

Revision Rahmennutzungsplan Planungsbericht

orientierend

Öffentliche Information und Mitwirkung vom 12. Januar bis 12. März 2018

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	1
	a) Übergeordnete Vorgaben und Grundlagen	1
	b) Muster-Baureglement der Region	1
	c) Grundlagen der Stadt.....	2
	d) Planungssystem.....	2
2	Änderung des Baureglements	4
	a) Allgemeine Vorbemerkungen	4
	b) Einzelne Bestimmungen.....	4
3	Änderung des Zonenplans	9
	a) Bauzonen.....	9
	b) Landwirtschaftszonen.....	21
	c) Schutzzonen (ausserhalb der Bauzonen)	21
	d) Verkehrsflächen	23
	e) Überlagernde Zonen	23
	f) Weiterer Inhalt.....	28
	g) Hinweise.....	28
	h) Kapazitätsberechnungen.....	29
4	Änderung des Schutzplans	35
	a) Ortsbildschutzzone.....	35
	b) Baumschutzzone.....	38
	c) Zone für archäologische Funde.....	38
	d) Natur- und Kulturobjekte	38
5	Planungsablauf	39
	a) Partielle Vorprüfung zum Baureglement	39
	b) Information und Mitwirkung	39
	c) Kantonale Vorprüfung	39
6	Anhang	40
	a) Anhang A: Veränderungen der Grundnutzungszonen (>100 m ²).....	40
	b) Anhang B: Tabellen zu Kapazitätsberechnungen	45

1 Ausgangslage

Die letzte Gesamtrevision der Kommunalplanung von Romanshorn wurde vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 644 vom 7. August 2001 genehmigt. Bestandteil der genehmigten Kommunalplanung (damals Ortsplanung genannt) waren Zonenplan, Schutzplan und Baureglement sowie der Kommunale Richtplan. Im Zusammenhang dazu steht der vom DBU am 2. August 2001 genehmigte Rahmgestaltungungsplan Kerngebiet.

a) Übergeordnete Vorgaben und Grundlagen

Im Wesentlichen bestehen seit der letzten Gesamtrevision des Rahmennutzungsplans folgende geänderten Planungsvorgaben:

- Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) vom 22. September 2005; Beitritt TG gemäss GRB vom 21. April 2010, in Kraft seit 1. Januar 2013.
- Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS), Ortsbilder von nationaler Bedeutung Kanton Thurgau vom Herbst 2008.
- Neues Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 21. Dezember 2011; in Kraft seit 1. Januar 2013, mit Anpassungsfrist für Rahmennutzungsplan bis 1. Januar 2018 (§ 122 Abs. 1 PBG).
- Verordnung des Regierungsrates zum Planungs- und Baugesetz und zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (PBV) vom 18. September 2012; in Kraft seit 1. Januar 2013, mit verschiedenen Änderungen, insbesondere Änderung von § 38 PBV (Höhere Häuser, Hochhäuser) vom 1. November 2016.
- Revision des Raumplanungsgesetzes (RPG): Am 3. März 2013 hat die Schweizer Stimmbevölkerung der Gesetzesänderung zugestimmt (in Kraft seit 1. Mai 2014), welche vorwiegend die Lenkung der Siedlungsentwicklung nach innen bezweckt.
- Umsetzung Naturgefahren im Kanton Thurgau (Departement für Bau und Umwelt / Gebäudeversicherung Thurgau) vom September 2013.
- Siedlungsdichten – Beispiele aus dem Kanton Thurgau (Amt für Raumentwicklung) vom April 2015.
- Siedlungsgebiet der Politischen Gemeinde Romanshorn – Fakten & Handlungsbedarf (Amt für Raumentwicklung) vom 21. April 2015.
- Arbeitshilfe Innenentwicklung Kanton Thurgau (Amt für Raumentwicklung) vom März 2017.
- Erläuterungen zum Planungs- und Baugesetz bezüglich Rahmennutzungsplan sowie Bauvorschriften/Messweisen (Departement für Bau und Umwelt) vom 26. Juni 2017.
- Kantonaler Richtplan vom Juni 2017.
- Bestandesaufnahme Ensembles im Thurgau (BETG), Projekt Romanshorn, abgeschlossen Herbst 2017 (<http://geo.tg.ch/betg>).

b) Muster-Baureglement der Region

Die Regionalplanungsgruppe Oberthurgau und Mittelthurgau legten am 12. Dezember 2016 ein vom Kanton vorgeprüftes Muster-Baureglement vor. Es besteht aus dem tabellarisch dargestellten Muster-Baureglement (12 Seiten), der Tabelle «Grundmasse Mustertabelle» sowie dem Anhang «Masse und Messweisen gemäss PBG und PBV – IVHB / Abstände Strassen – Wald – Gewässer» (25 Seiten, Stand 1.12.2016).

c) Grundlagen der Stadt

Die Stadt Romanshorn leistete bisher bezüglich Revision der Kommunalplanung im Wesentlichen folgende Arbeiten:

- Hochhausstudie vom 19. Mai 2010.
- Verdichtungsstrategie und visuelle / räumliche Durchlässigkeit vom 21. November 2013.
- Begegnungsräume Romanshorn – Empfehlungen der Bevölkerung an die Stadtentwicklung vom November 2014.
- Kommunaler Energierichtplan; vom DBU mit Entscheid Nr. 6 vom 29. Januar 2015 genehmigt.
- Richtlinien zu höheren Häusern und Hochhäusern vom 7. Juli 2015; Vorprüfung des DBU vom 22. November 2016.
- Räumliche Entwicklungsstrategie (RES) vom 29. August 2015.
- Kommunaler Richtplan vom 29. August 2015; Vorprüfung des DBU vom 22. November 2016 sowie gemäss Konsens mit kantonalem Tiefbauamt vom Januar 2017; Beantwortung von 75 Eingaben im Rahmen der öffentlichen Bekanntmachung am 14. März und 4. Juli 2017.
- Erlass Planungszone Innenstadt vom 8. November 2016.
- Städtebauliche Konzeption im Bereich Stadtkern vom 6. Dezember 2016.
- Baureglements-Entwurf vom 14. Februar 2017 für partielle kantonale Vorprüfung; Vorprüfung des DBU vom 9. Mai 2017.
- Erlass Planungszone Mittlisezlgstrasse vom 9. Mai 2017.
- Umsetzung Gefahrenzone Romanshorn – Grundlagenbericht vom 31. Juli 2017.
- Städtebauliche Konzeption im Bereich Hafenbecken-Nord vom 12. September 2017.

d) Planungssystem

Der Rahmennutzungsplan ist nach § 8 Abs. 3 PBG Teil der Kommunalplanung und umfasst das Baureglement (BR), den Zonenplan und den Schutzplan (siehe Abb. 1). Für die Kernzone, die Hafenzone sowie Gebiete der Touristik- und Freizeitzone in der «Innenstadt» wird ein behördenverbindlicher Gestaltungsrichtplan erlassen. Ebenfalls Teil des Rahmennutzungsplans bzw. des Baureglements sind die örtlich spezifizierten, möglichen Höhenmasse gemäss Anhang B des Baureglements sowie die im Kommunalen Richtplan aufgenommenen Festlegungen zu den höheren Häusern und Hochhäusern.

Grundlagen	Planungs-instrumente	Inhalte	Zuständigkeit	Verbindlichkeit
<ul style="list-style-type: none"> - Empfehlungen der Bevölkerung 2014 - Räumliche Entwicklungsstrategie (RES) - Richtlinien zu höheren Häusern und Hochhäusern - Erschliessungsprogramm 	Kommunaler Richtplan	<ul style="list-style-type: none"> - Raumkonzept zu Verkehr und Nutzungen - Handlungsanweisungen 	Stadtrat	behördenverbindlich
<ul style="list-style-type: none"> - Musterbaureglement der Region - Richtlinien zu höheren Häusern und Hochhäusern - Naturgefahrenbericht 	Rahmen-nutzungsplan	<ul style="list-style-type: none"> - Baureglement <ul style="list-style-type: none"> - Zonenvorschriften mit Hinweis auf Gestaltungsrichtplan - Bauvorschriften - Schutzvorschriften - ortsspez. Höhenmasse - Zonenplan - Schutzplan 	Gemeindeversammlung	grundeigentumsverbindlich
<ul style="list-style-type: none"> - Städtebauliche Konzeption 	Gestaltungs-richtplan	<ul style="list-style-type: none"> - Richtungsweisen- de Festlegungen - Gebietsfest- legungen - Weitere Festlegungen 	Stadtrat	behördenverbindlich
<ul style="list-style-type: none"> - Richtlinien zum Planungsausgleich 	Sonder-nutzungs-pläne	<ul style="list-style-type: none"> - Gestaltungsplan <ul style="list-style-type: none"> - Erschliessung - Nutzung - Gestaltung - Weiteres - Baulinienplan 	Stadtrat (bei Referendum: Gemeindeversammlung)	grundeigentumsverbindlich

Abb. 1: Kommunalplanung Romanshorn – Planungssystem

2 Änderung des Baureglements

a) Allgemeine Vorbemerkungen

Die Totalrevision des Baureglements ist Folge der einschneidenden Änderungen des übergeordneten Rechts (siehe Ziff. 1a). Die Totalrevision des Baureglements lehnt sich in vielen Bereichen an das Musterbaureglement der Regionalplanungsgruppen Oberthurgau und Mittelthurgau an. Dies hat neben inhaltlichen Auswirkungen auch Folgen für die Systematik und die Terminologie, welche übernommen werden. Ein Vergleich mit dem bisherigen Baureglement ist daher in mehrfacher Hinsicht erschwert.

Es werden an geeigneter Stelle Bestimmungen des übergeordneten Rechts, namentlich der PBV im Wortlaut in das Reglement übernommen. Dies geschieht im Wissen um die Problematik dieses Vorgehens bei Änderungen des übergeordneten Rechts. Die Lese- und Anwendungsfreundlichkeit werden höher gewichtet, und der genannte Nachteil wird relativiert durch Verweis auf die zitierte Bestimmung der PBV; von deren Konsultationen dispensiert die Lektüre des Baureglements nicht.

Im Baureglement aus dem Jahr 2001 wurde die Ausnützungsziffer als Nutzungsziffer festgelegt. Da nach IVHB die Ausnützungsziffer nicht mehr zulässig ist, wird die Grünflächenziffer eingeführt. Diese Ziffer ist geeignet, die im Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) in Art. 1 Abs. 2 lit. a^{bis} verlangten Bestrebungen zur Lenkung der Siedlungsentwicklung nach innen – unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität – sicherzustellen. Ebenso ermöglicht die Grünflächenziffer zusammen mit geeigneten Qualitätsanforderungen die in § 77 Abs. 3 Kantonsverfassung verankerte qualitativ hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen. Die Grünflächenziffer bezweckt ausreichend dimensionierte Grünflächen, ein gutes Mikroklima und als Beitrag zum Hochwasserschutz das örtliche Versickern von Regenwasser. Eine bauliche Verdichtung ist somit – mit Ausnahme unterirdischer Bauten und Anlagen – einzig ausserhalb des definierten Mindestmasses an Grünflächen zulässig. Mit der Grünflächenziffer erfolgt keine «Bestrafung» für unterirdische Geschossflächen (was bei der Anwendung der Geschossflächenziffer faktisch zu einer Verhinderung von Tiefgaragen führt). Es kann mit dieser Nutzungsziffer darauf verzichtet werden, Nutzungseinschränkungen nach abgeschlossener Bauphase zu kontrollieren, aufrecht zu erhalten und durchzusetzen. Nachträgliche Veränderungen im Innern der bewilligten Bauten haben den wohnhygienischen Anforderungen gemäss Art. 40 zu genügen, mehr nicht.

Eine Dichteziffer wie die Geschossflächenziffer oder die Baumassziffer entspricht – nachdem bereits Grenz- und Gebäudeabstände sowie Höhen festgehalten sind – einer Überreglementierung, ohne damit die gewünschte Siedlungsqualität zu erzielen. Auch mit der Überbauungsziffer wird keine Qualität erreicht.

b) Einzelne Bestimmungen

Art. 1 bis 3: Es werden die bisherigen Bestimmungen über Zweck bzw. Zuständigkeiten formal angepasst; inhaltlich erfolgen keine Änderungen.

Art. 4 (Zoneneinteilung): Diese Bestimmung folgt weitgehend den Vorgaben der PBV, was bei den jeweiligen Zonen durch Verweis vermerkt ist. Es werden die kantonalen Vorgaben bezüglich Zonenbezeichnung übernommen.

Art. 5 (Masstabelle): Die Veränderungen im Vergleich zum bisherigen Recht ergeben sich aufgrund der neuen Messweise gemäss IVHB bzw. PBV. Neu ist die Schaffung einer Grünflächenziffer anstelle der bisherigen Ausnützungsziffer. Materielle Regelungen dazu finden sich in Art. 44. Die Messweise der Gesamthöhe (GH) und der Fassadenhöhe (FH) ist dem Muster-Baureglement entnommen und wird in Anhang A dargestellt.

Art. 6 (Wohnzonen W): Die Neuformulierung lehnt sich an das Muster-Baureglement an.

Art. 7 (Weilerzone Wz): Die Formulierung lehnt sich an das Muster-Baureglement an.

Abs. 1, letzter Satz, ist aus dem bisherigen Baureglement übernommen. In Abs. 3 wird eine Regelung für Ausnahmen im Sinn von § 92 Abs. 1 Ziffer 4 PBG geschaffen.

Art. 8 (Wohn- und Arbeitszone WA): Abs. 1 entspricht einerseits der Formulierung in § 7 PBV, andererseits auch dem Muster-Baureglement.

Mit den Absätzen 2 und 3 soll die gewerbliche Nutzung dieser Zone gefördert werden. Mit den Absätzen 4 und 5 wird mit Blick auf die notwendige innere Verdichtung eine minimale bauliche Ausnutzung vorgeschrieben.

Art. 9 (Kernzone K): Das bisherige Baureglement regelte die Kernzone nur rudimentär. Die wesentlichen materiellen Bestimmungen finden sich in den Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan «Kerngebiet». Neu soll eine höhere Regelungsdichte für die Kernzone im Baureglement festgelegt werden. Wegen der sich überlagernden Probleme und zum Teil entgegengesetzten Interessen in diesem wichtigen Gebiet wird ein Gestaltungsrichtplan erlassen, welcher zusätzliche Leitlinien für die künftige Entwicklung der Kernzone festlegt.

Mit dem Ausschluss der reinen Wohnnutzung in der ersten Bautiefe ab den öffentlichen Strassen und mit der Vorgabe, dass entlang dieser öffentlichen Strassen im Erdgeschoss eine publikumsorientierte Nutzung vorzusehen ist, soll eine Belebung der Innenstadt erreicht werden.

Abs. 3 entspricht dem Muster-Baureglement. Es soll der in § 92 Abs. 1 Ziffer 4 PBG eröffneten Möglichkeit von Ausnahmen Gebrauch gemacht werden.

Art. 10 (Arbeitszone Gewerbe AG): Die Bestimmung lehnt sich weitgehend an das Muster-Baureglement an. Der dortige Abs. 6 wird weggelassen, da die Grünflächenziffer ohnehin gilt. Ferner wird auf einen erhöhten Grenzabstand gegenüber Zonen mit Wohnnutzung verzichtet.

In Abs. 4 wird die zulässige Wohnnutzung zusätzlich definiert.

Art. 11 (Arbeitszone Industrie AI): Diese Bestimmung lehnt sich weitgehend an das Muster-Baureglement an.

Art. 12 (Arbeitszone Hafen AH): Diese Zonenart wird neu geschaffen. Diese soll eine gewerbliche Nutzung mit Bezug zum See und zur Hafenstadt erhalten und fördern.

Art. 13 (Arbeitszone Gartenbau AGb): Es wird weitgehend der bisherige Art. 14 Baureglement übernommen. Der bisherige Abs. 4 betreffend Nutzung von Abwärme wird gestrichen, da diese Frage über den Energierichtplan angegangen wird.

Art. 14 (Touristik- und Freizeitzone TF): Es wird weitgehend der bisherige Art. 11 Abs. 1 übernommen.

Art. 15 (Hafenzone H): Der Zonentyp «Hafenzone» wurde am 21. Juni 2012 gestützt auf eine gutgeheissene Volksinitiative in das Baureglement eingefügt. Am 24. September 2017 hat die Stimmbewölkerung den Verkauf eines Teilstücks von 3'900 Quadratmetern der Hafenpromenade zum Zweck der Erstellung eines Hotels mit mindestens 100 Zimmern sowie Saal und Restaurant mit einem Anteil von 63.1 Prozent befürwortet. Damit liegen erheblich veränderte Verhältnisse im Sinne von § 8 Abs. 3 PBG vor, welche eine Anpassung der Zonenbestimmung erfordern.

Art. 16 (Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA): Der Wortlaut entspricht einerseits § 9 PBV, andererseits dem Muster-Baureglement.

Art. 17 (Freihaltezone Fz): Der Wortlaut entspricht einerseits § 10 PBV, andererseits dem Muster-Baureglement.

Art. 18 (Kleingartenzone Kg): Mit Ausnahme des Immissionsmasses, welches sich aus Art. 5 ergibt, wird die bisherige Fassung weitgehend beibehalten. Diese überzeugt mehr als die Formulierung im Muster-Baureglement.

Schon im bisherigen Reglement galt die Vorschrift betreffend einer «Rahmenbaubewilligung» gemäss Abs. 3. Dies hat sich als praktikable und pragmatische Lösung erwiesen, welche beibehalten werden soll. Die Begriffe werden an die IVHB angepasst.

Art. 19 (Landwirtschaftszone Lw): Der Wortlaut entspricht einerseits § 11 PBV, andererseits dem Muster-Baureglement.

Art. 20 (Landschaftsschutzzone Ls): Der Wortlaut entspricht einerseits § 13 PBV, andererseits dem Muster-Baureglement.

Terrainveränderungen werden im Vergleich zum früheren Reglement nicht mehr gesondert erwähnt. Es gilt diesbezüglich § 98 Abs. 1 Ziffer 6 PBG (siehe auch: § 99 Abs. 1 Ziffer 2 PBG).

Art. 21 (Naturschutzzone Ns): Der Wortlaut entspricht § 14 PBV, mit Ergänzungen. In Abs. 3 wird die bisher im Baureglement unter „Feuchtstandorte“ festgehaltene Regelung betreffend erstem Schnitt übernommen.

Art. 22 (Naturschutzzone im Wald NsWa): Die Formulierung lehnt sich an die Vorgabe in § 14 PBV an, mit Ergänzungen.

Art. 23 (Naturschutzzone im Gewässer NsGe): Die Formulierung lehnt sich an die Vorgabe in § 14 PBV an, mit Ergänzungen.

Art. 24 (Zone für archäologische Funde AF): Die Formulierung entspricht § 18 PBV.

Art. 25 (Ortsbildschutzzone Os): Abs. 1 entspricht dem Text von § 19 PBV.

Die Absätze 2–4 wurden gegenüber dem bisherigen Baureglement vereinfacht.

In Abs. 5 erfolgt eine Gesetzesdelegation an den Stadtrat, welche auf Verordnungsstufe in Form eines Reglements für die einzelnen Quartiere mit Ortsbildschutz spezifische Regelungen erlassen soll. Da die verschiedenen Areale mit Ortsbildschutz unterschiedlich ausgeprägt sind, ist es nicht zweckmässig, diese im Baureglement, mithin auf kommunaler Gesetzesstufe, mit individuell-konkreten Bestimmungen abzuhandeln.

Das PBG schliesst diese in Abs. 5 festgehaltene Gesetzesdelegation nicht aus. Nach § 4 Abs. 2 PBG kann der Stadtrat geringfügige Änderungen von Baureglement und Zonenplan beschliessen. Es handelt sich dabei um einen gesetzesvertretenden Erlass des Stadtrates, nicht um einen das Gesetz vollziehenden Erlass. Die Delegationsnorm beschränkt sich auf ein bestimmtes, genau umschriebenes Sachgebiet und definiert die wesentlichen Inhalte. Sie erfüllt somit die bundesrechtlichen Vorgaben an eine Gesetzesdelegation.

Art. 26 (Baumschutzzone Bs): Die Neuformulierung erfolgt aufgrund einer Analyse der Bedürfnisse und nach Prüfung von analogen Regelungen in anderen Gemeinden.

Art. 27 (Gefahrenzone GF): Die Formulierung entspricht § 21 PBV.

Art. 28 (Zone mit Gestaltungsplanpflicht GP): Die Formulierung entspricht § 20 PBV. Alle Zonen mit Gestaltungsplanpflicht werden im Zonenplan schwarz bandiert dargestellt, so dass in jenen Zonen, in welchen generell GP-Pflicht besteht, nämlich in der Kernzone (Art. 9), in der Arbeitszone Hafen (Art. 12), in der Touristik- und Freizeitzone (Art. 14) und in der Hafenzonenzone (Art. 15) auf eine entsprechende Zonenbestimmung verzichtet werden kann. Im Weiteren wurden Areale in der Gefahrenzone (Art. 27) sowie Gebiete, in denen höhere Häuser und Hochhäuser ermöglicht werden können (siehe Anhang B sowie § 72 Abs. 2 PBG), als Zonen mit GP-Pflicht bezeichnet.

Art. 29 (Grenzabstände, Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen): Die Formulierung orientiert sich am Muster-Baureglement, mit geringfügigen redaktionellen Anpassungen.

Kleinbauten, Anbauten und unterirdische Bauten sind im Grundsatz im Anhang 1 zur IVHB definiert. Nähere Umschreibungen der zulässigen Masse finden sich in § 22 f. PBV. Auf Gemeindeebene bleibt kein weiterer Handlungsspielraum.

Art. 30 (Grenzabstände Bepflanzungen): Die Formulierung lehnt sich an das Muster-Baureglement an, ergänzt dieselbe. Mit dieser Bestimmung soll von der in § 96 PBG eröffneten Möglichkeit, vom Gesetz über Flur und Garten abzuweichen, Gebrauch gemacht werden.

Art. 31 (Abstellplätze/a. Pflichtbedarf): Die Formulierung des bisherigen Art. 35 Baureglement wird mit Ausnahme von Abs. 4 übernommen. In Abs. 7 wird neu eine Kompetenzdelegation eingefügt. Es kann diesbezüglich auf die Ausführungen zu Art. 25 Abs. 5 verwiesen werden.

Die bisherige Regelung hat nicht zu Problemen geführt, weshalb von einem Systemwechsel, den die Übernahme des Muster-Baureglements bedeuten würde, abgesehen wird.

Art. 32 (Abstellplätze/b. Ausgestaltung): Die Formulierung des bisherigen Art. 36 Baureglement wird – unter Weglassung des ersten Satzes – übernommen.

Art. 33 (Anforderungen an Grundstückzufahrten): Diese Bestimmung entspricht dem Muster-Baureglement.

Art. 34 (Parkierung für Zweiräder): Diese Bestimmung entspricht dem Muster-Baureglement.

Art. 35 (Spielplätze, Freizeitflächen): Abs. 1 entspricht dem Muster-Baureglement. Die Absätze 3 bis 4 entsprechen dem bisherigen Recht, wobei in Abs. 2 eine Reduktion des Ausmasses vorgenommen wird.

Neu ist Abs. 5, in welchem wiederum eine Delegationsnorm enthalten ist. Es wird auf die Ausführungen zu Art. 25 Abs. 5 verwiesen.

Art. 36 (Kehrichtentsorgungsmöglichkeiten): Mit dieser Bestimmung wird § 91 PBG umgesetzt.

Art. 37 (Haushälterische Bodennutzung): Die Bestimmung lehnt sich an das Muster-Baureglement an. Mit Blick auf § 18 Abs. 1 Ziffer 2 PBG (minimale Bebauungsvorschriften) ist diese Bestimmung von Bedeutung.

Art. 38 (Höhere Häuser und Hochhäuser): Die Formulierung richtet sich nach § 38 PBV. Die vom PBG verlangten Konkretisierungen werden mit Abs. 3 und 4 und dem darin enthaltenen Verweis auf den Kommunalen Richtplan umgesetzt.

Art. 39 (Nebennutzflächen): Die Bestimmung entspricht dem bisherigen Art. 37 des Baureglements. Die Begriffe sind im Sinne der IVHB angepasst.

Art. 40 (Wohnhygienische Anforderungen): Es handelt sich in Ergänzung zu § 42 PBV um Vorschriften, welche sich aufgrund der Erfahrungen und der Praxis der Bauverwaltung Romanshorn als wichtig und notwendig erweisen, dies insbesondere um die mit der Grünflächenziffer (Art. 44) ermöglichte bauliche Dichte mit Qualitätsanforderungen zu flankieren.

Art. 41 (Gesamtwirkung): Diese Bestimmung entspricht dem Muster-Baureglement. Allerdings wird der im Muster-Baureglement enthaltene Hinweis auf die bestehende Bebauung bewusst nicht aufgenommen, da er sich in dieser allgemeinen Art nicht rechtfertigen lässt.

Art. 42 (Dachgestaltung): Die Formulierung entspricht dem Muster-Baureglement.

Art. 43 (Aussenantennen): Die Fassung des bisherigen Art. 46 Baureglement wird leicht angepasst übernommen.

Art. 44 (Grünflächenziffer GZ): Diese Bestimmung ist wesentlich, um die Vorgaben in der Masstabelle gemäss Art. 5 umzusetzen. Die Formulierung entspricht Ziffer 8.5 Anhang 1 IVHB. Eine weitergehende Konkretisierung, beispielsweise durch Übernahme von Auslegungen in den Erläuterungen zur IVHB verbietet sich, da das übergeordnete Recht durch Auslegung in Einzelfällen und nicht durch kommunale Erlasse weiter zu entwickeln ist.

Art. 45 (Terrainveränderungen): Die Formulierung entspricht dem Muster-Baureglement; Abs. 4 wurde aus der bisherigen Fassung von Art. 50 Baureglement übernommen.

Art. 46 (Bepflanzung, Einfriedungen): Abs. 1 definiert die Gestaltung der durch die Grünflächenziffer geschaffenen grünen Bereiche. Die beiden anderen Absätze wurden in Anlehnung an die bisherigen Bestimmungen formuliert.

Art. 47 (Pflanzungen auf öffentlichem Grund): Der Wortlaut entspricht inhaltlich der bisherigen Bestimmung von Art. 52 Baureglement.

Art. 48 (Künstliche Beleuchtung): Die Formulierung entspricht dem Muster-Baureglement.

Art. 49 bis 54 (Schutz von Natur- und Kulturobjekten): Die erhaltenswerten Natur- und Kulturobjekte sind Teil des Rahmennutzungsplans. Soweit der Schutzplan als separates Dokument des Zonenplans vorgelegt wird, dient dies der besseren Lesbarkeit. Formal bleibt dieser Schutzplan Teil des Zonenplans.

Die Formulierungen orientieren sich weitgehend am bisherigen Baureglement (dortige Art. 56 ff.). Da die Schutzzonen bereits in den Art. 20 ff. geregelt werden, erübrigt sich eine Wiederholung in diesem Abschnitt.

In Art. 54 Abs. 2 ist wiederum eine Gesetzesdelegation an den Stadtrat vorgesehen. Es wird auf die Ausführungen zu Art. 25 Abs. 5 verwiesen.

Art. 55 f. (Übergangs- und Schlussbestimmungen): Keine Bemerkungen.

Anhang A (Skizzen zur Masstabelle): Die Skizzen zur Definition der Gesamthöhe und der Fassadenhöhe gemäss Art. 5 (Masstabelle) sind dem Muster-Baureglement entnommen.

Anhang B (Höhenmasse zu höheren Häusern und Hochhäusern): Im Rahmennutzungsplan werden keine Bauzonen mit mehr als vier Geschossen bzw. 17 Metern Gesamthöhe festgelegt. Im Anhang B werden jene Flächen bezeichnet, in denen höhere Gebäude ermöglicht werden können. Allerdings besteht für solche höheren Gebäude gemäss § 72 Abs. 2 PBG Gestaltungsplanpflicht (Art 28). Für die Kernzone (Art. 9), Gebiete der Touristik- und Freizeitzone (Art. 14) in der «Innenstadt» sowie die Hafenzonen (Art. 15) ist zudem zur Spezifizierung des Baureglements parallel zum Erlass des Rahmennutzungsplans ein Gestaltungsrichtplan zu erarbeiten.

Im Umkehrschluss bedeutet das Festlegen von Arealen und Orten, wo höhere Gebäude ermöglicht werden können, dass höhere Häuser und Hochhäuser im Sinne von § 38 PBV ausserhalb der dafür in der Karte im Anhang B bezeichneten Festlegungen nicht zulässig sind.

Anhang C (Schutzobjekte): Die als Schutzobjekte aufgenommenen Einzelbäume, Baumgruppen und Alleen (Art. 51) sowie die Geotope (Art. 52) entsprechen vollumfänglich den bisherigen Festlegungen.

Die Kulturobjekte (Art. 53) umfassen neben allen bisher im Schutzplan bezeichneten Objekten auch jene, die im Bundeskulturgüterinventar (KGS) aufgenommen oder mit Einzelverfügung geschützt sind. Ebenso wurden alle im Hinweisinventar des Amtes für Denkmalpflege als „wertvoll“ oder „besonders wertvoll“ klassierten Bauten nach ihrer Schutzwürdigkeit geprüft (siehe § 43a RRV NHG). Bei der Prüfung im Sinne von § 10 Abs. 1 TG NHG werden folgende im Hinweisinventar als wertvoll bezeichneten Bauten nicht als Kulturobjekt bezeichnet:

Heutige Nutzung / Funktion	Hinweise	Adresse	Haus-Nr.	Parz.-Nr.	Assek.-Nr.	Einstufung Dr. phil. Studer 1996 / Bemerkungen
Villa	erb. 1899 von Wilhelm Fatzer	Alleestrasse	20	129	786	Kat. 2
Wohnhaus	ehem. Wirtschaft "zum Neueck" und Coiffeursaloon; erb. 1887	Alte Schulstrasse	12	554	517	--
Wohnhaus	Chaletstil; erb. 1887	Alte Schulstrasse	14	553	516	--
Wohnhaus	Wohnhaus mit ehem. Malerwerkstatt; erb. nach 1851	Bahnhofstrasse	46	902	188	Kat. 3
Mehrfamilienhaus	erb. 1910/11	Friedhofallee	8	918	656	Kat. 2
Wohnhaus	Villa; Arch. Bruno Sartori; erb. 1961	Im Sonnenfeld	8	1128	1246	--
Wohnhaus mit Scheune	erb. um 1850 von Johann Jakob Züllig	Reckholdernstrasse	58	808	85	Kat. 2 / baufällig

3 Änderung des Zonenplans

Die Gliederung der Zonen hält sich an den kantonalen Zonenkatalog gemäss Erläuterungen zum Planungs- und Baugesetz bezüglich Rahmennutzungsplan vom 26. Juni 2017. Eine Übersicht über alle Veränderungen ist im Anhang A aufgenommen. Nachfolgend werden die Änderungen dargestellt und begründet, wobei die Beschriebe Bezug nehmen auf den revidierten Zonenplan.

a) Bauzonen

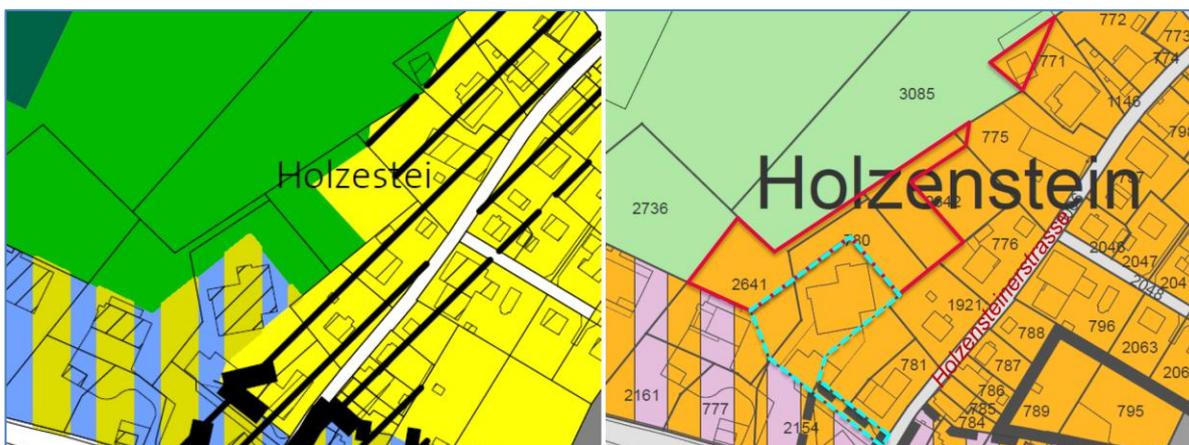
Wohnzone 1 Seeufer (W 1; total 7.3 ha): Die Wohnzone 1 Seeufer bleibt in ihrer Ausdehnung unverändert und wird weiterhin mit einer Baumschutzzone überlagert, wobei diese Baumschutzzone neu aus kartographischen und thematischen Gründen im Schutzplan und nicht mehr im Zonenplan dargestellt wird.

Wohnzone 2 (W 2; total 79.6 ha): Aufgrund der gesetzlich gebotenen Siedlungsentwicklung nach innen (siehe Kap. 1a), werden die bisherige Wohnzone W2a (Wohnzone zweigeschossiger Erscheinung mit niedriger Baudichte) und die bisherige Wohnzone W2b (Wohnzone zweigeschossiger Erscheinung mit höherer Baudichte) zusammengefasst zur W 2.

Im Wesentlichen erfolgen bezüglich W2 folgende Zonenänderungen (links: bisheriger Zonenplan; rechts: neuer Zonenplan):



Entlang der Reckholdernstrasse wird in der zweiten Bautiefe – mit Ausnahme des Übergangs zur Arbeitszone Gewerbe – die bisherige Wohn- und Gewerbezone (WG2) zur W2 umgezont. Dadurch werden das Erhalten und das Schaffen von ruhigen Wohnlagen begünstigt. Siehe auch Anhang A, Nrn. 67, 69, 71 u. 81.



Im Ortsteil Holzstein erfolgt eine geringfügige Erweiterung der Bauzone (rot umrandet), indem eine Baulücke geschlossen, Umgebungsbereiche von bestehenden Wohnhäusern sowie eine Fläche mit einer Dienstbarkeit für ein beschränktes Fuss- und Fahrwegrecht einbezogen werden. Siehe auch Anhang A, Nrn. 30, 32, 33 u. 39.

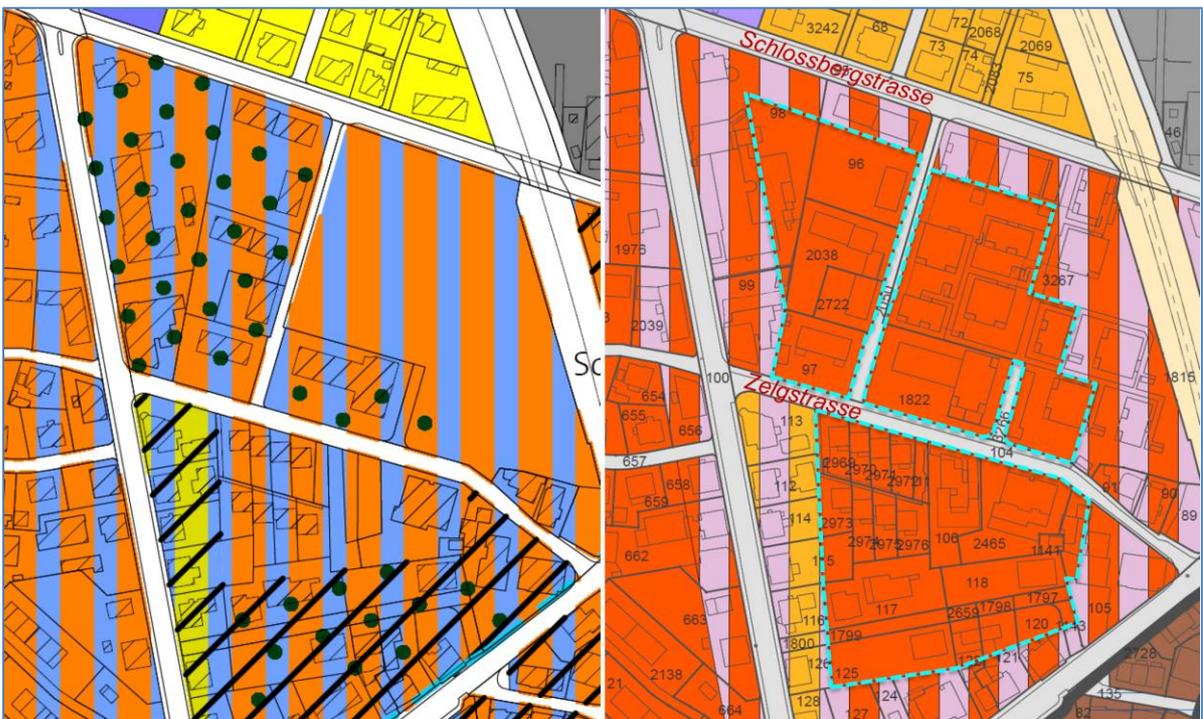


Im Bereich des ehemaligen Schützenhauses (Feldstand) wird die Zonierung den tatsächlichen Verhältnissen angepasst, indem die Umgebungsbereiche bestehender Wohnhäuser sowie die Zufahrt zu den Liegenschaften Feldstandstrasse 76–80 der Bauzone zugewiesen wird. Siehe auch Anhang A, Nr. 13.

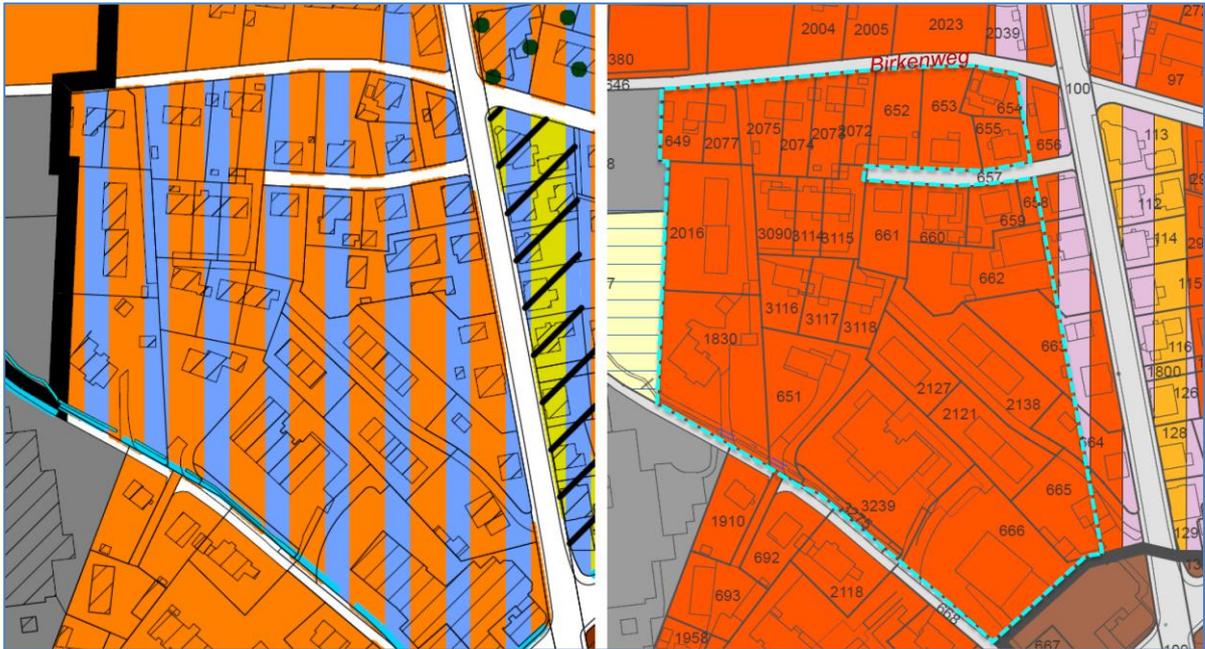
Wohnzone 3 (W 3; total 40.6 ha): Im Wesentlichen erfolgen bezüglich W3 folgende Zonenänderungen (links: bisheriger Zonenplan; rechts: neuer Zonenplan):



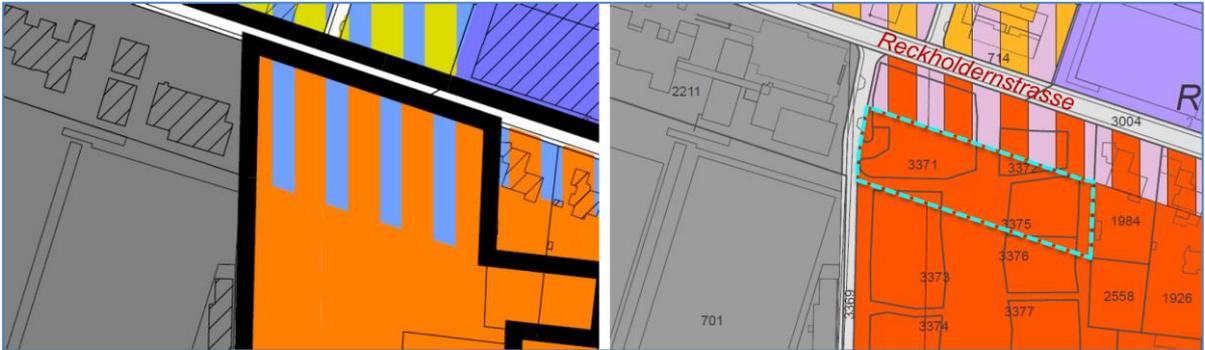
Das Areal der Firma Hydrel liegt an der für gewerbliches Verkehrsaufkommen ungeeignet dimensionierten Badstrasse, umgeben von Wohngebiet, Friedhof und Parkanlagen. Auf diesem Areal mit idealer Seesicht werden mit der Umzonung von Wohn- und Gewerbezone in reine Wohnzone beste Voraussetzungen für attraktives Wohnen geschaffen. Siehe auch Anhang A, Nr. 106.



Siehe auch Anhang A, Nrn. 94, 96 u. 98.



Siehe auch Anhang A, Nrn. 85 u. 89.



Siehe auch Anhang A, Nrn. 77 u. 82.



Siehe auch Anhang A, Nr. 83.

Zu den vorangehenden vier Abbildungen: Es entspricht einem Grundsatz der Raumplanung, Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen möglichst zu verschonen (siehe Art. 3 Abs. 3 lit. b RPG). Ruhige Wohnlagen sind daher zu erhalten und zu schaffen. Dementsprechend werden bisherige Wohn- und Gewerbebezonen abseits von Haupt- und Sammelstrassen im Gebiet östlich der Martina-Hälz-Strasse sowie der Gottfried-Keller-Strasse in reine Wohnzonen umgezont.



Im Gebiet Gapf–Scharfenegg wird der nach übergeordnetem Recht gebotenen Siedlungsentwicklung nach innen – unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität (siehe Art. 1 Abs. 2 lit. a^{bis} RPG) – Folge geleistet durch eine Aufzoning von W2a zu W3 sowie durch Umzoning von WG3 zu W3. Siehe auch Anhang A, Nrn. 22, 25, 26, 28 u. 36.



Auch im Gebiet Hotterdingen erfolgt eine massvolle Aufzoning mit gleichzeitigem Schaffen von mehr Wohnqualität, indem die WG2 der W3 zugewiesen wird. Bezüglich Übergang von der Wohn- zur Arbeitszone Industrie wird auf den Abschnitt zur Freihaltezone verwiesen. Siehe auch Anhang A, Nrn. 14, 16, 17, 18, 19, 20 u. 21.

Wohnzone 4 (W 4; total: 3.0 ha): Die W4 wurde an der Gemeindeversammlung vom 9. November 2015 eingeführt und vom DBU mit Entscheid Nr. 61 vom 6. Dezember 2016 genehmigt (Inkraftsetzung durch Stadtrat am 17. Januar 2017). Mit der Gesamtrevision des Zonenplans erfolgen folgende Auf- und Umzonungen zu W4 (links: bisheriger Zonenplan; rechts: neuer Zonenplan):



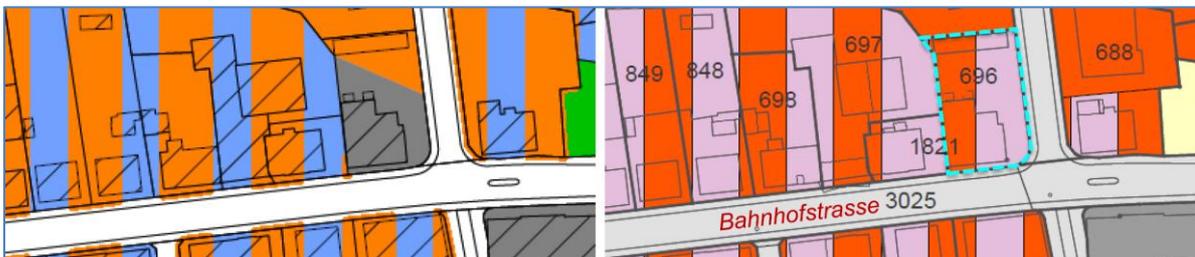
Das Gebiet im Bereich der Hubstrasse eignet sich gemäss Richtlinien über höhere Häuser und Hochhäuser (siehe dazu die möglichen Höhenmasse im Anhang B des Baureglements) für höhere Häuser gemäss § 38 Abs. 1 PBV. Siehe auch Anhang A, Nrn. 51, 58 u. 61.



Das bestehende Hochhaus der Baugenossenschaft Eigenheim sowie die nicht an die Ortsbildschutzzone angrenzende Baulandreserve wird im Einklang mit den Richtlinien über höhere Häuser und Hochhäuser von der bisherigen W2b zur W4 aufgezont. Siehe auch Anhang A, Nr. 70.

Wohn- und Arbeitszone 2 (WA 2; total 9.5 ha): Keine Änderungen.

Wohn- und Arbeitszone 3 (WA 3; total 28.9 ha): Bezüglich WA 3 wird folgende Zonenänderung vorgenommen (links: bisheriger Zonenplan; rechts: neuer Zonenplan):



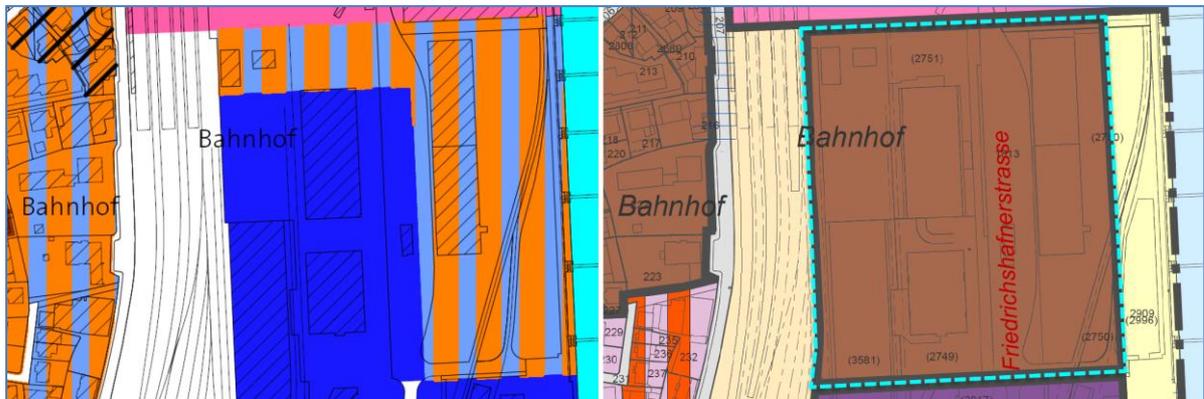
Das heutige Gemeindehaus an der Bahnhofstrasse 19 wird im Hinblick auf eine Zentralisierung der Verwaltung an einem neuen Standort von der bisherigen Zone für öffentliche Bauten und Anlagen bzw. von W3 umgezont zu WA 3. Damit bleiben verschiedene Optionen für die Nutzung der Liegenschaft gewahrt. Siehe auch Anhang A, Nrn. 78 u. 79.

Wohn- und Arbeitszone 4 (WA 4; total 6.7 ha): Bezüglich WA 4 wird folgende Zonenänderung vorgenommen (links: bisheriger Zonenplan; rechts: neuer Zonenplan):

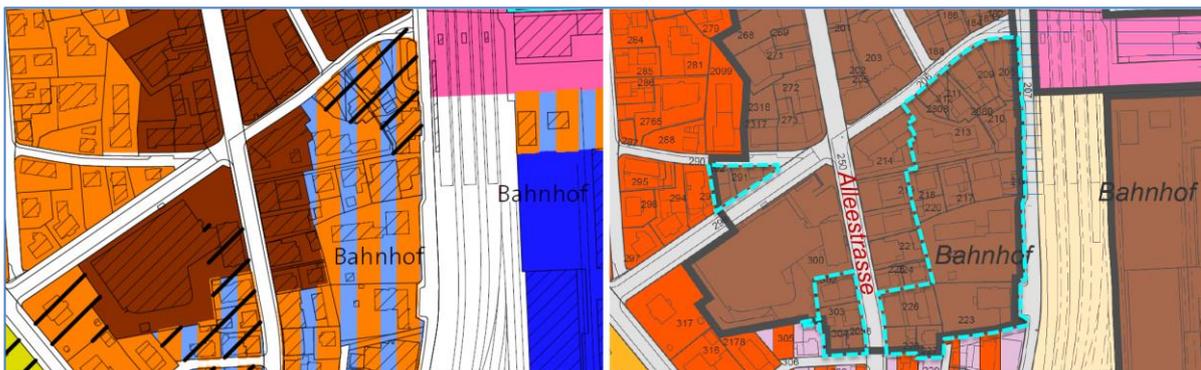


Im Gebiet des im Kommunalen Richtplan festgelegten Entwicklungsschwerpunkts «Hub» werden durch Auf- und Umzonungen die Voraussetzungen geschaffen für eine Umstrukturierung. Gemäss Richtlinien über höhere Häuser und Hochhäuser sind höhere Häuser und in einem Teilbereich auch Hochhäuser gemäss § 38 PBV möglich (siehe dazu die möglichen Höhenmasse in Anhang B des Baureglements). Siehe auch Anhang A, Nrn. 24, 27, 34, 40, 41, 47, 50, 54 u. 62.

Kernzone (K; total 12.2 ha): Die Kernzone wird gestützt auf den Kommunalen Richtplan erweitert auf die ganze Innenstadt. Das heisst es werden jene Bauzonen der Entwicklungsschwerpunkte «Stadtkern», «Hafenbecken» und «Hafenpark» der Kernzone zugewiesen, die nicht explizit wasserbezogenen oder touristischen Nutzungen vorbehalten sind (links: bisheriger Zonenplan; rechts: neuer Zonenplan):



Die Kernzone innerhalb des Entwicklungsschwerpunkts «Hafenpark» umfasst das östlich an den Bahnknotenpunkt angrenzende Gebiet. Dieses bisher entweder als WG3 oder als Industriezone bezeichnete Areal eignet sich bestens für eine wertschöpfungsorientierte urbane Nutzung. Gemäss Richtlinien über höhere Häuser und Hochhäuser sind an diesem Standort Hochhäuser gemäss § 38 Abs. 2 PBV möglich (siehe dazu die möglichen Höhenmasse im Anhang B des Baureglements). Siehe auch Anhang A, Nrn. 108, 118 u. 123.



Die Kernzone wird innerhalb des Entwicklungsschwerpunkts «Stadtkern» südlich des Alleehofs sowie im Bereich der geplanten Passerelle mit Zugang zu den Bahnperrens und zum See erweitert, um damit für die urbane Entwicklung Anreize zu schaffen. Somit bestehen neben den städtebaulichen auch die funktionalen Voraussetzungen für höhere Häuser gemäss § 38 Abs. 1 PBV (siehe dazu die möglichen Höhenmasse im Anhang B des Baureglements). Siehe auch Anhang A, Nrn. 92, 97 u. 102.



Die Kernzone wird an der Bahnhofstrasse am Eingang zum traditionellen Stadtkern (siehe Kulturobjekt Nr. 20 im Anhang C des Baureglements) sowie im Bereich der Kreuzung von Allee- und Ha-

fenstrasse ergänzt. Somit entstehen die notwendigen Voraussetzungen zur Stadterneuerung entlang der Hafenstrasse. Siehe auch Anhang A, Nrn. 87 u. 90.



Die Kernzone wird nördlich und westlich des Hafenbeckens erweitert, so dass Anreize für eine urbane, auf Qualität orientierte Siedlungsentwicklung entstehen. Siehe auch Anhang A, Nrn. 100, 103, 105, 109, 113 u. 124.

Weilerzone (Wz; total 10.9 ha): Zusätzlich in die Weilerzone aufgenommen werden Gebiete entlang der Amriswilerstrasse, die bereits mit Bauten und Anlagen überbaut und weitestgehend nicht landwirtschaftlich genutzt werden (links: bisheriger Zonenplan; rechts: neuer Zonenplan):



Die bisherige Erholungs- und Grünzone im Weiler «Holz» wird zur Weilerzone umgezont, da ausserhalb des kompakten Siedlungsraums, angrenzend an die freie Landschaft, die Ziele von Erholungsnutzungen, der Freihaltung oder des Natur- und Heimatschutzes mit anderweitigen Festlegungen wie Ortsbildschutz erreicht werden können. Siehe auch Anhang A, Nr. 6.



Die als private Gärten genutzte und mit einem Baulinienplan freigehaltene Fläche im Weiler Spitz wird von der bisherigen Erholungs- und Grünzone zur Weilerzone umgezont. Zusätzlich wird das westlich an den Weiler Spitz angrenzende überbaute Gebiet in die Weilerzone eingebunden. Siehe auch Anhang A, Nrn. 2 u. 3.

Arbeitszone Gewerbe (AG; total 11.8 ha): Keine wesentlichen Änderungen.

Arbeitszone Industrie (AI; total 43.1 ha): Gemäss kantonalem Richtplan ist die Stadt Romanshorn ein kantonales Zentrum. Aufgrund seiner hervorragenden Erreichbarkeit mit den öffentlichen Verkehrsmitteln und der anstehenden Realisierung der Bodensee-Thurtalstrasse (BTS) eignet sich Romanshorn für die Neuansiedlung von Betrieben mit grossem Raum- und Flächenbedarf (siehe Ziff. 1.6 des kantonalen Richtplans). Entsprechend werden mit dem Zonenplan im Bereich des geplanten Anschlusses zur BTS die planerischen Voraussetzungen geschaffen (links: bisheriger Zonenplan; rechts: neuer Zonenplan).



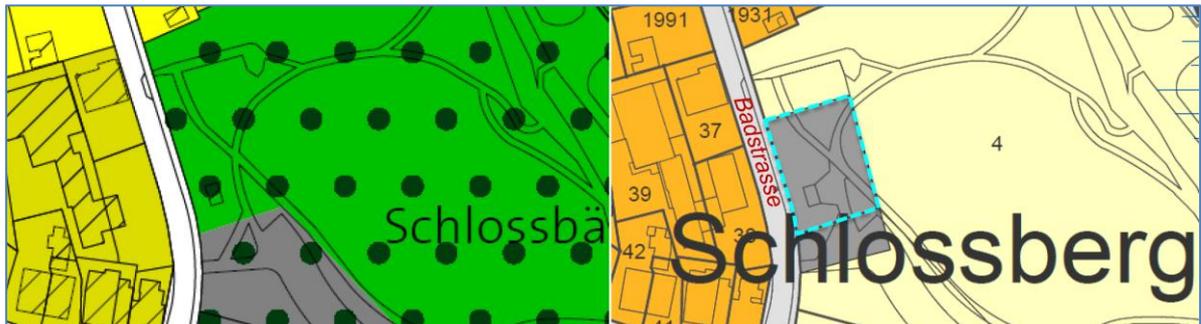
Siehe auch Anhang A, Nr. 7.

Arbeitszone Hafen (AH; total 7.1 ha): In der Stadt Romanshorn besteht heute eine Vielzahl von Werften. Für diese Werften wird mit der Arbeitszone Hafen (siehe auch Art. 12 des Baureglements) der notwendige Handlungsspielraum für deren Entwicklung an geeigneter Lage gesichert (links: bisheriger Zonenplan; rechts: neuer Zonenplan).



Siehe auch Anhang A, Nrn. 104, 110, 112, 117, 120, 121, 122, 128, 129 u. 130.

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA; total 34.3 ha): In Umsetzung des Kommunalen Richtplans sind Änderungen der OeBA erforderlich (links: bisheriger Zonenplan; rechts: neuer Zonenplan).



Für die geplante Parkieranlage Schlossberg ist ein Betriebsgebäude (überdeckte Zufahrt, Personenzugang mit Lift, Technikräume etc.) notwendig. Ebenso können darin die öffentlichen Toilettenanlagen für die Schlosswiese integriert werden. Siehe auch Anhang A, Nr. 6.



Im Entwicklungsschwerpunkt «Bildungs- und Bewegungscampus» ist für das Realisieren der geplanten multifunktionalen Sporthalle das Umzonen von bisheriger Wohn- und Gewerbezone (WG3) und von Wohnzone (W3) erforderlich. Damit werden für die Schulen an idealer Lage die Voraussetzungen geschaffen, ihren Raumbedarf für den Sportunterricht zu realisieren. Ebenso kann der Bedarf für die Vereine und weitere Anspruchsgruppen abgedeckt werden. Siehe auch Anhang A, Nrn. 48, 55 u. 56.

Touristik- und Freizeitzone (TF; total 6.4 ha): Romanshorn ist ein traditioneller Tourismusstandort mit dem grössten Hafen am Bodensee sowie verschiedenen Erlebniswelten. Zur Stärkung des Tourismus wird an dafür geeigneten Lagen Touristik- und Freizeitzone bezeichnet (links: bisheriger Zonenplan; rechts: neuer Zonenplan).

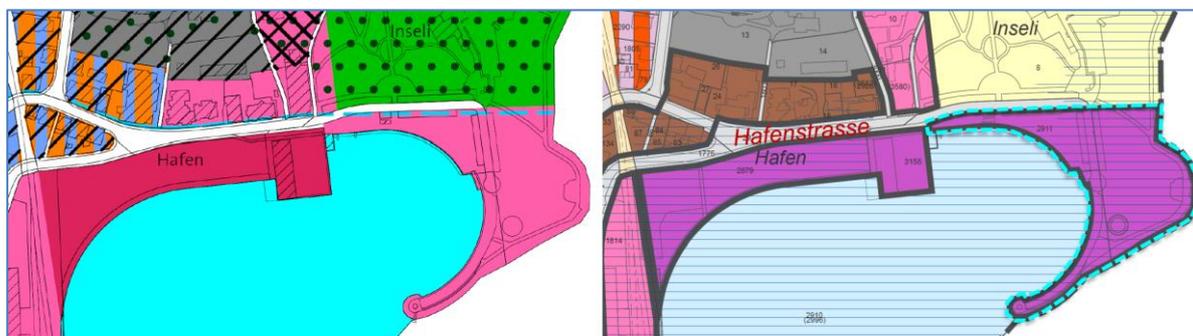


Das Areal im Bereich des Schlosses und der Alten Kirche soll wieder zu einem Ensemble werden. Am Standort des einstigen Ott'schen Riegelhauses soll wiederum ein Gebäude ermöglicht werden. Durch das Bezeichnen von Touristik- und Freizeitzone wird der Schlossberg als touristisch bedeutender Ort gestärkt. Siehe auch Anhang A, Nrn. 126, 127 u. 131.



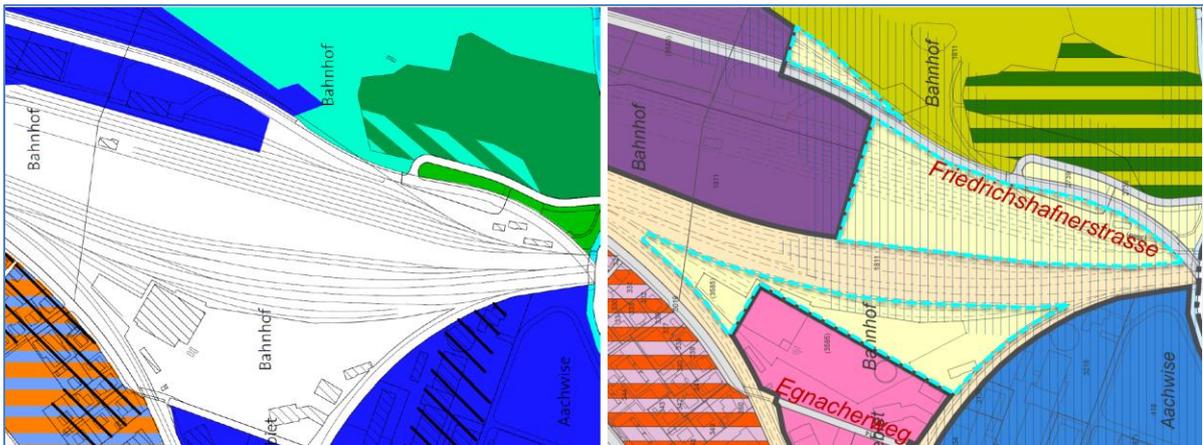
Entlang des Egnacherwegs befinden sich u. a. die Erlebniswelten von «locorama» und «autobau» sowie das regionale Eissportzentrum Oberthurgau (EZO). Das Areal des «locorama», welches bisher als Verkehrsfläche (SBB-Areal) bezeichnet wurde, wird neu der Touristik- und Freizeitzone zugewiesen. Ebenso wird das westlich davon gelegene, ebenfalls im Gleisdreieck befindliche Areal als Touristik- und Freizeitzone bezeichnet, da das Areal für eine solche Nutzung geeignet ist. Die bisherige Industriezone ist hingegen aufgrund seiner Lage am Fuss von Wohngebiet sowie zwischen zwei Bahnschranken insbesondere bezüglich industriellem Schwerverkehr nicht zweckmässig. Siehe auch Anhang A, Nrn. 86 u. 91.

Hafenzone (H; total 2.6 ha): Gemäss Bestandesaufnahme der Ensembles im Thurgau (<http://geo.tg.ch/betg>) gehört der östliche Teil des Hafenbeckens-Nord zum selben Ensemble wie der westliche Teil. Aufgrund seiner gleichartigen Funktionen und Charakteristiken wird die bisherige Touristikzone südlich des «Alten Seeparks» ebenfalls der Hafenzone (siehe auch Art. 15 des Baureglements) zugewiesen (links: bisheriger Zonenplan; rechts: neuer Zonenplan).



Siehe auch Anhang A, Nr. 135.

Freihaltezone (Fz; total 17.5 ha): Gemäss kantonalem Richtplan ist die Stadt Romanshorn – mit Ausnahme der Weiler – ein urbanes kantonales Zentrum. Damit ist zur Gliederung der Bauzonen und zur Erhaltung und Schaffung von Grünflächen und Erholungsanlagen das Bezeichnen von Freihaltezonen besonders wichtig (links: bisheriger Zonenplan; rechts: neuer Zonenplan).



Das Areal des ehemaligen Rangierbahnhofs Romanshorn wird – soweit es nicht zum «Locorama» gehört oder als Arbeitszone Hafen benötigt wird – der Freihaltezone zugewiesen. Damit wird – in Koordination mit dem Naturschutzgebiet «Aachmündung» – das Freihalten des vorhandenen Siedlungstrenngürtels angestrebt. Siehe auch Anhang A, Nrn. 95, 101 u. 114.



Im Entwicklungsschwerpunkt «Hafenpark» wird das Areal innerhalb des 30m-Gewässerabstands (siehe § 76 Abs. 1 PGB) entlang des Yachthafens der Freihaltezone zugewiesen, um die Voraussetzungen für eine attraktive Promenade zu schaffen. Siehe auch Anhang A, Nrn. 133 u. 134.



Die Schlosswiese soll künftig von oberirdischer Parkierung freigehalten werden. Die oberirdische Parkierungsanlage und der ehemalige Friedhof bei der «Alten Kirche» werden der Freihaltezone zugewiesen. Siehe auch Anhang A, Nrn. 119 u. 132.



Zwischen 2007 und 2009 wurde der Dorfbach saniert und renaturiert. Dazu gehören auch zwei Retentionsbecken innerhalb des Entwicklungsschwerpunkts «Bildungs- und Bewegungscampus». Diese renaturierten Flächen werden der Freihaltezone zugewiesen. Siehe auch Anhang A, Nrn. 45, 52, 63, 66 u. 80.



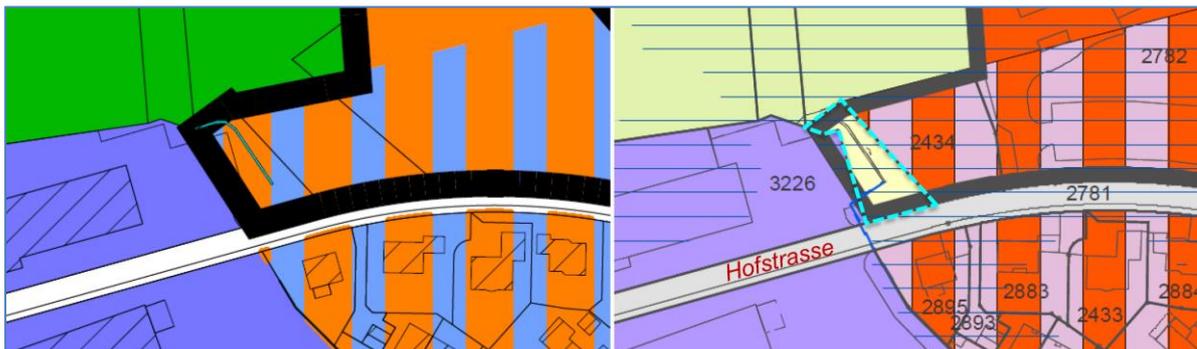
Der Abhang bei der Evangelischen Kirche wird bei Schneefall rege als Schlittelhügel genutzt. Ebenso bietet sich aufgrund des frei gehaltenen Abhangs eine prächtige Aussicht Richtung Schlossberg und See. Dieser Abhang sowie die Parzelle westlich der Kirche ermöglichen auch eine gute Sicht auf die baukulturell als besonders wertvoll eingestufte Kirche. Siehe auch Anhang A, Nrn. 64 u. 68.



Das Retentionsbecken im Wohngebiet Monrüti an der Amriswilerstrasse ist nicht überbaubar und wird daher der Freihaltezone zugewiesen. Siehe auch Anhang A, Nr. 9.



Der Übergang vom Wohngebiet des Ortsteils Hotterdingen zur Industriezone wurde bisher im westlichen Teil mit dem Festlegen von Baumschutzzone angestrebt. Um die Überbaubarkeit der Wohnzone sicherzustellen und den Übergang zur Arbeitszone Industrie wirkungsvoll zu gestalten, wird im Zonenplan eine Freihaltezone und im Schutzplan eine Hecke bezeichnet. Siehe auch Anhang A, Nr. 12.



Das Retentionsbecken am Hofbächli im Übergang von Wohn- zu Arbeitsgebiet an der Hofstrasse ist nicht überbaubar und wird daher der Freihaltezone zugewiesen. Siehe auch Anhang A, Nr.44.

Kleingartenzone (KG; total 2.0 ha): Keine Änderung.

Arbeitszone Gartenbau (AGb; total 3.3 ha): Keine Änderung.

Verkehrsfläche innerhalb von Bauzonen (ohne Bahn) (Vi; total 37.9 ha): Die Zuordnung der Verkehrsflächen innerhalb von Bauzonen erfolgt gemäss kantonalem Datenmodell zur Kommunalplanung (siehe Erläuterungen zum Planungs- und Baugesetz des Departements für Bau und Umwelt).

b) Landwirtschaftszonen

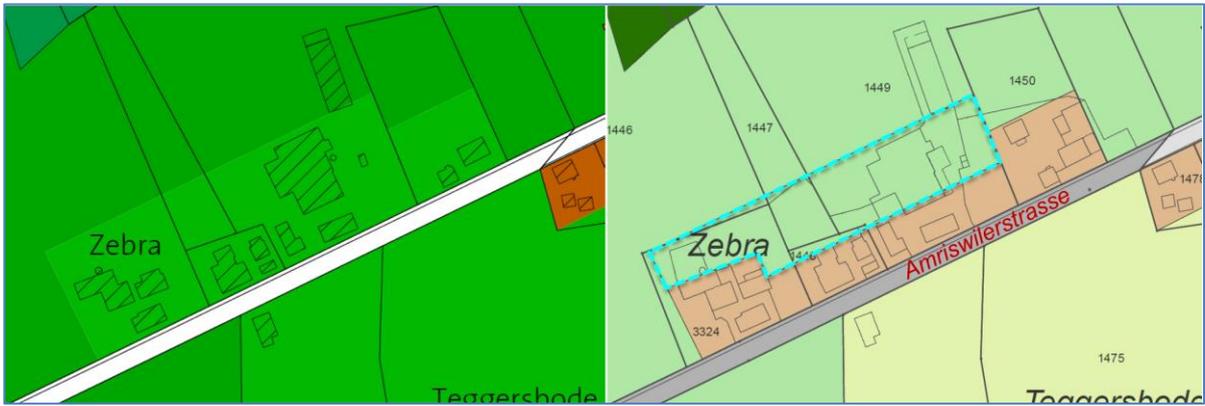
Landwirtschaftszone (Lw; total 142.8 ha): Keine Änderung.

c) Schutzzonen (ausserhalb der Bauzonen)

Landschaftsschutzzone (Ls; total 140.7 ha): Grundlage für das Festlegen von ergänzenden Landschaftsschutzonen sind der kantonale Richtplan (Festlegungen zu den Gebieten mit Vorrang Landschaft und zu den Gebieten mit Vernetzungsfunktion) sowie die kantonalen Vernetzungsprojekte Nrn. 558 «Romanshorer Wald – Tobelmüli – Bodensee» und 572 «Güttingerwald – Romanshorer Wald – Oberhüsere» (links: bisheriger Zonenplan; rechts: neuer Zonenplan).



Im Jahr 2003 genehmigte das DBU im Gebiet Riedererzalg die Landwirtschaftszone für besondere Nutzung. Infolge Aufgabe des Intensivlandwirtschaftsbetriebs wird diese Zone hinfällig und es kann im Sinne des kantonalen Richtplans die ganze freie Landschaft der Landschaftsschutzzone zugewiesen werden. Siehe auch Anhang A, Nrn. 10, 15, 23, 29 u. 35.



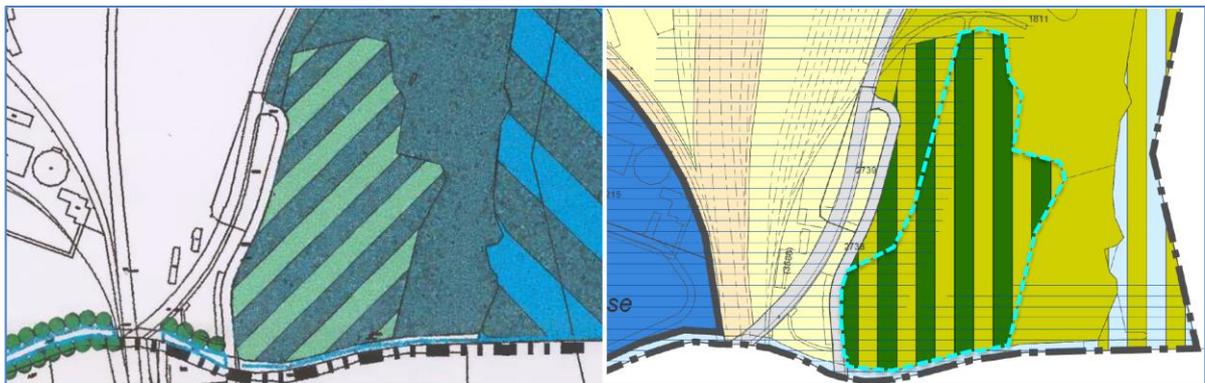
Mit dem Bezeichnen von Weilerzone beim Weiler Spitz wird die Landschaftsschutzzone bis zur Bauzone ausgedehnt. Siehe auch Anhang A, Nr. 1.

Naturschutzzone (Ns; total 4.7 ha): Die Naturschutzzone wird im Gebiet der Aachmündung den tatsächlichen Verhältnissen angepasst (links: bisheriger Zonenplan; rechts: neuer Zonenplan).

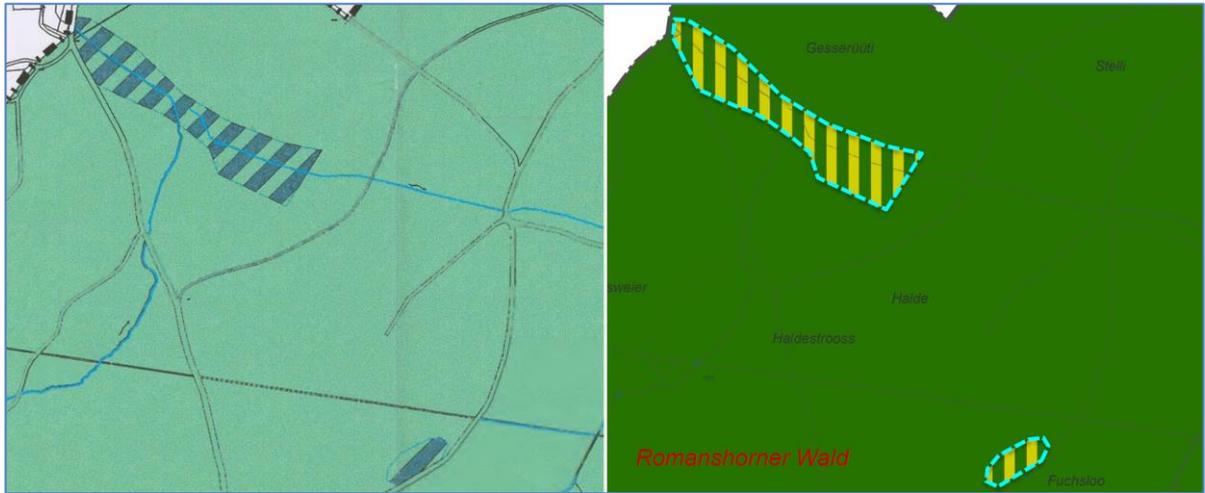


Siehe auch Anhang A, Nr. 111.

Naturschutzzone im Wald (NsWa; total 3.8 ha): Bisher wurden sowohl im Zonenplan wie auch im Schutzplan Naturschutzzone bzw. Feuchtgebiete bezeichnet. Diese Flächen werden nun vollumfänglich im Zonenplan zusammengeführt (links: bisheriger Schutzplan; rechts: neuer Zonenplan).

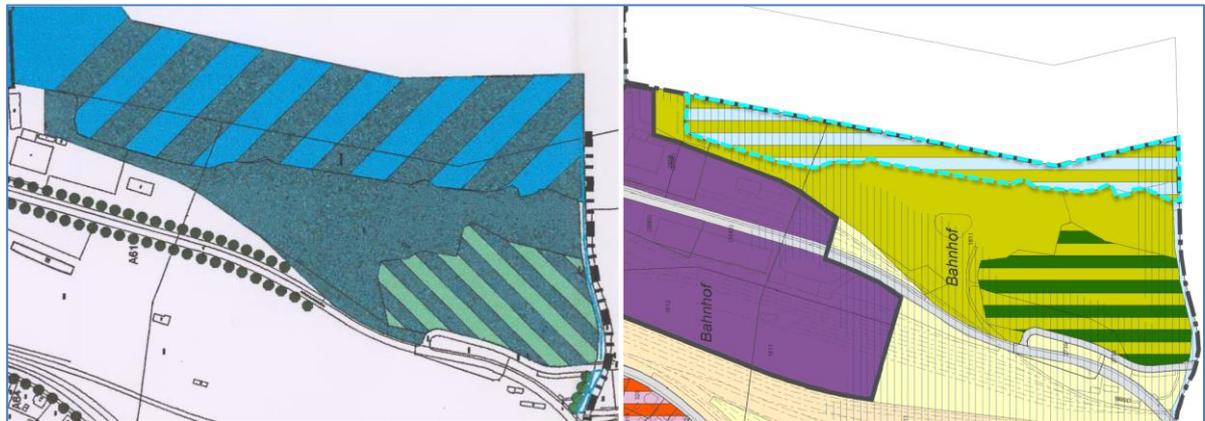


Siehe auch Anhang A, Nr. 107.



Siehe auch Anhang A, Nrn. 4 u. 5.

Naturschutzzone im Gewässer (NsGe; total 1.9 ha): Die Naturschutzzone im Gewässer wird – wie die übrigen Naturschutzzonen – ebenfalls im Zonenplan dargestellt (links: bisheriger Schutzplan; rechts: neuer Zonenplan).



Siehe auch Anhang A, Nr. 125.

d) Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen werden neu differenziert dargestellt.

Verkehrsfläche Bahn (Vb; total 12.8 ha).

Verkehrsfläche ausserhalb von Bauzonen (ohne Bahn) (Va; total 7.5 ha).

e) Überlagernde Zonen

Zonen mit Gestaltungsplanpflicht (GP; total 57.8 ha): Siehe Kernzone, Touristik- und Freizeitzone, Hafenzzone, Gefahrenzone sowie Gebiete mit möglichen höheren Häusern und Hochhäusern (siehe hierzu § 72 Abs. 2 PBG).

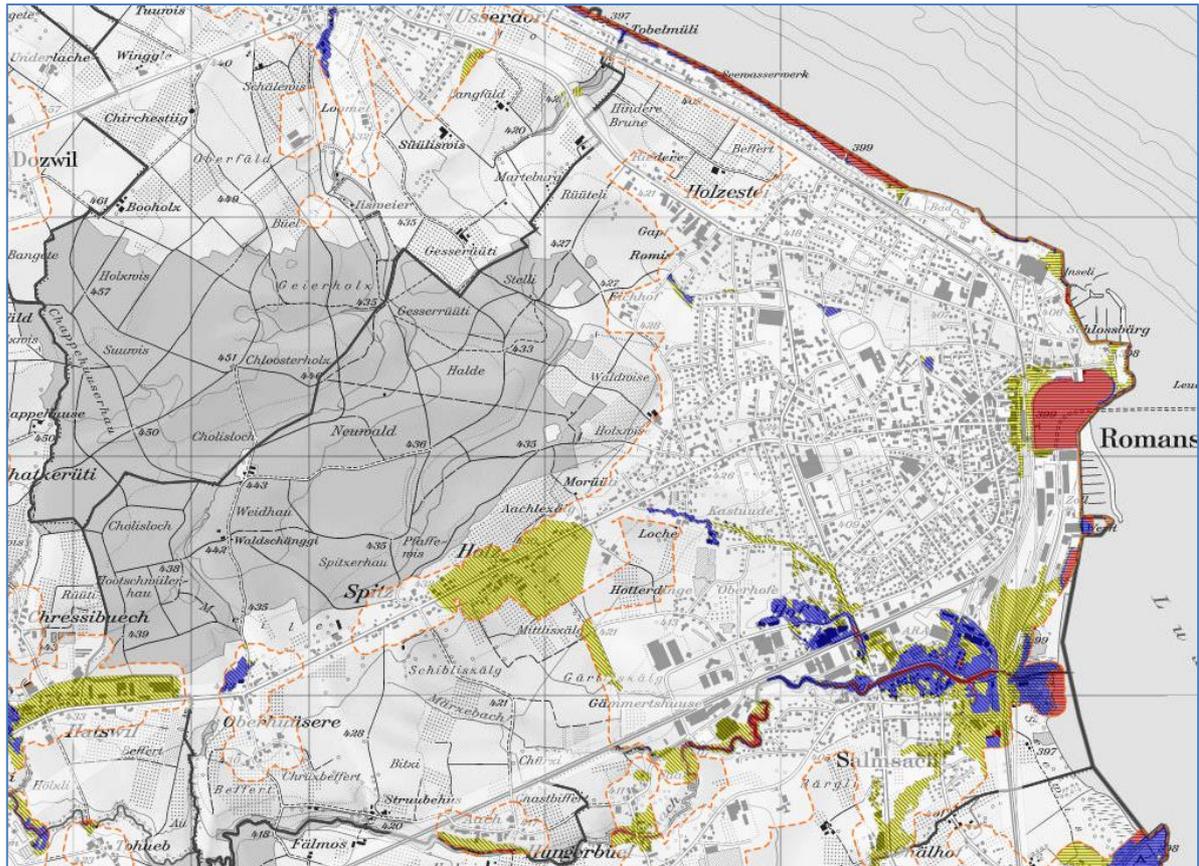
Lärmvorbelastete Zonen gemäss LSV (total 4.5 ha): Im Ortsteil Hotterdingen wird – angrenzend an die Arbeitszone Industrie – die bisherige Wohn- und Gewerbezone in reine Wohnzone umgezont. Da das Gebiet südlich der Mittliszelgstrasse mit Lärm vorbelastet ist, wird es gemäss Art. 43 Abs. 2 LSV als lärmvorbelastete Zone bezeichnet. Somit gilt in diesem Bereich die Empfindlichkeitsstufe III.



Gefahrenzone (GF): Die Umsetzung der Gefahrenkarte in die Gefahrenzone erfolgte im Rahmen eines Sonderprojekts. Die detaillierte Auseinandersetzung ist aus dem Grundlagenbericht zur Umsetzung der Gefahrenzonen vom 31. Juli 2017 (ERR Raumplaner AG / Holinger Ingenieure Frauenfeld) ersichtlich.

Mit der Ausscheidung der Gefahrenzone im Zonenplan der Stadt Romanshorn wird die in § 20 PBG verlangte planungsrechtliche Umsetzung der seitens des Kantons erstellten Naturgefahrenkarte in die Nutzungsplanung erfüllt. Die grundeigentümergebundene Festsetzung der von einer Naturgefahr betroffenen Areale bildet die Grundlage für die erhöhten Bewilligungsanforderungen gemäss § 21 PBV.

Naturgefahren in Romanshorn



Auszug aus kantonaler Gefahrenkarte

Die Gefahrenkarte von Romanshorn zeigt, dass nur ein kleiner Teil der heutigen Bauzone von Naturgefahren betroffen ist. Die Gefährdung geht einzig vom Prozess Hochwasser aus. Rutschungen, Steinschlag und Lawinen treten nicht auf.

Massgeblich für die Hochwassergefährdung verantwortlich sind die Aach zwischen Romanshorn und Salmsach sowie die Nebengewässer Hofbächli, Lochebach und Meilebach. Der Bodensee trägt verhältnismässig wenig zur Gefahrensituation bei. Einzig um den Bahnhof sind Bereiche des bebauten Siedlungsgebiets gefährdet.

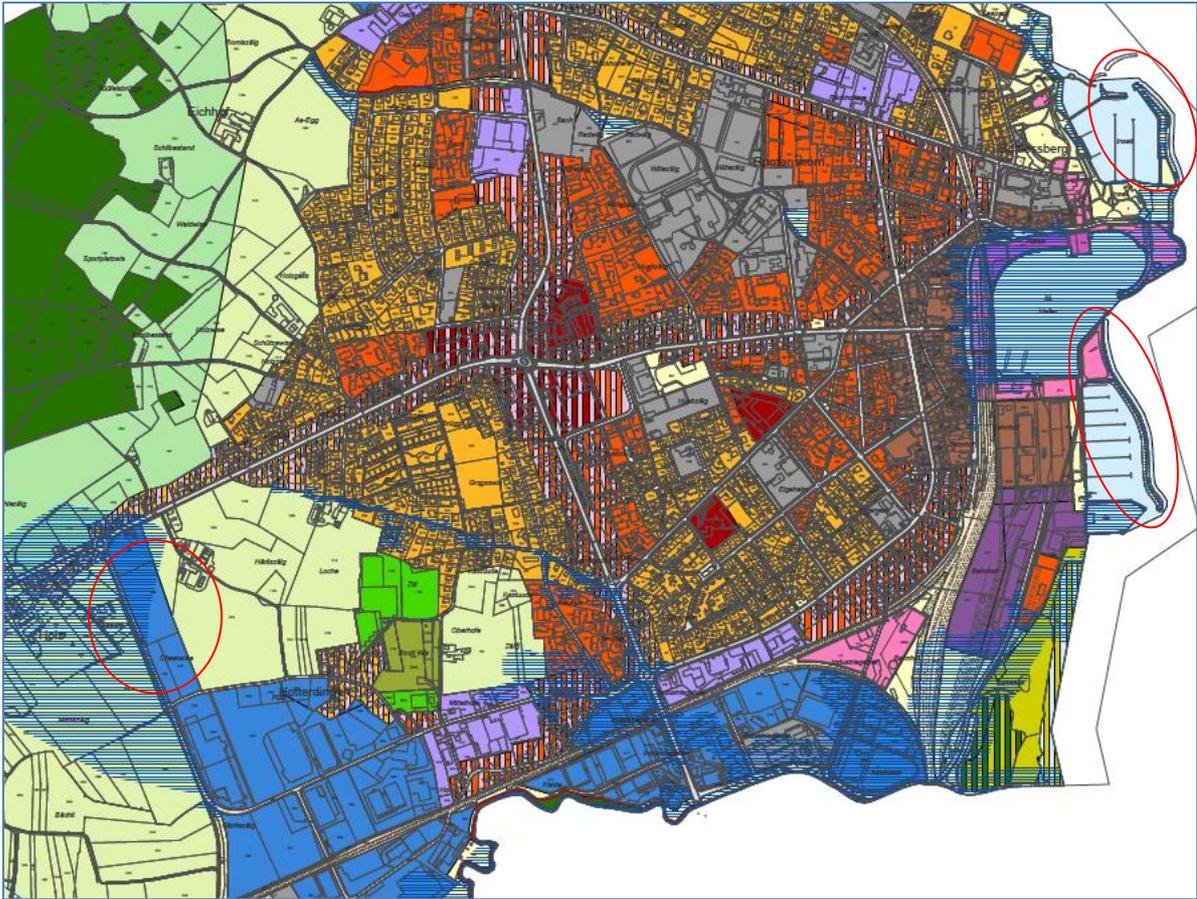
Der Dorfbach wurde im Jahr 2009 saniert. Die Gefahrenkarte zeigt, dass die Bachsanierung und die drei erstellten Rückhaltebecken die Gefährdung praktisch eliminiert haben. Bebautes Siedlungsgebiet wird durch den Dorfbach nicht mehr gefährdet.

Eine weitere Gewässersanierung steht im Deltabereich der Aach an, wobei nicht die Sicherheitsaspekte sondern ökologische Aspekte im Vordergrund stehen. Ein integrales Schutzkonzept für die Aach ist im Entwurf vorliegend. Andere wasserbauliche Massnahmen sind derzeit nicht geplant.

Ergänzende Gefahrenabklärungen

Der Perimeter der kantonalen Gefahrenkarte beschränkt sich auf das bisherige Baugebiet gemäss Zonenplan 2001/2014 und die unmittelbar angrenzenden Flächen.

Bei der vorliegenden Gefahrenkarte des Kantons sind drei Bauzonenbereiche nicht erfasst. Durch das Ingenieurbüro Holinger (Verfasser der kantonalen Gefahrenkarte) wurde deshalb die ergänzende Gefahrenbeurteilung vorgenommen und die Gefahrenkarte entsprechend ergänzt.



Ergänzende Gefahrenabklärung 2017 (rot eingefärbte Ellipsen)

Die Ergebnisse der ergänzenden Gefahrenabklärung sind im Grundlagenbericht vom 31. Juli 2017 in Kap. 2.2 aufgeführt.

Abgrenzung Gefahrenzone

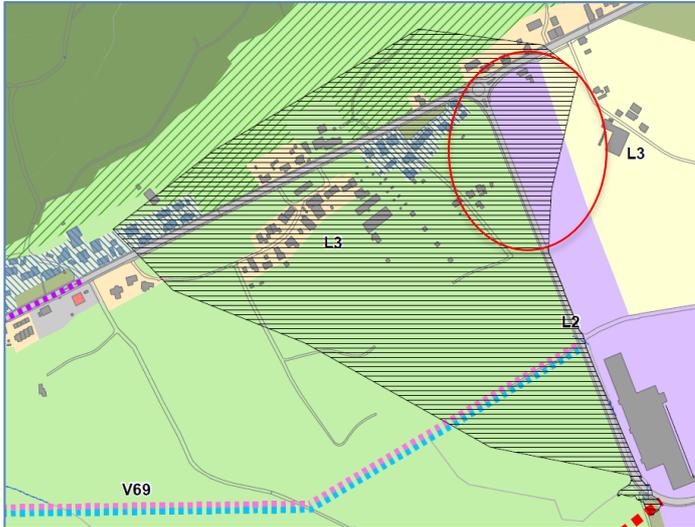
Die Umsetzung der Gefahrenkarte in die grundeigentümergebundene Gefahrenzone geschieht auf Basis der diesbezüglichen kantonalen Wegleitungen und Arbeitshilfen.

Die Abgrenzung der Gefahrenzonen erfolgt parzellenweise unter Berücksichtigung der in den Wegleitungen und im Grundlagenbericht umschriebenen Grundsätze.

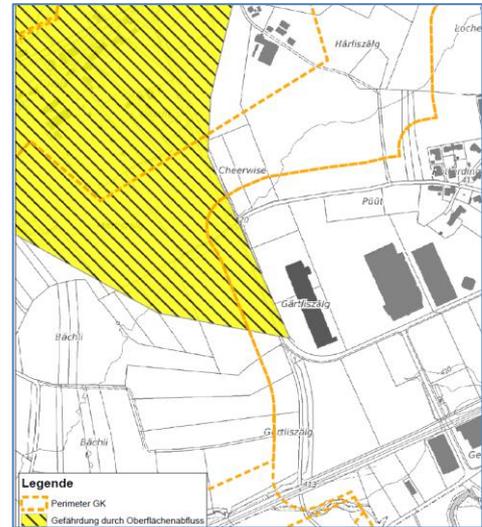
Aufgrund der oftmals nur auf Teilen der Parzellen vorkommenden Gefährdung wird in den meisten Gebieten bewusst auf eine Anpassung an die Parzellenstruktur verzichtet. Einzig in Gebieten, in welchen nur kleinere, unbebaubare Randbereiche frei von einer Gefährdung sind, wird die Gefahrenzone an die Parzellenstruktur angepasst. Auf eine Reduktion der Gefahrenzone im Zonenplan unter die Abgrenzung gemäss Gefahrenkarte wurde, mit Ausnahme von kleinen Bereichen entlang der Strassen, ebenfalls verzichtet. Dementsprechend entspricht die Gefahrenzone gemäss Zonenplan an vielen Orten der Abgrenzung gemäss Gefahrenkarte.

Einzonung in gefährdeten Gebieten

Einzonungen in gefährdeten Gebieten sind i.d.R. zu vermeiden. Sie sind aber dann möglich, wenn nur eine geringe Gefährdung (gelb) vorliegt, respektive mit geringfügigen Objektschutzmassnahmen der Gefahr begegnet werden kann. Dies ist der Fall in einem Teil des neu als Arbeitszone Industrie vorgesehenen Areals im Gebiet Holz.



Ausschnitt neuer Zonenplan im Gebiet Holz



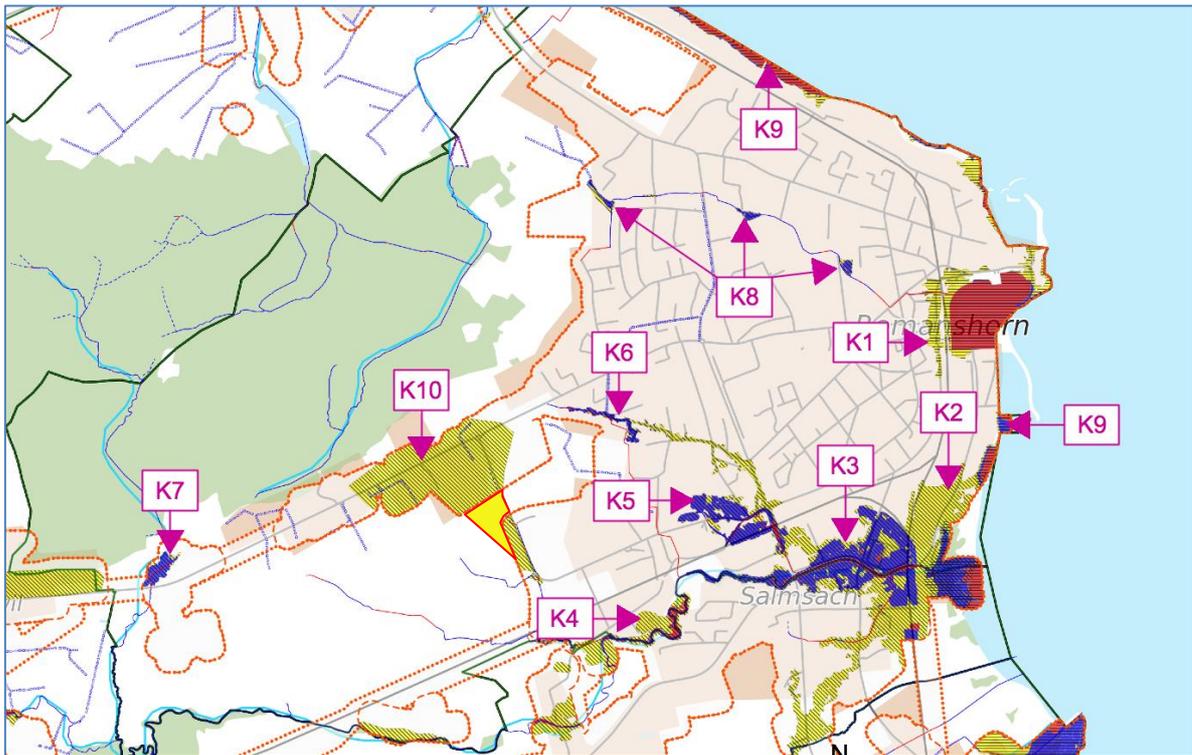
Ausschnitt ergänzte Gefahrenkarte

Weitere Raumplanerische Massnahmen

Im Gemeindegebiet der Stadt Romanshorn wurden 10 Konfliktgebiete erkannt (vgl. nachfolgende Abbildung), für welche es ergänzende Massnahmen zu prüfen galt. Sechs dieser zehn Gebiete liegen in der mittleren (blau) oder hohen (rot) Gefahrenstufe (K3, K5 – K9). Bei den übrigen vier Gebieten liegt nur eine geringe (gelb) Gefährdung vor. Aufgrund der gefährdeten Nutzung bzw. aufgrund raumplanerischer Entwicklungsabsichten sind sie aber ebenfalls als Konfliktgebiete zu betrachten (K1, K2, K4, K10).

Die raumplanerischen Massnahmen beschränken sich, neben der Ausscheidung der Gefahrenzone im Zonenplan, auf Festlegungen im Kommunalen Richtplan und einer Überlagerung folgender Gebiete mit einer **Gestaltungsplanpflicht** (wobei diese i.d.R. auch aus städtebaulichen oder erschliessungstechnischen Gründen erforderlich ist):

- Konfliktgebiet K1: Hafenbecken / Bahnhof;
- Konfliktgebiet K2: Hafenpark / Friedrichshafnerstrasse;
- Konfliktgebiet K3: Industriegebiet Achwiese.



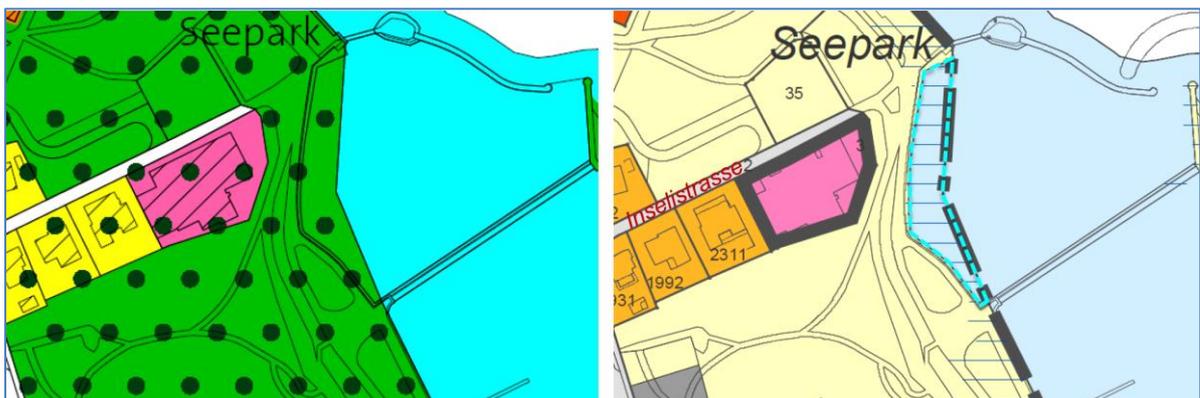
Übersicht über Konfliktgebiete

f) Weiterer Inhalt

Abgrenzung Wald – Bauzone: Keine Veränderung.

g) Hinweise

Gewässer: Beim Inseli wird der bestehende Hafen den tatsächlichen Verhältnissen entsprechend als Gewässer bezeichnet (links: bisheriger Zonenplan; rechts: neuer Zonenplan).



h) Kapazitätsberechnungen

Anforderungen und Erwartungen seitens des Kantons

Für die seitens des Kantons geforderten Dichte-, Kapazitäts- und Auslastungsberechnungen sind nicht alle Bauzonen, sondern nur die Wohn-, Misch und Zentrumszonen (WMZ) massgebend.

Entsprechend dem Faktenblatt des Amtes für Raumentwicklung vom 21. April 2015 verfügt die Stadt Romanshorn (mit Stand 2013) in diesen WMZ-Zonen über 10'126 Einwohner und 1'610 Beschäftigte und somit über rund 11'736 sogenannte «Raumnutzer»¹

Gemäss kantonalem Richtplan vom Juni 2017 ist für Romanshorn in den WMZ-Zonen bis 2030 von maximal 14'200 Raumnutzern (+20 %) und bis 2040 von rund 15'100 Raumnutzern (+30 %) auszugehen.

Die im bisherigen Zonenplan ausgeschiedenen WMZ-Zonen im Umfange von rund 197 Hektaren sind zu 92 % (182 ha) überbaut, respektive 8 % (15.6 ha) sind noch unbebaut. Die durchschnittliche Raumnutzerdichte in den WMZ betrug rund 65 Raumnutzer pro Hektare.

Gemäss kantonalem Richtplan vom Juni 2017 ist für Romanshorn als kantonales Zentrum bis 2040 eine minimale Raumnutzerdichte von 86 RN/ha anzustreben.

In den Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) werden für den Zonenplanhorizont 2030 und den Richtplanhorizont 2040 folgende Mindestdichten (Raumnutzer/Hektare) in den Dichtetypen gemäss Übersichtskarte «Dichtetypen und ÖV-Erschliessung» angestrebt:

Festsetzung 1.2 A
gemäss kantonalem Richtplan

a) Urbaner Raum (kantonale Zentren): 86 RN/ha

Dies bedeutet, dass in den heute bereits bebauten Gebieten innert der kommenden 25 Jahre eine deutliche Verdichtung erreicht werden soll.

Das minimale Verdichtungsziel wird seitens des kantonalen Richtplanes auch wie folgt festgesetzt:

Im Rahmen der Kapazitätsberechnung gemäss Festsetzung 1.2 B verdichten alle Gemeinden ihre überbauten WMZ bis 2030 um zusätzlich 2 Prozent beziehungsweise bis 2040 um zusätzlich 3 Prozent, gemessen an der Raumnutzerzahl von 2012/2013.

Festsetzung 1.2 C
gemäss kantonalem Richtplan

Kapazitätsszenarien

Aufgabe der Kommunalplanung ist es, einerseits aufzuzeigen, dass mit den vorgesehenen raumplanerischen Massnahmen die Zielgrössen erreicht werden können und andererseits nachzuweisen, dass insbesondere der Rahmennutzungsplan den seitens des Bundesrechts und des kantonalen Richtplans gesteckten Rahmen nicht überschreitet.

Im Folgenden wird ein Überblick über die aktuell vorhandenen Kapazitäten anhand der effektiven Dichte, der Mindestdichten gemäss Vorgaben Kanton und anhand einer ambitionierteren Zieldichte nach den Vorstellungen der Stadt Romanshorn dargestellt.

Zum Aufzeigen der Kapazitäten unter verschiedenen Annahmen werden im Folgenden drei Szenarien gegenübergestellt.

¹ Unter «**Raumnutzer**» ist die Summe aus den Einwohnern und den Beschäftigten (Vollzeitäquivalente) zu verstehen.

Das **erste Szenario** bildet die Ausgangssituation des bisherigen Zonenplans ab. Es basiert auf den effektiv heute vorhandenen Raumnutzer-Dichten und der möglichen Verdichtung der überbauten Bauzone gemäss den Vorgaben des kantonalen Richtplans (2% bis 2030 und 4 % bis 2040).

Beim **zweiten Szenario** werden (ebenfalls unter Nichtberücksichtigung potentieller Bauerweiterungsgebiete) zwei Varianten unterschieden.

- Die erste Variante zeigt die Kapazität des neuen Zonenplans basierend auf der effektiven Dichte und einer Verdichtung der überbauten Bauzone gemäss den Vorgaben des kantonalen Richtplans.
- Die zweite Variante zeigt ebenfalls die Kapazität des neuen Zonenplans, diesmal aber basierend auf der angestrebten Zieldichte und der Verdichtung der überbauten Bauzone entsprechend den erhöhten Verdichtungszielen der politischen Gemeinde Romanshorn (4 % bis 2030 resp. 5 % bis 2040).

Das **dritte Szenario** basiert erneut auf der angestrebten Zieldichte des neuen Zonenplans und der Verdichtung der überbauten Bauzone entsprechend den Ambitionen der Stadt Romanshorn, diesmal aber unter Berücksichtigung einer (Teil-)Einzonung der zwei im Richtplan als potentielle Bauerweiterungsgebiete bezeichneten Areale im Stadtteil Hof.

Die detaillierten Berechnungen sind im Anhang B ersichtlich.

Szenario 1: Kapazität des bisherigen Zonenplans – Ausgangssituation

Kapazitätsberechnung auf Basis der effektiven Dichte und der Verdichtung der überbauten Fläche gemäss den Vorgaben des kantonalen Richtplans (2% bis 2030 resp. 3% bis 2040):

	Raumnutzer gemäss GIS [RN]	Kapazität		Verdichtung überbaute Fläche		Summe Kapazität	
		Raumnutzer- kapazität Potentialfläche gemäss Raum+ [RN]	Raumnutzer- kapazität Total [RN]	Verdichtung um 2 % bis 2030 [zusätzliche RN]	Verdichtung um 3 % bis 2040 [zusätzliche RN]	Raumnutzer- kapazität 2030 [RN]	Raumnutzer- kapazität 2040 [RN]
Kapazitätsrelevante Bauzonen	11'613	1'206	12'819	+ 232	+ 348	13'051	13'167
Wohnzonen	6'316	784	7'101	+ 126	+ 189	7'227	7'290
Mischzonen	5'297	421	5'718	+ 106	+ 159	5'824	5'877

In den noch unbebauten Wohn- und Mischzonen (Potentialflächen) haben demnach rund 1'200 zusätzliche Raumnutzer Platz. Mit der minimal anzustrebenden Verdichtung innerhalb der bebauten Wohn- und Mischzone können – ohne Neueinzonungen – bis zum **Jahr 2030 rund 13'100 Raumnutzer** (RN) beziehungsweise bis zum **Jahr 2040 rund 13'200 RN** untergebracht werden.

Szenario 2a: Kapazität des neuen Zonenplans auf Basis der Ist-Dichten

Kapazitätsberechnung 2a auf Basis der effektiven Dichte und der Verdichtung der überbauten Fläche gemäss den Vorgaben des kantonalen Richtplans (2% bis 2030 resp. 3% bis 2040):

	Raumnutzer gemäss GIS [RN]	Kapazität		Verdichtung überbaute Fläche		Summe Kapazität	
		Raumnutzer- kapazität Potentialfläche gemäss Raum+	Raumnutzer- kapazität Total	Verdichtung um 2 % bis 2030	Verdichtung um 3 % bis 2040	Raumnutzer- kapazität 2030	Raumnutzer- kapazität 2040
		[RN]	[RN]	[zusätzliche RN]	[zusätzliche RN]	[RN]	[RN]
Kapazitätsrelevante Bauzonen	11'717	1'236	12'953	+ 234	+ 352	13'187	13'304
Wohnzonen	6'802	1'020	7'822	+ 136	+ 204	7'958	8'026
Mischzonen	4'915	215	5'130	+ 98	+ 147	5'229	5'278

Nach der Revision des Zonenplans können unter der Annahme einer Überbauung der unbebauten Wohn- und Mischzone sowie einer zusätzlichen Verdichtung innerhalb der bebauten Wohn- und Mischzone – ohne Neueinzonungen – bis zum **Jahr 2030 rund 13'200 RN** beziehungsweise bis zum **Jahr 2040 rund 13'300 RN** untergebracht werden.

Wie sich erkennen lässt, sind die Raumnutzerkapazitäten nach der Revision im Vergleich mit jenen des bisherigen Zonenplans bei diesen Annahmen nur minimal höher. Dies ist insbesondere darauf zurückzuführen, dass bei der Berechnungsweise gemäss kantonalen Richtplan für die noch unüberbauten Grundstücke von den (nicht den Zielsetzungen einer Verdichtung entsprechenden) heute effektiv vorhandenen Raumnutzerdichten pro Hektare ausgegangen wird.

	überbaut / weitgehend überbaut [ha]	Effektive Dichte		
		Einwohner- dichte [EW / ha]	Beschäftigten- dichte [Vollzeit-äquivalente / ha]	Raumnutzer- dichte [RN / ha]
Kapazitätsrelevante Bauzonen	169.70			
1 Wohnzonen	115.29			
W 1 Wohnzone eingeschossig	6.86	4.38	0.81	5.19
W 2 Wohnzone zweigeschossig	71.46	47.28	1.91	49.19
W 3 Wohnzone dreigeschossig	35.35	84.07	2.69	86.76
W 4 Wohnzone viergeschossig	1.62	112.98	0.68	113.66
2 Mischzonen	54.41			
WA 2 Wohn- und Arbeitszone zweigeschossig	9.06	44.16	6.57	50.72
WA 3 Wohn- und Arbeitszone dreigeschossig	27.85	75.41	13.08	88.49
WA 4 Wohn- und Arbeitszone viergeschossig	5.74	48.24	25.17	73.41
K Kernzone	11.77	76.75	56.67	133.42
Weitere Zonen innerhalb Bauzone	119.12			
OeB Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	29.28	5.67	12.96	18.63
A G Arbeitszone Gewerbe	11.06	2.71	71.53	74.25
A I Arbeitszone Industrie	30.95	1.49	40.91	42.39
A H Arbeitszone Hafen	7.11	0.00	0.14	0.14
Gb Zone für Spezialkulturen	3.29	0.00	0.00	0.00
Kg Kleingartenzone	2.01	0.00	0.00	0.00
HZ Hafenzonen	2.58	0.00	2.60	2.60
T Touristik- und Freizeitzone	5.39	3.71	49.96	53.67
Wz Weilerzone	10.68	24.35	4.41	28.75
Fz Freihaltezone	16.77	0.00	0.13	0.13
Summe gesamte Bauzone	288.83			

Effektiv heute vorhandene Raumnutzerdichten in den einzelnen Bauzonen

Ziel muss jedoch sein, zumindest in den noch unüberbauten Flächen und in den Potentialgebieten deutlich höhere Dichten zu erreichen.

Szenario 2a: Kapazität des neuen Zonenplans auf Basis der Ziel-Dichten

Eine deutliche Steigerung der Raumnutzerkapazitäten ist zu erwarten, wenn einerseits für die noch unüberbauten Flächen und Potentialflächen folgende, umsetzbare Zieldichten zur Anwendung gebracht werden:

Abk.	Kapazitätsrelevante Bauzonen	Ist-Dichte in überbauten Flächen [RN / ha]	Ziel-Dichte für die heute noch nicht bebauten Flächen [RN / ha]
1	Wohnzonen	---	---
W 1	Wohnzone eingeschossig	5	10
W 2	Wohnzone zweigeschossig	49	80
W3	Wohnzone dreigeschossig	87	110
W 4	Wohnzone viergeschossig	114	150
2	Mischzonen	---	---
WA 2	Wohn- und Arbeitszone zweigeschossig	51	80
WA 3	Wohn- und Arbeitszone dreigeschossig	88	110
WA 4	Wohn- und Arbeitszone viergeschossig	73	150
K	Kernzone	133	200

Andererseits soll in den bereits überbauten Bauzonen eine höhere Verdichtung als vom Kanton minimal verlangt (2 % bis 2030 resp. 3 % bis 2040) angestrebt werden, nämlich: 4 % bis 2030 resp. 5 % bis 2040. Diese Zielwerte sind durchaus realistisch, werden sie doch bei neueren Überbauungen oftmals bereits erreicht.

Kapazitätsberechnung 2b auf Basis der angestrebten Zieldichte:

	Raumnutzer gemäss GIS [RN]	Kapazität		Verdichtung überbaute Fläche		Summe Kapazität	
		Raumnutzerkapazität Potentialfläche gemäss Raum+ [RN]	Raumnutzerkapazität Total [RN]	Verdichtung um 4 % bis 2030 [zusätzliche RN]	Verdichtung um 5 % bis 2040 [zusätzliche RN]	Raumnutzerkapazität 2030 [RN]	Raumnutzerkapazität 2040 [RN]
Kapazitätsrelevante Bauzonen	11717	1'764	13'481	+ 469	+ 586	13'950	14'067
Wohnzonen	6802	1'447	8'249	+ 272	+ 340	8'521	8'589
Mischzonen	4915	317	5'232	+ 197	+ 246	5'428	5'477

Mit dem neuen Zonenplan können unter vorgenannten Annahmen – ohne weitere Neueinzonungen – bis zum **Jahr 2030 rund 14'000 RN** beziehungsweise bis zum **Jahr 2040 rund 14'100 RN** untergebracht werden.

Im Vergleich zur vorangegangenen Variante sind die Raumnutzerkapazitäten merklich grösser (rund +800 Einwohner für 2030 resp. 2040).

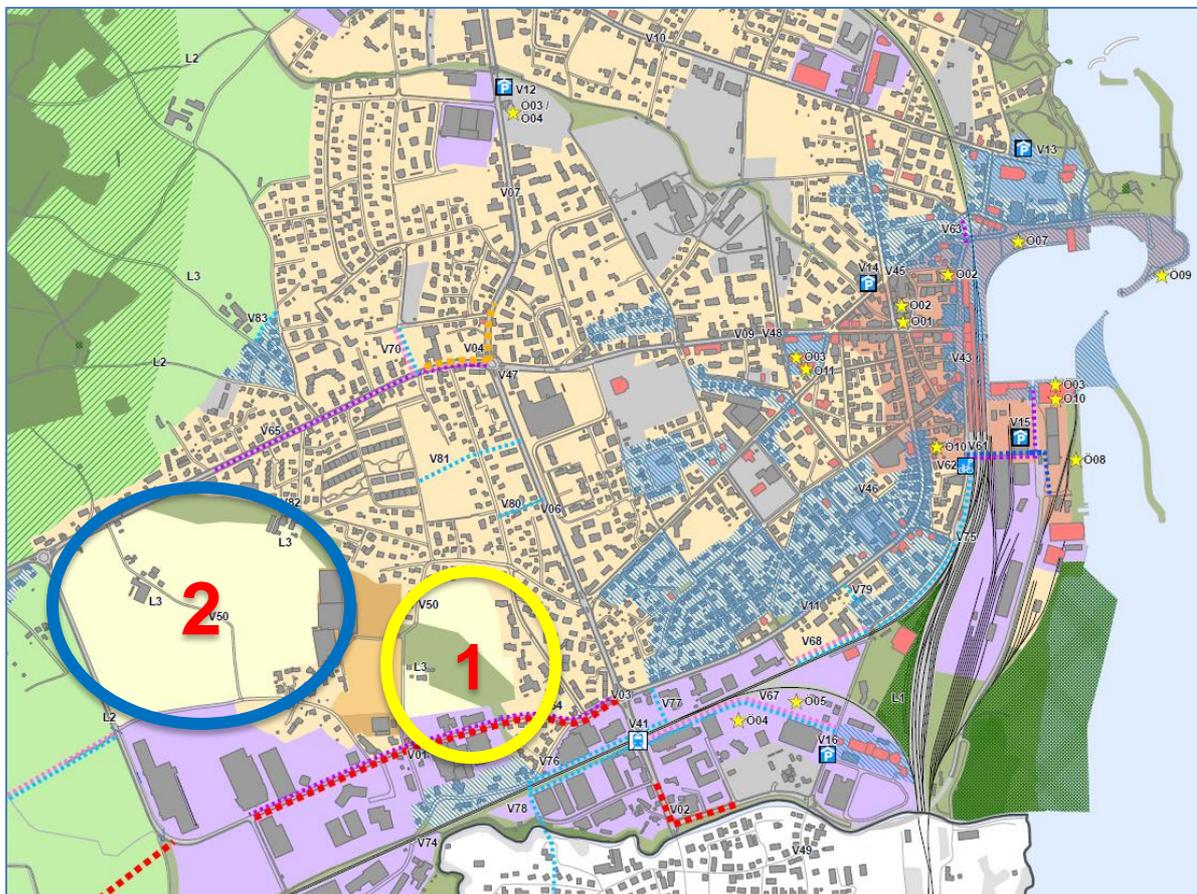
Mit den Verdichtungszielen gemäss Szenario 2b wird der Grundsatz des haushälterischen Umgangs mit dem verfügbaren Boden nachgelebt. Auch sollte damit noch auf längere Zeit auf zusätzliche Einzonungen verzichtet werden können.

Diese Variante wird deshalb vom Stadtrat Romanshorn zur Kapazitätssteigerung klar favorisiert.

Szenario 3: Kapazitäten mit längerfristiger Teil-Einzonung Richtplangebiet

Die Kapazitätsberechnung 2b zeigt, dass bei konsequenter Innenentwicklung die Bauzonenreserven für die nächsten 15 Jahre (= Zonenplanhorizont 2030) ausreichen sollten. Für eine Entwicklung auf bis zu 15'100 Raumnutzer innerhalb der WMZ, wie dies der kantonale Richtplan vorsieht, wird das im Zonenplanentwurf vorgesehene Baulandangebot aber wahrscheinlich nicht ausreichen.

Für diesen Fall sieht der kommunale Richtplan "strategische Siedlungsreserven" vor, welche – bei ausgewiesenem Bedarf – längerfristig teilweise zu Bauzonen werden könnten.



Ausschnitt Kommunalen Richtplan Entwurf 2015 mit hervorgehobenen strategischen Siedlungsreserven

Die zusätzliche erforderliche Baulandfläche zur Unterbringung der gemäss Szenario 2b "fehlenden" rund 1'000 Raumnutzer hängt dabei von der Nutzungsart und Nutzungsintensität der Bauerweiterungsfläche ab. Für die nachfolgende Abschätzung gehen wir von einer Dichte von 110 RN pro Hektare aus (entspricht einer W3- oder WA3-Zone). Das dafür notwendige Flächenausmass für die Neueinzonung beläuft sich demnach auf rund 9 Hektaren.

**Kapazitätsberechnung Szenario 3 auf Basis des neuen Zonenplans, der angestrebten Ziel-
dichte und des Einbezugs der im Kommunalen Richtplan bezeichneten "strategischen Sied-
lungsreserve":**

	Raumnutzer gemäss GIS [RN]	Kapazität		Verdichtung überbaute Fläche		Summe Kapazität	
		Raumnutzer- kapazität Potentialfläche gemäss Raum+ [RN]	Raumnutzer- kapazität Total [RN]	Verdichtung um 4 % bis 2030 [zusätzliche RN]	Verdichtung um 5 % bis 2040 [zusätzliche RN]	Raumnutzer- kapazität 2030 [RN]	Raumnutzer- kapazität 2040 [RN]
Kapazitätsrelevante Bauzonen	11'717	1'764	13'481	+ 469	+ 586	13'950	14'067
Wohnzonen	6'802	1'447	8'249	+ 272	+ 340	8'521	8'589
Mischzonen	4'915	317	5'232	+ 197	+ 246	5'428	5'477
Bauerweiterungsgebiet 1						+ 605	---
Bauerweiterungsgebiet 2						---	+ 1'980
				Summe WMZ:		14'555	16'047

Innerhalb des Bauerweiterungsgebiets 1 (rund 5 ha) können dabei bei entsprechender Einzonung längerfristig rund 600 zusätzliche Raumnutzer untergebracht werden. Bei Beanspruchung des Bauerweiterungsgebiets 2 (insgesamt 18 ha) wären es etwa 2000 zusätzliche Raumnutzer.

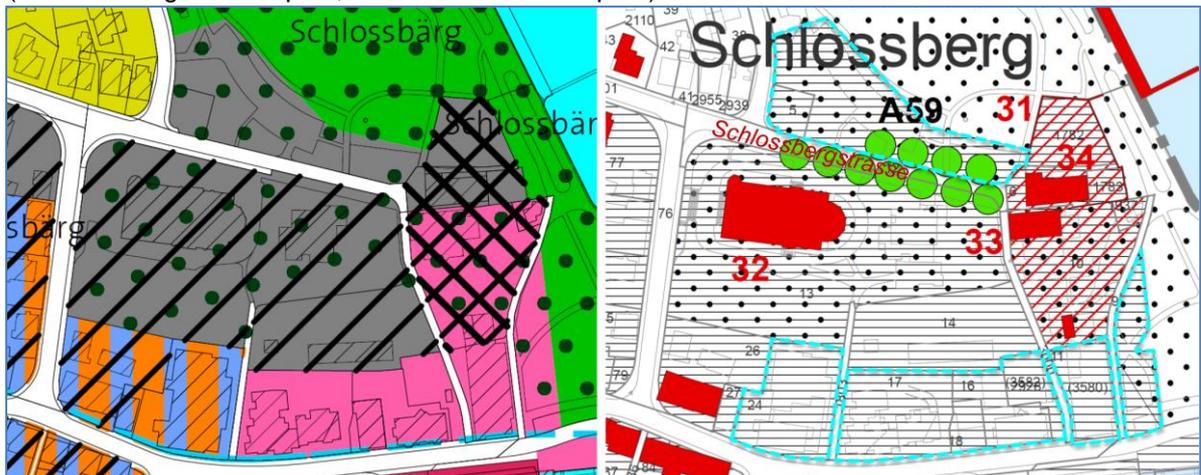
Um die Kapazitätvorgaben des Kantons für das Jahr 2040 (15'100 RN) erfüllen zu können, müsste demnach nicht das ganze Bauerweiterungsgebiet eingezont werden.

Die detaillierten Berechnungstabellen sind im Anhang B ersichtlich.

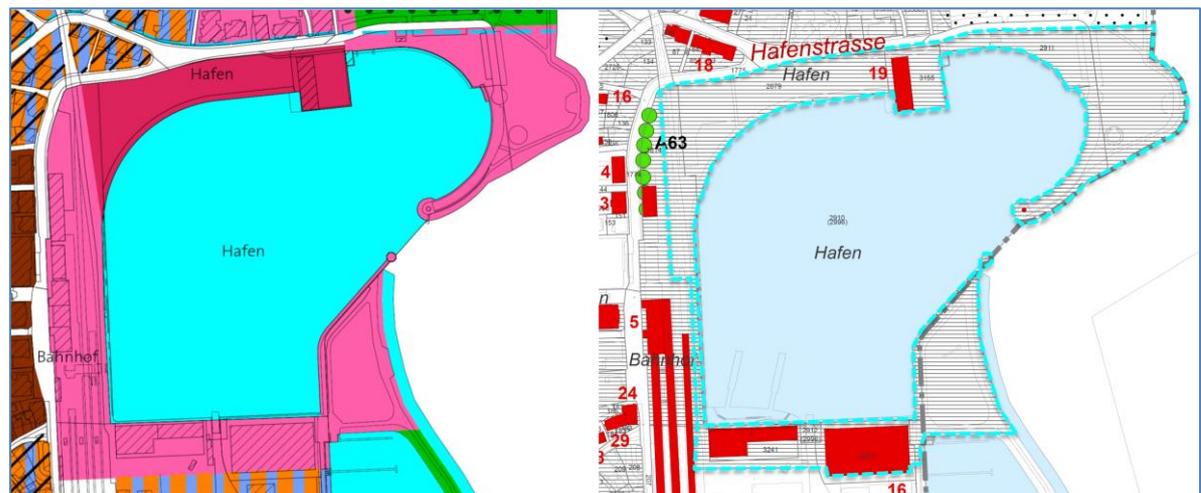
4 Änderung des Schutzplans

a) Ortsbildschutzzone

Die Ortsbildschutzzone wird neu im Schutzplan dargestellt, damit eine Koordination mit den Kulturobjekten erleichtert wird und um den Zonenplan nicht mit Signaturen zu überlasten. Die Anpassung der Ortsbildschutzzone basiert auf dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) aus dem Jahr 2008 sowie der Bestandesaufnahme zu den Ensembles (BETG) aus dem Jahr 2017 (links: bisheriger Zonenplan; rechts: neuer Schutzplan).



Im Gebiet des Schlossbergs wird die Ortsbildschutzzone entsprechend dem ISOS und dem BETG ergänzt.



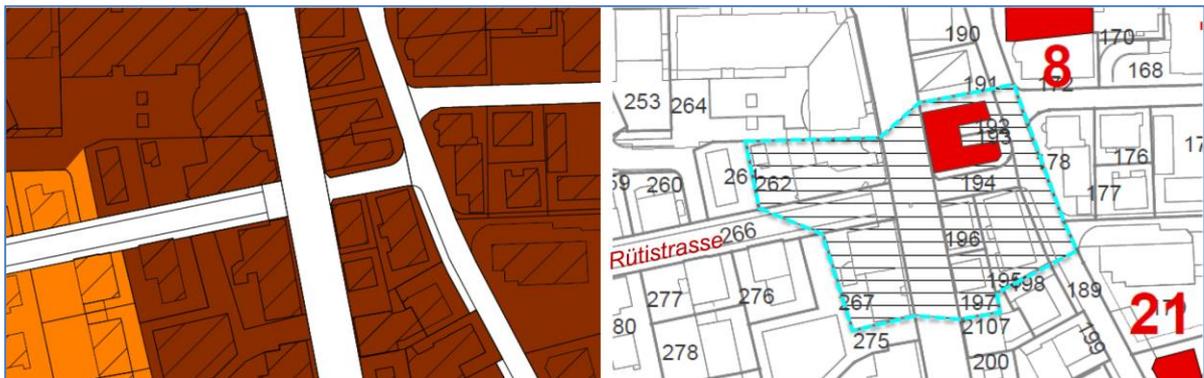
Um das Hafenbecken wird die Ortsbildschutzzone entsprechend dem ISOS und dem BETG ergänzt.



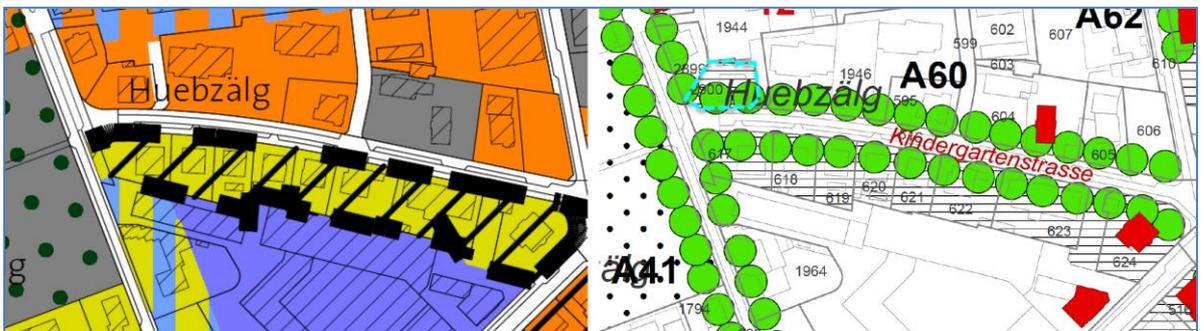
An der Hafenfront wird die Ortsbildschutzzone entsprechend dem ISOS und dem BETG ergänzt.



Entlang der Hinteren Alleestrassen wird die Ortsbildschutzzone entsprechend dem BETG ergänzt.



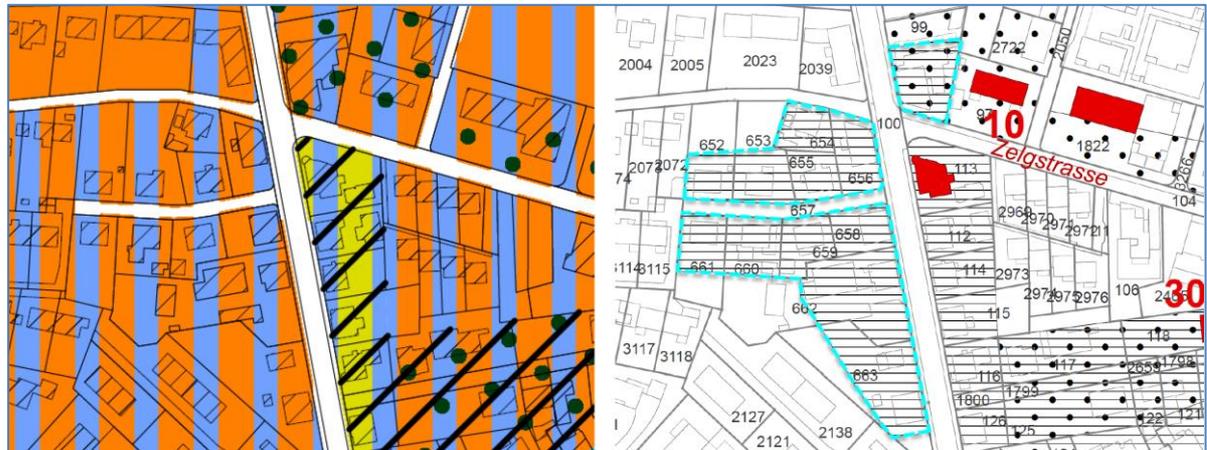
Im Kreuzungsbereich von Allee- und Rütistrassen besteht ein Ensemble aus der Entstehungszeit des Stadtkerns, mit identitätsbildender Funktion, was das Bezeichnen von Ortsbildschutzzone rechtfertigt.



An der Kindergartenstrassen wird die Ortsbildschutzzone entsprechend dem ISOS und dem BETG ergänzt.



Die Schulanlagen Rebsamen und das Kino Roxy werden entsprechend dem ISOS und dem BETG der Ortsbildschutzzone zugewiesen.



Entlang der Vorderen Alleestrasse wird die Ortsbildschutzzone entsprechend dem ISOS und dem BETG ergänzt.



Im Weiler Holz wird die Ortsbildschutzzone auf die erweiterte Weilerzone ausgedehnt.



Im Weiler Spitz wird die Ortsbildschutzzone auf die erweiterte Weilerzone ausgedehnt.

5 Planungsablauf

a) Partielle Vorprüfung zum Baureglement

Der Entwurf des Baureglements wurde dem Departement für Bau und Umwelt mit Schreiben des Stadtrats vom 20. Februar 2017 zur rechtlichen Vorprüfung unterbreitet. Die partielle Vorprüfung wurde am 9. Mai 2017 der Stadt zugestellt. Die Empfehlungen und Vorbehalte sind im überarbeiteten Baureglement eingeflossen und oder werden in Kap. 2 (Änderungen des Baureglements) genauer erläutert.

b) Information und Mitwirkung

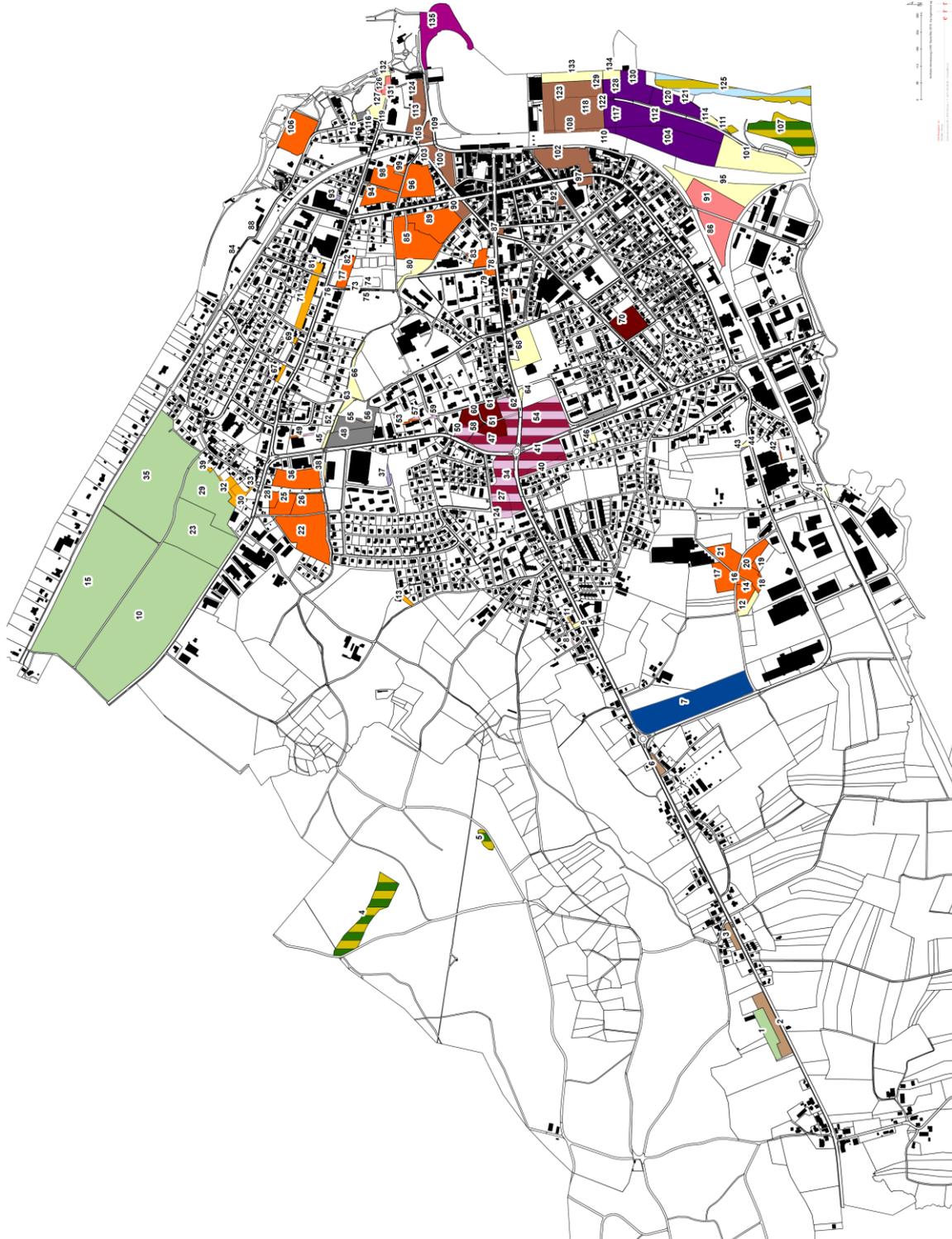
Die öffentliche Information und Mitwirkung findet vom ... bis ... statt.

c) Kantonale Vorprüfung

.....

6 Anhang

a) Anhang A: Veränderungen der Grundnutzungs-zonen (>100 m²)



Festlegungen

Legende
ZONENBEZEICHNUNG_GEMEINDE

- 1 Freizeitanlagen
- 2 Freizeitanlagen
- 3 Freizeitanlagen
- 4 Freizeitanlagen
- 5 Freizeitanlagen
- 6 Freizeitanlagen
- 7 Freizeitanlagen
- 8 Freizeitanlagen
- 9 Freizeitanlagen
- 10 Freizeitanlagen
- 11 Freizeitanlagen
- 12 Freizeitanlagen
- 13 Freizeitanlagen
- 14 Freizeitanlagen
- 15 Freizeitanlagen
- 16 Freizeitanlagen
- 17 Freizeitanlagen
- 18 Freizeitanlagen
- 19 Freizeitanlagen
- 20 Freizeitanlagen
- 21 Freizeitanlagen
- 22 Freizeitanlagen
- 23 Freizeitanlagen
- 24 Freizeitanlagen
- 25 Freizeitanlagen
- 26 Freizeitanlagen
- 27 Freizeitanlagen
- 28 Freizeitanlagen
- 29 Freizeitanlagen
- 30 Freizeitanlagen
- 31 Freizeitanlagen
- 32 Freizeitanlagen
- 33 Freizeitanlagen
- 34 Freizeitanlagen
- 35 Freizeitanlagen
- 36 Freizeitanlagen
- 37 Freizeitanlagen
- 38 Freizeitanlagen
- 39 Freizeitanlagen
- 40 Freizeitanlagen
- 41 Freizeitanlagen
- 42 Freizeitanlagen
- 43 Freizeitanlagen
- 44 Freizeitanlagen
- 45 Freizeitanlagen
- 46 Freizeitanlagen
- 47 Freizeitanlagen
- 48 Freizeitanlagen
- 49 Freizeitanlagen
- 50 Freizeitanlagen
- 51 Freizeitanlagen
- 52 Freizeitanlagen
- 53 Freizeitanlagen
- 54 Freizeitanlagen
- 55 Freizeitanlagen
- 56 Freizeitanlagen
- 57 Freizeitanlagen
- 58 Freizeitanlagen
- 59 Freizeitanlagen
- 60 Freizeitanlagen
- 61 Freizeitanlagen
- 62 Freizeitanlagen
- 63 Freizeitanlagen
- 64 Freizeitanlagen
- 65 Freizeitanlagen
- 66 Freizeitanlagen
- 67 Freizeitanlagen
- 68 Freizeitanlagen
- 69 Freizeitanlagen
- 70 Freizeitanlagen
- 71 Freizeitanlagen
- 72 Freizeitanlagen
- 73 Freizeitanlagen
- 74 Freizeitanlagen
- 75 Freizeitanlagen
- 76 Freizeitanlagen
- 77 Freizeitanlagen
- 78 Freizeitanlagen
- 79 Freizeitanlagen
- 80 Freizeitanlagen
- 81 Freizeitanlagen
- 82 Freizeitanlagen
- 83 Freizeitanlagen
- 84 Freizeitanlagen
- 85 Freizeitanlagen
- 86 Freizeitanlagen
- 87 Freizeitanlagen
- 88 Freizeitanlagen
- 89 Freizeitanlagen
- 90 Freizeitanlagen
- 91 Freizeitanlagen
- 92 Freizeitanlagen
- 93 Freizeitanlagen
- 94 Freizeitanlagen
- 95 Freizeitanlagen
- 96 Freizeitanlagen
- 97 Freizeitanlagen
- 98 Freizeitanlagen
- 99 Freizeitanlagen
- 100 Freizeitanlagen
- 101 Freizeitanlagen
- 102 Freizeitanlagen
- 103 Freizeitanlagen
- 104 Freizeitanlagen
- 105 Freizeitanlagen
- 106 Freizeitanlagen
- 107 Freizeitanlagen
- 108 Freizeitanlagen
- 109 Freizeitanlagen
- 110 Freizeitanlagen
- 111 Freizeitanlagen
- 112 Freizeitanlagen
- 113 Freizeitanlagen
- 114 Freizeitanlagen
- 115 Freizeitanlagen
- 116 Freizeitanlagen
- 117 Freizeitanlagen
- 118 Freizeitanlagen
- 119 Freizeitanlagen
- 120 Freizeitanlagen
- 121 Freizeitanlagen
- 122 Freizeitanlagen
- 123 Freizeitanlagen
- 124 Freizeitanlagen
- 125 Freizeitanlagen
- 126 Freizeitanlagen
- 127 Freizeitanlagen
- 128 Freizeitanlagen
- 129 Freizeitanlagen
- 130 Freizeitanlagen
- 131 Freizeitanlagen
- 132 Freizeitanlagen
- 133 Freizeitanlagen
- 134 Freizeitanlagen
- 135 Freizeitanlagen

Ortsplanung Romanshorn

Veränderung der Nutzungszonen (Flächen > 100m²)

Nutzungsänderungskategorien (NÄK):

Begrifflichkeit:	Kürzel:	Definition:	Anzahl:
A. Auszonung ...	Ein	Änderung von der Nichtbauzone X in die Bauzone Y.	6
B. Auszonung ...	Aus	Änderung von der Bauzone X in die Nichtbauzone Y.	1
C. Umzonung ...	Um	Änderung der Bauzone X in die Bauzone Y bei gleichbleibender Nutzungsintensität.	42
D. Aufzonung ...	Auf	Steigerung der Nutzungsintensität bei gleichbleibender Nutzungsart innerhalb der Bauzone.	12
<i>C.D. Um- und Aufzonung ...</i>	UAuf	Änderung der Bauzone X in die Bauzone Y mit gesteigerter Nutzungsintensität.	37
E. Abzonung ...	Ab	Verminderung der Nutzungsintensität bei gleichbleibender Nutzungsart innerhalb der Bauzone.	0
<i>C.E. Um- und Abzonung ...</i>	UAb	Änderung der Bauzone X in die Bauzone Y mit verminderter Nutzungsintensität.	26
F. Umzonung Schutz ...	US	Änderung der Nichtbauzone X in die Nichtbauzone Y.	10

Plan Nr.	Nr. alt	Zonenkürzel rechtskräft. ZP	Zonenbezeichnung rechtskräft. ZP	Zonenkürzel ZP-Rev.	Zonenbez. ZP-Rev.	Fläche [m ²]	NÄK
25	47	W 2a	Wohnzone zweigeschossig (niedrige Baudichte)	W 3	Wohnzone dreigeschossig	4371.72	Auf
26	12	W 2b	Wohnzone zweigeschossig (höhere Baudichte)	W 3	Wohnzone dreigeschossig	6658.62	Auf
34	123	WG 3	Wohn- und Gewerbezone dreigeschossig	WA 4	Wohn- und Arbeitszone viergeschossig	11690.50	Auf
41	13	WG 3	Wohn- und Gewerbezone dreigeschossig	WA 4	Wohn- und Arbeitszone viergeschossig	9535.40	Auf
47	116	WG 3	Wohn- und Gewerbezone dreigeschossig	WA 4	Wohn- und Arbeitszone viergeschossig	9972.66	Auf
50	135	WG 3	Wohn- und Gewerbezone dreigeschossig	WA 4	Wohn- und Arbeitszone viergeschossig	2552.96	Auf
51	23	W 3	Wohnzone dreigeschossig	W 4	Wohnzone viergeschossig	4038.66	Auf
54	114	WG 3	Wohn- und Gewerbezone dreigeschossig	WA 4	Wohn- und Arbeitszone viergeschossig	18254.84	Auf
58	25	W 3	Wohnzone dreigeschossig	W 4	Wohnzone viergeschossig	4074.85	Auf
61	27	W 3	Wohnzone dreigeschossig	W 4	Wohnzone viergeschossig	4007.47	Auf
62	19	WG 3	Wohn- und Gewerbezone dreigeschossig	WA 4	Wohn- und Arbeitszone viergeschossig	3029.45	Auf
124	120	T	Touristikzone	K	Kernzone	3664.92	Auf
111	62	I	Industriezone	Ns	Naturschutzzone	867.87	Aus
2	71	Lw	Landwirtschaftszone	Wz	Weilerzone	6758.09	Ein
7	93	Lw	Landwirtschaftszone	A 1	Arbeitszone Industrie	32905.29	Ein
13	10	Lw	Landwirtschaftszone	W 2	Wohnzone zweigeschossig	722.90	Ein
32	66	Lw	Landwirtschaftszone	W 2	Wohnzone zweigeschossig	2448.76	Ein
39	68	Lw	Landwirtschaftszone	W 2	Wohnzone zweigeschossig	231.51	Ein
121	90	Ns	Naturschutzzone	A H	Arbeitszone Hafen	135.23	Ein
9	96	WG 2	Wohn- und Gewerbezone zweigeschossig	Fz	Freihaltezone	412.09	Uab
12	77	WG 2	Wohn- und Gewerbezone zweigeschossig	Fz	Freihaltezone	1942.93	Uab
31	125	I	Industriezone	Fz	Freihaltezone	377.81	Uab
38	122	WG 3	Wohn- und Gewerbezone dreigeschossig	Fz	Freihaltezone	373.40	Uab
44	106	WG 3	Wohn- und Gewerbezone dreigeschossig	Fz	Freihaltezone	484.96	Uab
45	105	WG 3	Wohn- und Gewerbezone dreigeschossig	Fz	Freihaltezone	537.38	Uab
46	14	WG 3	Wohn- und Gewerbezone dreigeschossig	Fz	Freihaltezone	599.95	Uab
52	1	W 3	Wohnzone dreigeschossig	Fz	Freihaltezone	403.92	Uab
60	26	W 3	Wohnzone dreigeschossig	VFIB	Strassenverkehrsfläche im Baugebiet	417.73	Uab
63	42	OeB	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Fz	Freihaltezone	1141.10	Uab
64	115	WG 3	Wohn- und Gewerbezone dreigeschossig	Fz	Freihaltezone	408.39	Uab
66	124	OeB	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Fz	Freihaltezone	3618.23	Uab
68	8	OeB	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Fz	Freihaltezone	8449.72	Uab
73	9	OeB	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	VFIB	Strassenverkehrsfläche im Baugebiet	213.73	Uab
74	94	OeB	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	VFIB	Strassenverkehrsfläche im Baugebiet	148.94	Uab
75	89	W 3	Wohnzone dreigeschossig	VFIB	Strassenverkehrsfläche im Baugebiet	309.34	Uab
76	87	WG 3	Wohn- und Gewerbezone dreigeschossig	VFIB	Strassenverkehrsfläche im Baugebiet	332.48	Uab
80	88	OeB	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Fz	Freihaltezone	3652.69	Uab
84	52	OeB	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	VFIB	Strassenverkehrsfläche im Baugebiet	217.63	Uab
88	65	OeB	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	VFIB	Strassenverkehrsfläche im Baugebiet	193.25	Uab
99	40	WG 3	Wohn- und Gewerbezone dreigeschossig	VFIB	Strassenverkehrsfläche im Baugebiet	180.90	Uab
114	60	I	Industriezone	Fz	Freihaltezone	1654.74	Uab
119	36	OeB	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Fz	Freihaltezone	2750.14	Uab
132	37	OeB	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Fz	Freihaltezone	1238.46	Uab
133	132	WG 3	Wohn- und Gewerbezone dreigeschossig	Fz	Freihaltezone	6308.85	Uab
134	63	I	Industriezone	Fz	Freihaltezone	1743.87	Uab
3	82	E	Erholungs- und Grünzone	Wz	Weilerzone	1710.88	UAuf
6	91	E	Erholungs- und Grünzone	Wz	Weilerzone	1172.85	UAuf
8	129	W 2a	Wohnzone zweigeschossig (niedrige Baudichte)	WA 2	Wohn- und Arbeitszone zweigeschossig	131.01	UAuf
14	78	WG 2	Wohn- und Gewerbezone zweigeschossig	W 3	Wohnzone dreigeschossig	4083.38	UAuf
16	79	WG 2	Wohn- und Gewerbezone zweigeschossig	W 3	Wohnzone dreigeschossig	516.80	UAuf
17	83	WG 2	Wohn- und Gewerbezone zweigeschossig	W 3	Wohnzone dreigeschossig	5554.44	UAuf
18	80	WG 2	Wohn- und Gewerbezone zweigeschossig	W 3	Wohnzone dreigeschossig	104.07	UAuf
19	81	WG 2	Wohn- und Gewerbezone zweigeschossig	W 3	Wohnzone dreigeschossig	399.19	UAuf
20	76	WG 2	Wohn- und Gewerbezone zweigeschossig	W 3	Wohnzone dreigeschossig	7454.82	UAuf
21	84	WG 2	Wohn- und Gewerbezone zweigeschossig	W 3	Wohnzone dreigeschossig	5671.63	UAuf
22	44	W 2a	Wohnzone zweigeschossig (niedrige Baudichte)	W 3	Wohnzone dreigeschossig	18405.96	UAuf
24	21	W 3	Wohnzone dreigeschossig	WA 4	Wohn- und Arbeitszone viergeschossig	1360.05	UAuf
27	20	W 3	Wohnzone dreigeschossig	WA 4	Wohn- und Arbeitszone viergeschossig	2964.08	UAuf
40	111	W 2a	Wohnzone zweigeschossig (niedrige Baudichte)	WA 4	Wohn- und Arbeitszone viergeschossig	2365.40	UAuf
42	108	G	Gewerbezone	WA 3	Wohn- und Arbeitszone dreigeschossig	216.21	UAuf
49	33	W 2a	Wohnzone zweigeschossig (niedrige Baudichte)	WA 3	Wohn- und Arbeitszone dreigeschossig	624.23	UAuf
70	104	W 2b	Wohnzone zweigeschossig (höhere Baudichte)	W 4	Wohnzone viergeschossig	7865.21	UAuf
78	22	OeB	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	WA 3	Wohn- und Arbeitszone dreigeschossig	557.39	UAuf
87	112	W 3	Wohnzone dreigeschossig	K	Kernzone	431.37	UAuf
90	117	WG 3	Wohn- und Gewerbezone dreigeschossig	K	Kernzone	2378.99	UAuf
91	98	Bahnareal	Bahnareal	T	Touristik- und Freizeitzone	13264.87	UAuf
92	110	W 3	Wohnzone dreigeschossig	K	Kernzone	632.12	UAuf
97	53	WG 3	Wohn- und Gewerbezone dreigeschossig	K	Kernzone	1252.39	UAuf
100	113	WG 3	Wohn- und Gewerbezone dreigeschossig	K	Kernzone	4750.06	UAuf
102	109	WG 3	Wohn- und Gewerbezone dreigeschossig	K	Kernzone	11844.04	UAuf
103	30	WG 3	Wohn- und Gewerbezone dreigeschossig	K	Kernzone	1779.28	UAuf
104	100	Bahnareal	Bahnareal	A H	Arbeitszone Hafen	24361.32	UAuf
105	31	WG 3	Wohn- und Gewerbezone dreigeschossig	K	Kernzone	722.85	UAuf
108	97	Bahnareal	Bahnareal	K	Kernzone	1860.96	UAuf
109	29	WG 3	Wohn- und Gewerbezone dreigeschossig	K	Kernzone	1204.22	UAuf
110	99	Bahnareal	Bahnareal	A H	Arbeitszone Hafen	634.91	UAuf
113	32	WG 3	Wohn- und Gewerbezone dreigeschossig	K	Kernzone	3792.06	UAuf
116	16	E	Erholungs- und Grünzone	OeB	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	851.02	UAuf
118	55	I	Industriezone	K	Kernzone	17474.92	UAuf
122	92	Strassenverkehrsfläche im Baugebiet	Strassenverkehrsfläche im Baugebiet	A H	Arbeitszone Hafen	251.09	UAuf
123	130	WG 3	Wohn- und Gewerbezone dreigeschossig	K	Kernzone	14510.17	UAuf
127	15	E	Erholungs- und Grünzone	T	Touristik- und Freizeitzone	664.02	UAuf

11	95	WG 2	Wohn- und Gewerbezone zweigeschossig	W 2	Wohnzone zweigeschossig	162.73	Um
28	128	WG 3	Wohn- und Gewerbezone dreigeschossig	W 3	Wohnzone dreigeschossig	1607.32	Um
30	51	WG 2	Wohn- und Gewerbezone zweigeschossig	W 2	Wohnzone zweigeschossig	1590.25	Um
33	50	WG 2	Wohn- und Gewerbezone zweigeschossig	W 2	Wohnzone zweigeschossig	168.21	Um
36	48	WG 3	Wohn- und Gewerbezone dreigeschossig	W 3	Wohnzone dreigeschossig	9295.09	Um
37	41	WG 3	Wohn- und Gewerbezone dreigeschossig	A G	Arbeitszone Gewerbe	680.59	Um
43	107	WG 3	Wohn- und Gewerbezone dreigeschossig	A G	Arbeitszone Gewerbe	105.40	Um
48	6	WG 3	Wohn- und Gewerbezone dreigeschossig	OeB	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	7404.68	Um
53	127	WG 3	Wohn- und Gewerbezone dreigeschossig	W 3	Wohnzone dreigeschossig	149.75	Um
55	2	W 3	Wohnzone dreigeschossig	OeB	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	6072.16	Um
56	133	W 3	Wohnzone dreigeschossig	OeB	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	286.61	Um
57	3	W 3	Wohnzone dreigeschossig	WA 3	Wohn- und Arbeitszone dreigeschossig	391.03	Um
59	4	W 3	Wohnzone dreigeschossig	WA 3	Wohn- und Arbeitszone dreigeschossig	186.71	Um
67	49	WG 2	Wohn- und Gewerbezone zweigeschossig	W 2	Wohnzone zweigeschossig	671.31	Um
69	134	WG 2	Wohn- und Gewerbezone zweigeschossig	W 2	Wohnzone zweigeschossig	190.31	Um
71	11	WG 2	Wohn- und Gewerbezone zweigeschossig	W 2	Wohnzone zweigeschossig	4840.75	Um
72	18	WG 3	Wohn- und Gewerbezone dreigeschossig	W 3	Wohnzone dreigeschossig	131.40	Um
77	86	WG 3	Wohn- und Gewerbezone dreigeschossig	W 3	Wohnzone dreigeschossig	1032.68	Um
79	28	W 3	Wohnzone dreigeschossig	WA 3	Wohn- und Arbeitszone dreigeschossig	250.07	Um
81	119	WG 2	Wohn- und Gewerbezone zweigeschossig	W 2	Wohnzone zweigeschossig	955.03	Um
82	5	WG 3	Wohn- und Gewerbezone dreigeschossig	W 3	Wohnzone dreigeschossig	2567.28	Um
83	24	WG 3	Wohn- und Gewerbezone dreigeschossig	W 3	Wohnzone dreigeschossig	2983.97	Um
85	126	WG 3	Wohn- und Gewerbezone dreigeschossig	W 3	Wohnzone dreigeschossig	14971.13	Um
86	85	I	Industriezone	T	Touristik- und Freizeitzone	9620.65	Um
89	118	WG 3	Wohn- und Gewerbezone dreigeschossig	W 3	Wohnzone dreigeschossig	12660.86	Um
93	7	W 2a	Wohnzone zweigeschossig (niedrige Baudichte)	A G	Arbeitszone Gewerbe	202.82	Um
94	103	WG 3	Wohn- und Gewerbezone dreigeschossig	W 3	Wohnzone dreigeschossig	5573.07	Um
95	101		Bahnareal	Fz	Freihaltezone	12814.02	Um
96	34	WG 3	Wohn- und Gewerbezone dreigeschossig	W 3	Wohnzone dreigeschossig	9720.23	Um
98	39	WG 3	Wohn- und Gewerbezone dreigeschossig	W 3	Wohnzone dreigeschossig	7210.23	Um
101	102		Bahnareal	Fz	Freihaltezone	19035.88	Um
106	43	WG 3	Wohn- und Gewerbezone dreigeschossig	W 3	Wohnzone dreigeschossig	11401.71	Um
112	54	I	Industriezone	A H	Arbeitszone Hafen	20251.54	Um
115	17	E	Erholungs- und Grünzone	Fz	Freihaltezone	286.91	Um
117	56	I	Industriezone	A H	Arbeitszone Hafen	3433.29	Um
120	64	I	Industriezone	A H	Arbeitszone Hafen	8865.40	Um
126	35	OeB	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	T	Touristik- und Freizeitzone	533.59	Um
128	61	I	Industriezone	A H	Arbeitszone Hafen	2114.01	Um
129	131	WG 3	Wohn- und Gewerbezone dreigeschossig	A H	Arbeitszone Hafen	124.00	Um
130	59	I	Industriezone	A H	Arbeitszone Hafen	10954.00	Um
131	38	OeB	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	T	Touristik- und Freizeitzone	655.12	Um
135	121	T	Touristikzone	HZ	Hafenzone	13832.60	Um
1	72	Lw	Landwirtschaftszone	Ls	Landschaftsschutzzone	5879.19	US
4	46	Wa	Wald	NsW	Naturschutzzone im Wald	15170.07	US
5	45	Wa	Wald	NsW	Naturschutzzone im Wald	1971.13	US
10	57	Lw	Landwirtschaftszone	Ls	Landschaftsschutzzone	107653.48	US
15	75	Lw	Landwirtschaftszone	Ls	Landschaftsschutzzone	95433.57	US
23	70	Lw bN	Landwirtschaftszone mit besonderer Nutzung	Ls	Landschaftsschutzzone	29667.62	US
29	67	Lw	Landwirtschaftszone	Ls	Landschaftsschutzzone	22714.97	US
35	74	Lw	Landwirtschaftszone	Ls	Landschaftsschutzzone	68311.44	US
107	73	Wa	Wald	NsW	Naturschutzzone im Wald	17051.77	US
125	58		Gewässer	NsGe	Naturschutzzone im Gewässer	19216.03	US

Sortieren:

A. Einzonung ... 6							
Plan Nr.	Nr. alt	Zonenkürzel rechtskräft. ZP	Zonenbezeichnung rechtskräft. ZP	Zonenkürzel ZP-Rev.	Zonenbez. ZP-Rev.	Fläche [m ²]	NÄK
2	71	Lw	Landwirtschaftszone	Wz	Weilerzone	6758.09	Ein
7	93	Lw	Landwirtschaftszone	A I	Arbeitszone Industrie	32905.29	Ein
13	10	Lw	Landwirtschaftszone	W 2	Wohnzone zweigeschossig	722.90	Ein
32	66	Lw	Landwirtschaftszone	W 2	Wohnzone zweigeschossig	2448.76	Ein
39	68	Lw	Landwirtschaftszone	W 2	Wohnzone zweigeschossig	231.51	Ein
121	90	Ns	Naturschutzzone	A H	Arbeitszone Hafen	135.23	Ein
TOTAL Einzonungen:						43201.76	

B. Auszonung 1							
Plan Nr.	Nr. alt	Zonenkürzel rechtskräft. ZP	Zonenbezeichnung rechtskräft. ZP	Zonenkürzel ZP-Rev.	Zonenbez. ZP-Rev.	Fläche [m ²]	NÄK
111	62	I	Industriezone	Ns	Naturschutzzone	867.87	Aus
TOTAL Auszonungen:						867.87	

C. Umzonung 42							
Plan Nr.	Nr. alt	Zonenkürzel rechtskräft. ZP	Zonenbezeichnung rechtskräft. ZP	Zonenkürzel ZP-Rev.	Zonenbez. ZP-Rev.	Fläche [m ²]	NÄK
11	95	WG 2	Wohn- und Gewerbezone zweigeschossig	W 2	Wohnzone zweigeschossig	162.73	Um
28	128	WG 3	Wohn- und Gewerbezone dreigeschossig	W 3	Wohnzone dreigeschossig	1607.32	Um
30	51	WG 2	Wohn- und Gewerbezone zweigeschossig	W 2	Wohnzone zweigeschossig	1590.25	Um
33	50	WG 2	Wohn- und Gewerbezone zweigeschossig	W 2	Wohnzone zweigeschossig	168.21	Um
36	48	WG 3	Wohn- und Gewerbezone dreigeschossig	W 3	Wohnzone dreigeschossig	9295.09	Um
37	41	WG 3	Wohn- und Gewerbezone dreigeschossig	A G	Arbeitszone Gewerbe	680.59	Um
43	107	WG 3	Wohn- und Gewerbezone dreigeschossig	A G	Arbeitszone Gewerbe	105.40	Um
48	6	WG 3	Wohn- und Gewerbezone dreigeschossig	OeB	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	7404.68	Um
53	127	WG 3	Wohn- und Gewerbezone dreigeschossig	W 3	Wohnzone dreigeschossig	149.75	Um
55	2	W 3	Wohnzone dreigeschossig	OeB	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	6072.16	Um
56	133	W 3	Wohnzone dreigeschossig	OeB	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	286.61	Um
57	3	W 3	Wohnzone dreigeschossig	WA 3	Wohn- und Arbeitszone dreigeschossig	391.03	Um
59	4	W 3	Wohnzone dreigeschossig	WA 3	Wohn- und Arbeitszone dreigeschossig	186.71	Um
67	49	WG 2	Wohn- und Gewerbezone zweigeschossig	W 2	Wohnzone zweigeschossig	671.31	Um
69	134	WG 2	Wohn- und Gewerbezone zweigeschossig	W 2	Wohnzone zweigeschossig	190.31	Um
71	11	WG 2	Wohn- und Gewerbezone zweigeschossig	W 2	Wohnzone zweigeschossig	4840.75	Um
72	18	WG 3	Wohn- und Gewerbezone dreigeschossig	W 3	Wohnzone dreigeschossig	131.40	Um
77	86	WG 3	Wohn- und Gewerbezone dreigeschossig	W 3	Wohnzone dreigeschossig	1032.68	Um
79	28	W 3	Wohnzone dreigeschossig	WA 3	Wohn- und Arbeitszone dreigeschossig	250.07	Um
81	119	WG 2	Wohn- und Gewerbezone zweigeschossig	W 2	Wohnzone zweigeschossig	955.03	Um
82	5	WG 3	Wohn- und Gewerbezone dreigeschossig	W 3	Wohnzone dreigeschossig	2567.28	Um
83	24	WG 3	Wohn- und Gewerbezone dreigeschossig	W 3	Wohnzone dreigeschossig	2983.97	Um
85	126	WG 3	Wohn- und Gewerbezone dreigeschossig	W 3	Wohnzone dreigeschossig	14971.13	Um
86	85	I	Industriezone	T	Touristik- und Freizeitzone	9620.65	Um

89	118	WG 3	Wohn- und Gewerbezone dreigeschossig	W 3	Wohnzone dreigeschossig	12660.86	Um
93	7	W 2a	Wohnzone zweigeschossig (niedrige Baudichte)	A G	Arbeitszone Gewerbe	202.82	Um
94	103	WG 3	Wohn- und Gewerbezone dreigeschossig	W 3	Wohnzone dreigeschossig	5573.07	Um
95	101		Bahnareal	Fz	Freihaltezone	12814.02	Um
96	34	WG 3	Wohn- und Gewerbezone dreigeschossig	W 3	Wohnzone dreigeschossig	9720.23	Um
98	39	WG 3	Wohn- und Gewerbezone dreigeschossig	W 3	Wohnzone dreigeschossig	7210.23	Um
101	102		Bahnareal	Fz	Freihaltezone	19035.88	Um
106	43	WG 3	Wohn- und Gewerbezone dreigeschossig	W 3	Wohnzone dreigeschossig	11401.71	Um
112	54	I	Industriezone	A H	Arbeitszone Hafen	20251.54	Um
115	17	E	Erholungs- und Grünzone	Fz	Freihaltezone	286.91	Um
117	56	I	Industriezone	A H	Arbeitszone Hafen	3433.29	Um
120	64	I	Industriezone	A H	Arbeitszone Hafen	8865.40	Um
126	35	OeB	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	T	Touristik- und Freizeitzone	533.59	Um
128	61	I	Industriezone	A H	Arbeitszone Hafen	2114.01	Um
129	131	WG 3	Wohn- und Gewerbezone dreigeschossig	A H	Arbeitszone Hafen	124.00	Um
130	59	I	Industriezone	A H	Arbeitszone Hafen	10954.00	Um
131	38	OeB	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	T	Touristik- und Freizeitzone	655.12	Um
135	121	T	Touristikzone	HZ	Hafenzone	13832.60	Um
TOTAL Umzonungen:						205984.39	

D. Aufzonung ...		12					
Plan Nr.	Nr. alt	Zonenkürzel rechtskräft. ZP	Zonenbezeichnung rechtskräft. ZP	Zonenkürzel ZP-Rev.	Zonenbez. ZP-Rev.	Fläche [m ²]	NÄK
25	47	W 2a	Wohnzone zweigeschossig (niedrige Baudichte)	W 3	Wohnzone dreigeschossig	4371.72	Auf
26	12	W 2b	Wohnzone zweigeschossig (höhere Baudichte)	W 3	Wohnzone dreigeschossig	6658.62	Auf
34	123	WG 3	Wohn- und Gewerbezone dreigeschossig	WA 4	Wohn- und Arbeitszone viergeschossig	11690.50	Auf
41	13	WG 3	Wohn- und Gewerbezone dreigeschossig	WA 4	Wohn- und Arbeitszone viergeschossig	9535.40	Auf
47	116	WG 3	Wohn- und Gewerbezone dreigeschossig	WA 4	Wohn- und Arbeitszone viergeschossig	9972.66	Auf
50	135	WG 3	Wohn- und Gewerbezone dreigeschossig	WA 4	Wohn- und Arbeitszone viergeschossig	2552.96	Auf
51	23	W 3	Wohnzone dreigeschossig	W 4	Wohnzone viergeschossig	4038.66	Auf
54	114	WG 3	Wohn- und Gewerbezone dreigeschossig	WA 4	Wohn- und Arbeitszone viergeschossig	18254.84	Auf
58	25	W 3	Wohnzone dreigeschossig	W 4	Wohnzone viergeschossig	4074.85	Auf
61	27	W 3	Wohnzone dreigeschossig	W 4	Wohnzone viergeschossig	4007.47	Auf
62	19	WG 3	Wohn- und Gewerbezone dreigeschossig	WA 4	Wohn- und Arbeitszone viergeschossig	3029.45	Auf
124	120	T	Touristikzone	K	Kernzone	3664.92	Auf
TOTAL Aufzonungen:						81852.04	

C.D. Um- und Aufzonung ...		37					
Plan Nr.	Nr. alt	Zonenkürzel rechtskräft. ZP	Zonenbezeichnung rechtskräft. ZP	Zonenkürzel ZP-Rev.	Zonenbez. ZP-Rev.	Fläche [m ²]	NÄK
3	82	E	Erholungs- und Grünzone	Wz	Weilerzone	1710.88	UAuf
6	91	E	Erholungs- und Grünzone	Wz	Weilerzone	1172.85	UAuf
8	129	W 2a	Wohnzone zweigeschossig (niedrige Baudichte)	WA 2	Wohn- und Arbeitszone zweigeschossig	131.01	UAuf
14	78	WG 2	Wohn- und Gewerbezone zweigeschossig	W 3	Wohnzone dreigeschossig	4083.38	UAuf
16	79	WG 2	Wohn- und Gewerbezone zweigeschossig	W 3	Wohnzone dreigeschossig	516.80	UAuf
17	83	WG 2	Wohn- und Gewerbezone zweigeschossig	W 3	Wohnzone dreigeschossig	5554.44	UAuf
18	80	WG 2	Wohn- und Gewerbezone zweigeschossig	W 3	Wohnzone dreigeschossig	104.07	UAuf
19	81	WG 2	Wohn- und Gewerbezone zweigeschossig	W 3	Wohnzone dreigeschossig	399.19	UAuf
20	76	WG 2	Wohn- und Gewerbezone zweigeschossig	W 3	Wohnzone dreigeschossig	7454.82	UAuf
21	84	WG 2	Wohn- und Gewerbezone zweigeschossig	W 3	Wohnzone dreigeschossig	5671.63	UAuf
22	44	W 2a	Wohnzone zweigeschossig (niedrige Baudichte)	W 3	Wohnzone dreigeschossig	18405.96	UAuf
24	21	W 3	Wohnzone dreigeschossig	WA 4	Wohn- und Arbeitszone viergeschossig	1360.05	UAuf
27	20	W 3	Wohnzone dreigeschossig	WA 4	Wohn- und Arbeitszone viergeschossig	2964.08	UAuf
40	111	W 2a	Wohnzone zweigeschossig (niedrige Baudichte)	WA 4	Wohn- und Arbeitszone viergeschossig	2365.40	UAuf
42	108	G	Gewerbezone	WA 3	Wohn- und Arbeitszone dreigeschossig	216.21	UAuf
49	33	W 2a	Wohnzone zweigeschossig (niedrige Baudichte)	WA 3	Wohn- und Arbeitszone dreigeschossig	624.23	UAuf
70	104	W 2b	Wohnzone zweigeschossig (höhere Baudichte)	W 4	Wohnzone viergeschossig	7865.21	UAuf
78	22	OeB	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	WA 3	Wohn- und Arbeitszone dreigeschossig	557.39	UAuf
87	112	W 3	Wohnzone dreigeschossig	K	Kernzone	431.37	UAuf
90	117	WG 3	Wohn- und Gewerbezone dreigeschossig	K	Kernzone	2378.99	UAuf
91	98		Bahnareal	T	Touristik- und Freizeitzone	13264.87	UAuf
92	110	W 3	Wohnzone dreigeschossig	K	Kernzone	632.12	UAuf
97	53	WG 3	Wohn- und Gewerbezone dreigeschossig	K	Kernzone	1252.39	UAuf
100	113	WG 3	Wohn- und Gewerbezone dreigeschossig	K	Kernzone	4750.06	UAuf
102	109	WG 3	Wohn- und Gewerbezone dreigeschossig	K	Kernzone	11844.04	UAuf
103	30	WG 3	Wohn- und Gewerbezone dreigeschossig	K	Kernzone	1779.28	UAuf
104	100		Bahnareal	A H	Arbeitszone Hafen	24361.32	UAuf
105	31	WG 3	Wohn- und Gewerbezone dreigeschossig	K	Kernzone	722.85	UAuf
108	97		Bahnareal	K	Kernzone	1860.96	UAuf
109	29	WG 3	Wohn- und Gewerbezone dreigeschossig	K	Kernzone	1204.22	UAuf
110	99		Bahnareal	A H	Arbeitszone Hafen	634.91	UAuf
113	32	WG 3	Wohn- und Gewerbezone dreigeschossig	K	Kernzone	3792.06	UAuf
116	16	E	Erholungs- und Grünzone	OeB	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	851.02	UAuf
118	55	I	Industriezone	K	Kernzone	17474.92	UAuf
122	92		Strassenverkehrsfläche im Baugebiet	A H	Arbeitszone Hafen	251.09	UAuf
123	130	WG 3	Wohn- und Gewerbezone dreigeschossig	K	Kernzone	14510.17	UAuf
127	15	E	Erholungs- und Grünzone	T	Touristik- und Freizeitzone	664.02	UAuf
TOTAL Um- und Aufzonungen:						163818.25	

C.E. Um- und Abzonung ...		26					
Plan Nr.	Nr. alt	Zonenkürzel rechtskräft. ZP	Zonenbezeichnung rechtskräft. ZP	Zonenkürzel ZP-Rev.	Zonenbez. ZP-Rev.	Fläche [m ²]	NÄK
9	96	WG 2	Wohn- und Gewerbezone zweigeschossig	Fz	Freihaltezone	412.09	Uab
12	77	WG 2	Wohn- und Gewerbezone zweigeschossig	Fz	Freihaltezone	1942.93	Uab
31	125	I	Industriezone	Fz	Freihaltezone	377.81	Uab
38	122	WG 3	Wohn- und Gewerbezone dreigeschossig	Fz	Freihaltezone	373.40	Uab
44	106	WG 3	Wohn- und Gewerbezone dreigeschossig	Fz	Freihaltezone	484.96	Uab
45	105	WG 3	Wohn- und Gewerbezone dreigeschossig	Fz	Freihaltezone	537.38	Uab
46	14	WG 3	Wohn- und Gewerbezone dreigeschossig	Fz	Freihaltezone	599.95	Uab
52	1	W 3	Wohnzone dreigeschossig	Fz	Freihaltezone	403.92	Uab
60	26	W 3	Wohnzone dreigeschossig	VFIB	Strassenverkehrsfläche im Baugebiet	417.73	Uab
63	42	OeB	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Fz	Freihaltezone	1141.10	Uab
64	115	WG 3	Wohn- und Gewerbezone dreigeschossig	Fz	Freihaltezone	408.39	Uab
66	124	OeB	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Fz	Freihaltezone	3618.23	Uab
68	8	OeB	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Fz	Freihaltezone	8449.72	Uab
73	9	OeB	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	VFIB	Strassenverkehrsfläche im Baugebiet	213.73	Uab
74	94	OeB	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	VFIB	Strassenverkehrsfläche im Baugebiet	148.94	Uab
75	89	W 3	Wohnzone dreigeschossig	VFIB	Strassenverkehrsfläche im Baugebiet	309.34	Uab
76	87	WG 3	Wohn- und Gewerbezone dreigeschossig	VFIB	Strassenverkehrsfläche im Baugebiet	332.48	Uab
80	88	OeB	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Fz	Freihaltezone	3652.69	Uab
84	52	OeB	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	VFIB	Strassenverkehrsfläche im Baugebiet	217.63	Uab

88	65	OeB	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	VFIB	Strassenverkehrsfläche im Baugebiet	193.25	Uab
99	40	WG 3	Wohn- und Gewerbezone dreigeschossig	VFIB	Strassenverkehrsfläche im Baugebiet	180.90	Uab
114	60	I	Industriezone	Fz	Freihaltezone	1654.74	Uab
119	36	OeB	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Fz	Freihaltezone	2750.14	Uab
132	37	OeB	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Fz	Freihaltezone	1238.46	Uab
133	132	WG 3	Wohn- und Gewerbezone dreigeschossig	Fz	Freihaltezone	6308.85	Uab
134	63	I	Industriezone	Fz	Freihaltezone	1743.87	Uab
TOTAL Um- und Abzungen:						38112.63	

F. Umzonung Schutz ... 10							
Plan Nr.	Nr. alt	Zonenkürzel rechtskräft. ZP	Zonenbezeichnung rechtskräft. ZP	Zonenkürzel ZP-Rev.	Zonenbez. ZP-Rev.	Fläche [m ²]	NÄK
1	72	Lw	Landwirtschaftszone	Ls	Landschaftsschutzzone	5879.19	US
4	46	Wa	Wald	NsW	Naturschutzzone im Wald	15170.07	US
5	45	Wa	Wald	NsW	Naturschutzzone im Wald	1971.13	US
10	57	Lw	Landwirtschaftszone	Ls	Landschaftsschutzzone	107653.48	US
15	75	Lw	Landwirtschaftszone	Ls	Landschaftsschutzzone	95433.57	US
23	70	Lw bN	Landwirtschaftszone mit besonderer Nutzung	Ls	Landschaftsschutzzone	29667.62	US
29	67	Lw	Landwirtschaftszone	Ls	Landschaftsschutzzone	22714.97	US
35	74	Lw	Landwirtschaftszone	Ls	Landschaftsschutzzone	68311.44	US
107	73	Wa	Wald	NsW	Naturschutzzone im Wald	17051.77	US
125	58		Gewässer	NsGe	Naturschutzzone im Gewässer	19216.03	US
TOTAL Umzonungen Schutz:						383069.25	

b) Anhang B: Tabellen zu Kapazitätsberechnungen

Gegenüberstellung rechtskräftiger Zonenplan mit Zonenplan Revision anhand Dichte Zielwerte ERR

Gemeinde Romanshorn

Zonenplan 2017 (rechtskräftig)

Zonenplankapazität Theoretisch (Dichte Zielwerte ERR)

	Potentialfläche gemäss Raum*				Total Bauzone	Dichte Zielwerte ERR		Einwohner- dichte	Beschäftigten- dichte	Raumutzer- dichte	Raumutzer- kapazität gemäss Raum*	Raumutzer- kapazität gemäss GIS	Raumutzer- kapazität gemäss Raum*	Raumutzer- kapazität gemäss GIS	Verdichtung um 4 % bis 2030	Verdichtung um 5 % bis 2040	Summe Kapazität	Raumutzer- kapazität 2030	Raumutzer- kapazität 2040
	Innen- entwicklung- potential (IE)	Baulücke (BL)	Aussen- reserve (AR)	Potential- fläche Total		Einwohner- gemäss GIS	Beschäftigte gemäss GIS												
Kapazitätsrelevante Bauzonen	168.16	13.87	3.96	18.38	186.54	10179	1434	11613	1448	13082	876	7193	13526	+ 465	+ 581	13950	13642		
1 Wohnzonen	106.60	9.76	2.89	12.82	119.52	6097	219	6316	616	5793	40	5400	7445	+ 253	+ 316	8521	7509		
WS Wohnzone Seeufer	6.86	0.21	0.27	0.48	7.34	30	6	36	5	40	5	40	42	+ 2	+ 2	42	42		
W 2a Wohnzone (niedrige Baulücke)	44.96	3.41	1.45	5.14	50.10	1625	74	1699	206	1904	6	1910	1972	+ 68	+ 85	2039	1989		
W 2b Wohnzone (höhere Baulücke)	27.87	3.62	0.93	4.96	32.43	1896	70	1966	364	2331	7	2338	2409	+ 79	+ 98	2507	2429		
W 3 Wohnzone	26.92	2.51	0.23	2.74	29.66	2546	70	2616	301	2917	10	2927	3022	+ 105	+ 131	3153	3048		
2 Mischzonen	61.56	4.11	1.07	5.46	67.01	4082	1215	5297	572	5869	124	6013	6081	+ 212	+ 265	6346	6134		
WG 2 Wohn- und Gewerbezone	11.71	0.65	0.62	1.55	13.26	453	70	523	124	646	134	780	667	+ 21	+ 28	711	672		
WG 3 Wohn- und Gewerbezone	44.45	3.26	0.45	3.71	48.16	3090	683	3773	408	4181	408	4181	4332	+ 151	+ 189	4532	4370		
K Kernzone	5.40	0.20	0.00	0.20	5.60	539	462	1001	40	1041	40	1041	1081	+ 40	+ 50	1121	1091		

Datenquellen:

- EWK, Erwohnenregister, Einwohnerkontrollamt Romanshorn, Stand 22.12.2016
- GWK, Eig. Gebäuderegister, Bundesamt für Statistik, Stand 01.07.2016
- STATENT, Statistik für Unternehmensstruktur, Bundesamt für Statistik, Stand 2014
- Zonenplan Rechtskräftig, Stand 2016
- Raum-, Siedlungsressourcen, Stand 01.08.2014 (Doppelseitige Bereinigung)

Gemeinde Romanshorn

Zonenplan 2017 (Revision)

Zonenplankapazität Theoretisch (Dichte Zielwerte ERR)

	Potentialfläche gemäss Raum*				Total Bauzone	Dichte Zielwerte ERR		Einwohner- dichte	Beschäftigten- dichte	Raumutzer- dichte	Raumutzer- kapazität gemäss Raum*	Raumutzer- kapazität gemäss GIS	Raumutzer- kapazität gemäss Raum*	Raumutzer- kapazität gemäss GIS	Verdichtung um 4 % bis 2030	Verdichtung um 5 % bis 2040	Summe Kapazität	Raumutzer- kapazität 2030	Raumutzer- kapazität 2040
	Innen- entwicklung- potential (IE)	Baulücke (BL)	Aussen- reserve (AR)	Potential- fläche Total		Einwohner- gemäss GIS	Beschäftigte gemäss GIS												
Kapazitätsrelevante Bauzonen	169.70	13.59	3.74	17.77	187.47	10244	1473	11717	1764	13481	1147	8249	13950	+ 469	+ 588	14537	14087		
1 Wohnzonen	115.29	11.63	3.05	15.32	130.61	6564	238	6802	1447	8249	5	8254	8521	+ 272	+ 340	8863	8589		
W 1 Wohnzone eingeschossig	6.86	0.21	0.27	0.48	7.34	30	6	36	5	40	5	40	42	+ 1	+ 2	42	42		
W 2 Wohnzone zweigeschossig	71.46	5.00	2.38	8.16	79.62	3379	136	3515	653	4168	6	4174	4309	+ 141	+ 176	4485	4344		
W 3 Wohnzone dreigeschossig	35.35	4.72	0.40	5.27	40.62	2972	95	3067	580	3647	7	3654	3770	+ 123	+ 153	3923	3800		
W 4 Wohnzone viergeschossig	1.62	1.40	0.00	1.40	3.02	183	1	184	210	394	1	394	401	+ 7	+ 9	411	403		
2 Mischzonen	54.41	1.76	0.69	2.45	56.87	3680	1235	4915	317	5232	35	495	5428	+ 197	+ 246	5674	5477		
WA 2 Wohn- und Arbeitszone zweigeschossig	9.06	0.14	0.30	0.44	9.50	400	59	459	35	495	18	513	513	+ 18	+ 23	531	518		
WA 3 Wohn- und Arbeitszone dreigeschossig	27.65	0.72	0.39	1.11	28.96	2100	364	2464	122	2586	65	2651	2685	+ 99	+ 123	2804	2710		
WA 4 Wohn- und Arbeitszone viergeschossig	5.74	0.43	0.00	0.43	6.17	277	144	421	65	486	17	503	503	+ 17	+ 21	520	503		
K Kernzone	11.77	0.47	0.00	0.47	12.24	903	667	1570	95	1665	95	1665	1727	+ 63	+ 78	1743	1743		

Datenquellen:

- EWK, Erwohnenregister, Einwohnerkontrollamt Romanshorn, Stand 22.12.2016
- GWK, Eig. Gebäuderegister, Bundesamt für Statistik, Stand 01.07.2016
- STATENT, Statistik für Unternehmensstruktur, Bundesamt für Statistik, Stand 2014
- Zonenplan Revision, Stand 12.09.2017
- Raum-, Siedlungsressourcen, Stand 01.08.2014 (Doppelseitige Bereinigung)

= Raumutzer-
kapazität
gemäss GIS +
Potentialfläche
Total

Zonenplan Revision inkl. Bauerweiterungsgebiet

Zonenplan 2017 (Revision + Bauerweiterungsgebiet)
Zonenplankapazität Theoretisch (Richtwerte Einwohnerdichte gemäss effektiver Einwohnerzahl 2016)

Kapazitätsrelevante Bauzonen	Überbaut / weitgehend überbaut		Innen- entwicklungs- potential (IE)		Baulücke (BL)		Ausser- reserve (AR)		Potential- fläche Total		Total Bauzone		Einwohner gemäss GIS		Beschäftigte gemäss GIS		Raumnutzer gemäss GIS		Einwohner- dichte [EW/ha]	Beschäftigten- dichte [Vollzeitsäquivalente /ha]	Raumnutzer- dichte [RN/ha]	Verdichtung um 4% bis 2040	Verdichtung um 5% bis 2040	Bauerweiterungsgebiet		Summe Kapazität		
	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha						ha	ha		ha	ha
1 Wohnzonen	169.70	115.29	13.59	11.83	3.74	3.05	0.43	0.43	17.77	157.47	10244	6564	30	30	6564	1929	238	6'002	11747	41.8	0.81	4.38	+ 469	+ 272	+ 477	+ 1562	19899	16'000
W 1 Wohnzone eingeschossig	6.86	71.46	0.21	0.27	0.27	0.27	0.00	0.00	0.48	7.34	30	30	6	6	30	6	36	36	36	0.81	0.81	+ 1	+ 1	+ 1	+ 4	40	40	
W 2 Wohnzone zweigeschossig	35.35	35.35	0.43	0.43	0.43	0.43	0.00	0.00	1.72	13.61	30	30	30	30	30	30	30	30	30	1.91	1.91	+ 1	+ 1	+ 1	+ 1	40	40	
W 3 Wohnzone dreigeschossig	1.82	1.82	0.15	0.15	0.15	0.15	0.00	0.00	0.40	3.02	183	183	1	1	183	1	184	184	184	0.68	0.68	+ 7	+ 7	+ 7	+ 7	350	352	
W 4 Wohnzone viergeschossig	54.41	54.41	1.76	1.76	0.69	0.69	0.00	0.00	2.45	56.67	3860	6564	1235	4915	3860	1235	4915	4915	4915	6.67	6.67	+ 197	+ 246	+ 197	+ 246	5927	5976	
W 5 Wohnzone vier- und Altbauzone zweigeschossig	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	+ 89	+ 123	+ 89	+ 123	2681	2686		
WA 3 Wohn- und Altbauzone dreigeschossig	27.85	27.85	0.72	0.72	0.39	0.39	0.00	0.00	1.11	28.96	2700	364	364	2464	2700	364	2464	2464	2464	13.08	13.08	+ 99	+ 123	+ 99	+ 123	470	474	
WA 4 Wohn- und Altbauzone viergeschossig	5.74	5.74	0.43	0.43	0.00	0.00	0.00	0.00	0.43	6.17	277	144	144	421	277	144	421	421	421	48.24	48.24	+ 63	+ 78	+ 63	+ 78	470	474	
K Kernzone	11.77	11.77	0.47	0.47	0.00	0.00	0.00	0.00	0.47	12.24	903	667	667	1970	903	667	1970	1970	1970	76.75	76.75	+ 83	+ 78	+ 83	+ 78	1696	1712	

Datenquellen:
 EVRS, Einwohnerregister; Einwohnerkontrollen Romanshorn, Stand 22.12.2016
 OVK, E.g. Gebäudeflagge, Bundesamt für Statistik, Stand 01.07.2016
 STATEN, Statistik für Unternehmensregister, Bundesamt für Statistik, Stand 2014
 Raum-, Sachlagegesamten, Stand 01.09.2014 (Doppelmenge bereinigt)

= Raumnutzer-
 dichte +
 Potentialfläche
 Total
 gemäss Raum+

= 5.5 ha
 = 18 ha

=
 Raumnutzer-
 kapazität
 Total +
 Verdichtung
 Bauerweit-
 erungsgebiet
 1 2

Zonenplan 2017 (Revision + Bauerweiterungsgebiet)

Zonenplankapazität Theoretisch (Dichte Zielwerte ERR)

Kapazitätsrelevante Bauzonen	überbaut / weitgehend überbaut		Innen- entwicklungs- potential (IE)		Baulücke (BL)		Ausser- reserve (AR)		Potential- fläche Total		Total Bauzone		Einwohner gemäss GIS		Beschäftigte gemäss GIS		Raumnutzer gemäss GIS		Einwohner- dichte [EW/ha]	Beschäftigten- dichte [Vollzeitsäquivalente /ha]	Raumnutzer- dichte [RN/ha]	Verdichtung um 4% bis 2040	Verdichtung um 5% bis 2040	Bauerweiterungsgebiet		Summe Kapazität		
	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha						ha	ha		ha	ha
1 Wohnzonen	169.70	115.29	13.59	11.83	3.74	3.05	0.43	0.43	17.77	157.47	10244	6564	30	30	6564	1929	238	6'002	11747	41.8	0.81	4.38	+ 469	+ 272	+ 477	+ 1562	19899	16'000
W 1 Wohnzone eingeschossig	6.86	71.46	0.21	0.27	0.27	0.27	0.00	0.00	0.48	7.34	30	30	6	6	30	6	36	36	36	0.81	0.81	+ 1	+ 1	+ 1	+ 4	40	40	
W 2 Wohnzone zweigeschossig	35.35	35.35	0.43	0.43	0.43	0.43	0.00	0.00	1.72	13.61	30	30	30	30	30	30	30	30	30	1.91	1.91	+ 1	+ 1	+ 1	+ 1	40	40	
W 3 Wohnzone dreigeschossig	1.82	1.82	0.15	0.15	0.15	0.15	0.00	0.00	0.40	3.02	183	183	1	1	183	1	184	184	184	0.68	0.68	+ 7	+ 7	+ 7	+ 7	350	352	
W 4 Wohnzone viergeschossig	54.41	54.41	1.76	1.76	0.69	0.69	0.00	0.00	2.45	56.67	3860	6564	1235	4915	3860	1235	4915	4915	4915	6.67	6.67	+ 197	+ 246	+ 197	+ 246	5927	5976	
W 5 Wohnzone vier- und Altbauzone zweigeschossig	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	+ 89	+ 123	+ 89	+ 123	2681	2686		
WA 3 Wohn- und Altbauzone dreigeschossig	27.85	27.85	0.72	0.72	0.39	0.39	0.00	0.00	1.11	28.96	2700	364	364	2464	2700	364	2464	2464	2464	13.08	13.08	+ 99	+ 123	+ 99	+ 123	470	474	
WA 4 Wohn- und Altbauzone viergeschossig	5.74	5.74	0.43	0.43	0.00	0.00	0.00	0.00	0.43	6.17	277	144	144	421	277	144	421	421	421	48.24	48.24	+ 63	+ 78	+ 63	+ 78	470	474	
K Kernzone	11.77	11.77	0.47	0.47	0.00	0.00	0.00	0.00	0.47	12.24	903	667	667	1970	903	667	1970	1970	1970	76.75	76.75	+ 83	+ 78	+ 83	+ 78	1696	1712	

Datenquellen:
 EVRS, Einwohnerregister; Einwohnerkontrollen Romanshorn, Stand 22.12.2016
 OVK, E.g. Gebäudeflagge, Bundesamt für Statistik, Stand 01.07.2016
 STATEN, Statistik für Unternehmensregister, Bundesamt für Statistik, Stand 2014
 Zonenplan Revision, Stand 12.09.2017
 Raum-, Sachlagegesamten, Stand 01.09.2014 (Doppelmenge bereinigt)

= Raumnutzer-
 dichte +
 Potentialfläche
 Total
 gemäss Raum+

= 5.5 ha
 = 18 ha

=
 Raumnutzer-
 kapazität
 Total +
 Verdichtung
 Bauerweit-
 erungsgebiet
 1 2

Gegenüberstellung rechtskräftiger Zonenplan mit Zonenplan Revision anhand effektiver Dichte

Zonenplan 2017 (rechtskräftig)

Gemeinde Romanshorn

Zonenplankapazität Theoretisch (Richtwerte Einwohnerdichte gemäss effektiver Einwohnerzahl 2016)

	Potentialfläche gemäss Raum*				Total Bauzone	Effektive Dichte				Kammutzerkapazität		Verdichtung überbaute Fläche		Summe Kapazität		
	überbaut/ weitgehend überbaut	Innenentwicklungspotential (IE)	Baulücke (BL)	Aussenreserve (AR)		Potentialfläche Total	Einwohner gemäss GIS	Beschäftigte gemäss GIS	Raumnutzer gemäss GIS	Raumnutzerdichte	Einwohnerdichte	Beschäftigtdichte	Raumnutzerdichte	Verdichtung um 4 % bis 2030	Verdichtung um 5 % bis 2040	Raumnutzerkapazität 2030
Kapazitätsrelevante Bauzonen																
1 Wohnzonen	168.16	13.87	3.96	0.55	18.38	10779	219	11813	12.87	0.01	5.19	+465	+316	13784	13400	
O/B Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	106.60	9.76	2.89	0.28	12.32	6797	14	6783	6.34	0.00	3.75	+253	+16	7040	7040	
A/G Arbeitszone Gewerbe	6.86	3.41	0.45	0.28	5.14	36	6	30	1.38	0.00	0.00	+63	+6	40	40	
W 2a Wohnzone (tiefliegende Baulücke)	4.88	3.41	1.45	0.28	5.14	183	7	176	36.15	0.00	37.75	+78	+78	193	193	
W 2b Wohnzone (höhere Baulücke)	27.87	3.42	0.83	0.00	4.56	1896	70	1826	68.03	2.52	70.54	+78	+88	2388	2388	
W 3 Wohnzone	26.92	2.51	0.23	0.00	2.74	2546	70	2476	94.58	2.60	97.18	+105	+131	2587	2713	
2 Mischzonen	61.56	4.11	1.07	0.27	5.48	4082	1215	2867	38.68	5.95	44.63	+212	+265	4294	4559	
W 2 Wohn- und Gewerbezone	11.71	0.85	0.62	0.27	1.55	453	70	383	69.52	15.37	84.89	+151	+169	634	803	
W 3 Wohn- und Gewerbezone	44.45	3.26	0.45	0.00	4.16	3380	683	2697	88.52	15.37	103.89	+40	+40	3737	4277	
K Kernzone	3.40	0.20	0.00	0.00	0.20	359	42	317	39.65	85.01	124.66	+40	+58	357	415	
Weitere Zonen innerhalb Bauzone	109.52	14.63	0.16	4.57	19.36	570	2794	3364	5.34	12.87	18.21	+134	+188	4215	4248	
G Gewerbezone	31.06	3.68	0.00	0.46	4.14	166	400	566	2.72	71.71	74.42	+23	+28	684	669	
I Industriezone	11.04	1.55	0.16	0.00	1.71	30	791	821	2.72	71.71	74.42	+33	+41	962	960	
G1 Gewerbezone	34.76	8.71	0.00	4.10	12.81	48	1283	1331	1.38	36.90	38.29	+53	+67	1875	1888	
G2 Gewerbezone	3.29	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	0	0.00	0.00	0.00	0	0	0	0	
G3 Gewerbezone	3.29	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	0	0.00	0.00	0.00	0	0	0	0	
H Haltezone	1.20	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	0	0.00	0.00	0.00	0	0	0	0	
T Touristikzone	5.31	0.40	0.00	0.00	0.40	82	258	276	8.2	5.62	6.62	+0	+0	7	7	
W 2 Wohnzone	9.72	0.26	0.00	0.00	0.26	244	43	201	25.11	4.41	29.52	+11	+14	306	309	
E Erholungs- und Grünzone	11.17	0.03	0.00	0.01	0.04	1117	2	2	0.00	0.19	0.19	+0	+0	2	2	
Summe gesamte Bauzone	277.68	28.50	4.12	5.13	37.74	10749	4218	14567	13.92	16.89	20.80	+569	+748	17486	17648	

Datenquellen:
 EWR, Einwohnerregister, Einwohnermengenplan Romanshorn, Stand 22.12.2016
 GWR, EG, Gebäudefläche, Bundesamt für Statistik, Stand 01.07.2016
 STATENT, Statistik für Unternehmensstruktur, Bundesamt für Statistik, Stand 2014
 Zonenplan Rechtskräftig, Stand 2016
 Raum-, Bestimmungswert, Stand 01.09.2014 (Doppeltelrige Bereinigung)

Zonenplan 2017 (Revision)

Gemeinde Romanshorn

Zonenplankapazität Theoretisch (Richtwerte Einwohnerdichte gemäss effektiver Einwohnerzahl 2016)

	Potentialfläche gemäss Raum*				Total Bauzone	Effektive Dichte				Kammutzerkapazität		Verdichtung überbaute Fläche		Summe Kapazität		
	überbaut/ weitgehend überbaut	Innenentwicklungspotential (IE)	Baulücke (BL)	Aussenreserve (AR)		Potentialfläche Total	Einwohner gemäss GIS	Beschäftigte gemäss GIS	Raumnutzer gemäss GIS	Raumnutzerdichte	Einwohnerdichte	Beschäftigtdichte	Verdichtung um 4 % bis 2030	Verdichtung um 5 % bis 2040	Raumnutzerkapazität 2030	Raumnutzerkapazität 2040
Kapazitätsrelevante Bauzonen																
1 Wohnzonen	169.70	13.59	3.74	0.43	17.77	10284	238	10546	12.87	0.81	5.19	+469	+340	13421	13359	
O/B Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	115.29	11.83	3.05	0.43	15.32	6564	238	6326	6.34	0.81	3.75	+272	+212	6796	6762	
A/G Arbeitszone Gewerbe	6.86	0.21	0.27	0.00	0.48	30	6	24	4.38	0.00	0.00	+1	+1	31	31	
W 1 Wohnzone eingeschossig	5.90	0.21	0.27	0.00	0.48	30	6	24	4.38	0.00	0.00	+1	+1	31	31	
W 2 Wohnzone zweigeschossig	3.55	0.38	0.48	0.00	0.86	237	16	221	84.25	1.99	86.24	+151	+151	387	538	
W 3 Wohnzone	1.62	1.40	0.00	0.00	2.82	183	91	184	112.86	0.68	113.54	+7	+9	190	202	
W 4 Wohnzone vergeschosig	1.62	1.40	0.00	0.00	2.82	183	91	184	112.86	0.68	113.54	+7	+9	190	202	
2 Mischzonen	54.45	1.76	0.69	0.00	2.45	3880	1225	4905	44.16	6.57	50.72	+197	+248	4077	4326	
W 2 Wohn- und Arbeitszone zweigeschossig	11.71	0.85	0.39	0.00	1.44	2100	364	2464	75.41	13.08	88.49	+99	+123	2686	2886	
W 3 Wohn- und Arbeitszone eingeschossig	27.85	0.72	0.39	0.00	1.11	277	144	421	48.24	25.17	73.41	+17	+21	474	474	
WA 4 Wohn- und Arbeitszone vergeschosig	11.77	0.47	0.00	0.00	0.47	903	667	1570	76.75	56.67	133.42	+63	+78	1696	1712	
K Kernzone	119.12	14.88	0.38	4.89	19.95	522	2763	3285	5.67	12.86	18.63	+131	+164	4145	4178	
Weitere Zonen innerhalb Bauzone	29.28	4.42	0.15	0.46	5.03	166	380	546	2.71	71.53	74.25	+22	+27	681	667	
G Gewerbezone	11.06	0.89	0.16	0.00	0.75	30	791	821	2.71	71.53	74.25	+33	+41	969	918	
I Industriezone	7.11	0.00	0.00	0.00	0.00	4	1200	1204	2.71	71.53	74.25	+41	+41	1309	1309	
A/H Arbeitszone Hafen	3.29	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	0	0.00	0.14	0.14	+0	+0	0	0	
Gh Zone für Spezialkulturen	2.01	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	0	0.00	0.00	0.00	+0	+0	0	0	
Kg Klangzone	2.01	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	0	0.00	0.00	0.00	+0	+0	0	0	
T Touristik- und Freizeitzone	5.39	1.05	0.00	0.00	1.05	20	269	289	3.71	49.96	53.67	+12	+14	357	360	
W 2 Wohnzone	10.68	0.26	0.00	0.00	0.26	280	47	307	24.35	4.41	28.76	+12	+15	337	330	
Fz Freizeitzone	16.77	0.51	0.06	0.13	0.70	10766	4236	15002	0.00	0.13	0.13	+0	+0	2	2	
Summe gesamte Bauzone	288.83	29.48	4.12	5.13	37.72	10766	4236	15002	13.94	16.96	20.80	+800	+750	17586	17716	