

Gestaltungsplan Säntis Süd / Huebzelg II Änderung

Bericht

Vorprüfung

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

1	Ausgangslage	5
1.1	Sachverhalt	5
1.1.1	Planungsanlas	5
1.1.2	Geltungsbereich.....	5
1.1.3	Planungsziele	6
1.2	Projekt Baufeld A	6
2	Analyse und Strategie	7
2.1	Planungsgrundlagen	7
2.1.1	Kantonales Planungs- und Baugesetz.....	7
2.1.2	Kantonale Richtplanung.....	7
2.1.3	Kommunaler Richtplanung.....	7
2.1.4	Rahmennutzungsplanung.....	8
2.1.5	Schutzplan	10
2.1.6	Weiteres.....	10
2.1.7	Bestehender Gestaltungsplan.....	11
2.2	Grundlagen Verkehr	12
2.2.1	Erschliessung öffentlicher Verkehr	12
2.2.2	Erschliessung Langsamverkehr	12
2.3	Richtprojekt	13
2.3.1	Konzept Architektur (Text Stäheli Architektur AG).....	13
2.3.2	Konzept Landschaftsarchitektur (Text Chaves Biedermann AG).....	14
3	Gestaltungsplan	15
3.1	Regelungsbedarf Baubereich A	15
3.1.1	Sicherung der Qualität	15
3.1.2	Abweichungen zur Regelbauweise.....	15
3.1.3	Erschliessung	15
3.1.4	Umwelt / Nachhaltigkeit	16
3.1.5	Weiteres.....	16
3.2	Anpassungsbedarf	16
4	Interessenabwägung	20
4.1	Ermittlung der relevanten Interessen.....	20
4.2	Bewertung der Interessen	21
4.3	Verhältnis zur übergeordneten Gesetzgebung und Planung.....	22
4.4	Auswirkung auf die ermittelten Interessen.....	23

4.5	Fazit der Interessenabwägung	23
5	Information und Mitwirkung	23
6	Kantonale Vorprüfung.....	24
7	Rechtsverfahren	24
8	Genehmigung	24

1 Ausgangslage

1.1 Sachverhalt

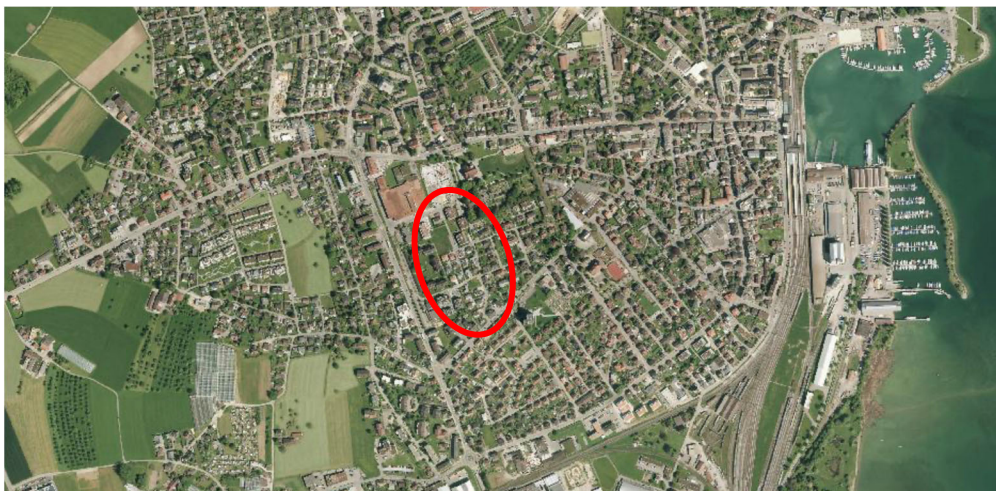
1.1.1 Planungsanlas

Der Gestaltungsplan Säntis Süd / Huebelg II wurde vom DBU am 3. August 2009 genehmigt. Das Planungsgebiet ist bereits weitgehend bebaut. In zwei Bereichen im Norden und Süden sind zwei Mehrfamilienhausbebauungen entstanden. Entlang des Rebenwegs und des neuen Kirchwegs sind Einfamilienhäuser realisiert worden. Einzig die Bebauung in den zwei Baubereichen A1 und A2 im Nordwesten wurde bis anhin noch nicht realisiert. Dort ist gemäss Gestaltungsplan die Realisierung eines Doppel-EFH und eines Reihenhauses vorgesehen. Die Eigentümerin der noch weitgehend unbebauten Parzelle Nr. 2513 möchte im Sinne der Innenentwicklung über beide Baubereiche ein Mehrfamilienhauskonzept umsetzen.

Seit dem 1. Januar 2013 ist im Kanton Thurgau das neue Planungs- und Baugesetz in Kraft. Dieses sieht in § 122, Abs 1 PBG eine Anpassungsfrist für Sondernutzungspläne an das neue Recht bis zum 1. Januar 2028 vor. Aufgrund dieser Vorschrift wird der Gestaltungsplan überprüft und in die neuen rechtlichen Grundlagen überführt.

1.1.2 Geltungsbereich

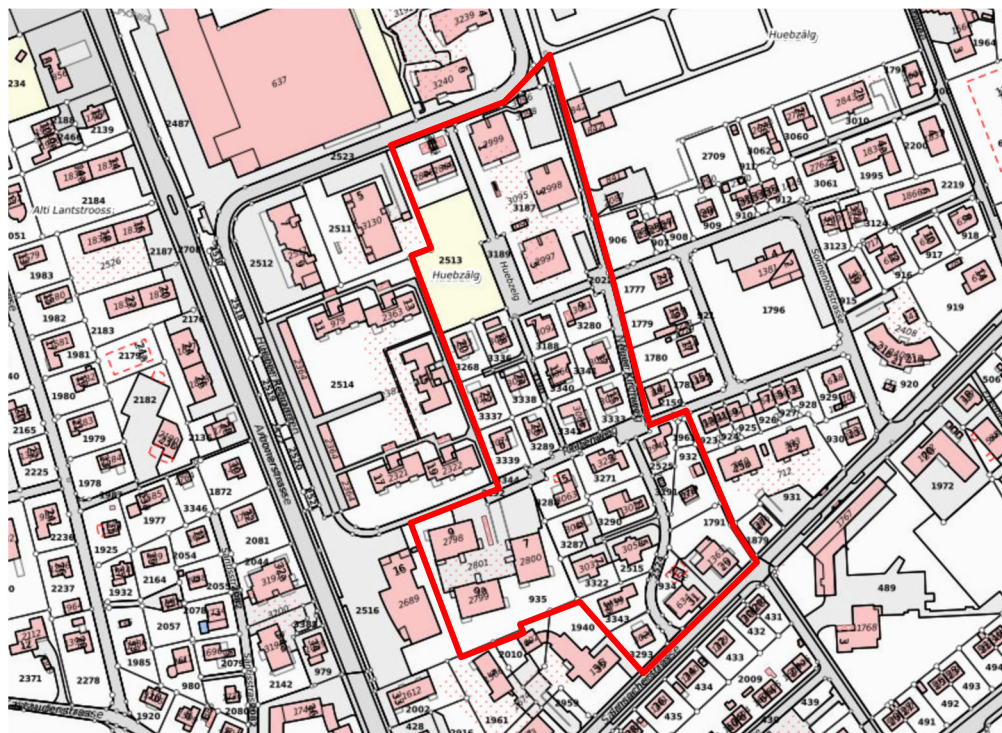
Das Gestaltungsplangebiet befindet sich an zentraler Lage in Romanshorn, östlich der Ortsdurchfahrt in der Nähe des Hubzelg-Kreisels.



Orthofoto mit
Bearbeitungs-
gebiet

ThurGIS, Mai
2023

Das Bearbeitungsgebiet umfasst den Perimeter des bestehenden Gestaltungsplanes mit einer Fläche von rund 29'400 m². Im Norden wird das Gebiet durch die Strasse Hueber Rebgarten begrenzt, im Osten durch Parzellengrenzen sowie den Neuen Kirchweg, im Süden durch die Salmsacherstrasse und im Westen durch Parzellengrenzen. Nordwestlich des Perimeters befindet sich das Einkaufszentrum «Hubzelg», nordöstlich die evangelische Kirche mit Friedhof.



Amtliche
Vermessung
ThurGIS, Mai
2023

1.1.3 Planungsziele

Ziel des Gestaltungsplanes ist die Überführung des GP Sântis Süd / Huebzalg II vom 3. August 2009 ins neue Recht und im selben Zug eine Anpassung an die neuen Gegebenheiten. Per 1. Januar 2023 wurde die revidierte Rahmennutzungsplanung von Romanshorn teilweise in Kraft gesetzt, die insbesondere eine Innenverdichtung vorsieht.

Die Bestimmungen zu den Baubereichen A sind aufgrund der niedrigen Dichte und vorgesehenen Bebauung mit Doppel- resp. Reihenhäusern nicht mehr zeitgemäss und werden basierend auf dem Richtprojekt von Stäheli Partner AG angepasst.

1.2 Projekt Baufeld A

Das Richtprojekt mit zwei Mehrfamilienhäusern wurde in folgendem Projektteam erarbeitet:

Bauherrschaft:	Provida AG, Romanshorn Beat Hirt
Architektur:	Stäheli Partner AG, Frauenfeld Lena Stäheli, Joëlle Thomas
Landschaftsarchitektur:	Chaves Biedermann GmbH Matthias Biedermann

2 Analyse und Strategie

2.1 Planungsgrundlagen

2.1.1 Kantonales Planungs- und Baugesetz

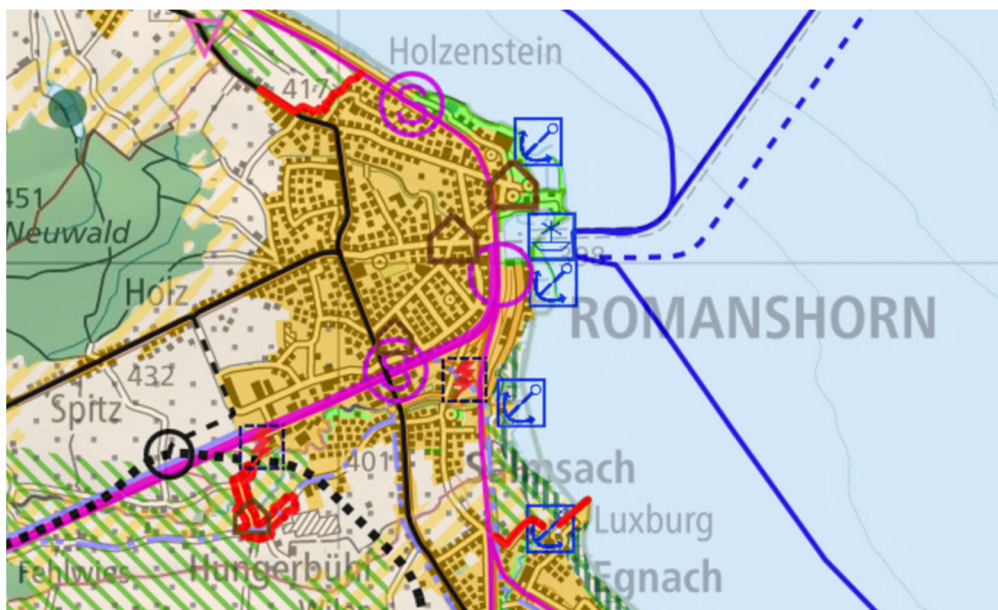
Am 1. Januar 2013 sind im Kanton Thurgau ein neues Planungs- und Baugesetz (PBG) sowie die zugehörige Verordnung (PBV) des Regierungsrates zum Planungs- und Baugesetz und zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) in Kraft getreten. Neue Sondernutzungspläne unterstehen dem neuen Recht.

Mit der Übernahme der Interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) als konkordatskanton änderte sich die Dichteberechnung, die Messweise sowie die Begriffe der Gebäude- und Firsthöhe.

Der bestehende Gestaltungsplan ist an die neuen gesetzlichen Vorgaben anzupassen.

2.1.2 Kantonale Richtplanung

Im kantonalen Richtplan ist das Bezugsgebiet als Siedlungsgebiet gekennzeichnet. Es sind keine besonderen Massnahmen vorgesehen.



Ausschnitt Kantonaler Richtplan

ThurGIS, Juni 2023

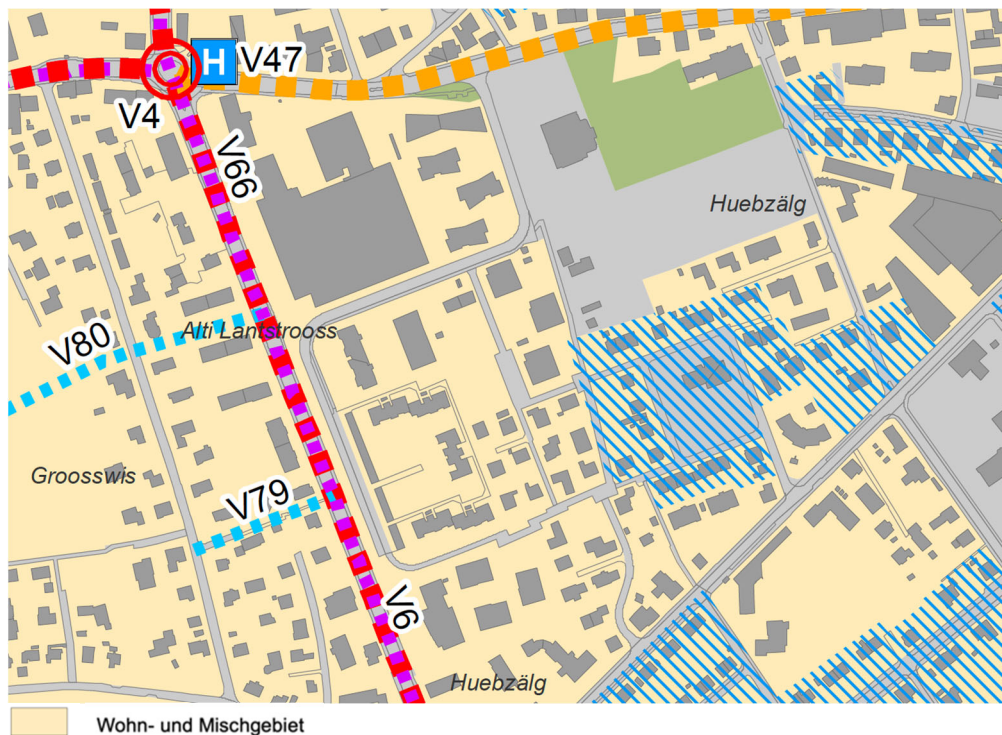
2.1.3 Kommunaler Richtplanung

Der kommunale Richtplan wurde am 21. Juli 2022 mit Vorbehalten genehmigt. Die noch nicht genehmigte Nachführung vom 2. Februar 2023 sieht keine Anpassungen im

Bearbeitungsgebiet vor. Dieses liegt vollständig im Wohn- und Mischgebiet und weist keine weiteren Angaben auf.

Direkt ans Planungsgebiet angrenzend im Südosten sowie Süden zeigen blaue Schraffuren die Bezeichnung von überlagerndem Ortsbildschutz.

Gut ersichtlich ist zudem die Erschliessung mit öffentlichen Strassen sowie Wegen.

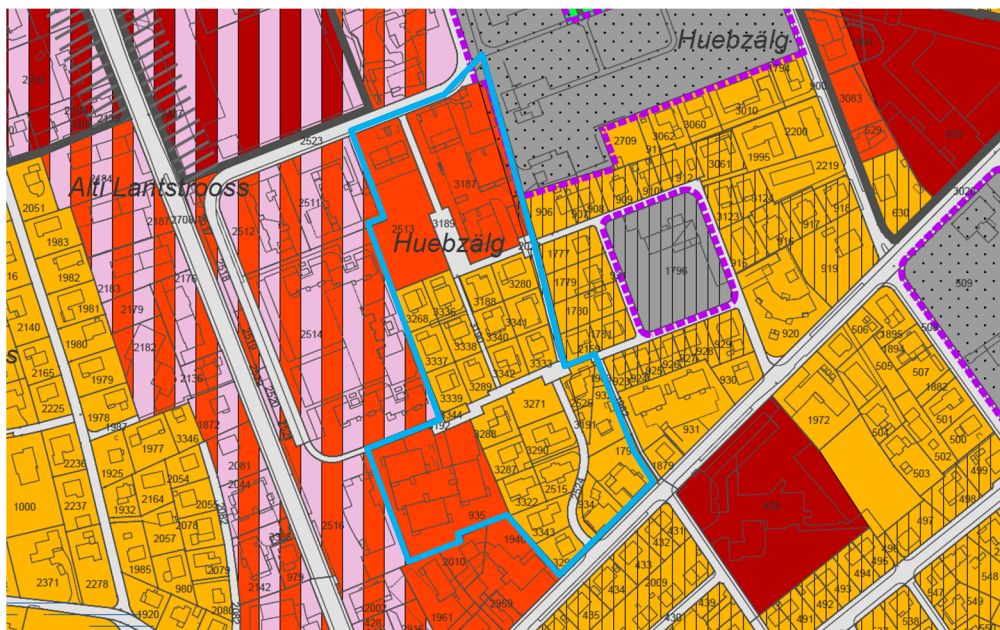


Ausschnitt Kom-munaler Richt-plan

ERR Raumplaner AG, 29. Juni 2021

2.1.4 Rahmennutzungsplanung

Am 4. Oktober 2022 wurden der Zonenplan und das Baureglement der Stadt Romanshorn teilweise genehmigt und am 1. Januar 2023 in Kraft gesetzt. Für das Bearbeitungsgebiet bestehen weder im Zonenplan noch im Baureglement Vorbehalte betreffend der Grundnutzung. Das Bearbeitungsgebiet liegt ungefähr je zur Hälfte in den Wohnzone W2 und W3. Nördlich und westlich des Perimeters schliessen mehrheitlich eine Wohn- und Arbeitszone WA3 und ein kleiner Teil W3 respektive WA4 (Zentrum Huebzelg) an, im Osten das Kirchgelände in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA sowie Wohnzone W2 und W3 und im Süden eine W2.



Ausschnitt Kantonalen Richtplan
 ThurGIS, Juni 2023

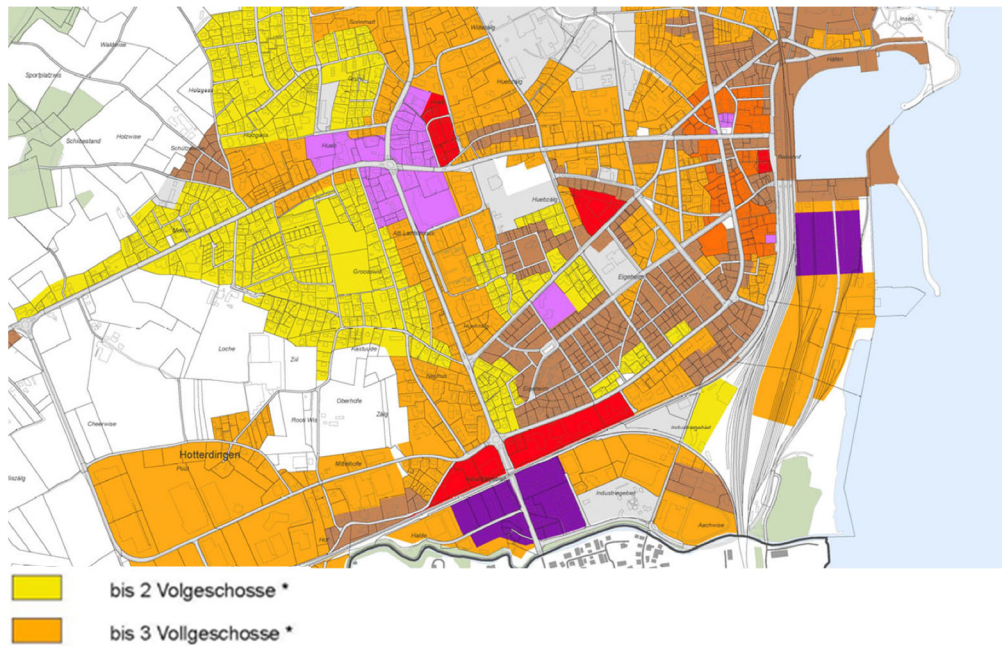


	Wohnzone W2	Wohnzone W3
Grünflächenziffer	50 %	45 %
Gesamthöhe, max.	11.5 m	14.0 m
Fassadenhöhe, max.	8.0 m	11.0 m
Gebäuelänge, max.	40.0 m	40.0 m
Grenzabstand klein, min.	4.0 m	5.0 m
Grenzabstand gross, min.	6.0 m	10.0 m
Lärmempfindlichkeitsstufe	II	II

Der Anhang B zum Baureglement «Geschossigkeit und Höhenmasse zu höheren Häusern und Hochhäusern (Art. 38)» wurde nicht genehmigt und wird mit der Nachführung angepasst.

Darin ist vorgesehen, dass innerhalb des Perimeters bei Zonen mit 2 resp. 3 Vollgeschossen die Möglichkeit besteht, partiell ein zusätzliches Vollgeschoss zu realisieren, falls dies städtebaulich zu begründen ist und mittels Gestaltungsplan umgesetzt wird.

Auf diese Möglichkeit beruft sich der aktuelle vorliegende Vorschlag, indem die Baubereiche A ein zusätzliches Vollgeschoss aufweisen sollen.



Geschossigkeiten und Höhenmasse zu Höheren Häusern (Art. 38), Anhang B Baureglement

ERR, Juni 2023

2.1.5 Schutzplan

Innerhalb des Perimeters befinden sich keine Objekte des Schutzplan, weder Kultur- noch Naturobjekte.

2.1.6 Weiteres

Naturgefahren

Gemäss der Gefahrenkarte besteht im Geltungsbereich keine Gefährdung durch Naturgefahren.

Belastete Standorte

Gemäss dem Kataster der belasteten Standorte (KbS) sind nach heutigem Kenntnisstand innerhalb des Gestaltungsplanperimeters keine belasteten Standorte bekannt.

Dienstbarkeiten

Im Grundbuch sind 7 Dienstbarkeiten eingetragen, welche die Parzellen Nrn. 932, 943, 1791, 1962, 2513, 2515, 3188, 3268, 3280, 3333, 3336, 3337, 3338, 3340 und 3341 betreffen. Diese sind in den folgenden Zusammenstellungen zu finden.

Recht / Last	zugunsten	zulasten
gegenseitiges Fuss- und Fahrwegrecht	3268, 3336, 3337, 3338	3268, 3336, 3337, 3338
Fuss- und Fahrwegrecht	932	1962
Grenzbaurecht	1791	934
Fuss- und Fahrwegrecht	932	1791
Fuss- und Fahrwegrecht	932	1962
Recht zur Erstellung und Beibehaltung eines/einer Kabelrohrblockes mit Energie- und Datenkabel, Verteilkabine, Strassenbeleuchtungskandelaber und Wasserleitungen mit zugehörigen Schiebern	EW Romanshorn	2513, 2515, 3188, 3268
Recht auf Erstellung und Fortbestand einer Grenzhecke	3341	3280, 3340, 3333

2.1.7 Bestehender Gestaltungsplan

Der Gestaltungsplan Sántis Süd / Huebzelg wurde am 17. Juli 2004 mit einer Einschränkung genehmigt. Am 18. Januar 2005 wurde eine Ergänzung erlassen. Im letzten Stand des Gestaltungsplan Sántis Süd / Huebzelg II vom 3. August 2009 wurden weitere Änderungen vorgenommen.



Gestaltungsplan
Sántis Süd /
Huebzelg II
18. März 2009

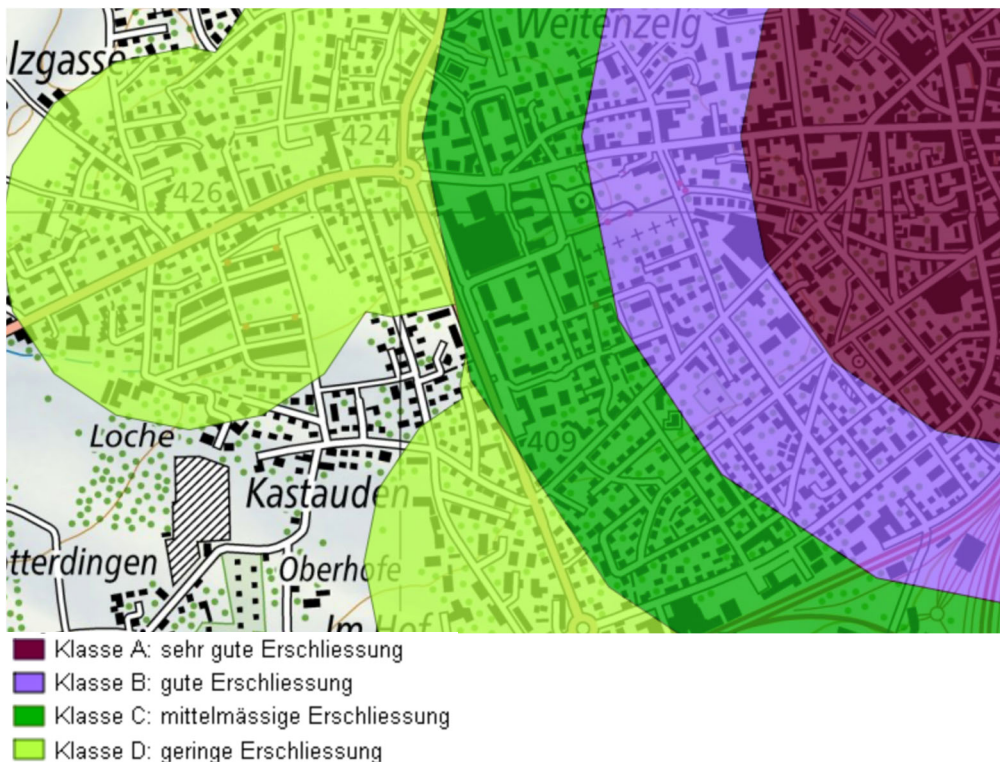
Baubereich	vorgesehene Bebauung	Stand Umsetzung
A1	Zwei Doppelhäuser	1 Gebäude umgesetzt, eines noch nicht realisiert
A2	Reihenhaus	noch nicht realisiert
B	3 Mehrfamilienhäuser	realisiert
C	3 Mehrfamilienhäuser	realisiert
D	Einfamilienhäuser	realisiert

2.2 Grundlagen Verkehr

2.2.1 Erschliessung öffentlicher Verkehr

Das gesamte Bearbeitungsgebiet liegt in der ÖV-Güteklasse C «mittelmässige Erschliessung».

Die Bushaltestelle «Salmsacherstrasse» befindet sich einige Meter vom Bearbeitungsgebiet entfernt und bringt Passagiere im Halbstundentakt in 2 Minuten zum Bahnhof Romanshorn.



2.2.2 Erschliessung Langsamverkehr

Der Bahnhof liegt ca. 1 km vom Bearbeitungsgebiet entfernt und kann mittels Fahrrad oder attraktiven Fusswegen erreicht werden.

2.3 Richtprojekt

2.3.1 Konzept Architektur (Text Stäheli Architektur AG)

Allgemein

Die Parzelle 2513 befindet sich im Osten von Romanshorn. Sie liegt zwar nicht direkt am Seebecken neben Bahnhof und Hafen, ist aber in angenehmer Fussdistanz gut erreichbar. Der Gestaltungsplan von 2009 wurde mit Ausnahme des Doppelhauses im nördlichen Teil der Parzelle nicht umgesetzt. Seit Inkrafttreten des Gestaltungsplans hat sich das Gebiet rund um das gut frequentierte Einkaufszentrum Hubzelg stark verändert. Mit den Wohnüberbauungen im Norden, Osten und Westen der Parzelle wurden viele Freiflächen mit mittelgrossen Mehrfamilienhäusern überbaut.

Städtebauliche Herleitung

Im überbauten Hubzelgquartier gilt die Parzelle als eine der letzten Baulandreserven. In unmittelbarer Nähe der Parzelle sind in den vergangenen Jahren mehrere Wohnüberbauungen entstanden. Sie unterscheiden sich in ihrer Typologie, ihrem architektonischen Ausdruck und ihrem Umgebungskonzept stark voneinander. Dadurch wirken die einzelnen Siedlungen introvertiert. Ein übergeordnetes Quartiergefühl im Hubzelgquartier konnte mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan bisher nicht erreicht werden.

Die Doppelhäuser im Norden wirken im heutigen Kontext städtebaulich fremd. Sowohl in der Gebäudehöhe und -länge als auch in der Wohntypologie fügen sie sich schlecht in die unmittelbare Nachbarschaft ein. Für die Überarbeitung des Bebauungsplanes wurde in mehreren Varianten nach einer städtebaulichen Typologie gesucht, welche die dichtere Bebauung um das Einkaufszentrum ergänzen und gleichzeitig einen quartiersbildenden Mehrwert schaffen kann.

Typologie

Das Richtprojekt besteht aus zwei grundsätzlich identischen Mehrfamilienhäusern, die mit ihrer Längsfassade parallel zur Hubzelgstrasse stehen. Durch Volumenssätze und Eckkloggien wird die Gebäudelänge gebrochen. Das einzelne Volumen vermittelt so mit seiner Gliederung gut zwischen den unterschiedlichen Gebäudetypologien in der näheren Nachbarschaft. Die Grundfläche ist bewusst klein gehalten, um eine grosszügige Grünfläche zu ermöglichen. Die Gebäude haben vier Vollgeschosse, das Attikageschoss ist gegenüber der Nachbarschaft von der Fassadenflucht zurückgesetzt. Die Mehrfamilienhäuser fügen sich gut in den bestehenden Kontext ein, trotz verdichteter Bauweise.

Entlang der Hubzelgstrasse entsteht ein mäandrierender Strassenraum, der der Adressierung der beiden Mehrfamilienhäuser dient. Die Westseite der Gebäude wird durch eine grosszügige Grünfläche mit privaten und halbprivaten Aufenthaltsbereichen geprägt. Die bestehende Zufahrt des nordwestlichen Nachbarn wird als Tiefgaragenzufahrt genutzt. Der zusätzliche Verkehr wird somit über die bereits stark frequentierte Erschliessungsstrasse des Einkaufszentrums abgewickelt.

Im Erdgeschoss des nördlichen Gebäudes entsteht an dieser Stelle ein Gemeinschaftsraum, der für Feste oder als Home-Office genutzt werden kann. Zusammen mit dem angrenzenden

Pavillon mit integrierter Veloparkierung und dem grosszügigen Spielplatz bildet er das gemeinschaftliche Zentrum der Überbauung. Bei der Wegeführung wurde Wert daraufgelegt, an bestehende Fusswege anzuknüpfen und durch die Feinerschliessung des Grundstücks eine Quartiersvernetzung zu erreichen.

Die Mehrfamilienhäuser bieten mit ca. 35 Wohnungen, die sich auf die beiden Gebäude verteilen, Platz sowohl für Einzelhaushalte als auch für Paare und Familien.

Architektur und Fassadengestaltung

Bei der Konstruktion des Gebäudes sowie bei der Fassadengestaltung wird auf den einheimischen und nachhaltigen Baustoff Holz gesetzt. In Zusammenarbeit mit lokalen Holzbauern soll in der weiteren Entwicklung ein wirtschaftliches und nachhaltiges Projekt entstehen, das unter Anwendung neuester Holzbautechnologien die Errichtung eines grösseren Mehrfamilienhauses ermöglicht.

Die Holzfassade fügt sich mit ihrer natürlichen Farbgebung in die bestehende Nachbarschaft ein. Unterschiedliche Holzschalungen gliedern die Fassade. Im Zusammenspiel mit den offenen Eckloggien entsteht ein gut proportionierter Fassadenrhythmus, der durch den Detaillierungsgrad und die Materialisierung eine angenehme Massstäblichkeit erhält.

2.3.2 Konzept Landschaftsarchitektur (Text Chaves Biedermann AG)

Der Perimeter befindet sich in einem städtischen Umfeld und bindet sich in heterogene Strukturen ein. Leitidee der Freiraumgestaltung ist die sanfte Einbindung der Parzelle in seine unmittelbare Umgebung. Entlang des Strassenraums entsteht eine adressierende öffentliche Zone mit temporären Veloparkplätzen und klar lesbaren Gebäudezugängen. Auf der gegenüberliegenden Fassadenseite entsteht eine vielschichtige und durchgrünte Gartenwelt. Die leichten Höhengsprünge der Erdgeschosse werden durch niedrige Gartenmauern aufgenommen. Diese zonieren die privaten Gärten und bilden den Übergang der einzelnen Wohneinheiten. Ein üppiger Strauch- und Staudenfilter bietet Schutz der Privatsphäre zur halböffentlichen Umgebung. Das zurückhaltende Wegenetz verbindet die altersgerechten Spielbereiche und offeriert Orte des Austausches und der Kommunikation. Es entsteht ein didaktisch wertvoller Ort, welcher Lebensraum für Flora und Fauna bietet. Das standortgerechte Baum- und Strauchthema umspielt die Baukörper und schafft eine atmosphärische Einheit. Einzelne Farbakzente in Blüte, Herbstfärbung und Laub ermöglicht dabei die Erlebbarkeit der Jahreszeiten. Die Vegetation hat positiven Einfluss auf das vorhandene Mikroklima und bietet wohlthuenden Schatten während den heissen Sommermonaten. Das anfallende Regenwasser wird über magere Retentionsflächen wo möglich versickert.

3 Gestaltungsplan

3.1 Regelungsbedarf Baubereich A

3.1.1 Sicherung der Qualität

Die Gestaltungsplanung ermöglicht und sichert die Erstellung einer hochwertigen Wohnüberbauung, mit Fokus auf eine zusammenhängende Quartiersstruktur mit hoher Freiraumqualität. Dabei sind die Qualitäten der aufgeführten Konzepte Architektur und Landschaftsarchitektur (2.3) zu sichern.

3.1.2 Abweichungen zur Regelbauweise

Zur Ermöglichung des Vorhabens soll von der Regelbauweise namentlich in den nachfolgenden Punkten abgewichen werden:

	Regelbauweise	Richtprojekt (Baufeld A)	Abweichung
Grünflächenziffer	45%	54%	-
Gesamthöhe, max.	14.0 m	ca. 16.0 m	+ 2.0 m
Fassadenhöhe, max.	11.0 m	ca. 13.85	+ 2.85 m
Gebäudelänge, max.	40.0 m	38.98 m	-
Grenzabstand klein, min.	5.0 m	5.0 m	-
Grenzabstand gross, min.	10.0 m	10.0 m	-
Lärmempfindlichkeitsstufe	II	II	-

3.1.3 Erschliessung

Für die Überbauung ist die Notzufahrt sicherzustellen. Standplätze für die Feuerwehr sind entsprechend den Normen entlang einer Längsfassade der Gebäude anzuordnen. Dies wird über die Strasse «Huebzelg» gewährleistet.

Die Erschliessung erfolgt für den MIV der Bewohnenden über die Tiefgarageneinfahrt des Nachbargrundstücks, welche nicht im Gestaltungsplanperimeter liegt. Die Benutzung der Tiefgarageneinfahrt ist in Form einer Dienstbarkeit zu sichern. Der Parkplatzbedarf ist gemäss Baureglement (Art 31) in einer unterirdischen Sammelgarage zu erstellen. Dabei sind genügend behindertengerechte Parkplätze zu erstellen und der Anschluss für Elektrofahrzeuge (Ladestationen) sowie Abstellplätze für Motorfahräder ist vorzusehen. Die Besucherparkplätze sind durch die bestehenden oberirdischen Parkfeldern des Gestaltungsplangebiets gesichert.

Der Zugang für den Fussverkehr erfolgt über die Strasse «Huebzelg» im Osten. Für die quartierinternen Beziehungen ist ein Fussweg von der Strasse «Huebzelg» zur Nachbarsparzelle (Parz.-Nr. 2511) zu gewährleisten. Das gegenseitige Fusswegrecht ist ebenfalls über eine Dienstbarkeit zu sichern. Die internen Fussverbindungen sind bereitzustellen (Dimensionen) und zu sichern.

Die Abstellanlagen für Fahrräder richtet sich nach dem Baureglement (Art. 34). Die erforderlichen Lang- resp. Kurzzeitparkplätze sind auszuweisen und zu verorten. Kurzzeitparkplätze sind nahe der Hauszugänge anzuordnen, sind überdacht auszuführen und so auszustatten, dass Velos ortsfest abgeschlossen werden können. Langzeitparkplätze können unterirdisch angeordnet werden, müssen jedoch fahrend erreicht werden können.

3.1.4 Umwelt / Nachhaltigkeit

Es ist eine nachhaltige Bauweise aufzuzeigen. Eventuell kann eine SNBS-Zertifizierung angestrebt werden. Die Flachdächer sind zu begrünen und ein überwiegender Teil des Energiebedarfes durch erneuerbare Energien zu erzeugen. Eventuell kann am Seewasser-Wärmeverbund Romanshorn angeschlossen werden.

3.1.5 Weiteres

Es ist ein Standort für einen Unterflurcontainer vorzusehen und zu verorten und ein Entwässerungskonzept ist zu erstellen. Dabei sind gemäss Arbeitsblatt des Amtes für Umwelt des Kantons Thurgau spätestens in der Vorprüfungsphase mindestens folgende Punkte festzulegen und dazustellen:

- Trassen von projektierten und bestehenden Sammelleitungen unter Angabe der Anschlusspunkte an die öffentliche Kanalisation;
- Bereiche / Standorte für Versickerungs- und Retentionsanlagen;
- Geplantes Entwässerungssystem (Misch-, Trenn- oder modifiziertes System) unter Angabe des Abflusskoeffizienten.

3.2 Anpassungsbedarf

Art. 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird auf die Parzellierung angepasst. Strassen und Trottoire am Rand werden aus dem Geltungsbereich entlassen. Das Gebiet nach Regelbauweise wird ebenfalls aus dem Geltungsbereich entfernt, da keine Vorschriften bestehen. Der Beilageplan 1 «Bebauung» für den Baubereich A1 und A2 wird durch das Richtprojekt ersetzt.

Art. 2 Zweck

Der Zweck des Gestaltungsplans hat sich nicht geändert und wird belassen.

Art. 3 Hauszufahrten / Hauszugänge

Art. 3.1 Wegverbreiterung zwecks zu- und Wegfahrt für Berechtigte

Die Wegverbreiterung wurde umgesetzt und als Strasse parzelliert, allerdings nicht auf die vorgeschriebene Breite von 4.20 m, sondern nur ca. 3.60 m. Da eine zusätzliche Verbreiterung unrealistisch ist, wird die Vorschrift aufgehoben.

Art. 3.2 Option Anschluss für private Hauszufahrt

Die Optionen zum Anschluss privater Hauszufahrten sichern die Erschliessung der EFH-Parzellen. Diese sind heute vollständig bebaut und erschlossen, weshalb die Vorschrift aufgehoben wird.

Art 3.3 Private Hauszugänge

Hauszugänge sind für die Baubereiche A1 und C festgelegt. Für den Baubereich A liegt ein neues Konzept vor, während der Baubereich C und dessen Erschliessung umgesetzt wurde. Die Vorschrift wird aufgehoben.

Art. 4 Parkierung

Art. 4.1 Baubereiche A

Das neue Konzept für die Baubereiche A sieht eine unterirdische Parkierung vor, weshalb die Vorschrift aufgehoben wird.

Art. 4.2 Zu- Wegfahrt Sammelgarage

Die Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen der Baubereiche B und C sind umgesetzt. Um die Standorte langfristig zu sichern, wird die Vorschrift in den neuen Gestaltungsplan übernommen und mit dem Standort nach neuem Konzept für Baubereich A ergänzt. Zudem werden weitere zeitgemässe Vorschriften zu behindertengerechten Parkfeldern sowie zur Ausstattung mit Ladestationen für E-Autos vorgeschrieben.

Art. 4.3 Autoabstellplätze für Besucher

Die vorgegebenen offenen Autoabstellplätze wurden umgesetzt und werden zu deren Sicherung übernommen. Der Bereich für Autoabstellplätze im Baubereich C wird vom umgesetzten Parkplatz um ca. 170 m² zulasten eines Spiel- und Gemeinschaftsbereiches überschritten. Zudem werden die Besucherparkplätze des Baubereiches A neu geregelt.

Art. 5 Baubereiche A1 und A2, Baulinie Hauptbauten

Die vorgesehene Bebauung mit Doppel- und Reihenhäusern ist nicht mehr zeitgemäss und wird durch ein neues Mehrfamilienhauskonzept abgelöst. Die Vorschriften für den Baubereich werden entsprechend ersetzt. Auch die Baulinie des Baubereiches A1, die ein Abstandsprivileg darstellt, wird aufgehoben, da sie für eine Bebauungsart vorgesehen wurde, die nicht umgesetzt wird.

Art. 6 Baubereich B, Baulinie Hauptbauten

Für eine vorzügliche Architektur sowie eine einheitliche Gestaltung nach Beilage Plan 2 «Fassadenansichten» des bestehenden Gestaltungsplanes werden Abweichungen gegenüber der Regelbauweise zugelassen. Gegenüber der aktuellen Regelbauweise weist der bestehende Gestaltungsplan folgende Privilegien auf:

- Kein grosser Grenzabstand
- Gebäudeabstand von 8.00 m, statt 10.00 m
- Grenzabstand 2.00 m, statt 5.00 m
- Mehrausnützung von 10 %

Die Gestaltungspflichten sowie die Gebäude- und Grenzabstände bzw. Baulinien werden ins neue Recht übernommen. Da im neuen Recht mit der Grünflächenziffer keine vergleichbare Nutzungsziffer besteht, wird der Absatz zur Mehrnutzung aufgehoben. Bei einem neuen Baugesuch ist die Grünflächenziffer gemäss Regelbauweise einzuhalten und nachzuweisen.

Art. 6.4 Bereich mit Leitungs-Trassen

Die Vorschrift, dass bestehende Werkleitungen zu beachten sind und beim Bau anfallende

Kosten zulasten Grundeigentümer gehen wird aufgehoben, da dies auch ohne Regelung im Gestaltungsplan gilt.

Art. 7 Baubereich C

Für einen einheitlichen Gestaltungscharakter bezüglich Materialisierung, kubischer Gestaltung und Farbgebung sowie einer Pflicht zur Ausführung von Flachdächern und einer verbindlichen Massenverteilung und architektonischen Ausformulierung nach Beilageplan 3 «Beilageplan Ergänzung Baubereich C-West» werden Abweichungen von der Regelbauweise zugelassen. Gegenüber der aktuellen Regelbauweise weist der bestehende Gestaltungsplan folgende Privilegien auf:

- Fassadenhöhe (ehemals Gebäudehöhe) 13.0 m, statt 11.0 m
- Ausnützungsziffer 77 % (statt ehemals 70 % , als Vergleichswert – wird nicht mehr geregelt)

Die Gestaltungsplanpflichten sowie die Fassadenhöhe werden ins neue Recht übernommen. Dafür ist die Begrifflichkeit «Gebäudehöhe» an «Fassadenhöhe» anzupassen und aufgrund der unterschiedlichen Messweisen (Brüstung Attikageschoss wird neu an Fassadenhöhe angerechnet) soll ein Zuschlag von 1.0 m gewährt werden. Da im neuen Recht mit der Grünflächenziffer keine vergleichbare Nutzungsziffer besteht, wird der Absatz zur Ausnützungsziffer aufgehoben. Bei einer neuen Baugesuch ist die Grünflächenziffer gemäss Regelbauweise einzuhalten und nachzuweisen.

Art. 8 Baubereiche D

Die Gestaltungsplanpflichten zur Grundform, Dachtypologie und der Hauptfirstrichtung werden belassen.

Art. 9 Quartierplatz

Die Gestaltung eines Quartierplatzes wurde noch nicht vorgenommen. Stattdessen wird der Bereich teilweise zur Parkierung genutzt. Die Regelungen zum Quartierplatz werden belassen.

Art. 10 Spiel- und Gemeinschaftsflächen

Die Pflicht zur Erstellung von Spiel- und Gemeinschaftsbereichen im Ausmass von mind. 20 % der anrechenbaren Geschossfläche sowie die Möglichkeit der Anordnung eines offenen Unterstandes gemäss Baureglement in den Baubereichen B und C wurde im Baubereich B nur teilweise umgesetzt. Zur Sicherung der Vorschrift wird sie in den neuen Gestaltungsplan übernommen. Aufgrund der Anpassung an das neue Recht ist die Angabe des Ausmasses von «20 % der anrechenbaren Geschossfläche» in «15 % der Hauptnutzfläche» anzupassen. Die Begrifflichkeit «untergeordnete Baute» besteht im neuen Recht ebenfalls nicht mehr und ist mit «Kleinbaute» zu ersetzen.

Für die neue Konzeptionierung des Baufeldes A wird ebenfalls eine Erstellung von Spiel- und Gemeinschaftsbereichen im selben Ausmass vorgeschrieben und es wird die Erstellung einer mindestens überdachten Gemeinschaftsfläche in Form einer Kleinbaute vorgeschrieben. Diese darf der Fläche für Spielplätze und Freizeittflächen angerechnet werden und darf den Grenzabstand teilweise unterschreiten. Dafür wird ein Baufeld auf Grundlage des Richtkonzepts ausgeschrieben.

Art. 11 Bepflanzung

Die Gestaltungsplanpflichten zur Bepflanzung werden belassen.

Art. 12 Energieversorgung

Die Gestaltungsplanpflichten zur Energieversorgung werden für die Baubereiche B, C und D belassen.

Für das neue Konzept im Baubereich A werden erhöhte, zeitgemässe Anforderungen an die Energieversorgung / Nachhaltigkeit gestellt.

Art. 13 Kehricht

Die Gestaltungsplanpflichten zu den Kehrichtsammelstellen werden für die Baubereiche B, C und D belassen.

Für das neue Konzept im Baubereich A wird die Pflicht zur Erstellung einer Kehrichtsammelstelle mit der Erstellungspflicht eines Unterflurcontainer ersetzt.

Art. 14 Aufhebung bisherigen Rechts

Da mit der Inkraftsetzung des rechtsgültigen Gestaltungsplanes der alte Gestaltungsplan aufgehoben wurde, kann ebenfalls der Artikel aufgehoben werden.

Weiteres

Für das neue Konzept im Baubereich A werden zusätzliche Vorschriften für den Fuss- und Veloverkehr festgelegt. Es wird ein halböffentlicher Fussweg für die quartierinternen Beziehungen gesichert. Es werden zeitgemässe Vorschriften zur Anzahl sowie Ausgestaltung von Veloabstellanlagen festgelegt.

Für die Entwässerung werden ebenfalls zeitgemässe Vorschriften zur Retention und Versickerung des Meteorwassers festgelegt.

4 Interessenabwägung

4.1 Ermittlung der relevanten Interessen

In der nachfolgenden Tabelle ist dargestellt, welche Interessen für die vorliegende Planung relevant sind:

Untersuchte Interessen	relevant
Haushälterische Bodennutzung / Siedlungsentwicklung nach Innen / Schaffung kompakter Siedlungen (Art. 1 RPG)	X
Trennung Baugebiet vom Nichtbaugebiet (Art. 1 RPG)	
Räumliche Voraussetzungen für die Wirtschaft schaffen und erhalten (Art. 1 RPG)	
Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen (Art. 1 RPG)	
Schutz von Landschafts- und Ortsbildern sowie Natur- und Kulturdenkmälern (Art. 1 NHG) <ul style="list-style-type: none"> - Bundesinventar schützenswerter Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS) - Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN) - Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) - kantonale/kommunale Schutzobjekte 	
Schutz der einheimischen Tier- und Pflanzenwelt sowie ihrer biologischen Vielfalt und ihrem natürlichen Lebensraum (Art. 1 NHG; Moorlandschaften, Hoch- und Flachmoore, Auen, Amphibienlaichgebiete)	
Erhaltung von Landwirtschaftsflächen, insb. Fruchtfolgeflächen (Art. 3 RPG)	
Einordnung von Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft (Art. 3 RPG)	X
Freihaltung und öffentlicher Zugang See- und Flussufer (Art. 3 RPG)	
Erhaltung naturnaher Landschaften und Erholungsräume (Art. 3 RPG)	
Erfüllung der Waldfunktion (Art. 3 RPG)	
ÖV-Erschliessung von Wohn- und Arbeitsgebieten (Art. 3 RPG)	
Schonung der Wohngebiete vor schädlichen/lästigen Einwirkungen (Art. 3 RPG)	
Erhalt und Schaffung von Rad- und Fusswegen (Art. 3 RPG)	
Siedlungen mit vielen Grünflächen und Bäumen (Art. 3 RPG)	X

Sachgerechte Standorte für öffentlichen oder im öffentlichen Interesse liegenden Bauten und Anlagen (Art. 3 RPG)	
Interessen der Anstösserinnen und Anstösser (Mehrbelastungen durch Schattenwurf oder Mehrverkehr, Wohnhygiene, Eigentumsgarantie, Planbeständigkeit, Verhältnismässigkeit etc.)	X
Interessen der Grundeigentümerschaft (Mehrausnutzung, Eigentumsgarantie, Planbeständigkeit, Verhältnismässigkeit, Wohnhygiene etc.)	X

4.2 Bewertung der Interessen

Die vorgängig ermittelten Interessen werden nachfolgend gewichtet und entsprechend in eine Rangfolge geordnet (je weiter oben, desto wichtiger):

Rangfolge Untersuchte Interessen

1	Haushälterische Bodennutzung / Siedlungsentwicklung nach Innen / Schaffung kompakter Siedlungen (Art. 1 RPG)
1	Siedlungen mit vielen Grünflächen und Bäumen (Art. 3 RPG)
2	Einordnung von Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft (Art. 3 RPG)
3	Interessen der Anstösserinnen und Anstösser
3	Interessen der Grundeigentümerschaft

Bei der vorliegenden Planung stehen sich grundsätzlich zwei entgegengesetzte private Interessen gegenüber: einerseits beabsichtigt die Grundeigentümerschaft eine Mehrausnutzung der Bauparzelle gegenüber der Regelbauweise und des rechtskräftigen Gestaltungsplans mit einer Optimierung der Wohnhygiene der Bewohnenden. Andererseits stört sich die Nachbarschaft an der städtebaulichen Veränderung und dem möglichen erhöhten Schattenwurf.

Das Interesse der Eigentümerschaft an einer Mehrausnutzung wird durch Bundesinteressen gefordert und unterstützt: Konkret durch die Vorgaben und Grundsätze des RPG, dass gemäss:

- i. Art. 1 Abs. 2 lit. a^{bis} die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken ist, unter der Berücksichtigung einer angemessene Wohnqualität.
- ii. Art. 1 Abs. 2 lit. b kompakte Siedlungen zu schaffen sind.
- iii. Art. 3 Abs. 2 lit. b Siedlungen, Bauten und Anlagen sich in die Landschaft einordnen sollen.
- iv. Art. 3 Abs. 3 lit. e Siedlungen viele Grünflächen und Bäume enthalten sollen.

Insbesondere das Interesse der Grundeigentümerschaft, die beiden als Vierspanner geplanten Mehrfamilienhäuser mit grosszügigen halbprivaten Flächen auszugestalten, welche

Aufenthalts- und Verweilfläche für die Bewohnenden bieten aber auch ökologisch wertvolle Habitatsstrukturen aufweisen, unterstützen die oben erwähnten bundesrechtlichen Vorgaben und Grundsätze. Insofern wird damit die Wohnqualität an einem zentralen Standort, welcher einer ausgezeichneten Erschliessung von öffentlichen Nutzungen aufweist, verbessert und attraktiver gestaltet.

Weitere Synergien, welche mit diesem Projekt gleichzeitig umgesetzt werden, sind:

- Flächenschonende Erschliessung durch die Erstellung einer unterirdischen Sammelgarage und Benutzung der bestehenden Infrastruktur (Tiefgaragen Ein- / Ausfahrt) auf dem Nachbargrundstück
- Vernetzung der quartierinternen Beziehungen
- Meteorwasserretention
- Eigenstromerzeugung durch Sonnenenergie
- Fokus auf Ökologie und ökologischem Ausgleich

Demgegenüber steht das Interesse der Nachbarschaft, welche erfahrungsgemäss der Mehrausnutzung und eher kritisch gegenübersteht. Betrachtet man die nähere Umgebung sind mit dem Einkaufszentrum Hubzelg im Norden sowie den bestehenden Mehrfamilienhäusern nördlich, östlich und westlich der Bauparzelle Baukörper mit ähnlichen resp. grösserem Volumen realisiert worden.

4.3 Verhältnis zur übergeordneten Gesetzgebung und Planung

Die vorliegende Planung hat ausserdem den Zweck, den bestehenden Gestaltungsplan an das neue übergeordnete Recht sowie die IVHB anzugleichen. Der Gestaltungsplan berücksichtigt die übergeordnete Gesetzgebung und Planung vollumfänglich.

4.4 Auswirkung auf die ermittelten Interessen

Nachfolgend werden die relevanten betroffenen Interessen beurteilt und abgewogen:

Ermittelte Interessen	Beurteilung
Innenentwicklung	Mit der Überbauung durch Mehrfamilienhäuser (Vierspänner) und der unterirdischen Sammelgarage wird das vorhandene Bauland flächensparend genutzt und die Ziele der Innenentwicklung werden unterstützt.
Förderung von Grünflächen und Bäumen im Siedlungsgebiet	Die Grünflächen in der Umgebung mit Bäumen, Sträuchern, Hecken und Ruderalflächen sowie ökologisch wertvolle Habitatsstrukturen unterstützen die Förderung von Grünflächen im Siedlungsgebiet.
Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung	Die Volumetrie der beiden Gebäude ordnet sich in die nördlich, östlich und westliche Bebauung durch Mehrfamilienhäusern ein.
Interessen der Eigentümerschaft	Die Eigentümerschaft hat den Wunsch Mehrfamilienhäuser mit einer Mehrausnutzung zu erstellen.
Nachbarschaftliche Interessen	Die geplante Überbauung orientiert sich an den Gebäuden in der Umgebung.

4.5 Fazit der Interessenabwägung

Die Änderung des Gestaltungsplanes ermöglicht eine Überbauung des Baubereichs A mit Mehrfamilienhäusern. Zudem lässt er eine Mehrausnutzung in form eines zusätzlichen Geschosses zu. Damit wird die Siedlungsentwicklung nach innen an einem zentralen gut erschlossenen Standort gefördert. Die Überbauung wird flächensparend erstellt und es werden ökologische Ausgleichsmassnahmen getätigt. Das Quartier ist mehrheitlich mit Mehrfamilienhäusern bebaut. In dieser Hinsicht orientiert sich das Projekt an der bestehenden Umgebung und ordnet sich in die bauliche Umgebung ein.

Zusammenfassend ist die Bebauung mit 5-stöckige Mehrfamilienhäusern mittels Gestaltungsplan möglich und zweckmässig. Das Vorhaben berücksichtigt die übergeordnete Gesetzgebung und Planungen, weshalb das Projekt einen Mehrwert für Bewohnende, Eigentümerschaft und das Quartier bietet.

5 Information und Mitwirkung

ausstehend

6 Kantonale Vorprüfung

ausstehend

7 Rechtsverfahren

Die Änderung des Gestaltungsplan Säntis Süd / Huebelg II wird gemäss § 24 Planungs- und Baugesetz dem fakultativen Referendum unterstellt.

«Wird von der Regelbauweise abgewichen und werden dadurch ausserhalb des Gestaltungsplangebietes gelegene Grundstücke durch die Grenzabstände, Höhenmasse oder Gebäudelänge und -breite stärker als nach der für die Zonen des Gestaltungsplanareals geltenden Regelbauweise betroffen, ist der Gestaltungsplan nach Erledigung der Einsprachen der Gemeindeabstimmung zu unterbreiten, wenn es ein von der Gemeindeordnung festzulegender Anteil der Stimmberechtigten während der Auflagefrist verlangt. Wird kein Anteil festgelegt, beträgt das Quorum zehn Prozent.»

Die Abweichungen zur Regelbauweise sind im Kapitel 3.1.1 abgehandelt.

8 Genehmigung

Die Änderung des Gestaltungsplans Säntis / Huebelg II wird durch den Stadtrat auf einem von ihm bestimmten Zeitpunkt nach der rechtskräftigen Genehmigung durch das Departement für Bau und Umwelt (DBU) durch in Kraft gesetzt.

Genehmigung durch das Departement für Bau und Umwelt (DBU): ausstehend