

Frauenfeld, 17. November 2016

Entscheid Nr. 59

0002/2016/DBU/ARE

Politische Gemeinde Romanshorn

- **Gestaltungsplan Löwenstrasse**
- **Teilaufhebung Gestaltungsplan Kerngebiet**

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Stadtrat Romanshorn am 20. Oktober 2015 beschlossene Gestaltungsplan Löwenstrasse wird genehmigt.
2. Die vom Stadtrat Romanshorn am 20. Oktober 2015 beschlossene Teilaufhebung des Gestaltungsplans Kerngebiet (genehmigt mit DBU-Entscheid Nr. 47 vom 2. August 2001) wird genehmigt.
3. Mitteilung an:
 - Stadtrat Romanshorn, Bankstrasse 6, Postfach 239, 8590 Romanshorn, unter Beilage von je einem Exemplar des Gestaltungsplans Löwenstrasse und der Teilaufhebung des Gestaltungsplans Kerngebiet (genehmigt mit DBU-Entscheid Nr. 47 vom 2. August 2001), je mit den notwendigen Genehmigungsvermerken (A-Post+)
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Umwelt
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Departement für Inneres und Volkswirtschaft, Abt. Energie
 - Hochbauamt
 - SBB AG, Immobilien, Immobilienrechte, Vulkanplatz 11, 8048 Zürich
 - Strittmatter Partner AG, Vadianstrasse 37, 9001 St. Gallen
 - Amt für Raumentwicklung, unter Beilage von je einem Gestaltungsplan Löwenstrasse und der Teilaufhebung des Gestaltungsplans Kerngebiet (genehmigt mit DBU-Entscheid Nr. 47 vom 2. August 2001), mit den Vermerken analog Gemeindeexemplare sowie der übrigen Akten

Erwägungen:

Mit Schreiben vom 17. Dezember 2015 ersucht der Stadtrat Romanshorn um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlagen. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann gefolgert werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Gegen die



erwähnten Vorlagen sind beim Departement für Bau und Umwelt keine Rekurse hängig. Der Entwurf des Gestaltungsplans Löwenstrasse wurde vom Amt für Raumentwicklung mit Bericht vom 16. Juli 2015 vorgeprüft. Auslöser für den Gestaltungsplan ist unter anderem ein Projekt, welches im Gebiet „Löwenstrasse“ höhere Häuser (§ 38 PBG) vorsieht. Bereits im Vorprüfungsbericht vom 16. Juli 2015 wurde darauf hingewiesen, dass höhere Häuser im Rahmen eines Gestaltungsplans nur möglich sind, sofern diese in einem Gesamtkonzept für höhere Häuser eingebettet sind. Im Frühjahr 2016 wurde die Stadt Romanshorn entsprechend aufgefordert, ihre Richtlinien zu höheren Häusern und Hochhäusern anzupassen. Diese angepassten Richtlinien wurden beim Amt für Raumentwicklung mit Schreiben vom 7. November 2016 eingereicht.

Der zur Genehmigung eingereichte **Gestaltungsplan Löwenstrasse** betrifft im Stadtkern von Romanshorn, die Parzellen Nm. 174, 176, 177 sowie 178. Im Norden grenzt er an die Löwenstrasse und im Süden an die Parzellen Nrn. 179 und 180. Auslöser für das Gestaltungsplanverfahren ist die Absicht, auf Parzelle Nr. 174 das ehemalige „Hotel Bahnhof“ abzubauen und durch eine Wohnüberbauung mit Gewerbeanteil zu ersetzen. Um einen hochwertigen Bebauungsvorschlag zu erhalten, wurde ein Studienauftrag mit fünf Architekturbüros durchgeführt. Aus kantonaler Sicht überzeugt die gewählte Vorgehensweise.

Das Gestaltungsplangebiet liegt unmittelbar am Bahnhofsplatz von Romanshorn, zwischen der Neustrasse und der Mittleren Gasse. Laut Stellungnahme des Amtes für Denkmalpflege gehört das Bahnhofsgebiet zum geschützten Ortsbild von nationaler Bedeutung. Das Gestaltungsplangebiet liegt zwischen dem geschützten historischen Postgebäude (Bahnhofstrasse 2, Assek. Nr. 980, Parzelle Nr. 168) und dem 1962 errichteten Rütihof (Neustrasse 2, Assek. Nr. 988, Parzelle Nr. 180). Gegenüber befindet sich das ebenfalls geschützte Aufnahmegebäude des Bahnhofs (Assek.-Nr. 1209, Parzelle Nr. 1814).

Das Gebiet „Löwenstrasse“ liegt gemäss Zonenplan in der Kernzone. Nach Art. 8 des Baureglements (BauR) umfasst die Kernzone das bestehende Ortszentrum mit zentrumsbildender Funktion und publikumsintensiver Nutzung. Zulässig sind Geschäfts-, Gewerbe- und Wohnbauten, die mit ihrer baulichen und nutzungsbezogenen Gestaltung dem Zweck der Zentrumsbildung entsprechen. Die Höchst- und Mindestmasse werden durch den **Rahmengestaltungsplan „Kerngebiet“** (genehmigt mit DBU-Entscheid Nr. 47 vom 02.08.2001) festgelegt. Im Gebiet „Löwenstrasse“ soll dieser Rahmengestaltungsplan aufgehoben werden. Gegenüber dieser Teilaufhebung äussert das Amt für Raumentwicklung Vorbehalte. Es weist darauf hin, dass bei Teilaufhebungen auf eine Zweckmässigkeit des verbleibenden Planungssperimeters zu achten sei. Diese Zweckmässigkeit sei vorliegend nicht nachgewiesen. Die geplante Verdichtung an zentralster Lage steht aber im öffentlichen Interesse. Sie ist zudem mit den Richtlinien zu höheren Häusern und Hochhäusern der Stadt Romanshorn abgestimmt. Als planerische „Ein-

zelmassnahme“ kann eine Teilaufhebung daher akzeptiert und genehmigt werden.

Gemäss Art. 1 Abs. 1 der Sonderbauvorschriften (SBV) besteht der Gestaltungsplan aus einem Situationsplan 1:500, den Sonderbauvorschriften sowie dem Beilageplan „Architektonisches Konzept“. Allgemeinverbindlich sind alle im Situationsplan bezeichneten Festlegungen und die Sonderbauvorschriften. Der erwähnte Beilageplan vom 18. Februar 2016 ist hingegen nur soweit verbindlich, wie in den SBV erwähnt. Zwecks Erläuterung liegt dem Gestaltungsplan ein Planungsbericht bei.

Mit dem Gestaltungsplan wird a) eine Aufwertung des Umfeldes für Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen; b) eine dem Zentrumscharakter entsprechend gute Gestaltung der Bauten sowie der öffentlichen Aussenräume; c) eine durchmischte Nutzung mit qualitativ hochstehenden Wohnungen; sowie d) eine auf die Nutzung abgestimmte Verkehrsführung und koordinierte Parkierung bezweckt. Im Zweckartikel nicht erwähnt wird, dass der Gestaltungsplan auch dem geschützten Ortsbild und den geschützten Gebäuden Rechnung zu tragen hat. Weshalb diese Zielsetzung - entgegen der Forderung im Vorprüfungsgericht - nicht im Zweckartikel verankert wurde, ist nicht nachvollziehbar. Wie eingangs erwähnt, gehört das Gebiet „Löwenstrasse“ zum geschützten Ortsbild von nationaler Bedeutung.

Dem Gestaltungsplan Löwenstrasse liegt ein Konzept mit sechs Baukörpern zu Grunde. Für jeden Baukörper wird ein separater Baubereich ausgeschieden und eine max. Fassaden- resp. Gesamthöhe festgelegt. Zusätzlich schreibt er bei den höheren Häusern (A1-A2, C) die Lage der Dach- resp. Attikageschosse vor. Aus städtebaulichen Überlegungen überzeugt, dass im Baubereich B das Attikageschoss gegenüber dem Bahnhofplatz zurück versetzt werden muss. Für das gesamte Planungsgebiet soll die Parkierung unterirdisch (Tiefgarage) erfolgen (Art. 13 SBV). Ferner enthalten die Sonderbauvorschriften (SBV) auch Vorgaben zur architektonischen Gestaltung sowie zur Aussenraumgestaltung. Teilweise schreibt der Gestaltungsplan auch eine gewerbliche Nutzung vor (Art. 6 SBV). Zur Belebung des öffentlichen Raumes wird insbesondere die vorgeschriebene Gewerbenutzung im Erdgeschoss begrüsst.

Das erarbeitete Bebauungskonzept weist gemäss dem Kantonalen Hochbauamt eine hohe Qualität auf und leiste an dieser innerstädtischen Lage einen wichtigen Beitrag zur Stadtentwicklung. Vom Hochbauamt wird sehr begrüsst, dass in den Sonderbauvorschriften die Planbeilage „Architektonisches Konzept“ als verbindlich erklärt wird. Damit könnten bereits im Gestaltungsplan die qualitativen Anforderungen an das Bauprojekt gesichert werden.

In den Baubereichen A1, A2 und B sollen Häuser mit einer Gesamthöhe von 17 m resp. 20 m ermöglicht werden. Im Sinne des revidierten § 38 Abs. 1 PBV gelten Gebäude, welche das Höhenmass der Regelbauweise um mehr als 3.20 m oder um mehr als ein Vollgeschoss überschreiten und eine Gesamthöhe von mindestens 17 m aufweisen als höhere Häuser. Vorliegend trifft dies auf die Gebäude zu, welche in den Baubereichen



A1, A2 und B zu liegen kommen. Aufgrund des erst auf den 4. November 2016 in Kraft getretenen, revidierten Art. 38 Abs. 1 PBV kann ausnahmsweise darauf verzichtet werden, dass in den Sonderbauvorschriften (SBV) zusätzlich eine minimale Gesamthöhe von 17 m geregelt wird.

Von kantonalen Seite wird begrüsst, dass im Sinne von Ziffer 3.6 des Kantonalen Richtplans an zentralster Lage verdichtet und in die Höhe gebaut werden soll. Gleichzeitig gilt es zu bedenken, dass das Gebiet „Löwenstrasse“ zum historischen Stadtkern gehört. In diesem Gebiet gilt es auch die Vorgaben des Inventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) zu berücksichtigen. Wie aus der Stellungnahme des Amtes für Denkmalpflege vom 9. Februar 2016 hervorgeht, liege die Qualität der bestehenden Bebauung u.a. in der ruhigen Abwicklung der horizontalen Linie der Firste der historischen Gebäude von der Neustrasse und zur Bankstrasse. Das höhere Haus an der Neustrasse 2 (Rütihof) bilde darin einen Fremdkörper und solle nicht als Vergleichsmass beigezogen werden. Wie bereits im Vorprüfungsbericht vom 16. Juli 2016 erwähnt, wird vom Amt für Denkmalpflege gefordert, das Hauptgebäude (Baubereich B) um mindestens ein Geschoss zu reduzieren.

Mit dem E-Mail vom 23. März 2016 reichte die Stadt Romanshorn dem Kanton einen Ansichtsplan mit Nachbarbauten ein. Wie dieser Ansichtsplan zeigt, ist das projektierte Hauptgebäude (Baubereich B) in etwa gleich hoch wie das Postgebäude. Die Fassadenhöhe überragt indes jene des Postgebäudes um ca. ein Vollgeschoss. Südseitig besteht mit dem Rütihof ein achtgeschossiges Gebäude. Laut einem Gutachten von Sibylle Heusser (Oktober 2014) weist dieses Gebäude eine Höhe ca. 30 m auf und überragt somit das Post- sowie das Hauptgebäude (Baubereich B) deutlich. Als Reaktion auf das Rütihofgebäude ist - trotz Vorbehalten des Amtes für Denkmalpflege - eine gewisse Höhenentwicklung städtebaulich vertretbar. Ferner überragt die Gesamthöhe des projektierten Hauptgebäudes das historische Postgebäude nur geringfügig und stellt somit nur einen leichten Eingriff ins geschützte Ortsbild dar. Daher kann die geplante Gesamthöhe des Baubereichs B von 20 m akzeptiert werden.

Das Planungsgebiet ist im Sinne von § 36 PBG vollständig erschlossen. In der Stellungnahme vom 7. Februar 2016 äussert sich das Amt für Umwelt, Abteilung Abwasser und Anlagensicherheit, zur geplanten Entwässerung. Bei der neuen Überbauung sei darauf zu achten, dass die Entwässerung dem Generellen Entwässerungsplan (GEP) der Stadt Romanshorn entspricht. Gemäss GEP seien die Parzellen Nrn. 174, 176, 177 und 178 im modifizierten Mischsystem bei Abflussbeiwerten von 0.25 (Mischabwasser), bzw. 0.55 (Regenabwasser) zu entwässern. Unverschmutztes Regenwasser sei, wenn möglich, vor Ort versickern zu lassen. Der jeweils zulässige Anlagentyp sei, in Abhängigkeit der zu entwässernden Fläche und des Grund- bzw. Gewässerschutzbereichs, festzulegen. Sollte eine Versickerung aufgrund der örtlichen Verhältnisse (Durchlässigkeit Untergrund, Hanglage, etc.) nicht möglich sein, sei, bei einer Überschreitung des zulässigen Abflussbeiwertes, eine ausreichend dimensionierte Retentionsanlage zu er-

stellen. Das Kanalisationsprojekt sei dem Amt für Umwelt separat zur Genehmigung einzureichen.

Das Amt für Umwelt, Abteilung Luftreinhaltung, bemerkt, dass bei der Projektierung von Tiefgaragen die Richtlinien für Lüftungsarten in vollumbauten Fahrzeugeinstellhallen des Departementes für Bau und Umwelt des Kantons Thurgau vom Januar 1995, welche sich auf die *SWKI Richtlinie 96-1* abstützen, zu beachten seien. Um die Situation der bodennahen Stickoxidimmissionen nicht zu verschärfen, müsse gemäss Massnahmenplan Thurgau, die Abluft von Tiefgaragen mit mehr als 40 Stellplätzen kantonsweit zwingend mit einer mechanischen Entlüftung über Dach abgeführt werden. Massgebend sei dabei die Gesamtanzahl der Parkplätze aus sämtlichen Tiefgaragen oder Garagenteilen im Planungsgebiet. Auf eine mechanische Entlüftung der Tiefgaragen könne nur verzichtet werden, wenn weniger als 41 Stellplätze erstellt und die Bedingungen für natürliche Be- und Entlüftungen gemäss *SWKI Richtlinie 96-1* vollumfänglich eingehalten werden.

Schliesslich äussert sich auch die SBB AG zum Gestaltungsplan Löwenstrasse. Die SBB AG stimmt nach abgeschlossener interner Prüfung dem Gestaltungsplan zu. Bedingung sei allerdings, dass die Bauherrschaft die Immissionen (insbesondere Lärm) aus dem Bahnbetrieb dulde. Zudem wird darauf hingewiesen, dass es Sache der Bauherrschaft sei, für die Einhaltung der NISV zu sorgen. Für die Überprüfung, ob die NISV eingehalten werde sei indes die Gemeinde zuständig. Ferner seien alle aus dem Gestaltungsplan entstehenden Bauvorhaben der SBB AG zur Prüfung nach Art. 18 m Eisenbahngesetz zuzustellen.

Abweichungen von der Regelbauweise

Mit dem Gestaltungsplan wird von den Vorschriften der Regelbauweise abgewichen. Abweichungen sind gemäss § 24 Abs. 2 PBG möglich, wenn dadurch gesamthaft eine bessere Siedlungsgestaltung erzielt wird und diese im öffentlichen Interesse liegt. Die einzelnen Abweichungen werden in Kapitel 4.1.1 Planungsbericht dargelegt. Nicht korrekt ausgeführt wird dabei, dass im Gebiet „Löwenstrasse“ als Regelbauweise jene Vorschriften des Rahmengestaltungsplans „Kerngebiet“ massgebend seien. Mit der Ausserkraftsetzung eines Teilbereichs des Rahmengestaltungsplans „Kerngebiet“ werden die entsprechenden Vorschriften in diesem Bereich ausser Kraft gesetzt. Es gelten als Regelbauweise somit die reduzierten Höchst- und Mindestmasse der Kernzone gemäss Art. 24 des Baureglements (BauR).

Im Wesentlichen beinhaltet der Gestaltungsplan Löwenstrasse eine Abweichung vom ordentlichen Höhenmass. Konkret wird im Gestaltungsplan die Gebäudehöhe von 13 m auf eine Fassaden- resp. Gesamthöhe von 17-20 m erhöht. Angaben zur „besseren Siedlungsgestaltung“ und dem „öffentlichen Interesse“ im Sinne von § 24 Abs. 2 PBG sind in Kapitel 4.1.2 des Planungsberichts zu finden. Im Planungsbericht wird unter an-



6/7

derem argumentiert, dass die erwähnte Abweichung einen Beitrag für einen städtebaulichen Akzent ermögliche. Zudem füge sich die vorgeschlagene Volumetrie und Höhenentwicklung verträglich in die Umgebung ein. Auch entspreche die Höhenentwicklung den Richtlinien zu höheren Häusern und Hochhäusern der Stadt Romanshorn. Die Ausführungen im Planungsbericht zur besseren Siedlungsgestaltung sind nachvollziehbar. Damit kann die Erfüllung der erhöhten Anforderungen von § 24 Abs. 2 PBG grundsätzlich bejaht werden.

Grundlage für den Gestaltungsplan Löwenstrasse bildet ein Konzept bzw. die Richtlinien zu höheren Häusern und Hochhäusern der Stadt Romanshorn. Diese Richtlinien sind inskünftig im Baureglement grundeigentümergebunden mit einem statischen Verweis (z.B. Konzept "xy" mit genauem Datum) zu verankern. Ohne eine entsprechende Baureglementsbestimmung wird es inskünftig an einer gesetzlichen Grundlage fehlen, um höheren Bauten und Hochhäuser ermöglichen zu können. Für die Übergangszeit, d.h. bis die Stadt Romanshorn ihr Baureglement integral an das neue Planungs- und Baugesetz angepasst hat, können Gestaltungspläne mit höheren Häusern und Hochhäusern auch ohne Baureglementsbestimmung im Sinne von § 18 Abs. 1 Ziff. 9 PBG akzeptiert werden, sofern, wie in Romanshorn, eine detaillierte städtebauliche Begründung resp. ein Konzept vorliegt. Um die Erstellung von höheren Häusern im fraglichen Gebiet „Löwenstrasse“ zu ermöglichen, hat der Stadtrat Romanshorn am 25. Oktober 2016 eine Anpassung der erwähnten Richtlinien beschlossen. Die angepassten Richtlinien wurden mit Schreiben vom 7. November 2016 dem Amt für Raumentwicklung zugestellt. Im betroffenen Gebiet „Löwenstrasse“ können die Festlegungen der Richtlinien gutgeheissen werden. Die Richtlinien als Ganzes wurden im Rahmen der Vorprüfung des kommunalen Richtplans überprüft. Vorbehalte, Hinweise und Empfehlungen sind der genannten Vorprüfung zu entnehmen.

Im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung haben die einbezogenen Fachstellen - mit Ausnahme des Amtes für Denkmalpflege - keine Vorbehalte gegen die Genehmigungsvorlagen geäussert. Der Gestaltungsplan Löwenstrasse sowie die Teilaufhebung des Gestaltungsplans Kerngebiet (genehmigt mit DBU-Entscheid Nr. 47 vom 2. August 2001) erfüllen die Anforderungen von § 5 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes und können genehmigt werden.

Departement für Bau und Umwelt
Die Departementschefin

Carmen Haag



7/7

Rechtsmittel:

Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen beim Verwaltungsgericht des Kantons Thurgau, 8570 Weinfelden, Beschwerde geführt werden. Diese hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten. Sie ist im Doppel unter Beilage des angefochtenen Entscheides einzureichen.

Expediert: 17. NOV. 2016