



Sonderbauvorschriften

30. Juli 2024

Korrektur 22. August 2024

Vorprüfung

Gestaltungsplan Kaisergarten

Vom Stadtrat erlassen:

Der Stadtpräsident

Die Stadtschreiberin

Öffentliche Auflage:

Dem fakultativen Referendum gemäss § 24 Abs. 3 PBG unterstellt.

Vom Departement für Bau und Umwelt genehmigt:

Mit Entscheid Nr.

Vom Stadtrat in Kraft gesetzt:

I. Allgemeines

Art. 1 Geltungsbereich

¹ Der Gestaltungsplan besteht aus der Karte im Massstab 1:500, den Sonderbauvorschriften, dem Richtprojekt sowie dem Planungsbericht.

² Alle in der Planlegende bezeichneten Festlegungen, die Sonderbauvorschriften sowie die Inhalte des Richtprojekts, soweit in den Sonderbauvorschriften erwähnt, sind verbindlich. Der Planungsbericht dient der Erläuterung.

³ Das Planungsgebiet gliedert sich in drei Teilbereiche und umfasst unterschiedliche Bauungsarten:

- a) Teilbereich I: Westlicher Bereich aus Gestaltungsplan Alter Werkhof II;
- b) Teilbereich II: Neue Überbauung basierend auf dem Richtprojekt des Architekturbüros Itten+Brechbühl AG, St. Gallen und Landschaftsarchitekturbüros parbat Landschaftsarchitektur GmbH;
- c) Teilbereich III: Bestehende Bebauung innerhalb Ortsbildschutzzone "OS B" (IIIa) und entlang Pestalozzistrasse (IIIb).

Art. 2 Zweck

¹ Der Teilbereich I bezweckt die Erhaltung und Erneuerung der Gesamtüberbauung der Parzellen Nrn. 2714, 2044 und 3930. Eine besondere Bedeutung haben dabei insbesondere:

- a) Die Erhaltung der bisherigen Siedlungs- und Wohnqualität unter Berücksichtigung der ortsbaulichen Situation;
- b) Sicherung der parkartigen Umgebungsgestaltung mit ihren grosszügigen Freiräumen, verkehrsfreien Innenhöfen und zusammenhängenden Spielflächen;
- c) Eine zweckmässige und minimale Verkehrserschliessung.

² Der Teilbereich II bezweckt eine gute ortsbauliche und architektonische Einbindung des Areals in das bestehende Stadtgefüge. Dabei haben folgende Aspekte besondere Bedeutung:

- a) Realisation einer geordneten, flächensparenden, dem Standort entsprechenden, dichten Überbauung, welche auf die Umgebung Rücksicht nimmt und eine hohe Wohnqualität aufweist;
- b) Rechtliche Sicherung der besonderen Qualitäten des Projekts aus dem Workshopverfahren;
- c) Die Sicherstellung attraktiver Freiräume mit vorwiegend einheimischer und klimaverträglicher Bepflanzung;
- d) Eine zweckmässige Verkehrserschliessung mit Parkierung in einer gemeinsamen Sammelgarage;
- e) Die Sicherung von Fusswegverbindungen mit städtischen Anbindungen.

³ Der Teilbereich IIIa bezweckt eine Entwicklung im Sinne des Ortsbildschutzes. Zusätzlich sind folgende Aspekte wichtig:

- a) Die Sicherung einer zweckmässigen privaten Erschliessungsstrasse für die Bauten auf Parzellen Nrn. 2284 bis 2287, 2434, 2435 und 2437 (Sonnenhügelstrasse Nrn. 2 bis 12);
- b) Die Sicherung einer hinterliegenden Verkehrserschliessung auf Parzelle Nr. 1809 bei massgebendem Bau oder Ersatzneubau;
- c) Den Erhalt der bestehenden Vorgartensituationen;
- d) Die Sicherung der Fassadenfront zur Sonnenhügelstrasse;
- e) Die Fortsetzung der Strassenbegleitenden Baumreihe.

⁴ Der Teilbereich IIIb bezweckt die Stellung und Weiterentwicklung der bestehenden Bauten an der Pestalozzistrasse und den Erhalt der bestehenden Vorgärten.

II. Erschliessung

Art. 3 Verkehrserschliessung

- ¹ Die Zu- und Wegfahrt auf das Areal erfolgt für den motorisierten Verkehr an den bezeichneten Stellen. Dabei sind die internen Verkehrsflächen auf das notwendige Minimum zu beschränken.
- ² Die Erschliessung der Parzellen Nrn. 2284 bis 2287, 2434, 2435 und 2437 (Sonnenhügelstrasse Nrn. 2 bis 12) im Teilbereich IIIa ist auch künftig als interne Verkehrserschliessung mit einer einzigen Zu- und Wegfahrt beizubehalten.
- ³ Bei einem massgeblichen Umbau oder Ersatzneubau der Parzelle Nr. 1809 im Teilbereich IIIa muss die Verkehrserschliessung neu von Osten über die Verkehrsfläche intern erfolgen.
- ⁴ Die Erschliessung des Areals für den Fuss- und Veloverkehr erfolgt über sämtliche Verkehrsflächen.

Art. 4 Autoparkfelder

- ¹ Die Parkierung der Baufelder A im Teilbereich I und B, D und F im Teilbereich II ist mit Ausnahme der Besucherparkplätze innerhalb der Baubereiche für unterirdische Bauten anzuordnen. Die entsprechenden Zu- und Wegfahrten sind im Plan bezeichnet.
- ² Parkfelder für Besuchende und Kundinnen und Kunden in den Teilbereichen I und II sind oberirdisch innerhalb der bezeichneten Bereiche oder in einem öffentlich zugänglichen Bereich der Tiefgaragen nahe der Einfahrt anzuordnen.
- ³ Sämtliche Parkfelder für Besuchende sowie Kundinnen und Kunden in den Teilbereichen I und II sind gut zu signalisieren und dauernd für diesen Zweck zu sichern.
- ⁴ Bei Ersatzneubauten auf den Parzellen Nrn. 2174 bis 2176 im Teilbereich IIIb sind unterirdische Parkierungsanlagen vorzusehen, dabei soll möglichst nur ein Rampenbauwerk erstellt werden.
- ⁵ Die oberirdischen Autoparkfelder in allen Teilbereichen sind mit einem versickerungsfähigen Belag auszuführen.

Art. 5 Standort Veloparkfelder Teilbereich II

- ¹ Kurzzeitabstellplätze sind an den bezeichneten Standorten in der Nähe der Gebäudezüge zu realisieren.
- ² Die Langzeitabstellplätze sind gut erreichbar innerhalb der Gebäude oder der Sammelgarage anzuordnen.
- ³ Für E-Bikes sind Ladestationen bereitzustellen.

Art. 6 Fussverkehr

Im Bereich "Fussweg, öffentlich" sind öffentliche Fusswege mit einer Mindestbreite von 2.00 m zu erstellen.

Art. 7 Notzufahrt Teilbereich II

- ¹ Die Notzufahrt hat an den bezeichneten Stellen zu erfolgen. Diese sind als Notzufahrten und Stellflächen gemäss der Richtlinie der Feuerwehr Koordination Schweiz (FKS) vom 4. Februar 2015 auszuführen.
- ² Die Notzufahrt ist, soweit nicht als Weg oder Strasse genutzt, unversiegelt zu gestalten und mit Schotterrasen oder vergleichbarem Material zu befestigen.

Art. 8 Baubereiche

- ¹ Im Teilbereich I definieren die Baubereiche A und E die maximale horizontale Ausdehnung der Bauten und sichern damit den heutigen Bestand. Ausserhalb der Baubereiche sind nebst Balkonen und den Bauten gemäss Umgebungsgestaltung nur Kellerabgänge erlaubt.
- ² Die maximale Fassaden- und Gesamthöhe beträgt im Teilbereich I für den Baubereich A 11.50 m. Sie darf durch einzelne Aufbauten bis maximal 1.00 m überschritten werden, sofern die Länge der Aufbauten höchstens einen Fünftel der Gebäudelänge beträgt. Für den Baubereich E gilt das Baureglement der Stadt Arbon.
- ³ Im Teilbereich II definieren die Baubereiche B, C, D und F die maximal zulässige horizontale Ausdehnung der Hauptbauten und gehen sämtlichen Abstandsvorschriften vor. Unterschreitungen der Baubereiche sind nur zulässig, soweit dadurch das architektonische Konzept erhalten bleibt.
- ⁴ Im Teilbereich II dürfen technisch notwendige Bauteile und Anlagen sowie Sonnenenergieanlagen die zugelassene Gesamthöhe konstruktionsbedingt bis maximal 1.50 m überschreiten und sind im Mass ihrer Höhe von der Fassade zurückzusetzen.
- ⁵ Im Teilbereich II sind Kleinbauten mit Ausnahme von Velounterständen, Abgängen zur Sammelgarage, technisch notwendigen Bauten sowie Bauten für Kinderspielplätze keine zulässig. Diese sind so zu gestalten, dass sie sich gut in das Gesamtkonzept und in die empfindliche Umgebung integrieren.
- ⁶ Im Teilbereich III ist die Struktur der Einzelbauten zu erhalten. Die maximale Gebäudelänge beträgt 25.00 m. Ansonsten gelten die Vorschriften des Baureglements.

Art. 9 Balkon
Teilbereiche I und II

- ¹ Neue auskragende Balkone sind ausschliesslich in den bezeichneten Flächen zulässig.
- ² Die Balkone dürfen maximal 5.00 m breit sein. Die Tiefe der Balkone wird durch die speziellen Baufelder definiert.
- ³ Die Balkone dürfen nicht allseitig verglast werden.

Art. 10 Baulinie für unterirdische
Bauten Teilbereiche I und II

- ¹ Die Sammelgaragen für die Autoparkfelder der Bewohnenden, Beschäftigten und der Besucherinnen und Besucher sind innerhalb des Baubereiches für unterirdische Bauten zu erstellen.
- ² Die Tiefgaragenrampen A und B sind an den bezeichneten Standorten zu erstellen.
- ³ Die Tiefgaragenrampe B ist vollständig in das Gebäude des Baubereichs D1.4 zu integrieren.

Art. 11 Pflichtbaulinie

- ¹ Hauptbauten sind im Bereich der Pflichtbaulinie auf ihrer vollen Länge auf die Pflichtbaulinie zu stellen. Die Baupflicht erstreckt sich über die gesamte Fassadenhöhe der jeweiligen Baute. Untergeordnete Fassadenteile dürfen von der Linie zurückstehen.

Art. 12 Baudichte Teilbereich II

- ¹ Für die Baubereiche B, D und F gilt eine Geschossflächenziffer (GFZ) von 1.1 (exkl. Zuschläge | Bonus).

*Art. 13 Architektonische
Gestaltung*

¹ Die Bauten im Teilbereich I sind in ihrer einfachen Erscheinung mit vorstehenden Treppenhäusern und Balkone sowie dem allseitig vorstehenden Flachdach zu erhalten. Für eine spätere Fassadensanierung ist mit der Baueingabe ein Farbkonzept einzureichen.

² Die Bauten im Teilbereich II haben sich durch folgende architektonische Merkmale auszuzeichnen:

- a) Grundrissversatz der einzelnen Baukörper;
- b) Vertikale Versätze und Unterschiede in den Geschossigkeiten;
- c) Eine vertikale Betonung mittels stehender Fensterformaten (französische Fenster) mit feingliedrigen Geländern in den Obergeschossen;
- d) Differenzierte Fassadengestaltung mit Sockel und Attika;
- e) Hochwertige Fassaden und Materialien, kein Aussenputz.

³ Mit der Baueingabe von Bauten und Anlagen im Teilbereich II ist ein detailliertes Material- und Farbkonzept sowie ein Fassadenmuster einzureichen und bewilligen zu lassen. Grelle oder glänzende Farbtöne sind nicht zulässig.

⁴ Im Teilbereich III haben sich zulässige Ersatzbauten an der heutigen Struktur und Körnigkeit zu orientieren.

Art. 14 Dachgestaltung

¹ Im Teilbereich I sind für die Baubereiche A und im Teilbereich II für die Baubereiche B, D und F ausschliesslich Flachdächer zulässig. Diese sind auf beiden Dachniveaus extensiv und hochwertig zu begrünen.

² Die Flachdächer im Teilbereich II sind mit allseitigen, feingliedrigen Vordächern von mindestens 0.30 m auszubilden.

IV. Umgebung

Art. 15 Umgebungsgestaltung

¹ Die Umgebungsgestaltung hat je Teilbereich I bzw. II nach einem Gesamtkonzept zu erfolgen, welches mit der Baueingabe einzureichen ist. Dieses hat detaillierte Angaben über die Bepflanzung, die Terrainveränderungen, die Zugänge, die Art der Beläge und die Möblierung der Aussenräume zu enthalten.

Der Freiraum im Teilbereich II ist qualitativ hochwertig zu gestalten. Dabei ist das Umgebungskonzept gemäss Art. 1 Abs. 4 lit.b in Bezug auf die Art der Nutzung, Beläge, öffentlichen Aufenthaltsbereiche, Spielbereiche, gemeinsame Aussenbereiche, Kehrichtsammelstellen, Erschliessung, Parkierung und Notzufahrt verbindlich.

² Die allgemeine Umgebungsfläche im Teilbereich II ist als offene Parkanlage zu gestalten. Individuelle Aussenbereiche für Erdgeschosswohnungen sind mit Ausnahme im jeweiligen Balkonbereich nicht gestattet. Die Versiegelung ist auf die notwendigen Verkehrsflächen zu beschränken.

Art. 16 Spiel- und Freizeitflächen

¹ Im Teilbereich I ist im bezeichneten Bereich eine gemeinschaftliche Spielwiese mit Hartplatz anzuordnen. Darauf ist eine Kleinbaute gemäss Art 22 PBV für gemeinschaftliche Zwecke zulässig. Die Entwässerung des Hartplatzes über eine Retention zu erfolgen.

² Im Teilbereich II sind in den bezeichneten Bereichen Spiel- und Freizeitflächen zu erstellen. Diese sind ausreichend zu möblieren und mit Sonnen- und Schattenplätzen auszustatten.

Art. 17 Bepflanzung

¹ Es sind im gesamten Geltungsbereich vorwiegend einheimische standortgerechte und klimaverträgliche Laubarten zu verwenden.

² An den bezeichneten Stellen im Teilbereich I sind die bestehenden hochstämmigen Laubbäume zu erhalten.

³ An den bezeichneten Standorten im Teilbereich II und III sind hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm zu pflanzen. Im Teilbereich III sind die Bäume im Rahmen der Vorgartenschutzzone zu pflanzen.

Art. 18 Vogelschutz

¹ Für die geschützten Mehlschwalben und deren Nester sind vorsorgliche Massnahmen vorzunehmen (Kunstnester, Mehlschwalbenhaus).

² Bestehende Dachformen (Teilbereiche I und III) sind beizubehalten. Bei Renovationsarbeiten dürfen keine Nester entfernt oder beschädigt werden. Während der Brutzeit dürfen keine Renovationen stattfinden.

³ Verglasungen sind vogelfreundlich zu erstellen.

V. Übriges

Art. 19 Energie Teilbereich II

- ¹ Die Bauten haben die Anforderungen an die opaken Teile der Aussenhülle gemäss §35 Abs. 1 Ziff. 2 PBV zu erfüllen.
- ² Die Bauten sind mit Fernwärme oder mindestens 80% erneuerbarer Energie zu beheizen.
- ³ In den Tiefgaragen sind für alle Parkfelder Leerrohre für die Installation von Ladestationen für Elektroautos vorzusehen. Mindestens 15 % der Parkfelder müssen mit Ladestationen für Elektroautos ausgestattet werden.
- ⁴ Für jedes neue Veloparkfeld ist eine ausreichende Infrastruktur zum Laden der E-Bikes zu erstellen.

Art. 20 Kehrichtsammelstelle

An den bezeichneten Standorten sind Kehrichtsammelstellen mit Unterflurcontainern zu erstellen oder zu erhalten. Die Sammelstellen sind von ihrer Gestaltung her in das Umfeld einzupassen. Die genaue Ausführung ist durch die Stadt zu bestimmen.

VI. Zustimmung der Grundeigentümer

nach § 24 Abs. 1 Ziff. 16 PBG

Öffentlicher Fussweg

Die nachfolgenden Grundeigentümer sind von den beiden öffentlichen Fusswegen betroffen und stimmen dieser Regelung zu.

Parz. Nr.	Grundeigentümer	Unterschrift
2044	Stockwerkeigentum (19 Eigentümer)	
2176	Pius Anton Diethelm, Seestrasse 9, 9323 Steinach	
2337	Jean-Paul Messerli, Bellariastrasse 38, 8038 Zürich	
2338, 2437	STUTZ Liegenschaften AG, Romanshorerstrasse 261, 8580 Hefenhofen	
2435	Jeton Fetaj, Inselweg 5, 8630 Rüti ZH Blerim Lokaj, Haselstudstrasse 17, 8636 Wald ZH	
2714	RIC Immobilien AG, Hauptstrasse 12, 9323 Steinach	
1810, 2177, 2257, 2893, 3980	Spida Personalvorsorgestiftung, Bergstrasse 21, 8044 Zürich	
4159	Politische Gemeinde Arbon, Stadthaus, 9320 Arbon	
