

# Gestaltungsplan Kaisergarten

Informationsveranstaltung | Arbon | Mittwoch, 18. September 2024



## Ablauf

1. **Begrüssung** Aana M. Sharma-Bohni, Leitung Stadtentwicklung Arbon
2. **Einführung**
  - a) **Gesetzliche Grundlagen**
  - b) **Mitwirkungsverfahren**
3. **Gestaltungsplan Kaisergarten** Hanspeter Woodtli, ERR Raumplaner AG
  - a) **Planerische Grundlagen**
  - b) **Begleitetes Verfahren**
  - c) **Erläuterung Richtprojekt / Gestaltungsplan**
4. **Fragen / Diskussion / Anregungen** Aana M. Sharma-Bohni, Leitung Stadtentwicklung Arbon
5. **Weiteres Vorgehen**

### Persönliche Gespräche

## Übersicht – Luftbild



## Einführung – Gesetzliche Grundlagen

### **§ 23 PBG Gestaltungsplan:**

Der Gestaltungsplan dient je nach Zielsetzung der architektonisch guten, auf die bauliche und landschaftliche Umgebung und die besonderen Nutzungsbedürfnisse abgestimmten Bebauung, Verdichtung oder Erneuerung [...]

### **§ 24 Abs. 2 PBG:**

Von der Regelbauweise kann abgewichen werden, wenn dadurch gesamthaft eine bessere Siedlungsgestaltung erzielt wird und diese im öffentlichen Interesse liegt.

### **§ 24 Abs. 3 PBG:**

[...] dadurch ausserhalb des Gestaltungsplangebietes gelegene Grundstücke durch die Grenzabstände, Höhenmasse oder Gebäudelänge und -breite [...] Gemeindeabstimmung zu unterbreiten [...] Wird kein Anteil festgelegt, beträgt das Quorum zehn Prozent.

Hinweis: Fakultatives Referendum bei betroffenen Drittpersonen

## Einführung – Gesetzliche Grundlagen

### **§ 9 Abs. 1 und 2 PBG Information, Mitwirkung:**

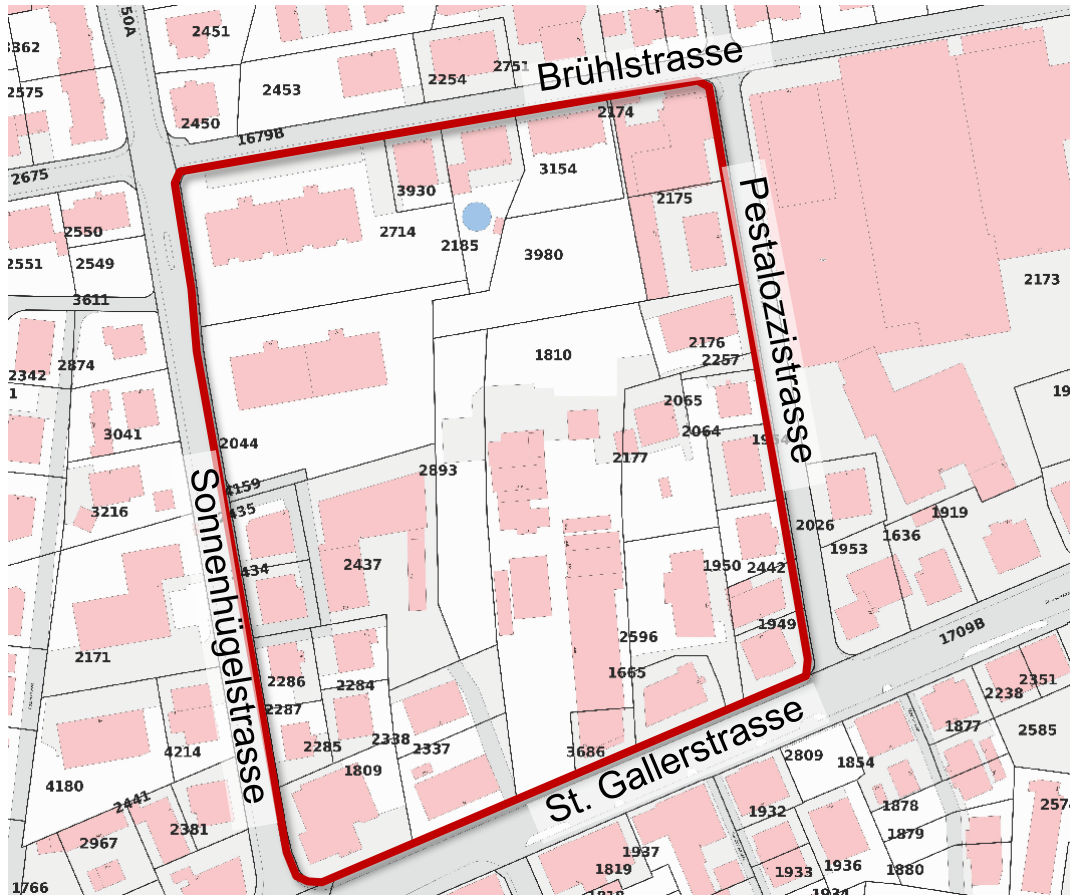
Die mit Planungsaufgabe betrauten Behörden informieren die Bevölkerung über den Stand der Planung

- Sie sorgen dafür, dass die Bevölkerung in geeigneter Weise mitwirken kann.
- Es finden Diskussionsrunden für ausgewählte Grundeigentümergruppen statt: Jeweils Donnerstag 3., 10., 17. und 31. Oktober 2024 mit separater Einladung.
- Die Mitwirkungsfrist dauert bis am Freitag, 15. November 2024.
- Auswertung Mitwirkungseingaben als Mitwirkungsbericht
- Allfällige Anpassungen im Gestaltungsplan zusammen mit Umsetzung kantonale Vorprüfung.

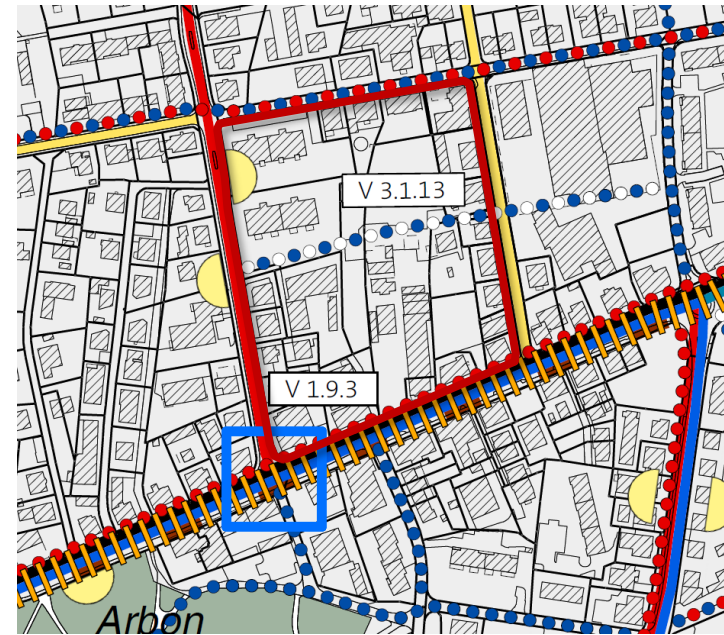
### **§ 11 PBG Vorprüfung:**

Genehmigungspflichtige Pläne und Reglemente können dem Kanton zur Vorprüfung vorgelegt werden.

# Grundlagen – Bearbeitungsgebiet



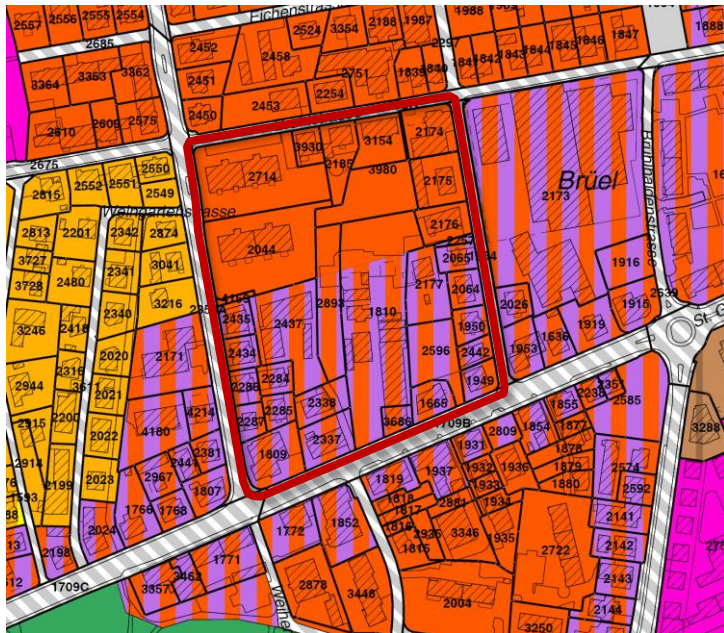
# Grundlagen – Kommunalen Richtplan






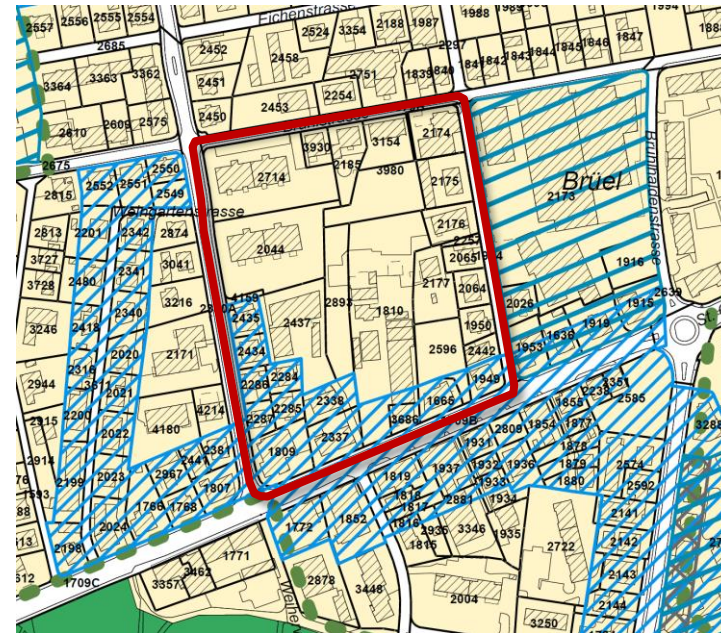
Ausgangslage	Festlegung	
		Wohn-, Misch- und Kerngebiet
		Bereich von öffentlichem Interesse



Ausgangslage	Festlegung	
		V 1.5 Sammelstrasse
		V 1.6 Erschliessungsstrasse
		V 1.7 Bereich BGK auf Hauptstrasse
		V 1.9 Knotengestaltung
		V 3.1 Wichtige Fusswegverbindung
		V 3.2 Wichtige Radwegverbindung

# Grundlagen – Zonenplan



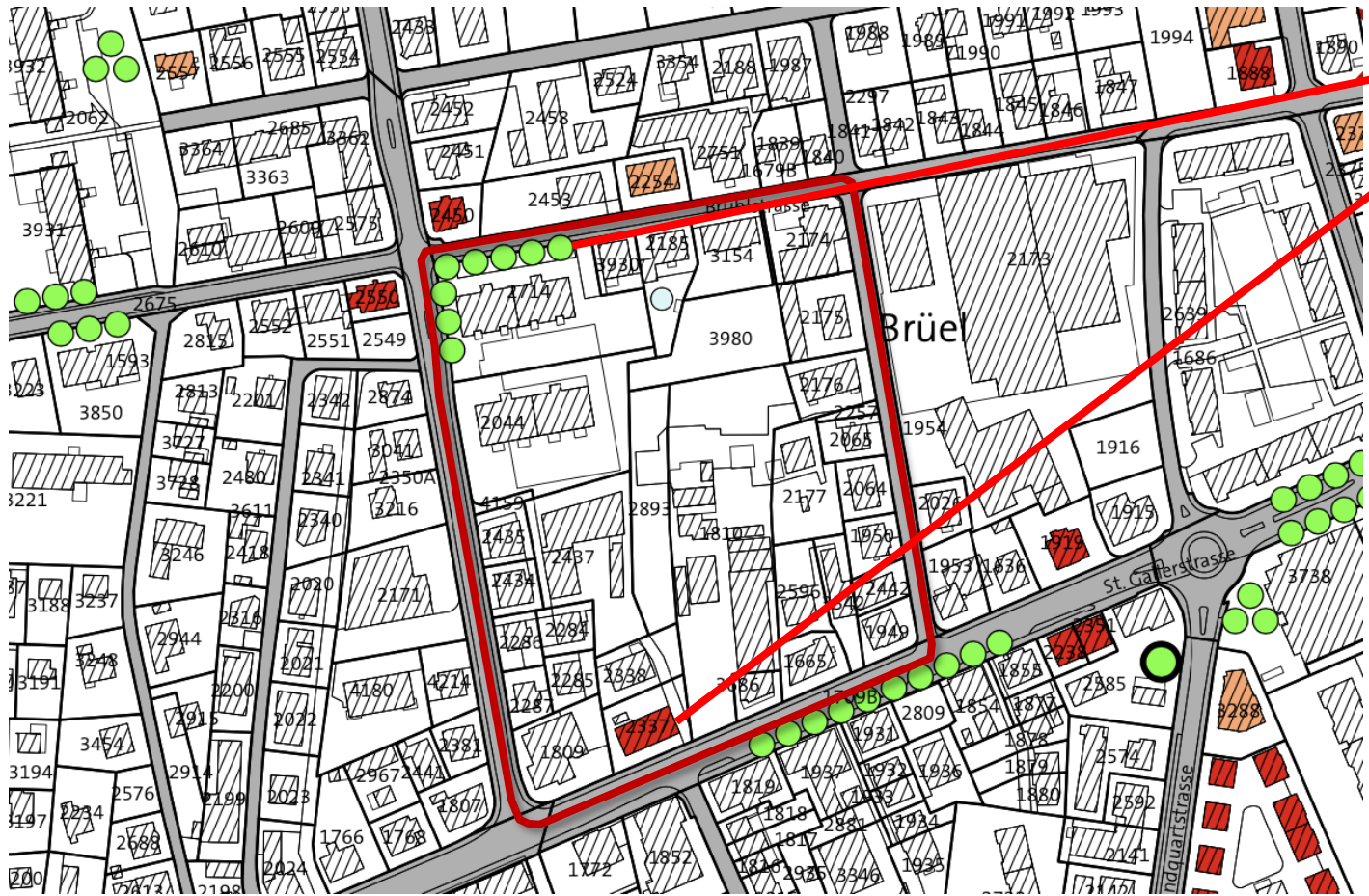
	W2b	Wohnzone 2 mittlere Dichte
	W3	Wohnzone 3
	WA3	Wohn- und Arbeitszone 3



	Os	Ortsbildschutzzone
	GP	Gestaltungsplanpflicht



# Grundlagen – Schutzplan



Baumreihe, geschützt

Kulturobjekt, geschützt

# Grundlagen – Gestaltungsrichtplan (GRP) / Gestaltungsplan (GP)



GRP St. Gallerstrasse – Sonnenhügelstrasse  
17.12.1998, DBU E-Nr. 202

GP Alter Werkhof II  
28.09.2000, DBU E-Nr. 60

## **Begleitetes Verfahren Grundstücke Gärtnerei Kaiser | Stutz AG**

### **Bearbeitungsteam**

- Architekturbüro Itten + Brechtbühl, St.Gallen
- Prabat Landschaftsarchitektur, St.Gallen

### **Beurteilungsgremium**

- Vertreter Grundeigentümer
- Fachexperten Architektur und Landschaftsarchitektur
- Vertretung Stadtplanung und Abteilung Bau Stadt Arbon

### **Workshops**

- 1. Startveranstaltung: Analyse und Bautypologie und Erschliessung in Varianten
- 2. Zwischenbesprechung: Definition Bautypologie, Verfeinerung Aussenraumgestaltung
- 3. Schlusspräsentation: kompaktere Baukörper, Klärung Zugangssituation Pestalozzistrasse

### **Ergebnis**

- Schlussbericht mit Empfehlungen als Grundlage Richtprojekt für Teilbereich II

## Bearbeitungsgebiet – Workshopverfahren



## Prozess – Empfehlungen Workshopverfahren

### **Städtebau & Architektur**

- Baukörper an St. Gallerstrasse ev. in Grösse & Länge stärken
- Differenzierung der Fassaden
- Verbindliche Aussagen zur Gestaltung der Bebauung im Gestaltungsplan

### **Erschliessung / Parkierung**

- Veloabstellplätze (Standort & Anzahl | Tiefgarage & oberirdisch)
- Haupteerschliessung ab St. Gallerstrasse (Kantonsstrasse mit Zustimmung Tiefbauamt)

### **Freiraum & Landschaftsarchitektur**

- Versiegelungsgrad minimieren
- Möglichst viele bestehende Bäume erhalten
- Begrünte und vielfältig strukturierte Dachflächen als Lebensraum und Regenrückhaltefläche

## Richtprojekt

### Ausgangslage

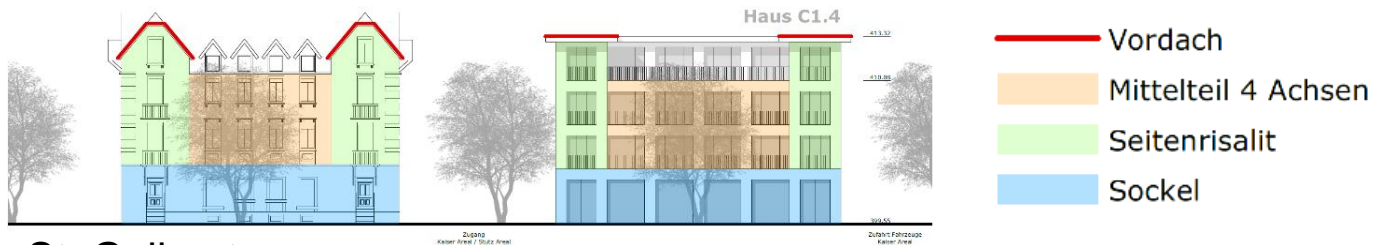
- Erarbeitung Richtprojekt als Grundlage für Gestaltungsplan
- Beachtung Empfehlungen Workshopverfahren
- Ergänzung für Schönenberger und Graphis AG

### Ergebnis

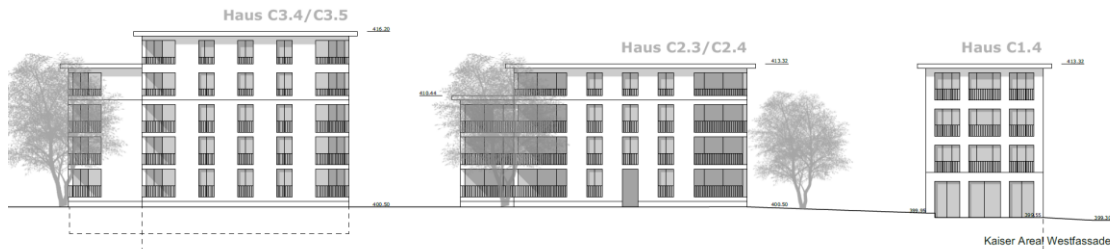
- Basis revidierte Ortsplanung
- Durchmischtes Wohnquartier mit guter Qualität
- Moderate Gewerbenutzung entlang der St. Gallerstrasse
- Qualitativ hochwertige Freiräume
- Zurückhaltende Verkehrserschliessung mit Sammelgaragen
- Vorgaben der 2000-Watt-Gesellschaft umsetzbar



# Richtprojekt – Fassadengestaltung



St. Gallerstrasse



Zentrum

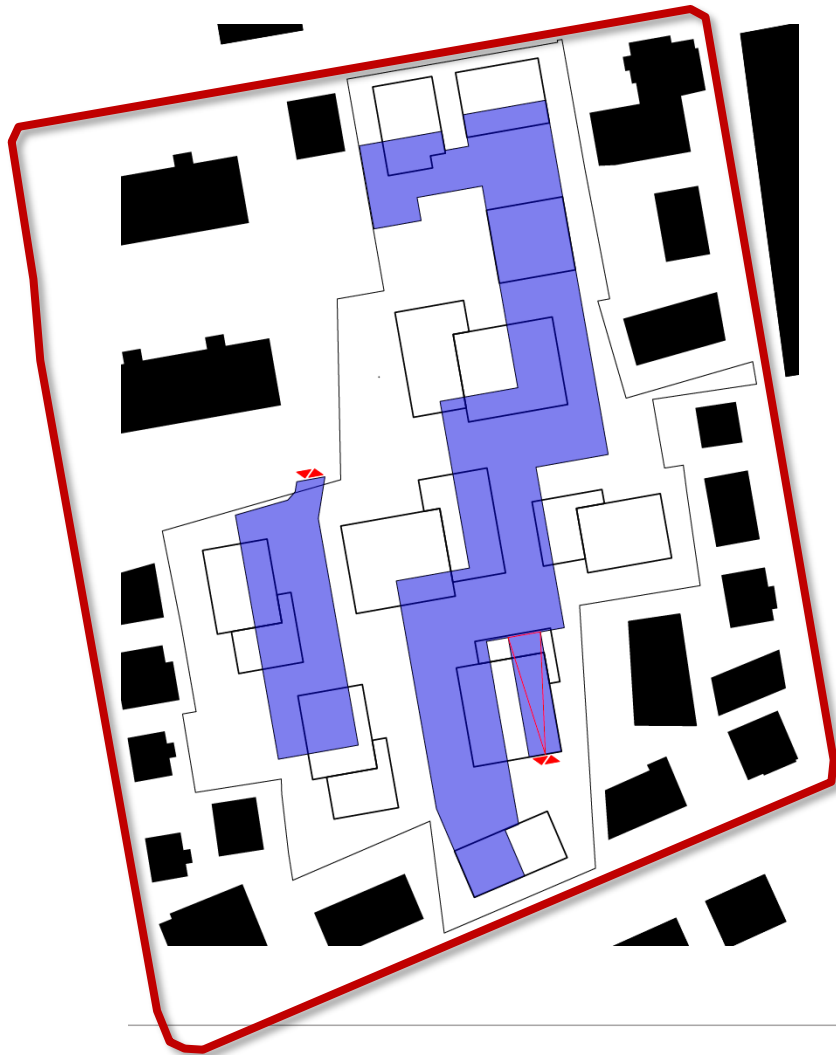
## Richtprojekt – Umgebung





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



# Richtprojekt – Sammelgaragen



-  Zufahrt
-  Tiefgarage

# Gestaltungsplan – Teilbereiche

## Gesamter Geltungsbereich

- Gestaltungsrichtplan SG-Str. – Sonnenhügelstr.
- Ortsbildschutzzone (Zonenplan)

## Teilbereich I

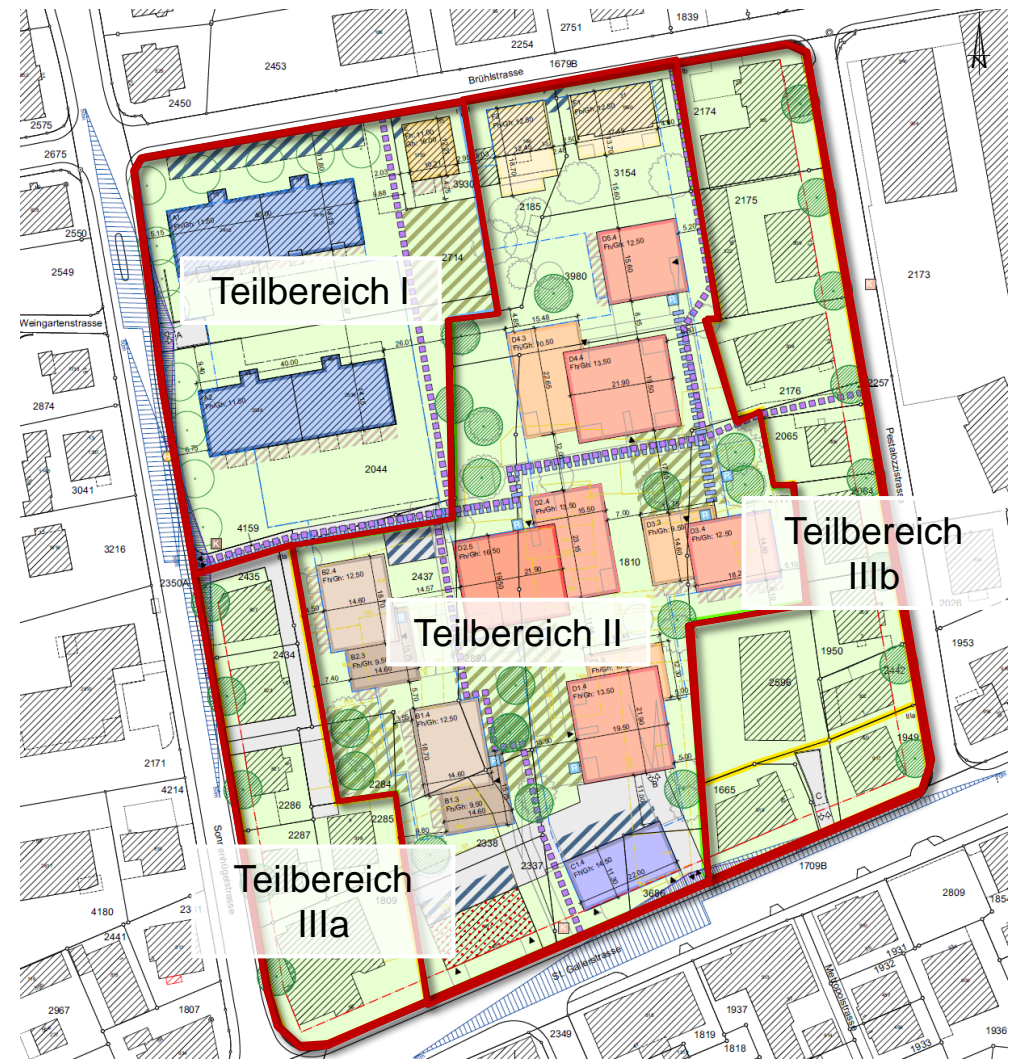
- Gestaltungsplan Werkhof II
- Baumreihe (Schutzplan)

## Teilbereich II

- Umsetzung Richtprojekt
- Kulturobjekt (Schutzplan)

## Teilbereich IIIa und IIIb

- Mehrheitlich Regelbauweise



## Vorschriften – alle Teilbereiche

### Art. 2 Zweck

- Koordinierte Entwicklung in Teilbereichen

### Art. 6 Fussverkehr

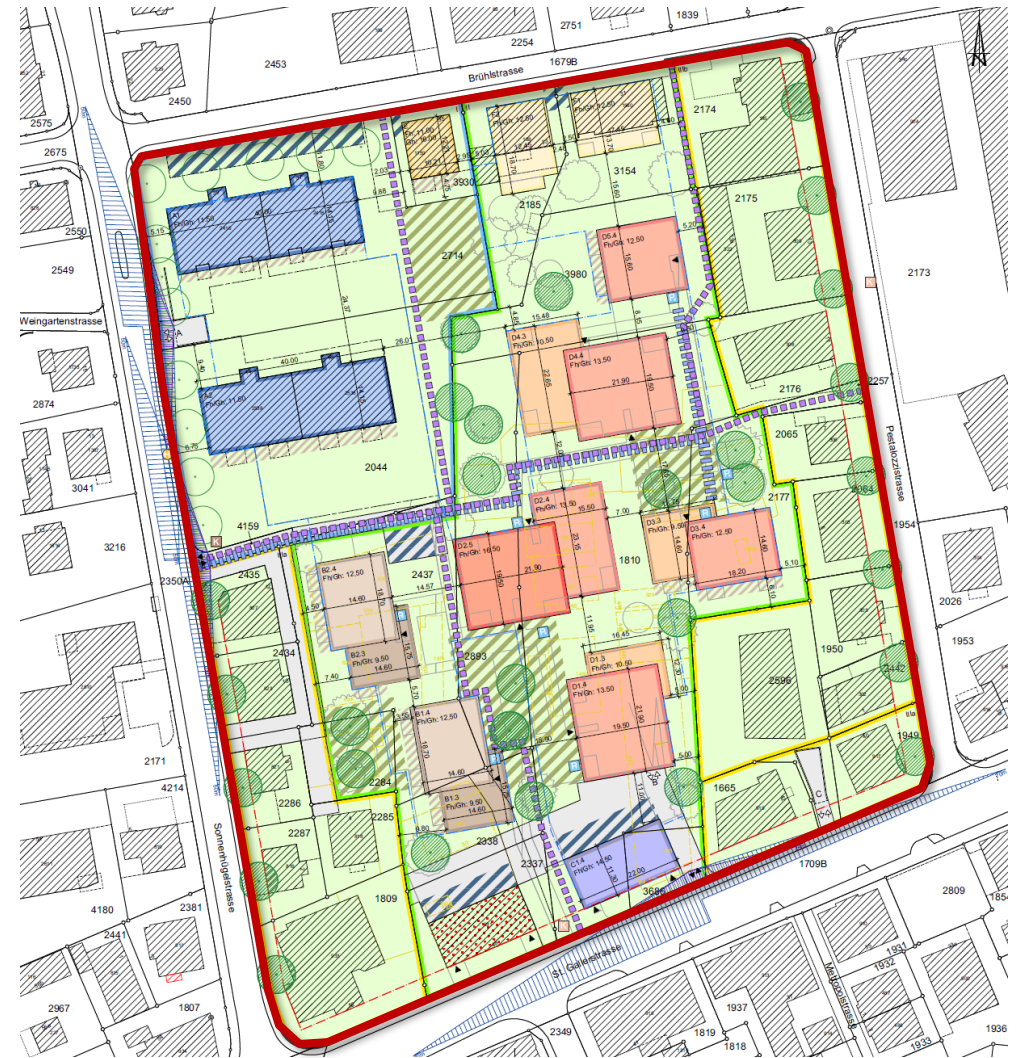
- Öffentlicher Fusswege West-Ost und Nord-Süd

### Art. 9 Balkon

- Bezeichnete Bereiche
- Auskragende Balkone mit 5.00 m Breite
- Keine allseitige Verglasung

### Art. 15 Umgebungsgestaltung – Teilbereiche I/II

- Gesamtkonzept
  - Bepflanzung
  - Terrainveränderungen
  - Zugänge
  - Art der Beläge
  - Möblierung der Aussenräume



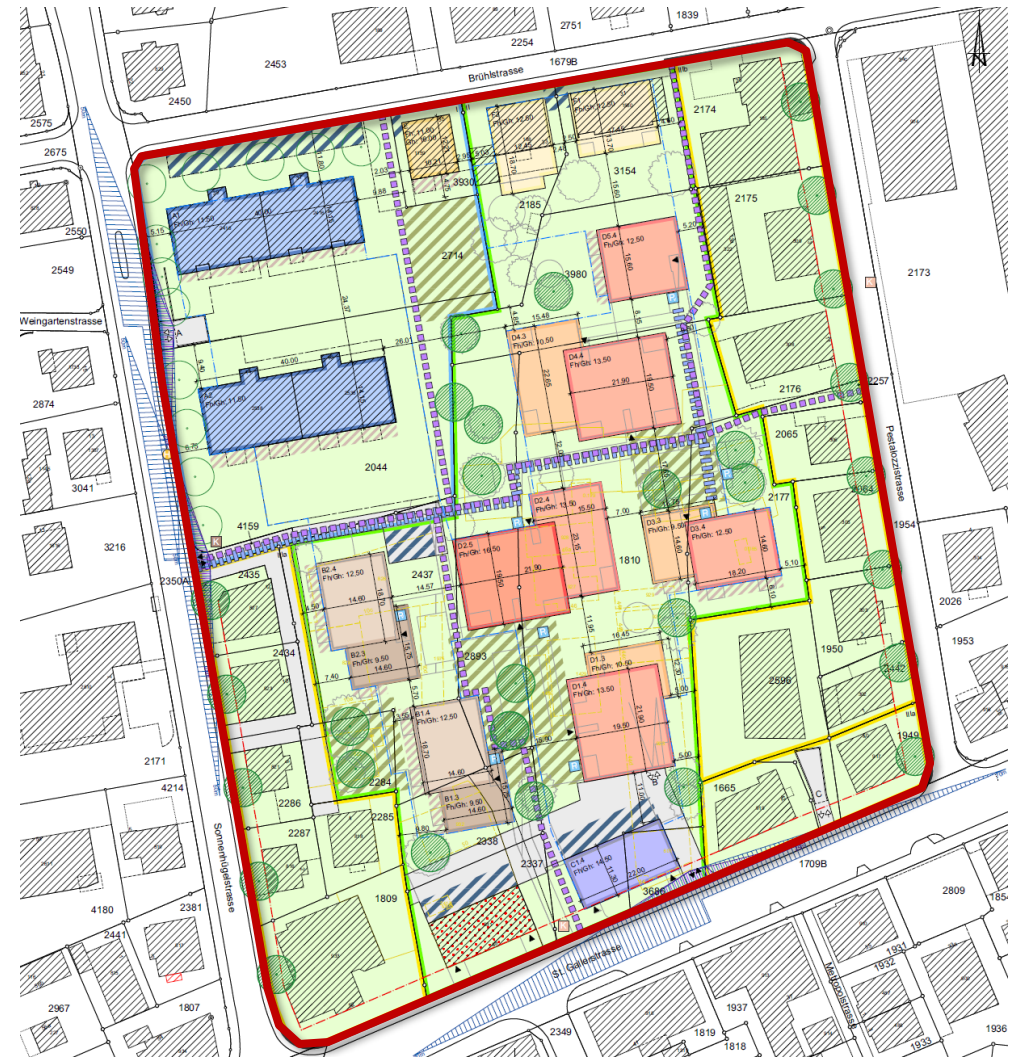
## Vorschriften – alle Teilbereiche

### Art. 17 Bepflanzung

- Pflanzpflicht von hochstämmigen Laubbäumen
  - Vorwiegend einheimisch und standortgerecht
  - Klimaverträglich
- Erhalt im Teilbereich I
- Neupflanzungen in Teilbereichen II/III:
  - Stammumfang von mindestens 20 cm
  - Beachtung Vorgartenschutzzone (Teilbereich III)

### Art. 18 Vogelschutz

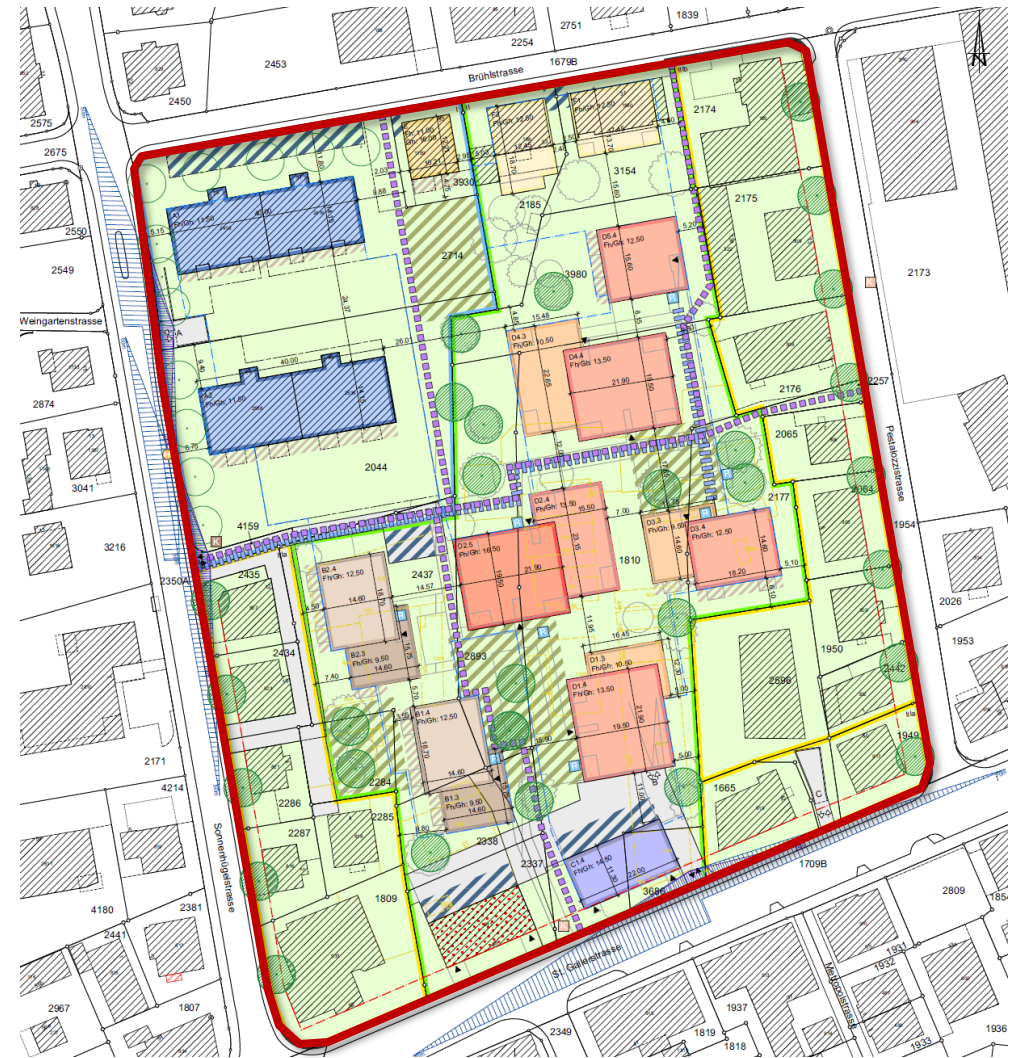
- Massnahmen für geschützte Mehlschwalben und deren Nester
- Beibehaltung bestehender Dachformen (Teilbereiche I/III)
- Erhöhter Schutz bei Renovationen
- Vogelfreundliche Verglasungen



## Vorschriften – alle Teilbereiche

### Art. 20 Kehrichtsammelstelle

- Gesamtheitliche Entsorgung durch Unterfurcontainer:
  - Neu im Teilbereich I
  - Erhalt Pestalozzistrasse
- Gestalterische Einpassung in Umfeld



# Spezifische Vorschriften Teilbereich I

## Art. 2 Zweck

- Erhalt und Weiterentwicklung Bestand
- Parkartige Umgebung
- Minimale Verkehrsflächen und Sammelgarage

## Art. 4 Autoparkfelder

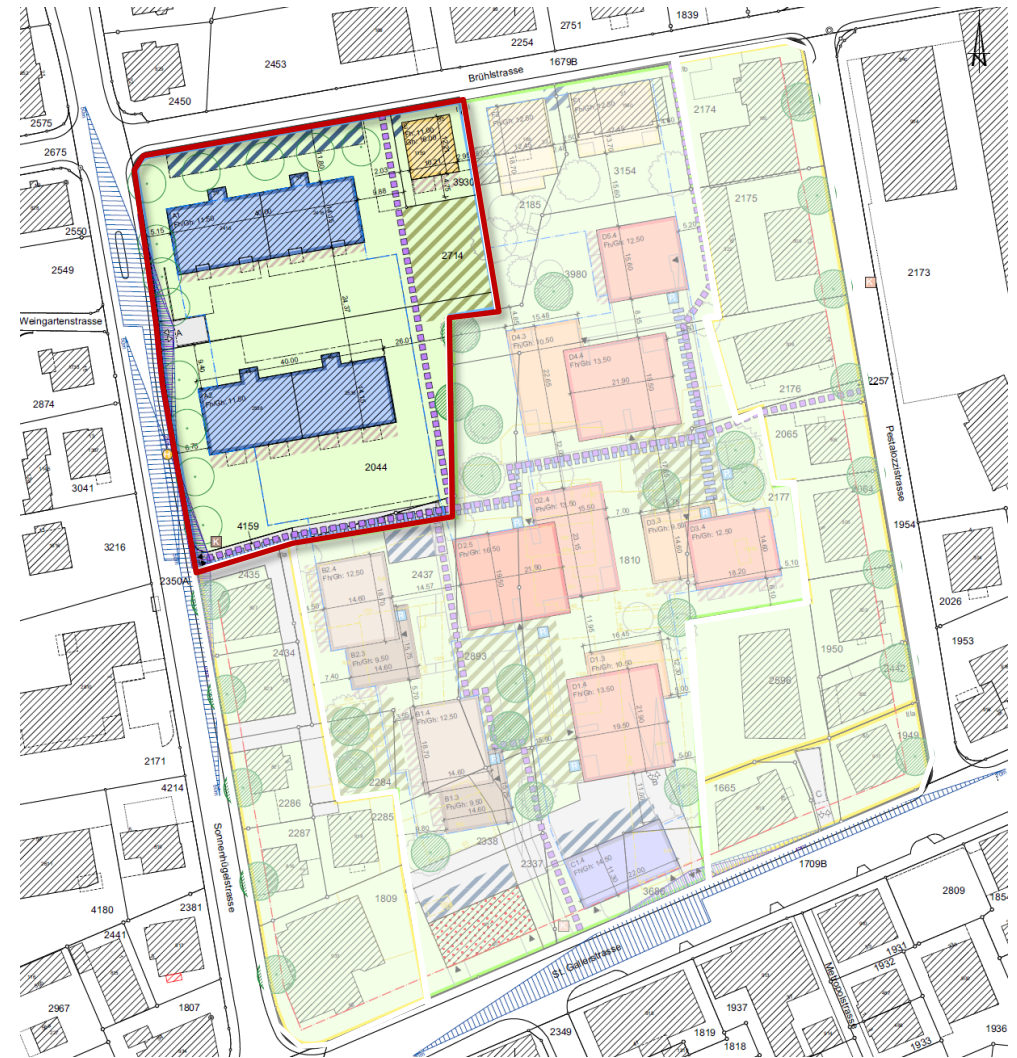
- Oberirdische Besucherparkplätze

## Art. 13 Architektonische Gestaltung

- Erhalt einfacher Erscheinung
- Farbkonzept für spätere Fassadensanierung

## Art. 16 Spiel- und Freizeitflächen

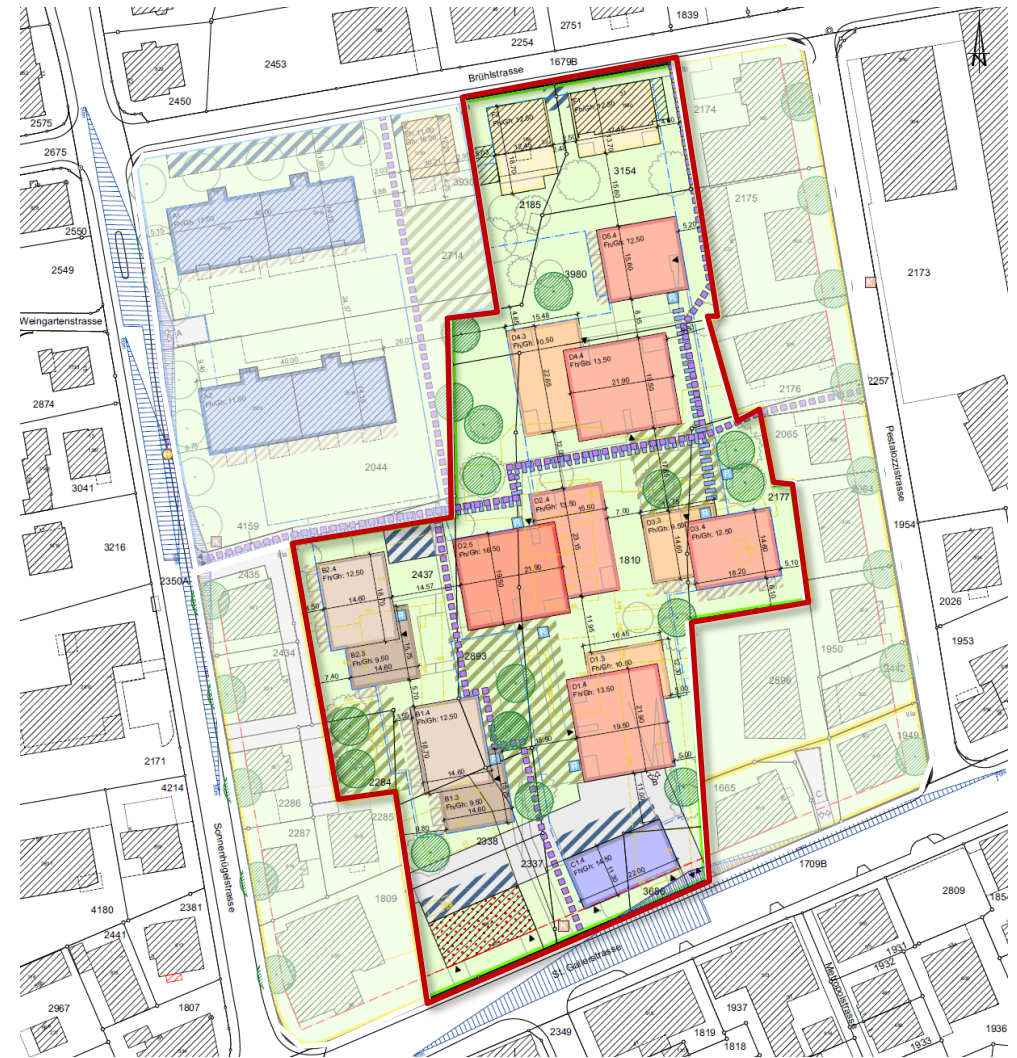
- Gemeinschaftliche Spielwiese mit Hartplatz
- Kleinbaute für gemeinschaftliche Zwecke



## Spezifische Vorschriften Teilbereich II

### Art. 2 Zweck

- Einordnung in Umgebung
- Flächensparende Überbauung
- Qualitäten aus Workshopverfahren
- Attraktive Freiräume mit Bepflanzung
- Minimale Verkehrsflächen und Sammelgaragen
- Fussweg mit städtischen Anbindungen



# Spezifische Vorschriften Teilbereich II

## Art. 3 Verkehrserschliessung

- Gemäss Richtprojekt

## Art. 4 Autoparkfelder

- Tiefgarage A (Baubereiche A und B)
- Tiefgarage B (Baubereiche C, D und F);  
Integration in Gebäude D1.4
- Schutzobjekt (Keine Tiefgarage)
- Oberirdische Besucherparkplätze

## Art. 5 Standort Veloparkfelder

- Kurzzeitabstellplätze bei Gebäudezugängen
- Langzeitabstellplätze in Tiefgarage
- E-Bike-Ladestationen

## Art. 7 Notzufahrt

- Gemeinsame Fläche mit öffentlichem Fussweg





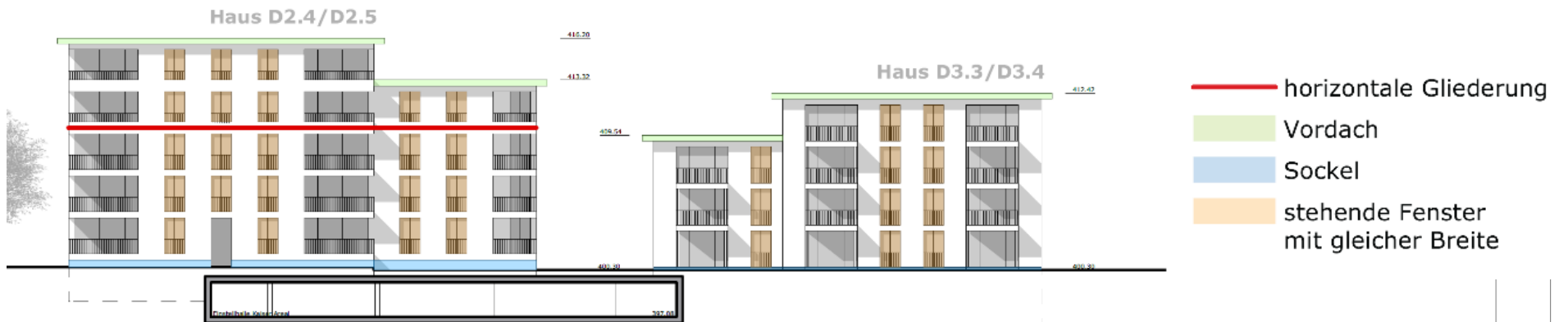
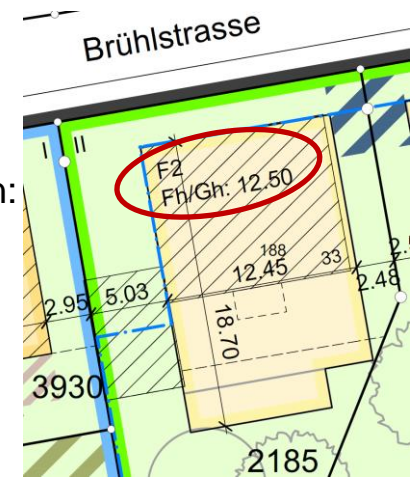
## Spezifische Vorschriften – Teilbereich II

### Art. 8 Baubereiche

- Festgelegte Gesamthöhe: Abweichungen Fassadenhöhe
- Gesamthöhe bis max. 1.50 m durch technisch bedingte Bauteile und Anlagen, sowie Sonnenenergieanlagen überschreitbar
- Zulässige Kleinbauten in Gesamtkonzept und empfindliche Umgebung zu integrieren:
  - Velounterstände
  - Abgänge zur Tiefgarage
  - technisch notwendige Bauten
  - Bauten für Kinderspielplätze

### Art. 10 Baudichte

- GFZ 1.1 (exkl. Zuschläge | Bonus)



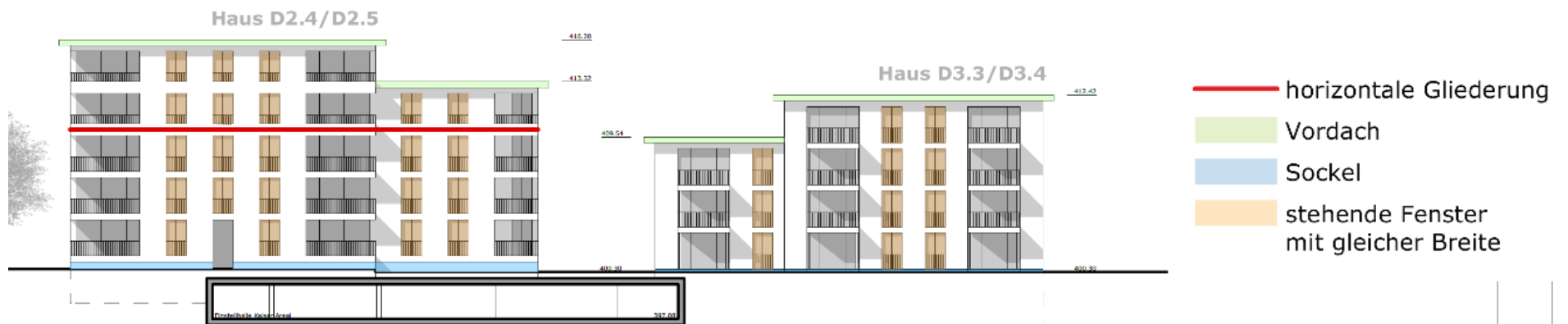
## Spezifische Vorschriften – Teilbereich II

### Art. 13 Architektonische Gestaltung

- Merkmale aus Richtprojekt einzuhalten:
  - Grundrissversätze und Unterschiede in Geschossigkeiten
  - Betonung Vertikale: Französische Fenster
  - Differenzierte Fassadengestaltung
  - Hochwertige Fassaden und Materialien, kein Aussenputz
- Material- und Farbkonzept; ohne grellen und glänzenden Farbtönen

### Art. 14 Dachgestaltung

- Flachdächer mit allseitigen, feingliedrigen Vordächern von mind. 0.30 m
- Extensive und hochwertige Begrünung



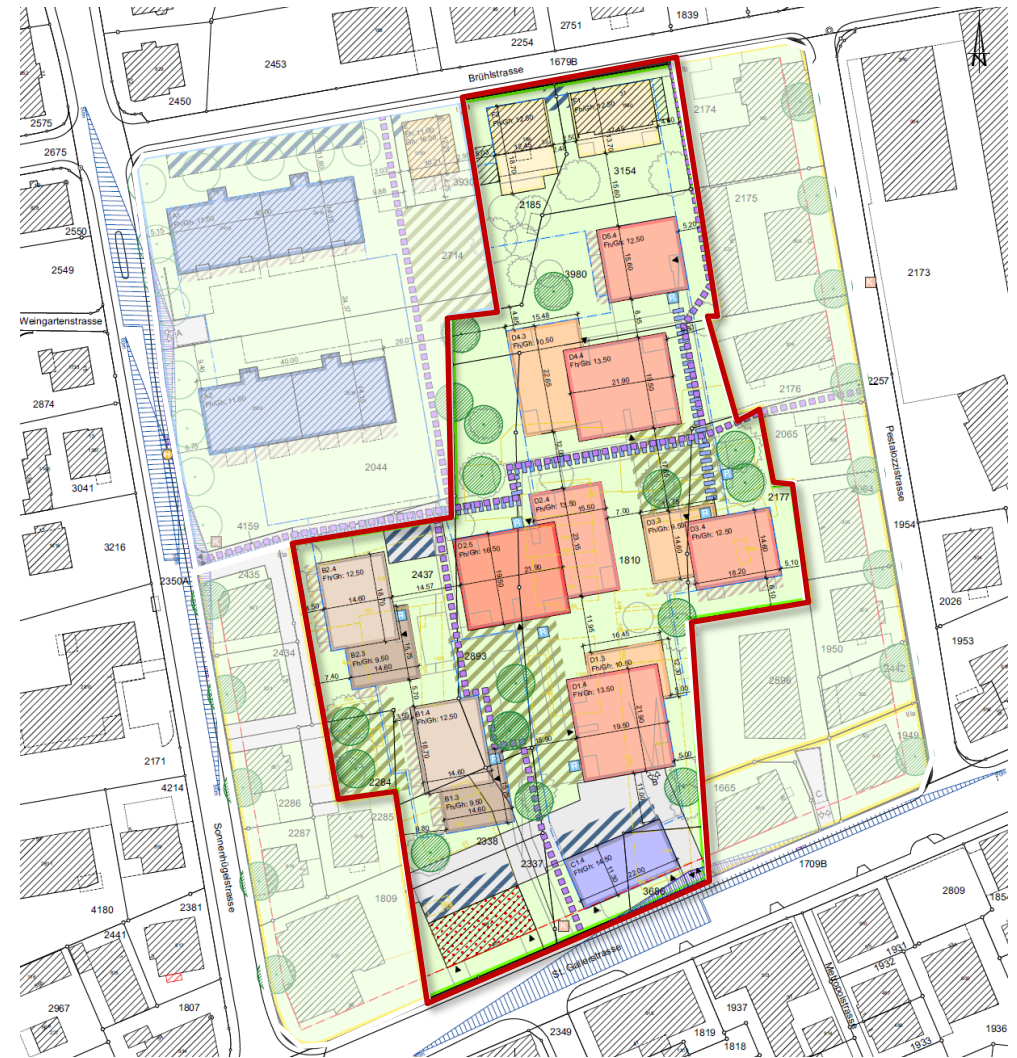
## Spezifische Vorschriften Teilbereich II

### Art. 15 Umgebungsgestaltung

- Qualitativ hochwertiger Freiraum gemäss Umgebungskonzept (Richtprojekt):
  - Art der Nutzung
  - Art der Beläge
  - Öffentliche Aufenthaltsbereiche
  - Spielbereiche
  - Parkierung
  - Notzufahrt

### Art. 16 Spiel- und Freizeitflächen

- Ausreichende Möblierung
- Sonnen- und Schattenplätze



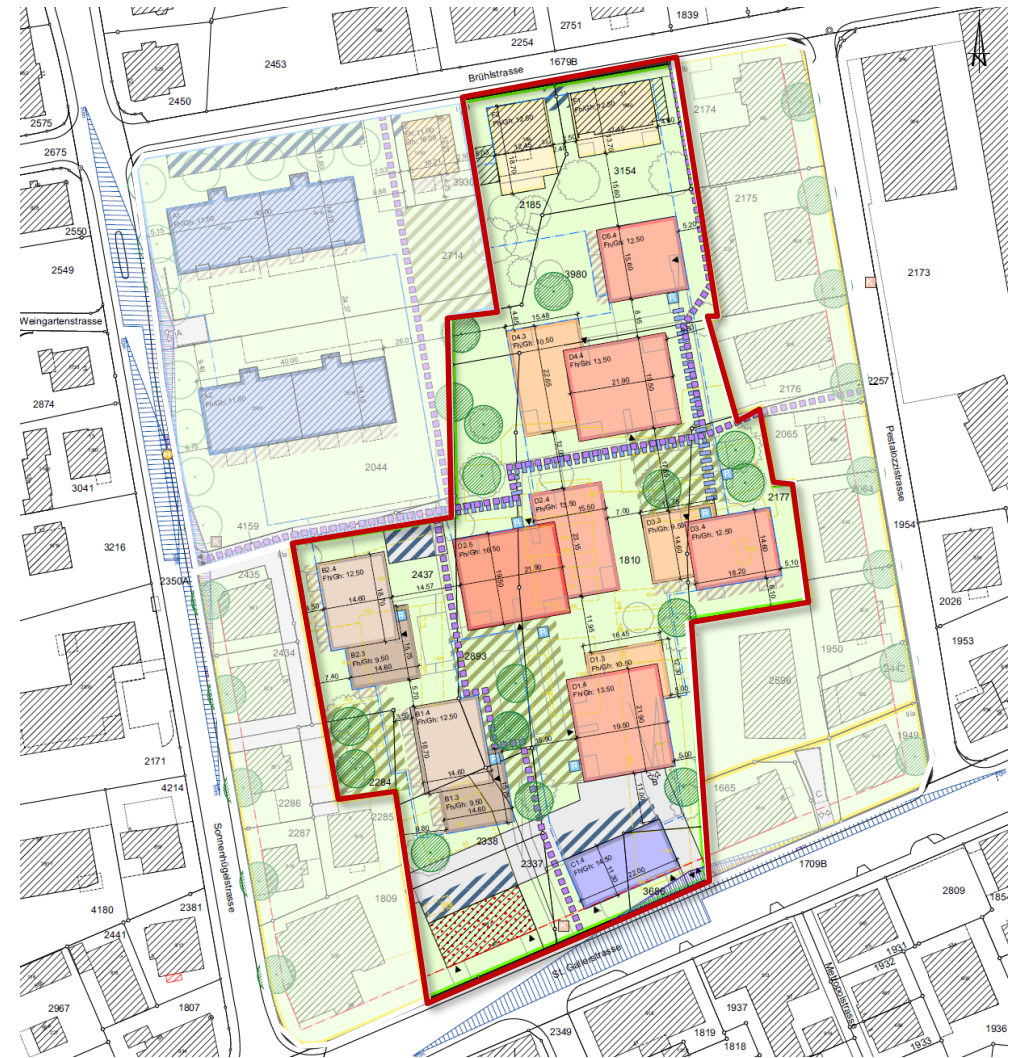
# Spezifische Vorschriften Teilbereich II

## Art. 19 Energie

- Anforderungen an Aussenhülle gemäss §35 Abs. 1 Ziff. 2 PBV
  - Teilflächen in Minergie-P
  - Oder erhöhte Anforderungen nach Kennwerten
- Ökologische Heizform:
  - Fernwärme
  - Oder mindestens 80% erneuerbare Energie
- Vorrichtungen für Elektroautos und E-Bikes

## Art. 16 Spiel- und Freizeitflächen

- Ausreichende Möbilierung
- Sonnen- und Schattenplätze



## Vorschriften – Teilbereiche III

### Teilbereiche IIIa und IIIb

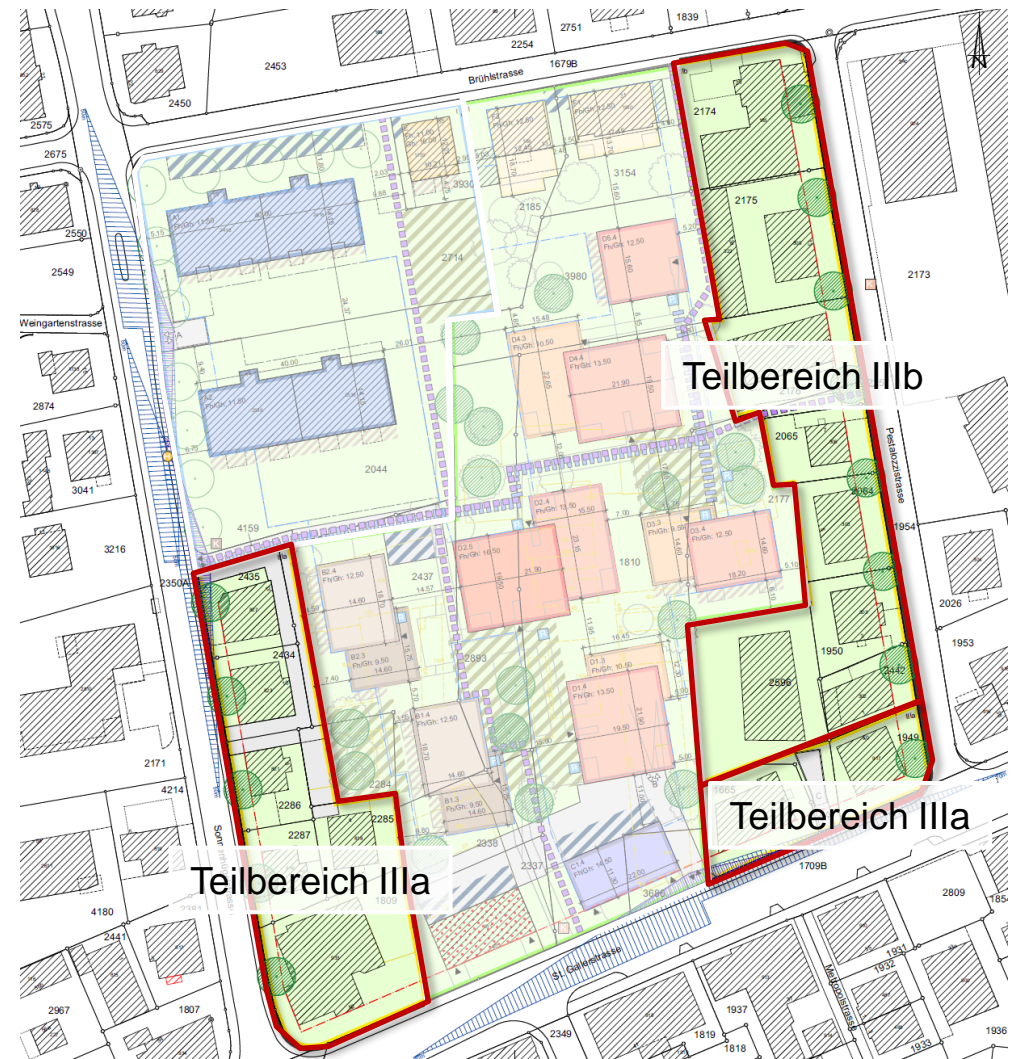
- Art. 8 Baubereiche:
  - Erhalt Struktur Einzelbauten
  - Maximale Gebäudelänge 25.00 m

### Teilbereich IIIa

- Art. 2 Zweck:
  - Private Erschließung
  - Erhalt Vorgärten
  - Fassadenfronten (Sonnenhügelstr.)
  - Fortsetzung Baumreihen


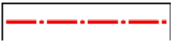


### Teilbereich IIIb

- Art. 2 Zweck:
  - Stellung und Weiterentwicklung
  - Erhalt Vorgärten



## Vorschriften bzw. Nutzflächen – Teilbereich IIIb



-  Gesetzlich erlaubte bebaubare Grundstücksfläche
-  Pflichtbaulinie
-  Baute und Anlagen, bestehend
-  Baute und Anlage, abzurechen

## Gestaltungsplan – Nachweise

### Abweichung gegenüber Regelbauweise im Teilbereich II

- Flachdachbauweise
- Erhöhte Geschossflächenziffer
- Sicherung Bestand

	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

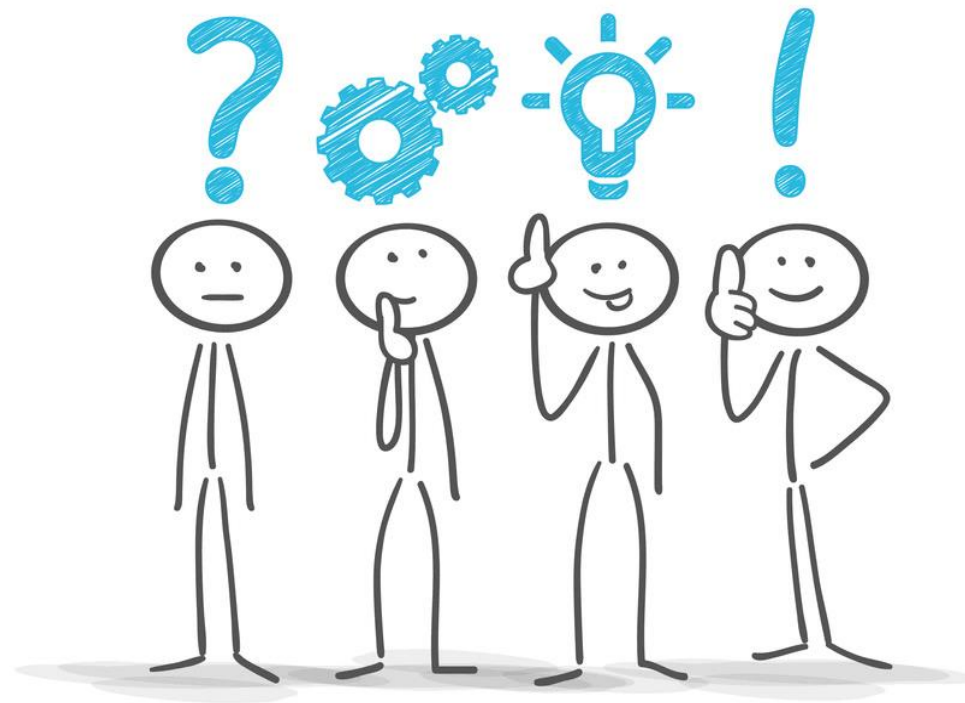
## Gestaltungsplan – Nachweise allgemein

### **Mehrqualitäten gegenüber der Regelbauweise**

- Einpassung Teilbereich II
- Öffentliche Zugänglichkeit durch öffentlichen Fussweg
- Innenentwicklung
- Ortsbildschutz und Kulturdenkmäler
- Ökologischer Ausgleich
- Erneuerbare Energien



## Fragen / Diskussion / Anregungen



© Matthias Enter - Fotolia.com

## Weiteres Vorgehen – Öffentliche Mitwirkung

### Sie sind gefragt...

Bis **15. November 2024** haben Sie die Möglichkeit, zum Gestaltungsplan Kaisergarten online über [www.arbon.ch/kaisergarten](http://www.arbon.ch/kaisergarten) Stellung zu nehmen.

Zudem finden separate Diskussionsrunden mit den Betroffenen der Teilbereiche statt.

Alle **Unterlagen** finden Sie in diesem Zeitraum **online** über [www.arbon.ch/kaisergarten](http://www.arbon.ch/kaisergarten).

## Weiteres Vorgehen – Verfahrensablauf

