

Stadt Amriswil



Gestaltungsplan
Poststrasse am Bahnhof

Planungsbericht

nach Art. 47 RPV



rietmann

Raum- & Projektentwicklung

Sitegässli 8 | 9562 Märwil

T +4171 278 01 71 | info@danielrietmann.ch | rietmann.swiss

5. Januar 2026

Version 2.4

Ingress

Projektnummer	R RPE 26.1.004
Auftraggeber	G & F Immoinvest GmbH, Poststrasse 15, Amriswil Rachel Kesselman-Bollag, Im Wyl 1, 8055 Zürich Nello Musa, Leimatstrasse 6, 8580 Amriswil
Vertreten durch	Fran Demai
Auftragnehmer	Rietmann Raum- & Projektentwicklung Sitegässli 8 9562 Märwil T +41 71 278 01 71 rietmann.swiss
Projektleitung	Daniel Rietmann
Projekt	KilgaPopp Architekten AG BSA SIA Lagerplatz 6 8400 Winterthur
Verantwortlich	Stephan Popp
	SIMA BREER Landschaftsarchitektur Lagerplatz 21 8400 Winterthur
Verantwortlich	Rolf Heinrich Breer
Titelbild	Studienauftrag Projekt «Giro» Projektansicht Poststrasse KilgaPopp Architektur AG und SIMA BREER Landschaftsarchitektur,
Erstellt durch	360 360 c/o Onur Özman GmbH
Darstellung	Die Pläne sind generell genordnet.

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Planungsgebiet	4
1.3	Planungsabsicht	4
2	Grundlagen und Interessenermittlung	6
2.1	ISOS	6
2.2	Kantonale Planung	6
2.3	Weitere Grundlagen und übergeordnete Interessen	8
3	Vorprojekt	10
3.1	Studienauftrag	10
3.2	Projekt	10
3.3	Weiterbearbeitung nach dem Studienauftrag	14
4	Gestaltungsplan	15
4.1	Abweichungen von der Regelbauweise	15
4.2	Situationsplan	15
4.3	Erläuterungen	16
5	Bezug zum übergeordneten Recht und Interessenabwägung	22
5.1	Städtebauliche und architektonische Qualität	22
5.2	Abweichungen gegenüber Regelbauweise	23
5.3	Erschliessung	26
5.4	Werkleitungen	26
6	Verfahren	28
6.1	Vorprüfung	28
6.2	Information und Mitwirkung	29
6.3	Rechtsverfahren	29
6.4	Genehmigung	29
7	Anhang	30

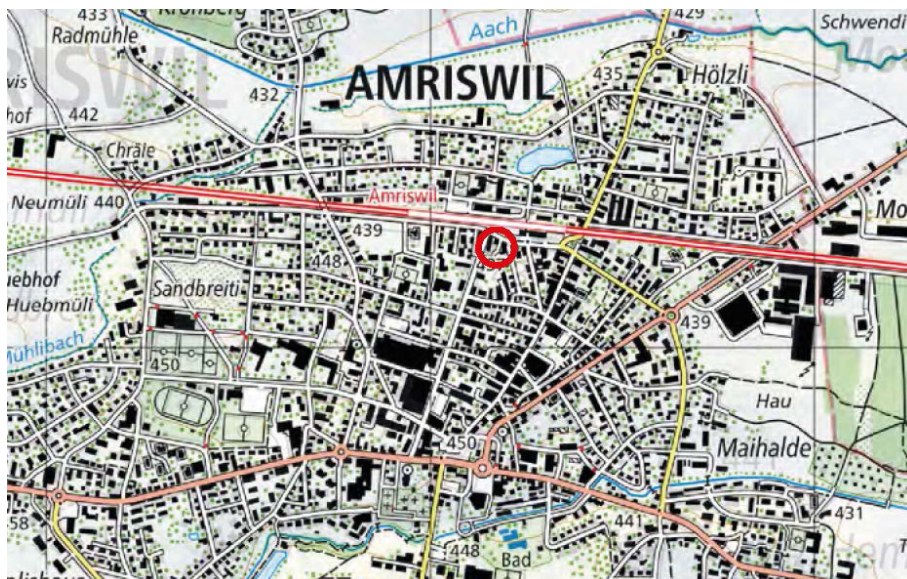
1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

Die G & F Immoinvest GmbH, Rachel Kesselman-Bollag und Erben Nello Musa sind Eigentümerinnen der Grundstücke Nrn. 135, 136, 137, 954 und 2016 in der Stadt Amriswil. Die Liegenschaften sind Teil eines Entwicklungsgebietes zwischen Post-, Kirch-, Tell- und Dianastrasse. Die Entwicklungsabsichten in diesem grossen Gebiet sind sehr unterschiedlich, insbesondere was die zeitliche Realisierung betrifft. Die Grundeigentümerinnen haben sich deshalb zusammen mit der Stadt Amriswil geeinigt, die Entwicklung des nördlichen Teilgebietes beim Bahnhofplatz prioritär und separat zu behandeln.

1.2 Planungsgebiet

Das Areal befindet sich direkt am Bahnhof in Amriswil südlich der Poststrasse. Es liegt im Perimeter der Zentrumsgestaltung der Stadt Amriswil und ist mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Der nördlich angrenzende Bahnhofplatz und die Poststrasse werden neu organisiert und umgestaltet. Die Stadt Amriswil hat dazu ein Gestaltungsprojekt ausgearbeitet.



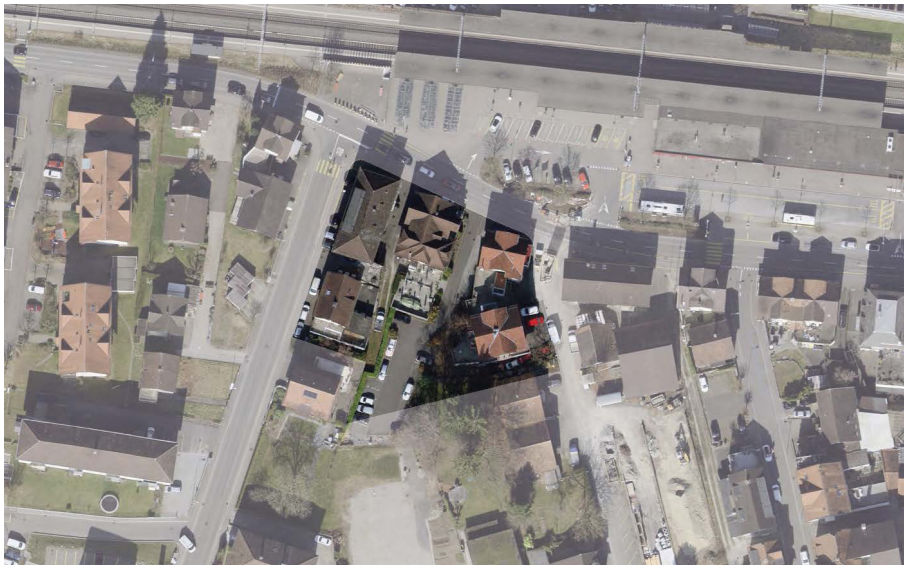
Übersichtsplan Gemeinde Amriswil mit Planungsgebiet
M 1:5'000

Quelle: ThurGIS

1.3 Planungsabsicht

Die Gemeinden sind verpflichtet zusammen mit dem Kanton einen sorgsamen Umgang mit dem Boden und die massvolle Festlegung der Bauzonen sicherzustellen sowie unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität kompakte Siedlungen zu schaffen.

Mit der Arealentwicklung direkt am Bahnhofplatz Amriswil, soll das Gebiet mit einer Zentrumsüberbauung attraktiv gestaltet werden. Verkaufsnutzungen, Dienstleistungsbetriebe, Café/Bar und Restaurant im Erdgeschoss sollen dazu beitragen, das Bahnhofsgebiet zu beleben. In den weiteren Geschossen entsteht zukunftsgerichteter Wohnraum an zentraler und gut erschlossener Lage.



Orthofoto,
hervorgehoben Planungsgebiet
Massstab 1:2'000

Quelle: ThurGis

Zum Planungsgebiet gehören primär die Grundstücke Nr. 135 von Rachel Kesselman-Bollag, Nrn. 136 und 2611 von Luigj und Dile Demaj, Nr. 137 von G & F Immoinvest GMBH und Nr. 954 von Erben Nello Musa.

Im Verlaufe der Planungsarbeiten hat sich gezeigt, dass im südlichen Bereich eine Grenzbereinigung mit den Nachbarsgrundstücken sowohl für das vorliegende Projekt als auch eine weitere Entwicklung südlich des Areals Vorteile mit sich bringt. Teile der Grundstücke Nr. 138 von Barbara Bücheli und Nr. 142 von Tell Immobilien GmbH werden daher in das Planungsgebiet miteinbezogen.

Die Grundstücke sind mit älterer Bausubstanz überbaut.

2 Grundlagen und Interessenermittlung

2.1 ISOS

Das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz umfasst nur Objekte von nationaler Bedeutung. Amriswil ist darin nicht enthalten. Die Ortsbilder von regionaler und lokaler Bedeutung wurden im Rahmen der Erstinventarisierung anhand der ISOS-Methode aufgenommen, sind aber nicht Teil des Bundesinventars und wurden seither auch nicht mehr aktualisiert. Amriswil wird darin als verstärktes Dorf von lokaler Bedeutung aufgeführt.

2.2 Kantonale Planung

Kantonaler Richtplan

Das Planungsgebiet befindet sich gemäss kantonalem Richtplan im Siedlungsgebiet. Weitere arealbezogene Hinweise und Aussagen im oder direkt angrenzend an das Planungsgebiet sind nicht vorhanden.



Ausschnitt Richtplankarte des Kantons Thurgau mit Planungsgebiet (roter Punkt)
M 1:25'000

Quelle: GeoPortal

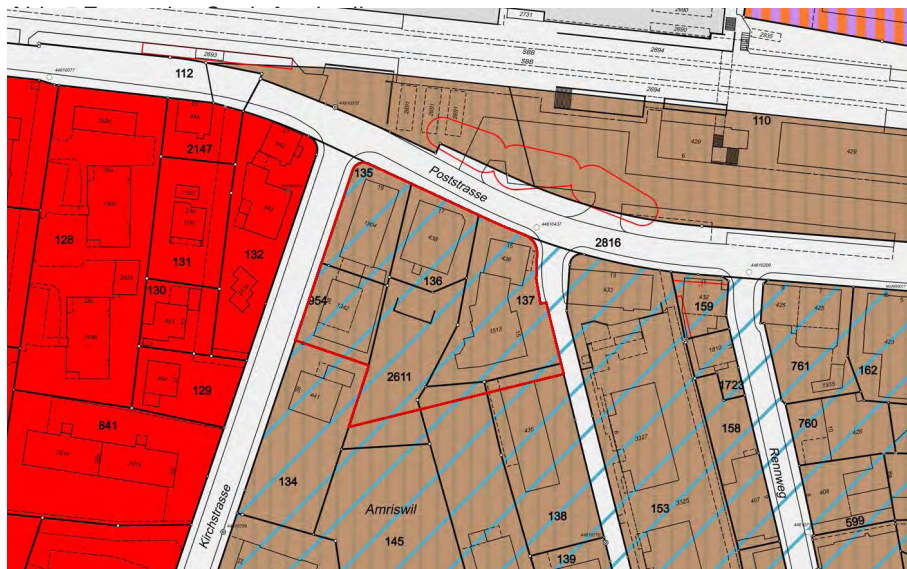
Neues Planungs- und Baurecht

Am 1. Januar 2013 sind im Kanton Thurgau das neue Planungs- und Baugesetz (PBG) sowie die Verordnung des Regierungsrates zum Planungs- und Baugesetz und zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (PBV) in Kraft getreten. Die Gemeinden haben gemäss § 122 PBG 15 Jahre Zeit ihre Sondernutzungspläne anzupassen. Neue Sondernutzungspläne hingegen unterstehen bereits per 1. Januar 2013 dem neuen Recht.

Mit dem Beitritt des Kantons zur Interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) haben sich verschiedene Begriffe und Messweisen geändert. Die Stadt Amriswil hat ihre Ortsplanung auf die neuen Gesetzesgrundlagen angepasst und das neue Baureglement und den neuen Zonenplan per 1. September 2021 in Kraft gesetzt.

Zonenplan

Das Planungsgebiet liegt gemäss Zonenplan der Stadt Amriswil in der Zentrumszone Z mit Gestaltungsplanpflicht.



Ausschnitt Zonenplan der Stadt Amriswil, rechtskräftig seit 1. Sept. 2021
M 1:5'000

Quelle: Stadt Amriswil

Baureglement

Gemäss neuem Baureglement der Stadt Amriswil gelten für die massgebende Zone (Zentrumszone Z) folgende Höchst- und Mindestmasse:

Zonenart	Geschoss- flächenziffer GFZ	Grenzabstand klein / gross	Gebäude- länge	Fassaden- höhe	Gesamt- höhe	ES gem. LSV
Z	--	5.0 / 5.0 m	60.0 m ⁴⁾	14.5 m	18.5 m	III

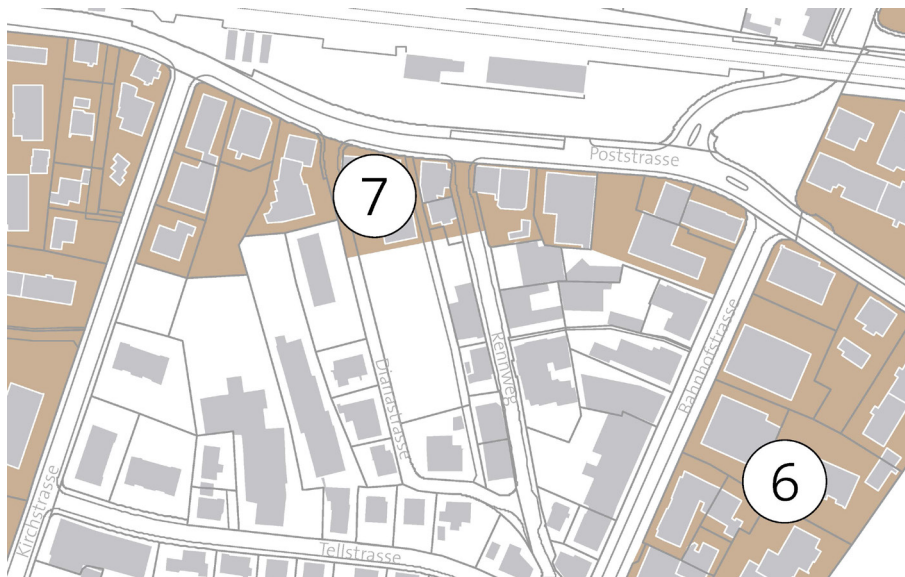
⁴⁾ Bei geschlossener Bauweise ist die Gebäudelänge frei.

Schutzverordnung

Innerhalb und direkt anschliessend an des Planungsgebietes befinden sich weder Schutzgebiete noch Schutzobjekte.

Konzept höhere Häuser und Hochhäuser

Im Rahmen der neuen Ortsplanung hat die Stadt Amriswil ein Konzept Eignungsgebiete für höhere Häuser und Hochhausstandorte erarbeitet. Das Planungsgebiet liegt vollständig innerhalb des Eignungsgebietes für höhere Häuser bis 30.0 m. In diesem Gebiet gilt eine Gesamthöhe von max. 30 m.



Ausschnitt Konzeptplan Eignungsgebiete für höhere Häuser und Hochhausstandorte
Massstab 1:2'500

Quelle: Stadt Amriswil

Für das Areal an der Poststrasse (Nr. 7) wurden im Rahmen einer städtebaulichen Analyse als Grundlage für den Konzeptplan Eignungsgebiete für höhere Häuser und Hochhausstandorte Überlegungen zum städtebaulichen System, der Körnung sowie zur Höhenentwicklung durchgeführt. Diese sehen eine abgestufte Höhenentwicklung, analog der Topografie von der Poststrasse mit maximal sechs Geschossen bis zur Tellstrasse, mit drei Geschossen vor.

2.3 Weitere Grundlagen und übergeordnete Interessen

Altlasten

Im Bereich des Planungsgebietes befinden sich gemäss Kataster keine belastete Standorte.

Naturgefahren

Das Planungsgebiet ist gemäss Gefährdungskarte Oberflächenabfluss bei einem Starkregenereignis (durch 100-jährigen Regen) von bis zu 0.25 m Wassertiefe betroffen.

Lärm

Die Bauten haben den Anforderungen über die Aussenlärmbelastung und Schalldämmung gemäss Lärmschutzverordnung zu genügen. Für das Planungsgebiet gelten die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe III.

Gemäss Lärmgutachten der brauneroth ag (siehe Anhang) können die Immissionsgrenzwerte der Zone ES III hinsichtlich des Strassenverkehrslärms sowohl am Tag als auch in der Nacht eingehalten werden.

Störfall

Das Planungsgebiet liegt im Konsultationsbereich eines der StFV unterstellten Streckenabschnittes der Eisenbahnlinie, welche aufgrund von Gefahrguttransporten eine signifikante, mittel- bis langfristig bestehende Gefahrenquelle darstellt. Die Risikorelevanz der Planung lässt sich grob über die Referenzwerte beurteilen. Demnach darf die vorhandene und zusätzliche Personenbelegung im Wirkungsbereich eines Störfalles nicht grösser sein als 400 Personen. Da weite Teile innerhalb des relevanten Wirkungsbereiches zum Bahnhofgebiet gehören und damit nur eine geringe vorhandene Personenbelegung vorliegt, kann angenommen werden, dass die Planung als nicht risikorelevant einzustufen ist. Sollte sich trotzdem eine Risikorelevanz ergeben, sind im Baubewilligungsverfahren entsprechende bauliche Massnahmen aufzuzeigen.

Dienstbarkeiten

Im Planungsgebiet befinden sich keine öffentlich rechtlichen Dienstbarkeiten.

Vorhandene privatrechtliche Durchleitungsrechte werden im Baubewilligungsverfahren berücksichtigt respektive wo notwendig entsprechend angepasst.

3 Vorprojekt

3.1 Studienauftrag

Das Vorprojekt, welches dem Gestaltungsplan zugrunde liegt, wurde mittels eines Studienauftrages in Anlehnung an die Ordnung sia 143 mit fünf erfahrenen Architekturbüros erarbeitet. Ein qualitätssicherndes Begleitgremium aus Bauherrschaft, Behördenvertretern, Architekten, Landschaftsarchitekten und dem Planungsbüro hat die Durchführung des Verfahrens unterstützt. Das Projekt «GIRO», welches nach Ansicht des Beurteilungsgremiums die besten Voraussetzungen für eine erfolgreiche Weiterentwicklung und Realisierung der angestrebten qualitativ hochstehenden Überbauung bietet, stammt vom Team KilgaPopp Architektur AG BSA SIA, Winterthur und SIMA | BREER Landschaftsarchitektur, Winterthur.

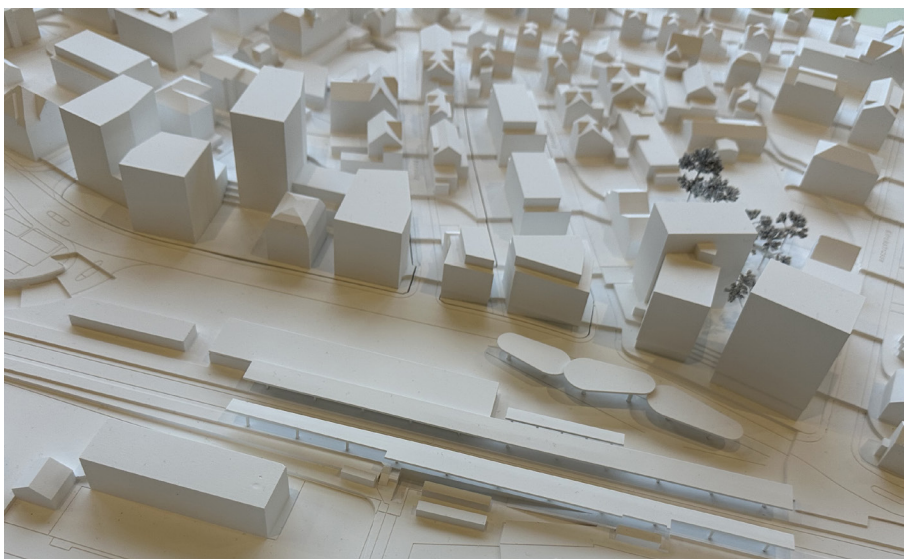
3.2 Projekt

Beschrieb aus dem Studienauftrag

«Das Ensemble „GIRO“ setzt sich aus vier aufeinander bezogenen Hauptbaukörpern unterschiedlicher Höhe zusammen, die durch ihre volumetrische Akzentuierung eine einprägsame städtebauliche Figur bilden. Auf selbstverständliche Weise ergänzen und vervollständigen sie die aus höheren Häusern bestehende und bewegte Stadtsilhouette am Bahnhof von Amriswil. Das 30 Meter hohe Eckgebäude im Westen, welches sich zum Platz öffnet, leitet die Bewegung von Bahnhofplatz zur Kirchstrasse ein, während die konzentrische Anordnung der vier Baukörper einen stimmungsvollen und angenehm dimensionierten Wohnhof in der Mitte schafft. Sowohl die räumlich vermittelnde Funktion zwischen Bahnhofplatz, Kirch- und Dianastrasse, als auch die sozialräumliche Zonierung von öffentlich über gemeinschaftlich zu privat überzeugen.»

Zitat aus dem Schlussbericht zum Studienauftrag, verfasst durch das Beurteilungsgremium

Quelle: Schlussbericht zum Studienauftrag Zentrum Bahnhof vom 15. Nov. 2021



Modell «GIRO»
Ansicht Poststrasse mit Stadtsilhouette am Bahnhofplatz
(Stand Studienauftrag)

Quelle: KilgaPopp und SIMA | BREER

Das mit grosser Sorgfalt und Präzision konzipierte Projekt zeichnet sich durch eine massgeschneiderte Einpassung der turmartig proportionierten Volumen in die umliegende Bebauung und in das gesamte Stadtgefüge aus. Somit ist das sorgfältige Weiterbauen im Bestand garantiert.

Das Freiraumkonzept integriert sich nahtlos in die natürliche Topografie und die bestehenden Freiräume, wobei der Schwerpunkt auf der Entwicklung unterschiedlicher, sowohl ästhetisch ansprechender als auch funktionaler Freiraumtypen liegt. Gezielte Baumsetzungen akzentuieren stadträumliche Momente und verbinden sich mit der zentralen Baumgruppe im Wohnhof. Dieser ist verkehrsfrei gestaltet, bietet Platz für Gemeinschaft und ein angenehmes Mikroklima durch Verdunstung, offene Beläge, Wasserflächen und wird durch einen Kinderspielplatz im Süden ergänzt, der das Miteinander von Generationen fördert. Der Hof wird so primär für die Bewohner zu einem lebendigen Zentrum. Dennoch kann das Areal informell durchquert werden. Zusätzlich bietet die Dachterrasse des Zwischenbaus an der Kirchstrasse den Bewohnern eine ergänzende Möglichkeit, die Freizeit zu verbringen.

Während die ebenerdige Zugänglichkeit von der Dianastrasse und Kirchstrasse her sichergestellt ist, gleichen – vom Bahnhofplatz kommend – ein paar Stufen die natürliche Höhendifferenz aus und schaffen so einen Schwellenraum in den teilöffentlichen Hof. Die Veloparkierungen sind rund um den Hof bei den Eingängen platziert. Die zweigeschossige Tiefgarage wird über die Dianastrasse und eine einspurig offene Abfahrt am südöstlichen Parzellenrand erschlossen. Aufgrund der Zentralität und der sehr guten ÖV-Anbindung sind mittels eines Mobilitätskonzeptes einzig die Anzahl Parkplätze nochmals zu überprüfen.

Die Architektur überzeugt durch Klarheit, Einfachheit und durch eine harmonische Proportion sämtlicher Baukörper und Fassaden. Die frequentierten Erdgeschoss- und Begegnungszonen wirken durch ihren konsequent hohen Anteil an Verglasungen einladend. Die darüberliegenden, teilweise auskragenden Fassaden der Wohngeschosse akzentuieren durch geschossübergreifende Fensterbänder bzw. Putzflächen und durch übereinander gestapelte Loggien die Vertikale der turmartigen Baukörper. Darüber hinaus strukturieren Lisenen und ein markantes Vordach – beides aus vorfabrizierten Betonelementen – die äusserst gelungene Fassadengestalt.

Die kompakten Volumen und die klare Baustruktur garantieren energetische Vorteile und tiefe Baukosten. Die Primärstruktur ist als Massivbauweise mit Recyclingbeton konzipiert. Zudem ermöglicht eine weitgehende Vorfabrikation der Fassadenelemente in Holz bzw. Beton eine kurze Bauzeit.

Direkt auf den Bahnhofplatz gekonnt Bezug nehmend, befindet sich im prominent gelegenen Eckbereich von Post- und Dianastrasse die mit der Pizzeria verbundene Bar. Diese und alle weiteren Erdgeschoss-Nutzungen werden konsequent von den umliegenden Strassenräumen aus erschlossen. Im ruhigeren Innenhof der nachbarschaftlich organisierten Häusergruppe – die wohnliche Mitte und Ort der Begegnung – befinden sich die Zugänge zu den Wohnungen. Eine 3-, 4- und 5-spännige

nige Typologie und eine grosse Vielfalt unterschiedlicher Wohnungen garantieren eine effiziente und kostenbewusste Organisation. Die mehrseitige Orientierung aller Wohnungen sind ein sehr wesentliches Qualitätsmerkmal. Spannende Über-eck-Ausblicke generieren vielfältige Bezüge in die unterschiedlichsten Stadträume. Ob klein oder gross, sämtliche Wohnungen sind mit grosser Sorgfalt konzipiert. Die gut zugeschnittenen Räume wirken grosszügig.

Sogar mit überdurchschnittlich hoher Geschossfläche weist der in die Höhe verdichtende Entwurf eine intime Räumlichkeit und eine sehr gelungene und selbst-verständlich wirkende städtebauliche Einpassung auf.

Insgesamt präsentieren die Verfasser einen ausgezeichnet durchdachten und charakterstarken Entwurf. Das gehaltvolle und vielschichtige Bebauungs- und Aus-senraumkonzept dient als tragfähige Basis für eine nachhaltige Stadtentwicklung von Amriswil im Allgemeinen und für eine Aufwertung des Bahnhofquartiers im Besonderen.»



Visualisierungen «GIRO»
Ansicht Poststrasse
(Stand Studienauftrag)

Quelle: KilgaPopp und
SIMA | BREER,
erstellt durch 360360 c/o Onur
Özman GmbH

Ansichten



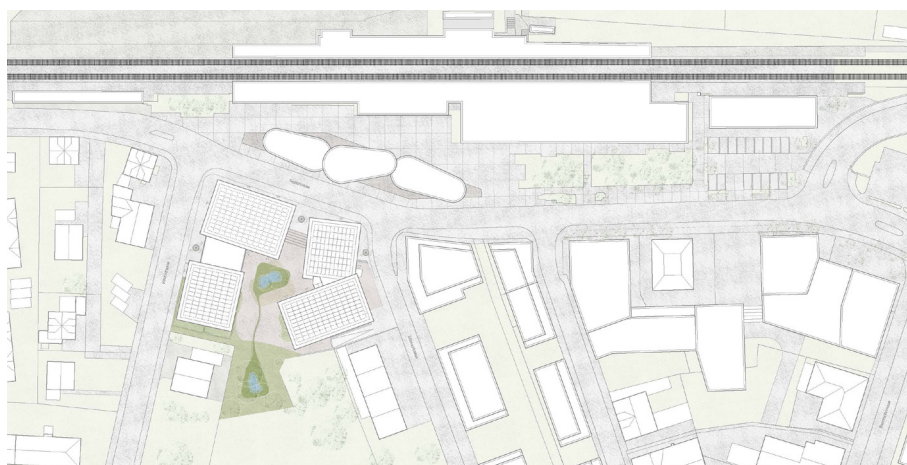
Ansichten «GIRO»

Oben: Nord (Poststrasse)
Mitte: Ost (Dianastrasse)
Unten: West (Kirchstrasse)
(Stand Studienauftrag)

Quelle: KilgaPopp und
SIMA | BREER



Situation



Situation «GIRO»
(Stand Studienauftrag)

Quelle: KilgaPopp und
SIMA | BREER

3.3 Weiterbearbeitung nach dem Studienauftrag

Für die Weiterbearbeitung wesentlich war der Entscheid, das ursprünglich vorgesehene Restaurant zu verkleinern. Dies hat unter anderem auch dazu geführt, dass die Anzahl Parkfelder reduziert werden konnte.

4 Gestaltungsplan

4.1 Abweichungen von der Regelbauweise

Zur Realisierung der geplanten Überbauung muss mit dem Gestaltungsplan in Teilen von der Regelbauweise der Zentrumszone abgewichen werden. Nach der geltenden kantonalen Rechtspraxis sind Abweichungen gegenüber der Regelbauweise um ein Geschoss (+ 3.2 m) bzw. bis maximal zur nächst höheren Grundnutzungszone möglich.

Ferner werden mit dem Gestaltungsplan etliche Vorschriften zur Gestaltung formuliert, welche eine gute Einpassung der Überbauung in die Umgebung sowie eine gesamthaft bessere Siedlungsgestaltung garantieren.

4.2 Situationsplan



Gestaltungsplan Poststrasse am Bahnhof
Massstab 1:1000

Quelle: Rietmann Raum- & Projektentwicklung

Legende

Festlegungen

- Planungsperimeter
- Baubereich Hauptbauten A bis E, mehrgeschossig
- Baulinie Erdgeschoss
- Bereich Freihaltung Erdgeschoss
- Baubereich Anbaute, eingeschossig
- Baubereich Nebenbaute, eingeschossig
- Maximale Fassaden- und Gesamthöhe
- Baubereich Balkon
- Baubereich unterirdische Bauten
- Zufahrtsbereich
- Zugangsbereich asphaltiert / wasserdurchlässig
- Umgebungsbereich / privater Aussenraum
- Pflanzbereich
- Zu- und Wegfahrt Areal
- Ein- und Ausfahrt Tiefgarage MIV
- Durchfahrt Erweiterung Tiefgarage
- Ein- und Ausgang Velorampe
- Parkierungsbereich für Besucher und Kunden
- Velobestellplatz
- Spielplatz
- Baum mit Baumgrube/Retentionsfläche
- Kehrichtsammelstelle UFC

Hinweise / Ausgangslage

- Bestehende Bauten
- Trottoir
- Hauszugang
- Sichtfeld gemäss SN 40 273a
- Abwasser Hauptleitung (Mischwasserkanal) bestehend
- Kanalanschluss neu
- Vermassung in m
- Neue Grundstücksgrenzen
- Neue Linienführung Poststrasse

Projekt Neuorganisation Bahnhofplatz und Poststrasse, 24.10.2024

4.3 Erläuterungen

Die nachfolgenden Ausführungen zu den materiellen Planinhalten folgen der Terminologie der Sonderbauvorschriften.

Allgemeines

Geltungsbereich (Art. 1)

Der Geltungsbereich umfasst in erster Linie die Grundstücke Nrn. 135, 136, 2611, 137 und 154 sowie eine Teilfläche der Grundstücke Nrn. 138 und 142 für die Zufahrt zur Tiefgarage mit einer Fläche von total 3'037 m². Die ganze Fläche gehört zur Zentrumszone.

Parzelle Nr., Fläche	Eigentümer
135, 478 m ²	Rachel Kesselman-Bollag
136, 448 m ²	Luigi und Dile Demaj, Amriswil
2611, 658 m ² (red. Fläche)	
137, 900 m ²	G & F Immoinvest GmbH, Amriswil
154, 414 m ²	Nello Musa, Amriswil
138, 62 m ² (Teilfläche)	Barbara Bücheli, Kesswil
142, 77 m ² (Teilfläche)	Tell Immobilien GmbH, Amriswil

Tabelle
Grundeigentümer

Soweit in den Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmt wird, gelten die Vorschriften des übrigen Rechts.

Im Rahmen des Studienauftrages waren die Grundstücke Nrn. 138 und 142 noch nicht Teil des Planungsgebietes. Im Rahmen der Weiterbearbeitung hat sich aber gezeigt, dass zur Lösung der Zufahrt zur Tiefgarage eine Grenzbereinigung Sinn macht. Die beiden betroffenen Grundeigentümer haben sich explizit gegen einen weiteren Miteinbezug ihrer Liegenschaften ausgesprochen, da sie in absehbarer Zeit keine neue Überbauung ihrer Grundstücke beabsichtigen. Ebenso gilt dies für das Grundstück Nr. 134. Das Planungsgebiet wird somit zweckmässig abgegrenzt.

Die heutigen Grundstücksgrenzen verlaufen teilweise durch die geplanten Baubereiche. Für die Bebauung ist eine Grenzbereinigung zwischen den Grundeigentümern notwendig. Dazu werden bei Genehmigung des Gestaltungsplanes entsprechende Vereinbarungen vorgelegt.

Zweck (Art. 2)

Mit dem Gestaltungsplan soll eine sehr gute und qualitativ hochwertige Überbauung des Planungsgebiets ermöglicht werden. Die Grundlage bildet das Ortsbauliche und architektonische Konzept des aus dem Studienauftrag La Vita hervorgegangenen Siegerprojektes von KilgaPopp Architektur AG, Winterthur und SIMA | BREER Landschaftsarchitektur, Winterthur.

An der ortsbaulich anspruchsvollen Situation wird eine zukünftige Entwicklung des Areals mit einer gemischten Nutzung angestrebt, welche sowohl die Grundanforderungen an eine verdichtete Bauweise erfüllt als auch ein besseres Siedlungsergebnis im Vergleich zur Regelbauweise erzielt.

Erschliessung und Parkierung

Verkehrerschliessung (Art. 3)

Die Erschliessung des Areals mit dem motorisierten Verkehr befindet sich an der Dianastrasse. Die Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage erfolgt nach kurzer Wegstrecke über den Zufahrtsbereich, welcher zweispurig mit genügendem Stauraum befahren werden kann, zu einer überdachten Rampe (Baubereich Nebenbaute).

Der übrige Umgebungsbereich ist mit Ausnahme der Besucherparkplätze an der Kirchstrasse und der Dianastrasse verkehrsfrei.

Der Zugangsbereich dient mit Ausnahme von Notzufahrten ausschliesslich dem Langsamverkehr. Der Belag spielt eine zentrale Rolle bei der Gestaltung. Er ist im Hofbereich mehrheitlich wasserdurchlässig zu gestalten.

Parkierung (Art. 4)

Mit Ausnahme der oberirdischen Parkfelder für Besucher und Kunden sind sämtliche Abstellplätze in einer unterirdischen Parkierungsanlage anzulegen.

Die Anzahl und Reduktion der Anzahl der Parkfelder richten sich nach dem Baureglement der Stadt Amriswil (Ausgabe 2020) resp. der entsprechenden VSS-Norm.

Gemäss Richtprojekt (Beilage) ergibt sich folgende Parkplatzberechnung:

Nutzung	Mass	Bedarf bei 100 %	Reduktion	Effektiver Bedarf (gerundet)
Wohnen (< 3 Zi)	59 Whg.	59 AP	40 %	35 AP
Wohnen (> 3 Zi)	24 Whg.	36 AP	40 %	22 AP
Wohnen Besucher	83 Whg.	21 AP	40 %	13 AP
Gastro/Bar	85 Sitzpl.	17 AP	60 %	7 AP
Verkauf (Beschäftigte)	440 m2	7 AP	60 %	3 AP
Verkauf (Kunden)	440 m2	15 AP	60 %	6 AP
Dienstleistung (Beschäftigte)	90 m2	2 AP	60 %	1 AP
Dienstleistung (Kunden)	90 m2	1 AP	60 %	0
Total		158 AP		87 AP
Projekt (Tiefgarage)				84 AP
Projekt (oberirdisch)				3 AP

Tabelle
Parkplatzberechnung

Bei Mehrfamilienhäusern sind gemäss Art. 32 des Baureglements der Stadt Amriswil gut beleuchtete, überdachte Parkfelder für Zweiräder zu erstellen. Der

Bedarf ist unter Berücksichtigung der jeweils gültigen VSS-Norm zu bestimmen. Diese Vorschrift wird weiter präzisiert. Mindestens drei Viertel der erforderlichen Veloabstellplätze sind in den Gebäuden (Eingangsgeschoss oder unterirdische Parkierungsanlage) anzuordnen. Aussenabstellplätze sind im Bereich der in der Karte bezeichneten Veloabstellflächen anzuordnen und zu überdachen.

Werkleitungen (Art. 5)

Die Entwässerung der Bauten und Anlagen der neuen Überbauung erfolgt im Mischsystem gemäss GEP. Das Regenwasser von Dach- und Platzflächen ist soweit möglich versickern zu lassen. Die Flachdächer sind gemäss Sonderbauvorschriften extensiv zu begrünen. Damit wird eine grösstmögliche Reduktion des Regenwasseranfalles angestrebt.

Der Mischwasserkanal in der Dianastrasse (Strang 672-668) ist bereits heute überlastet. Mit der mittelfristigen Massnahme (A15) ist vorgesehen, diese Überlastung zu beseitigen. Es ist vorgesehen, diese Massnahme mit der Entwicklung im Planungsgebietes inhaltlich und zeitlich zu koordinieren.

Bezüglich Kanalisation, Wasser und Elektrizität gilt das Planungsgebiet ab den vorhandenen Leitungen in den umliegenden Strassen als erschlossen. Hausanschlussleitungen sind neu zu erstellen. Die Kosten sind durch die Eigentümerin des zu erschliessenden Planungsgebiets zu übernehmen.

Bebauung

Nutzung (Art. 6)

In der Zentrumszone gilt keine Geschossflächenziffer. Die maximale Ausnützung ergibt sich aufgrund der tatsächlichen baulichen Möglichkeiten aufgrund der Baubereiche und Geschosshöhen.

Verkaufsflächen dürfen zur Reduktion der Parkplatzzahl nicht verkehrsintensiv sein, d.h. es sind nur übrige Verkaufsflächen gemäss VSS zugelassen, die zudem pro Einheit maximal 500 m² Nutzfläche aufweisen.

Mit Ausnahme des Baubereichs A wird im Erdgeschoss eine Gewerbe- bzw. Dienstleistungsnutzung vorgeschrieben. Damit wird den Nutzungsbestimmungen im Baureglement nicht vollumfänglich entsprochen. Im Baubereich A wird eine Wohnnutzung erlaubt, da der notwendige Publikumsverkehr für eine andere Nutzung an der Kirchstrasse fehlt.

Bestehende Bauten (Art. 7)

Sämtliche bestehenden Bauten im Planungsgebiet müssen vor Realisierung bei Realisierung der neuen Überbauung zurückgebaut werden.

Baubereiche (Art. 8)

Die Bauten gemäss Richtprojekt werden hinsichtlich ihrer Qualität in Bezug auf ihre Lage, Form und Dimension im Gestaltungsplan gesichert. Die entsprechenden

Baubereiche für Gebäude, Balkone, An- und Nebenbauten werden wo möglich mit einem Spielraum von max. 0.3 m festgelegt. Dachvorsprünge dürfen über die Baubereiche hinausragen. Die zulässigen Fassaden- respektive Gesamthöhen sind über das gesamte Plangebiet aufeinander abgestimmt. Sie werden im Situationsplan in Metern und in Art. 8 zusätzlich mittels Höhenkoten (m.ü.M.) festgelegt.

Auskragende Balkone sind mit Ausnahme des Baubereiches A erst ab dem 2. Obergeschoss zulässig.

Mit einer speziellen Baulinie werden Gebäuderücksprünge im Erdgeschoss festgelegt. Diese dienen als offene Bereiche insbesondere dem Zugang zu den Gebäuden, dem Abstellen von Zweirädern und als Restaurant-Terrasse.

Baubereich unterirdische Bauten (Art.9)

Mit dem Baubereich für unterirdische Bauten wird die maximale Ausdehnung von unterirdischen Bauten (insbesondere der Tiefgarage) ausserhalb der übrigen Baubereiche festgelegt. Der Baubereich liegt teilweise aufgrund von bestehenden Näherbaurechten direkt auf der Grenze zu den Nachbarsgrundstücken.

An den bezeichneten Stellen dürfen zu einem späteren Zeitpunkt unterirdische Garagen auf den Nachbarsgrundstücken erschlossen werden. Die so erschlossene Anzahl Parkplätze darf den Bedarf einer Bebauung der Grundstücke Nrn. 132 und 134 nicht überschreiten. Weitere Grundstücke resp. Parkplätze dürfen nicht über die Tiefgarage des Planungsgebietes erschlossen werden.

Architektonische Gestaltung (Art. 10)

Mit den festgelegten Anforderungen an die Grundrissform und Erscheinung der künftigen Bauten wird eine einheitliche und geordnete Siedlungsstruktur bestimmt, welche sowohl auf die bauliche Umgebung als auch auf die Nutzungsbedürfnisse in hohem Mass Rücksicht nimmt.

Die in der Höhe differenzierten Gebäudekörper generieren als Ergänzung resp. zusammen mit weiteren geplanten Bauten an der Poststrasse ein neues, identitätsstiftendes Gesicht der Stadt Amriswil. Eine städtebaulich verträgliche, dichte Nutzungsintensität erfüllt auch die für eine zeitnahe Realisierung relevanten wirtschaftlichen Anforderungen.

Die Beilagepläne sind für die architektonische Gestaltung verbindlich. Tektonisch bilden die prägnanten Stiche am Dach, die Lisenen und die Stichbögen eine Einheit welche den «hängenden» Ausdruck der Fassaden prägen. Dadurch erhalten die Erdgeschossfassaden einen maximalen Verglasungsanteil und unterstreichen damit ihren gewerblichen Charakter mit starker Publikumsausrichtung. Das Erdgeschoss wird zum öffentlichen Raum hin wie auch bei den Eingangsloggien im Hof, mit Stichbögen abgeschlossen. Diese haben eine einheitliche Stichhöhe bei unterschiedlicher Spannweite. Darüber entwickelt sich ein Wechsel von mineralisch verputzten Fassadenflächen zu übereinander gestapelten raumhohen Verglasungen und Loggias. Die Gebäude werden über einen prägnant ausladenden Dachrand

abgeschlossen der optisch auf den Stichern aufliegt. Die verglasten Gebäudeecken stärken den Zusammenhang der einzelnen Teilvolumen zum Ganzen und sind daher ein weiteres wichtiges architektonisch-räumliches Merkmal des Ensembles.

Beschriftungen und Reklamen sollen nach einem einheitlichen Konzept gestaltet werden. Mit der Baueingabe ist ein Reklamekonzept einzureichen.

Mit der Bestimmung, wonach Glasfassaden und andere spiegelnde oder transparente Bauteile speziell zu gestalten sind, kann der Vogelschlag minimiert werden. Dies kann durch die Verwendung von Vogelschutzfolien und die Vermeidung von Spiegelungen erreicht werden.

Dachgestaltung (Art. 11)

Der Dachgestaltung ist im Sinne der fünften Fassade die angemessene Beachtung zu schenken. Die Dachflächen sind extensiv zu begrünen, Ausnahmen bilden nutzbare Dachterrassen insbesondere auf dem ganzen Baubereich B.

Energie (Art. 12)

Die Gebäude müssen so ausgeführt werden, dass sie den Minergie-P-Baustandard gemäss § 35 PBV einhalten. Die Vorschrift entspricht den erhöhten Anforderungen bezüglich energieeffizientem Bauen. Eine Zertifizierung ist nicht vorgeschrieben.

Umgebung

Umgebungsbereich (Art. 13)

Der Umgebungsbereich dient in erster Linie der allgemeinen Nutzung als Spiel und Aufenthaltsfläche. Teilweise darf er auch als privater Aussenraum genutzt und entsprechend gestaltet werden. Im Umgebungsbereich sind keine oberirdischen Bauten und Anlagen, mit Ausnahme von Anlagen im Zusammenhang mit den Unterniveau- und unterirdischen Bauten wie zum Beispiel Lichtschächte oder Oblichter sind bis zum technisch notwendigen Ausmass erlaubt.

Baumpflanzungen sind entsprechend der Bezeichnung in besonders anzulegenden und zu gestaltenden Pflanzbereichen vorzunehmen. Bei Standorten über der Tiefgarage ist eine Überdeckung mit durchwurzelbarem Substrat (Untersubstrat und Obersubstrat) von mindestens 1.0 m vorzusehen. Dies erlaubt die Pflanzung von Bäumen 3. Ordnung (Flachwurzler, z.B. Felsenbirne). Im Zentrum ist eine «grüne Insel» vorgesehen, welche eine Baumgrube von rund 3 m Tiefe erhält. Die Baumgrube wird auf die Grundwassersituation (max. Grundwasserspiegel bei ca. 437.5 MüM) abgestimmt und mit einem Ausgleichsstutzen versehen. Da Nässe Aufgrund des hohen Grundwasserpegels nicht zu vermeiden ist, wird die Pflanzenauswahl dem Standort entsprechend erfolgen (z.B. Erle, Pappel, Moor Kiefer etc.). Die Baumpflanzungen werden bezüglich Anzahl und Lage verbindlich festgelegt. Die Beilagepläne sind für die konzeptionelle Gestaltung und Bepflanzung verbindlich. Ein detaillierter Pflanzplan ist mit der Baueingabe einzureichen.

Die ganze Umgebung und insbesondere auch der Innenhof ist behindertengerecht erreichbar. An der Kirchstrasse sowie an der Dianastrasse wird der Höhenunterschied von 1.0 Meter von der Poststrasse bis zum Hofniveau mit einem Gefälle von $\leq 6\%$ überwunden.

Spiel- und Aufenthaltsflächen (Art. 14)

Gemäss § 86 PBG sind bei Mehrfamilienhäusern für die Bewohner angemessene Spielplätze und Freiflächen an geeigneter Lage zu erstellen. Im Baureglement Art. 33 ist dafür eine Fläche von 10 % der Hauptnutzfläche vorgeschrieben. Grundsätzlich steht dafür der allgemein nutzbare Umgebungsbereich sowie der Zugangsbereich im Innenhof sowie der Spielplatz mit einer Fläche im Umfang von rund 850 m² zur Verfügung. Dies entspricht ca. 15 % der Hauptnutzfläche Wohnen (rund 5'800 m²). Der speziell ausgestattete Spiel- und Aufenthaltsplatz mit entsprechender Möblierung ist im Situationsplan mit Lage und Grösse bezeichnet.

Bepflanzungskonzept (Art. 15)

Mit dem Umgebungsplan im Baubewilligungsverfahren sind die Baumstandorte und die Bepflanzung im Detail festzulegen und aufzuzeigen. Im Pflanzkonzept ist nach Tief-, Flach- und Herzwurzlern zu differenzieren. Alle Bäume müssen standortangepasst sein. Für die Baumpflanzung im Innenhof wird eine Baumgrube mit Ausgleichsstützen vorgeschrieben. Es wird eine maximale Begrünung des gesamten Planungsgebietes angestrebt.

Weitere Bestimmungen

Entsorgung (Art. 16)

Mit dem festgelegten Standort für die Kehrachtsammelstelle soll eine effiziente und verträgliche Kehrachtsentsorgung für den Siedlungsabfall ermöglicht werden. Die Sammelstelle ist unterirdisch (Unterflurbehälter) nach Angaben der Bauverwaltung zu realisieren.

Für die gewerbliche Kehrachtsentsorgung sind innerhalb der Bauten geeignete Abstellräume bereitzustellen.

Entwässerung (Art. 17)

¹ Das unverschmutzte Niederschlagsabwasser muss nicht, soll aber möglichst zurückgehalten und kann dann in die bestehenden Mischkanäle gemäss GEP abgeleitet werden. Im Gestaltungsplan sind die bestehenden Leitungen und Anschlusspunkte als Hinweise eingetragen.

² Im Bereich der im Situationsplan eingetragenen Baumgrube ist eine Retentionsfläche vorzusehen.

Lichtemissionen (Art. 18)

Die Lichtemissionen sollen so gering wie möglich gehalten werden.

5 Bezug zum übergeordneten Recht und Interessenabwägung

5.1 Städtebauliche und architektonische Qualität

Das Ensemble ist volumetrisch fein ausbalanciert und erreicht bezüglich Körnigkeit und Höhenentwicklung eine hohe städtebauliche Qualität. Das Projekt ist gekonnt in die umliegende Heterogenität eingebettet und vermittelt zum für Amriswil typischen Gründerzeit-Städtebau.

Mit der am Bahnhof angestrebten Innenentwicklung mit den höheren Bauten werden die Ziele des städtebaulichen Konzepts «Eignungsgebiete für höhere Häuser» sehr gut erfüllt.

Die Erschliessung der Überbauung erfolgt für den MIV direkt von der Dianastrasse in die Tiefgarage. Damit wird das Areal verkehrsfrei gehalten und ermöglicht im Inneren eine hohe Umgebungsgestaltungsqualität sowie verschiedene Querverbindungen für den Fussverkehr.

Das Konzept für die Umgebungsgestaltung folgt der städtebaulichen Grundidee. Es ist funktional auf die verschiedenen Räume abgestimmt. Dabei spielen die Beläge eine zentrale Rolle. Durch zunehmend breitere Fugen im Zugangsbereich und Übergang zum Umgebungsbereich entstehen wasserdurchlässige Flächen, die ökologische und mikroklimatische Vorteile bieten. Der grosszügige Aufbau über der Tiefgarage verstärkt diese Effekte, verbessert das Mikroklima und schafft eine angenehme Atmosphäre, während er gleichzeitig die langfristige Begrünung ermöglicht.

Die Baumpflanzungen werden nach Tief-, Flach- und Herzwurzeln differenziert. Es entsteht eine maximale Begrünung des ganzen Planungsgebietes, wobei die Bepflanzung standortangepasst ist.

In der Konsequenz des städtebaulichen Konzepts zeigen die Fassaden einen durchwegs urbanen Habitus und betonen so die identitätsstiftende Wirkung der Neubauten am Bahnhof von Amriswil. Das Erdgeschoss mit dem maximalen Verglasungsanteil unterstreicht den gewerblichen Charakter mit starker Publikumsausrichtung und erhält damit einen hohen Öffentlichkeitsgrad.

Die Fassadengestaltung erfolgt in den Obergeschossen mittels Wechsel von mineralisch verputzten Fassadenflächen zu übereinander gestapelten raumhohen Verglasungen und Loggias und zeigt eine wertige Materialisierung. Die Gebäude werden mit einem prägnant ausladenden Dachrand abgeschlossen, was ihnen eine gewisse architektonische Eigenständigkeit verleiht, sie aber trotzdem in den Stadtkörper einbindet.

Durch das speziell für den Ort entwickelte Grundrisskonzept sind die Häuser allseitig ausgerichtet und haben so keine Rückseiten. Sie werten damit auch die Südseite und damit den Innenhof auf.

5.2 Abweichungen gegenüber Regelbauweise

Vergleich mit der Masstabelle im Baureglement

Für die Zentrumszone Z sind gemäss Baureglement der Stadt Amriswil in der Masstabelle (Art. 5) die Grenzabstände, die Gebäudelänge, die Fassaden- sowie die Gesamthöhe festgelegt. Nachfolgend werden die Masse des Gestaltungsplanes mit den Vorschriften des Baureglementes verglichen:

	BauR	Gestaltungsplan					Abweichung				
	Z	Baubereiche					Baubereiche				
		A	B	C	D	E	A	B	C	D	E
Grenzabstand											
klein (m)	5.0	5.0	-	-	-	-	Keine Unterschreitungen				
gross (m)	5.0	-	-	-	-	7.8					
Gebäudelänge (m)	60.0	43.0			35.0		Keine Überschreitungen				
Fassadenhöhe (m)	14.5	18.0	15.0	30.0	21.0	27.0	+ 3.5	+ 0.5	+ 15.5	+ 6.5	+ 12.5
Gesamthöhe (m)	18.5	18.0	15.0	30.0	21.0	27.0	- 0.5	- 3.5	+ 11.5	+ 2.5	+ 8.5

Grenzabstand

Es gilt ein allseitiger Grenzabstand von 5.00 m. Zur Kirch-, Post- und Dianastrasse gilt der Strassenabstand. Dieser geht den Grenzabstandsvorschriften vor. Zu den südlich gelegenen Nachbargrundstücken halten die Baubereiche einen minimalen Abstand von 5.0 m respektive 7.8 m ein.

Gebäudelänge

Die Gebäudelängen der zusammengebauten Baubereiche A/B/C und D/E betragen 43.0 m respektive 35.0 m. Sie liegen deutlich unter dem zulässigen Maximum von 60.0 m.

Fassaden- und Gesamthöhe

Die Fassaden- und Gesamthöhen der Baubereiche A bis E überschreiten das zulässige Mass der Zentrumszone unterschiedlich. Während die Fassadenhöhe bei allen Baubereichen überschritten wird, sind es bei der Gesamthöhe nur die Baubereiche C, D und E. Die Höhen liegen allerdings gerade beim, bzw. unter dem Maximum für höhere Häuser mit einer maximalen Gesamthöhe von 30.0 m. Der Baubereich C erreicht exakt diese zulässige Höhe. Aufgrund des architektonischen Konzeptes werden die Höhen der anderen Baubereiche gestaffelt um ein Vielfaches von 3.0 m (Geschosshöhe) reduziert. Einzig beim Baubereich B wird 1.0 m für die Brüstung dazu geschlagen.

Insgesamt bessere Siedlungsgestaltung

Mit dem Gestaltungsplan wird ein in sich stimmiges und qualitativ hochwertiges architektonisches Konzept gesichert welches sowohl hinsichtlich haushälterischem Umgang mit dem Bauland als auch Gewinnung von qualitativen Mehrwerten einen wichtigen Beitrag leistet.

Mit der gewählten städtebaulichen Anordnung wird ein Ensemble formuliert, das sich angemessen in die Amriswiler Quartierstrukturen einbaut. Auf allen Ebenen werden Konzepte artikuliert, welche den Ort respektieren, ihn aber auch weiterzuentwickeln vermögen. Die räumliche und atmosphärische Dichte mit dem gemeinschaftlichen Freiraum im Erschliessungs- und Umgebungsbereich schafft eine hohe Siedlungsqualität. Die Durchwegung für die Fussgänger und die Anbindung ans übergeordnete Wegnetz schaffen einen wichtigen Mehrwert für die Überbauung.

Die Höhe der Bauten wird als einziges Regelmass überschritten, entspricht aber dem «Höhere Häuser und Hochhauskonzept». Damit kann am richtigen Ort eine hohe städtebauliche Dichte erreicht und damit dem Gebot der Innenentwicklung entsprochen werden.

Mit der vorliegenden Planung wird an geeigneter Lage mittels dichter Bebauung auf die bestehende Ortsbauliche Situation in hohem Mass Rücksicht genommen. Dies entspricht einerseits dem Ziel des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes und andererseits den Zielen des Stadtrates, indem die Siedlungsentwicklung nach innen gelenkt wird. Als Konsequenz für die bauliche Verdichtung und die Einpassung ins Ortsbild wird teilweise von den Vorschriften nach Regelbauweise abgewichen.

Die Abweichung von der Regelbauweise ist vertretbar, verlangt aber gesamthaft eine bessere Siedlungsgestaltung und ein angemessenes öffentliches Interesse. Die bessere Siedlungsgestaltung insgesamt wird mit dem vorliegenden Gestaltungsplan wie folgt erreicht:

Zielvorgaben	Sicherung im Gestaltungsplan
Besonders gute Einfügung der Bauten und Anlagen in das Ortsbild und besondere Rücksichtnahme auf die bauliche Umgebung.	Verbindliche Festlegung der Bauten, Anlagen und Freiräume. Die Festlegungen basieren auf dem Projekt, welches siegreich aus dem Studienauftrag hervorgegangen ist.
Gebot der Innenentwicklung mit hoher Dichte am geeigneten Standort in Bahnhofsnähe. Berücksichtigung des Höhere Häuser und Hochhauskonzepts.	Der Boden wird haushälterisch genutzt und die geforderte innere Verdichtung wird erreicht, was im öffentlichen Interesse liegt. Die Verdichtung in die Höhe führt zu attraktiveren Grünflächen.

Einheitliche auf die Umgebung abgestimmte Erscheinungsform bezüglich Massstäblichkeit, Proportionen und Setzung der Baukörper.	Die Festlegungen zum architektonischen Konzept basieren auf dem Richtprojekt, welches aus dem Studienauftrag als Sieger hervorgegangen ist.
Erhöhte Anforderungen an die architektonische Ausgestaltung der Bauten.	Die Festlegungen der wichtigen architektonischen Merkmale und der Materialisierung mittels Gestaltungsartikel sichern die mit dem Studienauftrag erzielten Qualitäten.
Zonengerechte und flächensparende Erschliessung.	Die verbindliche Festlegung der Erschliessungselemente führt zu einer weitgehend verkehrsfreien Umgebung.
Der Lage und dem Ort angepasste Dimensionierung und Anordnung der Parkieranlagen für Motorfahrzeuge.	Mit der Pflicht zur Erstellung einer Tiefgarage kann eine attraktivere und nicht vom motorisierten Individualverkehr geprägte Siedlungsstruktur mit einer hohen Dichte erzielt werden. Mittels Reduktion der Parkplatzzahl infolge guter Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr können die durch den Verkehr verursachten Immissionen reduziert werden.
Dem Ort und der Nutzung angemessene Veloparkierung.	Mit der Anwendung der aktuellen VSS Norm mit Vorschriften für Kurzzeit- und Langzeitabstellplätzen kann ein attraktives Angebot für den Langsamverkehr erzielt werden.
Gute Durchwegung mit Fusswegen.	Mit der Festlegung von Fusswegverbindungen durch das Planungsgebiet mit Anbindung an den Bahnhofplatz und die umliegenden Strassen wird eine attraktive Durchwegung des Planungsgebietes erreicht, welche im öffentlichen Interesse liegt.
Erhöhte gestalterische Anforderungen an die Freiräume und die Umgebungs- und Dachgestaltung.	Mit detaillierten Vorschriften zur Gestaltung und Bepflanzung der Umgebungsbereiche entstehen attraktiv gestaltete Grünräume, welche einen direkten Bezug zur Bebauung herstellen. Die differenzierten Freiraumflächen und Aussenraumgestaltungen erzeugen gleichzeitig Raum für private und öffentlich nutzbare Bereiche. Festlegung von Standorten für Baum- und Strauchpflanzungen.
Berücksichtigung der künftigen Herausforderungen bezüglich Klimaveränderungen und Biodiversität.	Mit den Festlegungen von erhöhten Anforderungen bezüglich Entwässerung und Bepflanzung wird das Mikroklima positiv beeinflusst. Die verschärften Vorschriften zur Energie tragen zur Energiepolitik der Stadt Amriswil bei.

Der vorliegende Gestaltungsplan wurde auf der Grundlage des siegreichen Richtprojektes aus dem Studienauftrag ausgearbeitet. Mit der vorgesehenen Dichte und dem Höhenmass der Gebäude wird eine haushälterische Bodennutzung ermöglicht und die angestrebte innere Verdichtung erreicht, welche eine wichtige Aufgabe von Kanton und Gemeinden ist. Die Verdichtung in die Höhe ermöglicht zugleich attraktive Grünflächen und eine qualitätsvolle Freiraumgestaltung.

Die Planung überzeugt insgesamt durch ein durchdachtes und charakterstarkes Richtprojekt welches dem Gestaltungsplan zugrunde liegt. Das gehaltvolle und vielschichtige Bebauungs- und Aussenraumkonzept dient als ausgezeichnete Basis für eine nachhaltige Stadtentwicklung von Amriswil im Allgemeinen und für eine Aufwertung des Bahnhofquartiers im Besonderen.

Der Gestaltungsplan führt eine überalterte Baustruktur einer kompakten, und verkehrarmen Zentrumsüberbauung zu. Die Tiefgarage trägt wesentlich dazu bei, den motorisierten Verkehr zu minimieren und die Aufenthaltsqualität im neuen Bahnhofsquartier zu erhöhen.

Nachbarschutz

Als wesentliche Voraussetzung für Abweichungen von der Regelbauweise im Rahmen eines Gestaltungsplanes gemäss § 24 Abs. 2 PBG gilt, dass dadurch die Nachbargrundstücke ausserhalb des Geltungsbereiches in Bezug auf die Grenzabstände, Höhenmasse oder Gebäudelänge und -breite nicht stärker als nach der geltenden Regelbauweise betroffen sind. Dort wo unterirdische Bauten bis an die Nachbargrundstücke reichen, wurden mit den Eigentümern Gespräche geführt.

Der Gestaltungsplan weicht wohl in unterschiedlichen Massen von den Höhenvorschriften gemäss Regelbauweise ab und betrifft dadurch die südlich vom Perimeter liegenden Grundstücke. Die Höhen entsprechen allerdings dem «Höhere Häuser und Hochhauskonzept».

Von Gesetzes wegen muss der Gestaltungsplan dem fakultativen Referendum unterstellt werden.

5.3 Erschliessung

Das Planungsgebiet ist heute über die anliegenden Strassen hinreichend erschlossen. Für den Ausbau des Trottoirs an der Dianastrasse wird das notwendige Land von der Grundeigentümerin an die Stadt Amriswil abgetreten.

5.4 Werkleitungen

Die Erschliessung mit Wasser und elektrischer Energie erfolgt ab den bestehenden Werkleitungen in der Diana-, Post- und Kirchstrasse.

Gemäss Erfahrungswerten in der Nachbarschaft wird keine Retention benötigt, da der mittlere Grundstückabflussbeiwert tiefer ist als der GEP. Folglich kann man das unverschmutzte Niederschlagsabwasser soweit möglich versickern lassen oder in die Kanalisation ableiten. Trotzdem ist im Innenhof der Überbauung eine Retentionsfläche vorgesehen.

6 Verfahren

6.1 Vorprüfung

Der Gestaltungsplan wurde dem Amt für Raumentwicklung (ARE) am 12. Juni 2025 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Das Amt nahm mit Bericht vom 24. November 2025 zum Planerlass Stellung.

Das ARE kommt zum Schluss, dass dem Gestaltungsplan ein Richtprojekt zu Grunde liegt, das über gute architektonische und städtebauliche Qualitäten verfügt. Diese Qualitäten sind im Planungsbericht jedoch noch besser zu beschreiben. Auch fehlen teilweise Erläuterungen und Nachweise zur örtlichen Einpassung. Die Prüfung hat ergeben, dass der Gestaltungsplan mit wenigen zusätzlichen Regelungen zu ergänzen und sich widersprechende Bestimmungen zu bereinigen sind. Vorbehalten bleibt die abschliessende Prüfung im Genehmigungsverfahren, ausdrücklich auch in Berücksichtigung allfälliger Rechtsmittelverfahren.

Aufgrund der Vorprüfung wurden folgende konkreten Änderungen vorgenommen:

- Klärung der Verbindlichkeit der Beilagepläne;
- Anpassung des Zweckartikels mit der Zielsetzung einer gesamthaft besseren Siedlungsgestaltung;
- Ergänzung der Vorschriften zur architektonischen Gestaltung;
- Korrektur der Höhenkoten im Richtprojekt (Beilagepläne);
- Bezeichnung der neuen Grundstücksgrenzen (Hinweis);
- Verbindliche Regelung einer Baumgrube mit Ausgleichsstützen im Innenhof;
- Festlegung einer Spiel- und Aufenthaltsfläche und Flächennachweis im Planungsbericht;
- Korrektur des Sichtzonenbereiches bei der Ausfahrt in die Dianastrasse;
- Hinweis auf die Beseitigung der Überlastung des Mischwasserkanals in der Dianastrasse;
- Verbindliche Festlegung einer Retentionsfläche im Bereich der Baumgrube im Innenhof;
- Ergänzung der Ausführungen zum Nachweis der besseren Siedlungsgestaltung (Kap. 3.2 Planungsbericht);
- Verschiedene Korrekturen der Sonderbauvorschriften hinsichtlich ihrer Rechtssicherheit;
- Bezeichnung der Beilagepläne mit Datum;
- Erläuterungen zur abweichenden Festlegung der Wohnnutzung gegenüber dem Baureglement im Planungsbericht;
- Korrektur der Regelung zum Rückbau der bestehenden Bauten;
- Ergänzung der Fassaden- und Gesamthöhen mit Metermassen;
- Klärung der Festlegung betreffend Anbauten;
- Konkretisierung der Materialisierungsvorschriften der privaten Aussenräume;
- Ergänzung der Bestimmungen zum Vorgelschutz und Festlegung einer Mindestanzahl an Nisthilfen für Schwalben und Mauersegler.

Auf die Festlegung der Hauszugänge wird verzichtet, da sie lediglich im Zusammenhang mit der Erschliessung, respektive den Zugängen als Hinweis dienen und für das Bauprojekt ein Spielraum zur Verfügung stehen muss.

6.2 Information und Mitwirkung

Der Gestaltungsplan Poststrasse am Bahnhof wurde an der öffentlichen Informationsveranstaltung vom 10. Februar 2026 im Pentorama Amriswil vorgestellt. Innert der gesetzten Frist für das Mitwirkungsverfahren gingen bei der Gemeinde zwei Eingaben ein. Diese betreffen einerseits die Abwasserleitung und Gewährleistung des Durchleitungsrecht auf den Parz. Nrn. 145 und 142 und andererseits die verkehrstechnische Gestaltung der Dianastrasse als Einbahnstrasse.

Das Durchleitungsrecht wird vorgängig der öffentlichen Auflage des Gestaltungsplanes durch die betroffenen Grundeigentümer vertraglich sichergestellt. Die verkehrstechnische Gestaltung der Dianastrasse ist nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens, wird aber mit den betroffenen Anwohnern und der Politik diskutiert.

6.3 Rechtsverfahren

Gemäss § 29ff wird der Gestaltungsplan durch den Stadtrat erlassen und unter Eröffnung einer Einsprachefrist von 20 Tagen öffentlich aufgelegt. Zudem wird der Gestaltungsplan während der Auflagefrist dem fakultativen Referendum gemäss § 24 Abs. 3 PBG unterstellt.

6.4 Genehmigung

Der Antrag auf Genehmigung des Gestaltungsplanes erfolgt beim Amt für Raumentwicklung (ARE) des Kantons Thurgau.

7 Anhang

Anhang 1

Entwässerungskonzept Poststrasse am Bahnhof
Virtuos 3D Modeling AG, 16. Januar 2025

Anhang 2

Lärmgutachten Strassenlärm – Stand Richtprojekt
brauneroth ag Ingenieurbüro für Akustik und Bauphysik, 18. November 2024