



# Gesamtrevision der Kommunalplanung



## Siedlungsentwicklungskonzept

3. Entwurf vom 26. November 2019



Bearbeitung:

**Winzeler + Bühl** | Rheinweg 21 | 8200 Schaffhausen | Tel. 052 624 32 32 | [info@regional-entwicklung.ch](mailto:info@regional-entwicklung.ch)



## Inhalt

---

1	Allgemeines .....	4
1.1	Ziel des Siedlungsentwicklungskonzepts	4
1.2	Ziele der Gesamtrevision	4
1.3	Bisherige Siedlungsentwicklung	5
1.4	Siedlungskonzept der Ortsplanung 1986	8
2	Konzept.....	9
2.1	Dimensionierung des Bau- und Siedlungsgebietes	9
2.2	Abstimmung Siedlung und Verkehr	11
2.3	Siedlungsentwicklung nach innen	12
3	Umsetzung.....	16
3.1	Vorgehen	16
3.2	Erläuterungen zu Plan 2 (Strategien)	16
	Verwendete Grundlagen und Arbeitshilfen .....	19
	Beilagenverzeichnis.....	19

## Abkürzungen

---

ARE-TG	Amt für Raumentwicklung des Kantons Thurgau
ISOS	Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)
KRP	Richtplan Kanton Thurgau, Stand 2019
PBG	Planungs- und Baugesetz
RN	Raumnutzer (Einwohner und Beschäftigte)
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz)
RPG1	Revision des Raumplanungsgesetzes vom 3. März 2013 mit Schwergewicht der Siedlungsentwicklung nach innen
RPV	Raumplanungsverordnung
VZÄ	Vollzeitäquivalent (Aufrechnung von Teilzeit- in Vollzeitstellen)
WMZ-Zonen	Wohn-, Misch- und Zentrumszonen

# 1 Allgemeines

---

## 1.1 Ziel des Siedlungsentwicklungskonzepts

Das Siedlungsentwicklungskonzept baut auf dem Grundlagenbericht zur Gesamtrevision der Kommunalplanung auf. Dort sind die Situation mit den übergeordneten Vorgaben, die Ziele der Revision und der Handlungsbedarf im Detail beschrieben. Soweit notwendig, wird darauf verwiesen.

Das Siedlungsentwicklungskonzept stellt eine wichtige weitere Planungsgrundlage für die Anpassung des Kommunalen Richtplans und des Rahmennutzungsplanes (materielle Anpassungen des Baureglements und des Zonenplans) dar. Ziel ist es, daraus die notwendigen Massnahmen für die Siedlungsentwicklung ableiten zu können.

## 1.2 Ziele der Gesamtrevision

### Siedlung

- Geordnete Siedlungsentwicklung mit Schwerpunkt Innenentwicklung. Angestrebt wird ein qualitatives Wachstum
- Schutz der wertvollen Ortsteile und Bausubstanz
- Erhalt und Aufwertung der wichtigen öffentlichen Freiräume
- Gestaltung des langfristigen Siedlungsrandes
- Raumsicherung für die Erweiterung bestehender und die Ansiedlung neuer Betriebe sowie der Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf

### Landschaft

- Erhalt und Pflege der landwirtschaftlichen Nutzflächen, insbesondere der Fruchtfolgeflächen
- Erhalt der Natur- und Landschaftswerte
- Raumsicherung der Gewässer
- Beseitigung resp. Verminderung von Naturgefahren

### Verkehr

- Sicheres und vollständiges Fuss- und Fahrwegnetz der Schulwege und des Alltagsverkehrs
- Direkte Anbindung der Arbeitsplatzflächen an das übergeordnete Strassenverkehrsnetz
- Optimierung der Verkehrsführung des Individualverkehrs und der Parkieranlagen
- Gutes ÖV-Angebot mit Anbindung des Individualverkehrs
- Schliessen von Netzlücken von Wanderwegen und Radrouten

### Ver- und Entsorgung

- Erhalt der Ver- und Entsorgungseinrichtungen

### Umwelt

- Erhalt einer intakten Umwelt mit hohem Erholungs- und Freizeitwert
- Förderung der Biodiversität und des ökologischen Ausgleichs im Siedlungsgebiet
- Verminderung der Lichtverschmutzung
- Förderung von erneuerbaren Energien und Energieverbunden, Reduktion des Energieverbrauchs. Die 2000-Watt Gemeinde wird angestrebt.



### 1.3 Bisherige Siedlungsentwicklung

Die langfristige, bisherige Siedlungsentwicklung kann den Ausführungen des ISOS entnommen werden (Kapitel 3 und Beilage 1 Grundlagenbericht).

Dazu folgender Auszug:

«Seit der Erstausgabe der Siegfriedkarte von 1885 hat sich die Struktur des Siedlungskerns nicht verändert. Die nähere Stadtumgebung blieb bis ins 19. Jahrhundert frei von Überbauungen. Erst die 1894 eröffnete Bahnlinie Stein am Rhein–Schaffhausen erschloss das Land südlich des Stadtgrabens. In diesem Bereich wurden bis etwa 1940 die radialen Ausfallachsen durch Querstrassen miteinander verbunden und die Flächen mit Wohnhäusern, Industriekomplexen und öffentlichen Bauten bedeckt. Auch nach dem Zweiten Weltkrieg wurde noch vor allem auf der Ebene zwischen Altstadt und Bahnlinie gebaut. Erst etwa 1960 zog es die Neusiedler mehr an den Hang westlich und in die Gegend östlich der Altstadt.

Der Aufbau eines kantonalen Strassennetzes im ersten Drittel und die Eröffnung der Eisenbahnlinie Ende des 19. Jahrhunderts bewirkten einen zunehmenden Bedeutungsverlust der – seit 1825 mit Dampf betriebenen – Transportschiffe, so dass die Rheinschifffahrt heute fast ausschliesslich dem Tourismus dient.

Seit 1983 bildet im Süden die Schneise der Umfahrungsstrasse eine markante Grenze zu den benachbarten Gemeinden.

Die nachfolgenden Kartenausschnitte veranschaulichen diese Entwicklung eindrücklich.

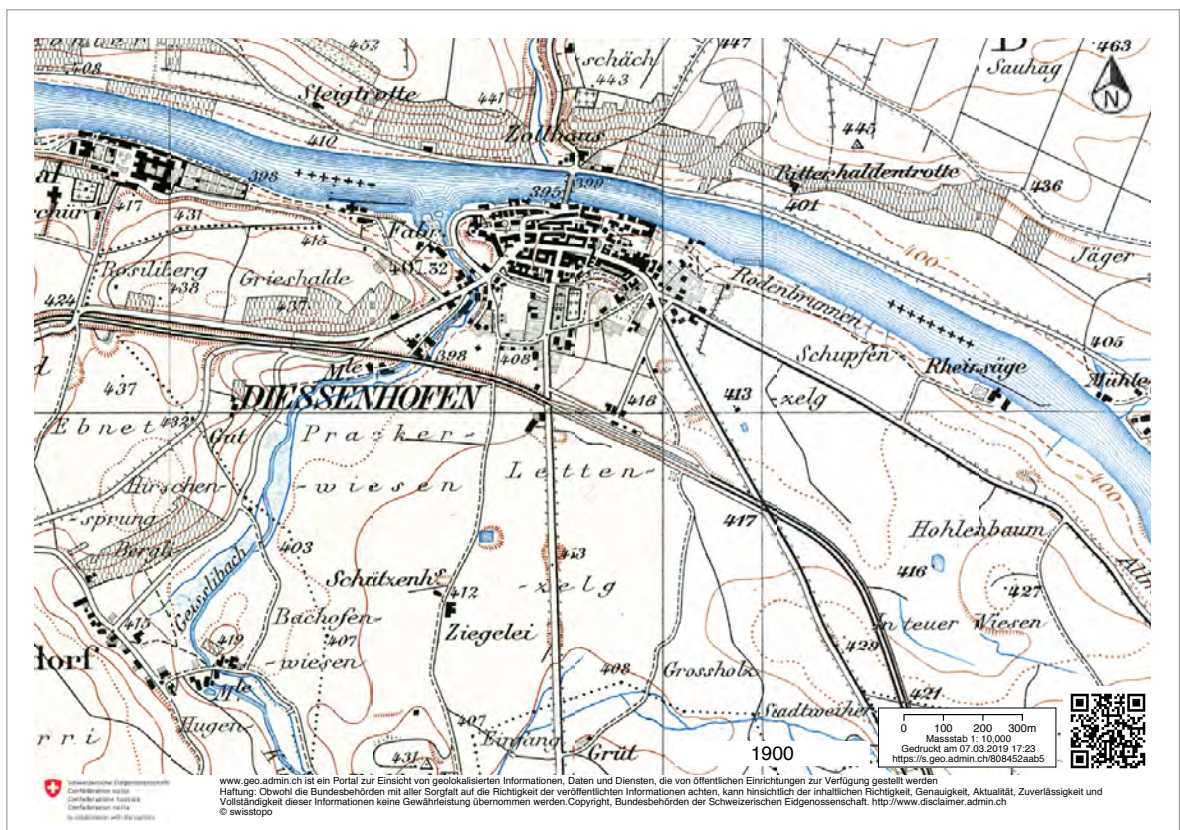


Abb. 1: Siegfriedkarte 1900



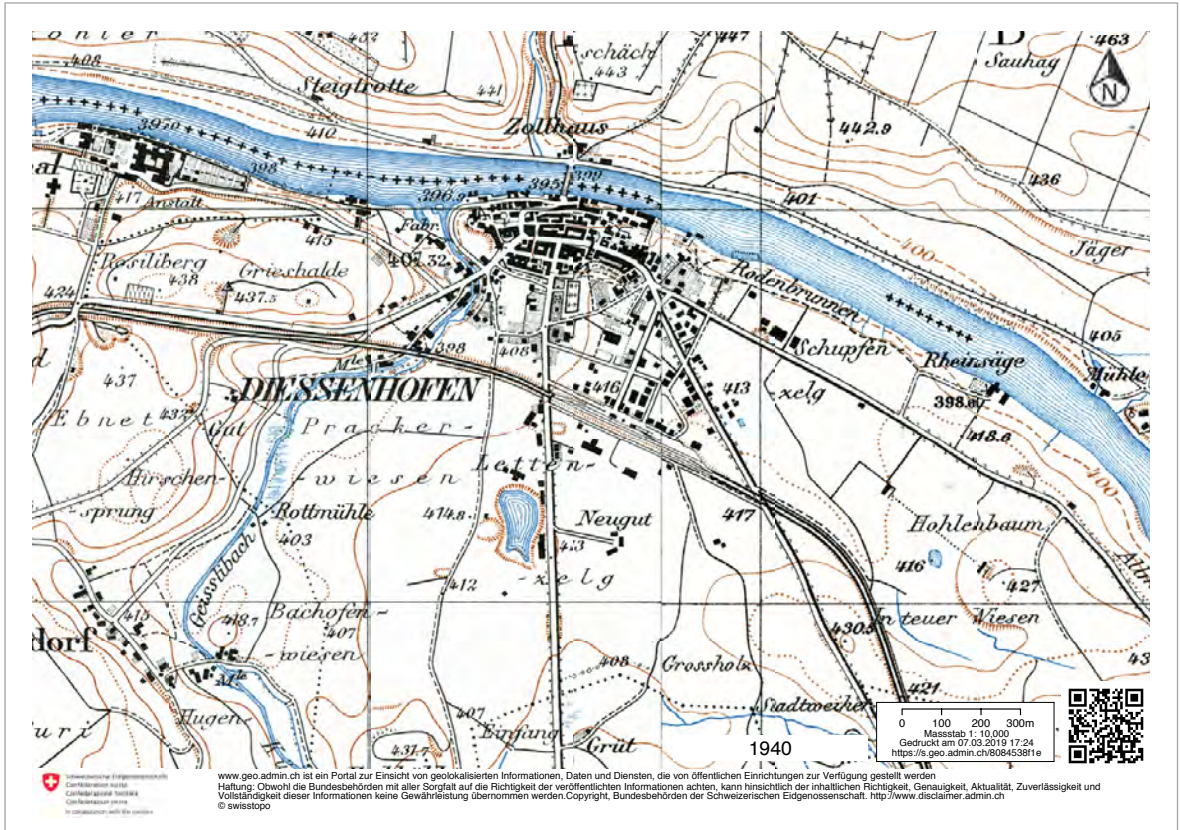


Abb. 2: Siegfriedkarte 1940

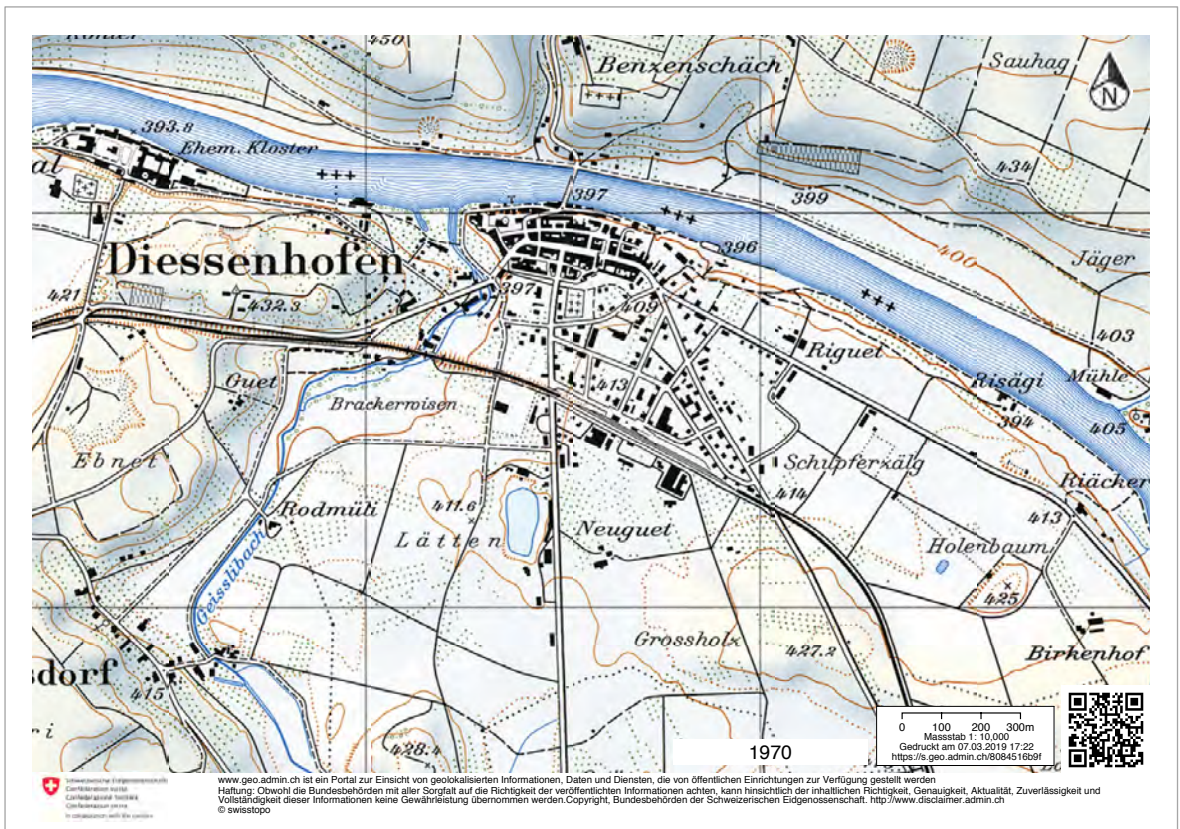


Abb. 3: Landeskarte 1970



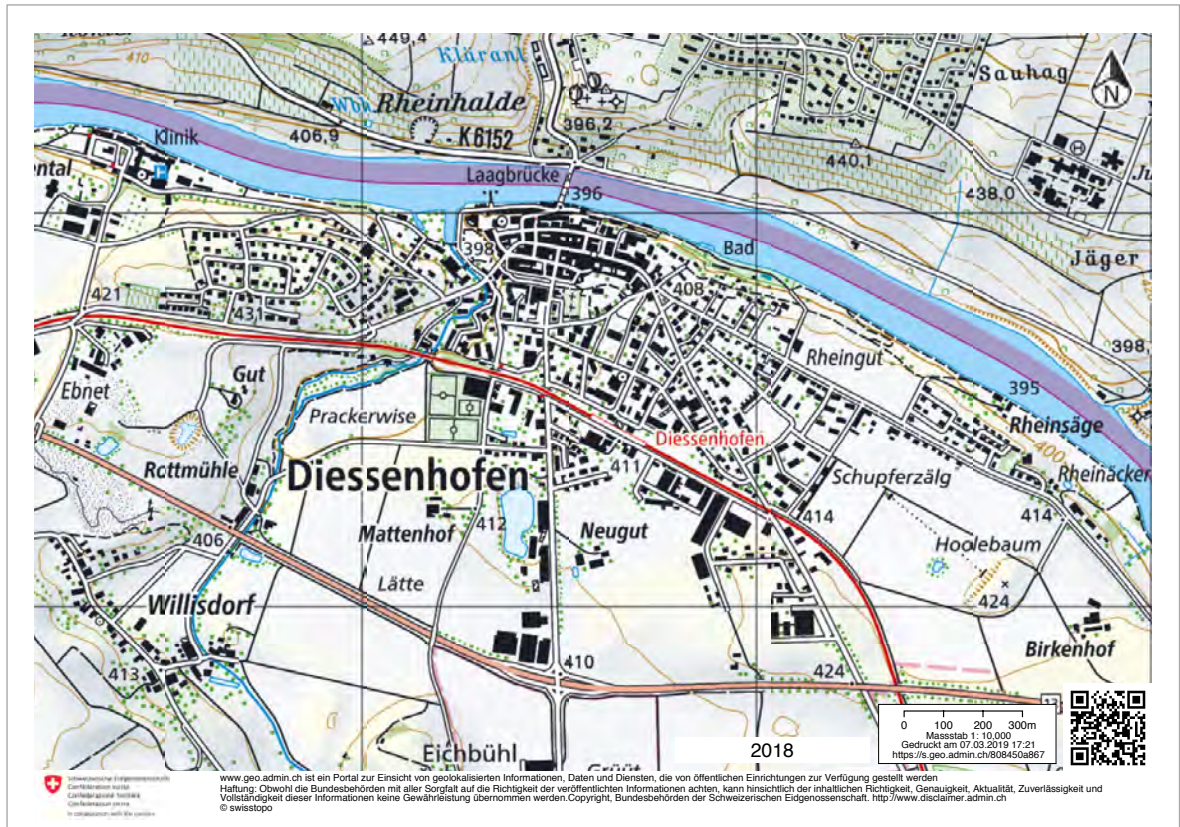


Abb. 4: Landeskarte 2018

## 1.4 Siedlungskonzept der Ortsplanung 1986

Der Zonenplan von 1987 zeigt eine klare Trennung der reinen Wohngebiete nördlich und der reinen Arbeitsplatzgebiete südlich der Bahnlinie. Mischzonen waren auf beiden Seiten der Bahn angeordnet. Diese Konzeption wurde einzig durch die Wohnüberbauung Schlatterstrasse 5-23 aus den 1950er-Jahre südlich der Bahnlinie und die bis heute teilweise unüberbaute Wohnzone nordwestlich und westlich des Lättenweiers durchbrochen.



**Abb. 5: Zonenplan 1987 mit konzeptioneller Trennung der reinen Wohn- und Arbeitsplatzgebiete (Gewerbebezonen als reine Arbeitsplatzgebiete violett dargestellt)**



## 2 Konzept

### 2.1 Dimensionierung des Bau- und Siedlungsgebietes

#### Wichtige Vorgaben

Der Kantonale Richtplan gibt die Dimensionierung der Bauzonen und des Siedlungsgebietes weitgehend vor. Im Hinblick auf die notwendige Änderung des Bereichs Siedlung aufgrund der Revision des Raumplanungsgesetzes des Bundes (RPG1), erstellte das Amt für Raumentwicklung des Kantons Thurgau (ARE-TG) ein Dossier mit den Fakten und dem Handlungsbedarf für alle Gemeinden im Kanton. Um die nötige Planungssicherheit zu erlangen, wurde in einem Gespräch zwischen dem ARE-TG und der Stadt vereinbart, auf welcher Basis bezüglich der notwendigen Anpassungen der Siedlungsrichtplangebiete weiter geplant werden soll. Die Details dazu sind in den Abschnitten 3.2 und 5.4 Grundlagenbericht zusammengestellt.

Da dies bereits einige Zeit zurück liegt, wurden die Zahlen für die Auslastungsberechnung 2018 aktualisiert. Abb. 6 zeigt deren Resultat.

Raumnutzerdichte und Auslastung in den WMZ (Aktualisierung 2018)		
Diessenhofen		
<b>Grundlagedaten WMZ Gesamtgemeinde</b>		
Einwohner <sup>1</sup>		3'769
Beschäftigte (VZÄ <sup>2</sup> )		520
Raumnutzer <sup>3</sup> (RN)		4'289
überbaute WMZ <sup>4</sup> (ha)		69.7
<b>RN-Dichte in WMZ nach Dichtetyp (RN/ha), Jahr 2018</b>		
	<i>effektive Dichte Gemeinde</i>	<i>Minstdichte gemäss KRP</i>
Urban: Kantonale Zentren	-	86
Urban: Übrige Gemeinden	-	63
Kompakter Siedlungsraum: Regionale Zentren	66	60
Kompakter Siedlungsraum: Übrige Gemeinden	-	47
Kulturlandschaft	26	32
<b>Gesamtgemeinde</b>	62	-
<b>Aktualisierte Auslastungsberechnung aufgrund Raum<sup>+</sup> 2018</b>		
Szenario für WMZ Einzonungen 2033 (gemäss KRP)		4'727
Kapazität WMZ 2033		4'786
Auslastung WMZ 2033 (%)		99

**Abb. 6** Resultat der Aktualisierung 2018 der Raumnutzerdichten und Auslastung des ARE-TG

Aus den Angaben des ARE-TG liessen sich für die Weiterarbeit der Revision der Kommunalplanung folgende Schlussfolgerungen ziehen:

- Mit einer Auslastung von 99% sind die WMZ-Zonen (Wohn-, Misch, und Zentrumszonen) bezogen auf den Zonenplanhorizont (2033) richtig dimensioniert.  
**Einzonungen aus Kapazitätsgründen sind derzeit keine möglich**, obschon die Stadt in der Vergangenheit ein überdurchschnittliches Wachstum aufwies (1.3%/Jahr).
- Da die übrigen Richtwerte im KRP nicht geändert wurden, bleibt die im KRP festgelegte Gesamtfläche des Siedlungsgebietes resp. der **Planungsauftrag zur Reduktion der Siedlungsgebietsfläche um 2.5 ha** unverändert.
- Das Verhältnis zwischen Einwohnern und Beschäftigten entspricht dem kantonalen Durchschnitt. Die Stadt weist eine **negative Pendlerbilanz** auf.
- Diessenhofen weist gegenüber dem kantonalen Durchschnitt eine **überdurchschnittliche Überalterung** auf.

Noch offen ist derzeit (Oktober 2019) der Status der Weilerzonen und der Erhaltungszone Kundelfingerhof. Diese Zonen werden bei den Überlegungen ausser Acht gelassen. Sie sind aber konzeptionell für Diessenhofen auch nicht von grosser Bedeutung.

Da die Grösse des Siedlungsgebietes vorgegeben ist, sind allfällige Flächenansprüche für Einzonungen innerhalb der Gesamtfläche des Siedlungsgebietes zu befriedigen. Werden dabei Fruchfolgefleichen beansprucht, ist zudem nachzuweisen, dass das öffentliche Interesse der Einzonung dasjenige am Erhalt der Fruchfolgefleichen überwiegt (Art. 30 RPV).

## Dimensionierung der Bauzonen

### a) Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ-Zonen)

Einzonungen von Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (in Diessenhofen die Altstadtzone) sind aufgrund der übergeordneten Vorgaben im Rahmen dieser Revision nicht möglich. Zur Erreichung der Ziele sind jedoch die Abgrenzungen, Grössen und Verteilung der verschiedenen Zonentypen zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen.

### b) Arbeitsplatzzonen

Gemäss Raumkonzept des Kantonalen Richtplans (vgl. Abschnitt 5.3 Grundlagenbericht) zählt Diessenhofen zu den regionalen Zentren, welchen gegenüber dem im Kulturräum gelegenen Gemeinden oder Ortsteile (Willisdorf) grössere Entwicklungsmöglichkeiten zugestanden werden. Neben der Erweiterung bestehender Betriebe sollen auch Betriebsansiedlungen möglich sein. Dies ist insbesondere für das Revisionsziel *«Raumsicherung für die Erweiterung bestehender und die Ansiedlung neuer Betriebe sowie der Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf»* von Bedeutung.

### c) Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen

Die Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen sind bedarfsgerecht zu dimensionieren. Somit sind die bestehenden Zonen und der langfristige Bedarf zu untersuchen und die Zonenflächen allenfalls anzupassen.

Gemäss Mitteilung des Präsidenten der Volksschulgemeinde Diessenhofen reichen deren Bauzonenflächen auch für die künftigen Bedürfnisse aus, dürfen aber nicht reduziert werden.

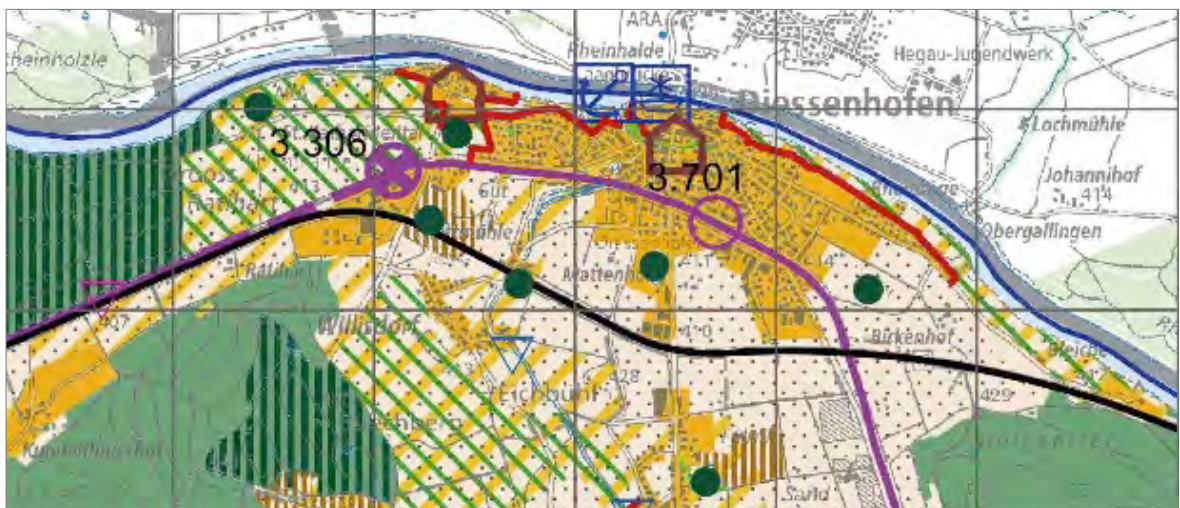
## Dimensionierung des Siedlungsgebietes

Um die übergeordneten Vorgaben zur Auslastung der WMZ-Zonen im Richtplanhorizont zu erreichen, müssen die für WMZ-Zonen vorgesehenen Siedlungsrichtplangebiete reduziert werden. Waren es bei der Erarbeitung des Dossiers des ARE-TG zu den Fakten und dem Handlungsbedarfs im Jahr 2014 noch 3.5 ha, sind es gemäss Vorgabe im KRP noch 2.5 ha. Diese werden in Plan 2 (Strategien) verortet.

## Festlegung und Gestaltung der langfristigen Siedlungsränder

### a) Siedlungsbegrenzung aus übergeordneter Sicht

Der KRP legt die Siedlungsbegrenzungen aus übergeordneter Sicht fest (siehe Abb. 7). Diese sind einzuhalten.



**Abb. 7** Ausschnitt aus der Richtplankarte des KRP mit der Siedlungsbegrenzung aus übergeordneter Sicht «rote Linien»

### b) kommunale Festlegung

Der übrige mutmassliche, langfristige Siedlungsrand ergibt sich aus der Situierung der Bauzonen und Siedlungsrichtplanflächen. Zwar können diese im Verlauf der Zeit ändern. Die Anordnung entspricht jedoch der heutigen Vorstellung der Siedlungsentwicklung.

### c) Gestaltung

Der Gestaltung des langfristigen Siedlungsrandes ist besondere Beachtung zu schenken. Dies ist insbesondere bei Gestaltungsplänen zu beachten.

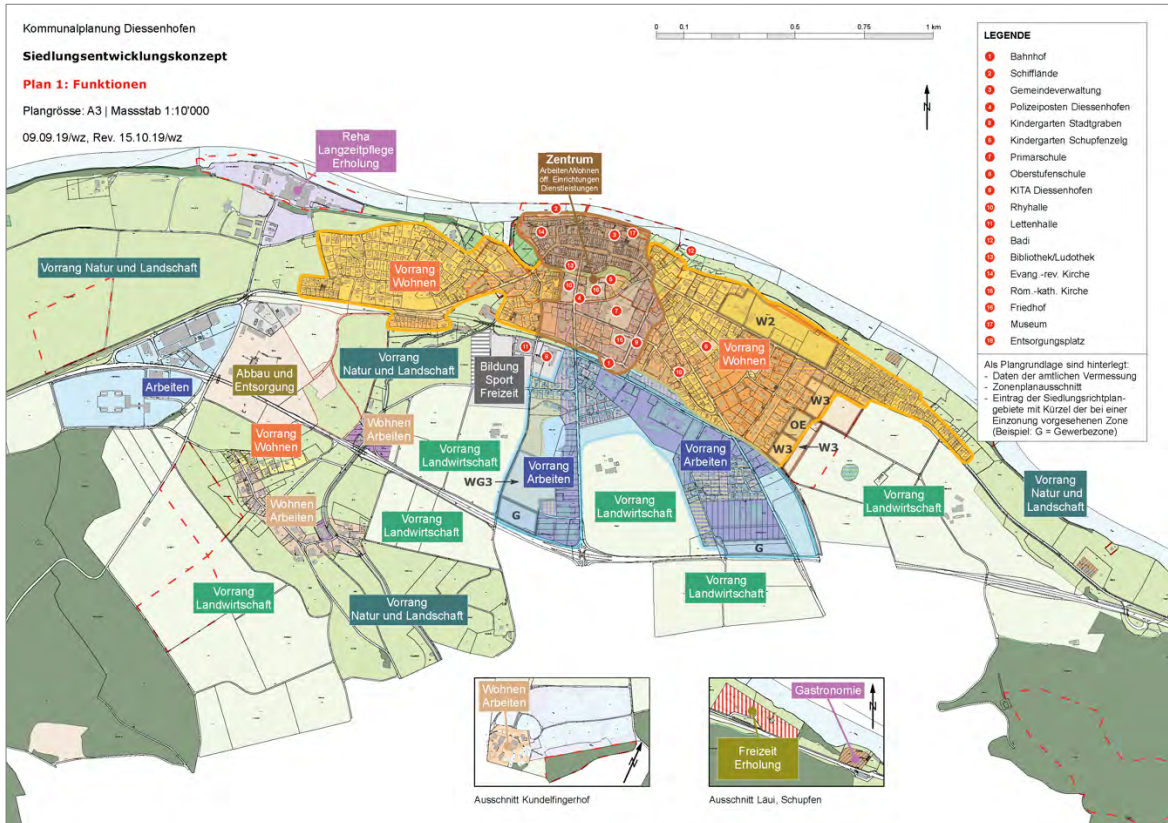
## 2.2 Abstimmung Siedlung und Verkehr

Das Konzept des Zonenplans 1987 mit einer relativ klaren Trennung der reinen Wohn- und Arbeitsplatzgebieten (siehe Abb. 5) trägt auch der Abstimmung zwischen Siedlung und Verkehr Rechnung und soll daher im Grundsatz beibehalten werden.

Dabei muss jedoch der massiven Veränderung der Arbeitsplätze vom 2. Sektor (Industrie, Gewerbe) hin zum 3. Sektor (Dienstleistungen) Rechnung getragen werden. Vermehrt sind Arbeitsplätze des Dienstleistungssektor ohne namhaften Publikumsverkehr inklusive «home office» sogar in reinen Wohnzonen sinnvoll.



In diesem Konzept werden daher Vorranggebiete ausgeschieden, welche insbesondere den unterschiedlichen Anforderungen an Wohn- und Arbeitszonen bezüglich Verkehrserreichbarkeit und Lärmschutz Rechnung tragen. Diese sind im Plan 1 (Funktionen) dargestellt (Abb. 8 zeigt eine Verkleinerung. Der Plan in Originalmassstab ist dem Konzept als Beilage 1 beigelegt).



**Abb. 8 Verkleinerung von Plan 1 (Funktionen) des Siedlungskonzepts**

Als konkrete Massnahmen sind die verbesserte Anbindung der Arbeitsplatzgebiete südlich der Bahnlinie an das übergeordnete Verkehrsnetz bezüglich motorisiertem Individualverkehr und des Fussgängerverkehrs zum Bahnhof von Süden her vorzusehen (vgl. Plan 2 (Strategien) des Siedlungskonzepts [Abb. 11 und Beilage 2]).

## 2.3 Siedlungsentwicklung nach innen

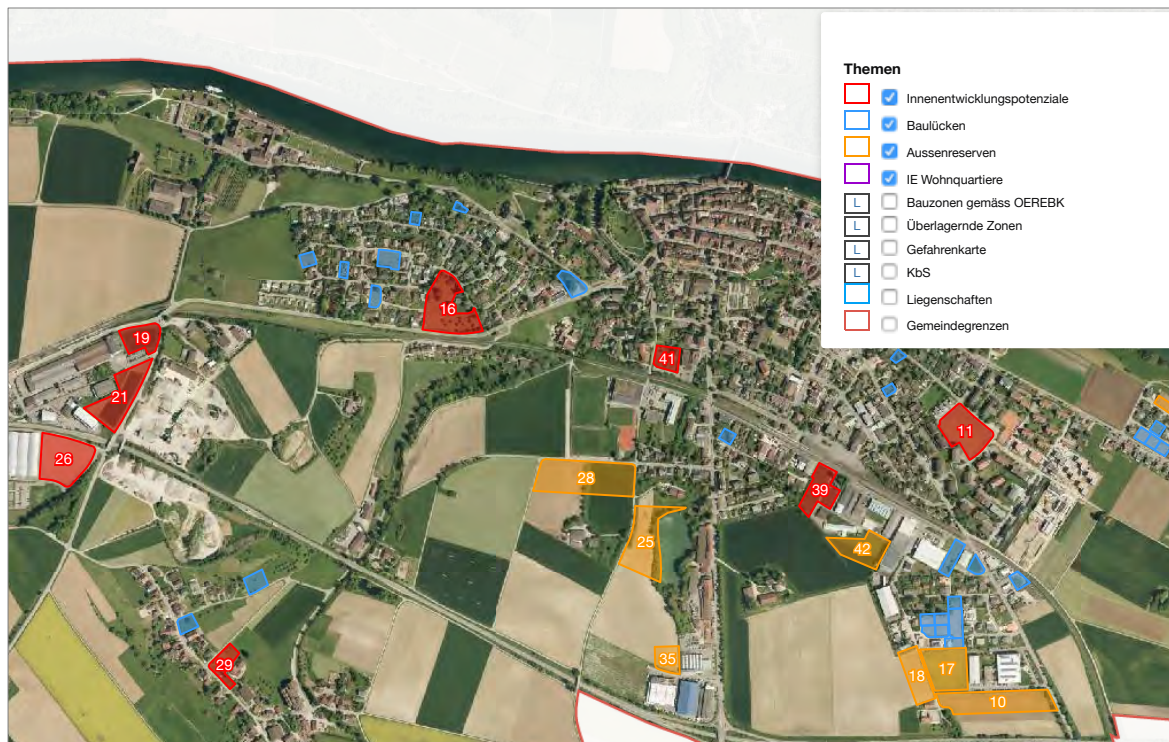
### Wichtige Vorgaben

Die allgemeinen Grundsätze des RPG zur Siedlungsentwicklung nach innen sind im KRP, Bereich Siedlung, konkretisiert (siehe Abschnitt 5.4 Grundlagenbericht, insbesondere «Siedlungsentwicklung nach Innen und Siedlungserneuerung».)

### Mobilisierung der inneren Reserven

Gemäss Planungsauftrag 1.3 B des KRP haben die Gemeinden die Gebiete mit inneren Entwicklungspotenzialen und deren spezifische Eigenschaften in ihren kommunalen Richtplänen auszuweisen und die Mobilisierung dieser Gebiete zu fördern, indem sie geeignete Massnahmen zur besseren Nutzung prüfen.

Als Grundlage zur Erfüllung dieses Auftrages kann unter anderem die Aktualisierung der Erhebung der Bauzonenreserven nach der Methode Raum+ beigezogen werden (siehe dazu Abschnitt 3.3 Grundlagenbericht). Abb. 9 zeigt dazu die 2018 aktualisierte Übersicht.



**Abb. 9 Übersicht über die Bauzonenreserven (Raum+, Aktualisierung 2018)**

Aus den Erhebungen der Bauzonenreserven nach der Methode Raum+ liessen sich für die Weiterarbeit folgende Schlussfolgerungen ziehen:

- Die Verfügbarkeit der Bauzonenreserven liegt in Diessenhofen über dem kantonalen Durchschnitt. Insbesondere sind keine Flächen ausgewiesen, welche als nicht innerhalb von 15 Jahre verfügbar beurteilt wurden.
- Für die Revision sind hingegen die als «ungewiss» angegebenen Flächen nochmals zu prüfen und allenfalls Massnahmen zu ergreifen. Dies betrifft insbesondere den hohen Anteil in den Wohnzonen.

Im kommunalen Richtplan ist aufzuzeigen, wie die Innenentwicklungspotenziale aktiviert werden können.

### **Strategien zur Siedlungsentwicklung nach innen, Siedlungsqualität**

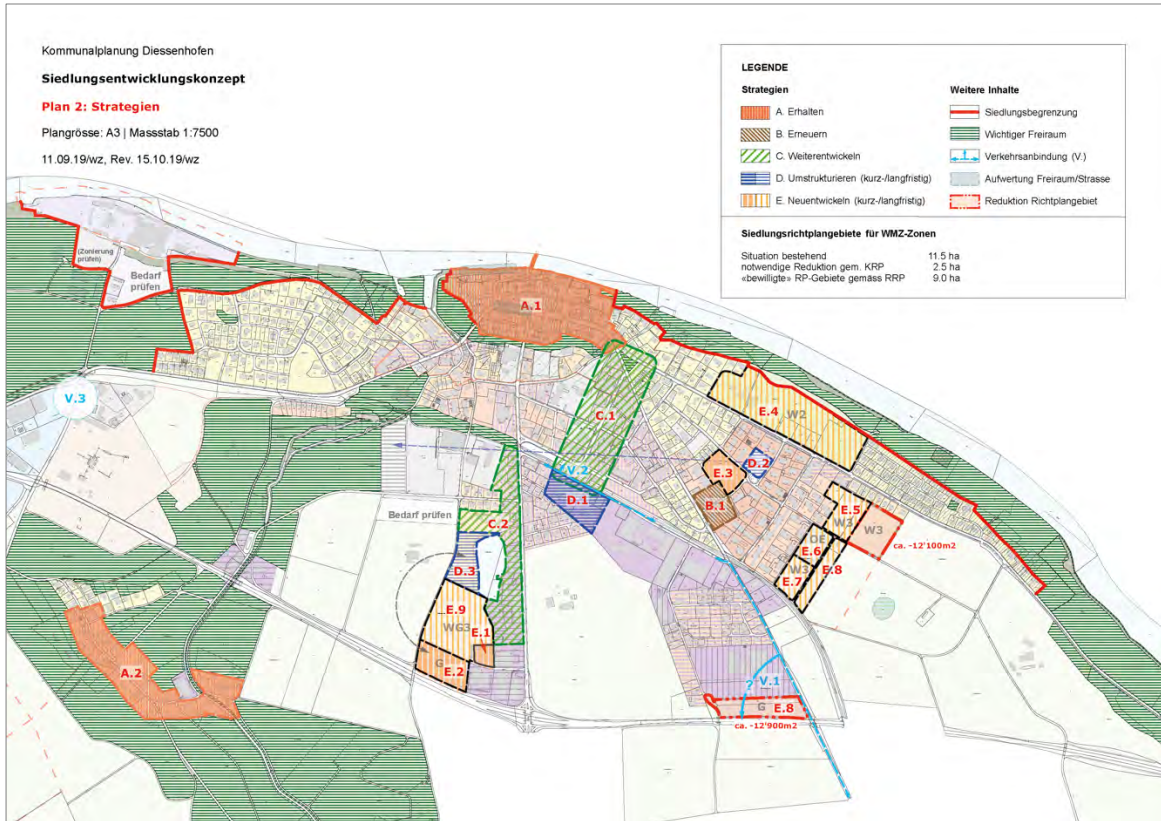
Die Strategien zur Innenentwicklung stützen sich auf die Arbeitshilfe «Innenentwicklung» des ARE-TG ab. Abb. 10 zeigt die Strategien im Überblick. Diese ist zusätzlich im Format A3 als Beilage 3 beigefügt.

Beschreibung Strategieansatz	bebaute Gebiete			bebaute Gebiete		nicht bebaute Gebiete	
	Erhalten	Erneuern	Weiterentwickeln	Umstrukturieren	Neuentwickeln		
Strategieansätze							
Skizze zu Veränderungsprozess							
Charakterisierung	Es findet eine Entwicklung im Bestand statt durch geringfügige Anpassung der Baustruktur. Dies unter Berücksichtigung der erhaltenen und historischen Bau- und Siedlungsstrukturen.	Die Innenentwicklung wird durch eine massvolle Veränderung an der Baustruktur im Rahmen der bestehenden Siedlungsstruktur umgesetzt. Die Entwicklungseresen werden möglichst ausgenutzt.	Durch eine Veränderung an der Baustruktur unter Berücksichtigung und teilweise auch Veränderung der Siedlungsstruktur wird die Innenentwicklung vorangetrieben. Die Entwicklungseresen werden ausgenutzt oder das Nutzungsmass erhöht.	Die Innenentwicklung findet über einen Ersatz bestehender Baustrukturen und eine Transformation der Siedlungsstruktur statt. Das Nutzungsmass wird stark erhöht.	Hier wird die Innenentwicklung über die typologische Neudefinition eines Gebietes in Verbindung mit neuen Nutzungsansätzen (Nutzungsart und -mass) realisiert.		
Ausgangslage Gebiet	- Wohn- und Mischquartiere - Zentrums- und Dorfkern - Arbeitsgebiete	- Wohn- und Mischquartiere - Zentrums- und Dorfkern - Arbeitsgebiete	- Wohn- und Mischquartiere - Zentrums- und Dorfkern - Arbeitsgebiete	- Wohn- und Mischquartiere - Zentrums- und Dorfkern - Arbeitsgebiete	- unüberbaute Bauzonen - Bahn-, Gewerbe- und Industriebrachen		
Ziele	angestrebte Nutzung	- Erhalt der Ursprungsnutzung	- Erhalt, teilweise Erweiterung der Ursprungsnutzung Erweiterung gewerbliche Nutzung durch Wohnnutzung	- Erhalt, Erweiterung oder Änderung der Ursprungsnutzung Wohnnutzung an bisherigen Gewerbebeständen	- Nutzung abhängig von umgebender Nutzung und Erschliessung Wohnnutzung auf Bahnauea/		
Bau- und Siedlungsstruktur	- Struktur: Schützen erhaltenen Bau- und Siedlungsstrukturen (z.B. historische Strukturen, Gartenquartiere) - Bauliche Entwicklung: behutsames Schaffen von gezielten Innenentwicklungsmöglichkeiten - Qualität: Erhalten und Aufwerten vorhandener Qualitäten (z.B. Bau- und Siedlungsstruktur, Identität, Freiräume) - Sanierung: energetische Gebäudesanierung ohne historische Substanz zu beeinträchtigen (z.B. Fassadenisolation, Fenstersanierung) - keine quantitative bauliche Entwicklung	- Struktur: teilweise Erneuerung bestehender Baustruktur mit weitgehendem Erhalt der bestehenden Siedlungsstruktur - Bauliche Entwicklung: punktuelle bauliche Anpassung (Anbau, Aufstockung, Ergänzungsbauten) - Qualität: beheben von orts- bzw. städtebaulichen Mängeln an Baustruktur. Erhöhen der Siedlungsqualität (u.a. Freiräume) - Sanierung: Schaffen von zusätzlichem zeitgemässen Wohn- und Arbeitsraum im Rahmen (energetischer) Sanierung oder Erneuerung	- Struktur: Erneuern bestehender Baustruktur im Rahmen bestehender langfristige Struktur - Bauliche Entwicklung: punktuelle bauliche Anpassung (Anbau, Aufstockung, Ergänzungsbauten), Teilersatz von Gebäuden oder sogar Ersatzneubau - Qualität: Beheben von orts- bzw. städtebaulichen Mängeln an Bau- oder Siedlungsstruktur. Erhöhen der Siedlungsqualität (u.a. Freiräume) - Sanierung: Schaffen von zeitgemässen Wohn- und Arbeitsraum im Rahmen (energetischer) Sanierung, Erneuerung oder Ersatzneubau	- Struktur: Neustrukturierung eines Gebietes - Bauliche Entwicklung: städtebauliche Akzentuierung unter Einbezug neuer Bauformen (Abbruch und Neubau) - Qualität: räumlichen Zusammenhang mit baulicher Umgebung schaffen; identitätsstiftende Quartiere bilden (z.B. Freiräume, Nutzungsvielfalt) - Sanierung: -	- Struktur: Siedlungsstruktur abhängig von umgebender Struktur - Bauliche Entwicklung: städtebauliche Akzentuierung unter Einbezug neuer Bauformen, ggf. Bruch mit orts- bzw. städtebaulichen Grundmustern - Qualität: räumlichen Zusammenhang mit baulicher Umgebung schaffen; identitätsstiftende Quartiere bilden (z.B. Freiräume, Nutzungsvielfalt) - Sanierung: -		
Dichte	- keine quantitative bauliche Entwicklung	- geringe bis moderate quantitative bauliche Entwicklung (Entwicklungseresen aktivieren)	- moderate bis mittlere quantitative bauliche Entwicklung (Entwicklungseresen aktivieren, Nutzungsmass erhöhen)	- id.R. grosse quantitative bauliche Entwicklung, projektabhängig (Nutzungsmass stark erhöhen)	- grosse quantitative Entwicklung, projektabhängig		
Umsetzungsprozess	Chancen	- qualitative Aufwertung durch Sanierung und Gestaltungsmaßnahmen - Anpassung an heutige Wohn- und Arbeitsstandards	- Weiterentwicklung bisheriger Qualitäten sowie Neugestaltung	- Entwicklung unter Berücksichtigung bisheriger Qualitäten - Erhalt einzelner orts- und städtebaulich hochwertiger Strukturen	- Schaffung neuer Wohn- und Arbeitsquartiere mit zeitgemässen Siedlungsstrukturen - Berücksichtigung orts- bzw. städtebaulich hochwertiger Strukturen mit hohem Identifikationswert (z.B. <i>IndustrieKamli</i> )		
Herausforderungen	- Erhalt des Ortsbildes	- Identität des Raumes		- ors- und städtebauliche Integration - komplexe Eigentümerstruktur - Infrastrukturgekapazitäten	- ors- und städtebauliche Integration - Infrastrukturgekapazitäten - Blockadehaltungen und Hortung		
Rahmennutzungsplanung	- grundsätzlich keine Änderung		- allenfalls geringfügige Änderung Nutzungsmass	- Änderung Nutzungsmass und teilweise auch Nutzungsart	- Änderung Nutzungsmass und Nutzungsart		

Abb. 10 Übersicht über die Strategien der Innenentwicklung (Arbeitshilfe Innenentwicklung, Kanton Thurgau)

Dazu wurde das Siedlungsgebiet im Hinblick auf diese Strategien gebietsweise untersucht und die Potenzialgebiete eruiert. Sie werden in Abschnitt 3.2 näher erläutert und sind in Plan 2 (Strategien) ausgewiesen. Eine verkleinerte Darstellung zeigt Abb. 11. Im Originalmasstab ist Plan 2 diesem Konzept als Beilage 2 beigefügt.





**Abb. 11 Verkleinerung von Plan 2 (Strategien) des Siedlungskonzepts**

Mit einer besseren Nutzung der bestehenden Bauzonenflächen (Mobilisierung von inneren Reserven, Verdichtung) und dem Ziel eines qualitativen Wachstums kommt dem öffentlichen Raum eine erhöhte Bedeutung zu. Wichtige innere Freiräume und an das Siedlungsgebiet anschliessende Landschaftsteile sind zu erhalten und wo notwendig zu fördern.

## 3 Umsetzung

---

### 3.1 Vorgehen

Zur Umsetzung der Ziele sind die dafür notwendigen Massnahmen im kommunalen Richtplan behördenverbindlich festzulegen sowie die Zonierungen des Zonenplans und den zugehörigen Bestimmungen im Baureglement zu überprüfen und allenfalls anzupassen.

### 3.2 Erläuterungen zu Plan 2 (Strategien)

#### Dimensionierung Siedlungsgebiet (gemäss Abschnitt 2.1)

In Plan 2 eingetragen sind die zur Reduktion des Siedlungsgebietes vorgesehenen Siedlungsrichtplangebiete (Teile von **E.5** sowie **E.10**).

#### Abgrenzung des langfristigen Siedlungsrandes (gemäss Abschnitt 2.1)

Es wird zwischen der Siedlungsbegrenzung aus übergeordneter Sicht und der kommunalen Festlegung des langfristigen Siedlungsrandes unterschieden.

Die Siedlungsbegrenzung aus übergeordneter Sicht (Siedlungsbegrenzung kant.) ist einzuhalten. Eine Änderung bedürfte einer Anpassung des KRP. Die kommunale Festlegung (Siedlungsbegrenzung komm.) zeigt auf, wo der Gestaltung des Siedlungsrandes eine erhöhte Beachtung geschenkt werden muss.

#### Abstimmung Siedlung und Verkehr (gemäss Abschnitt 2.2)

An der Schlattingergasse und im Anschluss daran sind in Diessenhofen und in der Fortsetzung daran auch in Basadingen-Schlattingen Betriebe angesiedelt, welche einen erheblichen Waren- resp. Werkverkehr verursachen. Deren Anbindung an das übergeordnete Strassennetz ist unbefriedigend. Eine direkte Anbindung an die Umfahrungsstrasse auf der Höhe des Kreuzungspunkts mit der Schlattingergasse oder westlich davon ist wünschbar. Zur Verbesserung der Verkehrssituation ist eine regionale Lösung zu suchen (Stand: November 2019; in Plan 2 als **Massnahme V.1** eingetragen).

Mit einer Fussgängerunterführung kann die Fusswegbeziehung zwischen Grossholzstrasse und Bahnhof verbessert werden (in Plan 2 als **mögliche Massnahme V.2** eingetragen).

Die Anbindung an den ÖV könnte zudem mit einem P+R Parkplatz in der Nähe der Bahnhofhaltestelle «St. Katharinental» weiter verbessert werden (**V.3**). Es ist zu prüfen, welche Massnahme zu dessen Realisierung notwendig sind.

#### Strategien zur Siedlungsentwicklung nach Innen (gemäss Abschnitt 2.3)

##### a) Grundsätzliches

Grundsätzlich sind die Potenzialgebiete der Innenentwicklung in den kommunalen Richtplan aufzunehmen und dort die dafür notwendigen Massnahmen mit einer zeitlichen Differenzierung der Entwicklungsvorstellungen (Prioritäten) festzulegen. Bei einzelnen wird dies auch zu Anpassungen des Zonenplans und der Bestimmungen im Baureglement führen.

Für alle Zonen und Gebiete ist zu prüfen, ob eine höhere Ausnützung unter Berücksichtigung der übrigen Entwicklungsziele möglich und sinnvoll ist.

## b) Erläuterungen zu den Strategien und einzelnen Gebieten

In der Folge werden die einzelnen Strategien sowie die in Plan 2 eingetragenen Potenzialgebiete der Innenentwicklung erläutert.

Die Nummerierung der Gebiete verweist auf Plan 2 (Strategien).

Die Buchstaben stehen dabei für:

A = Erhalten      C = Weiterentwickeln      E = Neuentwickeln

B = Erneuern      D = Umstrukturieren

Die Zahl stellt die Gebietsnummer dar.

Zu den einzelnen Strategien sind folgende Gebiete eingetragen:

<b>A</b>	<b>Erhalten</b>	<b>E</b>	<b>Neuentwickeln</b>
A.1	Altstadt Diessenhofen	E.1	Gebiet im Süden der «Schwanzwis»
A.2	Dorfzone Willisdorf	E.2	Gebiet im Südwesten der «Schwanzwis»
<b>B</b>	<b>Erneuern</b>	E.3	Gebiet «Schupferzälg»
B.1	Einmündung der Rodenberg- in die Schlattingerstrasse	E.4	Siedlungsrichtplangebiet östlich des «Rhiguet»
<b>C</b>	<b>Weiterentwickeln</b>	E.5 – E.8	Siedlungsrichtplangebiete Schupfenzälg-Schlattingergasse
C.1	Bahnhofstrasse zwischen Sternenplatz und Bahnhof	E.9	Siedlungsrichtplangebiet Schwanzwis
C.2	Wohn- und Arbeitsplatzzone an der Basadingerstrasse südlich der Bahn		
<b>D</b>	<b>Umstrukturieren</b>		
D.1	Arbeitsplatzgebiet an der Grosszolzstrasse südlich des Bahnhofes		
D.2	Tennisplatz		
D.3	Wohnzone westlich des Lätteweiers		

### **A. Erhalten**

Die Erhaltung der Ortsbilder der Altstadt (**A.1**) und der Dorfzone Willisdorf (**A.2**) ist durch den Zonenplan und die Bestimmungen im BauR bereits sichergestellt, ebenso der Schutz wertvoller Bauten von Willisdorf durch den Schutzplan der Natur- und Kulturobjekte. Für Diessenhofen hat dies noch zu erfolgen. Grundlage ist das Hinweisinventar der kantonalen Denkmalpflege (Die Überarbeitung des Schutzplans ist in Arbeit [Oktober 2019]).

Es gilt zu überprüfen, ob die Schutzaspekte mit den heutigen Bedürfnissen und den Anforderungen für eine zeitgemässe Nutzung und ein lebendiges Zentrum in Einklang sind oder wie sie in Einklang gebracht werden können. Für eine hohe Wohn- und Siedlungsqualität ist wo nötig, der öffentliche Raum aufzuwerten. In Plan 2 eingetragen sind dazu der Quai bei der Schifflande und der westliche Bereich der Hauptstrasse.

### **B. Erneuern**

Die älteren Bauten bei der Einmündung der Rodenbergstrasse in die Schlattingerstrasse (**B.1**) sind teilweise sanierungsbedürftig. Es ist zu prüfen, wie ein Anreiz für deren Erneuerung geschaffen werden kann.



### **C. Weiterentwickeln**

Die Bahnhofstrasse zwischen Sternenplatz und Bahnhof (C.1) weist gestalterische Mängel auf und ist angesichts der zentralen Lage mit teilweise eingeschossigen Bauten unternutzt. Das Gebiet ist über eine längere Zeitdauer mit geeigneten Planungsinstrumenten zu entwickeln (z.B. Testplanung/Wettbewerb, Masterplan/Gestaltungsrichtplan).

Die Wohn- und Arbeitsplatzzone an der Basadingerstrasse südlich der Bahn (C.2) ist heterogen und unterschiedlich dicht und hoch bebaut. Es ist zu prüfen, mit welchen Planungsmitteln oder Anreizen das Entwicklungspotenzial aktiviert werden kann.

### **D. Umstrukturieren**

Eines der Ziele zur Abstimmung zwischen Verkehrsinfrastruktur und Siedlungsentwicklung ist es, an jenen Standorten, die durch den Öffentlichen Verkehr (ÖV) und den Langsamverkehr (Fussgänger, Velofahrer etc.) gut erschlossen sind, hohe Siedlungsdichten zu erreichen und eine vielfältige Nutzung zu fördern (vgl. Abschnitt 5.6 Grundlagenbericht, Planungsgrundsatz 3.1 F KRP). Das Arbeitsplatzgebiet an der Grossholzstrasse südlich des Bahnhofes (D.1) ist in diesem Sinne zu entwickeln, indem die entsprechenden Rahmenbedingung für eine qualitativ hochstehende, dichte Mischnutzung geschaffen werden.

Die Parzelle GB Nr. 627 sowie ein Teil von GB Nr. 629 inmitten der Wohnzone «Schupferzälg» ist derzeit als Tennisplatz genutzt (D.2). Sie sind im Besitz der Stadtgemeinde. Um sie einer Wohnnutzung zuzuführen, könnte der Tenniplatz spätestens nach Ablauf des Baurechtsvertrags des Tennisclub Diessenhofen zu den anderen Sportanlagen an der Lettenstrasse verlegt werden.

Die Wohnzone westlich des Lätteweiers (D.3) ist nicht hinreichend erschlossen. Während mehr als 30 Jahren wurden keine Anstrengungen für eine Erschliessung und Bebauung unternommen. Sie erfüllt damit die Anforderungen des RPG an eine Bauzone nicht. Im Gegensatz dazu wurde die Erschliessung der Gebiete im Süden der «Schwanzwis» (E.1 und E.2) erstellt. Zudem existiert dort für das Siedlungsrichtplangebiet (E.2) bereits ein Gestaltungsrichtplan. Damit bietet sich ein Abtausch zwischen den Gebieten D.3 und E.2 an, indem das Gebiet E.2 eingezont und das Gebiet D.3 dem Siedlungsrichtplangebiet zugewiesen werden.

### **E. Neuentwickeln**

Zu E.1 und E.2 siehe Ausführungen zu D.3 oberhalb.

Im Gebiet «Schupferzälg» (E.3) besteht eine grössere Innenreserve, die im Besitz der Stadtgemeinde ist und aktiviert werden soll.

Das Siedlungsrichtplangebiet östlich des «Rhiguet» (E.4) wurde zur Siedlungserweiterung und sinnfälligem Abschluss des Baugietes ausgeschieden. Einzonung in WMZ-Zonen sind derzeit nicht möglich. Das Gebiet ist für die langfristige Siedlungsentwicklung vorgesehen. Ähnliches gilt für die Gebiete E.5, E.7, E.8 und E.9.

## Verwendete Grundlagen und Arbeitshilfen

---

- Raumplanungsgesetz des Bundes (RPG)
- Planungs- und Baugesetz (PBG)
- Richtplan Kanton Thurgau (KRP)
- Grundlagenbericht zur Gesamtrevision der Kommunalplanung Diessenhofen
- Arbeitshilfe «Innenentwicklung» Kanton Thurgau

## Beilagenverzeichnis

---

- Beilage 1: Plan 1: Funktionen
- Beilage 2: Plan 2: Strategien
- Beilage 3: Übersicht über die Strategien der Innenentwicklung im Format A3  
(aus: Arbeitshilfe Innenentwicklung, Kanton Thurgau)