

Baureglement – Änderung

Gegenüberstellung

Änderung der nicht genehmigten Entscheide gemäss RRB Nr. 45 vom 4. Oktober 2022

Gegenstand des Genehmigungsverfahrens sind lediglich die roten **Ergänzungen** resp. die blauen **Streichungen**.

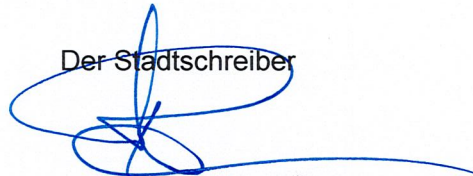
Öffentliche Auflage vom 10.03.2023 bis 29.03.2023

Von der Gemeindeversammlung erlassen am: 26.06.2023

Der Stadtpräsident



Der Stadtschreiber



TEILWEISE

Vom Departement für Bau und Umwelt vom Kanton Thurgau genehmigt mit Entscheid Nr. **36**

vom **30.4.2024**

...

Vom Stadtrat in Kraft gesetzt per: ...

KANTON THURGAU
DEPARTEMENT
FÜR BAU UND UMWELT
8500 FRAUENFELD

Mit Entscheid Nr. 45 zu bereinigende Artikel	Baureglement (Teilinkraftgesetzt am 01.01.2023)	Genehmigungsentscheid / Erwägungen
Art. 4 Zoneneinteilung Im Rahmennutzungsplan, welcher die beiden Pläne «Zonenplan» und «Schutzplan» umfasst, wird das Gemeindegebiet folgenden Zonen zugewiesen¹: Bauzonen W1 Wohnzone eingeschossiger Erscheinung (§ 5 PBV) W2 Wohnzone zweigeschossiger Erscheinung (§ 5 PBV) W3 Wohnzone dreigeschossiger Erscheinung (§ 5 PBV) W4 Wohnzone viergeschossiger Erscheinung (§ 5 PBV) AG Arbeitszone Gewerbe AI Arbeitszone Industrie GH Gewerbezone Hafen AGb Arbeitszone Gartenbau WA2 Wohn- und Arbeitszone zweigeschossiger Erscheinung (§ 7 PBV) WA3 Wohn- und Arbeitszone dreigeschossiger Erscheinung (§ 7 PBV) WA4 Wohn- und Arbeitszone viergeschossiger Erscheinung (§ 7 PBV) Wz Weilerzone (§ 6 PBV) K Kernzone (§ 7 PBV) oeBA Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (§ 9 PBV) Fh Freihaltezone (§ 10 PBV) TF Touristik- und Freizeitzone H1 Hafenzone 1	Art. 4 Zoneneinteilung Im Rahmennutzungsplan, welcher die beiden Pläne «Zonenplan» und «Schutzplan» umfasst, wird das Gemeindegebiet folgenden Zonen zugewiesen¹: Bauzonen W1 Wohnzone eingeschossiger Erscheinung (§ 5 PBV) W2 Wohnzone zweigeschossiger Erscheinung (§ 5 PBV) W3 Wohnzone dreigeschossiger Erscheinung (§ 5 PBV) W4 Wohnzone viergeschossiger Erscheinung (§ 5 PBV) AG Arbeitszone Gewerbe AI Arbeitszone Industrie GH Gewerbezone Hafen AGb Arbeitszone Gartenbau WA2 Wohn- und Arbeitszone zweigeschossiger Erscheinung (§ 7 PBV) WA3 Wohn- und Arbeitszone dreigeschossiger Erscheinung (§ 7 PBV) WA4 Wohn- und Arbeitszone viergeschossiger Erscheinung (§ 7 PBV) Wz Weilerzone (§ 6 PBV) K Kernzone (§ 7 PBV) oeBA Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (§ 9 PBV) Fh Freihaltezone (§ 10 PBV) TF Touristik- und Freizeitzone H Hafenzone	2. a) Nicht genehmigt wurden folgende Bestimmungen: - In Art. 4 (Aufzählung der Zonentypen): Verkehrsflächen innerhalb der Bauzone Vi Art. 4 Zoneneinteilung: In der Zoneneinteilung werden die Verkehrsflächen Vi unter den Bauzonen aufgeführt. Das kantonale Recht kennt noch keine Nutzungszone «Verkehrsfläche». Der Planungsbericht enthält zu dieser Nutzungszone denn auch keine Angaben. Im Baureglement wird weder der Zonenzweck noch die Zonenvorschriften für diese Zone festgelegt. Es handelt sich mithin um eine raumplanerische Festlegung ohne normativen Gehalt, was nicht genehmigt werden kann (vgl. Prüfbericht vom 18. September 2018).

H2 Hafenzone 2 KG Kleingartenzone Landwirtschaftszonen Lw Landwirtschaftszone (§ 11 PBV) Schutzzonen (ausserhalb der Bauzonen) Ls Landschaftsschutzzone (§13 PBV) Ns Naturschutzzone (§ 14 PBV) NsWa Naturschutzzone im Wald NsGe Naturschutzzone im Gewässer Überlagernde Zonen AF Zone für archäologische Funde (§ 18 PBV) Os Ortsbildschutzzone (§ 19 PBV) Bs Baumschutzzone GF Gefahrenzone (§ 21 PBV) Lärmvorbelastete Zonen gemäss LSV GP Zonen mit Gestaltungsplanpflicht (§ 20 PBV) EG besondere Anforderungen Erdgeschoss PE Zone mit publikumsorientierter Erdgeschossnutzung Hinweise Vi Verkehrsfläche innerhalb der Bauzone (ohne Bahn) ¹ Zonenkatalog gemäss beilage 2.4 der Erläuterungen zum PBG vom 2. Juni 2015.	KG Kleingartenzone Landwirtschaftszonen Lw Landwirtschaftszone (§ 11 PBV) Schutzzonen (ausserhalb der Bauzonen) Ls Landschaftsschutzzone (§13 PBV) Ns Naturschutzzone (§ 14 PBV) NsWa Naturschutzzone im Wald NsGe Naturschutzzone im Gewässer Überlagernde Zonen AF Zone für archäologische Funde (§ 18 PBV) Os Ortsbildschutzzone (§ 19 PBV) Bs Baumschutzzone GF Gefahrenzone (§ 21 PBV) Lärmvorbelastete Zonen gemäss LSV GP Zonen mit Gestaltungsplanpflicht (§ 20 PBV) EG besondere Anforderungen Erdgeschoss PE Zone mit publikumsorientierter Erdgeschossnutzung ¹ Zonenkatalog gemäss beilage 2.4 der Erläuterungen zum PBG vom 2. Juni 2015.	
---	---	--

Art. 5 Masstabelle								Art. 5 Masstabelle								2. a) Nicht genehmigt wurden folgende Bestimmungen: - Art. 5: Die offengelassenen Massvorschriften der Hafenzone H, der Kernzone K und der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen oeBA sowie die Höhenregelung der Hafenzone H (max. Fassadenhöhe von 13 m, keine max. Gesamthöhe) 2. b) Die Genehmigung steht unter dem Vorbehalt, dass die Stadt Romanshorn das Baureglement wie folgt anpasst: - Die Vorschriften (Art. 5) der Hafenzone H, der Kernzone K und der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen oeBA sind mit den erforderlichen Massvorschriften zu ergänzen. Zusätzlich sind für die Hafenzone H ortsbildverträgliche Höhemasse (Gesamt- und Fassadenhöhe) festzulegen und eine umfassende raumplanerische Interessenabwägung durchzuführen. Art. 5 Masstabelle: Im Prüfbericht vom 18. September 2018 wurde darauf hingewiesen, dass es nicht genügt, für die Kernzone K, die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen oeBA und die Hafenzone H einzig die Höhemasse und Grenzabstände zu regeln. Insbesondere ist es nicht möglich, dass in den erwähnten Zonen keine maximale Gebäudelänge und/oder ein Dichtemass festgelegt wird. Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung zu Art. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) müssen aus dem Baureglement Rückschlüsse auf die Bau-, Wohn- und Umweltqualität sowie auf das maximal zulässige Mass der Nutzung gezogen werden können. Dazu muss das Bauvolumen rechtsverbindlich geregelt werden (vgl. Urteil BGer 1C_520/2014 vom 8.4.2015).	
Zonenart	Grenzabstand ^{a)}		Gesamthöhe (GH)	Fassadenhöhe ^{a)} (FH)	Gebäudelänge ^{a)} (max.)	Grünflächenziffer (GZ) ^{a)} (min.)	Empfindlichkeitsstufe (ES) ^{b)}	Zonenart	Grenzabstand ^{a)}		Gesamthöhe (GH)	Fassadenhöhe ^{a)} (FH)	Gebäudelänge ^{a)} (max.)	Grünflächenziffer (GZ) ^{a)} (min.)	Empfindlichkeitsstufe (ES) ^{b)}		
	klein	gross							klein	gross							
	[m]	[m]							[m]	[m]							
W1	6	--	8.00	5.00	18.00	75	II	W1	6	--	8.00	5.00	18.00	75	II		
W2	4	6	11.50	8.00	30.00	50	II	W2	4	6	11.50	8.00	30.00	50	II		
W3	5	10	14.00	11.00	40.00	45	II	W3	5	10	14.00	11.00	40.00	45	II		
W4	6	--	16.50	13.50	40.00	40	II	W4	6	--	16.50	13.50	40.00	40	II		
AG	4	--	15.00	15.00	60.00	10	III	AG	4	--	15.00	15.00	60.00	10	III		
AI ²⁾	4	--	17.00	17.00	100.00	10	IV	AI ²⁾	4	--	17.00	17.00	100.00	10	IV		
GH	4	--	15.00	15.00	60.00	10	III	GH	4	--	15.00	15.00	60.00	10	III		
AGb	5	--	8.00	6.00	100.00	20	III	AGb	5	--	8.00	6.00	100.00	20	III		
WA2	4	6	12.00	8.00	35.00	40	III	WA2	4	6	12.00	8.00	35.00	40	III		
WA3	5	10	15.00	11.00	40.00	30	III	WA3	5	10	15.00	11.00	40.00	30	III		
WA4	5	10	16.50	13.50	40.00	20	III	WA4	5	10	16.50	13.50	40.00	20	III		
Wz	4	--	12.00	8.00	35.00	40	III	Wz	4	--	12.00	8.00	35.00	40	III		
K ¹⁾	3	--	16.50	13.50	40.00	--	III	K ¹⁾	3	--	--	13.50	--	--	III		
oeBA	4	--	17.50	14.00	120.00	--	III	oeBA	4	--	17.50	14.00	--	--	III		
Fh	3	--	8.00	5.00	20.00	--	II	Fh	3	--	8.00	5.00	20.00	--	II		
TF	3	--	15.00	11.00	60.00	--	III	TF	3	--	15.00	11.00	60.00	--	III		
H ¹⁾	3	--	16.50	13.00	40.00	--	III	H ¹⁾	3	--	--	13.00	--	--	III		
H ²⁾	3	--	7.00	5.00 ³⁾	90.00	--	III	KG			3.50	2.50	--	III			

<table><tr><td>KG</td><td></td><td></td><td>3.50</td><td>2.50</td><td></td><td>--</td><td>III</td></tr><tr><td>Lw</td><td>5</td><td>--</td><td>15.00</td><td>10.50</td><td>50.00</td><td>--</td><td>III</td></tr></table> Bemerkungen: 1) Es bestehen Gestaltungsrichtpläne 2) In der Arbeitszone Industrie gilt gegenüber Zonen mit Wohnnutzung ein Grenzabstand von 8 m. Erläuterungen: a) Definitionen gemäss der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB; 700.2). Die Fassadenhöhe wird bei Schrägdächern auf der Traufseite, bei Flachdächern an denjenigen Fassaden, an welchen das Attikageschoss zurückversetzt ist, gemessen. b) gemäss Art. 43 Abs. 1 Lärmschutzverordnung (LSV; SR 814.41) 3) Bauten dürfen nur eingeschossig in Erscheinung treten.	KG			3.50	2.50		--	III	Lw	5	--	15.00	10.50	50.00	--	III	<table><tr><td>Lw</td><td>5</td><td>--</td><td>15.00</td><td>10.50</td><td>50.00</td><td>--</td><td>III</td></tr></table> Bemerkungen: 1) Es bestehen Gestaltungsrichtpläne 2) In der Arbeitszone Industrie gilt gegenüber Zonen mit Wohnnutzung ein Grenzabstand von 8 m. Erläuterungen: c) Definitionen gemäss der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB; 700.2) d) gemäss Art. 43 Abs. 1 Lärmschutzverordnung (LSV; SR 814.41)	Lw	5	--	15.00	10.50	50.00	--	III	
KG			3.50	2.50		--	III																			
Lw	5	--	15.00	10.50	50.00	--	III																			
Lw	5	--	15.00	10.50	50.00	--	III																			
Art. 7 Weilerzone Wz 1 Die Weilerzone umfasst nach § 6 PBV Gebiete, die der gemischten baulichen Nutzung dienen und bezwecken die Erhaltung, Erneuerung und Pflege der vorhandenen Bausubstanz und der Freiräume. Veränderungen innerhalb der Weilerzone haben auf die bestehende wertvolle Bausubstanz Rücksicht zu nehmen. Neu-, An- und Umbauten sind sorgfältig in das Orts- und Landschaftsbild einzuordnen. Bauliche Erneuerungen und Neubauten haben sich in der Weilerzone hinsichtlich der Siedlungsstruktur, Materialisierung, Farbwahl, Fassadengliederung, Dachform und Volumetrie an den bestehenden Bauten in der Weilerzone zu orientieren. Zulässig sind Wohnbauten, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Mischbauten und landwirtschaftliche Betriebe. 2 Es gilt die offene und halboffene Bauweise. 3 Sofern keine öffentlichen Interessen verletzt werden, kann der Stadtrat, zum Schutz des Ortsbildes und zur Siedlungserneuerung nach Abwägung der beteiligten privaten Interessen, Ausnahmen von kommunalen Vorschriften oder Plänen bewilligen. Der Stadtrat holt in diesen Fällen eine Fachbeurteilung ein.	Art. 7 Weilerzone Wz 1 Die Weilerzone umfasst nach § 6 PBV Gebiete, die der gemischten baulichen Nutzung dienen und bezwecken die Erhaltung, Erneuerung und Pflege der vorhandenen Bausubstanz und der Freiräume. Neu-, An- und Umbauten sind sorgfältig in das Orts- und Landschaftsbild einzuordnen. Zulässig sind Wohnbauten, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Mischbauten und landwirtschaftliche Betriebe. 2 Es gilt die offene und halboffene Bauweise. 3 Sofern keine öffentlichen Interessen verletzt werden, kann der Stadtrat, zum Schutz des Ortsbildes und zur Siedlungserneuerung nach Abwägung der beteiligten privaten Interessen, Ausnahmen von kommunalen Vorschriften oder Plänen bewilligen. Der Stadtrat holt in diesen Fällen eine Fachbeurteilung ein.	2. b) Die Genehmigung steht unter dem Vorbehalt, dass die Stadt Romanshorn das Baureglement wie folgt anpasst: - Um den Anforderungen des Ortsbildschutzes resp. des ISOS zu genügen, sind für die Ortsbildschutz- und Kernzonen zusätzliche Gestaltungsbestimmungen zu erlassen. Zudem sind im Sinne der Erwägungen Regelungen zu erlassen, welche in den Ortsbildschutz-, Weiler- und Kernzonen den Schutz der erhaltenswerten Bausubstanz, -struktur und Umgebung bzw. Freiflächen gewährleisten.																								

Art. 9 Kernzone K ¹ Die Kernzone umfasst Gebiete mit zentrumsbildender Funktion. Zulässig sind Bauten gemäss Art. 8 Abs. 1–2, die mit ihrer baulichen und nutzungsbezogenen Gestaltung dem Zweck der Zentrumsbildung entsprechen. Beidseits der öffentlichen Strassen sind im Erdgeschoss strassenseitig in der Regel keine Wohnnutzungen zulässig. ² In der Kernzone muss das Erdgeschoss eine Mindesthöhe von 3.5 m aufweisen. Die Geschosshöhe bemisst sich nach § 26 Abs. 3 PBV. ³ Veränderungen innerhalb der Kernzone haben auf die bestehende wertvolle Bausubstanz Rücksicht zu nehmen. Bauliche Erneuerungen und Neubauten haben sich hinsichtlich der Siedlungsstruktur, Materialisierung, Farbwahl, Fassadengliederung, Dachform und Volumetrie an den ortsbildtypischen bestehenden Bauten in der Kernzone zu orientieren. ⁴ Sofern keine öffentlichen Interessen verletzt werden, kann der Stadtrat, zum Schutz des Ortsbildes und zur Siedlungserneuerung nach Abwägung der beteiligten privaten Interessen, Ausnahmen von kommunalen Vorschriften oder Plänen bewilligen. Der Stadtrat holt in diesen Fällen eine Fachbeurteilung ein.	Art. 9 Kernzone K ¹ Die Kernzone umfasst Gebiete mit zentrumsbildender Funktion. Zulässig sind Bauten gemäss Art. 8 Abs. 1–2, die mit ihrer baulichen und nutzungsbezogenen Gestaltung dem Zweck der Zentrumsbildung entsprechen. Beidseits der öffentlichen Strassen sind im Erdgeschoss strassenseitig in der Regel keine Wohnnutzungen zulässig. ² In der Kernzone muss das Erdgeschoss eine Mindesthöhe von 3.5 m aufweisen. Die Geschosshöhe bemisst sich nach § 26 Abs. 3 PBV. ³ Sofern keine öffentlichen Interessen verletzt werden, kann der Stadtrat, zum Schutz des Ortsbildes und zur Siedlungserneuerung nach Abwägung der beteiligten privaten Interessen, Ausnahmen von kommunalen Vorschriften oder Plänen bewilligen. Der Stadtrat holt in diesen Fällen eine Fachbeurteilung ein.	2. b) Die Genehmigung steht unter dem Vorbehalt, dass die Stadt Romanshorn das Baureglement wie folgt anpasst: - Um den Anforderungen des Ortsbildschutzes resp. des ISOS zu genügen, sind für die Ortsbildschutz- und Kernzonen zusätzliche Gestaltungsbestimmungen zu erlassen. Zudem sind im Sinne der Erwägungen Regelungen zu erlassen, welche in den Ortsbildschutz-, Weiler- und Kernzonen den Schutz der erhaltenswerten Bausubstanz, -struktur und Umgebung bzw. Freiflächen gewährleisten. Art. 9, Kernzone K: Insbesondere die Bestimmungen der Kernzone, wie auch der Ortsbildschutz- und Weilerzonen, bedürfen einer Anpassung, damit sie die Schutzziele des ISOS im Sinne von Art. 11 ISOS genügend berücksichtigen. Dabei sind Abweichungen von den Schutzzielen möglich. Diese sind anhand einer umfassenden Interessenabwägung aber nachvollziehbar zu begründen. Statt die Vorschriften der Kernzone zu verschärfen, ist alternativ auch möglich, die betroffenen Gebiete mit einer Ortsbildschutzzone zu überlagern.
---	---	--

Art. 23 Ortsbildschutzzone Os

- ¹ Ortsbildschutzzonen bezwecken nach § 19 PBV den Schutz und die Erhaltung der schutzwürdigen Ortsbilder sowie deren charakteristische Umgebung. Veränderungen innerhalb der Ortsbildschutzzone haben auf die bestehende wertvolle Bausubstanz Rücksicht zu nehmen.
- ² Bauliche Erneuerungen und Neubauten haben sich in der Ortsbildschutzzone hinsichtlich der Siedlungsstruktur, Materialisierung, Farbwahl, Fassadengliederung, Dachform und Volumetrie an der historisch wertvollen Schutzsubstanz zu orientieren. Bei baulichen Erneuerungen und Neubauten sind moderne Interpretationen in hoher architektonischer Qualität erlaubt.
- ³ Der Stadtrat kann von den Gesuchstellenden ein Gutachten verlangen, um ein Projekt besser beurteilen zu können.
- ⁴ Der Abbruch von Bauten bedingt, dass keine Beeinträchtigung des Strassen- und Ortsbildes eintritt oder gleichzeitig ein bewilligtes Ersatzvorhaben vorliegt.
- ⁵ Die Gemeindeversammlung kann für die einzelnen Gebiete mit Ortsbildschutz Reglemente erlassen, in welchen die spezifischen Schutzaspekte im Detail zu erläutern sind. Dabei sind insbesondere die jeweiligen Ausprägungen der von Bautypologie, Baustil, Materialisierung, Stellungen der Bauten, Dachformen, Umfriedungen (Art, Öffnungen), Aussenräume, Raum zwischen Strassen und strassenseitiger Bauflucht, zu umschreiben.

NICHT GENEHMIGT

ENTSCHEID Nr. 36 vom 30.4.2024

Art. 23 Ortsbildschutzzone Os

- ¹ Ortsbildschutzzonen bezwecken nach § 19 PBV den Schutz und die Erhaltung der schutzwürdigen Ortsbilder sowie deren charakteristische Umgebung.
- ² Bei baulichen Erneuerungen und Neubauten sind moderne Interpretationen in hoher architektonischer Qualität erlaubt.
- ³ Der Stadtrat kann von den Gesuchstellenden ein Gutachten verlangen, um ein Projekt besser beurteilen zu können.
- ⁴ Der Abbruch von Bauten bedingt, dass keine Beeinträchtigung des Strassen- und Ortsbildes eintritt oder gleichzeitig ein bewilligtes Ersatzvorhaben vorliegt.
- ⁵ Die Gemeindeversammlung kann für die einzelnen Gebiete mit Ortsbildschutz Reglemente erlassen, in welchen die spezifischen Schutzaspekte im Detail zu erläutern sind. Dabei sind insbesondere die jeweiligen Ausprägungen der von Bautypologie, Baustil, Materialisierung, Stellungen der Bauten, Dachformen, Umfriedungen (Art, Öffnungen), Aussenräume, Raum zwischen Strassen und strassenseitiger Bauflucht, zu umschreiben.

2. b) Die Genehmigung steht unter dem Vorbehalt, dass die Stadt Romanshorn das Baureglement wie folgt anpasst:

- Um den Anforderungen des Ortsbildschutzes resp. des ISOS zu genügen, sind für die Ortsbildschutz- und Kernzonen zusätzliche Gestaltungsbestimmungen zu erlassen. Zudem sind im Sinne der Erwägungen Regelungen zu erlassen, welche in den Ortsbildschutz-, Weiler- und Kernzonen den Schutz der erhaltenswerten Bausubstanz, -struktur und Umgebung bzw. Freiflächen gewährleisten.

Art. 9, Kernzone K: Insbesondere die Bestimmungen der Kernzone, wie auch der Ortsbildschutz- und Weilerzonen, bedürfen einer Anpassung, damit sie die Schutzziele des ISOS im Sinne von Art. 11 VISOS genügend berücksichtigen. Dabei sind Abweichungen von den Schutzziele möglich. Diese sind anhand einer umfassenden Interessenabwägung aber nachvollziehbar zu begründen. Statt die Vorschriften der Kernzone zu verschärfen, ist alternativ auch möglich, die betroffenen Gebiete mit einer Ortsbildschutzzone zu überlagern.

Art. 31 Parkfelder a. Pflichtbedarf

¹ Die verlangten Parkfelder sind im direkten Umfeld der Bauten und Anlagen, welche den Verkehr verursachen, anzuordnen. Bruchteile sind aufzurunden. Garagenzufahrten und -vorplätze gelten, mit Ausnahme bei Einfamilienhäusern, nicht als Parkfelder. Besucherparkfelder sind als solche zu bezeichnen und dauernd für diesen Zweck zu erhalten.

² Es sind folgende Autoabstellplätze erforderlich:

- a) für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppel- und Reiheneinfamilienhäuser mindestens zwei Parkfelder pro Wohnung;
- b) für Mehrfamilienhäuser mindestens ein Parkfeld pro Wohnung unter 3 Zimmern und 1.5 Parkfelder pro Wohnung ab 3 Zimmern;
- c) pro 4 Wohnungen ist zusätzlich ein oberirdisches Parkfeld als Besucherparkfeld zu erstellen und zu bezeichnen;
- d) der Parkierungsbedarf anderer Bauten und Anlagen ist unter Berücksichtigung der jeweils gültigen VSS-Norm zu bestimmen.

Garagenvorplätze werden nicht als Parkfelder angerechnet. Der Stadtrat kann diese Pflicht im Einzelfall ganz oder teilweise aufheben, sofern wichtige öffentliche Interessen, namentlich des Umwelt- und Ortsbildschutzes, der inneren Verdichtung oder der Verkehrssicherheit entgegenstehen oder der Aufwand für die Erstellung der Parkfelder unzumutbar ist.

³ Die Parkierung ist ab 10 Parkfeldern in der Regel unterirdisch zu erstellen. Davon ausgenommen sind Besucherparkplätze. Im Interesse des Ortsbildes und der haushälterischen Nutzung des Bodens kann die Baukommission die Erstellung unterirdischer Abstellplätze verlangen.

⁴ ~~In der Kern-, der Hafenzone sowie der Touristik- und Freizeitzone kann die Zahl der realisierbaren Parkfelder nach Massgabe von § 88 Abs. 2 PBG beschränkt oder deren Erstellung gänzlich untersagt werden.~~

Art. 31 Parkfelder a. Pflichtbedarf

¹ Die verlangten Parkfelder sind im direkten Umfeld der Bauten und Anlagen, welche den Verkehr verursachen, anzuordnen. Bruchteile sind aufzurunden. Garagenzufahrten und -vorplätze gelten, mit Ausnahme bei Einfamilienhäusern, nicht als Parkfelder. Besucherparkfelder sind als solche zu bezeichnen und dauernd für diesen Zweck zu erhalten.

² Es sind folgende Autoabstellplätze erforderlich:

- a) für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppel- und Reiheneinfamilienhäuser mindestens zwei Parkfelder pro Wohnung;
- b) für Mehrfamilienhäuser mindestens ein Parkfeld pro Wohnung unter 3 Zimmern und 1.5 Parkfelder pro Wohnung ab 3 Zimmern;
- c) pro 4 Wohnungen ist zusätzlich ein oberirdisches Parkfeld als Besucherparkfeld zu erstellen und zu bezeichnen;
- d) der Parkierungsbedarf anderer Bauten und Anlagen ist unter Berücksichtigung der jeweils gültigen VSS-Norm zu bestimmen.

Garagenvorplätze werden nicht als Parkfelder angerechnet. Der Stadtrat kann diese Pflicht im Einzelfall ganz oder teilweise aufheben, sofern wichtige öffentliche Interessen, namentlich des Umwelt- und Ortsbildschutzes, der inneren Verdichtung oder der Verkehrssicherheit entgegenstehen oder der Aufwand für die Erstellung der Parkfelder unzumutbar ist.

³ Die Parkierung ist ab 10 Parkfeldern in der Regel unterirdisch zu erstellen. Davon ausgenommen sind Besucherparkplätze. Im Interesse des Ortsbildes und der haushälterischen Nutzung des Bodens kann die Baukommission die Erstellung unterirdischer Abstellplätze verlangen.

⁴ In der Kern-, der Hafenzone sowie der Touristik- und Freizeitzone kann die Zahl der realisierbaren Parkfelder nach Massgabe von § 88 Abs. 2 PBG beschränkt oder deren Erstellung gänzlich untersagt werden.

2. c) Art. 31 des Baureglements ist innert 6 Monaten mit einer Regelung zu ergänzen, welche Reduktionsfaktoren (in %) für die Anzahl von Pflichtparkplätzen in Abhängigkeit von ÖV-Güteklassen vorsieht. Bei Art. 31 des Baureglements wird deshalb ein Hinweisvermerk angebracht.

4. Berücksichtigung Agglomerations-

programm: Mit dem Agglomerationsprogramm 4. Generation wurde festgestellt, dass die gesetzlichen Vorgaben zur Erstellung von Parkplätzen häufig über dem effektiven Bedarf liegen. Insbesondere ist es nur in wenigen Gemeinden möglich, die Anzahl Parkplätze in Abhängigkeit zur ÖV-Erschliessung zu reduzieren. Daher haben sich die Gemeinden der Agglomeration St. Gallen - Bodensee dazu verpflichtet, ihre Bau- bzw. Parkierungsreglemente wo notwendig anzupassen. Dabei sind Reduktionsfaktoren (in %) für Neubauten einzuführen, welche die ÖV-Güteklassen berücksichtigen (siehe Massnahme Nr. 7.3, Agglomerationsprogramm 4. Generation). Eine solche Regelung (vgl. Art. 31 BauR) fehlt im Baureglement der Stadt Romanshorn. Daher wird die Stadt Romanshorn aufgefordert, Art. 31 des Baureglements innert 6 Monaten zu ergänzen. Mit dieser Ergänzung ist insbesondere eine Regelung zu erlassen, welche Reduktionsfaktoren (in %) für die Anzahl von Pflichtparkplätzen in Abhängigkeit von ÖV-Güteklassen vorsieht. Bei Art. 31 des Baureglements wird ein Hinweisvermerk angebracht.

- ⁴ Nach Klasseneinteilung von Anhang C gelten folgende Bestimmungen zur Reduktion des Parkplatzbedarfs:

Die Parkplatzanzahl darf gegenüber dem Ausgangswert gemäss Abs. 1-3 bis zum nachfolgenden %-Anteil ohne Nachweis reduziert werden.

Benützer- kategorie Erschliess- ungsgüte ÖV	Bewohnende	Beschäftigte	Besuchende, Kunden
Klasse A	50%*	50%*	50%*
Klasse B	80%*	70%*	60%*
Klasse C	90%*	85%*	80%*
Klasse D / keine Güteklasse	100%*	100%*	100%*

* In begründeten Fällen kann die Behörde weitere Reduktionen der durch die obenstehende Tabelle ermittelte Anzahl zu erstellenden Parkplätze bewilligen oder anordnen, insbesondere wenn:

- Parkfelder mehrfach genutzt werden können;
- Parkfelder für Carsharing-Unternehmen zur Verfügung gestellt werden können;
- Parkfelder in der Umgebung von Inventar- oder Schutzobjekten erstellt werden;
- die notwendige Anzahl Parkfelder nicht mit städtebaulich vertretbaren Massnahmen realisiert werden können;
- die Parkfelder für Senioren- und Alterswohnungen genutzt werden.

Für autoarmes oder autofreies Wohnen kann die Behörde die Zahl der erforderlichen Parkfelder reduzieren oder die Erstellungspflicht ganz erlassen, wenn ein reduzierter bzw. kein Bedarf an Parkfeldern mit einem Mobilitätsmanagementkonzept erreicht und durch ein entsprechendes Controlling dauerhaft sichergestellt wird.

- ⁵ Liegt ein Grundstück auf der Grenze von zwei Klasseneinteilungen gemäss Anhang C, so gilt die tiefere Erschliessungsgütekategorie.
- ⁶ Können Parkfelder nicht in genügender Zahl errichtet werden, ist eine Ersatzabgabe zu leisten. Der Stadtrat erlässt ein Reglement über die Ersatzabgabe für Parkfelder.



- ⁵ Können Parkfelder nicht in genügender Zahl errichtet werden, ist eine Ersatzabgabe zu leisten. Der Stadtrat erlässt ein Reglement über die Ersatzabgabe für Parkfelder.

Art. 38 Höhere Häuser

- ¹ Höhere Häuser sind nach § 38 Abs. 1 PBV Gebäude, welche das Höhenmass der Regelbauweise um mehr als 3.20 Meter oder um mehr als ein Vollgeschoss überschreiten und eine Gesamthöhe von mindestens 17 m und maximal 30 m einhalten.
- ² Anhang B über die höheren Häuser bildet die Grundlage für die städtebaulichen und architektonischen Anforderungen an die zur Baureife gemäss § 72 Abs. 2 PBG erforderlichen Gestaltungspläne.
- ³ Bauvorhaben für höhere Häuser haben höchste architektonische und städtebauliche Qualitäten aufzuweisen.
- ⁴ Die architektonischen und städtebaulichen Grundlagen für die Festlegungen im erforderlichen Gestaltungsplan sind im Rahmen eines qualifizierten Varianzverfahrens zu entwickeln. Dabei ist die optimale Eingliederung in der Stadtsilhouette (Fernwirkung) und den Stadtkörper (Nahwirkung) in der Tag- und in der Nachtwirkung aufzuzeigen. Hierfür sind ein Modell oder 3D-Visualisierungen einzureichen.
- ⁵ Die Aussenräume der höheren Häuser haben gegenüber der Regelbauweise einen stärkeren öffentlichen Charakter aufzuweisen und die bestehenden Freiräume sind zu bereichern und aufzuwerten.
- ⁶ Für das Erdgeschoss sowie das oberste Geschoss (evtl. auch nur für die Dachterrasse) können situativ öffentliche, halböffentliche oder publikumsattraktive Nutzungen oder zumindest ein hausöffentlicher Anteil verlangt werden.
- ⁷ Nach Massgabe von Anhang B dieses Reglements, von § 20 Abs. 3 PBG und der Erfüllung aller anderen Voraussetzungen für den Bau von höheren Häusern sind Abweichungen von der Regelbauweise hinsichtlich Gebäudehöhe von mehr als 3.20 m oder einem Vollgeschoss zulässig.
- ⁸ In den vom Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) erfassten Gebieten G ist auf Verlangen der zuständigen kantonalen Fachstelle ein Gutachten der Eidgenössische Natur- und Heumatkommission (ENHK) einzuholen.

N I C H T G E N E H M I G T

ENTSCHEID Nr. 36 vom 30.4.2024

2. a) Nicht genehmigt wurden folgende Bestimmungen:

- Art. 38 und Anhang B: Bestimmungen zu den höheren Häusern und Hochhäusern (Art. 38)

Art. 38 und Anhang B, Höhere Häuser:

Höhere Häuser können erhebliche Auswirkungen auf das Ortsbild haben. Somit werden an höhere Häuser – insbesondere in Gebieten, welche für das Ortsbild von Bedeutung sind – erhöhte Anforderungen gestellt.

Art. 38 Abs. 1 und 2 wiederholen Wortlaut von § 38 Abs. 1 – 3 PBV. Unklar ist allerdings, weshalb in Art. 38 auch Regelungen enthalten sind, welche Hochhäuser betreffen. So sind dch auf dem Gemeindegebiet gar keine Hochhäuser geplant.

Wo städtebaulich begründet, sollen "partiell" gebietsspezifisch zwischen 2 bis 4 zusätzliche Vollgeschosse möglich sein. Auf der gleichen Karte sind mit einem Stern die Standorte für "Bauten mit Spezialanforderungen" markiert. Aus Sicht der Stadt Romanshorn soll es sich auch bei diesen "Spezialbauten" um höhere Häuser handeln. Als solches geht dies aber weder aus Art. 38 noch aus dem Anhang B hervor. Insbesondere werden für diese Spezialbauten, im Sinne von § 18 Abs. 1 Ziffer 9 PBG keine "Anforderungen" festgelegt. Mithin sind sie nicht mit dem PBG vereinbar. Im Übrigen ist zu beachten, dass im Hafenbereich (Promenade/ Gintzburger) ohnehin keine höhere Häuser in Frage kommen. So stehen entsprechende höhere Häuser im

		Widerspruch zu den ISOS-Erhaltungszielen. In den Zusatzerläuterungen zu den höheren Häusern und Hochhäusern vom 10. März 2022, welche die Stadt Romanshorn dem Amt für Raumentwicklung im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nachgereicht hat, erklärte die Stadt, die städtebaulichen und architektonischen Anforderungen seien in den Richtlinien für höhere Häuser und Hochhäuser festgehalten. Dabei übersieht sie jedoch, dass die Anforderungen i.S.v. §18 Abs. 1 Ziff. 9 PBG durch die Gemeinde im Baureglement erlassen werden müssen. Bei den erwähnten Richtlinien handelt es sich lediglich um ein Konzept, welches als städtebauliche Begründung betreffend Gestaltungspläne für höhere Häuser und Hochhäuser während der Übergangszeit bis zur Anpassung der Baureglemente an das neue kantonale Recht, vom DBU als Genehmigungsbehörde akzeptiert wurde. Die Inhalte jener Richtlinie wären somit im revidierten Rahmennutzungsplan umzusetzen gewesen.
--	--	--

Anhang B (gesamte Karte angepasst)

Höhere Häuser

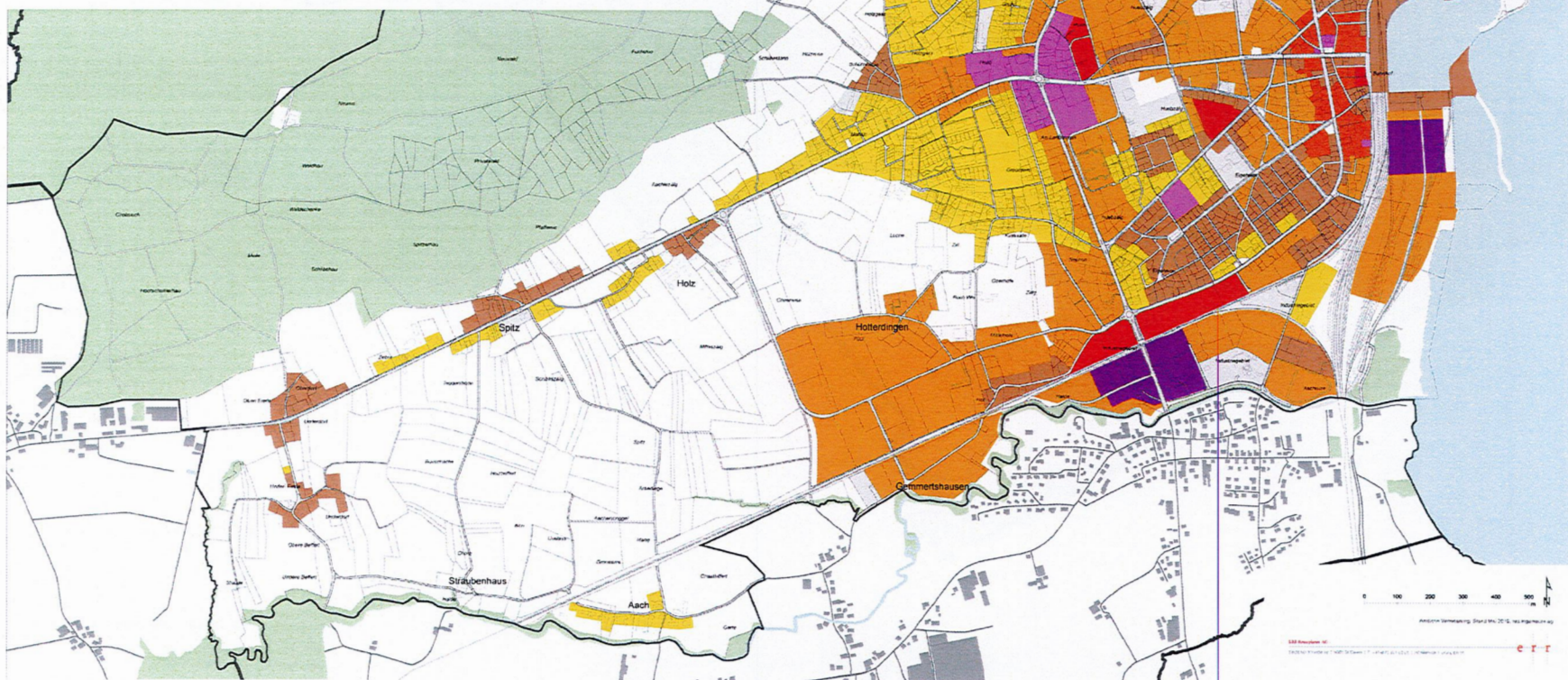
- | | |
|---|--|
|  | bis 4 Vollgeschosse, städtebaulich begründet partiell bis 2 zusätzliche Vollgeschosse möglich ** |
|  | bis 4 Vollgeschosse, städtebaulich begründet partiell bis 3 zusätzliche Vollgeschosse möglich ** |
|  | bis 4 Vollgeschosse, städtebaulich begründet partiell bis 4 zusätzliche Vollgeschosse möglich ** |
- ** (max. 3.20m zusätzliche Höhe pro Vollgeschoss)

Hinweise

-  Öffentliche Nutzungen mit funktionell massgeschneiderten Höhenmassen
- Erhaltenswerte Ensembles mit städtebaulich massgeschneiderten Höhenmassen

- | | |
|---|-----------------------|
|  | bis 1 Vollgeschoss * |
|  | bis 2 Vollgeschosse * |
|  | bis 3 Vollgeschosse * |
|  | bis 4 Vollgeschosse * |

*städtebaulich begründet partiell 1 zusätzliches Vollgeschoss (max. 3.20 m zusätzliche Höhe)
mittels Gestaltungsplan möglich



ÜBERSICHTSPLAN ROMANSHORN

Legende

Massnahme 7.1 / 7.2

Attraktorengelände

Massnahme 7.3

Haltestellen Bahn/Bus

Klasse A

Klasse B

Klasse C

Klasse D

keine Klasse

Massnahme 7.4

Siedlungsflächenpotenzial gemäss Raum*
(Parzellen der Wohn-/Mischzone > 1'000 m²
innerhalb der oV-Guteklassen A und B)

Quellen:

Bauzonen harmonisiert: Bundesamt für Raumentwicklung ARE (2017)

oV-Guteklassen: Bundesamt für Raumentwicklung ARE (2019)

Raum+ Daten TG: Institut für Raumentwicklung ETH Zürich (2018)

