

Frauenfeld, 15. Februar 2024

Entscheid Nr. 0016

BOA/PG Nr. 2023.09-012

Politische Gemeinde Romanshorn Gestaltungsplan Hydrel-Areal

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Stadtrat Romanshorn am 20. Juni 2023 erlassene Gestaltungsplan Hydrel-Areal wird mit Ausnahme von Art. 23 Abs. 2 SBV sowie den Hinweisvermerken zu Art. 22 SBV (Bepflanzung) und zum Eintrag "Max. Gebäudehöhe in m" in der Planlegende genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Stadt Romanshorn, Bausekretariat, Bahnhofstrasse 13, 8590 Romanshorn unter Beilage der Dossiers zum Gestaltungsplan Hydrel-Areal, mit den notwendigen Genehmigungs-, Hinweis- (Art. 22 SBV, Planlegende "Max. Gebäudehöhe in m") und Nichtgenehmigungsvermerken (Art. 23 Abs. 2 SBV) (chargé)
 - ERR Raumplaner AG, Teufener Strasse 19, 9001 St. Gallen
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Umwelt
 - Hochbauamt
 - Tiefbauamt
 - Amt für Wirtschaft und Arbeit, Arbeitsinspektorat
 - Amt für Raumentwicklung, unter Beilage eines Dossiers zum Gestaltungsplan Hydrel-Areal, mit den Vermerken analog Gemeindeexemplare sowie der übrigen Akten.

Erwägungen:

1. Mit Schreiben vom 27. September 2023 ersucht die Stadt Romanshorn um Genehmigung des Gestaltungsplans Hydrel-Areal. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen den Gestaltungsplan keine Rekurse hängig. Die Genehmigungsvorlage wurde vom Amt für Raumentwicklung mit Bericht vom 20. Dezember 2022 vorgeprüft.

2. Der zur Genehmigung eingereichte **Gestaltungsplan Hydrel Areal** (nachfolgend: Gestaltungsplan) betrifft das gleichnamige Areal (Parzelle Nr. 2500) am Nordrand von Romanshorn. Es befindet sich an direkter Seelage zwischen dem nördlichen Hafenbecken und dem Seebad. Im Westen befindet sich auf Parzelle Nr. 33 die geschützte Villa Bänziger. Im Norden grenzt das Hydrel-Areal an den Seepark, der sich in östlicher Richtung bis zur Seepromenade erstreckt. Südlich grenzt es an die Badstrasse, über welche das Planungsgebiet verkehrstechnisch erschlossen wird. In den Gestaltungsplan miteinbezogen werden die Parzelle Nr. 2500 und teilweise die Parzellen Nrn. 1884 und 2228. Im rechtskräftigen Zonenplan (genehmigt mit DBU-Entscheid Nr. 45 vom 4. Oktober 2022) ist das Areal der Wohnzone W 3 zugewiesen. Die nördlich und östlich angrenzenden Flächen des Seeparks befinden sich in der Freihaltezone Fh.
3. Städtebauliche Grundlage für den Gestaltungsplan bildet ein Richtprojekt der Max Dudler Architekten. Dieses Richtprojekt sieht den Neubau eine Wohnüberbauung mit mehreren Innenhöfen vor. Die neue Bebauung ermöglicht die Integration des alten Fabrikgebäudes (Assek. Nr. 683) und den Erhalt der alten Ufermauern. Der Charakter des ehemaligen Fabrikareals wird mit der geplanten Bebauung teilweise erhalten bzw. in eine Überbauung mit Neubauten transformiert. Innerhalb der Bebauung erfolgt eine höhenmässige Staffelung der Volumina. Diese fallen in Richtung See ab. Gleichzeitig wird das nördliche, lange Volumen (B1-B5) durch ein Auf- und Abspringen von vier zu drei Geschossen wellenartig aufgelockert. Dadurch resultiert eine Gesamtanlage, die einen sehr guten, auf den gebauten Kontext und auf den einzigartigen Landschaftsraum abgestimmten Eindruck macht. Insgesamt führt das, sich bewusst auf die industrielle Vergangenheit und die Parkanlage beziehende, übersichtliche Bebauungskonzept zu einer kohärenten, architektonisch vorzüglichen Anlage mit qualitätsvollen Aussenräumen. Insbesondere das auf den Seepark ausgerichtete Volumen (Baubereichen B1 bis B5) - mit einem ruhigen Fassadenbild, dem «Fabriktor», einer sehr gut gestalteten Dachlandschaft und Silhouette – ist integraler und identitätsstiftender Bestandteil einer an die charakteristische Eigenart von Industriebauten erinnernden Architektur.
Die allgemeine Umgebungsfläche (Art. 21 SBV) wird im Wesentlichen in fünf kontextuelle Felder (Baumkörper, Baumhof, Baumspur, Fabrikplatz, Gartenhof) unterteilt. Dabei ist vorgesehen, diese Felder entsprechend ihrer Funktionen differenziert zu gestalten. Damit sollen sie teilweise auch eine vermittelnde Funktion zur Umgebung übernehmen, was zu begrüssen ist.

4. Gemäss Art. 2 der Sonderbauvorschriften (SBV) besteht der Gestaltungsplan aus einem Situationsplan 1:5'000, den Sonderbauvorschriften, Höhenaufnahmen sowie den Richtprojekten Architektur der Max Dudler Architekten und Umgebung der vetschpartner Landschaftsarchitekten vom 7. März 2023. Laut Art. 1 Abs. 2 SBV sind alle in der Planlegende bezeichneten Festlegungen, die SBV sowie die Inhalte der Richtprojekte, soweit in den Vorschriften erwähnt, verbindlich. Im Übrigen sind die Inhalte des Gestaltungsplans und der Richtprojekte erläuternd. Nach Art. 2 Abs. 1 SBV bezweckt der Gestaltungsplan die Transformation eines historischen Industriegebietes mit einem hervorragenden Gesamtprojekt aus Architektur und Umgebung sowie einer guten städtebaulichen und architektonischen Einbindung in das bestehende Ortsgefüge.

Er stellt die planungsrechtliche Umsetzung der Richtprojekte sicher. Namentlich bezweckt der Gestaltungsplan a) eine ortsbaulich gut eingepasste Bebauung mit hoher Lebensqualität; b) die Sicherung einer hochwertigen Architektur und Siedlungsrandgestaltung; c) die Sicherstellung attraktiver Freiräume und die Erhöhung der Biodiversität mit einer standortgerechten Bepflanzung; d) die Errichtung eines attraktiven Fusswegnetzes; e) eine nachhaltige Bauweise und Versorgung mit erneuerbaren Energien.

5. Um die Planungsziele (Art. 2 Abs. 2 SBV) zu erreichen, regelt der Gestaltungsplan unter anderem die Lage, Grösse und Gestaltung der geplanten Bauten und Anlagen. Speziell zu begrüssen ist, dass mit dem Gestaltungsplan auch verschiedene Elemente der Richtprojekte zum verbindlichen Inhalt des Gestaltungsplans erklärt werden. Mit Art. 5 SBV enthält der Gestaltungsplan weiter eine Regelung pro Baubereich zu den maximalen Fassaden- und Gesamthöhen. In der Planlegende mit Verweis auf Art. 5 SBV wird aber fälschlicherweise der Begriff "Max. Gebäudehöhe in m" verwendet. Die Bezeichnung "Gebäudehöhe" gibt es seit Einführung der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) nicht mehr. Bei der Bezeichnung "Gebäudehöhe" handelt es sich offensichtlich um einen redaktionellen Fehler. Daher wird bei "Max. Gebäudehöhe in m" in der Planlegende ein Hinweisvermerk angebracht. Die Stadt Romanshorn wird aufgefordert, den Gestaltungsplan vor der Inkraftsetzung redaktionell anzupassen.

Im Weiteren legt der Gestaltungsplan die Lage und Gestaltung der Umgebungsflächen sowie der Sammelgarage fest. Positiv hervorzuheben ist, dass der Gestaltungsplan verbindliche Regelungen für die Ausgestaltung der Umgebungsflächen (Richtprojekt für die kontextuellen Felder "Baumkörper, Baumhof, Fabrikplatz, Gartenhof und Baumspur") enthält (Art. 21 SBV). Es ist jedoch nicht nachvollziehbar, weshalb die Pflanzenarten nicht weiter eingeschränkt werden.

Im Gestaltungsplan wird in Art. 22 SBV lediglich geregelt, dass "ausschliesslich standortgerechte und nicht invasive Pflanzenarten" zu verwenden sind. Im Prüfbericht vom 20. Dezember 2022 wurde eine Regelung gefordert, welche im Planungsperimeter nur "einheimische" Arten zulässt. Dass nun eine solche Regelung fehlt, wird bedauert. Denn einheimische Pflanzen bieten Nahrung und Lebensraum für einheimische Tiere und Insekten. Bei fremden Pflanzenarten ist dies nur bedingt der Fall. Der Stadt Romanshorn wird deshalb empfohlen, soweit möglich, im Baubewilligungsverfahren einheimische Pflanzenarten einzufordern. Unter dieser Voraussetzung kann Art. 22 SBV akzeptiert werden. Bei Art. 22 SBV wird ein Hinweisvermerk angebracht.

6. In Art. 19 SBV wird geregelt, dass mit dem Baugesuch ein Mobilitätskonzept einzureichen ist. Eine solche Regelung ist aus kantonaler Sicht grundsätzlich zu begrüßen. Vorliegend ist allerdings unklar, was mit dieser Regelung genau bezweckt werden soll. Auslöser für ein Mobilitätskonzept ist in der Regel, dass bei einem Wohnbauprojekt die minimal notwendige Anzahl Pflichtparkplätze unterschritten werden soll. Was Gegenstand bzw. Inhalt des Mobilitätskonzepts sein soll, geht vorliegend weder aus Art. 19 SBV, noch aus dem Planungsbericht hervor. Der Stadt Romanshorn wird deshalb empfohlen, sich noch vor der Inkraftsetzung des Gestaltungsplans mit der betroffenen Grundeigentümerschaft über die Ziele und Inhalte des Mobilitätskonzepts zu verständigen. Abschliessend ist darauf hinzuweisen, dass die Stadt Romanshorn mit dem revidierten Art. 31 Abs. 4 des Baureglements eine Grundlage schaffen will, welche erlaubt, mit einem Mobilitätskonzept die minimale Anzahl Pflichtparkplätze zu unterschreiten. Noch ist diese Regelung aber nicht genehmigt. Im weiteren Verfahren gilt es dies zu berücksichtigen.
7. Art. 35 Abs. 2 des Baureglements schreibt vor, dass beim Bau von Mehrfamilienhäusern auf privatem Grund Spielplätze im Umfang von mindestens 15 % der Hauptnutzfläche zu erstellen sind. Die erforderlichen Spiel- und Freizeitflächen sind im Planungsbericht (Kapitel 3.4.3) ausgewiesen. Gleichzeitig wird im Planungsbericht darauf hingewiesen, dass eine Ersatzabgabe zu leisten ist, sofern innerhalb der Überbauung nur Flächen für Kinder im Vorschulalter realisiert werden können. Eine entsprechende Pflicht für eine Ersatzabgabe ist in Art. 23 SBV verankert. Dabei ist zu beachten, dass eine Ersatzabgabe nach § 87 Abs. 1 PBG nur in Frage kommt, wenn die Erfüllung der Realleistungspflicht nicht möglich, sinnvoll oder zumutbar ist. Die "Unmöglichkeit" der Erstellung von Spielplätzen oder Freizeitflächen muss auf objektiven Gründen beruhen, die sich aus dem Grundstück selbst ergeben, wie beispielsweise aus der Topografie des Baugrundstücks. Unbeachtlich sind dagegen subjektive Gründe der Bauherrschaft. Die "Unzumutbarkeit" der Erstellungspflicht beschlägt im Wesentlichen den Grundsatz der Verhältnismässigkeit. Als unzumutbar erweist sich die Erstellungspflicht etwa dann, wenn die Kosten für die

Erstellung unverhältnismässig hoch wären (vgl. M. Janser, Wegweiser durch das Thurgauer Planungs- und Baugesetz, Norderstedt 2021, S. 304).

Im vorliegenden Fall ist nicht ersichtlich und wird im Planungsbericht nicht dargelegt, inwiefern die Erstellung der erforderlichen Spiel- und Freizeitflächen unmöglich oder unzumutbar sein soll. Wie aus dem Wortlaut von § 86 PBG hervorgeht, müssen Spielplätze oder Freizeitflächen grundsätzlich auf privatem Grund, mithin auf den Baugrundstücken bzw. innerhalb des Gestaltungsplangebiets erstellt werden. Die in Kapitel 3.4.3 des Planungsberichts erwähnte Möglichkeit, dass sich die Bauherrschaft an der Erneuerung und Erweiterung des bestehenden öffentlichen Spielplatzes im anliegenden Seepark beteilige, genügt nicht, um die Bauherrschaft bzw. Grundeigentümerschaft von der Realleistungspflicht auf privaten Grund zu entbinden (vgl. M. Janser, a.a.O., S. 303 f.). Zudem geht aus Kapitel 3.4.3 des Planungsberichts (Abbildung 30) hervor, dass die Fläche auf dem Areal genügend gross ist, um die notwendigen Spiel- und Freizeitflächen auf privatem Grund realisieren zu können. Somit ist Art. 23 Abs. 2 SBV (Abgabepflicht) nicht mit § 87 Abs. 1 PBG vereinbar und wird daher nicht genehmigt.

8. Gemäss Kapitel 4.2 des Planungsberichts weicht der Gestaltungsplan von den Vorschriften der Regelbauweise ab. Insbesondere wird die Gesamthöhe von 14.0 m punktuell auf 17.20 m (Baubereich G2), die Fassadenhöhe von 11.0 m auf 14.20 m und die Gebäudelänge von 40.0 m auf 86.0 m (Baubereich B) erhöht. Gleichzeitig wird die Grünflächenziffer von 0.45 auf 0.42 reduziert. Abweichungen von der Regelbauweise sind gemäss § 24 Abs. 2 PBG möglich, wenn dadurch gesamthaft eine bessere Siedlungsgestaltung erzielt wird und diese im öffentlichen Interesse liegt. Die hierfür erforderlichen Nachweise und Begründungen in Kapitel 4.2 des Planungsberichts sind nachvollziehbar. Der Gestaltungsplan erfüllt die Anforderungen an eine bessere Siedlungsgestaltung im Sinne von § 24 Abs. 2 PBG.
9. Die anlässlich der Vorprüfung vorgebrachten Hinweise und Anregungen wurden weitgehend berücksichtigt oder bei abweichender Auffassung hinreichend begründet. Die Vorlage erfüllt mit Ausnahme von Art. 23 Abs. 2 SBV die Anforderungen von § 5 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) und wird genehmigt.

Departement für Bau und Umwelt
Der Departementschef

Dominik Diezi



6/6

Rechtsmittel:

Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen ab Publikation im Amtsblatt beim Verwaltungsgericht des Kantons Thurgau, 8570 Weinfelden, Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten sowie die Beweismittel aufführen. Sie ist unterzeichnet in je einem Exemplar für die Beschwerdeinstanz und die Beteiligten einzureichen. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen.

Expediert:

26. FEB. 2024