

Stadt Amriswil



Gestaltungsplan
Zentrum Bahnhof

Sonderbauvorschriften

Vom Stadtrat erlassen am:

Datum

5. April 2024

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: ...

rietmann

Raum- & Projektentwicklung

Sitegässli 8 | 9562 Märwil

T +41 71 278 01 71 | info@danielrietmann.ch | rietmann.swiss

Dokument Nr.

26.1.001/01.2.0

1 Allgemeines

Art. 1 Geltungsbereich

¹ Der Gestaltungsplan «Zentrum Bahnhof» besteht aus dem Situationsplan im Massstab 1:500, den Sonderbauvorschriften, dem Planungsbericht und den Beilageplänen von Allemann Bauer Eigenmann Architekten AG, Zürich und Mettler Landschaftsarchitektur, Gossau, mit Umgebungsgestaltung, Grundrissen, Ansichten und Schnitten.

Bestandteile

² Die Sonderbauvorschriften gelten für den im Situationsplan umgrenzten Planungsbereich.

Planungsbereich

³ Alle in der Legende des Situationsplans als Festlegungen bezeichneten Elemente sowie die vorliegenden Sonderbauvorschriften sind allgemein verbindlich. Die Beilagepläne sind bezüglich architektonischem Ausdruck, Fassadengestaltung, Konstruktion und Materialisierung sowie Gestaltung des Aussenraumes allgemein verbindlich. Sie bilden den Massstab für die Beurteilung der Bauten und der Freiräume. Der Planungsbericht dient der Erläuterung.

Verbindlichkeit

Art. 2 Zweck

Der Gestaltungsplan bezweckt die Realisierung einer ortsbaulich und architektonisch hochwertigen Zentrumsüberbauung mit Wohn-, Verkaufs- und Gewerbeflächen, welche eine hohe Qualität, eine auf die Lage und die Bebauung abgestimmte Umgebungsgestaltung sowie eine dem Ort und Areal gerechte Organisation der Erschliessung aufweist.

Qualität

2 Erschliessung und Parkierung

Art. 3 Verkehrserschliessung

¹ Die verkehrsmässige Erschliessung des Areals erfolgt von der Bahnhof- respektive Poststrasse. Die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage ist im Bereich der im Situationsplan bezeichneten Stelle anzuordnen.

Zu- und Wegfahrt
Tiefgarage

² Der Erschliessungs- und Zufahrtbereich dient in erster Linie als Zirkulations- und Zufahrtsfläche für den Langsamverkehr und die Fussgänger, der Zufahrt zur Tiefgarage sowie im bezeichneten Bereich der Anlieferung. Die Belagsarten und -farben sind auf die Gestaltung der öffentlichen Strassenräume der Stadt Amriswil abzustimmen. Im Baubewilligungsverfahren ist die Gestaltung des Erschliessungs- und Zugangsbereiches im Detail zu bestimmen bzw. aufzuzeigen.

Erschliessungs- und
Zufahrtbereich,
Anlieferung

³ Der Erschliessungs- und Zufahrtbereich ist so auszuführen und zu gestalten, dass für Notfahrzeuge, insbesondere Feuerwehrfahrzeuge, die rettungsrelevanten Gebäudeteile erreichbar sind. Die entsprechenden Fahrbereiche und deren Tragfähigkeiten sind in Absprache mit der Feuerwehr festzulegen.

Notzufahrt

⁴ Der Zugangsbereich dient dem Langsamverkehr als Zugang zu den Gebäuden.

Zugangsbereich

Art. 4 Parkierung

¹ Sämtliche Parkfelder für Personenwagen für Nutzungen innerhalb des Planungsbereiches inklusive Besucher- und Kundenparkfelder sind in einer Tiefgarage anzuordnen.

Parkfelder für Personen-
wagen

² Die Anzahl der zu erstellenden Parkfelder richtet sich nach dem Baureglement respektive der gültigen VSS Norm. Eine Reduktion im Rahmen eines Mobilitätskonzeptes ist

Anzahl Parkfelder

möglich. Mindestens 50 % der notwendigen Parkfelder müssen erstellt werden. Maximal dürfen total 96 Parkfelder inklusive der Parkfelder für Besucher, Beschäftigte und Kunden erstellt werden.

³ Mindestens 25 % der Parkfelder sind 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 Zwei Parkfelder sind als Abstellplätze für Car-Sharing-Fahrzeuge zu reservieren.

Car-Sharing

⁵ Sämtliche Besucher- und Kundenparkplätze sind zu bewirtschaften. Die Abgaben und Gebühren werden in einem Parkierungsreglement, welches von der Baubewilligungsbehörde genehmigt wird, festgehalten.

Bewirtschaftung

⁶ Es ist eine ausreichende Anzahl Veloabstellplätze gemäss den Vorgaben der Norm VSS 40 065, 2019 zur Verfügung zu stellen. Mindestens drei Viertel der erforderlichen Abstellplätze sind als Langzeitabstellplätze im Eingangsgeschoss der Bauten oder in der Tiefgarage anzuordnen. Die restlichen Abstellplätze sind als Kurzzeitabstellplätze auf den im Situationsplan bezeichneten Veloabstellflächen anzuordnen. Für Spezialvelos sind mindestens 3 Abstellplätze vorzusehen.

Veloabstellflächen

Art. 5 Werkleitungen

Die Entwässerung und die Versorgung des Planungsgebietes mit Wasser und Elektrizität erfolgen über die bestehenden Leitungen in der Post- und Bahnhofstrasse respektive im Rennweg.

Abwasser und Versorgung

3 Bebauung

Art. 6 Nutzung

¹ Die maximal zulässige Ausnützung wird durch die tatsächlichen baulichen Möglichkeiten innerhalb der Baubereiche aufgrund deren Flächen und Höhen festgelegt. Es gilt keine Geschossflächenziffer.

Nutzungsmass

² Im Erdgeschoss ist keine Wohnnutzung zulässig.

Nutzungsbeschränkung

³ Verkaufsflächen dürfen pro Einheit eine maximale Nutzfläche von 700 m² aufweisen und dürfen nur übrigen Verkaufsgeschäften gemäss VSS-Norm dienen.

Art. 7 Bestehende Bauten

Sämtliche im Geltungsbereich liegenden Bauten sind mit Ausnahme des im Situationsplan bezeichneten Schutzobjektes zurückzubauen.

Schutzobjekt

Art. 8 Baubereiche

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

Baubereiche Bauten

² Die Eingangsgeschosse der Bauten C und D sowie das erste Obergeschoss des Baubereichs B sind im Sinne einer Kolonnadenbildung auf die im Situationsplan eingetragenen Kolonnadenlinien zurückzusetzen.

Kolonnaden

³ Die Baubereiche Balkone bestimmen die maximal zulässige horizontale Ausdehnung von vorspringenden, nicht abgestützten Balkonen. Balkone dürfen auf maximal der Hälfte der Fassadenabschnitte angeordnet werden.

Baubereich Balkone

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

Fassaden- und Gesamthöhe

Baubereich	Fassadenhöhe (F) = Gesamthöhe (G)
Baubereich A	456.30 m.ü.M.
Baubereich B	467.50 m.ü.M.
Baubereich C	459.10 m.ü.M.
Baubereich D	461.90 m.ü.M.
Baubereich E	446.90 m.ü.M.
Baubereich F	446.90 m.ü.M.

⁴ Der Baubereich Erdgeschoss bestimmt ein zwischen den Baubereichen A, E, B und F gelegenes und teilweise ins Gelände eingegrabenes Geschoss mit einer maximalen Höhe inklusive Brüstung ab gestaltetem Terrain (Erschliessungs- und Zufahrtbereich) von 6.0 m.

Baubereich Erdgeschoss

Art. 9 Umgrenzung unterirdische Bauten

Die Umgrenzung unterirdische Bauten umschreibt die maximale horizontale Ausdehnung von unterirdischen Bauten respektive Unterniveaubauten ausserhalb der Baubereiche. Darüber hinaus sind technisch notwendige Anlagen wie Lichtschächte, Fluchtwege, Notausstiege und -treppen zulässig

Unterirdische Bauten

Art. 10 Architektonische Gestaltung

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

Gesamtwirkung

² Die Hauptbauten in den Baubereichen A-D sind in Basis und Aufbau zu gliedern und mit einem auskragenden Dachrand abzuschliessen. Die Fassaden sind durch Pfeiler und Lisenen mit einem gleichmässigen Rastermass zu rhythmisieren. Zusammen mit geschossweise umlaufenden Gesimsen bilden sie eine Primärgliederung, welche die Gebäudeteile optisch zusammenbindet. Der zweigeschossige Sockel ist in ein Parterre und ein Mezzanin (Zwischengeschoss) zu gliedern. Das Parterre ist mit kräftigen, raumhohen Pfeilern und das Mezzanin mit Pfeilern in regelmässiger Anordnung und mit gleichen Fensterformaten auszuführen.

Fassadengestaltung

³ Die Fassaden von Parterre und Mezzanin sind in gestocktem Sichtbeton auszuführen. Es dürfen keine grellen oder leuchtenden Farben verwendet werden. Es ist der Leitfaden «Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht» der Schweizerischen Vogelwarte zu beachten.

Materialisierung

Art. 11 Dachgestaltung

¹ Es sind nur Flachdächer zulässig. Die Dächer in den Baubereichen A, B, C und D sind 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 oder die opaken Teile der Aussenhülle einen U-Wert von 0.12 W/m²K oder weniger und deren Fenster einen U-Wert von 0.8 W/m²K oder weniger einhalten.

Minergie Baustandard

² Die Energie für Heizung, Warmwasser, Lüftung und Klimatisierung darf nicht aus fossilen Brennstoffen erzeugt werden.

Energieerzeugung

4 Umgebung

Art. 13 Umgebungsbereich

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 Eine Privatisierung des Aussenraums ist nur innerhalb der Bereiche privater Aussenraum gestattet.

Privater Aussenraum

³ Im Umgebungsbereich sind keine oberirdischen Bauten zugelassen. Anlagen sind nur im Zusammenhang mit den Unterniveaubauten respektive zu deren Belüftung und Belichtung und mit dem technisch notwendigen Ausmass erlaubt.

Bauten und Anlagen

⁴ Die Pflanzbereiche sind zu begrünen respektive über der Tiefgarage als Pflanztrogl auszubilden. An den im Situationsplan bezeichneten Stellen sind einzelne standortgerechte hochstämmige Bäume respektive eine Strauchgruppe zu pflanzen. Die eingetragenen Bäume und die Strauchgruppe sind bezüglich genauer Lage und Anzahl richtungsweisend.

Pflanzbereiche und Baumpflanzungen

Art. 14 Spielplätze und Aufenthaltsflächen

Für die Bewohner ist im Spiel- und Aufenthaltsbereich ein Spielplatz anzuordnen und entsprechend auszustatten.

Spiel- und Aufenthaltsbereich

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. Ein möglicher Standort für Unterflurcontainer 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 Lärmschutz

Im ganzen Planungsgebiet sind die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe III gemäss LSV einzuhalten.

Lärmschutzmassnahmen

Art. 18 Lichtemissionen

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

Lichtemissionen

Art. 19 Trafostation

¹ In der Tiefgarage ist entsprechend den Anforderungen der REA eine Trafostation unterzubringen. Die neue Trafostation ist, soweit unter Einhaltung der Bestimmungen der NIS Verordnung notwendig, gegenüber anderen Nutzungen abzuschirmen.

Trafostation

² Der Zugang zur Trafostation muss für die zuständigen Personen jederzeit gewährleistet sein.

Zugang

6 Zustimmung zum Gestaltungsplan

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

Parzellen Nrn. 162, 636
Politische Gemeinde Amriswil
Arbonerstrasse 2
8580 Arbon

.....

Parzellen Nrn. 637, 760, 761, 797, 852
KiMo AG
Rechenstrasse 8
9000 St. Gallen

.....

Parzelle Nr. 796
Sidler AG, c/o Daniel Sidler
Steinackerweg 10
8047 Zürich

.....