

AUSWERTUNG KANTONALE VORPRÜFUNG – GESTALTUNGSPLAN KAISERGARTEN

BEILAGE B2

Der Vorprüfungsbericht bezieht sich auf den Arbeitsstand vom 07. August 2024.

- Hinweise (H), welche keine oder nur redaktionelle Anpassungen und Korrekturen nach sich ziehen, werden in der folgenden Tabelle nicht aufgeführt.

1. VORBEMERKUNGEN UND AUSGANGSLAGE

THEMA/ KAPITEL	RÜCKMELDUNG VORPRÜFUNG	BERÜCKSICHTIGUNG / UMSETZUNG
	[...]Die vorliegende Vorprüfung erfolgt unter dem Vorbehalt, dass die revidierte Rahmennutzungsplanung unverändert genehmigt werden kann und in Kraft gesetzt wird. [...]	Kenntnisnahme

2. ZWECK UND INHALT

THEMA/ KAPITEL	RÜCKMELDUNG VORPRÜFUNG	BERÜCKSICHTIGUNG / UMSETZUNG
	[...] Bezüglich des Richtprojekts ist die Verbindlichkeit nicht ganz klar, da sämtliche Pläne des Richtprojekts mit einem Plankopf zum Erlass, der öffentlichen Auflage, der Genehmigung und der Inkraftsetzung versehen sind. Das erweckt den Anschein, dass alle Inhalte des Richtprojekts verbindlich sind. Wir empfehlen deshalb, die angesprochenen Planköpfe zu entfernen, um Missverständnisse zu vermeiden.	Die Pläne des Richtprojekts sind mit einem Plankopf versehen, um ihre Zugehörigkeit zum Gestaltungsplanverfahren transparent zu machen. Der Plankopf dient in diesem Zusammenhang ausschliesslich der formalen Einheitlichkeit im Verfahren. Das Richtprojekt dient in erster Linie als Grundlage für die Beurteilung von Baugesuchen. Es hilft dabei, die planerischen Absichten zu verstehen und umzusetzen.
	Der Zweck des Gestaltungsplans wird in Art. 2 SBV pro Teilbereich beschrieben [...]	



THEMA/ KAPITEL	RÜCKMELDUNG VORPRÜFUNG	BERÜCKSICHTIGUNG / UMSETZUNG
	<p>Zum Zweck und Inhalt des Gestaltungsplans haben wir folgende Anmerkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Es fehlt aus unserer Sicht der gesamthafte Zweck des Gestaltungsplans. Da mit dem Gestaltungsplan von der Regelbauweise abgewichen wird, ist eine „gesamthafte bessere Siedlungsgestaltung“ zu erreichen. Dieses Ziel ist zu ergänzen. Zudem betreffen die als Zweck für Teilbereich II erwähnten öffentlichen Fusswegverbindungen auch die übrigen Teilbereiche und sollten deshalb als gesamthafte Ziel erwähnt werden. • Der „Erhalt der bestehenden Vorgartensituation“ (Art. 2 Abs. 3 lit. c) SBV) bzw. „der Erhalt der bestehenden Vorgärten“ (Art. 2 Abs. 4 SBV) ist als Ziel für die Teilbereiche IIIa bzw. IIIb erwähnt. Aus unserer Sicht werden aber im Gestaltungsplan keine Regelungen zum Erhalt der Vorgärten festgelegt. Der Erhalt und die Wiederherstellung der Vorgärten sind in Art. 20 des Baureglements (BauR) geregelt. Eine Reduktion der Erhaltung und Wiederherstellung der Vorgärten gemäss Art. 20 BauR auf den in den SBV festgelegten reinen Erhalt der Vorgärten würde zudem eine Abweichung von der Regelbebauung darstellen, weil die entsprechenden Flächen heute teilweise als reine Parkplatzflächen genutzt werden. Die SBV sind entsprechend anzupassen. <p>Teilbereich IIIb: Für diesen Teilbereich werden zusätzlich Baumstandorte gesichert (analog zum Teilbereich IIIa) und es wird eine unterirdische Parkierungsanlage für die Parzellen Nrn. 2174 bis 2176 festgelegt. Diese beiden Ziele fehlen im Zweckartikel und sind zu ergänzen.</p> <p>Wir sind der Ansicht, dass die in Art. 2 Abs. 4 erwähnte „Stellung der Bauten“ mit dem Gestaltungsplan im Teilbereich IIIb nur teilweise gesichert wird. Festgelegt wird nur eine Pflichtbaulinie. Es ist also eher eine Formulierung analog zu Teilbereich IIIa zu wählen, z .B. „Die Sicherung der Fassadenfront zur Pestalozzistrasse“.</p>	<p>Die Sonderbauvorschriften (SBV) wurden unter Art. 2 Abs. 1 (neu) mit den genannten Zielen ergänzt, insbesondere zur gesamthafte besseren Siedlungsgestaltung und zu den übergeordneten Fusswegverbindungen.</p> <p>Die Textstellen zum Erhalt der Vorgärten in Art. 2 Abs. 3 lit. c und Abs. 4 der SBV wurden gestrichen, da die entsprechenden Regelungen bereits durch Art. 20 des neuen Baureglements abgedeckt sind. Die Wiederherstellung der Vorgärten wurde als Vollzugsaufgabe eingestuft und fällt somit in den Zuständigkeitsbereich der Stadt.</p> <p>Der Zweckartikel der SBV wurde nicht um die beiden zusätzlichen Ziele im Teilbereich IIIb ergänzt. Dies entspricht dem Ergebnis der gemeinsamen Besprechung zwischen der Projektgruppe und den kantonalen Amtsstellen vom 22. Januar 2025.</p> <p>Die Formulierung in Art. 2 Abs. 4 SBV wurde entsprechend dem Vorschlag angepasst, um die Stellung der Bauten im Teilbereich IIIb präziser zu beschreiben.</p>



3. KONZEPT

THEMA/ KAPITEL	RÜCKMELDUNG VORPRÜFUNG	BERÜCKSICHTIGUNG / UMSETZUNG
	<p>Der Planungsbereich ist Bestandteil eines andauernden und umfassenden Verdichtungsprozesses im Zentrum von Arbon. Abgesehen von vereinzelt sich schlecht einpassenden Bauten (z.B. Baubereiche A 1 und A2) zeichnet sich die grossmehrheitlich intakte Bebauungsstruktur durch strassenbegleitende, kleinmassstäbliche Punktbauten aus. Das Quartier- und Strassenbild strahlt eine atmosphärisch sympathische Dichte aus, die es zu bewahren gilt, um die Balance zwischen Siedlungsentwicklung nach innen und gewachsenen örtlichen Identitäten zu wahren.</p> <p>[...] Die uns vorliegenden Unterlagen zeigen, dass sich die Verfasser und das Beurteilungsgremium mit dem Planungsgebiet auseinandergesetzt haben. Unter der Prämisse der Verdichtung nach innen macht die Gesamtanlage einen schlüssigen, den gebauten Kontext stärkenden Eindruck. [...]</p> <p>Insgesamt bildet der städtebauliche Entwurf zusammen mit den Bestandsbauten eine räumlich und volumetrisch gut aufeinander abgestimmte Einheit, die der schleichenden städtebaulichen Fragmentierung im Quartier entgegenwirkt. Nichtsdestotrotz stellt das Konzept einen städtebaulichen Paradigmenwechsel dar, weil es die übliche Haltung negiert, die Randbebauung zu stärken und die Mitte des Gevierts freizuhalten. Dieser Paradigmenwechsel wirft aus denkmalpflegerischer Sicht Fragen auf. Es wird jedoch die Notwendigkeit anerkannt, auch neuere Prinzipien des Städtebaus auszuprobieren, um die geforderte innere Verdichtung zu erreichen. Fakt ist aber, dass die neue Baustruktur offensichtlich vorhandenen Struktur merklich verändert und daher eine sorgfältige Interessenabwägung notwendig ist. Der Planungsbericht ist deshalb um diese Abwägung zu ergänzen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Bauten entlang der St. Gallerstrasse und der Sonnenhügelstrasse befinden sich teilweise in der Ortsbildschutzzone. Die bestehenden Qualitäten des Quartiers wurden im Rahmen des Richtprojekts und der Sonderbauvorschriften berücksichtigt. Ziel ist es, die ortsbauliche Struktur weiterzuentwickeln und gleichzeitig die ortsbildprägenden Elemente – wie die strassenbegleitende Bebauung und die Massstäblichkeit – zu erhalten bzw. im Neubaubereich Teilbereich II aufzunehmen. Die geplanten Baumassnahmen werden sich in das bestehende Quartierbild einfügen und die angestrebte Balance zwischen Siedlungsentwicklung nach innen und dem Erhalt des Ortsbildschutzes unterstützen.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Ergänzung PB Kap. 3.2 «Richtprojekt Kaisergarten» und Kap. 5 «Interessenabwägung» Dabei wurden die Randbereiche in der traditionellen Formensprache ergänzt und im bisherigen Areal der Gärtnerei und des Bauwerkhofs bewusst moderne, massstäbliche Flachdachbauten platziert.</p>
	<p>Bezüglich des architektonischen Ausdrucks befriedigt das Richtprojekt noch nicht. Aufbauend auf einer fundierten Ortsanalyse sind die sich unterscheidenden Aspekte zwischen Strassen- und Hofbebauung stärker und konkreter hervorzuheben. Dies betrifft insbesondere die Baubereiche C1, E, F1, F2 und den gesamten Teilbereich III der Strassenbebauung, die sich von den Baubereichen der Hofbebauung konkreter zu unterscheiden haben. Dabei kann das entsprechend spezifizierte Fassaden-, Material und Farbkonzept - letzteres zweistufig - in das Richtprojekt einfließen und/oder in den Sonderbauvorschriften konkret umschrieben werden (Fenstertypologie inkl. Brüstungselemente, Dachauskragung, Putzkörnung, Farbe usw.). Besonders hinweisen</p>	<p>Das Richtprojekt wurde für die Baubereiche C1, F1 und F2 überarbeitet und zusätzlich insgesamt mit einem Farb- und Materialkonzept sowie mit Fassadenansichten ergänzt. Es wurde zudem eine Ergänzung der Sonderbauvorschriften mit spezifischen, auf die jeweiligen Teilbereiche abgestimmte Gestaltungselemente vorgenommen. Beim Baubereich E sind – mit Ausnahme der rechtlich zulässigen Balkone, welche auch nach dem GP alten Werkhof II bereits möglich waren – keine Änderungen vorgesehen.</p> <p>Für den Teilbereich IIIa gelten die Vorschriften des Ortsbildschutzes und für den Teilbereich IIIb werden die Erhaltung der bestehenden Bauten stipuliert und für allfällige Ersatzbauten die Gebäudelänge beschränkt und Steildächer vorgeschrieben.</p>



THEMA/ KAPITEL	RÜCKMELDUNG VORPRÜFUNG	BERÜCKSICHTIGUNG / UMSETZUNG
	<p>möchten wir auf das geplante Gebäude (Haus C1 .4) innerhalb der Ortsbildschutzzzone und des ISOS-A-Gebietes, welches die ortsbaulich erforderlichen Spezifikationen nicht erfüllt.</p> <p>Dazu äussern wir uns wie folgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gemäss Art. 19 Abs. 2 BauR zur Ortsbild- und Umgebungsschutzzone haben sich Umbauten sowie zulässige An-, Neu- und Ersatzbauten in ihrem architektonischen Ausdruck in den Charakter des Ortsbildes bzw. der Siedlungsstruktur einzufügen. Dabei haben sich die Bauten an den Fassadenfluchten, den Bauvolumen mit Proportionen, der Fassadengliederung, der Dachform und Dachgestaltung, den Materialien und Farben zu orientieren. Zudem ist der Umgebung besondere Beachtung zu schenken. Die Verwendung moderner Gestaltungselemente ist zulässig, sofern sie die Qualität der Architektur insgesamt verbessert wird. • Gemäss den Informationen im Planungsbericht auf S. 22 nimmt der vorgesehene Neubau (Haus C1.4) 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 [...]. • Es wird im Planungsbericht auf S. 22 nicht ausgeführt, was die höhere Qualität des Hauses C1.4 gegenüber dem Bestand in der Umgebung begründet. • Die Lage des Hauses C1.4 innerhalb der im ISOS festgehaltenen Baugruppe 8.2 mit dem Erhaltungsziel A (Erhalt der Substanz) wird im Planungsbericht nicht thematisiert. Das ISOS wird nur allgemein im Kapitel 2.4 „Weitere Grundlagen“ behandelt. Das ISOS ist zwingend in die Interessenabwägung einzubeziehen. • Wir erachten die von Art. 19 BauR abweichende Dachform als kritisch. Eine Abweichung von dieser Vorschrift ist sorgfältiger abzuwägen und genauer zu begründen als in einem einzelnen Satz im Planungsbericht. Zumal die Lage innerhalb der ISOS - Baugruppe 8.2 mit Erhaltungsziel A dieser Abweichung noch mehr Gewicht verleiht. • Die Fassadengliederung des Hauses C1.4 weicht entgegen Art. 19 Abs. 2 BauR ebenfalls deutlich von der Umgebung ab. Eine Abwägung bzw. Begründung dieser Abweichung fehlt im Planungsbericht. 	<p>Die strukturellen Elemente der Baute im Baubereich C1.4 wurden erneut überprüft und als angemessen beurteilt. Sie nehmen Bezug auf die bestehende Nachbarschaft und erfüllen die gestalterischen Anforderungen hinsichtlich einer zeitgemässen Interpretation sowie einer angemessenen ortsbaulichen Einfügung.</p> <p>Im PB wurde Kap. 3 «Richtprojekte» entsprechend ergänzt und illustriert. Insbesondere das Haus C1.4 wurde als wichtiges Identitätsmerkmal hervorgehoben. Ebenso ist im Kap. 5 «Interessensabwägung» auf die Randbebauung eingegangen.</p> <p>Die Dachform wurde am 22. Januar 2025 in einer gemeinsamen Besprechung zwischen der Projektgruppe und den kantonalen Amtsstellen besprochen und gutgeheissen. Die gestalterische Ausformulierung wurde im Hinblick auf die Lage innerhalb der ISOS-Baugruppe mit Erhaltungsziel A sorgfältig geprüft und als mit dem ortsbaulichen Kontext vereinbar beurteilt.</p> <p>Die Fassadengliederung des Hauses C1.4 wurde – ebenso wie die Dachform – am 22. Januar 2025 in einer gemeinsamen Besprechung zwischen der Projektgruppe und den kantonalen Amtsstellen besprochen und gutgeheissen. Die gestalterische Ausprägung wurde unter Berücksichtigung der ortsbaulichen Einbettung sowie der Anforderungen innerhalb der ISOS-Baugruppe geprüft und als vertretbar beurteilt. Eine weitere Überarbeitung des Projekts ist nicht vorgesehen.</p>



THEMA/ KAPITEL	RÜCKMELDUNG VORPRÜFUNG	BERÜCKSICHTIGUNG / UMSETZUNG
	<p>Die Fassadengliederung und Dachform des Hauses C1.4 ist aus unserer Sicht grundlegend zu überdenken. Wir fordern die Stadt Arbon auf, das Projekt unter Einbezug der oben genannten Punkte so zu überarbeiten, dass es den ortsbaulich erforderlichen Spezifikationen (Lochfassaden, Satteldach) gerecht wird .</p> <p>Zur Gestaltung des Aussenraums macht das Richtprojekt nur sehr grobe Aussagen. [...] Das reicht aus unserer Sicht bei weitem nicht aus. Wie wurde das Aussenraumkonzept hergeleitet? Inwiefern werden die Anforderungen der Vorgartenschutzzone gemäss BauR miteinbezogen? Wie sollen die Flächen bepflanzt werden (Arten und Mindestanzahl sind festzulegen)? Welche Baumarten sind vorgesehen? Welche Oberflächen-Materialisierung soll für Wege, Plätze und Notzufahrten verwendet werden? Das Aussenraumkonzept ist entsprechend zu konkretisieren und die Qualitäten verbindlich im Gestaltungsplan festzulegen.</p> <p>Auf Grund der angesprochenen Mängel des Richtprojekts und auf Grund der Tatsache, dass die bereits bestehenden Qualitäten des Richtprojekts im Gestaltungsplan und in den Sonderbauvorschriften noch nicht ausreichend konkretisiert und garantiert sind (hinreichende Bestimmtheit, zu unbestimmte Formulierungen oder Karteneinträge), können wir vorerst keine Empfehlung zur Genehmigung in Aussicht stellen. Zumal im Rahmen des Gestaltungsplans von der Regelbauweise abgewichen werden soll und damit erhöhte Anforderungen an die Siedlungsgestaltung und deren Einpassung in den Baubestand gestellt werden. Ohne eine ausreichende Sicherung der spezifischen Qualitäten im Gestaltungsplan, kann die Erfüllung der besseren Siedlungsgestaltung gemäss §24 PBG nicht bejaht werden. [...]</p>	<p>Die angestrebte Qualität, insbesondere im Hinblick auf die Abweichung von der Regelbauweise im Teilbereich II, soll weiterhin aufrechterhalten bleiben. Die damit verbundenen erhöhten Anforderungen an die städtebauliche Einpassung und die gestalterische Ausarbeitung wurden aber berücksichtigt.</p> <p>Anlässlich der Besprechung vom 22. Januar 2025 wurde mit der Vorlage des geänderten Richtprojekts eine Einigung erzielt. Zudem wurden auch die beiden Ersatzbauten in den Baubereichen F1 und F2 der Struktur an der Brühlstrasse angepasst. Folglich sollten die Bedenken bezüglich der fehlenden besseren Siedlungsgestaltung ausgeräumt sein.</p>
<p>3.1 Präzisierung Bau- und Gestaltungsvorschriften</p>	<p>Aus unserer Sicht sind folgende Anpassungen an den Festlegungen zu den Bau- und Gestaltungsvorschriften notwendig:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eine zusätzliche Pflichtbaulinie ist entlang der Brühlstrasse festzulegen. • Es ist ein zweistufiges Farbkonzept durch eine qualifizierte Fachperson zu erstellen. Die erste Stufe ist im Rahmen des Gestaltungsplans zu erarbeiten und für alle Teilbereiche des Gestaltungsplans als verbindlich zu erklären. Die zweite Stufe ist mit der Baueingabe einzureichen. Die Farbkaviatur der Randbebauung muss sich von der 	<p>Es wurde eine Baulinie im Situationsplan entlang der Brühlstrasse mit Ausnahme des Teilbereichs I festgelegt.</p> <p>Die Erstellung eines zweistufigen Farbkonzepts mit Unterscheidung zwischen Rand- und Mittelbereich wurde aufgenommen. Das Farb- und Materialkonzept wird unter Art. 1 Abs. 1 lit. e SBV verankert. Damit wird sichergestellt, dass die gestalterischen Anforderungen im Rahmen des Gestaltungsplans festgelegt und bei der Baueingabe weiter konkretisiert werden.</p>



THEMA/ KAPITEL	RÜCKMELDUNG VORPRÜFUNG	BERÜCKSICHTIGUNG / UMSETZUNG
	<p>Farbklaviatur der Hofbebauung unterscheiden. Verpflichtend sind Verputze mit unterschiedlicher Körnung zu verwenden.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hochparterre-Wohnungen sind klar nach Baubereichen zu verorten. • Ebenerdige Wohnungen sind klar nach Baubereichen zu verorten. Hier ist der Aussenbereich der EG-Wohnung auf den Fussabdruck der darüber liegenden Balkone zu beschränken. • Die streifenartigen „Baubereiche Balkon“ sind durch einzelne, quadratische Baubereiche mit einer maximalen Abmessung von 3 x 3 Meter zu beschränken. • Die Gestaltung der Balkone/ Loggien ist in den SBV zu definieren. Es sind wie im Richtprojekt vorgesehene Staketengeländer zu verwenden, verglaste (und teilverglaste) Balkone sind auszuschliessen. <p>Im Objektblatt S 2.4.2 des kommunalen Richtplans wird unter anderem empfohlen, den inneren Teil des Areals bei einer Erneuerung gesamtheitlich zu planen, damit Teilflächen insbesondere im Erdgeschoss für Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe angeboten werden können. Das Richtprojekt sieht eine rein gewerbliche Nutzung im Baubereich C1.4 und reine Wohnnutzung in den übrigen Baubereichen vor. Im Gestaltungsplan sind jedoch keine Regelungen bezüglich der Nutzung der Baubereiche und Erdgeschosse festgelegt. Die von der Gemeinde im Objektblatt S 2.4.2 formulierte Empfehlung wird damit nicht hinreichend berücksichtigt wird.</p>	<p>Die Art des untersten Geschosses wird mit dem neuen Art. 9 Abs. 6 und 7 der Sonderbauvorschriften festgelegt. Damit wird die Positionierung ebenerdiger Wohnungen geregelt und der Aussenbereich auf den Fussabdruck der darüber liegenden Balkone beschränkt.</p> <p>Die Sonderbauvorschriften wurden gemäss dem Vorschlag angepasst. Die streifenartigen Baubereiche für Balkone wurden durch einzelne, quadratische Baubereiche mit einer maximalen Abmessung von 3 x 3 Metern ersetzt. Zudem wurde die Gestaltung der Balkone und Loggien in den Sonderbauvorschriften konkretisiert. Es sind – wie im Richtprojekt vorgesehen – Staketengeländer zu verwenden; verglaste oder teilverglaste Balkone sind ausgeschlossen.</p> <p>Der Gestaltungsplan wurde nicht angepasst. Der Baubereich C1.4 wurde vorwiegend für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen, jedoch nicht ausschliesslich. Eine Einschränkung der Nutzungsart wurde nicht festgelegt. Die Empfehlung aus dem Objektblatt S 2.4.2 des kommunalen Richtplans wurde geprüft. Eine gemischte Nutzung im Inneren des Areals wurde aus immissionsschutzrechtlichen Gründen nicht weiterverfolgt, da gewerbliche Nutzungen an dieser Lage als wenig sinnvoll beurteilt wurden. Die Umsetzung der Empfehlung erfolgt daher in angepasster Form über die gewerbliche Nutzung im Baubereich C1.4 entlang der St. Gallerstrasse.</p>
<p>3.2 Präzisierung Aussenraumgestaltung</p>	<p>Aus unserer Sicht sind folgende Anpassungen an den Festlegungen zur Aussenraumgestaltung notwendig:</p> <ul style="list-style-type: none"> • In Art. 15 Abs. 1 SBV wird festgelegt, dass die Umgebungsgestaltung je Teilbereich I bzw. II nach einem Gesamtkonzept zu erfolgen hat, welches mit der Baueingabe einzureichen ist. Weiter wird erwähnt, dass dieses Gesamtkonzept detaillierte Angaben über die Bepflanzung, die Terrainveränderung, die Zugänge, die Art der Beläge und die Möblierung der Aussenräume zu enthalten hat. Diese Regelung in Art. 15 Abs. 1 SBV reicht nicht aus, um die geforderte gesamthaft bessere Siedlungsgestaltung zu erzielen. Zumindest für den Teilbereich II ist ein Gesamtkonzept, das den in Art. 15 Abs. 1 SBV beschriebenen Anforderungen entspricht, bereits mit dem Gestaltungsplan auszuarbeiten(vgl. dazu die geforderten Anpassungen am Richtprojekt Aussenraum in Kapitel 3). Zudem sind die Qualitäten dieses Konzepts verbindlich im Gestaltungsplan festzuhalten. 	<p>Kenntnisnahme Beim Teilbereich I sind die Umgebungsarbeiten seit Jahren erstellt. Eine Veränderung ist in nächster Zeit nicht geplant. Im Teilbereich II ist das Richtprojekt nach Art. 17 Abs. 2 SBV für die meisten Inhalte der Umgebungsfläche verbindlich.</p>



THEMA/ KAPITEL	RÜCKMELDUNG VORPRÜFUNG	BERÜCKSICHTIGUNG / UMSETZUNG
	<ul style="list-style-type: none"> • Die allgemeine Umgebungsfläche ist im Situationsplan in allen Teilbereichen (I, II, IIIa und IIIb) eingezeichnet. Die Festlegungen in den Sonderbauvorschriften beziehen sich aber lediglich auf die Teilbereiche I und II. Es sind zwingend auch Festlegungen für die allgemeinen Umgebungsflächen in den Teilbereichen IIIa und IIIb zu machen. Da die Anforderungen an die Umgebungsflächen in den verschiedenen Teilbereichen zudem unterschiedlich hoch sind, sollte die allgemeine Umgebungsfläche aus unserer Sicht in die Teilbereiche I, II und III unterteilt werden, um diese Unterschiede klarer zu zeigen. • Die allgemeine Umgebungsfläche ist in Teilbereich II zwingend genauer zu spezifizieren. Es fehlen Plätze, Wegzugänge zu den Häusern etc. Die wichtigsten Elemente des überarbeiteten Aussenraumkonzepts sind entsprechend verbindlich im Gestaltungsplan festzuhalten. • Für den Aussenraum der Teilbereiche IIIa und IIIb ist im Gestaltungsplan lediglich festgelegt, dass „einheimische standortgerechte und klimaverträgliche Baumarten zu verwenden“ sind (Art. 17 Abs. 2) und „an den bezeichneten Standorten im Teilbereich II und III hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm zu pflanzen sind.“ Es fehlen in Art. 15 SBV Regelungen für den Teilbereich III. • Das Grünraumkonzept ist zu schärfen. Der Strassenraum mit den Vorgärten ist von den unterschiedlichen Innenhofbereichen zu unterscheiden und die Bepflanzung konkret zu benennen (Art, Mindestanzahl usf.). Aus unserer Sicht sind entlang aller vier Strassen Vorgarten-Regelungen aufzustellen. • Bei der naturnahen Gestaltung stehen einheimische standortgebundene Pflanzen im Vordergrund. Diese bieten unseren heimischen Tieren und Insekten Nahrung und Lebensraum. Bei fremdländischen Pflanzenarten ist dies nur bedingt der Fall. Ausserdem werden damit keine unerwünschten Neophyten verbreitet. Gemäss Art. 17 Abs. 1 der Sonderbauvorschriften sollen im vorliegenden Gestaltungsplan vorwiegend einheimische standortgerechte und klimaverträgliche Laubarten verwendet werden. Entsprechend ist der Begriff vorwiegend zu streichen. • Die Lebensqualität wird massgebend von der Qualität des Grünraums beeinflusst. Bezüglich Gestaltung sind Festlegungen in den Gestaltungsplan zu integrieren, welche zu lebendigen, attraktiven, naturnahen Aussenräumen führen. Vielfalt und Strukturreichtum wie Blumenwiesen, Ruderalstandorte, etc. werden im Wohnumfeld von den 	<p>In den Teilbereichen IIIa und IIIb gelten die bestehenden Vorgartenregelungen. Eine zusätzliche Festlegung zur allgemeinen Umgebungsfläche wurde in diesen Bereichen daher nicht vorgenommen. Eine Wiederholung der Vorgaben in den Sonderbauvorschriften erachtet die Projektgruppe als wenig zielführend. Weitere Regelungen zur Umgebungsfläche bleiben aufgrund der unterschiedlichen Eigentumsverhältnisse und der damit verbundenen Umsetzungsmöglichkeiten in Teilbereich III zu vage und wurden daher nicht ergänzt. Zudem könnte mit einer strengen Regelung der Vorgartenregelungen bereits wesentliche Verbesserungen erzielt werden.</p> <p>Die wesentlichen Elemente der allgemeinen Umgebungsfläche in Teilbereich II – wie Plätze, Wegzugänge und Aufenthaltsbereiche – wurden im Rahmen des überarbeiteten Richtprojekts konkretisiert und in den neuen Sonderbauvorschriften verbindlich festgelegt. Damit wird dem Anliegen nach einer klaren gestalterischen und funktionalen Ausgestaltung des Aussenraums Rechnung getragen.</p> <p>Nach der gemeinsamen Besprechung zwischen der Projektgruppe und den kantonalen Stellen vom 22. Januar 2025 muss diese Forderung nicht umgesetzt werden, hingegen wird der Vorgartenschutz als Hinweis in den Plan aufgenommen.</p> <p>Die Sonderbauvorschriften wurden gemäss dem Vorschlag in den Art. 2 Abs. 3 lit. c, Art. 17 und Art. 20 Abs.1 angepasst.</p> <p>Ein Entscheid zu den Qualitätsanforderungen im Grünraum wurde getroffen. In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass die Bauten im Teilbereich III mehrheitlich in privatem Eigentum stehen, wodurch sich eine einheitliche Gestaltung – wie sie bei zusammenhängenden Siedlungen möglich wäre – nicht durchsetzen lässt.</p>



THEMA/ KAPITEL	RÜCKMELDUNG VORPRÜFUNG	BERÜCKSICHTIGUNG / UMSETZUNG
	<p>Bewohnenden sehr geschätzt und sind auch für die Erhaltung der Biodiversität wichtige Massnahmen. Entsprechend empfehlen wir, Teile der Umgebungsfläche als Blumenwiese / extensive Wiese anzulegen. Solche ökologischen Massnahmen tragen auch zum pflegeleichten und kostengünstigen Unterhalt bei. Zur Umsetzung könnte in Art. 17 SBV beispielsweise festgelegt werden, dass Bereiche der Umgebungsfläche extensiv zu bewirtschaften sind. Es braucht zudem eine quantitative Festlegung dieser Flächen im Gestaltungsplan: entweder werden im Situationsplan Flächen entsprechend markiert oder es braucht eine Mindest-Prozent- oder Quadratmeterangabe.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Oberflächen-Materialisierung von Wegen, Plätzen und Notzufahrten ist konkret festzulegen. • Wurzelräume sind als Aussparungen in der Tiefgarage vorzusehen. 	<p>Die Diskussion zur Umgebungsgestaltung ist insbesondere für öffentlich zugängliche Bereiche wie Wege und Plätze zielführend. Die Sonderbauvorschriften werden gemäss dem Vorschlag ergänzt: In Art. 20 Abs. 3 wird neu festgelegt, dass Teile der allgemeinen Umgebungsfläche extensiv zu bewirtschaften sind. Dadurch werden naturnahe und pflegeleichte Grünflächen in den Gestaltungsplan integriert.</p> <p>Die unversiegelte Ausgestaltung und den Verweis auf das Richtprojekt genügen. Dies ist sodann Sache des Baugesuchs. Der Bereich unterirdische Bauten betrifft nur Teilflächen.</p>
<p>3.2 Präzisierung Erschliessung</p>	<p>Aus unserer Sicht sind folgende Anpassungen an den Festlegungen zur Erschliessung notwendig:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die erforderlichen Flächen für Retentions- und Versickerungsanlagen sowie die Anschlusspunkte an die öffentliche Kanalisation sind im Gestaltungsplan auszuweisen. Allfällige Auswirkungen auf die bestehenden Abwasseranlagen sowie die Auswirkungen auf die Massnahmenplanung des Generellen Entwässerungsplans (GEP) sind in Rücksprache mit dem zuständigen GEP-Ingenieur zu prüfen und zu berücksichtigen sowie im Planungsbericht zu beschreiben. • Verschiedene Baubereiche sowie der Baubereich für unterirdische Bauten erstrecken sich über mehrere Parzellen, die verschiedenen Eigentümerschaften gehören. Es besteht die Gefahr, dass sich die Grundeigentümer nicht über das Bauprojekt einigen können und folglich der Gestaltungsplan nicht umgesetzt werden kann. Wir weisen darauf hin, dass es zur Sicherstellung der Realisierbarkeit des Gestaltungsplans einer einvernehmlichen Lösung unter den betroffenen Grundeigentümer bedarf, mit den entsprechenden Verträgen und grundbuchlichen Eintragungen. Die unterzeichneten Verträge sind im Rahmen der Genehmigungsvorlage des Gestaltungsplans einzureichen. Gemäss Kapitel 5.2.4 des Planungsberichts ist ein Landumleitungsverfahren vorgesehen, mit dem Ziel, dass keine Parzellengrenzen mehr durch Baubereiche verlaufen. Wir begrüßen diese Absicht. • Um eine konsistente Regelungsdichte zu erreichen, schlagen wir vor, für die Baubereiche A1 und A2 Fusswege festzulegen, die von der 	<p>Der GEP-Ingenieur wurde in Bezug auf die Entwässerung und insbesondere die Retentions- und Versickerungsanlagen im Teilbereich II konsultiert. Das Gebiet gilt grundsätzlich als vollwertig erschlossen.</p> <p>Hinweis ist bekannt und die Bauherrschaften im Teilbereich II wissen, dass sie die Anpassung vorbereiten müssen. Dabei wird eine gütliche Einigung unter diesen primär zwei betroffenen Grundeigentümerschaften angestrebt. Unter PB Ziff. 6.2.4 wird aufgezeigt, dass die neuen Hochbauten innerhalb den jeweiligen Grundeigentumsverhältnisse platziert werden können. Die Tiefgarage kann für die Baubereiche F ohnehin frühestens gleichzeitig mit der Realisierung unter den Baubereichen D erstellt werden.</p> <p>Das interne Fusswegnetz (Hauszugänge) wird nicht speziell dargestellt, zumal es bestehend ist und keine Veränderungen geplant sind. Die Standorte von oberirdischen</p>



THEMA/ KAPITEL	RÜCKMELDUNG VORPRÜFUNG	BERÜCKSICHTIGUNG / UMSETZUNG
	Strasse bis zu den Gebäudeeingängen führen, sowie Standorte für die Veloparkfelder.	Veloparkfelder werden nur im Teilbereich II festgelegt. Der öffentlich zugängliche Weg vom Zentrum zur Brühlstrasse wird leicht nach Osten verschoben.

4 EINHALTUNG GRUNDANFORDERUNGEN (§ 23 PBG)

THEMA/ KAPITEL	RÜCKMELDUNG VORPRÜFUNG	BERÜCKSICHTIGUNG / UMSETZUNG
	Sofern der Gestaltungsplan gemäss den Ausführungen dieses Prüfberichts angepasst wird, erfüllt er in qualitativer Hinsicht die Grundanforderungen von § 23 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700).	Kenntnisnahme und wurde weitgehend erfüllt

5 ABWEICHUNG VON DER REGELBAUWEISE

THEMA/ KAPITEL	RÜCKMELDUNG VORPRÜFUNG	BERÜCKSICHTIGUNG / UMSETZUNG
	<p>Gemäss Kapitel 5.2.1 des Planungsberichts weicht der Gestaltungsplan von den Vorschriften der Regelbauweise ab. Abweichungen sind gemäss § 24 Abs. 2 PBG möglich, wenn dadurch gesamthaft eine bessere Siedlungsgestaltung erzielt wird und diese im öffentlichen Interesse liegt. Mit dem Gestaltungsplan ist insbesondere geplant, die ordentliche Fassadenhöhe und Geschossflächenziffer (GFZ) zu erhöhen. Tabelle 4 im Planungsbericht listet die Abweichungen auf. Wir haben folgende Anmerkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> In Tabelle 4 des Planungsberichts lässt sich nicht nachvollziehen, in welchen Teilbereichen / Zonen / Baubereichen in welchem Umfang von der Regelbauweise abgewichen wird. Die Tabelle ist entsprechend zu ergänzen. Der im Planungsbericht in Kapitel 4.4.7 und Anhang A2 aufgeführte Nachweis der GFZ des Teilbereichs II ist noch nicht vollständig nachvollziehbar. Wir bitten darum, die GFZ gemäss Gestaltungsplan zusätzlich für die Teilbereiche W2 und W3 separat aufzuführen sowie die Zonenflächen W3 und WA3 zu ergänzen. Gemäss Art. 8 SBV wird die maximale Gebäudelänge für den Teilbereich III auf 25.00 m festgelegt. Im Baureglement ist die maximale Gebäudelänge für die betroffenen Zonen jedoch auf 50 m (W3) und 55 m (WA3) festgelegt. Diese Abweichung von der Regelbauweise fehlt in der Tabelle und ist zu ergänzen. 	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Abweichungen erfolgen lediglich im Teilbereich II und sind im Kap. 6.2 entsprechend angepasst. In diesem Zusammenhang wurde das Attikageschoss im Baubereich D2.4 der Messweise nach IVHB angepasst.</p> <p>Anpassung PB Kap. 4.4.7 und Anhang A2 gemäss Wunsch, wobei eine W2-Zone nicht vorhanden ist. Nach dem neuen Zonenplan liegt die südliche Hälfte in der WA3 und die nördliche Hälfte in der W3.</p> <p>Für den Teilbereich IIIb wird die Gebäudelänge zur Erhaltung der Körnigkeit auf 25 m reduziert und gleichzeitig wird festgelegt, dass für allfällige Ersatzbauten Steildächer vorgeschrieben werden. Dadurch kann die Siedlungsstruktur auch an der Pestalozzistrasse erhalten werden.</p>



THEMA/ KAPITEL	RÜCKMELDUNG VORPRÜFUNG	BERÜCKSICHTIGUNG / UMSETZUNG																																								
	<ul style="list-style-type: none"> Im Planungsbericht wird unterhalb der Tabelle 4 erwähnt, dass die Baubereiche F den Grenzabstand unterschreite. Auch diese Unterschreitung ist in der Tabelle aufzuführen. Falls an der vorgesehenen Fassadengliederung und Dachform des Hauses C1.4 festgehalten wird, so wäre das eine zusätzliche Abweichung von der Regelbauweise und im Planungsbericht entsprechend festzuhalten. <p>Nachfolgend eine Auflistung der wichtigsten Abweichungen. Bei der Geschossflächenziffer lässt sich auf Grund der eingereichten Unterlagen nicht nachvollziehen, in welchen Zonen des Teilbereichs II welche Abweichung festgelegt werden soll. Das können wir erst beurteilen, wenn die Tabelle im Planungsbericht gemäss unserer obigen Anmerkung angepasst wurde.</p> <p>Abweichungen von der Regelbauweise:</p> <table border="1" data-bbox="423 695 1137 1051"> <thead> <tr> <th></th> <th>Zone</th> <th>Regelbauweise</th> <th>GP</th> <th>Abweichung max.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="6">Fassadenhöhe</td> <td rowspan="3">W3</td> <td rowspan="3">11.0 m</td> <td>Baubereich A1 / A2</td> <td>11.5 m + 0.5 m</td> </tr> <tr> <td>Baubereich F1 / F2 / D5.4</td> <td>12.5 m + 1.5 m</td> </tr> <tr> <td>Baubereich D4.4</td> <td>13.5 m + 2.5 m</td> </tr> <tr> <td rowspan="4">WA3</td> <td rowspan="4">11.5 m</td> <td>Baubereich B1.4 / B2.4 / D3.4</td> <td>12.5 m + 1.0 m</td> </tr> <tr> <td>Baubereich C1.4</td> <td>14.5 m + 3.0 m</td> </tr> <tr> <td>Baubereich D1.4 / D2.4</td> <td>13.5 m + 2.0 m</td> </tr> <tr> <td>Baubereich D2.5</td> <td>16.5 m + 5.0 m</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">Gebäuelänge</td> <td>W3</td> <td>50 m</td> <td>Teilbereich III</td> <td>25 m - 25 m</td> </tr> <tr> <td>WA3</td> <td>55 m</td> <td>Teilbereich III</td> <td>25 m - 30 m</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">GFZ</td> <td>W3</td> <td>1.05</td> <td colspan="2" rowspan="2">Im Planungsbericht ist eine GFZ von 1.1 angegeben. Gemäss Art. 12 SBV gilt die Abweichung nur für den Teilbereich II. Auf Grund der eingereichten Unterlagen ist jedoch nicht nachvollziehbar, für welche Zone welche Abweichung gilt.</td> </tr> <tr> <td>WA3</td> <td>0.95 bis 1.09 (gemäss Art. 9 Abs. 3 BauR)</td> </tr> </tbody> </table> <p>Zur Abweichung der GFZ können wir uns zum aktuellen Zeitpunkt nicht abschliessend äussern, da uns nicht genügend Informationen vorliegen. Betrifft die angegebene Geschossflächenziffer von 1.1 nur den Teilbereich der Zone W3, so würde diese die GFZ der nächsthöheren Zone (W4 mit einer GFZ von 1.2) nicht überschreiten. Betrifft die angegebene Geschossflächenziffer von 1.1 aber den Teilbereich der Zone WA3 und könnte der Gewerbebonus (Art. 9 Abs. 3 BauR) auf Grund eines zu geringen Gewerbe oder Dienstleistungsanteils nicht beansprucht werden, so würde diese die GFZ der nächsthöheren Zone (WA4 mit einer GFZ von 1.05) überschreiten.</p>		Zone	Regelbauweise	GP	Abweichung max.	Fassadenhöhe	W3	11.0 m	Baubereich A1 / A2	11.5 m + 0.5 m	Baubereich F1 / F2 / D5.4	12.5 m + 1.5 m	Baubereich D4.4	13.5 m + 2.5 m	WA3	11.5 m	Baubereich B1.4 / B2.4 / D3.4	12.5 m + 1.0 m	Baubereich C1.4	14.5 m + 3.0 m	Baubereich D1.4 / D2.4	13.5 m + 2.0 m	Baubereich D2.5	16.5 m + 5.0 m	Gebäuelänge	W3	50 m	Teilbereich III	25 m - 25 m	WA3	55 m	Teilbereich III	25 m - 30 m	GFZ	W3	1.05	Im Planungsbericht ist eine GFZ von 1.1 angegeben. Gemäss Art. 12 SBV gilt die Abweichung nur für den Teilbereich II. Auf Grund der eingereichten Unterlagen ist jedoch nicht nachvollziehbar, für welche Zone welche Abweichung gilt.		WA3	0.95 bis 1.09 (gemäss Art. 9 Abs. 3 BauR)	<p>Ergänzung der reduzierten Grenzabstände</p> <p>Der Baubereich C1.4 weist nun eine ortstypische Giebeldachform auf</p> <p>Änderung PB Kap. 5.2 mit neuem Anhang für ausführliche Tabelle</p> <p>Kenntnisnahme und Anpassung der Tabelle gemäss Vorlage und tatsächlichen Abweichungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Teilbereich II verschiedene Abweichungen - Teilbereich IIIb Längenbeschränkung und Dachform-Festlegung <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Berechnung betrifft beide Zonenarten</p>
	Zone	Regelbauweise	GP	Abweichung max.																																						
Fassadenhöhe	W3	11.0 m	Baubereich A1 / A2	11.5 m + 0.5 m																																						
			Baubereich F1 / F2 / D5.4	12.5 m + 1.5 m																																						
			Baubereich D4.4	13.5 m + 2.5 m																																						
	WA3	11.5 m	Baubereich B1.4 / B2.4 / D3.4	12.5 m + 1.0 m																																						
			Baubereich C1.4	14.5 m + 3.0 m																																						
			Baubereich D1.4 / D2.4	13.5 m + 2.0 m																																						
Baubereich D2.5			16.5 m + 5.0 m																																							
Gebäuelänge	W3	50 m	Teilbereich III	25 m - 25 m																																						
	WA3	55 m	Teilbereich III	25 m - 30 m																																						
GFZ	W3	1.05	Im Planungsbericht ist eine GFZ von 1.1 angegeben. Gemäss Art. 12 SBV gilt die Abweichung nur für den Teilbereich II. Auf Grund der eingereichten Unterlagen ist jedoch nicht nachvollziehbar, für welche Zone welche Abweichung gilt.																																							
	WA3	0.95 bis 1.09 (gemäss Art. 9 Abs. 3 BauR)																																								



THEMA/ KAPITEL	RÜCKMELDUNG VORPRÜFUNG	BERÜCKSICHTIGUNG / UMSETZUNG
	<p>Gemäss der vom Verwaltungsgericht im Jahre 2005 begründeten Rechtsprechung darf das Mass der Abweichung gegenüber der Regelbauweise die Bestimmungen der nächsthöheren Zone in der Regel nicht überschreiten (vgl. TVR 2005 Nr. 26). Mit der Formulierung „in der Regel“ bringt das Verwaltungsgericht zum Ausdruck, dass Abweichungen ausnahmsweise möglich sind, wenn die „gesamthaft bessere Siedlungsgestaltung“ mit einer sehr guten Begründung im Planungsbericht nachgewiesen ist. In einem neueren Entscheid (vgl. TVR 2023 Nr. 16) hat das Verwaltungsgericht allerdings - unter Berufung auf die neuere bundesgerichtliche Rechtsprechung - befunden, dass zwar im Grundsatz an der bisherigen Rechtsprechung festgehalten werden könne. Die Auslegung der in TVR 2005 verwendeten Formulierung, wonach das Mass der Überschreitung „in der Regel“ die Bestimmungen der nächsthöheren Zone nicht überschreiten dürfe, habe aber in der Tendenz enger zu erfolgen als bisher bzw. sei restriktiv auszulegen. Von der Regel könne nur im Falle gut begründeter Einzelfälle abgewichen werden, was „eine bessere Siedlungsgestaltung von hoher Qualität“ voraussetze. Die Hürde für ein Abweichen von der Regelbauweise sei somit höher anzusetzen als die Voraussetzungen von § 24 Abs. 2 PBG, welche es genügen liessen, dass durch die Abweichungen „gesamthaft eine bessere Siedlungsgestaltung“ erreicht werde und diese im öffentlichen Interesse liege (vgl. TVR 2023 Nr. 16 E. 5 .2 .3).</p> <p>In Anbetracht dieser Ausführungen ist mit Bezug auf die hier vorliegenden Abweichungen der Fassadenhöhe gegenüber der Regelbauweise Folgendes festzuhalten: Die festgestellte Überschreitung der in der W3 zulässigen Fassadenhöhe beträgt 2.50 m, d. h. in etwa ein Geschoss und unterschreitet die in der nächsthöheren Wohnzone W4 maximal zulässige Fassadenhöhe von 14 m. Unter Berücksichtigung dieser Umstände und der örtlichen Gegebenheiten erscheint diese Überschreitung mit einer eingehenden Begründung sowie entsprechend positiver Beurteilung hinsichtlich der „gesamthaft besseren Siedlungsgestaltung“ tolerierbar. Demgegenüber wird mit der Überschreitung der in der WA3 maximal zulässigen Fassadenhöhe um 5.00 m nicht nur die maximal zulässige Fassadenhöhe der nächsthöheren Wohn- und Arbeitszone WA4 von 14.50 m, sondern auch die maximal zulässige Fassadenhöhe in den übrigen Zonen (16 m) überschritten. Diese Abweichung von der Regelbauweise erscheint mit Blick auf die oben dargestellte neuere Rechtsprechung nicht genehmigungsfähig.</p>	<p>Nachweis der Siedlungsqualität und des öffentlichen Interesses des Teilbereichs II. Nach dem VG sind in der Regel nur Abweichungen bis zur nächsthöheren Zone möglich.</p> <p>GFZ-Berechnung Teilbereich II wurde angepasst und Begründung der Abweichung im Interesse der innerstädtischen Verdichtung an dieser zentralen Lage.</p> <p>Kenntnisnahme</p>



THEMA/ KAPITEL	RÜCKMELDUNG VORPRÜFUNG	BERÜCKSICHTIGUNG / UMSETZUNG
	Durch die im Gestaltungsplan festgelegten Abweichungen von der Regelbauweise sind die ausserhalb des Gestaltungsplangebietes gelegenen Grundstücke stärker als nach der für die Zone des Gestaltungsplanareals geltenden Regelbauweise betroffen. Der vorliegende Gestaltungsplan wurde deshalb von der Gemeinde gemäss den Informationen im Planungsbericht richtigerweise dem fakultativen Referendum unterstellt.	
5.1 Nachweise bessere Siedlungsge- staltung (§ 24 Abs. 2 PBG)	Da der Gestaltungsplan die Grundanforderungen gemäss § 23 PBG auf Grund der in Kapitel 3 geschilderten Mängel noch nicht zu erfüllen vermag, kann auch die Erfüllung der erhöhten Anforderungen gemäss § 24 Abs. 2 PBG noch nicht bejaht werden.	Mit der Überarbeitung sollten für den Teilbereich II die Anforderungen nach § 24 Abs.2 PBG erfüllt sein.

6 SITUATIONSPLAN

THEMA/ KAPITEL	RÜCKMELDUNG VORPRÜFUNG	BERÜCKSICHTIGUNG / UMSETZUNG
	<p>Zum Situationsplan sind folgende Bemerkungen anzubringen:</p> <ul style="list-style-type: none"> Die in der Legende angegebenen Verweise auf die Artikel der Sonderbauvorschriften stimmen zum Teil nicht. Beispielsweise wird bezüglich des Legendeninhalts „Baumallee, hochstämmig“ auf Art. 18 SBV verwiesen. In diesem Artikel wird aber der Vogelschutz behandelt. Wir bitten um eine gesamthafte Überprüfung der Verweise. An der auf Parzelle Nr. 2174 für den festgelegten Einzelbaum vorgesehenen Stelle befindet sich heute ein Teil einer Baute. Für das Gebäude ist aber kein Rückbau vorgesehen. Wir bitten um Auflösung dieses Widerspruchs. Die „Baulinie für unterirdische Bauten“ ist als „Baubereich für unterirdische Bauten“ zu bezeichnen (vgl. Ziff. 7.4 IVHB). Der bestehende unterirdische Baubereich auf Parzelle Nr. 2596 ist im Plan zu ergänzen. Die „abzubrechenden Bauten und Anlagen“ sind nicht unter den Hinweisen, sondern unter den Festlegungen aufzuführen. Gehen wir richtig in der Annahme, dass die Baubereiche so ziemlich exakt den Gebäudegrundflächen des Richtprojekts (Teilbereich II) bzw. des Bestands (Teilbereich I) entsprechen? Falls ja, empfehlen wir, die Baubereiche etwas zu vergrössern, damit genügend Spielraum für die Projektierung bleibt. Das gilt insbesondere für die Baubereiche 	<p>Die Verweise wurden angepasst</p> <p>Dabei handelt es sich um die Abfahrt zur Tiefgarage. Weitere Bauten sind nach dem Grundbuchauszug nicht vorhanden.</p> <p>Die Baulinie wird in Baubereich für unterirdische Bauten und Anlagen geändert.</p> <p>Die Tiefgarage wurde aufgenommen.</p> <p>Sind neu als Festlegungen bezeichnet.</p> <p>Soweit möglich wurde ein minimaler Spielraum der Baubereiche vorgesehen. Schlussendlich besteht auch die Möglichkeit nach Innen abzuweichen.</p> <p>Bei den Baubereichen A bleibt vorderhand der Bestand, da die Bauten erst rund 20 Jahre bestehen.</p>



THEMA/ KAPITEL	RÜCKMELDUNG VORPRÜFUNG	BERÜCKSICHTIGUNG / UMSETZUNG
	A1 und A2. Dort folgt der Baubereich sogar den Vorsprüngen der Treppenhäuser).	

7 SONDERBAUVORSCHRIFTEN

THEMA/ KAPITEL	RÜCKMELDUNG VORPRÜFUNG	BERÜCKSICHTIGUNG / UMSETZUNG
Art. 1 Abs. 2	Gemäss dieser Bestimmung sollen u.a. die Inhalte des „Richtprojekts“, soweit in den Sonderbauvorschriften erwähnt, verbindlich sein. Aufgrund der Ausführungen im Planungsbericht ist davon auszugehen, dass damit das in Art. 1 Abs. 3 lit. b SBV erwähnte «Richtprojekt des Architekturbüros Itten+Brechtbühl AG, St. Gallen und Landschaftsarchitekturbüros Parbat Landschaftsarchitektur GmbH» gemeint ist. Um Missverständnisse zu vermeiden, ist auf eine einheitliche Bezeichnung der massgeblichen Unterlagen in den SBV zu achten.	Die Sonderbauvorschriften wurden gemäss dem Vorschlag angepasst, damit Missverständnisse ausgeschlossen bleiben
Art. 2 Abs. 2 lit. b	Gemäss dieser Bestimmung bezweckt der Teilbereich II die rechtliche Sicherung der besonderen Qualitäten des „Projekts aus dem Workshopverfahren“. Wir gehen davon aus, dass damit das in Art. 1 Abs. 2 bzw. in Abs. 3 lit. b SBV erwähnte „Richtprojekt“ gemeint ist, zumal gemäss Art. 1 Abs. 2 SBV nur dieses (soweit in den SBV erwähnt) verbindlich sein soll. Wie bereits festgehalten, sind die massgeblichen Unterlagen klar und einheitlich zu bezeichnen/benennen.	Die Sonderbauvorschriften wurden gemäss dem Vorschlag angepasst.
Art. 2 Abs. 4	Der Satz ist unvollständig. Wir bitten um Ergänzung, beispielsweise wie folgt: „Der Teilbereich IIIb bezweckt die Sicherung der Stellung und Weiterentwicklung der bestehenden Bauten an der Pestalozzistrasse und den Erhalt der bestehenden Vorgärten“. Wir weisen darauf hin, dass mit der festgelegten „Pflichtbaulinie“ (vgl. Art. 11 SBV) einzig die Stellung der bestehenden Bauten und allfälliger Ersatzbauten zum Strassenraum geregelt wird. Eine Verpflichtung, Ersatzbauten (ungeachtet der baureglementarisch einzuhaltenen Grenzabstände) am gleichen Standort wie die bestehenden Bauten zu erstellen, kann daraus nicht abgeleitet werden.	Die Sonderbauvorschriften werden gemäss dem Vorschlag angepasst.
Art. 2 Abs. 3 lit. b und Art. 3 Abs. 3	Bei einem „massgeblichen Bau“ oder Ersatzneubau muss die Verkehrerschliessung der Parzelle Nr. 1809 im Teilbereich IIIa neu von Osten erfolgen. Was unter einem „massgebendem Bau“ im Sinne dieser Bestimmungen zu verstehen ist, lassen sowohl die SBV wie auch der Planungsbericht offen.	Ergänzung auf Neubau oder Ersatzbau



THEMA/ KAPITEL	RÜCKMELDUNG VORPRÜFUNG	BERÜCKSICHTIGUNG / UMSETZUNG
	Diese Bestimmungen sind in der vorliegenden Form nicht justiziabel und sind entsprechend anzupassen bzw. zu konkretisieren.	
Art. 3 Abs. 1	Die „Verkehrsflächen, intern“ sind im Plan verbindlich ausgeschieden. Vor diesem Hintergrund ist nicht klar, wie die Regelung von Satz 2, wonach diese auf das notwendige Minimum zu beschränken sind, zu verstehen ist. Diese Unklarheit gilt es zu beheben.	Der zweite Satz vom Art. 3 Abs. 1 wird umformuliert und an der VSS Norm 40 050 orientiert.
Art. 4 Abs. 1	Der Begriff „Baufelder“ ist durch „Baubereiche“ zu ersetzen.	Die Sonderbauvorschriften werden gemäss dem Vorschlag angepasst.
Art. 4 Abs. 4	<p>Nach dieser Bestimmung sind bei Ersatzneubauten auf den Parzellen Nrn. 2174 - 2176 im Baubereich IIIb "unterirdische Parkieranlagen" vorzusehen, wobei möglichst nur ein Rampenbauwerk erstellt werden soll. Davon abweichend, wird im Planungsbericht (S.29) der Bau einer Tiefgarage gefordert. Was gilt nun? Wäre es auch zulässig mehre Tiefgaragen zu erstellen?</p> <p>Wir begrüssen, dass die Parkierung für diese drei Parzellen unterirdisch geregelt werden soll und die Tiefgarageneinfahrten begrenzt werden sollen. Da im Plan in diesem Bereich keine entsprechenden Baubereiche für unterirdische Bauten ausgeschieden werden, sind Standorte und Ausmasse der "vorzusehenden" unterirdischen Parkieranlagen nicht verbindlich festgelegt. Sodann ist die Festlegung, wonach "möglichst" nur ein Rampenbauwerk erstellt werden soll, nicht hinreichend bestimmt. Eine Verpflichtung, nur ein nur ein Rampenbauwerk zu erstellen, kann daraus nicht abgeleitet werden. Bestimmungen wie diese führen zwangsläufig bei Baubewilligungs-/Rechtsmittelverfahren zu Unklarheiten und Streitigkeiten, ob die Vorgaben des Gestaltungsplans eingehalten sind. Wir empfehlen daher, diese Bestimmung zu streichen. Sollte dennoch an dieser Bestimmung festgehalten werden, so empfehlen wir unter Einbezug der betroffenen Grundeigentümer ein Projekt für den Bau einer Tiefgarage zu entwickeln und auf dieser Grundlage einen Baubereich für eine Tiefgarage auszuscheiden und die Lage des Rampenbauwerks festzulegen.</p> <p>Die drei erwähnten Parzellen gehören unterschiedlichen Eigentümerschaften. Im Planungsbericht ist auf S. 29 erwähnt, dass die gegenseitigen Benützung- und Fahrwegrechte einzuräumen sind. Sollte am Vorhaben festgehalten werden, empfiehlt es sich, die notwendigen Benützung- und Fahrwegrechte noch vor dem Erlass des Gestaltungsplans zu regeln.</p>	<p>Es wird keine Tiefgarage unter den Parzellen Nrn. 2174 – 2176 mehr vorgesehen, zumal die Wahrscheinlichkeit, dass die drei Grundeigentümer eine gemeinsame Überbauung vorgesehen, sehr klein bleibt.</p> <p>Die Idee der Stadt war begrüssenswert, sie ist aber ohne ein Bauprojekt mit dem GP nicht umsetzbar.</p>
Art. 6	Es werden unterschiedliche Bezeichnungen für den Bereich in den SBV („Fussweg, öffentlich“) und dem Plan 1:500 („Bereich Fussweg, öffentlich	Anpassung Situationsplan mit «Bereich Fussweg, öffentlich»



THEMA/ KAPITEL	RÜCKMELDUNG VORPRÜFUNG	BERÜCKSICHTIGUNG / UMSETZUNG
	zugänglich") verwendet. Der Bereich ist in beiden Dokumenten mit demselben Begriff zu bezeichnen.	Wobei den Fussweg die Privaten erstellen werden und später die Stadt den Unterhalt übernehmen wird.
Art. 7 Abs. 1	In Übereinstimmung mit dem Plan 1 :500 ist der Begriff „Bereich“ statt „Stellen“ zu verwenden.	Die Sonderbauvorschriften werden gemäss dem Vorschlag angepasst.
Art. 8 Abs. 1	Der Teilsatz „und sichern damit den heutigen Bestand“ ist überflüssig. Es handelt sich dabei um eine Erläuterung, die in den Planungsbericht gehört und nicht in die SBV. Nach Satz 2 der Bestimmung sollen ausserhalb der Baubereiche u.a. «Bauten gemäss Umgebungsgestaltung“ erlaubt sein. Auf welche „Umgebungsgestaltung“ hier Bezug genommen wird, bleibt allerdings unklar. Die Pläne des „Richtprojekts“ enthalten, soweit ersichtlich, keine Aussagen zur Zulässigkeit von Bauten ausserhalb der Baubereiche A und E. Sollte sich dieser Verweis auf Art. 15 SBV mit der Überschrift „Umgebungsgestaltung“ beziehen, ist festzuhalten, dass diese Bestimmung für den Teilbereich I einzig vorschreibt, dass die Umgebungsgestaltung nach einem Gesamtkonzept zu erfolgen hat, welches mit der Baueingabe einzureichen ist und detaillierte Angaben über die Bepflanzung, die Terrainveränderungen, die Zugänge, die Art der Beläge und die Möblierung der Aussenräume zu enthalten hat. Von Bauten ist in dieser Bestimmung nicht die Rede. Diese Unklarheiten sind zu beseitigen.	Anpassung SBV gemäss Vorschlag Wurde vom GP alter Werkhof II übernommen, ist aber bereits erstellt und wird in den nächsten Jahren kaum Veränderungen erfahren. Deshalb Teilbereich I nicht mehr erwähnen.
Art. 8 Abs. 3	Gemäss Ziff. 7.4 Anhang 1 IVHB umfasst der Baubereich den bebaubaren Bereich, der abweichend von Abstandsvorschriften und Baulinien in einem Nutzungsplanverfahren festgelegt wird. Vor diesem Hintergrund erweist sich der Passus in Satz 1 „und gehen sämtlichen Abstandsvorschriften vor“ als obsolet und ist zu streichen. Ferner sollen Unterschreitungen der Baubereiche nach Satz 2 der Bestimmung zulässig sein, soweit dadurch das „architektonische Konzept“ erhalten bleibt. Auch hier bleibt unklar, welches „architektonische Konzept“ erhalten bleiben soll. Ist damit das in Art. 1 Abs. 2 SBV erwähnte „Richtprojekt“ gemeint? Wenn ja, ist zu berücksichtigen, dass dieses aus mehreren Plänen besteht. Es ist klar zu regeln, welcher Plan massgeblich ist und welche Elemente dieses Plans konkret umgesetzt werden müssen. Dabei ist darauf zu achten, dass das Ergebnis in der Folge unzweideutig und ohne Widersprüche in den SBV ausformuliert wird.	Die Sonderbauvorschriften werden gemäss dem Vorschlag angepasst. Gemeint ist das Konzept für Teilbereich II.
Art. 8 Abs. 4	Solaranlagen sind von der Regelung auszunehmen. Deren Errichtung ist abschliessend in Art. 18a RPG und Art. 32a f. RPV geregelt.	Die Sonderbauvorschriften werden gemäss dem Vorschlag angepasst.
Art. 8 Abs. 5	Im ersten Satz ist „keine“ durch „nicht“ zu ersetzen. Zudem ist unklar, was mit „dass sie sich gut in das Gesamtkonzept und in die empfindliche	Anpassung SBV gemäss Vorschlag und Klärung Gesamtkonzept



THEMA/ KAPITEL	RÜCKMELDUNG VORPRÜFUNG	BERÜCKSICHTIGUNG / UMSETZUNG
	<p>Umgebung integrieren" gemeint ist. Insbesondere ist zu klären, was mit dem „Gesamtkonzept" gemeint ist.</p>	
<p>Art. 8 Abs. 6</p>	<p>Nach Art. 8 Abs. 6 SBV soll im Teilbereich III die „Struktur" der Einzelbauten erhalten werden, wobei die max. Gebäudelänge 25.00 m beträgt. Ansonsten sollen die Vorschriften des Baureglements gelten. Gemäss Art. 13 Abs. 4 SBV haben sich zulässige Ersatzbauten im Teilbereich III an der heutigen „Struktur" und „Körnigkeit" zu orientieren.</p> <p>Für die mit der Ortsbildzone überlagerten Parzellen im Teilbereich IIIa schreibt Art. 19 des revidierten Baureglements vor, dass sich An-, Neu- und Ersatzbauten in ihrem architektonischen Ausdruck in den Charakter des Ortsbilds bzw. der Siedlungsstruktur einzufügen haben, wobei sich die Bauten an den Fassadenfluchten, den Bauvolumen mit Proportionen, der Fassadengliederung, der Dachform und Dachgestaltung, den Materialien und Farben zu orientieren haben. Unter Ziff. 4.4.2 des Planungsberichts wird denn auch dargelegt, dass sich Parzellen im Teilbereich IIIa innerhalb der Ortsbildschutzzone befänden, sodass die bestehenden Bauten zu erhalten oder Ersatzbauten im selben Umfang wie der Bestand möglich seien. Vor diesem Hintergrund empfehlen wir zu prüfen, ob die Vorgaben in Art. 8 Abs. 6 und Art. 13 Abs. 4 SBV, wonach die «Struktur" der Bauten zu erhalten ist bzw. Ersatzbauten sich an die heutige „Struktur" und „Körnigkeit" zu orientieren haben, für diese Parzellen gelten sollen bzw. erforderlich sind. Zudem ist zu klären, was mit dem Begriff „Struktur" der Bauten genau gemeint ist.</p> <p>Mit Bezug auf die Parzellen im Teilbereich IIIb wird im Planungsbericht ausgeführt, dass diese bereits voll ausgenutzt oder übernutzt seien. Da die Körnigkeit der bestehenden Bauten beibehalten werden müsse, seien keine grösseren Bauten mehr möglich. Vielmehr sei damit zu rechnen, dass im Bestand saniert oder umgebaut werde (vgl. Ziff. 4.4.2 des Planungsberichts). In diesem Zusammenhang ist darauf zu achten, dass die Regelung von Art. 8 Abs. 6 Satz 3 SBV, wonach (auch) für diese Parzellen die Vorschriften des Baureglements gelten sollen, nicht in Widerspruch zur Vorgabe von Art. 13 Abs. 4 SBV, wonach sich Ersatzbauten u.a. an die heutige „Körnigkeit" - und damit an die Kubatur der heutigen Bauten - zu orientieren haben, steht. Ein solcher Widerspruch wäre bspw. gegeben, wenn die bestehenden Bauten die baureglementarisch festgelegten Fassaden-/Gesamthöhen über-/unterschreiten.</p>	<p>Die Sonderbauvorschriften werden gemäss dem Vorschlag angepasst.</p> <p>Die Sonderbauvorschriften werden gemäss dem Vorschlag angepasst.</p> <p>Unter Struktur wird die Siedlungsstruktur verstanden.</p> <p>Der Widerspruch im Art. 8 Abs. 6 Satz 3 SBV mit Art. 13 Abs. 4 SBV wurde geprüft. Der Begriff Körnigkeit wird ergänzt</p>



THEMA/ KAPITEL	RÜCKMELDUNG VORPRÜFUNG	BERÜCKSICHTIGUNG / UMSETZUNG
Art. 9 Abs. 2	Der Begriff „Baufelder“ ist übereinstimmend mit dem Plan durch „Baubereich“ zu ersetzen.	Die Sonderbauvorschriften werden gemäss dem Vorschlag angepasst.
Art. 10	Statt „Baulinie“ ist in der Sachüberschrift der Begriff „Baufeld“ zu verwenden. Angaben zu Tiefgaragenrampe C fehlen in der SBV, obwohl die Rampe im Plan verbindlich eingezeichnet ist. Dieser Widerspruch ist zu beheben.	Die Sonderbauvorschriften werden gemäss dem Vorschlag angepasst.
Art. 11 Abs. 1	Der Begriff „untergeordnete Fassadenteile“ sollte in Übereinstimmung mit der PBV durch „unbedeutend rückspringende Gebäudeteile“ ersetzt werden (vgl. § 24 PBV).	Die Sonderbauvorschriften werden gemäss dem Vorschlag angepasst.
Art. 12	Eine Geschossflächenziffer kann nicht für einzelne Baubereiche festgelegt werden. Die Geschossflächenziffer ist im vorliegenden Fall für den Teilbereich II festzulegen, und zwar separat für die unterliegenden Zonen W3 und WA3. Der Passus „Für die Baubereiche B, D und F gilt“ ist daher zu ersetzen durch „Für den Teilbereich II gilt“. Die Klammerbemerkung (exkl. Zuschläge I Bonus) ist überflüssig und wegzulassen, um Missverständnisse zu vermeiden.	Anpassung SBV gemäss Vorschlag für den Teilbereich II. Dabei muss der Nachweis differenziert nach den unterschiedlichen Zonen W3 und WA3 aufgeschlüsselt werden.
Art. 13 Abs. 1	Nach dieser Bestimmung sind die Bauten im Teilbereich I in ihrer einfachen Erscheinung mit vorstehenden Treppenhäusern und Balkonen sowie dem allseitig vorstehenden Flachdach zu erhalten. Mit diesem Wortlaut werden die bestehenden Bauten faktisch unter Schutz gestellt. Sollte dies tatsächlich beabsichtigt sein, ist festzuhalten, dass die Unterschutzstellung von Bauten i.S.v. § 10 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Heimat (TG NHG; RB 450.1) nur im dafür vorgesehenen Verfahren geschehen kann. Dies bedeutet nicht, dass die Unterschutzstellung nicht mit dem Gestaltungsplanverfahren verbunden werden kann. In diesem Fall müssten die Bauten im Plan als Schutzobjekte dargestellt und unter den „Festlegungen“ aufgeführt werden. Ferner müsste aus dem Planungsbericht die Beurteilung der Schutzwürdigkeit der Bauten hervorgehen, was vorliegend aber nicht der Fall ist. Sollte keine Absicht bestehen, diese bestehenden Bauten unter Schutz zu stellen, dann ist der Wortlaut der Bestimmung entsprechend anzupassen.	Anpassung Formulierung SBV, so dass kein Schutzcharakter stipuliert wird. Dabei ist im PB festzuhalten, dass A2 alles Eigentumswohnungen sind und folglich kaum ein Ersatzneubau entstehen würde.
Art. 15 Abs. 1	Wie bereits im Kapitel 3 erwähnt, reicht es nicht aus, ein Gesamtkonzept der Umgebungsgestaltung je Teilbereich I bzw. II erst zum Zeitpunkt der Baueingabe einzureichen, um die geforderte gesamthaft bessere Siedlungsgestaltung zu erzielen. Die Formulierung ist entsprechend anzupassen. In Abs. 1 ist von „Freiraum im Teilbereich II“ die Rede. Ein solcher „Freiraum“ ist aber weder im Plan noch in der Legende auffindbar. Aufgrund der Ausführungen im Planungsbericht ist davon auszugehen, dass damit die in Art. 15	Bei Teilbereich I gilt primär die Bestandssicherung. Der Planungsbericht wird entsprechend ergänzt. Die Sonderbauvorschriften werden in Bezug auf den neuen Art. 17 «allgemeine Umgebungsfläche» angepasst.



THEMA/ KAPITEL	RÜCKMELDUNG VORPRÜFUNG	BERÜCKSICHTIGUNG / UMSETZUNG
	<p>Abs. 2 SBV erwähnte und im Plan ausgeschiedene „allgemeine Umgebungsfläche“ gemeint ist. Um Missverständnisse zu vermeiden, sind einheitliche Begrifflichkeiten zu verwenden.</p> <p>Zudem soll das „Umgebungskonzept gemäss Art. 1 Abs. 4 lit. b SBV“ in Bezug auf die Art der Nutzung, Beläge, öffentliche Aufenthaltsbereiche, Spielbereiche, gemeinsame Aussenbereiche, Kehrtrichtersammelstellen, Erschliessung, Parkierung und Notzufahrt verbindlich sein. Da Art. 1 SBV keinen Abs. 4 aufweist, bleibt unklar, auf welches „Umgebungskonzept“ hier Bezug genommen wird. Sollte damit einer der Beilagepläne des «Richtprojekts» gemeint sein, ist festzuhalten, dass diesen Plänen keine konkreten Aussagen zur Art der Nutzung, Beläge usw. zu entnehmen sind. Diese Unklarheiten gilt es zu beheben.</p>	<p>Im Freiraumkonzept für den Teilbereich II sind Angaben zu Belägen und Bepflanzungen enthalten. Diese werden als verbindlich festgelegt.</p>
Art. 16 Abs. 1	<p>Nach § 86 Abs. 1 PBG sind entsprechend den örtlichen Verhältnissen und nach Massgabe von Zahl und Art der Wohnungen angemessene Spielplätze oder Freizeitflächen an geeigneter Lage zu erstellen. Im Gestaltungsplan sind vier „Bereiche Spiel- und Freizeitfläche“ ausgeschieden. Wie gross diese sind bzw. ob diese die Vorgaben von Art. 34 des revidierten Baureglements (wonach die Grösse des Spielplatzes oder der Freizeitfläche mindestens 10 % der Hauptnutzflächen zu betragen hat) einhalten, ergibt sich weder aus den SBV noch aus dem Planungsbericht. Unter diesen Umständen bleibt unklar, ob die Vorgaben von § 86 Abs. 1 PBG bzw. Art. 34 des revidierten Baureglements erfüllt sind. Der Planungsbericht ist mit den entsprechenden Informationen zu ergänzen, um diese Unklarheit zu beheben. Im dritten Satz fehlt zudem das Hilfsverb «hat».</p>	<p>Ergänzung PB «Erläuterungen» Kap. 4.5.2 bzw. «Nachweise» Kap. 6.2.8 mit approximativer Übersicht.</p> <p>Die Sonderbauvorschriften werden gemäss dem Vorschlag angepasst.</p>
Art. 17 Abs. 1	<p>Es ist unklar, was mit „Laubarten“ gemeint ist. Sind damit allenfalls "Laubgehölze" gemeint?</p>	<p>Die Sonderbauvorschriften werden gemäss dem Vorschlag angepasst.</p>
Art. 17 Abs. 2	<p>Bei den in dieser Bestimmung erwähnten hochstämmigen Laubbäumen im Teilbereich I handelt es sich um die mit dem kommunalen Schutzplan Natur- und Kulturobjekte rechtsgültig unter Schutz gestellte Baumreihe. Diese wird im Plan denn auch zu Recht unter den (nicht verbindlichen) «Hinweisen» aufgeführt. Die Verpflichtung, diese zu erhalten, ergibt sich bereits aus § 4 TG NHG. Art. 17 Abs. 2 SBV ist somit obsolet und zu streichen. Damit diese Information trotzdem im Gestaltungsplan ersichtlich ist, könnte die Legendenbezeichnung „Einzelbaum, bestehend“ im Abschnitt Hinweise des Situationsplans zum Beispiel ersetzt werden durch „Baumreihe, geschützt“.</p>	<p>Die Sonderbauvorschriften werden gemäss dem Vorschlag auf bestehende 4 Einzelbäume (Baumgruppe), welche nicht geschützt sind, angepasst.</p> <p>Anpassung Situationsplan gemäss Vorschlag</p>



THEMA/ KAPITEL	RÜCKMELDUNG VORPRÜFUNG	BERÜCKSICHTIGUNG / UMSETZUNG
Art. 17 Abs. 3	Es ist unklar, was mit „im Rahmen der Vorgartenschutzzone" gemeint ist. Zudem fehlt die Information, zu welchem Zeitpunkt die Bäume im Teilbereich IIIa und IIIb zu pflanzen sind.	Die Vorgartenschutzzone wird im Situationsplan als Hinweis erwähnt. Die Baumgruppe wird aufgrund von gemeinsamen Besprechung zwischen der Projektgruppe und den kantonalen Amtsstellen am 22. Januar 2025 nicht festgelegt.
Art. 18 Abs. 1	Es sind Massnahmen zu „ergreifen", nicht „vorzunehmen».	Die Sonderbauvorschriften werden gemäss dem Vorschlag angepasst.
Art. 18 Abs. 2	Es ist unklar, wie das Beibehalten von „Dachformen" dem Vogelschutz dienen soll. Der erste Satz ist zu präzisieren.	Die Sonderbauvorschriften werden gemäss der Unklarheit präzisiert.

8 HINWEISE

THEMA/ KAPITEL	RÜCKMELDUNG VORPRÜFUNG	BERÜCKSICHTIGUNG / UMSETZUNG
8.1 Altlasten	<p>Die Parzelle Nr. 2437 ist im KbS unter der Register-Nr. 4401 S 42 als „Bertschler Hans AG, Bauunternehmung, Sonnenhügelstr. 10a" eingetragen (Entscheid Nr. 2556/12 vom 29. Januar 2013). Der Standort Register-Nr. 4401 S 42 gilt als belastet, ist jedoch weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig. Im Zusammenhang mit den vorgesehenen Bauvorhaben ist jedoch Folgendes zu beachten : Eine Eingriffsbewilligung nach § 16 AbfallG kann bei Standorten, die zwar belastet, aber weder untersuchungs-, überwachungs- noch sanierungsbedürftig sind, mit Auflagen in Aussicht gestellt werden. Zur Sicherstellung der gesetzeskonformen Entsorgung von belastetem Aushubmaterial ist dabei voraussichtlich mit folgenden Auflagen zu rechnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Spätestens vier Wochen vor Baubeginn ist dem Amt für Umwelt ein Entsorgungskonzept einzureichen. • Die Aushub - und Entsorgungsarbeiten sind durch eine Altlastenfachperson zu begleiten und zu Händen des Amtes für Umwelt in Form eines Schlussberichtes zu dokumentieren. 	Kenntnisnahme und Hinweis im PB Kap. 2.3.1
8.2 Bodenschutz	<p>Im Perimeter befindet sich eine Gärtnerei, welche gemäss Orthofotos mindestens seit den 70er Jahren mit mehreren Gewächshäusern betrieben wurde. Der Perimeter liegt zudem an der stark befahrenen St. Gallerstrasse und Sonnenhügelstrasse.</p> <p>Aufgrund von Erfahrungswerten ist entlang von stark befahrenen Strassen mit chemischen Belastungen des Bodens mit Blei und PAK zu rechnen. Der Boden in einem Streifen von 5 m Breite, gemessen ab Fahrbahnrand, gilt zumindest als schwach belastet, die Belastung kann jedoch auch höher liegen. Gemäss ständiger Praxis des Amtes für Umwelt sind für strassennahe</p>	Kenntnisnahme und Hinweis im PB Kap. 2.3.2



THEMA/ KAPITEL	RÜCKMELDUNG VORPRÜFUNG	BERÜCKSICHTIGUNG / UMSETZUNG
	<p>Flächen dieses Typs, die weniger als 250 m² umfassen oder bei denen weniger als 50 m³ Oberboden (Humus) ausgehoben werden, keine Bodenuntersuchungen mehr erforderlich. Das Material kann vor Ort belassen und innerhalb des erwähnten Streifens wieder angelegt werden. Soll überschüssiges Bodenmaterial aus dem Streifen mit Belastungshinweis abgeführt werden, muss die Entsorgung zwingend in einer Deponie des Typs B erfolgen. Die Abgabe an eine Deponie des Typs A («Unternehmerdeponie " oder Verfüllung von Abbaustellen) ist nicht zulässig.</p> <p>Nach Erfahrungswerten von anderen Gärtnereien sind chemische Belastungen des Bodens mit Quecksilber, Blei, Cadmium, Kupfer, Zink, PAK und anderen Schadstoffen möglich. Aufgrund der individuellen Nutzungsgeschichte ist jedoch nicht gesichert, dass tatsächlich Belastungen über den relevanten Grenzwerten vorliegen bzw. wie hoch diese Belastung ist. Gesicherte Erkenntnisse, ob tatsächlich eine Belastung vorliegt und wie hoch diese ist, kann nur eine Bodenuntersuchung liefern. Solche Untersuchungen werden von anerkannten Fachpersonen durchgeführt. Die Beprobung hat nach der Bundeswegleitung Bodenprobenahme (BAFU 2003) zu erfolgen und ist entsprechend zu dokumentieren. Wir empfehlen, diese Abklärungen bereits vor einer Baueingabe durchführen zu lassen, um den Umgang mit dem ausgehobenen Material und die Entsorgungskosten besser abschätzen zu können.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass der Bund eine Revision der Altlastenverordnung [AltIV, SR 814.680] vorbereitet. Dabei sollen bei Böden, die als Kinderspielflächen genutzt werden können, in den Anwendungsbereich der AltIV fallen. Neu sollen die Konzentrationswerte für Blei und PAK auf das Niveau der heutigen VBBo-Prüfwerte abgesenkt werden. Dies bedeutet, dass Böden, bei denen die Möglichkeit einer direkten oralen Aufnahme durch Kinder besteht und die das heutige Prüfwertniveau nach VBBo übersteigen, künftig sanierungsbedürftig sein werden.</p> <p>Bei einer Überbauung fällt insgesamt eine erhebliche Menge an Boden- und Aushubmaterial an. Gemäss Art. 18 der Verordnung über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen (WEA, SR 814.600) ist unverschmutzter, rekultivierbarer Ober- und Unterboden getrennt vom Aushub auszuheben und wieder als Boden im Sinne des Umweltschutzgesetzes zu verwenden, z. B. im Rahmen einer bewilligten Rekultivierung. Bei einer Überbauung besteht je</p>	



THEMA/ KAPITEL	RÜCKMELDUNG VORPRÜFUNG	BERÜCKSICHTIGUNG / UMSETZUNG
	nach Ergebnis der Bodenuntersuchungen voraussichtlich eine Verwertungspflicht für den unverschmutzten Ober- und Unterboden.	
8.3 Eigenstromproduktion	§ 8 Abs. 1 ^{bis} des Gesetzes über die Energienutzung (ENG, RB 731.1) schreibt vor, dass Neubauten einen Teil der von ihnen benötigten Elektrizität selber erzeugen oder den entsprechenden Anteil Energie einsparen. Entsprechende Anforderungen zur Eigenstromerzeugung oder Einsparung bei Neubauten werden in § 42e und § 42f der Energieverordnung (ENV; RB 731.11) geregelt. Unklar ist vorliegend, wie diese Anforderungen im Rahmen der Projektentwicklung bzw. im Gestaltungsplan berücksichtigt werden. Dies ist in einer Ergänzung des Planungsberichts aufzuzeigen.	PB Kap. 4.6.1 Hinweis auf das neue Gesetz der Energie-Nutzung. Wie das umgesetzt wird, ist noch unklar aber die Anforderungen von § 35 Abs. 1 Ziffer 2 PBV sind einzuhalten.
8.4 Lärmschutz	<p>Soweit erforderlich hat der Gestaltungsplan bauliche und gestalterische Massnahmen zur Bekämpfung von Emissionen und Immissionen festzulegen (vgl. § 24 Abs. 1 Ziff. 9 PBG). Zu den Emissionen, Immissionen und deren Bekämpfung (Strassen-/ Tiefgaragenlärm) macht der Planungsbericht keine Angaben, was zwingend nachzuholen ist. Insbesondere ist der Nachweis zu erbringen, dass die Belastungsgrenzwerte (u.a. entlang der St. Gallerstrasse / im Baubereich C 1.4) eingehalten werden können.</p> <p>Weiter ist auch zu beachten, dass bei der bestehenden Tiefgarage der Häuser B trotz Nutzungsrecht/Dienstbarkeit mit den Grundsätzen für "Bauen im lärmbelasteten Gebiet" vereinbar sein müssen. Damit dem Gestaltungsplan zugestimmt werden kann, ist der Planungsbericht mit einer Beurteilung zur Lärmsituation zu ergänzen. Insbesondere ist der Nachweis zu erbringen, dass der Gestaltungsplan mit den Vorgaben gemäss Art. 29 – 31 der Lärmschutz-Verordnung (LSV; SR 814.41) vereinbar ist. Namentlich ist der Nachweis zu erbringen, dass Belastungsgrenzwerte eingehalten werden. Sollten Massnahmen zur Einhaltung der Belastungsgrenzwerte notwendig sein, so sind diese verbindlich im Gestaltungsplan festzuhalten.</p>	<p>Primärmassnahmen durch SBV (Lärmdämpfende Rampenanlagen)</p> <p>Nachweis dass Baubereich C1.4 nur für Dienstleistung und Gewerbe genutzt werden darf.</p>
8.5 Störfallvorsorge	Der südliche Abschnitt des Perimeters entlang der St. Gallerstrasse liegt im Konsultationsbereich gemäss Störfallverordnung [StFV; SR 814.012]. In diesem Bereich sind deshalb keine sensiblen Objekte oder Anlagen mit grossen Menschenansammlungen vorzusehen. Aufgrund der Nutzung und der Anzahl an Personen in den Gebäuden entlang der St. Gallerstrasse ist eine Abklärung zur Risikorelevanz (Art. 11a StFV) gemäss Planungshilfe „Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge" notwendig. Wir empfehlen, für die weiteren Planungen das Amt für Umwelt beizuziehen.	Der südliche Abschnitt des Geltungsbereichs vom Gestaltungsplan wird keine massgebend grössere Ausnützung erhalten. Gemäss dem Anhang 1 der erwähnten Planungshilfe ist eine Abklärung der Störfallvorsorge bei bestimmten Referenzwerten durchzuführen. Dementsprechend ist nicht zu erwarten, dass der Bestand und allfällige Ersatz- und Neubauten den Referenzwert von 680 Personen betreffen wird. Zudem liegt der DTV des Konsultationsbereichs unter 20'000 auf der betroffenen «Übrigen Durchgangsstrasse». Deshalb wird auf einen Kurzbericht als Teil der Risikorelevanzabklärung gem. Art 11a StFV verzichtet. Das Thema «Störfallvorsorge» wurde im Planungsbericht unter Kapitel 2.3.3 ergänzt.



9 PLANUNGSBERICHT

THEMA/ KAPITEL	RÜCKMELDUNG VORPRÜFUNG	BERÜCKSICHTIGUNG / UMSETZUNG
	<p>Zum Planungsbericht haben wir folgende Anmerkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Informationen zu der für den Gestaltungsplanperimeter geltenden überlagernden Vorgartenschutzzone (Art. 20 BauR) fehlen in Kapitel 2 „Grundlagen“ und sind zu ergänzen. • Gemäss unserer Einschätzung wird der gesetzlich vorgeschriebene Strassenabstand (vgl. § 44 des Gesetzes über Strassen und Wege [StrWG; RB 725.1) nicht überall eingehalten. Insbesondere auf den Parzellen Nrn. 1809, 2185, 3154 und 3930 gehen wir davon aus, dass der Gestaltungsplan eine Unterschreitung des ordentlichen Strassenabstands von 3.0 m vorsieht. Leider fehlen im Situationsplan entsprechenden Vermessungen, um abschliessend beurteilen zu können, ob effektiv von den ordentlichen Abständen abgewichen wird. Sollte dies der Fall sein, ist dies nach § 47 StrWG nur zulässig, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen und die Sicherheit es zulässt. Ob dies der Fall ist, geht aus dem Planungsbericht nicht hervor. Der Planungsbericht ist zu ergänzen. • Gemäss den Informationen im Planungsbericht (S. 45) bleibt die bestehende Entwässerung unverändert und soll den Vorgaben des Generalen Entwässerungsplans entsprechen. Die Beschreibung des Entwässerungskonzepts (Anschlusspunkte an die öffentliche Kanalisation, Entwässerungssystem) fehlt im Planungsbericht und ist zu ergänzen. 	<p>PB Kap. 2.2.2 ergänzt mit Thema Vorgartenschutz</p> <p>PB Kap. 4.4.7 ergänzen mit Abweichungen vom ordentlichen Strassenabstand gemäss § 74 PBG. Im Situationsplan Bemassung ergänzen.</p> <p>GEP / Entwässerungskonzept PB Kap. 5.4.1 ergänzen</p>

10 SCHLUSSBEMERKUNGEN

THEMA/ KAPITEL	RÜCKMELDUNG VORPRÜFUNG	BERÜCKSICHTIGUNG / UMSETZUNG
	<p>Der Inhalt des vorliegenden Prüfberichts umfasst lediglich eine summarische Würdigung der eingereichten Unterlagen. In einem allfälligen späteren Verfahren (insbesondere in einem Rechtsmittelverfahren) haben wir die Sach- und Rechtslage einer umfassenden Würdigung auch unter Berücksichtigung allfälliger Drittinteressen zu unterziehen und können das Ergebnis eines solchen Verfahrens heute nicht vorwegnehmen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

08.05.2025

