



Planungsbericht

4. Juni 2021

Gestaltungsplan Stadthof



Strittmatter Partner AG

Vadianstrasse 37
9001 St. Gallen

T: +41 71 222 43 43

F: +41 71 222 26 09

www.strittmatter-partner.ch

Projektleitung

Hanspeter Woodtli

dipl. Ing. FH SIA in Raumplanung

Raumplaner FSU

Planer REG A

Fachbearbeitung

Michael Meier

BSc FH in Raumplanung

Alessandra Visconti

BSc FH in Stadt-, Verkehrs- und Raumplanung

438/564/350/00/PB_E_210614.docx

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	4
1.1	Sachverhalt	4
1.2	Bearbeitungsgebiet	4
1.3	Projektbeschreibung	6
1.4	Organisation	8
2	Grundlagen	9
2.1	Nationale Grundlagen	9
2.2	Kantonale Planungen	10
2.3	Kommunale Planungen	10
2.4	Weitere Grundlagen	17
3	Erläuterungen Gestaltungsplan	18
3.1	Allgemeines	18
3.2	Erschliessung	19
3.3	Bebauung	20
3.4	Umgebung	22
3.5	Übriges	24
4	Nachweise	26
4.1	Generelle Anmerkung	26
4.2	Siedlung	26
4.3	Städtebau Höhenentwicklung	30
4.4	Erschliessung	32
4.5	Variantenstudie	35
5	Bewilligung	38
5.1	Vorprüfung	38
5.2	Mitwirkung und Information	40
5.3	Erlass und Rechtsverfahren	40
A1	Checkliste	42

1 Ausgangslage

1.1 Sachverhalt

Anlass zur Planung

An der Kreuzung St. Gallerstrasse / Stickereistrasse, zwischen Bahnhof, Hamel, Novaseta und dem Rosengarten liegt das Areal Stadthof. Die Planungen zur Bebauung des Areals dauern bereits einige Jahre und seit dem Start der Planung hat sich insbesondere im nahegelegenen Saurer WerkZwei einiges verändert. Rund um den Bahnhof entsteht ein neuer Stadtteil, das Areal Stadthof bildet dabei das Bindeglied zwischen der bestehenden und der neuen Stadt.

Um den Vorschriften der Nutzungsplanung und der ortsbaulich wichtigen Lage gerecht zu werden, wird über das Areal ein Gestaltungsplan erarbeitet. Grundlage für den Gestaltungsplan ist das Ergebnis des Studienauftrags "Stadtmitte 2020", welcher 2017 durch damalige die Eigentümerin des Areals, die Vögele Immobilien Gruppe, durchgeführt worden ist.

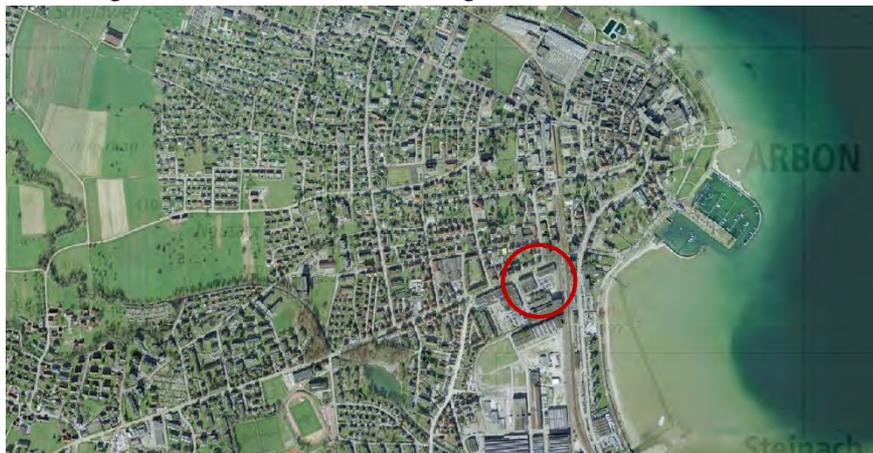
Vorgezogene Genehmigung

Die Ortsplanung der Stadt Arbon wird zurzeit revidiert. Die Unterlagen unterliegen im Rahmen der Mitwirkung der öffentlichen Vernehmlassung und sind parallel zur kantonalen Vorprüfung eingereicht worden. Aufgrund Verzögerungen der laufenden Ortsplanung, sieht der Gestaltungsplan Stadthof für die Planerische Weiterführung eine vorgezogene Teilgenehmigung einzelner Instrumente vor. Dies umfasst Inhalte aus dem Baureglement, einen Teilzonenplan und dem Konzept zur Anordnung höherer Häuser und Hochhäuser. Die vorgezogene Teilgenehmigung für das Areal Stadthof ist in einem eigenen Bericht erläutert. Sie wird parallel zum Gestaltungsplan zur Genehmigung eingegeben.

1.2 Bearbeitungsgebiet

Das Bearbeitungsgebiet liegt zwischen der Altstadt im Norden und dem Saurer WerkZwei im Süden. Vom Planungsgebiet aus verlaufen die St. Gallerstrasse gegen Südwesten nach Roggwil und im Osten die Stickereistrasse parallel zu den Bahnleisen in nordsüdlicher Richtung.

Abb. 1 Lage des Gestaltungsplans in Arbon, Ortho-photo, Nov. 2017, massstabslos, thurgis.ch



Der Bearbeitungsperimeter 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 Stadthof den Zugang zur unterirdischen Sammelgarage teilen.

Abb. 2 Bearbeitungsperimeter des Gestaltungsplans in Arbon, Orthophoto, Nov. 2017, massstabslos, thurgis.ch



Der Strassenraum darf in der Umgebungsgestaltung nicht vernachlässigt werden, mit dem Projekt soll ein fließender Übergang vom Gebäude bis zum Strassenrand stattfinden. Aus diesem Grund umfassen die Beilagen auch den betroffenen Strassenraum, während sich der Geltungsbereich des Gestaltungsplans auf die Parzellengrenzen beschränkt.

Tab. 1 Eigentümerübersicht (ThurGIS: 09.03.2021)

Parzellen Nr.	Eigentümer
1509, 1510, 1548, 2134, 3049, 3356, 3368 und 4291	Seewarte AG, Dufourstrasse 31, 8008 Zürich
2038, 3710, 4260 und 4269	Politische Gemeinde Arbon, Stadthaus, 9320 Arbon

Abb. 3 Übersicht Parzellierung, AV-Daten, April 2018, massstabslos, thurgis.ch



Im Verlauf der Planung ist der Name des Gestaltungsplans von «Stadtmitte» zu «Stadthof» angepasst worden. In der bereits aufgelegenen Ortsplanungsrevision wird aber noch der Name «Stadtmitte» verwendet. Beide Bezeichnungen beziehen sich auf das selbe Areal.

1.3 Projektbeschreibung

Abb. 4 Ansicht von Norden, Auszug architektonisches Konzept, Sergison Bates Architekten, 04.06.21 massstabslos

Bebauungskonzept



Es ist ein vielgliedriges Gebäude mit einem flachen zweigeschossigen Sockelbau und vier spezifischen Turmaufbauten vorgesehen, welches zwischen den verschiedenen Bebauungen und Massstäben der angrenzenden Stadtteile vermittelt. Sowohl der Sockelbau im Grundriss, als auch die Turmaufbauten in der Höhenausbildung erzeugen spezifisch angemessene Übergänge zur Umgebung. Dadurch entstehen attraktive Platzbereiche, Zugänge und eine Arkade an der St. Gallerstrasse, welche diejenige der Novaseta fortsetzt.

Durch den Einbezug des Trottoirbereiches in die Gestaltung der Umgebungsflächen entsteht ein kleiner Stadtplatz, der sich von der Fassade bis zur Stickereistrasse in einer urbanen, einladenden Gestaltung präsentiert. Der neue Stadtplatz bietet entlang der Stickereistrasse durch Einzelbäume oder Baumgruppen in Hochbeeten Möglichkeiten für den kurzweiligen Aufenthalt. Die Anordnung von Mobiliar und Vegetationselementen wird so gewählt, dass Räume für flexible Nutzungen (Aussenbestuhlung, Marktstände etc.) entstehen.

Abb. 5 Dachaufsicht, Auszug Umgebungskonzept, PR Landschaftsarchitektur GmbH, 04.06.2021, massstabslos



Weitere halböffentliche und private Aussenräume werden auf den Dachflächen angeboten. So entsteht im 1. Obergeschoss des Sockelbaus ein reich beplanter Hof, welcher für Bewohner und Nutzer der Anlage als grosszügiger Aufenthaltsraum dient. Die weiteren Dachflächen werden mit extensiver Dachbegrünung gestaltet und leisten einen Beitrag zur Förderung der Biodiversität und zur Regenwasserretention.

Planungsziele

- Mit dem Gestaltungsplan sollen die Ergebnisse des Studienauftrags "Stadtmitte 2020" gesichert werden;
- Es soll eine Bebauung gesichert werden, welche städtebaulich zwischen dem Hamel, Novaseta, Rosengarten und Bergquartier vermittelt und gleichzeitig durch den eigenen architektonischen Ausdruck heraussticht;
- Es soll eine möglichst konfliktfreie und intuitive Verkehrsführung gesichert werden;

- Es sollen Nutzungen soweit vorgegeben werden, dass die Bebauung der Lage langfristig gerecht bleibt, ohne dass die interne Flexibilität eingeschränkt wird;
- Es sollen die öffentlichen Interessen an den Freiräumen und die qualitativen Merkmale der Bebauung selbst gesichert werden;
- In der Erarbeitungsphase des Richtprojektes soll dieses gemäss den Kritikpunkten aus dem Studienauftrag überarbeitet werden. Gleichzeitig sollen die Bedürfnisse der Stadt und die konkreten Wünsche der Bauherrschaft einfließen.

1.4 Organisation

1.4.1 Bisheriges Vorgehen

- 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.
- Bis im März 2018 wurde das Richtprojekt erarbeitet.
- Am 7. Juni 2018 wurde der Gestaltungsplan zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Mit dem Bericht vom 13. Dezember 2018 wurde die Vorprüfung abgeschlossen.
- Vom 17. Mai bis zum 5. Juni 2019 konnte sich die Bevölkerung im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung zum Projekt äussern.
- Im Herbst 2020 ist das Areal an die Seewarte AG verkauft worden, in der Folge ist das Richtprojekt überarbeitet worden.

1.4.2 Projektorganisation

- Markus Dammann, Seewarte AG (Grundeigentum)
- Roland Ebnetter, Mettler2Invest (Projektentwicklung)
- Michael Stettler, Sergison Bates Architekten
- Paul Rutishauser, PR Landschaftsarchitektur GmbH
- David Muxel, PR Landschaftsarchitektur GmbH
- Hanspeter Woodtli, Strittmatter Partner AG
- Pascal Zanoni, Strittmatter Partner AG
- Michael Meier, Strittmatter Partner AG

2 Grundlagen

2.1 Nationale Grundlagen

2.1.1 ISOS – Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz

Gemäss ISOS liegt das Gebiet "Stadthof" in der Umgebungszone XI mit dem Erhaltungsziel b. Den generellen Erläuterungen zur Lesart des ISOS ist zu entnehmen, dass die Umgebungszone mit Erhaltungsziel b durch geeignete Nutzungsanweisungen vor überdimensionierten Überbauungen zu bewahren sind. Weiter werden keine näheren Angaben zum Gebiet gemacht. Speziell schützenswerte Elemente werden für das Areal nicht aufgeführt.

Abb. 6 Auszug aus dem ISOS



Die Erläuterung zum ISOS schreibt dem Gebiet gewisse Bedeutung und erhaltenswerte Eigenschaften zu, jedoch keine räumlichen oder architekturhistorischen Qualitäten. Als Massnahmen sind deshalb Gestaltungsvorschriften und Auflagen für Neubauten vorgesehen, zudem ist der Einfluss auf die umgebenden Gebiete nachzuweisen (Kap. 4.3).

Speziell ist, dass das Areal der Umgebungszone zugeordnet wird, diese umfasst gemäss Erläuterung zum ISOS Grünflächen, z. B. Hosteten, Wiesland oder Dorfanger, Rebhänge, Parkanlagen oder Areale für öffentliche Bauten. Diese Beschreibungen passen nicht auf das Areal, welches seit Jahrzehnten überwiegend mit Industrie- und Gewerbebauten bebaut ist und im nördlichen Teil eindeutige Zentrumsfunktionen wahrnimmt, vom Planungsgebiet aus ist ein direkter Anschluss an die Bahnstufenunterführung geplant. Die Anweisung, dass das Areal vor überdimensionierten Bauten zu bewahren ist, kann im Kontext der heutigen Bebauung nur schwer nachvollzogen werden.

Das Areal ist seit dem Neubau der Novaseta und der Entwicklung im Saurer WerkZwei ein Zentrumsgebiet. Dies entspricht auch dem kommunalen Richtplan. Somit soll das Areal auch dementsprechend bebaut werden können. Mit Blick auf die umgebenden Bauten und das Ortsbild im generellen müssen mit der Planung aber die erforderliche Einpassung und die hohen Ansprüche an die Architektur nachgewiesen und gesichert werden.

2.2 Kantonale Planungen

2.2.1 Kantonaler Richtplan

Relevant sind die beiden Richtplankapitel 1.1 (Siedlungsgebiete) und 3.6 (Bahnhofsgebiete). Diese Inhalte des kantonalen Richtplans sind im Bereich des Planungsgebietes in der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung umgesetzt. Am 4. Juli 2018 ist der teilrevidierte Richtplan des Kantons Thurgau durch den Bundesrat genehmigt worden.

2.2.2 Neues Planungs- und Baurecht

Am 1. Januar 2013 sind im Kanton Thurgau das neue Planungs- und Baugesetz sowie die Verordnung des Regierungsrates zum Planungs- und Baugesetz und zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) in Kraft getreten. Die Gemeinden haben nach Art. 122 PBG 15 Jahre Zeit, ihre Sondernutzungspläne anzupassen, neue Sondernutzungspläne hingegen unterstehen bereits per 1. Januar 2013 dem neuen Recht.

Mit dem Beitritt des Kantons zur Interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) ändern sich die Dichteberechnung, die Messweise sowie die Begriffe der Gebäude- und Firsthöhe. Bis die Gemeinden ihre Rahmennutzungsplanungen angepasst haben, gelten in Bezug auf Nutzungsziffern und Höhenmasse die Umrechnungswerte nach Art. 57 der Planungs- und Bauverordnung.

2.3 Kommunale Planungen

Sondernutzungsplanungen müssen dem neuen Planungs- und Baugesetz (PBG) und der Interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) zum Durchbruch verhelfen (§122 PBG). Aus diesem Grund bezieht sich die Planung im Folgenden auf die revidierte Nutzungsplanung. Soweit notwendig wird auf die rechtsgültige Nutzungsplanung hingewiesen.

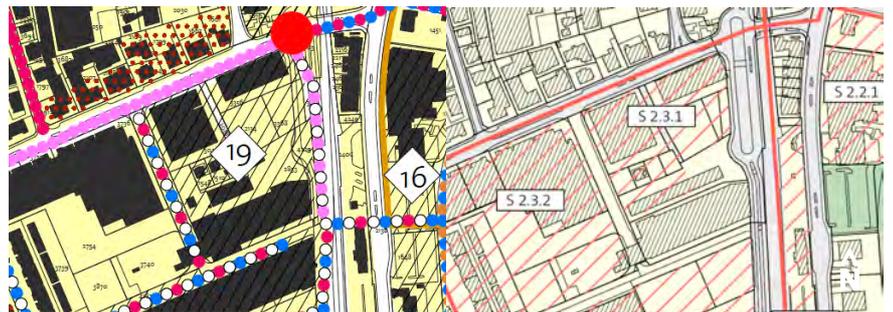
Die revidierte Nutzungsplanung ist am 15. April 2019 durch den Stadtrat Arbon beschlossen worden. Das Baureglement beruht auf dem bereits vorgeprüften Musterbaureglement Oberthurgau. Die folgenden Erläuterungen unterscheiden daher zwischen der rechtsgültigen und der überarbeiteten Nutzungsplanung.

2.3.1 Kommunaler Richtplan

Siedlung

Im rechtskräftigen Richtplan (RP) aus dem Jahr 2008 ist das Gestaltungsplangebiet als Gebiet mit öffentlichem Interesse (Nr. 19) bezeichnet. Im revidierten Richtplan ist das Areal ebenfalls als Gebiet von öffentlichem Interesse (Blatt S. 2.3.1) bezeichnet. Die Richtplanblätter geben insbesondere die Koordinationspflicht zwischen den beiden Arealen Hamel und Stadtmitte vor, das revidierte Richtplanblatt fokussiert die Umsetzung des qualifizierten Verfahrens auf dem Areal Stadtmitte, da der Hamel und der Bushof zwischenzeitlich umgesetzt sind.

Abb. 7 Richtplan Siedlung
(unbestimmter Massstab)
links: rechtsgültiger RP (Teil Siedl. & LV),
rechts: revidierter RP (Teil Siedlung)



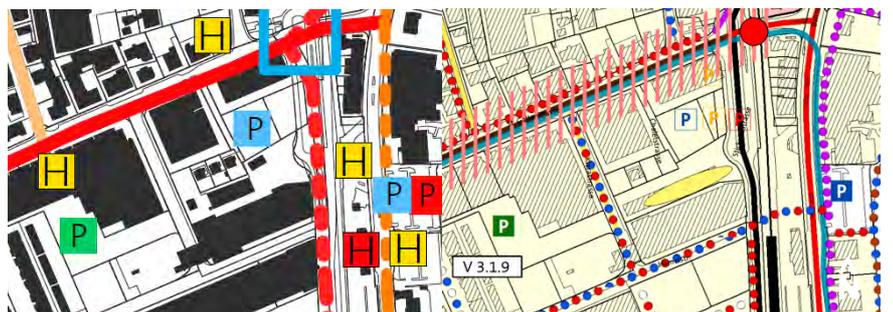
Verkehr

Der rechtskräftige Richtplan sieht insbesondere entlang der Stickereistrasse Massnahmen vor, welche zwischenzeitlich umgesetzt sind (Neubau Webschiffkreisel und NLK – Neue Linienführung Kantonsstrasse).

Der Richtplan sieht vor, dass im Planungsgebiet mit den Eigentümern eine Vereinbarung getroffen werden soll, welche die öffentliche Benützung von Parkplätzen ausserhalb der Geschäftszeiten gestattet und die Bewirtschaftung regelt.

Der revidierte Richtplan legt zusätzlich einen stärkeren Fokus auf die St. Gallerstrasse, so ist insbesondere ein Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK) geplant.

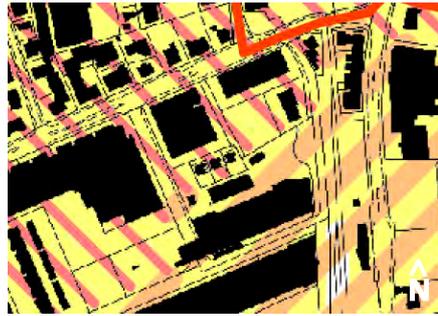
Abb. 8 Richtplan Siedlung
(unbestimmter Massstab)
links: rechtsgültiger RP (Teil MIV),
rechts: revidierter RP (Teil Verkehr)



Energie

Das Areal Stadtmittle ist gemäss des rechtskräftigen Richtplans Energie im Gebiet für Gasnutzung (E 3.3.6), dies schreibt für Gestaltungspläne grundsätzlich einen Anschluss an das Erdgasnetz vor. Wird das Gebiet überwiegend mit erneuerbarer Energie versorgt, können Ausnahmen genehmigt werden. Die Änderung des Richtplans, auch im Einzugsgebiet für ein Nahwärmenetz (E 3.3.5), schreibt eine Überprüfung eines Anschlusses an das Netz vor. Eine passende Leitung verläuft nördlich des Gebietes in der St. Gallerstrasse.

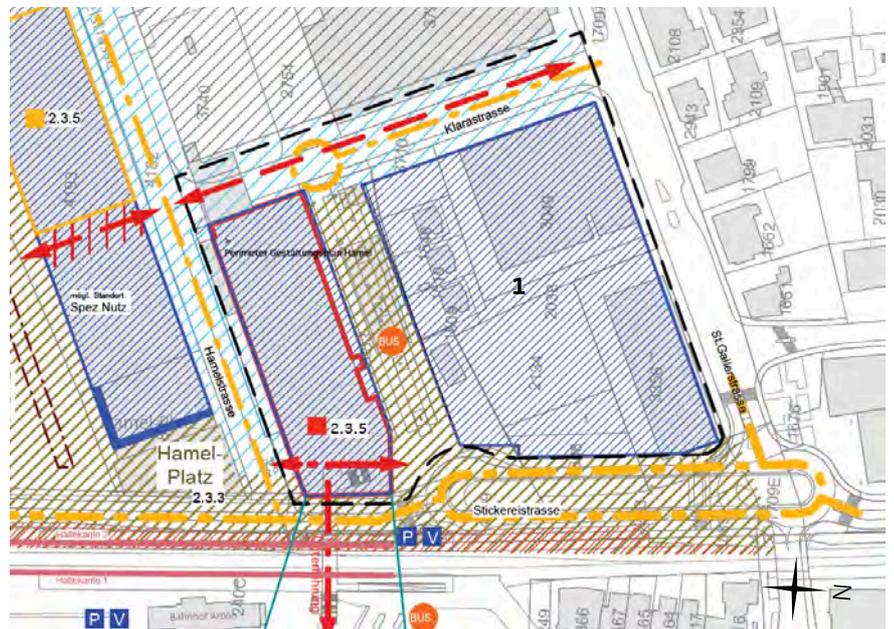
Abb. 9 Richtplan Energie
(unbestimmter Massstab)
links: rechtsgültiger RP (Teil Energie)



2.3.2 Richtplan Entwicklung Saurer WerkZwei – Schöntal

Das Areal Stadthof ist ein Bestandteil des Richtplans Entwicklung Saurer WerkZwei (Stand April 2015). Das Baufeld 1 umfasst den Bearbeitungsperimeter des

Abb. 10 Richtplan Entwicklung SW II – Schöntal
(unbestimmter Massstab)



Gestaltungsplans Stadthof. Für das Baufeld darf ein eigener Sondernutzungsplan erarbeitet werden (RP Kap 2.1). Zudem wird grob die Nutzungsaufteilung vorgegeben. Für den Baubereich 1 betragen die angestrebten Nutzungen: ca. 20 % Wohnen, ca. 30 % Arbeiten sowie ca. 50 % Verkauf und spezielle Nutzungen (RP Kap. 3.1).

Zudem macht der Richtplan verschiedene Aussagen, welche den Bearbeitungsperimeter tangieren, aber bereits umgesetzt oder mindestens gesichert sind. Dies sind der Bushof, das Hamelgebäude, der Webschiffkreisel und die Erschliessung über die Klarastrasse.

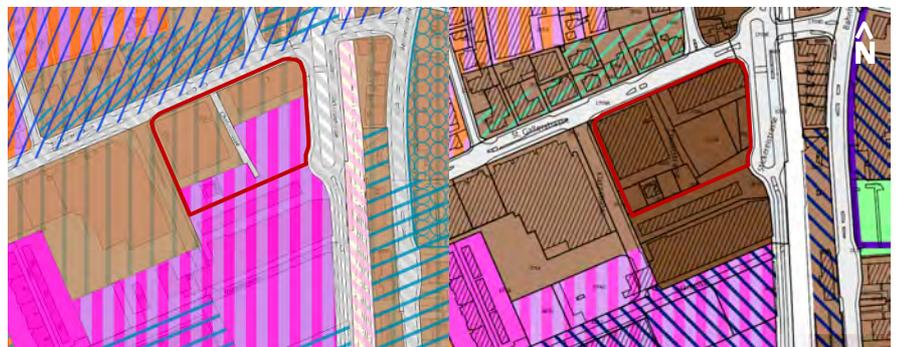
2.3.3 Zonenplan (ZP) | Baureglement (BauR)

Nach dem rechtskräftigen Zonenplan (genehmigt am 23.01.1996 / zusammengeführt am 21.12.1999) befindet sich der nördliche Teil des Planungsgebietes in der Zentrumszone (Z) und der südliche Teil in einer Wohn- und Gewerbezone hoher Baudichte (WG-h). Die revidierte Nutzungsplanung ist bereits der Öffentlichkeit vorgestellt worden, parallel ist sie zur kantonalen Vorprüfung eingegeben worden. Die Sondernutzungsplanung orientiert sich gemäss Vorbemerkung (Kap. 2.2) an der überarbeiteten Rahmennutzungsplanung.

Zonenplan

Der überarbeitete Zonenplan sieht vor, dass das Bearbeitungsgebiet der Kernzone K4 zugeteilt wird. Damit wird der südliche Teil der Wohn-Gewerbezone umgezont, die Zentrumszone wird zur Kernzone, welche diese ersetzt. Die Chaletstrasse wird ebenfalls im Rahmen der Ortsplanungsrevision der Kernzone K4 zugeteilt. (siehe Kap. 1.1 bezüglich vorgezogener Genehmigung)

Abb. 11 Zonenplan mit Geltungsbereich
(unbestimmter Massstab)
links: rechtsgültiger ZP, thurgis.ch
rechts: revidierter ZP, eigene Darstellung



Baureglement

Das revidierte Baureglement baut auf der IVHB und PBV auf. Für den Gestaltungsplan wird als Orientierung von folgenden Werten der Regelbauweise (Kernzone K4) ausgegangen:

Tab. 2 Höchstmasse nach PBG, IVHB

Zonenart	Grenzabstand	Fassadenhöhe	Gesamthöhe	Gebäudelänge ¹⁾ Grundlänge Maximal- länge	Geschossflächen- ziffer (GFZ)
K4	4.00 m	16.00 m	21.00 m	50.00 m 80.00 m	1.60 (1.75)

1. Überschreitet ein Gebäude die Grundlänge gemäss Art. 28 BauR, so erhöht sich der Grenzabstand um 1/5 der Mehrlänge, aber maximal um 4 m.

Zusätzlich sind die folgenden Punkte zu beachten (Art. 10 und Art. 43 BauR):

- Die maximalen Gebäudelängen gelten bei einer offenen Bauweise.
- Bei einer dauernden Mischnutzung und einem Gewerbeanteil von mind. 20 % erhöht sich die GFZ um 0.15, in diesem Fall von 1.60 auf 1.75. Dieser Gewerbeanteil wird vorgeschrieben.
- Das Areal ist im Konzept zur Anordnung höherer Häuser und Hochhäuser eingetragen. In diesem Gebiet wird eine Grundhöhe von 25 m Gesamthöhe und eine punktuelle Gesamthöhe von bis zu 30 m als verträglich betrachtet.
 - Das städtebauliche Einfügegebot bestimmt, dass für neue Bebauungen ein Nachweis mittels einer städtebaulichen Studie innerhalb eines ortsbaulich sinnvollen Betrachtungsperimeters erbracht werden muss.
 - Das Konzept erbringt den Nachweis zur Verträglichkeit der Höhen anhand des vorliegenden Projektes. Dabei wird insbesondere die Fernwirkung untersucht. Das Konzept zur Anordnung höherer Häuser und Hochhäuser zeigt die Auswirkungen des Projektes in Bezug auf das gesamte Stadtgebiet.
 - Ergänzend werden mit der vorliegenden Planung Nachweise zur städtebaulichen Einpassung in die Umgebung und die angrenzenden Strassenräume gemacht (Kap. 4.3).

2.3.4 Schutzverordnung

Inhaltlich

Das südlich angrenzende Hamelgebäude ist im Schutzplan als „wertvolles Kulturobjekt“ enthalten und damit Grundeigentümer verbindlich geschützt. Das Gebäude wurde in den letzten Jahren aufwändig restauriert.

Direkt auf dem Perimeter, entlang der St. Galler- und Klarastrasse, befinden sich zwei schützenswerte Baumreihen (Akazien). Der Schutzplan der Natur-

und Kulturobjekte wurde am 10. September 2018 vom Departement für Bau und Umwelt genehmigt.

Auf der gegenüberliegenden Strassenseite der St. Gallerstrasse befinden sich drei Wohnhäuser, welche mit der Ergänzung der Schutzplanung 2019 ebenfalls unter Schutz gestellt wurden.

Abb. 12 Ausschnitt Schutzplan der Natur- und Kulturobjekte, 10. September 2018, unbestimmter Massstab



2.3.5 Bodenbelastung | belastete Standorte

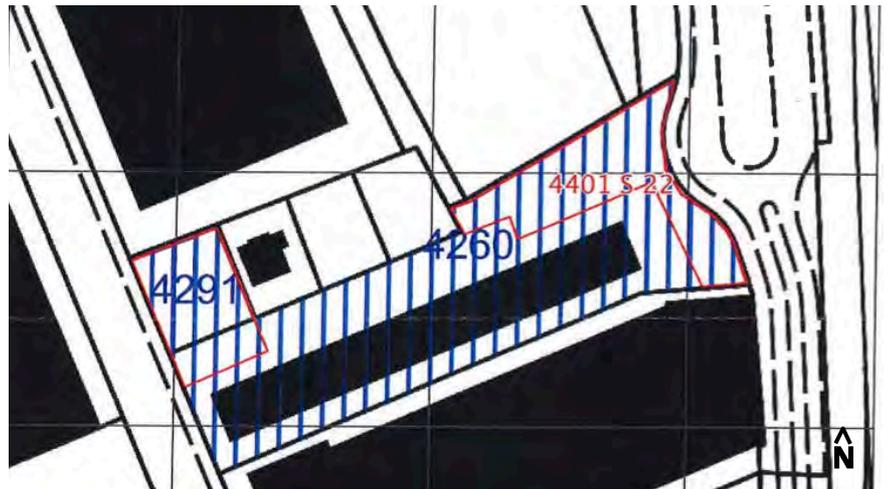
Innerhalb des Planungssperimeters befindet sich gemäss dem öffentlichen Kataster der belasteten Standorte (KbS) ein Eintrag (Nr. 4401 S 22). Dieser betrifft die Parzelle Nr. 2853, von welcher lediglich der nördliche Teil in den Perimeter einbezogen ist. Es besteht kein Überwachungs- und Sanierungsbedarf. In den Katasterwerken des Bundes sind für das Areal keine Einträge vorhanden.

Durch die Sanierung des Hamel-Gebäudes und den Bau der dazu gehörenden Tiefgarage ist ein Grossteil der betroffenen Fläche ausgehoben und untersucht worden. Dabei ist Bauschutt (Inertstoffe) entfernt worden, es ist möglich, dass Reste davon innerhalb der verbleibenden Parzellenfläche vorzufinden sind. Das Bauvorhaben dürfte davon aber nicht beeinträchtigt werden.

In einer Stellungnahme zum Schlussbericht der Aushubtriage (vom 30. Juni 2017) hält das Amt für Umwelt folgende Punkte fest:

- Die Parzelle Nr. 2853 kann aus dem Kataster entlassen werden.
- Die Bereiche der gebauten Tiefgarage der Parzelle Nr. 4260 gelten als dekontaminiert.
- Auf dem restlichen Bereich der Parzelle Nr. 4260 sind auf einer Fläche von rund 500 m² noch rund 250 m³ vorhanden.

Abb. 13 Stellungnahme AfU, bereinigter Kataster-
eintrag, 23.6.2017



2.3.6 Gewässerschutz

Das Areal liegt in der Gewässerschutzzone Ao. Das Projekt muss im Baubewilligungsverfahren durch die entsprechende kantonale Behörde geprüft und bewilligt werden.

2.3.7 Naturgefahren

Das Areal ist aufgrund der Nähe zum Bodensee teilweise einer leichten bis mittleren Gefährdung durch Überschwemmung ausgesetzt. Das erfordert einen entsprechenden Objektschutznachweis im Baubewilligungsverfahren.

Abb. 14 Auszug Karte Naturgefahren, massstabs-
los, 9.3.2018, thurgis.ch



2.3.8 Servitute

Für das Planungsgebiet sind die folgenden Servitute eingetragen:

- Verträge für den Landabtausch (Kaufrechtsvertrag);
- Überbaurecht für die Tiefgarage;
- Grenzbaurecht für die Tiefgarage;
- Nutzungsrecht für die Zufahrt zur Tiefgarage;
- Anschluss und Anbaurecht gegenüber der neuen Parzelle zum Bushof hin;
- Fusswegrecht (Zugangsrecht durch das Hamelgebäude und die zugehörige Tiefgarage).

Wo es dem Verständnis dient, sind einzelne Servitute im Gestaltungsplan als Hinweise eingetragen. Einzelne Servitute werden mit der Bereinigung der Parzellen vor der Genehmigung des Gestaltungsplans ebenfalls bereinigt werden müssen.

2.4 Weitere Grundlagen

2.4.1 Lärm

Aufbauend auf dem Richtprojekt zum Gestaltungsplan hat das Ingenieurbüro Hofer, Arbon ein Lärmgutachten erstellt. Dieses zeigt auf, dass insbesondere an der Kreuzung Klarastrasse / St. Gallerstrasse (Turm D) mit Grenzwertüberschreitungen durch Strassenlärm von bis zu 4dB zu rechnen ist. Zudem wird es an der Fassade des Sockelgeschosses Überschreitungen durch Industrie- und Gewerbelärm geben. Wie auf diese Überschreitungen reagiert wird, ist in Kap. 4.4.6 dargelegt.

3 Erläuterungen

Gestaltungsplan

3.1 Allgemeines

3.1.1 Karteneinträge

Wo keine Bemassungen angegeben sind, gilt die Messgenauigkeit der Karte im Massstab 1:500.

3.1.2 Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan Stadthof umfasst die Parzellen, resp. Teile der Parzellen gemäss Tab. 1 in Kap. 1.2. Die genaue Grenze ist im Plan festgelegt.

Soweit für das Planungsgebiet im Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt wird, gelten die Vorschriften des übrigen Rechts, namentlich des kantonalen Planungs- und Baugesetzes sowie des Baureglements der Stadt Arbon.

3.1.3 Bestandteile Dossier

Der Gestaltungsplan besteht aus den folgenden Dokumenten:

- Gestaltungsplankarte Mst.: 1:500
- Sonderbauvorschriften
- Planungsbericht
- Beilage B1: «Architektonisches Konzept», Massstab 1:500, der Sergison Bates Architekten, Zürich vom 4. Juni 2021
- Beilage B2: «Umgebungskonzept», Massstab 1:200, PR Landschaftsarchitektur GmbH, Arbon, vom 4. Juni 2021
- Beilage B3: «Lärmprognose Hofer Ingenieure AG», Arbon, 4. Juni 2021
- Beilage B4: «Schlussbericht Studienauftrag Arealentwicklung "Stadtmitte 2020" Arbon», Strittmatter Partner AG, 17. Juli 2017
- Beilage B5: «Entwässerungskonzept und Berechnung Abflusskoeffizient, Fischer Ingenieure AG», Arbon, 2. Juni 2021

Projektbeschreibung

Eine ausführliche Beschreibung des architektonischen Gesamtkonzepts ist in der Beilage zum Planungsbericht B1 zu finden. Neben der Grundidee und den Ankerpunkten der städtebaulichen Studie werden die architektonische Erscheinung und die vorgesehenen Nutzungen detaillierter beschrieben.

3.1.4 Zweck

Der Zweck weist auf die wesentlichen Interessen der Planung hin. Sie dienen der Auslegung bei Ermessensentscheiden und für die Interessenabwägung. Er ist auch eine Weiterführung der Ziele des Studienauftrages und dient der Sicherung des Ergebnisses und der Erkenntnisse des Studienauftrages.

3.2 Erschliessung

3.2.1 Verkehrserschliessung

Öffentliche Zu- und Wegfahrt, Anlieferung

Die Zufahrt zur Parkgarage erfolgt ab der Klarastrasse. Die Zu- und Wegfahrt sowie ein erster Teil der Tiefgarage, unter dem Bushof gelegen, sind bereits realisiert worden. Die Abstimmung erfolgte bereits während dem Studienauftrag. Die Anlieferung erfolgt ab der Stickereistrasse.

Die Systematik der Zu- und Wegfahrt ist während der Bearbeitung anhand eines Variantenstudiums geprüft und bestätigt worden. (Siehe Kap. 4.4.2)

Aktuell wird der Webschiffkreisel durch die Stadt auf seine Funktionalität überprüft. Allfällige Anpassungen sollen in einem Betriebs- und Gestaltungskonzept verankert werden. Die bereits gebaute Erschliessung ist so ausgerichtet, dass sie bei einer späteren Anpassung des Webschiffkreisels kein Hindernisse darstellt.

Interne Verkehrsflächen

Die internen Verkehrsflächen sind in öffentlich zugängliche und in private, resp. gewerblich genutzte Flächen aufgeteilt. Die öffentlich zugängliche Erschliessung durch den Sockelbau verbindet alle Verkaufsflächen. Die Zugänge sind im Gestaltungsplan dargestellt. Der Durchgang soll grundsätzlich frei zugänglich sein und den Besuchern erlauben, das Gebäude zu durchqueren.

Zusätzlich wird die Bahnhofsunterführung an die Tiefgarage angeschlossen, sodass eine direkte Verbindung zur Haltekante des Bahnhofs Arbon entsteht. Die bereits gebaute Verbindung ist im Plan als Hinweis eingetragen. Mit dem Gestaltungsplan sollen möglichst direkte Fusswegverbindungen durch die Sammelgarage sichergestellt werden.

Die privaten Zugänge zu den jeweiligen Treppenhäusern werden durch den Gestaltungsplan nicht näher geregelt. Der Innenhof im ersten Obergeschoss soll von allen Treppenhäusern aus direkt erreichbar sein.

Notzufahrt

Das Anordnen der Aufstellflächen für Feuerwehrautos und deren jeweilige Zufahrten werden im Umgebungskonzept nachgewiesen. Mit Art. 6 der SBV wird die Richtlinie für Feuerwehruzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen umgesetzt.

Strassenaufhebung

Parallel zum Gestaltungsplan wird die Chaletstrasse aufgehoben und der entsprechenden Bauzone zugewiesen.

3.2.2 Ruhender Verkehr

- Der Bedarf an Abstellplätzen nach Baureglement wurde ermittelt und als Grundlage für die Festlegungen verwendet. Die Richtwerte konnten aufgrund des Anteils des Fuss- und Veloverkehr am gesamten Verkehrsaufkommen und der Erschliessungsqualität mit den öffentlichen Verkehrsmitteln auf die Abminderungs Stufe B angepasst werden. Die Vorschrift zur Anzahl Autoabstellplätze wird mit einem Toleranzbereich versehen (275 - 305 Parkplätze).
- Die unterirdische Sammelgarage erstreckt sich beinahe über den gesamten Bearbeitungsperimeter. Sie wird 7552 m² Grundfläche umfassen und Platz für 281 Parkplätze für Autos und 245 (inkl. PP's im EG) Veloparkplätze bieten. Die unterirdischen Veloparkplätze sind den Bewohnern und dem Personal vorbehalten, weitere 239 Veloparkplätze für Besucher sind entlang der Klarastrasse, St. Gallerstrasse und des öffentlichen Platzes angeordnet. Autofahrer nutzen die bestehende Zu- und Wegfahrt, welche bereits heute die Hamelgarage erschliesst. Fussgänger und Velofahrer können die verschiedenen Treppenhäuser oder die Verbindung zur Bahnstufunterführung nutzen.
- Langzeit Veloparkfelder sind im Richtprojekt in ausreichender Anzahl eingetragen.
- Die Kurzzeit Veloparkplätze entlang der St. Gallerstrasse befinden sich ausserhalb des Geltungsbereiches. Für die Parkplätze und die Verlagerung des öffentlichen Fussweges, die dadurch entsteht, werden mit der Stadt die entsprechenden Dienstbarkeiten festgesetzt.
- Oberirdische Parkfelder, welche mittels Dienstbarkeiten unmittelbar ausserhalb des Geltungsbereichs kompensiert werden, sind im Plan als Hinweise dargestellt.

3.3 Bebauung

3.3.1 Ausdehnung der Baubereiche

- Die maximale Ausdehnung des Sockelbaus beträgt 77 m in der Breite und 110 m in der Länge.
- Die halboffene und die geschlossene Bauweise sind in der Kernzone zonenkonform.
- Der Gestaltungsplan legt für die vier Turmbauten und für den Sockelbau eine Gesamt- und eine Fassadenhöhe fest. Da nur Flachdächer zugelassen sind, unterscheiden sich die beiden Maximalhöhen nicht. Die Höhe darf so weit unterschritten werden, als dass die Anzahl der sichtbaren Geschosse nicht ändert. Das Projekt überschreitet mit den 28 m Maximalhöhe die Zonenvorschrift der Kernzone K4 (vgl. Kap. 4.2.1).

- Der Gestaltungsplan setzt die maximale Fassadenhöhe der maximalen Gesamthöhe gleich. Das Flachdach erlaubt in diesem Terrain keine erheblichen Unterschiede zwischen Fassaden- und Gesamthöhe. Definitionsbedingt entspricht die Gesamthöhe aber immer im Minimum der Fassadenhöhe. Trotz der unterschiedlichen Messweise sind die Höhen auf diese Art sinnvoll geregelt.
- Für das erste Obergeschoss werden Ausdehnungslinien festgelegt. Gegen aussen ist der Baubereich des Sockelbaus verbindlich. Gegen innen wird ein Spielraum gelassen, sodass die Flächenverteilung den tatsächlichen Nutzungen entsprechend angepasst werden kann. Die minimalen und maximalen Ausdehnungslinien sind so angeordnet, dass sie auf die Fluchten der Eckbauten reagieren und auch bei einer maximalen Ausdehnung einen grosszügigen Hofraum beibehalten.

3.3.2 Nutzung und Zugänglichkeit

- Die Sonderbauvorschriften schreiben neben den Maximalmassen für die Baubereiche auch die zugelassenen Nutzungen vor. Dies ist einerseits aus Lärmschutzgründen zwingend und auch aus städtebaulicher Sicht notwendig. Der durch den Gestaltungsrichtplan Saurer WerkZwei – Schöntal vorgegebene Nutzungsmix wird nicht in Zahlen festgelegt. Die Nutzungszuteilung, welche auf die Baubereiche verteilt wird, setzt die Vorgabe sinngemäss um.
- Für einzelne Baubereiche, insbesondere für Grossverteiler im EG, öffentliche (gedeckte) Personenführung, Anlieferung und öffentliche / private Hauszugänge;
- Spezielle Regelungen für Neubauten und unterirdische Bauten (Tiefgarage).

3.3.3 Baudichte

Die Regelbauweise mit Mischanteil gibt eine Geschossflächenziffer von 1.75 vor. Für die Projektplanung werden zusätzlich die Zuschläge berücksichtigt, welche die PBV (10 % für Tiefgarage als unterirdische Baute) gewährt. Mit der Anpassung der PBV vom 1. Juli 2020 ist § 35 Abs. 1 aufgehoben worden. Diese 10% werden daher neu als Mehrnutzung deklariert. Ebenfalls einberechnet wird der Bonus für die Tiefgaragenfläche. Dies ergibt die folgende Rechnung:

Tab. 3 Berechnung Nutzungsziffer

	Ausgangs- lage	Zuschläge und Boni	GFZ neu	Erlaubte Ge- schossfläche
Anrechenbare Grundstücksfläche	10'206 m ²			
GFZ Regelbauweise	1.75			17'861 m ²
Zuschlag gemäss PBV § 35 Abs. 1	1.75	+ 10% GFZ		
Mehrnutzung		+ 10% GFZ		
Subtotal gemäss Art. 12. SBV			1.925	19'647 m²
Zuschlag gemäss PBV § 34 Abs. 1	1.75	+ 10% GFZ	2.1	21'433 m ²
Bonus gemäss PBV § 34 Abs. 2	21'433 m ²	+ 9'428 m ² GF		
Total Festlegung Gestaltungsplan			3.02	30'861 m²
Effektivnutzung (Projekt)			2.96	30'212 m²

Die anrechenbare Geschossfläche entspricht der Bauzonenfläche, inklusive der Chaletstrasse. Diese mit der vorgezogenen Genehmigung der Nutzungsplanung und bei Genehmigung des Gestaltungsplans aufgehoben und im Zonenplan der Kernzone K4 zugeordnet.

3.3.4 Architektonische Gestaltung

Die Sonderbauvorschriften machen in Art. 13 die wichtigsten Gestaltungsmerkmale des Projektes verbindlich. Damit wird die hohe architektonische Qualität, welche das Richtprojekt auszeichnet, gesichert. Die Merkmale sind im Richtprojekt ausformuliert.

3.4 Umgebung

3.4.1 Allgemeines

Die Lage und Funktionen des Projekts, der städtische Kontext und die geplanten Verkaufs- und Gewerbenutzungen haben eine sehr dichte, urbane Bebauung ergeben. Der Fussabdruck des Gebäudes füllt den grossen Teil des Bearbeitungsperimeters. Umgeben wird das Projekt von Verkehrsflächen.

Dies hat zur Folge, dass die Umgebungsgestaltung genauso auf dem Dach (halböffentliche und private Aussenräume) wie neben dem Gebäude stattfindet. Das Umgebungskonzept unterteilt die zu gestaltenden Flächen in vier Ebenen:

- Strassenraum (grosszügige Vorzonen entlang St. Galler- und Klarastrasse) und Bereich öffentlicher Platz (Stadtplatz an der Stickereistrasse). Die Stadt

sieht vor diesen als Fussgängerzone zu gestalten. Dies soll über die Aussenraumgestaltung geschehen. Ist dies nicht ausreichend, behält sich die Stadt vor eine entsprechende Signalisation anzubringen.

- Innenhof (Dachpark im 1. OG) mit gemeinschaftlich nutzbaren Aussenräumen, Spiel- und Freiflächen sowie einer intensiven Dachbegrünung. Der Innenhof muss eine Fläche von mindestens 2600 m² aufweisen. Das Umgebungskonzept bezeichnet die vorgesehenen Spiel- und Freizeitflächen. Deren exakte Anordnung wird im Baugesuch festgelegt.
- Die roten Ausdehnungslinie stellt keine zulässige Fläche dar, da sie nur 1980 m² umfasst. Gemäss Richtprojekt sind 2833 m² vorgesehen. Misst man entlang der blauen Linie erhält man eine Fläche von 3366 m².
- Die Dachflächen im 2. Obergeschoss sowie die Flachdächer der Baubereiche A – D werden extensiv begrünt, es findet keine Nutzung durch die Bewohner statt.

Das Umgebungskonzept legt die Prinzipien der Gestaltung für die Freiräume und Dachflächen verbindlich fest. Dies umfasst:

- Allgemeine Begrünung und Bepflanzung in Abhängigkeit der Bedeutung zur Regenwasserretention;
- Möblierung und weitere Bauten und Anlagen;
- Nutzungen und Versiegelung.

Für die vier Ebenen werden folgende Vorgaben gemacht:

Öffentlicher Aussenraum im Erdgeschoss

Der Stadtplatz an der Kreuzung St. Gallerstrasse / Stickereistrasse wird durch Rabatten gefasst. Baumgruppen mit standortgerechten Grossbäumen schaffen längerfristig ein entsprechendes Gegenüber zu der bestehenden Buchengruppe und bilden einen Kopf aus. Trottoir und Strassenübergänge treffen auf den formulierten Vorplatz. Von hier ausgehend bleiben Sichtbezüge in die angrenzenden Strassenzüge erhalten.

Durch die Anordnung der Baumgruppen und Rabatten entlang der Stickereistrasse entstehen Buchten welche für Sitzgelegenheiten, Bestuhlung und Veloparkierung verwendet werden. Entlang der St. Gallerstrasse wird die Baumreihe beibehalten, jedoch durch einheimische Baumarten ersetzt. Zwischen den Bäumen wechseln Rabatten und Zweiradstellplätze ab. Die Baumreihe wird an der Klarastrasse fortgesetzt, neben der Veloparkierung werden auch Infrastrukturanlagen (Entsorgung) angeordnet.

Innenhof (Dachpark)

Die Gestaltung des Innenhofes sieht einen zentralen Gemeinschaftsplatz vor, welcher über Fusswege an die vier Ecktürme angebunden ist. Die organische Platzform schmiegt sich an modellierte Rasenflächen an.

Entlang der Fassaden, als Übergang zu den angrenzenden Räumen ist ein Grünfilter vorgesehen. Dieser wird mit Blütenstauden und Kleinsträuchern bepflanzt. Zudem wird der Grünfilter durch eine kleine Mauer begrenzt. Er liegt etwas tiefer als der Rest des Innenhofs. Dadurch wird die Distanz unterstrichen und die Wohnhygiene und Privatsphäre gestärkt. An den Grünfilter angrenzend werden Rasenhügel angeordnet, diese sind jeweils mit Baum- und Strauchgruppen bepflanzt. Punktuell wird in diesem Bereich eine Fläche für Spiel- oder Outdoorfitnessgeräte angeordnet. Im Kern der Anlage liegt der Begegnungsplatz. Dieser wird mit Geräten und vielseitigem Mobiliar ausgestattet. Eine markante Pergola auf dem Platz spendet Schatten und ist Treffpunkt für Jung und Alt.

Dachflächen 2. Obergeschoss

Diese Dachflächen sind extensiv zu begrünen. Punktuell sind Intensivbegrünungen mit Blütenstaudenpflanzungen und Kleinsträuchern geplant. Jede Dachfläche soll sich thematisch durch Vegetations- und Blütenaspekte voneinander unterscheiden (Süd-West-Ost- und Nord).

Dachflächen auf den Ecktürmen

Diese Dachflächen sind ebenfalls extensiv zu begrünen. Punktuell sind Substratwechsel vorgesehen, welche die Entwicklung einer vielfältigen Extensivvegetation ermöglichen. Zusätzlich sind Strukturelemente für Insekten geplant. Bereiche, welche für die Energiegewinnung genutzt werden, sind nicht zwingend zu begrünen, jedoch sollen mindestens Teilbereiche der Ecktürme für eine extensive Begrünung vorgesehen werden.

3.5 Übriges

3.5.1 Energie

Ein Anschluss an den Wärmeverbund EBM soll geprüft werden, dies wird im Gestaltungsplan festgelegt. Dies wird durch den Richtplan Energie der Stadt Arbon (Fernwärme) gefordert. Abklärungen haben ergeben, dass für ein Contracting technische Abklärungen und ein detaillierteres Bauprojekt notwendig sind.

3.5.2 Kehrichtsammelstelle

Der Gestaltungsplan definiert an der Klarastrasse eine Kehrichtsammelstelle in Form von Unterflurcontainern. Aufgrund der geplanten Anzahl Wohnungen sind zwei Container eine ausreichende Dimensionierung. Die Gewerbe- und Verkaufsnutzungen entsorgen unabhängig von der öffentlichen Entsorgung. Sie liefern ihren Abfall ab der Anlieferung direkt zur Entsorgungsstelle.

3.5.3 Parzellierung

Das Bauland befindet sich im Eigentum derselben Eigentümerin. Verkehrsflächen und ein Teil des geplanten Platzes entlang der Stickereistrasse befinden sich im Besitz der Stadt Arbon. Die notwendigen Verträge sind ausgehandelt worden. Vor der Genehmigung des Gestaltungsplanes müssen die Parzellen bereinigt werden.

4 Nachweise

4.1 Generelle Anmerkung

Wie vorgängig erwähnt, ist dem Gestaltungsplan ein Studienauftrag vorausgegangen. Dieses qualifizierte Verfahren entspricht den Anforderungen des Baureglementes an die Kernzone mit hoher Baudichte (K4).

Dieses Verfahren wurde durch ein Expertengremium begleitet, welchem neben der Bauherrschaft Vertreter des Stadtpräsidiums, der Stadtentwicklung und der Abteilung Bau der Stadt Arbon auch Vertreter der kantonalen Denkmalpflege, des Hochbauamtes und des Amtes für Raumentwicklung angehörten.

Der Schlussbericht (17. Juli 2017) hält fest, dass das Begleitgremium das vorliegende Projekt einstimmig als das geeignetste für diese Lage beurteilt hat. Es wird ebenfalls festgehalten, dass das Projekt durch seine Setzung, die Verteilung der Volumina und die Formensprache sehr hohen städtebaulichen Ansprüchen genügt. Zudem wird mit der feingliedrigen und doch prägnanten Gestaltung der Fassade eine sehr hohe architektonische Qualität bescheinigt.

4.2 Siedlung

4.2.1 Abweichung gegenüber der Regelbauweise

Gebäudelänge

Der Sockelbau der Hofrandbebauung überschreitet mit 77 m Gebäudebreite die vorgegebene Gebäudelänge (Grundlänge) gemäss Baureglement von 50 m und mit 110 m tatsächlicher Gebäudelänge auch die Maximallänge von 80 m, welche für die Kernzone K4 im Baureglement definiert ist. Die Gebäudelänge zur Kernzone K4 ist ausdrücklich für die offene Bauweise festgelegt.

Diese theoretische Überschreitung der Maximallänge von 30 m lässt sich mit der qualitativen städtebaulichen Einpassung des Projektes begründen. Auf keiner Seite entsteht durch die Mehrlänge ein Qualitätsverlust. Es wird im Gegenteil aktiv mit den Gebäudelängen gearbeitet. So wird entlang der Klarastrasse die Allee fortgesetzt. Entlang der St. Gallerstrasse wird die Arkade, die in der Novaseta beginnt, fortgeführt. Zur Stickereistrasse hin öffnet der Knick im Bau den Strassenraum. Entlang des Webschiffkreisels wird durch die versetzte Fassade eine Platzsituation geschaffen, die eine der Lage angemessene Aufenthaltsqualität schafft und einen städtebaulichen Akzent setzt.

Aus städtebaulicher Sicht ist diese Länge an dieser Stelle nicht aussergewöhnlich. Im Gegenteil, grossvolumige Bauten besitzen in diesem industriell geprägten Stadtteil von Arbon Geschichte. Volumetrisch stellt das Projekt eine sinnvolle städtebauliche Ergänzung zu den «Nachbarn» dar. (Gebäudelängen: Novaseta ca. 130 m, Hamel ca. 130 m, Metropol ca. 100 m, Rosengarten ca. 160 m).

Das Überschreiten der Gebäudelänge ist im vorliegenden Fall auch stark nutzungsbedingt. Um einen Grossverteiler inklusive Anlieferung im Erdgeschoss (ca. 50 x 80 m) unterzubringen, wird die Dimensionierung gemäss Baureglement bereits ausgeschöpft.

Zudem befindet sich das Projekt in der höchsten Zone gemäss Baureglement, das Projekt ist wie vorgeschrieben über einen Studienauftrag entwickelt worden, der Zonenzweck wird durch die Mehrlänge gegenüber der offenen Bauweise nicht entfremdet.

Abstände

Für das Gebäude sind dreiseitig die Stassenabstände massgebend, diese werden eingehalten. Gegen Süden beträgt der Abstand zum nächsten Gebäude (Hamel) an der schmalsten Stelle 27 m. Für den Hamel wären mit einer identischen Gebäudelänge von 110 m ebenfalls 8 m (4 m Grenzabstand + 4 m maximaler Mehrlängenzuschlag) Grenzabstand notwendig. Geht man davon aus, dass in diesem Fall der doppelte Grenzabstand den Gebäudeabstand bildet, entsteht keine Abweichung von der Regelbauweise.

Gebäude- und Fassadenhöhe

Das Projekt überschreitet die massgebende Fassadenhöhe von 16 m und die Gebäudehöhe von 21 m in den Baubereichen A – D, der Sockel bewegt sich im Bereich der Regelbauweise. Die vier Turmbauten gelten als höhere Häuser und weisen Fassaden- und Gebäudehöhen von maximal 19.20 m, 19.50 m, 22.20 m und 28.00 m auf. Der höchste der vier überschreitet damit die zulässigen Höhen gemäss Regelbauweise um 12 m respektive 7 m.

Diese Abweichungen lassen sich städtebaulich doppelt begründen. Einerseits ist das Areal im städtischen Konzept zur Anordnung höherer Häuser und Hochhäuser (vgl. Art. 43 revidiertes Baureglement) dem Gebiet für höhere Häuser A zugeordnet. Dieses lässt, die qualitativen Anforderungen vorbehalten, Bauten von bis zu 30 m Gebäudehöhe zu. Der zweite Grund ist, die hohe städtebauliche und architektonische Qualität wird durch den Studienauftrag belegt. Darin wird festgehalten, dass die Abstufung der Höhen zu einer optimalen Einpassung ins Ortsbild verhilft. Das Projekt führt die Sprache der Stadtkante entlang der Stickerei- und Rosengartenstrasse fort. Entlang der St. Gallerstrasse bildet das Projekt einen klaren Abschluss des Strassenzuges, durch die geknickte Fassade wird aber zugleich verhindert, dass die Sicht in Richtung Bodensee blockiert wird.

Dichte

Die Nutzungsdichte ist im Rahmen des Studienauftrages (2017) ausgelotet worden. Man hat damals festgelegt, dass die zukünftige Regelbauweise inklusive Zuschläge und Boni gemäss PBV ausreichend ist. Durch die Aufhebung des Zuschlages von §35 Abs. 1 PBV am 1. Juli 2020 überschreitet die Bebauung neu

die Regelbaudichte. In Anbetracht der zentralen Lage, den geplanten Nutzungen sowie der hohen architektonischen und städtebaulichen Qualität, welche mit dieser Planung gesichert werden, scheint eine Mehrnutzung von 10 %, resp. eine Erhöhung der GFZ um 0.175 verhältnismässig.

4.2.2 Nachweis bessere Siedlungsgestaltung | öffentliches Interesse

Der Nachweis zur besseren Siedlungsgestaltung wird grundsätzlich in den Kapiteln 5.1 / 5.2.1 erbracht. Ergänzend kann hinzugefügt werden, dass durch das Projekt die vorhandenen öffentlichen Interessen nicht nur berücksichtigt, sondern aktiv behandelt werden.

So wird das Projekt mit den geplanten Verkaufs- und Gewerbenutzungen der zentralen Lage gerecht. Der Gestaltungsrichtplan Saurer WerkZwei – Schöntal gibt einen groben Nutzungsmix vor (vgl. Kap. 2.3.2). Dieser wird, soweit sinnvoll, angestrebt. Mehr Verkaufsflächen als im Richtprojekt angedacht, sind wirtschaftlich nicht mehr rentabel. Die langfristige Flexibilität in der Nutzungsaufteilung, welche dieses Projekt garantiert, ist in diesem Fall stärker zu gewichten.

Dem Bedürfnis nach einer zentralen Sammelgarage wird nachgekommen, dabei wird an die bestehende Sammelgarage des Hamels angebaut. Dies ermöglicht eine direkte unterirdische Anbindung an die Bahnhofsunterführung.

Oberirdisch wird mit dem Stadtplatz einem städtebaulich sinnvollen Wunsch der Stadt nachgekommen. Der Platz wird für Aufenthaltsqualität sorgen und den Bushof besser ins Stadtbild einbinden.

Zudem entspricht das Projekt den Grundsätzen der Raumplanung. Es wird an einer zentralen Lage verdichtet und aktiv auf eine bestmögliche Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel hingearbeitet.

4.2.3 Nachbarschutz

Nach § 24 Abs. 2 PBG dürfen die Nachbarsgrundstücke, ausserhalb des Geltungsbereiches in Bezug auf die Grenzabstände, Höhenmasse oder Gebäudelänge und -breite, nicht stärker als nach der geltenden Regelbauweise betroffen sein. Sind diese Grundstücke stärker betroffen, ist der Gestaltungsplan gemäss § 24 Abs. 3 PBG, nach Erledigung der Einsprachen, der Gemeindeabstimmung zu unterbreiten, wenn dies ein festgelegter Anteil der Stimmberechtigten während der Auflagefrist verlangt.

Der vorliegende Gestaltungsplan weicht bei der Dichte, den Fassadenhöhen sowie bei den Gebäudelängen ab und betrifft dadurch die Nachbarsgrundstücke stärker als nach Regelbauweise. Obwohl der Gestaltungsplan keinen direkten Anstoss an Privatgrundstücke aufweist, wird der Gestaltungsplan dem fakultativen Referendum unterstellt.

4.2.4 Richtplan Entwicklung Saurer WerkZwei – Schöntal

Das Areal Stadthof ist ein Bestandteil des Richtplans Entwicklung Saurer WerkZwei (Stand April 2015). Der Baubereich 1 umfasst den Bearbeitungssperimeter des Gestaltungsplans Stadthof. Zudem wird grob die Nutzungsaufteilung vorgegeben. Diese Nutzungsaufteilung ist als grobes Zielbild zu verstehen, es stellt die Absicht dar an dieser zentralen Lage ein durchmischtes Angebot zu erreichen.

Die für den Baubereich 1 angestrebten Nutzungen betragen: ca. 20 % Wohnen, ca. 30 % Arbeiten sowie ca. 50 % Verkauf und spezielle Nutzungen (RP Kap. 3.1). Dem Auftrag zur Nutzungsdurchmischung wird mit dem Gestaltungsplan nachgekommen. Die tatsächliche Nutzungsaufteilung beträgt ca. 47.5 % Wohnen, ca. 32.5 % Verkauf sowie ca. 20 % weitere Dienstleistungen (Arbeiten).

Dass die Aufteilung etwas stärker zugunsten der Wohnnutzungen ausfällt, hat insbesondere drei Gründe:

- Erstens, das Projekt ist vermutlich gesamthaft grösser ausgefallen als es im GRP gedacht war. Mit rund 4'000 m² effektiven Verkaufsflächen wird dem Verkauf einen sehr hohen Stellenwert eingeräumt. Die Nutzflächen ab dem 2. Obergeschoss können aber nicht mehr für den Verkauf genutzt werden, deshalb fällt das Verhältnis stärker zulasten der Wohnnutzungen aus.
- Zweitens stellt die Aufteilung zwischen den Wohn- und Gewerbenutzungen (exkl. Verkauf) die aktuelle Nachfrage im Markt dar. Diese Aufteilung ist aber nicht fix und kann zugunsten der Gewerbenutzung noch variieren. Eine gewisse Flexibilität in beide Richtungen ist notwendig, um Leerstände vermeiden zu können.
- Drittens umfasst der Baubereich 1 neben dem Areal des Stadthofs auch den Bushof und das zwischenzeitlich sanierte Hamelgebäude. Die Nutzungsaufteilung beträgt dort überschlagsmässig 25-30% Wohnen zu 70-75% Verkauf und Dienstleistungsnutzungen.

Gesamthaft wird der Zielvorgabe des Gestaltungsrichtplans gut entsprochen.

4.3 Städtebau | Höhenentwicklung

Die städtebauliche Einpassung und die Verträglichkeit der vorgesehenen Gesamthöhen sind ein zentrales Thema der Planung. Es wird nicht nur in diesem Planungsbericht behandelt, sondern beruht auch auf zwei Grundlagen, welche dem Gestaltungsplan vorausgehen.

Konzept zur Anordnung von höheren Häusern und Hochhäusern

Das Areal wird im Konzept zur Anordnung von höheren Häusern und Hochhäusern (Stand Beschluss Stadtrat 15. April 2019) als ein Anordnungsgebiet für höhere Häuser bezeichnet. Das Konzept beruht auf verschiedenen städtebaulichen Analysen und einer Verträglichkeitsprüfung in einem digitalen Stadtmodell. Es wird als Bestandteil des Baureglementes im Rahmen der Ortsplanung öffentlich aufgelegt und genehmigt. (siehe Kap. 1.1 bezüglich vorgezogener Genehmigung)

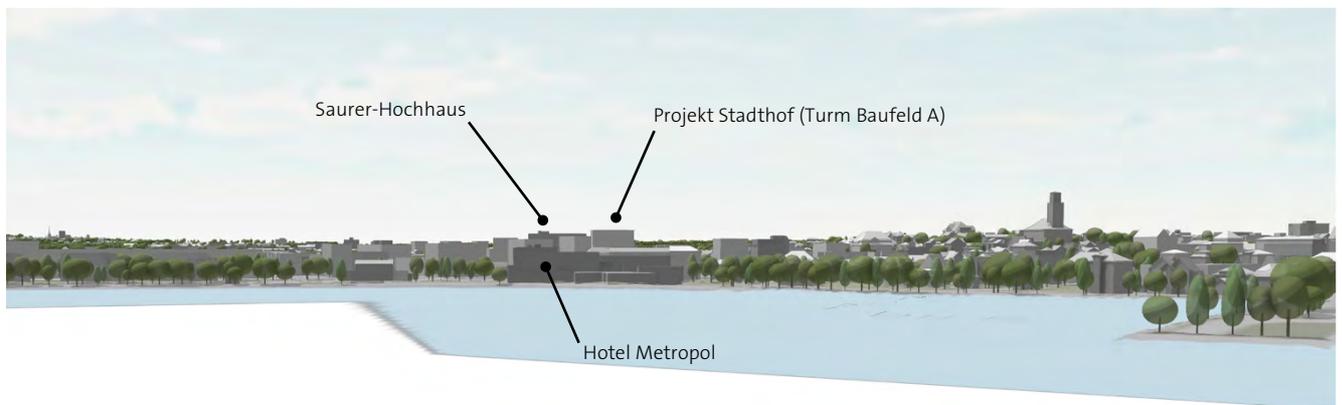
Abb. 15 Auszug aus dem Konzept zur Anordnung höherer Häuser und Hochhäuser, massstabslos, Stand 15.04.19



Für das Gebiet Stadtmitt (Nr. 4 im Bild) werden Höhen von bis zu 25 m und punktuelle Höhen bis 30 m als verträglich eingestuft. Die Prüfung erfolgte auch anhand des Ergebnisses des Studienauftrags. Die Verträglichkeit des vorliegenden Projekts wurde zusätzlich anhand des digitalen Stadtmodells geprüft. Obschon der höchste der Türme in der Silhouette sichtbar wird, hat es keine negativen Auswirkungen auf das Stadtbild generell oder die Altstadt im Speziellen. Das Projekt ragt nicht aus dem Bestand heraus, noch konkurriert es die Türme der Altstadt.

Abb. 16 Auszug aus dem Bericht zum Konzept zur Anordnung höherer Häuser und Hochhäuser, Stand 15.04.19

Der höchste der Türme ist im Bild (unten) gekennzeichnet. Vorgelagert ist das Hotel Metropol (dunkler) zu sehen, im Hintergrund das Saurer-Hochhaus, dazwischen der Hamel (ohne Punkt, dieser würde das Haus verdecken).



Studienauftrag "Stadtmitte 2020"

Wie in den Kapiteln 4.2.1 und 4.2.2 bereits erläutert, sind dem Projekt mit dem Entscheid zum Siegerprojekt eine sehr hohe architektonische Qualität und abgestimmte städtebauliche Setzung attestiert worden. Im Schlussbericht wird festgehalten, dass die Höhen der Türme nochmals geprüft werden sollen. Es wird aber ebenfalls festgehalten, dass das Projekt städtebaulich genau platziert ist und in Bezug auf das Hamelgebäude in einen guten Dialog tritt.

Eine erste Überprüfung der Höhen hat ergeben, dass eine Senkung der Turmhöhen den architektonischen Ausdruck massgeblich abschwächen würde. Werden einzelne Türme abgesenkt, so verliert das Projekt die höhenmässige Abstufung, welche zwischen den umgebenden Bauten vermittelt. Werden die Türme im Verhältnis zueinander abgesenkt, so verliert das Projekt seine Schlankheit. Die vertikalen Elemente vermögen den massiven Sockelbau nicht mehr auszugleichen und die Gesamtform beginnt plump und schwer zu wirken. Dies gilt es in jedem Fall zu verhindern, schliesslich hat diese Schlankheit und Prägnanz, verstärkt durch die konkaven Ecken, massgeblich dazu beigetragen, dass das Projekt den Studienauftrag gewonnen hat. Diese Qualitäten sind so auch im Schlussbericht festgehalten und damit zwingend rechtlich zu sichern.

Abb. 17 Auszug aus dem Richtprojekt (Beilage B1), Ansicht Stadtfassade Stickereistrasse Stand 4. Juni 2021



Das Projekt ist zudem in Bezug auf seine Auswirkungen auf die Umgebung geprüft worden. Die Schnitte und Ansichten des Richtprojektes zeigen Ihre Wirkung auf die angrenzenden Strassenräume und benachbarten Bauten. Die Darstellungen der Stadtfassaden zur Stickereistrasse und zur St. Gallerstrasse bestätigen die Aussage aus dem Vorprüfungsbericht, dass die städtebauliche Setzung sensibel austariert worden ist.

Im Rahmen der Einspracheverhandlungen zur Revision der Ortsplanung hat eine zweite Überprüfung der Höhen in Form eines Variantenstudiums stattgefunden (vgl. Kap. 4.5). Diese Ergebnisse sind in den Gestaltungsplan eingeflossen.

4.4 Erschliessung

4.4.1 Hinreichende Erschliessung

Das Areal ist bereits grob erschlossen. Die Gestaltung regelt die Feinerschliessung in Verkehrsbelangen. Die Feinerschliessung durch Werkleitungen kann im Baugesuchsverfahren geregelt werden. Die Leistungsfähigkeit der Klarastrasse mit Blick auf den entstehenden Mehrverkehr ist geprüft worden.

4.4.2 Parkierung MIV

Bedarf

Für das Richtprojekt ist der Bedarf nach Baureglement (Art. 30 Abs. 1 und 2) bereitzustellen. Für die Nichtwohnnutzungen verweist das Baureglement auf die VSS-Norm 40 281. Die darin enthaltenen Richtwerte können aufgrund des Anteils des Fuss- und Veloverkehrs am gesamten Verkehrsaufkommen und der Erschliessungsqualität mit den öffentlichen Verkehrsmitteln abgemindert werden.

Basierend auf dem aktuellen Richtprojekt und der Abminderungsstufe B (min. 40%) beträgt der Bedarf 290 Parkplätze. Er setzt sich aus folgenden minimalen Vorgaben und Richtwerten zusammen:

- Bewohner: 91
- Besucher Wohnen: 11
- Restaurant und Verkauf: 150
- Übrige Dienstleistungen: 38

Die detaillierte Zusammensetzung und Begründung für die Abminderungsstufe ist im Anhang A2 aufgeführt.

Festlegung

Bei der Erarbeitung der Planung ist festgestellt worden, dass der Parkplatzbedarf je nach Nutzungsaufteilung gewissen Schwankungen unterliegt. Zudem

können die effektiven Anforderungen der zukünftigen Nutzer vom theoretischen Bedarf abweichen.

Der Platz innerhalb der Sammelgarage ist aber knapp bemessen. Die Sammelgarage kann nicht ausgedehnt werden und aufgrund der Seenähe, resp. dem Grundwasserpegel nicht um ein zweites Untergeschoss erweitert werden.

Der Bedarf von 290 Parkplätzen, wird deshalb als Richtwert genommen und mit einem Toleranzbereich von + 15 / -15 PP's in den Vorschriften vorgeschrieben (275 - 305 PP's). Diese Grenzwerte basieren auf Erfahrungen bei der Erarbeitung des Projektes und stellen realistische Minimal- / Maximalwerte dar.

Diese Vorschrift wird aus folgenden Gründen als zweckmässig erachtet:

- Der Gestaltungsplan wird vom Baureglement entkoppelt. Damit kann verhindert werden, dass z.B. der Wohnungsmix durch die Sammelgarage diktiert wird. Die Leerstandsproblematik soll nicht durch diese Vorschrift verschärft werden.
- Aufgrund der Zentrums Lage und der guten ÖV Erschliessung ist es zukunftsgerichtet die Parkplatzzahl und damit den Autoverkehr tief zu halten. Kleinere Wohnungen (Singles, Pendler oder Alterswohnungen) sind zum Teil auch ohne Parkplatz vermietbar.
- Mit dieser Regelung wird vorneweg Rechtssicherheit geschaffen. Allfällige Ausnahmegenehmigungen für Reduktionen werden hinfällig.
- Die Parkplätze an dieser Lage sollen effizient bewirtschaftet werden, dies stellt auch ein öffentliches Interesse dar. Mehrfachnutzungen werden diskutiert werden müssen, stellen aber keinen Zwang dar.
- Sowohl der aktuell berechnete Bedarf als auch die aktuell geplante Anzahl Parkplätze kann realisiert werden.

Zur Eignung der Sammelgarage

Die Generelle Eignung (Art und Lage) der Zufahrt zur unterirdischen Sammelgarage ist im Verlauf der Planung nochmals geprüft worden. Ein Variantenstudium hat 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 ist. Insbesondere der Platz am Webschiffkreisel und die Verbindung zur Bahnhofunterführung profitieren von einer abgewandten Erschliessung.

4.4.3 Parkierung Velo

Die Anforderungen an die erforderlichen Veloabstellplätze gemäss Art. 4 SBV resp. VSS-Norm SN 640 065 (1. August 2011) werden eingehalten. Notwendige Dienstbarkeiten werden in Kap. 3.2.2 erläutert. Der Nachweis über die erforderlichen Abstellplätze für Fahrräder ist im Anhang A2 zu finden.

4.4.4 Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr

Das Areal ist ausreichend durch den öffentlichen Verkehr erschlossen.

4.4.5 Langsamverkehrsnetz

Das öffentliche Fusswegnetz wird berücksichtigt und die Verbindungen wo möglich verbessert (Gestaltung des Aussenraums, tagsüber Passage durch das Gebäude und unterirdische Anbindung an den Bahnhof).

4.4.6 Lärm

Eine detaillierte Lärmprognose, aufbauend auf dem Richtprojekt, ist durch die Hofer Ingenieure AG, Arbon erarbeitet worden (Beilage B3). Darin wurden insbesondere Überschreitungen der Grenzwerte durch Strassenlärm an der Kreuzung Klarastrasse / St. Gallerstrasse festgestellt. Entlang der Zu- und Wegfahrt der Tiefgarage entstehen Überschreitungen durch Industrielärm.

In der Folge wurden, wo möglich und sinnvoll, lärmunempfindliche Nutzungen angeordnet. Die Grundrisse der Wohnnutzungen im Richtprojekt wurden überarbeitet und die entsprechenden notwendigen Massnahmen in den Sonderbauvorschriften Art. 16 geregelt. Mit diesen Massnahmen werden die Grenzwerte für Industrie- und Gewerbelärm sowie Strassenverkehrslärm weitgehend eingehalten. Für die verbleibenden Immissionsgrenzwertüberschreitungen durch Strassenverkehrslärm sind die notwendigen Voraussetzungen gemäss kantonalem Vollzug erfüllt, dass im Rahmen der Baugesuche eine Ausnahmebewilligung nach Art. 31 Abs. 2 LSV beantragt werden kann.

4.4.7 Generelle Entwässerungsplanung (GEP) | Werkleitungen

Das Areal ist durch Werkleitung grob erschlossen, das GEP macht Vorgaben zum maximal möglichen Wasserabfluss. Damit die maximalen Abflusswerte eingehalten und eine sinnvolle Verteilung auf die umliegenden Leitungen sichergestellt ist, werden diese in Art. 22 SBV festgesetzt. Diese Festlegungen sind in der Beilage B5, «Entwässerungskonzept und Berechnung Abflusskoeffizient, Fischer Ingenieure AG», Arbon, 14. April 2019 dokumentiert.

Die technische Umsetzung und die Anforderungen an Rückhaltung und Versickerung sind im Bauprojekt nachzuweisen.

4.4.8 Umweltverträglichkeit

Um erhebliche Belastungen der Umweltbereiche durch die Planung und den Bau von neuen Anlagen sicherzustellen, muss die Umweltverträglichkeit ge-

prüft werden. Gemäss Art. 10a des Umweltschutzgesetzes (USG) müssen Anlagen, die im Anhang der Verordnung über die Umweltverträglichkeit (UVPV) aufgeführt sind, eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchführen.

UVP-Pflicht

Einkaufszentren und Fachmärkte werden im Anhang der UVPV als andere Anlagen aufgeführt. Demnach müssen Einkaufszentren mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 7500 m² eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchführen.

Das Projekt unterschreitet mit einer vorgesehenen Verkaufsfläche von rund 4'000 m² den Schwellenwert deutlich. Somit fällt das Projekt aufgrund der Verkaufsfläche nicht in die UVP-Pflicht.

Ebenfalls in die UVP-Pflicht fallen Parkhäuser mit mehr als 500 Abstellplätzen. Für das Projekt sind nur ca. 300 Parkplätze geplant. Somit muss auch aufgrund der Anzahl Parkplätze keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden.

Umweltschutz

Für das Projekt wird keine UVP-Pflicht festgestellt. Die Umweltschutzgesetzgebung muss aber dennoch eingehalten werden. Im Sinne des Vorsorgeprinzips müssen alle Umweltbeeinträchtigungen, soweit technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar, begrenzt werden.

4.4.9 Standortanforderungen im Agglomerationsprogramm

Das Agglomerationsprogramm St. Gallen Bodensee, 3. Generation sieht in der Massnahme Nr. 1.6 Kriterien für Positivstandorte für publikumsintensive Einrichtungen vor. Die Planung Stadthof wird diesem regionalen Anliegen in allen Punkten gerecht. Arbon gilt als Zentrumsgemeinde, die Lage innerhalb der Gemeinde ist sehr zentral. Durch die Lage direkt am Bahnhof ist das Gebiet nicht nur für den Fuss- und Veloverkehr, sondern auch mit dem ÖV sehr gut erschlossen. Der Standort kann bereits in 15 Minuten Fussdistanz von rund der Hälfte des Siedlungsgebietes von Arbon erreicht werden. Die Lage direkt am Bushof macht zudem das gesamte Gemeindegebiet zum Einzugsgebiet ohne Auto. Überdies werden auch die Anforderungen an einen Halbstundentakt von Bahn- und Busanbindungen erfüllt und damit insgesamt auch den Anforderungen von § 73 PBG an die Planung gerecht.

4.5 Variantenstudie

Einleitung

Im Richtprojekt sind fünf bis acht Geschosse vorgesehen und die maximale Höhe der Eckbaute Stickereistrasse - St. Gallerstrasse beträgt 30 m. Im Schlussbericht der Testplanung wurden aus denkmalpflegerischen Gründen beantragt

die Höhe sowie die städtebauliche Einordnung in Bezug auf das Hamelgebäude und die Liegenschaften entlang der St. Gallerstrasse zu überprüfen. Auf Grund dessen wurde eine Variantenstudie erarbeitet, welche an der Veranstaltung des 1. Oktober 2020 präsentiert wurde. Die Präsentation dient dazu eine städtebaulich verträgliche Lösung für die volumetrische Ausdehnung der verschiedenen Baukörper zu definieren.

4.5.1 Optionen

Für die Variantenstudie wurden zwei Optionen ausgearbeitet. In beiden Optionen wurde versucht, die zulässige Geschossfläche beizubehalten, aber die Verteilung zu ändern. Diese erfolgt unter Beibehaltung der vier erhöhten Baukörper an allen vier Ecken der Überbauung.

Option 1

Die Option 1 bildet eine maximale Reduktion der Gebäudehöhe auf 25 m mit fünf bis sieben Geschossen. Dies führt beim Eckbau (Haus A) zu einer ungenügenden Präsenz im Stadtraum. Entlang der St. Gallerstrasse (Haus D) führt der längere Aufbau zu einem unausgewogenen Strassenraum.

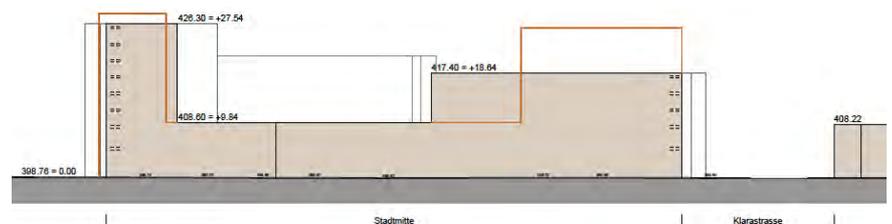
Option 2

Die Option 2 hält an den ursprünglichen fünf bis acht Geschosse fest. Die Gebäudehöhe beim Eckbau (Haus A) wird aber auf maximal 28 m reduziert. Der Einfluss auf die Stadtsilhouette wird mit der Absenkung um 2 m reduziert. Dadurch, dass die Geschosszahl beibehalten werden kann entsteht keine maßgebliche Verbreiterung des Eckbaus wodurch eine genügende Präsenz im Stadtraum bestehen bleibt.

Entlang der St. Gallerstrasse (Haus D) wird die Gebäudehöhe den angrenzenden Bauten angeglichen wodurch eine gleichwertige Stellung im Strassenraum eingenommen wird.

Abb. 18 Option 2 Höhenentwicklung, Ansicht von Norden, Sergison Bates Architekten, 1.10.2020, massstabslos

— vorheriges Projekt



4.5.2 Entscheid

Im Vergleich der Volumenstudie verdeutlicht, dass die Option 2 der Qualität des Studienauftrags weiterhin gut entspricht, bei der Option 1 wurden die Akzente der Eckbauten zu stark egalisiert. Zudem wurde angestrebt, die Tiefen der Aufbauten zu reduzieren, so dass sie besser der Massstäblichkeit der benachbarten Bauten entsprechen.

Bei der Veranstaltung wurde daher entschieden, dass die Option 2 aus städtebaulicher Sicht vollumfänglich zu überzeugen vermag. Mit einer maximalen Gesamthöhe von 28 m (Haus A) wird einen deutlicher Akzent im Stadtraum gesetzt.

Dieser Entscheid wird vom Amt für Denkmalpflege im Schreiben von 28. Oktober 2020 bestätigt. Aufgrund der ausreichenden Distanz des Haus A zum Hamel Gebäude und den niedrigen Höhenentwicklung des Haus D entlang der St. Gallerstrasse wird die Option 2 bevorzugt.

Das Richtprojekt wurde basierend auf der Option 2 überarbeitet, die angepassten Höhen in den Gestaltungsplan übertragen.

5 Bewilligung

5.1 Vorprüfung

Vorprüfung

Das Gesuch um eine ordentliche Vorprüfung im Sinne von § 11 PBG wurde am 7. Juni 2018 dem Amt für Raumentwicklung eingereicht. Das Amt für Raumentwicklung hat die Vorprüfung mit dem Bericht vom 13. Dezember 2018 beantwortet wurde in der Folge ausgewertet und wie folgt berücksichtigt:

Berücksichtigte Vorprüfungshinweise 1. Vorprüfung

Ziff.	Anmerkung Hinweis Vorprüfung	Berücksichtigung
1	Die Höhenentwicklung wird nochmals überprüft, anhand von Volumen im Rahmen der Überprüfung des Konzepts zur Anordnung höherer Häuser und Hochhäuser und mittels Ansichten im Architekturprojekt.	Für die Überprüfung wurden zwei Variantenstudie erarbeitet und an der Variantenpräsentation vorgestellt. Die Varianten wurden dazu gegenübergestellt und ausgewertet. Aus der Diskutiert wurde festgelegt, dass die Option zwei weitergeführt wird. Der GP wurde entsprechend angepasst. (Vgl. Kap. 4.5)
2	Angrenzende geschützte Bebauungsstrukturen in der Umgebung sind das Hamel-Gebäude und die Rosasco Häuser an der Bahnhofstrasse. Aussagen zu guter Erreichbarkeit mit dem Langsamverkehr sind im Planungsbericht zu ergänzen.	Die Massnahmen Bezug auf die Abstimmung der Höhe wurden aus Sicht der Denkmalpflege berücksichtigt: siehe Ziffer 1. Die grundsätzlichen Anforderungen, welche das Agglomerationsprogramm an den Fussverkehr stellt, können ebenfalls eingehalten werden.
3.1	Die Erläuterung zum ISOS schreibt dem Gebiet gewisse Bedeutung und erhaltenswerte Eigenschaften zu, jedoch keine räumlichen oder architekturhistorischen Qualitäten.	Als Massnahmen sind Gestaltungsvorschriften und Auflagen für Neubauten vorgesehen, diese werden vorliegend mit dem Studienauftrag und dem Gestaltungsplan gemacht. Der behutsame Umgang mit Siedlungsrändern und im Ortsbild markanten Freiräumen ist wichtig, dieser darf aber nicht auf ein bereits dicht bebautes Zentrumsgebiet an sehr gut erschlossener Lage angewendet werden.
3.2	Das Umgebungskonzept ist ungenügend lesbar. Vorgaben zu Spiel und Freizeitflächen, Wegen, Plätzen, Mauern, etc. sind zu ergänzen.	Das Umgebungskonzept wurde entsprechend angepasst und ergänzt sowie präziser in den SBV verankert.
3.3.1	Die Nachweise oder Festlegungen der Kapazität der Feinerschliessung und den Werkleitungen werde nachgetragen. Die Ausfahrten werden geprüft und fehlende Sichtbermen eingetragen.	Der Plan und die Sonderbauvorschriften wurden ergänzt.
3.3.2	Die Anordnung von Veloabstellplätzen vor den Hauseingängen werden überprüft und optimiert.	Das Schema zur Anordnung der Veloabstellplätze wurde ergänzt, die Anordnung im Aussenraum über das Umgebungskonzept geregelt.
5	Der Mindestanteil an Gewerbeflächen wird mit 20 % vorgeschrieben.	Die Sonderbauvorschriften wurden ergänzt.
8	Zeichnungsfehler mit Ein- / Ausfahrt werden korrigiert.	Der Plan wurde korrigiert.
8	Perimeter GP und Umgebungskonzept stimmen nicht überein	Der Perimeter wird beibehalten, die Veloabstelle werden über eine Dienstbarkeit gesichert. Dies stellt sicher, dass der Gestaltungsplan nicht das kommende Betriebs- und Gestaltungskonzept der St. Gallerstrasse präjudiziert.
Art. 2	Zweckbestimmung von "Ziel: gute Bebauung" zu "besseres Siedlungsergebnis nachweisen" ändern wird ergänzt.	Die Sonderbauvorschriften wurden ergänzt.
Art. 4 Abs. 2 & 3	Die Regelung zum Umgang mit den Kurzzeit-Abstellplätzen ausserhalb des Perimeters wird kritisiert.	Die Kurzzeitabstellplätze sind entfernt worden.

Art. 6 Abs. 1 & 2	Die Vermassung der Abstellplätze für die Feuerwehr wird im Plan nachgetragen, dies erscheint im GP zu detailliert.	Das Umgebungskonzept wurde dahingehend überarbeitet.
Art. 7 Abs. 1 & 2	Aus rechtlicher Sicht wird die Formulierung, dass die Baubereiche möglichst vollständig auszufüllen sind, ergänzt.	Die Sonderbauvorschriften wurden ergänzt.
Art. 8	Die Formulierung in Abs. 2 SBV ist zu präzisieren und wird mit dem Wort «ausschliesslich» ergänzt. In Abs. 3 SBV wird der Begriff «Ausdehnungslinien» durch «Baulinien» ersetzt.	Die Sonderbauvorschriften wurden ergänzt (neu Art. 9).
Art. 11	In Abs. 1 SBV ist so zu präzisieren, dass es sich bei der Erstellung der Sammelgarage sich um eine Pflicht handelt.	Die Sonderbauvorschriften wurden ergänzt.
Art. 15 Abs. 2	Die Standorte und die Dimensionen der in Art. 15 Abs. 2 SBV erwähnten Spiel- und Freizeitflächen sind im Umgebungskonzept vom 26. Februar 2018 oder im Situationsplan genauer festzulegen.	Genauere Bezeichnung im Konzept und Nachweis des Flächenbedarfs im PB.
Art. 16	Die Vorschriften sind präziser zu beschreiben.	Die Sonderbauvorschriften wurden angepasst.
Art. 17	Das Umgebungskonzept ist zu ergänzen, speziell in textlicher Hinsicht. Es ist darauf zu achten, dass sich die selben Bezeichnungen durch die Pläne und Texte (z.B. PB, Umgebungskonzept und Beschrieb) ziehen. Art. 17 Abs. 5 SBV streichen	Die Sonderbauvorschriften wurden angepasst.
Art.18	Die zwei Bezeichnungen werden korrigiert.	Die Sonderbauvorschriften wurden angepasst.
10.1	...Dabei ist zu beachten, dass die im GEP festgelegten Abflusskoeffizienten nicht überschritten werden dürfen...	Die Abflussmengen sind überprüft worden, die Vorschrift in den SBV sind ergänzt worden.
10.2	Im PB werden zusätzliche Lösungsvorschläge in Bezug auf Art. 31 LSV ergänzt.	Mit den Massnahmen sind die Grenzwerte einzuhalten.

Unberücksichtigte Vorprüfungshinweise 1. Vorprüfung

Ziff.	Anmerkung Hinweis Vorprüfung	Berücksichtigung
Art. 3	Die geplante öffentliche Verbindung für den Langsamverkehr (im Plan mit 2.5 m eingezeichnet) ist aus Sicht des Fussverkehrs zu schmal.	Annahme: Es ist die Verbindung zur Bahnhofsunterführung gemeint. Diese liegt ausserhalb des Geltungsbereichs und ist bereits (und nur für Fussgänger) gebaut.
Art. 20	Eine Ermittlung des Bedarfs (an UFCs) gestützt auf die Gewerbe- und Verkaufsflächen findet nicht statt. Die Dimensionierung der Kehrichtsammelstelle(n) ist deshalb nochmals zu überprüfen.	Die Entsorgung der Verkaufsnutzungen erfolgt separat über die Anlieferung.

5.2 Mitwirkung und Information

Mitwirkung

- Die Bevölkerung und die Bewohner der angrenzenden Liegenschaften wurden an der Informationsveranstaltung vom 14. Mai 2019 über den Gestaltungsplan und das Projekt informiert.
- Die Bevölkerung erhielt während der öffentlichen Vernehmlassung vom 17. Mai bis zum 5. Juni 2019 Gelegenheit, sich schriftlich zur Planung zu äussern.

Eingaben

Während dieser Frist gingen beim Stadtrat 3 Eingaben ein. Diese wurden durch die Stadt beantwortet. Aufgrund der Eingaben sind folgende Punkte angepasst oder präzisiert worden:

- Aufhebung der Kurzzeitparkplätze;
- Vorschriften zur Ökologie;
- Anordnung und Vorschriften zu den Veloabstellanlagen.

5.3 Erlass und Rechtsverfahren

Beschlussfassung Stadtrat

Der Stadtrat hat das Planungsdossier an der Sitzung vom beschlossen und zur öffentlichen Auflage freigegeben.

Auflage

Das Planungsdossier wurde gestützt auf § 29 PBG zwischen dem und während 20 Tagen öffentlich aufgelegt. Die öffentliche Auflage wurde im kantonalen Amtsblatt Nr. ... vom publiziert.

Fakultatives Referendum

Der Gestaltungsplan wurde während dem Auflageverfahren dem fakultativen Referendum gemäss § 24 Abs. 3 PBG unterstellt. Das Referendum wurde ergriffen.

Einsprachen

Während dieser Frist gingen beim Stadtrat ... Einsprachen ein. Diese wurden wie folgt erledigt:

- ...
- ...

Antrag auf Genehmigung

Der Gestaltungsplan wurde dem Departement für Bau und Umwelt am zur Genehmigung eingereicht.

«««Dieses Kapitel wird fortlaufend, gemäss dem aktuellen Stand, ergänzt!»»»

Anhang

Stadt Arbon

Gestaltungsplan Stadthof

Planungsbericht

-
- A1 Checkliste
 - A2 Nachweis Parkierung

A1 Checkliste

Siedlung	nicht relevant	relevant
- Abweichungen gegenüber der Regelbauweise		Kap. 4.2.1
- Wohnlichkeit und architektonische Qualität		Kap. 4.2.2
- Haushälterische Bodennutzung		Kap. 3.3.3
- Lärmschutz		Kap. 4.4.6
- Luftverschmutzung und Gerüche	x	
- Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NIS)	x	
- Ortsbildschutz und Kulturdenkmäler		Kap. 4.2.2
- Energie		Kap. 3.5.1
- Etappierung	x	
- Störfallvorsorge	x	
Infrastruktur und Wirtschaft	nicht relevant	relevant
- Nutzungszuordnung	x	
- Kosten / Erträge	x	
Natur und Landschaft	nicht relevant	relevant
- Einordnung in die Landschaft oder das Quartier		Kap. 4.2.2
- Ökologischer Ausgleich	x	
- Gewässerabstände	x	
Siedlung und Verkehr	nicht relevant	relevant
- Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr		Kap. 4.4.4
- Kapazitätsreserven Strassennetz	x	
- Langsamverkehrsnetz		Kap. 4.4.5
- Parkierung und Erschliessung		Kap. 4.4.2
Wasser und Boden	nicht relevant	relevant
- Naturgefahren		Kap. 2.3.7
- Gewässerschutz		Kap. 2.3.6
- Belastete Standorte		Kap. 2.3.5
Ergänzungen	nicht relevant	relevant
- ...		

A2 Bedarf Parkierung

Auto

Bedarf

Für das Richtprojekt ist der Bedarf nach Baureglement (Art. 30 Abs. 1 und 2) bereitzustellen. Für die Nichtwohnnutzungen verweist das Baureglement auf die VSS-Norm 40 281. Die darin enthaltenen Richtwerte können aufgrund des Anteils des Fuss- und Veloverkehrs am gesamten Verkehrsaufkommen und der Erschliessungsqualität mit den öffentlichen Verkehrsmitteln abgemindert werden.

Anteil Fuss- und Veloverkehr

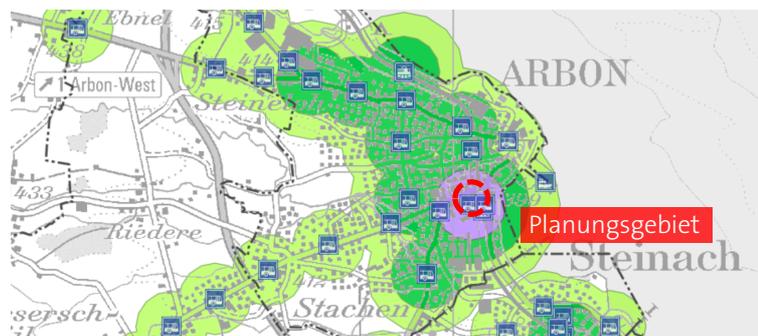
Es wird angenommen, dass viele der künftigen Nutzer in Fuss- bzw. Velodistanz zum betroffenen Areal wohnen bzw. arbeiten werden. Der Anteil des Fuss- und Veloverkehrs am gesamten wird demnach zwischen 25 % und 50 % liegen.

ÖV-Erschliessungsqualität

Das betroffene Areal liegt in unmittelbarer Nähe des Bahn- und Bushofes von Arbon. Es verfügt über die ÖV-Güteklasse B:

Abb. 19 ÖV-Güteklassen, map.geo.admin.ch

violett: B = gute Erschl.
grün: C = mittelmässige Erschl.
hellgrün: D = geringe Erschl.



Tab. 4 ÖV-Verbindungen ab dem Bahn- bzw. Bushof

Folgende Bahn- und Busverbindungen bestehen aktuell an dieser Haltestelle:

Ausgangspunkt	Zielpunkt	Linie	Fahrzeit	Takt	Bemerkung
Bhf. Arbon	R'horn	S 7	9 min	½ h	via Romanshorn
Bhf. Arbon	Rorschach	S 7	11 min	½ h	–
Bhf. Arbon	St.Gallen	B 210	43 min	½ h	via Mörschwil
Bhf. Arbon	St.Gallen	B 211	48 min	½ h	via Horn / Mörschwil
Bhf. Arbon	St.Gallen	B 200	47 min	½ h	Umstieg in W'bach = 7 min schneller
Bhf. Arbon	St.Gallen	B 201	30 min	½ h	Expressbus
Bhf. Arbon	Amriswil	B 941	30 min	½ h	via Steinebrunn
Bhf. Arbon	Amriswil	B 940	62 min	½ h	via Egnach / R'horn

Es besteht aktuell folgende Bedienungshäufigkeit:
 in Arbon: 0 bis 4 Verbindungen pro Std.;
 in Richtung St. Gallen: 8 Verbindungen pro Std.;
 in Richtung Amriswil / Romanshorn: 4 Verbindungen pro Std.;
 in Richtung Rorschach: 2 Verbindungen pro Std.

Die Nutzung kann knapp dem Standort-Typ B zugewiesen werden. Die in der VSS-Norm 40 281 enthaltenen Richtwerte können demnach um 40 % bzw. 60 % reduziert werden. Für die Nutzung resultiert nachfolgend aufgelisteter Bedarf.

Tab. 5 PP-Bedarf Auto

		PP-Bedarf	Referenzbedarf	Abminderung Stufe B ²⁾		
		Massgebende Faktor(en):		min. 40%	50%	max. 60%
Wohnen	Bewohner	1 PP / 100 m ² GF (min 1 PP / WE) 9'064 m ² (84 WE)	90.6	91	91	91
	Besucher	1 PP / 8 WE 84 WE	10.5	11	11	11
Restaurant	Personal	³⁾ -	7.2	3	4	4
	Kunden	0.2 PP / Sitzplatz 180 Sitzplätze	28.8	12	14	17
Verkauf (kunden-int.)	Personal	2 PP / 100 m ² VF 2'713 m ² ³⁾	54.3	22	27	33
	Kunden	8 PP / 100 m ² VF 2'713 m ² ³⁾	217.0	87	109	130
Verkauf (übrige)	Personal	1.5 PP / 100 m ² VF 1'288 m ²	19.3	8	10	12
	Kunden	3.5 PP / 100 m ² VF 1'288 m ²	45.1	18	23	27
Dienstleist. (übrige)	Personal	2 PP / 100 m ² BGF 3'793 m ²	75.9	30	38	46
	Kunden	0.5 PP / 100 m ² BGF 3'793 m ²	19.0	8	9	11
Total	Personal und Bewohner		247	154	170	186
	Besucher und Kunden		320	136	166	196
	Gesamt		568	290	336	382

- Angaben gemäss Richtprojekt vom 4. Juni 2021
- Richtwerte nach VSS Norm 40 281
- Richtwerte nach BauR Arbon
- Eigene Werte | Annahmen

Herleitung | Begründung

- 1) Im Richtwert Restaurant gemäss VSS 40 281 sind sowohl die Parkplätze für das Personal als auch diejenigen für die Kunden enthalten. Es wird davon ausgegangen, dass 80 % des Richtwertes Kunden-Parkplätze und 20 % für das Personal sind.
- 2) Das Areal kann gemäss der Analyse knapp dem Standorttyp B zugewiesen werden.
- 3) Für die Lagerräume der Verkaufsnutzungen wird kein separater Bedarf ausgeschieden. Es wird davon ausgegangen, dass das Lagerpersonal im Bedarf für die Verkaufsnutzungen integriert ist.

Rollstuhlgerechte Parkplätze

Gemäss Baureglement (Art. 30 Abs. 2) sind für Behinderte spezielle Parkfelder vorzusehen. Die Anzahl und Anordnung haben sich nach der SIA Norm 500 zu richten. Für Parkieranlagen mit einem Angebot zwischen 201 und 300 Parkplätzen sind fünf rollstuhlgerechte Parkplätze anzubieten.

Motorräder

Bedarf

Bei publikumsorientierten Nutzungen sind gemäss Baureglement (Art. 30 Abs. 3) Parkplätze für Motorräder von Kunden und Besucher bereitzustellen. Es sind im Minimum sieben Parkplätze (5 % von den Auto-PP der Kunden und der Besucher) anzubieten. Auch für die übrigen Nutzer (Bewohner, Personal) sollte ein minimales Angebot von rund acht Parkplätzen (5 % von den Auto-PP der Bewohner und des Personals) bereitgestellt werden.

Velo

Bedarf

Für das Richtprojekt ist der Bedarf gemäss Baureglement (Art. 31) bereitzustellen. Die Details der Berechnung können der Beilage entnommen werden. Nachfolgend ist der minimale Bedarf, gegliedert nach Kurz- und Langzeitparkierung, aufgelistet.

Gemäss VSS-Norm 40 065 sind rund 20 % aller Kurz- und Langzeitabstellplätze für Spezialvelos wie Tandems oder Anhängervelos vorzusehen und entsprechend zu kennzeichnen. Spezialvelos benötigen mehr Fläche als normale Velos.

Tab. 6 Bedarf an Velo-PP

		PP-Bedarf			Unterteilung nach Parkierdauer		
		Massgebende Faktor(en) ¹⁾ :	Gesamtbedarf		Kurzzeit	Langzeit	
Wohnen	Bewohner und Besucher	1 PP / 1 Zimmer	262.0	30%	79	70%	183
		262 Zimmer ²⁾					
Restaurant	Personal	1 PP / 5 Arbeitsplätze	2.0	0%	0	100%	2
		10 Arbeitsplätze ³⁾					
	Kunden	2 PP / 10 Sitzplätze	36.0	100%	36	0%	0
		180 Sitzplätze ⁴⁾					
Verkauf (tägl. Bedarf)	Personal	1 PP / 5 Arbeitsplätze	11.0	0%	0	100%	11
		55 Arbeitsplätze ⁵⁾					
	Kunden	2 – 3 PP / 100 m2 VF ⁶⁾	54.3 81.4	100%	81	0%	0
Verkauf (sonstige)	Personal	1 PP / 5 Arbeitsplätze	5.0	0%	0	100%	5
		25 Arbeitsplätze ⁵⁾					
	Kunden	0.5 – 1 PP / 100 m2 VF ⁶⁾	6.4 12.9	100%	13	0%	0
Dienstleist. (wenig Besucher)	Personal	1 PP / 5 Arbeitsplätze	30.4	30%	9	70%	21
		152 Arbeitsplätze ⁷⁾					
	Kunden	0.5 PP / 10 Arbeitsplätze ⁸⁾ 0.25 PP / 100 m2 GF ⁸⁾	7.6 9.5	100%	9	0%	0
		152 Arbeitsplätze ⁷⁾ 3793 m2					
Total			450		227		222

- Angaben gemäss Richtprojekt vom 4. Juni 2021
- Richtwerte nach VSS Norm 40 065
- Richtwerte nach BauR Arbon
- Eigene Werte | Annahmen

Herleitung | Begründung

- 1) Grundsätzlich wird der Bedarf nach BauR berechnet. Dort wo Richtwerte im BauR fehlen, werden die Richtwerte der VSS-Norm 40 065 angewendet.
- 2) Halbe Zimmer werden bei der Berechnung ebenfalls angerechnet. Bsp: Bedarf für vier 3.5 Zi-Whg. = 14 Veloabstellplätze
- 3) Gemäss Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommen von Gebietstypen (FGSV) ist mit 40 bis 80 m² GF pro Arbeitsplatz zu rechnen. Um auf der sicheren Seite zu sein, werden vorliegend 45 m² / AP angenommen.
- 4) Gemäss Angabe der Migros (aus anderen Projekten) kann mit 2.6 m² / Sitzplatz gerechnet werden (inkl. aller Nebenräume wie Office usw.).
- 5) Es wird angenommen, dass pro 50 m² VF ein AP entsteht. Mit diesem Wert ist man gemäss den Hinweisen der FGSV auf der sicheren Seite.
- 6) Aufgrund des angenommen hohen Anteil des Langsamverkehrs (vgl. Berechnung Autoabstellplätze) werden bei den Kunden der Verkaufsgeschäfte die höheren Werte angewendet. Der tiefere Bedarf wird deshalb durchgestrichen dargestellt und nicht weiterverwendet.
- 7) Es wird basierend auf den Hinweisen der FGSV angenommen, dass pro 25 m² GF ein AP entsteht.
- 8) Wenn sowohl Nutzungsintensität (AP) als auch Geschossfläche bekannt ist, so ist der höhere Wert zu verwenden. Der tiefere Bedarf wird deshalb durchgestrichen dargestellt und nicht weiterverwendet.

Beilage

- B1 «Architektonisches Konzept», Massstab 1:500, der Sergison Bates Architekten, Zürich, vom 4. Juni 2021
- B2 «Umgebungskonzept», Massstab 1:200, PR Landschaftsarchitektur GmbH, Arbon, vom 4. Juni 2021
- B3 Lärmprognose Hofer Ingenieure AG, Arbon, 4. Juni 2021
- B4 «Schlussbericht Studienauftrag Arealentwicklung "Stadtmitte 2020" Arbon», Strittmatter Partner AG, 17. Juli 2017
- B5 «Entwässerungskonzept und Berechnung Abflusskoeffizient», Fischer Ingenieure AG», Arbon, 2. Juni 2019

