

Botschaft an das Stadtparlament

Stadthofareal: Zonenplanänderung und Änderung Baureglement

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Parlamentarierinnen und Parlamentarier

Mit dieser Botschaft beantragt Ihnen der Stadtrat, die Botschaft "Stadthofareal: Zonenplanänderung und Änderung Baureglement" zu genehmigen.

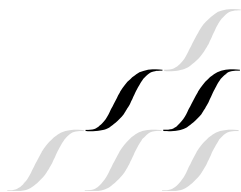
Sachverhalt

Anlass

Die Eigentümerin Seewarte AG, 8080 Zürich, plant, das Stadthofareal zu überbauen. Der Bearbeitungssperimeter wird im Westen durch die Klarastrasse begrenzt, auf der gegenüberliegenden Strassenseite befindet sich das Einkaufszentrum Novaseta. Im Norden verläuft die St. Gallerstrasse, im Osten grenzt das Bearbeitungsgebiet an den Webschiffkreisel, welcher an den Bahnübergang grenzt. Im Süden befinden sich der 2016 eröffnete Bushof und das Hamelgebäude. Mit dem Letzteren wird sich die Bebauung der Stadtmitte den Zugang zur unterirdischen Sammelgarage teilen. Bei diesem Areal handelt es sich um elf Parzellen mit insgesamt 16'924 m² Fläche. Das aus einem Wettbewerb hervorgegangene Siegerprojekt des Architekturbüros Sergison Bates, Zürich, soll dabei umgesetzt werden. Das Stadthofareal befindet sich heute in der Zentrumszone (Z), der Wohn- und Gewerbezone hoher Baudichte (WG-h) sowie der Verkehrsfläche. Damit die Planung genehmigt werden kann, ist eine Anpassung des Zonenplans und des Baureglements notwendig.

Ursprünglich war geplant gewesen, die Zonengrundlage im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision anzupassen. Da sich die Gesamtrevision der Ortsplanung jedoch verzögert und die revidierte Planung voraussichtlich erst in rund zwei bis drei Jahren rechtskräftig wird, soll das Areal Stadthof über einen Teilzonenplan vorgezogen behandelt und genehmigt werden.

Da der nördliche Teil des Gebiets im Richtplan als Bereich von öffentlichem Interesse gekennzeichnet ist und als Lage mitten in der Stadt verdichtet überbaut werden soll, ist eine Teilzonenplanänderung zu einer Kernzone hoher Dichte zwingend notwendig. Die neue Zonierung würde den Zentrumscharakter des Gebiets (zentraler Punkt im Stadtzentrum, Nähe zum Bahnhof, Areal als Bindeglied zum See) würdigen und der Stadt Arbon durch eine raschere Realisierung eines architektonisch hochstehenden Gebäudes Image-Vorteile bringen. Zusätzlich wird mit diesem Projekt die heute fehlende Belebung an dieser Stelle angegangen, indem Einkaufsgeschäfte, Wohnungen und Restaurants realisiert werden. Auch verkehrstechnisch würde eine vorgezogene Genehmigung Vorteile bringen: Das Projekt Stadthof fördert die Langsamverbindung, stellt Veloabstellplätze sicher und verbessert die Parksituation.



Kann die Teilzonenplanänderung nicht erfolgen, so kann der Gestaltungsplan nicht wie geplant realisiert werden. Dies würde wiederum bedeuten, dass die aktuelle Bebauung für eine längere Zeit bestehen bleibt, was aus Sicht der öffentlichen Interessen unerwünscht ist. Zurzeit zeigt sich das Gebiet eher als Brache und ist im Verfall begriffen. Das öffentliche Interesse an einem, möglichst bewohnbaren und angenehmen Aufenthaltsort ist an dieser zentralen Lage sehr gross.

Diese vorgezogene Genehmigung umfasst die folgenden Instrumente der Nutzungsplanung aus der aktuellen Revision der Ortsplanung:

- Baureglement (BauR): Art. 8^{bis} Kernzone und Art. 37^{bis} Höhere Häuser
- Zonenplan: Umzonung zur Kernzone K4
- Konzept zur Anordnung höherer Häuser und Hochhäuser: Teilgebiet Nr. 4

Wichtig ist, dass alle drei Instrumente gemeinsam für das betroffene Areal genehmigt werden, da eine isolierte Behandlung derjenigen die Umsetzung des Gestaltungsplans vom Architekturbüro Sergison Bates nicht ermöglichen. Es ist also letzten Endes zwischen der vorgezogenen Genehmigung aller oder keiner dieser Instrumente zu entscheiden.

Baureglement

Aus dem Baureglement werden die Artikel 8^{bis} und 37^{bis} für das Areal "Stadthof" vorzeitig genehmigt. Artikel 8^{bis} umfasst die Vorschriften zur Kernzone, Artikel 37^{bis} diejenigen zum Umgang und Anordnung höherer Häuser.

Art. 8^{bis} Kernzonen

¹ Die Kernzonen K umfassen Ortsteile mit zentrumsbildender Funktion und für die Quartiersversorgung, die der gemischten baulichen Nutzung dienen.

² *Zulässig sind Wohnbauten, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Mischbauten.*

³ Bei einer Mischnutzung mit einem dauernden Gewerbe- oder Dienstleistungsanteil von mindestens 20 Prozent gilt eine um 15 Prozent höhere Nutzungsdichte als ohne entsprechenden Gewerbe- oder Dienstleistungsanteil.

⁴ Neuüberbauungen müssen eine hochwertige Architektur aufweisen und sich sorgfältig in die städtebauliche Situation einfügen. Die Projektentwicklung hat über ein qualifiziertes Verfahren wie Wettbewerb oder Studienauftrag zu erfolgen.

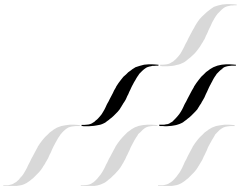
Zonenart	Kernzone K4
min. Grenzabstand	4.00 m
max. Fassadenhöhe traufseitig	16.00 m
max. Gesamthöhe	21.00 m
max. Gebäudelänge für Mehrlängenzuschlag	50.00 m
max. Gebäudelänge	80.00 m
min. Geschossflächenziffer	1.35
max. Geschossflächenziffer mit ohne Zuschlag Gewerbenutzung	1.60 1.75
Empfindlichkeitsstufe	III

Art. 37^{bis} Höhere Häuser

¹ *Höhere Häuser sind Gebäude, welche das Höhenmass der Regelbauweise um mehr als 3.20 m oder um mehr als ein Vollgeschoss überschreiten und eine Gesamthöhe von mindestens 17 m und maximal 30 m einhalten.*

² *Für höhere Häuser gehört zur Baureife ein Gestaltungsplan.*

³ Für die Errichtung von höheren Häusern sind in einem Konzept die Gebiete, die allenfalls erforderliche Reihenfolge der Verwirklichung sowie die ortsbezogene, maximal



zulässige vertikale Ausdehnung und die lokalen städtebaulichen und architektonischen Anforderungen auszuweisen. Das Konzept zur Anordnung von höheren Häusern und Hochhäusern vom 15. April 2019 bildet die verbindliche Grundlage für die Ausarbeitung der Gestaltungspläne.

Zonenplanänderung

Das Planungsgebiet umfasst die elf Grundstücke mit den Nummern 1509, 1510, 1548, 2038, 2134, 3049, 3356, 3368, 4260, 4269, 4291 sowie einen Teil der Parzelle 2853, welche heute der Zentrumszone (Z), der Wohn- und Gewerbezone hoher Baudichte (WG-h) und der Verkehrsfläche zugewiesen sind.

Um das geplante Architekturprojekt umzusetzen, soll die vom Teilzonenplan Stadtmitte betroffene Fläche (16924 m²) vollständig der neu zu schaffenden Kernzone hoher Baudichte (K4) zugewiesen werden. Dadurch unterliegt das gesamte Areal denselben Regeln.

Die Parzellen Nrn. 3049 und 3350 werden dabei lediglich von der Zentrumszone zur Kernzone hoher Baudichte ins neue Recht überführt. Die Parzellen Nrn. 1509, 1510, 1548, 2134, 3368, 4260, 4269, 4291 sowie einen Teil der Parzelle Nr. 2853 werden von der Wohn- und Gewerbezone hoher Baudichte in die Kernzone hoher Baudichte umgezont. Da beides Mischzonen sind, ändert sich der Nutzungszweck dabei jedoch nur geringfügig. Die Chaletstrasse wird von einer Verkehrsfläche in die Kernzone hoher Baudichte eingezont. Diese 410 m² werden in der Kapazitätsberechnung der Ortsplanung berücksichtigt. Aus Sicht der Innenentwicklung ist diese Einzonung absolut zweckmässig und die Kapazitätsrechnung wird dadurch auch nicht präjudiziert. So wird beispielsweise die westlich angrenzende Klarastrasse im Zuge der Bereinigung der Verkehrsflächen ausgezont, was die Chaletstrasse mehr als kompensiert.

Konzept zur Anordnung höherer Häuser und Hochhäuser

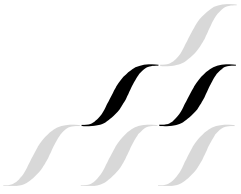
Das Konzept zur Anordnung höherer Häuser und Hochhäuser bezeichnet Gebiete, in welchen aus städtebaulicher Sicht höhere Häuser oder Hochhäuser denkbar sind. Die festgelegten Höhen bezeichnen die jeweils maximal zulässige Gesamthöhe.

Für das Areal Stadtmitte wurde anhand des Richtprojekts eine Höhenstudie erarbeitet und im digitalen Stadtmodell geprüft. Darauf aufbauend wurden die aus städtebaulicher Sicht maximalen Höhen festgelegt. Für das Gebiet Nr. 4 «Stadtmitte» sind die Kategorien «Grundhöhe von 25 m» sowie «punktuelle Mehrhöhe von 30 m» festgelegt worden. Präzisierungen dieser Höhen werden über den Gestaltungsplan festgelegt.

Vorgeschichte

Bis und mit 2016 wurde das Projekt durch die Vögele Immobilien Gruppe vorbereitet. Das Land wurde erworben, und die notwendigen Dienstbarkeiten, z. B. der öffentliche Platz oder der gemeinsame Zugang zur Sammelgarage, wurden vereinbart. Im Jahr 2017 wurde der Studienauftrag "Stadtmitte 2020" durchgeführt. Das Projekt des Architekturbüros Sergison Bates, Zürich, wurde einstimmig zur Weiterbearbeitung empfohlen. Auf dieser Basis wurde in der Folge das Richtprojekt erarbeitet und das Planungsbüro Strittmatter Partner AG mit der Ausarbeitung des Gestaltungsplans beauftragt.

Im Jahr 2020 verkaufte Vögele Immobilien die Parzellen Nrn. 3049, 4291, 1548, 1510, 1509, 3356, 2134, 3368 und 4269 an die Seewarte AG, Dufourstrasse 31, 8080 Zürich.



Grundlagen

Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan ist am 16. Dezember 2009 durch den Grossen Rat beschlossen und am 27. Oktober 2010 durch den Bundesrat genehmigt worden. Für den Teilzonenplan Areal Stadtmitte sind die Kapitel 1.1 (Siedlungsgebiet) und 3.7 (Bahnhofsgebiete) des kantonalen Richtplans von Relevanz. Die kommunale Richt- und Nutzungsplanung hat diese Inhalte bereits umgesetzt.

Kommunaler Richtplan

Die Ausführungen im rechtskräftigen kommunalen Richtplan stehen nicht im Widerspruch zur Revision des Teilzonenplans. Im revidierten kommunalen Richtplan (Stand Beschluss Stadtrat 15. April 2021) ist das Planungsgebiet teilweise als Bereich von öffentlichem Interesse (vgl. Objektblatt S.2.3.1 des kommunalen Richtplans) eingetragen. Das dazugehörige Objektblatt dient dabei der sachgerechten und koordinierten Umsetzung des qualifizierten Verfahrens.

Der Teil Verkehr des kommunalen Richtplans setzt einen Fokus auf die St. Gallerstrasse. Dieser Abschnitt soll mithilfe eines Betriebs- und Gestaltungskonzepts aufgewertet werden. Da ein öffentliches Interesse an neuen Parkplätzen vorhanden ist, soll auf dem Planungsgebiet eine öffentliche Parkplatzanlage oder eine Parkgarage entstehen. Zusätzlich zur Erstellung einer neuen Parkgarage oder von oberirdischen Parkanlagen sollen gemäss Objektblatt V 2.1.7 die umgebende Entwicklung beobachtet und nach Bedarf weitere Parkierungsmöglichkeiten für Autos und Velos geplant werden.

Ortsplanungsrevision

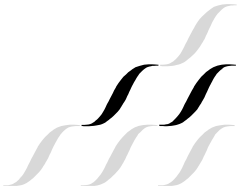
Die Ortsplanungsrevision ist durch den Kanton im Rahmen einer Vorprüfung gesichtet und kritisiert worden. Die Ergebnisse sind im Bericht vom 22. August 2018 festgehalten. Dabei wurde die Nutzungszuweisung des Areals zur Kernzone aus raumplanerischer Sicht grundsätzlich gutgeheissen. Bedenken bezüglich der Gebäudehöhe sind von der Denkmalpflege geäussert worden. Hierzu sei auf den Planungsbericht des Gestaltungsplans Stadthof verwiesen. Mit der kantonalen Denkmalpflege und dem Thurgauer Heimatschutz konnte im Rahmen der Einspracheverhandlungen eine Einigung erzielt werden.

Am 26. Oktober 2017 wurde die Bevölkerung der Politischen Gemeinde Arbon über die neue Rahmennutzungsplanung nach der geltenden Planungs- und Baugesetzgebung informiert. Zwischen dem 4. September 2017 und dem 31. Dezember 2017 konnten interessierte Personen ihre Eingabe dem Stadtrat schriftlich einreichen. Die Eingaben wurden geprüft und soweit zweckmässig bei der Schlussvereinbarung berücksichtigt. Zum betroffenen Areal Stadtmitte sind keine Einwendungen eingegangen.

Der Stadtrat Arbon hat die neue Rahmennutzungsplanung, bestehend aus Baureglement und Zonenplan, an der Sitzung vom 15. April 2019 beschlossen und für das Rechtsverfahren freigegeben.

Die öffentliche Auflage fand vom 26. April bis 15. Mai 2019 statt. Sie wurde im Amtsblatt Nr. 17 vom 26. April 2019 publiziert. Gegen die Zonenplanänderung ist eine Einsprache des Thurgauer Heimatschutzes eingegangen. Mit dem Thurgauer Heimatschutz konnte im Rahmen der Einspracheverhandlungen eine Einigung erzielt werden.

Auch das Dossier „Gestaltungsplan Stadthof“ lag vom 18. Juni bis 7. Juli 2021 öffentlich auf. Gegen dieses sind zwei Einsprachen erhoben worden, wovon beide vom Stadtrat abgelehnt worden sind.



Erwägungen

Ortsplanerische Beurteilung

Das Planungsgebiet ist aufgrund seiner Nähe zum Bahnhof, zum Zentrum und zum Bodensee sehr gut geeignet für eine bauliche Entwicklung. Durch eine einheitliche Zonierung soll künftig das gesamte Gebiet denselben Regeln unterliegen. Eine Änderung der Zentrumszone und der Wohn- und Gewerbezone hoher Baudichte zur Kernzone hoher Baudichte ist deshalb raumplanerisch sinnvoll. Eine entsprechende Umzonung ermöglicht das Realisieren einer qualitativ hochwertigen Bebauung an dieser sehr zentralen Lage und fördert die Siedlungsentwicklung nach innen.

Aus Sicht der Innenentwicklung ist die Einzonung der Chaltstrasse absolut zweckmässig und geboten. Auch wird die Kapazitätsrechnung dadurch nicht präjudiziert.

Der Richtplan definiert den nördlichen Teil des Gebiets im Teil Siedlung als Bereich von grossem öffentlichen Interesse. Die Teilzonenplanänderung zu einer Kernzone hoher Dichte kommt somit dem Begehren des Richtplans nach und ist für eine Entwicklung des Stadthofs unabhängig vom geplanten Architekturprojekt zwingend notwendig. Kann die Teilzonenplanänderung nicht erfolgen, so wird die aktuelle Bebauung über längere Zeit bestehen bleiben. Dieses Szenario ist aus Sicht der öffentlichen Interessen zu vermeiden.

Verfahren

Am 06. September 2021 hat der Stadtrat den Grundsatzentscheid zur vorgezogenen Zonenplanänderung und damit der Revision des Baureglements gutgeheissen. Gemäss Art. 7 Ziff. 2 Gemeindeordnung sind Änderungen des Baureglements mit Zonenplan den Stimmberechtigten zur Abstimmung zu unterbreiten.

Antrag

Sehr geehrter Herr Präsident

Sehr geehrte Parlamentarierinnen und Parlamentarier

Der Stadtrat beantragt Ihnen, der Botschaft "Stadthofareal: Zonenplanänderung und Änderung Baureglement" und damit den darin enthaltenen drei vorgezogenen Genehmigungen als Gesamtheit zuzustimmen sowie das Geschäft zuhanden des Stimmvolks freizugeben.

Dominik Diezi
Stadtpräsident

Alexandra Wyprächtiger
Stadtschreiberin

Arbon,

Beilage: Synopse zweispaltig