

Teilzonenplan Mehrzweckhalle

Planungsbericht

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	4
1.1	Anlass und Zweck	4
1.2	Planungsgebiet	5
2	Übergeordnete Planung	6
2.1	Bundesinventar schützenswerter Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS)	6
2.1.1	Ermittlung der Interessen	6
2.1.2	Bewertung der Interessen	7
2.1.3	Abwägung der Interessen	7
2.2	Agglomerationsprogramm	8
2.3	Kantonale Richtplanung	9
2.4	Verdichtungsstrategie und visuelle / räumliche Durchlässigkeit	9
2.5	Räumliche Entwicklungsstrategie (RES)	10
2.6	Kommunale Richtplanung	11
2.7	Kommunaler Schutzplan	12
3	Wichtige thematische Aspekte	12
3.1	Gewässernetz und Gewässerraum	12
3.2	Gewässerschutz	12
3.3	ÖV-Erschliessung	13
3.4	Strassen- und Wegnetz	14
3.5	Lärmbelastung	14
4	Projekt	16
4.1	Mehrzweckhalle	16
4.2	Umgebungsgestaltung	17
5	Teilzonenplan	18
6	Verkehrslinienplan Weitenzelg	19
7	Interessenabwägung	20
7.1	Verhältnis zur laufenden Ortsplanungsrevision	21
8	Information und Mitwirkung	22
9	Rechtsverfahren	22
10	Genehmigung	22

1 Ausgangslage

1.1 Anlass und Zweck

Im September 2014 haben der Stadtrat Romanshorn, die Schulbehörden und die Kantonsschule gemeinsam eine Absichtserklärung unterzeichnet, welche eine verbindliche gemeinsame Entwicklungsstrategie bis 2030 definiert. Ausserdem verpflichteten sich die Behörden, ihre öffentlichen Einrichtungen und Infrastrukturanlagen gemeinsam zu planen und die Finanzierung zu koordinieren.

Im Herzen von Romanshorn, zwischen der Kreuzlingerstrasse im Westen und der Hafenstrasse im Osten sowie nördlich begrenzt durch die Reckholdernstrasse und südlich durch die Bahnhofsstrasse liegt der Bildungs- und Bewegungscampus (BBC) Romanshorn. Der BBC umfasst das grosse Areal der Schul- und Sportanlagen nördlich der Bahnhofstrasse. Es handelt sich um einen zurückhaltend und mehrheitlich funktionsbezogen gestalteten Raum, der sich durch seine Weite und Offenheit auszeichnet. Die Hauptnutzergruppen des Campus sind Schülerinnen und Schüler, Jugendliche (vom Kindergarten bis zur Oberstufe) sowie Vereine und Sporttreibende. Gleichzeitig erfüllt der Campus dank des dichten Wegnetzes und der attraktiven Achse des Dorfbachs auch die Funktion eines Grün- und Durchgangsraums für die breitere Bevölkerung und namentlich eines Orts zum Spazieren für Familien sowie ältere Personen.

In der 2016 vorgestellten Metron-Studie wurden verschiedene Handlungsfelder definiert und von den beteiligten Körperschaften verifiziert. Dabei wurden verschiedene Standortvarianten – Standort 1 «Kreuzlingerstrasse», Standort 2 «Campusmitte» und Standort 3 «Stadtnähe» – für eine Mehrzweckhalle geprüft und schliesslich das Areal zwischen der Kreuzlingerstrasse und dem bestehenden Bildungscampus als Standort festgelegt. Ausschlaggebende Gründe dafür waren u.a. die Verkehrserschliessung, der Bezug zu den Aussensportanlagen und der starke Auftakt zum Campusareal von Westen her.

Parallel zur Standortevaluation erfolgte die Überarbeitung der Ortsplanungsrevision. Obwohl bereits im Rahmen der Revision klar war, dass kurz- bis mittelfristig die Erstellung einer neuen Mehrzweckhalle vorgesehen ist, wurde der Raum mit einer entsprechenden Zonierung aufgrund der Ungewissheit des neuen Standorts nicht gesichert. Vorsorgliche Umzonungen zur Sicherung von verschiedenen Optionen wurden als unzweckmässig erachtet und wären mit finanziellen Folgen verbunden.

Aufgrund dieser Ausgangslage ist nun am vorgesehenen Standort eine Umzonung in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen oeBA anzugehen. Die Stadt, Schulen und Vereine sind bereits heute auf mehr Räumlichkeiten angewiesen. Mit der planerischen Umsetzung soll daher nicht mehr weiter zugewartet werden.

1.2 Planungsgebiet

Zur Realisierung einer neuen Mehrzweckhalle am gewählten Standort zwischen der Kreuzlingerstrasse und dem bestehenden BBC muss die zugrundeliegende Wohnzone W3 und die Wohn- und Arbeitszone WA3 in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen oeBA überführt werden.

Entlang des nördlichen Planungsgebiets verläuft der 2007 bis 2009 offengelegte und renaturierte Dorfbach. Im Rahmen dieses Dorfbachprojekts wurden zur Sicherung des Gewässer- raums im Baulinienplan "Mittlerer Bachweg und teilweise Ausserkraftsetzung Verkehrslinien- plan Weitenzelg" (Verfügung Nr. 33 vom 13.04.2007) Baulinien für Bauten und Anlagen erlas- sen. Ebenfalls wurde in der Vergangenheit der Raumbedarf für den Dorfbach behördenver- bindlich festgelegt. Im "Verkehrslinienplan Weitenzelg" (RRB-Nr. 1819 vom 02.10.1980) ist die Weiterführung der von Südosten kommenden Weitenzelgstrasse in einer Kurve zur Kreuzlin- gerstrasse angedacht. Diese Weiterführung wird mit der geplanten Umzonung und der Erstel- lung einer Mehrzweckhalle obsolet. Gleichzeitig besteht kein Bedarf mehr am ursprünglich vorgesehenen Wendehammer beim nördlichen Abschluss des Gotthelfwegs. Der Verkehrslini- enplan wird entsprechend geändert.

Die Fläche der Umzonung beträgt 10'602 m².



Orthofoto
ThurGIS

2 Übergeordnete Planung

2.1 Bundesinventar schützenswerter Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS)

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Umgebungs-Zone VIII, welche als beinahe unverbautes, leicht gewelltes Wiesland als wichtiger Freiraum für die Siedlungsgestaltung beschrieben wird. Die Umgebungs-Zone VIII weist das Erhaltungsziel a auf. Für Gebiete mit dem Erhaltungsziel a gilt: Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche. Die für das Ortsbild wesentliche Vegetation und Altbauten bewahren, störende Veränderungen beseitigen.



ISOS
Bundesamt für
Kultur

2.1.1 Ermittlung der Interessen

Zum einen gilt gemäss ISOS innerhalb des Planungsgebiets der Erhalt des unverbauten, leicht gewellten Wieslands. Zum anderen treffen im Planungsgebiet diverse weitere Interessen zusammen:

- Innenentwicklung / haushälterische Bodennutzung
- Standortwahl der Mehrzweckhalle (Anbindung an den öffentlichen Verkehr, Angliederung an bestehenden Campus)
- Vereins- und Bildungsangebot, Lebensqualität
- Nutzung des Grünraums durch die Bevölkerung (Erholungs- und Sportraum)
- Gewässerraum und Ökologie
- Lärmbelastung
- Planbeständigkeit / übergeordnete Gesetzgebung
- Private Interessen

2.1.2 Bewertung der Interessen

Im Rahmen dieser Planung hat sich die Stadt Romanshorn intensiv mit den verschiedenen Interessen, welche sich teilweise auch widersprechen, auseinandergesetzt. Zugunsten einer Bewertung der verschiedenen Interessen wurde ein Wettbewerb durchgeführt. Mit diesem wurde verlangt, dass sich die neue Mehrzweckhalle in den bestehenden Grünraum bestmöglich integriert und der Freiraum zugunsten der Nutzbarkeit und der Ökologie aufgewertet wird. Mit der Umsetzung dieser Anforderungen können bestehende Interessenkonflikte gemildert werden.

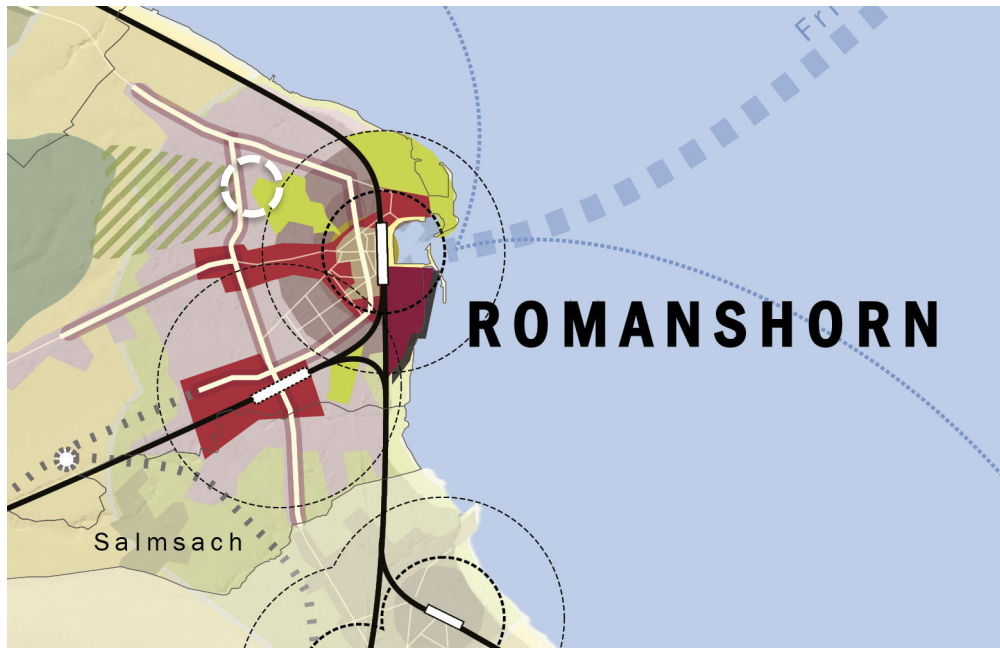
Interessen haben einen unterschiedlichen Stellenwert und stehen in Abhängigkeit zu politischen Entscheiden und dem Zeitgeist. Aufgrund des revidierten Raumplanungsgesetzes genießt die Innenentwicklung den höchsten Stellenwert, jedoch sind die Interessen des ISOS, spätestens seit dem Bundesgerichtsentscheid zum Fall Rüti ZH, zwingend zu berücksichtigen.

2.1.3 Abwägung der Interessen

Die verschiedenen Interessen sind im Rahmen dieser Planung anhand einer Interessenabwägung gegeneinander abzuwägen. Die Interessenabwägung, auch zu den Interessen des ISOS, wird unter dem Kap. 7 erläutert.

2.2 Agglomerationsprogramm

Die Stadt Romanshorn ist Mitglied der REGIO Appenzell AR-St.Gallen-Bodensee. Das Agglomerationsprogramm der 4. Generation liegt derzeit zur Prüfung beim Bund.



Teilstrategie
Siedlung
(Agglomerations
programm)

Regio Appenzell-
St.Gallen-Boden-
see

Urbanes Siedlungsgebiet (Zentrumsgemeinden)

- Hohe Dichte (Güteklasse A + B), Verdichtung prüfen
- Mittlere Dichte (Güteklasse C), Erneuerung im Bestand
- Moderate Dichte (Güteklasse D), Erneuerung im Bestand

Regionale Planungsschwerpunkte

- Siedlungserweiterung / Verdichtung
- Mischgebiet, hohe Dichte
- Mischgebiet, mittlere Dichte

Verkehr

- Bahnlinie
- Bahnhof, bestehend / neu
- Wichtige Strukturierende Strassenachse im urbanen Siedlungsgebiet

Stadtlandschaften

- Historischer Kern, wertvolles Ensemble
- Städtischer Freiraum
- Städtische Frei- und Grünräume

offene Landschaft

- Landwirtschaftsgebiet
- Wald
- Gestaltungslandschaft (Seelandschaft, Stadtlandschaft)
- Traditionslandschaft (Obstwiesen Thurgau, Streusiedlung Appenzellerland)
- Regionale Naherholungsgebiete

Das Agglomerationsprogramm sieht für das Planungsgebiet keine spezifischen Massnahmen vor. Der Schulcampus mit seinen Sportanlagen ist gemäss Teilstrategie Siedlung dem städtischen Frei- und Grünraum zugehörig. Die Umzonung erfolgt innerhalb des urbanen Siedlungsgebiets mit moderater Dichte.

Die Kreuzlingerstrasse fungiert in der Teilstrategie Siedlung als wichtige strukturierende Strassenachsen.

Das Agglomerationsprogramm der 3. Generation enthält die Massnahme Nr. 2.4.4. «Stadlandschaften: Romanshorn, Bildungs- und Bewegungscampus». Neben einem Nutzungs- und Gestaltungskonzept wird unter dieser Massnahme beschrieben, dass es sich beim Bildungs- und Bewegungscampus um einen ruhigen Erholungs- und Aufenthalts- und Sportort handelt, welcher auch gerne als Spazierweg ins Zentrum genutzt wird. Speziell zu einer Mehrzweckhalle wird folgendes festgehalten:

Im Zusammenhang mit zukünftigen Bauvorhaben im Campus (3-fach Turnhalle / Mehrzweckhalle, Campusbau, neue Sekundarschulbauten, s. Leitbild der Metron) ist es wichtig, auf die Weite und Offenheit des Campus von einem Ende zum anderen sowie auf seine direkte Zugänglichkeit und Einsehbarkeit aus den umliegenden Quartieren zu achten.

2.3 Kantonale Richtplanung

Der kantonale Richtplan verortet im Planungsgebiet keine spezifischen Inhalte.

Im Richtplanteil unter Kap. «5.3 Sportanlagen» ist die Erstellung einer Mehrzweckhalle in Romanshorn nicht festgesetzt. Es gilt der Planungsgrundsatz, dass in allen Bezirken ein umfassendes Angebot an Anlagen sowohl für den Breitensport als auch für ein leistungsorientiertes Training sowie für Wettkämpfe auf nationalem Niveau zu realisieren sind. Das kantonale Sportanlagenkonzept (KASAK TG) ist bei der Planung von neuen Sportanlagen als Orientierungshilfe zu berücksichtigen. Dieses zeigt auf, dass in Romanshorn noch keine Mehrzweckhalle existent ist.

Unter Kap. «1.2 Mindestdichten» des Richtplanteiles sind die Mindestdichten für das Siedlungsgebiet je Zone festgehalten. Für die Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ-Zonen) werden dabei bezogen auf die Raumtypen Mindestwerte in Form von Raumnutzern pro Hektare bestimmt, welche sich auf die Bauzonendimensionierung der Stadt auswirken. Für ausgezonte WMZ-Zonen entsteht ein Kontingent. Für die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen gilt folgender Planungsgrundsatz.

In den Arbeitszonen und in den Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen sorgen die Gemeinden für eine effiziente Nutzung des Baulands (mehrgeschossiges, dichtes Bauen, Nutzung des Untergrunds, Mehrfachnutzungen usw.).

Planungsgrundsatz 1.2 A

Auszug
Richtplanteil
Amt für Raumentwicklung ARE

In den Arbeitszonen und in den Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen eignet sich die Raumnutzerdichte in der Regel nicht als Massstab für die Dimensionierung des Siedlungsgebiets. Das Gebot der haushälterischen Bodennutzung gilt aber auch in diesen Zonentypen.

Erläuterungen

2.4 Verdichtungsstrategie und visuelle / räumliche Durchlässigkeit

Im Jahre 2013 wurde ein Arbeitspapier zur Eruiierung der Verdichtungspotenziale und visuellen / räumlichen Durchlässigkeit erarbeitet. Gemäss diesem liegt das Planungsgebiet

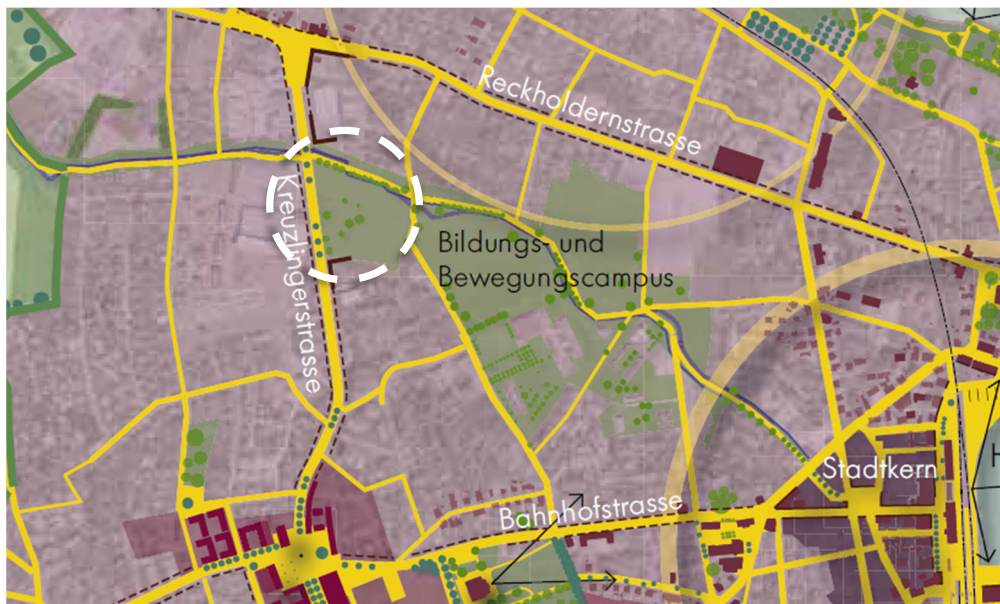
innerhalb des Gebiets 10 Industrie am Dorfbach. In diesem Gebiet sollen für Betriebe und allenfalls auch für öffentliche Bauten und Anlagen die Handlungsspielräume offengehalten werden. Es werden folgende Herausforderungen genannt:

- Perspektiven für die Sika Automotive AG und weitere hochwertige Firmen erhalten
- Erschliessung der Sportanlagen ab der Kreuzlingerstrasse
- Nutzung von Synergien bei Parkierung
- Standort für Mehrzweckhallen prüfen

Die an der Kreuzlingerstrasse gelegene Mehrzweckhalle wird auch ab dieser erschlossen. Während der Wettbewerbsphase wurden bezüglich der Anschliessung an die Kreuzlingerstrasse Vorgaben an die Planerbüros abgegeben, welche vorgängig mit dem kantonalen Tiefbauamt (TBA) abgesprochen wurden. In der jetzigen Bearbeitung des Vorprojekts (Grundlage für die Kostenschätzung und die Urnenabstimmung) gab das TBA eine überarbeitete Vorgabe zur Anschliessung Kreuzlingerstrasse ab. Diese beinhaltet eine separate Abzweigs spur von der Hub kommend und in die Sonnenstrasse abbiegend.

Die Mehrzweckhalle generiert relativ wenig motorisierten Individualverkehr (keine Tiefgarage und nur wenige oberflächlich angeordnete Autoabstellplätze). Die Bushaltestelle Weitenzelg, Veloabstellplätze und die Anbindung an den Bachweg und die Schulen sollen den ÖV und den Fuss- und Veloverkehr fördern.

2.5 Räumliche Entwicklungsstrategie (RES)

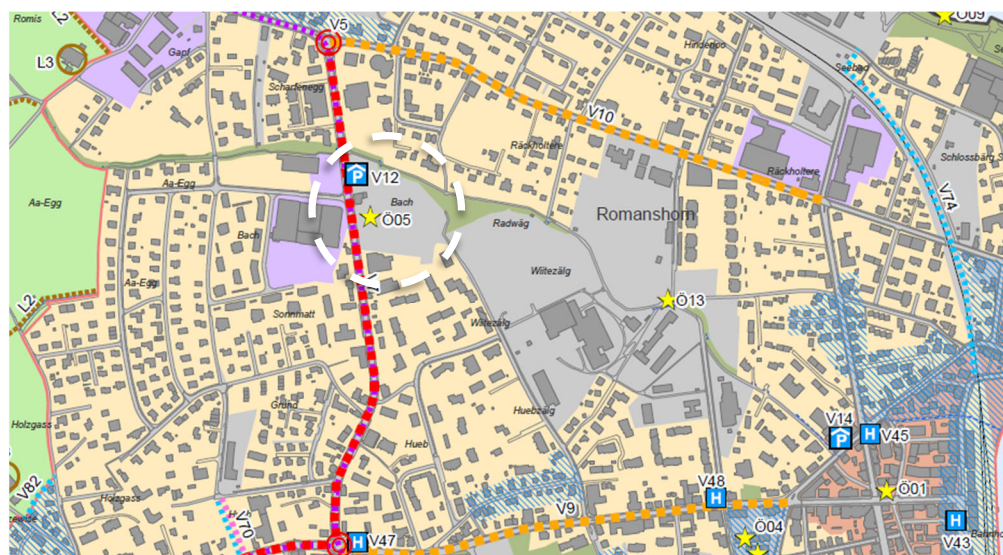


Räumliche
Entwicklungs-
strategie
Atelier Wehrlin







Die räumliche Entwicklungsstrategie der Stadt Romanshorn vom 29. August 2015 zeigt Entwicklungspotenziale auf und definiert Schwerpunkte für eine Siedlungsentwicklung. Zu den Schwerpunkten werden in der RES Konzeptionen aufgezeigt. Das Planungsgebiet befindet sich gemäss RES innerhalb des Entwicklungsschwerpunkts 7 (ESP) Bildungs- und Bewegungscampus. Zum ESP 7 wird folgendes festgehalten:

Das Areal mitten in der Stadt ist Ort des Wissenstauschs, der Bewegung, der Begegnungen und gleichzeitig die «Stadtlunge». Die Qualitäten des Verkehrssystems, der Grün- und Freiflächen sowie der Bauten und Anlagen sollen hoch sein. Lage und Grösse des Bildungs- und Bewegungscampus ermöglichen lokale freizeitsportliche Aktivität genauso wie Grossanlässe. Primar-, Sekundar-, Kantonsschule, Stadt sowie weitere bildungsnahen Institutionen wollen Synergien hinsichtlich Entwicklung, Planung, Finanzierung und Realisierung nutzen.

2.6 Kommunale Richtplanung



Kommunale Richtplanung
ERR Raumplaner AG

	Pt. 3.5.4b	Wohn- und Mischgebiet		V12 - V16	Parkierungsanlage
	Pt. 3.5.4c	Arbeitsgebiet		Ö01 - Ö13	Vorhaben
	Pt. 3.5.4d	Gebiet für öffentliche Nutzungen			
	Pt. 3.5.1c	Freihaltegebiet			

Im kommunalen Richtplan mit einem Planungshorizont von 25 Jahren ist die umzunozonende Fläche dem Gebiet für öffentliche Nutzungen zugewiesen. Mittelfristig ist im Bereich des Planungsgebiets die Anordnung einer Parkierungsanlage (neues Parkhaus oder unterirdische Anlage und/oder Mitbenutzung private Parkierungsanlage) vorgesehen.

Der Campus inklusive Planungsgebiet fungiert im kommunalen Richtplan als Entwicklungsschwerpunkt 7 Bildungs- und Bewegungscampus (analog RES), welcher für die Stadt verschiedene Funktionen wahrnehmen soll. Beim Richtplaninhalt Ö05 handelt es sich um die

Realisierung einer Sport- oder Mehrzweckhalle. Auch hier ist ein mittelfristiger Realisierungshorizont festgesetzt.

Der kommunale Richtplan wurde vom Stadtrat Romanshorn am 23. April 2019 erlassen. Die Erarbeitung fand entsprechend früher statt. Demzufolge war die Bezeichnung "mittelfristig" zu dieser Zeit richtig. Ende 2018 wurde durch das Gemeinde-Sportanlagenkonzept GESAK für die Stadt Romanshorn der Bedarf nach zusätzlichen Hallenraum für sportliche Schul- und Freizeitaktivitäten nachgewiesen. Auch die Schulen meldeten in Zukunft steigenden Bedarf anhand der Schülerzahlen. Anfang 2019 nahmen dann die Schulen und die Stadt die gemeinsame Planung auf. Der durchgeführte Wettbewerb zur Erlangung einer Studie einer Mehrzweckhalle führte 2022 zur Bearbeitung des Vorprojektes, welches als Grundlage für die Urnenabstimmung im März 2023 dient.

2.7 Kommunalen Schutzplan

Der Schutzplan trifft keine Aussagen zum Planungsgebiet.

3 Wichtige thematische Aspekte

3.1 Gewässernetz und Gewässerraum

Entlang des nördlichen Planungsgebiets fliesst der Dorfbach. Der Dorfbach wurde zwischen 2007 bis 2009 offengelegt und renaturiert. Im Rahmen dieser Offenlegung wurden vorgängig Baulinien (Baulinienplan Mittlerer Bachweg) festgelegt, welche bis heute den Raum für einen natürlichen Verlauf des Dorfbachs sichern und die Anforderungen nach Art. 36a Gewässerschutzgesetz GschG ganzheitlich berücksichtigen. Mit der geplanten Mehrzweckhalle besteht gegenüber den heute rechtskräftigen Baulinien entlang des Dorfbachs ein genügender Abstand, welcher den Gewässerraum in keiner Weise tangiert und schafft hinsichtlich der Gesamtgewässerraumfestlegung der Stadt Romanshorn kein Präjudiz. Wege und bauliche Massnahmen zur Aufwertung des Gewässers sind innerhalb des Gewässerraums zulässig.

3.2 Gewässerschutz

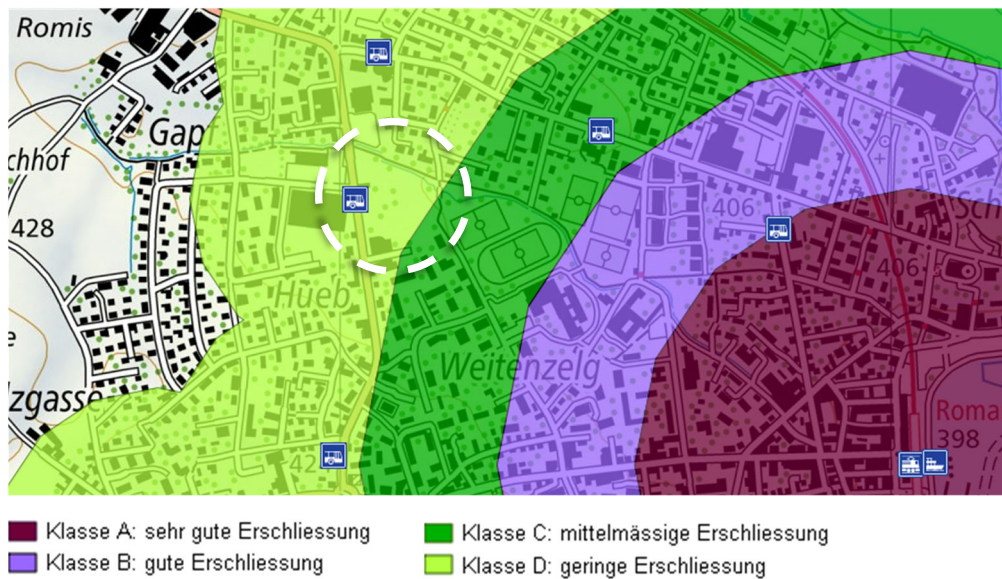
Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Gewässerschutzbereichs A₀ und damit in einem besonders gefährdeten Bereich (Art. 29 Gewässerschutzverordnung (GSchV, SR 814.201)). In den besonders gefährdeten Bereichen bedürfen gem. Art. 19 Gewässerschutzgesetz (GSchG, SR 814.200) die Erstellung und die Änderung von Bauten und Anlagen sowie Grabungen, Erdbewegungen und ähnliche Arbeiten einer kantonalen Bewilligung, wenn sie die Gewässer gefährden können.

Erdwärmesonden sind im Gewässerschutzbereich A₀ grundsätzlich zulässig, benötigen gemäss Art. 19 Gewässerschutzgesetz GSchVG, sGS 752.2 und Art. 32 GSchV jedoch eine

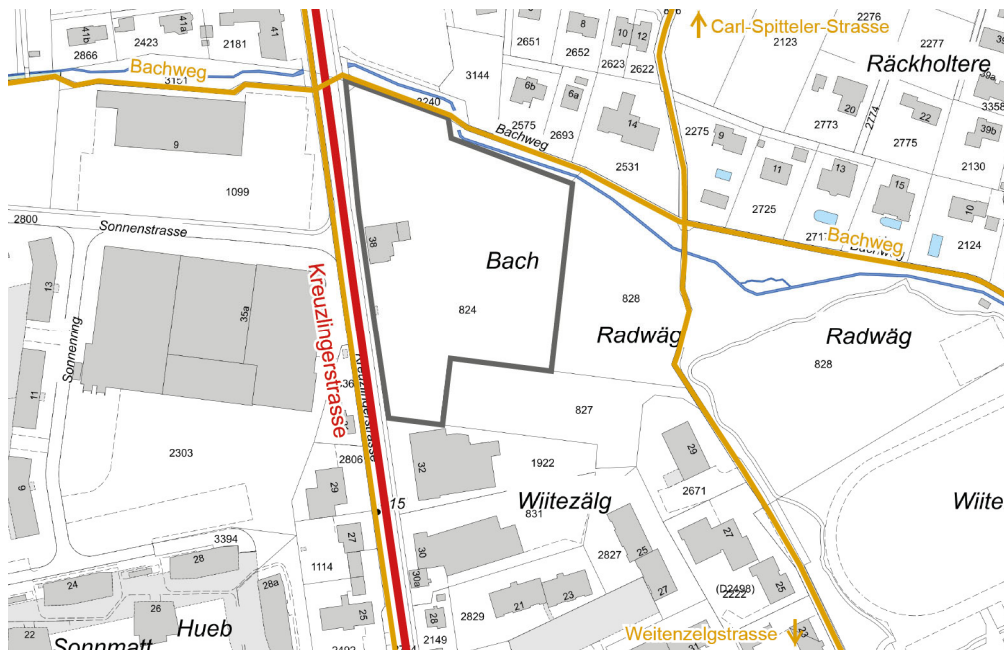
Bewilligung. Der Gesuchsteller muss nachweisen, dass die Anforderungen zum Schutz der Gewässer erfüllt sind.

3.3 ÖV-Erschliessung

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Erschliessungsgüte D und weist damit eine geringe Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr auf. Auf der Kreuzlingerstrasse verläuft die Postauto-Linie 940 (Amriswil \leftrightarrow Romanshorn) mit einem Halbstundentakt je Richtung. Die Haltestelle Weitenzelg befindet sich auf der Höhe des Planungsgebiets.



3.4 Strassen- und Wegnetz



Strassen- und Wegnetz
ERR Raumplaner AG

Innerhalb des Planungsgebiets ist der Verkehrslinienplan Weitenzelg aus dem Jahre 1980 rechtskräftig. Der Verkehrslinienplan bezweckt die Sicherung und Erstellung von Strassen zugunsten der Erschliessung des Areals. Die Mehrzweckhalle tangiert diese Baulinien nicht.

Das Areal ist über die Kreuzlingerstrasse (Kantonsstrasse) an das übergeordnete Strassen-netz angeschlossen. Der Anschluss wurde mit dem kantonalen Tiefbauamt vorbesprochen und mit der zukünftigen Umgestaltung des Strassenknotens Sonnen-/Kreuzlingerstrasse ab-gestimmt.

Des Weiteren ist das Planungsgebiet für den Fuss- und Veloverkehr über den Bachweg, die Carl-Spitteler-Strasse und die Weitenzelgstrasse erreichbar. Eine neue Wegverbindung für den Fuss- und Veloverkehr führt von der Weitenzelg- zur Kreuzlingerstrasse.

3.5 Lärmbelastung

Aufgrund des Strassenverkehrslärms entlang der Kreuzlingerstrasse ist innerhalb des Pla-nungsgebiets mit einer erhöhten Lärmbelastung zu rechnen. Es gelten folgende Mess- und Richtwerte:

Strassenname, Abschnittsnummer	H13, 1014
DTV in Fz/Tag	15400
Qualitätsgüteklasse DTV / Datum	A / 30.04.2022
Anteil laute FZ in %, Tag/Nacht	10 / 5
Geschwindigkeit/Steigung in %	50 / 1.5
Emissionspegel Tag / Nacht	79.2 / 69.6
Belagskorrektur/Störwirkungszuschlag in dB	0 / 0
Belagstyp	-
Pegelkorrektur K1 1	Ja

Strassenlärm- Emissionska- taster
Tiefbauamt Kan- ton Thurgau

Für die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen gilt die Empfindlichkeitsstufe III. Für Ein- und Umzonungen ist die Einhaltung von Planungswerten massgebend.

Die Emissionspegel an der Kreuzlingerstrasse fallen mit 79.2 dB am Tag und 69.6 dB in der Nacht relativ hoch aus. Die Mehrzweckhalle kommt jedoch von der Strasse zurückversetzt zu stehen, womit die Abstandsdämpfung zu berücksichtigen ist. Mit einem Abstand von ca. 18 m ab Strassenachse beträgt die Abstandsdämpfung knapp -13 dB. An der Fassade ist entsprechend mit etwa 66.2 dB am Tag und 56.6 dB in der Nacht zu rechnen. Lärmempfindliche Räume sind nicht betroffen.

Empfindlichkeitsstufe (ES)		Planungswert (PW) In dB(A)		Immissionsgrenzwert (IGW) In dB(A)		Alarmwert (AW) In dB(A)	
		Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
I	Erholung	50	40	55	45	65	60
II	Wohnen	55	45	60	50	70	65
III	Wohnen/Gewerbe	60	50	65	55	70	65
IV	Industrie	65	55	70	60	75	70

**Belastungs-
grenzwerte**
Bundesamt für
Umwelt BAFU

4 Projekt

Die geplante Mehrzweckhalle ist das Ergebnis eines anonymen Projektwettbewerbs im offenen Verfahren. Insgesamt wurden zehn Beiträge eingereicht. Die Beiträge wurden durch das Preisgericht anhand folgender Kriterien bewertet:

- Ortsbau, Architektur, Freiraumgestaltung
- Konzept, Identität und architektonischer Ausdruck des Gebäudes
- Funktionalität (Betriebliche Abläufe, Innere Organisation, Gebrauchswert der Anlage)
- Wirtschaftlichkeit in Erstellung, Unterhalt und Betrieb
- Nachhaltigkeit bei Erstellung und Betrieb

Aufgrund von betrieblichen, architektonischen oder städtebaulichen Schwächen scheiden in drei Rundgängen sieben Projekte aus. Zur Beurteilung verbleiben drei Projekte. Das Siegerprojekt Nr. 7 SCHÄRENKREUZER der Graf Biscioni Architekten AG wurde von den Fach- und Sachpreisrichtern einstimmig gewählt. Dieses wurde anschliessend weiterbearbeitet und bildet nun die Grundlage für diesen Teilzonenplan.

4.1 Mehrzweckhalle



Visualisierung
Graf Biscioni Architekten AG /
SIA

Die Mehrzweckhalle wird mit der kurzen Stirnseite an die Kreuzlingerstrasse gesetzt. Im Vergleich zu anderen eingereichten Projekten positionierten die Architekten der Graf Biscioni

Architekten AG die Halle mehr im südlichen Bereich, um den Freiraum um den Dorfbach freizuspielen.

Bei der Mehrzweckhalle handelt es sich um eine Holzkonstruktion. Insbesondere die Tragsstruktur aus Holzbalken verleiht der Halle mit ihrem Licht- und Schattenspiel einen einzigartigen Charakter. Die südseitige Verglasung lässt attraktive Sichtbeziehung zwischen der Halle und dem Freiraum zu und verhilft trotz wuchtiger Volumetrie zu einem schlichten Erscheinungsbild.

4.2 Umgebungsgestaltung

Die Umgebung der Mehrzweckhalle überzeugt aufgrund von wenig versiegelten Flächen, organisch angelegten, direkten Wegverbindungen und einem stimmigen Gesamtkonzept. Entlang des Dorfbachs sind Sitztreppen vorgesehen. Einzelne Baumgruppen werden gezielt im Freiraum platziert. Östlich der Halle werden Sitz- und Spielelemente in der Wiese angeordnet und nördlich findet die Parkierung für Autos und Velos seinen Platz. Die Autoabstellplätze wurden auf ein Minimum reduziert und mit Schotterrassen und Bäumen ausgestattet.

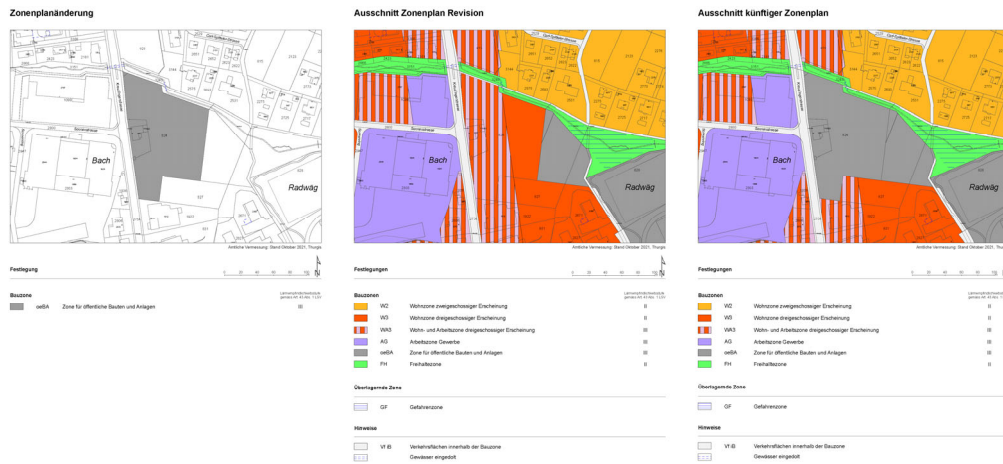


Situation und
Grundriss
Erdgeschoss

Graf Biscioni Ar-
chitekten AG /
SIA

5 Teilzonenplan

Zur Realisierung einer neuen Mehrzweckhalle zwischen der Kreuzlingerstrasse und dem bestehenden Schulcampus wird die zugrundeliegende Wohnzone W3 und die Wohn- und Arbeitszone WA 3 in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen oeBA überführt. Die umzuziehende Fläche beträgt 10'602 m², wobei 6'715 m² aus der Wohn- und Arbeitszone WA3 und 3'887 m² aus der Wohnzone W3 überführt werden.

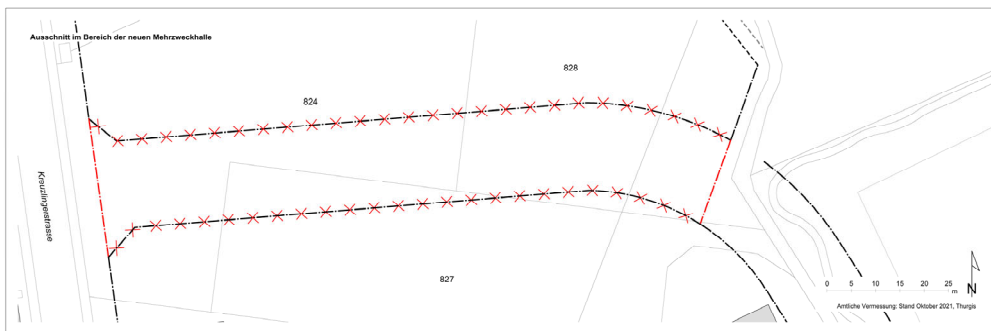


Teilzonenplan
Mehrzweckhalle
ERR Raumplaner
AG

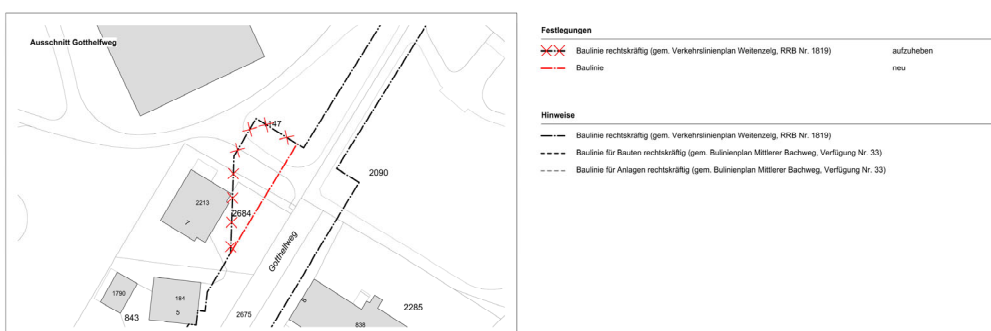
6 Verkehrslinienplan Weitenzelg

Wie bereits in der Ausgangslage erläutert, war ursprünglich die Weiterführung der von Südosten kommenden Weitenzelgstrasse in einer Kurve zur Kreuzlingerstrasse angedacht. Der Verkehrslinienplan Weitenzelg sichert noch heute den Korridor für diese Strassenführung. Diese wird mit der geplanten Umzonung und der Erstellung einer Mehrzweckhalle jedoch obsolet. Der Verkehrslinienplan wird entsprechend angepasst. Die Baulinien enden neu im Osten der Parz. Nr. 828 und werden Richtung Westen resp. Kreuzlingerstrasse auf den Parz. Nrn. 827, 828 und 824 aufgehoben. Die Erschliessungsmöglichkeit für Parz. Nr. 827 bleibt erhalten. Der neue Abschluss der Verkehrsbaulinien an der Weitenzelgstrasse erfolgt durch eine Verlängerung der bestehenden Verkehrsbaulinie des nördlich folgenden Fusswegs.

Im gleichen Zuge wird die Baulinie beim Gotthelfweg angepasst. Die Erstellung eines Wendehammers südwestlich der Sekundarschule ist nicht mehr vorgesehen. Ein Wendemanöver am nördlichen Ende des Gotthelfwegs ist im Notfall über die öffentlichen Fusswege möglich. Die übergeordnete Weitenzelgstrasse wird jedoch ab der Bahnhofstrasse als Sackgasse signalisiert.



Teiländerung
Verkehrslinien-
plan Weitenzelg
ERR Raumplaner
AG



- Festlegungen**
- Baulinie rechtskräftig (gem. Verkehrslinienplan Weitenzelg, RRB Nr. 1819) aufzuheben
 - Baulinie neu
- Hinweise**
- Baulinie rechtskräftig (gem. Verkehrslinienplan Weitenzelg, RRB Nr. 1019)
 - Baulinie für Anlagen rechtskräftig (gem. Baulinienplan Mittlerer Bachweg, Verfügung Nr. 33)
 - Baulinie für Anlagen rechtskräftig (gem. Baulinienplan Mittlerer Bachweg, Verfügung Nr. 33)

7 Interessenabwägung

Die Interessen innerhalb des Planungsgebiets stehen sich teilweise gegenüber, weshalb sich die Stadt Romanshorn bereits frühzeitig mit ihnen auseinandergesetzt und mit der Durchführung eines Wettbewerbs nach Lösungen zur Vereinbarkeit der Interessen gesucht hat. Wie bereits unter Kap. 2.1.1 beschrieben, bestehen innerhalb des Planungsgebiets folgende Interessen:

- Innenentwicklung / haushälterische Bodennutzung
- Ortsbildschutz / ISOS
- Standortwahl der Mehrzweckhalle (Anbindung an den öffentlichen Verkehr, Angliederung an bestehenden Campus)
- Vereins- und Bildungsangebot, Lebensqualität
- Nutzung des Grünraums durch die Bevölkerung (Erholungs- und Sportraum)
- Gewässerraum und Ökologie
- Lärmbelastung
- Planbeständigkeit / übergeordnete Gesetzgebung
- Private Interessen

Im Grundsatz spricht insbesondere das ISOS, und damit die Freihaltung des Wieslands, gegen die Erstellung einer neuen Mehrzweckhalle. Aufgrund der Wichtigkeit des ISOS wird an dieser Stelle erläutert, warum das Interesse am Erhalt des Wieslands gemäss ISOS nicht genügt, um die Fläche freizuhalten.

Die wichtigsten Interessen der heutigen Zeit sind der haushälterische Umgang mit dem Boden und die Entwicklung kompakter Siedlungen. Dies bedeutet, dass zuerst die bestehenden Bauzonen genutzt und mit einer zonengerechten und der Umgebung entsprechenden Bebauung überbaut werden. Als zweiten Schritt gilt es, bestehende Freiräume im Siedlungsgebiet unter Wahrung der Aspekte der Freiflächenversorgung und der visuellen Aspekte zum Schutz der Landschaft vor einer Zersiedelung besser zu nutzen. Erst als letzte Massnahme sollen Neueinzonungen vorgenommen werden. Sie kommen nur in Ausnahmefällen und bei vorhandenem Bauzonenkontingent in Frage. Das Interesse der Innenentwicklung überwiegt damit dem Interesse, das Wiesland langfristig freizuhalten, zumal auf die Aspekte der Siedlungsgliederung und der Freiraumversorgung Rücksicht genommen wird. Dass die neue Mehrzweckhalle im Raum des bestehenden BBC angegliedert wird, bietet sich an. So ist die Mehrzweckhalle gut erschlossen (dies fordert Art. 1 & 3 des Raumplanungsgesetzes RPG) und liegt in Gehdistanz von seinen Hauptnutzenden (Schulen, Vereine etc.), womit kurze Wege sichergestellt werden können. Die Nachfrage nach einer Mehrzweckhalle besteht von verschiedenen Nutzergruppen. Die Standortwahl innerhalb der Umgebungszone VIII gemäss ISOS ist damit gerechtfertigt.

Des Weiteren muss die Erstellung der Mehrzweckhalle kein Widerspruch zum Interesse der Nutzbarkeit und Ökologie des Grünraums darstellen. Mit der vorgesehenen Freiraumgestaltung können gegenüber der bestehenden, landwirtschaftlich genutzten Fläche viele

Mehrwerte hinsichtlich der Nutzbarkeit und der Ökologie geschaffen werden. Die Mehrzweckhalle stellt sich in den Grünraum und das Konzept der attraktiven Durchwegung durch den BBC und die ökologische Gestaltung entlang des Dorfbachs werden innerhalb des Planungsgebiets aufgenommen und weitergeführt. Gegenüber dem Dorfbach wird ein grosszügiger Abstand eingeräumt, sodass dieser seinen Funktionen als Grünraumvernetzung und Erholungsort weiterhin gerecht wird. Es wurde bewusst auf übermässig viele befestigte Flächen verzichtet. Die Mehrzweckhalle stellt sich in den Freiraum und die siedlungsgestalterische Wirkung bleibt erhalten.

In Bezug auf die Lärmbelastung vermag die Mehrzweckhalle zu einer besseren Situation zu verhelfen. Mit ihr wird gegenüber der Kreuzlingerstrasse ein Lärmriegel gesetzt, sodass der dahinterliegende Freiraum dem Lärm nicht mehr direkt ausgesetzt ist. Die Mehrzweckhalle an sich dürfte nach den Bauarbeiten nicht zu störenden Lärmemissionen führen.

Mit der Erstellung der neuen Mehrzweckhalle entfällt das Interesse an der Weiterführung der Weitenzelgstrasse, welche ursprünglich mit dem Verkehrslinienplan Weitenzelg aus dem Jahre 1980 beabsichtigt wurde. Gleichzeitig besteht kein Interesse mehr, am nördlichen Ende des Gotthelfwegs einen Wendehammer zu erstellen. Entsprechend erfolgt eine Anpassung der Baulinien.

Für Zonenpläne gilt gemäss Art. 21 RPG eine gewisse Planbeständigkeit. Haben sich die Verhältnisse erheblich geändert, so werden die Nutzungspläne überprüft und nötigenfalls angepasst. Die Nutzungsplanung der Stadt Romanshorn wurde erst vor kurzem genehmigt. Wie bereits unter den Kap. 1.1 & 2.6 beschrieben, bestehen im vorliegenden Fall erheblich geänderte Verhältnisse. Im Übrigen entspricht die Standortwahl angrenzend zum bestehenden BBC vollumfänglich der übergeordneten Gesetzgebung.

Private Interessen werden nur geringfügig, aufgrund des neuen Quartierbilds, berührt. Die Fassaden wirken aufgrund der Entfernung für keine Nachbarsparzellen erdrückend und das Volumen generiert keinen nennenswerten oder störenden Schattenwurf.

7.1 Verhältnis zur laufenden Ortsplanungsrevision

Die Revision des Rahmennutzungsplans (Zonenplan und Baureglement) wurde mit Entscheid vom 4. Oktober 2022 durch das Departement Bau und Umwelt teilgenehmigt und vom Stadtrat auf den 1. Januar 2023 in den genehmigten Teilen in Kraft gesetzt. Die kommunale Richtplanung wie auch die Rahmennutzungsplanung werden derzeit entsprechend der Genehmigungsvorbehalte nachgeführt. Während die Nachführung der kommunalen Richtplanung das Planungsgebiet nicht tangiert, sind die Anpassungen der Rahmennutzungsplanung für das Planungsgebiet von Bedeutung, denn die neue Zone für öffentliche Bauten und Anlagen oeBA wurde aufgrund einer fehlenden maximalen Gebäudelänge nicht genehmigt und in der Folge auch nicht in Kraft gesetzt. Rechtsgültig ist weiterhin die altrechtliche Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeB mit einer max. Gebäudehöhe von 12.00 m, einer max. Firsthöhe von 15.00 m und einer max. Gebäudelänge von 60.00 m. Diese Zone soll mit der nun laufenden Nachführung durch die neue Zone für öffentliche Bauten und Anlagen oeBA abgelöst werden, welche eine Fassadenhöhe von max. 14.00 m, eine Gesamthöhe von max. 17.00 m und eine Gebäudelänge von max. 120.00 m vorsieht (Stand Mitwirkung).

Das Verfahren dieses Teilzonenplans ist nicht in das laufende Verfahren der Nachführung der Rahmennutzungsplanung integriert.

Eine Inkraftsetzung dieses Teilzonenplans kann demnach erst nach der kantonalen Genehmigung der nachgeführten Ortsplanungsrevision resp. frühestens nach der kantonalen Genehmigung der neuen Zone für öffentliche Bauten und Anlagen oeBA erfolgen.

Der Stadtrat hat sich zu diesem Vorgehen entschieden, um die Zeit der Nachführungsarbeiten an der Rahmennutzungsplanung dazu zu nutzen, Klarheit über die Umsetzungsmöglichkeit der Mehrzweckhalle zu erhalten. So kann der zeitlichen Dringlichkeit der Umsetzung der Mehrzweckhalle entsprochen werden.

8 Information und Mitwirkung

Die Bevölkerung wurde am 19. Oktober 2022 über die Homepage der Stadt Romanshorn und mit der Ausgabe des amtlichen Publikationsorgans Seeblick vom 21. Oktober 2022 auf die Mitwirkung des Teilzonenplans und die Teiländerung des Verkehrslinienplans aufmerksam gemacht. Betreffend der Teiländerung des Verkehrslinienplans wurden die betroffenen Grundeigentümer und betreffend den Teilzonenplan die Anstösser persönlich am 27. Oktober 2022 angeschrieben. Innert der Mitwirkungsfrist vom 28. Oktober bis am 30. November 2022 wurden keine Eingaben eingereicht.

9 Rechtsverfahren

Der Teilzonenplan Mehrzweckhalle wird gemäss § 29 PBG während 20 Tagen öffentlich aufgelegt und ist nach der Behandlung möglicher Einsprachen zusammen mit der Kreditvorlage für die geplante Mehrzweckhalle den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern oder allenfalls der Gemeindeversammlung vorzulegen.

10 Genehmigung

Die Genehmigung des Teilzonenplans Mehrzweckhalle und der Teiländerung des Verkehrslinienplans Weitenzelg erfolgt durch das Departement für Bau und Umwelt. Anschliessend bestimmt der Stadtrat Romanshorn den Zeitpunkt der Inkraftsetzung.