

Frauenfeld, 11. Dezember 2017

## **Entscheid Nr. 53**

0047/2017/DBU/ARE

### **Politische Gemeinde Romanshorn**

- **Gestaltungsplan Hubhof**
- **Teilaufhebung Verkehrslinienplan „Weitenzelg“**

### **Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:**

1. Der vom Stadtrat Romanshorn am 24. Oktober 2017 beschlossene Gestaltungsplan Hubhof wird genehmigt.
2. Die vom Stadtrat Romanshorn am 24. Oktober 2017 beschlossene Teilaufhebung des Verkehrslinienplans Weitenzelg (genehmigt mit RRB Nr. 1819 am 2. Oktober 1980) wird genehmigt.
3. Mitteilung an:
  - Stadtrat Romanshorn, Bankstrasse 6, Postfach 239, 8590 Romanshorn, unter Beilage von je vier Exemplaren des Gestaltungsplans Hubhof und der Teilaufhebung des Verkehrslinienplans Weitenzelg (genehmigt mit RRB Nr. 1819 am 2. Oktober 1980), je mit den notwendigen Genehmigungsvermerken (chargé)
  - Amt für Denkmalpflege
  - Amt für Umwelt
  - Amt für Wirtschaft und Arbeit, Arbeitsinspektorat
  - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
  - Hochbauamt
  - Tiefbauamt
  - ERR Raumplaner AG, Kirchgasse 16, 9004 St. Gallen
  - Amt für Raumentwicklung, unter Beilage von eines Gestaltungsplans Hubhof und einer Teilaufhebung des Verkehrslinienplans Weitenzelg (genehmigt mit RRB Nr. 1819 am 2. Oktober 1980), mit den Vermerken analog Gemeindeexemplare sowie der übrigen Akten

### **Erwägungen:**

1. Mit Schreiben vom 28. Juni 2017 ersucht der Stadtrat Romanshorn um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlagen. Im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung zeigte sich, dass einer Genehmigung rechtliche Vorbehalte entge-

genstehen. Über diese Vorbehalte wurde die Stadt Romanshorn anfangs September 2017 informiert. Aufgrund dieser Vorbehalte beschloss der Stadtrat Romanshorn am 24. Oktober 2017, den Gestaltungsplan Hubhof anzupassen. Mit schriftlicher Zustimmung des Grundeigentümers wurde darauf verzichtet, erneut eine Planaufgabe durchzuführen.

Gegen die erwähnten Vorlagen sind beim Departement für Bau und Umwelt keine Rekurse hängig. Der Entwurf des Gestaltungsplans Hubhof und die Teilaufhebung des Verkehrslinienplans Weitenzelg wurden vom Amt für Raumentwicklung mit Bericht vom 8. November 2016 vorgeprüft.

2. Der zur Genehmigung eingereichte **Gestaltungsplan Hubhof** betrifft die Parzellen Nrn. 895, 898 und 1831 im Zentrum von Romanshorn. Am Rand betrifft der Gestaltungsplan zudem die Parzelle Nr. 897. Bei dieser Teilfläche handelt es sich um eine Strassenfläche, die sich im Eigentum der Stadt Romanshorn befindet. Der Planungssperimeter wird im Westen durch die Hubstrasse, im Süden durch die Bahnhofstrasse und die Hubhofgasse, und im Osten durch die Feldeggstrasse begrenzt. Wie aus Kapitel 6.3 Planungsbericht hervorgeht, ist das Planungsgebiet voll erschlossen. Auslöser für den Gestaltungsplan ist ein konkretes Bauvorhaben. Im Wesentlichen ist im Gebiet „Hubhof“ vorgesehen, drei neue Mehrfamilienhäuser zu erstellen. Im rechtskräftigen Zonenplan ist das in den Gestaltungsplan einbezogene Gebiet der Wohn- und Gewerbezone dreigeschossig WG 3 zugeordnet. Im Norden grenzt eine dreigeschossige Wohnzone W3 und östlich entlang der Hubhofgasse eine zweigeschossige Wohn- und Gewerbezone WG 2 an. Auf Parzelle Nr. 895 befinden sich zwei ortsbildprägende, geschützte Bäume (Atlaszeder und Mammutbaum).

Im Gebiet „Hubhof“ existiert ein rechtskräftiger Verkehrslinienplan „Weitenzelg“, der vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 1819 am 2. Oktober 1980 genehmigt wurde. Dieser wurde im Jahr 2006 resp. 2007 teilweise aufgehoben. Um den Gestaltungsplan Hubhof umsetzen zu können, bedarf es einer erneuten **Teilaufhebung des Verkehrslinienplans „Weitenzelg“**. Daher wurde mit Prüfbericht vom 8. November 2016 vom Amt für Raumentwicklung angeregt, den Verkehrslinienplan grundsätzlich zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen. Dass nun davon abgesehen wurde, wird vom Departement für Bau und Umwelt bedauert. Da gegen die Teilaufhebung keine grundsätzlichen Vorbehalte bestehen, kann sie gleichwohl genehmigt werden.

Gemäss Art. 1 der Sonderbauvorschriften (SBV) besteht der Gestaltungsplan Hubhof aus einem Plan 1:500, den Sonderbauvorschriften (SBV), einem Baumschutzkonzept und Beilageplänen 1-16. Zu den allgemeinverbindlichen Bestandteilen des Gestaltungsplans gehören nach Art. 3 SBV nebst den im Plan 1:500 eingetragenen Festlegungen die Sonderbauvorschriften (SBV), das Baumschutzkonzept sowie

Fassadenpläne (Beilagenpläne 12-16), eine Perspektive (Fassadenvisualisierung gemäss Beilageplan 16) und die Umgebungsgestaltung gemäss Beilageplan 4. Ebenso zum Gestaltungsplan Hubhof gehört ein Planungsbericht. Dieser dient insbesondere der Erläuterung und dem Verständnis des Gestaltungsplans.

Gemäss Art. 2 SBV bezweckt der Gestaltungsplan die Festlegung einer planungs- und baurechtlichen Grundlage für eine Bebauung. Namentlich soll der Gestaltungsplan a) die Anordnung der Hauptbauten unter Berücksichtigung des haushälterischen Umgangs mit dem Boden; b) die Nutzungsmasse unter Berücksichtigung einer verdichteten Bebauung innerhalb der bezeichneten Baubereiche; c) die Sicherstellung einer hochwertigen und auf die Bebauung abgestimmten Umgebungsgestaltung; d) die flächensparende Verkehrsfläche für den motorisierten Verkehr; e) die geordnete Parkierung; f) die Anordnung gemeinschaftlich nutzbarer Freiraumbereiche, g) den Erhalt der schützenswerten Bäume und h) die gute Einpassung der Überbauung ins Stadtbild bestimmen.

Zur Umsetzung des Zweckartikels sieht der Gestaltungsplan ein Konzept mit drei neuen Mehrfamilienhäusern (Baubereiche West, Süd, Ost) vor. Dieses Konzept ist das Ergebnis eines Variantenstudiums, welches durch den städtischen Beirat begleitet wurde. Um das Ergebnis dieses Konzepts (resp. Richtprojekts) zu fixieren, werden im Gestaltungsplan die Lage, die Grösse und die Gestaltung der einzelnen Baukörper geregelt. Zusätzlich wird die architektonische Qualität gesichert, indem die Fassadengestaltung vorgeschrieben wird. Massgebliche Grundlage zur Beurteilung der Fassadengestaltung bilden die Beilagepläne 12-16. Weiter sieht der Gestaltungsplan vor, dass mit Ausnahme von 9 Besucherparkplätzen die Parkfelder für Motorfahrzeuge in einer Tiefgarage anzuordnen sind. Um eine qualitativ gute Umgebungsgestaltung zu gewährleisten, wird eine entsprechende Vorgabe begrüsst.

Ferner ist positiv zu würdigen, dass auch Teile des Umgebungskonzeptes (Beilageplan 4, Erdgeschoss) zum allgemeinverbindlichen Bestandteil des Gestaltungsplans erklärt werden. Namentlich handelt es sich dabei um die Anordnung der Wege und Plätze, die Lage der Veloabstellplätze, die Grünflächen, die Spiel- und Aufenthaltsfläche und die Bepflanzung. Diese Festlegungen ermöglichen die Schaffung eines zentral gelegenen, ruhigen und begrünten Binnenraums. Indem ein Baumschutzbereich (Art. 14 SBV) festgelegt wird, kann überdies den beiden geschützten Bäumen ein gewisser Umgebungsschutz eingeräumt werden. Das dem Gestaltungsplan zu Grunde liegende Konzept sieht eine ortsbauliche und architektonische Lösung vor, die insgesamt überzeugt. Zudem vermag es einen wichtigen Beitrag zur „qualitativen Siedlungsentwicklung nach innen“ zu leisten. Um die planerische Kontinuität und architektonische Qualität zu sichern wird empfohlen, auch in der Weiterbearbeitung wiederum die Projektverfasser Spühler Partner Architekten aus Zürich und Martin Klauser Landschaftsarchitekt aus Rorschach zu verpflichten. Die zur Umset-



zung des Zweckartikels getroffenen Massnahmen erscheinen insgesamt zweckmässig und erfüllen die Anforderungen von § 23 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700).

Wie aus Art. 19 SBV hervorgeht, soll die Entwässerung innerhalb des Gestaltungsplanperimeters - entgegen den Vorgaben des Generellen Entwässerungsplanes (GEP) - nicht im Misch- sondern im Trennsystem erfolgen. Grundsätzlich ist dies zu begrüßen. Es wird aber darauf hingewiesen, dass gemäss GEP im entsprechenden Projektperimeter keine Möglichkeit zur konzentrierten Regenwasserversickerung besteht und keine Regenwasserkanalisation vorhanden ist. Zudem wird darauf aufmerksam gemacht, dass im Trennsystem ein Anschluss von Regenwasser an die Schmutzwasserkanalisation grundsätzlich nicht zulässig ist und daher Probleme bei der Entwässerung von Tiefgaragenflächen, Terrassenflächen oder allfälligen Umschlagplätzen entstehen können. Daher wird empfohlen, die Entwässerung im modifizierten Mischsystem mit einem niedrigen Abflusskoeffizienten auf das Mischabwasser (z.B. 3 % - 5 %) vorzunehmen. Hinsichtlich des Entwässerungskonzepts ist mit dem GEP-Ingenieur der Stadt Romanshorn, Wälli AG Ingenieure, Rücksprache zu halten und dieses gegebenenfalls anzupassen.

## **Abweichungen von der Regelbauweise**

Mit dem Gestaltungsplan Hubhof wird insbesondere betreffend Höhen-, Längen- und Dichtmassen von 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. Gemäss Kapitel 7 Planungsbericht wird mit dem Gestaltungsplan die Geschossflächenziffer (GFZ) von 0.95 auf 1.45 (+52 %), die Fassadenhöhe von 11.0 m auf 16.9 m (+5.9 m) erhöht. Damit werden die Dichte- und Höhenmasse (GFZ: 1.20 (AZ: 0.8) resp. 13.10 m) der nächst höheren Zone (Wohnzone W4) überschritten. Die Würdigung und die Begründung der einzelnen Abweichungen sind in Kapitel 7.3 Planungsbericht dargelegt. Im Wesentlichen wird argumentiert, dass die Abweichungen von der Regelbauweise ein Projekt mit vorzüglichen städtebaulichen und architektonischen Qualitäten sowie eine gute Eingliederung in die Umgebung ermöglichen. Aus kantonaler Sicht wird diese Beurteilung geteilt. Zudem wird dem Projekt insgesamt eine bessere Siedlungsgestaltung von sehr hoher Qualität attestiert. Weitere Angaben zum Verständnis des Gestaltungsplans und den einzelnen Abweichungen enthält der Planungsbericht. Aus kantonaler Sicht kann die Erfüllung der erhöhten Anforderungen von § 24 Abs. 2 PBG bejaht werden.

Mit dem Gestaltungsplan werden in den Baubereichen Ost und Süd Fassadenhöhen von max. 16.9 m resp. Gesamthöhen von max. 17.5 m ermöglicht. Damit wird vom Höhenmass der Regelbauweise (Wohn- und Gewerbezone WG 3: 11.0 m) um mehr als 3.2 m resp. um mehr als ein Vollgeschoss abgewichen und eine Gesamt-



höhe von 17 m überschritten. Bei den geplanten Gebäuden (Baubereiche Ost und Süd) handelt es sich somit um höhere Häuser gemäss § 38 der Verordnung des Regierungsrates zum Planungs- und Baugesetz und zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (PBV; RB 700.1). Nach § 38 Abs. 1 PBV sind Höhere Häuser 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 und maximal 30 m einhalten. Diese geänderte Fassung von § 38 Abs. 1 PBV ist seit dem 1. November 2016 in Kraft.

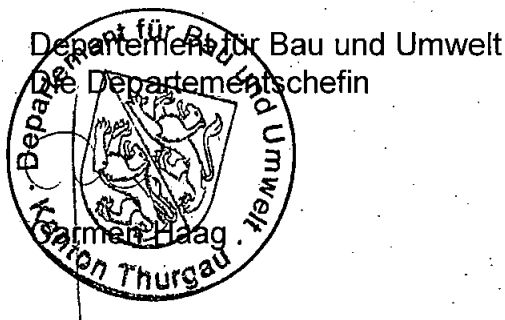
Nach § 24 Abs. 4 PBG kann die Höhe und Geschossezahl für die Erstellung von höheren Häusern und Hochhäusern in einem Gestaltungsplan gesamthaft oder für einzelne Bereiche frei festgelegt werden. Dabei ist allerdings zu beachten, dass für die Erstellung von höheren Häusern gemäss § 18 Abs. 1 Ziff. 9 PBG die weitergehenden, über die Gestaltungsplanmöglichkeit hinausgehenden Anforderungen im Baureglement geregelt werden müssen. Daraus ergibt sich, dass vor Erlass eines entsprechenden Gestaltungsplans für höhere Häuser zwingend Regelungen im Baureglement zu treffen sind, die die Anforderungen an die Erstellung von höheren Häusern und Hochhäusern festlegen. Das Baureglement der Stadt Romanshorn enthält weder eine Bestimmung, die auf Richtlinien bzw. ein Konzept verweist noch eine entsprechende selbstständige Regelung. Erforderlich ist daher eine detaillierte städtebauliche Begründung (vgl. PBG-Erläuterungen, 4. Kapitel, S. 13). Gemäss dem Planungsbericht S. 23 sind die "Richtlinien zu höheren Häusern und Hochhäusern" vom 25. Oktober 2016 die planerische Grundlage für den Gestaltungsplan Hubhof. Diesbezüglich ist anzumerken, dass den Richtlinien nach wie vor die alte Fassung des § 38 PBV zugrunde liegt.

Anstelle der konkreten Standorte definieren die Richtlinien lediglich „Potentialgebiete“ im Sinne von Suchfeldern, so auch im hier fraglichen Gebiet. Weiter ist gemäss den Richtlinien die Zweckmässigkeit eines Standortes für höhere Häuser sowie deren Dimensionierung im Rahmen einer städtebaulichen Studie nachzuweisen (vgl. Richtlinien, S. 10). Eine detaillierte städtebauliche Begründung kann indessen nicht zu einem späteren Zeitpunkt (z.B. im Gestaltungsplan) erfolgen, sondern müsste bereits in den Richtlinien - die Inhalt der Baureglementbestimmung werden - selbst enthalten sein. Unklar ist auch, was ein "qualitätssicherndes Verfahren" voraussetzt bzw. was darunter zu verstehen ist. Insgesamt sind die Richtlinien weiterhin nicht genügend bestimmt formuliert. Auf die Mängel an diesen Richtlinien haben verschiedene Fachstellen bereits mehrfach hingewiesen (vgl. ARE-Prüfbericht vom 22. November 2016). Trotz dieser Mängel können die Richtlinien zu höheren Häusern und Hochhäusern ausnahmsweise nochmals als planerische Grundlage akzeptiert werden. Künftige Gestaltungspläne für den Bau von Hochhäusern und höheren Häusern werden aber nur genehmigt, sofern die Richtlinien für Hochhäuser und höhere Häuser überarbeitet und sämtliche Mängel beseitigt werden.



6/6

Im Übrigen haben im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung die einbezogenen Fachstellen keine Vorbehalte gegen die Genehmigungsvorlagen geäussert. Der Gestaltungsplan Hubhof sowie die Teilaufhebung des Verkehrslinienplans „Weitenzelg“ (genehmigt mit RRB Nr. 1819 am 2. Oktober 1980) erfüllen die Anforderungen von § 5 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes und können genehmigt werden.



**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: 14. DEZ. 2017