

Frauenfeld, 20. November 2025

Entscheid Nr. 104

BOA/PG Nr. 2025.07-007

Stadt Arbon Aufhebung diverser Sondernutzungspläne

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Die vom Stadtrat Arbon am 3. März 2025 beschlossene Aufhebung folgender Sondernutzungspläne wird genehmigt.
 - Quartierplan «Scheidweg» (RRB Nr. 884 vom 12.05.1981)
 - Quartierplan «Steinrücksel» (RRB Nr. 1367 vom 23.08.1983)
 - Quartierplan «Stachen-Süd» (RRB Nr. 282 vom 14.03.1995)
 - Quartierplan «Zelg» (RRB Nr. 255 vom 05.03.1996)
 - Baulinienplan «Kirchweg» (RRB Nr. 1623 vom 16.07.1968)
 - Baulinienplan «Adolph-Saurer-Quai» (RRB Nr. 427 vom 26.02.1974)
 - Gestaltungsplan «Stacherholz» (RRB Nr. 605 vom 18.03.1975, geändert mit RRB Nr. 1754 vom 31.08.1976 und RRB Nr. 1322 vom 06.12.1994)
 - Gestaltungsplan «Standstrasse» (RRB Nr. 1628 vom 11.09.1978)
 - Gestaltungsplan «Zelg» (RRB Nr. 654 vom 08.05.1990)
 - Gestaltungsplan «Scheidweg» (DBU Nr. 117 vom 23.12.2003)
 - Gestaltungsplan «Philosophenweg» (RRB Nr. 358 vom 20.02.1973)
 - Gestaltungsplan «Domino» (RRB Nr. 1132 vom 28.08.1990)
 - Gestaltungsplan «Bleiche II» (DBU Nr. 92 vom 23.08.2002)
 - Gestaltungsplan «Amriswilerstrasse» (RRB Nr. 27 vom 05.04.2006)
 - Gestaltungsplan «Schöffliwies» (DBU Nr. 41 vom 28.05.2008)
 - Arealüberbauungsplan «Industriestrasse» (RRB Nr. 1629 vom 28.09.1982)
2. Die vom Stadtrat Arbon am 3. März 2025 beschlossene Aufhebung des Gestaltungsplans «Landquart» (RRB Nr. 208 vom 02.03.1993) wird nicht genehmigt.
3. Mitteilung an:
 - Stadt Arbon, Stadtplanung, Hauptstrasse 12, 9320 Arbon unter Beilage der Dossiers zur Überprüfung und Aufhebung diverser Sondernutzungspläne, mit den notwendigen Genehmigungs- und Nichtgenehmigungsvermerken (chargé)
 - NRP Ingenieure AG, Lindenstrasse 1, 8580 Amriswil
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Umwelt

- Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
- Forstamt
- Tiefbauamt
- Amt für Raumentwicklung, unter Beilage eines Dossiers zur Überprüfung und Aufhebung diverser Sondernutzungspläne, mit den Vermerken analog Gemein-deexemplare sowie der übrigen Akten.

Erwägungen:

1. Mit Schreiben vom 8. Juli 2025 ersucht die Stadt Arbon um Genehmigung der Aufhebung von verschiedenen Sondernutzungsplänen (SNP). Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen die Planaufhebungen keine Rekurse hängig. Die Genehmigungsvorlage wurde vom Amt für Raumentwicklung mit Bericht vom 19. Dezember 2023 vorgeprüft.
2. Gemäss den Übergangsbestimmungen § 122 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) müssen die Gemeinden ihre Sondernutzungspläne (Gestaltungspläne, Baulinienpläne, Arealüberbauungspläne usw.) innert 15 Jahren an die Bestimmungen des revidierten PBG vom 1. Januar 2013 und den Begriffen und Messweisen nach der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) anpassen oder aufheben. Generell sind nach § 8 Abs. 3 PBG Sondernutzungspläne periodisch zu überprüfen und bei erheblich veränderten Verhältnissen anzupassen. Aus kantonalen Sicht spricht nichts dagegen, folgenden SNP aufzuheben:
 - Quartierplan «Scheidweg» (RRB Nr. 884 vom 12.05.1981)
 - Quartierplan «Steinrücksel» (RRB Nr. 1367 vom 23.08.1983)
 - Quartierplan «Stachen-Süd» (RRB Nr. 282 vom 14.03.1995)
 - Quartierplan «Zelg» (RRB Nr. 255 vom 05.03.1996)
 - Baulinienplan «Kirchweg» (RRB Nr. 1623 vom 16.07.1968)
 - Baulinienplan «Adolph-Saurer-Quai» (RRB Nr. 427 vom 26.02.1974)
 - Gestaltungsplan «Stacherholz» (RRB Nr. 605 vom 18.03.1975, geändert mit RRB Nr. 1754 vom 31.08.1976 und RRB Nr. 1322 vom 06.12.1994)
 - Gestaltungsplan «Standstrasse» (RRB Nr. 1628 vom 11.09.1978)
 - Gestaltungsplan «Zelg» (RRB Nr. 654 vom 08.05.1990)
 - Gestaltungsplan «Scheidweg» (DBU Nr. 117 vom 23.12.2003)
 - Gestaltungsplan «Philosophenweg» (RRB Nr. 358 vom 20.02.1973)
 - Arealüberbauungsplan «Industriestrasse» (RRB Nr. 1629 vom 28.09.1982)

Diese Planaufhebungen werden genehmigt.

3. Im Prüfbericht vom 19. Dezember 2023 kritisierte das Amt für Raumentwicklung die Aufhebung der Gestaltungspläne «Domino», «Landquart», «Bleiche II» und «Amriswilerstrasse». Trotz der Vorbehalte hält die Stadt Arbon an der Aufhebung dieser Gestaltungspläne fest. Abweichend zur Vorprüfung hat die Stadt Arbon ausserdem entschieden, den Gestaltungsplan «Schöffliwies» aus dem Jahr 2008 aufzuheben. Aus kantonaler Sicht werden die beschlossenen Aufhebungen wie folgt beurteilt:

Aufhebung Gestaltungsplan «Domino»

Dieser Gestaltungsplan wurde vom Regierungsrat mit RRB Nr. 1132 vom 28. August 1990 genehmigt. Dieser Gestaltungsplan bezweckt insbesondere eine sinnvolle Weiterführung der bestehenden, in verdichteter Bauweise erstellten "Domino-siedlung". Im Prüfbericht vom 19. Dezember 2023 wurde darauf hingewiesen, dass grundsätzlich nichts gegen die Aufhebung dieses Gestaltungsplans spricht. Es wurde jedoch darauf aufmerksam gemacht, dass einer Planaufhebung nur zugestimmt werden, wenn diejenigen Inhalte, an denen weiterhin ein öffentliches oder privates Interesse besteht, anderweitig gesichert werden. Namentlich betrifft dies sämtliche Gemeinschaftsanlagen (Art. 10 SBV) sowie die Grenzbaurechte für Gartenhäuschen, etc. (Art. 8 SBV). Im Planungsbericht (S. 11-12) weist die Stadt Arbon darauf hin, dass die bestehenden Bauten und Anlagen eine Besitzstandsgarantie haben. Aus Sicht der Stadt Arbon besteht kein überwiegendes privates oder öffentliches Interesse mehr, diesen Gestaltungsplan aufgrund der genannten Vorbehalte beizubehalten. Die Aufhebung des Gestaltungsplans «Domino» kann genehmigt werden.

Aufhebung Gestaltungsplan «Landquart»

Mit Beschluss Nr. 171 vom 12. Februar 1991 genehmigte der Regierungsrat im Gebiet "Landquart" die Ausscheidung einer grossen Industriezone. Aufgrund der exponierten Lage wurde diese Industriezone mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Mit RRB Nr. 208 vom 2. März 1993 erfolgte die Genehmigung des Gestaltungsplans «Landquart».

Gemäss Art. 1 der Sonderbauvorschriften (SBV) bezweckt dieser Gestaltungsplan eine gegenüber der Regelbauweise bessere architektonische und städtebauliche Gestaltung des noch weitgehend unüberbauten Geländes im landschaftlich empfindlichen Gebiet «Landquart». Im Gestaltungsplan wird u.a. dem Strassenraum der Landquartstrasse als wichtiges Verbindungselement sowie dem äusseren Erscheinungsbild des Industrieareals eine besondere Bedeutung beigemessen (Art. 1 Abs. 1 Satz 2 SBV). Dabei regelt der Gestaltungsplan die Erschliessung, die Bebauung und die Umgebungsgestaltung in der Industriezone Landquart. Um den Zielsetzungen des Zweckartikels gerecht zu werden, enthält der Gestaltungsplan auch eine Regelung betreffend häuslicher Bodennutzung (Minimierung Lagerflächen, mehrgeschossige Bauweise). Der GP legt zudem abgestufte Höhenmasse (max.

Gebäudehöhen von 12-16 m) fest und regelt – insbesondere für den Siedlungsrand – die Fassadengestaltung und -gliederung. Weiter legt der Gestaltungsplan fest, dass grosse Volumen und Flächen mittels Grünelemente abzuschirmen sind (Art. 14 SBV). Darüber hinaus enthält der Gestaltungsplan diverse Regelungen zur Umgebungsgestaltung, welche über mehrere Grundstücke hinausgeht. Insbesondere werden die Gestaltung und das Anlegen von Grünflächen, hochstämmigen Bäumen, Baumreihen und -alleen sowie Hecken geregelt. Auch enthält der Gestaltungsplan Regelungen zur Terraingestaltung und zu Böschungsverbauungen (Stützmauern, etc.). Mit dem revidierten Zonenplan (genehmigt mit DIV-Entscheidung Nr. 70 vom 29. September 2005) wird die Industriezone im Gebiet "Landquart" in eine Arbeitszone Industrie AI umgewandelt. Dadurch erhöhen sich die bisherigen Höhenmasse gemäss dem bestehenden Gestaltungsplan (Gebäudehöhe von 12-16 m) generell auf 16.00 m.

An dieser Stelle ist anzumerken, dass bestehende Sondernutzungspläne nur überprüft und angepasst oder aufgehoben werden dürfen, sofern erheblich geänderte Verhältnisse vorliegen. An der landschaftlich sensiblen Lage der erwähnten Arbeitszone hat sich seit dem Erlass des Gestaltungsplans nichts geändert. Die mit dem Gestaltungsplan angestrebten Ziele – insbesondere die Einbettung der Industriebauten in das Landschaftsbild und die Sicherung einer qualitativvollen architektonischen und städtebaulichen Entwicklung – bestehen weiterhin. Durch die Zuweisung zur Arbeitszone Industrie AI werden die Höhemasse im Gebiet "Landquart" erhöht. In der Arbeitszone AI fehlen aber Bestimmungen, welche jene des Gestaltungsplans gleichwertig ersetzen könnten. Insbesondere fehlen Bestimmungen zur höhenmässigen Staffelung der Bauten, zur Fassadengestaltung und -gliederung. Ferner geht aus Massnahme Q 1.10 (Morgental) des kommunalen Richtplans (genehmigt mit DIV-Entscheidung Nr. 70 vom 29. September 2025) hervor, dass das betroffene Industrie-Quartier "Morgental" ein Ergänzungspotential und Flächen besitzt, um weitere Betriebe anzusiedeln. Daher ist zu befürchten, dass sich dieses Gebiet unkoordiniert baulich weiterentwickelt, ohne angemessen auf die landschaftliche Umgebung und Siedlungsrandlage zu reagieren. Im Weiteren hat das DBU festgestellt, dass sich die Stadt Arbon gemäss Richtplan-Massnahme Q 1.10 zum Ziel gesetzt hat, die Arbeitsflächen im Gebiet "Morgental" haushälterisch zu nutzen und auf eingeschossige Bauten grundsätzlich zu verzichten. Zudem verpflichtet sich die Stadt Arbon mit Massnahme Q 1.10 dazu, gestalterische Vorgaben für die Frei- und Aussenräume zu erarbeiten und Verbesserungen am ÖV-Angebot zu prüfen. Aus kantonaler Sicht sind die erwähnten Richtplan-Massnahmen zu begrüßen. Sie genügen aber nicht, um eine qualitative Entwicklung und Durchgrünung der Arbeitszone zu gewährleisten. Daher wird die Aufhebung des Gestaltungsplans "Landquart" nicht genehmigt.

Aufhebung Gestaltungsplan «Bleiche II» (DBU Nr. 92 vom 23.08.2002)

Die Genehmigung des zur Aufhebung beantragten Gestaltungsplans erfolgte mit DBU-Entscheid Nr. 92 vom 23. August 2002. Dieser bezweckt insbesondere eine geordnete Besiedlung und zweckmässig Erschliessung. Nebst Vorschriften zur Erschliessung regelt der Gestaltungsplan auch die Gestaltung, Bepflanzung, Höchst- und Mindestmasse sowie die Gestaltung des Übergangsbereichs zur offenen Landschaft. Im Übergangsbereich zur offenen Landschaft verbietet der Gestaltungsplan trennende Elemente wie geschlossene Hecken und Mauern über 1.0 m. Ferner schreibt der Gestaltungsplan vor, dass zwischen den angrenzenden Parzellen harmonische Übergänge des Terrains zu gestalten sind.

Im Prüfbericht vom 19. Dezember 2023 wurden die Aufhebung dieses Gestaltungsplans vom Amt für Raumentwicklung kritisiert. Es wurde empfohlen, die bestehenden qualitätssichernden Massnahmen in einen neuen Gestaltungsplan zu überführen. Zudem wurde darauf hingewiesen, dass sich die Stadt Arbon mit einer Richtplan-Massnahme (Massnahme L 2.4) dazu verpflichtet hat, den betroffenen Siedlungsrand ökologisch aufzuwerten. Trotz planerischer Bedenken hat die Stadt Arbon entschieden, an der Planaufhebung festzuhalten. Wie aus dem Planungsbericht hervorgeht, sei der Zweck des Gestaltungsplans inzwischen erfüllt. Im Übrigen ist die Stadt Arbon der Auffassung, dass die Regelungen, namentlich Art. 42 des Baureglements genügen, um die angestrebte Qualität im Baubewilligungsverfahren durchzusetzen. Unter Wahrung der Gemeindeautonomie wird die beantragte Planaufhebung trotz Vorbehalten genehmigt. Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass das Departement für Inneres und Volkswirtschaft mit Entscheid Nr. 70 vom 29. September 2025 eine Genehmigung zur Aufhebung einer Gestaltungsplanpflicht im Gebiet «Bleiche II» verweigert hat. Solange diese Gestaltungsplanpflicht bestehen bleibt, wird zur Herbeiführung der Baureife auch in Zukunft ein Gestaltungsplan notwendig sein.

Aufhebung Gestaltungsplan «Amriswilerstrasse»

Der Gestaltungsplan Amriswilerstrasse (Nr. 29) ist im Zonenplan der Wohn- und Gewerbezone WG-n zugewiesen und mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Der Gestaltungsplan regelt im Wesentlichen die Erschliessung für dieses Gebiet. Zusätzlich enthält er Lärmschutzmassnahmen sowie Regelungen zur Geländegestaltung, Abstands-, Bau- sowie Bepflanzungsvorschriften. Laut Planungsbericht (S. 43) ist das Planungsgebiet inzwischen erschlossen und mehrheitlich überbaut. Daher soll der Gestaltungsplan vollständig aufgehoben werden. Die Begründung zur Planaufhebung ist nur beschränkt nachvollziehbar. Insbesondere ist unklar, weshalb kein Interesse mehr an der Beibehaltung der Abstands-, Bau-, Gestaltungs- sowie Bepflanzungsvorschriften des Gestaltungsplans bestehen soll.

Die Stadt Arbon ist der Auffassung, dass der Gestaltungsplan dennoch aufgehoben werden kann. Wie aus dem Planungsbericht (S. 15 und 16) hervorgeht, haben be-

stehende Bauten und Anlagen eine Besitzstandsgarantie. Ferner stellt die Stadt Arbon fest, dass mit der Aufhebung des Gestaltungsplans die bestehenden Bäume, welche mit dem Gestaltungsplan gepflanzt werden mussten, nicht mehr gesichert sind. Die Stadt geht aber davon aus, dass diese Bäume – insbesondere entlang der Amriswilerstrasse – nicht entfernt werden. Aus kantonaler Sicht wird die Aufhebung dieses Gestaltungsplans bedauert. Dennoch wird die Aufhebung des Gestaltungsplans «Amriswilerstrasse» unter Berücksichtigung der Gemeindeautonomie genehmigt.

Aufhebung Gestaltungsplan «Schöffliwies»

Den Gestaltungsplan «Schöffliwies» genehmigte das Departement für Bau und Umwelt mit Entscheid Nr. 41 vom 28. Mai 2008. Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Altstadtrand von Arbon im Übergangsbereich zur westlich angrenzenden Industriezone und der nordseitig gelegenen Badeanstalt. Im rechtskräftigen Zonenplan (RRB Nr. 58 vom 23. Januar 1996) ist dieses Gebiet der Altstadtzone zugewiesen. Teilweise wird das Gebiet mit einer Ortsbild-, Umgebungs- und Vorgartenschutzzone sowie mit einer Zone für archäologische Funde und Gestaltungsplanpflicht überlagert. Mit dem revidierten Zonenplan (genehmigt vom DIV mit Nr. 70 vom 29. September 2025) wurden die überlagernden Schutzzone aufgehoben und durch eine kombinierte Ortsbild- und Umgebungsschutzzone ersetzt. An dieser Stelle ist festzuhalten, dass sich das Gebiet «Schöffliwies» nach wie vor an einer für das Ortsbild sensiblen Lage befindet. Der bestehende Gestaltungsplan konkretisiert, wie das Gebiet überbaut werden darf und wie die Umgebung sowie der Strassenraum zu gestalten ist. Wird der Gestaltungsplan «Schöffliwies» aufgehoben, profitieren die bestehenden Bauten von einer Besitzstandsgarantie nach § 94 PBG. Da im Baureglement für die betroffene Altstadtzone A jedoch keine maximalen Höhen-, Längen- und Dichtemasse geregelt sind, ist unklar, unter welchen Voraussetzungen bestehende Bauten erneut, umgebaut oder erweitert werden könnten. Um diesbezüglich Klarheit zu schaffen, könnte der Erlass eines Gestaltungsplans dienen. So haben Gestaltungspläne insbesondere die Funktion, den Rahmennutzungsplan zu konkretisieren. Sollen im Gebiet «Schöffliwies» bestehende Bauten erneuert, aufgestockt oder die Umgebung erheblich verändert werden, erachtet es das DBU gestützt auf § 72 Abs. 2 PBG nach wie vor notwendig, einen Gestaltungsplan zu erlassen, um die Baureife zu erlangen. Aus kantonaler Sicht ist dies namentlich dann der Fall, wenn das bestehende Gebäude im Baufeld A1 (Grabenstrasse 6) ersetzt oder Bestandesbauten merklich erhöht werden sollen. Unter Beachtung von § 72 Abs. 2 PBG kann der beantragten Aufhebung des Gestaltungsplans «Schöffliwies» zugestimmt werden.

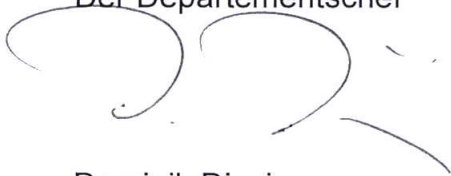
Im Übrigen ist zu bemerken, dass nach wie vor ein öffentliches Interesse daran besteht, die Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet «Schöffliwies» im Zonenplan der Stadt Arbon beizubehalten. Deshalb hat das Departement für Inneres und Volkswirtschaft mit Entscheid Nr. 70 vom 29. September 2025 eine Genehmigung zur

Aufhebung der Gestaltungsplanpflicht im Gebiet «Schöfliwies» (Parzellen Nrn. 2160, 2847 und 3126) verweigert.

4. Schliesslich wird an dieser Stelle nochmals generell auf § 72 Abs. 2 PBG hingewiesen. Gemäss § 72 Abs. 2 PBG gehört für Bauten und Anlagen mit erheblichen Auswirkungen auf die Nutzungs- und Erschliessungsordnung, die Umwelt oder das Orts- und Landschaftsbild, zur Baureife ein Gestaltungsplan. An dieser gesetzlichen Vorgabe ändern auch die Planaufhebungen und das Fehlen einer Gestaltungsplanpflicht nichts. Die gesetzliche Vorgabe (§ 72 Abs. 2 PBG) ist somit auch bei der weiteren Planung und im Baubewilligungsverfahren zu beachten.

Die anlässlich der Vorprüfung vorgebrachten Hinweise und Anregungen wurden teilweise berücksichtigt. Die Aufhebungen diverser Sondernutzungspläne erfüllen mit Ausnahme des Gestaltungsplans «Landquart» (RRB Nr. 208 vom 02.03.1993) die Anforderungen von § 5 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) und werden genehmigt.

Departement für Bau und Umwelt
Der Departementschef



Dominik Diezi



Rechtsmittel:

Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen ab Publikation im Amtsblatt beim Verwaltungsgericht des Kantons Thurgau, 8570 Weinfelden, Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten sowie die Beweismittel aufführen. Sie ist unterzeichnet in je einem Exemplar für die Beschwerdeinstanz und die Beteiligten einzureichen. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen.

Expediert:

24. NOV. 2025