

**PROTOKOLL**vom **13. Jan. 1981**Nr. **44**

Gemeinde Romanshorn, Arealüberbauungsplan Kindergartenstrasse
(Schiesser-Scherrer AG), Genehmigung

1. Mit Schreiben vom 28. Juli 1980 ersucht das Bauamt von Romanshorn um Genehmigung eines Arealüberbauungsplanes Kindergartenstrasse (Firma Schiesser-Scherrer AG Romanshorn). In formeller Hinsicht ist festzuhalten, dass der Gemeinderat die Vorlage am 18. Dezember 1979 guthiess. Die öffentliche Auflage mit Publikation im Amtsblatt Nr. 1 vom 4. Januar 1980 erfolgte vom 4. Januar 1980 bis 4. Februar 1980. Daneben wurde die Auflage auch in den kommunalen amtlichen Publikationsorganen bekanntgemacht. Gemäss Schreiben des Bauamtes konnte die Einsprache bereinigt werden. Da beim Regierungsrat keine Beschwerden eingingen, steht der Genehmigung in formeller Hinsicht nichts entgegen.
2. Im Zonenplan ist das allseitig von Strassen begrenzte Planungsgebiet der definitiven dreigeschossigen Wohn- und Gewerbezone zugewiesen. Kernpunkt der Planung bilden drei Neubauten und eine Tiefgarage. Bei den Objekten I und II handelt es sich gemäss der baugesetzlichen Messweise um viergeschossige, freistehende Mehrfamilienhäuser mit je elf Wohnungen. Die fünfgeschossige Anbaute am bestehenden Betrieb an der Bahnhofstrasse weist sieben Wohnungen auf. Im übrigen wird auf den beiliegenden Bericht des Architekten verwiesen.

Die materielle Prüfung der Planung wurde vor allem im Hinblick auf § 109 BauG vorgenommen. Dabei wird festgestellt, dass die Planung im wesentlichen den baugesetzlichen Anforderungen gerecht wird und als nicht unzweckmässig zu bezeichnen ist. Einzig zum Objekt an der Bahnhofstrasse sind noch Bemerkungen anzubringen. Bei der Planung dieses Gebäudes müsste vor allem den Aspekten des Ortsbildschutzes Rechnung

getragen werden. An einer Besprechung, die am 4. November 1980 stattfand und an der eine Delegation des Gemeinderates, der Architekt sowie die interessierten Vertreter des Baudepartementes teilnahmen, wurden diese Probleme eingehend diskutiert. Die Denkmalpflege weist in der Stellungnahme darauf hin, dass der geplante Bau an der Bahnhofstrasse massig erscheine und die Gefahr einer Störung des Grundmusters der Siedlung in diesem Bereich bestehe. Andererseits hat die Gemeinde durch die Zonenordnung in Art. 61 Abs. 2 BR bestimmt, dass insbesondere an dieser Lage die regelkonforme Geschosshöhe überschritten werden könne. Unter Würdigung dieser Voraussetzungen und der speziellen vorhandenen baulichen Substanz wird die fünfgeschossige Bauweise akzeptiert. Hingegen werden Bedenken gegenüber der Fassadengestaltung im allgemeinen und der Vordachplatte im Erdgeschoss im speziellen angemeldet. Eine konstruktive Einigung für das weitere Vorgehen wurde dadurch gefunden, dass sich der Architekt bereit erklärte, im Rahmen der weiteren Bearbeitung der kantonalen Denkmalpflege Varianten der Fassaden vorzulegen. Der Gemeinderat unterstützt dieses Vorgehen.

nicht

Anlässlich des Augenscheins wurde festgestellt, dass die Objekte I und II im Zeitpunkt des regierungsrätlichen Genehmigungsverfahrens bereits erstellt werden, was den Vorschriften des Baugesetzes nicht entspricht; denn dieses trennt das Planungsverfahren ganz klar vom Baubewilligungsverfahren. Eine Verkoppelung der beiden Verfahren mit gleichzeitiger öffentlicher Auflage oder gar eine vorzeitige Erteilung der Baubewilligung ist nicht zulässig. Die Erteilung einer Baubewilligung aufgrund eines Arealüberbauungsplanes ist erst möglich, wenn dieser Rechtskraft erlangt hat, was voraussetzt, dass das entsprechende Planungsverfahren schon abgeschlossen ist. Im weiteren gelten beim Planungsverfahren andere Vorschriften (§ 7, §§ 38 ff. BauG) als bei der Auflage von Baueingaben (§ 131 BauG). Schliesslich ist auch eine Genehmigung durch den Regierungsrat erforderlich (§ 41 BauG). Es muss auch festgehalten werden, dass einzelne bauordnungskonforme Bauten und Anlagen innerhalb des Arealüberbauungsplanes nicht vorzeitig bewilligt werden können.

Die Arealüberbauungs- oder Gestaltungsplanung ist ja gerade dadurch gekennzeichnet, dass alle Planelemente untereinander in einer ganz bestimmten Beziehung stehen und eine Einheit bilden. Der Gemeinderat wird ersucht, diese baugesetzliche Regelung in Zukunft zu beachten.

Auf Antrag des Baudepartementes

beschliesst der Regierungsrat:

1. Der Arealüberbauungsplan Kindergartenstrasse der Gemeinde Romanshorn wird im Sinne der Erwägungen genehmigt. Dadurch werden die folgenden Abweichungen gegenüber der Regelbauweise verbindlich:

- Generelle Lage der Bauten und der Baufluchten im Grund- und Aufriss
- Schematische Lage der Zufahrten und Parkierung
- Generelle Baulänge der Baute an der Bahnhofstrasse
- Die in den Plänen dargestellte architektonische Grundidee sowie Freiflächen und Baumschutz
- Grundaussnützung inkl. vollem Bonus
- Geschosshzahl Block I und II: vier
- Objekt Bahnhofstrasse: fünf

2. Mitteilung an:

- Gemeinderat Romanshorn, 8590 Romanshorn, unter Beilage eines Plandossiers (bestehend aus Bericht vom 15.7.80, 3 Situationen, Objekt Bahnhofstrasse Pläne Nrn. 35 - 42, Objekt I und II Pläne 31 - 34, alle mit Genehmigungsvermerk), der Stellungnahme des Zivilschutzamtes vom 15.8.80 sowie des Amtes für Umweltschutz und Wasserwirtschaft vom 22.8.80
- Baudepartement
- Amt für Denkmalpflege
- Amt für Raumplanung unter Beilage eines Plandossiers (bestehend aus Bericht vom 15.7.80, 3 Situationen, Objekt Bahnhofstrasse Pläne Nrn. 35 - 42, Objekt I und II Pläne 31 - 34, alle mit Genehmigungsvermerk) und der Akten

Für richtige Ausfertigung

STAATSSCHREIBER

lm

