
Schlussbericht

25. Juli 2011

Investorenwettbewerb Entwicklung Bodan-Areal



Inhaltsverzeichnis

Gemeinde Romanshorn

Investorenwettbewerb Entwicklung Bodan-Areal

Schlussbericht

1	Aufgabenstellung	3
1.1	Ausgangslage	3
1.2	Aufgabenstellung	3
1.3	Bearbeitungsgebiet	4
2	Organisation Wettbewerb	5
2.1	Veranstalter / Organisation	5
2.2	Wettbewerbsart	5
2.3	Verbindlichkeit und Rechtsschutz	5
2.4	Entschädigung	5
2.5	Teilnehmende Teams	5
2.6	Preisgericht	6
3	Vorprüfung	8
3.1	Grundlagen	8
3.2	Zusammenfassung der Ergebnisse	8
3.3	Antrag Vorprüfungsinstanz	9
3.4	Prüfung durch Preisgericht	9
4	Beurteilung	10
4.1	Vorgehen	10
4.2	Beurteilungskriterien	10
4.3	Landverkauf	11
4.4	Wertungsrundgänge	11
4.5	Schlussbeurteilung	12
5	Empfehlung Preisgericht	13
5.1	Weiterbearbeitung	13
6	Genehmigung	14
6.1	Beschluss des Preisgerichtes	14
	Projektbeschriebe	15

1 Aufgabenstellung

1.1 Ausgangslage

Hotel Bodan und Bodan-Saal

Die Liegenschaft Bodan wurde in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts erstellt. Betrieben wurde das geschichtsträchtige Hotel Bodan mit dazugehörigem Saal von einer 1937 gegründeten Saalbaugenossenschaft. Diese gab 1991 das Hotel und das Restaurant im Stockwerkeigentum an private Käufer ab. Im folgenden Jahr hiess die Stimmbewölkerung die Übernahme von Saal und Grundstück gut um diese der Spekulation zu entziehen. Eine neue Trägerschaft investierte in die Liegenschaft, jedoch ohne sie an die modernen Standards anzupassen. 2003 war das Gebäude zum Verkauf ausgeschrieben. Die Käufersuche endete jedoch erfolglos. 2009 wurde der Hoteltrakt aus feuerpolizeilichen Gründen geschlossen. Im gleichen Jahr konnte die Gemeinde Romanshorn das letzte Stockwerkeigentumsverhältnis lösen und übernehmen. Sie ist nun somit alleinige Grund- und Liegenschaftseigentümerin.

Planungsabsichten

Mit dem Bodan-Areal verfügt die Gemeinde Romanshorn über ein wichtiges Entwicklungsareal, welches das Zentrum zukünftig stärken soll. Zu diesem Zweck soll der gesamte Bodan-Komplex abgerissen werden und eine markante Neuüberbauung entstehen.

Auf dem Areal wird in Zukunft eine attraktive Nutzungsdurchmischung gewünscht. Massgebend sind die Nutzungsmöglichkeiten nach der rechtsgültigen Kernzone. Dieser Standort eignet sich hingegen nicht für eine neue Gemeindeverwaltung. Bei einem allfälligen Einkaufszentrum sind grosse Ladengeschäfte über 800 m² Nutzfläche mit Gütern des täglichen Bedarfs ausgeschlossen. Im Weiteren besteht innerhalb der Gemeinde der Wunsch nach einer zentralen Parkierungsanlage.

1.2 Aufgabenstellung

Lösungsansatz über Investorenwettbewerb

Die Aufgabenstellung des Wettbewerbes umfasst die Projektierung einer Gesamtüberbauung mit Parkierung und Aussenraumgestaltung sowie ein Landkaufsangebot. Die Lösung soll sich durch hohe ortsbauliche und architektonische Qualität und ein attraktives zentrumsgerichtetes Nutzungsangebot auszeichnen. Zudem wird Wert auf eine ansprechende Freiraumgestaltung gelegt. Die Überbauungsidee soll einen wertvollen Beitrag zur Qualitätssteigerung des Bahnhofplatzes und Zentrums leisten. Dabei wird der Projektqualität gegenüber dem Kaufangebot klar mehr Gewicht beigemessen.

1.3 Bearbeitungsgebiet

Das Bodan-Areal liegt an zentraler, bahn- und seenaher Lage und ist allseits von Strassen und anschliessenden bebauten Gebieten umgeben. Im Osten handelt es sich dabei um das Bahnareal mit Bahnhof und Nebengebäude. Im Süden wird es durch die Bahnhofstrasse begrenzt und im Westen steht das markante Wohn- und Geschäftshaus, Bahnhofstrasse 3, auf der Grenze. Der Innenhof wird heute als Parkplatz genutzt.

Das Planungsgebiet umfasst zwei Parzellen mit einer gesamthaften Fläche von rund 4'000 m². Es befindet sich in der Kernzone mit dem überlagernden Gestaltungsplan "Kerngebiet".

Orthofoto (Quelle: thurgis.tg.ch)



2 Organisation Wettbewerb

2.1 Veranstalter / Organisation

Veranstalter

Veranstalter des Investorenwettbewerbs ist die Politische Gemeinde Romanshorn, Bahnhofstrasse 19, 8590 Romanshorn.

Organisation / Vorprüfung

Die Organisation des Wettbewerbs, die Vorprüfung der eingereichten Projekte sowie die Wettbewerbsbegleitung liegt beim Planungsbüro Strittmatter Partner AG, Vadianstrasse 37, 9001 St. Gallen.

2.2 Wettbewerbsart

Wettbewerbsart

Der Investorenwettbewerb wird im selektiven Verfahren in Anwendung von Art. 12 Abs. 1 lit. a und Abs. 3 der interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB, RB Nr. 720.1) vom 1. Juni 2010 sowie des Gesetzes über das öffentliche Beschaffungswesen vom 18. Dezember 1996 (RB Nr. 720.2) und die Verordnung zum Gesetz über das öffentliche Beschaffungswesen vom 23. März 2004 (RB Nr. 720.21) durchgeführt.

Die Organisation und der Ablauf des Wettbewerbs orientiert sich an der SIA-Ordnung 143 für Studienaufträge (Ausgabe 2009) und erfolgt im Dialog mit den teilnehmenden Teams.

2.3 Verbindlichkeit und Rechtsschutz

Mit der Wettbewerbsteilnahme anerkannt die teilnehmenden Architekturbüros die Wettbewerbs- und Programmbestimmungen, die Fragenbeantwortung sowie den Entscheid des Preisgerichtes in Ermessensfragen.

2.4 Entschädigung

Die Teilnahme am Investorenwettbewerb wird nicht entschädigt und es werden keine Preise ausgerichtet. Sofern der Verkauf von den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern abgelehnt wird, erhält das im Investorenwettbewerb als Sieger ausgewählte Team eine einmalige Entschädigung von CHF 75'000.– exkl. Mehrwertsteuer.

2.5 Teilnehmende Teams

Die nachstehenden Teams haben sich aus dem Präqualifikationsverfahren vom 24. Januar 2010 für die Teilnahme am Investorenwettbewerb selektioniert. Federführend ist dabei der Investor.

- Team 1
Allreal Generalunternehmung AG
Max Dudler Architekten AG
- Team 2
ASGA Pensionskasse Genossenschaft
Dietrich Untertrifaller Stäheli
- Team 3
BVK Personalvorsorge des Kantons Zürich
MOKArchitecture AG ETH BSA SIA
- Team 4
Halter Entwicklungen AG, Zürich
Park Architekten AG, Zürich
- Team 5
Helvetia Schweizerische Lebensversicherungsgesellschaft
Baumschlagler & Eberle Anstalt Vaduz, Zweigniederlassung Zürich
- Team 6
Implenia, Generalunternehmung AG
Bischof Partner Architektur AG
- Team 7
Karl Steiner AG
HHF Architekten GmbH
- Team 8
Schweizerische Mobiliar Versicherungsgesellschaft AG
Architekten: rlc ag
- Team 9
Stiftung Abendrot, die nachhaltige Pensionskasse, Basel
Jomini Zimmermann Architekten, Zürich
- Team 10
Piora Development AG
ATP kfp Architekten und Ingenieure AG

2.6 Preisgericht

Das Preisgericht setzt sich aus den nachstehenden Personen zusammen:

Mitglieder (stimmberechtigt)

- Tina Arndt, dipl. Architektin ETH SIA, Zürich (Vorsitz) *
- Barbara Holzer, dipl. Architektin ETH SIA, Zürich *
- Beat Rothen, dipl. Architekt ETH SIA BSA, Winterthur * (Stv. Vorsitz)
- Mario Eberle, dipl. Architekt HTL, St. Gallen *
- Norbert Senn, Gemeindeammann Romanshorn (bis 31.5.2011)
- David H. Bon, Gemeindeammann Romanshorn (ab 1.6.2011)
- Danilo Clematide, Gemeinderat, Romanshorn
- Max Sommer, Gemeinderat, Romanshorn

Ersatzmitglieder

- Hanspeter Woodtli, dipl. Ing. Raumplaner FH SIA, St. Gallen *
- Markus Fischer, Gemeinderat, Romanshorn

Experte (nicht stimmberechtigt)

- Reinhard Hofmann, Bauverwalter, Romanshorn

Der Beizug von weiteren Experten bleibt im Einvernehmen mit dem Beurteilungsgremium vorbehalten.

* Fachpersonen gemäss den Bestimmungen von SIA 143

3 Vorprüfung

3.1 Grundlagen

Zweck

Die Vorprüfung umfasst gemäss Art. 15 der SIA-Ordnung 142 eine wertungsfreie technische Überprüfung auf die Erfüllung der Programmbedingungen und der gestellten Anforderungen.

Die Vorprüfung dient dem Preisgericht zur Bestimmung allfälliger Ausschlüsse sowie zur Bestimmung allfälliger Einschränkungen bei der Preisverleihung.

Grundlage

Als Grundlage der Vorprüfung dienen die Anforderungen des Wettbewerbsprogramms vom 7. Februar 2011 in Ergänzung mit der Fragenbeantwortung vom 8. März 2011.

Umfang

In der vorliegenden Vorprüfung sind die Wettbewerbsbeiträge auf die Erfüllung der wichtigsten Programmbestimmungen (formelle und planungsrechtliche Aspekte, insbesondere die Einhaltung des Gestaltungsplans Kerngebiet) geprüft worden. Die Vorprüfung dient dem Beurteilungsgremium zur Übersicht der Einhaltung der verlangten Programmbestimmungen und zur Bestimmung allfälliger Ausschlüsse wegen groben Verstössen.

Die Nummerierung der Projekte entspricht der Nummerierung der teilnehmenden Teams gemäss Wettbewerbsprogramm (Projekt bzw. Team 1 bis 10).

3.2 Zusammenfassung der Ergebnisse

Formelle Prüfung

Innerhalb der gesetzten Frist haben acht Teams die Projektunterlagen abgegeben. Bereits vor dem Abgabetermin haben zwei Teams (Team 4 und 9) ihren Verzicht auf eine Projekteingabe bekannt gegeben. Die Modelle der acht weiterhin teilnehmenden Teams wurden innerhalb der gesetzten Frist abgegeben. Alle abgegebenen Projekte haben die formellen Anforderungen bezüglich der Bezeichnung (Wettbewerbstitel und Angaben zum Team) erfüllt.

Baurechtliche Prüfung

Die planungsrechtliche Prüfung befasst sich insbesondere mit der Einhaltung der Vorgaben des Gestaltungsplans Kerngebiet. Dieser ist gemäss Wettbewerbsprogramm einzuhalten. Alle Projekte weichen jedoch von den planungsrechtlichen Vorgaben ab und halten damit die gestellten Vorgaben nicht ein.

Verstösse Baureglement Romanshorn:

Zahlreiche Projekte haben gegen die Abstandsvorgaben, Gebäudehöhe und Gebäudelänge verstossen.

3.3 Antrag Vorprüfungsinstanz

Prüfung weiterer Anforderungen

Die von den Projektverfassern verlangte, umweltfreundliche und nachhaltige Bauweise sowie die Erfüllung des MINERGIE-Standard, werden in allen Projekten durch entsprechende Hinweise erläutert. Soweit dies auf dem Detaillierungsgrad des Wettbewerbs nachprüfbar ist, haben alle Projekte diese Vorgaben erfüllt.

Zulassung zur Beurteilung

Die Vorprüfungsinstanz beantragte dem Preisgericht, gestützt auf Art. 19.1a der SIA Ordnung 142, alle Wettbewerbsbeiträge zur Beurteilung zuzulassen.

Es ist festzuhalten, dass letztendlich alle Projekte von den planungsrechtlichen Vorgaben (insbesondere dem Gestaltungsplan Kerngebiet) abweichen. Da Abweichungen vom Gestaltungsplan Kerngebiet grundsätzlich möglich sind (vgl. Art. 1, Abs. 3 SBV; bedingt aber neuen Gestaltungsplan), sollen alle Projekte zur Beurteilung sowie für einen allfälligen Endzuschlag zugelassen werden. Zumal der Gestaltungsplan Kerngebiet aus dem Jahr 2001 stammt und dessen Zeitgeist weit über 10 Jahre zurückliegt. Ob nun die als markant taxierten Abweichungen einen Einfluss auf die Beurteilung haben, liegt im Ermessensspielraum der Jury.

3.4 Prüfung durch Preisgericht

Vorstellungsrunde aufgrund des Vorprüfungsberichts

Dem Preisgericht wurde das Ergebnis der Vorprüfung vorgestellt. Danach wurden die nachfolgenden Entscheide getroffen.

Entscheide des Preisgerichts

1. Zulassung zur Beurteilung:

Das Preisgericht hat einstimmig entschieden, alle Projekte zur Beurteilung zuzulassen.

2. Abnahme Vorprüfung:

Das Preisgericht nimmt das Ergebnis der Vorprüfung zur Kenntnis und entlastet damit die Vorprüfungsinstanz.

4 Beurteilung

4.1 Vorgehen

Schlusspräsentation

Am 30. Juni 2011 in der Geobruigg AG in Romanshorn nahmen alle Teams die Gelegenheit wahr, ihr Projekt dem Preisgericht vorzustellen.

Sitzung Preisgericht

Das Preisgericht trat zur Beurteilung der eingereichten Projekte an zwei Jurytagen, am 1. Juli und am 7. Juli 2011, in der Geobruigg AG in Romanshorn zusammen. Die Projekte konnten vor dem offiziellen Beginn der Beurteilung frei besichtigt werden.

Projektbeurteilung und Wertungsrundgänge

Alle Projekte wurden durch das Preisgericht einzeln begutachtet und in insgesamt 3 Wertungsrundgängen das beste Projekt ausgewählt. Die Projekte wurden gemäss den folgenden Beurteilungskriterien bewertet.

4.2 Beurteilungskriterien

Die Projekte wurden vom Beurteilungsgremium namentlich hinsichtlich der nachstehenden Gesichtspunkte beurteilt, wobei die Reihenfolge der Auflistung weder einer Hierarchie noch einer Gewichtung der Bewertung entspricht. Die Kriterien der Projektqualität haben gegenüber dem Kaufangebot aber Priorität.

Ortsbauliches Konzept

- Entwurfsidee
- Volumetrische Gestaltung
- Integration in ortsbauliche Umgebung

Architektonisches Konzept

- Architektonische / gestalterische Qualität
- Räumliche Bezüge / Raumqualität

Nutzungen

- Funktionalität und Qualität des Nutzungsangebotes insbesondere in Bezug auf den Beitrag zur Zentrumsbelebung
- Flexibilität gegenüber Nutzungsänderungen
- Erschliessung und Orientierung

Konzept der Aussenräume

- Gesamtkonzept
- Qualität des Aussenraums

Nachhaltigkeit

- Einfachheit der Gebäudestruktur / konstruktiver Aufbau / Systemtrennung

- Mindestens Erfüllung des MINERGIE-Standards

Wirtschaftlichkeit

- Landpreisangebot
- Realisierungssicherheit

4.3 Landverkauf

Die Gemeinde Romanshorn beabsichtigt, entsprechend dem Resultat der Beurteilung, das Bodan-Areal an die Verfasser des vom Beurteilungsgremium zur Ausführung empfohlenen Projektes zu verkaufen. Vorbehalten bleibt die Zustimmung der Stimmbürger.

4.4 Wertungsrundgänge

1. Wertungsrundgang

Aufgrund der Vorstellung durch die Fachpreisrichter wurden im ersten Wertungsrundgang diejenigen Projekte ausgeschieden, welche namentlich in architektonischer und ortsbaulicher Hinsicht für diese Lage und Aufgabenstellung nicht überzeugen konnten sowie solche, die offensichtliche Mängel in der inneren Organisation aufwiesen.

Ausgeschieden sind im 1. Rundgang:

- Team 3 BVK, MOKArchitecture
- Team 6 Implenia, Bischof Partner
- Team 7 Karl Steiner, HHF
- Team 8 Mobiliar, Architekten : rlc

Nach dem ersten Wertungsrundgang wurden die Angebote der Investoren für den Landkauf und die Option Sammelgarage geöffnet und miteinander verglichen. Es konnte festgestellt werden, dass sich die Angebote für das Land, abgesehen von der Spezialregelung für ein Hotelprojekt, in einer nahen Bandbreite befinden. Beim Angebot der Option für eine zusätzliche öffentliche Garagenebene sind die Differenzen hingegen grösser.

2. Wertungsrundgang

In einem zweiten Rundgang wurden die verbliebenen Projekte durch das Preisgericht intensiv auf ihre ortsbaulichen, architektonischen und innenräumlichen Qualitäten sowie die betrieblichen Abläufe überprüft.

Die nachstehenden Projekte vermochten die gestellten Anforderungen im Quervergleich aller verbliebenen Projekte nicht zu erfüllen. Sie wurden deshalb im zweiten Rundgang ausgeschieden.

Ausgeschieden sind im 2. Rundgang:

- Team 2 ASGA, Dietrich Untertrifaller Stäheli
- Team 5 Helvetia, Baumschlager & Eberle

Projekte in engerer Wahl

Im Sinne eines Kontrollrundganges sind alle Arbeiten noch einmal angesehen worden. Folgende zwei Projekte überzeugten durch ihre gesamthaft interessanten Lösungsansätze und vorhandenen Realisierungschancen:

- Team 1 Allreal, Max Dudler
- Team 10 Piora, ATP kfp

Die verbliebenen zwei Projekte wurden am zweiten Jurytag anhand der Projektbeschriebe durch die Fachpreisrichter im Detail dem Preisgericht vorgestellt. Gleichzeitig wurden durch das beratende Raumplanungsbüro für diese Projekte die Flächen und Volumen nach der SIA-Ordnung 416 einheitlich gerechnet sowie die planungsrechtliche Prüfung genauer überprüft.

Dritter Wertungsrundgang

Aufgrund der vertieften Erkenntnisse und dem zusätzlichen Wissen aus der Detailprüfung entscheidet das Preisgericht, dass das nachstehende Projekt im dritten Rundgang ausgeschieden wird:

- Team 10 Piora, ATP kfp

4.5 Schlussbeurteilung

Ergebnis

Nach eingehender Diskussion und Abwägung empfiehlt das Preisgericht einstimmig das folgende Projekt zur Weiterbearbeitung:

- **Team 1 Allreal, Max Dudler**

5 Empfehlung Preisgericht

5.1 Weiterbearbeitung

Das Preisgericht empfiehlt bei der Weiterbearbeitung nebst den Hinweisen im Projektbeschrieb die folgenden Punkte im Speziellen zu beachten:

- Der volumetrische Versatz des Baukörpers an der Ecke Bankstrasse und Bahnhofstrasse muss die Flucht vom Postgebäude aufnehmen um den Bahnhofplatz besser zu fassen und dem Café einen angemessenen Aus- senraum zu sichern.
- Ein öffentlicher Durchgang von der Bankstrasse zur Sternenstrasse muss gewährleistet werden. Insbesondere die Dienstbarkeit des Fuss- und Fahr- wegrechts muss eingehalten werden.
- Die Nutzungen zum Innenhof sind zu überprüfen in Bezug auf die privaten Nutzungen, die an diesem öffentlichen Raum grenzen.
- Der Durchgang vom südlichen Hof zum nördlichen Hof muss öffentlich ge- staltet werden. Auch hier sind die Dienstbarkeiten des Fuss- und Fahrweg- rechts einzuhalten.
- Es ist zu prüfen, wie und unter welchen Voraussetzungen eine Verbindung zu und eine Zusammenlegung mit der bestehenden Tiefgarage auf der Par- zelle Nr. 156 möglich ist.

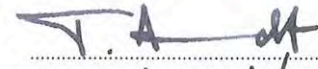
6 Genehmigung

6.1 Beschluss des Preisgerichtes

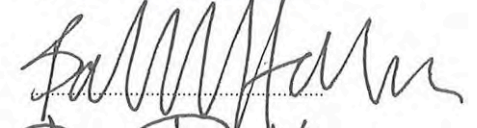
Das Preisgericht erklärt sich mit dem Beurteilungsbericht einverstanden, hat diesen am 7. Juli 2011 im Grundsatz genehmigt und redaktionelle Ergänzungen und Korrekturen auf dem Korrespondenzweg nach der Jurierung gutgeheissen.

Für das Preisgericht:

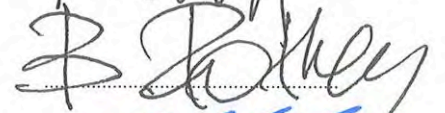
Tina Arndt (Vorsitz)



Barbara Holzer



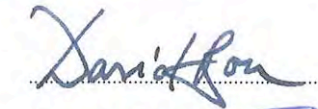
Beat Rothen



Mario Eberle



David H. Bon



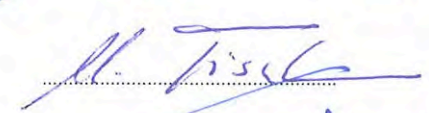
Danilo Clematide



Max Sommer



Markus Fischer



Hanspeter Woodtli



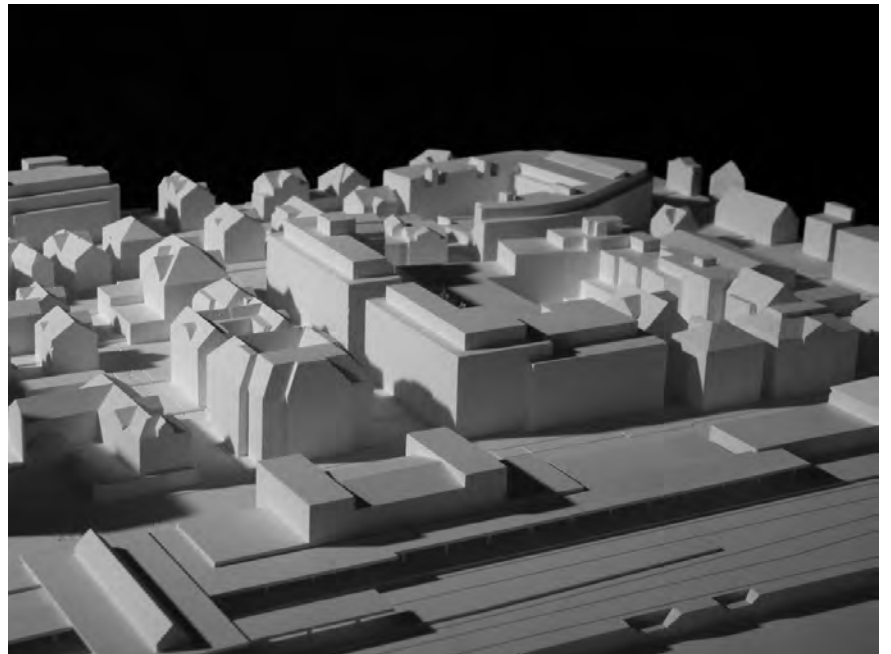
Projektbeschriebe

Rangierte Projekte

1. Rang

Team 1

Investor **Allreal Generalunternehmung AG,
St. Gallen**
Architekt **Max Dudler Architekten AG, Zürich**



Situation

Der Entwurf entwickelt sich aus dem städtebaulichen Kontext heraus. Es wird eine eigenständige Interpretation der Blockrandtypologie mit niedriger Hofbebauung vorgeschlagen. Der neue Gebäudekomplex reagiert auf alle Seiten. Es gelingt, ein spannungsvolles Gleichgewicht zwischen der kleinteiligen Bebauung und den zentralen Stadträumen zu bilden. Durch die verschiedenen Staffelungen der Baukörper entsteht eine skulpturale Figur mit eigenem Charakter, welche dem zentralen Stadtraum eine Identität gibt.

Durch die S-Form der Gebäudefigur werden zwei Innenhöfe erzeugt. Der grössere, nach Süden gerichtete Hof soll an einen städtischen Platz erinnern. Dieser ist von der wichtigen Bahnhofstrasse her erschlossen, aber auch von der Sternenstrasse aus zugänglich. Organische Grüninseln mit Bäumen und Bänken stehen den Bewohnern und Besuchern des Erdgeschosses zur Verfügung. Dem zweiten Hof, der geschützt und etwas höher gelegen ist, wird eine Kindertagesstätte zugeordnet. Die Gesamtanlage wird mit einheitlichem Kieshartbelag zusammengefasst. Die stimmungsvollen Aussenräume überzeugen. Der Durchgang durch die niedrige Hofbebauung, der die beiden Höfe miteinander verbindet, ist in der räumlichen Ausformulierung problematisch. Er ist zu schmal und in unmittelbarer Nähe an die privatesten Teile der Wohnungen angeordnet. Die Querverbindung Sternenstrasse / Bankstrasse fehlt.

Die Bebauung orientiert sich an städtischen Gebäudetypen von europäischen Städten. Der Sockelbereich setzt sich durch die Oberflächenbeschaffenheit der Kunststeine ab. Horizontale Bänder aus bruchrauhem Kunststein gliedern den Baukörper und binden Geschosse unterschiedlicher Nutzung zusammen. Verputzte, vertikale Wandscheiben reihen sich rhythmisch aneinander. Zurückversetzte Attikageschosse betonen den Gebäudeabschluss. Die Bebauung hat durch diese Gestaltung einen prägnanten, städtischen Ausdruck, der in Romanshorn ein Beispiel für städtebauliche Ensembles werden könnte. Die Raumstrukturen sind sorgfältig und gut durchgebildet, einzig den Laubengangtypus bei der niedrigen Hofbebauung versteht man nicht. Einerseits gibt es dort grundsätzliche Probleme der Privatheit, der Wohnungen auf der Südseite, mit Wohnungen ohne Vorzone auf den öffentlichen Stadtplatz orientiert, andererseits wird die Privatsphäre auch vom Laubengang direkt an den Wohnzimmern und Schlafzimmern gestört.

Im Erdgeschoss werden an der Bahnhof- und Bankstrasse kleinräumige Verkaufseinheiten angeboten. Ein Café an der prominenten Strassenkreuzung wird diesen Ort beleben. Eine Kindertagesstätte im Erdgeschoss an der Sternenstrasse ist sinnvoll platziert. Der Aussenraum dazu ist vermutlich etwas schattig. Die Orientierung der Erdgeschosswohnungen im Hofgebäude gegen den Stadtplatz ist problematisch. Im ersten Geschoss zur Bahnhofs- und Bankstrasse hin werden Dienstleistungsflächen mit Publikumsverkehr vorgeschlagen, was gut nachvollziehbar ist. Die städtischen Wohnungen sind sorgfältig entworfen und bieten eine grosse Reichhaltigkeit und Vielfalt der Wohnungsgrundrisse. Die Ausrichtungen der Wohnungen sind spannend und gut inszeniert. Loggien und Terrassenflächen geben ihnen trotz innerstädtischer

Lage zusätzliche Aufenthaltsqualität. Durch die Staffelung des Baukörpers entstehen im Attikageschoss spezielle Wohnungen mit grossen Terrassen. Leider überzeugt die niedrige Hofbebauung mit ihrer Wohnungstypologie nicht.

Die Stärke des Projektes ist das klare, robuste, städtebauliche Konzept, welches dem zentralen Stadtraum eine Identität gibt.

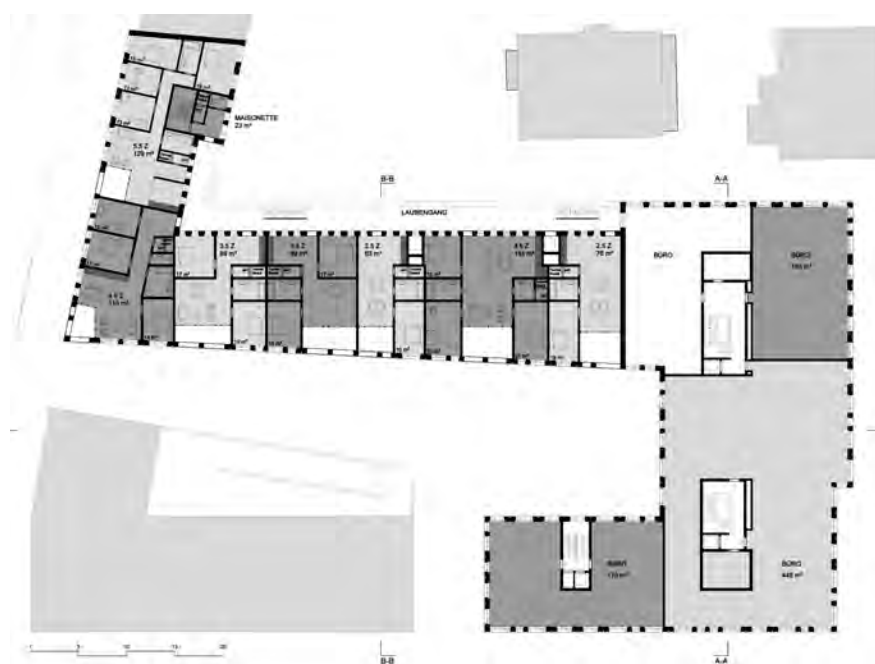
Das Angebot für den Landkauf und die Erstellung der optionalen Parkplätze liegt im vorderen Drittel und ist interessant.



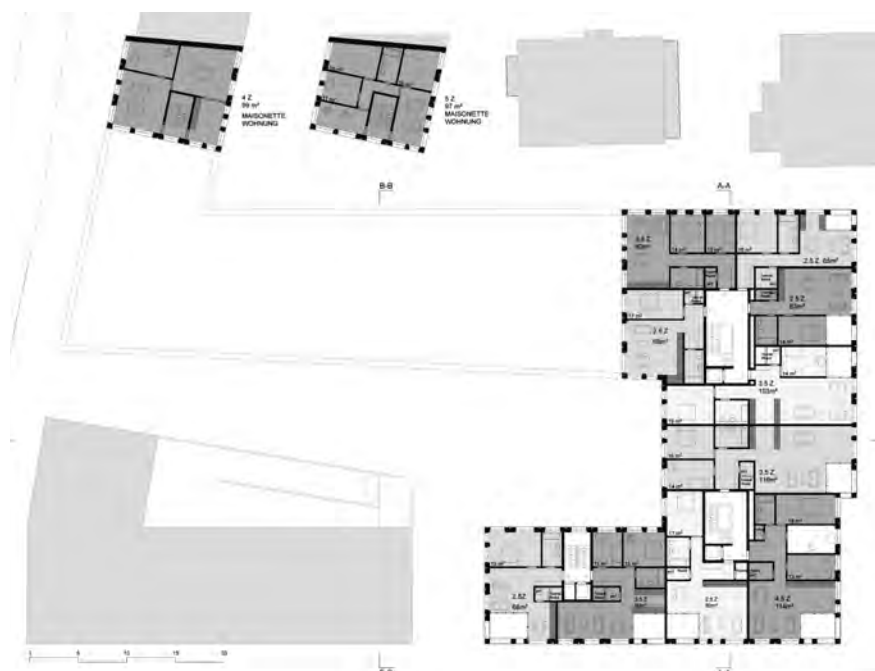
Visualisierung Sternstrasse



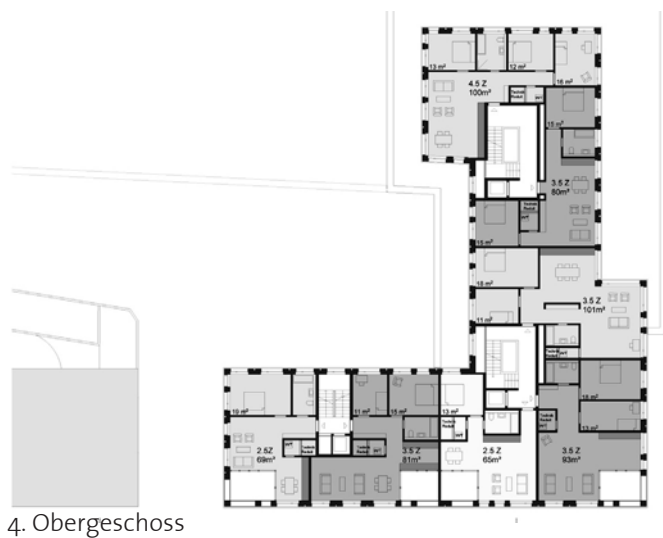
Erdgeschoss



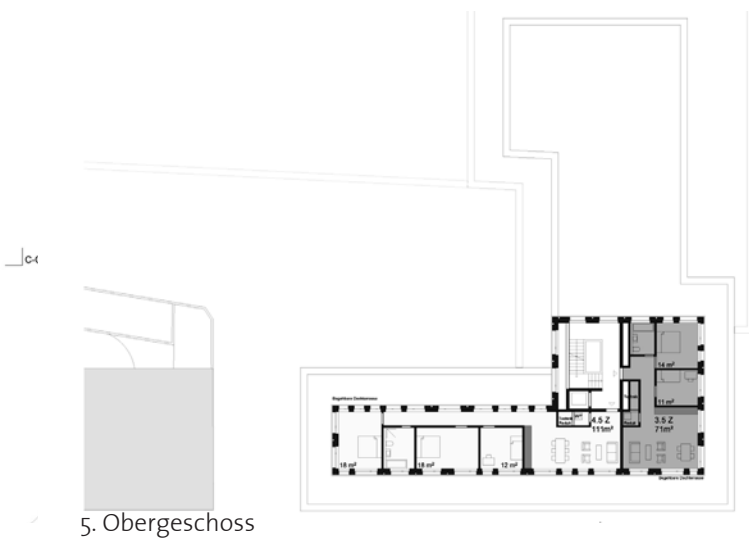
1. Obergeschoss



2. / 3. Obergeschoss



4. Obergeschoss



5. Obergeschoss



Ansicht Nord



Ansicht Süd



Ansicht West



Schnitt A-A



Schnitt B-B



Schnitt C-C



Visualisierung Innenhof



Wohnen mit Blick auf den Bodensee



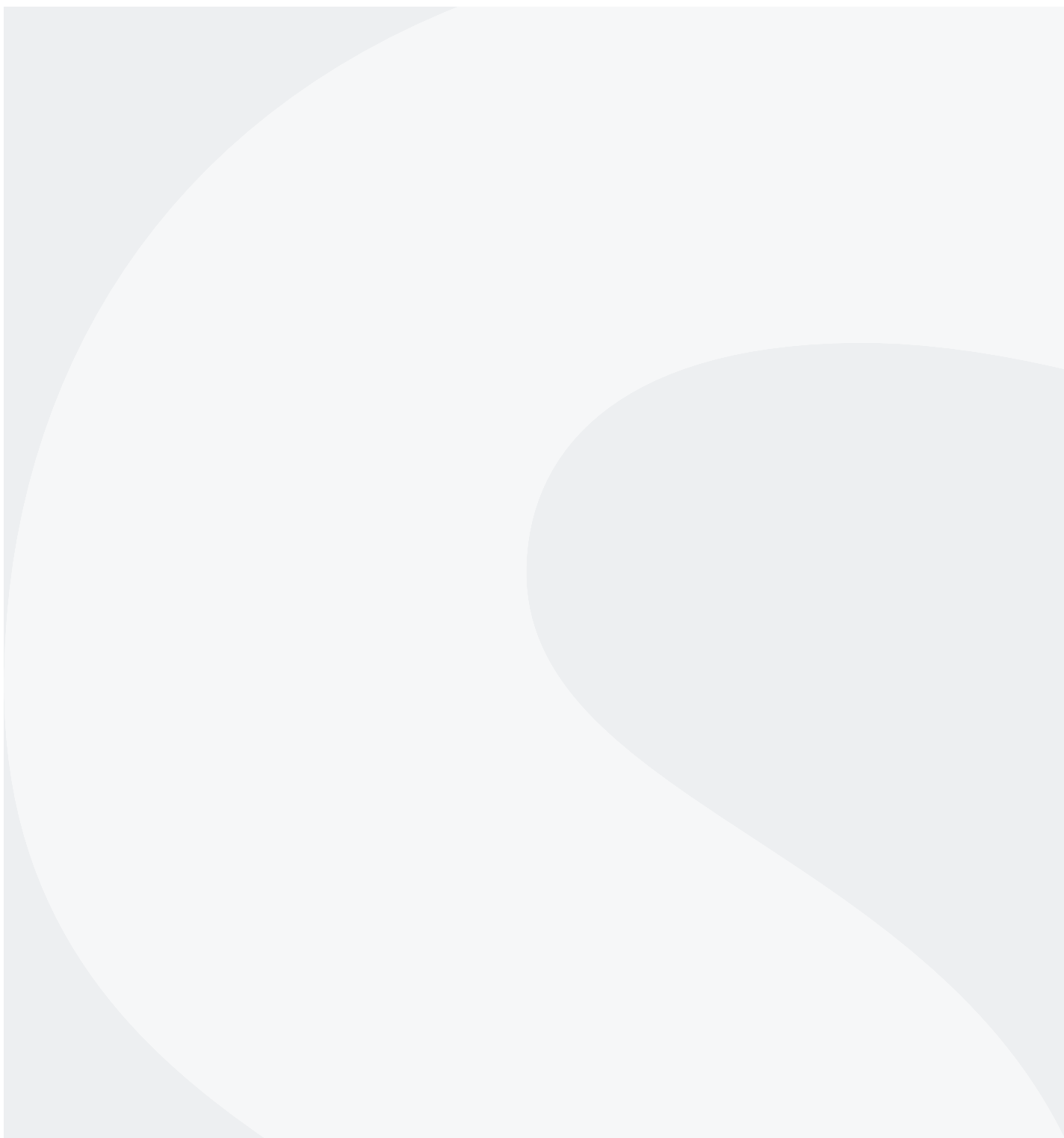
Wohnen

Dritter Rundgang

Gemeinde Romanshorn

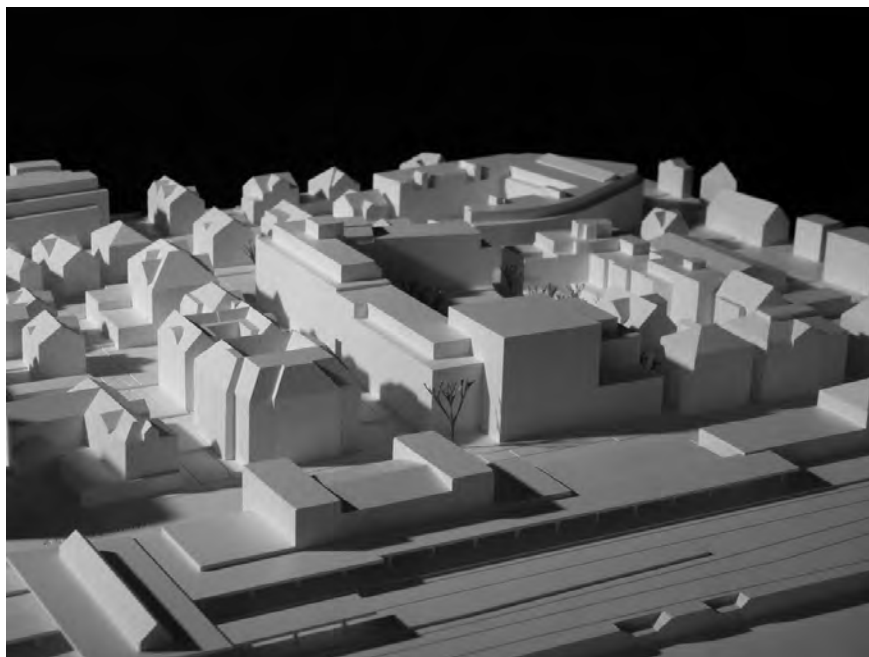
Investorenwettbewerb Entwicklung Bodan-Areal

Schlussbericht



Team 10

Investor **Priora Development AG, St. Gallen**
Architekt ATP kfp Architekten und Ingenieure
AG, Zürich



Die Blockrandbebauung wird konsequent weitergeführt in dem beide Schenkel des CS Gebäudes ergänzt werden. An der ortsbaulich wichtigen Ecke Bahnhofstrasse – Bankstrasse ist der Baukörper gegenüber der Baulinie zurückgesetzt. Durch diese Massnahme, die mit der abgestuften Gebäudehöhe noch akzentuiert wird, erhält der Bahnhofplatz gegen Norden den heute fehlenden räumlichen Abschluss. Durch diesen präzisen städtebaulichen Eingriff rücken das Post- und das Bahnhofgebäude ins Zentrum des Bahnhofplatzes. Die differenzierte, volumetrische Gliederung der Baukörper zum See, welche eine ausgewogene Stadtsilhouette schafft, überzeugt. Die Massstäblichkeit der neuen Volumetrie erhält in selbstverständlicher Weise die Qualität des Ortes.

Ein eingeschossiges Gewerbegebäude teilt den Binnenraum des Blockrandes in einen städtischen Hof und einen Aussenraum im Norden. Eine Gasse entlang des Gewerbegebäudes verbindet die Sternenstrasse mit der Bankstrasse. Der städtische Hof mit den malerischen Amberbäumen, den Sitzelementen und dem bodenebenen Wasserspiel ist von hoher Qualität. Leider überzeugt die Wegführung nicht: Der Zugang von der Bahnhofstrasse ist viel zu eng und wirkt unwirtlich mit den geschlossenen Brandwänden. Der Durchgang vom Hof zur Gasse in den nördlichen Aussenraum ist in dieser gedeckten Form anzuzweifeln.

Die differenzierte volumetrische Ausgestaltung der Architektur gefällt. Das Wechselspiel der grossflächigen raumhohen Fenster und der muralen Flächen prägen gekonnt die Erscheinung der Strassenfassaden. Die Loggien sind konsequent hinter der Fassade angeordnet, um die Volumetrie ruhig zu gestalten. Der zweigeschossige Sockel zur Bahnhof- und Bankstrasse ist massiv vorge-

sehen. Die Staffelung der Baukörper schafft viele Dachterrassen mit grosser Qualität. Leider sind einige wichtige Terrassen als nichtbegehbare Dachgärten ausgebildet und die Hoffassaden wirken etwas zufällig. Die Raumstrukturen sind sorgfältig und gut gestaltet. Einzig die Erdgeschosswohnung gegen die Sternenstrasse ist problematisch.

Im Erdgeschoss werden im Bereich der Bahnhof- und Bankstrasse Läden angeordnet. Ein Café mit eingezogenem Aussenraum an der prominenten Strassenkreuzung Bankstrasse – Bahnhofstrasse wird diesen Ort beleben. Die Gewerbe- und Büroflächen im Erdgeschoss, auf den städtischen Hof und die dahinterliegende Gasse orientiert, überzeugen. Im ersten Obergeschoss zur Bank- und Bahnhofstrasse werden folgerichtig Büros vorgeschlagen. Die Wohngeschosse sind als Zwei- und Dreispänner organisiert. Die Grundrisse sind vielfältig und spannend gegliedert. Es entsteht ein sehr reichhaltiger Wohnungsbau mit unterschiedlichsten Ausrichtungen. Die Mehrzahl der Zimmer ist zum ruhigen Innenhof gerichtet. Die Wohnbereiche mit den Loggien sind konsequent nach aussen orientiert. Grösstenteils sind die Aussenräume und Loggien zum See gerichtet, was eine grosse Qualität bedeutet. Das vielfältige Wohnungsangebot bietet Gewähr für eine gute Durchmischung der Bewohnerschaft.

Die Qualität des Projektes liegt in der differenzierten, städtebaulichen Gestaltung der Seefront. Die verschiedenartigen Volumen der Baukörper mit ihren unterschiedlichen, veränderbaren Nutzungen sind schwierig in einen architektonischen Gesamtausdruck zu bringen. Leider überzeugt der hohe Baukörper an der Sternenstrasse im Ensemble nicht ganz.

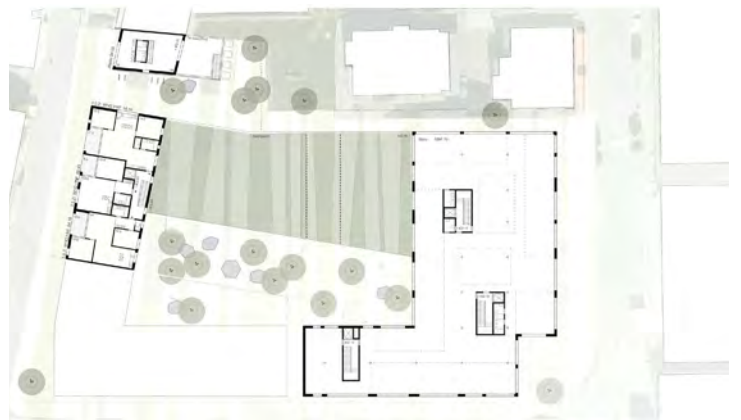
Das Angebot für den Landkauf und die Erstellung der optionalen Parkplätze ist in sich ausgewogen und liegt im Mittelfeld.



Visualisierung



Erdgeschoss



1. Obergeschoss



Längsschnitt



Südfassade

Zweiter Rundgang

Gemeinde Romanshorn

Investorenwettbewerb Entwicklung Bodan-Areal

Schlussbericht



Team 2

Investor **ASGA Pensionskasse
Genossenschaft, St. Gallen**
Architekt Dietrich Untertrifaller Architekten,
St. Gallen



Wie ein Schiff an der Mole schliesst das Gebäude angenehm unaufgeregt die Wasserfront zum See. Das Gebäude nimmt bewusst den Bezug zu den Passagierschiffen auf, die Romanshorn anlaufen, und kokettiert mit einem turmartigen Aufbau an der Bahnhofstrasse / Bankstrasse. Damit wird die Ecke betont, während gleichzeitig die Attikageschosse diskret zurückgenommen werden. Es gelingt das Gebäude städtebaulich selbstverständlich zu integrieren. Die typischen Elemente von Sockel und Dach sind auf zeitgemässe Art wieder aufgenommen. Die Ähnlichkeit der architektonischen Sprache in Bezug auf die langgezogenen horizontalen Fensteröffnungen des Rütihofs, dem einzigen 'Hochhaus' an der Seepromenade, wird kritisch bewertet.

Das Volumen entwickelt sich mäanderartig über die Tiefe des Grundstückes und bildet im Erdgeschoss eine öffentliche Passage zwischen Bahnhof- und Sternenstrasse. Grosszügige Eingänge, einmal als Tor und am anderen Ende als Gebäudelücke, locken das Publikum in den Hof. Flankiert von publikumsorientierten Nutzungen, die auf zwei Geschossen erweiterbar sind, entsteht eine attraktive Verbindung, die zum Durchschlendern einlädt. Diese sehr städtisch wirkende Stimmung ist gut vorstellbar und könnte an dieser zentralen Stelle für Romanshorn eine Bereicherung sein.

Der Blockrand wird bewusst geschlossen. An der Sternenstrasse werden massgenau zwei Stadthäuser ergänzt. Sie setzen den Blockrand fort und betonen mit einer präzisen Öffnung den Auftakt zur Passage. Die Hofbaute bleibt mit zwei Geschossen niedrig. Ihre begrünte Dachlandschaft dient der gemeinsamen Nutzung der Wohnungen ab diesem Geschoss. Damit entsteht auf einer anderen Ebene eine neue und interessante Wahrnehmung des Hofraumes.

Die Zugänge zu den Wohnungen werden sehr gut von denjenigen zu Gewerbe und Büro getrennt. Die Zuordnung ist ebenfalls klar definiert. Im Hauptvolumen zu Bahnhof und See werden die Wohnungen in den Obergeschossen über eine grosszügige 'Rue interieur' erschlossen. Tageslicht wird über die Fassade und ein Oblichtband mit unterschiedlichen Lufträumen ins Innere geführt und verleiht der Erschliessung eine angenehme Grosszügigkeit. Die jeweils einseitig daran angeschlossenen Wohnungen erinnern ein wenig an ein Hotel und es ist fraglich, ob die gewählte Grundrissstruktur dieser Inszenierung gerecht wird. Die vorgeschlagenen Wohnungstypen werden mit ihrer einseitigen Ausrichtung an dieser speziellen Lage kritisch hinterfragt.

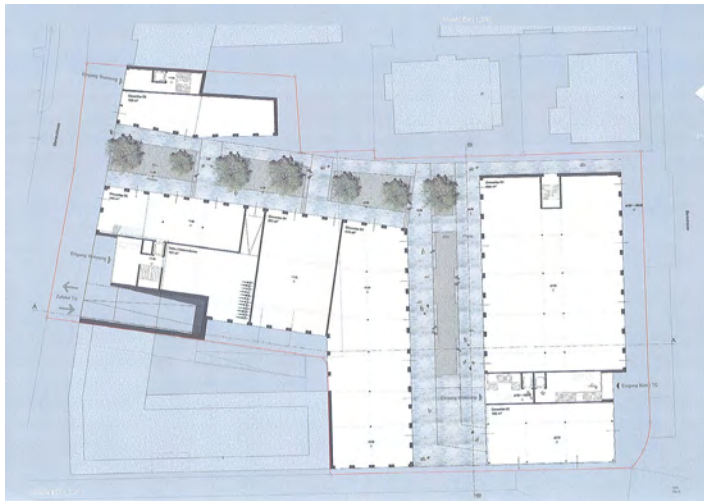
Der architektonische Ausdruck des Gebäudes vermag in seiner Ausformulierung nicht restlos zu überzeugen. Die turmartige Eckbetonung entwickelt sich zu wenig konsequent aus dem Gebäude heraus und wirkt seltsam aufgesetzt. Die über Eck geöffneten Loggien der Wohngeschosse und der in diesem Bereich der Fassade stützenfrei gehaltene Sockel fördern diesen Eindruck. Das Gebäude verliert genau an dieser wichtigen Ecke an Bodenständigkeit.

Die Stärke des Projektes liegt in der selbstverständlichen städtebaulichen Einbindung an diesem zentralen Ort. Es gelingt den Projektierenden das Areal überzeugend im Erdgeschoss einer publikumsorientierten Nutzung zuzuführen und damit letztendlich für den Aussenraum eine enorme Aufwertung zu generieren. Der architektonische Ausdruck hingegen weist eine gewisse Beliebigkeit auf. Es fehlt an eigenständigem Charakter.

Das Angebot für den Landkauf und die Erstellung der optionalen Parkplätze wird als sehr interessant und ausgewogen beurteilt.



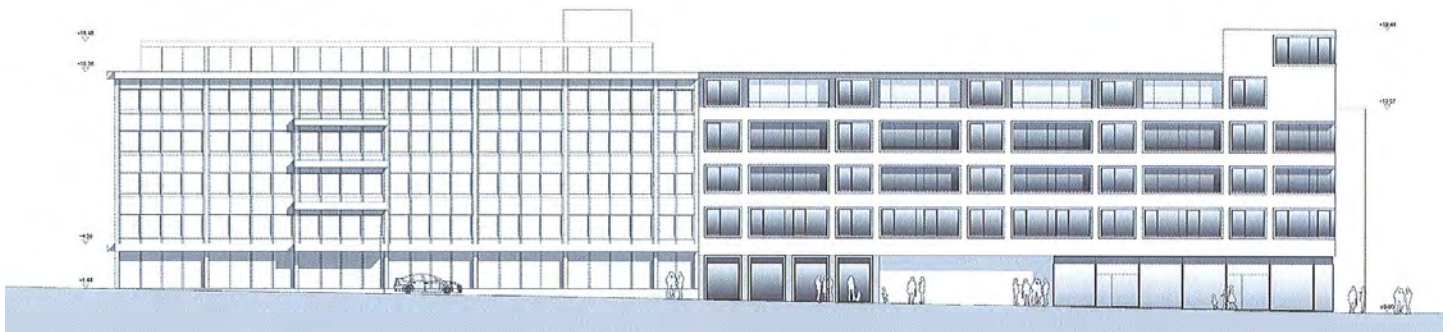
Visualisierung



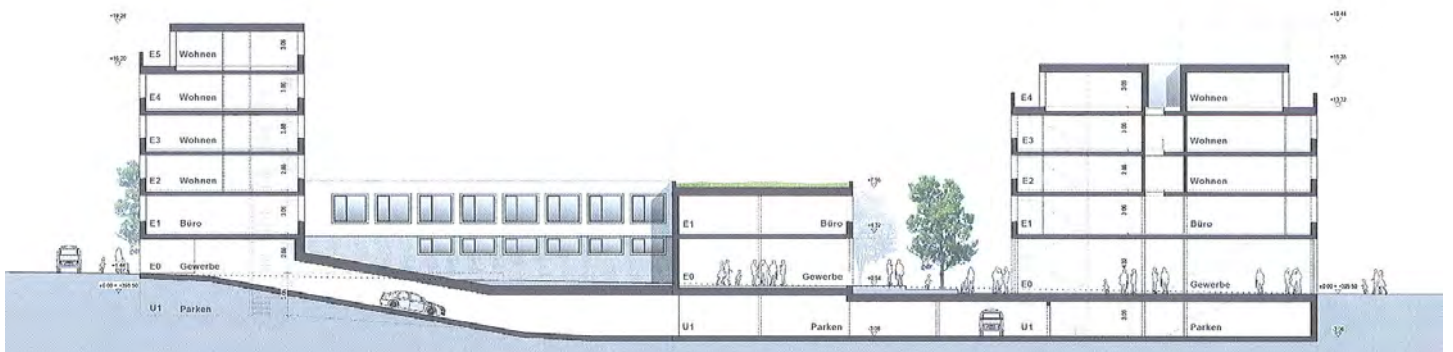
Erdgeschoss



1. Obergeschoss



Ansicht Süd



Schnitt A-A

Team 5

Investor **Helvetia Schweizerische
Lebensversicherungsgesellschaft,
Basel**

Architekt Baumschlager & Eberle Anstalt
Vaduz, Zürich



Städtebaulich reagieren die Projektverfasser auf die Grösse der angrenzenden Häuserblocks durch Ausbilden einer neuen Gasse zwischen Sternen- und Bankstrasse. Auch in der Körnigkeit wird sehr bewusst auf die vorgefundenen Strukturen reagiert und diese auf eine selbstverständliche Art weitergeführt. Sowohl an der Bahnhofstrasse wie auch an der Bankstrasse wird der Blockrand nicht geschlossen. Die dadurch erreichte Transparenz ermöglicht eine interessante Offenheit und gut verträgliche Dichte.

Die harmonische Höhenentwicklung der einzelnen Baukörper widerspiegelt die städtische Haltung und betont insbesondere an der Ecke Bahnhofplatz die städtebaulich markante Situation.

Das Zurückversetzen des Gebäudes Bankstrasse auf die Flucht Ecke Bahnhofstrasse erweitert den Bahnhofplatz nach Norden bis zum Gebäude Bankstrasse 2, welches diese prominente Funktion allerdings nicht wahrnehmen kann. Der Bahnhofplatz wird durch diese Massnahme eher geschwächt. Als problematisch wird der geringe Abstand zwischen Gebäude Bankstrasse und Gebäude Bahnhofstrasse erachtet. Die gebildete „Gasse“ wird in ihren Abmessungen (Länge, Breite und Höhe) der angrenzenden Gebäude als unattraktive dunkle Schlucht empfunden, was zudem der Adressbildung des daran angeschlossenen Hauseingangs hinderlich ist. Eine Behebung dieser Problematik ohne Konsequenzen auf eine städtebauliche Gesamtwirkung scheint nicht möglich zu sein.

Der Aussenraum ist differenziert und in einer städtischen Haltung gestaltet, mit sinnvoller Unterteilung in öffentliche bis halbprivate Bereiche, jeweils abgestimmt auf die angrenzenden Nutzungen. Der Hofbereich ist öffentlich, aber eher im Sinne einer Rückzugs-Oase angedacht.

Die konsequente Erschliessung der Treppenhäuser ab der Aussenseite des Gevierts unterstützt diese Idee.

Die einheitliche Fassadengestaltung der klaren Kuben strahlt eine Gelassenheit aus und wirkt selbstverständlich. Die insgesamt sehr städtische Haltung wird dadurch unterstrichen.

Auch die Sockelausbildung Gebäude A + B in Naturstein, z. T. auch der Fenstergewände, versteht sich als Referenz an diesen städtischen Kontext.

Die aufgezeigten Nutzungen der Gewerbeflächen, primär im Tourismus- und Sportbereich, inkl. Gastronomie, werden der Lage am Bodensee und auch innerhalb der Gemeinde Romanshorn sehr gerecht. Insbesondere das vorge-schlagene Velotel verspricht bei erfolgreicher Umsetzung eine interessante Bereicherung des touristischen Angebotes zu werden.

Ab dem 1. Obergeschoss entwickeln sich lageabhängig vier unterschiedliche Wohnformen: Service, Classic, Cluster und Cityflat. Diese Marketing-Diversifikation passt im Prinzip gut zur vorherrschenden Situation. Die Grundrisse sind allerdings wenig spannungsvoll und wirken ausser beim Clusterwohnen im Hofgebäude nicht wie speziell auf die genannten Wohnformen konfiguriert. In der Schnittstelle Haus A + B weisen die Wohnungen wegen der bereits geschilderten engen Verhältnisse zwischen diesen Gebäuden eine starke, kaum lösbare Einsichtsproblematik auf. Die innenliegenden Wohnungen Haus B haben auf Grund der Gebäudeabmessungen eine enorme Tiefe, was zu einer schlechten Belichtung führt.

Das Projekt zeichnet eine gute städtebauliche Qualität und Integration in den bestehenden Kontext aus. Eine gewisse Austauschbarkeit, problematische Schnittstellen und Fragen bei der Umsetzbarkeit des Nutzungskonzeptes lassen in der Summe doch eine gewisse Unsicherheit in der Robustheit des Projektes aufkommen.

Das Angebot für den Landkauf und die Erstellung der optionalen Parkplätze ist wenig ausgewogen, liegt insgesamt im hinteren Bereich und ist somit nicht interessant.



Ansicht Süd Bahnhofstrasse



Erdgeschoss



1. Obergeschoss



Ansicht Ost Bankstrasse



Längsschnitt C-C

Erster Rundgang

Gemeinde Romanshorn

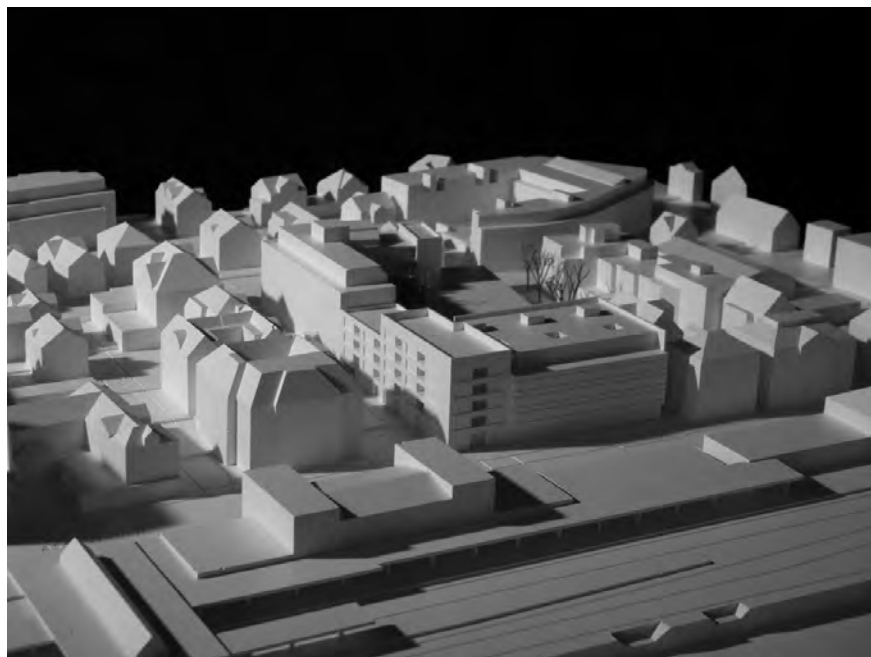
Investorenwettbewerb Entwicklung Bodan-Areal

Schlussbericht



Team 3

Investor **BVK Personalvorsorge des Kantons
Zürich, Zürich**
Architekt MOKArchitecture AG ETH BSA SIA,
Zürich



Durch das Schliessen des Winkels Bahnhofstrasse – Bankstrasse mit 2 vier- bis fünfgeschossigen, zusammengebauten Körpern wird ein ruhiger Hofbereich gebildet. Zur Sternenstrasse hin wird dieser durch ein sehr grossflächiges, zweigeschossiges Hofgebäude und eine Anschlussbaute an die südliche Brandmauer begrenzt.

Das Gebäude Bahnhofstrasse wird zum See hin mit einem zusätzlichen Geschoss und einer überhohen Dachbrüstung akzentuiert.

Die Erschliessung aller Wohnungen und der öffentlichen Tiefgarage erfolgt über den sich nach Süden erweiternden Hof, was ihn sicher belebt. Die Verbindung vom Hof zur Bahnhofstrasse führt über einen verwinkelten Weg entlang dem höher gelegenen Aussenbereich der Hofbaute und durch einen engen, wenig akzentuierten Durchgang, der in dieser Form der Wichtigkeit dieser Verbindung nicht gerecht wird. Die zusätzliche Unterbringung der Container in diesem Durchgang ist eher unglücklich.

Eine Nutzung des strassenseitigen Aussenraums ist nicht angedacht, was an dieser Lage erstaunt und in der Folge auch keine besondere belebende Wirkung auf das Zentrum in Aussicht stellt.

Die Dächer der Hofbaute und des viergeschossigen Gebäudeteils an der Bahnhofstrasse sollen bewusst gestaltet und bepflanzt werden, was auch hofseitig zu ansprechenden Ausblicken aus den höher gelegenen Wohnungen führt.

Die akzentuierte Kopfsituation des Gebäudes Bahnhofstrasse zum See hin wird durch die vorgesezte Balkonstruktur an der Bankstrasse stark konkurrenziert und leider verunklärt.

Die Materialisierung der Fassaden mit Klinkern und Betonelementen ist in sich wertig, passt sich aber kaum in die Situation ein. Sie führt zu einer auffälligen Erscheinung der Gebäude, allerdings mit wenig Bezug zum Ort.

Die Nutzung des Hofgebäudes mit Wohnateliers ist ein interessanter Ansatz und entspricht dem Kontext. Auch kann daraus eine positiv differenzierte Belebung des Gevierts erfolgen.

Die Anordnung der Gewerbeflächen vom UG bis 1. OG ist logisch und konsequent. Dank der Wohnateliers und der intelligent variablen Wohnungsflächen, kann ein sehr breites Angebot an unterschiedlichsten Wohnungstypen realisiert werden. Das Wohnungsangebot und die Ausrichtung der Wohnungen sind gut aufeinander abgestimmt.

Gefangene Treppenhäuser und angrenzende Wohnräume werden über einen Lichthof mit Tageslicht versorgt, was trotz der grossen Gebäudetiefe eine hohe Qualität darstellt.

Insgesamt weisen alle Wohnungen eine gute räumliche Qualität und Belichtungssituation auf.

Das Projekt hat seine Stärken klar in den aufgezeigten Grundrisslösungen. Sie sind vielseitig und verstehen es, auf die Eigenheiten der unterschiedlichen Bereiche gut einzugehen. Die städtebaulichen und gestalterischen Ansätze erreichen diese Qualität leider nicht ganz.

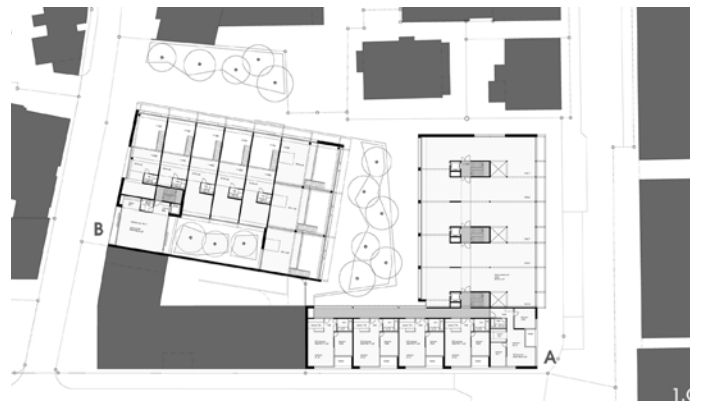
Das Angebot für den Landkauf und die Erstellung der optionalen Parkplätze ist insgesamt als realistisch und sehr interessant zu beurteilen.



Visualisierung



Erdgeschoss



1. Obergeschoss



Ansicht Haus A Süd Bahnhofstrasse



Schnitt 1

Team 6

Investor **Implenia, Generalunternehmung AG,
St. Gallen**
Architekt **Bischof Partner Architektur AG,
Romanshorn**



Der städtebauliche Entwurf ordnet sich der Nutzungsentscheidung für ein Stadthotel unter. Durch das Zurücksetzen des Baukörpers von der Bankstrasse wird eine Verbreiterung des Aussenbereichs in Richtung See erwirkt. Der Entwurf zeichnet sich durch einen grossen, sechsgeschossigen, scheibenförmigen Baukörper parallel zum See aus, der die Stadtsilhouette von Romanshorn entscheidend prägt. Die geplanten Baukörper schliessen sich zu einem Blockrand zusammen, der einen privaten Innenhof ausbildet. Eine zusätzliche Grünfläche wird an der Sternenstrasse ausgewiesen. Der Verfasser schlägt zudem eine parallel zum Bahnhofsplatz angeordnete, innen liegende Passage mit Verkaufsflächen und Erschliessung der darüberliegenden Wohnungen vor.

Der scheibenförmige Baukörper wirkt in der reduziert gestalteten Form überdimensioniert und fügt sich dadurch schlecht in die „Stadtfassade“ ein. Das gläserne Sockelgeschoss Richtung Bahnhofplatz wirkt undifferenziert und gegenüber dem massiven Ausdruck des darüber liegenden Baukörpers unausgewogen. Die Gebäudestruktur weist nur wenig Flexibilität auf. Die Aufteilung zwischen Wohnen und Hotel zeichnet sich nicht in der Fassade ab, sondern wird durch eine einheitliche Fassadengestaltung überspielt. Die Hotelnutzung dominiert den Entwurf und lässt wenig architektonischen und strukturellen Spielraum für eine mögliche Nutzungsvielfalt.

Die starre Form der vorgeschlagenen Blockrandbebauung schliesst den städtischen Raum auf Strassenniveau ab und vermag wenig Öffentlichkeit und Durchlässigkeit zu schaffen.

Die Verbreiterung des Aussenbereichs Richtung Bahnhof / See überzeugt nicht. Zum einen wirken die bestehenden Altbauten als stirnseitige Platzabschlüsse zu wenig dominant, zum andern kann der vorgeschlagene Aussenraum

aufgrund seiner schmalen und langgestreckten Form nicht den Charakter eines Stadtplatzes vermitteln. Der an die Sternenstrasse angrenzende Grünraum wirkt im Gesamtkontext nicht überzeugend, seine periphere Anordnung lässt ihn eher als Restraum erscheinen.

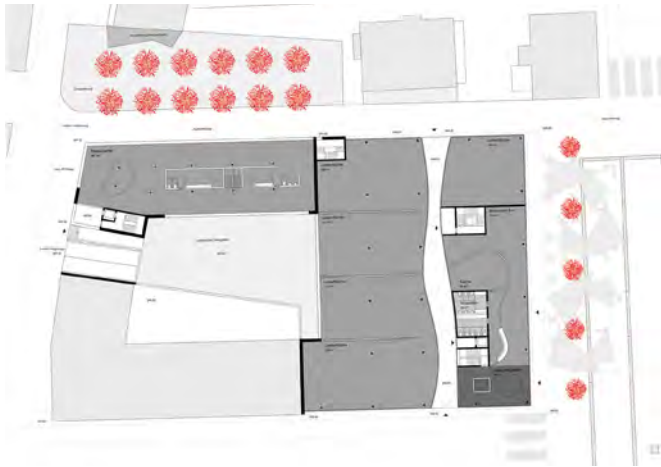
Die gewünschte öffentliche Durchlässigkeit des Areals reduziert sich auf die vorgeschlagene Passage, diese erscheint als rückwärtiger Raum mit geringer Attraktivität. Ebenso sind die daran angeordneten Ladenflächen von den Hauptfussgängerströmen abgewendet. Durch die vorgeschlagene private Nutzung des Innenhofs wird dieser nicht Teil eines stadträumlichen Angebotes.

Leider wurde das Potenzial zur Entwicklung einer öffentlich durchlässigen Baustruktur trotz der vorgeschlagenen Hotelnutzung nicht ausgeschöpft.

Das Angebot für den Landkauf und die Erstellung der optionalen Parkplätze ist auch unter Berücksichtigung des geringeren Potenzials der Hotelnutzung unausgewogen und nicht interessant.



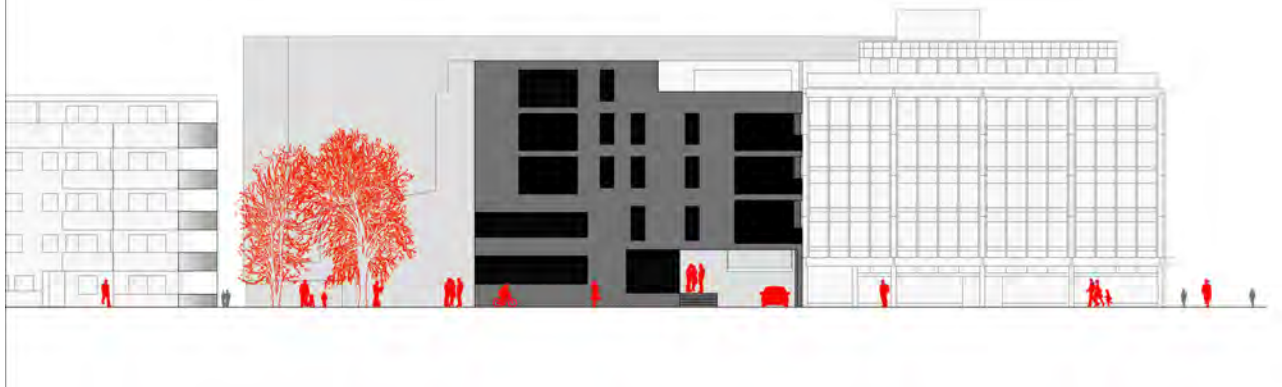
Visualisierung



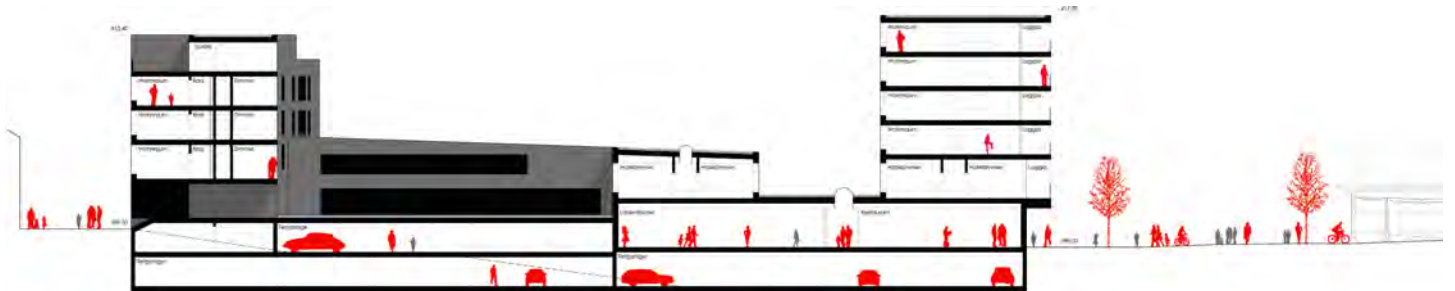
Erdgeschoss



1. Obergeschoss



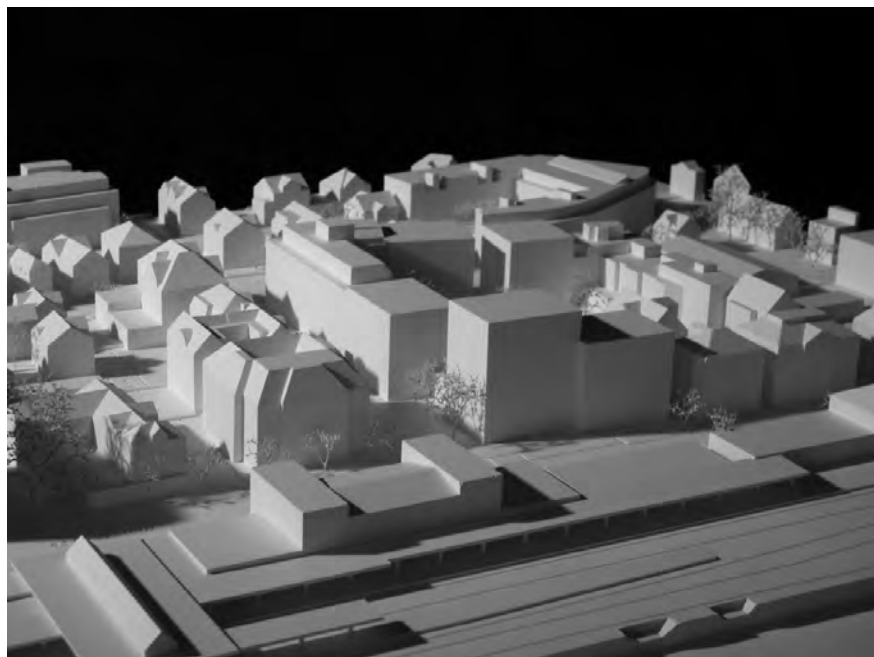
Westansicht



Längsschnitt

Team 7

Investor **Karl Steiner AG, Zürich**
Architekt HHF Architekten GmbH, Basel



Die Verfasser schlagen eine offene Bebauungsstruktur mit markanten Einzelgebäuden vor. Durch die lose Anordnung der Einzelvolumen entstehen städtische Zwischenräume, die vielfältige Durchblicke erlauben. Die geplanten Gebäude entlang der Strassen, weisen, bis auf eines, allesamt die gleiche Grundform auf. Die Fassaden sind ebenfalls einheitlich gestaltet, nur der Farbton wird differenziert. Die eingeschossige Hofbebauung dient gewerblicher Nutzung, der zweigeschossige Pavillon ist als Kindergarten geplant.

Die städtebauliche Idee, das Baugrundstück auf erweitertes Gebiet zwischen Bahnhof- und Wasserwerkstrasse zu definieren, wird positiv gewertet. Ebenso die beschriebene Durchlässigkeit des Areals. In der architektonischen Umsetzung jedoch vermag das Projekt nicht zu überzeugen. Die Uniformität der einzelnen Baukörper wirkt allzu starr.

Der eingeschossige Bau, der sich von der Bahnhofstrasse her in den Hof schiebt, schafft anstelle eines hochwertigen öffentlichen Hofes einen eigentlichen „Hinterhof“. Der zweigeschossige Pavillon mit Kindergarten schliesst direkt an das eingeschossige Volumen an. In diesem Zusammenhang ist unverständlich, warum die grosse Dachfläche des eingeschossigen Baukörpers nicht als Aussenraum genutzt und zugänglich gemacht wird. Die verbleibenden Aussenräume auf Strassenniveau werden zu Restflächen.

Das siebengeschossige, leicht zurückgesetzte Gebäude an der Ecke Bank- / Bahnhofstrasse markiert diese städtebauliche Ecke. Der an der Bahnhofstrasse anschliessende, eingeschossige Baukörper öffnet zwar eine Sichtachse in die Tiefe des Hofes, lässt aber entlang dieser wichtigen Strasse eine bauliche Lücke entstehen, die sich städtebaulich nicht begründen lässt.

Die vorgeschlagenen Lochfassaden mit den an das Quadrat angelehnten Öffnungsformaten fügen sich nicht überzeugend in den Kontext der historischen Bauten ein: Die Öffnungen sind zu gleichförmig und undifferenziert. Die Wohnhäuser, als Zwei- oder Dreispänner organisiert, sind in sich kohärent, die kompakte Gebäudeform erlaubt die Anordnung von guten Wohnungsgrundrissen. Teilweise ist jedoch die Ausrichtung von einzelnen Wohnungen in Bezug auf die unmittelbare Umgebung (Seeblick) nicht nachvollziehbar.

Die städtebauliche Idee der losen Setzung von einzelnen Baukörpern im städtischen Kontext von Romanshorn überzeugt als Konzept, verliert jedoch in der weiteren Ausarbeitung des Wettbewerbs an Überzeugungskraft.

Das Angebot für den Landkauf und die Erstellung der optionalen Parkplätze ist unausgewogen und kommt im hinteren Mittelfeld zu liegen.



Visualisierung



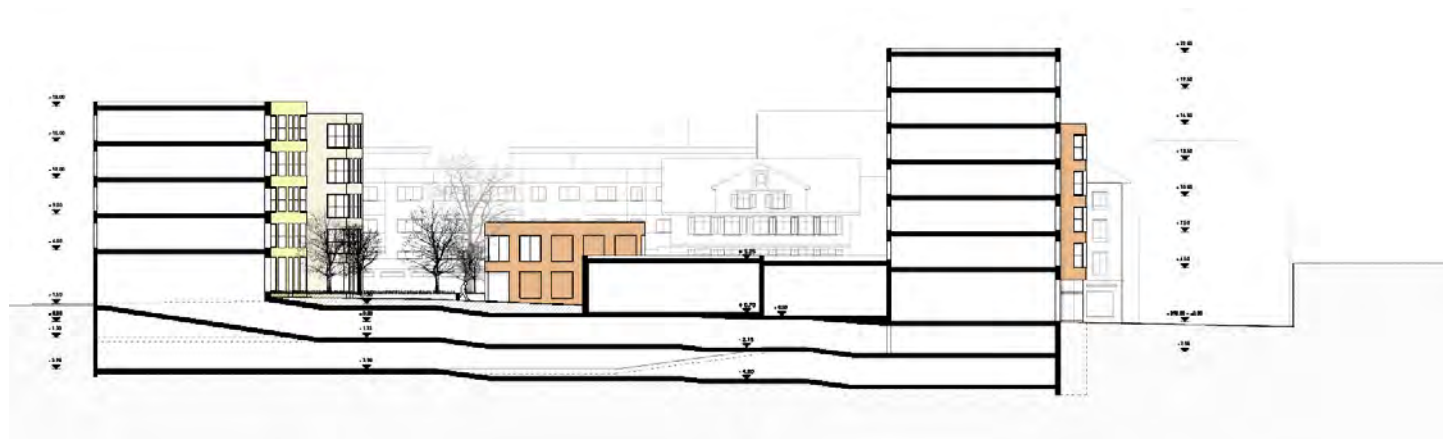
Erdgeschoss



1. - 4. Obergeschoss



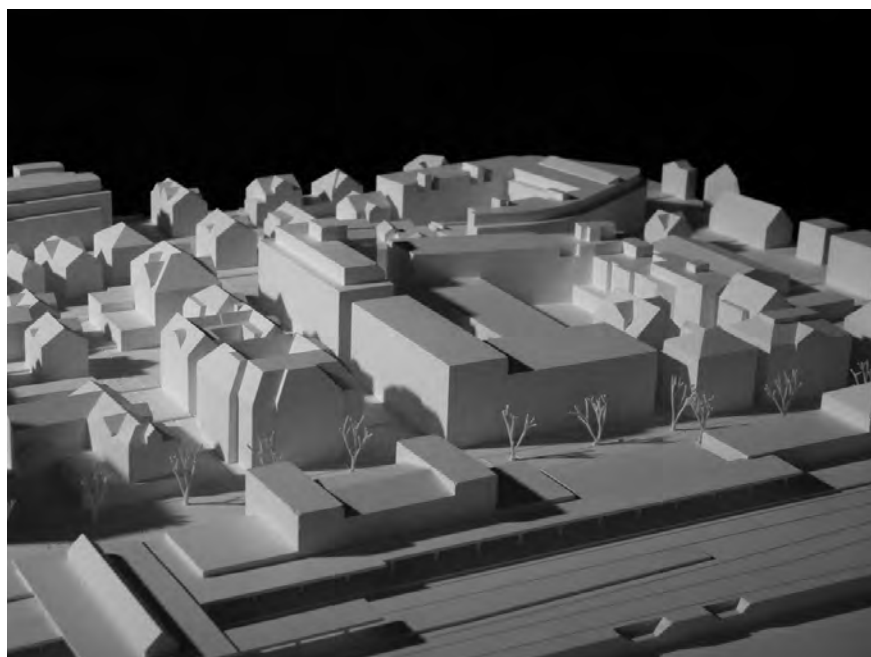
Ansicht Bahnhofstrasse



Schnitt A-A

Team 8

Investor **Schweizerische Mobiliar
Versicherungsgesellschaft, Bern**
Architekt Architekten: rlc ag, Rheineck



Die Projektierenden schlagen einen mäanderartigen Baukörper vor, der das bestehende Geviert in zwei Höfe unterteilt. Das Volumen reagiert mit verschiedenen Gebäudehöhen auf die Körnigkeit des Quartiers. Dabei wird der Ecke Bahnhof- / Bankstrasse eine zentrale Bedeutung beigemessen, die aber in ihrer Ausformulierung nach aussen nur formal in Erscheinung tritt. Übertrieben und unmotiviert eingefasste Öffnungen markieren nach aussen eine Wichtigkeit, die im Innern mit schwierigen Grundrissen keine Unterstützung erhält. Die Volumen werden sehr plakativ im Grundriss aufgeteilt, ohne der Bedeutung dieser Ecke gerecht zu werden. Die Gewichtung des Gebäudevolumens entlang der Bahnhofstrasse ist aus städtebaulicher Sicht nicht nachvollziehbar.

Die Idee ein den Hof unterteilendes zweigeschossiges Verbindungsvolumen, ähnlich den ortstypischen ‚Fischerhüsli‘ nachempfunden, anzuwenden, verleiht der Anlage einen gewissen Charme und ist in der vorgeschlagenen Materialisierung in Holz gut vorstellbar. Die Grundrisse der Reihenhäuser sind aber schwierig zu nutzen. Viel Fläche wird für die Infrastruktur wie Treppen, deren Verkehrsflächen und Nasszellen vergeben. Nutzbare Fläche für Arbeiten und Wohnen bleibt wenig übrig. Generell fällt auf, dass die Erschliessungskerne zahlreich verteilt sind – was eher auf eine unwirtschaftliche Überbauung hinweist – und dabei eine Trennung von Gewerbe und Wohnen nicht berücksichtigt wurde. Ebenso scheint die teilweise öffentlich genutzte Tiefgarage über die privaten Vertikalerschliessungen bedient zu werden. Dies wäre auf keinen Fall erwünscht.

Das Potenzial der durch die Unterteilung entstandenen beiden Höfe im Innern des Gevierts wird leider nicht ausgeschöpft. Es bleibt unklar, was genau darin

geschehen soll und wer sie nutzen darf. Ein Hinterhofgefühl entsteht, das sich hier in Bahnhofsnahe niemand wünscht.

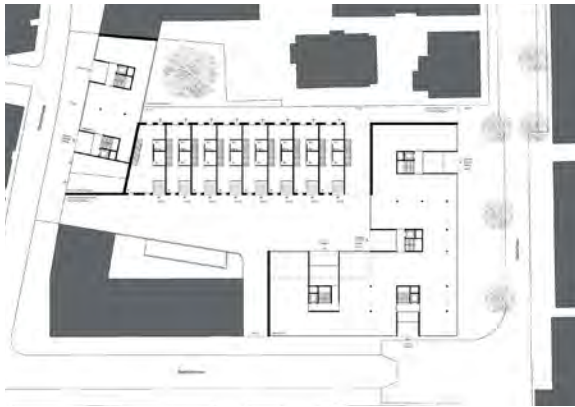
Der Gebäudeausdruck zur Stadt befremdet. Ein massiver, schwerer Baukörper thront auf einem möglichst transparent und leicht wirkenden Sockelgeschoss: Eine für Romanshorn untypische Haltung das Sockelgeschoss auszubilden und gleichzeitig unglaubwürdig in der Darstellung; brauchen doch Ladenlokale Eingänge und Beschriftungen.

Das Projekt vermag in weiten Teilen nicht zu überzeugen und bleibt in einem seltsam formalen Ausdruck stecken. Es fehlt dem Vorschlag an identitätsstiftendem Potenzial für diesen wichtigen Ort.

Das Angebot für den Landkauf und die Erstellung der optionalen Parkplätze ist sehr unausgewogen, liegt in der Summe daher im hinteren Drittel und ist somit nicht interessant.



Visualisierung



Erdgeschoss



1. Obergeschoss



Ostfassade



Längsschnitt

Impressum

Gemeinde Romanshorn

Investorenwettbewerb Entwicklung Bodan-Areal

Schlussbericht

Projektleitung:

Hanspeter Woodtli

dipl. Ing. FH / SIA

Raumplaner FSU / Reg A

Sachbearbeitung:

Moreno Bucher

BSc FH in Raumplanung

Cand. MSc ETH in Raumentwicklung

Strittmatter Partner AG

Vadianstrasse 37

9001 St. Gallen

Telefon: +41 71 222 43 43

Telefax: +41 71 222 26 09

www.strittmatter-partner.ch

442:702_WB Bodan:11:Schlussbericht