

PROJEKT NR. 093.1.002

GESTALTUNGSPLAN LOGISTIKGEBÄUDE SCHÜTZENGÜTLI

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

09. SEPTEMBER 2026

AUFLAGE

Vom Stadtrat erlassen: 02. September 2026

Der Stadtpräsident

Der Stadtschreiber

Öffentliche Auflage: 18. September 2026 bis 07. Oktober 2026

Untersteht dem fakultativen Referendum gemäss §24 Abs. 3 PBG

Vom Department für Bau und Umwelt genehmigt:

Mit Entscheid Nr.

Vom Gemeinderat in Kraft gesetzt: per:

I. ALLGEMEINES

ART. 1 GELTUNGSBEREICH

¹ Der Gestaltungsplan Logistikgebäude Schützengütli besteht aus den folgenden Unterlagen:

- a) Situationsplan im Massstab 1:500
- b) Sonderbauvorschriften
- c) Planungsbericht

² Alle in der Planlegende des Situationsplans bezeichneten Festlegungen sowie die Sonderbauvorschriften sind verbindlich. Der Planungsbericht ist erläuternd. Die Richtprojekte Architektur (Beilage B1 zum Planungsbericht, datiert vom 08.09.2026) und Landschaftsarchitektur (Beilage B2 zum Planungsbericht, datiert vom 09-09.2026) sind richtungsweisend.

ART. 2 ZWECK

¹ Der Gestaltungsplan bezweckt:

- a) die Sicherung des Produktionsstandortes Bischofszell der Molkerei Biedermann;
- b) die Schaffung eines zeitgemässen Logistikgebäudes mit Erweiterungsmöglichkeit;
- c) die Erreichung einer insgesamt besseren Siedlungsgestaltung, die im öffentlichen Interesse liegt, durch hochwertige architektonische Ausgestaltung des Logistikgebäudes und dessen sorgfältige Einpassung ins städtische und ortsbauliche Umfeld sowie eine hochwertige Freiraumgestaltung;
- d) die direkte Anbindung des Logistikgebäudes an die Produktionsgebäude;
- e) die Optimierung der Logistik des Betriebs;
- f) eine zweckmässige interne Verkehrserschliessung des Areals mit Rücksichtnahme auf die Immissionsbelastung der angrenzenden Wohnnutzungen.

II. ERSCHLIESSUNG

ART. 3 VERKEHRSFLÄCHEN

¹ Die «Verkehrsfläche, öffentlich» ist dauerhaft freizuhalten als Gehweg für die Öffentlichkeit. Im Bereich «Zu- und Wegfahrt Anlieferung» ist die Querung dieser Fläche erlaubt.

² Die «Verkehrsfläche, intern» ist für die betriebsinterne Erschliessung und den Warenumschlag zu nutzen.

³ Die Zu- und Wegfahrt auf die Schützengütlistrasse resp. die Bergstrasse muss in den bezeichneten Bereichen erfolgen. Die erforderlichen Sichtfelder sind dauerhaft freizuhalten.

⁴ Die Rampe zur Tiefgarage ist zweispurig mit Gegenverkehrsregime auszuführen.



⁵ Die bezeichnete Fläche «Verkehrerschliessung (Dienstbarkeit) Parz. Nrn. 1004 + 1726» ist zur privaten Erschliessung und Parkierung dieser Parzellen zu nutzen und dauerhaft freizuhalten.

ART. 4 BEREICH FUSSWEG, ÖFFENTLICH

¹ Im «Bereich Fussweg, öffentlich» ist ein chaussierter, öffentlicher Fussweg mit einer Mindestbreite von 2.00 m zu erstellen. Entlang des Fusswegs sind zwei Sitzbänke anzuordnen.

ART. 5 WARENUMSCHLAG LKW

¹ Der bezeichnete Bereich «Warenumschlag LKW» sichert die Fläche für das Manövrieren sowie das Be- und Entladen von Transportfahrzeugen.

² Der Warenumschlagplatz darf nicht dauerhaft als Lagerplatz verwendet werden.

ART. 6 PARKIERUNG

¹ Die erforderlichen Autoabstellplätze für Angestellte sind in der Tiefgarage anzuordnen. Anzahl, Abmessung und Anordnung der Parkfelder (inkl. Behindertenparkfelder) richten sich nach den aktuell gültigen VSS-Normen und berücksichtigen den konkreten betrieblichen Bedarf.

² Die erforderliche Anzahl an Veloabstellplätze ist gemäss Berechnung der aktuell gültigen VSS-Norm bereitzustellen.

³ In dem bezeichneten Bereich «Veloparkierung» sind oberirdische-Veloabstellplätze zu erstellen, die gut beleuchtet und mit Anlehnbügel zu versehen sind.

III. BEBAUUNG

ART. 7 BAUBEREICHE ALLGEMEIN

¹ Die bezeichneten Baubereiche A1, A2, A3, B, C und D bestimmen die maximale horizontale Ausdehnung der Bauten. Die maximalen Fassaden- und Gesamthöhen je Baubereich sind einzuhalten.

² Ausserhalb der Baubereiche sind nur untergeordnete Bauteile, wie Anlagen und Bauteile für Fluchtwege, Licht- und Belüftungsschächte sowie Kleinbauten zulässig.

³ Die Gesamtlänge aller Baubereiche A (A1/A2/A3) von 78.22 m und die Gesamtbreite von 44.70 m muss eingehalten werden. Die Abgrenzung zwischen den einzelnen Baubereichen (A1 und A2 respektive A2 und A3) darf um je bis zu 2.00 m abweichen.

ART. 8 BAUBEREICHE A1 UND A2

¹ In den Baubereiche A1 und A2 sind Hauptbauten für Nutzungen in Zusammenhang mit Produktion, Lagerung, Logistik sowie Büros des Betriebes zu erstellen.

² Mit der Baulinie Erdgeschoss werden die in das Gebäudevolumen eingezogene Verladerampen gesichert. Für die darüber liegenden Gebäudeteile ist eine lichte Höhe von mindestens 5.00 m gegenüber dem Platzniveau einzuhalten.



³ Die Baulinie Erdgeschoss im Baubereich A2 am Ostrand des Rücksprungs darf bei nachgewiesener Notwendigkeit aufgrund der erforderlichen Technik im Gebäudeinnern um maximal 0.80 m Richtung Westen überschritten werden.

ART. 9 BAUBEREICH A3

¹ Der Baubereich A3 ist für die Erweiterung der Hauptbaute analog Baubereich A2 zu nutzen gemäss Art. 8 Abs. 1.

² Im Bereich der Baulinie Erdgeschoss sind zusätzliche Verladerampen zu erstellen, identisch ausgestaltet wie im Baubereich A2 und unter Einhaltung der Vorgaben gemäss Art. 8 Abs. 2.

ART. 10 BAUBEREICH B

¹ Im Baubereich B sind technisch notwendige Einrichtungen für den Produktions- und Logistikbetrieb sowie Büroräumlichkeiten unterzubringen.

ART. 11 BAUBEREICH ERGÄNZUNGSBAU C

Im Baubereich C sind der Ergänzungsbau zum Logistikgebäude inkl. Anbindung der Passerelle sowie die Anlieferung anzubringen.

ART. 12 BAUBEREICH WARENPASSERELLE D

¹ Im «Baubereich Warenpasserelle D» ist eine Warenpasserelle zwischen den Baubereichen A2 und B über die Zufahrtsrampe zur Tiefgarage sowie zwischen den Baubereichen B und C über die Schützengütlistrasse zu erstellen.

² Es gilt eine maximale Gesamthöhe von 13.00 m sowie eine minimale lichte Durchfahrtshöhe von mindestens 6.00 m gegenüber der darunterliegenden Schützengütlistrasse.

³ Die Passerelle darf die Trauflinie der Baute im Baubereich B nicht durchschneiden.

ART. 13 BAUBEREICH AUSSENTREPPEN

¹ Im «Baubereich Aussentreppe» sind eine oder mehrere Treppen für die Erschliessung respektive als Fluchtwege zu erstellen. Diese dürfen den jeweiligen Bereich je Fassade zu je maximal 50% beanspruchen.

² Die Treppenanlagen dürfen die Trauflinie der Baubereiche A1/A2/A3 nicht überschreiten und dürfen nicht vor einer Fensteröffnung platziert werden.

³ Die Treppenanlagen sind architektonisch sorgfältig, filigran und zurückhaltend zu gestalten und haben sich gut an die Hauptbauten anzupassen.

ART. 14 BAULINIE UNTERGESCHOSS

¹ Die Baulinie Untergeschoss definiert die maximale horizontale Ausdehnung des Untergeschosses.

ART. 15 ARCHITEKTONISCHE GESTALTUNG

¹ Die Gestaltungen der Bauten ist aufeinander abzustimmen, so dass eine architektonisch gute Gesamtwirkung resultiert. Die Fassaden haben eine auf das Umfeld abgestimmte, mineralische Erscheinung aufzuweisen.



² Sie sind aus ondulierendem Faserzement in dezentem Weissston auszuführen. Im Baubereich A1 haben diese Elemente eine vertikale Ausrichtung aufzuweisen, in den Baubereichen A2, A3, B und C eine horizontale Ausrichtung.

³ Bei allen Gebäuden ist ein durchgehender Sockel in Beton zu errichten, dessen Oberkante auf derselben Höhe um das gesamte Gebäude herum klar erkennbar ist. Im Bereich der Baulinie Erdgeschoss darf diese durchgehende optische Linie durchbrochen werden. Ebenso ist ein Unterbruch auf der Westfassade des Baubereichs A2 respektive A3 zulässig, wo das Fenster die Sockellinie durchschneiden darf.

⁴ Das Gebäude im Baubereich B muss auf allen Fassadenseiten eine oder mehrere Fensteröffnungen in quadratischer oder liegender Rechteckform aufweisen. Werden mehrere Fenster eingebaut, müssen alle oberen Abgrenzungen der Fensterflächen auf derselben Linie liegen. Diese obere Begrenzungslinie gilt auch für Türen

⁵ Das Gebäude in den Baubereichen A hat an der Westfassade ein Fenster aufzuweisen, sowohl in der Etappe 1 (Baubereich A2), als auch im Endzustand der Etappe 2 (Baubereich A3).

⁶ Der Rücksprung im Erdgeschoss für die Verladerampe im Baubereich A2, ist auf derselben Flucht zu erstellen wie die Westfassade des Gebäudes B. Wird die zwingende Notwendigkeit gemäss Art. 8 Abs. 3 nachgewiesen, darf auf diese Bestimmung verzichtet werden.

⁷ Mit der Baugesuchseingabe ist ein Materialisierungs- und Farbkonzept für die Bauten inklusive Passerelle einzureichen und bewilligen zu lassen.

⁸ Die Warenpasserelle und die beidseitigen Gebäudeübergänge sind architektonisch hochwertig zu gestalten.

⁹ Sämtliche Bauten müssen hinsichtlich Material- und Farbgebung zurückhaltend in Erscheinung treten. Glänzende Materialien, grelle oder auffallende Farben sind nicht gestattet.

¹⁰ Ausserhalb der Gebäudevolumen sind technische Geräte und Installationen (Silo, Abluftrohre, Klimageräte etc.) nur im Ausnahmefall zulässig, sofern dies betrieblich notwendig ist. Diese haben sich gut in die Fassade einzugliedern und sind zurückhaltend zu gestalten und allenfalls mit zusätzlichen Elementen zu kaschieren.

ART. 16 DACHGESTALTUNG

¹ In den Baubereichen A1 sowie A2 und A3 sind nur flach geneigte Satteldächer zulässig. Die Dachneigung muss im Baubereich A1 zwischen 13°-17° betragen und in den Baubereichen A2 und A3 zwischen 18°-22°. Die gebaute Dachneigung im Baubereich A2 direkt angrenzend an den Baubereich A1 muss innerhalb des Baubereichs A2 wie auch im Baubereich A3 übernommen werden.

² Der gebaute höchste Punkt der Dachkonstruktion des Baubereichs A1 gibt die Höhe der Firstlinie in m.ü.M. vor, die für sämtliche weitere Dächer in den Baubereichen A2 und A3 gilt. Alle Dächer in den Baubereichen A1, A2 und A3 müssen zudem dieselbe Trauflinie aufweisen.

³ Die Dächer in den Baubereichen A2 und A3 müssen ein symmetrisches Satteldach und jeweils dieselbe Dachneigung aufweisen.

⁴ In den Baubereichen A1, A2, A3 und B sind unter dem First runde Fenster anzuordnen. Im Baubereich A1 liegt dieses Fenster mittig auf der Trauflinie und ist grösser als die Fenster in den daneben liegenden Baubereichen A2 und A3. Die runden Fenster der Baubereiche A2, A3 und B müssen oberhalb der Trauflinie liegen.

⁵ Die im Plan bezeichneten Hauptfirstrichtungen geben nicht nur die Richtung, sondern auch die Anzahl der Firste verbindlich vor. Diese sind mit gestalterisch gut eingepassten Photovoltaikanlagen zu versehen, wobei der Dachrand wahrnehmbar bleiben muss.

⁶ Die Flachdächer der Baubereiche C und D sind zu begrünen. Nur im Baubereich C ist zusätzlich eine Photovoltaikanlage zulässig.

⁷ Die Dachgestaltung des Baubereichs A3 muss identisch derjenigen des Baubereichs A2 erfolgen, sodass beide Baubereiche optisch eine Einheit bilden.



⁸ Technische Dachaufbauten haben sich gut in die Gesamterscheinung zu integrieren und sind um mindestens das Mass ihrer Höhe von der Fassade zurückzusetzen.

⁹ Kühlanlagen sind in die Baukörper zu integrieren.

ART. 17 REKLAMEANLAGEN

¹ Ein Firmenzeichen ist nur an der Nordfassade des Baubereichs B zur Schützengütlistrasse hin erlaubt. Die Platzierung als Dachaufbaute ist nicht zulässig.

² Dieses besteht aus einer Beschriftung, die nur angestrahlt oder von hinten beleuchtet wird und selbst kein Leuchtkörper sein darf.

IV. UMGEBUNG

ART. 18 UMGEBUNGSFLÄCHEN

¹ In der bezeichneten Fläche «artenreiche Blumenwiese» ist eine ökologisch wertvolle, hochwachsende, artenreiche Blumenwiese zu erstellen. Gräser- und Staudenbeete sind zulässig.

² In der bezeichneten Fläche «artenreicher Blumenrasen» ist ein hochwachsender Blumenrasen zu erstellen.

³ In der bezeichneten Fläche «Grünfläche mit Blütenstauden» ist eine Grünfläche mit hochwachsenden und artenreichen Blütenstauden zu erstellen.

⁴ Im bezeichneten Bereich entlang der West- und Südfassade mit Verlängerung bis zur Bergstrasse ist ein Schotterrasen zu erstellen. Dieser hat eine Mindestbreite von 2.00 m aufzuweisen.

⁵ Entlang der Schützengütlistrasse ist das Betriebsareal durch einen sightdurchlässigen Zaun mit einer Höhe von maximal 2.50 m abzugrenzen. Die Erstellung einer Sockelmauer, mit einer maximalen Höhe von 0.30 m, ist zulässig.

ART. 19 BEPFLANZUNG

¹ Im Geltungsbereich des Gestaltungsplans dürfen nur standortgerechte und einheimische Bäume und Sträucher gepflanzt werden. Sowohl bei den Strassen- als auch bei den Einzelbäumen ist eine Artenvielfalt zu berücksichtigen.

² Entlang der Bergstrasse sind mindestens neun strassenbegleitende Laubbäume zu pflanzen. Die bezeichneten Standorte sind verbindlich. Die Wuchshöhe ist so zu wählen, dass die Grundstücke an der Bergstrasse durch den Schattenwurf nicht erheblich beeinträchtigt werden.

³ Entlang der Schützengütlistrasse sind mindestens vier strassenbegleitende Laubbäume zu pflanzen.

⁴ Die parkartig gestaltete Grünfläche ist als artenreiche Wiesenfläche auszubilden und an den bezeichneten Standorten mit Hochstammbäumen und Sträuchern verschiedener Arten zu bepflanzen. Die Gehölzarten haben sich am Freiraumkonzept in Beilage B2 zu orientieren.



ART. 20 TERRAINANPASSUNG

Terrainanpassungen sind auf das notwendige Minimum zu beschränken und möglichst der natürlichen Hangneigung anzupassen. Zulässig sind Abgrabungen für die Erstellung der internen Erschliessung, zur Verbesserung der Belichtung der Innenräume sowie als Zugang zum Untergeschoss.

ART. 21 LÄRMSCHUTZ

¹ An der bezeichneten Stelle ist zwischen den Gebäuden in den Baubereichen A und B eine Lärmschutzmauer zu erstellen mit Höhenkote Oberkant von 511.20 m.ü.M.. Diese ist auf der Ostseite mit Kletterpflanzen zu beranken.

² An der bezeichneten Stelle südlich des Warenumschlags ist mit Etappe 1 eine Lärmschutzwand zu erstellen mit Höhenkote Oberkant von 512.00 m.ü.M.. Der Abschnitt innerhalb des Baubereichs A3 ist mit Realisierung der Baute mit Etappe 2 zu entfernen.

V. VER- UND ENTSORGUNG

ART. 22 ELEKTRIZITÄTSVERSORGUNG

¹ Im Baubereich B ist eine in das Gebäude integrierte Trafostation zu erstellen. Diese muss an der Aussenwand liegen und direkt von aussen zugänglich sein. Die Dimensionierung richtet sich nach den Vorgaben der technischen Betriebe.

² Der Anschluss an die Werkleitungen Elektrizität erfolgt an der bezeichneten Stelle.

ART. 23 WASSERVERSORGUNG

¹ Der Anschluss an die Wasserversorgung hat an der bezeichneten Stelle in die bestehenden Leitungen zu erfolgen.

² Im Untergeschoss des Baubereichs B ist ein unterirdisches Löschwasserbecken mit notwendiger Dimensionierung für die Speisung der Sprinkleranlagen zu erstellen. Die Dimensionierung richtet sich nach den Vorgaben der technischen Betriebe.

ART. 24 ENTWÄSSERUNG

¹ Das anfallende Schmutzwasser und Meteorwasser ist an den bezeichneten Stellen an das übergeordnete Netz (modifiziertes Mischsystem) anzuschliessen.

² Für das anfallende Oberflächenwasser des Bereichs Warenumschlag LKW ist im «Bereich Retention Schmutzwasser» ein Speicherkanal zur Rückhaltung des potenziell verschmutzten Platzwassers zu erstellen.

³ Für das anfallende Dach- und übrige Meteorwasser ist im «Bereich Retention Meteorwasser» ein Speicherkanal zur Rückhaltung des Meteorwassers und Niederschlagswassers zu erstellen.



VI. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

ART. 25 ETAPPIERUNG

¹ Mit der ersten Etappe sind die Baubereiche A1, A2, B, C und D und die gesamte Umgebungsgestaltung zu realisieren inklusive öffentlicher Fussweg und Sitzplatz. Einzige Ausnahme bildet der Schotterrasen entlang des Baubereichs A3, der erst mit Etappe 2 zu realisieren ist.

² Mit Erstellen der «Lärmschutzmauer 1. Etappe» ist der Lärmschutz bis Realisierung des Gebäudes im Baubereich A3 sicherzustellen.

³ Im Baubereich A3 ist in Etappe 1 eine artenreiche Blumenwiese zu gestalten und mit Strauchgruppen zu bepflanzen.

ART. 26 INKRAFTSETZUNG

¹ Diese Sonderbauvorschriften treten zu dem vom Gemeinderat bestimmten Zeitpunkt in Kraft.

