

# Stadthofareal: Zonenplanänderung und Änderung Baureglement



Botschaft des Stadtrats  
zur Urnenabstimmung vom 13. Februar 2022

# Vorwort

---

## Liebe Arbonerinnen und Arboner

Die Stadt Arbon befindet sich in einem anhaltenden Veränderungsprozess. Von der einstigen Industriemetropole entwickelt sich Arbon hin zu einer attraktiven Dienstleistungsstadt am See. Leerstehende Areale und brachliegende Gebäude bieten dabei grosses Entwicklungspotenzial. Das Stadthofareal ist eine Brache an zentraler Lage, die bald einer neuen Nutzung zugeführt werden sollte. In unmittelbarer Nähe zum Bahnhof und zum See soll Arbon mit dem Projekt «Stadthof» an einer Schlüsselstelle überzeugend weiterentwickelt werden.

Mit einem Ja zur vorgezogenen Teilzonenplangenehmigung kann der «Stadthof» zügig realisiert werden. Der geplante Neubau ist aus Sicht des Stadtrats städtebaulich und architektonisch ein zukunftsweisendes Vorhaben, das sich optimal in die Umgebung eingliedert. Die Bevölkerung wird von den Einkaufsmöglichkeiten im öffentlich zugänglichen Erdgeschoss und dem attraktiven Ausenbereich stark profitieren. Im ersten Obergeschoss finden zudem Dienstleistungsbetriebe einen Platz. Die Anlage wird optimal begrünt sein. Der Stadtrat ist überzeugt, dass dieses Projekt für Arbon einen echten Mehrwert darstellt.

Der Stadtrat freut sich, wenn Sie der Vorlage am 13. Februar 2022 zustimmen.  
Arbon, 6. Dezember 2021

Dominik Diezi, Stadtpräsident

# Inhaltsverzeichnis

---

Darum geht es am 13. Februar 2022	3
Bauprojekt	4
Ortsplanerische Beurteilung	7
Baureglement	8
Zonenplan	9
Konzept zur Anordnung höherer Häuser und Hochhäuser	14
Vorberatende Kommission	18
Position des Stadtrats	19
Empfehlungen	20

## **Stadthofareal: Zonenplanänderung und Änderung Baureglement Antrag auf Zustimmung**

### **Die Vorlage in Kürze**

Die Fläche des Areals Stadthof wird gegenwärtig nicht optimal genutzt, obwohl sie für Arbon von grosser städtebaulicher Bedeutung ist. Bis 2027 soll auf dem Areal eine moderne Zentrumsüberbauung entstehen. Die Grundeigentümerin, die Seewarte AG, sieht einerseits Raum für Gewerbe und Büros, andererseits Mietwohnungen im mittleren Preissegment vor. Das aktuelle Bauprojekt hat gegenüber früheren Versionen wichtige Verbesserungen erfahren. Insgesamt fügt sich der geplante Baukörper gut in seine Umgebung ein.

Das Projekt Stadthof (vormals «Stadtmitte») soll über einen Gestaltungsplan gesichert werden. Das Dossier «Gestaltungsplan Stadthof» lag vom 18. Juni bis 7. Juli 2021 öffentlich auf. Die beiden eingegangenen Einsprachen wurden vom Stadtrat abgelehnt. Damit die Planung genehmigt werden kann, ist eine Anpassung im Zonenplan und Baureglement notwendig. Ursprünglich war vorgesehen, diese im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision anzupassen. Da die revidierte Ortsplanung jedoch voraussichtlich erst in rund zwei Jahren rechtskräftig wird, soll das Areal Stadthof über einen Teilzonenplan vorgezogen behandelt und genehmigt werden. Die vorliegende Planung versteht sich als Auszug aus der laufenden Ortsplanungsrevision.

Die betroffenen Auszüge (Fläche im Zonenplan, Artikel aus dem Baureglement und Eintrag im Konzept zur Anordnung höherer Häuser und Hochhäuser) unterstanden bisher, als Teile der Ortsplanung, dem regulären Verfahren der Nutzungsplanung. Damit der Gestaltungsplan Stadthof eine rechtliche Grundlage erhält, wird dieser Auszug von der Ortsplanung entkoppelt und mit dem Verfahren des Gestaltungsplans koordiniert.

Wird die vorgezogene Teilzonenplangenehmigung angenommen, kann mittels Gestaltungsplan das Projekt «Stadthof» realisiert werden.

### **Die Abstimmungsfrage lautet:**

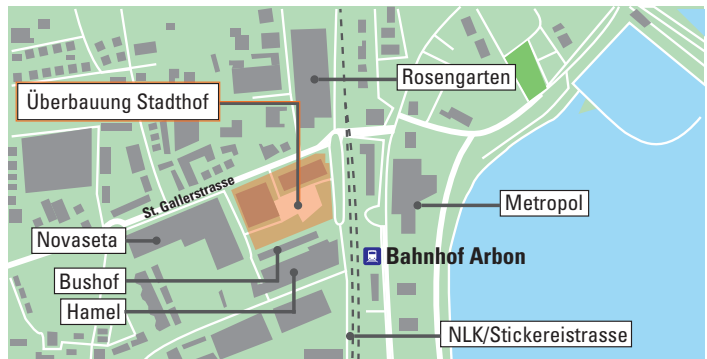
Wollen Sie den vorgezogenen Ergänzungen des Baureglements sowie Änderungen des Zonenplans für das Stadthofareal zustimmen?

# Bauprojekt

---

## Die Lage

Das Areal Stadthof von fast 17 000 Quadratmetern liegt zwischen der Stickerei-strasse (Webschiffkreisel), der St. Gallerstrasse, der Klarastrasse und dem Bushof. Dieses Gelände ist für die Stadt Arbon von grosser städtebaulicher Bedeutung. Dank der Nähe zu Bushof und Bahnhof ist es mit öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut erreichbar. Direkt an der St. Gallerstrasse und der NLK (Neue Linienführung Kantonsstrasse) gelegen, ist das Gebiet auch durch den Langsamverkehr sowie den motorisierten Individualverkehr optimal erschlossen. Ausserdem befindet es sich in unmittelbarer Nähe zum Bodensee und zum Saurer-WerkZwei-Areal.



## Die Investorin

Auf diesem Gebiet will die Seewarte AG die Wohn- und Gewerbeüberbauung Stadthof realisieren. Das schweizweit tätige Immobilienunternehmen mit Sitz in Zürich sieht dafür Investitionen von 70 bis 80 Millionen Franken vor. Die Arbeiten sollen im Jahr 2027 abgeschlossen werden. Die Seewarte AG bezeichnet sich als eine langfristig orientierte Immobiliengesellschaft. Nicht schnelle Gewinne stehen im Vordergrund, sondern das Erzielen langfristiger Erträge. So sieht die Seewarte AG im Stadthof moderate Mieten vor, um Leerstände zu vermeiden. Die Seewarte AG gehört zur Ernst-Göhner-Stiftung, in welche ihre Gewinne auch fliessen. Das Stiftungsvermögen wird investiert in Immobilien, in Beteiligungen und als Vermögensanlage. Die Stiftung ist in den Bereichen Kultur, Umwelt, Soziales, Bildung und Wissenschaft philanthropisch tätig.

## Der Bau

Das Projekt Stadthof ist seit einigen Jahren in Planung. Es ist das Ergebnis eines Studienauftrags, der mit sieben namhaften Architekturbüros durchgeführt wurde. Die nun vorliegende Fassung ist in konstruktiver Zusammenarbeit zwischen der Seewarte AG und den Verantwortlichen seitens der Stadt Arbon entstanden. Vorgesehen ist ein zweigeschossiger Sockelbau von 111 Metern Länge und 77 Metern Breite. Im ersten Obergeschoss ist in der Mitte ein Innenhof ausgespart, der reich bepflanzt wird und seinen Nutzerinnen und Nutzern als grosszügiger Aufenthaltsraum dient.



Die vier Eckbauten messen zwischen 19 und 28 Meter. Da die Höhe von 30 Metern nicht überschritten wird, gelten die Eckbauten nicht als Hochhäuser. Der Heimatschutz, das kantonale Amt für Denkmalpflege und das kantonale Hochbauamt haben die aktuell geplanten Höhen geprüft und als geeignet befunden. Die Eckbauten wie auch der Gebäudekomplex als Ganzes sind in ihren Proportionen auf die unmittelbare städtische Umgebung abgestimmt. Die Dächer der Überbauung werden begrünt und teilweise mit Photovoltaikanlagen versehen. Das Projekt wird in einem gängigen Energiestandard realisiert.



### **Der Aussenraum**

Entlang der St. Gallerstrasse ist eine Arkade vorgesehen, welche diejenige der Novaseta fortsetzt. Auf östlicher Seite, zur Stickereistrasse hin, entsteht durch den Einbezug des Trottoirbereichs in die Umgebungsgestaltung ein rund 15 Meter breiter Stadtplatz. Einzelbäume oder Baumgruppen in Hochbeeten sorgen hier für attraktive Farbtupfer. Die Bäume sowie das Mobiliar wie etwa Sitzgelegenheiten werden so angeordnet, dass der Raum flexibel genutzt werden kann, beispielsweise auch für eine Aussengastronomie. Auf der anderen Seite des Gebäudes, entlang der Klarastrasse, ist eine Baumallee vorgesehen. So leistet das Stadthofprojekt einen wichtigen Beitrag für die Biodiversität im Stadtgebiet.

### **Die Parkierung**

Für Personenwagen steht im Stadthof eine Tiefgarage mit 281 Parkplätzen zur Verfügung. Ein Teil davon ist für die Bewohnerinnen und Bewohner, deren Gäste sowie die Mitarbeitenden des Stadthofs bestimmt. Ein anderer Teil steht den Geschäftskunden zur Verfügung. Für die Mieterinnen und Mieter werden im Innern des Gebäudes 240 Veloabstellplätze erstellt. Die Kurzzeit-Veloparkierer erhalten rund um das Gebäude weitere 240 Abstellmöglichkeiten.

### **Die Nutzung**

Im Stadthof ist eine gemischte Nutzung von Gewerbe und Wohnen vorgesehen. Im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss werden auf einer Fläche von rund 7500 Quadratmetern Gewerbe-, Dienstleistungs- und Büroräume zur Miete angeboten. Als Ankermieterin für einen Grossteil der Verkaufsfläche konnte die Migros gewonnen werden. Sie wird im Stadthof nicht nur mit einem Supermarkt, sondern auch mit einem Restaurant präsent sein. In den vier Eckbauten werden auf rund 6300 Quadratmetern 84 Mietwohnungen im mittleren Preissegment mit eineinhalb bis fünfzehn Zimmern erstellt.

Da der nördliche Teil des Gebiets im Richtplan als Bereich von öffentlichem Interesse gekennzeichnet ist und aufgrund der Zentrumslage verdichtet überbaut werden soll, ist eine Teilzonenplanänderung zu einer Kernzone hoher Dichte notwendig. Erst dadurch wird es möglich, die geplante Überbauung zeitnah zu realisieren und dadurch das Gebiet deutlich aufzuwerten. Dies hätte auch verkehrstechnische Vorteile: Das geplante Projekt fördert die Langsamverkehrsverbindungen, bietet eine grosse Anzahl Veloabstellplätze und verbessert die Parkplatzsituation für Personenwagen. Ausserdem würde die neue Zonierung den Zentrumscharakter des Gebiets würdigen.

Dank einer einheitlichen Zonierung unterliegt künftig das gesamte Gebiet denselben Regeln. Eine Änderung der Zentrumszone und der Wohn- und Gewerbezone hoher Baudichte zur Kernzone hoher Baudichte ist deshalb auch raumplanerisch sinnvoll.

Der Gestaltungsplan Stadthof und in der Folge die zeitgemässe und qualitativ hochstehende Bebauung kann nur dann zeitnah realisiert werden, wenn das Stimmvolk am 13. Februar 2021 der vorgezogenen Änderung von Teilzonenplan und Baureglement zustimmt. Eine Ablehnung hätte zur Folge, dass der gegenwärtige unbefriedigende Zustand des Areals an dieser zentralen Lage mittelfristig bestehen bleibt. Eine allfällige Realisierung des Projekts zu einem späteren Zeitpunkt wäre von der Ortsplanungsrevision abhängig.

Diese vorgezogene Genehmigung umfasst die folgenden Instrumente der Nutzungsplanung aus der aktuellen Revision der Ortsplanung:

- Baureglement (BauR): Art. 8<sup>bis</sup> Kernzone und Art. 37<sup>bis</sup> Höhere Häuser
- Zonenplan: Umzonung zur Kernzone K4
- Konzept zur Anordnung höherer Häuser und Hochhäuser: Teilgebiet Nr. 4

Das Volk entscheidet über die Annahme oder Ablehnung dieser drei Instrumente für das Stadthofareal.

# Baureglement

---

Aus dem Baureglement werden die Artikel 8<sup>bis</sup> und 37<sup>bis</sup> für das Areal «Stadthof» vorzeitig genehmigt. Artikel 8<sup>bis</sup> umfasst die Vorschriften zur Kernzone, Artikel 37<sup>bis</sup> diejenigen zum Umgang mit und zur Anordnung von höheren Häusern.

## Art. 8<sup>bis</sup> Kernzonen

<sup>1</sup> Die Kernzonen K umfassen Ortsteile mit zentrumsbildender Funktion und für die Quartiersversorgung, die der gemischten baulichen Nutzung dienen.

<sup>2</sup> Zulässig sind Wohnbauten, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Mischbauten.

<sup>3</sup> Bei einer Mischnutzung mit einem dauernden Gewerbe- oder Dienstleistungsanteil von mindestens 20 Prozent gilt eine um 15 Prozent höhere Nutzungsdichte als ohne entsprechenden Gewerbe- oder Dienstleistungsanteil.

<sup>4</sup> Neuüberbauungen müssen eine hochwertige Architektur aufweisen und sich sorgfältig in die städtebauliche Situation einfügen. Die Projektentwicklung hat über ein qualifiziertes Verfahren wie Wettbewerb oder Studienauftrag zu erfolgen.

Zonenart	Kernzone K4
min. Grenzabstand	4.00 m
max. Fassadenhöhe	16.00 m
max. Gesamthöhe	21.00 m
max. Gebäudelänge für Mehrlängenzuschlag	50.00 m
max. Gebäudelänge	80.00 m
min. Geschossflächenziffer	1.35
max. Geschossflächenziffer mit   ohne Zuschlag Gewerbenutzung	1.60   1.75
Empfindlichkeitsstufe	III

## Art. 37<sup>bis</sup> Höhere Häuser

<sup>1</sup> Höhere Häuser sind Gebäude, welche das Höhenmass der Regelbauweise um mehr als 3.20 m oder um mehr als ein Vollgeschoss überschreiten und eine Gesamthöhe von mindestens 17 m und maximal 30 m einhalten.

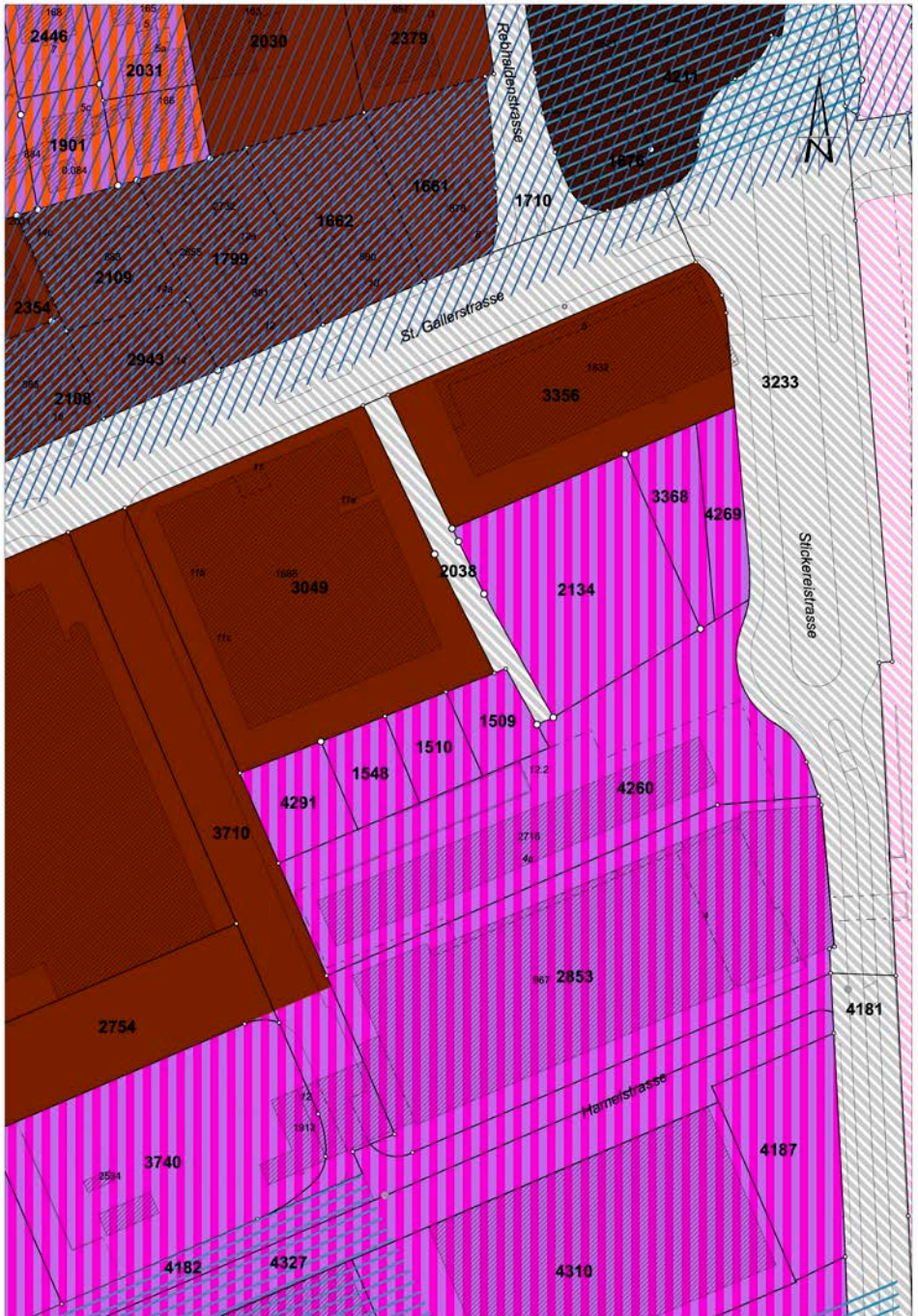
<sup>2</sup> Für höhere Häuser gehört zur Baureife ein Gestaltungsplan.

<sup>3</sup> Für die Errichtung von höheren Häusern sind in einem Konzept die Gebiete, die allenfalls erforderliche Reihenfolge der Verwirklichung sowie die ortsbezogene, maximal zulässige vertikale Ausdehnung und die lokalen städtebaulichen und architektonischen Anforderungen auszuweisen. Das Konzept zur Anordnung von höheren Häusern und Hochhäusern vom 15. April 2019 bildet die verbindliche Grundlage für die Ausarbeitung der Gestaltungspläne.







Das Planungsgebiet umfasst die elf Parzellen mit den Nummern 1509, 1510, 1548, 2038, 2134, 3049, 3356, 3368, 4260, 4269, 4291 sowie den grössten Teil der Parzelle 2853, welche heute der Zentrumszone (Z), der Wohn- und Gewerbezone hoher Baudichte (WG-h) und der Verkehrsfläche zugewiesen sind. Um das geplante Architekturprojekt umzusetzen, soll die vom Teilzonenplan Stadthof betroffene Fläche (16 924 Quadratmeter) vollständig der neu zu schaffenden Kernzone hoher Baudichte (K4) zugewiesen werden. Dadurch unterliegt das gesamte Areal denselben Regeln.

Die Parzellen Nrn. 3049 und 3350 werden dabei lediglich von der Zentrumszone zur Kernzone hoher Baudichte ins neue Recht überführt. Die Parzellen Nrn. 1509, 1510, 1548, 2134, 3368, 4260, 4269, 4291 sowie der grösste Teil der Parzelle 2853 werden von der Wohn- und Gewerbezone hoher Baudichte in die Kernzone hoher Baudichte umgezont. Da beides Mischzonen sind, ändert sich der Nutzungszweck dabei nur geringfügig. Die Chaletstrasse wird von einer Verkehrsfläche in die Kernzone hoher Baudichte eingezont. Diese 410 Quadratmeter werden in der Kapazitätsberechnung der Ortsplanung berücksichtigt. Aus Sicht der Innenentwicklung ist diese Einzonung absolut zweckmässig, und die Kapazitätsrechnung wird dadurch nicht präjudiziert. So wird beispielsweise die westlich angrenzende Klarastrasse im Zuge der Bereinigung der Verkehrsflächen ausgezont, was die Chaletstrasse mehr als kompensiert.






## Rechtskräftiger Zonenplan

### Bauzonen

	Z	Zentrumszone
	Z-h	Zentrumszone hoher Baudichte
	WG-m	Wohn- und Gewerbezone mittlerer Baudichte
	WG-h	Wohn- und Gewerbezone hoher Baudichte

### Überlagernde Zonen

	Ortsbildschutzzone
	Weitere Überlagerung
	Gestaltungsplanpflicht

### Hinweise

	Strasse in Bauzone
	Bahnareal in Bauzone



---

## Genehmigung Zonenplanänderung (Teilgebiet)

---

### Bauzone

---

 K4

Kernzone hoher Baudichte

# Konzept zur Anordnung höherer Häuser und Hochhäuser

---

Das Konzept zur Anordnung höherer Häuser und Hochhäuser bezeichnet Gebiete, in welchen aus städtebaulicher Sicht höhere Häuser oder Hochhäuser denkbar sind. Die Ausarbeitung des Konzepts wurde der Stadt Arbon durch den Kanton auferlegt. Im Konzept werden die jeweils maximal zulässigen Gesamthöhen pro Gebiet festgelegt. Um ein höheres Haus oder ein Hochhaus an einem dafür zulässigen Standort realisieren zu können, ist die Erstellung eines Gestaltungsplanes und die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens (bspw. Studienauftrag, Testplanung, Wettbewerb) Pflicht.

Für das Stadthof-Gebiet sind die Kategorien «Grundhöhe von 25 m» sowie «punktuelle Mehrhöhe von 30 m» als maximal zulässige Gesamthöhen festgelegt worden (vgl. nachfolgende Doppelseite). Für das Stadthof-Projekt wurde sowohl ein Gestaltungsplan erarbeitet als auch ein Studienauftrag zur Qualitätssicherung durchgeführt. Somit wurden die Pflichten gemäss den Vorgaben des Konzepts für höhere Häuser und Hochhäuser erfüllt.

Der Heimatschutz, das kantonale Amt für Denkmalpflege und das kantonale Hochbauamt haben die aktuell geplanten Höhen geprüft und als geeignet befunden. Die Abbildung aus dem digitalen Stadtmodell zeigt auf, wie sich die geplante Überbauung Stadthof höhenmässig in die Umgebung eingliedert. Weitere Informationen zum Konzept sind online unter <https://stadtentwicklung.arbon.ch> in der Rubrik «Revision Ortsplanung» zu finden.



Der geplante Baukörper fügt sich gut in seine städtische Umgebung ein.





---

## Genehmigung Konzept zur Anordnung höherer Häuser und Hochhäuser Teilgebiet 4

---

### Gebiete zur Anordnung höherer Häuser

---



bis 21 Meter (Hinweis)



bis 25 Meter (Hinweis)



bis 25 Meter

---

### Gebiete zur punktuellen Anordnung höherer Häuser und Hochhäuser

---



bis 30 Meter

# Vorberatende Kommission

---

Die Botschaft «Stadthofareal: Zonenplanänderung und Änderung Baureglement» wurde von einer vorberatenden Kommission, bestehend aus sieben Mitgliedern des Arboner Stadtparlaments, behandelt. Die Mitglieder der Kommission sind sich darin einig, dass der Status quo auf den betroffenen Parzellen unhaltbar ist: Das Gebiet gleiche einer Brache, die Bauten seien im Verfall begriffen. In diesem Zustand sei das Areal seiner hervorragenden Zentrumslage direkt neben dem Bahnhof und in Seenähe schlicht unwürdig. Unschön seien auch die überirdischen Parkplätze, die einen grossen Teil des Areals ausmachen. Es sei zu begrüssen, wenn diese beim neuen Projekt unter den Boden verschwinden.

Die Kommission kommt zum Schluss, dass es sich beim Stadthof um ein ausgereiftes Projekt handle, das sich im Verlauf der seriösen Planung positiv entwickelt habe. Der Gestaltungsplan sei gut abgestimmt auf die umliegenden Parzellen. So beurteilt die Mehrheit der Kommission die vorgesehenen Höhen der Eckbauten positiv. Der Baukörper füge sich gut in sein Umfeld ein. Zudem wird verdichtetes Bauen an solch zentraler Lage als sinnvoll erachtet.

Die Kommission begrüsst, dass das Projekt auch Aspekte der Biodiversität berücksichtigt. Es sei erfreulich, dass die Flächen des Innenhofs wie auch die Flachdächer der Eckbauten begrünt werden. Des Weiteren bewertet es die Kommission positiv, dass das Erdgeschoss tagsüber für die Öffentlichkeit zugänglich und somit die Durchgängigkeit von der St. Gallerstrasse zum Bushof gewährleistet ist.

Ein Kommissionsmitglied vertritt die Ansicht, dass das Stadthofareal als Teil eines grösseren Gebiets entwickelt werden sollte. Die anderen Kommissionsmitglieder halten dem entgegen, dass die verschiedenen Parzellen unterschiedlichen Eigentümerinnen und Eigentümern gehören und nicht der Stadt, weshalb eine übergreifende Entwicklung kaum realisierbar sei.

Ausserdem liege für das Stadthofareal nun ein konkretes Projekt vor, das sorgfältig geplant und gut abgestimmt sei, und dass eine Investorin da sei, die bereit und fähig ist, dieses in absehbarer Zeit zu verwirklichen. Zumal ausserdem keine konkreten, realisierbaren und realistischen Alternativen zur Wahl stünden, sollten dem Projekt keine Steine in den Weg gelegt werden. Das Projekt stelle eine Chance dar.

## Antrag der Kommission

Die vorberatende Kommission empfiehlt mit 6 Ja- zu 1 Nein-Stimme, der Botschaft «Stadthofareal: Zonenplanänderung und Änderung Baureglement» und damit den darin enthaltenen drei vorgezogenen Genehmigungen als Gesamtheit zuzustimmen.

Der Stadtrat ist überzeugt, dass Arbon mit dem Stadthof gemäss vorliegender Planung als attraktive Einkaufs-, Arbeits- und Wohnstadt entscheidend gestärkt und vorangebracht werden kann. Die Seewarte AG als Investorin beurteilt der Stadtrat als eine verlässliche Partnerin bei der Realisierung dieses wichtigen Bauvorhabens. Seit der ersten Präsentation des Projekts konnten in enger Zusammenarbeit mit den Investoren verschiedene Verbesserungen erzielt werden. Es liegt nun ein Grossprojekt vor, das alle Anforderungen erfüllt.

So war es dem Stadtrat beispielsweise wichtig, dass das Gebäude an dieser bahnhofsnahe Stelle im ersten Obergeschoss auch Raum für wissensbasierte Arbeitsplätze bietet. Zudem sind diverse ökologische Verbesserungen erzielt worden, etwa eine ökologische Aufwertung der Umgebung. Die Anzahl der Veloparkplätze wurde vergrössert, und mittels Volumenstudien konnte eine bessere Einpassung des Stadthofs in die historischen Bauten Arbons erreicht werden.

Es ist wichtig, dass das zentral gelegene Stadthof-Areal belebt und aufgewertet wird. Das vorliegende Projekt leistet dies auf qualitativ hohem Niveau. Die Kombination aus Gewerbefläche mit der Migros als Ankermieterin und Wohnraum im mittleren Preissegment ist sehr attraktiv.

Die Vorlage wird gemäss Botschaft des Stadtrats vom 6. September 2021, gestützt auf Art. 7 Ziff. 2 der Gemeindeordnung, den Stimmberechtigten zur Volksabstimmung unterbreitet.

# Empfehlungen

---

## **Stadtrat Arbon**

Der Stadtrat empfiehlt den Arboner Stimmberechtigten, die Vorlage anzunehmen.

Arbon, 6. September 2021

Für den Stadtrat Arbon

Dominik Diezi, Stadtpräsident

Alexandra Wyprächtiger, Stadtschreiberin

## **Stadtparlament Arbon**

Gestützt auf die Botschaft des Stadtrats an das Stadtparlament vom 6. September 2021 und den Bericht der vorberatenden Kommission vom 26. November 2021 empfiehlt das Parlament an seiner Sitzung vom 14. Dezember 2021 die Vorlage mit 27 Ja- gegenüber 1 Nein-Stimme zur Annahme.