
I. Allgemeines

Art. 1 Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan im Massstab 1:500, den Sonderbauvorschriften, den Beilagedossiers sowie dem Planungsbericht. Alle in der Planlegende bezeichneten Festlegungen, die Sonderbauvorschriften und Inhalte der Beilagedossiers, soweit in den Sonderbauvorschriften erwähnt, sind allgemein verbindlich. Der Planungsbericht sowie die Beilagen B3, B4 und B5 dienen der Erläuterung und als Nachweise.

Die Beilagedossiers umfassen:

- a) B1 «Architektonisches Konzept», Massstab 1:500, der Sergison Bates Architekten, Zürich, vom 4. Juni 2021.
- b) B2 «Umgebungskonzept», Massstab 1:200, PR Landschaftsarchitektur GmbH, Arbon, vom 4. Juni 2021.
- c) B3 «Lärmprognose Hofer Ingenieure AG», Arbon, 4. Juni 2021
- d) B4 «Schlussbericht Studienauftrag Arealentwicklung "Stadtmitte 2020" Arbon», Strittmatter Partner AG, 17. Juli 2017
- e) B5 «Entwässerungskonzept und Berechnung Abflusskoeffizient, Fischer Ingenieure AG», Arbon, 2. Juni 2021

Art. 2 Zweck

Der Gestaltungsplan bezweckt die gute ortsbauliche und architektonische Einbindung des Areals in das Stadtgefüge und den Nachweis eines besseren Siedlungsergebnisses. Der Gestaltungsplan bezweckt namentlich:

- a) Eine städtebaulich zweckmässige Lösung für die Zentrumsentwicklung, mit qualitativ eigenständigem architektonischen Ausdruck;
- b) Die Einbindung in den Kontext der Stadtkante entlang der Stickereistrasse;
- c) Die Sicherung einer möglichst konfliktfreien, intuitiven und sparsamen oberirdischen Verkehrserschliessung und -führung mit zusammengefasster, unterirdischer Garagierung;
- d) Die Schaffung einer grossen Durchlässigkeit des zentralen Gebiets mittels einer zweckmässigen, öffentlichen und oberirdischen Fussgängerführung als Verbindung zwischen der St. Gallerstrasse und dem Bahn- und Bushof;
- e) Die Schaffung hochwertiger Aussenräume und einer Platzgestaltung, welche sowohl den öffentlichen als auch den privaten Nutzungen angemessen Platz bieten;
- f) Den Schutz der empfindlichen Räume vor Lärmimmissionen.

II. Erschliessung

Art. 3 Verkehrserschliessung

¹ Die Verkehrserschliessung für den motorisierten Individualverkehr an das öffentliche Strassennetz (Klarastrasse) hat über die bestehende Zu- und Wegfahrt der Rampe zur unterirdischen Sammelgarage zu erfolgen.

² Für den Langsamverkehr ist in der unterirdischen Sammelgarage eine möglichst direkte Verbindung zwischen dem Treppenhaus und der bestehenden Anbindung an die Unterführung des Bahnhofs zu erstellen.

³ Die Anlieferung hat im bezeichneten Bereich ab der Stickereistrasse bzw. über die internen Verkehrsflächen zu erfolgen.

Art. 4 *Ruhender Verkehr*

¹ Für die gesamte Anlage sind die notwendigen Autoparkfelder für Bewohner, Kunden und Mitarbeiter in der unterirdischen Sammelgarage anzuordnen. Es sind mindestens 275 und maximal 305 Abstellfelder zu erstellen. Dies gilt unabhängig der Anforderungen des Baureglementes resp. der VSS Normen.

² Die erforderlichen Langzeit-Veloparkfelder für Bewohner sind konfliktfrei und möglichst direkt erreichbar innerhalb der Sammelgarage oder innerhalb der Baubereiche anzuordnen. Die Anordnung im 1. UG ist zulässig sofern diese Veloparkfelder von den MIV-Parkplätzen getrennt erstellt und nahe an die internen Gebäudeaufgänge angeordnet werden.

³ Das Umgebungskonzept gemäss Art. 1 Abs. 2 Lit. b. definiert die Gestaltung und Anordnung der aussenliegenden Veloabstellplätze. Gedeckte aussenliegenden Abstellanlagen sind nur entlang der Klarastrasse zulässig.

⁴ Es sind Kurzzeit-Veloparkfelder bei allen Hauseingängen anzuordnen. Die erforderliche Anzahl wird nach der VSS-Norm SN 640 065 (1. August 2011) berechnet. Abstellplätze dürfen unmittelbar ausserhalb des Geltungsbereichs angeordnet werden, sofern diese vertraglich gesichert sind, die Anordnung die Verkehrsabwicklung nicht behindert und mit dem öffentlichen Strassenraum vereinbar ist.

Art. 5 *Fusswege*

¹ Die öffentlich zugänglichen Ein- und Ausgänge des Einkaufszentrums sind an den bezeichneten Stellen anzuordnen.

² Zwischen diesen Ein- und Ausgängen sind interne Fusswegverbindungen mit einer Breite von mindestens 3.00 m freizuhalten.

Art. 6 *Notzufahrt*

¹ Das Umgebungskonzept gemäss Art. 1 Abs. 2 Lit. b bezeichnet die vorgesehenen Aufstellplätze für Lösch- und Rettungsfahrzeuge. Die Vermassung dient dem Nachweis der Machbarkeit. Die exakten Standorte sind im Baugesuch festzulegen. Diese Aufstellplätze sowie deren Zu- und Wegfahrten sind dauerhaft freizuhalten.

² Die Zufahrten zu den Aufstellplätzen haben eine minimale Breite von 3.50 m und eine minimale lichte Höhe von 4.50 m aufzuweisen. Die allgemeine Umgebungsfläche ist auf 18 Tonnen schwere Fahrzeuge auszulegen.

III. Bebauung

Art. 7 *Baubereiche allgemein*

¹ Die Baubereiche bestimmen die maximal zulässigen Gebäudelängen- und breiten der Hauptbauten und gehen sämtlichen Abstandsvorschriften vor. Die Baubereiche sind möglichst vollständig auszufüllen, Unterschreitungen sind nur zulässig, soweit dadurch das architektonische Konzept erhalten bleibt.

² Vorspringende, über die Baubereiche hinausragende Gebäudeteile sind mit Ausnahme von Dachvorsprüngen nicht zulässig.

³ Ausserhalb der Baubereiche sind nur Anlagen zulässig. Diese haben dem Charakter der Aussenraumgestaltung gemäss dem Umgebungskonzept gemäss Art. 1 Abs. 2 Lit. b zu entsprechen.

Art. 8 *Baubereiche A – D*

¹ Innerhalb der Baubereiche gelten folgende Mass- und Gestaltungsvorschriften:

Baubereich	A	B	C	D
Max. Gesamthöhe [m]	28.00	22.20	19.50	19.20
Erscheinungsbild (Geschossigkeit)	8	6	5	5

² Die Geschosshöhen und Maximalhöhen der Baubereiche A – D gelten inklusive des Sockelbaus. Die maximale Fassadenhöhe entspricht der maximalen Gesamthöhe.

³ Ab dem 2. Obergeschoss sind Wohn- und Gewerbenutzungen zugelassen.

⁴ Die abgeschrägten Ecken der Baubereiche sind sichtbar konkav auszubilden.

Art. 9 *Baubereich*
Sockelbau (S)

- ¹ Der Sockelbau muss gegen aussen durchgehend zweigeschossig in Erscheinung treten, wobei das Erdgeschoss eine Höhe von mindestens 4.50 m und das 1. Obergeschoss eine Höhe von mindestens 3.50 m aufzuweisen hat. Die maximale Fassadenhöhe beträgt 10.50 m, die maximale Gesamthöhe beträgt 13.70 m.
- ² Im Erdgeschoss sind ausschliesslich Verkaufs- und Gewerbenutzungen zugelassen. Im ersten Obergeschoss sind keine Wohnnutzungen zulässig.
- ³ Das 1. Obergeschoss umfasst einen Innenhof (Dachpark). Die Grösse ist durch Baulinien für eine minimale und maximale Ausdehnung festgelegt. Die Einbuchtungen entlang der Fassadenseiten sind in raumprägender Tiefe auszugestalten. Der Innenhof muss eine zusammenhängende Fläche von mindestens 2'600 m² umfassen.

Art. 10 *Bereich Arkaden*

Im Bereich Arkaden ist auf der gesamten Länge eine Arkade von mindestens 2.50 m Tiefe und einer minimalen lichten Höhe von 4.00 m zu erstellen. Unterzüge in der Tiefe der Säulenbreite sind zulässig, sie dürfen die lichte Höhe um maximal 0.50 m unterschreiten.

Art. 11 *Anordnungsbereich unterirdische Bauten*

- ¹ Innerhalb des bezeichneten Bereichs ist die Erstellung einer Sammelgarage Pflicht. Die Sammelgarage muss an der bezeichneten Linie an die bestehende unterirdische Sammelgarage anschliessen.
- ² Technisch notwendige Bauteile wie Luftschächte für Nachtstromöffnung, Lichtschächte, Fluchttreppen und dergleichen dürfen ausserhalb dieser Begrenzung liegen.

Art. 12 *Baudichte*

- ¹ Es gilt eine maximale Geschossflächenziffer (GFZ) von 1.925.
- ² Der minimale Anteil an Gewerbeflächen beträgt 20 %.

Art. 13 *Architektonische Gestaltung*

- ¹ Die Bauten und Anlagen aller Baubereiche haben gestalterisch erhöhten Anforderungen zu genügen. Der architektonische Ausdruck sowie die Form und Anordnung der Bauten und Anlagen, die Merkmale der Fassadengestaltung, Geschossigkeit sowie die Gliederung der Loggien sind verbindliche Inhalte des architektonischen Konzepts gemäss Art. 1 Abs. 2 Lit. a.
- ² Mit der Baueingabe ist ein detailliertes Material-, Farb- und Beschriftungskonzept einzureichen.

Art. 14 *Dachgestaltung*

- ¹ Die Flachdächer der Baubereiche A – D sind extensiv zu begrünen, ausgenommen sind Flächen die durch Anlagen zur Sonnenenergienutzung benötigt werden.
- ² Anlagen zur Sonnenenergienutzung sind nur in den Baubereichen A – D zulässig. Diese müssen sich gut in die Dachgestaltung integrieren.

Art. 15 *Umgebungsgestaltung*

- ¹ Das Umgebungskonzept gemäss Art. 1 Abs. 2 Lit. b definiert für den Aussenraum, den Innenhof (Dachpark) und die Dachflächen die grundsätzliche Aufteilung der Bereiche in Bezug auf Nutzungen, Bauten und Anlagen. Zudem legt das Konzept Gestaltungsprinzipien betreffend Bepflanzung, Aufbaustärke und Retention, Erschliessung sowie den Grad der sichtbaren Versiegelung fest.
- ² Die erforderlichen Spiel- und Freizeitflächen sind innerhalb des Innenhofs (Dachpark) anzuordnen.

Art. 16 Lärmschutzmassnahmen

- ¹ Wohnungen sind auf die Lärmemissionen abgestimmt anzuordnen, mit den Grundrissen ist auf die Lärmbelastung zu reagieren. Es sind nur Loggien, keine Balkone zugelassen.
- ² Für die folgenden Fassaden sind schallabsorbierende Untersichten in den Loggien vorgeschrieben:
 - a) Baubereich A: Nord- und Ostfassade
 - b) Baubereich B: Ostfassade
 - c) Baubereich C: Westfassade
 - d) Baubereich D: West- und Nordfassade
- ³ Für die folgenden Fassaden sind zusätzlich feste Brüstungen an den Loggien vorgeschrieben:
 - a) Baubereich B: westlicher Drittel der Südfassade im 2. Obergeschoss
 - b) Baubereich D: West- und Nordfassade
- ⁴ Die Anlieferungszone muss allseitig geschlossen werden können.

IV. Umgebung

Art. 17 Allgemeine Umgebungsfläche

- ¹ Der Aussenraum hat als Gesamtgestaltung eine parzellenübergreifende Einheit (mind. bis an den Fahrbahnrand) zu bilden.
- ² Das Umgebungskonzept gemäss Art. 1 Abs. 2 Lit. b ist verbindlich bezüglich der Prinzipien der Bepflanzung, Wege, Plätze, Mauern, Pflanzbeete und der weiteren baulichen Elemente.
- ³ Bauliche Elemente, die zur Adressierung der eingemieteten Nutzungen klar sichtbar beschriftet werden, müssen als Teil der Umgebungsgestaltung konzipiert und qualitativ ausgeführt werden. Die ungefähren Standorte sind im Umgebungskonzept gemäss Art. 1 Abs. 2 Lit. b zu bezeichnen.
- ⁴ Zur Bepflanzung sind standortgerechte Pflanzen- und Gehölzarten zu verwenden.

Art. 18 Bereich öffentlicher Platz

- ¹ Dieser Bereich ist als öffentlicher Platz zu gestalten. Neben der Nutzung als Erschliessungsfläche darf er mit verschiedenen Nutzungen belegt werden. Es sind temporäre Marktstände, temporäre Aussenraumnutzungen der angrenzenden Ladennutzungen und Aussensitzplätze für Restaurationsbetriebe zugelassen.
- ² Für den Langsamverkehr ist bei der Anordnung von Bepflanzung, Pflanzbeeten, Sitzplätzen, weiteren Anlagen und temporären Einrichtungen stets eine Wegverbindung mit einer minimalen Durchgangsbreite von 3 m frei zu halten.

V. Übriges

Art. 19 Energie

- ¹ Die Neubauten sind mit einer energieeffizienten Energieversorgung und -nutzung auszustatten. Sämtliche Bauten sind, sofern technisch möglich und wirtschaftlich tragbar, an ein bestehendes Nahwärmenetz anzuschliessen.
- ² Mit der Baueingabe ist ein Energiekonzept, unter Berücksichtigung von erneuerbaren Energien und der Prüfung des Anschlusses an ein Nahwärmenetz, einzureichen.
- ³ Opake Teile der Aussenhülle haben einen U-Wert von 0.15 W/m²K oder weniger und deren Fenster einen U-Wert von 1.0 W/m²K oder weniger einzuhalten.

Art. 20 Kehrichtsammelstelle

Am bezeichneten Standort sind gemäss den Vorgaben der Stadt ausreichend dimensionierte Unterflurcontainer zu errichten.

Art. 21 Abzubrechende Bauten

Die bezeichneten Bauten sind vor Baubeginn abzubrechen.

Art. 22 *Entwässerung*

¹ Das Areal muss gemäss dem Schema in Kapitel 3 des Entwässerungskonzepts gemäss Art. 1 Abs. 2 Lit. e entwässert werden.

² Für den Geltungsbereich wird ein Spitzenabflusskoeffizient von $\Psi = 0.20$ festgelegt. Der Geltungsbereich muss im Trennsystem entwässert werden.