

Stand öffentliche Mitwirkung

Gestaltungsplan Areal Schützengütli

Planungsbericht



Projekt Nr. 1004567

Datei: GP Areal Schützengütli_PB_250414.docx

Änderung	Entwurf	gezeichnet	kontrolliert	Datum
	pde			19.08.2024
pme				14.04.2025

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage	1
1.1 Planungsanlass	1
1.2 Plangebiet	2
2. Grundlagen	3
2.1 Übersicht	3
2.2 Bundesinventare	4
2.3 Kantonaler Richtplan	5
2.4 Kommunaler Richtplan	6
2.5 Rahmennutzungsplan	8
2.6 Bestehende Sondernutzungspläne	9
2.7 Grunddienstbarkeiten	10
2.8 Inventarobjekte	11
2.9 Schutzobjekte	11
2.10 Erschliessung mit dem Öffentlichen Verkehr	12
2.11 Erschliessung Motorisierter Individualverkehr	12
2.12 Entwässerung	13
2.13 Naturgefahren	14
2.14 Oberflächenabfluss	14
2.15 Belastete Standorte	15
2.16 Lärm	16
2.17 Energie und Fernwärme	17
3. Richtprojekt	18
3.1 Bebauung	18
3.2 Freiraum	19
3.3 Fassaden und Material	20
3.4 Erschliessung	21
4. Erläuterungen zum Gestaltungsplan	21
4.1 Allgemeines	21
4.2 Verkehrserschliessung	21
4.3 Parkierung	21
4.4 Fuss- und Veloverkehr	21
4.5 Ver- und Entsorgung	22
4.6 Baubereiche	22
4.7 Gestaltung	22
4.8 Qualitätssicherung im Baugesuchsverfahren	22
4.9 Umgebungsflächen	22
4.10 Baumpflanzung	22
4.11 Spielbereiche	23
4.12 Fledermausschutz	23
4.13 Energie	23
4.14 Kehrachtsammelstelle	23
4.15 Altlast	23
5. Abweichung von der Regelbauweise	24
5.1 Würdigung und Begründung der Abweichungen	24
5.2 Einhaltung der Anforderungen gemäss § 24 Abs. 2 PBG	24
5.3 Fakultatives Referendum	24
6. Nachweise	25
6.1 Interessenabwägung ISOS	25
6.2 Umsetzung kantonale Vorgaben	26
6.3 Einhaltung Grundanforderungen gemäss § 23 PBG	27
6.4 Überbauungsziffer	27

6.5	Grünflächenziffer	27
6.6	Verfügbarkeit	27
6.7	Fruchtfolgeflächen	27
6.8	Verkehrliche Wirkungen des Vorhabens	27
6.9	Notzufahrt	27
6.10	Parkfelder	27
6.11	Lärmschutz	28
6.12	Elektrosmog	28
6.13	Belastete Standorte	28

7. Verfahren **28**

7.1	Vorprüfung	28
7.2	Information und Mitwirkung	31
7.3	Beschlussfassung Stadtrat, öffentliche Auflage und Einsprachebehandlung	31
7.4	Genehmigungsverfahren und Inkraftsetzung	31

Anhang

1. Ausgangslage

1.1 Planungsanlass

Das Areal Schützengütli in Bischofszell soll entwickelt werden. Das beabsichtigt die Halter AG als Eigentümerin des Areals.

Bis vor einigen Jahren war das Areal noch als Produktionsstätte von Himbeersirup und anderen Essenzen bekannt. Die Marktlage machte die Produktion in Bischofszell jedoch unrentabel, weshalb diese eingestellt wurde. Das Gebäude steht seitdem leer. Die Fotodokumentation des Bestandes ist im Anhang ersichtlich.

2022 erwarb die Halter AG das Areal mit der Absicht es zu entwickeln. Seit 2023 ist der revidierte Zonenplan der Stadt in Kraft. Dieses sieht für das Areal eine Gestaltungsplanpflicht vor.

Im gleichen Jahr wurde mit einem zweistufigen Studienauftrag ein qualitativ hochwertiges Richtprojekt entwickelt, welche den zukünftigen Bewohnenden hohe Wohn- und Lebensqualität bietet und sich optimal ins umgebende Quartier einfügt.

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan sollen die Qualitäten des Projekts gesichert und die planerischen Rahmenbedingungen für die Arealentwicklung geschaffen werden.



Richtprojekt | ohne Massstab | Daniel Cavelti Architektur AG

1.2 Plangebiet



Situation | ohne Massstab | geoportal.ch

Übersichtskarte Stadtgebiet: map.geo.admin.ch

Das Schützengütli-Areal liegt südlich der Altstadt in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs Bischofszell. Umgeben wird es von einem Wohnquartier. Zwischen zwei Nahversorgern gelegen, bietet es kurze Wege zum Einkauf.

Die Erschliessung erfolgt über die Schützengütlistrasse.

Innerhalb des Richtprojekts herrschen die folgenden Grundeigentumsverhältnisse:

GS-Nr.	Fläche in m ²	Grundeigentümerschaft
237	6'515	Halter AG, Zürcherstrasse 39, 8952 Schlieren
1505	1'001	
Total	7'516	

Die Parzellen Nrn. 778 und 779 grenzen an das Plangebiet und bilden mit diesem das Strassen-geviert Schützengütli- / Neugütlistrasse. Da für die beiden Grundstücke zurzeit keine Entwicklungsabsichten bestehen und weiterhin die Regelbauweise gelten soll, werden sie entsprechend in den Gestaltungsplan integriert.

2. Grundlagen

2.1 Übersicht

Themen	nicht relevant	relevant
Bundesinventare		vgl. Kap. 2.2 Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.
Agglomerationsprogramm	x	
Kantonaler Richtplan		vgl. Kap. 2.3
Kommunaler Richtplan		vgl. Kap. 2.4
Konzepte der Stadt	x	
Rahmennutzungsplan		vgl. Kap. 2.5
Bestehende Sondernutzungspläne		vgl. Kap. 2.6
Grunddienstbarkeiten		vgl. Kap. 2.7
Inventarobjekte		vgl. Kap. 2.8
Schutzobjekte		vgl. Kap. 2.9
Verfügbarkeit Land	x	
Erschliessung mit dem Öffentlichen Verkehr		vgl. Kap. 2.10
Erschliessung Motorisierter Individualverkehr		vgl. Kap. 2.11
Erschliessung Fuss- und Veloverkehr	x	
Entwässerung / öffentliche Kanalisation		vgl. Kap. 2.12
Fruchtfolgeflächen	x	
Wald	x	
Grundwasserschutz	x	
Fliessgewässer	x	
Naturgefahren		vgl. Kap. 2.13
Oberflächenabfluss		vgl. Kap. 2.14
Belastete Standorte		vgl. Kap. 2.15
Lärm		vgl. Kap. 2.16
Nichtionisierende Strahlung	x	
Energie und Fernwärme		vgl. Kap. 2.17

2.2 Bundesinventare

Bischofszell ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als Kleinstadt/Flecken von nationaler Bedeutung inventarisiert. Aufgrund der exponierten und von weiter sichtbarer Situation des mittelalterlichen Kerns werden der Kleinstadt besondere Lagequalitäten und dank der klaren Ablesbarkeit der Siedlungsentwicklung besondere architekturhistorische Qualitäten attestiert. Das Inventar würdigt ausserdem die bemerkenswerten räumlichen Qualitäten im Bereich der geschlossenen Altstadt.

Für das von der Arealentwicklung betroffene Quartier südlich der Bahnlinie (5) sind Anordnung und Gestalt der Bauten und Freiräume zu bewahren sowie die für die Struktur wesentlichen Merkmale integral zu erhalten (Erhaltungsziel B).

Die Parzelle Nr. 1505 ist der Umgebungszone (VII) zugewiesen (Erhaltungsziel a). Diese als Grünstreifen beschriebene Umgebungszone entspricht nicht mehr der heutigen Situation, sie ist durch den Bestand der Molkerei Biederemann bereits weitgehend überbaut worden.

Die Platanenreihe an der Schützengütlistrasse ist im ISOS als Hinweis vermerkt (0.0.9).

Für die angrenzenden, imposanten, über hohem Sockel zweigeschossige Arbeiterwohnhäuser mit verschiedenartigen Dächern (5.1) und das kleine Einfamilienhausquartier aus den 1940er-Jahren (5.2) wird die Substanzerhaltung angestrebt (Erhaltungsziel A). Das heisst, alle Bauten, Anlageteile und Freiräume sind integral zu erhalten und die störenden Eingriffe zu beseitigen.



Ausschnitt Aufnahmeplan | ohne Massstab | ISOS

Das ISOS wurde in der neuen Ortsplanung von Bischofszell berücksichtigt. Gemäss DBU-Entscheidung Nr. 67 vom 21.12.2022 zur Ortsplanung Bischofszell erfolgte hierfür am 13.11.2020 eine Ortsbegehung, auch mit Vertretern des kantonalen Amtes für Denkmalpflege. Gemäss der mit erwähntem DBU-Entscheidung genehmigten Ortsplanung wurde der Geltungsbereich des vorliegenden Gestaltungsplans keiner Ortsbild- und Umgebungsschutzzone zugewiesen.

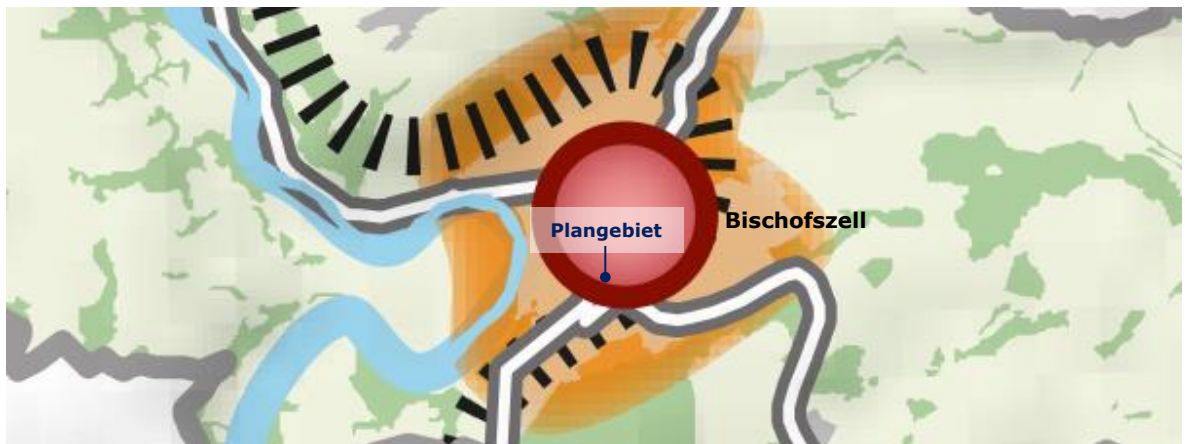
Die Bundesinventare BLN (Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung) und IVS (historische Verkehrswege der Schweiz) enthalten keine Aussagen zum Planungsgebiet.

2.3 Kantonaler Richtplan

Zukunftsbild Thurgau

Das Plangebiet liegt im Herzen des regionalen Zentrums Bischofszell. Dieses übernimmt eine Stützpunktfunktion für sein Umland mit Arbeitsplatzangeboten, verschiedenen Versorgungseinrichtungen und kulturellen Angeboten. Es bildet den Verkehrsknoten für sein ländlich geprägtes Umland und ist selbst gut mit den kantonalen Zentren Amriswil, Arbon, Frauenfeld, Kreuzlingen, Romanshorn und Weinfelden sowie mit den anderen regionalen Zentren Aadorf, Diessenhofen, Münchwilen, Sirnach und Steckborn verbunden.

Bischofszell gehört zum kompakten Siedlungsraum (orange Fläche). In diesem wird bis 2040 ein moderates Wachstum angestrebt.



Ausschnitt Zukunftsbild Thurgau | ohne Massstab | Kanton Thurgau

Richtplankarte

Das Plangebiet wird im Kantonalen Richtplan dem Siedlungsgebiet zugewiesen, an welches es seinerseits allseitig grenzt. Im Siedlungsgebiet (orange Fläche) ist in der Regel eine dichte Nutzung mit hoher Siedlungsqualität anzustreben (Planungsgrundsatz 1.1 A).



Ausschnitt kantonaler Richtplan | ohne Massstab | Kanton Thurgau

2.4 Kommunalen Richtplan

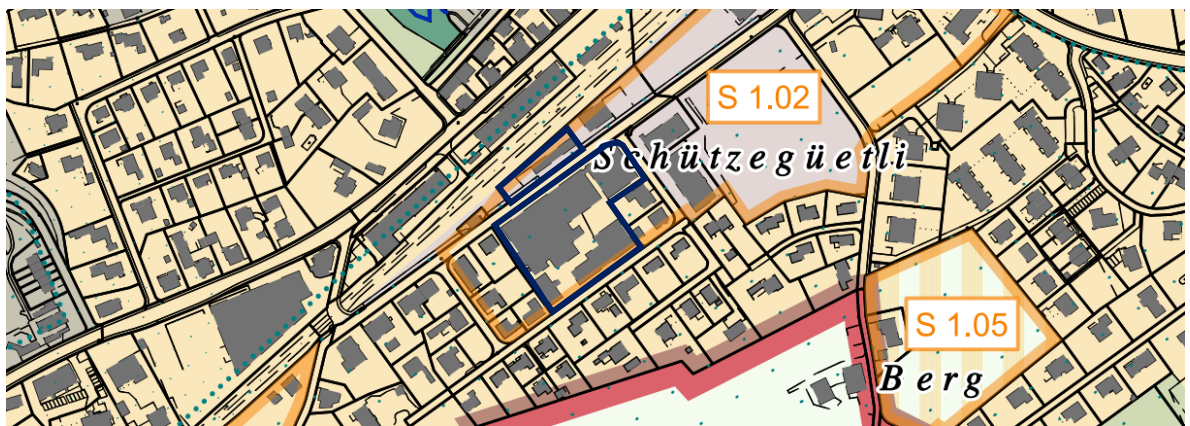
Teilrichtplan Siedlung

Koordinationsblatt S 1.02 legt für die Parzellen Nrn. 237, 778 und 779 das Ziel fest, eine Gestaltungsplanpflicht festzulegen.

Gemäss Koordinationsblatt ist der Gestaltungsplan unter Federführung der Grundeigentümer zu erstellen und hat folgendes zu bezwecken:

- Gute Einordnung von Um- und Neubauten unter Berücksichtigung der bestehenden industriell geprägten Strukturen
- Sicherstellen eines verträglichen Nebeneinanders von Wohnen und Arbeitsnutzungen
- Effiziente Abwicklung des Arealverkehrs

Darüber hinaus wird empfohlen, zur Qualitätssicherung qualifizierte Konkurrenzverfahren (nach SIA 142 / 143) durchzuführen.

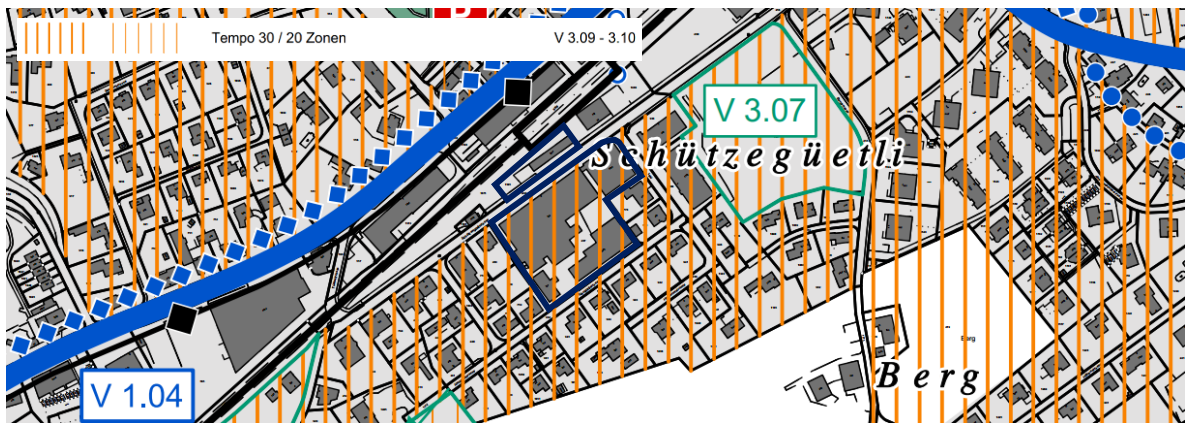


Ausschnitt Teilrichtplan Siedlung | ohne Massstab | Stadt Bischofszell

Teilrichtplan Verkehr

Um die angrenzenden Wohnquartiere zu schonen, soll der Lieferverkehr einheitlich von Nordosten her über die Steigstrasse geführt werden (Koordinationsblatt V 1.09 und V 3.07). Die Anlieferung über die Neugütlistrasse ist möglichst zu vermeiden.

Gemäss Koordinationsblatt V 3.09 fördert die Stadt Bischofszell weiterhin die Einrichtung von Tempo-30-Zonen in allen Wohngebieten.



Ausschnitt Teilrichtplan Verkehr | ohne Massstab | Stadt Bischofszell

Teilrichtplan Natur und Landschaft

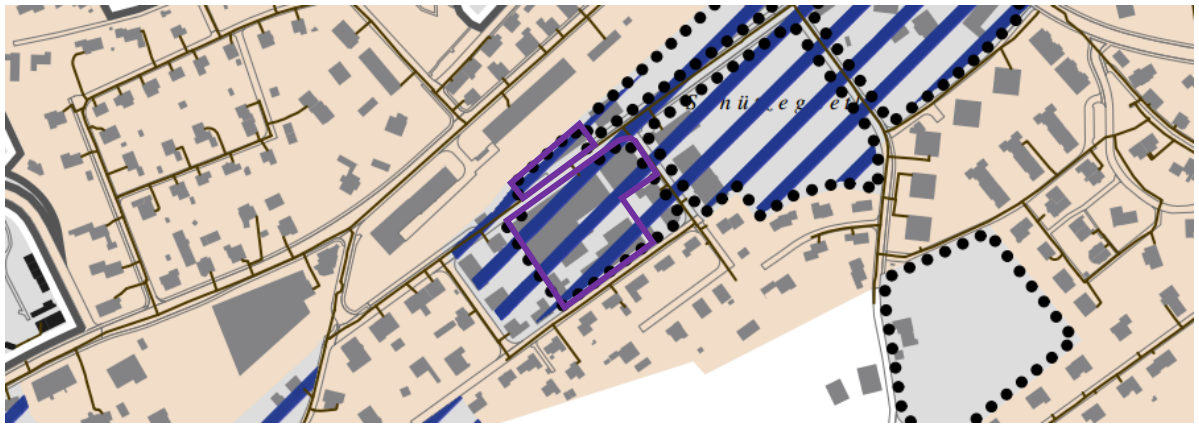
Der Teilrichtplan Natur und Landschaft macht keine relevanten Aussagen zum Plangebiet.

Energierichtplan

Für das Areal ist der Anschluss an den Holzwärmeverbund zu prüfen (blaue Schraffur, Koordinationsblatt E 2.00).

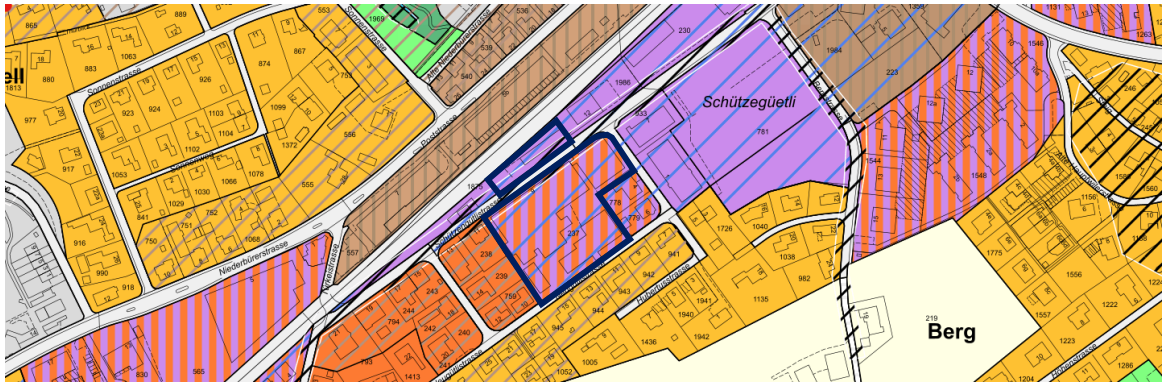
Gemäss Koordinationsblatt E 3.00 werden für Gestaltungsplanpflichtgebiete arealbezogene Versorgungslösungen auf Basis von erneuerbaren Energieträgern angestrebt. Der Anteil fossiler Energie wird beschränkt. Im Falle eines bestehenden, mit erneuerbaren Energieträgern betriebenen Fernwärmenetzes, ist an dieses anzuschliessen.

Beim Erlass neuer Gestaltungspläne sind Energiekonzepte vorzulegen (vgl. Kap. 2.17).



Ausschnitt Energierichtplan | ohne Massstab | Stadt Bischofszell

2.5 Rahmennutzungsplan



Ausschnitt Zonenplan | ohne Massstab | geoportal.ch

Gemäss dem rechtsgültigen Zonenplan vom 1. Februar 2023 sind die Grundstücke im Richtprojekt den folgenden Nutzungszonen zugeteilt:

GS	Fläche [m ²]	Anteil [%]	Nutzungszonen und überlagernde Zonen	Darstellung
237	6'515	100.0	dreigeschossige Wohn- und Arbeitszone (WA3)	orange-violette Schraffur
1505	1'001	100.0	Arbeitszone Gewerbe (AG)	Violette Fläche

Das Plangebiet ist mit einer Zone mit Anschlusspflicht AP (blaue Schraffur) überlagert (vgl. Kap. 2.17) und grenzt

- im **Norden** an das Bahnareal innerhalb der Bauzone,
- im **Nordosten** an die Arbeitszone Gewerbe (violette Fläche),
- im **Südosten** an die dreigeschossige Wohn- und Arbeitszone (orange-violette Schraffur),
- im **Süden** an die zweigeschossige Wohnzone W2 (gelbe Fläche).
- im **Westen** an die dreigeschossige Wohnzone W3 (orange Fläche).

Demnach gelten die folgenden Höchst- und Mindestmasse nach Regelbauweise:

	Grenzabstand in m		Überbauungsziffer			Fassadenhöhe ⁴ in m		Gesamthöhe in m		Gebäudelänge in m
	klein	gross	Hauptbauten ²	Klein- und Anbauten	Gebäudeteil Gewerbe ³	traufseitig	Flachdach mit Brüstung	Schrägdach	Flachdach	
WA3	5.00 ¹	8.00 ¹	0.25	0.05	0.06	11.00	12.00	15.50	14.50	45.00 ¹
AG	4.00	-	-	-	-	13.50	13.50	13.50	13.50	50.00

¹ Innerhalb der Wohn- und Arbeitszonen werden Mehrlängenzuschläge zu den Grenzabständen zugerechnet, wenn die Gebäudelänge/-breite 20.00 m übersteigt. Sie betragen ¼ der Mehrlänge, maximal 2.00 m.

² Als Hauptbauten gelten Gebäude und Gebäudeteile, die Hauptnutzflächen nach SIA-Norm 416 enthalten oder die Abmessungen von Klein- und Anbauten überschreiten (max. 40 m² Gebäudefläche und max. 3.50 m Fassadenhöhe, traufseitig).

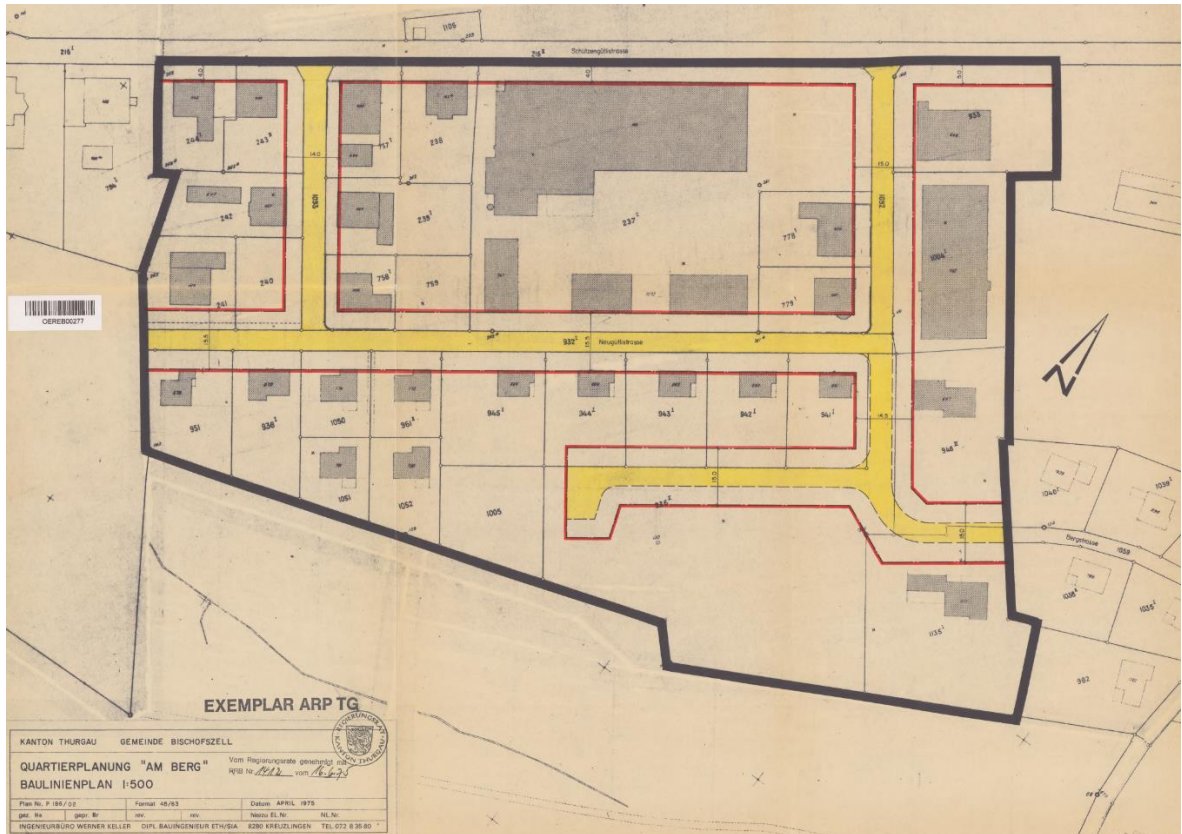
³ Rein gewerblich genutzte Gebäudeteile mit einer Gesamthöhe von max. 5.00 m.

⁴ Die Fassadenhöhe wird bei Gebäuden mit Schrägdächern auf der Traufseite, bei Gebäuden mit Flachdächern an denjenigen Fassaden, an welchen das Attikageschoss zurückversetzt ist, gemessen. Bei Schrägdächern darf die Differenz zwischen der projektierten Fassadenhöhe an der Traufseite und der projektierten Gesamthöhe die Differenz der gemäss Masstabtabelle festgelegten Fassaden- und Gesamthöhe nicht überschreiten. Bei Flachdächern darf das Attikageschoss eine Höhe von 3.20 m nicht überschreiten.

2.6 Bestehende Sondernutzungspläne

Das Plangebiet liegt innerhalb des Quartierplans «Am Berg». Dieses bezeichnet die Quartierschliessung und legt Baulinien fest.

Das Richtprojekt haltet die vorgegebenen Baulinien ein, daher besteht diesbezüglich kein Handlungsbedarf.



Quartierplan «Am Berg» | ohne Massstab | Stadt Bischofszell

2.7 Grunddienstbarkeiten

Gemäss Grundbuch bestehen im Plangebiet die folgenden relevanten Grunddienstbarkeiten:

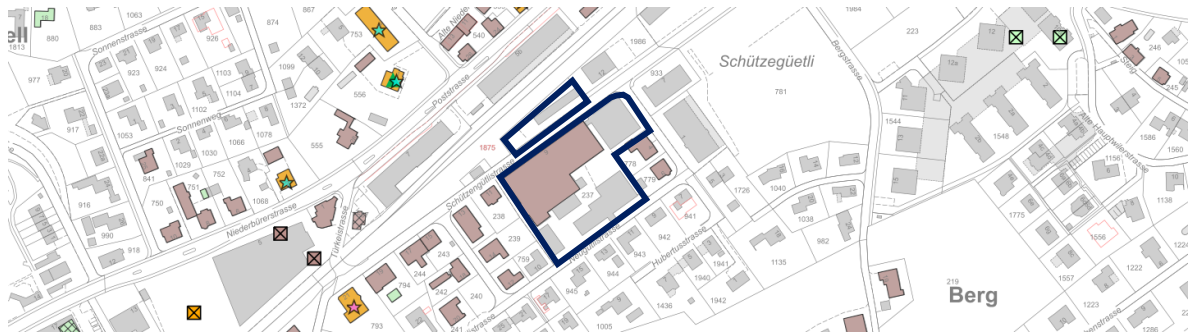
- A** Fahrwegrecht zu Gunsten Parzelle 238
- B** Grenzbaurecht für Untergeschoss zu Lasten Parzelle 778
- C** + Näherbaurecht einschössiges Gebäude auf 3m Grenzabstand
- D** Fuss- und Fahrwegrecht zu Lasten Parzelle 778
- E** Grenzbaurecht für Garage zu Gunsten Parzelle 778
- F** Fuss- und Fahrwegrecht zu Gunsten Parzelle 778
- G** Fuss- und Fahrwegrecht zu Lasten Parzelle 779
- H** Gegenseitiges Näherbaurecht bis 3m an Grenze für Bauten entsprechend der Wohnzone W2
- I** Grenzbaurecht auf Ostseite, Näherbaurecht auf Nordseite bis 1m an Grenze zu Lasten SBB



Übersichtsplan Dienstbarkeiten | ohne Massstab | NRP Ingenieure AG

Die vorhandenen Grunddienstbarkeiten wurden berücksichtigt.

2.8 Inventarobjekte

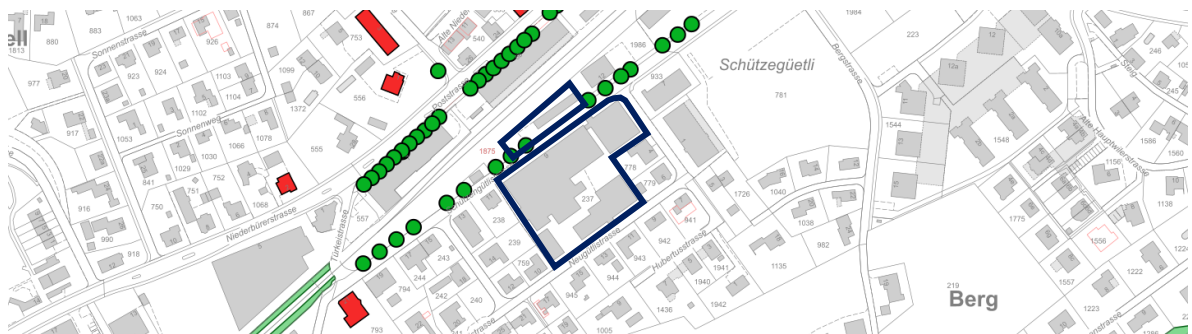


Hinweisinventar | ohne Massstab | geoportal.ch

Im Hinweisinventar ist der Fabrikbau als bemerkenswert eingestuft (braune Kennzeichnung). Als bemerkenswert gelten charakteristische Gebäude bis und mit 1959, die das Ortsbild ausmachen.

Das Erhaltungsziel für diese Bauwerke ist, ortsbaulich wichtige Merkmale nach Möglichkeit zu erhalten.

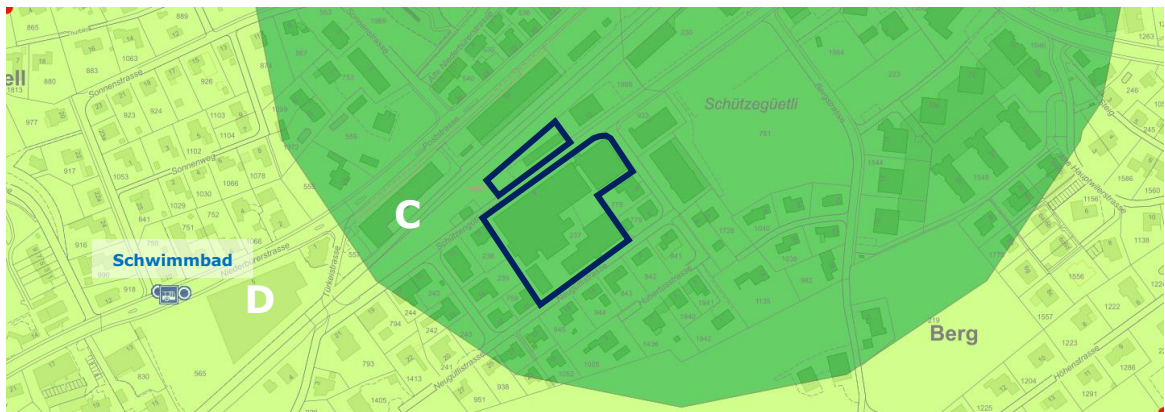
2.9 Schutzobjekte



Natur- und Kulturobjekte | ohne Massstab | geoportal.ch

Die Baumreihe aus Rosskastanien entlang der Schützengüetlistrasse ist als Naturobjekt im Schutzplan der Stadt aufgeführt.

2.10 Erschliessung mit dem Öffentlichen Verkehr

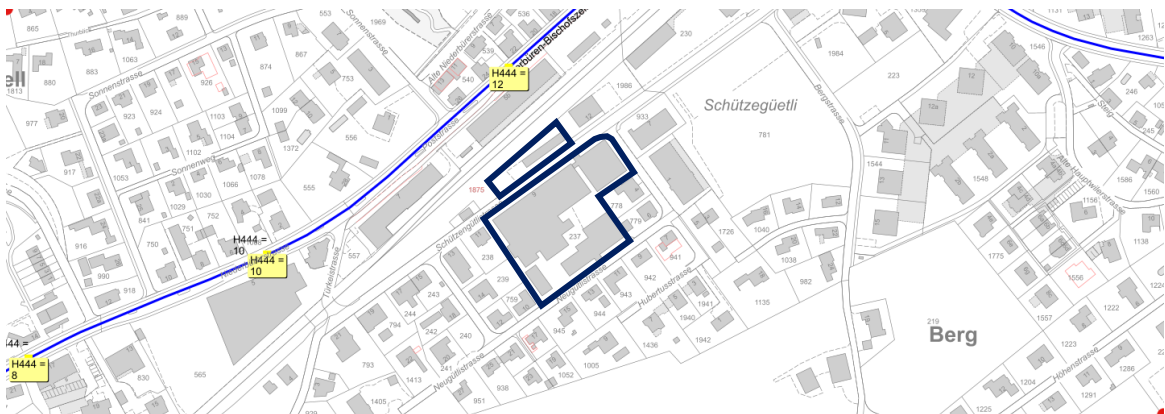


ÖV-Güteklassen | ohne Massstab | geoportal.ch

Im Plangebiet ist von einer Erschliessungsgüte (ÖV-Gütekategorie C) auszugehen. Die nächste Bushaltestelle «Schwimmbad» befindet sich in Gehdistanz zum Plangebiet (<300 m) und wird von der Buslinie 740 (Richtung Bischofszell Stadt, Bahnhof / Uzwil, Bahnhof) im Stundentakt in beide Richtungen bedient.

Der nächstgelegene Bahnhof, Bischofszell Stadt, liegt rund 160 m nordöstlich des Plangebiets. Bischofszell ist durch den Bahnhof direkt mit St.Gallen und Weinfelden verbunden.

2.11 Erschliessung Motorisierter Individualverkehr



Kantonsstrassen | ohne Massstab | geoportal.ch

Das Plangebiet wird direkt ab der Schützengütlistrasse im Norden erschlossen und weist eine gute Anbindung an das kantonale Strassennetz auf: Die nächstgelegene Kantonsstrasse ist die Poststrasse, die über die Schützengütlistrasse und die Türkeistrasse erreicht wird.

2.12 Entwässerung

Die Liegenschaftsentwässerung richtet sich grundsätzlich nach dem Generellen Entwässerungsplan (GEP) der Stadt Bischofszell. Darin ist festgehalten,

- ob das Regen- vom Schmutzabwasser getrennt abzuleiten ist,
- wo die öffentlichen Kanalisationen sind,
- wo das saubere Regenwasser zu versickern bzw. in ein Oberflächengewässer einzuleiten ist.

Dem GEP der Stadt Bischofszell sind die folgenden Abgaben zu den beiden Parzellen zu entnehmen:

Parzelle Nr. 237	Parzelle Nr. 1505
modifiziertes Mischsystem	modifiziertes Mischsystem
Mischabwasserkanalisation:	Mischabwasserkanalisation:
Abflussbeiwert 0.35	Abflussbeiwert 0.16
Anschlusspunkt KS 121	Anschlusspunkt KS 121
Regenabwasserkanalisation:	Regenabwasserkanalisation:
Abflussbeiwert 0.15	Abflussbeiwert 0.34
Anschlusspunkt KS 385	Anschlusspunkt KS 385

Die Versickerungsmöglichkeiten sind gemäss GEP schlecht bis sehr schlecht.

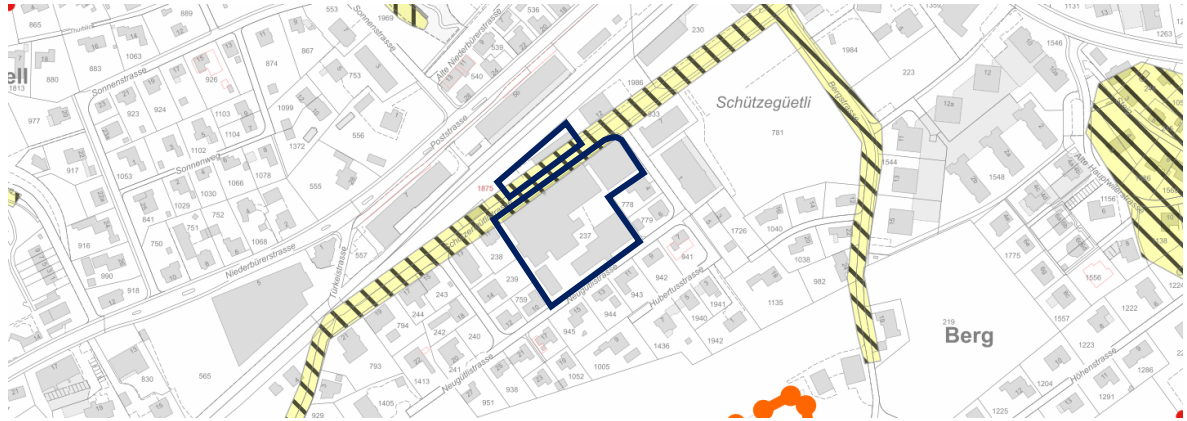
Für das Areal wurde ein Entwässerungskonzept erstellt (vgl. Anhang).

Das Entwässerungskonzept im modifizierten Mischsystem hält die gültigen Abflussbeiwerte für die Regen- und Mischabwasserkanalisation ein, da der Bebauungsgrad der Parzellenflächen relativ gering ist, ein Grossteil der Platzflächen über die Schulter entwässert wird und ein Grossteil der Dachflächen extensiv begrünt wird. Auf der Parzelle 237 befindet sich ein belasteter Standort, weshalb eine Versickerung nur mit Bodenaustausch möglich wäre. Darauf wird jedoch verzichtet.

Auf der Parzelle 1505 befindet sich kein belasteter Standort, weshalb in erster Priorität eine Versickerung einzuplanen ist. Die spezifische Sickerleistung für den Sickerschacht auf der Parzelle 1505 ist durch einen Sickerversuch in einer späteren Planungsphase zu erörtern. Ist die tatsächliche Sickerleistung schlechter als angenommen, ist eine Retentionsanlage zu erstellen.

2.13 Naturgefahren

Die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss zeigt, dass entlang der Schützengütlistrasse mit über das offene Gelände abfliessendem Regenwasser zu rechnen ist, das besonders bei starken Niederschlägen nicht versickert. Im Bereich des Plangebiets ist mit eher geringen Fliesstiefen zu rechnen ($h \leq 0.1$ m).

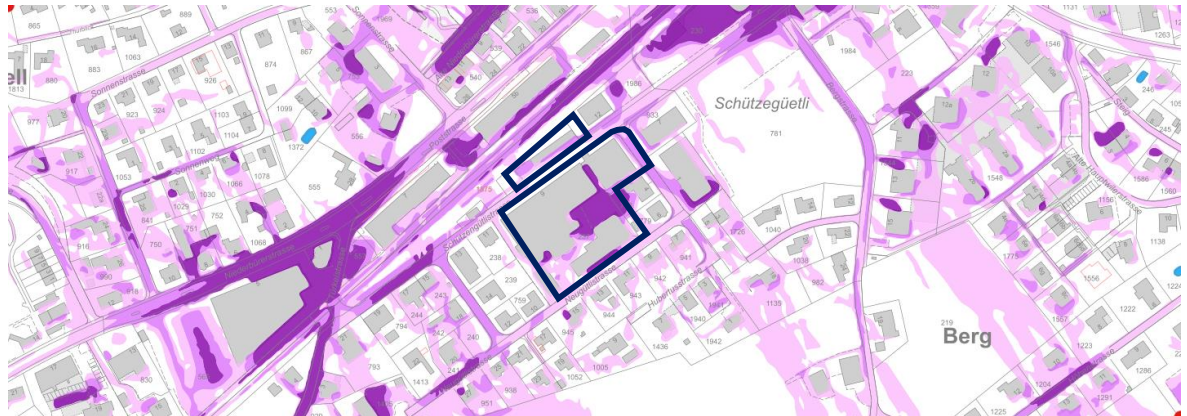


Bildbeschreibung | ohne Massstab | Quelle

2.14 Oberflächenabfluss

Gemäss Gefährdungskarte Oberflächenabfluss ist im Plangebiet von Fliesstiefen von über 25 cm auszugehen (dunkelviolette Fläche).

Unter Oberflächenabfluss versteht man Regenwasser, das besonders bei starken Niederschlägen nicht versickert und über das offene Gelände abfließt und so Schäden anrichten kann.



Oberflächenabfluss | ohne Massstab | geoportal.ch

2.15 Belastete Standorte

Gemäss Kataster der belasteten Standorte ist das Plangebiet von einer Altlast betroffen (Register-Nr. 4471 S 13 a). Es handelt sich dabei um einen Betriebsstandort, von dem keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten sind.

Anlässlich der abfallrechtlichen Baubegleitung ist eine baubedingte Gefährdungsabschätzung durchzuführen. Dabei ist bezogen auf das Bauvorhaben zu beurteilen, ob dieses Vorhaben dennoch zu schädlichen oder lästigen Einwirkungen führen kann (Art. 3 Bst. a AltIV). Ist davon auszugehen, dass nicht mit schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu rechnen ist, kann das Bauvorhaben ohne weitere altlastenrechtliche Massnahmen realisiert werden. Das weitere Vorgehen betreffend die Entsorgung von belastetem Material richtet sich nach den abfallrechtlichen Vorgaben.



Kataster der belasteten Standorte | ohne Massstab | geoportal.ch

2.16 Lärm

Das gesamte Plangebiet ist der Lärmempfindlichkeitsstufe III zugewiesen. Das heisst, es gelten die folgenden Belastungsgrenzwerte:

Planungswert [in dB]		Immissionsgrenzwert [in dB]		Alarmwert [in dB]	
Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
60	50	65	55	70	65

Da das Plangebiet baureif ist, gelten für die Beurteilung des Bauvorhabens die Immissionsgrenzwerte. Diese legen die Schwelle fest, ab welcher der Lärm die Bevölkerung in ihrem Wohlbefinden erheblich stört, und gelten für Baubewilligungen von lärmempfindlichen Gebäuden – im Normalfall Wohngebäude.



Strassenverkehrslärmkataster Tag / Nacht | ohne Massstab | geoportal.ch



Eisenbahnlärmkataster Tag / Nacht | ohne Massstab | geoportal.ch

Der Strassenverkehrslärmkataster zeigt, das Plangebiet ist tagsüber einer Lärmbelastung von unter 55 dB (orange Fläche) und nachts von unter 45 dB (grüne und weisse Fläche) ausgesetzt.

Die Angaben Strassenverkehrslärmkataster basieren auf flächendeckenden Modellberechnungen und sind in kritischen Fällen mit Vorsicht zu geniessen. Im vorliegenden Fall kann davon ausgegangen werden, dass innerhalb des Plangebiets sowohl die Immissionsgrenzwerte als auch die strengeren Planungswerte eingehalten werden.

Für die Parkieranlagen, inkl. der Tiefgarage und der Kehrachtsammelstelle sind die Planungswerte massgebend. Auch wenn davon ausgegangen werden kann, dass diese Belastungsgrenzwerte eingehalten werden können, so sind im Rahmen der Vorsorge doch minimale Massnahmen im Bereich der Tiefgarageneinfahrt notwendig. Dies beinhaltet z.B. verschraubte Schwellen oder die schallabsorbierende Auskleidung des Einfahrtsbereichs.

2.17 Energie und Fernwärme

Wie bereits erwähnt, ist das Plangebiet mit einer Zone mit Anschlusspflicht AP überlagert. Das heisst, Neubauten sind an die Fernwärmeversorgung anzuschliessen. Ausgenommen sind Gebäude, welche ihren Wärmebedarf für Heizung und Warmwasser zu mindestens 80% über erneuerbare Energien abdecken (Art 27 BauR).

Gemäss Energierichtplan (vgl. Kap. 2.4) sind beim Erlass neuer Gestaltungspläne Energiekonzepte vorzulegen, mit denen folgende Zielwerte nachgewiesen werden:

- Bei Neuüberbauungen und Umstrukturierung bereits überbauter Areale dürfen höchstens 30 % des zulässigen Wärmebedarfs für die Wärme- und Warmwassererzeugung mit fossilen Energien gedeckt werden. Diese Vorgabe ist in den Gestaltungsplänen sicherzustellen und im Baubewilligungsverfahren objektbezogen nachzuweisen.
- Bei umfassenden wärmetechnischen Sanierungen bereits überbauter Areale dürfen höchstens 50 % des zulässigen Wärmebedarfs für die Wärme- und Warmwassererzeugung mit fossilen Energien erzeugt werden. Diese Vorgabe ist im Baubewilligungsverfahren objektbezogen nachzuweisen.
- Der Heizwärmebedarf darf maximal 90 % des jeweils maximal zulässigen Grenzwertes gemäss den kantonalen Wärmedämmvorschriften betragen.

Prozessenergie ist von diesen Vorgaben ausgenommen.

3. Richtprojekt

3.1 Bebauung

Das Strassengeviert Schützengütli und Neugütlistrasse bildet einen inneren freien Grünraum, der durch die einzelnen Parzellen geteilt und genutzt wird, jedoch als übergeordneter Grünkörper im Quartier gelesen werden kann. Die Häuser werden an den Strassen orientiert und bilden gut lesbare Strassenräume. Die Wohngebäude aus den frühen Jahren des 20. Jahrhunderts zeigen grössere Bauvolumen, die von kleinen Einfamilienhäusern ergänzt werden. Diese Kleinteiligkeit Richtung Wohnquartier wird von der grossmassstäblichen Bahninfrastruktur und dem Gleiskörper entlang der Schützengütlistrasse komplementiert. Hier entwickeln sich die Lager- und Produktionsstandorte weiter. Die ortsbauliche Setzung des Projekts reagiert direkt auf diese Nachbarschaften: zwei Häuserreihen flankieren das Geviert entlang der südlichen und nördlichen Parzellengrenze und bilden die beiden unterschiedlichen Strassenräume.

Zum Bahnhof entstehen 5- und 6-geschossige Wohnhäuser, die in der Höhe gestaffelt werden. Die ortsbauliche Setzung beginnt mit einem 6-geschossigen Gebäude an der nordöstlichen Parzellenecke, das zum Strassenraum zurückversetzt wird und Raum für einen Vorplatz zum neuen Wohnquartier frei lässt. Die Hauptfassaden aller drei Gebäude werden mit den zugehörigen Eingängen auf die Schützengütlistrasse orientiert. Diese neue Stadtfassade erhält auf der Gleisseite ein zusätzliches, kleineres Bauvolumen, das Ateliers im ersten Obergeschoss beherbergt und auf der Strassenebene sowohl die Parkierung für Besuchende als auch für Bewohnende aufnimmt.

Zum kleinteiligen Wohnquartier werden drei kleiner Bauvolumen erstellt. Die Fassaden werden quartierseitig gestaffelt und können in ihrem Massstab direkt auf die kleingekörnten Einfamilienhäuser auf der anderen Strassenseite reagieren.



Ansicht Neugütlistrasse | ohne Massstab | Daniel Cavelti Architektur AG



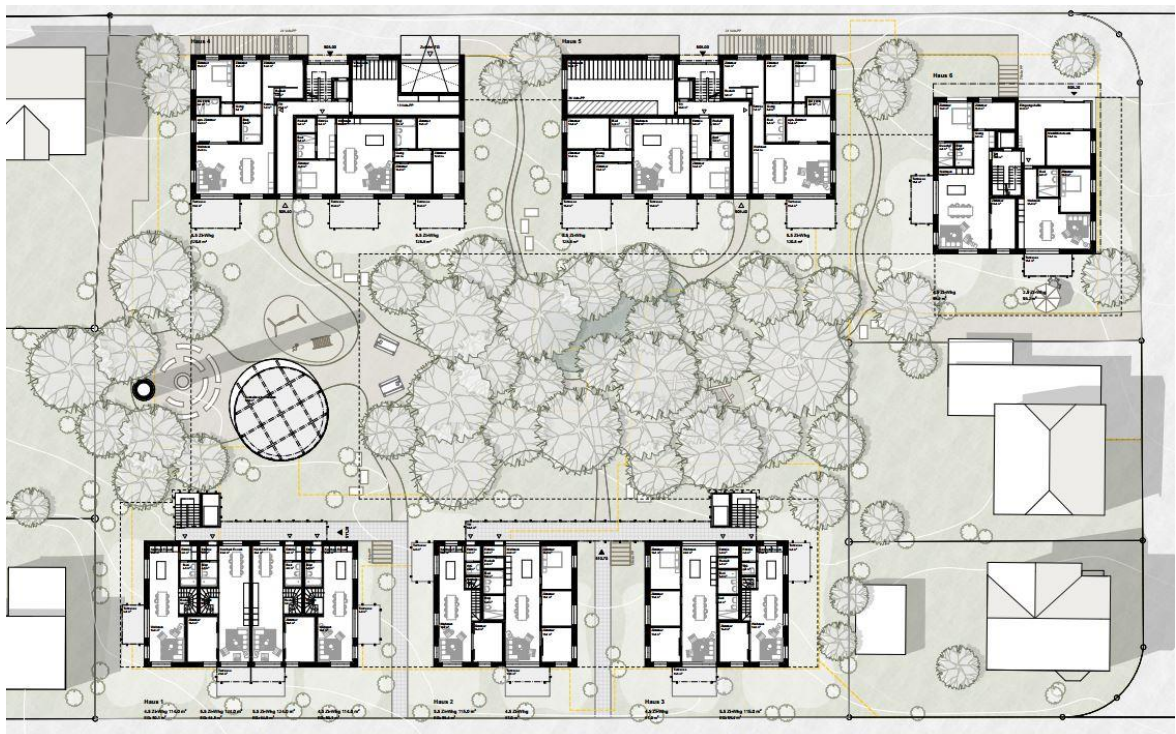
Ansicht Schützengütlistrasse | ohne Massstab | Daniel Cavelti Architektur AG

3.2 Freiraum

Die städtebauliche Setzung zeichnet zusammen mit den angrenzenden Bestandsbauten eine hofartige Grundfigur und stellt somit eine starke Bindung zum vorhandenen Quartier her. Nordöstlich knüpft ein kleiner Vorplatz ans Stadtgefüge an. In der Mitte spannt sich ein grosser Gehölzkörper auf. Darin eingebettet liegt ein Gemeinschaftspavillon und bildet zusammen mit einem Gemeinschaftsplatz eine soziale Mitte. Unter dem Baumdach verzweigt sich das Wegenetz um eine Retentionsfläche und eine Spielsinsel und dockt wieder an die Aussenwelt an. Entlang der Schützengütlistrasse wird nördlich die bestehende Baumreihe ergänzt und wirkt mit dem Gewerbebau entlang der Gleise als würdiges Gegenüber zur Siedlung. Südseitig wird die Strasse durch die Baumgruppen zwischen den Gebäuden und die logistischen Vorzonen strukturiert. Zur Neugütlistrasse hin zeigt sich die Überbauung feinfühlig mit kleinteiligen Vorgärten.

Das tragende Element des Innenhofes - der «Zauberwald» - bildet das Zentrum der gesamten Wohnüberbauung und vermag dieses atmosphärisch durch die Vielfalt der Baumarten gestalten, gewährt durch das grundgelegte Habitat Lebensraum für eine artenreiche Fauna und steht als Entdeckungs- und Aufenthaltsraum dem Quartier und den Bewohnenden zur Verfügung. Die ausgewogenen Proportionen zwischen Gebäudevolumen und -abständen sowie die dadurch formulierten Freiräume zeigen ein harmonisches und quartierverträgliches Miteinander. Die Retention wird als gestaltetes Element in den Entwurf mit eingebettet. Das Zusammenspiel zwischen privaten und gemeinschaftlichen Räumen wird verknüpft.

Von der Stiftung Natur & Wirtschaft ist dem vorliegenden Richtprojekt ein Vorzertifikat erteilt worden (Infos hierzu siehe Webseite <https://schuetzenguetli.ch/>)



Erschgeschoss | ohne Massstab | Daniel Cavelti Architektur AG

3.3 Fassaden und Material

Sämtliche Fassaden werden gemäss ihrer spezifischen Lage im Siedlungskontext in der Höhe gestaffelt und volumetrisch strukturiert. Die Öffnungen werden vertikal gegliedert und rhythmisieren die jeweiligen Baukörper. Die Gebäude werden in Massivbauweise mit einem Einsteinsmauerwerk erstellt und durch eine hinterlüftete Fassade mit gewellten Zementfaserplatten eingekleidet. Diese rohe Materialisierung lehnt sich bewusst an die ehemalige industrielle Nutzung des Areals an. Die Staffelung der Baukörper in der Höhe wird durch umlaufende horizontale Bänder ergänzt.

Die vorgestellten Balkone und Laubengänge werden in Leichtbauweise in Holz erstellt und prägen die Häuser durch die nahbare und wohnliche Materialität, durch die Farbigkeit und teilweise durch die spielerische Überhöhung der Balkontürme mit beschwingten Pergoladächern.



Fassaden | ohne Massstab | Daniel Cavelti Architektur AG

3.4 Erschliessung

Die Erschliessung des motorisierten Verkehrs erfolgt ausschliesslich ab der Schützengütlistrasse, um zusätzlichen Verkehr im bestehenden Wohnquartier möglichst zu vermeiden.

Für die Schützengütlistrasse wird zurzeit ein separates Strassenbauprojekt erarbeitet, Tempo 30 wird geprüft. Die angedachte Strassenraumgestaltung ist im Umgebungsplan ersichtlich.

4. Erläuterungen zum Gestaltungsplan

4.1 Allgemeines

Der Gestaltungsplan Schützengütli stützt auf §§ 23 ff. des Planungs- und Baugesetzes, wonach in einem Gestaltungsplan Festlegungen für eine architektonisch gute, auf die bauliche und landschaftliche Umgebung und die besonderen Nutzungsbedürfnisse abgestimmte Bebauung sowie der angemessenen Ausstattung mit Anlagen zur Erschliessung getroffen werden können.

Entsprechend dem § 24 Abs. 2 PBG wird mit dem vorliegenden Gestaltungsplan von der Regelbauweise abgewichen. Der Zweck des vorliegenden Gestaltungsplans ist in Art. 2 der Sonderbauvorschriften festgelegt.

Der Gestaltungsplan gilt für das im Situationsplan bezeichnete Gebiet. Soweit mit den Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmt wird, gelten die Bestimmungen des Baureglements der Stadt Bischofszell, insbesondere die Vorschriften der dreigeschossigen Wohn- und Arbeitszone WA3 auf Parzelle Nr. 237 bzw. der Arbeitszone Gewerbe AG auf Parzelle Nr. 1505. Wo im Situationsplan keine Bemessungen angegeben sind, gilt die Messgenauigkeit des Situationsplans im Massstab 1:500.

Rechtlich bindende Elemente des Gestaltungsplans sind die Sonderbauvorschriften und der Situationsplan. Das Richtprojekt, der Umgebungsplan und das Entwässerungskonzept sind so weit verbindlich, wie in den Sonderbauvorschriften darauf verwiesen wird. Generell sind sie zudem richtungsweisend. Der Planungsbericht und dessen Anhang ist lediglich erläuternd und dient der Nachvollziehbarkeit der Planung.

4.2 Verkehrserschliessung

Die Erschliessung der Plangebiets erfolgt über die angrenzenden Strassenzüge. Die MIV-Erschliessung erfolgt ausschliesslich ab der Schützengütlistrasse, um zusätzlichen Verkehr im bestehenden Wohnquartier möglichst zu vermeiden.

Für die Schützengütlistrasse wird zurzeit ein separates Strassenbauprojekt erarbeitet, Tempo 30 wird geprüft.

4.3 Parkierung

Zu Gunsten einer möglichst grünen Umgebungsgestaltung werden die Parkfelder für alle Bewohnenden in der Tiefgarage und/oder innerhalb von Baubereich C angeordnet.

Die VSS-Norm 40 291 (Dezember 2021) regelt die Anordnung der Parkfelder sowie die geometrische Bemessung von Parkierungsanlagen und bietet die Grundlagen um:

- die Betriebssicherheit der Parkierungsanlagen zu gewährleisten;
- Personenschäden sowie Schäden an Fahrzeugen und Bauteilen zu vermeiden;
- eine angemessene Benutzerfreundlichkeit anzubieten.

4.4 Fuss- und Veloverkehr

Die wichtigen Wegverbindungen innerhalb des Quartiers werden im Gestaltungsplan festgelegt. Diese werden dem ganzen Quartier offen zugänglich gehalten.

Die Berechnung des zu erstellenden Angebotes an Veloabstellplätzen richtet sich nach der VSS-Norm 40 065 (März 2019). Um ungeordnetes Abstellen von Velos zu vermeiden, sind in unmittelbarer Nähe zu den Gebäudezugängen Kurzzeitabstellplätze vorzusehen.

4.5 Ver- und Entsorgung

Die Werkerschliessung ist mit den zuständigen Werkingenieuren abgesprochen. Das Gebiet gilt ab den umliegenden Strassen bereits als erschlossen. Hausanschlüsse sind entsprechend zu verlegen.

Zur Sicherung der geplanten Entwässerung wird das Entwässerungskonzept über die Sonderbauvorschriften als wegweisend rechtlich gesichert.

4.6 Baubereiche

Die Baubereiche und deren Bestimmungen (z.B. Gesamthöhe) basieren auf dem Richtprojekt. Sie bilden den Fussabdruck der Bauten und wahren einen Handlungsspielraum für den weiteren Verlauf der Planung sowie für die Ausführung. Der Handlungsspielraum beträgt allseitig rund 25 cm.

Zur Sicherung der Strassenfluchten werden entlang der Schützengütli- und der Neugütlistrasse Pflichtbaulinien festgelegt. Zudem werden mit den Bestimmungen in den Sonderbauvorschriften die gemäss Richtprojekt geplanten vertikale Versätze sowie die Balkontürme der Neubauten gesichert.

Die unterirdische Bebauung wird mit einem Bauberiech eingeschränkt, um den Retentionsweiher und den «Zauberwald» nicht mit einer darunter liegenden Tiefgarage zu beeinträchtigen.

Die Parzellen Nrn. 778 und 779 werden der kantonalen Vorprüfung entsprechend in den Gestaltungsplanperimeter miteinbezogen. Da in diesen beiden Parzellen keine Neubauten vorgesehen sind und entsprechend kein Richtprojekt zu deren Neubebauung besteht, gilt in diesem Bereich die Regelbauweise. Die beiden Parzellen profitieren vom vorliegenden Gestaltungsplan stark, da damit deren Gestaltungsplanpflicht gemäss Zonenplan resp. Baureglement erledigt wird.

4.7 Gestaltung

Material und Farbe sind das Kleid eines Gebäudes. Die Vorschriften zur architektonischen Gestaltung sind auf das Ziel der guten Einfügung der Neubauten in den Bestand ausgelegt.

Die Vorschriften zur Dachgestaltung runden die Vorschriften zur architektonischen Gestaltung ab. Die Bestimmungen verweisen auf das Richtprojekt, um die Umsetzung Qualitäten des Richtprojekts rechtlich zu sichern.

4.8 Qualitätssicherung im Baugesuchverfahren

Die Stadt Bischofszell besitzt eine Ortsbildkommission, welche im Baugesuchverfahren die geforderten Qualitäten prüfen und basierend auf dem Gestaltungsplan einfordern kann.

4.9 Umgebungsflächen

Die allgemeine Umgebungsfläche ist entsprechend ihrer künftigen Nutzung von einer Wohnüberbauung zu gestalten. Diese dient den Anwohnern als Begegnungsraum sowie zum Verweilen.

Die Fläche ist möglichst offen und begrünt zu gestalten.

Die Umgebungsgestaltung hat sich an dem Umgebungsplan zu richten. Dies ist im Baugesuchverfahren mit einem Umgebungsplan nachzuweisen.

4.10 Baumpflanzung

Zu Gunsten der Zielerreichung im Bereich Klimaschutz, Baumschutz und Biodiversität kommt den Grünelementen und insbesondere den Bäumen in den Siedlungen eine grosse Bedeutung zu. Mit dem Baugesuch wird ein detailliertes Bepflanzungskonzept verlangt.

An der Schützengütlistrasse wird die bestehende, geschützte Baumreihe ergänzt.

Im Innenhof wird mit dem in der Studienplanung als «Zauberwald» benannten Bestockung eine grossflächige Baumpflanzung realisiert. Im Hofbereich sind zum Aufenthalt zudem Spielbereiche sowie ein Pavillon eingeplant. Der Pavillon soll dem Quartierverein zur Nutzung offen stehen, das entsprechende Bewirtschaftungskonzept ist mit dem Quartierverein zu erarbeiten.

4.11 Spielbereiche

Mit den vorgeschriebenen Spielbereichen wird den Anliegen gemäss § 86 und Art. 28 BauR ausreichend Rechnung getragen. Die genaue Gestaltung wie auch der Nachweis der geforderten Flächen sind im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.

Im Verlauf der weiteren Planung ist gegebenenfalls zu überprüfen, ob bei den Spielbereichen eine Unterscheidung in Bereiche für Kleinkinder sowie Bereiche für Vorschul- und Schulkinder vorgenommen werden kann.

4.12 Fledermausschutz

In mindestens einem der bestehenden Gebäude befand sich eine Wochenstube von Fledermäusen. Fledermäuse geniessen gemäss dem Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG) sowie der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV) einen strengen Schutzstatus. Eine Beeinträchtigung ihrer Quartiere ist nur unter bestimmten Auflagen zulässig. Aus diesem Grund ist der Rückbau der Dachkonstruktion bei Gebäuden mit Fledermauswochenstuben ausserhalb der sensiblen Reproduktionsphase der Fledermäuse durchzuführen. Konkret bedeutet dies eine Vermeidung von Abrissarbeiten im Zeitraum von Mitte Mai bis Mitte September. Diese Massnahme ist essentiell für den Schutz der Jungtiere und trägt zur Stabilität der lokalen Population bei. Um die Umsetzung der Schutzmassnahmen zu überwachen und bei Bedarf weitere artenschutzrechtliche Optimierungen vorzunehmen, ist eine fachkundige Baubegleitung zu implementieren.

Durch die konsequente Umsetzung dieser Massnahmen wird nicht nur den naturschutzrechtlichen Vorgaben entsprochen, sondern auch ein wichtiger Beitrag zum Erhalt der lokalen Biodiversität geleistet.

Im Frühling 2025 wurden zusammen mit dem Quartierverein und unter Leitung von Franziska und Marius Heeb von der Thurgauer Koordinationsstelle für Fledermausschutz bereits für neue Fledermauskästen gesorgt.

4.13 Energie

Mit dem Gestaltungsplan werden erhöhte Anforderungen an die Energieversorgung festgesetzt. Dadurch soll eine nachhaltige Überbauung geschaffen werden.

4.14 Kehrrechtsammelstelle

Für das Plangebiet ist eine gemeinsame Kehrrechtsammelstelle zu realisieren. Damit sich die Kehrrechtsammelstelle gut in die Umgebung einfügt, sind Unterflurbehälter zu realisieren. Unterflurbehälter haben den Vorteil, dass jederzeit sauber, geschützt vor Wildriss und emissionslos entsorgt werden kann.

4.15 Altlast

Infolge der bestehenden Altlast werden in den Sonderbauvorschriften die erforderlichen Bestimmungen hierzu aufgeführt.

5. Abweichung von der Regelbauweise

Mit den Festlegungen des Gestaltungsplanes ergeben sich die folgenden Abweichungen gegenüber der Regelbauweise:

	Regelbauweise	Gestaltungsplan	Abweichung	
Fassadenhöhe Flachdach mit Brüstung	WA3: 12.00	A1: 14.00 m	+ 2.00 m	+ 17 %
		A2: 14.00 m	+ 2.00 m	+ 17 %
		A3: 15.00 m	+ 3.00 m	+ 25 %
		B1: 12.00 m	± 0.00 m	± 0 %
		B2: 12.00 m	± 0.00 m	± 0 %
		B3: 12.00 m	± 0.00 m	± 0 %
		E1: 9.00 m	- 3.00 m	- 25 %
		E2: 9.00 m	- 3.00 m	- 25 %
	AG: 13.50 m	C: 13.50 m	± 0.00 m	± 0 %
Gesamthöhe Flachdach	WA3: 14.50 m	A1: 16.50 m	+ 2.00 m	+ 14 %
		A2: 16.50 m	+ 2.00 m	+ 14 %
		A3: 17.50 m	+ 3.00 m	+ 21 %
		B1: 12.00 m	- 2.50 m	- 17 %
		B2: 12.00 m	- 2.50 m	- 17 %
		B3: 12.00 m	- 2.50 m	- 17 %
		E1: 9.00 m	- 5.50 m	- 38 %
		E2: 9.00 m	- 5.50 m	- 38 %
	AG: 13.50 m	C: 13.50 m	± 0.00 m	± 0 %

5.1 Würdigung und Begründung der Abweichungen

Höhenmasse

Mit der Zuteilung der geplanten neuen Wohnbauten in verschiedene Baubereiche wird eine Abstufung der zulässigen Höhen der Bauten erreicht, von den höheren Bauten im Norden hin zu den tieferen Gebäuden in der Nähe des Einfamilienhausquartiers.

5.2 Einhaltung der Anforderungen gemäss § 24 Abs. 2 PBG

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

Mit der im Gestaltungsplan fixierten optimalen Stellung, Anordnung und Höhenstaffelung der geplanten Baukörper, der detailliert festgelegten Umgebungsgestaltung und der weitgehend unterirdischen Parkierung wird die geforderte gesamthaft bessere Siedlungsgestaltung erreicht. Von öffentlichem Interesse sind insbesondere die mit der Siedlungsentwicklung nach Innen geforderte bauliche Dichte und die festgelegte öffentliche Durchwegung für den Langsamverkehr. Die begrünte Umgebungsgestaltung führt zu attraktivem Wohnraum.

5.3 Fakultatives Referendum

Wird von der Regelbauweise abgewichen und werden dadurch ausserhalb des Gestaltungsplangebietes gelegene Grundstücke durch die Grenzabstände, Höhenmasse oder Gebäudelänge und -breite stärker als nach der für die Zonen des Gestaltungsplanareals geltenden Regelbauweise betroffen, ist der Gestaltungsplan nach Erledigung der Einsprachen der Abstimmung zu unterbreiten, wenn es ein von der Stadtordnung festzulegender Anteil der Stimmberechtigten während der Auflagefrist verlangt.

6. Nachweise

6.1 Interessenabwägung ISOS

Die leerstehenden bestehenden Bauten weisen kein zweckmässiges Umnutzungspotenzial zu Wohnen auf. Ein Neubau drängt sich infolge der Bausubstanz und den bestehenden Grundrissen auf. Im neuen Baureglement ist in Bischofszell für Hauptbauten in der WA3 eine Überbauungsziffer von 0.25 festgelegt. Damit ist gegeben, dass ein Neubau nicht mit dem gleich grossen Fussabdruck erstellt werden kann wie der Bestandesbau.

Die Transformation des Schützengütli-Areals stellt einen komplexen Prozess dar, bei dem eine Vielzahl öffentlicher und privater Interessen sorgfältig gegeneinander abgewogen werden müssen. Angesichts der Lage im ISOS-Gebiet erfordert die Entwicklung ein besonders sensibles Vorgehen. Um eine zukunftsfähige und kontextuell angemessene Lösung zu erarbeiten, die sowohl den Anforderungen der Nachhaltigkeit als auch dem historischen Charakter des Ortes Rechnung trägt, wurde ein umfassender Planungs- und Interessensabwägungsprozess durchgeführt.

Ermittlung der Interessen

Die betroffenen öffentlichen Interessen umfassen den Schutz des Ortsbildes sowie den haushälterischen Umgang mit dem Boden. Beide Aspekte haben eine hohe Priorität, da sie zur Bewahrung des kulturellen Erbes und zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung beitragen. Der Schutz des Ortsbildes hat eine hohe Priorität, da er zur Bewahrung des kulturellen Erbes beiträgt. Der haushälterische Umgang mit dem Boden ist ebenfalls von hoher Bedeutung, da er essenziell für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung ist.

Die betroffenen privaten Interessen konzentrieren sich vor allem auf die Entwicklung von Stockwerkeigentum mit einem reinen Wohnfokus bei der Parzelle Nr. 237, resp. einer Gewerbenutzung bei der Parzelle Nr. 1505.

Bewertung der Interessen

Die Erhaltung der historischen Baustruktur, wie im ISOS-Erhaltungsziel B definiert, hat hohe Priorität. Dieses Ziel fordert den Erhalt der Struktur, nicht der Substanz, was Neubauten grundsätzlich ermöglicht. Die Innenentwicklung der Siedlung ist ebenfalls von zentraler Bedeutung, darf jedoch nicht die Erhaltungsziele gefährden. Private Interessen sind bedeutsam, müssen jedoch mit den schutzrechtlichen und ortsbaulichen Anforderungen in Einklang stehen.

Innerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Gestaltungsplans ist keine denkmalpflegerisch schützenswerte Baute vorhanden (siehe Kap. 2.9). In der neuen Ortsplanung von Bischofszell wurde das Gebiet des vorliegenden Gestaltungsplans keiner Ortsbildschutzzone zugewiesen (siehe Kap. 2.2 und 2.5). Der Geltungsbereich des vorliegenden Gestaltungsplans ist im ISOS dem Erhaltungsziel B (Strukturerhalt) zugewiesen, Teile der benachbarten Quartiere dem Erhaltungsziel A (Substanzerhalt) (siehe Kap. 2.8).

Zur Erreichung dieser optimalen Balance zwischen Strukturerhalt und Förderung der Innenentwicklung wurde ein qualitätssicherndes Studienauftragsverfahren mit sechs Planerteams durchgeführt (vgl. Anhang: Bericht des Beurteilungsgremiums). Das ISOS war eine zentrale Grundlage für den Studienauftrag und die Bewertung der Beiträge durch die Fachjury. Es stellte sicher, dass die Projekte im Einklang mit dem umgebenden historischen Ortsbild entwickelt wurden. Die ortsbauliche Analyse des Richtprojekts ist im Anhang ersichtlich.

Abwägung der Interessen

Das Siegerprojekt des Studienauftragsverfahrens überzeugte die Fachjury durch eine städtebauliche Gestaltung, die zusammen mit den angrenzenden Bestandsbauten eine hofartige Grundstruktur schafft und somit eine starke Verbindung zum bestehenden Quartier herstellt. Diese Grundstruktur greift historische Elemente des Gebiets auf, indem die strassenseitigen Fassaden eine adressbildende Funktion erfüllen, während die hofseitigen Fassaden Privatsphäre und Wohnqualität in den Vordergrund stellen. Die Fachjury hob besonders die Staffelung der Gebäude entlang der Neugütlistrasse hervor, die sich harmonisch in die kleinteilige Struktur des Wohnquartiers einfügt und sowohl den Rhythmus der benachbarten Bebauung als auch die vorhandene Parzellenstruktur aufgreift.

Das Projekt stellt eine hochwertige städtebauliche Lösung dar, die die Anforderungen des revidierten Raumplanungsgesetzes erfüllt und die Innenverdichtung fördert. Obwohl es nicht direkt die historische Industriearchitektur fortführt, berücksichtigt es die ortsbaulichen Qualitäten und sorgt für eine harmonische Integration in die bestehende Umgebung. Es bewahrt die Anordnung und die Gestalt der Bauten und Freiräume gemäss ISOS-Erhaltungsziel B.

Die Abwägung der Interessen zeigt, dass das Siegerprojekt einen ausgewogenen Kompromiss zwischen Denkmalschutz, Stadtentwicklung und zeitgemässen Wohnformen darstellt. Es bietet einen nachhaltigen und zukunftsfähigen Ansatz für die Weiterentwicklung des Areals, während es gleichzeitig die Werte des Ortsbildes und der historischen Struktur respektiert. Die ortsbaulichen Qualitäten des Siegerbeitrags werden mit dem vorliegenden Gestaltungsplan gesichert.

6.2 Umsetzung kantonale Vorgaben

Sämtliche beschriebenen kantonalen Vorgaben sind eingehalten. So werden insbesondere:

- eine qualitative hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen gefördert;
- eine bedarfsgerechte Erschliessung sichergestellt;
- die ökologischen Qualitäten und die Biodiversität erhalten und gestärkt;
- eine ressourcen- und klimaschonende Energieversorgung angestrebt.

6.3 Einhaltung Grundanforderungen gemäss § 23 PBG

Gemäss § 23 Abs. 1 PBG dienen Gestaltungspläne je nach Zielsetzung der architektonisch guten, auf die bauliche und landschaftliche Umgebung und die besonderen Nutzungsbedürfnisse abgestimmten Bebauung, Verdichtung oder Erneuerung sowie der angemessenen Ausstattung mit Anlagen zur Erschliessung.

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan wird diesen Anforderungen Rechnung getragen. Die Vorgaben des Gestaltungsplans führen dazu, dass mit der Überbauung eine gute Einpassung erreicht wird. Die zonengemässe Nutzungsart wird nicht geändert.

6.4 Überbauungsziffer

Die Einhaltung der zulässigen Überbauungsziffer ist im Richtprojekt ersichtlich. Es kommen der Tiefgaragen-Bonus sowie der Minergie-P-Baustandard-Bonus nach PBV zur Anwendung.

6.5 Grünflächenziffer

In der Arbeitszone Gewerbe AG besteht eine Grünflächenziffer von 0.15. Dessen Einhaltung ist im Richtprojekt ersichtlich.

6.6 Verfügbarkeit

Die vom vorliegenden Gestaltungsplan betroffenen Flächen des Richtprojekts befinden sich im Eigentum der Halter AG. Die Eigentümerschaft ist gewillt, die Grundstücke zeitnah zu überbauen. Es sind daher keine verwaltungsrechtlichen Verträge gemäss § 71 Abs. 1 PBG erforderlich.

6.7 Fruchtfolgeflächen

Es sind keine Fruchtfolgeflächen vom Gestaltungsplan betroffen.

6.8 Verkehrliche Wirkungen des Vorhabens

Die Auswirkungen auf das angrenzende Strassennetz werden als unkritisch beurteilt. Auf die Erbringung zusätzlicher Nachweise wird daher verzichtet.

6.9 Notzufahrt

Die Mindestanforderungen der Richtlinien für Feuerwehrezufahrten, Bewegungs- und Stellflächen (Feuerwehrkoordination Schweiz FKS, Februar 2015) werden eingehalten.

6.10 Parkfelder

Der exakte Nachweis der Anzahl Parkfelder hat mit dem Baugesuch zu erfolgen, da im Gestaltungsplan die Wohnungsanzahl nicht festgelegt wird. Für die genaue Projektierung der Parkgarage sieht der Gestaltungsplan einen zweckmässigen Spielraum vor.

Das Richtprojekt macht die folgenden Angaben zur Anzahl Parkplätze:

	erforderlich	projektiert
Bewohner	77	77
Besucher	10	10

Im Projektbescrieb ist die projektierte Parkgarage mit der Anzahl Parkplätze dargestellt.

6.11 Lärmschutz

Es sind keine Lärmschutzmassnahmen nötig.

6.12 Elektrosmog

Es erfolgen keine relevanten Planungsmassnahmen im Umfeld von Sendeanlagen und Übertragungsleitungen.

6.13 Belastete Standorte

Der Kataster der belasteten Standorte wurde berücksichtigt.

7. Verfahren

Das vorliegende Bebauungskonzept wurde in der Ortsbildkommission von Bischofszell besprochen.

7.1 Vorprüfung

Nach der erfolgten Freigabe des Stadtrates wurde der Gestaltungsplan Areal Schützengütli dem kantonalen Amt für Raumentwicklung zur Vorprüfung eingereicht.

Mit Bericht vom 25. November 2024 hat das Amt für Raumentwicklung zusammenfassend für die beteiligten Ämter dazu Stellung genommen.

Die Hinweise im Vorprüfungsbericht wurden wie folgt berücksichtigt:

Hinweis Vorprüfung	Anpassung
Die Verbindlichkeit von «Richtungsweisenden Dokumenten» ist zu stärken	Wurde angepasst.
Wir empfehlen, Art. 2 SBV mit dem Wortlaut «von hoher Qualität» zu ergänzen.	Art. 2 SBV wurde mit dem Wortlaut «von hoher Qualität» ergänzt.
Die Qualitäten des Richtprojekts und des Umgebungsplans sind noch verbindlicher im Gestaltungsplan zu verankern.	Die Qualitäten des Richtprojekts und des Umgebungsplans wurden verbindlicher im Gestaltungsplan verankert.
Wir empfehlen, einen einzigen Geltungsbereich festzulegen und die Schützengütlistrasse als Informationsinhalt abzubilden.	Den Geltungsbereich wurde angepasst und die Schützengütlistrasse als Informationsinhalt ergänzt.
Die Parzellen Nrn. 778 und 779, die sich im Strassengeviert Schützengütli- und Neugütlistrasse befinden, sind ebenfalls von der Gestaltungsplanpflicht betroffen, aber nicht Teil des vorliegenden Gestaltungsplans. Diese beiden Grundstücke sind für den Erlass eines Gestaltungsplans zu klein. Soll für die beiden Parzellen Regelbauweise gelten, so müssten sie in den Gestaltungsplan einbezogen werden, wobei festzulegen ist, dass die Regelbauweise zur Anwendung kommt.	Die Parzellen Nrn. 778 und 779 wurden im Gestaltungsplan einbezogen, wobei festgelegt wurde, dass dort weiterhin die Regelbauweise gilt.

Folgende Aspekte sind bei der Überarbeitung zu berücksichtigen und verbindlich zu regeln:

- Pflichtbaulinien entlang der Schützengütli- und Neugütlistrasse etablieren
- Die vertikale Staffelung aller Baukörper, inklusive Dachform fixieren
- Die Fassadenstruktur inklusive Material- und Farbkonzept aller Volumen und aller wesentlichen Bauelemente fixieren und die Fenstertypologie umschreiben
- Die horizontale und vertikale Ausdehnung der einzelnen stehenden Balkontürme (Zusammenbau auf zwei Drittel des Fassadenabschnitts ist nicht möglich) sowie das entsprechende Material- und Farbkonzept fixieren.
- Die spezifische Dachlandschaft (Addition von acht giebelständigen Satteldächern) des Volumens im Baubereich C fixieren.
- «Interner Erschliessungsbereich» (inkl. Notzufahrt, Velo-P usf.) beidseitig der Schützengütlistrasse präzisieren.
- Vorgärten (inkl. Notzufahrt) entlang der Neugütlistrasse präzisieren.
- Standort, Dimension und Materialisierung des Pavillons fixieren.
- Den gesamten Wohnhof und das Grünraumkonzept präzisieren

Pflichtbaulinien entlang der Schützengütli- und Neugütlistrasse wurden ergänzt.

Dachform ist in den Sonderbauvorschriften (SBV) festgelegt. Vertikale Staffelung, Fassadenstruktur inklusive Material- und Farbkonzept sowie Fenstertypologie wurde in den SBV ergänzt.

Die Ausmasse und Gestaltung der Balkontürme wurde in den SBV ergänzt.

Wurde ergänzt

Ist im Umgebungsplan präzisiert, welcher in den SBV aufgeführt ist.

Wurde angepasst.

Für die Verbindlichkeit von «Richtungsweisenden Dokumenten» wurden im Gestaltungsplan verbindliche Vorschriften aufgestellt. Das betrifft, die Dachlandschaft, die internen Erschliessungsbereiche, die Vorgärten, den Pavillon, den gesamten Wohnhof und das Grünraumkonzept.

Wir empfehlen eine zweite Vorprüfung oder eine gemeinsame Sitzung

Wurde zur Kenntnis genommen

Höhenmasse Baubereiche E sind zu korrigieren

Wurde angepasst.

Fassadenhöhe Messweise im Baureglement unklar

Wurde korrigiert

Grenzabstand Mehrlängenzuschlag beachten

Ist eingehalten.

Gegenüber Strassenparzellen kommt dies nicht zur Anwendung, dort gilt das kantonale Gesetz über Strassen und Wege.

Gegenüber den Privatparzellen ist keine Fassade länger als 20m. Gemäss PBG-

Erläuterungen gilt: «Der

Mehrlängenzuschlag wird dort zum kleinen oder grossen Grenzabstand hinzugerechnet und dort senkrecht zur Fassadenlinie gemessen, wo ein Mehrlängenzuschlag zur Anwendung kommt.»

Baubereiche zur Prüfung der maximalen Gebäudelänge vermessen

Bemassung wurde ergänzt. Die maximale Gebäudelänge wird unterschritten.

Im Richtprojekt wird die Einhaltung der zulässigen Überbauungsziffer der WA3 dargelegt. Der Vollständigkeit halber sollte dort ebenfalls die Einhaltung der Grünflächenziffer von 15 % in der Arbeitszone Gewerbe (Art. 12 Abs. 6 BauR) nachgewiesen werden, auch wenn auf Basis des Richtprojekts davon auszugehen ist, dass diese eingehalten werden kann.	Wurde im Richtprojekt ergänzt.
Der Verlauf der Fusswege ist eindeutig festzulegen.	Der Verlauf der internen Fusswege wurde eindeutig festgelegt.
Standort und Ausdehnung der Spielbereiche sind genau festzulegen. Gleiches gilt für die Festlegungen zum «Retentionsweiher».	Standort und Ausdehnung der Spielbereiche sowie des Retentions Weihers wurden genau festgelegt.
Die Baubereiche für oberirdische Bauten A, B und C sind zu vermessen.	Die Baubereiche für oberirdische Bauten A, B und C wurden vermessen.
Die Attikageschosse (Baubereiche A) sind im Situationsplan festzulegen.	Attikageschosse wurden im Situationsplan festgelegt.
Die Pflicht zur Erhaltung des Industriekamins bedeutet eine Unterschützstellung i.S.v. § 10 TG NHG.	Festlegung wurde gestrichen
Der Gestaltungsplan darf die zonengemässe Nutzungsart nicht ändern. Die zonengemässe Nutzungsart wird auch durch das planungsrechtliche Immissionsmass (nicht, mässig und stark störend) bestimmt. Eine Verschärfung ist nicht genehmigungsfähig.	Festlegung wurde gestrichen
Art. 14 Abs. 3 Satz 2 ist nicht genehmigungsfähig. Privatrechtliche Nutzungsregelungen können nicht Inhalt eines Gestaltungsplans sein.	Art. 14 Abs. 3 Satz 2 ersatzlos streichen.
Die Erteilung einer Eingriffsbewilligung nach § 16 AbfallG kann mit Auflagen in Aussicht gestellt werden.	Sonderbauvorschriften mit Auflagen zu Aus- hub- und Entsorgungsarbeiten ergänzt.
Es ist sicherzustellen, dass keine Widersprüche zu § 42e der Energienutzungsverordnung (ENV; RB 731.11) sowie zur Art. 32a der Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) entstehen.	Weitere Abklärungen getroffen.
Auf der Parzelle Nr. 237 im südöstlichen Gebäude befindet sich ein Fledermausquartier. In Bezug auf den Gestaltungsplan gilt es entsprechend festzuhalten, dass das im obgenannten Gebäude bestehende Fledermausquartier bei einem Neubau wieder einzuplanen ist. Zudem gilt es festzulegen, zu welchem Zeitpunkt ein Abbruch des betroffenen Gebäudes möglich ist, ohne den Fledermäusen Schaden zuzuführen.	Berücksichtigung des bestehenden Fledermausquartiers im Gestaltungsplan.
Besser darlegen, warum die aus denkmalpflegerischer Sicht geforderte Fortführung der bisherigen Bebauungsstruktur nicht stärker verfolgt wird und man sich von der ursprünglichen Struktur entfernt hat.	Der Planungsbericht wurde ergänzt (vgl. Kap. 6.1)

7.2 Information und Mitwirkung

Gemäss § 9 des Planungs- und Baugesetzes (PBG, RB 700) und Beschluss des Stadtrates Bischofszell wird der Gestaltungsplan Areal Schützengütli zur öffentlichen Mitwirkung publiziert.

Am 12. Mai 2025 findet um 19:00 Uhr in der Bitzihalle eine Informationsveranstaltung zum Gestaltungsplan statt. Der Gestaltungsplan legt die planungs- und baurechtlichen Grundlagen für die Bebauung im ehemaligen Laumannareal fest.

Anschliessend können die Unterlagen während der Mitwirkungsfrist vom 13. Mai 2025 bis 15. Juni 2025 auf der Webseite der Stadt Bischofszell, sowie bei der Bauverwaltung während den Schalteröffnungszeiten eingesehen werden. Bei Fragen wenden Sie sich bitte an Sacha Derron von der Bauverwaltung Bischofszell.

Während der Mitwirkungsfrist können Eingaben an den Stadtrat Bischofszell, Rathaus Marktgasse 11, 9220 Bischofszell, eingereicht werden, welche dann geprüft und beantwortet werden.

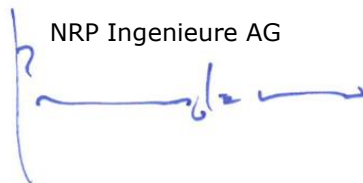
Die Mitwirkung dient dem Einbezug der Bevölkerung und ist kein Einspracheverfahren.

7.3 Beschlussfassung Stadtrat, öffentliche Auflage und Einsprachebehandlung

Folgt später.

7.4 Genehmigungsverfahren und Inkraftsetzung

Folgt später.



NRP Ingenieure AG

Paolo Deta
Projektleiter Raumplanung



Pascal Meile
Projektleiter Raumplanung

Anhang

- A1: Dossier Aussenraum, Kollektiv Nordost GmbH vom Mai 2024
- A2: Geologisches Gutachten, AllGeol AG vom 24. Juni 2022
- A3: Studienauftrag Laumann Areal. Bericht des Beurteilungsgremiums
- A4: Referenzensammlung, Daniel Cavelti Architektur AG
- A5: Fotodokumentation Bestand, Halter AG
- A6: Ortsbauliche Analyse, Daniel Cavelti Architektur AG