



---

Planungsbericht

---

9. Januar 2025

---

Auflage

# Gestaltungsplan Wiigarten, Frasnacht



ERR AG  
FSU SIA

Teufener Strasse 19  
9001 St.Gallen

T +41 (0)71 227 62 62  
info@err.ch  
www.err.ch

Projektleitung  
Hanspeter Woodtli  
dipl. Ing. FH SIA, Raumplaner FSU  
Raumplaner FSU | REG A  
hanspeter.woodtli@err.ch

Projekt Nr. 050.1.009.00  
050\_pb\_gp\_wiigarten\_260109\_a

# Inhaltsverzeichnis

---

Stadt Arbon

---

Gestaltungsplan Wiigarten, Frasnacht

---

Planungsbericht

---

1	Ausgangslage	4
1.1	Sachverhalt	4
1.2	Bearbeitungsgebiet	5
1.3	Vorgehen	6
2	Grundlagen	7
2.1	Übergeordnete Planungen	7
2.2	Kommunale Planungen	7
2.3	Weitere Grundlagen	10
3	Konzept	12
3.2	Richtprojekt	12
4	Erläuterung Gestaltungsplan	16
4.1	Allgemeines	16
4.2	Erschliessung	16
4.3	Bebauung	20
4.4	Umgebung	22
4.5	Weitere Inhalte	23
5	Interessenabwägung	24
5.1	Verhältnis zur übergeordneten Gesetzgebung und Planung	24
6	Nachweise	28
6.1	Siedlung	28
7	Verfahren	30
7.1	Bearbeitungsphase	30
7.2	Vorprüfung	30
7.3	Mitwirkung und Information	31
7.4	Rechtsverfahren	31
	Beilagen	33

# 1 Ausgangslage

---

## 1.1 Sachverhalt

### 1.1.1 Vorgeschichte

Die Stadt Arbon erliess mit Beschluss vom 1. Mai 2012 über die östliche Parzelle Nr. 5281 bereits einen Gestaltungsplan. Dieser Gestaltungsplan «Wiigarten» wurde mit Schreiben vom 6. Juli 2012 beim Departement für Bau und Umwelt zur Genehmigung eingereicht. In der Folge wurde die Planung auf Wunsch der Grundeigentümer wegen familiären Veränderungen sistiert.

Nach einer Bedenkzeit wurde der Gestaltungsplan im Januar 2018 wieder aufgenommen und mit der Ausdehnung des Perimeters auf die Parzelle Nrn. 5279 bis 5281 und 5665 zur 2. Vorprüfung eingereicht. Aus kantonaler Sicht wurde diese Ausdehnung begrüsst und als sachgerecht erachtet. Der Gestaltungsplan verfügte insgesamt bereits über verschiedene Qualitäten, dennoch wurden nicht alle Anforderungen von § 23 PBG erfüllt, zumal primär die Erschliessung und eine Aufteilung des Baulands in verschiedene Baufelder vorgesehen war. Diese waren eine Folge im Hinblick auf die anstehende Erbteilung der Parzelle Nr. 5281. Am 26. März 2018 fand eine Informationsveranstaltung zum Gestaltungsplan statt. Darauf erfolgten Eingaben und Anmerkungen von den Anstössern. Der Gestaltungsplan wurde in der Folge nicht öffentlich aufgelegt.

### 1.1.2 Wiederaufnahme der Planung

Die Grundeigentümer der Parzelle Nrn. 5279 und 5281 wollen den Gestaltungsplanentwurf von 2018 wieder aufnehmen, aber wieder die Reihenbauweise des ersten Gestaltungsplans von 2012 weiterentwickeln. Die allgemeinen Inhalte des Vorprüfungsberichts des zweiten Gestaltungsplans vom 14. August 2018 werden in der aktuellen Überarbeitung weitgehend berücksichtigt und ergänzt.

Für die Reihenbauweise haben sie auf ihren Grundstücken ein neues Richtprojekt erarbeitet. Dieses sieht auf beiden Grundstücken Reihenhäuser mit einem Zwischenabstand vor. Im schmalen Bereich von Parzelle Nr. 5279 sollen zwei Doppelfamilienhäuser platziert werden, für welche aber die Autoabstellplätze für die Bewohnenden ebenfalls in der Sammelgarage angeordnet werden.

Die dazwischen liegenden, bereits überbauten Grundstücke Nrn. 5280 und 5665 sind Bestandteil der Gestaltungsplanpflicht nach Zonenplan. Sie müssen folglich in die Überlegungen miteinbezogen werden. Diese beiden Grundeigentümer wollen aber keine Veränderungen und deshalb an ihrer privaten Verkehrszufahrt an der Westseite festhalten. Dennoch sollen dafür schematische Baubereiche festgelegt werden.

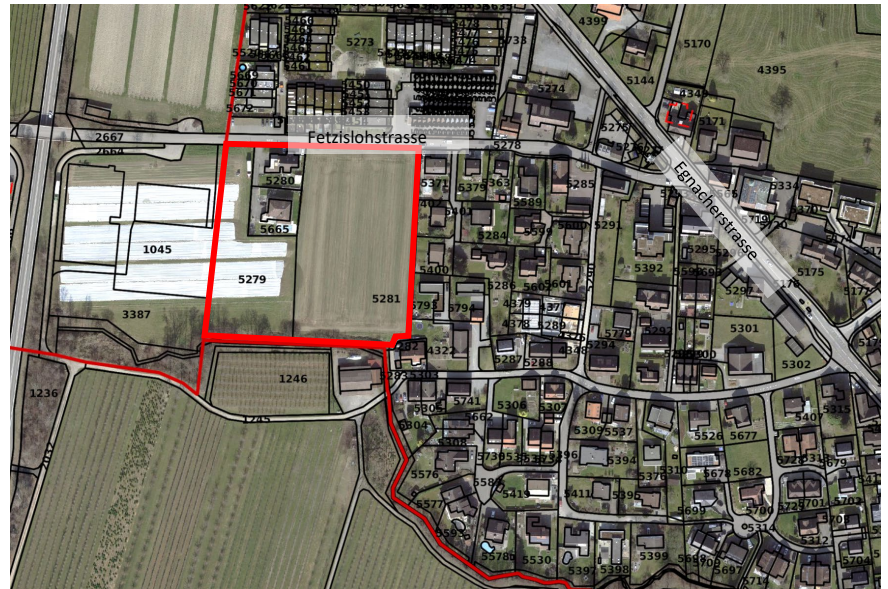
Hauptinhalt des Gestaltungsplans Wiigarten ist über die noch nicht bebauten Bereiche eine verdichtete Bauweise mit einer sparsamen Erschliessung und qualitativ hochwertigen Freiräumen zu ermöglichen und andererseits für den Bestand keine Veränderungen gegenüber der Regelbauweise vorzuschreiben. Zudem wird die Planung mit der Festlegung der Gewässerraumlinien am Imbersbach koordiniert.

## 1.2 Bearbeitungsgebiet

Das Bearbeitungsgebiet liegt südlich der Fetzislohstrasse im Ortsteil Frasnacht und umfasst das Gebiet der Gestaltungsplanpflicht. Dies sind die unbebauten Parzellen Nrn. 5279 und 5281 sowie die dazwischenliegenden beiden Grundstücke Nrn. 5280 und 5665, welche vollständig überbaut und erschlossen sind. Das Bearbeitungsgebiet verfügt über eine Grösse von 16'400 m<sup>2</sup>.

Nördlich befindet sich eine 2-geschossige Reihenhausüberbauung (Siedlung Domino), welche anfangs der 80er-Jahre gebaut wurde. Im Osten grenzt eine Einfamilienhaussiedlung an das Planungsgebiet. Im Süden bildet der Imbersbach die Grenze zur Gemeinde Roggwil, wo sich der Obstbaubetrieb von Andreas Brüscheiler befindet. Im Westen verläuft die Gemeindegrenze zu Egnach. Dieses Areal ist nach dem rechtsgültigen Zonenplan Egnach 2020 mehrheitlich der Reitsportzone für Anlagen und zum Imbersbach hin der Landschaftsschutzzone zugewiesen. Die entsprechenden Anlagen sind mit einer Böschung zum Planungsgebiet hin erstellt.

Abb. 1 Orthofoto Ortsteil Frasnacht, Stadt Arbon  
 (ThurGIS: April 2023 | ohne Massstab)



Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans umfasst folgende Grundstücke:

Tab. 1 Eigentümerübersicht  
 (ThurGIS: Dezember 2022)

Parzelle Nr.	Eigentümer	Fläche in m <sup>2</sup>
5279	Anderes Emil Erben Fetzisloh 1, 9322 Egnach	4'914
5281	Brüscheiler Willi sel. Erben, Alte Poststrasse 36, 9320 Frasnacht	9'622

5280	IK Immo AG, Aktiengesellschaft, Zelgstrasse 5, 8599 Salmsach	883
5665	Michael und Raffaella Hasler, Fetzislohstrasse 33, 9320 Frasnacht	981

---

### 1.3 Vorgehen

Im Auftrag und in Zusammenarbeit mit der Stadt Arbon Andreas Brüscheiler, Frasnacht, ein Richtprojekt über die Parzelle Nrn. 5279 und 5281. Dieses zeigt die jeweiligen Bebauungsabsichten der Eigentümer auf und wird soweit notwendig als verbindlich erklärt.

Das Richtprojekt gilt als Grundlage für die Erarbeitung des Gestaltungsplans. Der Gestaltungsplan wurde in der Hauptsache durch das ehemalige Planungsbüro Strittmatter Partner AG, St.Gallen, in enger Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern und der Stadt erarbeitet. Seit dem 1. Juli 2023 wurde die Planung durch die ERR AG weitergeführt.

Aufgrund der dritten kantonalen Vorprüfung vom März 2024 wurde das Richtprojekt durch Andreas Brüscheiler, Frasnacht, verfeinert und zusätzlich mit einem Freiraumkonzept durch PR Landschaftsarchitektur GmbH, Arbon, ergänzt und soweit angezeigt im Gestaltungsplan ebenfalls als verbindlich erklärt.

# 2 Grundlagen

---

## 2.1 Übergeordnete Planungen

Die Planungsgrundlagen von Bund, Kanton und Region sind in den kommunalen Planungsinstrumenten grundsätzlich umgesetzt worden. Im Folgenden werden nur die speziell zu beachtenden, übergeordneten Grundlagen erläutert.

### Kantonaler Richtplan

Im kantonalen Richtplan wird das gesamte Planungsgebiet als Siedlungsgebiet bezeichnet. Weiter hält der kantonale Richtplan keine für die vorliegende Planung relevanten Inhalte fest.

---

## 2.2 Kommunale Planungen

### 2.2.1 Grundsatz

Sondernutzungsplanungen müssen dem neuen Planungs- und Baugesetz (PBG) und der Interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) zum Durchbruch verhelfen (§ 122 PBG). Aus diesem Grund bezieht sich die Gestaltungsplanung nachfolgend auf die revidierte Rahmennutzungsplanung.

Die revidierte Nutzungsplanung wurde am 18. Juni 2023 durch das Arboner Stimmvolk an der Urne mit deutlichem Mehr gutgeheissen und ist nun im Genehmigungsprozess. Das Baureglement beruht auf dem bereits vorgeprüften Musterbaureglement Oberthurgau.

Seit dem 01. Januar 2023 gilt in Arbon das Übergangsrecht nach § 122 Abs. 4 PBG bis zur Genehmigung bzw. Inkraftsetzung der neuen Rahmennutzungsplanung.

### 2.2.2 Kommunaler Richtplan

Der kommunale Richtplan der Stadt Arbon wurde mit der gesamten Ortsplanung revidiert und an die neuen übergeordneten Rahmenbedingungen angepasst. Der revidierte kommunale Richtplan wurde am 15. April 2019 und 22. August 2022 vom Stadtrat beschlossen. Er wurde zusammen mit der Rahmennutzungsplanung im September 2023 dem Kanton zur Genehmigung eingereicht.

Es folgt eine Zusammenstellung der Richtplaninhalte, welche für den Gestaltungsplan relevant sind.

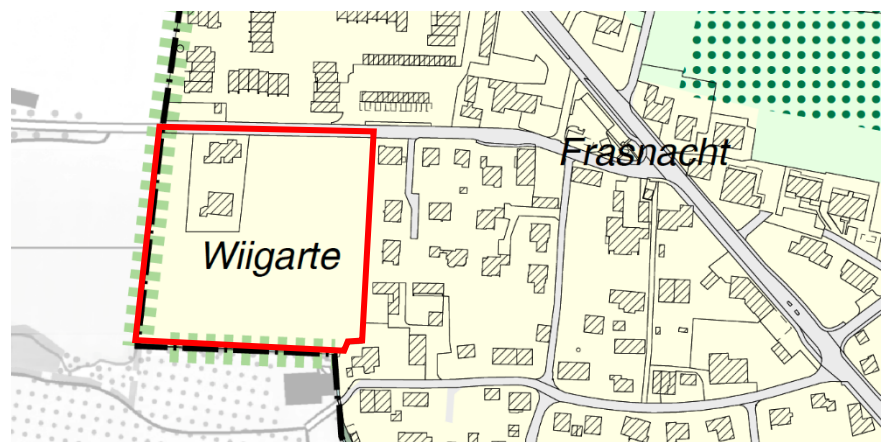
### Siedlung

Das Bearbeitungsgebiet ist der Wohn-, Misch- und Kernzone zugeordnet. Im revidierten Richtplan werden Aussagen zu Bepflanzung am Siedlungsrand festgelegt. Nach der Zielsetzung von Richtplanobjektblatt L 2.4 sollen bei Bauvorhaben am Rand des ausgeschiedenen Siedlungsgebietes Massnahmen zum Abschluss des Siedlungsgebietes in die Planung mit einbezogen werden. Aufgrund der westlich angrenzenden neuen Reitanlage (Oktober 2022) mit einer bepflanzten Böschung zur

Gemeindegrenze hin wurde mit der Stadt Arbon beschlossen, auf einen zusätzlich gestalteten Siedlungsrand im Gestaltungsplangebiet zu verzichten.

Abb. 2 Revidierter Richtplan Teil Siedlung und Landschaft (ohne Massstab)

- Wohn-, Misch- und Kernzone
- Siedlungsrand

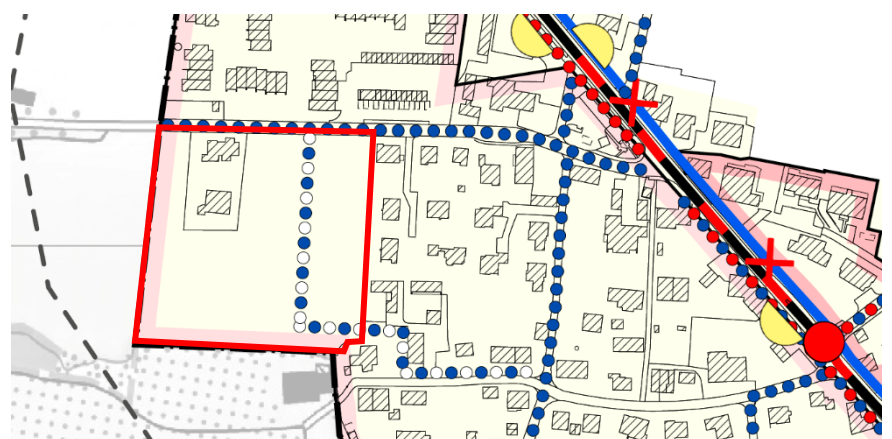


### Verkehr

Der revidierte Richtplan legt fest, dass im Planungsgebiet eine neue Fussverbindung geplant werden soll.

Abb. 3 Revidierter Richtplan Teil Verkehr (ohne Massstab)

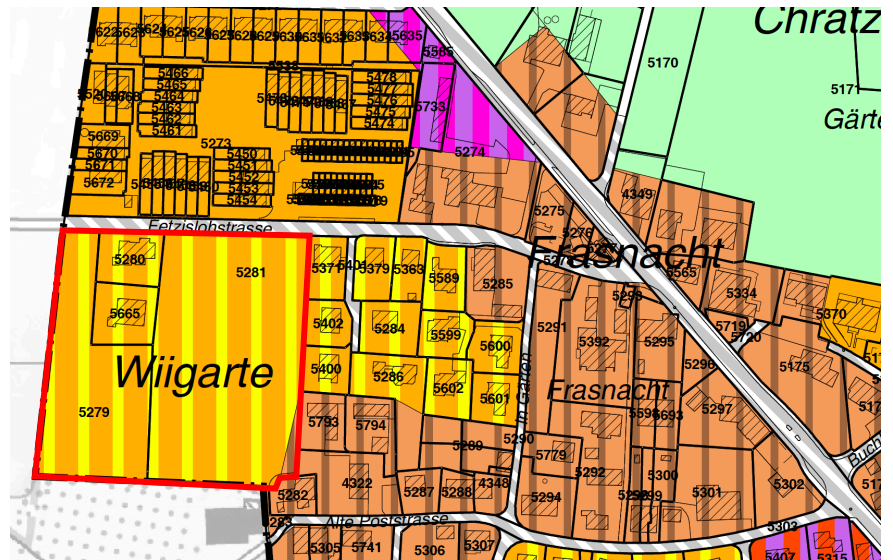
- Ausnahmetransportroute Aufheben  
Sammelstrasse
- Wichtige Radverbindung
- Wichtige Fussverbindung
- Wichtige Fussverbindung Festlegung
- Bushaltestelle



### 2.2.3 Zonenplan / Baureglement

Nach dem rechtsgültigen Zonenplan (Stand 2000) liegt das Bearbeitungsgebiet in der Wohnzone tiefere Baudichte. Das Bearbeitungsgebiet ist der Gestaltungsplanpflicht zugeordnet.

Abb. 4 Neuer Zonenplan (Zonenplan Überlagerungen), Stand Stadtparlament (ohne Massstab)



Die neue Rahmennutzungsplanung (Stand Eingabe zur Genehmigung September 2023) sieht für das Planungsgebiet dieselbe Zonenart mit überlagernder Gestaltungsplanpflicht vor.

Das revidierte Baureglement baut auf der IVHB und der PBV auf. Für den Gestaltungsplan wird von folgenden Werten der Regelbauweise (Wohnzone W2a) ausgegangen:

Tab. 2 Höchst- und Mindestmasse Art. 23 neues BauR

Zonenart	Grenzabstand	Fassadenhöhe	Gesamthöhe	Gebäuelänge <sup>1)</sup> Basis für MLZ   Max. Länge	Geschossflächenziffer (GFZ)
W2a	4.00 m	7.50 m	12.00 m	-   25.00 m	0.65   0.50 min.

---

## 2.3 Weitere Grundlagen

### 2.3.1 Schutzverordnung

In der rechtskräftigen Schutzverordnung werden keine Aussagen über das Planungsgebiet gemacht.

### 2.3.2 Altlasten und Bodenschutz

Nach dem Kataster der belasteten Standorte sind im Geltungsbereich keine Altlasten betroffen.

Bei einer Überbauung besteht aufgrund der grossen Dimensionen eine Verwertungspflicht des unverschmutzten Ober- und Unterbodens gemäss Art. 18 der Verordnung über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen. Aufgrund der Flächengrösse des Gesamteingriffs sind im Rahmen eines Bauvorhabens Erdarbeiten, bei denen Boden ausgehoben, zwischengelagert oder wieder angelegt werden, von einer anerkannten bodenkundlichen Baubegleitung zu begleiten.

### 2.3.3 Naturgefahren

Gemäss der Gefahrenkarte besteht im Geltungsbereich keine Gefährdung.




#### Gewässerschutz

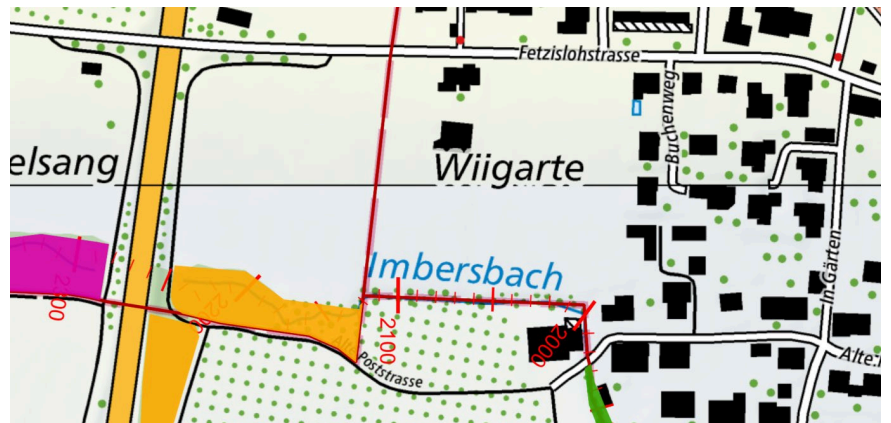
Das gesamte Areal liegt im Gewässerschutzbereich A<sub>0</sub>. Gemäss Gewässerschutzverordnung dürfen keine Anlagen erstellt werden, welche eine besondere Gefahr für ein Gewässer darstellen (z. B. Trinkwassergewinnung aus Oberflächengewässern). Dieser Umstand hat keine weiteren Einflüsse auf den Gestaltungsplan.

### 2.3.4 Gewässer- und Ufergehölzabstand

Im Süden bildet der Imbersbach den Abschluss des Planungsgebietes. Entlang des Baches befindet sich im Geltungsbereich keine Uferbestockung.

Abb. 5 Ausschnitt forstliche Bestandskarte, ThurGIS  
November 2022 (ohne Massstab)

-  Ufergehölz u.a. Bestockung  
(Wald im rechtlichen Sinn)
-  Stangenholz
-  Mittleres Baumholz



### 2.3.5 Gewässerraumlinie

Entwurf nach Gewässerschutzverordnung (GschV)

Die geänderte Gewässerschutzverordnung vom 4. Mai 2011 verlangt in Art. 41a Abs. 2 die Festlegung von Gewässerräumen entlang von Fließgewässern. Dabei misst der Gewässerraum für Bäche bis 2.0 m Breite insgesamt 11.0 m.

Die Gewässerraumbreite wurde mit der technischen Dokumentation durch die Fröhlich Wasserbau AG festgelegt. Dazu wurde die natürliche Sohlenbreite des Imbersbachs auf 1.50 m Breite ermittelt sowie Vergrößerungen des Gewässerraums aufgrund der Hochwassersicherheit geprüft. Der minimale Gewässerabstand von Bauten im Planungsgebiet liegt bei 11.0 m. Die detaillierte Herleitung ist in den Abschnittsblättern zur technischen Dokumentation Gewässerraumlinien Fließgewässer in der Beilage B1 zu entnehmen.

#### Sicherung der Zugänglichkeit

Der Gewässerraum muss für Unterhalts- und Sanierungsarbeiten zugänglich sein. Das Zutritts- und Benützungsrecht ist in § 47 WBSNG (Gesetz über den Wasserbau und den Schutz vor gravitativen Naturgefahren) geregelt. Dieses regelt jedoch nur das Zutrittsrecht und sichert nicht die Freihaltung eines Unterhaltsbereiches. Die Zugänglichkeit ist über die Alte Poststrasse südlich des Geltungsbereichs gesichert.

#### Gewässerabschnitt Imbersbach 04.18

Die Gewässerraumlinie im Abschnitt 04.18 betrifft den Abschnitt des Imbersbachs entlang des Geltungsbereichs. Der Abschnitt grenzt unmittelbar an die Gemeindegrenze Roggwil. Die Gewässerraumlinien werden symmetrisch festgelegt und im Gestaltungsplan als Hinweis im Gestaltungsplan dargestellt

# 3 Konzept

---

## 3.2 Richtprojekt

### 3.1.1 Allgemein

Der Geltungsbereich befindet sich am Rande des Gemeindegebiets von Arbon, angrenzend an ein Einfamilienhausquartier. Darin befinden sich auf den Parzellen Nrn. 5280 und 5665 bereits zwei bestehende Wohnhäuser. Die vorhandene Bebauungsstruktur ist im Gestaltungsplan entsprechend zu berücksichtigen.

Für die Parzellen Nrn. 5281 und 5279 wurden Richtprojekte Bebauung durch Andreas Brüscheiler und Freiraumplanung durch PR Landschaftsarchitektur GmbH ausgearbeitet. Ziel dieser Überbauung ist ein minimales Erschliessungskonzept zu erhalten, welches eine geeignete Wohnnutzung mit hohem Wohnwert und gut abgestimmte Freiraumgestaltung zulässt.

### 3.2.1 Bebauung

Das Richtprojekt sieht über beide Parzellen insgesamt sechs Reihenhäuser vor, die eine Nord-Süd Ausrichtung haben. Die Reihenhäuser sind parallel zueinander angeordnet. Die einzelnen Reihenhäuser werden mehrheitlich durch einen überdeckten Durchgang unterteilt und weisen dadurch unterschiedliche Gebäudelängen auf. Im nordwestlichen, schmalen Bereich sind zudem zwei Doppelhäuser vorgesehen. Die Dachform wird für alle Bauten als hangparallele Satteldächer ausgeführt.

### 3.2.2 Erschliessung

Die Erschliessung erfolgt ab der Fetziislohstrasse auf einer öffentlichen Verkehrsfläche entlang der westlichen Grenze der Parzelle Nr. 5281 mit einem zweiseitigen Wendehammer.

Die Erschliessung zu den einzelnen Gebäuden verläuft über die jeweiligen internen Verkehrsflächen. Auf der Parzelle Nr. 5281 sind vier Sammelgaragen mit separater Einfahrt vorgesehen. Für die Parzelle Nr. 5279 ist eine unterirdische Parkierung in einer Sammelgarage geplant. Die beiden Doppelhäuser erhalten ihre Parkfelder ebenfalls in dieser Sammelgarage. Alle Sammelgaragen sind so konzipiert, dass eine möglichst geringe Fläche an versiegelten Oberflächen entsteht. Die Parkierung für die Bewohner sind somit unterirdisch und die Besucherparkplätze jeweils oberirdisch vor den einzelnen Reihenhäusern angeordnet. Zudem kann dadurch auch eine Etappierung der einzelnen Bauten ermöglicht werden. Die Besucherparkplätze für die westlichen Doppelhäuser sind entlang der Fetziislohstrasse angeordnet und somit direkt über diese Gemeindestrasse erschlossen.

Abb. 6 Untergeschoss, Andreas Brüscheile, Stand  
 Dezember 2025

Der im kommunalen Richtplan Verkehr vorgeschriebene öffentliche Fussweg wurde



in die Planung mit aufgenommen und innerhalb des Gestaltungsplans über die öffentliche Verkehrsflächen geplant.

### 3.2.3 Freiraum

Entlang der Fetzislohstrasse ist eine Baumreihe vorgesehen. Bei den Besucherparkplätzen werden einzelne Bäume angeordnet.

Die offene Gestaltung des Grünraums ermöglicht einen grossen Freiraum. Als Spielplätze sind drei einzelne Flächen vorgesehen. Diese sollen hauptsächlich für kleiner Kinder zur Verfügung stehen.

---

Abb. 7 Situationsplan und Erdgeschoss Grundrisse,  
PR Landschaftsarchitektur GmbH, Stand  
März 2025



---

Abb. 8 Schnitt, Andreas Brüscheiler, Stand Feb-  
ruar 2025

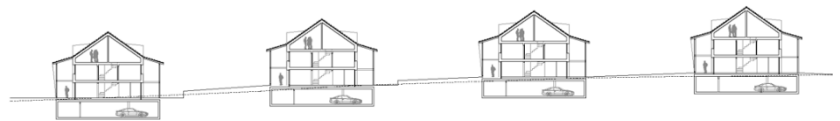
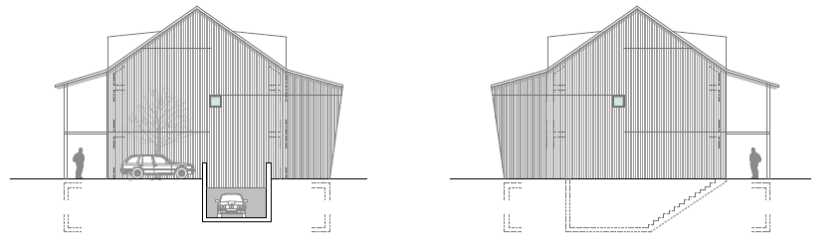


Abb. 9 Ansicht Reihenhaus Parzelle 2 und 4, Andreas Brüschweiler, Stand Februar 2025



Ansicht West

Ansicht Ost

Abb. 10 Ansicht Reihenhaus Parzelle 5, Andreas Brüschweiler, Stand Februar 2025

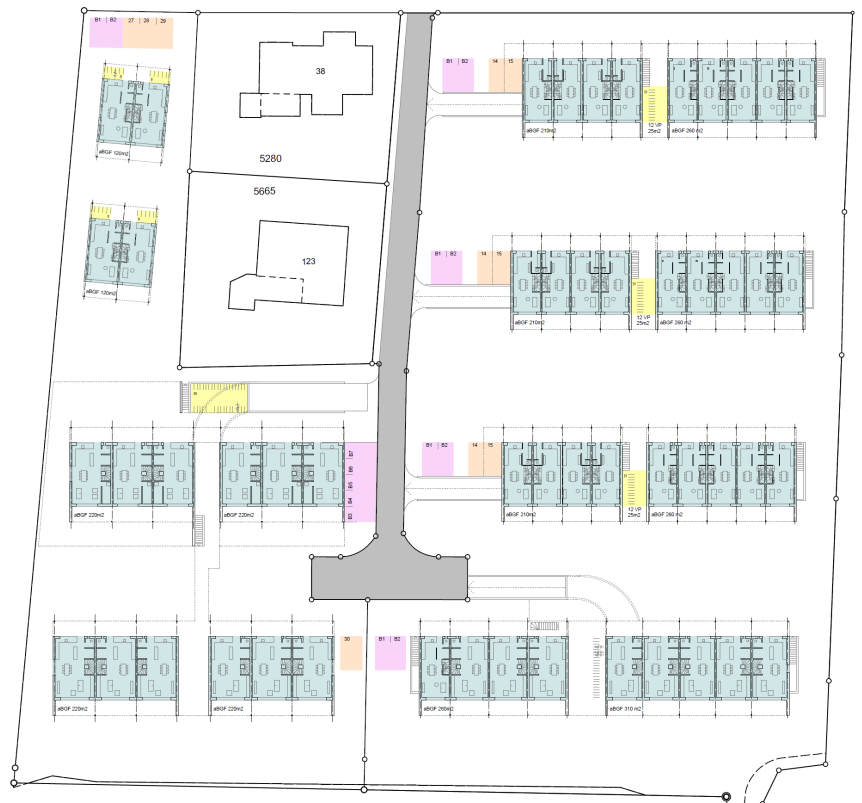


Ansicht Süd



Ansicht Nord

Abb. 11 Grundriss Erdgeschoss, Andreas Brüschweiler, Stand Dezember 2025



# 4 Erläuterung Gestaltungsplan

---

## 4.1 Allgemeines

### 4.1.1 Karteneinträge

Sind im Situationsplan keine Masse angegeben, gilt die Messgenauigkeit des Situationsplans im Massstab 1:500.

### 4.1.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst alle Grundstücke innerhalb der Gestaltungsplanpflicht. Diese umfasst folgende Parzellen Nrn. 5279, 5281, 5280 und 5665. Für die beiden un bebauten Grundstücke sind zusätzlich die beiden Richtprojekte Architektur und Freiraum massgebend. Soweit für das Planungsgebiet im Gestaltungsplan nichts Abweichendes festgelegt wird, gilt das übrige Recht.

### 4.1.3 Zweck

Der Zweck weist auf die wesentlichen Interessen der Planung hin. Sie dienen bei Ermessensentscheiden. Mit dem Gestaltungsplan wird vor allem auf eine kompakte, bodensparende Verkehrserschliessung und eine verdichtete Bauweise, unter Beachtung der Lage beim Imbersbach und am Siedlungsrand, geachtet.

---

## 4.2 Erschliessung

### 4.2.1 Verkehrserschliessung

Die öffentliche Verkehrserschliessung erfolgt ab der Fetzislohstrasse, welche als Tempo 30 signalisiert ist. Die Zufahrtsstrasse wird mit einem kleinen Abstand entlang der Westgrenze der Parzelle Nr. 5281 geführt. Von da aus werden die einzelnen Baufelder erschlossen. Als Abschluss dieser Zufahrtsstrasse dient ein Wendehammer für 8.00 m-LKW gemäss VSS 40 052. Diese Dimensionierung ist notwendig, damit Rettungsdienst und Feuerwehr sowie allenfalls Entsorgungsfahrzeuge wenden können.

Die Strassenbreite beträgt brutto 5.00 m (siehe Abb. 12 Prinzipskizze). Es wird auf ein separates Trottoir verzichtet. Die Belagsfläche beträgt 4.40 m (Lichtraum: 4.80 m gemäss VSS 40 201), Begegnungsfall Tempo 30 PW-PW.

Die private Verkehrsfläche dient primär der Anordnung interner Fusswege, Vorplätze und Manövriertflächen. Die verkehrstechnische Erschliessung der Baubereiche B hat ab dem definierten Punkt an der Fetzislohstrasse über diese private Verkehrsfläche zu erfolgen.

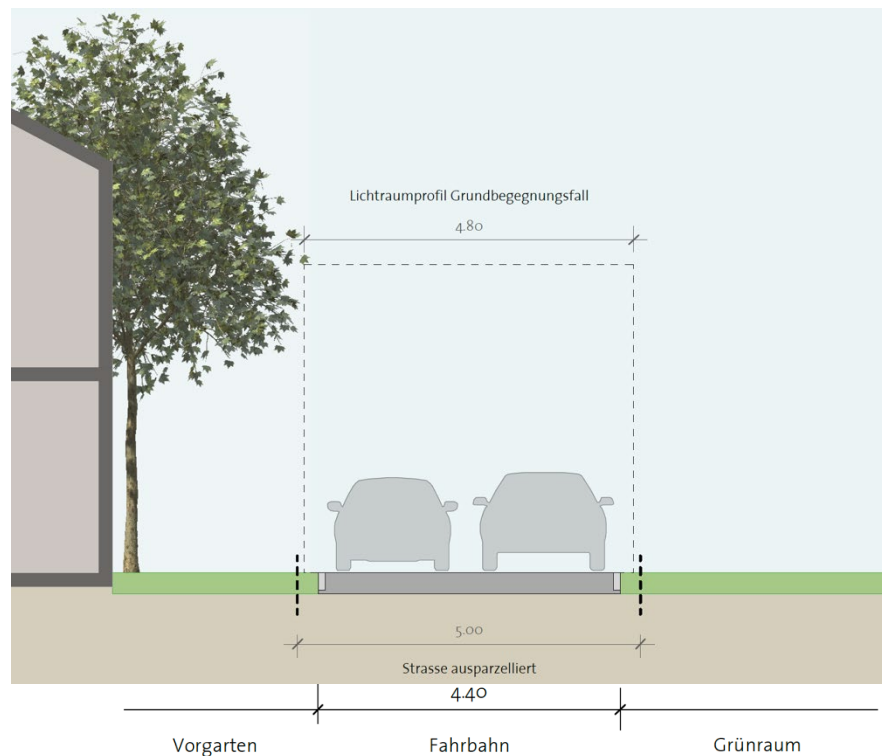
### Erschliessungsvertrag

Die Stadt Arbon empfiehlt die öffentliche Verkehrserschliessung und die notwendigen Werkleitungen im Sinne von § 36 PBG privat über einen Erschliessungsvertrag auszuführen. Der Entwurf dieses Vertrags zwischen der Politischen

Gemeinde Arbon den beiden Erbegemeinschaften liegt dem Planungsbericht als Beilage B2 bei. Dieser Erschliessungsvertrag regelt die vertraglichen Verpflichtungen der Privaterschliessenden sowie die technische und organisatorische Umsetzung der Erschliessungsanlagen. Die vertragliche Sicherstellung, die Übernahme durch die Stadt Arbon sowie die Auflagen zur Bauausführung und zur Kontrolle der einzelnen Bauphasen sind verbindlich festgelegt.

Dafür wird nach der Genehmigung des Gestaltungsplans ein separater Stadtratsbeschluss notwendig sein. Gestützt darauf können sodann die beiden Erbegemeinschaften den Auftrag an ein Ingenieurbüro erteilen.

Abb. 12 Prinzipskizze Lichtraumprofil



#### 4.2.2 Autoparkfeld

Für alle Bauten entlang neuen Erschliessungsstrasse erfolgt die Parkierung unterirdisch, in insgesamt vier einfachen Sammelgaragen für die Baubereiche A einer gemeinsamen Sammelgarage für alle Baubereiche C. Die Bereiche für die Sammelgaragen ist mit einer Baulinie für unterirdische Baute markiert.

Beim Baubereich A sind die Zufahrtsrampen so zu gestalten, dass alle Garagenzeilen natürlich belichtet werden können. Entlang der Zufahrtsrampe zur

Sammelgarage C ist eine Sicht- und Lärmschutzwand zugunsten des bestehenden Baubereichs B2 anzubringen.

Die Besucherparkfelder werden oberirdisch erstellt. Für die nordwestlichen Einzelbauten bzw. Doppelhäuser sind die notwendigen Besucherparkplätze an der Fetzislohstrasse, für die Reihenhäuser bei der jeweiligen Gebäudezeile angeordnet.

Die Sicht- und Lärmschutzwand entlang der Nordseite der Zufahrtsrampe zur Sammelgarage C darf eine maximale Höhe von 1.50 m nicht überschreiten. Oberirdische Autoparkfelder sind mit einem versickerungsfähigen Belag auszuführen, um eine nachhaltige Regenwasserbewirtschaftung zu gewährleisten.

#### Approximativer Parkplatznachweis

Die Berechnung der Parkfelder für Neubauten erfolgt gemäss Art. 30 des Baureglements der Stadt Arbon (Stand: 18. September 2023, Genehmigung). Bei Wohnnutzungen muss ein Parkfeld pro 100 m<sup>2</sup> anrechenbarer Geschossfläche, jedoch mindestens ein Parkfeld pro Wohnung erstellt werden. Von den zu erstellenden Parkfeldern müssen drei Viertel überdacht sein.

Für Besuchende muss pro acht Wohnungen ein Parkfeld erstellt werden, dieses muss dauernd für diesen Zweck gesichert sein.

Tab. 1 Approximativer Autoparkfelder-Nachweis gemäss Richtprojekt Abb. 6

<b>Parzelle 1</b>			
Parkplätze	aGF 3000 m <sup>2</sup>	Erforderlich sind 30 PP	Realisiert sollen 30PP
Besucherparkplätze	16 Wohnungen	Erforderlich sind 2 BP	Realisiert sollen 7 BP
<b>Parzelle 2</b>			
Parkplätze	aGF 1290 m <sup>2</sup>	Erforderlich sind 13 PP	Realisiert sollen 15 PP
Besucherparkplätze	9 Wohnungen	Erforderlich sind 2 BP	Realisiert sollen 2 BP
<b>Parzelle 3</b>			
Parkplätze	aGF 1290 m <sup>2</sup>	Erforderlich sind 13 PP	Realisiert sollen 15 PP
Besucherparkplätze	9 Wohnungen	Erforderlich sind 2 BP	Realisiert sollen 2 BP
<b>Parzelle 4</b>			
Parkplätze	aGF 1290 m <sup>2</sup>	Erforderlich sind 13 PP	Realisiert sollen 15 PP
Besucherparkplätze	9 Wohnungen	Erforderlich sind 2 BP	Realisiert sollen 2 BP
<b>Parzelle 5</b>			
Parkplätze	aGF 1540 m <sup>2</sup>	Erforderlich sind 16 PP	Realisiert sollen 16 PP
Besucherparkplätze	9 Wohnungen	Erforderlich sind 2 BP	Realisiert sollen 2 BP

#### 4.2.3 Öffentlicher Fussweg

Der kommunale Richtplan der Stadt Arbon sieht über die Überbauung Wiigarte neu eine Fusswegverbindung zur alten Poststrasse vor. Diese neue Fussverbindung dient der besseren und sicheren Verbindung zum Dorfkern und insbesondere zur Schule in Frasnacht. Die Breite beträgt mindestens 2.00 m. Der Weg ist innerhalb des

Geltungsbereichs vom Wendepunkt bis zur südöstlichen Grenze eingetragen. Von diesem Punkt sieht der kommunale Richtplan eine Verbindung entlang der Grenze der Parzelle Nr. 4322 zur Poststrasse vor. Für dieses Teilstück ist die Stadt nach Gesetz über Strassen und Wege zuständig. Für dieses Teilstück haben bereits Gespräche zwischen der Stadt und den beteiligten Grundeigentümern stattgefunden. Dieser Weg sollte bis zur Fertigstellung der Überbauung ebenfalls vorhanden sein.

Der Fussweg muss gemäss SIA 500 hindernisfrei ausgestaltet sein – unter anderem mit rutschfestem Belag, geringer Querneigung und geeigneter Beleuchtung.

#### 4.2.4 Veloabstellplätze

Zudem sind ausreichend Veloabstellplätze vorzusehen. Kurzzeitplätze sollen nahe bei den Eingängen, Langzeitplätze innerhalb der Baubereiche oder in einer Sammelgarage untergebracht werden. Beide Varianten sind witterungsgeschützt und sicher auszugestalten.

Nach Art. 31 Baureglement muss bei Wohnnutzung pro Zimmer mindestens ein Veloparkfeld erstellt werden. Für die Baubereich A und C sind genügend Plätze in den jeweiligen Sammelgaragen vorgesehen. Zusätzlich sind als oberirdische Kurzzeitabstellplätze bei den Baubereichen A im Zwischenbereich der Reihenhäuser und für den Baubereich C westlich der Garagenrampe ein Velohaus im Gestaltungsplan ausgewiesen.

Tab. 2 Approximativer Abstellplatznachweis  
gemäss Richtprojekt Abb. 6

<b>Parzelle 1</b>		
16 Wohnungen	Mit a 6 Zimmer	96 Veloabstellplätze
<b>Parzelle 2</b>		
9 Wohnungen	Mit a 6 Zimmer	54 Veloabstellplätze
<b>Parzelle 3</b>		
9 Wohnungen	Mit a 6 Zimmer	54 Veloabstellplätze
<b>Parzelle 4</b>		
9 Wohnungen	Mit a 6 Zimmer	54 Veloabstellplätze
<b>Parzelle 5</b>		
9 Wohnungen	Mit a 6 Zimmer	54 Veloabstellplätze

#### 4.2.5 Werkleitungen

Die Gemeinde ist nach § 36 PBG verantwortlich für eine zeit- und sachgerechte Erschliessung der Bauzonen. Wie bereits unter Ziffer 4.2.1 hingewiesen, empfiehlt die Stadt Arbon die Lösung über einen Erschliessungsvertrag. Darin sind auch die

notwendigen Werkleitungen für die Wasser- und Elektrizitätsversorgung sowie die Abwasserbeseitigung und zugehörige zentrale Anlagen enthalten (Beilage B2).

Das Planungsgebiet ist durch das kommunale Versorgungs- und Entsorgungsnetz grob erschlossen. Die erforderliche öffentliche Feinerschliessung mit Werkleitungen hat in der Zufahrtsstrasse zu erfolgen. Dies ist im Rahmen des Strassenprojekts sicherzustellen. Die Hausanschlüsse sind Sache der Grundeigentümer.

#### Abwasser

Nach Angaben des GEP-Ingenieurs ist das Gebiet in der Bauzone W2a als reines Trennsystem geplant. Das Schmutzwasser wird in den Schmutzabwasserkanal in der Fetzislohstrasse gepumpt, das Regenwasser in den Imbersbach abgeleitet. Das Büro Fischer Ingenieure AG hat dies geprüft und empfiehlt das Gebiet neu im modifizierten System und ohne Pumpwerk zu entwässern.

Angesichts der Geländeneigung und der vorhandenen Mischabwasserkanalisation in der Alten Poststrasse kann auf das Pumpen des Schmutzwassers verzichtet werden, dies wird in Sammelkanälen Richtung Alte Poststrasse abgeleitet.

Die Hydraulik und die Massnahmenplanung der Stadt muss in der Generellen Entwässerungsplanung einbezogen werden, damit keine negativen Auswirkungen für die öffentliche Hand entstehen. Zudem darf die Entwässerung der begehbaren Terrassen und Balkone nicht über die Regenabwasserleitung erfolgen und muss an die Schmutzabwasserleitung angeschlossen und in eine Abwasserreinigungsanlage abgeleitet werden. Eine entsprechende Prüfung dieser Punkte ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens und in der Überarbeitung des GEP vorzunehmen.

#### Wasser

Nach Angaben der Arbon Energie AG wird die Versorgung mit Trink- und Löschwasser über eine Ringleitung ab der Fetzislohstrasse im Trasse der neuen Erschliessungsstrasse bzw. des Fussweges und entlang dem Bachabstand zur Alten Poststrasse geführt. Zusätzlich ist eine Stichleitung bis zum Wendeplatz notwendig.

#### Elektrizität

Für die Versorgung mit Elektrizität wird eine analoge Ringleitung erstellt. Zusätzlich wird eine Verteilkabine benötigt. Der eingetragene Standort ist noch nicht definitiv von der Arbon Energie AG festgelegt.

---

## 4.3 Bebauung

### 4.3.1 Baubereiche A, B und C

Das Planungsgebiet ist in drei unterschiedliche Baubereiche A, B und C eingeteilt. Mit Ausnahme der Gebäudelänge gelten die zonengemässen Regelmasse der Wohnzone W2a gemäss Art. 23 BauR.

Die Bebauungsstruktur des Baubereichs A und C soll sich am Prinzip der beliebten Reiheneinfamilienhäuser nördlich der Fetzislohstrasse orientieren. Durch die dichte Bebauung wird das kostbare Bauland optimal ausgenutzt und sie trägt zudem zur erzielten haushälterischen Bodennutzung bei.

Die Parzelle Nr. 5281 wird in die Baubereiche A1 bis A8 aufgeteilt. Es sind Reihenhäuser mit zweigeschossigen Bauten mit Dachgeschoss geplant. Pro zwei Baubereiche A ist jeweils eine unterirdische, einbündige Sammelgarage mit individuellen Abstellräumen und zwei Aufgängen vorgesehen. Damit kann eine natürliche Lüftung gewährt werden und zusätzliche Flächen werden nicht versiegelt. Die Gebäude A7 und A8 entsprechen nicht der restlichen Ausgestaltung mit einem gemeinsamen Baubereich für Durchgangs- und Veloabstellplätze (A1 bis A6). Stattdessen treten sie als zwei voneinander unabhängige Baukörper in Erscheinung und sind baulich nicht miteinander verbunden.

In den Baubereichen B gelten die Vorschriften der Regelbauweise. Deshalb orientieren sich die Baubereiche an den geltenden Grenzabständen von allseitig 4 m. Gegenüber der Erschliessungsstrasse wird der Strassenabstand von 3 m festgelegt, dank der überbreiten Bankette wird deshalb dieser Abstand grösser.

Die Baubereiche C befinden sich auf der Parzelle Nr. 5279. Dabei orientieren sich die Baubereiche C3 bis C6 an der Struktur der Reiheneinfamilienhäuser, in den Baubereichen C1 und C2 sind Doppel-einfamilienhäuser möglich. Für alle Baubereiche C ist eine gemeinsame Sammelgarage vorgesehen mit der Zufahrt an der Nordostgrenze des Grundstücks.

#### 4.3.2 Baubereich Lauben / Vorplatz

Die Baubereiche A und C sehen jeweils gedeckte Vorplätze oder Lauben vor. Diese sind unter diesen erweiterten Dachvorsprüngen zu platzieren. Dadurch erhalten alle Bauten den gewünschten ländlichen Charakter und fügen sich harmonisch in die leicht nach Süden geneigten Bauparzellen ein.

#### 4.3.3 Baubereich Durchgang / Veloabstellplatz

Innerhalb der Baubereiche Durchgang/Veloabstellplatz sind, ausgenommen zwischen den Baubereichen A7 und A8, eingeschossige Überdachungen zulässig. In diesen gedeckten Zwischenräumen sind Tiefgaragenaufgänge und Kurzzeitveloabstellplätze vorgesehen. Diese eingeschossigen Durchgänge dienen auch der Gliederung der Bauten.

#### 4.3.4 Baubereich Aussentreppe

Treppenaufgänge sollen an den bezeichneten Stellen der Baubereiche A als Zugänge aber auch als Notausgänge erstellt werden. Sie sind gut zu integrieren und zurückhaltend im Erscheinungsbild zu realisieren.

#### 4.3.5 Architektonische Gestaltung

Der architektonische Ausdruck der Bebauung ist stark von der Fassaden- und Dachgestaltung abhängig. Dafür ist für die Baubereiche A und C das Richtprojekt Architektur mit den aufgeführten Elementen des äusseren Materialkonzepts verbindlich. Dabei sollen die Nord- und Südfassaden mit einer Holzschalung und die wetterempfindlicheren Ost- und Westfassaden mit Faserzementplatten oder dergleichen versehen werden.

Zusätzlich wird für das Baubewilligungsverfahren ein detailliertes Material- und Farbkonzept pro Baubereich vorgeschrieben.

#### 4.3.6 Dachgestaltung

Damit sich die Bebauung gut in die umliegende Dachlandschaft einfügt, sind nur symmetrische Satteldächer mit einer Neigung von 25°– 35° zulässig. Die Hauptfirstrichtung ist für alle Baubereiche festgelegt.

Die Dacheindeckung ist auf Tonziegel festgelegt. Auf den Dächern sind zudem ohne Baubewilligung Solaranlagen bis 35 m<sup>2</sup> Fläche im Sinne von § 50a PBV zulässig und als Indachanlagen auszuführen.

---

## 4.4 Umgebung

#### 4.4.1 Umgebungsfläche

Für den Geltungsbereich der Baubereiche A und C wurde ein Richtprojekt Freiraumgestaltung durch PR Landschaftsarchitekten AG, Arbon, erstellt. Dieses ist mit Ausnahme der festgelegten Einzelbäumen und Strauchhecken für die Ausgestaltung der Umgebungsflächen und Belagsgestaltung richtungsweisend. Zudem sind nicht bebaute Flächen möglichst naturnah und unversiegelt zu gestalten.

Die nicht überbauten Flächen sind – soweit sie nicht als Erschliessungsflächen, Spielplätze oder private Grünflächen genutzt werden – als naturnahe Grünflächen auszugestalten. Die Bepflanzung der Umgebungsfläche ist offen zu gestalten und auf die örtliche Situation entlang des Imbersbachs abzustimmen. An den bezeichneten Stellen sind hochstämmige, einheimische Einzelbäume zu pflanzen. Innerhalb der vorgesehenen Bereiche sind zudem Strauchhecken mit standortgerechten, einheimischen Arten als Gliederungselemente vorzusehen.

#### 4.4.2 Spielplatz / Freizeitflächen

Bei Wohnbauten ist nach Art. 34 BauR mindestens ein Anteil von 10 % der Hauptnutzfläche für gemeinsame Spielplätze und Freizeitflächen auszuscheiden.

Für die Baubereich A und C werden insgesamt vier Flächen von je zwischen 130 m<sup>2</sup> und 240 m<sup>2</sup> Grösse festgelegt. Zusätzlich stehen die Erschliessungswege mit ihren Ausweitungen zur Verfügung. Nach dem Richtprojekt Freiraumgestaltung sind unterschiedliche Ausprägungen vorgesehen. Wichtig sind vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, besonnte und beschattete Plätze sowie der Schutz der angrenzenden Grundeigentümer. Dabei sind einfache Überdachungen bzw. Gerätehäuschen nach § 99 Abs. 1 Ziff. 3 PBG zur Beschattung und Wetterschutz ohnehin zulässig.

#### 4.4.3 Terraingestaltung

Das gewachsene Terrain ist soweit möglich zu belassen. Aufschüttungen bzw. Abgrabungen sind im Zusammenhang mit Hauszugängen und der Sitzplatzgestaltung bis max. 1.00 m zulässig.

---

## 4.5 Weitere Inhalte

#### 4.5.1 Energie

Die Bauten im verdichteten Bereich (Baubereich A und C) sollen mindestens den Anforderungen für energieeffizientes Bauen gemäss § 35 PBV entsprechen. Zusätzlich sind Ladestationen für Elektrofahrzeuge und Elektrovelos einzurichten.

Im Sinne einer Absichtserklärung sind die Bauten dann einer Fernwärmeversorgung anzuschliessen, wenn dieses Angebot im Zeitpunkt der Baubewilligung absehbar und wirtschaftlich tragbar ist. Bei der Tragbarkeit werden die Kosten im Verhältnis zu herkömmlicher Heiz- und Wärmeenergie mit angemessenen Mehrkosten verglichen.

# 5 Interessenabwägung

## 5.1 Verhältnis zur übergeordneten Gesetzgebung und Planung

Die vorliegende Planung berücksichtigt die übergeordnete Gesetzgebung und Planung vollumfänglich. Der Gestaltungsplan berücksichtigt insbesondere die Vorgaben aus dem rechtskräftigen kantonalen und kommunalen Richtplan.

### 5.1.1 Ermittlung der relevanten Interessen

In nachfolgender Tabelle ist dargestellt, welche Interessen für die vorliegende Planung relevant sind:

Untersuchte Interessen	relevant
Haushälterische Bodennutzung / Siedlungsentwicklung nach Innen / Schaffung kompakter Siedlungen (Art. 1 RPG)	X
Trennung Baugebiet vom Nichtbaugebiet (Art. 1 RPG)	
Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen (Art. 1 RPG; Boden, Luft, Wasser, Wald, Landschaft)	
Schutz von Landschafts- und Ortsbildern (Art. 1 NHG) sowie Natur- und Kulturdenkmälern	
Schutz der einheimischen Tier- und Pflanzenwelt sowie ihrer biologischen Vielfalt und ihrem natürlichen Lebensraum (Art. 1 NHG; Moorlandschaften, Hoch- und Flachmoore, Auen, Amphibienlaichgebiete)	
Einordnung von Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft	X
ÖV-Erschliessung von Wohn- und Arbeitsgebieten (Art. 3 RPG)	X
Siedlungen mit vielen Grünflächen und Bäumen (Art. 3 RPG)	X
Schutz vor Naturgefahren (Waldgesetz und Bundesgesetz über den Wasserbau)	X
Interessen der Anstösserinnen und Anstösser (Mehrbelastungen durch Schattenwurf oder Mehrverkehr, Wohnhygiene, Eigentumsgarantie, Planbeständigkeit, Verhältnismässigkeit etc.)	X
Interessen der Grundeigentümerschaft (Mehrausnützung, Eigentumsgarantie, Planbeständigkeit, Verhältnismässigkeit, Wohnhygiene etc.)	X

### 5.1.2 Bewertung der Relevanz

Die vorgängig ermittelten Interessen werden nachfolgend gewichtet und entsprechend in eine Rangfolge geordnet (je weiter oben, desto wichtiger):

Rangfolge	Untersuchte Interessen
1	Haushälterische Bodennutzung / Siedlungsentwicklung nach Innen / Schaffung kompakter Siedlungen (Art. 1 RPG)
1	Schutz vor Naturgefahren (Waldgesetz und Bundesgesetz über den Wasserbau - Imbersbach)
2	Einordnung von Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft (Art. 3 RPG)
3	ÖV-Erschliessung von Wohn- und Arbeitsgebieten (Art. 3 RPG)
3	Siedlungen mit vielen Grünflächen und Bäumen (Art. 3 RPG)
4	Interessen der Anstösserinnen und Anstösser
4	Interessen der Grundeigentümerschaft

Die Interessen der Siedlungsentwicklung nach Innen, der Schutz von Landschaftsbildern und vor Altlasten sind in der Rangfolge der untersuchten Interessen an oberster Stelle, da sie mit dem Raumplanungsgesetz (RPG; SR 700,1. Januar 2019) in einem nationalen Gesetz verankert sind. Die daraus resultierende Notwendigkeit der darauf ausgerichteten Massnahmenerstellung und weiteren Inhalten vom RPG sind an zweiter Stelle, da sie in einem höheren Artikel aufgeführt sind als die beiden Aufgaben im Art. 1 RPG. Das Interesse der Anstösserinnen und Anstösser ist gleichwertig zum Interesse der Grundeigentümerschaft.

### 5.1.3 Auswirkungen auf die ermittelten Interessen

Nachfolgend werden im Rahmen der Interessenabwägung die relevanten betroffenen Interessen beurteilt und abgewogen.

Ermittelte Interessen	Beurteilung
Innenentwicklung	Mit dem Bau von Reihenhäusern und zwei Doppelfamilienhäusern mit Sammelgaragen wird das vorhandene Bauland flächensparend genutzt und die Ziele der Innenentwicklung werden unterstützt.
Schutz vor Naturgefahren	Ein definierter Abstand zum Imbersbach ermöglicht Retentionsflächen und erhöht den Schutz vor Überschwemmungen. Der Schutz vor Naturgefahren wird somit durch einen grösseren Freiraum am Imbersbach berücksichtigt.
Einordnung von Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft	Die einheitliche Arealentwicklung und Gestaltung des Planungsgebiets als Gesamtüberbauung mit ortstypischen Bauten fügt sich harmonisch in die leichte Hanglage ein. Zudem wird eine flächensparende Verkehrserschliessung vorgesehen. Mit dem Richtprojekt Freiraumgestaltung wird eine gute Einfügung erreicht.
ÖV-Erschliessung von Wohngebieten	Das bestehende Bauland wird durch die Buslinie Oberthurgau in ca. 200m Distanz im Halbstundentakt versorgt.
Siedlungen mit vielen Grünflächen und Bäumen	Die Vorschriften des Gestaltungsplans zur Umgebung garantieren eine hohe Durchgrünung mit Hochstammbäumen und Strauchhecken der neuen Überbauung.
Nachbarschaftliche Interessen	Die Verkehrserschliessung der Überbauung über eine Stichstrasse im Zentrum mit angeordneten Sammelgaragen ermöglicht eine effiziente und flächensparende Parkierung.

---

Dank der hangparallelen Anordnung der Bauten entsteht ein harmonisches Siedlungsbild, welche die bestehende Bebauung nicht stören wird.  
Die Längenabweichung der Regelbauweise tangiert die Nachbarschaft kaum.

---

Interessen der Grundeigentümerschaft

Der Gestaltungsplan kann auf die Wünsche der Grundeigentümerschaft und die Entwicklung des Areals eingehen und die dafür notwendigen Regelungen mit einer minimalen Längenabweichung ermöglichen. Die damit verbundenen Anforderungen an die Arealentwicklung ermöglichen insgesamt eine qualitativ hochwertige und wirtschaftlich tragfähige Nutzung des Areals.

#### 5.1.4 Resultat der Interessenabwägung

Mit der Festlegung des Gestaltungsplans nach § 23 ff. PBG werden alle berührten Interessen angemessen berücksichtigt und nicht eingeschränkt.

Die minimalen Abweichungen von der Regelbauweise sind durch die Reihensbauweise begründet und notwendig, um den Zweck des Gestaltungsplans zu erfüllen. Der Gestaltungsplan ermöglicht dadurch die geforderte hohe ortsbauliche und architektonische Qualität und folglich auch die mit dem Vermieten von Hausteilen oder dem Verkauf von Bauland mit klar vorgegebenen Bebauungsstruktur eine familienfreundliche Überbauung an einer ruhigen Wohnlage.

Der Gestaltungsplan berücksichtigt alle relevanten Interessen in ausgewogener Weise. Die Abweichung von der Regelbauweise ist raumplanerisch und funktional notwendig, um eine familienfreundliche, qualitätsvolle Überbauung mit hoher Gestaltungsqualität zu ermöglichen. Die Integration in die Umgebung, der Schutz des Landschaftsraums sowie eine effiziente Verkehrs- und ÖV-Erschliessung gewährleisten eine nachhaltige Entwicklung im Sinne der Innenentwicklung.

# 6 Nachweise

## 6.1 Siedlung

### 6.1.1 Nachweis der besseren Siedlungsgestaltung

Der Gestaltungsplan dient gemäss § 23 PBG der architektonisch guten, auf die bauliche und landschaftliche Umgebung und die besonderen Nutzungsbedürfnisse abgestimmten Überbauung. Gemäss § 24 Abs. 2 PBG kann mit dem Gestaltungsplan von der Regelbauweise abgewichen werden, wenn dadurch gesamthaft eine bessere Siedlungsgestaltung erzielt wird und diese im öffentlichen Interesse liegt.

Die Anforderungen nach § 23 PBG lassen sich wie folgt begründen:

- Gute Einbindung in die umliegende Siedlungsstruktur namentlich durch die Adaption der Gebäudevolumina nördlich der Fetzislohstrasse (Dominosiedlung);
- Haushälterischer Umgang des Bodens durch minimale Erschliessungsflächen und die Möglichkeit der verdichteten Bauweise in den Baubereichen A und C;
- Gemeinsame Spiel- und Freizeitflächen mit unterschiedlicher Ausprägung;
- Gesamtheitlich stimmige Überbauung durch verbindliche und richtungweisende Richtprojekte Architektur und Freiraumgestaltung.

### 6.1.2 Abweichungen von der Regelbauweise nach § 24 Abs. 2 PBG

Der Gestaltungsplan umfasst folgende Abweichungen von der Regelbauweise:

Tab. 3 Gegenüberstellung  
Regelbauweise – Gestaltungsplan

	Regelbauweise (W2a)	Gestaltungsplan
Gebäudelänge Einzelbauten max.	25.00 m	A1 und A2 = 49.20 m (+24.20 m) A3 und A4 = 49.20 m (+24.20 m) A5 und A6 = 49.20 m (+24.20 m) A7 = 25.40 m (+0.40 m) A8 = 30.00 m (+5.00 m) C3 und C4 = 45.50 m (+ 20.50 m) C5 und C6 = 45.50 m (+ 20.50 m)

#### Begründung der einzelnen Abweichungen

##### *Gesamtlänge*

In den Baubereichen A und C wird die zulässige Gesamtlänge der Gebäude überschritten. Dabei ist zu beachten, dass die Überschreitung der in der Regelbauweise festgelegten Gebäudelänge (25.00 m) das Doppelte der zulässigen Massgaben nicht überschreiten darf. Diese Vorgabe wurde bei der Planung berücksichtigt. Die maximale Überschreitung der Gesamtlänge beträgt – unter Einbezug der Überdachungen der Durchgänge – 24.20 Meter, sprich insgesamt 49.20 Meter Gebäudelänge.

Um sicherzustellen, dass die Baubereiche A7 und A8 die zulässige Länge gemäss Regelbauweise nicht im doppelten Ausmass überschreiten, wurden diese ohne einen zusätzlichen Baubereich für Durchgänge oder Veloabstellplätze konzipiert.

#### 6.1.3 Nachbarschutz | fakultatives Referendum

Wesentliche Voraussetzung für Abweichungen von der Regelbauweise im Rahmen eines Gestaltungsplanes gemäss § 24 Abs. 2 PBG ist, dass dadurch die Nachbargrundstücke ausserhalb des Geltungsbereiches in Bezug auf die Grenzabstände gegenüber Dritten, Höhenmasse oder Gebäudelänge und -breite nicht stärker als nach der geltenden Regelbauweise betroffen sind. Sind diese Grundstücke stärker betroffen, ist der Gestaltungsplan gemäss § 24 Abs. 3 PBG nach Erledigung der Einsprachen der Gemeindeabstimmung zu unterbreiten, wenn dies 5 % der Stimmberechtigten während der Auflagefrist verlangen.

Die Abweichung von der maximal zulässigen Gebäudelänge – mit bis zu 24.20 Metern inklusive der Überdachungen der Durchgänge – führt dazu, dass der Gestaltungsplan dem fakultativen Referendum unterstellt werden muss.

Alle anderen Regelbauvorschriften werden eingehalten und die eingeschossige Überdachung von maximal 3.50 m Höhe haben auf die betroffenen Grundeigentümer keine nachteilige Wirkung.

# 7 Verfahren

---

## 7.1 Bearbeitungsphase

### Grundlagen

Die Planung des ersten Entwurfs des Gestaltungsplans Wiigarte wurde 2012 sistiert. Im Jahr 2015 wurde die Planung wieder aufgenommen und in einem ersten Schritt eine Erschliessungsstudie ausgearbeitet. Aufbauend auf diese wurde dann der erste Entwurf des Gestaltungsplans erstellt. Dieser wurde im Jahr 2016 den Grundeigentümern unterbreitet. Aufgrund von speziellen Wünschen wurde das ursprüngliche Konzept vereinfacht und auf eine mögliche Landteilung ausgerichtet.

Mit der Wiederaufnahme der Planung im Jahr 2018 wurde die Reihenhauslösung erneut zum Thema. Ein Richtprojekt Architektur wurde als Grundlage ausgearbeitet.

### Zusammenarbeit Stadtentwicklung

Der erste Entwurf des neu ausgearbeiteten Gestaltungsplans wurde mit der Stadtentwicklung in den Jahren 2022/23 besprochen. In diesem Zusammenhang wurde die Verkehrserschliessung durch die Abteilung Tiefbau geprüft. Ebenso wurde die Werkerschliessung durch die zuständigen Stellen der Stadt bzw. die beauftragten Ingenieure überprüft.

---

## 7.2 Vorprüfung

### Vorberatung Stadt

Die Gestaltungsplanunterlagen wurden der Stadt Arbon im Sommer 2023 zur internen Beratung zugestellt. Am 27. November 2023 wurde der Gestaltungsplan dem Stadtrat Arbon präsentiert und der Inhalt diskutiert. Er wurde am 4. Dezember 2023 zur dritten kantonalen Vorprüfung freigegeben.

### Vorprüfung

Das Gesuch um eine ordentliche Vorprüfung im Sinne von § 11 PBG wurde im Dezember 2023 dem Amt für Raumentwicklung eingereicht. Dieses erstattete seinen Bericht mit Hinweisen und Vorbehalten am 25. März 2024.

Die Umsetzung der Vorprüfung wurde weitgehend umgesetzt. Dabei wurden folgende Schritte vorgenommen:

- Das Richtprojekt Architektur wurden entsprechend mit Fassaden und einem Materialkonzept ergänzt;
- Für die Umgebungsgestaltung wurde ein Landschaftsarchitekturbüro beigezogen. Dieses hat das Richtprojekt Freiraumgestaltung ausgearbeitet;
- Bei der südöstlichsten Häuserreihe wurde auf die Möglichkeit der Überdachung verzichtet und die Gebäude halten einen grösseren Gebäudeabstand ein;
- Die Sammelgarage für diese Häuserzeile wurde angepasst, ansonsten wird für die Baubereiche A an den einzelnen einbündigen Sammelgaragen festgehalten;

- Der Wendepplatz wurde entsprechend angepasst und für die Erschliessung wird ein Erschliessungsvertrag dem Gesuch um Genehmigung beigelegt;
- Für die beiden bestehenden Gebäude innerhalb der Gestaltungsplanpflicht wurde die Hauptfirstrichtung festgelegt und die Baufelder den geltenden Grenzabständen angepasst.

---

### 7.3 Mitwirkung und Information

#### Information beteiligte Grundeigentümer

Mit allen beteiligten Grundeigentümern innerhalb der Gestaltungsplanpflicht wurden am 7. Februar 2023 Gespräche geführt.

#### Vernehmlassung Grundeigentümer

Der bereinigte und zur Vorprüfung eingereichte Entwurf wird den beteiligten Grundeigentümern im Dezember 2023 zu einer internen Vernehmlassung zugestellt.

Nach Vorliegen der kantonalen Vorprüfung wurde mit den beiden Grundeigentümern innerhalb des Planungsgebiets Gespräche durch die private Bauherrschaft geführt. Dabei wurde Wert daraufgelegt, dass an der bisherigen privaten Zufahrt westlich der Gebäude festgehalten werden kann und dass gegenüber der Rampe zur Sammelgarage der Baubereiche C ein Sicht- und Lärmschutz vorgesehen wird.

#### Information und Mitwirkung der Öffentlichkeit

Die Bevölkerung sowie die direkten Anstösser werden am 3. September 2025 über den Inhalt des Gestaltungsplans in der Glögglstube in Frasnacht informiert.

Es wurde die Möglichkeit gegeben, sich zum Gestaltungsplanentwurf mit zugehörigen Richtprojekten bis zum 24. September 2025 schriftlich Eingaben an den Stadtrat zu richten.

Es gingen insgesamt zwei Eingaben zum Gestaltungsplan ein. Aufgrund der Eingaben wurden der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften leicht angepasst. Die Einfahrt der Sammelgarage der Baubereiche C wurde leicht nach Süden verschoben, damit die Sichtweiten eingehalten werden können. Zudem wurde der Bereich Sicht- und Lärmschutz entlang der Ostseite der Parzellen Nrn. 5280 und 5665 verlängert und die dazugehörige Vorschrift in den Sonderbauvorschriften ins Kapitel Umgebung verschoben.

---

### 7.4 Rechtsverfahren

#### Beschlussfassung Stadtrat

Der Stadtrat hat den Gestaltungsplan «Wiigarte» am ..... 2026 mit Beschluss Nr. ... beschlossen und zur Auflage freigegeben.

#### Auflageverfahren

Die Auflage erfolgte vom ..... bis ..... 2026. Sie wurde im kantonalen Amtsblatt Nr. ... vom ..... 2026 publiziert.

#### Fakultatives Referendum

Der Gestaltungsplan wurde während dem Auflageverfahren dem fakultativen Referendum gemäss § 24 Abs. 3 PBG unterstellt. Das Referendum wurde .... ergriffen.

#### Einsprachen

Während dieser Frist gingen beim Stadtrat ... Einsprachen ein. Diese wurden wie folgt erledigt:

- - ...
- - ...

#### Antrag auf Genehmigung

Der Gestaltungsplan wurde dem Departement für Bau und Umwelt am .... 2026 zur Genehmigung eingereicht.

*«««Dieses Kapitel wird fortlaufend, gemäss dem aktuellen Stand, ergänzt!«»»»*

# Beilagen

---

Stadt Arbon

---

Gestaltungsplan Wiigarten, Frasnacht

---

Planungsbericht

---

- 
- B1 Technische Dokumentation Imbersbach vom 11. November 2022
  - B2 Entwurf Erschliessungsvertrag vom 23. April 2025
  - B3 Auswertung Vorprüfung vom 28. Januar 2025
  - B4 Auswertung Mitwirkung vom 13. Oktober 2025