

Frauenfeld, 17. September 2018

Entscheid Nr. 54

0113/2018/DBU/ARE

Politische Gemeinde Arbon Gestaltungsplan Seegarten

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Stadtrat Arbon am 23. März 2015, 28. Februar 2017 und 9. April 2018 beschlossene Gestaltungsplan Seegarten wird genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Stadtrat Arbon, Stadthaus, Hauptstrasse 12, 9320 Arbon, unter Beilage dreier Gestaltungspläne Seegarten, je mit Genehmigungsvermerk (chargé)
 - Widmer Pfister Leuch AG, Mittlere Gasse 9, 8590 Romanshorn
 - Amt für Umwelt
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Department für Inneres und Volkswirtschaft, Abt. Energie
 - Forstamt
 - Hochbauamt
 - Tiefbauamt
 - SBB AG, Immobilien / Immobilienrechte, Vulkanplatz 11, 8048 Zürich
 - Amt für Raumentwicklung, unter Beilage eines Gestaltungsplans Seegarten mit Genehmigungsvermerk analog Gemeindeexemplare sowie der übrigen Akten.

Erwägungen:

1. Mit Schreiben vom 10. März 2016 ersucht die Stadt Arbon um Genehmigung des im Titel erwähnten Gestaltungsplans. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann gefolgert werden, dass die Auflage- und Beschlussverfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurden. Im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung zeigte sich, dass der Gestaltungsplan verschiedene Mängel hat. Um diese auszuräumen, änderte die Stadt Arbon den Gestaltungsplan noch während dem Genehmigungsverfahren ab. Die entsprechende öffentliche Auflage erfolgte vom 3. bis 22. März 2017. Wegen rechtlicher Mängel mussten zudem die Sonderbauvorschriften (SBV) angepasst werden. Gestützt auf § 29 Abs. 2 PBG wurde für diese Anpassung auf eine erneute öffentliche Auflage verzichtet und die Anpassungen einzig den betroffenen

Grundeigentümern schriftlich mitgeteilt. Die angepassten Sonderbauvorschriften (SBV) reichte die Stadt Arbon mit Schreiben vom 10. Juli 2018 zur Genehmigung ein. Beim Departement für Bau und Umwelt (DBU) sind gegen den Gestaltungsplan Seegarten keine Rekurse hängig. Der Entwurf des Gestaltungsplans wurde vom Amt für Raumentwicklung mit Bericht vom 5. Januar 2012 vorgeprüft.

2. Der **Gestaltungsplan Seegarten** (nachfolgend: Gestaltungsplan) betrifft die Parzellen Nrn. 3424 und 3700, Hellbärtle. Das Gebiet "Seegarten" liegt nahe der Bahnstation Seemoosriet und dem Hotel Seegarten zwischen der Stadt Arbon und dem Ortsteil Frasnacht. Im Norden wird es durch die Bahnlinie (Rorschach-Romanshorn) und im Süden durch die Seestrasse begrenzt. Im Westen stösst es an ein Waldgebiet (Seemoosholz). Im rechtskräftigem Zonenplan ist es der Wohn- und Gewerbezone höherer Baudichte WG-h (südlicher Bereich Parzelle Nr. 3424 und Parzelle Nr. 3700) und der Wohnzone hoher Baudichte W-h (nördlicher Bereich der Parzelle Nr. 3424) zugewiesen. Das gesamte Gebiet ist mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert.

Nach Art. 1 der Sonderbauvorschriften (SBV) besteht der Gestaltungsplans aus einem Situationsplan 1:500 und Sonderbauvorschriften. Gemäss Art. 2 SBV bezweckt der Gestaltungsplan die Regelung der Erschliessung und Bebauung. Weiter wird eine zeitgemässe und nachhaltige Wohnüberbauung mit kompakten Einzelbauten angestrebt, die über eine überdurchschnittliche architektonische Gestaltung verfügen. Ferner bezweckt der Gestaltungsplan die Schaffung einer grosszügigen und durchgehenden Parklandschaft, die lärmempfindlichen Räume gegen Lärm zu schützen und eine optimale Durchlässigkeit für den Langsamverkehr zu gewährleisten. Dem Gestaltungsplan liegt ein Richtprojekt der Air Architekten Imhof + Roth und der Landschaftsarchitekten Zschokke & Gloor zu Grunde. Dieses sieht im Wesentlichen eine Überbauung mit Baukörpern vor, die auf vier Terrassen verteilt verteilt werden. Auf den nördlichen Terrassen (Seeterrassen West, Mitte, Ost) werden jeweils zwei Baukörper und auf den südlichen Terrassen (Parkterrasse) jeweils drei Baukörper angeordnet. Die Parkierung soll weitgehendst ins Gelände integriert werden. Insgesamt überzeugt das Bebauungskonzept architektonisch und ortsbauulich. Als spezielle Qualität ist hervorzuheben, dass mit der Überbauung eine überaus grosszügige, parkartig fließende Grünanlage geschaffen werden kann, welche Sichtkorridore mit Blick auf den Bodensee ermöglicht. Die planerische Umsetzung des Konzepts in den Gestaltungsplan erfolgt im Sinne von § 23 Abs. 1 und § 24 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) sachgerecht und zweckmässig. Um die hohen architektonischen wie auch aussenräumlichen Qualitäten sicherzustellen, wird empfohlen, für die Ausführung des Projekts ein Fachgremium (SIA-Gestaltungsbeirat, Baukommission) beizuziehen. Zudem wird der Stadt Arbon beantragt, vor der Ausführung zu genehmigende, grossflächige Fassadenmuster einzufordern.



Der Gestaltungsplan sieht im Bereich der Seeterrasse West ein Baufeld vor, das den gesetzlichen Waldabstand um 5 m unterschreitet. Der verbleibende Abstand von 20 m kann aus forstlicher Sicht akzeptiert werden. Weiter wird der Waldabstand im Baubereich für unterirdische Sammelgaragen auf 11 m reduziert. Auch gegen diese Reduktion ist nichts einzuwenden. Vorsorglich ist aber darauf hinzuweisen, dass die mit dem Bau verbundenen, temporären Eingriffe ins Gelände - namentlich die Baugrube - einen Waldabstand von 5 m nicht unterschreiten dürfen.

Mit dem Gestaltungsplan wird das bestehende Fuss- und Radwegnetz ergänzt. Neu ist vorgesehen, einen öffentlichen Fuss-/Radweg (Art. 5 SBV) über den Seemoosholzbach zu erreichen. Diesbezüglich ist anzumerken, dass ein solcher Übergang eine Konzession des Kantons nach § 4 des Wassernutzungsgesetzes (WNG, RB 721.8) benötigt. Ferner ist hinsichtlich des geplanten internen Fusswegs auf Art. 41c Gewässerschutzverordnung (GSchV; 814.201) zu verweisen. Demnach kann ein Fussweg im Gewässerraum nur erstellt werden, sofern dieser im öffentlichen Interesse ist. Da die geplante Fusswegverbindung auch im kommunalen Richtplan vorgesehen ist (S. 7 Planungsbericht), scheint das öffentliche Interesse ausgewiesen. Um die öffentliche Zugänglichkeit zu gewährleisten, sind im Baubewilligungsverfahren noch vertragliche Vereinbarungen zu treffen. Ob und inwiefern die Anforderungen nach Art. 41c GSchV eingehalten werden, wird im Genehmigungsverfahren nicht abschliessend geprüft. Diese Prüfung erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

Art. 6 SBV verlangt, dass im Baubewilligungsverfahren noch ein Konzept für Werkleitungen (Hausanschlüsse) erstellt und die definitive Lage der Werkleitungen festgelegt wird. Hinsichtlich vorgesehener Entwässerung ist zu bemerken, dass sich diese nach dem Generellen Entwässerungsplan (GEP) der Stadt Arbon zu richten hat. Demnach ist das betreffende Gebiet im Trennsystem zu entwässern. Zu bemerken ist, dass vorliegend grundsätzlich ein Anschluss von Regenabwasser an die Schmutzabwasserkanalisation nicht zulässig ist und daher sich die Entwässerung von Tiefgaragen- und Terrassenflächen als problematisch erweisen kann. Deshalb wird empfohlen, die Erschliessung im modifizierten Mischsystem mit einem niedrigen Abflusskoeffizienten auf das Mischabwasser (z.B. 3 % - 5 %) vorzusehen. Zudem sollte mit dem GEP-Ingenieur der Stadt Arbon (Fischer Ingenieure AG) Rücksprache gehalten werden.

Die Parzelle Nr. 3424 wurde mit Entscheid vom 23. Oktober 2007 in den Kataster der belasteten Standorte (KbS) unter dem Standort Register-Nr. 4401 D 05 (Seeuferaufschüttung "Seestrasse") eingetragen. Der Standort Register-Nr. 4401 D 05 gilt im KbS als belastet ohne Untersuchungs-, Überwachungs- oder Sanierungsbedarf. Zu bemerken ist, dass Eingriffe in Grundstücke, die im Kataster aufgeführt



sind, einer Bewilligung des Kantons bedürfen (§ 16 Abs. 1 Gesetz über die Abfallbewirtschaftung vom 4. Juli 2007, AbfallG, RB 814.04). Für die geplante Überbauung auf der Parzelle Nr. 3424 kann voraussichtlich die Erteilung einer Eingriffsbewilligung nach § 16 AbfallG mit Auflagen in Aussicht gestellt werden. Insbesondere verlangt das Amt für Umwelt, dass spätestens 4 Wochen vor Baubeginn ein Entsorgungskonzept eingereicht wird. Auch müssen die Aushub- und Entsorgungsarbeiten durch eine Altlastenfachperson begleitet und zu Händen des Amtes für Umwelt in Form eines Schlussberichtes dokumentiert werden.

Nach abgeschlossener internen Prüfung stimmt auch die SBB AG dem Gestaltungsplan zu. Sie weist darauf hin, dass die Auswirkungen der Emissionen aus dem Bahnbetrieb (Lärm, Erschütterungen, nichtionisierende Strahlung) durch die Bauherrschaft abzuklären sind. Abklärungen hinsichtlich Bahnlärm erfolgen im Planungsprozess. Entsprechende vorsorgliche Massnahmen zum Lärmschutz sind in den Bestimmungen von Art. 22 SBV enthalten. Weiter bemerkt die SBB AG, dass die Kosten für Nachweise und allfällig notwendige Massnahmen zur Einhaltung der Grenzwerte durch die Bauherrschaft zu tragen sind. Es sei Sache der Baubewilligungsbehörde, die nötigen Nachweise zu verlangen und die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen zu prüfen. Schliesslich bemerkt die SBB AG noch, dass Gehölzbepflanzungen an der Grenze zum Bahnbetriebsgebiet so zu gestalten und zu unterhalten sind, dass die Schweizer Norm SN 671 560 „Unterhalt der Grünflächen an Bahnanlagen“ und die SBB-Weisung 1-20025 „Unterhalt der Grünflächen: Wald, Gehölze und Einzelbäume“ eingehalten wird. Für Neupflanzungen sind aus Sicherheitsgründen Strauch- und Baumarten zu wählen, die bei einem allfälligen Umstürzen mit maximaler Wuchshöhe das Schotterbett der Bahn nicht erreichen. Allfällige Bauvorhaben im Planungsgebiet sind der SBB AG zur Prüfung nach Art. 18m Eisenbahngesetz (EBG; SR 742.101) zuzustellen.

Abweichungen von der Regelbauweise

Mit dem Gestaltungsplan wird insbesondere betreffend Höhen- und Längenmassen von der Regelbauweise abgewichen. Abweichungen sind gemäss § 24 Abs. 2 PBG möglich, wenn dadurch gesamthaft eine bessere Siedlungsgestaltung erzielt wird und diese im öffentlichen Interesse liegt. Mit dem Gestaltungsplan wird die ordentlichen Gebäudehöhe resp. Fassadenhöhe von 12 m je nach Baubereich um ca. 5.5-11 m erhöht. Im Bereich der Wohn- und Gewerbezone WG-h wird das Dichtemass (AZ: 0.7 / GFZ: 1.05) auf eine GFZ von 1.2 angehoben. Im Planungsbericht wird nicht erwähnt, dass im Bereich der "Parkterrasse" ausserdem erheblich von der ordentlichen Gebäudelänge abgewichen werden soll. Hierbei ist eine Erhöhung der Gebäudelänge von 60 m auf rund 105 m geplant. Von dieser Erhöhung profitieren die geplanten sichtbaren Sockelbauten. Aus architektonischer Sicht vermögen diese Sockelbauten einen wesentlichen Beitrag zu einer besseren Siedlungsgestaltung und zur guten Einpassung ins Ortsbild zu leisten. Erst durch die klaren Kanten der



Sockelbauten wird die differenziert ausgearbeitete Hierarchie der Räume (private, halbprivate und öffentliche Aussenräume) wirklich erfahrbar. Im Sinne von § 24 Abs. 2 PBG resultiert insgesamt eine bessere Siedlungsgestaltung von "hoher Qualität", die im öffentlichen Interesse liegt. Die hierfür notwendigen Nachweise sind in Kapitel 6 des Planungsberichts zu finden.

Wie aus Kapitel 4.3 Planungsbericht hervorgeht, sieht der Gestaltungsplan die Errichtung von höheren Häusern nach § 38 Abs. 1 PBG vor. Gemäss § 24 Abs. 4 PBG kann für die Erstellung von höheren Häusern und Hochhäusern die Höhe und Geschoszahl gesamthaft oder für einzelne Bereiche in einem Gestaltungsplan frei festgelegt werden. Dabei ist zu beachten, dass für die Erstellung von höheren Häusern und Hochhäusern gemäss § 18 Abs. 1 Ziff. 9 PBG die weitergehenden, über die Gestaltungsplanmöglichkeit hinausgehenden Anforderungen im Baureglement geregelt werden müssen. "Für die Übergangszeit, d.h. bis zur Anpassung der Baureglemente gemäss § 122 Abs. 1 PBG, sind Hochhäuser und höhere Häuser in drei- und mehrgeschossigen Zonen unter bestimmten Voraussetzungen zugelassen. Für den Bau von höheren Häusern und Hochhäusern wird eine detaillierte städtebauliche Begründung verlangt. Teil dieser Begründung ist ein städtebauliches Konzept für höhere Häuser und Hochhäuser" (siehe Erläuterungen zum Planungs- und Baugesetz, Ziff. 4.3.5). Ein solches Konzept zu Gebieten für höhere Häuser und Hochhäuser (Stand: 26. Juli 2017) liegt bereits vor. Im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung zeigte sich, dass der Gestaltungsplan teilweise im Widerspruch zum eingereichten Konzept steht. Um diesen Widerspruch zu beseitigen, hat der Stadtrat Arbon am 9. April 2018 beschlossen, dass erwähnte Konzept zu bereinigen. Das bereinigte Konzept reichte die Stadt Arbon mit E-Mail vom 24. Juli 2018 nach.

Mithin stimmen die Inhalte des Gestaltungsplans nun mit den Anforderungen des Konzeptes zu Gebieten für höhere Häuser und Hochhäuser überein.

Im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung haben die einbezogenen Fachstellen keine grundsätzlichen Vorbehalte gegen die Genehmigungsvorlage geäussert. Die anlässlich der Vorprüfung vorgebrachten Hinweise und Anregungen wurden mehrheitlich berücksichtigt oder bei abweichender Auffassung hinreichend begründet. Der Gestaltungsplan Seegarten erfüllt die Anforderungen von § 5 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) und kann genehmigt werden.

6/6


Departement für Bau und Umwelt
Die Departemententscheiderin
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: **20. SEP. 2018**