



DER REGIERUNGSRAT DES KANTONS THURGAU

Protokoll vom 1 3. Feb. 1996

Nr. 140

Arealüberbauungsplan "Sonnenrain" / OG Arbon / Genehmigung

Mit Schreiben vom 10. Januar 1996 ersucht die Ortsverwaltung Arbon um Genehmigung des Arealüberbauungsplanes "Sonnenrain". Die Planung wurde vom Amt für Raumplanung mündlich vorgeprüft. Aufgrund der Akten ist zu schliessen, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Beim Departement für Bau und Umwelt sind keine Rekurse hängig.

Das Planungsgebiet wurde im Rahmen der revidierten Ortsplanung der Wohnzone mit hoher Dichte mit einer überlagerten Gestaltungsplanpflicht zugewiesen (RRB Nr. 58 vom 23. Januar 1996). In dieser Zone sind gemäss Baureglement insbesondere maximal 12.00 m hohe Bauten mit einer Ausnützung von höchstens 0.80 zulässig.

Über das Planungsgebiet wurde ein Studienauftrag durchgeführt. Das daraus resultierende Bebauungskonzept diente als Grundlage für die Ausarbeitung der vorliegenden Sonderbauordnung. Dieses Vorgehen ist planerisch ausgesprochen zweckmässig.

Von den gemäss Studienauftrag in diesem Gebiet geeigneten Hofrand- und Scheibenhäusern wurde ein Bebauungskonzept mit zwei Scheibenhäusern gewählt, die je sechs Vollgeschosse und ein Attikageschoss aufweisen. Die beiden Bauten sollen gemäss Planungsbericht zwischen dem nahen 2- bis 4-geschossigen Quartier im Osten und dem weiter entfernten Saurer-Hochhaus im Westen sowie dem Pflegeheim im Norden eine Scharnierfunktion übernehmen.

Weitere Elemente des Bebauungskonzeptes, welches im Rahmen des vorliegenden Arealüberbauungsplanes umgesetzt wurde, sind eine Baute mit Gemeinschaftsraum für die Bewohner der Häuser sowie eine - mit Ausnahme von oberirdischen Besucherparkplätzen - in einer Tiefgarage geplante Parkierung, wodurch das Areal weitgehend verkehrsfrei wird und für Spielflächen und Spielwiesen zur Verfügung steht. Die Bebauung respektiert ferner den wertvollen Baumbestand und zudem werden die bestehenden Fussgängerachsen des Gebietes mit neuen Wegen ergänzt. In gestalterischer Hinsicht werden die beiden Hauptbauten durch Anex- und Vorbauten sowie mit je einem Attikageschoss gegliedert. Des weiteren sollen den Benützern mit den in den Sonderbauvorschriften getroffenen Bestimmungen zur Energieversorgung und zum Wärme- und Schallschutz erhebliche Vorteile erwachsen.

Einer besonderen Würdigung bedarf die städtebauliche Integration, die das Kernstück des vorliegenden Arealüberbauungsplanes ist. Ausführlich widmen sich die Planverfasser der Integration in Ziffer 5 des Planungsberichtes. Die geplanten Bauten werden insbesondere als Abschluss des Gevierts betrachtet. Ferner sollte durch die Höhenentwicklung ein massstäblicher Übergang zu den grossen Solitärbauten (Saurer-Hochhaus und Pflegeheim) erreicht werden. Durch die Entwicklung der Bauten in die Höhe finde der

Freiraum des Pflegeheims eine Fortsetzung im Bereich des Arealüberbauungsplanes. Diesen Aspekten hätte auch mit einer stärkeren volumetrischen Bezugnahme auf das Ostquartier Rechnung getragen werden können, ohne dass die städtebauliche Scharnierfunktion dabei verloren gegangen wäre. Durch die gewählte Dichte (Ausnützungsziffer $AZ=0.95$) und Höhenentwicklung (6 Vollgeschosse + Attika) von rund 20m Gebäudehöhe - gemäss BauR beträgt die max. Gebäudehöhe 12m - entsteht gegenüber dem östlich angrenzenden, mehrheitlich zwei- bis viergeschossigen Quartier eine starke Riegelwirkung. Eine Reduktion der AZ auf 0.80 (Grund-AZ gemäss neuem Baureglement) bzw. der Verzicht auf einen Ausnützungsbonus und folglich die Reduktion um ein Zwischengeschoss wäre städtebaulich wohl eine angemessenere Reaktion auf das unmittelbar angrenzende Quartier im Osten gewesen.

Der Regierungsrat gibt ferner die durch verschiedene Studien belegte Tatsache zu bedenken, dass im Wohnungsbau ab einer AZ von ca. 0.70 und mehr diese den öffentlichen Interessen zuwiderläuft. Da die Bebauung in Freiräume übergeht und zudem ein deutlicher Gestaltungswille bei den Bauten erkennbar ist, kann die hohe Baudichte verantwortet werden. Für die dereinstige Projektierung und Baugesuchsprüfung sind die Pläne der Vorprojektstudie wegleitend (vgl. Art. 2 Abs. 2 Sonderbauvorschrift).

Gesamthaft gesehen weist der Arealüberbauungsplan eine gute Darstellung und einen der Problemstellung und Zielsetzung angemessenen Detaillierungsgrad auf, der den nachfolgenden Architekten und der Behörde einen hinreichenden Projektierungs- und Beurteilungsspielraum eröffnet. Die in § 109 BauG verlangten erheblichen Benützervorteile gegenüber der Regelbauweise werden aus den Unterlagen deutlich.

Der Arealüberbauungsplan "Sonnenrain" ist insgesamt betrachtet zweckmässig.

**Auf Antrag des Departements für Bau und Umwelt
beschliesst der Regierungsrat :**

1. Der von der Ortsverwaltung Arbon am 15. November 1995 beschlossene Arealüberbauungsplan "Sonnenrain" wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Ortsverwaltung Arbon, 9320 Arbon, unter Beilage von zwei Arealüberbauungsplänen "Sonnenrain", je mit Genehmigungsvermerken
 - Departement für Bau und Umwelt
 - Amt für Wirtschaft, Energie und Verkehr, Energiefachstelle
 - Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft
 - Amt für Raumplanung, Abteilung Wohnbauförderung
 - Amt für Raumplanung (3), unter Beilage eines Arealüberbauungsplanes "Sonnenrain" mit Vermerken gemäss Gemeindeexemplar sowie der übrigen Akten

Für richtige Ausfertigung
Der Staatsschreiber
i. V. Der Adjunkt

Thoma Kirz

