

Gestaltungsplan 'WEBI-Areal'

Planungsbericht

Vorprüfung



Projekt Nr.: 7152 | Datum: 13.08.2025

Frauenfeld | Sirnach | Winterthur
bhateam ingenieure ag | Breitenstrasse 16 | 8501 Frauenfeld
Tel. +41 52 724 03 00 | info@bhateam.ch | www.bhateam.ch

bhateam
ingenieure und planer

Verfassung

Bearbeitung	Ramona Hobel, Projektleitung Wolfgang Schüpfer, Sachbearbeitung
Richtprojekt und zugehörige Texte	schoch tavli architekten fh/sia Chaves Biedermann Landschaftsarchitekten GmbH
Projektnummer	7152
Datum Vorprüfung	13.08.2025 1.0
Datum Auflage	
Datum Genehmigung	
Ablage	P:\7152 Stadt Amriswil, Studienauftrag WEBI-Areal\0001 GP WEBI-Areal\04_Entwürfe_Analyse_0.1\PB_GP WEBI-Areal_2025.08.13.docx
Titelbild	Luftbild, © AUMIVI

Auftraggeber WEBI Immobilien AG
Romanshornerstrasse 28
8580 Amriswil

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	5
1.1	Ausgangslage und Auftrag	5
1.2	Zweck des Berichts	5
1.3	Vorgehen	5
1.4	Grundlagen	5
2	Situation	6
3	Übergeordnete Vorgaben	7
3.1	Kantonaler Richtplan	7
3.2	Fruchtfolgef lächen	7
3.3	Kantonale Gefahrenkarte	7
3.4	Gefährdungskarte Oberflächenabfluss	8
3.5	Gewässerschutz	8
3.6	Kantonales Hinweisinventar	8
3.7	ISOS	8
3.8	Kataster der belasteten Standorte	8
3.9	Erschliessung öffentlicher Verkehr	9
3.10	Raumplanung und Störfallvorsorge	9
4	Kommunale Vorgaben	10
4.1	Kommunale Richtplanung	10
4.2	Kommunale Nutzungsplanung	11
4.3	Baulinienplan	12
4.4	Natur- und Kulturobjekte	12
5	Richtprojekt	13
5.1	Ausgangslage	13
5.2	Städtebaulicher Kontext	14
5.3	Aufgabe Studienauftrag	14
5.4	Ergebnis Studienauftrag	15
5.5	Resultat der Weiterbearbeitung	15
5.6	Städtebauliches Konzept	15
5.7	Bebauung	17
5.8	Freiraum	17
5.9	Architektur	18
6	Planerische Umsetzung	20
6.1	Gebietsabgrenzung	20
6.2	Bauvorschriften	20
6.2.1	Höchst- und Mindestmasse	20
6.2.2	Abstandsvorschriften	20
6.2.3	Gebäudelänge	20
6.2.4	Abbruch bestehender Bauten / Etappierung	20
6.2.5	Baubereiche	20
6.3	Gestaltungsvorschriften	21
6.3.1	Grundsatz und Gesamtwirkung	21
6.3.2	Fassadengestaltung	21
6.3.3	Dachgestaltung	22
6.4	Umgebungsgestaltung	22
6.4.1	Aussenraum Siedlung	22
6.4.2	Aufenthalts- und Freizeitfläche	22
6.4.3	Vorplatzbereich	24
6.4.4	Privatbereiche	24
6.4.5	Terraingestaltung	24
6.5	Erschliessung	25
6.5.1	Langsamverkehr	25

6.5.2	Zufahrt und Parkierung	25
6.5.3	Zweirad-Abstellplätze	26
6.5.4	Notzufahrt	27
6.5.5	Werkleitungen und Entwässerung	28
6.5.6	Entsorgung und Infrastruktur	28
6.5.7	Energie	28
6.5.8	Lärm	28
7	Gesetzliche Anforderungen	29
7.1	Anforderungen des Gestaltungsplans	29
7.2	Nutzungsart	29
7.3	Nachweis öffentliches Interesse	29
7.4	Abweichungen von der Regelbauweise	29
7.4.1	Geschossflächenziffer	29
7.4.2	Höhenmasse	30
7.4.3	Zusammenfassung der Abweichungen	31
7.5	Nachweis der gesamthaft besseren Siedlungsgestaltung	31
7.6	Gesamtbeurteilung	32
8	Resultate	33
8.1	Vorprüfung DBU	33
8.2	Information und Mitwirkung	33
8.3	Öffentliche Auflage und Einsprachen	33
9	Anhang	34
A	Auszug aus dem Amtsblatt	34
B	Bericht des Beurteilungsgremiums zum Studienauftrag	34
C	Bebauungskonzept schoch-tavli architekten fh/sia	34
D	Umgebungsplanung chaves biedermann Landschaftsarchitekten GmbH	34
E	Lärmgutachten Strassenlärm	34
F	Lärmgutachten Tiefgaragenlärm	34

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage und Auftrag

Östlich des Zentrums von Amriswil soll eine neue Überbauung entstehen. Das Gebiet ist teilweise der Wohnzone W3 (südlicher Teil) sowie entlang der Romanshornerstrasse der Wohn- und Arbeitszone WA4 (nördlicher Teil) zugewiesen. Die zukünftige Überbauung des 'WEBI-Areals' soll der Zentrumslage gebührend Rechnung tragen. Gemäss Zonenplan besteht keine Gestaltungsplanpflicht.

Der WEBI Immobilien AG gehört die Parzelle Nr. 335. Die STUTZ Liegenschaften AG, Hefenhofen hat die Parzellen Nrn. 337 und 2627 erworben, um diese zu entwickeln. Dabei steht ein sorgsamer Umgang mit dem zur Verfügung stehenden Bauland sowie eine bedarfsorientierte Entwicklung im Zentrum. Die Grundstücke weisen zusammen eine Fläche von rund 7'354 m² auf, welche der Bauzone zugeordnet ist.

Um einen Realisierungsvorschlag mit hoher städtebaulicher, architektonischer und freiräumlicher Qualität zu finden, welcher als Grundlage für den Gestaltungsplan dient, führte die STUTZ AG Bauunternehmung, Hefenhofen einen Studienauftrag im Dialogverfahren mit fünf eingeladenen Architekturbüros durch. Das Projektteam, bestehend aus dem Architekturbüro schoch-tavli architekten fh/sia und dem Landschaftsarchitekturbüro chaves biedermann Landschaftsarchitekten GmbH, hat den Studienauftrag gewonnen, bzw. konnte durch ihren qualitätsvollen Siedlungs- und Aussenraumentwurf das Beurteilungsgremium überzeugen. Das Siegerprojekt wurde zu einem abgestimmten Richtprojekt als Grundlage für einen Gestaltungsplan weiterentwickelt und angepasst. Für die planungsrechtliche Umsetzung wurde der bhateam ingenieure ag der Auftrag zur Ausarbeitung eines Gestaltungsplans erteilt.

1.2 Zweck des Berichts

Der Planungsbericht dient der Erläuterung und der Information der Bevölkerung sowie der betroffenen Anwohner und Grundeigentümer über den Gestaltungsplan 'WEBI-Areal'. Ferner gibt er den Genehmigungsbehörden darüber Auskunft, wie die Bestimmungen gemäss Art. 47 RPV bei der Erarbeitung des Gestaltungsplans berücksichtigt wurden.

1.3 Vorgehen

Zur Sicherstellung einer qualitätsvollen, den örtlichen Verhältnissen angepassten städtebaulichen Entwicklung und für das im Gestaltungsplan geforderte bessere Siedlungsergebnis wurde in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern Stutz Liegenschaften AG, dem Architekturbüro schoch-tavli architekten fh/sia Frauenfeld, dem Landschaftsarchitekturbüro chaves biedermann Landschaftsarchitekten GmbH Frauenfeld und der Stadt Amriswil ein Richtprojekt erarbeitet. Dieses bildet die massgebliche Grundlage für die Erarbeitung des vorliegenden Gestaltungsplans.

1.4 Grundlagen

Folgende Grundlagen wurden bei der Erarbeitung des Gestaltungsplans berücksichtigt:

- Raumplanungsgesetz des Bundes (RPG) und Verordnung (RPV)
- Planungs- und Baugesetz des Kantons Thurgau (PBG) und Verordnung (PBV)
- Kantonaler Richtplan (Stand: November 2023), Richtplantext und Richtplankarte
- Kantonale Inventare, ThurGIS
- Zonenplan und Baureglement 2020 der Stadt Amriswil (in Kraft seit 01.09.2021)
- Richtprojekt Architektur (schoch-tavli architekten fh/sia) und Landschaftsarchitektur (chaves biedermann Landschaftsarchitekten GmbH)

2 Situation



Orthophoto, ThurGIS, 22.01.2025, Planungsperimeter rot umrahmt

Der Planungsperimeter (rote Umrahmung) umfasst die Parzellen Nrn. 335, 337 und 2627. Das Areal weist eine Fläche von rund 7'354 m² auf. Das Gestaltungsplangebiet befindet sich an der Romanshornerstrasse im Zentrum der Stadt Amriswil. Die Parzelle Nr. 335 wird aktuell mehrheitlich gewerblich und die Parzelle Nr. 337 zu Parkierungszwecken genutzt. Die Parzelle Nr. 2627 bildet eine ungenutzte Baulücke innerhalb des umliegenden Wohnquartiers.



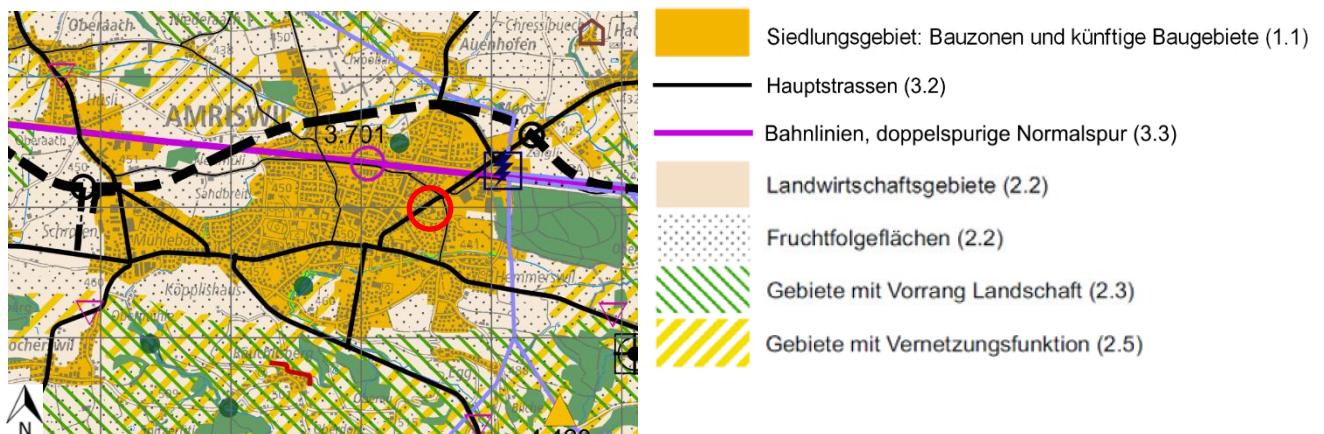
Luftbild (AUMIVI)

3 Übergeordnete Vorgaben

3.1 Kantonaler Richtplan

Gemäss kantonalem Raumkonzept gehört die Stadt Amriswil zum Dichtetyp 'Urbane Raum: kantonale Zentren'. Der Urbane Raum ist geprägt durch seine städtischen Funktionen.

Gemäss Kantonalem Richtplan liegt das Planungsgebiet (roter Kreis) im Siedlungsgebiet. Die Romanshornerstrasse direkt nördlich entlang des Planungsgebiets verlaufend ist als Hauptstrasse eingetragen. Weitere für das Planungsgebiet relevante Vorgaben werden keine gemacht.



3.2 Fruchfolgeflächen

Das Planungsgebiet weist keine Fruchfolgeflächen auf.

3.3 Kantonale Gefahrenkarte



Gemäss der Kantonalen Gefahrenkarte weist das Gestaltungsplangebiet keine Gefährdungen auf.

Ausschnitt Kantonale Gefahrenkarte, ThurGIS, 22.01.2025, Gefährdung: gelb = gering, blau = mittel, rot = erheblich, Planungsperimeter rot umrahmt

3.4 Gefährdungskarte Oberflächenabfluss



Das Gestaltungsplangebiet weist an diversen Stellen eine Gefährdung durch Oberflächenabfluss auf.

Ausschnitt Gefährdungskarte Oberflächenabfluss, ThurGIS, 22.01.2025, Planungsperimeter rot umrahmt

3.5 Gewässerschutz

Das Planungsgebiet liegt ausserhalb der Gewässerschutzbereiche. Oberflächengewässer werden ebenfalls keine tangiert.

3.6 Kantonales Hinweisinventar



Das Gestaltungsplangebiet selbst weist zwei Einträge im kantonalen Hinweisinventar auf, welche als bemerkenswert eingestuft sind. In der näheren Umgebung sind einige Gebäude eingetragen.

- wertvoll (gelb)
- bemerkenswert (braun)
- aufgenommen (grün)

Ausschnitt Kantonales Hinweisinventar, ThurGIS, 22.01.2025, Planungsperimeter rot umrahmt

3.7 ISOS

Amriswil ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung ISOS nicht inventarisiert. Für das Planungsgebiet ergeben sich folglich keine Vorgaben.

3.8 Kataster der belasteten Standorte

Im Kataster der belasteten Standorte besteht kein Eintrag zum Gestaltungsplangebiet.

3.9 Erschliessung öffentlicher Verkehr

Das gesamte Planungsgebiet befindet sich in der ÖV-Gütekasse C (mittelmässige Erschliessung).

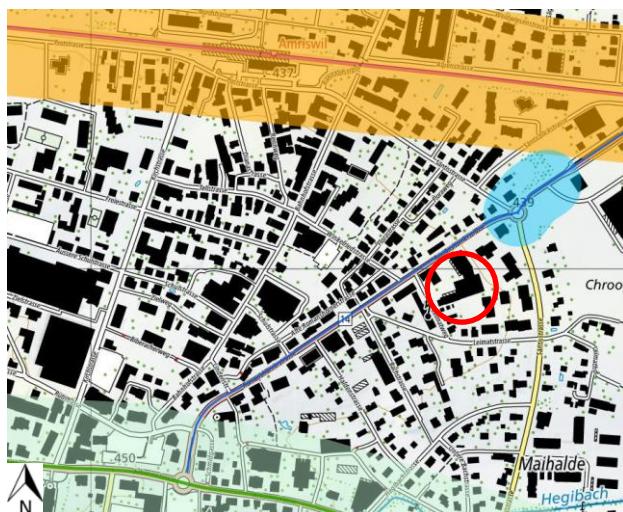


ÖV-Güteklassen ARE, map.geo.admin.ch, Planungsgebiet rot umkreist

3.10 Raumplanung und Störfallvorsorge

In der dicht besiedelten Schweiz können Bauprojekte Konfliktpotenzial bergen. Gemäss Art. 11a der Störfallverordnung (StFV) müssen Kantone die Vorgaben der Verordnung in der Raumplanung und anderen raumwirksamen Tätigkeiten berücksichtigen. Planer sind verpflichtet zu prüfen, ob ein Vorhaben im Konsultationsbereich der StFV liegt und ob es risikorelevant ist.

Ein Störfall ist ein Ereignis mit erheblichen Auswirkungen auf die Umgebung. Die Störfallverordnung gilt für Anlagen wie Betriebe, Eisenbahnen, Nationalstrassen und Rohrleitungen, wenn von ihnen chemische oder biologische Risiken ausgehen. Betreiber solcher Anlagen müssen Risikoabschätzungen vornehmen und Massnahmen ergreifen, um Schäden an Menschen und Umwelt zu vermeiden oder zu minimieren.

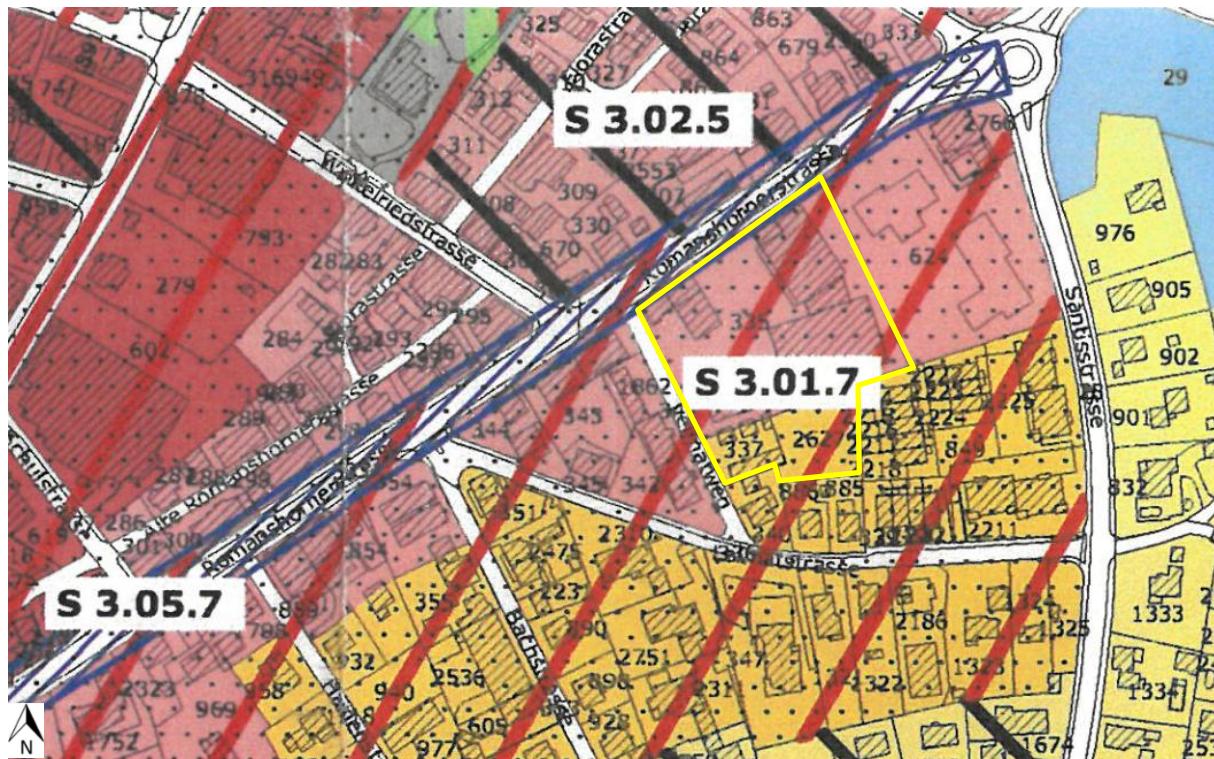


Ausschnitt Risikokataster, ThurGIS, 22.01.2025, Planungsperimeter rot umkreist

4 Kommunale Vorgaben

4.1 Kommunale Richtplanung

Gemäss kommunalem Richtplan (in Kraft seit 01.10.2018) ist das Planungsgebiet als Wohnen höhere Dichte als auch Wohnen und Arbeiten Urban ausgewiesen.



Ausschnitt kommunaler Richtplan (in Kraft seit 01.10.2018), Planungsperimeter gelb umrahmt

Festlegung	
	S 0.03 Potentialgebiet Höhere Häuser Hochhäuser
	S 0.05 Naturgefahrengebiet
	S 1.02 Wohnen tiefere Dichte
	S 1.03 Wohnen höhere Dichte
	S 1.04 Wohnen und Arbeiten Zentrum
	S 1.05 Wohnen und Arbeiten Urban

Romanshorner- / Leimatstrasse

S 3.01.7

Foto



Gebietscharakteristik

- Wohnen, vereinzelt Kleingewerbe
- viele kleinkörnige und niedrige Bauten, südlich der Romanshornerstrasse einige grossvolumige Bauten
- private Gärten auf der strassenabgewandten Gebäudeseite

Handlungsbedarf

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none">- Fokus auf qualitatives und günstiges Wohnen- Ortsbauliche Aufwertung des zentrumnahen Gebietes- Einpassung von Ersatz- und Neubauten in den baulichen Kontext- Stellung der Bauten zu Strasse- Adressbildung- Abstimmung auf die geplante Aufwertung der Romanshornerstrasse- Potential für höhere Häuser- Berücksichtigung der Strassenlärmproblematik- Berücksichtigung des partiell vorhandenen Untersuchungsbedarfes (Altlast) | <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> |
|--|--|

V Z F

x

Ausschnitt Richtplan Koordinationsblatt (in Kraft seit 01.10.2018)

In der strategischen Gemeindeentwicklung werden die gleichen Vorgaben wie im Richtplan genannt.

4.2 Kommunale Nutzungsplanung



Ausschnitt Zonenplan 2020 (in Kraft seit 01.09.2021), Perimeter Gestaltungsplan 'WEBI-Areal' gelb umrahmt

Das Planungsgebiet befindet sich gemäss rechtskräftigem Zonenplan in der Wohn- und Arbeitszone WA4 (pink/lila Schraffur; Parzelle Nr. 335) sowie der Wohnzone W3 (rot; Parzellen Nrn. 337 und 2627). Eine Gestaltungsplanpflicht besteht nicht. Das Planungsgebiet befindet sich zudem ausserhalb der Eignungsgebiete für höhere Häuser, resp. Hochhäuser.

Auszug Art. 6 BauR:

- ¹ Wohnzonen umfassen Gebiete, die für das Wohnen bestimmt sind. Sie bezwecken die Erhaltung und Schaffung ruhiger Wohnverhältnisse.
- ² Nicht störende Gewerbe- oder Dienstleistungsbetriebe sind zulässig, soweit sie mit dem Wohncharakter vereinbar sind.
- ⁵ Die Wohnzone W3 dient einer Bebauung mit Mehr- und Reiheneinfamilienhäusern mit mindestens zwei Vollgeschossen.

Auszug Art. 8 BauR:

- ¹ Wohn- und Arbeitszonen umfassen Gebiete, die der gemischten baulichen Nutzung dienen.
- ² Zulässig sind Wohnungen, mässig störende Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe sowie Mischbauten.
- ³ Bei einer Mischnutzung mit einem dauernden Gewerbe oder Dienstleistungsanteil bei der Hauptnutzfläche von 20 % gilt eine Nutzungsdichte von 10 % höher als ohne entsprechenden Gewerbe- oder Dienstleistungsanteil.
- ⁵ In der Wohn- und Arbeitszone WA4 haben Hauptbauten mindestens drei Vollgeschosse aufzuweisen.

Die wichtigsten Bauvorschriften des rechtskräftigen Baureglements 2020 (in Kraft seit 01.09.2021):

Zone	Wohnzone W3	Wohn- und Arbeitszone WA4
Geschossflächenziffer GFZ max.	1.05	1.25 ¹⁾
Grenzabstand ^{a)} GA klein [m] min.	5.0	6.0
Grenzabstand ^{a)} GA gross [m] min.	8.0	10.0
Gebäudelänge [m] max.	40.0	50.0
Fassadenhöhe ^{b)} [m] max.	11.0	14.50
Gesamthöhe [m] max.	15.0	18.5
Lärmempfindlichkeitsstufe ES (LSV)	II	III
Bauweise	offen, halboffen	offen, halboffen

^{a)} Grenzabstand gilt für Hauptbauten, übrige Grenzabstände vgl. Art. 26 + 27 BauR

^{b)} Die Fassadehöhe wird bei Schrägdächern auf der Traufseite, bei Flachdächern an denjenigen Fassaden, an welchen das Attikageschoss zurückversetzt ist, gemessen, wobei Brüstungen, die um das Mass ihrer Höhe gegenüber der Fassadenflucht zurückspringen, nicht mitgemessen werden. Bei Schrägdächern darf die Differenz zwischen der projektierten Fassadenhöhe an der Traufseite und der projektierten Gesamthöhe die Differenz der gemäss Masstabstabelle festgelegten Fassaden- und Gesamthöhe nicht überschreiten. Bei Flachdächern darf die Höhe von Attikageschossen 3.20 m nicht überschreiten.

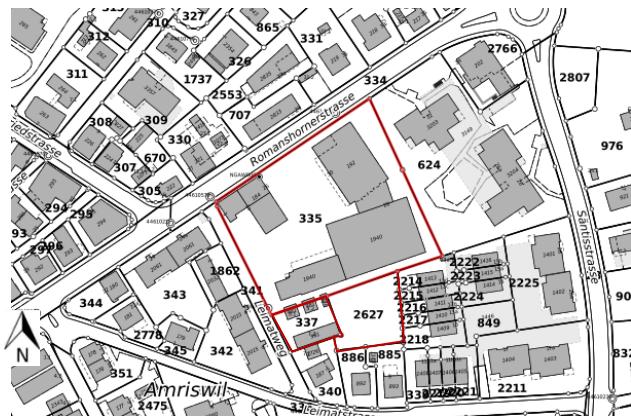
¹⁾ Bei minimalem Gewerbeanteil höhere Nutzungsdichte gemäss Art. 8 BauR.

Das bestehende Terrain wird gemäss Vorgaben der Stadt Amriswil als massgebendes Terrain angenommen. Ausnahme bildet die bestehende Zufahrt, welche nicht als massgebend erachtet wird. In diesem Bereich wird das Terrain interpoliert.

4.3 Baulinienplan

Das Planungsgebiet ist nicht durch einen Baulinienplan betroffen.

4.4 Natur- und Kulturobjekte



Innerhalb des Gestaltungsplangebiets befinden sich keine geschützten oder schützenswerten Natur- und Kulturobjekte.

Natur- und Kulturobjekte, ThurGIS, Perimeter Gestaltungsplan 'WEBI-Areal' rot umrahmt

5 Richtprojekt

5.1 Ausgangslage

Historisch wird Amriswil durch eine Mischung aus Villentypologien mit zugehörigen Gartenanlagen, einfachen Wohnbauten, Wohn- und Geschäftshäusern sowie Industriebauten geprägt. Das WEBI-Areal erstreckt sich entlang der Romanshornerstrasse und ist in ein bestehendes Wohnquartier mit unterschiedlichen Massstäblichkeiten und Typologien eingebettet. Eine Querverbindung zur Winkelriedstrasse fungiert als Anbindung an das Zentrum von Amriswil. Die östlich angrenzende jüngere Überbauung befindet sich im ursprünglichen Garten der historischen Villa an der Romanshornerstrasse 34.



Strassenraum Romanshornerstrasse nördlich des Planungsgebietes (googlemaps)



Bestehende Gewerbebaute Zweirad Kläusli AG (googlemaps)

5.2 Städtebaulicher Kontext

Innerhalb des Perimeters treten die bestehenden Gewerbegebäuden als grossflächige Bauten gegenüber den angrenzenden Wohngebieten in Erscheinung. Das Areal befindet sich inmitten einer mittlerweile von Wohnbauten umschlossenen Nachbarschaft. Südlich geht die Zone über in eine tiefere 2- bis 3-geschossige Wohnzone. Entlang des westlichen Leimatwegs grenzen Wohnbauten aus den 1960er Jahren mit 4 - 5 Geschossen. Östlich liegen 3-geschossige neuere Wohnbauten mit grosszügigen Aussenräumen. Nördlich entlang der Romanshornerstrasse folgen Bauten mit 2 – 3 Geschossen und gemischten Wohn- und Gewerbenutzungen aus unterschiedlichen baulichen Epochen.

Momentan befinden sich innerhalb der Parzelle Nr. 335 mehrere Bestandsbauten mit unterschiedlichen gewerblichen Nutzungen: ein Fahrradladen mit Lager, ein umgenutztes ehemaliges Fabrikationsgebäude mit unterschiedlichen Büronutzungen, ein ehemaliges Fabrikationsgebäude mit Lagerräumen, ein ehemaliges Wohnhaus mit Werkstatt. Auf der Parzelle 337 stehen mehrere eingeschossige Garagengebäude für Autos.

Der Gestaltungsplan sieht vor, aufgrund der möglichen und gewünschten Nutzungserhöhung und Nutzungsdurchmischungen, die bestehenden Bauten zugunsten einer qualitativ hochstehenden Gesamtbebauung auf dem Areal rückzubauen. Es bestehen keine schützenswerten Bauten auf dem Areal. Der östlich angrenzende und im ICOMOS aufgenommene Villengarten hingegen soll als Bestandteil der Arealüberbauung berücksichtigt werden.

Im Moment wird der Perimeter mehrheitlich gewerblich genutzt. Längerfristig ist das Gebiet für eine reine Gewerbenutzung nur noch bedingt geeignet. Auf dem Areal soll eine ortsbaulich überzeugende Überbauung geplant werden. Sie soll sich räumlich und funktionell in das Umfeld einpassen, ohne auf einen eigenständigen Charakter zu verzichten. Die Wohnungen haben die Bedürfnisse von Jungen und Älteren genauso wie von Familien, Paaren oder Singles abzudecken. Gefordert ist eine hohe Qualität innerhalb der Wohnungen wie im Aussenraum, der sowohl individuell aneignbar sein soll, aber auch mit gemeinschaftlichen Flächen die sozialen Kontakte fördert. Die Gewerbefläche soll funktional und flexibel nutzbar sein. In Verbindung mit einer ortsgerechten Dichte und einer hochwertigen Bauweise soll so eine sozial, ökologisch und wirtschaftlich nachhaltige Lösung erreicht werden. Die bestehenden gewerblichen Nutzungen sollen in die lagekonforme Wohnüberbauung integriert werden.

5.3 Aufgabe Studienauftrag

Um einen Realisierungsvorschlag mit sehr hoher städtebaulicher, architektonischer und freiräumlicher Qualität zu finden, welcher als Grundlage für den Gestaltungsplan dient, führte die STUTZ AG Bauunternehmung, Hefenhofen einen nicht anonymen Studienauftrag im Dialogverfahren mit fünf eingeladenen Architekturbüros durch.

Der Studienauftrag hatte das Ziel, generelle Bebauungsstudien für das Planungsgebiet zu entwickeln. Das Schwerpunkt lag auf der ortsbaulichen Integration der Bauten und deren architektonischen Antwort auf den Ort. Es wurde der Bezug eines Landschaftsarchitekten gefordert. Die Klärung der nachfolgenden Antworten stand im Vordergrund (Ohne Gewichtung und Rangierung):

- Hochwertige Wohnsiedlung
- Funktionaler Gewerbeanteil
- Städtebau (verträgliches Mass)
- Dichte (Grössenordnung)
- Gestalterische Qualität der Bauten
- Freiraumgestaltung
- Erschliessung

5.4 Ergebnis Studienauftrag

Das Projektteam, bestehend aus dem Architekturbüro schoch-tavli architekten fh/sia und dem Landschaftsarchitekturbüro chaves biedermann Landschaftsarchitekten GmbH, hat den Studienauftrag gewonnen, bzw. konnte durch ihren qualitätsvollen Siedlungs- und Aussenraumentwurf das Beurteilungsgremium überzeugen.

Im Bericht des Beurteilungsgremiums wird Folgendes ausgeführt:

Das ortsbauliche Konzept, welches der gewachsenen Struktur der Stadt Amriswil entspricht, sowie die Konzentration der Gewerbenutzungen in einem Gebäude überzeugen. Die Setzung dieses Gebäudes an der Ecke zum Leimatweg, wird diesem Ort und der gewachsenen Verbindungen gerecht und stärkt diesen Ort durch ein markantes Volumen mit der entsprechenden Nutzung.

Das Projekt besticht durch eine Weiterentwicklung des Vorgefundenen und die dadurch entstandene behutsame Verdichtung und Einwebung in die bestehende ortsbauliche Struktur, sodass ein Mehrwert auch für die angrenzenden Bebauungen entsteht.

Das Freiraumkonzept stärkt den ortsbaulichen und architektonischen Ansatz. Mit einer strukturreichen durchgrünten 'Gartenwelt' reagiert es auf aktuelle Problemstellungen wie Hitzeinseln und schwindende Biodiversität. Insgesamt ein überzeugender Vorschlag und ein Mehrwert für die zukünftigen Bewohnenden. Das Projekt zeigte das grösste Potenzial für die Weiterbearbeitung und überzeugte das Beurteilungsgremium in vielen Punkten.

5.5 Resultat der Weiterbearbeitung

Die Projektidee des Studienauftrags wurde unter der Berücksichtigung der Empfehlung des Beurteilungsgremiums zusammen mit der Stadt Amriswil, den Grundeigentümern, den geplanten Mietern und den Planern optimiert. Folgende Projektanpassungen wurden umgesetzt:

- Das Gebäude A wurde typologisch überarbeitet und in der Situation zugunsten vom Aussenraum städtebaulich eindeutiger gesetzt
- Das Gebäude A wurde betrieblich neu konzipiert und die Schwellenräume im Erdgeschoss zugunsten halböffentlicher Nutzungen intensiviert
- Die Geschossigkeit wurde zugunsten eines effizienteren Flächenverbrauchs teilweise erhöht, wie dies im Bericht des Beurteilungsgremiums angeregt wurde.
- Die Attikaregel wurde gegenüber dem Studienauftrag für alle Gebäude gemäss dem PBG umgesetzt
- Die Tiefgaragenu- und -wegfahrt wurden neu organisiert
- Die Velosabellerräume in der Einstellhalle wurden neu konzipiert und den jeweiligen Hauseingängen zugeordnet
- Die Umgebung wurde hinsichtlich der Parkierung, der Erschliessung und der Notzufahrten überarbeitet

5.6 Städtebauliches Konzept

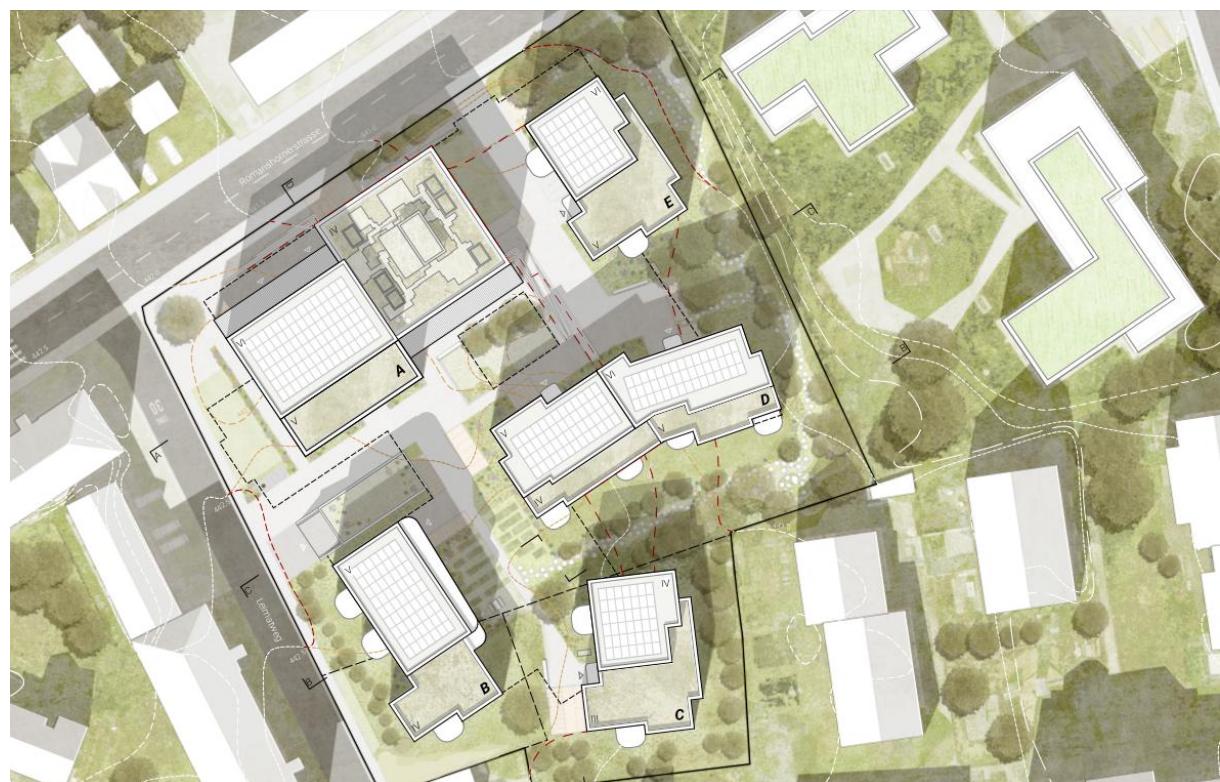
Das städtebauliche Konzept verfolgt die Vision eines urbanen Ortes mit grosszügigen, verbindenden Aussenräumen. Entlang der Romanshornerstrasse und in Verbindung mit dem Leimatweg wird das WEBI-Areal durch ein neues Stadtgebäude gestärkt. Die Wohnbauten orientieren sich an der bestehenden Struktur, während die Aussenräume nahtlos integriert werden.

Die volumetrische Gliederung vermittelt sowohl im Grundriss als auch in der Höhe zwischen den bestehenden Massstäben. Anstelle herkömmlicher Wohn- und Geschäftshäuser, die gewerbliche Nutzungen oft nur im Erdgeschoss beherbergen, ermöglicht das neue Stadtgebäude eine flexible gewerbliche Nutzung über mehrere Geschosse und Wohnen in den obersten Geschossen. Zusammen mit den angrenzenden Plätzen entsteht eine städtebauliche Identität, die dem ehemaligen Industriearial eine neue zentrale Adresse gibt und eine Verbindung zum Stadtzentrum von Amriswil schafft.



Richtprojekt, Schwarzplan, schoch-tavli architekten fh/sia

Die Höhenstaffelung über das Areal vermittelt zwischen den unterschiedlichen Bauzonen. Der gestaffelte Übergang zu niedrigeren Bereichen sorgt für eine sanfte Einbindung in die südliche Nachbarschaft. Entlang der Romanshornerstrasse folgt der Höhenverlauf der Topografie, während die westliche Höhe einen städtebaulichen Akzent setzt. Versetzte Bauvolumen orientieren sich an bestehenden Gebäudeachsen und rhythmisieren den Strassenraum.



Richtprojekt, Situationsplan, schoch-tavli architekten fh/sia



Richtprojekt, Ansicht Leimatweg, schoch-tavli architekten fh/sia

5.7 Bebauung

Das Projekt von Schoch-Tavli Architekten setzt sich intensiv mit der Entwicklung der Stadt Amriswil und des Ortes auseinander und entwickelt daraus eine Sichtweise auf das zu bebauende Areal, welches zum Ausgangspunkt des Entwurfes führte und auch konsequent und folgerichtig umgesetzt wurde. Nebst den offensichtlich wichtigen Hauptverbindungen, welche strahlenförmig vom Marktplatz ausgehen, existieren Querverbindungen, wie der Leimatweg, welche ortsintern wichtige Erschliessungen bilden. An der Kreuzung der Romanshornerstrasse und des Leimatwegs ist ein Gewerbegebäude geplant, das flexibel für verschiedene gewerbliche Nutzungen konzipiert wird. In den oberen Geschossen sind Wohnnutzungen vorgesehen. Das Gebäude wird so positioniert und gestaltet, dass es seine Funktion klar zum Ausdruck bringt. Die Analyse führt dazu, das gesamte Areal vom Leimatweg bis zur Villa an der Säntisstrasse als grosszügigen, zusammenhängenden Freiraum zu betrachten. Die Bauvolumen mit Wohnnutzung werden so platziert, dass sie die bestehende Struktur weiterentwickeln und in das Projekt integrieren. Dabei wird auch die vorhandene Topografie berücksichtigt, auf die das Konzept mit abgestuften Baukörpern reagiert. Die Freiraumgestaltung unterstützt das städtebauliche Konzept und trägt zu dessen Klarheit bei.

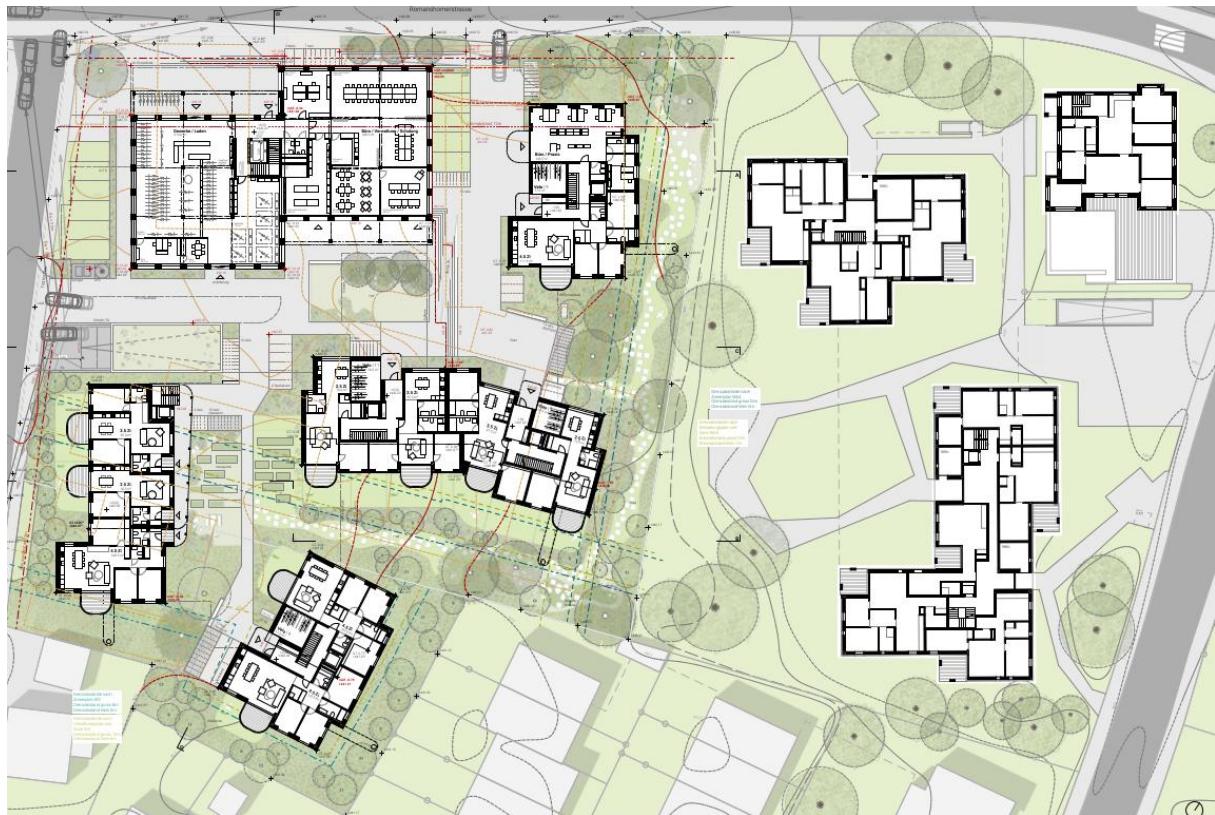
5.8 Freiraum

Die Leitidee der Freiraumgestaltung schafft eine klare Raumgliederung und spielt mit den Typologien Platz, Hof und Garten. Im Norden spannt sich eine adressierende Platzsituation mit Baum und Brunnen zwischen Strassenraum und Fassade auf. Diese bildet den Auftakt und bindet sich in das übergeordnete Stadtbild ein. Zwischen dem Gewerbe und den Wohnbauten bildet ein halböffentlicher Hof ein Ort der nachbarlichen Kommunikation und des Austausches. Als mineralisch ausformulierte Intarsie entsteht ein wertvoller gemeinschaftlich genutzter Freiraum.

Die Aussparung im Untergeschoss ermöglicht ein attraktives Baumvolumen, welches sich raumprägend entwickeln kann. Tanzend emporwachsende Schnurrbäume schaffen hier durch das feingliedrige Laub ein Wechselspiel zwischen Licht und Schatten. Das fassadenbegleitende Vorgartenthema schafft attraktive Grünfilter zu den Wohnungen im Erdgeschoss. Gegen Süden umspielt eine üppig durchgrünte und strukturreiche Gartenwelt die Parzelle. Extensive Wiesen- und Vegetationsthemen mit artenreichen Blumenwiesen und einladenden Naschhecken umspielten hier die Baukörper.

Das standortgerechte Baum- und Strauchthema bildet über die Gesamtanlage eine atmosphärische Einheit. Punktuelle Farbakzente bilden im Wechselspiel mit immergrünen Nadelgehölzen und Laubbäumen ein herrliches Farbenspiel und stärkt die Erlebbarkeit der Jahreszeiten.

Die Parkierung wird in einer gemeinsamen unterirdischen Einstellhalle gelöst. Dies ermöglicht, dass die Zufahrten zusammengenommen werden können, womit lediglich eine Ein- und eine Ausfahrt auf dem Leimatweg resultiert. So wird der entsprechende Flächenverbrauch des Außenraums minimiert, wodurch die grosszügigen Außenräume geboten werden können.



Richtprojekt, Erdgeschoss- und Umgebungsplan, schoch-tavli architekten fh/sia & chaves biedermann Landschaftsarchitekten

5.9 Architektur

Die Bebauungsstruktur entlang der Romanshornerstrasse ist geprägt von einer nüchternen, heterogenen Architektursprache. Die markanteste bestehende Architektur des Areals bildet die östlich gelegene, 1908 erbaute Villa mit ihren neueren Erweiterungen. Die neuen Wohnbauten reagieren darauf mit einem zurückhaltenden Entwurf, ergänzt durch eine schlichte Farb- und Materialgestaltung.

Das städtischere Haus entlang der Romanshornerstrasse weicht von dieser Einheitlichkeit ab und reiht sich in die Tradition historischer Gewerbegebäuden in Amriswil ein. In massiver Bauweise gehalten, macht die architektonische Gestaltung die Rasterung der Fassade sichtbar. Zusammen mit der Fassadengliederung hebt sich das Gebäude von den Wohnbauten ab und stärkt die städtebauliche Präsenz sowie die Anbindung an das Zentrum.

Die in warmem Farbton gehaltene Fassade integriert das Gebäude ins Gesamtkonzept. Die obersten Wohngeschosse mit Blick über Amriswil bleiben im Raster und ruhen auf den flexibel gestalteten unteren Geschossen.



Richtprojekt, Ansicht Romanshornerstrasse, schoch-tavli architekten fh/sia



Richtkonzept: Skizze Haus A, Leimatweg - Romanshornerstrasse, schoch-tavli architekten fh/sia



Richtkonzept: Skizze Häuser A + E, Romanshornerstrasse, schoch-tavli architekten fh/sia

6 Planerische Umsetzung

In den folgenden Abschnitten werden die wichtigsten Bestimmungen des Gestaltungsplans sowie der Sonderbauvorschriften näher erläutert.

6.1 Gebietsabgrenzung

Der Gestaltungsplanperimeter umfasst die Parzellen Nrn. 335, 337 und 2627. Im Norden wird das Plangebiet durch die Romanshornerstrasse (Parzelle Nr. 334), im Osten durch die Parzellen Nrn. 624, 2214-2218, im Süden durch die Parzellen Nrn. 340, 885, 886 und im Westen durch den Leimatweg (Parzelle Nr. 341) abgegrenzt.

6.2 Bauvorschriften

Der Gestaltungsplan wird auf der Grundlage des rechtskräftigen Baureglements und Zonenplans 2020 der Stadt Amriswil (in Kraft seit 01.09.2021) erarbeitet.

6.2.1 Höchst- und Mindestmasse

Die Regelungen betreffend Nutzungsziffer und Höhenmass sind in den Sonderbauvorschriften abweichend zu den Regelungen nach aktuell rechtskräftigem Baureglement definiert und werden daher unter dem Kapitel 'Abweichungen von der Regelbauweise' näher erläutert.

6.2.2 Abstandsvorschriften

Die Abstandsvorschriften der entsprechenden Zonen werden gemäss Baureglement eingehalten. Um einen rücksichtsvollen Umgang mit den Nachbarbauten zu gewährleisten, werden sogar die Abstände der nächst höheren Zone berücksichtigt.

6.2.3 Gebäudelänge

Gemäss aktuell rechtskräftigem Baureglement der Stadt Amriswil ist in der Wohnzone W3 eine maximale Gebäudelänge von 40 m und in der Wohn- und Arbeitszone WA4 eine maximale Gebäudelänge von 50 m festgelegt. Mit den Baubereichen sind die jeweiligen maximalen Gebäudelängen definiert. Sie liegen innerhalb der Regelbauweise nach rechtskräftigem Baureglement.

6.2.4 Abbruch bestehender Bauten / Etappierung

Damit die geplante Bebauung umgesetzt werden kann, müssen vorgängig die bestehenden Gebäude abgebrochen werden. Die Stadt Amriswil unterstützt den Abbruch der bestehenden Gebäude, um eine zeitgemäss Neubausiedlung erstellen zu können und um eine haushälterische Bodennutzung zu gewährleisten.

Die genaue Reihenfolge, wie die einzelnen Bauten realisiert werden, spielt eine untergeordnete Rolle. Deshalb wird auf entsprechende Festlegungen bewusst verzichtet. Die Reihenfolge der Bauten hängt von der Tiefgarage und von den zukünftigen Mietern ab.

6.2.5 Baubereiche

Mit Festlegung der Baubereiche wird die Lage und maximalen Abmessungen der Hauptbauten definiert, damit eine gute Gesamtwirkung innerhalb des Perimeters entsteht. Dabei sind die Baubereiche so dimensioniert, dass für die Umsetzung der projektierten Neubauten ein angemessener Planungsspielraum bleibt. Die Lage der Baubereiche ist das Ergebnis des Richtprojekts.

Die Position des Baubereichs A gewährleistet eine Adressbildung und Durchlässigkeit für das WEBI-Areal gegenüber der Stadt Amriswil. Die Position und Ausrichtung des Baubereichs B entlang des Leimwegs reagiert auf den bestehenden Strassenraum. Die Position und Ausrichtung des Baubereichs C parallel zu den angrenzenden Wohnbebauungen reagiert auf bestehende Außenraumzuordnungen der umgebenden Wohnbauten. Die Position und die Ausrichtung des Baubereichs D gewährleitet die aussenräumliche Durchgängigkeit der Freiraumstrukturen. Zusammen bilden die Baubereiche B, C und D einen innenliegenden Freiraum. Die Position des Baubereichs E bildet den Übergang zur östlichen Bebauungsstruktur und gewährleisten die Durchlässigkeit der inneren Freiraumstruktur gegenüber der Romanshornerstrasse und gegenüber des benachbarten ehemaligen Villenparks.

Die Baubereiche halten die Grenzabstände der jeweiligen Zone, resp. die Strassenabstände ein.

Die 'Baubereiche Mischbauten A und E' dienen der Bebauung mit Wohn- und Mischbauten (Bauten mit Wohnen und mässig störenden Gewerbe- / Dienstleistungsbetrieben). Die 'Baubereiche Wohnbauten B, C und D' dienen der Bebauung mit Mehrfamilienhäusern. Reiheneinfamilienhäuser werden damit nicht zugelassen. Innerhalb der Baubereiche sind nebst Hauptbauten auch Anlagen wie Wege und Zufahrten zugelassen.

Attikageschosse sind innerhalb der 'Baubereiche Attikageschosse' zu erstellen. Für die Erschliessung der Wohnungen des Baubereichs B ist ein aussenliegender Laubgang im entsprechenden Bereich zulässig. Innerhalb des 'Baubereichs Vordach' ist ein abgestütztes Vordach zulässig. Der Bereich kann auch geschlossen ausgestaltet werden.

6.3 Gestaltungsvorschriften

6.3.1 Grundsatz und Gesamtwirkung

Der Grundsatzartikel unterstützt die Absicht einer ortsbaulich guten Integration der neuen Überbauung und einer haushälterischen Bodennutzung.

6.3.2 Fassadengestaltung

Der architektonische Ausdruck der Bebauung ist von der Fassadengestaltung abhängig. Deshalb wird zur Sicherung der auf dem Studienauftragsergebnis basierenden Fassadengestaltung für das Baubewilligungsverfahren ein Farb- und Materialkonzept vorgeschrieben.

Die Bauten in den Baubereichen B, C, D und E müssen in ihrer äusseren Erscheinung hinsichtlich Fassadengestaltung, Fassadengliederung, Materialisierung und Farbgebung ein einheitliches Bild vermitteln und den gleichen architektonischen Ausdruck aufweisen. Bei den Bauten der Baubereiche B, C, D und E dürfen vorspringende Gebäudeteile gemäss § 24 PBV an max. 2 Fassadenseiten über die Baubereiche hinausragen und eine max. Breite von 4.5 m nicht überschreiten. Für Balkonbrüstungen sind glänzende und reflektierende Materialien, insbesondere Glasbrüstungen, nicht zulässig.

Um im Baubereich A eine sich von den weiteren Gebäuden abhebende Kopfbau realisieren zu können, unterscheiden sich die Festlegungen hinsichtlich Fassadengestaltung und -gliederung von jenen für die Baubereiche B, C, D und E. Im Baubereich A sind auskragende Balkone nicht zulässig, jedoch Loggien innerhalb des Baubereichs. Das Erdgeschoss ist zudem als durchgehendes Sockelgeschoss auszuformulieren. Das Gebäude hat zudem ablesbare durchgehende Mittelgeschosse, sowie ablesbare Dachgeschosse auf dem westlichen Baukörperteil aufzuweisen.

Hinsichtlich Materialität und Farbgebung müssen in ihrer äusseren Erscheinung alle Bauten ein aufeinander abgestimmtes Bild vermitteln. Grelle Farben sind in allen Baubereichen nicht zulässig. Glasfasaden sowie andere spiegelnde oder transparente Bauteile sind so zu planen und auszuführen, dass das Risiko von Vogelschlag wirksam minimiert wird. Dies hat insbesondere durch den Einsatz geeigneter Vogelschutzfolien sowie durch die gezielte Vermeidung von spiegelnden Oberflächen zu erfolgen.



Richtprojekt, Ansicht Romanshornerstrasse, schoch-tavli architekten fh/sia

6.3.3 Dachgestaltung

In allen Baubereichen (A-E) sind die Gebäude mit begrünten Flachdächern auszuführen. Solarenergieanlagen und weitere technisch bedingte Dachaufbauten sind mindestens um ihre eigene Höhe von der Fassadenkante zurückzusetzen und in die Dachgestaltung harmonisch zu integrieren.

Auf dem östlichen Gebäudeteil im Baubereich A ist eine gemeinschaftlich nutzbare Dachterrasse möglich.

6.4 Umgebungsgestaltung

6.4.1 Aussenraum Siedlung

Die im Plan 1 : 500 ausgeschiedenen Aussenraumflächen sollen eine hohe Freiraumqualität in der Siedlung sicherstellen. Der Bereich 'Aussenraum Siedlung' dient der attraktiven Gestaltung des allgemein zugänglichen Aussenraums sowie als Aufenthalts- und Begegnungsbereich. Der 'Aussenraum Siedlung' ist unversiegelt und als überwiegend extensiv und strukturreich bewirtschaftete Grünfläche zu gestalten. Mit dem Baugesuch ist ein detaillierter Umgebungsplan mit Bepflanzungskonzept einzureichen.

In den SBV Art. 9 ist festgelegt, dass an den im Plan 1 : 500 bezeichneten Stellen 'Baumpflanzungen' Hochstamm (Alleeäume mit einem Mindestumfang von 18-20 cm) und mehrstämmige Solitärgehölze zu pflanzen sind. Dies dient dazu, an den gestalterisch relevanten Standorten entsprechende Baumpflanzungen zu definieren. Die Baumpflanzungen sind durch standortgerechte Blüten- und Wildgehölze mit mehrheitlich einheimischen Arten und einem hohen ökologischen Mehrwert zu ergänzen. Der 'Bereich Gemeinschaftsgärten' kann optional als Gemeinschaftsgärten für die Siedlungsbewohner oder als naturnahe Grünfläche ausgestaltet werden. Unabhängig von der Nutzung ist der Bereich mit einem Tisch sowie mit Sitzbänken auszustatten. Gerätehäuschen mit einer Grundfläche von weniger als 9 m² und einer Gesamthöhe von maximal 2.20 m sind im 'Bereich Gerätehäuschen' zulässig.

6.4.2 Aufenthalts- und Freizeitfläche

Die Aufenthalts- und Spielflächen werden in einem übergeordneten, gestalterisch abgestimmten Gesamtkonzept umgesetzt. Dieses gliedert sich in die Bereiche Hof, Platz, Garten sowie einen verbindenden Pfad, der die einzelnen Elemente funktional und gestalterisch miteinander verknüpft.

Hof:

Der Hofbereich dient in erster Linie dem Aufenthalt sowie der Förderung nachbarschaftlicher Interaktion. Er wird mit Sitzgelegenheiten, einer chaussierten Oberfläche sowie standortgerechtem, schattenspendendem Baumbestand ausgestattet. Der Hof ist im Gestaltungsplan als 'Aufenthalts- und Freizeitfläche' ausgewiesen.

Platz:

Der Platz erhält einen Hartbelag und bietet dadurch multifunktionale Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise für das Befahren oder Bespielen. Entlang der Platzränder werden Sitzgelegenheiten in Form von Balken vorgesehen.

Garten:

Der 'Bereich Gemeinschaftsgärten' ermöglicht die individuelle Nutzung durch das Anlegen und Pflegen von Hochbeeten. Darüber hinaus erfüllt er eine soziale Funktion und wird mit einem Tisch sowie Sitzbänken als kommunikativer Treffpunkt gestaltet.

Pfad:

Eine landschaftsarchitektonisch eingebundener Nebenverbindung verknüpft die Bereiche Hof, Platz und Garten. Diese verläuft über eine begrünte Wiesenfläche und wird beidseitig durch standortgerechte Gehölze (Sträucher und Bäume) gesäumt, wodurch eine naturnahe, identitätsstiftende und erlebnisreiche Wegführung entsteht.



Schema Ausgestaltung Spiel- und Freizeitfläche, schoch-tavli architekten fh/sia

Die 'Aufenthalts- und Freizeitfläche' ist gemeinschaftlich zugänglich und dient dem Aufenthalt, der Erschliessung sowie als Spiel- und Freizeitfläche. Der Bereich ist als Aufenthaltsort, mit naturnaher und einheimischer oder standortgerechter Bepflanzung zu gestalten, welche eine schattenspendende Funktion zu erfüllen hat. Die Oberfläche ist chaussiert zu erstellen. Es sind Sitzmöglichkeiten zu erstellen und dauernd zu erhalten. Somit wird ein naturnaher Freiraum mit hoher Aufenthaltsqualität für die Bewohner der Siedlung geschaffen.

An der im Plan 1 : 500 bezeichneten Stelle 'Baumgrube' ist für die Pflanzung von Hochstammbäumen eine Baumgrube mit Erdtank zu erstellen, um eine ausreichende Verwurzelung und Standsicherheit der Bäume sicherzustellen.

In den 'Bereichen Spielplätze' sind Spielplätze zu erstellen, zu möblieren und dauernd zu unterhalten. Anlagen sind zulässig, sofern sie dem Zweck 'Spielplatz' dienen. Die Angaben zum Flächenumfang der Freizeitflächen sowie zu den Nebennutzflächen richten sich nach dem aktuellen Baureglement (Art. 33 und 39). Bei einer Hauptnutzfläche von gesamthaft 7958 m² ist gemäss Art. 33 BauR eine Spiel- und Freizeitfläche von 756 m² umzusetzen. Dies wird mit den ausgewiesenen Spielplätzen und Freizeitflächen mit 783 m² erreicht.



Abgabe Studienauftrag, Darstellung Innenhof, schoch-tavli architekten fh/sia

6.4.3 Vorplatzbereich

Die Gestaltung des Bereichs ist auf die Erdgeschossnutzungen sowie den Strassenraum abzustimmen und hat Platzcharakter aufzuweisen. Es ist ein ganzheitliches Werbekonzept zu erarbeiten und durch die Stadt genehmigen zu lassen.

6.4.4 Privatbereiche

Für die Gartensitzplätze der Erdgeschosswohnungen wurden 'Privatbereiche' im Plan 1 : 500 ausgeschieden. Dadurch wird für die Bewohner der Erdgeschosse ein Privatbereich ausserhalb der Wohnung sichergestellt. Zur Abgrenzung privater Aussenbereiche sind einheimische Heckenpflanzungen, Strauchgruppen und standortgerechte Staudenmischungen zulässig.

6.4.5 Terraingestaltung

Gemäss Art. 47 Abs. 3 BauR sind vereinzelte Abgrabungen bis zu 1.5 m Tiefe und der Hälfte der Fassadenlänge zugelassen. Nicht davon betroffen sind Haus- und Kellerzugänge und Zufahrten zu Garagen. Da diese Baureglements vorgabe eingehalten werden kann, wird keine abweichende Regelung in den Sonderbauvorschriften festgelegt.

6.5 Erschliessung

6.5.1 Langsamverkehr

Das Gestaltungsplangebiet wird über ein internes Wegenetz erschlossen, welches die Neubauten, Strassen und Freizeitflächen für Zufussgehende und Radfahrer vernetzt und als Begegnungsfläche dient. Die im Plan 1 : 500 dargestellte Nebenverbindung ist mit einer Breite von mindestens 1.0 m und versickerungsfähigen Materialien zu erstellen. Für einen allfälligen Bau eines Trottoirs entlang des Leitwegs ist die im Plan bezeichnete Fläche freizuhalten.

6.5.2 Zufahrt und Parkierung

Die Parkplätze sind, mit Ausnahme der im Plan 1:500 bezeichneten Besucher- und Kundenparkplätze, unterirdisch in der Tiefgarage zu erstellen. Die Zu- und Ausfahrt zum Gestaltungsplangebiet erfolgen über die im Plan 1 : 500 dargestellten Stellen. Die Tiefgaragenabfahrt muss im Plan 1 : 500 dargestellten Bereich gedeckt ausgeführt werden. Die Tiefgarageneindeckung kann im Bereich 'Zu-/Ausfahrt Tiefgarage' 3.5 m über den 'gedeckten Bereich Tiefgaragenabfahrt' hinausragen. Die Besucher- und Kundenparkplätze sind mit versickerungsfähigem Belag auszustatten, gemäss ihrem Zweck zu markieren und dauernd freizuhalten.

Nachweis Stellplatzbedarf MIV

Gestaltungsplan – Planstand E

Anzahl Wohnungen gesamt	74
Anzahl Wohnungen < 3Zi	29
Anzahl Wohnungen > 3Zi	45
BGF Lagerräume	407.50
BGF Übrige Dienstleistung	1'927.00

Berechnung Stellplätze ohne Reduktionsfaktoren:					
		Abstellplatz Angebot nach VSS 40 281 (2019) und Baureglement Art. 29	Abstellplatz Angebot nach VSS 40 281 (2019) und Baureglement Art. 29		
Art der Nutzung	Bezugseinheit	Bewohner / Personal	Besucher / Kunden	Bewohner / Personal	Besucher / Kunden
Wohnungen <3 Zi	pro Wohnung	1.0	0.25	29.0	7.3
Wohnungen >3 Zi	pro Wohnung	1.5	0.25	67.5	11.3
Lagerräume	pro 100m ² BGF	0.1	0.01	0.4	0.0
Übr. Dienstleistung	pro 100m ² BGF	2.0	0.5	38.5	9.6
				135.4	28.2
Total Stellplätze Gesamt ohne Reduktionsfaktor					164

Berechnung Stellplätze mit Reduktionsfaktoren:					
Reduktionsfaktor nach Baureglement Art. 30 ÖV-Gütekasse C		Abstellplatz Angebot nach Baureglement Art. 30 ÖV-Gütekasse C			
		Bewohner / Personal	Besucher / Kunden		
Wohnungen <3 Zi	0.7	20.3	5.1		
Wohnungen >3 Zi	0.7	47.3	7.9		
Lagerräume	0.5	0.2	0.0		
Übr. Dienstleistung	0.5	19.3	4.8		
		87.0	17.8		
Total Stellplätze Gesamt mit Reduktionsfaktor					105
Abzug Doppelnutzung Gewerbe parkplätze		5			

Nachweis Stellplätze Richtprojekt					
		Bewohner / Personal	Besucher / Kunden		
		101	23		
Total Stellplätze Richtprojekt					124

Stellplatznachweis MIV, schoch-tavli architekten fh/sia

6.5.3 Zweirad-Abstellplätze

Der Bedarf an Zweirad-Abstellplätzen ist unter der Berücksichtigung der jeweils gültigen VSS-Norm zu bestimmen. Diese Vorschrift ist im Baureglement geregelt, wo auch weiter vorgegeben wird, dass die Parkfelder für Zweiräder in der Regel gut beleuchtet und überdacht zu erstellen sind. Der Wortlaut 'in der Regel' wird so ausgelegt, dass Zweirad-Abstellplätze in untergeordneter Zahl auch ohne Überdachung erstellt werden können, um der Gestaltung und Wirkung des Aussenraums Rechnung zu tragen.

In den Sonderbauvorschriften ist definiert, dass leicht zugängliche Abstellanlagen für Zweiräder in den im Plan 1 : 500 ausgeschiedenen Bereichen 'Zweiradabstellplätze' zu erstellen und/oder in die Bauten zu integrieren als auch einfache Kurzzeitabstellplätze zu schaffen sind. Im Aussenbereich ist die im Plan 1:500 dargestellte Größenordnung teilweise überdachter Zweirad-Abstellplätze einzuplanen. Die genaue Lage und Anzahl können im Zuge der weiteren Planung angepasst werden. So sind mit den in die Gebäude integrierten sowie in der Tiefgarage angelegten Zweirad-Abstellplätze ausreichend überdachte Parkfelder gesichert.

Gemäss Richtprojekt und Berechnung nach VSS-Norm sind 74 Wohnungen mit 256 Zimmern vorgesehen. Hinzu kommen die Zweirad-Abstellplätze für das Gewerbe. Es sind 281 Zweirad-Abstellplätze auf dem Areal umzusetzen. Diese können in ausreichender Anzahl angeboten werden.

Nachweis Stellplatzbedarf Velo

Gestaltungsplan – Planstand E

Anzahl Wohnungen gesamt	74
Anzahl Wohnungen < 3Zi	29
Anzahl Wohnungen > 3Zi	45
BGF Lagerräume	407.50
BGF Übrige Dienstleistung	1'927.00

Berechnung Stellplätze Velo Wohnen; gem. VSS SN 640 065				
Anzahl Zimmer = Anzahl Velostellplätze	256			
Langzeit Wohnen	70%	179		179
Kurzzeit Wohnen	30%	77		77
Total Berechnung Velostellplätze Wohnen				256

Berechnung Stellplätze Velo Gewerbe; gem. VSS SN 640 065					
Art der Nutzung	Bezugseinheit	Personal	Kunden	Bewohner / Personal	Besucher / Kunden
Lagerräume	pro 100m ² BGF	0.0	0.0	0.0	0.0
Übr. Dienstleistung	pro 100m ² BGF	1.0	0.25	19.3	4.8
			20.0	5.0	
Total Berechnung Velostellplätze Gewerbe				25	
Langzeit Personal	70%	14			14
Kurzzeit Personal	30%	6			6
Kurzzeit Kunden	100%		5		5
Total Berechnung Velostellplätze Gewerbe				25	

Berechnung Stellplätze Velo Gewerbe + Wohnen; gem. VSS SN 640 065				
Langzeit Bewohner		179		179
Langzeit Personal		14		14
Kurzzeit Wohnen		77		77
Kurzzeit Pers. + Kunden		11		11
Total Berechnung Velostellplätze Wohnen & Gewerbe				281

Nachweis Richtprojekt Stellplätze Velo Wohnen & Gewerbe				
Langzeit Bewohner			179	
Langzeit Personal				14
Kurzzeit Bewohner			77	
Kurzzeit Pers. + Kunden			11	
Total Nachweis Richtprojekt Velostellplätze Wohnen & Gewerbe				281

Stellplatznachweis Velo, schoch-tavli architekten fh/sia

6.5.4 Notzufahrt

Die im Plan 1 : 500 bezeichnete Notzufahrt muss für Rettungsfahrzeuge dauerhaft freigehalten werden und befahrbar sein. Die Notzufahrt ist nach der Richtlinie für Feuerwehrzufahrten, Bewegungs- und Stellfläche (Feuerwehrkoordination Schweiz FKS) zu erstellen.



Auszug Feuerwehrsituation sjb kempter fitze, Vorabzug

Die Feuerwehrzufahrt wurde durch die Brandschutzberaterin mit der Feuerwehr der Stadt Amriswil besprochen, entsprechend umgesetzt und im Gestaltungsplan verbindlich festgelegt.

6.5.5 Werkleitungen und Entwässerung

Die Erschliessung an das bestehende Werkleitungsnetz ist im Plan 1 : 500 dargestellt. Die Details der Hausanschlüsse (Anschlusspunkt an das kommunale Netz, Höhenlage, Dimension etc.) werden in der Ausführungsplanung definiert. Die Hausanschlüsse für Meteor- und Abwasser sind im Mischsystem zu erstellen. Dabei sind die Abflusskoeffizienten von 0.45 (Schmutzwasser 0.20, Regenwasser 0.25) des generellen Entwässerungsplans GEP einzuhalten.

Gemäss geologischen Gutachten ist eine Versickerung des Wassers aufgrund des dichten Untergrunds nicht möglich. Die Erstellung einer Versickerungsanlage macht gemäss Ergebnis des Versickerungsversuchs keinen Sinn, da der Untergrund nicht sickerfähig ist. Die Flachdächer sind deshalb soweit möglich als Retentionsanlagen zu nutzen.

6.5.6 Entsorgung und Infrastruktur

Die Abfallentsorgung erfolgt über den im Plan 1 : 500 eingezeichneten Entsorgungsstandort, welcher mit Unterflur-Containern und Grüngutcontainer zu realisieren ist.

6.5.7 Energie

In den Sonderbauvorschriften wird vorgegeben, dass die Bauten die Vorgaben gemäss § 35 Abs. 2 PBV zu erreichen haben.

6.5.8 Lärm

Strassenlärm

Die Strassenlärmbeurteilung erfolgte durch die Firma soundtherm GmbH, Winterthur. Die Ergebnisse sind im Bericht vom 11.04.2025 zusammengefasst. Im Bericht sind 'grün' eingefärbt Punkte, bei welchen die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können. Die 'rot' eingefärbten Punkte kennzeichnen die Überschreitung der Grenzwerte. Die Architekten haben mit ihrer Grundrissplanung auf die Vorgaben gemäss Lärmschutzverordnung reagiert und in diesen Bereichen gewerblich genutzte Räume angeordnet. Die Lärmschutzzorgaben können somit ohne Massnahmen oder einer Ausnahmebewilligung eingehalten werden.

Tiefgaragenlärm

Die Firma Soundtherm GmbH wurde durch die Firma STUTZ AG Bauunternehmung c/o Bauherrschaft beauftragt, ein Lärmgutachten für die geplante Tiefgarage sowie für die oberirdischen Parkplätze zu erstellen. Die Ergebnisse sind im Bericht vom 27.05.2025 festgehalten, welcher sich im Anhang befindet.

Im Lärmgutachten werden absorbierende Flächen an den Wänden 5 m nach Tiefgaragenportal sowie Deckenuntersicht im Sinne der Vorsorge berücksichtigt (Schallabsorptionsklasse C gem. EN ISO 11654:1997). Ebenso sind im Sinne der Vorsorge die Entwässerungsrischen vor dem Tiefgaragenportal lärmarm auszuführen, z.B. in Gusseisen und Rinne verschraubt, um Impulsgeräusche zu vermeiden. Diese Massnahmen sind verbindlich in die Sonderbauvorschriften aufgenommen worden.

Mit dem Lärmgutachten wird aufgezeigt, dass die Planungswerte der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III für Wohn- und Betriebsnutzung an allen Beurteilungspunkten für die Zeiträume Tag und Nacht eingehalten werden. Ebenso werden die Planungswerte der Lärmempfindlichkeitsstufe ES II für Wohnnutzung eingehalten. Mit dem Lärmgutachten wird dargelegt, wie gross die Lärmbelastung in der Nachbarschaft und bei eigenen Gebäuden während des Betriebs der neu geplanten Tiefgarage und Besucherparkplätze ist. Die gesetzlichen Planungswerte nach Art. 7 LSV werden mit der Umsetzung der in den Sonderbauvorschriften vorgegebenen Massnahmen bei allen relevanten Empfangspunkten eingehalten.

7 Gesetzliche Anforderungen

7.1 Anforderungen des Gestaltungsplans

Gestützt auf § 23 PBG dient der Gestaltungsplan je nach Zielsetzung der architektonisch guten, auf die bauliche und landschaftliche Umgebung und die besonderen Nutzungsbedürfnisse abgestimmten Bebauung, Verdichtung oder Erneuerung sowie der angemessenen Ausstattung mit Anlagen zur Erschliessung. Bestimmungen im Gestaltungsplan haben notwendig und verhältnismässig zu sein sowie im öffentlichen Interesse zu liegen. Durch eine sinnvolle Regelungsdichte soll den Projektverfassern und der Baubewilligungsbehörde ein ausreichender Projektierungs- und Beurteilungsspielraum bleiben.

Der Gestaltungsplan 'WEBI-Areal' erfüllt folgende Kriterien:

- Das Bebauungskonzept schafft eine identitätsbildende Wohnsiedlung
- Eine klar strukturierte Bebauung erfüllt die Forderung nach einer qualitativen Verdichtung des Baugebietes
- Grosszügige Aussenräume für gemeinschaftliche Nutzung
- Angemessene Ausstattung mit Anlagen zum Aufenthalt
- Minimale oberirdische Verkehrsflächen durch Erstellung einer Tiefgarage

7.2 Nutzungsart

Mit dem Gestaltungsplan darf gemäss § 23 PBG die zonengemässe Nutzungsart nicht geändert werden. Der Gestaltungsplan 'WEBI-Areal' sieht Wohnnutzungen und mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe vor, die in der Wohnzone, resp. Wohn- und Arbeitszone zonenkonform sind.

7.3 Nachweis öffentliches Interesse

Durch den Gestaltungsplan 'WEBI-Areal' werden insbesondere folgende öffentliche Interessen unterstützt bzw. nachgewiesen:

- Haushälterische Nutzung des Bodens (Art. 1 RPG)
- Schaffung einer wohnlichen und attraktiven Siedlung (Art. 1 Abs. 2 lit. b RPG)
- Gestaltung von Grünräumen (Art. 3 Abs. 3 lit. e RPG)
- Nutzung der bestehenden Bauzone
- Geordnete und effiziente Erschliessung

7.4 Abweichungen von der Regelbauweise

Gestützt auf § 24 Abs. 2 PBG kann von der Regelbauweise abgewichen werden, wenn dadurch gesamthaft eine bessere Siedlungsgestaltung erzielt wird und diese im öffentlichen Interesse liegt. Von der Regelbauweise gemäss Baureglement 2020 wird in nachfolgenden Regelungen abgewichen:

7.4.1 Geschossflächenziffer

Als Grundlage dient die Wohn- und Arbeitszone WA4, resp. die Wohnzone W3. Gemäss rechtskräftigem Baureglement der Stadt Amriswil gilt in der Wohn- und Arbeitszone WA4 eine maximale Geschossflächenziffer von 1.25 und in der Wohnzone W3 eine maximale Geschossflächenziffer von 1.05.

In den Sonderbauvorschriften gilt für die Wohn- und Arbeitszone WA4 eine maximale Geschossflächenziffer von 1.50 und für die Wohnzone W3 eine max. GFZ von 1.25 exklusiv Bonusregelungen gemäss § 34 und 35 PBV sowie Art. 8 Baureglement. Die Erhöhung dient dazu, eine kompakte Bebauung mit hoher Qualität zu erreichen. So kann dem Grundsatz der haushälterischen Bodennutzung gebührend Rechnung getragen und das Gebiet an geeigneter, zentraler Lage in verdichteter Bauweise entwickelt und erneuert werden.

Mit der Festlegung einer maximalen Geschossflächenziffer von 1.50 in der WA4 und 1.25 in der W3 (exkl. kantonale und kommunale Boni) wird die maximale Geschossflächenziffer der jeweils höheren Zone von 1.50 der WA5, resp. von 1.25 der W4 nicht überschritten. Vielmehr wird mit diesem Nutzungsmass an geeigneter Lage ein ortsbaulich ausgewogenes Projekt ermöglicht und dem Gebot der Innenentwicklung Rechnung getragen.

7.4.2 Höhenmasse

Für das Gebäude im Baubereich A sind die max. zulässige Fassaden- und Gesamthöhe analog der nächst höheren Zone WA5 festgelegt.

Fassadenhöhe [m] max. gemäss SBV	Fassadenhöhe [m] max. gemäss BauR	Differenz zur Regelbauweise	Gesamthöhe [m] max. gemäss SBV	Gesamthöhe [m] max. gemäss BauR	Differenz zur Regelbauweise
17.50 m	14.50 m	+ 3.0 m	21.50 m	18.50	+ 3.0 m

Für den Baubereich B ist eine Fassadenhöhe von 13.5 m und Gesamthöhe von 16.5 m festgelegt. Der sich in zwei Zonen befindende Baubereich hält somit die Vorgaben der Zone WA4 gemäss Baureglement ein bzw. unterschreitet diese um 1.0 m / 2.0 m. Die Vorgaben der W3- Zone werden bei der Gesamthöhe lediglich um 1.5 m überschritten.

Fassadenhöhe [m] max. gemäss SBV	Fassadenhöhe [m] max. gemäss BauR	Differenz zur Regelbauweise	Gesamthöhe [m] max. gemäss SBV	Gesamthöhe [m] max. gemäss BauR	Differenz zur Regelbauweise
W3: 13.50 m	W3: 11.00 m	+ 2.5 m	W3: 16.50 m	W3: 15.00 m	+ 1.5 m
WA 4: 13.50 m	WA 4: 14.50	- 1.0 m	WA4: 16.50 m	WA4: 18.50 m	- 2.0 m

Im Baubereich C, welcher sich vollständig in der W3 befindet, werden die Fassaden- und Gesamthöhen der W3 eingehalten.

Fassadenhöhe [m] max. gemäss SBV	Fassadenhöhe [m] max. gemäss BauR	Differenz zur Regelbauweise	Gesamthöhe [m] max. gemäss SBV	Gesamthöhe [m] max. gemäss BauR	Differenz zur Regelbauweise
11.00 m	11.00 m	0 m	15.00 m	15.00 m	0 m

Für die Baubereiche D und E sind die Fassadenhöhe mit 17.0 m und die Gesamthöhe mit 19.5 m festgelegt, womit diese das zulässige Mass der WA4 gemäss Regelbauweise übersteigen. Auch hier ist anzumerken, dass aus Rücksicht auf die Nachbarbauten die nächst höhere Zone nicht ausgereizt wird und die Gesamthöhe die Regelbauweise lediglich um 1 m übersteigt.

Fassadenhöhe [m] max. gemäss SBV	Fassadenhöhe [m] max. gemäss BauR	Differenz zur Regelbauweise	Gesamthöhe [m] max. gemäss SBV	Gesamthöhe [m] max. gemäss BauR	Differenz zur Regelbauweise
17.00 m	14.50 m	+ 2.5 m	19.50 m	18.50 m	+ 1.0 m

Die Höhenabweichungen zeigen ein ausgewogenes Verhältnis, überschreiten die nächst höhere Zone nicht und nehmen Rücksicht auf die Nachbarbauten.

7.4.3 Zusammenfassung der Abweichungen

Inhalt Abweichung	Vorschriften gemäss Gestaltungsplan					Vorschriften gemäss Baureglement 2020		
	WA4		W3		WA4	W3	Abweichung	
Geschossflächenziffer	1.5			1.25		1.25	1.05	+0.2 bis +0.25
Höhenmasse: Fassadenhöhe Gesamthöhe	A 17.5 21.5	D 17.0 19.5	E 17.0 19.5	B 13.5 16.5	C 11.0 15.0	14.5 18.5	11.0 15.0	0 bis +3.0 m 0 bis +3.0 m

7.5 Nachweis der gesamthaft besseren Siedlungsgestaltung

Der neue Gestaltungsplan ermöglicht eine auf die örtlichen Verhältnisse und heutigen Nutzungsbedürfnisse abgestimmte und geordnete Bebauung. Die im öffentlichen Interesse liegende gesamthaft bessere Siedlungsgestaltung gem. § 24 Abs. 2 PBG wird durch folgende Punkte erreicht:

- Eine gegenüber der Regelbauweise bessere Siedlungsgestaltung mit hohen städtebaulichen, architektonischen und freiraumplanerischen Qualitäten, wurde im Varianzverfahren (Studienauftrag) entwickelt. Diese werden mit den entsprechenden Festlegungen im Gestaltungsplan gesichert.
- Der Gestaltungsplan ermöglicht eine verdichtete Wohnsiedlung mit einer attraktiven Zentrumsanbindung an die Stadt Amriswil. Die Neubebauung ordnet sich aufgrund ihrer Stellung gut in den Bestand ein. Die partiellen Überschreitungen der Höhe gemäss der Regelbauweise ist vertretbar. Die vorgeschlagene Volumetrie und Höhenentwicklung sind verträglich zur Umgebung und an dieser Lage richtig und angemessen.
- Mit zwei sich grundsätzlich unterscheidenden Bautypologien und der Konzentration der Gewerbenutzung wird gezielt auf die bestehende städtebauliche Situation reagiert. Die Wohnbauten fügen sich sorgfältig in die bestehende umgebende Bebauungsstruktur ein. Der Hauptbau entlang der Romanshornerstrasse mit der gemischten Wohn- und Gerwerbenutzung wirkt identitätsstiftend für das Areal. Gleichzeitig wirkt die volumetrische Staffelung raumwirkend und erhöht durch die Sockelnutzungen den Öffentlichkeitsgrad gegenüber der Stadt und den inneren Aussenräumen des Areals.
- Die Setzung der Wohnbauten schafft durchgehende Aussenräume, verknüpft die Aussenraumtypologien mit den bestehenden Aussenraumstrukturen und bildet innere qualitätvolle Aufenthaltsbereiche für das gesamte Areal.
- Der Gestaltungsplan garantiert eine schlüssige und einheitliche Fassadengestaltung gegenüber dem Bestand. So wird ein detailliertes Gestaltungs-, Material- und Farbkonzept gefordert.
- Die für die unterschiedlichen Baubereiche vorgeschriebenen Höhen sichern die Volumetrien und damit das architektonische und städtebauliche Konzept.
- Der Aussenraum der Siedlung bietet hohe Aufenthaltsqualität und attraktive Begegnungsorte. Die Variation der Freiräume schafft eine Qualität im Quartier. Es gibt Orte zum Durchqueren, zum Verweilen und zum Spielen. Diese Vielfalt führt zu einer hohen Qualität.
- Die Parkierung für die Bewohner und das Personal wird in einer gemeinsamen unterirdischen Einstellhalle gelöst. Dies ermöglicht, dass die Zufahrten zusammengekommen werden können, womit lediglich eine Ein- und eine Ausfahrt auf dem Leimatweg resultiert. Diese liegt zudem im belebten Bereich des Areals.
- Die Bewohnerparkplätze sind unterirdisch zu erstellen. Da nur Besucher- und Kundenparkplätze oberirdisch erstellt werden dürfen, wird der entsprechende Flächenverbrauch des Aussenraums minimiert, dadurch können grosszügigen Aussenräumen geboten werden, welche viel Platz für Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen ermöglichen.
- Für die Bebauung werden erhöhte Energieanforderungen gemäss § 35 Abs. 2 PBV festgelegt.

- Der Abriss der bestehenden Gebäude ermöglicht eine effiziente Nutzung und bessere Gestaltung des Areals.

7.6 Gesamtbeurteilung

Der neue Gestaltungsplan wurde anhand eines Siegerprojekts aus einem Studienauftrag ausgearbeitet. Das ortsbauliche Konzept, welches der gewachsenen Struktur der Stadt Amriswil entspricht, sowie die Konzentration der Gewerbenutzungen in einem Gebäude überzeugen. Die Setzung dieses Gebäudes an der Ecke zum Leimatweg, wird diesem Ort und der gewachsenen Verbindungen gerecht und stärkt diesen Ort durch ein markantes Volumen mit der entsprechenden Nutzung. Das Projekt besticht durch eine Weiterentwicklung des Vorgefundenen und die dadurch entstandene behutsame Verdichtung und Einwebung in die bestehende ortsbauliche Struktur, sodass ein Mehrwert auch für die angrenzenden Bebauungen entsteht.

Die Stadt Amriswil ist überzeugt, mit dem Gestaltungsplan 'WEBI-Areal' gesamthaft eine bessere Siedlungsgestaltung zu erzielen und die öffentlichen Interessen zu berücksichtigen. An guter Lage in der Stadt wird somit eine haushälterische Bodennutzung mit zeitgemässer Architektur erlaubt. Die Abweichungen zur Regelbauweise sind ausgewogen und fördern eine bessere Siedlungs- und Umgebungsgestaltung.

8 Resultate

8.1 Vorprüfung DBU

Der Stadtrat hat an seiner Sitzung vom ... den Gestaltungsplan beurteilt und zur Vorprüfung durch das Departement für Bau und Umwelt des Kantons Thurgau freigegeben. Mit Bericht vom ... hat das Amt für Raumentwicklung des Kantons Thurgau den Gestaltungsplan 'WEBI-Areal' vorgeprüft. Die Hinweise zum Plan, zu den Sonderbauvorschriften und zum Planungsbericht wurden aufgenommen. Konkret wurden folgende Korrekturen und Änderungen vorgenommen:

-

8.2 Information und Mitwirkung

Gemäss Art. 4 RPG und § 9 PBG soll die Bevölkerung in geeigneter Weise orientiert werden und an der Planung mitwirken.

Diesem Auftrag wurde nachgekommen, indem die direkt anstossenden Grundeigentümer über den Gestaltungsplan am ... informiert wurden. An der Informationsveranstaltung wurde der Gestaltungsplan und das zugrundeliegende Bebauungskonzept präsentiert und diskutiert. Ebenso wurde die Bevölkerung in den Medien über die Planung in Kenntnis gesetzt.

8.3 Öffentliche Auflage und Einsprachen

Der Stadtrat hat den Gestaltungsplan 'WEBI-Areal' am xx.yy.2025 beschlossen und zur öffentlichen Auflage vom ... bis ... freigegeben.

Während der öffentlichen Auflage sind ... Einsprachen gegen den Gestaltungsplan eingegangen.

Die Inkraftsetzung des Gestaltungsplans 'WEBI-Areal' erfolgt mit Beschluss durch den Stadtrat.

9 Anhang

A Auszug aus dem Amtsblatt

Folgt

B Bericht des Beurteilungsgremiums zum Studienauftrag

Siehe separate Beilage

C Bebauungskonzept schoch-tavli architekten fh/sia

Siehe separate Beilage

D Umgebungsplanung chaves biedermann Landschaftsarchitekten GmbH

Siehe separate Beilage

E Lärmgutachten Strassenlärm

Siehe separate Beilage

F Lärmgutachten Tiefgaragenlärm

Siehe separate Beilage