
Kommissionsbericht zu Stadthofareal: Zonenplanänderung und Änderung Baureglement

1. Zusammensetzung der Kommission:

Mitglieder Stadtparlament:	Felix Heller, SP/Grüne, Kommissionspräsident Heidi Heine, SP/Grüne Migga Hug, Die Mitte/EVP, Kommissionsvizepräsident Matthias Schawalder, SVP Christine Schuhwerk, FDP/XMV Christoph Seitler, FDP/XMV Esther Straub, Die Mitte/EVP
Vertretung Stadtrat:	Diezi Dominik, Stadtpräsident
Gäste:	Fabienne Egloff, Leiterin Stadtentwicklung Schegg Elisabeth Leiterin Rechtsdienst
Protokoll:	Holenstein Nadja, Parlamentssekretärin

Die Kommission behandelte die Botschaft **Stadthofareal: Zonenplanänderung und Änderung Baureglement** an einer Sitzung. Sie dankt Stadtpräsident Dominik Diezi, Fabienne Egloff, Leiterin Stadtentwicklung, und Elisabeth Schegg, Leiterin Rechtsdienst, für die Begleitung und die Beratungen sowie Nadja Holenstein für die Protokollführung.

2. Grundlagen und Ausgangslage

Die Kommission nahm die Botschaft des Stadtrates vom 7. September 2021 als Grundlage für ihre Beratungen. Weiter standen der Kommission der Schlussbericht des Studienauftrages, der Gestaltungsplan Stadthof (Gestaltungsplan, Bericht, Sonderbauvorschriften, Umgebungskonzept, Richtprojekt), die Übersicht der Teilzonenplanänderung (Plan und Bericht) sowie ein rechtlicher Verfahrensablauf zur Verfügung. Dieser Ablauf liegt dem vorliegenden Bericht bei. Es gilt zu beachten, dass die Vorlage nur als Ganzes befürwortet oder abgelehnt werden kann. Eine Ablehnung oder Änderung einzelner Teile steht somit nicht zur Diskussion.

Das Ergebnis der Beratungen aus der Kommission ist eine Empfehlung an das Stadtparlament. Dessen Beratung findet Niederschlag in der Abstimmungsbotschaft.

3. Eintreten

Die Beratung in der Kommission erfolgt analog zu jener im Stadtparlament. Zuerst wurde im Grundsatz über das Eintreten diskutiert, danach erfolgte die Detailberatung. In diesem Falle war das Eintreten obligatorisch, da das Geschäft den Stimmberechtigten zur Abstimmung zu unterbreiten ist.

Der Name Stadtmitte wurde im Laufe der Zeit zu „Stadthof“ umbenannt. Dies weil die Bevölkerung Angst hatte, der Stadtrat wolle die Stadtmitte aus der Altstadt verlegen. Die Frage, welche konkreten Überlegungen zum neuen Namen „Stadthof“ führten, konnte der Kommission nicht beantwortet werden, da dafür die Bauherrin zuständig war.

Die Kommission ist der Meinung, dass der Status quo auf den betroffenen Parzellen unhaltbar ist. Das Areal zeigt sich eher als Brache und ist im Verfall begriffen und damit der hervorragenden

Zentrumslage direkt neben dem Bahnhof und in Seenähe schlicht unwürdig. Insbesondere auch die überirdischen, asphaltierten Parkplätze, die einen grossen Teil des Areals ausmachen, sind unschön und es wird begrüsst, wenn diese beim neuen Projekt unter den Boden verschwinden. Der Weg, den das Projekt gemacht hat, ist seriös verlaufen. Es handelt sich um ein ausgereiftes, gutes Projekt. Der Gestaltungsplan ist abgestimmt auf die übrigen Parzellen in der Umgebung. Auch dass das Projekt Aspekte der Biodiversität berücksichtigt, begrüsst die Kommission.

Die Höhe des Projektes wird von der Kommission mehrheitlich positiv aufgenommen. Verdichtetes Bauen an einer solch zentralen Lage wird als sinnvoll erachtet. Einzelne Kommissionsmitglieder fanden sogar, dass noch höher gebaut werden könnte. Für ein höheres Bauen hat der Heimatschutz aber bereits Einsprache gemacht. Es wurde zu den umliegenden Häusern an der St. Gallerstrasse ein Abgleich gemacht. Die jetzige Bauhöhe ist das Resultat der Einspracheverhandlungen und somit vom Heimatschutz geprüft und als geeignet befunden worden.

Die geänderten Artikel im Baureglement wie auch das Konzept für höhere Häuser werden vorgezogen behandelt und genehmigt und gelten explizit für die beiden Parzellen des Grundstücks Stadthof. Die Ausarbeitung des Konzepts für höhere Häuser wurde der Stadt Arbon als Grundlage durch den Kanton auferlegt. Das Konzept gilt als gesetzliche Grundlage zur Ausarbeitung eines Gestaltungsplans mit höheren Häusern. Ohne den Gestaltungsplan können diese Parzellen nicht überbaut werden, da eine Gestaltungsplanpflicht auferlegt wurde. Mit der parzellenscharfen vorgezogenen Inkraftsetzung wird kein Präjudiz geschaffen. Würden in der kommenden Ortsplanungsrevision die Artikel nicht definitiv aufgenommen, bliebe die vorgezogene Änderung für diese beiden Parzellen in Kraft.

Ein Kommissionsmitglied vermisst von Seiten des Stadtrats eine Strategie für das gesamte Gebiet und Ziele für die Gebietsentwicklung. Das Projekt beachte die Öffentlichkeit zu wenig. Es gebe eine einzige Chance, das Stadtzentrum zu planen und diese solle jetzt ergriffen werden.

Die Kommissionsmehrheit war aber der Ansicht, dass es nichts nützt, Wunschträume auszuarbeiten, die nachher von niemandem umgesetzt werden. Hier liegt ein konkretes Projekt vor sowie eine Investorin, die bereit ist, dieses auch umzusetzen. Und da es sich um ein seriöses, sorgfältig geplantes und gut abgestimmtes Projekt handelt, sollten keine Steine in den Weg gelegt werden, zumal auch keine konkreten, realisierbaren und realistischen Alternativen zur Wahl stehen.

4. Detailberatung

In der Kommissionssitzung wurde versucht, die Detailberatung in drei Teile zu gliedern:

1. Projekt
2. Gestaltungsplan
3. Teilzonenplan und Artikel zum Baureglement

Dies gestaltete sich als schwierig, da alles miteinander verknüpft ist. Aus diesem Grund verzichten wir im Bericht auf eine Unterteilung und legen zusammenfassend dar, wo Unklarheiten, Kritik oder allgemeiner Diskussionsbedarf ausgemacht wurden.

Bei der Visualisierung wurden die Fassade und die ganze Umgebung mit der zukünftigen Entwicklung aufgezeigt. Es gilt festzuhalten, dass noch nicht alles, was im Projekt dargestellt wird, als definitiv und unumstösslich gilt. Beispielsweise ist die Fassade noch nicht bestimmt. Diese würde erst mit dem Baugesuch definitiv. Grundsätze, bspw. dass der Hof im Gestaltungsplan mit einer maximalen und minimalen Hoffläche definiert ist, die Geschossfläche festgelegt ist oder der Grundsatz, dass die Flächen des Innenhofs, wie auch die Flächen auf den Wohntürmen begrünt werden, müssen bei der Umsetzung eingehalten werden. Detailfragen werden aber erst mit der Erteilung des Baugesuchs definitiv.

Es wird vereinzelt kritisiert, dass der Fussabdruck des Projekts relativ gross ist. Erfreulich ist, dass von oben alles grün aussehen wird, da die Flächen des Innenhofs wie auch die Flächen auf den Wohntürmen begrünt werden. Von den begrünten Dachflächen profitieren vor allem Insekten, vom Innenhof auch die Mieterinnen und Mieter. Kritisiert wird, dass dieser Innenhof, der vom 1.OG aus begehbar ist, nicht öffentlich zugänglich geplant sind. Es wäre begrüssenswert, wenn die

Öffentlichkeit auch etwas von dieser Parkanlage hätte. Erst dann würde die Überbauung auch ihrem Namen „Stadthof“ wirklich gerecht. Andererseits kann auch das Bedürfnis der zukünftigen Mieterinnen und Mietern nach Privatsphäre und Ruhe nachvollzogen werden.

Positiv zu erwähnen ist, dass das Erdgeschoss für die Öffentlichkeit zugänglich und somit die Durchgängigkeit von der St. Gallerstrasse zum Bushof gegeben ist. Es kam die Frage auf, ob dies auch in der Nacht so sein wird, was verneint wurde. In der Nacht sei der Durchgang unattraktiv und ausserdem dunkel, was zu Problemen mit Vandalismus führen würde.

Ein grösserer Diskussionspunkt waren die Verkehrsführung und die Parkiermöglichkeiten. Ein Teil der Parkiermöglichkeiten wird den Mieterinnen und Mietern sowie Ladenbesitzerinnen und -besitzern zur Verfügung stehen, ein weiterer Teil ist für die Öffentlichkeit bestimmt. Dies wird noch in bilateralen Vereinbarungen verhandelt. Ein Kommissionsmitglied schlägt die Einführung eines Parkleitsystems vor, ähnlich wie in St. Gallen. Solche Diskussionen seien im Gange, aber noch nicht ausgereift.

Ein Kommissionsmitglied gibt zu bedenken, dass die einzige Zufahrt via St. Gallerstrasse/Klarastrasse zu Verkehrsstaus führen könnte. Es stellt sich die Frage, ob eine Erschliessung über NLK oder eine Verbindung zum Rosengarten geprüft wurde. Gemäss Stadtrat wurden verschiedene Möglichkeiten simuliert. Das Variantenstudium habe ergeben, dass die bestehende, bereits gebaute Rampe aus Sicht der Raumplanung, des öffentlichen Raums, des Fuss- und Veloverkehrs aber auch der internen Organisation, Anlieferung und Ladenfront am besten geeignet sei. Insbesondere der Platz am Webschiffkreisel und die Verbindung zur Bahnstufunterführung profitierten von einer abgewandten Erschliessung. Dass es am Samstagmittag zu erhöhtem Verkehrsaufkommen und damit zu kleineren Staus kommen wird, ist nicht auszuschliessen, aber zu Stosszeiten auch normal. Um die beiden Gebäude Rosengarten und Stadthof unterirdisch zu verbinden, müsste zuerst ein Investor gefunden werden. Die Stadt ist nicht Bauherrin.

Die Kommission weist darauf hin, dass auch für den Langsamverkehr die nötigen Parkiermöglichkeiten geschaffen werden sollen. Der Hamel sei hier ein schlechtes Beispiel. Der Stadtrat gibt zu, dass es beim Hamel zu wenig Abstellplätze für Velos gebe, dass diese aber nicht an mangelndem Willen gescheitert seien, sondern mangels geeigneter Standorte. Beim Projekt Stadthof sind Berechnungen angestellt worden, wie viele Abstellplätze für Velos benötigt werden und es wurden geeignete Standorte eingeplant.

Die Kommission erkundigte sich nach den eingegangenen Einsprachen zum Teilzonenplan. Gemäss Stadt gab es zwei Einsprachen. Es wurde auf beide eingegangen. Eine war zur Fassadengestaltung, die, wie weiter oben erwähnt, noch gar nicht definitiv ist. Die zweite Einsprache war zur Zufahrt zur Sammelgarage via St. Galler-/Klarastrasse. Beide Einsprachen wurden abgewiesen.

Bezüglich des Baureglements erkundigte sich ein Kommissionsmitglied, was unter Empfindlichkeitsstufe verstanden werden muss. Es handelt sich dabei um Lärmempfindlichkeit. Bei einem Bau mit Mischnutzung ist eine Empfindlichkeitsstufe 3 (die höchste Stufe) angemessen.

Ein Kommissionsmitglied fragt nach, ob mit dem Gestaltungsplan ein Minergiestandard vorgeschrieben werden könne. Die Antwort: Minergiestandard einzufordern sei in diesem Fall nicht mehr möglich. Die Ausstattung des Gebäudes ist Sache der Bauherrin.

In der Beratung tauchte die Frage auf, ob die vorgezogenen Zonenplanänderung einen Mehrwertausgleich zulässt oder ob es eine explizite gesetzliche Grundlage dafür braucht. 2013 hat die Schweizer Bevölkerung der Überarbeitung des Raumplanungsgesetzes zugestimmt. Darin ist unter Art. 5 auch eine Mehrwertabgabe geregelt. Der Kanton Thurgau hat im Planungs- und Baugesetz jedoch nur die minimale Vorschrift von 20% umgesetzt. Die Mehrwertabgabe soll gemäss § 63 PBG die Vorteile ausgleichen, die durch eine neue Zuweisung von Boden zu Bauzonen oder von öffentlichen Zonen zu übrigen Bauzonen entsteht. Beim Stadthof greift diese Gesetzesgrundlage nicht, weil sich hierbei um eine Umzonung und nicht um eine Einzonung handelt. Die Stadt besitzt die Möglichkeit in bilateralen Verhandlungen eine Mehrwertabschöpfung zu erlangen. Im

Zuge des Studienauftrags hatte sich die Stadt aber auf andere Forderungen aus Sicht des öffentlichen Interesses fokussiert.

In der Schlussrunde wird nochmals betont, dass dem Projekt eine Chance eingeräumt werden sollte. Man solle zum jetzigen Zeitpunkt zur Zonenplanänderung „Ja“ sagen. Was dann im Detail gebaut wird, kann der Stadtrat mit Erteilung der Baubewilligung beeinflussen.

Die Kommissionsmitglieder zeigten sich mit den gelieferten Unterlagen und der Beratung grossmehrheitlich zufrieden. Die offenen Fragen seien beantwortet worden. Der Einwand eines Kommissionsmitgliedes, dass hier eine einmalige Chance verbaut würde, die Stadtmitte für die Zukunft zu gestalten, wird von den anderen Kommissionsmitgliedern abgelehnt. Es liegt jetzt ein konkretes Projekt vor, das in seiner Gesamtheit positiv zu bewerten ist, und das in absehbarer Zeit verwirklicht werden kann. Ein solches Projekt zu versenken mit der Begründung, dass irgendwann eventuell noch etwas Besseres kommen könnte, hält die Kommissionsmehrheit für falsch.

5. Antrag

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Parlamentarierinnen und Parlamentarier

Die vorberatende Kommission empfiehlt mit 6 Ja zu 1 Nein Stimme 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.

Felix Heller
Kommissionspräsident

Arbon, 26. November 2021

Beilage:
- Verfahrensablauf