

Frauenfeld, 8. April 2014

Entscheid Nr. 25

0217/2013/DBU/ARE

Politische Gemeinde Arbon

- Zonenplanänderung ZiK ZaK ZuK
- Aufhebung Gestaltungsplan IVECO
- Aufhebung Gestaltungsplan Saurer Werk I
- Gestaltungsplan ZiK ZaK ZuK - IVECO

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Die vom Stadtrat Arbon am 14. Mai 2012 und 21. Oktober 2013 erlassene Zonenplanänderung ZiK ZaK ZuK wird mit Hinweisvermerk betreffend Zonenbezeichnung genehmigt.
2. Die vom Stadtrat Arbon am 3. Dezember 2012 erlassenen Aufhebungen der Gestaltungspläne Saurer Werk I (RRB Nr. 437 vom 23.04.1996) und IVECO (DBU-Entscheid Nr. 229 vom 24.03.1999) werden genehmigt.
3. Der vom Stadtrat Arbon am 3. Dezember 2012 erlassene Gestaltungsplan ZiK ZaK ZuK - IVECO wird **mit Ausnahme** von:
 - „unterer Bezugspunkt in Meter über Meer“ und „max. Gebäudehöhe in Meter über Meer“ gemäss Tabelle des Art. 7 SBV
 - Art. 7 Abs. 4 SBV
 - Art. 12 Abs. 2 SBV
 - Art. 12 Abs. 5 Satz 3 SBV
 - Art. 16 Abs. 3 SBVsowie mit Hinweisvermerken zu den Baubereichen F der Tabelle des Art. 7 SBV und zur Überprüfung des Schutzstatus der Gebäude Assek.-Nr. 225 und 1986 (Art. 9 und Art. 10 SBV) genehmigt.
4. Mitteilung an:
 - Stadtrat Arbon, Stadthaus, Hauptstrasse 12, 9320 Arbon, unter Beilage von drei Exemplaren Zonenplanänderung ZiK ZaK ZuK und vier Exemplaren Gestaltungsplan ZiK ZaK ZuK - IVECO, je mit Genehmigungs-, Nichtgenehmigungs- und Hinweisvermerk (chargé)
 - Amt für Archäologie
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Umwelt
 - Amt für Wirtschaft und Arbeit, Arbeitsinspektorat

- Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
- Hochbauamt
- Tiefbauamt
- Grundbuchamt Arbon, Walhallastrasse 2, 9320 Arbon
- Amt für Raumentwicklung, unter Beilage von zwei Exemplaren Zonenplanänderung ZiK ZaK ZuK und einem Gestaltungsplan ZiK ZaK ZuK - IVECO, je mit Genehmigungs-, Nichtgenehmigungs- und Hinweisvermerk sowie der übrigen Akten

Erwägungen:

Mit Schreiben vom 3. Dezember 2013 ersucht die Politische Gemeinde Arbon um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlagen. Seit dem 1. Januar 2013 ist ein neues Planungs- und Baugesetz (PBG; SR 700) in Kraft. Gemäss der Übergangsbestimmung von § 121 PBG sind bei Inkrafttreten dieses Gesetzes hängige Planungen nach altem Recht zu beurteilen. Da die Planaufgabe des Gestaltungsplans ZiK ZaK ZuK - IVECO noch vor dem 1. Januar 2013 erfolgte, ist dieser nach dem bis zum 31. Dezember 2012 gültigen Planungs- und Baugesetz (aPBG) zu beurteilen. Die Auflage der Zonenplanänderung ZiK ZaK ZuK erfolgte hingegen nach dem 1. Januar 2013. Die Zonenplanänderung ist folglich nach dem neuen Planungs- und Baugesetz (PBG) zu beurteilen. Mit Bericht vom 26. Januar 2012 hat das Amt für Raumentwicklung den Gestaltungsplan ZiK ZaK ZuK - IVECO vorgeprüft.

Die zur Genehmigung eingereichten Vorlagen betreffen ein Gebiet im Ortskern der Stadt Arbon. Im Übergang zwischen der Altstadt und der Seepromenade befindet sich das Gebiet an einer städtebaulich empfindlichen Lage. Es umfasst das Werkareal der IVECO Motorenforschung AG und das Areal der ZiK Immo AG und ist bereits weitgehend überbaut.

Die beiden rechtsgültigen Gestaltungspläne „Saurer Werk I“ aus dem Jahr 1996 und „IVECO“ aus dem Jahr 1999 werden aufgehoben und durch den Gestaltungsplan ZiK ZaK ZuK - IVECO, welcher den heutigen Verhältnissen und Ansprüchen entspricht, ersetzt. Zu den Aufhebungen des Gestaltungsplans Saurer Werk I und Gestaltungsplans IVECO fehlen die entsprechenden Deckblätter. Diese sind umgehend dem Amt für Raumentwicklung nachzureichen.

Die bestehende Bebauung und insbesondere das dem Gestaltungsplan zugrundeliegende Entwicklungskonzept bedingen die Zonenplanänderung ZiK ZaK ZuK.

Zonenplanänderung ZiK ZaK ZuK

Am 14. Mai 2012 hat der Stadtrat Arbon die Revision der Nutzungsplanung beschlossen. Diese sieht für das Areal der ZiK Immo AG und einen Teil des Areals der IVECO Motorenforschung AG die Umzonung in die Zentrumszone mittlerer Baudichte Z-m vor. Aufgrund von Verzögerungen bei der Revision der Nutzungsplanung, hat sich der Stadt-

rat dazu entschieden, für das betroffene Gebiet die Zonenplanänderung ZiK ZaK ZuK erarbeiten zu lassen. Die Zonenplanänderung ZiK ZaK ZuK wurde vom Stadtrat Arbon am 21. Oktober 2013 als geringfügige Änderung im Sinne von § 4 Abs. 2 PBG beschlossen. Mit der vorliegenden Zonenplanänderung ZiK ZaK ZuK wird die Grundlage für den Gestaltungsplan ZiK ZaK ZuK - IVECO geschaffen. Den eingereichten Unterlagen zufolge sollen die der Wohn- und Gewerbezone hohe Baudichte WG-h zugehörigen Parzellen Nrn. 4000, 4081 und 2660 (teilweise) und die der Industriezone I zugehörigen Parzellen Nrn. 2660 (teilweise) und 3698 (teilweise) der Zentrumszone mittlerer Baudichte Z-m zugewiesen werden. Der von der Zonenplanänderung betroffene Teilbereich der Parzelle Nr. 3698 wird zudem mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert.

Mit Schreiben vom 25. März 2014 bestätigt die Abteilung Bau der Stadt Arbon, dass sich bei dieser Zonenplanänderung ein Fehler eingeschlichen habe. Wie soeben erläutert, wurden die der Wohn- und Gewerbezone hohe Baudichte WG-h zugehörigen Parzellen Nrn. 4000, 4081 und 2660 (teilweise) und die der Industriezone I zugehörigen Parzellen Nrn. 2660 (teilweise) und 3698 (teilweise) in die Zentrumszone für mittlere Baudichte Z-m umgezont. Die Zonenbezeichnung Zentrumszone für mittlere Baudichte Z-m entstammt der laufenden Ortsplanungsrevision. Zum heutigen Zeitpunkt gibt es im Baureglement jedoch noch keine Regelungen zur Zentrumszone für mittlere Baudichte Z-m.

Gemäss Schreiben vom 25. März 2014 entsprechen die inskünftigen Bestimmungen der Zentrumszone für mittlere Baudichte Z-m denjenigen der gemäss heute rechtsgültigem Baureglement bestehenden Zentrumszone Z.

Dementsprechend gelten gemäss Gemeindebehörde für die Zentrumszone Z-m die heutigen Baureglementsbestimmungen der Zentrumszone Z. Die Zonenplanänderung wird diesbezüglich mit einem Hinweisvermerk versehen.

Aufhebungen Gestaltungsplan Saurer Werk I und Gestaltungsplan IVECO

Der für die Parzellen Nrn. 2660, 4000 und 4081 geltende Gestaltungsplan Saurer Werk I wurde mit Regierungsratsbeschluss Nr. 437 am 23. April 1996 genehmigt. Der für die Parzelle Nr. 3698 geltende Gestaltungsplan IVECO wurde mit DBU-Entscheidung Nr. 229 vom 24. März 1999 genehmigt.

Diese beiden Gestaltungspläne werden aufgehoben und durch den Gestaltungsplan ZiK ZaK ZuK - IVECO ersetzt. Im Planungsbericht werden die veränderten Verhältnisse gemäss Art. 21 Abs. 2 RPG nicht erläutert. Es wird auf das übergeordnete Interesse an der Aufhebung der Gestaltungspläne Saurer Werk I und IVECO verwiesen, da dadurch die Entwicklung des Areals zwischen Altstadt und dem Bodensee, mit dem auf die heutigen Bedürfnisse zugeschnittenen Gestaltungsplan ZiK ZaK ZuK - IVECO sichergestellt werden kann. Trotz der dürftigen Ausführungen im Planungsbericht und der fehlenden formellen Publikation zur Aufhebung der beiden Gestaltungspläne, kann die Aufhebung der Gestaltungspläne Saurer Werk I und IVECO genehmigt werden.

Gestaltungsplan ZiK ZaK Zuk - IVECO

Wie bereits erwähnt wurde der Gestaltungsplans ZiK ZaK Zuk - IVECO vorgeprüft. Die Ausführungen der Vorprüfung wurden leider nur teilweise umgesetzt. Weshalb auf zum Teil wichtige Anpassungen verzichtet wurde, kann dem Planungsbericht nicht entnommen werden.

Gemäss Art. 2 der Sonderbauvorschriften (SBV) bezweckt der Gestaltungsplan ZiK ZaK Zuk - IVECO unter anderem die Umnutzung des Werkareals für zeitgemässe und standortgerechte Nutzungen sowie die Erhaltung des zeittypischen, industriellen Ausdrucks von einzelnen charakteristischen Baukörpern. Ferner bezweckt der Gestaltungsplan eine attraktive Durchlässigkeit für den Langsamverkehr sowie eine alternative Verkehrserschliessung für die Baubereiche D und E.

Die ausgeschiedenen Baubereiche orientieren sich in erster Linie am historischen Gebäudebestand. Neben der zulässigen Gebäudehöhe wird für einzelne Baubereiche zudem die maximal mögliche Bruttogeschossfläche festgesetzt. Weiter wird für gewisse Baubereiche aus städtebaulichen Gründen eine Minimalhöhe des Erdgeschosses bestimmt. Ausserdem wird durch die Schaffung von öffentlichem Freiraum die Verbindung zwischen dem Seeufer und der Altstadt sichergestellt. Die eingetragenen öffentlichen Bereiche im Gestaltungsplan dienen den Bewohnern und Angestellten des Areals gleichermassen wie der Bevölkerung und den Besuchern der Stadt Arbon. Um die angestrebte innerstädtische Dichte der Bebauung zu erreichen, werden die erforderlichen Autoabstellplätze grösstenteils in Sammelgaragen angeordnet. Die gewählten Massnahmen im Gestaltungsplan ZiK ZaK Zuk - IVECO scheinen sachgerecht auf die Zielsetzung abgestimmt zu sein.

Im Gestaltungsplan ZiK ZaK Zuk - IVECO werden die Bestimmungen der Regelbauweise teilweise massiv überschritten (Gebäudehöhe, Gebäudelänge, Mindestabstände, Ausnützungsziffer). Von der Regelbauweise kann gemäss § 19 Abs. 2 aPBG nur abgewichen werden, wenn durch die Abweichungen gesamthaft ein besseres architektonisches und ortsbauliches Ergebnis erzielt wird und dieses im öffentlichen Interesse liegt. Aufgrund des Hinweises in der Vorprüfung betreffend der diesbezüglich mangelhaften Ausführungen wurde der Planungsbericht ergänzt. Nichtsdestotrotz sind die Erläuterungen und Begründungen zu den Abweichungen von der Regelbauweise, dem besseren architektonischen und ortsbaulichen Ergebnis und dem öffentlichen Interesse bescheiden. Auch auf die gewünschte Zusammenstellung in Listenform, mit sämtlichen positiven und negativen Abweichungen, wurde kommentarlos verzichtet.

Wie erwähnt sind die Abweichungen bezüglich Ausnützung und maximale Gebäudehöhe gegenüber der Regelbauweise beträchtlich. Jedoch handelt es sich bei dem vorliegenden Gestaltungsplangebiet nicht um ein gewöhnliches Neubaugebiet. Die bestehenden grossvolumigen Bauten entsprechen der industriellen Entwicklung zu Beginn des 20. Jahrhunderts und weisen eine überdurchschnittliche Baudichte auf. Entsprechend sprengen bereits die bestehenden Bauten die Bestimmungen der heute rechtsgültigen Zonen. Damit diese Bauten und Anlagen in ihrem architektonischen Ausdruck



und in ihren Volumen erhalten und zweckmässig ergänzt werden können, ist es nachvollziehbar, dass solch deutliche Abweichungen von der Regelbauweise notwendig sind.

Im Sinne einer haushälterischen Bodennutzung und in Anbetracht dessen, dass bereits die heutigen Gebäudevolumen die Regelbauweise überschreiten, können die Abweichungen trotz mangelhaftem Nachweis gemäss Art. 19 Abs. 2 aPBG an diesem Standort akzeptiert werden.

Der im Rahmen der Vorprüfung angeregte Verzicht auf das Attikageschoss und die Unterschutzstellung des ZiK-Gebäudes wurden nicht berücksichtigt. Aufgrund der Ausführungen im Planungsbericht kann das Attikageschoss akzeptiert werden. Bezüglich der Unterschutzstellung weist das Amt für Denkmalpflege in seiner Stellungnahme vom 23. Dezember 2013 darauf hin, dass die Klärung des Schutzstatus verschiedener Bauten im Areal noch ausstehend sei. Vor einem künftigen Baubewilligungsverfahren betreffend die beiden Hauptbauten Assek.-Nr. 225 und 1986, ist deren Schutzstatus zu überprüfen. Die Art. 9 und 10 SBV (Baubereiche B und C) werden diesbezüglich mit einem Hinweisvermerk versehen.

Gestaltungsplan ZiK Zak Zuk - IVECO: Sonderbauvorschriften

Gemäss Art. 7 Abs. 4 SBV gewährt die Gemeinde unter bestimmten Voraussetzungen eine Mehrnutzung von 0.10, welche im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zugesichert werden würde. Mittels Gestaltungsplan kann unter bestimmten Voraussetzungen von der Regelbauweise abgewichen werden (§ 19 Abs. 2 aPBG). Aus Gründen der Rechtssicherheit kann es allerdings nicht angehen, dies im Gestaltungsplan quasi bloss „in Aussicht zu stellen“ und den definitiven Entscheid hierüber vom Baugesuch abhängig zu machen. Sonderbauvorschriften enthalten grundeigentümergebündelte Anordnungen. Entweder wird die Mehrnutzung gewährt oder nicht. Art. 7 Abs. 4 SBV ist nicht hinreichend bestimmt und kann deshalb nicht genehmigt werden.

§ 8 aPBV regelt die Art und Weise, wie die Höhe eines Gebäudes gemessen wird. Wird die Gebäudehöhe wie vorliegend in Metern festgelegt, ist die maximale Höhendifferenz zwischen der Schnittlinie der Dachfläche mit der Fassadenfläche und in der Regel dem gewachsenen Terrain massgebend.

Im Gestaltungsplan ZiK Zak Zuk - IVECO werden neben der Gebäudehöhe zusätzlich ein unterer Bezugspunkt in m.ü.M. und für die maximale Höhe von Gebäuden Koten in m.ü.M. festgelegt. Die genannten unteren Bezugspunkte entsprechen jedoch nur teilweise dem gewachsenen Terrain. Zudem legen die Baubereiche lediglich die maximale horizontale Ausdehnung der Hochbauten fest, weshalb auch die Festlegung von Schnittpunkten Baubereich mit gewachsenen Terrain keine abschliessenden Rückschlüsse über das Terrain bei den Fassaden erlaubt.

Die vorgenommene Festlegung von unteren Bezugspunkten in m.ü.M. und Koten für die maximale Höhe von Gebäuden in m.ü.M. widerspricht der gemäss § 8 aPBV zulässigen

6/7

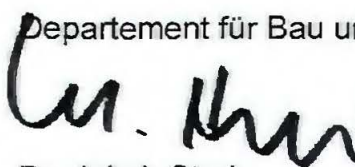
Messweise der Gebäudehöhe. Die in der Tabelle des Art. 7 SBV und im Situationsplan 1:500 festgelegten unteren Bezugspunkte in Meter über Meer und die max. Gebäudehöhe in Form einer Kote in Meter über Meer können deshalb nicht genehmigt werden. Die zulässigen Höhenmasse sind durch die max. Gebäudehöhe in Meter gemäss Tabelle in Art. 7 SBV und der anzuwendenden Messweise nach § 8 Abs. 1 aPBV festgelegt.

Gemäss dem Situationsplan 1:500 und Art. 12 SBV werden die Baubereiche F nach den Nummern 1, 2.1, 2.2, 3 und 4 unterschieden. In der Tabelle des Art. 7 SBV ist der Baubereich F3 fälschlicherweise mit der Nummer 5 bezeichnet. Diesbezüglich wird die Tabelle mit einem Hinweisvermerk versehen.

Für den Baubereich F4 wird keine max. Gebäudehöhe in Metern festgelegt. Gemäss Art. 12 Abs. 5 Satz 4 sind im vorgenannten Baubereich 3 Geschosse mit Dachaufbau oder 4 Geschosse mit Flachdach ohne Attikageschoss zulässig. Der Verweis auf die Höhen der umliegenden Gebäude (Art. 12 Abs. 5 Satz 3) ist jedoch keine mit § 8 aPBV korrespondierende Messweise. Entsprechend den vorgängigen Ausführungen zur zulässigen Messweise der Gebäudehöhe gemäss § 8 aPBV kann Art. 12 Abs. 5 Satz 3 deshalb nicht genehmigt werden.

In Art. 12 Abs. 2 und Art. 16 Abs. 3 SBV wird für die Bebauung des Baubereichs F1 sowie für die Umgebungsgestaltung die Durchführung eines Konkurrenzverfahrens festgelegt. Der mögliche Inhalt eines Gestaltungsplanes ergibt sich aus der abschliessenden Aufzählung von § 19 Abs. 1 aPBG. Die Verpflichtung zur Durchführung eines Konkurrenzverfahrens gehört jedoch nicht dazu und verstösst somit gegen übergeordnetes Recht. Dementsprechend können Art. 12 Abs. 2 und Art. 16 Abs. 3 SBV nicht genehmigt werden.

Im Übrigen haben im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung die einbezogenen Fachstellen keine weiteren grundsätzlichen Vorbehalte gegen den Gestaltungsplan ZiK ZaK ZuK - IVECO angebracht. Die Vorlage entspricht den Anforderungen von § 33 Abs. 1 aPBG und kann genehmigt werden.

Departement für Bau und Umwelt

Dr. Jakob Stark


7/7

Rechtsmittel:

Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen beim Verwaltungsgericht des Kantons Thurgau, 8570 Weinfelden, Beschwerde geführt werden. Diese hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten. Sie ist im Doppel unter Beilage des angefochtenen Entscheides einzureichen.

Expediert: **- 8. April 2014**