



Sonderbauvorschriften

22. November 2021

Auflage

Gestaltungsplan Riva

Vom Stadtrat erlassen:
Der Stadtpräsident

Die Stadtschreiberin

Öffentliche Auflage:

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

Vom Departement für Bau und Umwelt genehmigt:
Mit Entscheid Nr.

Vom Stadtrat in Kraft gesetzt:

I. Allgemeines

Art. 1 Geltungsbereich

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

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

Die Beilagepläne umfassen:

- a) «Architektonisches Konzept» des Architekturbüros Michael Meier und Marius Hug Architekten AG, Zürich, vom 18. Juni 2021;
- b) «Umgebungskonzept» des Landschaftsarchitekturbüros Studio Vulkan Landschaftsarchitektur GmbH, Zürich, vom 18. Juni 2021.

Art. 2 Zweck

Der Gestaltungsplan bezweckt die gute ortsbauliche und architektonische Einbindung des Areals in das bestehende Stadtgefüge. Der Gestaltungsplan bezweckt namentlich:

- a) Rechtliche Sicherung der besonderen Qualitäten vom Siegerprojekt des Projektwettbewerbs (Hochhaus);
- b) Sicherstellung der Arealerschliessung mit Schaffung von attraktiven, grosszügigen und funktionalen Aussenräumen für die Bevölkerung und die Bewohner mit offenem Zugang zum See;
- c) Realisation einer geordneten, flächensparenden, nachhaltigen, dem Standort entsprechenden, dichten Überbauung, welche auf die Umgebung Rücksicht nimmt und eine hohe Wohnqualität aufweist;
- d) Schaffung eines Mehrwertes für die Bevölkerung durch die halböffentliche Nutzung des Erdgeschosses und der Aussenraumflächen;
- e) Sicherung «Fenster zum See» als öffentlicher Freiraum.

II. Erschliessung

Art. 3 Verkehrserschliessung

¹ Die Zu- und Wegfahrt des motorisierten Verkehrs inkl. der Anlieferung der Gewerbetriebe sowie der Hotel- und Restaurantvorfahrt erfolgt innerhalb des bezeichneten Bereiches ab der Bahnhofstrasse und über die interne Verkehrsfläche.

² Die interne Verkehrsfläche ist auf das notwendige Minimum zu beschränken und mit Grünelementen in die Umgebungsgestaltung gemäss dem Umgebungskonzept zu integrieren

³ Die Zufahrt für die Anlieferung (LKW) hat über den bezeichneten Bereich zu erfolgen.

⁴ Die Tiefgaragenrampe ist am bezeichneten Bereich vollständig in das Gebäude im Baubereich A zu integrieren.

⁵

Art. 4 Ruhender Verkehr - MIV

¹ Der Gesamtbedarf an Autoabstellfelder für die Nutzungen innerhalb der Baubereiche A und B umfasst maximal 147 Abstellplätze, davon sind maximal 15 oberirdisch zu erstellen. Ein oberirdisches Parkfeld ist behindertengerecht auszuführen. In der Sammelgarage können zusätzliche öffentliche Parkfelder erstellt werden.

² Die gemeinsame Tiefgarage für die Parkfelder der Bewohner und das Personal ist innerhalb des bezeichneten Anordnungsbereich Tiefgarage zu erstellen. Wird die Sammelgarage auf der Parz. Nr. 1802 später erstellt, ist bei der Erstellung darauf zu achten, dass die Erweiterung mit geringem Aufwand möglich ist (Lage der Fahrgassen, Anschlusspunkte).

³ Autoabstellfelder für Besucher und Kunden sind oberirdisch innerhalb des bezeichneten Bereiches oder in einem nicht abgeschlossenen Teil der Tiefgarage nahe der Einfahrt anzuordnen, gut zu signalisieren und dauernd für diesen Zweck zu sichern.

Art. 5 Ruhender Verkehr - Velo

¹ Die Anzahl der erforderlichen Veloabstellfelder beträgt für die Wohnnutzung 1 Parkfeld pro Zimmer. Für die Hotel- und Restaurantnutzung berechnet sich die zu erstellende Anzahl Veloparkfelder unter Berücksichtigung der jeweils gültigen Schweizer Norm VSS 640 065 zur Bedarfsermittlung von Veloparkierungsanlagen.

² In den bezeichneten Bereichen sind mindestens 80 Kurzzeit-Veloparkfelder zu erstellen.

³ Langzeit-Veloparkfelder für Bewohner sind möglichst direkt und stufenfrei erreichbar innerhalb der Sammelgarage oder innerhalb der Baubereiche anzuordnen.

III. Bebauung

Art. 6 Baubereiche A und B

¹ Die Baubereiche bestimmen die maximal zulässige horizontale Ausdehnung der Hauptbauten inkl. der vorspringenden Gebäudeteile und gehen sämtlichen Abstandsvorschriften vor. Unterschreitungen der Baubereiche sind nur zulässig, soweit dadurch das architektonische Konzept erhalten bleibt. Innerhalb des Baubereiches A ist eine maximale Fassaden- und Gesamthöhe von 7.00 m und in den Baubereichen B eine von 43.00 m zugelassen.

² Verkleidete, technisch notwendige Bauteile und Anlagen sowie Sonnenenergieanlagen und Fluchtausgänge dürfen die zugelassene Gesamthöhe konstruktionsbedingt bis maximal 1.50 m überschreiten. Die horizontale Ausdehnung der technischen Bauteile und Anlagen darf hierbei im Baubereich B1 eine Fläche von 220 m², im Baubereich B2 eine Fläche von 150 m² nicht überschreiten. Die Einkleidungen haben dem architektonischen Gesamtkonzept zu entsprechen.

³ Ausserhalb der Baubereiche sind ausschliesslich Kleinbauten gemäss § 22 PBV und Anlagen in Verbindung mit der Tiefgarage, den Veloabstellplätze, der Energieversorgung (Trafostation) sowie den Spiel- und Aufenthaltsbereiche zulässig. Diese sind so zu gestalten, dass sie sich gut in das Gesamtkonzept und in die empfindliche Umgebung integrieren.

Art. 7 Baubereich C

Innerhalb des Baubereiches C sind Bauten in Zusammenhang mit der öffentlichen Tiefgarage (Treppenanlage, Lift, Überdachung) mit einer maximalen Gesamthöhe von 3.50 m zulässig. Die Bauten haben sich gut in die Umgebungsgestaltung einzufügen und sind möglichst offen (Erhalt Durchblick zum See) zu gestalten.

Art. 8 Überdachung / Vorfahrt

Im bezeichneten Bereich ist eine überdachte Hotel- und Restaurantvorfahrt zu erstellen.

Art. 9 Nutzung

¹ Der ausgeschiedene Baubereich A dient der Gastronomie- und Hotelnutzung, der gastronomienahen Dienstleistungsnutzung sowie der zur Erschliessung dienenden Flächen und Nebenräume der beiden Hochbauten innerhalb der Baubereiche B.

² Die Baubereiche B dienen der Wohn- und Hotelnutzung. Es ist mindestens ein Vollgeschoss je Baubereich durch Hotelzimmer zu nutzen.

³ Ein Gewerbe- und Dienstleistungsanteil von mindestens 20% der Hauptnutzflächen ist dauernd einzuhalten.

Art. 10 Baudichte

Es gilt eine maximale Geschossflächenziffer GFZ von 1.80.

Art. 11 Architektonische Gestaltung

¹ Sämtliche Bauten haben in Bezug auf die architektonische Ausgestaltung qualitativ hohen Anforderungen zu genügen. Die beiden Bauten innerhalb der Baubereiche B sind formal sowie materialmässig einheitlich zu gestalten und haben dieselbe Gesamthöhe aufzuweisen. Auffallende oder helle Farbtöne sind nicht zulässig.

² Mit der Baueingabe ist ein detailliertes Material- und Farbkonzept sowie ein Fassadenmuster einzureichen und bewilligen zu lassen.

³ Der architektonische Ausdruck der Bauten hat sich verbindlich nach dem Beilageplan «Architektonisches Konzept» (Fassaden und Konstruktionsdetail) zu richten. Die beiden Bauten innerhalb der Baubereiche B müssen gegen oben in der Grundrissausdehnung reduziert werden. Dafür ist das Konzept nach dem Beilageplan «Architektonisches Konzept» verbindlich.

Art. 12 Dachgestaltung

¹ Es sind nur Flachdächer zulässig. Diese sind mit Ausnahme der technischen Anlagen hochwertig extensiv zu begrünen.

IV. Umgebung

Art. 13 Umgebungsfläche

Die allgemeine Umgebungsfläche ist als offene Parkanlage zu gestalten. Private Aussenbereiche sind nicht gestattet. Die Versiegelung ist auf die notwendigen Verkehrsflächen zu beschränken.

Art. 14 Umgebungsgestaltung

¹ Der Freiraum ist qualitativ hochwertig zu gestalten.

² Das Umgebungskonzept gemäss Art. 1 Abs. 2 lit. b ist in Bezug auf die Art der Nutzung, Beläge, Bepflanzung, öffentliche Aufenthaltsbereiche, Spielbereiche, Kehrrichtsammelstellen, Erschliessung, Parkierung und Notzufahrt verbindlich.

Art. 15 Bereich Aussenterrasse

Der bezeichnete Bereich kann als Aussenterrasse für eine Gastronomie genutzt werden. Die Ausgestaltung sowie die Möblierung sind auf die Architektur der Hauptbauten und das Umgebungskonzept abzustimmen.

Art. 16 Bereich für die Öffentlichkeit

¹ Der bezeichnete Bereich ist öffentlich zugänglich. Zwischen der Bahnhofstrasse und der Seepromenade sind in den bezeichneten Bereichen je eine Fusswegverbindung zu erstellen.

² Innerhalb des Bereiches können Spielflächen, Aufenthaltsbereiche und Veloabstellplätze erstellt werden.

Art. 17 Bepflanzung

¹ Es sind im gesamten Geltungsbereich ausschliesslich einheimische standortgerechte Laubarten zu verwenden.

² Die Art, Lage und Anzahl der Bäume und Sträuchern richtet sich nach dem Beilageplan Umgebungskonzept (Art. 1 Abs. 2 lit. b). An den bezeichneten Standorten sind hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von 25–30 cm zu pflanzen.

³ Innerhalb des bezeichneten Vorfahrtsbereiches gemäss Art. 7 SBV ist mindestens ein markanter Laubbaum zu pflanzen.

V. Übriges

Art. 18 Energie

¹ Die Hauptbauten haben mindestens die Zielwerte gemäss SIA 380/1 einzuhalten. Der Anteil erneuerbarer Energien des Standard-Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser hat mindestens 40 % zu betragen.

² Sämtliche Bauten sind, sofern technisch möglich und wirtschaftlich tragbar, an ein bestehendes Nahwärmenetz anzuschliessen. Mit der Baueingabe ist ein Energiekonzept unter Berücksichtigung von erneuerbaren Energien und dem Anschluss an ein Nahwärmenetz einzureichen.

³ Die bestehende Technikzentrale der Seewassernutzung ist, solange wie genutzt, am eingetragenen Standort zu erhalten.

⁴ In der Tiefgarage sind mindestens Leerrohre für die Installation von Ladestationen für Elektroautos vorzusehen.

Art. 19 Versorgung

¹ Innerhalb des Geltungsbereiches ist die Erstellung einer Trafostation zulässig, sofern dies für die Energieversorgung des Planungsgebietes erforderlich ist. Die Erstellung erfolgt durch die Stadt Arbon.

² Kann die Trafostation nicht unterirdisch realisiert werden, ist diese als möglichst kleine Baute zu realisieren. Die Baute hat sich architektonisch gut in die Umgebung einzugliedern.

Art. 20 Künstliche Beleuchtung

Zur Vermeidung unnötiger Lichtemissionen und zum Schutz von Tieren ist bei Aussenbeleuchtungen sicherzustellen, dass durch eine korrekte Ausrichtung und Abschirmung nur der erforderliche Bereich beleuchtet und die Betriebszeit mit technischen Hilfsmitteln wie Tageslichtsteuerung, Bewegungsmelder oder Zeitschalteneinrichtung auf das notwendige Minimum begrenzt wird. Die jeweils gültige SIA-Norm 491 ist zu beachten.

Art. 21 Hochwasserschutz

Die Zugänge sowie relevanten Bereiche (z.B. Lichtschächte) der Wohn- und Gewerbenutzungen sind auf die minimale Höhenkote von 398.50 m ü. M. auszurichten.

Art. 22 Kehrriechtsammelstelle

Am bezeichneten Standort ist eine Kehrriechtsammelstelle mit Unterflurcontainern zu erstellen. Die Sammelstelle ist von ihrer Gestaltung her in das Umfeld einzupassen. Die genaue Anzahl und Ausführung der erforderlichen Unterflurcontainer ist im Baugesuch zu verifizieren.

VI. Zustimmung zum Gestaltungsplan im Sinne von § 24 Abs. 1 Ziff. 16 PBG

Parzelle Nr. 1'800
HRS Investment AG
Walzmühlestrasse 48
8501 Frauenfeld

Parzelle Nrn. 1'802 und 2'153A
Politische Gemeinde Arbon
Stadthaus
9320 Arbon
