

Ortsplanungsrevision – ein Entscheid mit wegweisender Wirkung

9. Mai 2023

Am 18. Juni 2023 befindet das Arboner Stimmvolk an der Urne über eine bedeutende Vorlage: die Ortsplanungsrevision. Ebenfalls zur Abstimmung kommt der Gestaltungsplan Riva.

Die Ortsplanung bildet die Basis für eine zweckmässige bauliche Entwicklung einer Stadt. Dies betrifft sämtliche Teilbereiche des städtischen Raumes: den Siedlungsraum, Räume für Gewerbe und Arbeit, den Verkehrsraum ebenso wie Natur- und Freiräume. Um den gegenwärtigen Anforderungen gerecht werden zu können, wurde die Arboner Ortsplanung grundlegend überarbeitet und an übergeordnetes Recht angepasst. Dieser Prozess dauerte über zehn Jahre. An der Abstimmung vom 18. Juni befindet die Arboner Stimmbevölkerung darüber, ob die vorliegende Planung dem Kanton zur Genehmigung eingereicht werden soll.

Bei einem Ja würde das Planungsgeschäft dem Amt für Raumentwicklung zur Prüfung und Genehmigung übergeben werden. Erst nach der Genehmigung durch den Kanton kann der Stadtrat die Planung in Rechtskraft setzen. Dieser Prozess dürfte rund 12 bis 14 Monate in Anspruch nehmen.

Ablehnung der Ortsplanungsrevision würde deutliche Bremsspuren hinterlassen

Bei einem Nein müsste die Stadt das Planungsgeschäft wiederaufnehmen. Dieser Prozess beinhaltet wiederum verschiedene Mitwirkungs- und Vorprüfungsverfahren und dauert erfahrungsgemäss ca. zwei bis drei Jahre, ehe das Stimmvolk erneut über eine Freigabe für den Bewilligungsprozess entscheiden könnte. Da dieser Bewilligungsprozess wie erwähnt 12 bis 14 Monate dauert, wäre mit einer Inkraftsetzung in drei bis fünf Jahren zu rechnen.

Die Ortsplanungsrevision (OPR) bildet unter anderem auch die rechtliche und planerische Grundlage für Sondernutzungspläne und damit für die Entwicklung von strategisch wichtigen Gebieten und Projekten. Würde die OPR nicht zur Prüfung freigegeben, wären neue wie auch bereits laufende Planungsprojekte blockiert – nicht nur das Projekt Stadthof. Solange keine Rechtssicherheit über die Planungsinstrumente (Ortsplanung) besteht, wird der Kanton keine Planungsprojekte (Sondernutzungspläne) genehmigen. Damit würde auch die Grundlage für allfällige Baubewilligungsverfahren fehlen, und einige Projekte würden in der Realisierung deutliche Verzögerungen erfahren und damit unter Umständen auch gefährdet sein. Dies betrifft private Wohnungsbauvorhaben genauso wie gewerbliche und industrielle Projekte. Gerade die beiden letzteren Bereiche sind auch für die wirtschaftliche Entwicklung von Arbon von grosser Bedeutung. Arbon braucht für die weitere Entwicklung Planungs- und Rechtssicherheit für Behörden und Grundeigentümer.

Konzept "Höhere Häuser und Hochhäuser" ist kein Freipass

Ein Bestandteil der Ortsplanung ist das Konzept "Höhere Häuser und Hochhäuser". Dieses gilt als Anhang zum Baureglement und ist behördenverbindlich. Darin werden wenige mögliche Planungsgebiete für höhere Häuser oder Hochhäuser definiert. Das Konzept schränkt die möglichen Planungsgebiete für solche Bauvorhaben also ein – wenn ein Hochhaus geplant werden soll, dann nur innerhalb dieser Gebiete. Es legitimiert Grundeigentümer aber nicht automatisch, höhere Häuser oder Hochhäuser zu bauen. So oder so benötigt jedes Projekt einen Gestaltungsplan und ist dem fakultativen Referendum unterstellt. Dies nicht nur auf Grund des neuen Baureglements, sondern auch auf Grund des gültigen Planungs- und Baugesetzes des Kantons Thurgau, in dem eine entsprechende Norm bereits besteht. Bei jedem neuen Projekt sind somit in Zukunft umfangreiche Verfahren (Gestaltungsplanverfahren mit fakultativem Referendum sowie Baubewilligungsverfahren) notwendig. Auch bei Annahme der OPR können also nicht ohne Weiteres höhere Häuser oder Hochhäuser in den bezeichneten Gebieten erstellt werden. Das Risiko des Stillstandes in Arbon ist ungleich höher als die Wahrscheinlichkeit, dass bei einem Nein zum Gestaltungsplan (GP) Riva an selbiger Stelle erneut ein Hochhausprojekt lanciert würde.

Stadtrat und Stadtparlament empfehlen Annahme der Ortsplanungsrevision

In Arbon stehen in den nächsten Jahren einige Herausforderungen und Aufgaben an. Um den Schwung der letzten Jahre nutzen und an die positiven Entwicklungen anknüpfen zu können, ist die Planungs- und Rechtssicherheit unerlässlich und notwendig. Dies im Wissen, dass dieser Planungsstand nicht in Stein gemeisselt ist, jedoch eine gute Basis für eine mittelfristige Teilrevision bilden kann. Daher empfehlen Stadtrat und Stadtparlament dem Stimmvolk die OPR-Vorlage zur Annahme.

Gestaltungsplan Riva – nach langem Prozess Farbe bekennen

Auch der GP Riva ist das Resultat einer Entwicklung, die mehr als zehn Jahre in Anspruch nahm. Bei dieser Vorlage geht es um die Frage, wie sich Arbon an der prominenten Stelle zwischen Seepromenade und Bahnhof entwickeln soll, wo heute das seit 2016 geschlossene Hotel Metropol steht. Die Eigentümerin, die HRS Real Estate AG, Frauenfeld, wird anstelle des ehemaligen Hotels einen Neubau errichten. Realisieren möchte sie das Projekt Riva, das 2013 als Sieger aus einem Architekturwettbewerb hervorgegangen war. Die Qualitäten, die dem Projekt Riva zum Sieg verholfen hatten, sollen im vorliegenden GP Riva gesichert werden. In der kontroversen öffentlichen Diskussion zum Riva schieden sich die Geister vor allem an den beiden 43 Meter hohen Wohnbauten. Während der öffentlichen Auflage des Dossiers Riva Ende 2021 wurde erfolgreich das fakultative Referendum gegen den GP Riva ergriffen. Somit war klar, dass die Arboner Stimmbevölkerung an der Urne darüber würde entscheiden können.

Das Stimmvolk wird darüber entscheiden, ob der GP Riva dem Amt für Raumentwicklung zur Prüfung und Genehmigung eingereicht werden soll. Dies geschieht im Falle eines Ja. Der Kanton ist die zuständige Bewilligungsbehörde. Nach erteilter Bewilligung kann der Stadtrat den Gestaltungsplan in Kraft setzen. Der bewilligte und rechtskräftige Gestaltungsplan würde dann die Grundlage für ein Baugesuchsverfahren bilden, bei dem die Stadt die zuständige Bewilligungsbehörde ist. In diesem Verfahren werden Gestaltungsplan-konforme bauliche Details verbindlich festgelegt. Erst nach erteilter Baubewilligung, welche in Rechtskraft erwachsen ist, kann der Baustart erfolgen.

Bei einem Nein steht es der Bauherrschaft offen, den Gestaltungsplan zu überarbeiten oder einen neuen Gestaltungsplan oder ein Bauprojekt nach Regelbauweise einzureichen – unabhängig davon, ob die Ortsplanungsrevision angenommen wird oder nicht.

Stadtrat und Stadtparlament empfehlen die Vorlage "GP Riva" zur Annahme

Nach intensiver Abwägung und Debatte kommen sowohl der Stadtrat als auch das Parlament zum Schluss, den GP Riva zur Annahme zu empfehlen.

Baugesuch nach Regelbauweise – ein materiell und prozessual unabhängiges Verfahren

Allgemein ist anzumerken, dass es einer Bauherrschaft immer freisteht, ein Baugesuch für ein Bauvorhaben – auch nach Regelbauweise – einzureichen. Dies unabhängig davon, ob bereits ein anderes Planungsverfahren wie etwa ein Gestaltungsplanverfahren läuft. Mit dem Einreichen erhält die Bauherrschaft das Recht auf Prüfung, ob das eingereichte Projekt dem öffentlichen Recht entspricht und bewilligt werden kann. Die Baubewilligungsbehörde hat das Bauvorhaben zu beurteilen – materiell und prozessual unabhängig von allfälligen parallellaufenden Verfahren. Politische Aspekte sind nicht Gegenstand dieses öffentlich-rechtlichen Verfahrens. Von diesem Recht hat die Bauherrschaft Gebrauch gemacht und ein Projekt nach Regelbauweise eingereicht. Dieses Baugesuch wurde in den letzten Monaten nach allen Regeln der Sorgfalt geprüft. Dabei wurde auf verschiedene Ebenen von Rechtsberatungen zurückgegriffen. Für die Bewilligungsbehörde, den Stadtrat, ist es zentral, die Grundsätze des Verwaltungsrechts und der Interessenabwägungen einzuhalten. Dabei ist ein wichtiger Grundsatz, dass in laufenden Verfahren nicht materiell informiert werden kann. Daher hat sich der Stadtrat in diesem Punkt zurückgehalten. Auch ist die Verknüpfung der Abstimmungsvorlagen mit dem laufenden Verfahren aus Sicht der Bewilligungsbehörde nicht opportun.

Abstimmungsunterlagen und weiterführende Informationen

Die Unterlagen zu den Abstimmungen über die Ortsplanungsrevision und über den Gestaltungsplan Riva werden in der zweiten Maihälfte bei den Arboner Stimmberechtigten eintreffen. Umfassende Informationen über die beiden Vorlagen finden sich auf der städtischen Website unter www.arbon.ch/opr resp. www.arbon.ch/riva. Der Arboner Stadtrat wie auch das Arboner Stadtparlament empfehlen der Bevölkerung beide Vorlagen zur Annahme.

Kontakt für weitere Informationen

René Walther, Stadtpräsident Arbon

[071 447 61 01](tel:0714476101)

rene.walther@arbon.ch