

PROJEKT NR. 093.1.002

GESTALTUNGSRICHTPLAN SCHÜTZENGÜTLI UND GP LOGISTIKGEBÄUDE SCHÜTZENGÜTLI

PLANUNGSBERICHT

09. SEPTEMBER 2026

AUFLAGE

+ BEKANNTMACHUNG TEIL RICHTPLAN



Titelbild: Orthophoto Plangebiete (Gestaltungsrichtplan in grün, Gestaltungsplan in rot)
Quelle: map.geo.tg.ch | Oktober 2025

INGRESS

Plandarstellungen sind grundsätzlich nach Norden ausgerichtet.



ERR AG
FSU SIA

Teufener Strasse 19
9001 St.Gallen

+41 (0)71 227 62 62
info@err.ch
www.err.ch



INHALTSVERZEICHNIS

1	AUSGANGSLAGE	5
1.1	PLANUNGSANLASS	5
1.2	PLANGEBIETE	6
1.3	ZIELSETZUNG	9
2	GRUNDLAGEN	10
2.1	ÜBERGEORDNETE PLANUNG	10
2.2	KOMMUNALE PLANUNGEN	11
3	GESTALTUNGSRICHTPLAN SCHÜTZENGÜTLI	21
3.1	LANGFRISTIGE BAULICHE ABSICHTEN	21
3.2	ERLÄUTERUNGEN	22
4	GESTALTUNGSPLAN LOGISTIKGEBÄUDE SCHÜTZENGÜTLI	27
4.1	BISHERIGE PLANUNG	27
4.2	WORKSHOPVERFAHREN	28
4.3	RICHTPROJEKT	29
4.4	ERLÄUTERUNGEN ZU DEN SONDERBAUVORSCHRIFTEN	40
5	NACHWEISE	53
5.1	SIEDLUNG	53
5.2	NATUR UND LANDSCHAFT	60
5.3	VERKEHR	60
6	INTERESSENABWÄGUNG	63
6.1	VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN GESETZGEBUNG UND PLANUNG	63
6.2	ERMITTLUNG DER RELEVANTEN INTERESSEN FÜR DEN GESTALTUNGSRICHTPLAN UND DEN GESTALTUNGSPLAN	63
6.3	BEWERTUNG DER RELEVANZ BEIM GESTALTUNGSRICHTPLAN	64
6.4	AUSWIRKUNGEN AUF DIE ERMITTELTEN INTERESSEN BEIM GESTALTUNGSRICHTPLAN	65
6.5	BEWERTUNG DER RELEVANZ BEIM GESTALTUNGSPLAN	66
6.6	AUSWIRKUNGEN AUF DIE ERMITTELTEN INTERESSEN BEIM GESTALTUNGSPLAN	66
6.7	RESULTAT DER INTERESSENABWÄGUNG	67
7	VERFAHREN	68
7.1	BEARBEITUNGSPHASE	68
7.2	VORPRÜFUNG	68
7.3	MITWIRKUNG UND INFORMATION	69
7.4	RECHTSVERFAHREN	70



8	ANHANG	71
9	BEILAGEN	72
	ABBILDUNGSVERZEICHNIS	73
	TABELLENVERZEICHNIS	74



1 AUSGANGSLAGE

1.1 PLANUNGSANLASS

1.1.1 NACHHALTIGE SICHERUNG DES STANDORTS

Die Molkerei Biedermann, Zweigniederlassung der Emmi Schweiz AG, möchte ihren Produktionsstandort in Bischofszell für die Zukunft nachhaltig sichern. Durch die zunehmende Automatisierung werden für die Produktion grössere Flächen für die Produktionslinien benötigt. Zudem sind die Platzverhältnisse für die Logistik bereits heute ungenügend. Daher müssen verschiedene Aussenlager betrieben werden, welche zu aufwändigen Betriebsabläufen und vielen zusätzlichen Lastwagenfahrten führen.

Aus diesem Grund soll auf der gegenüberliegenden Seite der Schützengütlistrasse ein neues Logistikgebäude erstellt werden. Darin können die notwendigen Arbeiten in der Logistik effizient und emissionsreduziert erbracht werden und ein umfangreiches Insourcing kann stattfinden. Die bestehenden, teilweise provisorischen Aussenlager sind ökonomisch und auch ökologisch nicht optimal und können mit dem Neubau des Logistikgebäudes aufgehoben werden.

Der Ausbau ist für den Weiterbetrieb der Molkerei Biedermann am bestehenden Standort betriebsnotwendig und sichert die damit verbundenen 150 Arbeitsplätze nachhaltig. Der geplante Bau soll all diese Absichten sinnvoll und prozesseffizient am Ort der Produktion zusammenfassen und gleichzeitig mit einem besseren Siedlungsergebnis den Standort sowie dessen Umgebung aufwerten. Durch eine städtebaulich optimierte Gestaltung und Einbettung sowie durch die Reduktion von Verkehr und Lärm kann diese Aufwertung erreicht werden.

1.1.2 BESTEHENDE LOGISTIKSITUATION

Der bestehende Standort der Molkerei Biedermann verfügt über zu wenige Logistikflächen «inhouse». Diese genügen, mit Ausnahme des Teils der Milchen, gerade noch für den Verlad in die Aussenlager. Aus diesem Grund musste eine Vielzahl verschiedener Aussenstandorte zugemietet werden.

Einerseits ist damit der Betriebsablauf stark beeinträchtigt, andererseits führen diese Aussenlager dazu, dass pro Woche 36 Fahrten nur aufgrund der unzureichenden Lagerflächen vor Ort entstehen. Diese führen hauptsächlich über die Schützengütlistrasse (Werkverkehr), aber auch durch das Zentrum von Bischofszell, das Schützengütliquartier und das Espenmattquartier. Die Aussenlager sind zudem sehr kostenintensiv.

Mit dem neuen Logistikgebäude kann auf alle diese Fahrten verzichtet werden, was zu Reduktionen von Verkehr und Strassenverkehrslärm führt. Zudem wird der Verladelärm des Umschlagbereiches, aufgrund der optimalen Ausrichtung des Neubaukörpers, gegenüber den angrenzenden Liegenschaften, insbesondere gegenüber den südlich des Logistikbereichs liegenden Wohnnutzungen massiv reduziert.

Tab. 1: Übersicht Aussenlagerstandorte mit Fahrten

AUSSENLAGERSTANDORTE	FAHRTEN/WOCHE	KM/FAHRT	KM/WOCHE
Kradolf (Verpackungsmaterial)	5	8 km	40 km
St. Margarethen (Tiefkühlager)	1	26 km	26 km
Oberbüren (Tiefkühlager)	5	9 km	45 km
Areal Etter, Bischofszell (Fertigware)	20	Werkverkehr	5 km
Laumann, Bischofszell (Verpackungsmaterial)	5	Werkverkehr	2 km
Summe Fahrten	36		118 km

Insgesamt werden die Anzahl Lastwagenfahrten um 36 Stück respektive 118 km reduziert.



1.2 PLANGEBIETE

1.2.1 GESTALTUNGSRICHTPLAN SCHÜTZENGÜTLI

Das Plangebiet umfasst das gesamte Betriebsareal der Molkerei Biedermann, Zweigniederlassung der Emmi Schweiz AG, das direkt am Bahnhof Bischofszell liegt, zwischen den Gleisanlagen der SBB und der Schützengütlistrasse sowie zwei Parzellen südlich der Schützengütlistrasse.



Abb. 1: Orthofoto mit Plangebiet Gestaltungsrchtplan in grün

Quelle: ThurGIS | Januar 2026

Von der vorliegenden Planung sind folgende Parzellen beziehungsweise Grundeigentümerschaften betroffen:

Tab. 2: Betroffene Parzellen

PARZELLE NR.	GRUNDEIGENTÜMERSCHAFT	GRUNDSTÜCKSFLÄCHE TOTAL	FLÄCHE IM PLANGEBIET
216	Stadt Bischofszell	1'953 m ²	1'554 m ²
218	Stadt Bischofszell	1'532 m ²	216 m ²
230	Emmi Schweiz AG	6'659 m ²	6'659 m ²
231	Emmi Schweiz AG	443 m ²	443 m ²
232	Emmi Schweiz AG	534 m ²	534 m ²
781	Emmi Schweiz AG	10'517 m ²	10'517 m ²
783	Emmi Schweiz AG	1'338 m ²	1'338 m ²
1889	Staat Thurgau	1'894 m ²	54 m ²
Total			21'311 m²

Insgesamt umfasst das Plangebiet eine Fläche von rund 21.3 ha.



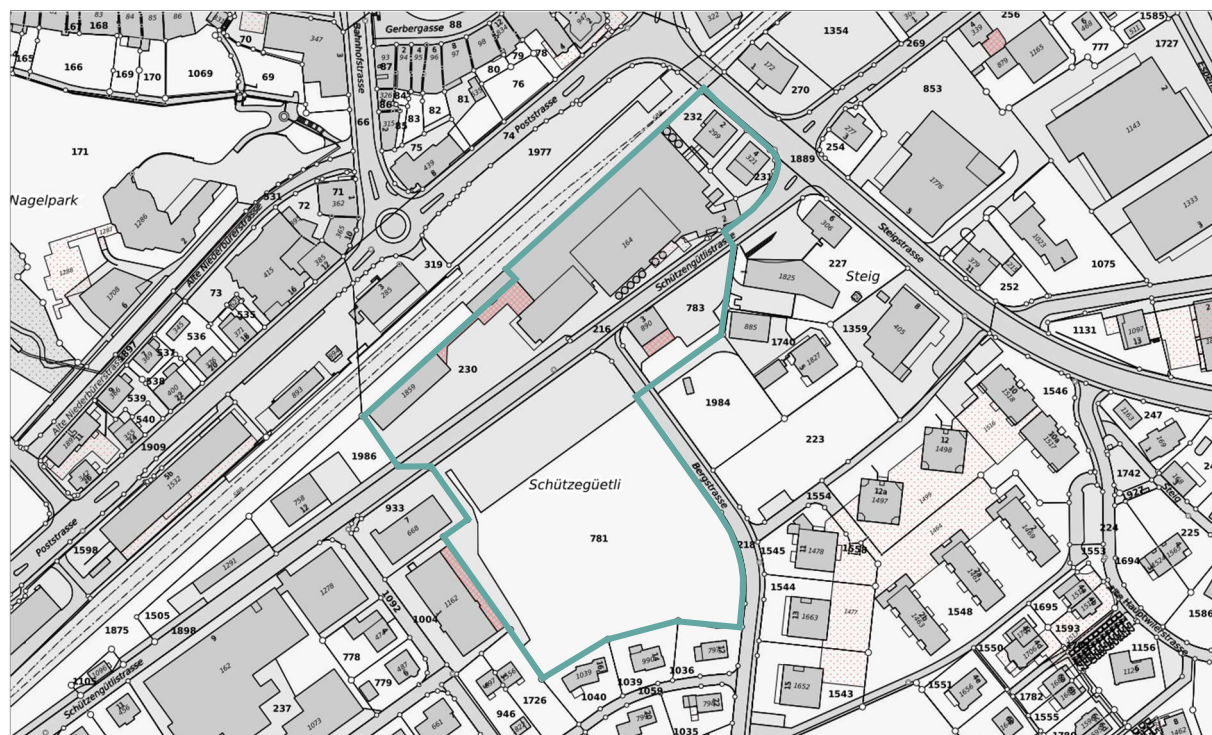


Abb. 2: Amtliche Vermessung mit Plangebiet in grün

Quelle: map.geo.tg.ch | März 2026



1.2.2 GESTALTUNGSPLAN LOGISTIKGEBÄUDE SCHÜTZENGÜTLI

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



- 1 Bahnhof SBB
- 2 Altstadt von Bischofszell
- 3 Bestehendes Areal der Molkerei Biedermann

Abb. 3: Orthophoto mit Plangebiet

Quelle: map.geo.tg.ch | Oktober 2025

Von der vorliegenden Planung sind folgende Parzellen beziehungsweise Grundeigentümerschaften betroffen:

Tab. 3: Betroffene Parzellen

PARZELLE NR.	GRUNDEIGENTÜMERSCHAFT	FLÄCHE TOTAL	BETROFFENE FLÄCHE
216	Stadt Bischofszell (Schützensgütlistrasse)	1'953 m ²	212 m ²
230	Emmi Schweiz AG	6'659 m ²	370 m ²
781	Emmi Schweiz AG	10'517 m ²	10'517 m ²
Total		19'129 m²	11'099 m²

Insgesamt umfasst das Plangebiet eine Fläche von rund 11.1 ha.



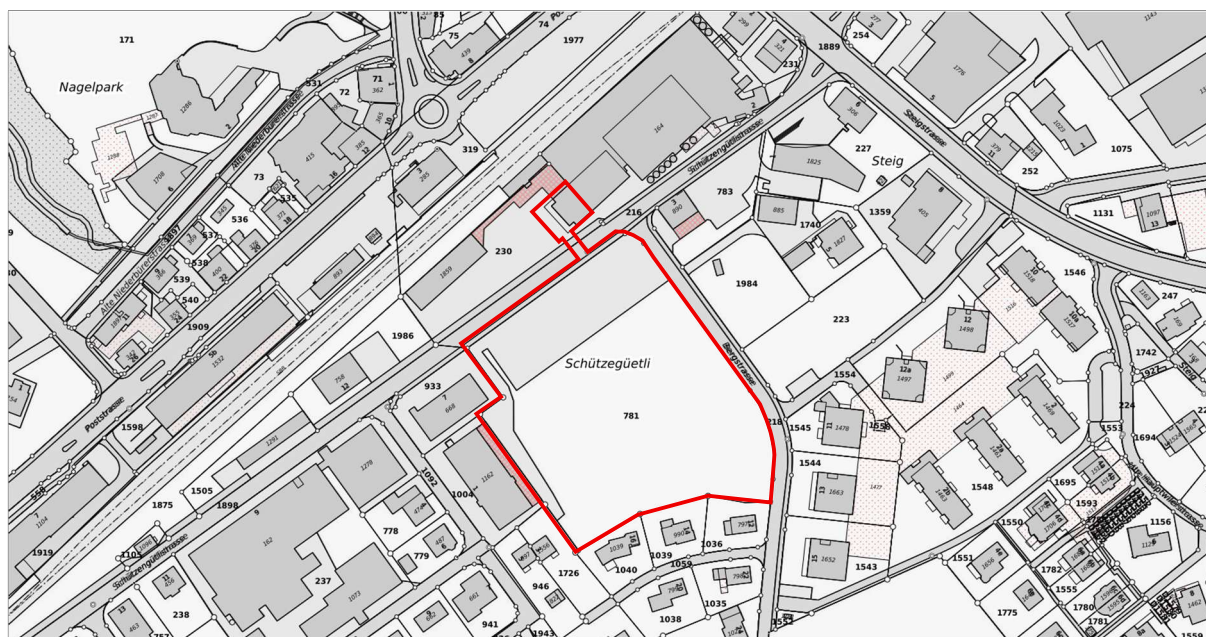


Abb. 4: Amtliche Vermessung mit Plangebiet in rot

Quelle: ThurGIS | Oktober 2025

1.3 ZIELSETZUNG

1.3.1 GESTALTUNGSRICHTPLAN SCHÜTZENGÜTLI

Der vorliegende Gestaltungsrichtplan hat zum Ziel, die Rahmenbedingungen für die zukünftigen Entwicklungen des Schützengütliareals der Molkerei Biedermann 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.

1.3.2 GESTALTUNGSPLAN LOGISTIKGEBÄUDE SCHÜTZENGÜTLI

Der Gestaltungsplan bezweckt die langfristige Sicherung und Weiterentwicklung des Produktionsstandorts der Molkerei Biedermann in Bischofszell mit dem Neubau eines Logistikgebäudes, eines weiteren Betriebsgebäudes sowie einer Verbindungsbaute zum Bestandesbau des bestehenden Betriebsareals auf der Parzelle Nr. 781.

Er schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines zeitgemässen Logistikgebäudes mit bedarfsgerechter Erweiterungsmöglichkeit und einer direkten funktionalen Anbindung an die bestehenden Produktionsgebäude.

Durch eine sorgfältige städtebauliche Setzung, eine qualitätsvolle architektonische Ausgestaltung sowie eine angemessene Umgebungsgestaltung soll eine verbesserte Siedlungs- und Ortsbildqualität erreicht und das Logistikgebäude harmonisch in das städtische Umfeld eingebettet werden.

Gleichzeitig dient der Gestaltungsplan der Optimierung der betrieblichen Logistikabläufe sowie der Sicherstellung einer zweckmässigen internen Verkehrserschliessung des Areals. Dabei wird den Auswirkungen auf die Umgebung besondere Beachtung geschenkt, insbesondere im Hinblick auf die Minimierung von Immissionen gegenüber den angrenzenden Wohnnutzungen.



2 GRUNDLAGEN

2.1 ÜBERGEORDNETE PLANUNG

2.1.1 KANTONALER RICHTPLAN

Nach Art. 9 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) ist der kantonale Richtplan für Behörden verbindlich. Die letzte Gesamtrevision des kantonalen Richtplans wurde durch den Bundesrat am 4. Juli 2018 genehmigt, die letzte Teilrevision am 10. März 2025.

Das Plangebiet befindet sich im Siedlungsgebiet (gelb) und ist mit der Signatur «Bahnhofgebiet» (pinker Kreis) versehen.

TEIL VERKEHR, 3.7 BAHNHOFGEBIETE

Planungsgrundsatz 3.7A Bahnhofgebiete sind als Zentrumszonen zu nutzen, in denen verdichtet und in die Höhe gebaut wird. Ihrer Bedeutung entsprechend werden sie als zentrale öffentliche Räume gestaltet.

Festsetzung 3.7 A, 3.701 Die Bahnhofgebiete der kantonalen und regionalen Zentren sind Entwicklungsgebiete von übergeordneter Bedeutung. In ihnen sind die Voraussetzungen für die Ansiedlung von Dienstleistungsbetrieben zu verbessern.

Planungsauftrag 3.7 A Die Gemeinden klären die Entwicklungsmöglichkeiten der Bahnhofgebiete ab und treffen zeitgerecht die erforderlichen planerischen Massnahmen. Vor einer Umzonung von Bahnarealen sind die künftigen Bedürfnisse des öffentlichen Verkehrs (ÖV) zu klären und Massnahmen zur Raumsicherung zu treffen.

Mit dem vorliegenden Projekt werden die nachstehenden Planungsgrundsätze, -aufträge und die Festsetzung 3.7 A berücksichtigt.

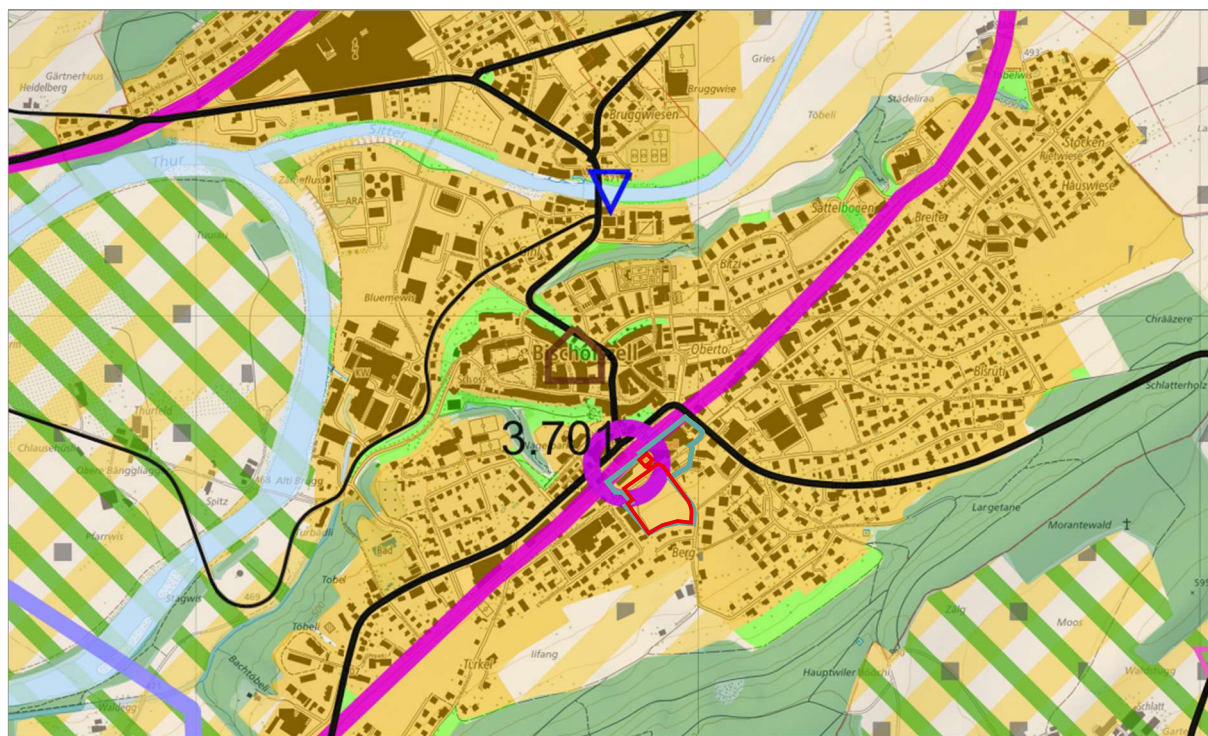


Abb. 5: Richtplanausschnitt mit Planungsgebieten

Quelle: ThurGIS | Oktober 2025



2.2 KOMMUNALE PLANUNGEN

2.2.1 KOMMUNALER RICHTPLAN

Der kommunale Richtplan ist behördenverbindlich und setzt die Planungsziele für die Stadt Bischofszell der nächsten 20 bis 25 Jahre fest.

KOMMUNALER TEILRICHTPLAN SIEDLUNG

Das Bearbeitungsgebiet liegt gemäss kommunalem Teilrichtplan Siedlung in einem Entwicklungsgebiet (S 1.02).

Das Grundstück soll zukünftig als Ausbaureserve für den Produktionsstandort der Molkerei Biedermann dienen. Das Gebiet «Schützigütli» unterliegt dabei einer Gestaltungsplanpflicht.

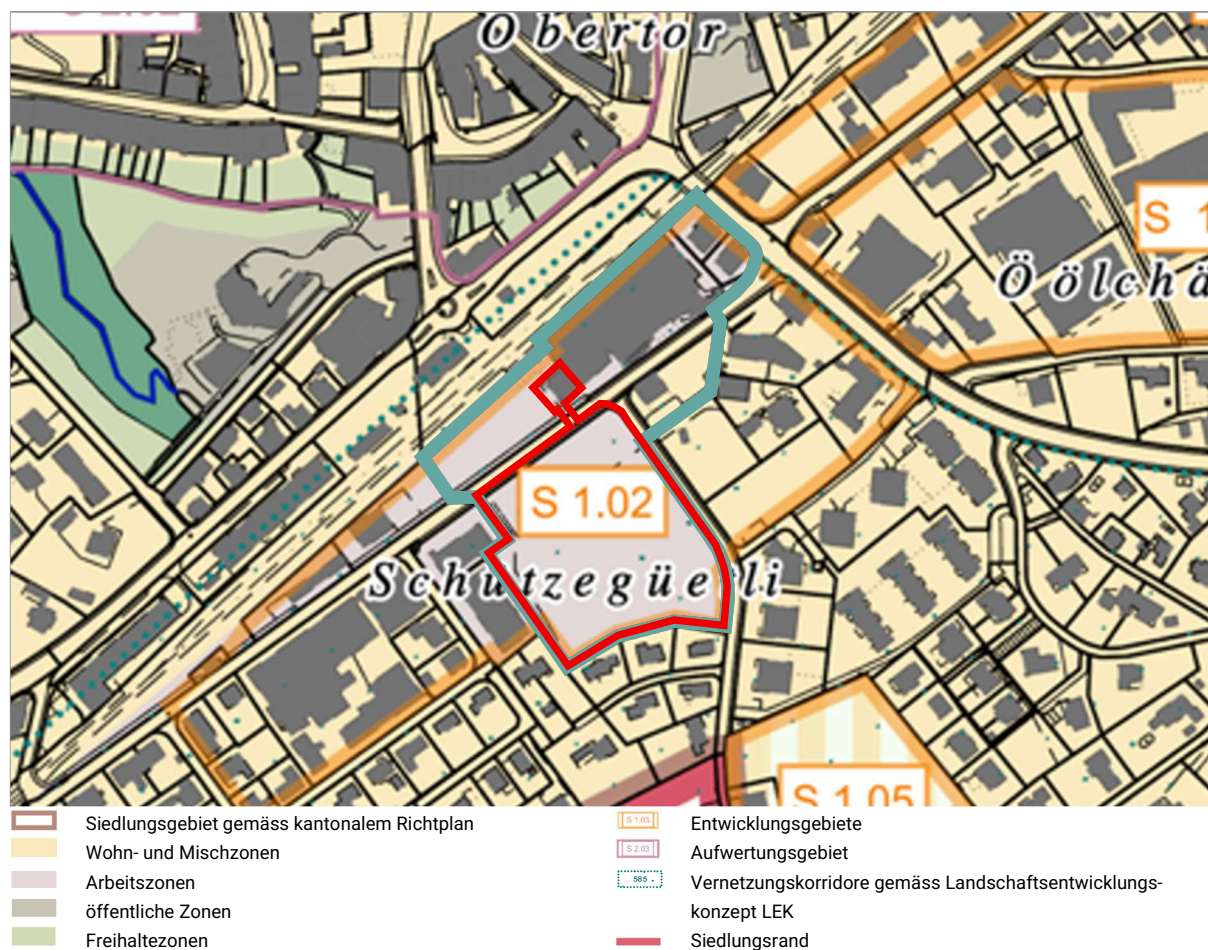


Abb. 6: Ausschnitt Teilrichtplan Siedlung, Natur und Landschaft mit Plangebieten

Quelle: Stadt Bischofszell | April 2021



KOMMUNALER TEILRICHTPLAN VERKEHR

Die Schützengütlistrasse dient heute mehrheitlich als Lieferverkehr der Molkerei Biedermann, aber auch als Erschliessungsstrasse des Schützengütliquartiers.

V 1.09 Die südlich angrenzenden Wohngebiete sollten zukünftig möglichst nicht von den Emissionen des Lieferverkehrs beeinträchtigt werden. Die Erschliessung des Gebiets Schützengütli soll daher primär von der Steigstrasse her erfolgen, möglichst wenig Lieferverkehr soll über die Neugütlistrasse abgewickelt werden.

V 3.07 Das nicht erschlossene Bauland für Arbeitsnutzung an der Schützengütlistrasse soll mittels einer Stichstrasse erschlossen werden. Dabei ist zu beachten, dass die angrenzenden Wohngebiete nicht beeinträchtigt werden.

Tempo 30/20-Zone Um die Aufenthaltsqualität zu verbessern und die Verkehrssicherheit zu erhöhen, wird ein angepasstes Geschwindigkeitsniveau in den Wohnquartieren angestrebt. Mittels Öffentlichkeitsarbeit mit den jeweiligen Quartiervereinen (sofern vorhanden) wird die Rückmeldung der Bewohnenden aufgenommen und die Akzeptanz der geplanten Massnahmen erhöht. Die Umsetzung der Tempo 30-Zonen soll mit kostengünstigen baulichen Massnahmen erfolgen. Diese umfassen neben Torsituationen situationsgerecht andere Gestaltungsmöglichkeiten wie beispielsweise Bodenmarkierungen, mobile Elemente oder eine versetzte Anordnung von Parkplätzen.

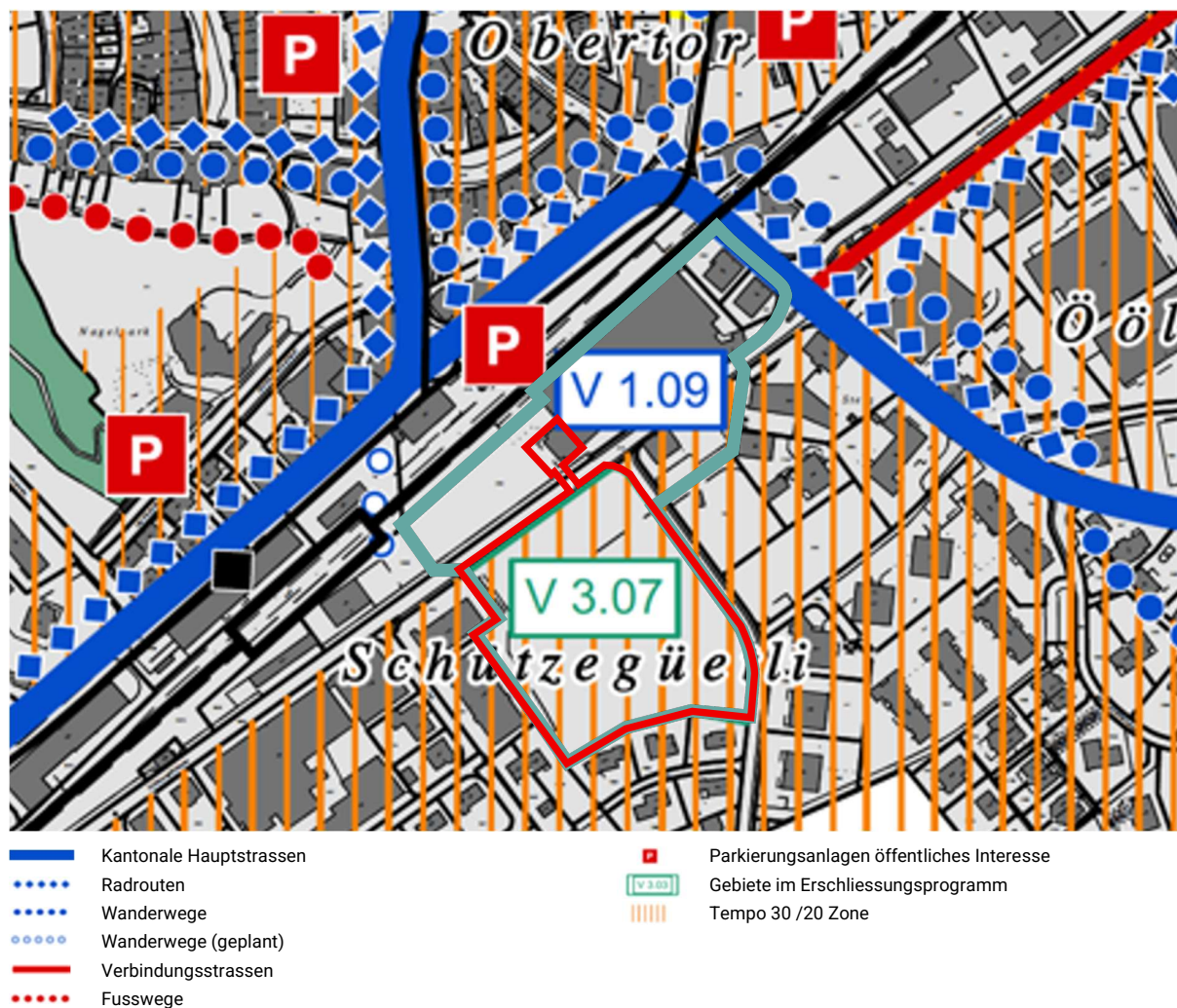


Abb. 7: Ausschnitt Teilrichtplan Verkehr mit Plangebieten

Quelle: Stadt Bischofszell | April 2021



KOMMUNALER TEILRICHTPLAN ENERGIE

Der Energierichtplan sieht eine Anschlusspflicht des Gebiets Schützengütli in den Wärmeverbund Holz vor.

Mit der Revision der Ortsplanung wurde eine überlagernde Zone mit Anschlusspflicht an das Fernwärmenetz festgesetzt.

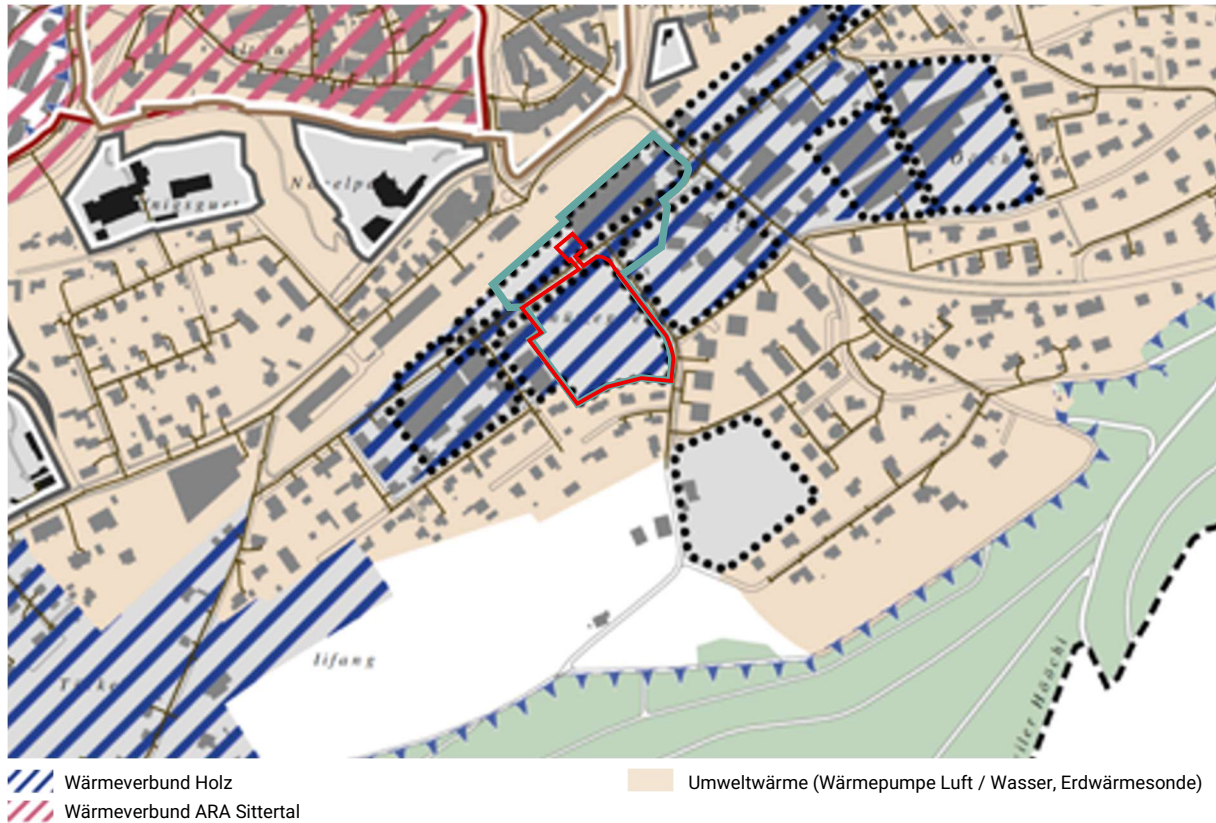


Abb. 8: Ausschnitt Energierichtplan mit Plangebieten

Quelle: Stadt Bischofszell | April 2021



Zusätzlich befindet sich das Grundstück an einer Hanglage. Dabei gelten die folgenden ergänzenden Regelungen:

Art. 32 Bauen an Hanglagen

Bei Bauten in Hanglagen darf die Fassadenhöhe auf der Talseite um das Mass überschritten werden, wie sie auf der Bergseite unterschritten wird, so dass im Durchschnitt die Fassadenhöhe eingehalten wird. Die zulässige Fassadenhöhe darf jedoch im Maximum um 2.0 m überschritten werden (siehe Skizze im Anhang, Ziff. 5.2).

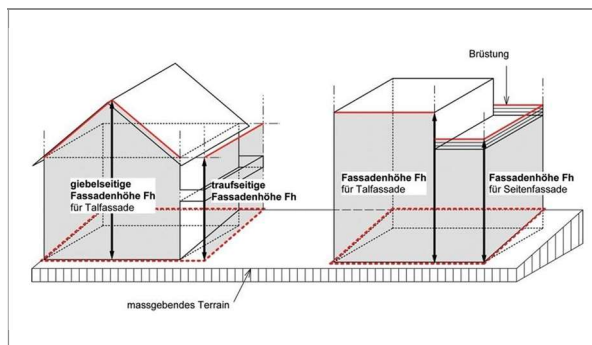


Abb. 10: Anhang Baureglement 5.2: Fassadenhöhe

Quelle: Stadt Bischofszell | März 2026

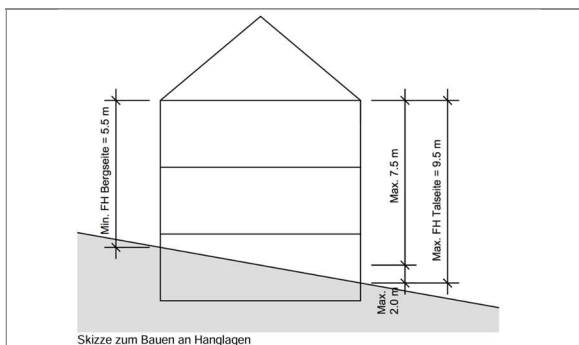


Abb. 11: Ergänzende Skizze zu Art. 32, Ziff. 5.2

Quelle: Stadt Bischofszell | März 2026

Zudem wurde an der Teilrevision des Baureglements, genehmigt vom DBU mit Entscheid Nr. 89 vom 24.09.2025, eine Präzisierung der Messweise der Fassade neu unter Fussnote 8 zu Art. 5 BauR geregelt. Dabei gilt: «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 Masstabelle festgelegten Fassaden- und Gesamthöhe nicht überschreiten. Bei Flachdächern darf das Attikageschoss eine Höhe von 3.20 m nicht überschreiten.»

Diese Änderung findet in der Arbeitszone und damit auch im vorliegenden Projekt keine Anwendung.

2.2.3 PLAN ORTSBILD-, KULTUR- UND NATURSCHUTZ

Entlang der Schützensgütlistrasse befindet sich eine geschützte Baumreihe. Zusätzlich sind sieben Bäume der Schützensgütlistrasse mit einer Dienstbarkeit zum Erhalt eingetragen.

Innerhalb des Plangebiets des Gestaltungsrichtplans Schützensgütli liegt die Baumreihe an der Schützensgütlistrasse. Auf der Parzelle Nr. 254 im Kreuzungsbereich Steigstrasse/Schützensgütlistrasse/Espenstrasse befindet sich ein geschütztes Einzelobjekt Natur E19, welches eine imposante Blutbuche ist. Im selben Kreuzungsbereich befinden sich zwei geschützte Kulturobjekte (210 und 211). Diese Schutzobjekte liegen ausserhalb des Plangebiets des Gestaltungsrichtplans. Im Plangebiet des Gestaltungsplans Logistikgebäude Schützensgütli sind keine Schutzgegenstände vorhanden.



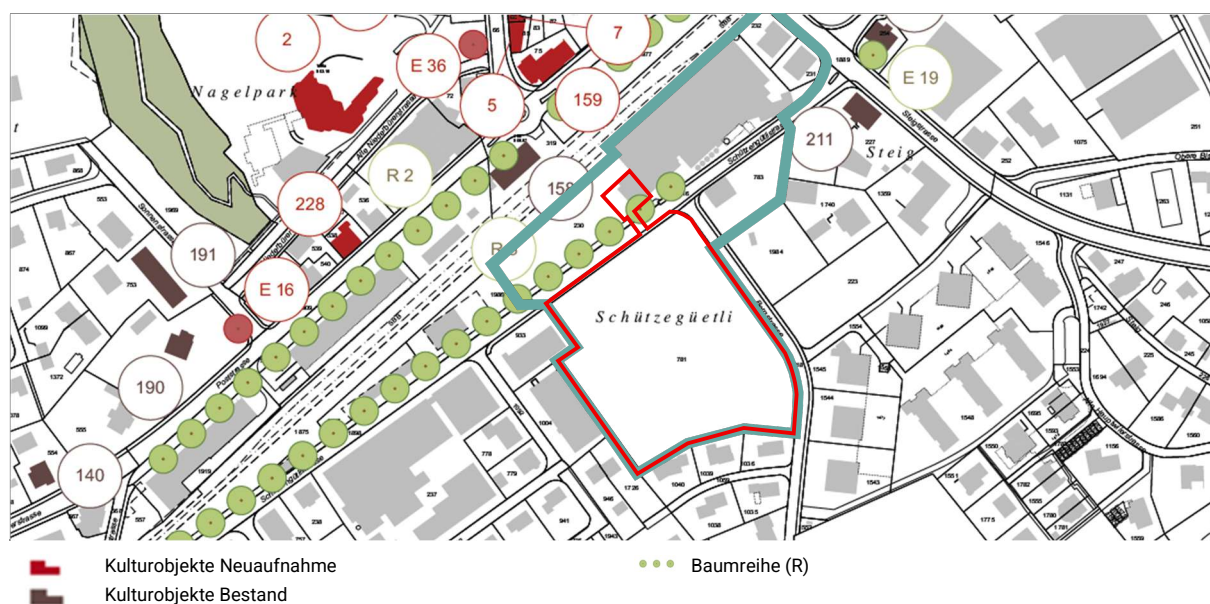


Abb. 12: Ausschnitt Schutzgegenstände mit Plangebieten

Quelle: Stadt Bischofszell | April 2021

2.2.4 INVENTAR DER SCHÜTZENSWERTEN ORTSBILDER DER SCHWEIZ (ISOS)

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

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

Weiter liegt das Bearbeitungsgebiet in den beiden Umgebungszone VII (bestehendes Betriebsareal zwischen Bahnlinie und Schützengütlistrasse) und VIII (Gestaltungsplangebiet). Diese werden noch als unbebaute Trennstreifen südlich des Bahnhofes (Umgebungszone VII) sowie als Übergang zum ansteigenden Wies- und Weideland im Hintergrund (Umgebungszone VIII) beschrieben, was aber nicht der aktuellen Realität entspricht. Die Beschreibung des ISOS Bischofszell datiert vom März 2006 Beide Umgebungszone sind heute weitgehend bebaut und haben damit ihre ursprüngliche Wirkung verloren. Die bestehende Bebauung im Bahnhofsbereich (Umgebungszone VII) verdeckt den Blick auf die Hangpartie der Umgebungszone VIII praktisch vollständig.

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



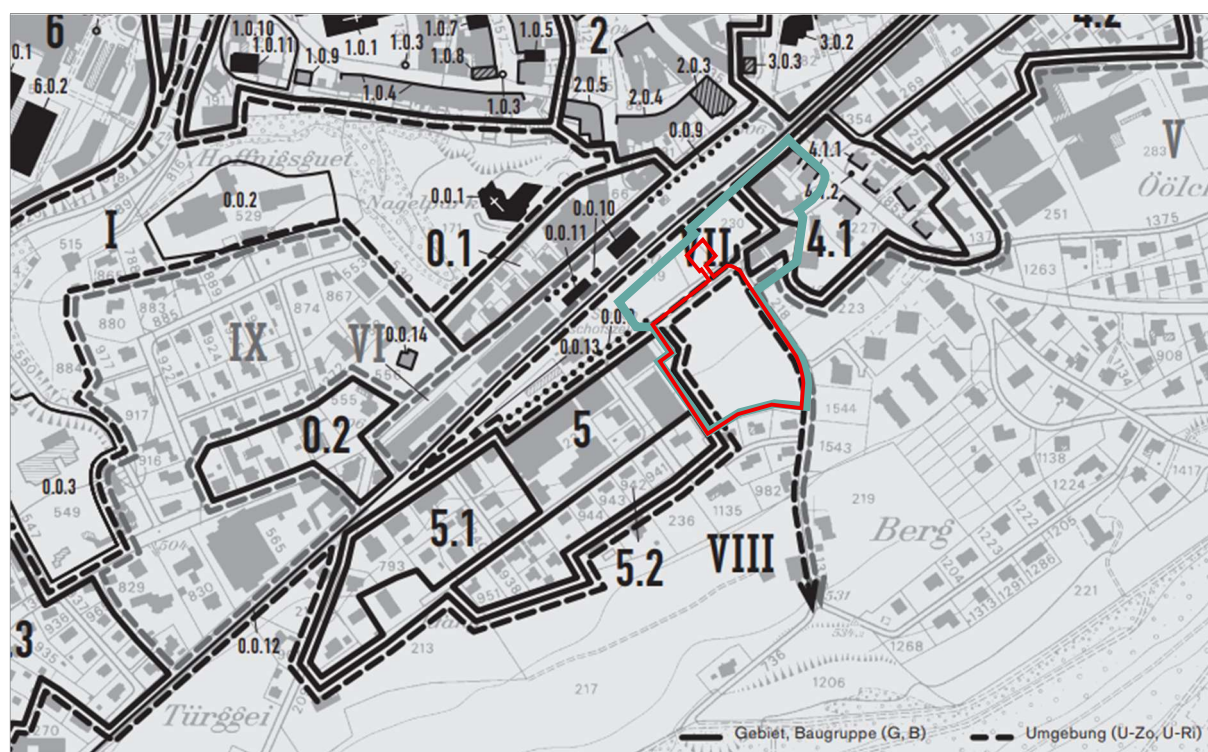


Abb. 13: Ausschnitt ISOS mit Plangebieten

Quelle: Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) | März 2006

2.2.5 ERSCHLIESSUNG

ÖFFENTLICHER VERKEHR (ÖV)

Das Betriebsgelände der Molkerei Biedermann befindet sich unmittelbar am Bahnhof Bischofszell. Ab dem Bahnhof Bischofszell verkehren halbstündlich Züge Richtung Weinfelden und St.Gallen (S5). Zudem verkehren diverse Busse in Richtung Uzwil, Amriswil und St. Pelagiberg im Halbstundentakt.

Das Gebiet befindet sich in der ÖV-Gütekategorie C (mittelmässige Erschliessung).

MOTORISierter INDIVIDUALVERKEHR (MIV)

Die strassenseitige Erschliessung des Betriebsgeländes erfolgt über die Steigstrasse sowie die Schützengütlistrasse.

Bei der Steigstrasse handelt es sich um eine Kantonsstrasse (Kreuzlingen–Sulgen–Hauptwil H470) mit einer signalisierten Geschwindigkeit von 50 km/h.

Die Schützengütlistrasse ist eine Gemeindestrasse und liegt in einer Tempo 30 – Zone wie auch die angrenzende Bergstrasse.



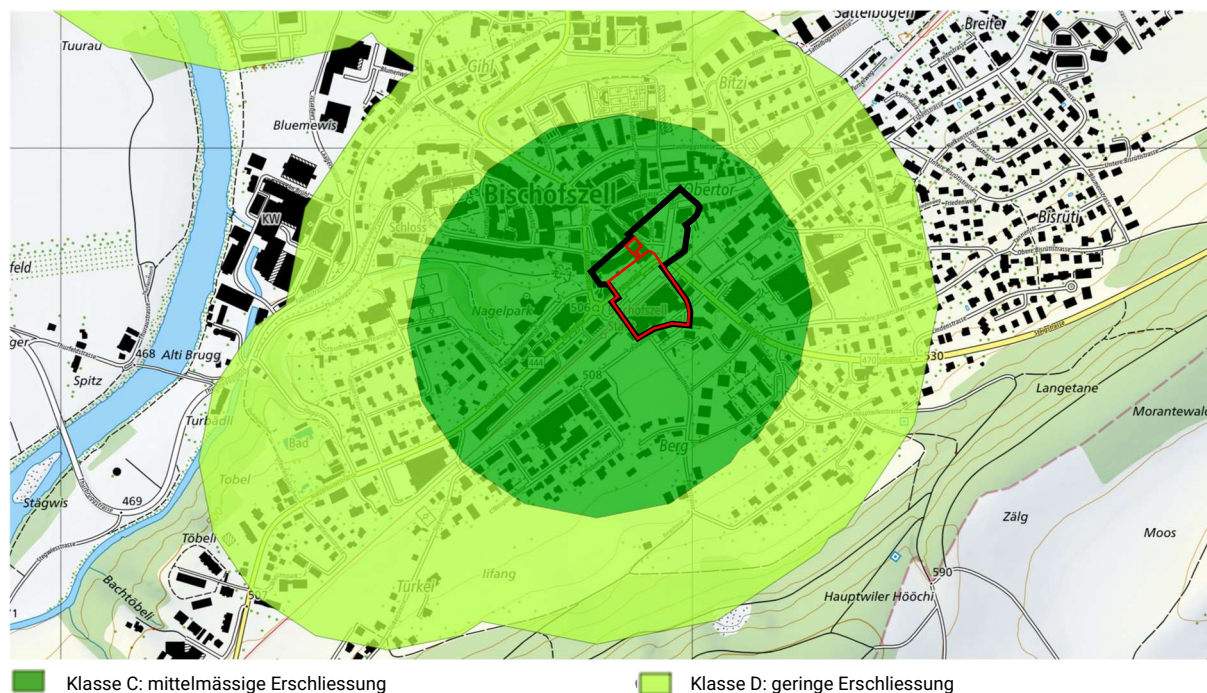


Abb. 14: ÖV-Güteklasse mit Plangebiet (GRP in schwarz, GP in rot)

Quelle: map.geo.admin.ch | März 2026

2.2.6 NATURGEFAHREN

Das Areal wird lediglich von einer geringen Gefährdung durch Naturgefahren überlagert, daher resultiert für die vorliegende Planung kein direkter Handlungsbedarf, jedoch in der Planung zu berücksichtigen.

2.2.7 ALTLASTEN

Auf der Parzelle Nr. 781 befindet sich ein Eintrag im Kataster der belasteten Standorte (KbS). Es handelt sich dabei um sehr alte Ölbelastungen durch die früher in diesem Bereich ansässige Ölhandelsfirma Kundert.

Im geotechnischen Bericht von Andres Geotechnik AG, St. Gallen, vom 31. August 2020 beschrieben sowie gemäss Einschätzung des Amtes für Umwelt besteht für den Standort weder ein Überwachungs- noch ein Sanierungsbedarf. Beim Aushub ist das entsprechende Material korrekt zu entsorgen (VVEA-B und VVEA-E-Material).

2.2.8 DIENSTBARKEIT

Die Liegenschaft Nr. 781 betreffend, ist ein für die Planung relevantes Fahrwegrecht ab Schützengütlistrasse im Grundbuch eingetragen:

- Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten Nr. 1004 und 1726, zulasten Nr. 781 entlang der westlichen Grenze von Parz. Nr. 781.
- 2024 wurde die bestehende Dienstbarkeitsfläche im gegenseitigen Einvernehmen abgeändert auf eine Zufahrt mit einer Breite von 7.05 m bis zur Grenze Parz. Nr. 1004 und weiter auf der bestehenden Bodenbedeckungsfläche gemäss amtlicher Vermessung bis zum Unterstand auf Parzelle NR. 1726, auf folgende Flächen (blau und grün in Abb. 13). Zudem wird auf einer Aufweitung eine Fläche für 4 Parkfelder zur Verfügung gestellt.

Die Verbindung ab Schützengütlistrasse entfällt und kann genutzt werden zur Vergrösserung des Rangierplatzes.



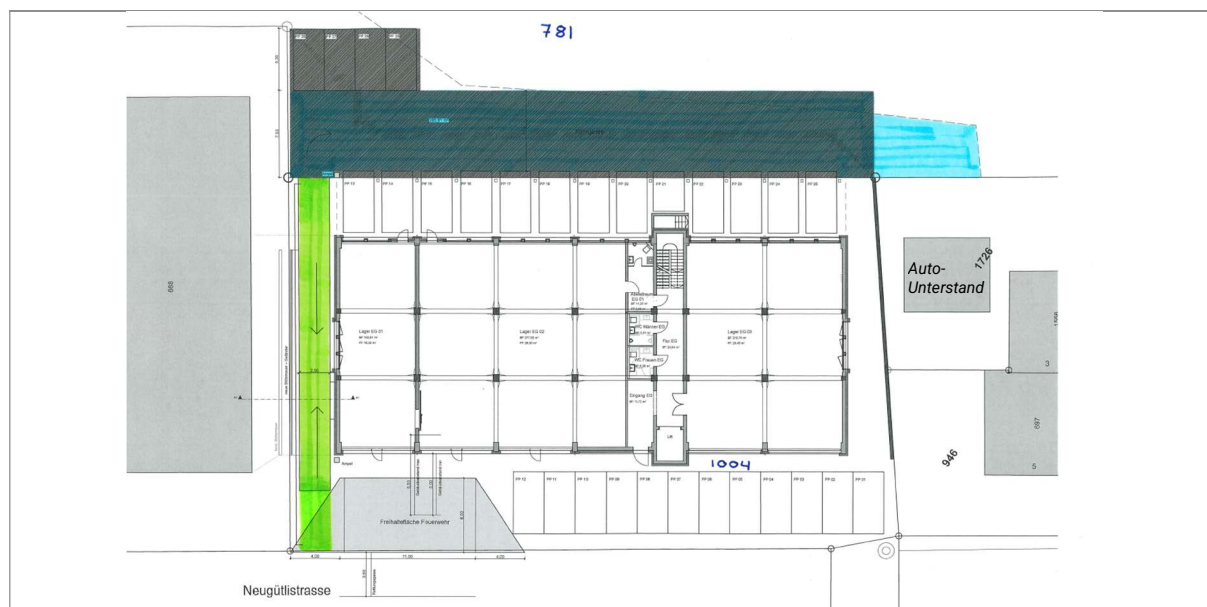


Abb. 15: Dienstbarkeit Fuss- und Fahrwegrecht

Quelle: HM Architektur AG | Mai 2024



Abb. 16: Orthophoto mit Verkehrserschliessung Parz. Nrn. 1004+1726 (roter Pfeil)

Quelle: geoportal.ch | März 2026

2.2.9 WERKLEITUNGEN

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

ELEKTRIZITÄTSVERSORGUNG

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



WASSERVERSORGUNG

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

ENTWÄSSERUNG

Die Entwässerung der Plangebiete erfolgt im Trennsystem. Zudem sind im Generellen Entwässerungsplan (GEP) von Bischofszell für die Neubau-Parzelle Nr. 781 folgende Angaben definiert:

- Entwässerungssystem: modifiziertes Mischsystem
- Abflussbeiwert Ψ_{MW} für Mischabwasserkanalisation: 0.26
- Abflussbeiwert Ψ_{RW} für Regenabwasserkanalisation: 0.21

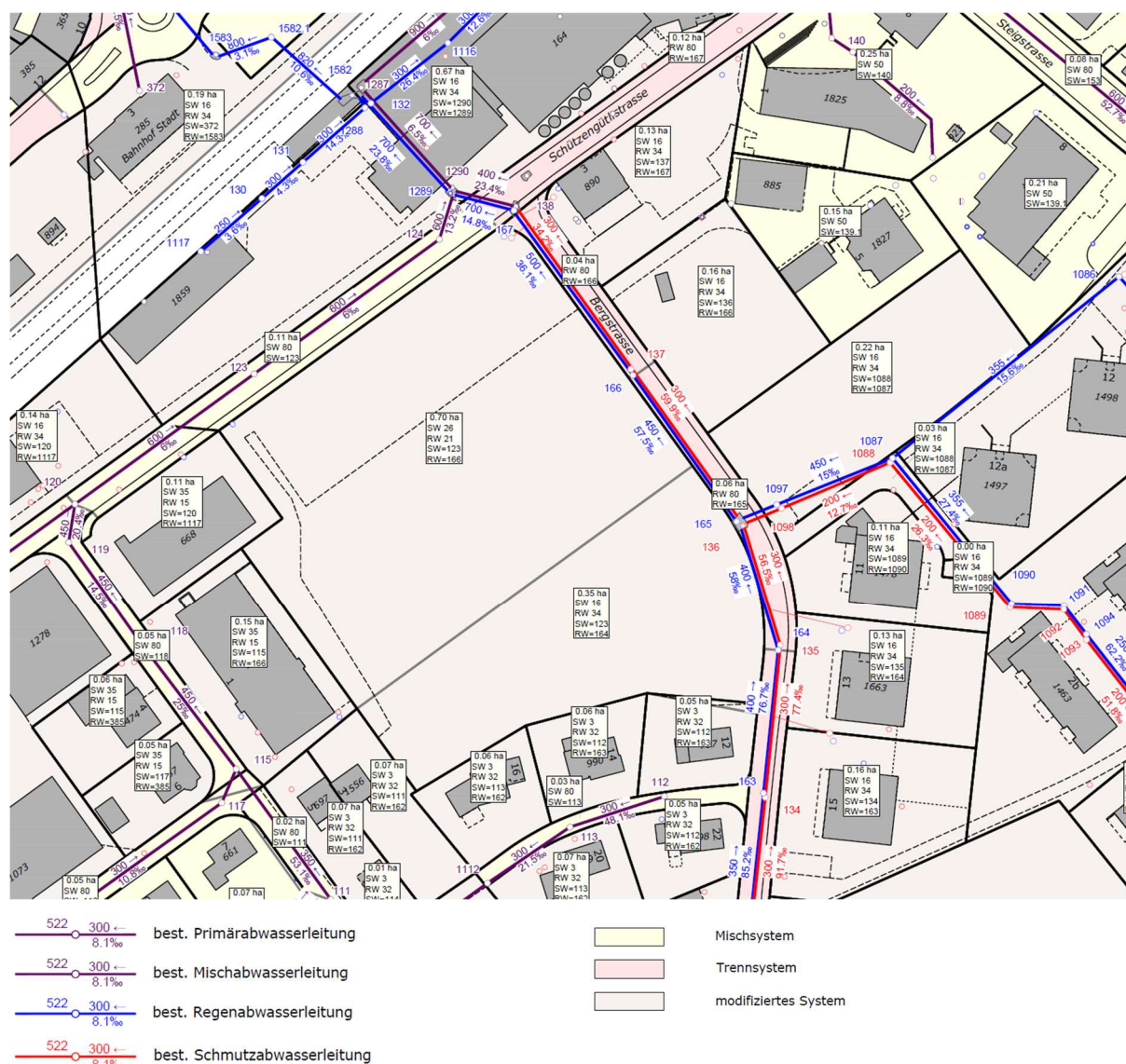


Abb. 17: Werkleitungen Kanalisation

Quelle: NRP Ingenieure AG, Weinfelden | März 2026



2.2.10 LÄRMBELASTUNG

Im Bereich des neu geplanten Logistikgebäudes besteht heute ein unüberbautes Grundstück. Die An- und Ablieferung von Gütern wird ab der Steigstrasse via Schützengütlistrasse erfolgen.

Das Logistikgebäude soll in zwei Etappen erstellt werden. Bis die zweite Etappe in Angriff genommen wird, werden die Wohnbauten südlich des Plangebiets des Gestaltungsplans gemäss Lärmgutachten mit Lärm namentlich in den Nachtstunden belastet.

Ein entsprechender Nachweis, dass die entsprechenden Planungswerte eingehalten werden, wird in Kapitel 5 erbracht. Als Massnahme wird eine Lärmschutzmauer entlang des Vorplatzes in der Etappe 1 erstellt, die mit der Realisierung der Etappe 2 wegfällt, da durch die Gebäudeerweiterung die Lärmschutzvorschriften eingehalten werden (Abschirmung durch Bauten).

Um die östlich liegende Parzelle Nr. 1984 in der Zentrumszone 4 (heute noch unüberbaut) vor den Lärmemissionen zu schützen, wird am Ostrand des Warenums Schlagplatzes mit der Etappe 1 eine Lärmschutzwand zwischen den Bauten A und B erstellt, die auch mit Realisierung der Etappe 2 bestehen bleibt.

3 GESTALTUNGSRICHTPLAN SCHÜTZENGÜTLI

3.1 LANGFRISTIGE BAULICHE ABSICHTEN

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

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

Der Gestaltungsrichtplan definiert über das gesamte Betriebsareal der Molkerei Biedermann (Parzellen Nrn. 230, 231, 232, 781 und 783) die bauliche Entwicklung.

Es stehen insbesondere die städtebauliche Aufwertung der Situation an der Steigstrasse sowie entlang der Schützengütlistrasse im Vordergrund.

Der Gestaltungsrichtplan dient zudem als Grundlage für die Erarbeitung eines Gestaltungsplans über das nordöstliche Betriebsareal für den Zeitpunkt, wenn dort eine konkrete Entwicklung geplant ist. Dabei hat sich die Höhenentwicklung primär an der Arbeitszone Gewerbe AG zu orientieren.





Abb. 18: Orthofoto mit Geltungsbereich

Quelle: ThurGIS | Oktober 2025

3.2 ERLÄUTERUNGEN

Der Gestaltungsrichtplan Schützengütli steht in engem Bezug zur kommunalen Richtplanung und den übrigen Instrumenten der Kommunalplanung. Zur Umsetzung der Entwicklung sind einerseits generelle Massnahmen für die bauliche und gestaltliche Gliederung, andererseits spezifische bauliche und gestalterische Einzelmassnahmen bestimmt.

Im Richtplan sind die Massnahmen aufgeführt, die thematisch in die Bereiche Bebauung, Aussenraum und Verkehr gegliedert sind.



3.2.1 BEBAUUNG

Die Bebauungsvorgaben werden in die drei Teilgebiete «Produktion», «Parzelle Nr. 738» und «Logistik» unterteilt.

Dabei soll die bauliche Entwicklung an die vorhandene, städtebaulich bedeutende Bausubstanz anknüpfen. Die im Gestaltungsrichtplan festgelegten Vorgaben sollen zu einer massvollen, ortsspezifischen, homogenen und dennoch vielfältigen Entwicklung führen. Es werden zudem prägende Strukturen und Setzungen gesichert, um die Einpassung von Neubauten zu gewährleisten.

Für das Gebiet Logistik werden keine Vorgaben festgelegt, da die Planungsinstrumente koordiniert erarbeitet wurden und die Inhalte mit dem parallel erarbeiteten und vorliegenden Gestaltungsplan Logistikgebäude Schützengütli grundeigentümerverbindlich gesichert werden.

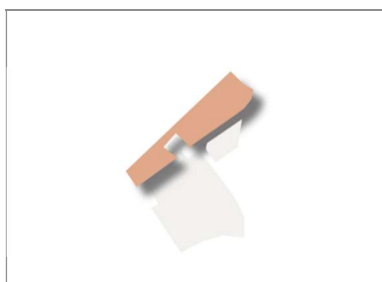


Abb. 19: Gebiet Produktion

Quelle: Eigene Darstellung | Feb. 2024



Abb. 20: Gebiet Parzelle Nr. 738

Quelle: Eigene Darstellung | Feb. 2024

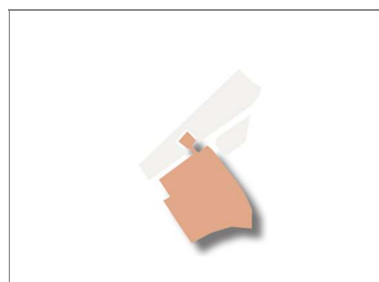


Abb. 21: Gebiet Logistik (GP)

Quelle: Eigene Darstellung | Feb. 2024

Die Gebiete «Produktion» und «Parzelle Nr. 738» sind heute bereits weitgehend überbaut und weisen einen hohen Versiegelungsgrad und einen geringen Grünanteil auf. Im Perimeter des Gestaltungsrichtplans, abzüglich des Gestaltungsplanperimeters Logistikgebäude Schützengütli, wo die GFZ ausgewiesen wird, kann mit den heutigen und geplanten Grünflächen eine Grünflächenziffer von ca. 6.3 % erreicht werden.

Die gemäss Art. 12 BauR für die Arbeitszone Gewerbe geltende Anforderung von 15 % Grünflächenziffer kann aufgrund der bestehenden baulichen Strukturen auch langfristig nicht erreicht werden (siehe nachfolgende Abbildung). Die Einhaltung der Grünflächenziffer kommt grundsätzlich nur bei einer grösseren Umstrukturierung oder Neuentwicklung zur Anwendung, nicht bei geringfügigen Änderungen oder Anpassungen.

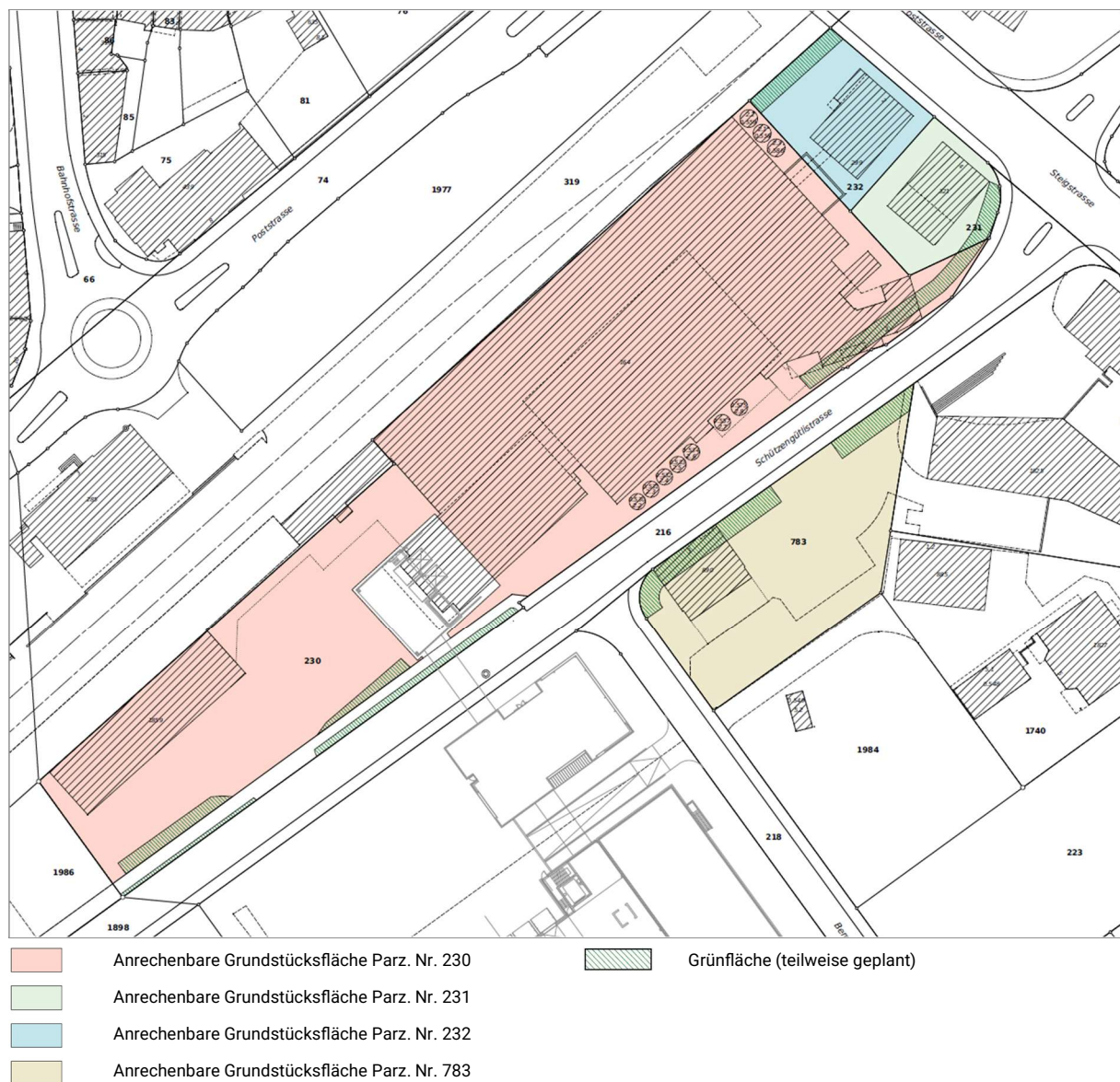
Die bestehende Situation soll so gut wie möglich sukzessive verbessert werden. Bei zukünftigen baulichen Weiterentwicklungen soll der Grünanteil schrittweise erhöht und die Freiraumqualität verbessert werden. Damit wird trotz der bestehenden Einschränkungen ein Beitrag zur Siedlungsverträglichkeit, zur ökologischen Aufwertung und zu einem besseren Mikroklima geleistet. Möglichkeiten hierfür bestehen insbesondere durch die Begrünung von Dächern und Fassaden sowie die Schaffung begrünter Flächen respektive der Entsiegelung bestehender asphaltierter Flächen. Bei Veränderungen der beiden Parzellen Nrn. 231 und 232 ist im Rahmen eines Gestaltungsplanverfahrens aufzuzeigen, was konkret realisiert werden kann.

Tab. 5: Übersicht Grünflächenanteil

PARZELLE NR.	ANRECHENBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	GRÜNFLÄCHE BESTEHEND*/GEPLANT	GRÜNFLÄCHENZIFFER (CA.)
230	6'036 m ²	264 m ²	0.043
231	443 m ²	32 m ²	0.072
232	534 m ²	59 m ²	0.110
783	1'338 m ²	172 m ²	0.128
TOTAL	8'351 m²	527 m²	0.063

*Grünfläche bestehend sind lediglich die bestehenden Grünrabatten auf der Parzelle Nr. 230 nördlich der Schützengütlistrasse, westlich des Bestandesbaus Assek.-Nr. 164 respektive westlich der Bergstrasse



**Abb. 22: Nachweis Grünflächenziffer**

Quelle: Eigene Darstellung | September 2026

3.2.2 AUSSENRAUM

Die Vorgaben zum Aussenraum sollen die Grün- und Freiraumstrukturen langfristig sichern und qualitätsvoll entwickeln.

Es ist das Ziel, zusammenhängende, ökologisch wertvolle Freiflächen zu gewährleisten und eine klare räumliche Ordnung zwischen der gewerblichen Nutzung und den angrenzenden Wohngebieten zu schaffen. Gleichzeitig soll der Strassenraum mit einer durchgehenden Grünachse aufgewertet werden, was die Aufenthaltsqualität deutlich verbessert. Bei zukünftigen baulichen Entwicklungen soll zudem der Grünanteil schrittweise erhöht werden, um die Siedlungsverträglichkeit, die ökologische Qualität und das Mikroklima zu verbessern.



3.2.3 VERKEHR

Die verkehrlichen Vorgaben dienen der langfristigen Sicherung einer funktionalen, betrieblich effizienten Erschliessung des Gebiets, die zudem städtebaulich verträglich sein soll. Ziel ist es, den Verkehr klar zu ordnen und das umliegende Wohngebiet nicht stärker zu belasten. Die Erschliessung wird geregelt, um Nutzungskonflikte zu minimieren und die Verkehrssicherheit zu erhöhen.

Es werden zudem die Flächen gesichert, um die bestehenden Trottoirs zu verbreitern sowie die bestehenden Verbindungen zu stärken, indem für den Fussverkehr Netzlücken geschlossen und bestehende Verbindungen aufgewertet werden.

Die bestehenden Parkierungsstrukturen der einzelnen Parzellen werden beibehalten und sollen bei zukünftigen Entwicklungen in die jeweiligen Bauvorhaben integriert werden, um den Aussenraum zu entlasten.

Im Sinne der nachhaltigen Mobilität wird die Schaffung von attraktiven Abstellmöglichkeiten für den Veloverkehr gesichert.

MOTORISierter INDIVIDUALVERKEHR (MIV)

Im Rahmen der Entwicklung der Molkerei Biedermann hat die Stadt Bischofszell eine Vorstudie für die Neugestaltung der Schützengütlistrasse inkl. dem Einlenker zur Steigstrasse erarbeitet (vgl. kommunaler Richtplanabschluss V 1.0.9). Dabei soll der Lieferverkehr gebündelt über die Steigstrasse erfolgen, die Verkehrsbehinderung des Lieferverkehrs behoben werden und die Verkehrssicherheit erhöht werden.

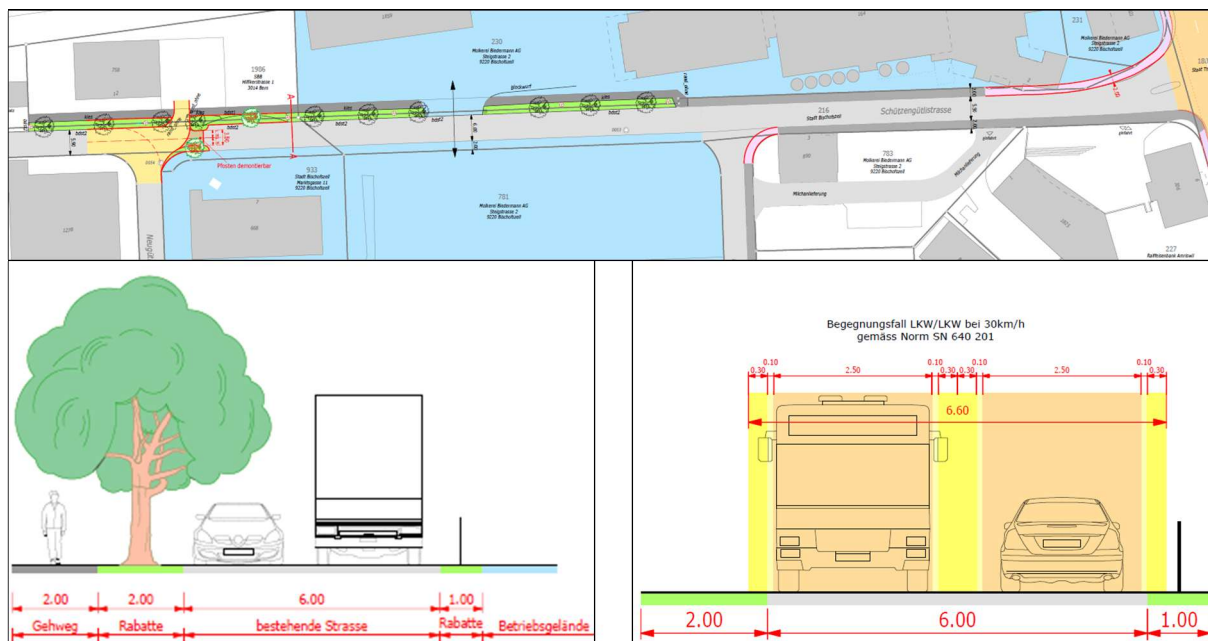


Abb. 23: Konzept Schützengütlistrasse Variante D

Quelle: NRP Ingenieure AG | September 2021

Abb. 24: Nachweis Lichtraumprofil Variante D

Quelle: NRP Ingenieure AG | September 2021



Die Gestaltung des Einlenkerbereiches bei der Steigstrasse ist abhängig, wie sich die bestehende Bebauung entwickelt. Bleibt die «Chäs-Hütte» (Assek.-Nr. 2) auf der Parzelle Nr. 230 bestehen, ist eine Reduktion des Trottoirs auf 1.50 m nötig. Wird ein Ersatzneubau geplant, ist eine Trottoir-Breite von 2.00 m einzuhalten.

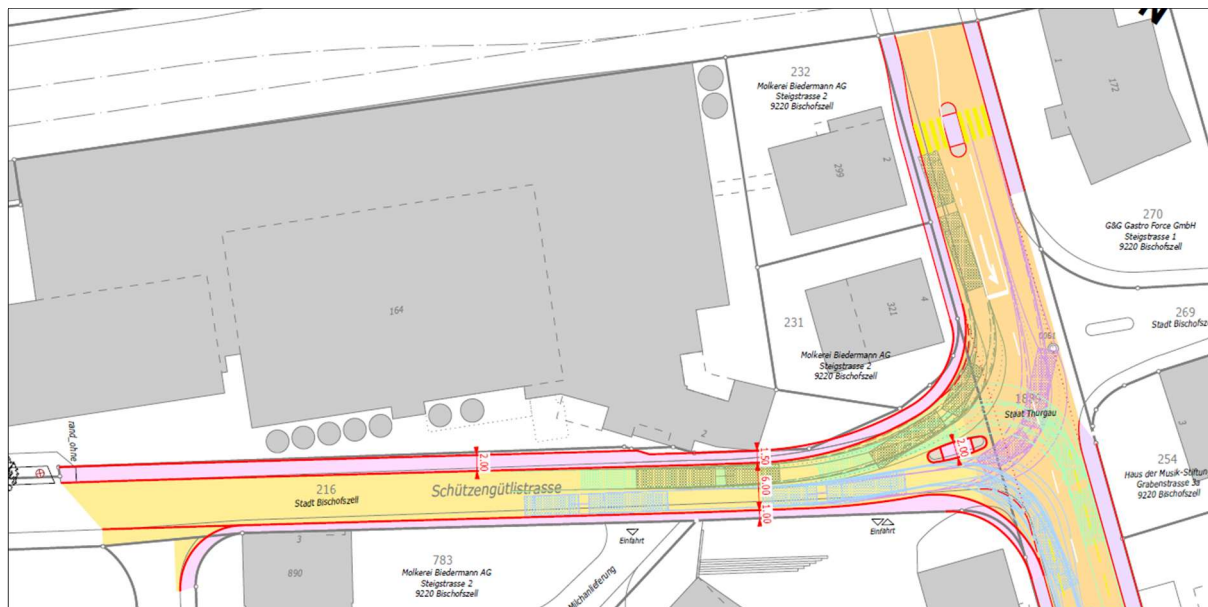


Abb. 25: Konzept Schützengütlistrasse Einlenker Steigstrasse

Quelle: NRP Ingenieure AG | Januar 2023

FUSS- UND VELOVERKEHR (FVV)

Neu wird eine durchgehende, hinterliegende Fusswegverbindung südlich der Schützengütlistrasse entstehen mit einem abseits der Strasse verlaufenden, frei geführten Fussweg von der Steigstrasse via Querung Bergstrasse durch das Freihaltegebiet im Plangebiet des GP zur Neugütlistrasse entstehen.

PARKIERUNG AUTOS, LASTWAGEN UND VELOS

Die Parkierung der Mitarbeitenden des gesamten Geltungsbereichs (Areal Molkerei Biedermann) wird gebündelt und soll neu in der Tiefgarage im Gebiet Logistik verortet werden.

Dadurch werden die bestehenden oberirdischen Parkplätze auf der Parzelle Nr. 781 vollständig aufgehoben. Auf den Parzellen Nrn. 783, 231 und 232 bleiben die Abstellplätze bis zu einer baulichen Veränderung oder einer Nutzungsänderung der betreffenden Grundstücke bestehen.

Das Abstellen von LKWs wird im Anlieferungsbereich (Rangierbereich) der Gebiete Produktion und Logistik erfolgen.

Die bestehenden Fahrradabstellplätze auf der Parzelle Nr. 783 bleiben erhalten und werden entsprechend den heutigen Anforderungen nachgerüstet. Im Gebäude B entstehen zusätzliche gedeckte und gut beleuchtete Fahrradabstellplätze.



4 GESTALTUNGSPLAN LOGISTIKGEBÄUDE SCHÜTZENGÜTLI

4.1 BISHERIGE PLANUNG

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

Die Parzellen Nrn. 231 und 232 konnten von der Molkerei Biedermann erworben werden. Dies wurde im Jahr 2016 erarbeitet und sah vor, das bestehende Betriebsgebäude gegen Westen zu erweitern. Aufgrund der Unsicherheiten in Bezug auf die Stadtentlastung und der anstehenden Ortsplanungsrevision wurden die Planungen sistiert.

Im Jahr 2020 wurde ein neues Projekt erarbeitet, welches nun ein Logistikgebäude auf der Parzelle Nr. 781 vorsah, nachdem die Parzelle Nr. 781 doch käuflich zu erwerben war. Darauf aufbauend wurde im Februar 2021 ein Gestaltungsplan erstellt. Der Entwurf des Erweiterungsprojektes und der darauf aufgebaute Gestaltungsplan wurden mit dem kantonalen Hochbauamt am 9. Februar 2021 besprochen.

Die Rückmeldung brachte klar zum Ausdruck, dass die bessere Siedlungsgestaltung mit dem damals vorliegenden Entwurf nicht erreicht werden konnte und eine grundlegende Überarbeitung des Entwurfs notwendig sei. Daher wurde von der Stadt Bischofszell ein Workshopverfahren lanciert, um eine angepasste Grundlage für den Gestaltungsplan zu erarbeiten.

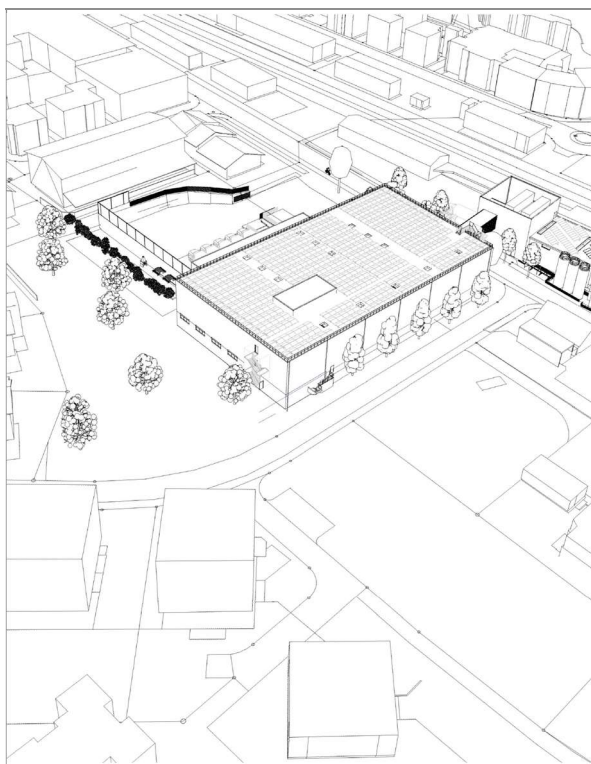


Abb. 26: Richtprojekt 2021

Quelle: W+P Weber und Partner AG | September 2020



Abb. 27: Text

Quelle: Fässler Freiraumplanung | September 2020



4.2 WORKSHOPVERFAHREN

Um das Erweiterungsprojekt bestmöglich und grundlegend zu überarbeiten, wurde ein Workshopverfahren gewählt. Ziel war es, mit einem Gremium, vertreten durch Fachexperten, Stadt und Kanton sowie der Emmi-Gruppe, drei Workshops durchzuführen.

Die beteiligten Fachexperten waren Paul Rutishauser, Landschaftsarchitekt BSLA SWB, Matthias Wehrlin, Stadtplaner FSU SIA SWB sowie Stefan Zopp, Architekt HTL SWB BSA.

Zusammen wurde ein städtebaulicher Variantenfächer erarbeitet, die optimale Einbindung in das Quartier diskutiert und die Neubauten mit Bezug zur ISOS-deklarierten Umgebung in einem Modell dargestellt. Schlussendlich wurde eine Bestvariante als Basis (Richtprojekt) für den Gestaltungsplan ausgewählt. Folgende Inhalte wurden in den jeweiligen Workshops diskutiert:

- 1. Workshop: Ziele, Beurteilungskriterien, Informationen und Anforderungen zu den betrieblichen Abläufen
- 2. Workshop: Basierend auf Erkenntnissen des 1. Workshops wurden Aufträge und Varianten definiert
- 3. Workshop: Beurteilung der Varianten und Vorschläge zur Optimierung des weiter zu überarbeitenden Projektes

Das Resultat des Workshops wurde in einem Schlussbericht dokumentiert, der in der Beilage B3 zu finden ist.



Abb. 28: Modell nach Anpassung durch die Workshopbeteiligten vom 4. Oktober 2021

Quelle: Bericht der Fachexperten | November 2021



4.3 RICHTPROJEKT

4.3.1 RICHTPROJEKT 2023

Nach den Workshops wurde das Erweiterungsprojekt durch W+P Weber und Partner AG, Wil / architecture zopp+barbé, Luzern komplett überarbeitet.

Anstelle eines grossen Volumens, indem alle Nutzungen integriert sind, erfolgte nun eine Differenzierung des Hauptbaus und eines Parkhauses. Der Hauptbau setzte sich durch den grossen Baukörper klar von der umliegenden Bebauung ab. Das Parkhaus hingegen, nahm mit dessen kleineren Dimensionen Bezug zu den Wohn- und Gewerbebauten südwestlich der Schützengütlistrasse. Gleichzeitig festigte der Nebenbau die Ecke Schützengütli-/Bergstrasse und den zugehörigen Strassenraum.

Die zwei Betriebseinheiten nördlich und südlich der Schützengütlistrasse wurden aus logistischen Gründen durch eine Warenpasserelle verbunden, die über die Schützengütlistrasse führt. Die damals quer zum Hang vorgesehene Stellung des Neubaus wurde kritisiert und daher überarbeitet. Dabei wurde festgestellt, dass eine Abdringung des Hauptbaus um 90 Grad Vorteile mit sich bringt. Die nach Raumprogramm geforderte grosse Manövriertfläche der Anlieferung schliesst nun über die ganze Länge an die Schützengütlistrasse an. Zusätzlich wurde durch das «Eingraben» des Baukörpers in den Hang die für einen grossflächigen Industriebau ungünstige Hanglage gemildert und geschickt aufgefangen.

Die Präsenz des Hauptbaus wurde durch den vorgesetzten niedrigen Nebenbau vermindert und konnte damit als Teil der bestehenden grosskörnigen Bebauung südlich der Schützengütlistrasse gelesen werden. Die orthogonalen, klaren Baukörper wurden somit Teil der Bebauung und als Weiterbau an einer bestehenden Struktur verstanden. Mit den mehrheitlich gewählten Satteldächern des Hauptbaus konnte auf die umliegende Dachlandschaft Bezug genommen werden.

Ein prägnanter, gut strukturierter Freiraum war gegenüber den mächtigen Bauvolumen vorgesehen. Auf der südostseitigen Grünfläche sollte ein gestufter Baum- und Strauchgürtel angeordnet werden. Zur Gliederung der langen Fassaden wurde im schmalen Grünstreifen entlang der Bergstrasse die Pflanzung von schmalkronigen Strassenbäumen, wie z. B. Hainbuchen und Eichen geplant.



Abb. 29: Konzept Architektur

Quelle: architecture zopp+barbé | August 2022



Abb. 30: Konzept Freiraum mit begrüntem Flachdach

Quelle: PR Landschaftsarchitektur GmbH | August 2022



4.3.2 ÄNDERUNG DER RAHMENBEDINGUNGEN 2024

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

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

EINFÜHRUNG VON ETAPPEN

Als Ergebnis der Neubewertung ergab sich neben einigen Detailanpassungen hauptsächlich die Einführung von Etappen für die Hauptbaute. Die Erstellung des südwestlichen Teils des Gebäudes, einschliesslich eines Teils der Bereitstellung und Verladung, wird vorerst zurückgestellt, aber als Erweiterungsetappe im Gestaltungsplan berücksichtigt.

Die Dimensionen und Gestaltungsvorgaben der Baubereiche bleiben insgesamt unverändert, hingegen wird die Firstrichtung für alle Bauten in den Baubereichen A1 bis A3 parallel zur Bergstrasse geführt. Zusätzlich zur volumetrischen Etappierung wurde das Erschliessungsprinzip für die PW-Parkplätze angepasst. Anstelle einer Autolift-Erschliessung in einem separaten Parkhaus (Baubereich B) wird nun eine Tiefgarage unter dem Logistikbereich A2/A3 realisiert. Die Ein- und Ausfahrt zur Bergstrasse bleibt unverändert. Ausserdem wird die Funktionalität des Baubereichs B verändert. Neu werden alle Büros des Logistikgebäudes im Erdgeschoss des Baubereichs B konzentriert und zudem der Schnellkühler dort untergebracht, was eine effizientere Nutzung des Gebäudes darstellt.

ANPASSUNG RICHTPROJEKT

Entsprechend wurde das zugehörige Richtprojekt erneut angepasst. Dabei blieben die maximalen Ausmasse der Baubereiche, abgesehen von der Aufteilung des bisherigen Baubereichs der Hauptbaute in zwei Etappen, unverändert. Die einzelnen Teile des Baubereichs A wurden neu von der Bergstrasse her gegliedert in die Baubereiche A1 bis A3. Zudem wurde aus dieser Erfahrung der sich möglicherweise schnell ändernden Bedürfnisse die innere Aufteilung so offen wie möglich gestaltet.

WIEDERAUFNAHME PLANUNGSPROZESS

Die Stadt Bischofszell wurde am 24. April 2024 informiert, dass der Gestaltungsplan und das Richtprojekt kleinere Änderungen erfahren werde und anschliessend der Planungsprozess weitergeführt werden könne. Dabei wurden auch die im Juli 2023 verlangten Ergänzungen der Sonderbauvorschriften vorgenommen insbesondere betreffend architektonische Gestaltung.

Die Verantwortlichen der Stadt Bischofszell konnten die geplanten Änderungen am Projekt nachvollziehen. Sie haben das Departement für Bau und Umwelt entsprechend informiert. In diesem Zusammenhang eröffnete sich eine Möglichkeit, dass anstelle der privaten Verkehrserschliessung für die Parzelle Nr. 1726 ab der Schützengütlistrasse eine neue eine privatrechtliche Lösung im Zusammenhang mit der Parzelle Nr. 1004 zu treffen.

Nachdem eine 2. öffentliche Auflage vom 16. August bis 5. September 2024 durchgeführt und keine Einsprachen dagegen eingereicht wurden, hat der Stadtrat Bischofszell am 22. Oktober 2024 das Departement für Bau und Umwelt um Wiederaufnahme des sistierten Genehmigungsgesuchs ersucht. So wurden zusätzlich ergänzende



Unterlagen (Aktualisierung des Modells) verlangt. Die interne Prüfung zeigte, dass Genehmigungsvorbehalte bestanden. So waren namentlich bei den Gesamthöhen, in Nachachtung von § 38 Abs. 1 PBV, und bei der Ausgestaltung der Fassadenmaterialien zusätzliche Fragen offen. Dies hatte dazu geführt, dass die 2. Auflage vom Stadtrat Bischofszell widerrufen wurde.

Die Emmi Schweiz AG hat in der Folge zusätzlich die avo ag Baukompetenzen, Zürich, zur Unterstützung beigezogen. So wurde für die architektonische Gestaltung erneut architecture zopp+barbé aus Luzern sowie PR Landschaftsarchitektur GmbH verpflichtet. Am Richtprojekt wurden einige Änderungen vorgenommen, die eine erneute öffentliche Auflage notwendig machen.

4.3.3 WESENTLICHE ANPASSUNGEN 2026

Aufgrund der Überarbeitung sind die bestehenden Aussenmasse des aufgelegten Gestaltungsplans im Grundsatz unverändert geblieben. Hingegen haben sich bei den Beilagen B1 (Richtprojekt Architektur) und B2 (Richtprojekt Landschaftsarchitektur) folgende relevanten Änderungen ergeben:

- Der Hauptbau ist insgesamt gleich gross geblieben. Der Baubereich A1 mit dem Hochregallager ist in der Dimension und Ausrichtung unverändert geblieben. Der First der Baubereiche A2 und A3 wurde um 90° gedreht und anstelle von einem grossen Satteldach auf 5 kleine, parallel stehende Satteldächer angepasst: drei Gebäudeeinheiten werden mit Etappe 1 realisiert, mit der Etappe 2 im Baubereich A3 können zwei zusätzliche Gebäudeeinheiten mit erneut gleichen Dimensionen und Ausrichtungen von Satteldächern ergänzt werden.
- Die Parkierung mit Personenwagen für Mitarbeitende ist neu in einer Tiefgarage unter dem Logistikgebäude im Baubereich A2 und einer möglichen Erweiterung im Baubereich A3 angeordnet. Die Lage der Zu- und Wegfahrt von/in die Bergstrasse blieb unverändert bestehen
- Im Teilbereich B wird ein dreigeschossiges Gebäude mit Satteldach parallel zur Schützengütlistrasse erstellt, das in dem im Erdgeschoss Büros im Zusammenhang mit dem Logistikgebäude angeordnet werden, der Empfang für LKW-Fahrer inklusive WC-Anlagen.
- Zusätzlich wird im Baubereich B der Schnellkühler angeordnet.
- Die Umschlags- und Manövrielfläche wurde bis zum westlichen Parzellenrand erweitert, da das dort bestehende Fuss- und Fahrwegrecht gelöscht werden kann und jene Erschliessung nun via Neugütlistrasse erfolgt.
- Für die Etappe 1 wird im Baubereich A3 eine Lärmschutzmauer erstellt, die mit der Umsetzung der zweiten Etappe nicht mehr notwendig ist.
- Es wird eine Lärmschutzwand am Ostrand des Warenumschlagplatzes erstellt zwischen den Bauten B und C.
- Das Freiraumkonzept wurde den neuen Gegebenheiten angepasst und zum besseren Verständnis mit Schnitten ergänzt.

4.3.4 BETRIEBSKONZEPT MOLKEREI BIEDERMANN

Der nachfolgende Text wurde von Cristian Hohenegger, Molkerei Biedermann, erstellt.

Das neue Logistikgebäude vereint sämtliche zentralen Funktionen für Lagerung, Warenfluss und Versorgung der Produktion. Es umfasst die Parkplätze für alle Mitarbeitenden, ein gekühltes Hochregallager, sechs gekühlte Rampen für den Wareneingang und -ausgang, ein gekühltes manuelles Lager sowie ein ungekühltes Lager für Verpackungsmaterialien.

Die Verpackungsmaterialien werden über die Rampen angeliefert und im ungekühlten Lager eingelagert, bevor sie über die Warenpasserelle fortlaufend in den Bestandsbau zur Produktionsversorgung transportiert werden. Die fertig produzierten Waren gelangen wiederum über die Warenpasserelle ins gekühlte Hochregallager, von wo sie entweder als ganze Paletten an unsere Kunden ausgeliefert oder im manuellen Kühllager kommissioniert und versandt werden. Zu beachten ist dabei, dass es ein sich geschlossenes System ist, wobei die Produkte durchgehende gekühlt werden müssen, auch in der Warenpasserelle.

Im vorgelagerten Gebäude (B) befinden sich die gesamte Haustechnik – darunter Kühlanlage, Elektroraum, Trafo und Wärmespeicher – sowie ein Schnellkühler, zusätzliche Büros und Sitzungszimmer. Produkte, die warm abgefüllt werden, durchlaufen vor ihrer Einlagerung im Hochregal einen Zwischenstopp im Schnellkühler, um auf die erforderliche Lagertemperatur von 4 bis 6 Grad heruntergekühlt zu werden.



Die Warenpasserelle (D) dient ausschliesslich dem Warentransport der gekühlten Produkte, der Kühlungsprozess ist dauerhaft zu gewährleisten. Die Mitarbeitenden überqueren die Strasse zu Fuss, um von der Tiefgarage oder dem neuen Logistikgebäude ins Produktionsgebäude zu gelangen.

Anmerkung zur Warenpasserelle: Der Stadtrat hätte es vorgezogen, wenn die Verbindung vom Bestandesbau auf der Parzelle Nr. 230 zum neuen Logistikgebäude auf der Südseite der Schützengütlistrasse hätte unterirdisch erfolgen können. Wie Untersuchungen gezeigt haben, verläuft eine Haupt-Entwässerungsleitung mit grossem Kaliber sowie mehrere weitere Werkleitungen im Trassée der Schützengütlistrasse. Eine Verbindungsbaute unter diesem Kanal hätte auf derart tief erfolgen müssen, dass die Bauherrschaft aufzeigen konnte, dass dies mit unverhältnismässig hohen Kosten verbunden wäre. Daraufhin hat sich der Stadtrat entschieden, die Warenpasserelle mit oberirdischem Verlauf zuzustimmen, unter der Voraussetzung, dass die Einpassung besonders sorgfältig erfolgt.

4.3.5 BESCHRIEB RICHTPROJEKT ARCHITEKTUR 2026

Der nachfolgende Text wurde von architecture zopp+barbé verfasst.

STÄDTEBAULICHE SETZUNG

Der geplante Ausbau der Firma Biedermann, auf der Südseite der Schützengütlistrasse, besteht aus grossen orthogonalen Baukörpern; dem Hauptbau und dem Nebenbau. Die Setzung des Hauptbaus ist parallel zur Schützengütlistrasse, sowie parallel zu dem nach Süden leicht ansteigenden Terrain, beziehungsweise auf die Stirnfassade vom westlichen Nachbarbau (senkrecht zur Schützengütlistrasse) ausgerichtet und somit im bestehenden Kontext präzise platziert.

Der Nebenbau der Firma Biedermann nimmt Referenz betreffend Ausrichtung, Lage und Körnung an den drei kleineren, vorgelagerten Nebenbauten vom östlichen Nachbarbau auf. Gleichzeitig festigt der Nebenbau die Ecke der Schützengütli- und Bergstrasse, ist jedoch deutlich abgelöst vom Hauptgebäude. Zwischen dem bestehenden und dem neu konzipierten Nebenbau ist der ganze Logistikhof mit der Lastwagenvorfahrt organisiert, welche auf dem bestehenden Strassenniveau gebaut wird. Der Neubau wird somit in grossem Masse in das bestehende Terrain gesetzt, was sich für die Wohnbauten im Süden der Anlage mit der Aussicht nach Norden vorteilhaft auswirkt. Die zwei Betriebseinheiten sind aus logistischen Überlegungen und aus betrieblichen Gründen durch eine Warenpasserelle miteinander verbunden, die über die Schützengütlistrasse führt.

ARCHITEKTUR

Das Profil der Dächer und der Winkel ihrer Neigung verleihen dem Projekt einen besonderen Charakter, wodurch es sich in eine überwiegend von Wohngebäuden geprägte Umgebung einfügt. Die Molkerei Biedermann entlang der Gleise entspricht einem spezifischen System, das auf der anderen Strassenseite nicht reproduziert werden kann, da diese ihrer eigenen Struktur und Identität folgt.

Obwohl es sich um ein massives Gebäude handelt, unterteilt die Abfolge der Dächer das Volumen in mehrere Hallen, wodurch sich das neue Logistikgebäude in eine lokale Logik einfügt und die Dimensionen und Proportionen des Quartiers respektiert.

MATERIALISIERUNG

Ein Teil der bestehenden Fassaden der Molkerei besteht aus horizontal verlegten Wellblechverkleidungen. Auf dieser Grundlage greift das Projekt diese Form als Referenzelement auf. Da es sich um eine Molkerei handelt, steht die Fassade in Dialog mit der Aussenwelt, indem sie die Bewegung einer Flüssigkeit, der Milch, die an den Wänden entlangfliesst, suggeriert. Bei Logistikgebäuden, bei denen die Öffnungen begrenzt und der Kontakt zur Strasse eingeschränkt sind, muss die massive Fassade die funktionale Geschichte des Gebäudes erzählen. Die Wellen ziehen sich entlang der Fassade und umhüllen das Volumen mit einem durchgehenden weissen Schirm.

Diese Wellen ähneln denen des bestehenden Gebäudes, weisen jedoch teilweise Variationen im Radius auf, die das Gefühl einer sich bewegenden Flüssigkeit verstärken. Das Hochregallager weist eine leichte Abweichung in



der Ausführung auf, da die Fassadenelemente vertikal montiert sind, wodurch eine besondere Funktion zum Ausdruck gebracht wird und gleichzeitig eine subtile Unterscheidung durch eine Hohlkante zum Rest des Hauptgebäudes (Baubereiche A2 und A3) und eine Abweichung in der Oberflächenbehandlung erzielt wird.

Alle Fassaden der Bauten ruhen auf einem Sockel aus Waschbeton, der die beiden Gebäude verbindet und den Übergang zwischen Boden und Primärfassade bildet. Dieser Sockel greift die in der Strasse vorhandenen Materialien auf und trägt zur lokalen Einbindung des Projekts bei. Er erfüllt auch eine praktische Funktion, indem er das Gebäude vor Stössen durch Sattelzugmaschinen schützt. Insgesamt verleiht der Sockel dem Logistikkomplex ein Fundament, das ihm eine gewisse Noblesse verleiht.



Abb. 31: Visualisierung Richtprojekt – Ostseite (alter Stand Warenpasserelle)

Quelle: architecture zopp+barbé | März 2026

Der Stadtrat hat verlangt, dass die Fassade der Warenpasserelle filigraner gestaltet werden soll. Daraufhin wurde ein neuer Vorschlag erarbeitet, der in den Abb. 32 und 34 illustriert wird: Die Fassade der Passerelle wird nun mit einem kompakten und opaken «Sandwich» - Panel (Aluminiumoberflächen mit einer thermischen Isolation) gebaut, um die sommerliche Sonneneinstrahlung zu verhindern und die erforderliche Raumtemperatur von ca. + 4 bis 6°C sicherzustellen. Die äussere Schicht des Panels ist mit einer reflektierenden, leicht gefalteten Oberfläche versehen, die mit fixen Glaslamellen abgedeckt wird und so eine Illusion der Transparenz vermittelt.



Abb. 32: Visualisierung Richtprojekt – Westseite mit neuer Materialisierung Warenpasserelle

Quelle: architecture zopp+barbé | September 2026





Abb. 33: Visualisierung Richtprojekt – Ostseite (alter Stand mit Sitzplatz)
Quelle: architecture zopp+barbé | März 2026

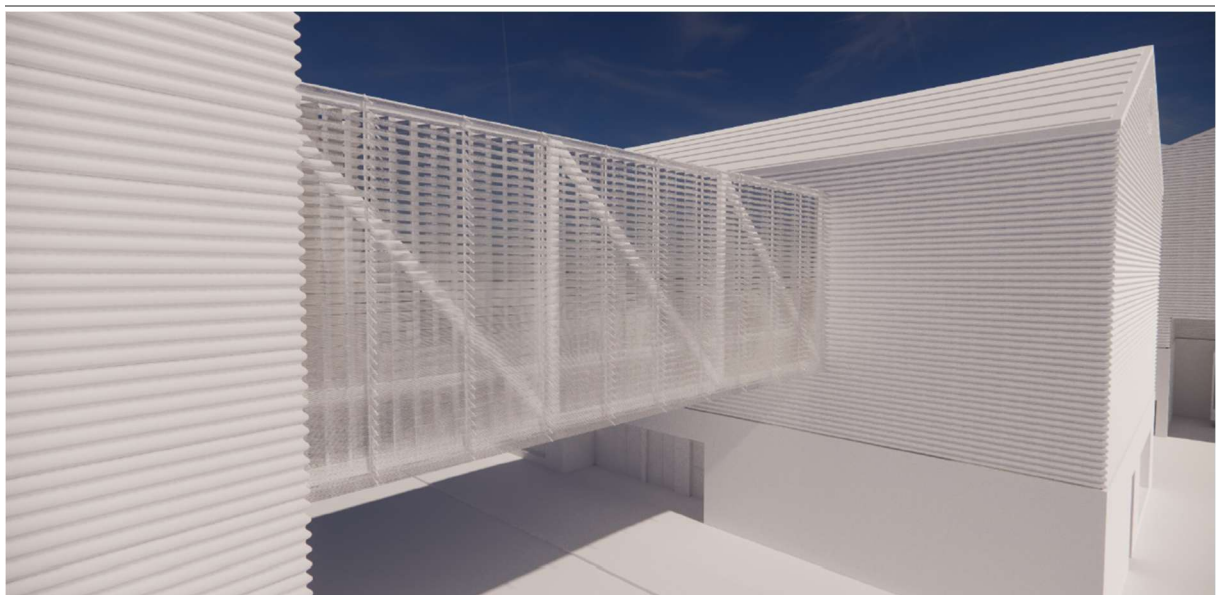


Abb. 34: Visualisierung Detail Warenpasserelle mit Sandwich-Panel
Quelle: architecture zopp+barbé | September 2026



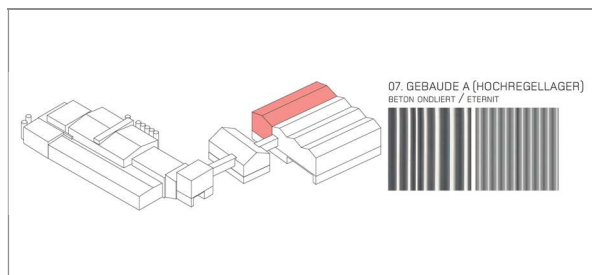


Abb. 35: Materialisierung Gebäude Baubereich A1
Quelle: architecture zopp+barbé | März 2026

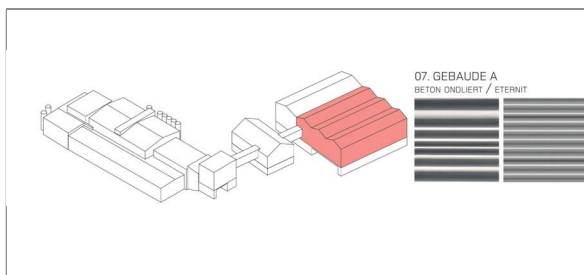


Abb. 36: Materialisierung Gebäude Baubereich A2+A3
Quelle: architecture zopp+barbé | März 2026

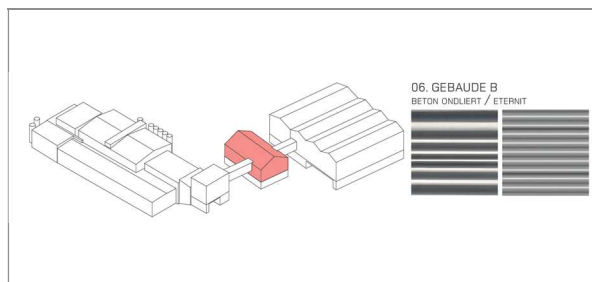


Abb. 37: Materialisierung Gebäude Baubereich B
Quelle: architecture zopp+barbé | März 2026

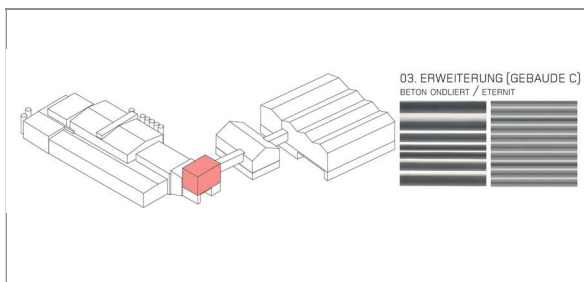


Abb. 38: Materialisierung Gebäude Baubereich C
Quelle: architecture zopp+barbé | März 2026

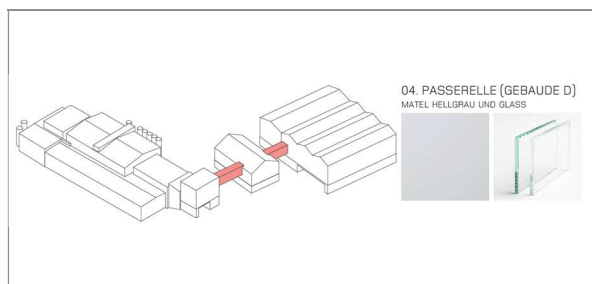


Abb. 39: Materialisierung Gebäude Baubereich D
Quelle: architecture zopp+barbé | März 2026

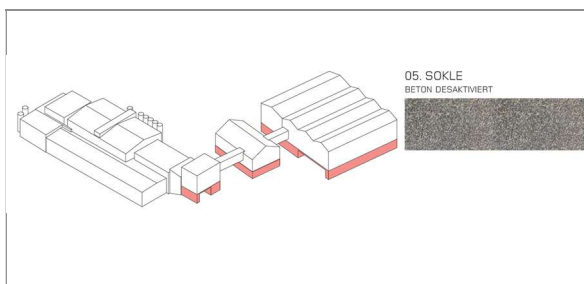


Abb. 40: Materialisierung Sockel Neubauten
Quelle: architecture zopp+barbé | März 2026

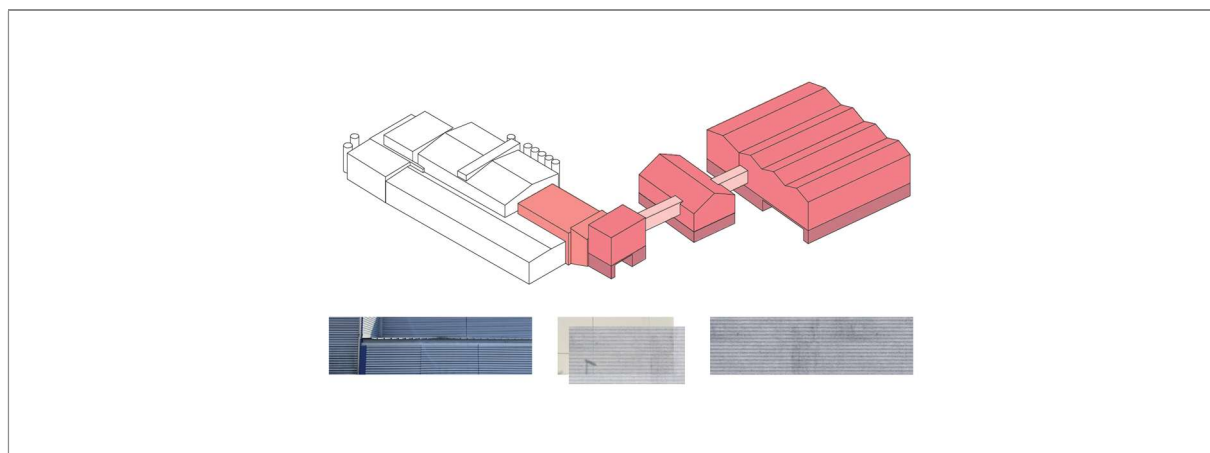


Abb. 41: Materialisierung gesamtes Areal Molkerei Biedermann mit Bestandesbauten (weiss und hellrot)
Quelle: architecture zopp+barbé | März 2026



**Abb. 42: Modellfoto West**

Quelle: architecture zopp+barbé | Mai 2026

**Abb. 43: Modellfoto Süd**

Quelle: architecture zopp+barbé | Mai 2026

**Abb. 44: Modellfoto Nord**

Quelle: architecture zopp+barbé | Mai 2026

Die Visualisierungen wurden nach der Mitwirkung und Vorprüfung durch Stadt und Kanton aktualisiert und sind in der Beilage B10 einzusehen. Insbesondere wurde die Materialisierung der Warenpasserelle angepasst und auf den ursprünglich geplanten Sitzplatz im Park wird verzichtet: . An dessen Stelle werden vereinzelte Sitzbänke entlang des Weges platziert.



4.3.6 BESCHRIEB RICHTPROJEKT LANDSCHAFTSARCHITEKTUR 2026

Der nachfolgende Text wurde von PR Landschaftsarchitektur GmbH verfasst.

ALLGEMEINE UMGEBUNGSFLÄCHE

Durch die gezielte Setzung des Logistikgebäudes verbleibt ein grosser Grünraum als zusammenhängende Freifläche, die nordost-, südost- und südwestseitig das Gebäude umschliesst. Von hoher Bedeutung für eine sensible ortsbauliche Setzung ist ein fließend modellierter Terrainverlauf der projektierten Höhen. Gebäudekörper und Umgebungsflächen nehmen Bezug zum bestehenden, anschliessenden Terrain. Die Terraingestaltung muss so ausmodelliert werden, dass die natürliche Hangneigung bis an die Gebäudekörper fliesst. Künstliche Aufschüttungen mit Böschungen sind zwingend zu vermeiden. Der grosse Freiraum südostseitig ist thematisch parkartig gestaltet.

Die Ausformulierung der übrigen Freiflächen nimmt Bezug auf die umliegende ortsbauliche Situation. Einfriedungen prägen das Strassen- und Ortsbild, wonach die Arealeinfriedung mit besonderem Augenmerk zu gestalten ist. Ein konstruktiv-modern gestalteter Zaun kann Antwort auf die Aussenwahrnehmung eines industriellen Grossbetriebs geben. Dies sollte vor allem für die Abwicklung entlang der Schützengütlistrasse gelten. Als Arealabschluss zeichnet eine prägnante Einfriedung, evtl. in Ergänzung einer Sockelmauer, eine klar gestaltete Zugangs- bzw. Zufahrtssituation.

Als westlicher Abschluss des Logistikhofes ist aufgrund seiner topografischen Situation eine Stützmauer notwendig. Der mäandrierende öffentliche Fussweg im Süden des Areals mit einer Mindestbreite von 1.50 m ergänzt das bestehende Fusswegnetz. Beläge werden anhand ihrer Nutzung gezielt differenziert und sind angelehnt an die Pläne in Beilage B2 auszuformulieren. Beim Kopfbau soll eine attraktive Eingangssituation entstehen.

BEPFLANZUNG

Als Gegenüber zu den mächtigen Bauvolumen ist ein prägnanter, gut strukturierter Freiraum vorzusehen.

Auf der südostseitigen Grünfläche ist ein gestufter Baum- und Strauchgürtel zu pflanzen. Im schmalen Grünstreifen entlang der Bergstrasse werden zur Gliederung der langen Fassade einzelne schmalkronige Bäume z. B. Hainbuchen oder Eichen Verwendung finden.

Im Strassenraum an der Schützengütlistrasse werden der bestehenden Kastanienreihe als Ergänzung eine Baumreihe im Grünstreifen zwischen Logistikhof und Strasse gegenübergestellt.

Die Anordnung und Gestaltung des parkartigen Grünraums auf der Südseite wird im Gestaltungsplan gesichert, sowohl das Umgebungskonzept für die generelle Anordnung als auch die Auswahl der Gehölze. Im Geltungsbereich werden standortgerechte und einheimische Bäume sowie Sträucher und Stauden verwendet. Die Bepflanzung soll so gestaltet sein, dass für die umliegenden Anwohner keine zusätzliche Verminderung der Besonnung entsteht. Das betrifft insbesondere die Sitzplätze der Liegenschaften Bergstrasse 11 und 13.



Abb. 45: Referenzbild strukturierte Einzäunung

Quelle: PR Landschaftsarchitektur GmbH | März 2026



Abb. 46: Referenzbild Strassenbaumreihe

Quelle: PR Landschaftsarchitektur GmbH | März 2026

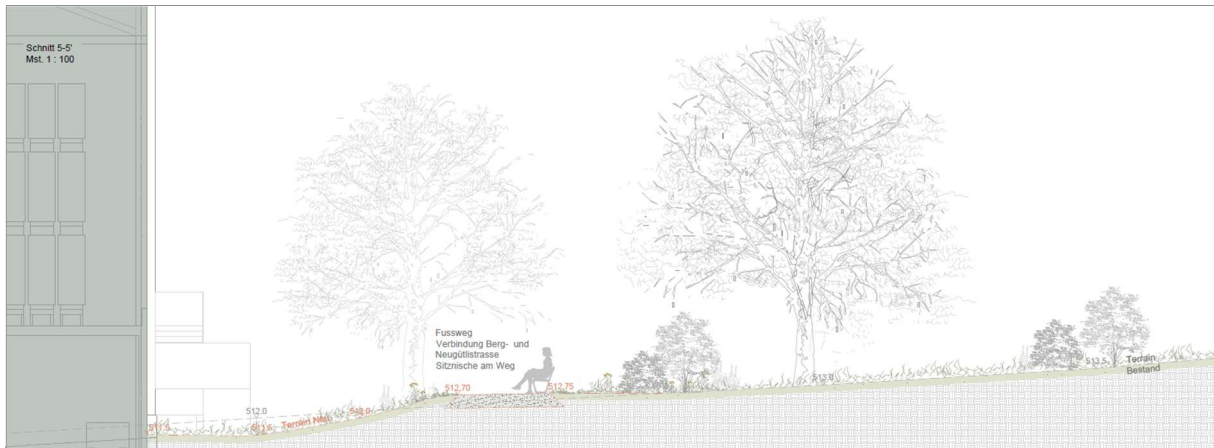


**Abb. 47: Referenzbild strukturreiche Wiesenfläche**

Quelle: PR Landschaftsarchitektur GmbH | März 2026

**Abb. 48: Referenzbild Sträuchergruppe**

Quelle: PR Landschaftsarchitektur GmbH | März 2026

**Abb. 49: Schnitt Baubereich A bis Südliche Grenze des Plangebiets mit öffentlichem Fussweg**

Quelle: PR Landschaftsarchitektur GmbH | September 2026

NATUR UND LANDSCHAFT

EINORDNUNG IN DAS QUARTIER

Das Bahnhofsumfeld zeichnet sich durch einige grosse Gewerbebauten aus, in welche sich die bestehende und geplante Bebauung einfügt. Das Gebäude wird mittels der Fassadengestaltung strukturiert und orientiert sich volumetrisch an den bestehenden Bauten. Gegenüber der feinkörnigen Einfamilienhausbebauung im Süden wird ein grosszügiger Abstand eingehalten.

FÖRDERUNG NATUR IM SIEDLUNGSRAUM

Die Grünfläche im Südosten wird als extensive Fläche mit unterschiedlichen artenreichen Ansaaten, Strauchgruppen und mit Hochstammbäumen gestaltet. Damit ist sie sowohl ein ökologisch wertvoller Lebensraum, wie auch ein wichtiger Freiraum innerhalb des Quartiers. Die Grünfläche schafft den Übergang von den Gewerbenutzungen im Norden zu den Wohnnutzungen im Süden.





Abb. 50: Richtprojekt Freiraum

Quelle: PR Landschaftsarchitektur GmbH | September 2026



4.4 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN SONDERBAUVORSCHRIFTEN

Nachfolgend werden die einzelnen Artikel der Sonderbauvorschriften (SBV) erläutert, sofern diese nicht selbsterklärend sind.

ALLGEMEINE BEMERKUNG:

Der anfallende Abfall wird auf dem bestehenden Betriebsareal der Molkerei Biedermann auf der Parzelle Nr. 230 entsorgt. Die Entsorgungsstelle befindet sich westlich des LKW-Einfahrtsbereichs auf der gegenüberliegenden Seite der Schützengütlistrasse. Im Gestaltungsplanperimeter werden keine zusätzlichen Entsorgungseinrichtungen benötigt, daher kann auf eine entsprechende Bestimmung verzichtet werden.

4.4.1 GELTUNGSBEREICH (ART. 1)

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans «Logistikgebäude Schützengütli» umfasst die Parzelle Nr. 781, einen Teil der Strassenparzelle Nr. 216 sowie einen Teil der Parzelle Nr. 230, wo ein Anbau vorgesehen ist. Mit dem Gestaltungsplan wird insbesondere die Erschliessung und Logistik sowie der Neubau des Logistikgebäudes und des Nebengebäudes auf der Parzelle Nr. 781 sowie die Warenpassage als verbindendes Element zwischen allen Bauten geregelt.

Es wurde darauf verzichtet, diejenigen Teile der Parzelle Nr. 230, welche keine Veränderungen erfahren, in den Geltungsbereich aufzunehmen. Bei einer Ausweitung des Geltungsbereiches auf die ganze Parzelle Nr. 230 müssen konkrete Aussagen zur Entwicklung getroffen werden. Dies ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich. Eine spätere, evtl. zeitnahe Anpassung des Gestaltungsplans wäre aufgrund der erforderlichen Rechtssicherheit nicht möglich und auch nicht zweckmässig. Die Grundsätze für die Weiterentwicklung des bestehenden Areals sind mit dem Gestaltungsrichtplan Schützengütli behördenverbindlich festgelegt.

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

Sind im Situationsplan keine Masse angegeben, gilt die Messgenauigkeit des Situationsplans im Massstab 1:500. Die Beilagepläne der Richtprojekte Architektur und Landschaftsarchitektur sind richtungsweisend.

4.4.2 ZWECK (ART. 2)

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan wird die betriebswirtschaftliche, zeitgemässe und zukunftsweisende Entwicklung der Molkerei Biedermann am bestehenden Standort in der Stadt Bischofszell ermöglicht. Zudem wird die Wirtschaftlichkeit der Molkerei Biedermann sowie die damit verbundenen 150 Arbeitsplätze und das Steuersubstrat für die Stadt Bischofszell und den Kanton Thurgau gesichert. Bei der Entwicklung wird insbesondere der Einpassung in das Umfeld eine erhöhte Aufmerksamkeit geschenkt. Die Erweiterung soll sowohl ortsbaulich wie auch aus emissionstechnischer Sicht gut in das städtische Umfeld eingepasst werden. Dabei spielt auch die Verbindung der Logistik mit den bestehenden Produktionsgebäuden eine wichtige Rolle.

Der südwestliche Teil des Neubaus (Bereitstellung und Verlad) wird im Gestaltungsplan als Erweiterungsetappe vorgesehen, wofür der separate Baubereich A3 geschaffen wurde. Der Zeitpunkt, wann diese zweite Etappe voraussichtlich erstellt werden wird, ist zur Zeit nicht bekannt und von wirtschaftlichen Faktoren abhängig.

Der zugehörige Vorplatz wird aus Gründen der Manövrierbarkeit der LKWs bereits in der ersten Etappe vollumfänglich realisiert. Zusätzlich soll auch dem Lärmschutz gegenüber den südwestlich angrenzenden Wohnbauten Rechnung getragen werden.

4.4.3 VERKEHRSFLÄCHEN (ART. 3)

Das Areal ist durch die Schützengütlistrasse (Anlieferung, Zu-/Wegfahrt Anlieferung) und die Bergstrasse (Zu-/Wegfahrt Parkierung) erschlossen. Ab der Schützengütlistrasse führt eine Zu- und Wegfahrt Richtung Süden in den Bereich Warenumschlag LKW, ab der Bergstrasse führt eine Zu- und Wegfahrt Richtung Westen in die



Tiefgarage sowie zu den Veloabstellplätzen beim Nebengebäude. Auf der ganzen Länge des Plangebiets, entlang der Schützengütlistrasse bleibt das bestehende Trottoir erhalten.

Die Tiefgarage wird über eine zweispurige Rampe im Gegenverkehr erschlossen. Damit wird sichergestellt, dass es zu keinem Rückstau auf die Bergstrasse kommt.

Die nördliche Erschliessung der Parzelle Nr. 781 dient hauptsächlich der Anlieferung, sie führt direkt in den Bereich Warenumschiag LKW, der bereits in der ersten Etappe vollständig erstellt wird.

Die in Abb. 51 eingetragenen Sichtfelder müssen bei den Zu- und Wegfahrten eingehalten werden. Mit den Festlegungen des Gestaltungsplans, insbesondere der Platzierung der Bäume, ist dies sichergestellt.

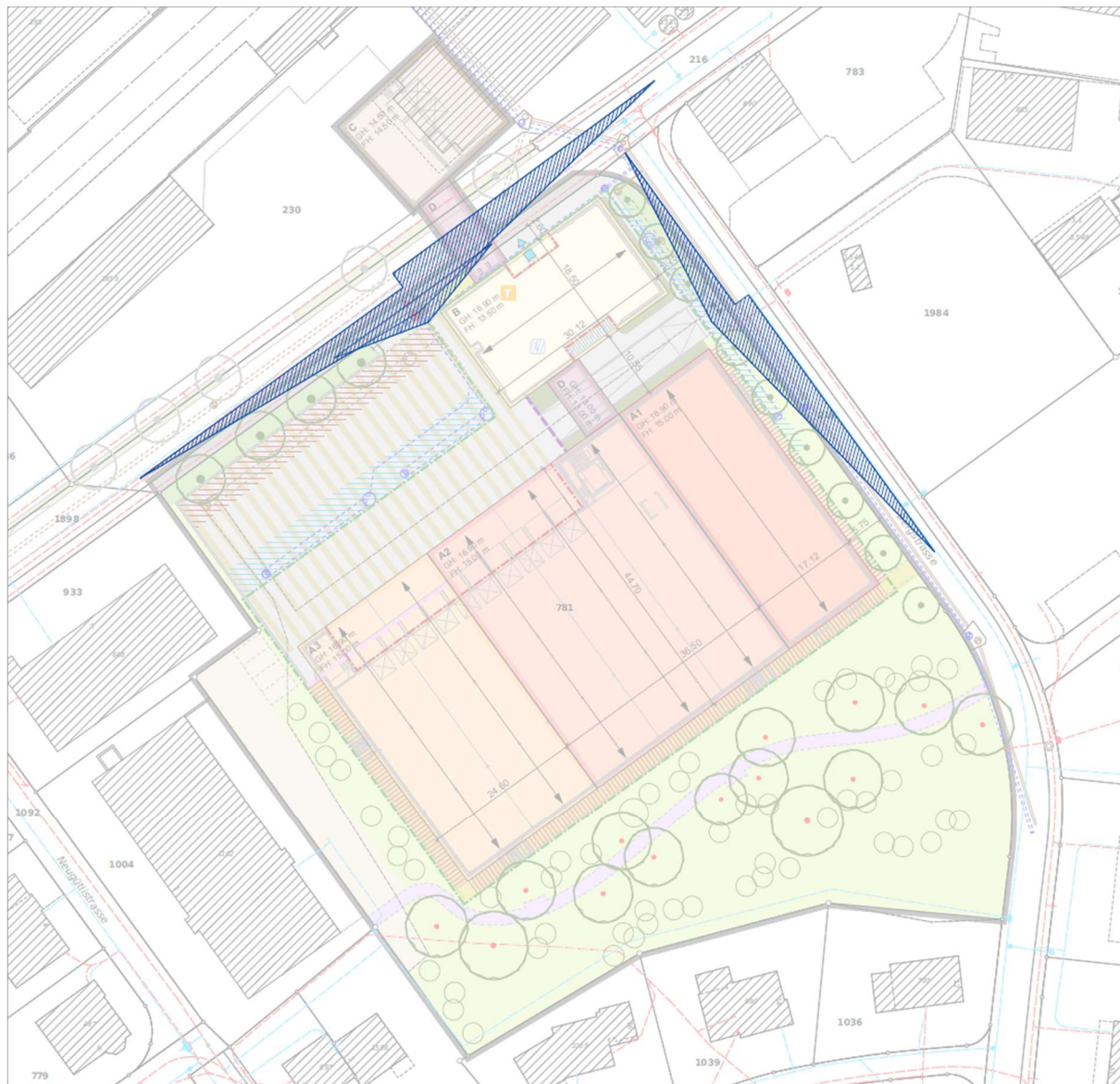


Abb. 51: Sichtfelder Gestaltungsplan

Quelle: Eigene Darstellung | September 2026

Der in Kapitel 2.2.8 erwähnte Grundbucheintrag zur Fläche mit Fuss- und Fahrwegrecht wird im Gestaltungsplan gesichert. Dieser stellt die private Erschliessung und Parkierung der Parzellen Nrn. 1004 und 1726 sicher. Der Zugang ist zu jedem Zeitpunkt zu gewährleisten und dauerhaft freizuhalten. Die Zu- und Wegfahrt erfolgt über die Neugütlistrasse.



Eine Nutzung durch die Molkerei Biedermann ist nicht möglich. Diese Zufahrt befindet sich auf dem oberen Geländedeniveau, das ab Warenumschiagsbereich mit einer Stützmauer abgetrennt ist. Da der öffentliche Fussweg diese Dienstbarkeitsfläche quert, ist jederzeit sicherzustellen, dass dieser Bereich frei bleibt.



Abb. 52: Darstellung Verkehrserschliessung Parzellen Nrn. 1004 + 1726 (roter Pfeil)

Quelle: Eigene Darstellung | September 2026

4.4.4 BEREICH FUSSWEG, ÖFFENTLICH (ART. 4)

Der mäandrierende öffentliche Fussweg im Süden des Plangebiets ergänzt das bestehende Fusswegnetz und hat eine Mindestbreite von 2.00 m aufzuweisen. Beläge werden anhand ihrer Nutzung gezielt differenziert und haben sich am Beschrieb in der Beilage B2 zu orientieren. Entlang des Fusswegs sind an zwei Stellen je eine Sitzbank mit Abfalleimer zu erstellen.

4.4.5 WARENUMSCHLAG LKW (ART. 5)

Die Flächen für den Warenumschiag werden für das Manövrieren sowie das Be- und Entladen der Lastwagen benötigt. Diese Fläche ist dauerhaft freizuhalten und ist den Lastwagen, welche be- und entladen werden, vorbehalten und darf nicht als Lagerplatz verwendet werden. Der Warenumschiag grenzt direkt an die Baubereiche A2 und A3 und somit an den Bereich mit den in das Gebäude integrierten und damit gedeckten Verladerampen.

Damit werden einerseits die Verladerampen vor Witterungseinflüssen geschützt, andererseits werden dadurch die Lärmemissionen stark reduziert und die Einsehbarkeit eingeschränkt, wovon die umliegenden Liegenschaften profitieren. Mit der Erweiterungsetappe A3 wird dasselbe Prinzip bei Bedarf erweitert. Bis diese Etappe realisiert wird, wird der Platz im südwestlichen Bereich mit einer Lärmschutzmauer gefasst.

Zudem kann der südwestliche Bereich als Manövrier- und Ersatzabstellfläche sowie zum Laden von Elektrofahrzeugen genutzt werden. Mit der ersten Etappe ist die Errichtung von zwei Ladestationen vorgesehen.

Die im Gestaltungsplan festgelegte interne Verkehrsfläche ist ausreichend gross dimensioniert für die notwendigen Manöver zur Einfahrt zu den Verladerampen (siehe Schleppkurvennachweis sowie Nachweis Sichtbermen in Beilage B6).



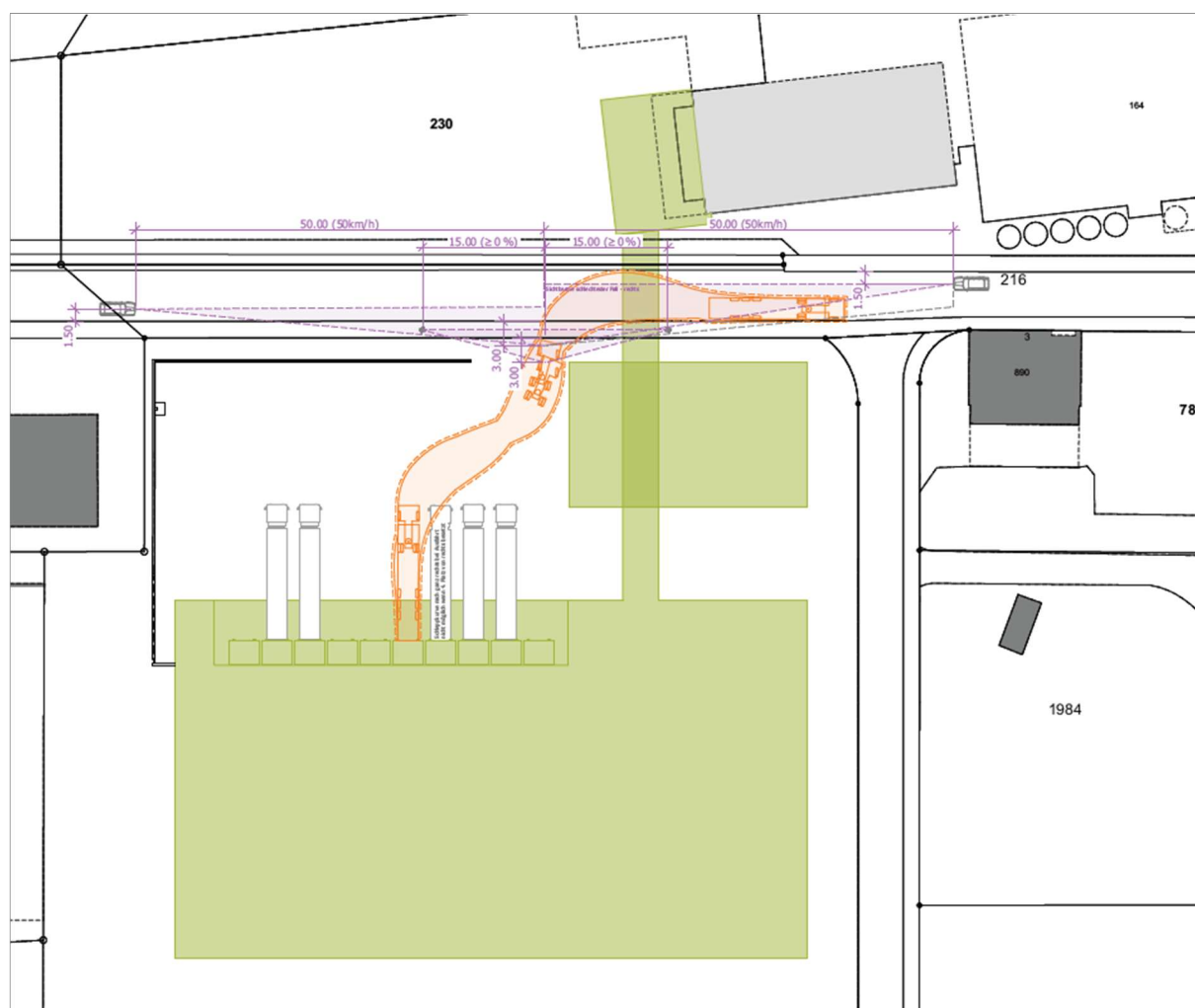


Abb. 53: Schleppkurvennachweis für LKW-Warenumschlag (Ausfahrt mit Sichtbermen)

Quelle: W+P Weber und Partner AG | Januar 2026

4.4.6 PARKIERUNG (ART. 6)

Auf Grund der geplanten technischen Ausrüstung für die Logistik entstehen keine zusätzlichen Arbeitsplätze. Die entsprechenden Logistikprozesse im Bestandesbau werden in den Neubau erweitert. Die Erhöhung des Automatisierungsgrades führt trotz Insourcing nicht zu einer Erhöhung der Mitarbeiterzahl. Damit decken die geplanten Parkplätze den Bedarf. Zudem bleiben diverse Parkfelder im Bereich der Bestandesbauten erhalten.

Die heute bestehenden Besucherabstellplätze sind ausreichend. Auf der Parzelle Nr. 783 sowie vor dem Verkaufsladen und Betriebsgebäude auf Parzelle Nr. 230 sind Besucherparkplätze angeordnet.

Bereits heute sind an diversen Stellen Veloabstellplätze angeordnet (vgl. Abb. 50). Zusätzlich werden auf der Südseite des Gebäudes im Baubereich B eine Veloabstellanlage erstellt. Diese Plätze sind mit Anlehnbügeln zu versehen, damit Sportvelos ohne Ständer angelehnt werden können, und um die Velos mit Schlössern an diesen Bügeln befestigen zu können. Zudem ist eine gute Beleuchtung erforderlich. Diese neuen Plätze sind überdacht.



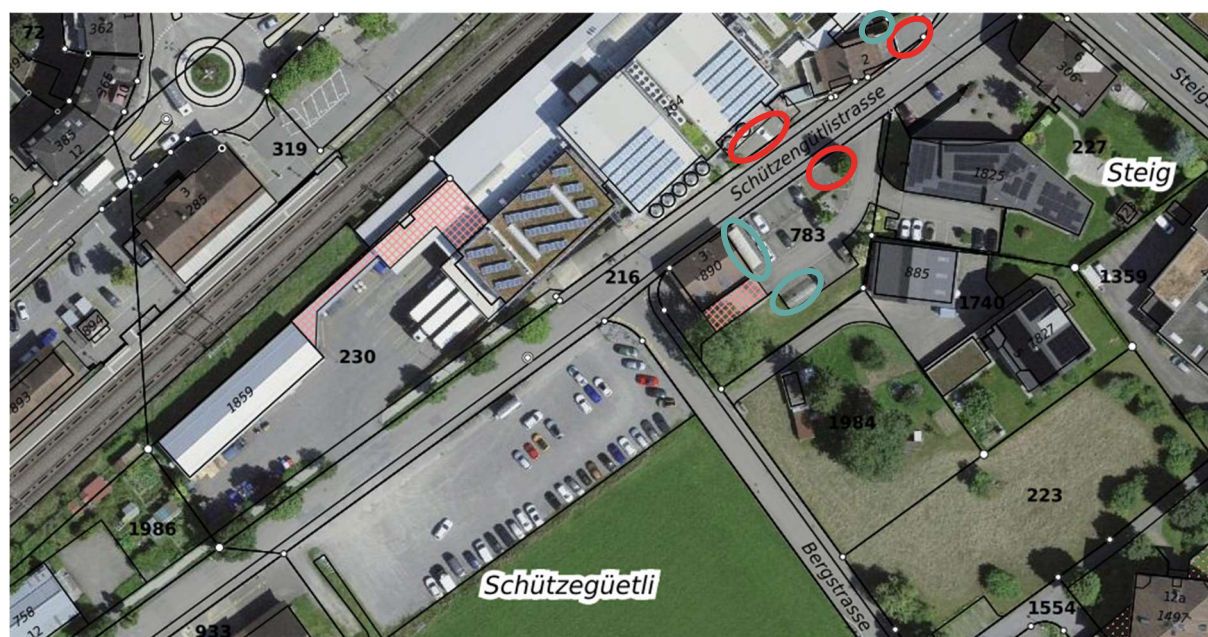


Abb. 54: Verortung Besucherabstellplätze (Auto rot, Velo grün)

Quelle: ThurGIS | März 2026

Die erforderlichen Parkplätze für die Beschäftigten werden in der Tiefgarage unter den Baubereichen A2 und A3 angeordnet. Die heute bestehenden, oberirdischen Autoabstellplätze, die sich auf dem Kiesplatz auf der Parzelle Nr. 781 befinden, werden ebenfalls in die Tiefgarage verlegt.

In der ersten Etappe werden 55 Autoabstellplätze erstellt, davon 2 für Behinderte. Im Erdgeschoss des Baubereichs B werden zusätzliche Veloabstellplätze angeordnet. Diese sind gut zu beleuchten und mit Anlehnbügel zu versehen. Damit kann ein geordnetes Abstellen gewährleistet werden, und die Velos können an den Anlehnbügeln diebstahlsicher festgebunden werden.

In der zweiten Etappe besteht eine Reserve für ca. 30 zusätzliche Autoabstellplätze. Diese werden aus heutiger Sicht nicht benötigt werden, der Raum wird deshalb als Lager benutzt. Der Nachweis des Parkplatzbedarfs erfolgt im Kapitel 5.3.5, die zugehörigen Grundlagen können der Beilage B4 entnommen werden.

4.4.7 BAUBEREICHE ALLGEMEIN (ART. 7)

Die Baubereiche basieren auf dem Richtprojekt. Wo möglich, wurde in der Flächenausdehnung sowie in der Höhe ein Anordnungsspielraum von 0.50 m (Höhe) bzw. 1.0 m (Länge) zugeschlagen, um bei der nachfolgenden Detailprojektierung einen ausreichenden Spielraum zu haben. In den Baubereichen A1, A2, A3 und B sind Satteldächer zu erstellen, um die Einpassung in den Bestand und die Umgebung sicherzustellen.

Ausserhalb der Baubereiche sind Anlagen oder Bauteile für Fluchtwege, Licht- und Belüftungsschächte sowie Kleinbauten nach PBG zulässig. Dies für den Fall, dass ein zusätzlicher Bedarf für die Errichtung einer Kleinbaute wie beispielsweise ein Pavillon, Geräteraum für Unterhalt oder ähnliches im parkartigen Grünbereich südlich der Baubereich A1 bis A3 besteht.

Für die horizontale Abgrenzung der Baubereiche A1, A2 und A3 wird die maximale Gesamtlänge von 78.22 m festgelegt. Zwischen den einzelnen Baubereichen (A1 und A2 respektive A2 und A3) ist jedoch eine Toleranz von 2.0 m zulässig. Dies aufgrund der sich ändernden technischen und wirtschaftlichen Anforderungen, welche einen gewissen Spielraum benötigen. Innerhalb der Baubereiche A2 und A3 sind identische Gebäudeeinheiten mit Satteldächern zu erstellen. Die Gesamtlänge (Umfassungslinie aller Baubereiche A1/A2/A3) darf nicht überschritten werden.



4.4.8 BAUBEREICHE A1 UND A2 (ART. 8)

Obwohl der Hauptbau aus einem Gebäude besteht, wurden aus gestalterischen Gründen zwei Baubereiche ausgeschieden. Diese unterscheiden sich hauptsächlich in der Nutzung. Im Baubereich A1 ist das Hochregallager angeordnet, daher ist das Gebäude breiter und höher, wobei die Höhe durch ein tieferes Eingraben in den Untergrund erreicht wird.

Die Baubereiche A2 und A3 haben dieselben Nutzungen, die jeweiligen Breiten und Dachneigungen der einzelnen Abschnitte sind identisch. Mit den unterschiedlichen Dachneigungen in den Baubereichen A1 und dem dreiteiligen parallelen Giebelverlauf des Baubereichs A2 wird das grosse Bauvolumen strukturiert und passt sich so wesentlich besser in die Umgebung ein.

Das Hochregallager befindet sich im Baubereich A1. Um den Bau in der Höhe zu beschränken und trotzdem eine wirtschaftliche Lagertechnik einzusetzen, wurde das Hochregallager in den Boden versenkt.

Der Baubereich A2 umfasst hauptsächlich die Lagerung, Auslieferung und Logistik. Über den Verladerampen muss eine lichte Höhe von 5.00 m eingehalten werden, damit für die Lastwagen ein genügender Lichtraum besteht. Durch den Einzug der Verladerampen sind diese vor Witterungseinflüssen geschützt und die Lärmemissionen werden stark reduziert. Im darüber liegenden Geschoss (1. OG) befinden sich Lagerräume.

Für den östlichen Abschnitt der Baulinie Erdgeschoss wird eine Ausnahmebestimmung ergänzt, welche eine Überschreitung der Baulinie bei technisch zwingender Notwendigkeit um maximal 0.80 m zulässt. Trotz dieser potenziellen Überschreitung bleiben die Funktionalität der Verladerampe und die Betriebsprozesse erhalten, da insbesondere der erforderliche Mindestabstand zur geplanten Verladerampe damit sichergestellt ist.

Die Gründe hierfür sind die laufenden Prüfungen und Implementierung neuer Technologien in den Betriebsprozess. Um die betrieblichen Abläufe und die sicherheitstechnischen Anforderungen optimal zu erfüllen, könnten diese Innovationen eine geringfügige räumliche Anpassung oder Neuordnung des angrenzenden Treppenhauses erforderlich machen. Da sich die technischen Details zum jetzigen Zeitpunkt noch in der Testphase befinden, sind die Auswirkungen noch nicht geklärt. Das Ziel ist die Einhaltung der Baulinie, auch aus gestalterischen Gründen, weil der Rücksprung in derselben Flucht liegen soll wie die Westfassade des Gebäudes B.

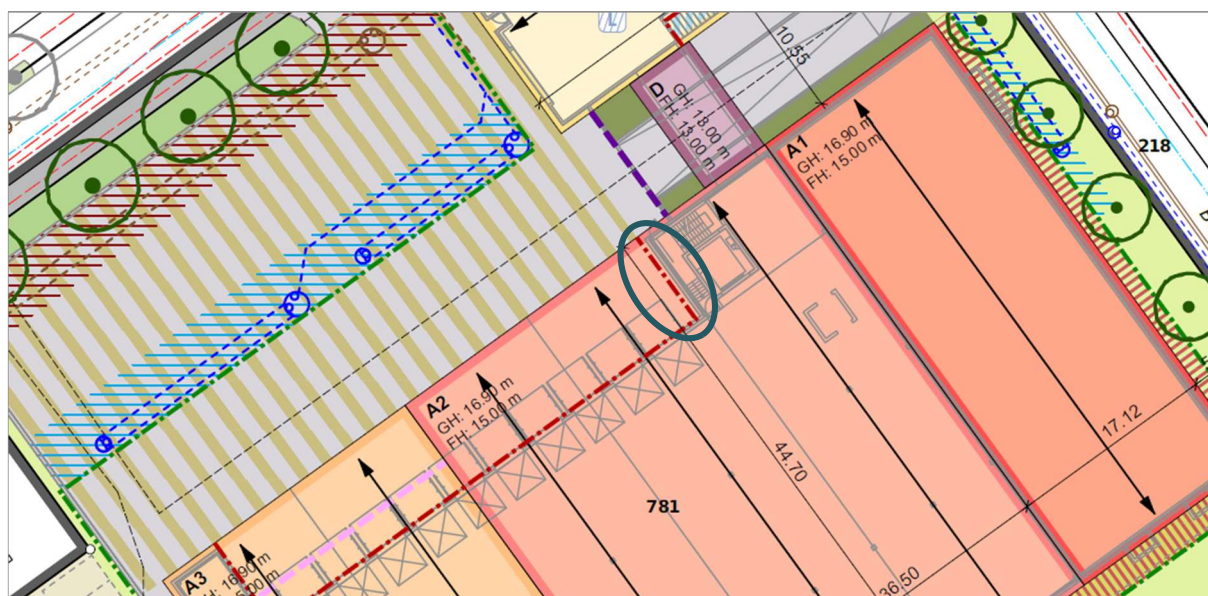


Abb. 55: Darstellung des Abschnitts für eine potenzielle Überschreitung

Quelle: Eigene Darstellung | September 2026



4.4.9 BAUBEREICH A3 (ART. 9)

Mit der zweiten Etappe kann bei späterem Bedarf das Gebäude um rund 25 m über den Baubereich A2 hinaus nach Westen erweitert werden und dafür den Baubereich A3 beanspruchen. Mit dieser Verbreiterung können zusätzliche Rampen ergänzt werden. Dabei ist für die architektonische Erscheinung wichtig, dass die Gestaltung des Baubereichs A2 in seiner äusseren Struktur weitergeführt wird und beim Endausbau kein Unterschied zwischen den Bauten in den Baubereichen A2 und A3 erkennbar ist. Es müssen 5 identisch in Erscheinung tretende Einheiten sein.

4.4.10 BAUBEREICH B (ART. 10)

Im Baubereich B dient hauptsächlich für die Büronutzung sowie als Standort für den Schnellkühler. Zudem besteht die Möglichkeit zusätzliche technische Einrichtungen einzubauen.

Im Erdgeschoss wird der Rücksprung in den Fassaden als architektonisches Gestaltungselement mit Baulinien Erdgeschoss gesichert. Im Norden befindet sich der Hauszugang, im Süden die überdachten Veloständer. Damit wird das Erscheinungsbild und die Symmetrien des architektonischen Konzepts gesichert. Der Rücksprung wirkt elegant und macht das Anbringen von Vordächern obsolet.

4.4.11 BAUBEREICH ERGÄNZUNGSBAU C (ART. 11)

Der Baubereich C umfasst den Ergänzungsbau an das bestehende Betriebsgebäude auf der Nordseite der Schützengütlistrasse. Dieses wird benötigt, um die Waren auf den Förderbändern umzulenken und in die Warenpasserelle zu führen. Die Warenpasserelle führt über die Schützengütlistrasse via Baubereich B ins Logistikgebäude A2. Im Ergänzungsbau C werden im EG wie heute wieder zwei Rampen erstellt sowie ein Zugang ins Gebäude.

4.4.12 BAUBEREICH WARENPASSERELLE D (ART. 12)

Damit die Waren von der Produktion, welche sich in den bestehenden Betriebsbauten nördlich der Schützengütlistrasse befindet, automatisch und schnell in das Logistikgebäude überführt werden können, ist eine Warenpasserelle über die Schützengütlistrasse notwendig. Damit wird die Qualität der Produkte sichergestellt (kein Verlassen der Gebäude) und es entstehen kein interner Werkverkehr und damit keine Lärmemissionen.

Die Warenpasserelle liegt mit ihrer Gesamthöhe unter der Traufhöhe des Baubereiches B sowie des Baubereiches A und ordnet sich so diesen Bauten unter. Für die Überführung der Schützengütlistrasse ist eine separate Konzession nach § 35 Abs. 1 StrWG (Gesetz über Strassen und Wege) von der Stadt Bischofszell notwendig. Diese wurde vertraglich zugesichert und wird mit dem Baugesuch definitiv erteilt und damit rechtlich gesichert.

4.4.13 BAUBEREICH AUSSENTREPPEN (ART. 13)

In den Baubereichen Aussentreppen sind nur offene Treppenanlagen oder Bauteile für die Erschliessung (Treppenauf- und -abgänge) zulässig, die gleichzeitig als Fluchtwege dienen.

Die Fluchttreppen werden soweit möglich in die Gebäudevolumen integriert. Bei den Baubereichen A1, A2 und A3 sind aussenliegende Treppen notwendig, weil diese technisch nicht in das Hochregallager (A1) und die Warenkonzessionierung (A2 und A3) integriert werden können. Die Treppenanlagen sind offen und filigran zu gestalten und haben sich gestalterisch sehr gut an den Hauptbau anzugliedern, das Richtprojekt ist wegleitend.

An der Ostfassade ist eine einläufige Treppe zu erstellen, an der Süd- und Westfassade sind gegenläufige Treppen möglich. Zudem können diese Treppen bis ins Untergeschoss geführt werden und damit auch diese entfluchten. Dabei ist zu beachten, dass das Fenster an der Westfassade freigehalten werden muss und keine Fluchttreppe davor platziert werden darf.

Die Bereiche wurden absichtlich grösser dimensioniert als notwendig, um bei der nachfolgenden Detailprojektierung einen ausreichenden Spielraum zu haben. Um den Flächenverbrauch zu minimieren, wird festgelegt, dass nur 50% der jeweilig ausgeschiedenen Bereiche mit Fluchttreppen beansprucht werden dürfen.



4.4.14 BAULINIE UNTERGESCHOSS (ART. 14)

Die horizontale Ausdehnung des Untergeschosses für unterirdische Bauten wird mittels der Baulinie Untergeschoss festgelegt. Es sind die Tiefgarage mit Veloabstellplätzen, technische bedingte Räumlichkeiten, das Hochregallager und Fluchttreppen darin vorgesehen. Der Bereich ist grösser als die heute geplante Ausdehnung gemäss Richtprojekt. Das ermöglicht zusätzlichen Spielraum beispielsweise für eine vollständige Unterkellerung des Baubereichs B oder das Errichten weiterer Lagerräume im Untergeschoss.

4.4.15 ARCHITEKTONISCHE GESTALTUNG (ART. 15)

Aufgrund der Grösse und der zentralen Lage des Gebäudes ist der architektonische Ausdruck wichtig. Durch die einfache kubische Form und die Ausbildung der Hauptdächer als flach geneigte Satteldächer entstehen ruhige, in die Umgebung integrierte Baukörper. Durch das eher grosse Volumen des Hauptgebäudes ist nebst der Dachausbildung die Gestaltung der Fassaden wichtig.

Diese sollen abgestimmt auf die einzelnen Gebäudeteile gestaltet werden und sich an den Fassadengestaltungen des näheren Umfeldes anlehnen. In der beiliegenden Architekturmappe wurde die Fassadengestaltung aus der Umgebung hergeleitet (vgl. Beilage B1). Dies wurde im Materialisierungskonzept (vgl. Beilage B1) präzisiert. Die Fassadengestaltung soll für beide Etappen im Sinne des Materialisierungskonzepts realisiert werden. Dabei werden ondulierende und selbsttragende Faserzementplatten verwendet. Diese haben eine zurückhaltende Farbe und eine mineralische Erscheinung und passen sich so gut in das Umfeld ein.

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

Für das Baugesuch ist der Stadt ein detailliertes Materialisierungs- und Farbkonzept einzureichen und bewilligen zu lassen.

Damit wird die Realisierung einer ansprechenden Fassadengestaltung gesichert ist, werden die wesentlichen architektonischen Merkmale wie die einheitliche Trauf- und Firstlinie, die identisch geneigten Dächer der jeweiligen Bauten A2/A3, die runden Fenster unter dem First und der durchgehende Sockel in die Vorschriften aufgenommen. Da diese Bauten nur sehr minimal befenstert sind, ist die Anordnung und einheitliche Platzierung der Fenster wichtig. Auch diesbezüglich wurden Vorschriften formuliert, welche die wesentlichen Punkte des Richtprojekts verbindlich sichern. Um das Korrespondieren mit der Aussenwelt in minimalem Rahmen zu gewährleisten, sind im Logistikgebäude auf der Westseite des Gebäudes A ein Fenster vorgeschrieben. Das Gebäude B, das exponiert an der Verzweigung der Berg- und Schützengütlistrasse steht und somit im Dialog mit diesen Strassenräumen steht, sind Fenster in allen Fassaden zu erstellen.

Das fördert den Dialog und das Interesse der Bevölkerung und zeigt Offenheit der Firma zum Standort in Zentrumsnähe.

Das stringente architektonische Konzept soll nach Möglichkeit genau eingehalten werden. Da der Baubereich B einen Spielraum von 0.50 m aufweist, besteht für die Westfassade ein gewisser Spielraum. Ziel ist es, die Flucht der gebauten Westfassade aufzunehmen für den Rücksprung. Diese sollen auf derselben Linie liegen. Sollte es aufgrund einer technischen Notwendigkeit unabdingbar sein, den östlichen Rand des Rücksprungs geringfügig nach Westen zu verschieben, wäre diese «gestalterische» Linie nicht mehr einzuhalten und die Baulinie darf entsprechend überschritten werden, was zur Folge hat, dass sie nicht mehr auf der Fassadenflucht von Gebäude B liegt.

4.4.16 DACHGESTALTUNG (ART. 16)

Das Gebäude im Baubereich B muss ein Satteldach parallel zur Schützengütlistrasse aufweisen, die Gebäude in den Baubereichen A1 und A2 sowie in der zweiten Etappe in Baubereich A3 weisen flach geneigte, parallel verlaufende Satteldächer auf. Durch den Fokus auf den Bau von Satteldächern wird die Dachlandschaft der Umgebung aufgenommen, somit entsteht ein ruhiges und in die Umgebung eingebettetes Dachbild. Die Dächer sind mit gestalterisch gut eingepassten PV-Anlagen auszustatten. Damit können grosse Dachfläche für die erneuerbare



Energiegewinnung genutzt werden. Dabei sind die Anforderungen gemäss § 42e und § 43f der Energienutzungsverordnung (ENV, RB 731.11) zu berücksichtigen.

Die Flachdächer in den Baubereichen C und D sind zu begrünen. Im Baubereich C ist die Erstellung von PV-Anlagen zusätzlich zur Begrünung erlaubt, jedoch nicht zwingend umzusetzen.

Im Baubereich D ist nur eine Begrünung zulässig. Die Warenpasserelle ist gut einsehbar und soll möglichst filigran in Erscheinung treten, weshalb die Erstellung von PV-Anlagen unerwünscht ist.

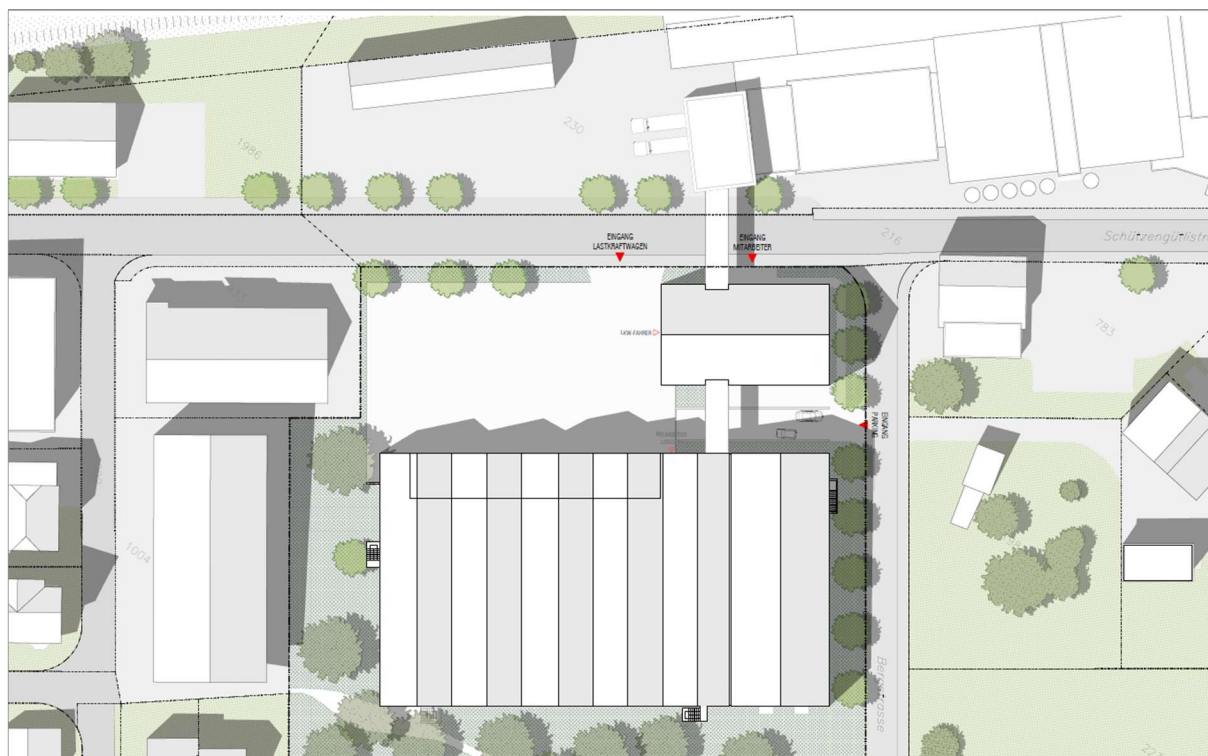


Abb. 56: Plan Dachlandschaften

Quelle: architecture zopp+barbé | April 2026

Technisch bedingte Dachaufbauten sind gut in die Dachlandschaft zu integrieren und sind, um mindestens das Mass ihrer Höhe, von der Fassade zurückzusetzen. Damit sollen die technischen Dachaufbauten so gut wie möglich kaschiert werden und die Wahrnehmbarkeit auf ein Minimum reduziert werden. Kühlanlagen sind in die Baukörper zu integrieren. So können die angrenzenden Wohngebiete vor Lärmemissionen geschützt werden.

4.4.17 REKLAMEANLAGEN (ART. 17)

Um die Anforderungen des Ortsbilds zu erfüllen und eine ansprechende Dachgestaltung des zentral gelegenen Gebietes zu gewährleisten, sind Reklameanlagen auf den Dächern nicht zulässig. Da die Molkerei Biedermann ohnehin nur eine dezente Firmenbezeichnung beabsichtigt, werden Bestimmungen festgelegt, die den Absichten entsprechen. Der Anordnungsbereich wird auf die Nordfassade des Baubereichs B zur Schützengütlistrasse hin beschränkt.

Zum Schutz vor Lichtemissionen wird die Beleuchtung auf eine dezente indirekte oder hinterleuchtete Beschriftung beschränkt. Selbstleuchtenden Beschriftungen sind nicht zulässig. Es ist eine dezente Beleuchtung einer Schrift mit eleganten Buchstaben gemäss Visualisierung in Abb. 31 vorgesehen.



4.4.18 UMGEBUNGSFLÄCHEN (ART. 18)

Durch die gezielte Setzung, die Länge und Höhe des Logistikgebäudes verbleibt ein grosser Grünraum als zusammenhängende Freifläche, die südostseitig das Gebäude umschliesst. Bis zur Realisierung der zweiten Etappe bleibt auf der Südwestseite eine grössere Freifläche (im Baubereich A3) bestehen. Dieser Bereich ist mit einer artenreichen Wiese zu begrünen. Der angrenzende südliche Bereich wird von der 1. Etappe an fertig gestaltet und bepflanzt. Dabei müssen die Umgebungsflächen Bezug zum bestehenden anschliessenden Terrain nehmen.

In den bezeichneten Flächen sind artenreichen Blumenwiesen und -rasen sowie Grünflächen mit Blütenstauden-Mischpflanzen zu erstellen. Diese Umgebungsflächen müssen artenreich sein. Damit soll ein ökologisch wertvoller Lebensraum, wie auch ein wichtiger Freiraum innerhalb des Quartiers entstehen. Die Grünflächen schaffen einen adäquaten Übergang von der Gewerbenutzungen im Norden zu den Wohnnutzungen im Süden. Entlang der West- und Südfassade wird ein Schotterrasen mit einer Mindestbreite von 2.0 m ausgebildet.

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

4.4.19 BEPFLANZUNG (ART. 19)

Als Gegenüber zu den mächtigen Bauvolumen ist ein prägnanter, gut strukturierter Freiraum vorzusehen. Im Gelungsbereich werden standortgerechte und einheimische Bäume, Sträucher und Stauden verwendet. Bei den Strassen- und Einzelbäumen werden klimarobuste, krankheitsresistente Arten verwendet, welche sich durch hohe Toleranz gegenüber städtischen Standortbedingungen auszeichnen.

Im schmalen Grünstreifen entlang der Bergstrasse werden zur Gliederung der langen Fassade einzelne schmal-kronige Bäume z. B. Hainbuchen oder Eichen Verwendung finden. Im Strassenraum an der Schützengütlistrasse werden der bestehenden Kastanienreihe als Ergänzung eine Baumreihe im Grünstreifen zwischen Logistikhof und Strasse gegenübergestellt.

Die Anordnung und Gestaltung des parkartigen Grünraums auf der Südseite wird im Gestaltungsplan gesichert und das Umgebungskonzept mit der Anordnung der Gehölze ist richtungsweisend. Die Arten sind bewusst nicht festgeschrieben und aus den möglichen Vorschlägen gemäss Richtprojekt Landschaftsarchitektur in Beilage B2 zu wählen. Die Bepflanzung soll so gestaltet sein, dass für die umliegenden Anwohner keine zusätzliche Verminderung der Besonnung entsteht.

4.4.20 TERRAINANPASSUNG (ART. 20)

Die Terrainanpassung hat über das gesamte Grundstück harmonisch zu verlaufen. Die Terraingestaltung muss so ausmodelliert werden, dass die natürliche Hangneigung bis an die Gebäudekörper fliesst. Künstliche Aufschüttungen mit Böschungen sind zwingend zu vermeiden. Mit der zweiten Etappe werden im südwestlichen Bereich das Terrain und die Bepflanzung angepasst.

4.4.21 LÄRMSCHUTZ (ART. 21)

Bis die zweite Etappe erstellt wird, ist an der im Situationsplan bezeichneten Stelle eine Lärmschutzmauer mit der Höhenkote von 512.0 m.ü.M. zu erstellen. Diese soll das südlich angrenzende Wohngebiet vor den Lärmemissionen der LKWs und der Logistik schützen. Der Abschnitt innerhalb des Baubereichs A3 wird bei Realisierung der zweiten Etappe entfernt, da das Gebäude im Baubereich A3 diese Funktion übernimmt.

Zusätzlich zur temporären Lärmassnahme wird zwischen den Baubereichen A2 und B eine dauerhafte und durchgehende Lärmschutzmauer mit einer Mindesthöhe von 4.30 m (Höhenkote entspricht 511.20 m.ü.M.) festgesetzt. Diese Lärmschutzmauer bleibt bestehen, um den Immissionsschutz gegen die angrenzende Bauzone östlich der Bergstrasse zu gewährleisten. Um das Erscheinungsbild ab Strassenraum Bergstrasse aufzuwerten,



wird die Lärmschutzmauer strassenseitig grossflächig mit einheimischen Rankpflanzen begrünt. Weitere Massnahmen sind für die Einhaltung der massgebenden Belastungsgrenzwerte nicht notwendig.

4.4.22 ELEKTRIZITÄTSVERSORGUNG (ART. 22)

Für das Projekt ist ein Anschluss an das Mittelspannungsnetz im Bereich der Schützengütlistrasse vorgesehen. Dafür soll innerhalb des Baubereiches B bei Bedarf eine Trafostation erstellt werden. Der Standort wurde aufgrund der leichten Zugänglichkeit von der Schützengütlistrasse über den Schotterrasen gewählt und ist an einer Aussenwand innerhalb des Gebäudes vorgesehen. Damit ist die dauerhafte Zugänglichkeit gewährleistet und der Betrieb wird nicht beeinträchtigt. Im Plan wird dafür eine entsprechende Signatur eingetragen.

Der Anschluss an das Elektrizitätsnetz erfolgt an den bezeichneten Stellen. Die bestehenden Leitungen und Ausstattungen (Verteilkästen) sind im Plan eingetragen.

4.4.23 WASSERVERSORGUNG (ART. 23)

Der Anschluss an die in den umliegenden Stassentrassées verlaufenden Wasserleitungen erfolgen an den bezeichneten Stellen. Ein allfälliger Bedarf an zusätzlichen Hydranten ist mit der Baueingabe zu klären. Gemäss Generellem Wasserversorgungsprojekt (GWP) und Auskunft der Gemeindewerke sind keine Anpassungen am bestehenden Leitungsnetz notwendig.

Für die Sprinkleranlage im Gebäude wird eine Wassermenge von 6'000 l/Minute benötigt. Da der Wasserdruck in den Leitungen nicht ausreichend ist, wird bei tatsächlichem Bedarf ein unterirdisches Löschwasserbecken im Untergeschoss des Baubereichs B realisiert. Im Plan wird dafür im Baubereich B eine entsprechende Signatur eingetragen. Die detaillierten Nachweise erfolgen mit der Baugesuchseingabe.

4.4.24 ENTWÄSSERUNG (ART. 24)

Der Generelle Entwässerungsplan (GEP) macht Angaben zur vorgesehenen Abwasserentsorgung und den Abflussbeiwerten.

Das anfallende Meteorwasser soll retendiert werden, um Abflussspitzen zu vermeiden. Das Dachwasser wird in Sammelrohre eingeleitet, bei denen eine gedrosselte Ableitung eingebaut ist. Es werden insgesamt drei Retentionstanks für unverschmutztes Meteorwasser (Dachwasser) realisiert. Zwei davon sind unter dem Vorplatz vorgesehen und einer entlang der der Bergstrasse. Details sind dem Bericht Retentionsberechnung der Wälli Ingenieure AG in Beilage B8 zu entnehmen.

Für das Oberflächenwasser der Warenumschlagsfläche wird südlich der Schützengütlistrasse ein Speicherkanal von 40.0 m Länge und 45 m³ Volumen erstellt. Dieses potenziell verschmutzte Wasser ist separat zu sammeln und gedrosselt in den Schmutzwasserkanal abzuleiten.



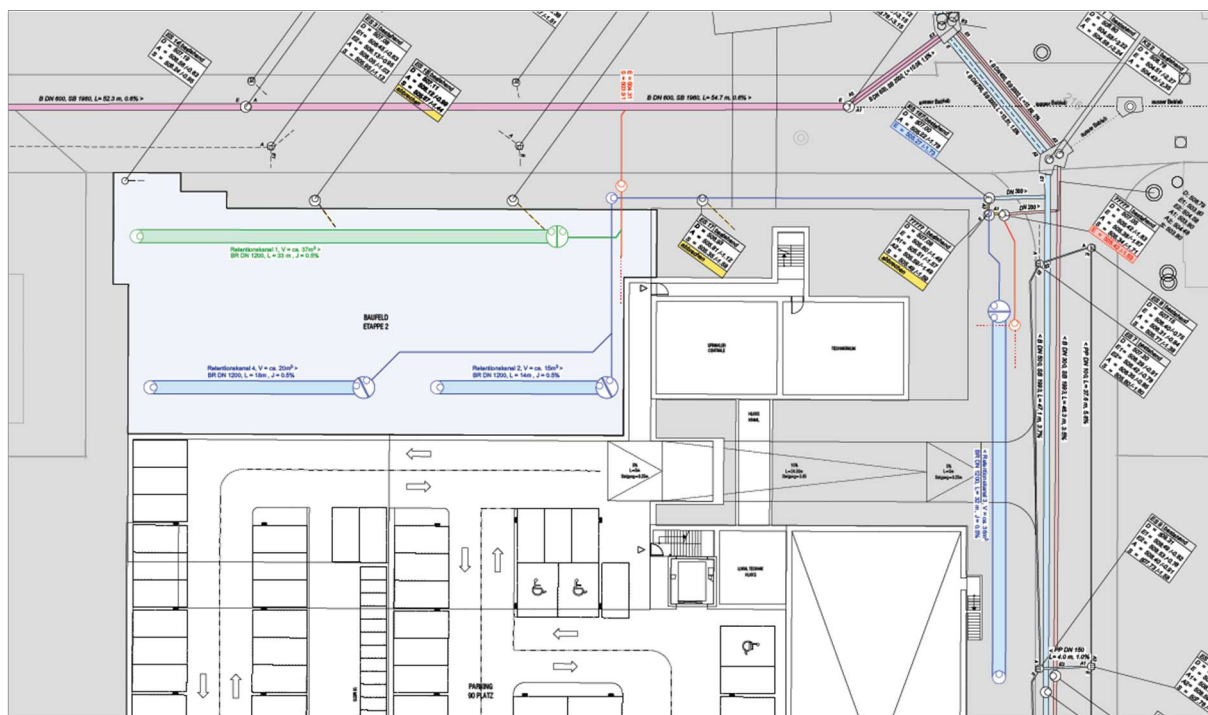


Abb. 57: Standort Retentionstanks (blau: Meteorwasser, grün: Schmutzwasser)

Quelle: W+P Weber und Partner AG | Mai 2026

Mit den vorgesehenen Massnahmen kann den im GEP definierten Vorgaben entsprochen werden. Im Bereich nördlich der Schützengütlistrasse sind keine Veränderungen an der bestehenden Entwässerung vorgesehen.

4.4.25 ETAPPIERUNG (ART. 25)

Die Molkerei Biedermann wird erst die 1. Etappe baulich realisieren, gleichzeitig jedoch bereits die gesamte Umgebungsgestaltung umsetzen inklusive öffentlicher Fusswegverbindung von der Bergstrasse zur Neugütlistrasse.

Zum Lärmschutz wird anstelle des Baubereichs A3 eine Lärmschutzwand erstellt (vgl. Lärmgutachten in Beilage B7). Im restlichen Baubereich werden eine artenreiche Blumenwiese angesät sowie Sträucher gepflanzt, bis der mögliche Erweiterungsbau auf diesem Baufeld realisiert wird.

Die Platzierung der Lärmschutzwände ist untenstehend nicht abgebildet und den Plänen in Beilage B1 zu entnehmen respektive dem Situationsplan des Gestaltungsplans.



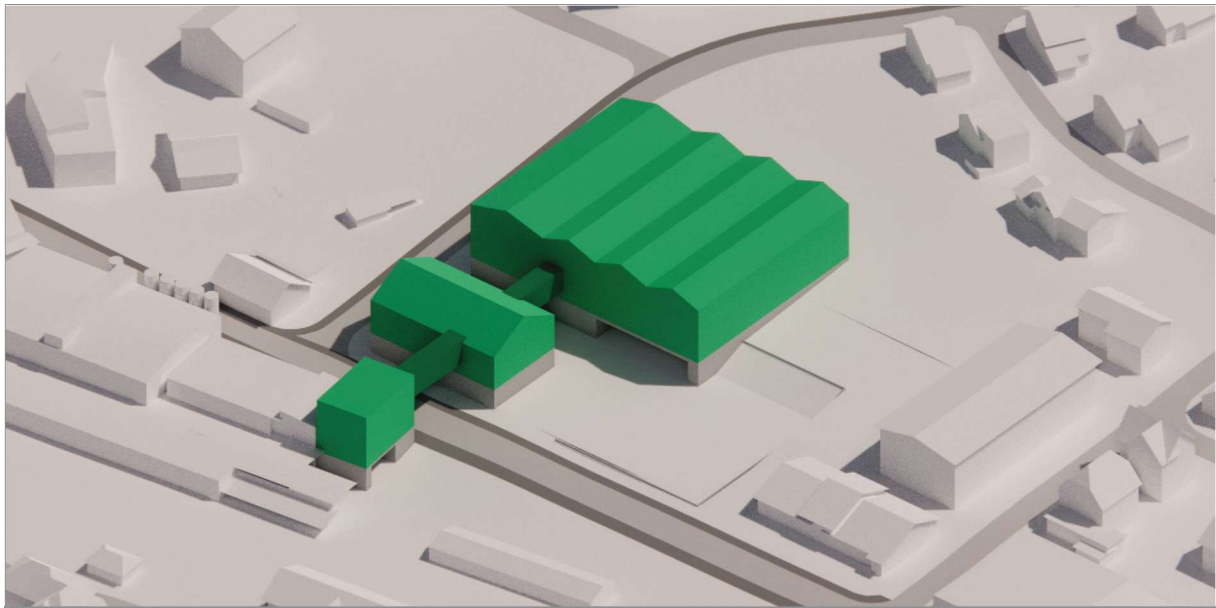


Abb. 58: 3D-Modell Etappe 1

Quelle: architecture zopp+barbé | März 2026

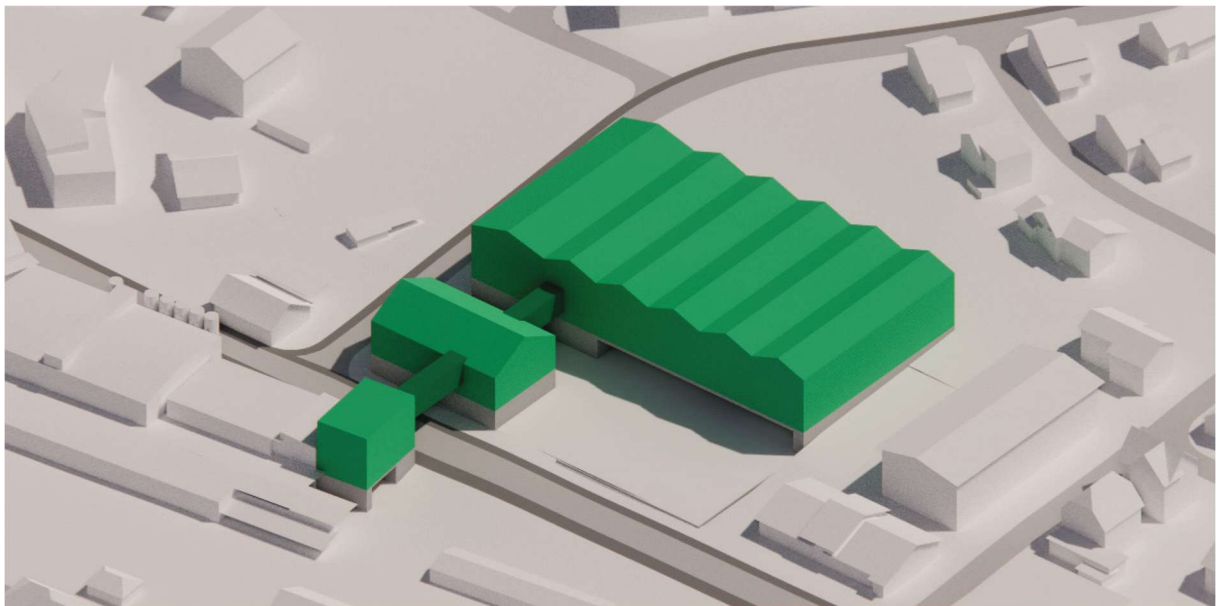


Abb. 59: 3D-Modell Etappe 2

Quelle: architecture zopp+barbé | März 2026



5 NACHWEISE

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

5.1 SIEDLUNG

5.1.1 ABWEICHUNG GEGENÜBER REGELBAUWEISE

Der Gestaltungsplan bezieht sich auf die revidierte Rahmennutzungsplanung. Bei den Bauten A und B kommt neu die Bestimmung von Art. 32 Bauten am Hang zur Anwendung.

Demnach gilt: «Bei Bauten in Hanglagen darf die Fassadenhöhe auf der Talseite um das Mass überschritten werden, wie sie auf der Bergseite unterschritten wird, so dass im Durchschnitt die Fassadenhöhe eingehalten wird. Die zulässige Fassadenhöhe darf jedoch im Maximum um 2.0 m überschritten werden».

Der Gestaltungsplan umfasst folgende Abweichungen von der Regelbauweise:

Tab. 6: Gegenüberstellung: Regelbauweise – Gestaltungsplan

VORGABEN	ZONE AG	MAXIMALMASSE GEMÄSS RICHTPROJEKT	ABW. BAUR	MAXIMALMASSE GEMÄSS GESTALTUNGSPLAN	ABW. BAUR
Grenzabstand	4.00 m	> 4.00 m	keine	> 4.00 m	keine
Strassenabstand	3.00 m	> 3.00 m	keine	B: = 2.60 m Übrige Bauten: > 3.00 m	- 0.40 m keine
Fassadenhöhe max.	13.50 m	A1 talseitig: = 14.55 m A1 bergseitig: = 12.60 m A1 gemittelt: = 13.60 m → auch massgebend für A2 und A3 (zusammenhängender Gebäudekomplex) B talseitig: = 13.25 m B bergseitig: = 12.40 m B gemittelt: = 12.80 m C: = 13.95 m D: = 12.50 m	+ 1.05 m - 0.90 m + 0.10 m - 0.25 m - 1.10 m - 0.70 m + 0.45 m - 1.00 m	A1 max.: = 15.00 m B max.: = 13.50 m C max.: = 14.50 m D max.: = 13.00 m	+ 1.50 m keine + 1.00 m - 0.50 m
Gesamthöhe max.	13.50 m	A1, A2, A3: = 16.90 m B: = 16.75 m C: = 13.95 m D: = 12.50 m	+ 3.40 m + 3.25 m + 0.45 m - 1.00 m	A1, A2, A3 max.: = 16.90 m B max.: = 16.90 m C max.: = 14.50 m D max.: = 13.00 m	+ 3.40 m + 3.40 m + 1.00 m - 0.50 m
Gebäudelänge max.	50.00 m	A1 bis A2: = 53.23 m A1 bis A3: = 77.30 m B: = 29.12 m D (2 Teile): = 26.30 m (zwischen A2 und B sowie A3 bis C: = 107.19 m A3 bis Bestand: = 194.24 m	+ 3.23 m + 27.30 m - 20.88 m - 23.70 m + 57.19 m + 135.94 m	A1 bis A2 max.: = 53.62 m A1 bis A3 max.: = 78.22 m B max.: = 30.12 m D (2 Teile) max.: = 26.30 m (zwischen B und C) A3 bis C: = 108.19 m A3 bis Bestand: = 194.74 m	+ 3.62 m + 28.22 m - 19.88 m - 23.70 m + 58.19 m + 136.44 m
Grünflächenziffer	0.15	Parz. 783: = 0.34 Parz. 230 (Teilfläche): = 0.00 GP-Perimeter: = 0.33	+ 0.19 - 0.15 + 0.18	Parz. 783: = 0.34 Parz. 230 (Teilfläche): = 0.00 GP-Perimeter: = 0.33	+ 0.19 - 0.15 + 0.18



BEGRÜNDUNG DER EINZELNEN ABWEICHUNGEN

GRENZ- UND STRASSENABSTAND

Die Baubereiche halten die Grenz- und Strassenabstände grundsätzlich ein resp. weisen grössere Abstände auf als gesetzlich vorgegeben. Lediglich der Baubereich B unterschreitet den Strassenabstand um 40 cm gegenüber dem Gehweg an der Schützengütlistrasse. Für die Warenpasserelle, welche über die Schützengütlistrasse läuft, ist eine Konzession notwendig. Diese ist nicht Bestandteil des Gestaltungsplans und wird mit einem separaten Verfahren behandelt.

HÖHENMASSE

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurden die Bauparzellen des gesamten Geltungsbereichs (Parzellen Nrn. 230 und 781) der Arbeitszone Gewerbe AG zugewiesen.

Die geplanten Gebäudehöhen und damit die Abweichungen zur Regelbauweise sind betrieblich und gestalterisch notwendig. Dabei müssen die notwendigen Höhen für die Verladerampen sichergestellt sein, was ein erhöhtes Erdgeschoss zur Folge hat. Darüber sollen zwei zusätzliche Betriebsgeschosse angeordnet werden können. Zudem benötigt das Hochregallager eine minimale Höhe, damit dieses effizient betrieben werden kann.

Durch die mehrgeschossige Bauweise wird ein sehr flächeneffizientes Gebäude erstellt, welches mit seiner Höhe Bezug zu den bestehenden Produktionsbauten nimmt. Damit sich das Logistikgebäude gut in das bauliche Umfeld eingliedert, wird das Hauptvolumen in der Höhe gegliedert. Zudem werden mehrheitlich ortstypische Satteldächer realisiert. Diese führen zu einer höheren Gesamthöhe.

Die Abweichungen der Fassadenhöhen betragen maximal 1.50 m bei den Baubereichen A1, A2 und A3. Da das Gelände gegen Süden ansteigt, verringert sich auch die sichtbare Gebäudehöhe. Gemäss Art. 32 BauR kann taleseitig das Mass überschritten werden, wie es auf der Bergseite unterschritten wird. Daher ist die gemittelte Fassadenhöhe massgebend. Im Gestaltungsplan wird zusätzlich ein Spielraum eingeräumt unter der Berücksichtigung, dass der Gebäudekomplex A1 bis A3 eine einheitliche Firstlinie aufweisen muss.

Die Freihaltung eines grossen Grünbereiches im Südosten wird erst durch diese mehrgeschossige Bauweise möglich.

Die Fassadenhöhen der Baubereiche B und C überschreiten die maximal zulässige Fassadenhöhe. Die Gesamthöhe wird nur vom Baubereich D der Warenpasserelle unterschritten.

Die Überschreitungen der Gesamthöhe betragen maximal 3.40 m und wurden mit dem ARE so vorbesprochen. Die Überschreitung des Geschossmasses gemäss PBG ist aus Sicht ARE möglich aufgrund der Gewerbernutzung.

GEBÄUDELÄNGE

Weil das Logistikgebäude als einzelnes, flächeneffizientes Gebäude erstellt wird, liegt die Gebäudelänge der Baubereiche A1 bis A2 (+3.62 m) und inkl. der Erweiterungsetappe A3 (+28.22 m) über derjenigen der Regelbauweise.

Die Länge des Gebäudes ist für den Betrieb der Molkerei Biedermann notwendig. Die geringfügige Überschreitung von 50% der Maximallänge gemäss Regelbauweise (wie gemäss Praxis des Rechtsdienstes des DBU akzeptiert) von 3.22 m ist neben betrieblichen aus gestalterischen Gründen geschuldet. Die Halleneinheiten müssen alle einheitlich erscheinen und zusammen eine optische Einheit bilden.

Aufgrund der betrieblichen Notwendigkeit des geschlossenen Kühlungskreislaufs werden die einzelnen Gebäude durch die Warenpasserelle verbunden. Die Gebäudelänge im Gestaltungsplanperimeter beträgt 108.19 m (+58.19 m). Da das Gebäude C als Ergänzungsbaute des bestehenden Produktionsgebäudes (Parz. Nr. 230) realisiert wird, ist der Bestand im Nachweis der Gebäudelänge zu berücksichtigen als zusammenhängenden Gebäudekomplex, wobei das kleinste umgebende Rechteck massgebend ist.



Für den gesamten Gebäudekomplex beträgt die Gebäudelänge von der Südwestecke des Baubereichs A3 bis zur Gebäudeecke des bestehenden Gebäudes auf Parzelle Nr. 232 (Steigstrasse 2) 194.74 m (+136.44 m).

Diese Abweichungen begründet sich im betrieblichen Bedarf und ist mit dem Kanton und der Stadt Bischofszell vorbesprochen. Die Abweichung der Gebäudelänge gemäss PBG wird aufgrund der Standortgebundenheit und der betrieblichen Notwendigkeit toleriert.

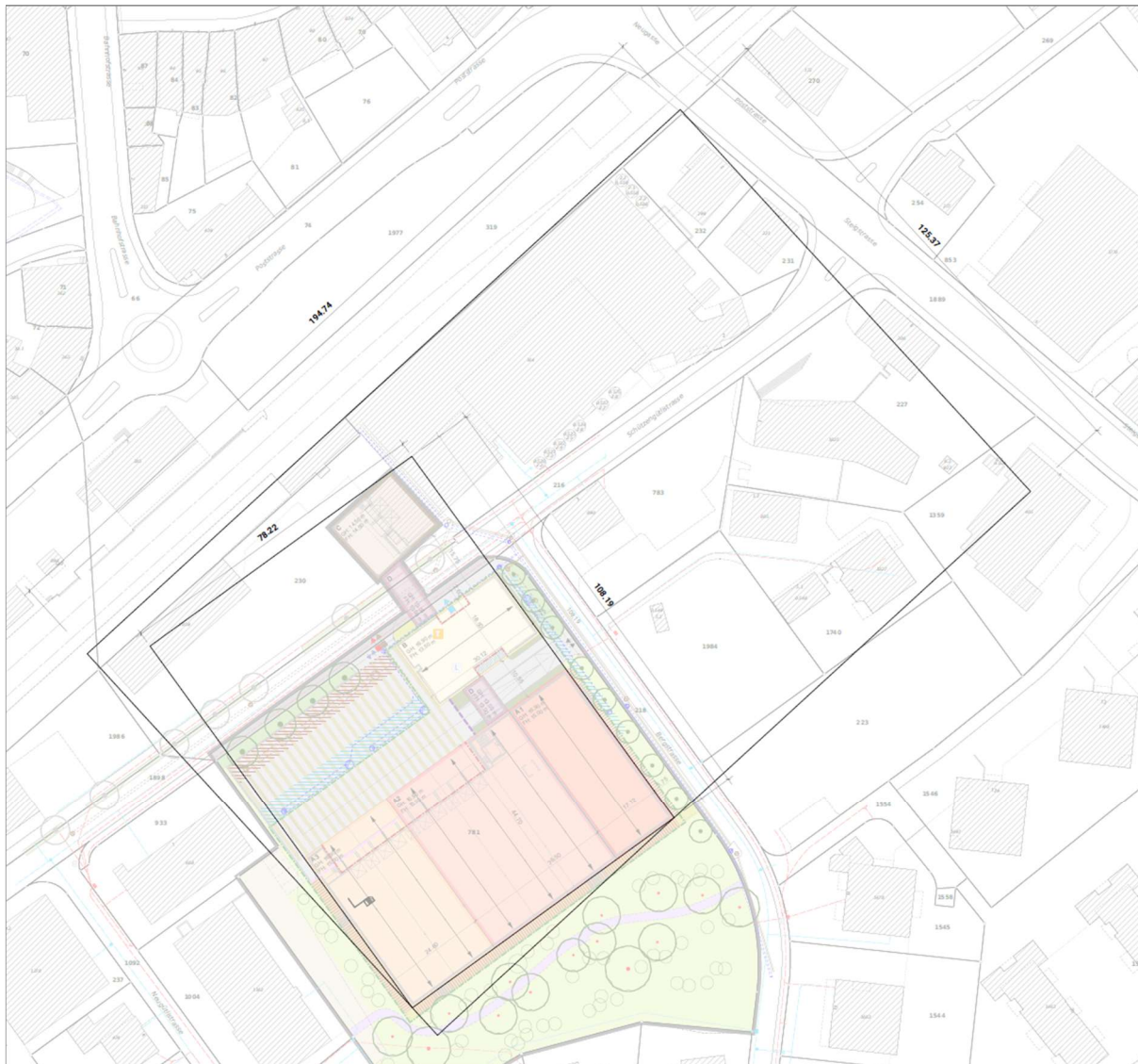


Abb. 60: Max. Gebäudelänge aller Bauten im GP und unter Berücksichtigung gesamter Gebäudekomplex

Quelle: Eigene Darstellung | September 2026

Die Länge ist betrieblich notwendig, um im Endausbau ein effizientes Lager für die Produkte, Verpackungsmaterialien sowie Rohstoffen erzielen zu können sowie die Qualität der gekühlten der Produkte dauerhaft zu gewährleisten. Allein der Platzbedarf des Handlings von Warenannahme, Kommissionierung und Verladebereitstellung sowie der Verlad sind im Endausbau ohne die ausgedehnte Gebäudelänge nicht möglich. Zudem würde ohne die Warenpassarelle der betriebliche Prozess unterbrochen werden, und die Qualität der Produkte ist ohne dauerhafte Kühlung nicht gewährleistet. Eine langfristige Sicherung des Betriebs würde in Frage gestellt. Das Projekt wurde seitens Eigentümerschaft bereits optimiert und aus Kostengründen auf das notwendige Minimum reduziert.



Das Grundkonzept über alle Etappen beinhaltet ein Insourcing der heute ausgelagerten Geschäftsfunktionen und Prozesse.

Folgende Prozesse werden künftig vor Ort in Bischofszell erfolgen können:

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

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

Die verfügbaren Logistikausrüstungen für den Betrieb der Logistikprozesse verlangen für deren sinnvolle Ausgestaltung bereits in der ersten Etappe bestimmte Masse und Volumen, welche zwingend auf Rampenhöhe angelegt sein müssen. Mit der zweiten Etappe soll dieser Logistikprozess ergänzt werden.

Die Masse eines Hochregallagers definieren sich über die Gesamtzahl der Palettenplätze, die Anzahl verschiedener Produkte und die benötigten Ein- und Auslagerleistungen. Für den Warenumschlag von der Strasse und zurück auf die Strasse benötigt es grosse Rangierflächen für die Lastwagen inkl. der notwendigen Schleppkurven, so dass der gesamte Bereich für den Warenumschlag bereits in der ersten Etappe benötigt wird.

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

GRÜNFLÄCHENZIFFER

Die Berechnung der Grünflächenziffer im Gestaltungsplanperimeter zeigt auf, dass eine Grünflächenziffer von 0.33 erreicht wird. Insgesamt weist der Gestaltungsplanperimeter eine anrechenbare Grundstücksfläche von 10'887 m² und eine anrechenbare Grünfläche von 3'598 m² auf. Dabei werden zur anrechenbaren Grundstücksfläche nur die Parzellen Nrn. 230 und 781 berücksichtigt. Die Schützengütlistrasse (Parzelle Nr. 216) ist eine Verkehrsfläche und wird nicht berücksichtigt, wie auch das öffentliche Trottoir auf Parz. Nr. 230. Der öffentliche Fussweg ist bei dieser Berechnung nicht ausgenommen, da eine Abparzellierung noch ausstehend ist.

Das Plangebiet kann die geforderte Grünflächenziffer von 0.15 deutlich einhalten. Im Gestaltungsplanperimeter wird mehr als das doppelte der erforderlichen Grünfläche realisiert. Der fehlende Grünflächenanteil auf der Bestandesparzelle Nr. 230 wird damit teilweise kompensiert.



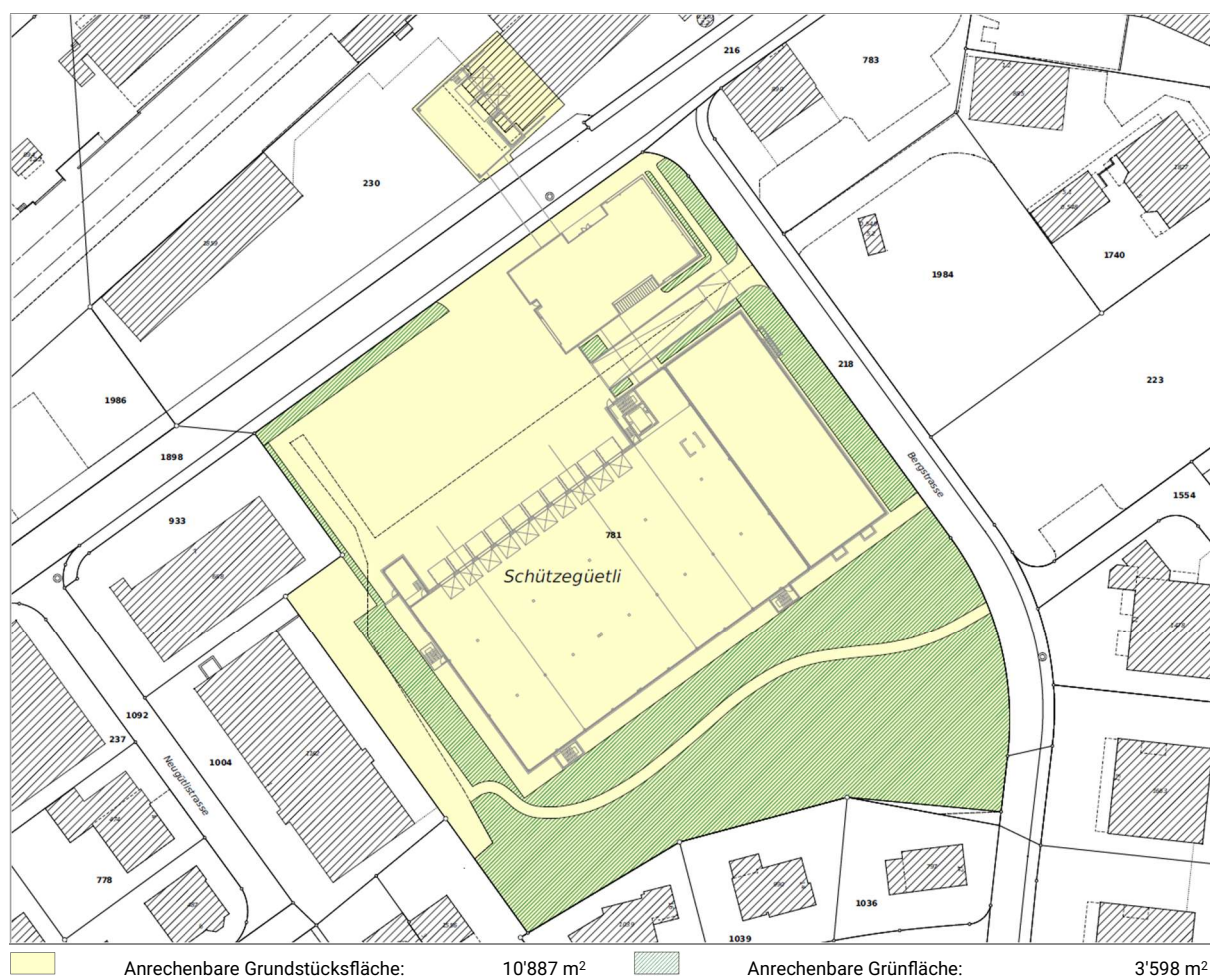


Abb. 61: Berechnung Grünflächenziffer im Gestaltungsplanperimeter

Quelle: Eigene Darstellung | September 2026

GESAMTBETRACHTUNG

Mit der Zusammenfassung der Prozesse an einem Standort wird die ökonomische sowie die ökologische Situation verbessert. Mit dem Neubau wird eine grosse Anzahl an LKW-Fahrten durch wegfallende Fahrten zu den Ausenlagern reduziert, womit die Quartiere «Neugütli» und «Webi-Areal» entlastet werden. Zudem fallen die täglichen Fahrten nach Kradolf ins Verpackungsmateriallager und damit Fahrten durch das «Städtli» weg, aber auch weitere Doppelspurigkeiten im Vertriebsbereich.

Insgesamt profitiert somit die Stadt Bischofszell von der Reduktion der negativen Auswirkungen des Betriebs (LKW-Fahrten, Lärm) und kann zudem den Betrieb am bestehenden Standort langfristig gewährleisten, was im öffentlichen Interesse liegt.

Die Überschreitungen der Höhen und der Gesamtlänge ermöglichen eine wirtschaftliche Betriebserweiterung. Gleichzeitig werden Ökologie und Lärmemissionen am bestehenden Standort verbessert. Die Umsetzung dieser Betriebserweiterung ist für das weitere Bestehen der Molkerei Biedermann unabdingbar. Die Baukörper können durch die insgesamt bescheidenen Mehrhöhen mit Satteldächern ausgeführt werden und fügen sich damit sehr gut in das bauliche Umfeld ein. Der effiziente und flächensparende Baukörper nach seinem Endausbau ist nicht nur betriebswirtschaftlich sinnvoll, sondern reduziert auch die Lärmimmissionen massiv. Zudem wird die Freihaltung einer grösseren Freifläche im Südosten mit grossem Baumbestand sowie die Ergänzung eines öffentlichen Fusswegs ermöglicht. Insgesamt kann dadurch ein besseres Siedlungsergebnis erreicht werden.



5.1.2 BAULICHE UND GESTALTERISCHE INTEGRATION

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

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

BESSERES SIEDLUNGSERGEBNIS

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

Mit dem firstständig im Hang liegenden Baukörper und der Differenzierung von Hauptbaukörper (Logistikgebäude Baubereiche A) und vorgelagertem kleineren Volumen (Technik und Büroräume im Baubereich B) wird die Bebauung gut in das Umfeld integriert. Der grosse Baukörper mit dem Hochregallager setzt sich klar von der umliegenden Bebauung ab. Das Gebäude Baubereich B und die Warenpasserelle nehmen in ihrer Dimension Bezug zu den Wohn- und Gewerbebauten südwestlich der Schützengütlistrasse.

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



Abb. 62: Schwarzplan mit Richtprojekt 2026 (Plangebiet in rot)

Quelle: Eigene Darstellung | April 2026

ÖFFENTLICHES INTERESSE

Durch das neue Logistikgebäude kann der Betriebsstandort der Molkerei Biedermann langfristig gesichert werden. Zudem kann der interne Werkverkehr und die Logistik durch den Anschluss an die bestehenden Bauten vollständig innerhalb der Gebäude erfolgen. Dies entlastet einerseits die Schützengütlistrasse, andererseits kann auf



zahlreiche Fahrten zu den umliegenden Lagergebäuden, welche aufgrund des Platzmangels notwendig waren, verzichtet werden. Damit reduzieren sich die Fahrten durch das Zentrum von Bischofszell und die Lärmemissionen für die Anwohner werden massiv reduziert. Auf dem Dach des Baubereiches A1 bis A3 werden Photovoltaikanlage installiert, womit erneuerbare Energie vor Ort produziert wird.

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

Im Gestaltungsplan ist im Südosten eine grosse Freifläche vorgesehen, die einen Puffer zwischen den Gewerbebauten und dem angrenzenden Wohngebiet schafft. Die strukturreiche, parkartig gestaltete Grünfläche leistet einen wertvollen Beitrag bzgl. Biodiversität. Mit der geschickten Anordnung der Bauten und des Warenumschlages werden die umliegenden Anwohner von Lärmemissionen geschützt. Mit der Einhausung der Kühlgeräte und der Warenpasserelle zwischen den Bauten werden zusätzliche Lärmemissionen konsequent vermieden.

Der öffentliche Weg schliesst eine wichtige hinterliegende Fusswegverbindungslücke, abseits der Schützengütlistrasse und weist Sitzmöglichkeiten auf.

Insgesamt profitiert die Öffentlichkeit von den im Gestaltungsplan definierten Regelungen im Vergleich zu einer Bebauung nach Regelbauweise, trotz der aufgeführten Abweichungen.

5.1.3 NACHBARSCHUTZ

GRUNDSATZ

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

FAKULTATIVES REFERENDUM

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

5.1.4 HAUSHÄLTERISCHE BODENNUTZUNG

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

5.1.5 LÄRMNACHWEIS

VERKEHR

Es ist nicht mit zusätzlichem Verkehr auf der Schützengütlistrasse und der Bergstrasse zu rechnen. Aufgrund des Wegfalls der Transporte zu externen Lagerstandorten mit der Verlagerung des Lagers auf die Parzelle Nr. 781 fallen viele Fahrten weg. Es sind keine Auswirkungen betreffend Strassenlärm zu erwarten.

Der Warenumschlag auf die Lastwagen erfolgt auf dem im Gestaltungsplan gekennzeichneten Warenumschlagplatz, der zwischen der Schützengütlistrasse und dem Logistikgebäude (Baubereiche A1 bis A3) liegt. Dadurch



werden die südlichen Wohnbauten durch das Logistikgebäude vor Lärmimmissionen weitgehend geschützt und mit Realisierung der zweiten Etappe vollständig abgeschirmt.

Gegen Osten zur Zentrumszone (noch unüberbaut) wird eine Lärmschutzwand zwischen den Gebäude A und B erstellt, um den Lärm abzuschirmen.

Mit der ersten Etappe wird eine Lärmschutzmauer entlang der nördlichen Abgrenzung des Baubereichs A3 erstellt zum temporären Lärmschutz, bis der Baubereich A3 vollständig überbaut wird und die Gebäude diese Funktion übernehmen. Durch die Ausrichtung der Baukörper und der Anordnung der Verladerampen werden die Lärmemissionen zur heutigen Situation verringert und auf einem Niveau liegen, welches deutlich unter den Grenzwerten sein wird. Der Nachweis ist dem Lärmgutachten in Beilage B7 zu entnehmen.

TIEFGARAGENRAMPE

Bei der Tiefgaragenrampe sind die Planungswerte einzuhalten. Ein entsprechender Nachweis ist dem Lärmgutachten in Beilage B7 zu entnehmen.

5.1.6 ENERGIE

Auf den Dachflächen (Baubereich A1 bis A3 und B) werden Photovoltaikanlagen erstellt.

Gemäss kommunalem Energierichtplan besteht Anschlusspflicht an den Wärmeverbund Holz. Diese ist im Zonenplan mittels einer überlagernden Zone für Anschlussverpflichtung AP grundeigentümergebunden umgesetzt worden. Im Gestaltungsplan sind keine weiteren Festlegungen notwendig. Die Erstellung dieses Wärmeverbundes ist momentan noch nicht konkret geplant.

5.2 NATUR UND LANDSCHAFT

5.2.1 EINORDNUNG IN DAS QUARTIER

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

5.2.2 FÖRDERUNG NATUR IM SIEDLUNGSRAUM

Die Grünfläche im Südosten wird als extensive Fläche mit unterschiedlichen artenreichen Ansaaten, Strauchgruppen und mit Hochstammbäumen gestaltet. Damit ist sie sowohl ein ökologisch wertvoller Lebensraum, wie auch wichtiger Freiraum innerhalb des Quartiers. Die Grünfläche schafft den Übergang von den Gewerbenutzungen im Norden zu den Wohnnutzungen im Süden und fördert damit die Natur im Siedlungsraum. Gleichzeitig entsteht ein Rückzugsort für die Fauna und ein verbessertes Mikroklima im Quartier.

5.3 VERKEHR

5.3.1 ERSCHLIESSUNG MIT DEM ÖFFENTLICHEN VERKEHR

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



5.3.2 KAPAZITÄT BESTEHENDES STRASSENNETZ

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

5.3.3 LANGSAMVERKEHRSNETZ

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

5.3.4 PARKIERUNG UND ERSCHLIESSUNG

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

5.3.5 PARKPLATZNACHWEIS

PERSONENWAGEN UND MOTORRÄDER / MOPEDS

GRUNDLAGEN VSS 40 281

Die Grundlagen zur Berechnung des Parkplatzbedarfs gemäss VSS-Norm 40 281 sind in Beilage B4 dokumentiert. Darin ist die Gesamtbetrachtung für das gesamte Areal der Molkerei Biedermann aufgelistet, sowohl für die Bestandsbauten wie auch für den geplanten Neubau des Logistikgebäudes inkl. der Erweiterungsetappe.

Zusammengefasst ergibt sich folgender Bedarf an Abstellplätzen für Personenwagen.

Tab. 7: Bedarf Parkfelder Personenwagen gemäss VSS 40 281

	PERSONAL MIN	PERSONAL MAX	KUNDEN MIN	KUNDEN MAX
Total Bedarf Bestand + Etappe 1	34	44	7	9
Total Bedarf Bestand + Etappe 2	36	46	7	9
Anzahl Parkfelder bestehend (Parz. Nrn. 230, 231, 232, 783)		18		8
Erforderliche Anzahl Tiefgarage Etappe 1	16	26	0	1
Erforderliche Anzahl Tiefgarage Etappe 2	18	28	0	1

Der berechnete Bedarf der Anzahl Parkfelder nach Richtwerten gemäss VSS-Norm 40 281 (obenstehende Tabelle) wurde anhand von Erfahrungswerten sowie der Kennzahl Arbeitsplätze überprüft und angepasst.

Eine Veränderung des Kundensegments ist durch die Erweiterung nicht in Aussicht. Das bestehende Angebot von 8 Kundenparkfeldern ist deshalb weiterhin ausreichend.

VERGLEICH MIT BEDARF MOLKEREI BIEDERMANN

Die VSS-Norm gilt als allgemeine, eher grobe Empfehlung mit Erfahrungswerten je Nutzung. Diese Berechnung ist zu verifizieren mit dem effektiven Bedarf für den reibungslosen Betrieb, der sichergestellt werden soll.

Für die Berechnung der erforderlichen Anzahl Abstellplätze des Personals sind die Schichtarbeitszeiten zu berücksichtigen. Trotz sehr guter Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist der Bedarf an Abstellplätzen hoch, da für gewisse Schichtzeiten kein Angebot des öffentlichen Verkehrs besteht. Diese wurden von der Molkerei Biedermann zur Verfügung gestellt inklusive Überlappungszeiten. Weiter ist zu beachten, dass durch den Ausbau



(Etappe 2) die Anzahl Arbeitsplätze nur in geringem Umfang zunimmt. Gemäss Angaben der Molkerei Biedermann AG sind in Etappe 1 maximal 95 und Etappe 2 maximal 100 Mitarbeitende gleichzeitig anwesend.

Für die Abschätzung des Parkfeldbedarfs werden folgende Annahmen getroffen:

- Anwesenheitsquote von 90% (Ferien, Krankheit, Termine extern etc.)
- MIV-Anteil am Modalsplit von 75% (die restlichen Mitarbeitenden benützen den öffentlichen Verkehr oder das Velo)

Der effektive Bedarf für Etappe 1 beträgt somit **64** Parkfelder für das Personal ($95 \times 0.9 \times 0.75$). Im Vergleich zur Berechnung anhand der Richtwerte aus der VSS-Norm 40 281 in Tab. 6 ist der Bedarf an Abstellplätzen somit deutlich höher (erforderliche Anzahl ergab mindestens 16, maximal 26 Parkplätze).

FAZIT

In **Etappe 1** werden 64 Parkfelder benötigt. Mit Abzug der 18 bestehenden Parkfelder auf den Bestandes-Parzellen Nrn. 230, 231, 232 und 783 sind in der neuen Tiefgarage **46** Parkfelder für das Personal zu erstellen.

Diese Anzahl entspricht der beobachteten Anzahl abgestellter Autos auf dem heutigen Kiesparkplatz auf Parzelle Nr. 781. Der auf diese Weise ermittelte Bedarf an Abstellplätzen wird deshalb als plausibel beurteilt.

Für die **Etappe 2** erhöht sich der Bedarf voraussichtlich um **4** Parkfelder. Der erforderliche Platz für diese Abstellplätze ist im Richtprojekt ausgewiesen. Es ist zudem genügend Fläche vorhanden, um bei sich veränderndem Personalbestand zusätzliche Parkfelder errichten zu können.

Ebenso könnten zusätzliche Abstellplätze für Motorräder und Mopeds errichtet werden, falls sich ein Bedarf zusätzlich zu den Parkfeldern für Autos abzeichnen sollte. Gibt es ein verändertes Mobilitätsverhalten und eine Verlagerung von Autos zu Motorrädern/Mopeds, besteht aufgrund der Anordnung der Parkfelder auch die Möglichkeit, Parkfelder für Autos in mehrere Parkplätze für Motorräder/Mopeds umzunutzen (seitlich zugängliche Parkfelder sowie Nischen). Alternativ kann diese Fläche als Lagerfläche genutzt werden.

VELOS

GRUNDLAGEN VSS 40 065

Der Bedarf an Veloabstellplätzen wurde anhand der Richtwerte nach Nutzungsintensität gemäss VSS-Norm 40 065 bzw. Merkblatt des Tiefbauamts Kanton Thurgau ermittelt. Diese Grundlagen zur Berechnung des Parkplatzbedarfs sind ebenfalls in Beilage B4 dokumentiert. Daraus geht hervor, dass der ermittelte Bedarf an Veloabstellplätzen **20** Parkfelder für das Personal und **5** Parkfelder für die Kundschaft und Besuchende beträgt.

VERGLEICH MIT BEDARF MOLKEREI BIEDERMANN

Die VSS-Norm gilt als allgemeine, eher grobe Empfehlung mit Erfahrungswerten je Nutzung. Diese Berechnung ist zu verifizieren mit dem effektiven Bedarf für den reibungslosen Betrieb, der sichergestellt werden soll.

Aufgrund der Schichtarbeitszeiten sind in Etappe 2 maximal 100 Mitarbeitende gleichzeitig auf dem Betriebsareal anwesend. Die Bedarfsberechnung wurde mit dieser Zahl durchgeführt. Die heute bestehende Anzahl an Veloabstellplätzen war bisher immer ausreichend.

FAZIT

Mit **Etappe 2** werden gemäss VSS 20 Parkfelder für Personal und 5 Parkfelder für Besuchende benötigt. Die bestehenden zwei Velounterstände auf Parzelle Nr. 783 bieten Platz für 19 Velos, der Vorderradhalter vor dem Verkaufsladen auf Parzelle Nr. 230 bietet 3 Abstellplätze.

Da die Anzahl bisher immer gereicht hat, sind bei Besucherparkplätzen dann zusätzliche Plätze zu errichten, falls Engpässe auftreten.



Im Richtprojekt sind zusätzlich 18 Veloabstellplätze vorgesehen, obwohl der Bedarf bereits heute gedeckt ist (Südseite Gebäude B) und es bestehen mit Etappe 2 zusätzliche Reserveflächen im Untergeschoss).

Damit erhöht sich die Attraktivität der Abstellanlagen mit diesem zusätzlichen Standort und das Projekt ist bereits ausgerichtet auf einen sich verändernden Modalsplit Richtung vermehrter Anreise zur Arbeit mit dem Velo.

Die bestehenden Unterstände (ausserhalb Plangebiet) werden mit einem geeigneten Parkiersystem und Beleuchtung nachgerüstet, um den Anreiz zu erhöhen, den Arbeitsweg mit dem Velo zurückzulegen.

6 INTERESSENABWÄGUNG

6.1 VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN GESETZGEBUNG UND PLANUNG

Die vorliegende Gestaltungsrichtplanung über das gesamte Betriebsareal der Molkerei Biedermann südlich des Bahnhofs Bischofszell und die Gestaltungsplanung für das Logistikgebäude berücksichtigen die übergeordnete Gesetzgebung und Planung vollumfänglich. Beide Planungsinstrumente berücksichtigen neben den übergeordneten gesetzlichen Rahmenbedingungen insbesondere die Vorgaben aus dem rechtskräftigen kantonalen Richtplan und der kommunalen Richtplanung.

6.2 ERMITTLUNG DER RELEVANTEN INTERESSEN FÜR DEN GESTALTUNGSRICHTPLAN UND DEN GESTALTUNGSPLAN

In nachfolgender Tabelle ist dargestellt, welche Interessen für die vorliegenden Planungsinstrumente je relevant sind:

Tab. 8: Relevante Interessen

UNTERSUCHTE INTERESSEN	RELEVANT FÜR GRP	RELEVANT FÜR GP
Haushälterische Bodennutzung / Siedlungsentwicklung nach Innen / Schaffung kompakter Siedlungen (Art. 1 RPG)	X	X
Trennung Baugebiet vom Nichtbaugebiet (Art. 1 RPG)		
Räumliche Voraussetzungen für die Wirtschaft schaffen und erhalten (Art. 1 RPG)	X	X
Förderung des sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Lebens (Art. 1 RPG)		
Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen (Art. 1 RPG; Boden, Luft, Wasser, Wald, Landschaft)		
Gewährleistung der Gesamtverteidigung (Art. 1 RPG)		
Förderung der Integration von Ausländerinnen und Ausländern sowie des gesellschaftlichen Zusammenhalts (Art. 1 RPG)		
Schutz von Landschafts- und Ortsbildern sowie Natur- und Kulturdenkmälern (Art. 1 NHG)	X	X
• Bundesinventar schützenswerter Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS)	X	
• Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN)		
• Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)		
• kantonale/kommunale Schutzobjekte	X	
Schutz der einheimischen Tier- und Pflanzenwelt sowie ihrer biologischen Vielfalt und ihrem natürlichen Lebensraum (Art. 1 NHG; Moorlandschaften, Hoch- und Flachmoore, Auen, Amphibienlaichgebiete)		



UNTERSUCHTE INTERESSEN	RELEVANT FÜR GRP	RELEVANT FÜR GP
Sicherung der ausreichenden Versorgungsbasis des Landes (Art. 1 RPG) und Erhaltung von Landwirtschaftsflächen, insb. Fruchtfolgeflächen (Art. 3 RPG)		
Einordnung von Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft (Art. 3 RPG)	X	X
Freihaltung und öffentlicher Zugang See- und Flusssufer (Art. 3 RPG)		
Erhaltung naturnaher Landschaften und Erholungsräume (Art. 3 RPG)		
Erfüllung der Waldfunktion (Art. 3 RPG)		
ÖV-Erschliessung von Wohn- und Arbeitsgebieten (Art. 3 RPG)	X	X
Schonung der Wohngebiete vor schädlichen/lästigen Einwirkungen (Art. 3 RPG; Luftverschmutzung, Lärm, Erschütterungen, Licht, nicht-ionisierende Strahlung, belastete Standorte, Störfallvorsorge)	X	X
Erhalt und Schaffung von Rad- und Fusswegen (Art. 3 RPG)	X	X
Siedlungen mit vielen Grünflächen und Bäumen (Art. 3 RPG)	X	X
Sachgerechte Standorte für öffentlichen oder im öffentlichen Interesse liegenden Bauten und Anlagen (Art. 3 RPG)		
Schutz vor Naturgefahren (Waldgesetz und Bundesgesetz über den Wasserbau)		
Weitere Bundesinteressen, z.B. Gewässerschutz, ...		
• Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GSchG) • Gewässerschutzverordnung (GSchV)		
Interessen der Anstösserinnen und Anstösser (Mehrbelastungen durch Schattenwurf oder Mehrverkehr, Wohnhygiene, Eigentumsgarantie, Planbeständigkeit, Verhältnismässigkeit etc.)	X	X
Interessen der Grundeigentümerschaft (Mehrausnutzung, Eigentumsgarantie, Planbeständigkeit, Verhältnismässigkeit, Wohnhygiene etc.)	X	X

6.3 BEWERTUNG DER RELEVANZ BEIM GESTALTUNGSRICHTPLAN

Die vorgängig ermittelten Interessen werden nachfolgend gewichtet und entsprechend in eine Rangfolge geordnet. Die Bewertung der Relevanz der Interessen bezieht sich auf die Betroffenheit bzw. der Auswirkung der jeweiligen Interessen und dem gesetzlichen Stellenwert des Interesses auf den vorliegenden Fall.

Tab. 4: Relevanz der Interessen

RANGFOLGE	UNTERSUCHTE INTERESSEN
1	Siedlungsentwicklung nach Innen (Art. 1 RPG)
1	Räumliche Voraussetzungen für die Wirtschaft schaffen und erhalten (Art. 1 RPG)
1	Schutz von Landschafts- und Ortsbildern sowie Natur- und Kulturdenkmälern (Art. 1 NHG)
2	Einordnung von Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft (Art. 3 RPG)
2	ÖV-Erschliessung von Wohn- und Arbeitsgebieten (Art. 3 RPG)
2	Schutz vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen belasteter Standorte (Art. 3 RPG)
3	Siedlungen mit vielen Grünflächen und Bäumen (Art. 3 RPG)
3	Erhalt und Schaffung von Rad- und Fusswegen (Art. 3 RPG)
4	Interessen der Anstösserinnen und Anstösser
4	Interessen der Grundeigentümerschaft

Die Interessen der Siedlungsentwicklung nach Innen und der räumlichen Voraussetzung für die Wirtschaft schaffen und erhalten sowie der Ortsbildschutz sind in der Rangfolge der untersuchten Interessen an oberster Stelle, da diese Interessen im vorliegenden Fall am stärksten betroffen sind.



An zweiter Stelle sind die Interessen der Einordnung von Bauten und Anlagen in die Landschaft, der ÖV-Erschliessung von Arbeitsgebieten und dem Schutz vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen. Nachfolgend sind die weiteren Interessen gemäss dem Raumplanungsgesetz (RPG; SR 700,1. Januar 2019) aufgeführt, wie die Schaffung von Grünflächen und Bäumen und den Erhalt und die Schaffung von Rad- und Fusswegen. An letzter Stelle stehen die privaten Interessen der Anstösser und der Grundeigentümerschaft.

6.4 AUSWIRKUNGEN AUF DIE ERMITTELTEN INTERESSEN BEIM GESTALTUNGSRICHTPLAN

Nachfolgend werden im Rahmen der Interessenabwägung die relevanten betroffenen Interessen beim Gestaltungsrichtplan beurteilt und abgewogen.

Tab. 9: Auswirkungen der Interessen

ERMITTELTE INTERESSEN	BEURTEILUNG
Innenentwicklung	Mit der Schaffung des Gestaltungsrichtplans wird die Entwicklung an einer zentralen Lage gefördert. Die noch unbebauten bzw. teilweise unternutzten Parzellen können bebaut und verdichtet werden. Die Ziele der Innenentwicklung werden umgesetzt.
Räumliche Voraussetzungen für die Wirtschaft schaffen und erhalten	Mit der Schaffung des Gestaltungsrichtplans wird die Grundlage für die bauliche Entwicklung der Molkerei Biedermann festgelegt. Dadurch können die gewerblichen Interessen berücksichtigt und gesichert werden.
Schutz von Ortsbildern	Der Gestaltungsrichtplan berücksichtigt die Interessen des Ortsbilds und des ISOS, indem gestalterische Bestimmungen für den Aussenraum, Neubauten und Ersatzneubauten geregelt sind. Die Qualitätssicherung wird weiterhin mit der Gestaltungsplanpflicht gewährleistet.
Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung	Durch die Festlegung einer einheitlichen Gestaltung mit ortstypischen Bauten werden sich die Bauten und Anlagen gut in die Umgebung einordnen. Der Gestaltungsrichtplan reagiert auf die umliegende Umgebung und stellt eine hochwertige Gestaltung sicher.
ÖV-Erschliessung von Arbeitsgebieten	Mit der Schaffung des Gestaltungsrichtplans wird die Entwicklung an einer zentralen Lage gefördert, welche für die Region bereits gut erschlossen ist.
Schonung der Wohngebiete vor lästigen Einwirkungen	Mit der klaren Regelung der Erschliessung, dass der Lieferverkehrs auf den östlichen Teil der Schützensgütlistrasse begrenzt wird sowie die Vorgaben der Situierung von Bauten und Anlagen werden die angrenzenden Wohngebiete von Lärmeinwirkungen geschont.
Erhalt von Fusswegen und Schaffung von Siedlungen mit vielen Grünflächen und Bäumen	Im Geltungsbereich werden Grünflächen und -elemente entlang der Schützensgütlistrasse sowie im südlichen Teil der Parzelle Nr. 781 festgelegt und erhalten. Zudem wird das Fusswegnetz entlang der Schützensgütlistrasse und dem Einlenker zur Steigstrasse aufgewertet und es wird ein neuer öffentlicher Fussweg zwischen der Neugütlistrasse und der Bergstrasse gesichert.
Interessen der Anstösserinnen und Anstösser / öffentliches Interesse	Die Aufwertung des Strassenraums, die Regelungen der verkehrlichen Erschliessung sowie der baulichen Struktur und die Schaffung eines öffentlichen Fusswegs mit einer grossen Grünfläche wird eine Verbesserung für das Zentrum von Bischofszell und die Nachbarschaft erzielt. Das öffentliche Interesse wird gewahrt.
Interessen der Grundeigentümerschaft	Der Gestaltungsrichtplan berücksichtigt die Wünsche der Emmi Schweiz AG sowie der Molkerei Biedermann für die Betriebserweiterung. Die Regelungen im Gestaltungsrichtplan ermöglichen eine Realisierung in Etappen und dient als Grundlage für zukünftige Entwicklungen.



6.5 BEWERTUNG DER RELEVANZ BEIM GESTALTUNGSPLAN

Die vorgängig ermittelten Interessen werden nachfolgend gewichtet und entsprechend in eine Rangfolge geordnet. Die Bewertung der Relevanz der Interessen bezieht sich auf die Betroffenheit bzw. der Auswirkung der jeweiligen Interessen und dem gesetzlichen Stellenwert des Interesses auf den vorliegenden Fall.

Tab. 10: Relevanz der Interessen

RANGFOLGE	UNTERSUCHTE INTERESSEN
1	Siedlungsentwicklung nach Innen (Art. 1 RPG)
1	Räumliche Voraussetzungen für die Wirtschaft schaffen und erhalten (Art. 1 RPG)
1	Schutz von Landschafts- und Ortsbildern sowie Natur- und Kulturdenkmälern (Art. 1 NHG)
2	Einordnung von Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft (Art. 3 RPG)
2	ÖV-Erschliessung von Wohn- und Arbeitsgebieten (Art. 3 RPG)
2	Schutz vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen belasteter Standorte (Art. 3 RPG)
3	Siedlungen mit vielen Grünflächen und Bäumen (Art. 3 RPG)
3	Erhalt und Schaffung von Rad- und Fusswegen (Art. 3 RPG)
4	Interessen der Anstösserinnen und Anstösser
4	Interessen der Grundeigentümerschaft

Die Interessen der Siedlungsentwicklung nach Innen, der Schutz von Landschaftsbildern und vor Altlasten sind in der Rangfolge der untersuchten Interessen an oberster Stelle, da sie mit dem Raumplanungsgesetz (RPG; SR 700,1. Januar 2019) in einem nationalen Gesetz verankert sind.

Die daraus resultierende Notwendigkeit der darauf ausgerichteten Massnahmenerstellung und weiteren Inhalten vom RPG sind an zweiter Stelle, da sie nicht mehr Hauptziele sind gemäss nationaler Gesetzgebung im Art. 1 RPG. Das Interesse der Anstösserinnen und Anstösser ist gleich hoch gewichtet wie die Interessen der Grundeigentümerschaft.

6.6 AUSWIRKUNGEN AUF DIE ERMITTELTEN INTERESSEN BEIM GESTALTUNGSPLAN

Nachfolgend werden im Rahmen der Interessenabwägung die relevanten betroffenen Interessen beim Gestaltungsplan beurteilt und abgewogen.

Tab. 11: Beurteilung der Interessen

ERMITTELTE INTERESSEN	BEURTEILUNG
Innenentwicklung	Mit der Entwicklung des Gestaltungsplans kann an zentraler Lage von Bischofszell der Betriebsstandort der Molkerei Biedermann weiterentwickelt werden. Die Ziele der Innenentwicklung werden mit der Bebauung und Verdichtung von unbebauten bzw. unternutzten Bauzonen unterstützt.
Räumliche Voraussetzungen für die Wirtschaft schaffen und erhalten	Die Molkerei Biedermann benötigt für ihr operatives Geschäft mehr Lagerflächen mit einer Stärkung des Betriebsstandorts Bischofszell. Der Gestaltungsplan schafft die räumlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des ansässigen Betriebs.
Schutz von Ortsbildern	Die geltenden Erhaltungsziele gemäss ISOS widersprechen grundsätzlich der Entwicklung in diesem Gebiet. Aufgrund der Bestandessituation sind allerdings nicht mehr die gleichen Qualitäten wie bei der Erstellung des ISOS vorhanden. Mit der hohen Qualität der Betriebserweiterung wird die bestehenden Bebauungsstruktur aufgewertet und mit der Gestaltungsrichtplanung über das gesamte Areal sukzessive verbessert. So wird im möglichen Rahmen unter Berücksichtigung des bestehenden Gebäudekomplexes ein Neubau mit hoher



ERMITTELTE INTERESSEN	BEURTEILUNG
	architektonischer Qualität ergänzt. Dem Schutz des Ortsbildes wird damit im möglichen Rahmen Rechnung getragen.
Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung	Der Gestaltungsplan reagiert auf die umliegende Landschaft und stellt eine naturnahe Gestaltung sicher. Durch die an die Umgebung angepasste Bebauung entsteht ein harmonisches Siedlungsbild, dass sich gut in die Nachbarschaft eingliedert. Das Gebäude wird harmonisch in das Gelände integriert, das natürlich gewachsene Terrain verbleibt im südöstlichen Bereich unverändert.
ÖV-Erschliessung von Arbeitsgebieten	Durch die zentrale und gut erschlossene Lage des Gebiets wird dem Interesse entsprochen.
Schonung der Wohngebiete vor lästigen Einwirkungen	Durch die neu geschaffene Tiefgarage und der Setzung des Neubaus, wird das umliegende Wohngebiet durch den verursachten (Mehr-)Verkehr geschont. Die entsprechenden Belastungsgrenzwerte sind eingehalten. Durch den Wegfall von Fahrten dank Insourcing wird das Quartier von Verkehr entlastet.
Erhalt von Fusswegen und Schaffung von Siedlungen mit vielen Grünflächen und Bäumen	Im südlichen Teil der Parzelle Nr. 781 wird ein Freiraum festgelegt und mit einheimischer Bepflanzung bestückt. Dazu werden entlang der Berglistrasse weitere Hochstammbäume gepflanzt, die den Strassenraum zusätzlich aufwerten. Im parkartigen, mit grossen Bäumen bestückten Freiraum wird zudem ein neuer öffentlicher Fussweg zwischen der Neugütlistrasse und der Bergstrasse erstellt. Mit dieser wichtigen Verbindung entstehen ein qualitätsvoller Freiraum sowie die bessere Anbindung des Quartiers.
Interessen der Anstösserinnen und Anstösser / öffentliches Interesse	Mit der Schaffung eines öffentlichen Fusswegs mit einer grossen Grünfläche wird eine Verbesserung für das Zentrum von Bischofszell und die Nachbarschaft erzielt. Das öffentliche Interesse wird gewahrt.
Interessen der Grundeigentümerschaft	Der Gestaltungsplan berücksichtigt die Wünsche der Emmi Schweiz AG sowie der Molkerei Biedermann für die Betriebserweiterung. Die Regelungen im Gestaltungsplan ermöglichen eine Realisierung in Etappen, der Gestaltungsplan ermöglicht ein für den Betrieb zugeschnittenes Logistikgebäude, das den Betrieb für die Zukunft stärkt und noch weiteren Ausbauspielraum einräumt.

6.7 RESULTAT DER INTERESSENABWÄGUNG

Mit der Festlegung des Gestaltungsrichtplans nach § 14 ff. PBG und des Gestaltungsplans nach § 23 ff. PBG werden alle berührten Interessen angemessen berücksichtigt.

Der Grundsatz der Verhältnismässigkeit verlangt, dass planerische Festlegungen zur Erreichung der angestrebten Ziele geeignet und erforderlich sind sowie eine ausgewogene Zweck-Mittel-Relation wahren. Die getroffenen Regelungen berücksichtigen sowohl die öffentlichen Interessen an einer qualitätsvollen Innenentwicklung, einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und dem Schutz der Umgebung als auch die privaten Interessen der Grundeigentümerschaft.

Dabei zeigt der Gestaltungsrichtplan die längerfristige Entwicklung der Molkerei Biedermann beidseitig der Schützengütlistrasse auf und hält fest, auf welche Aspekte und Entwicklungsabsichten die Behörde besondere Beachtung zu legen hat. Es wird ein verbindlicher Rahmen für eine geordnete, qualitätsvolle Arealentwicklung an zentraler Lage geschaffen. Die Sicherung und Weiterentwicklung des Betriebsstandorts werden unter Berücksichtigung städtebaulicher, verkehrlicher und freiräumlicher Aspekte sowie den angrenzenden Nutzungen gewährleistet.

Dem Schutz des Ortsbildes kommt aufgrund der zentralen Lage und der ortsbildprägenden bestehenden Bebauung ein hohes Gewicht zu. Diesem Interesse wird mit den qualitativen Vorgaben des Gestaltungsrichtplans sowie der weiterhin bestehenden Gestaltungsplanpflicht angemessen Rechnung getragen. Die konkrete bauliche Entwicklung im Kreuzungsbereich der Steigstrasse bleibt dem nachgelagerten Planungsverfahren vorbehalten, wobei eine qualitativ hochwertige Lösung sicherzustellen ist, die der exponierten und bedeutenden Lage gerecht wird.



Der Gestaltungsplan konkretisiert die übergeordnete Zielsetzung und setzt diese grundeigentümerverbindlich fest. Abweichungen von der Regelbauweise sind begründet und notwendig, um den Zweck des Gestaltungsplans zu erfüllen und die betrieblichen Anforderungen an ein zeitgemässes Logistikgebäude abzudecken. Gleichzeitig wird durch eine hohe ortsbauliche Gliederung und architektonische Qualität die Einpassung in die Umgebung sichergestellt.

Die Interessen der Innenentwicklung und der Schaffung der räumlichen Voraussetzung für die Wirtschaft werden durch die gezielte Verdichtung und Weiterentwicklung des bestehenden Betriebsstandorts an zentraler Lage unterstützt. Dem gegenüber steht das Interesse am Schutz des Ortsbids und der Umgebung, welches im betroffenen Gebiet grundsätzlich tangiert ist. Aufgrund der bestehenden Vorprägung des Gebiets durch frühere bauliche Entwicklungen und der bereits eingeschränkten ortsbildprägenden Qualitäten kommt diesem Schutzinteresse jedoch kein überwiegendes Gewicht zu. Zudem wird dem Schutzanliegen durch gestalterische Vorgaben, eine qualitätsvolle architektonische Ausgestaltung sowie die Sicherung von Grün- und Freiräumen Rechnung getragen.

Insgesamt gewährleisten Gestaltungsrichtplan und Gestaltungsplan die Wahrung des öffentlichen Interesses und schaffen zugleich Planungssicherheit sowie Entwicklungsspielraum für die Molkerei Biedermann am Standort Bischofszell.

7 VERFAHREN

7.1 BEARBEITUNGSPHASE

7.1.1 AUSARBEITUNG

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

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

7.2 VORPRÜFUNG

7.2.1 ALLGEMEINES

Der Gestaltungsplan wurde am 29. März 2022 zur 1. kantonalen Vorprüfung gemäss § 11 PBG eingereicht. Der Vorprüfungsbericht vom 28. Juli 2022 wurde in der Folge ausgewertet. Es fanden zwei Besprechungen mit Vertretern der kantonalen Fachstellen statt. Da es einige Vorbehalte zum Projekt gab, wurde das Projekt nochmals grundlegend überarbeitet.

Der Gestaltungsplan wurde am 12. Mai 2026 zur 2. kantonalen Vorprüfung gemäss § 11 PBG eingereicht. Der Vorprüfungsbericht vom 29. Juli 2026 wurde in der Folge ausgewertet, und der Stadtrat hat bezüglich der angeregten Anpassungen entschieden. Ziel der 2. kantonalen Vorprüfung war es, dass die neue Anordnung und Gestaltung der Baubereiche A1 bis A4 sowie die umfassend angepassten Sonderbauvorschriften nochmals geprüft werden. Die Rückmeldung ist positiv ausgefallen, die Planungsinstrumente wurden nur noch geringfügig bereinigt. In der Auswertungstabelle in der Beilage B5 sind die Punkte der Vorprüfung und deren Umgang im Planungsinstrument zusammengefasst.



7.3 MITWIRKUNG UND INFORMATION

7.3.1 PROJEKTSTAND 2022

GESTALTUNGSPLAN

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

Die Bewohner der angrenzenden Liegenschaften wurden am 7. November 2019 und 23. September 2020 über den Stand der Planung informiert (Konzept, Bauprojekt). Die Bewohner der angrenzenden Liegenschaften sowie die weitere Öffentlichkeit werden im Rahmen einer Informationsveranstaltung vom 9. Februar 2022 über den Gestaltungsplan informiert. Im Anschluss gab es die Möglichkeit, sich zum Gestaltungsplan zu äussern. Dabei gingen zwei Eingaben ein, welche wie folgt berücksichtigt wurden:

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

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

GESTALTUNGSRICHTPLAN

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

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

Im Gestaltungsrichtplan wurden, soweit sinnvoll, die Veränderungen der Anpassung des Gestaltungsplans der Änderungen 2024 und 2025 ebenfalls übernommen und diese der öffentlichen Bekanntmachung unterstellt.

7.3.2 PROJEKTSTAND 2026

Aufgrund der Änderungen wird nochmals eine Mitwirkung durchgeführt. Anlässlich der Informationsveranstaltung vom 18. Juni 2026 wurden die Planungsinstrumente vorgestellt. Die anschliessende Vernehmlassungsfrist dauerte bis zum 18. August 2026.

Insgesamt gingen drei Mitwirkungseingaben mit 17 Rückmeldungen, Fragen und Anregungen beim Stadtrat ein. Die Eingaben wurden ausgewertet. Folgende Anpassungen sind in die Dokumente eingeflossen:

- Es wurde eine Bestimmung zu Reklameanlagen ergänzt, um den Anordnungsbereich vorzugeben und die Lichtemissionen auf die Umgebung zu beschränken.
- Auf die Erstellung eines öffentlichen Sitzplatzes wird verzichtet. Stattdessen werden an zwei Standorten entlang des Wegs jeweils eine Sitzbank mit Abfalleimer angeordnet.
- Die Gestaltung der Warenpasserelle wurde nochmals überarbeitet und wirkt mit der neuen Materialisierung mit Alulamellen und Glas deutlich filigraner.



In der Tabelle in der Beilage B9 sind die Mitwirkungseingaben und deren Berücksichtigung bzw. Umgang im Planungsinstrument zusammengefasst. Die aktualisierten Visualisierungen inklusive veränderter Fassade der Warenpasserelle ist der Beilage B10 zu entnehmen.

7.4 RECHTSVERFAHREN

7.4.1 BESCHLUSSFASSUNG STADTRAT

Der Stadtrat hat einen ersten Stand der Planung bereits 2023 beschlossen sowie eine Änderung 2024. Diese Stände wurden 2026 per Stadtratsbeschluss aufgehoben und anstelle dieser alten Stände die nun vorliegenden Planungsinstrumente neu festgesetzt/beschlossen.

Der Stadtrat hat den Gestaltungsrichtplan und den Gestaltungsplan an der Sitzung vom 02. September 2026 beschlossen und zur öffentlichen Bekanntmachung bzw. der öffentlichen Auflage freigegeben.

7.4.2 BEKANNTMACHUNG GESTALTUNGSRICHTPLAN UND ÖFFENTLICHE AUFLAGE GESTALTUNGSPLAN

Der Gestaltungsrichtplan wird gestützt auf Art. 29 PBG während 20 Tagen öffentlich bekannt gemacht, der Gestaltungsplan wird zeitgleich öffentlich aufgelegt vom 18. September bis 07. Oktober 2026. Dies wird im kantonalen Amtsblatt Nr. 38 vom 18. September 2026 publiziert.

7.4.3 FAKULTATIVES REFERENDUM GESTALTUNGSPLAN

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

7.4.4 EINWENDUNGEN ZUM GESTALTUNGSRICHTPLAN

Während dieser Frist gingen beim Stadtrat XX Einwendungen zum Gestaltungsrichtplans ein. Diese hat der Stadtrat wie folgt behandelt:

- ...
- ...
- ...

7.4.5 EINSPRACHEN GESTALTUNGSRICHTPLAN

Während dieser Frist gingen beim Stadtrat XX Einsprachen zum Gestaltungsplan ein.

Diese hat der Stadtrat wie folgt behandelt:

- ...
- ...
- ...

7.4.6 GENEHMIGUNG

Der Gestaltungsrichtplan Schützengütli und der Gestaltungsplan Logistikgebäude Schützengütli werden anschliessend dem Departement für Bau und Umwelt zur Genehmigung eingereicht.



8 ANHANG

A1 CHECKLISTE NACHWEISE

Tab. 12: Checkliste Sondernutzungsplanung: Siedlung

SIEDLUNG	NICHT RELEVANT	RELEVANT
Abweichungen gegenüber der Regelbauweise		4.2.1
bauliche und gestalterische Integration		4.2.2
Wohnlichkeit und architektonische Qualität		4.2.2, 4.3.1
Haushälterische Bodennutzung		4.2.4
Lärmschutz		4.2.5
Luftverschmutzung und Gerüche	X	
Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NIS)	X	
Notwendigkeit einer Richtplananpassung	X	
Ortsbildschutz und Kulturdenkmäler	X	
Energie		4.2.6
Etappierung		3.3.1
Störfallvorsorge	X	

Tab. 13: Checkliste Sondernutzungsplanung: Infrastruktur und Wirtschaft

INFRASTRUKTUR UND WIRTSCHAFT	NICHT RELEVANT	RELEVANT
Nutzungszuordnung		2.2.2
Kosten / Erträge	X	

Tab. 14: Checkliste Sondernutzungsplanung: Natur und Landschaft

NATUR UND LANDSCHAFT	NICHT RELEVANT	RELEVANT
Einordnung in die Landschaft oder das Quartier		4.3.1
Förderung Natur im Siedlungsraum		4.3.2
Freihaltung von Bach- und Flusssufern	X	

Tab. 15: Checkliste Sondernutzungsplanung: Siedlung und Verkehr

SIEDLUNG UND VERKEHR	NICHT RELEVANT	RELEVANT
Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr		4.4
Kapazitätsreserven Strassennetz		4.4
Industriegleisanschlüsse	X	
Voraussetzungen für den Langsamverkehr		4.4
Parkierung und Erschliessung		4.4

Tab. 16: Checkliste Sondernutzungsplanung: Wasser und Boden

WASSER UND BODEN	NICHT RELEVANT	RELEVANT
Naturgefahren	X	
Abstimmung Generelle Entwässerungsplanung (GEP)		3.5.4
Belastete Standorte	X	



9 BEILAGEN

- B1 RICHTPROJEKT ARCHITEKTUR, ARCHITECTURE ZOPP+BARBÉ,
LUZERN VOM 08. SEPTEMBER 2026**
- B2 RICHTPROJEKT LANDSCHAFTSARCHITEKTUR, PR LANDSCHAFTS-
ARCHITEKTUR GMBH VOM 09. SEPTEMBER 2026**
- B3 WORKSHOPVERFAHREN, BERICHT DER FACHEXPERTEN VOM
01. NOVEMBER 2021**
- B4 GRUNDLAGEN PARKPLATZBEDARF GEMÄSS VSS VOM 5. MAI 2026**
- B5 AUSWERTUNG VORPRÜFUNG VOM 9. SEPTEMBER 2026**
- B6 NACHWEIS SCHLEPPKURVEN VOM 05. MAI 2026**
- B7 LÄRMGUTACHTEN VOM 05. MAI 2026**
- B8 BERICHT RETENTIONSBERECHNUNG, WÄLLI INGENIEURE AG
VOM 05. MAI 2026**
- B9 AUSWERTUNG MITWIRKUNG VOM 09. SEPTEMBER 2026**
- B10 VISUALISIERUNGEN RICHTPROJEKTE ARCHITEKTUR UND FREI-
RAUM VOM 17. SEPTEMBER 2026**



ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Titelbild: Orthophoto Plangebiete (Gestaltungsrichtplan in grün, Gestaltungsplan in rot).....	2
Abb. 1: Orthofoto mit Plangebiet Gestaltungsrichtplan in grün.....	6
Abb. 2: Amtliche Vermessung mit Plangebiet in grün.....	7
Abb. 3: Orthophoto mit Plangebiet.....	8
Abb. 4: Amtliche Vermessung mit Plangebiet in rot.....	9
Abb. 5: Richtplanausschnitt mit Planungsgebieten.....	10
Abb. 6: Ausschnitt Teilrichtplan Siedlung, Natur und Landschaft mit Plangebieten	11
Abb. 7: Ausschnitt Teilrichtplan Verkehr mit Plangebieten.....	12
Abb. 8: Ausschnitt Energierichtplan mit Plangebieten	13
Abb. 9: Ausschnitt Zonenplan mit Plangebieten (GRP in Schwarz, GP in rot)	14
Abb. 10: Anhang Baureglement 5.2: Fassadenhöhe	15
Abb. 11: Ergänzende Skizze zu Art. 32, Ziff. 5.2.....	15
Abb. 12: Ausschnitt Schutzgegenstände mit Plangebieten.....	16
Abb. 13: Ausschnitt ISOS mit Plangebieten.....	17
Abb. 14: ÖV-Güteklasse mit Plangebieten (GRP in schwarz, GP in rot).....	18
Abb. 15: Dienstbarkeit Fuss- und Fahrwegrecht.....	19
Abb. 16: Orthophoto mit Verkehrserschliessung Parz. Nrn. 1004+1726 (roter Pfeil)	19
Abb. 17: Werkleitungen Kanalisation	20
Abb. 18: Orthofoto mit Geltungsbereich	22
Abb. 19: Gebiet Produktion.....	23
Abb. 20: Gebiet Parzelle Nr. 738.....	23
Abb. 21: Gebiet Logistik (GP)	23
Abb. 22: Nachweis Grünflächenziffer.....	24
Abb. 23: Konzept Schützensgütlistrasse Variante D.....	25
Abb. 24: Nachweis Lichtraumprofil Variante D.....	25
Abb. 25: Konzept Schützensgütlistrasse Einlenker Steigstrasse	26
Abb. 26: Richtprojekt 2021	27
Abb. 27: Text	27
Abb. 28: Modell nach Anpassung durch die Workshopbeteiligten vom 4. Oktober 2021	28
Abb. 29: Konzept Architektur.....	29
Abb. 30: Konzept Freiraum mit begrünem Flachdach.....	29
Abb. 31: Visualisierung Richtprojekt – Ostseite (alter Stand Warenpasserelle).....	33
Abb. 32: Visualisierung Richtprojekt – Westseite mit neuer Materialisierung Warenpasserelle	33
Abb. 33: Visualisierung Richtprojekt – Ostseite (alter Stand mit Sitzplatz).....	34
Abb. 34: Visualisierung Detail Warenpasserelle mit Sandwich-Panel	34
Abb. 35: Materialisierung Gebäude Baubereich A1	35



Abb. 36: Materialisierung Gebäude Baubereich A2+A3	35
Abb. 37: Materialisierung Gebäude Baubereich B	35
Abb. 38: Materialisierung Gebäude Baubereich C	35
Abb. 39: Materialisierung Gebäude Baubereich D	35
Abb. 40: Materialisierung Sockel Neubauten.....	35
Abb. 41: Materialisierung gesamtes Areal Molkerei Biedermann mit Bestandesbauten (weiss und hellrot)	35
Abb. 42: Modellfoto West	36
Abb. 43: Modellfoto Süd	36
Abb. 44: Modellfoto Nord	36
Abb. 45: Referenzbild strukturierte Einzäunung	37
Abb. 46: Referenzbild Strassenbaumreihe.....	37
Abb. 47: Referenzbild strukturreiche Wiesenfläche	38
Abb. 48: Referenzbild Sträuchergruppe	38
Abb. 49: Schnitt Baubereich A bis Südliche Grenze des Plangebiets mit öffentlichem Fussweg	38
Abb. 50: Richtprojekt Freiraum.....	39
Abb. 51: Sichtfelder Gestaltungsplan.....	41
Abb. 52: Darstellung Verkehrserschliessung Parzellen Nrn. 1004 + 1726 (roter Pfeil)	42
Abb. 53: Schleppkurvennachweis für LKW-Warenumschlag (Ausfahrt mit Sichtbermen)	43
Abb. 54: Verortung Besucherabstellplätze (Auto rot, Velo grün).....	44
Abb. 55: Darstellung des Abschnitts für eine potenzielle Überschreitung	45
Abb. 56: Plan Dachlandschaften	48
Abb. 57: Standort Retentionstanks (blau: Meteorwasser, grün: Schmutzwasser)	51
Abb. 58: 3D-Modell Etappe 1	52
Abb. 59: 3D-Modell Etappe 2	52
Abb. 60: Max. Gebäudelänge aller Bauten im GP und unter Berücksichtigung gesamter Gebäudekomplex.....	55
Abb. 61: Berechnung Grünflächenziffer im Gestaltungsplanperimeter.....	57
Abb. 62: Schwarzplan mit Richtprojekt 2026 (Plangebiet in rot).....	58

TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 1: Übersicht Aussenlagerstandorte mit Fahrten	5
Tab. 2: Betroffene Parzellen	6
Tab. 3: Betroffene Parzellen	8
Tab. 4: Höchst- und Mindestmasse, neues Baureglement	14
Tab. 5: Übersicht Grünflächenanteil.....	23
Tab. 6: Gegenüberstellung: Regelbauweise – Gestaltungsplan	53
Tab. 7: Bedarf Parkfelder Personenwagen gemäss VSS 40 281	61



Tab. 8: Relevante Interessen	63
Tab. 9: Auswirkungen der Interessen.....	65
Tab. 10: Relevanz der Interessen	66
Tab. 11: Beurteilung der Interessen	66
Tab. 12: Checkliste Sondernutzungsplanung: Siedlung	71
Tab. 13: Checkliste Sondernutzungsplanung: Infrastruktur und Wirtschaft	71
Tab. 14: Checkliste Sondernutzungsplanung: Natur und Landschaft	71
Tab. 15: Checkliste Sondernutzungsplanung: Siedlung und Verkehr	71
Tab. 16: Checkliste Sondernutzungsplanung: Wasser und Boden	71

