

# Sondernutzungsplan Nelkenstrasse

Mitwirkungsverfahren: 21. Oktober 2024 – 19. November 2024

---

Vom Stadtrat erlassen: 5. Juni 2025

Änderungen vom Stadtrat erlassen: 6. November 2025

Die Stadtpräsident-Stv.

Die Stadtschreiberin

---

1. öffentliche Auflage: 23. Juni 2025 – 22. Juli 2025

2. öffentliche Auflage:

---

Vom Amt für Raumentwicklung und Geoinformation genehmigt:

Der Amtsleiter

---

**Besondere  
Vorschriften**

---

## I. Allgemeines

- Art. 1 Geltungsbereich**
- <sup>1</sup> Der Sondernutzungsplan besteht aus dem Plan 1:500, den besonderen Vorschriften, dem Richtprojekt vom 28. Februar 2025 inkl. Revision vom 30. April 2025 sowie dem Planungsbericht.
- <sup>2</sup> Die in der Legende bezeichneten Festlegungen, die besonderen Vorschriften und die explizit genannten Elemente des Richtprojekts sind verbindlich. Die übrigen Inhalte des Richtprojekts sind wegleitend. Der Planungsbericht ist erläuternd.
- Art. 2 Zweck**
- <sup>1</sup> Der Sondernutzungsplan nach Art. 25 PBG ermöglicht Abweichungen von der Regelbauweise und sichert eine Wohnbebauung mit hoher städtebaulicher, architektonischer und freiräumlicher Qualität.

## II. Erschliessung

- Art. 3 Erschliessung generell**
- <sup>2</sup> Die Erschliessung für Personenwagen, Velos und Fussgänger sowie für die Feuerwehr erfolgt ab der Nelkenstrasse an den im Plan bezeichneten Stellen.
- <sup>3</sup> Die Zu- und Wegfahrt zur unterirdischen Sammelgarage erfolgt, über die im Plan bezeichnete, private Erschliessungsfläche. Projektbedingte Abweichungen in der Lage sind zulässig. Die Zufahrtsrampe ist zweispurig und gedeckt zu erstellen. Sie darf max. 18 % steil sein.
- <sup>4</sup> Die Notzufahrt für Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge ist im bezeichneten Bereich sicherzustellen. Sie ist in einer Breite von 3.5 m und einer Höhe von 4.0 m für Fahrzeuge bis 18 t freizuhalten.
- <sup>5</sup> Die Hauszugänge erfolgen über den Innenhof.
- Art. 4 Abstellplätze für Personenwagen**
- <sup>1</sup> Es sind mindestens 38 und maximal 40 Abstellplätze für Bewohnende zu realisieren. Diese sind in der unterirdischen Sammelgarage anzuordnen. Abstellplätze in zweiter Reihe sind nicht anrechenbar.
- <sup>2</sup> Es sind mindestens 4 Abstellplätze für Besuchende zu realisieren. Diese sind oberirdisch, in den bezeichneten Bereichen zu erstellen.
- <sup>3</sup> Es ist 1 Abstellplatz für Car-Sharing zu realisieren. Dieser ist oberirdisch, im bezeichneten Bereich zu erstellen. Wird nach einer zweijährigen Testphase das Angebot nicht hinreichend nachgefragt, kann mit Zustimmung der Stadt der Abstellplatz für Besucher beschriftet werden.
- <sup>4</sup> Je ein Abstellplatz für Bewohnende und für Besuchende ist rollstuhlgerecht zu erstellen
- <sup>5</sup> Es sind mindestens 6 Abstellplätze für Motorräder zu realisieren.
- Art. 5 Abstellplätze für Fahrräder**
- <sup>1</sup> Für Fahrräder sind ausreichend dimensionierte Abstellplätze an gut zugänglichen Stellen in der Nähe der Hauszugänge, respektive in separaten Veloräumen bereitzustellen.
- <sup>2</sup> Es ist mindestens 1 Veloabstellplatz pro Zimmer zu erstellen. Dabei sind rund 30 % als Kurzzeitparkplätze und rund 70 % als Langzeitparkplätze vorzusehen.
- <sup>3</sup> Mindestens 10 % aller Kurzzeit- und Langzeitparkplätze sind als Abstellplätze für Spezialvelos zu dimensionieren und gestalten.

- Art. 6 Fusswegverbindungen** <sup>1</sup> Zwischen den im Plan bezeichneten Richtungspunkten ist ein Fussweg in einer durchgehenden Mindestbreite von 2.0 m zu erstellen. Die Treppen sind mit Treppenrampen so zu gestalten, dass Velos oder Kinderwägen gestossen werden können.
- Art. 7 Raumsicherung Bushaltestelle** <sup>1</sup> Der bezeichnete Bereich ist für eine mögliche Neugestaltung der Bushaltestelle freizuhalten.
- III. Bebauung**
- Art. 8 Grundsätze** <sup>1</sup> Baubereiche regeln die maximale horizontale und vertikale Ausdehnung der Hauptbauten ohne Dachvorsprünge. Sie gehen allen anderen Abstandsvorschriften vor. Abweichungen gegen innen sind zulässig, sofern der architektonische Ausdruck gewährt bleibt.  
<sup>2</sup> Es gelten die im Plan festgelegten, maximalen Gebäudehöhen (GH) in Meter über Meer.  
<sup>3</sup> Die maximale Ausnutzungsziffer beträgt 0.78.  
<sup>4</sup> Untergeschosse dürfen, gemessen ab Oberkante Fussboden des Erdgeschosses, den Niveaupunkt um maximal 1.60 m überragen.  
<sup>5</sup> Dachvorsprünge dürfen max. 0.70 m über die Fassade ragen.
- Art. 9 Hauptbauten Wohnnutzung** <sup>1</sup> Innerhalb der Baubereiche A1 und A2 sind vier Vollgeschosse zulässig. Es sind keine zusätzlichen Dachgeschosse zulässig.  
<sup>2</sup> Es sind nur Wohnnutzungen und nicht störende Gewerbebetriebe zulässig.
- Art. 10 Sockel und Pergola** <sup>1</sup> Der Baubereich B1 gilt als privater Aussenraum gemäss Art. 17.  
<sup>2</sup> Im Baubereich B1 ist ein Sockelbau, als begrünte Terrasse gestaltet, zulässig. Die maximale Höhe des Terrassenbodens wird durch die Oberkante des Bodens im Erdgeschoss der Baute A1 definiert.  
<sup>3</sup> Entlang der westlichen Grenze des Baubereichs sind Pergolen auf der Terrasse zu erstellen. Die Pergolen dürfen ab dem Niveau der Terrasse max. 2.70 m hoch sein. Sie sind zu begrünen.  
<sup>4</sup> Die Lärmschutzwand zur Bischofszellerstrasse ist als Teil der Pergola zu gestalten. Sie ist mind. bis in eine Höhe von 638.0 m.ü.M. geschlossen auszuführen. Die Wände sind Richtung Bischofszellerstrasse lärmabsorbierend auszugestalten.
- Art. 11 Vorbauten** <sup>1</sup> In den Baubereichen sind Balkone zu erstellen. Sie dürfen im Erdgeschoss abgestützt werden. Verglasungen sind nicht zulässig.
- Art. 12 Hauptbauten Nebennutzungen** <sup>1</sup> Im Baubereich C1 ist ein Pavillon für den gemeinsamen Aufenthalt inkl. Wasseranschluss zu erstellen.  
<sup>2</sup> Im Baubereich C2 sind die Zufahrt zur unterirdischen Sammelgarage sowie weitere Abstellanlagen zulässig. Mindestens die Zufahrtsrampe zur unterirdischen Sammelgarage ist zu überdecken.  
<sup>3</sup> Im Baubereich C2 sind folgende Lärmschutzmassnahmen umzusetzen:
  - Die Regenrinnen sind lärmarm auszubilden.
  - Es ist ein Garagentor zu realisieren.
  - Die Seitenwände und die Untersicht der Tiefgaragenüberdeckung sind lärmabsorbierend auszukleiden. Die absorbierende Fläche der Seitenwände und der Untersicht muss mindestens 50% umfassen.

**Art. 13 Baulinie  
unterirdische Bauten**

<sup>1</sup> Die Baulinie für unterirdische Bauten definiert die maximale Ausdehnung von unterirdischen Bauten. Davon ausgenommen sind notwendige Zugänge und Zufahrten, Transformatorstation sowie technisch notwendige Bauteile und Anlagen wie Abströmöffnungen.

<sup>2</sup> Bauten gelten als unterirdisch, wenn sie, inklusive Überdeckung, eine Höhe von 636.70 m ü. M. nicht überschreiten.

**Art. 14 Architektonische  
Gestaltung**

<sup>1</sup> Die Gebäude haben eine hohe architektonische Qualität aufzuweisen. Das Richtprojekt ist insbesondere in Bezug auf die folgenden Gestaltungselemente verbindlich:

- a) Prinzip der Fassadengestaltung, der Balkonausgestaltung und der Vordächer gemäss Richtprojekt Plan Fassadengestaltung 1:50 (678.209)
- b) Volumetrie und Abstufung der Gebäudeteile
- c) Dachform sowie die Dachvorsprünge und Dachbegrünung

<sup>2</sup> Mit dem Baugesuch ist ein detailliertes Material- und Farbkonzept einzureichen und bewilligen zu lassen.

<sup>3</sup> Die Gebäude sind konstruktiv und gestalterisch hauptsächlich in Holzbauweise zu erstellen.

## **IV. Umgebung**

**Art. 15 Grundsätze Umgebung**

<sup>1</sup> Die Umgebung ist gemäss den Vorgaben des begleitenden Umgebungsplans (Richtprojekt, 2283-04-001) zu gestalten.

<sup>2</sup> Folgende Inhalte des Umgebungsplans sind verbindlich und, soweit im Plan bezeichnet, räumlich verortet:

- a) Ökologische hochwertige Begrünung als artenreiche Wiese, durchsetzt mit Einzelsträuchern und Bäumen;
- b) Gemeinschaftlich nutzbare Hochbeete;
- c) Prinzipien der Terraingestaltung;
- d) Baumpflanzungen bezüglich der prinzipiellen Anordnung, den Grössenordnungen und der ungefähren Anzahl;
- e) Staudenflächen, bepflanzt mit einer Mischung aus Zier- und Wildstauden;
- f) Hecken als Trennelemente zwischen den privaten Aussensitzplätzen.

<sup>3</sup> Für die Bepflanzung sind lediglich standortgerechte und klimarobuste Pflanzenarten erlaubt. Bei Baumpflanzungen ist ausreichend Wurzelraum zur Verfügung zu stellen. Monokulturen und Steingärten sind nicht zulässig.

<sup>4</sup> Mit Ausnahme der Zufahrt zu den Abstellplätzen für Personenwagen ist die Umgebung sickerfähig auszuführen oder über die Schulter zu entwässern.

<sup>5</sup> Mit der Baueingabe ist ein Freiraumkonzept mit detaillierten Angaben zu Höhen, Anlagen, Pflanzen, Belägen, Ausstattung sowie Klein- und Kunstbauten einzureichen.

**Art. 16 Allgemeine  
Umgebungsfläche**

<sup>1</sup> Die allgemeine Umgebungsfläche ist für den Aufenthalt angenehm zu gestalten und möglichst zu begrünen.

<sup>2</sup> Die Tiefgarage ist mit mindestens 45 cm durchwurzelbarem Substrat zu überdecken. Davon ausgenommen sind Verkehrsflächen und nicht begrünte Aufenthaltsbereiche.

**Art. 17 Privater Aussenraum**

- <sup>1</sup> Private Aussenräume sind nur innerhalb der im Plan vorgesehenen Bereiche zulässig.
- <sup>2</sup> Bauliche oder gepflanzte Einfriedungen des privaten Aussenraums sind nur senkrecht zur Fassade zulässig. Eine Trennung ist einzig mit durchsehbaren Elementen, lockeren Einzelstrauchpflanzungen oder strenggeschnittenen Heckenelementen bis zu einer maximalen Höhe von 1.80 m zulässig. Davon ausgenommen sind zulässige Pergolen gemäss Art. 10.

**Art. 18 Innenhof**

- <sup>1</sup> Der Innenhof ist ein Aufenthalts- und Begegnungsbereich für alle Bewohnenden, er ist barrierefrei zu gestalten und hat eine hohe Aufenthaltsqualität aufzuweisen. Der Innenhof ist grosszügig zu begrünen.
- <sup>2</sup> Im Innenhof ist ein hochwertiger und vielfältig ausgestalteter Spiel- und Begegnungsbereich für alle Altersklassen zu erstellen. Dabei ist im nördlichen Teil ein Spielbereich für Kinder und im südlichen Teil ein Aufenthalts- und Begegnungsbereich zu gestalten.

**Art. 19 Retention**

- <sup>1</sup> Regenwasser ist in erster Priorität zu versickern, in zweiter Priorität auf den Dachflächen oder unterirdisch zurückzuhalten und in dritter Priorität im Trennsystem abzuleiten.

**V. Umwelt**

**Art. 20 Nachhaltigkeit**

- <sup>1</sup> In der unterirdischen Sammelgarage ist die elektronische Infrastruktur so auszuführen, dass alle Abstellplätze bei Bedarf einfach mit individuellen Ladestationen nachgerüstet werden können.
- <sup>2</sup> Alle Dachflächen der Hauptbauten Wohnnutzung nach Art. 9 sind mindestens extensiv zu begrünen und mit Solaranlagen (Photovoltaik oder Solarthermie) zu versehen.
- <sup>3</sup> Die Dachflächen der Hauptbauten Nebennutzung gemäss Art. 12 sind intensiv zu begrünen.
- <sup>4</sup> Für den gesamten Energiebedarf sind erneuerbare Energiequellen zu verwenden.
- <sup>5</sup> Das Projekt ist nach SNBS zu zertifizieren, ein Goldstandard wird angestrebt.

**Art. 21 Kehrichtsammelstelle**

- <sup>1</sup> An der bezeichneten Stelle ist ein Unterflurcontainer zur Kehrichtentsorgung zu erstellen.

**VI. Infrastruktur & Ausstattung**

**Art. 22 Elektrizität**

- <sup>1</sup> In Rücksprache mit den Stadtwerken ist auf dem Areal an geeigneter Stelle eine Transformatorenstation zu erstellen.