

Stadt Amriswil



Gestaltungsplan
Poststrasse am Bahnhof

Sonderbauvorschriften

Vom Stadtrat erlassen am:

Datum

5. Januar 2026

Der Stadtpräsident:

Der Stadtschreiber:

Öffentliche Auflage:

Der Gestaltungsplan ist während der Auflagefrist dem fakultativen Referendum
gemäss § 24 Abs. 3 PBG unterstellt.

Vom Departement für Bau und Umwelt genehmigt am: ...

Mit Entscheid Nr. ...

Vom Stadtrat in Kraft gesetzt per: ...

riemann

Raum- & Projektentwicklung

Sitegässli 8 | 9562 Märwil

T +41 71 278 01 71 | info@danielriemann.ch | riemann.swiss

Dokument Nr.

26.1.003/01.24

1 **Allgemeines**

Art. 1 Geltungsbereich

¹ Der Gestaltungsplan «Poststrasse am Bahnhof» besteht aus dem Situationsplan im Massstab 1:500, den Sonderbauvorschriften, dem Planungsbericht und den Beilageplänen von KilgaPopp Architekten AG, Winterthur und SIMA BREER Landschaftsarchitektur, Winterthur mit Umgebungsgestaltung, Grundrissen, Ansichten und Schnitten.	Bestandteile
² Die Sonderbauvorschriften gelten für den im Situationsplan umgrenzten Planungsperimeter.	Planungsperimeter
³ Alle in der Legende des Situationsplans als Festlegungen bezeichneten Elemente sowie die vorliegenden Sonderbauvorschriften sind allgemein verbindlich. Die Beilagepläne mit Datum vom 5. Januar 2026 sind bezüglich architektonischem Ausdruck, Fassadengestaltung, Konstruktion und Materialisierung sowie Gestaltung des Aussenraumes allgemein verbindlich.	Verbindlichkeit

Art. 2 Zweck

Der Gestaltungsplan bezweckt:	Qualität
– die Realisierung einer ortsbaulich und architektonisch hochwertigen Zentrumsüberbauung mit Wohn-, Verkaufs- und Gewerbeflächen sowie eines Restaurationsbetriebes; – die Sicherstellung einer städtebaulich qualitätsvollen Gestaltung durch angemessene Massenverteilung, Höhenstaffelung und architektonische Kohärenz; – die Sicherstellung einer auf die Lage und die Bebauung abgestimmten Umgebungsgestaltung mit hoher Qualität; – die Gewährleistung einer dem Ort und Areal gerechten Organisation der Erschliessung; – die Sicherung einer gesamthaft besseren Siedlungsgestaltung aus dem Studienauftrag Überbauung La Vita Poststrasse Amriswil aus dem Jahr 2024.	

2 **Erschliessung und Parkierung**

Art. 3 Verkehrserschliessung

¹ Die verkehrsmässige Erschliessung des Areals muss von der Dianastrasse über den Zufahrtsbereich erfolgen. Die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage ist im Bereich der im Situationsplan bezeichneten Stelle anzuordnen.	Zu- und Wegfahrt Tiefgarage
² Der Zugangsbereich dient als Zirkulations- und Zugangsfläche für Fussgänger und den Langsamverkehr sowie als Zufahrt zu den Besucherparkplätzen. Die Beläge sind entsprechend der Bezeichnung im Situationsplan in Asphalt respektive mehrheitlich wasserdurchlässig auszuführen. Im Baubewilligungsverfahren ist die Gestaltung des Zugangsbereiches im Detail zu bestimmen bzw. aufzuzeigen.	Erschliessungs- und Zugangsbereich

Art. 4 Parkierung

¹ Sämtliche Parkfelder für Personenwagen für Nutzungen innerhalb des Planungspereimeters sind mit Ausnahme der Parkfelder für Besucher und Kunden innerhalb des Parkierungsbereiches in einer Tiefgarage anzuordnen.

Parkfelder für Personenwagen

² Die Anzahl der zu erstellenden Parkfelder richtet sich nach dem Baureglement der Stadt Amriswil. Eine Reduktion der Anzahl Parkfelder ist gemäss Art. 30 Abs. 1 und Abs. 3 BauR für Wohnen bis maximal 40% und für Verkauf und Dienstleistung bis maximal 60% des Grundbedarfes gestattet.

Anzahl Parkfelder

³ In der Tiefgarage sind mindestens 25 % der Parkfelder mit Ladestationen für E-Mobile auszustatten. Für die restlichen Parkfelder sind die Installationen so vorzubereiten, dass diese später mit Ladestationen nachgerüstet werden können.

Ladestationen für E-Mobile

⁴ Die Veloabstellplätze sind gemäss den Vorgaben der gültigen VSS-Norm zu erstellen. Mindestens drei Viertel der erforderlichen Abstellplätze sind als Langzeitabstellplätze im Eingangsgeschoss der Bauten oder in der Tiefgarage anzuordnen. Die restlichen Abstellplätze sind als Kurzzeitabstellplätze an den im Situationsplan bezeichneten Veloabstellplätzen anzuordnen und zu überdachen. Für Spezialvelos sind mindestens 3 Abstellplätze vorzusehen. Für Langzeitabstellplätze in der Tiefgarage ist eine separate Velostosssrampe an der im Situationsplan eingetragenen Stelle zu erstellen.

Veloabstellplätze

Art. 5 Werkleitungen

Die Entwässerung und die Versorgung des Planungsgebietes mit Wasser und Elektrizität muss über die bestehenden Leitungen in der Diana-, Post- und Kirchstrasse erfolgen.

Abwasser und Versorgung

3 Bebauung**Art. 6 Nutzung**

¹ Im Erdgeschoss der Baubereiche B, C, D und E ist eine Wohnnutzung ausgeschlossen.

Nutzungsmass

² Verkaufsflächen dürfen pro Einheit eine maximale Nutzfläche von 500 m² aufweisen und dürfen nur «übrigen Verkaufsgeschäften» gemäss VSS-Norm dienen.

Verkaufsflächen

Art. 7 Bestehende Bauten

Mit dem Errichten von neuen Bauten darf erst begonnen werden, wenn die bestehenden Bauten zurückgebaut sind.

Rückbau

Art. 8 Baubereiche

¹ Die Baubereiche Hauptbauten bestimmen die maximal zulässige horizontale Ausdehnung der Hauptbauten. Sie gehen anderen Abstandsvorschriften vor. Unterschreitungen der Baubereiche sind zulässig, sofern dadurch das architektonische Konzept erhalten bleibt.

Baubereiche Hauptbauten

² Das Erdgeschoss ist entsprechend der Bezeichnung im Situationsplan zur Bildung von Gebäudeeeinzügen und -rücksprüngen hinter die Baulinie Erdgeschoss zurückzusetzen.

Baulinie Erdgeschoss

³ Für die einzelnen Bauten respektive Baubereiche gelten die folgenden maximalen Fassaden- respektive Gesamthöhen in Metern resp. Höhenkoten (m.ü.M.):

Fassaden- und Gesamthöhe

Baubereich	Maximale Fassaden-/Gesamthöhe	Höhenkote
Baubereich A	18.0 m	456.00 m.ü.M.
Baubereich B	16.0 m	454.00 m.ü.M. (inkl. Brüstung)
Baubereich C	30.0 m	468.00 m.ü.M.
Baubereich D	21.0 m	459.00 m.ü.M.
Baubereich E	27.0 m	465.00 m.ü.M.

⁴ Die Baubereiche Balkone bestimmen die maximal zulässige horizontale Ausdehnung von vorspringenden, nicht abgestützten Balkonen. Beim Baubereich A sind sie ab dem 1. Obergeschoss und bei den Baubereichen B, C, D und E ab dem 2. Obergeschoss zulässig.

Baubereich Balkone

⁵ Der Baubereich Anbaute dient der Erstellung eines eingeschossigen geschlossenen oder offenen Windfanges.

Baubereich Anbaute

⁶ Der Baubereich Nebenbaute dient der Erstellung einer eingeschossigen Einhausung der Rampe zur Tiefgarage.

Baubereich Nebenbaute

Art. 9 Baubereich unterirdische Bauten

¹ Der Baubereich unterirdische Bauten umschreibt die maximale horizontale Ausdehnung von unterirdischen Bauten respektive Unterniveaubauten. Darüber hinaus sind technisch notwendige Anlagen wie Lichtschächte, Fluchtwege, Notausstiege und -treppen zulässig.

Unterirdische Bauten

² An den bezeichneten Stellen im Situationsplan ist für eine spätere Erweiterung der Tiefgarage auf die benachbarten Parzellen im 1. Untergeschoss eine Zu- respektive Durchfahrt zu ermöglichen. Über das Plangebiet dürfen höchstens die nach Bedarf einer Bebauung der Grundstücke Nr. 134 und 138 notwendigen Parkplätze erschlossen werden.

Durchfahrt Erweiterung
Tiefgarage

Art. 10 Architektonische Gestaltung

¹ Die Überbauung muss hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Materialisierung und Farbgebung hohen Anforderungen genügen.

Gesamtwirkung

² Die Hauptbauten in den Baubereichen B-E sind in Erd- und Obergeschosse zu gliedern und mit einem deutlich auskragenden und auf Stichern liegenden Dachrand abzuschliessen. Das Erdgeschoss ist zum öffentlichen Raum mit einem maximalen Verglasungsanteil und Stichbögen mit einheitlicher Höhe aber unterschiedlichen Spannweiten zu rhythmisieren. Darüber sind die Fassaden im gleichen Rhythmus abwechselnd mit festen Flächen und übereinander gestapelten raumhohen Verglasungen und Loggias zu gestalten. Die äusseren Gebäudeecken werden verglast und bilden ein wichtiges architektonisches Element zur Stärkung des Ensembles.

Gestaltung Hauptbauten

³ Die Fassaden sind im Erdgeschoss mit Ausnahme der Baute im Baubereich A mit einer Stahl-Glas Konstruktion und einem oberen Abschluss mittels Betonelementen zu materialisieren. In den oberen Geschossen sind abwechselnd mineralische Aussenputzflächen und raumhohe Verglasungen vorzusehen. Es dürfen keine grellen oder leuchtenden Farben verwendet werden. Eine punktuelle Begrünung der Fassaden ist erlaubt.

Gestaltung Fassaden

⁴ Glasfassaden und andere spiegelnde oder transparente Bauteile sind so zu gestalten, dass der Vogelschlag minimiert wird. Pro Gebäude sind mind. 10 Nisthilfen für Mehlschwalben bzw. Mauersegler anzubringen.

Vogelschutz

- | | |
|---|-------------------------------|
| ⁵ Beschriftungen und Reklamen sind einheitlich zu gestalten. Mit der Baueingabe ist ein Reklamekonzept einzureichen. | Reklamekonzept |
| ⁶ Die Baugesuchsunterlagen sind dem «Fachgremium Städtebau der Stadt Amriswil» zur fachlichen Beurteilung vorzulegen. | Beurteilung durch Fachgremium |
| ⁷ Im Baubewilligungsverfahren sind in Absprache mit der Bauverwaltung der Stadt Amriswil grossflächige, zu bewilligende Bemusterungen (Mock-ups) der Materialisierung und Farbgebung vorzulegen. | Bemusterung |

Art. 11 Dachgestaltung

- | | |
|---|--------------------|
| ¹ Sämtliche Hauptbauten sind mit Flachdächern abzudecken. Die Dächer sind mit Ausnahme des Baubereiches B und weiteren Dachterrassen mit einem Retentionsvolumen extensiv zu begrünen. | Dachform |
| ² Technisch bedingte Dachaufbauten und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind in die Dachgestaltung zu integrieren. | Fassadengestaltung |

Art. 12 Energie

- | | |
|---|----------------------|
| ¹ Die Gebäude müssen so ausgeführt werden, dass sie den Minergie-P Baustandard erfüllen. | Minergie Baustandard |
| ² Die Energie für Heizung, Warmwasser, Lüftung und Klimatisierung darf nicht aus fossilen Brennstoffen erzeugt werden. | Energieerzeugung |

4 Umgebung

Art. 13 Umgebungsgestaltung

- | | |
|---|-----------------------------------|
| ¹ Die Umgebung ist nach einem einheitlichen Konzept zu gestalten. Zusammen mit dem Baugesuch ist ein detaillierter, auf die umgebenden Strassen und Platzflächen abgestimmter Umgebungsplan einzureichen. | Gesamtwirkung |
| ² Der Umgebungsbereich dient der allgemeinen Nutzung. Er ist abwechslungsreich und intensiv zu begrünen bzw. als Blumenwiese zu gestalten. Bepflanzungen sind mit einheimischen und standortgerechten Arten vorzunehmen. Die Pflanzung von invasiven Neophyten ist nicht erlaubt. | Umgebungsbereich |
| ³ Die Aneignung des Aussenraums zur privaten Nutzung ist im bezeichneten Bereich gestattet. Eine Abgrenzung bzw. Einzäunung ist nur mittels Hecken oder Sträuchern zulässig. Eine Sitzplatzgestaltung ist nur mit sickerfähigen Materialien zulässig. | Privater Aussenraum |
| ⁴ Im Umgebungsbereich sind keine oberirdischen Bauten zugelassen. Anlagen sind nur im Zusammenhang mit den unterirdischen Bauten respektive zu deren Belüftung und Belichtung und mit dem technisch notwendigen Ausmass erlaubt. | Bauten und Anlagen |
| ⁵ Die Pflanzbereiche sind zu begrünen respektive über der Tiefgarage als Pflanztrog bzw. Baumscheibe auszubilden. An den im Situationsplan bezeichneten Stellen sind einzelne standortgerechte hochstämmige Bäume zu pflanzen. Über der Tiefgarage ist im Bereich der Baumstandorte eine Aufbaustärke von mind. 1.0 m resp. wo im Situationsplan eingetragen eine Baumgrube vorzusehen. Die Baumgrube ist mit einem Ausgleichsstutzen zu versehen. | Pflanzbereich und Baumpflanzungen |

Art. 14 Spielplätze und Freizeitflächen

Für die Bewohner ist im Bereich der im Situationsplan bezeichneten Fläche ein Spielplatz anzuordnen und entsprechend auszustatten. Der Umgebungs- und der wasserdurchlässig gestaltete Zugangsbereich dürfen als Spielplatz und Freizeitfläche angerechnet werden.

Spielplatz und Freizeitfläche

Art. 15 Bepflanzungskonzept

Zusammen mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan im Massstab 1:200 mit genauen Terrainangaben und integriertem Bepflanzungskonzept einzureichen.

Umgebungsplan

5 Weitere Bestimmungen

Art. 16 Entsorgung

¹ Die Kehrrichtentsorgung ist innerhalb des Geltungsbereichs des Gestaltungsplanes vorzusehen. Der Standort für einen Unterflurcontainer (Typ Villiger) ist im Situationsplan bezeichnet.

Unterflurcontainer

² Für die gewerbliche Kehrrichtentsorgung sind im Gebäudeinneren Räume in angemessener Grösse und nahe den Abholstellen zur Verfügung zu stellen. Der Standort der Abholstellen ist mit dem Entsorgungsunternehmen abzusprechen.

Gewerblicher Kehrricht

Art. 17 Entwässerung

¹ Mit der Baueingabe ist ein Entwässerungskonzept einzureichen. Das unverschmutzte Niederschlagsabwasser ist nach Möglichkeit zu retinieren respektive versickern zu lassen oder gemäss GEP in die Kanalisation abzuleiten.

Entwässerungskonzept

² Die im Situationsplan festgelegte Baumgrube ist als Retentionsfläche auszubilden.

Retentionsfläche

Art. 18 Lichtemissionen

Die Lichtemissionen sind möglichst gering zu halten. Der Betrieb von himmelwärts gerichteten Anlagen, welche keine Sicherheits- oder Beleuchtungsfunktionen von Bauten erfüllen, ist nicht zugelassen.

Lichtemissionen

6 Zustimmung zum Gestaltungsplan

Die unten aufgeführten Grundeigentümer erteilen die Zustimmung zum Gestaltungsplan im Sinne von § 24 Abs. 1 Ziff. 15 PBG:

Parzelle Nr. 135

Rachel Kesselman-Bollag
Im Wyl 1
8055 Zürich

.....

Parzellen Nrn. 136, 2611

Luigj und Dile Demaj
Untere Grenzstrasse 25
8580 Amriswil

.....

Parzelle Nr. 137

G & F Immoinvest GMBH
Poststrasse 15
8580 Amriswil

.....

Parzelle Nr. 954

Nello Musa
Leimatstrasse 6
8580 Amriswil

.....

Parzelle Nr. 138

Barbara Bücheli
Seeweg 35
8593 Kesswil

.....

Parzelle 142

Tell Immobilien GmbH
Tellstrasse 10
8580 Amriswil

.....