EspaceSuisse

Verband für Raumplanung
Association pour l'aménagement du territoire
Associazione per la pianificazione del territorio
Associaziun per la planisaziun dal territori

Nutzungsstrategie Altstadt Arbon

November 2021

EspaceSuisse Verband für Raumplanung
Sulgenrain 20 3007 Bern +41 31 380 76 76 info@espacesuisse.ch www.espacesuisse.ch

Auftraggeber
STADT ARBON
Ressort Präsidium
Hauptstrasse 12
9320 Arbon
www.arbon.ch

Espace Suisse
Team Netzwerk Altstadt
Sulgenrain 20
3007 Bern
Tel: +41 31 380 76 76
www.espacesuisse.ch
heidi.haag@espacesuisse.ch

Autoren
Paul Dominik Hasler
Ueli Strauss

Bern, November 2021

Zusammenfassung

Die Stadt Arbon ist aufgrund der Einwohnerzahl (ca. 15'000), der Seelage und der sie umgebenden ähnlich grossen Orte nur bedingt ein Regionalzentrum mit einem eigenen Einzugsgebiet. Die zunehmende Mobilität und die Einkaufsvorteile im nahen Deutschland haben ihre Position zusätzlich geschwächt.

Die Altstadt als historischer Treffpunkt und Verkehrsknoten wurde nach und nach von neuen urbanen Strukturen obsolet gemacht. Die neue Linienführung der Kantonsstrasse (NLK) hat ab 2018 diese Veränderung weiter verdeutlicht. Heute erlebt man die Altstadt Arbon als teilweise entleert, teilweise museal und teilweise pittoresk.

Der Prozess der Nutzungsstrategie Altstadt Arbon hatte die schwierige Aufgabe, aus dieser labilen Ausgangslage eine Strategie zu formen, die in die Zukunft weist, ohne aber die Realität des Machbaren aus den Augen zu verlieren. Zwar prosperiert Arbon als Wohn- und Freizeitort, doch gehen diese Entwicklungen oft an der Altstadt vorbei oder untergraben gar ihre Position, wie z.B. beim Thema Gastronomie am Seeufer.

Es ist gelungen, durch subtiles Abwägen und kreatives Kombinieren einen Strauss an Massnahmen zusammenzustellen, welcher die Basis bietet, Arbons Altstadt in die Zukunft zu führen. Dabei wird der Einbezug der Bevölkerung in diesen Aufbruch eine zentrale Herausforderung sein. Das Aufwerten des gemeinsamen Zentrums und Identifikationsortes ist zwar allen wichtig, doch scheiden sich die Geister, wenn es zur Abstimmung über die dazu nötigen Finanzen kommt.

Im Kern dieser Strategie stehen folgende Erkenntnisse und Überzeugungen:

- Die Altstadt ist auf die Koexistenz mit dem Gebiet Bahnhof/St.Gallerstrasse (Einkauf) und Seeufer (Freizeit/Tourismus) angewiesen. Dieser Blick auf das Ganze muss immer wieder geschärft und neu gedacht werden. Dabei kann es nicht um ein Verhindern von Entwicklungen an den anderen beiden Orten gehen, sondern um ein Abwägen, Abstimmen und Koordinieren. In diesem Sinne war die gleichzeitig in Arbeit befindliche «Masterplanung Seeufer» eine wichtige Hilfe beim Abgleich der Massnahmen und Leitlinien.
- Arbon bietet eine herausragende Lage am See und auch eine aussergewöhnliche Einbettung in einen Grüngürtel von seltener Ausprägung. All dies macht es sinnvoll und attraktiv, von einer «Parkstadt» zu reden, oder einer, die dies werden möchte. Die Verbindungen zwischen Altstadt und Seeufer bekommen damit eine zentrale Funktion. Gleichzeitig dürfen die heute schon vorhandenen Grünräume in und um die Altstadt weiter aufgewertet und untereinander verbunden werden.
- Die Altstadt war während Jahrzehnten geprägt durch den motorisierten Verkehr, der sich hier seinen Weg suchte., oft verbunden mit dem Verlust zentraler Qualitäten und baulicher Eigenheiten. Das Abebben des Durchgangsverkehrs schafft eine neue Situation, auf die erst jetzt langsam reagiert wird. Dabei spielt die Rückgewinnung des

Aussenraumes eine zentrale Rolle. Aus Strassen sollen wieder Lebensräume werden, aus Kreuzungen Plätze und Begegnungsorte. Noch ist die konkrete Ausgestaltung dieser zurückgewonnenen Flächen unklar. Die Basis dazu ist aber bereits vor 10 Jahren erarbeitet worden (Konzept «Lebensraum Altstadt»), sodass heute darauf aufgebaut werden kann.

- Neben dem Wohnen, welches in Arbon und in der Arboner Altstadt gut nachgefragt ist, soll auch ein zentraler Bereich mit Nutzungen von öffentlichem Charakter erhalten bleiben. Dazu ist vermehrt auf die Synergien von Tourismus, Einkauf, Dienstleistungen, Gastronomie und Kultur zu setzen. Auch das Arbeiten vor Ort spielt hier eine wichtige Rolle. Um die Koordination dieser Nutzungen zu pflegen und mittels einzelner Massnahmen konkret werden zu lassen, ist eine befristete Stelle im Bereich der Altstadtkoordination vorgeschlagen worden.
- Joker im Bereich der Altstadt ist das Werk 1. So artfremd bis abstossend das frühere Industriegelände anmuten mag, es bietet viele Entwicklungskeime, welche die Altstadt dereinst beflügeln könnten. Die heute schon gelebten Themen von Loftwohnen, Innovation, Gastronomie und Kultur sollen weiter ausgebaut und mit der Altstadt verknüpft werden. Symbol für diese zukünftige Zusammenarbeit ist der «Zikadenplatz» (Arbeitstitel), der als Scharnier zwischen Industriegeschichte, Altstadt und neuen Impulsen funktionieren soll.

Die hier gemachten Stossrichtungen und Massnahmen nehmen bereits Bezug auf Erkenntnisse, welche sich aus der Corona-Epidemie ergaben. Sie werden aber nicht im Einzelnen dargelegt. EspaceSuisse hat ein Grundlagenpapier betreffend die voraussichtlichen Veränderungen durch die Pandemie erstellt[1]. Die darin geäusserten Thesen treffen in vielerlei Hinsicht auch auf Arbon zu. So sind die Themen Aussenraum, Arbeitsplatz, Wohnen und Freizeit bereits unter dem Licht der sich verändernden Gewohnheiten aufgearbeitet worden.

[1] https://www.espacesuisse.ch/sites/default/files/documents/Post-Covid-Kurzbericht-dt_1.pdf

Die Nutzungsstrategie Altstadt Arbon macht konkret folgende Handlungsempfehlungen in Form von Stossrichtungen und Massnahmen (vgl. Kapitel 4):

Stossrichtung	Massnahme
A Schrittweise den Aussenraum aufwerten	A1 Werkzeugkasten Aussenraum erstellen
	A2 Den Marktplatz als Begegnungsort umgestalten
	A3 Die Hauptstrasse aufwerten
	A4 Das Kappeli zum Begegnungsraum machen
	A5 Zentrale Platzräume in Szene setzen
	A6 Die Promenade West als grüne Oase ausbauen
	A7 Grüne Wohngassen etablieren
B Altstadt, See und St.Gallerstrasse verbinden	B1 Begegnungszone Altstadt einrichten
	B2 Die Verbindungsachsen See-Altstadt herausarbeiten.
	B3 Die Bahnhofstrasse zur grünen Promenade entwickeln.
C Die Altstadt-Nutzungen pflegen und stärken	C1 Eine Koordinationsstelle Altstadt etablieren
	C2 Den Wochenmarkt unterstützen
	C3 Die EG-Nutzungen in der Altstadt stärken
	C4 Das Altstadtwohnen stärken
	C5 Den Römerhof überbauen
	C6 Die Nutzung des Schlosses sicherstellen
	C7 Das ZIK als Innovationsmotor und Kulturort für die Altstadt nutzen
D Gäste und Tourismus anziehen	D1 Die Variante «Altstadtweg» für Radtouristen anbieten
	D2 Eine BnB-Offensive für die Altstadt
	D3 Den Versuch «Urban Camping» wagen
	D4 Kunst und Kultur zeigen

Das Werk 1 hat sich zu einem wichtigen Innovationsmotor für die Altstadt entwickelt. Wohnen, Arbeiten und Gastronomie/Hotellerie finden hier neue Formen und Räume. Damit wird die Verknüpfung mit der Altstadt immer wichtiger, sei dies räumlich, aber auch organisatorisch und emotional.

Inhalt

1. Einleitung 7
1.1. Die Nutzungsstrategie 7
1.2. Vorgehen / Partizipation 8
1.3. Kommunikation 10

2. Analyse 11
2.1. Die Stadtanalyse 2010/2020 11
2.2. Die Wohnstrategie 2010 12
2.3. Ergebnisse der Dokumentenanalyse 14
2.4. Ergebnis des partizipativen Prozesses 17
2.5. Gedanken zum Detailhandel 22
2.6. Gedanken zum Arbeiten im Ortskern 28
2.7. Gedanken zum Verkehr 30
2.8. Gedanken zum Wohnen 37
2.9. Gedanken zu Kultur, Tourismus und Begegnung 43
2.10. Gedanken zum öffentlichen Raum 47

3. «Zur Parkstadt werden» 57

4. Strategie & Massnahmen 63
4.1. Stossrichtung A: Schrittweise den Aussenraum aufwerten 64
4.2. Stossrichtung B: Altstadt, See und St.Gallerstr. verbinden 67
4.3. Stossrichtung C: Die Altstadt-Nutzungen pflegen u. stärken 68
4.4. Stossrichtung D: Gäste und Tourismus anziehen 71
4.5. Umsetzung 73

5. Anhang 75
5.1. Auswertung Umfrage Eigentümer 76
5.2. Auswertung Umfrage Läden / Gastro 83
5.3. Umfragebogen Eigentümer 89
5.4. Umfragebogen Läden/Gastro/Dienstleistung 93

1. Einleitung

1.1. Die Nutzungsstrategie

Der Auftrag zur Nutzungsstrategie Altstadt Arbon wurde nach einem intensiven Austausch zwischen Stadt Arbon und EspaceSuisse ausgelöst. Im Zentrum stand die Frage, wie man die Altstadt aus der schwierigen Lage herausmanövriert, in die sie durch Strukturwandel, Verlagerung des Durchgangsverkehrs und verlorener Abstimmung zum Projekt «Lebensraum Altstadt» 2018 geraten war.

Nach einer ersten Gesamtschau wurde gemeinsam bestimmt, dass die Nutzungsstrategie sich auf die Altstadt konzentrieren, die nötigen Bezüge zu den anderen Zentrumsbereichen (Seeufer, St.Gallerstrasse/Bahnhof) aber mitdenken soll. Diese Entscheidung schien auch darum sinnvoll, weil parallel weitere Strategieprojekte und Entwicklungen am Laufen waren.[2]

Die Nutzungsstrategie Altstadt Arbon bietet eine Planungs- und Interventionsgrundlage für die Entwicklung des Ortskerns. Ziel ist eine stabile Nutzungsmischung, die hilft, den Ortskern lebendig zu erhalten und die historische Bausubstanz zu tragen.

Die Nutzungsstrategie zeigt Möglichkeiten und Grenzen des Ortskerns zum heutigen Zeitpunkt, kann aber nicht detailliert auf jedes Gebäude eingehen. Viele Empfehlungen sind exemplarisch und erfordern vom Eigentümer oder der Gemeinde weitere Klärung und Strategiearbeit.

Die Umsetzung der Nutzungsstrategie ist auf Initiativen der Politik, der Behörden und der Privaten angewiesen. Die Empfehlungen müssen im politischen Prozess bestätigt und durch die entsprechenden Akteure umgesetzt werden. Dazu braucht es eine Kultur der gemeinsamen Lösungsfindung und Umsetzung.

Die im Kapitel 4 gemachten Empfehlungen und Massnahmen sind als Handlungsgerüst zu verstehen, welches von der Verwaltung in einen Massnahmenplan oder in bestehende Planungen übertragen werden soll.

---

[2] Masterplanung Seeufer, OLBH Zürich/ Strittmatter Partner St. Gallen 2020/21

Standortstrategie Gesamtstadt Arbon, LOC Consulting, Zürich

Entwicklungsstrategie Bereich St.Gallerstrasse/Bahnhof (ehemals «Neue Stadtmitte», neu «Stadthof»), Seewarte AG

Tourismuskonzept Arbon, Anderegg Tourismus Denkfabrik 2021

1.2. Vorgehen / Partizipation

Die Nutzungsstrategie wirkt als Forum und Entwicklungsgemeinschaft zwischen Politik, Verwaltung, Eigentümern und Bevölkerung. Das gewählte Vorgehen macht Betroffene zu Beteiligten. Die Nutzungsstrategie wurde unter besonderer Berücksichtigung zweier Betroffenengruppen erarbeitet:

- Hauseigentümer und Hauseigentümerinnen
- Ladenbetreibende und Restaurateure

Dieses partizipative Vorgehen hat zwei weitere Ziele: Die Betroffenen werden für die Anliegen einer gemeinsamen Nutzungsentwicklung sensibilisiert und entwickeln Ideen und Motivation für Eigeninitiativen.

Den beiden Betroffenengruppen innerhalb des Perimeters (siehe nachfolgende Planskizze) wurde je ein elektronischer Fragebogen zugeschickt, dessen Resultate innerhalb gemeinsamer Veranstaltungen diskutiert und auf Basis konkreter Handlungsoptionen weiterentwickelt wurden (Workshops Eigentümer und Läden vom 11. Mai 2021).

Die Resultate dieses Beteiligungsprozesses ergänzten und präzisierten die Empfehlungen des Netzwerks Altstadt und finden sich als Massnahmenfelder im Strategieteil wieder. Die Fragebogen und Auswertungen sind im Anhang zu finden.

Der Perimeter für die Umfragen und Workshops wurde von der Begleitgruppe so definiert, dass die publikumsorientierten Nutzungen der Altstadt vertreten sind.

Begleitgruppe

Die Begleitgruppe hat den Strategieprozess eng begleitet und bei der Erarbeitung der Massnahmen mitgewirkt. Dabei war es wichtig, dass deren Mitglieder einen breiten Spiegel der Stadt Arbon bieten, sei es von ihrer Funktion als auch von ihrer örtlichen Verknüpfung her (Ortskern bzw. Ortsteile).

Die Begleitgruppe hat durch ihren breiten Erfahrungsschatz wichtige Erkenntnisse in den Arbeitsprozess einbringen können und so den externen Experten wertvolle Orientierungen bieten können. Zusammen mit den Vertretern der Gemeinde ergab sich so eine kompetente Gruppe von gut vernetzten Akteuren.

Vorname / Name	Organisation / Firma	Funktion
Michela Abbondandolo	Michelas Ilge	Gastronomin
Peter Aeby		Bewohner Altstadt
Dominique Bergue-Hunziker	Hotel Römerhof Arbon	Hotelbetreiberin
Karin Bétrisey	Strittmatter Partner AG	Vertretung Masterplan Seeufer
Dominik Diezi	Stadtverwaltung Arbon	Stadtpräsident und Bewohner Stadtteil Stachen
Nico Eichenberger		Vertreter Kultur
Yvonne Giger	Natürli Arbon	Gewerbetreibende und Eigentümerin
Reto Gmür		Bewohner Altstadt
Marco Heer		Bewohner Stadtteil Frasnacht
Heidi Heine		Bewohnerin Altstadt, Parlamentarierin
Myrta Lehmann		Kath. Pfarrei St. Martin
Roland Morgenegg**		Mitglied Ortsbildkommission
John Mötteli*		Eigentümer und Geschäftsinhaber, Bewohner Altstadt
Martina Scherrer**	Stadtverwaltung Arbon	Projektleiterin Stadtentwicklung
Jana Bösch**	Stadtverwaltung Arbon	Praktikantin Stadtentwicklung
Heinz Nyffenegger	B5 Immobilien GmbH und weitere	Architekt und Miteigentümer ZIK
Franziska Röhrl-Rutishauser	Filati Mode mit Wolle	Gewerbetreibende
Christine Schuhwerk		Quartierverein Altstadt Arbon, Parlamentarierin
Robert Schwarzer		Evang. Pfarrei und Sekundarschulpräsident
Roberto Tomaselli		Bewohner Altstadt

* ab 2. BG-Sitzung

** ab 4. BG-Sitzung

1.3. Kommunikation

Die Kommunikation zum Prozess der Nutzungsstrategie wurde auf mehreren Ebenen angegangen:

- Zum einen wurde das Netzwerk der Begleitgruppe genutzt. Diese repräsentiert einen guten Teil der Organisationen und Akteure in Arbon und den Ortsteilen.
- Die Gemeinde hat den Prozess auf ihrer Homepage arbon.ch abgebildet. Die laufenden Dokumente waren in der Regel umgehend verfügbar.
- Das gemeindeeigen Mitteilungsorgan «Felix» hat mehrmals über den Prozess der Nutzungsstrategie berichtet. Die Artikel wurden teilweise vom Netzwerk Altstadt entworfen und dann von der Stadt oder der Redaktion finalisiert.
- Die Stadt hat mehrere Medienmitteilungen zum Prozess verfasst. Diese wurden von den jeweiligen Redaktionen aufgegriffen.

... > Ostschweiz TAGBLATT Anmelden

ARBON

Die Altstadt muss sich neu erfinden – Experte ist zuversichtlich: «Die Ausgangslage ist toll»

Das Leben spielt sich allerdings mittlerweile an anderen Orten in der Stadt ab. Die Verkehrsberuhigung bietet aber neue Chancen, sagen die Fachplaner von Espace Suisse, die im Auftrag der Stadt eine Nutzungsstrategie erarbeiten. Doch die Situation sei knifflig.

Markus Schoch
02.12.2020, 16.55 Uhr

Hören Merken Drucken Teilen

Die Medien, wie hier das «St.Galler Tagblatt», berichteten mehrfach über den Prozess.

2. Analyse

Die Rolle der Experten vom Netzwerk Altstadt liegt darin, die Lancierung eines längeren Veränderungsprozesses zu unterstützen. Dazu bringen sie Erfahrungswissen aus anderen, vergleichbaren Städten und Gemeinden ein, machen konkrete Vorschläge für Strategien und Massnahmen und diskutieren diese mit den Betroffenen. Dank dem gewählten Vorgehen ist die Realisierbarkeit der Empfehlungen und Massnahmen hoch.

2.1. Die Stadtanalyse 2010/2020

Die Stadtanalyse vom April 2010 bildete die Basis für die weiteren Schritte in Arbon. Die Zusammenfassung lautete damals:

«Arbon kann mit einem guten Potenzial in die Zukunft blicken. Gleichzeitig werden die Folgen des Strukturwandels vor allem in der Altstadt noch zu tun geben. Der Wegfall der Ladennutzungen wird vor allem in der Zeit bis zur Umlegung der Kantonsstrasse Gefahren bieten. Hier muss präventiv gehandelt werden, um den Vorteil der sehr stimmigen Wohnumgebung Altstadt nicht aufs Spiel zu setzen.

Im weiteren Kontext sollte die Altstadt vor allem über den Tourismus zu gewissen Impulsen gelangen. Die Kombination von Altstadt, See und Industriegeschichte kann bei kreativer Aufbereitung eine reizvolle Kulisse für die weitere Entwicklung bieten.»

Für die Erarbeitung der Nutzungsstrategie wurden die Einschätzungen der Stadtanalyse 2010 auf einen neuen Stand gebracht. Wesentliche Differenzen ergaben sich aus folgenden Punkten:

- Die Entlastung der Altstadt vom Durchgangsverkehr (Neue Linienführung Kantonsstrasse ab 2017) bietet neue Chancen. Diese waren zwar 2010 schon erkennbar, wurden aber nicht ergriffen. Schliesslich lehnte auch noch das Stimmvolk das Konzept «Lebensraum Altstadt» ab (Altstadt, Seeufer, Neue Mitte). Damit harrt die ehemalige Durchfahrtsachse immer noch einer Lösung.
- Mit den Entwicklungen im Areal Werk 2, beim Bahnhof und an der St.Gallerstrasse (Projekt «Stadthof / Neue Stadtmitte») zeichneten sich wesentliche Verschiebungen im Zentrumsgefüge ab, die es zu berücksichtigen galt.
- Die gleichzeitig mit der Nutzungsstrategie begonnene Masterplanung Seeufer bot Anlass, das Verhältnis zwischen See und Altstadt neu zu denken.

Die ergänzten Einschätzungen der Stadtanalyse wurden an der öffentlichen Veranstaltung vom 1. Dezember 2020 präsentiert und diskutiert. Gleichzeitig wurde beschlossen, die Nutzungsstrategie auf die Altstadt zu beschränken, da die zwei anderen Zentrumsgebiete mit eigenen Strategieprozessen bedacht waren.

Die überarbeitete Stadtanalyse zeigte vor allem auf, dass Arbon mit drei «Zentrumsbereichen» versehen ist, die je miteinander in Konkurrenz aber auch Synergie stehen. So wird in Zukunft immer wieder die Frage zu klären sein, wo die publikumsintensiven Nutzungen anzusiedeln sind, um einen möglichst stimmigen Gesamteffekt zu erreichen. Konkret geht es um Einkauf, Gastronomie, Hotellerie, Freizeit.

(Folie entnommen aus der Präsentation der öffentlichen Veranstaltung vom 1. Dezember 2020)

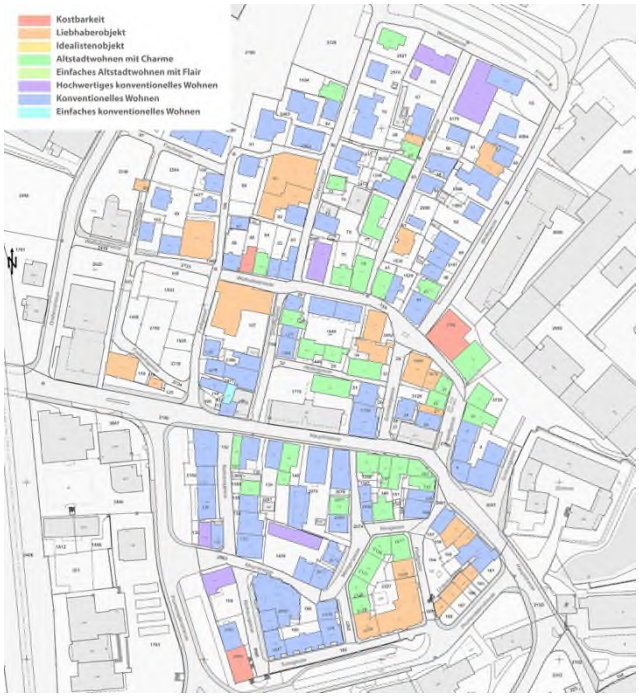
2.2. Die Wohnstrategie 2010

Im Dezember 2010 wurde eine Wohnstrategie abgeschlossen, welche die Entwicklung des Wohnens in der Altstadt Arbon beleuchtete. Grund für diese Strategie waren folgende Überlegungen:

- Das Wohnen ist die stärkste und stabilste Nutzung in der Altstadt. Bei einer abnehmenden Rendite aus den Erdgeschossen bekommt sie eine zusätzliche Bedeutung. Er war daher wichtig, das Wohnen als zentrale ökonomische Entwicklungsperspektive zu erkennen und zu fördern.
- Arbon birgt eine beutende historische Bausubstanz in der Altstadt, die aber nur teilweise gepflegt wurde. In der Vergangenheit ist vieles verloren gegangen, gerade bei Renovationen im Wohnbereich. Die Nutzungsstrategie hatte zum Ziel, die Eigentümer mit den Potentialen ihres Hauses vertraut zu machen und ihnen Wege aufzuzeigen, wie mit historischer Bausubstanz umgegangen werden kann.

Die Wohnstrategie bot konkrete Handlungsempfehlungen auf drei Ebenen:

- Ebene Markt: Reagieren auf die regionale Nachfrage und die Positionierung von Arbon als Wohnort.
- Stadtebene: Beeinflussen der Wohnqualität durch Massnahmen im Aussenraum, dem Verkehr und den flankierenden Massnahmen.
- Hausebene: Tipps und Hilfestellungen für Hauseigentümer, um ihre Liegenschaft fit für zukünftige Nutzungen und Vermietungen zu machen.



Die Wohnstrategie 2010 bot Massnahmen und Hinweise auf drei Ebenen (Markt / Stadt / Haus) und bot so konkrete Anweisungen für die Entwicklung des Wohnens. Dabei wurden auch summarische Hinweise für jedes Haus gemacht.

2.3. Ergebnisse der Dokumentenanalyse

Arbon verfügt über eine breite Basis an Studien und Konzepten, die als Basis für die Nutzungsstrategie gedient haben und für die Umsetzung der zukünftigen Massnahmen von Bedeutung sind. Nachfolgend eine Nennung der wichtigsten Punkte für die weitere Arbeit:

Dokument	Bezug zum Ortskern	wichtige Punkte für Umsetzung Nutzungsstrategie
Aggloprogramm St.Gallen-Bodensee (Generation 2 & 3)	Das Aggloprogramm benennt diverse Massnahmen mit Bezug zur Altstadt. Die wichtigste ist Nr. 2.1.1 «Städtebauliche Aufwertung, Durchfahrt Altstadt Arbon».	Eine Rückfrage bei Tobias Winiger von der Regio St.Gallen (Projektleitung Aggloprogramm) im Juni 2021 hat gezeigt, dass die genannte Massnahme nach wie vor relevant ist und finanzielle Mittel für die Aufwertung der Altstadt genutzt werden können.
«Lebensraum Altstadt» Betriebs- und Gestaltungskonzept Hauptstrasse / Promenadenstrasse Schlussbericht Phase 21, November 2014	Das Konzept «Lebensraum Altstadt» durchlief mehrere Stufen, um letztlich 2018 zur Abstimmung zu gelangen. Dabei darf die Basis von 2014 als weiterhin wichtig und stimmig beurteilt werden. Es handelt sich um ein Gesamtkonzept der Altstadt mit den Aspekten Städtebau / Grünraum / Verkehr / Nutzungen.	Das Konzept «Lebensraum Altstadt» und seine Vorarbeiten können weiterhin als Basis für die Aufwertung des Aussenraumes genutzt werden. Die darin geäusserten Gedanken sind richtig und bieten eine gute Logik für die nächsten Schritte. Differenzen zu heute ergeben sich vor allem in der Ausführung der Massnahmen (Materialisierung, Querschnitte, Verkehrsdetails) sowie in der Etappierung.
«Arbon Felix» Gedanken für eine Stadt mit mehr Lebensqualität Private Arbeit der «Gruppe NyMo» (Heinz Nyffenegger und Roland Morgenegg) 2021	Die Gedanken und Skizzen zeigen eine Sicht auf Altstadt und See, die wichtige Schwachstellen benennt und Lösungen anregt. Dabei geht es um die Verlagerung von Verkehr und Parkplätzen, um das Nutzen von bestehenden Potentialen und das Setzen von Impulsen zugunsten einer attraktiveren Stadt.	Die Skizzen bergen wichtige Anregungen und können in vielen Teilen überzeugen. Der Umgang mit den Parkplätzen A.Saurer-Quai und deren Verlagerung an die Bahnhofstrasse ist ein wichtiges Element. Auch der Ansatz eines Hotels im Bereich Engelplatz, die Nachverdichtung in der Promenade oder am Obertor zeigen wertvolle Impulse. Es macht Sinn, dass sich sowohl Masterplan Seeufer wie auch die Nutzungsstrategie bei diesen Impulsen bedienen und sie einflechten.
Grünraumkonzept Stadt Arbon 2012	Das Konzept benennt die heute existierenden Qualitäten, weist aber auch Schwachstellen aus, die zu beheben sind. Es beleuchtet Altstadt und See und benennt dort die Herausforderungen	Das Konzept harmoniert weitgehend mit den hier vorgeschlagenen Massnahmen. Wichtige Ergänzungen aus heutiger Sicht sind: • Integration der Bahnhofstrasse in die Konzeption der «Parkstadt Arbon» • Idee «Fenster zum See» • Erweiterung Gedanken rund um die Promenadenstrasse

Dokument	Bezug zum Ortskern	wichtige Punkte für Umsetzung Nutzungsstrategie
Kulturkonzept 2019	Das Konzept umreisst die Kulturpolitik der Stadt, benennt aber kaum räumliche Bezüge. Eine separate Liste zählt die Kulturorte auf («Kulturstätten»).	Die Ansiedelung und Integration der Kultur in die Altstadt ist ein wichtiger Punkt und muss vertieft angesehen werden. Stichworte Kulturkino, Museum, Schloss etc. Das Thema wird in der vorliegenden Strategie benannt und örtlich teilweise zugewiesen. Es besteht damit ein wichtiger Querbezug in Richtung Kulturkonzept, welcher dieses in einer nächsten Überarbeitung aufnehmen sollte.
Masterplanung Seeufer 2020ff	Die Masterplanung Seeufer wurde parallel zur Nutzungsstrategie Altstadt erarbeitet und lag mit ihren Aussagen noch nicht vor (Stand August 2021). Es fanden aber diverse Koordinationssitzungen zwischen den beiden Teams statt.	Die beiden Konzepte nehmen eng Bezug aufeinander. Es ist eine klare Synergie erkennbar, wenn sich auch einzelne Nutzungsaspekte zugunsten See oder Altstadt entscheiden dürften. Weitere Informationen finden sich im voraussichtlich 2022 erscheinenden Schlussbericht der Masterplanung Seeufer.
Standortstrategie Arbon 2021 LOC AG, Remo Daguati	Die Standortstrategie benennt die Entwicklungsperspektiven für die Stadt Arbon aus dem regionalen Kontext heraus. Dabei stechen drei Aspekte hervor: • Arbon verfügt über eine exzellente Lage und kann daher beim Wohnen aus einem breiten Pool an Interessengruppen bis hin zum Luxussegment schöpfen. • Arbon darf als Teil der Agglo St.Gallen von der Wirtschaftskraft und den Freizeitbedürfnissen dieses Gebietes profitieren und kann diverse Aspekte mit hoher Standortqualität einbringen. • Mit dem Werk 1 und der FPT steht ein gewerblich-industrieller Innovationspool zur Verfügung, der an Bedeutung gewinnen soll.	Die Zusammenhänge mit der Standortstrategie konzentrieren sich auf konkrete Aspekte, die es zu vertiefen gilt: • Wohnbedürfnisse von zukünftigen Interessenten am Standort Arbon • Platzbedürfnisse aufgrund der wachsenden Aktivität im Bereich Innovation / Arbeitsplätz (Stichworte Co-Working / Meetings etc.) • Spezifische Bedürfnisse im Bereich Campus / Tagungen / Kreative Gruppenarbeiten. Siehe hierzu auch das Thema Schloss in diesem Bericht.
Tourismusstrategie 2021 Roland Anderegg	Die Strategie benennt die wichtigsten touristischen Handlungsfelder für Arbon: • Belebung Seebereich (neue Nutzungen / Pop-Up-Gastronomie / buchbare Angebote) • Kultur und Museen (Perspektive neues kantonales Museum) • Inszenierung Altstadt (neue Aussenraumgestaltung / stimmungsvolle Gassen / Gastronomie-Hotellerie)	Wichtige Überschneidungen mit der Altstadt ergeben sich bei: • Hotellerie / Parahotellerie (BnB…) • Museum & Kunst (Skulpturen, Schloss…) • Radtourismus (neue Streckenführung Seeradweg)

Dokument	Bezug zum Ortskern	wichtige Punkte für Umsetzung Nutzungsstrategie
Baureglement / Zonenplan	Die Altstadt ist gemäss Zonenplan grösstenteils in der Ortsbildschutzzone 2. Daher machen das Baureglement und die Schutzverordnung u.a. folgende Vorgaben: • Das Erscheinungsbild aufgrund der einmaligen Ortsbildqualitäten ist zu erhalten. • Besondere Beachtung erhalten Gebäudestellung, sowie kubische und äussere Gestaltungen. Gefordert werden Massstäblichkeit und Detailausbildung. • Abweichende Lösungen werden nur bewilligt, wenn sie sich besser oder gleichwertig ins Ortsbild einfügen. Im Weiteren gibt es ein Reglement zum Ortsbildschutz. Die Ortsbildkommission hat eine wichtige Funktion; sie behandelt alle Baugesuche und stellt Antrag an den Stadtrat.	Die Ortsbildkommission ist ein wichtiger Mitspieler bei der weiteren Entwicklung der Altstadt. Es macht Sinn, sie frühzeitig in die gestalterischen Schritte einzubeziehen (Themen Aussenraum, Nachverdichtung, Umnutzung) Die Ortsbildkommission stützt sich bei ihren Entscheiden weitgehend auf das Reglement zum Ortsbildschutz. Sie macht Vorgaben zu: • Freiräumen • Platzgestaltungen • Fassaden

2.4. Ergebnis des partizipativen Prozesses

Diskussionen in der Begleitgruppe, in Stadtrat / Parlament / Verwaltung

Die Begleitgruppe hat insgesamt vier Sitzungen durchgeführt. Dabei konnte eine konstruktive und weitgehend einige Haltung entwickelt werden, auf deren Basis die Strategien und Massnahmen entstehen konnten:

- 28.1.2021 (online): Kennenlernen / Ausgangslage / Organisation
- 8.3.2021 (online): Diskussion der Handlungsfelder / Problemfelder
- 5.5.2021: Ergebnisse aus der Umfrage / Strategieansatz / Sofortmassnahmen
- 5.7.2021: Präsentation / Diskussion der Massnahmen

Es fanden zudem Präsentationen und Diskussionen des Strategieentwurfs statt:

- 30.8.2021: Stadtrat
- 14.10.2021: Verwaltung (Chefbeamte)
- 18.10.2021: Parlament

Erkenntnisse aus den Umfragen (Auswertung im Anhang)

Geschäfte

Bei den Geschäften lag der Rücklauf bei 19% (Angeschrieben 200, Rücklauf 38). Dabei spalteten sich die Antworten auf folgende Branchen auf:

- Detailhandel Food 5%
- Detailhandel Nonfood 35%
- Gastronomie / Hotellerie 19%
- Beauty / Wellness 19%
- Arzt / Gesundheit 11%
- Büro / Dienstleistungen 24%

Zusammenfassung der Umfrage Läden/Gastro aus Sicht der Experten:

- Die Reaktion auf die Umfrage ist mit einem Rücklauf von ca. 20% bescheiden. Eine gute Resonanz wurde bei den Gastro- und Hotelbetrieben erzielt.
- Die schleichende Entleerung der Altstadt ist allen schmerzlich bewusst. Gleichzeitig wird der wenig attraktive Aussenraum als zentraler Makel erkannt. Man möchte dort investieren. Eine harte Haltung in Sachen Verkehr und Parkierung ist nicht auszumachen. Man möchte etwas Nützliches und Schönes haben.
- Die Konkurrenz zum Einkaufsgebiet St.Gallerstrasse und der aufstrebenden «neuen Stadtmitte» scheint unterschätzt zu werden. Man glaubt an die Zukunft der Altstadt trotz oder dank diesem Magneten.
- Beim Seeufer hat man eine pragmatische Haltung. Man anerkennt die grossen Vorzüge dieses Gebietes und will es sanft entwickeln, in der Hoffnung, dass es die Altstadt nicht zu stark konkurrenziert.

Hauseigentümer

Bei den Hauseigentümern war der Rücklauf mit 38% sehr gross (angeschrieben 350, geantwortet 132), was auf ein hohes Interesse an einer gemeinsamen Planung hinweist.

Zusammenfassung Umfrage Eigentümer aus Sicht der Experten:

- Es ist allen klar: So ist die Altstadt nicht sehr attraktiv. Entsprechend ist die Bereitschaft nach Veränderungen da, sogar für grundsätzliche. Das schafft Chancen. Man will aber ein Gesamtkonzept sehen, das in die Zukunft weist.
- Im Kern steht die Aufwertung des Aussenraumes und wenn möglich der EG-Nutzungen. Dabei wird das Wohnen als zentrale Nutzung anerkannt und letztlich auch priorisiert.
- Trotzdem sollen Gastronomie und Einkauf weiterhin eine Rolle spielen, wobei die Konkurrenz der beiden Einkaufsstandorte Altstadt und St.Gallerstrasse etwas ausgeblendet wird. Beim Thema Nachtlärm sind die Eigentümer sensibel.
- Der Verkehr ist ein zentrales Thema, auch nach der Verlegung der Hauptachse. Hier sind die Lösungen aber noch nicht greifbar und bedürfen weiterer Abwägungen. Es ist aber eine offene Haltung spürbar.

Ergebnisse des Workshops mit den Geschäften und Eigentümern vom 11. Mai 2021

Alle Hauseigentümer und Geschäfte / Gastronomen wurden am gleichen Tag zu zwei separaten Arbeitstreffen eingeladen. Diese fanden unter Ausschluss von Gemeindevertretern statt, um eine entspannte und intime Atmosphäre zu garantieren.

Die Workshops basierten auf den Rückmeldungen aus der Umfrage. Die Berater hatten aus den Antworten und Anregungen mögliche Handlungspfade abgeleitet und präsentierten diese als «Kernsätze» den Anwesenden. Durch eine erste Bewertung mittels Klebepunkten konnte erkannt werden, wo Differenzen bei den Haltungen zu erkennen sind. In der Folge wurde eine gemeinsame Diskussion rund um diese divergierenden Punkte angestrengt.

Nachfolgende Tabelle gibt eine Zusammenfassung der Inhalte in den beiden Workshops:

Kernsatz	**Diskussion Eigentümer**	**Diskussion Geschäfte**
	Es waren ca. 15 Eigentümer anwesend.	Es waren ca. 12 Geschäftsvertreter anwesend.
«Das Konzept «Lebensraum Altstadt» stimmt vom Grundsatz her: Aufwertung der Aussenräume, Verkehrsberuhigung, punktuelle Belebung.»	Man sieht das so, weiss aber auch, dass die damals ausgewiesenen Gesamtkosten 14 Millionen derzeit nicht realistisch sind. Man muss eine etappierte Lösung finden, die bald Resultate zeigt.	Weitgehende Zustimmung. Man anerkennt die Richtigkeit dieser Grundlage und möchte damit weiterfahren.
«Die Verbindungen zwischen See und Altstadt sind zentral für eine lebendige Altstadt. Die Achsen (Weitegasse, Hafenstrasse und Durchgänge Werk 1) sind aufzuwerten.»	Man findet das Anliegen gut, und schlägt als Sofortmassnahme vor, Tafeln aufzustellen am See, um zu zeigen, wo was ist in der Altstadt. Man regt auch an, die Bahnhofstrasse mitzudenken als Verbindung Richtung Einkauf und ÖV.	Solange es keine klaren Bilder gibt, wie diese Achsen aussehen sollen, sind die Rückmeldungen verhalten. Die Durchlässigkeit des Werks 1 ist ein Thema, man will aber die Industriellen Nutzungen deswegen aber nicht vertreiben.

Kernsatz	**Diskussion Eigentümer**	**Diskussion Geschäfte**
«Das Zentrum der Aufwertung ist der Marktplatz. Hier muss man bald ansetzen.»	Der Platzname ist unbekannt. Das erstaunt alle etwas. Man findet die Idee der zwei Stadteingänge aber gut und wichtig, also Marktplatz und beim «Brunner», Ecke Römerhof. Man ist auch einverstanden, dass es in Arbon sehr viele Plätze gibt und dies ein Potential darstellt.	Der Marktplatz ist für viele «ein blinder Fleck» der Altstadt. Man kennt ihn nicht einmal beim Namen. Der Platz wird als nicht einladend beschrieben. Auch die Nutzungen rundherum (Gastro) scheinen mangelhaft. Man regt aber an, den Marktplatz analog Storchenpatz und Fischmarkplatz zu gestalten, um einen Querbezug zu bekommen.
«Wir müssen eine Offensive für mehr BnB und touristische Angebote in der Altstadt machen.»	Man findet, dass das Touristoffice Arbon eine solche Offensive anbieten könnte. Allerdings hört man auch, dass deren Kompetenz und Kundenfreundlichkeit wenig überzeugt.	Hier gibt es positive Rückmeldungen zu diesem Geschäftsmodell. Man findet diese Stossrichtung wichtig.
«Das vorgeschlagene Verkehrsregime mit Tempo 20 und Fussgängervortritt stimmt.»	Man bekundet Mühe damit, dass der Kanton die T20-Zone mit teuren Baumassnahmen verknüpft und so die Lösung fast verunmöglichte. Die Teilnehmenden finden es erstaunlich, dass z.B. Burgdorf das nicht musste. Man wünscht sich eine T-20 Zone als Provisorium, mit einfachen gestalterischen Massnahmen, um das Tempo sicherzustellen. Man weist darauf hin, dass das Queren der Strasse für ältere Menschen heute ein Problem ist und die Autos selten warten. Nur schon deshalb wünscht man sich eine Begegnungszone, wo es klar ist, dass man Vortritt hat.	Man hat sehr grosse Sympathien für Tempo 20, weil damit die Verkehrsflächen nutzbar werden für die Gastronomie und den Verkauf. Das wäre bei T30 nicht der Fall. Also müsste man bei T30 zuerst lange bauen, bis man etwas verändern kann. Bei T20 sieht man auch einen Effekt bei der Verkehrsverlagerung, weil die Durchfahrtsdauer ansteigt.
«Wir brauchen vom Kanton ein grundsätzliches Ok für eine flächendeckende Tempo-20-Zone in der Altstadt, sonst müssen wir gar nicht anfangen.»	Hier ist man gespalten. Aber man stellt sich weitgehend hinter eine flächendeckende T20-Zone.	Man stimmt dem weitgehend zu und äussert den Frust, dass der Kanton Entwicklungen blockiert in der Stadt.
«Es sollte ein Nachtfahrverbot mit Zubringerdienst in der Altstadt geben.»	Das sieht man nicht so. Man findet die heutige Regelung ok.	Das Nachtfahrverbot scheint weniger wichtig als die T20-Regelung. Man schätzt, dass mit einer T20-Lösung die Probleme weitgehend behoben sind.
«Es braucht keine Durchfahrtmöglichkeit für Autos durch die Altstadt.»	Dies sieht man nicht so.	Man empfindet die Frage der Durchfahrt als zweitrangig. Wichtiger ist die T20-Regelung. Dann sind auch die Durchfahrenden kein Problem mehr.
«Das Verkehrsregime ist zweitrangig. Die Hauptachse durch die Altstadt muss so gestaltet sein, dass man langsam fährt.»	Das sieht man genauso.	Das wird weitgehend geteilt.
«Die Einbahnregelung Hauptstrasse – Promenadenstrasse ist ok.»	Man ist sich uneins. Aber seitdem der grosse Bus nicht mehr durch die Altstadt fährt, wäre auch eine Verkehrsführung über die Promenadenstrasse denkbar, vor allem, wenn man es mit einer T20-Zone verbinden kann. Im Gegenzug kann man sich dann aber auch eine Lösung mit Gegenverkehr vorstellen	Man kann sich bei T20 beide Regimes vorstellen. Bei der Einbahn hat man Angst, dass zu schnell gefahren wird. Es bräuchte also Verengungen.
«Arbon könnte zur «Parkstadt» werden: See, Altstadt und Neue Stadtmitte könnten schrittweise aufgewertet sein durch grüne Wege und Plätze.»	Man findet das sehr reizvoll, warnt aber davor, «billige» Lösungen zu wählen. Es sollte, wenn denn ein Profi ans Werk, welcher aus der Altstadt ein Bijou macht, und nicht nur Kübel aufstellt, wo vielleicht etwas herauswächst. Zudem braucht es eine gute Pflege.	Grosse Zustimmung.
«Es braucht gezielt öffentliche Nutzungen in und um die Altstadt: Schulen, Museen, Verwaltungsstellen, Bibliothek, Kultur etc. Die Stadt soll sich dafür einsetzen.»	Man verbindet das vor allem mit dem Möblieren und Bespielen von Plätzen: Künstler könnten Klangobjekte aufstellen, Man könnte Stühle und Verweilmöglichkeiten schaffen, das Thema Wasser wäre schön.	Hier wird zugestimmt. Man wünscht sich einen Raum für Kleinkunst. Auch das Kulturcinema scheint nicht mehr aktiv. Man empfindet das Kappeli als Schandfleck. Ein öder Raum, der seinen Charme nicht ausspielen kann. Zumindest sollten die Fenster bespielt werden.
«Das Segment der Senioren wird immer wichtiger. Arbon könnte zur Servicestadt mit Mehrwert werden.»	Man reagiert etwas verhalten und findet, dass das Projekt Alte Giesserei diesen Bereich ja schon abdecke und dass die Altstadt nur begrenzt hindernisfreie Wohnungen habe.	Man wird nicht wirklich warm mit den Senioren, weil man sich dabei eine Rollator Generation vorstellt, die in der Stadt herumlungert.
«In der Altstadt sollte man zu Geschäftszeiten nur 60 Minuten parken können.»	Man empfindet die heutige Regelung als ok (blaue Zone).	Man findet die heutige Regelung nicht schlecht. Aber man könnte sich auch vorstellen, eine Unterscheidung zu machen zwischen zentralen Plätzen (kürzer und ev. teurer) und Parkplätzen rund

Kernsatz	**Diskussion Eigentümer**	**Diskussion Geschäfte**
		um Altstadt, wo man länger oder billiger abstellen kann.
«Die Bahnhofstrasse könnte als begrüntes «Parkhaus» dienen, um See und Altstadt etwas zu entlasten.»	Man findet die Idee interessant, bräuchte aber eine Visualisierung, um es sich vorstellen zu können.	Nach der Erklärung, was damit gemeint ist, findet man die Idee gut. Man kann sich sogar eine Entlastung des A.Saurer-Quai vorstellen damit. Man möchte aber nicht, dass damit die Parkplätze in der Altstadt abgebaut werden. Man ist sich aber im Klaren, dass eine Umgestaltung der Altstadt auch eine Reduktion der Parkplätze mit sich bringt.
«Die Brachfläche Römerhof soll überbaut werden. Darunter könnte es Platz für ein Parkhaus geben.»	Eine Überbauung wäre ok, aber etwas weniger dicht und mehr grün als beim letzten Projekt.	Man kann sich eine Überbauung vorstellen, weist aber auf die Ästhetik hin. Das frühere Projekt erachtete man als zu dicht und punktuell auch zu hoch.
«Es braucht eine Koordinationsstelle Altstadt, um für etwa 5 Jahre den Aufwertungsprozess sicherzustellen.»	Hier stimmt man weitgehend zu.	Man ist sehr dafür und sieht auch einen mannigfaltigen Bedarf dafür. Man nennt diverse Punkte, wo man froh um diese Unterstützung wäre: • Ausfüllen von Formularen und Hilfe bei Bewilligungsabläufen • Beschleunigung von Bewilligungen etc. • Hilfe / Koordination bei Bauanliegen und Gestaltungsanliegen • Kommunikation untereinander und nach aussen. • Begrüssung von neuen Geschäften • Vermittlung von leeren Flächen, Suche von Mietern
«Es lohnt sich nicht, viel Geld für die Altstadt auszugeben. Arbon kann sich das nicht leisten.»	Das sieht man gar nicht so.	Das sieht man nicht so. Man findet, dass man jetzt etwas ausgeben sollte, ist sich aber auch bewusst, dass es keine grossen Summen sein können.
Weitere Themen		
Thema Stadtbus	Man weist darauf hin, dass die Verkehrslösung für die Altstadt immer auch in Zusammenhang mit der Buslösung gesehen werden muss. Wird es wieder grosse Busse geben, die durch die Altstadt fahren, wird das ganz andere Lösungen brauchen, als wenn es nur ein Kleinbus ist.	Man vermisst den Stadtbus, der versprochen wurde beim Errichten des Busbahnhofes. Das Volk hat ihn aber abgelehnt. Vor allem möchte man nicht die riesigen Busse in der Altstadt haben.
Zufahrt FTP / ZIK	Man würde gerne mehr wissen zum Projekt eines verkehrsfreien ZIK-Platzes. Man würde sich dafür interessieren, warum der Platz geleert wird und wo dann die Parkplätze sind.	Man weiss hier nicht, was geplant ist und findet die heutige Lösung unpassend. Man hat aber auch Angst, dass dereinst die 40-Tönner durch die Schlossgasse fahren oder auf dem Platz dort wenden müssen.
Aussenraumnutzung		Das Gewerbe fragt sich, was nun gilt betreffend Gebühren für die Aussenraumnutzung. Zuerst (Corona) hiess es, diese Flächen wären kostenfrei zu haben, nun scheint es doch Gebühren zu geben. Zudem bemängelt man, dass das Bewilligungsprozedere unsinnig bürokratisch und starr sei, indem man genaue Pläne einzureichen habe, wo welche Tische stehen. Das verursache Kosten für einen Architekten (genannt wurden 4000.-) und behindert dann das flexible Reagieren auf geänderte Verhältnisse. Es müssten auch Provisorien möglich sein.
Abfall		Man fragt sich, wie weit man die heutige, teilweise mangelhafte Disziplin der Bewohner verbessern kann. Müllsäcke werden zu früh rausgestellt und liegen herum. Man wünscht sich weitere Unterflurcontainer, z.B. an der Promenadenstrasse.
Denner		Man findet, dass der Denner unbedingt an diesem Ort bleiben sollte. Er bringt wichtige Frequenzen in die Altstadt. Ohne ihn wäre es schwierig. Die Stadt sollte mit Denner über seine Pläne und Wünsche reden.

Kernsatz	Diskussion Eigentümer	Diskussion Geschäfte
Pflästerung	Man findet Pflästerungen eher ungünstig. Für Rollatoren und Rollstühle sind sie sehr hinderlich.	
Parkierung	Man würde gerne wissen, wie der Stand der Abklärungen bei den Parkhausprojekten ist (Engelplatz / Grabenstrasse).	
Leere Läden	Man findet, dass es eine Offensive braucht, um die leeren Schaufenster zu bespielen, z.B. mit Postern zur Geschichte von Arbon.	

Einzelgespräche

Das Beraterteam von EspaceSuisse hat diverse Einzelgespräche mit Personen geführt, die in einem besonderen Mass mit dem Ortskern verknüpft sind. Dabei ging es einerseits um wahrgenommene Stimmungen, andererseits um konkrete Ideen und Anliegen. Die Gespräche flossen ein ins Gesamtbild, sollen hier inhaltlich aber nicht ausgebreitet werden.

Schlussveranstaltung vom 20. Oktober 2021

Die Veranstaltung fand im Seeparksaal statt und war mit 30 Personen eher schwach besucht. Die Anwesenden stellten aber einen engagierten Kern von aktiven Arbonerinnen und Arbonern dar, was auch eine hochwertige Diskussion erlaubte.

Wichtige Rückmeldungen und Erkenntnisse waren:

- Einzelne Strassen in der Altstadt sind vernachlässigt. Warum kann hier nicht gehandelt werden im Sinne einer Sofortmassnahme? (Die Anwesenden der Stadt erklärten, dass Arbeiten im Strassenraum teuer sind und bisher aufgeschoben wurden, bis ein Gesamtkonzept vorliegt, was nun langsam greifbar wird).
- Es wurde angeregt, die heutigen Grünräume aufzuwerten und besser zu bespielen (und zum Teil zu möblieren).
- Die vorgestellten Massnahmen zur Parkierung wurden begrüsst, zumal sich sowohl für Anwohner wie auch Übernachtungsgäste immer wieder die gleichen Probleme zeigen.
- Es wurde auf die Möglichkeit eines Fernwärmeverbundes hingewiesen. Hierzu sind bei der Stadt derzeit Abklärungen im Gange (Auftrag an eine Drittfirma für ein Konzept).
- Es wurde angeregt, dass die Massnahme zugunsten des Wochenmarkt «unterstützen» statt «ausbauen» heisst, da sonst der Eindruck entsteht, dass man mit dem heutigen Zustand unzufrieden sei.

In der Summe darf die Veranstaltung als Bestätigung der vorgestellten Strategien und Massnahmen gelesen werden. Auch die bereits erfolgte Genehmigung eines «Ortsentwicklers» wurde als positiv angesehen.

2.5. Gedanken zum Detailhandel

Ladennutzung heute

Die Ladennutzung war über 100 Jahren der treibende Faktor der Zentrumsentwicklung. Sie hat über die letzten Generationen das Gesicht der Ortskerne geprägt, sodass wir uns heute Kernzonen ohne Ladennutzung kaum mehr vorstellen können. Zu beachten ist aber, dass die historischen Zentren die meiste Zeit keine Läden hatten. Die Erdgeschosse waren bis ca. 1850 ausschliesslich für Werkstätten, Ställe oder Abstellflächen genutzt. Auch die Restaurants waren nicht im Erdgeschoss, sondern im ersten Stock, der "Beletage".

Wichtig ist, dass die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs im Zentrum erhalten bleibt, was mittlerweile keine Selbstverständlichkeit mehr ist. Ob die Altstadt weiterhin Einkaufsort ist, muss im Gesamtkontext geprüft werden. Die Frage lautet: Welche Voraussetzungen müssen erfüllt sein, damit die Kunden die Altstadt als attraktive Einkaufsumgebung und Aufenthaltsmöglichkeit wahrnehmen? Welche Konsequenzen ergeben sich daraus für die Anbieter und die öffentliche Hand?

Da der Detailhandel ein dynamisches Gewerbe ist, muss immer wieder geprüft werden, wie weit er überhaupt noch im Ortskern möglich ist. Stichworte wie der Internethandel, Fachmärkte oder auch die Rückkehr zu regionalen Produkten mischen die Szenerie immer wieder auf. Ein Blick auf aktuelle Tendenzen zeigt:

- Konzentration: Der Detailhandel spielt sich grundsätzlich auf immer weniger und grösseren Flächen ab.
- Inszenierung: Die Aspekte Stimmung, Unterhaltung und Inszenierung werden immer wichtiger. Der reine Einkauf aus Bedürfniszwecken verliert an Bedeutung.
- Spezialisierung: Im urbanen Umfeld können sich Anbieter mit Nischen eine Existenz sichern. Im ländlichen Raum ist dies weniger gut möglich.
- Praktikabilität und Convenience: Das Shoppen wird immer mehr geprägt von Gesamtlösungen: einfache Mobilität, Aussenraumqualität, Dienstleistungen im Hause, Gastronomie vor Ort. Das Shoppingcenter gilt dabei als Massstab für ein integriertes Einkaufskonzept.
- Der Internethandel ist da: Die Marktanteile steigen derzeit rasant und werden die heutige Ladenlandschaft erneut unter Druck setzen, wobei es diesmal wohl auch die "Grossen" erwischen wird.

Was kann der Ortskern diesen Tendenzen entgegensetzen? Generell kann man dies wie folgt zusammenfassen:

- Der Ortskern muss ein stimmungsvoller Raum sein: verkehrsberuhigt, mit attraktiven Gebäuden, Plätzen und Cafés.
- Der Innenstadtladen muss «Charakter» zeigen. Er muss sich abheben vom Einheitsbrei der Ketten. Das kann durch das Angebot, das Personal oder die Inszenierung geschehen.
- Das Einkaufsgebiet muss kompakt und zusammenhängend sein. Die Fuss- und Radwege müssen attraktiv sein. Man muss von einem Laden zum nächsten flanieren können.

- Man muss den Ortskern gut erreichen können, sowohl per Auto wie auch per ÖV mit dem Velo und zu Fuss. Die Parkierung muss am direkten Rand der Einkaufszone erfolgen, mit verkehrsarmem Zugang in den Einkaufsbereich.
- Es braucht eine gewisse Dichte an Ladennutzungen oder Dienstleistungen im Zentrum. Allzu viele Lücken und artfremde Nutzungen sind heikel. Eine Konzentration auf wenige Gassen macht Sinn.
- Es braucht einen Mix aus Gross und Klein. Grosse Detailhändler (vor allem Coop und Migros) sind wichtige Partner im Ortskern. Ohne sie ist es für die "Kleinen" heute oft nicht mehr möglich zu überleben.
- Es braucht eine positive, aktive Stimmung unter den Läden. «Mein Kunde ist dein Kunde» muss das durchgehende Motto sein, das auch der Kunde spüren muss.

In Arbon stellt sich die grundsätzliche Herausforderung, dass der Einkauf mehrheitlich an der St.Gallerstrasse stattfindet und dort auch weiter zulegen soll[3]. Zudem wurden diverse Einkaufslagen an peripheren Lagen zugelassen, was zu einer Verzettelung und Verkehrsabhängigkeit beim Einkauf geführt hat.

Die Probleme des Ortskerns beginnen meist in der Peripherie. Abgesetzte Einkaufsläden fehlen im Zentrum und entziehen diesem die nötigen Frequenzen. Am Schluss zerfällt das Einkaufsgefüge, und man endet in einem auto-orientierten Verhalten ohne wahre Begegnungsfunktion.

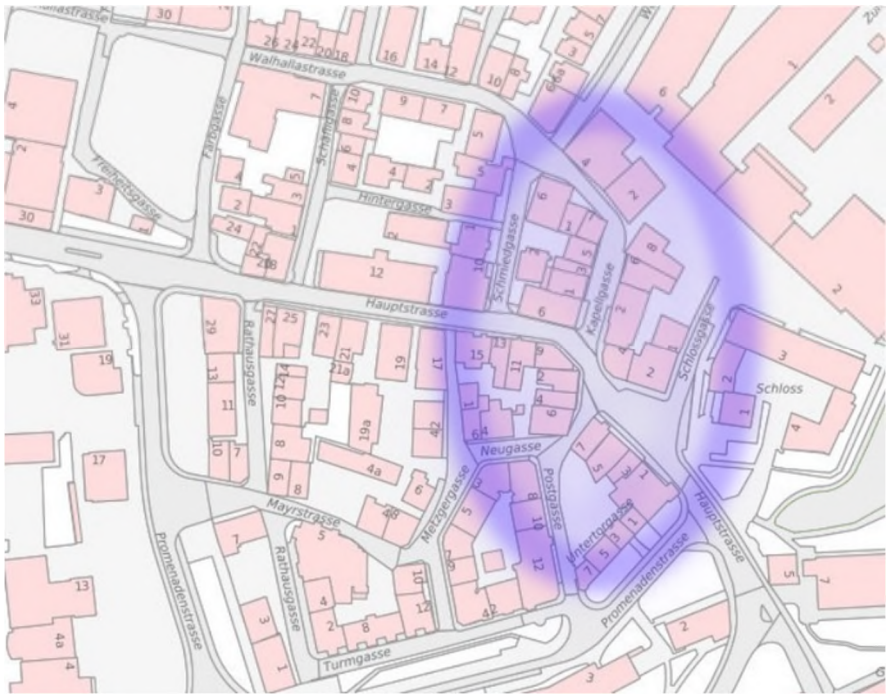
Altstadt und St.Gallerstrasse werden als zwei Einkaufsgebiete wahrgenommen, was dazu führt, dass die Synergien zwischen den beiden Zentrumsbereichen gering sind. Wer als Kunde im einen Gebiet unterwegs ist, tut sich schwer, zu Fuss den Gang ins andere Zentrumsgebiet zu unternehmen. Hier bietet sich das Velo als ideale Mobilitätsform an.

[3] Das Projekt «Stadthof» soll dereinst die Migros und weitere Geschäfte beherbergen und unterstreicht so den regionalen Anspruch Arbons als Einkaufsstandort.

Erdgeschossnutzung heute

Die Erdgeschossnutzungen in der Altstadt Arbons sind nur noch teilweise kommerziell. Klassische Läden wechseln sich ab mit Dienstleistern (Coiffeur etc.), Nachnutzungen (Büros, Abstellräume) und Leerständen. Die Summe ist nicht mehr ausreichend für ein attraktives Einkaufsgefüge. Zusammen mit der wenig einladenden ehemaligen Durchfahrtsachse resultiert teilweise eine heruntergekommene Gesamtsituation.

Damit stellt sich die Frage, wo überhaupt noch frequenzorientierte Geschäfte existieren können. Zusammen mit der Gastronomie zeigt sich im Bereich Storchenplatz – Fischmarktplatz ein historisches Ensemble mit einladender Gesamtwirkung. Darauf kann aufgebaut werden mittels der Idee «Marktplatz» und einer allfälligen Aufwertung des Kappeli. Man bekommt damit eine Art «Kernbereich», der als Begegnungsort funktionieren soll und in der Aufenthaltsqualität gestärkt werden kann. Dies bedeutet nicht, dass andere Standorte (z.B. Denner oder Römerhof) nicht ebenso Teil dieses Gefüges sind. Aber es tut gut, einen Entwicklungsschwerpunkt zu setzen, auch als Ankunftspunkt für die Gäste bzw. Touristen.



Da die klassischen Geschäfte in der Altstadt stark zurückgegangen sind, stellt sich die Frage, wo und wie man die verbliebenen Nutzungen konzentrieren und aufwerten kann. Dabei bietet sich eine Art «Kernbereich» an, der sich zwischen Storchenplatz, Fischmarktplatz, «Marktplatz», Kappeli und «Zikadenplatz» aufspannt. Hier macht es Sinn, einen «Ankunftsraum» zu schaffen, der eine gute Aussenraumqualität bietet und möglichst attraktive EG-Nutzungen aufweist.

Aber auch in diesem «Kernbereich» wird es nur teilweise frequenzorientierte Erdgeschossnutzungen geben. Viele Flächen werden sich mit anderen Nutzungsmodellen auseinandersetzen müssen. Eine davon ist das Modell der parakommerziellen Nutzungen.

Parakommerzielle Nutzungen sowie persönliche und gewerbliche Dienstleistungen

Im Gegensatz zu den klassischen «Läden» weist die parakommerzielle Nutzung ein etwas reduziertes Angebot auf:

- Die Öffnungszeiten sind reduziert (z.B. unter 35h / Woche) oder auf bestimmte Wochentage beschränkt.
- Es sind Angebote, die keine Laufkundschaft ansprechen (also auf Voranmeldung funktionieren, wie z.B. ein Coiffeur).
- Sie bieten nur wenig interessante Auslagen in den Schaufenstern (z.B. Versicherungsagenturen)
- Es sind gelegentlich Kombinationen von Produktion und Verkauf oder Internethandel und Verkauf.

Bereits heute befinden sich einige parakommerzielle Nutzungen in der Altstadt von Arbon. Es sind dies meist Dienstleister im Bereich Beauty, Wellness, aber auch Bars mit reduzierten Öffnungszeiten, Banken, Immobilienbüros, Hörberatungen etc. Die parakommerziellen Nutzungen sind gegenüber konventionellen Läden weniger attraktiv für die Belebung des Ortskerns. Sie helfen aber mit, eine Einkaufszone zu bespielen.

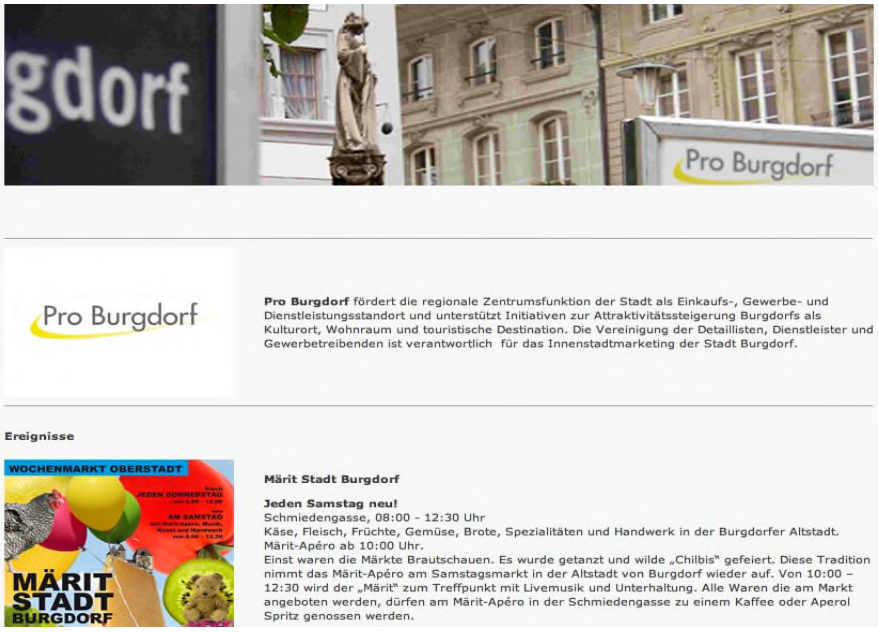
Man muss davon ausgehen, dass dieser Typus Geschäft weiter zunehmen wird, vor allem aufgrund der teilweise kleinen Erdgeschossflächen, die kaum mehr einen kommerziellen Betrieb zulassen. Eine Zusammenführung von Flächen oder gar ein Aufbrechen der Häuserstruktur ist derzeit nicht sehr wahrscheinlich aufgrund der knappen Renditen in den meisten Detailhandelsbranchen.

Parakommerzielle Nutzungen sind dann attraktiv, wenn sie mit einer gewissen Originalität und einer visuellen Präsenz verbunden sind. Ideal sind Kombinationen von Handwerk, Versandhandel, Beratung, Café etc. Diese Nutzungen passen auch in die historischen Häuser oder ins historische Umfeld von Arbon, indem sie oft an traditionelle Betriebsmuster anknüpfen.

Neuartige Nutzungen können einer Altstadt spannende Impulse geben, indem sie z.B. Handwerk und Verkauf kombinieren.

Ein aufschlussreiches Beispiel mag Burgdorf sein, wo seit 20 Jahren ein Rückgang der Geschäftsnutzung in der oberen Altstadt (Oberstadt) zu beobachten ist. Seit 2010 wird hier mit einem breiten Förderprogramm (Altstadt Plus) und einer eigenen Organisation (Pro Burgdorf) versucht, dem Wandel etwas entgegenzusetzen, bzw. ihn zu lenken. Insgesamt ist es auch hier ein Wandel

vom Kommerziellen hin zum Parakommerziellen: Kunstgalerien, Kunsthandwerk, Vinotheken, Secondhand Kleiderläden, Antiquitäten etc. Wichtig für diese Art Anbieter ist eine günstige Jahresmiete im Bereich von ca. Fr. 100.-/m2, was in Arbon wohl ähnlich sein dürfte.



Die Organisation "Pro Burgdorf" kümmert sich schwergewichtig um die Altstadt Burgdorf und die Belebung der Erdgeschosse. Das mehrjährige Programm operiert mit einem Jahresbudget von ca. Fr. 150'000.- und engagiert sich in mehreren Bereichen: Leerflächenmanagement, Belebung leerer Schaufenster, Aktionen und Märkte, Beratung Ladenbetreibende etc.

www.proburgdorf.ch

Wochenmarkt

Eine besondere Stellung nimmt der Wochenmarkt ein. Dieser spricht mittlerweile einen Kundentyp an, der sich bewusst mit Frischwaren eindeckt und den sozialen Kontakt pflegt. Märkte sind ein wichtiges Element hin zu einem stimmungsvollen Einkaufsgefühl im Dorf oder in der Stadt und vermögen, dem Ladenangebot eine wichtige Ergänzung zu bieten.

Vom Mitte April bis Ende September findet auf dem Storchenplatz jeden Samstag der Wochenmarkt statt. Er ist jeweils von 9:00 bis 13:00 Uhr offen. Verschiedene Produzenten bieten frische landwirtschaftliche saisonale Produkte aus der Region an. Zudem werden auch Spezialitäten aus der übrigen Schweiz angeboten.

Der Standort auf dem Storchenplatz ist günstig. Möglich wäre ein weiterer Ausbau, damit der Mark zum breiteren Treffpunkt wird. Dies hat sich in anderen Orten bewährt und folgt folgendem Muster:

- Frischwaren von guten Anbietern aus der Region.
- Getränke/Snacks am Markt (durch ausgewählten Stand mit regionalem Bezug).
- Bewerben des Marktes in regionalen Medien. Setzen eines Hinweisschildes am Markttag an den Ortseingängen.
- Werbung in den Läden für den Markt.
- Integration der Vereine, z.B. mit einem «Gastverein» pro Woche, der einen Stand betreiben kann.
- Ggf. kleines musikalisches Intermezzo

Der «Fyrabig Märt» in Siebnen (SZ) ist ein Beispiel eines erfolgreichen Marktkonzeptes. Er findet freitagabends statt, was ihm den Charakter eines «Apéro-Märts» gibt und ihn etwas abhebt vom Markt im benachbarten Lachen, der am Samstagvormittag stattfindet.

Gebiet St.Gallerstrasse / Bahnhof

In Arbon hat sich mit den beiden Grossverteilern Coop & Migros eine besondere Konstellation herausgebildet. Die beiden Anbieter haben Flächen am Rande des Ortskernes besetzt und damit eine Art «Insel» geschaffen, das seinerseits den Anspruch hat «Zentrum» zu sein[4]. Durch die grosse Distanz zur Altstadt ist kein gemeinsames Zentrumsgefühl mehr möglich. Dazu kommt, dass hier die erwähnte weitere Entwicklung noch mehr städtische Funktionen und Attraktionen ansammeln könnte, seien es Gastronomie, Kultur oder auch das geplante Museum im Bereich Werk 2.

Die so entstehende Zentrumssituation rund um St.Gallerstrasse, Hamel-Gebäude und Bahnhof ist grundsätzlich erfreulich, auch wenn sie der Altstadt direkt nichts nützt. Es ist im Gegenteil eine Konkurrenz vorhanden, indem jeder Laden sich die Frage stellen muss, an welchem Standort er besser verkauft.

Aus einer grösseren Perspektive aber muss es auch im Interesse der Altstadt sein, dass Arbon diesen attraktiven Pol hält und regional behaupten kann. Je klarer sich Arbon als regionaler Einkaufs- und Begegnungsort halten kann, umso eher wird auch die Altstadt Teil dieses Zentrumsgefühls sein können.

Wichtig werden damit alle Fragen rund um Verbindung und Einbettung dieser Zentrumsquartiere in ein gesamtes Arbon. Mehr dazu im Kapitel «Aussenraum».

Folgerungen für Arbon

Obige Betrachtungen lassen folgende Schlüsse zu:

- Arbon kann dank dem gut funktionierenden Detailhandelsangebot an der St.Gallerstrasse seine Rolle als regionaler Einkaufsschwerpunkt behaupten. Dies ist wichtig, auch wenn es die Altstadt selber konkurrenziert.

[4] Der Arbeitstitel «Neue Stadtmitte» fiel nicht überall auf viel Gegenliebe. Man hat ihn daher wieder fallengelassen. Trotzdem darf man vom zentralen Einkaufsbereich sprechen, der in Zukunft durchaus weitere Zentrumsfunktionen übernehmen könnte.

- Die Altstadt muss daher einen Weg finden, ein eigenständiges Angebot bei den publikumsorientierten Nutzungen aufzubauen. Dies wird nur teilweise der Detailhandel sein. Gastronomie und parakommerzielle Nutzungen sind wichtige Faktoren in diesem Gemisch.
- Im Bereich des Fischmarktplatzes, Storchenplatzes, «Marktplatzes» und des ZIK soll eine kleine Zelle an publikumsintensiven Nutzungen gehalten und ausbaut werden. Hier muss Begegnung, Gastronomie, Einkauf, Dienstleistung und Arbeiten gemischt werden. Parallel dazu soll der Aussenraum hier verbunden und aufgewertet werden, um besagte «Kernzone» zu bilden.
- Der Wochenmarkt ist ein weiteres Puzzleteil in diesem Gefüge. Er stellt eine wichtige Stütze des Stadtgefühls dar und kann ausgebaut werden in Angebot und Vielfalt.
- Zwischen den publikumsorientierten Nutzungen an der St.Gallerstrasse und der Altstadt soll eine gelebte Solidarität entstehen nach dem Motto «Mein Kunde ist dein Kunde». Auch wenn dies nicht immer leicht sein wird, muss doch das Gemeinsame betont werden.
- Dies gilt auch für den Bereich Seeufer, wo eine ähnliche Situation zwischen Synergie und Konkurrenz besteht (Gastronomie, Events).
- Es ist dienlich, wenn das Gewerbe in der Altstadt und im ganzen Stadtgebiet diese schwierige Phase des Umbruchs aktiv angehen kann. Dazu sei eine Koordinationsstelle empfohlen, welche die im Kapitel 3 genannten Massnahmen gemeinsam mit den Akteuren umsetzen hilft.

Mister Zentrum

Weinfelden Die Strategie zur Weiterentwicklung des Dorfes bleibt kein Papiertiger. David Keller kümmert sich um die Umsetzung der vorgeschlagenen Massnahmen, am liebsten zusammen mit den Einwohnern.

Esther Simon
estheresimon@thurgauerzeitung.ch

David Keller ist nicht zu beneiden. Der Gemeinderat hat den 47-jährigen Architekten und Marketingfachmann eingesetzt, damit er als Projektleiter die schier unzähligen Massnahmen aus der Nutzungsstrategie Ortskern umsetzt. Die Strategie war vom Netzwerk Altstadt unter Einbezug von vielen Einwohnern erarbeitet worden. Sie zeigt Massnahmen auf, wie sich Weinfelden sowohl als Stadt als auch als Dorf weiterentwickeln könnte (siehe Kasten).

Keller begann am 1. Januar mit einem 20-Prozent-Pensum. Seit dem 1. April widmet er die Hälfte seiner Arbeitszeit dieser Aufgabe. Er hat bereits einen ersten sichtbaren Erfolg erzielt: das Strassencafé von Lukas Madörin. «Das war Klasse, dass Lukas Madörin mit seiner Idee auf uns zugekommen ist. Die Akteure sind ganz wichtig bei der Bewältigung dieser Aufgabe.» Sein Büro im

Projektleiter David Keller auf der Frauenfelderstrasse in Weinfelden. Bild: Thi My Lien Nguyen

In Weinfelden ist seit 2017 ein «Mister Zentrum» am Werk, um die Massnahmen der Nutzungsstrategie umzusetzen. Er wirkt als Koordinator zwischen Gemeinde, Detailhandel/Gastronomie und Eigentümern und hat bereits einiges bewirkt. Sein Pensum umfasst ca. 50% und wurde inzwischen bis 2022 verlängert.

2.6. Gedanken zum Arbeiten im Ortskern

Unsere Ortskerne waren seit jeher Arbeitsorte. Arbon zeigt das bis in die Neuzeit hinein, auch wenn sich das Industrielle wie auch das Gewerbliche langsam zurückgebildet haben. Selten hat man noch echte Handwerksbetriebe im Ortskern, und wenn, dann ist es nicht ganz einfach für diese: beengte Platzverhältnisse und reklamierende Bewohner machen das Arbeiten

nicht leicht. Die Regel sind Büro-Arbeitsplätze, welche wenig Emissionen freisetzen und meist im 1. und 2. Obergeschoss zuhause sind. Die Arbeitsplätze von Detailhandel, Dienstleistungen und Büros vermischen sich und gehen fliessend ineinander über. Typische Büronutzer von Ladenlokalen sind beispielsweise Architekturbüros.

An dieser Stelle seien noch drei besondere Nutzen hervorgehoben:

Verwaltung

Die Verwaltung ist einer der wichtigen Arbeitgeber und traditionell meist in der Altstadt angesiedelt (Rathaus...). Diese Arbeitsplätze sind für die Lebendigkeit des Ortskerns von doppelter Bedeutung:

- die Ämter erzeugen einen gewissen Strom an Besuchenden
- die Angestellten verpflegen sich über Mittag im Ort und machen nach der Arbeit noch Besorgungen

Es ist daher wichtig, die Verwaltung im Ort zu behalten. Oft sind damit räumliche Fragen verbunden (Flächenbedürfnisse, Zusammenführung von Ämtern), sowie Fragen der Behindertengerechtigkeit (speziell in historischen Häusern).

Eine besondere Rolle spielt das Erdgeschoss dieser Verwaltungsbauten. Wenn es eine Gemeinde schafft, ihre Schalter mit weiteren Funktionen für das Publikum zu verbinden, entsteht hier mehr Leben. Dies kann ein Café sein (vielleicht betrieben durch Senioren und Seniorinnen), eine Kinderkrippe, eine Bibliothek etc. oder gar eine kleine Trattoria, wo man mittags etwas zu essen bekommt.

Der reine Verwaltungsbau ausserhalb des Ortskerns ist oft eine einfache aber eher triste Lösung, die dem Ort nicht nur Nutzungen entzieht, sondern auch ein Stück Identität.

Paraläden

An dieser Stelle sei nochmals auf die «Paraläden» eingegangen, welche sich gerne im Ortskern niederlassen, sobald die Preise auf den Erdgeschossen ausreichend gesunken sind. Ein Teil dieser Konzepte funktioniert in einer Kombination aus Werkstatt und Verkauf. Man produziert etwas, verkauft es teilweise übers Internet, ist aber auch persönlich vor Ort.

Für die Ortskerne können solche Konzepte interessant sein, gerade in Nebenlagen. Als Beispiele seien erwähnt: Kunsthandwerk, Schneiderei/Änderungen, Reparaturshops, Möbelrestaurator, Instrumentenbauer etc.

Industrie / Innovation

Arbon hat die Besonderheit, dass es noch aktive industrielle Strukturen in und an der Altstadt hat, auch wenn diese nicht mehr in der klassischen Produktion, sondern in Forschung und Entwicklung verankert sind. Dies schafft neue Möglichkeiten. Innovationszentren (Das Werk 1) übernehmen eine wichtige Rolle für Startups und lokale Themen-Cluster. Im Fall von Arbon könnte das auch für die Altstadt spannende Auswirkungen haben, sei es in Form von Arbeitsplätzen (Co-Working), Verpflegungspunkt (Mittagessen), Kinderbetreuung oder als Wohnort.

Die industriellen Strukturen in Arbon mutieren langsam zum Innovationsmotor und ziehen neue Menschen an, auch zum Wohnen. Damit ist eine wichtige Ergänzung zur Altstadt geschaffen, welche traditionell Mühe hat mit diesem Wandel von innen heraus.

Folgerungen für Arbon:

- Das Stadthaus im Zentrum ist nach wie vor eine wichtige Nutzung für Arbon. Es bietet Arbeitsplätze, Begegnungen und Identifikation. Es wäre denkbar, weitere öffentliche Nutzungen hier zu kombinieren und mit den Themen Alte und Junge zu ergänzen. Platz hat es hinter dem heutigen Gebäude[5].
- Es ist ein wiederkehrender Austausch mit dem Werk 1 und den dortigen Akteuren zu pflegen. Die Kombination von Innovation, jungen Menschen, Arbeiten und Wohnen ist für die Altstadt sehr wichtig. Dazu kommen weitere Möglichkeiten bei Gastronomie und Kultur.
- Das Schloss bietet heute schon Nutzungen im Bereich Schule / Ausbildung und könnte in Zukunft Teil eines Innovationsparkes rund um das Werk 1 sein.

2.7. Gedanken zum Verkehr

Verkehr ist nicht gleichbedeutend mit «Auto». Man muss aufpassen, dass dieses Verkehrsmittel nicht alle anderen Themen verdrängt. Im Folgenden soll trotzdem vor allem über den Autoverkehr geredet werden, da er die meisten Konsequenzen für den Ortskern mit sich bringt. Der Langsamverkehr (Fussgänger, Velo) soll im Kapitel Aussenraum nochmals Platz erhalten, ebenfalls das Thema Öffentlicher Verkehr bzw. sein Bezug zum Ortskern.

Das Thema Autoverkehr ist ergiebig und kann jeden partizipativen Prozess zum Erliegen bringen, indem man sich in fixe Haltungen und Dogmen verbeisst. Daher ist es wichtig, eine gesunde Distanz zu wahren und alle Sichtweisen als Teil einer vielseitigen Wahrheit zu respektieren.

In Arbon hat sich durch die Verlagerung des Durchgangsverkehrs eine pragmatische Haltung herausgebildet. Dies wurde in den Workshops deutlich.

[5] Impulse zur Erweiterung des Bereiches Stadthaus finden sich im Konzeptpapier der Gruppe NyMo 2021

Man will eine taugliche Lösung, welche mehr Sicherheit und Aussenraumqualität bietet, aber nicht zu stark einschränkt. Dabei ist noch offen, wie man zu diesem Ziel kommen könnte. Daher eine kleine Übersicht über die derzeit gültigen Regimes in Innenstädten.

Übersicht Regelungen

Die heutige Verkehrsgesetzgebung bietet folgende rechtlichen Spielräume für Strassenräume in Ortskernen:

Regime	Höchst-geschwindigkeit	Fussgänger	Velo	gefühlte Sicherheit Fussgänger	Kommentar
generell 50	50	Kein Vortritt. Queren auf Fussgängerstreifen.	erlaubt	gering	für verkehrsorientierte Strassen innerorts
	30	Kein Vortritt	erlaubt	mittel	Für Haupt- und Verbindungsstrassen in dicht bebauten Gebieten
Zone 30	30	Kein Vortritt.	erlaubt	mittel	für Quartierstrassen
Begegnungszone	20	Vortritt	erlaubt	hoch	Mischzone in Ortskernen. Erfordert gestalterische Massnahmen.
Fussgängerzone	5	Vortritt	nicht erlaubt (ausser mit Schild "Velo gestattet")	sehr hoch	Kann ergänzt werden mit Velo gestattet". Zufahrt für Autos kann in Ausnahmefällen gewährt werden (Anwohner / Warenverkehr).
Dreiteiliges Fahrverbot	-	Kein Vortritt	erlaubt	hoch	Gelegentlich ergänzt mit "Zubringerdienst gestattet".
eingeschränkte Begegnungszone	20	Vortritt	erlaubt	sehr hoch	Seltene Kombination. (Beispiel Wädenswil) Ähnliche Wirkung wie Fussgängerzone mit Velos erlaubt. Kann auch mit einem zweiteiligen Fahrverbot kombiniert werden (Mofas erlaubt, Beispiel Thun).

Die obigen Zonen können zudem zeitlich (Tageszeit, Wochentage, saisonal) eingeschränkt oder geöffnet werden. Beispiele:

- In der Altstadt Frauenfeld war bis 2015 eine Fussgängerzone ab Mittag in Kraft. Am Vormittag war die Zufahrt und das Parkieren erlaubt (Generell 50).
- In Burgdorf ist ein Teil der Altstadt im Sommer ab 17Uhr gesperrt. Davor ist er als Begegnungszone befahrbar.
- In der Altstadt Sursee gilt ein Wochenendfahrverbot vom 2. Mai bis 30. September, jeweils von Samstag ab 17.00 bis Montag 6.00 Uhr. In der übrigen Zeit gilt die Altstadt als Begegnungszone.
- In vielen Altstädten sind einzelne Gassen oder Plätze am Markttag gesperrt.

Des Weiteren können die oben genannten Zonen mit Ausnahmen für Zubringer- oder Lieferdienste ausgestattet werden:

- Zubringerdienst (gilt in der Regel auch für Kunden, die Waren laden)
- Lieferzeiten / Warenumschlag (z.B. beschränkt auf den Vormittag bis 11 Uhr)
- Anwohnerberechtigung (erfordert ggf. eine individuelle Bewilligung)
- Einzelne Strassen können auf eine Fahrtrichtung beschränkt werden (Einbahn), wobei man in der Regel die Velos in beiden Fahrtrichtungen zulässt.

Elemente für Arbon

Die Umfragen und Workshops haben gezeigt, dass eine höhere Aufenthaltsqualität auf der ehemaligen Durchfahrtsachse im Zentrum der Bemühungen steht. Man will, dass sich die Altstadt wieder mehr «nach Altstadt anfühlt», was derzeit nur in den rückliegenden Gassen der Fall ist. Umgekehrt will man keine reine Hauptstrassenlösung, sondern einen Gesamtansatz. Dabei spielt die effektive Verkehrslösung (Tempo 20 / 30 / Einbahn) nur soweit eine Rolle, als sie als Basis für eine attraktive und vielseitig nutzbare Altstadt dienen soll. Eine Sperrung (Fussgängerzone) oder ein Nachtfahrverbot waren kein Thema, weil man an eine Koexistenzlösung glaubt.

Abklärungen beim Kanton[6] haben gezeigt, dass eine flächige Begegnungszone (Tempo 20, Fussgängervortritt) durchaus möglich ist. Diese muss in ein Gesamtkonzept eingebettet und gestalterisch überzeugend sein (Reduktion Fahrgeschwindigkeit durch entsprechende Massnahmen). Damit wäre diese Perspektive möglich, nachdem in der Abstimmung von 2018 noch eine eher ablehnende Haltung des Kantons kommuniziert wurde.

Eine Begegnungszone hat gegenüber einer Tempo 30-Zone folgende Vorteile:

- Sie bietet ein hohes Mass an Sicherheit für die Fussgänger*innen.
- Sie lässt eine freiere Nutzung des Strassenraumes zu (Warenauslagen, Aussenbewirtschaftung, Spielbereiche)
- Sie reduziert das Tempo und vermindert so die Attraktivität für den Durchgangsverkehr

Es gibt aber auch Nachteile:

- Die Anforderungen an die gestalterischen Massnahmen sind höher (je nach Kanton)

[6] Persönlicher Austausch zwischen Ueli Strauss und Andreas Heller vom kantonalen Tiefbauamt im Juni 2021

- Die Kontrolle der gefahrenen Geschwindigkeiten ist schwierig und wird in der Regel nicht praktiziert, da es zu hohen Bussen führen kann (30km/h anstatt der vorgeschriebenen 20km/h kosten 120.-).

Erfahrungen in anderen Städten haben gezeigt, dass die Begegnungszone im Zentrum akzeptiert wird, auch auf Durchfahrtsachsen. Der Vortritt für Zu-Fuss-Gehende führt zu einem rücksichtsvollen Miteinander. Gefährliche Situationen oder Unfälle sind selten. Auch ist eine stetige Tendenz zur Begegnungszone feststellbar. Sie wird im Kernbereich immer öfter angewendet und hat sich bewährt.[7]

Aus diesen Gründen, und auch weil die Altstadt mit ihren engen Strassenquerschnitten es fast mit sich bringt, scheint die Begegnungszone die sinnvolle Lösung für Arbon. Im Kapitel «Aussenraum» wird aufgezeigt, wie dies gestalterisch angegangen werden kann.

Bereits 2012[8] wurde die Ausdehnung einer möglichen Begegnungszone diskutiert. Die gefundene Lösung darf noch heute als sinnvoll erachtet werden.

Parkierung

Altstädte ringen immer mit den Parkplätzen, da sie zu einer Zeit gebaut wurden, wo es noch keine Autos gab. Gerade das Wohnen muss mit dem Nachteil leben, dass man das eigene Fahrzeug nicht einfach vors Haus oder in die eigene Garage stellen kann. Dies führt zu wiederkehrenden Überlegungen, wo man weitere Parkplätze erstellen könnte, ohne das Ortsbild zu beeinträchtigen. Die Ideen für unterirdische Anlagen stossen oft an Grenzen, da sie teuer sind und an den Ein- und Ausfahrtspunkten Probleme erzeugen (Verkehr, Ortsbild).

Auch in Arbon gibt es diverse Überlegungen, wo für die Anwohner und Gäste eine Parkanlage gebaut werden könnte. Hier eine Zusammenfassung der während des Prozesses erwähnten Ideen:

- Römerhof, in Kombination mit einer Überbauung. Derzeit aber ohne aktuelles Projekt

[7] Die Vereinigung Fussverkehr Schweiz bietet mit der Internetseite «begegnungszonen.ch» eine gute Übersicht über Praxis und Beispiele der Begegnungszone in der ganzen Schweiz

[8] Lebensraum Altstadt, Informationsanlass 30. Oktober 2012, Präsentation Stadt Arbon

- Engelplatz, allenfalls in Kombination mit einem Hotelbau, Machbarkeitsstudie 2008, Projektwettbewerb 2009
- Bahnhofstrasse, oberirdisch als «Pergola». Siehe auch Kapitel Aussenraum, Basis Ideenskizze Gruppe NyMo
- Schulzentrum Reben, neue Idee einer Gesamtgestaltung Promenade mit Parkhaus; Basis Ideenskizze Gruppe NyMo 2021
- Parkgarage Unterer Schädler, Machbarkeitsstudie 2008
- Parkhaus ZIK, bestehend, laufende Planungen

Blickt man auf die Kundenparkplätze für Geschäfte und Dienstleister, scheint das Angebot ausreichend. Zwar wollen die Geschäfte möglichst wenig Parkplätze verlieren im Zuge einer Neugestaltung der Hauptstrasse, doch scheint die Gesamtsituation gut, sodass man mit kurzen Fusswegen in der Altstadt seine Besorgungen machen kann.

Folgerungen für Arbon

Obige Zusammenstellung führt zu folgender Empfehlung für das weitere Vorgehen:

- Für die Altstadt ist eine flächige Begegnungszone vorzusehen, eingebettet in einem Gesamtkonzept für die Aussenraumgestaltung.
- Die Umsetzung soll etappierbar sein.
- Auszunehmen von der Begegnungszone ist die Grabenstrasse.
- Eine Regelung mit Einbahnverkehr auf einzelnen Achsen scheint sich bei der aktuellen Verkehrsbelastung nicht aufzudrängen. Zudem dürfte der Durchgangsverkehr bei einer Lösung mit Begegnungszone weiter sinken. Es kann Sinn machen, die Variante Einbahn auf Achsen zu prüfen, die eine neue räumliche Gestaltung erfahren (z.B. Promenade).
- Wichtig ist die Lösung mit dem Busverkehr und Schwerverkehr, der je nach Konzept die Altstadt befahren muss.
- Die Parkierung muss vor allem aus Sicht der Bewohnenden und der Freizeitgäste (Sommerbetrieb) geprüft werden. Hier scheinen aber Lösungen sichtbar. Im Kontext mit der Masterplanung Seeufer werden auch die Parkplätze am Adolph Saurer Quai überprüft.

Beispiele aus anderen Orten

Die Akzeptanz von Begegnungszonen in Ortskernen ist inzwischen hoch. Unterschiede bestehen noch in den kantonalen Vorschriften punkto Gestaltung, wobei sich auch hier eine allgemeine Praxis herausbildet.

Im Bild eine frühe Begegnungszone in Grenchen SO.

Heutige Begegnungszonen arbeiten mit gestalterischen Elementen, um die Geschwindigkeit zu reduzieren und das Fahrbahngefühl zu brechen.

Im Bild aus Orbe (VD) erkennt man den niveaufreien Strassenraum, die Querstreifen und die Blumentöpfe als gestalterische Elemente.

Diese Begegnungszone in Sion (VS) zeigt, wie heute Verkehr und Aufenthaltsraum verwoben werden. Dabei darf das Flächenangebot eher als Problem gesehen werden. In einer engeren Struktur wie einer Altstadt ist es leichter, die Strassenräume zu verengen, um die Durchfahrt zu verlangsamen. In weiten Stadträumen muss man dies mit gestalterischen und baulichen Elementen erzeugen.

In Burgdorf wurde 1997 die erste Begegnungszone eingerichtet. Die damalige Gestaltung wurde nicht wesentlich verändert. Nach wie vor zeigen die Strassen die klassische Gestaltung mit Trottoirs. Die Akzeptanz ist gut. Nur nachts wird gelegentlich schneller gefahren, wenn keine Fussgänger mehr die Strasse queren.

Im Bild die Lyssachstrasse zwischen den Grossverteilern Coop und Migros. Der durchschnittliche tägliche Verkehr (DTV) beträgt ca. 6'000 Fahrzeuge.

2.8. Gedanken zum Wohnen

Tendenz heute

Die Wohnsituation in unseren Ortskernen ist in der Regel gut nachgefragt, im Unterschied z.B. zur Situation in Frankreich oder Belgien, wo das Einfamilienhaus auf dem Land die primäre Sehnsucht der Bewohner darstellt. Damit nimmt das Wohnen eine zentrale Stellung ein für unsere Ortskerne, auch wenn es eine wenig auffällige Nutzung ist. Es übertrifft ertragsmässig die Detailhandels- und Büronutzungen in den kleineren und mittleren Städten bei weitem. Aus diesem Grund sind Nutzungsstrategien immer in Rücksicht auf das Wohnen zu entwickeln.

Aus Sicht des Eigentümers spielt die Verteilung der Erträge innerhalb des Hauses eine zentrale Rolle. In Zeiten des boomenden Detailhandels in den Zentren (1960er bis 1980er Jahre) lagen die Erträge auf den Erdgeschossflächen meist deutlich über denjenigen der Wohnetagen. Dies führte dazu, dass der Fokus des Hauseigentümers auf der Laden- oder Büronutzung lag. Das Wohnen war eine Ergänzung. Dieses Verhältnis hat sich in den letzten Jahren und Jahrzehnten langsam gedreht. Die Erträge auf den Erdgeschossen sind in vielen Ortschaften gesunken, zuerst in den Nebengassen, dann in den Hauptgassen. Inzwischen ist für viele Eigentümer die Wohnnutzung die wichtigere und vor allem verlässlichere Nutzung geworden. Wir sprechen von einem Wandel der Leitnutzung hin zum Wohnen.

Auch in Arbon sind die Investitionen in die Bausubstanz getrieben vom Wohnen. Die Renditen sind in der Regel gut, gerade an bevorzugten Lagen. Damit hat das Wohnen die anderen Nutzungen als Investitionsgrund weit hinter sich gelassen.

Dieser Wandel der Leitnutzung bedeutet für den Eigentümer eine Umorientierung. Sie müssen ihre Liegenschaft teilweise neu ausrichten, um wegfallende Erträge zu kompensieren. Das Wohnen ist in der Regel fähig, diese Erträge zu generieren. Die Eigentümer verlegen ihre Hauptperspektive damit von der Ladennutzung (Erdgeschoss) auf die Wohnnutzung (Obergeschoss).

Mit dem Wechsel der Leitnutzung ändert sich die Perspektive des Eigentümers. Seine Aufmerksamkeit richtet sich auf die Frage, wie im Ortskern ein attraktives Wohnumfeld geschaffen werden kann, um seine Wohnungen vermieten zu können. Zudem wechselt der Schwerpunkt der Investitionen vom Erdgeschoss in die Obergeschosse. Man kann den Wechsel der Sichtweise in einem Vergleich zeigen:

	Leitnutzung Detailhandel	**Leitnutzung Wohnen**
Hauptertrag	Erdgeschoss	Obergeschosse
Investitionen	Schaufenster, Ladenausbau, Vergrösserung der EG-Flächen	Renovation der Wohnungen, Küchen, Bäder, Anbau von Balkonen
Ziel für das Zentrum	mehr Kunden	höhere Lebensqualität
Thema Parkplätze	mehr Parkplätze für die Kunden	mehr Parkplätze für die Mieter
Thema Bars und Kultur	Toleranz, bringt Frequenzen	Zurückhaltung bis Ablehnung
Aussenraum	mehr Raum und Freiheit für Gastronomie und Verkauf mehr Parkplätze	mehr Sauberkeit und Ordnung, weniger Lärm mehr Spielplätze und Aufenthaltsbereiche

Mit dem Wechsel der Leitnutzung bleibt die Frage offen, wie die Erdgeschosse genutzt werden können. Für den Eigentümer verliert das Erdgeschoss als Ertragsquelle an Bedeutung. Das bedeutet aber nicht, dass die Nutzung egal wäre. Im Gegenteil: Weil das Wohnen im Haus attraktiv werden oder bleiben soll, muss im Erdgeschoss eine wohnverträgliche Nutzung sichergestellt werden. Spielsalons, Imbissbuden oder Nachtbars sind dem Wohnen abträglich. Es ist daher wichtig, die Eigentümer auf diese Zusammenhänge hinzuweisen und ihnen die neue Rechnung für ihr Haus exemplarisch zu zeigen, damit sie nicht der Versuchung erliegen, eine Ersatznutzung im Erdgeschoss zu akzeptieren, die ihnen und allenfalls ihren Nachbarn die Erträge auf dem Obergeschoss mindert.

Faktor historischer Kontext

Altstädte oder historische Ortskerne zeichnen sich dadurch aus, dass ein grosser Teil der Häuser alt ist. Dieses Alter wird zum einen als Last, zum anderen als Chance erkannt. Beides muss differenziert betrachtet und entwickelt werden.

Während man das Alter als Last meist in Form von hohen Renovationskosten, Auflagen durch die Denkmalpflege oder vermindertem Komfort (Raumhöhe, Belichtung etc.) erlebt, sind die Chancen etwas weniger leicht zu erkennen. Man erlebt sie spätestens dann, wenn man versucht, die Wohnungen auf den (Miet-)Markt zu bringen. Dann nämlich werden alle Nachteile der typischen Altstadtwohnung abgewogen gegenüber den Vorteilen. Und bei den Vorteilen sind es vor allem zwei Faktoren, die zählen:

- die stimmungsvolle Umgebung in der Altstadt oder im Ortskern
- das stimmungsvolle Interieur einer Altbauwohnung

Der zweite Punkt wird gelegentlich unterschätzt, was zur Folge hat, dass immer wieder Altbausubstanz verloren geht. Mit jedem Umbau entledigt man

sich eines Teils des "alten Zeugs", um eine Generation später feststellen zu müssen, dass genau dieses "alte Zeug" die Menschen von heute fasziniert und für die alten Häuser begeistern lässt:

- Öfen und Feuerstellen
- Täfelungen, Türen, Beschläge
- Treppenhäuser mit alten Handläufen und geschnitzten Elementen
- Innenhöfe mit verzierten Verglasungen, etc.

Die Pflege der alten Bausubstanz zahlt sich langfristig immer aus. Das "Alte" überwindet seinen damaligen Zeitkontext und wird zeitlos. Kombiniert mit modernem Komfort finden solche Wohnungen immer Mieter und lösen teilweise gute Mieten aufgrund des emotionalen Mehrwerts, der in ihnen steckt.

Es ist ein Ziel der Nutzungsstrategie, den Eigentümern die Werte im Inneren der Häuser klar zu machen. Sind sie einmal verloren, kann man sie nicht mehr zurückholen und muss fortan mit einer schmucklosen neuzeitlichen Wohnung leben, mit dem Unterschied, dass man sie nicht so grosszügig gestalten kann, wie in einem Neubau.

Es geht daher darum, die Eigentümer durch gute Beispiele auf den Geschmack zu bringen für ihre eigenen Häuser. Gerade in der Kombination aus alt und neu lässt sich sehr viel Charme bei gleichzeitigem Komfort entwickeln. Auch moderne Raumaufteilungen vertragen sich gut mit alter Bausubstanz, sei es in Form von verbundenen Räumen, Galerien oder geöffneten Estrichen.

Die Kombination von Alt und Neu ist auch mit einfachen Mitteln möglich, wie diese Küche von IKEA in einem alten Haus in Arbon zeigt (Aufnahme von 2010). Vor allem die Nasszellen müssen heutigen Anforderungen entsprechen. In allen anderen Räumen darf es durchaus rustikal zu und hergehen.

Wohnen im Erdgeschoss

In gewissen Fällen kann im Erdgeschoss gewohnt werden. Das ist meist dann der Fall, wenn die Fassade noch kleinteilig erhalten ist (ohne grosse Schaufenster) und die Gasse eine gewisse Intimität bietet. Lagen mit viel Publikumsverkehr eignen sich nur bedingt für das Wohnen.

Aus Sicht des lebendigen Ortskerns ist das Wohnen eine wenig attraktive Erdgeschossnutzung, da sie dem Besucher oder Kunden nichts bietet. Daher sollte das Wohnen im Erdgeschoss nur dort gefördert werden, wo die Randbedingungen (Lage, Verkehrslärm, Aussenräume etc.) stimmen und keine attraktivere Nutzung für das Publikum möglich ist. Interessant kann die Wohnnutzung im Erdgeschoss sein, wenn der Aussenraum rückwärtig liegt oder die davorliegende Gasse im Sommer mitgenutzt werden kann. Dies kann auf Basis einer Vereinbarung zwischen Stadt und Eigentümer oder Nutzer geschehen.

Das Wohnen im Erdgeschoss hat in Arbon Tradition und ist vor allem in den nördlichen Gassen anzutreffen. Dort ist die Baudichte geringer und die Liegenschaften haben oft einen Grünbereich vor oder hinter dem Haus. Allerdings sind die Gassen oft zugeparkt und tragen wenig bei zur Wohnlichkeit.

Faktor ältere Personen

Die älteren Personen sind als Zielgruppen für unsere Ortskerne wichtig. Sie sind es, die tagsüber im Zentrum sind, Cafés und Restaurants frequentieren und gerne ihre Anliegen fussläufig erledigen. Dies macht die Senioren zu einer zentralen Zielgruppe im Ortskern, nicht zuletzt auch, weil sie oft emotional verbunden sind mit dem Dorfzentrum und seinen Häusern. In einzelnen Fällen treten ältere Personen als Käufer von zentralen Liegenschaften auf, um sich diese geschmackvoll herzurichten. Dies ist vor allem dann wichtig, wenn es sich bei geschützten Objekten um Mehrausgaben handelt, die eine gewisse Liebhaberei erfordern. In vielen Städten und Ortskernen der Schweiz haben die Seniorinnen und Senioren wesentliche Beiträge an ein belebtes Zentrum geleistet.

Ältere Personen werden immer wichtiger für unsere Ortskerne. Sie sind diejenigen, die tagsüber vor Ort sind, etwas konsumieren und oft auch in die historischen Häuser investieren.
Einige Orte haben angefangen, Seniorinnen und Senioren gezielt in den Ortskern einzubinden, sei es über Serviceleistungen (Pflege, Essensdienst) oder über Wohnformen für das Alter.

Folgerungen für Arbon

Das Wohnen in Arbon ist gut nachgefragt, was auch für den Ortskern zutrifft. Eine differenzierte Sicht wurde in der Wohnstrategie 2010 erarbeitet, weshalb sie hier nicht wiederholt werden soll.

Als zentrale Massnahmen können gelten:

- Aufwertung des Aussenraumes durch gestalterische Massnahmen. Wo möglich nutzen der Gassen als erweiterter Wohnraum (Pflanzen, Sitzgelegenheit, Spielplatz für Kinder)
- Reduktion des Verkehrs bzw. der Beeinträchtigungen durch den Verkehr (Lärm, Gefährdung)
- Beratung der Eigentümer betreffend der Zukunft ihrer Häuser (gerade in historischen Gebäuden)
- Verhindern von Nutzungen, welche das Wohnen stark beeinträchtigen. Dies gilt vor allem für Gassen, die ruhig sind und dem Wohnen dienen. Hier ist das Einführen von Nutzungsbeschränkungen oder Empfindlichkeitsstufen beim Lärm zu prüfen.

Auch in Arbon gibt es Liegenschaften mit einem erheblichen Renovationsbedürfnis. Hier lohnt sich eine strategische Beratung, um zu erkennen, wohin die Reise gehen soll mit dem Haus, den nötigen Umbauten und den Nutzungen. Die «Haus-Analyse» von EspaceSuisse zeigt ein standardisiertes Vorgehen dazu auf.

2.9. Gedanken zu Kultur, Tourismus und Begegnung

Arbon ist geprägt von den Gästen, die hierher kommen an den See oder auf ihrer Radtour vorbeifahren. Damit bekommt die Stadt wie zwei Gesichter: Eines für die Gäste und eines für die Einheimischen, wobei sich natürlich beide Aspekte überlagern. Trotzdem ist jede Entwicklung von Arbon und speziell seiner Altstadt geprägt von der Frage, was diese für die Gäste bedeutet, die hier ankommen oder durchfahren.

In einem weiteren Sinn muss man alle publikumsorientierten Nutzungen im Auge behalten, denn sie bilden in ihrer Gesamtheit die Attraktivität der Stadt. Damit sind kulturelle Nutzungen in einem breiten Sinn gemeint, aber auch Funktionen wie Handwerksbetriebe oder Kinderkrippen, die neben dem klassischen Einkauf die Stadt beleben.

Diese Vielfalt der Nutzungen darf nicht unterschätzt werden, auch wenn der Detailhandel oft die attraktivste und aktivste unter diesen Begegnungsnutzungen ist. Nicht jede Art von Aktivität nützt dem Ortskern in gleichem Mass, und der Nutzen ist oft beschränkt auf einen Teilaspekt des Ortskerns. Nachfolgende Tabelle gibt einen Eindruck der positiven und negativen Aspekte der einzelnen Aktivitäten im Ortskern. Eine weitere Differenzierung ist abhängig von den konkreten Verhältnissen.

Das Seeufer erfreut sich grosser Beliebtheit und darf als touristischer Hotspot angesehen werden. Ausgehend von diesen guten Frequenzen stellt sich die Frage, wie die Altstadt oder weitere Gebiete von diesem Gästestrom profitieren können.

Kategorie	Typ	Nutzen für Ortskern als Einkaufsort	Nutzen für Ortskern als Wohnort	Nutzen für Ortskern als Begegnungs- und Identifikationsort
Klassische Kultur	Theater			
	Kino			
Öffentliche Einrichtungen	Bibliothek / Ludothek			
	Begegnungszentren			
	Schulen / Krippen			
	Administration			
Restauration und Unterhaltung	Café / Restaurant			
	Bar / Lounge/ Disco			
	Snack / Kebab			
	Spielsalon			
	Erotische Angebote			
Sport und Spiel	Sportplatz			
	Bad			
	Kinderspielplatz			
	Park / Garten			
Geschäfte	Büro / Dienstleistungen			
	Detailhandel			
	Paläden			
Veranstaltungen	Event / Fest			
	Markt			
Private Aktivitäten	Vereine und Clubs			
	Wohnen			

Quelle: Netzwerk Altstadt

Nutzen für den Ortskern :
stark positiv
positiv
leicht positiv
neutral
problematisch (je nach Ausprägung)

In Arbon bringt die Saisonalität der touristischen Nutzung einen weiteren Aspekt ins Spiel. All das, was im Sommer die Stadt zum Brummen bringt, fehlt im Winter, ja auch an Tagen mit schlechtem Wetter. Damit wird Arbon dazu verdammt, eine «Gelegenheitsstadt» zu sein, die überlaufen ist, wenn die Verhältnisse stimmen, an vielen anderen Tagen aber recht leer und verlassen daherkommen kann.

Die parallel erarbeitete «Masterplanung Seeufer» geht diesen Nutzungen und Abhängigkeiten nach und liefert wichtige Ergänzungen zur vorliegenden Nutzungsstrategie.

Folgerungen für Arbon

Es ist fraglos eine Chance, dass Arbon mit See und Seeradweg einen stetigen Zufluss von Gästen verzeichnen kann. Umgekehrt geht es darum, diese Chancen zu nutzen und die Nachteile gering zu halten. Diese sind vor allem im Vorhalten grosser Kapazitäten zu suchen, die an ruhigen Tagen ungenutzt Kosten verursachen, z.B. in Form von Parkplätzen, Grünanlagen aber auch im Sinne von Gasthöfen und Hotels, die mit den schwankenden Frequenzen umgehen müssen.

Die Konkurrenz zwischen Seeufer und Altstadt ist unbestritten und muss immer wieder abgewogen und gemeinsam entwickelt werden. Gerade die Gastronomie ist in Seenähe sehr gefragt und zieht Publikum aus der Altstadt ab. Umgekehrt wäre es für die Altstadt keine nutzbringende Strategie, das Seeufer nicht zu entwickeln in der Hoffnung, dass die Investitionen in der Altstadt stattfinden sollen. Es braucht also ein gefühlvolles Miteinander, was im Zuge des Masterplanes gesucht wird. Die mittlerweile laufenden Zwischennutzungen am Seeufer (Food Trucks, Pop-Up Büros…) sind eine mögliche Antwort auf die saisonale Nachfrage.

Wichtige Aspekte betreffend Tourismus sind folgende:

- Die Verbindungen zwischen See und Altstadt sind sehr wichtig. Vom See aus sollte man erkennen, dass Arbon eine historische Altstadt mit einer starken Ausstrahlung hat. Dazu braucht es einladende Verbindungen und Sichtbezüge.
- Im Falle des Veloverkehrs kann eine «Stadtroute» angedacht werden, sodass die Gäste die Wahl haben, einen kleinen Umweg durch die Altstadt zu machen.
- Die Altstadt könnte sich ergänzende Angebot für den Tourismus überlegen, vor allem im Bereich Hotellerie / Parahotellerie (BnB etc.) und Gastronomie. Aber auch unkonventionelle Ideen wie «Urban Camping» wären denkbar.
- In einem weiteren Sinn sollte sich Arbon der heute schon vorhandenen Qualitäten bewusst werden und diese als Trümpfe zum Einsatz bringen. Dies sind z.B. die Themen Industriekultur, Skulpturen, Römer, Schloss und weitere. Die entsprechenden Konzepte von Thurgau Tourismus arbeiten mit diesen Themen und sind aus Sicht der Altstadt zu ergänzen und aufzunehmen.

Blickt man genereller auf die Nutzungen im Bereich Kultur, Gastronomie und Freizeit, resultieren folgende Anregungen und Stossrichtungen:

- Der bereits erwähnte «Kernbereich» rund um den Marktplatz soll als Ankunftsort für Gäste attraktiv ausgestaltet werden. Hier muss es Cafés und weitere Nutzungen geben. Hier könnte auch das Thema Industrie, Skulpturen oder Römer aufgegriffen werden und zu einem Rundgang einladen.
- Das Thema Lärm ist ernst zu nehmen. In einer Stadt, die kaum noch Verkehr hat und auf das Wohnen setzt, ist Lärm viel einschneidender als noch vor 10 Jahren, als Arbon laut und betriebsam war. Es sind Spielregeln zu finden, welche das Verweilen in der Altstadt ermöglichen aber auch Grenzen setzen. In anderen Orten gibt es dazu Massnahmen und Lösungsansätze:

- Überzeitbewilligungen können an Auflagen geknüpft werden. So kann ein Ordnungsdienst verlangt werden für Öffnungszeiten ab 23.30 Uhr (Beispiel Basel).
- Ortskerne können in unterschiedliche Lärmempfindlichkeitsstufen unterteilt werden. Damit lassen sich Wohngassen besser schützen. Einzelne Zonen werden der Kultur gewidmet und erlauben mehr Lärm (z.B. in Sursee umgesetzt).
- Es kann ein Jahresplan der Aktivitäten und Feste bestimmt werden, der ein gewisses Kontingent an Überzeiten und nächtlichen Lärmstunden nicht überschreitet. Die Anwohner des Ortskerns bekommen diesen Plan und wissen, was sie erwartet (Beispiel Burgdorf).

Wenn es um den Erhalt der kulturellen Nutzungen geht, sind Synergien wichtig. Regionalzentren in der Grösse von Arbon können sich gewisse Dienste und Angebot nur leisten, wenn es Synergieeffekte gibt. Beispiele:

- Bibliotheken können auch Ausleihstellen für Handwerkzeug oder Lastenvelos werden. Sie können eine Sitzecke betreiben, die man auch als Co-Working-Space nutzen kann (kleine Grundgebühr).
- Eine Buchhandlung oder Bibliothek kann das lokale Kino betreiben und so die Synergie Film - Buch nutzen.
- Ein Integrationsprogramm kann den Hauslieferdienst betreiben und so diverse Services anbieten (Beispiel Stiftung Intact Burgdorf).
- Die Feuerwehr kann einen Ortsbus betreiben.[9]
- Das Schloss oder die Kirche können als Begegnungsraum dienen und Kulturelles mit kontemplativem Charakter anbieten.

Da zeitgleich zu dieser Nutzungsstrategie auch eine Masterplanung Seeufer, eine Standortstrategie Gesamtstadt und ein Tourismuskonzept erarbeitet wurde, sind die entsprechenden Dokumente zu konsultieren. Besondere Beachtung bildet die mögliche Ansiedelung eines kantonalen Museums, welches derzeit in Diskussion steht. Es soll im Bereich des Werks 2 zu stehen kommen und hat weitere Auswirkungen auf die Personenflüsse und die Kombination von Attraktivitätspunkten im Zentrum.

Das Neue Historische Museum Thurgau soll in der «Webmaschinenhalle» in Arbon entstehen. Nun folgt unter dem Arbeitstitel «Museum Werk 2» die Ausarbeitung des Projekts. Eine Volksabstimmung wird voraussichtlich im Jahr 2024 stattfinden.[10]

[9] z.B. im Kreis Lippe (D): https://www.lippemobil.de/de/aktuelles/meldungen/18-04-Feuerwehr-Busse-gehen-auf-Linie.php

[10] https://www.tg.ch/news.html/485/news/52131/l/de (Zugriff am 22.10.2021)

2.10. Gedanken zum öffentlichen Raum

Der Ortskern ist per Definition ein öffentlicher Raum und unterscheidet sich damit z.B. von einem Einkaufszentrum, das diesem Anspruch nicht gerecht werden kann und will. Diese Öffentlichkeit ist Herausforderung und Qualität zugleich. Eine Fülle an Nutzungsansprüchen mischen sich in diesem öffentlichen Raum, und das 24 Stunden am Tag.

Man kann typischerweise vier Nutzungsausrichtungen für Aussenräume unterscheiden:

- Wohnen
- publikumsintensive Nutzung (Einkauf, Kultur etc.)
- Erholung
- Verkehr

Die meisten Aussenräume haben Anteile von allen Ausrichtungen, wobei eine meist dominiert. Spannend sind die Gewichtsverschiebungen zwischen den einzelnen Ausrichtungen. Ein solcher Prozess läuft derzeit in der Hauptstrasse ab, die sich von ihrer Strassenorientierung lösen und einen Schritt in Richtung Begegnung und Aufenthaltsqualität machen möchte. Analog will auch der «Zikadenplatz» etwas wegkommen von seiner Verkehrsorientierung und mehr zum Begegnungsort werden.

Private Aussenräume wollen die Funktion eines offenen Begegnungsraumes meist nicht übernehmen.

Im Bild die Beschriftung eines zentralen Aussenraumes beim Migros im Sarnen (OW).

In Arbon hat die neue Linienführung der Kantonsstrasse eine grosse Entlastung gebracht, auf die man jahrelang gehofft hat. Nun ist sie da und wirft die Frage auf, wie es weitergehen soll. Ein erster Vorschlag wurde 2018 abgelehnt, wobei die Gründe hierzu nur teilweise mit dessen Stossrichtung zu tun hatten. Im Kern ist man sich einig, dass etwas geschehen soll, und dies möglichst bald, denn in der Zwischenzeit ist auch der Strukturwandel im Detailhandel weiter fortgeschritten und die Leerstände bzw. aktivitätslosen Nachnutzungen in der Altstadt haben eine spürbare Dimension angenommen.

Arbon ist im Zentrum nicht nur geprägt durch die mittelalterliche Altstadt, sondern auch durch die grossen Grünflächen am Seeufer, durch die industriellen Elemente vom Werk 1 und durch die eher dörfliche Struktur im Norden der Altstadt. Diese Vielfalt muss mitgedacht werden, wenn es um Eingriffe in den Aussenraum geht. Eine «Einheitslösung» kann es nicht geben. Man muss

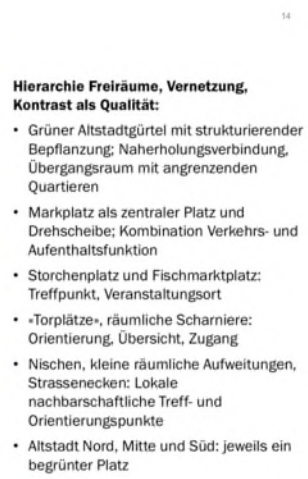
Arbon vielfältig sehen und auch erhalten. Grün, Industrie, Stadt und «Dorf» müssen je erhalten bleiben und doch ein Ganzes bilden. Wie soll das gehen?

Basis «Lebensraum Altstadt»

Die Studie aus dem Jahr 2014[11] bietet heute noch eine gute Basis für die Aufwertung des Aussenraumes Arbon. Die darin formulierten Hauptthesen sind nach wie vor richtig, auch wenn die damals vorgeschlagene Eingriffstiefe aus heutiger Sicht nicht mehr finanzierbar erscheint (Investitionsvolumen von 15 Mio.).

Die Diskussion in der Begleitgruppe und den Workshops hat gezeigt, dass man sich mit den Ansätzen aus «Lebensraum Altstadt» noch heute identifizieren kann, gleichzeitig aber auch Differenzen betonen muss:

- Es geht nicht mehr um die Vorlage von 2018, die in der Volksabstimmung abgelehnt wurde. Diese konzentrierte sich auf die Hauptstrasse und war fokussiert auf die Strasse und ihre Umgestaltung. Heute möchte man breiter denken und eine vernetzte Lösung haben.
- Die Gestaltung der Aussenräume (Materialisierung, Möblierung, Geometrie etc.) muss noch einmal geprüft werden. Hier scheint der «Patchwork-Ansatz von Gudrun Hoppe»[12] stimmiger (siehe folgender Abschnitt).
- Es sind neue Ideen aufgekommen, die mitgedacht werden müssen. Dies betrifft teilweise Bereiche ausserhalb der Altstadt (Bahnhofstrasse und Seeufer) aber auch im Altstadtkontext selber (Perspektiven für die Promenadenstrasse).



Das Konzept «Lebensraum Altstadt» von 2014 sah einen Grüngürtel mit wichtigen Platzelementen vor. Im Zentrum liegt der «Marktplatz» als Ankunftsort.

[11] «Lebensraum Altstadt Arbon, Betriebs- und Gestaltungsstudie», Wälli AG, Gruner Wepf AG, Van de Wetering GmbH 2014

[12] Gudrun Hoppe, Quadra GmbH Zürich, «Park und Velostadt Arbon», Ideenskizze 2021

Input Gudrun Hoppe, Landschaftsexpertin

EspaceSuisse war dank einem Förderprojekt des Bundesamtes für Umwelt in der Lage, die externe Landschaftsexpertin Gudrun Hoppe für eine Aussensicht nach Arbon zu holen. Es ging um den Umgang mit Aussenraum im städtischen Kontext, –ein Thema, das immer wichtiger wird aufgrund der Problematiken der Ökologie, der Verdichtung aber auch der Überhitzung der Städte im Sommer. Die Inputs von Gudrun Hoppe können wie folgt zusammengefasst werden:

- Arbon bietet eine herausragende Ausgangslage durch den hohen Grünanteil und die Seenähe.
- Es gilt, die Grün- und Siedlungsflächen zu vernetzen und ökologisch aufzuwerten.
- Der Stadtraum soll als «Patchwork» gedacht werden, also ein Nebeneinander von unterschiedlichen Raumstrukturen und Aufenthaltsqualitäten. Dies darf sich auch in der Materialisierung und Gestaltung niederschlagen.
- Der Aussenraum soll nicht nur als Grünraum sondern auch als wertvolle ökologische Fläche verstanden werden. Es bieten sich damit Möglichkeiten, Lebensräume für Tiere und Pflanzen zu schaffen, welche mehr Lebendigkeit in den Ort tragen und zur Stabilität des Ökosystems beitragen.
- Der Aussenraum soll als gemeinschaftlicher Raum verstanden und gelebt werden. Dazu sind die Anwohner und Bürger*innen einzubeziehen mittels Anlässen, Pflanzbereichen, Gestaltungswettbewerben etc.
- Der Tourismus soll vermehrt von Arbon als «Parkstadt» profitieren können. Schon heute besticht die Seeanlage durch ihre Grosszügigkeit und Ruhe. Dieses Erlebnis kann in die Altstadt hineingetragen werden.

Gudrun Hoppe hat in ihrer Ideenskizze den Begriff des «Patchworks» als Aussenraumtypus gesetzt. Dies kam gut an in der Begleitgruppe und soll als wichtiger Impuls weitergetragen werden.

Thema Plätze

Es ist klar, dass Arbon von der Strassenlogik wegkommen will, welche die Stadt über Jahrzehnte geprägt und teilweise auch entstellt hat. Die Alternative wäre das Herausarbeiten von Plätzen und verbundenen Räumen, wobei man bei «Platz» nicht immer an den urbanen Begegnungsraum denken darf, sondern generell eine Fläche sehen muss, die nicht nur der Durchfahrt, sondern auch anderen Zwecken dient, die da sein können:

- Aufenthaltsraum (Sitzgelegenheiten)
- Spielbereich (mit oder ohne Geräte)
- Grünraum (mit Bäumen oder kleineren Pflanzen)
- Raum für Exponate und Installationen (zum Beispiel zum Thema Skulptur)
- Begegnungsort (mit oder ohne Gastronomie)
- Parkplatz (auch das kann es geben)
- Freiraum (für Feste oder Events)

Dieses Entwickeln in Richtung Platz oder «Zwischenraum» erfordert für jeden Ort eine eigene Beurteilung und Lösung. In der Summe aber soll das Thema Begegnen, Grünraum und Parkstadt spürbar werden.

Man erkennt, dass Arbon eine Vielzahl von Möglichkeiten bietet, um die heutigen Strassenräume aufzubrechen und zu Plätzen oder Zwischenräumen zu entwickeln.

Platz	Funktion / Qualitäten / Stossrichtung	Hinweise
Fischmarktplatz	Der stimmungsvolle Platz im historischen Kern vermag immer wieder zu bezaubern, auch wenn er mit seiner Möblierung und den Vorgärten etwas süss wirkt. Aber das darf auch mal sein. Seine Funktion ist mehr die eines Rückzugsortes. Die EG-Nutzungen ergänzen diesen Rückzug mit interessanten Angeboten.	• Keine Massnahmen nötig
Hafenplatz	Zusammen mit der Hafenstrasse könnte hier eine attraktive Achse zur Altstadt entstehen.	• Konzept in Abstimmung mit der Masterplanung Seeufer • Ideen zur Gestaltung Hafenstrasse / Hafenplatz von Gruppe NyMo 2021
Ludi-Distel-Platz	Der Platz an der ehemaligen Stadtmauer ist heute vor allem ein Parkplatz. Er fehlt ihm an Intimität und Stimmung.	• Im Zuge der Neugestaltung der Promenade West kann dieser Platz neu konzipiert werden.

Marktplatz	Im Geflecht der Gassen und Plätze spielt der Marktplatz eine wichtige Rolle. Heute noch Verkehrsfläche, soll er mehr Begegnungsort und Verweilfläche werden, umgeben von Nutzungen mit einem Publikumsbezug. Gleichzeitig schafft ein aufgewerteter Marktplatz die Brücke zwischen dem stimmungsvollen Fischmarktplatz und den historischen Bereichen beim Storchenplatz. Er komplettiert so den erwähnten «Kernbereich», der für die weitere Entwicklung wichtig ist.	• Gastronomie stärken • Durchfahrt Werk 1 berücksichtigen • Ankunftssituation schaffen für Besuchende
Kappeli	Auch wenn es kein Platz ist, könnte das Kappeli an prominenter Lage einen Aussenraum bieten, indem man es öffnet. Diese Idee aus der Begleitgruppe[13] würde es erlauben, das historisch wichtige Gebäude wieder mehr in die Stadt zu integrieren und die damalige Verunstaltung durch die Kantonsstrasse rückgängig zu machen. Das Kappeli könnte fortan auch als gedeckter Raum für Marktstände oder kleine Versammlungen dienen.	• Siehe Skizzen der Gruppe NyMo 2021 • Schutz der Fresken durch eine Glaswand
Kirchplatz	Hier könnte die zweite Torsituation (neben dem «Obertorplatz») zu liegen kommen. Der Kirche würde ein Vorraum gut tun, der auch eine Verlangsamung des Verkehrs mit sich bringen würde.	• Teil des Gesamtkonzeptes Bahnhofstrasse • Konzeptskizzen Gruppe NyMo 2021
«Obertorplatz»	Dieser Bereich eignet sich gut, um eine Torsituation zur Altstadt zu schaffen. Damit ist nicht ein Durchlass, sondern eine Platzsituation vor der Altstadt gemeint. Diese kann durchaus bepflanzt sein und zusammen mit der Promenade den grünen Ring bilden, der immer wieder auftaucht in den Plänen und Skizzen. Am Eingang zur Altstadt (Ecke «Brunner») bietet sich auch eine Situation mit vorteilhafter Besonnung an (Abendsonne), was für eine Aussenbewirtschaftung ideal wäre.	• Bezug Promenadenstrasse mitdenken • Potentiale für Bebauung Brache Römerhof mitdenken • Ideen für bauliche Verdichtung prüfen
Promenadenplatz	Diese Schnittstelle verbindet die Grünräume der Promenade mit dem Stadtpark. Zudem ist der Promenadenplatz Ankunftsort für Personen zu Fuss oder per Velo.	• Integrieren in die Gesamtgestaltung Promenade West.
Storchenplatz	Die Platzsituation lebt von der imposanten Kulisse und Einzelhäusern. Auch die Nutzung mit Gastronomie und Läden ist hier stimmig. Zudem wird hier eine wichtige Nahtstelle zum Werk 1 und See gebildet.	• Keine Massnahme nötig
Wöschplatz	Der Ankunftsort am See ist derzeit mehr ein Parkplatz oder eine Kreuzung. Hier braucht es eine Gesamtsicht auf die Wege und Funktionen, die hier aufeinandertreffen. Auch das Eckgebäude, wo heute noch die Wunderbar ist, könnte den Platz dereinst prägen.	• Gesamtsicht erstellen und einen Platz herausarbeiten, wo man «in Arbon ankommt» • Thema Eckbau und Nutzung (Gastronomie, ev. Hotel) klären • Allenfalls Landabtausch, um eine bessere Gesamtsituation zu erreichen.
«Zikadenplatz»	Der Platz mit dem Arbeitstitel steht vor dem Umbruch. Die private Fläche soll vermehrt der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen und so die Scharnierrolle zwischen Altstadt und Industrie sicherstellen. Nachdem hier Jahrzehnte lang eine verbotene Zone begann, findet neu ein Austausch, ja ein stimmungsvolles Verweilen statt.	• Parkplätze werden abgebaut • Ggf. Hotelnutzung am Platz (Ergänzungsbau) • Bezug zum Schloss berücksichtigen (siehe auch Aspekt «Innovationszentrum Werk 1 – Schloss») • Zufahrt Industrie und Parketagen sicherstellen

[13] Siehe dazu die Skizzen der «Gruppe NyMo»

Arbon verfügt über immense Asphaltflächen, die keine Stimmung und Funktion haben. Hier tut sich ein grosses Potential auf, das aber auch nach schlauen Ideen verlangt. Es reicht nicht, sich hier konventionelle «Plätze» zu denken. Es braucht eine Mischung aus Grün, Verweilbereichen und einzelnen Möblierungen. Auch eine bauliche Verdichtung ist denkbar.

Im Bild der «Obertorplatz» (Arbeitstitel).

Hauptstrasse

Gerade weil so viel über diese Hauptstrasse gesprochen und nachgedacht wurde, muss man etwas Distanz walten lassen. Die Diskussionen in der Begleitgruppe haben gezeigt, dass man die Altstadt nicht an der Hauptstrasse aufzäumen sollte. Sie ist im Gegenteil mit erheblichen Defiziten versehen, die nur teilweise wettgemacht werden können. Dazu gehören:

- Es wird eine Durchfahrtsachse bleiben, wenn auch auf bescheidenem Niveau.
- Die Strasse bleibt ein «Schlauch» mit wenig Licht, auch wenn man sie aufwertet.
- Die Hauptstrasse zeigt wenig historische Stimmung und mittelalterliche Raumtypen.

Aus diesen Gründen wird man sich eher auf die Plätze konzentrieren und die Hauptstrasse in das Gesamtkonzept einbinden. Ihre Rolle wäre damit die einer verkehrsberuhigten Achse mit kleinen Inseln für Gastronomie, Grün und Warenpräsentation.

Die Hauptstrasse wird wohl nicht mehr die grosse «Karriere» machen. Dazu ist sie zu wenig romantisch und eher düster. Man muss ihr eine Rolle als Dienstleistungsachse mit kleinen Nischen geben. Die Strassenlogik ist aufzulösen zugunsten der traversierenden Altstadträume.

Verbindungen Altstadt - See

Die Bezüge zwischen Altstadt und See sind zentral für die Verknüpfung der Nutzungen, für die Lenkung der Besucher und für den Austausch zwischen den Qualitäten Altstadt und Seeufer.

Es sind zwei Hauptbezüge und diverse Nebenbezüge erkennbar. Die Hauptbezüge sind die Weitegasse und die Hafenstrasse, die je einen Sichtbezug liefern. Beide Hauptbezüge können am See durch einen Platz gefasst werden: «Hafenplatz» und «Wöschmarktplatz». Damit würden die Besucher des Seeufers erkennen, dass hier ein Weg zur Altstadt bestünde.

- Weitegasse: Sie ist eine zentrale Achse, die zwischen See und Altstadt vermittelt, ja sogar einen Sichtbezug liefert. Am Wöschplatz sollte eine Platzsituation mit Gastronomie und einem markanten Gebäude entstehen. Damit bekäme Arbon einen Stadteingang von Norden her. Die Weitegasse selber sollte inszeniert werden, z.B. durch eine Baumreihe. Auch das Fabrikgebäude kann dereinst etwas zur Inszenierung beitragen, z.B. durch begrünte Balkone, Lichtsetzung etc.
- Hafenstrasse: Auch hier ist ein Sichtbezug vorhanden. Die Strasse selber ist derzeit noch wenig einladend und soll analog Weitegasse eine Inszenierung erhalten. Am Seeufer sollte ein «Hafenplatz» den Stadteingang Süd bilden und eine Drehscheibe darstellen, von wo aus man in die Altstadt gelangen kann.
- Zwischen Hafenplatz und Wöschplatz könnte auch die neue «Variante Altstadt» des Seeradweges verlaufen.

Neben den Hauptbezügen gibt es Nebenbezüge, die ebenfalls gestärkt oder zumindest vorausgedacht werden sollen:

- Die Achse «Zum See» ist heute schon attraktiv, wird aber zu wenig als Verbindung erkannt und genutzt. Man muss sie stärker Hervorheben. Dazu wäre die Idee einer Skulptur als Ankerpunkt auf der Verlängerung am Seeufer sinnvoll.

- Durch das heutige FPT-Aral ist eines Tages ein weiterer Bezug denkbar. Wo derzeit noch parkiert wird, zeigt sich ein weiterer Sichtbezug zum Schloss, der vielleicht als Aussenraum eines «FPT-Innovationscampus» eine Rolle spielen könnte und so die Verbindung zwischen See, Industrie und Altstadt weiter ausbauen könnte.
- Der neu hergerichtete Weg zwischen Spielplatz See und «Zikadenplatz» ist eine attraktive Verbindung, wenn sie auch kaum als solche erkannt werden kann.

Bahnhofstrasse

Auch wenn die Bahnhofstrasse nicht im Perimeter der Nutzungsstrategie liegt, könnte sie zwischen Bahnhof und Altstadt doch eine wichtige Rolle übernehmen. Ihre enorme Breite prädestiniert sie für die Aspekte «Parkstadt», Promenade und auch Parkplatz mit Pergola. Die Gruppe NyMo hat hierzu eine Skizze als Anregung geliefert, die auf gute Resonanz gestossen ist und ausgebaut werden kann. Damit würde auch der wichtigen Fussverbindung zwischen Altstadt und Bahnhof/Hamel/St.Gallerstrasse eine Aufwertung geschenkt.

Die Skizze von Architekt Heinz Nyffenegger[14] zeigt auf, wie die Bahnhofstrasse mit einer Querparkierung und einem Hotel am Engelplatz eine neue Gestalt annehmen könnte. Im Bild sichtbar ist auch seine Überlegung, wie die heutigen Parkplätze am Adolph Saurer Quai ersetzt werden könnten und dieser verkehrsfrei würde.

Wohngassen

Die nördliche Altstadt mit ihrer Wohnnutzung und dem «dörflichen» Gepräge unterscheidet sich stark von der städtisch dichten südlichen Altstadt. Es macht daher Sinn, ihre Aussenräume nach einem eigenen Ansatz aufzuwerten, zumal hier kaum publikumsintensive Nutzungen angesiedelt sind.

Badgasse, Gerbergasse, Farbgasse und Walhallastrasse sind typische «Wohngassen», die als solche entwickelt werden könnten:

- Aufwerten durch Pflanzen und Verweilbereiche
- Reduktion der Parkplätze
- Nutzen der Vorbereiche der Häuser als Sitzflächen, Spielflächen etc.

[14] Projektskizze Gruppe NyMo 2021

Nun macht es wenig Sinn, wenn die Stadt oder ein Fachmann pro Gasse eine Planung erarbeiten. Besser ist es, eine Art «Werkzeugkasten» nach den Ideen des «Patchworks» anzubieten und die Bewohnenden gassenweise einen Vorschlag ausarbeiten zu lassen. Dieser kann dann gemeinsam umgesetzt werden. Dazu könnten auch «Spielregeln» gehören, was die Art der Möblierung, die zeitliche Nutzung (Nachtlärm) und die Parkierung angeht.

Die private Nutzung des öffentlichen Raumes kann auch für die Allgemeinheit ein Gewinn sein. Es sieht lebendiger aus, wird grüner und bietet Platz für Kinder. Am besten, die Bewohnenden einigen sich auf Spielregeln und schlagen diese der Stadt zur Umsetzung vor.

Im Bild eine Gasse in Bremgarten AG.

Promenadenstrasse

Die Promenadenstrasse verläuft im ehemaligen Stadtgraben und hat damit eine besondere Funktion. Sie ist Teil des «grünen Rings» rund um die Altstadt und soll auch so weiterentwickelt werden. Dabei ist das Verbinden von Aussenräumen ein zentrales Thema. Dort, wo heute noch Strassen und geteerte Flächen das grüne Band zerschneiden, könnte dereinst ein durchgehender Bereich sein. So auch zwischen Schule und Stadtmauer oder beim Römerhof mit besagtem «Obertorplatz». Auch ein «Promenadenplatz» könnte als Scharnier zwischen Grabenbereich und Stadtpark dienen.

Weitere Ideen entstanden im Zusammenhang mit der Schule, welche eine räumliche Entwicklung unter Einbezug der Promenadenstrasse andenken könnte. Hier scheint sich auch ein Potential für eine unterirdische Parkierungslösung zu zeigen[15].

[15] Siehe Skizze Gruppe NyMo 2021

Die Promenadenstrasse kommt heute noch wie eine Verkehrsachse daher. Dabei wäre sie ein zentrales Glied des «grünen Rings» um die Altstadt. Hier bieten sich auch eine Verbindung zum Aussenraum der Schule und eine gemeinsame räumliche Entwicklung an.

3. «Zur Parkstadt werden»

Die im Kapitel 2 dargelegten Ideen sind die Synthese aus dem Prozess der Nutzungsstrategie. Sie stiessen bei den Workshops und der Begleitgruppe auf weitgehende Zustimmung bzw. wurden durch sie überhaupt erst eingebracht.

Die Fülle an Gedanken und Ideen findet aber nur zur Umsetzung, wenn sie geordnet wird und eine Art Vision beschreibt, die auch eine breite Bevölkerung begeistern kann. Dies hat dazu geführt, dass diese Vision mit dem Arbeitstitel «Zur Parkstadt werden» benannt und in Bilder gefasst wurde. Diese Bilder sollen nachfolgend vorgestellt? werden.

Arbon wohin?

Die Strategie «Parkstadt» ist greifbar. Arbon hat dieses Potential und kann es schrittweise umsetzen. Die Basis ist sehr gut und wird durch die Masterplanung Seeufer weiter konkretisiert. Zusammen mit den Überlegungen der Nutzungsstrategie resultiert eine Stossrichtung, welche die Stadt in eine nahe Zukunft tragen soll.

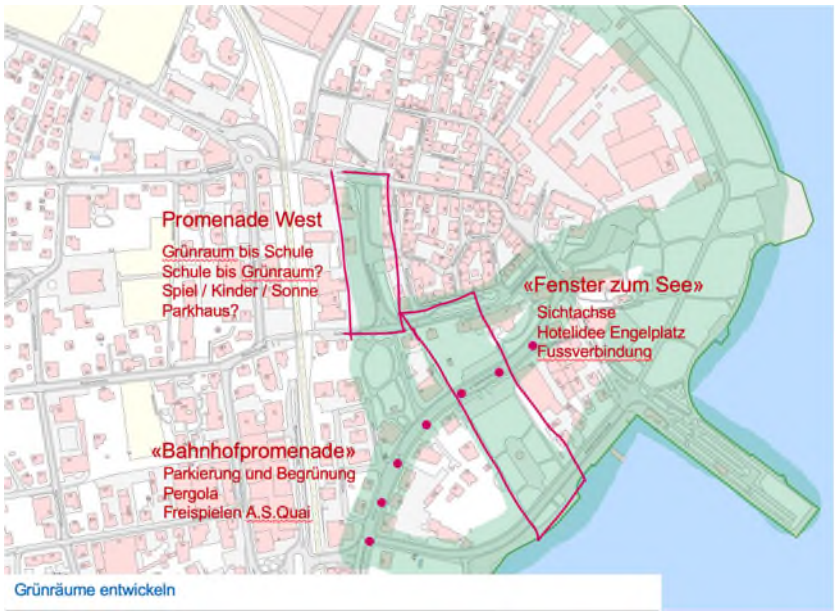
Grün heute: starke Basis

Schon heute bietet das Grün eine starke Basis. Arbon ist eingebettet in Seeufer und innerstädtische Grünbereiche. Dies soll zu einer Qualität für alle ausgebaut werden, die auch von aussen wahrgenommen wird. Die Positionierung «Parkstadt» ist stimmig, hochwertig und passt zum attraktiven Wohn- und Arbeitsort am See.

Park und Stadt verbinden

Kern der Strategie ist die Verbindung von See und Altstadt. Dazu sind zwei Hauptachsen herauszubilden, die Sichtbezüge und attraktive Geh- und Radverbindungen bieten.

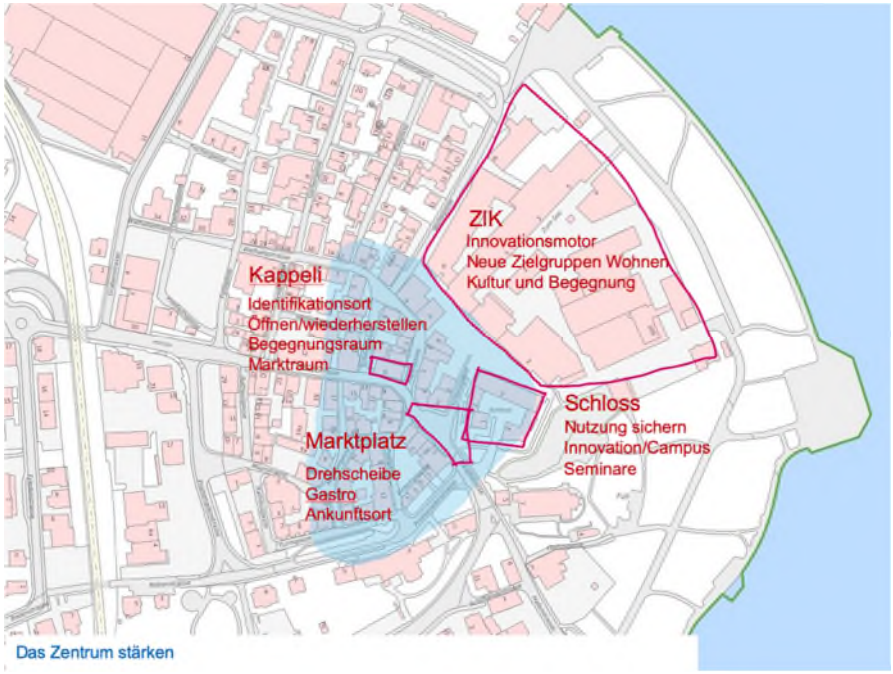
Der Wöschplatz und der Hafenplatz dienen als Ankunftsorte der Seegäste und als Orientierungspunkte. Am Wöschplatz soll ein markantes Gebäude mit Gastronomie den Eckpunkt der Stadt markieren.



Grünräume entwickeln

Die Grünräume sollen weiterentwickelt werden, um das Gefühl der «Parkstadt» in die Stadt hineinzutragen. Drei Gebiete bieten sich dazu an:

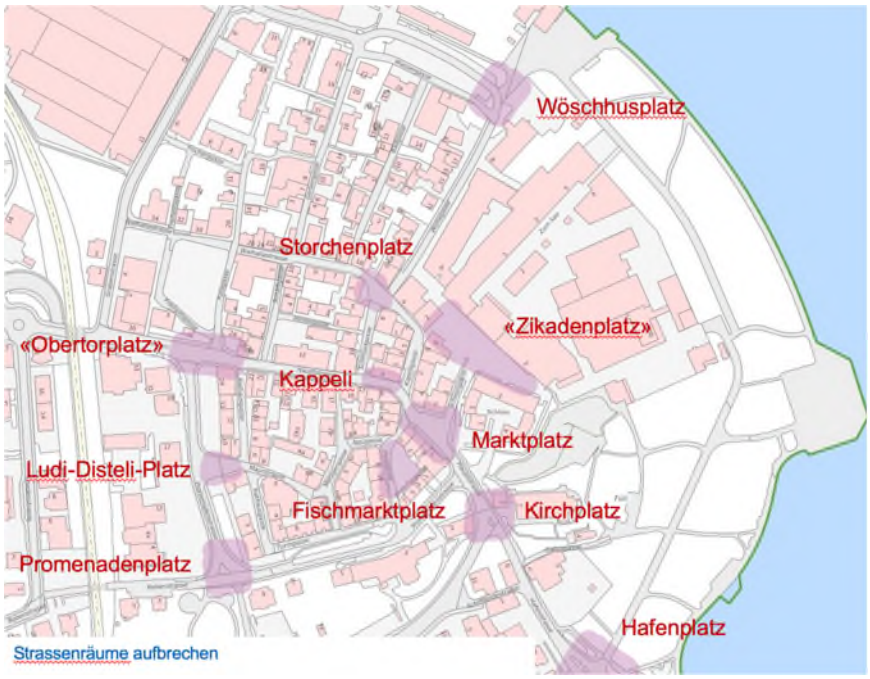
- *Die Promenade West soll aufgewertet und erweitert werden («Obertorplatz», Schule, etc.)*
- *Die Bahnhofstrasse soll die Idee der Parkstadt aufnehmen und zur Promenade mit Pergola werden.*
- *Das «Fenster zum See» könnte aus der bestehenden Sichtachse eine Parkachse machen mit Fussverbindung und Hotel an bester Lage.*



Das Zentrum stärken

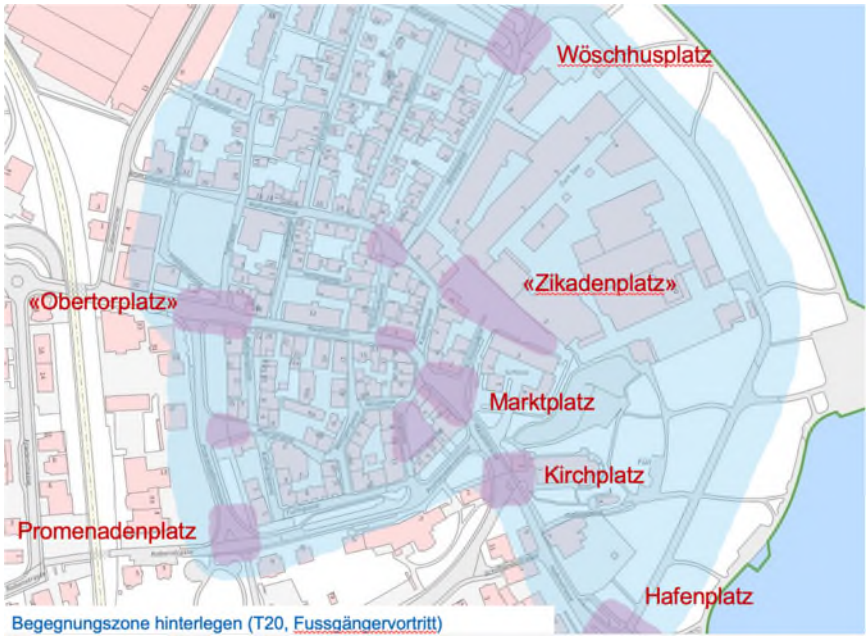
Innerhalb der Stadt sind es vier Gebiete, die nutzungsmässig entwickelt werden sollen:

- *Der Marktplatz soll die Mitte des historischen Kerns und ein Begegnungsort werden.*
- *Das Schloss soll seine Nutzung sichern und entwickeln in Richtung Innovationscampus.*
- *Das ZIK ist der Innovationsmotor der Altstadt und versorgt sie mit neuen Impulsen, Arbeitsplätzen und Bewohnenden.*
- *Das Kappeli könnte zurück in die Stadt finden als halboffener Raum für alle.*



Strassenräume aufbrechen

Die Altstadt Arbon bietet enorme offene Flächen, die entwickelt werden sollen. Diese «Plätze» sollen im Sinn der Parkstadt grüner, einladender aber auch städtischer werden. Dabei muss für jeden Ort ein eigenes Rezept gefunden werden. (vgl. unten «Patchwork»-Räume)??



Begegnungszone hinterlegen (T20, Fussgängervortritt)

Es braucht eine pragmatische und wirkungsvolle Verkehrslösung, welche weitere Möglichkeiten bietet für die Gestaltung und Nutzung der Aussenräume. Dazu scheint die Begegnungszone das richtige Mittel. Sie kann praktisch die ganze Altstadt umfassen.

Aussenraum als Teppich sehen. Patchwork. (Gudrun Hoppe)

Der Aussenraum soll im Sinne eines Patchworks gefühlsvoll entwickelt werden:

- *Eine «Baukasten»- Lösungen ist frei kombinierbar.*
- *Grün und Natur sind verstärkt spürbar.*
- *Die Bewohnenden werden aktiv einbezogen in diese Entwicklung.*
- *Es resultiert ein lebendiges Ganzes, das wohnlich, einladend und ökologisch wertvoll ist.*

Den Tourismus in die Altstadt holen

Freizeit und Tourismus spielen eine wichtige Rolle für die Altstadt. Darauf kann aufgebaut werden:

- *Es darf noch mehr Parahotellerie geben in der Altstadt (BnB Offensive).*
- *Zugeschnitten auf Velogäste könnte man «Urban Camping» anbieten.*
- *Der Seeradweg könnte durch eine «Altstadt-Route» ergänzt werden.*

Läden und Gastronomie stärken

Mit vielen kleinen Massnahmen können Gewerbe und Gastronomie in der Altstadt gestärkt werden:

- *Vereinfachung der Aussenraumnutzung.*
- *Vermittlung von freien EG-Flächen.*
- *Bespielen von leeren EG-Flächen.*
- *Erlauben von Zwischennutzungen und Pop-Ups in leeren EG-Flächen.*
- *Suchen von Kombinutzungen (Gastro – Verkauf – Handwerk – Versandhandel) für die Altstadt.*
- *Installation von Co-Working-Spaces in der Altstadt.*

Koordinationstelle Altstadt

- Den Wochenmarkt ausbauen
- Die Läden solidarisieren
- Regelmässigen Austausch Eigentümer - Läden aufbauen
- Ladenflächen vermitteln und leere Schaufenster bespielen
- Haus-Analysen vermitteln
- Als Schnittstelle zwischen Verwaltung und Altstadt dienen
- Evtl. das Thema Tourismus übernehmen
- Die Massnahmen der Nutzungsstrategie umsetzen helfen

EspaceSuisse

Eine Koordinationsstelle Altstadt könnte für eine begrenzte Zeitdauer diesen Wandlungsprozess begleiten und unterstützen (Thema «Ortsentwickler»).

4. Strategie & Massnahmen

Die Nutzungsstrategie liefert eine Handlungsempfehlung. Diese ist durch die Politik und die Verwaltung in einzelne Massnahmen und Beschlüsse umzuformen. Die Grundeigentümer und Laden-/Gastrobetreibenden sind aufgefordert, ihren Teil an die Umsetzung beizusteuern und sich entsprechende Strukturen zu schaffen.

Die nachfolgenden Stossrichtungen und Massnahmen bieten dazu die Diskussionsgrundlage und wurden an der öffentlichen Schlussveranstaltung diskutiert und überarbeitet. In den einzelnen Massnahmenblättern finden sich konkretere Angaben über Ziele und Umsetzungsmöglichkeiten. Diese Angaben sind als Entwurf zu verstehen und müssen konkretisiert werden. Auch dürfen die zeitlichen Horizonte nur als Wunsch oder Absicht gelesen werden. und werden später teilweise nicht erreicht werden.

Übersicht:

Stossrichtung		Massnahme	
A	Schrittwese den Aussenraum aufwerten	A1	Werkzeugkasten Aussenraum erstellen
		A2	Den Marktplatz als Begegnungsort umgestalten
		A3	Die Hauptstrasse aufwerten
		A4	Das Kappeli zum Begegnungsraum machen
		A5	Zentrale Platzräume in Szene setzen
		A6	Die Promenade West als grüne Oase ausbauen
		A7	Grüne Wohngassen etablieren
B	Altstadt, See und St.Gallerstrasse verbinden	B1	Begegnungszone Altstadt einrichten
		B2	Die Verbindungsachsen See-Altstadt herausarbeiten
		B3	Die Bahnhofstrasse zur grünen Promenade entwickeln
C	Die Altstadt-Nutzungen pflegen und stärken	C1	Eine Koordinationsstelle Altstadt etablieren
		C2	Den Wochenmarkt unterstützen
		C3	Die EG-Nutzungen in der Altstadt stärken
		C4	Das Altstadtwohnen stärken
		C5	Den Römerhof überbauen
		C6	Die Nutzung des Schlosses sicherstellen
		C7	Das ZIK als Innovationsmotor und Kulturort für die Altstadt nutzen
D	Gäste und Tourismus anziehen	D1	Die Variante «Altstadtweg» für Radtouristen anbieten
		D2	Eine BnB-Offensive für die Altstadt
		D3	Den Versuch «Urban Camping» wagen
		D4	Kunst und Kultur zeigen

4.1. Stossrichtung A: Schrittweise den Aussenraum aufwerten

Die Aufwertung des Aussenraumes ist unbestritten. Gleichzeitig ist man sich bewusst, dass die Mittel begrenzt sind. Man muss schrittweise und geschickt vorgehen. Dabei sind viele Grundlagen und Ideen bereits vorhanden. Anderes ist neu hinzugekommen. Es gilt, bald Erfolge zu zeigen und die Stimmung positiv zu beeinflussen.

A-1	Werkzeugkasten Aussenraum erstellen		
Ziele	• Eine gestalterische Gesamtsicht erstellen: was könnte wo passieren? • Potentiale der einzelnen Orte/Plätze erkennen und benennen • Erstellen eines gestalterischen Werkzeugkastens für die lokalen Anwendungen		
Beschrieb Massnahme	• Flächige Planung und Erstellen eines Lösungsfächers für Aussenräume • Modellhafte Aspekte erkennen und berücksichtigen (Bezug zu wichtigen Gebäuden, Achsen etc.) • Potentiale Aggloprogramm und ARE* nutzen • Spielstädtli gemäss UNICEF-Aktionsplan		
Erste Schritte	• Vergabe eines Planungsauftrages an ein Team Aussenraum		
Art Aufgabe	Planungs- und Partizipationsprozess	**Priorität**	hoch
Federführung	Stadt (Stadtplanung)	**Mitarbeit**	Gruppe Altstadt
Zeithorizont	2022	**Budget erste Schritte**	60'000.- für die Erstellung der Gesamtübersicht und des Werkzeugkastens
Bezug zu anderen Projekten	A2, A3, A5, A6, A7, B1, B2, B3, D1, D4		
Verfügbare Grundlagen	Konzept «Lebensraum Altstadt» 2014ff Input Gudrun Hoppe «Patchwork» *Modellvorhaben Bundesamt für Raumentwicklung UNICEF-Aktionsplan Massnahme 3.3 Anforderungen an die Gestaltung von Begegnungszonen (Bund, Kanton, Fussverkehr CH)		

A-2	Den Marktplatz als Begegnungsort umgestalten		
Ziele	• Bald einen «Ankunftsort» in der Altstadt gestalten • Den historischen Kernbereich stärken • Einen Begegnungsort mit belebter Atmosphäre schaffen		
Beschrieb Massnahme	• Sofortmassnahme 2022: Nutzungen starken, Aussenbewirtschaftung ausweiten, Gestaltungselemente einfügen		
Erste Schritte	• Gestaltungsauftrag an Altstadtkoordinator		
Art Aufgabe	Planungs- und Partizipationsprozess	**Priorität**	hoch
Federführung	Stadt (Koordinationsstelle Altstadt)	**Mitarbeit**	Gruppe Altstadt
Zeithorizont	2022	**Budget erste Schritte**	30'000.- Planung und Sofortmassnahmen
Bezug zu anderen Projekten	A1, A3, C1, C3		
Verfügbare Grundlagen	Beispiele aus anderen Orten		

A-3	Die Hauptstrasse aufwerten		
Ziele	• Den Strassenraum freundlicher gestalten • Den Verkehr verlangsamen, Kammern bilden • Die Werkleitungen sanieren • Vorhandene Mittel aus Aggloprogramm nutzen		
Beschrieb Massnahme	• Strassenraum neu gestalten		
Erste Schritte	• Konzept Lebensraum Altstadt 2018 anpassen		
Art Aufgabe	Planungsprozess	**Priorität**	hoch
Federführung	Stadtplanung	**Mitarbeit**	Bereichsleitung Tiefbau
Zeithorizont	2022-2026	**Budget erste Schritte**	Siehe A1
Bezug zu anderen Projekten	A1, A2, A4, C3		
Verfügbare Grundlagen	Projekt Lebensraum Altstadt 2014ff		

A-4	Das Kappeli zum Begegnungsraum machen		
Ziele	• Das Kappeli als Identifikationsort und Wahrzeichen aufwerten • Nutzungen ermöglichen / erleichtern		
Beschrieb Massnahme	• Bauliche Veränderung und Nutzungskonzept		
Erste Schritte	• Projektstudie in Auftrag geben • Abklärungen Denkmalpflege		
Art Aufgabe	Studienauftrag / Bauprozess	**Priorität**	Mittel
Federführung	Stadt (Freizeit/Sport/Liegenschaften)	**Mitarbeit**	Kanton Koordinationsstelle Altstadt Ortsbildkommission
Zeithorizont	2023 - 2026	**Budget erste Schritte**	Budget FSL
Bezug zu anderen Projekten	C2, C3		
Verfügbare Grundlagen	Konzeptansatz Gruppe NyMo 2021		

A-5	Zentrale Platzräume in Szene setzen		
Ziele	• Die enormen Freiflächen in und an der Altstadt in Wert setzen • Strassenräume aufbrechen, Aussenräume verbinden • Elemente Grün / Garten / Sitzen / Verweilen / Spielen einflechten • Bauliche Nachverdichtungen prüfen		
Beschrieb Massnahme	• Erstellen eines Potentialplanes mit einzelnen Detailstudien		
Erste Schritte	• Planungsauftrag und Studienaufträge		
Art Aufgabe	Planungs- / Studienaufträge	**Priorität**	Hoch
Federführung	Stadt (Stadtplanung oder Koordinationsstelle Altstadt)	**Mitarbeit**	Gruppe Altstadt
Zeithorizont	2022 – 2026	**Budget erste Schritte**	40'000.- für die Planung
Bezug zu anderen Projekten	A1, A2, A3, B1, B2, B3, D4		
Verfügbare Grundlagen	Konzept Lebensraum Altstadt 204ff Skizzen Gruppe NyMo 2021 (Obertor, ZIK, u.a.) UNICEF-Aktionsplan Massnahme 3.3		

A-6	Die Promenade West als grüne Oase ausbauen		
Ziele	• Den Aussenraum zwischen Schule und Stadtmauer gesamthaft denken • Den grünen Ring um die Altstadt weiterentwickeln • Raum für Kinder schaffen • Themen Urban Gardening, Bouleplatz, Urban Camping mitnehmen • Erweiterungsbedürfnisse Schule berücksichtigen • Thema Parkgarage unter Pausenplatz prüfen • «Promenadenplatz» als Scharnier ausbauen		
Beschrieb Massnahme	• Gesamtplanung • Etappierte Umsetzung		
Erste Schritte	• Planungsauftrag und Studienaufträge		
Art Aufgabe	Planungs- / Studienaufträge	**Priorität**	Hoch
Federführung	Stadt (Stadtplanung)	**Mitarbeit**	Schulgemeinde / Gruppe Altstadt
Zeithorizont	2022 – 2028	**Budget erste Schritte**	40'000.- für eine Planung
Bezug zu anderen Projekten	A1, A5, D3, D4; Schulraumerweiterungsplanung der Schulgemeinde		
Verfügbare Grundlagen	Konzept Lebensraum Altstadt 204ff Skizze Gruppe NyMo 2021 (Promenade / Neubau / Parkhaus) UNICEF-Aktionsplan Massnahme 3.3		

A-7	Grüne Wohngassen etablieren		
Ziele	• Die Gassen um nördlichen Bereich aufwerten • Das Wohnen attraktiver machen • Familien mit Kindern ansprechen		
Beschrieb Massnahme	• Gassenweise Entwicklung im Basisverfahren (Modell Gassenclub EspaceSuisse) • Werkzeugkasten für Umsetzung anbieten		
Erste Schritte	• Infoveranstaltung für die Gassen • Gassenclubs		
Art Aufgabe	Partizipationsprozess	**Priorität**	Mittel
Federführung	Stadt Koordinationsstelle Altstadt)	**Mitarbeit**	Lokale Gassen
Zeithorizont	2022-2026	**Budget erste Schritte**	20'000.- für Kleinstmassnahmen
Bezug zu anderen Projekten	A1, B1, C4		
Verfügbare Grundlagen	Konzept Lebensraum Altstadt 2014ff Skizze Gruppe NyMo 2021		

4.2. Stossrichtung B: Altstadt, See und St.Gallerstrasse verbinden

Gerade, weil Arbon drei Zentrumsbereiche hat, muss der Vernetzung eine hohe Priorität eingeräumt werden. Die Publikumsströme sollen zirkulieren können. Dazu braucht es attraktive Verbindungen und Aussenräume.

B-1	Begegnungszone Altstadt einrichten		
Ziele	• Umwandeln des Strassennetzes in der Altstadt in einen Koexistenzraum • Mehr Sicherheit, Ruhe, Platz für weitere Nutzungen		
Beschrieb Massnahme	• Erstellen eines Gesamtkonzeptes mit Gestaltungsmassnahmen • Das Thema Parkierung mitdenken • Umsetzung durch Kommunikation, bauliche Anpassungen und Reglementierung		
Erste Schritte	• Projektskizze und Verkehrskonzept • Abklärungen Kanton		
Art Aufgabe	Planungsprozess	**Priorität**	Hoch
Federführung	Stadt (Stadtplanung)	**Mitarbeit**	Kanton Bereichsleitung Tiefbau
Zeithorizont	2022-2024	**Budget erste Schritte**	40'000.- für Projekt (Planung)
Bezug zu anderen Projekten	A1, A3, A5		
Verfügbare Grundlagen	Konzept Lebensraum Altstadt 2014ff Verkehrsansatz Mitwirkungsprozess 2016 Vorschlag Parkierung im Konzept der Gruppe NyMo 2021 Beispiele aus anderen Städten		

B-2	Die Verbindungsachsen See-Altstadt herausarbeiten		
Ziele	• See und Altstadt besser verbinden • Zirkulation von Gästen erleichtern • Mehr Gäste / Kunden in der Altstadt		
Beschrieb Massnahme	• Achsen bezeichnen und gestalterisch aufwerten • Platzsituationen (Orientierungspunkte) am See schaffen • Einen architektonischen Eckpunkt am Wöschplatz erstellen		
Erste Schritte	• Abgleich Masterplan Seeufer • Gestaltungsskizzen für die Achsen		
Art Aufgabe	Planungsprozess	**Priorität**	Hoch
Federführung	Stadt (Stadtplanung)	**Mitarbeit**	Gruppe Altstadt
Zeithorizont	2022-2026	**Budget erste Schritte**	Siehe A1
Bezug zu anderen Projekten	A1, A5, B3, D1, D4		
Verfügbare Grundlagen	Masterplan Seeufer Vorschlag Achse «Zum See» mit Skulptur (ZIK)		

B-3	Die Bahnhofstrasse zur grünen Promenade machen		
Ziele	• Stärken der Verbindung zu See und St.Gallerstrasse • Strassenraum besser nutzen / Verkehrsfläche verkleinern • Aspekt Parkstadt aufnehmen (Idee Pergola, Grün, Solarenergie) • Parkierung verbessern / ggf. A. Sauer-Quai freispielen • Hotelprojekt Engelplatz prüfen (inkl. Parkgarage) • Mittel aus zukünftigem Agglomerationsprogramm nutzen		
Beschrieb Massnahme	• Projektskizze erstellen, Potentiale klären • Schrittweise Umsetzung		
Erste Schritte	• Verkehrs- und Gestaltungsstudie		
Art Aufgabe	Planungsprozess	**Priorität**	Hoch
Federführung	Stadt Stadtplanung oder Koordinationsstelle Altstadt)	**Mitarbeit**	Gruppe NyMo
Zeithorizont	2022-2026	**Budget erste Schritte**	40'000.- für erste Planung
Bezug zu anderen Projekten	A1, A5, B1, D1		
Verfügbare Grundlagen	Konzeptansatz NyMo 2019		

4.3. Stossrichtung C: Die Altstadt-Nutzungen pflegen u. stärken

Die Altstadt soll ein lebendiger Ort bleiben. Dazu sind die heutigen Nutzungen zu stärken und neue hinzuzuziehen. Dazu bieten sich diverse Instrumente an, die aber allesamt viel Koordinations- und Kommunikationsaufwand beinhalten. Daher ist die Schaffung einer Koordinationsstelle Altstadt wichtig für diese Stossrichtung.

C-1	Eine Koordinationsstelle Altstadt etablieren		
Ziele	• Unterstützen der Altstadt bei der Umsetzung der Massnahmen • Koordination der Akteure • Erzeugen einer positiven Dynamik • Bilden einer Schnittstelle zwischen Stadt, Eigentümern, Bewohnenden und EG-Nutzenden		
Beschrieb Massnahme	• Zeitlich befristetes Mandat für eine Koordinationsstelle (z.B. 3 Jahre mit Option auf Verlängerung) • Synergie mit Stadtentwicklung, Tourismus, Stadtmarketing, Gesellschaft		
Erste Schritte	• Erstellen Pflichtenheft • Suche nach möglichen Personen		
Art Aufgabe	Koordinationsstelle schaffen	**Priorität**	Hoch
Federführung	Stadt (Stadtplanung)	**Mitarbeit**	Gewerbe, Tourismus
Zeithorizont	2022-2024	**Budget erste Schritte**	Stellenetat
Bezug zu anderen Projekten	A2, A7, C3, C4, C7, D1, D2, D3, D4		
Verfügbare Grundlagen	Beispiele aus anderen Städten		
Spezielles	Sollte diese Stelle nicht geschaffen werden können, können die Massnahmen nicht zeitnah umgesetzt werden (keine Kapazität gemäss Stellenbeschrieb).		

C-2	Den Wochenmarkt unterstützen		
Ziele	• Erhalt und Stärkung eines Treffpunktes am Samstag • Integration von regionalen Akteuren • Schaffen von Ausstrahlungskraft für die Altstadt		
Beschrieb Massnahme	• Stärken und weiterentwickeln des heutigen Konzeptes / Angebotes • Integration weiterer Anbieter (Regionale Produzenten) • Integration lokaler Kräfte (Vereine etc.) • Ausbau in Richtung Treffpunkt (Umtrunk, Musik, Themenmärkte)		
Erste Schritte	• Koordination mit Gruppe Märkte		
Art Aufgabe	Koordinationsaufgabe	**Priorität**	Hoch
Federführung	Koordinationsstelle / Gruppe Märkte	**Mitarbeit**	Bereich Gesellschaft
Zeithorizont	2022-2023	**Budget erste Schritte**	20'000.- (Marketing, Promotion)
Bezug zu anderen Projekten	A4, A5		
Verfügbare Grundlagen	Beispiele aus anderen Städten (Z.B. Liestal)		

C-3	Die EG-Nutzungen in der Altstadt stärken		
Ziele	• Aufwertung und Stützung der publikumsorientierten Nutzungen in der Altstadt • Erkennen von Synergien und Potentialen • Ansiedeln von neuen Nutzungen		
Beschrieb Massnahme	• EG-Flächen gezielt vermieten / bespielen. Junge Ideen zulassen. Die Preise tief halten. Hauseigentümer ins Boot holen. EG-Apéros durchführen. • Verbesserung des Auftritts der Läden / Signalisation Richtung Altstadt / Gemeinsame Infomaterialen. Aktion «Mein Kunde ist dein Kunde» • Co-Working prüfen. Spin-offs junger Firmen. Co-Working prüfen. EG-Flächen als lebendige Arbeitsorte. • Kinderkrippe Altstadt. Bespielen Aussenraum (Platz). • Vereinfachung Bürokratie für Gastronutzungen im Aussenraum. Im Gegenzug ästhetische Kriterien und Lärmschutz nachts einführen.		
Erste Schritte	• Detailkonzept erstellen		
Art Aufgabe	Koordinationsaufgabe	**Priorität**	Hoch
Federführung	Koordinationsstelle Altstadt	**Mitarbeit**	Eigentümer, Läden, Gastro, Stadt
Zeithorizont	2022-2024	**Budget erste Schritte**	Projektfinanzierung über Beiträge der Akteure
Bezug zu anderen Projekten	A2, A5, C6, C7		
Verfügbare Grundlagen	Beispiele aus anderen Städten Konzeptansatz Stadthaus / Rathaus / Begegnungsraum Gruppe NyMo 2021		

C-4	Das Altstadtwohnen stärken		
Ziele	• Die Altstadthäuser nutzen und in Stand halten • Bewohnende mit einem aktiven Bezug zur Altstadt anziehen • Familien mit Kindern sowie Senioren anziehen		
Beschrieb Massnahme	• Beraten der Eigentümer betreffend Nutzung / Renovation ihrer Häuser (ggf. Instrument «Hausanalyse» • Das Wohnen in der Altstadt zeigen anhand von Beispielen • Parkplätze im Altstadtkontext schaffen (Miete / Kauf)		
Erste Schritte	• Austausch mit Eigentümern verstärken		
Art Aufgabe	Kommunikationsaufgabe	**Priorität**	Hoch
Federführung	Koordinationsstelle Altstadt	**Mitarbeit**	Eigentümer
Zeithorizont	2022-2024	**Budget erste Schritte**	Intern
Bezug zu anderen Projekten	A1, A5, A6, A7, C5		
Verfügbare Grundlagen	«Wohntag» Kaiserstuhl Renovieren in der Altstadt, gute Beispiele, Broschüre EspaceSuisse		

C-5	Den Römerhof überbauen		
Ziele	• Nutzen dieser Brache für die Verdichtung • Aufwerten der Altstadt durch einen stimmigen Akzent • Anbieten von Tiefgaragenplätzen für weitere Anwohner		
Beschrieb Massnahme	• Sicherstellen des Baugrundes durch die Stadt • Erstellen einer Potentialstudie auf Basis des existierenden Projektes		
Erste Schritte	• Grundsatzentscheid Stadtrat / Parlament		
Art Aufgabe	Investition / Stadtentwicklung	**Priorität**	Mittel
Federführung	Stadt (Stadtplanung)	**Mitarbeit**	Weitere Eigentümer
Zeithorizont	2022-2028	**Budget erste Schritte**	Gemäss separatem Budget
Bezug zu anderen Projekten	A5, C4		
Verfügbare Grundlagen	Projekte in anderen Gemeinden (z.B. Aarburg)		

C-6	Die Nutzung des Schlosses sicherstellen		
Ziele	• Das Schloss als Wahrzeichen und zentralen Ort beleben und bespielen • Eine bedeutende Nutzung nach Arbon holen • Den Unterhalt des Gebäudes decken		
Beschrieb Massnahme	• Erstellen Nutzungskonzepte in Zusammenarbeit mit ZIK, kant. Museum und anderen		
Erste Schritte	• Kontakt mit heutigen Nutzenden zur Klärung ihrer Absichten		
Art Aufgabe	Koordinationsaufgabe	**Priorität**	Mittel
Federführung	FSL	**Mitarbeit**	Stadt, ZIK, Koordinationsstelle
Zeithorizont	2022-2024	**Budget erste Schritte**	Intern
Bezug zu anderen Projekten	C3, C7, D1, D2, D4		
Verfügbare Grundlagen			

C-7	Das ZIK als Innovationsmotor und Kulturort für die Altstadt nutzen		
Ziele	• Die Koexistenz aus ZIK und Altstadt optimal nutzen • Impulse aus dem ZIK für die Altstadt nutzen • Raumreserven der Altstadt für das ZIK zur Verfügung stellen		
Beschrieb Massnahme	• Regelmässiger Austausch ZIK-Stadt • Gemeinsame Entwicklungskonzepte erarbeiten		
Erste Schritte	• Regelmässiger Austausch Stadt – ZIK etablieren		
Art Aufgabe	Kommunikationsaufgabe	**Priorität**	Hoch
Federführung	Standortförderung	**Mitarbeit**	ZIK
Zeithorizont	2022	**Budget erste Schritte**	Intern
Bezug zu anderen Projekten	A5, B2, C3, C4, C6, D4		
Verfügbare Grundlagen	Standortstrategie Arbon 2021		

4.4. Stossrichtung D: Gäste und Tourismus anziehen

Arbon ist in der glücklichen Lage, viele Gäste aus Freizeit und Tourismus am Seeufer begrüssen zu dürfen. Ein Teil dieser Gäste könnte für Angebote in der Altstadt sensibilisiert und gewonnen werden. Dazu braucht es Impulse und Kooperationen mit Akteuren vor Ort.

D-1	Den «Altstadtweg» für Radtouristen anbieten		
Ziele	• Den Radtouristen eine alternative Streckenführung durch die Altstadt anbieten (Wegweisung) • Spezifische Angebote für diese Zielgruppe schaffen • Lokale Hotspots einbinden		
Beschrieb Massnahme	• Beschildern eines alternativen Radweges durch die Altstadt • Provisorische Sofortmassnahme mit der Möglichkeit zur permanenten Installation		
Erste Schritte	• Klären der Möglichkeiten für die Saison 2022 • Provisorische Umsetzung		
Art Aufgabe	Koordinationsaufgabe	**Priorität**	Hoch
Federführung	Stadtplanung	**Mitarbeit**	Stadt, Kanton
Zeithorizont	2022	**Budget erste Schritte**	5000.-
Bezug zu anderen Projekten	A5, B1, B2, B3, C1, D2, D3, D4		
Verfügbare Grundlagen	Masterplanung Seeufer		

D-2	Eine BnB-Offensive für die Altstadt		
Ziele	• Das Potential der Parahotellerie in der Altstadt besser nutzen • Mehr Gäste in der Altstadt beherbergen und verpflegen		
Beschrieb Massnahme	• Infoveranstaltung und Umsetzungshilfe für lokale BnB-Angebote • Evtl. Gemeinsame Vermarktungshilfen		
Erste Schritte	• Klären der Bedürfnisse und Möglichkeiten • Durchführen Info-Anlass		
Art Aufgabe	Koordinationsaufgabe	**Priorität**	Hoch
Federführung	Koordinationsstelle Altstadt	**Mitarbeit**	Tourismus, FSL
Zeithorizont	2022	**Budget erste Schritte**	Intern
Bezug zu anderen Projekten	C1, C4, C6, D1, D3		
Verfügbare Grundlagen	Leitfäden aus anderen Städten / Regionen		

D-3	Den Versuch «Urban Camping» wagen		
Ziele	• Speziell für die Radtouristen (und Wanderer) ein Angebot in der Stadt schaffen • Mehr Gäste in der Stadt (Verpflegung, Einkauf)		
Beschrieb Massnahme	• Erstellen eines Betriebskonzeptes und evtl. Vereins • Suche nach einem geeigneten Ort und nach Partnern		
Erste Schritte	• Aufbau Gruppe «Urban Camping»		
Art Aufgabe	Koordinationsaufgabe	**Priorität**	mittel
Federführung	FSL	**Mitarbeit**	Camping Arbon, Tourismus
Zeithorizont	2023	**Budget erste Schritte**	Intern
Bezug zu anderen Projekten	A6, C1, D1, D2		
Verfügbare Grundlagen			

D-4	Kunst und Kultur zeigen		
Ziele	• Arbon hat wichtige kulturelle Potentiale (Römer, Industriegeschichte, Skulpturen, zukünftiges Museum). Diese gilt es zu nutzen • Aufbauen von Zusammenarbeiten mit den Akteuren		
Beschrieb Massnahme	• Nutzen des Bestehenden, Verknüpfen der Akteure • Aufbau Skulpturenweg / Skulpturenpark (mit Ausstellung alle 2 Jahre) • Integration Sammlung Nyffenegger • Integration ZIK als Kulturraum • Bespielen des Aussenraumes mit künstlerischen Elementen (Wettbewerb alle 2 Jahre) • Anbieten von Themenwegen/Detektivwegen, gerade auch für Junge		
Erste Schritte	• Gruppe Kultur aufbauen / stären • Auslegeordnung machen • Konzepte erarbeiten		
Art Aufgabe	Koordinationsaufgabe	**Priorität**	mittel
Federführung	Koordinationsstelle Altstadt	**Mitarbeit**	Kulturkommission
Zeithorizont	2023	**Budget erste Schritte**	Intern
Bezug zu anderen Projekten	A1, A4, A5, B2, B3, C1, C6, C7, D1		
Verfügbare Grundlagen			

4.5. Umsetzung

«Koordinationsstelle Altstadt»

Die Umsetzung der oben genannten Massnahmen wird zum Prüfstein. Hat Arbon die Kraft und den Willen, die nötigen Massnahmen umzusetzen und sich als einladendes Regionalzentrum zu behaupten? Dazu braucht es mehr als schlaue Konzepte. Gefordert ist eine mehrjährige Umsetzungsphase, an der alle mitwirken. Da in der Regel keine Kapazitäten brachliegen, stellt sich die Frage nach einem Mandat, welches die Koordination der Aufgaben, vor allem jene, die das Gewerbe und die Eigentümer betreffen, übernimmt.

Diese Koordinationsfunktion wird gelegentlich «Ortsentwickler» genannt. Er oder sie soll über einen definierten Zeitraum (3 bis 5 Jahre) die Umsetzung dieser Massnahmen übernehmen aber auch eine neue Form der Zusammenarbeit in die Wege leiten.

Idealerweise ist diese Person von der Gemeinde mandatiert, um eine gewisse Dynamik zu erzeugen.

Die Leitung dieses Umsetzungsprozesses muss bei der Gemeinde liegen, aber durch eine Beteiligung aller Interessengruppen abgestützt sein. Hier würde sich die Gruppe Altstadt als beratendes Umsetzungsgremium eignen. Mittels eines vierteljährlichen Austausches wäre es möglich, dieser Initiative einen guten Rückhalt und eine Verbindung in lokale Vereine, Parteien und auch Ortsteile zu geben.

Gruppe Altstadt

Es ist sinnvoll, für die Umsetzung eine Weiterentwicklung der bestehenden Begleitgruppe zu prüfen und sie zu einer «Gruppe Altstadt» zu machen. Dazu kann sie personell reduziert oder umbesetzt werden. Damit wären auch die Läden und Gastronomen eingebunden. Die Einbindung der Hauseigentümer ist ebenfalls wichtig und gelingt über eine gassenweise Solidarisierung (siehe Ansatz «Gassenclub» bei der Aussenraumdiskussion). Es ist durchaus möglich, die Hauseigentümer in eine aktive Haltung zu holen und sie einzubinden, nachdem sie die Hauptnutzniesser einer funktionierenden Altstadt sind.

Kommunikation

Die Umsetzung der Massnahmen der Nutzungsstrategie hängt stark davon ab, ob ein «Feuer» zugunsten des Ortskerns entfacht werden kann. Dieses Feuer darf nicht nur von den Betroffenen im Zentrum kommen, sondern muss von der ganzen Gemeinde, auch von den Ortsteilen kommen. Daher ist eine wiederkehrende Kommunikation wichtig. Diese kann sich an folgenden Ideen orientieren:

- Nutzen der Gruppe Altstadt als Kommunikationskanal in die politischen Parteien, Vereine und Ortsteile.
- Wiederkehrende Artikel im «Felix». Beschreiben von kleinen Fortschritten. Portraitieren von Personen und Beispielen, die neue Wege beschreiten. Das kann auch das Wohnen umfassen (gelungene Sanierungen im historischen Teil).

- Etablieren eines E-Mail-Newsletters an die interessierten Bürger. Das Sammeln der E-Mail-Adressen ist ein wichtiges Element, um auf schnelle und lockere Art mit den Bürgern in Kontakt zu treten.

Gerade die Positionierung als «Parkstadt» ist ein wichtiges Element, um kommunikativ an Profil zu gewinnen. Dies erfordert aber einen Kommunikationsplan, worin erkennbar ist, mit welchen Elementen Arbon sichtbar werden soll als lebendiges Regionalzentrum.

Sofortmassnahmen

Es ist wichtig, bald etwas zu bewegen. Die Arbonerinnen und Arboner müssen sehen, dass sich etwas bewegt. Dazu sind im vorliegenden Konzept einzelne Massnahmen hervorgehoben, die bald angepackt werden sollen. Zu erwähnen sind:

- A2 Marktplatz: Hier soll bald etwas geschehen, am besten mit einer gewissen Ausstrahlung (Aussenraum, Gastronomienutzungen, Skulptur etc.)
- A3 Hauptstrasse / Aussenraum: Es sind provisorische Massnahmen zu wählen, um bald einen besseren Eindruck zu machen.
- C1 Die Koordinationsstelle Altstadt kann schnell geschaffen werden und zeigt eine grosse Wirkung.
- C2 Der Wochenmarkt kann mit einfachen Mitteln aufgewertet und bekannter gemacht werden.
- C3 Bei den EG-Nutzungen kann man bald einmal verwahrloste Schaufenster aufwerten und mit den Eigentümern über Zwischennutzungen reden.
- D1 Der alternative Radweg durch die Altstadt sollte per Frühling 2022 stehen und dann etwas an Besuchern in die Altstadt spülen.

Erfolgskontrolle

Es ist ratsam, wenn eine periodische Kontrolle der Umsetzung und Wirkung der Massnahmen vorgenommen würde. Dabei muss davon ausgegangen werden, dass es nicht immer ein «Erfolg» im klassischen Sinn geben wird (neue Läden, mehr Leben). Es ist daher wichtig, auch Faktoren wie Zusammenarbeit oder Kultur in den Fokus zu rücken.

Begleitung

Ein Element der Umsetzung kann eine punktuelle Begleitung durch EspaceSuisse sein, wie dies bereits in anderen Orten praktiziert wird. Bei gewissen Verhandlungen kann es zudem von Vorteil sein, die Experten EspaceSuisse als externen Partner dabei zu haben.

5. Anhang

5.1. Auswertung Umfrage Eigentümer

EspaceSuisse

Verband für Raumplanung
Association pour l'aménagement du territoire
Associazione per la pianificazione del territorio
Associaziun per la planisaziun del territori

Umfrage Eigentümer

Arbon - Nutzungsstrategie

Paul Hasler, Ueli Strauss

Mai 2021

Umfrage April 2021

- Perimeter gemäss nächster Folie
- 350 Eigentümer (und Stockwerkeigentümer) wurden angeschrieben
- 132 haben geantwortet
- Rücklauf: 38 %
- Besten Dank für das Engagement!

Perimeter der Umfrage

Hinweis

Diese Umfrage ist nicht repräsentativ und dient als Ausgangslage für die Diskussionen in den Workshops. Ziel ist ein konstruktiver Dialog über die Zukunft des Ortskerns.

Die Auswertung erfolgte anonym.

Es können keine direkten Schlussfolgerungen für Massnahmen oder Haltungen daraus abgeleitet werden.

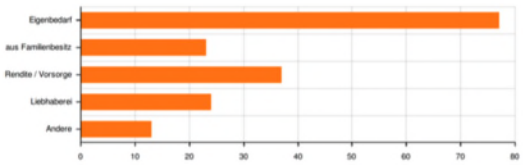
Seit wann sind Sie Eigentümer dieser Liegenschaft?

Weniger als 1 Jahr	6
1 – 5 Jahre	19
Über 5 Jahre	24
Über 15 Jahre	51

Alleineigentum	58
Miteigentum	42

Kommentar: Die Mehrheit ist sehr gut im Ort verankert.

Welches sind die Motive für den Besitz?



Kommentar: Recht klassische Verteilung mit Schwerpunkt auf Eigenbedarf.

Ist Ihr Haus denkmalgeschützt?

Kommentar: Anteil der geschützten Gebäude ist recht gross.

Wie würden Sie den jetzigen Renovations-bedarf innen und aussen einschätzen?

• Gering. Das Haus ist in einem sehr guten Zustand.	66
• Kleine Renovationsarbeiten wären nötig.	40
• Es stehen grössere Renovationsarbeiten an, z.B. energetische Sanierung	11
• Das Haus bedarf einer grundsätzlichen Sanierung.	3
• Das Haus sollte ersetzt werden (Abriss).	3

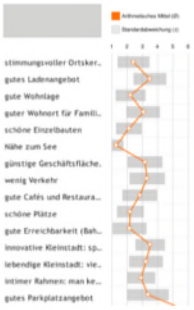
Kommentar: Erstaunlich guter Gesamtzustand. Besitzer von Problemhäusem machen aber oft nicht mit bei solchen Umfragen. Man muss wohl von einem höheren Anteil sanierungsbedürftiger Bausubstanz ausgehen.

Sehen Sie Entwicklungsbedarf für Ihr Haus?

• Nein, es stimmt so für mich.	77
• Die Rendite sollte besser sein.	7
• Ich denke gelegentlich an einen Verkauf.	7
• Die Nutzung könnte besser sein.	11
• Das Erdgeschoss macht mir Sorgen.	6

Kommentar. Weitgehend zufriedene Eigentümer. Sogar das Thema Erdgeschoss scheint noch nicht kritisch.

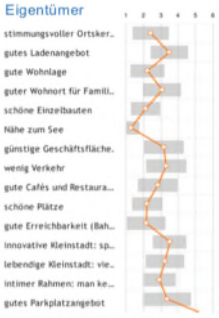
Welches sind die Stärken der Altstadt Arbon?



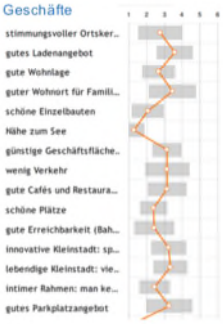
Kommentar: Stimmungsvoller Ortskern an bester Lage. Wohnqualität gut, Einkauf ungenügend. Kaum Resonanz bei Innovation und Lebendigkeit.

Gegenüberstellung Stärken

Eigentümer

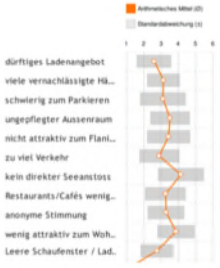


Geschäfte



Kommentar: Die Differenzen sind gering.

Welches sind die Schwächen der Altstadt Arbon?

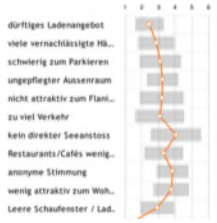


Kommentar: Schwaches Ladenangebot und Verkehr prägen den Eindruck trotz Umfahrung...

Gegenüberstellung Schwächen

Eigentümer

Geschäfte



Kommentar: Die Differenzen sind gering.

In welche Richtung könnte sich die Altstadt Arbon entwickeln?

22 (19.3%): Das Einkaufen ist vorbei. Man muss sich neu orientieren. Geschäfte: 9%

72 (63.2%): Das Einkaufen hat eine Zukunft: Man muss Läden finden, die besondere Produkte bieten. Geschäfte: 76%

47 (41.2%): Man muss auf das Wohnen setzen. Die Altstadt als attraktives Wohnquartier. Geschäfte: 15%

93 (81.6%): Die Altstadt soll weiterhin ein Begegnungsort sein.

70 (61.4%): Restaurants und Bars sind wichtig und bringen Leben in die Altstadt. Geschäfte: 81%

29 (25.4%): In den leeren Erdgeschossflächen sollen sich Büros oder Dienstleistungen einmieten.

19 (16.7%): Andere

Kommentar: Man glaubt bedingt an die Altstadt als Begegnungsort, Restaurant- und Ladenstandort. Bei den Nachnutzungen der EG-Flächen ist man skeptisch.

In welche Richtung könnte sich die Altstadt Arbon entwickeln?

Ausgewählte Kommentare:

- Tourismus fördern. Ferienwohnungen
- Ein spannender Mix zwischen Wohnen mit Kindern, Dienstleistungen, Einkauf und Austausch anstreben.
- Mehr Bepflanzung für mehr Atmosphäre und mit mehr gemütlichen Sitzmöglichkeiten
- verkehrsfreier Kern
- Kulturförderung
- Bringt mal eine junge Schule (Filmschule/ Musikschule/ Kunstschule/ Startupschule/ Restaurationsschule/ Sportschule) nach Arbon

Kommentar: Die Themen Tourismus, Kinder und Schulen tauchen auf.

Welche Massnahmen wären dazu sinnvoll?

43 (38.1%): Die Eigentümer brauchen mehr Unterstützung bei der Entwicklung ihrer Liegenschaft. Geschäfte: 24%

42 (37.2%): Man sollte die baulichen Vorschriften und Einschränkungen reduzieren.

60 (53.1%): Es braucht mehr Cafés und Aussensitzplätze.

45 (39.8%): Es sollte weniger Verkehr in der Altstadt geben.

63 (55.8%): Der Verkehr muss nicht verhindert aber beruhigt werden. Geschäfte: 45%

69 (61.1%): Man muss in den Aussenraum investieren. Dieser muss attraktiver werden. Geschäfte: 76%

36 (31.9%): Es braucht mehr Parkplätze für Kunden und Bewohnende.

36 (31.9%): Es braucht mehr Grün im Ortskern. Geschäfte: 49%

12 (10.6%): Es braucht einen Spielplatz für Kinder in oder bei der Altstadt.

61 (54.0%): Es braucht einen attraktiveren Wochenmarkt mit Frischprodukten.

46 (40.7%): Die Altstadt braucht vermehrt Feste, Events etc. mit Ausstrahlung.

22 (19.5%): Andere

Kommentar: Man sieht vor allem im Aussenraum Potential, wünscht sich teilweise aber auch Unterstützung beim eigenen Haus.

Welche Massnahmen wären dazu sinnvoll?

Ausgewählte Kommentare:

- Kleingewerbe, Kinderkrippe, Begegnungsorte, Kulturelle Anlässe mit Charme, mehr Grün und Sitzgelegenheiten
- Kunst Ateliers in Leerflächen ermöglichen
- Es braucht mehr öffentliche Verkehrsmittel
- Die Altstadt sollte autofrei sein
- Insgesamt sollte mehr auf urbane Modernität gesetzt werden, sonst wandern die besten Jungen ab
- Feste haben wir genug
- schönes Wohnen fördern
- Parkplätze für Bewohner

Wie sollte man die Erdgeschosse beleben oder nutzen?

11 (9.6%): Es braucht keine Massnahmen. Das regelt sich von selber.

80 (70.2%): Die Erdgeschosse sind wichtig. Man sollte sie nicht verwahrlosen lassen. Geschäfte: 84%

52 (45.6%): Man sollte zumindest die leeren Schaufenster bespielen oder dekorieren. Geschäfte: 61%

41 (36.0%): Es sollte eine aktive Vermittlung oder Mietersuche geben. Das bringt allen etwas.

69 (60.5%): Es braucht junge Leute, die hier etwas ausprobieren dürfen.

50 (43.9%): Es sollte keinen zusätzlichen Nachtlärm geben. Geschäfte: 23%

32 (28.1%): Büros, Coiffeure und Arztpraxen sind eine passende Nutzung.

42 (36.8%): Gemeinschaftsbüros (Co-Working) wären eine gute Nutzung.

52 (45.6%): Das Wohnen im Erdgeschoss ist denkbar, je nach Gasse. Geschäfte: 23%

11 (9.6%): Andere

Kommentar: Man setzt sich für eine aktive Haltung ein und möchte die Erdgeschossnutzungen erneuern.

Wie soll sich der Aussenraum entwickeln?

27 (24.3%): Es geht vor allem um die Hauptstrasse. Diese braucht eine Aufwertung.

67 (60.4%): Man sollte die ganze Altstadt aufwerten. Geschäfte: 72%

28 (25.2%): Es sind vor allem die Plätze, die eine Aufwertung benötigen.

60 (54.1%): Es soll mehr Gastronomie mit Aussensitzplätzen geben dürfen

36 (32.4%): Es braucht eine durchgehende Pflästerung oder Bodengestaltung. Geschäfte: 19%

45 (40.5%): Es braucht vor allem mehr Grün und Blumen.

57 (51.4%): Es braucht eine schöne Möblierung: Bänke, Pflanztöpfe, etc..

45 (40.5%): Es darf Parkplätze in den Gassen haben.

45 (40.5%): Man sollte die Gestaltung von Fassade zu Fassade denken. Es braucht keine Trottoirs mehr.

18 (16.2%): Andere

Kommentar: Klare Bekenntnis zu einem Gesamtkonzept, das die ganze Altstadt umfasst.

Wie soll sich der Aussenraum entwickeln?

Ausgewählte Kommentare:

- T 20 Zone ganze Altstadt inkl. Peripherie
- Oberirdische Parkplätze aus der Altstadt verbannen
- Mehr Parkplätze im Umkreis der Altstadt
- Bodengestaltung, zB wie Roter-Platz St.Gallen
- Für die Strassenraumgestaltung gibt es das genehmigte und schon begonnene Projekt Künzler (Kapelgasse Storchenplatz)
- Durchgangsverkehr sperren, Strassencafes
- Hausbesitzer motivieren wo vorhanden Riegelhäuser wieder sichtbar zu machen. Positives Beispiel: Storchenplatz
- Grosse, attraktive Fussgängerzone

Gebiet Bahnhof und St.Gallerstrasse

55 (53.4%): Dieses Gebiet ist wichtig als regionale Einkaufs-Destination. Geschäfte: 44%

7 (6.8%): Die Läden sollen in diesem Gebiet konzentriert werden. Die Altstadt muss zurückstehen.

43 (41.7%): Man sollte teilweise Läden von der St.Gallerstsrasse in die Altstadt holen.

45 (43.7%): Es braucht bessere Fuss- und Radverbindungen zwischen der Altstadt und diesem Gebiet.

24 (23.3%): Die Integration des Bahnhofs/Busbahnhofs in die Einkaufszone St.Gallerstrasse könnten besser sein.

34 (33.0%): Es braucht attraktivere Verbindungen von der Einkaufszone St.Gallerstrasse/Werk 2 zum See. Geschäfte: 43%

17 (16.5%): Im neuen Wohngebiet Werk 2 sollte es keine Läden geben. Geschäfte: 5%

8 (7.8%): Andere

Kommentar: Man hofft nach wie vor auf zwei Einkaufszonen in Arbon. Ansonsten scheint die «Neue Stadtmitte» noch nicht bei den Eigentümern angekommen.

Bereich Seepromenade

31 (27.4%): Die Seepromenade ist ein Schmuckstück. Man soll sie nicht verändern. Geschäfte: 13%

61 (54.0%): Es muss sanfte Entwicklungen geben können in diesem Bereich. Geschäfte: 65%

34 (30.1%): Die Seepromenade ist eine künstliche Aufschüttung. Man sollte sie weiterentwickeln können.

70 (61.9%): Es wäre attraktiv, hier vermehrt Gastronomie mit Seeblick anzusiedeln.

52 (46.0%): Es wäre attraktiv, hier ein Hotel anzusiedeln.

44 (38.9%): Die Gastronomie soll in der Altstadt zu finden sein. Man muss die Touristen entsprechend lenken. Geschäfte: 45%

17 (15.0%): Andere

Kommentar: Man erkennt den Wert der Seepromenade, möchte sie aber auch entwickeln können. Eine «Verhinderungstaktik» zugunsten der Altstadt scheint nicht erkennbar.

Bereich Werk 1 / Industrie Altstadt

18 (16.2%): Die Industriebauten in der Altstadt sind unattraktiv und ein Störfaktor.

74 (66.7%): Die Industriebauten in der Altstadt sind ein Stück Arbon und gehören dazu.

46 (41.4%): Man sollte die Industriebauten attraktiver machen.

39 (35.1%): Hier sollte man das Loftwohnen fördern.

39 (35.1%): Es sollte ein Hotel geben im Werk 1.

62 (55.9%): Die Arbeitsplätze in diesen Bauten sind eine gute Nutzung. Sie bringen der Altstadt Frequenzen.

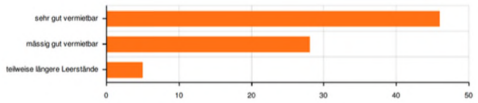
17 (15.3%): Die industriellen Nutzungen in diesen Bauten sollten mittelfristig verlagert werden.

51 (45.9%): Man sollte die Aussenräume der Industrie durchlässiger machen (Gehverbindungen durch die Höfe).

8 (7.2%): Andere

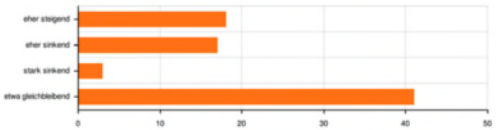
Kommentar: Man steht zur industriellen Vergangenheit, hat aber auch den Anspruch, dass das Gelände attraktiver wird und mehr altstadtgerechte Nutzungen bietet.
Durch einen Fehler in der Befragung lassen sich die Antworten der Geschäfte nicht mit jenen der Eigentümer vergleichen.

Wie steht es um die Vermietbarkeit der Wohnungen in Ihrem Haus (falls vorhanden)?



Kommentar: Gute Nachfrage und Vermietbarkeit.

Wie ist die Entwicklung der Mietpreise der Wohnungen (letzte 5 – 10 Jahre)?



Kommentar: Erstaunlich wenig Entwicklung angesichts der allgemeinen Preissteigerungen beim Wohnen in guten Lagen.

Mietpreise der Wohnungen

	%
• Bis 120Fr./m2J	5
• 120-150Fr./m2J	16
• 150-180Fr./m2J	53
• 180-220Fr./m2J	16
• 220-250Fr./m2J	11

Kommentar: normale Verhältnisse für eine Altstadt. Kein Luxuswohnen erkennbar.

Wie könnte die Wohnqualität in der Altstadt weiter verbessert werden?

11 (11.2%): Ich sehe kaum Verbesserungspotential.

21 (21.4%): Mehr Raum für Kinder

15 (15.3%): Weniger störende Events und Veranstaltungen.

47 (48.0%): Weniger Verkehr.

43 (43.9%): Massnahmen gegen Nachtlärm.

36 (36.7%): Bessere Parkierungsmöglichkeiten für Bewohnende des Ortskerns.

41 (41.8%): Mehr verkehrsberuhigte Bereiche im Ortskern.

20 (20.4%): Andere

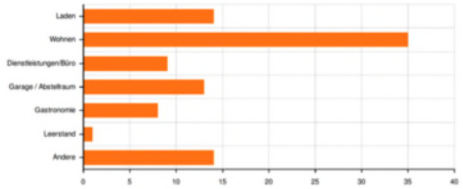
Kommentar: Verkehr und Lärm als zentrale Anliegen.

Wie könnte die Wohnqualität in der Altstadt weiter verbessert werden?

Ausgewählte Kommentare:

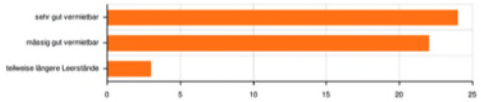
- Abfall liegt überall herum. Defekte Strassen/Trottoirbeläge etc etc
- mehr öV
- Weniger Verkehr am Quai
- Nicht jedes Wochenende ein Event im Park!
- Lärmbelastung durch Poser und andere Lärmquellen verhindern!!!
- Ansiedlung eines kleinen, aber attraktiven Lebensmittelgeschäfts
- Mix zwischen Wohnen, Gastronomie und Events
- Mittelfristig: Fahrverbot mit Zubringerdienst
- mehr Wohnraum im Parterre, mit Vorgärten

Welche Nutzung haben Sie heute im Erdgeschoss?



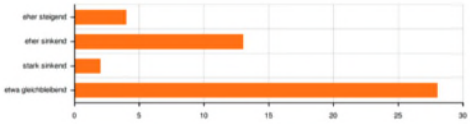
Kommentar: Das Wohnen ist weit verbreitet, vor allem im westlichen Teil. Erstaunlich wenig Leerstand.

Wie steht es um die Vermietbarkeit der Flächen im Erdgeschoss (falls vorhanden)?



Kommentar: Passable Situation. Man spürt die schwache Nachfrage.

Wie ist die Entwicklung der Mietpreise der EG-Fläche (letzte 5 Jahre)?



Kommentar: Tendenz eher sinkend, mit Ausnahmen.

Mietpreise für die EG-Fläche

	%
• Bis 120Fr./m2J	35
• 120-150Fr./m2J	12
• 150-180Fr./m2J	19
• 180-220Fr./m2J	19
• 220-250Fr./m2J	8
• 250-300Fr./m2J	4
• Über 300Fr./m2J	4

Kommentar: Über ein Drittel ist heute schon unter 120Fr./m2J. Es gibt aber auch teurere Lokale.

Wie könnte die Zusammenarbeit unter den Eigentümern in der Altstadt verbessert werden?

34 (42.5%): Ich würde mich für meine Gasse / Strasse einsetzen, wenn dabei klare Ziele erkennbar sind (Entwicklung Wohnqualität oder Ladenlage).

5 (6.3%): Ich hätte Interesse an einer Beratung betreffend Umgang mit meinem Haus (Umnutzung / Renovation).

12 (15.0%): Ich wäre interessiert, meinen Aussenraum aufzuwerten (Vorgarten, Pflanzen, Aufenthaltsbereich), wenn mich die Gemeinde dabei unterstützt (Beratung, ggf. Ersatz für wegfallenden Parkplatz).

9 (11.3%): Ich wäre interessiert an einem regelmässigen Austausch zwischen Eigentümern und Läden, um meine Erdgeschossfläche optimal einzusetzen.

3 (3.8%): Ich wäre interessiert an einem Flächenpool der Erdgeschosse in der Altstadt, den wir gemeinsam bewirtschaften.

8 (10.0%): Ich wäre bereit, eine gemeinsame Organisation zu unterstützen, welche unsere Altstadt bewirbt, vermarktet und aufwertet.

17 (21.3%): Ich wäre interessiert an einem nahe gelegenen Parkhaus und würde einzelne Plätze kaufen oder dauermieten.

27 (33.8%): Ich habe keinen Bedarf an Unterstützung oder Zusammenarbeit.

8 (10.0%): Andere

Kommentar: Die Bereitschaft zur Mitarbeit für die eigene Gasse ist gross. Interesse an Parkhaus ist erheblich.

Was sollte jetzt unternommen werden?

64 (66.0%): Wir müssen in die Altstadt als attraktiven Begegnungsort investieren. Geschätzte: 80%

33 (34.0%): Wir sollten den Läden helfen, die gegenwärtigen Herausforderungen (Internet, Strukturwandel, Corona) zu meistern. Geschätzte: 50%

24 (24.7%): Die Läden müssen sich selber helfen, indem sie sich stärker organisieren und engagieren.

45 (46.4%): Wir müssen etwas ganz Besonderes entwickeln, was uns über die Region hinaus bekannt macht.

19 (19.6%): Es braucht mehr Parkplätze, um die Kunden bequem einkaufen zu lassen.

48 (49.5%): Man sollte mehr auf die Füsse und das Velo setzen, um den Ortskern sicher und angenehm zu machen. Geschätzte: 33%

51 (52.6%): Wir sollten mehr auf den Tourismus setzen. Da ist ein Potential. Geschätzte: 67%

3 (3.1%): Man kann wenig tun. Der Internethandel wird vieles überflüssig machen.

15 (15.5%): Die Hauseigentümer sollten jetzt ihre Mieten nach unten anpassen, um die Läden halten zu können. Geschätzte: 43%

10 (10.3%): Man sollte den Bau von Ladenflächen ausserhalb der Ortskerne verhindern.

9 (9.3%): Andere

Kommentar: Man erwartet eine Qualitätsoffensive beim Aussenraum, bis hin zur Verkehrsberuhigung. Tourismus und Besonderes sind durchaus ein Thema.

Was sollte jetzt unternommen werden?

Ausgewählte Kommentare:

- mehr Quartierfeste
- Die Einwohner sollten solidarisch sein, einkaufen in den Läden, Restaurants besuchen
- Man sollte die Seepromenade lebendiger gestalten
- Möglichkeit ein Altstadt Veloweg einrichten
- Es braucht eine Gesamtplanung für die Altstadtentwicklung.
- Ganz klar etwas Besonderes. Aber nicht nur Lippenbekenntnisse.
- Wie wäre es damit, attraktive Arbeitsplätze direkt vor Ort zu schaffen, zu Fuss erreichbar
- die Altstadt als Wohnort und das Seeufer als Touristen- und Entspannungsort
- Parkhaus. Z.B. beim jetzigen Standort V-Zug beim Seeparksaal. Auch wichtig im Sommer für Badegäste.

Was sollte bei der weiteren Entwicklung der Altstadt von Arbon beachtet werden?

Ausgewählte Kommentare:

- Plätschernder Brunnen, Verweilmöglichkeit
- Nutzung im Kapelli
- Die ganze Stadt mitdenken, Wege, Verbindungen
- Kunsthalle, Galerie
- Klares Verkehrskonzept, das auch durchgesetzt wird
- Tempo 20, Begegnngszone
- Genossenschaftswohnen
- Kein Durchgangsverkehr
- Erdgeschoss zu Wohnraum umnutzen, mit Vorgärten

Erstes Fazit aus Sicht EspaceSuisse

- Es ist allen klar: So ist die Altstadt nicht sehr attraktiv. Entsprechend ist die Bereitschaft nach Veränderungen da, sogar für grundsätzliche. Das schafft Chancen. Man will aber ein Gesamtkonzept sehen, das in die Zukunft weist.
- Im Kern steht die Aufwertung des Aussenraumes und wenn möglich der EG-Nutzungen. Dabei wird das Wohnen als zentrale Nutzung anerkannt und letztlich auch priorisiert.
- Trotzdem sollen Gastronomie und Einkauf weiterhin eine Rolle spielen, wobei die Konkurrenz der beiden Einkaufsstandorte Altstadt und St.Gallerstrasse etwas ausgeblendet wird. Beim Thema Nachtlärm sind die Eigentümer kritisch.
- Der Verkehr ist ein zentrales Thema, auch nach der Verlegung der Hauptachse. Hier sind die Lösungen aber noch nicht greifbar und bedürfen weiterer Abwägungen. Es ist aber eine offene Haltung spürbar.

EspaceSuisse

Verband für Raumplanung
Association pour l'aménagement du territoire
Associazione per la pianificazione del territorio
Associaziun per la planisaciun dal territori

TEAM netzwerk altstadt réseau vieille ville

Merci für Ihre Inputs!

5.2. Auswertung Umfrage Läden / Gastro

EspaceSuisse

Umfrage Geschäfte

Arbon - Nutzungsstrategie

Paul Hasler, Ueli Strauss

Mai 2021

Umfrage April 2021

- Perimeter gemäss nächster Folie
- Ca. 200 Geschäfte (Läden, Restaurants, Dienstleister) wurden angeschrieben
- 38 haben geantwortet
- Rücklauf: 19 %
- Besten Dank für das Engagement!

Perimeter der Umfrage

Hinweis

Diese Umfrage ist nicht repräsentativ und dient als Ausgangslage für die Diskussionen in den Workshops. Ziel ist ein konstruktiver Dialog über die Zukunft des Ortskerns.

Die Auswertung erfolgte anonym.

Es können keine direkten Schlussfolgerungen für Massnahmen oder Haltungen daraus abgeleitet werden.

Branche

2 (5.4%): Detailhandel Food

13 (35.1%): Detailhandel Nonfood

7 (18.9%): Gastronomie / Hotel

7 (18.9%): Beauty / Wellness

4 (10.8%): Arzt / Gesundheit

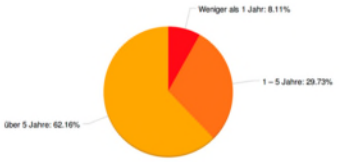
9 (24.3%): Büro / Dienstleistung

Kommentar: 40% der Antworten stammen aus dem Detailhandel, ca. 20% aus der Gastronomie / Hotellerie.

Seit wann betrieben Sie dieses Geschäft?

Kommentar: Der Anteil der Alteingesessenen überwiegt.

Seit wann sind Sie an dieser Lage?



Kommentar: Die Antwortenden sind stark verankert in der Altstadt.

Ihre Funktion?

30 (78.9%): Inhaber

11 (28.9%): Geschäftsführer

1 (2.6%): Filialleiter

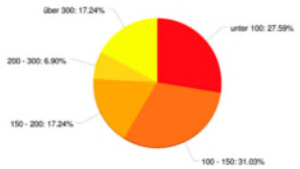
6 (15.8%): Andere

Kommentar: Die Akteure sind vorwiegend Inhaber oder «Chefs» ihres Geschäftes.

Wie würden Sie Ihr Engagement für Ihr Geschäft bezeichnen?

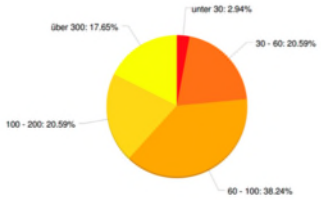
Kommentar: Über 30% betreiben ein Geschäft im Nebenamt oder als Hobby. Das zeigt den Rückgang des kommerziellen Charakters der Altstadt, bietet aber auch Chancen.

Wie hoch ist Ihre Netto-Mietzinsbelastung (in Fr. /m2 und Jahr)?



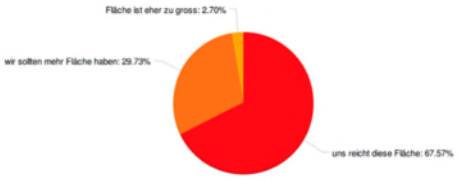
Kommentar: Die Spreizung der Mietkosten pro m2 ist gross. Weit über die Hälfte bezahlt unter 150Fr/m2J.

Wie gross ist Ihr Geschäft (m2 Verkaufsfläche / Gaststube)?



Kommentar: 60% der Geschäfte sind unter 100m2.

Reicht diese Fläche?

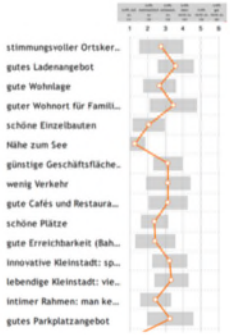


Kommentar: Die bestehenden Geschäfte haben tenderziell Bedarf an Fläche.

Wie beurteilen Sie die Altstadt Arbon als Ihren Geschäftsstandort?

Kommentar: Kaum 30% sind wirklich zufrieden. Das ist kein gutes Zeichen.

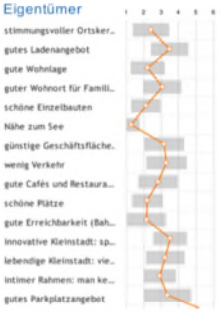
Welches sind die Stärken der Altstadt Arbon?



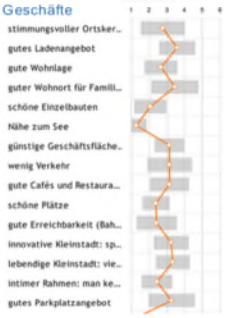
Kommentar: Ortsbild, Seenähe, Intimität und Erreichbarkeit sind gut. Alles andere vermag nur bedingt oder nicht zu überzeugen.

Gegenüberstellung Stärken

Eigentümer



Geschäfte



Kommentar: Die Differenzen sind gering.

Welches sind die Schwächen der Altstadt Arbon?

Kommentar: Schwaches Ladenangebot, wenig attraktive Aussenräume und zu viel Verkehr prägen den Eindruck trotz Umfahrung...

Gegenüberstellung Schwächen

Eigentümer

Geschäfte

Kommentar: Die Differenzen sind gering.

In welche Richtung könnte sich die Altstadt Arbon entwickeln?

3 (9.1%): Das Einkaufen ist vorbei. Man muss sich neu orientieren. Eigentümer: 19%

25 (75.8%): Das Einkaufen hat eine Zukunft: Man muss Läden finden, die besondere Produkte bieten.

5 (15.2%): Man muss auf das Wohnen setzen. Die Altstadt als attraktives Wohnquartier. Eigentümer: 41%

27 (81.8%): Die Altstadt soll weiterhin ein Begegnungsort sein.

27 (81.8%): Restaurants und Bars sind wichtig und bringen Leben in die Altstadt. Eigentümer: 61%

9 (27.3%): In den leeren Erdgeschossflächen sollen sich Büros oder Dienstleistungen einmieten.

6 (18.2%): Andere

Kommentar: Man glaubt weiterhin an die Altstadt als Ladenstandort. Bei den Nachnutzungen der EG-Flächen ist man skeptisch. Die Differenz zu den Eigentümern ist teilweise markant.

In welche Richtung könnte sich die Altstadt Arbon entwickeln?

Ausgewählte Kommentare:

- Handwerker/ Atelier/ Künstler usw
- Gute Mischung von Wohnen und Läden und Restaurants
- Schaufenstergestaltung durch Schüler Vereine oder Kunstschaffende abwechselnd
- Offene Konzerte Raum für Musiker und Künstler
- Die Altstadt soll als Touristenattraktion gefördert werden.
- Begegnungszonen, Altstadt könnte zum Herz Arbons werden

Kommentar: Die Themen Tourismus, Künstler und Schulen tauchen auf.

Welche Massnahmen wären dazu sinnvoll?

8 (24.2%): Die Eigentümer brauchen mehr Unterstützung bei der Entwicklung ihrer Liegenschaft. Eigentümer: 38%

9 (27.3%): Man sollte die baulichen Vorschriften und Einschränkungen reduzieren.

21 (63.6%): Es braucht mehr Cafés und Aussensitzplätze.

12 (36.4%): Es sollte weniger Verkehr in der Altstadt geben.

15 (45.5%): Der Verkehr muss nicht verhindert aber beruhigt werden. Eigentümer: 55%

25 (75.8%): Man muss in den Aussenraum investieren. Dieser muss attraktiver werden. Eigentümer: 61%

11 (33.3%): Es braucht mehr Parkplätze für Kunden und Bewohnende.

16 (48.5%): Es braucht mehr Grün im Ortskern. Eigentümer: 32%

2 (6.1%): Es braucht einen Spielplatz für Kinder in oder bei der Altstadt.

20 (60.6%): Es braucht einen attraktiveren Wochenmarkt mit Frischprodukten.

16 (48.5%): Die Altstadt braucht vermehrt Feste, Events etc. mit Ausstrahlung.

4 (12.1%): Andere

Kommentar: Das Bedürfnis nach einem attraktiven Aussenraum ist sehr gross. Parkplätze sind kaum Thema.

Wie sollte man die Erdgeschosse beleben oder nutzen?

2 (6.5%): Es braucht keine Massnahmen. Das regelt sich von selber.

26 (83.9%): Die Erdgeschosse sind wichtig. Man sollte sie nicht verwahrlosen lassen. Eigentümer: 70%

19 (61.3%): Man sollte zumindest die leeren Schaufenster bespielen oder dekorieren. Eigentümer: 45%

13 (41.9%): Es sollte eine aktive Vermittlung oder Mietersuche geben. Das bringt allen etwas.

17 (54.8%): Es braucht junge Leute, die hier etwas ausprobieren dürfen.

7 (22.6%): Es sollte keinen zusätzlichen Nachtlärm geben. Eigentümer: 44%

6 (19.4%): Büros, Coiffeure und Arztpraxen sind eine passende Nutzung.

9 (29.0%): Gemeinschaftsbüros (Co-Working) wären eine gute Nutzung.

7 (22.6%): Das Wohnen im Erdgeschoss ist denkbar, je nach Gasse. Eigentümer: 46%

3 (9.7%): Andere

Kommentar: Man setzt sich für eine aktive Haltung ein und möchte die Erdgeschossnutzungen erneuern.

Wie soll sich der Aussenraum entwickeln?

6 (18.8%): Es geht vor allem um die Hauptstrasse. Diese braucht eine Aufwertung.

23 (71.9%): Man sollte die ganze Altstadt aufwerten. Eigentümer: 60%

6 (18.8%): Es sind vor allem die Plätze, die eine Aufwertung benötigen.

17 (53.1%): Es soll mehr Gastronomie mit Aussensitzplätzen geben dürfen.

6 (18.8%): Es braucht eine durchgehende Pflästerung oder Bodengestaltung. Eigentümer: 32%

15 (46.9%): Es braucht vor allem mehr Grün und Blumen.

18 (56.3%): Es braucht eine schöne Möblierung: Bänke, Pflanztöpfe, etc..

12 (37.5%): Es darf Parkplätze in den Gassen haben.

12 (37.5%): Man sollte die Gestaltung von Fassade zu Fassade denken. Es braucht keine Trottoirs mehr.

5 (15.6%): Andere

Kommentar: Klare Bekenntnis zu einem Gesamtkonzept, das die ganze Altstadt umfasst.

Wie soll sich der Aussenraum entwickeln?

Ausgewählte Kommentare:

- Die Hauptstrasse sollte Fussgängerzone sein, dann braucht es auch keine Trottoirs
- Mehr Bäume, attraktive Alleen
- Nebengassen, z.B. Metzgergasse aufwerten

Gebiet Bahnhof und St.Gallerstrasse

10 (47.6%): Dieses Gebiet ist wichtig als regionale Einkaufs-Destination. Eigentümer: 54%

3 (14.3%): Die Läden sollen in diesem Gebiet konzentriert werden. Die Altstadt muss zurückstehen.

8 (38.1%): Man sollte teilweise Läden von der St.Gallerstrasse in die Altstadt holen.

9 (42.9%): Es braucht bessere Fuss- und Radverbindungen zwischen der Altstadt und diesem Gebiet.

7 (33.3%): Die Integration des Bahnhofs/Busbahnhofs in die Einkaufszone St.Gallerstrasse könnten besser sein.

9 (42.9%): Es braucht attraktivere Verbindungen von der Einkaufszone St.Gallerstrasse/Werk 2 zum See. Eigentümer: 33%

1 (4.8%): Im neuen Wohngebiet Werk 2 sollte es keine Läden geben. Eigentümer: 17%

3 (14.3%): Andere

Kommentar: Man hofft nach wie vor auf zwei Einkaufszonen in Arbon. Ansonsten scheint die «Neue Stadtmitte» noch wenig fassbar. Man anerkennt nur teilweise die regionale Bedeutung.

Bereich Seepromenade

4 (12.9%): Die Seepromenade ist ein Schmuckstück. Man soll sie nicht verändern. Eigentümer: 27%

20 (64.5%): Es muss sanfte Entwicklungen geben können in diesem Bereich. Eigentümer: 54%

8 (25.8%): Die Seepromenade ist eine künstliche Aufschüttung. Man sollte sie weiterentwickeln können.

20 (64.5%): Es wäre attraktiv, hier vermehrt Gastronomie mit Seeblick anzusiedeln.

16 (51.6%): Es wäre attraktiv, hier ein Hotel anzusiedeln.

14 (45.2%): Die Gastronomie soll in der Altstadt zu finden sein. Man muss die Touristen entsprechend lenken. Eigentümer: 39%

5 (16.1%): Andere

Kommentar: Es herrscht ein weitgehender Pragmatismus. Man erkennt die Qualitäten der Seepromenade und will sie weiter entwickeln. Dabei spürt man aber auch den Konflikt bei Gastronomie und Tourismus.

EspaceSuisse Arbon - Nutzungsstrategie, Umfrage Geschäfte 03.09.21 25

Bereich Werk 1 / Industrie Altstadt

3 (9.7%): Die Industriebauten in der Altstadt sind unattraktiv und ein Störfaktor.

9 (29.0%): Die Industriebauten in der Altstadt sind ein Stück Arbon und gehören dazu.

7 (22.6%): Man sollte die Industriebauten attraktiver machen.

- (0.0%): Hier sollte man das Loftwohnen fördern.

3 (9.7%): Es sollte ein Hotel geben im Werk 1.

5 (16.1%): Die Arbeitsplätze in diesen Bauten sind eine gute Nutzung. Sie bringen der Altstadt Frequenzen.

1 (3.2%): Die industriellen Nutzungen in diesen Bauten sollten mittelfristig verlagert werden.

2 (6.5%): Man sollte die Aussenräume der Industrie durchlässiger machen (Gehverbindungen durch die Höfe).

1 (3.2%): Andere

Kommentar: Man steht zur industriellen Vergangenheit, hat aber auch den Anspruch, dass das Gelände attraktiver wird und mehr altstadtgerechte Nutzungen bietet.
Durch einen Fehler in der Befragung (keine Mehrfachnennungen möglich) lassen sich die Antworten der Geschäfte nicht mit jenen der Eigentümer vergleichen.

EspaceSuisse Arbon - Nutzungsstrategie, Umfrage Geschäfte 03.09.21 26

Wie beurteilen Sie Ihren ungefähren Geschäftsgang in den letzten Jahren? Könnten Sie die ungefähre Umsatzentwicklung skizzieren (2015 = 100%)?

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
200%					1	1
150%				1	1	
130%			1		4	3
110%		2	1	4	1	1
100%	8	1	1	2		1
90%		1	1		1	4
70%		1	1		3	1
50%			1	1	1	8

Kommentar: Tendenz durchzogen, Corona-Absturz im 2020.

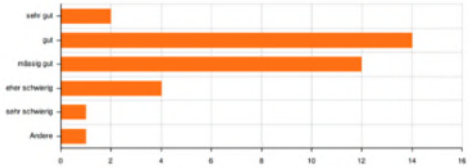
EspaceSuisse Arbon - Nutzungsstrategie, Umfrage Geschäfte 03.09.21 27

Wie beurteilen Sie den generellen Geschäftsgang in der Altstadt in den letzten 10 Jahren?

Kommentar: Abwärtstrend ist deutlich.

EspaceSuisse Arbon - Nutzungsstrategie, Umfrage Geschäfte 03.09.21 28

Wie beurteilen Sie die Zukunft Ihres Geschäftes?



Kommentar: Die Stimmung ist getrübt. Etwa die Hälfte hat Bedenken.

EspaceSuisse Arbon - Nutzungsstrategie, Umfrage Geschäfte 03.09.21 29

Was sollte jetzt unternommen werden?

24 (80.0%): Wir müssen in die Altstadt als attraktiven Begegnungsort investieren. Eigentümer: 66%

15 (50.0%): Wir sollten den Läden helfen, die gegenwärtigen Herausforderungen (Internet, Strukturwandel, Corona) zu meistern. Eigentümer: 24%

6 (20.0%): Die Läden müssen sich selber helfen, indem sie sich stärker organisieren und engagieren.

15 (50.0%): Wir müssen etwas ganz Besonderes entwickeln, was uns über die Region hinaus bekannt macht.

8 (26.7%): Es braucht mehr Parkplätze, um die Kunden bequem einkaufen zu lassen.

10 (33.3%): Man sollte mehr auf die Füsse und das Velo setzen, um den Ortskern sicher und angenehm zu machen. Eigentümer: 50%

20 (66.7%): Wir sollten mehr auf den Tourismus setzen. Da ist ein Potential. Eigentümer: 53%

- (0.0%): Man kann wenig tun. Der Internethandel wird vieles überflüssig machen.

13 (43.3%): Die Hauseigentümer sollten jetzt ihre Mieten nach unten anpassen, um die Läden halten zu können. Eigentümer: 16%

2 (6.7%): Man sollte den Bau von Ladenflächen ausserhalb der Ortskerne verhindern.

1 (3.3%): Andere

Kommentar: Man erwartet eine Qualitätsoffensive beim Aussenraum. Parkplätze sind kaum ein Thema. Dem Tourismus wird eine wichtige Rolle beigemessen.

EspaceSuisse Arbon - Nutzungsstrategie, Umfrage Geschäfte 03.09.21 30

Was sollte bei der weiteren Entwicklung der Altstadt von Arbon beachtet werden?

Ausgewählte Kommentare:

- ein Lageplan der Angebote in der Stadt am See aufstellen - damit die Touristen wissen wo sie was bekommen.
- Die neue Zwischennutzung am See könnte uns den "Kopf" kosten. Wie soll man bei einem so attraktiven Seeufer die Menschen noch hier in die unattraktive Häuserfronten bekommen.... Wir wurden nicht angenommen, stattdessen wurden Firmen aus anderen Städten den Zuschlag gegeben.
- Grossen Potenzial liegt in der Geschichte von Arbon... Säurer/ Schloss/ Kappeli/ historische Gebäude, d.h. Tourismus fördern.
- Der Wohncharakter der Altstadt muss gefördert werden. Das bestehende und genehmigte Altstadtstrassenkonzept von Architekt Werner Künzler müsste endlich umgesetzt werden.
- Auf weitere Bars und nachtlärmintensive Kioskwirtschaften muss im Hinblick auf die Wohnqualität dringend verzichtet werden
- Der allererste Vorschlag der ersten Arbeitsgruppe soll wieder zur Hand genommen werden. Dort gab es bereits viele gute Ideen (Boccia Kiesplatz, grüner Gürtel um die Altstadt, Sitzgelegenheiten, mehr Begrünung, etc.)
- See und Stadtmitte eignen sich hervorragend, um für die Jugend etwas cooles zu entwickeln (Wassersport, Pool, Musikplatz,) und die Altstadt ist sehr geeignet, um Touristen anzulocken.
- Die Kunden sollten möglichst in der Nähe vom Geschäft parkieren können.
- Was die Altstadt sehr unattraktiv macht, sind die vielen betrunkenen, sowie Randalen, so dass es sehr unattraktiv ist auch Abends in der Altstadt Gemütlichkeit zu schaffen.
- Wenn man den Zeitgeist von Instagram bedenkt, muss Arbon Altstadt einen viel ästhetischen Look haben, damit die Leute sich Fotografieren und es posten. Es braucht nur 2-3 Eye-catcher.

Mitgelieferte Skizze eines Geschäftes. Sie zeigt eine mögliche Verkehrsregelung mittels Zufahrtsbeschränkungen und neuer Verkehrsführung.

Erstes Fazit aus Sicht EspaceSuisse

- Die Reaktion auf die Umfrage ist mit einem Rücklauf von ca. 20% bescheiden. Eine gute Resonanz wurde bei den Gastro- und Hotelbetrieben erzielt.
- Die schleichende Entleerung der Altstadt ist allen schmerzlich bewusst. Gleichzeitig wird der wenig attraktive Aussenraum als zentraler Makel erkannt. Man möchte dort investieren. Eine harte Haltung in Sachen Verkehr und Parkierung ist nicht auszumachen. Man möchte etwas Nützliches und Schönes haben.
- Die Konkurrenz zum Einkaufsgebiet St.Gallerstrasse und der aufstrebenden «neuen Stadtmitte» scheint unterschätzt zu werden. Man glaubt an die Zukunft der Altstadt trotz oder dank diesem Magneten.
- Beim Seeufer hat man eine pragmatische Haltung. Man anerkennt die grossen Vorzüge dieses Gebietes und will es sanft entwickeln, in der Hoffnung, dass es die Altstadt nicht zu stark konkurrenziert.

EspaceSuisse

Verband für Raumplanung
Association pour l'aménagement du territoire
Associazione per la pianificazione del territorio
Associaziun per la planisaziun dal territori

Merci für Ihre Inputs!

5.3. Umfragebogen Eigentümer

Nutzungsstrategie Altstadt Arbon

EspaceSuisse

Umfrage Eigentümer

im Ortskern Arbon (gemäss Perimeter Nutzungsstrategie)

Danke, dass Sie sich kurz Zeit nehmen!

- Bitte Zutreffendes ankreuzen.
- Auch teilweise ausgefüllte Bögen sind willkommen.
- Mehrfachnennungen sind möglich.
- Der Bogen kann auch anonym abgegeben werden, ist dann aber weniger aussagekräftig.

Bitte retour an EspaceSuisse bis 17. April 2021. Couvert beiliegend. Danke!

Vertraulichkeit: Diese Fragebogen werden nur durch Mitarbeitende von EspaceSuisse bearbeitet. Die Auswertung der Daten erfolgt in anonymisierter Form.

Die Fragebogen werden im April ausgewertet. Am 11. Mai 2021 möchten wir gemeinsam mit Ihnen und den anderen Eigentümern im Ortskern die Resultate und die möglichen Massnahmen daraus diskutieren. Notieren Sie sich bitte folgenden Termin:

Workshop Eigentümer: Dienstag, 11. Mai 2021, 1600 bis 1830 im Seeparksaal Arbon.

Ihr Name:

Adresse Ihrer Liegenschaft:

☐ Alleineigentum ☐ Miteigentum

a) Fragen zum Haus

Seit wann sind Sie Eigentümer dieser Liegenschaft?
☐ Weniger als 1 Jahr ☐ 1 - 5 Jahre ☐ über 5 Jahre ☐ über 15 Jahre

Welches sind die Motive für den Besitz? (Mehrfachnennungen möglich)
☐ Eigenbedarf ☐ aus Familienbesitz ☐ Rendite / Vorsorge ☐ Liebhaberei
☐ andere: . . . . . .

Welches Baujahr hat das Haus (ungefähr bzw. soweit bekannt)? ☐ ☐ unter Denkmalschutz

Wie würden Sie den jetzigen Renovationsbedarf innen und aussen einschätzen?
☐ Gering. Das Haus ist in einem sehr guten Zustand.
☐ Kleine Renovationsarbeiten wären nötig.
☐ Es stehen grössere Renovationsarbeiten an, z.B. energetische Sanierung
☐ Das Haus bedarf einer grundsätzlichen Sanierung.
☐ Das Haus sollte/könnte ersetzt werden (Abriss).

Sehen Sie Entwicklungsbedarf für Ihr Haus?
☐ Nein, es stimmt so für mich. ☐ Die Nutzung könnte besser sein.
☐ Die Rendite sollte besser sein. ☐ Das Erdgeschoss macht mir Sorgen.
☐ Ich denke gelegentlich an einen Verkauf.
☐ anderes: . . . . . .

b) Altstadt Arbon

Welches sind die Stärken der Altstadt Arbon?

	trifft voll zu		*trifft teilweise zu*			*trifft gar nicht zu*
	5	*4*	*3*	*2*	*1*	*0*
stimmungsvoller Ortskern						
gutes Ladenangebot						
gute Wohnlage						
guter Wohnort für Familien mit Kindern						
schöne Einzelbauten						
Nähe zum See						
günstige Geschäftsflächen						
wenig Verkehr						
gute Cafés und Restaurants						
schöne Plätze						
gute Erreichbarkeit (Bahn, Bus, Auto)						
innovative Kleinstadt: spannende Unternehmen						
lebendige Kleinstadt: viel Kultur und Begegnung						
intimer Rahmen: man kennt sich						
gutes Parkplatzangebot						

anderes: . . . . . .

Wo sehen Sie Schwächen der Altstadt Arbon?

	trifft voll zu		*trifft teilweise zu*			*trifft gar nicht zu*
	5	*4*	*3*	*2*	*1*	*0*
dürftiges Ladenangebot						
viele vernachlässigte Häuser						
schwierig zum Parkieren						
ungepflegter Aussenraum						
nicht attraktiv zum Flanieren						
zu viel Verkehr						
kein direkter Seeanstoss						
Restaurants/Cafés wenig attraktiv						
anonyme Stimmung						
wenig attraktiv zum Wohnen						
Leere Schaufenster / Ladenlokale						

anderes: . . . . . .

In welche Richtung könnte sich die Altstadt Arbon entwickeln?

- ☐ Das Einkaufen ist vorbei. Man muss sich neu orientieren.
- ☐ Das Einkaufen hat eine Zukunft: Man muss Läden finden, die besondere Produkte bieten.
- ☐ Man muss auf das Wohnen setzen. Die Altstadt als attraktives Wohnquartier.
- ☐ Die Altstadt soll weiterhin ein Begegnungsort sein.
- ☐ Restaurants und Bars sind wichtig und bringen Leben in die Altstadt.
- ☐ In den leeren Erdgeschossflächen sollen sich Büros oder Dienstleistungen einmieten.
- ☐ anderes: . . . . . .

Welche Massnahmen wären dazu sinnvoll oder nötig?

- ☐ Die Eigentümer brauchen mehr Unterstützung bei der Entwicklung ihrer Liegenschaft.
- ☐ Man sollte die baulichen Vorschriften und Einschränkungen reduzieren.
- ☐ Es braucht mehr Cafés und Aussensitzplätze.
- ☐ Es sollte weniger Verkehr in der Altstadt geben.
- ☐ Der Verkehr muss nicht verhindert aber beruhigt werden.
- ☐ Man muss in den Aussenraum investieren. Dieser muss attraktiver werden.
- ☐ Es braucht mehr Parkplätze für Kunden und Bewohnende.
- ☐ Es braucht mehr Grün im Ortskern.
- ☐ Es braucht einen Spielplatz für Kinder in oder bei der Altstadt.
- ☐ Es braucht einen attraktiveren Wochenmarkt mit Frischprodukten.
- ☐ Die Altstadt braucht vermehrt Feste, Events etc. mit Ausstrahlung.
- ☐ andere: . . . . . .

Wie sollte man die Erdgeschosse beleben oder nutzen?

- ☐ Es braucht keine Massnahmen. Das regelt sich von selber.
- ☐ Die Erdgeschosse sind wichtig. Man sollte sie nicht verwahrlosen lassen.
- ☐ Man sollte zumindest die leeren Schaufenster bespielen oder dekorieren.
- ☐ Es sollte eine aktive Vermittlung oder Mietersuche geben. Das bringt allen etwas.
- ☐ Es braucht junge Leute, die hier etwas ausprobieren dürfen.
- ☐ Es sollte keinen zusätzlichen Nachtlärm geben.
- ☐ Büros, Coiffeure und Arztpraxen sind eine passende Nutzung.
- ☐ Gemeinschaftsbüros (Co-Working) wären eine gute Nutzung.
- ☐ Das Wohnen im Erdgeschoss ist denkbar, je nach Gasse.
- ☐ anderes: . . . . . .

Wie soll sich der Aussenraum entwickeln?

- ☐ Es geht vor allem um die Hauptstrasse. Diese braucht eine Aufwertung.
- ☐ Man sollte die ganze Altstadt aufwerten.
- ☐ Es sind vor allem die Plätze, die eine Aufwertung benötigen.
- ☐ Es soll mehr Gastronomie mit Aussensitzplätzen geben dürfen
- ☐ Es braucht eine durchgehende Pflästerung oder Bodengestaltung.
- ☐ Es braucht vor allem mehr Grün und Blumen.
- ☐ Es braucht eine schöne Möblierung: Bänke, Pflanztöpfe, etc..
- ☐ Es darf Parkplätze in den Gassen haben.
- ☐ Man sollte die Gestaltung von Fassade zu Fassade denken. Es braucht keine Trottoirs mehr.
- ☐ anderes: . . . . . .

Gebiet Bahnhof und St.Gallerstrasse:

- ☐ Dieses Gebiet ist wichtig als regionale Einkaufs-Destination.
- ☐ Die Läden sollen in diesem Gebiet konzentriert werden. Die Altstadt muss zurückstehen.
- ☐ Man sollte teilweise Läden von der St.Gallerstsrasse in die Altstadt holen.
- ☐ Es braucht bessere Fuss- und Radverbindungen zwischen der Altstadt und diesem Gebiet.
- ☐ Die Integration des Bahnhofs/Busbahnhofs in die Einkaufszone St.Gallerstrasse könnten besser sein.
- ☐ Es braucht attraktivere Verbindungen von der Einkaufszone St.Gallerstrasse/Werk 2 zum See.
- ☐ Im neuen Wohngebiet Werk 2 sollte es keine Läden geben.
- ☐ anderes: . . . . . .

Bereich Seepromenade:

- ☐ Die Seepromenade ist ein Schmuckstück. Man soll sie nicht verändern.
- ☐ Es muss sanfte Entwicklungen geben können in diesem Bereich.
- ☐ Die Seepromenade ist eine künstliche Aufschüttung. Man sollte sie weiterentwickeln können.
- ☐ Es wäre attraktiv, hier vermehrt Gastronomie mit Seeblick anzusiedeln.
- ☐ Es wäre attraktiv, hier ein Hotel anzusiedeln.
- ☐ Die Gastronomie soll in der Altstadt zu finden sein. Man muss die Touristen entsprechend lenken.
- ☐ anderes: . . . . . .

Bereich Werk 1 / Industrie Altstadt:

- ☐ Die Industriebauten in der Altstadt sind unattraktiv und ein Störfaktor.
- ☐ Die Industriebauten in der Altstadt sind ein Stück Arbon und gehören dazu.
- ☐ Man sollte die Industriebauten attraktiver machen.
- ☐ Hier sollte man das Loftwohnen fördern.
- ☐ Es sollte ein Hotel geben im Werk 1.
- ☐ Die Arbeitsplätze in diesen Bauten sind eine gute Nutzung. Sie bringen der Altstadt Frequenzen.
- ☐ Die industriellen Nutzungen in diesen Bauten sollten mittelfristig verlagert werden.
- ☐ Man sollte die Aussenräume der Industrie durchlässiger machen (Gehverbindungen durch die Höfe).
- ☐ anderes: . . . . . .

c) Fragen zum Vermieten der Wohnflächen (falls zutreffend)

Wie steht es um die Vermietbarkeit der Wohnungen in Ihrem Haus (falls vorhanden)?

☐ sehr gut vermietbar ☐ mässig gut vermietbar ☐ teilweise längere Leerstände

Wie ist die Entwicklung der Mietpreise der Wohnungen (letzte 5-10 Jahre)?

☐ eher steigend ☐ eher sinkend ☐ stark sinkend ☐ etwa gleichbleibend

Können Sie uns den aktuellen Netto-Mietpreis für eine mittlere Wohnung nennen? Fr/m2J: ☐
Falls nicht verfügbar: Fläche in m2: ☐, Mietzins netto pro Monat (ohne NK): ☐

Wie könnte die Wohnqualität in der Altstadt Arbon weiter verbessert werden?

- ☐ Ich sehe kaum Verbesserungspotential.
- ☐ Mehr Raum für Kinder
- ☐ Weniger störende Events und Veranstaltungen.
- ☐ Weniger Verkehr.
- ☐ Massnahmen gegen Nachtlärm. Lärmquelle: . . . . . .
- ☐ Bessere Parkierungsmöglichkeiten für Bewohnende des Ortskerns.
- ☐ Mehr verkehrsberuhigte Bereiche im Ortskern.
- ☐ anderes: . . . . . .

d) Fragen zum Vermieten der gewerblichen Erdgeschossflächen (falls zutreffend)

Welche Nutzung haben Sie heute im Erdgeschoss? (Mehrfachnennungen möglich)

- ☐ Laden
- ☐ Wohnen
- ☐ Dienstleistungen/Büro
- ☐ Garage / Abstellraum
- ☐ Gastronomie
- ☐ Leerstand
- ☐ anderes: . . . . . .

Wie steht es um die Vermietbarkeit der Fläche im Erdgeschoss (falls vorhanden)?

- ☐ sehr gut vermietbar
- ☐ mässig gut vermietbar
- ☐ teilweise längere Leerstände

Wie ist die Entwicklung der Mietpreise der EG-Fläche (letzte 5 Jahre)?

- ☐ eher steigend
- ☐ eher sinkend
- ☐ stark sinkend
- ☐ etwa gleichbleibend

Können Sie uns den aktuellen Netto-Mietpreis für die EG-Fläche nennen? Fr/m2J: ☐
Falls nicht verfügbar: Fläche in m2: ☐, Mietzins netto pro Monat (ohne NK): ☐

e) Zusammenarbeit und Weiteres

Wie könnte die Zusammenarbeit unter den Eigentümern in der Altstadt Arbon verbessert werden?

- ☐ Ich würde mich für meine Gasse / Strasse einsetzen, wenn dabei klare Ziele erkennbar sind (Entwicklung Wohnqualität oder Ladenlage).
- ☐ Ich hätte Interesse an einer Beratung betreffend Umgang mit meinem Haus (Umnutzung / Renovation).
- ☐ Ich wäre interessiert, meinen Aussenraum aufzuwerten (Vorgarten, Pflanzen, Aufenthaltsbereich), wenn mich die Gemeinde dabei unterstützt (Beratung, ggf. Ersatz für wegfallenden Parkplatz).
- ☐ Ich wäre interessiert an einem regelmässigen Austausch zwischen Eigentümern und Läden, um meine Erdgeschossfläche optimal einzusetzen.
- ☐ Ich wäre interessiert an einem Flächenpool der Erdgeschosse in der Altstadt, den wir gemeinsam bewirtschaften.
- ☐ Ich wäre bereit, eine gemeinsame Organisation zu unterstützen, welche unsere Altstadt bewirbt, vermarktet und aufwertet.
- ☐ Ich wäre interessiert an einem nahe gelegenen Parkhaus und würde einzelne Plätze kaufen oder dauermieten.
- ☐ Ich habe keinen Bedarf an Unterstützung oder Zusammenarbeit
- ☐ . . . . . .

Was sollte jetzt unternommen werden?

- ☐ Wir müssen in die Altstadt als attraktiven Begegnungsort investieren.
- ☐ Wir sollten den Läden helfen, die gegenwärtigen Herausforderungen (Internet, Strukturwandel, Corona) zu meistern.
- ☐ Die Läden müssen sich selber helfen, indem sie sich stärker organisieren und engagieren.
- ☐ Wir müssen etwas ganz Besonderes entwickeln, was uns über die Region hinaus bekannt macht.
- ☐ Es braucht mehr Parkplätze, um die Kunden bequem einkaufen zu lassen.
- ☐ Man sollte mehr auf die Füsse und das Velo setzen, um den Ortskern sicher und angenehm zu machen.
- ☐ Wir sollten mehr auf den Tourismus setzen. Da ist ein Potential.
- ☐ Man kann wenig tun. Der Internethandel wird vieles überflüssig machen.
- ☐ Die Hauseigentümer sollten jetzt ihre Mieten nach unten anpassen, um die Läden halten zu können.
- ☐ Man sollte den Bau von Ladenflächen ausserhalb der Ortskerne verhindern.
- ☐ anderes: . . . . . .
  . . . . . .

Was sollte bei der weiteren Entwicklung der Altstadt von Arbon beachtet werden? Nutzen Sie dazu allenfalls die Rückseite der Planbeilage.

. . . . . .
. . . . . .

5.4. Umfragebogen Läden/Gastro/Dienstleistung

Nutzungsstrategie Altstadt Arbon

EspaceSuisse

Umfrage Läden/Gastronomie/ Gewerbe/Dienstleistungen

im Ortskern Arbon (gemäss Perimeter Nutzungsstrategie)

Danke, dass Sie sich kurz Zeit nehmen!

- Bitte Zutreffendes ankreuzen.
- Auch teilweise ausgefüllte Bögen sind willkommen.
- Mehrfachnennungen sind möglich.
- Der Bogen kann auch anonym abgegeben werden, ist dann aber weniger aussagekräftig.

Bitte retour an EspaceSuisse bis 17. April 2021. Couvert beiliegend. Danke!

Vertraulichkeit: Diese Fragebogen werden nur durch Mitarbeitende von EspaceSuisse bearbeitet. Die Auswertung der Daten erfolgt in anonymisierter Form.

Name Ihres Geschäftes:

Adresse Ihres Geschäftes:

Ihr Name:

a) Ihr Geschäft

Branche

☐ Detailhandel Food ☐ Detailhandel Nonfood ☐ Gastronomie / Hotel
☐ Beauty / Wellness ☐ Arzt / Gesundheit ☐ Büro / Dienstleistung

Seit wann betreiben Sie dieses Geschäft?

☐ Weniger als 1 Jahr ☐ 1 - 5 Jahre ☐ über 5 Jahre

Seit wann sind Sie an dieser Lage?

☐ Weniger als 1 Jahr ☐ 1 - 5 Jahre ☐ über 5 Jahre

Ihre Funktion? (Mehrfachnennungen möglich)

☐ Inhaber ☐ Geschäftsführer ☐ Filialleiter ☐ andere: . . . . . .

Wie würden Sie Ihr Engagement für Ihr Geschäft bezeichnen?

☐ Existenz ☐ Nebenerwerb ☐ Hobby / Leidenschaft

Wie hoch ist Ihre Netto-Mietbelastung (Fr./m²Jahr ohne NK)?

☐ unter 100 ☐ 100 - 150 ☐ 150 - 200 ☐ 200 - 300 ☐ über 300

Wie gross ist Ihr Geschäft (m2 Verkaufsfläche / Gaststube)?

☐ unter 30 ☐ 30 - 60 ☐ 60 - 100 ☐ 100 - 200 ☐ 200 - 300 ☐ über 300

☐ uns reicht diese Fläche ☐ wir sollten mehr Fläche haben ☐ Fläche ist eher zu gross

b) Altstadt Arbon

Wie beurteilen Sie die Altstadt Arbon als Ihren Geschäftsstandort?

☐ optimal ☐ mittelgut ☐ suboptimal ☐ ungeeignet

Welches sind die Stärken der Altstadt Arbon?

	trifft voll zu		*trifft teilweise zu*			*trifft gar nicht zu*
	5	*4*	*3*	*2*	*1*	*0*
stimmungsvoller Ortskern	☐	☐	☐	☐	☐	☐
gutes Ladenangebot	☐	☐	☐	☐	☐	☐
gute Wohnlage	☐	☐	☐	☐	☐	☐
guter Wohnort für Familien mit Kindern	☐	☐	☐	☐	☐	☐
schöne Einzelbauten	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Nähe zum See	☐	☐	☐	☐	☐	☐
günstige Geschäftsflächen	☐	☐	☐	☐	☐	☐
wenig Verkehr	☐	☐	☐	☐	☐	☐
gute Cafés und Restaurants	☐	☐	☐	☐	☐	☐
schöne Plätze	☐	☐	☐	☐	☐	☐
gute Erreichbarkeit (Bahn, Bus, Auto)	☐	☐	☐	☐	☐	☐
innovative Kleinstadt: spannende Unternehmen	☐	☐	☐	☐	☐	☐
lebendige Kleinstadt: viel Kultur und Begegnung	☐	☐	☐	☐	☐	☐
intimer Rahmen: man kennt sich	☐	☐	☐	☐	☐	☐
gutes Parkplatzangebot	☐	☐	☐	☐	☐	☐

anderes: . . . . . .

Wo sehen Sie Schwächen der Altstadt Arbon?

	trifft voll zu		*trifft teilweise zu*			*trifft gar nicht zu*
	5	*4*	*3*	*2*	*1*	*0*
dürftiges Ladenangebot	☐	☐	☐	☐	☐	☐
viele vernachlässigte Häuser	☐	☐	☐	☐	☐	☐
schwierig zum Parkieren	☐	☐	☐	☐	☐	☐
ungepflegter Aussenraum	☐	☐	☐	☐	☐	☐
nicht attraktiv zum Flanieren	☐	☐	☐	☐	☐	☐
zu viel Verkehr	☐	☐	☐	☐	☐	☐
kein direkter Seeanstoss	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Restaurants/Cafés wenig attraktiv	☐	☐	☐	☐	☐	☐
anonyme Stimmung	☐	☐	☐	☐	☐	☐
wenig attraktiv zum Wohnen	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Leere Schaufenster / Ladenlokale	☐	☐	☐	☐	☐	☐

anderes: . . . . . .

In welche Richtung könnte sich die Altstadt Arbon entwickeln?

☐ Das Einkaufen ist vorbei. Man muss sich neu orientieren.
☐ Das Einkaufen hat eine Zukunft: Man muss Läden finden, die besondere Produkte bieten.
☐ Man muss auf das Wohnen setzen. Die Altstadt als attraktives Wohnquartier.
☐ Die Altstadt soll weiterhin ein Begegnungsort sein.
☐ Restaurants und Bars sind wichtig und bringen Leben in die Altstadt.
☐ In den leeren Erdgeschossflächen sollen sich Büros oder Dienstleistungen einmieten.
☐ anderes: . . . . . .

Welche Massnahmen wären dazu sinnvoll oder nötig?

☐ Die Eigentümer brauchen mehr Unterstützung bei der Entwicklung ihrer Liegenschaft.
☐ Man sollte die baulichen Vorschriften und Einschränkungen reduzieren.
☐ Es braucht mehr Cafés und Aussensitzplätze.
☐ Es sollte weniger Verkehr in der Altstadt geben.
☐ Der Verkehr muss nicht verhindert aber beruhigt werden.
☐ Man muss in den Aussenraum investieren. Dieser muss attraktiver werden.
☐ Es braucht mehr Parkplätze für Kunden und Bewohnende.
☐ Es braucht mehr Grün im Ortskern.
☐ Es braucht einen Spielplatz für Kinder in oder bei der Altstadt.
☐ Es braucht einen attraktiveren Wochenmarkt mit Frischprodukten.
☐ Die Altstadt braucht vermehrt Feste, Events etc. mit Ausstrahlung.
☐ andere: . . . . . .

Wie sollte man die Erdgeschosse beleben oder nutzen?

- ☐ Es braucht keine Massnahmen. Das regelt sich von selber.
- ☐ Die Erdgeschosse sind wichtig. Man sollte sie nicht verwahrlosen lassen.
- ☐ Man sollte zumindest die leeren Schaufenster bespielen oder dekorieren.
- ☐ Es sollte eine aktive Vermittlung oder Mietersuche geben. Das bringt allen etwas.
- ☐ Es braucht junge Leute, die hier etwas ausprobieren dürfen.
- ☐ Es sollte keinen zusätzlichen Nachtlärm geben.
- ☐ Büros, Coiffeure und Arztpraxen sind eine passende Nutzung.
- ☐ Gemeinschaftsbüros (Co-Working) wären eine gute Nutzung.
- ☐ Das Wohnen im Erdgeschoss ist denkbar, je nach Gasse.
- ☐ anderes: . . . . . .

Wie soll sich der Aussenraum entwickeln?

- ☐ Es geht vor allem um die Hauptstrasse. Diese braucht eine Aufwertung.
- ☐ Man sollte die ganze Altstadt aufwerten.
- ☐ Es sind vor allem die Plätze, die eine Aufwertung benötigen.
- ☐ Es soll mehr Gastronomie mit Aussensitzplätzen geben dürfen.
- ☐ Es braucht eine durchgehende Pflästerung oder Bodengestaltung.
- ☐ Es braucht vor allem mehr Grün und Blumen.
- ☐ Es braucht eine schöne Möblierung: Bänke, Pflanztöpfe, etc..
- ☐ Es darf Parkplätze in den Gassen haben.
- ☐ Man sollte die Gestaltung von Fassade zu Fassade denken. Es braucht keine Trottoirs mehr.
- ☐ anderes: . . . . . .

Gebiet Bahnhof und St.Gallerstrasse:

- ☐ Dieses Gebiet ist wichtig als regionale Einkaufs-Destination.
- ☐ Die Läden sollen in diesem Gebiet konzentriert werden. Die Altstadt muss zurückstehen.
- ☐ Man sollte teilweise Läden von der St.Gallerstsrasse in die Altstadt holen.
- ☐ Es braucht bessere Fuss- und Radverbindungen zwischen der Altstadt und diesem Gebiet.
- ☐ Die Integration des Bahnhofs/Busbahnhofs in die Einkaufszone St.Gallerstrasse könnten besser sein.
- ☐ Es braucht attraktivere Verbindungen von der Einkaufszone St.Gallerstrasse/Werk 2 zum See.
- ☐ Im neuen Wohngebiet Werk 2 sollte es keine Läden geben.
- ☐ anderes: . . . . . .

Bereich Seepromenade:

- ☐ Die Seepromenade ist ein Schmuckstück. Man soll sie nicht verändern.
- ☐ Es muss sanfte Entwicklungen geben können in diesem Bereich.
- ☐ Die Seepromenade ist eine künstliche Aufschüttung. Man sollte sie weiterentwickeln können.
- ☐ Es wäre attraktiv, hier vermehrt Gastronomie mit Seeblick anzusiedeln.
- ☐ Es wäre attraktiv, hier ein Hotel anzusiedeln.
- ☐ Die Gastronomie soll in der Altstadt zu finden sein. Man muss die Touristen entsprechend lenken.
- ☐ anderes: . . . . . .

Bereich Werk 1 / Industrie Altstadt:

- ☐ Die Industriebauten in der Altstadt sind unattraktiv und ein Störfaktor.
- ☐ Die Industriebauten in der Altstadt sind ein Stück Arbon und gehören dazu.
- ☐ Man sollte die Industriebauten attraktiver machen.
- ☐ Hier sollte man das Loftwohnen fördern.
- ☐ Es sollte ein Hotel geben im Werk 1.
- ☐ Die Arbeitsplätze in diesen Bauten sind eine gute Nutzung. Sie bringen der Altstadt Frequenzen.
- ☐ Die industriellen Nutzungen in diesen Bauten sollten mittelfristig verlagert werden.
- ☐ Man sollte die Aussenräume der Industrie durchlässiger machen (Gehverbindungen durch die Höfe).
- ☐ anderes: . . . . . .

c) Geschäftsentwicklung

Wie beurteilen Sie Ihren ungefähren Geschäftsgang in den letzten Jahren?
Könnten Sie die ungefähre Umsatzentwicklung skizzieren (2015 = 100%)?

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
200%						
150%						
130%						
110%						
100%	X					
90%						
70%						
50%						

Wie beurteilen Sie den generellen Geschäftsgang in der Altstadt in den letzten 10 Jahren?

☐ steil aufwärts ☐ langsam aufwärts ☐ etwa gleichbleibend
☐ langsam abwärts ☐ steil abwärts ☐ uneinheitlich wegen:
. . . . . .

Wie beurteilen Sie die Zukunft Ihres Geschäfts?

☐ sehr gut ☐ gut ☐ mässig gut ☐ eher schwierig ☐ sehr schwierig
☐ . . . . . .

d) Blick in die Zukunft

Was sollte jetzt unternommen werden?

☐ Wir müssen in die Altstadt als attraktiven Begegnungsort investieren.
☐ Wir sollten den Läden helfen, die gegenwärtigen Herausforderungen (Internet, Strukturwandel, Corona) zu meistern.
☐ Die Läden müssen sich selber helfen, indem sie sich stärker organisieren und engagieren.
☐ Wir müssen etwas ganz Besonderes entwickeln, was uns über die Region hinaus bekannt macht.
☐ Es braucht mehr Parkplätze, um die Kunden bequem einkaufen zu lassen.
☐ Man sollte mehr auf die Füsse und das Velo setzen, um den Ortskern sicher und angenehm zu machen.
☐ Wir sollten mehr auf den Tourismus setzen. Da ist ein Potential.
☐ Man kann wenig tun. Der Internethandel wird vieles überflüssig machen.
☐ Die Hauseigentümer sollten jetzt ihre Mieten nach unten anpassen, um die Läden halten zu können.
☐ Man sollte den Bau von Ladenflächen ausserhalb der Ortskerne verhindern.
☐ anderes: . . . . . .
. . . . . .
. . . . . .

Was sollte bei der weiteren Entwicklung der Altstadt von Arbon beachtet werden? Nutzen Sie dazu allenfalls die Planbeilage.

. . . . . .

. . . . . .

. . . . . .

. . . . . .

Danke fürs Ausfüllen.

Die Fragebogen werden im April ausgewertet. Am 11. Mai 2021 möchten wir gemeinsam mit Ihnen und den anderen Geschäften im Ortskern die Resultate und die möglichen Massnahmen daraus diskutieren. Notieren Sie sich bitte folgenden Termin:

Workshop Läden / Gastro / Dienstleister: Dienstag, 11. Mai 2021, 1900 bis 2130 im Seeparksaal Arbon.

beste Grüsse, Paul Hasler und Ueli Strauss vom Team Netzwerk Altstadt von EspaceSuisse