
Planungsbericht

23. Mai 2023

Öffentliche Auflage

Stadt Romanshorn

Teilzonenplan

Brüggli

Strittmatter Partner AG

Raumplanung und Entwicklung
Vadianstrasse 37
9001 St. Gallen
T 071 222 43 43

info@strittmatter-partner.ch
www.strittmatter-partner.ch

Projektleitung

Karin Bétrisey

dipl. Kulturingenieurin ETH SIA SVI
Raumplanerin FSU | Gutachterin SIA
pat. Ingenieur-Geometerin

Fachbearbeitung

Pascale Schuler

dBSc FH Stadt-, Verkehrs- und Raumplanung

Red_bis mit Kap. 5_mk_230313
442.032.420.220321_PB_TZP_Brueggli_.docx

Inhaltsverzeichnis

Stadt Romanshorn
Teilzonenplan Brüggli
Planungsbericht

1	Ausgangslage	4
1.1	Sachverhalt	4
2	Analyse	6
2.1	Allgemein	6
2.2	Kantonale Planung	6
2.3	Kommunale Planung	7
2.4	Verkehrerschliessung	12
2.5	Weitere	13
3	Erläuterungen	15
3.1	Zonenänderung	15
4	Nachweise	16
4.1	Siedlung	16
5	Interessenabwägung	17
5.1	Ermitteln	17
5.2	Bewerten	17
5.3	Abwägen	18
5.4	Fazit	18
6	Verfahren	19
6.1	Rechtsverfahren	19
	Anhang	20

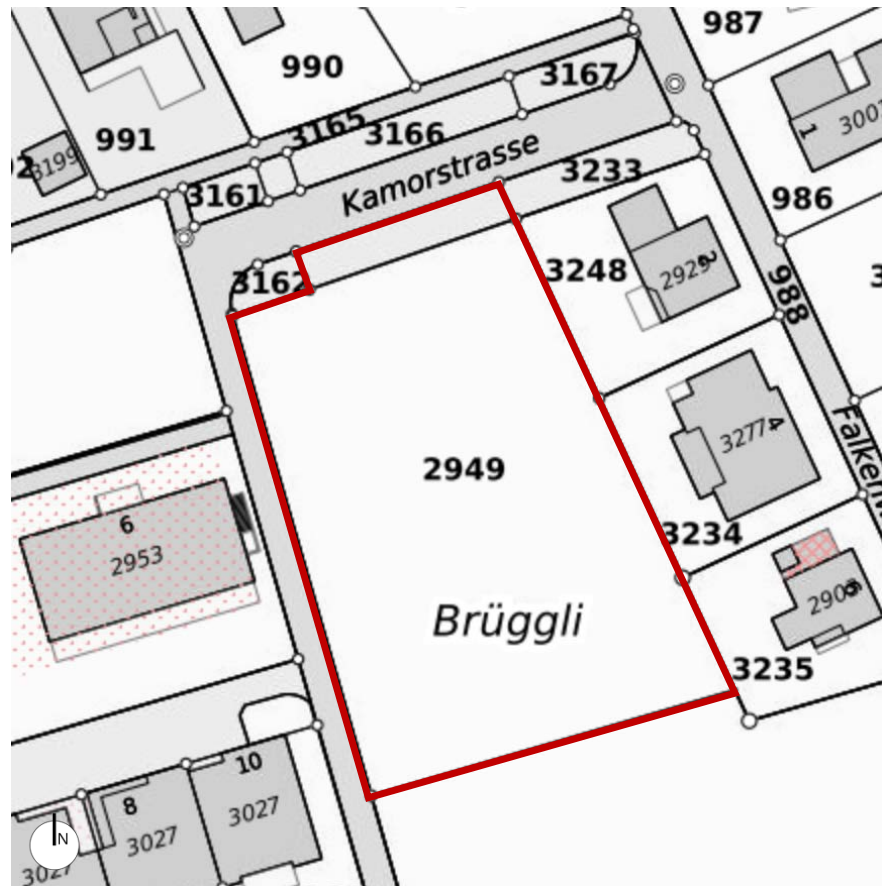
1 Ausgangslage

1.1 Sachverhalt

1.1.1 Planungsanlass

Im Jahr 2003 wurde für die Entwicklung des Quartiers Brüggli in Romanshorn ein städtebaulicher Wettbewerb ausgeschrieben. Daraus entstand ein ortsbauliches Entwicklungskonzept, welches als Grundlage für den Gestaltungsplan Areal Brüggli diente. Beim Stand 2023 sind Wohnbauten in den Bereichen A1/B1, A2/B2, A3/B3, C und D realisiert. Der Baubereich E (Planungsgebiet) ist noch unbebaut. Im Jahr 2022 wurde ein Projektwettbewerb ausgeschrieben für den Neubau Primarschulhaus Brüggli. Damit das Schulhaus zonenkonform ist, wird eine Teilzonenplanänderung durchgeführt.

Abb. 1 Kartenausschnitt mit Planungsgebiet (rot), Thurgis, März 2023



1.1.2 Planungsgebiet

Das betroffene Gebiet liegt im Westen von Romanshorn. Die Teilzonenplanänderung umfasst die Parzelle Nr. 2949 mit einer Grösse von 2'768 m². Nördlich und westlich grenzt die Parzelle an eine Verkehrsfläche (Kamorstrasse), südlich und östlich grenzt sie an die Wohnzone W2. Das östliche Gebiet ist bereits mit Einfamilienhäusern bebaut.

Abb. 2 Orthofoto mit Planungsgebiet (rot),
Quelle: ThurGis, Februar 2023



1.1.3 Planungsziel

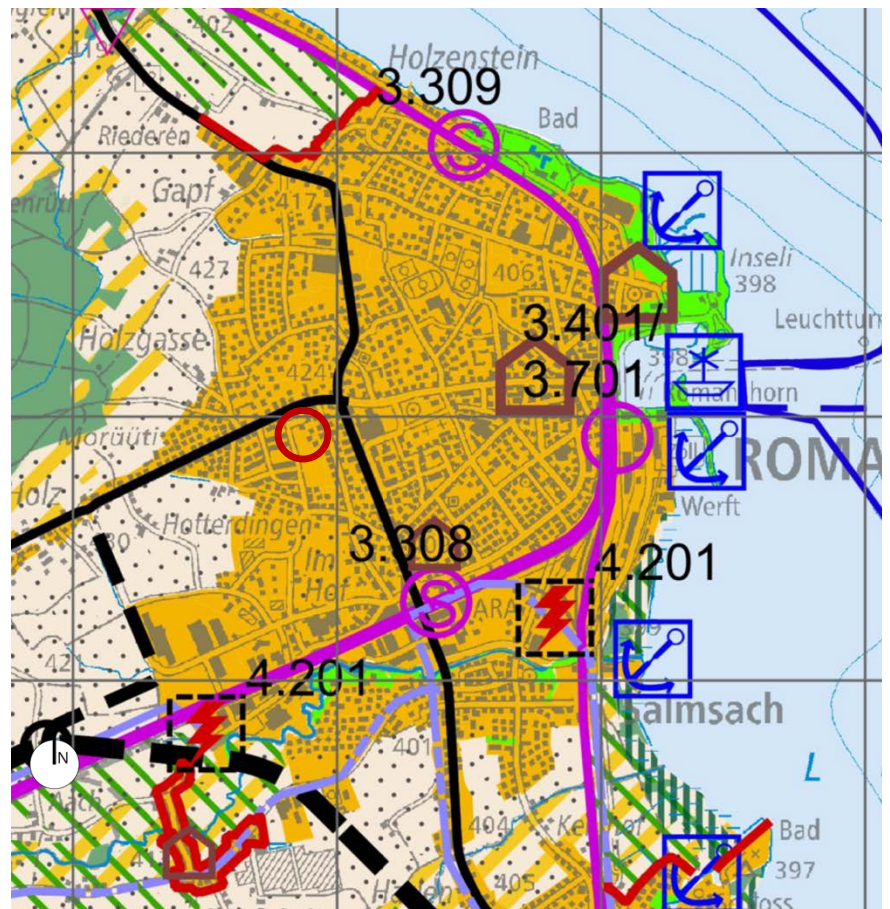
Mit der vorliegenden Anpassung des Zonenplans soll die geplante Schule nach heutigen Ansprüchen zonenkonform werden. Die Errichtung eines Schulgebäudes ist zwar bereits gemäss Sonderbauvorschriften für dieses Baufeld im Gestaltungsplan Areal Brüggl von 2005 vorgesehen, doch Schulgebäude befinden sich üblicherweise in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.

2.1.1 Übergeordnete Planungsgrundlagen

2.2 Kantonale Planung

2.2.1 Kantonaler Richtplan

Abb. 3 Ausschnitt kantonaler Richtplan mit Planungsgebiet (rot), ThurGis, März 2023



2.3.2 Zonenplan und Baureglement

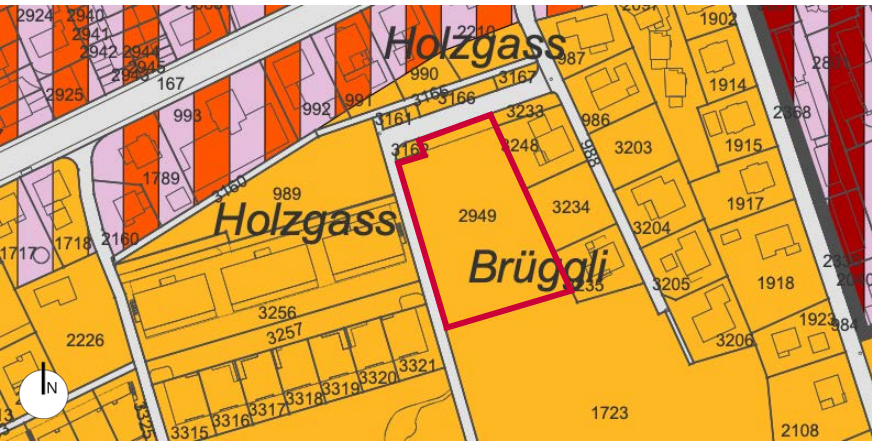
Zonenplan

Der Zonenplan wurde am 01.01.2023 teilweise in Kraft gesetzt.

Der Perimeter liegt in der Wohnzone zweigeschossiger Erscheinung W2. Gemäss § 5 PBV ist diese Zone für Wohnen bestimmt. Sie bezweckt die Erhaltung und Schaffung ruhiger Wohnverhältnisse. Zulässig sind nichtstörende Gewerbe- oder Dienstleistungsbetriebe, soweit sie mit dem Wohncharakter vereinbar sind.

Abb. 5 Ausschnitt Zonenplan mit Planungsgebiet (rot), Teilgenehmigung

- W2 Wohnzone zweigeschossiger Erscheinung
- WA2 Wohn- und Arbeitszone zweigeschossiger Erscheinung
- WA3 Wohn- und Arbeitszone dreigeschossiger Erscheinung



Baureglement

Art. 5 Masstabelle

Zonenart	Grenzabstände		Gesamthöhe	Fassadenhöhe	Gebäudelänge	Grünflächenziffer	Empfindlichkeitsstufe
	Klein (m)	Gross (m)					
W2	4.00	6.00	11.50	8.00	30.00	50	II

2.3.3 Gestaltungsplan 2 Areal Brüggli

Entstehung

Der Gestaltungsplan wurde am 16.9.2005 vom Departement für Bau und Umwelt genehmigt und ist seither in Kraft. Für den Baubereich E sind Bauten und Anlagen zulässig wie Kindergärten, Schulen, Horte und Gemeinschaftseinrichtungen. Im Jahr 2010 / 2011 sind geringfügige Anpassungen innerhalb des Gestaltungsplanperimeters vorgenommen worden. Im Wesentlichen sind es kleinere Verschiebungen und Änderungen der Baubereiche A2, B2, G2 und F.

Ziel und Zweck

Der Gestaltungsplan bezweckt die Sicherstellung der zukünftigen Entwicklung des Brüggli-Areals. Im Gestaltungsplan werden Regelungen getroffen für die nach Baubereich differenzierte Bebauung zur Sicherstellung eines geordneten Siedlungsbildes und einer nachhaltigen Entwicklung. Regelungen zur Aussenraumgestaltung sowie die Feinerschliessung und die Abweichung von der Regelbauweise werden ebenfalls getroffen.

Abb. 6 Ausschnitt Gestaltungsplan Areal Brüggli, Planungsgebiet (rot), (ohne Massstab),

-  Umgrenzung Planungsgebiet
-  Baubereich A
-  Kleinbauten
-  Baubereich B
-  Baubereich C
-  Baubereich D
-  Baubereich E
-  Baubereich F
-  Baubereich Trafostation
-  Private Aussenbereiche
-  Retentionsfläche
-  Gemeinsame Grünräume
-  Aussenräume Schule
-  Baulinie
-  Pflichtbaulinie
-  Unterirdische Baulinie
-  Private Fusswege
-  Private Zufahrten
-  Öffentl. Weg in Ergänzung zu GP 1
-  Richtungspunkt Fussweg
-  Lage Einfahrt Einstellhalle

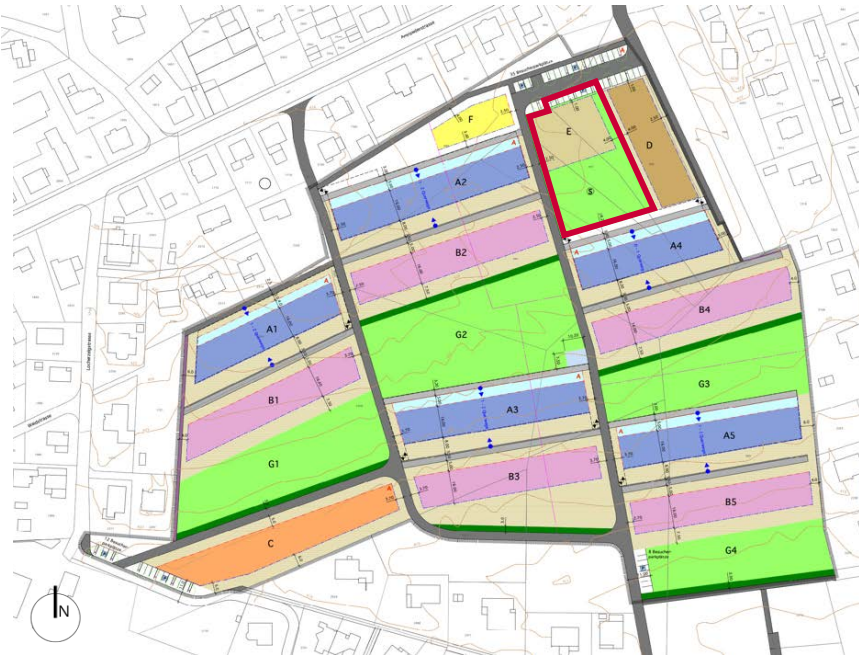
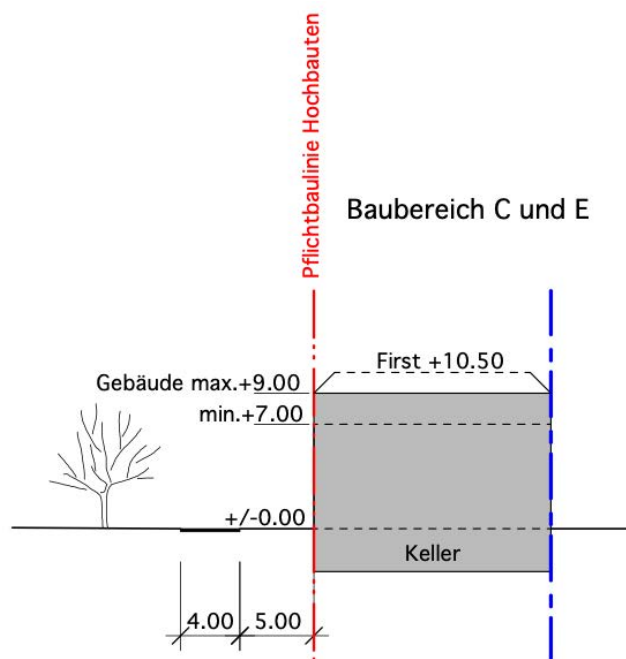


Abb. 7 Gestaltungsplan Areal Brüggli, Schema-
schnitt Baubereich E (ohne Massstab),

— · — · — Baulinie
— · — · — Pflichtbaulinie



Sonderbauvorschriften

Art. 9 Baubereich E

¹ Zulässig sind Bauten und Anlagen für Kindergärten, Schulen, Horte und Gemeinschaftseinrichtungen.

² Zweigeschossige Bauten sind im nördlichen Teil des Baubereichs zu konzentrieren.

Art. 16 Aussenräume Schule

Mit der Errichtung von Schulanlagen haben für die diesbezüglichen Aussenräume, statt der Bauvorschriften gemäss dem obigen Art. 14, die kantonalen Anforderungen für Schulbauten Gültigkeit.

Art. 18 Parkierung

³ Baubereiche E – F: Die Parkplätze dieser Bereiche sind in den Sammelparkflächen vorgesehen.

⁴ Die erforderlichen Besucherparkplätze aller Baubereiche sind an den speziell bezeichneten Stellen einzurichten und dauernd für diesen Zweck freizuhalten.

2.3.4 Aktuelle Planung Wettbewerb Neubau Schulhaus Brüggli

Abb. 8 Wettbewerbsperimeter, Bauten (Gelb),
 Umgebungsperimeter (Blau),
 Quelle: blumer-gaignat ag



Für den Baubereich E wurde ein Projektwettbewerb ausgeschrieben. Es soll ein Primarschulhaus mit Untergeschoss, Erdgeschoss und 1. Obergeschoss geplant werden. Darin sollen 4 Schulzimmer, 1 Kindergarten, 1 Raum für Tagesstruktur, Lehrerzimmer und diverse Nebenräume untergebracht werden.

Es wird eine gute ortsbauliche Setzung des Neubauvolumens erwartet und die Qualität der Freiraumgestaltung ist ebenso zu beachten wie eine gute Anbindung an das umliegende Quartier.

Eine hohe Wirtschaftlichkeit, die neben der Erstellung der Bauten auch den Unterhalt der Gebäude beachtet, wird ebenso gefordert wie eine ökologische Bauweise mit minimaler Belastung für die Umwelt.

2.3.5 Eigentümer- und Parzellenstruktur

Das Planungsgebiet der Teilzonenplanänderung «Brüggli» auf der Parzelle Nr. 2949 umfasst eine Fläche von insgesamt 2'768 m². Die Parzelle befindet sich im Eigentum der Primarschulgemeinde Romanshorn.

2.4 Verkehrserschliessung

2.4.1 Öffentlicher Verkehr

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der ÖV-Gütekategorie D, was einer geringen Erschliessung entspricht.

Die Bushaltestelle Holzgasse und Hueb (grau) sind rund 200 m Luftlinie vom Planungsperimeter entfernt. Der Bahnhof Romanshorn (weiss) liegt rund 1.20 km vom Perimeter entfernt.

Abb. 9 Ausschnitt ÖV-Gütekategorie mit Planungsgebiet (rot), Quelle: map.geo.admin.ch, März 2023

- Kategorie A: sehr gute Erschliessung
- Kategorie B: gute Erschliessung
- Kategorie C: mittelmässige Erschliessung
- Kategorie D: geringe Erschliessung



2.4.2 Motorisierter Individualverkehr

Das Gebiet wird von der Amriswilerstrasse (Hauptstrasse) über den Falkenweg in die Kamorstrasse erschlossen.

Abb. 10 Ausschnitt Kantonsstrassenachsen mit Planungsgebiet (rot), Quelle: ThurGis, März 2023

- Hauptstrassen



2.4.3 Langsamverkehr

Die Alltagsvelowege führen entlang der Kantonsstrassen als Hauptverbindung. Sie stellen die Verbindung Amriswil - Romanshorn und Arbon via Romanshorn nach Kreuzlingen und Steckborn sicher.

Veloverkehr

Abb. 11 Ausschnitt Alltagsveloweg mit Planungsgebiet (rot), Quelle: ThurGIS, März 2023

Hauptverbindung



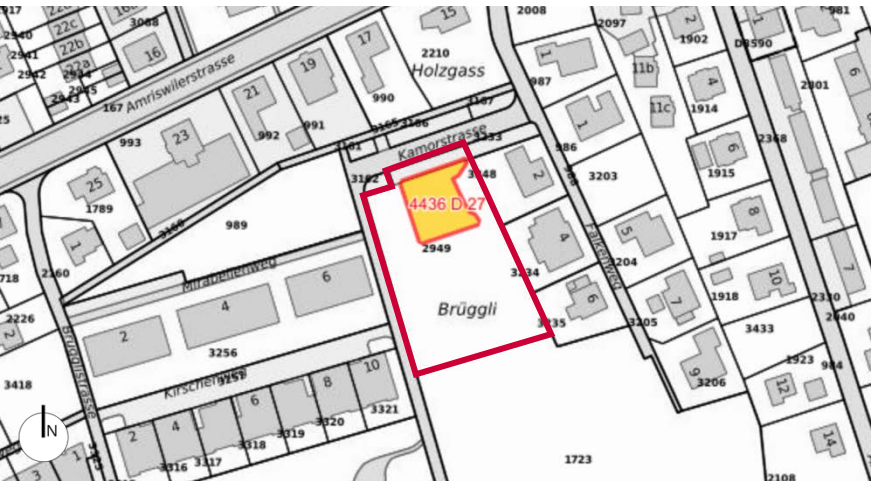
2.5 Weitere

2.5.1 Belastete Standorte

Gemäss dem Kataster der belasteten Standorte (KbS) ist nach heutigem Kenntnisstand innerhalb des Perimeters ein belasteter Standort bekannt. Der Standort wird mit Nr. 4436 D27 gekennzeichnet. Es handelt sich um die Kehrrichtablagung Falkenweg, die keinen Handlungsbedarf darstellt und auch weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig ist.

Abb. 12 Ausschnitt Kataster für belastete Standorte mit Planungsgebiet (rot) (ohne Massstab), Quelle: ThurGIS, Februar 2023

Belastet, weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig



2.5.2 Schulhäuser

Die Primarschule Romanshorn besuchen rund 660 Schülerinnen und Schüler, verteilt auf 11 Schulhäuser. Das Planungsgebiet ist eine Landreserve für die Schulhausplanung in Romanshorn.

Abb. 13 Kartenausschnitt mit Planungsgebiet (rot)

- Planungsgebiet
- Unterstufe (1-3 Klasse) /
Mittelstufe (4-6 Klasse)
- Oberstufe



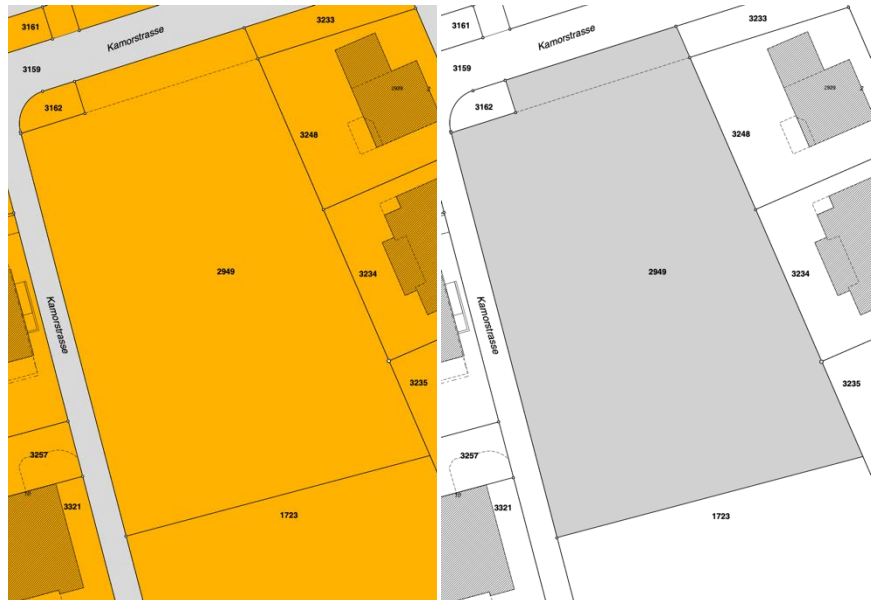
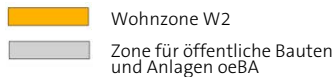
3 Erläuterungen

3.1 Zonenänderung

3.1.1 Zonenplan

Die Parzelle Nr. 2949 liegt aktuell in der Wohnzone W2 und umfasst 2'768 m². Aufgrund der Planung des Schulhauses wird die Parzelle Nr. 2949 der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen. Die Zonenplanänderung erfolgt über die gesamte Parzelle.

Abb. 14 Zonenplan bestehend | geplant



3.1.2 Baureglement

(genehmigt am 04. Oktober 2022; mit Nachführung Stand öffentliche Auflage)

Tab. 1 Masstabelle (genehmigt 04.10.2022; mit Nachführung Stand öffentliche Auflage)

	W2	Oe BA
Grenzabstand klein (m)	4.00	4.00
Grenzabstand gross (m)	6.00	–*
Gesamthöhe (m)	11.50	17.50
Fassadenhöhe (m)	8.00	14.00
Gebäudelänge (m)	30.00	120.00
Grünflächenziffer (%)	50	–*
Empfindlichkeitsstufe	II	III

*Nicht genehmigt Entscheid Nr. 45 vom 04.10.2022

120.00 Nachführung 2023 Stand öffentliche Auflage

Art. 16

Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen erfasst nach §9 PBV Gebiete, die für die Erstellung von öffentlichen oder öffentlichen Interessen dienenden Bauten und Anlagen bestimmt sind. Untergeordnete private Benutzungen sind zulässig.

4 Nachweise

4.1 Siedlung

4.1.1 Bauzonenbedarf

Der geplante Neubau bedingt aufgrund der veränderten Nutzung eine Umzonung. Das Gebiet wird von der Wohnzone W2 der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen. Das Siedlungsgebiet und die Bauzone werden folglich nicht vergrössert, aber die Flächenbilanz der Stadt Romanshorn verbessert sich bezüglich WMZ-Zonen. Die Umzonung bedeutet auch, dass die Fläche nicht mehr WMZ-Zone ist und somit deren Summe abnimmt.

4.1.2 Haushälterische Bodennutzung

Durch die Anpassung des Zonenplans soll der Gestaltungsplan Areal Brüggli im Baufeld E umgesetzt werden. Es wurde bereits im Gestaltungsplan Areal Brüggli von 2005 ein Schulhaus geplant. Durch die Anpassung des Zonenplans soll das Gebiet von der Wohnzone zur Zone für öffentliche Bauten und Anlagen umgezont werden und somit der Neubau der Schule nach heutigem Massstab zonenkonform werden. Gleichzeitig wird die Nutzung bereinigt. Die Schulanlage befindet sich definitionsgemäss in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und nicht mehr in der Wohnzone, die explizit für Wohnen vorgesehen ist.

4.1.3 Übereinstimmung mit der kommunalen Planung

Der kommunale Richtplan besagt für das Gebiet eine Wohn- und Mischzone. Der Gestaltungsplan Areal Brüggli sah bereits im Jahr 2005 eine öffentliche Nutzung, beispielsweise ein Schulhaus, vor.

4.1.4 Einordnung

Der Nachweis bezüglich einer guten Einordnung sowie einer guten Gestaltung wird über das Wettbewerbsverfahren sichergestellt.

5 Interessenabwägung

5.1 Ermitteln

Gemäss kantonalem Richtplan (RP) liegt der Planungsperimeter im Siedlungsgebiet. Im kommunalen Richtplan ist der Perimeter im Wohn- und Mischgebiet. Der Standort für die Schule ist bereits im Gestaltungsplan von 2005 eingeflossen. Die Parzelle Nr. 2949 gehört der Primarschulgemeinde Romanshorn und ist als Landreserve für Schulhäuser in Romanshorn gedacht.

Die Nutzung ändert sich durch die Zonenplanänderung von der heutigen Wohnzone, zur Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Durch das Wettbewerbsverfahren, das zurzeit läuft, wird die unbebaute Parzelle beplant und sorgt dafür, dass aufgrund steigender Schülerzahlen notwendiger Schulraum entsteht.

Durch die neue Nutzung und die Bebauung der Parzelle Nr. 2949 entsteht Mehrverkehr in Hinsicht auf den Fuss- und Veloverkehr.

Im Gestaltungsplan ist im südlichen Bereich des Planungsperimeters der Aussenraum der Schule geplant, das kann zu einem höheren Geräuschpegel führen.

5.2 Bewerten

Tab. 2 Interessenabwägung

Interessen	Beschreibung	Bewertung
Umsetzung übergeordnete Planung	Kantonaler RP: Siedlungsgebiet → Ja Kommunaler RP: Wohn- und Mischgebiet → Nein Gestaltungsplan: Kindergärten, Schulen, Horte, Gemeinschaftseinrichtungen → Ja	+
Kompakte Siedlung	Keine hohe Dichte gemäss GP Innenverdichtung	-
Nutzung	Generiert neuen Schulraum; reduziert Wohnzone (WMZ)	=
Baulandreserve	Landreserve für Schulhaus geplant	+
Bebauung	Qualität durch Wettbewerbsverfahren	+
Lärm	Schulbetrieb verursacht Lärm	-
Verkehr	Mehr Langsamverkehr, weniger MIV	+
Total		4+ 2-

- + positive Auswirkung
- = ausgeglichen
- negative Auswirkung

5.3 Abwägen

Der kommunale Richtplan sieht für das Planungsgebiet ein Wohn- und Mischzone vor, was der geplanten Änderung nicht genau entspricht. Jedoch wird der Gestaltungsplan Areal Bruggli umgesetzt. Auch die Eigentumsverhältnisse sind heute schon für die Errichtung der Schule gelegt, Eigentümerin der Parzelle ist die Primarschulgemeinde Romanshorn. Durch das Wettbewerbsverfahren wird eine gute ortsbauliche Setzung des Neubauvolumens sichergestellt, wie auch die Qualität der Freiraumgestaltung und die gute Anbindung an das umliegende Quartier.

Der neu generierte Lärm ist hauptsächlich in den Vormittags- und Nachmittagspausen präsent sowie zu Zeiten von Schulanfang und -ende. Zu den Pausenzeiten kann es für das umliegende Quartier zu Lärmbelastungen kommen. Es sind 4 Klassenzimmer plus ein Kindergarten geplant.

Der Mehrverkehr wird vor allem im Fuss- und Veloverkehr gesehen und dafür wird der MIV weniger belastet durch die Anpassung der Nutzung.

5.4 Fazit

Die Stadt Romanshorn benötigt neuen Schulraum. Die Parzelle Nr. 2949 eignet sich durch die bereits im Gestaltungsplan vorgesehene Nutzung. Der Mehrverkehr wird sich vor allem auf den Langsamverkehr auswirken durch die Planung eines neuen Primarschulhauses. Insgesamt überwiegen die positiven Aspekte und die Interessenabwägung bringt ein positives Resultat hervor. Der Standort ist geeignet für eine Schulanlage und erfüllt die Ziele der Raumplanung.

6 Verfahren

6.1 Rechtsverfahren

6.1.1 Mitwirkung

Die Planung wurde vom 7. April bis zum 1. Mai 2023 der öffentlichen Mitwirkung gemäss §9 PBG unterstellt. Es sind keine Eingaben eingegangen.

6.1.2 Beschlussfassung

Der Stadtrat hat den Teilzonenplan Bruggli, an der Sitzung vom 23. Mai 2023 zuhänden des Rechtsverfahrens erlassen.

Öffentliche Auflage von 2. Juni 2023 bis 21. Juni 2023

6.1.3 Einsprachenbehandlung

Während der Auflagefrist sind **XX / keine** Einsprachen eingegangen. Diese wurden wie folgt behandelt:

- ...
- ...

6.1.4 Zustimmung Gemeindeversammlung

Die Gemeindeversammlung hat dem Teilzonenplan Bruggli am **00. Monat 2023** **xx** zugestimmt. x

6.1.5 Genehmigung

Das Departement für Bau und Umwelt DBU hat die Teilzonenplanänderung mit Entscheid Nr. am **00. Monat 2023** genehmigt.

Der Teilzonenplan Bruggli wurde am **am 00. Monat 2023** vom Stadtrat in Kraft gesetzt.

Anhang

Stadt Romanshorn
Teilzonenplan Brüggli
Planungsbericht

A1 Checkliste TZP

A1 Checkliste TZP

Stadt Romanshorn
Teilzonenplan Brüggli
Planungsbericht

Checkliste Zonenplanung

Siedlung	nicht relevant	relevant
Bauzonenbedarf		vgl. 4.1.1
Verfügbarkeit von Bauzonen	x	
Haushälterische Bodennutzung		vgl. 4.1.2
Übereinstimmung mit kommunaler Planung		vgl. 4.1.3
Lärmschutz	x	
Luftverschmutzung und Gerüche	x	
Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NIS)	x	
Störfallvorsorge	x	
Ortsbildschutz und Kulturdenkmäler	x	
Infrastruktur und Wirtschaft	nicht relevant	relevant
Nutzungszuordnung	x	
Bauzoneneignung	x	
Kosten / Erträge	x	
Natur und Landschaft	nicht relevant	relevant
Einordnung in die Landschaft	x	
Naturnahe Flächen und Siedlungsgliederung	x	
Beeinträchtigung von Naturobjekten	x	
Freihaltung von Bach- und Flusssufern	x	
Siedlung und Verkehr	nicht relevant	relevant
Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr		vgl. 2.4.1
Strassennetz	x	vgl. 2.4.2
Langsamverkehrsnetz	x	vgl. 2.4.3
Wasser und Boden	nicht relevant	relevant
Fruchtfolgeflächen	x	
Grundwasserschutz	x	
Naturgefahren	x	
Belastete Standorte		vgl. 2.5.1

