

Mitwirkungsbericht

Gestaltungsplan Hydrel Areal

14. Juni 2023

Verfasst von: ThGe
Geschäftsnummer: 2020-923

Impressum

Auftraggeber	Stadt Romanshorn, Stadtplanung	
Datei	Mitwirkungsbericht Gestaltungsplan Hydrel Areal	
Begleitgruppe	Philipp Gemperle Thomas Gerber Marco Rothenfluh Daniel Pescia Jörg Zollinger Hanspeter Woodtli Andrin Csiba	Stadtrat, Ressort Ortsplanung und Baurecht Stadtplaner M.U.T. Lakeside Max Dudler AG vetschpartner ag Strittmatter Partner AG Strittmatter Partner AG

Inhaltsverzeichnis

1. Durchführung der Mitwirkung4

1.1 Gegenstand..... 4

1.2 Öffentliche Information 4

1.3 Mitwirkungsbericht..... 5

1.4 Fazit 5

2. Mitwirkende5

2.1 Privatpersonen 5

3. Eingaben und Stellungnahme6

1. Durchführung der Mitwirkung

1.1 Gegenstand

Das bisher gewerblich genutzte Hydrel-Areal in Romanshorn soll künftig für eine Wohnsiedlung genutzt werden. Für die bauliche Entwicklung hat das Architekturbüro Max Dudler auf Grundlage einer städtebaulichen Analyse von KCAP Architects&Planners drei Varianten erarbeitet. Der am besten geeignete Vorschlag wurde unter Beizug des Baubeirates von Romanshorn fortlaufend weiterentwickelt und bildet nun das Richtprojekt für die geplante Überbauung beziehungsweise den vorliegenden Gestaltungsplan. Für die Erarbeitung des Richtprojektes Umgebung sind vetschpartner Landschaftsarchitekten verantwortlich.

Das Gestaltungsplangebiet befindet sich nördlich des Stadtzentrums von Romanshorn an direkter Seelage zwischen dem nördlichsten Hafenbecken und dem Seebad. Im Westen befindet sich die geschützte Villa Bänziger. Gegenüber dem See wird die Bebauung durch den Seepark begrenzt, welcher sich in östlicher Richtung bis zur Seepromenade erstreckt. Südlich grenzt das Hydrel Areal an die Badstrasse, über welche es auch verkehrstechnisch erschlossen wird. Südlich der Badstrasse befindet sich ein Friedhof.

Der Perimeter der Bebauung umfasst die Parzellen Nrn. 2500 sowie 3436 und weist insgesamt eine Fläche von 11'402 m² auf. Das Gestaltungsplangebiet erstreckt sich auch über einen Teil des Seeparks, um die Wegan-schlüsse an diesen sicherzustellen.

Durch den Gestaltungsplan soll eine qualitativ hochwertige Wohnüberbauung ermöglicht werden. Neben der Sicherung der Ortsbaulichen und architektonischen Qualität kommt der Freiraumgestaltung sowie der Einpassung am Seeufer eine wichtige Bedeutung zu. Die Überbauung soll einen eigenständigen Charakter besitzen und sich optimal ins Seeumfeld eingliedern. Dazu soll das historische Ensemble mit dem Fabrikgebäude (Assek. Nr. 863), der Villa Bänziger sowie der alten Ufermauer erhalten bleiben.

Zudem soll das Gebiet den Geist des ehemaligen Industrieareals in ein charakteristisches Ensemble transformieren, welches an dieser Lage bestehen kann. Auch für die Öffentlichkeit sollte das Planungsgebiet zugänglich und zum Seepark und zum See erlebbar sein.

Der vorliegende Mitwirkungsbericht fasst die Anliegen und Eingaben der Mitwirkenden zusammen und nimmt aus Sicht des Stadtrates dazu Stellung. In Kapitel 2 sind die Mitwirkenden (Privatpersonen, politische Parteien, Vereine und Organisationen sowie Unternehmen) erfasst. In Kapitel 3 sind die eingegangenen Eingaben und die Antworten dazu erfasst.

1.2 Öffentliche Information

Mit der Mitteilung im Seeblick vom 6. April 2023 und auf der Homepage der Stadt Romanshorn wurde auf die öffentliche Mitwirkung sowie auf die damit zusammenhängende Informationsveranstaltung aufmerksam gemacht. Der Informationsanlass zur Mitwirkung wurde auch in der Tagespresse aufgegriffen.

Am 13. April 2023 fand im Kornhaus Romanshorn die öffentliche Informationsveranstaltung statt. Rund 120 Personen liessen sich am Anlass über die Inhalte des Gestaltungsplans Hydrel Areal und die folgende Mitwirkung informieren.

Die Dokumente lagen während der Mitwirkungsfrist vom 14. April bis 14. Mai 2023 bei der Bauverwaltung auf und konnten während den Öffnungszeiten eingesehen werden. Zudem waren sämtliche Unterlagen auch auf der Homepage der Stadt Romanshorn aufgeschaltet:

Unterlagen Mitwirkung Hydrel Areal:

- Plan Gestaltungsplan Hydrel
- Sonderbauvorschriften
- Planungsbericht
- Richtprojekt Architektur
- Richtprojekt Umgebung
- Höhenkotenplan Parzelle 2500

1.3 Mitwirkungsbericht

Der vorliegende Mitwirkungsbericht dokumentiert die Eingaben mit den vorgebrachten Einwänden und Anliegen sowie die entsprechenden Stellungnahmen der Planungsbehörde. Nach der Verabschiedung durch den Stadtrat wird der Mitwirkungsbericht veröffentlicht und zusätzlich den Mitwirkenden eine schriftliche Beantwortung ihrer Inputs versendet. Im veröffentlichten Mitwirkungsbericht werden die Namen und Adressen der Mitwirkenden geschwärzt.

1.4 Fazit

Während der Mitwirkungsfrist sind bei der Stadtverwaltung sechs schriftliche Eingaben eingegangen. Alle Eingaben sind von Privatpersonen. Es sind keine Eingaben von politischen Parteien, Vereinen, Organisationen oder Unternehmen eingegangen.

Den Mitwirkungsbeiträgen ist eine grundsätzlich positive Haltung gegenüber der Entwicklung auf dem Hydrel Areal zu entnehmen. Eine grundlegende Kritik am Gestaltungsplan blieb aus. Trotzdem gibt es auch Vorbehalte und kritische Anregungen.

Der Wunsch nach einer qualitativen Aufwertung des Ortes ist spürbar. Ein Grossteil der Beiträge kann in den künftigen Planungsphasen nochmals aufgenommen werden und einfließen.

2. Mitwirkende

Für jede Mitwirkung wurde ein separater Code vergeben. In Kapitel 3 bezeichnet dieser Code in der Spalte Eingabe den oder die Mitwirkenden.

2.1 Privatpersonen

Nr.	Name	Adresse	Ort	Anz. Unterschriften
P01		per E-Mail	Romanshorn	2
P02		per E-Mail	Romanshorn	1
P03		per E-Mail	Romanshorn	1
P04		per E-Mail	Romanshorn	2
P05		per E-Mail	Romanshorn	2
P06		per E-Mail	Romanshorn	2

3. Eingaben und Stellungnahme

Nachfolgend werden die Bemerkungen und Anregungen der Mitwirkenden („Eingabe“; Nr. gemäss Tabellen in Kapitel 2.1 und 2.2) teilweise leicht zusammengefasst wiedergegeben und kommentiert. Die Zuordnung zu den Kapiteln wurde meistens von den Eingaben übernommen, auch wenn Hinweise auf andere Themen vorhanden waren. Die Beurteilung wird in Form eines Symbols (Buchstabe) gegeben und bei Bedarf mit einer Bemerkung ergänzt. Die Symbole werden wie folgt umschrieben:

A	Berücksichtigt	Das Anliegen wird berücksichtigt. Im Feld "Bemerkungen" wird dargestellt, wo dies geschieht.
B	Hinweis für die Umsetzung	Das Anliegen wird gegebenenfalls bei der Umsetzung berücksichtigt werden.
C	Kenntnisnahme	Das Anliegen wird zur Kenntnis genommen; eine allfällige Ergänzung steht im Feld "Bemerkungen"
D	Nicht Gegenstand des GP	Das Anliegen ist nicht Gegenstand des Gestaltungsplans Hydrel Areal
E	Nicht berücksichtigt	Das Anliegen kann nicht berücksichtigt werden; eine Kurzbegründung steht im Feld "Bemerkungen".

Nr.	Eingabe	Thema	Angabe / Eingabe	Beurteilung	Bemerkung
1	P01	Freiräume	Mit grossem Interesse haben wir gestern die Informationen zur Hydrel-Areal-Überbauung aufgenommen. Die Gestaltungsqualität und die Berücksichtigung ökologischer Anliegen freuen uns; die Realisierung des Projekts in diesem Sinn wäre eine weitere Aufwertung Romanshorns. Sie wird jedoch den Druck auf den (verglichen mit Kreuzlingen, Arbon, Rorschach) nicht gerade üppigen Seepark markant verstärken. Mehr Menschen in unmittelbarer Nähe, mehr Hunde. Unsere Kernfrage deshalb: Was sieht die Stadtverwaltung vor, um den Park zu ergänzen, die städtischen Grünflächen auszuweiten? In unseren Augen wurde den Partikularinteressen von Wake-Boardern, Wasserskifahrerinnen, Seglern bereits zu viel Raum zugestanden. Als Ganzjahres-Seepark-Geniesser würden wir es begrüßen, wenn die Erholungsqualität des Parks grundsätzlich erhöht und nicht zunehmend saisonalen Trendsportarten geopfert würde.	D	Mit den aktuellen Nutzungen werden die Empfehlungen der Bevölkerung umgesetzt, welche 2014 gemeinsam erarbeitet und dokumentiert wurden: "Begegnungsräumen Romanshorn – Empfehlung der Bevölkerung an die Stadtentwicklung" Leitsatz 2: Das Hafenareal Nord ist geprägt durch seebezogene Freizeitnutzungen und das Hafenareal Süd durch wertschöpfungsorientierte Nutzungen. Die Stadt schafft Rahmenbedingungen, damit sich Freizeitnutzungen im Norden und wertschöpfungsorientierte Nutzungen im Süden ansiedeln können. Sie arbeitet mit privaten, gemeinnützigen und institutionellen Eigentümern und Investoren zusammen. Das Hafenareal Nord eignet sich als Schwerpunkt für den Wassersport. Der Seepark wird für Spaziergänger aufgewertet. Leitsatz 16: Das Wassersport-Mekka wird am See etabliert. Das Uferareal vom Hafen bis zur Kanuwiese und den Tennisplätzen wird konsequent für den Wassersport genutzt und für ein vielfältiges Wassersportangebot mit regionaler Ausstrahlung gefördert. Auf einem freien Areal ist ein ganzjähriger Betrieb des Wassersports (Hallenbad) anzustreben.

Nr.	Ein-gabe	Thema	Angabe / Eingabe	Beurtei-lung	Bemerkung
					Die Stadt Romanshorn erarbeitet aktuell ein Grün- und Freiraumkonzept über das gesamte Stadtgebiet, in welchem diese Fragestellungen beantwortet werden sollen. Die Bevölkerung ist eingeladen, im Rahmen von Partizipationsveranstaltungen mitzuwirken und Ihre Anliegen einzubringen. Die verfügbare Fläche des Seeparks lässt sich nicht einfach vergrössern und so gilt es ein harmonisches Nebeneinander anzustreben. Das Bedürfnis die Nutzungen zu ordnen und eine Erholungsqualität anzubieten, wird aufgenommen. Das Hydrel Areal wird mit qualitativ hochwertigen, öffentlichen und halböffentlichen Aussenräumen einen überdurchschnittlichen Beitrag an das Angebot städtischer Freiräume leisten.
2	P02	Energie	Die Wärmeerzeugung für das Hydrelareal scheint ja noch nicht geklärt. Wovon hängt der Entscheid noch ab? Könnte denn die Seewärme auch weiter ins obere Areal Badstrasse gelangen?	D	Die Liegenschaften entlang der Badstrasse bis zur Kath. Kirche liegen im Potenzialgebiet für eine Erschliessung mit Seewärme. Die entsprechenden Studien und Abklärungen werden weiter vertieft (siehe Bericht Seeblick vom 14.04.2023).
3	P03	Gestaltungsplan	Nach der umfangreichen Orientierung vom vergangenen Donnerstag erlaube ich mir zwei Einwände:		
			Trotz aller Hervorhebung der positiven Abmachungen betreff Nachhaltigkeit, Biodiversität, Energiekonzept usw. fällt doch mal auf, dass das ganze Areal gegenüber dem erst kürzlich erlassenen Zonenplan um mind. 1 Vollstockwerk grösser geplant wird. Natürlich für den Investor ein glücklicher „Zustupf“ in vielfacher Millionenhöhe! Mir allerdings erschliessen sich die Gründe für dieses Höherbaurecht in keiner Art und Weise. Es entsteht ein „burgähnlicher“ Koloss am See, alles überragend rund herum. Ich bin der Meinung, der Zonenplan hat eine ausgewogene Lösung für dieses Areal. Ich bin gespannt, ob meine Bedenken von Mitbürger*innen geteilt werden	E	Der Gestaltungsplan sieht Baufelder für Baukörper mit 3 und partiell 4 Vollgeschossen vor. Attikageschosse sind gemäss Regelbauweise erlaubt. Der Gestaltungsplan hält sich bezüglich der Höhenentwicklung der Baukörper an den kürzlich erlassenen Rahmen-nutzungsplan (Zonenplan und Baureglement; Teilkraftsetzung per 01.01.2023). Der Gestaltungsplan beansprucht dabei den Artikel 38 "Höhere Häuser" mit dem zugehörigen Anhang B.
			Verkehrstechnisch wäre jetzt die Möglichkeit, im Gestaltungsplan den Langsamverkehr zur Badi und auf dem Bodensee-Radweg von der Fahrbahn Badstrasse getrennt am Hydrel Areal vorbei zu führen – ohne gefährdende Abzweigungen des Radwegs beim Inseli und der Ein-/Ausfahrt der Tiefgarage der Neubauten. Für alle Zweiradfahrenden, Alt und Jung, wäre das ein Gewinn.	D/C	Die Wegführung des Langsamverkehrs ist nicht Bestandteil des Gestaltungsplans Hydrel Areal. Das Anliegen wird zur Kenntnis genommen.
4	P04	Gestaltungsplan	Wir möchten zum Gestaltungsplan folgende Rückmeldungen und Anträge einbringen:		
			Ort des Restaurants Wir begrüßen, dass es in der Mitte des grossen Areals ein öffentlich zugänglicher Durchgang zum See geschaffen werden soll. Dabei darf aber nicht übersehen werden, dass die Zwischenräume zwischen den Gebäuden eng ausfallen und wohl eher als Gasse statt	C	Das Anliegen wird zur Kenntnis genommen. 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

Nr.	Ein-gabe	Thema	Angabe / Eingabe	Beurtei-lung	Bemerkung
			als Park empfunden werden. Das ist eine Folge der verdichteten Bauweise, die richtig ist und nicht in Frage gestellt werden soll. Jedoch ist die Lage im Südwesten des Areals, Richtung Strasse für den Standort der Gastronomie nicht optimal. Der Aussenraum mit ca. 6m zwischen den Gebäuden ist zwischen den Gebäudefassaden eingeklemmt. Zudem wird nicht auf den Umstand reagiert, dass der Grossteil der Passanten entlang des Seeufers anzutreffen sein werden. Unbestritten ist dies das attraktivste Areal zum Spazieren und nicht die Badstrasse mit ihren Parkplätzen, Garagen und der Trafostation. Aus diesem Grunde ist es aus unserer Sicht folgerichtig, dass der Gastrobetrieb an der nordöstlichen Ecke, Richtung Seepark angeordnet wird. Damit ist es möglich, das Kaffee oder das Restaurant in zwei Richtungen (nach Norden und Osten) zu öffnen und die Dienstleistung besonders für Gäste im Seepark bereit zu stellen. Ein gut frequentiertes Restaurant oder Kaffee muss auch im Interesse des Eigentümers sein, können dadurch deutlich höhere Mietzinse realisiert werden. Umgekehrt muss damit gerechnet werden, dass ein Kaffee im Südwesten nicht rentabel betrieben werden kann und die Mietzinseinnahmen ausfallen. So wie es aussieht, liegt das Erdgeschoss im Nordosten höher als der Seepark. Durch diesen Niveau-Unterschied, könnte z.B. durch eine 1 ½ geschossige Bauweise ein sehr attraktiver Innenraum des Restaurants geschaffen werden. Dass dazu die darunterliegenden Kellerabteile anders geplant werden müssen, scheint uns lösbar. Eine Verlagerung des Kaffees oder Restaurant an die nordöstliche Ecke, würde es erlauben, auch den öffentlichen Bereich des Seeparks für den Aussenbereich des Restaurants zu nutzen. Das ist aus unserer Sicht ein deutlicher Mehrwert für die Romanshorner Bevölkerung.		kann auch eine gastronomische Nutzung realisiert werden. Ein Restaurant im klassischen Sinne ist nicht geplant. Gemeinschaftliche Einrichtungen wie eine Kita und ein Gemeinschaftsraum / Café werden in den Erdgeschossen an der Schnittstelle zu öffentlich belebten Räumen angeboten. Eine punktuelle Aktivierung der Erdgeschosszone mit ergänzenden Nutzungen sorgt für eine bessere Integration des zukünftigen Wohngebietes in die Nachbarschaft.
			Grundrisse der Wohnungen Am Infoabend wurde uns von Hrn. Dudler bestätigt, dass die Grundrisse der Wohnungen noch nicht definitiv sind. Wir begrüssen sehr, dass die Stadt darauf hinwirkt, dass auch grosse Wohnungen für Familien mit 3 und mehr Kinder eingeplant werden. Immer wieder kommt uns zu Ohren, dass grosse Wohnungen kaum angeboten werden, ev. darum, weil kleine Wohnungen besser rentieren. Hier Gegensteuer zu geben ist aus unserer Sicht sehr wichtig. Wir zweifeln nicht daran, dass im Zuge der Detailplanungen die Grundrisse, insbesondere der grossen Wohnungen, für genau diese Familien mit Kindern verbessert werden. Dennoch möchten wir darauf hinweisen, dass Wohnzimmer im Eingangsbereich nicht wirklich zu Wohnen geeignet sind. Diesen Platz als Küche zu planen erlaubt es, die Sanitären Einrichtungen näher zueinander zu bringen und damit wird auch der Raum nahe der Fenster frei für Wohnen oder Essen.	C	Das Anliegen wird zur Kenntnis genommen. Es entsteht eine grosse Vielfalt von verschiedenen Wohnformen sowie eine grosse Aufenthaltsqualität durch eine spannungsvolle Raumsequenz.

Nr.	Ein-gabe	Thema	Angabe / Eingabe	Beurtei-lung	Bemerkung
			Kinder im Pubertätsalter benötigen oft eigene Zimmer. Daher wäre es wünschenswert, wenn für sie kleinere und dafür mehr Zimmer eingeplant werden könnten. Nicht nur, aber besonders dann, wenn Buben und Mädchen in dieser Wohnung aufwachsen, sind getrennte Zimmer zwingend. Vielleicht ist es ja sogar möglich, dass Zimmer flexibel geteilt werden können, um die unterschiedlichen Anforderungen von Kleinkindern und Teenagern erfüllen zu können.		
			Balkone Speziell im westlichen Innengebäude (4G) sind sehr kleine Balkone eingeplant. Es wäre sicherlich ein grosser Mehrwert, wenn diese grösser geplant werden, zumal dies auch erlaubt, mit Balkonpflanzen einen gewissen Sichtschutz zu erreichen.	C	Das Anliegen wird zur Kenntnis genommen. Es entsteht eine grosse Vielfalt von verschiedenen Wohnformen sowie eine grosse Aufenthaltsqualität durch eine spannungsvolle Raumsequenz.
			Insgesamt möchten wir es aber nicht unterlassen, an dieser Stelle für die Ausarbeitung der vorgelegten Planungsunterlagen zu danken. Wir erkennen darin viele spannende Ideen und eine gute Abwägung der Interessen. Wir wünschen allen Beteiligten gutes Gelingen!	C	
5	P05		Als Nachbar und langjähriger Mitarbeiter von Hydrel/Schaeffler möchte ich gemäss Beilage «mitwirken». PS. Das alte Fabrikgebäude der Hydrel (Assek. Nr. 863) scheint mir nicht so schützenswert: - seit dem Dachausbau mit den vielen Dreiecksgauben und dem Dreiecksfenster zum See entspricht es schon lange nicht mehr dem Originalzustand - Energetisch ist es längst nicht mehr zeitgemäss	E	Das Bestandsgebäude des heutigen Industriekomplexes schliesst die Bebauung gegen den Park der Villa Bänziger ab und stärkt gleichzeitig das neue Ensemble in seiner Kubatur. Es dient der Durchmischung von Alt und Neu, welches ein charakteristisches Ortsbild von Romanshorn darstellt. Eine Sanierung und Umnutzung ist geplant.
		Bauvolumen	Die Anzahl Wohnungen wurde unterschiedlich kommuniziert: 100 Wohnungen im Gestaltungsplantext auf der Homepage und an der Infoveranstaltung resp. 130 Wohnungen im Zeitungsartikel über den Infoanlass. Welche Anzahl ist korrekt?	C	Die genaue Anzahl Wohnungen ist abhängig vom Wohnungsmix, liegt zwischen 100 bis 130 Einheiten und wird in den nächsten Planungsschritten präzisiert. Es entsteht eine grosse Vielfalt von verschiedenen Wohnformen sowie eine grosse Aufenthaltsqualität durch eine spannungsvolle Raumsequenz.
			Die Höhenangaben der bestehenden Bauten würden zum Vergleich mit den neuen dem Vorstellungsvermögen von Nutzen sein.	D	Das Anliegen wird zur Kenntnis genommen. Die teilweise bereits abgebrochenen Gebäude wurden nicht eingemessen. Ein guter Bezug zum Bestand ist im Modell ersichtlich: 

Beurteilung:

A Berücksichtigt

B Hinweis für die Umsetzung

C Kenntnisnahme

D nicht Gegenstand des GP

E nicht berücksichtigt

Nr.	Ein-gabe	Thema	Angabe / Eingabe	Beurtei-lung	Bemerkung
					
		Erschliessung	Ein- und Ausfahrt - Die Hochrechnung von Roger Martin am Infoanlass mit 150 Ausfahrten pro Tag scheint knapp bemessen, denn die Leute gehen ja nicht am Morgen und kommen am Abend zurück, sondern fahren auch untertags aus und ein. - Die Ausfahrt ist sehr gefährlich, weil zuerst die Autofront in der Strasse steht, bevor man eine Sicht auf den Verkehr hat. - Sollten die Autos sogar noch in der schrägen Auffahrt stehen, wäre es noch ungünstiger. - Ausfahrten sind nur mit Spiegeln (entspricht Istzustand) möglich, aber bei 150-200 Ausfahrten pro Tag problematisch. ⇒ Die Ein- und Ausfahrt müsste im Scheitelpunkt der Kurve (Bereich Kehrachtsammelstelle B) liegen, damit wäre freie Sicht in beide Richtungen möglich (sollte in einer 30-er Zone zulässig sein).	C	Die gesamte Parkierung für Bewohnende und Besuchende ist unterirdisch in der Sammelgarage angedacht. Auch die Langzeitabstellplätze für Velos sind in der Sammelgarage angeordnet und werden über eine separate Zufahrtsrampe erschlossen. Die gesamtheitliche Parkierung und Erschliessung ist zweckmässig, sinnvoll und muss somit nicht angepasst werden. Sichtfeld Die Erschliessung des Planungsgebiets erfolgt über die Badstrasse. Auf der Badstrasse gilt Tempo-30. Im Planungsbericht Pkt. 4.5.4, Abb. 34, sind die erforderlichen Sichtfelder nach der VSS-Norm SN 40 273a dargestellt. Mit einer Zufahrtsgeschwindigkeit von 30 km/h und der Funktion als untergeordnete Erschliessungsstrasse ergibt sich eine erforderliche Knotensichtweite von 20 m. Die daraus resultierenden Sichtfelder sind zwingend freizuhalten.

Beurteilung:

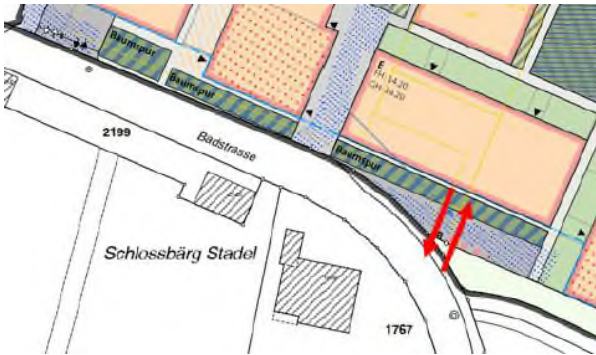
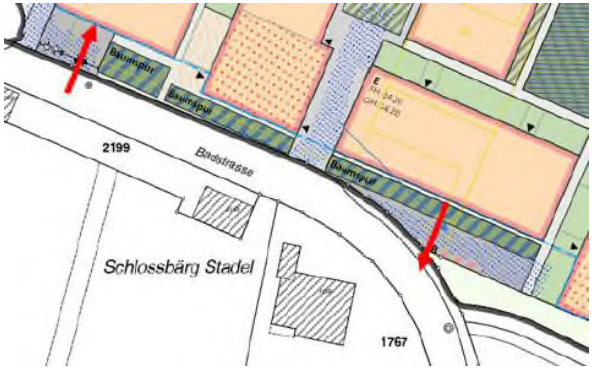
A Berücksichtigt

B Hinweis für die Umsetzung

C Kenntnisnahme

D nicht Gegenstand des GP

E nicht berücksichtigt

Nr.	Ein-gabe	Thema	Angabe / Eingabe	Beurtei-lung	Bemerkung
			 ⇒ Als Variante könnte die Einfahrt am geplanten Ort bleiben, die Ausfahrt aber zum Scheitelpunkt der Kurve verschoben werden = Verteilung der Emissionen an zwei Orte. 		
			Die offene Parkgarage für Haus- und Restaurantbesucher wird bestimmt auch gerne von Bade- und anderen See-/Parkgästen benutzt werden.	A	Gemäss den Darstellungen in den Richtprojekten ist eine Schranke bei der Ein- und Ausfahrt eingeplant. Die Parkgarage ist somit nicht offen.
			Ohne oberirdische Kurzhalteplätze der Badstrasse entlang werden Autos am Strassenrand stehen und den Verkehr behindern.	D	Es besteht kein Bedarf an oberirdischen Kurzzeitparkplätzen. Besucherparkplätze sind in der Tiefgarage vorgesehen. Falls notwendig, muss das mit einer entsprechenden Signalisation verhindert werden.

Beurteilung:

A Berücksichtigt

B Hinweis für die Umsetzung

C Kenntnisnahme

D nicht Gegenstand des GP

E nicht berücksichtigt

Nr.	Ein-gabe	Thema	Angabe / Eingabe	Beurtei-lung	Bemerkung
					Ein Parkierungskonzept über das gesamte Stadtgebiet ist in Erar-beitung.
			Weil für Besucher keine oberirdischen Parkplätze mehr geplant sind, stimmen somit die Emmisionsberechnungen nicht mehr!	C	Das Anliegen wird zur Kenntnis genommen.
			Die Annahme und Berechnungen zum Langsamverkehr stimmen nur bedingt, denn Motorfahrzeuge überschreiten oft die signalisier-ten 30 km/h und Pedelecs nutzen sowieso „ihre“ 45 km/h aus.	C	Das Anliegen wird zur Kenntnis genommen. Tempovorschriften gelten für alle Verkehrsteilnehmenden.
			Die Badstrasse wird trotz 30-er Zone von Posern rege genutzt!	D/C	Das Anliegen wird zur Kenntnis genommen. Das Thema "Auto-Po-ser" betrifft das gesamte Stadtgebiet und ist nicht Gegenstand des Gestaltungsplans.
			Nebst den Veloabstellplätzen sollten oberirdisch auch Plätze für Roller und TIERS (E-Scooter) vorgesehen werden.	C/E	Das Anliegen wird zur Kenntnis genommen.
			Wo ist der Standort für Zu- und Abluft der Sammelgarage geplant?	C	Der Standort ist noch nicht bekannt. Die Planung der Standorte ist Bestandteil des Bauprojektes.
			Gibt es entlang der Badstrasse kein Trottoir mehr? 11.1. Gemäss Gestaltungsplan sind dort die Veloabstellplätze vor-gesehen. 11.2. Im „Richtprojekt Architektur« und «Richtprojekt Umgebung» ist aber ein Trottoir vorhanden.	A	Das Trottoir wird gemäss den Richtprojekten neu erstellt, liegt je-doch ausserhalb des Perimeters des Gestaltungsplans. Die Dar-stellung im Gestaltungsplan wird angepasst. Die Veloabstellplätze befinden sich auf der Parzelle und innerhalb des Perimeters des Gestaltungsplans.
			Was ist auf den Parzellen 2199 und 1884 der ehemaligen Park-plätze geplant?	D	Die Parzellen sind nicht Bestandteil des Gestaltungsplans. Parzelle 2199: Die zukünftige Nutzung ist noch nicht abschlies-send definiert. Parzelle 1884: Der südseitige Parkplatz zwischen Hydrel Areal und Hotel Inseli soll im Zuge der Neubauten als Freiraum aufgewertet und gestalterisch an die neue Situation und an den öffentlichen Grünraum angebunden werden. Der Bedarf an Parkplätzen wird im Rahmen eines Parkierungskonzeptes über das gesamte Stadtge-biet überprüft.
			Die Radroute sollte nicht in der Kurve in den Fahrradweg münden, weil die Biker:Innen im letzten Moment von Uttwil herkommend ab-biegen, was zu sehr gefährlichen Situationen führen kann – haben wir mehrfach selber erlebt! ⇒ Die aktuell provisorische Routenführung oder über die Inseli-strasse wäre ungefährlicher!	D/C	Die Wegführung des Langsamverkehrs ist nicht Bestandteil des Gestaltungsplans Hydrel Areal. Das Anliegen wird zur Kenntnis genommen und in die Planung der Veloroutenführung der Stadt Romanshorn einfließen.

Beurteilung:

A Berücksichtigt

B Hinweis für die Umsetzung

C Kenntnisnahme

D nicht Gegenstand des GP

E nicht berücksichtigt

Nr.	Ein-gabe	Thema	Angabe / Eingabe	Beurtei-lung	Bemerkung
		Energie	PV-Module sind weder auf den Dächern noch an den Fassaden erkennbar? PV-Anlagen sollten bei einer modernen Überbauung in einer Energiestadt obligatorisch sein!	A	Die Eigenstromerzeugung bei Neubauten (Energiebezugsfläche > 50 m ²) wird im Energienachweis eingefordert.
			Seewasser ist zur Heizung und Kühlung prädestiniert, eine kürzere Seewasserleitung gibt es kaum – dies sollte auch ohne Projekt der Stadt Romanshorn realisiert werden. ⇒ Hydrel/Schaeffler nutzte Seewasser seit über 25 Jahren zur Kühlung von Maschinen und Räumen. Es ist erstaunlich, dass von einer Energiestadt bei einem so grossen Projekt kein Minergie Standard gefordert wird!	A	Maximal 25 % des gewichteten, zulässigen Energiebedarfs für Heizung und Warmwasser dürfen mit nicht erneuerbarer Energie gedeckt werden. Ein Anschluss an die Seewassernutzung ist vorgesehen. Zudem ist mit dem Baugesuch ein ausführliches Energie- und Nachhaltigkeitskonzept einzureichen. Zusätzlich haben sich die Bauten am SIA-Effizienzpfad Energie zu orientieren.
		Durchgang zum See und öffentliche Bereiche	Der Durchgang zum See und die öffentlichen Bereiche sind gut gemeinte Vorstellungen, aber den Bewohnern wird es langfristig kaum Freude bereiten: Ruhestörungen, Vandalismus, Littering werden zur Tagesordnung gehören und die schönen Bepflanzungen werden zu einer Hundeversäuberungsallee verkommen. ⇒ Die Stadt sollte damit genügend Erfahrungen haben, z.B. kürzlich „Das kleines Café“ im Hydrel Park, das „Alte Reservoir“ im Romanshorne Wald oder im See versenkte Bänke etc. Ohne Haustierverbot werden geschätzte 30-40 Hunde das Areal zusätzlich „beglücken“.	D/C	Das Anliegen und die Bedenken werden zur Kenntnis genommen.
			Die internen und öffentlichen Fusswege werden von Park- und Spaziergängern kaum zu unterscheiden sein.	A	Die Fusswege unterscheiden sich in Breite und Gestaltung. Es wird kaum zu verhindern sein, dass Park- und Spaziergänger einen internen Fussweg benutzen. Dies wird nicht als übermässig? störend empfunden.
			Rufende und juchzende Kinder auf dem Spielplatz am See können Freude bereiten, während 8-10 Stunden pro Tag können sie aber auch störend wirken (ich hatte bei Hydrel/Schaeffler viele Jahre ein Büro mit See-/Spielplatzsicht und somit Erfahrungen).	D/C	Das Anliegen und die Bedenken werden zur Kenntnis genommen.
		Restaurant	Die zu erwartenden Emissionen eines Restaurants führen bekanntlich öfters zu Friktionen mit den Anwohnern. Ohne Aussicht ist die Lage des Restaurants sehr unattraktiv. ⇒ Ein Standort im Haus G mit Südostlage würde etwas Sicht auf den See und ins Grüne bieten. ⇒ Braucht Romanshorn überhaupt ein zusätzliches Restaurant an dieser Lage?	C	Das Quartier-Café soll ein lebendiger Treffpunkt innerhalb des neuen Areals sein (kein Restaurant im eigentlichen Sinn), welcher zusätzlich für die Öffentlichkeit zugänglich ist.

Beurteilung:

A Berücksichtigt

B Hinweis für die Umsetzung

C Kenntnisnahme

D nicht Gegenstand des GP

E nicht berücksichtigt

Nr.	Ein-gabe	Thema	Angabe / Eingabe	Beurtei-lung	Bemerkung
		Schutz der Privatsphäre von Nachbargrundstücken	Wie wird gewährleistet, dass der private Garagenplatz auf Parzelle 2797 nicht von den Bewohnern, Besuchern sowie Park-/Spaziergängern als Park-/Halteplatz genutzt wird?	D/C	Es sind keine zusätzlichen Massnahmen vorgesehen. Privateigentümer können über ein richterliches Verbot Abhilfe schaffen. Die Stadt kann nicht über Privateigentum Verbote erlassen.
			Wie wird gewährleistet, dass der Privatweg Parzelle 2797 nicht von den Bewohnern, Besuchern sowie Park-/Spaziergängern als kürzester Fussweg von/zur Stadt genutzt wird? ⇒ Den Friedhofshauptweg auf Parzelle 47 bis Parzelle 2199 an der Badstrasse führen und für die Öffentlichkeit zugänglich machen. 	D/C	Es sind keine zusätzlichen Massnahmen vorgesehen. Privateigentümer können über ein richterliches Verbot Abhilfe schaffen. Die Stadt kann nicht über Privateigentum Verbote erlassen. Eine Fusswegverbindung auf der Parzelle 47 ist bereits heute vorhanden.
6	P06		Im Grundsatz begrüßen wir, wenn das Hydrelareal einer neuen Nutzung mit ansprechendem Wohnraum zugeführt wird. Der vorliegende Gestaltungsplan integriert sich unseres Erachtens jedoch <u>nicht</u> in das bereits bestehende Quartier sowie den angrenzenden Seepark, welcher sowohl von Touristen wie Einheimischen sehr geschätzt und rege genutzt wird. Folgende Punkte bemängeln wir insbesondere:		
			Grenzabstände gegen das sehr sensible Areal des Seeparks sind nach Norden und Osten nicht eingehalten. Die ehemalige Industrieparzelle hat durch ihre Umzonung in eine Wohnzone bereits eine massive Aufwertung erfahren. Dass nun zusätzlich die Grenzabstände an zwei von vier Seiten aufgehoben werden, ist unsensibel und masslos.	E	In der städtebaulichen Analyse ist in Bezug auf die "Bauliche Kanten" Folgendes gefordert: Es ist eine bauliche Kante entlang des Seeparks auszubilden. Der Abschluss der Bauparzelle auf der Ostseite ist mit einem Gebäude zu besetzen. Das Richtprojekt Architektur erfüllt diesen städtebaulichen Parameter vorbildlich.
			Fast durchgängig sind Höhenmasse (Fassadenhöhe) um nahezu 30% überschritten . Wie beim vorherigen Punkt ist eine solche Abweichung der Regelbauweise masslos und schadet der Qualität des Seeparkareals. Dessen Erscheinungsbild wird dadurch in diesem Bereich, wie auch als Silhouette vom See betrachtet, massiv beeinträchtigt.	E	Der Gestaltungsplan sieht Baufelder für Baukörper mit 3 und partiell 4 Vollgeschossen vor. Attikageschosse sind gemäss Regelbauweise erlaubt. Der Gestaltungsplan hält sich somit bezüglich der

Beurteilung:

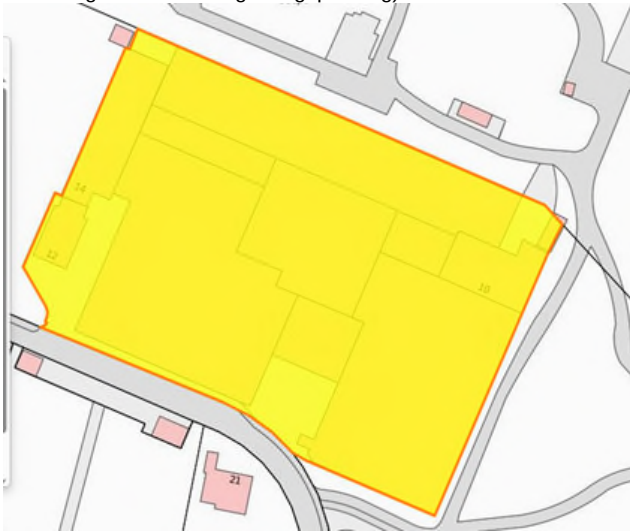
A Berücksichtigt

B Hinweis für die Umsetzung

C Kenntnisnahme

D nicht Gegenstand des GP

E nicht berücksichtigt

Nr.	Ein-gabe	Thema	Angabe / Eingabe	Beurtei-lung	Bemerkung
					Höhenentwicklung der Baukörper an den kürzlich erlassenen Rahmennutzungsplan (Zonenplan und Baureglement; Teilkraftsetzung per 01.01.2023). Der Gestaltungsplan beansprucht dabei den Artikel 38 Höhere Häuser mit dem zugehörigen Anhang B.
			Grünflächenziffer 42%? Es ist unlängst bekannt, dass die Grünflächenziffer zu einer starken Verdichtung führt. Einerseits sind die 42% nicht nachvollziehbar, andererseits ist damit der Grenzwert von 45% sogar unterschritten. Im Vorfeld der Baureglementsanpassung wurde von Seiten des Stadtrats die Grünflächenziffer als Garant für sichtbare grüne Flächen angepriesen. Weder «sickerfähige Beläge» über einer Tiefgarage, noch angeblich «ökologisch wertvolle Strukturen» auf bis zu 5-stöckigen Flachdachbauten sind für das Auge des Betrachters als Grünfläche ersichtlich. Die Grünflächenziffer ist damit <i>ad absurdum</i> geführt. Das Grün (= Essenz der Grünflächenziffer) ist dabei nur noch auf einem Plan im Archiv der Bauverwaltung aufzufinden und hat nichts mehr mit der Realität zu tun. Weiter sind die Pläne der Umgebungsgestaltung durch die Grünfläche des Seeparks und der Villa Bänziger geschönt und verzerren den Eindruck der massiven Überbauung (siehe dazu auch ScreenShots unten: Auszug aus ThurGIS im Vergleich zu mittels <u>öffentliche</u> Freihaltezone «geschönte» Umgebungsplanung). 	E	Im Richtprojekt der Grünraumplanung durch vetschpartner Landschaftsarchitekten AG, Zürich, wird ein Grünflächenanteil von 25 % und ein Anteil an nicht versiegelten, wasserdurchlässigen und sickerfähigen Flächen von 17 % ausgewiesen. Gesamthaft beträgt die anrechenbare Grünflächenziffer nach Definition IVHB Anhang 1, Ziffer 8.5 somit 42 %. Alle Flächen weisen eine Überdeckung von mindestens 1.20 m auf (gefordert gemäss Baureglement sind 0.20 m) und gelten somit als natürlich und/oder bepflanzbar. Gemäss Regelbauweise sind für die Wohnzone W3 45 % Grünfläche gefordert. Die Abweichung von 3 % ist geringfügig und kann durch das hochwertige Grünraumkonzept, welches einen nachhaltigen, biodiversen Umgang mit den Aussenräumen und eine dichte Bepflanzung mit Bäumen vorsieht, gerechtfertigt werden. Ebenfalls werden die Aussenräume gegen den Seepark (bauliche Kanten) aufgewertet und die begrünten Dachflächen sind ebenfalls Bestandteil der hochwertigen Grünraumplanung. Der Einbezug der nördlich und östlich angrenzenden Parkflächen in den Perimeter des Gestaltungsplans gewährleistet einerseits die Anbindung an das öffentlich Wegnetz und gewährleistet eine qualitativ hochwertige Gestaltung. Die Grünfläche der Villa Bänziger ist nicht Bestandteil des Gestaltungsplans. Für den Nachweis der Grünflächenziffer sind nur die Flächen innerhalb der Parzellen relevant.

Beurteilung:

A Berücksichtigt

B Hinweis für die Umsetzung

C Kenntnisnahme

D nicht Gegenstand des GP

E nicht berücksichtigt

Nr.	Ein-gabe	Thema	Angabe / Eingabe	Beurtei-lung	Bemerkung
					
			Es sind nicht genügend Parkplätze für die Anzahl Wohnungen eingeplant: Eigengebrauch wie auch Besucherparkplätze. Familienwohnungen benötigen Parkplätze! Es ist utopisch zu glauben, dass im ländlichen Thurgau die Mehrheit der Familien ohne oder mit maximal einem Auto zurechtkommt.	E	Der Pflichtbedarf an Parkplätzen ist im Baureglement Art. 31 geregelt. Im Rahmen der Nachführung des Baureglementes wird eine Massnahme des Agglo-Programms 4. Generation umgesetzt, welche je nach ÖV-Erschliessungsgüte eine Reduktion zulässt. Das Hydrel Areal liegt in der Erschliessungsklasse B und gilt als gut erschlossen. Die Bauherrschaft wird im Rahmen der Baueingabe ein, mit der Stadt abgestimmtes, Mobilitätskonzept einreichen.
			Als Fazit vertreten wir die Überzeugung, dass bei diesem Projekt einseitig auf Quantität statt Qualität gesetzt wurde! An dieser sensiblen Lage muss die Qualität federführendes Kriterium sein, denn der angrenzende öffentliche Seepark ist eines derjenigen Elemente, welches unsere Hafenstadt attraktiv macht. Tragen wir dazu auch weiterhin Sorge!	C	Sowohl im Schlussbericht des Baubeirates der Stadt Romanshorn, wie auch im Bericht zur kantonalen Vorprüfung werden die dem Gestaltungsplan zu Grunde liegenden Richtprojekte Architektur und Umgebung mehrfach positiv erwähnt und gewürdigt (= Qualität). In der städtebaulichen Analyse wird für das Areal eine "städtische Dichte" (=Quantität) gefordert und als Parameter entsprechend festgesetzt.

Beurteilung:

A Berücksichtigt

B Hinweis für die Umsetzung

C Kenntnisnahme

D nicht Gegenstand des GP

E nicht berücksichtigt

Nr.	Ein-gabe	Thema	Angabe / Eingabe	Beurtei-lung	Bemerkung
					Der (Planungs-)Zweck gemäss Art. 2 SBV wird somit unter Abwägung von Quantität und Qualität mit einem hervorragenden Gesamtprojekt aus Architektur und Umgebung sowie einer guten städtebaulichen und architektonischen Einbindung in das bestehende Ortsgefüge erreicht.

Beurteilung:

A Berücksichtigt

B Hinweis für die Umsetzung

C Kenntnisnahme

D nicht Gegenstand des GP

E nicht berücksichtigt