

# STADT ARBON | GESTALTUNGSPLAN KAISERGARTEN

# BEILAGE B3

01. JUNI 2025

## AUSWERTUNG MITWIRKUNG – MITWIRKUNGSBERICHT

Die Mitwirkungen hat der Stadtrat Arbon mit Beschluss Nr. 151 / 25 vom 26. Mai 2025 den jeweiligen Personen direkt beantwortet.

Für diesen Mitwirkungsbericht wurden die Antworten anonymisiert und nach Themen zusammengefasst.

### EINGABEN SORTIERT NACH PLANUNGSINSTRUMENT

INSTRUMENT	EINWENDUNGEN	ANTWORT STADTRAT
Plan 1:500	Auf der Parzelle Nr. 3154 sollen ebenfalls einen Kehrriechtplatz, Veloabstellplätze und die Möglichkeit eines Kurzzeitparkplatzes eingetragen werden. Dies begründet sich insbesondere, weil der Weg zu diesen Anliegen für die Mieter zu weit weg ist.	Der Antrag auf einen eigenen Kehrriechtplatz kann nicht berücksichtigt werden, da im Verband KVA Thurgau das Prinzip der zentralen Sammelstellen gilt. Für die entsprechenden Standorte sind der Verband gemeinsam mit der Stadt Arbon verantwortlich. Ob an der Brühlstrasse ein zusätzlicher Standort möglich ist, wird derzeit geprüft. Der Antrag auf Veloabstellplätze ist insofern gelöst, als im zukünftigen Neubau gemäss Richtprojekt im Keller entsprechende Abstellplätze vorgesehen sind. Im Zusammenhang mit der benachbarten Parzelle Nr. 2185 wurde eine direkte gemeinsame Zufahrtsrampe zu den Velokellern vom beauftragten Architekturbüro geprüft. Dabei wurde festgestellt, dass der notwendige Platz dafür fehlt. Stattdessen ist östlich der Parzelle Nr. 3154 vom angrenzenden bestehenden Weg her eine neue Velotreppe vorgesehen. Im Untergeschoss ist die Verbindung durchlässig. Diese Lösung wurde mit beiden betroffenen Parteien so abgesprochen. Nach den Sonderbauvorschriften ist ein Kellerabgang grundsätzlich auch ausserhalb der bezeichneten unterirdischen Baubereichen zulässig, sodass bei der Realisierung die Art und Lage des Abgangs noch angepasst werden können. Der Antrag auf einen Kurzzeitparkplatz ist im Gestaltungsplans zwischen den Gebäuden Baubereiche F1 und F2 mit je einem Platz erfüllt.
	Die beiden Grundstücke Nrn. 2284 bis 2287 bräuchten direkte Verkehrser-schliessungen und Parkplätze, da eine andere Zufahrt nicht möglich sei.	Die bestehende private Erschliessung zwischen den Parzellen Nrn. 2286 und 2434 bleibt bestehen. Zusätzlich wird die Zufahrt zu Parzelle Nr. 2287 auf der Südseite direkt ab der Sonnenhügelstrasse erschlossen. Die Parzelle Nr. 2285 erhält eine interne Zufahrt über die Parzelle Nr. 2284.
	Keine Verlängerung des Fussweges von der Brühlstrasse bis zu den neuen Bauten für die Anwohner des neuen Kaiser-Areals.	Der Weg ist bereits im rechtsgültigen Gestaltungsplan «Alter Werkhof II» enthalten, wurde aber bislang nicht durchgehend erstellt. Anlässlich des Forums I vom 17. Oktober 2024 wurde eine gangbare Lösung gesucht: Der Weg soll ab der Brühlstrasse über den



INSTRUMENT	EINWENDUNGEN	ANTWORT STADTRAT
	<p>Die Erhaltung der bestehenden Vorgartensituationen sei fraglich. Aktuell seien im Teilbereich IIIa/IIIb meist schon Vor- und Parkplätze vorhanden aber keine Vorgärten.</p> <p>Ist mit der vorgesehenen Begrünung (Baumpflanzungen) des Parkplatzes der Liegenschaft auf der Parzelle Nr. 2176 an der Pestalozzistrasse nicht einverstanden.</p> <p>Der Publikumsverkehr sollte auf keinen Fall in das neue ruhige Wohnquartier verlagert werden, auch eine einzige Zu- und Wegfahrtmöglichkeit sei keine befriedigende Lösung für die direkt Betroffenen. Die Notzufahrt wäre am besten zwischen den Parzellen Nrn. 2434 und 2286 zu lösen.</p> <p>Die südliche Grundstücksgrenze auf Parzelle Nr. 2044 soll begrünt bleiben (Bambus-Hecke und Zaun) im Sinne eines Sichtschutzes.</p>	<p>bestehenden Weg bis südlich des Spielplatzes und von dort weiter nach Osten sowie nach Süden über die Parzellen Nrn. 3980 und 2893 geführt werden.</p> <p>Das Gebiet befindet sich unabhängig des Gestaltungsplans nach bisheriger und zukünftiger Bauordnung in der Vorgartenschutzzone. Die Idee der Baumbepflanzung wurde vom rechtsgültigen Gestaltungsrichtplan St.Gallerstrasse-Sonnenhügelstrasse übernommen, wird im bereinigten Gestaltungsplan jedoch nicht mehr weiterverfolgt. Der Bereich zwischen Strassenrand und Gebäudefassade bzw. Pflichtbaulinie verbleibt im Vorgartenschutz, wird aber im Gestaltungsplan lediglich als Hinweis vermerkt. Sobald eine baurechtliche Veränderung erfolgen sollte, gelten die entsprechenden Bauvorschriften nach dem jeweils gültigen Baureglement</p> <p>Das Gebiet befindet sich unabhängig des Gestaltungsplans nach bisheriger und zukünftiger Bauordnung in der Vorgartenschutzzone. Die Idee der Baumbepflanzung wurde vom rechtsgültigen Gestaltungsrichtplan St.Gallerstrasse-Sonnenhügelstrasse übernommen, wird im bereinigten Gestaltungsplan jedoch nicht mehr weiterverfolgt.</p> <p>Die Kombination der Notzufahrt mit dem Fussweg macht grundsätzlich Sinn. Zudem gehört diese Parzelle bereits der Stadt. Mit entsprechenden Anpassungen ist diese Lösung vertretbar und wird entsprechend geprüft.</p> <p>Die Zufahrt wird entsprechend angepasst, so dass die Grundstücksgrenze respektiert bleibt. Die Hecke bzw. Bepflanzung wird aber nicht in den Gestaltungsplan aufgenommen.</p>
<p><b>Sonderbauvorschriften</b></p>	<p>Im neuen Bauprojekt im Teilbereich II seien auch Genossenschaftswohnraum vorzusehen.</p> <p>Nach Art. 17 SBV müssten hochstämmige Bäume entlang der Pestalozzistrasse gestützt auf die Regelungen des Vorgartenschutzes gepflanzt werden. Damit sei er aufgrund des Aufwandes nicht einverstanden. Zudem stehe kein Platz zur Verfügung oder es müsste ein Parkplatz weichen, was er nicht wolle.</p> <p>Das Gebiet Pestalozzistrasse und Brühlstrasse sei einer der Hotspots für Mehlschwalben in Arbon. Im Areal der ehemaligen Gärtnerei Kaiser befänden sich grosse Lehmputzen, deren Material die Mehlschwalben für den Nestbau benützen, das Wasser trinken und darin baden würden. Durch die geplante Überbauung würde dieser Teil des Lebensraums der Vögel zerstört. Deshalb wird folgende Kompensationen vorgeschlagen: Auf mehreren Flachdächern grosse, flache Mulden aus lehmiger Erde</p>	<p>Im Kanton Thurgau fehlen gesetzliche Grundlagen, um genossenschaftliche Wohnbauten vorzuschreiben. Das Anliegen wird jedoch den beiden Hauptinvestoren mit der Bitte um Prüfung weitergeleitet.</p> <p>Im Rahmen der Bereinigung des Gestaltungsplans wird der Vorgartenschutz lediglich als Hinweis aufgenommen und die Idee von vorgeschriebenen Hochstammbäumen wird fallen gelassen.</p> <p>Es werden ergänzende Vorschriften für die Neubauten im Teilbereich II in Art. 21 der Sonderbauvorschriften gemäss Ihrem Vorschlag aufgenommen. Diese sollen dazu beitragen, dass die Mehlschwalben hoffentlich weiterhin in diesem Teil der Stadt Arbon nisten werden.</p>



INSTRUMENT	EINWENDUNGEN	ANTWORT STADTRAT
	<p>gestalten, die sich mit Regenwasser füllen können. Diese über die Jahre vegetationsfrei halten.</p> <p>Eine weitere Unterstützung der Natur wäre das Anbringen von künstlichen Nisthilfen für Mehlschwalben unter den vorstehenden Flachdächern und das Einfügen von Schlitzfenstern für Fledermäuse und Mauersegler in den Dachüberständen, sodass diese die Hohlräume dahinter benützen können.</p> <p>Art. 21 SBV soll mit folgender Ergänzung versehen werden: Auf mehreren Flachdächern werden grosse, flache Mulden aus lehmiger Erde gestaltet, die sich mit Regenwasser füllen können. Diese sind über die Jahre vegetationsfrei zu halten. Wir hoffen, dass dies zum Erhalt der Kolonie beiträgt.</p> <p>Die Zustimmung zum Gestaltungsplan im Sinne von § 24 Abs. 1 Ziffer 16 PBG werde nur gegeben, wenn alle Forderungen erfüllt sind.</p>	<p>Es werden ergänzende Vorschriften für die Neubauten im Teilbereich II in Art. 21 der Sonderbauvorschriften gemäss dem Vorschlag aufgenommen. Diese sollen dazu beitragen, dass die Mehlschwalben hoffentlich weiterhin in diesem Teil der Stadt Arbon nisten werden.</p> <p>Die Zustimmung ist lediglich erforderlich, weil die zwei übergeordneten Wegverbindungen nicht allein für die Erschliessung des Areals notwendig sind.</p>
<b>Richtprojekt nach Art. 1 SBV</b>	<p>Im Richtprojekt ist ein Veloraum eingeplant. Dieser ist aber von der St. Gallerstrasse her erschlossen, was einen Umweg von rund 400m zur Liegenschaft an der Brühlstrasse umfasse. Deshalb sei ein direkter Zugang mit dem Fahrrad zum Veloraum der Parzelle Nr. 2185 ab der Brühlstrasse vorzusehen. Dabei solle eine Möglichkeit mit der Nachbarliegenschaft auf Parzelle Nr. 3154 für eine gemeinsame Rampe angestrebt werden.</p>	<p>Die Einwendung für eine direkte, gemeinsame Zufahrtsrampe zu den Velokellern wurde vom beauftragten Architekturbüro geprüft. Dabei wurde festgestellt, dass der notwendige Platz dafür fehlt. Stattdessen wird neu östlich der Parzelle Nr. 3154 vom angrenzenden bestehenden Weg her eine Velotreppe erstellt. Im Untergeschoss ist die Verbindung durchlässig. Diese Lösung wurde mit beiden Parteien so abgesprochen. Nach den Sonderbauvorschriften ist ein Kellerabgang grundsätzlich auch ausserhalb der bezeichneten unterirdischen Baubereichen zulässig, sodass bei der Realisierung die Art und Lage des Abgangs noch angepasst werden können.</p>
	<p>Von einer durchgehenden Verbindung zwischen den Tiefgaragen auf den Parzellen Nrn. 2044 und 2714 und der Stutz AG mit den Baubereichen B ist abzusehen.</p>	<p>Die Forderung, von einer Verkehrsverbindung zwischen den zwei Tiefgaragen abzusehen, wird im angepassten Richtprojekt berücksichtigt.</p>
	<p>Im Planungsbericht fehle die Offenlegung der Interessenabwägung gemäss Art. 3 RPV (vgl. Erläuterungen zum Planungs- und Baugesetz, Kapitel 4 – Sondernutzungspläne).</p>	<p>Der Planungsbericht wird für die öffentliche Auflage mit der Interessenabwägung ergänzt.</p>
<b>Diverses</b>	<p>Auf dem Areal Kaiser sei die Urne von Frau Adorni begraben.</p>	<p>Diese Frage wurde der Bauherrschaft weitergeleitet. Eine diesbezügliche Antwort ist weiterhin ausstehend.</p>
	<p>Die Fortsetzung der strassenbegleitenden Baumreihe sei fraglich. An der Pestalozzistrasse stünden Bäume auf der Strasse der T30-Zone. Bei der Sonnenhügelstrasse gelte eine Baulinie mit 3m Abstand, so dass Bäume keinen</p>	<p>Die Erweiterung der T30-Zone ist nicht Gegenstand des Gestaltungsplans, auch wenn durch das Vorhaben zusätzlicher Verkehr entsteht. Aus diesem Grund wird auf diese Einwendung nicht weiter eingegangen.</p>



INSTRUMENT	EINWENDUNGEN	ANTWORT STADTRAT
	<p>Platz hätten. Wenn diese Strasse auch als T30-Zone überführt würde, hätten Bäume auf der Strasse Platz.</p> <p>Weil die Überbauung Kaisergarten mehr Individualverkehr verursachen werde, sollte konsequenterweise die T30-Zone erweitert werden: Ab Novaseta-Kreisel bis Kreuzung St.Gallerstrasse/Sonnenhügelstrasse und Sonnenhügelstrasse bis Kreuzung Brühlstrasse.</p>	
	<p>Eine Tiefgarage einer solchen Grösse verursache enorme Bauemissionen. Für seine Einwilligung zum Gestaltungsplan bedürfe es deshalb eines finanziellen Ausgleichs der Bauherrschaft für Mietzinsausfälle. Sollten zudem Parkplätze entfallen, wäre ein Abtausch für Plätze in der Tiefgarage oder ein günstiger Erwerb ein Verhandlungspunkt.</p>	<p>Verhandlungen über Parkplätze in der geplanten Tiefgarage sowie über Entschädigungen während des Bauprozesses müssen mit den beiden Investoren geführt werden. Dieses Anliegen wird entsprechend weitergeleitet. Im Übrigen können Parkplätze, die nie bewilligt wurden oder im Widerspruch zur Vorgartenschutzzone stehen, nicht nachträglich im Gestaltungsplan festgelegt oder legitimiert werden.</p>
	<p>Es könne in der Liegenschaft auf Parzelle Nr. 2596 während des Bauprozesses durch die zu erwartenden Emissionen zu Mietzinsausfällen und Mietzinsreduktionen kommen. Dafür ist für diese Zeit eine Entschädigung angemessen.</p>	<p>Bauemissionen können nicht im Gestaltungsplan geregelt werden, dies ist Sache des Baubewilligungsverfahrens. Verhandlungen über Entschädigungen müssen mit den beiden Investoren im Rahmen des Baugesuchs geführt werden. Dieses Anliegen wird entsprechend weitergeleitet.</p>

