

# **Revision Rahmennutzungsplan Planungsbericht**

orientierend

**Öffentliche Auflage vom 6. März bis am 25. März 2020**

---

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Ausgangslage</b> .....	<b>2</b>
	a) Übergeordnete Vorgaben und Grundlagen .....	2
	b) Muster-Baureglement der Region .....	2
	c) Grundlagen der Stadt.....	3
	d) Planungssystem.....	3
	e) Rechtskräftige Gestaltungspläne .....	4
<b>2</b>	<b>Änderung des Baureglements</b> .....	<b>5</b>
	a) Allgemeine Vorbemerkungen .....	5
	b) Einzelne Bestimmungen.....	5
<b>3</b>	<b>Änderung des Zonenplans</b> .....	<b>10</b>
	a) Bauzonen.....	11
	b) Landwirtschaftszonen.....	23
	c) Schutzzonen (ausserhalb der Bauzonen) .....	23
	d) Verkehrsflächen .....	24
	e) Überlagernde Zonen .....	25
	f) Weiterer Inhalt.....	28
	g) Hinweise.....	28
	h) Weitere Aspekte / Interessenabwägung.....	28
	i) Kapazitätsberechnungen.....	30
<b>4</b>	<b>Planungsablauf</b> .....	<b>36</b>
	a) Partielle Vorprüfung zum Baureglement .....	36
	b) Kantonale Vorprüfung / Information und Mitwirkung .....	36
<b>5</b>	<b>Anhang</b> .....	<b>39</b>
	a) Anhang A: Veränderungen der Grundnutzungszonen .....	39
	b) Anhang B: Tabellen zu Kapazitätsberechnungen (alte Zahlen) .....	40

---

# 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 Rahmengaestaltungssplan 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), verlängert vom DBU bis 31. Dezember 2020.
- 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 29. Februar 2016.
- 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. Erlassen am 23. April 2019.
- 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 Hafengebäude-Nord vom 12. September 2017.
- Rahmennutzungsplanentwurf vom 27. November 2017 für kantonale Vorprüfung; Vorprüfung des DBU vom 18. September 2018; Beantwortung von 69 Eingaben im Rahmen der öffentlichen Bekanntmachung am 14. Februar 2020.
- Entwurf Gestaltungsrichtplan vom 27. November 2017 für kantonale Vorprüfung; Vorprüfung des DBU vom 18. September 2017
- Entwurf Schutzplan vom 27. November 2017 für kantonale Vorprüfung; Vorprüfung des DBU vom 18. September 2017
- Erlass Planungszone Kreuzlingerstrasse vom 27. Februar 2018

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

Abb. 1: Kommunalplanung Romanshorn – Planungssystem

### e) Rechtskräftige Gestaltungspläne

Folgende Gestaltungspläne besitzen Rechtskraft:

- 2 Areal Brüggli; in Kraft seit 16.9.2005
- Allee- / Bahnhofstrasse; in Kraft seit 30.4.1990
- Alte Seilerei Fatzer; in Kraft seit 2.5.2019
- Hof-Gärtlitzelg; in Kraft seit 1.4.2010
- Hubhof; in Kraft seit 16.1.2018
- Huebzelg Nord; in Kraft seit 17.7.2014
- Im Sonnenfeld Süd; in Kraft seit 21.3.2002
- Kerngebiet; in Kraft seit 2.8.2001
- Konsumhof; in Kraft seit 31.10.1990
- Lagerhausareal; in Kraft seit 23.6.1981
- Maron, Parz. Nrn. 710 und 2870; in Kraft seit 16.4.2004
- Obere Zelg; in Kraft seit 28.3.2001
- Reckholdern; in Kraft seit 21.4.2005
- Säntis Süd / Huebzelg II; in Kraft seit 3.8.2009
- Sonnenring; in Kraft seit 30.8.2004
- Untere Rislenstrasse; in Kraft seit 3.3.1987
- Wiesental; in Kraft seit 18.12.2000
- Wiesental West Parz. Nrn. 1793 und 2935; in Kraft seit 12.4.2005
- Witenzelg; in Kraft seit 15.3.2011

---

## 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<sup>bis</sup> 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. Es kann mit dieser Nutzungsziffer darauf verzichtet werden, Nutzungseinschränkungen nach abgeschlossener Bauphase zu kontrollieren, aufrecht zu erhalten und durchzusetzen.

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. Art. 2 über die ortsplannerischen Zielsetzungen wurde weggelassen. Der zweite Satzteil von Art. 2 Abs. 2 Ziff. b) wurde leicht modifiziert.

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. Eine Zone für publikumsintensive Erdgeschossnutzungen und eine Zone mit besonderen Anforderungen an die Erdgeschosse wurden eingeführt (siehe Aussagen zu Art. 27 und 28).

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. 43. Die Messweise der Gesamthöhe (GH) und der Fassadenhöhe (FH) ist dem Muster-Baureglement entnommen und wird in Anhang A dargestellt.

- Auf eine Unterteilung der zweigeschossigen Wohnzone wurde verzichtet.
- In der Kernzone wurde die Fassadenhöhe um 0.5 m erhöht und somit an die Höhen der W4 und der WA4 angeglichen. Für die Bebauung in der Kernzone soll zu einem späteren Zeitpunkt nicht mehr der Rahmgestaltungsplan "Kerngebiet" massgebend sein, sondern es wird der Gestaltungsrichtplan "Innenstadt" als behördenverbindliches Instrument in Kraft treten.
- In der oeBA wurden die Gesamthöhe um 2.5 m und die Fassadenhöhe um 2.0 m erhöht und die maximale Gebäudelänge weggelassen.
- Für die Arbeitszone Industrie wurde mittels Fussnote eingeführt, dass gegenüber Zonen mit Wohnnutzungen (W und WA-Zonen) ein Grenzabstand von 8 m gilt.

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 dem Absatz 2 soll die gewerbliche Nutzung dieser Zone gefördert werden. Mit den Absätzen 3 und 4 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.

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. Ein grösserer Abstand gegenüber Zonen mit Wohnnutzung wird in der Fussnote 2 zur Mastabelle in Art. 5 geregelt.

Art. 12 (Gewerbezone Hafen GH): Diese Zonenart wird neu geschaffen. Diese soll eine gewerbliche Nutzung mit Bezug zum See und zur Hafenstadt erhalten und fördern. Aufgrund der Abweichungen zur Formulierung in § 8 PBV kann diese Zone nicht als "Arbeitszone" bezeichnet werden, obwohl sie in ihrer Nutzung mit einer Arbeitszone vergleichbar ist.

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

Art. 14 (Touristik- und Freizeitzone TF): Es wird weitgehend der bisherige Art. 11 Abs. 1 übernommen. Eingeführt wurde, dass der Stadtrat im Rahmen der Erarbeitung eines Gestaltungsplans über den Wohnanteil entscheidet, wobei der Wohnanteil in der Regel ein Drittel der zulässigen Nutzung nicht überschreiten soll.

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 Stimmbevölkerung den Verkauf eines Teilstücks von 3'900 Quadratmetern der Hafensperrmauer zum Zweck der

Erstellung eines Hotels 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. Die besonderen Regelungen zur Baubewilligung wurden entfernt.

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): Im Artikel wird der Umgang mit den Naturschutzzonen geregelt. Darunter fallen die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen sowie Eingriffe in den Naturhaushalt.

Art. 22 (Zone für archäologische Funde AF): Die Formulierung entspricht § 18 PBV.

Art. 23 (Ortsbildschutzzone Os): Abs. 1 entspricht dem Text von § 19 PBV.

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

Gemäss Abs. 5 kann die Gemeindeversammlung auf Verordnungsstufe in Form eines Reglements für die einzelnen Quartiere mit Ortsbildschutz spezifische Regelungen erlassen. 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.

Art. 24 (Baumschutzzone Bs): Die Neuformulierung erfolgt aufgrund einer Analyse der Bedürfnisse und nach Prüfung von analogen Regelungen in anderen Gemeinden.

Art. 25 (Gefahrenzone GF): Die Formulierung entspricht § 21 PBV.

Art. 26 (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 Hafenzonen (Art. 15) auf eine entsprechende Zonenbestimmung verzichtet werden kann. Im Weiteren wurden Areale in der Gefahrenzone (Art. 25) 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. 27 (Besondere Anforderungen Erdgeschoss): Um das Gewerbe in den zentralen Bereichen zu fördern, ist innerhalb der überlagerten Zone das Erdgeschoss mit einer Mindesthöhe von 3.5 m zu erstellen.

Art. 28 (Publikumsorientierte Erdgeschossnutzung): Der Artikel regelt neu den Umgang mit publikumsintensiven Erdgeschossnutzungen in Teilen der Innenstadt.

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 Bestimmungen zur Abstellplatzregelung wurden angepasst. Für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppel- und Reiheneinfamilienhäuser sind mindestens zwei Abstellplätze pro Wohnung zu erstellen. Die Regelung der Abstellplätze bei Mehrfamilienhäusern wurde auf die Wohnungs- und Zimmerzahl ausgerichtet.

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. Es wird die Verpflichtung eingeführt, dass bei Mehrfamilienhäusern generell der Bau von Spielplätzen gefordert 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 umgesetzt. Die Abweichungsmöglichkeiten und der Bezug zum ISOS werden im Artikel geklärt.

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

Art. 40 (Gesamtwirkung): Der Artikel 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. 41 (Dachgestaltung): Die Formulierung entspricht dem Muster-Baureglement. Es wurde noch ein zusätzlicher Passus eingeführt, dass auf eine Dachbegrünung bei Leichtbauhallen verzichtet werden kann.

Art. 42 (Aussenantennen): Die Fassung des bisherigen Art. 46 Baureglement wird leicht angepasst übernommen.

Art. 43 (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. 44 (Terrainveränderungen): Die Formulierung entspricht dem Muster-Baureglement.

Art. 45 (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. 46 (Pflanzungen auf öffentlichem Grund): Der Wortlaut entspricht inhaltlich der bisherigen Bestimmung von Art. 52 Baureglement.

Art. 47 (Künstliche Beleuchtung): Die Formulierung entspricht dem Muster-Baureglement.

Art. 48 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. 26). 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 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.

### 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.

#### Zonenzuweisung gemäss kantonalen Zonenkatalog

Wohnzone eingeschossiger Erscheinung W1	> 1101 Wohnzone 1
Wohnzone zweigeschossiger Erscheinung W2	> 1103 Wohnzone 2
Wohnzone dreigeschossiger Erscheinung W3	> 1104 Wohnzone 3
Wohnzone viergeschossiger Erscheinung W4	> 1105 Wohnzone 4
Arbeitszone Gewerbe AG	> 1202 Arbeitszone Gewerbe
Arbeitszone Industrie AI	> 1201 Arbeitszone Industrie
Gewerbezone Hafen GH	> 1203 Spezielle Arbeitszone
Arbeitszone Gartenbau AGb	> 1205 Zone für Spezialkulturen
Wohn- und Arbeitszone zweigeschossiger Erscheinung WA2	> 1302 Wohn- und Arbeitszone 2
Wohn- und Arbeitszone dreigeschossiger Erscheinung WA3	> 1303 Wohn- und Arbeitszone 3
Wohn- und Arbeitszone viergeschossiger Erscheinung WA4	> 1304 Wohn- und Arbeitszone 4
Kernzone K	> 1403 Zentrumszone 4
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen oeBA	> 1501 Zone für öff. B. und A.
Freihaltezone Fh	> 1601 Freihaltezone
Touristik- und Freizeitzone TF	> 1701 Touristik- und Freizeitzone
Hafenzone H	> 1703 Zone für spez. Sportanlagen
Kleingartenzone KG	> 1704 Kleingartenzone
Verkehrsflächen innerhalb der Bauzone Vf iB	> 1801 Strassen und Wege i.B.
Bahnareal innerhalb der Bauzone B iB	> 1802 Bahnareale innerh. B.
Landwirtschaftszone Lw	> 2101 Landwirtschaftszone
Landschaftsschutzzone Ls	> 3101 Landschaftsschutzzone
Naturschutzzone Ns	> 3102 Naturschutzzone
Naturschutzzone im Wald NsWa	> 3103 Naturschutzzone im Wald
Naturschutzzone im Gewässer NsGe	> 3202 Naturschutzzone im Gew.
Erhaltungszone Ez	> 4101 Erhaltungszone
Verkehrsflächen ausserhalb der Bauzone Vf aB	> 4204 Strassenflächen a.B.
Bahnareal ausserhalb der Bauzone B aB	> 4201 Bahnflächen a.B.

Gefahrenzone GF	> 5301 Gefahrenzone
Lärmvorbelastete Zonen gemäss LSV	> 5902 Aufstufung gem. LSV
Zonen mit publikumsorientierter Erdgeschossnutzung PE	> 5911 Weitere Überlagerung
Zone mit Gestaltungsplanpflicht GP	> 6201 Gestaltungsplanpflicht
Besondere Anforderungen Erdgeschosse EG	> 5911 Weitere Überlagerung

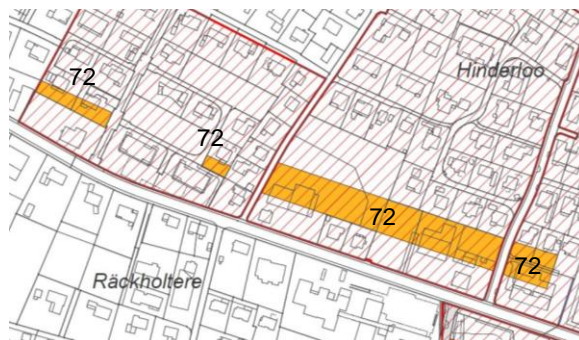
Eine Übersicht über alle Veränderungen ist im Anhang A aufgenommen. In der Flächenänderungsübersicht sind diejenigen Flächen aufgeführt, die einen Wert von 5 m<sup>2</sup> überschreiten. Die nicht aufgeführten Flächen unter 5 m<sup>2</sup> sind in der Summe kleiner als 200 m<sup>2</sup>. Nachfolgend werden die wesentlichen 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.

**Wohnzone 2 (W 2; total 79.3 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: Zonenplanänderung):

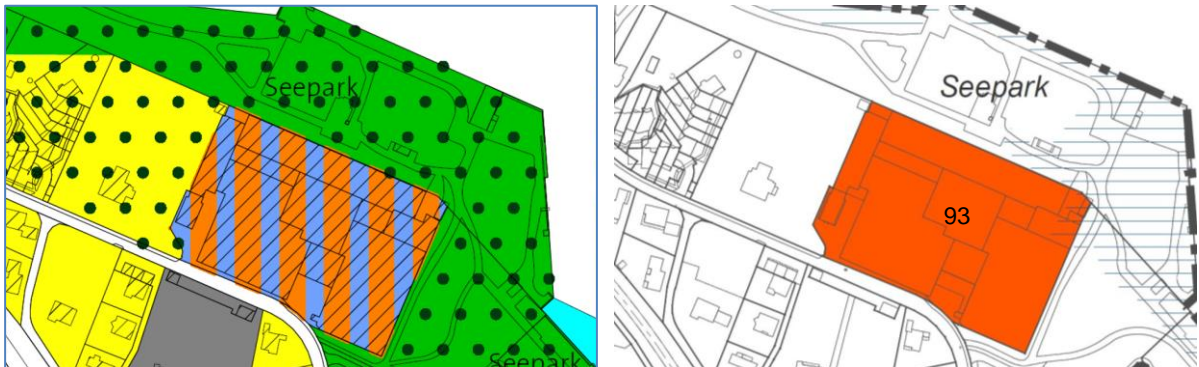


Entlang der Reckholderstrasse wird in der zweiten Bautiefe – mit Ausnahme des Übergangs zur Arbeitszone Gewerbe – die bisherige Wohn- und Gewerbezone (WG2) zur W2 umgezont. Dadurch werden das Erhalten und das Schaffen von ruhigen Wohnlagen begünstigt.

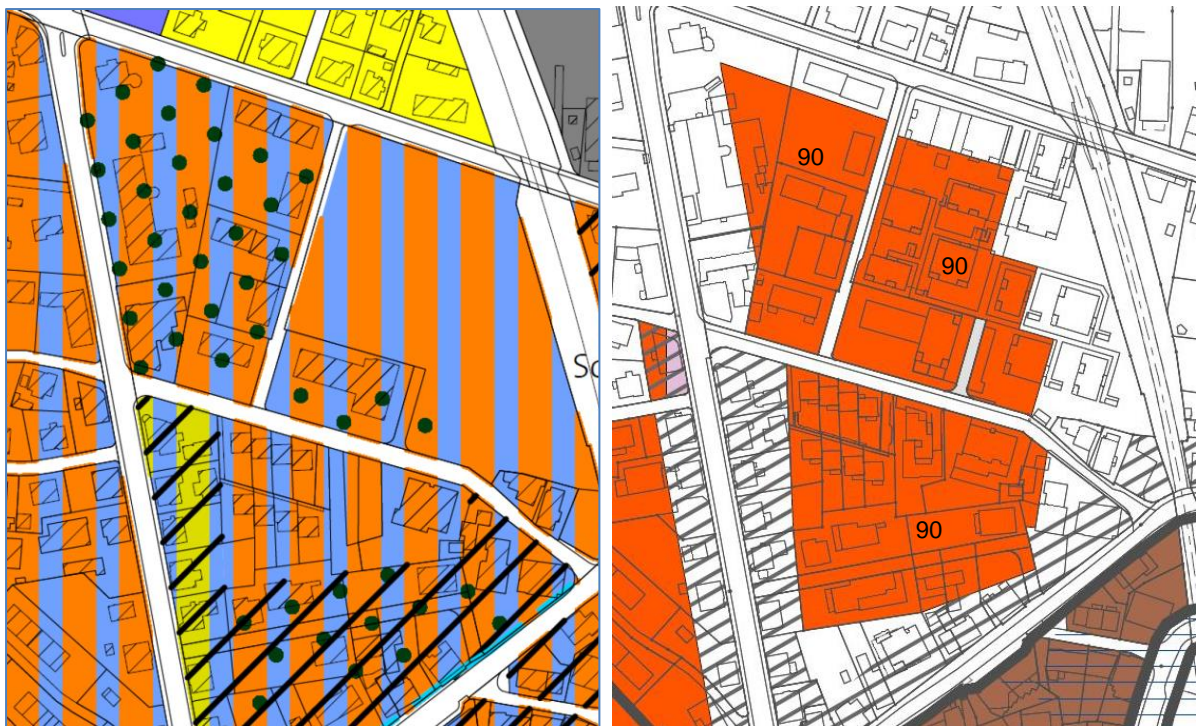


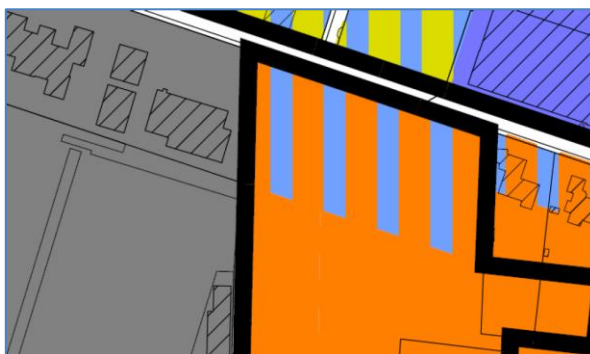
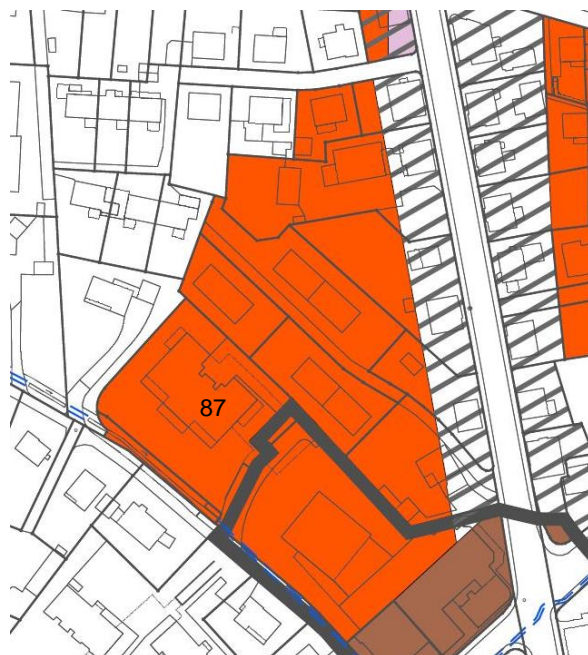
Im Ortsteil Holzenstein wird in der zweiten Bautiefe die bisherige Wohn- und Gewerbezone (WG2) zur W2 umgezont. Dadurch werden das Erhalten und das Schaffen von ruhigen Wohnlagen begünstigt.

**Wohnzone 3 (W 3; total 40.7 ha):** Im Wesentlichen erfolgen bezüglich W3 folgende Zonenänderungen (links: bisheriger Zonenplan; rechts: Zonenplanänderung):

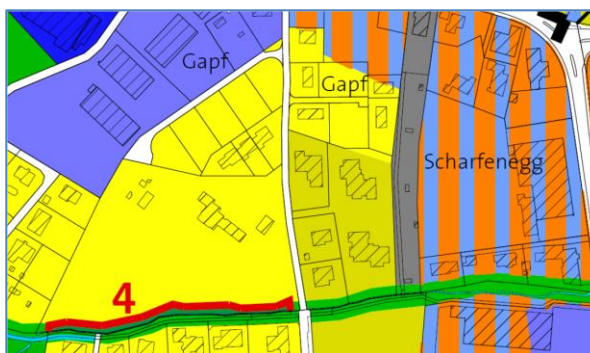


*Das Areal der Firma Hydrel liegt an der für gewerbliches Verkehrsaufkommen ungeeignet dimensionierten Badstrasse, umgeben von Wohngebiet, Friedhof und Parkanlagen. Auf diesem Areal mit idealer Seesicht werden mit der Umzonung von Wohn- und Gewerbezone in reine Wohnzone beste Voraussetzungen für attraktives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

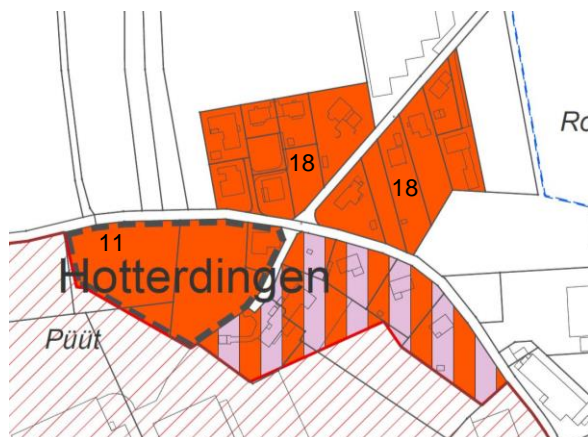
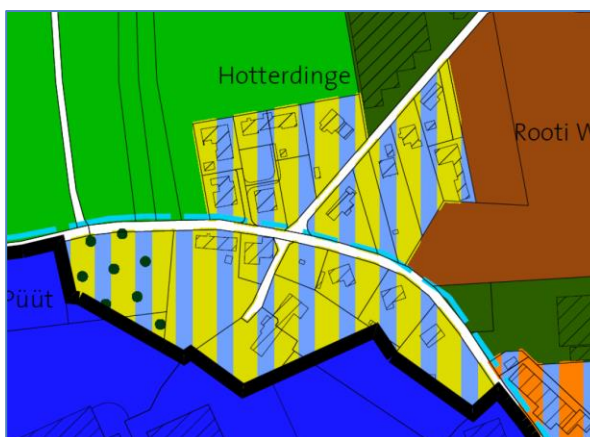




Zu den vorangehenden vier Abbildungen: Es entspricht einem Grundsatz der Raumplanung, Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen möglichst zu verschonen (siehe Art. 3 Abs. 3 lit. b RPG). Ruhige Wohnlagen sind daher zu erhalten und zu schaffen. Dementsprechend werden bisherige Wohn- und Gewerbebezonen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

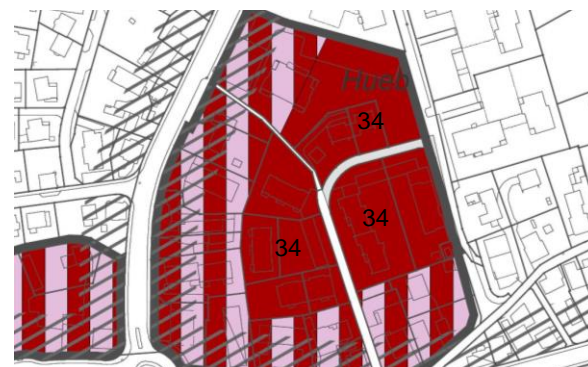
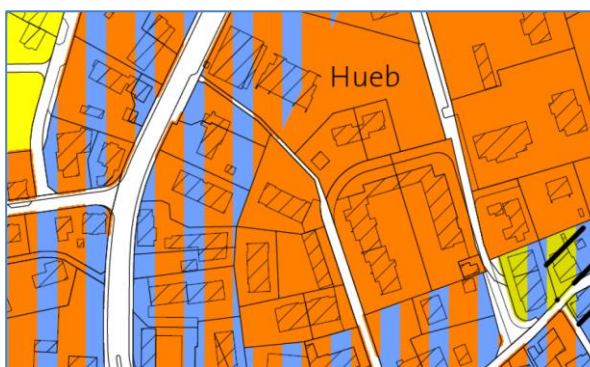


Im Gebiet Gapf-Scharfenegg wird der nach übergeordnetem Recht gebotenen Siedlungsentwicklung nach innen – unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität (siehe Art. 1 Abs. 2 lit. a<sup>bis</sup> RPG) – Folge geleistet durch eine Aufzoning von W2a zu W3 sowie durch Umzonung von WG3 zu W3.

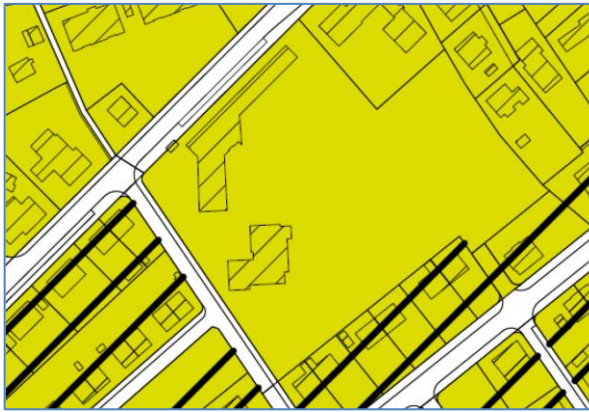


Auch im Gebiet Hotterdingen erfolgt eine massvolle Aufzoning mit gleichzeitigem Schaffen von mehr Wohnqualität, indem ein Teil der WG2 der W3 zugewiesen wird. Der Übergang von der Wohnzone in die Industriezone wird unterschiedlich geregelt. Im westlichen Teil weisen die Grundstücke eine genügende Bautiefe auf, um auf die Lärmsituation Rücksicht nehmen zu können. Sie werden mit einer Lärmvorbelastung überlagert. Für den östlichen Teil wird auf den Abschnitt zur Wohn- und Arbeitszone verwiesen.

**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: Zonenplanänderung):



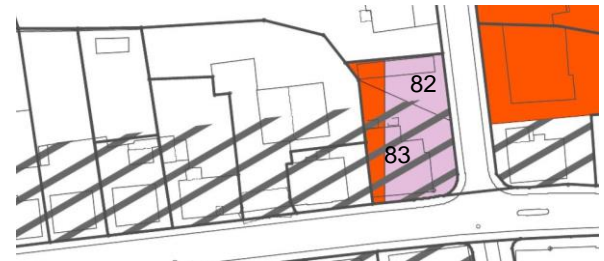
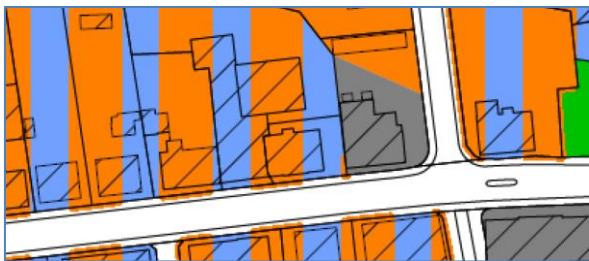
Das Gebiet im Bereich der Hübstrasse eignet sich gemäss Richtlinien über höhere Häuser und Hochhäuser (siehe dazu die möglichen Höhenmasse im Anhang B des Baureglements) für höhere Häuser gemäss § 38 Abs. 1 PBV.



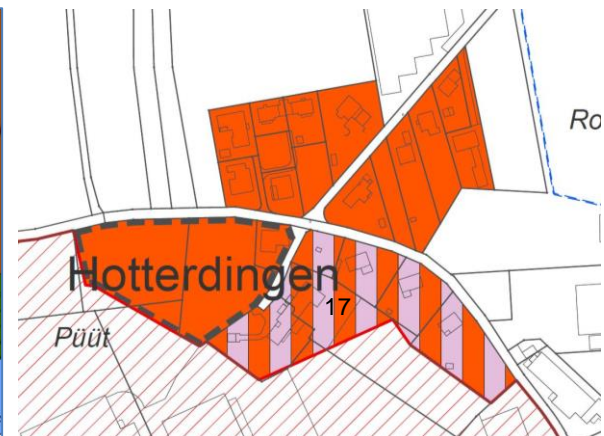
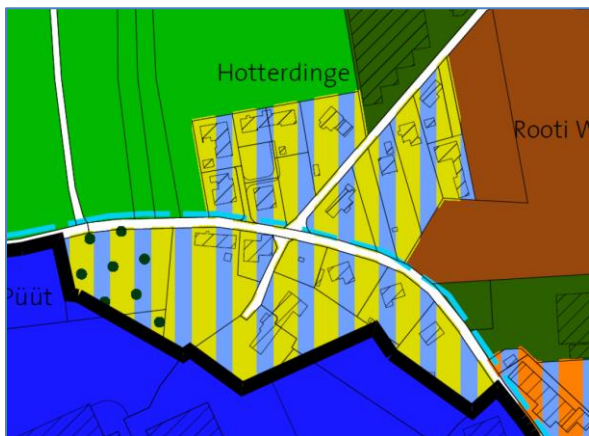
Das bestehende Hochhaus der Baugenossenschaft Eigenheim sowie die nicht an die Ortsbildschutzzone angrenzende Baulandreserve wird im Einklang mit den Richtlinien über höhere Häuser und Hochhäuser von der bisherigen W2b zur W4 aufgezont.

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

**Wohn- und Arbeitszone 3 (WA 3; total 30.6 ha):** Bezüglich WA 3 wird folgende Zonenänderung vorgenommen (links: bisheriger Zonenplan; rechts: Zonenplanänderung):



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.



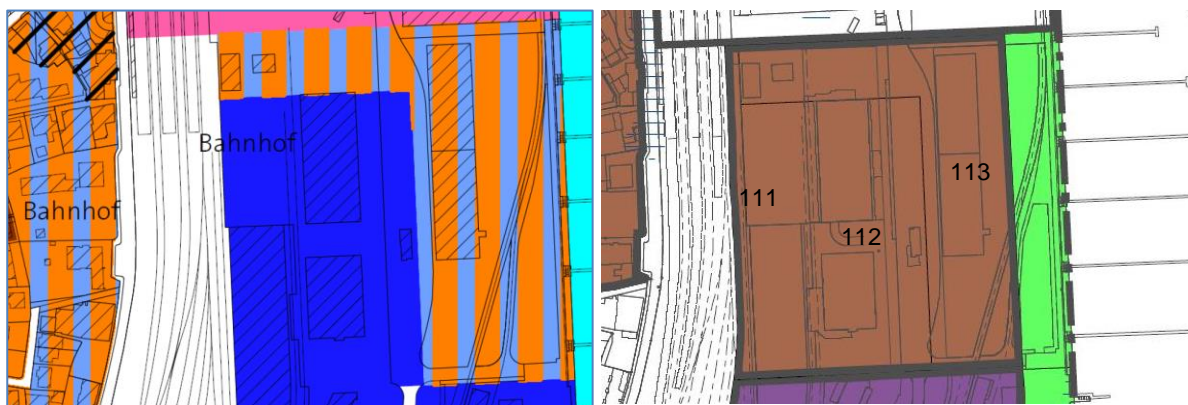
Der südliche Teil wird in gleicher Absicht wie die nördliche W3 massvoll aufgezont. Aufgrund der Nähe zur benachbarten Industrie, der kleinteiligeren Parzellierung und der bestehenden Mischnutzung sollen in diesem Teilbereich aber auch weiterhin Gewerbebetriebe angesiedelt werden können.

**Wohn- und Arbeitszone 4 (WA 4; total 6.2 ha):** Bezüglich WA 4 wird folgende Zonenänderung vorgenommen (links: bisheriger Zonenplan; rechts: Zonenplanänderung):



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).

**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: Zonenplanänderung):



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).



Die Kernzone wird innerhalb des Entwicklungsschwerpunkts «Stadtkern» südlich des Alleehofs sowie im Bereich der möglichen Gleisquerung 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).



Die Kernzone wird an der Bahnhofstrasse am Eingang zum traditionellen Stadtkern [Klammerbemerkung entfernt] sowie im Bereich der Kreuzung von Allee- und Hafenstrasse ergänzt. Somit entstehen die notwendigen Voraussetzungen zur Stadterneuerung entlang der Hafenstrasse.



Die Kernzone wird nördlich und westlich des Hafenbeckens erweitert, so dass Anreize für eine urbane, auf Qualität orientierte Siedlungsentwicklung entstehen.

**Weilerzone (Wz; total 10.0 ha):** Keine Änderungen.

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

**Arbeitszone Industrie (AI; total 40.8 ha):** Keine wesentlichen Änderungen

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



**Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (oeBA; total 33.2 ha):** In Umsetzung des Kommunalen Richtplans sind Änderungen der oeBA erforderlich (links: bisheriger Zonenplan; rechts: Zonenplanänderung).

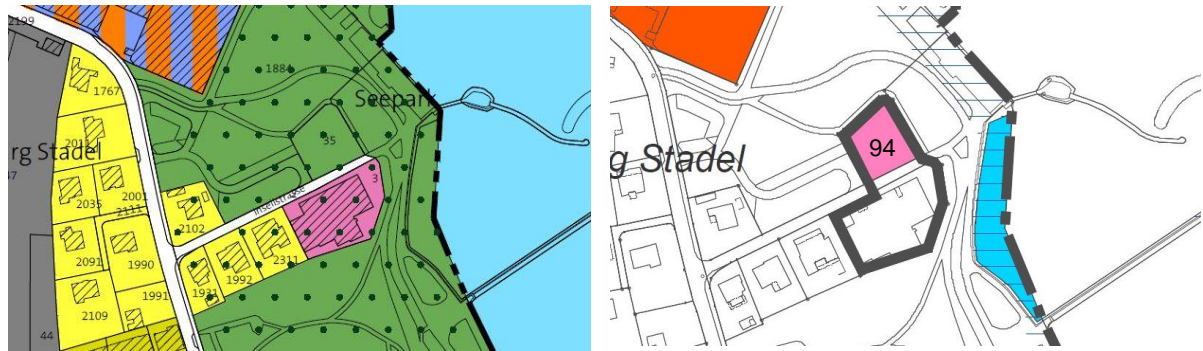


*Für eine allfällige Parkierungsanlage ist ein Betriebsgebäude (überdeckte Zufahrt, Personenzugang mit Lift, Technikräume etc.) notwendig. Ebenso können darin die öffentlichen Toilettenanlagen für die Schlosswiese integriert werden.*

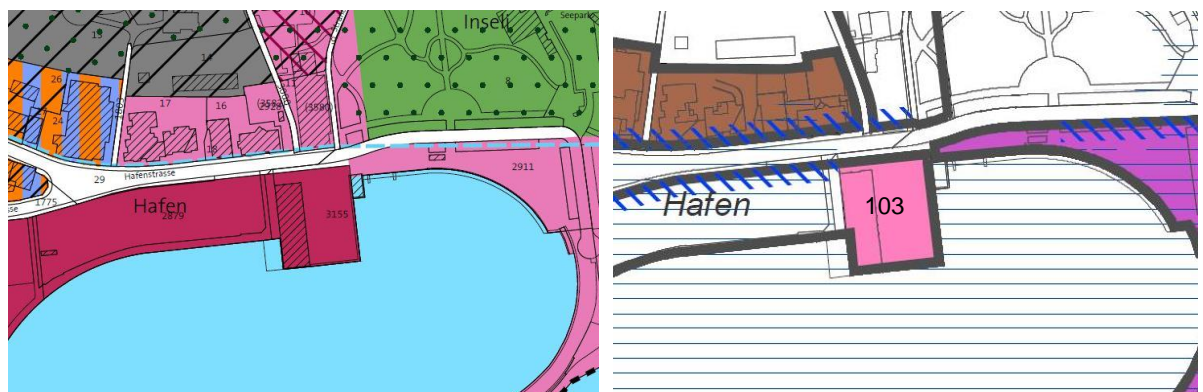
**Touristik- und Freizeitzone (TF; total 5.8 ha):** Romanshorn ist ein traditioneller Tourismusstandort mit dem grössten Hafen am Bodensee sowie verschiedenen Erlebniswelten. Zur Stärkung des Tourismus wird an dafür geeigneten Lagen Touristik- und Freizeitzone bezeichnet (links: bisheriger Zonenplan; rechts: Zonenplanänderung).



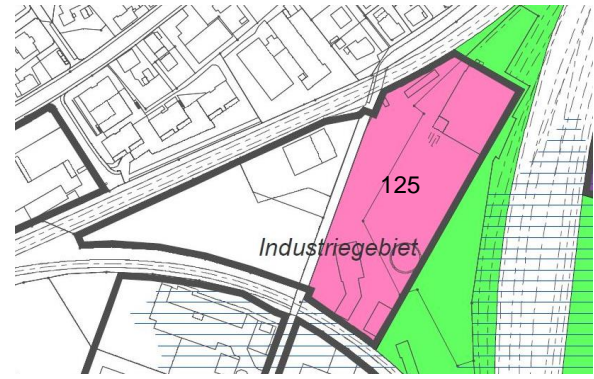
Das Areal im Bereich des Schlosses und der Alten Kirche soll wieder zu einem Ensemble werden. Am Standort des einstigen Ott'schen Riegelhauses soll wiederum ein Gebäude ermöglicht werden. Durch das Bezeichnen von Touristik- und Freizeitzone wird der Schlossberg als touristisch bedeutender Ort gestärkt.



Damit das Hotel Inseli seinen Beitrag an das zu stärkende touristische Angebot leisten kann, benötigt es Entwicklungsmöglichkeiten am bestehenden Standort. Durch die Einzonung eines Teilbereichs nördlich der Zufahrtsstrasse kann diese Option bereitgestellt werden.

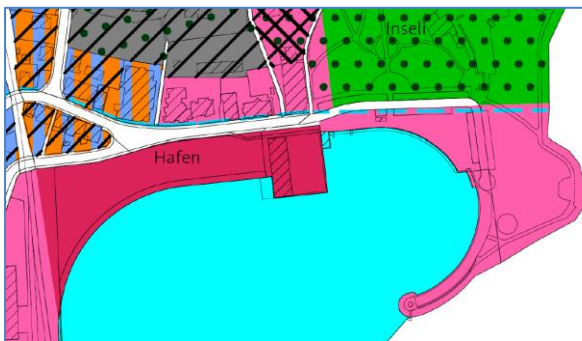


Das Zollhaus ist eines der markantesten Gebäude am Hafen von Romanshorn. Durch die Umzonung in die Touristik- und Freizeitzone soll es vermehrt für die Stärkung des touristischen Angebotes genutzt werden können.

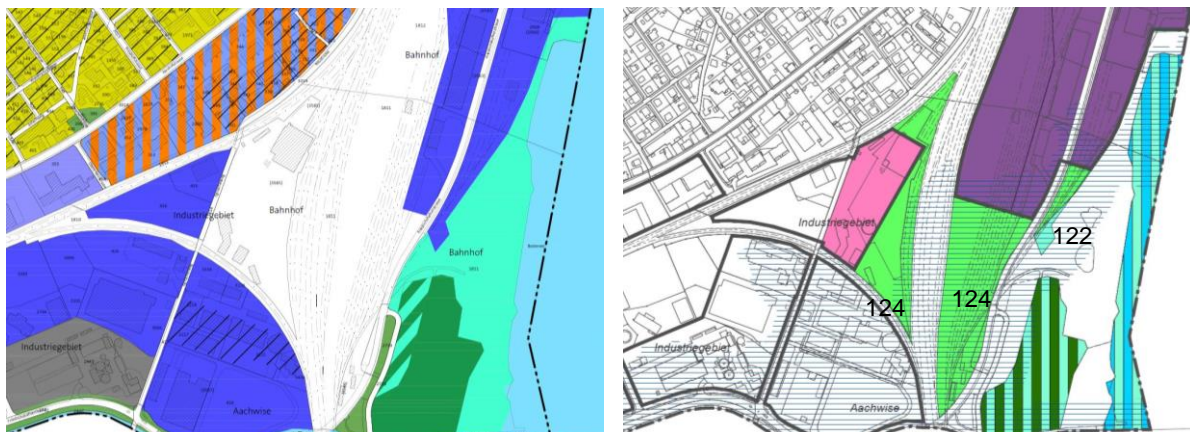


Entlang des Egnacherwegs befinden sich u. a. die Erlebniswelten von «locorama» und «autobau» sowie das regionale Eissportzentrum Oberthurgau (EZO). Das Areal des «locorama», welches bisher als Verkehrsfläche (SBB-Areal) bezeichnet wurde, wird neu der Touristik- und Freizeitzone zugewiesen.

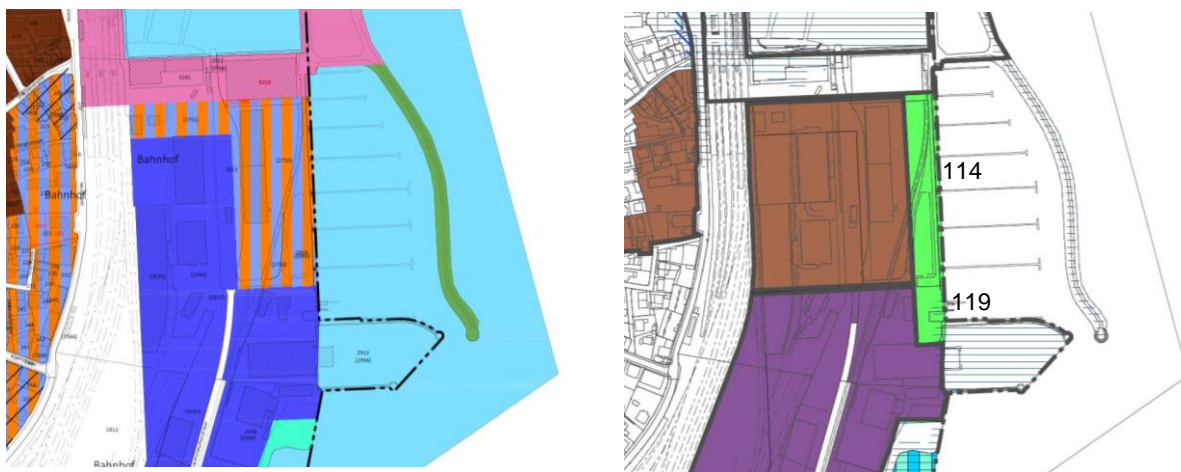
**Hafenzone (H; total 2.3 ha):** Gemäss Bestandaufnahme der Ensembles im Thurgau (<http://geo.tg.ch/betg>) gehört der östliche Teil des Hafenbeckens-Nord zum selben Ensemble wie der westliche Teil. Aufgrund seiner gleichartigen Funktionen und Charakteristiken wird die bisherige Touristikzone südlich des «Alten Seeparks» ebenfalls der Hafenzone (siehe auch Art. 15 des Baureglements) zugewiesen (links: bisheriger Zonenplan; rechts: Zonenplanänderung).



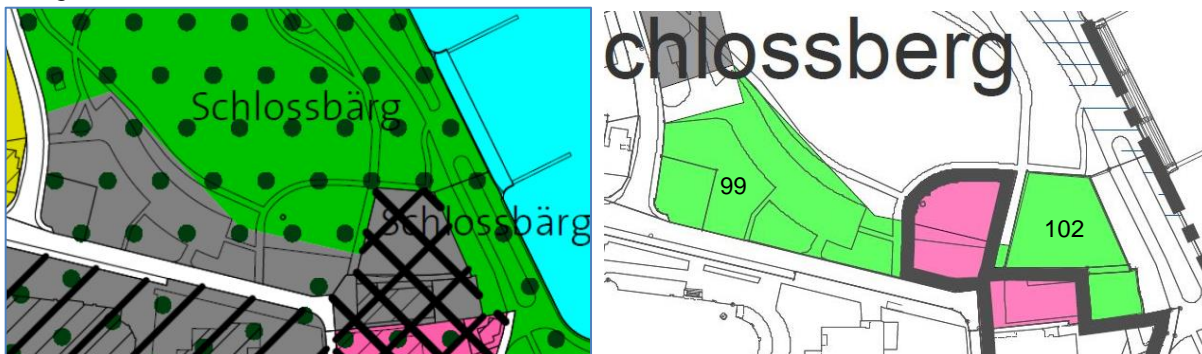
**Freihaltezone (Fz; total 17.22 ha):** Gemäss kantonalem Richtplan ist die Stadt Romanshorn – mit Ausnahme der Weiler – ein urbanes kantonales Zentrum. Damit ist zur Gliederung der Bauzonen und zur Erhaltung und Schaffung von Grünflächen und Erholungsanlagen das Bezeichnen von Freihaltezonen besonders wichtig (links: bisheriger Zonenplan; rechts: Zonenplanänderung).



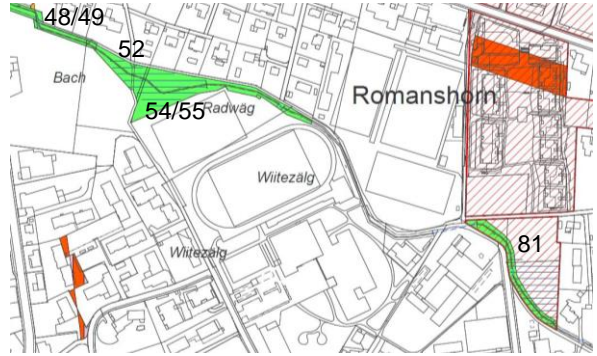
Das Areal des ehemaligen Rangierbahnhofs Romanshorn wird – soweit es nicht zum «Locorama» gehört oder als Arbeitszone Hafen benötigt wird – der Freihaltezone zugewiesen. Damit wird – in Koordination mit dem Naturschutzgebiet «Aachmündung» – das Freihalten des vorhandenen Siedlungstrenngürtels angestrebt.



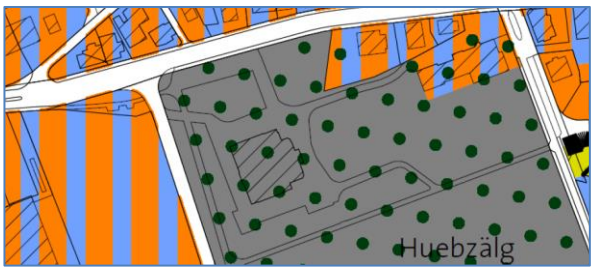
Im Entwicklungsschwerpunkt «Hafenpark» wird das Areal innerhalb des 30 m-Gewässerabstands (siehe § 76 Abs. 1 PGB) entlang des Yachthafens der Freihaltezone zugewiesen, um die Voraussetzungen für eine attraktive Promenade zu schaffen.



Die Schlosswiese soll künftig von oberirdischer Parkierung freigehalten werden. Die oberirdische Parkierungsanlage und der ehemalige Friedhof bei der «Alten Kirche» werden der Freihaltezone zugewiesen.



Zwischen 2007 und 2009 wurde der Dorfbach saniert und renaturiert. Dazu gehören auch zwei Retentionsbecken innerhalb des Entwicklungsschwerpunkts «Bildungs- und Bewegungscampus». Eines dieser renaturierten Fläche wird der Freihaltezone zugewiesen, die zweite dient teilweise noch der Freizeitnutzung und wird daher in der öffentlichen Zone belassen.



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.



Das Retentionsbecken im Wohngebiet Monrüti an der Amriswilerstrasse ist nicht überbaubar und wird daher der Freihaltezone zugewiesen.



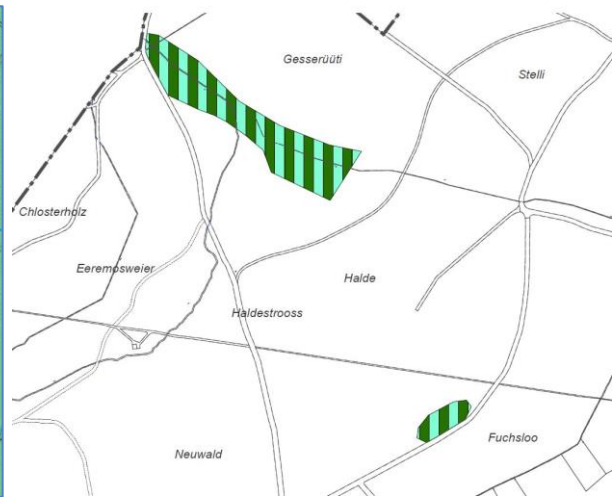
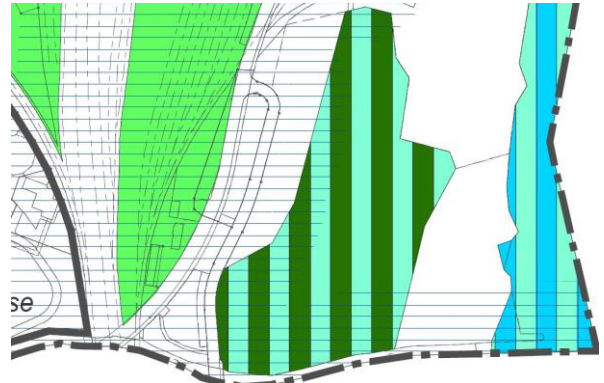
Das Retentionsbecken am Hofbächli im Übergang von Wohn- zu Arbeitsgebiet an der Hofstrasse ist nicht überbaubar und wird daher der Freihaltezone zugewiesen.

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

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



**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: Zonenplanänderung).



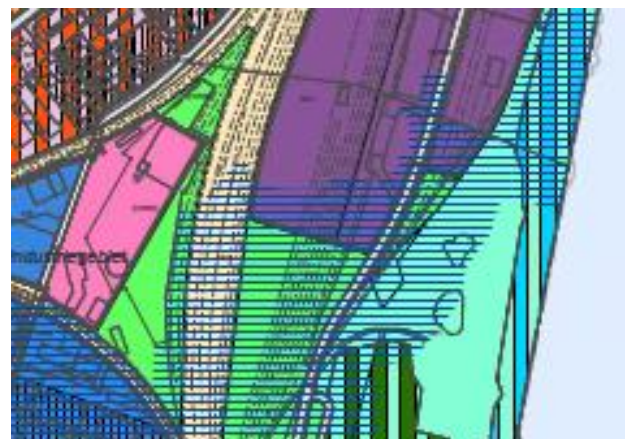
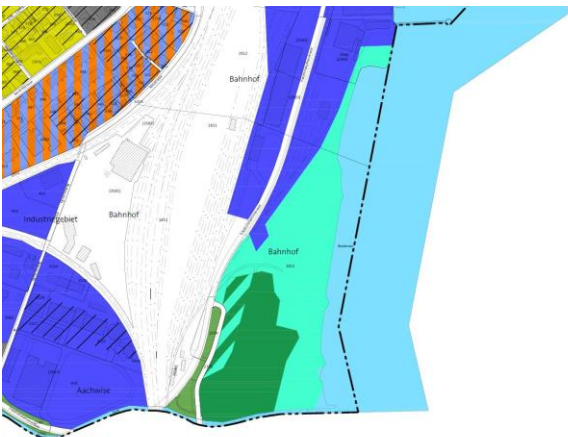
**Naturschutzzone im Gewässer (NsGe; total 1.9 ha):** Die Naturschutzzone im Gewässer wird – wie die übrigen Naturschutzzonen – ebenfalls im Zonenplan dargestellt (links: bisheriger Schutzplan; rechts: Zonenplanänderung).

#### d) Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen werden neu differenziert dargestellt.

**Verkehrsfläche Bahn (Vb; total 12.8 ha)** 9.2 ha innerhalb und 3.6 ha ausserhalb von Bauzonen.

**Verkehrsfläche ausserhalb von Bauzonen (ohne Bahn) (Va; total 7.1 ha).**



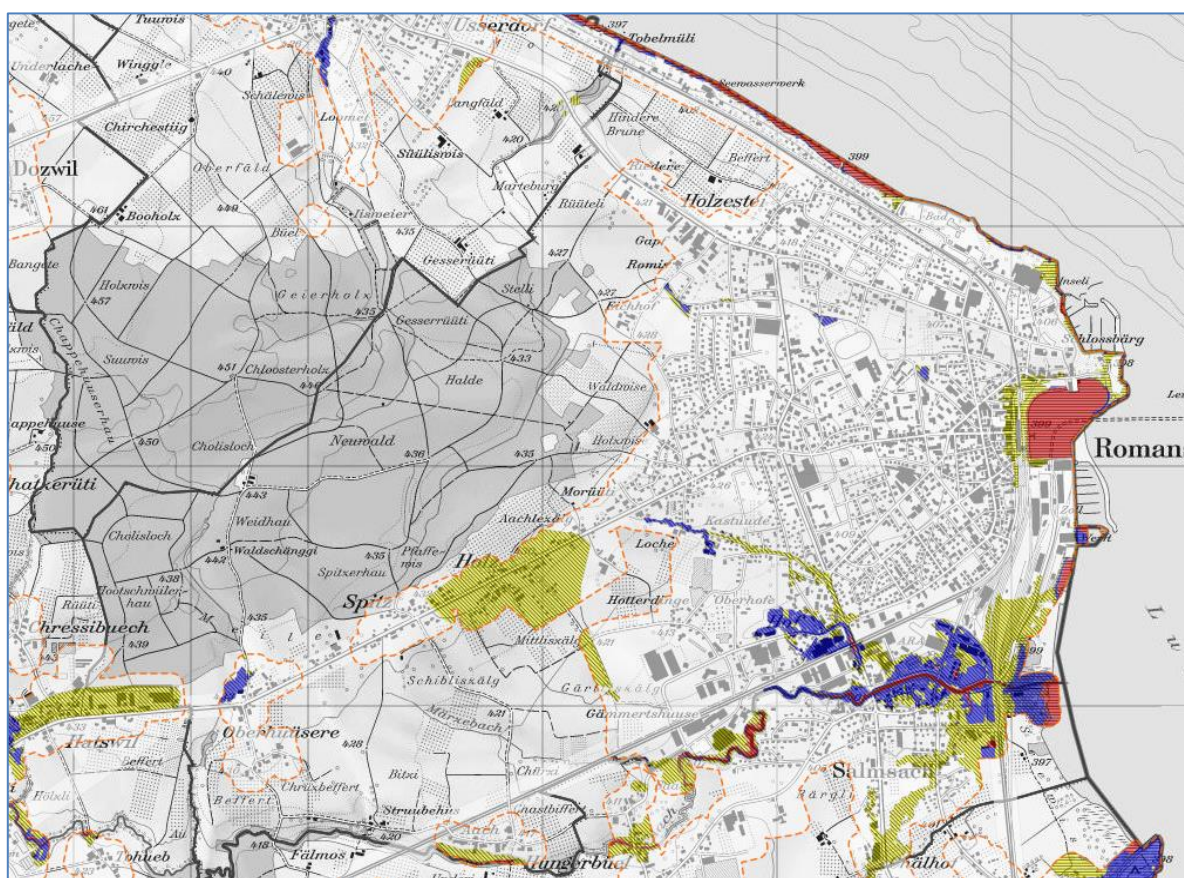
## e) Überlagernde Zonen

**Zonen mit Gestaltungsplanpflicht (GP; total 58.1 ha):** Siehe Kernzone, Touristik- und Freizeitzone, Hafenzzone, Gefahrenzone sowie Gebiete mit möglichen höheren Häusern und Hochhäusern (siehe hierzu § 72 Abs. 2 PBG).

**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 Salmisach 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.

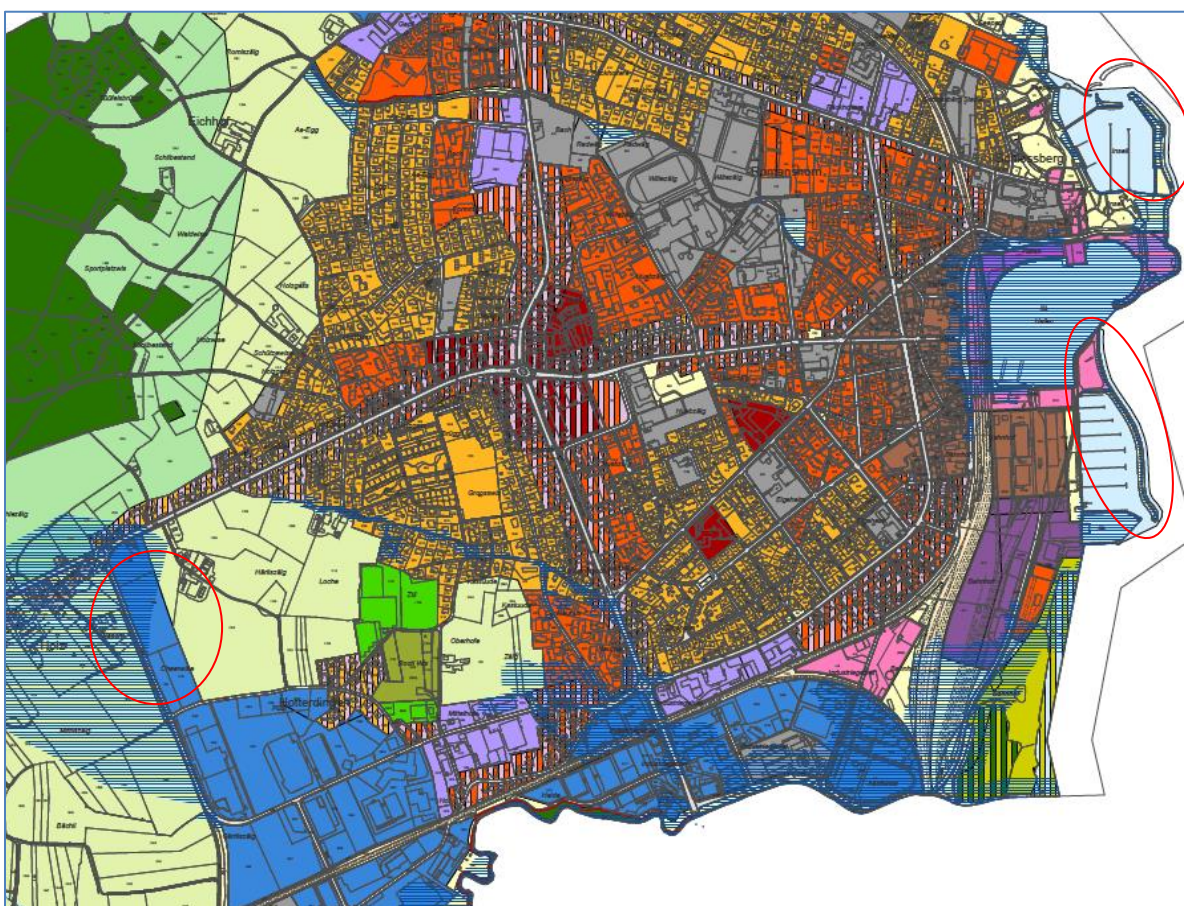
Der Dorfbach wurde im Jahr 2009 saniert. Die Gefahrenkarte zeigt, dass die Bachsanierung und die drei erstellten Rückhaltebecken die Gefährdung praktisch eliminiert haben. Bebautes Siedlungsgebiet wird durch den Dorfbach nicht mehr gefährdet.

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 zu Grunde liegenden Gefahrenkarte des Kantons waren drei der im Laufe des Verfahrens geprüften zusätzlichen Bauzonen 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. Auf die Erweiterung der Industriezone entlang der Hofstrasse wurde im Laufe des Verfahrens verzichtet.

#### *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.

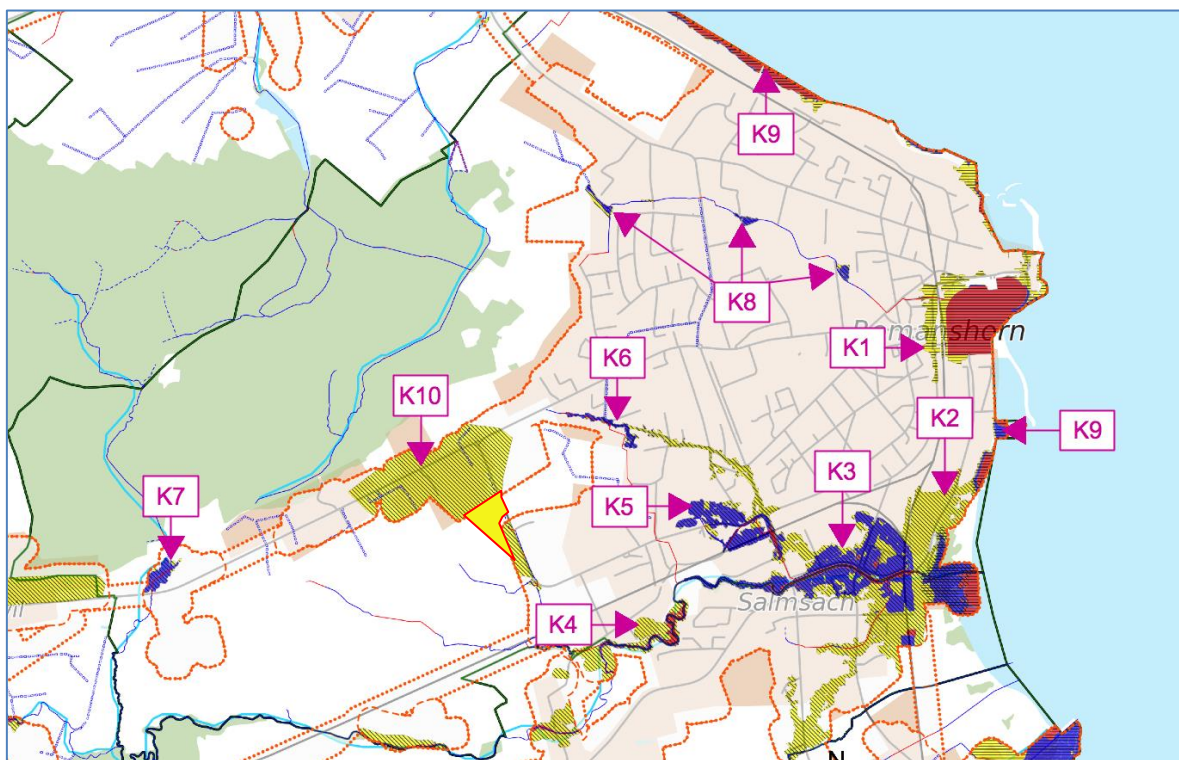
Aufgrund der oftmals nur auf Teilen der Parzellen vorkommenden Gefährdung wird in den meisten Gebieten bewusst auf eine Anpassung an die Parzellenstruktur verzichtet. Einzig in Gebieten, in welchen nur kleinere, unbebaubare Randbereiche frei von einer Gefährdung sind, wird die Gefahrenzone an die Parzellenstruktur 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.

#### 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: Hafenspark / Friedrichshafnerstrasse;
- Konfliktgebiet K3: Industriegebiet Aachwiese.



Übersicht über Konfliktgebiete

**Besondere Anforderungen Erdgeschoss (EG; total 6.6 ha):** Mit der Zonenüberlagerung soll entlang der Bahnhofstrasse, Teil der Alleestrasse und der Hafenstrasse die Ansiedlung von Gewerbenutzungen in den Erdgeschossen gefördert werden.

**Zone mit publikumsorientierter Erdgeschossnutzung (PE; total 1.4 ha):** Mit der Zonenüberlagerung für publikumsorientierter Erdgeschossnutzung kann in den zentralen Bereichen der Innenstadt

die Attraktivität gefördert werden. Die Zonenüberlagerung ist auf die wesentlichen Strassenzüge der Innenstadt, auf die Bahnhofstrasse, die Alleestrasse, die Bankgasse und die Hafenstrasse beschränkt.

## f) Weiterer Inhalt

**Abgrenzung Wald – Bauzone:** Keine Veränderung.

## g) Hinweise

**Wald:** keine Veränderung

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



## h) Weitere Aspekte / Interessenabwägung

### Höhere Häuser und Hochhäuser

Für den Umgang mit höheren Häusern und Hochhäusern stehen der Stadt Romanshorn verschiedene Grundlagen zur Verfügung. So wurde insbesondere in der Hochhausstudie vom 19. Mai 2010, aber auch in weiteren Konzepten die Thematik des höheren Bauens abgehandelt. Im Richtplan sind die entsprechenden Absichten festgehalten; mit der Rahmennutzungsplanung sollen nun die grundeigentümerverbindlichen Grundlagen geschaffen werden.

Im Anhang B des Baureglements sind die Gebiete bezeichnet, in welchen höhere Häuser oder Hochhäuser erstellt werden können. Der Anhang B bezieht sich dabei einzig auf die Bestimmungen in Art. 38 der Baureglements zu den höheren Häusern und Hochhäusern. In Absatz 3 wird explizit festgelegt, dass die Bestimmungen in Anhang B die Grundlage für die städtebaulichen und architektonischen Anforderungen an die Baureife von Gestaltungsplänen bilden. In diesem Sinne sind die Abweichungen gemäss Anhang B nur im Rahmen eines Gestaltungsplans möglich, wobei die entsprechenden rechtlichen Anforderungen an deren Qualität gelten.

Mit dieser Regelung hat der Stadtrat ein Instrumentarium geschaffen, welches höhere Häuser oder Hochhäuser nicht von vornherein zulässt, sondern diese in konkret bezeichneten Bereichen an das Erfordernis eines Gestaltungsplans knüpft. Die städtebaulichen und architektonischen Qualitäten können damit gesichert werden.

In seiner Abgrenzung ist die Karte in Anhang B nicht an die Grundstücksgrenzen ausgerichtet, jedoch ausreichend "scharf" um genügend Rechtsverbindlichkeit bewirken zu können.

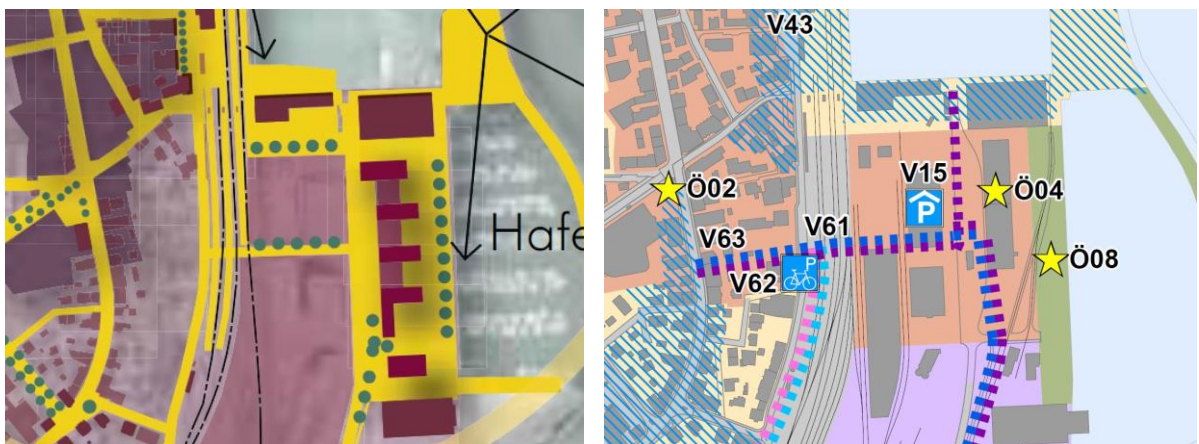
## Bauliche Möglichkeiten in der oeBA

In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen wird auf die Festlegung einer Gebäudelänge verzichtet. Damit wird auf die besonderen baulichen Anforderungen öffentlicher Bauten und Anlagen eingegangen, da Hallenbauten (z. B. Sporthallen), aber auch Schulhäuser oft grosse Gebäudeausmasse für einen zweckmässigen Betrieb erfordern. Diese erforderlichen Masse im Baureglement festzulegen dienen kaum der geeigneten Regelung in Bezug auf die örtlichen baulichen Kontexte. Vielmehr gilt es, in den Projekten entsprechend auf nachbarschaftliche Situationen einzugehen und die besonderen örtlichen Gegebenheiten zu berücksichtigen. Da in öffentlichen Zonen nur Bauten und Anlagen mit öffentlichen Nutzungen erstellt werden dürfen, sind die öffentlichen Körperschaften hier in der Pflicht, auf die nachbarschaftlichen Anforderungen einzugehen.

## Umzonung Hafencamp

Aufgrund der Umzonung im Hafencamp von ca. 17'500 m<sup>2</sup> Industriezone in die Kernzone vergrössert sich die Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) von Romanshorn um rund 12'000 m<sup>2</sup>. Mit einer gemeindespezifischen Auslastung der WMZ von rund 100 % sind die Voraussetzungen für eine Vergrösserung der WMZ gemäss Festsetzung 1.4 A des kantonalen Richtplans im Allgemeinen nicht gegeben. Jedoch führt die gleiche Festsetzung auf, dass bei Umzonungen von strategisch zweckmässig gelegenen, weitgehend überbauten Bauzonen, die nicht zu den WMZ zählen, Abweichungen von ersterer Bestimmung möglich sind.

Der Hafencamp ist einer von drei Entwicklungsschwerpunkten im Bereich der Innenstadt von Romanshorn. Strategisch aufgeführt, ist dies einerseits im Räumlichen Entwicklungsstrategie (RES), andererseits im kommunalen Richtplan. In diesem Areal sollen anstelle der bestehenden Industrienutzungen wertschöpfungsorientierte urbane Nutzungen angeordnet werden. Damit kann östlich des Gleiskörpers ein neuer urbaner Stadtteil mit direktem Seeanstoß entwickelt werden.



*Räumliche Entwicklungsstrategie (RES) vom 29. August 2015; Kommunalen Richtplan vom 23. April 2019 (Erlass Stadtrat)*

Mit der zentralen Lage direkt an der Innenstadt und am Bahnhof ist dieses Areal bestens mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Es bildet eine zweckmässige Ergänzung der Innenstadt von Romanshorn und hilft mit, diese stärker mit dem Seeufer und dem See zu verbinden. Mit der weitgehenden bestehenden Überbauung des nicht der WMZ zuzählenden Gebietes ist auch der dritte Aspekt für eine Abweichung von den generellen Vorgaben des kantonalen Richtplans gegeben.

Die Umzonung des Hafencampareals ist die einzige grössere Umzonung innerhalb der WMZ-Zonen. Kompensation in einem anderen Gebiet ist daher nicht möglich. Die einzige potentielle Kompensationsfläche befindet sich im Bereich der Kreuzlingerstrasse als Erweiterung der öffentlichen Zone für die Nutzungen des Schul- und Sportcampus. Aufgrund der erst vage vorhandenen Entwicklungsvorstellungen ist zum jetzigen Zeitpunkt eine Umzonung in diesem Bereich nicht angebracht. Eine Umzonung würde die Entwicklung auf der gesamten Fläche auf öffentliche Nutzungen einschränken.

Mit der Umzonung im Hafepark wird die Industriezone verkleinert. Jedoch beschränkt sich diese Zone auf wasserbezogene Industrienutzungen. Dies führt dazu, dass für entsprechende Betriebe in Romanshorn weniger Fläche zur Verfügung steht. Die verbleibende Gewerbezone Hafen sollte für die Nachfrage indes ausreichen. Es ist nicht anzunehmen, dass sich diese Nutzungen in die Industriegebiete an der Hofstrasse verlagern. Von einer reinen Verlagerung der Industrie infolge der Umzonung in die Kernzone ist nicht auszugehen.

## **Wohnhygiene**

Der Stadtrat verfolgt damit die Absicht, dass auf den längeren Aufenthalt von Menschen ausgerichtete Wohnräume (insbesondere Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Arbeitszimmer) nach den Regeln der Baukunde vor Klima, Nässe und Lärm geschützt und in der Regel nicht gegen Norden ausgerichtet werden. Wohnräume sollten eine minimale begehbare Bodenfläche von mindestens 10 m<sup>2</sup> aufweisen. Als begehbar sollen dabei Flächen gelten, die eine lichte Höhe von 1.5 m aufweisen. Wohnungen in Untergeschossen ohne horizontale Sicht auf Grün- oder Freiflächen sollen nicht zugelassen werden. Wohnräume sollen zu ihrer natürlichen Belichtung über Fenster mit einem minimalen Lichtmass von 10 % der Bodenfläche ausgestattet sein. Jede Wohneinheit soll mindestens über einen Sanitärraum (Bad/Dusche und WC) und eine Kochstelle verfügen. Sanitäräume und Kochstellen können dabei künstlich belichtet und belüftet werden.

## **i) 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.

Das Gemeindegebiet Romanshorns ist gemäss kantonalem Richtplan grossmehrheitlich dem Dichtetyp «1a Urbaner Raum: Kantonale Zentren» und zu einem kleinen Teil dem Dichtetyp «3 Kulturlandschaft» zugeteilt:

Berechnung für Dichtetyp		1a Urbaner Raum: Kantonale Zentren			
<b>Raumnutzer (RN)</b>					
Einwohner [Anzahl], Stand 2013		9'836		86%	84 %
Beschäftigte [VZÄ], Stand 2012 provisorisch		1'564		14%	16 %
Raumnutzer (Einwohner und Beschäftigte)		11'400		100%	100 %
<b>WMZ-Zonenflächen und Richtplanflächen</b>					
WMZ-Zonenflächen bebaut [ha]		165.3	Überbauungsgrad	92%	88 %
WMZ-Zonenflächen unbebaut [ha]		14.9		8%	12 %
WMZ-Zonenflächen total [ha]		180.1		100%	100 %
Richtplangebiete genehmigt [ha]		0.0			
<b>Raumnutzerdichte</b>	Effektiv [RN/ha]	<b>69</b>	Abweichung	<b>-17</b>	(zur Vorgabe)
<b>Zonenplanhorizont 2030</b>					
Erwartete Raumnutzer	13'848	Kapazität WMZ	13'845	<b>Auslastung</b>	<b>100</b>
<b>Richtplanhorizont 2040</b>					
Erwartete Raumnutzer	14'775	Kapazität WMZ	14'896	<b>Auslastung</b>	<b>99</b>
		Zusatz-Kap. RP	-		
		Kapazität WMZ + RP	14'896	<b>Auslastung</b>	<b>99</b>
Berechnung für Dichtetyp		3 Kulturlandschaft			
<b>Raumnutzer (RN)</b>					
Einwohner [Anzahl], Stand 2013		260		86%	84 %
Beschäftigte [VZÄ], Stand 2012 provisorisch		41		14%	16 %
Raumnutzer (Einwohner und Beschäftigte)		301		100%	100 %
<b>WMZ-Zonenflächen und Richtplanflächen</b>					
WMZ-Zonenflächen bebaut [ha]		9.6	Überbauungsgrad	97%	88 %
WMZ-Zonenflächen unbebaut [ha]		0.3		3%	12 %
WMZ-Zonenflächen total [ha]		9.9		100%	100 %
Richtplangebiete genehmigt [ha]		0.0			
<b>Raumnutzerdichte</b>	Effektiv [RN/ha]	<b>31</b>	Abweichung	<b>-1</b>	(zur Vorgabe)
<b>Zonenplanhorizont 2030</b>					
Erwartete Raumnutzer	324	Kapazität WMZ	318	<b>Auslastung</b>	<b>102</b>
<b>Richtplanhorizont 2040</b>					
Erwartete Raumnutzer	333	Kapazität WMZ	323	<b>Auslastung</b>	<b>103</b>
		Zusatz-Kap. RP	-		
		Kapazität WMZ + RP	323	<b>Auslastung</b>	<b>103</b>

Entsprechend dem aktualisierten Faktenblatt des Amtes für Raumentwicklung vom 29. Februar 2016 verfügt die Stadt Romanshorn (mit Stand 2013) in diesen WMZ-Zonen über 10'096 Einwohner und 1'606 Beschäftigte und somit über rund 11'702 sogenannte «Raumnutzer»<sup>1</sup>. Die im bisherigen Zonenplan ausgeschiedenen WMZ-Zonen des Dichtetyps «Urbaner Raum» im Umfang von rund 180 Hektaren waren zu 92 % (165 ha) überbaut, respektive 8 % (14.9 ha) waren noch unbebaut. Im Bereich des Dichtetyps «Kulturlandschaft» lag der Überbauungsgrad bei 97 %, es bestehen hier somit praktisch keine Reserven mehr.

Gemäss kantonalem Richtplan vom Juni 2017 ist für Romanshorn in den WMZ-Zonen bis 2030 von rund 14'200 Raumnutzern (+20 %) und bis 2040 von rund 15'100 Raumnutzern (+30 %) auszugehen. Für Romanshorn als kantonales Zentrum ist eine minimale Raumnutzerdichte von 86 RN/ha anzustreben.

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

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:

a) Urbaner Raum (kantonale Zentren):	86 RN/ha
b) Urbaner Raum (übrige Gemeinden):	63 RN/ha
c) Kompakter Siedlungsraum (regionale Zentren):	60 RN/ha
d) Kompakter Siedlungsraum (übrige Gemeinden):	47 RN/ha
e) Kulturlandschaft:	32 RN/ha

Festsetzung 1.2 A  
gemäss kantonalem Richtplan anzustrebende  
Mindestdichten

Die effektive Raumnutzerdichte beträgt in Romanshorn im Dichtetyp «Urbaner Raum» lediglich knapp 69 RN/ha. Im Dichtetyp «Kulturlandschaft» ist demgegenüber mit rund 31 RN/ha die kantonale Vorgabe für das Dichteziel (32 RN/ha) bereits beinahe erreicht. Dies bedeutet, dass in den heute bereits bebauten Gebieten des Stadtgebietes (Urbaner Raum) in den kommenden Jahren eine deutliche Verdichtung erreicht werden muss. Das minimale Verdichtungsziel wird seitens des kantonalen Richtplanes wie folgt festgesetzt:

Die Mindestdichten gemäss Festsetzung 1.2 A fliessen wie folgt in die Kapazitätsberechnung ein: Der effektive heutige Dichtewert in den überbauten WMZ eines Dichtetyps ist für das gesamte Siedlungsgebiet gemäss Planungsgrundsatz 1.1 A massgebend, wenn er über der Mindestdichte des jeweiligen Dichtetyps liegt. Andernfalls ist in den unüberbauten WMZ und in den Richtplangebieten eines Dichtetyps die Mindestdichte gemäss Festsetzung 1.2 A massgebend. In den überbauten WMZ gilt für 2030 ein Wert, bei dem zur effektiven Dichte ein Drittel der Differenz zur Mindestdichte dazugerechnet wird beziehungsweise für 2040 zwei Drittel.

Festsetzungen 1.2 B und 1.2 C gemäss kantonalem Richtplan

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.

Mit Verdichtungsmassnahmen gilt es demnach bis 2030 einen Drittel der Differenz zwischen Ist-Dichte (69 RN) zur Zieldichte (86 RN) und ein weiterer Drittel bis 2040 zu erreichen (d.h. plus 6 je RN/ha). Zudem wird in den bereits bebauten Gebieten eine generelle Verdichtung von 2 % bis 2030, respektive 3 % bis 2040 erwartet.

### Kapazitätsabschätzung

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 Zonenplan-Kapazitäten anhand der effektiven Dichte, der Mindestdichten gemäss Vorgaben Kanton dargestellt. Die detaillierten Berechnungen sind im Anhang B ersichtlich.

Aufgrund der neuen Rechtsprechung ist der Umgang mit den Weilerzonen noch nicht geklärt. Die Weilerzonen werden daher in der Berechnung des bisherigen Zonenplans wie auch des neuen Zonenplans in den WMZ innerhalb der Bauzone geführt.

## Kapazität des bisherigen Zonenplans – Ausgangssituation

Der rechtskräftige Zonenplan weist mit Stand Anfang 2020 197.5 ha kapazitätsrelevante Bauzonen auf, wovon rund 15 ha noch unüberbaut (beziehungsweise Reserven im Sinne des Raum+) sind. Die Raumnutzerdichte liegt aktuell bei 68,4 RN/ha.

### Zonenplan rechtskräftig

Zonenplankapazität	überbaut / weitgehend überbaut			RN auf bebaut / weitgehend überbaut			IST-Dichte		
	überbaut / weitgehend überbaut	Reserven gemäss Raum+	Total	Einwohner gemäss GIS	Beschäftigte gemäss GIS	Raumnutzer gemäss GIS	Einwohnerdichte	Beschäftigten-dichte	Raumnutzer-dichte
	[ha]	[ha]	[ha]	[EW]	[VA]	[RN]	[EW / ha]	[VÄ / ha]	[RN / ha]
<b>Kapazitätsrelevante Bauzonen</b>	<b>182.27</b>	<b>15.26</b>	<b>197.54</b>	<b>10'932</b>	<b>1'542</b>	<b>12'474</b>	<b>59.98</b>	<b>8.46</b>	<b>68.44</b>
Wohnzonen	110.46	11.92	122.38	6'356	231	6'587			
WS Wohnzone Seeufer	6.85	0.49	7.34	28	6	34	4.09	0.83	4.92
W2a Wohnzone zweigeschossig niedrige Dichte	46.12	3.98	50.10	1'640	71	1'711	35.56	1.53	37.09
W2b Wohnzone zweigeschossig höhere Dichte	28.23	4.20	32.43	1'887	93	1'980	66.84	3.28	70.12
W3 Wohnzone dreigeschossig	29.22	2.27	31.49	2'801	62	2'863	95.86	2.11	97.97
W4 Wohnzone viergeschossig	0.04	0.98	1.02	0	0	0	0.00	0.00	0.00
Mischzonen	71.82	3.34	75.15	4'576	1'311	5'887			
WG2 Wohn- und Gewerbezone zweigeschossig	11.51	1.47	12.97	452	71	523	39.29	6.18	45.47
WG3 Wohn- und Gewerbezone dreigeschossig	45.31	1.30	46.61	3'291	735	4'026	72.63	16.23	88.86
K Kernzone	5.29	0.31	5.60	603	460	1'063	113.95	86.90	200.85
Wz Weilerzone*	9.71	0.27	9.98	230	45	275	23.69	4.63	28.32
<b>Weitere Zonen innerhalb Bauzone</b>	<b>141.22</b>	<b>14.32</b>	<b>155.55</b>	<b>298</b>	<b>2'851</b>	<b>3'149</b>			
OeB Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	33.14	2.06	35.20	141	432	573	4.25	13.05	17.30
G Gewerbezone	11.56	0.17	11.73	25	726	751	2.16	62.79	64.95
I Industriezone	35.52	12.05	47.57	45	1'417	1'462	1.27	39.90	41.17
Gb Gartenbauzone	3.29	0.00	3.29	0	0	0	0.00	0.00	0.00
E Erholungs- und Grünzone	11.17	0.00	11.17	0	1	1	0.00	0.09	0.09
T Touristikzone	5.71	0.00	5.71	87	268	355	15.24	47.03	62.26
HZ Hafenzone	1.20	0.00	1.20	0	6	6	0.00	5.22	5.22
Fg Familiengartenzone	2.01	0.00	2.01	0	0	0	0.00	0.00	0.00
VIb Verkehrsfläche innerhalb Bauzone	37.62	0.05	37.67	0	0	0	0.00	0.00	0.00
<b>Summe Bauzone</b>	<b>323.50</b>	<b>29.58</b>	<b>353.08</b>	<b>11'230</b>	<b>4'394</b>	<b>15'624</b>			

Kapazitätsberechnung des rechtskräftigen Zonenplanes auf Basis der effektiven Dichte und der Überbauung der noch unüberbauten Flächen mit der Zieldichte von 86 RN/ha:

	Total	Raumnutzer gemäss GIS	Raumnutzer-dichte	Kapazität "Kulturlandschaft"		Raumnutzer-kapazität 2030	Raumnutzer-kapazität 2040
	[ha]	[RN]	[RN / ha]	Kapazität "Urbane Raum"	Kapazität "zusätzliche RN"	[RN]	[RN]
<b>Kapazitätsrelevante Bauzonen</b>	<b>197.54</b>	<b>12'474</b>	<b>68.44</b>	<b>+ 1'289.48</b>	<b>+ 22.91</b>	<b>13'787</b>	<b>13'787</b>
Wohnzonen	122.38	6'587		+ 1'025.39	+ 0.00	7'612	7'612
Mischzonen	75.15	5'887		+ 264.09	+ 22.91	6'174	6'174
Wz Weilerzone*	9.98	275	28.32	-	+ 22.91	298	298
<b>*provisorische Zonenzuordnung</b>							

In den noch unbebauten Wohn- und Mischzonen (Reservegebiete gemäss Raum+) haben demnach rund 1300 zusätzliche Raumnutzer Platz. Ohne Verdichtung innerhalb der bebauten Wohn- und Mischzone könnten **rund 13'800 Raumnutzer (RN)** untergebracht werden.

### Kapazität des neuen Zonenplans 2020

Aufgrund des Verzichts auf grössere Ein- und Auszonungen bleibt die Bauzonenfläche des neuen Zonenplanes mit 198.7 ha gegenüber dem rechtskräftigen Zonenplan (197.4 ha) praktisch unverändert. Dabei ist zu beachten, dass die bisherige Weilerzone noch unter den kapazitätsrelevanten Bauzonen aufgeführt ist. Hier werden sich noch Verschiebungen ergeben, sobald definitiv bekannt ist, wie mit der Weilerzone künftig umzugehen ist.

## Zonenplan Revision 2020

### Zonenplankapazität

	überbaut / weitgehend überbaut			Reserven gemäss Raum+			Total			RN auf bebaut / weitgehend überbaut			IST-Dichte		
	[ha]	[ha]	[ha]	Einwohner gemäss GIS	Beschäftigte gemäss GIS	Raumnutzer gemäss GIS	Einwohner-dichte	Beschäftigten-dichte	Raumnutzer-dichte	[EW / ha]	[VÄ / ha]	[RN / ha]	[EW / ha]	[VÄ / ha]	[RN / ha]
	[ha]	[ha]	[ha]	[EW]	[VÄ]	[RN]	[EW / ha]	[VÄ / ha]	[RN / ha]	[EW / ha]	[VÄ / ha]	[RN / ha]	[EW / ha]	[VÄ / ha]	[RN / ha]
<b>Kapazitätsrelevante Bauzonen</b>	<b>183.48</b>	<b>15.26</b>	<b>198.74</b>	<b>11'003</b>	<b>1'596</b>	<b>12'599</b>	<b>59.97</b>	<b>8.70</b>	<b>68.67</b>	<b>59.97</b>	<b>8.70</b>	<b>68.67</b>	<b>59.97</b>	<b>8.70</b>	<b>68.67</b>
Wohnzonen	117.73	12.62	130.35	6'762	329	7'091									
W 1 Wohnzone eingeschossig	6.85	0.49	7.34	28	6	34	4.09	0.83	4.92						
W 2 Wohnzone zweigeschossig	72.38	6.91	79.28	3'397	156	3'553	46.94	2.15	49.09						
W 3 Wohnzone dreigeschossig	36.61	4.10	40.71	3'184	167	3'351	86.97	4.57	91.54						
W 4 Wohnzone viergeschossig	1.90	1.12	3.02	153	0	153	80.61	0.12	80.73						
Mischzonen	65.75	2.64	68.38	4'241	1'267	5'508									
WA 2 Wohn- und Arbeitszone zweigeschossig	9.08	0.42	9.50	386	63	449	42.52	6.89	49.41						
WA 3 Wohn- und Arbeitszone dreigeschossig	29.36	1.21	30.57	2'370	385	2'755	80.73	13.13	93.86						
WA 4 Wohn- und Arbeitszone viergeschossig	5.74	0.43	6.17	287	130	417	50.00	22.70	72.70						
K Kernzone	11.87	0.31	12.17	968	644	1'612	81.57	54.27	135.84						
Ez Weilerzone*	9.71	0.27	9.97	230	45	275	23.69	4.63	28.33						
<b>Weitere Zonen innerhalb Bauzone</b>	<b>156.99</b>	<b>14.32</b>	<b>171.31</b>	<b>228</b>	<b>2'812</b>	<b>3'040</b>									
OeBA Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	31.19	1.96	33.15	141	414	555	4.52	13.29	17.81						
AG Arbeitszone Gewerbe	11.64	0.17	11.81	25	726	751	2.15	62.36	64.51						
AI Arbeitszone Industrie	28.73	12.05	40.79	45	1'384	1'429	1.57	48.15	49.72						
GH Gewerbezone Hafen	7.11	0.00	7.11	0	2	2	0.00	0.29	0.29						
AGb Arbeitszone Gartenbau	3.29	0.00	3.29	0	0	0	0.00	0.00	0.00						
Fh Freihaltezone	17.12	0.10	17.22	0	1	1	0.00	0.06	0.06						
TF Touristik- und Freizeitzone	5.80	0.00	5.80	17	285	302	2.93	49.10	52.03						
H Hafenzone	2.33	0.00	2.33	0	0	0	0.00	0.00	0.00						
KG Kleingartenzone	2.01	0.00	2.01	0	0	0	0.00	0.00	0.00						
VfiB Verkehrsfläche innerhalb Bauzone	38.53	0.05	38.57	0	0	0	0.00	0.00	0.00						
BiB Bahnareal innerhalb Bauzone	9.22	0.00	9.22	0	0	0	0.00	0.00	0.00						
<b>Summe Bauzone</b>	<b>340.46</b>	<b>29.58</b>	<b>370.05</b>	<b>11'231</b>	<b>4'408</b>	<b>15'639</b>									

Unter Berücksichtigung der Verdichtungsvorgaben<sup>2</sup> seitens des kantonalen Richtplanes und der Überbauung der Reserven gemäss Raum+ erhöht sich die Kapazität auf rund 14'270 RN bis 2030, respektive rund 14'500 RN bis im Jahr 2040:

	Total [ha]	Raumnutzer gemäss GIS [RN]	Raumnutzer-dichte [RN / ha]	Verdichtung um 2.9% bis 2030 [zusätzliche RN]	Verdichtung um 4.8% bis 2040 [zusätzliche RN]	Kapazität "Urbaner Raum" [zusätzliche RN]	Kapazität "Kulturlandschaft" [zusätzliche RN]	Raumnutzer-kapazität 2030 [RN]	Raumnutzer-kapazität 2040 [RN]
<b>Kapazitätsrelevante Bauzonen</b>	<b>198.74</b>	<b>12'599</b>	<b>68.67</b>	<b>+ 357.40</b>	<b>+ 591.56</b>	<b>+ 1'289.48</b>	<b>+ 22.91</b>	<b>14'269</b>	<b>14'503</b>
Wohnzonen	130.35	7'091	68.67	+ 205.64	+ 340.37	+ 1'085.68	+ 0.00	8'382	8'517
Mischzonen	68.38	5'508	68.67	+ 151.76	+ 251.19	+ 203.80	+ 22.91	5'887	5'986
Ez Weilerzone*	9.97	275	28.33	-	-	-	+ 22.91	298	298

Die Zielvorgabe des Kantons den Zonenplan auf rund 14'200 Raumnutzer (bis 2030) zu dimensionieren kann damit ohne grössere Einzonungen erfüllt werden. Für eine Entwicklung auf bis zu 15'100 Raumnutzer innerhalb der WMZ, wie dies der kantonale Richtplan für das Jahr 2040 vorsieht, wird das im Zonenplan vorgesehene Baulandangebot aber wahrscheinlich nicht ausreichen.

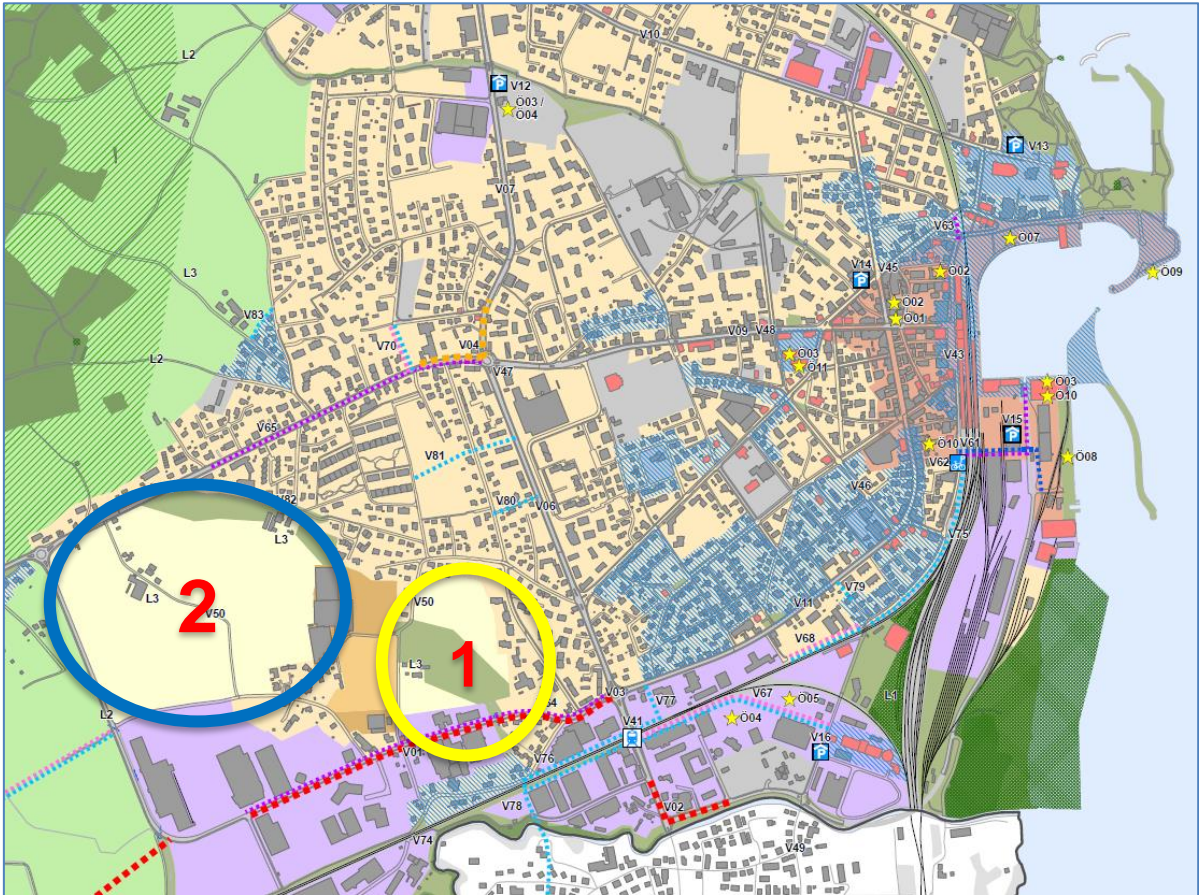
2

**Bis 2030:** Ein Drittel der Differenz zwischen der Ist-Dichte von 68 RN/ha zur Mindestdichte gemäss KRP (86 RH/ha) = 6 RN/ha (-> entspricht 0.9%) plus 2% generelle Verdichtung = **2.9%**

**Bis 2040:** Zwei Drittel der Differenz zwischen der Ist-Dichte von 68 RN/ha zur Mindestdichte gemäss KRP (86 RH/ha) = 12 RN/ha (-> entspricht 1.8%) plus 3% generelle Verdichtung = **4.8%**

## Kapazitäten mit längerfristiger Teil-Einzonung Richtplangebiet

Die Kapazitätsberechnung zeigt, dass bei konsequenter Innenentwicklung die Bauzonenreserven für die nächsten 10 bis 15 Jahre ausreichen sollten. Für eine Entwicklung auf bis zu 15'100 Raumnutzer innerhalb der WMZ sieht der kommunale Richtplan "strategische Siedlungsreserven" vor, welche – bei ausgewiesenem Bedarf – längerfristig teilweise zu Bauzonen werden könnten.



*Ausschnitt Kommunalen Richtplan mit hervorgehobenen strategischen Siedlungsreserven*

Die zusätzlich erforderliche Baulandfläche zur Unterbringung der "fehlenden" 600 bis 800 Raumnutzer hängt dabei von der Nutzungsart und Nutzungsintensität der Bauerweiterungsfläche ab. Bei einer durchschnittlichen Dichte von 86 Raumnutzern pro Hektare entspricht dies einem längerfristigen Bedarf von rund 7 bis 9 Hektaren zusätzlichen Baulandes. Um die Kapazitätsvorgaben des Kantons für das Jahr 2040 (15'100 RN) erfüllen zu können, müsste demnach nur ein kleinerer Teil der strategischen Siedlungsreserven eingezont werden.

---

## 4 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) Kantonale Vorprüfung / Information und Mitwirkung

Der Rahmennutzungsplan wurde dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Die öffentliche Information und Mitwirkung fand vom 12. Januar bis 12. März 2018 statt. Folgende wesentlichen Prüfungen und Anpassungen wurden aufgrund der Vorprüfung und der Mitwirkung durchgeführt:

#### Baureglement

- Die Fussnote zum Vorspann des Baureglements wurde wie folgt ergänzt: "Wiedergaben des kantonalen Rechts im Reglementstext sind kursiv gedruckt."
- Der Art. 2 Abs. 2 Bst. b wurde wie folgt geändert: "... über Gesuche ohne grundsätzliche Bedeutung oder bei klarer Rechtslage, sofern keine Einsprache erhoben wurde."
- Die Zonenbezeichnungen in Art. 4 wurden wie folgt geändert:  
GH Gewerbezone Hafen (anstelle AH Arbeitszone Hafen)  
Die Rubrik "Verkehrsflächen" wurde entfernt.  
PE-Zone mit publikumsorientierter Erdgeschossnutzungen (neu)  
EG-Zone für besondere Anforderungen Erdgeschoss
- In Art. 5 wurde die Fassadenhöhe in der Kernzone von 13.0 m auf 13.5 m erhöht.
- In Art. 5 wurde die Gesamthöhe in der oeBA von 15.0 m auf 17.5 m und die Fassadenhöhe in der oeBA von 12.0 m auf 14.0 m erhöht.
- In Art. 5 wurden die Grünflächenziffern der W2 von 50 % auf 55 % und die der W3 von 40 % auf 45 % erhöht.
- In Art. 5 wurde daran festgehalten, keine maximale Gebäudelänge in den oeBA festzulegen.
- Der Verweis 1) in Art. 5 wurde geändert auf "Es bestehen Gestaltungsrichtpläne."
- Die Bemerkung 2) zu Art. 5 wurde gestrichen. Stattdessen wurde ein neuer Verweis eingefügt, dass in der Arbeitszone Industrie gegenüber Zonen mit Wohnnutzungen (W und WA) ein Grenzabstand von 8 m einzuhalten ist.
- In Art. 6 Abs. 4 wurde der zweite Satz bezüglich des Umgangs mit Terrassenhäusern gestrichen.
- In Art. 8 wurde auf die Bestimmung zu den Erdgeschosshöhen verzichtet.
- In Art. 9 Abs. 1 wurden die Sätze 3 und 4, welche die Anordnung von Wohnnutzungen in den Erdgeschossen und publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen innerhalb der Kernzone regeln, gestrichen. Der Absatz wurde leicht modifiziert, so dass "in der Regel" beidseits der öffentlichen Strassen in den Erdgeschossen strassenseitig keine Wohnnutzungen zulässig sind.
- Der Verweis auf das PBV in Art. 9 Abs. 2 wurde klarer formuliert.

- Die Bestimmung in Art. 10 Abs. 1 zum Schichtbetrieb wurde gestrichen.
- In Art. 12 wurde die Arbeitszone Hafen in Gewerbezone Hafen umbenannt (GH statt AH).
- Die Gartenbauzone gemäss Art. 13 wurde in Arbeitszone Gartenbau umbenannt. In Abs. 3 wurde der Begriff "insbesondere" entfernt. In Abs. 4 wurde die Abfolge der Sätze angepasst.
- In Art. 13 Abs. wurde die maximale Geschossfläche für betriebliches Wohnen beibehalten.
- In Art. 14 Abs. 2 wurde der Verweis auf das PBV klarer formuliert. Zudem wurde eingeführt, dass der Wohnanteil in der Regel einen Drittel der zulässigen Nutzung nicht überschreiten darf.
- Die Bestimmung, dass Betriebe nur mässig stören dürfen, wurde aus Art. 15 entfernt. Die Formulierung in Abs. 1 wurde leicht angepasst. Ebenso wurde der Verweis auf das PBV klarer formuliert.
- In Art. 18 Abs. 2 Bst. b wird auf die Grundstücke ausserhalb dieser Zone anstelle der Formulierung "gegenüber Dritten" verwiesen. In Abs. 3 werden die Sätze 2 und 3 entfernt.
- Die Bestimmungen in Art. 21 wurden umfassend angepasst. Die Art. 22 und 23 wurden in den Artikel integriert.
- In Art. 23 (ehem. 25) wurde ergänzt, dass der Abbruch von Bauten das Strassen- und Ortsbild nicht beeinträchtigen darf.
- In Art. 23 Abs. 5 wird neu geregelt, dass die Reglemente für die einzelnen Ortsbildschutzgebiete die Gemeindeversammlung und nicht der Stadtrat erlassen kann.
- Ein neuer Artikel 27 zu den besonderen Anforderungen an die Erdgeschosse wurde eingefügt.
- Ein neuer Artikel 28 zu den publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen wurde eingefügt.
- Der Mindestabstand für hochstämmige Bäume in Art. 30 wurde von 5 m auf 3 m reduziert.
- Die Bestimmungen in Art. 31 wurden umfassend angepasst.
- Art. 35 wurde so geändert, dass zur Erstellung von Spielplätzen generell beim Bau von Mehrfamilienhäusern verpflichtet wird.
- Die Bestimmungen in Art. 36 wurde angepasst.
- In Art. 38 wurden einige Klärungen vorgenommen. Zwei zusätzliche Absätze klären die Abweichungsmöglichkeiten und stellen den Bezug zum ISOS her.
- Art. 40 zu den wohnhygienischen Anforderungen wurde aus dem Baureglement entfernt. Die Inhalte aus dem Artikel wurden im Planungsbericht aufgenommen.
- Damit der Stadtrat Ausnahmen von der Dachbegrünung bewilligen kann, wurde eine entsprechende Ergänzung in Art. 41 Abs. 2 (ehem. Art. 42) mit dem Beispiel der Leichtbauhallen eingeführt.
- Es wurden keine weiteren Gestaltungsvorschriften für Kern- und Weilerzonen sowie Ortsbildschutzzonen eingeführt.
- Der Abs. 4 von Art. 44 (ehem. Art. 45) wurde gestrichen.
- Sämtliche Artikel zum Schutzplan wurden aus dem Baureglement herausgelöst. Es erfolgen zurzeit keine Anpassungen.
- Die Aufhebung des Gestaltungsplans Kerngebiet in Art. 48 (ehem. Art. 55) wurde entfernt. Die Aufhebung folgt später.

## Zonenplan:

- Eine überlagerte Zone "publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen" wurde eingefügt.
- Eine überlagerte Zone "Besondere Anforderungen Erdgeschosse" wurde eingefügt.
- Die Legende des Zonenplans wurde angepasst.
- Auf die Erweiterung der Bauzone im Gebiet Holzenstein wurde verzichtet.
- Auf die Erweiterung der Bauzone auf der Parz. Nr. 1083 wurde verzichtet (inkl. Anpassung der Strassenzuweisung innerhalb/ausserhalb).
- Die Zonengrenze auf der Parz. Nr. 666 wurde auf die Parzellengrenze der Parz. Nr. 667 verschoben.
- Die Touristik- und Freizeitzone wurde beim Hotel Inseli erweitert, soweit es in dessen Eigentum ist und mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert.
- Die öffentliche Zone bei den Sportanlagen wurde über den Rückhaltebereich des Dorfbaches (Parz. Nr. 647) erweitert.
- Die Umzonung an der Kreuzlingerstrasse in die oeBA für die Erweiterung der Sportanlagen wurde zurückgestellt, da der Bedarf noch zu wenig konkret ist.
- Im Änderungsplan wurde die Hafenzone in der Legende ergänzt.
- Die Zone mit Gestaltungsplanpflicht wurde gemäss der Umgrenzung im Gestaltungsrichtplan Innenstadt erweitert.
- Die Zonierung im Übergang vom Industriegebiet Hof zu den Wohnzonen Hotterdingen wurde angepasst und neu geregelt.
- Im Gleisdreieck wurde die bestehende Industriezone belassen.
- Das Alte Zollhaus wurde der Touristik- und Freizeitzone zugewiesen.
- Da auf eine Anpassung des Schutzplans verzichtet wurde, wurden die überlagernden Zonen (Ortsbildschutz, Baumschutz, archäologische Fundstellen) wieder in den Zonenplan eingefügt.

## Schutzplan:

Aufgrund der laufenden Überprüfung des Hinweisinventars durch die Kantonale Denkmalpflege wurde entschieden, auf die Anpassung des Schutzplans vorerst zu verzichten.

## Planungsbericht:

Im Planungsbericht wurde vermerkt, welche Gestaltungspläne noch gelten, welche aufgehoben wurden und welche gemäss § 122 Abs. 1 PBG bis spätestens Ende 2027 anzupassen sind.

---

## **5 Anhang**

### **a) Anhang A: Veränderungen der Grundnutzungszonen**

- Siehe Plan zur Tabelle Zonenplanänderungen 1:5000
- Siehe Tabelle Zonenänderungen

## b) Anhang B: Tabellen zu Kapazitätsberechnungen

Zonenplankapazität	überbaut / weitgehend überbaut		Ausstrahlung		Bauteile		Innenentwicklung / ungenutzte Flächen		Reserven gemäss Raum+		Total		RN auf bebaut / weitgehend überbaut		IST-Dichte		Verdichtung überbaute WMZ		Reserven gemäss Raum+		Summe Kapazität			
	überbaut	weitgehend überbaut	überbaut	weitgehend überbaut	überbaut	weitgehend überbaut	überbaut	weitgehend überbaut	überbaut	weitgehend überbaut	überbaut	weitgehend überbaut	überbaut	weitgehend überbaut	Einwohner gemäss GIS	Beschäftigten-dichte	Raumutzer-dichte	Verdichtung um 2,9 % bis 2030	Verdichtung um 4,8 % bis 2040	Kapazität "Urbaner Raum"	Kapazität "Kulturlandschaft"	Raumutzer-kapazität 2030	Raumutzer-kapazität 2040	
	[ha]	[ha]	[ha]	[ha]	[ha]	[ha]	[ha]	[ha]	[ha]	[ha]	[ha]	[ha]	[ha]	[ha]	[EW]	[VA]	[VA]	[RN / ha]	[VA / ha]	[RN / ha]	[zusätzliche RN]	[zusätzliche RN]	[RN]	[RN]
<b>Kapazitätserwartete Bauzonen</b>	<b>183,48</b>	<b>0,6538</b>	<b>3,4419</b>	<b>11,2347</b>	<b>15,26</b>	<b>130,35</b>	<b>11,003</b>	<b>15,96</b>	<b>12,859</b>	<b>68,87</b>	<b>59,97</b>	<b>8,70</b>	<b>1,96</b>	<b>68,87</b>	<b>11003</b>	<b>1596</b>	<b>12859</b>	<b>68,87</b>	<b>205,64</b>	<b>+ 491,37</b>	<b>+ 1289,48</b>	<b>+ 22,91</b>	<b>14,269</b>	<b>14,803</b>
W1 Wohnzone	117,73	0,5338	3,4419	11,2347	15,26	130,35	11,003	15,96	12,859	68,87	59,97	8,70	1,96	68,87	11003	1596	12859	68,87	205,64	+ 491,37	+ 1289,48	+ 22,91	8,382	8,517
W2 Wohnzone eingeschossig	6,85	0,0000	0,2940	0,9508	1,262	9,59	28	6	34	4,09	4,09	0,83	4,09	4,09	3,97	156	3553	46,94	+ 0,98	+ 1,62	+ 42,51	-	77	78
W3 Wohnzone zweigeschossig	72,38	0,3035	1,9911	6,114	6,91	79,28	3,784	167	3,351	3,784	167	3,351	3,784	167	3,351	3,784	167	3,351	+ 103,03	+ 170,53	+ 593,92	-	4,250	4,317
W4 Wohnzone dreigeschossig	36,61	0,2003	0,4144	1,4071	4,071	40,71	3,184	167	3,351	3,184	167	3,351	3,184	167	3,351	3,184	167	3,351	+ 97,18	+ 160,86	+ 352,89	-	3,801	3,865
Mischzonen	65,75	0,0000	0,7523	1,8839	2,64	68,38	4,241	1,267	5,508	23,69	23,69	4,63	23,69	23,69	23,69	4,63	23,69	23,69	+ 151,76	+ 251,19	+ 203,80	+ 22,91	5,887	5,966
WA 2 Wohn- und Arbeitszone zweigeschossig	9,08	0,0000	0,2959	0,1325	0,42	9,50	386	63	449	42,52	42,52	6,89	42,52	42,52	386	63	449	42,52	+ 19,01	+ 21,53	+ 36,07	-	498	506
WA 3 Wohn- und Arbeitszone dreigeschossig	29,36	0,0000	0,6054	0,7462	1,21	30,57	2,370	385	2,795	2,370	385	2,795	2,370	385	2,795	385	2,795	2,370	+ 79,90	+ 102,26	+ 104,20	-	2,939	2,962
WA 4 Wohn- und Arbeitszone viergeschossig	5,74	0,0000	0,0000	0,4523	0,43	6,17	287	130	417	50,00	50,00	22,70	50,00	50,00	287	130	417	50,00	+ 12,10	+ 20,03	+ 37,18	-	467	475
K Kernzone	11,87	0,0000	0,0000	0,3055	0,31	12,17	988	644	1612	81,57	81,57	153,94	81,57	81,57	988	644	1612	81,57	+ 46,75	+ 77,38	+ 96,36	-	1,685	1,716
NZ Wohnzone*	9,71	0,0000	0,0000	0,2604	0,27	9,97	230	45	275	23,69	23,69	4,63	23,69	23,69	230	45	275	23,69	-	-	+ 22,91	-	296	298
<b>Weitere Zonen innerhalb Bauzone</b>	<b>166,99</b>	<b>4,6599</b>	<b>0,8887</b>	<b>9,8389</b>	<b>14,32</b>	<b>171,31</b>	<b>228</b>	<b>2312</b>	<b>3,940</b>	<b>11,231</b>	<b>4,008</b>	<b>16,939</b>	<b>11,231</b>	<b>4,008</b>	<b>16,939</b>	<b>11,231</b>	<b>4,008</b>	<b>16,939</b>	<b>20,8736</b>	<b>29,89</b>	<b>29,89</b>	<b>0,00</b>	<b>17,400</b>	<b>17,634</b>
CEBA Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	31,19	0,4595	0,0000	1,4938	1,46	33,65	141	144	565	4,52	4,52	13,29	4,52	4,52	141	144	565	4,52	-	-	-	-	655	655
A/G Arbeitszone Gewerbe	11,64	0,0000	0,1655	0,0000	0,17	11,81	25	728	751	2,15	2,15	62,36	2,15	2,15	25	728	751	2,15	-	-	-	-	751	751
A/I Arbeitszone Industrie	28,73	0,0000	0,0000	7,9912	12,05	40,79	45	1384	1429	1,57	1,57	48,15	1,57	1,57	45	1384	1429	1,57	-	-	-	-	1429	1429
G/H Gewerbezone Hofen	7,11	0,0000	0,0000	0,0000	0,00	7,11	0	0	2	0,00	0,00	0,29	0,00	0,00	0	0	2	0,00	-	-	-	-	2	2
ASO Arbeitszone Gartebau	3,29	0,0000	0,0000	0,0000	0,00	3,29	0	1	1	0,00	0,00	0,06	0,00	0,00	0	1	1	0,00	-	-	-	-	0	0
Fh Freihaltezone	17,12	0,0000	0,0000	0,1058	0,10	17,22	0	0	0	0,00	0,00	0,06	0,00	0,00	0	0	0	0,00	-	-	-	-	0	0
TF Touristik und Freizeitzone	5,80	0,0000	0,0000	0,0000	0,00	5,80	17	285	302	2,93	2,93	49,10	2,93	2,93	17	285	302	2,93	-	-	-	-	302	302
H Helfenzone	2,33	0,0000	0,0000	0,0000	0,00	2,33	0	0	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0	0,00	-	-	-	-	0	0
KG Kleingartenzone	2,01	0,0000	0,0000	0,0000	0,00	2,01	0	0	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0	0,00	-	-	-	-	0	0
VF8 Verkehrsfläche innerhalb Bauzone	38,53	0,0002	0,0000	0,0485	0,05	38,57	0	0	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0	0,00	-	-	-	-	0	0
B/B8 Bahnhofsfläche innerhalb Bauzone	9,22	0,0000	0,0000	0,0000	0,00	9,22	0	0	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0	0,00	-	-	-	-	0	0
<b>Summe Bauzone</b>	<b>340,46</b>	<b>5,1039</b>	<b>3,8078</b>	<b>20,8736</b>	<b>29,89</b>	<b>370,35</b>	<b>11,231</b>	<b>4,008</b>	<b>16,939</b>	<b>11,231</b>	<b>4,008</b>	<b>16,939</b>	<b>11,231</b>	<b>4,008</b>	<b>16,939</b>	<b>11,231</b>	<b>4,008</b>	<b>16,939</b>	<b>20,8736</b>	<b>29,89</b>	<b>29,89</b>	<b>0,00</b>	<b>17,400</b>	<b>17,634</b>
<b>Weitere Zonen</b>	<b>622,69</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,00</b>	<b>622,69</b>	<b>67</b>	<b>24</b>	<b>91</b>	<b>67</b>	<b>24</b>	<b>91</b>	<b>67</b>	<b>24</b>	<b>91</b>	<b>67</b>	<b>24</b>	<b>91</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>91</b>	<b>91</b>
LW Landwirtschaftszone	147,47	0,0000	0,0000	0,0000	0,00	147,47	51	22	73	0,35	0,35	0,15	0,35	0,35	51	22	73	0,35	-	-	-	-	73	73
LS Landschaftsschutzzone	140,40	0,0000	0,0000	0,0000	0,00	140,40	16	2	18	0,11	0,11	0,01	0,11	0,11	16	2	18	0,11	-	-	-	-	18	18
Ns Naturschutzzone	4,66	0,0000	0,0000	0,0000	0,00	4,66	0	0	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0	0,00	-	-	-	-	0	0
Nicht/Naturschutzzone im Wald	3,80	0,0000	0,0000	0,0000	0,00	3,80	0	0	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0	0,00	-	-	-	-	0	0
Nc3b Naturschutzzone im Gewässer	1,82	0,0000	0,0000	0,0000	0,00	1,82	0	0	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0	0,00	-	-	-	-	0	0
Vf8b Verkehrsfläche ausserhalb Bauzone	6,79	0,0000	0,0000	0,0000	0,00	6,79	0	0	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0	0,00	-	-	-	-	0	0
B/B8 Bahnhofsfläche ausserhalb Bauzone	3,58	0,0000	0,0000	0,0000	0,00	3,58	0	0	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0	0,00	-	-	-	-	0	0
Gw Gewässer	21,84	0,0000	0,0000	0,0000	0,00	21,84	0	0	0	0,00	0,00	0,01	0,00	0,00	0	0	0	0,00	-	-	-	-	0	0
Wa Wald	102,24	0,0000	0,0000	0,0000	0,00	102,24	0	0	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0	0,00	-	-	-	-	0	0
<b>Summe gesamtes Gemeindegebiet</b>	<b>863,16</b>	<b>5,1039</b>	<b>3,8078</b>	<b>20,8736</b>	<b>29,89</b>	<b>862,74</b>	<b>11,231</b>	<b>4,008</b>	<b>16,939</b>	<b>11,231</b>	<b>4,008</b>	<b>16,939</b>	<b>11,231</b>	<b>4,008</b>	<b>16,939</b>	<b>11,231</b>	<b>4,008</b>	<b>16,939</b>	<b>20,8736</b>	<b>29,89</b>	<b>29,89</b>	<b>0,00</b>	<b>17,400</b>	<b>17,634</b>

**Datenquellen:**  
 EWR Einwohnerregister, Einwohnerkontrollamt Romanshorn Stand 21.02.2020  
 GWR EWR Gebäuderegister, Bundesamt für Statistik, Stand 01.09.2019  
 STATIST Statistik für Unternehmensstruktur, Bundesamt für Statistik, Stand 2017  
 Zonenplan Revision, Stand 20.02.2020  
 Raum+, Stand 21.02.2020

\*provisorische Zonenzuordnung

**Berechnung zusätzliche Verdichtung überbaute WMZ gemäss F1.2B:**  
 Mindestfläche für "Urbaner Raum":  
 86 RNha \*1/3 = 6 RNha → +0,9 % für 2030  
 17 RNha \*2/3 = 12 RNha → +1,8 % für 2040  
 Differenz