
Stand Vorprüfung / Mitwirkung

Gestaltungsplan «Am Bahnhof»

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. Dezember 2011, den Gestaltungsplan Am Bahnhof.

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan Am Bahnhof gilt für den im Situationsplan umgrenzten Geltungsbereich (Perimeter), umfassend die Parzellen Nrn. 557, 558, 1598 und 1919 sowie einen Teil der Parzelle Nr. 568 (Türkeistrasse) in Bischofszell.

Art. 2 Zweck

Dieser 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 besonderen Nutzungsbedürfnisse abgestimmte Bebauung mit einer siedlungsgerechten Organisation des Verkehrs.

Art. 3 Bestandteile

Der Gestaltungsplan umfasst:

- a. Allgemein verbindlicher Inhalt:
 - Situationsplan, Mst. 1:500
 - Sonderbauvorschriften
 - Soweit in den Sonderbauvorschriften darauf verwiesen wird, das Mobilitätskonzept vom Büro Widmer AG (Stand vom 10. Juni 2026, nachfolgend: Mobilitätskonzept)
 - Soweit in den Sonderbauvorschriften darauf verwiesen wird, das Richtprojekt Neubau bei Parzellen Nrn. 557 und 1919 der Relesta AG (Stand vom 16. Juni 2026, nachfolgend: Richtprojekt Neubau)
 - Soweit in den Sonderbauvorschriften darauf verwiesen wird, das Richtprojekt Aufstockung bei der Parzelle Nr. 1598 der Innoraum AG (Stand vom 8. Juni 2026, nachfolgend Richtprojekt Aufstockung)
 - Soweit in den Sonderbauvorschriften darauf verwiesen wird, für die Parzellen Nrn. 557 und 1919 der Umgebungsplan der Chaves Biedermann GmbH (Stand vom 5. März 2026, nachfolgend: Umgebungsplan)
- b. Erläuternde Unterlagen:
 - Planungsbericht mit Anhang, Modell

II. Erschliessung und Mobilität

Art. 4 Verkehrserschliessung

- 1 Die Verkehrserschliessung für den motorisierten Individualverkehr (inkl. Anlieferung) erfolgt über die im Situationsplan markierten Zu- und Wegfahrtsbereiche und über die internen Erschliessungsbereiche. Zum Bahnhofsplatz ist die Ausfahrt zulässig, eine Einfahrt ab dem Bahnhofsplatz ist nicht zulässig.
- 2 Im internen Erschliessungsbereich sind versiegelte Beläge zulässig, soweit erforderlich.

Art. 5 Parkierung

- 1 Parkfelder in den Tiefgaragen sind innerhalb des Baubereichs Untergeschoss zu erstellen. Die Ein- und Ausfahrten zu den Tiefgaragen sind an den im Situationsplan bezeichneten Stellen zu erstellen.
- 2 Oberirdische Parkfelder sind in den im Situationsplan bezeichneten Stellen zu erstellen.
- 3 Für die Anordnung der Parkfelder und die Geometrie aller Elemente der Parkierungsanlagen gilt die VSS-Norm 40 291 (Dezember 2021).
- 4 Die bestehenden öffentlichen Parkfelder entlang der Poststrasse sind beizubehalten.
- 5 Für den Neubau bei den Parzellen Nrn. 557 / 1919 sowie die Aufstockung bei der Parzelle Nr. 1598 gilt die Anzahl und Nutzungsaufteilung der Parkfelder gemäss dem Mobilitätskonzept, sofern die Massnahmen des Mobilitätskonzepts adäquat umgesetzt werden. Die Reduktion der Parkfelder gemäss Art. 34 BauR (Reduktion infolge ÖV-Gütekasse) ist im Mobilitätskonzept enthalten und darf somit nicht zusätzlich von der Anzahl Parkfelder gemäss Mobilitätskonzept abgezogen werden.

Art. 6 Fuss- und Veloverkehr

- 1 Die Erschliessung für den Fussverkehr erfolgt über das bestehende Trottoir, die internen Erschliessungsbereiche und die privaten Fusswege.
- 2 Entlang der Türkeistrasse ist an der im Situationsplan bezeichneten Stelle ein öffentliches Trottoir von mind. 2.00 m Breite zu erstellen.

- 3 Der Bodenbelag des bestehenden öffentlichen Trottoirs entlang der Poststrasse ist, unter Berücksichtigung von konstruktiven Elementen wie Treppen, Podeste, Sockel und Rampen, an den im Situationsplan bezeichneten Stellen bis an die Gebäudefassade zu verbreitern. Bei den Eingangsbereichen sind erforderliche Einrichtungen wie Paketboxen und Briefkästen zulässig.
- 4 An den im Situationsplan bezeichneten Stellen sind stufenlose private Fusswege von mindestens 1.20 m Breite zu erstellen.

Art. 7 Abstellplätze für Velos

- 1 Es sind ausreichend grosse, wettergeschützte Abstellplätze für Velos in der Nähe der Gebäudeeingänge sowie in der Tiefgarage und/oder einem separaten Veloraum zu erstellen.
- 2 An den im Situationsplan bezeichneten Stellen sind Veloparkieranlagen zu erstellen.
- 3 Die genaue Anzahl der benötigten Veloabstellplätze, die Wahl des Anlagentyps, die geometrischen Abmessungen und die nötige Ausstattung erfolgt im Baubewilligungsverfahren unter Berücksichtigung der VSS-Norm 40 066 (März 2019).

Art. 8 Ver- und Entsorgung

- 1 Der Anschluss des Planungsgebiets an die öffentliche Kanalisation erfolgt ab dem im Situationsplan bezeichneten Anschlusspunkt. Die Hausanschlüsse sind bei der Ausführungsplanung zu definieren.
- 2 Die Entwässerung der Bauten und Anlagen hat gemäss GEP im Modifizierten Mischsystem zu erfolgen. Die maximalen Abflusskoeffizienten richten sich nach dem aktuell gültigen GEP der Stadt Bischofszell.

III. Bebauung und Nutzung

Art. 9 Überbauungsziffer

Innerhalb des Geltungsbereichs des Gestaltungsplans gilt eine Überbauungsziffer für Hauptbauten von max. 0.43. Als Hauptbauten gelten dabei Gebäude oder Gebäudeteile, die Hauptnutzflächen nach SIA-Norm 416 enthalten oder welche die Abmessungen von Klein- und Anbauten überschreiten.

Art. 10 Baubereiche

- 1 Die Baubereiche A, B1 und B2 legen Lage und Stellung der Gebäude sowie die maximal zulässige Mantelfläche fest. Vordächer, überdachte Veloparkierungsanlagen und baubewilligungsfreie Bauten sind ausserhalb der Baubereiche zulässig.
- 2 Innerhalb der Baubereiche gelten die folgenden Bestimmungen:

Baube- reich	max. Fassadenhöhe (m) ^{a)}	max. Gesamthöhe (m)	Attika zulässig
A	15.50	18.00	Ja
B ₁	15.50	15.50	Nein
B ₂	15.50	15.50	Nein

a) Die Fassadenhöhe wird bei Gebäuden mit Flachdächern an denjenigen Fassaden, an welchen das Attikageschoss zurückversetzt ist, gemessen.

- 3 Attikageschosse sind lediglich im Baubereich A in der im Situationsplan bezeichneten Fläche zulässig.
- 4 Der im Situationsplan eingezeichnete Bereich Untergeschoss definiert die maximale Ausdehnung der Untergeschosse. Tiefgaragen und unterirdische Veloabstellplätze, Schutzräume sowie die Nebenräume im Untergeschoss sind innerhalb dieses Bereichs zu erstellen.

Art. 11 Nutzung

In den Erdgeschossen sind Wohnungen nicht zulässig.

Art. 12 Gestaltung Baubereiche A und B1

- 1 Die Erdgeschosse sind in der Fassadengestaltung als Sockelgeschosse auszubilden. Für die Fassadengestaltung der Obergeschosse sind Sichtsteinmauerwerke oder Klinker zu verwenden, mit Ausnahme des jeweils obersten Geschosses, für welche ein Aussenputz zu verwenden ist. Die beiden Neubauten haben in ihrer Fassadengestaltung jeweils leicht unterschiedlich in Erscheinung zu treten.

- 2 Die Strukturierung der Fassaden mit horizontalen Bändern gemäss «Richtprojekt Neubau» ist verbindlich umzusetzen.
- 3 Auskragende Balkone sind nicht zulässig. Aussenräume der Obergeschosse sind in Form von Loggien resp. in Form von Terrassen beim Attikageschoss zu erstellen.
- 4 Für die Absturzsicherung bei Loggien sowie bei Terrassen des Attikas sind Staketengeländer zu verwenden. Soweit schallschutz-technisch erforderlich sind den Staketengeländern hinterliegende Glasgeländer zulässig.
- 5 Die Fensterformen des «Richtprojekt Neubau» sind verbindlich umzusetzen. Ausrichtung und geometrische Gestaltung sowie Anzahl und Anordnung der Fenster haben dem «Richtprojekt Neubau» zu entsprechen. Abweichungen sind nur aus zwingenden technischen Gründen zulässig.
- 6 Die Baute im Baubereich A hat zwingend höher in Erscheinung zu treten als die Bauten in den Baubereichen B.

Art. 13 Gestaltung Baubereich B2

- 1 Die Baute im Baubereich B2 hat hohen architektonischen Ansprüchen zu genügen und die architektonischen Qualitäten des Bestandesbaus im Baubereich B2 weiterzuführen. Die Gemeindebehörde holt zu deren Prüfung eine Fachbeurteilung durch ein Fachgremium ein.
- 2 Die Baute hat die Fassadenflucht des bestehenden Gebäudes im Baubereich B2 zu übernehmen.
- 3 Die Fassadengliederung hat dem bestehenden Gebäude im Baubereich B2 zu entsprechen. Die Anordnung der Fenster hat zu einem ruhigen Fassadenbild zu führen. Die Fensterformen, Ausrichtung und geometrische Gestaltung sowie Anordnung der Fenster haben sich nach dem «Richtprojekt Aufstockung» zu richten.
- 4 Für die Fassadengestaltung ist ein Aussenputz oder eine Holzfassade zu verwenden.
- 5 Auskragende Balkone sind nicht zulässig. Aussenräume der Obergeschosse sind in Form von Loggien zu erstellen.
- 6 Für die Absturzsicherung bei Loggien sind Brüstungen zu verwenden.

Art. 14 Farbgebung in allen Baubereichen

- ¹ Die Bauten müssen sich bezüglich Material und Farbe harmonisch in die Umgebung einordnen. Für die Fassaden sind Materialien und Farben mit einem niedrigen Buntheitsgrad zu verwenden.
- ² Die Farbgebung des Aussenputzes der Aufstockung im Baubereich B2 hat sich mit dem Bestandesbau im Baubereich B2 sowie den Neubauten im Baubereichen A und B1 harmonisch einzuordnen.
- ³ Mit dem Baugesuch ist ein detailliertes Material- und Farbkonzept vorzulegen, welches auch die Umgebungsflächen miteinbezieht.

Art. 15 Dachgestaltung in allen Baubereichen

Sämtliche Neubauten sind mit einem Flachdach zu versehen. Die Dachflächen sind zur Förderung der Biodiversität zu begrünen und für die Retention zu nutzen. Die Pflicht zur Begrünung der Dachfläche besteht auch dann, wenn die Dachfläche mit Solaranlagen genutzt wird.

IV. Umgebung und Landschaft

Art. 16 Umgebungsgestaltung

- ¹ Die Umgebungsflächen sind zu begrünen und dürfen, dort wo sie von keinem Erschliessungselement (Zufahrten, Fusswege, interner Erschliessungsbereich etc.) überlagert sind, nicht versiegelt werden. Ausgenommen ist der im Situationsplan gekennzeichnete Platzbereich.
- ² Die begrüneten Flächen sind als Gebrauchs- und Blumenrasen anzulegen.
- ³ Optisch geschlossene Einfriedungen und Lebhäge sind nicht zulässig. Ausgenommen sind aus Sicherheitsgründen erforderliche Einzäunungen zur Gleisanlage.
- ⁴ Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan mit detaillierten Angaben zu den Nutzungen und Belägen einzureichen.

Art. 17 Platzbereich

Der Platzbereich muss öffentlich zugänglich und stufenlos sein. Er ist gemäss Umgebungsplan mit einer Sitzgelegenheit zu versehen und als Platzfläche auszugestalten.

Art. 18 Bepflanzung

An den im Situationsplan bezeichneten Stellen sind einheimische und standortgerechte Bäume zu pflanzen resp. zu erhalten. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Bei der übrigen Bepflanzung sind ebenfalls standortgerechte und einheimische Arten in einer vielfältigen Mischung zu verwenden.

V. Umwelt und Infrastruktur

Art. 19 Energie

Sämtliche Neubauten und Aufstockungen haben die Anforderungen an energieeffizientes Bauen gemäss § 35 PBV zu erfüllen.

Art. 20 Aussenbeleuchtungen

- ¹ Aussenbeleuchtungen sind so zu gestalten, dass sie das ökologische Gleichgewicht nicht stören. Sie sind so auszurichten, dass Lichtemissionen auf das notwendige Minimum beschränkt werden.
- ² Die Betriebszeit ist auf das notwendige Minimum zu begrenzen, z. B. mit bedarfsgerechter Steuerung, zeitweisem Ausschalten oder Reduzieren sowie Bewegungsmeldern.
- ³ Es sind möglichst warmweisse Lichtquellen mit geringem Blau- und UV-Anteil zu verwenden.

Art. 21 Retention

- ¹ Die Möglichkeiten der örtlichen Retention von Meteorwasser sind zu nutzen.
- ² In den bezeichneten Bereichen sind geeignete Retentionsmassnahmen zu realisieren.

Art. 22 Kehrachtsammelstelle

An der im Situationsplan bezeichneten Stelle ist eine Kehrachtsammelstelle mit mindestens einem Unterflurcontainer zu errichten. Der Sichtbereich nach VSS-Norm 40 273a ist freizuhalten.

VI. Weitere Bestimmungen

Art. 23 Schlussbestimmung

Dieser Gestaltungsplan tritt nach Genehmigung durch das Departement für Bau und Umwelt auf einen vom Stadtrat zu bestimmenden Zeitpunkt in Kraft.