



Planungsbericht

Konzeptplan Eignungsgebiete für höhere Häuser und Hochhausstandorte

Geringfügige Änderung aufgrund
Gestaltungsplan Zentrum Bahnhof



Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage	3
1.1 Anlass zur Änderung Konzeptplan Eignungsgebiete höhere Häuser und Hochhäuser	3
1.2 Planungsrechtliche Ausgangslage	4
2. Studienauftrag und Gestaltungsplan Zentrum Bahnhof	5
2.1 Studienauftrag Überbauung Zentrum Bahnhof	5
2.2 Gestaltungsplan Zentrum Bahnhof	6
3. Anpassung Konzeptplan Eignungsgebiet Nr. 7	7
4. Beurteilung / Nachweise	7
4.1 Einschätzung des Beurteilungsgremiums des Studienauftrags	7
4.2 Sicherstellung der Qualitäten im Gestaltungsplan	8
5. Verfahren	8
5.1 Geringfügige Änderung Konzeptplan	8
5.2 Mitwirkung und Information	8
5.3 Vorprüfung	8
5.4 Rechtsverfahren	8
5.5 Genehmigung	9
Anhang	

1. Ausgangslage

1.1 Anlass zur Änderung Konzeptplan Eignungsgebiete höhere Häuser und Hochhäuser

Arealentwicklung Zentrum Bahnhof

Die Kimo AG ist Eigentümerin der Liegenschaften Parz. Nrn. 637, 760, 761, 797 und 852 in Amriswil. Im direkten Umfeld befinden sich zwei weitere Grundstücke an der Poststrasse, Nrn. 162 und 636, welche im Besitz der Politischen Gemeinde Amriswil sind.

Das Areal befindet sich direkt am Bahnhof in Amriswil, im Dreieck der Bahnhofstrasse, der Poststrasse und des Rennwegs.



Quelle: GeoPortal / eigene Darstellung

Mit der Arealentwicklung direkt am Bahnhofplatz Amriswil, soll das Gebiet mit einer Zentrumsüberbauung attraktiv gestaltet werden. Verkaufsnutzungen, Dienstleistungsbetriebe, Café/Bar und Restaurant im Erd- und allenfalls ersten Obergeschoss sollen dazu beitragen, sowohl die Bahnhof- als auch die Poststrasse zu beleben. In den weiteren Geschossen soll zukunftsgerichteter Wohnraum an zentraler Lage entstehen.

1.2 Planungsrechtliche Ausgangslage

Zonenplan

Gemäss dem rechtsgültigen Zonenplan (vom DBU genehmigt am 6.7.2021, vom Stadtrat Amriswil in Kraft gesetzt am 1.9.2021) befindet sich das Areal in der Zentrumszone. Das Planungsgebiet ist mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert.



Quelle: GeoPortal; Ausschnitt Zonenplan Stadt Amriswil (in Kraft seit 1.9.2021)

Konzeptplan Eignungsgebiete für höhere Häuser und Hochhäuser

Gemäss Art. 37 und 38 des geltenden Baureglements erfordert die Errichtung von höheren Häusern und Hochhäusern die Bezeichnung der Gebiete in einem Konzept. Dieses Konzept ist zusammen mit den Baureglementsbestimmungen (Art. 37 und 38 BauR) Bestandteil der Rahmennutzungsplanung.

Das Planungsgebiet liegt in der ersten Bautiefe im Eignungsgebiet Nr. 7 für höhere Häuser bis 30 m, Diastrasse – Rennweg.



Quelle: Stadt Amriswil, Konzeptplan Eignungsgebiete für höhere Häuser und Hochhausstandorte (Stand 1.9.2021)

2. Studienauftrag und Gestaltungsplan Zentrum Bahnhof

2.1 Studienauftrag Überbauung Zentrum Bahnhof

Für die Arealentwicklung hat die Rhomberg Bau AG einen Studienauftrag mit fünf Architekturbüros durchgeführt. Im Beurteilungsgremium waren insbesondere auch die Stadt Amriswil (Stadtpräsident, Stadtrat Ressort Raum- und Stadtentwicklung) und der Kanton TG (Kantonsbaumeister) vertreten.

Mit dem Studienauftrag sollte aufgezeigt werden, wie die Nutzungsabsichten der Liegenschaftsbesitzerin in einen Projektvorschlag umgesetzt werden können, welcher sowohl den gestalterischen Anforderungen an eine qualitativ hochstehende Zentrumsüberbauung im Kontext zum neuen Bahnhofplatz als Drehscheibe des öffentlichen Verkehrs als auch den erschliessungstechnischen Vorgaben gerecht wird. Insbesondere sollte der Studienauftrag auch aufzeigen, ob und wie das erhaltenswerte Objekt «Alte Post» in den Überbauungsvorschlag integriert werden kann.

Gemäss Konzept der Stadt Amriswil dürfen höhere Häuser bis 30 m Höhe in der ersten Bautiefe entlang der Poststrasse erstellt werden. Die festgestellten Abweichungen bei einzelnen Projekten bedingen zu deren Realisierung eine Anpassung des Konzeptes Eignungsgebiete für höhere Häuser und Hochhausstandorte.

Das Beurteilungsgremium hat nach intensiver Auseinandersetzung und Abwägung der Vor- und Nachteile der einzelnen Projekte einstimmig beschlossen, dem Projekt „PORTOBELLO“ des Teams Allemann Bauer Eigenmann Architekten AG, Mettler Landschaftsarchitektur, B3 Kolb AG bei der Auswahl den Zuschlag zu geben. Das Beurteilungsgremium empfiehlt der Auftraggeberin einstimmig das Projekt „PORTOBELLO“ zur Weiterbearbeitung zum Richtprojekt für den Gestaltungsplan und späteren Ausführung.



Quelle: Bericht des Beurteilungsgremiums, Studienauftrag Überbauung Zentrum (21.11.2021)



Quelle: Bericht des Beurteilungsgremiums, Studienauftrag Überbauung Zentrum (21.11.2021)

2.2 Gestaltungsplan Zentrum Bahnhof

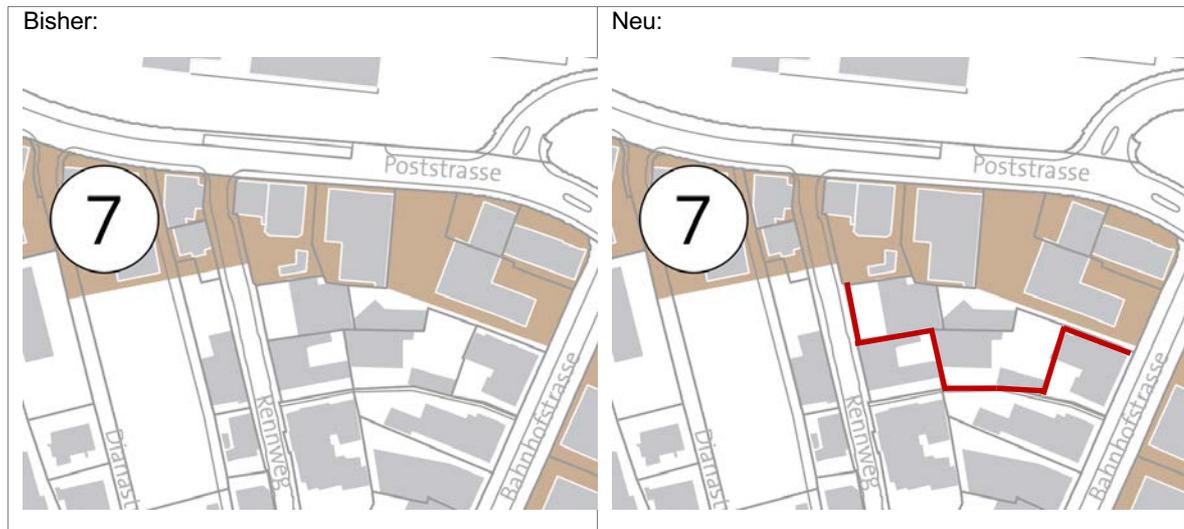
Das weiterentwickelte Siegerprojekt (Richtprojekt) aus dem Studienauftrag ist in der Folge im Gestaltungsplan Zentrum Bahnhof (vom Stadtrat erlassen **am ...**) grundeigentümergebündlich umgesetzt worden.



Quelle: rietmann Raum- & Projektentwicklung, Gestaltungsplan Zentrum Bahnhof (Stand 20.9.2023)

3. Anpassung Konzeptplan Eignungsgebiet Nr. 7

Gestützt auf den Studienauftrag erachtet es der Stadtrat von Amriswil als angezeigt, die Abgrenzung des Eignungsgebietes Nr. 7 für höhere Häuser bis 30 m wie folgt anzupassen:



Quelle: Stadt Amriswil, Konzeptplan Eignungsgebiete für höhere Häuser und Hochhausstandorte / eigene Darstellung

Die im Konzeptplan (bisher) bezeichneten "Eignungsgebiete" zeigen die Gebiete, wo höhere Häuser bis 30 m und Hochhäuser aufgrund der stadträumlichen Situation möglich sind (Potenzialgebiete). Im Rahmen eines Gestaltungsplanes sind insbesondere die orts- und städtebauliche Einpassung im konkreten Fall aufzuzeigen und nachzuweisen, was mit dem vorliegenden Gestaltungsplan Zentrum Bahnhof erfolgt. Die städtebauliche Analyse und die in der Studie für Höhere Häuser und Hochhäuser (dat. 18. Juni. 2018) formulierten Anforderungen bilden dabei eine wichtige Grundlage. Soweit z. B. Schutzobjekte betroffen sind, sind diese ausgenommen bzw. dürfen nicht beeinträchtigt werden. Bei höheren Häusern ab 22 m und bei Hochhäusern sind die städtebaulichen und architektonischen Grundlagen in einem Varianzverfahren zu entwickeln und mittels Modellen oder 3-D-Visualisierungen aufzuzeigen, was vorliegend ebenfalls erfüllt wird. Damit kann eine gesamträumlich verträgliche und einzelfallgerechte Lösung zweckmässig erarbeitet werden. Der Gestaltungsplan unterliegt zudem dem Referendum, womit die demokratische Legitimation sichergestellt wird. Damit kann den öffentlichen und privaten Interessen auf sachgerechte und individuelle Weise Rechnung getragen werden. Die Interessen der Öffentlichkeit und der Nachbarn werden im formellen Gestaltungsplanverfahren gewahrt. Es ist sachgerecht, gestützt auf die konkrete Planung, die insbesondere die demokratische Legitimation gewährleistet und die Beurteilung des Beurteilungsgremiums den Konzeptplan im vorgesehenen Sinn anzupassen.

Damit kann insbesondere die Zentrumsbildung und Transformation an dieser gut erschlossenen Lage in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof unterstützt und ein Verdichtungspotenzial an zentraler Lage geschaffen werden, was aus Sicht der Stadt im überwiegenden öffentlichen Interesse liegt.

4. Beurteilung / Nachweise

4.1 Einschätzung des Beurteilungsgremiums des Studienauftrags

Der Bericht des Beurteilungsgremiums (dat. 15. November 2021) hält insbesondere folgendes fest:

- Die gesamten städtebaulichen Körper überzeugen aus zwei Gründen. Zum einen ist das Ensemble volumetrisch fein ausbalanciert und erreicht bezüglich Körnigkeit und Höhenentwicklung eine hohe Plausibilität. Zum anderen ist die Komposition auch ein robustes städtebauliches System, das gekonnt mit den für Amriswil typischen Mitteln 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.
- 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.
- Die Abweichung vom Konzeptplan Eignungsgebiete für höhere Häuser und Hochhäuser, lässt sich aus Sicht des Beurteilungsgremium mit dem Resultat des Studienauftrags begründen.

4.2 Sicherstellung der Qualitäten im Gestaltungsplan

Ein erster Schritt zur Qualitätssicherung ist mit der Durchführung des Studienauftrags erfolgt. Mit der engen Umsetzung des Richtprojektes im Gestaltungsplan können die orts- und städtebaulichen Qualitäten, welche für die Anpassung des Eignungsgebietes wesentlich sind, grundeigentümerverbindlich gesichert werden. Es handelt sich dabei insbesondere um die Festlegung der Baubereiche, welche die genaue Setzung der Bauten festlegt. Mit den maximalen Höhenkoten wird die vertikale Abwicklung der Gebäude und damit auch die Höhenstaffelung festgelegt. Jedes der vier Häuser übernimmt eine klare städtebauliche Funktion. Die als Schutzobjekt bezeichnete «alte Post» ist gemäss den Sonderbauvorschriften zu erhalten. Den Zielen des Konzeptplans Eignungsgebiete für höhere Häuser und Hochhausstandorte kann insbesondere durch die differenzierte Höhenstaffelung entsprochen werden.

5. Verfahren

5.1 Geringfügige Änderung Konzeptplan

Die Änderung des Konzeptplanes M 1:5'000 hat grundsätzlich im gleichen Verfahren zu erfolgen, wie dessen Erlass. Der Konzeptplan ist zusammen mit den Baureglementsbestimmungen (Art. 37 und 38 BauR) Bestandteil der Rahmennutzungsplanung. Er wurde mit dem Zonenplan und dem Baureglement vom 12. Juni 2020 bis 1. Juli 2020 öffentlich aufgelegt, an der Urnenabstimmung vom 29. November 2020 beschlossen und vom DBU mit Entscheid vom 6. Juli 2021 genehmigt. Der Stadtrat hat den Zonenplan, das Baureglement inkl. den Konzeptplan auf den 1. September 2021 in Kraft gesetzt.

Da die vorliegende Änderung des Konzeptplanes eine Folge des Gestaltungsplanes Zentrum Bahnhof ist, ist es angezeigt, die Änderung des Konzeptplanes zusammen mit dem Gestaltungsplan im gleichen Verfahren zu behandeln.

5.2 Mitwirkung und Information

Die Nachbarschaft und die Bevölkerung sind im Rahmen der Informationsveranstaltung zum Gestaltungsplan am ... informiert und zur Mitwirkung bis ... eingeladen worden.

5.3 Vorprüfung

Der Gestaltungsplan Zentrum Bahnhof und die Änderung des Konzeptplanes Eignungsgebiete für höhere Häuser und Hochhausstandorte sind vom Stadtrat am ... geprüft und zur Vorprüfung an den Kanton verabschiedet worden.

Das Amt für Raumentwicklung hat mit Schreiben vom ... zum Gestaltungsplan und zur Änderung des Konzeptplans Stellung genommen.

5.4 Rechtsverfahren

Beschluss Stadtrat

Der Stadtrat hat den Gestaltungsplan Zentrum Bahnhof und die Änderung des Konzeptplanes Eignungsgebiete für höhere Häuser und Hochhausstandorte an der Sitzung vom ... beschlossen und für die öffentliche Auflage freigegeben.

Auflageverfahren

Die öffentliche Auflage des Gestaltungsplanes inkl. Änderung des Konzeptplanes erfolgte gemäss § 29 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom ... bis Sie wurde im kantonalen Amtsblatt Nr. ... vom ... publiziert.

Während der Auflagefrist gingen beim Stadtrat ... Einsprachen ein.

5.5 Genehmigung

Der Gestaltungsplan Zentrum Bahnhof und die Änderung des Konzeptplanes Eignungsgebiete für höhere Häuser und Hochhausstandorte wurden dem Departement für Bau und Umwelt des Kantons Thurgau am ... zur Genehmigung eingereicht.

Anhang