HAFENSTADT ROMANSHORN

Sonderbauvorschriften

7. März 2023

Information | Mitwirkung

Gestaltungsplan Hydrel-Areal

Vom Stadtrat erlassen:
Der Stadtpräsident Der Stadtschreiber

Öffentliche Auflage:

Dem fakultativen Referendum gemäss § 24 Abs. 3 PBG unterstellt.

Vom Departement für Bau und Umwelt genehmigt:
Mit Entscheid Nr.

Vom Stadtrat in Kraft gesetzt:

Strittmatter Partner

I. Allgemeines

Art. 1 Geltungsbereich

1 Der Gestaltungsplan «Hydrel-Areal» besteht aus:
a) dem Situationsplan 1:500;
b) den Sonderbauvorschriften;
c) das Geometer-Aufmass, Höhenaufnahmen Parzelle 2500 der Wälli AG Ingenieure vom 9. Februar 2023;
d) dem Richtprojekt Architektur der Max Dudler Architekten vom 7. März 2023;
e) dem Richtprojekt Umgebung der vetschpartner Landschaftsarchitekten vom 7. März 2023;
f) dem Planungsbericht.

2 Alle in der Planlegende bezeichneten Festlegungen, die Sonderbauvorschriften sowie die Inhalte des Geometer-Aufmasses, der Richtprojekte Architektur und Umgebung, soweit in den Vorschriften erwähnt, sind verbindlich. Die Hinweise im Gestaltungsplan, die übrigen Aussagen der Richtprojekte und der Planungsbericht sind für die Projektierung und die Baubewilligung erläuternd.

Art. 2 Zweck

1 Der Gestaltungsplan bezweckt die Transformation eines historischen Industriegebietes mit einem hervorragendem Gesamtprojekt aus Architektur und Umgebung sowie einer guten städtebaulichen und architektonischen Einbindung in das bestehende Ortsgefüge. Er stellt die planungsrechtliche Umsetzung der Richtprojekte gemäss Art. 1d und 1e sicher.

2 Der Gestaltungsplan bezweckt namentlich:
a) eine ortsbaulich gut eingepasste Bebauung mit hoher Lebensqualität;
b) die Sicherung einer hochwertigen Architektur und Siedlungsrandgestaltung;
c) die Sicherstellung attraktiver Freiräume und die Erhöhung der Biodiversität mit einer standortgerechten Bepflanzung;
d) die Errichtung eines attraktiven Fusswegnetzes;
e) eine nachhaltige Bauweise und Versorgung mit erneuerbaren Energien.

II. Bebauung

Art. 3 Massgebendes Terrain

1 Das Geometer-Aufmass gemäss Art.1 c ist für die Höhenlage verbindlich.

2 Das festgelegte massgebende Terrain bezeichnet die Interpolation der Höhenkoten des bestehenden Terrains entlang der Parzellengrenzen sowie der Höhenkoten der alten Ufermauer entlang der Parzellengrenze.

Art. 4 Baubereiche, allgemein

1 Die Baubereiche definieren die horizontale und vertikale Ausdehnung der Gebäude. Abweichungen der Baubereiche gegen innen sind bis 0.50 m je Gebäudeseite zulässig, sofern der architektonische Ausdruck gewahrt bleibt.

2 Die als solche bezeichneten Bauten und Anlagen sind abzubrechen.

Art. 5 Baubereiche A – G

[1] Die festgelegten maximalen Fassaden- und Gesamthöhen in den Baubereichen A – G dürfen nach unten angepasst werden, sofern der architektonische Ausdruck gewahrt bleibt.
[2] Neben Wohnnutzungen sind in den Erdgeschossen der Baubereiche A, C, D und E auch Dienstleistungsnutzungen im Einklang mit Wohnnutzungen zulässig. Im südlichen Teil von Baubereich C kann auch eine gastronomische Nutzung realisiert werden.
[3] In den speziell bezeichneten Bereichen der Baubereiche C, F und G kann ein Attika erstellt werden.

Art. 6 Baubereich Balkone

[1] Balkone sind ausschliesslich innerhalb des Baubereichs Balkone möglich.
[2] Die Balkone müssen ein regelmässiges und einheitliches Erscheinungsbild aufweisen und sich ins Gesamtkonzept einfügen.
[3] Am Schutzobjekt können im festgelegten Bereich Balkone erstellt werden.

Art. 7 Baubereich Aussenküche

Im bezeichneten Bereich können offene Installationen (Grill, Kochplatte, Kühleinrichtung) für eine offene Aussenküche mit einer Fläche von maximal 10.00 m^2 erstellt werden.

Art. 8 Schutzobjekt

[1] Das alte Fabrikgebäude der Hydrel (Assek. Nr. 863) an der Badstrasse 14 ist geschützt.
[2] Die Volumetrie sowie die Gliederung sind zu erhalten.

Art. 9 Fussweg-Passage

[1] Die Fussweg-Passage A als öffentlicher Durchgang mit Treppenanlage zum See hat eine lichte Höhe von mindestens 6.90 m zum Seepark beziehungsweise 5.30 m zum Innenhof und eine Breite von mindestens 7.50 m aufzuweisen.
[2] Die Fussweg-Passage B innerhalb der Wohnüberbauung hat eine lichte Höhe von mindestens 2.80 m und eine Breite von mindestens 3.70 m aufzuweisen.
[3] Abweichungen von bis zu 0.50 m sind zulässig.

Art. 10 Baubereich unterirdische Bauten

[1] Innerhalb des Baubereichs unterirdische Bauten ist eine unterirdische Sammelgarage zu erstellen.
[2] Unterirdische Bauten müssen in Grünbereichen eine Überdeckung von mindestens 1.20 m aufweisen.
[3] In der Sammelgarage sind Stromanschlüsse zur Schnellladung von Elektrofahrzeugen vorzusehen. Für sämtliche Parkplätze in der Sammelgarage sind Leerrohrkanäle für Elektrofahrzeug-Ladestationen einzubauen.

Art. 11 Gestaltung

Die Bauten haben eine hohe architektonische Qualität aufzuweisen. Dazu werden folgende Elemente aus dem Richtprojekt Architektur (Beilagepläne 1A – 1E) gemäss Art. 1d für verbindlich erklärt:
a) Höhenstaffelung mit differenzierter Höhenausbildung
b) Fassadensilhouette, -struktur und -gliederung

Art. 12 Materialisierung

[1] Die Materialisierung der Gebäude hat in Massivbauweise mit zweischaligem Klinkermauerwerk oder einer Verkleidung in Natur- oder Kunststein zu erfolgen und insgesamt einen mineralischen Charakter aufzuweisen.
[2] Die neu interpretierte alte Ufermauer hat sich gegenüber der Materialisierung der Gebäude abzugrenzen und muss ebenfalls einen mineralischen Charakter aufweisen.
[3] Das Material- und Farbkonzept gemäss Beilageplan 1F (Richtprojekt Architektur) vom 7. März 2023 ist verbindlich.
[4] Mit dem Baugesuch ist ein detailliertes Material- und Farbkonzept einzureichen und bewilligen zu lassen. Es sind grossflächige Bemusterungen vorzulegen.

Art. 13 Dachgestaltung

1 Die Dachflächen der Flachdächer sind gesamthaft und auch bei energetischer Nutzung extensiv zu begrünen. Ausgenommen davon sind Flächen, welche als Terrassen genutzt werden sowie die intensiv zu begrünenden Dachflächen der Baubereiche C (ohne Bereich Attika) und D.
2 Photovoltaik- und Solarthermieanlagen sowie technisch bedingte Dachaufbauten dürfen auf den Dächern installiert werden und die maximale Gesamthöhe konstruktionsbedingt überschreiten, wenn sie auf das erforderliche Minimum beschränkt werden, um das Mass ihrer Höhe zurückversetzt angeordnet werden und das Fassadenbild nicht beeinträchtigen.
3 Für die Begrünung sowie die energetische Nutzung ist das Merkblatt «Dachbegrünung und Solarenergieanlagen» von Gebäudehülle Schweiz zwingend zu beachten.
4 Für die ökologisch wertvolle Dachbepflanzung sind die intensiven und extensiven Aufbauten sowie die Strukturvielfalt der Schemaschnitte 3 und 4 gemäss Beilageplan 2B (Richtprojekt Umgebung – Situation Dachflächen und Terrassen) verbindlich.

Art. 14 Terrassengestaltung

1 Die maximalen Ausdehnungen der Terrassen gemäss Beilageplan 2B (Richtprojekt Umgebung – Situation Dachflächen und Terrassen) dürfen nicht überschritten werden.
2 Die als Terrassen genutzten Flächen sind mit Fassadenbrüstungen zu versehen. Geländer sind nicht zulässig. Die Höhen der Fassadenbrüstungen der Schemaschnitte 3 und 4 gemäss Beilageplan 2B (Richtprojekt Umgebung – Situation Dachflächen und Terrassen) sind verbindlich.
3 Elemente des Sonnenschutzes sind nach einem einheitlichen Konzept zu gestalten
4 Die räumliche Abgrenzung zwischen den Terrassen ist mit Pflanztrögen auszugestalten. Diese haben eine einheitliche Bepflanzung über alle Terrassen aufzuweisen.

III. Erschliessung

Art. 15 Motorisierter Verkehr

1 Die Zu-und Wegfahrt zur Sammelgarage erfolgt für den motorisierten Verkehr am bezeichneten Standort über die interne Verkehrsfläche.
2 Die erforderlichen Sichtfelder bei der Zu- und Wegfahrt sind nach VSS SN 40 273a freizuhalten.

Art. 16 Langsamverkehr

1 Die Erschliessung des Planungsgebiets und der einzelnen Wohneinheiten für den Langsamverkehr erfolgt über die öffentlichen und internen Fusswege zwischen den Häuserzeilen.
2 Die öffentlichen Fusswege stellen die Durchwegung des Areals sowie die Anbindung an den Seepark sicher. Der westliche öffentliche Fussweg ist behindertengerecht auszugestalten.
3 Die öffentlichen Fusswege haben eine Mindestbreite von 2.00 m aufzuweisen. Die internen Fusswege haben eine Mindestbreite von 1.50 m aufzuweisen.
4 Die internen Fusswege sowie der westliche öffentliche Fussweg sind mit einem sickerfähigen Belag auszugestalten.
5 Die Platzfläche zwischen Baubereich A und Baubereich C kann als Aussenbereich für die angrenzende Gastronomie genutzt werden.
6 Alle internen Wege sind behindertengerecht zu gestalten. Davon ausgenommen ist der Anschluss an den Seepark im Nordosten des Geltungsbereichs.

Art. 17 Autoabstellplätze

[1] Sämtliche Autoabstellplätze für Bewohner und Besucher sind innerhalb der Sammelgarage anzuordnen. Anzahl, Abmessung und Anordnung der Parkfelder (inkl. Behindertenparkfelder) richten sich nach den aktuell gültigen VSS-Normen.
[2] Für die Besucherparkfelder ist in der Sammelgarage ein separater Bereich zu erstellen. Dieser muss ohne Einschränkung zugänglich sein.

Art. 18 Veloabstellplätze

[1] Es ist 1 Veloabstellplatz pro Zimmer zu erstellen.
[2] Die Veloabstellplätze für Bewohner sind in der Sammelgarage anzuordnen und abschliessbar auszubilden.
[3] Die Veloabstellplätze für Besucher sind oberirdisch an den bezeichneten Standorten anzuordnen und zu beleuchten.
[4] Die separate Zu- und Wegfahrt zur Sammelgarage erfolgt für den Veloverkehr am bezeichneten Standort über die interne Verkehrsfläche.

Art. 19 Notzufahrt

Die Notzufahrt für Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge hat über die bezeichneten Bereiche zu erfolgen und ist dauerhaft freizuhalten. Die Bereiche sind als Notzufahrten und Stellflächen gemäss der Richtlinie der Feuerwehr Koordination Schweiz (FKS) vom 4. Februar 2015 auszuführen.

IV. Umgebung

Art. 20 Allgemeine Umgebungsfläche

[1] Der Aussenraum hat eine hohe gestalterische Qualität aufzuweisen. Dabei sind die kontextuellen Felder (Baumkörper, Baumhof, Baumspur, Fabrikplatz, Gartenhof) gemäss Plan umzusetzen. Für die Ausgestaltung ist der Beilageplan 2C (Richtprojekt Umgebung – Kontextuelle Felder) gemäss Art. 1e verbindlich.
[2] Eine Grünflächenziffer von mindestens 0.42 ist einzuhalten.
[3] Terrainveränderungen sind harmonisch auszubilden und haben sich dem bestehenden Terrainverlauf anzupassen.

Art. 21 Bepflanzung

[1] Es sind ausschliesslich standortgerechte und nicht invasive Pflanzenarten zulässig.
[2] Mit dem Baugesuch ist die Ausgestaltung gemäss Beilageplan 2C (Richtprojekt Umgebung – Kontextuelle Felder) soweit notwendig zu konkretisieren.
[3] Der Stockabstand für neugepflanzte hochstämmige Bäume beträgt entlang der Badstrasse 1.00 m.

Art. 22 Bereich Spiel- und Freizeitfläche

[1] Die vorgeschriebenen Spiel- und Freizeitflächen sind innerhalb der bezeichneten Bereiche im Baumkörper, im Baumhof, im Gartenhof und beim Fabrikplatz anzuordnen. Dabei sind mindestens Spiel- und Freizeitflächen für Kinder im Vorschulalter zu realisieren.
[2] Für fehlende Spiel- und Freizeitflächen ist eine Ersatzabgabe zu leisten.

Art. 23 Vorgarten

[1] Die Ausbildung der Vorgärten erfolgt nach einem einheitlichen Konzept mit Sträuchern und Gräsern.
[2] Umzäunungen sind nach einem einheitlichen Konzept durch die Bauherrschaft auszubilden.
[3] Versiegelungen sind mit Ausnahme der Hauszugänge nicht zulässig.

Art. 24 Bereich Versickerung und Retention

Innerhalb der Bereiche Versickerung und Retention (sekundäre Oberflächenentwässerung / Sammelgaragendecke) sind im Baumhof und im Gartenhof mindestens je 18.00 m^2 sowie innerhalb des Bereichs auf dem Fabrikplatz 5.00 m^2 für Aussparungen vorzusehen, welche die sekundäre Oberflächenentwässerung der Sammelgaragendecke und allenfalls Teile vom Oberflächenwasser sicherstellen.

Art. 25 Freihaltebereich

[1] Der Freihaltebereich ist Bestandteil der Freihaltezone gemäss Art. 17 und der überlagernden Baumschutzzone gemäss Art. 24 BauR.
[2] Der bestehende Weg im Osten ist zu erhalten.
[3] Die Wegverbindungen gemäss Art. 16 Abs. 2 sind zulässig und können durch die Bauherrschaft erstellt werden.

Art. 26 Weitere Schutzobjekte

[1] Die bezeichnete alte Ufermauer ist zu erhalten.
[2] Das bestehende Fledermausquartier muss mit den Neubauten in geeigneter Form ersetzt werden.

V. Umwelt

Art. 27 Energie

[1] Es dürfen höchstens 25 % des gewichteten, zulässigen Energiebedarfs (Basis EnG Stand 2010) für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbarer Energie gedeckt werden.
[2] Die Bebauung soll nachhaltig und auf erneuerbare Energien ausgerichtet realisiert werden. Die Bauten sollen sich am SIA-Effizienzpfad Energie orientieren.
[3] Für die Bebauung gilt eine Anschlusspflicht an die thermische Seewassernutzung der Stadt Romanshorn, sofern die notwendige Infrastruktur bis zum Bezug der Bauten vorhanden ist.
[4] Mit dem Baugesuch ist ein ausführliches Energie- und Nachhaltigkeitskonzept einzureichen.

Art. 28 Lärm

[1] Die Regenrinnen der Sammelgaragenrampe sind lärmarm auszubilden und zu verschrauben.
[2] Die Wand- und Deckenbereiche der Sammelgaragenrampe sind schallabsorbierend auszugestalten.
[3] Lärmempfindliche Wohnräume der Wohnung im 1. Obergeschoss direkt über der Sammelgaragenrampe dürfen nicht entlang der Südfassade angeordnet werden.

Art. 29 Hochwasserschutz

Um einen ausreichenden Objektschutz gegen ein Hochwasserereignis sicherzustellen (HQ300), ist das Erdgeschoss der Bauten auf einer Höhe von mind. 398.09 m ü. M. zu erstellen.

VI. Infrastruktur

Art. 30 Kehrichtentsorgungsmöglichkeiten

An den bezeichneten Standorten ist nach Vorgaben der Stadt Romanshorn eine Kehrrichtsammelstelle in Form von Unterflurcontainern zu errichten.