

Übergangsbestimmungen für Baugesuche

Das neue Planungs- und Baugesetz (PBG) mit den zugehörigen Verordnungen ist auf den 1. Januar 2013 in Kraft getreten. Die Gemeinden müssten die Rahmennutzungsplanung innert fünf Jahren den neuen gesetzlichen Bestimmungen anpassen. Der Kanton konnte diese Frist um maximal fünf Jahre verlängern. Die Stadt Arbon machte von dieser Möglichkeit Gebrauch. Die Rahmennutzungsplanung müsste somit bis Ende 2022 angepasst sein.

Situation in der Stadt Arbon

Die Instrumente der Ortsplanung wurden umfassend überarbeitet. Die öffentliche Bekanntmachung bzw. Auflage der Instrumente erfolgte 2019. Dagegen wurden zahlreiche Einwendungen und Einsprachen eingereicht. Der Stadtrat behandelte in der Folge die Eingaben und legte 2021 nebst Anpassungen am Richtplan auch einige Änderungen der Rahmennutzungsplanung öffentlich auf. Dagegen wurden wiederum Einsprachen eingereicht. Im Mai 2022 hat der Stadtrat eine zweite Änderungsaufgabe beschlossen. Mit Beschluss vom 22. August 2022 hat der Stadtrat die Rahmennutzungsplanung verabschiedet und dem Stadtparlament Arbon zur Behandlung übergeben. Diese Beratung kann allenfalls nochmals zu Anpassungsanträgen führen. Erst danach können die Instrumente der Rahmennutzungsplanung den Stimmberechtigten vorgelegt werden. Dafür reicht die zugestandene Fristverlängerung bis Ende 2022 nicht mehr aus. Bis zur Einführung der neuen Planungsinstrumente wird deshalb eine Übergangslösung in Kraft treten.

Rechtssituation bis zur Genehmigung der neuen Rahmennutzungsplanung

Solange die neue Rahmennutzungsplanung noch nicht genehmigt ist, gelten der bestehende Zonenplan 2000 und das Baureglement 1999, mit Ergänzung 2009 weiterhin. Dabei ist zu beachten, dass ab dem 1. Januar 2023 alle Begriffe der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) sowie die Umrechnungswerte für die Geschossflächenziffer (GFZ) und die Messweise der Gebäudehöhe nach § 57 Abs. 1 und 2 PBV gelten. Gleichzeitig sind die Begriffe und Messweisen nach altem Recht gemäss § 56 Abs. 1 PBV (Anhang 2) ausser Kraft gesetzt.

Baugesuche, die bis zum 31. Dezember 2022 eingereicht werden und am 1. Januar 2023 weiterhin hängig sind, werden nach dem bisher geltenden kommunalem Recht beurteilt. Davon unberührt sind Bauvorhaben, die im Geltungsbereich von Sondernutzungsplänen gemäss § 122 Abs. 3 PBG liegen.

Baugesuche für Bauvorhaben, welche sich im Geltungsbereich von rechtskräftigen Sondernutzungsplänen befinden, die vor dem 1. Januar 2013 erlassen wurden, sind von den Änderungen nicht betroffen.

Geschossflächenziffer nach Baureglement 1999, mit Ergänzung 2009

Ab Januar 2023 gelten anstelle der Ausnutzungsziffern in Art. 28 der Höchst- und Mindestmasse neu die Geschossflächenziffern gemäss der Umrechnungstabelle Anhang 1. Ein wegleitendes Merkblatt dazu findet sich untenstehend sowie online im Bereich der Abteilung Bau/Umwelt unter Merkblätter/Reglemente.

Grundsatz Fassaden- und Gesamthöhe

Für die Messweise der Gebäudehöhe gilt neu die Fassadenhöhe nach IVHB Ziffer 5.2. Die bisherige Regelung von § 8 Abs. 1 PBG 1996 ist bei der Messweise nach Metern im Grundsatz identisch mit der neuen Definition der Fassadenhöhe. Folglich gelten während der Übergangszeit die bisherigen Gebäudehöhen als massgebende Fassadenhöhen. Auch diesbezügliche Angaben sind im untenstehenden Merkblatt enthalten.

Merkblatt zum Übergangsrecht Baureglement 1999, mit Ergänzung 2009

Nutzungsziffern und Gebäudehöhen

Nutzungsziffern

Ab 1. Januar 2023 gelten als Nutzungsziffern die Geschossflächenziffern GFZ gemäss Umrechnungswerten.

Zone nach BauR 1999, mit Ergänzung 2009	AZ nach Art. 28 BauR	GFZ nach § 57 PBV Basis zur Berechnung von Zuschlägen	Zuschlag Parkierung § 34 Abs. 1 PBV 10 %	Bonus unterirdische Parkierung § 34 Abs. 2 PBV *	Zuschlag Energie Minergie P § 35 PBV 20 %	Maximale GFZ in Regelbauweise ohne § 34 Abs. 2 PBV *
W-t	0.40	0.65	0.065	* entspricht einem Nichtanrechnen der Tiefgarage	0.13	0.845
W-n	0.50	0.80	0.08		0.16	1.04
W-m	0.70	1.05	0.105		0.21	1.365
W-h	0.80	1.20	0.12		0.24	1.56
WG-n	0.50	0.80	0.08		0.16	1.04
WG-n mit G-Anteil 30–70 %	0.60	0.96	0.096		0.192	1.248
WG-m	0.60	0.95	0.095		0.19	1.235
WG-m mit G-Anteil 30–70 %	0.72	1.14	0.114		0.228	1.482
WG-h	0.70	1.05	0.105		0.21	1.365
WG-h mit G-Anteil 30–70 %	0.84	1.26	0.126		0.252	1.608
D	0.75	1.15	0.115		0.23	1.495
D nur Wohnnutzung	0.60	0.95	0.095		0.19	1.235
D mit G-Anteil 30–70 %	0.90	1.38	0.138		0.276	1.794
Z	1.00	1.45	0.145		0.29	1.885
Z nur Wohnnutzung	0.80	1.20	0.12		0.24	1.56
Z mit G-Anteil 30–90 %	1.20	1.60	0.16		0.32	2.08
Z-h	1.20	1.60	0.16		0.32	2.08

Definitionen und Messweisen gemäss Erläuterungen auf der nachfolgenden Seite

Definition Geschossflächenziffer nach IVHB Ziffer 8.2 mit grafischer Darstellung

8.2 Geschossflächenziffer

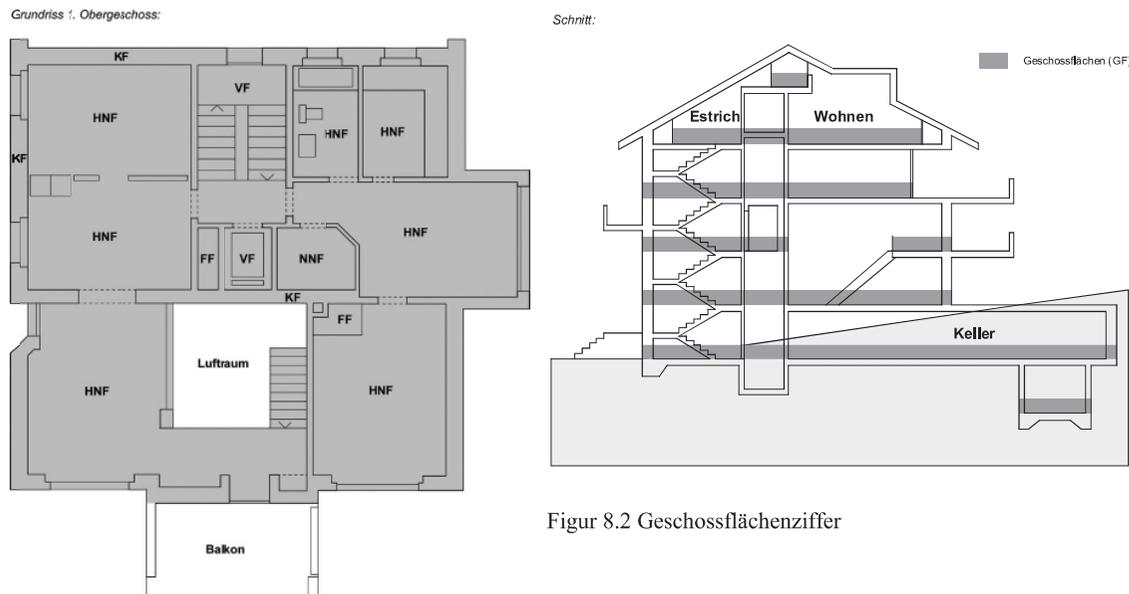
Die Geschossflächenziffer (GFZ) ist das Verhältnis der Summe aller Geschossflächen (GF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

Die Summe aller Geschossflächen besteht aus folgenden Komponenten:

- Hauptnutzflächen HNF
- Nebennutzflächen NNF
- Verkehrsflächen VF
- Konstruktionsflächen KF
- Funktionsflächen FF

Nicht angerechnet werden Flächen, deren lichte Höhe unter einem vom Gesetzgeber vorgegebenen Mindestmass liegt.

$$\text{Geschossflächenziffer} = \frac{\text{Summe aller Geschossflächen}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}} \quad \text{GFZ} = \frac{\sum \text{GF}}{\text{aGSF}}$$



Figur 8.2 Geschossflächenziffer

Gebäudehöhen

Anstelle der Gebäudehöhe kommt neu die Fassadenhöhe zur Anwendung. Die bisherigen Gebäudehöhen gelten weiterhin, heissen aber neu Fassadenhöhen. Die Messweise nach IVHB ist identisch mit der bisherigen Messweise der Gebäudehöhe nach Planungs- und Bauverordnung.

Definition Fassadenhöhe nach IVHB Ziffer 5.2 mit grafischer Darstellung

5.2 Fassadenhöhe

Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.

