

BOTSCHAFT DES GEMEINDERATES

Zonenplanänderung und Ergänzung
Baureglement Güterschuppenareal

Gemeindeversammlung
21. Juni 2012

Ausgangslage

Volksbegehren «Jetzt gegen Wohnblöcke am Hafen»

822 Stimmberechtigte der Politischen Gemeinde Romanshorn verlangten gestützt auf Art. 13 lit. d der Gemeindeordnung Romanshorn mit dem Bürgerbegehren vom 15. April 2011 die Durchführung einer ausserordentlichen Gemeindeversammlung zur Abstimmung über eine neu einzuführende Hafenzone für die Grundstücke des Güterschuppenareals zwischen der Hafenstrasse und dem Hafenbecken. Dies bedingte die Ausarbeitung einer Vorlage zur Änderung von Zonenplan und Baureglement.

Absicht des Begehrens

Die neu zu schaffende Hafenzone dürfe nicht mit Wohnblöcken vollgepflastert werden. Das wertvolle Hafengelände solle vorwiegend baulichen Nutzungen mit überwiegend touristischer Ausrichtung sowie öffentlichen Konzert- und Versammlungsnutzungen dienen.

Verfahren zur Umsetzung des Volksbegehrens

Vorlage Änderung von Zonenplan und Baureglement

Die öffentliche Auflage der Zonenplan- und Baureglementsänderung gemäss den Vorgaben des Volksbegehrens hat während der Zeit vom 22. Juli bis 10. August 2011 stattgefunden. Es wurde eine Einsprache fristgerecht eingereicht, diese wurde vom Gemeinderat vollumfänglich abgewiesen.

Entscheid Gemeindeversammlung

Die Gemeindeversammlung vom 24. Oktober 2011 hat das Volksbegehren mit einem Änderungsantrag zur Streichung von Fussnote 9 angenommen. Diese Fussnote betrifft die Beschränkung von Ausnahmen bezüglich den festgelegten Höchst- und Mindestmassen der neuen Hafenzone.

Wiederholung des Verfahrens

Aufgrund dieser beschlossenen Änderung der Reglementsvorschrift muss nach Abklärung beim Departement für Bau und Umwelt das Verfahren integral wiederholt werden. Die bisherige Ausnahmestimmung von Fussnote 9 hätte – so das Departement zur Begründung – die Lage und Höhe von Bauten beeinflusst. Die zulässigen Höchst- und Mindestmasse seien zentrale Elemente einer Zonenvorschrift und können letztlich den Charakter des Ortes verändern. Zudem könne diese Baureglementsbestimmung nicht von der Zonenplanänderung klar abgetrennt behandelt werden, da es sich um eine einheitliche Vorlage und einen einzigen Gemeindeversammlungsbeschluss handle.

Änderungen Zonenplan und Baureglement

Bearbeitungsgebiet

Die neue Hafenzone umfasst weiterhin den Teil des nördlichen Hafenbeckens mit dem Güterschuppenareal und dem ehemaligen Zollgebäude mit zugehörigem Platz. Somit beinhaltet die Zonenplanänderung neben den Parzellen Nrn. 2879 und 3155 ebenfalls einen Teilbereich der Parzelle Nr. 1814.

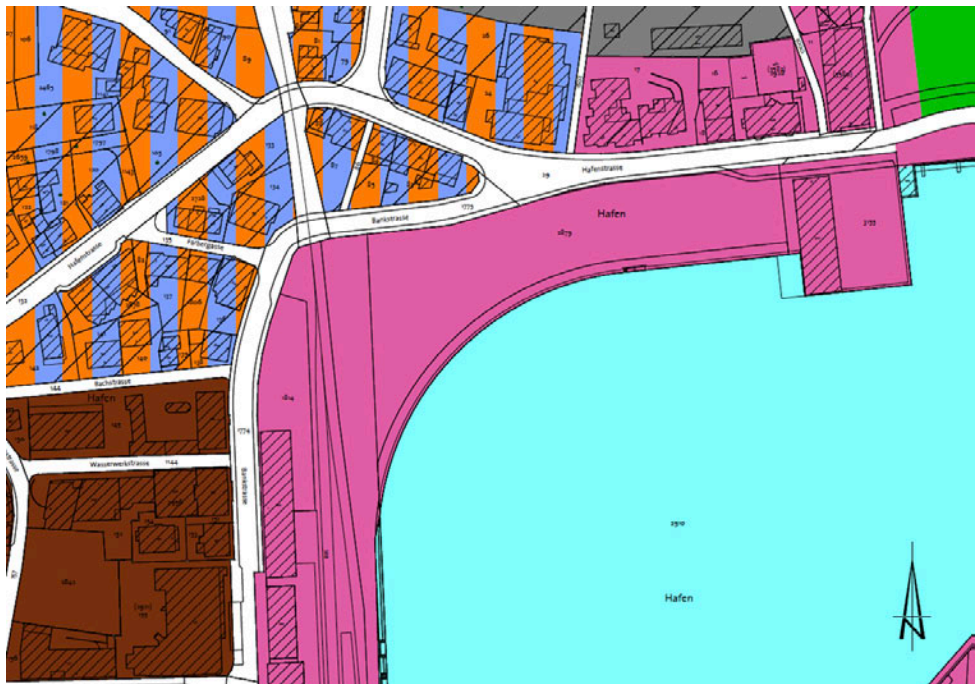
Bestehende Zone: Touristikzone

Das Bearbeitungsgebiet ist nach der geltenden Rechtsordnung des Baureglements und Zonenplans vom 7. August 2001 der Touristikzone gemäss Art. 11 des Baureglements zugewiesen.

Für die Touristikzone gelten folgende Bestimmungen:

- 1 Die Touristikzone dient der Erhaltung und Aufwertung des Hafengebietes. Zulässig sind gemischte bauliche Nutzungen mit teilweise touristischer Ausrichtung wie Hotel- und Restaurantbetriebe sowie Dienstleistungs- und Spezialbetriebe im Zusammenhang mit der See- und Freizeitnutzung. Reine Wohnnutzungen und Fachmärkte mit erheblichem Verkehrsaufkommen sind nicht zulässig. Betriebe dürfen nur mässig stören.
- 2 Für grössere Neubauten sowie massgebliche Umbauten und Umnutzungen besteht Gestaltungsplanpflicht.

Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan



Rechtskräftiger Zonenplan

1. Zonen des Baugebietes	
	WG3 Wohn- und Gewerbezone dreigeschossig
	K Kernzone
	T Touristikzone
	Oe B Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
	E Erholungs- und Grünzone

2. Überlagernde Zone

Os Ortsbildschutzzone

Hinweise

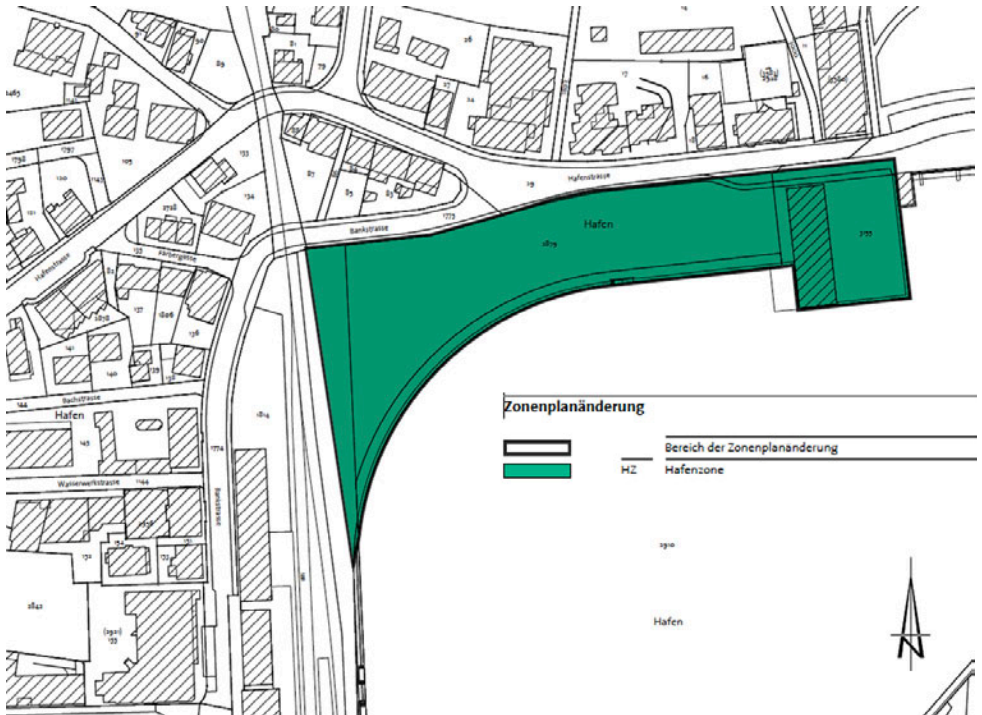
VF Verkehrsfläche

Gewässer

Definitive Umsetzung des Volksbegehrens

Um weiterhin das Volksbegehren «Jetzt gegen Wohnblöcke am Hafen» zu ermöglichen, hat der Gemeinderat am 20. Dezember 2011 beschlossen, das betroffene Areal unverändert – gemäss dem Entscheid des Souveräns vom 24. Oktober 2011 – der Hafenzone zuzuweisen. Dies bedingt eine Änderung des Zonenplans und des Baureglements.

Ausschnitt Zonenplanänderung



Änderungen im Baureglement

Der Gemeinderat hat am 20. Dezember 2011, in Nachachtung des ersten Beschlusses des Souveräns vom 24. Oktober 2011, folgende Änderungen des Baureglements beschlossen:

1. Einführung und Definition einer Hafenzone mit entsprechenden Bestimmungen
2. Anpassung des Katalogs der möglichen Zonen
3. Ergänzung der Tabelle für die Regelbauweise
4. Festlegung der Übergangsbestimmungen

Anpassung Zonenkatalog mit neuer Zone

Art. 5 Zoneneinteilung

- ¹ Im Zonenplan wird das Gemeindegebiet folgenden Nutzungszonen zugewiesen:
Grundnutzung
Zonen des Baugebiets:
...
H Hafenzone
....

Definition der Hafenzone mit entsprechenden Bestimmungen

Art. 11^{bis} Hafenzone H

- ¹ Die Hafenzone dient der Erhaltung des alten Zollhauses sowie der Aufwertung des ehemaligen Güterschuppenareals und des alten Fähreplatzes. Es sind nur bauliche Nutzungen mit touristischer Ausrichtung oder gemischte bauliche Nutzungen mit überwiegend touristischer Ausrichtung, wie Hotel- und Restaurantbetriebe sowie Dienstleistungs- und Spezialbetriebe im Zusammenhang mit der See- und Wasserfreizeitnutzung zulässig. Zulässig sind im Weiteren öffentliche Konzert- und Versammlungsnutzungen. Wohnnutzungen sind nur für die Betriebsaufsicht sowie betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet und sind in die betroffenen Betriebsgebäude zu integrieren. Betriebe dürfen nur mässig stören.
- ² In der Hafenzone gilt eine Baumassenziffer von 2.0. Vor Einleitung des Gestaltungsplanverfahrens bestehende öffentliche Verkehrsflächen werden nicht zur anrechenbaren Landfläche gerechnet. Für die Baumasse des alten Zollhauses auf Grundstück Nr. 3155 gilt im Wiederaufbaufall die Besitzstandsgarantie.
- ³ Die durch Neu- und Umbauten ausgelösten Pflichtparkplätze bestimmen sich nach der gültigen SN-Parkierungsnorm der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS).
- ⁴ In der Hafenzone gilt die Gestaltungsplanpflicht. Mit der Durchführung von Konkurrenzverfahren (Wettbewerbe o.ä.) oder einem Workshopverfahren (Konsensfindung mit qualifizierten Planern, Architekten, der Gemeinde und den Grundeigentümern und Anstössern) ist zu Beginn der Projektentwicklung eine architektonisch und Ortsbaulich vorzügliche und den jeweiligen Bedürfnissen angepasste Überbauungslösung zu planen und im Gestaltungsplanverfahren umzusetzen.

Ergänzung Tabelle für Regelbauweise für neue Zone H

Art. 24 Höchst- und Mindestmasse Regelbauweise

Zonenart	Grenzabstand		Gebäudehöhe	Firsthöhe	Gebäuelänge max.	Ausnützungsziffer		Empfindlichkeitsstufe
	klein	gross				Basis	mit G-Anteil	
	(m)	(m)	(m)	(m)				ES
H	3	--	7.00	10.50	--	-- ⁹		III

Bemerkungen:

⁹ Anstelle der Ausnützungsziffer gilt die Baumassenziffer 2.0 nach § 12 PBV.

Übergangsbestimmungen

Art. 66 Übergangsbestimmungen

² Die Zonenplananpassung und die Änderungsbestimmungen der Hafenzone H treten mit der Genehmigung durch das Departement für Bau und Umwelt in Kraft. Beim Inkrafttreten der Zonenplananpassung sowie der Änderungsbestimmungen werden noch nicht letztinstanzlich rechtskräftig bewilligte Baugesuche nach den neuen Vorschriften beurteilt.

Ortsplanerische Begründungen

Öffentliche Interessen

Die neue Hafenzone lehnt sich im Grundsatz an die Bestimmungen der rechtsgültigen Touristikzone. Für das ausgeschiedene Areal von besonders hohem öffentlichen Interesse werden zusätzliche Einschränkungen bezüglich der Nutzung und der Baudichte gemacht.

Die Hafenzone schränkt in erster Linie die freie Wohnnutzung ein. Wohnungen sind analog der Gewerbe- und Industriezone nur für die Betriebsaufsicht und Standort gebundenes Personal zulässig (also z.B. einen Hauswart). Die Hafenzone schränkt aber auch die gewerbliche Nutzung ein.

Bauliche Einpassung

Die Reduktion der Gebäude- und Firsthöhe auf eine zweigeschossige Erscheinung der Bauten orientiert sich am Bauvolumen des ehemaligen abgebrannten Güterschuppens. So wird auch konsequenterweise keine maximale Gebäuelänge festgelegt. Diese ergibt sich aus dem für die bauliche Nutzung vorhandenen Bauland und der zulässigen Baumassenziffer.

Stellungnahme des Gemeinderates

Der Gemeinderat respektiert die klare Annahme der Hafenzone durch die Gemeindeversammlung vom 24. Oktober 2011. Die Ausprägung der Zone hat sich auch nicht grundsätzlich verändert. Deshalb verzichtet die Behörde in der vorliegenden Botschaft bewusst auf eine detaillierte Einschätzung der Vorlage und auf einen Antrag.

Der Gemeinderat möchte die Bevölkerung aber darauf aufmerksam machen, dass sich die juristische Ausgangslage gegenüber der ersten Gemeindeversammlung vom 24. Oktober 2011 verändert hat. So steht der Gestaltungsplan «Güterschuppenareal» mit Gemeindesaal und HRS-Bauten nicht mehr zur Diskussion. Wenige Tage nach der ersten Gemeindeversammlung wurde dieser Gestaltungsplan vom Verwaltungsgericht des Kantons Thurgau aufgehoben. Entgegen verschiedener anderslautenden Berichten wurden die Beschwerden aber nicht gutgeheissen. Wegen der Ablehnung des Gestaltungsplanes ist das Gericht auf diese gar nicht erst eingetreten. Es bleibt deshalb offen, wie diese Einsprachen im Einzelnen inhaltlich beurteilt worden wären.

Durch die Rückweisung des Gestaltungsplanes werden der Gemeinde wieder grosse Einflussmöglichkeiten als planerlassende Behörde gegeben. Dass ein neuer Gestaltungsplan abermals aufgrund der ursprünglichen Konzepte entwickelt, bzw. bewilligt wird, ist sehr unwahrscheinlich.

Die SBB haben in der Presse sowie an einer öffentlichen Podiumsveranstaltung ihren Willen bekundet, die Hafenzone mit allen rechtlichen Möglichkeiten anzufechten. Sie möchten als Grundeigentümerin bis zur definitiven Klärung der Rechtslage nicht auf Diskussionen über neue Nutzungen eintreten. Dafür steht sie Zwischennutzungen sehr offen gegenüber und ist diesbezüglich mit der Gemeinde in Kontakt.

Der Gemeinderat bittet deshalb die Stimmberechtigten bei ihrer Entscheidung abzuwägen, ob sie mit einer Zustimmung zur Hafenzone bis zur definitiven Klärung der Rechtslage eine absehbare Verzögerung der Arealentwicklung «Güterschuppenareal» in Kauf nehmen wollen.

In jedem Falle wird der Gemeinderat wie bisher wo immer möglich auf die weitere Entwicklung auf dem Güterschuppenareal Einfluss nehmen und die Interessen der Bevölkerung einbringen.

Abstimmungsfrage

Anlässlich der Gemeindeversammlung vom 21. Juni wird der Gemeinderat den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern folgende Abstimmungsfrage vorlegen:

«Wollen Sie der Änderung von Zonenplan und Baureglement gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 24. Oktober 2011 zustimmen?»

