

Wir gestalten Lebensräume.



# Informationsabend für die Nachbarschaft

- 1 Begrüssung
- 2 Stand Projekt
- 3 Raumplanerische Rahmenbedingungen
- 4 Vorstellung Richtprojekt
- 5 Gestaltungsplan
- 6 Ausblick und Schlusswort

# 1. Begrüssung

Andreas Odermatt, Mitglied der Vereinigung BIZUN  
und BIZUN Immobilien AG

Herzlich willkommen. Im Namen der Vereinigung  
BIZUN begrüssen wir:

- Sie, alle Nachbarinnen und Nachbarn der Parzelle  
Bitzi (1125 und neu 1140)
- Daniele Obino, Jörg Furrer (Creafonds AG)
- Ruth Frank (HEIMET AG)
- David Waltisberg (Planteam S AG)
- Michael Jung, Beat Schneider (Schneider &  
Schneider Architekten AG)



# 1. Begrüßung - Ziel des heutigen Abends

- Wir wollen Sie aus erster Hand über den Stand des Projektes informieren
- Wie schon am 4. März 2020 und 10. November 2024
- Ein offener Dialog mit Ihnen, den Nachbarinnen und Nachbarn, ist für uns zentral
- Es ist ein freiwilliger Anlass
- Wir wollen Ihnen den aktuellen Projektstand aufzeigen

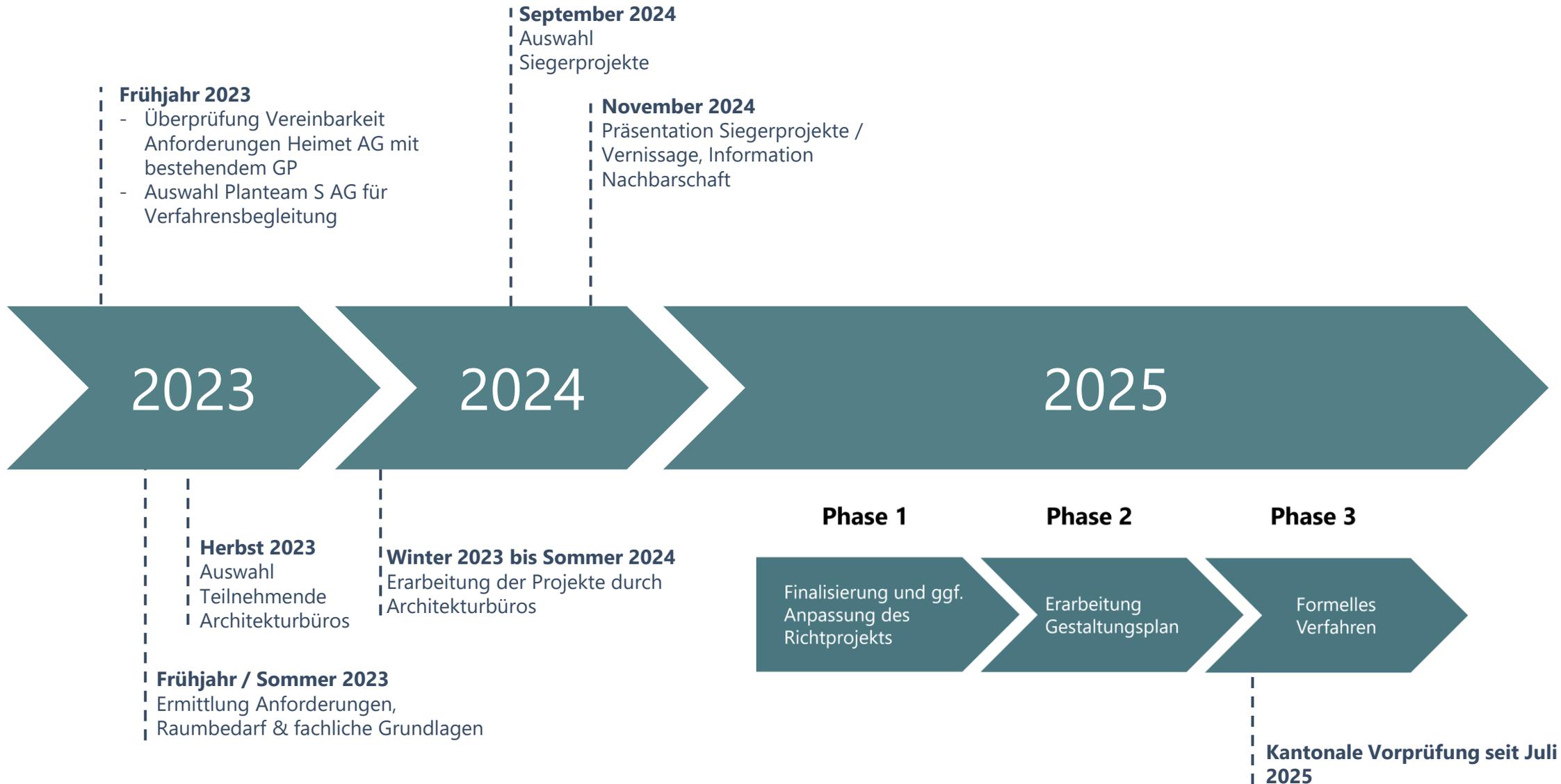
# 1. Begrüssung - Vorgaben der Vereinigung BIZUN für Bauprojekt

- Die Vorgaben der Vereinigung BIZUN (abgeleitet von unseren Leitwerten) für eine Siedlung mit hoher Qualität an das Bauprojekt sind folgende:
  - Echter Mehrwert für die Gemeinde, die Umgebung und die Anbindung an das Dorf realisieren
  - Identitätsstiftende Siedlung mit Struktur
  - Lebenswerte, verbindende Zwischenräume und Durchmischung mit Begegnungszonen und Cafeteria
  - Autofreie Siedlung, Zufahrt in Tiefgaragen aus der Hofurli- und Bürgenstockstrasse
  - Mischung von Eigenheimen, Mietwohnungen und Wohnungen der HEIMET
- > Das Ziel ist die Perspektive einer langfristigen Sicherstellung der nachhaltigen Weiterentwicklung der Sigrist-Photometer AG (Produktionsfirma) als „Krone“ der Vereinigung BIZUN zu gewährleisten.**

# 1. Begrüssung - Creafonds AG

- Daniele Obino, Präsident Verwaltungsrat

# 2. Stand Projekt



# 3. Raumplanerische Rahmenbedingungen

## Wohnzone 12a

Überbauungsziffer: max. 0.37

Grünflächenziffer: mind. 0.3

Gesamthöhe 12m (15.5 m mit Gestaltungsplan)

Lärmempfindlichkeitsstufe ESII

## Sondernutzungszone steile Hanglage:

Horizontale Höhenbeschränkung:

15.5 m (18.5 m mit Gestaltungsplan)

## Gestaltungsplanpflicht

Mit Gestaltungsplan:

Erhöhung Gesamthöhe / Höhenbeschränkung

plus 3.5m (Art. 37 PBG)



# 3. Raumplanerische Rahmenbedingungen

## Weiteres

- Höchstanteil Hauptbauten 95% (100% mit GP)
- Grenzabstand / Strassenabstand: 4m
- Landschaftlich empfindliches Siedlungsgebiet (→ Kant. Natur- und Landschaftsschutzkommission)



# 4. Vorstellung Richtprojekt

Situationsplan Gesamt • Stand Studienauftrag



Situationsplan Stand Studienauftrag

# 4. Vorstellung Richtprojekt

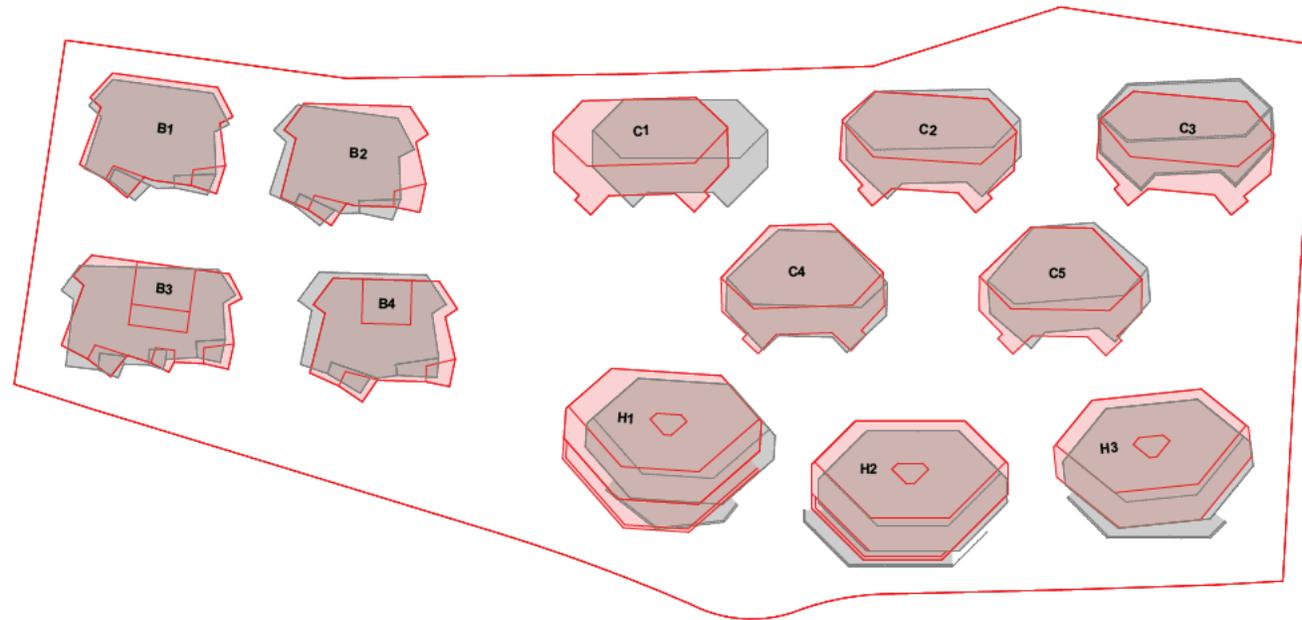
Situationsplan Gesamt • Stand Richtprojekt



Situationsplan Stand Richtprojekt

# 4. Vorstellung Richtprojekt

Katasterplan • Vergleich Stand Richtprojekt und Studienauftrag



■ Richtprojekt  
■ Stand Studienauftrag

*Situationsplan Stand Richtprojekt*

# 4. Vorstellung Richtprojekt

Ansicht Gesamtüberblick Telprojekt Ost • Vergleich Stand Richtprojekt und Studienauftrag



■ Richtprojekt  
■ Stand Studienauftrag

Ansicht Gesamtüberblick, Vergleich



# 4. Vorstellung Richtprojekt

Ansicht Gesamtüberblick Teilprojekt West Vergleich Stand & Richtprojekt und Studienauftrag

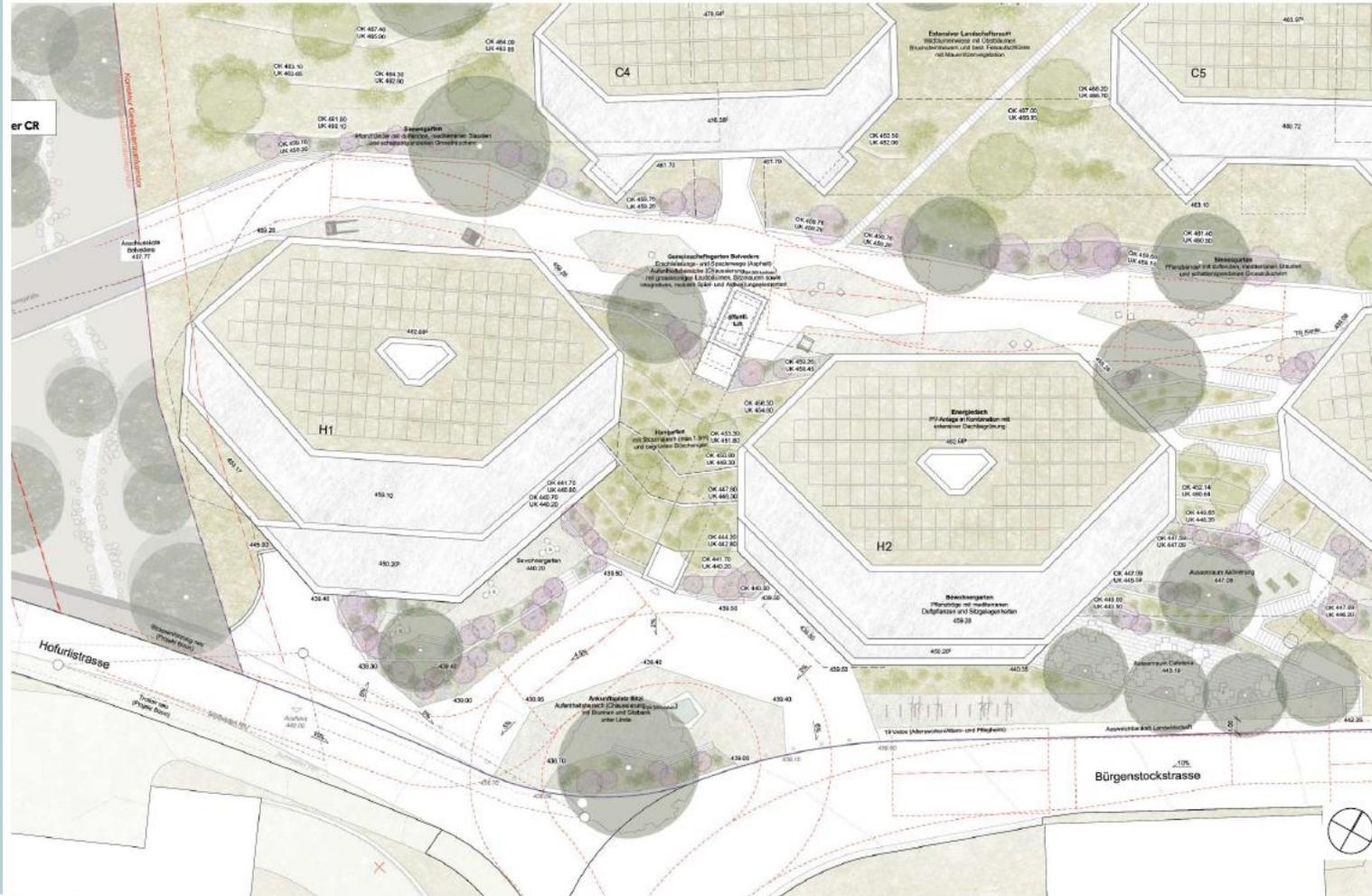


■ Richtprojekt  
■ Stand Studienauftrag



# 4. Vorstellung Richtprojekt

Ankunftssituation



Situationsplan

# 4. Vorstellung Richtprojekt

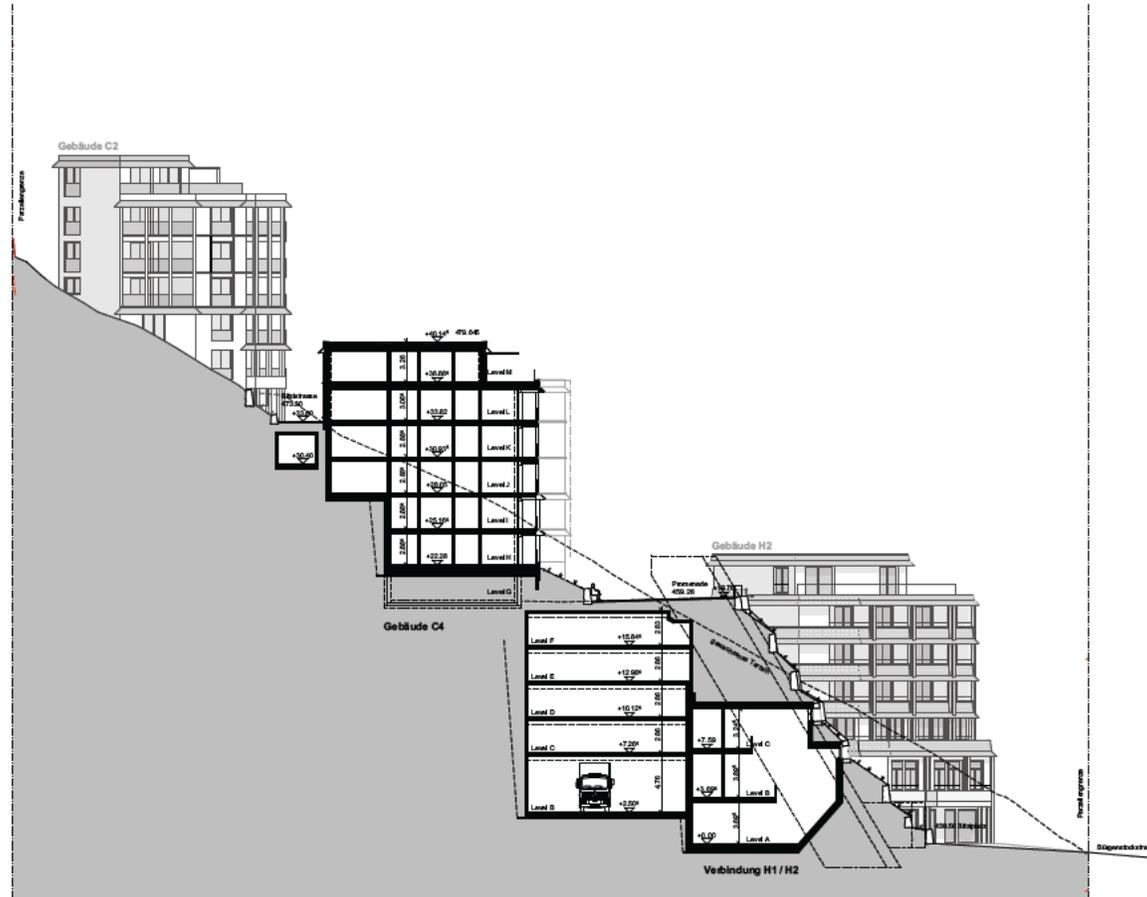
Ankunftssituation



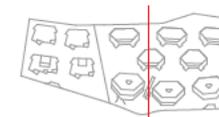
Ankunftsplatz Level A

# 4. Vorstellung Richtprojekt

Ankunftsplatz



Schnitt Ankunftsplatz

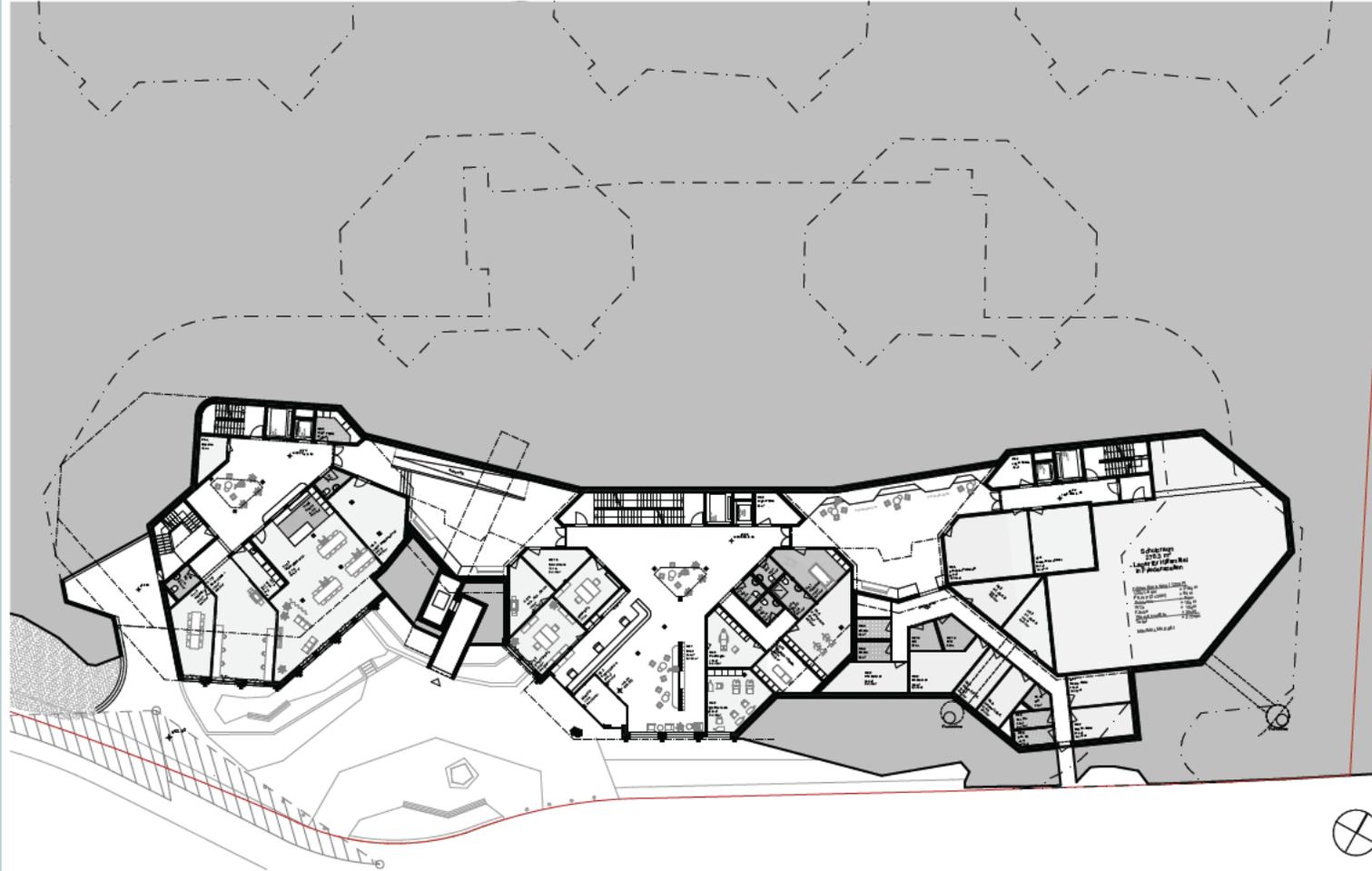


# 4. Vorstellung Richtprojekt



# 4. Vorstellung Richtprojekt

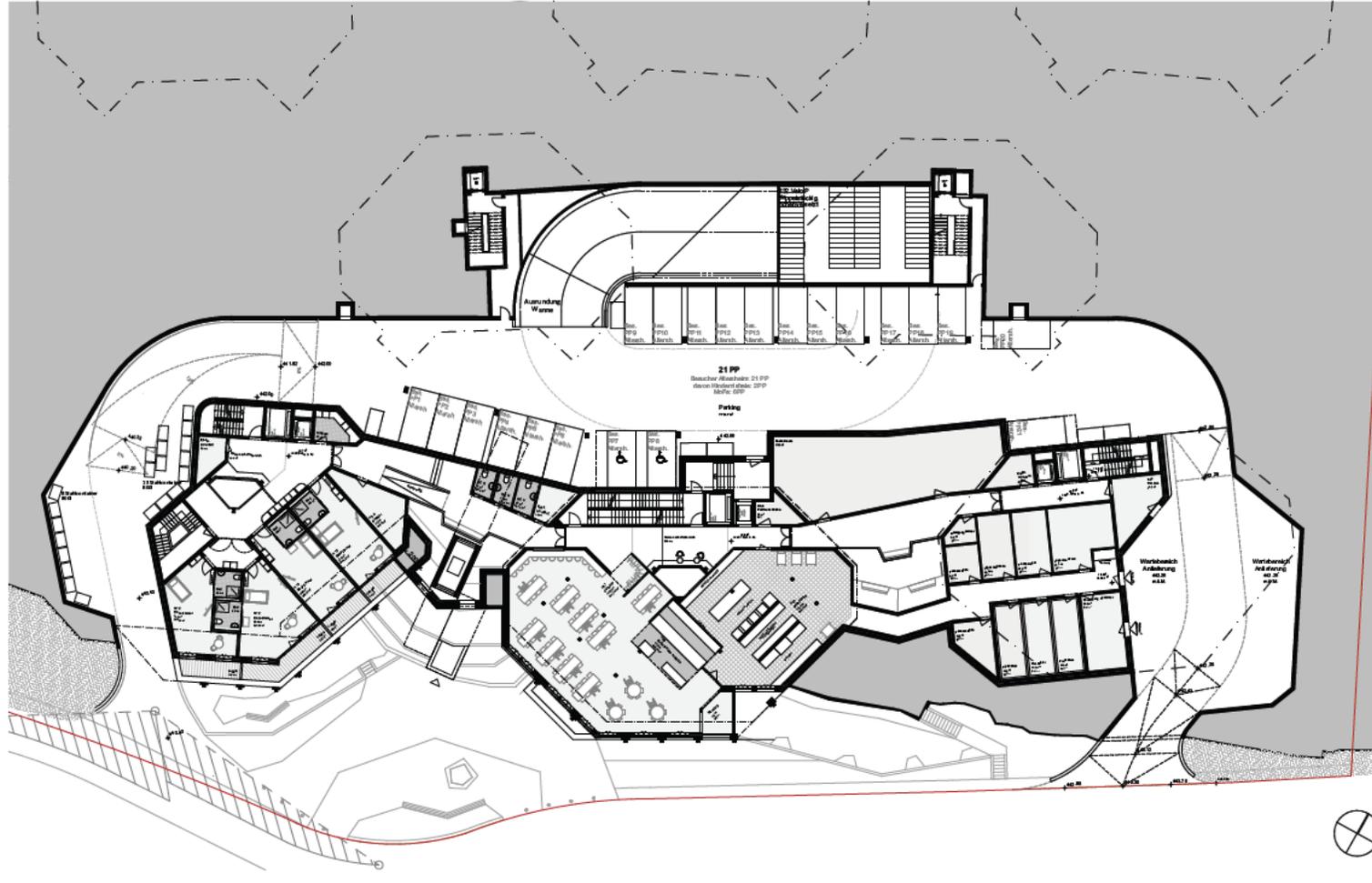
Grundrisse Alters- und Pflegeheim • Eingangsgeschoss, Level A



Grundriss Eingangsgeschoss Level A

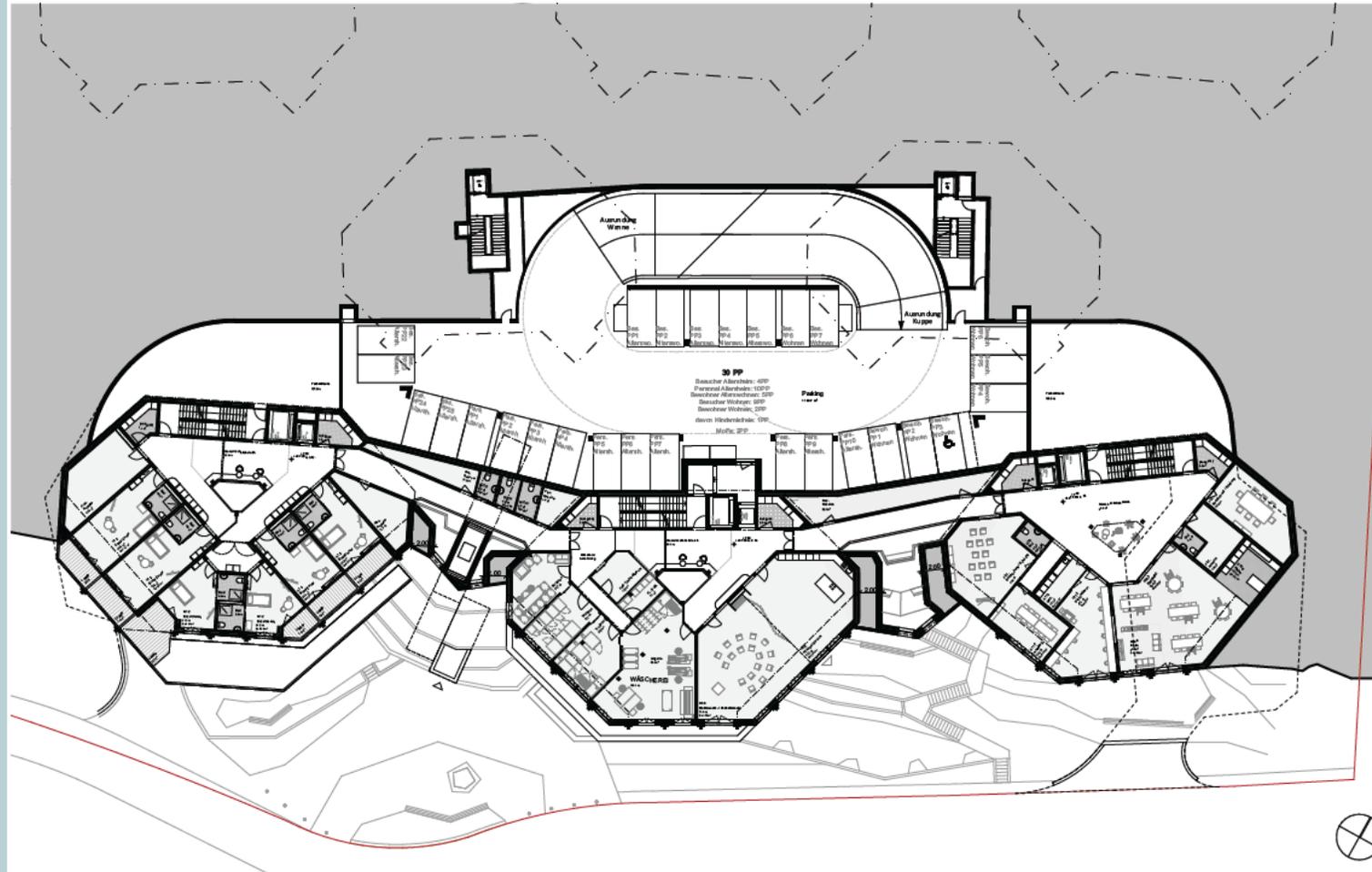
# 4. Vorstellung Richtprojekt

Grundrisse Alters- und Pflegeheim • Cafeteria, Level B



# 4. Vorstellung Richtprojekt

Grundrisse Alters- und Pflegeheim • Gemeinschaftsräume, Level C





# 4. Vorstellung Richtprojekt

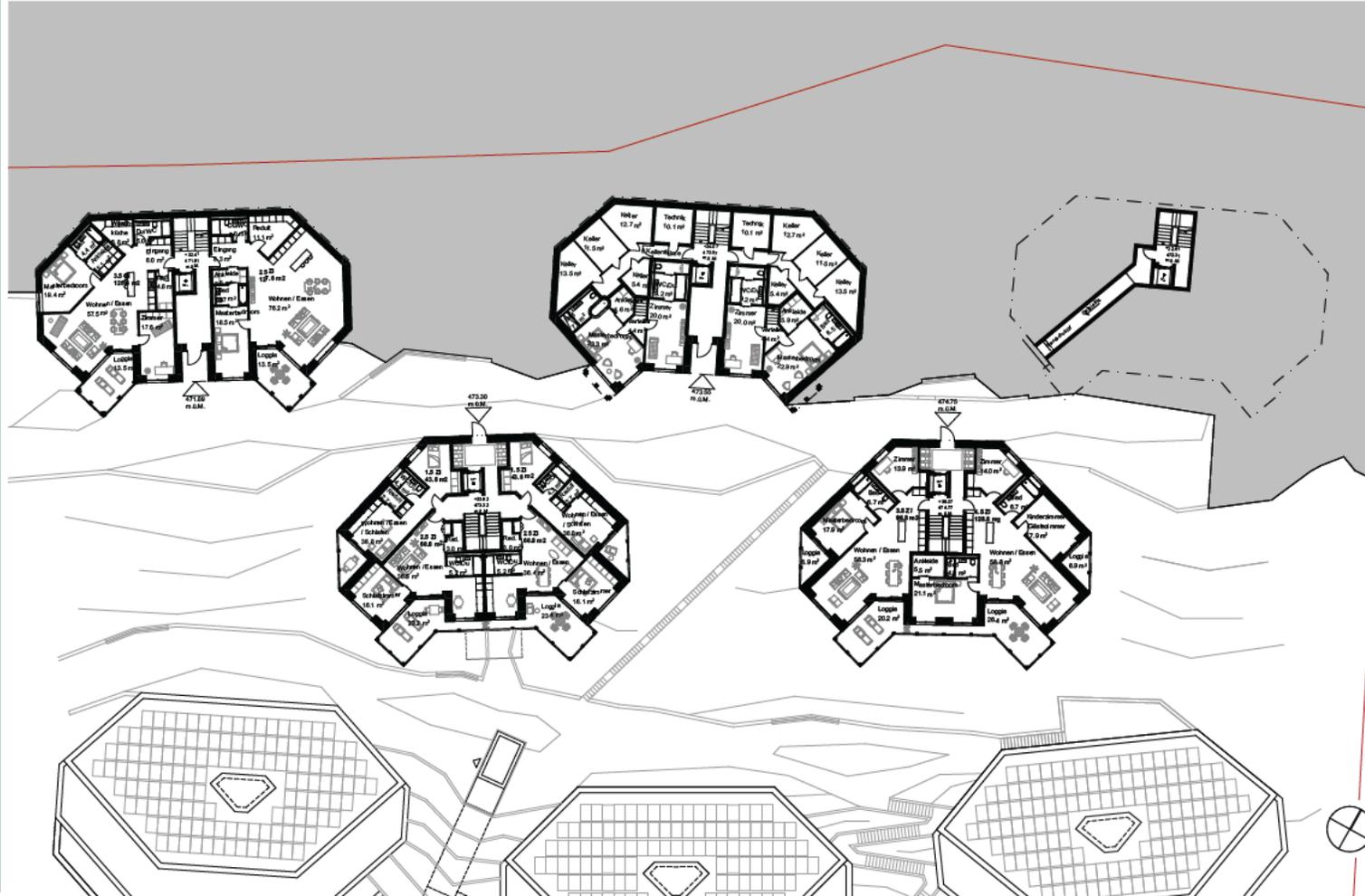
Visualisierung Belvedere, Level G • Stand Studienauftrag



Visualisierung Belvedere Level G

# 4. Vorstellung Richtprojekt

Grundrisse Wohnungen • Bitzistrasse, Level L



Grundriss Bitzistrasse Level L

# 4. Vorstellung Richtprojekt

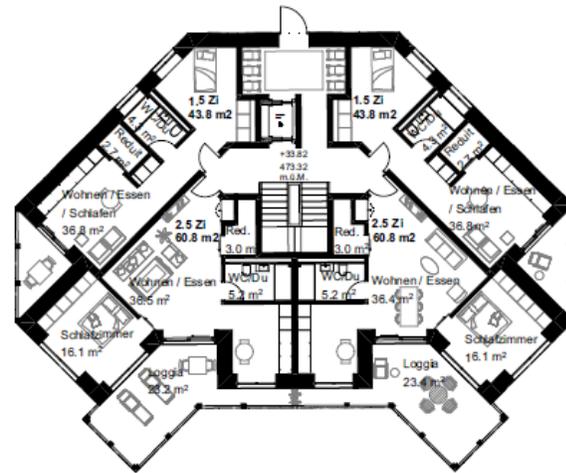
Visualisierung Bitzistrasse, Level L • Stand Studienauftrag



Visualisierung Bitzistrasse Level L

# 4. Vorstellung Richtprojekt

Grundrisse Wohnungen • Regelgeschoss Alterswohnungen (C4)



# 4. Vorstellung Richtprojekt

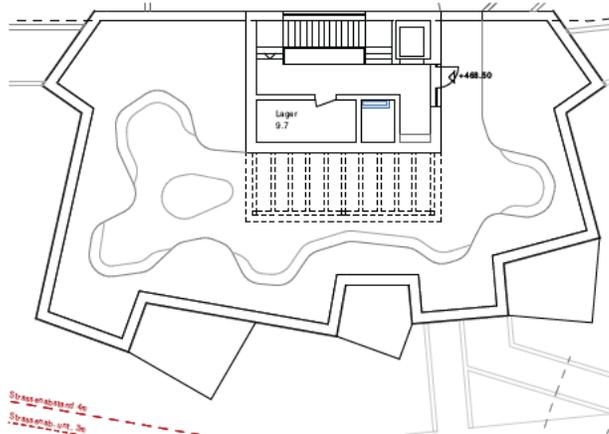
Umgebungsplanung • Teilprojekt West



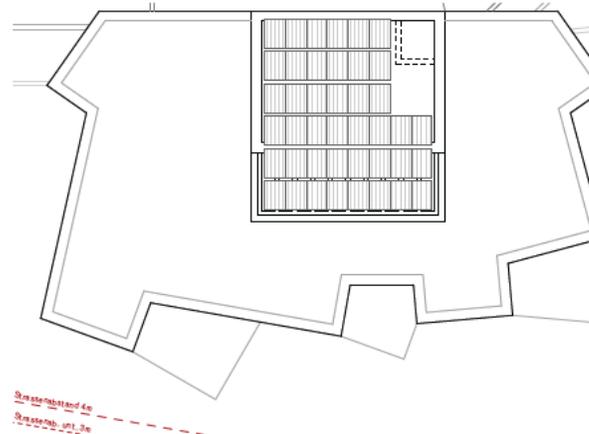
Situationsplan

# 4. Vorstellung Richtprojekt

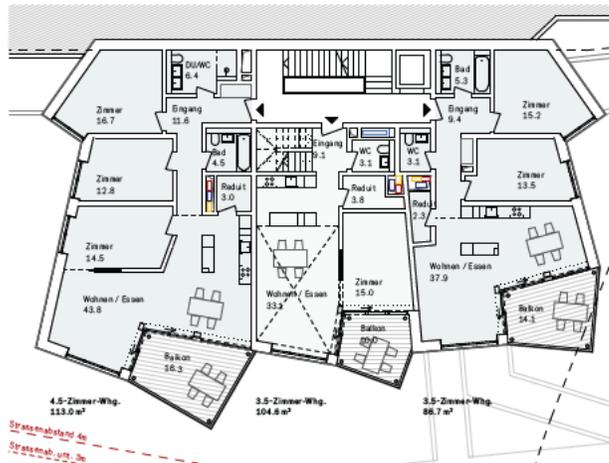
Grundrisse Wohnungen • Bizun AG, B3



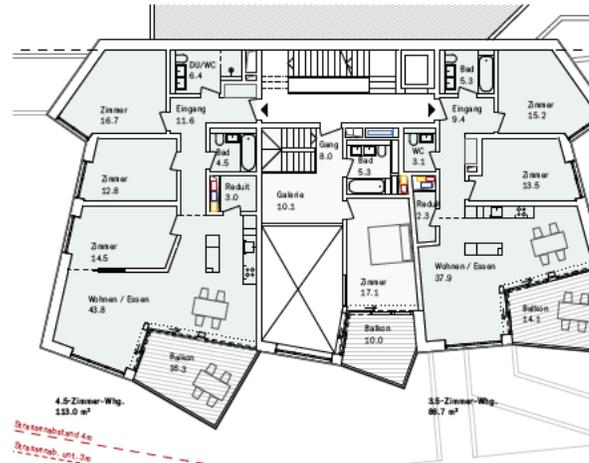
Attika - 1:200



Dachaufsicht - 1:200



3. Obergeschoss - 1:200



4. Obergeschoss - 1:200



# 4. Vorstellung Richtprojekt

Visualisierung Bitzistrasse Teilprojekt West • Stand Studienauftrag



Visualisierung Teilprojekt West

# 4. Vorstellung Richtprojekt

Umgebungsplanung • Teilprojekt West



Referenzbilder Dachterrassen



Referenzbilder Bepflanzung Fels



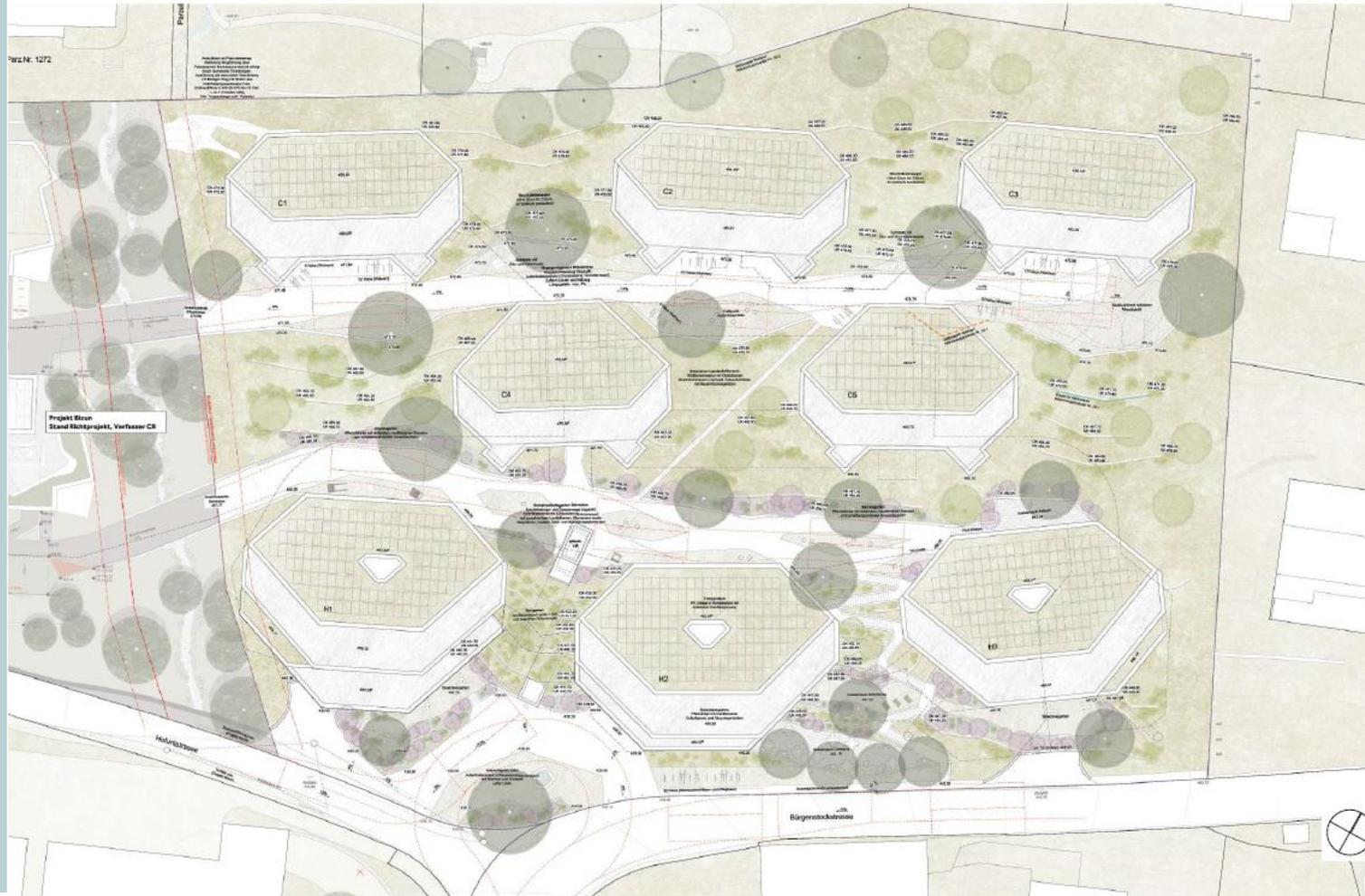
Referenzbilder Stützmauer



Referenzbilder Materialisierung

# 4. Vorstellung Richtprojekt

Umgebungsplanung • Teilprojekt Ost



Situationsplan

# 4. Vorstellung Richtprojekt

## Umgebungsplanung • Teilprojekt Ost



Referenzieller Schwergarten:  
 1. Einmalige Sichtbäume  
 2. Grasschichten mit Schafgarbe  
 3. Blühende Kletterpflanzen  
 4. Historische Gärten und Outdoorküche

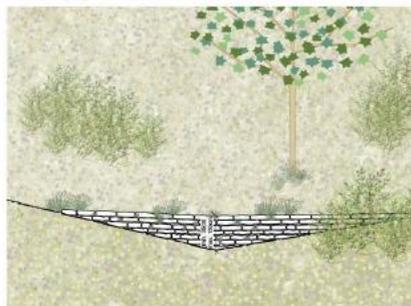


Referenzieller Landschaftsraum:  
 1. Strukturierte offene Trockenweide (Birkenstock)  
 2. Strukturierte Weide  
 3. Bruchsteinmauern  
 4. Mauerfliegengarten

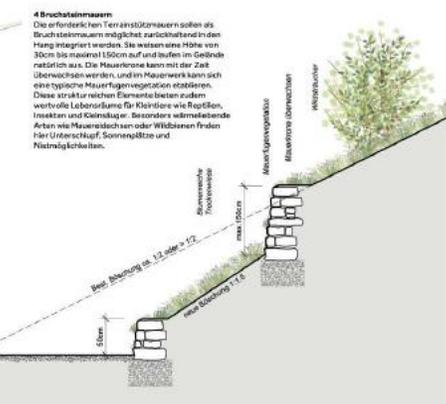
Konzept Umgebung



Visualisierungen Stützmauern und Begrünung im Landschaftsraum:  
 1. Stützmauern und Geländemodellierung zwischen Gebäuden C2 und C3  
 2. Stützmauern und Begrünungsoberfläche zwischen Gebäuden A1 und A2  
 3. Gelände- und Stützmauern zwischen Gebäuden B1 und B2  
 4. Gelände- und Stützmauern zwischen Gebäuden B3 und B4  
 (Anm.: Die Abkürzung Stützmauern A1 + A2 + A3 + A4 ist eine vereinfachte Darstellung für die Abgrenzung der Bereiche)



Ansicht Bruchsteinmauer im Geländeentwurf-Prinzip



4 Bruchsteinmauern  
 Die erforderlichen Terranstützmauern sollen als Bruchsteinmauern möglichst zurückhaltend in den Hang integriert werden. Sie weisen eine Höhe von 30cm bis maximal 150cm auf und laufen im Gelände natürlich aus. Die Mauerkrone kann mit der Zeit überwachsen werden, und im Mauerwerk kann sich eine typische Mauerfliegenvegetation etablieren. Diese strukturreichen Elemente bieten zudem wertvolle Lebensräume für Kleintiere wie Reptilien, Insekten und Kärlinsekten. Besonders winterlebende Arten wie Mauereichhörn oder Wildkatzen finden hier Unterschlupf, Sonnengelände und Nistmöglichkeiten.

# 5. Gestaltungsplan - Stand Vorprüfung

## **Ziel:**

- rechtliche Sicherung des Richtprojektes und der übergeordneten Rahmenbedingungen
- Spielraum für Bauprojekt lassen

## **Verbindliche Instrumente**

- Situationsplan 1:500
- Sonderbauvorschriften

## **Wegleitend/Orientierend:**

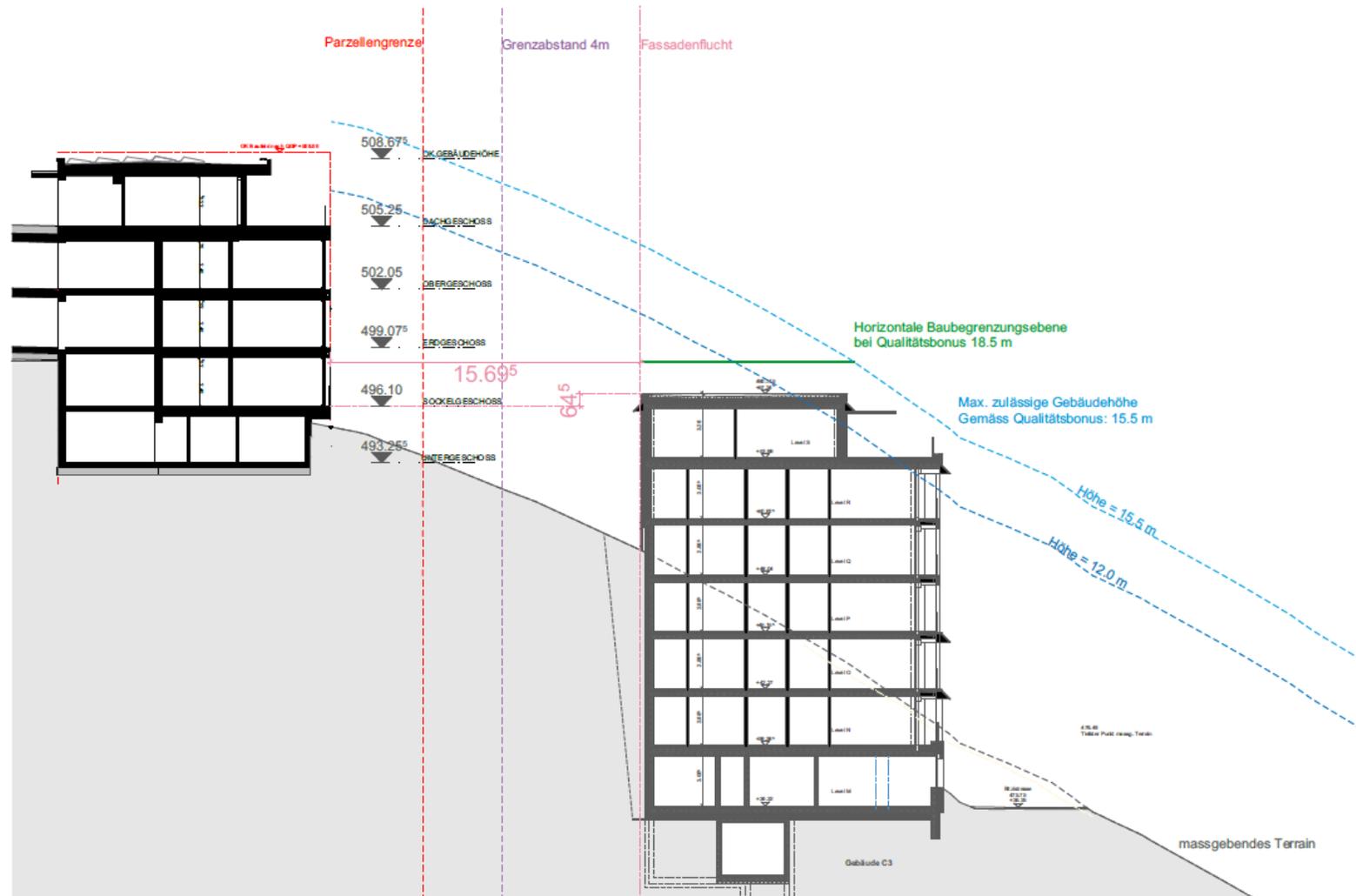
- Richtprojekte
- Fachgutachten (Energie, Mobilität, Lärm)
- Planungsbericht

# 5. Gestaltungsplan

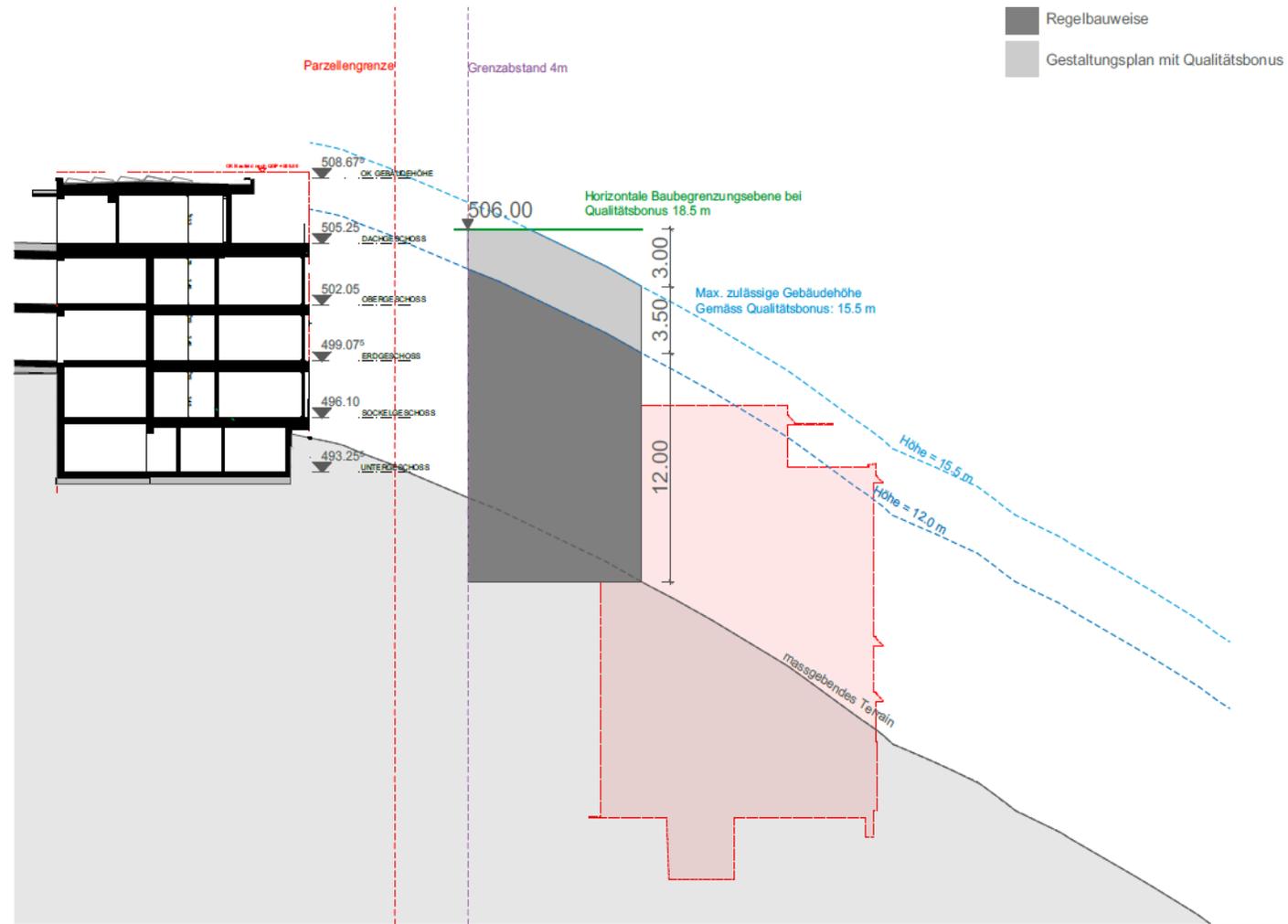
- Baubereiche / Setzung und Form der Bauten
- Rückversatz / Attika
- Durchwegung
- Umgebungsbereiche (Bitziplatz, Gemeinschaftsflächen)
- Erschliessung / Parkierung



# 5. Gestaltungsplan - Schnitte



# 5. Gestaltungsplan - Schnitte

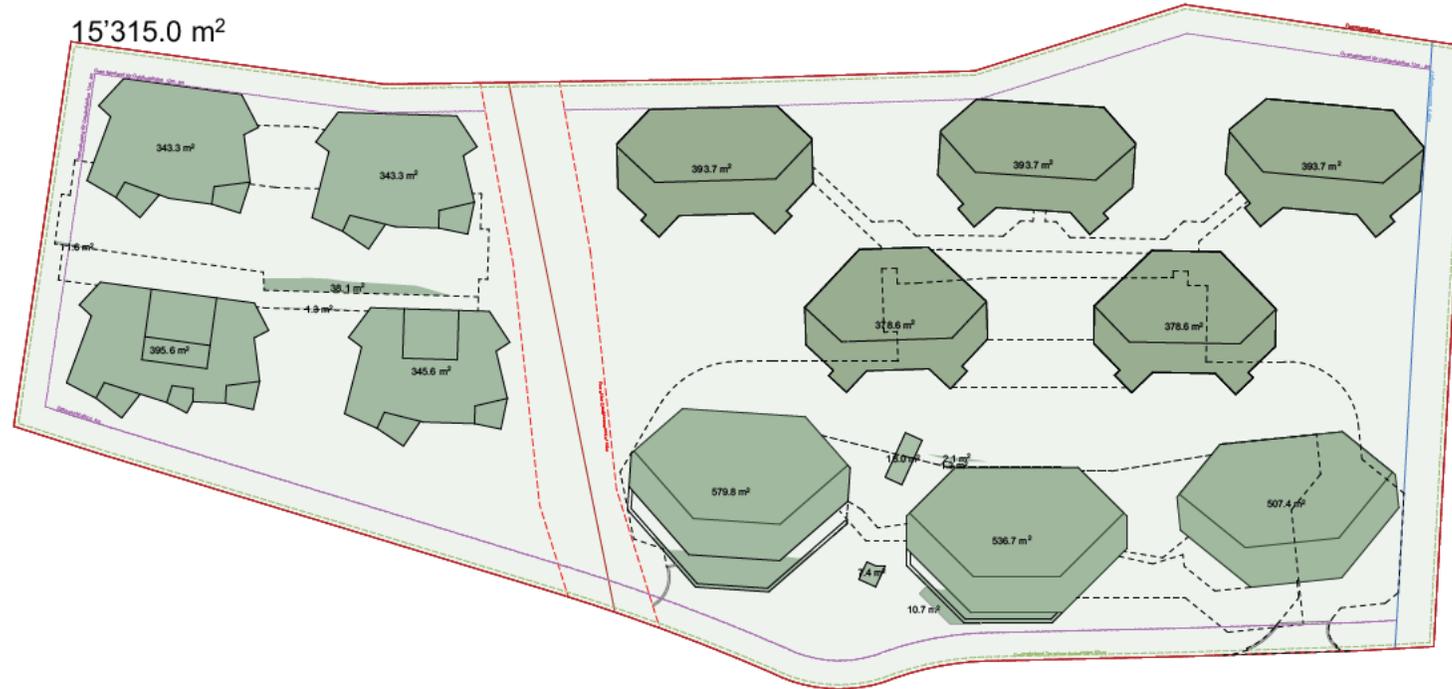


# 5. Gestaltungsplan

## **Sonderbauvorschriften:**

- **Einleitende Bestimmungen inkl. Abweichungen von Bauordnung**
- **Art und Mass der baulichen Nutzung**
  - Nutzung gemäss BZR
  - aGbF vorgegeben pro Baubereich, Gesamthöhe vorgegeben
  - Abgrabungsausnahme für Bitziplatz nach Art. 99 PBG
  - Materialisierung / Gestaltung / Dach
- **Umgebung und Freiraum**
  - Grundsatzqualitäten gesichert, Bepflanzung, Private Aussenräume, Bitziplatz, Terrassen, Bachraum
- **Erschliessung- und Parkierung**
  - Autofreies Quartier (nur Blaulicht zulässig), Ansonsten in TG, öff. Fusswege gesichert

# 5. Gestaltungsplan - Überbauungsziffer



Überbauungsziffer = anrechenbare Gebäudefläche / anrechenbare Grundstücksfläche

$$5'070.50 \text{ m}^2 / 15'315.0 \text{ m}^2 = 0.33$$

maximale Überbauungsziffer: 0.37

$$15'315 \text{ m}^2 \times 0.37 = 5'667 \text{ m}^2$$

Reserve:

$$5'667 \text{ m}^2 - 5'070.50 \text{ m}^2 = 596.5 \text{ m}^2$$



# 5. Gestaltungsplan

## Sonderbauvorschriften:

- **Umwelt und Energie**
  - Lärmnachweis (keine Probleme)
  - Energie und Klima gemäss Kantonalen Vorgaben, SNBS Areal, Anschluss Wärmeverbund (wenn möglich)
  - Entsorgung
  - Retention (Technisch, 90% Rückhalt)
- **Schlussbestimmungen**
  - Ausnahmen, Dienstbarkeiten, Inkraftsetzung

# 6. Ausblick und Schlusswort - Nächste Schritte

2025

2026

Finalisierung und ggf.  
Anpassung des  
Richtprojekts

Erarbeitung  
Gestaltungsplan

Formelles  
Verfahren

Kantonale  
Vorprüfung und  
Mitwirkung

Überarbeitung 2  
Monaten  
Gestaltungsplan

Öffentliche  
Auflage

Beschluss  
Gestaltungsplan

Genehmigungs-  
verfahren

2027

**Ausarbeitung Bauprojekt, Baueingabe und Baustart**

# 6. Ausblick und Schlusswort

- Wir stehen Ihnen jetzt gerne zum informellen Austausch weiterhin zur Verfügung
- Beachten Sie die Informationen auf den Stellwänden
- Selbstverständlich beantworten wir Ihre Fragen
- Weitere Informationen werden wieder folgen

Besten Dank Ihnen für Ihr Interesse

Kommen Sie gut nach Hause. Bis zum nächsten Mal.

