

# Ortsplanungsrevision

## Die bauliche Entwicklung mit Zonenplan und Baureglement gestalten

September 2022



## Vorwort

# Gemeinsam mehr aus Arbon machen

Die Attraktivität von Arbon hängt entscheidend von einer guten baulichen Entwicklung ab. Für diese tragen wir die Verantwortung gegenüber den Menschen und gegenüber dem Lebensraum, welcher einer sorgsam Entwicklung bedarf. Dabei gilt es, die unterschiedlichsten Bedürfnisse zu berücksichtigen.

Eine nachhaltige Stadtentwicklung umfasst darum sämtliche Teilbereiche des städtischen Raumes: den Siedlungsraum und den Verkehr, den Natur- und Freiraum wie auch die soziale Stadt. Entscheiden Sie mit uns über die zukünftige Entwicklung unserer Stadt!

Freundliche Grüsse

**Stadtrat Arbon**

### Position des Stadtrats

**Der Stadtrat Arbon empfiehlt ein «Ja» zu Zonenplan und Baureglement, weil ...**

- **damit die Stossrichtungen der baulichen Entwicklung unserer Stadt für die nächsten 10 bis 15 Jahre festgelegt sind**
- **diese nun wieder den geänderten gesetzlichen Vorgaben des Kantons entsprechen und damit Rechtssicherheit schaffen**
- **die Gestaltungsplanpflicht in sensiblen Bereichen die Berücksichtigung des öffentlichen Interesses sichert**
- **das Konzept zur Anordnung von höheren Häusern und Hochhäusern einheitliche und klar definierte Bewertungsgrundlagen schafft**
- **wir Raum schaffen für eine wirtschaftliche Entwicklung und neue Arbeitsplätze auf dem Stadtgebiet**
- **durch den Einbezug der Bevölkerung alle Interessen geprüft und abgewogen wurden**



### **Was passiert, wenn die Ortsplanungsrevision abgelehnt wird?**

**Im Falle eines «Neins» muss die Ortsplanungsrevision überarbeitet werden. Verschiedene bauliche Entwicklungen könnten so bis zu dieser Überarbeitung nicht verwirklicht werden. Die ab 2023 in Kraft tretende Übergangsregelung hätte für längere Zeit Gültigkeit.**

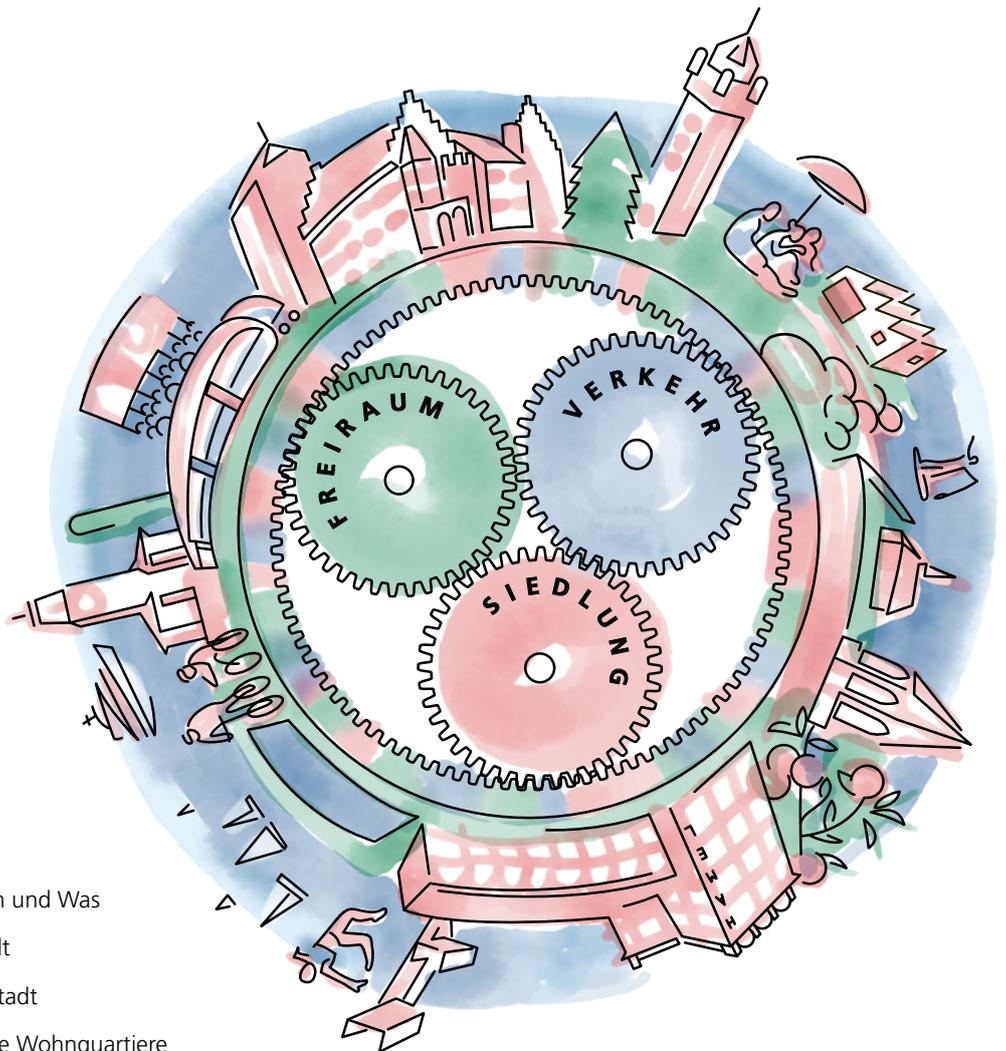


# So wenig Vorgaben wie möglich, so viele Regeln wie nötig

**Die Ortsplanungsrevision besteht aus dem Richtplan, Zonenplan und Baureglement. Mit diesen Instrumenten definieren wir den Spielraum für die räumliche Entwicklung unserer Stadt.**

Dabei erfinden wir Arbon keineswegs neu. Wir bauen auf bestehenden Qualitäten auf und schreiben die bauliche Geschichte unserer Stadt weiter. So werden wir unserer Verantwortung gerecht, Arbon

nachhaltig weiterzuentwickeln und für die Herausforderungen der Zukunft zu rüsten. Unser Ziel ist es, die Vielfalt unserer Stadt zu pflegen, neue Impulse zu setzen und den öffentlichen Raum zu stärken.



## Inhalt

- Seite 4 – 5** Warum und Was
- Seite 6 – 7** Altstadt
- Seite 8 – 9** Innenstadt
- Seite 10 – 11** Äussere Wohnquartiere
- Seite 12 – 13** Arbeitsplatzgebiete
- Seite 14 – 15** Grünräume/Seeufer
- Seite 16 – 17** Zonenplan und Baureglement  
Wichtigste Änderungen
- Seite 18 – 19** Basiswissen
- Seite 20** Detailinformationen

## Übergeordnete Ziele

# Warum ist diese Ortsplanungsrevision wichtig?



### Wir tragen Verantwortung

Arbon wird, wie die ganze Schweiz auch, in den nächsten Jahren bevölkerungsmässig wachsen. Davon möchten wir bestmöglich profitieren. Zusätzlicher Wohn- und Arbeitsraum entsteht an Orten, an welchen dieser sinnvoll und erwünscht ist. Wir tragen so unseren Teil dazu bei, dass wir uns im bestehenden Siedlungsgebiet weiterentwickeln und der grüne Gürtel rund um die Stadt erhalten bleibt.



### Wir setzen neue Impulse

Die positive Dynamik der letzten Jahre bestärkt uns, neue Entwicklungsimpulse zu setzen. Wir machen Potenziale sichtbar und ermutigen private Grundeigentümerinnen und -eigentümer, diese auch zu nutzen. Dabei dürfen wir die Pflege und Entwicklung der Arbeitsplatzzonen nicht vergessen. Eine gesunde Wirtschaft und ein starkes Gewerbe bieten attraktive und wohnortsnahe Arbeitsplätze.

### Wir pflegen die Vielfalt



Unsere lange Stadtgeschichte widerspiegelt sich auch in den vielfältigen Wohn- und Arbeitsformen in Arbon. Es finden sich lebendige, urbane, aber auch ruhigere, beschaulichere Quartiere. Wir gehen bei der Entwicklung unserer Stadt auf quartierspezifische Gegebenheiten ein und behalten trotzdem das Wohl der ganzen Stadt im Blick. So fördern wir auch den sozialen Zusammenhalt.

### Wir stärken den öffentlichen Raum



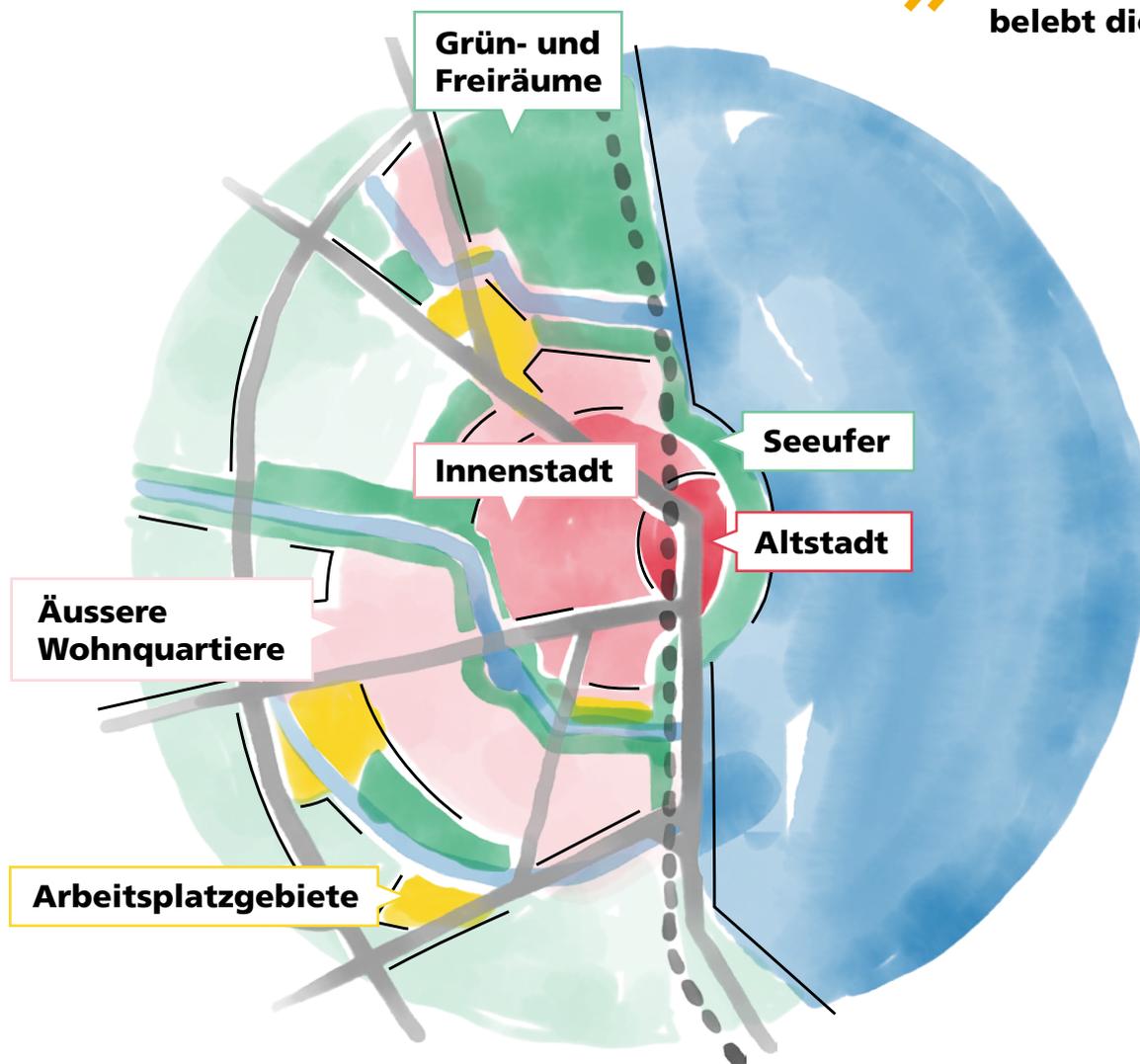
Der öffentliche Raum bringt uns zusammen. Verteilt über das ganze Siedlungsgebiet schaffen und pflegen wir Grün- und Freiräume. Auf die Gestaltung der Strassenräume haben wir ein besonderes Augenmerk gelegt. Wir investieren aber auch in unsere einmalige Lage am See, um der Bevölkerung und Gästen ein Naherholungsgebiet mit einzigartigen Begegnungsräumen zu bieten.



## Wichtigste Stossrichtungen

# Was wollen wir tun, um Arbon nachhaltig zu entwickeln?

- » Arbon entwickelt die äusseren Wohnquartiere behutsam.
- » Arbon investiert in Grünräume und das Seeufer.
- » Arbon pflegt und belebt die Altstadt.



- » Arbon fördert Arbeitsplatzgebiete.

- » Arbon lenkt das Wachstum auf die urbane Innenstadt.

## Altstadt

# Arbon pflegt und belebt die Altstadt

### Wie stellen wir uns die Zukunft der Altstadt vor?

**Die Altstadt ist seit Jahrhunderten ein Ort der Begegnung. Sie soll ein lebenswerter Stadtteil mit zeitgemässen Wohnungen und historischem Flair sein. Fachgeschäfte, eine vielfältige Gastronomie und attraktiv gestaltete Freiräume werden zum Verweilen einladen.**

Damit das riesige Potenzial der Altstadt als grosse Begegnungszone ausgeschöpft werden kann, soll mit einladend gestalteten Freiräumen die Aufenthaltsqualität erhöht werden. 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 Nutzung der Altstadt soll durchmischte bleiben und ein vielfältiges Angebot für die Bevölkerung und für Gäste bieten. Daher gilt es, gewerbliche Nutzungen, insbesondere aus dem Dienstleistungssektor, in den Erdgeschosses zu fördern.

Die Altstadt soll mit sämtlichen Verkehrsmitteln gut und sicher erreichbar sein. Auf städtebaulich empfindlichen Plätzen und Strassen sollen zudem oberirdische Autoparkplätze abgebaut und soweit nötig durch zentrale, unterirdische Parkieranlagen oder durch die bessere Nutzung bestehender Anlagen ersetzt werden.

Das Ortsbild soll erhalten und aufgewertet werden. Die Bausubstanz ist unter Beachtung des Ortsbildschutzes behutsam zu erneuern und für zeitgemässe Wohnstandards anzupassen.

Die Altstadt soll ein Ort sein, an dem sich Arbonerinnen und Arboner sowie Gäste aus aller Welt wohl fühlen.



### Nutzungsstrategie Altstadt

**In der Nutzungsstrategie Altstadt sind zahlreiche Massnahmen zur Aufwertung und Belebung der Altstadt festgehalten. Ziel ist eine vielfältige Nutzungsmischung, die Leben in den Ortskern bringt und zur historischen Bausubstanz Sorge trägt.**



### **Können in der Altstadt Dächer zum Wohnen ausgebaut werden?**

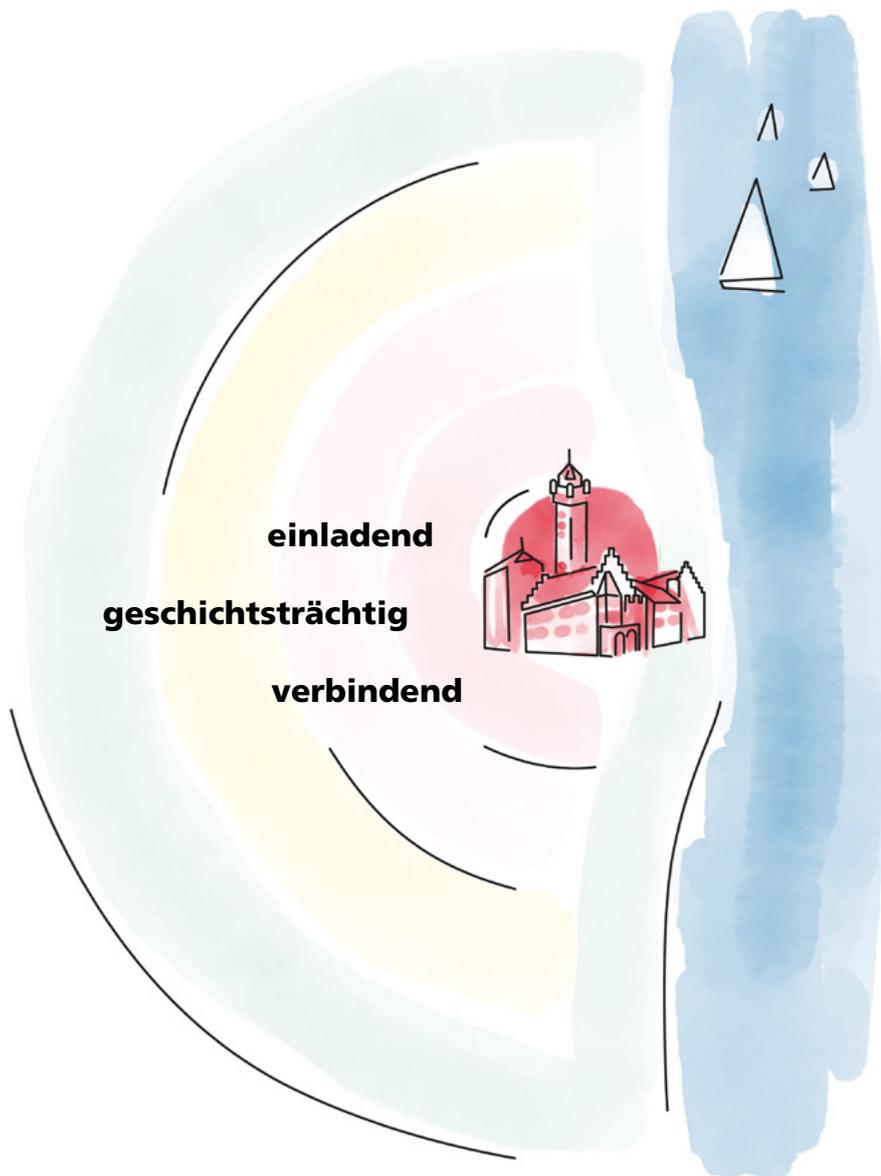
Die Altstadtzone lässt unter Beachtung der Anforderungen der Ortsbilschutzzone Wohnnutzung bis in den Dachraum ohne Dichtevorgaben zu. In Bezug auf die Dach- und Fassadengestaltung gelten ergänzende Bestimmungen.

### **Können in der Altstadt neue Gastronomiebetriebe eröffnet werden?**

Ja, dies ist namentlich entlang der Hauptgassen im Erdgeschoss möglich und auch erwünscht.

### **Wird mit der Freigabe von Strassen und Plätzen für alle Verkehrsteilnehmenden die Zufahrt zu Geschäften stark eingeschränkt?**

Eine Begegnungszone schafft die Voraussetzungen, dass alle Fortbewegungsarten gleichwertig miteinander funktionieren und damit auch eine Zufahrt möglich bleibt.





### Hat es nach der Verdichtung noch genügend Frei- und Spielräume für die Wohnbevölkerung?

Die innere Verdichtung erfolgt hauptsächlich durch die Ausnutzung der zulässigen Bauvolumen. Dabei gelten weiterhin Grenzabstände und Anforderungen an Freizeit- und Spielflächen. Zudem verfügt Arbon auch in der Innenstadt über zahlreiche wertvolle öffentlich zugängliche Freiräume und Parks.

### Können in der Innenstadt höhere Häuser und Hochhäuser erstellt werden und welche Anforderungen gelten dafür?

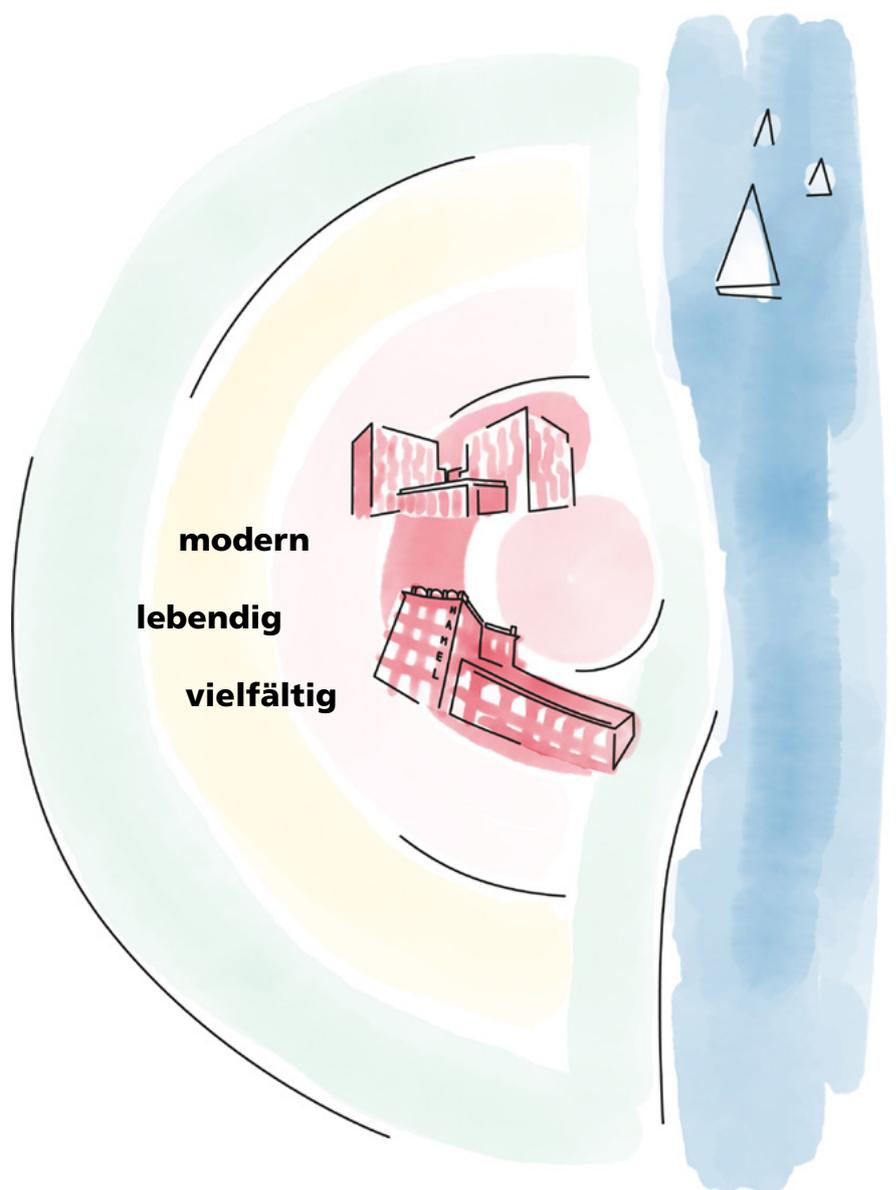
Mit dem Konzept zur Anordnung höherer Häuser und Hochhäuser werden diejenigen Flächen, welche sich städtebaulich überhaupt für diese Bauart eignen, ausgeschieden. Das bedeutet aber nicht, dass auch tatsächlich eine solche Bauform erstellt werden kann. Zusätzlich ist ein Gestaltungsplan notwendig, der verschiedene Nachweise und Qualitäten erbringen muss. An allen anderen Orten sind keine solchen Bauten zulässig.

### Wie wird die Schaffung von Arbeitsplätzen in der Innenstadt unterstützt und gefördert?

Bauherrschaften erhalten mehr bauliche Möglichkeiten, wenn sie in gewissen Gebieten neben Wohnungen auch Gewerberäume einbauen. Bei dieser durchmischten Bauweise erhöht sich auch im neuen Reglement die Nutzungsdichte.

### Ist eine verdichtete Innenstadt für den Fuss- und Veloverkehr weiterhin genügend attraktiv?

Die angestrebte Verdichtung bedingt gleichzeitig die Aufwertung der öffentlichen Räume wie Strassen, Wege und Plätze sowie die Verbesserung von raschen und sicheren Fuss- und Veloverbindungen.



## Innenstadt

# Arbon lenkt das Wachstum auf die urbane Innenstadt

### Wie stellen wir uns die Zukunft der Innenstadt vor?

**Wer in der Innenstadt wohnt, arbeitet oder einkauft, schätzt den urbanen, lebendigen Charakter und die kurzen Wege im sich wandelnden Stadtraum. Der Puls der Stadt soll hier immer etwas schneller schlagen.**

Wohnen und Arbeiten in der Innenstadt ist bereits heute sehr attraktiv. Das zeigt nicht zuletzt die Dynamik der letzten Jahre mit den neugebauten Wohn- und Dienstleistungsräumen rund um den Bahnhof.

Diese Entwicklung soll weitergeführt werden. Ein durch Verdichtung erreichtes Wachstum von Wohnraum und wissensbasierten Arbeitsplätzen in diesem zentralen, mit dem ÖV bestens erschlossenen Gebiet ist sinnvoll und erwünscht. Dabei werden durch entsprechende Zonenanpassungen und eine moderate Erhöhung von Nutzungsziffern und zulässigen Höchstmassen entsprechende Anreize geschaffen.

In diese Entwicklung soll auch das zentral gelegene Areal Strausswiese eingebunden werden. Dieses ist seit Jahrzehnten als Siedlungs-

erweiterungsgebiet Teil der Ortsplanung. Nachdem das Land nun erhältlich wird, soll es der Bauzone zugeführt, erschlossen und überbaut werden. Dadurch können auch der Seeparksaal und das ihm gegenüberliegende Areal Staudershüser besser erschlossen werden.

Besonders sensible Gebiete werden im Zonenplan mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Damit kann die Stadt aktiv Einfluss auf eine qualitativ hochwertigere Innenverdichtung nehmen und Abweichungen von den Höchst- und Mindestmassen wo nötig ermöglichen.

Das Wachstum unserer Stadt soll weiter massgeblich in der Innenstadt stattfinden. Dadurch wird diese noch urbaner und attraktiver werden.



### Konzept zur Anordnung höherer Häuser und Hochhäuser

**Das Konzept zur Anordnung höherer Häuser und Hochhäuser erlaubt es, auf ausgewählten Gebieten in der Innenstadt in die Höhe zu bauen. Dabei müssen zusätzliche Anforderungen an die architektonische und städtebauliche Qualität eingehalten und mittels entsprechendem Gestaltungsplan rechtlich gesichert werden. Diese Gestaltungspläne unterstehen dem fakultativen Referendum.**

## Äussere Wohnquartiere

# Arbon entwickelt die äusseren Wohnquartiere behutsam

### Wie stellen wir uns die Zukunft der äusseren Wohnquartiere vor?

**Je weiter man sich vom Zentrum entfernt, desto kleiner sollen in der Regel die Häuser werden. Wer hier wohnt, liebt es etwas ruhiger und schätzt dennoch die Nähe zum vielfältigen Arbeits-, Einkaufs- und Freizeitangebot der Stadt.**

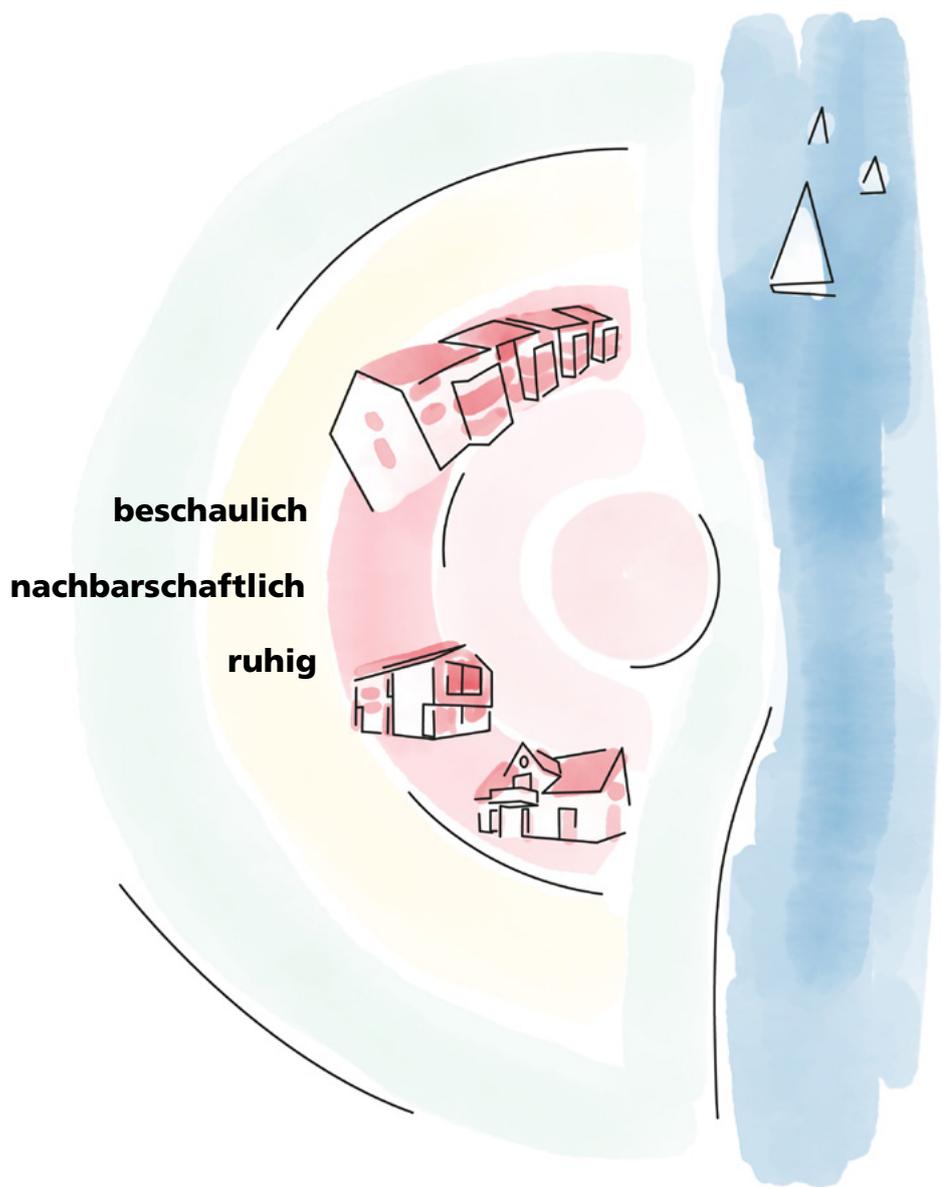
Die äusseren Wohnquartiere sind ein attraktives Zuhause für viele Arbonerinnen und Arboner und schliessen das Siedlungsgebiet ab. Wenige Ausnahmen und Erweiterungen bleiben aber möglich – zum Beispiel längerfristig im Gebiet Neusätz, wo eine Wohnnutzung niedriger Dichte möglich wäre. Zudem sind im Richtplan Gebiete vorgesehen, die im Sinne der Qualität und einer massvollen Verdichtung weiterentwickelt werden sollen.

Eine Änderung gibt es betreffend der bestehende Vorgartenschutzzone. Diese wird in den äusseren Wohnquartieren aufgehoben. Dies ermöglicht neue Nutzungen im Bereich zwischen Wohnbauten und Strassen.

In den Wohnquartieren ist eine Ausweitung der bereits heute auf zahlreichen Quartierstrassen vorhandenen Zonensignalisation Tempo 30 angedacht. So werden diese nicht nur ruhiger, sondern auch sicherer und attraktiver für den Fuss- und Veloverkehr. Diese Erweiterungen sollen mit dem Unterhalt von Strassenbelägen und Werkleitungen koordiniert werden.

Die angrenzenden zusammenhängenden Landwirtschaftsflächen sind zur Sicherung von landwirtschaftlichen Nutzflächen zu erhalten. Dabei gilt es, die Übergänge vom Siedlungs- ins Landwirtschaftsgebiet in zukünftigen Planungen besser zu gestalten.

Das Siedlungsgebiet soll kompakt bleiben. So bleiben in Arbon auch in Zukunft die Wege ins Zentrum kurz.



**Ist trotz der angestrebten Verdichtung weiterhin ein individuelles Wohnen in Eigenheimen möglich?**

Grosse Flächen der Bauzonen bleiben in den zweigeschossigen Wohnzonen und lassen weiterhin Einfamilienhäuser und ähnliche Wohnformen zu. Längerfristig ist dafür am Südhang im Gebiet Neusatz eine Erweiterung angedacht.

**Können in den äusseren Wohnquartieren auch Arbeitsplätze entstehen?**

Entlang der stark befahrenen Strassen bleiben verschiedene Mischzonen bestehen und innerhalb der Wohnzonen ist ruhiges Gewerbe, beispielsweise kleine Dienstleistungsbetriebe, zulässig.

**Wie kann eine ruhige Wohnqualität gewährleistet werden?**

Mit der Einführung von Tempo-30-Regelung innerhalb der Wohnquartiere und der Verhinderung von Schleichverkehr soll der Lärm reduziert und der Strassenraum als Begegnungsfläche für die Bewohnerinnen und Bewohner aufgewertet werden.





### Wo kann sich ein KMU-Betrieb in Arbon zukünftig ansiedeln und entwickeln?

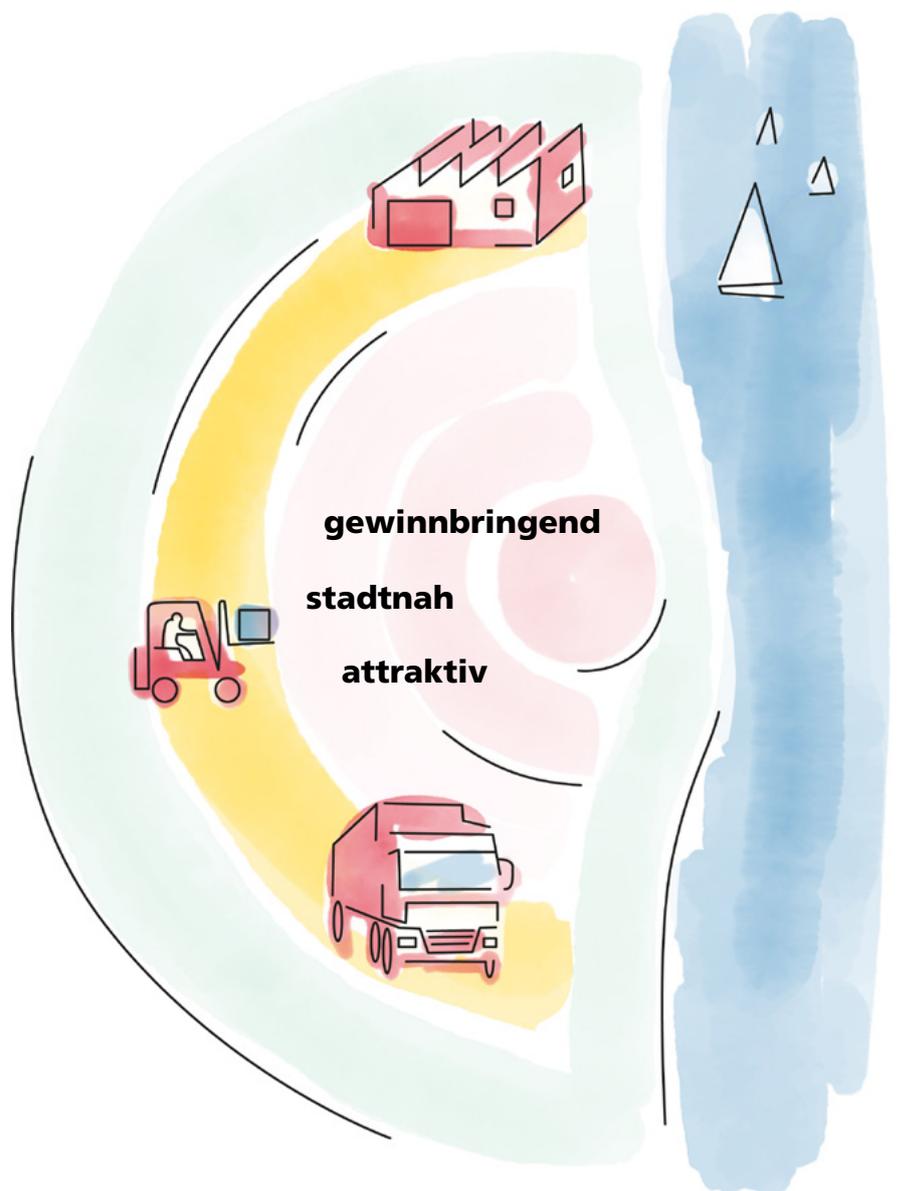
Die Stadt hat im Gebiet Rietli eine grosse Baulandfläche für das Gewerbe erworben und wird diese erschliessen und für die Bebauung mit Gewerbebetrieben vorbereiten.

### Warum wird das bestehende Areal im Saurer WerkZwei nicht weiterhin gewerblich genutzt?

Die gewerbliche Nutzung wird im Süden des Areals beibehalten. Die mittleren Flächen dienen der Mischnutzung und sollen wegen ihrer zentralen Lage nebst dem vorgesehenen Historischen Museum zu einem durchmischten Stadtteil entwickelt werden.

### Grössere Arbeitsplatzgebiete bedingen eine gute Erschliessung für den Schwerverkehr. Kann Arbon diese Anforderung erfüllen?

Die grossen Arbeitsplatzgebiete befinden sich im Bereich der bestehenden Hauptstrassen an der Peripherie und liegen in den Bereichen Winzelwies-Hasenwinkel und Landquart nah an den Autobahnanschlüssen. Im Gebiet Stachen soll eine neue Strassenverbindung Spange Süd geprüft werden, um ebenfalls einen direkten Anschluss zu schaffen.



## Arbeitsplatzgebiete

# Arbon fördert Arbeitsplatzgebiete

### Wie stellen wir uns die Zukunft als Gewerbe- und Industriestandort vor?

**Arbeit macht einen bedeutenden Teil unserer Lebenszeit aus. Je interessanter eine Stelle ist und je näher der Arbeitsplatz liegt, desto glücklicher sind die Menschen. Wir wollen nicht nur Wohnraum, sondern auch Arbeitsplätze schaffen.**

Nebst attraktivem Wohnraum benötigt unsere Stadt auch zusätzliche Gebiete für Arbeitsplätze. Zu diesem Zweck ist im Bereich Stachen Süd/Rietli/Niederfeld eine zusammenhängende, grossflächige 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.

Das Gebiet soll ab der St.Gallerstrasse verkehrstechnisch erschlossen und längerfristig mit einer übergeordneten Verbindungsstrasse an den Autobahnanschluss Arbon Süd angebunden werden. Damit könnte zusätzlich eine Entlastung der Landquartstrasse, der St.Gallerstrasse sowie der Roggwiler Hubgasse erreicht werden.

Das Gebiet Staudershüser wird vorerst als Arbeitsplatzgebiet erhalten bleiben. Längerfristig sieht der Richtplan aber eine Umnutzung dieses sensiblen Gebiets in eine gemischte Bauzone mit Gestaltungsplanpflicht vor.

Die grossen und autobahnnahen Arbeitszonen Winzelwies, Brunewis und Hasenwinkel in Frasnacht sollen beibehalten und wo sinnvoll und nötig erweitert werden. Dasselbe gilt auch für das Gebiet Kupferwiese.

Durch diese weitsichtigen Planungen soll Arbon bereits ansässigen Unternehmen optimale Entwicklungsmöglichkeiten bieten und zusätzlich neue Unternehmungen anlocken. Damit stärken wir unsere Stadt als Wirtschaftsstandort.



### Standortstrategie

**In Arbon sollen die Grundlagen geschaffen werden, um das derzeitige Verhältnis von Beschäftigungs- und Bevölkerungsentwicklung mittelfristig auf das kantonale Mittel anzuheben. Ein Schlüsselfaktor stellt dabei die Bereitstellung und Erschliessung geeigneten Raums für die Entwicklung ansässiger und die Ansiedlung neuer Unternehmen dar. Mit den anvisierten Arbeitsplatzgebieten befindet sich Arbon auf einem erfolgsversprechenden Weg.**

## Grünräume/Seeufer

# Arbon investiert in Freiräume und das Seeufer

### Wie stellen wir uns die Zukunft des Seeufers und der Grünräume vor?

**Der See soll bleiben, was er für viele von uns ist: ein Kraftort, um Energie zu tanken. Am Seeufer, aber auch im gesamten Stadtraum soll es lebendigere und ruhigere Gebiete geben. Kinder toben gerne auf Spielplätzen, Erwachsene sind vielleicht lieber im Wald auf dem Vitaparcours.**

Die gepflegten Grün- und Freiräume sind ein Markenzeichen unserer Stadt. So ist vor allem das Seeufer bereits heute ein beliebter Freiraum für die gesamte Stadtbevölkerung und für Gäste aus nah und fern. Damit dies so bleibt, gilt es, das Gebiet gezielt weiterzuentwickeln.

Durch die Ausweitung der Touristik- und Freizeitzone in den Bereichen Hafendamm, Adolph-Saurer-Quai sowie Seepromenade können diese entsprechend aufgewertet werden. Insbesondere eine attraktivere Gestaltung des heute beinahe brachliegenden Hafendamms hat das Potenzial, einen der schönsten Plätze am gesamten Bodensee zu erschaffen. Des Weiteren soll das «Fenster zum See» beim «Metropol» als öffentlicher Parkbereich ausgestaltet und die Sicht zum See vom «Hamel» aus freigehalten werden.

Doch nicht jeder Abschnitt des Seeufers ist für Freizeitnutzungen geeignet. So soll das Ufergebiet entlang des Philosophenwegs der Naturschutzzone zugewiesen werden und dadurch als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten bleiben.

Die Grün- und Freiräume, die nicht in unmittelbarer Seenähe sind, sind ebenfalls von grosser Wichtigkeit und sollen ebenso aufgewertet werden. Dazu gehören nebst den städtischen Parkanlagen auch die Grünräume entlang der Bachläufe sowie das Erholungs- und Grüngelände Neusätz.

Die Grün- und Freiräume in unserer Stadt sollen auch in Zukunft Orte der Bewegung und Begegnung, aber auch der Idylle und Ruhe sein – sowohl für uns Arbonerinnen und Arboner als auch für unsere Gäste.



## Masterplanung Seeufer

**Die Masterplanung Seeufer dient als Grundlage für die zukünftige Entwicklung des gesamten Seeufers. Unter Berücksichtigung diverser Themenfelder und Aspekte, wie beispielsweise Stadträume und Gestaltung, Erschliessung und Verkehr, Denkmalpflege, Naturraum und Landschaft, Kultur und Gastronomie sowie Sport und Wassernutzung, zeigt die Masterplanung Seeufer auf, welches Potenzial das Seeufer mittel- und langfristig bietet und welche Einzelprojekte darauf aufbauend realisiert werden können.**



aktivierend  
entspannend  
abwechslungsreich

## »» **Tourismuskonzept**

**Im Tourismuskonzept wird Arbon als Ort mit hoher Anziehungskraft, gepaart mit gesteigerter Erlebnisqualität und kooperativer Zusammenarbeit aller Leistungsträger beschrieben. Dadurch wird die Verweildauer der Gäste sowie die touristische Wertschöpfung durch unterschiedliche Handlungsfelder gesteigert.**

### **Stehen die öffentlichen Freiräume allen Teilen der Bevölkerung zur Benutzung offen?**

Die Freiräume und Pärke der Stadt sowie die Grünflächen entlang dem Seeufer können frei privat und individuell genutzt werden, soweit sich die Nutzung durch andere nicht ausschliesst oder beeinträchtigt. Für grössere Anlässe ist aber eine Zustimmung der Stadt erforderlich.

### **Sind saisonale Angebote wie beispielsweise Verpflegungsstände innerhalb dieser Flächen zulässig?**

In den Freihaltezonen sind Bauten und Anlagen für temporäre Veranstaltungen gestattet, und in der Touristik- und Freizeitzone am Seeufer sind auch feste Angebote möglich. Diese benötigen ebenfalls eine Baubewilligung.

### **Wird auch in die Verbesserung der Parkierung für Autos und Velos investiert?**

Die oberirdischen Parkplätze sollen möglichst an konzeptionell geeigneten Lagen zusammengefasst werden, und für die Veloparkierung werden in der Masterplanung Seeufer geeignete Stellen vorgesehen.



## Wichtigste Änderungen

# Zonenplan

**Der Zonenplan unterteilt die einzelnen Parzellen unserer Stadt in verschiedene Zonen und Nutzungsarten – zum Beispiel Wohn- oder Gewerbezone. Die wichtigsten Änderungen sind hier aufgeführt.**

- Der Zonenplan ist in zwei Pläne gegliedert: Zonenplan Grundnutzung und Zonenplan Überlagerungen. Mit dieser Differenzierung wird der Zonenplan namentlich im Innenstadtbereich besser lesbar.
- Die Ausweitung der Kernzone an der unteren Brühlstrasse, um die fussläufige Verbindung von Altstadt zur St. Gallerstrasse zu stärken.
- Bestehende reine Wohnüberbauungen werden neu statt Mischzonen reinen Wohnzonen mit unterschiedlichen Dichten zugeführt. (Beispiele Landquartstrasse, Stachen, Seestrasse)
- Das zentrumsnah gelegene Gebiet Strausswiese wird von der Landwirtschaftszone neu der Wohnzone bzw. entlang der Romanshorerstrasse der Wohn- und Arbeitszone hoher Baudichte mit Gestaltungsplanpflicht zugeführt.
- Im Gebiet Stachen und Rietli wird neu eine Arbeitszone Gewerbe statt der Wohn- und Arbeitszone zur Sicherung der bestehenden Gewerbebetriebe und zur Neuansiedlung bzw. Aussiedlung von Betrieben aus Zentrums- und Wohnlagen geschaffen.
- Anpassung der überlagernden Ortsbildschutzzone nach Überprüfung anhand des ISOS – Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz. Auf zwei unterschiedliche Ortsbildschutzzonen wird in Zukunft verzichtet.
- Eine Beschränkung der Vorgartenschutzzone auf den Stadtteil aus der Industrialisierung zwischen Romanshorerstrasse und Achlauf bzw. westlich der Frieden- und Rebhaldenstrasse bis zur Scheibenstrasse und Bodmerallee.

Hier finden Sie die neuen Zonenpläne:



**Zonenplan  
Grundnutzung**



**Zonenplan  
Überlagerungen**



## Wichtigste Änderungen

# Baureglement

**Das Baureglement definiert u. a. die Anforderungen an die Bauten und Anlagen und legt die einzuhaltenden Bauvolumen fest (z. B. Grenz- und Gebäudeabstände, Gebäudehöhen, Geschossflächenziffer, Ausnützungsziffer, Überbauungsziffer). Die wichtigsten Änderungen sind hier aufgeführt.**

- Anpassung des Reglements an neues Planungs- und Baugesetz sowie die zugehörigen Verordnungen (PBV und IVHB) und Aufbau nach Musterbaureglement Ober- und Mittelthurgau.
- Einführung der Geschossflächenziffer statt der nicht mehr zulässigen Ausnützungsziffer, Festlegung einer Minimalausnützung für alle Wohn- und Mischzonen.
- Geringfügige Erhöhung der maximal zulässigen Fassadenhöhe über alle Zonen, gestützt auf die grössere Geschosshöhe nach Planungs- und Bauverordnung, und Einführung der Gesamthöhe für First- und Attikageschosse.
- Einführung einer Planungs- und Baukommission. Regelung der Zuständigkeiten und Kompetenzen im Bauwesen und betreffend Gesuche um Beiträge für Natur- und Kulturobjekte.
- Bezeichnung von differenzierten Kernzonen anstelle der bisherigen Dorf- und Zentrumszonen. Für die dichteste Kernzone wird die Gestaltungsplanpflicht festgelegt, um eine gute Einpassung ins Orts- und

Strassenbild zu erhalten. Für eine Nutzungsdurchmischung wird an der Mehrnutzung festgehalten, der dafür minimal notwendige Anteil aber reduziert.

- Mit dem vom Amt für Raumentwicklung verlangten Konzept für die Anordnung von höheren Häusern und Hochhäusern soll die rechtliche Möglichkeit für solche Bautypen geschaffen werden. Das Konzept beschränkt die zulässigen Flächen auf städtebaulich verträgliche Standorte und legt die spezifischen Rahmenbedingungen fest.

Hier finden Sie das neue Baureglement:

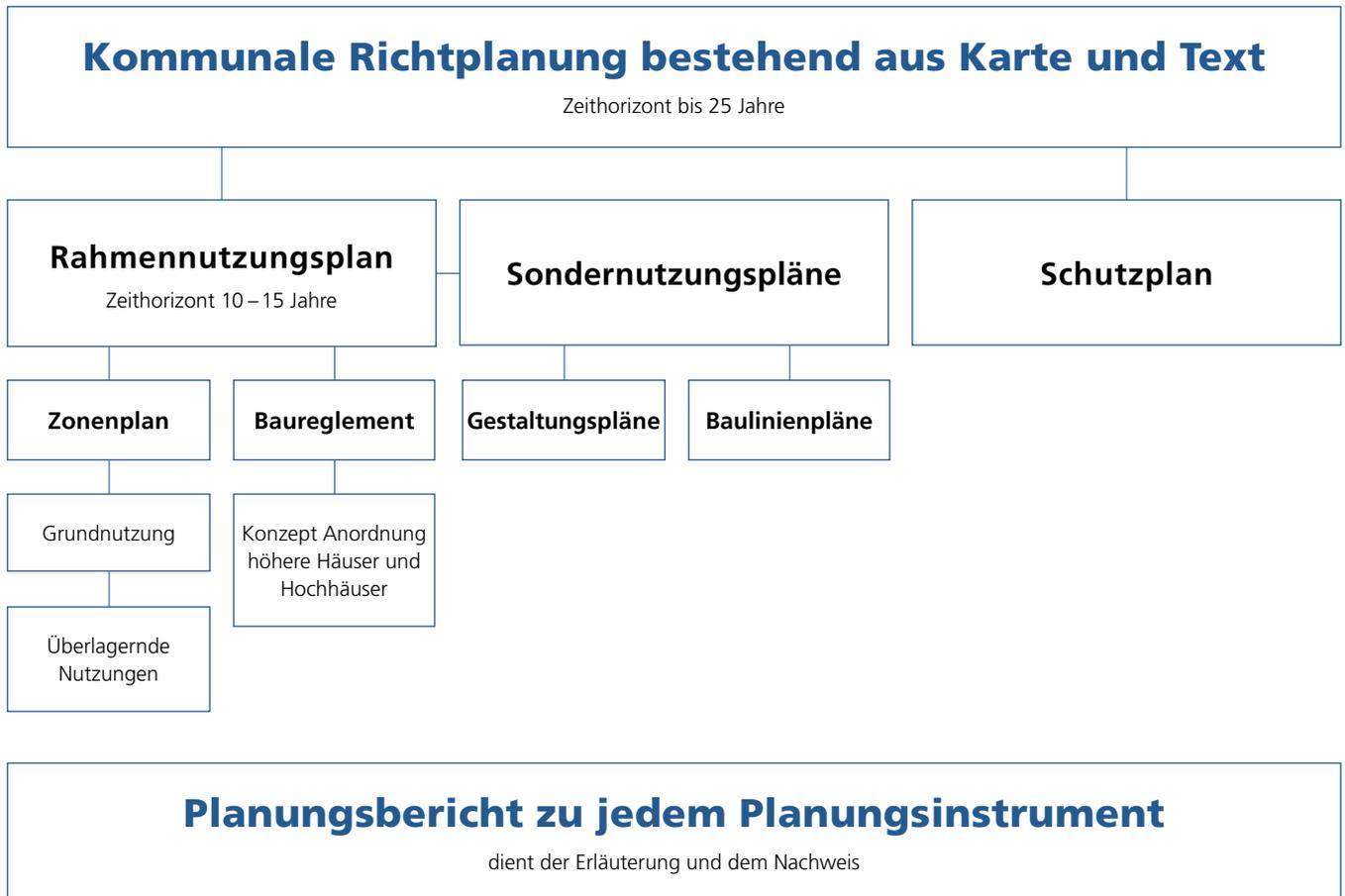


**Baureglement**

## Basiswissen

# Begriffserklärungen

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 und wird vom Departement für Bau und Umwelt genehmigt. Er 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, also Behörden und private Eigentümerinnen und Eigentümer, verbindlich.

### **Zonenplan**

Zentrale Aussage des Zonenplans ist die Aufteilung des Gemeindegebietes in das Bau- und das Nichtbaugelände. Dabei unterteilt der Zonenplan das Gemeindegebiet in Bauzonen, Landwirtschaftszonen und Schutzzonen. Der Zonenplan legt dabei die Grundnutzung eines Grundstückes fest. Durch die Zonenzuweisung wird definiert, auf welchen Parzellen welche bauliche Nutzung zulässig ist.

### **Baureglement**

Das Baureglement ordnet das Bauwesen in der Gemeinde. Es definiert einerseits die zulässige Nutzung entsprechend den im Zonenplan ausgeschiedenen Zonenarten und legt pro Zone die zulässigen Höchst- und Mindestmasse fest. Andererseits werden die besonderen Bau- und Gestaltungs- sowie Umgebungsvorschriften ebenso wie die Zuständigkeiten für das Baubewilligungsverfahren geregelt. Das Baureglement detailliert und ergänzt dabei die Vorgaben des Planungs- und Baugesetzes und der zugehörigen Verordnung.

### **Konzept Anordnung höhere Häuser und Hochhäuser**

Dieses Konzept ist Bestandteil des Baureglements und legt einerseits fest, wo innerhalb der Stadt höhere Häuser bis 30 m und Hochhäuser ab 30m zulässig wären. Dadurch wird diese Bauform auf wenige städtebaulich verträgliche Standorte beschränkt. Andererseits werden für jeden möglichen Standort die spezifischen Anforderungen festgelegt.

### **Sondernutzungsplan**

Mittels Sondernutzungsplänen (Gestaltungspläne und Baulinienplan) kann der Stadtrat für spezielle Gebiete besondere Regelungen in Bezug auf die Bebaubarkeit, Erschliessung und Umgebungsgestaltung zulassen. Dabei sind bei Gestaltungsplänen Abweichungen vom Baureglement zulässig, sofern damit die zonengemässe Nutzungsart nicht geändert wird. Mit Baulinienplänen können die Bebauung begrenzt und bestehende und geplante Anlagen gesichert werden.

### **Schutzplan nach Natur- und Heimatschutzgesetz**

Der Schutzplan dient dem Schutz erhaltenswerter Natur- und Kulturobjekte im Sinne des Natur- und Heimatschutzgesetzes. Er wird in der Regel durch den Stadtrat nach dem Prinzip des Gestaltungsplanverfahrens erlassen. Der Schutzplan ist eigentümerverschrieben und in Arbon in Form eines Sondernutzungsplans gemacht.

### **Öffentliche Interessen**

Öffentliche Interessen sind Anliegen, welche die Öffentlichkeit, verstanden als Allgemeinheit, für schützenswert und verwirklichenswert erachtet. Der Bereich der öffentlichen Interessen steht nicht ein für alle Mal fest. Weil diese Interessen im politischen Prozess definiert werden, unterliegen sie dem Wandel der Zeit und können mitunter auch kontrovers sein.

### **Geschossflächenziffer**

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

### **Behördenverbindlich**

In der Planung sind hauptsächlich Richtpläne behördenverbindlich. Die entsprechenden Richtplaninhalte dienen Behörden und ihren Verwaltungen als Handlungsanweisungen, die sie zu berücksichtigen haben. Richtpläne haben jedoch keine rechtsverbindliche Wirkung für Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer und unterstehen daher 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.

### **Eigentümerverschrieben**

Die Rahmennutzungsplanung und Sondernutzungspläne sind eigentümerverschrieben. 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.

## Detailinformationen

# Weitere Informationsquellen

Unter [stadtentwicklung.arbon.ch](http://stadtentwicklung.arbon.ch) oder den unten aufgeführten QR-Codes können Sie weitere Informationen zur Ortsplanungsrevision finden.



### Ortsplanung

Die Ortsplanung definiert die räumliche Entwicklung unseres Stadtgebiets. Sie wird alle 10–15 Jahre überarbeitet.



Ortsplanungsrevision



### Konzepte

Strategien und Konzepte schaffen Grundlagen für spezifische Themenbereiche. Sie bilden einen übergeordneten Rahmen für die Entwicklung und Beurteilung von Projekten.



Nutzungsstrategie  
Altstadt



Masterplanung  
Seeufer



Unicef Kinderfreundliche  
Gemeinde



Energiestadt

Konzept und Gestaltung:  
Die Botschafter  
Kommunikationsagentur AG LSA