im Situationsplan umgrenzten Geltungsbereich, umfassend die Parzellen Nrn. 237, 778, 779 und 1505 sowie einen Abschnitt der Parzelle Nr. 1898 (Schützengütlistrasse) in Bischofszell.

Art. 2 Zweck

Der Gestaltungsplan bezweckt eine gegenüber der Regelbauweise gesamthaft bessere Siedlungsgestaltung von hoher Qualität, im Besonderen eine architektonisch gute, auf die bauliche und landschaftliche Umgebung und die Nutzungsbedürfnisse abgestimmte Bebauung mit einer siedlungsgerechten Organisation des Verkehrs.

Art. 3 Bestandteile

Dieser Gestaltungsplan umfasst:

- a. Allgemein verbindlicher Inhalt:
 - Situationsplan, Mst. 1:500
 - Sonderbauvorschriften
 - Soweit in den Sonderbauvorschriften darauf verwiesen wird, das Richtprojekt der Daniel Cavelti Architektur AG (Stand vom 23. April 2025), der Umgebungsplan der Kollektiv Nordost GmbH (Stand vom 14. April 2025) und das Entwässerungskonzept der NRP Ingenieure AG (Stand 15. März 2024)
- b. Richtungsweisend:
 - Richtprojekt Daniel Cavelti Architektur AG vom 23. April 2025 (nachfolgend: Richtprojekt)
 - Umgebungsplan Kollektiv Nordost GmbH vom 14. April 2025 (nachfolgend: Umgebungsplan)
 - Entwässerungskonzept NRP Ingenieure AG vom 15. März 2024 (nachfolgend: Entwässerungskonzept)
- c. Erläuternde Wirkung:
 - Planungsbericht mit Anhang
 - Architektonisches Modell

II. Erschliessung

Art. 4 Verkehrserschliessung

- 1 Die Verkehrserschliessung für den motorisierten Individualverkehr hat ausschliesslich ab der Schützengütliststrasse über die im Situationsplan bezeichneten Zu- und Wegfahrten zu erfolgen.
- 2 Im internen Erschliessungsbereich sind versiegelte Beläge zulässig, soweit erforderlich.
- 3 Bei den im Situationsplan bezeichneten Stellen ist die Notzufahrt für Fahrzeuge von bis zu 18 t sicherzustellen und durchgehend in einer Höhe von mindestens 4.00 m freizuhalten.

Art. 5 Parkierung

- 1 Sämtliche Parkfelder für Bewohnende sind in der Tiefgarage und/oder innerhalb von Baubereich C anzuordnen. Die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage hat an der im Situationsplan bezeichneten Stelle zu erfolgen.
- 2 Die erforderlichen Besucherparkfelder sind innerhalb von Baubereich C und/oder in der Tiefgarage anzuordnen, zu signalisieren und dauernd als solche zu erhalten. Für die Anordnung der Parkfelder und die Geometrie aller Elemente der Parkieranlagen gilt die VSS-Norm 40 291 (Dezember 2021).

Art. 6 Fuss- und Veloverkehr

- 1 An den im Situationsplan bezeichneten Stellen sind stufenlose Fusswege von mindestens 1.20 Meter Breite zu erstellen und allen Bewohnenden sowie dem Quartier dauerhaft zur Benutzung offen zu halten.
- 2 Veloabstellplätze sollen ausserhalb der Baubereiche platziert werden, sowohl als oberirdische Zweiradabstellplätze als auch in der Tiefgarage oder in einem separaten Veloraum. Sie sind in Eingangsnähe auszuführen. Die genaue Anzahl der benötigten Veloabstellplätze ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festzulegen.

Art. 7 Ver- und Entsorgung

- 1 Der Anschluss des Planungsgebiets an die öffentliche Kanalisation und an das Stromnetz erfolgt ab den im Situationsplan bezeichneten Anschlusspunkten. Die Hausanschlüsse sind bei der Ausführungsplanung zu definieren.
- 2 Für die Entwässerung des Areals ist das Entwässerungskonzept wegweisend.

III. Bebauung

Art. 8 Pflichtbaulinie

Die Pflichtbaulinien entlang der Schützengütli- und der Neugütlistrasse sind zwingend einzuhalten. Gebäude müssen mit ihrer Hauptfassade direkt auf dieser Linie errichtet werden.

Art. 9 Baubereiche

- 1 Die Baubereiche für oberirdische Bauten A, B und C legen Lage und Stellung der Gebäude sowie die maximal zulässige Mantelfläche fest. Die Baubereiche für Erschliessungsgänge E legen die maximal zulässige Mantelfläche der Erschliessungsgänge fest. Ausserhalb der Baubereiche sind mit Ausnahme des bezeichneten Pavillons keinerlei neue Bauten zulässig.
- 2 Innerhalb der Baubereiche gelten die folgenden Bestimmungen:

Baubereich	max. Fassadenhöhe (m)	max. Gesamthöhe (m)	Attika zulässig
A ₁ und A ₂	14.00	16.50	Ja
A ₃	15.00	17.50	Ja
B	12.00	12.00	Nein
C	13.50	13.50	Nein
E	9.00	9.00	Nein

- 3 Die Attikageschosse in den Baubereichen A sind lediglich innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Bereichen zulässig.

- 4 Die Bauten in den Baubereichen B haben beim 2. und 3. Obergeschoss gegenüber dem Erdgeschoss und dem 1. Obergeschoss einen dem Richtprojekt entsprechenden Rückversatz zur Neugütlistrasse aufzuweisen. Das 2. und das 3. Obergeschoss dieser Bauten sind lediglich innerhalb des im Situationsplan bezeichneten Bereichs zulässig.
- 5 Balkontürme sind an den im Richtprojekt vorgesehenen Fassaden ausserhalb der Baubereiche zulässig. Pro Wohnung ist ein Balkon in der Grundfläche von maximal 5 m x 3 m zulässig. Die Balkone sind dem Richtprojekt entsprechend als vertikal übereinander liegende Balkontürme zu erstellen. Die Ausmasse, die Materialisierung und die Farbgebung der Balkontürme hat sich nach dem Richtprojekt zu richten.
- 6 Für unterirdische Bauten gilt der Baubereich für unterirdische Bauten.

Art. 10 Baufeld für die Regelbauweise

Für das im Situationsplan bezeichnete Baufeld gilt die Regelbauweise gemäss dem rechtskräftigen Baureglement der Stadt Bischofszell für die Wohn- und Arbeitszone WA3.

Art. 11 Gestaltung

- 1 Die architektonische Gestaltung der Bauten hat sich nach dem Richtprojekt zu richten, insbesondere hinsichtlich Vor- und Rücksprünge.
- 2 Die Struktur, die vertikale Staffelung, die Materialisierung und die Farbgebung der Fassaden hat sich nach dem Richtprojekt zu richten. Mit der Baueingabe ist ein detailliertes Material- und Farbkonzept vorzulegen, welches auch die Umgebungsflächen miteinbezieht.
- 3 Die Fensterformen des Richtprojekts sind verbindlich umzusetzen. Ausrichtung und geometrische Gestaltung sowie Anzahl und Anordnung der Fenster haben dem Richtprojekt zu entsprechen. Abweichungen sind nur aus zwingenden technischen Gründen zulässig.

Art. 12 Dachgestaltung

- 1 Sämtliche Neubauten in den Baubereichen A und B sind mit einem Flachdach zu versehen. Die Dachflächen sind zur Förderung der Biodiversität zu begrünen und für die Retention zu nutzen.
- 2 Der Neubau in Baubereich C ist mit einer Addition von acht giebelständigen Satteldächern zu versehen.

IV. Freiraumgestaltung

Art. 13 Umgebungsflächen

- 1 Die Umgebungsflächen sind zu begrünen und dürfen, dort wo sie von keinem Erschliessungselement (Zufahrten, Fusswege, etc.) überlagert sind, nicht versiegelt werden. Die begrüneten Flächen sind als Gebrauchs- und Blumenrasen anzulegen.
- 2 Die Umgebungsgestaltung hat sich nach dem Umgebungsplan zu richten. Optisch geschlossene Einfriedungen und Lebhäge sind nicht zulässig.
- 3 Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan mit detaillierten Angaben zu den Nutzungen und Belägen einzureichen.

Art. 14 Private Aussenräume

Innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Bereiche sind private Aussenräume zulässig. Die privaten Bereiche dürfen die Gebäudefassade maximal um 6.00 m überragen.

Art. 15 Bepflanzung

- 1 An den im Situationsplan bezeichneten Standorten sind Einzelbäume und Baumgruppen zu pflanzen.
- 2 An der bezeichneten Stelle ist eine Baumreihe aus mindestens drei Einzelbäumen zu pflanzen.
- 3 Der Bereich für Bestockung ist mit einer Vielfalt an Pflanzenarten in unterschiedlichen Höhen, Texturen und Wuchsdichten zu bepflanzen. Die Auswahl der Pflanzenarten hat sich harmonisch in die Umgebung einzufügen.
- 4 Die Bepflanzung hat mit einheimischen und standortgerechten Arten zu erfolgen. Mit dem Baugesuch ist ein detailliertes Bepflanzungskonzept einzureichen.
- 5 Der im Situationsplan bezeichnete Einzelbaum ist zu erhalten.

Art. 16 Hofbereich

- 1 Der Hofbereich ist barrierefrei zu gestalten, dauerhaft zugänglich zu halten und als unversiegelte Fläche mit angemessener Begrünung auszuführen.

- 2 An den bezeichneten Standorten sind Spielbereiche zu erstellen, entsprechend auszustatten und allen Bewohnenden dauerhaft zur Benutzung offen zu halten. Die Summe ihrer Flächen hat mindestens 10% der Hauptnutzfläche für Wohnnutzungen zu betragen.
- 3 An der im Situationsplan markierten Stelle ist ein Pavillon als überdachter Unterstand mit Sitzgelegenheiten zu errichten und allen Bewohnenden zugänglich zu halten. Im Baubewilligungsverfahren ist unter Einbezug des Quartiervereins ein Bewirtschaftungskonzept für die gemeinschaftliche Nutzung im Quartier vorzulegen.
- 4 Im Hofbereich sind Pflanzgärten für die Bewohnenden zur Verfügung zu stellen.

V. Umwelt

Art. 17 Fledermausschutz

- 1 Bauliche Veränderungen oder Abbrucharbeiten in Bereichen mit nachweislich vorhandenen Fledermausvorkommen erfordern zwingend die Bereitstellung eines adäquaten Ersatzquartiers.
- 2 Das Ersatzquartier muss in Grösse und Struktur dem ursprünglichen Fledermausquartier entsprechen.
- 3 Die Umsetzung dieser Massnahme ist durch eine fachkundige Baubegleitung zu überwachen.

Art. 18 Energie

- 1 Sämtliche Neubauten haben die Anforderungen für energieeffizientes Bauen gemäss § 35 PBV zu erfüllen.
- 2 Die Dachflächen der Baubereiche A und B sind mit Photovoltaikanalagen auszustatten. Bei den Dachflächen im Baubereich C sind Photovoltaikanlagen zulässig, sofern diese zur Erfüllung der übergeordneten Vorgaben nachweislich erforderlich sind.
- 3 Zur Wärmeversorgung sind erneuerbare Energien und/oder der Anschluss an ein Wärmeverbund zulässig. Wenn der Erschliessungsstand dies ermöglicht und der Anschluss wirtschaftlich tragbar ist, ist der Anschluss an das Fernwärmenetz vorzunehmen.

Art. 19 Retention

- 1 Die Möglichkeiten der örtlichen Retention von Meteorwasser sind zu nutzen.
- 2 Am im Situationsplan bezeichneten Standort ist ein Retentionsweiher zu realisieren. Die nach SIA-Norm 316 notwendigen Sicherungsmassnahmen zum Schutz vor Ertrinken sind im Rahmen der Baubewilligung aufzuzeigen.

Art. 20 Kehrichtsammelstelle

An der im Situationsplan bezeichneten Stelle sind Unterflurcontainer für Siedlungsabfälle anzulegen. Der Sichtbereich nach VSS-Norm 40 273a ist freizuhalten.

Art. 21 Aushub- und Entsorgungsarbeiten

- 1 Spätestens vier Wochen vor Baubeginn ist dem Amt für Umwelt ein Entsorgungskonzept einzureichen.
- 2 Die Aushub- und Entsorgungsarbeiten sind durch eine Altlastenfachperson zu begleiten und zu Handen des Amtes für Umwelt in Form eines Schlussberichtes zu dokumentieren.

VI. Schlussbestimmungen

Art. 22 Schlussbestimmungen

Der Gestaltungsplan Areal Schützengütli tritt nach der Genehmigung durch das Departement für Bau und Umwelt auf einen vom Stadtrat festzulegenden Zeitpunkt in Kraft.