



---

Sonderbauvorschriften

---

Auflage

# Gestaltungsplan Kaisergarten

---

Vom Stadtrat erlassen: 26. Mai 2025  
Der Stadtpräsident

Die Stadtschreiberin

---

Öffentliche Auflage: 15. August bis 4. September 2025

---

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*

<sup>1</sup> Der Gestaltungsplan besteht aus der Karte im Massstab 1:500, den Sonderbauvorschriften, den Richtprojekten für den Teilbereich II des Architekturbüros Itten+Brechbühl AG, St. Gallen und Landschaftsarchitekturbüros parbat Landschaftsarchitektur GmbH:

- a) Grundriss Erdgeschoss;
- b) Fassadenansichten Nord-Süd;
- c) Fassadenansichten West-Ost;
- d) Farb- und Materialkonzept.

<sup>2</sup> Alle in der Planlegende bezeichneten Festlegungen, die Sonderbauvorschriften sowie die Inhalte der Richtprojekte, soweit in den Sonderbauvorschriften erwähnt, sind verbindlich. Der Planungsbericht dient der Erläuterung.

<sup>3</sup> Das Planungsgebiet gliedert sich in drei Teilbereiche und umfasst unterschiedliche Bebauungsarten:

- a) Teilbereich I: Westlicher Bereich aus Gestaltungsplan Alter Werkhof II;
- b) Teilbereich II: Neue Überbauung basierend auf den Richtprojekten;
- c) Teilbereich III: Bestehende Bebauung innerhalb Ortsbildschutzzone "OS B" (IIIa) und entlang Pestalozzistrasse (IIIb).

---

*Art. 2 Zweck*

<sup>1</sup> Der Gestaltungsplan bezweckt eine gesamthaft bessere Siedlungsgestaltung, die Sicherung des Raumbedarfs von unterirdischen Bauten und der zusammenhängenden öffentlichen Fusswegverbindungen in allen Teilbereichen.

<sup>2</sup> 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.

---

<sup>3</sup> 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 gemäss den Richtprojekten nach Art. 1 Abs. 1 lit. a - d;
- c) Die Sicherstellung attraktiver Freiräume mit einheimischer und klimaverträglicher Bepflanzung;
- d) Eine zweckmässige Verkehrserschliessung mit Parkierung in gemeinsamen Tiefgaragen;
- e) Die Sicherung von Fusswegverbindungen mit städtischen Anbindungen.

<sup>4</sup> Der Teilbereich IIIa bezweckt die Sicherung der Stellung und Weiterentwicklung der bestehenden Bauten im Sinne des Ortsbildschutzes. Zusätzlich sind folgende Aspekte wichtig:

- a) Die Sicherung einer zweckmässigen privaten Erschliessungsstrasse für die Bauten Sonnenhügelstrasse Nrn. 2 bis 12;
- b) Die Sicherung einer hinterliegenden Verkehrserschliessung zur Parzelle Nr. 1809 bei Neubau oder Ersatzneubau;
- c) Die Sicherung der Fassadenfront zur Sonnenhügelstrasse.

<sup>5</sup> Der Teilbereich IIIb bezweckt die Sicherung der Stellung und Entwicklung allfälliger Ersatzbauten entlang der Pflichtbaulinie an der Pestalozzistrasse.

---

## II. Erschliessung

---

### Art. 3 Verkehrserschliessung

- <sup>1</sup> Die Zu- und Wegfahrt auf das Areal erfolgt für den motorisierten Verkehr an den bezeichneten Stellen. Die Breite der internen Verkehrsflächen ist auf den minimalen Richtwert nach VSS 40 050 beschränkt.
- <sup>2</sup> 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 zentralen Zu- und Wegfahrt beizubehalten.
- <sup>3</sup> Bei einem massgeblichen Umbau oder Ersatzneubau der Parzelle Nr. 1809 im Teilbereich IIIa muss die Verkehrserschliessung neu von Osten über die Verkehrsfläche intern erfolgen.
- <sup>4</sup> Die Erschliessung des Areals für den Fuss- und Veloverkehr erfolgt über sämtliche Verkehrsflächen.

---

### Art. 4 Bereich Autoparkfeld

- <sup>1</sup> Die Parkierung der Baubereiche A im Teilbereich I und Baubereiche B, D und F im Teilbereich II ist mit Ausnahme der Besucherparkfelder innerhalb der Baubereiche für unterirdische Bauten anzuordnen. Die entsprechenden Zu- und Wegfahrten sind im Plan bezeichnet.
- <sup>2</sup> 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 Ein- und Ausfahrt anzuordnen.
- <sup>3</sup> 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.
- <sup>4</sup> Die oberirdischen Autoparkfelder in allen Teilbereichen sind mit einem versickerungsfähigen Belag auszuführen.

---

### Art. 5 Standort Veloparkfeld, Teilbereich II

- <sup>1</sup> Kurzzeitabstellplätze sind an den bezeichneten Standorten in der Nähe der Gebäudezugänge zu realisieren.
- <sup>2</sup> Die Langzeitabstellplätze sind gut erreichbar innerhalb der Gebäude oder der Tiefgaragen anzuordnen.
- <sup>3</sup> Für E-Bikes sind Ladestationen bereitzustellen.

---

### Art. 6 Fussweg, öffentlich

Im Bereich "Fussweg, öffentlich" sind öffentlichrechtliche Fusswege mit einer Mindestbreite von 2.00 m zu erstellen und dafür dauern zu sichern.

---

### Art. 7 Bereich Notzufahrt, Teilbereich II

- <sup>1</sup> Im Bereich "Notzufahrt" sind Notzufahrten und Stellflächen gemäss der Richtlinie der Feuerwehr Koordination Schweiz (FKS) vom 4. Februar 2015 auszuführen.
- <sup>2</sup> Die Notzufahrt ist, soweit nicht als Weg oder Strasse genutzt, unversiegelt zu gestalten und mit Schotterrassen oder vergleichbarem Material zu befestigen.

---

### III. Bebauung

---

#### Art. 8 Etappierung

Die bestehenden Bauten und Anlagen innerhalb des Teilbereichs II sind spätestens mit der Überbauung der jeweiligen Baubereiche B, C, D und F abzubrechen.

---

#### Art. 9 Baubereich

<sup>1</sup> Im Teilbereich I definieren die Baubereiche A und E die maximale horizontale Ausdehnung der Bauten. Ausserhalb der Baubereiche sind nebst Anbauten nach Art. 11 und Anlagen nach Art. 18 und 19 nur Kellerabgänge erlaubt.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Im Teilbereich II definieren die Baubereiche B, C, D und F die maximal zulässige horizontale Ausdehnung der Hauptbauten. Unterschreitungen der Baubereiche sind nur zulässig, soweit es dem Richtprojekt nach Art. 1 Abs. 1 lit. a entspricht.

<sup>4</sup> Im Teilbereich II dürfen technisch notwendige Bauteile und Anlagen die zugelassene Gesamthöhe konstruktionsbedingt bis maximal 1.50 m überschreiten und sind im Mass ihrer Höhe von der Fassade zurückzusetzen.

<sup>5</sup> Im Teilbereich II sind Kleinbauten mit Ausnahme von Velounterständen, Abgängen zur Tiefgarage, technisch notwendigen Bauten sowie Bauten für Kinderspielplätze nicht zulässig. Diese sind so zu gestalten, dass sie dem Richtprojekt nach Art. 1 Abs. 1 lit. a entsprechen.

<sup>6</sup> Im Teilbereich II sind für die Baubereiche D1, D2, D4 ausschliesslich Hochparterre-Wohnungen zulässig. Für die Baubereiche B1, B2, D3, D5, F1 und F2 sind ausschliesslich ebenerdige Wohnungen zulässig.

<sup>7</sup> In den Teilbereichen I und II ist der Aussenbereich der ebenerdigen Wohnungen in den Baubereichen A1, A2, B1, B2, C1, D3 und D5 auf die Ausdehnung der darüberliegenden Balkone zu beschränken.

---

#### Art. 10 Bereich Attikageschoss

Innerhalb der speziell bezeichneten Flächen «Bereich Attikageschoss» darf ein Attikageschoss erstellt werden. Dabei müssen die Aussenfassaden mit den darunterliegenden Hauptfassaden bündig sein.

---

#### Art. 11 Balkon, Teilbereich I und II

<sup>1</sup> Neue auskragende Balkone sind ausschliesslich in den bezeichneten Flächen zulässig.

<sup>2</sup> Die Balkone dürfen maximal 5.00 m breit sein. Die Tiefe der Balkone wird durch die speziellen Baubereiche definiert.

<sup>3</sup> Es sind ausschliesslich einzelne Balkone zulässig. Die Balkone dürfen nicht verglast werden und sind mit Staketengeländern zu erstellen.

---

#### Art. 12 Baubereich für unterirdische Bauten

<sup>1</sup> Die Tiefgaragen für die Autoparkfelder der Bewohnenden, Beschäftigten und der Besucherinnen und Besucher sind innerhalb des Baubereiches für unterirdische Bauten zu erstellen.

<sup>2</sup> Die Tiefgaragenrampen A, B und C sind an den bezeichneten Standorten zu erhalten oder neu zu erstellen.

<sup>3</sup> Die Tiefgaragenrampe B ist vollständig in das Gebäude des Baubereichs D1.4 zu integrieren.

---

#### Art. 13 Pflichtbaulinie

<sup>1</sup> 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. Unbedeutend rückspringende Gebäudeteile dürfen von der Linie zurückstehen.

---

*Art. 14 Baudichte und Nutzung,  
Teilbereich II*

- <sup>1</sup> Für den Teilbereich II gilt in Bezug auf die Wohn- und Arbeitszone WA3 eine Geschossflächenziffer (GFZ) von 1.05 und für die Wohnzone W3 eine Geschossflächenziffer (GFZ) von 1.10.
- <sup>2</sup> Der Baubereich C1.4 ist aus Lärmschutzgründen vollständig durch Dienstleistung und Gewerbe zu nutzen.

---

*Art. 15 Architektonische  
Gestaltung*

- <sup>1</sup> Die Bauten im Teilbereich I sind in ihrer einfachen Erscheinung mit vorstehenden Treppenhäusern und Balkone sowie dem allseitig vorstehenden Flachdach möglichst zu erhalten. Für eine spätere Fassadensanierung ist mit der Baueingabe ein Farb- und Materialkonzept einzureichen.
- <sup>2</sup> Die Bauten im Teilbereich II in den Baubereichen C und F gemäss dem Richtprojekt nach Art. 1 Abs. 1 lit b und c sind richtungsweisend. Die Bauten in den Baubereichen B und D haben sich durch folgende architektonische Merkmale gemäss den Richtprojekten nach Art. 1 Abs. 1 lit. a, b und c 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.
- <sup>3</sup> Das generelle Farb- und Materialkonzept des Teilbereichs II gemäss dem Richtprojekt nach Art. 1 Abs. 1 lit. d ist verbindlich. Mit der Baueingabe von Bauten und Anlagen im Teilbereich II ist ein detailliertes Farb- und Materialkonzept sowie ein Fassadenmuster einzureichen und bewilligen zu lassen. Grelle oder glänzende Farbtöne sind nicht zulässig.
- <sup>4</sup> Im Teilbereich IIIb ist die Siedlungsstruktur und die Körnigkeit der Einzelbauten zu erhalten. Die maximale Gebäudelänge beträgt 25.00 m und es sind nur Giebeldächer zulässig. Ansonsten gelten die Vorschriften des Baureglements.

---

*Art. 16 Dachgestaltung*

- <sup>1</sup> Im Teilbereich I sind für die Baubereiche A und im Teilbereich II für die Baubereiche B und D sind ausschliesslich Flachdächer zulässig. Diese sind auf beiden Dachniveaus extensiv und hochwertig zu begrünen.
- <sup>2</sup> Die Flachdächer im Teilbereich II sind mit allseitigen, feingliedrigen Vordächern von mindestens 0.30 m auszubilden.
- <sup>3</sup> Im Teilbereich II sind für die Baubereiche C und F ausschliesslich Satteldächer zulässig. Vorgezogene Dachgauben sind für die Baubereiche C1 und F1 zulässig. Das Richtprojekt nach Art. 1 Abs. 1 lit. a ist richtungsweisend.

---

## IV. Umgebung

---

### Art. 17 Allgemeine Umgebungsfläche

- <sup>1</sup> Es sind im gesamten Geltungsbereich einheimische standortgerechte und klimaverträgliche Laubgehölze zu verwenden.
- <sup>2</sup> Die allgemeine Umgebungsfläche im Teilbereich II ist qualitativ hochwertig zu gestalten. Dabei ist das Richtprojekt gemäss Art. 1 Abs. 1 lit. a in Bezug auf die Art der Nutzung, Beläge, öffentlichen Aufenthaltsbereiche, Spielbereiche, gemeinsame Aussenbereiche, Kehrachtsammelstellen, Erschliessung, Parkierung und Notzufahrt verbindlich. Die Umgebungsflächen sind möglichst artenreich, ökologisch wertvoll und unterschiedlicher Art und Weise zu gestalten.
- <sup>3</sup> 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.
- <sup>4</sup> Wege und Plätze sind, soweit nicht als Weg oder Strasse genützt, unversiegelt zu gestalten und mit Kiesflächen, sickerfähigen Verbundsteinen oder vergleichbarem Material zu befestigen.

---

### Art. 18 Bereich Spiel- und Freizeitflächen

- <sup>1</sup> Im Teilbereich I ist im bezeichneten Bereich eine gemeinschaftliche Spielwiese mit Hartplatz oder Kiesplatz zu erhalten. Darauf ist eine Kleinbaute gemäss Art 22 PBV für gemeinschaftliche Zwecke zulässig. Die Entwässerung des Hartplatzes hat über eine Retention zu erfolgen.
- <sup>2</sup> 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. 19 Bepflanzung

- <sup>1</sup> Es sind im gesamten Geltungsbereich standortgerechte und klimaverträgliche Gehölzarten zu verwenden.
- <sup>2</sup> An den bezeichneten Standorten im Teilbereich II sind hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm zu pflanzen.
- <sup>3</sup> Bei den übrigen Grünflächen ist darauf zu achten, dass diese artenreich und ökologisch wertvoll gestaltet werden (z.B. Wildblumenwiesen, artenreiche Staudenflächen, Heckenelemente, etc.).

---

### Art. 20 Hecke

Entlang den im Plan bezeichneten Bereichen sind Lebhecken mit einer Höhe von mindestens 1.20 m zu pflanzen.

---

### Art. 21 Vogelschutz

- <sup>1</sup> Für die Erhaltung der Mehlschwalben-Kolonie werden auf mehreren Flachdächern von Neubauten im Teilbereich II grosse, flache Mulden aus lehmiger Erde gestaltet, die sich mit Regenwasser füllen können. Diese sind über die Jahre vegetationsfrei zu halten.
  - <sup>2</sup> Bestehende Dachvorsprünge von mindestens 0.50 m Auskragung sind in den Teilbereichen I und III sind beizubehalten. Bei Renovationsarbeiten dürfen keine Nester entfernt oder beschädigt werden. Während der Brutzeit dürfen keine Renovationen stattfinden.
  - <sup>3</sup> Verglasungen sind vogelfreundlich zu erstellen.
-

---

## V. Übriges

---

### Art. 22 Energie Teilbereich II

- <sup>1</sup> Die Bauten haben die Anforderungen an die opaken Teile der Aussenhülle gemäss §35 Abs. 1 Ziff. 2 PBV zu erfüllen.
- <sup>2</sup> Die Bauten sind mit Fernwärme oder mindestens 80% erneuerbarer Energie zu beheizen.
- <sup>3</sup> 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.
- <sup>4</sup> Für jedes neue Veloparkfeld ist eine ausreichende Infrastruktur zum Laden der E-Bikes zu erstellen.

---

### Art. 23 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.

---