

Frauenfeld, 4. Mai 2026

Entscheid Nr.0025

BOA/PG Nr. 2026.01-001

Stadt Bischofszell Gestaltungsplan Areal Schützengütli

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Stadtrat Bischofszell am 1. Oktober 2025 beschlossene Gestaltungsplan Areal Schützengütli wird mit einem Hinweisvermerk zum Art. 3 lit. a und b der Sonderbauvorschriften genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Stadt Bischofszell, Marktgasse 11, 9220 Bischofszell, unter Beilage der Dossiers zum Gestaltungsplan Areal Schützengütli, mit den notwendigen Genehmigungs- und Hinweisvermerken (chargé)
 - NRP Ingenieure AG, Lindenstrasse 1, 8580 Amriswil
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Energie
 - Amt für Umwelt
 - Amt für Wirtschaft und Arbeit, Arbeitsinspektorat
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Hochbauamt
 - Tiefbauamt
 - Amt für Raumentwicklung, unter Beilage eines Dossiers zum Gestaltungsplan Areal Schützengütli, mit den Vermerken analog Gemeindeexemplare sowie der übrigen Akten.

Erwägungen:

1. Mit Schreiben vom 22. Dezember 2025 ersucht die Stadt Bischofszell um Genehmigung des im Titel erwähnten Gestaltungsplans. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen den Gestaltungsplan keine Rekurse hängig. Die Genehmigungsvorlage wurde vom Amt für Raumentwicklung mit Bericht vom 25. November 2024 vorgeprüft.

2. Der Gestaltungsplan Areal Schützengütli betrifft die Parzellen Nrn. 237, 778, 779 und 1505 sowie einen Teil der Parzelle Nr. 1898 (Schützengütlistrasse) in Bischofszell. Das Planungsgebiet befindet sich südlich der Bahnlinie, in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Bischofszell Stadt. Im rechtskräftigen Zonenplan ist das Planungsgebiet der Wohn- und Arbeitszone WA3 sowie der Arbeitszone Gewerbe AG zugewiesen. Das gesamte Gebiet ist mit einer Gestaltungsplanpflicht sowie der Zone für Anschlusspflicht überlagert.

3. Gemäss Art. 3 der Sonderbauvorschriften (SBV) setzt sich der Gestaltungsplan aus dem Situationsplan im Massstab 1:500 und den SBV zusammen; diese sind allgemeinverbindlich. Soweit in den SBV darauf verwiesen wird, sind auch das Richtprojekt, der Umgebungsplan und das Entwässerungskonzept allgemeinverbindlich. Im Übrigen sind das Richtprojekt, der Umgebungsplan und das Entwässerungskonzept richtungsweisend. Der Planungsbericht und das Architektonische Modell haben eine erläuternde Wirkung.

Es ist anzumerken, dass das Entwässerungskonzept in Art. 3 lit. a und b SBV irrtümlich mit dem Datum 15. März 2024 aufgeführt ist. Tatsächlich datiert der Bericht zum Entwässerungskonzept vom 29. Februar 2024 und der entsprechende Plan vom 1. März 2024. Zur eindeutigen Bezeichnung der referenzierten Unterlagen wird Art. 3 lit. a und b SBV mit einem Hinweisvermerk versehen.

Gemäss Art. 2 SBV bezweckt der Gestaltungsplan eine gegenüber der Regelbauweise gesamthaft bessere Siedlungsgestaltung von hoher Qualität, im Besonderen eine architektonisch gute, auf die bauliche und landschaftliche Umgebung und die Nutzungsbedürfnisse abgestimmte Bebauung mit einer siedlungsgerechten Organisation des Verkehrs. Aus kantonaler Sicht ist der Zweckartikel sachgerecht.

4. Im Rahmen eines zweistufigen Studienauftragsverfahrens wurde ein Richtprojekt erarbeitet. Das Richtprojekt der Daniel Cavelti Architektur AG sieht in Richtung Bahnhof fünf- und sechsgeschossige Wohnhäuser vor. In Richtung des angrenzenden kleinteiligen Wohnquartiers sind drei kleinere, viergeschossige Bauvolumen vorgesehen. Auf der Parzelle Nr. 1505 ist entlang der Bahnlinie ein zusätzliches Gebäude geplant, mit Ateliers im ersten Obergeschoss und Parkfeldern auf Strassenebene. Das Richtprojekt sowie die im Umgebungsplan der Kollektiv Nordost GmbH dargestellte Umgebungsgestaltung fügen sich gut in das Quartier ein. Dabei wird die bestehende, flächige Gebäudestruktur von einer Struktur abgelöst, die sich an den direkt benachbarten Ortsbildschutzgebieten orientiert.
5. Die planerische Umsetzung in den Gestaltungsplan ist übersichtlich strukturiert und gut nachzuvollziehen. Allerdings wäre eine noch konkretere und verbindlichere Qualitätssicherung wünschenswert gewesen. Da das Richtprojekt und der Umgebungsplan als richtungsweisend erklärt wurden, obliegt es der Stadt Bischofszell, im

Baugesuchungsverfahren die entsprechenden Qualitäten einzufordern. Es wird empfohlen, die provisorischen Baugesuchspläne einer fachlich ausgewiesenen Ortsbildkommission zur Beurteilung vorzulegen.

Besondere Aufmerksamkeit ist dabei den folgenden Aspekten zu widmen: Die Gestaltung der Balkontürme ist ein spezifisches und charakteristisches Element der Bebauung. Die hohe und schlanke, sich volumetrisch verselbständigenden Einzelbalkontürme sind ein zentrales Wiedererkennungsmerkmal der Wohnsiedlung und sind deshalb unbedingt in dieser Form umzusetzen. Ebenso kommt der Materialisierung der Balkontürme, der Laubengänge, der Fassaden sowie des Pavillons eine entscheidende Bedeutung zu. Abschliessend erscheint die in Art. 14 SBV festgelegte maximale Fläche von 30 m² für nicht sickerfähige Beläge innerhalb der privaten Aussenräume relativ gross. Gemäss Richtprojekt soll sie nur dort ausgeschöpft werden, wo einer Erdgeschosswohnung zwei Balkontürme zugeordnet sind. Es ist daher davon auszugehen, dass sich die Terrassen in ihrer Grösse und Anordnung an der Grundfläche der Balkontürme orientieren werden.

Um die planerische Kontinuität und hohe architektonische wie auch aussenräumliche Qualitäten sicherzustellen, sollte die Zusammenarbeit mit den bisherigen Projektverfassern unbedingt aufrechterhalten werden. Zudem wird empfohlen, hinsichtlich der Farbgestaltung und Materialisierung der Anlage im nachgelagerten Planungsschritt (Baugesuch) frühzeitig den Kontakt zum Amt für Denkmalpflege zu suchen. Die bestehende gestalterische Diversität des Gevierts sollte im Farb- und Materialkonzept angemessen berücksichtigt werden.

Die anlässlich der Vorprüfung vorgebrachten Hinweise und Anregungen wurden hinreichend berücksichtigt oder bei abweichender Auffassung hinreichend begründet. Die Vorlage erfüllt die Anforderungen von § 5 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) und wird genehmigt.

Departement für Bau und Umwelt
Der Departementschef



Dominik Diezi



4/4

Rechtsmittel:

Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit der Eröffnung beim Verwaltungsgericht des Kantons Thurgau, 8570 Weinfelden, Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten sowie die Beweismittel aufführen. Sie ist unterzeichnet in je einem Exemplar für die Beschwerdeinstanz und die Beteiligten einzureichen. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen.

Expediert:

04. MAI 2026