

Frauenfeld, 29. Mai 2026

Entscheid Nr. 115/2024

BOA/PG Nr. 2025.02-018

Stadt Arbon

Änderung Gestaltungsplan «Saurer Werk Zwei»

Das Departement für Inneres und Volkswirtschaft entscheidet:

1. Die vom Stadtrat Arbon am 3. Februar 2025 erlassene Änderung des Gestaltungsplans «Saurer WerkZwei» wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Stadt Arbon, Hauptstrasse 12, 9320 Arbon, unter Beilage der Dossiers zur Änderung des Gestaltungsplans «Saurer WerkZwei», mit den notwendigen Genehmungsvermerken (eingeschrieben)
 - Amt für Raumentwicklung und Geoinformation Kanton SG, Lämmli Brunnenstrasse 54, 9001 St. Gallen
 - Gemeinde Steinach, Schulstrasse 5, 9323 Steinach
 - Rietmann Raum- & Projektentwicklung, Sitegässli 8, 9562 Märwil
 - Amt für Umwelt
 - Amt für Denkmalpflege
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Hochbauamt
 - Tiefbauamt
 - Schweizerische Bundesbahnen SBB AG, Immobilien - Grundstücksmanagement, Trüsselstrasse 2, 3000 Bern 65
 - Amt für Raumentwicklung, unter Beilage eines Dossiers zur Änderung des Gestaltungsplans Saurer WerkZwei, mit den Vermerken analog Gemeindeexemplare sowie der übrigen Akten

Erwägungen

1. Mit Schreiben vom 18. Februar 2025 ersucht die Stadt Arbon um Genehmigung der im Titel erwähnten Änderung des Gestaltungsplans. Aus den eingereichten Unterlagen ergibt sich, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Gegen die Genehmigungsvorlage wurde beim Departement für Bau und Umwelt (DBU) ein Rekurs erhoben. Seit dem 1. Juni 2022 steht Regierungsrat Dominik Diezi dem DBU vor. Zuvor war er von 2019 bis 2022 Stadtpräsident von Arbon. Als Mitglied des Stadtrats war er an Entscheidungen beteiligt, die auch die Änderung des Gestaltungsplans «Saurer WerkZwei» betreffen. Aus diesem Grund ist Regierungsrat

Dominik Diezi in den Ausstand getreten. Die Vorlage wurde deshalb zur weiteren Bearbeitung und zur Entscheidungsfindung an das Departement für Inneres und Volkswirtschaft (DIV) überwiesen. Gestützt auf § 5 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) überprüft das DIV, ob die Gestaltungsplanänderung mit dem übergeordneten Recht und der übergeordneten Planung vereinbar ist. Gleichzeitig behandelt das DIV den erwähnten Rekurs. Über diesen Rekurs wird in einem separaten Entscheid befunden, der inhaltlich und zeitlich mit dem Entscheid über die Plangenehmigung koordiniert ist. Die Genehmigungsvorlage wurde vom Amt für Raumentwicklung mit Bericht vom 11. November 2022 vorgeprüft.

2. Mit Entscheid Nr. 61 vom 10. August 2007 genehmigte das Departement für Bau und Umwelt (DBU) den Gestaltungsplan «Saurer WerkZwei» sowie den Richtplan Entwicklung «Saurer WerkZwei-Schöntal». In den Jahren 2012 bis 2015 nahm die Stadt Arbon mehrere Änderungen am Gestaltungsplan vor. Die letzte Änderung wurde vom DBU mit Entscheid Nr. 70 vom 16. Dezember 2015 und eine Teilaufhebung mit Entscheid Nr. 44 vom 24. Juli 2019 genehmigt. In der Zwischenzeit wurde das dem Gestaltungsplan zu Grunde liegende Bebauungskonzept für die noch nicht bebauten Teilgebiete überprüft. Dies geschah im Rahmen eines zweistufigen Testplanungsverfahrens. Die Ergebnisse dieses Verfahrens bilden die städtebauliche Grundlage für die nun zur Genehmigung eingereichte Änderung des Gestaltungsplans «Saurer WerkZwei» (nachfolgend: Gestaltungsplanänderung 2025).

Aus kantonaler Sicht ist zu bedauern, dass mit der Gestaltungsplanänderung nicht gleichzeitig eine Anpassung des Richtplans Entwicklung «Saurer WerkZwei-Schöntal» zur Genehmigung eingereicht wurde, bildet dieser Richtplan doch die behördenverbindliche Grundlage für den Gestaltungsplan. Der Richtplan steht teilweise im Widerspruch zu bereits genehmigten Gestaltungsplanänderungen sowie zur vorliegenden Gestaltungsplanänderung 2025. Daher wurde die Stadt Arbon mehrfach aufgefordert, den Richtplan zu revidieren. Trotz dieser Aufforderung hat die Stadt Arbon nun im Dezember 2025 entschieden, auf eine Revision zu verzichten und den Richtplan Entwicklung «Saurer WerkZwei-Schöntal» vollständig aufzuheben. Mit Schreiben vom 26. Januar 2026 wurde die Aufhebung des Richtplans Entwicklung «Saurer WerkZwei-Schöntal» zur Genehmigung eingereicht. Die Genehmigung dieser Planaufhebung ist Gegenstand eines separaten DBU-Entscheids, welcher inhaltlich und zeitlich mit dem vorliegenden Genehmigungsentscheid zur Gestaltungsplanänderung 2025 koordiniert wird.

3. Seit der Genehmigung des Gestaltungsplan im Jahr 2007 wurden mehrere Baufelder baulich entwickelt. Dabei hat sich laut Planungsbericht (Kapitel 1.1) gezeigt, dass der bestehende Gestaltungsplan nur wenig Spielraum für abweichende Überbauungslösungen offen lässt. Auch zeigte sich, dass die bisherige einheitliche Höhenregelung zu einer eher monotonen Bebauung führt. Aus diesem Grund wurde der bestehende Gestaltungsplan in einem zweistufigen Testplanungsverfahren

überprüft. Dabei wurden verschiedene Projektvorschläge ausgearbeitet. Im Fokus der Überprüfung standen insbesondere die Baufelder B, E, H und J.

Mit der Änderung des Gestaltungsplans wird das Baufeld J in die Baufelder J1 und J2 aufgeteilt. Gleichzeitig werden die Baufelder E und G zusammengefasst. Grundlage für diese Anpassungen ist ein neues Bebauungskonzept. Dieses führt zu einer städtebaulichen Auflockerung des ursprünglichen etwas monoton strukturierten Bebauungskonzepts. Der stärker auf die lokalen Gegebenheiten abgestimmte Städtebau verspricht ein abwechslungsreiches und lebendiges Stadtquartier. Positiv zu würdigen ist insbesondere der Einsatz unterschiedlicher Bebauungstypologien, die stärker auf den lokalen Kontext reagieren. Auch die deutlich differenziertere Höhenentwicklung der Baukörper (bewegte Silhouette) und das gelungene Zusammenspiel von Neubauten und historischen Zeitzeugen tragen zur Qualität des Projekts bei. Weiter wird die Durchlässigkeit des Quartiers verbessert, insbesondere in Ost-West-Richtung. Das grosszügig konzipierte Aussen- und Grünraumkonzept ermöglicht Strassen- und Hofräume, Plätze und Parkanlagen von hoher Qualität. Der Gestaltungsplan «Saurer WerkZwei» stellt in Kombination mit der geplanten Durchführung von qualifizierten Varianzverfahren eine robuste und tragfähige Grundlage dar.

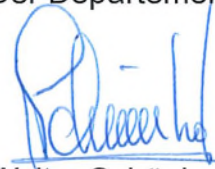
4. Gemäss Kapitel 4.2 des Planungsberichts weicht der Gestaltungsplan vereinzelt von den Vorschriften der Regelbauweise ab. Insbesondere betrifft dies die ordentlichen Höhen- und Dichtemasse. Solche Abweichungen von der Regelbauweise sind gemäss § 24 Abs. 2 PBG zulässig, wenn dadurch gesamthaft eine bessere Siedlungsgestaltung erzielt wird und diese im öffentlichen Interesse liegt. Dem Gestaltungsplan liegt das Siegerprojekt eines Testplanungsverfahrens zugrunde. Dieses weist insgesamt gute architektonische und städtebauliche Qualitäten auf. Namentlich führt es zu einer städtebaulichen Auflockerung des ursprünglichen Bebauungskonzepts und ermöglicht öffentliche Räume von hoher Qualität. Aus kantonaler Sicht werden diese Qualitäten im Gestaltungsplan ausreichend gesichert. Die Voraussetzungen für eine bessere Siedlungsgestaltung im Sinne von § 24 Abs. 2 PBG sind daher erfüllt.

Mit der vorliegenden Gestaltungsplanänderung sollen im Gebiet «Saurer WerkZwei» höhere Häuser bis zur einer max. Gesamthöhe von 25 m ermöglicht werden. Voraussetzung dafür ist, dass entsprechende Anforderungen im Baureglement geregelt sind (vgl. § 18 Abs. 1 Ziffer 9 PBG). Die Stadt Arbon hat die entsprechenden Grundlagen mit der Revision des Baureglements geschaffen. Dabei wurde mit Artikel 37 eine neue Bestimmung zu höheren Häusern und Hochhäusern eingeführt. Das revidierte Baureglement wurde vom DIV mit Entscheid Nr. 70 vom 29. September 2025 genehmigt. Gemäss Art. 37 Abs. 3 letzter Satz BauR bildet das «Konzept zur Anordnung von höheren Häusern und Hochhäusern» vom 18. September 2023 die verbindliche Grundlage für Gestaltungspläne für höhere Häuser. Dieses Kon-

zept sieht entlang der Stickereistrasse (Stadtkante: Baubereiche A1, B und E) höhere Häuser bis zu einer Gesamt- und Fassadenhöhe von 21 m und im hinteren Bereich (Baufeld J2) bis max. 25 m vor. Die vorliegende Gestaltungsplanänderung ist mit den Anforderungen von Art. 37 BauR vereinbar.

5. Im Kanton Thurgau müssen die Gemeinden den Gewässerraum bei allen Gewässern bis spätestens 31. Dezember 2026 verbindlich festlegen. Im betroffenen Gebiet verläuft die Aach. Laut Planungsbericht (Kapitel 3.4) muss der Gewässerraum für die Aach noch festgelegt werden. Im Prüfbericht vom 11. November 2022 wurde der Stadt Arbon empfohlen, die Festlegung des Gewässerraums mit der Änderung des Gestaltungsplans zu koordinieren. Nun hat sich die Stadt Arbon gegen eine solche koordinierte Vorgehensweise ausgesprochen. Im weiteren Verfahren ist darauf zu achten, dass allfällige Konflikte zwischen Gewässerraumfestlegung und Inhalte des Gestaltungsplans koordiniert bereinigt werden. Unter dieser Voraussetzung kann der Gestaltungsplanänderung zugestimmt werden.
6. Im Übrigen wurden die anlässlich der Vorprüfung vorgebrachten Hinweise und Anregungen mehrheitlich berücksichtigt oder bei abweichender Auffassung hinreichend begründet. Die Vorlage erfüllt die Anforderungen von § 5 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) und wird genehmigt.

Departement für Inneres und Volkswirtschaft
Der Departementschef


Walter Schönholzer



Rechtsmittel

Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen ab Zustellung beim Verwaltungsgericht des Kantons Thurgau, Frauenfelderstrasse 16, 8570 Weinfelden, Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerdeschrift ist unterzeichnet, unter Beilage dieses Entscheids und in je einem Exemplar für das Verwaltungsgericht des Kantons Thurgau und die Beteiligten einzureichen. Sie muss einen Antrag und eine Begründung enthalten sowie allfällige Beweismittel aufführen. Akten sind nummeriert und mit einem Aktenverzeichnis einzureichen.

Expediert: 29. MAI 2026