

Stadtrat

An das Parlament

Roman Buff und Luzi Schmid, CVP/EVP-Fraktion  
Einfache Anfrage vom 13. Mai 2014 betreffend „Areal Saurer WerkZwei“

Sehr geehrte Frau Präsidentin  
Sehr geehrte Parlamentarierinnen und Parlamentarier

*Das ehemalige Saurer WerkZwei liegt seit der Werkerschliessung in den 1980er-Jahren mehr oder weniger brach. Die Arboner Bevölkerung hat schon länger moniert, dass dort endlich eine städtebauliche Entwicklung Einzug halten soll, wobei solche Bauvorhaben selbstverständlich alleine von den privaten Eigentümern entschieden werden können. Jetzt soll's so weit sein, die Zeitungen haben über neue Nutzungen geschrieben und im Stadtparlament (Hamelgebäude, neuer Bushof) wurde auch schon darüber diskutiert.*

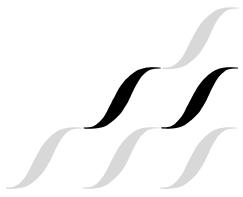
*Baugesetz, Raumplanung, eventuell Gestaltungsplan schreiben vor, was die Bauherren dort auf dem Areal „Saurer WerkZwei“ und beim Hotel Metropol maximal realisieren können. Andererseits wollen Verbände und Private bestimmte Gebäude unter Denkmalschutz gestellt haben. Es wäre für die Stadt Arbon jedoch sehr entwicklungshemmend, wenn Verbandsbeschwerden oder ähnliche Einsprachen die Überbauungs-Absichten unverhältnismässig lange blockieren oder gar verunmöglichen würden.*

*Deshalb unsere Fragen zum „Areal Saurer WerkZwei“:*

1. *Wie ist der Stand der Dinge punkto Baueingaben und Bewilligungsverfahren das Areal „Saurer WerkZwei“ und das Hotel Metropol betreffend?*
2. *Wie weit war und wird der Stadtrat in diese Überbauungsplanung einbezogen und welchen Einfluss kann oder konnte er für die Stadt Arbon effektiv einbringen?*
3. *Besteht die Gefahr, dass Bauvorhaben durch Einsprachen, insbesondere aus denkmalschützerischen Überlegungen übermässig verzögert werden und wie engagiert sich der Stadtrat in dieser Sache zugunsten der Bauherrschaft?*
4. *Welche Möglichkeiten und Rechtshilfen nutzt der Stadtrat, um in solchen (verzögernden) Einspracheverfahren zugunsten eines effizienten Baubewilligungsverfahrens zwischen den Parteien zu vermitteln?*

Die oben erwähnte Einfache Anfrage beantwortet der Stadtrat wie folgt:

1. *Wie ist der Stand der Dinge punkto Baueingaben und Bewilligungsverfahren das Areal „Saurer WerkZwei“ und das Hotel Metropol betreffend?*



Für das heutige Areal Metropol wird derzeit der Gestaltungsplan „Riva“ erarbeitet. Vorangegangen ist ein mittlerweile öffentlich vorgestellter Architekturwettbewerb, auf dessen Siegerprojekt „Riva“ der Gestaltungsplan aufbaut. Der Gestaltungsplan wurde am 23. Juni 2014 im Stadtrat durch den Investor HRS und das beauftragte Planungsbüro vorgestellt und diskutiert. Mit kleineren Änderungen ist der Gestaltungsplan für die kurzfristige Vorprüfung beim Departement für Bau und Umwelt vorgesehen. Ein Baugesuch liegt noch nicht vor und kann auch erst nach rechtskräftigem Vorhandensein des Gestaltungsplans behandelt werden.

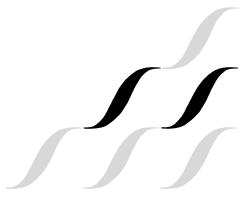
Für das Areal „Saurer WerkZwei“ liegen die Baugesuche „Jumbo“ im Baufeld K im Bereich des heutigen Arbomec-Gebäudes und „Mehrfamilienhaus“ für das Baufeld A südwestlich des Hamelgebäudes vor. Gegen das ursprüngliche Baugesuch Jumbo sind Einsprachen eingegangen, insbesondere seitens des Vereins Thurgauer Heimatschutz, die den Denkmalschutz und Erhalt des Arbomec-Gebäudes und der anschliessenden ehemaligen Werkshalle fordert. Nach längeren Verhandlungen wurde das Baugesuch Jumbo neu erarbeitet und dieses sieht nun den weitestmöglichen Erhalt des Bestandes bei der Erstellung eines Jumbo-Baumarktes vor. Das Baugesuch ist konform zum rechtsgültigen, aktuellen Gestaltungsplan „Saurer WerkZwei“.

Der Gestaltungsplan und der übergeordnete Richtplan „Saurer WerkZwei“ wurden aktuell den sich veränderten Gegebenheiten angepasst, die sich insbesondere aus dem Bau der Neuen Linienführung Kantonsstrasse NLK ergeben. Außerdem wurden die im Gestaltungsplan als schützenswert bezeichneten Gebäude dem derzeit durch den Stadtrat und das Stadtparlament beschlossenen revidierten Schutzplan sowie kleinere notwendige Änderungen bei Baufeldperimetern und Baulinien angepasst. Das Baugesuch „Mehrfamilienhaus“ im Baufeld A orientiert sich am vorangegangenen Architekturwettbewerb. Es ist am Baufeldperimeter des neuen Gestaltungsplans ausgerichtet und somit bis zur Rechtskraft des revidierten Gestaltungsplans sistiert. Die öffentliche Auflage des revidierten Gestaltungsplans wurde durch den Stadtrat am 23. Juni 2014 beschlossen.

## 2. *Wie weit war und wird der Stadtrat in diese Überbauungsplanungen einbezogen und welchen Einfluss kann oder konnte er für die Stadt Arbon effektiv einbringen?*

Grundsätzlich nimmt der Stadtrat zunächst über den eigentümerverbindlichen Gestaltungsplan Einfluss auf die Überbauungsplanungen. Im Rahmen der Auflage werden die Öffentlichkeit und die Anlieger sowie einspracheberechtigte Organisationen wie der Thurgauer Heimatschutz über den Sachverhalt und die Einsprachemöglichkeit informiert. Gleiches gilt für Baueingaben bei geschützten oder im Hinweisinventar als wertvoll oder besonders wertvoll klassifizierten Objekten.

Weiterhin war der Stadtrat bzw. der Stadtammann in die jeweiligen Architekturwettbewerbe mit Stimmrecht involviert. Die Baugesuche selbst werden vorgängig gemeinsam durch die HRS und die Stadt Arbon erörtert und abgestimmt. Der Zeitpunkt des Baugesuchs für das Baufeld A wurde seitens der Bauherrin, der HRS in eigener Verantwortung vorgezogen.



3. *Besteht die Gefahr, dass Bauvorhaben durch Einsprachen, insbesondere aus denkmalschützerischen Überlegungen übermäßig verzögert werden und wie engagiert sich der Stadtrat in dieser Sache zugunsten der Bauherrschaft?*

Im Fall des Jumbo-Projektes hat sich aus der Haltung der Einsprachegegner, dem Thurgauer Heimatschutz und der Jumbo-Markt AG, eine längere Verzögerung ergeben. Der Stadtrat hat bereits frühzeitig u.a. mit der Beauftragung eines unabhängigen, denkmalpflegerischen Gutachtens reagiert, um den Abstimmungsprozess entsprechend zu moderieren und einer Verzögerung entgegenzuwirken. Das Gutachten empfiehlt eben die Lösung der Einbindung der bestehenden, schützenswerten Bausubstanz in die neue Architektur des Jumbo-Baumarktes, auf die sich die Bauherrschaft mit den Einsprechern letztlich geeinigt hat.

Die Haltung allfälliger Einsprecher zu den Projekten im Baufeld A des Saurer WerkZwei oder im Areal Metropol ist noch nicht abzusehen. Im Rahmen des revidierten Schutzplans wurde jedoch die mögliche Schutzwürdigkeit ebenfalls bereits durch unabhängige Gutachten im Detail betrachtet und ausführlich erörtert, mit dem Ergebnis, dass die bestehenden Objekte nach fachlichem Urteil als nicht schützenswert zu klassifizieren sind. Der Erhaltungswert aus politischen Gründen bleibt davon unberührt und darf andererseits auch nicht die fachliche Beurteilung präjudizieren.

4. *Welche Möglichkeiten und Rechtshilfen nutzt der Stadtrat, um in solchen (verzögernden) Einspracheverfahren zugunsten eines effizienten Baubewilligungsverfahrens zwischen den Parteien zu vermitteln?*

Einerseits dienen die eigentümerverbindlichen Planungsinstrumente wie Zonen- und Schutzplan sowie Sondernutzungspläne dem grundsätzlichen Fundament der Rechts sicherheit. Diese sind aus dem Auflage- und Beschlussesverfahren eindeutig gesichert. Weiterhin ist der Stadtrat an allen Verfahren beteiligt, welche die Planung und Behandlung allfälliger Einsprachen betreffen. Darüber hinaus hat die Stadt für alle fraglichen Objekte im Bereich Saurer WerkZwei wie auch Metropol unabhängige denkmalpflegerische Gutachten in Auftrag gegeben.

#### FÜR DEN STADTRAT ARBON

Andreas Balg  
Stadtammann

Andrea Schnyder  
Stadtschreiberin