

Frauenfeld, 30. April 2024

Entscheid Nr.0036

BOA/PG Nr. 2023.09-002

Stadt Romanshorn Änderung Ortsplanung

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Die vom Stadtrat Romanshorn am 25. April 2023 erlassene Änderung des Kommunalen Richtplans wird mit folgenden Ausnahmen und Aufträgen genehmigt.
 - a) Nicht genehmigt werden das Wohn- und Mischgebiet im Bereich der Bunkerwiese, das Freihaltegebiet im Bereich der Hafenmole (südlich der Bunkerwiese) sowie das Freihaltegebiet im Bereich der Felsinsel und der Ostmole des Gemeindehafens "Inseli".
 - b) Die Stadt Romanshorn wird beauftragt, bei den unter Buchstabe a) erwähnten Flächen auf nutzungsmässige Festlegungen zu verzichten bzw. diese konzessionierten Flächen im Richtplan als Gewässer darzustellen. Diese Bereinigung ist innert 6 Monaten vorzunehmen.
2. Die von der Gemeindeversammlung Romanshorn am 26. Juni 2023 erlassene Änderung des Zonenplans wird mit folgenden Ausnahmen und Aufträgen genehmigt.
 - a) Nicht genehmigt wird die Touristik- und Freizeitzone TF (Bunkerwiese).
 - b) Nicht genehmigt wird die Freihaltezone Fh im Bereich der Hafenmole (südlich der Bunkerwiese) und im Bereich der Ostmole des Gemeindehafens „Inseli“ (nordseitig der Parzelle Nr. 8).
 - c) Die Stadt Romanshorn wird beauftragt, die in Absatz 2 a) und b) erwähnten, konzessionierten Flächen im Zonenplan als Gewässer darzustellen. Dieser Auftrag ist innert 6 Monaten umzusetzen.
 - d) Die Stadt Romanshorn wird beauftragt, die ISOS-Baugruppe 0.1 an der Schlossbergstrasse 19-27 (Parzellen Nrn. 41-44, 2955) und an der Badstrasse 1 und 1a (Parzellen Nrn. 2939, 2955) innert 6 Monaten mit einer Ortsbildschutzzone zu überlagern oder gleichwertige Schutzmassnahmen zu ergreifen.

2/10

3. Die von der Gemeindeversammlung Romanshorn am 26. Juni 2023 erlassene Änderung des Baureglements (BauR) wird mit folgenden Ausnahmen, Aufträgen und Hinweisen genehmigt.
 - a) Die Ergänzungen von Art. 23 Abs. 1 und 2 BauR werden nicht genehmigt. Die Stadt Romanshorn wird beauftragt, diese Bestimmungen zur Ortsbildschutzzone im Sinne der Erwägungen innert 6 Monaten zu überarbeiten bzw. zu ergänzen. Insbesondere sind Vorschriften für die Ortsbildschutzzone zu erlassen, welche den Erhalt der kulturhistorisch bedeutsamen Bausubstanz sowie die Einpassung von baulichen Massnahmen gewährleisten.
 - b) Art. 31 Abs. 4 BauR wird unter der Bedingung genehmigt, dass diese Bestimmung in Abhängigkeit zu den ÖV-Güteklassen und in Übereinstimmung mit dem Agglomerationsprogramm (Massnahme 7.3) innert 6 Monaten mit minimalen Reduktionsfaktoren für die zu erstellenden Parkplätze ergänzt wird. Art. 31 Abs. 4 BauR wird mit einem Hinweisvermerk versehen.
 - c) Der Begriff „Gebäudehöhe“ in Art. 38 Abs. 7 BauR wird nicht genehmigt. Die Stadt Romanshorn wird beauftragt, diesen Begriff in Art. 38 Abs. 7 BauR innert 6 Monaten zu ersetzen und an das neue Planungs- und Baurecht (IVHB, PBG, PBV) anzupassen.
4. Mitteilung an:
 - Stadtrat Romanshorn, Bahnhofstrasse 19, Postfach 36, 8590 Romanshorn, unter Beilage von drei Dossiers zur Änderung der Ortsplanung, mit Genehmigungs-, Nichtgenehmigungs- und Hinweisvermerken (chargé)
 - ERR Raumplaner AG, Teufener Strasse 19, 9001 St. Gallen
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Umwelt
 - Departement für Inneres und Volkswirtschaft, Abt. Öffentlicher Verkehr
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Forstamt
 - Hochbauamt
 - Seepolizei
 - Tiefbauamt
 - Bundesamt für Strassen ASTRA, Grüzefeldstrasse 41, 8404 Winterthur
 - SBB AG, Immobilien – Grundstückmanagement, Vulkanplatz 11, 8048 Zürich
 - Amt für Raumentwicklung, unter Beilage eines Dossiers zur Änderung der Ortsplanung, mit den Vermerken analog Gemeindeexemplare sowie der übrigen Akten.

Erwägungen:

1. Mit Schreiben vom 1. September 2023 ersucht die Stadt Romanhorn um Genehmigung der im Titel erwähnten Änderung der Ortsplanung. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Gegen die Änderung der Ortsplanung gingen beim Departement für Bau und Umwelt (DBU) mehrere Rekurse ein. Über diese Rekurse befindet das DBU in separaten Entscheiden, welche inhaltlich und zeitlich mit dem Entscheid über die Plangenehmigung koordiniert sind. Die Genehmigungsvorlage wurde vom Amt für Raumentwicklung nicht vorgeprüft.
2. Die zur Genehmigung eingereichte Änderung der Ortsplanung betrifft die Kommunalplanung der Stadt Romanshorn. Diese Planung, bestehend aus dem Kommunalen Richtplan und dem Rahmennutzungsplan, wurde in den letzten Jahren vollständig revidiert. Das DBU hat den Kommunalen Richtplan mit Entscheid Nr. 32 vom 21. Juli 2022 und den Rahmennutzungsplan (RNP) mit Entscheid Nr. 45 vom 4. Oktober 2022 teilweise genehmigt. Nicht genehmigt wurden unter anderem Festlegungen (z.B. Höhenmasse) und Zonierungen, welche mit den Vorgaben bzw. Zielsetzungen des ISOS (Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz) nicht vereinbar sind. Ebenfalls nicht genehmigt wurden im Richtplan sämtliche Grundnutzungsgebiete sowie im Zonenplan sämtliche Grundnutzungszonen, soweit sie innerhalb des Hochwasserprofils (Bodensee) gemäss § 2 des Wassernutzungsgesetzes (WNG; RB 721.8) oder ausserhalb des Gemeindegebietes der Stadt Romanshorn ausgeschieden wurden. Die Stadt Romanshorn wurde vom DBU entsprechend aufgefordert, ihre Planung zu überarbeiten bzw. zu ergänzen. Diesem Auftrag kommt die Stadt Romanshorn mit der Änderung der Ortsplanung grossmehrheitlich nach. Teilweise verzichtet die Stadt Romanshorn aber auch bewusst darauf, einzelne in den DBU-Entscheiden Nrn. 32 und 45 formulierte Aufträge umzusetzen. Diesbezüglich ist der Genehmigungsantrag in formeller Hinsicht als Wiedererwägungsgesuch zu behandeln (vgl. E-Mail Marco Sacchetti an die Stadt Romanshorn vom 8. September 2023).
3. Mit der Änderung des Richtplans hat die Stadt Romanshorn verschiedene Anpassungen an der Richtplankarte sowie dem Richtplantext vorgenommen. Mit den Anpassungen werden mehrheitlich die Aufträge gemäss DBU-Entscheid Nr. 32 vom 21. Juli 2022 umgesetzt. Unter anderem hat die Stadt Romanshorn das Kapitel „3.5.2 Baustrukturen“ / Abschnitt „b) Gebäudehöhen“ (inkl. Abbildung 10) überarbeitet. Zusätzlich wurden im Richtplantext die Festlegungen zu den Entwicklungsschwerpunkten ESP 1 und 2 ergänzt. Auch wurden im Teilbereich Verkehr verschiedene Anpassungen vorgenommen. Insbesondere korrigierte die Stadt Ro-

manshorn einzelne Strassenklassierungen, Zuständigkeiten und die Federführungen bei Einzelvorhaben. Mit Ausnahme einzelner Festlegungen im Hochwasserprofil oder ausserhalb des Gemeindegebiets sind die erfolgten Änderungen zweckmässig.

Mit Entscheid Nr. 32 vom 21. Juli 2022 hat das DBU als Teil des Kommunalen Richtplans die Festlegung Ö 12: Realisierung einer Seeplattform nicht genehmigt. Grundlage für die Seeplattform bildet das Projekt „Pier 8590 – Landungsbrücke Romanshorn“. Obwohl zu diesem Projekt inzwischen ein negatives ENHK-Gutachten vom 18. Juli 2022 vorliegt, möchte die Stadt Romanshorn die Realisierung einer Seeplattform weiterverfolgen. Daher hat sie im Kommunalen Richtplan mit Massnahme Ö12 einen Auftrag zur „Prüfung der Realisierung einer Seeplattform“ verankert. Diesbezüglich ist anzumerken, dass gemäss Art. 8 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) Vorhaben mit gewichtigen Auswirkungen auf Raum und Umwelt einer Grundlage im Kantonalen Richtplan bedürfen. Daher hat die Stadt Romanshorn beantragt, den „Pier 8590“ als Vororientierung in den KRP aufzunehmen. Ob eine Aufnahme in den KRP möglich ist oder nicht, wird mit der nächsten KRP-Teilrevision geprüft.

4. Mit der Änderung der Ortsplanung hat die Stadt Romanshorn beschlossen, die (Grund-) Nutzungszonen und –gebiete mehrheitlich auf das Hochwasserprofil (Bodensee) anzupassen. Diese Änderungen werden im Kapitel 3.1.2 des Planungsberichts ausführlich erläutert. Da einzelne Anpassungen sehr geringfügig und kaum sichtbar sind, verzichtet die Stadt Romanshorn auf eine präzise Darstellung im Änderungsplan zur Richtplankarte (Kapitel 3.1.14 Planungsbericht). Bei der Bunkerwiese (inkl. Hafenmole) und der Ostmole des Gemeindehafens (Inseli) ist die Stadt Romanshorn nicht bereit, die Grundnutzungszonen und –gebiete ans Hochwasserprofil anzupassen. Bei diesen Flächen handelt es um konzessionierte Anlagen, die Bestandteil des Oberflächengewässers gemäss § 2 des Wassernutzungsgesetzes (WNG; RB 721.8) sind. Im Weiteren hat sich gezeigt, dass im Fall des Hafens „Inseli“ das Hochwasserprofil des Bodensees in den digitalen Daten nicht korrekt ist. So muss das Hochwasserprofil an die konzessionierte Fläche des Hafens angepasst werden. Dies bedeutet, dass die Hafenmole (nördlich der Parzelle Nr. 8) als wichtiger Bestandteil des Hafens rechtlich nicht zur Landfläche gehört. Das Hochwasserprofil darf daher nicht um die Hafenmole herumgeführt werden.

Da die erwähnten konzessionierten Anlagen Bestandteil des Oberflächengewässers gemäss § 2 des Wassernutzungsgesetzes (WNG; RB 721.8) sind, können diese Flächen keiner Grundnutzungszone (bzw. einem Grundnutungsgebiet) zugewiesen werden. Es kann dazu auf die Ausführungen in den Genehmigungsentscheiden Nr. 32 vom 21. Juli 2022 und Nr. 45 vom 4. Oktober 2022 verwiesen werden, woran unverändert festzuhalten ist. Daher werden sämtliche Grundnutzungszonen und –

gebiete im Richtplan bzw. im Zonenplan nicht genehmigt, soweit sie ins Hochwasserprofil hineinragen bzw. konzessionierte Flächen umfassen. Von der Nichtgenehmigung betroffen sind folgende Flächen:

Richtplan:

- Wohn- und Mischgebiet im Bereich der Bunkerwiese
- Freihaltegebiet im Bereich der Hafenmole (südlich der Bunkerwiese)
- Freihaltegebiet im Bereich der Felsinsel und der Ostmole des Gemeindehafens "Inseli"

Zonenplan:

- Touristik- und Freizeitzone TF im Bereich der Bunkerwiese
- Freihaltezone Fh im Bereich der Hafenmole (südlich der Bunkerwiese)
- Freihaltezone Fh im Bereich der Ostmole des Gemeindehafens „Inseli“ (nordseitig der Parzelle Nr. 8, Seepark)

Die Stadt Romanshorn wird beauftragt, die erwähnten Flächen im Zonen- bzw. im Richtplan als Gewässer (konzessionierte Anlagen) darzustellen.

5. Die Stadt Romanshorn wurde mit dem DBU-Entscheid Nr. 45 vom 4. Oktober 2022 beauftragt, eine rechtsgenüglihe Auseinandersetzung und Interessenabwägung bezüglich ISOS nachzuholen sowie die Ortsbildschutzzonen zu überprüfen. Der in der Folge erarbeitete Planungsbericht enthält ein Kapitel zur Berücksichtigung des ISOS. Allerdings fehlt darin eine Auseinandersetzung mit dem ISOS hinsichtlich der neuen Hafenzonen H1. Nachdem im Rekursverfahren 951/2023 eine ausführliche raumplanerische Interessenabwägung zur Hafenzonen H1 nachgeliefert wurde, liegen dem DBU nun aber die entsprechenden Überlegungen vor. Wie aus dem Planungsbericht weiter hervorgeht, wurde auch eine Überprüfung der Ortsbildschutzzonen vorgenommen. Im Rahmen der vorliegenden Änderung des Zonenplans wurden die Ortsbildschutzzonen indes nicht angepasst.

Am 11. Januar 2023 fand ein Austausch mit Vertretern der Stadt Romanshorn, des Amtes für Raumentwicklung sowie des Amtes für Denkmalpflege statt. Unter anderem wurde dabei für das ISOS Gebiet 4 sowie die ISOS Baugruppen 2.2 und 5.1 zusätzliche Schutzmassnahmen respektive eine rechtsgenüglihe Interessenabwägung beantragt. Die Stadt überarbeitete im Nachgang an die Sitzung die im Planungsbericht enthaltenen Interessenabwägungen, verzichtet im ISOS-Gebiet 4, im Bereich der Rüti- und der Rislenstrasse, sowie in den ISOS-Baugruppen 2.2 und 5.1 jedoch auf weitere Schutzmassnahmen, welche auf die jeweiligen ISOS Erhaltungsziele abgestimmt sind. Die im Planungsbericht angeführten Begründungen können aus denkmalpflegerischer Sicht teilweise nachvollzogen werden. Allerdings verfügen die genannten Bereiche trotz der Argumente der Stadt über eine gewisse Bedeutung für das Ortsbild von Romanshorn (ursprüngliche Bebauungsstruktur und

stellenweise kulturhistorisch bedeutsame Substanz). Gleiches gilt für die ISOS-Baugruppe 4.4 an der Friedhofstrasse. Aus den genannten Gründen ist es aus denkmalpflegerischer Sicht deshalb sinnvoll, wenn sich die Stadt mit den genannten Gebieten in Bezug auf deren erhaltenswerten Strukturen und ortsbildprägenden Elemente sowie den Entwicklungsmöglichkeiten proaktiv auseinandersetzt. Daher wird empfohlen, für das ISOS Gebiet 4 (im Bereich der Rüti- und der Rislenstrasse) sowie für die ISOS-Baugruppen 2.2, 4.4 und 5.1 basierend auf Analysen und Konzepten, behördenverbindliche Gestaltungsvorschriften zu Volumetrie, Fassadengestaltung (inklusive Fassadengliederung), Dachgestaltung, Materialisierung und Farbgebung zu erarbeiten. Als Vorlage können die Gestaltungsrichtlinien für das Eigenheim-Quartier dienen.

Die ISOS-Baugruppe 1.1 entlang der Bahnhofstrasse verfügt insbesondere westlich von der Hafenstrasse noch über ihre ursprüngliche Bebauungsstruktur, welche bereits auf dem Luftbild von 1935 erkennbar ist und im kantonalen Hinweisinventar (HWI) nachvollzogen werden kann. Die Gebäude wurden teilweise zwar baulich verändert, verfügen stellenweise aber noch immer über ursprüngliche Bausubstanz. Aus diesem Grund ist die Baugruppe gemäss ISOS in ihrer Struktur zu erhalten (Erhaltungsziel B). An der erwähnten Sitzung vom 11. Januar 2023 wurde die Stadt Romanshorn daher aufgefordert, Massnahmen zur Erhaltung der Struktur zu ergreifen. Wie aus dem Planungsbericht (S.15) hervorgeht, soll der Erhalt der Struktur entlang der Bahnhofstrasse zwischen Friedhofallee und Hafenstrasse mit Hilfe einer Sonderreglung bzw. mittels Baulinien sichergestellt werden.

An dieser Stelle ist anzumerken, dass Baulinien ohne zusätzliche Einpassungs- und Gestaltungsvorschriften in ihrer Schutzwirkung limitiert sind. So dienen die bestehenden Baulinien im beschriebenen Bereich hauptsächlich der Regelung des Abstandes der Bauten zur Bahnhofstrasse und nicht der Erhaltung der ursprünglichen Struktur. Ausserdem prägt nicht bloss der Strassenabstand der Bauten den Strassenraum, sondern auch deren Volumetrie und Gestaltung (Dachform, Dachaufbauten, Fassadengliederung, Materialisierung und Farbgebung). Ferner hat die Prüfung ergeben, dass die ISOS-Baugruppe 1.1 zwischen Friedhofallee und Hafenstrasse mehrheitlich der Wohn- und Arbeitszone WA 3 zugewiesen ist. In der Wohn- und Arbeitszone WA 3 sind Gebäude mit einer Gebäudelänge von max. 40.0 m zulässig, was nicht der ursprünglichen Bebauungsstruktur entspricht. Daher wird empfohlen, basierend auf Analysen und Konzepten, behördenverbindliche Gestaltungsvorschriften zu Volumetrie, Fassadengestaltung (inklusive Fassadengliederung), Dachgestaltung, Materialisierung und Farbgebung zu erarbeiten. Als Vorlage können die Gestaltungsrichtlinien für das Eigenheim-Quartier dienen. Falls die Stadt auf die Erarbeitung von entsprechenden Grundlagen und Gestaltungsvorschriften verzichtet, sollte sie anhand der zu erarbeitenden (und gegebenenfalls anzupassenden) Baulinienpläne oder Sonderregelungen die Gebäudelänge bzw. Fassadengliederung regeln.

Die ISOS-Baugruppe 0.1 an der Schlossbergstrasse verfügt grösstenteils noch über ihre ursprüngliche Bebauungsstruktur, welche bereits auf dem Luftbild von 1935 erkennbar ist und auch im kantonalen Hinweisinventar (HWI) nachvollzogen werden kann. Die Gebäude wurden teilweise zwar baulich verändert, verfügen aber noch immer über ursprüngliche Bausubstanz. Das Ensemble bildet den Auftakt zum auf dem Schlossberg liegenden Kirchbezirk, welcher ebenfalls noch grösstenteils in seiner ursprünglichen Form erhalten und für das Ortsbild von Romanshorn von grosser Bedeutung ist. Aus diesem Grund ist die Baugruppe gemäss ISOS in ihrer Substanz zu erhalten (Erhaltungsziel A). Im Anschluss zur Sitzung vom 11. Januar 2023 wurde die Stadt Romanshorn vom Amt für Denkmalpflege aufgefordert, zur Erhaltung der Substanz der Baugruppe 0.1 Massnahmen zu ergreifen.

Mit der Teilrevision des Zonenplans verzichtet die Stadt Romanshorn aber weiterhin auf Schutzmassnahmen, welche die Erhaltung der Baugruppe 0.1 in ihrer Substanz sicherstellen könnten. Die Stadt begründet ihre Entscheidung damit, dass in dem betroffenen Gebiet kein oder gegebenenfalls nur ein kleiner Entwicklungsdruck bestehe. Da offenbar kein Entwicklungsdruck besteht, liegen offensichtlich auch keine überwiegenden Interessen vor, um auf Schutzmassnahmen verzichten zu können. Vielmehr besteht die Gefahr, dass die betroffenen Objekte ohne grosse Einschränkungen baulich allmählich verändert werden (Anbauten, Umbau, Veränderung der Materialisierung und der Farbgebung), was sich mit grosser Wahrscheinlichkeit negativ auf das Ortsbild auswirken würde. An dieser Auffassung ändert auch nichts, dass die betroffene Baugruppe nicht Teil der „Bestandsaufnahme Ensembles Thurgau“ (BETG) ist. Um den Anforderungen des ISOS gerecht zu werden, ist der Schutz der Baugruppe 0.1 (Erhaltung der Substanz) grundeigentümerverbindlich sicherzustellen. Deshalb wird die Stadt Romanshorn beauftragt, die ISOS-Baugruppe 0.1 an der Schlossbergstrasse 19-27 (Parzellen Nrn. 41-44, 2955) und der Badstrasse 1 und 1a (Parzellen Nrn. 2939, 2955) innert 6 Monaten mit einer Ortsbildschutzzone zu überlagern oder gleichwertige Schutzmassnahmen zu ergreifen.

6. Mit Entscheid Nr. 45 vom 4. Oktober 2022 hat das DBU die Stadt Romanshorn beauftragt, das Baureglement insbesondere wie folgt anzupassen:
 - Die Hafenzone H, die Kernzone K und die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen oeBA sind mit zusätzlichen Massvorschriften zu ergänzen.
 - Es sind ortsbildverträgliche Höhenmasse (Gesamt- und Fassadenhöhen) für die Hafenzone H festzulegen und zusätzliche Gestaltungsvorschriften für die Ortsbild- und Kernzonen zu erlassen.
 - Für Ortsbildschutz-, Weiler- und Kernzonen sind Gestaltungsbestimmungen und Vorschriften zu erlassen, die den Schutz der erhaltenswerten Bausubstanz und -struktur sowie der Umgebung bzw. der Freiflächen gewährleisten.

- Die Bestimmungen zu den höheren Häusern (Art. 38 BauR) und Anhang B sind zu ergänzen und anzupassen.
- Art. 31 des Baureglements ist mit einer Regelung zu ergänzen, welche Reduktionsfaktoren (in %) für die Anzahl von Pflichtparkplätzen in Abhängigkeit von ÖV-Güteklassen vorsieht.

Mit der zur Genehmigung eingereichten Änderung des Baureglements kommt die Stadt Romanshorn den im DBU-Entscheid Nr. 45 formulierten Aufträgen grossmehrheitlich nach. Bei den folgenden Bestimmungen sind jedoch Vorbehalte oder Bemerkungen anzubringen:

Art. 23; Ortsbildschutzzone:

Mit Entscheid Nr. 45 vom 4. Oktober 2022 wurde die Stadt Romanshorn beauftragt, zusätzliche Gestaltungsbestimmungen zu erlassen, welche den Anforderungen des Ortsbildschutzes resp. des ISOS genügen. Insbesondere wurden Regelungen gefordert, welche den Schutz der erhaltenswerten Bausubstanz, -struktur und der Freiflächen gewährleisten. Um diesen Aufträgen nachzukommen, wurden Art. 23 Abs. 1 und 2 BauR ergänzt.

Noch vor der öffentlichen Auflage wurde die Stadt Romanshorn im Februar 2023 darauf aufmerksam gemacht, dass die geplanten Ergänzungen nicht genügen, um den Erhalt der Substanz in den Ortsbildschutzzonen sicherzustellen. In diesem Zusammenhang fällt auf, dass die Ergänzungen praktisch deckungsgleich sind mit den beschlossenen Ergänzungen zur Kernzone (Art. 9 BauR). Dies ist insofern nicht nachvollziehbar, da die Kernzone die Erhaltung der Struktur sicherstellen, während die Ortsbildschutzzone der Erhaltung der Substanz dienen soll. Die beiden Artikel haben sich daher in Bezug auf ihre Formulierung respektive Schutzwirkung zu unterscheiden. Bei den angepassten Bestimmungen handelt es sich hauptsächlich um Eingliederungsvorschriften für bauliche Veränderungen. Hingegen fehlen Vorschriften zur Erhaltung der kulturhistorisch bedeutsamen Bausubstanz und Vorschriften zur sorgfältigen Einfügung von baulichen Massnahmen. Ebenso fehlen Vorschriften, die sicherstellen, dass ortsbildprägende Gebäuden, Strassen und Plätzen nicht beeinträchtigt werden und bestehende Fassadenfluchten, Traufhöhen und ortsbildtypischen Gestaltungselemente erhalten bleiben. Mit den Ergänzungen von Art. 23 Abs. 1 und 2 SBV werden die Erhaltungsziele des ISOS (Substanzerhalt) nur ungenügend umgesetzt bzw. nicht rechtsgenügend berücksichtigt. Insbesondere wird die Erhaltung der für das Ortsbild von Romanshorn besonders wertvollen ISOS-Gebiete und Baugruppen (beispielsweise Eigenheimquartier) mit den ausgeschiedenen Ortsbildschutzzonen nicht ausreichend gewährleistet. Deshalb werden die Ergänzungen in Art. 23 Abs. 1 und 2 BauR nicht genehmigt. Gleichzeitig wird die Stadt Romanshorn beauftragt, die Bestimmungen der Ortsbildschutzzone im Sinne der Erwägungen innert 6 Monaten zu überarbeiten bzw. zu ergänzen. Insbesondere

sind für die Ortsbildschutzzone Vorschriften zum Erhalt der kulturhistorisch bedeutsamen Bausubstanz und Vorschriften zur sorgfältigen Einfügung von baulichen Massnahmen zu erlassen.

Art. 31, Parkfelder:

Mit der Änderung des Baureglements wird Art. 31 um die Absätze 4 und 5 ergänzt. Damit wird die Möglichkeit geschaffen, die Mindestzahl der erforderlichen Autoabstellplätze in Abhängigkeit zur ÖV-Erschliessung zu reduzieren. Auslöser für die erwähnte Ergänzung ist das Agglomerationsprogramm St. Gallen – Bodensee, 4. Generation (AP4). Mit der Zustimmung zum AP4 hat sich die Stadt Romanshorn mit der Agglo-Massnahme 7.3 verpflichtet, Reduktionsfaktoren für den minimalen Parkplatzbedarf einzuführen. Nun wurde festgestellt, dass Art. 31 Abs. 4 BauR teilweise von Massnahme 7.3 abweicht. Namentlich legt die Stadt Romanshorn mit der Änderung des Baureglements einzig die maximalen Reduktionsfaktoren fest. Das AP4 verlangt aber auch, dass in Abhängigkeit zur ÖV-Erschliessung minimale Reduktionsfaktoren festgelegt werden. So besteht gemäss AP4 (Massnahme 7.3) keine Freiwilligkeit, in welchen Fällen die Pflichtparkplätze zu reduzieren sind. Vielmehr verlangt die Massnahme 7.3, dass in Gebieten mit ÖV-Güteklassen A-C die Anzahl Parkplätze zwingend zu reduzieren ist. Da eine solche Regelung fehlt, wird Art. 31 Abs. 4 BauR unter der Bedingung genehmigt, dass diese Bestimmung im Sinne der Erwägungen ergänzt wird. Namentlich wird die Stadt Romanshorn beauftragt, minimale Reduktionfaktoren für die zu erstellenden Pflichtparkplätze einzuführen, welche mit dem Agglomerationsprogramm (Massnahme 7.3) vereinbar sind.

Art. 38, Höhere Häuser:

Aus kantonaler Sicht ist zu begrüßen, dass die Bestimmungen zu den höheren Häusern ergänzt und überarbeitet wurden. Positiv zu werten ist, dass gemäss Art. 38 Abs. 4 BauR die architektonischen und städtebaulichen Grundlagen für höhere Häuser bzw. Gestaltungspläne in qualifizierten Varianzverfahren zu entwickeln sind. Dabei ist zu beachten, dass mit dem qualifizierten Varianzverfahren keine Workshopverfahren, sondern Wettbewerbs- und Studienauftragsverfahren gemeint sind. Darüber hinaus verlangt Art. 38 Abs. 4 BauR, dass bei höheren Häusern die optimale Eingliederung in die Stadtsilhouette (Fernwirkung) und in den Stadtkörper (Nahwirkung) in der Tag- und in der Nachtwirkung aufzuzeigen ist. Der Nachweis ist anhand eines Modells oder mittels 3D-Visualisierungen zu erbringen. Dabei ist zu beachten, dass 3D-Visualisierungen teilweise nicht die Aussagekraft haben, um ein physisches Modell zu ersetzen. Die kantonalen Fachstellen behalten sich daher vor, in einem Gestaltungsplanverfahren auch bei Vorliegen von 3D-Visualisierungen zusätzlich ein physisches Modell zu verlangen. Zudem wird der Stadt Romanshorn dringend empfohlen, sich ein zusammenhängendes Stadtmodell (keine Teilgebiete) anzuschaffen, anhand dessen die jeweiligen Projekte überprüft werden können.

10/10

Art. 38 Abs. 7 BauR schreibt vor, dass nach Massgabe von Anhang B, von § 20 Abs. 3 PBG und der Erfüllung aller anderen Voraussetzungen für den Bau von höheren Häusern Abweichungen von der Regelbauweise hinsichtlich Gebäudehöhe von mehr als 3.20 m oder einem Vollgeschoss zulässig sind. An dieser Stelle ist anzumerken, dass der Begriff „Gebäudehöhe“ aus der alten Verordnung zum Planungs- und Baugesetz vom 26. März 1996 (aPBV) stammt. Mit der Revision des Baureglements (genehmigt mit Entscheid Nr. 45 vom 4. Oktober 2022) hat die Stadt Romanshorn ihre Rahmennutzungsplan ans neue kantonale Planungs- und Baurecht (IVHB, PBG, PBV) angepasst. Insbesondere hat sie die bisherigen Höhenmasse (Gebäude- / Firsthöhen) aufgehoben und durch max. Fassaden- und Gesamthöhen ersetzt. Dass in Art. 38 Abs. 7 BauR noch der Begriff „Gebäudehöhe“ verwendet wird, ist nicht nachvollziehbar. Insbesondere steht dieser Begriff im Widerspruch zum übergeordneten Recht. Daher wird der Begriff „Gebäudehöhe“ in Art. 38 Abs. 7 BauR nicht genehmigt. Die Stadt Romanshorn wird beauftragt, diesen Begriff in Art. 38 Abs. 7 BauR innert 6 Monaten zu ersetzen und an das neue Planungs- und Baurecht (IVHB, PBG, PBV) anzupassen.

7. Die in den DBU-Entscheiden Nr. 32 vom 21. Juli 2022 und Nr. 45 vom 4. Oktober 2022 formulierten Aufträge werden mit der Änderung der Ortsplanung nur teilweise erfüllt. Die Vorlage erfüllt somit die Anforderungen von § 5 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) nicht vollumfänglich. Daher wird die Änderung der Ortsplanung nur teilweise, d.h. mit Ausnahmen, Aufträgen und Hinweisen genehmigt.

Departement für Bau und Umwelt
Der Departementschef

Dominik Diezi



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: 30. APR. 2024