

Botschaft an das Stadtparlament

Parlamentsbotschaft Ortsplanungsrevision

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Parlamentarierinnen und Parlamentarier

Mit dieser Botschaft beantragt Ihnen der Stadtrat, dem Parlamentsbotschaft Ortsplanungsrevision" als Gesamtheit zuzustimmen sowie das Geschäft zuhanden des Stimmvolks zur Annahme zu empfehlen..

Sachverhalt

Vorgeschichte

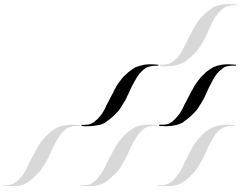
Der Kanton Thurgau hat aufgrund des geänderten eidgenössischen Raumplanungsgesetzes sein Planungs- und Baugesetz angepasst und per 1. Januar 2013 in Kraft gesetzt. Dabei wurden die Gemeinden verpflichtet, ihre Rahmennutzungsplanung an die kantonalen Bestimmungen und an die Interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe anzupassen. Diese Änderungen der übergeordneten Gesetzgebung, vor allem die Einführung der neuen Bestimmungen für die Rahmennutzungsplanung und beispielsweise die neu eingeführte Bruttogeschossflächenziffer anstelle der bisher geltenden Ausnützungsziffer hatten zur Folge, dass die Stadt Arbon die bereits laufende Ortsplanungsrevision neu überarbeiten musste.

Im September 2017 wurden die revidierten Planungsinstrumente mit kommunalem Richtplan, Zonenplan und Baureglement (inkl. Konzept zur Anordnung höherer Häuser und Hochhäuser) dem kantonalen Departement für Bau und Umwelt zur Vorprüfung eingereicht. Gleichzeitig wurde die Bevölkerung aufgefordert, im Rahmen der Mitwirkung ihre Einwendungen bis Ende Dezember 2017 schriftlich einzureichen. Die eingegangenen Einwendungen wurden im Detail ausgewertet. Die Planungsunterlagen wurden anschliessend aufgrund einiger Einwendungen und der Ergebnisse des kantonalen Vorprüfungsberichts vom Herbst 2018 ergänzt.

Vom 26. April bis zum 15. Mai 2019 erfolgte die erste öffentliche Auflage des Richtplans mit der Möglichkeit, Einwendungen einzureichen. Gleichzeitig wurde die Rahmennutzungsplanung (Zonenplan und Baureglement inkl. Konzept zur Anordnung höherer Häuser und Hochhäuser) öffentlich aufgelegt, mit der Möglichkeit, Einsprache zu erheben. Innert dieser Frist sind 96 Einsprachen und Einwendungen eingegangen.

Die Änderungen wurden dann im Rahmen einer zweiten öffentlichen Auflage (sog. "erste Änderungsaufgabe") im Juni 2021 öffentlich aufgelegt. Es konnten während dieser Auflage nur noch gegen die Änderungen seit der Auflage vom Frühjahr 2019 Einsprache erhoben werden. In dieser Frist sind erneut 39 Einsprachen und Einwendungen bei der Stadt eingereicht worden. Diese wurden im Stadtrat diskutiert und bearbeitet.

Bei wenigen Einsprachen der zweiten öffentlichen Auflage konnten einige Punkte gutgeheissen werden. Diese Anpassungen bedurften gemäss § 31 Abs. 4 PBG einer erneuten Auflage. Diese



dritte öffentliche Auflage (sog. "zweite Änderungsaufgabe") erfolgte vom 6. bis zum 27. Mai 2022. Erneut sind 9 Einsprachen und Einwendungen eingereicht worden. Diese wurden wiederum im Stadtrat im Rahmen einer Facharbeitsgruppe diskutiert und bearbeitet.

Mit der vorliegenden Planung wurde die Ortsplanung der Stadt Arbon komplett überarbeitet und an die neuen gesetzlichen Grundlagen angepasst. Die Ortsplanung setzt sich zusammen aus der Richtplanung sowie der Rahmennutzungsplanung mit Zonenplan und Baureglement inklusive dem Konzept für höhere Häuser und Hochhäuser. Die Änderungen zu diesen Instrumenten sind im Anhang einsehbar und nachfolgend zusammenfassend erläutert.

Erwägungen

Ziele und Strategie der Ortsplanungsrevision

Entwicklung nach innen

Die Richtplanung sieht für die Siedlung eine Stadtentwicklung nach innen vor. Die Stadt Arbon verfügt im Zentrum und in zentrumsnahen Lagen über grosse Baulandreserven. Das liegt einerseits an der Strukturänderung der Industriebetriebe der letzten zehn bis fünfzehn Jahre und andererseits daran, dass gewisse Baulandparzellen nicht oder nur schlecht genutzt sind. Die Entwicklung nach innen wird mit Nutzungszuweisungen und Gebietsentwicklungen im kommunalen Richtplan umgesetzt.

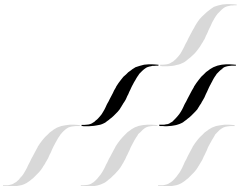
Qualitative Aufwertung

Die Altstadt und die Vorstadtquartiere sollen wieder zu attraktiven städtischen Wohnräumen werden. Dafür sind gezielte Aufwertungsmassnahmen nötig. Diese betreffen hauptsächlich die Qualität der Bauten und des öffentlichen Aussenraums. Die Renovation und Erneuerung von bestehenden Gebäuden sowie das Ausfüllen von Baulücken durch architektonisch gute Neubauten sollen gezielt unterstützt werden.

Stärkung des Arbeitsplatzstandortes

In der Stadt Arbon befinden sich heute vier grössere Arbeitsplatzstandorte (Frasnacht, Stachen, Landquart/Kupferwiese und Saurer WerkZwei). Insbesondere der Standort Saurer WerkZwei befindet sich in seinen zentrumsnahen Lagen bereits seit Jahren in einer Transformation hin zu mehr Dienstleistung und Wohnnutzung und damit zu einem neuen Stadtquartier. Generell sind die zentral gelegenen Flächen und die heutigen Mischzonen stetigem Druck zur reinen Wohnnutzung ausgesetzt. Damit die Stadt Arbon langfristig genügend Flächen für klassische Gewerbenutzungen zur Verfügung stellen kann, sollen zusätzliche Flächen ausgeschieden werden, welche der Arbeitsnutzung vorbehalten bleiben. Der Stadtrat hat deshalb eine Standortprüfung für Gewerbenutzungen durchgeführt – mit dem Ergebnis, dass sich insbesondere das Gebiet Stachen Süd längerfristig zur Entwicklung eines attraktiven und zweckmässig gelegenen Gewerbestandortes eignet.

Über das Gebiet Stachen Süd ist im Jahr 2014 ein räumliches Entwicklungskonzept erstellt worden. In diesem Gebiet laufen gegenwärtig verschiedene Planungen. Das zentrale Element war dabei die Erschliessung, insbesondere die direkte Verbindung der St. Gallerstrasse mit dem Autobahnzubringer A1 (Spange Süd). Weil diese Strasse aufgrund verschiedener Widerstände in den letzten Jahren zunehmend in den Hintergrund gerückt war, ist der Stadtrat im aufgelegten Richtplan davon ausgegangen, dass diese Verbindung, wenn sie je nötig würde, nur eine langfristige Bedeutung hat (Vororientierung). Das bestehende Bauland müsste daher unabhängig davon erschlossen und mit einer Wohn- oder Mischnutzung bebaut werden.



Nun ist die Verbindungsstrasse im letzten Jahr wieder in den politischen Fokus gerückt, was zu einem Strategiewechsel im Bereich Stachen Süd geführt hat. Die Ergänzung bestehender aktiv genutzter Gewerbeflächen, die Entflechtung von Nutzungen und die prognostizierte Lärmbelastung haben zu dem Entscheid geführt, dass das Gebiet Stachen Süd als reiner Gewerbestandort mit einer zukunftsorientierten LKW-Erschliessung über die Südtangente entwickelt werden soll.

Kommunaler Richtplan

Räumliches Entwicklungsleitbild

Als Grundlage für die Überarbeitung des kommunalen Richtplans wurde 2016 ein räumliches Entwicklungsleitbild ausgearbeitet. Dieses zeigt Gebiete auf, welche sich für eine moderate Verdichtung eignen und Gebiete, welche sich für Vertiefungen der Stadtentwicklung eignen. Diese Gebiete sind für die Gesamtstadtentwicklung zentral. Zusätzlich werden übergreifende und quartierorientierte Freiräume bezeichnet.

Überarbeitung Richtplan

Der bisherige kommunale Richtplan hat sich als Koordinations- und Führungsinstrument für die Stadt im Grundsatz bewährt. Deshalb soll am Prinzip von Karten und Massnahmenblättern festgehalten werden. In erster Linie wird eine Weiterentwicklung der bisherigen Richtplanung unter Beachtung der kantonalen Vorgaben und des räumlichen Entwicklungsleitbildes vorgenommen. Hingegen wird das Thema Verkehr inhaltlich in einer eigenständigen Richtplankarte zusammengefasst und stärker differenziert.

Rahmennutzungsplanung (Zonenplan / Baureglement)

Baureglement

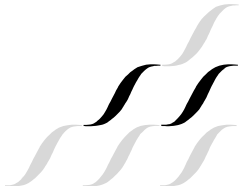
Mit dem neuen Planungs- und Baurecht werden die Zonenvorschriften sowie zahlreiche baurechtliche Bestimmungen neu auf kantonaler Ebene geregelt. Zudem wurden mit dem Beitritt zur IVHB neue Begriffsdefinitionen und Messweisen eingeführt. Das neue Baureglement baut inhaltlich und systematisch auf dem Musterreglement der Regionalplanungsgruppen Ober- und Mittelthurgau auf. Dennoch besteht für die Gemeinden ein Spielraum, um ortsspezifische Regelungen zu erlassen, wie zum Beispiel die Einführung einer Planungs- und Baukommission oder das Festhalten am Gewerbebonus in Mischzonen.

Das neue Baureglement soll sich, soweit möglich und sinnvoll, an den Erkenntnissen der letzten öffentlich aufgelegten, aber rechtlich nicht abgeschlossenen Revision 2013 orientieren. So wird aus Erfahrung an der Regelung einer Baudichte für Zonen mit Wohnnutzung festgehalten, neu gilt aber die Geschossflächenziffer. Dabei wurde auch die neue gesetzliche Möglichkeit der Mindestausnützung im Sinne der haushälterischen Nutzung eingeführt. Zum Baureglement gehört auch ein Konzept zur Anordnung für höhere Häuser und Hochhäuser. Dies wird weiter unten ausführlich beschreiben.

Zonenplan

Der rechtsgültige Zonenplan basiert im Grundsatz auf der Ortsplanungsrevision 1996. Mit der Ortsplanung 2000 (Zusammenführung der Planungsinstrumente der ehemaligen Ortsgemeinden Arbon und Frasnacht) wurden am Zonenplan nur punktuelle Anpassungen vorgenommen. Mit der Überarbeitung 2013 wurde eine Gesamtrevision vorbereitet und öffentlich aufgelegt. Auf dieser Grundlage wird der vorliegende Zonenplan aufgebaut.

Mit der Integration aller Zonenplanänderungen und einer generellen Überprüfung auf der Basis der angepassten kommunalen Richtplanung und den bekannten Begehren für Zonenplanänderungen soll auch die Rechtssicherheit verbessert werden. Zudem wurden die



gesetzlichen Forderungen der Innenentwicklung und Siedlungserneuerung durch gezielte Zonenanpassungen mit einbezogen. Beim Zonenplan ergeben sich nebst Änderungen im Bereich der geforderten Innenentwicklung und Siedlungserneuerung vor allem Anpassungen bei den neuen Zonenbezeichnungen. Zudem müssen die Gefahrenzonen als überlagernde Zonen ausgeschieden werden. Ebenso werden die bisherigen zwei Ortsbild- und die Umgebungsschutzzone zu einer kombinierten Ortsbildschutz- und Umgebungsschutzzone zusammengefasst. Diese wurde zudem in Bezug auf das ISOS (Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz) überprüft.

Die zahlreichen Wohn- und Arbeitszonen entlang von Strassen wurden gesamthaft überprüft. Reine Wohnüberbauungen werden neu einer sachgerechten Wohnzone und verschiedene Betriebe der Arbeitszone Gewerbe zugewiesen. Die Mischzonen sollen bestehenden oder neu gewünschten durchmischten Gebieten vorbehalten sein. Mit der neu genannten Touristik- und Freizeitzone werden die bisher unterschiedlichen Zonenarten im Bereich Buchhorn zusammengefasst und für den Hafendamm und entlang der Seepromenade neu geschaffen.

Konzept zur Anordnung von höheren Häusern und Hochhäusern

Anlass

Mit der durch die Raumplanung angestrebten Verdichtung von bestehenden Bauzonen und der Renaissance des Hochhauses werden im Rahmen von Arealentwicklungen zunehmend höhere Bauweisen vorgeschlagen, als dies die allgemeinen Regelbauvorschriften zulassen.

Die neue Planungs- und Baugesetzgebung verlangt für höhere Häuser und Hochhäuser ein Gesamtkonzept über die gesamte Gemeinde und ergänzende Regelungen im Baureglement.

Vorgehensweise

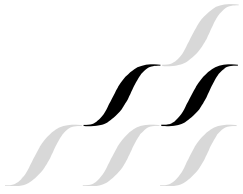
Das vorliegende Konzept gewichtet einerseits ortsbauliche Kriterien und stellt weitere Themen wie die Berücksichtigung des Bestandes, die Einfügung in die umliegende Bebauung, die Auswirkungen auf die Nachbarschaft (Schattenwurf) und die Beachtung der Rechtsprechung in den Vordergrund. Mit dem Einbezug zusätzlicher Faktoren wird eine detailliertere Beurteilung des Siedlungsgebietes der Stadt Arbon vorgenommen. Damit können klar abgegrenzte Gebiete, welche sich für höhere Häuser bzw. Hochhäuser eignen, ermittelt und benannt werden.

Aufgrund des grossen orts- bzw. städtebaulichen „Gewichts“ solcher Gebäudetypen steht die Definition von allgemeingültigen Kriterien für deren Anordnung und Gestaltung im Vordergrund. Aber auch die spezifischen Anforderungen an die jeweiligen Standorte werden benannt. Dadurch konnten auch differenzierte maximale Gesamthöhen festgelegt werden.

Mit der gesetzlichen Bindung höherer Häuser und Hochhäuser an einen Gestaltungsplan wurde die Möglichkeit und Pflicht an die Hand gegeben, zu Gunsten der Nachhaltigkeit zu intervenieren und mitzugestalten. Neben dem bestehenden Saurer-Hochhaus sind nur noch die Areale Metropol und Schützenwiese für Hochhäuser vorgesehen, für die auch die Schattenwirkung nachgewiesen werden muss.

Die gesetzlichen Vorschriften für die Anordnung von höheren Wohnhäusern und Hochhäusern bilden die Voraussetzung für die Formulierung von Anforderungen auch an den Bauherren, welche die ökologische und energetische Nachhaltigkeit eines solchen Gebäudes gewährleisten.

Im Sinne einer fortschreitenden Entwicklung der Stadt ist denkbar, dass eine harmonische Ergänzung durch weitere Hochbauten stattfinden kann. Dabei steht der herausragende Wert des Ortsbildes der geschützten Altstadt ausser Frage; diese muss trotz Zuweisung der möglichen Flächen mit entsprechendem Respekt und Rücksichtnahme behandelt werden. Das



Konzept zeigt lediglich, wo überhaupt solche Bautypen in Frage kommen können und schliesst damit alle anderen Baugebiete davon aus.

Verfahren

Am 15. April 2019, am 31. Mai 2021 und am 25. April 2022 hat der Stadtrat die Ortsplanungsrevision gutgeheissen.

Das Dossier wurde am 22. August 2022 zuhänden des Parlaments freigegeben.

Gemäss Art. 7 Ziff. 2 Gemeindeordnung GO sind Änderungen des Baureglements mit Zonenplan den Stimmberechtigten zur Abstimmung zu unterbreiten. Das Geschäft wird nach der Beratung im Parlament den Stimmberechtigten zur Abstimmung freigegeben.

Antrag

**Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Parlamentarierinnen und Parlamentarier**

Der Stadtrat beantragt Ihnen, Parlamentsbotschaft Ortsplanungsrevision", bestehend aus Zonenplan und Baureglement (inkl. Konzept zur Anordnung höherer Häuser und Hochhäuser) zuhänden des Stimmvolks zur Annahme zu empfehlen.

Dieter Feuerle
Stadtpräsident ad interim

Alexandra Wyprächtiger
Stadtschreiberin

Arbon, 22. August 2022

Beilagen siehe unter <https://stadtentwicklung.arbon.ch/index.php?show=286>