



Frauenfeld, 26. November 2009

Entscheid Nr. 83

0209/2009/DBU/ARP

* Der Planungsbericht
befindet sich im Dossier
ZPA Königareal

Politische Gemeinde Arbon

- **Gestaltungsplan Königareal**

- **Zonenplanänderung Königareal**

- **Ergänzung Baureglement Zentrumszone Z-h**

1. Mit Schreiben vom 26. Oktober 2009 ersucht die Bauverwaltung Arbon um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlagen. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann gefolgert werden, dass die Planungs- und Beschlussverfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurden. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen die Vorlagen keine Rekurse hängig.
2. Das **Königareal** ist im Zonenplan der gestaltungsplanpflichtigen Zentrumszone Z zugewiesen. Beim Königareal handelt es sich gemäss dem kommunalen Richtplan 2008 um einen der „Bereiche mit öffentlichem Interesse“. Im Objektblatt S 3.12 ist festgesetzt, dass das Areal aufgrund eines Gesamtkonzepts einer durchmischten Nutzung zugeführt werden soll, namentlich mit der Vorgabe einer städtebaulich ansprechenden Neuüberbauung, mit Bezug zur St. Gallerstrasse und dem Übergang zur Altstadt sowie unter Berücksichtigung der Altstadtentlastung. Die Implen Development AG hat das Königareal von der St. Galler Kantonalbank erworben. Die frühere Grundstückseigentümerin hat das Königareal im Jahr 2006 altlastensaniert. In der Folge hat die Implen Development AG für das Areal einen Studienauftrag mit sechs renommierten Architekturbüros durchgeführt. Die Stadt Arbon war im Beurteilungsgremium vertreten. Als Sieger dieses Studienauftrages ging das Architekturbüro Max Dudler, Zürich, mit dem Projekt „Rosengarten“ hervor. In der Folge wurde dieses Projekt gemäss den Vorgaben des Beurteilungsgremiums durch die Architekten überarbeitet und weiterentwickelt. Auf der Basis dieses Projektes wurde die oben genannte Gestaltungsplanpflicht umgesetzt. Anlässlich der Besprechung vom 6. März 2009 zwischen dem Stadtammann und Vertretern des Departements musste indessen festgestellt werden, dass der Gestaltungsplan im Rahmen der Kernzone nicht realisierbar ist, weil er die Anforderungen von § 19 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) nicht erfüllt. Dabei wurde erkannt, dass das Problem nur mit einer Änderung des Zonenplans gelöst werden kann. Die zur Genehmigung eingereichte **Teiländerung des Zonenplans** umfasst die Umzonung des Areals König von der bisherigen gestaltungsplanpflichtigen Zentrumszone Z in die neu geschaffene gestaltungsplanpflichtige Zentrumszone hoher Baudichte Z-h. Gleichzeitig bedarf es auch einer Änderung des Baureglements. Die zur Genehmigung **eingereichten Änderungen** betreffen die bisherigen Art. 4 und 28 sowie eine Umschreibung der neuen Zentrumszone hoher Baudichte Z-h. Der neue Art. 9^{bis} regelt die Zonenbestimmung und enthält wichtige orts- und städtebauliche Randbedingungen. Diesbezüglich ist die Forderung, dass Neubauten eine hochwertige Architektur aufweisen und die städtebauliche Situation positiv beeinflussen müssen, zu erwähnen.

Im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung der Genehmigungsvorlagen haben weder die kantonalen Amtsstellen noch die SBB gegen die Zonenplan- und die Baureglementsänderung Vorbehalte angemeldet. Einer Genehmigung steht nichts entgegen.

Der zur Genehmigung eingereichte **Gestaltungsplan Königareal** umfasst die rund 10'600 m² umfassende, gestaltungsplanpflichtige Zentrumszone hoher Baudichte Z. h. Der Gestaltungsplan regelt die Erschliessung, Überbauung, Gestaltung sowie die Bereiche Umwelt, Energie und Sicherheit. Eine Karte im Massstab 1:500 mit integrierten Sonderbauvorschriften (nachfolgende Bezeichnung: SBV) sowie Beilageplänen bilden die allgemeinverbindlichen Teile des Gestaltungsplans. Der Gesamteindruck des Bebauungs- und Nutzungskonzepts ist im Planungsbericht unter Ziffer 3.2 als eine zusammenhängende Stadtanlage, bestehend aus einem Sockelgeschoss mit Verkaufsflächen und sechs darüber liegenden Punktbauten für Wohn- und Geschäftsnutzung qualifiziert. Der Planungsbericht enthält die erforderlichen Angaben und Nachweise. Der Gestaltungsplan nimmt auf die neue Kantonsstrasse Rücksicht. In der Karte sind im Wesentlichen der Bereich der Sockelgeschosse und der Punktbauten, die Tiefgarage, der Warenumschlag sowie Fussgängerbereiche bezeichnet. Nach Art. 9^{bis} SBV ist das Sockelgeschoss Verkaufs- und Restaurationsnutzungen und die Obergeschosse der sechs Punktbauten mit mindestens 20 % der Bruttogeschossfläche für Wohnnutzung reserviert. Unübersehbar sind die grossvolumigen Bauten. Begründet wird dieser baulich dominante Auftritt im Planungsbericht mit dem für Arbon gewünschten neu zu gestaltenden Stadtraum an zentraler Lage. In verfahrenstechnischer Hinsicht ist festzuhalten, dass der Stadtrat mit Schreiben vom 28. Juli 2008 das mit Schreiben vom 3. Juli 2009 eingereichte Gesuch um Vorprüfung des Gestaltungsplanentwurfs aus terminlichen Gründen zurückgezogen hat. Das Amt für Archäologie stellt fest, dass der Planungsbereich nicht von einer Zone archäologischer Funde überlagert werde. Allerdings seien nördlich des Areals bei Untersuchungen in den 1990er-Jahren archäologische Fundschichten dokumentiert worden. Es sei daher nicht auszuschliessen, dass sich diese auch im nördlichsten Abschnitt des Areals erhalten haben. Im Rahmen des Gestaltungsplans bestehe diesbezüglich indessen kein Festlegungsbedarf. Das Amt wünsche aber, dass es bei den weiteren Planungs- und Bewilligungsverfahren beteiligt werde. Aus Sicht des Amtes für Denkmalpflege seien die Zonenplanänderung und der Gestaltungsplan genehmigungsfähig. Da Arbon gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) ein Ortsbild von nationaler Bedeutung aufweise, sei im Baubewilligungsverfahren besonders hinsichtlich der Gestaltung inkl. Materialisierung und Farbgebung der Bauten auf eine gute Abstimmung mit der Umgebung zu achten. Das im Bereich St. Gallerstrasse/Bahnhofareal neu entstehende Zentrum werde durch grosse Überbauungen wie diejenige auf dem Königareal massgeblich geprägt. Dementsprechend sei eine hohe Sorgfalt in der Gestaltung des äusseren Erscheinungsbilds unerlässlich. Das Hochbauamt bemerkt, dass mit dem durchgeführten Studienauftrag für die Überbauung des Königareals sichergestellt werde, dass die Nutzungsvorstellungen der Investoren mittels einer ortsbaulich sinnfälligen und architektonisch interessanten Form umgesetzt werden könne. Die angrenzenden Flä-

chen seien durch eher kleinmassstäbliche zwei- bis dreigeschossige Einzelbauten mit Solitärcharakter geprägt. In östlicher Richtung dominiere indessen ein siebengeschossiges Bankgebäude. Die geplanten Gebäude heben sich durch Volumetrie, Form, Flächen und Geschossigkeit von ihrem bebauten Umfeld ab. Die gestaffelte Höhenentwicklung der Punktbauten mit maximaler Höhenentwicklung in südwestlicher Richtung sei angemessen. Die Stellung und Beziehung der aus dem rechten Winkel herausbewegten Formensprache bilde ein räumlich-visuelles Spiel. Das Projekt überzeuge durch seine städtebaulichen Qualitäten und dem architektonischen Ausdruck. Die umlaufenden Aussenfassaden verleihen dem Projekt gleichermassen einen ruhigen architektonischen Ausdruck und eine starke örtliche Präsenz. Das Hochbauamt empfiehlt jedoch, den südwestlichen Baukörper in seiner volumetrischen Ausgestaltung und Höhenentwicklung um zwei Geschosse zu reduzieren und die Höhenentwicklung der Bauten zu überarbeiten. Inwiefern diese Empfehlung aufgrund der weit fortgeschrittenen Projektierung noch umgesetzt werden kann, bleibt offen. Das Amt für Umwelt macht aufmerksam, dass in den Teilbereichen des Plangebiets Belastungen im Untergrund vorhanden seien. Diese seien im Kataster der belasteten Standorte (Register-Nr. 4401 S 12a) als weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig vermerkt. Vorläufig bestehe diesbezüglich kein weiterer Untersuchungsbedarf. Im Bericht vom 11. Dezember 2006 der Geotechnik AG zur Totalsanierung des Areals König sei die vollständige Belastungssituation dargestellt. Zu diesem Bericht habe das Amt für Umwelt mit Schreiben vom 27. Februar 2007 Stellung genommen. Gemäss Art. 8 SBV dürfen unterirdische, technisch notwendige Bauteile ausserhalb der Baubereiche und der Umgrenzung für unterirdische Bauten liegen. Das Amt für Umwelt hat auf dieser Planungsstufe keinen Einwand. Bei den definitiven Baugesuchen sei aber zu beachten, wo belastetes Aushubmaterial anfallen werde. Auf der Parzelle Nr. 3135 seien Belastungen im Untergrund bekannt. In diesem Bereich sei ein Aushub für zwei Untergeschosse geplant. Bei der Projektumsetzung falle somit belastetes Aushubmaterial an. Das Amt empfiehlt, diesem Umstand frühzeitig in der Kosten-, Zeit- und Platzbedarfplanung für den konkreten Bauablauf Rechnung zu tragen. Mit Blick auf das Baugesuch wolle das Amt schon jetzt auf vollständige Baugesuchsunterlagen aufmerksam machen. So müssen im Baugesuch die Erdarbeiten korrekt deklariert sein. Für die Entsorgung des Aushubmaterials müsse dem Baugesuch ein zustimmungsfähiges Entsorgungskonzept beiliegen. Mit Bericht vom 12. November 2009 bestätigt die SBB, dass sie dem Gestaltungsplan ohne Auflagen zustimmen könne.

Aufgrund der im Genehmigungsverfahren anzuwendenden generellen Prüfung kann festgestellt werden, dass der Gestaltungsplan Königareal die erwähnten Vorgaben des neuen Art. 9^{bis} des Baureglementes und des Objektblattes S 3.12 insgesamt sachgerecht umsetzt, und § 32 Abs. 2 PBG ist insgesamt erfüllt. Einer Genehmigung des Gestaltungsplans Königareal steht somit nichts im Wege.

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Stadtrat Arbon am 29. September 2009 beschlossene Gestaltungsplan Königareal wird genehmigt.
2. Die von den Stimmberechtigten an der Urnenabstimmung vom 27. September 2009 gutgeheissene Zonenplanänderung Königareal und die Ergänzungen des Baureglementes (Art. 4, 9^{bis} und 28) werden genehmigt.
3. Mitteilung an:
 - Stadtrat Arbon, Hauptstrasse 12, 9320 Arbon, unter Beilage von je drei Zonenplan- und Baureglementsänderungen sowie sechs Gestaltungsplänen Königareal; je mit Genehmigungsvermerk (chargé)
 - Schweizerische Bundesbahnen SBB, Immobilien Erwerb und Verkauf, Postfach / Kasernenstrasse 97 8021 Zürich
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Tiefbauamt
 - Amt für Archäologie
 - Amt für Denkmalpflege
 - Hochbauamt
 - Amt für Raumplanung, unter Beilage von je zwei Zonenplan- und Baureglementsänderungen Königareal sowie eines Gestaltungsplanes; je mit Genehmigungsvermerk und den übrigen Akten

Departement für Bau und Umwelt



Dr. Jakob Stark

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: **26. Nov. 2009**