

Gestaltungsplan Sonnenfeld

Planungsbericht

öffentliche Auflage



Ingress

Titelbild: Orthofoto – www.geoportal.ch, *Zugriff: 20.01.2023*

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	4
2	Ziel und Zweck der Planung	5
3	Übergeordnete Planung	6
3.1	Kantonaler Richtplan.....	6
3.2	Bundesinventar schützenswerte Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS)	6
3.3	Kommunaler Richtplan.....	6
3.4	Kommunale Nutzungsplanung.....	8
3.5	Bestehender Gestaltungsplan «Sonnenfeld Süd».....	9
3.6	Fazit	9
4	Wichtige thematische Aspekte	9
4.1	Naturgefahren	9
4.2	Gewässernetz, Gewässerraum und Ufergehölz.....	10
4.3	Gewässerschutz.....	10
4.4	ÖV-Erschliessung	11
4.5	Altlasten	11
4.6	Nicht ionisierende Strahlung	11
4.7	Lärmbelastung	12
4.8	Fauna.....	12
4.9	Fazit	12
5	Projekt	13
6	Gestaltungsplan	15
6.1	Plan 1:500.....	15
6.2	Bebauung.....	16
6.3	Erschliessung.....	16
6.4	Landschaft und Freiraum	16
6.5	Grünflächenziffer	17
6.6	Weiteres	17
7	Interessenabwägung	17
7.1	Verhältnis zur Regelbauweise.....	18
7.2	Interessenabwägung / Verbesserung der Siedlungsgestaltung	18
8	Information und Mitwirkung	19
9	Kantonale Vorprüfung	20
10	Rechtsverfahren	20
11	Genehmigung	21

1 Ausganglage

Das Planungsgebiet liegt am westlichen Rand der Stadt Romanshorn. Der Planungssperimeter beinhaltet die Parzelle Nr. 1128 abzüglich der darin liegenden Waldfläche gemäss Zonenplan. Im umgebenden Wohnquartier stehen Einfamilien- sowie Mehrfamilienhäuser unterschiedlicher Grösse.

Aufgrund der städtebaulich sensiblen Lage und Grösse des Grundstückes (1.46 ha) entschied sich die Bauherrschaft, in Absprache mit der Stadt Romanshorn, einen eingeladenen, nicht anonymen Studienauftrag durchzuführen. Auf diesem Weg hat das Beurteilungsgremium aus den fünf eingereichten Projektvorschlägen den für diese Lage und Aufgabe bestgeeigneten Bebauungsvorschlag ausgewählt und der Bauherrschaft zur Weiterbearbeitung empfohlen.



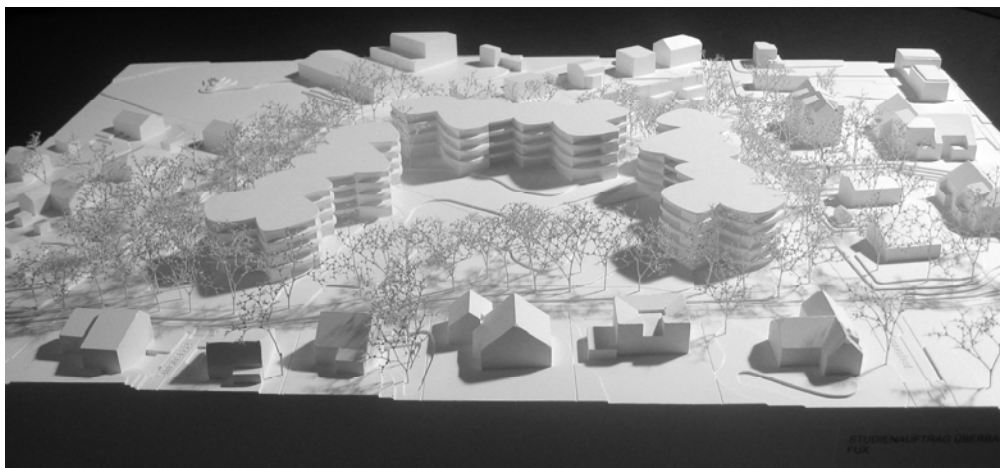
Orthofoto

www.geoportal.ch,
Zugriff: 20.01.2023

Ziel war es, eine Bebauung zu schaffen, bei welcher insbesondere auf die vorzügliche Einfügung in die Stadtlandschaft geachtet wird. Das Projekt war im Zusammenhang mit der freiräumlichen und baulichen Gesamtsituation zu betrachten und sollte eine spezifisch auf den Ort ausgerichtete städtebauliche Entwicklung aufzeigen. Das Resultat dieses Studienauftrags sollte Auskunft über die Gesamtwirkung, Dichte, Stellung, Volumetrie, Struktur, Massstäblichkeit, freiräumliche und gestalterische Aspekte geben. Die Bebauungsdichte war nicht festgelegt und wurde den Architekten überlassen. Die Dichte sollte sich nach der Umgebung

(Nachbarschaftsverträglichkeit) und nach der Landschaftsverträglichkeit richten. Die Hauptaugenmerke waren nebst der Ausgestaltung der vorzuschlagenden Bauten auf die Topografie und die landschaftlichen Gegebenheiten zu legen. Es war auf eine präzise und sensible Situierung der Neubauten unter Betrachtung der Nutzung (Vorplätze etc.) zu achten.

Nach intensiver Auseinandersetzung mit den Vorschlägen und der Abwägung der Vor- und Nachteile der Projekte kam das Beurteilungsgremium einstimmig zur Überzeugung, dass das Projekt «FUX» des Teams der Schneider Studer Primas GmbH der Auftraggeberin zur Weiterbearbeitung und Realisierung zu empfehlen ist. Das Projekt überzeugt aufgrund der hohen Qualitäten in allen Bereichen der Beurteilungskriterien und insbesondere aufgrund der guten, flexiblen Wohnungsqualität und des sorgfältigen Freispielens eines zentralen und gut besonnenen Freiraums.



Modell Projekt
«FUX»

Schneider Studer
Primas GmbH, Zü-
rich

Entsprechend den Empfehlungen in Ziffer 7.1 des Berichts des Beurteilungsgremiums vom 11.12.2014 hat in der Folge eine Überprüfung respektive Weiterbearbeitung des Projekts stattgefunden. Die Konzeptidee der Bebauung aber auch die Gebäudegestaltung bleiben dabei praktisch unverändert. Die festgelegten Mängel im Bereich der Erschliessung und Parkierung als auch die Einhaltung des Abstands zum Bachgehölz konnten gelöst werden.

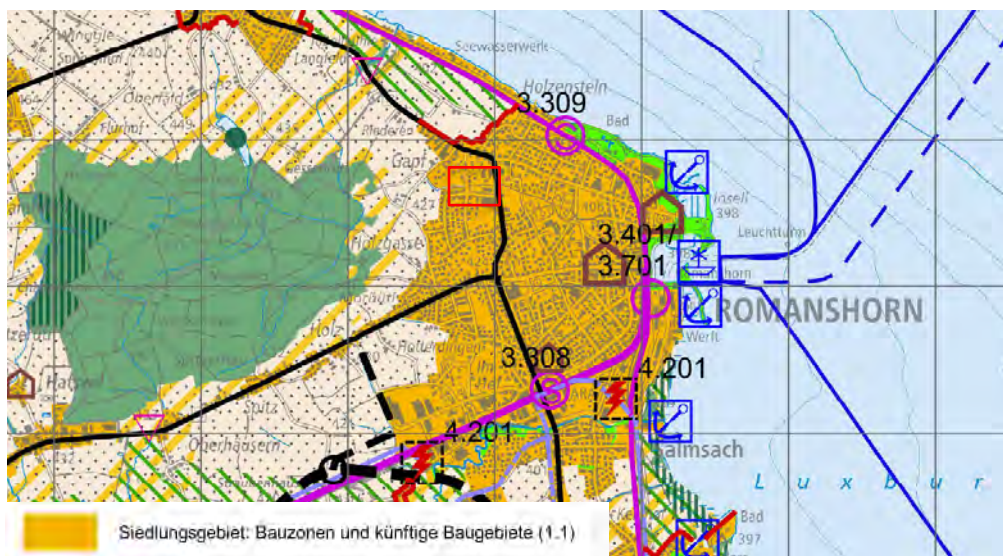
2 Ziel und Zweck der Planung

Mit dem Gestaltungsplan sollen die planungs- und baurechtlichen Rahmenbedingungen für eine auf die topografischen Verhältnisse sowie städtebaulichen Gegebenheiten Rücksicht nehmende Überbauung im Planungsgebiet festgelegt werden. Insbesondere soll das Potenzial für die Siedlungsentwicklung nach innen mit einer hohen baulichen Dichte nach dem Grundsatz des haushälterischen Umgangs mit dem Boden ausgeschöpft werden. Eine geordnete und zweckmässige Erschliessung bildet dazu die Grundlage.

3 Übergeordnete Planung

3.1 Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan macht keine Aussagen zum Planungsgebiet und definiert das Gebiet nach seiner heutigen Nutzung.



Ausschnitt kantonalen Richtplan

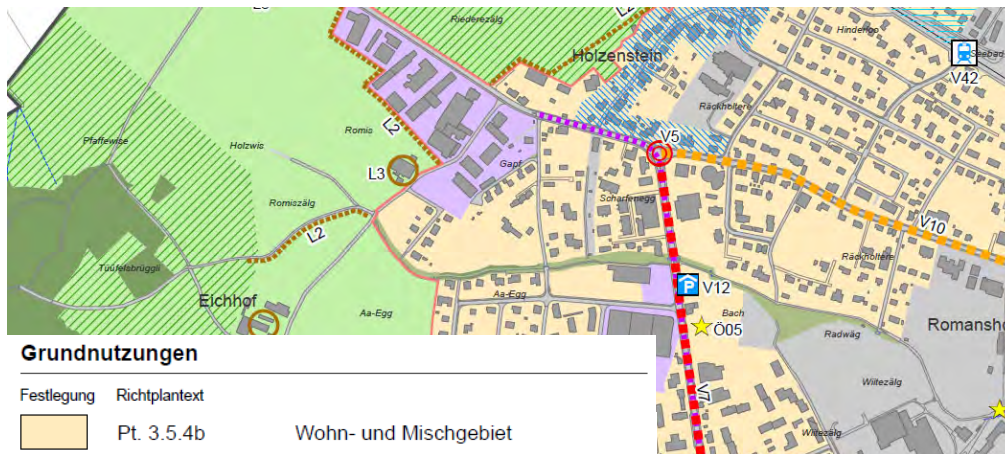
Amt für Raumentwicklung des Kantons Thurgau (ARE),
Stand: Mai 2022

3.2 Bundesinventar schützenswerte Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS)

Das Planungsgebiet liegt ausserhalb der vom ISOS als schützenswerte bezeichneten Gebiete von Romanshorn.

3.3 Kommunalen Richtplan

Der kommunale Richtplan wurde im Rahmen der Ortsplanungsrevision am 21. Juli 2022 mit Ausnahmen genehmigt. Das Planungsgebiet stellt ein wichtiges innerstädtisches Innenverdichtungspotential dar. Durch den von den übergeordneten Stellen in Aussicht gestellten Ausbau auf Strasse und Schiene ist die Entwicklungsdynamik in der Stadt Romanshorn markant erhöht worden.

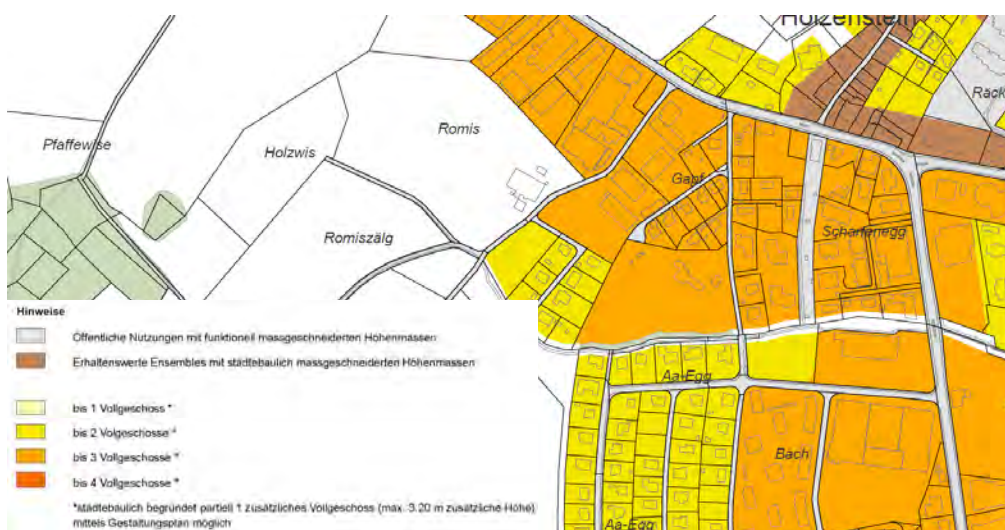


Ausschnitt kommunaler Richtplan

ERR,
Stand: Januar 2023

Die weitere Siedlungsentwicklung soll weitgehend nach innen erfolgen und sich durch hohe städtebauliche und architektonische Qualität auszeichnen. Neue Bebauungen sollen eine hohe Siedlungsqualität durch massgeschneiderte, ortsverträgliche Siedlungserneuerung und gezielte Verdichtung erreichen. Lebendige Quartiere mit attraktiven Grün- und Erholungsflächen sowie einem harmonischen Zusammenspiel von Bebauung und Freiräumen sollen entstehen.

Zur Erreichung der vom Kanton geforderten Raumnutzerdichte in den Wohn-, Misch- und Zentrumszonen der Stadt Romanshorn sollen Baulücken geschlossen und bauliche Verdichtungen auf dafür geeigneten Arealen und Grundstücken gezielt durch Beratung und Begleitung (Studien und Sondernutzungsplänen) unterstützt werden. Im Anhang B des Baureglements wird aufgezeigt, dass im Planungsgebiet eine Viergeschossigkeit durchaus erwünscht ist. Weitergehende Entwicklungen sind vor allem in den Entwicklungsschwerpunkten Hafencamp, Hueb und Hof sowie an städtebaulich gut begründeten Orten möglich. Für das Plangebiet sind damit drei Vollgeschosse und sofern städtebaulich begründet ein zusätzliches Vollgeschoss mit max. 3.20 m zusätzliche Höhe möglich.

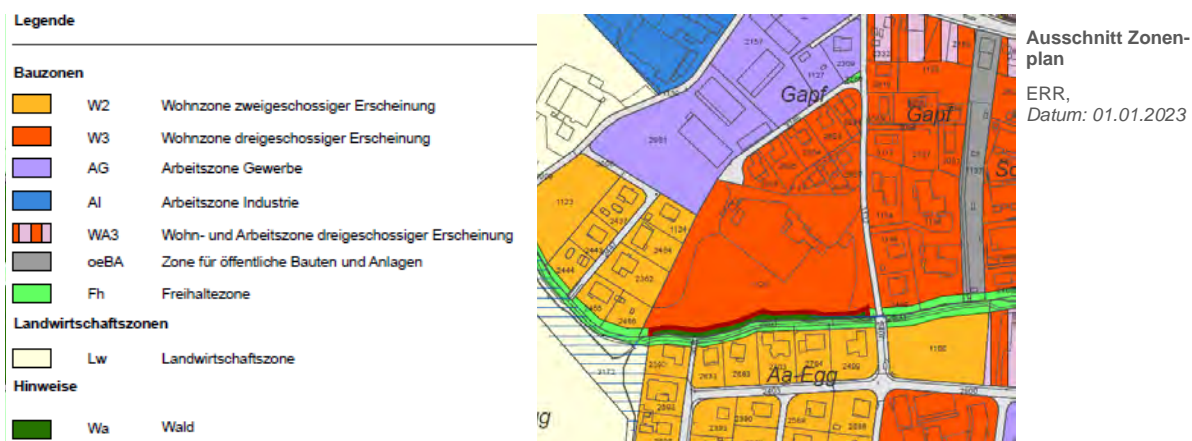


Ausschnitt Plan Höhere Häuser

ERR,
Stand: Januar 2023

3.4 Kommunale Nutzungsplanung

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurde ebenfalls die Rahmennutzungsplanung überarbeitet. Der Stadtrat setzte den revidierten Rahmennutzungsplan auf den 1. Januar 2023 mit Ausnahmen in Kraft. Gemäss dem teilkraftgesetztem Zonenplan liegt das Planungsgebiet grösstenteils in der Wohnzone W3. In der südöstlichen und der südwestlichen Ecke der Parzelle befinden sich zwei kleine Flächen in der Freihaltezone. Im südlichen Bereich ausserhalb des Planungsperimeters befindet sich Wald im rechtlichen Sinne entlang des Baches.



Es gelten folgende Regelbauvorschriften:

Zonenart	Grenzabstand ^{a)}		Gesamthöhe (GH) max. [m]	Fassadenhöhe ^{a)} (FH) max. [m]	Gebäudelänge ^{a)} max. [m]	Grünflächenziffer (GZ) ^{a)} min. [%]	Empfindlichkeitsstufe (ES) ^{b)}
	klein [m]	gross [m]					
W3	5	10	14.00	11.00	40.00	45	II
Fh	3	--	8.00	5.00	20.00	--	II

3.5 Bestehender Gestaltungsplan «Sonnenfeld Süd»

Bereits heute liegt auf dem Planungsgebiet ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vor (vom Gemeinderat beschlossen am 10. Juli 2001, vom Departement für Bau und Umwelt genehmigt am 21. März 2002). Dieser wurde aus verschiedenen Gründen nicht umgesetzt. Der bestehenden Gestaltungsplan wird durch den neuen Gestaltungsplan «Sonnenfeld» aufgehoben und verliert seine Rechtskräftigkeit.

3.6 Fazit

Die übergeordneten Planungen geben für das Gebiet keine besonderen Vorgaben, die im Gestaltungsplan zu berücksichtigen sind.

4 Wichtige thematische Aspekte

4.1 Naturgefahren

Gemäss Kataster der Naturgefahren ist im südöstlichen Bereich des Planungsgebietes eine geringe Gefährdung, welche vom Dorfbach ausgeht, vorhanden. In diesem Bereich sind keine Bauten und Anlagen vorgesehen.



Gefahrenkarte
ThurGIS,
Zugriff: 20.01.2023

4.2 Gewässernetz, Gewässerraum und Ufergehölz

Der Dorfbach verläuft südlich des Planungsgebiets. Das Ufergehölz entlang des Baches wird gemäss Waldfestlegung als Wald definiert.

Gemäss Art. 36a Abs.1 des Gewässerschutzgesetzes (GSchG) muss für ein Gewässer ein grundeigentümerverbindlicher Gewässerraum festgelegt werden. Für den Dorfbach ist dies noch nicht erfolgt, weshalb die Übergangsbestimmungen gemäss Gewässerschutzverordnung (GschV) gelten. Demnach haben Anlagen beidseitig des Gewässers ein Streifen von je 8 m plus die Breite der bestehenden Gerinnesohle (0.6 m) bei Fliessgewässern mit einer Gerinnesohle bis 12 m Breite einzuhalten. Bis zur Ausscheidung des Gewässerraums dürfen in diesem Bereich keine Bauten und Anlagen erstellt werden.



Gewässerkataster
ThurGIS,
Zugriff: 20.01.2023

Der gesetzliche Waldabstand gemäss Art. 75 PBG zum Ufergehölz wird mit Zustimmung des Forstamts im Bereich der vorgesehenen Hauptbauten von 15 m um 5 m auf 10 m reduziert.

4.3 Gewässerschutz

Das Planungsgebiet liegt im Gewässerschutzbereich Ao. Es gelten die Vorschriften des Gewässerschutzgesetzes und der Gewässerschutzverordnung.

4.4 ÖV-Erschliessung

Das Planungsgebiet befindet sich in der ÖV-Güteklasse D und weist somit eine geringe Erschliessungsqualität auf. Die Haltestellen «Romanshorn Weitenzelg» und «Romanshorn Holzstein» sind in einigen Minuten fussläufig erreichbar.



4.5 Erschliessung MIV

Das Plangebiet wird von Osten durch die Gemeindestrasse «Im Sonnenfeld» erschlossen.

4.6 Altlasten

Aus den Angaben des Katasters der belasteten Standorte im ThurGIS sind keine Altlasten im Planungsgebiet vorhanden. Sollte wider Erwarten während Bauarbeiten verschmutztes Material zum Vorschein kommen, ist eine umweltgerechte Entsorgung nach den Vorgaben der technischen Verordnung über Abfälle (SR 814.600; abgekürzt TVA) sicherzustellen.

4.7 Nicht ionisierende Strahlung

Es sind keine Emittenten von nichtionisierender Strahlung in der näheren Umgebung des Planungsgebietes auszumachen, welche das Planungsgebiet belasten.

5 Projekt

Die städtebauliche Setzung der Baukörper mit ihren Freiräumen wird aus den spezifischen landschaftlichen Eigenschaften des Ortes generiert. Der Entwurf schafft eine eigene Qualität und ein spezielles Raumerlebnis in diesem Kontext.

Drei 4-geschossige Gebäude orientieren sich an Nord-, Ost- und Westseite am rundumlaufenden Baumsaum. Dadurch bleibt in der Mitte die grosse, parkartige Wiese erhalten. Die vorgefundene Ortsqualität, der Eindruck einer «eigenen Welt», wird also im Entwurf aufgenommen und verleiht der Bebauung eine stimmungsvolle Authentizität und eine starke Identität.



Präsentationsplan
Raymond Vogel
Landschaften AG,
Zürich

Der Massstab der Baukörper ist durch die horizontalen Versätze und die geschwungene Form der Balkone gebrochen. Ein Dialog zur umliegenden Bebauung wird möglich und eine Verzahnung mit der Landschaft sowie spannende Aussenräume auf beiden Seiten der Wohnungen entstehen. Die Bewohnenden haben alle sowohl Weitblick über die offene Grünfläche mit Baumbestand und Bach im Süden, als auch Bezug zum nahem Baumsaum und den halböffentlichen Raum. Der Erschliessungsweg unter den Bäumen weist ein Raumgefühl von hoher Qualität auf und ist Spiel- und Aufenthaltsort zugleich. Trotz der Grösse der Baukörper ist bei den unmittelbaren Eingangsbereichen der Gebäude der Eindruck einer persönlichen Adresse spürbar.

Die zweispurige Tiefgarageneinfahrt ist in den östlichen Baukörper integriert und erschliesst sämtliche Pflichtparkplätze der Bewohnenden. Die Besucherparkplätze sind entlang der Nordgrenze und der Quartierstrasse «Im Sonnenfeld» angeordnet.



Gebäudeschnitt

Schneider Studer
Primas GmbH, Zü-
rich

Die äussere Form der drei Gebäude wird durch die geschwungenen, zusammenhängenden Balkone bestimmt. Es gibt eine Überlagerung der rigiden, orthogonalen Struktur der Wohnungen im Innern und der diese umschliessenden freien Form der Balkonschicht. Diese Massnahmen bewirken eine horizontale Gliederung der Baukörper und dadurch ein massstäbliches Erscheinungsbild.

Modell Projekt
«FUX»

Schneider Studer
Primas GmbH, Zü-
rich

Die Wohnungen sind orthogonal versetzt zueinander angeordnet und erhalten dadurch Bezug zu unterschiedlichen Himmelsrichtungen, eine grosse Individualität und Wertigkeit. Die Gebäudekörper sind als Dreispänner mit gut belichteten Treppenhäusern ausgebildet. Die Wohnungen verfügen über einen geräumigen, durchgreifenden Wohnbereich mit Beziehung zum Park und zum Baumsaum. Ein Zimmer wird grosszügig mit diesem Wohnbereich verbunden und dient als dessen ruhige, abtrennbare Erweiterung. Die Schlafräume sind entweder seitlich vom durchgehenden Wohn-/ Essraum oder direkt vom Entrée aus erreichbar. Bei den 3.5 Zimmer-Wohnungen gelingt die zweiseitige Ausrichtung der Wohnräume durch ihre winkelförmige Anordnung. Die geschwungenen Balkone mit unterschiedlich tiefen Bereichen erlauben aussen einen Rundgang um die eigene Wohnung und verleihen den Grundrissen dadurch eine angenehme Weite und reiche Raumbeziehungen von Innen nach Aussen.

Die klare, durchgehende bauliche Struktur der Baukörper mit normalen Spannweiten der Betondecken und die einfache Materialisierung erlauben eine wirtschaftliche Realisierung des Projektes.

6 Gestaltungsplan

Der Gestaltungsplan gemäss §23 Planungs- und Baugesetz (PBG) setzt die für die Überbauung des Planungsgebietes erforderlichen Sonderbauvorschriften fest.

Das revidierte Baureglement der Stadt Romanshorn wurde am 1. Januar 2023 teilweise in Kraft gesetzt und der neuen kantonalen Gesetzgebung angepasst. Dieses findet auf die Bau-parzelle Anwendung.

6.1 Plan 1:500

Der Gestaltungsplan nimmt in seiner Ausgestaltung und seinen Regelungen starken Bezug auf das vorliegenden weiterbearbeitete Siegerprojekt des Studienauftrages (Richtprojekt). Hofseitig wurde ein Zuschlag von 1.0 m und gegen aussen einer von 0.5 m gegeben, um einen gewissen Spielraum zuzulassen. Wo Abstandsbestimmungen keinen Spielraum zulassen (zwischen den Gebäuden und zum Waldrand hin), wurde kein Spielraum gewährt. Im Folgenden sind die weiterführenden Überlegungen und zusätzlichen Bedingungen aufgeführt.



GP Sonnenfeld, Plan
ERR Raumplaner AG,
Datum: 01.02.2024

6.2 Bebauung

Das Planungsgebiet wird mit drei neuen Mehrfamilienhäusern mit geschwungener Form bebaut. Die städtebauliche Setzung der neuen Baukörper mit ihren Freiräumen wird aus den landschaftlichen Qualitäten des Ortes generiert und richtet sich nach dem Richtprojekt. Durch die städtebauliche Lage der neuen Bauten entsteht in der Mitte eine grosse, parkartige Wiese, welche auf verschiedene Weise genutzt werden kann.

Die maximale Höhengrenze der Gebäude wird mit einer einheitlichen Gesamthöhe und Fassadenhöhe von 14.2 m festgelegt, womit viergeschossig in Erscheinung tretende Bauten erstellt werden können. Die horizontale Ausdehnung wird durch die Baubereiche Hauptbauten festgelegt und orientiert sich dabei am Richtprojekt.

Die Zulässigkeit von offenen Gebäudeteilen wird einerseits beschränkt, andererseits bilden die geschwungenen Balkenelemente ein massgebliches Gestaltungselement des Siegerprojekts. Sie sind deshalb zwingend zu erstellen. Die Balkone, die das Richtprojekt aufweist, dürfen den Teilbaubereich offene Gebäudeteile gegen aussen nicht überschreiten. Weiter wird festgelegt, dass Balkonschränke erlaubt sind, jedoch einheitlich zu gestalten sind und die Wirkung des Richtprojekts nicht verloren gehen darf.

6.3 Erschliessung

Der Gestaltungsplan regelt die Zu- und Wegfahrt des Planungsgebietes von der nordöstlichen Ecke her und sichert somit die geordnete Erschliessung des Planungsgebietes. Der Erschliessungsbereich ist dementsprechend befestigt auszuführen. Die Notzufahrt erfolgt von der südöstlichen Ecke des Planungsgebietes und ermöglicht die Zufahrt an die Gebäude über den Innenhof.

Die Parkierung der Bewohnenden wird grundsätzlich unterirdisch angeordnet. Die Parkfelder für Besuchende sind oberirdisch entlang des Erschliessungsbereichs angeordnet sowie an der Quartierstrasse «Im Sonnenfeld». Die Parkfelder an der Quartierstrasse sind senkrecht zu erstellen. Ausserdem wird zur Förderung der Sicherheit beim Ein- und Ausparkieren vor den Parkfeldern jeweils ein 1 Meter breiter Streifen angeordnet. Diese Streifen kann auch im Begegnungsfall PW/PW oder PW/LKW befahren werden.

Eine Fusswegverbindung im westlichen Bereich bindet die Überbauung zudem an den Bachweg im Süden sowie den Gapfweg im Norden an. Diese Fusswegverbindung soll öffentlich begehbar sein. Ein privater Fussweg verbindet den Erschliessungsbereich im Osten und den öffentlichen Fussweg im Westen. Somit können alle Hauszugänge fussläufig erschlossen werden.

6.4 Landschaft und Freiraum

Der Umgebungsbereich wird durch die Zuteilung zur Grünfläche und den Pflanzbereich unterschieden. Die Grünfläche ist als naturnaher, extensive und ökologisch wertvoller Grünraum zu gestalten, darf jedoch mit den Erschliessungswegen sowie Aufenthalts- und Spielplatzflächen durchsetzt sein. Mit einer Überlagerung eines Pietätsabstandes entlang der Sitzplätze im

Erdgeschoss soll die Erstellung von gemeinschaftlichen Anlagen eingeschränkt werden, damit die Privatsphäre der Bewohnenden auch im Aussenbereich gewährleistet bleibt.

Die wertvolle bestehende Bepflanzung soll möglichst erhalten bleiben. Die gekennzeichneten Bäume und Sträucher sind zwingend zu erhalten. Gefällte Bäume sollten entsprechend ihrer ökologischen Wirkung ersetzt werden. Die approximative Beeinträchtigung durch den Neubau der Wohnsiedlung auf die ökologische Gesamtbilanz des Bestandes, insbesondere der Gehölzrand mit Saum und Wiesenlichtung am Dorfbach, kann aufgrund des Alters der Pflanzen nicht ersetzt, muss aber mittels ökologischen Ausgleichsmassnahmen auf dem Areal kompensiert werden. Ersatzpflanzungen sollen mehrheitlich im Pflanzbereich erfolgen, um so den heutigen Bestand des Gehölzrandes möglichst zu erhalten.

Vor dem Abriss der Villa befanden sich im nördlichen Bereich bereits Sichtschutzmauern. In Absprache mit den angrenzenden Anwohnenden sollen neue Sichtschutze im nördlichen Bereich erstellt werden.

6.5 Grünflächenziffer

Als Kompensation zur Mehrausnützung gegenüber der Regelbauweise erhöht der Gestaltungsplan die Grünflächenziffer von 45 % auf 50 %.

6.6 Weiteres

Der Abfall der Überbauung ist an einem zentralen Ort zu sammeln. Die Sammelstelle (Unterflur-Hauskehrichtsammlung mit mindestens einem Container) für den Abfall der Überbauung soll im Bereich der Zu- / Wegfahrt zu liegen kommen. Besondere Anforderungen werden an die Energieversorgung und die Ableitung des Meteorwassers gestellt. Das Meteorwasser soll dabei in den Dorfbach geleitet werden. Die Überbauung soll nach einem gesamtheitlichen Energiekonzept erstellt werden. Dazu gehören eine energieeffiziente Gebäudehülle und Haustechnik sowie der Einsatz von erneuerbaren Energien zur Abdeckung der Grundlast. Denkbar wäre ausserdem ein Konzept nach SNBS. Ein entsprechendes Energiekonzept ist mit der Baueingabe einzureichen. Weiter soll die Aussenbeleuchtung so gesteuert und abgeschirmt werden, damit unnötige Lichtemissionen möglichst vermieden werden.

7 Interessenabwägung

Gemäss §23 PBG dient der Gestaltungsplan der architektonisch guten, auf die bauliche und landschaftliche Umgebung und die besonderen Nutzungsbedürfnisse abgestimmten Bebauung, Verdichtung oder Erneuerung sowie der angemessenen Ausstattung mit Anlagen zur Erschliessung.

Durch den vorliegenden Gestaltungsplan wird eine Wohnüberbauung mit attraktivem Wohnumfeld unter Berücksichtigung der vorhandenen Strukturen ermöglicht.

Durch eine flächensparende Erschliessung kann ein grosser Teil der Umgebung als siedlungsinterner Frei- und Aufenthaltsraum bereitgestellt werden. In Anbetracht eines haushälterischen Umgangs mit dem Boden und der Siedlungsentwicklung nach innen nutzt der Gestaltungsplan die gesetzlichen Möglichkeiten aus.

7.1 Verhältnis zur Regelbauweise

Wie in den vorangegangenen Kapiteln beschrieben, steht der Gestaltungsplan Sonnenfeld in keinem ersichtlichen Widerspruch zu übergeordneten Planungen. In der nachfolgenden Tabelle wird die zulässige Regelbauweise mit den Festsetzungen im Gestaltungsplan gegenübergestellt. Je Aspekt ist die jeweils grösste Abweichung zur Regelbauweise angegeben.

	RBW nach BauR / ZP	Festsetzung im Gestaltungsplan	Grösste Abweichung
Grenzabstand klein / gross	5.0 m / 10.0 m	eingehalten	-
Gesamthöhe (GH) / Fassadenhöhe (FH) max.	14.0 m / 11.0 m	Baubereich A: 14.2 m Baubereich B: 14.2 m Baubereich C: 14.2 m	+ 0.2 m + 0.2 m + 0.2 m
Gebäudelänge max.	40.0 m	Baubereich A: ca. 67.9 m Baubereich B: ca. 69.7 m Baubereich C: ca. 70.2 m	+ 27.9 m + 29.7 m + 30.2 m
Grünflächenziffer (GZ) min.	45 %	50 %	+ 5%

Folglich werden abweichend zur Regelbauweise (Art. 24 BauR) lediglich die Gesamthöhe / Fassadenhöhe und die max. Gebäudelänge geregelt. Alle weiteren Festsetzungen des Gestaltungsplans halten die Regelbauweise ein.

7.2 Interessenabwägung / Verbesserung der Siedlungsgestaltung

Gemäss § 24 Abs. 2 des PBG sind Abweichungen von der Regelbauweise gestattet: „Wenn dadurch gesamthaft eine bessere Siedlungsgestaltung erzielt wird und diese im öffentlichen Interesse liegt.“

Die Überbauung des Planungsgebietes in der vorgesehenen Art liegt im öffentlichen Interesse. An attraktiver Lage kann eine grössere Anzahl neuer, attraktiver Wohnungen erstellt werden, die zu einer Belebung des Quartiers verhelfen. Die Berücksichtigung der bestehenden Grünelemente als Teil der Überbauung liegt ebenfalls im öffentlichen Interesse.

Der häusliche Umgang mit der Ressource Boden erfordert zunehmend eine Entwicklung des Siedlungsgebiets nach innen. Gleichzeitig gilt es darauf zu achten, dass die Qualität der Siedlung erhalten bzw. gesteigert werden kann. Ein bewährtes Vorgehen, um bei komplexen Aufgabenstellungen in der Raumplanung, im Städtebau und in der Architektur zu guten Lösungen zu gelangen, ist die Durchführung von qualifizierten Varianzverfahren unter mehreren Planungsteams. Das Ziel jedes Varianzverfahrens ist, die «beste und zweckmässigste Lösung» zu finden. Das Richtprojekt, welches dem Gestaltungsplan zu Grunde liegt, hat im Rahmen eines Studienauftrages, welcher gemäss SIA 143 für Architektur- und Ingenieurstudienaufträge (Ausgabe 2009) des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins (abgekürzt SIA-Ordnung 143) durchgeführt wurde, am meisten überzeugt.

Die Überbauung zeichnet sich durch den klar begrenzten Erschliessungsbereich und grosszügig ausgelegte Wohnungsgrundrisse aus. Die Anordnung der Gebäude nimmt Bezug zum Freiraum. Durch die Konzentration der Gebäude am Rand der Parzelle kann ein grosszügiger Freiraum im Inneren freigespielt werden. Der bestehende wertvolle Baumsaum entlang der Parzellengrenzen kann mehrheitlich erhalten bleiben. Hinsichtlich der Besonnung der Bauten und auch in Anbetracht des Nachbarnschutzes stehen keine Beeinträchtigungen entgegen.

Die grösseren Gebäudelängen werden durch horizontale Versetzungen der einzelnen Wohnungen geschickt gegliedert. Weiter führen die geschwungenen Balkone dazu, dass die gesamte Länge des Gebäudevolumens nicht auf einmal sichtbar ist, resp. als eine lange Wand zu Tage tritt. Nachteilige Auswirkungen aufgrund der Abweichungen von der Regelbauweise entstehen gegenüber den Nachbargrundstücken keine.

Der Gestaltungsplan setzt somit die übergeordnete Zielsetzung der Siedlungsentwicklung nach innen um und folgt somit den Zielsetzungen der Stadt Romanshorn.

8 Information und Mitwirkung

Am 6. September 2023 fand eine öffentliche Informationsveranstaltung statt. Rund 70 Personen liessen sich am Anlass über die Inhalte des Gestaltungsplans Sonnenfeld und die folgende Mitwirkung informieren.

Die Dokumente lagen während der Mitwirkungsfrist vom 8. bis 27. September 2023 bei der Bauverwaltung auf und konnten während den Öffnungszeiten eingesehen werden. Zudem waren sämtliche Unterlagen auch auf der Homepage der Stadt Romanshorn aufgeschaltet.

Während der Mitwirkungsfrist ging bei der E-Mitwirkung 11 Eingaben ein. 5 Eingaben kamen auf schriftlichem Weg zur Stadtplanung und wurden in die E-Mitwirkung eingepflegt. Alle Eingaben sind von Privatpersonen eingereicht worden.

In den eingegangenen 16 Eingaben wurden insgesamt total 48 Anträge und Bemerkungen formuliert. Thematisch ähnliche Beiträge wurden zusammengefasst. Somit verbleiben 19 Rückmeldungen zu Beantwortung.

3 Rückmeldungen nehmen Bezug zum Gestaltungsplan, 12 Rückmeldungen zu einem Artikel aus den Sonderbauvorschriften. Weitere 4 Rückmeldungen nehmen Bezug zum Planungsbericht.

Den Mitwirkungsbeiträgen ist eine kritische Haltung gegenüber der Entwicklung auf dem Sonnenfeld Areal zu entnehmen, obwohl die Qualität der Richtprojekte gewürdigt wird. Insbesondere die Abweichungen von der Regelbauweise in Bezug auf die Länge und Höhe der Baukörper wird bemängelt. Weiter werden Bedenken gegenüber dem zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsaufkommen geäußert und Massnahmen für eine bessere Erschliessung gefordert.

Eine grundlegende Kritik am Gestaltungsplan blieb aus. Trotzdem gibt es viele Vorbehalte und kritische Anregungen, welche zur Kenntnis genommen werden müssen.

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

9 Kantonale Vorprüfung

Der Gestaltungsplan wurde am 28. August 2015 dem Amt für Raumentwicklung zur Vorprüfung eingereicht. Nach Erhalt des Vorprüfungsberichts vom 15. Februar 2016 wurde das Projekt überarbeitet und der Gestaltungsplan bis zur Revision der Rahmennutzungsplanung zurückgehalten. Die Beurteilung des Vorprüfungsberichts vom 15. Februar 2016 und die daraus resultierenden Anpassungen können der beiliegenden Tabelle «Auswertung der Vorprüfung» entnommen werden.

Auf eine erneute Vorprüfung nach Inkraftsetzung der revidierten Rahmennutzungsplanung wurde verzichtet, da sich das Projekt sowie die planerischen Voraussetzungen kaum verändert haben.

10 Rechtsverfahren

Der Gestaltungsplan Sonnenfeld 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 Ge-

meindeabstimmung 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 „7.1 Verhältnis zur Regelbauweise“ auf Seite 18 abgehandelt.

11 Genehmigung

Der Gestaltungsplan Sonnenfeld 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

Gestaltungsplan Sonnenfeld

Auswertung der Vorprüfung

Legende:

X Keine
Anpassung

✓ Anpassung vornehmen

Abbruch Villa Seiler	Quelle	Anpassung
<ul style="list-style-type: none"> o Aus Sicht des Amtes für Denkmalpflege nicht nachvollziehbar ist, weshalb die Villa auf Parzelle Nr. 1128 abgebrochen werden soll. Vielmehr wird gefordert, unter Einbezug resp. eines Erhalts der Villa, ein erneutes Planungsverfahren durchzuführen. 	Amt für Denkmalpflege	<p>X</p> <p>Kein Schutzobjekt/ abgerissen, wurde aus Bericht entfernt</p>

Höhere Häuser, Ausnützung	Quelle	Anpassung
<ul style="list-style-type: none"> o Mit dem Gestaltungsplan soll indes eine Überbauung mit Mehrfamilienhäusern ermöglicht werden, welcher eine Ausnützungsziffer von 0.68 (+0.28) zu Grunde liegt. Damit wird klar die zonengemässe Nutzungsart verändert und zudem Art. 25 Abs. 2 BauR verletzt. Im Sinne von § 23 PBG sind somit die Grundanforderungen an den Gestaltungsplan nicht erfüllt. 	Amt für Raumentwicklung	<p>X</p> <p>nach neuem Baureglement keine Ausnützung</p>
<ul style="list-style-type: none"> o Wie bereits erwähnt, kommen die geplanten höheren Häuser im Gebiet „Sonnenfeld“ in eine zweigeschossige Wohnzone W2a (niedrige Dichte) zu liegen. Ohne Baureglementsbestimmung ist ein Gestaltungsplan, in dem höhere Häuser erstellt werden sollen, in einer solchen Zone nicht genehmigungsfähig (vgl. Kapitel 4.3.4 Erläuterungen zum Planungs- und Baugesetz). 	Amt für Raumentwicklung	<p>✓</p> <p>Aufzonung W3; Kapitel Abweichung von der Regelbauweise wurde an neues Baureglement angepasst.</p>
<ul style="list-style-type: none"> o Weiter ist zu bezweifeln, dass das Gebiet „Sonnenfeld“ der richtige Ort ist, um mittels höheren Häusern einen städtebaulichen Akzent zu setzen. Insbesondere liegt dieses Gebiet an einer Randlage und verfügt bloss über eine geringe Erschliessungsqualität mit dem öffentlichen Verkehr (Güteklasse D). 	Amt für Raumentwicklung	<p>X</p> <p>W 3 (s.o.)</p>

Dienstbarkeit	Quelle	Anpassung
<ul style="list-style-type: none"> o Öffentliche Wegverbindungen sind zumindest durch eine entsprechende Dienstbarkeit rechtlich zu sichern. Die entsprechende Vereinbarung ist mit dem Genehmigungsgesuch zu erbringen. 	Rechtsdienst	<p>✓</p> <p>In SBV integriert</p>

Gestaltungsplan-Karte

	Quelle	Anpassung
<ul style="list-style-type: none"> ○ Entlang der nordseitigen Parzellengrenze ist ein Sichtschutz vorgesehen. Gemäss dem Umgebungsplan (Beilageplan) soll dieser max. 2 m hohe Sichtschutz bis in die nordwestliche Ecke hineinlaufen. Der Situationsplan sieht eine etwas kürzere Wand vor. Welche Festlegung ist nun verbindlich / richtungsweisend? 	Amt für Raumentwicklung	<p style="text-align: center;">✓</p> <p style="text-align: center;">Plan und Richtprojekt stimmen überein</p>
<ul style="list-style-type: none"> ○ Das Forstamt stellt fest, dass das Ufergehölz (Wald im Rechtssinn) in den Gestaltungsplan miteinbezogen wurde. Das Forstamt verlangt, lediglich jene Fläche auf Parzelle Nr. 1128 miteinzubeziehen, welche Bestandteil der Bauzone sind. Der GP-Perimeter sei somit südseitig zu reduzieren und entlang der Waldgrenze zu führen (vgl. Abgrenzung Wald-Bauzone, Detailplan Nr. 4). 	Forstamt	<p style="text-align: center;">✓</p> <p style="text-align: center;">In Plan ergänzt</p>
<ul style="list-style-type: none"> ○ Mithin könne akzeptiert werden, dass im Bereich der vorgesehenen Hauptbauten der ordentliche Waldabstand auf 10 m reduziert werde. Im Übrigen sei entlang des Ufergehölzes allerdings ein Waldabstand von 15 m beizubehalten. Einzig für die Realisierung eines öffentlichen Fussweges würde das Forstamt Hand bieten, den ordentlichen Waldabstand auf 5 m zu reduzieren (vgl. beiliegende Stellungnahme). 	Forstamt	<p style="text-align: center;">✓</p> <p style="text-align: center;">In Plan ergänzt</p>

Sonderbauvorschriften

Artikel		Quelle	Anpassung
	<ul style="list-style-type: none"> ○ Empfehlung sowohl eine Gesamt- wie auch eine Fassadenhöhe festzusetzen 	Amt für Raumentwicklung	<p style="text-align: center;">✓</p> <p style="text-align: center;">ergänzt</p>
Art. 3, Abs. 3	<ul style="list-style-type: none"> ○ Das Hochbauamt fordert darüber hinaus, das Richtprojekt im Gestaltungsplan als verbindlich zu erklären. Sofern damit einzig Aspekte wie der architektonische Ausdruck, das Umgebungs-konzept, die Fassadengestaltung (Bandstruktur, Massstäblichkeit und Gliederung) und das Material- und Farbkonzeptes gemeint sind, ist dagegen nichts einzuwenden. 	Hochbauamt	<p style="text-align: center;">X</p> <p style="text-align: center;">Das Richtprojekt hat wegleitenden Charakter</p>
Art. 6, Abs. 4	<ul style="list-style-type: none"> ○ Veloabstellplätze sind Gemeinschaftsanlagen im Sinne von § 24 Abs. 1 Ziff. 5 PBG. Deshalb sind Standort, Art und Grösse hinreichend festzulegen. Die Markierungen im Plan sind ungenügend, da die Dimensionierung der einzelnen Veloabstellplätze überhaupt nicht daraus hervorgeht. Derart unpräzise Festlegungen können nicht genehmigt werden. 	Amt für Raumentwicklung	<p style="text-align: center;">✓</p> <p style="text-align: center;">In Plan ergänzt</p>
Art. 8, Abs. 1	<ul style="list-style-type: none"> ○ Die Verschiebbarkeit der Baubereiche ist aus rechtlicher Sicht nicht zulässig, da dadurch die Lage der Baubereiche ungewiss wird. Bei den Baubereichen handelt sich aber um Festlegungen, die für die betroffenen Nachbarn ausreichend klar geregelt sein müssen. Satz 2 und 3 von Art. 8 Abs. 1 SBV könnten daher nicht genehmigt werden. 	Amt für Raumentwicklung	<p style="text-align: center;">✓</p> <p style="text-align: center;">angepasst</p>

Art. 13	<ul style="list-style-type: none"> ○ Weiter sei darauf hinzuweisen, dass sich im erwähnten Abstandsbereich die Gestaltung und Bewirtschaftung nach den Vorschriften von Art. 41 c GSchV zu richten habe. Art. 13 SBV sei entsprechend zu präzisieren. ○ Abweichend zu Art. 13 Abs. 2 und dem Umgebungsplan ist somit klarzustellen, dass im Gewässerabstandsbereich keine Privatwege, Aufenthalts- und Spielflächen zugelassen werden. 	Amt für Raumentwicklung	<p style="text-align: center;">✓</p> <p>In SBV ergänzt</p>
Art. 13, Abs. 2	<ul style="list-style-type: none"> ○ Bezüglich dieser Bestimmung ist klarzustellen, dass die unter Art. 14 SBV erwähnte Abstandsregelung auch für Kleinbauten, Erschliessungswege, Aufenthalts- und Spielplätze gilt. 	Amt für Raumentwicklung	<p style="text-align: center;">✓</p> <p>In SBV ergänzt</p>
Art. 13, Abs. 3	<ul style="list-style-type: none"> ○ Was ist mit dem Begriff „Umgebungsgestaltungsplan“ gemeint? Handelt es sich hier allenfalls um den Projektplan mit Umgebungsgestaltung (vgl. § 51 Abs. 2 Ziff. 4 PBV)? ○ Die Aussenraumgestaltung sollte im Gestaltungsplan detailliert festgelegt werden. <ul style="list-style-type: none"> - Ergänzung Velobereich - Ergänzung Spielbereich - Ergänzung Fussweg / Anbindung Spielplatz - Ggf. Ergänzung Pflanzbereiche entlang der Wege 	Amt für Raumentwicklung	<p style="text-align: center;">✓</p> <p>Keine Relevanz</p> <p style="text-align: center;">✓</p> <p>In SBV / Gestaltungsplan - Karte ergänzt</p>
Art. 13, Abs. 4	<ul style="list-style-type: none"> ○ Ausserdem sei darauf zu achten, dass für die Bepflanzung nur einheimische, standortgerechte Gehölze verwendet werden. 	Amt für Raumentwicklung	<p style="text-align: center;">✓</p> <p>In SBV ergänzt</p>
Art. 14	<ul style="list-style-type: none"> ○ Begriff „Wald-/Gewässerabstand durch Baulinie ersetzen 	Amt für Raumentwicklung	<p style="text-align: center;">✓</p> <p>In SBV / Gestaltungsplan geändert</p>
Art. 15	<ul style="list-style-type: none"> ○ Um dem neuen Recht gerecht zu werden, gilt es auch für die geplanten Sichtschutzelemente einen minimalen Grenzabstand festzulegen. Ohne ein festes Mass entspricht diese Regelung nur ungenügend dem neuen Recht. 	Amt für Raumentwicklung	<p style="text-align: center;">✓</p> <p>In SBV ergänzt</p>
Art. 16	<ul style="list-style-type: none"> ○ Empfehlung zur Festlegung des Minergie-Standards 	Fachstelle Energie	✗
Art. 19 und 20	<ul style="list-style-type: none"> ○ Formulierungsvorschlag: "Nach rechtskräftiger Genehmigung durch das Departement für Bau und Umwelt setzt der Stadtrat den Gestaltungsplan "Sonnenfeld" auf einen von ihm zu bestimmenden Zeitpunkt in Kraft und auf den gleichen Zeitpunkt den Gestaltungsplan "Sonnenfeld Süd" ausser Kraft. 	Amt für Raumentwicklung	<p style="text-align: center;">✓</p> <p>In SBV ergänzt</p>

Planungsbericht

Art.		Quelle	Anpassung
Allg.	<ul style="list-style-type: none"> ○ Schliesslich ist zu erwähnen, dass nach Art. 21 Abs. 2 RPG Sondernutzungspläne nur überprüft und nötigenfalls angepasst werden können, sofern die Verhältnisse sich wesentlich geändert haben. Ob und welche „erheblich geänderten Verhältnisse“ vorliegen, die überdies im öffentlichen Interesse sind, entzieht sich unserer Kenntnis. 	Amt für Raumentwicklung	<p style="text-align: center;">✓</p> <p style="text-align: center;">Wesentliche Änderung wg. Aufzoning in W3 gegeben; Bericht wird entspr. ergänzt</p>
Allg.	<ul style="list-style-type: none"> ○ Unklar ist ferner, inwiefern sich die Verhältnisse betreffend die Schutzwürdigkeit der erwähnten Villa verändert haben. Mit Blick auf das Genehmigungsverfahren bedarf es einer Interessenabwägung nach Art. 3 RPG. Zudem hat die Stadt Romanshorn gestützt auf Art. 2 Abs. 1 RPV aufzuzeigen, welche Alternativen und Varianten geprüft wurden, um die erwähnte Villa auf Parzelle Nr. 1128 zu erhalten resp. in eine Überbauung miteinzubeziehen. Der Planungsbericht ist in diesen Punkten zwingend zu überarbeiten bzw. zu ergänzen. 	Amt für Raumentwicklung	<p style="text-align: center;">✓</p> <p style="text-align: center;">Kein Schutzobjekt/ abgerissen: Wird aus Bericht entfernt</p>
Ziff. 3.4	<ul style="list-style-type: none"> ○ Korrektur entsprechend Art. 19 und 20 sowie Ergänzung, weshalb rechtskräftiger GPL nicht umgesetzt wird. 	Amt für Raumentwicklung	<p style="text-align: center;">✓</p> <p style="text-align: center;">s.o.</p>
Ziff. 8	<ul style="list-style-type: none"> ○ Ergänzung betreffend Informationsveranstaltung, welche bereits durchgeführt wurde. 	Amt für Raumentwicklung	<p style="text-align: center;">✓</p> <p style="text-align: center;">Es wurde ein erneutes Mitwirkungsverfahren durchgeführt und im Bericht abgehandelt.</p>