

Stadt Amriswil



Gestaltungsplan
Zentrum Bahnhof

Planungsbericht

5. April 2024
Version 2.0



rietmann

Raum- & Projektentwicklung

Sitegässli 8 | 9562 Märwil

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

Ingress

Projektnummer	R RPE 26.1.001
Auftraggeber	Rhomberg Bau AG Feldlistrasse 2 9000 St. Gallen
Kontaktperson	Claudius Meinel
Auftragnehmer	Rietmann Raum- & Projektentwicklung Sitegässli 8 9562 Märwil T +41 71 278 01 71 rietmann.swiss
Projektleitung	Daniel Rietmann
Projekt	Allemann Bauer Eigenmann Architekten AG Dipl. Architekten ETH SIA BSA Zweierstrasse 100 8003 Zürich
Verantwortlich	Patric Allemann Mettler Landschaftsarchitektur Oberwattstrasse 7 9200 Gossau
Verantwortlich	Rita Mettler
Titelbild	Studienauftrag Projekt «Portobello» Projektansicht Poststrasse Allemann Bauer Eigenmann Architekten AG und Mettler Landschaftsarchitektur
Darstellung	Die Pläne sind generell genordet.

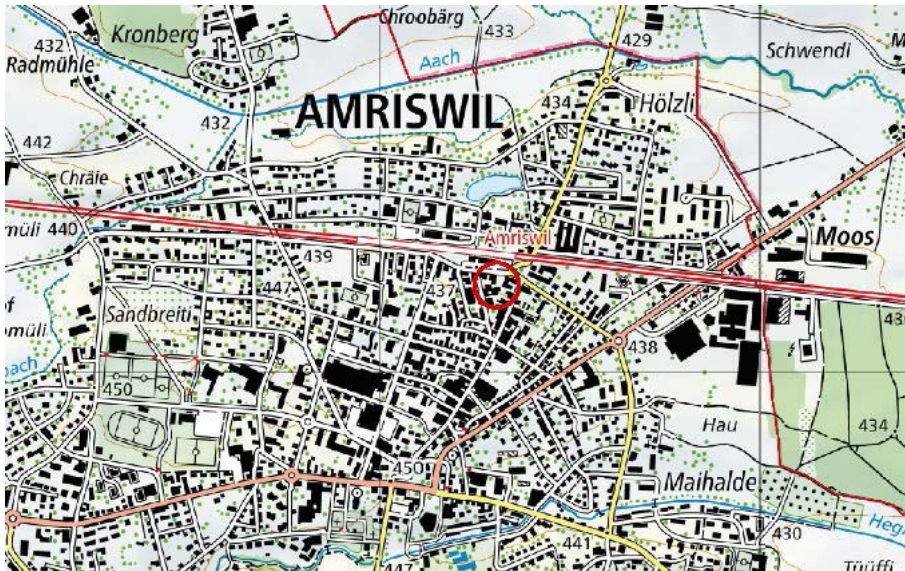
Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	4
1.1	Planungsgebiet	4
1.2	Planungsabsicht	4
2	Grundlagen	6
2.1	ISOS	6
2.2	Kantonale Planung	6
2.3	Weitere Grundlagen	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	21
5.1	Städtebauliche und architektonische Qualität	21
5.2	Abweichungen gegenüber Regelbauweise	22
5.3	Erschliessung	23
5.4	Werkleitungen	24
6	Verfahren	25
6.1	Information und Mitwirkung	25
6.2	Vorprüfung	25
6.3	Rechtsverfahren	25
6.4	Genehmigung	25
7	Anhang	26

1 Ausgangslage

1.1 Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt im Zentrum der Stadt Amriswil beim Bahnhof im nördlichen Teil des Dreiecks Bahnhofstrasse - Poststrasse - Rennweg. Es grenzt nördlich direkt an den Bahnhofplatz als Drehscheibe des öffentlichen Verkehrs und liegt im Perimeter der Zentrumsgestaltung der Stadt Amriswil. Das Gebiet ist mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Die Bahnhofstrasse wurde bereits neu gestaltet. Der nördlich angrenzende Bahnhofplatz und die Poststrasse werden neu organisiert und umgestaltet. Die Stadt Amriswil hat dazu einen Studienauftrag durchgeführt. Im Areal befindet sich auf dem Grundstück Nr. 162 die „Alte Post“. Das Gebäude ist im kantonalen Hinweisinventar als wertvoll eingestuft und im Schutzplan der Gemeinde Amriswil aufgeführt.



Übersichtsplan Gemeinde Amriswil mit Planungsgebiet
M 1:5'000

Quelle: ThurGIS

1.2 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, sowohl die Bahnhof- als auch die Poststrasse 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 die Grundstücke Nrn. 637, 760, 761, 797 und 852 der Kimo AG sowie die beiden Grundstücke Nrn. 162 und 636 der Politischen Gemeinde Amriswil und eine kleine Fläche des Grundstücks Nr. 796. Die Grundstücke sind mit älterer Bausubstanz überbaut.

2 Grundlagen

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 verstädtertes 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

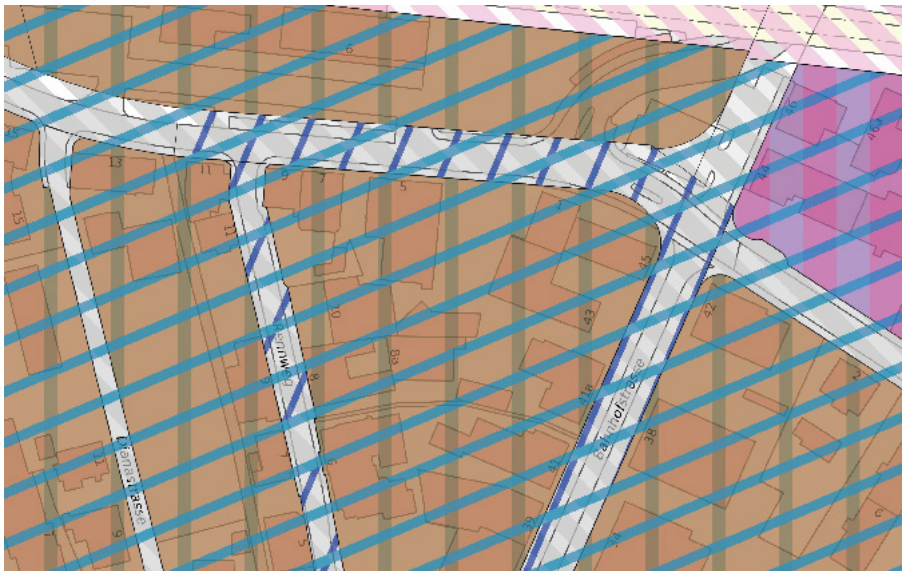
Neues Planungs- und Baurecht

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	Geschossflächenziffer GFZ	Grenzabstand klein / gross	Gebäudelänge	Fassadenhöhe	Gesamthöhe	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 des Planungsgebietes befindet sich das Schutzobjekt «Alte Post». Das Objekt ist im kantonalen Hinweisinventar als wertvoll eingestuft und ist im Schutzplan der Gemeinde Amriswil seit 2007 als geschütztes Objekt aufgeführt.

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 teilweise (Häuserzeile entlang der Poststrasse) im Eignungsgebiet 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

Altlasten

Im Bereich des Planungsgebietes befinden sich gemäss Kataster der belasteten Standorte verschiedene belastete Standorte. Es sind keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten. Die Standorte sind weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig.

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. Diese können sowohl an der Poststrasse wie auch der Bahnhofstrasse eingehalten werden.

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 «Portobello», welches nach Ansicht des Beurteilungsgremiums die besten Voraussetzungen für eine erfolgreiche Weiterentwicklung und Realisierung der angestrebten qualitativ hochstehenden Überbauung bietet, stammt vom Team Bauer Allemann Eigenmann Architekten AG, Zürich und Mettler Landschaftsarchitektur, Gossau/Berlin.

3.2 Projekt

Beschrieb aus dem Studienauftrag

«Das Projekt Portobello formuliert vier Stadthäuser, die an der Poststrasse eine neue städtebauliche und für die Kleinstadt Amriswil angemessene Adresse formulieren. Die vier Häuser sind im Erdgeschoss mit einem Detailhandels-Sockel verbunden, wobei vom Rennweg her ein räumlicher Durchstich zur alten Post angelegt ist. Im ersten Obergeschoss werden je zwei Häuser mit einem weiteren Sockelgeschoss, in welchem Gewerbe vorgesehen ist, verbunden. Zwischen den beiden Gebäudepaaren führt eine Freitreppe vom neu formulierten Postplatz in das Innere des Blocks und schafft damit auch eine innere Quartiervernetzung.»

Zitat aus dem Schlussbericht zum Studienauftrag, verfasst durch das Beurteilungsgremium

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



Visualisierung «Portobello»
Ansicht aus nördlicher Richtung vom Bahnhofplatz
(Stand Studienauftrag)

Quelle: Allemann Bauer Eigenmann Architekten und Mettler Landschaftsarchitektur

Jedes der vier Häuser übernimmt eine klare städtebauliche Funktion. Das westlichste Haus am Rennweg ist fünfgeschossig und vermittelt in der Höhe zu den geplanten Häusern des Gestaltungsplan Dianastrasse. Es steht in der gleichen Flucht wie das ehemalige Postgebäude und gibt diesem damit den benötigten Halt. Zudem wird zusammen mit der Post die Baulinie der Poststrasse gestärkt.

Östlich davon setzt sich ein neugeschossiges Haus bewusst von der Poststrasse zurück und schafft damit eine Platzsituation. Mit dem Eingang für den Retailer, dem 24-Stunden-Zugang zur Tiefgarage, dem Wohnungseingang sowie dem neuen Seiteneingang der Post wird eine glaubwürdige urbane Funktionalität aufgebaut. Das sechsgeschossige Haus daneben schliesst den Postplatz seitlich ab. Es entwickelt gegenüber der Auffahrt aus der Bahngleisunterführung einen prominenten Auftritt, der durch die Ausbildung eines dreifeldrigen Portikus gestützt wird. Der Portikus dient aber nicht nur der Repräsentation, sondern führt als Kolonnade auch zum vierten, siebengeschossigen Haus über. Dieses steht, auf die Geometrie der Bahnhofstrasse bezogen, leicht abgewinkelt auf der Flucht der ehemaligen Kantonalbank. Dabei nimmt es auch die Kolonnade-Regeln der Bahnhofstrasse auf.

Die gesamte städtebauliche Figur überzeugt aus zwei Gründen. Zum einen ist das Ensemble volumetrisch fein ausbalanciert und erreicht bezüglich Körnigkeit und Höhenentwicklung eine hohe Plausibilität. Das Projekt bildet eine ideale Ausgangslage für die architektonische Weiterentwicklung und Ausdifferenzierung. Zum anderen ist die Komposition auch ein robustes städtebauliches System, das gekonnt mit den für Amriswil typischen Mitteln des Gründerzeit-Städtebaus und der vorgefundenen Heterogenität umgeht.

Aus denkmalpflegerischer Sicht überzeugt Portobello aufgrund des sensiblen Umgangs mit der alten Post. Das Zurücksetzen des neugeschossigen Volumens von der Poststrasse erfüllt die Ziele des städtebaulichen Konzepts 'Eignungsgebiete für höhere Häuser' der Stadt Amriswil, weil es die am Bahnhof angestrebte Innenentwicklung bewusst mit denkmalpflegerischer Sorgfalt verbindet.

Die Organisation des Ensembles ist klar strukturiert und entspricht einer innerstädtischen Bauweise. Das Zurücksetzen des Retailers in die zweite Reihe schafft viel Raum für eine attraktive Fassadenabwicklung entlang des öffentlichen Raums. Das 2. Sockelgeschoss überzeugt wegen der Erschliessung der Gewerberäume über die innere Erschliessung auf dem höher gelegenen Sockelgeschoss. Es wird allenfalls schon in diesem Geschoss partiell eine Wohnnutzung gewünscht. Die Wohnungszuschnitte in den Obergeschossen sind sachlich gedacht und effizient organisiert. Sie erreichen einen hohen Grad an marktauglicher Alltagsqualität. Die halb eingezogenen Balkone sind raumplastisch noch nicht in die Wohnungen eingearbeitet, vermögen als architektonisch-städtebauliche Zielsetzung aber zu überzeugen. Im Bereich Parkierung ist insbesondere die Veloparkierung nochmals zu optimieren.

Portobello weiss, wie man in der Stadt zeitgemäss konstruiert und wie man sich artikuliert. Es wird ein solides Tragwerkskonzept dargestellt, das in den Sockelgeschossen eine Massivbauweise und in den Wohngeschossen darüber eine hybride Konstruktion vorschlägt. Die Holz-Beton-Verbundkonstruktionen versprechen mit der Deckenuntersicht in Holz und den geschliffenen Unterlagsböden eine direkte und nachhaltige Haptik. Die ausgedämmte Holzwand der Fassade erzielt mit den vorgehängten Lisenen und Gesimsen aus Glasfaserbeton sowie den Putzfeldern einen schlanken Wandaufbau und eine elegante Erscheinung.

Die Konzepte für die Freiraumgestaltung folgen der städtebaulichen Grundidee des Projekts. Weil sie funktional auf die jeweiligen Situationen abgestimmt sind, wirken sie angenehm plausibel und robust. Mit dem Wasserspiel wird die Aufwertung des gesamten Bahnhofareals um eine stimmungsvolle Note von Urbanität angereichert. Die vorgeschlagene Pflanzung von Bäumen entlang der Poststrasse und Bahnhofstrasse ist sinnvoll und in städtischer Manier erwünscht. Sie ist mit der Neugestaltung des Bahnhofplatzes abzustimmen.

Das Projekt zielt mit dem Einsatz seiner Mittel auf eine angemessene und ganzheitlich gedachte Nachhaltigkeit. Aus Sicht des Auftraggebers ist sehr positiv zu erwähnen, dass diesem Thema Beachtung geschenkt wurde. Die Wärmeerzeugung über Wärmepumpen und Erdsonden erscheint, auch im Zusammenhang mit dem Freecooling, als plausibel.

Das Projekt zeichnet sich durch eine gute Ausnutzung aus, die im oberen Bereich des Spektrums liegt. Das Verhältnis der Gesamtkubatur zu den erreichten Nutzflächen lässt eine vernünftige Rendite zu. Es wird mit dem gegenständlichen Projekt ein gutes Verhältnis zwischen Wohnflächen, Büro- und Dienstleistungsflächen, sowie Verkaufs- und Lagerflächen erreicht. Einzig die Anzahl der Parkflächen liegt minimal unter den geforderten Werten. Die Erstellungskosten liegen im Mittel.

Das Projekt Portobello überzeugt insgesamt als präzises und engagiertes Projekt. Es formuliert ein Ensemble, das sich angemessen in die Amriswiler Quartierstrukturen einbaut. Auf allen Ebenen werden Konzepte artikuliert, welche den Ort und sein Milieu respektieren, ihm aber auch auf inspirierte Weise einen Weg in die Zukunft zeigen.»



Visualisierungen «Portobello»
links: Ansicht von Nord-Ost
rechts: Ansicht Innenhof
(Stand Studienauftrag)

Quelle: Allemann Bauer Eigenmann Architekten und Mettler Landschaftsarchitektur

Ansichten



Ansichten «Portobello»
oben: Nord (Poststrasse)
unten links: Ost (Bahnhofstrasse)
unten rechts: West (Rennweg)
(Stand Studienauftrag)

Quelle: Allemann Bauer Eigenmann Architekten und Mettler Landschaftsarchitektur



Situation



Situationsplan «Portobello»
Massstab 1:1000
(Stand Studienauftrag)

Quelle: Allemann Bauer Eigenmann Architekten und Mettler Landschaftsarchitektur

3.3 Weiterbearbeitung nach dem Studienauftrag

Für die Weiterbearbeitung wesentlich war der Entscheid, auf den ursprünglich vorgesehenen grossen Retailer zu verzichten. Damit entfiel auch die sehr grosse, eingehauste Anlieferung am Rennweg. An ihrer Stelle konnte im 1. Obergeschoss ein zusätzlicher Wohntrakt geschaffen und der südwestliche Gartenbereich vergrössert werden. Damit ist ein adäquateres Gegenüber zum Nachbarhaus Rennweg 8 entstanden. Auch die Passage vom Rennweg zum Platz gewinnt dadurch an zusätzlicher Bedeutung: Auf einer neuen oberen Ebene erschliesst sie die zusätzlichen Wohnungen und führt direkt zum Südhof und weiter zur Bahnhofstrasse. Damit werden sowohl Wegvernetzung wie Adressierung gestärkt und die neue Überbauung wird durch die Zirkulation von Mieterinnen und Mietern sowie Besuchenden belebt. Während in den beiden westlichen Häusern nun bereits ab dem ersten Obergeschoss ausschliesslich Wohnungen vorgesehen sind, beinhalten die städtebaulich prominenter situierten östlichen Häuser dort weiterhin Gewerbe- oder Büroräume. Der neue Nutzungsmix relativiert den Öffentlichkeitsgrad des Südhofs, weshalb die ursprüngliche breite Freitreppe vom Postplatz durch eine dreiläufige Treppenkaskade ersetzt wurde, welche die Verbindung etwas subtiler formuliert. Anstelle der Verkaufsfläche des Retailers sind dort nun alle gedeckten Veloabstellplätze des Gebäudekomplexes zentral angeordnet und via Postplatz und Bahnhofstrasse sehr gut zugänglich. Der Entfall des Retailers und das Ergebnis des Mobilitätskonzeptes haben den Parkplatzbedarf markant verringert. Dadurch konnte auf ein zweites Untergeschoss verzichtet werden. Generell konnte der unterbaute Bereich verringert werden, wodurch Wurzelbereiche für zahlreiche Baumpflanzungen entstanden.

4 Gestaltungsplan

4.1 Abweichungen von der Regelbauweise

Zur Realisierung der geplanten Überbauung muss mit dem obligatorischen 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 Zentrum Bahnhof
Massstab 1:1000

Quelle: Rietmann Raum- & Projektentwicklung

Legende	
Festlegungen	
	Planungsperimeter
	Schutzobjekt
	Baubereich A bis D
	Kolonniadenlinie
	Baubereich E und F
	Baubereich Erdgeschoss
	Maximale Fassaden- und Gesamthöhe in m.ü.M.
	Baubereich Balkon
	Umgebungsbereich
	Erschliessungs- und Zufahrtsbereich
	Umgebungsbereich
	Privater Aussenraum
	Pflanzbereich
	Zu- und Wegfahrt
	Ein- und Ausfahrt Tiefgarage
	Anlieferungsbereich
	Veloabstellfläche
	Spiel- und Aufenthaltsbereich
Hinweise / Ausgangslage	
	Bestehende Bauten, zurückzubauen
	Hauszugang / Hausdurchgang
	Baum, Strauchgruppe
	Sichtfeld gemäss SN 40 273a
	Kehrichtsammelstelle UFC

4.3 Erläuterungen

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

Allgemeines

Geltungsbereich (Art. 1)

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Nrn. 162, 636, 637, 760, 761, 797 und 852 mit einer Fläche von total 4'658 m² sowie wenige Quadratmeter vom Grundstück Nr. 796 für die Zufahrt zur Tiefgarage. Die ganze Fläche gehört zur Zentrumszone.

Parzelle Nr., Fläche	Eigentümer
162, 653 m ²	Politische Gemeinde Amriswil
636, 411 m ²	
637, 278 m ²	KiMo AG, Rechenstrasse 8, 9000 St. Gallen
760, 420 m ²	
761, 662 m ²	
797, 660 m ²	
852, 1'574 m ²	
796, 9 m ²	Sidler AG, c/o Daniel Sidler, Steinackerweg 10, 8047 Zürich

Tabelle
Grundeigentümer

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

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 Zentrum Bahnhof hervorgegangenen Siegerprojektes von Allemann Bauer Eigenmann Architekten AG, Zürich und Mettler Landschaftsarchitektur, Gossau/Berlin.

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 Bahnhofstrasse. Die Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage erfolgt nach kurzer Wegstrecke über den Erschliessungs- und Zufahrtsbereich mit einer hausinternen Rampe im Sockelgebäude (Baubereich Erdgeschoss).

Der übrige Erschliessungs- und Zufahrtsbereich dient in erster Linie dem Fuss- und Veloverkehr, der Notzufahrt und örtlich beschränkt an der Poststrasse der Anlieferung.

Parkierung (Art. 4)

Sämtliche Abstellplätze für Bewohner, Beschäftigte, Besucher und Kunden sind in einer unterirdischen Parkierungsanlage anzulegen.

Gemäss Art. 29 Abs. 1 lit. b des Baureglements der Stadt Amriswil wären im Normalfall rund 90 Parkfelder für die Wohnnutzung und rund 70 Parkfelder für die Verkaufsnutzung zu erstellen.

Mit einem Mobilitätskonzept (siehe Anhang) wird aufgezeigt, dass die Anzahl Parkplätze aufgrund der Erschliessungsgüte mit dem öffentlichen Verkehr je nach Nutzungsart um 40 bis 60 % reduziert werden kann. Daraus folgt eine Erstellungspflicht von mindestens 50 % des Grundbedarfes. Maximal dürfen aber insgesamt, das heisst inkl. Besucher, Beschäftigte und Kunden 96 Parkfelder erstellt werden.

Die im Mobilitätskonzept vorgesehenen Massnahmen zur Reduktion der Parkplatzzahl sind im Einzelnen festgelegt.

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.

Werkleitungen (Art. 6)

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.

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 verkehrintensiv sein, d.h. es sind nur übrige Verkaufsflächen gemäss VSS zugelassen, die zudem pro Einheit maximal 700 m² Nutzfläche aufweisen.

Bestehende Bauten (Art. 7)

Der schutzwürdige Teil der «Alten Post» ist zu erhalten. Sämtliche übrige Bauten im Planungsgebiet müssen zurückgebaut werden.

Baubereiche und Kolonnaden (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 und Balkone 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 in Art. 8 mittels Höhenkoten (m.ü.M.) festgelegt.

Mit einer speziellen Baulinie für Kolonnaden wird die architektonische Gestaltung der Eingangsgeschosse - bei den Gebäuden C und D im Erdgeschoss an der Post sowie Bahnhofstrasse und beim Gebäude B im 1. Obergeschoss zum Innenhof - festgelegt.

Umgrenzung unterirdische Bauten (Art.9)

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

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 am Bahnhof ein neues, identitätsstiftendes Gesicht der Stadt Amriswil. Eine städtebaulich verträgliche, dichte Nutzungsintensität erfüllt auch die für eine zeitnahe Realisation relevanten wirtschaftlichen Anforderungen.

Die Beilagepläne sind für die architektonische Gestaltung verbindlich. Sie zeigen mit der zweigeschossigen, in Parterre und Mezzanin gegliederten Sockelpartie und den durchwegs mit Lisenen und Simsen strukturierten Ansichten die wichtigen Gestaltungsmerkmale. Eine robuste Materialisierung des Sockels in gestocktem Sichtbeton stärkt den genuin städtischen Ausdruck der Häuser.

Dachgestaltung (Art. 11)

Der Dachgestaltung ist im Sinne der fünften Fassade die angemessene Beachtung zu schenken. Die Dachflächen sind extensiv zu begrünen, Ausnahmen bilden Dachterrassen.

Energie (Art. 12)

Die Gebäude müssen so ausgeführt werden, dass sie den Minergie-P-Baustandard einhalten. Die Vorschrift legt diesen Standard mit Energiewerten für die Aussenhülle und die Fenster fest.

Umgebung

Umgebungsbereich (Art. 13)

Der Umgebungsbereich bildet den südlichen Abschluss der Überbauung. Er darf teilweise als privater Aussenraum genutzt und entsprechend gestaltet werden. Es dürfen keine oberirdischen Bauten und Anlagen erstellt werden. Anlagen im Zusammenhang mit den Unterniveau- und unterirdischen Bauten wie zum Beispiel Lichtschächte oder Oblichter sind bis zum technisch notwendigen Ausmass erlaubt.

Die Beilagepläne sind für die Gestaltung und Bepflanzung wegleitend. Ein detailliertes Bepflanzungskonzept ist mit der Baueingabe einzureichen.

Spiel- und Aufenthaltsflächen (Art. 14)

Gemäss § 86 PBG sind bei Mehrfamilienhäusern für die Bewohner angemessene Spielplätze und Freiflächen an geeigneter Lage zu erstellen. Grundsätzlich steht dafür der allgemein nutzbare Umgebungsbereich sowie Teile des Erschliessungsbereiches zur Verfügung. Ein speziell ausgestatteter Spiel- und Aufenthaltsplatz mit entsprechender Möblierung ist im Situationsplan flächenmässig bezeichnet.

Bepflanzungskonzept (Art. 15)

Mit dem Umgebungsplan im Baubewilligungsverfahren sind die Baumstandorte und die Bepflanzung im Detail festzulegen und aufzuzeigen. Als Richtlinie gelten die Beilagepläne.

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.

Lärmschutz und Lichtemissionen (Art. 17 und 18)

Hinsichtlich Lärmschutz gelten die Vorschriften der Lärmschutzverordnung. Die Lichtemissionen sollen so gering wie möglich gehalten werden.

Trafostation (Art. 19)

Gemäss REA ist im Planungsgebiet eine Trafostation notwendig. Diese ist in der Tiefgarage vorgesehen und muss gemäss NIS-Verordnung abgeschirmt und zwecks Unterhalt jederzeit zugänglich sein.

5 Bezug zum übergeordneten Recht und Interessenabwägung

5.1 Städtebauliche und architektonische Qualität

Das Ensemble aus vier Hochpunkten 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. Aus denkmalpflegerischer Sicht überzeugt das Projekt aufgrund des sensiblen Umgangs mit der «Alten Post». Jedes der vier Häuser übernimmt eine klare städtebauliche Funktion.

Das von der Poststrasse etwas zurückversetzte mittlere Volumen erfüllt die Ziele des städtebaulichen Konzepts «Eignungsgebiete für höhere Häuser» - auch wenn dieses leicht angepasst werden muss - weil es die am Bahnhof angestrebte Innenentwicklung bewusst mit der denkmalpflegerischen Sorgfalt verbindet.

Die Erschliessung der Überbauung erfolgt für den MIV direkt von der Bahnhofstrasse in die Tiefgarage. Damit wird das Areal weitgehend autofrei gehalten und ermöglicht im Inneren verschiedene Querverbindungen für den Fussverkehr.

Das Konzept für die Freiraumgestaltung folgt der städtebaulichen Grundidee. Es ist funktional auf die verschiedenen Räume abgestimmt und wirkt angenehm plausibel und robust. Mit dem «Postplatz» wird das Bahnhofareal um eine stimmungsvolle Note von Urbanität angereichert. Die Baumpflanzungen entlang der Poststrasse und Bahnhofstrasse sind strassenräumlich sinnvoll und aus Klimasicht erwünscht.

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. Die zweigeschossige Sockelpartie generiert durch partielle Kolonnaden, grosse Schaufenster und dem regelmässig befensterten Mezzaningeschoss eine hohe Öffentlichkeit und etabliert einen für Amriswil neuen Massstab, der auch für künftige Neubauten an der Poststrasse richtungsweisend ist. Die Fassadengliederung wird in den Obergeschossen mittels Lisenen und Simsen feinteiliger fortgeführt und zeigt eine wertige Materialisierung. Durch ein spezifisch für den Ort entwickeltes Grundrisskonzept sind die Häuser allseitig ausgerichtet und haben so keine Rückseiten. Sie werten damit auch die bestehenden Nachbargebäude 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	A	B	C	D
Grenzabstand klein	5.00 m	-	5.00 m	-	5.00 m	Keine Unterschreitungen			
Grenzabstand gross	5.00 m	-	-	-	-				
Gebäudelänge	60.00 m	53.0 m		46.0 m		Keine Überschreitungen			
Fassadenhöhe	14.50 m	18.80 m	30.00 m	21.60 m	24.40 m	4.30 m	15.50 m	7.10 m	9.90 m
Gesamthöhe	18.50 m	18.80 m	30.00 m	21.60 m	24.40 m	0.30 m	11.50 m	3.10 m	5.90 m

Grenzabstand

Es gilt ein allseitiger Grenzabstand von 5.00 m. Zum Rennweg, zur Poststrasse und zur Bahnhofstrasse gilt der Strassenabstand. Dieser geht den Grenzabstandsvorschriften vor. Zu den südlich gelegenen Nachbarsgrundstücken halten die Baubereiche einen minimalen Abstand von 5.00 m ein.

Gebäudelänge

Die Gebäudelängen der einzelnen Baubereiche A, B, C und D betragen im Maximum 30 m. Über alle Baubereiche, inkl. der zur Poststrasse sichtbaren Sockelgeschosses gemessen, beträgt die Gebäudelänge rund 100 m. In der Wahrnehmung wird diese Gebäudelänge jedoch zwischen den Baubereichen B und C mit der Freitreppe unterbrochen. Die Längen betragen dann noch rund 53 m respektive 46 m.

Fassaden- und Gesamthöhe

Die Fassaden- und Gesamthöhen der Baubereiche A, B, C und D überschreiten das zulässige Mass in der Zentrumszone. Die Baubereiche liegen allerdings mit Ausnahme einer geringfügigen Überschreitung beim Baubereich B innerhalb des Perimeters für höhere Häuser mit einer maximalen Gesamthöhe von 30.0 m. Einzig der Baubereich B erreicht diese zulässige Höhe. Aufgrund des architektonischen Konzeptes werden die Höhen der Baubereiche A, C und D um 11.2 m (4 Geschosse), 8.4 m (3 Geschosse) respektive 5.6 m (2 Geschosse) reduziert.

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 den gemeinschaftlichen Freiräumen 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 im Wesentlichen dem «Höhere Häuser und Hochhauskonzept». Damit kann am richtigen Ort eine hohe städtebauliche Dichte erreicht und damit dem Gebot der Innenentwicklung entsprochen werden.

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan wird gesamthaft eine bessere Siedlungsgestaltung erreicht als nach Regelbauweise.

Nachbarschutz

Als wesentliche Voraussetzung für Abweichungen von der Regelbauweise im Rahmen eines Gestaltungsplanes gemäss § 24 Abs. 2 PBG gilt, dass dadurch die Nachbarsgrundstücke ausserhalb des Geltungsbereiches in Bezug auf die Grenzabstände, Höhenmasse oder Gebäudelänge und -breite nicht stärker als nach der geltenden Regelbauweise betroffen sind. Dort wo Unterniveau- oder unterirdische Bauten bis an die Nachbarsgrundstücke 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 am Rennweg auf eine durchgehende Breite von 2.35 m wird das notwendige Land von der Grundeigentümerin an die Stadt Amriswil abgetreten.

5.4 Werkleitungen

Bezüglich Wasser und Elektrisch wird das Planungsgebiet über die bestehenden Werkleitungen im direkten Umfeld erschlossen. Eine neue Trafostation ist in der Tiefgarage geplant.

6 Verfahren

6.1 Information und Mitwirkung

...

6.2 Vorprüfung

Der Gestaltungsplan wird dem Amt für Raumentwicklung (ARE) zur kantonalen Vorprüfung eingereicht.

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

Mobilitätskonzept Verkehr
Überbauung Zentrum Bahnhof Amriswil
Büro Widmer AG, 8. Februar 2024