

Ortsplanungsrevision



Botschaft des Stadtrats zur
Urnenabstimmung vom 18. Juni 2023

Geschätztes Arboner Stimmvolk

Eine gute bauliche Entwicklung, die unterschiedlichen Bedürfnissen Rechnung trägt, ist für die Attraktivität unserer Stadt von entscheidender Bedeutung. Arbon als Ganzes soll sich nachhaltig entwickeln. Sämtliche Teilbereiche des städtischen Raumes sind daher einzubeziehen: der Siedlungsraum, Räume für Gewerbe und Arbeit, der Verkehrsraum ebenso wie Natur- und Freiräume.

Basis dieser Entwicklung bildet die Ortsplanung. Damit diese den gegenwärtigen Anforderungen gerecht wird, wurde sie in den vergangenen Jahren grundlegend überarbeitet und an übergeordnetes Recht angepasst.

Am 18. Juni sind Sie eingeladen, an der Urne über die vorliegende Arboner Ortsplanungsrevision und damit über die zukünftige Entwicklung unserer Stadt zu entscheiden. Der Stadtrat empfiehlt Ihnen, der Vorlage zuzustimmen.

Arbon, 20. März 2023

René Walther, Stadtpräsident

Inhaltsverzeichnis

Titelfoto:
Manuel Nagel

Darum geht es am 18. Juni 2023	3
Ausgangslage	4
Zentrale Stossrichtungen	5
Zonenplan	10
Baureglement	12
Konzept zur Anordnung höherer Häuser und Hochhäuser	14
Begriffserklärungen	15
Position des Stadtparlaments	18
Position des Stadtrats	19
Empfehlungen	20

Ortsplanungsrevision – Antrag auf Zustimmung

Die Vorlage in Kürze

Die Ortsplanung stellt die Weichen für die künftige räumliche Entwicklung des Stadtgebiets. Sie definiert das Siedlungsgebiet und dessen Qualitäten ebenso wie die Nutzungen. Die Ortsplanung bestimmt, wo was wie hoch gebaut werden darf und wo Freiräume gewahrt werden müssen. Damit legt sie die planerische Basis für eine sinnvolle und zweckmässige weitere Entwicklung der Stadt.

Die Ortsplanung besteht aus verschiedenen Instrumenten. Sie setzt sich zusammen aus der behördenverbindlichen Richtplanung sowie der Rahmennutzungsplanung mit Zonenplan und Baureglement inklusive dem Konzept zur Anordnung höherer Häuser und Hochhäuser. In der Regel wird die Ortsplanung etwa alle 15 Jahre überarbeitet und so an aktuelle Gegebenheiten angepasst. Die letzte Ortsplanungsrevision der Stadt Arbon wurde 1999 vom Kanton genehmigt.

Das Ziel der revidierten Ortsplanung besteht darin, auf bestehende Qualitäten aufzubauen. Das Arboner Stadtgebiet soll sich nachhaltig weiterentwickeln und so für die Herausforderungen der Zukunft gerüstet sein. Es ist davon auszugehen, dass die Arboner Bevölkerung auch in den nächsten Jahren weiterwachsen wird. Die revidierte Ortsplanung sorgt dafür, dass zusätzlicher Wohn- und Arbeitsraum dort entsteht, wo dieser sinnvoll und erwünscht ist. Auch den unterschiedlichen Eigenschaften der verschiedenen Stadtteile und Quartiere wird Rechnung getragen.

Die Revision der Ortsplanung will die Dynamik der letzten Jahre aufnehmen und in die Zukunft tragen. Dazu gehört auch, dass den Arbeitsplatzzonen besondere Beachtung geschenkt wird. Des Weiteren geht es darum, den öffentlichen Raum zu stärken. Neue Grün- und Freiräume sollen geschaffen und bestehende gepflegt werden.

Die Abstimmungsfrage lautet:
Wollen Sie dem Zonenplan und dem Baureglement inkl. Konzept zur Anordnung höherer Häuser und Hochhäuser zustimmen?

Aufgrund des geänderten eidgenössischen Raumplanungsgesetzes hat der Kanton Thurgau sein Planungs- und Baugesetz angepasst und per 1. Januar 2013 in Kraft gesetzt. Die Gemeinden wurden verpflichtet, ihre Rahmennutzungsplanung, bestehend aus Zonenplan und Baureglement, an die kantonalen Bestimmungen und die Interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe anzupassen. Diese Änderungen der übergeordneten Gesetzgebung und insbesondere die Einführung der neuen Bestimmungen für die Rahmennutzungsplanung bedeuteten für die Stadt Arbon, dass die damals bereits laufende Ortsplanungsrevision neu überarbeitet werden 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 erhielt die Bevölkerung die Möglichkeit, sich im Rahmen einer Mitwirkung bis Ende Dezember 2017 zur Revision der Ortsplanung einzubringen. Erkenntnisse aus der Mitwirkung wurden ebenso in die Planungsunterlagen eingearbeitet wie die Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung gemäss dem Bericht vom Herbst 2018.

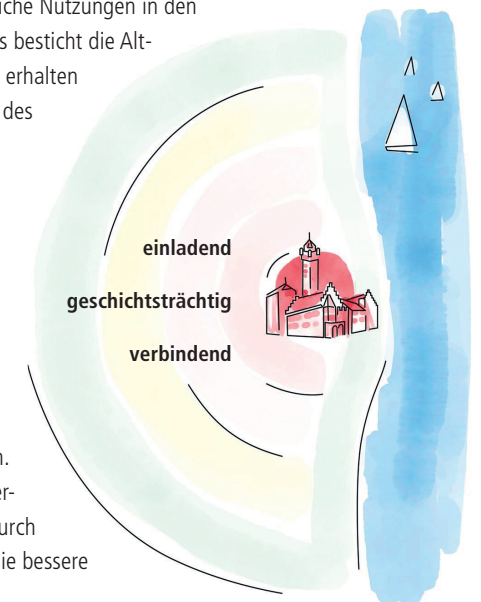
Im Frühling 2019 lag die Rahmennutzungsplanung (Zonenplan und Baureglement inkl. Konzept zur Anordnung höherer Häuser und Hochhäuser) erstmals öffentlich auf. Fristgerecht gingen 96 Einsprachen und Einwendungen ein. Die angepasste Vorlage wurde im Juni 2021 erneut öffentlich aufgelegt. Die dann eingegangenen 39 Einsprachen und Einwendungen wurden im Stadtrat diskutiert und bearbeitet. Wiederum flossen gewisse Inhalte aus Einsprachen in die Planung ein, was eine dritte Auflage erforderlich machte, die im Mai 2022 erfolgte. Auch die dann eingereichten neun Einsprachen und Einwendungen wurden im Stadtrat diskutiert und bearbeitet. So liegt nun eine komplett überarbeitete Ortsplanung für die Stadt Arbon vor, die an die neuen gesetzlichen Grundlagen angepasst ist.

Arbon soll sich nachhaltig entwickeln. Folgende Ziele geben dabei die wichtigsten Stossrichtungen der Ortsplanungsrevision vor: die Altstadt zu pflegen und zu beleben, die urbane Innenstadt sowie die äusseren Wohnquartiere zu entwickeln, Raum fürs Gewerbe zu schaffen, Arbeitsplatzgebiete zu fördern und in Grünräume wie auch das Seeufer zu investieren.

Vision für die Altstadt

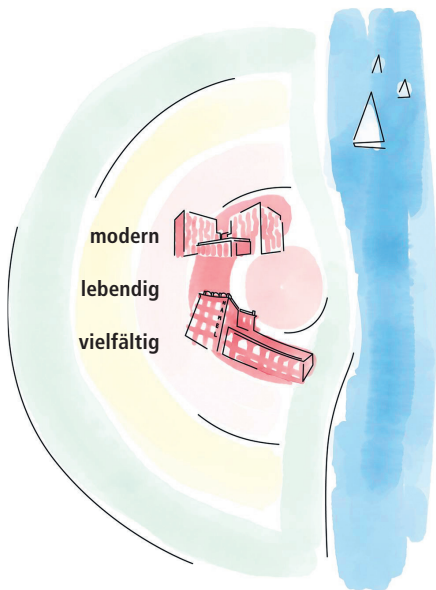
Auch in Zukunft soll die Arboner Altstadt ein bunt durchmischter Ort der Begegnung mit historischem Flair sein, wo sich Arbonerinnen und Arboner ebenso wohl fühlen wie Gäste. Dafür sorgen einerseits die vielfältigen Fachgeschäfte und gastronomischen Angebote. Gewerbliche Nutzungen in den Erdgeschossen sollen gefördert werden. Andererseits besticht die Altstadt durch attraktiven Wohnraum. Das Ortsbild soll erhalten und aufgewertet, die Bausubstanz unter Beachtung des Ortsbildschutzes behutsam erneuert werden.

Einladend gestaltete Freiräume erhöhen die Aufenthaltsqualität in der Altstadt. Dabei spielen die Strassenräume eine wichtige Rolle. Begegnungszonen in bestimmten Bereichen sollen ein sicheres Nebeneinander aller Verkehrsteilnehmenden ermöglichen – mit besonderer Rücksicht auf den Fuss- und Veloverkehr. Die Altstadt soll mit sämtlichen Verkehrsmitteln gut und sicher erreichbar sein. In städtebaulich empfindlichen Bereichen sollen oberirdische Autoparkplätze ersetzt werden, einerseits durch zentrale unterirdische Anlagen, andererseits durch die bessere Nutzung bestehender Anlagen.



Vision für die Innenstadt

Arbon soll weiterhin massgeblich in der urbanen Innenstadt wachsen. Wohnen und Arbeiten ist hier schon heute sehr attraktiv. Dies zeigt sich etwa in der Dynamik, mit der in den letzten Jahren rund um den Bahnhof neue Wohn- und Dienstleistungsräume entstanden sind. In diesem zentralen, optimal erschlossenen Gebiet wird mittels Verdichtung ein Wachstum von Wohnraum und wissensbasierten Arbeitsplätzen angestrebt. Zonenanpassungen und eine moderate Erhöhung von Nutzungsziffern sowie zulässigen Höchstmassen sorgen für entsprechende Anreize.



Auch die zentral gelegene Strausswiese an der Romanshonerstrasse soll nun der Bauzone zugeführt, erschlossen und überbaut werden. In der Folge können auch der Seeparksaal und das ihm gegenüberliegende Areal Staudershüser besser erschlossen werden.

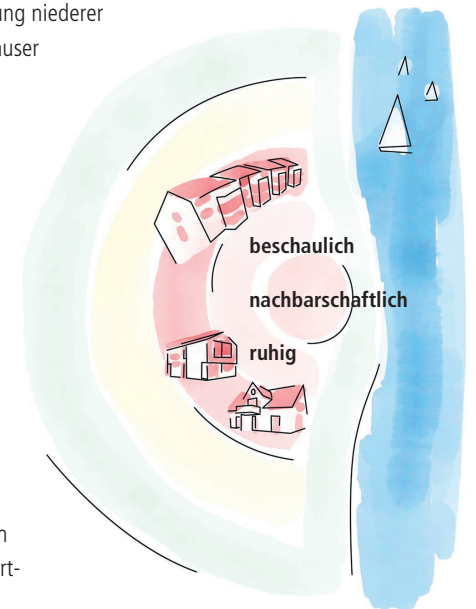
Besonders sensible Gebiete werden im Zonenplan mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. So kann die Stadt aktiv Einfluss nehmen, sie kann auf eine qualitativ hochwertige Innenverdichtung hinarbeiten und Abweichungen von Höchst- und Mindestmassen wo sinnvoll ermöglichen. Die innere Verdichtung erfolgt nicht auf Kosten von Frei- und Spielräumen, sondern hauptsächlich durch die Ausnutzung der zulässigen Bauvolumen.

Vision für äussere Wohnquartiere

Je weiter man sich vom Zentrum entfernt, desto kleiner sollen in der Regel die Häuser werden. Die attraktiven äusseren Wohnquartiere schliessen das Siedlungsgebiet ab. Im Richtplan sind Gebiete vorgesehen, die durch massvolle und qualitativ hochstehende Verdichtung weiterentwickelt werden sollen. Längerfristig sind Erweiterungen für eine Wohnnutzung niedrigerer Dichte möglich. Diese lassen weiterhin Einfamilienhäuser und ähnliche Wohnformen zu.

Entlang stark befahrener Strassen bleiben auch in den äusseren Wohnquartieren verschiedene Mischzonen bestehen. Hier ist ruhiges Gewerbe, beispielsweise kleine Dienstleistungsbetriebe, zulässig.

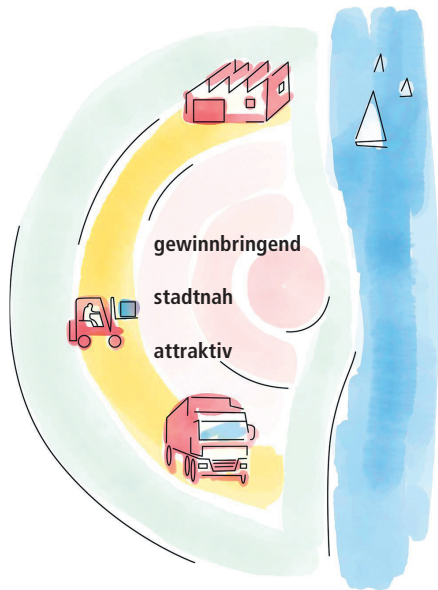
Eine Ausweitung von Tempo 30 in den aussen gelegenen Wohngebieten soll die Quartierstrassen ruhiger und sicherer machen. Die Vorgartenschutzzone wird aufgehoben, was neue Nutzungen im Bereich zwischen Wohnbauten und Strassen ermöglicht. Das Siedlungsgebiet soll kompakt bleiben. Die angrenzenden Landwirtschaftsflächen sollen erhalten und die Übergänge zwischen Siedlungs- und Landwirtschaftsgebieten besser gestalten werden.



Vision für Arbeitsplatzgebiete

In Arbon ansässige Unternehmen sollen sich optimal entwickeln können. Zudem sollen neue Firmen Arbon als attraktiven Standort entdecken. Für beide soll geeigneter Raum bereitgestellt und erschlossen werden.

Die Stadt Arbon unterstützt die Schaffung neuer Arbeitsplätze und fördert deshalb auch attraktiv gelegene zusätzliche Arbeitsplatzgebiete. So ist im Bereich Stachen Süd/Rietli/Niederfeld eine grossflächige zusammenhängende Arbeitszone vorgesehen. Durch den Kauf von Land in diesem Gebiet kann die Stadt die erwünschte Entwicklung aktiv gestalten. Auch die Flächen der bereits ansässigen Unternehmen sind dieser Arbeitszone zugewiesen.



Die Erschliessung dieses Gebiets soll ab der St. Gallerstrasse erfolgen. Längerfristig soll es mit einer übergeordneten Verbindungsstrasse an den Autobahnanschluss Arbon Süd angebunden werden. Dadurch könnten die Landquartstrasse, die St. Gallerstrasse wie auch die Roggwiler Hubgasse entlastet werden.

Die grossen und autobahnnahen Arbeitszonen Winzelwies, Brunewis und Hasenwinkel in Frasnacht sollen beibehalten und wo nötig und sinnvoll erweitert werden. Dasselbe gilt auch für das Gebiet Kupferwiese. Das Gebiet Staudershäuser wird vorerst ebenfalls als Arbeitsplatzgebiet erhalten bleiben. Längerfristig sieht der Richtplan aber eine Umnutzung dieses sensiblen Gebiets in eine gemischte Bauzone mit Gestaltungsplanpflicht vor.

Vision für Grünräume und Seeufer

Gepflegte Grün- und Freiräume sind schon heute ein Markenzeichen von Arbon. Im gesamten Stadtraum soll es lebendigere und ruhigere Freiräume geben. Dies gilt auch für das Seeufer, das bei Einheimischen wie auch Gästen sehr beliebt ist. Damit dies so bleibt, soll das Gebiet gezielt weiterentwickelt werden.

Durch eine Ausweitung der Touristik- und Freizeitzone in den Bereichen Hafendamm, Adolph-Saurer-Quai sowie Seepromenade können diese entsprechend aufgewertet werden. Insbesondere der Hafendamm hat grosses Potenzial. Des Weiteren soll das «Fenster zum See» – der heutige Metropol-Parkplatz – als öffentlicher Parkbereich ausgestaltet und die Sicht zum See vom Hamel aus freigehalten werden. Das ruhigere Ufergebiet entlang des Philosophenwegs hingegen soll der Naturschutzzone zugewiesen werden und dadurch als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten bleiben.

Auch Grün- und Freiräume, die nicht unmittelbar beim See liegen, sind von grosser Bedeutung für die Stadt. Sie sollen ebenso aufgewertet werden. Dazu gehören neben den städtischen Parkanlagen auch Grünräume entlang von Bachläufen.

Die Vision für die städtischen Grünräume und das Seeufer zeigt sich auch in der Masterplanung Seeufer, die als Grundlage für die zukünftige Entwicklung des gesamten Uferbereichs dient. Gleiches gilt für das Tourismuskonzept, das in unterschiedlichen Handlungsfeldern die touristische Wertschöpfung auf lokaler Ebene steigern möchte.



Der Zonenplan unterteilt das Gemeindegebiet in verschiedene Zonen (Bau- und Nichtbauzonen) und Nutzungsarten. Aus der Zonenzuweisung ergibt sich, welche bauliche Nutzung auf einer bestimmten Parzelle zulässig ist.

Der rechtsgültige Zonenplan basiert auf der Ortsplanungsrevision von 1996. Mit der Ortsplanung 2000 (Zusammenführung der Planungsinstrumente der ehemaligen Ortsgemeinden Arbon und Frasnacht) wurde der Zonenplan nur punktuell angepasst. Mit der Überarbeitung 2013 wurde eine Gesamtrevision vorbereitet und öffentlich aufgelegt. Auf dieser Grundlage baut der vorliegende Zonenplan auf.

Im vorliegenden Zonenplan wurden sämtliche Teilzonenplanänderungen seit dem Jahr 2000 zusammengeführt. Ausserdem wurden seine Inhalte mit dem neuen kommunalen Richtplan abgestimmt und die Entwicklungsabsichten abgeglichen. Neben Änderungen im Bereich der geforderten Innenentwicklung und Siedlungserneuerung ergeben sich beim Zonenplan vor allem Anpassungen bei den Zonenbezeichnungen.

Wichtigste Änderungen

- Der Zonenplan besteht neu aus zwei Teilen: Zonenplan Grundnutzung und Zonenplan Überlagerungen. Mit dieser Differenzierung wird der Zonenplan insbesondere im Innenstadtbereich besser lesbar.
- Die zahlreichen Wohn- und Arbeitszonen entlang von Strassen wurden allesamt überprüft. Reine Wohnüberbauungen werden neu nicht mehr Mischzonen, sondern ausschliesslich Wohnzonen mit unterschiedlichen Dichten zugeordnet.
- Das zentrumsnah gelegene Gebiet Strausswiese wird von der Landwirtschaftszone neu der Wohnzone bzw. entlang der Romanshorerstrasse der Wohn- und Arbeitszone hoher Baudichte mit Gestaltungsplanpflicht zugeordnet.
- Im Gebiet Stachen und Rietli wird anstelle der Wohn- und Arbeitszone neu eine Arbeitszone Gewerbe geschaffen. So soll gewährleistet werden, dass ausreichend Fläche für Gewerbebetriebe und somit für Arbeitsplätze zur Verfügung steht.
- Neu wird die Kernzone an der unteren Brühlstrasse erweitert, um die Verbindung für den Langsamverkehr zwischen der Altstadt und der St. Gallerstrasse zu stärken.
- Statt unterschiedlichen Zonenarten wird der Bereich Buchhorn neu einheitlich der Touristik- und Freizeitzone zugeordnet. Dazu gehören künftig auch der Hafendamm und die Seepromenade. Dies soll eine zweckmässige Weiterentwicklung dieser Gebiete ermöglichen.
- Die bisher gebräuchlichen Begriffe Ortsbildschutzzone und Umgebungsschutzzone werden zu einer kombinierten Ortsbildschutz- und Umgebungsschutzzone zusammengefasst. Diese Zone wurde zudem in Bezug auf das ISOS (Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz) überprüft und aktualisiert.
- Die Vorgartenschutzzone beschränkt sich neu auf den Stadtteil aus der Industrialisierung.

Das Baureglement ordnet das Bauwesen in der Gemeinde. Es definiert einerseits die Anforderungen an Bauten und Anlagen, beispielsweise die innerhalb einer Zone zulässigen Höchst- und Mindestmasse wie Grenz- und Gebäudeabstände, Bauvolumen, Gebäudehöhen oder Geschossflächenziffern. Andererseits sind im Baureglement besondere Bau- und Gestaltungsvorschriften sowie die Zuständigkeiten für das Baubewilligungsverfahren festgeschrieben.

Mit dem neuen Planungs- und Baurecht werden die Zonenvorschriften sowie zahlreiche baurechtliche Bestimmungen nicht mehr auf kommunaler, sondern neu auf kantonaler Ebene geregelt. Zudem wurden mit der Übernahme der IVHB (Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe) neue Begriffsdefinitionen und Messweisen eingeführt.

Das neue Arboner Baureglement baut inhaltlich und systematisch auf dem Musterreglement der Regionalplanungsgruppen Ober- und Mittelhurgau auf. Dennoch besteht für die Gemeinden Spielraum für den Erlass ortsspezifischer Regelungen, etwa die Einführung einer Planungs- und Baukommission oder das Festhalten am Gewerbebonus in Mischzonen.

Wie vom Amt für Raumentwicklung verlangt, ist neu ein Konzept zur Anordnung höherer Häuser und Hochhäuser Bestandteil des Baureglements. Dem Konzept ist zu entnehmen, an welchen Standorten höhere Bauten als vertraglich errichtet werden, und es legt die spezifischen Rahmenbedingungen fest.

Wichtigste Änderungen

- Anstelle der nicht mehr zulässigen Ausnützungsziffer wird die Geschossflächenziffer eingeführt. Für alle Wohn- und Mischzonen wird eine Minimalausnützung festgelegt.
- Die maximal zulässige Fassadenhöhe wird über alle Zonen geringfügig erhöht, dies gestützt auf die grössere Geschosshöhe nach Planungs- und Bauverordnung. Für First- und Attikageschosse wird eine maximale Gesamthöhe eingeführt.
- Es wird eine Planungs- und Baukommission eingesetzt. Diese ist zuständig für die Bewilligung aller Bauvorhaben ohne Einsprachen, sie entscheidet über Gesuche für Beiträge an Kulturobjekte im Betrag von weniger als 100'000 Franken pro Fall und über die Auftragsvergabe von externen Fachgutachten und den Beizug von Fachexperten bis zu einem Betrag von 20'000 Franken pro Fall. Zudem hat diese Kommission verschiedene vorberatende Funktionen.
- An die Stelle der bisherigen Dorf- und Zentrumszonen treten unterschiedliche Kernzonen. Für die dichteste Kernzone gilt eine Gestaltungsplanpflicht, um eine gute Einpassung ins Orts- und Strassenbild sicherzustellen.

Konzept zur Anordnung höherer Häuser und Hochhäuser

Die heutige Raumplanung strebt eine Verdichtung innerhalb von Bauzonen an. Dies führt dazu, dass im Rahmen von Arealentwicklungen zunehmend höhere Bauweisen vorgeschlagen werden, als es die allgemeinen Regelbauvorschriften zulassen. Deshalb verlangt die neue Planungs- und Baugesetzgebung ergänzend zum Baureglement ein Konzept zur Anordnung höherer Häuser und Hochhäuser.

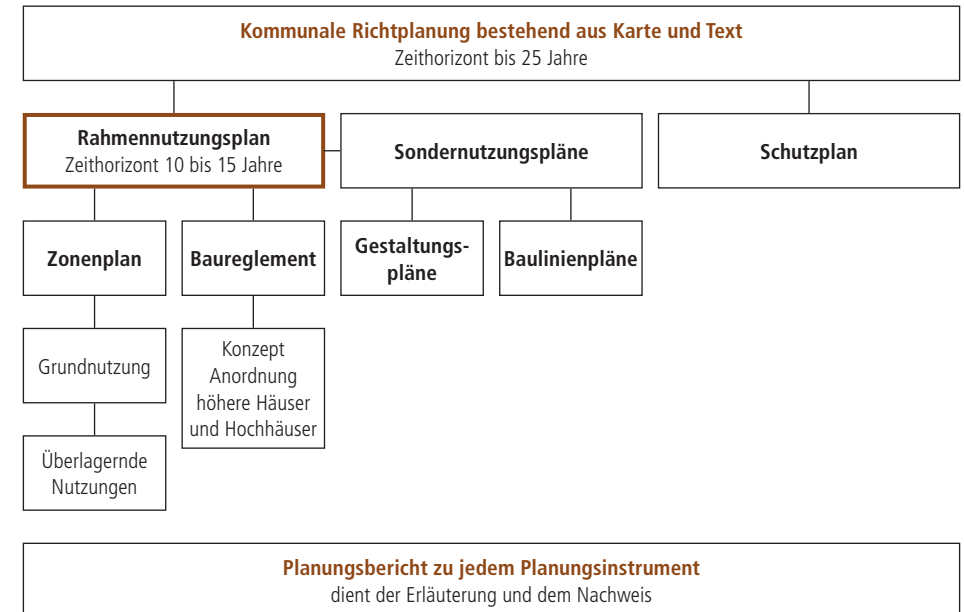
Dieses Konzept legt fest, wo im Stadtgebiet sogenannte höhere Häuser (bis 30 Meter Höhe) und wo Hochhäuser (höher als 30 Meter) zulässig wären. So werden diese Bauformen auf wenige städtebaulich verträgliche Areale beschränkt. In Arbon sind solche Gebiete ausschliesslich in der Innenstadt zu finden. Darüber hinaus sind im Konzept für jeden möglichen Standort die spezifischen Anforderungen an die architektonische und städtebauliche Qualität festgelegt.

Auf Arboner Stadtgebiet werden ausschliesslich das Metropol-Areal und die Schützenwiese (neben dem bestehenden Saurer-Hochhaus) als mögliche Standorte für Hochhäuser genannt. In weiteren Bereichen wären gemäss Konzept höhere Häuser denkbar. In allen anderen Baugebieten hingegen sind solche Bautypen ausgeschlossen. Die entsprechende Bezeichnung von Flächen im Konzept bedeutet jedoch nicht, dass an den besagten Standorten Hochbauten erstellt werden – solche kommen dort lediglich unter bestimmten Voraussetzungen in Frage. Für die Realisierung von höheren Häusern oder Hochhäusern fordert das Konzept ein qualifiziertes Verfahren (zum Beispiel Studienauftrag, Workshopverfahren oder Architekturwettbewerb). Zudem ist für derartige Bauprojekte ein Gestaltungsplan zwingend. Der Gestaltungsplan wiederum untersteht dem fakultativen Referendum.

Begriffserklärungen

14 | 15

Ortsplanung und Stadtentwicklung gehören zu den wichtigsten strategischen Aufgaben des Stadtrates und sind in kommunalen Planungsinstrumenten und -konzepten zusammengefasst.



Kommunale Richtplanung

Der Richtplan besteht aus den Richtplankarten Siedlung und Landschaft sowie Verkehr und dem Richtplantext in Form von zugehörigen Objektblättern. Diese gliedern sich in den Planungsgrundsatz, die Ausgangslage und Zielsetzung sowie den Richtplaninhalt. Die konkreten Inhalte der Objektblätter sind in den Richtplankarten verortet. Die kommunale Richtplanung muss den Vorgaben des kantonalen Richtplans entsprechen. Sie wird vom kantonalen Departement für Bau und Umwelt genehmigt. Der Richtplan ist behördenverbindlich.

Rahmennutzungsplanung

Die Rahmennutzungsplanung besteht aus dem Zonenplan und dem Baureglement und bildet die planerische Grundordnung der politischen Gemeinde. Sie ist periodisch zu überprüfen und bei erheblich veränderten Verhältnissen nötigenfalls anzupassen. Zonenplan und Baureglement sind für alle verbindlich, also für Behörden ebenso wie für private Eigentümerinnen und Eigentümer.

Sondernutzungsplan

Mittels Sondernutzungsplänen (Gestaltungspläne und Baulinienplan) kann der Stadtrat für spezielle Gebiete besondere Regelungen in Bezug auf Bebaubarkeit, Erschliessung und Umgebungsgestaltung zulassen. Dabei sind bei Gestaltungsplänen Abweichungen vom Baureglement zulässig, sofern diese im Einklang mit der zonengemässen Nutzungsart stehen. Mit Baulinienplänen können die Bebauung begrenzt sowie bestehende und geplante Anlagen gesichert werden.

Geschossflächenziffer

Die Geschossflächenziffer ist das Verhältnis der Summe aller Geschossflächen einer Baute zur anrechenbaren Landfläche. Im Unterschied zur bisher gebräuchlichen Ausnützungsziffer werden alle Geschossflächen angerechnet, auch Keller-, Estrich- und Nebenräume. Deshalb ist für die gleiche Baudichte eine höhere Kennzahl erforderlich.

Behördenverbindlich

In der Planung sind beispielsweise Richtpläne behördenverbindlich. Die entsprechenden Richtplaninhalte dienen Behörden als Handlungsanweisungen, die sie zu berücksichtigen haben. Richtpläne haben jedoch keine rechtsverbindliche Wirkung für Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer. Daher unterstehen sie auch keinem rechtsmittelfähigen Verfahren. Richtpläne müssen die Anforderungen der Rechtsbeständigkeit nicht erfüllen und können daher bei Bedarf an neue Gegebenheiten angepasst werden. Grössere Anpassungen unterstehen aber der Information und Mitwirkung der Bevölkerung.

Eigentümerverbindlich

Die Rahmennutzungsplanung und Sondernutzungspläne sind grundeigentümerverbindlich. Die Zonenzuweisung und die Bestimmungen des Baureglements sowie die Sondernutzungspläne haben direkte rechtliche Wirkung auf die mögliche Nutzung der Grundstücke. Sie unterstehen einem rechtsmittelfähigen Auflageverfahren. Die entsprechenden Entscheide können an die nächsthöhere Rechtsmittelinstanz weitergezogen werden.

Fakultatives Referendum

Mit dem fakultativen Referendum können die Stimmberechtigten verlangen, dass sie selber über ein bestimmtes Geschäft beschliessen können. Dafür muss während der öffentlichen Auflage eine bestimmte Anzahl rechtsgültiger Unterschriften gesammelt werden.

Detaillierte Informationen online

Wer sich im Detail über verschiedene Aspekte der Ortsplanungsrevision informieren möchte, kann dies im Internet tun. Unter der Adresse www.arbon.ch/opr finden sich Gesamtansichten der Ortsplanungsrevision – weiterführende Informationen und umfassende Dokumente zum Lesen bzw. Herunterladen betreffend Richtplan, Zonenplan, Baureglement, Konzept zur Anordnung höherer Häuser und Hochhäuser sowie den Planungsbericht, und ausserdem die Parlamentsbotschaft zur Ortsplanungsrevision.



www.arbon.ch/opr

Die Ortsplanung bildet die Basis für die weitere Entwicklung der Stadt Arbon. Lehnt das Stimmvolk die Revision der Ortsplanung ab, so gerät diese Entwicklung ins Stocken: Wegen der fehlenden Rechtsgrundlage droht in diesem Fall eine Blockade diverser pendenter und geplanter Bauprojekte auf Jahre hinaus. An der Parlamentssitzung vom 21. Februar 2023 wiesen mehrere Parlamentsmitglieder auf diesen Umstand hin. Damit sich Arbon baulich entwickeln könne, sei es eminent wichtig, dass diese über Jahre hinweg vorbereitete Revision nun zum Abschluss gebracht werde.

Diskutiert wurde im Parlament auch das Konzept zur Anordnung höherer Häuser und Hochhäuser, das nach Vorgabe des Amts für Raumentwicklung künftig Bestandteil des Baureglements ist. Wenn in diesem Konzept ein Gebiet als möglicher Standort für ein Hochhaus oder ein höheres Haus bezeichnet sei, bedeute dies noch nicht, dass dort auch tatsächlich ein entsprechendes Projekt umgesetzt werde. Auch mit der revidierten Ortsplanung bleibe die Hürde für die Realisierung von derartigen Bauprojekten hoch.

Insgesamt wird die vorliegende Ortsplanungsrevision von einer grossen Mehrheit der Stadtparlamentsmitglieder befürwortet. Diese lenke die Entwicklung in eine sinnvolle Richtung und berücksichtige die Wünsche der Arbonerinnen und Arboner.

Vorberatende Kommission

An drei Sitzungen befasste sich eine siebenköpfige vorberatende Kommission mit der Ortsplanungsrevision. In ihrem Kommissionsbericht empfiehlt sie den Mitgliedern des Stadtparlaments mit 5 Ja-Stimmen zu 1 Nein-Stimme bei 1 Enthaltung, der Ortsplanungsrevision zuzustimmen.

Die Stadt Arbon wird auch in den kommenden Jahren weiterwachsen. Die vorliegende Revision der Ortsplanung bildet die Basis für die bauliche Entwicklung. Sie legt die zweckmässigen Stossrichtungen für die nächsten 10 bis 15 Jahre fest. Mit der revidierten Ortsplanung schaffen wir Raum für neue Arbeitsplätze auf dem Stadtgebiet, Raum für das Gewerbe und damit Raum für die angestrebte wirtschaftliche Entwicklung von Arbon.

Nach der Revision entsprechen Zonenplan und Baureglement wieder den geänderten gesetzlichen Vorgaben des Kantons und schaffen so Rechtssicherheit. Zudem sichern die Gestaltungsplanpflichten in sensiblen Bereichen die Berücksichtigung des öffentlichen Interesses. Des Weiteren schafft das Konzept zur Anordnung von höheren Häusern und Hochhäusern einheitliche und klar definierte Bewertungsgrundlagen.

Die vorliegende Ortsplanungsrevision trägt den Bedürfnissen der Bevölkerung Rechnung: Arbonerinnen und Arboner hatten mehrfach die Gelegenheit, sich dazu einzubringen, und die eingegangenen Anregungen wurden vom Stadtrat geprüft, abgewogen und wo sinnvoll im Dossier berücksichtigt.

Der Stadtrat empfiehlt die Vorlage zur Annahme, damit sich Arbon in den nächsten Jahren wunschgemäss weiterentwickeln kann. Lehnt das Arboner Stimmvolk die Vorlage an der Urne ab, so muss die Ortsplanungsrevision überarbeitet werden. In der Folge wären diverse Bauprojekte auf unbestimmte Zeit blockiert. Die seit 2023 geltende Übergangsregelung müsste bis auf Weiteres in Kraft bleiben.

Empfehlungen

Stadtrat Arbon

Der Stadtrat empfiehlt den Arboner Stimmberechtigten, die Vorlage anzunehmen.

Arbon, 20. März 2023

Für den Stadtrat Arbon

René Walther, Stadtpräsident

Alexandra Wyprächtiger, Stadtschreiberin

Stadtparlament Arbon

Gestützt auf die Botschaft des Stadtrats an das Stadtparlament vom 22. August 2022 und den Bericht der vorberatenden Kommission vom 24. Januar 2023 empfiehlt das Parlament an seiner Sitzung vom 21. Februar 2023 die Vorlage mit 24 Ja-Stimmen gegenüber 1 Nein-Stimme zur Annahme.

Stadt Arbon
Hauptstrasse 12
9320 Arbon
www.arbon.ch

www.arbon.ch/opr