

10. Oktober 2024

Gestaltungsplan Säntis Süd / Huebzelg II - Änderung

Planungsbericht

Öffentliche Auflage

Ingress

Plandarstellungen sind grundsätzlich nach Norden ausgerichtet.

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	5
1.1	Sachverhalt	5
1.1.1	Planungsanlass	5
1.1.2	Geltungsbereich	5
1.1.3	Planungsziele	6
1.2	Projekt Teilbereich I	6
2	Analyse und Strategie	7
2.1	Planungsgrundlagen	7
2.1.1	Kantonales Planungs- und Baugesetz	7
2.1.2	Kantonale Richtplanung	7
2.1.3	Kommunale Richtplanung	8
2.1.4	Kommunale Rahmennutzungsplanung	9
2.1.5	Schutzplan	10
2.1.6	Weiteres	10
2.1.7	Bestehender Gestaltungsplan	12
2.2	Grundlagen Verkehr	13
2.2.1	Erschliessung öffentlicher Verkehr	13
2.2.2	Erschliessung Langsamverkehr	13
2.3	Richtprojekt	14
2.3.1	Konzept Architektur	14
2.3.2	Konzept Landschaftsarchitektur	16
3	Gestaltungsplan	18
3.1	Regelungsbedarf Neubauprojekt (Teilbereich I)	18
3.1.1	Sicherung der Qualität	18
3.1.2	Abweichungen zur Regelbauweise	18
3.1.3	Erschliessung	19
3.1.4	Bebauung	20
3.1.5	Umgebung	20
3.1.6	Umwelt / Nachhaltigkeit	20
3.1.7	Nachweis Verbesserung der Siedlungsgestaltung	21
3.2	Anpassungsbedarf aufgrund veränderter Ausgangslage	22
3.2.1	Aufhebungen	22
3.2.2	Anpassungen	23
3.2.3	Neue Festlegungen	23
3.3	Anpassungsbedarf aufgrund des Neubauprojekts (Teilbereich I)	24

3.3.1	Aufhebungen	24
3.3.2	Anpassungen	24
3.3.3	Neue Festlegungen.....	25
3.4	Anpassungsbedarf aufgrund der neuen Gesetzgebung	26
3.4.1	Aufhebungen	26
3.4.2	Anpassungen	26
3.4.3	Neue Festlegungen.....	27
4	Interessenabwägung	27
4.1	Interessenabwägung Neubauprojekt (Teilbereich I)	27
4.1.1	Ermittlung der relevanten Interessen	27
4.1.2	Bewertung der Interessen	29
4.1.3	Auswirkung auf die ermittelten Interessen.....	30
4.1.4	Fazit der Interessenabwägung	31
4.2	Interessenabwägung Überführung in die neue Gesetzgebung	31
5	Verfahren	32
5.1	Information und Mitwirkung	32
5.1.1	Öffentliche Information	32
5.1.2	Rückmeldungen	32
5.1.3	Fazit.....	32
5.2	Kantonale Vorprüfung	33
5.3	Rechtsverfahren.....	34
5.4	Genehmigung	35

1 Ausgangslage

1.1 Sachverhalt

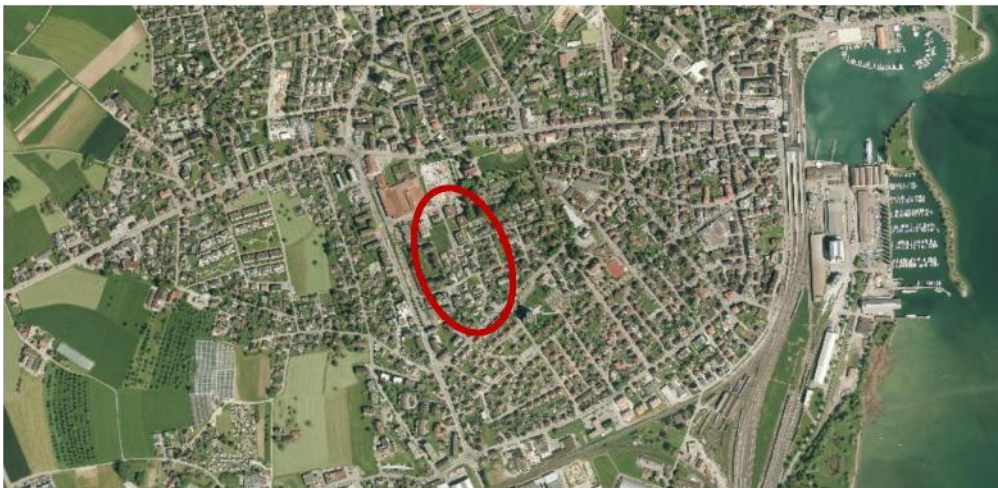
1.1.1 Planungsanlass

Der Gestaltungsplan «Säntis Süd / Huebelzelg II» wurde vom Departement für Bau und Umwelt (DBU) am 3. August 2009 genehmigt. Das Planungsgebiet ist bereits weitgehend bebaut. In zwei Bereichen im Norden und Süden des Planungsperimeters sind zwei Mehrfamilienhausbebauungen entstanden. Entlang des Rebenwegs und des neuen Kirchwegs sind Einfamilienhäuser realisiert worden. Einzig die Baufelder im südlichen Teil des Baubereichs A1 und das Baufeld A2 im Nordwesten sind bisher noch unbebaut. Dort sind gemäss Gestaltungsplan die Realisierung eines Doppel-EFH (Südteil A1) und eines Reihenhauses (A2) vorgesehen. Die Eigentümerin der noch weitgehend unbebauten Parzelle Nr. 2513 möchte im Sinne der Innenentwicklung über beide Baubereiche ein Mehrfamilienhauskonzept umsetzen und das bestehende Doppel-EFH abbrechen.

Seit dem 1. Januar 2013 ist im Kanton Thurgau das neue Planungs- und Baugesetz in Kraft. Dieses sieht in § 122, Abs. 1 PBG eine Anpassungsfrist für Sondernutzungspläne an das neue Recht bis zum 1. Januar 2028 vor. Aufgrund dieser Vorschrift wird der Gestaltungsplan überprüft und in die neuen rechtlichen Rahmenbedingungen überführt. Gleichzeitig wird die Innenverdichtung auf Parzelle Nr. 2513 als neues Element aufgenommen.

1.1.2 Geltungsbereich

Das Gestaltungsplangebiet befindet sich an zentraler Lage in Romanshorn, östlich der Ortsdurchfahrt in der Nähe des Hubzelg-Kreisels.

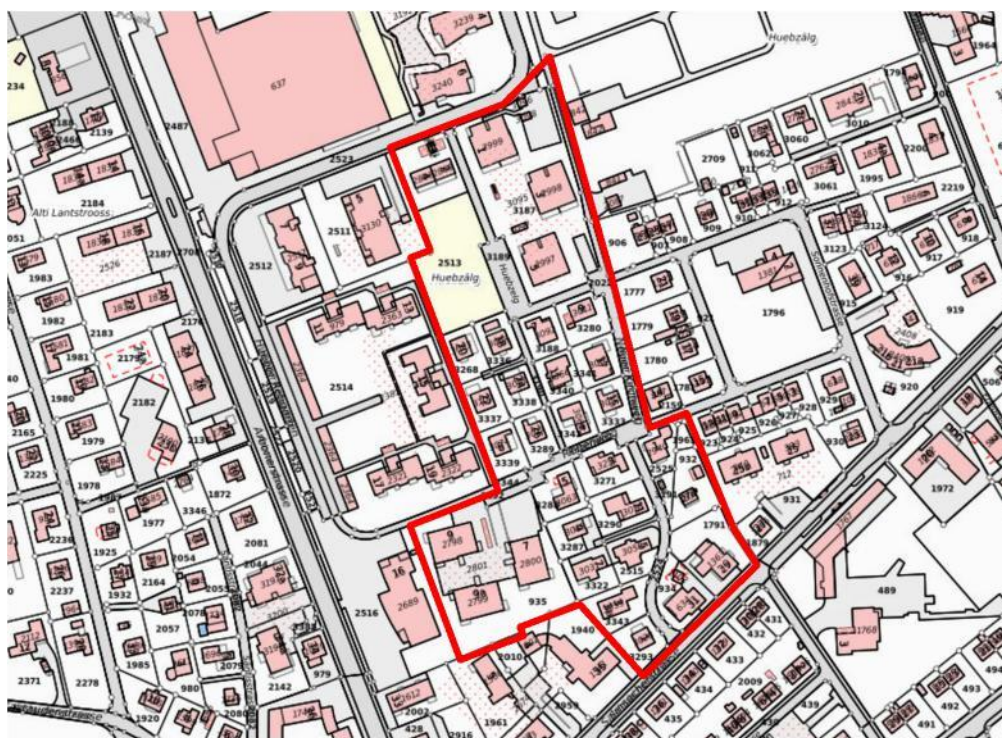


Orthofoto mit
Bearbeitungs-
gebiet

ThurGIS, Mai
2023

Das Bearbeitungsgebiet umfasst den Perimeter des bestehenden Gestaltungsplanes mit einer Fläche von rund 29'400 m².

Im Norden wird das Gebiet durch die Strasse «Hueber Rebgarten» begrenzt, im Osten durch den Neuen Kirchweg sowie die Strassenparzelle-Nr. 1962, im Süden durch die Salmacherstrasse und im Westen durch Parzellengrenzen. Nordwestlich des Perimeters befindet sich das Einkaufszentrum «Hubzelg», nordöstlich die evangelische Kirche mit Friedhof.



Amtliche
Vermessung mit
Perimeter

ThurGIS, Mai
2023

1.1.3 Planungsziele

Ziel des Gestaltungsplanes ist die Überführung des GP «Säntis Süd / Huebzelg II» vom 3. August 2009 ins neue Recht und im selben Zug eine Anpassung an die neuen Gegebenheiten. Per 1. Januar 2023 wurde die revidierte Rahmennutzungsplanung von Romanshorn teilweise in Kraft gesetzt, die insbesondere eine Innenverdichtung vorsieht.

Die Bestimmungen zu den Baubereichen A sind aufgrund der niedrigen Dichte und vorgesehenen Bebauung mit Doppel-einfamilien-/ resp. Reihenhäusern nicht mehr zeitgemäss und werden basierend auf dem Richtprojekt von Stäheli Partner AG angepasst.

1.2 Projekt Teilbereich I

Das Richtprojekt mit zwei Mehrfamilienhäusern wurde in folgendem Projektteam erarbeitet:

Bauherrschaft:	Provida AG, Romanshorn	Beat Hirt
Architektur:	Stäheli Partner AG, Frauenfeld	Lena Stäheli, Joëlle Thomas
Landschaftsarchitektur:	Chaves Biedermann GmbH	Matthias Biedermann

2 Analyse und Strategie

2.1 Planungsgrundlagen

2.1.1 Kantonales Planungs- und Baugesetz

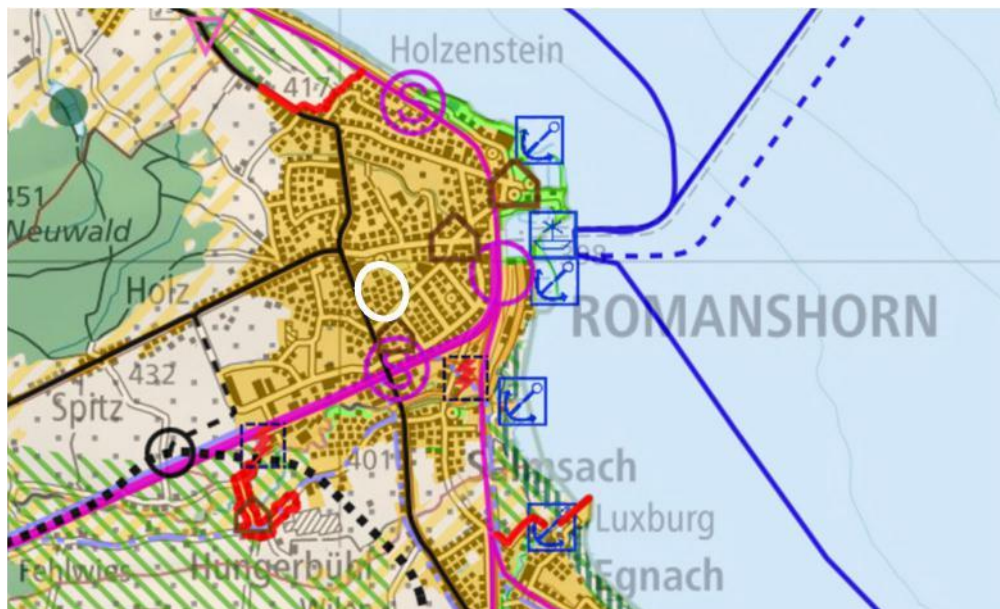
Am 1. Januar 2013 sind im Kanton Thurgau ein neues Planungs- und Baugesetz (PBG) sowie die zugehörige Verordnung (PBV) des Regierungsrates zum Planungs- und Baugesetz und zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) in Kraft getreten.

Mit der Übernahme der IVHB als Konkordatskanton änderte sich die Dichteberechnung, die Messweise und Begriffe der Gebäude- und Firsthöhe sowie diverse weitere Baubegriffe und Berechnungs- und Messweisen.

Der bestehende Gestaltungsplan ist an die neuen gesetzlichen Vorgaben (PBG, PBV) anzupassen.

2.1.2 Kantonale Richtplanung

Im kantonalen Richtplan ist das Bezugsgebiet als Siedlungsgebiet gekennzeichnet. Es sind keine besonderen Massnahmen vorgesehen.



Ausschnitt
Kantonaler
Richtplan
weiss: Bezugs-
gebiet

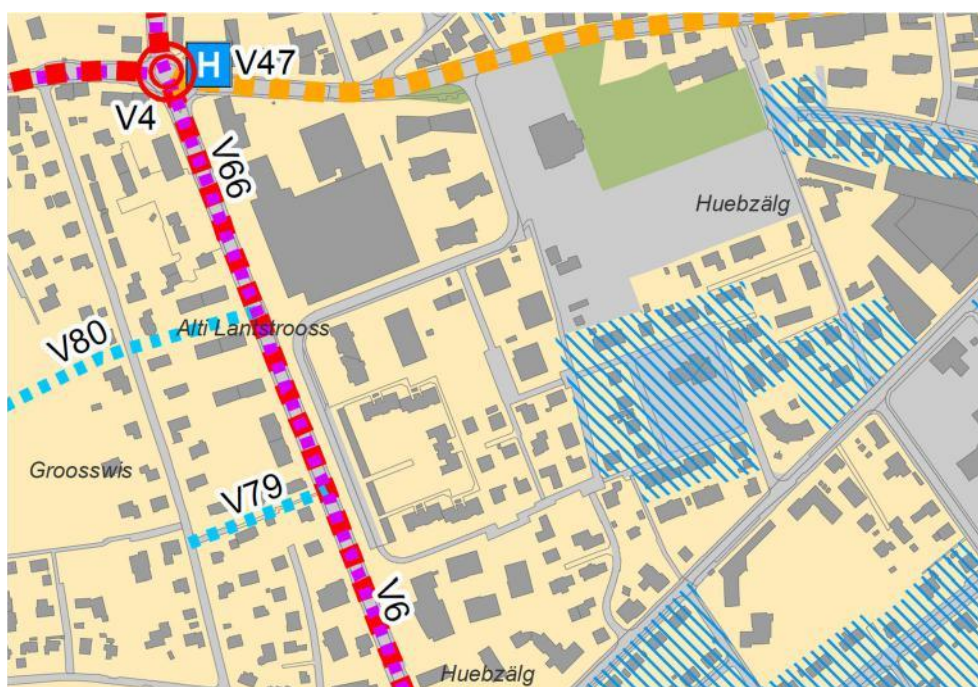
ThurGIS, Juni
2023

2.1.3 Kommunale Richtplanung

Der kommunale Richtplan wurde am 21. Juli 2022 mit Vorbehalten genehmigt. Die noch nicht genehmigte Nachführung vom 2. Februar 2023 sieht keine Anpassungen im Bearbeitungsgebiet vor. Dieses liegt vollständig im Wohn- und Mischgebiet und weist keine weiteren Angaben auf.

Direkt ans Planungsgebiet angrenzend im Südosten sowie Süden befinden sich Gebiete mit überlagerndem Ortsbildschutz.

Weiter sind öffentliche Strassen sowie Wege eingetragen.



Ausschnitt
Kommunaler
Richtplan
ERR Raumplaner
AG

	Wohn- und Mischgebiet		Kantonsstrasse
	Gebiet für öffentliche Nutzungen		Gemeindestrasse mit Sammelfunktion
	Freihaltegebiet		Bushaltestelle
	Ortsbildschutz		Nationale / Kantonale Veloroute
			Kommunaler Fussweg

Unmittelbar angrenzend an das Bearbeitungsgebiet befindet sich im Norden der Entwicklungsschwerpunkt Hub. Hier soll der mit dem Bau der Evangelischen Kirche, dem Einkaufszentrum Huebzalg und dem Verkehrsknotenpunkt einst begonnene Begegnungsort und Siedlungsschwerpunkt weiterentwickelt werden.









2.1.4 Kommunale Rahmennutzungsplanung

Am 4. Oktober 2022 wurden Zonenplan und Baureglement der Stadt Romanshorn teilweise genehmigt und am 1. Januar 2023 teilkraftgesetzt. Für das Bearbeitungsgebiet bestehen weder im Zonenplan noch im Baureglement Vorbehalte betreffend der Grundnutzung. Das Bearbeitungsgebiet liegt ungefähr je zur Hälfte in den Wohnzone W2 und W3.

Nördlich und westlich des Perimeters schliessen mehrheitlich eine Wohn- und Arbeitszone WA3 und ein kleiner Teil W3 respektive WA4 (Zentrum Huebelg) an, im Osten das Kirchgelände in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA sowie Wohnzone W2 und W3 und im Süden eine Wohnzone W2.



Ausschnitt Zonenplan
schwarz: Bearbeitungsgebiet
 ERR Raumplaner AG

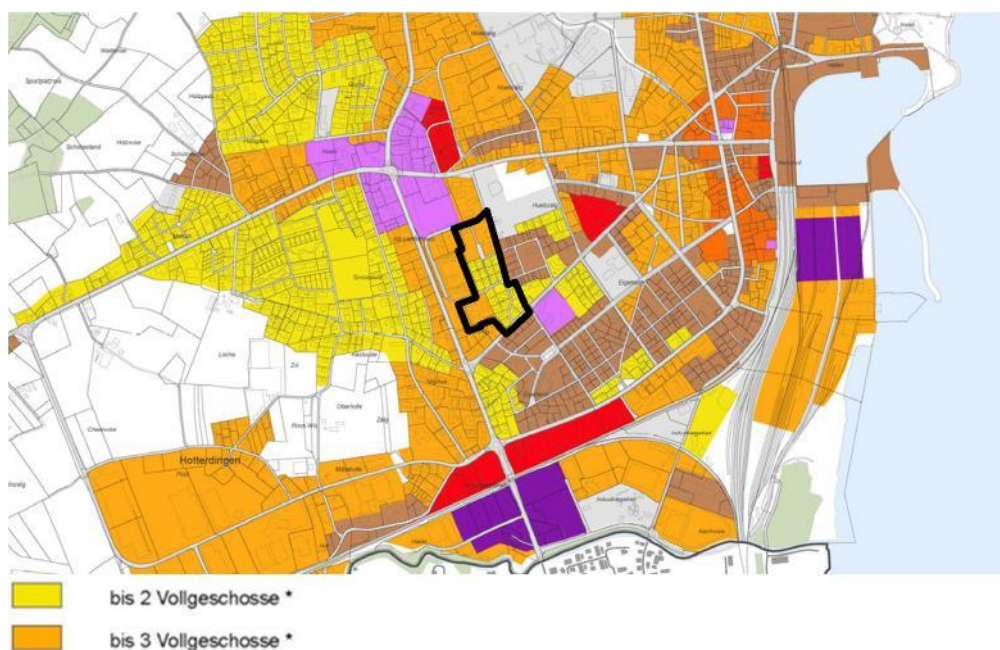
Bauzonen		Überlagernde Zonen	
	W2		WA3
	W3		WA4
	W4		oeBA
			Os Ortsbildschutzzone
			Bs Baumschutzzone

	Wohnzone W2 (gelb)	Wohnzone W3 (rot)
Grünflächenziffer	50 %	45 %
Gesamthöhe, max.	11.5 m	14.0 m
Fassadenhöhe, max.	8.0 m	11.0 m
Gebäudelänge, max.	40.0 m	40.0 m
Grenzabstand klein, min.	4.0 m	5.0 m
Grenzabstand gross, min.	6.0 m	10.0 m
Lärmempfindlichkeitsstufe	II	II

Der Anhang B zum Baureglement «Geschossigkeit und Höhenmasse zu höheren Häusern und Hochhäusern (Art. 38) » wurde nicht genehmigt und wird mit der Nachführung der nicht genehmigten Inhalte des Rahmennutzungsplans angepasst.

Darin ist vorgesehen, dass innerhalb des Perimeters bei Zonen mit 2 resp. 3 Vollgeschossen die Möglichkeit besteht, partiell ein zusätzliches Vollgeschoss zu realisieren, falls dies städtebaulich zu begründen ist und mittels Gestaltungsplan umgesetzt wird.

Auf diese Möglichkeit beruft sich der aktuell vorliegende Vorschlag, indem der Teilbereich A ein zusätzliches Vollgeschoss aufweisen soll.



2.1.5 Schutzplan

Innerhalb des Perimeters befinden sich keine Objekte des Schutzplans, weder Kultur- noch Naturobjekte.

2.1.6 Weiteres

Naturgefahren

Gemäss der Gefahrenkarte besteht im Geltungsbereich keine Gefährdung durch Naturgefahren.

Belastete Standorte

Gemäss dem Kataster der belasteten Standorte (KbS) sind nach heutigem Kenntnisstand innerhalb des Gestaltungsplanperimeters keine belasteten Standorte bekannt.

Dienstbarkeiten

Im Grundbuch sind sieben Dienstbarkeiten eingetragen, welche die Parzellen-Nrn. 932, 943, 1791, 1962, 2513, 2515, 3188, 3268, 3280, 3333, 3336, 3337, 3338, 3340 und 3341 betreffen. Diese sind in den unten aufgeführten Zusammenstellungen zu finden. Die Dienstbarkeiten sind von der vorliegenden Planung nur indirekt betroffen und werden alle beibehalten.

Recht / Last	zugunsten	zulasten
gegenseitiges Fuss- und Fahrwegrecht	3268, 3336, 3337, 3338	3268, 3336, 3337, 3338
Fuss- und Fahrwegrecht	932	1962
Grenzbaurecht	1791	934
Fuss- und Fahrwegrecht	932	1791
Fuss- und Fahrwegrecht	932	1962
Recht zur Erstellung und Beibehaltung eines/einer Kabelrohrblockes mit Energie- und Datenkabel, Verteilkabine, Strassenbeleuchtungskandelaber und Wasserleitungen mit zugehörigen Schiebern	EW Romanshorn	2513, 2515, 3188, 3268
Recht auf Erstellung und Fortbestand einer Grenzhecke	3341	3280, 3340, 3333

2.1.7 Bestehender Gestaltungsplan

Der Gestaltungsplan «Säntis Süd / Huebelzig» wurde am 17. Juli 2004 mit einer Einschränkung genehmigt. Am 18. Januar 2005 wurde eine Ergänzung erlassen. Im letzten Stand des Gestaltungsplan «Säntis Süd / Huebelzig II» vom 3. August 2009 wurden weitere Änderungen vorgenommen.



Gestaltungsplan
Säntis Süd /
Huebelzig II
18. März 2009

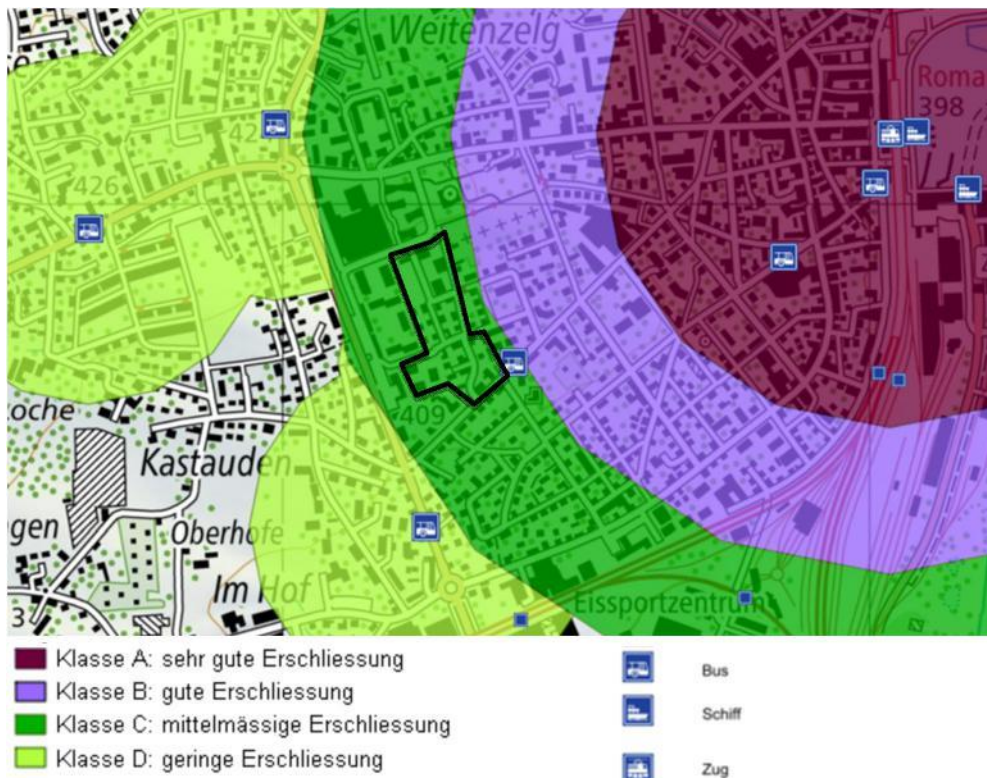
Baubereich	vorgesehene Bebauung	Stand Umsetzung
A1	Zwei Doppel- EFH	1 Gebäude realisiert, eines noch nicht realisiert
A2	Reihenhaus	noch nicht realisiert
B	3 Mehrfamilienhäuser	realisiert
C	3 Mehrfamilienhäuser	realisiert
D1, D2, D3	Einfamilienhäuser	realisiert

2.2 Grundlagen Verkehr

2.2.1 Erschliessung öffentlicher Verkehr

Das gesamte Bearbeitungsgebiet liegt in der ÖV-Güteklasse C «mittelmässige Erschliessung».

Die Bushaltestelle «Salmsacherstrasse» befindet sich einige Meter vom Bearbeitungsgebiet entfernt und bringt Passagiere im Halbstundentakt in 2 Minuten zum Bahnhof Romanshorn.



2.2.2 Erschliessung Langsamverkehr

Der Bahnhof liegt ca. 1 km vom Bearbeitungsgebiet entfernt und kann mittels Fahrrad oder attraktiven Fusswegen erreicht werden.

2.3 Richtprojekt

2.3.1 Konzept Architektur

Der nachfolgende Text wurde vom Büro Stäheli Architektur verfasst und unverändert übernommen:

Städtebauliche Herleitung

Im überbauten Hubzelgquartier gilt die Parzelle als eine der letzten Baulandreserven. In unmittelbarer Nähe der Parzelle sind in den vergangenen Jahren mehrere Wohnüberbauungen entstanden. Sie unterscheiden sich in ihrer Typologie, ihrem architektonischen Ausdruck und ihrem Umgebungskonzept stark voneinander. Dadurch wirken die einzelnen Siedlungen introvertiert.

Die Doppelhäuser im Norden wirken im heutigen Kontext städtebaulich fremd. Sowohl in der Gebäudehöhe und -länge als auch in der Wohntypologie fügen sie sich schlecht in die unmittelbare Nachbarschaft ein. Für die Überarbeitung des Bebauungsplanes wurde in mehreren Varianten nach einer städtebaulichen Typologie gesucht, welche die dichtere Bebauung um das Einkaufszentrum ergänzen und gleichzeitig einen quartiersbildenden Mehrwert schaffen kann.

Typologie

Das Richtprojekt besteht aus zwei grundsätzlich identischen Mehrfamilienhäusern, die mit ihrer Längsfassade parallel zur Hubzelgstrasse stehen. Durch Volumensversätze und Eckloggien wird die Gebäudelänge gebrochen. Das einzelne Volumen vermittelt so mit seiner Gliederung gut zwischen den unterschiedlichen Gebäudetypologien in der näheren Nachbarschaft. Die Grundfläche ist bewusst klein gehalten, um eine grosszügige Grünfläche zu ermöglichen. Die Gebäude haben vier Vollgeschosse, das Attikageschoss ist gegenüber der Nachbarschaft von der Fassadenflucht zurückgesetzt. Die Mehrfamilienhäuser fügen sich gut in den bestehenden Kontext ein, trotz verdichteter Bauweise.

Entlang der Hubzelgstrasse entsteht ein mäandrierender Strassenraum, der der Adressierung der beiden Mehrfamilienhäuser dient. Die Westseite der Gebäude wird durch eine grosszügige Grünfläche mit privaten und halbprivaten Aufenthaltsbereichen geprägt. Die bestehende Zufahrt der nordwestlichen Nachbarparzelle mittels Tiefgaragenzufahrt wird mitbenutzt. Der gesamte zusätzliche Verkehr wird somit über die bereits stark frequentierte Erschliessungsstrasse des Einkaufszentrums abgewickelt.

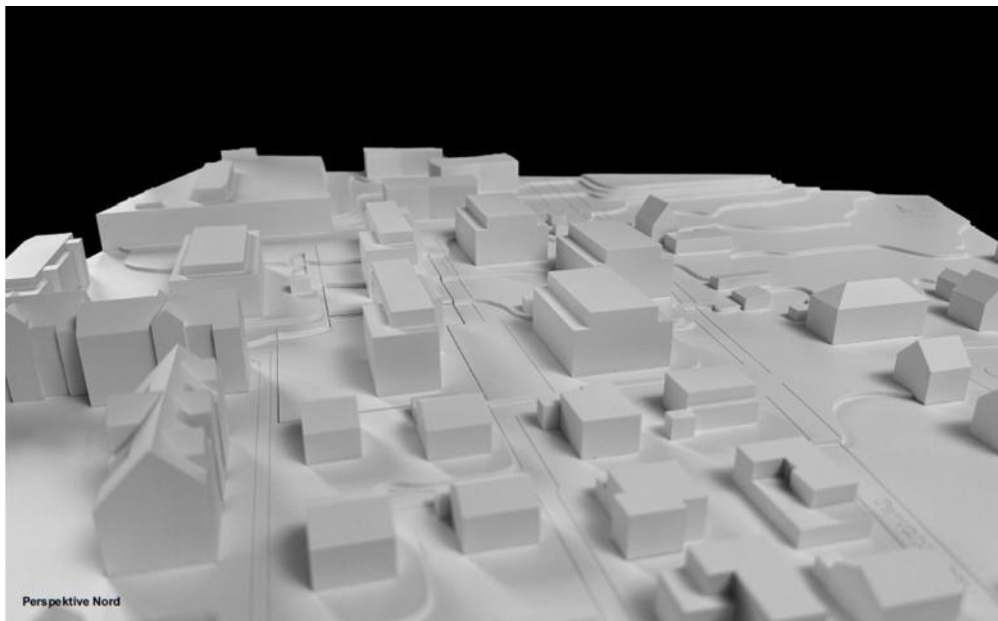
Im Erdgeschoss des nördlichen Gebäudes entsteht zur Strassenseite hin ein Gemeinschaftsraum, der für Feste oder als Home-Office genutzt werden kann. Zusammen mit dem angrenzenden Pavillon mit integrierter Veloparkierung und dem grosszügigen Spielplatz bildet er das gemeinschaftliche Zentrum der Überbauung. Bei der Wegführung wurde Wert daraufgelegt, an bestehende Fusswege anzuknüpfen und durch die Feinerschliessung des Grundstücks eine Quartiersvernetzung zu erreichen

Die Mehrfamilienhäuser bieten mit ca. 35 Wohnungen, die sich auf die beiden Gebäude verteilen, Platz für Einzelhaushalte wie auch für Paare und Familien.

Architektur und Fassadengestaltung

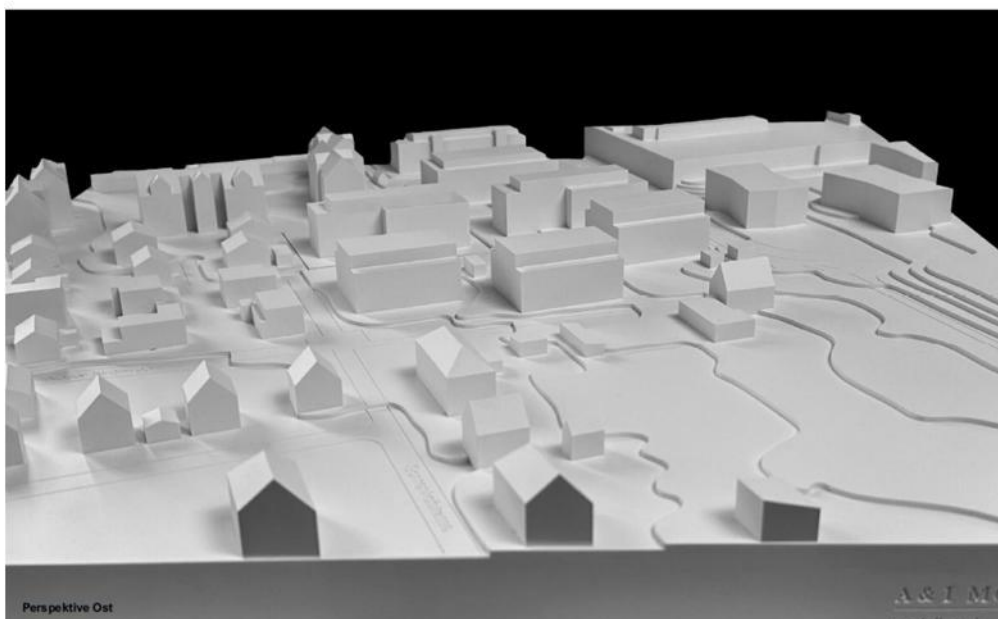
Bei der Konstruktion des Gebäudes sowie bei der Fassadengestaltung wird auf den einheimischen und nachhaltigen Baustoff Holz gesetzt. In Zusammenarbeit mit lokalen Holzbaufirmen soll in der weiteren Entwicklung ein wirtschaftliches und nachhaltiges Projekt entstehen, das unter Anwendung neuester Holzbautechnologien die Errichtung eines grösseren Mehrfamilienhauses ermöglicht.

Die Holzfassade fügt sich mit ihrer natürlichen Farbgebung in die bestehende Nachbarschaft ein. Unterschiedliche Holzschalungen gliedern die Fassade. Im Zusammenspiel mit den offenen Eckloggien entsteht ein gut proportionierter Fassadenrhythmus, der durch den Detaillierungsgrad und die Materialisierung eine angenehme Massstäblichkeit erhält.



Richtprojekt
Modellfotos

Stäheli Partner
AG





2.3.2 Konzept Landschaftsarchitektur

Der nachfolgende Text wurde vom Büro Chaves Biedermann Landschaftsarchitekten GmbH verfasst und unverändert übernommen:

Der Perimeter befindet sich in einem städtischen Umfeld und bindet sich in heterogene Strukturen ein. Leitidee der Freiraumgestaltung ist die sanfte Einbindung der Parzelle in seine unmittelbare Umgebung. Entlang des Strassenraums entsteht eine adressierende öffentliche Zone mit überdachten Veloparkplätzen und klar lesbaren Gebäudezugängen.

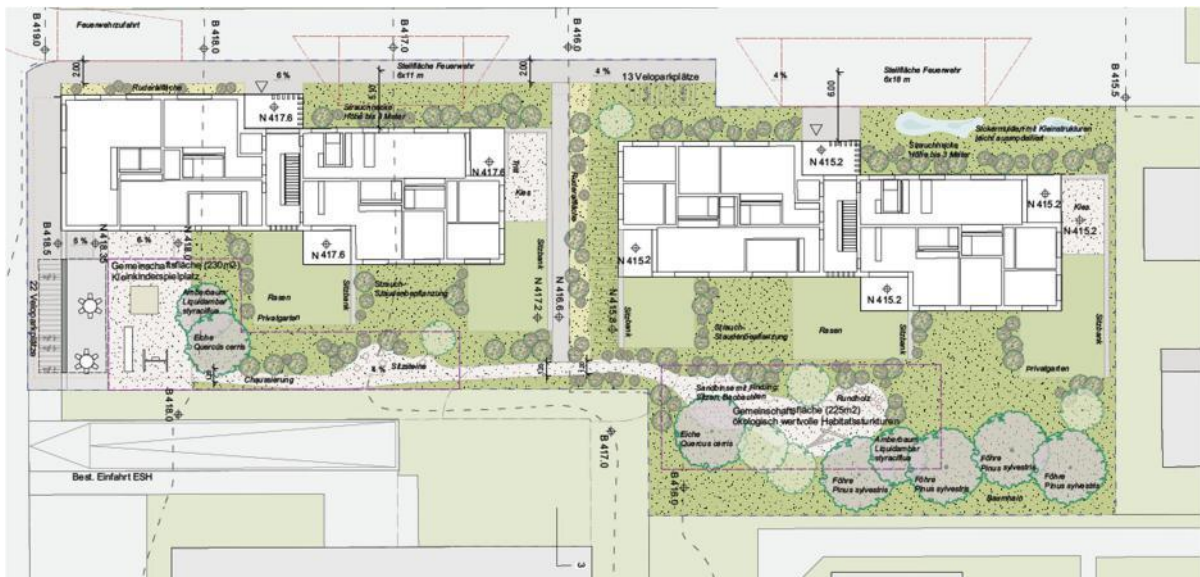
Vorgelagert zu den Eingängen entwickelt sich ein strukturreiches Vorgartenthema, welches sanft in die dahinterliegenden Gärten überleitet. Entlang der Westfassade entsteht somit eine vielschichtige und durchgrünte Gartenwelt. Die leichten Höhengsprünge der Erdgeschoss werden durch niedrige Gartenmauern aufgenommen. Diese zonieren die privaten Gärten und bilden den Übergang der einzelnen Wohneinheiten. Ein üppiger Strauch- und Staudenfilter bietet Schutz der Privatsphäre zur halböffentlichen Umgebung. Das zurückhaltende Wegenetz

verbindet die altersgerechten Spielbereiche und offeriert Orte des Austausches und der Kommunikation. Es entsteht ein didaktisch wertvoller Ort, welcher Lebensraum für Flora und Fauna bietet. Das standortgerechte Baum- und Strauchthema umspielt die Baukörper und schafft eine atmosphärische Einheit. Die Vegetation hat positiven Einfluss auf das vorhandene Mikroklima und bietet wohltuenden Schatten während den heissen Sommermonaten. Entlang der südwestlichen Parzellengrenze bildet ein Baumhain aus Waldföhren und Eichen einen raumprägenden Abschluss zum Nachbarsgrundstück.

Das Spiel von unterschiedlichen Farbakzenten in Blüte und Herbstfärbung der immergrünen Nadelgehölze und Laubbäumen lässt die unterschiedlichen Jahreszeiten aktiv miterleben. Über der Tiefgaragendecke bilden leicht modellierte Bereiche genügend Aufbau für Grosssträucher und Kleinbäume. Das anfallende Regenwasser wird über magere Retentionsflächen wo möglich vor Ort versickert. Die Notfallerschliessung wird über die Zufahrt entlang der Nordost Fassade sichergestellt.

Richtprojekt
Umgebungsplan
mit Erdgeschoss

Chaves Biedermann
Land-
schaftsarchitekten
GmbH



3 Gestaltungsplan

3.1 Regelungsbedarf Neubauprojekt (Teilbereich I)

3.1.1 Sicherung der Qualität

Der Gestaltungsplan ermöglicht und sichert die Erstellung einer hochwertigen Wohnüberbauung mit Fokus auf eine zusammenhängende Quartiersstruktur mit hoher Freiraumqualität. Dabei sind die Qualitäten der aufgeführten Konzepte Architektur und Landschaftsarchitektur (siehe Kapitel 2.3) zu sichern. Um die planerische Kontinuität und die hohen architektonischen wie auch aussenräumlichen Qualitäten sicherzustellen, wird empfohlen, die Zusammenarbeit mit den bisherigen Projektverfassern aufrechtzuerhalten.

3.1.2 Abweichungen zur Regelbauweise

Zur Ermöglichung des Vorhabens soll von der Regelbauweise (RBW) namentlich in den nachfolgenden Punkten abgewichen werden:

	RBW – Zone W3	Gestaltungsplan			Abweichung
		A1	A2	A3	
Grünflächenziffer	45%	45%			-
Gesamthöhe, max.	14.0 m	17.0 m	15.0 m	4.5 m	+ 3.0 / 1.0 m
Fassadenhöhe, max.	11.0 m	14.0 m	12.0 m	4.5 m	+ 3.0 / 1.0 m
Gebäuelänge, max.	40.0 m	39.6 m	39.6 m	10.0 m	-
Grenzabstand klein, min.	5.0 m	-	5.0 m	2.0 m	+ 3.0 m
Grenzabstand gross,	10.0 m	9.35 m	10.48 m	-	+ 0.65 m
Strassenabstand, min.	3.0 m	3.0 m	3.0 m	1.0 m	+ 2.0 m
Strassenabstand Kleinbauten, min.	3.0 m	1.75 m			+ 1.25 m
Teilbereich III					
Grünflächenziffer	45%	35%			-10%

Die beiden Hauptbauten (Baubereich A1 und A2) mit vier Vollgeschossen und einem Attikageschoss überschreiten die maximale Fassaden- und Gesamthöhe gemäss Regelbauweise. Mit den Mehrhöhen von jeweils 3.0 m (Baubereich A1) und 1.0 m (Baubereich A2) wird die Erstellung des zusätzlichen Vollgeschosses ermöglicht. Damit soll an dem zentralen Ort eine dichtere Bauweise ermöglicht und die Siedlungsentwicklung nach innen gefördert werden.

Die Reduktion des grossen Grenzabstandes um 0.65 m auf 9.35 m bei der Westfassade des Baubereichs A2 tritt im Bereich des Rücksprunges der Parzellengrenze auf. Der Baubereich A1 hingegen hält den minimalen grossen Grenzabstand nach Regelbauweise ein. Es ist nur ein minimaler Bereich des Baubereichs A2 von der Reduktion betroffen. Da die Balkone der betroffenen Wohnungen im Richtprojekt in diesem Bereich über Eck angeordnet werden, sind keine Auswirkungen auf die Wohnhygiene vorhanden. Diese minimale Abweichung zur Regelbauweise ermöglicht auf dem entsprechenden Grundstück eine wirtschaftlich sinnvolle Bebauung.

Der Baubereich A3 weicht sowohl beim Strassenabstand wie auch beim Grenzabstand von der Regelbauweise ab. Beim Baubereich A3 handelt es sich gemäss Richtprojekt um einen offenen, eingeschossigen Unterstand für einen Gemeinschaftsraum und Veloabstellplätze. Der Grenzabstand wird dabei gegenüber der Parzelle-Nr. 2511 um 3.0 m überschritten. Der ordentliche Grenzabstand wird somit von 5.0 m auf 2.0 m reduziert. Gegenüber der Strasse wird die Abstandsvorschrift um 2.0 m überschritten. Der ordentliche Strassenabstand von 3.0 m wird dabei auf 1.0 m reduziert. Damit kann sichergestellt werden, dass die Veloabstellplätze, welche am Trottoir erstellt werden und für die Bewohnenden so optimal erreichbar sind, überdacht werden können. Mit der gemeinsamen Nutzung des Unterstandes für die Veloabstellplätze und den Gemeinschaftsbereich wird eine wirtschaftliche kostengünstige Variante ermöglicht, welche sinnvoll Synergien nutzt.

Der Strassenabstand wird ebenso von der Kleinbaute des zweiten Velounterstandes an der Strasse «Huebzelg» überschritten. In diesem Fall handelt sich um eine Kleinbaute und der Strassenabstand von 3.0 m wird auf einen Abstand von 1.25 m reduziert. Auch hier wird durch die Reduktion eine optimale Zugänglichkeit von der Quartierstrasse zur Anlage gewährleistet.

3.1.3 Erschliessung

Für die Überbauung ist die Notzufahrt sicherzustellen. Standplätze für die Feuerwehr sind entsprechend den Normen entlang einer Längsfassade der Gebäude anzuordnen. Dies wird über die Strasse «Huebzelg» gewährleistet.

Die Erschliessung erfolgt für den MIV der Bewohnenden und Besuchenden über die Tiefgarageneinfahrt des Nachbargrundstücks, welche nicht im Gestaltungsplanperimeter liegt. Somit können Ressourcen, insbesondere der Boden, geschont werden. Die Benutzung der Tiefgarageneinfahrt ist in Form einer Dienstbarkeit zu sichern und im Grundbuch einzutragen. Der Parkplatzbedarf der Bewohnenden ist gemäss Baureglement (Art. 31) in einer unterirdischen Sammelgarage zu erstellen. Ebenso sind die Besucherparkplätze in der Tiefgarage zu integrieren. Dabei sind genügend behindertengerechte Parkplätze zu realisieren und im Sinne einer zukunftsorientierten Anlage ist der Anschluss für Elektrofahrzeuge (Ladestationen) sowie Abstellplätze für Motorfahräder vorzubereiten.

Der Zugang für den Fussverkehr erfolgt über die Strasse «Huebzelg» im Osten. Für die quartierinternen Beziehungen ist ein Fussweg von der Strasse «Huebzelg» zum Fussweg der Nachbarsparzelle (Parzelle-Nr. 2514) zu gewährleisten.

Die Abstellanlagen für Fahrräder richtet sich nach dem Baureglement (Art. 34). Die erforderlichen Lang- resp. Kurzzeitparkplätze sind auszuweisen und zu verorten. Kurzzeitparkplätze sind oberirdisch anzuordnen, sind überdacht auszuführen und so auszustatten, dass Velos ortsfest abgeschlossen werden können. Langzeitparkplätze können unterirdisch angeordnet werden, müssen jedoch fahrend erreicht werden können.

3.1.4 Bebauung

Die beiden Hauptbauten sind innerhalb der Baubereiche, welche sich am Richtprojekt orientieren, zu erstellen. Der Unterstand, welcher zur gemeinschaftlichen Nutzung und als Veloabstellanlage dient, sowie die Tiefgarage sind ebenfalls innerhalb der dafür ausgeschiedenen Baubereiche zu erstellen. Die Höhen werden, wie in Kapitel 3.1.2 beschrieben, abweichend von der Regelbauweise geregelt.

Des Weiteren sind Regelung zur architektonischen Erscheinung einzuhalten, damit die architektonischen Qualitäten des Richtprojekts gesichert werden. Insbesondere werden die horizontale Staffelung, Ausbildung der Loggien / Balkone, Materialisierung und Fassadengliederung (Fenster typologie) gemäss Richtprojekt vorgeschrieben. Zudem wurden das Ausmass und die Ausbildung der Attikageschosse eingeschränkt, es gilt eine Flachdachpflicht und es wurden weitere richtungsweisende Regelungen zur architektonischen Erscheinung / Gestaltung getroffen.

3.1.5 Umgebung

Zur Sicherung der hohen Umgebungsqualitäten des Richtprojekts werden im Teilbereich I ebenfalls unterschiedlichste Regelungen getroffen. Zur Förderung der Ökologie und der Biodiversität ist die Mehrheit der Umgebungsflächen begrünt bzw. bepflanzt und falls befestigt, chaussiert auszugestalten. Des Weiteren wird die Erstellung von Ruderalflächen sowie einer Sickermulde festgelegt und die Pflanzung von einheimischen, standortgerechten Hochstamm-bäumen und Sträucherhecken vorgeschrieben. Die Lage der Hochstamm-bäume ist dabei mit dem Baubereich für unterirdische Bauten abgestimmt, um einen ausreichenden Wurzelraum zu sichern.

Ebenfalls sind Spiel- und Gemeinschaftsflächen im Ausmass von mind. 15 % der Hauptnutzflächen in die Umgebung zu integrieren.

3.1.6 Umwelt / Nachhaltigkeit

Es ist eine nachhaltige Bauweise aufzuzeigen. Eventuell kann eine SNBS-Zertifizierung angestrebt werden. Die Flachdächer sind zu begrünen und ein überwiegender Teil des Energiebedarfes durch erneuerbare Energien zu erzeugen. Eventuell kann am Seewasser-Wärmeverbund Romanshorn angeschlossen werden.

Die Parzelle ist an drei Stellen bereits vorerschlossen. Die Anschlüsse an die Werkleitungen und Kanalisation sind an diesen Stellen vorzusehen. Vorgaben des generellen Entwässerungsplans (GEP) sowie der generellen Wasserversorgungsplanung (GWP) sind beim Anschluss der Kanalisation zu berücksichtigen.

3.1.7 Nachweis Verbesserung der Siedlungsgestaltung

Gemäss § 24 Abs. 2 des PBG sind Abweichungen von der Regelbauweise gestattet: „Wenn dadurch gesamthaft eine bessere Siedlungsgestaltung erzielt wird und diese im öffentlichen Interesse liegt.“

Die Anpassung der Überbauung im Teilbereich I des Planungsgebietes in der vorgesehenen Art liegt im öffentlichen Interesse. Die Parzelle Nr. 2513 liegt in der Wohnzone W3 und in einem Potenzialgebiet in welchem ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig ist. Mit der im Gestaltungsplan vorgesehenen Bebauung mit Doppel- und Reihen-EFH wäre die Parzelle im Kontext der bebauten Umgebung klar unternutzt. Der haushälterische Umgang mit der Ressource Boden erfordert zunehmend eine Entwicklung des Siedlungsgebiets nach innen. Gleichzeitig gilt es darauf zu achten, dass die Qualität der Siedlung erhalten bzw. gesteigert werden kann. An attraktiver und sehr gut erschlossener Lage kann eine grössere Anzahl neuer, attraktiver Wohnungen erstellt werden, die zu einer Belebung des Quartiers verhelfen. Die Aufwertung des an die Parzelle angrenzenden zentralen Aussenraums als Teil der Überbauung liegt ebenfalls im öffentlichen Interesse.

Der Baubeirat der Stadt Romanshorn lobt die sorgfältige Analyse der gebauten Umgebung. Ausrichtung, Höhe und Adressierung sind wichtige Bestandteile davon. Das Grundkonzept der Setzung der Baukörper ist gut. Und die Volumina passen sich gut verträglich in die gebaute Umgebung ein. Die angestrebte Vermittlung zwischen den unterschiedlichen Massstäben des heterogenen Umfelds gelingt gut.

Die Überbauung zeichnet sich durch eine klare Erschliessung und grosszügig ausgelegte Wohnungsgrundrisse aus. Die Anordnung der Gebäude nimmt Bezug zum Freiraum. Hinsichtlich der Besonnung der Bauten und auch in Anbetracht des Nachbarschutzes stehen keine Beeinträchtigungen entgegen.

Die Gebäudelängen werden pro Baukörper durch einen horizontalen Versatz geschickt gegliedert. Die privaten Aussenräume werden als Loggien in das Gebäudevolumen integriert und tragen zur ruhigen Ausstrahlung der Baukörper bei. Nachteilige Auswirkungen aufgrund der Abweichungen von der Regelbauweise entstehen gegenüber den Nachbargrundstücken keine.

Der Gestaltungsplan setzt somit die übergeordnete Zielsetzung der Siedlungsentwicklung nach innen um und folgt somit auch den Zielsetzungen der Stadt Romanshorn.

3.2 Anpassungsbedarf aufgrund veränderter Ausgangslage

3.2.1 Aufhebungen

Art. 3 Hauszufahrten / Hauszugänge

Der gesamte Artikel 3 mit den dazugehörigen Festlegungen im Plan wird aufgrund neuer Ausgangslagen aufgehoben. Seit der Genehmigung und dem Inkrafttreten des GP «Sântis Süd / Huebelg II» wurde der Fuss- und Radweg zwecks Zu- und Wegfahrt verbreitert. Zwar nicht auf ein Mass von 4.20 m und auch nicht auf die gesamte Länge. Die Verbreiterung ermöglicht jedoch die Zu- und Wegfahrt für die entsprechenden Parzellen und ist zweckmässig. Sie wurde abparzelliert und befindet sich im Eigentum der Stadt Romanshorn, ist somit ausreichend gesichert und kann aufgehoben werden.

Die Parzellen in der zweiten Bautiefe in den Baubereichen D1 und D3 (Teilbereich IV) wurden über die dafür vorgesehenen Stellen erschlossen. Die Erschliessung ist mittels Dienstbarkeiten im Grundbuch ausreichend gesichert und kann aufgehoben werden.

Die privaten Hauszugänge in den Baubereichen A1 (Teilbereich I) und C (Teilbereich II) sind nicht notwendig. Zum einen besteht für die Baubereiche A ein neues Richtprojekt, zum anderen ist die Bebauung im Baubereich C ausgeführt und der Baubereich C kann ausschliesslich von Norden erschlossen werden. Die Regelung zu den privaten Hauszugängen ist nicht zweckmässig und wird deshalb aufgehoben.

Art. 9 Quartierplatz

Im rechtskräftigen GP «Sântis Süd / Huebelg II» wurde auf der Strasse Huebelg ein Quartierplatz festgelegt. Dieser sollte mit unterschiedlichsten Elementen bespielt werden. Dieser Quartierplatz wurde so nicht ausgeführt. Im heutigen Zustand wird der Bereich als Parkfelder für Besuchende des gesamten Quartiers genutzt. Die Umsetzung des Quartierplatzes wird von der Stadt in diesem Bereich nicht mehr angestrebt. Die Nutzung als Besucherparkplätze hat sich etabliert und daran soll festgehalten werden. Der Artikel wird deshalb ersatzlos aufgehoben.

Art. 11 Bepflanzung

Mit dem rechtskräftigen GP «Sântis Süd / Huebelg II» wurden entlang dem Neuen Kirchweg sowie auf den Parzellen-Nrn. 935 und 3187 (Teilbereiche II und III) die Pflanzung von Bäumen festgelegt. Die Pflanzung der Bäume wurde nicht überall umgesetzt. Daran soll trotzdem festgehalten werden. Einzige Ausnahme bildet der nördlichere Baum auf der Parzelle-Nr. 3333. In diesem Bereich befindet sich die Zufahrt der Garage des Einfamilienhauses. Eine Umsetzung der Pflanzung ist in diesem Fall nicht verhältnismässig und sie wird aufgehoben.

Art. 12 Energieversorgung

Der Artikel zur Energieversorgung wird grundsätzlich überarbeitet. Die Festlegung zum Anschluss an das Gasnetz ist nicht mehr zeitgemäss. Mit dem Ziel der Förderung von erneuerbaren Energien wird dieser Artikel aufgehoben. Damit wird auch dem zwischenzeitlich neu angepassten Energiegesetz Rechnung getragen.

Art. 13 Kehricht

Mit dem rechtskräftigen GP «Sântis Süd / Huebelg II» wurden mehrere Sammelstellen für den Hauskehricht festgelegt. Dabei wurde nur eine (Kreuzung Salmsacherstrasse – Neuer Kirchweg) ausgeführt. Es handelt sich um einen Sammelplatz für Kehrichtsäcke, keine Sam-

melstelle mit Containern. Abklärungen mit der Stadt haben ergeben, dass keine weiteren Sammelplätze benötigt werden und auch kein Bedarf an Unterflurcontainern besteht, da das Gebiet in der Umgebung schon ausreichend mit Entsorgungsstellen versorgt ist. Die weiteren Sammelplätze für den Hauskehricht werden deshalb aufgehoben. Für den bestehenden Sammelplatz wird an der entsprechenden Stelle ein Bereich ausgewiesen.

Art. 14 Aufhebung bisherigen Rechts

Mit dem Inkrafttreten des GP «Säntis Süd / Huebzelg II» wurde der GP «Säntis Süd / Huebzelg» ersetzt. Die Festlegung ist somit überholt und kann aufgehoben werden.

3.2.2 Anpassungen

Art. 4 Abs. 3 (Offene Autoabstellplätze für Besucher)

Die Fläche für Autoabstellplätze für Besucher im Bereich der der Parzelle-Nr. 3344 stimmt im Norden und Osten nicht mit der Parzellengrenze überein. Die nördliche und östliche Grenze der Fläche wird aufgehoben und deckungsgleich auf die Parzellengrenzen gelegt.

Die Fläche für Autoabstellplätze für Besucher im Baubereich B (Teilbereich II) wird von der tatsächlich umgesetzten Parkierungsfläche stark überschritten. Der heutige Zustand wurde bewilligt. Ein Rückbau der Fläche wäre nicht verhältnismässig, weshalb die Fläche aufgehoben wird und der Parkierungsbereich neu der tatsächlichen Parkierungsfläche angepasst wird.

Art. 10 Spiel- und Gemeinschaftsbereich

Aufgrund der oben aufgeführten Diskrepanz der Autoabstellfläche im Baubereich B (Teilbereich II) wird die Fläche die im rechtskräftigen Plan als Spiel- und Gemeinschaftsbereich aus-
geschieden ist von der Nutzung als Parkierungsbereich beansprucht. Die Fläche des Spiel- und Gemeinschaftsbereich wird deshalb aufgehoben. Teilweise wird sie mit einer Erweiterung des zweiten Spiel- und Gemeinschaftsbereiches im Zentrum der Überbauung kompensiert.

Art. 6 Abs. 4 (Bereich mit Leitungs-Trassen)

Der Bereich mit Leitungs-Trassen im Baubereich B (Teilbereich II) wurde gegen Westen bis an die Parzellengrenze erweitert. Damit sind auch die teilweise neu erstellten Leitungs-Trassen innerhalb der Parzelle gesichert.

3.2.3 Neue Festlegungen

Art. 1a Teilbereiche

Aufgrund der sehr unterschiedlichen Voraussetzungen und bestehenden Gegebenheiten wird das Plangebiet neu in fünf Teilbereiche unterteilt. Somit können im Gestaltungsplan spezifische, die einzelnen Teilbereiche betreffende, Festlegungen vorgenommen werden, was die Verständlichkeit und Nachvollziehbarkeit verbessern soll.

Diese neue Festlegung der Teilbereiche hat weitere rein redaktionelle Änderungen (Anpassung der Begrifflichkeiten) in den SBV zur Folge.

Art. 8 Abs. 3 und 4

In den Baubereichen D (Teilbereiche IV) besteht entlang des Neuen Kirchwegs mit dem rechtskräftigen GP «Säntis Süd / Huebzelg II» eine Baulinie für Hauptbauten. Mit der Aufhebung des gesamten Artikel 5 (siehe Kapitel 3.3.1) wird ebenfalls der entsprechende Artikel zur Baulinie aufgehoben. Die Baulinie soll in den Teilbereichen IV bestehen bleiben. Weshalb der Artikel 8 entsprechend ergänzt wird.

Zum besseren allgemeinen Verständnis wird der Artikel zusätzlich mit einem Absatz ergänzt, welcher abgesehen von den bestehenden Regelungen durch den rechtskräftigen GP (geometrische Grundform, Firstrichtung und Baulinie) die Regelbauweise vorsieht.

Art. 8a Teilbereich V

Im Teilbereich V wurden im rechtskräftigen GP «Säntis Süd / Huebelzel II» keine Festlegungen getroffen. Zum besseren allgemeinen Verständnis werden die SBV auch diesbezüglich mit einem Artikel ergänzt, welcher die Regelbauweise im Teilbereich V vorsieht.

Art. 11 Abs 1 (Bäume)

Beim neuen Parkierungsbereich auf der Strasse «Huebelzel» werden zur Förderung der Ökologie und zur Beschattung die Pflanzung von sechs zusätzlichen Bäumen vorgeschrieben.

Art. 12 Energieversorgung

Der Artikel zur Energieversorgung wird grundsätzlich überarbeitet (vergl. Kapitel 3.2.1). Bei der Erstellung von Neubauten werden neue, zeitgemässe Bestimmungen eingeführt, um erneuerbare Energien und ein nachhaltiges Energiekonzept zu fördern.

Art. 14 Werkleitungen, Entwässerung

Entsprechend dem kantonalen Standard werden insbesondere für das Neubauprojekt Vorschriften an den Anschluss an das Kanalisationsnetz und Werkleitungsnetz gemacht. Zudem sieht der neue Artikel Bestimmungen zur Retention und Versickerung des anfallenden Meteorwassers vor.

3.3 Anpassungsbedarf aufgrund des Neubauprojekts (Teilbereich I)

3.3.1 Aufhebungen

Art. 4 Abs. 1 (Parkierungsfläche Baubereich A)

Die Parkierung innerhalb des Baubereichs A (Teilbereich I) wird mit dem Neubauprojekt für die Bewohnenden und Besuchenden unterirdisch erstellt. Die Regelung ist überholt und der Artikel 4.1 sowie die Festlegungen im Plan werden aufgehoben.

Art. 5 Baubereiche A1 und A2

Der gesamte Artikel 5 wird aufgrund des neuen Richtprojekts im Teilbereich I aufgehoben. Folglich werden auch die dazugehörigen Festlegungen im Plan, die Baubereiche A1 und A2 sowie die Baulinie für Hauptbauten in diesem Bereich aufgehoben.

3.3.2 Anpassungen

Art. 1 Geltungsbereich

Mit dem neuen Richtprojekt und der Änderung des Gestaltungsplans sind im Artikel 1 Anpassungen notwendig. Der Titel des Gestaltungsplans sowie dessen Bestandteile werden angepasst. Zudem werden die Beilagepläne im Teilbereich I mit dem neuen Richtprojekt ersetzt.

3.3.3 Neue Festlegungen

Art. 4 Abs. 1 und Art. 4 Abs 2 Parkierung (Teilbereich I)

Wie in Kapitel 3.3.1 beschrieben, sieht das Neubauprojekt eine andere Parkierung im Teilbereich I wie bisher vor. Der gesamte Parkplatzbedarf der Bewohnden ist unterirdisch über die bestehende Tiefgarageneinfahrt der Nachbarparzelle zu erstellen. Des Weiteren sind im Teilbereich I zeitgemässe Vorbereitungen zum Ausbau für die E-Mobilität zu treffen.

Art. 4 Abs. 3 (Parkierungsbereich)

Auf der Strasse «Huebzelg» bestehen im Bereich, wo im rechtskräftigen GP «Säntis Süd / Huebzelg II» der Quartierplatz festgelegt ist, heute Parkplätze. Diese Parkplätze sollen bestehen bleiben und als Besucherparkplätze dem gesamten Quartier dienen. In diesem Bereich werden zusätzliche oberirdische Besucherparkplätze ausgeschieden.

Art. 4a Fussverkehr

Mit der Neubebauung im Teilbereich I ist eine Fussverbindung in Richtung Westen zur Nachbarparzelle (Parzelle-Nr. 2514) zu erstellen. Dies dient einer besseren Quartiervernetzung für den Fussverkehr.

Art. 4b Parkierung Zweiräder

Für einen zeitgemässen Ausbau der Infrastruktur für den Fahrradverkehr und dessen Förderung sind bei Neubauten Abstellanlagen gemäss VSS-Norm zu erstellen. Für das Neubauprojekt werden spezifischere Festlegungen zur Ausstattung, Lage, etc. gemacht.

Art. 5 Teilbereich I

Für die Neubebauung im Teilbereich I werden grundsätzlich neue Regelungen festgelegt. Diese ermöglichen eine höhere Bebauung, um die Verdichtung nach innen zu fördern, verlangt jedoch zusätzliche Qualitäten betreffend architektonischer Gestaltung und Dachbegrünung.

Art.9 Umgebungsbereich

Zur Sicherung einer begrünten und bepflanzten Umgebung wird im Teilbereich I ein allgemeiner Umgebungsbereich ausgeschieden. Die darin enthaltenen Flächen für die Erschliessung und Aufenthalt sind chaussiert auszuführen. Ausgenommen davon ist der Vorplatz, welcher sich entlang der Quartierstrassen befindet.

Art. 9a Private Grünräume

Die privaten Aussenräume der Erdgeschosswohnungen sollen ebenfalls einen ökologischen Mehrwert aufweisen. Weshalb keine befestigten Flächen zulässig sind. Es sind ausschliesslich wasserdurchlässige begrünte oder gekieste Flächen oder ähnliches vorzusehen.

Art. 10 Abs. 1 (Spiel- und Gemeinschaftsbereich im Teilbereich I)

Im Teilbereich I ist analog zu den bisherigen Bestimmungen in den Teilbereichen II und III eine Fläche von mind. 15 % der Hauptnutzfläche als Spiel- und Gemeinschaftsbereiche zu erstellen.

Art. 11 Bepflanzung

Zur Förderung der Ökologie und Biodiversität sind im Teilbereich I Bäume, Sträucherhecken und Ruderalflächen gemäss Richtkonzept anzupflanzen.

Art. 15 Rückbau

Das bestehende Doppelfamilienhaus und die dazugehörigen Anlagen (Erschliessung) auf der Parzelle-Nr. 2513 sind mit der Umsetzung der Mehrfamilienhäuser im Teilbereich I abzuberechnen.

3.4 Anpassungsbedarf aufgrund der neuen Gesetzgebung

3.4.1 Aufhebungen

Baubereiche

Aufgrund der neuen Definition von Baubereichen durch die IVHB sind Festlegungen von Baubereichen über eine oder mehrere Parzellen bis zur Parzellengrenze nicht mehr möglich. Die bestehenden Baubereiche sind deshalb aufzuheben. Folglich sind neue Baubereiche auszuscheiden (siehe Kapitel 3.4.3).

Als Folge der neuen Baubereiche sind auch die Baulinien für Hauptbauten in den Teilbereichen I und II nicht mehr zweckmässig und werden aufgehoben.

Art. 6 Abs 3 (Mehrausnützung Teilbereich II)

Im rechtskräftigen GP «Sántis Süd / Huebzelg II» wird im Teilbereich II eine Mehrausnützung gewährt. Diese Mehrausnützung bezieht sich dabei auf die altrechtliche Ausnützungsziffer. Die Stadt Romanshorn hat mit der Teilkraftsetzung der Rahmennutzungsplanung die Grünflächenziffer als einzige Nutzungsziffer eingeführt. Diese Bestimmung ist deshalb nicht mehr zweckmässig und wird aufgehoben.

Art. 7 Abs 3 (Ausnützungsziffer)

Im rechtskräftigen GP «Sántis Süd / Huebzelg II» wird im Teilbereich III die Ausnützungsziffer erhöht. Aus den oben ausgeführten Gründen wird auch diese Bestimmung aufgehoben.

3.4.2 Anpassungen

Art. 2 Begriff (Baufeld)

Durch die Einführung der IVHB hat sich die Begrifflichkeit «Baufeld» geändert. Grundsätzlich wird in Gestaltungsplänen der Begriff «Baubereich» benutzt. Die Begrifflichkeit wird entsprechend angepasst.

Art. 7 Abs. 2 (Attikageschoss)

Durch die Einführung der IVHB hat sich die Definition des Attikageschosses geändert. Allseitige Rücksprünge, welche aber nur über einen Teil der Fassade zurückspringen, wie es im Teilbereich III vorgesehen und ausgeführt wurde gelten neu als Vollgeschosse. Der Artikel wird deshalb vollständig ersetzt. Neu wird die horizontale Ausdehnung des obersten, vierten Geschosses durch einen dafür ausgeschiedenen Bereich geregelt. Dieser orientiert sich an der gebauten Situation.

Art. 7 Abs 3 (Gebäudehöhen)

Durch die Einführung der IVHB hat sich ebenfalls die Messweise sowie die Begrifflichkeiten (Fassaden- resp. Gesamthöhe) der Höhenvorschriften geändert. Der Begriff «Gebäudehöhe» wird deshalb mit «Fassadenhöhe» ersetzt. Das maximale Mass bleibt bestehen, da die

Messweise im vorliegenden Fall kaum abweicht. Für die Gesamthöhe gilt die Regelbauweise, weshalb diesbezüglich keine Ergänzung notwendig ist.

Art. 10 Abs. 2 (anrechenbare Geschossflächen)

Mit der Einführung der IVHB wurde auch die anrechenbare Geschossfläche abgeschafft. Entsprechend muss der Artikel 10, welcher das Ausmass für die Spiel- und Gemeinschaftsbereiche aufgrund der anrechenbaren Geschossflächen festlegt, angepasst werden. Die Bestimmung wird vom rechtsgültigen Baureglement übernommen, wonach mind. 15% der Hauptnutzfläche für Spielplätze und Freizeitflächen erstellt werden müssen.

3.4.3 Neue Festlegungen

Baubereiche

Aufgrund der beschriebenen neuen Definition von Baubereichen durch die IVHB (vergl. Kapitel 3.4.1), müssen im Teilbereich II und III neue Baubereiche ausgeschieden werden. Die Baubereiche orientieren sich dabei an der bebauten Situation.

Als Folge der neuen Baubereiche würden in den Teilbereichen II und III Flächen bestehen, welche keine Bestimmungen vorweisen. Dies ist nach kantonaler Handhabung nicht mehr möglich, weshalb analog zu Teilbereich I auch in diesen beiden Teilbereichen mittels Art. 3 und Art. 9 Erschliessungsbereiche (Tiefgarageneinfahrten und Parkierungsbereiche) und Umgebungsbereiche ausgeschieden werden. Die Umgebungsbereiche werden so definiert das die heutigen Nutzungen in diesen Bereichen möglich sind. Der Hauptzweck des Umgebungsbereiches sind jedoch begrünte bzw. bepflanzte Flächen.

Art. 7 Abs. 4 (Grünflächenziffer)

Mit der Teilinkraftsetzung der Rahmennutzungsplanung wurde die Grünflächenziffer eingeführt (vergl. Kapitel 3.4.1). Im Teilbereich III wird die min. Grünflächenziffer im heutigen Zustand nicht eingehalten. Die Grünflächenziffer wird im Teilbereich III deshalb auf 0.35 heruntergesetzt um Rechtswidrigkeiten auszuschliessen.

4 Interessenabwägung

4.1 Interessenabwägung Neubauprojekt (Teilbereich I)

4.1.1 Ermittlung der relevanten Interessen

In der nachfolgenden Tabelle ist dargestellt, welche Interessen für die vorliegende Planung relevant sind:

Untersuchte Interessen	relevant
Haushälterische Bodennutzung / Siedlungsentwicklung nach Innen / Schaffung kompakter Siedlungen (Art. 1 RPG)	X
Trennung Baugebiet vom Nichtbaugebiet (Art. 1 RPG)	
Räumliche Voraussetzungen für die Wirtschaft schaffen und erhalten (Art. 1 RPG)	
Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen (Art. 1 RPG)	
Schutz von Landschafts- und Ortsbildern sowie Natur- und Kulturdenkmälern (Art. 1 NHG) <ul style="list-style-type: none"> - Bundesinventar schützenswerter Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS) - Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN) - Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) - kantonale/kommunale Schutzobjekte 	
Schutz der einheimischen Tier- und Pflanzenwelt sowie ihrer biologischen Vielfalt und ihrem natürlichen Lebensraum (Art. 1 NHG; Moorlandschaften, Hoch- und Flachmoore, Auen, Amphibienlaichgebiete)	
Erhaltung von Landwirtschaftsflächen, insb. Fruchtfolgeflächen (Art. 3 RPG)	
Einordnung von Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft (Art. 3 RPG)	X
Freihaltung und öffentlicher Zugang See- und Flussufer (Art. 3 RPG)	
Erhaltung naturnaher Landschaften und Erholungsräume (Art. 3 RPG)	
Erfüllung der Waldfunktion (Art. 3 RPG)	
ÖV-Erschliessung von Wohn- und Arbeitsgebieten (Art. 3 RPG)	
Schonung der Wohngebiete vor schädlichen/lästigen Einwirkungen (Art. 3 RPG)	
Erhalt und Schaffung von Rad- und Fusswegen (Art. 3 RPG)	
Siedlungen mit vielen Grünflächen und Bäumen (Art. 3 RPG)	X
Sachgerechte Standorte für öffentlichen oder im öffentlichen Interesse liegenden Bauten und Anlagen (Art. 3 RPG)	
Interessen der Anstösserinnen und Anstösser (Mehrbelastungen durch Schattenwurf oder Mehrverkehr, Wohnhygiene, Eigentumsgarantie, Planbeständigkeit, Verhältnismässigkeit etc.)	X
Interessen der Grundeigentümerschaft (Mehrausnutzung, Eigentumsgarantie, Planbeständigkeit, Verhältnismässigkeit, Wohnhygiene etc.)	X

4.1.2 Bewertung der Interessen

Die vorgängig ermittelten Interessen werden nachfolgend gewichtet und entsprechend in einer Rangfolge geordnet (je weiter oben, desto wichtiger):

Rangfolge Untersuchte Interessen

1	Haushälterische Bodennutzung / Siedlungsentwicklung nach Innen / Schaffung kompakter Siedlungen (Art. 1 RPG)
2	Einordnung von Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft (Art. 3 RPG)
2	Siedlungen mit vielen Grünflächen und Bäumen (Art. 3 RPG)
3	Interessen der Anstösserinnen und Anstösser
3	Interessen der Grundeigentümerschaft

Bei der vorliegenden Planung stehen sich grundsätzlich zwei entgegengesetzte private Interessen gegenüber: einerseits beabsichtigt die Grundeigentümerschaft eine Mehrausnutzung der Bauparzelle (Teilbereich I) gegenüber der Regelbauweise und des rechtskräftigen Gestaltungsplans mit einer Optimierung der Wohnhygiene der Bewohnenden. Andererseits könnte sich die Nachbarschaft an der städtebaulichen Veränderung und dem möglichen erhöhten Schattenwurf stören.

Das Interesse der Eigentümerschaft an einer Mehrausnutzung wird durch Bundesinteressen gefordert und unterstützt: Konkret durch die Vorgaben und Grundsätze des RPG, dass gemäss:

- i. Art. 1 Abs. 2 lit. a^{bis} die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken ist, unter der Berücksichtigung einer angemessene Wohnqualität.
- ii. Art. 1 Abs. 2 lit. b kompakte Siedlungen zu schaffen sind.
- iii. Art. 3 Abs. 2 lit. b Siedlungen, Bauten und Anlagen sich in die Landschaft einordnen sollen.
- iv. Art. 3 Abs. 3 lit. e Siedlungen viele Grünflächen und Bäume enthalten sollen.

Insbesondere das Interesse der Grundeigentümerschaft, die beiden als Vierspänner geplanten Mehrfamilienhäuser mit grosszügigen halbprivaten Flächen auszugestalten, welche Aufenthalts- und Verweilflächen für die Bewohnenden bieten aber auch ökologisch wertvolle Habitatsstrukturen aufweisen, unterstützen die oben erwähnten bundesrechtlichen Vorgaben und Grundsätze. Insofern wird damit die bauliche Dichte an einem zentralen Standort, welcher einer ausgezeichneten Erschliessung von öffentlichen Nutzungen aufweist, erhöht sowie die Wohnqualität verbessert und attraktiver gestaltet.

Weitere Synergien, welche mit diesem Projekt gleichzeitig umgesetzt werden, sind:

- Flächenschonende Erschliessung durch die Erstellung einer unterirdischen Sammelgarage und Benutzung der bestehenden Infrastruktur (Tiefgaragen Ein- / Ausfahrt) auf dem Nachbargrundstück;
- Vernetzung der quartierinternen Beziehungen;
- Meteorwasserretention, -versickerung;
- Eigenstromerzeugung durch Sonnenenergie;
- Fokus auf Ökologie und ökologischen Ausgleich.

Demgegenüber steht das Interesse der Nachbarschaft, welche erfahrungsgemäss der Mehrausnutzung eher kritisch gegenübersteht. Betrachtet man die nähere Umgebung sind mit dem Einkaufszentrum Hubzelg im Norden sowie den bestehenden Mehrfamilienhäusern nördlich, östlich und westlich der Bauparzelle Baukörper mit ähnlichen resp. grösserem Volumen realisiert worden.

4.1.3 Auswirkung auf die ermittelten Interessen

Nachfolgend werden die relevanten betroffenen Interessen beurteilt und abgewogen:

Ermittelte Interessen	Beurteilung
Innenentwicklung	Mit der Überbauung durch Mehrfamilienhäuser (Vierspänner) und der unterirdischen Sammelgarage wird das vorhandene Bauland flächensparend genutzt und die Ziele der Innenentwicklung werden unterstützt.
Förderung von Grünflächen und Bäumen im Siedlungsgebiet	Die Grünflächen in der Umgebung mit Bäumen, Sträuchern, Hecken und Ruderalflächen sowie ökologisch wertvolle Habitatsstrukturen unterstützen die Förderung von Grünflächen im Siedlungsgebiet.
Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung	Die Volumetrie der beiden Gebäude ordnet sich in die nördliche, östliche und westliche Bebauung durch Mehrfamilienhäusern ein.
Interessen der Eigentümerschaft	Die Eigentümerschaft hat den Wunsch Mehrfamilienhäuser mit einer Mehrausnutzung zu erstellen.
Nachbarschaftliche Interessen	Die geplante Überbauung orientiert sich an den Gebäuden in der Umgebung.

4.1.4 Fazit der Interessenabwägung

Die Änderung des Gestaltungsplanes ermöglicht eine Überbauung des Teilbereich I mit Mehrfamilienhäusern. Zudem lässt er eine Mehrausnutzung in Form eines zusätzlichen Geschosses zu. Damit wird die Siedlungsentwicklung nach innen an einem zentralen gut erschlossenen Standort gefördert. Die Überbauung wird flächensparend erstellt und es werden ökologische Ausgleichsmassnahmen getätigt. Das Quartier ist mehrheitlich mit Mehrfamilienhäusern bebaut. In dieser Hinsicht orientiert sich das Projekt an der bestehenden Umgebung und ordnet sich in die bauliche Umgebung ein.

Zusammenfassend ist die Bebauung mit 5-stöckige Mehrfamilienhäusern mittels Gestaltungsplan möglich und zweckmässig. Das Projekt bietet einen Mehrwert für Bewohnende, Eigentümerschaft und das Quartier. Das Vorhaben berücksichtigt die übergeordnete Gesetzgebung und Planungen.

4.2 Interessenabwägung Überführung in die neue Gesetzgebung

Die vorliegende Planung hat ausserdem den Zweck, den bestehenden Gestaltungsplan an das neue übergeordnete Recht sowie die IVHB anzugleichen. Auswirkungen auf private Interessen sind nur dann vorhanden, wenn dies aufgrund der Anpassung an das neue Recht erforderlich ist, weshalb folgend eine reduzierte Interessenabwägung vorgenommen wird:

Bei dieser Anpassung des Gestaltungsplans handelt es sich unter anderem um eine Nachführung aufgrund der neuen Gesetzgebung, wie dies unter § 122 PBG geregelt ist. Im Vordergrund steht damit das öffentliche Interesse, Planungen im Sinne der heutigen Planungsabsichten nachzuführen und auf das neue Recht abzustimmen. Eine materielle Anpassung des Gestaltungsplans wird nicht bezweckt. Dennoch ergeben sich für die Eigentümer und Eigentümerinnen innerhalb der Gestaltungsplanperimeter teilweise andere Bestimmungen.

Öffentliche und private Interessen sind jedoch nur sehr bedingt und nur soweit rechtlich erforderlich betroffen. Aus diesen Anpassungen resultierende Interessenkonflikte werden so gut wie möglich in Einklang gebracht. Öffentliche Interessen gehen dabei den privaten Interessen vor, da letztere nicht wesentlich betroffen sind.

Wo im Gestaltungsplan Änderungen vorgenommen werden, welche die rechtlichen Bedingungen für die Grundeigentümerschaft verändern, werden diese in den Kapiteln 3.4 begründet. Insgesamt werden private Interessen kaum tangiert, da keine neuen raumplanerischen Überlegungen in die Anpassungen einfließen, sondern mit den Änderungen ausschliesslich die Überführung in das neue Recht bezweckt wird.

5 Verfahren

5.1 Information und Mitwirkung

5.1.1 Öffentliche Information

Mit einer Mitteilung im Seeblick und auf der Homepage der Stadt Romanshorn wurde auf die öffentliche Mitwirkung sowie auf die damit zusammenhängende Sprechstunde aufmerksam gemacht. Am 25. September 2023 startete die öffentliche Mitwirkung.

Über die Online-Plattform "mitwirken-romanshorn.ch" bot sich den Teilnehmenden auch die Möglichkeit der digitalen Mitwirkung. Am 3. Oktober 2023 fand im Sitzungszimmer der Bauverwaltung eine Sprechstunde statt, wo sich Vertreter der Bauherrschaft, der Planer und der Stadt für weitere Informationen zur Verfügung stellten. Das Ende der Mitwirkung war auf den 30. Oktober 2023 geplant. Aufgrund eines technischen Fehlers bei der Anmeldung zur digitalen Mitwirkung wurde die Frist bis zum 13. November 2023 verlängert. Die Dokumente lagen während der gesamten Mitwirkungsfrist bei der Bauverwaltung auf und konnten während den Öffnungszeiten eingesehen werden. Zudem waren sämtliche Unterlagen auch auf der Homepage der Stadt Romanshorn aufgeschaltet.

5.1.2 Rückmeldungen

Während der Mitwirkungsfrist ging bei der E-Mitwirkung eine Rückmeldung ein. 2 Rückmeldungen kamen auf schriftlichen Weg zur Bauverwaltung und wurden in die E-Mitwirkung eingepflegt. Zwei Eingaben sind von Privatpersonen und eine Eingabe von einer politischen Partei.

In den eingegangenen 3 Rückmeldungen wurden insgesamt total 8 Anträge und Bemerkungen eingereicht. 3 Rückmeldungen nehmen Bezug zu einem Artikel aus den Sonderbauvorschriften. Weitere 5 stehen in Bezug der Umgebungsgestaltung und somit dem Richtprojekt Umgebung.

Davon können 3 zur Kenntnis genommen werden, 2 Anliegen sind bereits berücksichtigt, 3 Hinweise werden berücksichtigt und in den weiteren Planungsschritten bearbeitet.

5.1.3 Fazit

Den Mitwirkungsbeiträgen ist eine grundsätzlich positive Haltung gegenüber der Entwicklung im Perimeter des bestehenden Gestaltungsplan Säntis Süd / Huebelzel II zu entnehmen. Eine grundlegende Kritik an den Anpassungen und der Verdichtung nach innen im Teilbereich I im Gestaltungsplan blieb aus.

Der Wunsch nach einer qualitativen Aufwertung des Ortes ist spürbar und die Hinweise zur Umgebungsgestaltung sind sehr wertvoll. Ein Grossteil der Beiträge ist bereits berücksichtigt oder können in den künftigen Planungsphasen nochmals aufgenommen werden.

5.2 Kantonale Vorprüfung

Am 14. Mai 2024 wurde der Gestaltungsplan Säntis Süd / Huebelzelg II im Sinne von § 11 PBG zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Der Vorprüfungsbericht vom 20. August 2024 wurde in der Folge ausgewertet und wie folgt berücksichtigt:

<p>1.2 Eingereichte Unterlagen Generell ist jedoch festzustellen, dass die Unterlagen (Planungsbericht, Sonderbauvorschriften) einige sprachliche Unzulänglichkeiten und Fehler (Syntax, Orthografie) aufweisen. Es wird empfohlen, die Texte einer vertieften sprachlichen und orthografischen Überprüfung zu unterziehen.</p>	
<p>Beilagepläne Unter anderem wird in Art. 1 Abs. 1 Ziffer 1 und Art. 1 Abs. 3 lit. a SBV auffolgende Beilagepläne verwiesen: • Beilagepläne 1 «Richtprojekt MFH Huebelzelg» des Architekturbüros Stäheli Partner AG und des Landschaftsarchitekturbüros Chaves Biedermann Landschaftsarchitekten GmbH (datiert gemäss Verfasser am 26.04.2024) • Beilagepläne 1 «Richtprojekt MFH Huebelzelg» in den Baubereichen A1, A2, A3 Diese Pläne liegen den Unterlagen nicht bei bzw. weisen einen anderen Titel auf. Auch stimmt das Plan-Datum nicht überein. Dies ist zu korrigieren.</p>	<p>Bezeichnung und Datum werden in den SBV / PB angepasst.</p>
<p>Fakultatives Referendum Der Hinweis auf das fakultative Referendum ist auf den Deckblättern der Pläne und den Sonderbauvorschriften anzubringen.</p>	<p>Wurde entsprechend ergänzt</p>
<p>Planungsbericht Kapitel 3.1.4 In Kapitel 3.1.4 des Planungsberichts (PB) wird daraufhin gewiesen, dass für die Hauptbauten in den Baubereichen A1-A2 ein Zuschlag gewährt wurde. Uns ist nicht klar, worauf sich dieser Zuschlag bezieht. Mit einer Ergänzung des Planungsberichtes ist dies zu erläutern.</p>	<p>Hinweis gelöscht da nicht relevant</p>
<p>2 Konzept 2.1 Bebauung und Umgebung Damit diesem und somit dem Gestaltungsplan zugestimmt werden kann, sind die SBV aber wie folgt anzupassen: • In Art. 5 Abs. 8 SBV ist explizit zu regeln, dass die privaten Aussenräume als Loggien in das Hauptvolumen zu integrieren sind. • Der im Planungsbericht (S. 21) erwähnte, zu Besucher-parkplätzen umfunktionierte Quartierplatz ist zwingend zu begrünen.</p>	<p>Wurde wie vorgeschlagen ergänzt</p>
<p>Um die planerische Kontinuität und die hohen architektonischen wie auch aussenräumliche Qualitäten sicherzustellen, empfehlen wir, die Zusammenarbeit mit den bisherigen Projektverfassern aufrechtzuerhalten.</p>	<p>Empfehlung an Bauherrschaft</p>
<p>2.2 Erschliessung Die von der Planänderung betroffene Parzelle Nr. 2513 liegt im Gewässerschutzbereich Ao. Laut Gestaltungsplan ist vorgesehen, für diese Parzelle begrünte Flachdächer (Art. 5 Abs. 6 und 7 SBV) und Retentionsflächen für Dachabwasser (Art. 14 SBV) vorzuschreiben. Zusätzlich regelt der Gestaltungsplan die Anschlüsse an die Kanalisation und legt fest, dass die Vorgaben des generellen Entwässerungsplans (GEP) sowie der generellen Wasserversorgungsplanung (GWP) eingehalten werden müssen (Art. 14 Abs. 2 SBV). Diesbezüglich ist darauf hinzuweisen, dass das GEP derzeit überarbeitet wird. Daher ist es notwendig, sich mit dem zuständigen GEP-Ingenieur abzustimmen. Insbesondere sind allfällige Auswirkungen auf die bestehenden Abwasseranlagen und die Massnahmenplanung des sich in Überarbeitung befindlichen GEP zu prüfen und zu berücksichtigen.</p>	<p>Ist bereits berücksichtigt, ein Austausch fand statt.</p>
<p>Daraus lässt sich schliessen, dass der Gestaltungsplan mit den Anforderungen von § 24 Abs. 2 PBG (bessere Siedlungs-gestaltung) vereinbar ist. Leider fehlt im Planungsbericht eine entsprechende Schlussfolgerung bzw. ein Kapitel mit einem Nachweis zu § 24 Abs. 2 PBG (bessere Siedlungsgestaltung). Der Planungsbericht ist entsprechend zu ergänzen.</p>	<p>Nachweis wurde ergänzt.</p>
<p>5 Situationsplan Insgesamt fällt auf, dass der Situationsplan 1:500 keine Vermassungen enthält. Aus kantonaler Sicht sind insbesondere die grösseren Baubereiche zu vermessen. Ebenso sind die Abstände dort zu vermessen, wo von der Regelbauweise Versatz in den Baubereiche A1 und A2 zu vermessen.</p>	<p>keine Anpassung vorgenommen</p>
<p>6 Sonderbauvorschriften Art. 3 Abs. 2: Aus rechtlicher Sicht regen wir an, Art. 3 Abs. 2 wie folgt anzupassen: ... "Die Benutzung der Tiefgarageneinfahrt ist durch eine im Grundbuch eingetragene Dienstbarkeit rechtlich zu sichern"...</p>	<p>Der Satz wurde wie vorgeschlagen angepasst.</p>

<p>Art.4Abs.1: Ist es richtig, die Benutzung der Tiefgarage rechtlich zu sichern oder ist die Rampe auf der Nachbarparzelle gemeint? Wenn die Tiefgarageneinfahrt (Rampe) gemeint ist, so wären Satz 2-4 der Bestimmung eine unnötige Wiederholung von Art. 3 Abs. 2 SBV.</p>	<p>Die Sätze 2 bis 4 wurden gelöscht.</p>
<p>Art.4Abs.1a: Die Bezeichnung "Absatz 1a" ist unüblich. Üblicherweise wird die Bezeichnung "Absatz 1 bis" verwendet. Wir empfehlen, die Absatzziffern integral anzupassen und aus Absatz 1a stattdessen Absatz 2, aus Absatz 2 Absatz 3 und aus Absatz 3 Absatz 4 zu machen. Satz 2 ist unverständlich und ist daher zu überarbeiten.</p>	<p>Die Bezeichnung wurde wie vorgeschlagen angepasst.</p>
<p>Art. 5 Abs. 4: Aus rechtlicher Sicht schlagen wir vor, Art. 5 Abs. 4 SBV wie folgt anzupassen: "Die Gebäude in den Baubereichen A1 und A2 haben an der Längsfassade einen horizontalen Versatz von mindestens 3.0 m aufzuweisen."</p>	<p>Der Satz wurde wie vorgeschlagen angepasst.</p>
<p>Art. 5 Abs. 3, 4 und 5: In diesen Bestimmungen werden Höhenmasse (Fassaden- und Gesamthöhen) von vier Vollgeschossen plus Attika sowie ein Gebäudeversatz festgelegt. Sobald die mit DBU-Entscheid Nr. 36 vom 30. April 2024 genehmigten Änderungen des Baureglements der Gemeinde Romanshorn betreffend die Fassadenhöhen-messung bei Attikageschossen (vgl. Fussnote a) zur Masstabelle) in Kraft gesetzt sind, resultieren vorliegend bei Fassaden- und Gesamthöhen-Abweichungen, die noch innerhalb einer Geschosshöhe von 3.20 m liegen. Eine entsprechende Abweichung kann akzeptiert werden. So führen Überschreitungen der Regelbauweise innerhalb dieses Masses in aller Regel nicht dazu, dass die zonengemäss Nutzungsart (vgl. § 23 Abs. 1 PBG) verlassen wird. Sofern die Stadt Romanshorn die erwähnte Baureglements-änderung in Kraft gesetzt hat, kann den Höhenmassen, dem Attikageschoss und dem Gebäudeversatz nach Art. 5 Abs. 3-5 SBV zugestimmt werden.</p>	<p>Die Inkraftsetzung ist per 01.09.2024 erfolgt. Keine weiteren Anpassungen notwendig.</p>
<p>Art. 7 Abs. 4: Die im Baureglement für die Wohnzone W3 vorgeschriebene Grünflächenziffer von 45 % wird auf 35 % reduziert. Selbst wenn diese Reduktion aufgrund der im bestehenden Gestaltungsplan im Vergleich zur Regelbauweise erhöhten Ausnutzungsziffer notwendig ist, sollte im Planungsbericht deklariert werden, dass es sich um eine Abweichung von der Regelbauweise handelt.</p>	<p>Im Planungsbericht Pkt. 3.1.2 entsprechend deklariert</p>
<p>Art. 12 Abs. 3: Gemäss Art. 12 Abs. 3 SBV wird vorgeschrieben, dass bei Neubauten eine Eigenstromerzeugung mittels Photovoltaikanlage zu realisieren ist. Unter bestimmten Voraussetzungen soll nach Art. 12 Abs. 3 SBV auf eine solche Stromerzeugung verzichtet oder diese kompensiert werden können. Diesbezüglich ist anzumerken: Falls eine Eigenstromerzeugung gemäss § 42e der Energienutzungsverordnung (ENV, RB 731.11) nicht oder nur teilweise realisiert wird, muss der Energiebedarf für Heizung, Warmwasser, Klima und Lüftung, wie in § 42f der Energienutzungsverordnung (ENV, RB 731.11) beschrieben, reduziert werden. Eine andere Kompensation ist nicht möglich.</p>	<p>Es wird keine Kompensation zugelassen. Der Satz wurde gestrichen.</p>
<p>Art. 15: Diese Bestimmung gehört nicht unter die Schlussbestimmungen, sondern unter die Bestimmungen zum Teilbereich I.</p>	<p>Wie gefordert angepasst</p>

5.3 Rechtsverfahren

Die Änderung des Gestaltungsplan «Säntis Süd / Huebelzelg II» wird gemäss § 24 Planungs- und Baugesetz dem fakultativen Referendum unterstellt.

«Wird von der Regelbauweise abgewichen und werden dadurch ausserhalb des Gestaltungsplangebietes gelegene Grundstücke durch die Grenzabstände, Höhenmasse oder Gebäudelänge und -breite stärker als nach der für die Zonen des Gestaltungsplanareals geltenden Regelbauweise betroffen, ist der Gestaltungsplan nach Erledigung der Einsprachen der Gemeindeabstimmung zu unterbreiten, wenn es ein von der Gemeindeordnung festzulegender Anteil der Stimmberechtigten während der Auflagefrist verlangt. Wird kein Anteil festgelegt, beträgt das Quorum zehn Prozent.»

Die Abweichungen zur Regelbauweise sind im Kapitel 3.1.2 abgehandelt.

5.4 Genehmigung

Der Gestaltungsplan «Säntis Süd / Huebzelg II – Änderung» wird durch den Stadtrat auf einem von ihm bestimmten Zeitpunkt nach der rechtskräftigen Genehmigung durch das Departement für Bau und Umwelt (DBU) durch in Kraft gesetzt.

Genehmigung durch das Departement für Bau und Umwelt (DBU): ausstehend