



PROJEKT NR. 165.1.001

GESTALTUNGSPLAN BACHTOBEL

PLANUNGSBERICHT

11. AUGUST 2025

MITWIRKUNG



Titelbild: Ceres Heilmittel AG, Betriebsstandort Kesswil, Ansicht Innenhof Bestand
Quelle: Eigene Aufnahme | August 2023

INGRESS

Plandarstellungen sind grundsätzlich nach Norden ausgerichtet.



ERR AG
FSU SIA

Teufener Strasse 19
9001 St.Gallen

+41 (0)71 227 62 62
info@err.ch
www.err.ch



INHALTSVERZEICHNIS

1	AUSGANGSLAGE	4
1.1	PLANUNGSANLASS	4
1.2	GELTUNGSBEREICH	4
1.3	PLANUNGSZIELE	6
2	ANALYSE UND STRATEGIE	6
2.1	ÜBERGEORDNETE PLANUNGSGRUNDLAGEN	6
2.2	KONZEPT	13
3	ERLÄUTERUNGEN	24
3.1	ALLGEMEINES	24
3.2	ERSCHLIESSUNG	24
3.3	BEBAUUNG	28
3.4	FREIRAUM	31
3.5	VER- UND ENTSORGUNG	33
3.6	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	33
4	NACHWEISE	34
4.1	SIEDLUNG	34
4.2	NATUR UND LANDSCHAFT	36
4.3	ABSTIMMUNG VON SIEDLUNG UND VERKEHR	36
5	INTERESSENABWÄGUNG	37
5.1	ERMITTLUNG DER RELEVANTEN INTERESSEN	37
6	VERFAHREN	39
6.1	BEARBEITUNGSPHASE	39
6.2	VORPRÜFUNG	39
6.3	MITWIRKUNG UND INFORMATION	40
6.4	RECHTSVERFAHREN	40
7	BEILAGEN	41
	ABBILDUNGSVERZEICHNIS	42
	TABELLENVERZEICHNIS	43



1 AUSGANGSLAGE

1.1 PLANUNGSANLASS

Die Ceres Heilmittel AG stellt pflanzliche homöopathische Arzneimittel her, die in der Schweiz und in Deutschland sowie den USA und Kanada vertrieben werden. Der Betrieb befindet sich seit 2002 an seinem heutigen Standort in Kesswil. Das Unternehmen ist in den vergangenen Jahren stetig gewachsen.

Die Ceres Heilmittel AG möchte an ihrem Standort Kesswil festhalten und diesen weiter stärken. Als erster Ausbauschritt sind der Ausbau des unterirdischen Tinkturenlagers sowie der Neubau eines Lager- und Anlieferungsgebäudes mit Lift geplant. Hierzu bestehen bereits konkrete Pläne. Als zweiten Ausbauschritt sind zusätzliche Erweiterungsbauten für Produktion und Verwaltung sowie ein Seminargebäude vorgesehen. Der genaue Raumbedarf hierzu ist noch nicht bekannt.

Das Areal südlich des bestehenden Betriebsgebäudes wurde im Zusammenhang mit der Gesamtrevision des Zonenplans der Wohn- und Arbeitszone WA2 zugewiesen und mit einer Gestaltungsplanpflicht über das gesamte Areal belegt. Dies bedingt die vorliegende Planung.



Abb. 1: Ceres Heilmittel AG, Betriebsstandort Kesswil

Quelle: Ceres Heilmittel AG | 2018

1.2 GELTUNGSBEREICH

Das Gestaltungsplangebiet befindet sich südöstlich des Dorfzentrums von Kesswil, zwischen dem Dorfbach und der Bachtobelstrasse. Im Norden grenzt das Planungsgebiet an den historischen Kern von Kesswil, im Süden an die Landwirtschaftszone. Der Perimeter umfasst das Grundstück Nr. 656 sowie Teilflächen der Grundstücke Nrn. 606 und 193 mit einer Fläche von gesamthaft ca. 7'130 m².

Das Gebiet liegt am Hang und ist ab der Kantonsstrasse von Romanshorn kommend einsehbar.





Abb. 2: Orthofoto 2023 mit Geltungsbereich (rot) und Sichtbeziehung (Pfeil, grün)

Quelle: ThurGIS | September 2023

Heute bestehen auf dem Areal der Ceres Heilmittel AG vier Gebäude. Im Gebäude A befinden sich der Hauptzugang, sowie Administration und Produktion. Das Gebäude B wurde im Jahr 2016 erbaut und dient als Labor- und Konfektionstrakt. Im Gebäude Nr. C befinden sich Lagerräume und Garagen. Das Gebäude D ist ursprünglich das Wohnhaus der Firmengründerpaars und wird aktuell von einem Familienmitglied bewohnt.

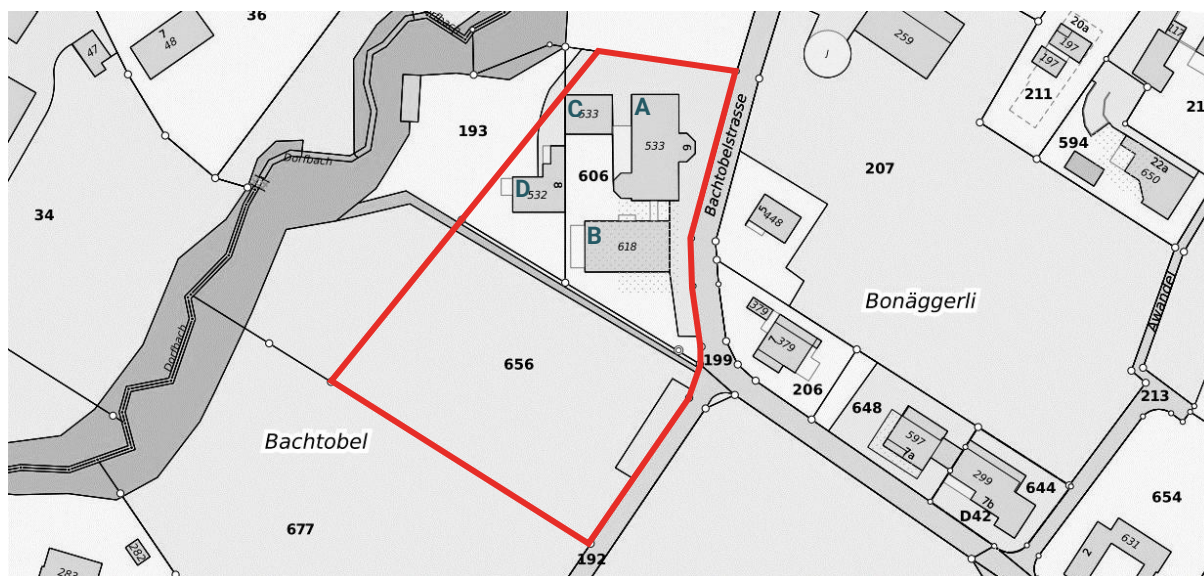


Abb. 3: Amtliche Vermessung mit Geltungsbereich (rot) und Gebäudebezeichnungen

Quelle: ThurGIS | September 2023



1.3 PLANUNGSZIELE

Der Gestaltungsplan soll eine qualitativ hochwertige Arealüberbauung für die geplante Betriebserweiterung ermöglichen und damit den Betriebsstandort als Hauptsitz langfristig sichern.

Neben der Sicherung der ortsbaulichen und architektonischen Qualität kommt der Freiraum- und Siedlungsrandgestaltung eine wichtige Bedeutung zu. Die Sicherung der Wegführung des alten Kirchwegs um das Firmengelände herum ist eine weitere wichtige Prämisse. Weiter soll das Areal möglichst platzsparend erschlossen werden.

2 ANALYSE UND STRATEGIE

2.1 ÜBERGEORDNETE PLANUNGSGRUNDLAGEN

Die Planungsgrundlagen von Bund, Kanton und Region sind in den kommunalen Planungsinstrumenten grundsätzlich umgesetzt worden. Nachfolgend werden speziell zu beachtenden übergeordneten Grundlagen erläutert.

2.1.1 KANTON

KANTONALES PLANUNGS- UND BAUGESETZ

Am 1. Januar 2013 sind im Kanton Thurgau ein neues Planungs- und Baugesetz (PBG) sowie die zugehörige Verordnung (PBV) des Regierungsrates zum Planungs- und Baugesetz und zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) in Kraft getreten. Mit dem Beitritt des Kantons zur IVHB änderten sich die Dichteberechnung, die Messweise sowie diverse Begrifflichkeiten wie beispielsweise die der Gebäude- und Firsthöhe.

KANTONALE RICHTPLANUNG

Im kantonalen Richtplan wird das Planungsgebiet als Siedlungsgebiet bezeichnet. Östlich des Areals bezeichnet die rote Linie die nach Osten gesicherte Abgrenzung des Siedlungsgebiets.

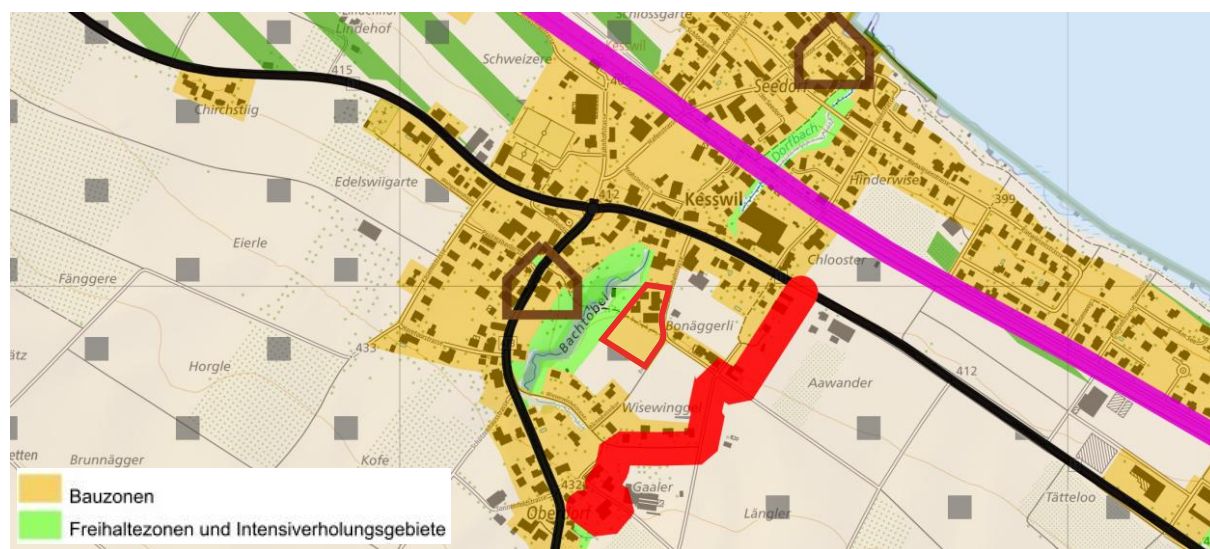


Abb. 4: Ausschnitt kantonalen Richtplan (Geltungsbereich rot)

Quelle: ThurGIS | September 2023



2.1.2 GEMEINDE

KOMMUNALE RICHTPLANUNG

Der kommunale Richtplan der Gemeinde Kesswil wurde revidiert und an die neuen übergeordneten Rahmenbedingungen angepasst. Der revidierte kommunale Richtplan wurde am 31. Mai 2021 durch das Departement Bau und Umwelt (DBU) genehmigt. Der Gemeinderat hat Anpassungen am Richtplan am 13. September 2022 beschlossen, die Genehmigung durch das DBU ist noch ausstehend. Nachfolgend aufgeführte Inhalte sind relevant.

RICHTPLAN SIEDLUNG

- S 2.04 Vorgaben Gestaltungsplan Ceres Heilmittel AG:

Im neu zu erlassenden Gestaltungsplan ist insbesondere Art und Mass der Nutzung festzulegen. Eine Wohnnutzung soll nur beschränkt möglich sein. Zusätzlich ist die Verlegung und Neuanlage des bestehenden Kirchwegs zu regeln. Die Linienführung des verlegten Kirchwegs ist im Gestaltungsplan festzulegen.

RICHTPLAN VERKEHR

- V 2.01 Neue Gemeindestrassen:

Die Siedlungsgebiete sind zweckmässig und vollständig, jedoch sparsam zu erschliessen. Dabei sind Fusswegverbindungen sicherzustellen.

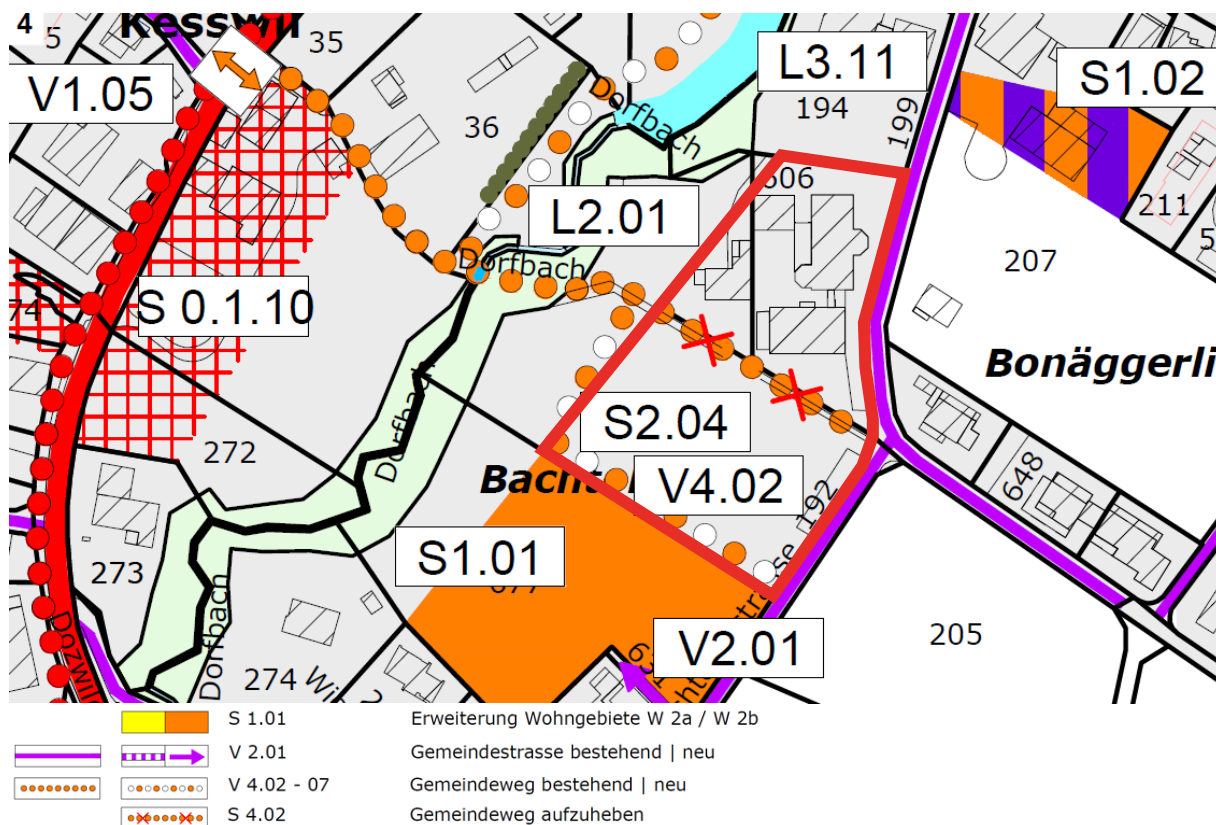


Abb. 5: Kommunalen Richtplan (teilgenehmigt mit E-Nr. 34) (Geltungsbereich rot)

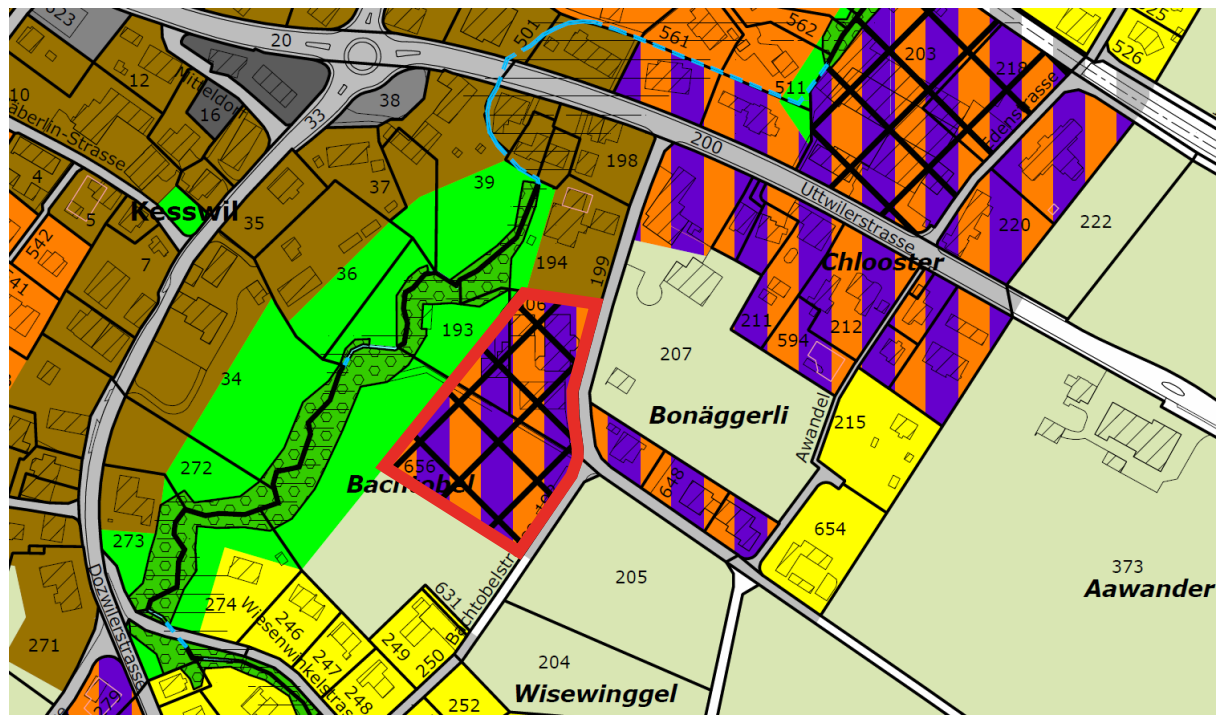
Quelle: Gemeinde Kesswil | 2021



ZONENPLAN UND BAUREGLEMENT

Der Zonenplan (in Kraft gesetzt am 1. September 2021) weist das Gestaltungsplangebiet der Wohn- und Arbeitszone WA2 zu. Im Westen grenzt das Gebiet an die Freihaltezone.

Die Gestaltungsplanpflicht soll insbesondere eine gute Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild hervorbringen sowie die betrieblich optimierte Nutzung über das ganze Areal erreichen (Art. 20 BauR).



BAUZONEN

	W1	Wohnzone 1
	D 2	Dorfzone
	WA 2	Wohn- und Arbeitszone
	Fh	Freihaltezone

LANDWIRTSCHAFTSZONEN

	Lw	Landwirtschaftszone
---	----	---------------------

ÜBERLAGERENDE ZONEN

	GP	Zone mit Gestaltungsplanpflicht
---	----	---------------------------------

Abb. 6: Zonenplan (in Kraft gesetzt am 1. September 2021) mit Geltungsbereich Gestaltungsplan (rot)

Quelle: Gemeinde Kesswil | 2021



Das rechtskräftige Baureglement (in Kraft gesetzt am 1. September 2021) enthält folgende Regelbaumasse:

Tab. 1: Auszug Regelmasstabelle (in Kraft gesetzt am 1. September 2021)

Quelle: Gemeinde Kesswil | 2021

ZONE WA 2		
Geschossflächenziffer GFZ [1] max.		0.80
Grenzabstand ^{a)}	GA klein mind.	4.00 m
	GA gross mind.	6.00 m
Gebäudelänge max.		40.00 m
Fassadenhöhe max. ^{b)}		8.50 m
Gesamthöhe max.		12.50 m
ES ^{c)}		III
Bauweise		offen, halboffen

^{a)} Grenzabstand gilt für Hauptbauten, Mehrlängenzuschlag vgl. Art. 24 BauR + Art. 23 BauR

^{b)} Die Fassadenhöhe wird bei Schrägdächern auf der Traufseite, bei Flachdächern an denjenigen Fassaden, an welchen das Attikageschoss zurückversetzt ist, gemessen, wobei Brüstungen, die um das Mass ihrer Höhe gegenüber der Fassadenflucht zurückspringen, nicht mitgemessen werden.
Bei Schrägdächern darf die Differenz zwischen der projektierten Fassadenhöhe an der Traufseite und der projektierten Gesamthöhe die Differenz der gemäss Masstabelle festgelegten Fassaden- und Gesamthöhe nicht überschreiten.
Bei Flachdächern darf die Höhe von Attikageschossen 3.20 m nicht überschreiten.

^{c)} ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gemäss LSV

SCHUTZPLAN

Der Schutzplan der Gemeinde Kesswil wurde am 24.08.2004 mit dem Entscheid Nr. 92 des Departements für Bau und Umwelt genehmigt. Der revidierte Teil Naturobjekte wurde im Schutzplan am 1. September 2021 mit Entscheid Nr. 34 am 31. Mai 2021 genehmigt.

Auf dem Areal befinden sich keine inventarisierten Kultur- oder Naturobjekte.



2.1.3 WEITERES

ISOS

Kesswil ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) eingetragen.

Gemäss Plan vom September 2006 befindet sich das Planungsgebiet mit den bestehenden Bauten und Anlagen der Ceres Heilmittel AG in einer Umgebungszone (U-Zo III) mit Erhaltungsziel B. Der Bereich der Erweiterung des Betriebs befindet sich in der Umgebungsrichtung (U-RI V) mit Erhaltungsziel a).



Abb. 7: Ausschnitt ISOS Kesswil mit Planungsgebiet in rot

Quelle: Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) | September 2006

NATURGEFAHREN

Das Areal wird von keinen Naturgefahren überlagert, daher resultiert für die vorliegende Planung kein Handlungsbedarf.

BELASTETE STANDORTE

Gemäss dem Kataster der belasteten Standorte (KbS) sind nach heutigem Kenntnisstand innerhalb des Gestaltungsplanperimeters keine belasteten Standorte bekannt.

STRASSENABSTAND

Die Bachtobelstrasse, die das Planungsgebiet im Osten begrenzt, ist eine Gemeindestrasse. Der nördliche Teil (Parzelle Nr. 199) ist asphaltiert, der südliche Teil bis zur Einmündung in die Wiesenwinkelstrasse ist chaussiert, wie auch die Wiesenwinkelstrasse selbst. Für Gebäude gilt gemäss § 44 StrWG TG ein Strassenabstand von 3.00 m.



ERSCHLIESSUNG MIT DEN ÖFFENTLICHEN VERKEHRSMITTELN

Das Betriebsgelände der Ceres Heilmittel AG ist rund 500 m vom Bahnhof Kesswil entfernt, was einer Fusswegstrecke von ungefähr 7-8 Minuten entspricht. Ab dem Bahnhof Kesswil verkehren halbstündlich Züge Richtung Schaffhausen und St. Gallen (S1).

Der Gestaltungsplanperimeter befindet sich in der ÖV-Gütekategorie D (geringe Erschliessung).

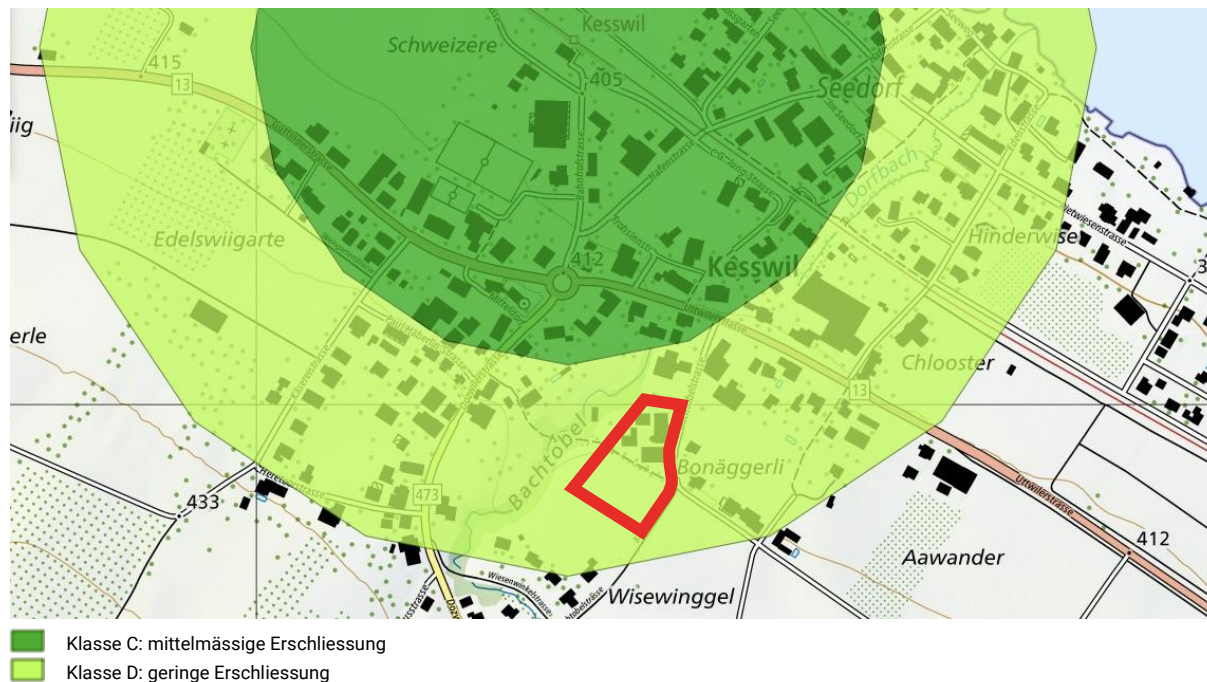


Abb. 8: ÖV-Güteklasse (Geltungsbereich rot)

Quelle: map.geo.admin.ch | September 2023

ERSCHLIESSUNG WERKLEITUNGEN

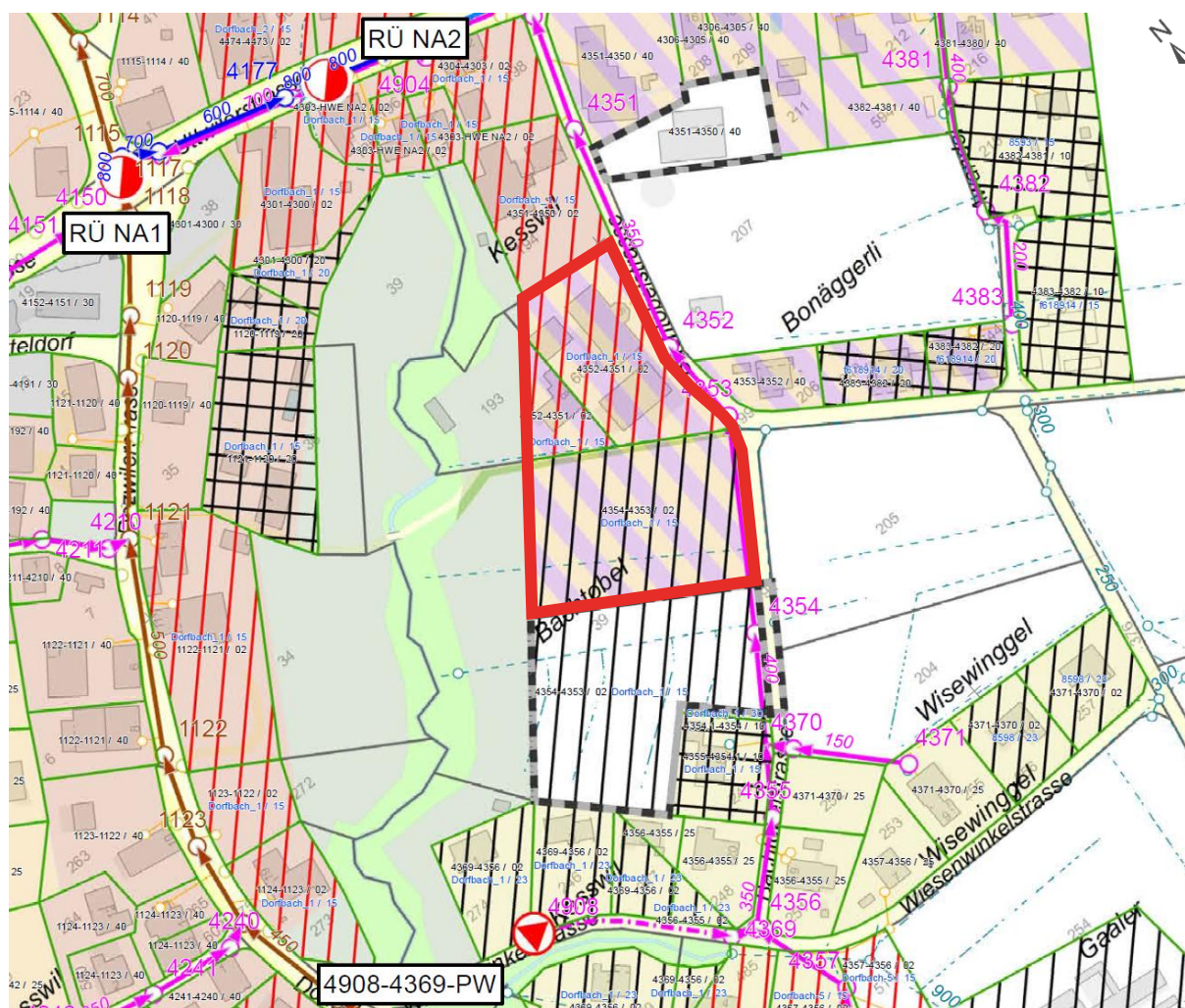
Das Planungsgebiet ist durch die bestehenden Werkleitungen für das bestehende Strom-, Wasser- und Abwasser-Netz der Gemeinde in der Bachtobelstrasse grob erschlossen.

KANALISATION / ENTWÄSSERUNG

Das Gebiet ist gemäss Generellem Entwässerungsplan der Gemeinde (GEP) im Mischsystem zu entwässern. Anschlusspunkt für das Regenabwasser ist der naheliegende Dorfbach.

Nach Angaben der NRP Ingenieuren AG sollten die bestehenden Leitungen den gemäss GEP zulässigen Abwasseranfall problemlos aufnehmen können. Bei dem Rückbau in der Entwicklung eines Bauvorhabens sind die bestehenden Meteorwasserleitungen zu ersetzen.





Zonen / Einwohnergleichwerte

Zonenplan	Zonentyp	EGW / ha
	D2 (Dorfzone)	60
	WG2 (Wohn- und Gewerbezone)	30
	Str-BZ (Strasse in Bauzone)	0
	Richtplan * Abhängig der Nutzung	

Leitungssystem

----- Mischwasserkanal Gemeinde

Hydraulische Angaben

- Regenüberlaufbecken
- Pumpwerk

Entwässerungsart

- TS Trennsystem
- zuk TS zukünftiges Trennsystem

Abb. 9: Ausschnitt Genereller Entwässerungsplan (GEP) der Gemeinde mit Geltungsbereich (rot)

Quelle: Gemeinde Kesswil | 2024



SERVITUTE

Im Grundbuch sind zahlreiche Dienstbarkeiten eingetragen, welche die Parzellen Nr. 606 und 193 (Teilflächen ausserhalb Perimeter) betreffen. Diese sind in der folgenden Zusammenstellung zu finden.

Tab. 2: Geltende Servitute
Quelle: Gemeinde Kesswil | 2024

NR.	ART	INHALT	ZUGUNSTEN	ZULASTEN	MASSNAHMEN
223/2001a	Last	Fuss- und Fahrwegrecht	Öffentlichkeit	606	Anpassung an neue Linienführung des alten Kirchwegs
223/2001b	Recht	Grenzbaurecht	193	606	Keine (belassen)
223/2001b	Last	Grenzbaurecht	606	193	Keine (belassen)
223/2001c	Recht	Recht auf gemeinsame Werkleitung und Anlagen	193	606	Keine (belassen)
223/2001c	Last	Recht auf gemeinsame Werkleitung und Anlagen	606	193	Keine (belassen)

2.2 KONZEPT

2.2.1 BESTAND UND BISHERIGE ENTWICKLUNG

Die Ceres Heilmittel AG wurde 1991 gegründet und bezog im Jahr 2002 den Neubau in Kesswil, in dem seither Produktion und Administration untergebracht sind. Die CERES Heilmittel AG verarbeitet über 60 Heilpflanzen zu derzeit 53 Urtinkturen, 12 Komplexmittel sowie 25 Dilutionen. Die Flaschen à 20 ml sind in Apotheken und Drogerien erhältlich.

Das Areal umfasste ursprünglich die beiden Betriebsgebäude mit den Assekuranznummern 533 sowie das Wohngebäude mit Assekuranznummer 532.

Das Unternehmen ist am Hauptstandort in Kesswil in den vergangenen Jahren stetig gewachsen. Nebst der Produktion, Administration und Abfüllung findet auch die Qualitätskontrolle hier statt. Im Jahr 2012 wurde eine zweite Produktionsanlage in Nax (Kanton Wallis) eröffnet.

Im Jahr 2016 wurde die letzte Landreserve auf Parzelle Nr. 606 mit einem neuen Labor- und Konfektionstrakt mit der Assekuranznummer 618 überbaut.

Die Ortsplanungsrevision ermöglichte die Einzonung der Parzelle Nr. 656 und damit die Betriebserweiterung Richtung Süden. Das erstellte Richtprojekt bildet die Basis für den Gestaltungsplan, dessen Genehmigung notwendig ist, bevor ein Baugesuch bewilligt werden kann.

2.2.2 ERWEITERUNGSSTRATEGIE

Auf dem Grundstück Nr. 656 wird der Ausbau des Hauptstandorts geplant. Dabei soll das bestehende Gebäudeensemble erhalten bleiben und durch Neubauten im Südwesten ergänzt werden. Aktuell ist eine Erweiterung des Produktsortiments der Ceres Heilmittel AG in Arbeit. 2024 wurde in Deutschland und der Schweiz das erste Produkt im Bereich Kosmetika eingeführt. Weiter ist die Herstellung von Nahrungsergänzungsmitteln geplant. Der Vertrieb dieser Produktkategorien ist in Zukunft auch in weiteren Märkten wie Österreich, Italien und Frankreich geplant.

Das Richtprojekt Architektur und Freiraum (Beilage B1) zeigt in erster Linie die ortsbauliche Setzung der Bauten auf, detailliert das neue Anlieferungs- und Lagergebäude sowie die Freiraumgestaltung.



Der im folgenden Abschnitt erläuterte erste Ausbauschnitt ist konkret in Planung, die detaillierte Planung der weiteren Bauten sind hingegen noch nicht abschliessend beschlossen worden. Die Ceres Heilmittel AG prüft mehrere Optionen von möglichen Produkterweiterungen.

Aufgrund der Dringlichkeit der Erweiterung des Logistikgebäudes (Lagerung und Anlieferung) wird der Gestaltungsplan erstellt, um die Grundvoraussetzung zu schaffen, damit diese geplante Baute, die teilweise auf die Parzelle Nr. 656 zu liegen kommt, bewilligungsfähig wird.

In einem ersten Ausbauschnitt werden die bestehenden unterirdischen Lagerräume erweitert. Gleichzeitig wird ein Verbindungsbau erstellt, der einerseits die neue Anlieferung inklusive einem Liftzugang zum Lager im Untergeschoss ermöglicht, andererseits aber gleichzeitig die Einfahrt in die Tiefgarage aufnimmt.

In einem zweiten Ausbauschnitt werden weitere Betriebsgebäude entstehen, deren Nutzung noch offen ist. Im Endzustand soll ein Campus entstehen, der Labors, Produktionsräume sowie Schulungsräume umfasst, die alleamt durch eine neu zu erstellende Tiefgarage erschlossen werden. Ein Teil der Tiefgarage wird mit der ersten Etappe bereits erstellt, um den erweiterten Bedarf an Parkplätzen für Mitarbeitende abzudecken. Die Besucherparkplätze werden weiterhin entlang der Bachtobelstrasse angeordnet bleiben.

Das bestehende Einfamilienhaus mit Assek.-Nr. 532 könnte in Zukunft umgenutzt werden als Geschäftsgebäude, allenfalls auch für eine betriebseigene Kantine.

Der neue CERES-Campus soll den Anforderungen der Firma genügen und eine hohe Aufenthaltsqualität in öffentlichen Bereichen anbieten. Sämtliche Informationen zum Richtprojekt können dem Dossier Richtprojekt und den Richtprojektplänen (Beilage B1) entnommen werden.



Abb. 10: Situationsplan Richtprojekt

Quelle: Lukas Imhof Architekten GmbH | August 2025



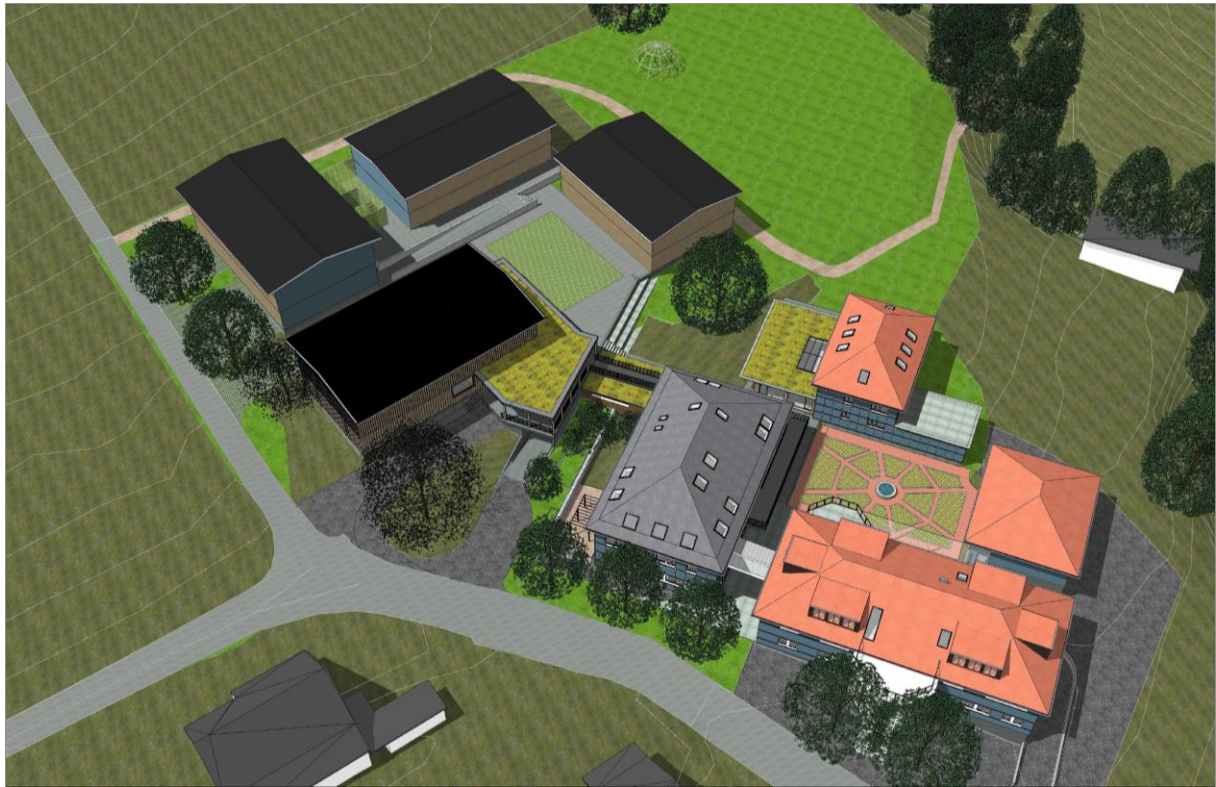


Abb. 11: Visualisierung Bestand mit Innenhof (rechts) und Arealerweiterung (links)

Quelle: Lukas Imhof Architekten GmbH | August 2025



Abb. 12: Visualisierung Neues Lager- und Anlieferungsgebäude (links) und Tiefgarageneinfahrt PW (rechts) der 1. Etappe

Quelle: Lukas Imhof Architekten GmbH | August 2025



2.2.3 BESCHREIBUNG RICHTPROJEKT

Der Text in diesem Unterkapitel stammt von Lukas Imhof Architekten GmbH.

ORTSBAULICHE SETZUNG

RASTER AUSRICHTUNG

Die Setzung der Betriebserweiterung der Ceres Heilmittel AG in Kesswil, südlich des jetzigen Campus orientiert sich an dem bestehenden Ensemble. Die bestehende Anlage, die man als «Gehöft» interpretieren kann, wird um eine weitere Gebäudegruppe mit vier Häusern, in ähnlicher Grösse, erweitert. Die Orientierung der Gebäude wird entsprechend dem Terrain und der Parzelle abgedreht, um eine optimale Nutzung der Fläche zu ermöglichen und angemessen auf das bestehende Gelände zu reagieren. Die Abdrehung der in sich orthogonalen Anlage zum Bestand unterstreicht zudem die Eigenständigkeit des neuen «Gehöfts», das gestalterisch keine Erweiterung des bestehenden Ensembles sein möchte, sondern ein neuer - wenn auch verwandter - Baustein im ortsbaulichen Gefüge.

Das Gesamtensemble besteht in dieser Perspektive aus zwei Gruppen von Gebäuden mit je vier Bauten. Die beiden «eigenständigen» Standorte werden durch ein inneres Wegenetz und eine Abfolge von vier Gärten verbunden.

Die Setzung der Gebäude reagiert auf die unterschiedlichen angrenzenden Gegebenheiten. Östlich zur Strasse hin, folgen die Fassaden der Strassenflucht. Auf der Westseite hingegen verzahnen sich die Häuser mit der angrenzenden Kulturlandschaft.

PROPORTIONEN UND BAUKÖRPER

Die vier neuen Hauptbauten orientieren sich an den Grössen der bestehenden Baukörper der benachbarten, bestehenden Anlage und auch in Etwa der Grösse von Scheunen. Somit haben die neuen Bauten eine ortstypische Grösse und passen in die historisch gewachsene Körnigkeit von Kesswil und der näheren Umgebung – sie können den ortstypischen Charakter der Bebauung weiter kultivieren. Die Grössen der Einheiten entsprechen aber auch den Bedürfnissen der Ceres Heilmittel AG auf ideale Weise.

Das Lager- und Anlieferungsgebäude bildet den Auftakt des neuen Gevierts. Da die Funktion dieses Hauses klar definiert ist, konnte dieses bereits präzisiert werden. Die Höhe der Anlieferungsrampe und der Geschosskoten sind präzise in das gewachsene Terrain gesetzt, damit die ober- und unterirdische Verbindung zum Bestand gewährleistet werden kann.

Das Volumen erinnert an eine Mischung zwischen gewerblichem Lagergebäude und landwirtschaftlichem Zweckbau. Dieser Charakter soll auch durch die architektonische Motivik der Fassadengestaltung und Konstruktion verstärkt werden.

ERSCHLIESSUNG UND HIERARCHIEN

Der Zugang zum «Campus» erfolgt über die Bachtobelstrasse. Der Haupteingang in das Firmenareal bleibt an der jetzigen Stelle. Durch das Abdrehen der neuen Gebäudegruppe entsteht ein zentraler, trapezförmiger Hof, der ausschliesslich von der Strasse aus erschlossen ist. Die Tiefgaragenzufahrt für Personenwagen und die Anlieferungsrampe für die LKWs geben diesem Zwischenraum seine Funktion.

Entlang der Strasse vor den Häusern wird genügend Platz für oberirdisches Parkieren von Autos und Fahrrädern vorgesehen.

Die Zufahrt der Tiefgarage wie auch das Zentrum des Geländes wird mit einem grösseren Baum markiert. Dieser schliesst die bestehende Baumreihe ab. Die Feinerschliessung der Häuser erfolgt über ein Wegnetz im Innern der Anlage. Die Wegführung erfolgt stets entlang der Fassaden. Zwischen den Gebäuden könnten die Wege überdacht werden. Um die unterschiedlichen Höhenniveaus zu erschliessen, werden Rampen mit maximal 6 % Neigung und Treppen eingesetzt.



Von dem ersten Obergeschoss im Haus B wird neu eine Verbindungsbrücke erstellt, die entlang der Fassade angeordnet wird und bei der neuen Anlieferungsrampe ankommt. Zudem wird das Untergeschoss vom Haus B mit dem zweiten Untergeschoss vom Hauses E mit einem Stichgang verbunden.

Es gibt keine volumetrische Hierarchisierung. Alle Grundkörper sind in der Grundfläche ähnlich gross. Die Körper an der Strasse sind jedoch höher als die Gebäude im Westen der Anlage. Anbauten werden bewusst als solche ausgeführt und gestaltet. Sie bleiben jeweils eingeschossig und nehmen die Fassadenfluchten der Hauptbauten nicht auf.

Die Erdgeschosse der Häuser liegen jeweils südlich auf dem Niveau des bestehenden Terrains. Dadurch entsteht eine Höhenstaffelung der Bauten entsprechend dem gewachsenen Terrain. Die Rücksicht auf den natürlichen Geländeverlauf führt zu einer spannungsvollen Abfolge von Aussenräumen und Erschliessungsebenen. Im Innern des Campus entsteht somit eine Reihe von gefassten Aussenräumen, welche alle auf je einem eigenen Höhenniveau liegen.

Analog zum Konzept des Gehöfts, wo historisch gesehen alle Aussenräume einem wirtschaftlichen Zweck dienen, werden diesen Aussenräumen allen eine Funktion, eine Bedeutung gegeben.

Diesen Gärten könnten beispielsweise folgende Themen gewidmet werden:

- Garten I: Nutzpflanzen (bestehend) – Zentrum ist Wasser
- Garten II: Bäume - beschatteter Hof vor der Kantine
- Garten III: Wiese - Befindet sich auf der Tiefgarage. Soll für Festzelte nutzbar bleiben.
- Garten IV: Räumlicher Garten – Bewachsenes Gerüst

ARCHITEKTONISCHE GESTALTUNG

TYPOLOGIEN

Die Bauten wollen sich gut in die Bautradition des Ortes einfügen. Somit arbeiten wir mit ortstypischen Gebäu-
degrössen, Anordnungen, Materialien und Motiven. In den traditionellen Bautypologien kommt die Anlage eines
Gehöfts der geplanten Nutzung an nächsten und bildet damit typologisches Vorbild für die geplanten Bauten und
deren Beziehung zueinander.

Die bestehenden Bauten der CERES dienen als Anhaltspunkte für die Volumetrien und ihrer volumetrischen Set-
zung, werden aber keinen Einfluss auf die Gestaltung der Fassaden haben.

Es wird aus betrieblichen Gründen an zwei Orten an den Bestand angebaut. Das Haus B wird in der südöstlichen
Ecke erweitert. Dieser Erweiterungsbau schliesst an die Tiefgarageneinfahrt an und trennt den öffentlichen Ver-
kehrshof vom westlichen Baumgarten der Kantine.

Die Kantine wird im Erdgeschoss des bestehenden Wohnhauses geplant. Dazu wird auf der Südfassade ein einge-
schossiger Anbau als Erweiterung geplant. Nach Westen könnte allenfalls eine Terrasse ergänzt werden.

NUTZUNG UND STRUKTUREN

Die Nutzung der Erweiterung bzw. der einzelnen Baukörper ist den Bedürfnissen der Firma anzugleichen. In der
ersten Etappe wird das Anlieferungsgebäude mit Lagerräumen geplant und gebaut. Die Nutzungen der restlichen
Bauten werden zu einem späteren Zeitpunkt definiert. Aus heutiger Sicht ist denkbar, dass Labor- und Produkti-
onsgäude, ein Bürogebäude und ein Seminargebäude entstehen werden.

Die Struktur und Grösse der Häuser sind so angedacht, dass sie die unterschiedlichen Nutzungen aufnehmen kön-
nen.



DACHLANDSCHAFTEN

Verglichen mit den bestehenden Bauten, welche alle ein Walmdach aufweisen, sind die Hauptbauten der Betriebs-erweiterung mit Giebeldächern versehen. Die Neigung der Dächer liegt zwischen 8 und 16 °. Diese flache Neigung ermöglichte es, den Dachraum als Vollgeschoss zu nutzen und auf allen Dachflächen - unabhängig ihrer Ausrichtung - Photovoltaikanlagen betreiben zu können. Zudem wird die Gebäudehöhe durch die recht flachen Dächer nicht übermässig hoch.

Die Dächer der Hauptbauten werden beidseitig mit einem vollflächigen, geschuppt ausgeführten In-Roof PV-System eingedeckt. Die Anbauten werden als Flachdächer ausgeführt und begrünt. Der Dachaufbau der Flachdächer soll mindestens 10 cm Substrat aufweisen.

DETAILLIERUNG

MATERIALISIERUNG

Die Aussenwände bestehen jeweils aus einem Sockel aus Sichtbeton, worauf eine hinterlüftete Fassade gestellt wird. Konstruktiv sind die Hochbauten in Holz vorgesehen. Die Fassaden orientieren sich an den traditionellen Wirtschaftsgebäuden im Thurgau. Somit sind die Fassaden entweder aus einer unbehandelten vertikal montierten Holzschalung oder vereinzelt – auf den Wetterseiten oder aber bei jenen Engstellen, wo nichtbrennbare Materialien nötig sind – aus Eternit. Die Dächer sind mit Metall einzudecken. An die Stehfälze sollen Solarpaneele befestigt werden.

Für den konstruktiven Holzschutz bei Horizontalstössen wird nicht ein Abwurfblech eingesetzt, sondern eine Überlappung der Schalung vorgesehen. Die Horizontalstösse markieren die Geschosse und geben den Bauten Gliederung und Massstäblichkeit.

Werden im Lagergebäude E einzelne Fenster benötigt, sind sie mit einer durchlaufenden Holzschalung zu kaschieren oder als schmale, strukturelle Öffnungen auszuführen, damit ein geschlossener Ausdruck erhalten bleibt, der an Scheunen, Remisen und ähnliches erinnert.

Dafür stehen verschiedene Möglichkeiten zur Verfügung, etwa

- geschosshohe, schmale Öffnungen mit tief angeschlagenen Fenstern
- schmale, gegliederte Bandfenster unterhalb einer Fassadenzäsur (Dachvorsprung, Schuppung) mit tief angeschlagenen Fenstern
- Perforierte Bretterschalungen vor zurückgesetzten Fenstern
- Weglassen einzelner Bretter oder Deckleisten vor zurückgesetzten Fenstern

Sollten einzelne Fenster einen Ausblick gewähren, sind die Fenster als bewusst gestaltetes und prägendes Objekt zu realisieren (z.B. aussenbündige Verglasungen, Fenster als Kastenelemente etc.)

Diese Regeln gelten auch für die restlichen Gebäude, wobei die Anordnung und Gestaltung der Fenster je nach Nutzung eine andere Rolle spielen kann und muss. Die Fenster sind gleichmässig, einer konstruktiven Logik nach, anzuordnen und auf die Nutzung abzustimmen. Der Glasanteil der Fassaden ist moderat und den Nutzungen - vom Lavar über Büronutzungen zu Aufenthaltsräumen – angemessen zu gestalten. Auch hier wird die Geschos-sigkeit mit der Überlappung der Holzschalung nachgezeichnet.

Muss in einer nichtbrennbaren Fassade zwingend ein Fenster gebaut werden, ist dieses ebenfalls hinter der (perforierten) Fassade möglich oder das Fenster wird objektartig inszeniert. Hier ist nur ein kleiner Fensteranteil möglich.

Der Anbau an das Gebäude D, die Erweiterung der Mensa, ist ebenfalls als Holzbau mit hinterlüfteter Holzfassade auszuführen. Das Flachdach wird begrünt und steht weit genug vor, um einen angemessenen Holzschutz zu gewährleisten.

Der Anbau führt zu einer Verdunkelung der bestehenden Räume. Somit müssen entweder ein begrünter Lichthof oder Oblichter vorgesehen werden.



Der Anbau an das Gebäude B gegen Süden ist auf der Westseite weitgehend eingegraben. Somit steht dieser Anbau auf einem zweischaligen Betonsockel, darauf steht eine Mauer aus Stampflehm. Das Dach wird begrünt. Die Konstruktion ist so auszuführen, dass eine Verbindungsbrücke oberhalb des Daches abgestützt werden kann.

Für die Verbindungsbrücke ist eine leichte Stahlbaukonstruktion vorgesehen, welche bepflanzt werden kann. Sollte es aus betrieblichen Gründen notwendig sein, könnte diese Verbindungsbrücke eingehaust werden mit transparenten Seitenwänden (z. B. aus Glas).

Die Überdachung der Anlieferung wird ein begrüntes Flachdach sein. Die Konstruktion ist als eine ansprechende, sichtbare Holzstruktur auszubilden.

Mögliche Überdeckung der Erschliessungsflächen sind in einer offenen und leichten Holzkonstruktion auszuführen.

FARBGEBUNG

Die Materialien werden primär unbehandelt eingesetzt. Somit ist der Beton im Sockelbereich sowie bei Stützmauern in Sichtqualität auszuführen. Die Holzfassaden sind naturbelassen zu verbauen und mit konstruktiven Massnahmen zu schützen. Die nichtbrennbaren Fassadenmaterialien können eine, ins Ortsbild passende Farbe erhalten oder sich am Bestand der Ceres (grau bis blasses blau) zu orientieren.

Die Dächer der Hauptbauten werden mit einem vollflächigen, geschuppt ausgeführten In-Roof PV-System eingedeckt. Die Solarpaneele sollten möglichst dunkel und möglichst wenig spiegelnd ausgeführt werden.

Die Fenster sind in Holz oder Holz-Metall auszuführen.

Alle Metallteile der Fassade sind aufeinander abzustimmen. Die Türen, Fenster und sonstige Elemente sind vorzugsweise dunkel auszuführen.

ETAPPIERUNG

Aus betrieblichen Gründen wird das Projekt in mindestens zwei Etappen ausgeführt. Die erste Etappe beinhaltet den Neubau des Lager- und Anlieferungsgebäudes E. Zusätzlich wird ein Teil der Tiefgarage erstellt. Weil die Tiefgarage erst nach der Realisierung der restlichen Gebäude in die Landschaft eingebunden werden kann, wird die aus dem Terrain ragende Tiefgarage provisorisch mit einer begrünten Böschung eingegraben. Das Steigungsverhältnis der Böschung darf nicht steiler als 1:2 sein.

Die Anbauten an die bestehenden Häuser werden voraussichtlich ebenfalls in der ersten Etappe erstellt.

In der Übergangszeit benötigt die Ceres Heilmittel AG weitere oberirdische Parkplätze, weil der Ist-Zustand nicht ausreicht und zudem mit dem Bau des Anlieferungsgebäude diverse bestehende Parkplätze wegfallen.

Im Süden auf der Wiese soll Folge dessen ein provisorischer Parkplatz geschaffen werden, der 37 Parkfelder (davon drei Kleinparkfelder) aufweist. Dieser wird mit schnellwachsenden Baumgruppen gefasst und kaschiert.

Wird die zweite Etappe mit der Tiefgarage gebaut, gibt es oberirdische Parkplätze nur noch entlang der Strasse sowie ein behindertengerechter Parkplatz in der Platzfläche.

Die Etappierung ist notwendig, weil die Firma die genauen Funktionen der Bauten und ihre Bedürfnisse im Moment noch nicht abschliessend definieren kann.

2.2.4 BESCHREIBUNG FREIRAUM

Der Text in diesem Unterkapitel stammt von Martin Klauser, Landschaftsarchitekt HTL/BSLA.



GRUNDKONZEPT

Ausgehend von der bestehenden Anlage mit dem Kräutergarten im Zentrum, der Parkierung und der Baumpflanzung zur Bachtobelstrasse hin und der Öffnung zum Waldrand im Westen hin, wird das Freiraumkonzept weiterentwickelt.

Vier neue Baukörper und die Ergänzungen der bestehenden Häuser B und D bilden vier spezifisch gestaltete und genutzte Freiräume, wovon drei als zusätzliche Gärten das Konzept der bestehenden Anlage mit dem Kräutergarten weiterspielen.

Zwischen dem ergänzten Haus D und dem Haus F prägt ein einzelner hochstämmiger Laubbaum und eine Terrassierung der südlichen Topografie mit begrünten Sitzstufen sowie eine sich dem Bestand annähernde topografische, dem Haus D zugeordnete Gestaltung den Ort, der sich gegen Westen zum Wald und zum Bachtobel hin öffnet. Angedacht ist hier, die bestehende Eiche in die Gestaltung einzubeziehen, sofern sich der Erhalt im Zusammenhang mit den baulichen Massnahmen rechtfertigen lässt. Sollte das nicht, oder nur mit unverhältnismässig hohem Aufwand machbar sein, so wird ein adäquater Ersatz geschaffen, allenfalls sogar aus mehreren Bäumen bestehend.

Zwischen den Häusern E und F, auf dem Dach der Tiefgarage gelegen, wird ein strapazierfähiger Rasen als Spiel- und Erholungsfläche für Mitarbeitende angesät. Als Erweiterung der Hartfläche zwischen den Häusern E, G und H kann der Rasen für Firmenevents mitgenutzt werden.

Im schmalen Freiraum zwischen den Häusern G und H soll ein sich im Laufe der Jahreszeiten in der dritten Dimension stetig wandelnder Garten entstehen. Denkbar ist eine Art Hopfengarten anzulegen und zu kultivieren.

Der erste Garten wird barrierefrei ab dem bestehenden Zugang, der zweite und der dritte werden von einem neuen Zugang ab der oberen Bachtobelstrasse erschlossen.

Zwischen dem bestehenden Haus B und dem neuen Haus E wird die Anlieferung und die Zufahrt zur Tiefgarage organisiert. Die unterschiedlichen Höhenlagen der beiden Verkehrsanlagen wird mit einer sich gegen Osten stetig verflachenden Blumenwiesenböschung überwunden. Ein hochstämmiger grosskroniger Laubbaum setzt hier einen Akzent in der gegen Süden erweiterten strassenbezogenen Baumreihe. In unmittelbarer Nähe zur Anlieferung wird ein Unterflur (UFC) – Kehrrechtcontainer mit Erweiterungskapazität für einen zweiten UFC erstellt.

Im Westen zum Waldrand, zum Bachtobel und zur bestehenden Weissdornkultur hin entsteht eine offene Wiesenfläche auf der die geodätische Kuppel und eine sich wandelnde Anzahl von Jurten als mobile Arbeitsplätze gestellt werden können. Vier grosskronige, hochstämmige Laubbäume markieren die südwestliche Ecke des Areals und spenden Schatten.

Der die heutige Arealausdehnung im Süden begrenzende alte Kirchweg wird zur neuen Arealgrenze im Süden hin verlegt. Ab der Südwestecke des Hauses G verläuft der Weg sanft geschwungen, plausibel in die Topografie gelegt, durch das Areal bis zum Anschlusspunkt an der Zonengrenze.

Die inneren Wegverbindungen erfolgen abseits vom Fahrverkehr betriebs- und bautenbedingt über die Wege und Plätze in und um die oben beschriebenen Gärten.

Die Parkierung erfolgt im angestrebten Endausbau weitgehend unterirdisch in einer Tiefgarage. Zusätzlich zu den verbleibenden Parkplätzen entlang der bestehenden Bauten werden 7 Besucherparkplätze an der oberen Bachtobelstrasse und ein barrierefreier Parkplatz auf dem Platz zwischen den Häusern E und H angeboten.

Als Übergangslösung bis zur Realisierung weiterer Etappen wird auf der Wiese südlich des Hauses ein provisorischer Parkplatz für 27 Personenwagen und 2 Kleinwagen auf einer Schotterrasenfläche angeboten. Die Erschliessung erfolgt ab der Bachtobelstrasse. Der Parkplatz wird mit einzelnen und in Gruppen angeordneten, in ihrer Lage nicht auf die Geometrie der Anlage Bezug nehmende, schnellwachsende und kurzlebige Laubbäume begleitet. In Frage kommen hier Arten der Weichholzaunen wie Birken, Pappeln, Erlen und Weiden. Wie bereits oben erwähnt wird in dieser Etappe die aus dem gewachsenen Terrain ragende Tiefgarage mit einer provisorischen mähharen Böschung eingebettet. Die Böschung wird in der zweiten Etappe durch das Gebäude F und begrünte Sitzstufen ersetzt.



Die Parkierung für Zweiräder erfolgt unter dem auskragenden Dach westlich des Hauses E.

BEPFLANZUNG:

Zwei der bestehenden Bäume an der Bachtobelstrasse müssen der Tiefgarageneinfahrt und der Anlieferungsrampe weichen. Als Ersatz wird, der bereits oben erwähnte, hochstämmige grosskronige Laubbaum in die Böschung gesetzt. Die restlichen Bäume an der Bachtobelstrasse bleiben erhalten. Die nicht geschützte Sträucherhecke entlang der heutigen Südgrenze muss der Arealentwicklung weichen.

Im Laufe der Erweiterung des Betriebs werden den Etappen folgend gross- und mittelkronige hochstämmige, vorwiegend heimische Laubbäume aus klimaerwärmungsverträglichen Provenienzen und allenfalls einige klimaverträgliche Gastbäume in Einzelstellung oder kleinen Gruppe gepflanzt. Mögliche Baumarten für den provisorischen Parkplatz wurden bereits genannt.

Die Sträucher südlich des Hauses B werden mit Bezug auf die Produktionsgrundlage der Firma Ceres ausgewählt. An der Südostecke des Hauses E wird ein schwarzer Holunder als traditioneller Schutzstrauch gepflanzt. Allenfalls wird er ergänzt durch einen roten Holunder.

Grundsätzlich orientiert sich die Zusammensetzung von Pflanzengattungen und -arten am Bezug zum Bestand, zur umliegenden Landschaft und zum Betrieb.

In intensiv genutzten Bereichen wird strapazierfähiger Rasen und in extensiv krautreiche Rasengesellschaften oder Blumenwiesen angesät.

Der Unterhalt erfolgt so, dass sich die Pflanzen ihrem Wesen entsprechend entwickeln können und so ihre gattungs- und artenspezifischen Eigenheiten entfalten können. Darüberhinausgehende Pflegeeingriffe erfolgen fachgerecht zur Wahrung der Funktion (z.B. Rasenmäh und -düngung), zur Eliminierung von Gefährdungen der Verkehrssicherheit und zur Prävention zur Vermeidung von Schäden an Leib und Gut.

AUSSENRAUM:

Generell dient der Freiraum innerhalb des Areals dem Betrieb hinsichtlich Zu- und Wegfahrt, Anlieferung, Parkierung und Zwischenlagerung und den Mitarbeitenden zur Kurzzeiterholung, als Aufenthaltsort und zur Pflege der Firmenkultur.

Der Freiraum zwischen den Neubauten dient zusätzlich als Ort für unregelmässig stattfindende Firmenevents.

Die Wege und Plätze im Areal werden entsprechend ihrer Nutzungsintensität unterschiedlich materialisiert. Versiegelte oder teilversiegelte Flächen wie Asphalt, Ortsbeton, Betonplatten und Betonsteine) kommen dort zur Anwendung, wo mit Fahrverkehr und hohen Scherkräften gerechnet werden muss und wo fussläufige Verbindungen mit hohem Sauberkeitsanspruch zwischen den einzelnen Bauten sichergestellt werden müssen. Die Entwässerung erfolgt hier konventionell über Einlaufschächte und Rinnen.

Chaussierte Flächen werden bei extensiver Nutzung und geringem Gefälle, sowie beim neu anzulegenden alten Kirchweg verwendet. Die Entwässerung erfolgt hier über die Schulter in angrenzende Grünflächen oder Sickermulden. (Letzteres beispielsweise beim provisorischen Parkplatz der ersten Etappe.)

Schotterrasenflächen werden bei Parkplätzen entlang der Strasse erstellt. Die Entwässerung erfolgt hier vertikal über den Kieskoffer in den Boden.

RETENTION

Die Entwässerung hat gemäss aktuellem GEP zu erfolgen. Die Dachflächen werden in den Dorfbach abgeleitet. Die Retentionsmassnahmen erfolgen unterirdisch und kommen im westlichen Bereich zu liegen. Der genaue Standort wird zu einem späteren Zeitpunkt bestimmt. Das benötigte Volumen beträgt ca. 30 m³. Als mögliches Produkt, wird das System AquaCell NG von Jansen AG vorgeschlagen.



2.2.5 NACHWEIS ENTWÄSSERUNG

Die erforderliche Neuplanung der Werkleitungen Ver- und Entsorgung des Areal (Elektrizitäts- und Wasserversorgung, Entwässerung) ist im Grundsatz vorhanden. Die Detailplanung erfolgt mit Erstellung der Baueingabe.

Die Firma NRP Ingenieure AG hat basierend auf dem Richtprojekt die Entwässerung des Gebiets berechnet. Das Resultat liegt vor, die Belange des Gewässerschutzes sowie die Vorgaben des Generellen Entwässerungsplans (GEP) können eingehalten werden.

Die bestehenden Sammelleitungen sind im Situationsplan eingetragen, die projektierten Leitungen werden noch ergänzt. Diese stehen in Abhängigkeit zur Etappierung, die noch nicht festgelegt ist.

Der Bereich für die Retentionsanlage sowie die Leitungsführung der neuen Meteorwasserleitung ist dem Umgebungsplan Nr. 2.1.6 des Richtprojekts zu entnehmen. Meteorwasser der Dachflächen sämtlicher Neubauten werden separat nach Retention in den Dorfbach abgeleitet.

Der Abflussbeiwert (Psi) beträgt 0.47, eine Retention ist notwendig und wird auf dem Grundstück unterirdisch realisiert. Details sind den Beilagen B2 zu entnehmen.



Abb. 13: Modellfoto 1

Quelle: Lukas Imhof Architekten GmbH | August 2025





Abb. 14: Modellfoto 2

Quelle: Lukas Imhof Architekten GmbH | August 2025



3 ERLÄUTERUNGEN

3.1 ALLGEMEINES

3.1.1 PLANEINTRÄGE

Sind im Situationsplan oder in den Sonderbauvorschriften keine Masse angegeben, gilt die Messgenauigkeit des Situationsplans im Massstab 1:500. Das Richtprojekt Architektur und Landschaftsarchitektur in der Beilage 1 gilt als wegleitend.

Nachfolgend werden die Sonderbauvorschriften detailliert erläutert, wo diese nicht selbsterklärend sind.

3.1.2 GELTUNGSBEREICH (ART. 1)

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans «Bachtobel» umfasst diejenigen Teilflächen der Parzellen Nrn. 193 und 606, die in der Bauzone liegen sowie die gesamte Parzelle Nr. 656, die mit der Gesamtrevision neu eingezont wurde.

Sofern nichts in den Sonderbauvorschriften geregelt ist, gelten die Vorschriften des übrigen Rechts.

3.2 ERSCHLIESSUNG

3.2.1 MOTORISIERTER VERKEHR (ART. 3)

Die Erschliessungsflächen für den motorisierten Verkehr können aufgrund der Anordnung der neuen Sammelgarage im südlichen Planungsgebiet gering gehalten werden. Die Anlieferung mit Lastwagen und Sammelgarage für Privatwagen werden getrennt voneinander erschlossen. Damit ist der Zugang zur Tiefgarage für Mitarbeitende und Besucher jederzeit sichergestellt, auch zu Anlieferungszeiten.

Die heute provisorisch erstellten Parkfelder für Mitarbeitende entlang der oberen Bachtobelstrasse sollen mit dem Bau eines ersten Teils der Tiefgarage in den Untergrund verlegt werden.



Abb. 15: Blick zu Parzelle Nr. 192
Quelle: Eigene Aufnahme | 2023



Abb. 16: Bestehende Besucher Parkplätze
Quelle: Eigene Aufnahme | 2023



Im nördlichen Planungsgebiet bleiben die bestehenden Verkehrsflächen erhalten (Zufahrt zu Doppelgaragen im Gebäude Assek.-Nr. 533 und bestehende Anlieferung), ebenso die bestehenden Besucherparkplätze entlang der Bachtobelstrasse beidseits des Haupteingangs.

NACHWEIS BEFAHRBARKEIT

Der Nachweis der Schleppkurven zeigt auf, dass die Lastwagenzu- und wegfahrt über die bestehenden Strassenparzellen in das Areal erfolgen kann.

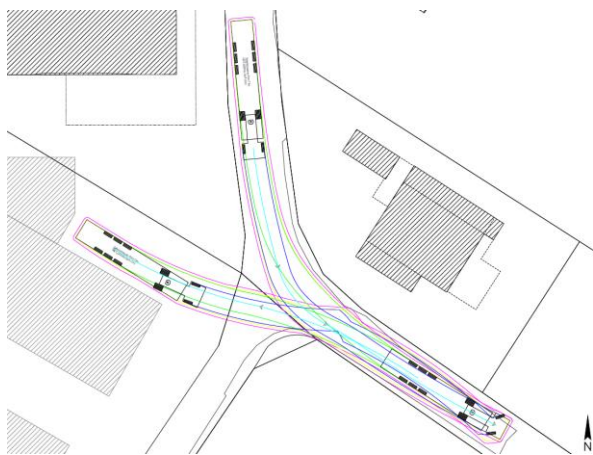


Abb. 17: Schleppkurvenprüfung Einfahrt

Quelle: Eigene Darstellung | März 2025

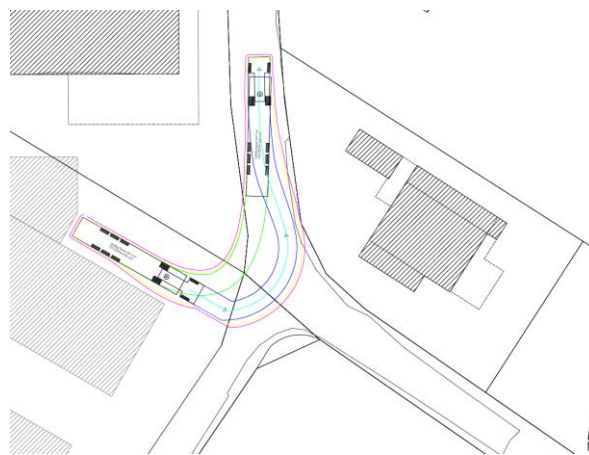


Abb. 18: Schleppkurvenprüfung Ausfahrt

Quelle: Eigene Darstellung | März 2025

3.2.2 FUSSVERKEHR (ART. 4)

Das Planungsgebiet wird über die Bachtobelstrasse und die internen Verkehrsflächen erschlossen. Eine attraktive und direkte Erschliessung der Gebäude und Aussenräume wird über die Innenhöfe sowie gedeckte und ungedeckte Fusswegverbindungen zwischen den Gebäuden sichergestellt.

Alle Wegverbindungen, die nicht direkt an der Bachtobelstrasse oder über den öffentlichen Fussweg nach Art. 5 geregelt werden, gelten als private Wege. Diese können auch innerhalb der allgemeinen Umgebungsfläche erstellt werden.

3.2.3 ÖFFENTLICHER FUSSWEG (ART. 5)

Heute verläuft der öffentliche Fussweg «Alter Kirchweg» mitten durch das Planungsgebiet, am Südrand des heutigen Firmenareals. Mit der vorliegenden Planung wird die öffentliche Fusswegverbindung an den Rand des erweiterten Firmenareals verlegt. Die neue öffentlichen Fusswegverbindung ist entlang der Richtungspunkte zu erstellen. Bei der Verlegung des Fusswegs gilt es zu beachten, dass die Wegführung ausserhalb des Gewässerraums verläuft, und Rücksicht auf die bereits vorhandene Weissdornbusch-Pflanzung nimmt. Im Rahmen der Entwicklung des Areals sollen temporäre, insbesondere direktere Fusswegverbindungen möglich sein. Wesentlich ist, dass die Verbindung jederzeit aufrechterhalten wird und benutzerfreundlich verläuft.

Da dieser Fussweg bereits heute unbefestigt ist und nur eine geringe Breite aufweist, ist eine maximale Flexibilität vorhanden. Die Verlegung des Weges ist analog des bestehenden Verlaufs mit einer Breite 1.50 m auszubilden.

Das Trassee des öffentlichen Fusswegs ist auch als Notzufahrt auszubilden. Dafür wird der Fussweg um das erforderliche Mass entsprechend der Befestigung für Fahrzeuge ausgelegt (Unterhaltsfahrzeuge Wald, Ambulanz etc.). Diese Befestigung (über die Fusswegbreite hinaus) ist im Koffer vorzunehmen und soll optisch nicht wahrgenommen werden können.





Abb. 19: Bestehende Weissdorn-Hecken

Quelle: Eigene Aufnahme | 2023



Abb. 20: Bestehender öffentlicher Fussweg

Quelle: Eigene Aufnahme | 2023



3.2.4 PARKIERUNG FAHRZEUGE (ART. 6)

Die Berechnung der Autoparkfelder für Angestellte und Besucher / Kunden erfolgt gemäss VSS-Norm.

SN 640 281. Für Industrie und Gewerbe sind pro 100 m² Bruttogeschossfläche ein Parkplatz für das Personal und 0.2 Parkplätze für Besucher empfohlen, wobei sich in der vorliegenden Situation die Anzahl massgeblich am Bedarf orientiert.

Gemeinsam mit der Realisierung des Logistikgebäudes (Baubereiche A1/A2) soll in der ersten Ausbauetappe bereits ein Teil der Sammelgarage erstellt werden, um die heute vorhandenen, provisorisch erstellten Parkplätze in den Untergrund zu verlegen.

Insgesamt werden aus heutiger Schätzung gemäss Richtprojekt maximal ca. 61 Parkfelder benötigt, die etappenweise in der Tiefgarage sowie oberirdisch angeordnet werden sollen.

Nach der Realisierung der ersten Etappe sollen provisorische Parkplätze innerhalb der unbebauten Baubereiche B1, B2 und B3 sowie der Platzfläche erstellt werden können. Damit soll sichergestellt werden, dass der Bedarf jederzeit abgedeckt wird und keine Autos entlang der Bachtobelstrasse parkiert werden. Die Zu- und Wegfahrt zu dieser temporären Parkieranlage darf im Bereich Zufahrt Parkierung 1. Etappe erfolgen. Werden die Baufelder B2 und B3 überbaut, muss die temporäre Zufahrt rückgebaut werden und die Umgebungsgestaltung gemäss Gestaltungsplanfestlegungen erfolgen (allgemeine Umgebungsfläche mit Parkfeldern und Baumpflanzungen).



Abb. 21: Parkieranlage 1. Etappe

Quelle: Eigene Darstellung | August 2025

Mit Realisierung der weitere(n) Etappe(n) erfolgt die vollständige Verlegung der oberirdischen Parkplätze in die unter den Neubauten zu liegende Tiefgarage. Einzig entlang der oberen Bachtobelstrasse werden noch 7 Parkfelder für Besuchende erstellt.



3.2.5 PARKIERUNG VELOS (ART. 7)

Ein ausreichendes Angebot an attraktiven Veloparkplätzen ist eine Grundvoraussetzung für eine nachhaltige Mobilität. Um möglichst viele Mitarbeitende zu motivieren, mit dem Velo zum Arbeitsplatz zu gelangen, sollen genügend überdachte Parkplätze zur Verfügung stehen, die möglichst nahe bei den Eingängen liegen und gut ausgestattet sind (beleuchtet, überdacht, mit Haltebügeln, die ein Anbinden erlauben).

Die Berechnung der Anzahl Veloabstellplätze richtet sich nach der VSS-Norm 40 065. Gemäss der Norm sind pro 10 Arbeitsplätze 2 Veloabstellplätze zu erstellen, zusätzlich sind pro 10 Arbeitsplätze 0.5 Veloabstellplätze für Besucher zu erstellen.

Rund 30 % der Abstellplätze sind als Kurzzeitabstellplätze (Besucherplätze) in der Nähe der Gebäudezugänge innerhalb der Gebäude oder in Kleinbauten zu platzieren. Die restlichen 70 % sind als Langzeitabstellplätze mit Überdachung auszuführen und können innerhalb der Baubereiche, in der Sammelgarage oder oberirdisch, witterungsgeschützt, gut beleuchtet und mit Haltebügeln versehen angeordnet werden.

3.2.6 NOTZUFAHRT UND ZUFAHRT UNTERHALT (ART. 8)

Für alle Bauten erfolgt die Notzufahrt direkt über die Bachtobelstrasse oder die Innenhöfe, mit Ausnahme des Gebäudes innerhalb des Baubereich B2. Dieser ist aufgrund des Höhenversatzes zur Platzfläche nur via Treppe oder Rampen zu erreichen. Die Notzufahrt für das Gebäude im Baubereich B2 soll entlang des neuen öffentlichen Fusswegs ermöglicht werden und kann bei Bedarf verlängert werden auf der ganzen Länge des öffentlichen Fusswegs.

Für die Ausgestaltung ist die Richtlinie für Feuerwehruzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen der Feuerwehr Koordination Schweiz (FKS) zu beachten. Diese schreibt vor, dass der Fahrweg auf geraden Abschnitten mindestens 3.50 m breit sein muss. Für Gebäude über 11.0 m Gebäudehöhe ist eine Standfläche von 6.0 x 11.0 m für Hubrettungsfahrzeuge zu erstellen.

Die Notzufahrt entlang des öffentlichen Fusswegs soll gleichzeitig für Unterhaltsfahrten zum Wald oder Dorfbach zu Verfügung stehen.

3.3 BEBAUUNG

3.3.1 TEILBEREICH R (ART. 9)

Für den grössten Teil der bestehenden Bebauung wird ein eigener Teilbereich ausgeschieden in dem die Regelbauweise gilt. Davon ausgenommen ist die Umgebung im Übergangsbereich zu den Neubauten sowie die Erweiterungen des Bestandes, für welche eigene (Bau-) Bereiche festgelegt werden.

3.3.2 BAUBEREICHE (ART. 10 UND 11)

Für die Neubauten wurden 5 Baubereiche festgelegt: Baubereiche A1 und A2 (Lager- und Anlieferungsgebäude), Baubereich B1 (Seminarraum, Schulungsräume), Baubereiche B2 und B3 (Zusatzgebäude Produktion / Labor sowie Büros. Die Baubereiche orientieren sich am Richtprojekt. Wo möglich wurde jeweils gegenüber dem Richtprojekt ein Zuschlag von 0.5 m angebracht (Spielraum Baubereich). Der Baubereich A2 dient der Überdachung für den Bereich des Warenumschlags. Für den Witterungsschutz darf eine seitliche Verglasung angebracht werden.

Das Lager- und Anlieferungsgebäude weist zwei Vollgeschosse auf und wird in der Höhe beschränkt. Es weist eine geringe Dachneigung auf.

Die Bestandesbauten, die gemäss Regelbauweise erstellt wurden (noch nach altem Baureglement, vor der Gesamtrevision), befinden sich im Teilbereich R. Für Erweiterungsbauten des Bestandes wurden die Baubereiche E festgelegt.



3.3.3 BEREICH VERBINDUNGSBAU (ART.12)

In diesen Bereichen darf eine eingeschossige Verbindungsbaute in Ausgestaltung einer Brücke erstellt werden. Sie dient als Verbindung zwischen den Gebäuden B (Gebäudekomplex Bestand) und A2 (Logistikgebäude). Aufgrund des Höhenunterschieds erstreckt sich diese Brücke vom 1. OG des Gebäudes B zum EG des Logistikgebäudes und verläuft oberhalb des eingeschossigen Erweiterungsbaus im Baubereich E2. Sollte sich zeigen, dass aus betrieblichen Gründen ein Witterungsschutz für die Mitarbeitenden notwendig ist, könnte die Brücke eingehaust werden, wobei die Seitenwände mit transparentem Material versehen werden müssten (z. B. Glas).

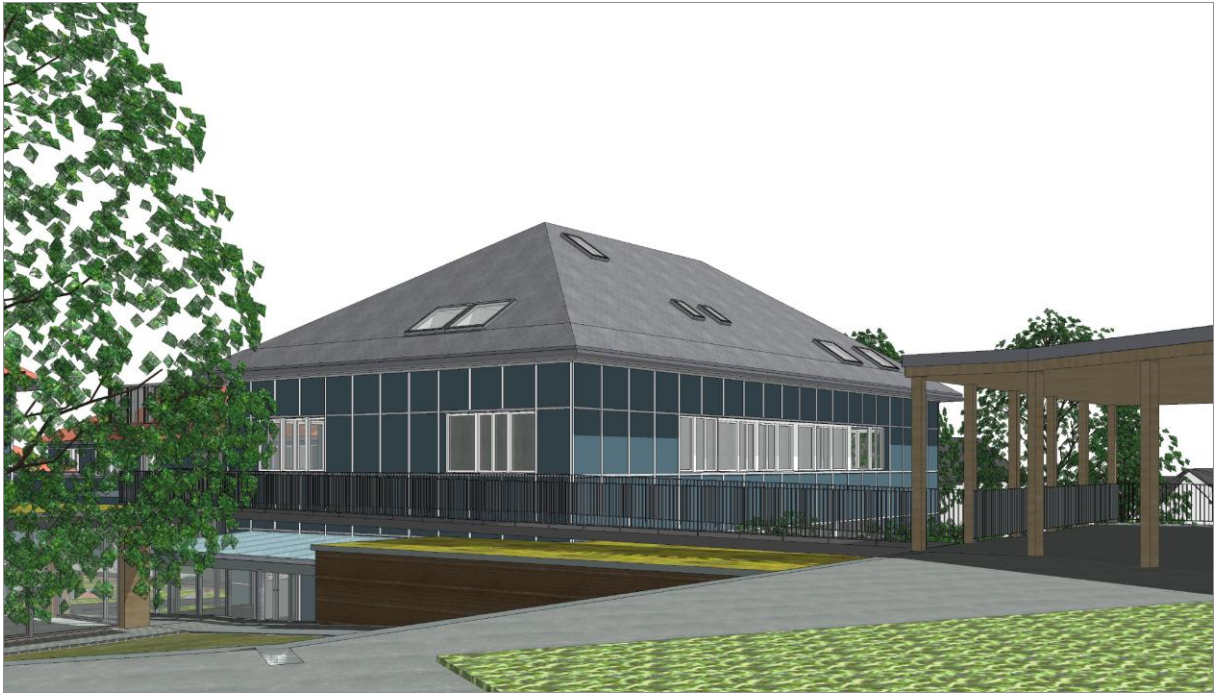


Abb. 22: Ansicht Verbindungsbrücke von Südwesten her: Verbindung 2. Obergeschoss Bestand mit Erdgeschoss Neubau

Quelle: Lukas Imhof Architekten AG | August 2025





Abb. 23: Ansicht Verbindungsbrücke von Westen her: Verbindung 2. Obergeschoss Bestand mit Erdgeschoss Neubau

Quelle: Lukas Imhof Architekten AG | August 2025

3.3.4 BAULINIE UNTERIRDISCHE BAUTEN (ART. 13)

Die maximale Ausdehnung der Sammelgarage und weiteren unterirdischen Bauten ist mit einer Baulinie festgelegt. Aufgrund der bestehenden Bebauung im Norden beschränkt sich die mögliche Ausdehnung der Sammelgarage auf den Bereich der Neubauten im Süden. Die Zufahrt zur Sammelgarage liegt im Baubereich A2 und wird teilweise ins Gebäude integriert. Dadurch wird eine hohe ästhetische Gesamtwirkung erzielt.

Der mögliche Bereich für Unterniveaubauten wird relativ grosszügig gefasst, um Spielraum für die weitere Planung zuzulassen.

3.3.5 ARCHITEKTONISCHE GESTALTUNG UND DACHGESTALTUNG (ART. 14 UND 15)

Der Gestaltungsplan dient der Sicherung eines Projekts mit erhöhter städtebaulicher und architektonischer Qualität. Eine gute Eingliederung ist dabei zentral. Die neue Bebauung soll nicht als Erweiterung sondern als ein neuer - wenn auch verwandter - Baustein des bestehenden Firmenareals der CERES und im ortsbaulichen Gefüge wahrgenommen werden.

Die Vorgaben der architektonischen Gestaltung orientieren sich an den wichtigsten Grundsätzen des vorliegenden Richtprojektes. Dies betrifft insbesondere die architektonischen Grundsätze zur Fassadengestaltung, welche mehrheitlich in Holz auszuführen ist. Um farbliche, architektonische Akzente zu setzen und um die Brandschutzrichtlinien einhalten zu können, dürfen Stirnfassaden eine andere, nicht brennbare Materialisierung aufweisen, die sich farblich von den in einem Naturton gehaltenen Holzfassaden abgeben kann, sich dabei aber an ortstypischen Farben oder den Bestandesfarben der Veres orientiert.

Wie das bisherige Areal soll auch die Erweiterung durch Schrägdächer geprägt werden. Flachdächer sind nur bei den Erweiterungsbauten respektive im Baubereich A2 zulässig. Diese sind extensiv zu begrünen.



Die Neubauten weisen verhältnismässig flache Dächer auf. Die flache Dachneigung dient der besseren Sicht der Bestandesbauten südlich des Perimeters in Richtung See sowie einer möglichst optimalen Nutzung für PV-Anlagen.

Abgesehen von technischen Anlagen sind bei den Neubauten keine Dachaufbauten zulässig. damit wird ein ruhiges Erscheinungsbild aus Fern- und Nahsicht erreicht und die bessere Einpassung in die Landschaft in der Umgebungszone des ISOS erreicht.

3.4 FREIRAUM

3.4.1 GRUNDSÄTZE FREIRAUMGESTALTUNG (ART. 16)

Eine hochwertige und standortgerechte Umgebungsgestaltung ist ein massgebender Faktor für die Entwicklung des Areals. Wie sich unschwer an der qualitätsvollen und sorgfältig gestalteten Umgebung des bestehenden Firmenareals ablesen lässt, ist das für die Firma CERES Heilmittel AG eine Selbstverständlichkeit und Teil ihrer Firmenphilosophie.

Die Umgebungsgestaltung der Arealerweiterung besteht ebenso aus weitgehend einheimischer und standortgerechter Bepflanzung in grosser Biodiversität. Nebst der hohen Durchgrünung soll die versiegelte Fläche minimal gehalten werden.

Das detaillierte Umgebungskonzept ist dem Richtprojekt in der Beilage B1 zu entnehmen.



3.4.2 BEREICH GARTEN (ART. 17)

Bereits im bestehenden Firmengelände befindet sich im Innenhof ein Garten mit Heilpflanzen und Kräutern. Das Richtprojekt nimmt dieses Element auf für die Arealerweiterung. In den gekennzeichneten, zentral gelegenen Bereichen zwischen den Bauten sind Themengärten mit Bepflanzungen und für den Aufenthalt anzuordnen.

Die Art, Lage und Ausdehnung dieser Themengärten ist gemäss Richtprojekt Freiraum (Umgebungsplan und zugehörigem Beschrieb) auszuführen.



Abb. 24: Kräutergarten im Innenhof der Parzelle Nr. 606 mit Wasserspiel

Quelle: Eigene Aufnahme | 2023

3.4.3 BÄUME UND STRÄUCHER (ART. 18)

Neue Bepflanzungen entlang der Bachtobelstrasse und entlang der südlichen Fassaden der Neubauten sorgen für eine gute Eingliederung in den Bestand und das Quartier sowie einen ansprechenden Siedlungsabschluss.

Die strassenbegleitenden Bäume dienen einer hochwertigen und einheitlichen Gestaltung des Strassenraums und dienen gleichzeitig der Beschattung. Die Bepflanzung der Arealerweiterung auf Parzelle Nr. 656 soll nicht mit regelmässigem Abstand von Strassenbäumen ergänzt werden sondern entsprechend der Lage westlich der Landwirtschaftszone mit passenden Gehölzsorten in einer lockerer Bepflanzungsweise erfolgen.

Die Bepflanzung entlang der Fassaden am Siedlungsrand bildet einen Übergang zur südlich des Fussweges direkt angrenzenden Landwirtschaftszone. Hier kämen beispielsweise Holundersträucher oder Spalierobst in Frage.

Weiter werden Bereiche für Sträuchergruppen ausgeschieden. Innerhalb dieser Bereiche ist eine festgelegte Anzahl an grossen Sträuchern gemäss Richtprojekt zu pflanzen.



3.5 VER- UND ENTSORGUNG

3.5.1 ENERGIE UND NACHHALTIGKEIT (ART. 19)

Die Neubauten sind mit erneuerbarer Energie zu versorgen. Ein Label (Minergie-Eco oder SNBS-Areal) wird nicht verlangt, soll aber sinngemäss angestrebt werden.

3.5.2 LÄRMSCHUTZMASSNAHMEN (ART. 20)

Die Umgebung (firmenintern und Nachbarschaft) wird durch die Vorschrift betreffend Regenrinne vor Lärmemissionen geschützt. Die Integration der Tiefgaragenrampe in das Gebäude berücksichtigt dieses Anliegen zusätzlich.

3.5.3 KEHRRICHTSAMMELSTELLE (ART. 21)

Die Abfallentsorgung erfolgt mittels Unterflurcontainer (UFC). Die benötigte Fläche ist im Gestaltungsplan ausgeschieden und bereits mit der Gemeinde respektive der KVA Thurgau abgesprochen. Diese ist für Kehrrichtfahrzeuge gut zu erreichen. Die Sammelstelle ist gemäss den Weisungen der Gemeinde zu erstellen.

3.5.4 ELEKTRIZITÄTS- UND WASSERVERSORGUNG (ART. 22)

Die Planung der ergänzten Elektrizitäts- und Wasserversorgung ist noch nicht im Detail erfolgt, da mit der ersten Etappe nur das Logistikgebäude erstellt wird, das an die bestehenden Leitungen angeschlossen werden kann. Die etappenweise Erweiterung des Firmenareals bedingt jeweils auch die Neuverlegung von Elektrizitäts- und Wasserleitungen, die jeweils mit dem entsprechenden Baugesuch einzureichen sind.

3.5.5 ENTWÄSSERUNG UND RETENTION (ART. 23)

Um Hochwasserspitzen umgehen zu können, haben Flachdächer eine Retentionswirkung aufzuweisen. Das anfallende Regenwasser der Gebäude mit Steildächern ist über eine Retentionsleitung mit Drosselung in den Dorfbach zu leiten.

Die Retentionsleitung ist für alle Neubauten zu dimensionieren und mit der ersten Etappe zu erstellen. Die entsprechenden Nachweise und Berechnungen wurden vom Büro NRP Ingenieure AG erstellt und befinden sich in der Beilage B2. Die grobe Linienführung dieser neuen Leitung und Retentionstank Aquacell sind im Situationsplan eingetragen. Ausserhalb des Perimeters verläuft die Leitung in den Dorfbach. Das entsprechende Projekt ist mit dem Baugesuch der ersten Etappe einzureichen.

3.6 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

3.6.1 ETAPPIERUNG (ART. 23)

Mit der ersten Etappe sind mindestens die Bauten der Baubereiche A1 und A2 zu erstellen. Dabei ist auch ein Teil der unter dem Gebäude liegenden unterirdischen Sammelgarage zu erstellen. Die heute bestehenden oberirdischen Parkfelder, die mit Realisierung der ersten Etappe wegfallen, werden damit ersetzt.

Zudem werden zusätzliche provisorische Parkfelder südlich des neuen Logistikgebäudes erstellt. Damit soll sichergestellt werden, dass auch Spitzen im Betrieb abgedeckt werden können und alle Mitarbeitenden auf dem Gelände parkieren können.

Die Freiraumgestaltung ist jeweils der Etappierung anzupassen. Damit wird sichergestellt, dass zwischen den Bauetappen eine hochwertige Umgebungsgestaltung vorliegt.

Die öffentliche Fusswegverbindung ist in jeder Etappe und auch während den Bauphasen zu gewährleisten, darf aber temporär von der finalen Linienführung am südwestlichen Rand des Perimeters abweichen.



4 NACHWEISE

4.1 SIEDLUNG

4.1.1 ABWEICHUNG GEGENÜBER DER REGELBAUWEISE

Die geplante Bebauung und Vorschriften durch den Gestaltungsplan befinden sich grösstenteils in der Regelbauweise. Einzig bei der vorgegebenen Dachneigung könnte eine geringfügige Abweichung gegenüber der Regelbauweise auftreten, sollte die Mindestneigung von 9° realisiert werden:

Tab. 3: Abweichungen der Regelbauweise

REGELBAUWEISE (ART.37 BAUR)	REGELUNG IM GESTALTUNGSPLAN (ART. 15)	ABWEICHUNG
min. 15°	min. 9° - max. 18°	- 6°

Diese Abweichung gegenüber der Regelbauweise bedeutet nicht, dass der Gestaltungsplan dem fakultativen Referendum unterstellt werden muss, da die abschliessende Aufzählung gemäss §3 PBG nicht betroffen ist.

4.1.2 ISOS

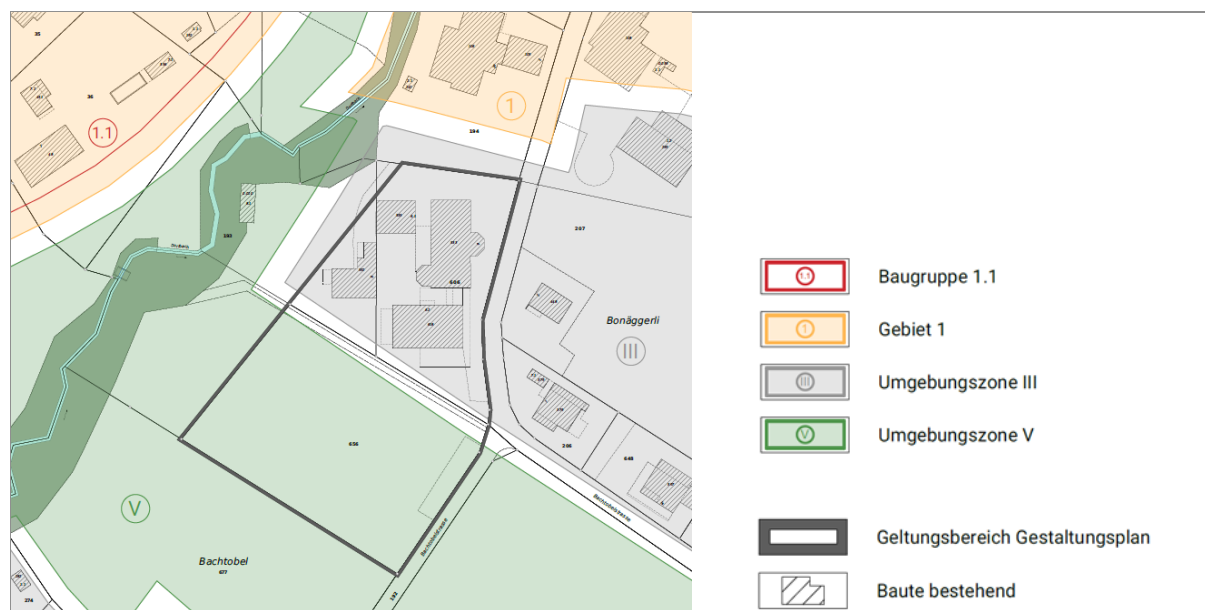


Abb. 25: Infoplan ISOS

Quelle: Eigene Darstellung | Juli 2025

Der Bestand der Ceres Heilmittel AG befindet sich in der Umgebungszone U-Zo III mit Erhaltungsziel b. Die Erweiterung des Betriebs liegt in der Umgebungsrichtung U-Ri V mit Erhaltungsziel a. Die Umgebungsrichtung U-Ri V umfasst beinahe die gesamte Freifläche entlang des Siedlungsrandes von Kesswil. Mit der Ortsplanungsrevision (in Kraft seit September 2021) wurde die Fläche zur Erweiterung des Betriebsstandortes der Ceres Heilmittel AG eingezont. Da diese Einzonung genehmigt wurde, ist davon auszugehen, dass die Interessen der Betriebserweiterung der CERES im Revisionsverfahren der Ortsplanung höher gewichtet wurde als das Schutzinteresse.

Der Gestaltungsplan dient unter anderem dazu, die Vorgaben aus der Richtplanung umzusetzen. Mit der Typologie der Bebauung und der architektonischen Ausgestaltung mit Anlehnung an ein Bauerngehöft wird dem Ortsbild Rechnung getragen und die erforderliche gute Einpassung gewährleistet.



4.1.3 ARCHITEKTONISCHE QUALITÄT

Der Gestaltungsplan gemäss § 23 PBG dient der architektonisch guten, auf die bauliche Umgebung abgestimmten Überbauung sowie deren Verdichtung und Erneuerung.

Mit dem Gestaltungsplan kann gemäss §24 Abs. 2 von der Regelbauweise abgewichen werden, wenn dadurch gesamthaft eine bessere Siedlungsgestaltung erzielt wird und diese im öffentlichen Interesse liegt.

GESAMTHAFT BESSERE SIEDLUNGSGESTALTUNG

Das Richtprojekt der Lukas Imhof Architektur GmbH in Zusammenarbeit mit dem Landschaftsarchitekten Martin Klausner ist das Resultat einer sorgfältigen und umfassenden Auseinandersetzung mit den örtlichen Gegebenheiten und zeugt von hoher architektonischer Qualität. Eine gesamthaft bessere Siedlungsgestaltung ist gewährleistet, muss aber nicht explizit nachgewiesen werden, da sich das Richtprojekt innerhalb der Massvorschriften der Regelbauweise bewegt. Aus diesem Grund unterliegt der Gestaltungsplan auch keinem fakultativen Referendum.

ÖFFENTLICHES INTERESSE

Entlang der Bachtobelstrasse wird der Strassenraum mit einer ansprechenden Baumpflanzung aufgewertet. Der öffentliche Fussweg wird mit seiner Verlegung attraktiv gestaltet und verläuft benutzergerecht auf möglichst kurzem Weg am Siedlungsrand.

Mit den Vorschriften bezüglich der Gestaltung der Bauten und Aussenräumen wird ein sehr gutes Siedlungs- und Aussenraumergebnis erreicht.

Das Unternehmen Ceres Heilmittel AG will mit der Betriebserweiterung den Hauptsitz seines Standortes stärken. Mit dem Gestaltungsplan kann dieser Wunsch erfüllt werden, wodurch Arbeitsplätze und ein wichtiges Unternehmen für die regionale Wirtschaft der Gemeinde erhalten bleiben. Die CERES Heilmittel AG ist Teil des regionalen Branchenclusters PhytoValley Switzerland (phytovalleyswitzerland.org). Es besteht ein grosses öffentliches Interesse am Fortbestand des Firmenstandortes.

4.1.4 NACHBARSCHAFTSSCHUTZ

GRUNDSATZ

Nach § 24 Abs. 2 PBG dürfen die Nachbarsgrundstücke ausserhalb des Geltungsbereiches in Bezug auf die Grenzabstände, Höhenmasse oder Gebäudelänge und -breite nicht stärker als nach der geltenden Regelbauweise betroffen sein. Ansonsten ist der Gestaltungsplan gemäss § 24 Abs. 3 PBG, nach Erledigung der Einsprachen der Gemeindeabstimmung zu unterbreiten, wenn dies ein festgelegter Anteil der Stimmberechtigten während der Auflagefrist verlangt.

Die Grenzabstände, Höhenmasse und Gebäudelängen halten die Regelbaumasse ein, der Gestaltungsplan untersteht somit nicht dem fakultativen Referendum.

4.1.5 LÄRMSCHUTZ

Das geplante Ceres-Areal wird voraussichtlich nur geringfügigen Mehrverkehr generieren und verursacht keine relevanten Lärmimmissionen. Der Nachweis, die Forderungen des Lärmschutzes zu erfüllen, ist jeweils mit dem Baugesuch zu erfüllen.



4.2 NATUR UND LANDSCHAFT

4.2.1 EINORDNUNG IN DIE LANDSCHAFT UND DAS QUARTIER

Die Bebauung fügt sich mit der gewählten Setzung der Bauten sehr gut in das gewachsene Gelände ein. Die Volumina sind zueinander versetzt angeordnet und die vorhandenen Höhengsprünge werden allesamt innerhalb des Areals überbrückt. Sichtbeziehungen ins Bachtobel und Richtung See werden durch beschränkte Gebäudelängen sichergestellt.

Das Strassenbild der Bachtobelstrasse kann durch die Ergänzung der bestehenden Baumreihe mittels Einzelbäumen aufgewertet werden. Zudem gelingt die Gestaltung des zukünftige Siedlungsrandes durch die gestalterischen Vorgaben einer Bepflanzung der Fassaden im Gestaltungsplan. Im Osten erfolgt der Übergang zur Landwirtschaftszone mit der Bachtobelstrasse, im Südwesten mit dem neuen Verlauf des öffentlichen Fusswegs.

4.2.2 FÖRDERUNG NATUR IM SIEDLUNGSRAUM

Im Gestaltungsplan werden Flächen für Gärten mit Bepflanzung definiert. Zudem sind verbindlich Baum- und Sträucherpflanzungen vorzunehmen, wobei die Bepflanzung nur aus vorwiegend einheimischen und standortgerechten Pflanzen- und Baumarten bestehen darf.

Die Verzahnung von Freiraum und umgebender Natur im Westen sowie ein sorgfältiger Übergang zu den Landwirtschaftsflächen im Süden und Osten ist mit der geplanten Bepflanzung sichergestellt.

4.3 ABSTIMMUNG VON SIEDLUNG UND VERKEHR

4.3.1 ERSCHLIESSUNG MIT DEM ÖFFENTLICHEN VERKEHR

Die Betriebserweiterung liegt innerhalb der ÖV-Gütekategorie D und gilt als gering durch den ÖV erschlossen. Ein Busnetz besteht nicht. Durch attraktive Anlagen für Velofahrende und die Nähe zum Bahnhof ist der Standort trotzdem attraktiv für den Langsamverkehr. Es besteht ein durchgehender Fussgängerschutz ab Bahnhof.

4.3.2 KAPAZITÄTSRESERVEN STRASSENNETZ

Auf der Bachtobelstrasse ist mit geringem Mehrverkehr zu rechnen, da das Unternehmen nicht eine Vielzahl an Personen beschäftigt und sich die Anlieferungen auf wenige Fahrten pro Woche beschränken. Die Bachtobelstrasse verfügt über eine geringe Verkehrsmenge und könnte zusätzliche Fahrten problemlos aufnehmen, ein Ausbau ist nicht erforderlich.



5 INTERESSENABWÄGUNG

5.1 ERMITTLUNG DER RELEVANTEN INTERESSEN

Innerhalb des Planungsgebiets treffen verschiedene Interessen aufeinander. In nachfolgender Tabelle ist dargestellt, welche Interessen für die vorliegende Planung relevant sind:

Tab. 4: Ermittlung der relevanten Interessen

UNTERSUCHTE INTERESSEN	RELEVANT
Haushälterische Bodennutzung / Siedlungsentwicklung nach Innen / Schaffung kompakter Siedlungen (Art. 1 RPG)	X
Räumliche Voraussetzungen für die Wirtschaft schaffen und erhalten (Art. 1 RPG)	X
Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen (Art. 1 RPG)	
Schutz von Landschafts- und Ortsbildern sowie Natur- und Kulturdenkmälern (Art. 1 NHG) - Bundesinventar schützenswerter Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS) - Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) - Schutzobjekte gemäss Schutzplan - Ökologischer Ausgleich	
Einordnung von Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft (Art. 3 RPG)	X
Erhaltung naturnaher Landschaften und Erholungsräume (Art. 3 RPG)	X
ÖV-Erschliessung von Wohn- und Arbeitsgebieten (Art. 3 RPG)	
Schonung der Wohngebiete vor schädlichen/lästigen Einwirkungen (Art. 3 RPG)	X
Erhalt und Schaffung von Rad- und Fusswegen (Art. 3 RPG)	X
Siedlungen mit vielen Grünflächen und Bäumen (Art. 3 RPG)	X
Das Treffen von Massnahmen zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche (Art. 3 RPG)	X
Weitere Bundesinteressen, z.B. Gewässerschutz, ... - Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GSchG) - Gewässerschutzverordnung (GSchV)	
Interessen der Anstösserinnen und Anstösser (Mehrbelastungen durch Schattenwurf oder Mehrverkehr, Wohnhygiene, Eigentumsgarantie, Planbeständigkeit, Verhältnismässigkeit etc.)	
Interessen der Grundeigentümerschaft (Mehrausnutzung, Eigentumsgarantie, Planbeständigkeit, Verhältnismässigkeit, Wohnhygiene etc.)	X



5.1.1 BEWERTUNG DER INTERESSEN

Die vorgängig ermittelten Interessen werden nachfolgend gewichtet und entsprechend in eine Rangfolge geordnet:

Tab. 5: Bewertung der Interessen

RANGFOLGE	UNTERDUCHTE INTERESSEN
1	Haushälterische Bodennutzung / Siedlungsentwicklung nach Innen
1	Räumliche Voraussetzungen für die Wirtschaft schaffen und erhalten
2	Einordnung von Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft
2	Schonung der Wohngebiete vor schädlichen/lästigen Einwirkungen
2	Erhalt und Schaffung von Rad- und Fusswegen
2	Siedlungen mit vielen Grünflächen und Bäumen
2	Das Treffen von Massnahmen zur besseren Nutzung der ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche
3	Interessen der Anstösserinnen und Anstösser / öffentliches Interesse
3	Interessen der Grundeigentümerschaft

Die Interessen der Siedlungsentwicklung nach innen, sowie das Schaffen und Erhalten der räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft sind in der Rangfolge der untersuchten Interessen an oberster Stelle, da es mit dem Raumplanungsgesetz (RPG) in einem nationalen Gesetz verankert ist.

Die daraus resultierende Notwendigkeit der darauf ausgerichteten Massnahmenerstellung und weiteren Inhalten vom RPG sind an zweiter Stelle, da sie in einem höheren Artikel aufgeführt sind als die beiden Aufgaben im Art. 1 RPG. Das Interesse der Anstösserinnen und Anstösser ist gleichwertig mit dem Interesse der Grundeigentümerschaft.

5.1.2 VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN GESETZGEBUNG UND PLANUNG

Die vorliegende Planung berücksichtigt die übergeordnete Gesetzgebung und Planung vollumfänglich. Der Gestaltungsplan berücksichtigt insbesondere die Vorgaben aus dem rechtskräftigen kantonalen Richtplan und Gemeinderichtplan.

5.1.3 AUSWIRKUNGEN AUF DIE ERMITTELTEN INTERESSEN

Nachfolgend werden im Rahmen der Interessenabwägung die relevanten betroffenen Interessen beurteilt und abgewogen.

Tab. 6: Auswirkungen auf die ermittelten Interessen

ERMITTELTE INTERESSEN	BEURTEILUNG
Innenentwicklung	Mit der Entwicklung des Gestaltungsplans kann am Siedlungsrand von Kesswil der Betriebsstandort weiterentwickelt werden. Der Gestaltungsplan ermöglicht eine gemäss Baureglement geplante Ausnützung der betroffenen Parzellen, die Ziele der Innenentwicklung werden umgesetzt.
Räumliche Voraussetzungen für die Wirtschaft schaffen und erhalten	Die gewünschte Betriebserweiterung der Ceres Heilmittel AG braucht mehr Bauvolumen und aufgrund spezifischer Produktionsabläufe entsprechende Gebäudelängen. Der Gestaltungsplan kann die räumlichen Voraussetzungen für einen lokalen Betrieb schaffen und fördert damit den Standort Kesswil für die Ceres Heilmittel AG als Hauptstandort, womit deren Arbeitsplätze erhalten bleiben.
Einordnung von Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft	Durch die einheitliche Arealentwicklung und das hochwertige Ortsbauliche Konzept ist die Einordnung gewährleistet. Das Bachtobel ist mit Waldflächen gesäumt. Der Gestaltungsplan Bachtobel reagiert auf die Umgebung und stellt eine naturnahe Gestaltung sicher. Der Siedlungsrand wird durch die hochwertige Gestaltung vorbildlich ausgestaltet.



ERMITTELTE INTERESSEN	BEURTEILUNG
Schonung der Wohngebiete vor lästigen Einwirkungen	In den Vorschriften des Gestaltungsplans Bachtobel für die Ceres Heilmittel AG wird auf die Lärmimmissionen mit Schutzmassnahmen an der Quelle der Sammelgarageneinfahrt reagiert. Dadurch kann das umliegende Wohngebiet vor Lärmeinwirkungen geschont werden. Die zusätzlichen Lieferfahrten, welche durch die Betriebserweiterung erwartet werden, sind von untergeordneter Bedeutung.
Erhalt von Fusswegen und Schaffung von Siedlungen mit vielen Grünflächen und Bäumen	Bereits heute besteht durch das Bachtobel ein öffentlicher Fussweg. Dieser wird in Zusammenhang mit der Arealentwicklung für die Ceres Heilmittel AG verlegt. Mit der neuen Linieneinführung wird ein adäquater Ersatz geschaffen. Die Vorschriften des Gestaltungsplans zur Umgebung garantieren eine hohe Durchgrünung des Ceres-Campus sowie die Pflanzung von Bäumen entlang des öffentlichen Weges.
Interessen der Anstösserinnen und Anstösser / öffentliches Interesse	Der öffentliche Fussweg dient der Erschliessung der sich angrenzenden Quartiere. Durch den Erhalt des Weges wird dieses öffentliche Interesse gewahrt.
Interessen der Grundeigentümerschaft	Der Gestaltungsplan Bachtobel berücksichtigt die Wünsche der Ceres Heilmittel AG für die Betriebserweiterung. Die Regelungen im Gestaltungsplan ermöglichen eine Realisierung in Etappen. Bei Bedarf und sich ändernden Bedürfnissen kann der Gestaltungsplan in einigen Jahren angepasst werden.

5.1.4 RESULTAT DER INTERESSENABWÄGUNG

Mit der Festlegung des Gestaltungsplans nach § 23 ff. PBG werden alle berührten Interessen angemessen berücksichtigt und nicht eingeschränkt.

Der Grundsatz der Verhältnismässigkeit verlangt, dass ein Eingriff in ein Grundrecht zur Erreichung des beabsichtigten Ziels geeignet und erforderlich sein muss und eine vernünftige Zweck-Mittel-Relation zu wahren ist. Eine Massnahme ist nur gerechtfertigt, wenn sie ein vernünftiges Verhältnis zwischen dem angestrebten Ziel, welches aus öffentlichen Interessen resultiert, und dem Eingriff wahr, den sie beim Privaten bewirkt.

Der Gestaltungsplan dient zur Sicherung des in den Sonderbauvorschriften festgelegten Zwecks und kann somit die Wahrung des öffentlichen Interesses garantieren und zugleich einen Mehrwert für die Ausnützung innerhalb des Perimeters für die Grundeigentümerschaft ermöglichen.

Der Gestaltungsplan Bachtobel ermöglicht somit die Planungssicherheit und eine Betriebserweiterung für die Ceres Heilmittel AG.

6 VERFAHREN

6.1 BEARBEITUNGSPHASE

Auf Basis des Richtprojektes von Lukas Imhof Architektur GmbH sowie von Martin Klauser Landschaftsarchitektur vom 31. Juli 2025 wurde der grundeigentümerverbindliche Gestaltungsplan erarbeitet.

6.2 VORPRÜFUNG

Am 19. August 2025 wurde der Gestaltungsplan vom Gemeinderat Kesswil zur kantonalen Vorprüfung und Mitwirkung freigegeben. Die Hinweise der ordentlichen Vorprüfung im Sinne von § 11 PBG des Amtes für Raumentwicklung wurden in der Bereinigung wie folgt berücksichtigt/nicht berücksichtigt:

• ...



6.3 MITWIRKUNG UND INFORMATION

Die Bevölkerung und die Anstösser wurden anlässlich der öffentlichen Informationsveranstaltung vom 29. September 2025 über den Stand der Planung informiert, im Anschluss wurde vom 31.9. bis 31.10.2025 eine Vernehmlassung durchgeführt. Die eingegangenen Hinweise aus der Bevölkerung wurden in der Bereinigung wie folgt berücksichtigt/nicht berücksichtigt:

- ...

6.4 RECHTSVERFAHREN

Der Gemeinderat hat den Gestaltungsplan Bachtobel an der Sitzung vom ... 2026 beschlossen und für die Auflage freigegeben.

6.4.1 ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Der Gestaltungsplan Bachtobel wurde, gestützt auf § 29 PBG, vom ... bis ... während 20 Tagen öffentlich aufgelegt. Die Auflage wurde im Amtsblatt Nr. ... vom ... publiziert. Während dieser Frist gingen beim Gemeinderat Einsprachen ein.

6.4.2 GENEHMIGUNG

Der Gestaltungsplan Bachtobel wird anschliessend dem Departement für Bau und Umwelt zur Genehmigung eingereicht.

6.4.3 INKRAFTSETZUNG

Nach erfolgter Genehmigung des Gestaltungsplans und eingetretener Rechtskraft, setzt der Gemeinderat den Gestaltungsplan in Kraft.



7 BEILAGEN

- B1 RICHTPROJEKT (LUKAS IMHOF ARCHITEKTEN GMBH, MARTIN KLAUSER LANDSCHAFTSARCHITEKTUR VOM 8. AUGUST 2025**
- B2 NACHWEIS ENTWÄSSERUNG VON NRP INGENIEURE AG**



ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Titelbild: Ceres Heilmittel AG, Betriebsstandort Kesswil, Ansicht Innenhof Bestand	2
Abb. 1: Ceres Heilmittel AG, Betriebsstandort Kesswil	4
Abb. 2: Orthofoto 2023 mit Geltungsbereich (rot) und Sichtbeziehung (Pfeil, grün)	5
Abb. 3: Amtliche Vermessung mit Geltungsbereich (rot) und Gebäudebezeichnungen	5
Abb. 4: Ausschnitt kantonaler Richtplan (Geltungsbereich rot)	6
Abb. 5: Kommunalen Richtplan (teilgenehmigt mit E-Nr. 34) (Geltungsbereich rot)	7
Abb. 6: Zonenplan (in Kraft gesetzt am 1. September 2021) mit Geltungsbereich Gestaltungsplan (rot)	8
Abb. 7: Ausschnitt ISOS Kesswil mit Planungsgebiet in rot	10
Abb. 8: ÖV-Gütekategorie (Geltungsbereich rot)	11
Abb. 9: Ausschnitt Genereller Entwässerungsplan (GEP) der Gemeinde mit Geltungsbereich (rot)	12
Abb. 10: Situationsplan Richtprojekt	14
Abb. 11: Visualisierung Bestand mit Innenhof (rechts) und Arealerweiterung (links)	15
Abb. 12: Visualisierung Neues Lager- und Anlieferungsgebäude (links) und Tiefgarageneinfahrt PW (rechts) der 1. Etappe	15
Abb. 13: Modellfoto 1	22
Abb. 14: Modellfoto 2	23
Abb. 15: Blick zu Parzelle Nr. 192	24
Abb. 16: Bestehende Besucher Parkplätze	24
Abb. 17: Schleppkurvenprüfung Einfahrt	25
Abb. 18: Schleppkurvenprüfung Ausfahrt	25
Abb. 19: Bestehende Weissdorn-Hecken	26
Abb. 20: Bestehender öffentlicher Fussweg	26
Abb. 21: Parkierungsanlage 1. Etappe	27
Abb. 22: Ansicht Verbindungsbrücke von Südwesten her: Verbindung 2. Obergeschoss Bestand mit Erdgeschoss Neubau	29
Abb. 23: Ansicht Verbindungsbrücke von Westen her: Verbindung 2. Obergeschoss Bestand mit Erdgeschoss Neubau	30
Abb. 24: Kräutergarten im Innenhof der Parzelle Nr. 606 mit Wasserspiel	32
Abb. 25: Infoplan ISOS	34



TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 1: Auszug Regelmasstabelle (in Kraft gesetzt am 1. September 2021).....	9
Tab. 2: Geltende Servitute.....	13
Tab. 3: Abweichungen der Regelbauweise	34
Tab. 4: Ermittlung der relevanten Interessen	37
Tab. 5: Bewertung der Interessen.....	38
Tab. 6: Auswirkungen auf die ermittelten Interessen.....	38



Hydraulischer Nachweis Regenabwasserkanalisation

Projekt: Neubau Ceres Campus

Gemeinde: Kesswil

Parzellennummer: 656

Parzellenfläche gesamt: 4'038 m²

Parzellenfläche in Bauzonen: 4'038 m²

Grundlage: Umgebungsplan 1:500, 14.11.2024

Bauzone: Die Parzelle befindet sich in der Zone *Wohn- und Arbeitszone* (WA2).

Entwässerungssystem: Die Parzelle entwässert im Trennsystem.

Abflussbeiwert: Der einzuhaltende Abflussbeiwert für die Einleitung Dorfbach (ψ_{RW}) beträgt 0.15.

Versickerung: Die Versickerungsmöglichkeit sind zu überprüfen.

Bemerkung: Vorliegender Nachweis gilt ausschliesslich für die Regenabwasserkanalisation.

Flächenart	A _{Brutto} m ²	γ %	C-Wert -	A _{reduziert} m ²	A _{angeschl.} m ²	ψ -	Bemerkung zur Entwässerung
<u>Dachflächen</u>							
Giebelächer: Blech oder PV	1'294.0	32.0%	1.0	1'294.0	1'294.0	0.32	Dorfbach
Flachdächer: Kies	217.0	5.4%	0.8	173.6	173.6	0.04	Dorfbach
<u>Plätze und Wege</u>							
Vorplätze und Zufahrten: Beton, Belag sickertfähig	710.0	17.6%	0.6	426.0	426.0	0.11	Dorfbach
<u>Grünflächen und Weiteres</u>							
Grünflächen	1'817.0	45.0%	0.0	-	-	-	lokale Versickerung
TOTAL	4'038.0	100%		1'893.6	1'893.6	0.4689	

$$\psi_{RW} = 0.47$$

Der ψ_{RW} -Wert des Gebietes überschreitet den zulässigen ψ_{RW} -Wert. Es müssen Versickerungs- oder Retentionsmassnahmen umgesetzt werden.

Berechnung Retentionsvolumen

Projekt: **Neubau Ceres Campus**

Gemeinde: **Kesswil**

Liegenschaft: **656**

Berechnung nach VSA

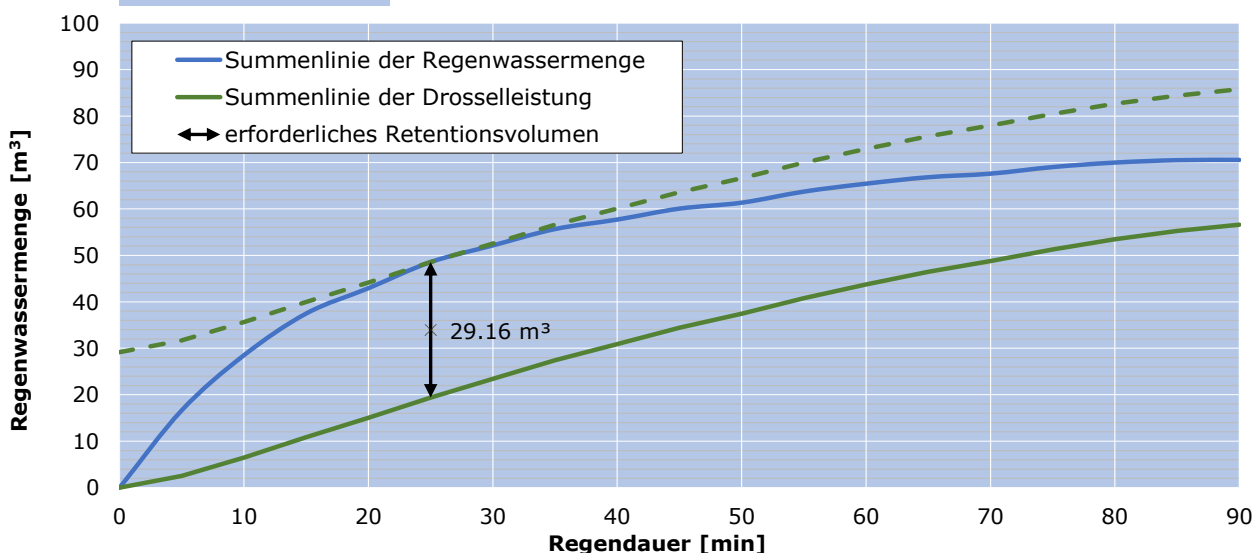
Regendaten:	Regenregion	Güttingen	Anforderungen:	$Q_{Drossel,max}$ [l/s/ha]:	300
	Jährlichkeit	10		$\Psi_{zulässig}$ [-]	0.15

Parzelle:

Parzellenfläche	A [m ²]:	4'038	(gemäss Angaben im hydraulischen Nachweis)
Abflussbeiwert	Ψ [-]:	0.47	(gemäss Angaben im hydraulischen Nachweis)
reduzierte Fläche	A _{red} [m ²]:	1'893	(Abflussrelevante Fläche)
zulässige Fläche	A _{red, zul.} [m ²]:	605.7	
Drosselabfluss	Q _{Drossel} [l/s]:	18.2	

Retentionsvolumenbestimmung:

Regendauer D	Regenint.	Q _{an}	V _{an}	V _{ab}	V _{Retention}
[min]	[h]	[l/s/ha]	[l/s]	[m ³]	[m ³]
0	0	0	0	0	0
5		293	55.55	16.67	14.14
10		251	47.52	28.51	22.04
15	0.25	220	41.66	37.49	26.65
20		189	35.79	42.94	27.93
25		171	32.38	48.57	29.16
30	0.5	153	28.97	52.14	28.74
35		140	26.51	55.67	28.26
40		127	24.05	57.71	26.81
45	0.75	118	22.25	60.07	25.64
50		108	20.45	61.35	23.92
55		102	19.31	63.73	22.94
60	1	96	18.18	65.44	21.67
65		91	17.14	66.83	20.33
70		85	16.09	67.60	18.82
75	1.25	81	15.34	69.02	17.72
80		77	14.58	69.98	16.52
85		73	13.82	70.49	15.25
90	1.5	69	13.06	70.55	13.94



Resultate:

- Massgebende Regendauer 25 min
- Erforderliches Retentionsvolumen 29.16 m³
- z.B. Maximale Einstauhöhe ca. 0.58 m bei Grundfläche 50 m² und Drosseldurchmesser ca. 11.0 cm