

Frauenfeld, 25. Januar 2017

Entscheid Nr. 2

0203/2016/DBU/ARE

Politische Gemeinde Arbon

- Gestaltungsplan Königareal II

- Aufhebung Gestaltungsplan Königareal (genehmigt mit DBU-Entscheid Nr. 83 vom 26. November 2009)

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Stadtrat Arbon am 21. August 2016 beschlossene Gestaltungsplan Königareal II wird genehmigt.
2. Die vom Stadtrat Arbon am 21. August 2016 beschlossene Aufhebung des Gestaltungsplans Königareal (genehmigt mit DBU-Entscheid Nr. 83 vom 26. November 2009) wird genehmigt.
3. Mitteilung an:
 - Stadtrat Arbon, Stadthaus, Hauptstrasse 12, 9320 Arbon, unter Beilage von je drei Exemplaren des Gestaltungsplans Königareal II und der Aufhebung des Gestaltungsplans Königareal (genehmigt mit DBU-Entscheid Nr. 83 vom 26. November 2009), je mit den notwendigen Genehmigungs- und Hinweisvermerken (Plan und Legende: Referenzpunkte B 2 / Nordfassade, Art. 7 Abs. 3 SBV, Art. 9 SBV) (chargé)
 - Amt für Archäologie
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Umwelt
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Departement für Inneres und Volkswirtschaft, Abt. Energie
 - Hochbauamt
 - SBB AG, Immobilien, Immobilienrechte, Vulkanplatz 11, 8048 Zürich
 - Strittmatter Partner AG, Vadianstrasse 37, 9001 St. Gallen
 - Amt für Raumentwicklung, unter Beilage von je einem Gestaltungsplan Königareal II und der Aufhebung des Gestaltungsplans Königareal (genehmigt mit DBU-Entscheid Nr. 83 vom 26. November 2009), mit den Vermerken analog Gemeindeexemplare sowie der übrigen Akten

Beilage:

- Stellungnahme des Amtes für Umwelt vom 25. November 2016

Erwägungen:

Mit Schreiben vom 21. Oktober 2016 ersucht die Stadt Arbon um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlagen. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann gefolgert werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Gegen die erwähnten Vorlagen sind beim Departement für Bau und Umwelt keine Rekurse hängig. Der Entwurf des Gestaltungsplans Königareal II wurde vom Amt für Raumentwicklung mit Bericht vom 26. Oktober 2015 vorgeprüft.

Der **Gestaltungsplan Königareal II** betrifft das gleichnamige Gebiet, welches aus den Arealen „Rosengarten“ und „Rebhaldenhof“ besteht. Vom Gestaltungsplan einbezogen sind die Parzellen Nrn. 1673, 3742, 3135, 4211 und 1676. Gestützt auf das Siegerprojekt zu einem Studienauftrag wurde im Jahr 2009 der Gestaltungsplan Königareal erlassen. Das Departement für Bau und Umwelt genehmigte diesen Gestaltungsplan mit Entscheid Nr. 83 vom 26. November 2009. Der Gestaltungsplan bildet die planerische Grundlage für die Zentrumsüberbauung „Rosengarten“, welche zwischen 2010 und 2012 realisiert wurde. Diese Überbauung soll nun gegen Norden auf die Parzellen Nrn. 1673 und 3742 erweitert werden. Im rechtskräftigen Zonenplan ist das fragliche Gebiet der Zentrumszone hoher Dichte Z-h zugewiesen und mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Um die erwähnte bauliche Erweiterung zu ermöglichen, wurde laut Kapitel 1.1.4 des Planungsberichts eine Änderung resp. Ergänzung des rechtskräftigen Gestaltungsplans Königareal erwogen. Davon wurde indes abgesehen, um den bestehenden Gestaltungsplan im Sinne von § 122 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) an das neue Recht und die Interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) anzupassen. Der bisherige **Gestaltungsplan Königareal (2009)** wird gesamthaft **aufgehoben** und durch einen neuen Gestaltungsplan ersetzt. Aus kantonaler Sicht wird dieses Vorgehen als zweckmässig eingestuft.

Nach Art. 1 der Sonderbauvorschriften (SBV) besteht der Gestaltungsplan aus einer Karte 1:500, Beilageplänen und Sonderbauvorschriften. Davon gehören zum allgemeinverbindlichen Inhalt die in der Planlegende bezeichneten Festlegungen, die Sonderbauvorschriften sowie die Inhalte der Beilagendossiers „Zentrumsüberbauung Rosengarten“ und „Rebhaldenhof“, soweit in den Sonderbauvorschriften erwähnt. Zur Erläuterung des Gestaltungsplans dient ein Planungsbericht. Nach Art. 2 SBV bezweckt der Gestaltungsplan eine gute Ortsbauliche und architektonische Einbindung des Areals in das Stadtgefüge. Namentlich wird ein Bebauungskonzept angestrebt, welches angemessen auf die zentrale städtische Situation reagiert. Zudem soll der Gestaltungsplan durch die Schaffung einer charakteristischen Standortqualität einen hohen Wohnwert sicherstellen und die Erschliessung auf die Linienführung der Kantonsstrasse NLK abstimmen. Mit Blick auf § 23 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) ist der Zweckartikel insgesamt sachgerecht und auf die Ortsbauliche Lage abgestimmt.

Dem Gestaltungsplan Königareal II resp. den Überbauungen „Rebhaldenhof / Rosengarten“ liegt ein Gesamtkonzept zu Grunde. Aus Sicht des Hochbauamtes resultiert ein Bebauungskonzept, welches zusammen mit dem bereits realisierten Projekt „Rosengarten“ zu einer in sich kohärenten Gesamtanlage im innerstädtischen Bereich von Arbon führt. Das Hochbauamt empfiehlt, im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein besonderes Augenmerk auf die Materialisierung und Farbgebung zu legen (Bemusterung). Demnach sollten der „Rosengarten“ und der „Rebhaldenhof“ einen verwandten, aufeinander abgestimmten architektonischen Ausdruck erreichen. Die zur Umsetzung des Zweckartikels getroffenen Massnahmen erscheinen insgesamt sachgerecht und den Anforderungen von § 23 Abs. 1 PBG und § 24 Abs. 1 PBG zu entsprechen.

Gemäss Kapitel 2.3 Planungsbericht sind im Zonenplan insbesondere die Parzellen Nrn. 1673 und 3742 mit einer Zone für archäologische Funde überlagert. Laut Stellungnahme des Amtes für Archäologie wurden bei Bodeneingriffen in den angrenzenden Parzellen archäologische Funde und Befunde aus der Bronzezeit und der Römerzeit dokumentiert. Nun wünscht das Amt für Archäologie, dass es auch bei künftigen Bodeneingriffen (z.B. geologische Sondierungen/Abklärungen zum Baugrund) informiert und miteinbezogen wird. Aus kantonaler Sicht würde ein solches Vorgehen begrüsst. Weiter weist das Amt für Umwelt, Abt. Abfall und Boden, darauf hin, dass im Planungsgebiet eine Belastung des Bodens und ein Eintrag im Kataster der belasteten Standorte (KbS) des Kantons Thurgau besteht. Im weiteren Verfahren sind die Vorgaben des Amtes für Umwelt, Abteilung Abfall und Boden, zu berücksichtigen. Diesbezüglich verweisen wir auf die beiliegende Stellungnahme vom 25. November 2016.

Ferner bemerkt das Amt für Umwelt, Abteilung Abwasser und Anlagensicherheit, dass die betroffenen Baubereiche A, B und C gemäss Generellem Entwässerungsplan (GEP) im Trennsystem zu entwässern seien. Auf Flächen, die an die Regenabwasserkanalisation angeschlossen seien, dürften weder Reinigungsarbeiten noch Unterhalts- und Reparaturarbeiten an Fahrzeugen und Geräten vorgenommen werden. Ebenso sind der Umschlag und die Arbeiten mit wassergefährdenden Flüssigkeiten verboten. Das Ingenieurprojekt für die Kanalisation ist dem Amt für Umwelt separat einzureichen.

Im Rahmen des Gestaltungsplans wird die Erstellung resp. die Erweiterung der bestehenden Tiefgarage vorgeschrieben (Art. 4 SBV). Gemäss Stellungnahme des Amtes für Umwelt, Abteilung Luftreinhaltung, sind bei der Projektierung von Tiefgaragen die Richtlinien für Lüftungsarten in vollumbauten Fahrzeugeinstellhallen des Departementes für Bau und Umwelt des Kantons Thurgau vom Januar 1995, welche sich auf die SWKI Richtlinie 96-1 abstützen, zu beachten. Um die Situation der bodennahen Stickoxidimmissionen nicht noch zu verschärfen, muss gemäss Massnahmenplan Thurgau die Abluft von Tiefgaragen mit mehr als 40 Stellplätzen kantonsweit zwingend mit einer mechanischen Entlüftung über Dach abgeführt werden. Die Planung und Ausführung hat nach der SWKI Richtlinie 96-1 zu erfolgen. Im Weiteren sind für die Abluftabführung die Kamin-Empfehlungen des Bundesamtes für Umwelt (BAFU) einzuhalten.

Schliesslich äussert sich auch die SBB AG zum Gestaltungsplan Königareal II. Die SBB AG stimmt nach abgeschlossener interner Prüfung dem Gestaltungsplan zu. Zudem bemerkt die SBB AG, dass im Kantonalen Richtplan für die Strecke Romanshorn-Rorschach der Ausbau auf eine Doppelspur vorgesehen ist. Das dem Gestaltungsplan zu Grunde liegende Projekt tangiert die Interessenslinie der SBB AG nicht. Die Auswirkungen der Emissionen aus dem Bahnbetrieb (Lärm, Erschütterungen, nicht-ionisierende Strahlungen) sind durch die Gemeinde zu klären. Die Kosten für Nachweise und allfällig notwendige Massnahmen zur Einhaltung der Grenzwerte hat die Gemeinde zu tragen. Ferner sind alle aus dem Gestaltungsplan entstehenden Bauvorhaben der SBB AG zur Prüfung nach Art. 18m Eisenbahngesetz zuzustellen.

Abweichungen von der Regelbauweise

Mit dem Gestaltungsplan Königareal II wird von den Vorschriften der Regelbauweise abgewichen. Abweichungen sind gemäss § 24 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) möglich, wenn dadurch gesamthaft eine bessere Siedlungsgestaltung erzielt wird und diese im öffentlichen Interesse liegt. Gemäss Kapitel 6.1.1 Planungsbericht sieht der Gestaltungsplan vor, insbesondere die max. Gebäudelänge von 45.0 m auf ca. 166 m sowie die max. Geschossflächenziffer (GFZ) von 1.7 auf 2.15 (+26 %) zu erhöhen. Angaben zur „besseren Siedlungsgestaltung“ im Sinne von § 24 Abs. 2 PBG sind in Kapitel 6.1.2 des Planungsberichts (PB) zu finden. Aus Kapitel 6.1.2 PB geht hervor, dass zur Bewerkstelligung der erforderlichen siedlungsgestalterischen Qualität verschiedene Studienaufträge erfolgten. Mit einem solchen breit abgestützten Planungsverfahren erachtet das Hochbauamt eine koordinierte, ortsbaulich-architektonisch gute Entwicklung als gegeben. Somit entspricht der Gestaltungsplan insgesamt den Anforderungen von § 24 Abs. 2 PBG und die einzelnen Abweichungen von der Regelbauweise können genehmigt werden.

Sonderbauvorschriften (SBV)

Art. 7 Abs. 2 SBV: Pro Baubereich wird eine maximale Fassaden- resp. Gesamthöhe festgelegt. Aus rechtlicher Sicht kann diese Festlegung akzeptiert werden. Zu beachten ist allerdings, dass Fassaden- resp. Gesamthöhen unterschiedlich (mit anderen Referenzpunkten) gemessen werden. Vom Rechtsdienst wird darauf hingewiesen, dass im Vollzug resp. bei der Beurteilung von Bauprojekten, zwingend beide Masse und damit regelmässig das Strengere gilt.

Art. 9 SBV: Gemäss Kapitel 5.4.3 wird im Gestaltungsplan für jeden Baubereich im Sinne von Ziffer 1.1 IVHB das massgebende Terrain festgesetzt, da der natürlich gewachsene Geländeverlauf nicht mehr eindeutig festgestellt werden kann. In diesem Zusammenhang ist allerdings unklar, welche Kote für den Baubereich B 2 gilt. So sind im Plan 1:500 zwei Meereshöhen eingetragen, welche für den Baubereich B 2 massgebend sind. Wie eine Auskunft beim Planungsbüro ergab, kann diese Unklarheit beseitigt wer-

5/5

den. So ist als massgebendes Terrain für den Baubereich B 2 eine Kote von 400.39 m.ü.M massgebend. Ohne Bedeutung für das massgebende Terrain ist die Kote an der Nordfassade von 400.76 m.ü.M. Diese ist lediglich für den Vollzug von Art. 7 Abs. 3 SBV massgebend. Art. 7 Abs. 3 SBV regelt, dass sich ab einer Fassadenhöhe von 15.00 m der Grenzabstand zur Parzelle Nr. 1672 um einen Fünftel der Mehrhöhe erhöht. Zur Ermittlung der „Fassadenhöhe“ nach Art. 7 Abs. 3 SBV wird somit nicht Bezug zum massgebenden Terrain sondern zur erwähnten Kote von 400.76 m.ü.M (Nordfassade) genommen. Somit wird für den Zuschlag zum Grenzabstand nach Art. 7 Abs. 3 SBV auf einen hypothetischen, 37 cm höheren Punkt abgestimmt. Mithin irritiert, dass in Art. 7 Abs. 3 SBV der Begriff „Fassadenhöhe“ verwendet wird. Im Sinne einer Gestaltungsvorschrift (Modifizierung des Grenzabstandes) kann die Bestimmung von Art. 7 Abs. 3 SBV dennoch akzeptiert werden. Um Missverständnisse im Vollzug zu vermeiden, wird im Plan 1:500 sowie in Art. 7 Abs. 3 SBV und Art. 9 SBV ein Hinweisvermerk angebracht.

Im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung haben die einbezogenen Fachstellen keine Vorbehalte gegen die Genehmigungsvorlagen geäussert. Der Gestaltungsplan Königareal II sowie die Aufhebung des Gestaltungsplans Königareal (genehmigt mit DBU-Entscheid Nr. 83 vom 26. November 2009) erfüllen die Anforderungen von § 5 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes und können genehmigt werden.

Departement für Bau und Umwelt
Die Departementschefin

Carmen Haag

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:

25. JAN. 2017