
Sonderbauvorschriften

31. Juli 2024

Gestaltungsplan Logistikgebäude Schützengütli

Vom Stadtrat erlassen am 8. Februar 2023 bzw. 7. August 2024

Der Stadtpräsident

Der Stadtschreiber

1. Öffentliche Auflage: 10. Februar 2023 bis 1. März 2023

2. Öffentliche Auflage: 16. August 2024 bis 5. September 2024

Dem fakultativen Referendum gemäss § 24 Abs. 3 PBG unterstellt.

Vom Departement für Bau und Umwelt genehmigt am

Mit Entscheid Nr.

Änderungen sind in roter Schrift dargestellt

I. Allgemeines

Art. 1 Geltungsbereich

- ¹ Der Gestaltungsplan Logistikgebäude Schützengütli besteht aus den folgenden Unterlagen:
- Situationsplan im Massstab 1:500
 - nachfolgenden Sonderbauvorschriften
 - Beilagepläne:
 - a) Richtprojekt Architektur von W+P Weber und Partner AG, Wil vom 24. Juli 2024
 - b) Umgebungskonzept von PR Landschaftsarchitektur GmbH, Arbon vom 12. Juni 2024
 - c) Architekturmappe und Materialisierungskonzept vom architecture.szopp, Luzern vom 3. Februar 2023
 - Planungsbericht
- ² Alle in der Planlegende des Situationsplans bezeichneten Festlegungen, die Sonderbauvorschriften und die in den Sonderbauvorschriften speziell erwähnten Elemente der Beilagepläne sind verbindlich. Der Planungsbericht ist erläuternd. Die übrigen Inhalte und Beilagepläne sind hinweisend.

Art. 2 Zweck

- Der Gestaltungsplan bezweckt:
- a) Die Sicherung des Produktionsstandortes Bischofszell der Molkerei Biedermann;
 - b) Die Schaffung eines zeitgemässen Logistikgebäudes mit Erweiterungsmöglichkeit;
 - c) Die Erreichung einer besseren Siedlungsgestaltung;
 - d) Die direkte Anbindung des Logistikgebäudes an die Produktionsgebäude;
 - e) Die ansprechende architektonische Ausgestaltung des Logistikgebäudes und dessen Einpassung ins städtische und Ortsbauliche Umfeld durch eine angemessene Umgebungsgestaltung;
 - f) Die Optimierung der Logistik des Betriebs;
 - g) Eine zweckmässige interne Verkehrserschliessung des Areals mit Rücksichtnahme auf die Immissionsbelastung der angrenzenden Wohnnutzungen.

II. Erschliessung

Art. 3 Verkehrsfläche, intern

Die «Verkehrsfläche, intern» dient der betriebsinternen Erschliessung und dem Warenumschlag. Die Zu- und Wegfahrt auf die Schützengütlistrasse resp. die Bergstrasse erfolgt an den bezeichneten Stellen. Die erforderlichen Sichtfelder sind dauerhaft freizuhalten.

³ ~~Über den bezeichneten Bereich «Verkehrerschliessung Parz. 1726» wird die private Verkehrerschliessung der angrenzenden Parzelle 1726 sichergestellt. Der Weg ist mit einer Breite von mindestens 3.00 Metern und einem sickerfähigen Belag auszuführen.~~

Art. 4 Warenumschlag LKW

- ¹ Der bezeichnete Bereich «Warenumschlag LKW» sichert die Fläche für das Manövrieren sowie das Be- und Entladen von Transportfahrzeugen ab der Schützengütlistrasse.
- ² Der Warenumschlagplatz darf nicht als Lagerplatz verwendet werden.

Art. 5 Parkierung PKW

- ¹ Die Zu- und Wegfahrt der Parkierung von PKW's erfolgt an bezeichneter Stelle über die «Verkehrsfläche, intern» welche an die Bergstrasse anschliesst.
- ² Neu zu erstellende Parkfelder für Angestellte sind im Baubereich B und innerhalb der Baulinie für unterirdische Bauten anzuordnen.

III. Bebauung

Art. 6 Baubereiche allgemein

⁴ Die bezeichneten Baubereiche A1, A2, A3, A4, B, C und D bestimmen die maximale horizontale Ausdehnung und die maximale Fassaden- und Gesamthöhen der Bauten.

⁵ Ausserhalb der Baubereiche sind nur untergeordnete Bauteile, wie **ergänzend zu Art. 12 notwendige** Anlagen und Bauteile für Fluchtwege sowie Licht- und Belüftungsschächte zulässig.

Art. 7 Baubereiche A 1 bis A 3

¹ In den Baubereichen A1 bis A3 können Nutzungen in Zusammenhang mit Produktion, Lagerung, Logistik sowie Büros des Betriebes erstellt werden.

² **Die Gliederung der Baubereiche A1 bis A3 untereinander kann geringfügig variieren, die Abgrenzung entspricht dem Richtprojekt.**

³ Mit der Baulinie Verladerampen LKW 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.

⁴ **Bis zur Realisierung der zweiten Etappe ist auf der Südwestseite von Baubereich A3 an der bezeichneten Stelle aus Lärmschutzgründen eine feste Abschlussmauer von maximal 3.50 m zu erstellen. Darüber ist zusätzlich eine Wand in Leichtbauweise von maximal 2.50 m Höhe zulässig.**

Art. 8 **Zweite Etappe Baubereich A4**

¹ Der Baubereich A4 kann für Nutzungen gemäss Art. 7 erweitert werden.

² Im Bereich der Baulinie Verladerampen LKW können zusätzliche Verladerampen, identisch ausgestaltet wie in Art. 7 Abs. 2, erstellt werden.

Art. 9 Baubereich B

Der Baubereich B dient **primär der Unterbringung der technisch notwendigen Einrichtungen für den Logistikbetrieb sowie die Bereitstellung von Parkfeldern im Erdgeschoss.**

³ ~~Neu zu erstellende Parkfelder für Angestellte sind im Parkhaus innerhalb des Baubereiches B anzuordnen.~~

⁴ ~~Die Parkgeschosse sind mittels eines Autolift zu erschliessen.~~

Art. 10 Baubereich C

Der Baubereich C dient der Anbindung der Passerelle zum Logistikgebäude sowie der Anlieferung.

Art. 11 Baubereich Passerelle D

¹ Im «Baubereich Passerelle D» kann eine Passerelle zwischen den Baubereichen A, B und C über die Schützengütliststrasse erstellt werden. Es gilt eine maximale Gesamthöhe von 10.00 m sowie eine minimale lichte Durchfahrtshöhe von mindestens 6.00 m gegenüber der darunterliegenden Strasse respektive der Betriebsflächen.

² Die Passerelle darf die Trauflinie der Baute im Baubereich B nicht durchschneiden.

Art. 12 Pausenbereich

An der bezeichneten Stelle ist ein Pausenbereich für Mitarbeitende einzurichten. Dieser ist mit einem Sonnenschutz zu versehen.

Art. 13 Baubereich Aussentreppen und Fluchttreppen

¹ In den bezeichneten Bereichen können offene Treppenanlagen für die Erschliessung sowie für Fluchtwege erstellt werden. Die Treppenanlagen dürfen die Höhe des angrenzenden Baukörpers nicht überschreiten.

² Die Treppenanlagen sind architektonisch sorgfältig, filigran und zurückhaltend zu gestalten und haben sich gut an die Hauptbauten anzupassen.

Art. 14 Architektonische
Gestaltung

- ¹ Die Gestaltungen der Bauten **inklusive der zweiten Etappe A4** sollen aufeinander abgestimmt sein, so dass eine architektonisch gute Gesamtwirkung resultiert. Die Fassaden haben eine auf das Umfeld abgestimmte, mineralische Erscheinung aufzuweisen. Sie sind aus ondulierendem Faserzement in zurückhaltenden Grautönen auszuführen. Für die Typologie und das Material der Fassaden ist das Materialisierungskonzept **richtungsweisend**.
- ² Die Passerelle und die beidseitigen Gebäudeübergänge sind architektonisch hochwertig zu gestalten. Für die Fassadengestaltung und Materialisierung der Passerelle ist das Materialisierungskonzept **richtungsweisend**.
- ³ Sämtliche Bauten müssen hinsichtlich Material- und Farbgebung zurückhaltend in Erscheinung treten. Glänzende Materialien, grelle oder auffallende Farben sind nicht gestattet. Ein zurückhaltendes Farb- und Materialkonzept ist abzusprechen und mit der Baueingabe einzureichen und bewilligen zu lassen.
- ⁴ Ausserhalb der Gebäudevolumen sind technische Geräte und Installationen (Silo, Abluftrohre, Klimageräte etc.) nur im Ausnahmefall, wenn dies betrieblich notwendig ist, zulässig. Diese haben sich gut in die Fassade einzugliedern und sind zurückhaltend zu gestalten.

Art. 15 Dachgestaltung

- ¹ In dem Baubereiche B ist nur ein Satteldach, in den Baubereichen A1 und **A3** nur flach geneigte Satteldächer (~~6—15° Dachneigung~~) mit der im Plan definierten Firstrichtungen zulässig. Der Baubereich A2 hat ein Flachdach aufzuweisen. **Diese können mit gut integrierten Photovoltaikanlagen belegt werden.**
- ² **Die Dachgestaltung der zweiten Etappe Baubereich A4 muss identisch derjenigen des Baubereichs A3 erfolgen, so dass dieser Gebäudeteil eine Einheit bildet.**
- ³ Flachdächer **sowie flach geneigte Satteldächer** sind mit Ausnahmen technischen Dachaufbauten **und Photovoltaikanlagen** extensiv zu begrünen.
- ⁴ Die technischen Dachaufbauten haben sich gut in die Gesamterscheinung zu integrieren und sind, um mindestens das Mass ihrer Höhe von der Fassade zurückzusetzen.
- ⁵ Kühlanlagen sind seitlich einzuhausen und gut in den Baukörper zu integrieren. Die Einhausung ist luftdurchlässig zu gestalten.

IV. Umgebung

Art. 16 Allgemeine
Umgebungsfläche

- ¹ Die allgemeine Umgebungsfläche ist als Grünraum zu gestalten.
- ² Entlang der Schützengütliststrasse 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 0.3 m, ist zulässig.
- ³ **Bis zum Bau der zweiten Etappe ist der Baubereich A4 als allgemeine Umgebungsfläche zu gestalten und mit Strauchgruppen zu bepflanzen.**

Art. 17 Bepflanzung

¹ Im Geltungsbereich des Gestaltungsplans dürfen nur einheimische, standortgerechte Bäume und Sträucher verwendet werden.

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 nicht erheblich durch den Schattenwurf beeinträchtigt werden.

³ Die parkartig gestaltete Grünfläche dient dem Übergang zur bestehenden Wohnüberbauung und ist als artenreiche Wiesenfläche auszubilden und an den bezeichneten Standorten mit Gruppen von Hochstammbäumen zu bepflanzen. Bei der Gestaltung der parkartig gestalteten Grünfläche sind die Grundsätze des Beilageplans Umgebungsgestaltung (Wegführung, Standorte Bepflanzung, Gehölzarten) verbindlich.

⁴ Im bezeichneten Bereich Fussweg ist ein chaussierter, öffentlicher Fussweg mit einer Mindestbreite von 2.00 m zu erstellen.

⁵ ~~An den bezeichneten Standorten sind artenreiche und ökologisch wertvolle Strauchgruppen zu erstellen.~~

Art. 18 Terrainanpassung

Terrainanpassungen sind auf das notwendige Minimum zu beschränken und möglichst der natürlichen Hangneigung anzupassen. Zulässig sind Abgrabungen für die Erstellung der internen Erschliessung sowie zur Verbesserung der Belichtung der Innenräume. Das Umgebungskonzept ist in Bezug auf die Terraingestaltung verbindlich.

V. Ver- und Entsorgung

Art. 19 Trafostation

Bei Bedarf kann im Baubereich B eine in das Gebäude integrierte Trafostation erstellt werden. Diese muss an der Aussenwand liegen und direkt von aussen zugänglich sein. Die Dimensionierung richtet sich nach den Vorgaben der technischen Betriebe.

Art. 20 Löschwasserbecken

Bei Bedarf kann im Untergeschoss des Baubereichs B ein unterirdisches Löschwasserbecken mit notwendiger Dimensionierung für das Löschwasser am bezeichneten Standort erstellt werden.

Art. 21 Entwässerung

- ¹ Das anfallende Schmutzwasser und Meteorwasser ist an die bestehenden Kanalisationsleitungen (modifiziertes Mischsystem) anzuschliessen.
- ² Für das anfallende Oberflächenwasser der internen Erschliessung ist im «Bereich Retention» ein Speicherkanal zur Rückhaltung des Niederschlagswassers zu erstellen. Die Flachdächer sind mit ausreichend Substrat für die Retention des Dachwassers auszuführen.

VI. Zustimmung zum Gestaltungsplan im Sinne von § 24 Abs. 1 Ziff. 16 PBG

Parzelle Nr. 1726
Liegenschaft Nr. 1726
Eigentümer: Patrick Oberholzer
Neugütlistrasse 3
9220 Bischofszell

Parzelle Nr. 781
Liegenschaft Nr. 4471
Eigentümer: Molkerei Biedermann AG
Steigstrasse 2
9220 Bischofszell