

## Ortsplanung – Nachführung 2023

### Bericht

---

## Ingress

**Plandarstellungen sind grundsätzlich nach Norden ausgerichtet.**

ERR Raumplaner AG  
Teufener Strasse 19  
9001 St.Gallen

www.err.ch  
info@err.ch  
Telefon +41 (0)71 227 62 62

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass der Planung</b> .....	<b>5</b>
1.1	Nachführung der Ortsplanung .....	5
1.1.1	Richtplan: Ausnahmen, Vorbehalte und Aufträge .....	5
1.1.2	Rahmennutzungsplan: Ausnahmen, Vorbehalte und Anträge .....	5
1.2	Vorgehen.....	6
<b>2</b>	<b>Berücksichtigung des ISOS</b> .....	<b>7</b>
2.1	Vorgaben für die Interessenabwägung.....	7
2.2	Ermittlung der Interessen .....	7
2.3	Bewertung der Interessen .....	8
2.3.1	Bewertung der Interessen aus dem RPG .....	8
2.3.2	Bewertung der Interessen des ISOS .....	8
2.4	Berücksichtigung der Interessen .....	10
2.4.1	Zentrumsbereich.....	12
2.4.2	Südwestliche Erweiterung des Ortskerns .....	16
2.4.3	Weitere Gebiete ausserhalb des Zentrumsbereichs .....	18
2.4.4	Fazit der Interessenabwägung.....	19
<b>3</b>	<b>Erläuterungen zu den Nachführungen</b> .....	<b>21</b>
3.1	Richtplan .....	21
3.1.1	Gebiet ohne spezifische Nutzungszuweisung.....	21
3.1.2	Hochwasserprofil (Bodensee).....	21
3.1.3	Kapitel 3.5.2 Baustrukturen sowie Abbildung 10: Baustrukturen (S. 23).....	21
3.1.4	Entwicklungsschwerpunkt ESP 3.....	21
3.1.5	Festlegung Ö 10 (Historisches Museum Thurgau) .....	21
3.1.6	Festlegung Ö 12 (Seeplattform).....	21
3.1.7	Ausdehnung Seeufer im Bereich Seepark.....	22
3.1.8	Massnahme Ö 09 .....	22
3.1.9	Strassenklassierung der Strasse zwischen BTS und Hofstrasse.....	22
3.1.10	Zuständigkeit bei den Massnahmen V 09 (BGK Bahnhofstrasse) und V 10 (BGK Reckholdernstrasse) .....	22
3.1.11	Zuständigkeit bei den Wanderwegen (V 71-V 73) .....	22
3.1.12	Federführung bei den Massnahmen V 61 und V 64 .....	22
3.1.13	Massnahme V 69 und V 85.....	22
3.1.14	Anpassungen an der Richtplankarte .....	22
3.2	Rahmennutzungsplan .....	23

3.2.1	Zonenplanänderung Nr. 100 .....	23
3.2.2	Zonenplanänderung Nr. 18 .....	23
3.2.3	Zonenplanänderung Nr. 104 .....	26
3.2.4	Zone mit Gestaltungsplanpflicht im Gebiet Holenstein Süd .....	26
3.2.5	Grundnutzungszonen innerhalb des Hochwasserprofils (Bodensee) .....	26
3.2.6	Kleinsiedlungen .....	29
3.2.7	Flächen des Bahnareals .....	29
3.2.8	Art. 4 Verkehrsflächen innerhalb der Bauzone Vi .....	29
3.2.9	Art. 5 Masstabelle (Fussnote a), zweiter Satz.....	29
3.2.10	Massvorschriften.....	29
3.2.11	Art. 38 und Anhang B .....	30
3.2.12	Gestaltungsbestimmungen für die Ortsbildschutz- und die Kernzone .....	30
3.2.13	Schutz der erhaltenswerten Schutzanliegen in den Ortsbildschutz-, den Weiler- und den Kernzonen .....	30
3.2.14	Regelungen in Art. 31 (Reduktionsfaktoren in den ÖV-Güteklassen) .....	30
3.2.15	Zweite Hafenzone (H2).....	31
3.2.16	Umgang Ortsbildschutzzone.....	31
<b>4</b>	<b>Allgemeine Interessenabwägung.....</b>	<b>31</b>
4.1	Interessenabwägung .....	31
<b>5</b>	<b>Information und Mitwirkung .....</b>	<b>33</b>
<b>6</b>	<b>Kantonale Vorprüfung.....</b>	<b>33</b>
<b>7</b>	<b>Genehmigung .....</b>	<b>33</b>

---

# 1 Anlass der Planung

## 1.1 Nachführung der Ortsplanung

Mit Abschluss im Jahr 2021 wurde erst vor kurzer Zeit die Gesamtrevision der Ortsplanung durchgeführt. Der kommunale Richtplan wurde am 21. Juli 2022 mit Vorbehalten genehmigt; der Rahmennutzungsplan am 4. Oktober 2022 ebenfalls mit Vorbehalten. Die nicht genehmigten Inhalte des kommunalen Richtplans und des Rahmennutzungsplans werden mit dieser Nachführung bereinigt. Nicht genehmigt wurde der Gestaltungsrichtplan Innenstadt. Dieser wird jedoch erst im Nachgang zur vorliegenden Nachführung bereinigt.

### 1.1.1 Richtplan: Ausnahmen, Vorbehalte und Aufträge

- Vorbehalt zum Gebiet ohne spezifische Nutzungszuweisung; nicht verbindliche Wirkung für den Kanton
- Nichtgenehmigung der Grundnutzungsflächen innerhalb des Hochwasserprofils (Bodensee)
- Nichtgenehmigung Kapitel 3.5.2 Baustrukturen sowie Abbildung 10: Baustrukturen (S. 23)
- Genehmigung des Entwicklungsschwerpunkts ESP 3 als Vororientierung anstatt Festsetzung
- Nichtgenehmigung der Festlegung Ö 10 (Historisches Museum Thurgau)
- Nichtgenehmigung der Festlegung Ö 12 (Seeplattform)
- Nichtgenehmigung Ausdehnung Seeufer im Bereich Seepark / Hinweisvermerk bei der Massnahme Ö 09
- Nichtgenehmigung der Strassenklassierung der Strasse zwischen BTS und Hofstrasse als Kantonsstrasse
- Nichtgenehmigung der Zuständigkeit bei den Massnahmen V 09 (BGK Bahnhofstrasse) und V 10 (BGK Reckholdernstrasse)
- Nichtgenehmigung der Zuständigkeit bei den Wanderwegen (V 71-V 73)
- Nichtgenehmigung der Federführung bei den Massnahmen V 61 und V 64
- Nichtgenehmigungsvermerk im Richtplantext (Seite 34-35); bei Massnahme V 69 und V 85

### 1.1.2 Rahmennutzungsplan: Ausnahmen, Vorbehalte und Anträge

- Nichtgenehmigung Zonenplanänderung Nr. 100
- Nichtgenehmigung Zonenplanänderung Nr. 18

- Nichtgenehmigung Zonenplanänderung Nr. 104
- Nichtgenehmigung Zone mit Gestaltungsplanpflicht im Gebiet Holenstein Süd
- Nichtgenehmigung der Grundnutzungszonen innerhalb des Hochwasserprofils (Bodensee)
- Hinweisvermerke bei den Kleinsiedlungen
- Rechtsgültige Auseinandersetzung und Interessenabwägung bezüglich ISOS
- Bereinigung der Flächen des Bahnareals
- Nichtgenehmigung in Art. 4 die Verkehrsflächen innerhalb der Bauzone Vi
- Nichtgenehmigung Art. 5, Masstabelle (Fussnote a), zweiter Satz
- Nichtgenehmigung offengelassene Massvorschriften der Hafenzzone, der Kernzone, der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, Hafenzzone (Höhenregelung: keine max. Gesamthöhe)
- Nichtgenehmigung Art. 38 und Anhang B
- Erlass zusätzlicher Gestaltungsbestimmungen für die Ortsbildschutz- und die Kernzone
- Regelungen zum Schutz der erhaltenswerten Schutzanliegen in den Ortsbildschutz-, den Weiler- und den Kernzonen
- Ergänzung der Regelungen in Art. 31 (Reduktionsfaktoren in den ÖV-Güteklassen)

## 1.2 Vorgehen

Der vorliegende Planungsbericht verzichtet aufgrund der Auftragsanlage auf eine detaillierte Auseinandersetzung mit der planerischen Ausgangslage. Im Rahmen der kürzlich abgeschlossenen Gesamtrevision der Ortsplanung wurde die planerische Ausgangslage im Detail erläutert und berücksichtigt. Diese Ausgangslage hat sich für diese Nachführung nicht wesentlich verändert. Auch wurde keine umfassende Überprüfung der weiteren Inhalte bezüglich ihrer Aktualität durchgeführt. Lediglich an bekannten Stellen (Verweis Agglomerationsprogramm, Aussagen zum Teilzonenplan für die Mehrzweckhalle) wurden Anpassungen vorgenommen.

Zusätzlich aufgeführt wird die detaillierte Auseinandersetzung mit den Anliegen des ISOS, wie es als Auftrag aus der Nichtgenehmigung aufgeführt wurde. Zudem enthält der Bericht die Abklärungen zum Hochwasserprofil. Die weiteren Anpassungen werden bei der Aufführung der Korrekturen beschrieben.

---

## 2 Berücksichtigung des ISOS

### 2.1 Vorgaben für die Interessenabwägung

Der Ermessensspielraum der Gemeinde bei der Interessenabwägung wird vielseitig geregelt. Massgebend ist im Zusammenhang mit dem ISOS als Bundesinventar, dass hier der Ermessensspielraum der Gemeinde grösser ist, als bei der Erfüllung einer Bundesaufgabe. Die Inventare sind eine Wertungshilfe für die Interessenabwägung.<sup>1</sup>

Der Vorgang der Interessenabwägung wird in Art. 3 der Raumplanungsverordnung festgelegt. Nach der Ermittlung der betroffenen Interessen werden diese beurteilt – insbesondere die Vereinbarkeit mit der anzustrebenden räumlichen Entwicklung und der möglichen Auswirkungen – und möglichst umfassend berücksichtigt.

### 2.2 Ermittlung der Interessen

Massgabe für die Ermittlung der Interessen sind in erster Linie die Ziele und Grundsätze des Raumplanungsgesetzes. Bei der Entwicklung des Zentrums und der Siedlung von Romanshorn im Allgemeinen sind folgende Interessen aus den Zielen und Grundsätzen des Raumplanungsgesetzes relevant:

- Lenkung der Siedlungsentwicklung nach innen unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität
- Kompakte Siedlungen schaffen
- Räumliche Voraussetzungen für die Wirtschaft schaffen und erhalten
- Soziales, wirtschaftliches und kulturelles Leben fördern
- Zweckmässige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsgebieten schwerpunktmässig an gut mit dem ÖV erschlossenen Orten
- Bessere Nutzung brachliegender oder unternutzter Liegenschaften

Die Interessen aus den Zielen und Grundsätzen des Raumplanungsgesetzes stehen den Interessen aus dem Natur- und Heimatschutzgesetz gegenüber, dass das heimatliche Landschafts- und Ortsbild, die geschichtlichen Stätten sowie die Natur- und Kulturdenkmäler des Landes zu schonen und zu schützen sind. Das ISOS gibt eine Wertungshilfe im Umgang mit der historischen Substanz.

---

<sup>1</sup> Espace Suisse: Interessenabwägung – Chance für eine zweckmässige und haushälterische Bodennutzung; März 1/2020

## 2.3 Bewertung der Interessen

### 2.3.1 Bewertung der Interessen aus dem RPG

Romanshorn ist gemäss dem Zukunftsbild des kantonalen Richtplans ein kantonales Zentrum. Der Richtplan beschreibt die kantonalen Zentren wie folgt:

*«Die Städte Amriswil, Arbon, Frauenfeld, Kreuzlingen, Romanshorn und Weinfelden bilden innerhalb des Kantons wichtige wirtschaftliche, politische, kulturelle und verkehrliche Zentren. Dank ihren öffentlichen Infrastrukturen und Angeboten (Bildung, Kultur, Gesundheit, Verwaltung) besitzen sie eine zentrale Versorgungsfunktion. Als Arbeitsplatzschwerpunkte sind sie optimal in das übergeordnete sowie das regionale Verkehrsnetz eingebunden. Mit der geplanten Bodensee–Thurtalstrasse (BTS) und der Oberlandstrasse (OLS) sowie dem geplanten Ausbau des Bahnangebotes rücken die Zentren noch näher zusammen. Die Zentren im Oberthurgau profitieren von besseren Rahmenbedingungen und grösserer Standortgunst. Mit ihren spezifischen Stärken und Potenzialen tragen die Zentren zur überkantonalen Positionierung des Kantons Thurgau bei.»*

Aus der Beschreibung des kantonalen Richtplans wird ersichtlich, dass viele der im RPG aufgeführten Ziele und Grundsätze in Romanshorn ein besonders hohes raumplanerisches Interesse aufweisen. So gilt es nicht nur den Raum an den gut erschlossenen Lagen optimal, zu Gunsten einer Innenentwicklung, zu nutzen, sondern auch die Voraussetzungen für das soziale, wirtschaftliche und kulturelle Leben zu berücksichtigen.

Der Fokus der zentralörtlichen Entwicklung liegt im Zentrumsgebiet. Dort soll vor allem eine Aufwertung und Verdichtung der Raumstrukturen den heutigen gesellschaftlichen Anforderungen nachkommen. Anpassungen in der Gestaltung der Gebäude, in der Nutzung der Erdgeschosses und auch in der Ausgestaltung der öffentlichen Flächen helfen, das Zentrum attraktiver zu machen. Eine klar ablesbare Raumstruktur hilft, sich im Raumgefüge des Zentrums zurecht zu finden. Die dazu vorgesehenen Akzentuierungen stehen zum Teil in Konflikt mit den Interessen des ISOS. Wichtig im Sinne der zwingend erforderlichen Attraktivierung des Zentrums ist, dass auch die zu erhaltenden historisch wertvollen Gebäude ihren Beitrag an die gesamtheitliche Entwicklung des Zentrums leisten können und durch sie keine «Lücken» im Gefüge entstehen.

### 2.3.2 Bewertung der Interessen des ISOS

Das ISOS von Romanshorn stammt aus dem Jahre 2007 und bildet damit einen Stand von vor über 15 Jahren ab. Es führt, vor allem im südlichen Teil des Stadtgebietes, grössere wertvolle Gebiete auf. Die südwestliche Erweiterung des Ortskerns ist dabei im Allgemeinen wertvoller als der Stadtkern. Wird in der südwestlichen Erweiterung des Ortskerns fast vollständig ein Strukturschutz gefordert, so betrifft dies im Ortskern nur die Haupt-Strassenzüge. Im nördlichen Teil des Stadtgebietes beschränken sich die Aussagen auf einige wenige Gebiete.

Das ISOS schreibt der Stadt Romanshorn als verstädtertes Dorf im regionalen Vergleich folgende Qualifikationen zu:

#### Hohe Lagequalitäten

*«Hohe Lagequalitäten auf Grund der unterschiedlichsten zum See hin orientierten oder von diesem geprägten Quartiere. Imposante silhouettenwirksame Hafengebauten und ebensolche Einzelbauten wie die erhöht situierte Kirche.»*

#### Hohe räumliche Qualitäten

*«Hohe räumliche Qualitäten im Ortskern, im Bahnhofsquartier und auch in den Wohnvierteln aus der Wende vom 19. zum 20. Jahrhundert durch die Bildung von nahezu geschlossenen Strassenzügen und dank der jeweils einheitlichen Bebauung. Interessanter Kontrast zwischen den auf den See bezogenen Ortsteilen mit fast kleinstädtischem Charakter und den mittelständischen Wohnquartieren oder den Ensembles mit Arbeiterhäusern.»*

#### Hohe architekturhistorische Qualitäten

*«Besondere architekturhistorische Qualitäten als Beispiel für eine dörfliche Siedlung, die infolge der im 19. Jahrhundert aufkommenden Dampfschiffahrt und des Ausbaus der Landwege zu einem wichtigen Hafentort angewachsen ist, wovon die heute noch erstaunlich ursprünglich erhaltenen Hafen- und Bahnanlagen zeugen. Gut ablesbare Siedlungsentwicklung mit einheitlichen Quartieren aus verschiedenen Epochen der letzten 150 Jahre.»*

Anhand der Beschreibung wird erkennbar, dass sich die Stadt Romanshorn in den laufenden Jahren kontinuierlich entwickelt hat und keinen statischen historischen Zustand abbildet, sondern eine geschichtliche Entwicklung auf der Zeitachse. So wird im ISOS darauf verwiesen, dass die Wandlung vom «Dorf» zur «Stadt» erfolgt ist und weiter erfolgen wird. Umbauten im Ortskern und in den Wohnquartieren sind nicht ausgeschlossen, sondern sollen entsprechend den Empfehlungen des ISOS Rücksicht auf die ältere Bebauung nehmen. Die Bahnhofstrasse kann durch gezielte bauliche Massnahmen beruhigt und aufgewertet werden. Die ursprünglichen Merkmale der Quartiere sind zu erhalten. Bei planerischen Massnahmen ist die Ablesbarkeit der Wachstumsphasen zu unterstützen. Somit geht das ISOS auch in diesen Wohngebieten davon aus, dass weiterhin eine Veränderung erfolgen wird.

#### Zu einzelnen Gebieten

##### Ortskern

Der Ortskern wird als Kleinsiedlung mit dichter, dreiarmiger Bebauung aus Geschäfts- und Wohnhäusern des 19./20. Jahrhunderts mit dem Zentrum beim Bahnhof beschrieben → *Erhalt des Charakters*. Darin enthalten sind einige wertvolle Strassenzüge. Am wertvollsten sind die Überreste der ländlichen Siedlung in dichter und unregelmässiger Struktur im Bereich der Hafenstrasse beim Bahnübergang und bei den Fischerhäusern, die dem Bahnhof gegenüberliegenden drei- bis viergeschossigen Repräsentativbauten mit mehrheitlich klassizistischer Formensprache und der Strassenraum mit zwei- bis dreigeschossigen, teilweise reich geschmückten Wohn- und Geschäftsbauten an der Alleestrasse südlich des Alleehofes → *Erhalt*

*Substanz.* Ergänzend dazu sind die regelmässige Bebauung aus Wohn- und Geschäftshäusern entlang der geraden Bahnhofstrasse im Bereich des Rathauses und die Alleestrasse als Ladenstrasse aus einer dichten Reihung von zwei- bis dreigeschossigen Putzbauten mit Quergiebeln mit dazwischenliegenden vier- bis fünfgeschossigen Wohnblöcken aufgeführt → *Erhalt Struktur.*

#### Südwestliche Erweiterung des Ortskerns

Die südwestliche Erweiterung des Ortskerns wird als Gebiet im ebenen Gelände mit vorwiegend an einem regelmässigen Strassenraster angeordneten Wohnsiedlungen beschrieben → *Erhalt Struktur.* In diesem grosszügigen Gebiet integriert sind mehrere kleinere Gebiete mit erhöhtem Wert → *Erhalt Substanz.*

#### Übrige Gebiete mit erhöhtem Wert

Ein Gebiet mit erhöhtem Wert befindet sich im Holzenstein, einem ehemals eigenständigen Weiler mit umgenutzten Bauern- und Taglohnhäusern an einer gewundenen, leicht abfallenden Strasse. Ein weiteres Gebiet befindet sich im Gebiet Hub, wo innerhalb der einst isoliert an der Landstrasse gelegenen ländlichen Bebauung (*Erhalt Struktur*) ein Ensemble aus Heimatstil-Wohnbauten angelegt ist. Ebenfalls wertvoll ist das Areal des Eidg. Alkoholdepots aus parallel zueinander gestellten Strickbauten. → *Alle Erhalt Substanz.*

Der Erhalt der Struktur wird für das Hafenaerial mit locker verteilten, mächtigen Lagerhäusern, Werften und Werkstätten gefordert. Ebenfalls soll die Struktur der Bebauung nördlich des Zentrums erhalten werden. Darin befinden sich zwei kleinere Gebiete mit erhöhtem Erhaltungswert.

#### Umgebungszonen

Verteilt entlang des Seeufers, des Bahnkörpers, im Bereich des Bildungs- und Bewegungscampus und in einzelnen weiteren Bereichen sind im ISOS Umgebungszonen bezeichnet. In diesen soll gemäss ISOS die Beschaffenheit als Freifläche erhalten werden. Es soll sich in diesen Bereichen nicht primär um Baugebiet handeln.

## 2.4 Berücksichtigung der Interessen

Das ISOS bezeichnet zwar grosse Teile des Siedlungsgebietes der Stadt als wertvoll, weist in seinen Aussagen aber vielfach auf die bereits erfolgte Entwicklung und Veränderung bei der Verstädterung des ursprünglichen Fischerdorfes hin. Auch unter der Prämisse der Ziele und Grundsätze aus dem Raumplanungsgesetz soll diese stete Modernisierung und Urbanisierung des Stadtkörpers weiterhin möglich sein, die Interessen des ISOS aber soweit als möglich und zweckmässig berücksichtigen.

## Überschneidungen ISOS und Ortsbilschutzgebiet

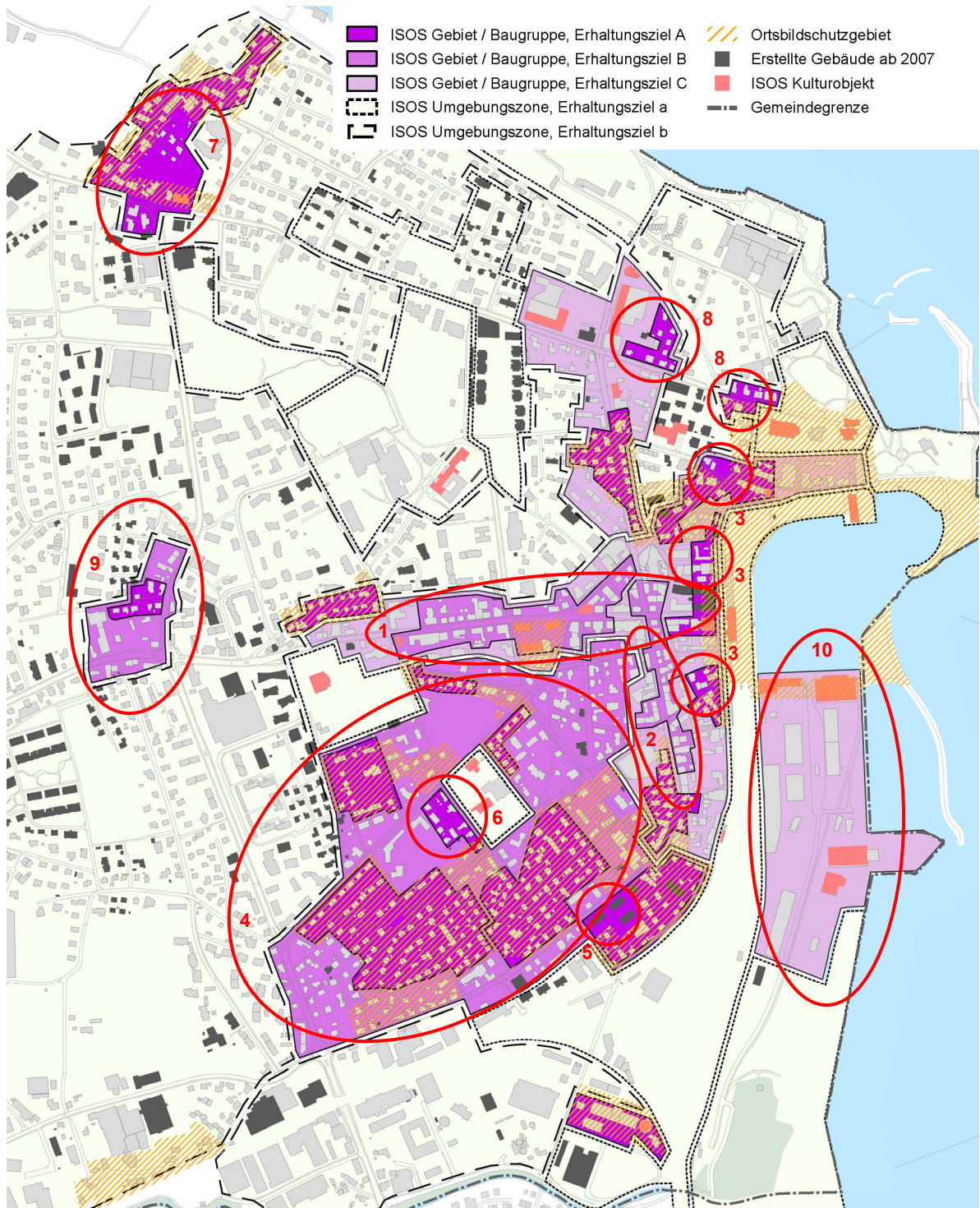


Abb. 1: Vergleich ISOS-Gebiete – Ortsbilschutzgebiete (Beschrieb zu den Nummern im nachfolgenden Text)

### 2.4.1 Zentrumsbereich

#### 1 - Bahnhofstrasse und Stadtplatz:

Das ISOS führt auf, dass die Bahnhofstrasse mit gezielten baulichen Massnahmen beruhigt und aufgewertet werden kann. Hier kann vor allem im Ortszentrum eine bauliche Entwicklung weiterhelfen. Beim Blick in die Bahnhofstrasse weist der Bereich zwischen Alleestrasse und Bahnhof bereits heute eine hohe bauliche Dichte auf. Auf der nördlichen Seite der Strasse stehen ausschliesslich neu erstellte Wohnblocks. Die ursprüngliche historische Substanz ist nicht mehr erhalten, womit auch die Aussagen des ISOS zum Gebiet 1.3 nicht mehr aktuell sind. Auf der südlichen Seite stehen dreigeschossige Bauten. Zwei dieser Bauten sind geschützte Einzelobjekte. Dazwischen erscheint eine Erneuerung der Substanz und insbesondere die Anhebung der Traufen auf die gleiche Höhe der Schutzobjekte möglich. Jedoch soll dies im Charakter der Gebäudereihe geschehen. Aufgrund des bestehenden Einzelschutzes und der dazwischenliegenden Entwicklungsmöglichkeit ist das Ortsbildschutzgebiet kleiner als das ISOS-Gebiet.

#### INTERESSENABWÄGUNG:

Zentrumsentwicklung: sehr hoch

Bauliche Verdichtung / Innenentwicklung: gering

Schutz der baulichen Substanz/Strukturen: teilweise hoch (die wichtigen Gebäude sind bereits über Einzelschutzmassnahmen gesichert)

Im Bereich zwischen Alleestrasse und der Abzweigung Hafenstrasse ist beidseits eine bauliche Angleichung der Bebauung an die markanten geschützten Bauten an der Ecke Bahnhofstrasse-Hafenstrasse auszurichten. Bauten können durchaus eine grössere Länge aufweisen, sofern die Fassadengliederung entlang der Bahnhofstrasse die Struktur des baulichen Kontextes aufnimmt. Auch ohne Ortsbildschutzüberlagerung ist durch die Kernzonenregelung eine bauliche Einpassung gefordert.

#### INTERESSENABWÄGUNG:

Zentrumsentwicklung: hoch

Bauliche Verdichtung / Innenentwicklung: mittel

Schutz der baulichen Substanz/Strukturen: mittel (die wichtigen Gebäude sind bereits über Einzelschutzmassnahmen gesichert)



Abb. 2a und 2b: Entwicklungsmöglichkeiten an der Bahnhofstrasse

Beim neuen Sternenplatz soll ein neuer Stadtplatz entstehen. Dieser soll nord- oder ostseitig von einem höheren Gebäude geprägt werden. Dieser städtebauliche Akzent ist wichtig für die Orientierung im Raumgefüge. Mit sieben Geschossen überragt er die umliegende Bebauung um etwa drei Geschosse, was eine Akzentuierung ermöglicht, ohne aufgrund des topografischen Anstiegs der Bahnhofstrasse gleich silhouettenwirksam zu werden. Auf der Südseite kann mit einer Erhöhung des Gebäudes auf die umliegende Traufhöhe vermieden werden, dass der Bezug vom Stadtplatz in die Ladenstrasse der Alleestrasse gestalterisch abfällt. Die Geschossigkeit ist weiterhin kompatibel mit dem verstärkten Dorf gemäss ISOS.

#### INTERESSENABWÄGUNG:

Zentrumsentwicklung: sehr hoch

Bauliche Verdichtung / Innenentwicklung: sehr hoch

Schutz der baulichen Substanz/Strukturen: mittel

Die Ausrichtung auf die historischen Strukturen hätte die Folge, dass die Ausprägung des für die Zentrumsentwicklung wichtigen Ortes nicht erfolgen kann. Die Bespielung des geplanten Stadtplatzes mit Erdgeschossnutzungen in den kleinen Gebäudegrundflächen schränkt die Nutzbarkeit stark ein. Dies ist in der Abwägung der Interessen nicht gewünscht.

Bei der weiteren Entwicklung entlang der westlichen Bahnhofstrasse gilt im Grundsatz eine dreigeschossige Bebauung. Dies entspricht nicht überall dem heutigen Strassenbild, lässt aber eine Verdichtung entlang einer wichtigen Zufahrtsachse zum Zentrum zu. Die Aussagen des ISOS sind in diesem Bereich nur noch in seinen Grundsätzen erkennbar. Das ISOS schreibt für diesen Bereich vor: «Kernsiedlung, dichte dreiarmlige Bebauung aus Geschäfts- und Wohnhäusern des 19./20. Jh. mit Zentrum beim Bahnhof» sowie «Regelmässige Bebauung aus Wohn-/Geschäftshäusern entlang der geraden, gegen Westen leicht ansteigenden Bahnhofstrasse, Bauten M.19.–A. 20. Jh.». Wichtig sind dabei vor allem die räumliche Qualität und die Bedeutung, weniger aber die architekturhistorische Qualität.

Die Bebauung steht noch heute dicht an der Strasse und generiert einen dicht gefassten öffentlichen Raum. Hingegen ist die Einheitlichkeit in vielen Bereichen durch die

baulichen Veränderungen (Ladeneinbauten, Vordächer, Fassadenveränderungen) nicht mehr als erhöhter Wert erkennbar. Das kantonale Hinweisinventar weist denn auch in diesem Strassenabschnitt der Mehrheit der Gebäude keine wertvolle Substanz zu. Der Erhalt der räumlichen Struktur soll daher nicht mittels einer Regelung im Schutz- oder Zonenplan erfolgen, sondern mittels einer Sonderregelung. Die Strassenlage der Bauten auf der Nordseite wird bereits heute durch eine Baulinie geregelt. Auf der Südseite soll ebenfalls mittels einer Baulinie die Lage der Bauten an der Strasse gesichert werden. Dadurch kann den räumlichen Absichten des ISOS entsprochen werden.



Abb. 3a und 3b: Westliche Bahnhofstrasse (maps.goolge.com)

#### INTERESSENABWÄGUNG:

Zentrumsentwicklung: mittel

Bauliche Verdichtung / Innenentwicklung: mittel

Schutz der baulichen Substanz/Strukturen: gering

Schutz des Charakters des Strassenraums: hoch (soll mittels Baulinien geregelt werden)

#### 2 - Alleestrasse und Alleehof:

Das im ISOS bezeichnete Gebiet entlang der Alleestrasse zwischen Bahnhofstrasse und Alleehof ist heute an vielen Stellen erneuert und weist nur noch in einzelnen Teilbereichen eine

wertvolle Substanz auf. Das Hinweisinventar führt nur ein einziges Gebäude unter den wertvollen Bauten auf. Um den neuen Stadtplatz soll entgegen den Aussagen aus dem ISOS der städtebaulichen Akzentuierung für die bessere Ablesbarkeit des Raumes Vorzug gegeben werden. Dadurch kann den raumplanerischen Interessen gefolgt werden, den Stadtkern für das gesellschaftliche, soziale und kulturelle Leben aufzuwerten. Im Bereich des Alleehofes ist nur noch im südlichen Bereich auf der westlichen Strassenseite wertvolle Substanz erhalten. Diese wird durch das Ortsbildschutzgebiet gesichert. Im Mittelbereich des genannten Abschnittes der Alleestrasse soll indessen eine Entwicklung nur unter Berücksichtigung der dort noch vorhandenen wertvollen Substanz möglich sein. Um die Teilbereiche räumlich besser sichtbar zu machen, wird der Übergang zwischen niedrigerer historischer Bebauung zur neueren, vier- und fünfgeschossigen Bebauung akzentuiert. Zwei kleinere Gebäude an der Ostseite der Alleestrasse können aus diesem Grund baulich verdichtet werden.



Abb. 4a und 4b: Entwicklungsmöglichkeiten an der Alleestrasse

Das ISOS erkennt in diesem Bereich eine wertvolle Struktur, jedoch keine wertvolle Substanz. Über die Kernzonenregelung ist die Eingliederung von Neubauten in den örtlichen Kontext vorgegeben. Der Plan zu den höheren Häusern sieht im wertvollen Bereich erhaltenswerte Ensembles mit städtebaulich massgeschneiderten Höhenmassen vor, was den Aussagen des ISOS entspricht.

#### INTERESSENABWÄGUNG:

Zentrumsentwicklung: sehr hoch

Bauliche Verdichtung / Innenentwicklung: mittel

Schutz der baulichen Substanz: gering

Schutz der baulichen Struktur: teilweise erhöht

#### 3 - Weitere Gebiete im Zentrum:

Die im ISOS bezeichneten Gebiete mit wertvoller Substanz sind im Plan für höhere Häuser (Anhang B BauR) alle als «Erhaltenswerte Ensembles mit städtebaulich massgeschneiderten Höhenmassen» bezeichnet, wo nicht bereits bauliche Erneuerungen die historische Substanz ersetzt haben. Grössere Teile sind mit einem Ortsbildschutz überlagert oder durch geschützte Bauten mit Schutzwirkung auf die Umgebung gesichert. Auf die Gebiete mit Charaktererhalt wird nicht weiter eingegangen. Durch die Regelung, dass sich innerhalb der Kernzone Bauten

in den baulichen Kontext der Kernzone einzugliedern haben, kann dem ISOS-Anliegen genügend Rechnung getragen werden. So sagen denn auch die Erläuterungen zum ISOS, dass sich in den Gebieten mit Erhalt des Charakters Neubauten anhand besonderer Vorschriften in den Kontext eingliedern sollen.

#### INTERESSENABWÄGUNG:

Zentrumsentwicklung: mittel

Bauliche Verdichtung / Innenentwicklung: mittel

Schutz der baulichen Substanz/Struktur: erhöht (durch Ortbild- oder Umgebungsschutz gesichert)

#### Interessenabwägung:

Insgesamt kann sich das Ortszentrum ausgewogen entwickeln. Die Gebiete mit schützenswerter Substanz werden von einer negativen baulichen Veränderung geschützt, womit dem ISOS Rechnung getragen werden kann. In den Gebieten mit Strukturschutz wird, wo keine anderen Interessen entgegenstehen, auf die bestehende Struktur Rücksicht genommen. In Bereichen, wo bereits grössere Veränderungen stattgefunden haben, soll eine Verdichtung möglich sein. Dies hilft der Attraktivitätssteigerung im Ortszentrum, denn viele der kleinen zweigeschossigen Bauten mit kleiner Grundfläche werden nicht nachhaltig bewirtschaftet und führen im Stadtzentrum zu einer negativen Wirkung. Im zentralen Bereich an der Alleestrasse soll die Struktur auch in Zukunft sichtbar bleiben, jedoch in einem eingeschränkten, konzentrierten Bereich. Die Interessen von ISOS und RPG werden hier situativ berücksichtigt.

#### 2.4.2 Südwestliche Erweiterung des Ortskerns

4 - Der überwiegende Teil der gemäss ISOS substanziell wertvollen Gebiete ist mit einem Ortsbildschutz überlagert. Weiter ist ein überwiegender Teil des gemäss ISOS strukturell wertvollen Gebietes im Plan für höhere Häuser (Anhang B BauR) als «Erhaltenswerte Ensembles mit städtebaulich massgeschneiderten Höhenmassen» bezeichnet. Der Zonenplan gibt zwar die Zwei- resp. Dreigeschossigkeit vor, die genaue Höhenentwicklung hat sich aber an den erhaltenswerten Ensembles auszurichten. Damit wird dem ISOS auch ohne Ortsbildschutzgebiet genügend Rechnung getragen. Zudem wendet die Stadtverwaltung die für einen Teile dieses Gebietes vom Stadtrat erlassenen «Gestaltungsrichtlinien Eigenheim» bei der Beurteilung von Baugesuchen konsequent an.

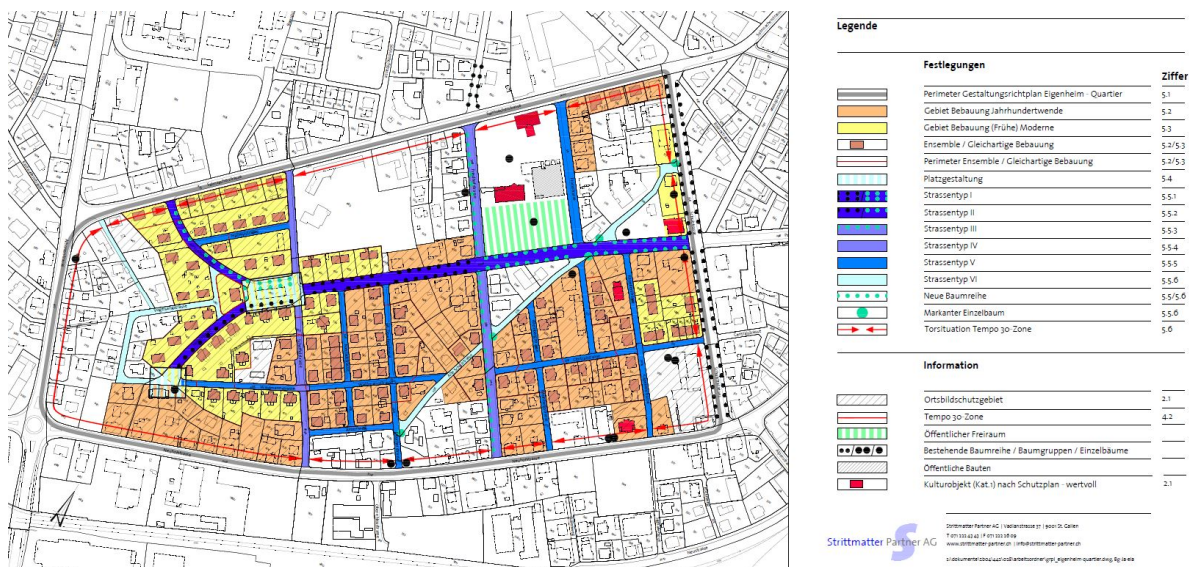


Abb. 5: Plan zu den „Gestaltungsrichtlinien Eigenheim“, Strittmatter Partner AG

Höhere Häuser sind nur in zwei Gebieten vorgesehen. Im Dreieck Salmsacherstrasse – Friedhofsallee – Kindergartenstrasse ist die Lage des Hochpunktes durch einen rechtskräftigen Gestaltungsplan festgelegt. Zudem soll beim bestehenden Hochhaus an der Salmsacherstrasse im Bereich der Scheffelstrasse ein ergänzendes höheres Gebäude erstellt werden können. Diese beiden Gebiete liegen zwar im ISOS-Gebiet mit Strukturschutz, jedoch sind die Auswirkungen auf das Ortsbild entweder bereits rechtskräftig geprüft durch den Gestaltungsplan, oder aber die Wirkung ist aufgrund des bereits bestehenden Hochhauses untergeordnet.

**INTERESSENABWÄGUNG:**

Zentrumsentwicklung: gering

Bauliche Verdichtung / Innenentwicklung: mittel

Schutz der baulichen Substanz: teilweise erhöht (in den Ortsbilschutzgebieten)

Schutz der baulichen Struktur: teilweise erhöht (Eingliederung durch die Gestaltungsrichtlinien Eigenheim)

5 - An der Neuhofstrasse ist das Ortsbilschutzgebiet gegenüber dem ISOS-A-Gebiet um die drei Neubauten (Mehrfamilienhäuser auf Parzelle Nr. 344, Neuhofstrasse 78 – 80) reduziert.

**INTERESSENABWÄGUNG:**

Zentrumsentwicklung: gering

Bauliche Verdichtung / Innenentwicklung: mittel (bereits umgesetzt)

Schutz der baulichen Substanz/Strukturen: gering im Bereich der erstellten Neubauten

6 - An der Friedhofstrasse bestehen gemäss ISOS wie auch an der Kindergartenstrasse, der Florastrasse und der Salmsacherstrasse Baugruppen mit regelmässig gereihten z.T. städtischen Ein- und Mehrfamilienhäusern. Die Gebäudereihen an der Kindergarten-, der Flora- und

der Salmsacherstrasse sind mit einem Ortsbildschutzgebiet geschützt. Die Gebäudereihe an der Friedhofstrasse weist im Vergleich mit den anderen Baugruppen eine geringere Regelmässigkeit auf. Aufgrund der unterschiedlichen Dachformen und der verschiedenartigen Materialisierung besteht lediglich eine geringe Einheitlichkeit, auch wenn der historische Charakter vor allem am Friedbergweg noch spürbar ist. Eine Unterschutzstellung zur Erhaltung der Substanz erscheint im Vergleich mit den anderen Baugruppen nicht gerechtfertigt. Durch den Verbleib in der zweigeschossigen Wohnzone wird der Druck auf eine bauliche Veränderung tief gehalten.

**INTERESSENABWÄGUNG:**

Zentrumsentwicklung: gering

Bauliche Verdichtung / Innenentwicklung: mittel

Schutz der baulichen Substanz/Struktur: teilweise erhöht (innerhalb der Ortsbildschutzgebiete); teilweise gering

#### 2.4.3 Weitere Gebiete ausserhalb des Zentrumsbereichs

7 - Im Gebiet Holenstein ist das ISOS Gebiet durch das Ortsbildschutzgebiet in einer leicht abweichenden Ausdehnung gesichert. Der Hauptstrassenzug entlang der Holzsteinerstrasse ist mit einem Ortsbildschutzgebiet überlagert. Hingegen überwiegt am Steinackerweg mit den noch unbebauten Flächen das Potenzial der Innenentwicklung. Die Bebauung soll zwar auf das Ortsbildschutzgebiet Rücksicht nehmen, hingegen werden die Gebietsteile nicht in das Ortsbildschutzgebiet aufgenommen. Auf eine Ausweitung des Ortsbildschutzgebietes über die Kreuzlingerstrasse wurde verzichtet, da der breite Strassenraum mittlerweile das ISOS-Gebiet zu stark trennt.

**INTERESSENABWÄGUNG:**

Zentrumsentwicklung: gering

Bauliche Verdichtung / Innenentwicklung: mittel

Schutz der baulichen Substanz/Struktur: erhöht im zentralen Bereich (die wichtigen Teile befinden sich im Ortsbildschutzgebiet)

8 - In den ISOS-A-Gebieten entlang der Schlossbergstrasse befinden sich geschützte Einzelobjekte. Im östlichen Gebiet sind zwei Bauten im Hinweisinventar als wertvoll und ein Doppelgebäude als bemerkenswert bezeichnet. Im Gebiet an der hinteren Schlossbergstrasse sind neben einem wertvollen Gebäude mit dieser Ausnahme alle Gebäude als bemerkenswert bezeichnet. Die tiefe Zonierung und die Aufführungen im Hinweisinventar schützen die Gebiete bis dahin vor einem erhöhten Verdichtungsdruck, was auch beibehalten werden soll. Zudem wirkt in einem geringen Umfang der Umgebungsschutz der geschützten Einzelobjekte.

Das Amt für Denkmalpflege hat im Jahr 2015 mit der «Bestandesaufnahme Ensembles Thurgau» (BETG) ein Planungsinstrument entwickelt, das der Unterstützung des Planungs- und Entscheidungsprozesses im Kontext von historischen Siedlungsteilen und Baugruppen dient. Die Bestandesaufnahme erfolgte in Koordination des Amtes für Denkmalpflege im Auftrag der Gemeinden. Beide Ensembles an der Schlossbergstrasse wurden im Rahmen des BETG nicht in den Bestand aufgenommen. Dies ist auch in der Nachbetrachtung korrekt. Die im

Rahmen der BETG aufgenommenen und darin beschriebenen Ensembles weisen nachweislich eine höhere Qualität auf, als die beiden überschaubaren Gebiete an der Schlossbergstrasse bzw. an der hinteren Schlossbergstrasse. Eine mögliche Erweiterung des Ortsbildschutzgebiets auf diese Gebiete findet demnach keine fachliche Stütze und lässt sich nicht rechtfertigen. Im Weiteren sind die bestehenden Werkzeuge und Regelungen ausreichend, um unpassende Entwicklungen zu verhindern.

**INTERESSENABWÄGUNG:**

Zentrumsentwicklung: gering

Bauliche Verdichtung / Innenentwicklung: gering

Schutz der baulichen Substanz/Struktur: gering

9 - Der Bereich Hueb ist im kommunalen Richtplan als Entwicklungsschwerpunkt festgelegt. Diese strategische Absicht bedingt eine bauliche und räumliche Verdichtung im Kreuzungsbe-  
reich. Die bauliche Erneuerung soll den Zugang zum Stadtzentrum an der Durchfahrtsstrasse  
erkennbar machen.

Die Entwicklungsplanungen im Entwicklungsschwerpunkt Hueb laufen, sind jedoch noch nicht  
so weit vorangeschritten um konkrete Entwicklungsabsichten übernehmen zu können. Der  
Anhang B des Baureglements sieht innerhalb der ISOS-B-Gebiete eine bauliche Verdichtung  
vor. Das ISOS-A-Gebiet befindet sich ausserhalb der Entwicklungsüberlegungen.

**INTERESSENABWÄGUNG:**

Zentrumsentwicklung / strategische Gebietsentwicklung: sehr hoch

Bauliche Verdichtung / Innenentwicklung: sehr hoch

Schutz der baulichen Substanz/Struktur: erhöht (das wertvolle ISOS-A-Gebiet wird nicht als  
Entwicklungsgebiet ausgeschieden)

10 - Im Gebiet Hafenpark ist einzig ein Charaktererhalt im ISOS gefordert. Auf die bereits be-  
stehende Grossmassstäblichkeit der Bebauung wird hingewiesen. In dieser Hinsicht sind die  
Vorgaben des ISOS weniger gewichtig und die gewünschte Attraktivierung des Hafengebietes  
zur Stärkung der Stadt Romanshorn als Wirtschafts-, Sozial- und Wohnstandort kann gestärkt  
werden. Die Bebauung soll jedoch die wichtigen Sichtbezüge weiterhin berücksichtigen.

**INTERESSENABWÄGUNG:**

Zentrumsentwicklung: sehr hoch

Bauliche Verdichtung / Innenentwicklung: sehr hoch

Schutz der baulichen Substanz/Struktur: gering

#### 2.4.4 Fazit der Interessenabwägung

Das Ortsbild von Romanshorn zeigt sich nicht als Abbild einer vergangenen Epoche, sondern  
als Konglomerat unterschiedlichster Entwicklungsschritte. Auch das ISOS weist auf diesen  
Aspekt der Siedlungsgeschichte von Romanshorn hin. Diese schrittweise Entwicklung der Be-  
bauung und des Raumgefüges soll weiter erfolgen können.

Die Entwicklungsabsichten berücksichtigen die Anliegen des ISOS, wo der Erhalt der Sub-  
stanz gefordert wird. Zwar sind die Gebiete nur teilweise von einem Ortsbildschutz überlagert,

indessen ist durch die Zonenzuweisung und die Zonenvorschrift für einen überwiegenden Teil das Gebot der Einpassung in den historischen Kontext gefordert.

Die weniger wertvollen Gebiete mit Struktur- oder Charaktererhalt werden differenziert betrachtet. Wo für einen Teil die Entwicklungsabsichten zur Stärkung der Stadt als gesellschaftliches, soziales, kulturelles und auch wirtschaftliches Zentrum im Vordergrund steht, soll eine Entwicklung ermöglicht werden. Wo diese Interessen untergeordnet sind, sind weite Teilbereiche mit einem Ortsbildschutz überlagert oder zumindest durch die Zonierung in Struktur oder Charakter gesichert.

Entlang des Strassen-/Stadtraums sind Anordnung und Gestalt der Bauten (Punktbauten mit Zwischenräumen) und Freiräume (Strassenraum als öffentlicher Stadtraum) zu berücksichtigen und auf die Umgebung abzustimmen. Als wesentliche Elemente und Merkmale gelten:

- Siedlungskörnung
- Stellung der Bauten im Allgemeinen
- Abstand und Stellung von Bauten zur Strassen
- Dachform, Dacheindeckung sowie Dachaufbauten
- Materialisierung, Farbgebung sowie Gliederung der Fassaden Fenster und Beschattungssysteme
- Umgebungsflächen

In der Kernzone gilt die Gestaltungsplanpflicht. Der Gestaltungsplan dient gemäss Planungs- und Baugesetz: «je nach Zielsetzung der architektonisch guten, auf die bauliche und landschaftliche Umgebung und die besonderen Nutzungsbedürfnisse abgestimmten Bebauung, Verdichtung oder Erneuerung sowie der angemessenen Ausstattung mit Anlagen zur Erschliessung oder im Nichtbaugelände in der Regel der Landschaftsgestaltung. Von der Regelausweisung kann abgewichen werden, wenn dadurch gesamthaft eine bessere Siedlungsgestaltung erzielt wird und diese im öffentlichen Interesse liegt.» Die gestalterischen Anforderungen des ISOS werden demnach mit der Gestaltungsplanpflicht eingefordert.

Insgesamt wird dem ISOS nicht überall Folge geleistet. In den Bereichen, in denen die Interessen des ISOS nicht berücksichtigt werden (z.B. bei der Anordnung des höheren Hauses am Sternenplatz), stehen aber klar die Interessen aus dem Raumplanungsgesetz im Vordergrund.

---

## 3 Erläuterungen zu den Nachführungen

### 3.1 Richtplan

#### 3.1.1 Gebiet ohne spezifische Nutzungszuweisung

Gemäss dem Genehmigungsentscheid Nr. 32 (21. 07. 2022) ist eine Anpassung des Richtplans nicht erforderlich. Die Genehmigungsvermerke werden zur Kenntnis genommen. Auf Seite 20 wurde die Langfristigkeit dieser Massnahme ergänzt.

#### 3.1.2 Hochwasserprofil (Bodensee)

Konzessionierte Anlagen können von Gesetzes wegen kein Land darstellen. Daher werden im Richtplan und im Zonenplan sämtliche konzessionierten Anlagen als See dargestellt. Ausnahmen bilden die Bunkerwiese und die Hafentmole, welche aufgrund ihrer Wirkung für die Romanshornener Bevölkerung auch in den Planungsinstrumenten als «Land» und nicht als See dargestellt werden sollen. Auf die Bezeichnung als konzessionierte Anlage wird daher verzichtet. In den übrigen Bereichen wird die Grenze zwischen Land und See an die Hochwasserprofilinie gelegt. Diese wird nur in klar begründeten Fällen entsprechend der Festlegung der Nutzungszonen angepasst. Die Erläuterungen folgen im Kapitel 3.2.

#### 3.1.3 Kapitel 3.5.2 Baustrukturen sowie Abbildung 10: Baustrukturen (S. 23)

Der Plan mit den Geschosszahlen und den Höhenmassen wurde im Zentrumsbereich bereinigt. Neu ist im Zentrum generell eine Viergeschossigkeit angezeigt, wobei städtebaulich begründet auch ein fünftes Geschoss erstellt werden kann. Für die Setzung einzelner städtebaulicher Akzente soll weiterhin auch ein sechstes oder siebtes Geschoss zugelassen werden. Die Karte in Abb. 10 wurde entsprechend angepasst. Der Richtplantext wurde auf den S. 22 und S. 27 ergänzt.

#### 3.1.4 Entwicklungsschwerpunkt ESP 3

Der Beschluss ESP 3 wird neu entsprechend dem Genehmigungsentscheid Nr. 32 (21. 07. 2022) als Vororientierung aufgeführt. Es wird ergänzt, dass für die Entwicklung des Gebietes im Rahmen der weiteren Planung die massgeschneiderten Höhen unter Berücksichtigung der Schutzanliegen und der Uferansicht festgelegt werden müssen. Dies wurde im Beschluss ESP 3 und an diversen Stellen im Richtplantext angepasst (S. 8, S 28)

#### 3.1.5 Festlegung Ö 10 (Historisches Museum Thurgau)

Die Festlegung Ö 10 wird gemäss Genehmigungsentscheid Nr. 32 (21. 07. 2022) gestrichen.

#### 3.1.6 Festlegung Ö 12 (Seeplattform)

Die Seeplattform wird in den Grundlagenplänen, die aus der Räumlichen Entwicklungsstrategie stammen, belassen. Die Idee soll weiterhin aufgeführt werden. Jedoch wird die Plattform

im ESP 2 und beim Beschluss Ö 12 als eine zu prüfende Möglichkeit aufgeführt, da diverse planerische Rahmenbedingungen nicht geklärt sind.

Auf den städtebaulichen Akzent im Gintzburger Areal soll verzichtet werden. Aussagen wurden auf S. 22 und S. 24 gestrichen.

### 3.1.7 Ausdehnung Seeufer im Bereich Seepark

Auf die Aussagen zur Ausdehnung des Seeufers wurde verzichtet. Im Richtplantext wurden die Passagen auf S. 20 und S. 28 entfernt.

### 3.1.8 Massnahme Ö 09

Im Beschluss Ö 09 wurde der Begriff «Aufschüttung» entfernt. Die Textpassage auf S. 20 zur Ausdehnung der Landfläche wurde entfernt.

### 3.1.9 Strassenklassierung der Strasse zwischen BTS und Hofstrasse

Die Verbindung von der Hofstrasse zur BTS wird neu als Nationalstrasse und nicht als Kantonsstrasse aufgeführt. Die Karten Abb. 1 und Abb. 4 wurden entsprechend angepasst. Der Realisierungshorizont wird wie im Genehmigungsentscheid Nr. 32 (21. 07. 2022) angemerkt auf das Jahr 2028 gesetzt.

### 3.1.10 Zuständigkeit bei den Massnahmen V 09 (BGK Bahnhofstrasse) und V 10 (BGK Reckholdernstrasse)

Die Zuständigkeit bei den Massnahmen wurde angepasst (Stadt anstatt Kanton).

### 3.1.11 Zuständigkeit bei den Wanderwegen (V 71-V 73)

Die Zuständigkeit bei den Massnahmen wurde angepasst (Stadt anstatt Kanton).

### 3.1.12 Federführung bei den Massnahmen V 61 und V 64

Die Federführung bei den Massnahmen wurde angepasst (Stadt anstatt Kanton).

### 3.1.13 Massnahme V 69 und V 85

Die Beschlüsse wurden entsprechend dem Genehmigungsentscheid Nr. 32 (21. 07. 2022) angepasst.

### 3.1.14 Anpassungen an der Richtplankarte

Die Massnahme Ö 10 wurde aus der Richtplankarte entfernt und der Anschluss von der Hofstrasse zur BTS als Nationalstrasse klassiert. Zur verständlicheren Darstellung wird im Änderungsplan auch die BTS selber noch einmal bezeichnet. An der Linienführung wurden jedoch keine Änderungen vorgenommen.

Die Flächen entlang des Bodensees wurden an die Hochwasserprofilinie angeglichen. Aufgrund der teilweise sehr geringen und im Richtplan nicht sichtbaren Änderungen wurde auf eine Darstellung im Änderungsplan verzichtet. Die Veränderung der Flächen ist im

Änderungsplan des Zonenplans erkennbar. Die Aussagen zu den konzessionierten Anlagen der Bunkerwiese und der Hafemole wurden entfernt.

### **3.2 Rahmennutzungsplan**

#### **3.2.1 Zonenplanänderung Nr. 100**

Die Parzelle Nr. 6 mit der geschützten Kirche wird in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen oeBA belassen.

#### **3.2.2 Zonenplanänderung Nr. 18**

An der Umzonung im Gebiet Hotterdingen in eine Wohnzone W3 wird festgehalten.

Das Gebiet verfügt mit den teils noch unbebauten Flächen und mit der bevorstehenden Erstellung der S-Bahnhaltestelle Hof / Salmsach ein hohes Potential für eine qualitätvolle Verdichtung. Durch die Aufzonung wird eine Gesamthöhe von 14.0 m erlaubt. Dies entspricht einer Mehrhöhe von +2.0 m gegenüber der aktuell rechtskräftigen Zonierung. Der dadurch entstehende weitere Schattenwurf könnte bezüglich der anliegenden Gartenanlage und deren Produktion negative Auswirkungen haben. Ebenfalls wird mit der Aufzonung die maximal zulässige Gesamtlänge der Gebäude erhöht. Die Aufzonung hat auch eine Zunahme der Grenzabstände zur Folge, wodurch die Auswirkungen des Schattenwurfes wiederum reduziert werden. Für eine bessere Einschätzung wurden wie vom Kanton empfohlen Schattendiagramme erstellt. Dabei wurde jeweils der Dauerschatten eines mittleren Sommer- sowie eines mittlerer Wintertags ermittelt. Dies wurde für die rechtskräftige Zonierung (WA2) wie auch für die geplante Zonierung (W3) vorgenommen. Es wurde jeweils eine Bebauung projiziert, welches vom «Worst-Case-Szenario» gegenüber des Gartenbaubetriebs ausgeht.



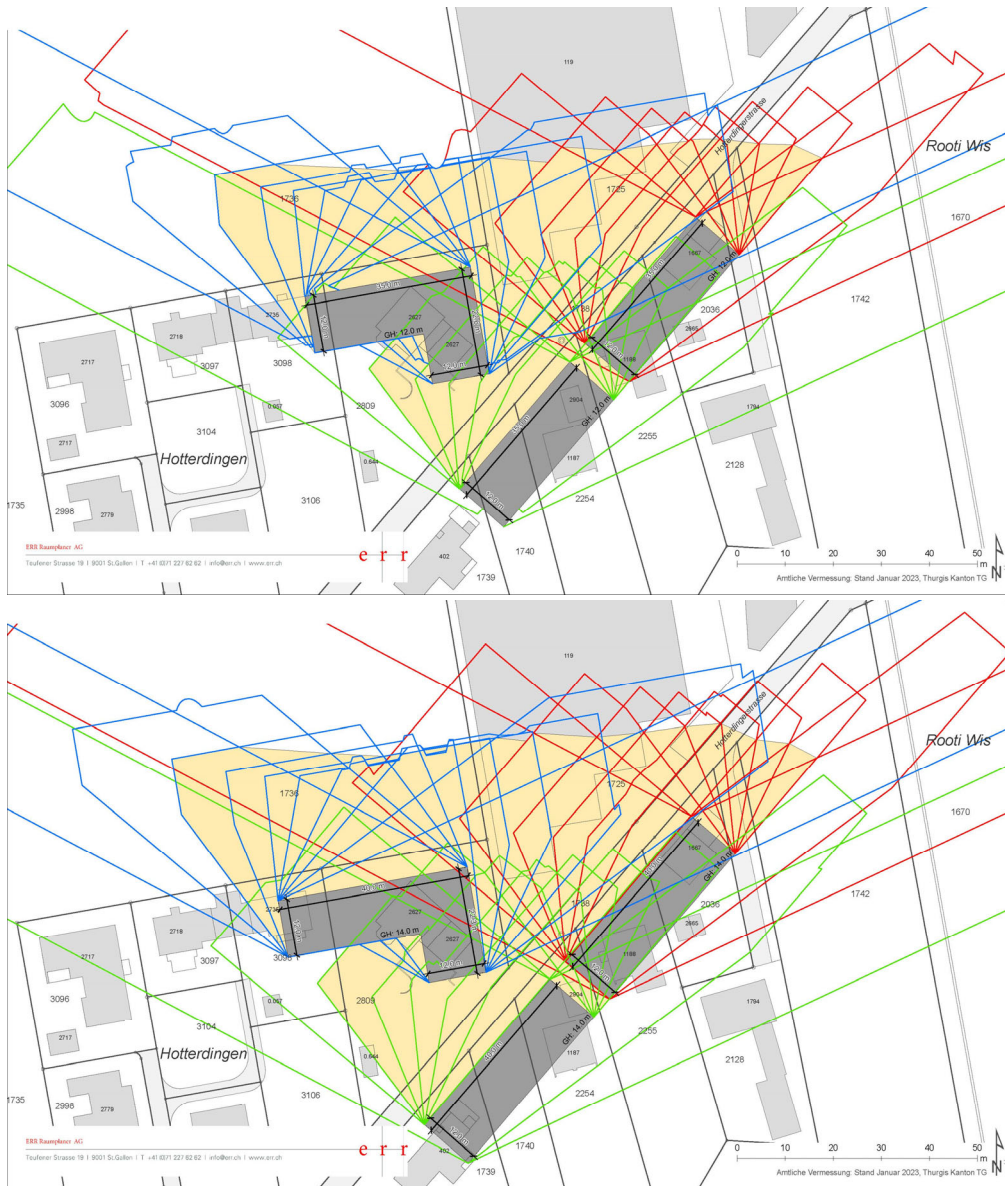


Abb. 6c und 6d: Mittlerer Winterschatten Zone WA2 / Mittlerer Winterschatten W3 (ERR Raumplaner AG)

Der Schattenwurf im Sommer erhöht sich durch die Aufzoning kaum. Der Winterschatten erhöht sich um wenige Meter leicht. Der Interesse der Siedlungsentwicklung nach innen soll im Gebiet Hotterdingen trotz des leicht erhöhten Schattenwurfs im Winter nachgekommen werden, zumal sich der mögliche grössere Schattenwurf auf einen kleinen Teilbereich der Gartenanlage im Süden beschränkt.

### 3.2.3 Zonenplanänderung Nr. 104

Das Gebiet wurde grösstenteils der Freihaltezone Fh zugeteilt. Die Fläche auf der Parzelle Nr. 2911 wird der neuen Hafenzone 2 H2 zugeteilt (siehe 3.2.15). In diesem Bereich sollen publikumsorientierte Nutzungen ermöglicht werden, die das Hafenareal beleben. Um die erhaltenswerten Umgebungszonen im Hafenareal zu wahren, sollen Gebäude maximal eingeschossig in Erscheinung treten. In diesem Zusammenhang sollen auch die Parkierungsflächen sowie die Hecke und der Fussweg nördlich der Hafenstrasse der neuen Hafenzone 2 H2 zugeteilt werden. Durch die Realisierung einer Tiefgarage im vorderen Bereich des Hafens können publikumsorientierte Nutzungen auch im Norden der Hafenstrasse, östlich des Gebäudes Assek. Nr. 847 ermöglicht werden, um das Konzept des Hafenboulevards beidseitig bis zur Parkanlage weiterzuführen.

### 3.2.4 Zone mit Gestaltungsplanpflicht im Gebiet Holenstein Süd

Auf die Gestaltungsplanpflicht im Gebiet Holenstein Süd wurde verzichtet. Im Bedarfsfall wird die Erschliessung projektiert.

### 3.2.5 Grundnutzungszonen innerhalb des Hochwasserprofils (Bodensee)

Die Abgrenzung zwischen den Nutzungszonen und dem See wurden in Absprache mit den kantonalen Amtsstellen an die Hochwasserprofilinie angeglichen. Wo Nutzungszonen die Hochwasserprofilinie seeseitig überragen, werden sie reduziert. Wo Nutzungszonen landseitig nicht bis zur Hochwasserprofilinie reichen, werden diese erweitert. Die Auswirkungen auf die Gesamtflächen werden in Kapitel 4 aufgeführt. Abweichungen von diesem Vorgehen erfolgen nur dort, wo diese begründet sind:

- Anpassung der Abgrenzung See – Nutzungszone auf Parzelle Nr. 1158



Abb. 7: Anpassung Abgrenzung See – Nutzungszone auf Parzelle Nr. 1158 ([www.geo.tg.ch](http://www.geo.tg.ch))

Auf dem Grundstück Nr. 1158 bestehen zwei konzessionierte Abgänge zum See, wobei nur einer durch die Hochwasserprofilinie berücksichtigt wird. Zur Gleichbehandlung der beiden Abgänge wird beim westlichen Abgang der Treppenabgang nicht durch die Zuweisung zur Seefläche aus der Bauzone ausgespart.

- Anpassung an die Ufergestaltung auf Parzelle Nr. 2089

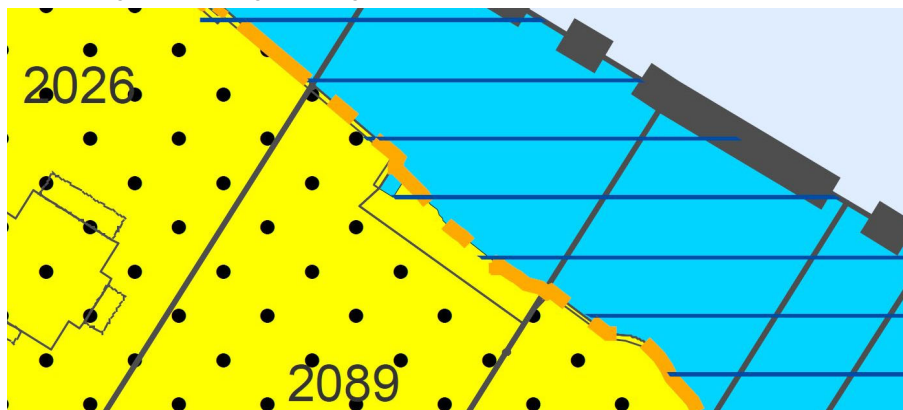


Abb. 8: Anpassung Abgrenzung See – Nutzungszone auf Parzelle Nr. 2089

Auf Grundstück Nr. 2089 wurde die Abgrenzung Nutzungszone – See an die Hochwasserprofilinie angepasst. Eine Abweichung besteht im westlichen Bereich, wo der bestehende Schlipf der Seefläche zugewiesen bleibt.

- Anpassung an den baulichen Bestand auf Parzelle Nr. 740

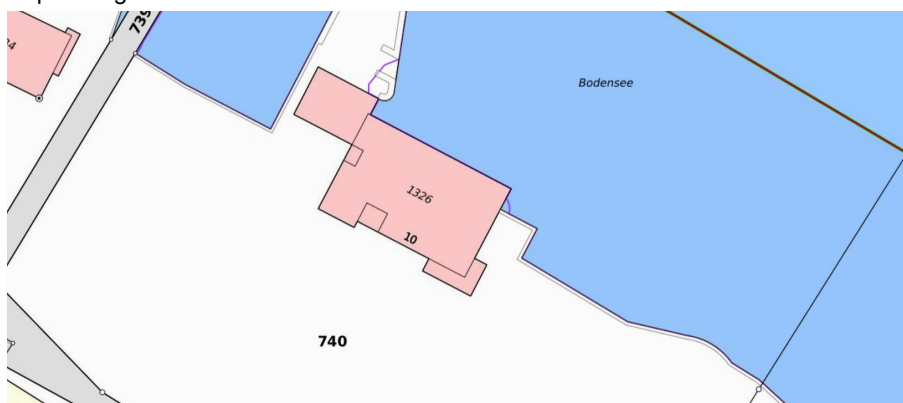


Abb. 9: Anpassung Abgrenzung See – Nutzungszone auf Parzelle Nr. 740 ([www.geo.tg.ch](http://www.geo.tg.ch))

Östlich des Gebäudes Assek. Nr. 1326 führt die Hochwasserprofilinie beim Übergang zur Stützmauer nicht dem baulichen Bestand entlang. Diese kleine Abweichung wurde bei der Zuweisung der Nutzungszone und der Seefläche ausgeglichen. Die Abgrenzung Nutzungszone – See führt dem Gebäude und der Stützmauer entlang.

- Anpassung an die Ufergestaltung im Bereich Seepark

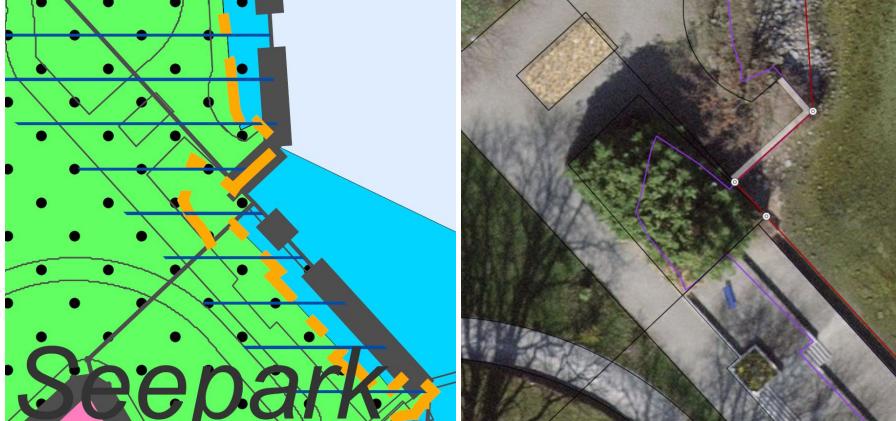


Abb. 10 a und b: Anpassung Abgrenzung See – Nutzungszone auf Parzelle Nr. 1884; Standort der Bepflanzung ([www.geo.tg.ch](http://www.geo.tg.ch))

Beim Seepark auf Parzelle Nr. 1884 nimmt die Hochwasserprofilinie keine Rücksicht auf die bauliche Ufergestaltung. Auf einer tieferen Ebene befindet sich eine raumbildende Bepflanzung, die unter Berücksichtigung der Hochwasserprofilinie im See zu liegen kommen würde. Durch die Anpassung der Abgrenzung Nutzungszone – See wird dies angepasst.

- Anpassung beim Einwasserungskran



Abb. 11: Anpassung Abgrenzung See – Nutzungszone beim Einwasserungskran ([www.geo.tg.ch](http://www.geo.tg.ch))

Die Hochwasserlinie umläuft die Fundamente des Einwasserungskrans im Hafen. Die Berücksichtigung dieser Fundamente in der Zonierung sind jedoch unzweckmässig, da dies bei baulichen Veränderungen zu Abweichungen führen würde. Die Abgrenzung Nutzungszone – See wird daher begradigt.

- Die Konzessionierten Hafenanlagen (Hafenmole, Bunkerwiese, Hafenmauer) werden den Nutzungszonen zugewiesen. Die Begründung ist in Kapitel 3.2.1 aufgeführt.

### 3.2.6 Kleinsiedlungen

Die Zuweisung der Kleinsiedlungen in den entsprechenden Zonentyp wird zu einem späteren Zeitpunkt (bis am 14. September 2027) erfolgen.

### 3.2.7 Flächen des Bahnareals

Die Flächen des Bahnareals innerhalb der Interessenslinie der SBB wurden dem Bahnareal innerhalb der Bauzone B iB zugewiesen.

### 3.2.8 Art. 4 Verkehrsflächen innerhalb der Bauzone Vi

Die Verkehrsflächen innerhalb der Bauzone Vi wurden neu im Art 4. unter Hinweise und nicht mehr unter den Bauzonen aufgeführt.

### 3.2.9 Art. 5 Masstabelle (Fussnote a), zweiter Satz

Die Aussage entspricht den Angaben in der Masstabelle.

### 3.2.10 Massvorschriften

Die Kernzone K, die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen oeBA und die Hafenzonen H wurden mit den notwendigen Massvorschriften ergänzt.

Die Masse wurden anhand folgender Überlegungen festgelegt:

- Kernzone K: Die neu festgelegte maximale Gebäudelänge orientiert sich an den durchgeführten Grundlagenstudien<sup>2</sup>. Die festgelegten 40 m lassen den Zusammenbau zweier Gebäude zu. So können im Stadtzentrum an den öffentlich wichtigen Orten Gebäude mit einer wirtschaftlich nutzbaren Grundfläche erstellt werden. Dies schafft eine erhöhte Attraktivität für Ladennutzungen. Wo es erforderlich ist, sorgt das Einpassungsgebot dafür, dass die Gebäude nicht parallel zur Strasse angeordnet werden. Dies ist vor allem bei den strukturell wertvollen Gebieten erforderlich. Ebenfalls wurde eine maximale Gesamthöhe eingeführt. Diese orientiert sich dabei an den Zonen W4 und WA4. Mit der Ergänzung des Art. 9 Kernzone K wurden unter anderem die Volumetrie von baulichen Erneuerungen und Neubauten aufgrund der bestehenden Bauten eingeschränkt.
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen oeBA: Die neue maximale Gebäudelänge wurde aufgrund der bestehenden Bauten in der oeBA festgelegt. Die Kantonsschule weist eine Gebäudelänge von ca. 119 Metern auf.

---

<sup>2</sup> Gestaltungsrichtplan Innenstadt Romanshorn; Kritische Würdigung in Bezug zum Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS); Städtebaulicher Leitplan zum Gestaltungsrichtplan Innenstadt.

- Hafenzone 1: Die ergänzten Massvorschriften in der Hafenzone 1 H1 orientieren sich an der Kernzone K. Die Hafenzone 1 H1 soll den Bau eines Hafenhotels ermöglichen wobei sich das Hotel in der Volumetrie an der umgebenden Kernzone und deren Bebauung orientieren soll.
- Hafenzone 2: Die Massvorschriften der Hafenzone 2 H2 orientieren sich an den planerischen Absichten (siehe 3.2.15). Die Gebäude dürfen nur eingeschossig in Erscheinung treten.

### 3.2.11 Art. 38 und Anhang B

Der Art. 38 zu den höheren Häusern wurde mit den städtebaulichen und architektonischen Anforderungen aus den Richtlinien zu höheren Häusern und Hochhäusern ergänzt. Die «Bauten mit Spezialanforderungen» wurden als höhere Häuser spezifiziert und für die höheren Häuser wurde eine allgemeinverbindliche Wettbewerbspflicht vorgeschrieben.

Die Begrifflichkeit «höhere Häuser und Hochhäuser» wurde angepasst. Im Gemeindegebiet ist lediglich der Bau von höheren Häusern beabsichtigt. Der Begriff «Hochhaus» und die Regelung zu Hochhäusern wurde deshalb entfernt.

Der Anhang B zur Geschossigkeit und Höhenmasse zu höheren Häusern wurde überarbeitet. Dabei wurde vor allem die Gebiete «bis 4 Vollgeschosse, partiell bis 2 zusätzliche Vollgeschosse bis maximal 20 m Gesamthöhe möglich» im Ortskern reduziert. Die Begründungen dazu finden sich in den Ausführungen zur Interessenabwägung mit dem ISOS (Kapitel 2). Auf den Standort für eine «Baute mit Spezialanforderungen» im Gebiet Gintzburger Areal wird verzichtet.

### 3.2.12 Gestaltungsbestimmungen für die Ortsbildschutz- und die Kernzone

Art. 9 Kernzone K und Art. 23 Ortsbildschutzzone Os wurden entsprechend ergänzt. Es wurde aufgenommen, dass Veränderungen innerhalb dieser Zonen auf die bestehende wertvolle Bausubstanz Rücksicht zu nehmen haben. Bauliche Erneuerungen und Neubauten haben sich hinsichtlich der Siedlungsstruktur, Materialisierung, Farbwahl, Fassadengliederung, Dachform und Volumetrie an den bestehenden Bauten zu orientieren.

### 3.2.13 Schutz der erhaltenswerten Schutzanliegen in den Ortsbildschutz-, den Weiler- und den Kernzonen

Art. 7 Weilerzonen Wz, Art. 9 Kernzone K und Art. 23 Ortsbildschutzzone Os wurden entsprechend ergänzt. Veränderungen innerhalb dieser Zonen haben auf die bestehende wertvolle Bausubstanz Rücksicht zu nehmen. Bauliche Erneuerungen und Neubauten haben sich in den Zonen hinsichtlich der Siedlungsstruktur, Materialisierung, Farbwahl, Fassadengliederung, Dachform und Volumetrie an den bestehenden Bauten zu orientieren.

### 3.2.14 Regelungen in Art. 31 (Reduktionsfaktoren in den ÖV-Güteklassen)

Der Art. 31 wurde mit den entsprechenden Reduktionsfaktoren aus dem Agglomerationsprogramm der 4. Generation ergänzt. Die Ergänzungen sind dem Agglomerationsprogramm der 4. Generation entnommen. Der Anhang wurde mit einer entsprechenden Klasseneinteilung des Siedlungsgebietes ergänzt. Kommt eine Parzelle auf der Grenze zwischen zwei

Klasseneinteilungen zu liegen so gilt die tiefere Klassierung. Die tiefere Klassierung soll angewendet werden, da die Entfernung über Luftlinie nicht der eigentlichen Fussdistanz entspricht. Somit ist die Anwendung der tieferen Klassierung gerechtfertigt.

### 3.2.15 Zweite Hafenzone (H2)

Neu wurden zwei unterschiedliche Hafenzonen eingeführt (H1 und H2). Neben der Parzelle Nr. 2911 wird auch eine kleine Fläche nördlich der Hafenstrasse (Parzelle Nr. 8) und der östliche Teil der bestehenden Hafenzone (Parzelle Nr. 2879) der neuen Hafenzone H2 zugeteilt. Dies soll die Anordnung von kleineren Bauten beidseits der Strasse ermöglichen oder aber mehr Spielraum ermöglichen, sollte die Hafenstrasse dereinst verlegt werden. Dadurch kann die Attraktivität des Seeuferbereiches gesteigert werden. Die Abgrenzung der Gestaltungsplanpflicht wird auf die neue Zonierung angepasst.

Mit einer Aufteilung der Hafenzone in zwei unterschiedliche Zonen wird auf die planerischen Absichten entlang des Hafenboulevards eingegangen. Mit Ausnahme des geplanten Hafenhotels sollen aufgrund des schützenswerten Ortsbildes und der Uferansicht keine Gebäude entstehen, die eine Gesamthöhe von 7 Metern überschreiten. Die Bauten sollen zudem nur eingeschossig in Erscheinung treten. Die Bauten sollen ausschliesslich der Aktivierung des öffentlichen Raumes dienen. Dementsprechend unterscheiden sich die beiden Hafenzonen lediglich in den Massvorschriften.

### 3.2.16 Umgang Ortsbildschutzzone

An den Ortsbildschutzzonen sind keine Anpassungen erfolgt. Die Überarbeitung des Schutzplans soll erst im Verlaufe der nächsten Jahre erfolgen. Hingegen erfolgte eine Prüfung der Schutzgebiete mit den Anliegen des ISOS. Die Abweichungen sind in Kapitel 2.4 dargelegt.

---

## 4 Allgemeine Interessenabwägung

### 4.1 Interessenabwägung

Die Mehrheit der Nachführungen wurden aufgrund der Nichtgenehmigungsentscheide umgesetzt. Aufgrund der oftmals klaren Aufforderungen zur Nachführung wurde auf eine Interessenabwägung verzichtet. Im Übrigen ist die Interessenabwägung (z.B. ISOS oder Zonierung Hotterdingen) in den vorangegangenen Kapiteln aufgeführt.

Die nachgeführten Ortsplanungsinstrumente setzen die kritisierten Punkte aus den Genehmigungsentscheiden um. Insbesondere wird mit den neuen Instrumenten die bestehende Bausubstanz differenzierter berücksichtigt. Anderweitige übergeordnete Interessen stehen diesen Nachführungen nicht gegenüber.

Die Bunkerwiese und die Hafemole werden im Zonenplan weiterhin den Nutzungszonen zugewiesen. Der Stadtrat gibt damit der Nutzung dieser für die Bevölkerung wichtigen Flächen ein entsprechendes Gewicht.

Mit den Anpassungen erfolgen Änderungen an den Richt- und den Zonenplanflächen. Die Änderungsübersicht ist dem Bericht angehängt.

- Bei den Richtplangebieten erfolgen kleinere Flächenverlagerungen. Die Wohn-, Misch- und Zentrumszonen werden um 579 m<sup>2</sup> vergrössert.
- Die Summe der Bauzonenflächen werden um insgesamt 5'053 m<sup>2</sup> verringert. Die Wohn-, Misch- und Zentrumszonen und die Verkehrsflächen innerhalb Bauzone wachsen dabei auf Kosten der Arbeitszonen und der Spezialbauzonen. Dies hauptsächlich aufgrund der Vergrösserung der Kernzone im Zentrumsbereich und der Anpassung der Nutzungszonen an die Interessenlinie der SBB.
- Werden nur die Flächen berücksichtigt, die aus dem Abgleich an die Hochwasserprofilinie erfolgen, so verkleinern sich die Nutzungszonen um insgesamt ca. 4'368 m<sup>2</sup>. Beim grössten Teil handelt es sich jedoch um Veränderungen bei den Freihaltezonen. Die Bauzonen, ohne die Verkehrsflächen, verkleinern sich um 511 m<sup>2</sup>, wobei dies vor allem die öffentlichen Zonen und die Arbeitszonen betrifft. Die Wohnzone wächst um 244 m<sup>2</sup>.

#### Aufstellung Flächenveränderungen entlang des Seeufers

aufgrund des Abgleichs mit der Hochwasserprofilinie des Bodensees

Rechtskräftige Zonierung	Nachführung 2023	Flächenveränderungen See		Summe		Bauzone / NBZ	TOTAL
		Verkleinerung Bauzone / NBZ	Vergrösserung Bauzone / NBZ	Zonentyp	Nutzungsart		
Wohnzone eingeschossig	Gewaesser	-334.41					
Gewaesser	Wohnzone eingeschossig		578.55	244.14	244.14		
Touristik- und Freizeitzone	Gewaesser	-514.46					
Gewaesser	Touristik- und Freizeitzone		993.82	479.36			
Hafen	Gewaesser	-22.46					
Gewaesser	Hafenzone 1		3.96				
Gewaesser	Hafenzone 2		108.22	89.72	569.08		
Gewerbezone Hafen	Gewaesser	-708.19					
Gewaesser	Gewerbezone Hafen		14.64	-693.55	-693.55		
Zone fuer oeffentliche Bauten und Anlagen	Gewaesser	-818.34					
Gewaesser	Zone fuer oeffentliche Bauten und Anlagen		187.80	-630.54	-630.54	-510.88	
Gewaesser	Strassenverkehrsflaeche im Baugebiet		35.52				
Gewaesser	Bahnareal innerhalb Bauzone		78.60	114.12	114.12	114.12	
Freihaltezone	Gewaesser	-4860.12					
Gewaesser	Freihaltezone		200.34	-4659.78	-4659.78		
Wald	Gewaesser	-3.30					
Gewaesser	Wald		203.84	200.54			
Naturschutzzone	Gewaesser	-0.87					
Naturschutzzone im Wald	Gewaesser	-22.15		-23.03	177.51	-4482.27	-4368.15

---

## 5 Information und Mitwirkung

Zu den Nachführungen am kommunalen Richtplan und am Rahmennutzungsplan fand am 19. 01. 2023 ein Informationsanlass statt. Danach fand bis zum 01.02.2023 ein Mitwirkungsverfahren statt. Während dieser Zeit ging eine Eingabe ein. Die eingegangenen Begehren wurden vom Stadtrat geprüft und schriftlich beantwortet. Es wurden keine Änderungen an der Nachführung vorgenommen.

Während des Mitwirkungsverfahrens ist aufgefallen, dass die Masstabelle des Baureglements ein Fehler aufwies. Die Grünflächenziffer der Wohnzone 2 W2 beläuft sich auf 50 % als fälschlicherweise 55 %.

---

## 6 Kantonale Vorprüfung

Am 11.01.2023 wurde die Nachführung zur Ortsplanungsrevision gemeinsam mit Vertretern vom Amt für Raumentwicklung und dem Amt für Denkmalpflege des Kantons Thurgau besprochen. Die Bemerkungen und Beschlüsse können aus der Beilage «Aktennotiz» der Sitzung entnommen werden. Die Beschlüsse wurden bearbeitet und im Bericht entsprechend nachgeführt.

---

## 7 Genehmigung

(ausstehend)