



Stadt Amriswil

PROJEKT NR. 027.1.009

## **GESTALTUNGSPLAN DÜRRENEICH II**

STADT AMRISWIL

### **PLANUNGSBERICHT**

10. NOVEMBER 2025

### **AUFLAGE**



**OERR**

**Titelbild: Visualisierung Studienauftrag, Aussenraum**

Quelle: ARGE Pascal Wassmann Theres Hollenstein mit Laboratorium KLG | Juni 2023

## INGRESS

Plandarstellungen sind grundsätzlich nach Norden ausgerichtet.

 **ERR**

ERR AG  
FSU SIA

Teufener Strasse 19  
9001 St.Gallen

+41 (0)71 227 62 62  
[info@err.ch](mailto:info@err.ch)  
[www.err.ch](http://www.err.ch)



# INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>AUSGANGSLAGE</b>	<b>5</b>
1.1	PLANGEBIET	5
1.2	ANLASS DER PLANUNG	6
1.3	ZIELSETZUNG	6
<b>2</b>	<b>AUSARBEITUNG RICHTPROJEKT</b>	<b>6</b>
2.1	STUDIENAUFTRAG	6
2.2	RICHTPROJEKT	8
<b>3</b>	<b>ÜBERGEORDNETE PLANUNG</b>	<b>14</b>
3.1	RELEVANTE ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	14
3.2	AGGLOMERATIONSPROGRAMM ST.GALLEN-BODENSEE	14
3.3	KANTONALER RICHTPLAN	14
3.4	KOMMUNALER RICHTPLAN	14
3.5	KOMMUNALE RAHMENNUTZUNGSPLANUNG	15
3.6	BESTEHENDER GESTALTUNGSPLAN	17
<b>4</b>	<b>WICHTIGE THEMATISCHE ASPEKTE</b>	<b>18</b>
4.1	TANGIERTE THEMATISCHE ASPEKTE	18
4.2	ERSCHLIESUNG ÖV, MIV SOWIE FUSS- UND VELOVERKEHR	18
4.3	RUHENDER VERKEHR (PARIERUNG AUTO)	19
4.4	ERSCHLIESUNG WERKLEITUNGEN	19
4.5	ENTWÄSSERUNG / ÖFFENTLICHE KANALISATION	20
4.6	LÄRM	21
4.7	VERFÜGBARKEIT BAULAND / PARZELLENGRENZEN	21
<b>5</b>	<b>GESTALTUNGSPLAN</b>	<b>21</b>
5.1	ÜBERBAUUNG	22
5.2	UMGEBUNG	23
5.3	ERSCHLIESUNG	23
5.4	UMWELT	24
5.5	ABWEICHUNGEN VON DER REGELBAUWEISE	24
<b>6</b>	<b>AUFHEBUNG BESTEHENDER GESTALTUNGSPLAN DÜRRENEICH</b>	<b>25</b>
6.1	ALLGEMEINE ÜBERPRÜFUNG	25
6.2	AUFHEBUNG	25
<b>7</b>	<b>INTERESSENABWÄGUNG</b>	<b>25</b>
7.1	ERMITTLEMENT DER RELEVANTEN INTERESSEN	25
7.2	BEWERTUNG DER RELEVANZ	26
7.3	AUSWIRKUNGEN AUF DIE ERMITTELTEN INTERESSEN	27
7.4	RESULTAT DER INTERESSENABWÄGUNG	27



<b>8</b>	<b>VERFAHREN</b>	<b>27</b>
8.1	MITWIRKUNG UND INFORMATION	27
8.2	VORPRÜFUNG	28
8.3	RECHTSVERFAHREN	33
<b>9</b>	<b>BEILAGEN</b>	<b>34</b>
	<b>ABBILDUNGSVERZEICHNIS</b>	<b>35</b>
	<b>TABELLENVERZEICHNIS</b>	<b>35</b>



# 1 AUSGANGSLAGE

## 1.1 PLANGEBIET

Das Plangebiet liegt östlich der Sommeristrasse und am nordöstlichen Siedlungsrand des Ortsteils Kronberg, der wiederum nördlich der Stadt Amriswil liegt. Knapp 100 m östlich des Plangebiets beginnen die Gemeindegrenzen von Hefenhofen und knapp 200 m nördlich diejenige von Sommeri.

Im Norden wird es mit einer noch nicht vollständig erstellten Seitenstrasse der Sommeristrasse und von Süden vom Stockäckerweg erschlossen. Das Plangebiet liegt in der Wohnzone W2b und wird auf der Westseite von Wohn- und Gewerbenutzungen geprägt. Im Süden befindet sich gegenüber des Stockäckerweg ein Einfamilienhaus, die restlichen Parzellen sind unbebaut liegen jedoch in einer Wohn- und Mischzone, genauso wie die nördlichen Parzellen des Plangebiets. Im Osten grenzt Landwirtschaftsland an das Gebiet.

Die unbebauten Parzellen-Nrn. 1134, 1955 und 2460 weisen eine Fläche von rund 7'772 m<sup>2</sup> auf. Das Plangebiet umfasst zusätzlich die Parzellen der südlich gelegenen Reiheneinfamilienhäuser und deren Erschliessungsflächen mit einer Fläche von rund 2'735 m<sup>2</sup>. Die Fläche für die neue Erschliessungsstrasse mit dem Wendehammer von knapp 131 m<sup>2</sup> im Norden liegen ausserhalb des Geltungsbereichs des Gestaltungsplans.

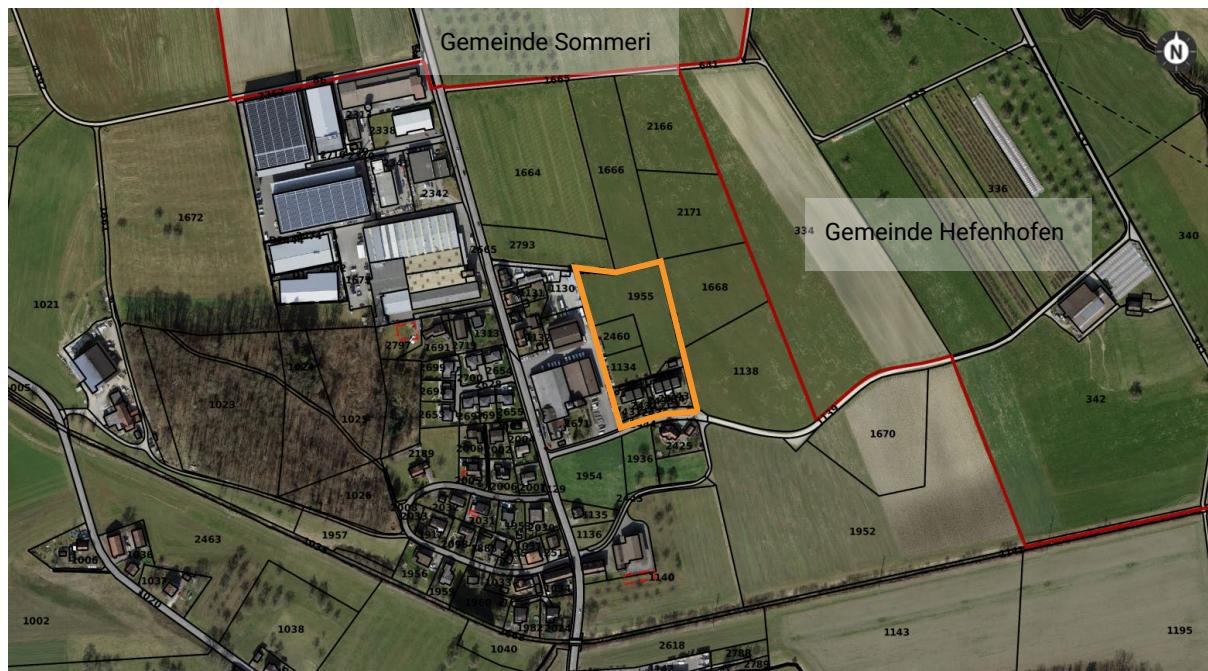


Abb. 1: Orthofoto mit AV-Daten, Planungsperimeter in Orange

Quelle: ThurGIS | März 2024

Von der vorliegenden Planung sind folgende Parzellen beziehungsweise Grundeigentümerschaften betroffen:

Tab. 1: Betroffene Grundeigentümerschaften

Quelle: ThurGIS | März 2024

PARZELLEN NR.	GRUNDEIGENTÜMERSCHAFT	FLÄCHE
1134	Kurt Krattiger, Amriswil (1/3) STUTZ Liegenschaften AG, Hefenhofen (2/3)	1'246 m <sup>2</sup>
1955	STUTZ Liegenschaften AG, Hefenhofen <i>abzüglich neuer Strassenanteil inkl. im Wendehammer Norden</i>	5'281 m <sup>2</sup> -131 m <sup>2</sup>
2431	Alice und Kurt Krattiger, Amriswil	669 m <sup>2</sup>



PARZELLEN NR.	GRUNDEIGENTÜMERSCHAFT	FLÄCHE
2432	Wilfried Günter Forster, Amriswil	388 m <sup>2</sup>
2433	Alex Max und Alwina Mettler, Amriswil	399 m <sup>2</sup>
2434	Yvonne Caparrelli, Amriswil	268 m <sup>2</sup>
2435	Thomas Krattiger, Amriswil	548 m <sup>2</sup>
2436	2/10 Kurt Krattiger, Amriswil (1/3) STUTZ Liegenschaften AG, Hefenhofen (2/3) 2/10 Alice und Kurt Krattiger, Amriswil 1/10 Wilfried Günter Forster, Amriswil 2/10 Alex Max und Alwina Mettler, Amriswil 1/10 Yvonne Caparrelli, Amriswil 2/10 Thomas Krattiger, Amriswil	463 m <sup>2</sup>
2460	Kurt Krattiger, Amriswil (1/3) STUTZ Liegenschaften G, Hefenhofen (2/3)	1'245 m <sup>2</sup>
Total:		10'376 m <sup>2</sup>

## 1.2 ANLASS DER PLANUNG

Mit dem Gestaltungsplan Dürrenreich aus dem Jahr 1997 besteht auf dem vorliegenden Plangebiet bereits ein rechtsgültiger Gestaltungsplan. Danach wurden die Reihenhäuser mit Tiefgarage im Süden erstellt. Die Absichten und Ziele, welche dieser Gestaltungsplan verfolgte, sind mittlerweile überholt und die Grundeigentümerschaft möchte auf dem Gebiet eine zeitgemässen Überbauung realisieren. Dafür wurde im Sommer 2023 ein Studienauftrag durchgeführt, woraus ein Siegerprojekt hervorging, welches als Richtprojekt für den vorliegenden Gestaltungsplan dient. Mit dem Gestaltungsplan ist die planungsrechtliche Sicherung des Richtprojekts zu gewährleisten. Dabei sollen wesentliche bauliche und gestalterische Elemente sowie Freiraumqualitäten gesichert werden.

## 1.3 ZIELSETZUNG

Mit dem Gestaltungsplan sollen insbesondere folgende Ziele erreicht werden:

- eine gute städtebauliche und architektonische Eingliederung der Bauten in die Umgebung insbesondere in den angrenzenden Landschaftsraum;
- die Realisierung einer zeitgemässen und nachhaltigen Wohnbebauung von guter architektonischer Gestaltung, die eine hohe Wohnqualität aufweist;
- die Gewährleistung einer funktionalen und flächensparenden Verkehrserschliessung;
- die Anordnung gemeinschaftlich nutzbarer, qualitativ hochwertige sowie privater Aussenbereiche;
- den Ersatz und somit die Aufhebung des bestehenden Gestaltungsplan «Dürrenreich» mit der Übernahme der bereits ausgeführten Reihenhäuser.

# 2 AUSARBEITUNG RICHTPROJEKT

## 2.1 STUDIENAUFTRAG

Der rechtsgültige Gestaltungsplan Dürrenreich von 1997 wurde zu einem grossen Teil nicht umgesetzt. Weder eine ersatzlose Aufhebung noch die Fertigstellung des damaligen Überbauungskonzept erscheinen zielführend. Um die geforderte Überbauungsqualität am Siedlungsrand der Bauzone zu erreichen, haben sich die Grundeigentümer



dazu entschieden, einen Studienauftrag mit Präqualifikation auf Einladung durchzuführen. Der Studienauftrag wurde mit fünf Architekturbüros durchgeführt. Es wurde ein zeitgemäßes Konzept erarbeitet, das auf dem Plangebiet eine qualitativ hochwertige Überbauung ermöglicht.

Das Beurteilungsgremium beschloss einstimmig das Projekt von ARGE Pascal Wassmann Theres Hollenstein mit Laboratorium KLG zur Weiterbearbeitung. Der Projektvorschlag überzeugte dabei mit einem präzisen und stimmen-  
gen städtebaulichen Konzept, das dem Massstab des Ortes mit seinem starken Landschaftsbezug gerecht wird und sowohl eine vermittelnde als auch eigenständige Formensprache findet. Die lebendige Silhouette mit auf- und absteigenden Gebäudehöhen zusammen mit der bewegten Grundform schafft eine räumliche und volumetrische Verwebung der neuen Siedlung mit der näheren und weiteren Umgebung. Die Wohnungen sind einfach und effizient aufgebaut. Sie profitieren von der mehrseitigen Ausrichtung, die damit vielfältige Sichtbezüge in den Landschaftsraum offerieren.



**Abb. 2: Siegerprojekt, Erdgeschoss mit Umgebung**

Quelle: ARGE Pascal Wassmann Theres Hollenstein mit Laboratorium K1 G | 1. Juni 2023



**Abb. 3: Siegerprojekt, Modelfoto**

Quelle: ARGE Pascal Wassmann Theres Hollenstein mit Laboratorium KLG | Juni 2023

## 2.2 RICHTPROJEKT

Das Siegerprojekt wurde gestützt auf den Studienauftrag weiterbearbeitet. Defizite, die das Beurteilungsgremium im Studienauftrag beanstandete, wurden korrigiert und das Projekt wurde detaillierter ausgearbeitet. Unter anderem wurde gegenüber dem Studienauftrag beide westlichen Gebäude mit drei Vollgeschossen und einem Attika ausgearbeitet. Die Attikageschosse der vier Hauptbauten wurden vereinheitlicht und Anpassungen an den Grundrissen wurden so vorgenommen, dass die Kritikpunkte zu den Balkonen, Küchenzeilen und Einsichtsproblemen korrigiert werden konnten.

### 2.2.1 BESCHRIEB ARCHITEKTUR

#### STÄDTEBAU

Auf dem Bearbeitungsperimeter sind vier Wohnbauten vorgesehen, die sich additiv aus zwei- und dreigeschossigen bzw. drei- und viergeschossigen Baukörpern zusammenfügen. Damit gelingt es die Massstäblichkeit der ländlichen Einfamilienhausstrukturen aufzunehmen und gleichzeitig einen Bezug zu den grösseren Gewerbebauten zu schaffen. Die Bauten sind so zueinander gestellt, dass sich aus nahezu allen Wohnungen der Blick in die Landschaft öffnet und je nach Richtung und Wetter die nahegelegenen Kirchtürme, Obsthaine oder Alpen sichtbar werden.

#### ERSCHLIESUNG

Das Grundstück wird im Norden mit der Quartiersstrasse von der Sommeristrasse her erschlossen. Hier befinden sich die neuen Besucherparkplätze, UF-Container und die Tiefgarageneinfahrt. Ein geschwungener Weg führt in die offene Mitte der Bebauung und erschliesst zentral die vier Häuser. Der Fussweg gewährleistet die



Durchwegung des Grundstücks und eine Anbindung an den Stockäckerweg im Südosten. Hier befinden sich die weitere, bestehende Besucherparkplätze für die Wohnsiedlung Dürrenreich. Eine öffentliche Durchwegung wird über den ausgeschiedenen öffentlichen Velo- und Fussgängerweg im Osten auf der Wegparzelle Nr. 2442 gewährleistet.

## **WOHNUNGEN**

Aus dem zentral gelegenen Treppenhaus werden pro Geschoss fünf bis sechs Wohnungen erschlossen. Die Wohnungen charakterisieren sich über eine grosszügige offene Raumfigur mit Wohn- und Essraum, Küche und Loggia. Der Wohnraum ist zweiseitig orientiert und schafft einen starken Bezug zum Aussenraum und zur Landschaft. Auch aus den Wohnungen, die nicht unmittelbar am Parzellenrand liegen, ist aus dem Wohnraum ein Weitblick in unterschiedliche Richtungen gewährleistet. Die Individualzimmer sind gut proportioniert und möblierbar. Alle Wohnungen verfügen über ein grosszügiges Entrée, ein bis zwei Nasszellen und ein Reduit.

## **WIRTSCHAFTLICHKEIT**

Die Wohnhäuser sind als Fünfspänner organisiert. Die Grundrisse sind einfach aufgebaut, bieten beispielsweise auch für einen Holzbau wirtschaftliche Spannweiten und weisen viele Wiederholungen und wenige Ausnahmen auf. Die übereinanderliegenden Wohnungen sind identisch und es ist eine durchgehend vertikale Leitungsführung gewährleistet. Der einfache und robuste Entwurf ermöglicht es in kommenden Planungsphasen mit geringem Aufwand auf neue Bedingungen und Anforderungen zu reagieren, ohne die spezifischen Qualitäten zu verlieren.

## **NACHHALTIGKEIT**

Der Projektentwurf bietet eine optimale Grundlage, um in der weiteren Planung in sämtlichen Fachbereichen nachhaltige und energieeffiziente Konzepte umsetzen zu können. Die Neubauten sind als Hybridbauten konzipiert, die hinterlüftete Fassadenverkleidung ist in einer Holzschalung vorgesehen. Die Gebäude weisen einen adäquaten Fensteranteil auf und die Dachflächen bieten Platz für PV-Module und eine extensive Dachbegrünung. Der Freiraum wird durchgehend begrünt und leistet einen wichtigen Beitrag für das Mikroklima und die Biodiversität. Die versiegelte Fläche wird minimiert und eine Baumgrube in der Tiefgarage sowie ausreichend Erdaufbau über der Tiefgarage gewährleistet gesunde und grosse Bäume. Der sozialen Nachhaltigkeit wird im Aussenraum mit unterschiedlichen gemeinschaftlichen Nutzungen und sanften Übergängen von privat und öffentlich grosse Beachtung geschenkt.

## **GEBÄUDEKONSTRUKTION**

Das Untergeschoss aus Ortbeton bildet mit der Tiefgarage einen kompakten zusammenhängenden Sockel für die vier Hybridbauten. Aus diesem Sockel entwickelt sich für jedes der vier Häuser ein aussteifender Treppenhausturm, aus Ortbeton, an welchen der Hybridbau ansetzt.

## **FASSADE UND AUSDRUCK**

Die Fassaden der Häuser sind durch raumhohe Fenster und offene Loggien vertikal gegliedert. Dies schafft einen für den Ort angemessenen Ausdruck und eine passende Massstäblichkeit. Die übereinanderliegenden Loggien zeichnen sich in der Fassade zusätzlich durch vorgesetzte Stützen ab und markieren dadurch die Gebäudecken und Eingänge. Für die hinterlüftete Holzfassade ist eine lasierte, vertikale Holzplattung vorgesehen. Der Sockel und ein vorspringender Dachrandabschluss gewährleisten einen konstruktiven Schutz der Holzfassade. Die vorgesehene Materialisierung und Farbigkeit gewährleistet, dass sich die Wohnbauten am Siedlungsrand selbstverständlich in den ländlichen Kontext einfügen.

## **BAURECHT**

Um einen sanften Übergang von der Zone WA3 mit ihren hohen Hallen zu schaffen, verfügen das Haus 3 und 4 über drei Vollgeschosse und ein Attikageschoss. Für die Häuser 1 und 2 an der Grenze zur Landwirtschaftszone sind gemäss Regelbebauung nur zwei Vollgeschosse und ein Attikageschoss vorgesehen. Das Attikageschoss



wird jeweils gemäss den gesetzlichen Vorgaben angeordnet.

Für die Häuser 3 und 4 mittlerer Höhe ist eine Feuerwehrzufahrt in der Mitte der Siedlung gewährleistet. Die Häuser 1 und 2 gelten als Gebäude geringer Höhe.



**Abb. 4: Siegerprojekt, Visualisierung**

Quelle: ARGE Pascal Wassmann Theres Hollenstein mit Laboratorium KLG | Juni 2023



**Abb. 5: Richtprojekt, Schnitte und Ansichten**

Quelle: Theres Hollenstein Architektur GmbH | Oktober 2025

## 2.2.2 BESCHRIEB LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

### KONZEPT

Die Gebäude, auf vier Punkte der gegebenen Parzelle verstreut, erscheinen wie Findlinge in einer durchgehenden, endlosen Blumenwiese. Die Landschaftsgestaltung des Projekts pflegt den direkten Bezug zu den umliegenden Landwirtschaftsflächen und hat das Ziel, einerseits diese bis an die Gebäudefassade weiterzuziehen, andererseits Sichtbezüge auf Bodenebene mit der offenen Landschaft zu schaffen. Der geomorphologische Hintergrund der bestehenden Landschaft, mit den aus Sedimenten geformten Hügeln (Drumlins) stellt eine wichtige Referenz für die Bodenmorphologie des Projekts dar. So ist die zentrale Erschliessungsfigur mineralisch materialisiert und in einer natürlichen, geschwungenen Form, sowohl in der Länge als auch in der Höhe, gestaltet. Leichte Terrainerhöhungen mit minimalen Gefällsprozenten haben die Absicht, einerseits eine spielerische Wahrnehmung der Landschaft zu generieren, andererseits den privaten Bereich vom halböffentlichen sanft abzugrenzen. So geben versunkene Wegabschnitte den Gärten eine gewisse Privatsphäre. Auch die innere Wiesenlandschaft des Areals spielt dieses Thema weiter. Punktuelle Erhöhungen an den Parzellengrenzen kreieren leichte Hügellandschaften die als Spielflächen dienen und dazu beitragen, vor Einsichten der Nachbarparzellen im Westen zu schützen und Aussichten in die offene Landschaft im Osten zu öffnen.



## **NUTZUNG**

Räumlich besteht die Umgebung aus folgenden Bereichen: einem Erschliessungs- bzw. Verkehrsraum im Norden, einer Haupterschliessung in der Mitte der Siedlung, die alle Gebäude bis zum Hauseingang verbindet und fünf dezentral organisierten Spiel- und Ruheinseln. Der Sitzplatz im Südosten kann das ganze Jahr über genutzt werden und ist in engem Sicht- und Nutzungsbezug mit der daneben liegenden Wiesen-Spielfläche für Kleinkinder. Tiefe, kurvenförmige Betonmauern definieren diese Aufenthalts- und Spielinsel und erlauben Sitzgelegenheiten für Große und Kleine. Zwischen Haus 4 und der Parkierungsanlage soll eine waldartige Insel für grössere Kinder entstehen. Die Vegetation (Bäume und Sträucher) und der Kieferndenmulch am Boden schützen den Spielraum vor Verkehr und Strasse. Sein waldartiger Charakter unterscheidet den Spielraum und bringt dem Projekt somit eine räumliche Qualitätsvielfalt. Die zentrale Erschliessung lässt Platz für private Aussenräume und grosszügige Grünflächen. Insgesamt bietet die Anlage 385 m<sup>2</sup> an formell definierten Spiel- und Ruheflächen und zusätzlich 900 m<sup>2</sup> an Freiflächen zur flexiblen Nutzung.

## **MATERIALISIERUNG**

Das Projekt versucht die versiegelte Flächen auf dem Minimum zu halten. Die beiden Verkehrsinseln im Norden; die Tiefgaragenzufahrt und der Wendehammer werden aus Beton ausgeführt. Den Übergang von den Verkehrs- zu Fussgängerflächen markiert eine Materialänderung von Beton zu farblosem Asphalt, um den Nutzungskonflikt zwischen Autofahrer und Fussgänger gering zu halten. Ein System von Schotterrasenflächen begleitet den Haupterschliessungsweg, sodass die Anforderungen der Feuerwehrzufahrt erfüllt werden kann. Dadurch wirkt die Grünfläche rund um die Gebäude grosszügiger und es wird die schlanke Haupt-Erschliessungsfigur unterstützt. An dieser sind ausserdem Kurzzeitabstellplätze für Velos angeordnet. Die Aufenthaltsräume in der Umgebung sind meist Grünflächen mit einziger Ausnahme des Sitzplatzes im Süd-Osten, der aus einer behindertengerechten Chaussierung mit braunem Brechsand gedacht ist, um den ländlichen Charakter der Siedlung und des Ortes anzueignen.

## **TOPOGRAPHIE UND ENTWÄSSERUNG**

Das Areal weist heute ein natürliches, abfallendes Gefälle nach Süden, mit einer kleinen Böschung, bzw. Terrainerhöhung von ca. 50cm entlang der südlichen Parzellengrenze, auf. Die neue Gebäudesetzung im Areal nimmt die bestehende Topographie auf und arbeitet sanft damit weiter. Das Gelände muss punktuell rund um die Häuser angepasst werden, die Grundstruktur der abfallenden Topographie nach Süden bleibt jedoch weiterhin erhalten. Das Gefälle entlang der Haupterschliessung trägt zu einer effizienten Oberflächenentwässerung in die grüne Landschaft bei. Dieser grosse Anteil an Grünflächen dient der Versickerung des Oberflächen- und Dachwassers.

## **VEGETATION**

Das Vegetationskonzept ist von den lokalen landschaftlichen Qualitäten inspiriert, wo sich drei verschiedene Baumqualitäten treffen: Wald-, Obst- bzw. Frucht-, und leichtlaubige, auenwaldartige Bäume. Waldbäume aus der Region sind entlang der nördlichen Parzellengrenze rund um die Verkehrs- und Infrastrukturinseln vorgesehen. In der Mitte dieser Baumgruppe schaffen beispielweise zwei Kiefern eine immergrüne Bühne für Ulmen, Ebereschen oder Ähnliches, die mit ihrem dichten Laub und warmen Herbstfärbungen die Ankunft und Adresse der Siedlung pflegen und begleiten. Diese Baumgruppe ist im Hintergrund durch eine Vogelkirsche ergänzt, die mit ihren Blüten im Frühling und ihrer Herbstfärbung ein Identifikationsmerkmal für die Siedlung und die Ruhe- und Spielflächen bildet. Aus diesem Grund erscheint die Vogelkirsche zweimal im Areal: nordwestlich und südöstlich. Ein einziger Ahorn steht im Inneren der Siedlung zwischen den Häusern 1 und 2, um eine farbliche und konzeptionelle Kontinuität zu schaffen. Gegen aussen sind kleinere, obstartige Bäume ausgewählt, um den Übergang vor allem nach Osten zur Landwirtschaft sanfter zu gestalten und gleichzeitig den Wohnungen und ihren Aussenräumen einen gewissen Sichtschutz zu bieten. Besonders bei den Spielflächen, bzw. Spielhügeln sind drei «essbare» Obstbäume gesetzt: von Osten nach Westen gelesen, stehen Zwetschgen-, Apfel- und Quittenbäume, wo Kinder wie auch Erwachsene die Früchte-Ernte spielerisch erleben können. Obwohl der Charakter dieser Bäume ähnlich bleibt, ist ihre Grösse dem Standort und dem Bedürfnis angepasst. Westlich sind die Bäume grösser (Traubenkirschen) und können auch in einem solchen halbschattigen Bereich gut gedeihen. Im Herzen der Siedlung und in engen, schattigen Gebäudestellen sind leichtlaubige Bäume wie Pappeln, Ebereschen oder Ähnliches vorgesehen. Hohe



Aufmerksamkeit wurde der Wurzelstruktur der Bäume gewidmet, um Konflikte mit der darunterliegenden Betondecke der Tiefgarage zu vermeiden und genügend Raum für ihren Wachstum zu gewährleisten. Auf der tieferen Vegetationsebene bilden standortgerechte Sträucher einen ganzjährigen Sicht- und Winterschutz für die privaten Außenräume. Eine bunte, blumige Staudenschicht schafft den Übergang von der Blumenwiese zur Hausfassade. Somit kann ein landschaftliches Bild das ganze Jahr hindurch geschaffen werden, das sowohl als Sichtschutz als auch ein räumliches Element für die Organisation und Hierarchie des Außenraums dienen soll.



Abb. 6: Richtprojekt, EG-Grundrisse mit Umgebung

Quelle: Laboratorium KLG | Oktober 2025

# 3 ÜBERGEORDNETE PLANUNG

## 3.1 RELEVANTE ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

In nachfolgender Tabelle ist dargestellt, welche übergeordneten Planungen durch die vorliegende Planung tangiert werden:

**Tab. 2: Tangierte Übergeordnete Planungen**

ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	RELEVANT
Raumkonzept Schweiz	
Sachpläne und Konzepte des Bundes	
Bundesinventare <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bundesinventar schützenswerter Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS)</li> <li>• Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN)</li> <li>• Inventar der historischen Verkehrswägen der Schweiz (IVS)</li> </ul>	
Agglomerationsprogramm St.Gallen - Bodensee	X
Kantonale Richtplanung	X
Kommunale Strategien und Konzepte	
Kommunale Richtplanung	X
Kommunale Rahmennutzungsplanung <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zonenplan</li> <li>• Baureglement</li> </ul>	X X
Kommunale Schutzverordnung und Inventare	
Bestehender Gestaltungsplan	X

Die tangierten Planungen werden in den nachfolgenden Abschnitten erläutert.

## 3.2 AGGLOMERATIONSPROGRAMM ST.GALLEN-BODENSEE

Die Gemeinde Amriswil wurde mit der 3. Generation in das Agglomerationsprogramm St. Gallen-Bodensee aufgenommen. Amriswil wird dabei als Agglomerationsnebenzentrum deklariert. Konkrete resp. relevante Festlegungen oder Massnahmen für das ausserhalb des Zentrums liegenden Plangebiet werden im Agglomerationsprogramm keine getroffen.

## 3.3 KANTONALER RICHTPLAN

Im Teil Siedlung des kommunalen Richtplans wird das Plangebiet mit der Hauptnutzung Wohnen tiefere Dichte (S1.02) deklariert. In diesen soll das gehobenere und familienfreundliche Wohnen im Fokus stehen. Sie sollen zwischen den städtisch geprägten und eher dichten Siedlungsbereichen und der offenen Landschaft vermitteln.

## 3.4 KOMMUNALER RICHTPLAN

Im Teil Siedlung des kommunalen Richtplans wird das Plangebiet mit der Hauptnutzung Wohnen tiefere Dichte (S1.02) deklariert. In diesen soll das gehobenere und familienfreundliche Wohnen im Fokus stehen. Sie sollen zwischen den städtisch geprägten und eher dichten Siedlungsbereichen und der offenen Landschaft vermitteln.



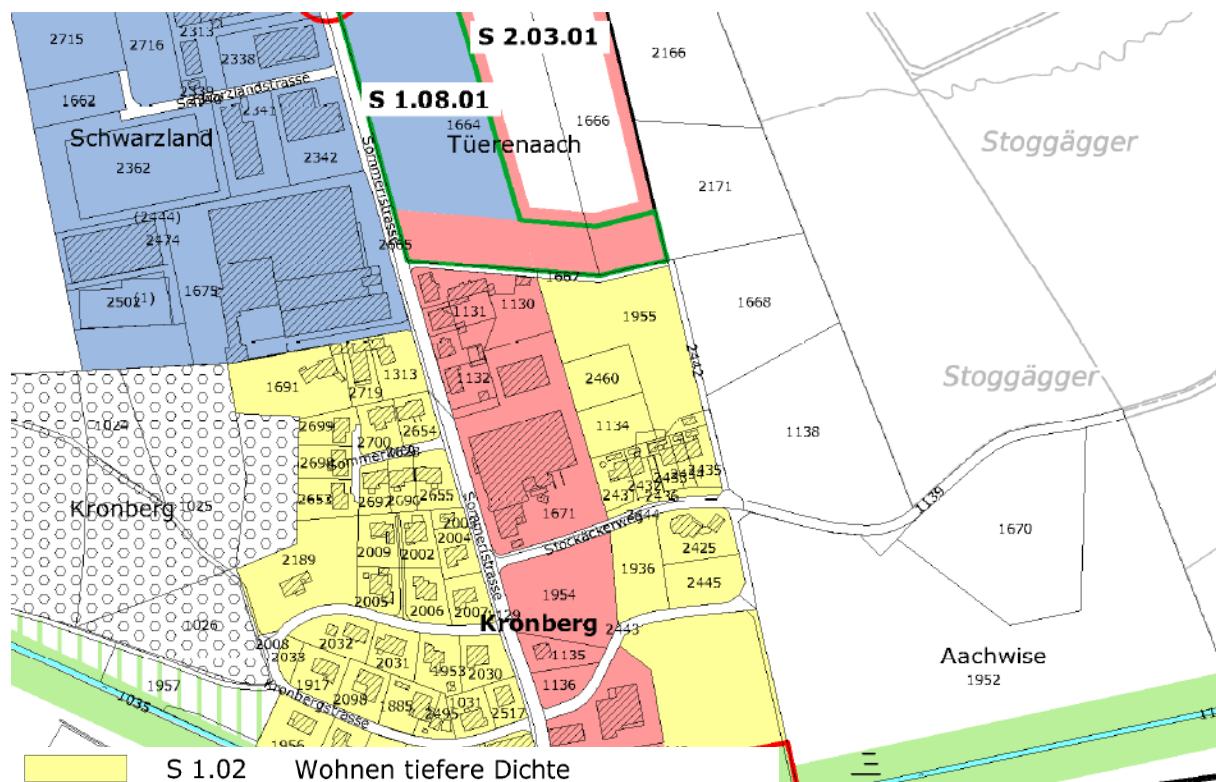


Abb. 7: Kommunaler Richtplan, Teil Siedlung / Natur und Landschaft

Quelle: Stadt Amriswil

In den restlichen Teilen Verkehr, Energie sowie Natur und Landschaft werden für das Plangebiet keine Festlegungen oder Massnahmen getroffen.

## 3.5 KOMMUNALE RAHMENNUTZUNGSPLANUNG

Das Plangebiet befindet sich gemäss Zonenplan in der Wohnzone W2b. Im Westen befindet sich eine Wohn- und Arbeitszone WA3, welche sich bis zur Sommeristrasse erstreckt. Die mehrheitlich unbebauten Gebiete nördlich und südlich des Plangebiets sind ebenfalls einer Wohnzone W2b resp. weiter westlich der Wohn- und Arbeitszone WA3 zugeteilt. Im Osten grenzt Landwirtschaftszone am Plangebiet.

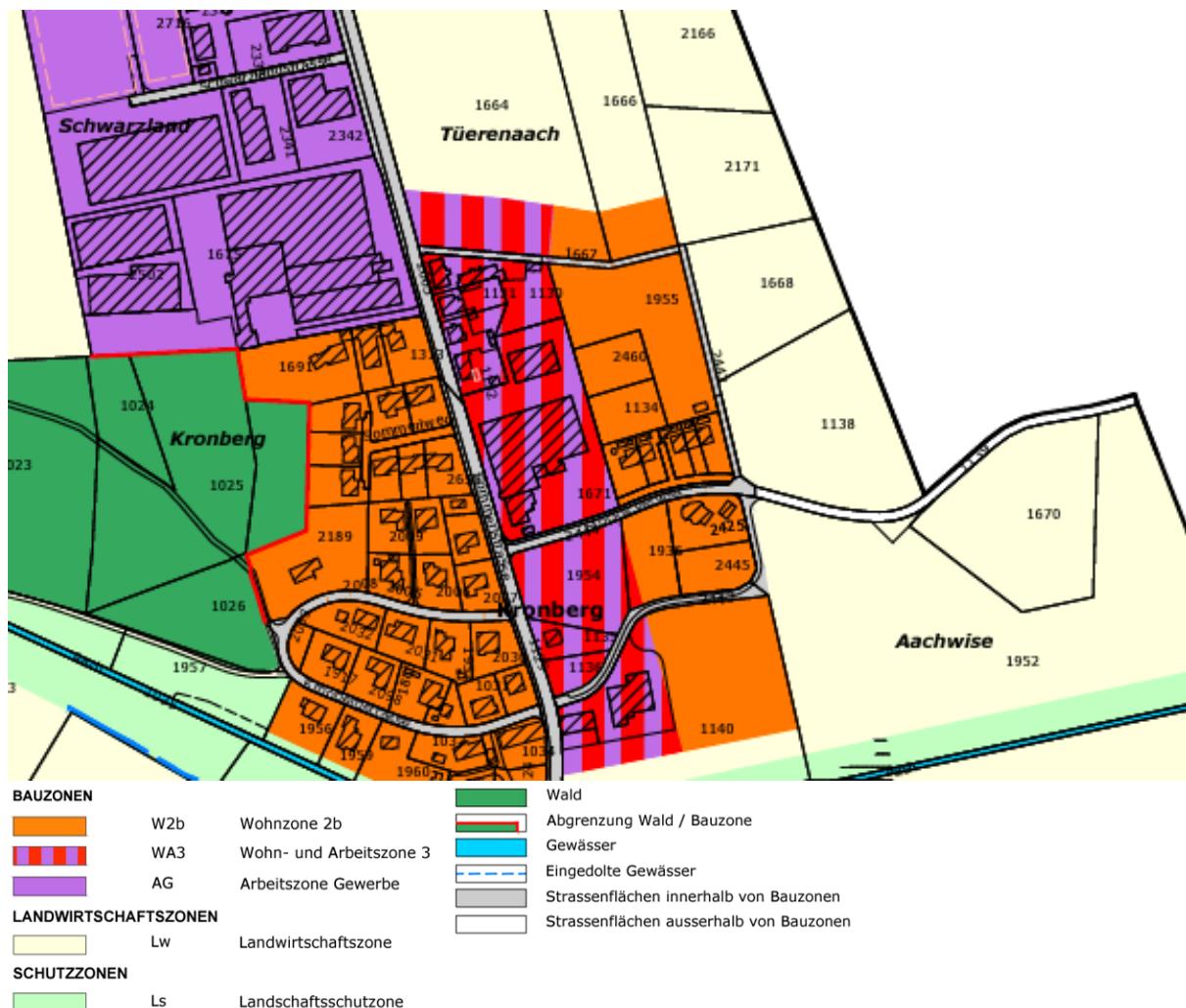


Abb. 8: Ausschnitt Zonenplan

Quelle: Stadt Amriswil

Gemäss Baureglement ist die Wohnzone W2b ist für das Wohnen bestimmt und bezweckt die Erhaltung und Schaffung ruhiger Wohnverhältnisse. Nicht störende Gewerbe- oder Dienstleistungsbetriebe sind zulässig, soweit sie mit dem Wohncharakter vereinbar sind. Zudem dient sie einer Bebauung mit jeglicher Art von Wohnbauten mit mindestens zwei Vollgeschossen.

Für die Wohnzone W2b gelten folgende Massvorschriften:

Geschoss- flächenziffer GFZ [1] max.	Grenzabstand <sup>a)</sup>		Gebäu-de- länge [m] max.	Fassaden- höhe <sup>b)</sup> [m] max.	Gesamt- höhe [m] max.	ES <sup>c)</sup>	Bauweise
	GA klein [m] min.	GA gross [m] min.					
0.80	4.0	6.0	35.0	8.0	12.0	II	offen, halboffen

Abb. 9: Ausschnitt Baureglement

Quelle: Stadt Amriswil

### 3.6 BESTEHENDER GESTALTUNGSPLAN

Im Plangebiet besteht ein rechtsgültiger Gestaltungsplan aus dem Jahr 1997. Der Gestaltungsplan bezweckt für das Gebiet eine geordnete, gut ins Landschaftsbild eingepasste Überbauung sowie eine zweckmässige Erschliessung. Es werden Vorschriften zur Erschliessung, Parkierung und den Fusswegverbindungen gemacht. Ausserdem wird das Gebiet in vier Baubereiche eingeteilt, welche etappiert auszuführen sind. Es werden maximale Gebäude- und Firsthöhen festgelegt sowie eine Mantelbaulinie, in welcher die Hauptbauten erstellt werden müssen. Zusätzlich werden Vorschriften zu Bepflanzungen, Umgebungsgestaltung, Entwässerung, Entsorgung und Versorgung gemacht. Vom Gestaltungsplan wurde nur der Baubereich A im Süden sowie die südlichen Parkierungsflächen mit dem dazugehörigen Kehrichtsammelplatz und den sechs Bäumen umgesetzt.



Abb. 10: Gestaltungsplan Dürrenreich

Quelle: Stadt Amriswil



## 4 WICHTIGE THEMATISCHE ASPEKTE

### 4.1 TANGIERTE THEMATISCHE ASPEKTE

In nachfolgender Tabelle ist dargestellt, welche wichtigen thematischen Aspekte bei der vorliegenden Planung tangiert werden bzw. zu beachten sind:

**Tab. 3: Tangierte thematische Aspekte**

WICHTIGE THEMATISCHE ASPEKTE	TANGIERT
Erschliessung ÖV, MIV sowie Fuss- und Veloverkehr	X
Ruhender Verkehr (Parkierung Auto)	X
Erschliessung Werkleitungen	X
Naturgefahren / Oberflächenabfluss	
Gewässernetz und Gewässerraum	
Gewässerschutz	
Grundwasserschutz	
Entwässerung / öffentliche Kanalisation	X
Wald	
Kataster der belasteten Standorte	
Lärm	X
Nicht ionisierende Strahlung	
Grunddienstbarkeiten	
Bäuerliches Bodenrecht	
Verfügbarkeit Land / Parzellengrenzen	X

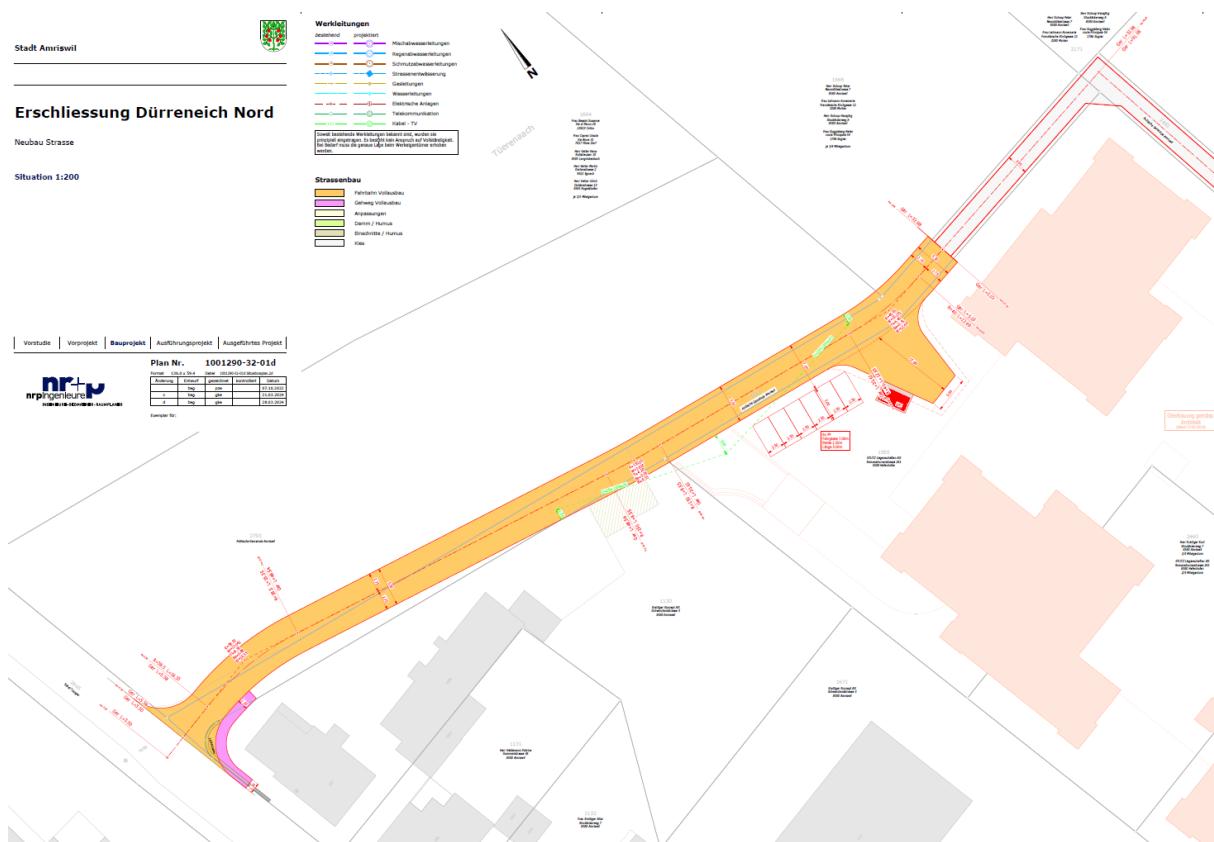
Die tangierten, thematischen Aspekte werden in den nachfolgenden Abschnitten erläutert.

### 4.2 ERSCHLIESUNG ÖV, MIV SOWIE FUSS- UND VELOVERKEHR

Das Plangebiet wird für den MIV im Süden über den Stockäckerweg erschlossen. Zudem wird für die Neubebauung eine neue Quartierstrasse im Norden erstellt. Beide Quartierstrassen werden von der Sommeristrasse her erschlossen, welche als Kantonsstrasse klassiert ist.

Für die geplante Erschliessungsstrasse sind verschiedene Landerwerbe notwendig. Die Stadt Amriswil hat dafür zu sorgen, dass sie über das für den Bau der neuen Strasse benötigte Land verfügen kann. Um dies sicherzustellen, hat sie das benötigte Land mittels Baulandumlegung (§51 Abs. 1 PBG) freihändig oder durch Enteignung (§20 StrWG) sicherzustellen. Das Verfahren zum Strassenprojekt wird parallel zum Gestaltungsplanverfahren durchgeführt.





**Abb. 11: Erschliessung Dürrenreich Nord**

Quelle: NRP Ingenieure AG | März 2024

Für den Fuss- und Veloverkehr wird zudem eine zusätzliche Verbindung von der neuen Quartierstrasse entlang dem Siedlungsrand auf einer bereits zugunsten der Öffentlichkeit ausgeschiedenen Parzelle zum Stockäckerweg erstellt. Weitere übergeordnete Beziehungen für den Fuss- und Veloweg sind keine vorhanden.

Das Plangebiet liegt ausserhalb der ÖV-Güteklassen. Der Bahnhof Amriswil liegt gut einen Kilometer südlich und liegt in zirka 15 min Gehdistanz.

## 4.3 RUHENDER VERKEHR (PARIERUNG AUTO)

Mit der aus dem rechtskräftigen Gestaltungplan bereits umgesetzten ersten Etappe sind im Planungsperimeter bereits Parkierungsmöglichkeiten vorhanden. Entlang des Stockäckerwegs bestehen 16 oberirdische Besucherparkplätze. In der unterirdischen Parkgarage sind es 12 bestehende Parkfelder. Dabei werden acht der oberirdischen Besucherparkplätze an die Neubebauung angerechnet. Für die weiteren acht Besucherparkplätze besteht das Benützungsrecht, welches über eine Dienstbarkeit im Grundbuch gesichert ist.

## 4.4 ERSCHLIESSUNG WERKLEITUNGEN

Mit der Erstellung der neuen Erschliessungsstrasse im Norden werden ebenfalls neue Werkleitungen erstellt. Das Gebiet der Mehrfamilienhäuser wird im Bereich des Haus 1 an die Werkleitungen angeschlossen.



## 4.5 ENTWÄSSERUNG / ÖFFENTLICHE KANALISATION

Gemäss generellem Entwässerungsplan (GEP) ist das Plangebiet am Trennsystem anzuschliessen. Es verlaufen bereits mehrere Leitungen über die Parzellen. Die südlichen Reiheneinfamilienhäuser werden gegen Süden entwässert.

Mit der neuen Erschliessungsstrasse im Norden werden in Absprache mit dem zuständigen GEP-Ingenieur ebenfalls neue Kanalisationsleitungen erstellt. Das Neubauprojekt wird an die neue Leitung angeschlossen. Das Verfahren zum Strassenprojekt inklusive der Erschliessung durch Werkleitungen wird parallel zum Gestaltungsplanverfahren durchgeführt.

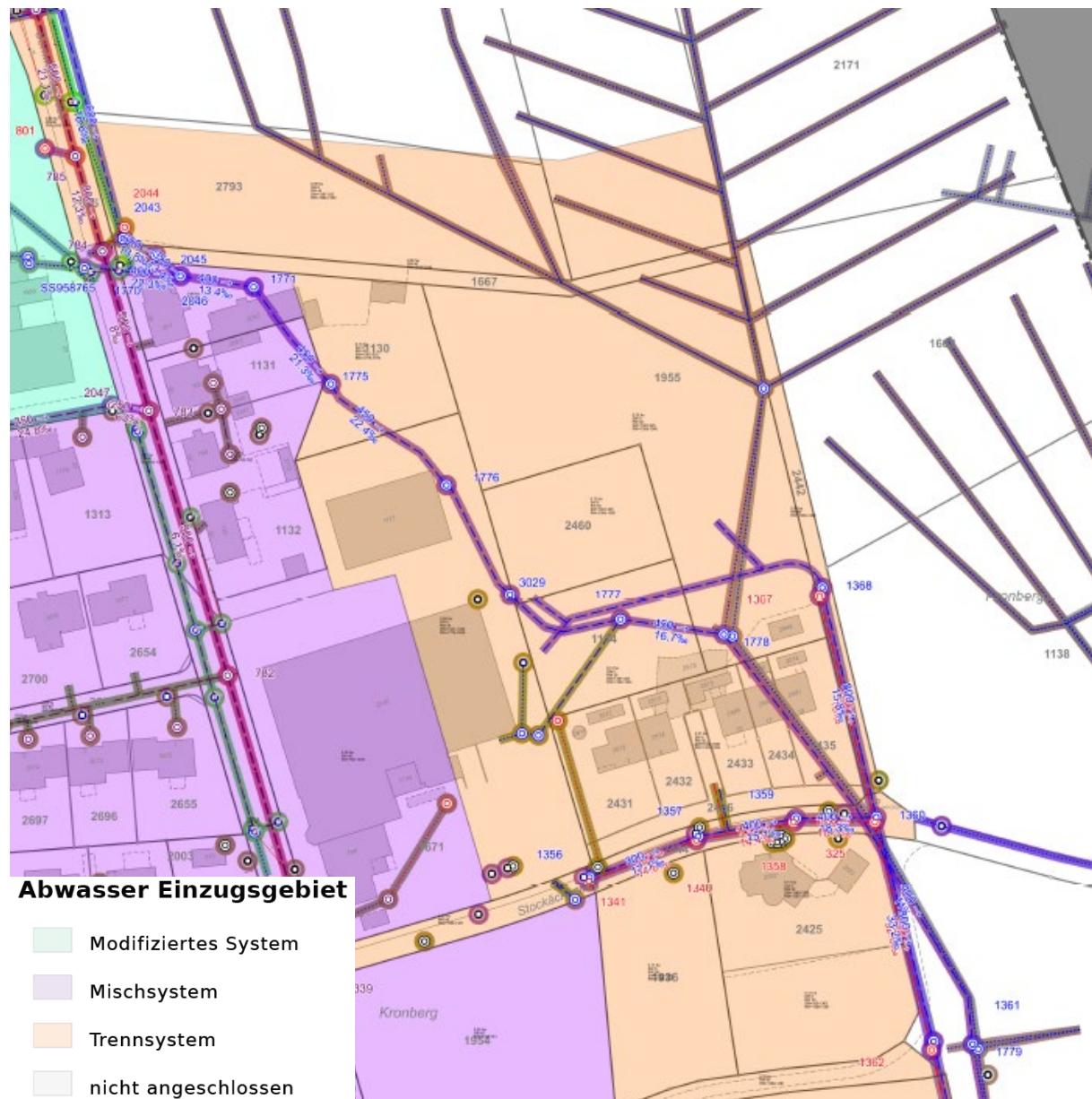


Abb. 12: Abwasser Werkplan  
März 2023



## 4.6 LÄRM

Gemäss Baureglement und Zonenplan Stadt Amriswil bzw. Anhang 6 LSV "Belastungsgrenzwerte für Industrie- und Gewerbelärm" gelten folgende Belastungsgrenzwerte.

Nutzungszone	ES	Planungswert		Immissionsgrenzwert		Alarmwert	
		Lr Tag <sup>1</sup> [dB(A)]	Lr Nacht [dB(A)]	Lr Tag [dB(A)]	Lr Nacht [dB(A)]	Lr Tag [dB(A)]	Lr Nacht [dB(A)]
Wohnzone	II	55	45	60	50	70	65
Wohn- und Arbeitszone	III	60	50	65	55	75	70

**Abb. 13: Empfindlichkeitsstufen mit Belastungsgrenzwerten**

Quelle: ERR AG

Bei der neuen Tiefgarage handelt es sich gemäss Art. 7 LSV um eine neue ortsfeste Anlage. Entsprechend sind die Lärmemissionen so weit zu begrenzen, als dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist und dass die von der Anlage allein erzeugten Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten.

Die Lärmimmissionen verursacht durch die Tiefgarage führt bei keinem Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen zu einer Überschreitung des Planungswerts. Die Anforderungen nach der LSV bezüglich Gewerbelärm sind erfüllt.

## 4.7 VERFÜGBARKEIT BAULAND / PARZELLENGRENZEN

Der Bereich der Neuen Mehrfamilienhäuser im Norden gehört der Stutz AG und der Krattiger Holzbau AG und soll nach Rechtskraft des Gestaltungsplans überbaut werden. Zurzeit ist der Gestaltungsplanperimeter in mehrere Parzellen unterteilt. Die Parzellengrenzen den nördlichen Mehrfamilienhäusern verläuft dabei teilweise quer durch die Baubereiche. Die bauten werden in einer Etappe erstellt zudem wird die Stutz AG das Land der Krattiger Holzbau AG Abkaufen und künftig alleinige Grundeigentümerin der nördlichen Parzellen sein. Eine Grenzverschiebung (Mutation) wird deshalb erst im Baubewilligungsverfahren durchgeführt.

# 5 GESTALTUNGSPLAN

Der Gestaltungsplan setzt sich aus folgenden Bestandteilen zusammen:

- Gestaltungsplan 1:500
- Sonderbauvorschriften
- Richtprojekt
- Planungsbericht





Abb. 14: Gestaltungsplan Dürrenreich II

Quelle: ERR AG | Oktober 2025

## 5.1 ÜBERBAUUNG

Die maximale Ausdehnung der vier neuen Mehrfamilienhäuser im Norden des Plangebiets werden mit einzelnen Baubereichen abgegrenzt. Die Baubereiche orientieren sich dabei am Richtprojekt. Dabei wurde, wo keine Grenz- resp. Strassenabstände betroffen sind bei den Baubereichen ein Zuschlag eingerechnet. Für die Attikageschosse wurden ebenfalls Bereiche ausgeschieden, damit die Erscheinung aus dem Richtprojekt gesichert werden kann. Die maximalen Höhenvorschriften orientieren sich ebenfalls am Richtprojekt, wobei auch hier ein gewisser Spielraum gewährt wurde.



Weitere Baubereiche werden für die Überdachungen der Tiefgarageneinfahrten sowie für die bestehenden Bauten im Süden des Plangebiets ausgeschieden. Bei den südlichen Reihenhäusern wurde bezüglich der Baubereiche ein Spielraum gegenüber dem jetzigen Zustand gewährt, um eine künftige Verdichtung im Rahmen der Regelbauweise zu ermöglichen. Der Baubereich für Kleinbauten orientiert sich dabei am Bestand und den minimalen Abstands vorschriften. Ansonsten gelten bezüglich der südlichen Reihenhäuser die Regelbauweise. So kann sicher gestellt werden, dass für die Grundeigentümerschaften inhaltlich keine einschneidenden Änderungen zur jetzigen Ausgangslage entstehen.

Für die vier neuen Einfamilienhäuser wird die Geschossflächenziffer auf 0.9 erhöht. Diese gilt für die zugrundeliegenden Parzellen (Parzellen Nrn. 1134, 1955 und 2460) gesamthaft.

Zur Sicherung der Mehrqualitäten aus dem Sieger- resp. Richtprojekt werden mit dem Gestaltungsplan weitere architektonische Elemente verbindlich erklärt. Es wird eine einheitliche Gestaltung der Bauten verlangt sowie die Fassadengestaltung und -materialisierung und der architektonische Ausdruck spezifisch gesichert. Es wird eine minimale Vorschrift zur Minimierung von Vogelschlag festgelegt. Entsprechend sind keine hochgradig spiegelnde Glaselemente zu verbauen. Da es sich bei den Neubauten um reine Wohnbauten mit gängigen Fenstergrößen handelt, wird auf weitere Massnahmen aufgrund der Verhältnismässigkeit verzichtet.

Des Weiteren werden die Dachform und die Nutzung der Dächer in Form von Terrassen oder zur Begrünung und Energiegewinnung durch PV-Anlagen geregelt.

## 5.2 UMGEBUNG

Die Vorschriften zur Umgebung werden grundsätzlich in die beiden Teilbereiche A und B unterteilt, da die Neubebauung durch Mehrfamilienhäuser im Norden andere Ansprüche und Regelungsbedarf aufweisen als der Bestand der Reihenhäuser im Süden. Der Umgebungsplan des Richtprojekts ist für die Gestaltung des Aussenraums verbindlich. Geringfügige Abweichung sind zulässig.

Die Umgebungsflächen sind grundsätzlich begrünt und ökologisch wertvoll auszustalten. Ausnahmen bilden die Spiel- und Aufenthaltsbereiche sowie die notwendigen Erschliessungsflächen. Spezifische Anforderungen werden an die privaten Grünflächen der Mehrfamilienhäuser gestellt. Diesbezüglich wird sichergestellt, dass sich die Bewohnenden nicht vollkommen abschotten und so die Qualitäten des gemeinschaftlichen Raums beinträchtigen. In den Spiel- und Aufenthaltsbereichen werden zur Förderung der Gemeinschaft und des sozialen Austauschs ein Spielplatz, ein Gemeinschaftsbereich und weitere Spielflächen mit hohen Gestaltungs- und Aufenthaltsqualitäten weitere wichtige Elemente aus dem Richtprojekt sichergestellt.

Zur Förderung der Biodiversität sind grösstenteils einheimische und standortgerechte Pflanzen zulässig. Bezuglich der Gestaltung des Aussenraumes ist das Richtprojekt allgemein verbindlich. Somit wird die Wirkung der Bepflanzung auf den Aussenraum sichergestellt. Die wichtigsten Bäume aus dem Richtprojekt werden durch den Gestaltungsplan gesichert und die Lage mit einem gewissen Spielraum vorgeschrieben.

Für den Umgebungsraum bei den Reihenhäusern gelten nur minimale Vorschriften. Einzig die sechs bestehenden Bäume entlang des Stockäckerwegs sind zu erhalten und bei neuen Pflanzungen sind wiederum ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden.

## 5.3 ERSCHLIESSUNG

Zur Schonung der Ressource Boden sollen Erschliessungsflächen im Plangebiet auf das Notwendigste reduziert werden. Die Parkfelder für die Bewohnenden sind deshalb ausschliesslich in Tiefgaragen zu erstellen. Einzig Parkfelder für Besuchende können oberirdisch angeordnet werden. Diese sind mit Ausnahme der IV-Parkfelder mit sicherfähigem Belag auszustalten.

Zur Förderung des Veloverkehrs sind ausreichend Abstellmöglichkeiten auszuweisen. Die Kurzzeitparkplätze sind bei den Neubauten ebenerdig zu erstellen. Für den Fuss- und Veloverkehr wird eine direkte Verbindung zu den Hauseingängen sichergestellt. Diese hat eine Breite von mindestens 1.50 m aufzuweisen, um Begegnungsfälle



mit Kinderwagen, Velofahrenden, etc. zu gewährleisten. Diese Wegverbindung ist zudem so auszustalten, dass die gesetzlich vorgeschrieben Notzufahrt gewährleistet ist. Des Weiteren wird eine Fussverbindung zum künftigen Weg ausserhalb des Plangebiets in Richtung Süden durch einen Weg aus sicherfähigem Belag sichergestellt.

## 5.4 UMWELT

Zur Gewährleistung eines zeitgemässen Energiehaushaltes der Neubebauung wird neben der bereits beschriebenen Pflicht zur Erstellung von PV-Anlagen eine nachhaltige Umsetzung angestrebt werden. Viele Massnahmen, welche die Umwelt schonen sind zudem in den Umgebungsbestimmungen eingefordert und beschrieben.

Des Weiteren werden Vorschriften zur Erstellung von Entsorgungsanlagen, und zur Entwässerung sowie zum Anschluss an die Kanalisation und Werkleitungen gemacht.

## 5.5 ABWEICHUNGEN VON DER REGELBAUWEISE

Nachfolgend sind die Abweichungen gegenüber der Regelbauweise gemäss Baureglement Ausgabe 2020 (genehmigt: 06.07.2021) tabellarisch aufgeführt und umschrieben.

**Tab. 4: Abweichungen von der Regelbauweise**

THEMA	REGELBAUWEISE	GESTALTUNGSPLAN	ABWEICHUNG
Geschossflächenziffer	0.8	0.9	+0.1
Gebäudelänge	35.0 m	34.5 m	-0.5 m
Fassadenhöhe	8.0 m	11.0 m	+3.0 m
Gesamthöhe	12.0 m	14.0 m	+2.0 m
Grenzabstand Klein-, Anbauten	1.5 m (bis 9 m <sup>2</sup> ) 3.0 m (ab 9 m <sup>2</sup> )	1.5 m	+1.5m

Der Gestaltungsplan weicht bei den maximalen Höhenmassen teilweise von der Regelbauvorschriften ab. Die Baubereiche A3 und A4 lassen bezüglich der Fassadenhöhe mit max. 11.0 m eine Mehrhöhe von 3.0 m und bezüglich der Gesamthöhe mit max. 14.0 m eine Mehrhöhe von 2.00 m zu. Damit kann eine höhere Ausnützung auf einer kleineren Fläche gewährleistet werden. Es steht mehr Fläche für die Umgebung und somit für ökologische Flächen und Bereiche für gemeinschaftlichen Nutzungen zur Verfügung.

Der Baubereich D für An – und Kleinbauten lässt gegen Norden einen Grenzabstand von 1.5 m zu. Gemäss Regelbauweise beträgt der Grenzabstand für An- und Kleinbauten 3.0 m. Davon ausgenommen sind Klein- resp. Anbauten mit einer Grundfläche von weniger als 9 m<sup>2</sup> und einer Gesamthöhe von maximal 2.20 m. Mit dem ausgeschiedenen Baubereich können auch grössere Klein- und Anbauten bis 1.50 m an die nördliche Grenze gestellt werden. Der Baubereich orientiert sich jedoch an der bebauten Situation und stellt sicher, dass der Bestand keine Rechtswidrigkeiten aufweist.

Um die verträgliche, aber erhöhte Ausnützung auf dem Plangebiet umzusetzen, wird die Geschossflächenziffer (GFZ) im Gebiet der Neubebauungen von 0.8 auf 0.9 erhöht. Die GFZ beträgt bei der Neubebauung nach Richtkonzept 1.49. Mit der erhöhten GFZ von 0.9 zuzüglich der kantonalen Zuschläge und Boni gemäss § 34 Abs. 1 und 2 PBV beträgt die maximal zulässige GFZ 1.53. Gegenüber dem Richtprojekt wird somit ein Spielraum für die GFZ gewährleistet, damit in der weiteren, detaillierten Ausarbeitung bis zur Baueingabe auf notwendige Projektänderungen eingegangen werden kann. Die genaue Berechnung der Geschossflächenziffer sowie weitere Berechnungen und Nachweise zur Neubebauung (Nettогeschossflächen NGF, Auto- und Veloparkplätze, Lärmnachweis, etc.) sind in der Beilage «B2 Berechnungen / Nachweise» nachgewiesen.



# 6 AUFHEBUNG BESTEHENDER GESTALTUNGSPLAN DÜRRENEICH

## 6.1 ALLGEMEINE ÜBERPRÜFUNG

Nach § 122 PBG müssen bestehende Sondernutzungspläne innert 15 Jahren an die Bestimmungen dieses Gesetzes und an die Interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) angepasst werden. Mit dem neuen Gestaltungsplan Dürrenreich II wird der bestehende Gestaltungsplan im Bereich der beiden Zeilenbauten mit zugehöriger Erschliessung am Stockäckerweg in angepasster Weise übernommen.

## 6.2 AUFHEBUNG

Der bestehende Gestaltungsplan Dürrenreich in Kraft seit 14. Juli 1997 genehmigt durch das DBU mit Entscheid Nr. 64 wird somit aufgehoben. Die Aufhebung wird gleichzeitig mit der Neuauflage des Gestaltungsplans Dürrenreich II öffentlich aufgelegt und zur Beschlussfassung eingereicht.

# 7 INTERESSENABWÄGUNG

## 7.1 ERMITTLEMENT DER RELEVANTEN INTERESSEN

In nachfolgender Tabelle ist dargestellt, welche Interessen für die vorliegende Planung relevant sind:

**Tab. 5: Ermittlung der relevanten Interessen**

UNTERSUCHTE INTERESSEN	RELEVANT
Haushälterische Bodennutzung / Siedlungsentwicklung nach Innen / Schaffung kompakter Siedlungen (Art. 1 RPG)	X
Trennung Baugebiet vom Nichtbaugebiet (Art. 1 RPG)	
Räumliche Voraussetzungen für die Wirtschaft schaffen und erhalten (Art. 1 RPG)	
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)	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Bundesinventar schützenswerter Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS)</li> <li>Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN)</li> <li>Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)</li> <li>kantonale/kommunale Schutzobjekte</li> </ul>	
Schutz der einheimischen Tier- und Pflanzenwelt sowie ihrer biologischen Vielfalt und ihrem natürlichen Lebensraum (Art. 1 NHG; Moorlandschaften, Hoch- und Flachmoore, Auen, Amphibienlaichgebiete)	
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
Freihaltung und öffentlicher Zugang See- und Flussufer (Art. 3 RPG)	
Erhaltung naturnaher Landschaften und Erholungsräume (Art. 3 RPG)	
Erfüllung der Waldfunktion (Art. 3 RPG)	



UNTERSUCHTE INTERESSEN	RELEVANT
ÖV-Erschliessung von Wohn- und Arbeitsgebieten (Art. 3 RPG)	
Schonung der Wohngebiete vor schädlichen/lästigen Einwirkungen (Art. 3 RPG; Luftverschmutzung, Lärm, Erschütterungen, Licht, nicht-ionisierende Strahlung, belastete Standorte, Störfallvorsorge)	
Erhalt und Schaffung von Rad- und Fusswegen (Art. 3 RPG)	
Siedlungen mit vielen Grünflächen und Bäumen (Art. 3 RPG)	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, ... <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GSchG)</li> <li>• Gewässerschutzverordnung (GSchV)</li> </ul>	
Interessen der Anstösserinnen und Anstösser (Mehrbelastungen durch Schattenwurf oder Mehrverkehr, Wohnhygiene, Eigentumsgarantie, Planbeständigkeit, Verhältnismässigkeit etc.)	X
Interessen der Grundeigentümerschaft (Mehrausnutzung, Eigentumsgarantie, Planbeständigkeit, Verhältnismässigkeit, Wohnhygiene etc.)	X

## 7.2 BEWERTUNG DER RELEVANZ

Die vorgängig ermittelten Interessen werden nachfolgend gewichtet und entsprechend in eine Rangfolge geordnet (je weiter oben, desto wichtiger):

Tab. 6: Bewertung der Relevanz

RANGFOLGE	UNTERSUCHTE INTERESSEN
1	Haushälterische Bodennutzung / Siedlungsentwicklung nach Innen / Schaffung kompakter Siedlungen (Art. 1 RPG)
1	Einordnung von Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft (Art. 3 RPG)
2	Siedlungen mit vielen Grünflächen und Bäumen (Art. 3 RPG)
3	Interessen der Anstösserinnen und Anstösser (Mehrbelastungen durch Schattenwurf oder Mehrverkehr, Wohnhygiene, Eigentumsgarantie, Planbeständigkeit, Verhältnismässigkeit etc.)
3	Interessen der Grundeigentümerschaft (Mehrausnutzung, Eigentumsgarantie, Planbeständigkeit, Verhältnismässigkeit, Wohnhygiene etc.)

Das Bundesinteresse der haushälterischen Bodennutzung, Siedlungsentwicklung nach innen, Schaffung kompakter Siedlungen, welches durch das Raumplanungsgesetz gesichert ist, wird trotz der Lage am Siedlungsrand als sehr hoch gewichtet. Eine dichtere Bauweise ist auch an diesem Standort anzustreben. Trotzdem ist der peripheren Lage am Siedlungsrand genügend Aufmerksamkeit zu schenken. Bei dem Interesse zur Einordnung in die Umgebung sind insbesondere die Stellung und Form sowie der Staffelung der Gebäude mit einem grosszügigen Freiraum zu beachten.

Eine etwas weniger hohe Gewichtung erhält das Interesse zur Siedlung mit vielen Grünflächen und Bäumen. Das Plangebiet liegt am Siedlungsrand, es befinden sich ausreichend Grünflächen in unmittelbarer Umgebung. Für die siedlungsinterne Aufenthaltsqualität der Bewohnenden aber auch zur bereits erwähnten Einordnung in die Landschaft haben die Grünflächen und Bäume im Plangebiet trotzdem einen hohen Stellenwert.

Im Gegensatz zu den bereits erläuterten Interessen, welche alle mehrheitlich Interessen der Öffentlichkeit und Allgemeinheit darstellen, werden private Interessen grundsätzlich weniger hoch gewichtet. Interessen der Anstösserinnen und Anstösser sowie der Grundeigentümerschaft sind in etwa gleichzustellen.



## 7.3 AUSWIRKUNGEN AUF DIE ERMITTELTEN INTERESSEN

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

**Tab. 7: Auswirkungen auf die ermittelten Interessens**

ERMITELTE INTERESSEN	BEURTEILUNG
Innenentwicklung	Mit dem Bau von Mehrfamilienhäusern wird das vorhandene Bauland flächensparend genutzt und die Ziele der Innenentwicklung werden unterstützt.
Einordnung von Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft	Mit der Staffelung der Dichte von der angrenzenden Gewerbezone (hoch) zur Landwirtschaftszone (niedrig) sowie der Stellung und Form der Mehrfamilienhäuser ordnet sich die Bebauung in die bebaute und landschaftliche Umgebung ein.
Siedlungen mit vielen Grünflächen und Bäumen	Mit der durchdachten Umgebungsgestaltung unterstützt von der flächensparenden Erschliessung und Bebauung wird das Interesse von vielen Grünflächen und Bäumen unterstützt.
Nachbarschaftliche Interessen	Nachbarschaftliche Interessen werden vor allem durch die Mehrhöhen berührt. Die geeignete Anordnung und Stellung der Gebäude können dem entgegenwirken.
Interessen der Grundeigentümerschaft	Das Interesse der Grundeigentümerschaft wird mit der dichteren Bebauung durch Mehrhöhen und Mehrlänge massvoll unterstützt.

Für die Neubebauung wurde ein Studienauftrag durchgeführt. Aus den fünf eingereichten Projekten wurde das Siegerprojekt einstimmig zur Weiterbearbeitung empfohlen, woraus schliesslich das vorliegende Richtprojekt entstand.

## 7.4 RESULTAT DER INTERESSENABWÄGUNG

Das Richtprojekt trägt dazu bei, die relevanten Interessen zu unterstützen und geht dabei massvoll auf diese ein. Die Stellung und Form der Gebäude schaffen Freiraumkammern, welche sich zur Umgebung öffnen und die Siedlung mit dem Landschaftsraum verzahnt. Die Häuser an der westlichen Grenze steigen partiell bis zu vier optischen Geschossen an und schaffen den Übergang zur angrenzenden Gewerbezone. Die zum Landschaftsraum abfallende Gebäudehöhen schaffen wiederum einen massvollen Übergang zur Landwirtschaftszone. So kann eine dichte Bauweise umgesetzt werden welche dem herausfordernden Standort zwischen grossmassstäblichen Gewerbegebäuden, kleinteiligen Wohnbauten und der Landwirtschaft gerecht wird.

# 8 VERFAHREN

## 8.1 MITWIRKUNG UND INFORMATION

Die unmittelbaren Anstösser und Anstösserinnen sowie die Grundeigentümerschaften der bestehenden Reihenhäuser auf dem Gestaltungsplangebiet wurden am 01. Juli 2024 an einem Informationsanlass über das Planvorhaben informiert.

Die öffentliche Mitwirkung fand vom 13. September bis 1. Oktober 2024 statt. Über das Mitteilungsblatt «amriswil.info» wurde die Bevölkerung über die Mitwirkung informiert. Die Betroffenen sowie die Anstösser und Anstösserinnen wurden zudem mit einem persönlichen Schreiben über die Mitwirkung in Kenntnis gesetzt. Die Unterlagen zum Gestaltungsplan konnten online oder physisch während den Öffnungszeiten der Bauverwaltung eingesehen werden.

Während der Mitwirkungsfrist gingen keine Begehren ein.



## 8.2 VORPRÜFUNG

Die Unterlagen zum Gestaltungsplan wurden am 05. September beim Amt für Raumentwicklung zur Vorprüfung eingereicht.

Die Vorbehalte und Hinweise der ordentlichen Vorprüfung im Sinne von § 11 PBG des Amtes für Raumentwicklung wurden wie folgt berücksichtigt:

**Tab. 8: Umsetzung Vorprüfung**

Quelle: Eigene Darstellung | September 2026

KAPITEL VOR- PRÜFUNG	ANTRAG / HINWEIS / BEMERKUNG	UMSETZUNG
3.1 Bebauung	Insbesondere wirkt der höhenmässige Übergang von den drei- bzw. viergeschossigen Volumen im Baubereich A3 zu den kleinmassstäblichen Häusern im Baubereich B2 problematisch und ist zu verbessern.	Nicht umgesetzt. Gemäss Vorprüfungsbericht wirkt der höhenmässige Übergang von den drei- bzw. viergeschossigen Volumen im Baubereich A3 zu den kleinmassstäblichen Häusern im Baubereich B2 problematisch und ist zu verbessern. Es wurde entschieden an den Höhenvorschriften, wie im Vorprüfungsexemplar festgelegt, festzuhalten (FH: 11.00 m, GH: 14.00 m). Zum einen besteht bei den bestehenden Reihenhäusern im Baubereich B2 keinerlei schutzwürdiger Status, weshalb eine Erhöhung der Regelbauweise um 2.00 m resp. 3.00 m im angrenzenden Baubereich A3 im Gestaltungsplan vertretbar ist. Aber insbesondere mit Blick auf die heutige Regelung im rechtsgültigen Gestaltungsplan Dürrenreich vom 14.07.1997 betrachten wir die Forderung der Reduktion der Höhenvorschriften als zu extrem. Der Baubereich A3 befindet sich gemäss GP Dürrenreich im Baubereich B. Es gelten demnach folgende Höhenvorschriften: max. Fassadenhöhe 10.95 m, max. Gesamthöhe 15.45 m. Die vorgesehnen Höhenregelungen im Baubereich A3 entsprechen also ungefähr den heutigen rechtsgültigen Regelungen resp. liegen knapp 1.50 m tiefer (Gesamthöhe). Der maximale Höhenunterschied im rechtskräftigen Gestaltungsplan zwischen den Reihenhäusern (Baubereich A) und dem Baubereich B beträgt 6.00 m (Gesamthöhe). Im neuen Gestaltungsplan soll der zulässige Höhenunterschied zum Baubereich A3 max. 2.00 m (Gesamthöhe) betragen. Hinsichtlich des Ziels der ressourcenschonenden Bodennutzung, dem Faktum, dass die best. Reihenhäuser keine Schutzwürdigkeit vorweisen und dem Faktum, dass rechtlich der Höhenunterschied bereits heute zulässig / möglich wäre respektive noch grösser sein könnte, wird an den vorgeschlagenen Höhenvorschriften für den Baubereich A3 festgehalten.
	Des Weiteren stellen wir fest, dass das Richtprojekt mit dem Gestaltungsplan nur teilweise umsetzbar ist resp. ungenügend sichergestellt wird. Unter anderem werden in Art. 4 Abs. 3 SBV max. Fassaden- und Gesamthöhen festgelegt, welche ungenügend auf das Richtprojekt abstimmt sind;	Sowohl das Richtprojekt als auch die Festlegung in Art. 4 Abs. 3 SBV wurden überarbeitet.



KAPITEL VOR- PRÜFUNG	ANTRAG / HINWEIS / BEMERKUNG	UMSETZUNG
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zu beachten ist, dass bei der Ermittlung der Fassadenhöhe auch die Attikageschosse resp. Dachgeschosse miteinzuberechnen sind, wenn diese fassadenbündig sind. Soll das Projekt wie geplant umgesetzt werden können, müssten die Fassadenhöhen um ca. 2 m erhöht werden. Alternativ sind die Fassadenhöhen (wie im Baureglement vorgesehen) nur an denjenigen Fassaden festzulegen, an welchen das Attikageschoss zurückspringt.</li> <li>Gemäss Richtprojekt haben die Gebäude in den Baubereiche A1 und A2 eine Gesamthöhe von ca. 10m. Somit ist nicht nachvollziehbar, weshalb im Gestaltungsplan (Art. 4 Abs. 3 SBV) eine max. Gesamthöhe von 12.0 m vorgeschlagen wird. Damit wird rund 2.0 m von den Höhenmassen des Richtprojekts abgewichen. Um die Höhe sachgerecht zu beschränken, fordern wir die Stadt Amriswil auf, in den Baubereiche A1 und A2 eine max. Gesamthöhe von ca. 10.50 - 11.00 m festzulegen.</li> </ul>	<p>Die Attikageschosse bei allen Gebäuden wurden neu geplant und entsprechen den Vorschriften gemäss § 29 PBV. Die maximalen Abweichungen wurden reduziert und liegt bei maximal 1.09 m, in den meisten Fällen jedoch deutlich unter 1.00 m</p> <p>Die maximal zulässige Gesamthöhe in den Baubereichen A1 und A2 wurde auf 11.00 m reduziert.</p>
	<p>Attikageschosse</p> <p>Das dem Gestaltungsplan zu Grunde liegende Richtprojekt sieht teilweise – insbesondere hinsichtlich der einzelnen Gebäudeteile ungenügend grosse oder gar keine Rücksprünge vor. Fehlen die notwendigen Rücksprünge, sind die geplanten "Attikageschosse" nicht mit § 29 PBV vereinbar und das Richtprojekt ist entsprechend den Regelungen des Gestaltungsplans (Art. 4 Abs. 2) nicht umsetzbar. Daher ist der Gestaltungsplan resp. das Richtprojekt zu überarbeiten.</p>	<p>Die Attikageschosse bei allen Gebäuden wurden neu geplant und entsprechen den Vorschriften gemäss § 29 PBV.</p>
3.2 Freiraum und Umgebungskonzept	<p>Leider wird weder im Planungsbericht (Kapitel 6.2) erläutert noch in den SBV klar und abschliessend festgelegt, welche Elemente des Richtprojekts tatsächlich verbindlich sind (vgl. Bemerkungen zu Art. 2, 11, 14 und 15 SBV). Um Klarheit zu schaffen und den Gestaltungsplan genehmigen zu können, ist der Umgebungsplan vom 5. April 2024 in seiner Gesamtheit als verbindlich zu erklären. Insbesondere ist zu gewährleisten, dass im Baubewilligungsverfahren nur noch geringfügig vom Umgebungsplan abgewichen werden kann. Aus unserer Sicht sind im Gestaltungsplan ausserhalb des Bereichs für unterirdische Bauten mindestens vier zusätzliche grosse Bäume verbindlich festzulegen.</p>	<p>Die Verbindlichen Elemente des Richtprojekts wurden präzisiert (vgl. Bemerkungen zu Art. 2, 11, 14 und 15 SBV). Der Umgebungsplan wurde als allgemein verbindlich festgelegt und es sind nur geringfügige Abweichungen zulässig. Es wurden zudem fünf zusätzliche Bäume festgelegt.</p>
3.3 Erschliessung und Landumlegung	<p>Insbesondere fehlen die notwendigen Verkehrsanlagen (Strassen und Fusswege) und Werkleitungen, damit dieses erschlossen ist. Daher kann dem Gestaltungsplan nur zugestimmt werden, wenn die geplante Erschliessung auch</p>	<p>Wir zur Kenntnis genommen.</p>



KAPITEL VOR- PRÜFUNG	ANTRAG / HINWEIS / BEMERKUNG	UMSETZUNG
	<p>sichergestellt ist. Um dies zu gewährleisten, ist das Erschiessungs- / Strassenprojekt inhaltlich und zeitlich mit dem Gestaltungsplanverfahren (Auflageverfahren) zu koordinieren. Für die geplante Gemeindestrasse sind verschiedene Landerwerbe notwendig. Die Stadt Amriswil hat dafür zu sorgen, dass sie über das für den Bau der neuen Strasse benötigte Land verfügen kann. Um dies sicherzustellen, hat sie das benötigte Land mittels Baulandumlegung (§51 Abs. 1 PBG), freihändig oder durch Enteignung (§20 StrWG) sicherzustellen.</p>	
	<p>Im Weiteren haben wir festgestellt, dass einzelne Parzellengrenzen quer durch die Baubereiche verlaufen. Damit der Gestaltungsplan gemäss dem vorliegenden Richtprojekt überbaut werden kann, müssen die Parzellengrenzen zwingend angepasst werden. Die Grenzverschiebungen (Mutationen) sind vertraglich zu regeln und im Grundbuch anzumerken. Die neuen Grundstücksgrenzen sind zudem im Gestaltungsplan (unter den Hinweisen) darzustellen.</p>	<p>Nicht umgesetzt. Der Bereich der Neuen Mehrfamilienhäuser im Norden gehört der Stutz AG und der Krattiger Holzbau AG und soll nach Rechtskraft des Gestaltungsplans überbaut werden. Zurzeit ist der Gestaltungsplanperimeter in mehrere Parzellen unterteilt. Die Parzellengrenzen den nördlichen Mehrfamilienhäusern verläuft dabei teilweise quer durch die Baubereiche. Die bauten werden in einer Etappe erstellt zudem wird die Stutz AG das Land der Krattiger Holzbau AG Abkaufen und künftig alleinige Grundeigentümerin der nördlichen Parzellen sein. Eine Grenzverschiebung (Mutation) wird deshalb erst im Baubewilligungsverfahren durchgeführt.</p>
5 Situationsplan	<p>Zum Situationsplan sind folgende Bemerkungen anzubringen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Es fällt generell auf, dass im Situationsplan Vermassungen fehlen. Aus unserer Sicht sind zumindest die wichtigsten Elemente wie Baubereiche, Strassen- und Grenzabstände, Rücksprünge der Attikageschosse und die Versätze im Gebäudegrundriss zu vermassen. Besonders wichtig sind die Vermassungen bei den Versätzen und Rücksprüngen, da diese für Beurteilung der geplanten Attikageschosse notwendig sind.</li> <li>• Die "Baute Rückbau" ist unter den Hinweisen aufgeführt. Der Spiel- und Aufenthaltsbereich und die Fussverbindung können aber nur entstehen, wenn diese Baute abgebrochen wird. Die "Baute Rückbau" ist folglich bei den Festlegungen aufzuführen.</li> <li>• Sollten die "Hauszugänge" an anderer Stelle errichtet werden, so führen die festgelegten "Fusswege" nicht zu den Hauszugängen. Die "Hauszugänge" sind deshalb bei den Festlegungen aufzuführen.</li> <li>• Art. 16 Abs. 1 SBV schreibt vor, dass die im Plan bezeichneten Bäume zu erhalten sind. Bäume, die im Bereich der Baubereichen B1 und B2 als "zu erhaltende Bäume" ausgewiesen sind, müssen im Plan entsprechend gekennzeichnet werden.</li> </ul>	<p>Die relevanten Vermassungen wurden im Plan ergänzt.</p> <p>Die "Baute Rückbau" wurde in den Festlegungen aufgenommen.</p> <p>Die "Hauszugänge" wurde in den Festlegungen aufgenommen.</p> <p>Die Vorschrift wurde in den SBV präzisiert und die Bäume im Plan ergänzt.</p>



KAPITEL VOR- PRÜFUNG	ANTRAG / HINWEIS / BEMERKUNG	UMSETZUNG
7 Sonderbau- vorschriften	<p><b>Art. 1 Geltungsbereich</b> Es ist unklar, ob auf ein Richtprojekt oder auf zwei Richtprojekte verwiesen wird ("vom" ... "vom"). Das oder die Richtprojekte sind klar zu benennen und zu bezeichnen. Sollte es allenfalls heissen "Richtprojekt der Theres Hollenstein Architektur GmbH und dem Laboratorium KLG vom 05. 04.2024"?</p> <p><b>Art. 2 Verbindlichkeit</b> Um sicherzustellen, dass der architektonische Ausdruck, die Fassadengestaltung und -materialisierung sowie Gestaltung des Aussenraums des Richtprojekts in das Bauprojekt umgesetzt wird, sind die Anforderungen gemäss Richtprojekt in den SBV konkreter zu umschreiben und/oder die massgebenden Pläne ausdrücklich und einheitlich zu bezeichnen. Auch ist unklar, was mit den "speziell erwähnten Elementen des Richtprojekts" gemeint ist und welche Bestandteile des Richtprojekts (insbesondere des Umgebungsplans) verbindlich sind. Ausserdem ist der Satz "Sie bilden den Massstab ..." überflüssig und zu streichen.</p> <p><b>Art. 3 Zweck</b> Der Gestaltungsplan weicht von der Regelbauweise ab. Dies ist nach § 24 Abs. 2 PBG nur möglich, wenn dadurch eine bessere Siedlungs-gestaltung erzielt wird und diese im öffentlichen Interesse liegt. Vor diesem Hintergrund ist die Formulierung anzupassen.</p> <p><b>Art. 4 Baubereich A</b> Bei Art. 4 Abs. 4 ist unklar, ob die GFZ pro Parzelle oder über alle Parzellen hinweg berechnet wird.</p> <p><b>Art. 7 Baubereich D</b> ... Somit macht es keinen Sinn, dass Höchst- mass von 40 m<sup>2</sup> in Art. 7 Abs. 1 zu wiederholen. Wir empfehlen dieses Flächenmass zu strei- chen.</p> <p><b>Art. 9 Architektonische Gestaltung</b> Soll die architektonische Gestaltung des Richt- projekts gesichert werden, sind die Anforderun- gen in den Sonderbauvorschriften konkreter zu umschreiben und/oder die massgebenden Pläne ausdrücklich und einheitlich zu bezeichnen. Da- her ist in Artikel 9 SBV festzulegen, dass bei der Fassadengestaltung der Leitfaden "Vogelfreund- liches Bauen mit Glas und Licht" der Schweizeri- schen Vogelwarte zu beachten ist.</p>	<p>Es handelt sich um ein Richtprojekte bestehend aus den zwei Teilen Architektur und Landschaftsarchitektur. Dies wurde präzisiert.</p> <p>Der Art. 2 wurde überarbeitet und die verbindlichen Elemente wurden in Art. 9 SBV präzisiert.</p> <p>Art. 3 SBV wurde entsprechend ergänzt.</p> <p>Die GFZ in Baubereich A gilt gesamthaft über alle Parzellen. Art. 4 SBV wurde präzisiert.</p> <p>Der zweite Satz in Art. 7 Abs. 1 wurde gestrichen.</p> <p>Die relevanten Elemente der architektonischen Gestaltung des Richtprojekts wurde in Art. 9 festgelegt.</p>



KAPITEL VOR- PRÜFUNG	ANTRAG / HINWEIS / BEMERKUNG	UMSETZUNG
	<p><b>Art. 11 Umgebungsbereich Baubereiche A</b>  Was heisst "ökologisch wertvoll auszustalten"? Unbestimmte, nicht näher definierte Begriffe sind zu vermeiden resp. zu präzisieren. Die Bestimmung steht zudem in Widerspruch zu Art. 2 SBV, wonach das Richtprojekt bezüglich der Gestaltung des Aussenraums verbindlich ist. Soll die Gestaltung des Aussenraums gesichert werden, sind die Anforderungen in den Sonderbauvorschriften konkreter zu umschreiben und/oder die massgebenden Pläne ausdrücklich und einheitlich zu bezeichnen.</p> <p><b>Art. 14 Spiel- und Aufenthaltsbereich</b>  Auch sind die Anforderungen und Gestaltung der Spiel- und Aufenthaltsbereiche im Gestaltungsplan bzw. den SBV noch konkreter zu umschreiben und/oder die massgebenden Pläne ausdrücklich zu bezeichnen. Auch sollten die einzelne Spiel- und Aufenthaltsbereiche noch differenzierter beschrieben und wichtige Elemente wie die waldartigen Inseln, Hügellandschaften, kurvige Betonmauern, etc. festgelegt werden.</p> <p><b>Art. 15 Bepflanzung</b>  Die geplanten Stauden finden in Art. 15 Abs. 1 keine Erwähnung. Die Bestimmung ist mit Art. 16 Abs. 2 abzustimmen. An dieser Stelle ist anzumerken, dass mit Art. 2 SBV das Richtprojekt im Baubewilligungsverfahren nicht oder nur noch geringfügig vom Richtprojekt abweichen kann. Mit einer Ergänzung der SBV ist dies sicherzustellen.</p> <p><b>Art. 19 Abs. 2</b>  Das Wort "sich" ist überflüssig.</p>	<p>Der Begriff «ökologisch wertvoll» wurde gestrichen und das Richtprojekt Teil Landschaftsarchitektur als verbindlich erklärt.</p> <p>Die Anforderungen wurde in den SBV präzisiert und erweitert.</p> <p>Die geforderten Anpassungen wurden in Art. 16 und 17 SBV umgesetzt.</p> <p>Das Wort wurde gestrichen</p>
8.2 Entwässerung	<p>Die Massnahmennummer A23 des GEP sieht eine Umlegung der Regenabwasserleitung vor. Die möglichen Auswirkungen auf die Entwässerung des Gebietes sowie auf den GEP sind mit dem zuständigen GEP-Ingenieur zu besprechen und im Planungsbericht zu beschreiben. Sollten hieraus wesentliche Änderungen des GEP resultieren, ist eine Teilüberarbeitung zusammen mit der Genehmigungsplanung des Gestaltungsplanes einzureichen (Art. 5 Abs. 3 Gewässerschutzverordnung, GSchV, SR 814.201).</p>	<p>Mit der Neuen Erschliessungsstrasse wird in Absprache mit dem zuständigen GEP-Ingenieur auch eine neue Kanalisation erstellt.</p>
8.3 Verkehr	<p>Generell fällt auf, dass im Planungsbericht eine Auseinandersetzung mit den gesetzlichen Vorgaben des Gesetzes über die Strassen und Wege (StrWG, RB 725. 1) fehlt. Im Planungsbericht ist darzulegen, inwiefern der Gestaltungplan mit den Vorschriften §§ 40-46 vereinbar ist. Soll von § 42, § 43, § 44 Abs. 1 und Abs. 2 sowie § 46 Abs. 2 abgewichen werden, ist dies nur im Rahmen</p>	<p>Der Gestaltungplan ist mit den Vorschriften §§ 40-46 vereinbar, resp. werden die Vorschriften im Rahmen des Baugesuchverfahrens geprüft.</p>



KAPITEL VOR- PRÜFUNG	ANTRAG / HINWEIS / BEMERKUNG	UMSETZUNG
	<p>von § 47 StrWG möglich. Solche Abweichungen resp. Ausnahmen sind nur bewilligungsfähig, wo keine öffentlichen Interessen entgegenstehen und die Sicherheit es zulässt. Im Planungsbericht ist dies darzulegen.</p> <p>Ferner empfehlen wir im Situationsplan die Sichtzonenbereiche (Sichtbermen) einzutragen, um die Vereinbarkeit mit dem StrWG überprüfen zu können.</p>	<p>Die Sichtbermen wurden ergänzt.</p>

## 8.3 RECHTSVERFAHREN

Nach dem Beschluss des Stadtrats Amriswil wird die öffentliche Auflage des Gestaltungsplans Dürrenreich II und die Aufhebung des Gestaltungsplan Dürrenreich 1997 durchgeführt. Der Gestaltungsplan Dürrenreich II untersteht zudem dem fakultativen Referendum gemäss § 24 Abs. 3 PBG.



## **9 BEILAGEN**

**B1 RICHTPROJEKT ARCHITEKTUR VOM 26.09.2025**

**B2 RICHTPROJEKT LANDSCHAFTSARCHITEKTUR VOM 10.09.2025**

**B3 SCHLUSSBERICHT STUDIENAUFTRAG VOM 22.08.2023**



# ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Titelbild: Beschreibung Titelbild .....	2
Abb. 1: Orthofoto mit AV-Daten, Planungsperimeter in Orange.....	5
Abb. 2: Siegerprojekt, Erdgeschoss mit Umgebung .....	7
Abb. 3: Siegerprojekt, Modellfoto .....	8
Abb. 4: Siegerprojekt, Visualisierung.....	10
Abb. 5: Richtprojekt, Schnitte und Ansichten.....	11
Abb. 6: Richtprojekt, EG-Grundrisse mit Umgebung .....	13
Abb. 7: Kommunaler Richtplan, Teil Siedlung / Natur und Landschaft .....	15
Abb. 8: Ausschnitt Zonenplan .....	16
Abb. 9: Ausschnitt Baureglement.....	16
Abb. 10: Gestaltungsplan Dürrenreich.....	17
Abb. 11: Erschliessung Dürrenreich Nord .....	19
Abb. 12: Abwasser Werkplan.....	20
Abb. 13: Empfindlichkeitsstufen mit Belastungsgrenzwerten .....	21
Abb. 14: Gestaltungplan Dürrenreich II.....	22

# TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 1: Betroffene Grundeigentümerschaften .....	5
Tab. 2: Tangierte Übergeordnete Planungen .....	14
Tab. 3: Tangierte thematische Aspekte .....	18
Tab. 4: Abweichungen von der Regelbauweise .....	24
Tab. 5: Ermittlung der relevanten Interessen .....	25
Tab. 6: Bewertung der Relevanz .....	26
Tab. 7: Auswirkungen auf die ermittelten Interessens .....	27
Tab. 8: Umsetzung Vorprüfung .....	28

