

10. Oktober 2024

Gestaltungsplan Säntis Süd / Huebzelg II - Änderung

Sonderbauvorschriften

Legende:

Bestand (GP Säntis Süd / Huebzelg II, vom DBU genehmigt am: 3.8.2009)

~~Änderung Neu~~

~~Änderung-Aufhebung~~

Öffentliche Auflage

Vom Stadtrat erlassen am: 22. Oktober 2024

Der Stadtpräsident

Der Stadtschreiber

Öffentliche Planaufgabe vom: 01. November 2024 bis: 20. November 2024

Dem fakultativen Referendum unterstellt (gemäss § 24 Abs. 3 PBG).

Vom Departement für Bau und Umwelt genehmigt:

Entscheid Nr.:

am:

Vom Stadtrat in Kraft gesetzt per:

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Geltungsbereich

- 1 Der Gestaltungsplan «Säntis Süd / Huebelz II - Änderung» besteht aus dem den vorliegenden ~~Plan 1:500 mit~~ Sonderbauvorschriften, den Plänen «GP Säntis Süd / Huebelz II – Änderung (Darstellung der Änderungen und Darstellung der Aufhebungen) » und den nachfolgenden Beilageplänen:
 1. ~~Beilageplan «Bebauung» des Architekturbüros Hermann, Kreuzlingen (datiert gemäss Erlass durch den Gemeinderat vom 17. Februar 2004);~~ Beilagepläne 1 «2301 MFHs Hubzelg Hubzelgstrasse, 8590 Romanshorn» des Architekturbüros Stäheli Partner AG und des Landschaftsarchitekturbüros Chaves Biedermann Landschaftsarchitekten GmbH (datiert gemäss Verfasser am 25.04.2024)
 2. Beilageplan 2 «Fassadenansichten» des Architekturbüros Archinova Richard Vögele, Buchs (datiert gemäss Verfasser am 17. November 2008):
 3. Beilageplan 3 «Ergänzung Baubereich C-West, Beilageplan» des Architekturbüros Peter Felix, Zürich (datiert gemäss Erlass durch den Gemeinderat vom 2. November 2004).
 - 2 Die Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan umgrenzte Gebiet. Alle in der Legende als Festlegungen bezeichneten Planelemente sind verbindlich.
 - 3 Die Beilagepläne sind, soweit in diesen Vorschriften explizit darauf Bezug genommen wird, für die Projektierung und Bewilligung verbindlich:
 - a) ~~Beilageplan 1 «Bebauung» in den Baubereichen A1 und A2~~ Beilagepläne 1 «2301 MFHs Hubzelg Hubzelgstrasse, 8590 Romanshorn» in den Baubereichen A1, A2, A3
 - b) Beilageplan 2 «Fassadenansichten» im Baubereich B
 - c) Beilageplan 3 «Ergänzung Baubereich C-West, Beilageplan» im Baubereich C
 - 4 Soweit nachstehend nichts anderes bestimmt wird, gelten die Vorschriften des kantonalen Planungs- und Baugesetzes sowie des Baureglements der Gemeinde Romanshorn.
-

Art. 1a Teilbereiche

1 Der Gestaltungsbereich gliedert sich in fünf Teilbereiche sowie die Flächen der öffentlichen Erschliessung.

- a) Teilbereich I: Neue Überbauung «Richtprojekt MFH Hubzelg»
- b) Teilbereich II: Bestehende Bebauung (ehemaliger Baubereich B)
- c) Teilbereich III: Bestehende Bebauung (ehemaliger Baubereich C)
- d) Teilbereich IV: Bestehende Bebauung (ehemaliger Baubereich D)
- e) Teilbereich V: Bestehende Bebauung (Regelbauweise)

Art. 2 Zweck

Der Gestaltungsplan bezweckt die Realisierung und Sicherstellung einer zusammenhängenden, architektonischen einheitlichen Wohnüberbauung in den Baubereichen A, B und C mit den zugehörigen Aussenräumen und zusammengefasster Parkierung sowie die Überbaubarkeit der Baubereiche D und E in individueller Einzelbauweise entsprechend erwünschter Ordnungsprinzipien. Dabei werden insbesondere Regelungen getroffen für:

1. die Anordnung und Gestaltung von Bauten in den Baufeldern Baubereichen;
2. die Behandlung gemeinschaftlicher Flächen innerhalb der Siedlung;
3. die mögliche Abweichung von der Regelbauweise bei Gesamtprojekten;
4. den internen Verkehr inklusive Parkierung.

II. Interner Verkehr

Art. 3 ~~Hauszufahrten / Hauszugänge~~

~~1 Auf dem bezeichneten Bereich ist der öffentliche Fuss- und Radweg zwecks Zu- und Wegfahrt auf 4.20 m zu verbreitern. Im Grundbuch sind auf den betroffenen Parzellen ein öffentliches Durchgangsrecht und ein privates Zufahrtsrecht zu den entsprechenden Einfamilienhausparzellen einzutragen.~~

~~2 An den bezeichneten Stellen ist der Anschluss eines Zufahrtsweges als private Hauszufahrt zu hinterliegenden Parzellen möglich.~~

~~3 Die privaten Hauszugänge dienen der Fusserschliessung für die dahinter liegenden Hausteile.~~

Art. 3 Erschliessungsbereich

- 1 Innerhalb der Teilbereiche I, II und III ist mit Ausnahme der im Plan bezeichneten Erschliessungsbereichen sowie von Bedarfs- und Unterhaltsfahrten keinerlei motorisierter Verkehr zulässig.
- 2 Für die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage im Teilbereich I ist die bestehende Tiefgarageneinfahrt der Parzelle-Nr. 2511 mitzubedenken. Die Benutzung der Tiefgarageneinfahrt ist durch eine im Grundbuch eingetragene Dienstbarkeit rechtlich zu sichern. Der Eintrag im Grundbuch muss zum Zeitpunkt der Genehmigung erfolgt sein.

Art. 4 Parkierung

~~1 Zu den Wohnbauten in den Baubereichen A sind Autoabstellplätze hauptsächlich innerhalb der bezeichneten Flächen anzuordnen. Die Erstellung von einheitlich gestalteten, offenen Unterständen ist zulässig. Der Strassenabstand sowie der Grenzabstand gegenüber Dritten müssen eingehalten bleiben.~~

- 1 Im Teilbereich I sind alle Autoabstellplätze für Bewohnende und Besuchende in einer unterirdischen Sammelgarage anzuordnen. Die Zu- und Wegfahrt hat über die bestehende Tiefgaragenrampe der Parzelle-Nr. 2511 zu erfolgen.
- 2 Im Teilbereich I ist mind. eine Leistung von 1 kW pro Parkfeld für Bewohnende vorzusehen. Die Parkfelder für Bewohnende sind mit einer Zuleitung bis in einen Umkreis von 3 m der zukünftigen Ladestation zu erschliessen (z.B. Stromschiene oder Flachkabel).
- 3 In den ~~Baubereichen B und C~~ Teilbereichen II und III sind die Autoabstellplätze zu den Wohnbauten mehrheitlich in einer Sammelgarage anzuordnen. Die Zu- und Wegfahrt hat ab der jeweils bezeichneten Stelle zu erfolgen.
- 4 Innerhalb der bezeichneten Flächen sind offene Autoabstellplätze für Besucher zulässig.

Art. 4a Fussverkehr

An der bezeichneten Stelle ist ein Fussweg mit einer Breite von mindestens 2.0 m zu erstellen und mit dem Fussweg des Nachbargrundstücks (Parz.-Nr. 2514) zu verbinden.

Art. 4b Parkierung Zweiräder

- 1 Die Anzahl der Abstellplätze und die Aufteilung in Kurzzeit- und Langzeitparkplätze ist bei Neubauten unter Berücksichtigung der aktuellen VSS-Norm (SN 40 065) zu bestimmen.
- 2 In den im Plan ausgeschiedenen Bereichen sind für die Wohnbauten im Teilbereich I gut beleuchtete, überdachte und leicht zugängliche Abstellanlagen für die erforderlichen Kurzzeit-Parkplätze zu erstellen.
- 2 Die erforderlichen Langzeitparkplätze für die Wohnbauten im Teilbereich I sind im Baubereich für unterirdische Bauten zu integrieren.

III. Bebauung

~~Art. 5 Baubereiche A1 und A2~~

- ~~1 Die Bebauung des Baubereichs A1 ist als Doppelhäuser, die Bebauung des Baubereichs A2 als Reihenhaus auszubilden.~~
- ~~2 Die Bebauung der Baubereiche A1 und A2 hat sich nach einem einheitlichen, gemeinsamen Gestaltungscharakter auszurichten. Die Materialisierung, kubische Gestaltung und Farbgebung sind aufeinander abzustimmen.~~
- ~~3 Innerhalb der Baubereiche ist die maximale Gebäudelänge frei. Gegenüber der öffentlichen Erschliessungsstrasse gilt ein reduzierter Abstand gemäss der im Plan festgelegten Baulinien für Hauptbauten. Für die Anordnung und maximale Ausdehnung der Bauten ist der Beilageplan 1 «Bebauung» massgebend.~~
- ~~4 Der private Aussenraum ist mit einheitlich gestalteten Nebengebäuden gemäss Beilageplan 1 «Bebauung» abzuschirmen. Die entsprechenden Mauern und Unterstände bis zu einer Höhe von 2.40 m können bis an die internen Grundstücksgrenzen bzw. 0.5 m zur Quartierplatz- und Strassengrenze gestellt werden.~~

Art. 5 Teilbereich I

- 1 Die Baubereiche A1 und A2 legen die maximale horizontale Ausdehnung der Gebäude fest.
 - 2 Der Baubereich A3 legt die maximale horizontale Ausdehnung für ein ungeheiztes, offenes Gebäude fest, welches gemeinschaftlichen Nutzungen und Veloabstellanlagen dient.
-

3 Für die Baubereiche A1 und A2 gelten folgende Fassaden- und Gesamthöhen. Die Fassadenhöhe wird an derjenigen Fassade, an welchem das Attikageschoss zurückversetzt ist, gemessen.

- Baubereich A1:	Fassadenhöhe:	14.00 m
	Gesamthöhe:	17.00 m
- Baubereich A2:	Fassadenhöhe:	12.00 m
	Gesamthöhe:	15.00 m
- Baubereich A3:	Fassadenhöhe:	4.50 m
	Gesamthöhe:	4.50 m

4 Die Gebäude in den Baubereichen A1 und A2 haben an der Längsfassade einen horizontalen Versatz von mindestens 3.0 m aufzuweisen.

5 In den Baubereichen A1 und A2 sind Attikageschosse zulässig. Der Bereich Attikageschoss legt die maximal zulässige horizontale Ausdehnung der Attikageschosse fest. Sie müssen mindestens bei einer Längsfassade jedes Gebäudeteils gegenüber dem darunterliegenden Geschoss um das Mass ihrer Höhe zurückversetzt sein.

6 Für die Baubereiche A1, A2 und A3 gilt eine Flachdachpflicht.

7 Flachdächer sind mit wertvoller Biodiversität zu begrünen. Zur Begrünung gelten die erhöhten oder speziellen Anforderungen der SIA-Norm SN 564 312, dat.: 01.11.2013. Ausnahmen bilden begehbare Flächen der Attikawohnungen oberhalb des obersten Vollgeschosses, welche maximal 45 % betragen dürfen.

8 Die Gebäude sind architektonisch so zu gestalten, dass sie hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Materialwahl und Farbgebung eine vorzügliche Gesamtwirkung erzielen. Es sind insbesondere folgende Elemente aus dem Richtprojekt verbindlich:

- Die privaten Aussenräume sind als Loggien in das Hauptvolumen zu integrieren;
- Die Eckloggien / -balkone haben ein einheitliches Erscheinungsbild aufzuweisen und müssen sich ins Gesamtkonzept einfügen;
- Materialisierung als Holzfassade;
- Ausgewogenes Fassadenbild aus Lochfenstern und opaken Fassadenanteilen;
- Holz-/Metallfenster oder Holzfenster.

Mit dem Baugesuch ist ein detailliertes Material- und Farbkonzept einzureichen und bewilligen zu lassen. Es sind grossflächige Bemusterungen vorzulegen.

9 Der im Plan ausgeschiedene Baubereich für unterirdische Bauten legt die maximale horizontale Ausdehnung für unterirdische Bauten fest.

10 Die bezeichneten Bauten und Anlagen sind spätestens zur Realisierung der Baubereiche A1 - A3 abzubrechen.

Art. 6 Baubereich B Teilbereich II

1 Innerhalb der Baubereiche B Es sind dreigeschossige Mehrfamilienhäuser nach einheitlicher Gestaltung zulässig. Die Materialisierung, kubische Gestaltung und Farbgebung sind aufeinander abzustimmen. Der Beilageplan 2 «Fassadenansichten» ist bezüglich architektonischer Gestaltung verbindlich.

2 Für Hauptbauten gilt unter Beachtung der feuerpolizeilichen Vorschriften ein Gebäudeabstand von mindestens 8.00 m. Massgebend ist der lichte Abstand zwischen den Fassadenverkleidungen.

~~3 Für ein architektonisch vorzügliches Projekt kann eine Mehrausnutzung von 10 % gewährt werden.~~

4 Im speziell bezeichneten Bereich sind die bestehenden Werkleitungen zu beachten. Eine Überbauung der Leitungs-Trassen ist in Absprache mit den Werken und gemäss deren Richtlinien möglich. Eine allfällige Verlegung der Werkleitungen oder von Leitungsschächten erfolgt auf Kosten der Grundeigentümer.

Art. 7 Baubereich C Teilbereich III

1 Innerhalb der Baubereiche C Es sind viergeschossige Mehrfamilienhäuser zulässig. Diese haben einen einheitlichen Gestaltungscharakter aufzuweisen und sind mit Flachdächern auszuführen. Die Materialisierung, kubische Gestaltung und Farbgebung sind aufeinander abzustimmen. Der Beilageplan 3 «Beilageplan Ergänzung Baubereich C-West» ist bezüglich Massenverteilung und architektonischer Ausformulierung verbindlich.

~~2 Das vierte Geschoss hat im Sinne eines Attikageschosses allseitig Rücksprünge von den darunterliegenden Fassaden für grosszügige Terrassen aufzuweisen.~~

2 Das vierte Geschoss ist mit allseitigen Rücksprüngen auszugestalten und ist inklusive Vordächer innerhalb der im Plan bezeichneten Bereichen zu erstellen.

3 Die maximal zulässige Gebäudehöhe-Fassaden- und Gesamthöhe in den Baubereichen C beträgt ~~13.00 m~~ 14.00 m und die Ausnutzungsziffer wird auf 0.77 erhöht.

4 Die minimale Grünflächenziffer innerhalb des Bereichs III beträgt 35%.

Art.8 Baubereich D Teilbereich IV

1 Die Bauten Gebäude innerhalb der Teilbereiche IV sind grundsätzlich auf einfachen geometrischen Grundformen, am Rechteck orientiert, zu entwickeln.

2 Es sind Flachdächer sowie einfache, symmetrische Satteldächer mit einer Neigung bis zu max. 30° a.T. zugelassen. Die im Plan festgelegten Hauptfirstrichtungen sind für die Gebäudeausrichtung annähernd einzuhalten.

3 Die im Plan festgelegten Baulinien für Hauptbauten regeln den Abstand gegenüber den öffentlichen Strassen. Vorspringende Gebäudeteile in Form von Vordächern und Dachvorsprünge sowie An- und Kleinbauten dürfen die Baulinie bis zu einem Strassenabstand nach Regelbauweise unterschreiten.

3 Im Übrigen gelten im Teilbereich IV die Vorschriften des Baureglements sowie das übergeordnete Recht.

Art. 8a Teilbereich V

Im Teilbereich V gelten die Vorschriften des Baureglements sowie das übergeordnete Recht.

IV. Umgebung

Art. 9 Quartierplatz

~~Der bezeichnete Platz ist als Gemeinschaftsfläche attraktiv zu gestalten und mit Sitzgelegenheiten und einem Brunnen (Wasserstelle) auszustatten. Die Notdurchfahrt ist zu gewährleisten.~~

Art. 9 Umgebungsbereich

- Die im Plan ausgeschiedenen Umgebungsbereiche sind begrünt bzw. bepflanzt auszugestalten. Befestigte Flächen für Spiel- und Gemeinschaftsnutzungen, Durchwegung, Sitzplätze und Vorplätze sind zulässig.
- Im Teilbereich I sind innerhalb des Umgebungsbereichs Flächen für Spiel- und Gemeinschaftsnutzungen, Durchwegung, Sitzplätze mit Ausnahme des Bereichs Vorplatz chaussiert auszuführen.
- Der zentrale Platz (ehem. Quartierplatz) wird teilweise entsiegelt und begrünt. Es werden eine beschränkte Anzahl Parkplätze umgesetzt.

Art. 9a Private Grünfläche

Die im Plan ausgeschiedenen privaten Grünflächen dienen der privaten Nutzung der Erdgeschosswohnungen. Sie sind wasserdurchlässig zu erstellen, befestigte Flächen sind nicht zugelassen.

Art. 10 Spiel- und Gemeinschaftsbereich

- Für den Teilbereich I sind in den bezeichneten Bereichen in einem Ausmasse von mind. 15 % der Hauptnutzfläche Spiel- und Gemeinschaftsbereiche einzurichten.
 - Für die ~~Baubereiche B und C~~ Teilbereiche II und III sind in den bezeichneten Bereichen in einem Ausmasse von mind. ~~20 % der anrechenbaren Geschossfläche~~ 15 % der Hauptnutzfläche Spiel- und Gemeinschaftsbereiche einzurichten. Die Anordnung eines offenen Unterstandes im Ausmass einer untergeordneten Baute Kleinbaute gemäss Art. 26 29 BauR ist zulässig.
-

Art.11 Bepflanzung

- 1 An den bezeichneten Stellen sind standortheimische Hochstamm-Laubbäume mit einem Kronenansatz von mindestens 3 m zu pflanzen und zu unterhalten. Die eingezeichnete Anzahl und Lage ist für die Projektierung und Bewilligung richtungweisend.
- 2 An den im Plan bezeichneten Stellen sind Sträucherhecken zu pflanzen. Es sind ausschliesslich standortgerechte und einheimische Gehölze zulässig. Für die Anzahl der zu pflanzenden Sträucher innerhalb des Teilbereichs I ist das Richtprojekt verbindlich. Von der Lage kann, abgesehen von den im Plan eingetragenen Elementen abgewichen werden.
- 3 Innerhalb der im Plan ausgeschiedenen Bereiche sind Ruderalflächen anzulegen.

V. Ver- und Entsorgung

Art. 12 Energieversorgung

~~1 Soweit in den Neubauten keine erneuerbaren Energien verwendet werden, sind sie für die Versorgung mit Heizenergie ans Gasnetz anzuschliessen.~~

- 1 Neubauten sind nach einem gesamtheitlichen Energiekonzept zu erstellen. Das entsprechende Energiekonzept ist mit dem Baugesuch einzureichen.
- 2 Neubauten sind so auszurüsten, dass mindestens 75 Prozent des zulässigen Energiebedarfs für Heizung und Warmwasser mit erneuerbaren Energien gedeckt sind.
- 3 Bei Neubauten ist eine Eigenstromerzeugung mittels Photovoltaikanlagen zu realisieren. ~~Ein allfälliger Verzicht auf eine solche Anlage ist im Rahmen des Energiekonzeptes (Abs. 1) darzulegen bzw. zu kompensieren.~~
- 4 Für Neubauten sind sämtliche Nachweise beim Einreichen eines Baugesuchs vorzuweisen. Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen müssen auf Basis einer Jahreskostenrechnung erfolgen. Die Pflicht zur Umsetzung des bewilligten Konzepts für die Energieerzeugung ist in die Baubewilligung aufzunehmen.
- 5 Technische Aufbauten, welche der Energiegewinnung dienen, sind auf maximal 1.00 m über fertig Dach begrenzt und 1.50 m von der Fassade zurückversetzt zu erstellen.

Art. 13 Kehricht

An den bezeichneten Stellen sind Sammelplätze für Hauskehricht anzuordnen und optisch einzufassen.

Art. 14 Werkleitungen, Entwässerung, Retention

- 1 Die Anschlüsse für Elektrizität und Wasserversorgung an das bestehende Werkleitungsnetz sind gemäss Eintragungen im Plan einzuhalten. Die Details der Hausanschlüsse (Anschlusspunkte ans kommunale Netz, Höhenlage, Dimensionen etc.) werden bei der Ausführungsplanung definiert.
 - 2 Die Vorgaben des generellen Entwässerungsplans (GEP) sowie der generellen Wasserversorgungsplanung (GWP) sind zu beachten und einzuhalten.
 - 3 Das anfallende Meteorwasser der Dächer ist mittels Retentionsgräben innerhalb der im Plan dafür vorgesehenen Fläche zurückzuhalten und soweit technisch möglich auf dem Grundstück versickern zu lassen.
-

VI. Schlussbestimmungen

Art. 14 Aufhebung bisherigen Rechts

~~Mit Inkraftsetzung dieses Gestaltungsplans werden der vom Departement für Bau und Umwelt mit Entscheid Nr. 75 am 16.07.2004 genehmigte Gestaltungsplan Säntis Süd / Huebelz und dessen mit Entscheid Nr. 2 am 18.01.2005 genehmigte Ergänzung für den Baubereich C West ersetzt.~~
