



Planungsbericht

30. Juli 2024

Vorprüfung Kanton

Gestaltungsplan Kaisergarten



ERR Raumplaner AG
FSU SIA

ERR Raumplaner AG
Teufener Strasse 19
9001 St.Gallen

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

Projektleitung
Hanspeter Woodtli
dipl. Ing. FH SIA, Raumplaner FSU
Raumplaner FSU | REG A

Fachbearbeitung
Filip Bovens
BSc FH in Stadt-, Verkehrs- und Raumplanung

Projekt Nr. 050.1.005.00

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	4
1.1	Sachverhalt	4
1.2	Bearbeitungsgebiet	6
2	Grundlagen	8
2.1	Kantonale Planungen	8
2.2	Kommunale Planungen	8
2.3	Umwelt Recht	16
2.4	Weitere Grundlagen	16
3	Richtprojekte	18
3.1	Entwicklung über Workshop	18
3.2	Richtprojekt Kaisergarten	21
3.3	Richtprojekt Graphis / Schönenberger	24
4	Erläuterung Gestaltungsplan	26
4.1	Vorbemerkung	26
4.2	Allgemeine Bestimmungen	26
4.3	Erschliessung	28
4.4	Bebauung	32
4.5	Umgebung	37
4.6	Übriges	39
5	Nachweise	41
5.1	Allgemeines	41
5.2	Siedlung	41
5.3	Erschliessung	44
5.4	Wasser und Boden	45
6	Verfahren	46
6.1	Bearbeitungsphase	46
6.2	Vorprüfung	46
6.3	Information und Mitwirkung	47
6.4	Rechtsverfahren	47
	Anhang	49
	Beilage	52

1 Ausgangslage

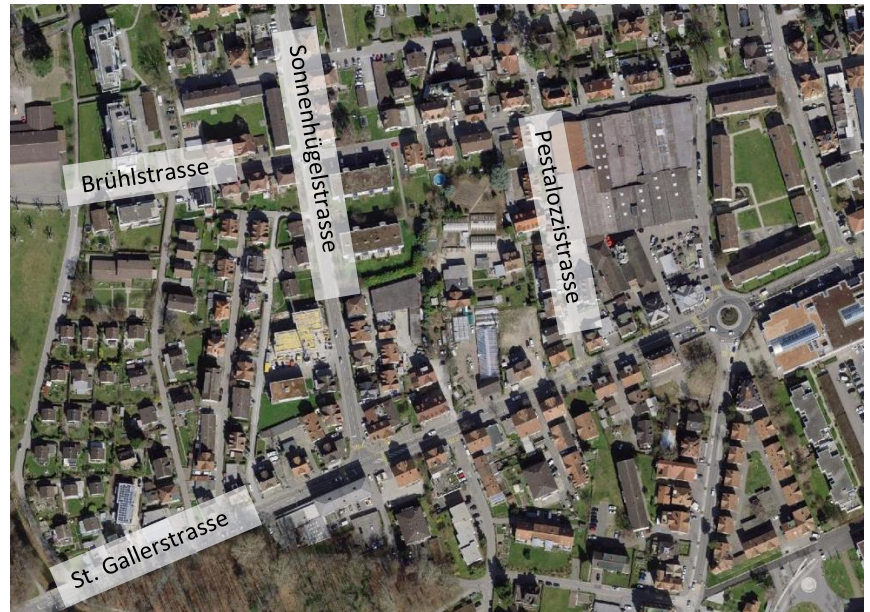
1.1 Sachverhalt

1.1.1 Bauinteresse

Das Areal der Gärtnerei Kaiser liegt mitten in der Stadt Arbon und soll verkauft und baulich entwickelt werden. Ebenso steht der Werkhof der Firma Stutz AG für eine Umnutzung zur Verfügung.

Dafür wurde das Architekturbüro Itten + Brechbühl und die Prabat Landschaftsarchitektur GmbH mit der Projektierung beauftragt. Auf Empfehlung der Stadtplanung Arbon wurde ein begleitetes Verfahren durchgeführt.

Abb. 1 Geltungsbereich auf Orthophoto, map.geo.tg.ch, März 2022, unbestimmter Massstab



Für die Neuentwicklung des Areals wurde mit einem Workshopverfahren eine architektonisch hochwertige Projektidee gesucht und auch gefunden. Die Realisierung der Workshopergebnisse wird nun angestrebt. Zur Sicherung der erforderlichen Qualität wird der vorliegende Gestaltungsplan ausgearbeitet.

1.1.2 Kurzerläuterung Workshopverfahren

Die beteiligten Grundeigentümer führten im Jahr 2021 ein Workshopverfahren durch. Das Verfahren wurde im März 2021 mit der Ausgabe der Unterlagen und des Programms gestartet. Die Startveranstaltung (1. Workshop) fand am 23. April 2021 statt. Nach einer Bearbeitungsphase wurde am 11. Juni 2021 in einer Zwischenbesprechung (2. Workshop) das Konzept ein zweites Mal besprochen. Anschliessend fand am 5. Juli 2021 die Schlusspräsentation (3. Workshop) des bereinigten Konzepts statt. Der Schlussbericht des Workshops liegt dem Planungsbericht bei (Beilage B1).

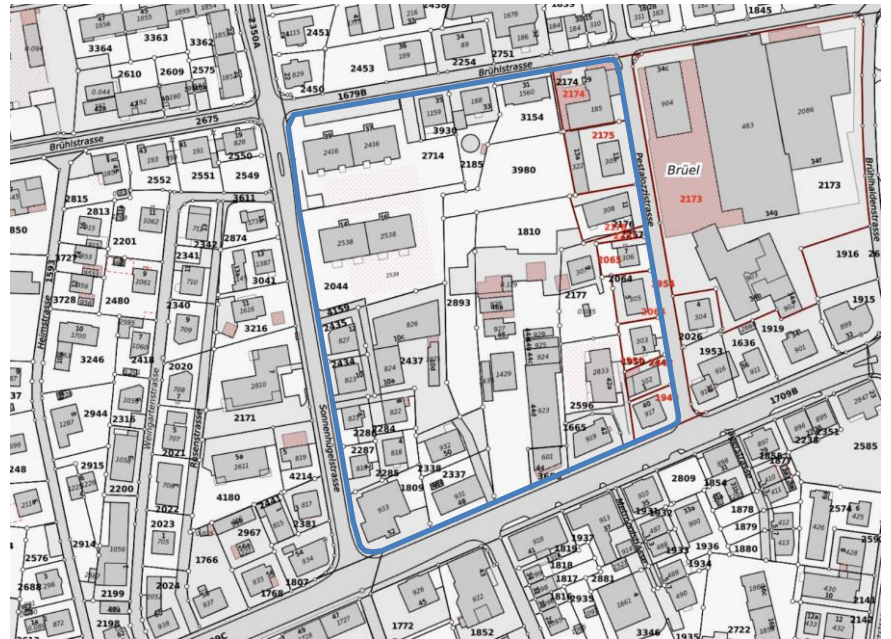
1.1.3 Koordination mit Ortsplanungsrevision

Die Ortsplanung der Stadt Arbon befindet sich zurzeit im kantonalen Genehmigungsverfahren. Der Gestaltungsplan Kaisergarten basiert auf der neuen Ortsplanung und ist im Bereich der Zonenvorschriften und im Zonenplan auf die revidierte Rahmennutzungsplanung ausgerichtet. Der Gestaltungsplan ist somit mit der Ortsplanungsrevision und den Vorschriften gemäss Abstimmung in der Bevölkerung koordiniert.

1.2 Bearbeitungsgebiet

Das Bearbeitungsgebiet liegt im Strassengeviert Pestalozzi- / Brühl- / Sonnenhügel- sowie St. Gallerstrasse und wird allseitig von Wohnbauten und teils von Mischbauten mit gewerblichen Erdgeschossnutzungen umschlossen. Der Geltungsbereich umfasste alle 31 Parzellen innerhalb des Strassengevierts mit einer Gesamtfläche von 25335 m². Das Richtprojekt aus dem Workshopverfahren umfasst jedoch nur 11 Parzellen und eine Fläche von 10'322 m².

Abb. 2 Geltungsbereich (blau) auf amtlicher Vermessung, map.geo.tg.ch, Februar 2024, unbestimmter Massstab



Tab. 1 Eigentümerübersicht
(map.geo.tg.ch: 25.03.2022)

	Parzellen Nr.	Eigentümer
Bereich I	2044	Stockwerkeigentum (19 Eigentümer)
	2714	RIC Immobilien AG, Hauptstrasse 12, 9323 Steinach
	3930	Markus Alois & Regula Silvia Andermatt, Aachstrasse 22, 9320 Arbon
	4159	Politische Gemeinde Arbon, Stadthaus, 9320 Arbon
	1810, 2893, 2177, 3686, 3980	Spida Personalvorsorgestiftung, Bergstrasse 21, 8044 Zürich
Bereich II	2185	Gertrud Schönenberger, Brühlstrasse 33, 9320 Arbon
	2337	Jean-Paul Messerli, Bellariastrasse 38, 8038 Zürich
	2338, 2437, 2284	STUTZ Liegenschaften AG, Romanshornerstrasse 261, 8580 Hefenhofen
	3154	Graphis Bau- und Wohngenossenschaft, Wylerfeldstrasse 7, 3014 Bern

Bereich IIIa und IIIb	1665	CALDUR AG, Platz 245, 9428 Walzenhausen
	1809	Can Tol GmbH, St. Gallerstrasse 52, 9320 Arbon
	1949	Philipp Leo, Grundstrasse 4b, 8712 Stäfa
	1950	Bruno Mario Ortombina, Pestalozzistrasse 3, 9320 Arbon
	2064	Noemi Miller Licht, Bellariastrasse 40, 8038 Zürich
	2065	Frieda Weber-Müller, Pestalozzistrasse 7, 9320 Arbon
	2174	Bolleter & Co. AG, Brühlstrasse 29, 9320 Arbon
	2175	Flurim Çadraku & Asllan Qadraku, Rainstrasse 5, 8134 Adliswil
	2176	Pius Anton Diethelm, Seestrasse 9, 9323 Steinach
	2257	Spida Personalvorsorgestiftung, Bergstrasse 21, 8044 Zürich
	2285	Besar Kaili, Blumenstrasse 3, 9400 Rorschach
	2286	Nadeswaran Pillaiyanan, Sonnenhügelstrasse 6, 9320 Arbon Ushanthini Nadeswaran, Kronbergstrasse 12, 9320 Arbon
	2434	Lion AG, Finkernstrasse 6, 8280 Kreuzlingen
	2435	Jeton Fetaj, Inselweg 5, 8630 Rüti ZH Blerim Lokaj, Haselstudstrasse 17, 8636 Wald ZH
	2442	David Barry Kaplan & Arlette Michelle Kaplan, Harav Averbuch St 19, Ramat Hasharon, Israel
2596	Nicola Banderet, St. Gallerstrasse 42a, 9320 Arbon	

2 Grundlagen

2.1 Kantonale Planungen

2.1.1 Kantonaler Richtplan

Relevant sind die beiden Richtplankapitel 1.1 (Siedlungsgebiete) und 1.10 (Ortsbildschutzgebiet). Diese Inhalte des kantonalen Richtplans sind im Bereich des Planungsgebietes in der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung umgesetzt. Am 4. Juli 2018 ist der teilrevidierte Richtplan des Kantons Thurgau durch den Bundesrat genehmigt worden.

2.1.2 Neues Planungs- und Baurecht

Am 1. Januar 2013 sind im Kanton Thurgau das neue Planungs- und Baugesetz sowie die Verordnung des Regierungsrates zum Planungs- und Baugesetz und zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) in Kraft getreten. Die Gemeinden haben nach Art. 122 PBG 15 Jahre Zeit, ihre Sondernutzungspläne anzupassen, neue Sondernutzungspläne hingegen unterstehen bereits per 1. Januar 2013 dem neuen Recht.

Mit dem Beitritt des Kantons zur Interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) ändern sich die Dichteberechnung, die Messweise sowie die Begriffe der Gebäude- und Firsthöhe. Bis die Gemeinden ihre Rahmennutzungsplanungen angepasst haben, gelten in Bezug auf Nutzungsziffern und Höhenmasse die Umrechnungswerte nach Art. 57 der Planungs- und Bauverordnung.

2.2 Kommunale Planungen

Sondernutzungsplanungen müssen dem neuen Planungs- und Baugesetz (PBG) und der Interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) zum Durchbruch verhelfen (§122 PBG). Aus diesem Grund bezieht sich die Planung im Folgenden auf die revidierte Nutzungsplanung. Soweit notwendig, wird auf die rechtsgültige Nutzungsplanung hingewiesen.

Die revidierte Nutzungsplanung ist am 15. April 2019 resp. 31. Mai 2021 durch den Stadtrat Arbon beschlossen worden. Das Baureglement beruht auf dem bereits vorgeprüften Musterbaureglement Oberthurgau. Die folgenden Erläuterungen unterscheiden daher zwischen der rechtsgültigen und der überarbeiteten Nutzungsplanung.

Planausschnitte

Die nachfolgenden Planausschnitte sind alle nach Norden ausgerichtet und zeigen die geltenden, für den Gestaltungsplan relevanten Planinhalte.

2.2.1 Kommunaler Richtplan

Es folgt eine Zusammenstellung der Richtplaninhalte, welche für den Gestaltungsplan relevant sind

Siedlung und Landschaft

Im Richtplan ist das Areal als Gebiet von öffentlichem Interesse (Blatt, S. 2.4.2) bezeichnet. Das Richtplanblatt fokussiert die Umsetzung des qualifizierten Verfahrens, welches zwischenzeitlich durchgeführt worden ist.

S 2.4.2 Bereich von öffentlichem Interesse – Gewerbegebiet Brühlacker

Für das Areal wird empfohlen, die arealinterne Erschliessung mit einem Gestaltungsplan zu sichern. Bei Erneuerungen und nachträglichen Verdichtungen ist auf die bauliche Struktur Rücksicht zu nehmen.

Es wird empfohlen, den inneren Teil des Areals bei einer Erneuerung gesamtheitlich zu planen. Unter anderem, damit Teilflächen insbesondere im Erdgeschoss für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe angeboten werden können.



Abb. 3 Richtplan Siedlung, (unbestimmter Massstab), Stand

Verkehr

Der revidierte Richtplan legt den Fokus auf die St. Gallerstrasse, so ist insbesondere ein Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK) geplant.

V 1.9.3 Knotengestaltung: St. Gallerstrasse – Sonnenhügelstrasse

Die Ausgestaltung des Knotens St. Gallerstrasse – Sonnenhügelstrasse ist im Rahmen des Betriebs- und Gestaltungskonzeptes St. Gallerstrasse zu überprüfen und allenfalls zu optimieren. Die Gestaltung soll siedlungsverträglich sein und den Langsamverkehr ausreichend berücksichtigen.

Die Hauptverkehrsbeziehung ist zugunsten der St. Gallerstrasse auszubilden, zumal die Sonnenhügelstrasse mehrheitlich Wohngebiete tangiert.

Die Knotenausgestaltung kann eine wichtige innerstädtische Torfunktion übernehmen und den Verkehr Richtung Zentrum kanalisieren.

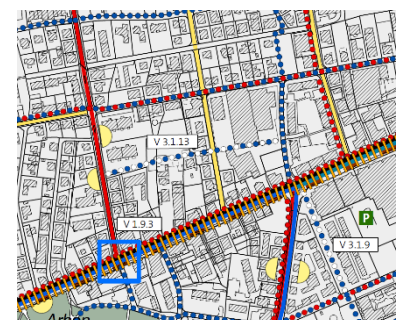


Abb. 4 Richtplan Verkehr, (unbestimmter Massstab), Stand September 2023

V 3.1.13 Ergänzung Fusswegnetz: Verbindung Sonnenhügelstrasse – Brühlhaldenstrasse

Das Areal zwischen der Sonnenhügelstrasse und der Brühlhaldenstrasse hat ein grosses Entwicklungspotenzial. Über den westlichen Teil gibt es einen bestehenden Gestaltungsrichtplan, welcher nun vom Gestaltungsplan Kaisergarten abgelöst werden soll. Auch im östlichen Bereich zeichnet sich mittelfristig eine Veränderung ab, welche ebenfalls über ein Gestaltungsplanverfahren erfolgen soll.

Bei Arealentwicklungen innerhalb dieser Baugevierte soll das innerstädtische Fusswegnetz verfeinert werden.

Damit diese innerquartierliche Fusswegverbindung komplettiert werden kann, ist eine Verbindung zwischen der Sonnenhügelstrasse und der Brühlhaldenstrasse notwendig.

Die erste Etappe zwischen der Sonnenhügelstrasse und der Pestalozzistrasse wird im Rahmen des Gestaltungsplans Kaisergarten gesichert und realisiert.

2.2.2 Zonenplan / Baureglement

Im neuen Zonenplan ist das Planungsgebiet der Wohnzone W3 und der Wohn- und Arbeitszone WA3 zugewiesen. Zudem ist ein Teil des Planungsgebiets entlang der St. Gallerstrasse und der Sonnenhügelstrasse auch mit einer Ortsbildschutzzone überlagert.

Die Ortsbildschutzzone bezweckt den Erhalt von schutzwürdigen Ortsbildern und dessen Umgebung. Dem soll mit dem Gestaltungsplan Kaisergarten Rechnung getragen werden.

Abb. 5 Zonenplan, Grundnutzungen (unbestimmter Massstab), Stand Gemeindeabstimmung 18.06.2023

- Wohnzone mittlerer Baudichte W3
- Wohn- und Arbeitszone mittlerer Baudichte WA3
- Perimeter

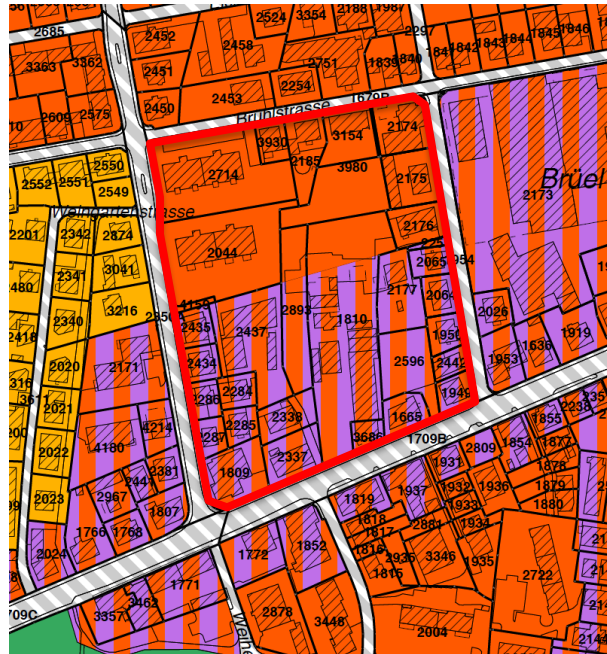
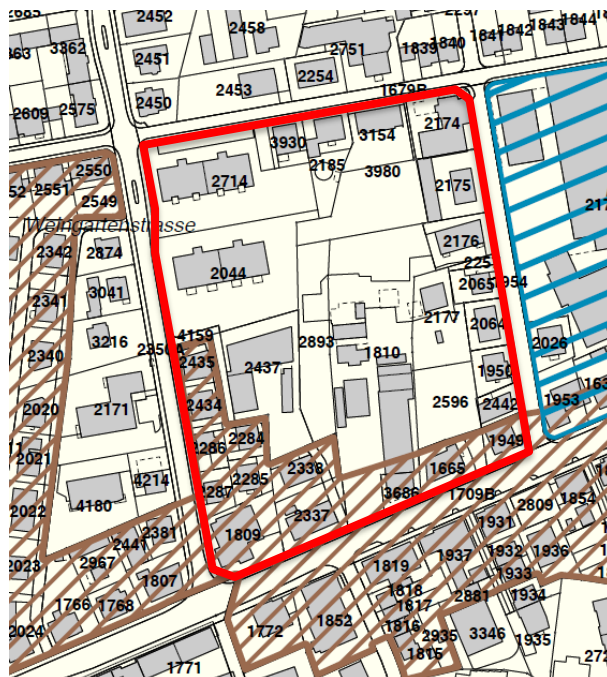


Abb. 6 Zonenplan, Überlagerungen (unbestimmter Massstab), Stand Gemeindeabstimmung 18.06.2023

- Ortsbildschutzzone Os
- Gestaltungsplanpflicht
- Perimeter



Das neue Baureglement (BauR) baut auf der IVHB und PBV auf. Für den Gestaltungsplan wird als Orientierung von folgenden Werten der Regelbauweise ausgegangen:

Tab. 2 Höchst- und Mindestmasse Art. 23 neues BauR

Zonenart	Grenzabstand ¹⁾	Fassadenhöhe traufseitig ²⁾	Gesamthöhe ²⁾	Gebäuelänge Basis für MLZ ³⁾ Maximal- länge	Geschossflächenziffer (GFZ) ^{4, 9)} Grünflächenziffer (GZ) ¹⁰⁾
W3	5 m	11.00 m	16.00	35 m 50 m	0.90 ¹¹⁾ – 1.05
WA3	5 m	11.50 m	16.50 m	40 m 55 m	0.80 ¹¹⁾ – 0.95

Bemerkungen, soweit für die beiden Zonen relevant:

- ¹⁾ Grenzabstand für Anlagen vergleiche Art. 26
 - ²⁾ Anwendung für Schräg- und Flachdächer vergleiche Art. 29
 - ³⁾ Mehrlängenzuschlag vergleiche Art. 28
 - ⁴⁾ Gewerbebonus vergleiche Art. 8 und 9
 - ⁹⁾ Grundnutzung ohne Zuschläge nach § 34 und 35 PBV
 - ¹¹⁾ Bei der Bemessung der minimalen Geschossflächenziffer werden die Zuschläge nach § 34 und 35 PBV nicht mitberechnet.
- Haushälterische Bodennutzung vergleiche Art. 36.

Art. 36 Haushälterische Bodennutzung

Es gilt eine minimale Geschossflächenziffer gemäss Art. 23 für die entsprechenden Bauzonen. Sofern ein Bauvorhaben diese minimale Geschossflächenziffer unterschreitet, ist im Baugesuch konzeptionell aufzuzeigen, wie auf dem Grundstück bei einer weiteren Überbauung trotzdem die erlaubte Geschossflächenziffer ausgeschöpft werden kann.

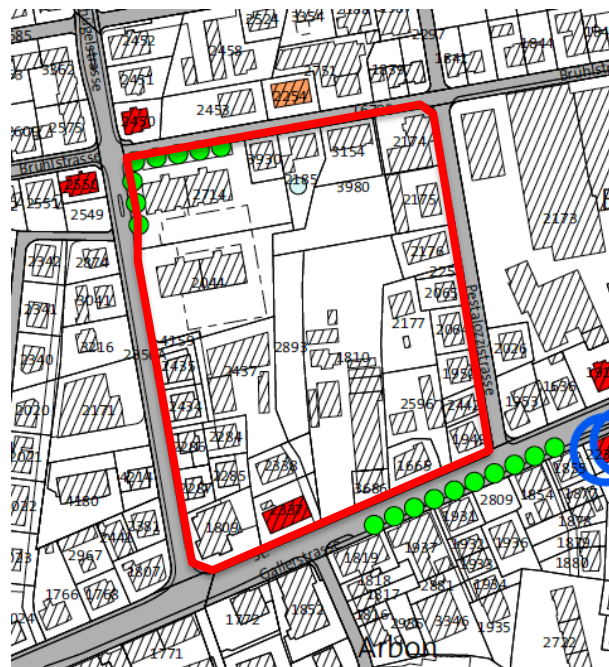
Zudem werden im Fall der Ortsbildschutzzone mit Art. 44ff BauR die Gestaltungsvorschriften genauer definiert. Die Gebäude haben sich an der ortstypischen Bauweise, insbesondere bezüglich Gebäudeproportionen, Volumen, Positionierung, Fassadengestaltung, Dachformen, Dachaufbauten, Materialisierung und Farbgebung zu orientieren.

2.2.3 Schutzplan 2018

Innerhalb des Geltungsbereiches sind im rechtgültigen Schutzplan 2018 zwei Schutzobjekte vorhanden. Entlang der Sonnenhügel- und Brühlstrasse ist eine Baumreihe mit Feldahorn vorhanden und das Haus Nr. 48 an der St. Gallerstrasse ist unter Schutz gestellt.

Abb. 7 Ausschnitt Schutzplan der Natur- und Kulturobjekte, 10. September 2018, unbestimmter Massstab

- Allee | Baumreihe
- ◻♦ Kulturobjekt
- ▭ Perimeter



2.2.4 Sondernutzungspläne - Rechtliche Anpassung

Nach den Übergangsbestimmungen von § 122 Abs. 1 PBG sind die Sondernutzungspläne bis Ende 2027 an die Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes und an die Interkantonale Vereinbarung der Harmonisierung der Baubegriffe IVHB anzupassen oder allenfalls aufzuheben.



















Die beiden nachfolgenden Sondernutzungspläne werden soweit möglich und zweckmässig in den neuen Gestaltungsplan Kaisergarten integriert und gleichzeitig ausser Kraft gesetzt.

Gestaltungsrichtplan St. Gallerstrasse – Sonnenhügelstrasse

Mit dem Gestaltungsrichtplan wurden die wichtigsten langfristigen planerischen Randbedingungen, als Vorgabe für nachfolgende Gestaltungspläne oder Baubewilligungen, geregelt.

Weiter wurden darin die öffentlichen und privaten Interessen miteinander koordiniert, um allfällige Konflikte im Vorfeld zu bereinigen.

Abb. 8 Gestaltungsrichtplan vom 17.12.1998, unbestimmter Massstab

	Umgrenzung Plangebiet
	Zufahrtsverbotslinien
	Erschliessungsstrassen
	Interne Zufahrten
	Zu- und Wegfahrt Tiefgarage
	Anschluss Erschliessungsstrassen
	Notzufahrt
	Oberirdische Besucherparkplätze
	Richtungspunkte Fusswege
	Abfallentsorgung
	Bebauung entlang öffentlicher Strassenräume
	Bebauungsausrichtung
	Lärnmachweis nach LSV
	Mögliche aufzuhebende Grenzen
	Mögliche neuen Grenzverläufe
	Hochstämmige Laubbäume
	Spiel- und Gemeinschaftsflächen
	Vorgärten (bestehend / erwünscht)



Gestaltungsplan Alter Werkhof II

Der Gestaltungsplan Alter Werkhof II bezweckt die Erstellung einer Gesamtüberbauung mit einer städtebaulich hervorragenden Gestaltung. Der Gestaltungsplan regelt die Erschliessung der Überbauung sowie Baubereiche und Höhen. Neben den internen Fusswegen schreibt der Gestaltungsplan auch einen öffentlichen Fussweg von mindestens von 2.00 m Breite vor. Dieser ist nach Art. 6 SBV über eine Dienstbarkeit rechtlich zu sichern. Dieser wurde nach dem Orthofoto nie erstellt. Ebenso wird in Art. 15 SBV eine Spielfläche mit Hartbelag vorgeschrieben. Heute existiert hier eine grüne Wiese mit einer dichten Baubepflanzung.

Der Gestaltungsplan muss bis Ende 2026 ins neue Recht übertragen werden und wird in diesem Zusammenhang in den vorliegenden Gestaltungsplan Kaisergarten integriert.

Abb. 9 Gestaltungsplan Alter Werkhof II vom 28. September 2000, unbestimmter Massstab

	Umgrenzung Plangebiet
	Öffentliche Erschliessungsstrasse
	Zu- und Wegfahrt Tiefgarage
	Notzufahrt
	Zufahrtsverbotslinie
	Baubereich Tiefgaragen
	Besucherparkplätze
	Öffentlich zugänglicher Fussweg
	Interne Fusswege
	Platz für Abfallentsorgung
	Baubereiche A – C
	Baubereiche Gebäudeerschliessung
	Baubereiche Balkone
	Hochstämmige Laubbäume
	Private Aussenräume
	Spielwiese / Hartplatz



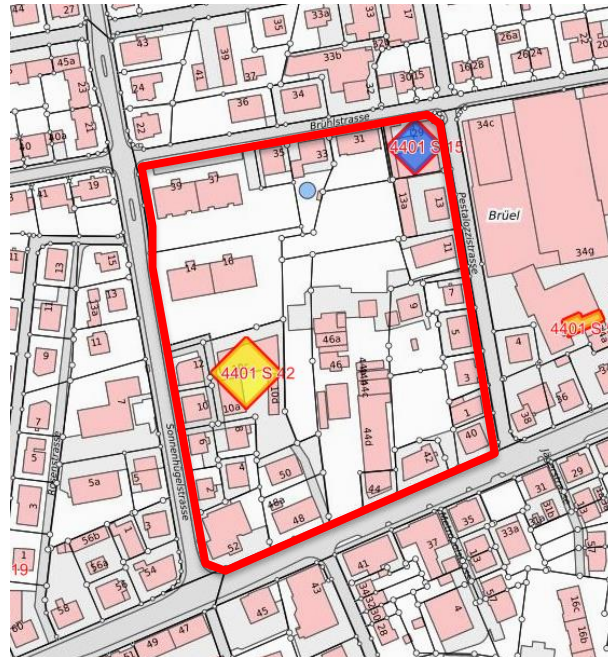
2.3 Umwelt | Recht

2.3.1 Altlasten

Nach dem Kataster der belasteten Standorte ist der Geltungsbereich von den folgenden beiden Altlasten betroffen:

- Objekt Nr. 4'401 S 15; Mineralölhandel, Farben, Lacke; Handlungsbedarf: kein Untersuchungsbedarf
- Objekt Nr. 4'401 S 42; Bauunternehmung; untersuchungsbedürftig

Abb. 10 Kataster der belasteten Standorte, map.geo.tg.ch, Januar 2024, unbestimmter Massstab



2.3.2 Naturgefahren

Nach der Gefahrenkarte besteht im Geltungsbereich keine Gefährdung durch Naturgefahren.

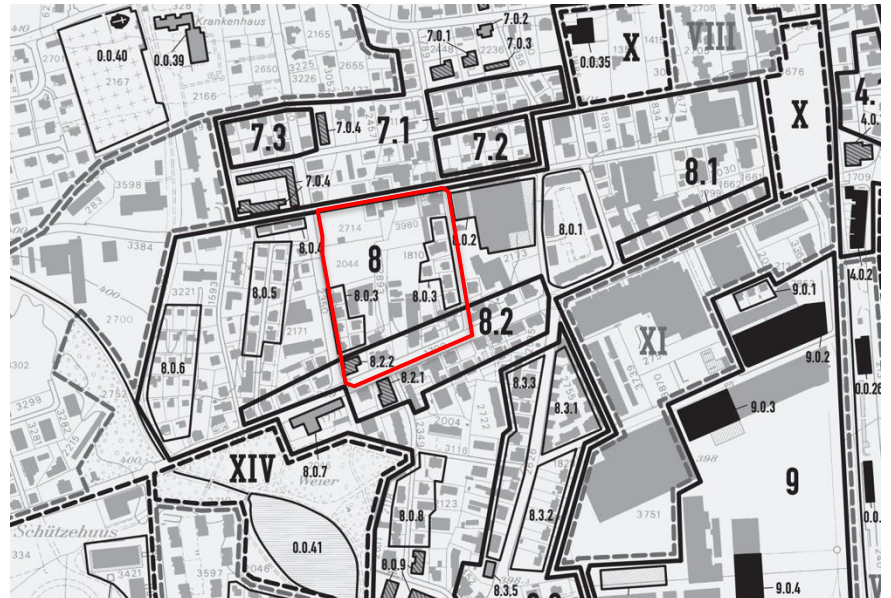
2.4 Weitere Grundlagen

2.4.1 ISOS-Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz

Nach dem ISOS befindet sich der Geltungsbereich im Gebiet 8 mit dem Erhaltungsziel B (Erhalten der Struktur). Das Gebiet 8 umfasst stark durchmischte Quartiere mit verschiedenartigen Bauungen in ebenem Gelände. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich die Einzelobjekte 8.0.3, dies sind einfache und teils hohe Wohnbauten von 1905 – 1928.

Im südlichen Bereich des Geltungsbereichs befindet sich die Baugruppe 8.2 mit dem Erhaltungsziel A (Erhalt der Substanz), diese verläuft entlang der St. Gallerstrasse und zeichnet sich durch dichte Reihen mit mehrheitlich einfachen Wohnbauten mit Ladengeschossen aus. Das Einzelobjekt 8.2.2 ist ein aufdringliches, umgebautes Wohnhaus mit Restaurant und wirkt sich störend auf die Baugruppe 8.2 aus.

Abb. 11 Ausschnitt aus dem ISOS (unbestimmter Massstab), mit eingezeichnetem Perimeter (rot)



2.4.2 Servitute

Innerhalb des Gestaltungsbereichs gibt es unterschiedliche Servitute. Für den folgenden Gestaltungsplan sind folgende von Belang:

- Recht: Politische Gemeinde Arbon / Last: Parz. Nr. 2044 und 2714, öffentliches Fusswegrecht mit einer Mindestbreite von 2.00 m
- Gegenseitige Fuss- und Fahrwegrechte zwischen den Parz. Nrn. 2284, 2285, 2286, 2287, 2434, 2435 und 2437
- Überbaurecht und Anbaurecht zu Gunsten Parz. 2437 zu Lasten Parz. Nrn. 2044 und 2159
- Mitbenützungrecht an Zufahrtsrampe und Fahrspur der Tiefgarage zu Gunsten Parz. 2437 und zu Lasten Parz. Nrn. 2044 und 2714

3 Richtprojekte

Das Richtprojekt wurde vom Architekturbüro Itten + Brechbühl und der Prabat Landschaftsarchitektur GmbH erstellt, mithilfe eines Workshopverfahrens wurde es zusammen mit den beteiligten Eigentümern entwickelt. Es umfasst 11 Parzellen und bildet den inneren Kern des gesamten Gestaltungsplans.

Ziel ist es, eine qualitätsvolle und durchmischte Wohnüberbauung zu realisieren. Wichtig sind die Freiräume, sie sollen grosszügig entwickelt werden. Die Dichte soll sich an der Regelbauweise orientieren. Entlang der St. Gallerstrasse erfolgen gewerbliche Nutzungen. Die Parkierung soll in einer Tiefgarage untergebracht werden.

3.1 Entwicklung über Workshop

Das Bearbeitungsteam, zusammengesetzt aus dem Architekturbüro Itten + Brechbühl AG und der Prabat Landschaftsarchitektur GmbH, präsentierte während drei Veranstaltungen ihre Konzeptideen und vertieften Überlegungen zu den unterschiedlichen Themen. Als neutrale Fachexperten wirkten der Architekt Thomas Lehmann und Landschaftsarchitekt Martin Klauser mit. Die Fachbegleitung lag bei der Strittmatter Partner AG.

3.1.1 Workshops

Startveranstaltung

In einem ersten Workshop wurde, aufbauend auf einer Analyse, die Bautypologie mittels verschiedener Varianten besprochen. Zudem wurden der Anordnungsreich der Tiefgarage und die Prinzipien der Freiraumgestaltung diskutiert.

Zwischenbesprechung

Aufbauend auf den Ergebnissen des ersten Workshops wurde im zweiten Workshop die Bautypologie definiert. Neben den vertieften Überlegungen zur Bautypologie wurde die Aussenraumgestaltung verfeinert.

Schlusspräsentation

Im dritten und letzten Workshop wurde die Bautypologie anhand der Erkenntnisse aus der Zwischenbesprechung finalisiert. Zudem wurde die Zugangssituation ab der Pestalozzistrasse geklärt.

3.1.2 Resultat und Empfehlung

Die Lösungsansätze und die informativen Präsentationen ergaben eine sehr gute Diskussionsgrundlage und bildeten eine wichtige Basis für das zu erarbeitende Richtprojekt.

Für die weitere Bearbeitung hat das Beurteilungsgremium empfohlen, mit dem bisherigen Bearbeitungsteam weiterzufahren und die Ergebnisse und Hinweise aus dem dritten Workshop zu berücksichtigen.

3.1.3 Grundlage Gestaltungsplan

Das vorliegende Richtprojekt ist das Resultat aus dem vorhergegangenen Workshop. Dieses dient als Grundlage für den Gestaltungsplan Teilbereich II.-Ein erstes Richtprojekt wurde noch ohne die beiden nördlichen Parzellen erstellt. Es ist im Kapitel 3.2 näher erläutert.

Als die Graphis Bau- und Wohngenossenschaft und die Familie Schönenberger sich ebenfalls mit einem Richtprojekt in den Gestaltungsplan einbringen wollten, wurde dieses durch das Architekturbüro Itten + Brechbühl AG ins Richtprojekt Kaisergarten integriert. Auf dieses beziehen sich auch die Erläuterungen im nachfolgenden Kapitel 3.3.

Als Bestandteil für den Gestaltungsplan wurden die beiden Richtprojekte nachträglich als Gesamtkonzept zusammengefasst (Abb.12).

Abb. 12 Grundriss Erdgeschoss, Itten + Brechbühl
AG, 24.05.2024, (unbestimmter Massstab)



3.2 Richtprojekt Kaisergarten

3.2.1 Bebauung

Das Richtprojekt schafft mit den drei Gebäudetypologien und seiner Körnigkeit eine subtile Verzahnung zur gebauten Umgebung. Durch die neue Architektursprache im Kern des Quartiers wird die Bebauung von den bestehenden Randzonen, die ohnehin nicht mehr eine einheitliche Gestaltung aufweisen, klar differenziert. Der Baukörper an der St. Gallerstrasse verankert die Überbauung mit dem Strassenraum, weil er formal die Lücke ergänzt und in einer neuen Interpretation den Bestand entlang der Baulinie ergänzt. Die Überbauung bildet mit den 8 Baukörpern und ihren Verzahnungen innerräumliche, aber auch zu den angrenzenden bestehenden Häusern spannende Freiräume. Das Konzept mit den Versätzen und Absätzen findet sich auch in der Vertikalen und der Geschossigkeit wieder. Durch die Versätze macht es das gesamte Projekt, trotz der hohen Dichte und der Eigenständigkeit im städtebaulichen Kontext, verträglich. Der fünfgeschossige Bau im Zentrum ist ein wichtiger Anker- und Mittelpunkt der Überbauung. Die anderen Gebäudehöhen variieren zwischen drei und vier Geschossen und entsprechen damit weitgehend der bestehenden Randbebauung.

Abb. 13 Fassadenansichten West-Ost, Itten + Brechbühl AG, 24.05.2024, (unbestimmter Massstab)



Der in der Lücke an der St. Gallerstrasse vorgesehene Neubau nimmt nach dem Richtprojekt in seinen strukturellen Elementen Bezug auf die Nachbarschaft und schafft eine angemessene Modernität und eine höhere Qualität als es die Umgebung in ihrem Bestand hat. In der Ortsbildschutzzone sind in der Regel nur symmetrische Satteldächer zulässig. Die Dachform des Gebäudes wurde nochmals überprüft. Die klare Haltung mit einem klar geschnittenen Baukörper mit allseitig leicht vorstehendem Flachdach passt sich sehr gut in den Strassenzug ein.

Abb. 14 Skizze Einfügung Neubau in Lücke, 24.05.2024, Itten + Brechbühl AG

- Vordach
- Mittelteil 4 Achsen
- Seitenrisalit
- Sockel

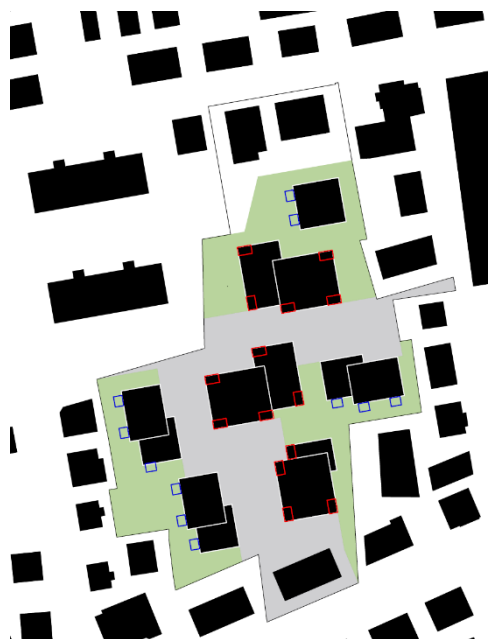


3.2.2 Freiraumgestaltung

Das Projekt zeigt klare Gliederungen zwischen den privaten und öffentlichen Aussenräumen auf. So sind entlang des öffentlichen Raums (grau) Loggias vorgesehen und zu den privaten Räumen (grün) Balkone. Die privaten Aussenräume sollen mit Ausnahme der Erdgeschosswohnungen unter den Balkonen keine individuellen Sitzplätze erhalten, sondern den Gebäuden als gemeinsame Freiflächen zur Verfügung stehen.




Abb. 15 Schema Freiraumgestaltung, 24.05.2024, Itten + Brechbühl AG

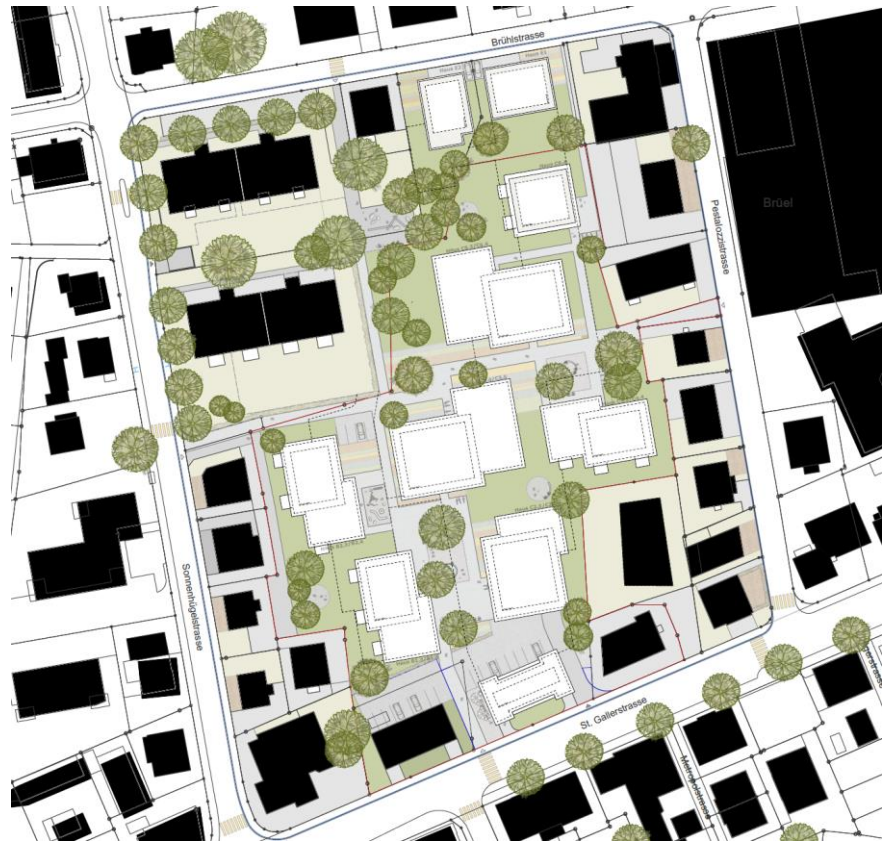
- Halbprivater Raum
- Privater Raum
- Eingezogene Loggien
- Vorgestellte Balkone



Die Freiraumgestaltung weist ebenfalls Strukturen vom alten Gärtnereiareal auf, durch den hohen Anteil an Grünflächen. Es hat eine hohe landschaftsarchitektonische Qualität, aufgrund der wohlproportionierten Hartflächen sowie der gepflegten, einfachen Grünflächen.

Abb. 16 Situation, Prabat Landschaftsarchitektur GmbH, 24.05.2024, (unbestimmter Massstab)

-  Gemeinschaftliche Flächen
-  Grünflächen
-  Hartflächen und Kiesflächen



3.2.3 Erschliessung



Es gibt eine Nord-Süd-Verbindung und eine Ost-West-Verbindung für den Langsamverkehr, der durch den Perimeter führt. An diese Wegführung sind die Erschliessungen zu dem einzelnen Gebäude angeschlossen.

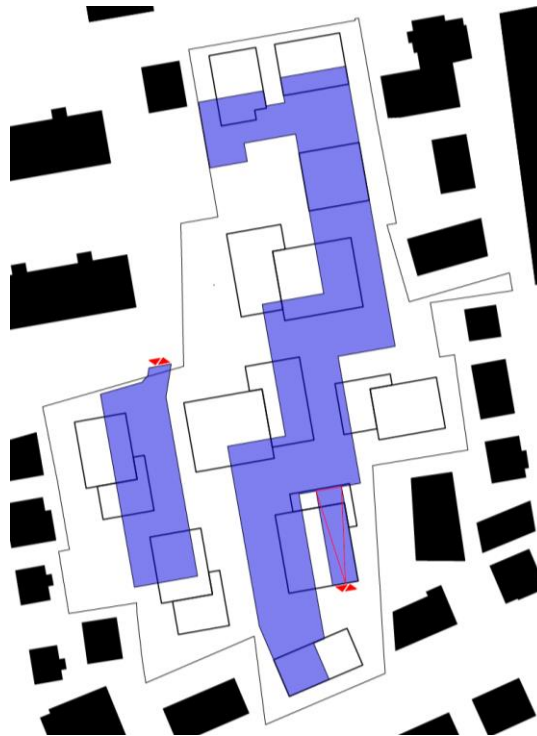
Die Parkierung ist unterirdisch angesiedelt, lediglich die Besucherparkplätze befinden sich oberirdisch. Zwei Standorte werden für Besucherparkplätze ange-dacht. Sie liegen hinter den Gewerbebauten an der St. Gallerstrasse und wenn man von der Sonnenhügelstrasse auf das Planungsgebiet einbiegt, zwischen den Häusern B2.4 und D2.5. Es erfolgen zwei Tiefgaragen, die je über eine Einfahrt erreicht werden. Die Tiefgarage der Baubereiche B werden gestützt auf die beste-

hende Dienstbarkeit über die bestehende Rampe des Gestaltungsplans alter Werkhof II an der Sonnenhügelstrasse erschlossen. Sie werden entsprechend diesem Nutzungsrecht mit der bestehenden Tiefgarage verbunden. Die zweite Tiefgarage wird über eine neue Ein- und Ausfahrt im Haus im Baubereich D1.4 über die St. Gallerstrasse erschlossen. Diese Tiefgarage erschliesst alle Baubereiche C, D und für Ersatzbauten der Baubereiche F. Die zwei Einstellhallen sind unterirdisch mit einem Fusskorridor miteinander verbunden.

Für die Veloparkierung gibt es unterirdische wie aber auch oberirdische Parkplätze direkt vor dem Gebäude. Einige Gebäude weisen auch einen Veloraum im Erdgeschoss auf.

Abb. 17 Prinzipskizze Tiefgarage, 24.05.2024, Itten + Brechbühl AG (unbestimmter Massstab)

-  Zufahrt
-  Tiefgarage



3.3 Richtprojekt Graphis / Schönenberger

3.3.1 Grundlage Gestaltungsplan

Im Zusammenhang mit der Erarbeitung des Gestaltungsplans Kaisergarten und dem erstellten Richtprojekt Kaisergarten beauftragte die Graphis Wohn-Genossenschaft das Architekturbüro Itten + Brechbühl mit einer Machbarkeitsstudie mit Richtprojekt für die Parzelle 3154. Diesem Vorhaben hat sich die Familie Schönenberger angeschlossen.

Ziel ist es, den Status Quo zu sichern und vereinzelt zu verbessern. Das Richtprojekt soll die heutige 4-Geschossigkeit mit deren Ausnützung wiedergeben.

3.3.2 Bebauung

Auf den Parzellen Nrn. 3154 und 2158 sind viergeschossige Baukörper geplant. Diese korrespondieren mit der Körnung des Richtprojekts Kaisergarten. Die Dimensionierung wird so gewählt, dass die zulässige Ausnützung ausgeschöpft werden kann.

Die beiden Ersatzbauten werden entsprechend dem Ergebnis des Fachgesprächs mit dem kantonalen Amt für Denkmalpflege weniger stark an die architektonische Erscheinung der Bauten des Richtprojekts Kaisergarten angelehnt. Sie erhalten nach neuem Richtprojekt nicht mehr die typischen vorgestellten Balkone, die privaten Aussenräume sind als Loggien in das Volumen integriert, die Vordächer entfallen.

3.3.3 Erschliessung

Die oberirdische Erschliessung erfolgt weiterhin über die Brühlstrasse. Von der Brühlstrasse her sind Besucherparkplätze angeordnet.

Die Parkierung der Bewohnenden ist unterirdisch in der Tiefgarage anzuordnen. Die Erschliessung der Tiefgarage erfolgt über die Tiefgarage des Kaisergartens über die St. Gallerstrasse (siehe Kapitel 3.2.3).

4 Erläuterung Gestaltungsplan

4.1 Vorbemerkung

Die Vorschriften und Planinhalte aus dem Gestaltungsrichtplan und dem bestehenden Gestaltungsplan Alter Werkhof II werden im Grundsatz in den Gestaltungsplan Kaisergarten übernommen, aber entsprechend den heute geltenden Anforderungen neu geregelt. Die Messweise und Begriffe werden jedoch entsprechend dem neuen Planungs- und Baugesetz (PGB, PBV) und der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) angepasst sowie auf die aktuellen Gegebenheiten ausgerichtet.

Zudem basieren die Inhalte für den Teilbereich II hauptsächlich auf den ausgearbeiteten Richtprojekten gemäss Kapitel 3.

4.2 Allgemeine Bestimmungen

4.2.1 Planeinträge

Sind im Situationsplan keine Masse angegeben, gilt die Messgenauigkeit des Situationsplans im Massstab 1:500.

4.2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans «Kaisergarten» umfasst das Strassengeviert St. Gallerstrasse, Sonnenhügelstrasse, Brühlstrasse und Pestalozzistrasse. Der Perimeter hat eine Grösse von 25'360 m². Weil über den gesamten Geltungsbereich unterschiedliche inhaltliche und zeitliche Aspekte zu berücksichtigen sind, wird das Gestaltungsplangebiet in drei Teilbereiche gegliedert.

Sofern für das Planungsgebiet keine abweichenden oder ergänzenden Vorschriften vorhanden sind, gilt das übrige Recht.

4.2.3 Teilbereiche

Der Gestaltungsplan umfasst den oben erwähnten Geltungsbereich. Darin sind unterschiedliche Bebauungsstände vorhaben, so dass einzelne Vorschriften für spezifische Teilbereich gelten, jedoch nicht für den gesamten Geltungsbereich. Deshalb wird das Planungsgebiet in drei Teilbereich gegliedert:

– Teilbereich I:

Dieser umfasst die bestehenden Neubauten des Gestaltungsplans «Alter Werkhof II» sowie das bestehende Haus Brühlstrasse 35. Zudem gehört die gesamte Erschliessungsstrasse innerhalb der Parzelle Nrn. 4159 und 2437 zu diesem Teilbereich. Dabei wurden spezifische Regelungen dieses Gestaltungsplans neu integriert;

– Teilbereich II:

Dieser umfasst den Kernbereich des Gestaltungsplans über die ehemalige

Gärtnerei Kaiser, den bisherigen Werkhof der Firma Stutz AG und die möglichen Neubauten von Graphis Bau- und Wohngenossenschaft sowie der Familie Schönenberger an der Brühlstrasse. Zusätzlich wurde das geschützte Gebäude St.Gallerstrasse 48 auf Parzelle Nr. 2337 zu diesem Teilbereich dazu genommen, um dafür eine rückwärtige Erschliessung festzulegen;

– Teilbereich III:

Dieser umfasst hauptsächlich die bestehende Bebauung an der Sonnenhügelstrasse und an der Pestalozzistrasse. Die Grundstücke des Teilbereichs IIIa sind nach dem Zonenplan mit der Ortsbildschutzzone überlagert, so dass primär die private Erschliessung geregelt werden muss. Die gesamte Erschliessungsstrasse für den Teilbereich IIIa, also auch die notwendigen Flächen innerhalb der Parzellen Nrn. 2437 und 2284 gehören zum Bereich. Der Teilbereich IIIb umfasst die punktartige Bebauung westlich der Pestalozzistrasse. Die Bauten entsprechen von ihrer Erscheinung her der geltenden Zonenordnung. Die zulässigen Gebäudelängen würden jedoch die bestehende Siedlungsstruktur negativ verändern, so dass eine entsprechend reduzierte Regelung sinnvoll erscheint.

4.2.4 Zweck

Der Zweck weist auf die wesentlichen Interessen der verschiedenen Teilbereiche hin. Die Zweckbestimmungen dienen der Auslegung bei Ermessensentscheide und für die Interessenabwägung.

Der Teilbereich I bezweckt die Erhaltung der bestehenden Siedlung, welche durch den Gestaltungsplan alter Werkhof II erstellt wurde. Die Qualitäten sollen auch im neuen Gestaltungsplan Kaisergarten gesichert werden.

Für den Teilbereich II ist der Zweck eine Weiterführung der Ziele des Richtprojektes und dient der Sicherung des Ergebnisses und der Erkenntnisse des Richtprojektes inkl. Umgebung.

Der Teilbereich IIIa bezweckt eine Entwicklung im Sinne des Ortsbildschutzes. Zudem gilt es die bestehende private Erschliessung klarer zu ordnen und für das Eckgrundstück eine hinterliegende Verkehrserschliessung zu sichern. Zweck des Teilbereiches IIIb ist eine einheitliche Weiterentwicklung der bestehenden Bauten an der Pestalozzistrasse mit dem Erhalt der bereits vorhandenen Vorgärten.

4.3 Erschliessung

4.3.1 Verkehrserschliessung

Die Verkehrserschliessung wird mittels der zwei zusammengefassten Zufahrten über die internen Verkehrsflächen sowie der Zu- und Wegfahrt A geregelt. Damit ein sicherer Zugang gewährt werden kann, sind die Sichtfelder auf übergeordneten Strassen gemäss der SN VSS 640 273a dauernd einzuhalten und als Hinweise im Plan eingetragen.

Die Zu- und Wegfahrten sind über die Sonnenhügel- und über die St. Gallerstrasse zu erschliessen. Die bestehende Zu- und Wegfahrt über die St. Gallerstrasse wird verschoben, dies hat jedoch keinen Einfluss auf die Hauptverkehrsachse. Über diese wird auch die zentrale Parkieranlage erschlossen. Über die Sonnenhügelstrasse werden die Gebäude der Sonnenhügelstrasse 2 bis 12 (Parzellen Nrn. 2284 bis 2287, 2434, 2435 und 2437) über die bestehende dahinterliegende Strasse auf den privaten Parzellen erschlossen. Diese Strasse besteht seit der Gründerzeit dieser Häuser und wird auch weiterhin als private Verkehrsfläche gelten und durch die notwendigen Servitute geregelt. Hingegen werden sowohl aus Gründen Verkehrssicherheit aber auch im Sinne einer Entflechtung in Zukunft nur noch eine zentrale Zu- und Wegfahrt im Bereich der Notzufahrt bzw. Fusswegs zugestanden. Eine Übernahme dieser Privatstrasse durch die Stadt ist nicht vorgesehen, zumal zum Teil keine Strassenabstände möglich sind, aber die Gebäude im Sinne des Ortsbildschutzes zu erhalten sind. Folglich sind die bestehenden Dienstbarkeiten entsprechend anzupassen.

Die Parzelle Nr. 1809 ist bei einem massgeblichen Umbau oder einem Ersatzneubau über die interne Verkehrsfläche mit Zu- und Wegfahrt von der St. Gallerstrasse zu erschliessen. Dafür sind die entsprechenden Dienstbarkeiten im Hinblick auf den Gestaltungsplan festzulegen.

4.3.2 Autoparkfelder

Teilbereich I:

Die Parkierung des Teilbereichs I ist bereits gebaut und ist bei künftigen massgebenden baulichen Änderungen den Vorgaben von Art. 30 des Baureglements der Stadt Arbon anzupassen. Die gebaute Tiefgarage dient gemäss dem Gestaltungsplan alter Werkhof II den Baubereichen A1 und A2. Zusätzlich besteht eine Dienstbarkeit zugunsten der Parzelle Nr. 2437 (Baubereiche B) für eine Mitbenützung der Zu- und Wegfahrt.

Die oberirdischen Parkfelder im Teilbereich I werden gemäss dem bestehenden Gestaltungsplan alter Werkhof II übernommen.

Teilbereich II:

Die Baubereiche innerhalb des Teilbereichs II werden neu separat über die Tiefgaragen des Richtprojekts Kaisergarten erschlossen. Für die Baubereiche B wird die entsprechende Dienstbarkeit genutzt. Für die Baubereiche C, D und F wird eine neue Tiefgarage erstellt, wobei für die Baubereiche die entsprechenden Dienstbarkeiten zur Mitbenützung der Rampe und Durchfahrt zu begründen sind.

Die Besucherparkplätze werden auf den dahinterliegenden internen Verkehrsflächen angeordnet, um unnötigen Verkehr innerhalb der Bebauung zu vermeiden. Zum einen sind dies Parkplätze hinter den Gebäuden der St. Gallerstrasse Nrn. 46 und 48, welche hauptsächlich für die gewerblich genutzten Gebäude zur Verfügung stehen. Die Besucherparkplätze für die Überbauung zwischen den Baubereichen B2.4 und D2.5 auf der Parzelle Nr. 2437 sind über die Sonnenhügelstrasse zu erreichen.

Teilbereich III:

Für die Teilbereiche IIIa und IIIb gelten im Grundsatz die Vorschriften der Regelbauweise. Hingegen besteht für die Parzelle Nr. 2596 eine Tiefgarage mit Zu- und Wegfahrt ab der St.Gallerstrasse. Sofern im nördlichen Teil der Pestalozzistrasse (Parzellen Nrn. 2174, 2175 und 2176) Ersatzneubauten realisiert werden, ist die Parkierung über eine Tiefgarage zu lösen. Dabei ist anzustreben, dass über alle Grundstücke nur ein Rampenbauwerk erstellt wird. Entsprechend sind gegenseitige Benützungs- und Fahrwegrechte einzuräumen.

Approximativer Parkplatznachweis Teilbereich II:

Die Berechnung der Parkfelder für Neubauten erfolgt gemäss Art. 30 des Baureglements der Stadt Arbon. Bei Wohnnutzungen muss ein Parkfeld pro 100 m² anrechenbarer Geschossfläche, jedoch mindestens ein Parkfeld pro Wohnung erstellt werden. Von den zu erstellenden Parkfeldern müssen drei Viertel überdacht sein.

Für Besuchende muss pro acht Wohnungen ein Parkfeld erstellt werden, dieses muss dauernd für diesen Zweck gesichert sein.

Bei übrigen Nutzungen werden die Parkfelder gemäss der Schweizer Norm VSS 640 281 berechnet. Diese definiert das minimale und maximale Parkraumangebot.

Tab. 3 Bedarf Autoparkfelder

Baubereich B	Bezugsgrösse	Benötigte Parkfelder
Wohnen	22 Wohnungen 2'711 m ² BGF	28
Besucher PP Wohnen	22 Wohnungen 2'711 m ² BGF	3
Baubereich C	Bezugsgrösse	Benötigte Parkfelder
Wohnen	74 Wohnungen 8'588 m ² BGF	86
Besucher PP Wohnen	74 Wohnungen 8'588 m ² BGF	10
Gewerbe	858 m ² BGF	18
Kunden PP Gewerbe	858 m ² BGF	5
Baubereich E	Bezugsgrösse	Benötigte Parkfelder
Wohnen Parzelle 3154	8 Wohnungen 882 m ² BGF	9 + 1
Wohnen Parzelle 2185	8 Wohnungen 793 m ² BGF	8 + 1

4.3.3 Bereich Veloparkfelder

Die Veloabstellplätze für die Bewohnenden werden im Teilbereich II in der Tiefgarage in Veloräumen angeordnet. Oberirdische Veloabstellplätze sind als Kurzzeitabstellplätze für Bewohnende und Besucherinnen und Besucher gedacht. Die oberirdischen Veloabstellplätze befinden sich in der Nähe der Gebäudezugänge und sind treppenfrei zugänglich und überdacht zu erstellen.

4.3.4 Fussverkehr

Das Fusswegnetz soll zwischen der Sonnenhügelstrasse und der Pestalozzistrasse bzw. Brühlhaldenstrasse mittels einer Verbindung im Teilbereich II durch die beiden Areale verfeinert werden. Diese Verbindung wird vom kommunalen Richtplan in V3.1.13 vorgeschrieben und soll mittels des Gestaltungsplans gesichert werden.

Die minimale Breite von 2.0 m ist genügend, da ein grosser Abschnitt interne Verkehrsfläche und Notzufahrt mit mindestens 3.5 m befestigter Fläche ist. Im Weiteren sind zusätzlich ein Fussweg zwischen der St.Gallerstrasse und der Brühlstrasse vorgeschrieben, wobei der nördliche Teil von Gestaltungsplan alter Werkhof II übernommen wird, bisher aber nicht erstellt wurde. Als weitere öffentliche Verbindung ist ein Fussweg von der Mitte des Teilbereichs II bis zur Brühlstrasse vorgesehen, dabei entspricht die bestehende Verbindung zwischen den Parzellen Nrn. 2174 und 3154 nur knapp der vorgeschriebenen Breite.

Die Sicherung der öffentlichen Fusswege ist kein direkter Gestaltungsplaninhalt der Erschliessung, sondern gemäss §24 Abs. 1 Ziff. 16 PBG ein weiterer Regelungsinhalt. Dazu ist die Zustimmung der Grundeigentümer der einbezogenen Grundstücke erforderlich. Diese Zustimmung wird von den betroffenen Grundeigentümern in den Sonderbauvorschriften unter Abschnitt VI gegeben, wobei der Fussweg zur Brühlstrasse innerhalb des heute geltenden Gestaltungsplans aller Werkhof II bereits rechtskräftig ist.

4.3.5 Notzufahrt

Die Notzufahrt erfolgt über die internen Verkehrsflächen und im Bereich des öffentlichen Fusswegs. Bei zu engen Verkehrsflächen sind die angrenzenden Flächen so zu gestalten, dass diese befahrbar sind. Wo keine internen Verkehrsflächen vorhanden sind, müssen die Wege genutzt werden. Soweit die Notzufahrt nicht als Weg oder Strasse genutzt wird, sind diese unversiegelt zu gestalten und mittels Schotterrasen oder Ähnlichem zu gestalten.

Für die südlichen Baubereiche B1.3, B1.4, D1.4, D1.3, D2.4 und D2.5 kann die Notzufahrt über die Zufahrtsstrasse an der St. Gallerstrasse sichergestellt werden. Für die weiteren Baubereiche B2.3, B2.4, D2.4, D2.5, D3.3, D3.4, D4.3, D4.4 und D5.4 erfolgt die Notzufahrt über die Zufahrtsstrasse an der Sonnenhügelstrasse. Die nördlichen Baubereiche A1, A2, E, F1 und F2 und die Bauten in den Teilbereichen IIIa und IIIb können über die umliegenden Strassen erreicht werden und benötigen keine zusätzliche Notzufahrt.

Für die genaue Dimensionierung und Ausgestaltung des festgelegten Notzufahrtsbereiches ist die Richtlinie für Feuerwehzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen der Feuerwehr Koordination Schweiz (FKS), zu beachten. Zentral ist die ausreichende Tragfähigkeit der Sammelgarage.

4.4 Bebauung

4.4.1 Bebauung in den Teilbereiche I und II

Die Bauten in den Baubereichen werden in der Horizontalen durch die Baubereiche und in der Vertikalen durch die Fassadenhöhe und die Gebäudehöhe definiert. Die Baubereiche gehen allen anderen Abständen vor. Die Ausmasse der Baubereiche entsprechen denjenigen des Richtprojektes.

In der Höhe wurden minimale Zuschläge (bis zu 0.50 m) zum Richtprojekt berücksichtigt. Mit einzelnen Aufbauten darf diese maximal um 1.00 m überschritten werden, sofern die Länge der Aufbauten höchstens einen Fünftel der Gebäudelänge beträgt. Technisch bedingte Aufbauten sind davon nicht betroffen.

Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters werden keine Kleinbauten erlaubt, mit Ausnahme von Velounterständen, Abgängen zur Tiefgarage, technisch notwendige Bauten und Bauten für Kinderspielplätze.

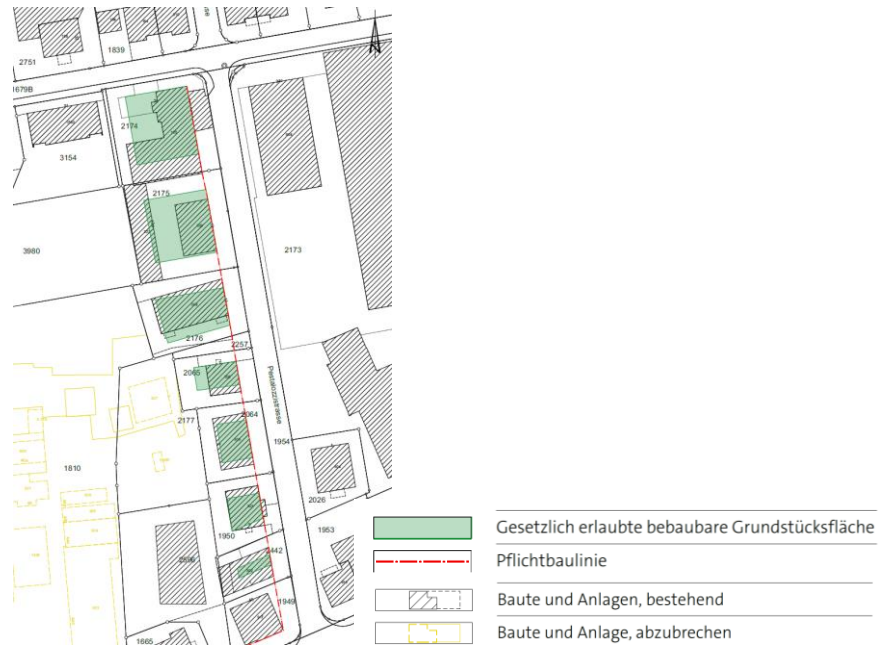
4.4.2 Bebauung im Teilbereich III

Bei den Teilbereichen IIIa und IIIb handelt es sich um bestehende Siedlungsstrukturen entlang der umgebenden Strassen. Diese Bauten sollen bestehen bleiben und das städtebauliche Ortsbild stärken. Eine höhere Ausnützung ist auf diesen Parzellen aufgrund der geltenden Bestimmungen nicht möglich.

Im Teilbereich IIIa befinden sich die Parzellen innerhalb der Ortsbildschutzzone, sodass die Bauten zu erhalten oder Ersatzbauten im selben Umfang wie der Bestand möglich sind.

Die Parzellen des Teilbereichs IIIb sind nach der aktuellen Situation bereits voll ausgenutzt oder übernutzt. Da die Körnigkeit der bestehenden Bauten beibehalten werden muss, sind keine grösseren Bauten mehr möglich und es ist damit zu rechnen, dass im Bestand saniert oder umgebaut wird.

Abb. 18 Überprüfung Grenzabstand Bereich Regelbauweise, ERR Raumplaner AG, Stand: 31.1.2024, (unbestimmter Massstab)



Damit die Siedlungsstruktur weitgehend erhalten bleibt, wird in diesem Teilbereich die maximale Gebäudelänge auf 25 m beschränkt, statt den zonengemäss zulässigen 50 m bzw. 55 m Länge. Dadurch kann die Gefahr gebannt werden, dass sich eine Ersatzneubau über mehrere Parzellen erstrecken könnte.

4.4.3 Höhen

Bei allen Baubereichen im Teilbereich II sind die Fassaden- und die Gebäudehöhe identisch, daher kann in diesen Bereichen nur ein Flachdach erstellt werden. Als wichtiger Anker fungiert der fünfgeschossige Bau im Zentrum der Bebauung. Die Bauten rundum variieren in den Höhen. Sie gliedern sich somit gut in die bestehenden Strukturen ein.

Im Bereich des Ortsbildschutzes gilt Giebelbaupflicht (Satteldach). Der Ersatzbau im Baubereich C1.4 für den bestehenden Blumenladen soll trotzdem zur Strasse als viergeschossiger Ersatzbau mit einem Flachdach gedeckt werden. Damit wird die Struktur entlang der St.Gallerstrasse gewahrt und gleichzeitig eine Verbindung zu der Neuüberbauung im Teilbereich II geschaffen (vergl. Begründung in Kapitel 3.2.1 Abb. 14).

4.4.4 Balkon

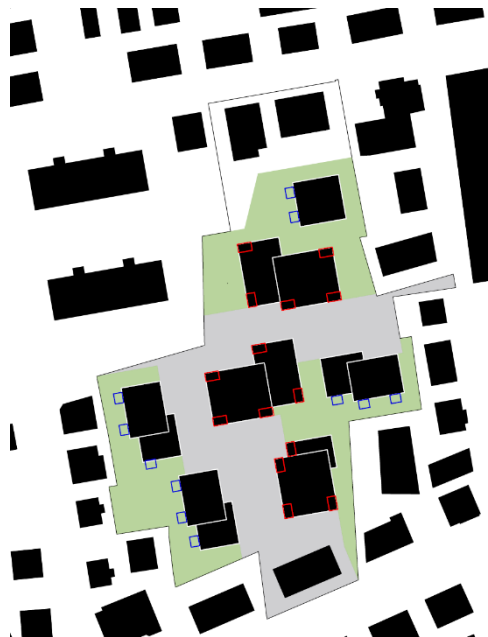
Für die Balkone sind in den Teilbereichen I und II sind spezielle Baubereiche ausgewiesen, in welchen diese gebaut werden können.

Im Teilbereich I entsprechen die Balkonbereiche weitgehend dem bisherigen Gestaltungsplan alter Werkhof II, wobei im Baubereich E die Möglichkeit über die gesamte Hausbreite zulässig wird.

Im Teilbereich II sind Balkone nur gegenüber den privaten Freiräumen in allen Baubereichen B sowie in den Baubereichen D3.3, D3.4 und D5.4 zulässig. Zu den öffentlich zugänglichen Flächen (Plätze, Wege, Spiel- und Freizeitflächen) können folglich nur eingezogene Loggien erstellt werden. Die Balkone sollen als architektonisches Element der Fassade eine vertikale Benotung geben. Auf eine Vollverglasung der Balkone ist zu verzichten.

Abb. 19 Schema Freiraumgestaltung, 24.05.2024, Itten + Brechbühl AG

- Halbprivater Raum
- Privater Raum
- Eingezogene Loggien
- Vorgestellte Balkone



4.4.5 Baulinie für unterirdische Bauten

Für alle Bauten der definierten Baubereiche A bis C, D und F ist die Parkierung unterirdisch innerhalb der Baulinie für unterirdische Bauten zu organisieren. Der Gestaltungsplan sieht zwei Tiefgaragenrampen vor. Die Rampe A ist bestehend und erschliesst die bestehende Tiefgarage der Baubereiche A. Zusätzlich besteht für die Parzelle Nr. 2437 (Baubereiche B) das Recht diese Tiefgarage zu erweitern.

Die Rampe B ist vollständig in das Gebäude des Baubereichs D1.4 zu integrieren. Sie erschliesst die Tiefgarage für die Baubereiche C, D und F. Sie könnte aber für den Baubereich B geöffnet werden.

Die maximale Ausdehnung der Tiefgarage und der unterirdischen Bauten wie Keller- und Technikräume ist mit einer Baulinie für unterirdische Bauten festgelegt. Dabei ist darauf zu achten, dass die geplanten Bäume genügend Abstand zur Tiefgarage haben.

4.4.6 Pflichtbaulinie

Mit der Pflichtbaulinie in den Teilbereichen II und III soll das bestehende Strassenbild gesichert und eine einheitliche Fassadenflucht erreicht werden. Dank der Differenzierung für untergeordnete Fassadenteile sollen Gestaltungsmöglichkeiten und unterschiedliche Nutzungen erlaubt sein.

4.4.7 Baudichte

Das nördliche Gebiet des Gestaltungsplans befindet sich in der Wohnzone W3 und hat eine maximale Geschossflächenziffer von 1.05. Das südliche Gebiet gehört zur Wohn- und Arbeitszone WA3 und hat eine maximale Geschossflächenziffer von 0.95. Für den gesamten Perimeter ergibt dies eine durchschnittliche GFZ von 0.98.

Gemäss dem § 34 PBV wird für die Unterbringung der Autoabstellplätze in einer unterirdischen oder vollständig in das Gebäude integrierten Parkierungsanlage ein Zuschlag von 10 % zur festgelegten GFZ gewährt (+0.10).

Zusätzlich kann die Differenz zwischen der zulässigen Geschossflächenziffer für das Bauwerk samt Parkierungsanlage und Geschossflächenziffer des Bauwerks ohne Parkierungsanlage als Nutzungsbonus geltend gemacht werden.

Wird der Bau nach Minergie-P erstellt oder werden erhöhte Dämmwerte (U-Werte) eingehalten, kann ein GFZ-Bonus von 20 % gewährt werden (vgl. §35 Abs. 1 Ziff. 2 PBV).

Die bestehende Überbauung im Teilbereich I wird die Dichteregulungen des neuen Baureglements weiterhin einhalten.

Im Teilbereich II ist die im Gestaltungsplan festgelegte GFZ von 1.10 um 0.12 höher als das zugrundeliegende Richtprojekt ($0.98 + 0.12 = 1.10$ ohne Bonus und Zuschlag für unterirdische Garagen und Minergie-P). Mit den Zuschlägen gemäss § 34 und § 35 PBV ergibt sich eine maximale GFZ von 1.81 für die Baubereiche B, C, D und F. Das Richtprojekt mit einer geplanten GFZ von 1.77 kann somit realisiert werden. Zudem bestehen noch minimale Reserven, welche einen Spielraum in der Detailprojektierung zulassen.

Im Teilbereich IIIa und IIIb sind die Parzellen durch ihre Bestandesbauten bereits heute zum Teil übernutzt, sodass grundsätzlich die Bestandesgarantie nach

Art. 94 PBG zur Anwendung kommt. Insbesondere wurde festgestellt, dass durch die Pflichtbaulinien, die geforderten Strassenabstände und die Grenzabstände der Erhalt des Bestands gefördert wird. Innerhalb des Ortsbildschutzes ist Erhaltung oder Ersatz vorgeschrieben.

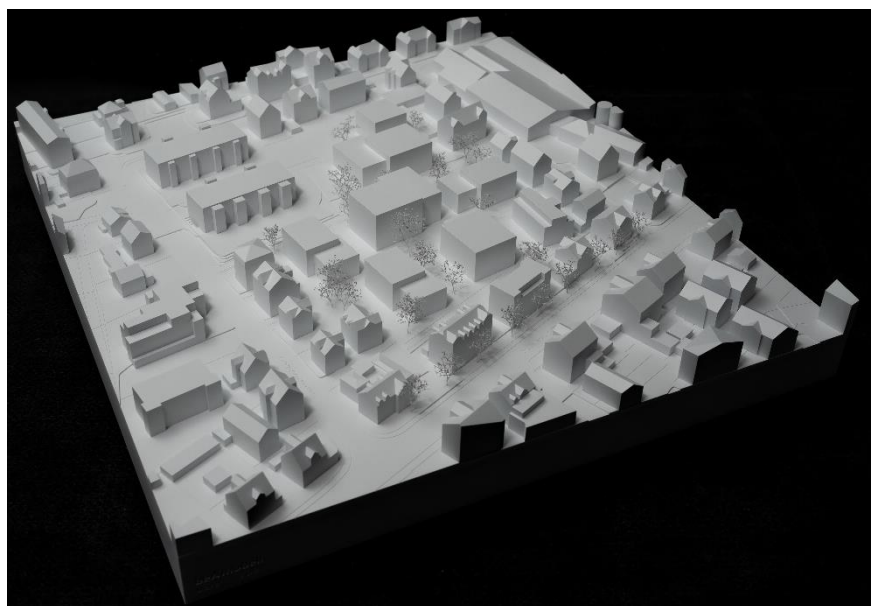
4.4.8 Architektonische Gestaltung

Die Bauten im Teilbereich I sind in ihrer einfachen Erscheinung mit vorstehenden Treppenhäusern und Balkonen sowie dem allseitig vorstehenden Flachdach zu erhalten. Dadurch soll die Ortsbildschutzzone OSB eingehalten werden. Für eine spätere Fassadensanierung benötigt die Bewilligungsbehörde ein Farbkonzept bei der Baueingabe.

Für die architektonische Gestaltung im Teilbereich II wurde ein Richtprojekt erstellt. Dieses wird unter Kapitel 3 ausführlich erläutert. Es ist an seinen Rändern von unterschiedlichen Bebauungsstrukturen umgeben und schafft mit seinen drei Gebäudetypologien und seiner Körnigkeit eine subtile Verzahnung zur gebauten Stadtstruktur.

Die zehn Baukörper erzeugen aufgrund von ihren Grundrissversätzen innenräumlich wie auch zu den angrenzenden bestehenden Häusern spannende Freiräume, wichtige Plätze und eine interessante Durchwegung. Dieses Konzept der Versätze und Absätze findet sich auch in der Vertikalen und in der Geschossigkeit und macht das gesamte Projekt trotz seiner hohen Dichte und Eigenständigkeit im städtebaulichen Kontext verträglich.

Abb. 20 Modelfoto, 05.07.2021, Itten+ Brechbühl
AG

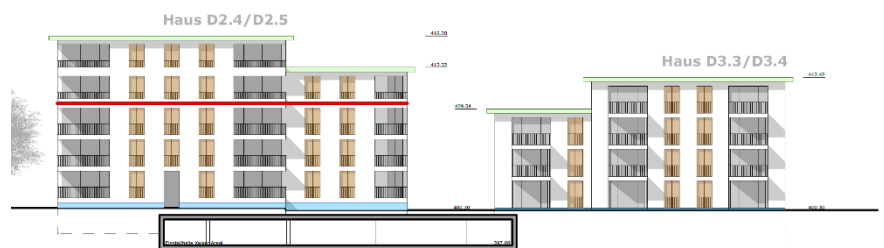


Die Fassadengestaltung sollte mittels vertikaler Betonung anhand stehender Fensterformate und Vorbauten (Balkonen) aufgewertet werden.

Für die Überbauung ist eine Putzfassade vorgesehen. Die Herleitung der Materialisierung anhand der umliegenden Bebauung und anhand von Referenzbeispielen ist im Workshopverfahren erfolgt. Innerhalb der Baubereiche F1 der Graphis Genossenschaft und F2 der Familie Schönenberger sind jeweils verputzte Lochfassaden mit stehenden Fensterformaten zu erstellen.

Abb. 21 Skizze Fassadengestaltung, 24.05.2024,
Itten + Brechbühl AG

- horizontale Gliederung
- Vordach
- Sockel
- stehende Fenster mit gleicher Breite



4.4.9 Dachgestaltung

Die Dachgestaltung soll mit ins Landschaftsbild integriert werden. Dabei sind alle Flachdächer der Baubereiche in den Teilbereichen I und II hochwertig extensiv zu begrünen. Bei der Bepflanzung ist auf einheimische Pflanzen zu setzen. Diese sollen den klimatischen Änderungen gewachsen sein.

4.5 Umgebung

4.5.1 Umgebungsgestaltung

Die Teilbereiche I und II benötigen je ein Gesamtkonzept, welches bei der Baueingabe eingereicht werden muss.

Die Umgebungsgestaltung hat im Teilbereich II nach den Beilageplänen des Richtprojekts zu erfolgen. In der Baueingabe ist ein Gesamtkonzept einzureichen, welches die Beilagepläne genauer ausführt. Die allgemeine Umgebungsfläche ist dabei als offene Parkanlage zu gestalten. Dabei sind private Aussenräume für Erdgeschosswohnungen lediglich im Bereich der zulässigen Balkone gestattet. Um die Siedlungsqualität und Biodiversität in der Siedlung zu fördern, sind Flächen, welche nicht als Erschliessungsflächen und Spielbereiche genutzt sind, als ökologisch hochwertige Grünfläche zu gestalten.

4.5.2 Spiel- und Freizeitflächen

Der Gestaltungsplan umfasst im Teilbereich I eine Spiel- und Freizeitfläche und im Teilbereich II über drei Spiel- und Freizeitflächen.

Im Teilbereich I wird gemäss Gestaltungsplan alter Werkhof II eine Spielfläche mit Hartplatz vorgeschrieben, der Stand dieser Umsetzung scheint nur zum Teil erfolgt zu sein.

Im Teilbereich II werden die restlichen drei Spiel- und Freizeitflächen realisiert. Dabei soll die Aufenthaltsqualität mit Sitzmöglichkeiten im Schatten und an der Sonne im Fokus stehen. Die Spiel- und Freizeitflächen sollen ein Ort der Begegnung sein und Treffpunkt für die Bewohnenden aller Generationen. Um dies zielorientiert umzusetzen, ist die Richtlinie für Spielräume von Pro Juventute zur Hilfe zunehmen. Dabei geht es vor allem darum, dass die folgenden fünf Kriterien umgesetzt werden:

- Spielräume sind vernetzt;
- Spielräume sind multifunktional;
- Spielräume zeigen Atmosphäre und Identität;
- Spielräume sind attraktiv für alle;
- Spielräume werden partizipativ gestaltet und sind veränderbar.

4.5.3 Bepflanzung

Der bestehende Gestaltungsplan alter Werkhof II und der Gestaltungsrichtplan haben Baumreihen enthalten.

Innerhalb des Teilbereichs I befindet sich eine geschützte Baumreihe an der Sonnenhügel- und der Brühlstrasse, diese soll auch künftig erhalten bleiben.

An den gekennzeichneten Stellen im Teilbereich II sind Bäume zu pflanzen mit einem minimalen Stammumfang von mindestens 20 cm, denn diese sollen bereits früh eine schattenspendende Funktion übernehmen. Bei der Tiefgarage ist darauf zu achten, dass die Bäume genügend Platz haben, um noch grösser zu werden. Für die Bepflanzung ist ausschliesslich auf einheimische standortgerechte Laubarten zurückzugreifen.

Im Teilbereich III entlang der Sonnenhügelstrasse im südlichen Abschnitt und entlang der Pestalozzistrasse wird festgehalten, zumal an einer Strassenraumbegrünung auch aus Gründen der Klimaerwärmung festzuhalten ist.

Die Bauten haben mindestens den Anforderungen von § 35 Abs. 1 Ziffer 2 PBV zu entsprechen. Die Bauten sollen mit Fernwärme oder mindestens mit 80% erneuerbarer Energie beheizt werden. Die Tiefgaragen müssen für die steigende Nachfrage der Elektromobilität gerüstet sein. Hierfür sind Leerrohre für Ladestationen zu erstellen.

4.6.2 Kehrachtsammelstelle

Mit der Anordnung entlang der öffentlichen Strassen wird eine effiziente Kehrachtsorgung sichergestellt. Durch den Einsatz von Unterflurcontainern können der Platzbedarf reduziert, die Geruchsemissionen minimiert und die Sammelstelle gut in die Umgebung integriert werden.

4.6.3 Landumlegung

Öffentlichen Fusswege

Damit die öffentlichen Fusswege gesichert werden können, besteht die Möglichkeit einer Landumlegung nach § 51ff PBG. Mit Ausnahme der fehlenden Verbindung gemäss rechtsgültigem Gestaltungsplan alter Werkhof II befinden sich alle öffentlichen Fusswege im Teilbereich II, welche neu erstellt werden sollen. Die Ost-West-Fusswegverbindung befindet sich zudem im Bereich Alter Werkhof II und stellt zugleich die Notzufahrt dar. Folglich kann für diese Wege auf eine formelle Landumlegung verzichtet werden. Hingegen sind die Wege nach Erstellung der Stadt Arbon abzutreten. Dafür wird die Stadt den Unterhalt übernehmen.

Grenzbereinigung

Zahlreiche bestehende Grenzen innerhalb des Teilbereichs II durchschneiden Baufelder. Im Grundsatz sollten keine Baufelder durch alte Parzellengrenzen betroffen sein. Deshalb sind die ursprünglichen Grenzen der beiden Landbesitzer bis zur öffentlichen Auflage zu bereinigen.

5 Nachweise

5.1 Allgemeines

Nachfolgend sind nur die planungsrelevanten Nachweise erläutert. Die Überprüfung der Vollständigkeit der relevanten Nachweise ist im Anhang A1 dokumentiert.

5.2 Siedlung

5.2.1 Abweichung gegenüber der Regelbauweise

Der Gestaltungsplan umfasst folgende Abweichungen von der Regelbauweise:

Tab. 4 Gegenüberstellung Regelbauweise – Gestaltungsplan

	Regelbauweise W3 WA3 (neues BauR)	Gestaltungsplan
Grenzabstand	5.00 m 5.00 m	
Fassadenhöhe	11.00 m 11.50 m	9.50 m bis 16.50 m
Gesamthöhe	16.00 m 16.50 m	9.50 m bis 16.50 m
Gebäudelänge max. in m	50.00 m 55.00 m	
Geschossflächenziffer (GFZ)	1.05 0.95	1.10

Abweichungen ergeben sich in der Fassadenhöhe und der Geschossflächenziffer. Die Baubereiche F unterschreiten den zwischenliegenden Grenzabstand, damit diese ihren Bestand sichern können.

5.2.2 Architektur / Einpassung Teilbereich II

Gemäss § 23 PBG dient der Gestaltungsplan der architektonisch guten, auf die bauliche und landschaftliche Umgebung und die besonderen Nutzungsbedürfnisse abgestimmten Überbauung. Nach § 24 Abs. 2 PBG kann dabei von der Regelbauweise abgewichen werden, wenn dadurch gesamthaft eine bessere Siedlungsgestaltung erzielt wird und diese im öffentlichen Interesse liegt. Dies wird nachfolgend dargelegt.

Begleitetes Verfahren

Zur Sicherung der siedlungsgestalterischen Qualitäten wurde im Frühling 2021 für den Bereich II ein Richtprojekt mittels eines Workshopverfahrens erarbeitet. Das Verfahren bestehend aus drei Workshops wurde in Anlehnung an einen Studienauftrag durchgeführt.

Für das Areal wurde ein tragfähiges Überbauungs- und Freiraumkonzept erarbeitet, welches als Grundlage für den Gestaltungsplan diente. Dabei wurde eine qualitätsvolle und durchmischte Wohnüberbauung mit grosszügigen Freiräumen geplant. Neben der Bebauung des Areals war insbesondere auch die Erschliessung ein Schwerpunktthema.

Dieses wurde für den Baubereich E im Herbst 2022 noch ergänzt und bildet nun eine städtebauliche Einheit.

Lage / Ortsbauliche Setzung

Die Lage nahe dem Bahnhof ist ideal für eine Innenentwicklung in der Stadt Arbon. Die gute ÖV-Erschliessung und die Nähe zum Zentrum machen die Lage besonders attraktiv.

Durch die Setzung der Gebäude entsteht trotz einer hohen Dichte eine gut verträgliche Überbauung, welche sich in die bestehenden Gebäudestrukturen eingliedert. Zwischen den Gebäuden ergibt sich aufgrund der klar definierten Vorgaben ein grosszügiger Freiraum, welcher mittels unterschiedlicher Nutzungen für jegliche Altersgruppen attraktiv gestaltet werden soll. Insgesamt entsteht durch den Gestaltungsplan ein einheitliches Siedlungsbild mit den bestmöglichen Entwicklungsmöglichkeiten.

Architektonische Gestaltung

Durch die Gestaltung der Gebäude mittels Verzahnungen und der Körnigkeit ergibt sich eine gute Einbindung in die bestehenden Strukturen. Die unterschiedlichen Gebäudehöhen, hochwertigen Fassaden und Materialien und die vertikalen Betonungen, welche nach dem Richtprojekt gefordert werden, lassen die Überbauung verträglich wirken. Zudem bezweckt der Gestaltungsplan die Weiterentwicklung des Quartiers im Sinne des Ortsbildschutzes.

Beim Baubereich C1.4 an der St.Gallerstrasse wird von der Satteldachvorschrift aus architektonischen Gründen abgewichen.

Aussenraumgestaltung

Die freiräumliche Gestaltung überzeugt durch eine gute Durchmischung. Die Spiel- und Freizeitflächen mit unterschiedlichen Nutzungen sowie die Baumgruppen ergeben eine hohe Aufenthaltsqualität. Die Vorgärten und die beiden Baumreihen entlang der Pestalozzistrasse und Sonnenhügelstrasse können durch den Gestaltungsplan explizit eingefordert und erhalten werden.

5.2.3 Öffentliche Zugänglichkeit

Durch die Verfeinerung des Fusswegnetzes und die öffentlichen Fusswege profitiert auch die Öffentlichkeit.

5.2.4 Landumlegung

Die Parzellen im Teilbereich II gehören zu einem Grossteil der Firma Stutz Liegenschaften AG und der Firma Spida Personalvorsorgestiftung. Parallel zum Gestaltungsplanverfahren wurde ein Landumlegungsverfahren durchgeführt. Ziel der Landumlegung ist es, dass keine Parzellengrenzen durch ein Baufeld verlaufen. In der folgenden Abbildung ist die neue Parzellenstruktur ersichtlich.

Abb. 23 Neue Parzellenstruktur auf Basis der amtlichen Vermessung, (unbestimmter Massstab)



Sofern der öffentliche Fussweg nach dem rechtsgültigen Gestaltungsplan "Alter Werkhof II" nicht umsetzbar sein sollte, ist dafür eine Landumlegung zugunsten der Stadt Arbon notwendig.

5.2.5 Haushälterische Bodennutzung Teilbereich II

Durch das Zusammenlegen der Parzellen kann eine kompaktere Bebauung erzielt werden. Das Richtprojekt erreicht inkl. der Zuschläge und des Bonus eine GFZ von 1.77. Somit weist das Richtprojekt eine hohe Dichte auf und entspricht den Vorgaben gemäss RPG Art. 3 zur haushälterischen Bodennutzung.

5.2.6 Ortsbildschutz und Kulturdenkmäler

Die vorhandenen Kultur- und Naturobjekte werden beibehalten und sollen weiterhin geschützt werden. Es sind dies die Baumgruppe auf der Parzelle 2714 und das Gebäude auf der Parzelle 2337.

Die Parzellen in der Ortsbildschutzzone liegen innerhalb des Teilbereichs IIIa. Dafür gelten massgeblich die Bestimmungen von Art. 19 und Art. 44ff. des Baureglements. Das Gebäude an der Sonnenhügelstrasse 8 befindet sich zwar in der Ortsbildschutzzone, wird aber aufgrund des Richtprojekts Kaisergarten abgebrochen. Durch den Abbruch wird das Ortsbild nicht beeinträchtigt und es kann eine bessere Freiraumqualität für den Geltungsbereich erreicht werden.

Der Teilbereich IIIb ist nicht Bestandteil der Ortsbildschutzzone. Im Interesse der Erhaltung der heutigen Siedlungsstruktur wird die maximale Gebäudelänge beschränkt.

Die Vorgartenschutzzone nach Art. 20 BauR gilt gesamthaft, bei Änderungen und Ersatzbauten sind die Vorschriften umzusetzen.

5.2.7 Energie

Um die geplante GFZ gemäss Richtprojekt zu erreichen, sind die Anforderungen an die opaken Teile der Aussenhülle gemäss Art. 35 Abs 1 Ziff. 2 PBV zu erfüllen.

Um für den Wandel in Richtung Elektromobilität vorbereitet zu sein, werden für alle Parkplätze Leerrohre für die Installation von Ladestationen erstellt. Für mindestens 15 % der Parkplätze sind Landestationen für Elektrofahrzeuge zu erstellen.

5.3 Erschliessung

5.3.1 Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr

Das Areal liegt in Fussdistanz zum Bahnhof Arbon und hat zusätzlich noch die Bushaltestelle «Alter Werkhof». Das Areal ist somit sehr gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen und befindet sich nach ARE in der ÖV-Güteklasse C.

5.3.2 Voraussetzung für den Fussverkehr

Zur Ergänzung des bestehenden Fussverkehrsnetzes und entsprechend dem kommunalen Richtplan wird für den Fussverkehr ein öffentlicher Fussweg durch den Geltungsbereich gesichert. Von der St. Gallerstrasse zur Brühlstrasse und von der Sonnenhügelstrasse zur Pestalozzistrasse sind durchgehende öffentliche Fusswege zu erstellen.

5.4 Wasser und Boden

5.4.1 Abstimmung generelle Entwässerungsplanung

Die Entwässerung ist mit dem Generellen Entwässerungsplan (GEP) abzustimmen. Allfällige gemeinsame Anlagen sind frühzeitig zu prüfen und zu planen. Da das Areal jedoch bereits bebaut und genutzt wird, ist mit keinen Anpassungen zu rechnen.

6 Verfahren

6.1 Bearbeitungsphase

Grundlagen

Über den Teilbereich II des Gestaltungsplans wurde im Frühling 2021 ein Workshopverfahren in Anlehnung an einen Studienauftrag durchgeführt.

Das daraus erarbeitete Richtprojekt bildete die Grundlage für den Gestaltungsplan. Das Richtprojekt wurde vom Architekturbüro Itten + Brechbühl AG und der Prabat Landschaftsarchitektur GmbH erstellt.

Zusätzlich wurden der Gestaltungsplan alter Werkhof II und der Gestaltungsrichtplan St. Gallerstrasse und Sonnenhügelstrasse als Teilbereiche I und III integriert und auf das neue PBG angepasst.

6.2 Vorprüfung

6.2.1 Vorberatung Stadt Arbon

Die Stadtplanung Arbon hat am 13. Dezember 2022 den Gestaltungsplan zur internen Vorprüfung angenommen. Am 13. März 2023 fand eine Besprechung des Planungsteams mit der Stadtplanung über die Inhalte des Planungsinstruments statt.

6.2.2 Interne Vernehmlassung

Ein Planungsausschuss bestehend aus Vertretern der Stadtplanung, der Ortsbildungskommission und Jurymitgliedern aus dem Workshopverfahren hat am 15. September 2023 das Projekt genauer beurteilt. Es wurden grundlegende Kritikpunkte und der Wunsch ein Gespräch zu führen an das Planungsteam mitgeteilt. Das Hochbauamt, das Amt für Raumentwicklung und die Denkmalpflege sollen einbezogen werden, um allfällige Vorbehalte früh zu erkennen, um einen bewilligungsfähigen Gestaltungsplan zur Vorprüfung einreichen zu können.

6.2.3 Fachgesprächsrunde

Es fand ein Austausch zwischen dem Planungsteam, der Stadt Arbon und dem Kanton wie geplant am 17. November 2023 statt. Folgende Rückmeldungen der kantonalen Stellen wurden aufgenommen und in der Überarbeitung des Richtprojekts (Beilage B3), des Situationsplans und der Sonderbauvorschriften berücksichtigt:

- Klärung der baurechtlichen Situation beim Bestand an der Sonnenhügelstrasse Nrn. 2 bis 12
- Schärfung der Bestimmungen im Baubereich C1.4 an der St. Gallerstrasse
- Schärfung der Richtprojekte und Bestimmungen in den Baubereichen F1 und F2 an der Brühlstrasse
- Prüfung und Schärfung der Regelungen in Bezug auf den Bestand entlang der Pestalozzistrasse

- Diverse Überprüfungen und Präzisierungen des Gestaltungsplanes in Bezug auf die Herleitung zur Dichte, der Baukörper und der Freiräume sowie der Sicherstellung von Qualitäten

6.2.4 Vorprüfung Stadt

Der Gestaltungsplan mit allen Beilagen wurde der Stadtplanung Arbon am 14. März 2024 zu Vorprüfung eingereicht. Am 22. April 2024 fand eine Besprechung der internen Prüfung statt. Danach wurden die Unterlagen bereinigt und mit verschiedenen Skizzen und Erläuterungen ergänzt.

6.2.5 Vorprüfung Kanton

Der Stadtrat Arbon hat den Gestaltungsplan Kaisergarten am xxx 2024 beraten und zur kantonalen Vorprüfung freigegeben.

Das Ergebnis wurde im Bericht vom xxx 2024 festgehalten und gemäss Zusammenstellung in der Beilage ... umgesetzt.

6.3 Information und Mitwirkung

6.3.1 Information der Öffentlichkeit

Eine erste Information, insbesondere über die Neubauabsichten im Teilbereich II, fand am 19.04.2022 im Gastraum des Schloss Arbon für alle betroffenen Grundeigentümer statt.

6.3.2 Information | Mitwirkung

Über den Gestaltungsplan und die Aufhebung der beiden Sondernutzungspläne findet am xxx 2024 eine Information für alle betroffenen Grundeigentümer und die interessierte Bevölkerung statt.

Bis zum xxx 2024 besteht die Möglichkeit sich zu den Planunterlagen zu äussern. Diese sind in der Bauverwaltung Arbon und auf der Webseite der Stadt einsehbar.

Die Eingaben wurden wie folgt bei der weiteren Planung berücksichtigt:

6.4 Rechtsverfahren

6.4.1 Beschlussfassung Stadtrat

Der Stadtrat hat den Gestaltungsplan Kaisergarten und die Aufhebung des Gestaltungsplans alter Werkhof II sowie den Gestaltungsrichtplan St.Gallerstrasse – Sonnenhügelstrasse an der Sitzung vom xxx 2024 beschlossen und zur öffentlichen Auflage freigegeben.

6.4.2 Auflage

Der Gestaltungsplan und die Aufhebung der Sondernutzungspläne wurden, gestützt auf Art. 29 PBG, zwischen dem ... und ... 2024 während 20 Tagen öffentlich aufgelegt. Die öffentliche Auflage wurde im kantonalen Amtsblatt Nr. ... vom ... 2024 publiziert.

6.4.3 Fakultatives Referendum

Der Gestaltungsplan wurde während dem Auflageverfahren dem fakultativen Referendum gemäss § 24 Abs. 3 PBG unterstellt.

6.4.4 Einsprachen

6.4.5 Antrag auf Genehmigung

Der Gestaltungsplan und die Aufhebung der Sondernutzungspläne wurden dem Departement für Bau und Umwelt am 2024 zur Genehmigung eingereicht.

«Dieses Kapitel wird fortlaufend, gemäss dem aktuellen Stand, ergänzt!»

Anhang

Stadt Arbon

Kaisergarten

Planungsbericht

A1 Checkliste Nachweise

A2 GFZ-Berechnung gemäss PBV

A1 Checkliste Nachweise

Checkliste Sondernutzungsplanung

Siedlung	nicht relevant	relevant
– Abweichungen gegenüber der Regelbauweise		X
– Bauliche und gestalterische Integration		X
– Wohnlichkeit und architektonische Qualität		X
– Haushälterische Bodennutzung		X
– Lärmschutz	X	
– Luftverschmutzung und Gerüche	X	
– Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NIS)	X	
– Notwendigkeit einer Richtplananpassung	X	
– Ortsbildschutz und Kulturdenkmäler		X
– Energie		X
– Etappierung	X	
– Störfallvorsorge	X	
Infrastruktur und Wirtschaft	nicht relevant	relevant
– Nutzungszuordnung	X	
– Kosten / Erträge	X	
Natur und Landschaft	nicht relevant	relevant
– Einordnung in die Landschaft oder das Quartier		X
– Förderung Natur im Siedlungsraum		X
– Freihaltung von Bach- und Flussufern	X	
Siedlung und Verkehr	nicht relevant	relevant
– Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr		X
– Kapazitätsreserven Strassennetz	X	
– Industriegleisanschlüsse	X	
– Voraussetzungen für den Fussverkehr		X
– Parkierung und Erschliessung	X	
Wasser und Boden	nicht relevant	relevant
– Naturgefahren		X
– Abstimmung Generelle Entwässerungsplanung (GEP)		X
– Belastete Standorte	X	

A2 GFZ-Berechnung gemäss PBV

	Bonus	Geschossflächenziffer
GFZ BauR Art. 23		1.05 0.95
GFZ mit Gewerbe (BauR Art. 23)		
GFZ gem. Gestaltungsplan		1.1
Zuschlag TG PBV Art. 34 Abs. 1	10%	0.10
Bonus TG PBV Art. 34 Abs. 2	GFZ der TG	0.41
Zuschlag Energie PBV Art. 35 Abs. 2	20%	0.20
GFZ total (exkl. Bonus-Energie)		1.61
GFZ total (inkl. Bonus-Energie)		1.81

Berechnung GFZ

	Geschossfläche (in m ²)	Geschossflächenziffer
Bauten oberirdisch	13'831	
Untergeschoss (ohne TG)	1'986	
Überbauung ohne TG	15'817	1.36
Tiefgarage	4806	0.41
Überbauung mit TG	20623	1.77

Beilage

Stadt Arbon
Kaisergarten
Planungsbericht

B1 Schlussbericht Workshopverfahren Areal Kaiser, Arbon,
Strittmatter Partner AG, 06.10.2024.

Stadt Arbon

Kaisergarten

Planungsbericht
