

Frauenfeld, 23. Februar 2026

Entscheid Nr. 9

BOA/PG Nr. 2025.10-009

Stadt Arbon

- **Gestaltungsplan Kaisergarten**
- **Aufhebung Gestaltungsplan «Alter Werkhof II»**
- **Aufhebung Gestaltungsrichtplan «St. Gallerstrasse - Sonnenhügelstrasse»**

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Stadtrat Arbon am 26. Mai 2025 beschlossene Gestaltungsplan "Kaisergarten" wird genehmigt.
2. Die vom Stadtrat Arbon am 26. Mai 2025 beschlossene Aufhebung des Gestaltungsplans "Alter Werkhof II" wird genehmigt.
3. Die vom Stadtrat Arbon am 26. Mai 2025 beschlossene Aufhebung des Gestaltungsrichtplans "St. Gallerstrasse - Sonnenhügelstrasse" wird genehmigt.
4. Mitteilung an:
 - Stadt Arbon, Hauptstrasse 12, 9320 Arbon, unter Beilage der Dossiers zum Gestaltungsplan "Kaisergarten" sowie zur Aufhebung des Gestaltungsplans "Alter Werkhof II" sowie des Gestaltungsrichtplans "St. Gallerstrasse - Sonnenhügelstrasse", mit den notwendigen Genehmigungsvermerken (chargé)
 - ERR Raumplaner AG, Teufener Strasse 19, 9001 St. Gallen
 - Tiefbauamt
 - Hochbauamt
 - Amt für Energie
 - Amt für Umwelt
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Wirtschaft und Arbeit, Arbeitsinspektorat
 - Departement für Bau und Umwelt, Generalsekretariat, Rechtsdienst
 - Amt für Raumentwicklung, unter Beilage eines Dossiers zum Gestaltungsplan "Kaisergarten" sowie zur Aufhebung des Gestaltungsplans "Alter Werkhof II" sowie des Gestaltungsrichtplans "St. Gallerstrasse - Sonnenhügelstrasse", mit den Vermerken analog Gemeindeexemplare sowie der übrigen Akten.

Erwägungen:

1. Mit Schreiben vom 27. Oktober 2025 ersucht die Stadt Arbon um Genehmigung des Gestaltungsplans "Kaisergarten", der Aufhebung des Gestaltungsplans "Alter Werkhof II" sowie des Gestaltungsrichtplans "St. Gallerstrasse Sonnenhügelstrasse". Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass die Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurden. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen die Vorlagen keine Rekurse hängig. Der Gestaltungsplan "Kaisergarten" wurde vom Amt für Raumentwicklung mit Bericht vom 12. November 2024 vorgeprüft.
2. Der zur Genehmigung eingereichte Gestaltungsplan "Kaisergarten" (nachfolgend: Gestaltungsplan) betrifft das zentral in der Stadt Arbon gelegene Strassengeviert der Pestalozzi-/Brühl-/Sonnenhügel- und St. Gallerstrasse. Sein Geltungsbereich umfasst 31 Parzellen und damit eine Fläche von rund 2.5 ha. Das Gebiet, zu dem auch das Areal der ehemaligen Gärtnerei Kaiser sowie der Werkhof der Firma Stutz AG gehören, soll baulich entwickelt werden. Im rechtskräftigen Zonenplan (genehmigt mit DIV-Entscheid Nr. 70 vom 29. September 2025) ist die nördliche Hälfte des betroffenen Gebiets der Wohnzone 3 (W3) und die südliche Hälfte der Wohn- und Arbeitszone 3 (WA3) zugewiesen. Ferner ist das Geviert mit einer Vorgartenschutzzone (Vs) überlagert. Hierzu ist anzumerken, dass inskünftig der Bedarf an offenen Parkplätzen in Einklang mit der Vorgartenschutzzone zu bringen ist. Zusätzlich dazu sind entlang der St. Galler- und der Sonnenhügelstrasse Parzellen mit einer Ortsbildschutzzone (Os) überlagert. Der Gestaltungsplan unterteilt seinen Geltungsbereich in drei Teilbereiche (I – III) und legt für jeden unterschiedliche Ziele fest (vgl. Ziffer 3 ff. Genehmigungsentscheid). Grund hierfür sind die unterschiedlichen Bebauungsstände und Grundeigentümerinteressen.

Gemäss Art. 1 der Sonderbauvorschriften (SBV) besteht der Gestaltungsplan aus einer Karte im Massstab 1:500, den SBV sowie Inhalte des Richtprojekts, soweit diese in den Sonderbauvorschriften erwähnt werden. Im Übrigen ist das Richtprojekt richtungsweisend. Der Planungsbericht hat erläuternden Charakter. Nach Art. 2 Abs. 1 SBV bezweckt der Gestaltungsplan für alle Teilbereiche eine gesamthaft bessere Siedlungsgestaltung, die Sicherung des Raumbedarfs von unterirdischen Bauten sowie zusammenhängende öffentliche Fusswegverbindungen in allen Teilbereichen. Hierfür werden Festlegungen zur Erschliessung, Bebauung, Umgebung, Energie und Entsorgung erlassen.

3. Der Teilbereich I bezweckt die Erhaltung der bestehenden Siedlung, die basierend auf dem Gestaltungsplan "Alter Werkhof II" vom 28. September 2000 (Entscheid Nr. 60) auf den Parzellen Nrn. 2714, 2044 und 3930 erstellt wurde. Im Sinne von

§ 8 Abs. 3 Satz 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) liegen in mehrfacher Hinsicht erheblich geänderte Verhältnisse vor, die eine Überprüfung des bestehenden Gestaltungsplans "Alter Werkhof II" notwendig machten. Die bisherigen Qualitäten werden im neuen Gestaltungsplan Kaisergarten gesichert. Der Gestaltungsplan "Alter Werkhof II" wird, inhaltlich und zeitlich auf den neuen Gestaltungsplan "Kaisergarten" abgestimmt, aufgehoben. Aus kantonaler Sicht bestehen keine Einwände gegen die Aufhebung. Die Planaufhebung wird genehmigt.

Dasselbe gilt für den Gestaltungsrichtplan "St. Gallerstrasse - Sonnenhügelstrasse". Im genannten Gestaltungsrichtplan vom 17. Dezember 1998 (Entscheid Nr. 202) wurden planerische Rahmenbedingungen für das gesamte betroffene Geviert festgelegt. Im Sinne des Ortsbildschutzes werden die einheitlichen Strassenfluchten als Pflichtbaulinien in den neuen Gestaltungsplan integriert. Der Gestaltungsrichtplan "St. Gallerstrasse - Sonnenhügelstrasse" wird aufgehoben. Aus kantonaler Sicht bestehen keine Einwände dagegen. Die Planaufhebung wird genehmigt.

4. Der Teilbereich II umfasst den eigentlichen Neubaubereich des Gestaltungsplans. Er bezweckt eine gute ortsbauliche und architektonische Einbindung der geplanten Überbauung in das bestehende Stadtgefüge. Zur Sicherung der siedlungsgestalterischen Qualitäten wurden im Frühling 2021 für den Teilbereich II (11 Parzellen) Richtprojekte mittels eines Workshopverfahrens erarbeitet. Diese Richtprojekte vom Architekturbüro Itten + Brechbühl AG und der Prabat Landschaftsarchitektur GmbH bilden die Grundlage für den vorliegenden Gestaltungsplan bzw. den Teilbereich II. Die Grundidee des städtebaulichen Konzepts ist überzeugend. Aus kantonaler Sicht ist besonders begrüssenswert, dass viele Qualitäten des Richtprojekts durch verschiedene Festlegungen im Gestaltungsplan verbindlich gesichert werden.

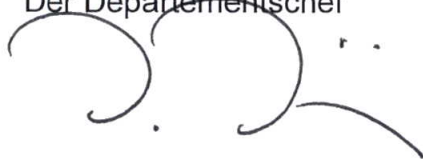
Vollständigkeitshalber ist noch auf zwei Punkte hinzuweisen: Die Parzelle Nr. 2437 ist im Kataster der belasteten Standorte (KbS) unter der Register-Nr. 4401 S 42 eingetragen (Entscheid Nr. 2556/12 vom 29. Januar 2013). Dieser Standort gilt als belastet, aber nicht als überwachungs- oder sanierungsbedürftig. Im Zusammenhang mit dem vorgesehenen Bauvorhaben im Teilbereich II ist jedoch Folgendes zu beachten: Eine Eingriffsbewilligung nach § 16 AbfallG kann bei Standorten, die zwar belastet, aber weder untersuchungs-, überwachungs- noch sanierungsbedürftig sind, mit Auflagen in Aussicht gestellt werden. Zur Sicherstellung der gesetzeskonformen Entsorgung von belastetem Aushubmaterial ist spätestens vier Wochen vor Baubeginn dem Amt für Umwelt ein Entsorgungskonzept einzureichen. Die Aushub- und Entsorgungsarbeiten sind durch eine Altlastenfachperson zu begleiten. Dem Amt für Umwelt ist nachfolgend ein Schlussbericht zuzustellen.

Weiter ist anzumerken, dass Dachflächen entweder für die Eigenstromversorgung gemäss § 42e (Anforderung Eigenstromerzeugung bei Neubauten) der Energieverordnung (RB 731.11) zu nutzen sind oder alternativ die Wahl einer Ersatzlösung ge-

mäss § 42f der Energieverordnung möglich ist. In den SBV wird eine Dachbegrünung verlangt, ohne dass auf die Eigenstromerzeugung bzw. die Ersatzlösung hingewiesen wird. Dachbegrünung und Eigenstromerzeugung schliessen sich im Übrigen nicht aus, sondern können einander sinnvoll ergänzen.

5. Der Teilbereich III umfasst die bestehende Bebauung an der Sonnenhügelstrasse und an der Pestalozzistrasse, Der Teilbereich ist in die beiden Bereiche IIIa und IIIb gegliedert. Die Grundstücke des Teilbereichs IIIa sind gemäss Zonenplan mit der Ortsbildschutzzzone überlagert, die Liegenschaften im Bereich IIIb nicht. Der Gestaltungsplan bezweckt für den Teilbereich IIIa eine Entwicklung im Sinne der überlagernden Zonen und eine zweckmässige Erschliessung. Für den Bereich IIIb sieht der Gestaltungsplan eine einheitliche Weiterentwicklung des Bestands und den Erhalt der Vorgärten vor.
6. Gemäss Kapitel 6.2 des Planungsberichts orientiert sich die Planung grundsätzlich an der Regelbauweise, lässt jedoch punktuelle Abweichungen zu: So werden die Gebäudehöhen und -längen für die einzelnen Baubereiche teilweise über- und unterschritten. Die Geschossflächenziffer wird um maximal 0.1 erhöht und der Grenzabstand für zwei Baubereiche (F1 und F3) um 2.5 m reduziert. Abweichungen von der Regelbauweise sind gemäss § 24 Abs. 2 PBG möglich, wenn dadurch gesamthaft eine bessere Siedlungsgestaltung erzielt wird und diese im öffentlichen Interesse liegt. Die dafür erforderlichen Nachweise und Begründungen in Kapitel 6.2.2 des Planungsberichts sind nachvollziehbar. Der Gestaltungsplan erfüllt daher die Anforderungen an eine bessere Siedlungsgestaltung im Sinne von § 24 Abs. 2 PBG.
7. Die anlässlich der Vorprüfung vorgebrachten Hinweise und Anregungen wurden mehrheitlich berücksichtigt oder bei abweichender Auffassung hinreichend begründet. Die beiden Planaufhebungen sowie der neue Gestaltungsplan "Kaisergarten" erfüllen 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



5/5

Rechtsmittel:

Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit der Eröffnung 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:

25. FEB. 2026