

Frauenfeld, 14. Dezember 2015

Entscheid Nr. 70

0003/2015/DBU/ARE

Politische Gemeinde Arbon Änderung Gestaltungsplan Saurer WerkZwei

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Die vom Stadtrat Arbon am 3. Dezember 2012 / 23. Juni 2014 / 6. Juli 2015 beschlossene Änderung des Gestaltungsplans Saurer WerkZwei wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Stadtrat Arbon, Stadthaus, Hauptstrasse 12, 9320 Arbon, unter Beilage von drei Exemplaren der Änderung des Gestaltungsplans Saurer WerkZwei, je mit Genehmigungsvermerken sowie einem Exemplar der Stellungnahme Amt für Umwelt, Abt. Abfall und Boden, vom 16. Februar 2015 (chargé)
 - Thurgauer Heimatschutz, Schützenstrasse 28, Postfach 299, 8570 Weinfelden
 - Strittmatter Partner AG, Vadianstrasse 37, 9000 St. Gallen
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Umwelt
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Hochbauamt
 - Tiefbauamt
 - Amt für Raumentwicklung, unter Beilage von einer Änderung des Gestaltungsplans Saurer WerkZwei, je mit Vermerken analog der Gemeindedossiers sowie der übrigen Akten

Erwägungen:

Im Dezember 2014 ersucht der Stadtrat Arbon um Genehmigung einer Änderung des Gestaltungsplans Saurer WerkZwei. Der Entwurf dieser Planänderung wurde vom Amt für Raumentwicklung mit Bericht vom 25. September 2012 vorgeprüft. Zudem war die Änderung des Gestaltungsrichtplans Saurer WerkZwei-Schöntal (genehmigt mit DBU-Entscheid Nr. 61 vom 10.08.2007) ebenfalls Gegenstand der vorgenannten Vorprüfung. Die Änderung des Gestaltungsrichtplans ist jedoch nicht Teil des vorliegenden Genehmigungsverfahrens. Die Änderung des Gestaltungsrichtplans ist zwar beim Stadtrat Arbon mit Entscheid vom 16. Juni 2014 bereits beschlossen worden. Auch wurde ein Be-

kanntmachungsverfahren durchgeführt. Zum Zeitpunkt des Genehmigungsgesuchs war das Bekanntmachungsverfahren in der von der Änderung des Gestaltungsrichtplans ebenfalls betroffenen Gemeinde Steinach noch ausstehend. Im Juni 2015 hat der Gemeinderat Steinach die Änderung des Gestaltungsrichtplans ebenfalls beschlossen und zur Bekanntmachung freigegeben. Wir gehen davon aus, dass zeitnah auch das Gesuch um Genehmigung der Änderung des Gestaltungsrichtplans beim Departement für Bau und Umwelt eingereicht wird.

Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann gefolgert werden, dass das Verfahren für die Änderung des Gestaltungsplans Saurer WerkZwei ordnungsmässig durchgeführt wurde.

Gestaltungsplanänderung

Das Departement für Bau und Umwelt genehmigte den Gestaltungsplan Saurer WerkZwei mit Entscheid Nr. 61 vom 10. August 2007. Mit der zur Genehmigung eingereichten **Änderung des Gestaltungsplan Saurer WerkZwei** (nachfolgend: Gestaltungsplanänderung) sollen die bisherigen Strassenführungen an die neue Linienführung der Kantonsstrasse (NLK) angepasst werden. Ferner begründet sich die Gestaltungsplanänderung durch eine Verschiebung der Personenunterführung und des Bushofs. Infolge neuerer Erkenntnisse wurden die Baufelder A und M angepasst. Im Bereich des Heizkraftwerks wird neu ein Baufeld O ausgeschieden. Nach Möglichkeit soll das Heizkraftwerk erhalten und für öffentliche Interessen genutzt werden. Neu ist entlang der Aach eine Spezialbaulinie und im Bereich des Hamelplatzes eine Pflichtbaulinie vorgesehen. Ferner sollen die Sonderbauvorschriften geändert werden. Weitere Angaben zum Verständnis der Gestaltungsplanänderung enthält der Planungsbericht.

Auf dem Saurer WerkZwei-Areal stehen diverse Bauten, die gemäss Stellungnahme des Amtes für Denkmalpflege vom 15. Juli 2015 zu erhalten sind. Durch die Gestaltungsplanänderung werden neu das Presswerk-Gebäude (Baufeld A) sowie der Kopfbau des Arbomecgebäudes (Baufeld K) als „erhaltenswerte Bauten“ eingestuft. Aus kantonaler Sicht ist dies zu begrüßen.

Im rechtskräftigen Gestaltungsplan ist bereits die Textilmaschinen-Montagehalle (Baufeld H) als „erhaltenswerte Baute“ eingestuft worden. Diesbezüglich merkt das Amt für Denkmalpflege an, dass der konkrete Schutzzumfang noch mit der Eigentümerschaft geklärt werden müsse.

Das Amt für Denkmalpflege bemerkt, dass es für das schützenswerte Presswerk nicht von Vorteil sei, dass im Westen an die historische Fassade angebaut werden dürfe (Baufeld A2). Das jetzt dort bereits in Bau befindliche Vorhaben setze sich zwar davon ab, komme aber dem Presswerk so nahe, dass die Tore des Presswerks für die vorgesehene museale Nutzung der Halle (Saurer Oldtimerclub) von den Lastwagen nicht verwendet werden können. Ferner sei zu bemerken, dass die östliche Grenze des Baufelds F den historischen Bestand der historischen Textilmaschinen-Montagehalle (As-

sek. Nr. 346) nicht bedrängen dürfe. Sollte der bestehende Raum für die vorgesehene Strassenbreite nicht ausreichen, fordert das Amt für Denkmalpflege ein Zurückversetzen von Baufeld F auf die Flucht von Baufeld D und des Zentralmagazins.

Ferner ist mit der Gestaltungsplanänderung vorgesehen, den Status des Zentralmagazins (Baufeld J) als „erhaltenswerte Baute“ aufzuheben. Diese Aufhebung bedeutet indes nicht, dass die betroffene Baute ohne weiteres abgebrochen werden könnte. Viel mehr wurde in den Sonderbauvorschriften ein neuer Art. 9bis eingeführt, der besagt, dass u.a. auch bei der Baute im Baufeld J vor eingreifenden Umbauten bzw. vor einem allfälligen Abbruch ein qualifiziertes Verfahren unter Einbezug des Amtes für Denkmalpflege durchgeführt werden muss. Unter dieser Voraussetzung kann der Aufhebung des Eintrags „erhaltenswerte Baute“ beim Baufeld J zugestimmt werden.

Im Übrigen weist das Amt für Denkmalpflege darauf hin, dass sowohl betreffend der Textilmaschinen-Montagehalle als auch dem Zentralmagazin ein Unterhaltsbedarf bestehe. Von Seiten der Stadt sei sicherzustellen, dass der Unterhalt dieser Objekte gewährleistet bleibe und diese keinen weiteren Schaden nehmen.

Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters stehen zwei Wohnhäuser (Rietstrasse 6, Parzelle Nr. 2795 und Landquartstrasse 35, Parzelle Nr. 1828), die im Hinweisinventar des Amtes für Denkmalpflege als „wertvoll“ eingestuft sind. Bei einer solchen Einstufung handelt es sich um „potentielle“ Schutzobjekte. Der geänderte Gestaltungsplan enthält bezüglich dieser Bauten keine Regelungen. Dies ist insofern nachvollziehbar, zumal die Beurteilung ihrer Schutzwürdigkeit noch nicht abschliessend erfolgt ist (vgl. Stellungnahme Amt für Denkmalpflege vom 15.07.2015). Die Stadt Arbon wird aufgefordert, diese Beurteilung gemeinsam mit dem Amt für Denkmalpflege nachzuholen.

Das Amt für Denkmalpflege stellt fest, dass mit einem Bauprojekt der Arbomec-Kopfbau (Assek. Nr. 1920, Baufeld K) und die südlich anschliessende Halle (Assek. Nr. 1707, Baufeld K) erhalten und umgenutzt werden können. Als neue „erhaltenswerte Baute“ (Art. 9 SBV) werde im Gestaltungsplan indes nur der Kopfbau bezeichnet. Laut dem Amt für Denkmalpflege werde spätestens im Rahmen eines Beitragsgesuchs auch der Schutz der Halle Assek. Nr. 1707 geklärt werden müssen.

Im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung weist das Amt für Umwelt, Abteilung Wasserbau und Hydrometrie darauf hin, dass zur Zeit für die Aach, zwischen der Schöntalstrasse und der Seemündung, ein Hochwasserschutz- / Revitalisierungsprojekt in Ausarbeitung sei. Laut der erwähnten Fachstelle richten sich die Gewässerabstände für Fliessgewässer (wie der Aach) nach Art. 41a GSchV. Nach Art. 41a Abs. 2 lit. b GSchV betrage der minimale Gewässerraum (GR_{min}) für einen Bach von 2-15 m natürlicher Breite (S_n): 2.5-fache Breite der Gerinnesohle (S_n) plus 7 m. Die Aach weise im fraglichen Bereich gemäss der vorhandenen Ökomorphologiedaten eine Sohlenbreite von ca. 4.0 m auf. Da keine Breitenvariabilität vorhanden sei, werde die natürliche Soh-

lenbreite S_n wie folgt berechnet: $S_n = S_{vorh}$ multipliziert mit dem Faktor $2.0 = 4.0 \text{ m} \times 2.0 = 8.0 \text{ m}$. Demnach beträgt die minimale Gewässerraumbreite 27 m.

Sowohl im Gestaltungsplan wie im Plan "Änderung Gestaltungsplan" werde zwischen der Schöntalstrasse und der neuen Kantonsstrassenbrücke (Stickereistrasse) der notwendige Gewässerraum von min. 27 m Breite eingehalten. Dieser sei durch verschiedene Baulinien gesichert. Beim Stickereiplatz fehle indes die Gewässerraumsicherung mittels Baulinien. Dabei sei zwischen der Stickereistrasse und dem Bahntrasse die neue Ufergestaltung gemäss Bachprojekt zu berücksichtigen. Der minimale Gewässerraum von 13.5 m ab Bachmitte (= Parzellengrenze), resp. OK neu gestaltete Aachböschung müsse eingehalten werden. Der Gewässerraum sei auf der Arboner Seite mittels "Baulinie für Anlagen ebenerdig" zu sichern.

Um den Unterhalt an der Aach zu ermöglichen, müsse mindestens ein 3 m breiter Korridor von nicht ebenerdigen Anlagen freigehalten werden. Dies könne durch eine zusätzliche "Baulinie für Anlagen nicht ebenerdig" festgelegt werden.

Im Prüfbericht vom 25. September 2012 wurde auf die Notwendigkeit einer Abstandslinie von 3.0 m hingewiesen. Ohne ersichtlichen Grund hat die Stadt Arbon nun auf eine entsprechende Festlegung verzichtet. Die Stadt Arbon wird aufgefordert, zwecks Freihaltung des Gewässerraumes innert nützlicher Frist eine neue Baulinie für Anlagen festzulegen.

Wie aus der Stellungnahme des Amtes für Umwelt, Abteilung Abwasser und Anlagensicherheit vom 12. Februar 2015 hervorgeht, sei gemäss GEP für das Einzugsgebiet des Pumpwerks WerkZwei ein vollständiges Trennsystem vorgesehen. Bei Bauten innerhalb dieses Einzugsgebietes seien folgende Massnahmen umzusetzen: a) Umschlagplätze sind zu überdachen; b) Verschmutztes Regenabwasser ist dezentral zu behandeln (z.B. mittels Absorbersystemen). Auf Flächen, die an eine Regenabwasserkanalisation angeschlossen seien, dürften weder Reinigungsarbeiten noch Unterhalts- und Reparaturarbeiten an Fahrzeugen und Geräten vorgenommen werden. Ebenso seien der Umschlag und die Arbeiten mit wassergefährdenden Flüssigkeiten verboten. Das Ingenieurprojekt für die Kanalisation ist dem Amt für Umwelt separat zur Bewilligung einzureichen.

Das Amt für Umwelt, Abteilung Abfall und Boden, bemerkt, dass innerhalb des Gestaltungsplanperimeters drei im Kataster der belasteten Standorte des Kantons Thurgau (KbS) eingetragene Standorte bestehen. Diesbezüglich ist auf die beiliegende Stellungnahme vom 16. Februar 2015 zu verweisen.

Sonderbauvorschriften (SBV)

Art. 11 Abs. 4 SBV

Das Amt für Denkmalpflege und das Hochbauamt weisen darauf hin, dass ein Transfer von Bruttogeschossfläche nicht ohne sorgfältige Prüfung erfolgen dürfe. Werde Bruttogeschossfläche transferiert, müsse weiterhin der Umgebungsschutz der historischen Bebauung gewährleistet bleiben. Neue Baukörper seien städtebaulich auf den historischen Bestand abzustimmen. Dieser Vorgabe wird insofern Rechnung getragen, als dass mit den Transfers das Gesamtkonzept und die Erhaltung der erhaltenswerten Bauten nach Art. 9 SBV nicht nachteilig beeinträchtigt werden dürfe (Art. 11 Abs. 4 SBV). Um dies zu gewährleisten gilt es anhand von Modellstudien sorgfältig zu prüfen, ob Volumenvergrößerungen weder die städtebauliche Wirkung des Gesamtareals noch die Wirkung der einzelnen Kulturobjekte beeinträchtigen. Sämtliche Transfers und Volumenvergrößerungen sind mit dem Amt für Denkmalpflege abzusprechen. Unter Beachtung dieses Grundsatzes können die Änderungen in Art. 11 Abs. 4 SBV genehmigt werden.

Art. 22 SBV: Im Rahmen der Vorprüfung wurde darauf hingewiesen, dass für das Saurer WerkZwei -Areal eine geringe bis mittlere Hochwassergefährdung besteht. Um diesen Anforderungen gerecht zu werden, wurden die Sonderbauvorschriften angepasst. Unter anderem ist in Art. 22 Abs. 2 lit. c SBV geregelt, dass entsprechend dem Hochwasserspiegel der Aach bestehende Dämme zu erhöhen oder eine separate Mauer zu erstellen ist. Bis die Hochwasserschutzmassnahmen (Schutz vor einem einhundertjährlichen Hochwasserereignis) an der Aach vorliegen, bestehe gemäss dem Amt für Umwelt, Abt. Wasserbau und Hydrometrie weiterhin eine Hochwassergefährdung. Auch müsse mit Hochwasser vom See her gerechnet werden. Anlässlich einer Besprechung mit Vertretern der Gebäudeversicherung, der Eigentümerschaft, dem planenden Ingenieur für den Objektschutz und dem Amt für Umwelt, sei eine einzuhaltende minimale Höhe von 398.30 m.ü.M. in der Ebene der Arealüberbauung Saurer WerkZwei für Neubauten festgelegt worden. Am westlichen Planungsrand müsse diese Höhe separat bestimmt werden. Der Stadt Arbon wird empfohlen, die Sonderbauvorschriften gelegentlich mit den einzuhaltenden Mindestkoten zu ergänzen.

Zusammenfassend

Insgesamt ermöglicht die Gestaltungsplanänderung eine planerische Lösung, die neuen und auch geänderten Ansprüchen ans Saurer WerkZwei - Areal gerecht wird. Im weiteren Verfahren gilt es zudem, dem historischen Wert dieses Areals noch vermehrt Beachten zu schenken. In diesem Zusammenhang ist zu begrüssen, dass bei gewissen Um- und Ersatzbauten (Art. 9 bis SBV; Baufelder J, H, K sowie O), unter Einbezug des Amtes für Denkmalpflege, qualifizierte Verfahren durchgeführt werden sollen.

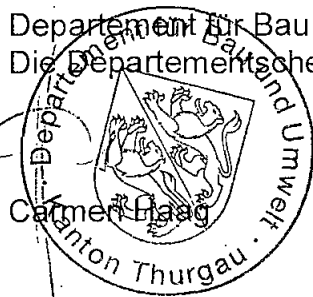


6/6

Die zur Genehmigung eingereichte Planänderung betrifft einen Gestaltungsplan, der vor Inkrafttreten des neuen Planungs- und Baugesetzes (nPBG, RB 700, in Kraft seit 1.1.2013) erlassen wurde. Die Planänderung gilt es somit nach dem alten Planungs- und Baugesetz (aPBG, RB 700, gültig bis 31.12.2012) zu beurteilen.

Die Änderung des Gestaltungsplans Saurer WerkZwei erfüllt die Anforderungen von § 33 Abs. 1 aPBG und kann genehmigt werden.

Departement für Bau und Umwelt
Die Departementschefin



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: **14. Dez. 2015**