

Gestaltungsplan Hafenpromenade

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Öffentliche Auflage

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

Inhalt

1	Ausgangslage	4
1.1	Sachverhalt	4
1.2	Vorgehen	6
1.3	Projektorganisation	6
2	Analyse	7
2.1	Übergeordnete Grundlagen	7
2.2	Kommunale Grundlagen	8
2.3	Weitere Grundlagen	15
2.4	Richtprojekte	18
3	Erläuterungen	28
3.1	Allgemeines	28
3.2	Erschliessung	29
3.3	Bebauung	29
3.4	Freiraum	31
3.5	Umwelt	32
4	Nachweise	33
4.1	Allgemeines	33
4.2	Siedlung	33
4.3	Natur- und Landschaft	35
4.4	Verkehr	35
4.5	Wasser und Boden	37
5	Interessenabwägung	38
5.1	Verhältnis zur übergeordneten Gesetzgebung und Planung	38
5.2	Ermittlung der relevanten Interessen	38
5.3	Bewertung der Relevanz und Auswirkungen der Interessen	40
5.4	Resultat der Interessenabwägung	43
6	Verfahren	44
6.1	Bearbeitungsphase	44
6.2	Vorprüfung	44
6.3	Mitwirkung und Information	45
6.4	Rechtsverfahren	45
7	Anhang	46
A1	Checkliste Nachweise	46
8	Beilage	47
B1	Schlussbericht Studienauftrag Gebiet Hafenpromenade Romanshorn vom 18.6.22	47
B2	Lärmgutachten Gestaltungsplan Hafenpromenade vom 10.3.22	47

1 Ausgangslage

1.1 Sachverhalt

1.1.1 Planungsanlass

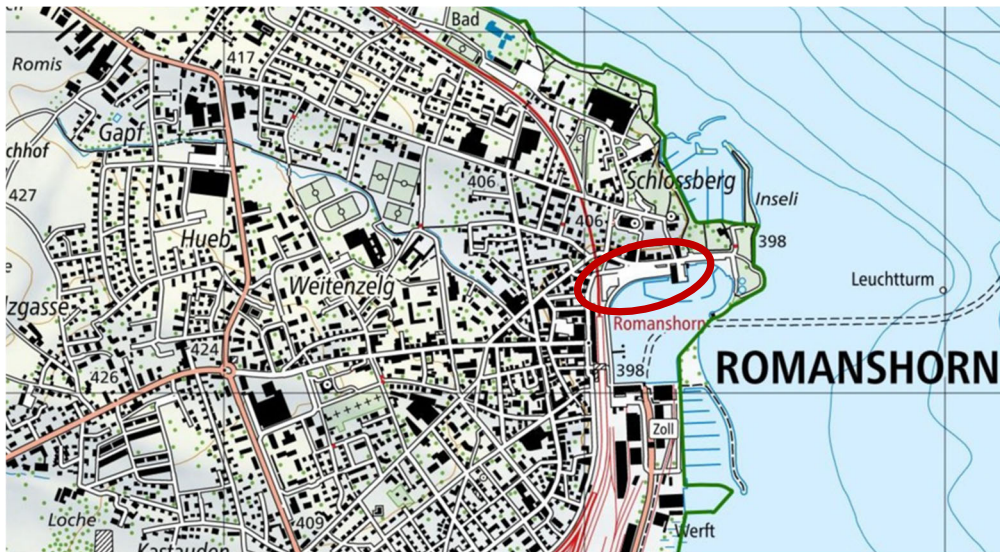
Das zurzeit brachliegende Areal an der Hafenpromenade im nördlichen Bereich des Hafenbeckens soll künftig Platz für ein Hotel und ein Infrastrukturgebäude bieten und gleichzeitig den öffentlichen Freiraum aufwerten. Ausschlaggebend für die initiierte Planung war die Stadt Romanshorn, welche das beschriebene Gebiet mit Gastronomie- und Tourismusnutzungen aufwerten möchte.

Die Ausgangslage für den auszuarbeitenden Gestaltungsplan ist ein Studienauftrag, welcher mit dem Schlussbericht vom 18. Juni 2021 und der anschliessenden öffentlichen Ausstellung abgeschlossen wurde. Inhaltlich lag der Fokus beim Studienauftrag auf der Freiraumgestaltung. Das Konzept von Mettler Landschaftsarchitektur AG, Gossau und Tom Munz Architekt*innen GmbH, St. Gallen wurde der Stadt Romanshorn und der Schweizerischen Bodenseeschiffahrtsgesellschaft AG vom Beurteilungsgremium zur Weiterbearbeitung empfohlen. Dieses Siegerprojekt wurde in der Folge weiterentwickelt und soll für dessen Umsetzung mittels Gestaltungsplan gesichert werden.

1.1.2 Planungsgebiet

Die Abgrenzung des Gestaltungsplangebiets wurde so gewählt, dass ein zusammenhängendes funktionales Gebiet entsteht. Das Gestaltungsplangebiet erstreckt sich zwischen der Bahnlinie im Westen (entlang der Grenze zur Parzelle Nr. 3405) bis zu Fassadenflucht des «Alten Zollhauses» als Abgrenzung im Osten. Das «Alte Zollhaus» und der westliche Bereich der Parzelle-Nr. 3155 werden gemeinsam mit dem Restaurant Panem im Norden und weiteren Gebieten im Westen entwickelt, weshalb nicht die gesamte Parzelle Nr. 3155 in den Gestaltungsplanperimeter integriert wird. Die Teilfläche westlich des «Alten Zollhauses» ist für die Fusswege entscheidend und wird deshalb im vorliegenden Gestaltungsplan integriert. Im Norden wird das Areal durch die Bank- und die Hafenstrasse begrenzt. Das Trottoir, ebenfalls eine wichtige Verbindung für den Fussverkehr, wird im Gestaltungsplan integriert. Im Süden wird der Perimeter durch das Hafenbecken begrenzt.

Der Perimeter der Bebauung umfasst die Parzellen Nrn. 3405 und 2879 sowie einen Teilbereich der Parzelle Nr. 3155 sowie das nördlich verlaufende Trottoir (Parzellen Nrn. 29, 1775 und 2911) und weist insgesamt eine Fläche von rund 9'682 m² auf.



Kartenauschnitt mit Planungsgebiet (rot) (ohne Massstab)
ThurGIS Januar 2022



Orthofoto mit Planungsgebiet (rot) (ohne Massstab)
ThurGIS Januar 2022

1.1.3 Planungsziele

Durch den Gestaltungsplan soll das Gebiet eine Aufwertung erfahren sowie die Realisierung einer hochwertigen Gestaltung der Uferpromenade sowie eines Hafenhotels und eines Infrastrukturgebäudes sicherstellen. Neben der Setzung der Bauten und der hochwertigen Gestaltung des Freiraums sollen auch die architektonischen Qualitäten der Bauten mit dem Gestaltungsplan rechtlich gesichert werden.

Die Bebauung soll einen eigenständigen Charakter besitzen und sich gut ins Umfeld des Hafenbeckens eingliedern. Die inhaltliche Basis bildet das Ergebnis des Studienauftrags und die nachfolgend erfolgte Überarbeitung respektive Weiterentwicklung zum vorliegenden Richtprojekt Architektur. Der Gestaltungsplan soll eine gute, auf die bauliche und landschaftliche Umgebung abgestimmte Bebauung und Freiraumgestaltung sowie deren Erschliessung sichern.

1.2 Vorgehen

Die Ausgangslage für die Entwicklung des nördlichen Bereichs des Hafenbeckens war ein qualifiziertes Verfahren in der Form eines Studienauftrags, in dem drei Projektteams Vorschläge zur zukünftigen Gestaltung und Nutzung des Areals entwickelten. Das Verfahren wurde mit dem Schlussbericht vom 18. Juli 2021 abgeschlossen. Die Resultate wurden der Bevölkerung mit einer öffentlichen Ausstellung präsentiert. Der Schlussbericht ist in der Beilage B1 ersichtlich.

Das Siegerprojekt des Teams, bestehend aus Mettler Landschaftsarchitektur AG und Tom Munz Architekt*innen GmbH wurde in der Folge weiterentwickelt zu einem Richtprojekt, das die Grundlage bildet für den vorliegenden Gestaltungsplan.

1.3 Projektorganisation

Das Projektteam besteht aus den beiden Grundeigentümerschaften sowie den Fachplanenden. Der gesamte Prozess wird durch eine externe Projektleitungsunterstützung koordiniert.

Grundeigentümerschaft

- Stadt Romanshorn (Parzellen Nrn. 29, 1775, 2879 und 2911)
- Schweizerische Bodensee Schifffahrtsgesellschaft SBS (Parzelle Nr. 3405)
- Peter Philipp Fratton (Parzelle Nr. 3155)

Bauherrenunterstützung:

- blumergaignat AG Martin Widmer

Fachplanende:

- Richtprojekt Architektur Tom Munz Architekt*innen GmbH, St. Gallen
- Richtprojekt Freiraum Mettler Landschaftsarchitektur AG, Gossau
- Raumplanung ERR Raumplaner AG, St. Gallen

2 Analyse

2.1 Übergeordnete Grundlagen

Die Planungsgrundlagen von Bund, Kanton und Region sind in den kommunalen Planungsinstrumenten grundsätzlich umgesetzt worden. Im Folgenden werden die speziell zu beachtenden, übergeordneten Grundlagen erläutert.

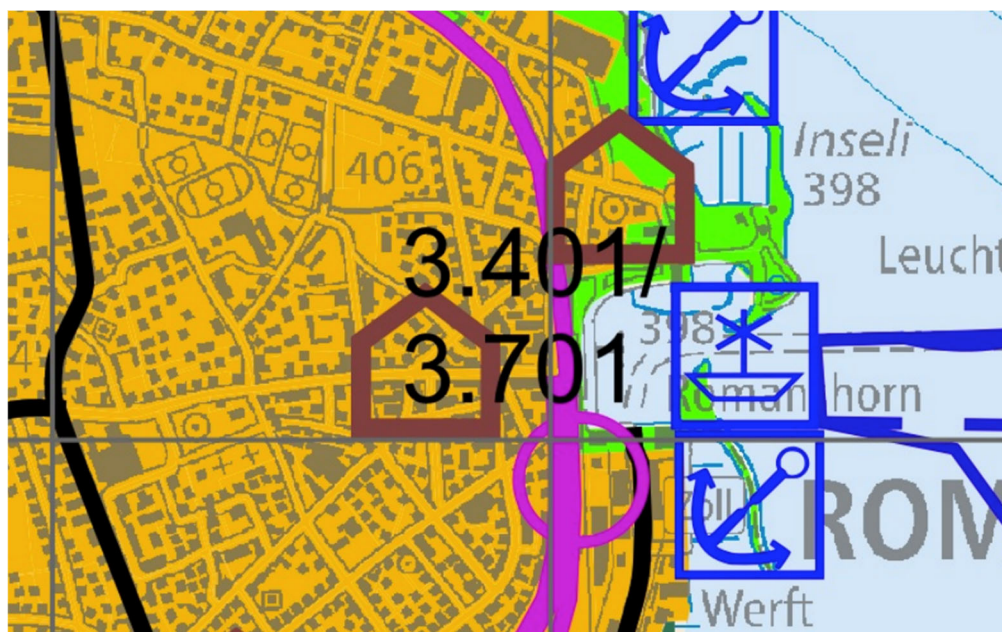
2.1.1 Kantonales Planungs- und Baugesetz

Am 1. Januar 2013 sind im Kanton Thurgau das neue Planungs- und Baugesetz (PBG) sowie die zugehörige Planungs- und Bauverordnung (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 dem Beitritt des Kantons zur IVHB änderte sich die Dichteberechnung sowie die Messweisen, insbesondere die Definition von Gebäude- und Firsthöhe.











2.1.2 Kantonale Richtplanung

Im kantonalen Richtplan wird das gesamte Planungsgebiet als Siedlungsgebiet mit Freihaltezonen und Intensiverholungsgebieten bezeichnet. Direkt nördlich des Planungsgebietes befindet sich das Ortsbildschutzgebiet am Fusse des Schlossbergs. Weiter hält der kantonale Richtplan keine für die vorliegende Planung relevanten Inhalte fest.



Ausschnitt kantonalen Richtplan (ohne Massstab)

ThurGIS Januar 2022

	Siedlungsgebiet: Bauzonen und künftige Baugebiete		Bahnlinien
	Siedlungsgebiet: Freihaltezonen und Intensiverholungsgebiete		Bahnhofgebiete
	Ortsbildschutzgebiete (besonders wertvoll)		Personenschiffahrt
	Gewässer		Schiffsanlegestellen
	Übergeordnete Hauptverkehrsstrassen		Bootsstationierungen

2.1.3 Inventar schützenswerter Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

Das Planungsgebiet befindet sich im Einzugsgebiet des ISOS Romanshorn von nationaler Bedeutung. Es liegt in der Umgebungszone Nr. IV «Ausgedehntes Bahngelände mit Bahnstation, Umladestelle von Bahn- zu Schifftransport» und wird mit dem Erhaltungsziel a bezeichnet.

Nach den entsprechenden Empfehlungen dürfen die «charakteristischen Elemente der Hafen- und Bahnanlage keinesfalls verändert oder sogar abgebrochen werden, störende Neubauten sind zu vermeiden.»



Ausschnitt ISOS
Romanshorn
(ohne Massstab)

Januar 2007

2.2 Kommunale Grundlagen

2.2.1 Kommunale Richtplanung

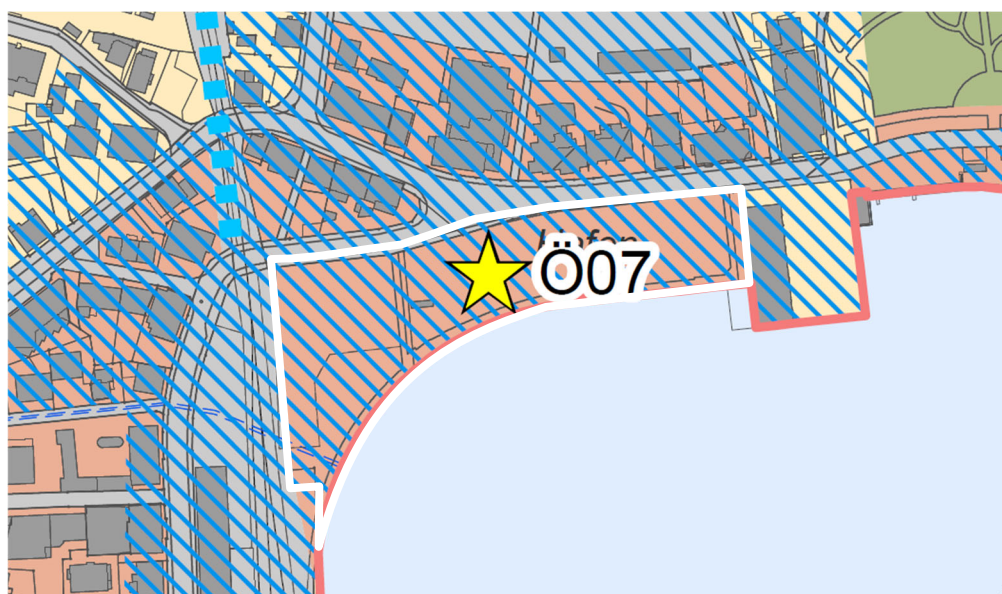
Der kommunale Richtplan der Stadt Romanshorn wurde revidiert und an die neuen übergeordneten Rahmenbedingungen angepasst. Der revidierte kommunale Richtplan wurde am 23. April 2019 und am 29. Juni 2021 vom Stadtrat beschlossen und vom kantonalen Departement für Bau und Umwelt (DBU) mit Vorbehalten und Ausnahmen genehmigt.

Die Änderung des kommunalen Richtplanes aufgrund der Vorbehalte und Ausnahmen wurde vom DBU schliesslich am 30. April 2024 genehmigt und vom Stadtrat auf den 1. September 2024 in Kraft gesetzt. Nicht genehmigt Inhalte resp. von der Inkraftsetzung ausgenommen sind einzelne Gebietszuweisungen im Hafengebiet, wobei der Perimeter der vorliegenden Planung davon nicht betroffen ist.

Im kommunalen Richtplan ist das Planungsgebiet als Entwicklungsschwerpunkt ESP 2 «Hafenbecken» bezeichnet. Die Bauten für öffentliche und touristische Nutzungen an der Hafentpromenade sollen sorgsam ins Stadtbild eingepasst werden und eine vielfältige Nutzung bieten.

Weiter ist die Promenade rund um das Hafenbecken im Richtplan unter Ö07 «Promenade Hafenbecken» bezeichnet. Es sieht die Realisierung einer Promenade zum Flanieren und Verweilen mit publikumsorientierten Angeboten vor.

Die Parkierungsstrategie richtet sich nach der Bezeichnung V15 des kommunalen Richtplans sowie des ESP 2 «Hafenbecken». Mittelfristig ist eine Konzentration der Parkierung in einer zentralen Parkierungsanlage vorgesehen.



Ausschnitt kommunaler Richtplan mit Planungsgebiet (weiss) (ohne Massstab)

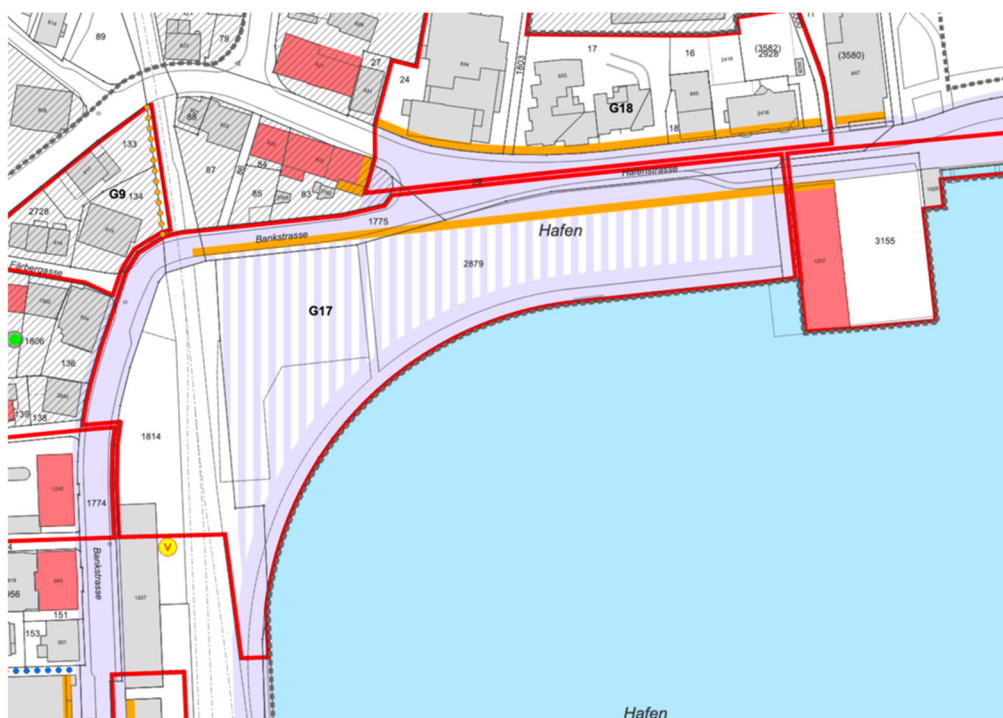
Stand. Erlass Stadtrat vom 25.04.2023

-  Kerngebiet
-  Wohn- und Mischgebiet
-  Gebiet für öffentliche Nutzung
-  Freihaltegebiet
-  Gewässer
-  Ortsbildschutz
-  Kommunaler Fussweg

2.2.2 Gestaltungsrichtplan Innenstadt













Dieses Planungsinstrument steht in engem Bezug zum kommunalen Richtplan. Es umfasst die Kernzone, die Hafenzone sowie Gebiete der Touristik- und Freizeitzone. In diesen sehr gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Gebieten ist die bauliche und gestalterische Entwicklung auf die spezifischen örtlichen Gegebenheiten auszurichten.

Die Bankstrasse und Hafenstrasse bilden eine wichtige Verbindungsachse zum Stadtkern. Sie sind als attraktiver Hafenboulevard mit städtebaulichen Akzenten von hoher Qualität zu entwickeln. Die Attraktivität der Strassenräume ist ebenfalls durch publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen zu fördern. Das Hafenbecken ist mit einer neuen Wasserfront und Promenade zu definieren und als öffentlicher Raum auszugestalten.



Ausschnitt Gestaltungsplan Innenstadt (ohne Masstab)

Stand: Genehmigung vom 15.02.2024

- | | | | |
|---|--|---|---|
|  | Geltungsbereich |  | Gewässer |
|  | Perimeter für Gebietsfestlegungen gemäss Richtplantext |  | Kulturobjekt |
|  | Öffentlicher Raum |  | Ortsbildschutzzone |
|  | Öffentlicher Bereich |  | Veloabstellanlage |
|  | Publikumsorientierte Erdgeschossnutzung |  | Fusswegverbindung |
|  | Gebäude bestehend |  | Fusswegverbindung gemäss kommunalem Richtplan |

Der Planungsperimeter gehört mehrheitlich zum Gebiet Nr. 17 des Gestaltungsrichtplans Hafenpromenade. Es wird eine hohe architektonische und freiräumliche Qualität erwartet.

Die Verbindung von Hafenspromeade und Hafenbecken mit öffentlichen Räumen ist sicherzustellen. Für die Materialisierung der Beläge und bei der Möblierung des öffentlichen Raums sind einheitliche Gestaltungsgrundsätze bis zu den Gebäudefassaden anzustreben.

Die Bebauung der Hafenspromeade soll analog zum «Alten Zollhaus» entlang der Sichtachsen vom Schlossberg zum Hafenbecken erfolgen. Damit kann neben der Promenade entlang des Hafenbeckens ein attraktiver, gegen den Hafen offener Boulevard entlang der Unteren Hafenstrasse entstehen.

2.2.3 Richtplan Hafensareal

Mit einer Teilaufhebung soll der «Richtplan Hafensareal» vom 01. April 2003 im Nordbereich aufgehoben werden. Bereits heute bestehen über das Gebiet inhaltliche und rechtliche Widersprüche, da der Richtplan Hafensareal noch Gültigkeit hat, der «Gestaltungsrichtplan Innenstadt» aber zum Teil entgegenstehende Festlegungen enthält. Diese Kontroverse hat sich bei der Vorbereitung des Programms für den «Studienauftrag Hafenspromeade» im Februar 2021 deutlich gezeigt. Aus diesem Grund hat die Stadt Romanshorn die Teilaufhebung veranlasst, welche zu einer grösseren Rechtssicherheit für Behörden, Grundeigentümerschaften und Investoren führt. Der «Gestaltungsrichtplan Innenstadt» soll den bestehenden Richtplan Hafensareal im Nordbereich ersetzen.

Die «Teilaufhebung Richtplan Hafensareal Nordbereich» wurde am 30. November 2021 vom Stadtrat verabschiedet. Die öffentliche Bekanntmachung fand vom 10. Dezember 2021 bis zum 05. Januar 2022 statt, die Genehmigung erfolgte am 15. Februar 2024.

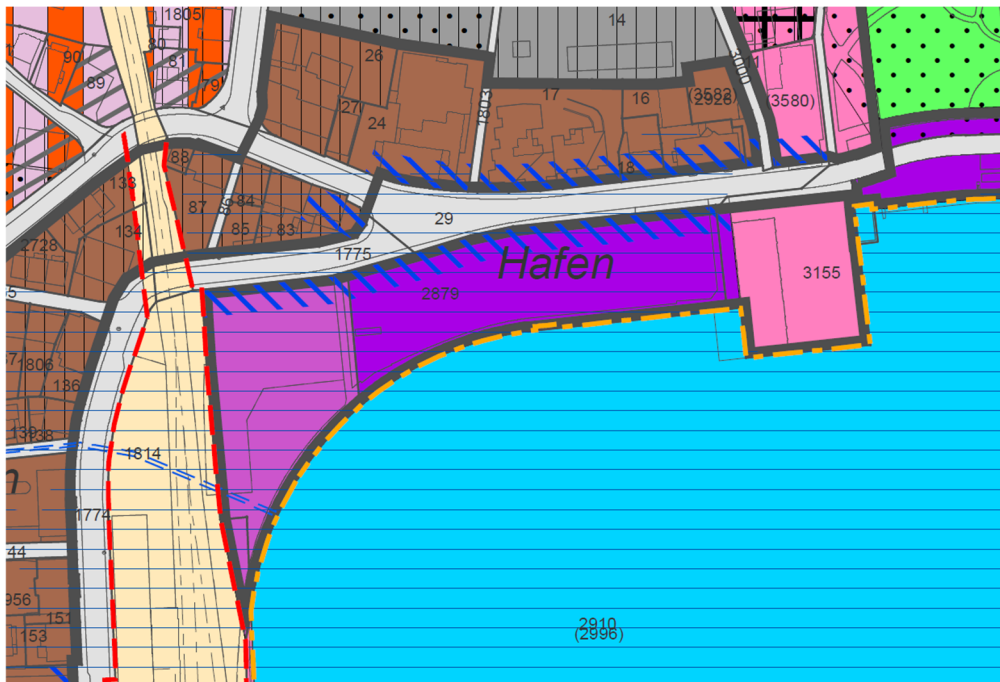
2.2.4 Rahmennutzungsplanung

Die Revision der Rahmennutzungsplanung vom 2. Juli 2020 (ausserordentliche Gemeindeversammlung) wurde vom DBU mit Vorbehalten und Ausnahmen genehmigt. Die daraus erfolgte Änderung der Rahmennutzungsplanung vom 26. Juli 2023 (Gemeindeversammlung) wurde am 30. April 2024 ebenfalls mit Ausnahmen vom DBU genehmigt und vom Stadtrat auf den 1. September 2024 in Kraft gesetzt. Die beiden dem Gestaltungsplan zugrundeliegenden Hafenzonen H1 und H2 wurden mit dem DBU-Entscheid zwar genehmigt, konnten aufgrund eines Beschwerdeverfahrens bezüglich deren Massvorschriften im Baureglement allerdings noch nicht vollständig in Kraft gesetzt werden.

Zonenplan

Der Zonenplan vom 01. September 2024 weist das Planungsgebiet der Hafenzonen H1 und H2 zu (noch nicht in Rechtskraft erwachsen). Östlich und westlich des Areals befindet sich eine Touristik- und Freizeitzone TF und nördlich, auf der gegenüberliegenden Strassenseite, befindet sich eine Kernzone K.

Das Planungsgebiet wird von der Gefahrenzone (vgl. Kapitel 2.3.1) überlagert und entlang der nördlichen Verkehrsfläche sieht der Zonenplan publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen vor.



Ausschnitt Zonenplan mit Planungsgebiet (weiss) (ohne Massstab)

Stand: Teilinkraftsetzung
01.09.2024

	WA3	Wohn- und Arbeitszone dreigeschossiger Erscheinung	
	K	Kernzone	Art. 5 BauR (Massvorschriften) nicht in Rechtskraft erwachsen.
	oeBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	
	Fh	Freihaltezone	
	TF	Touristik- und Freizeitzone	
	H1	Hafenzone 1	Art. 5 BauR (Massvorschriften) nicht in Rechtskraft erwachsen.
	H2	Hafenzone 2	Art. 5 BauR (Massvorschriften) nicht in Rechtskraft erwachsen.
	Gw	Gewässer	
	Vf iB	Verkehrsflächen innerhalb der Bauzone	
	B iB	Bahnareal innerhalb der Bauzone	
	Os	Ortsbildschutzzone	
	Bs	Baumschutzzone	
	GF	Gefahrenzone	
	PE	Zone mit publikumsorientierter Erdgeschossnutzung	
	GP	Zonen mit Gestaltungsplanpflicht	
	EG	Besondere Anforderungen Erdgeschosse	

Baureglement

Das Baureglement vom 01. September 2024 hält unter Art. 5 Masstabelle folgende Regelbauweise für die Hafenzonen H1 und H2 fest. Die rot gekennzeichneten Massvorschriften sind aufgrund eines Beschwerdeverfahrens noch nicht in Rechtskraft erwachsen. Wurden aber mit dem DBU-Entscheid vom 30. April 2024 genehmigt.

	H1	H2
min. Grenzabstand klein gross	3.00 m –	3.00 m –
max. Gebäudelänge	40.00 m	90.00 m
max. Fassadenhöhe	13.00 m	5.00m*
max. Gesamthöhe	16.50 m	7.00 m
min. Grünflächenziffer	–	–
Empfindlichkeitsstufe	III	III

* Bauten dürfen nur eingeschossig in Erscheinung treten.

Brandschutz

Das Baureglement definiert keinen Gebäudeabstand. Demnach sind gemäss § 30 PBV die Brandschutzrichtlinien der Vereinigung kantonaler Feuerversicherer (VKF) einzuhalten.

Strassen- und Gebäudeabstände

Das Gebiet grenzt an die Bankstrasse und an die Hafenstrasse, beides Gemeindestrassen. Die Abstände richten sich nach dem Gesetz über Strassen und Wege (StrWG). Der Grenzabstand bei der Erstellung oder Erweiterung von Gebäuden oder Gebäudeteilen gegenüber Gemeindestrassen und -wegen beträgt 3.00 m.

Art. 25 Gefahrenzone

Gefahrenzonen sind überlagernde Zonen und umfassen Gebiete, in welchen Menschen, Tiere und Sachwerte durch Naturereignisse bedroht sind. Gefahrenzonen enthalten Nutzungseinschränkungen oder Massnahmen zur Gefahrenprävention. Eine Baubewilligung wird nur erteilt, wenn mit Massnahmen zum Objektschutz gemäss Leitfaden des Kantons Thurgau (Objektschutznachweis gravitative Naturgefahren Kanton Thurgau) sichergestellt ist, dass Menschen, Tiere und Sachwerte nicht gefährdet sind. Allfällige Massnahmen sind nach Gefahrenart und Intensität zu richten. Die Bewilligungsbehörde stellt eine Ausfertigung der Baubewilligung der Gebäudeversicherung Thurgau zu.

Art. 26 Zone mit Gestaltungsplanpflicht

Zonen mit Gestaltungsplanpflicht nach § 20 PBV erfassen Gebiete, die insbesondere der Einpassung von Bauten und Anlagen ins Orts- und Landschaftsbild sowie der differenzierten baulichen Verdichtung oder der Regelung von Schutzmassnahmen für Gebiete in den Gefahrenzonen dienen.

Bauten und Anlagen dürfen unter Vorbehalt von § 20 Abs. 3 PBV nur erstellt, umgebaut oder erneuert werden, wenn ein Gestaltungsplan vorliegt. Einzelne Baubewilligungen für Umbauten oder Erneuerungen dürfen erteilt werden, wenn sie den Gestaltungsplan nicht präjudizieren.

2.2.5 Schutzplan

Auf dem Areal befinden sich gemäss Schutzplan (Stand Genehmigung 07. August 2001) der Kultur- und Naturobjekte das «Alte Zollhaus» als inventarisiertes Objekt. Weitere als geschützte Kulturobjekte eingetragen sind die Kirche St. Johannes und weitere einzelne Gebäude rund um das Planungsgebiet. Bei der weiteren Planung ist auf diese Schutzobjekte Rücksicht zu nehmen.



Im kantonalen Hinweisinventar für Bauten sind noch zusätzliche umliegende Bauten als wertvoll oder bemerkenswert aufgeführt. Für diese Gebäude lautet das Erhaltungsziel, wesentliche Elemente mit geschichtlichem Zeugniswert zu erhalten beziehungsweise ortsbaulich wichtige Merkmale nach Möglichkeit zu erhalten.

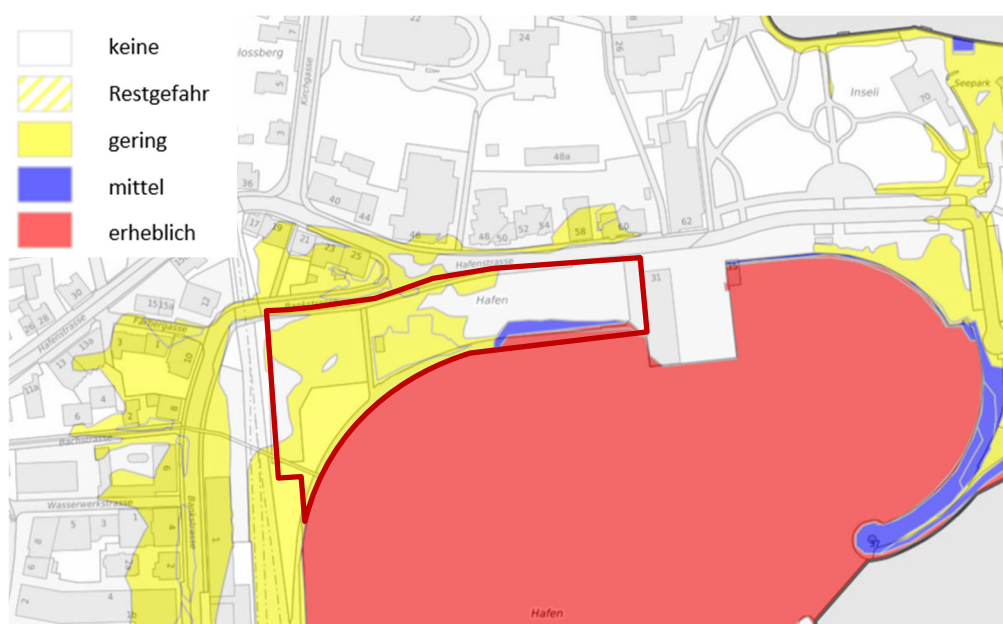


2.3 Weitere Grundlagen

2.3.1 Naturgefahren

Für das Planungsgebiet besteht auf der westlichen Hälfte eine geringe Gefährdung durch Überschwemmungen. Entlang der Promenade besteht zum Teil eine mittlere bis erhebliche Gefährdung.

Objektschutzmassnahmen betreffend Wassergefährdung sind im Bereich der geringen und mittleren Gefährdung zwingend zu realisieren. Im Bereich der erheblichen Gefährdung dürfen grundsätzlich keine Bauten und Anlagen, die dem Aufenthalt von Mensch und Tier dienen, errichtet oder erweitert werden.



Ausschnitt Naturgefahren mit Planungsgebiet (rot) (ohne Massstab)

ThurGIS, Januar 2022

2.3.2 Grundwasser

Das Planungsgebiet liegt vollständig im Gewässerschutzbereich Ao und befindet sich damit gemäss der Gewässerschutzverordnung in einem besonders gefährdeten Gebiet. Im Baubewilligungsverfahren ist ein Bauvorhaben in der Regel durch die entsprechende kantonale Behörde zu prüfen und zu bewilligen. Das Merkblatt «Bauvorhaben im Grundwassergebiet» muss beachtet werden.

2.3.3 Gewässerraum

Bodensee

Nach Art. 41b Abs. 1 GSchV muss die Breite des Gewässerraums ab der Hafenmauer 15.00 m betragen. Im speziellen Fällen (z.B. dicht bebautes Gebiet) kann der Gewässerraum reduziert werden. Gemäss Art. 41c GSchV dürfen im Gewässerraum nur standortgebundene und im öffentlichen Interesse liegende Anlagen erstellt werden. Dies gilt sowohl für oberirdische als auch für unterirdische Anlagen.

Dorfbach

Im Süden des Planungsgebietes fliesst der eingedolte Dorfbach in das Hafenbecken. Aufgrund seiner Lage im Stadtzentrum und unter der Bahnlinie der SBB kann dieser nicht offengelegt werden. Somit kann auf eine Gewässerraumfestlegung verzichtet werden. Für Bauten gilt gemäss § 76 PBG ein Abstand von 15.00 m gegenüber dem Dorfbach.

2.3.4 Bahnlinie SBB und nichtionisierende Strahlung

Gebäudeabstand gegenüber Bahnlinie SBB

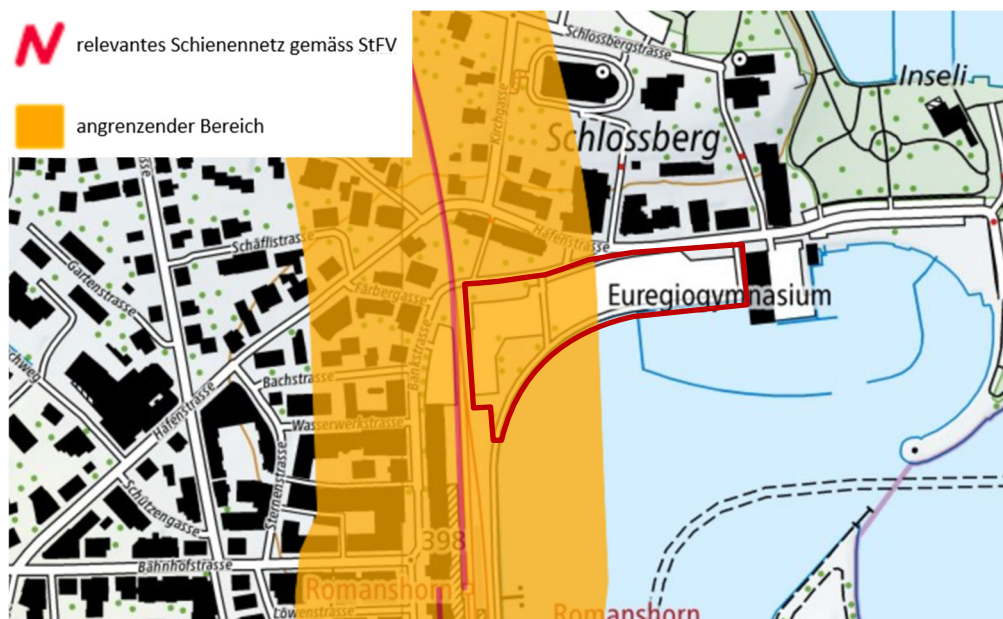
Das Planungsgebiet grenzt an eine Bahnlinie und einen Schaltposten der Schweizerischen Bundesbahnen (SBB). In Rücksprache mit der SBB ist dafür ein Gebäudeabstand von 9.00 m zu berücksichtigen. Die Grobbeurteilung der SBB berechnet die 1 Mikrottesla-Linie, was den Kontrollabstand zur Einhaltung des Anlagengrenzwertes der magnetischen Flussdichte über 24 Stunden darstellt. Basierend auf den Strommittelwerten der vergangenen Jahre und der heutigen Leiteranordnung wird die magnetische Flussdichte von 1 Mikrottesla ab einem Abstand von rund 9.00 m in östlicher Richtung vom Schaltposten unterschritten.

Die Fahrleitung der SBB nimmt für die Behandlung der nichtionisierenden Strahlung im Vergleich zum Schaltposten eine untergeordnete Rolle ein.

2.3.5 Störfall

Die Eisenbahnstrecke Hafen Romanshorn ist in der Übersichtskarte des kantonalen Richtplans als störfallrelevant eingetragen (Festsetzung 4.5 A). Der Transport von Gefahrgut auf dieser Strecke bedingt einen Konsultationsbereich von 100 m beidseits der Bahnlinie.

Im Rahmen des Gestaltungsplans sind Sicherheitsmassnahmen wie gestalterische und bauliche Massnahmen vorzuweisen (vgl. «Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge entlang von risikorelevanten Bahnanlagen», BAFU).



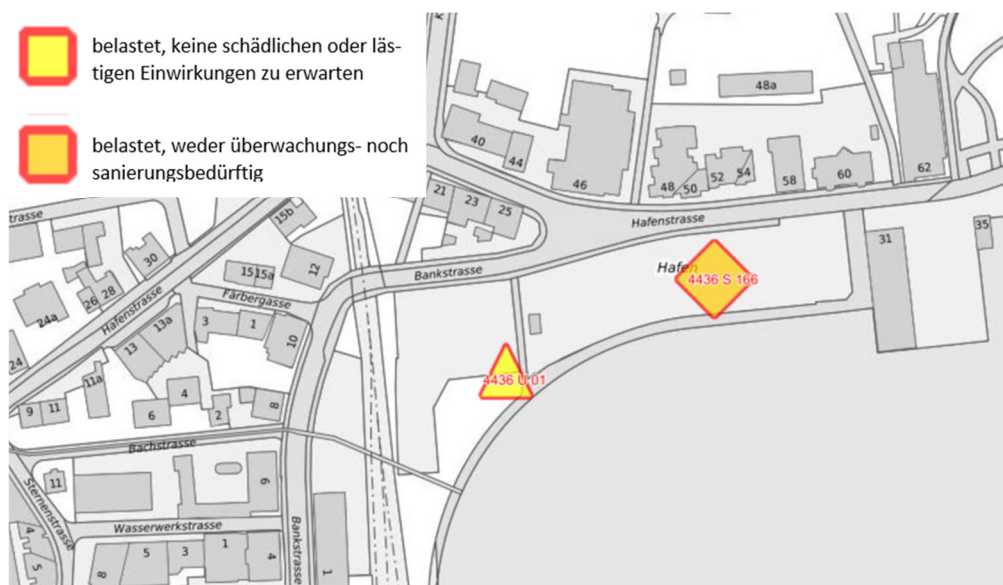
Ausschnitt Lage und angrenzender Bereich des Störfallverordnung mit Planungsgebiet (rot) (ohne Massstab)


Map.geo.admin.ch, Januar 2022


2.3.6 Belastete Standorte

Im Kataster der belasteten Standorte befinden sich zwei Einträge innerhalb des Planungsgebietes. Das Objekt Nr. 4436 U 01 betrifft einen Ölunfall. Es sind aber keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten.

Das Objekt 4436 S 166 betrifft einen ehemaligen Güterschuppen und ist weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig.



 belastet, keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten

 belastet, weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig

Ausschnitt Kataster der belasteten Standorte (ohne Massstab)

ThurGIS, Januar 2022

2.3.7 Eigentümer- und Parzellenstruktur

Das Planungsgebiet umfasst die Parzellen Nrn. 2879, 3405, 3155 sowie kleine Bereiche der Parzellen Nrn. 1814, 29, 1775 und 2911 mit einer Fläche von insgesamt rund 10'473 m².

Parz. Nr.	Eigentümerschaft	Fläche innerhalb Perimeter [m ²]	Anteil an Gesamtfläche [%]
2879	Politische Gemeinde Romanshorn	5'201	53.7
3405	Hess Immobilien AG	3'900	40.3
3155	Peter Philipp Fratton	189	2.0
29	Politische Gemeinde Romanshorn	222	2.3
1775	Politische Gemeinde Romanshorn	165	1.7
2911	Politische Gemeinde Romanshorn	5	(<0.1)
Total		ca. 9'682	100.0

2.4 Richtprojekte

2.4.1 Rahmenbedingungen

Die Rahmenbedingungen für die Entwicklung der Richtprojekte stellte das Programm «Studienauftrag Gebiet Hafenpromenade Romanshorn» vom 19. Februar 2021. Mit dem Schlussbericht des Studienauftrags wurde das Konzept von Mettler Landschaftsarchitektur AG und Tom Munz Architekt*innen GmbH der Stadt Romanshorn sowie der Schweizerischen Bodenseeschiffahrtsgesellschaft AG zur Weiterentwicklung empfohlen. Die Ausgestaltung des Hafenhôtels und des Infrastrukturgebäudes aus dem Siegerprojekt des Studienauftrags wurde von der Tom Munz Architekt*innen GmbH vertieft und die Verfeinerung des Umgebungskonzepts zum gesamten Planungsgebiet wurde von der Mettler Landschaftsarchitektur AG vorgenommen.

2.4.2 Richtprojekt Architektur (Text von Tom Munz Architekt*innen GmbH)

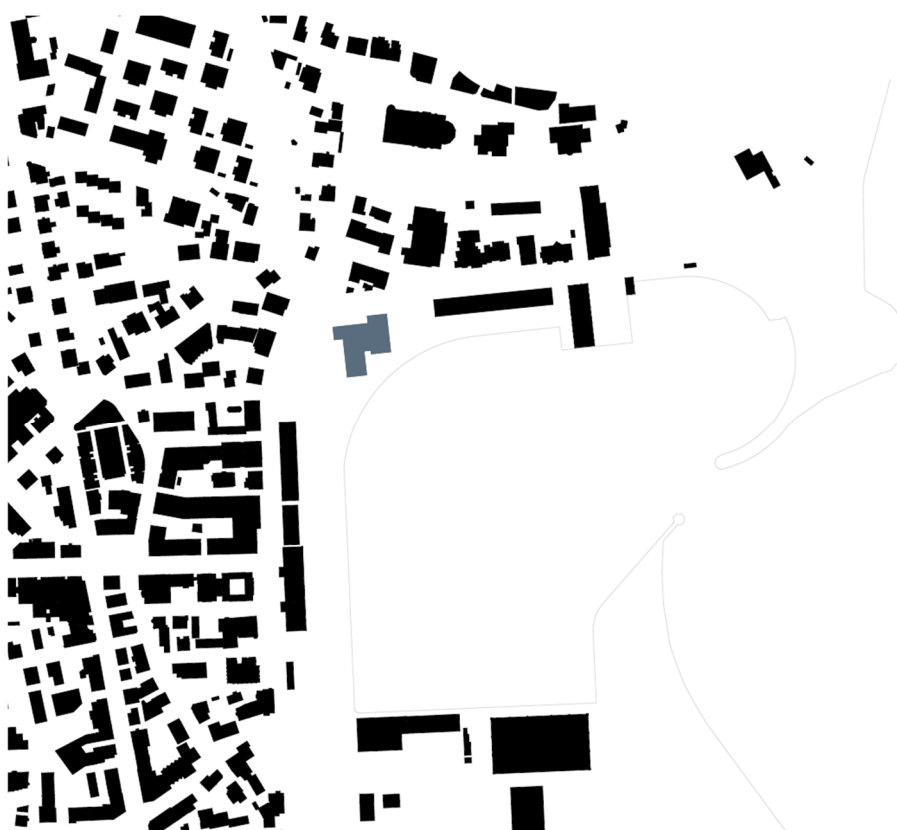
Städtebaulicher Ansatz

Der Planungsperimeter der Hafenpromenade befindet sich in einer exponierten Lage am Nordufer des Hafenbeckens von Romanshorn. Direkt unterhalb des Schlossbergs gelegen, prägt dieser nicht nur die städtebauliche Silhouette der Stadt, sondern stellt auch eine historische Landmarke dar. Der Schlossberg mit der markanten mittelalterlichen Kirche und dem Schloss aus dem 17. Jahrhundert formt zusammen mit der Hafenstrasse und Bankstrasse das städtebauliche Gerüst des Gebietes.

Ziel der Neugestaltung ist es, die Sicht- und Wegeverbindungen zwischen dem Schlossberg und dem Hafen zu stärken und in ein zeitgemässes, offenes Freiraumkonzept zu integrieren. Diese Achsen prägen die städtebauliche Struktur und binden das historische Zentrum an den Hafen an. Die Gestaltung der Hafenpromenade sieht offene Grünflächen und multifunktionale, flexibel nutzbare öffentliche Räume vor, die sich an den Bedürfnissen der Anwohnenden und Besuchenden orientieren. Die Baumgruppen, in denen heimische und stadtklimaverträgliche

Arten verwendet werden, sorgen für ein angenehmes Mikroklima und verstärken den Charakter eines Stadtgartens. Zudem tragen wasserdurchlässige Beläge zur Nachhaltigkeit bei und fördern eine naturnahe Freiraumgestaltung.

Der Planungsperimeter erstreckt sich von den Gleisanlagen der Bahnlinie im Westen bis zum Alten Zollhaus im Osten und nimmt dabei das historische Hafenaereal auf, das einst als Umschlagplatz für den Güterverkehr diente. Durch die Umnutzung und Neugestaltung dieses Bereichs wird der Hafen wieder zu einem Ort der Begegnung und ein zentraler Treffpunkt für die Stadtbevölkerung sowie für Touristen. Die Neugestaltung integriert sich harmonisch in die bestehenden Strukturen und setzt dennoch markante Akzente, die dem Standort gerecht werden.



Schwarzplan mit
Richtprojekten
Hotel und Infra-
strukturgebäude
an der Hafenpro-
menade

Hotel

Das Hotelprojekt stellt einen prägnanten städtebaulichen Akzent am Hafen dar und fügt sich durch seine Setzung aus drei additiven Einzelvolumen harmonisch in die Umgebung ein. Diese volumetrische Gliederung reagiert auf die städtebauliche Körnung der umliegenden Bebauung und schafft eine Verbindung zwischen den grösseren Baukörpern wie Kornhaus und Zollhaus. Die Höhenentwicklung der Baukörper staffelt sich nach Südosten und nimmt dadurch den Massstab und die historischen Bezüge der Hafenbebauung auf.

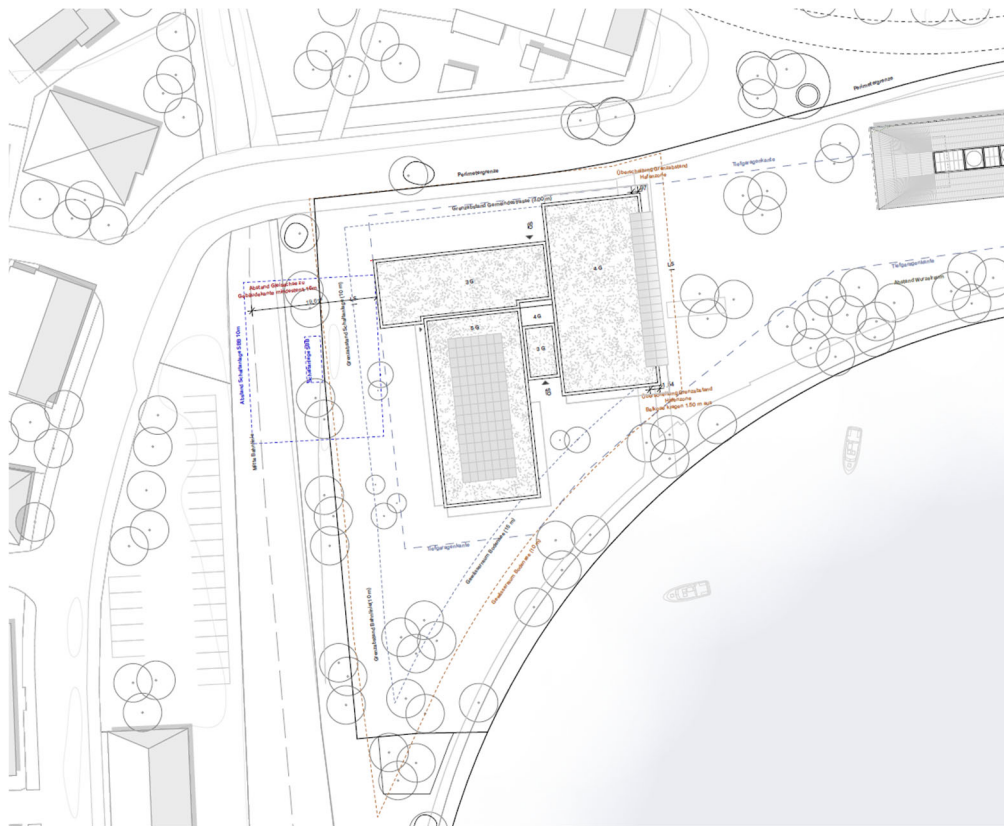
Die Materialität des Sockels in Beton stellt eine direkte Referenz zu den Sedimentschichten des Bodensees dar und verleiht dem Gebäude eine ortsverbundene, solide Basis. Dieser Sockel trägt zur Integration des Gebäudes in das Hafenareal bei und schafft eine visuelle Anbindung an die natürliche und historische Umgebung. Der Verzicht auf auskragende Balkone, die im umliegenden Stadtbild nicht vorkommen, verstärkt die reduzierte architektonische Sprache und betont die formale Strenge des Baukörpers. Stattdessen wird eine umlaufende Struktur auskragender Decken eingesetzt, die eine begehbare, vorgehängte Fassade bildet und die Balkone integriert. Diese durchgängige Struktur erzeugt eine klare Rhythmik, die die drei Volumen visuell verbindet und eine einheitliche gestalterische Aussage schafft.

Der Haupteingang des Hotels orientiert sich zur Bankstrasse und wird durch einen grosszügigen Vorplatz ergänzt, der Raum für Anlieferungen und Parkmöglichkeiten für Reisebusse bietet. Dieser Vorplatz bildet zugleich den Abschluss des Hafenboulevards und schafft eine klare Verbindung zwischen dem Hotel und den öffentlichen Freiräumen entlang des Hafenbeckens. Eine langgestreckte Erschliessungshalle im Inneren des Hotels erstreckt sich zwischen den beiden Gebäudeteilen und schafft eine direkte Sichtverbindung von der Lobby zum See, wodurch die visuelle Verbindung zwischen Stadt und Wasser gestärkt wird.

Das Hotel umfasst insgesamt 96 Zimmer, die sich auf die drei Baukörper verteilen und über zwei Treppenhäuser erschlossen werden. Die Zimmeraufteilung und der modulare Grundriss bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten, die den Anforderungen eines modernen Hotelbetriebs gerecht werden. Im Dachgeschoss des westlichen Baukörpers erfolgt eine eigenständige architektonische Ausformulierung, die durch ihre schlichte und funktionale Gestaltung dem Gesamtbild des Hotelkomplexes eine elegante Note verleiht.

Im Erdgeschoss befinden sich Seminar-, Konferenzräume und Gastronomieräume, die eine flexible Nutzung für unterschiedliche Veranstaltungen ermöglichen und durch die raumhohen Fensteröffnungen eine direkte Verbindung zwischen Innen- und Aussenraum schaffen. Die Rückseite des Hotels, die zur Bahnlinie orientiert ist, beherbergt Nebenräume wie Personalwohnungen, Anlieferungszonen und technische Infrastruktur, die das Rückgrat des Hotelkomplexes bilden.

Die Fassade des Hotels wird durch ein modulares statisches Konzept geprägt, das auf der Funktionseinheit der Hotelzimmer basiert. Filigrane Stützen und transparente Fassadenelemente betonen den leichten, zeitgemässen Ausdruck des Gebäudes, während die integrierten Balkone und Markisen für eine spielerische Auflockerung sorgen. Die Wahl der Materialien und die sorgfältige Ausführung der Fassadendetails unterstreichen die Verbindung zur industriellen und nautischen Architektur des Hafenareals und schaffen eine moderne Neuinterpretation.



**Situationsplan
des Hotels**

Tom Munz Archi-
tekt*innen GmbH,
15.05.2024



Ansicht Nord

**Ansichten des
Hotels**

Tom Munz Archi-
tekt*innen GmbH,
15.05.2024



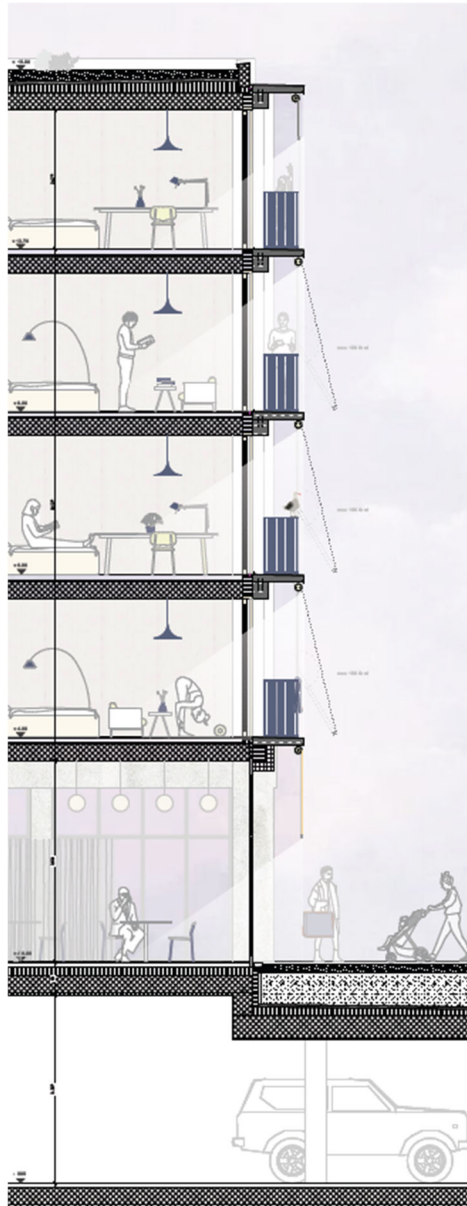
Ansicht Ost



Ansicht Süd

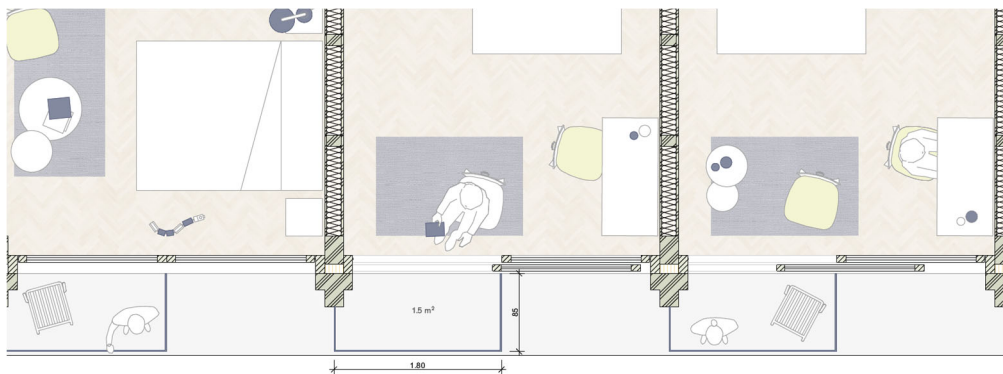


Ansicht West



Konstruktionschnitt des Hotels

Tom Munz Architekt*innen GmbH,
15.05.2024



Situation Geländer und Brise-Soleil

Tom Munz Architekt*innen GmbH,
15.05.2024

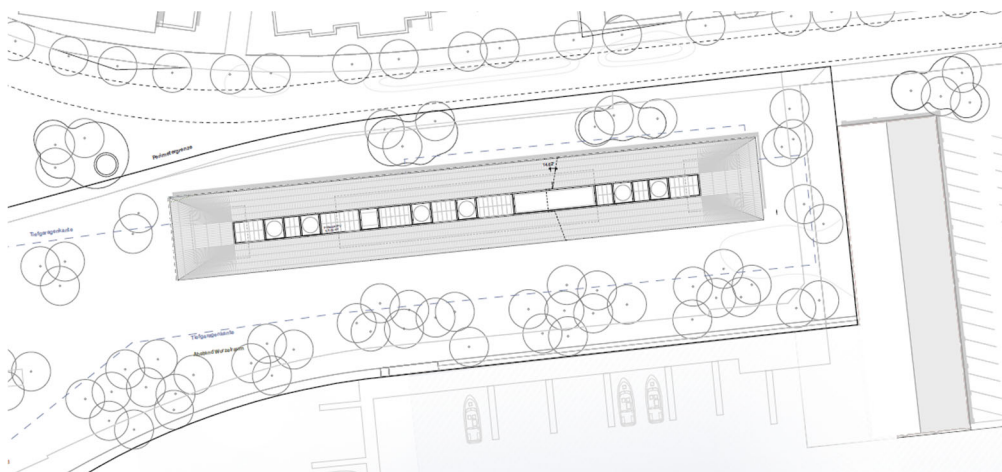


Detail-Fassadenansicht

Tom Munz Architekt*innen GmbH,
15.05.2024

Infrastrukturgebäude

Das Infrastrukturgebäude wird als langgestreckter, klar gegliederter Baukörper entlang der Hafenstrasse entwickelt. Die Gebäudestruktur folgt einem flexiblen Konzept, das auf unterschiedliche Dienstleistungsnutzungen ausgelegt ist. Der Baukörper gliedert sich in mehrere Volumen, die unter einem gemeinsamen Dach verbunden sind. Diese schaffen eine einheitliche gestalterische Sprache, die an die industrielle Vergangenheit des Hafens anknüpft und zugleich auf die Anforderungen einer zeitgemässen Nutzung reagiert.

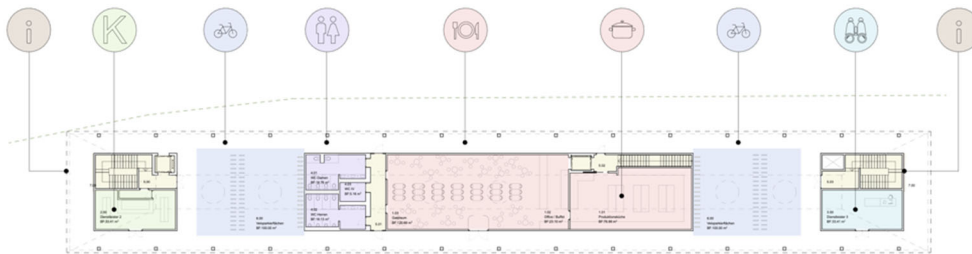


Situationsplan des Infrastrukturgebäudes

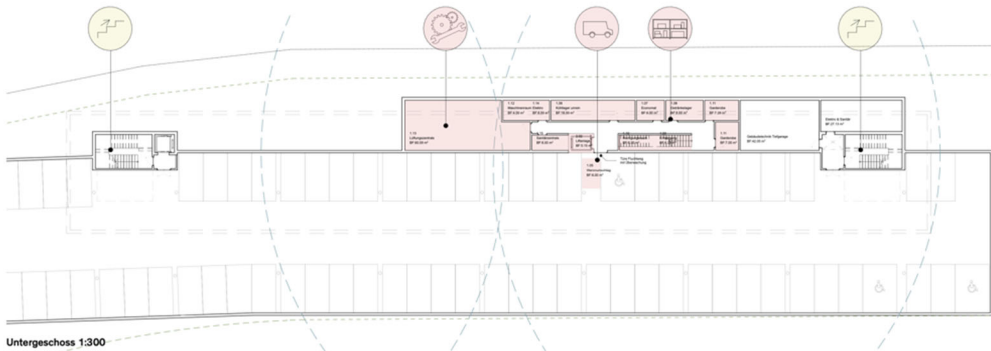
Tom Munz Architekt*innen GmbH,
15.05.2024

Die Materialität des Gebäudes orientiert sich an der traditionellen Holzbauweise der Schweizerischen Bundesbahnen, wie sie in Bahnhof- und Hafennähe typischerweise zu finden ist. Die Holzkonstruktion wird durch ein schützendes Metalldach ergänzt, das sowohl funktionalen Schutz als auch ästhetische Akzente setzt. Die Verwendung von Glasfassaden und verschiebbaren Paneelen ermöglicht eine flexible Nutzung der Innen- und Aussenräume, wodurch das Gebäude eine hohe Interaktivität mit dem öffentlichen Raum der Hafenpromenade erreicht.

Das zentrale Volumen des Infrastrukturgebäudes ist für gastronomische Nutzungen vorgesehen und wird durch grossflächig öffnbare Fassadenelemente sowohl in den Innen- als auch in den Aussenbereich erweitert. Der grosszügige Gastraum bietet direkten Zugang zur Promenade und fördert die Belebung des öffentlichen Raums. Ergänzend dazu befinden sich in den Kopfbauten kleinere Einheiten für Dienstleistungsnutzungen sowie die Hauptzugänge zur Tiefgarage. Diese Kopfbauten bilden prägnante Orientierungspunkte und schaffen klare Bezüge zu den angrenzenden Freiflächen.

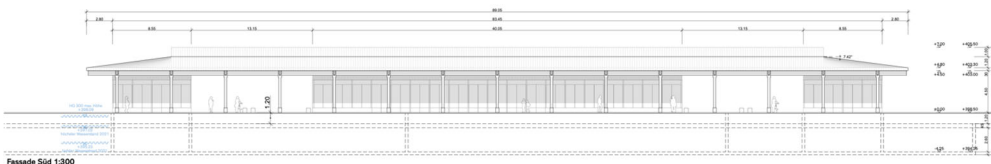


Erdgeschoss 1:300



Untergeschoss 1:300

Die Gestaltung des Infrastrukturgebäudes kombiniert funktionale Flexibilität mit einer robusten, zeitgemässen Architektur. Das langgestreckte Dach und die modularen Volumina greifen die industrielle Geschichte des Ortes auf und übersetzen sie in eine moderne, nachhaltige Bauweise.



Fazit

Die Neugestaltung der Hafensperrpromenade in Romanshorn kombiniert auf sensible Weise historische und zeitgenössische architektonische Ansätze. Durch die städtebauliche Einbindung des Hotelkomplexes und des Infrastrukturgebäudes wird das Hafensreal aufgewertet und zu einem lebendigen öffentlichen Raum transformiert. Die architektonische Gestaltung orientiert sich an der industriellen Vergangenheit und der nautischen Geschichte des Standorts, während sie gleichzeitig moderne Bedürfnisse in Bezug auf Nutzung, Flexibilität und Nachhaltigkeit erfüllt. Die Hafensperrpromenade wird somit zu einem integralen Bestandteil der Stadtentwicklung Romanshorns und stärkt die Verbindung zwischen Stadt, Wasser und Freiraum.

2.4.3 Richtprojekt Umgebung (Text von Mettler Landschaftsarchitektur AG)

Mit der Neugestaltung der Hafensperrpromenade wird die Abfolge von Freiraumanlagen entlang des Hafenbeckens gestärkt. Die freie, spielerische Setzung der neuen Bäume bildet das Grundgerüst der Promenade. Gebäude und Vegetation fügen sich zurückhaltend und wie selbstverständlich in das Gesamtgefüge ein.

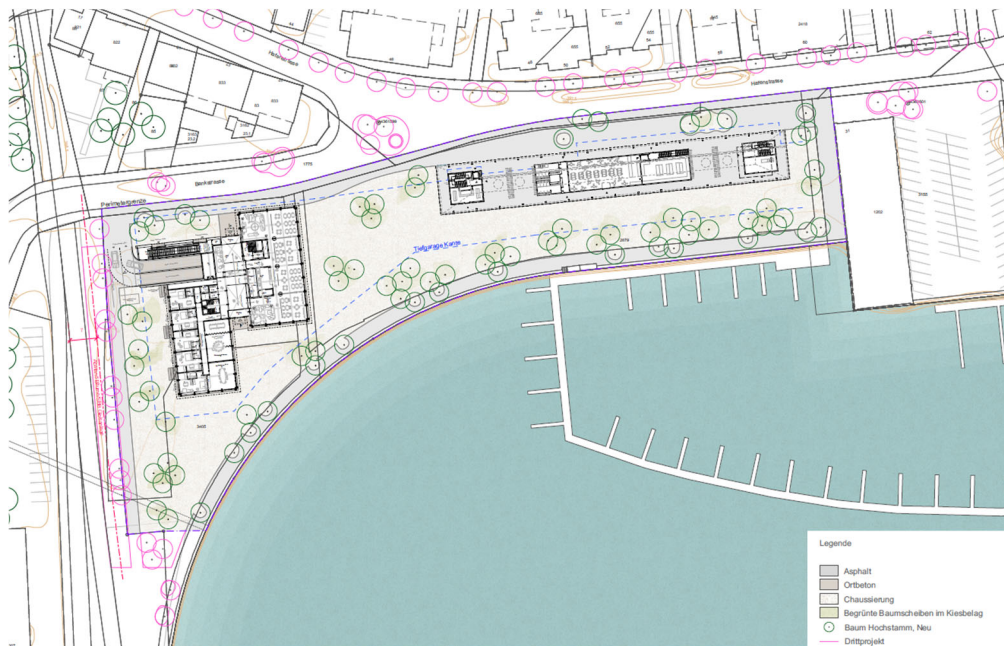
Die Oberfläche wird zum grosszügigen Platz und mit heller, feinkörniger und wasserdurchlässiger Chaussierung befestigt. Die Ränder, die direkte Verbindung entlang der Bahn, entlang der Ufermauer und unter den Dachflächen, werden mit Hartbelag befestigt (Ortbeton oder Asphalt, zum Teil geschliffen oder gestrahlt), so dass der Freiraum durch einen hohen Grad an unversiegelten Flächen gekennzeichnet ist. Hier ist eine Verzahnung zwischen den Belägen anzustreben und auf konventionelle Trottoirs bzw. durchgehende Asphaltstreifen zu verzichten. Die gesamte Fläche ist begehbar und bietet Raum für vielfältige Nutzungen. Die Hafensperrpromenade ist schon heute ein wichtiger Treffpunkt für die Besuchenden, Passantinnen und Passanten und Quartiersbewohnenden in Romanshorn. Durch die Neugestaltung wird sie zum attraktiven, multifunktionalen und nachhaltigen öffentlichen Raum.

Zukünftig wird die Promenade durch Bäume geprägt, die auch aus der Ferne ein harmonisches Bild ergibt. Die Anordnung der Bäume bilden lockere Gruppen und inszenieren wichtige Aus- und Weitblicke. Die Hochstämme bieten freie Sicht aus unterschiedlichen Positionen. Selbst von ankommenden oder ausfahrenden Schiffen ergeben sich durch den grünen Filter der locker angeordneten Bäume spannende Durchblicke auf die Stadt. Des Weiteren, ermöglicht die Platzfläche viel Bewegungsspielraum. Neben den unterschiedlichen Baumarten, die das ‚lichte Dach‘ bilden, kann sich an wenig genutzten Stellen ökologisch wertvolle Spontanvegetation ausbilden, und auch wieder zurückgedrängt werden, wenn die Flächen stark in Anspruch genommen werden.

Baumarten sind nach ästhetischen, ökologischen und klimatischen Aspekten auszuwählen und so zu setzen und zu gruppieren, dass eine Strukturierung der Umgebung, eine Inszenierung durch Sichtbeziehungen, eine ökologische Vernetzung und ein Schutz vor übermässiger Erwärmung erreicht wird. Bäume auf unterbauten Flächen (Tiefgarage) weisen einen Mindestaufbau von 1.20 m auf und stehen mit dem offenen Untergrund in Verbindung, damit ein gesundes Wachstum der Bäume gesichert werden kann. Die einheimischen und europäischen Baumarten sind gross- und mittelkronige, wie *Acer freemanii* (Herbst-Flammen-Ahorn), *Acer opalus* (Schneeball-Ahorn), *Prunus avium* (Vogelkirsche), *Quercus cerris* (Zerreiche), *Quercus frainetto* (Ungarische Eiche), *Quercus petraea* (Traubeneiche) und *Ulmus glabra*

(Bergulme). Sie unterstützen die Biodiversität und bilden eine lichte Atmosphäre. Feine Grünton-Nuancen bestimmen das Bild der Promenade im Frühling und im Sommer; im Herbst präsentieren rot und gelb gefärbte Blätter ein intensives Farbenspiel. Damit sich ein langlebiger Baumhain entwickeln kann, stehen bei der Artenwahl die aktuellen Erkenntnisse der Klimaforschung und des Biodiversitätsindex, im Vordergrund.

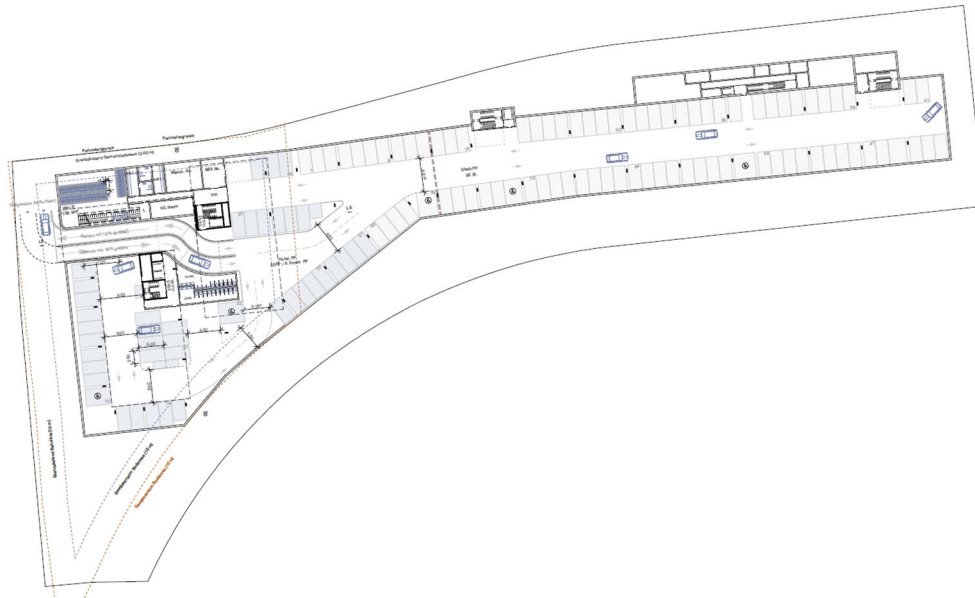
Die Erweiterung der Promenade, wie auch die Verbindung mit dem Strassenraum der Bankgasse und Hafenstrasse, sind als Drittprojekte dargestellt (siehe rosa Linie im Lageplan).



Situation Richtprojekt Umgebung

Mettler Landschaftsarchitektur AG, 20.06.2024

2.4.4 Tiefgarage



Grundriss Tiefgarage mit Bypass zwischen Hotel und TG Stadt

Tom Munz Architekt*innen GmbH,
15.05.2024

3 Erläuterungen

3.1 Allgemeines

3.1.1 Geltungsbereich (Art. 1)

Der Geltungsbereich umfasst die Parzellen 2879, 3405, 3155, 29, 1775 und 2911. Die Parzellen Nrn. 2879 und 3405 liegen vollständig innerhalb des Geltungsbereichs, bei den übrigen sind nur Flächenteile davon enthalten. Die Gesamtsumme umfasst ca. 9'682 m².

3.1.2 Zweck (Art. 2)

Mit dem Gestaltungsplan soll insbesondere eine gute ortsbauliche und architektonische Einbindung des Areals in das bestehende Ortsgefüge erreicht werden. Dazu soll die planungsrechtliche Umsetzung der Richtprojekte sichergestellt werden.

Insbesondere bezweckt der Gestaltungsplan eine vorzügliche Gestaltung und Aufwertung der heute mehrheitlich brach liegenden Hafenpromenade, die Ermöglichung zum Bau einer unterirdischen Tiefgarage und die Sicherung einer hochwertigen Architektur der Hochbauten sowie deren gute Einpassung in das Umfeld, wie auch die Sicherung einer hochwertigen Landschaftsarchitektur für das gesamte Planungsgebiet.

3.2 Erschliessung

3.2.1 Motorisierter Verkehr (Art. 3)

Die Ein- und Ausfahrt des Areals auf die Bankstrasse wird am nordwestlichen Rand des Geltungsbereichs nördlich des Baubereichs A1 positioniert. So kann das restliche Gebiet vom motorisierten Verkehr freigehalten und als öffentlicher Freiraum ausgebildet werden. Einzige Ausnahmen bilden Bedarfs- und Notzufahrten für den Unterhalt, Warenumschlag oder Rettungszwecke. Die für die Ausfahrt relevanten Sichtfelder gemäss SN VSS 40 273a sind einzuhalten. Die Nachweise nach Art. 7 und Art. 9 LSV (Lärmschutzverordnung) werden mit dem Lärmgutachten erbracht (vgl. Kapitel 4.2).

3.2.2 Fussverkehr (Art. 4)

Der gesamte Aussenraum dient dem Fussverkehr, das Queren des Areals soll überall möglich sein. Innerhalb des Geltungsbereichs ist trotzdem ein Grundnetz an befestigten Fusswegen zu realisieren. Entlang der Hafensporenade wird ein grosszügiger Fussweg gesichert, um das Flanieren entlang des Hafenbeckens zu ermöglichen und den zurzeit bestehenden Wanderweg entlang der Hafensporenade zu erhalten. Im Osten und Westen sichert ein befestigter Fussweg die Anbindung an die Hafenstrasse. Für die Ausgestaltung der Fusswege ist das Richtprojekt Umgebung verbindlich.

3.2.3 Autoabstellplätze (Art. 5)

Zur Schonung der Ressource Boden sind die erforderlichen Autoabstellplätze, mit Ausnahme eines Parkfeldes für den Warenumschlag für das Hotel in der unterirdischen Sammelgarage unterzubringen. Deren Anzahl, Abmessung und Anordnung richtet sich nach den aktuell gültigen VSS-Normen.

3.2.4 Veloabstellplätze (Art. 6)

An der zentralen Lage direkt am See mit seinen publikumsorientierten Nutzungen sind ausreichend Veloabstellplätze zur Verfügung zu stellen. Die überdeckten und gut beleuchteten Veloabstellplätze werden innerhalb der Baubereiche angesiedelt. Die Abstellplätze im Baubereich A sind für einen ausgezeichneten Komfort mit einem ebenerdigen Zugang und einer Fahrradreppe oder einem Lift zu erreichen. Zusätzliche ungedeckte Veloabstellplätze sind grundsätzlich im gesamten Gestaltungsplanperimeter zulässig.

3.3 Bebauung

3.3.1 Baubereiche (Art. 7)

Die Baubereiche des Hotels und des Infrastrukturgebäudes orientieren sich stark an den Richtprojekten. Dabei wurde, wo möglich, ein minimaler Zuschlag gewährt, um für die detailliertere Ausarbeitung der Architekturprojekte etwas Spielraum zu gewähren. Um die unterschiedlichen Geschossigkeiten des Hotels aus dem Richtprojekt zu sichern, die eine hohe ortsbauliche Qualität darstellen, werden einzelne Baubereiche mit unterschiedlichen Fassaden- und Gesamthöhen festgelegt.

Das Infrastrukturgebäude wird in zwei Baubereiche unterteilt, so kann der Dachvorsprung über den drei Gebäudeteilen gesichert werden. Zur Durchlässigkeit sind im Baubereich B1 zwei Durchgänge zu gewährleisten.

Entlang der Baubereiche A2 und A3 sowie über den Haupteingängen des künftigen Hotels sollen vorspringende Gebäudeteile wie Vordächer, Balkone und Brise-Soleil gemäss Richtkonzept zulässig sein. Zusätzliche Regelungen bestehen zudem bei den Ausmassen der Überdachung, welche maximal 0.5 m vom Baubereich B2 abweichen darf und welche einen minimalen Dachvorsprung zu den geschlossenen Baukörpern innerhalb der Baubereiche B1 aufzuweisen hat. So kann die funktionale Gestaltung des Infrastrukturgebäudes gesichert werden.

Der Baubereich für die Sammelgarage und weitere Räumlichkeiten im Untergeschoss wird hingegen etwas grosszügiger ausgeschieden und orientiert sich dabei hauptsächlich an den Parzellengrenzen und dem Gewässerraum.

3.3.2 Gestaltung und Nutzung Baubereiche A (Art. 8) / Baubereiche B (Art. 9)

Die ausserordentliche Lage mit historischen und hohen ortsbaulichen Ansprüchen fordert eine dementsprechend auf die speziellen Anforderungen des Ortes abgestimmte Gestaltung der Bauten und Anlagen. Damit die Qualitäten, welche aus dem Studienauftrag hervorgegangene Richtprojekt aufweist, gesichert werden können, werden deshalb zahlreiche Vorschriften bezüglich Gestaltung und Erdgeschossnutzung festgelegt:

Hotel (Baubereiche A):

- Höhenausbildung der Geschosse;
- Überhöhe des Erdgeschosses;
- Fassadengliederung durch «Brise-Soleil»;
- Differenzierte Fassadengestaltung des Erdgeschosses sowie des obersten Geschosses gegenüber den restlichen Geschossen;
- Anordnung der Fenster und deren Materialisierung;
- Anordnung der Balkone inklusive Art der Balkongeländer;
- Art des Sonnenschutzes;
- Nutzung des Erdgeschosses als Eingangshalle und Gastronomie.

Infrastrukturgebäude (Baubereiche B):

Architektonische Abstimmung;

- Gliederung der Holzstützen;
- Lichte Höhe der Überdachung;
- Zugänge zur Sammelgarage;
- Publikumsorientierte Nutzung und öffentliche WC-Anlagen.

3.3.3 Dachgestaltung Baubereiche A / Baubereiche B (Art. 10 / 11)

Dasselbe gilt auch für die Dachgestaltung. Die Dachform sowie Dachaufbauten tragen wesentlich zur Erscheinung der Gebäude bei. Deshalb werden zahlreiche Vorschriften bezüglich Dachform, Begrünung und Ausmasse von Dachaufbauten festgelegt.

3.3.4 Zugänge (Art. 12)

Die wichtigsten Zugänge des Hotelgebäudes aber auch der bestehenden Anlagen und Gebäuden sollen gesichert werden, weshalb die Zugänge folgender Nutzungen spezifisch gesichert werden:

- Hauptzugänge Eingangshalle;
- Nebeneingänge Warenumschlag / Angestellte;
- Zugang «Altes Zollhaus»;
- Zugang Steganlage im Hafenbecken.

3.3.5 Verglasung und Vogelschutz (Art. 13)

Jegliche Verglasungen sind so zu gestalten, dass der Vogelschlag minimiert wird.

3.4 Freiraum

3.4.1 Umgebungsfläche (Art. 14)

Um eine hohe gestalterische Qualität der Umgebungsfläche zu sichern, werden die Typologien (Chaussierung und Hartbelag) aus dem Richtprojekt Umgebung verbindlich festgelegt. Dem «Alten Zollhaus» wird ein privater Vorplatzbereich zugestanden, wobei auf einen guten Gesamteindruck zu achten ist. Um einen ausreichenden Wurzelraum der Bepflanzung zu gewährleisten und einen nachhaltigen Wasserhaushalt zu fördern, ist über unterirdischen Bauten generell eine Erdüberdeckung von 1.2 m zu erstellen,

3.4.2 Bepflanzung (Art. 15)

Die Bepflanzung - mit wegbegleitenden Bäumen entlang der Hafenpromenade sowie Baumgruppen, verteilt auf der Platzfläche aus dem Richtprojekt Umgebung - wird ebenfalls verbindlich gesichert. Für jegliche Baum- und Strauchpflanzungen sind dabei ausschliesslich einheimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Dafür ist mit dem Baugesuch ein detailliertes Aussenraum- und Pflanzkonzept einzureichen.

3.4.3 Ausstattung (Art. 16)

Um der stark frequentierten und publikumsorientierten Lage am Hafenbecken gerecht zu werden, werden Vorschriften zur Beleuchtung festgelegt. Dazu wird empfohlen, die Vollzugshilfe «Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen» des BAFU zu werden. Die Hafemauer ist als historischer Zeitzeuge zu erhalten und Veränderungen daran möglichst zu vermeiden.

3.5 Umwelt

3.5.1 Energie (Art. 17)

Für Heizung und Warmwasser dürfen höchstens 25 % des gewichteten, zulässigen Energiebedarfs mit nicht erneuerbaren Energien gedeckt werden. Zudem ist im Baubewilligungsverfahren ein detailliertes Energie- und Nachhaltigkeitskonzept einzureichen und bewilligen zu lassen.

3.5.2 Lärm (Art. 18)

Um die Auswirkungen der neuen Zufahrt auf das öffentliche Strassennetz und die allfällige einhergehende Lärmbelastung aufzuzeigen, wurde ein Lärmgutachten erstellt. Zudem wurden auch allfällige Lärmbelastungen bei der Ein- und Ausfahrt der Sammelgarage untersucht. Die Nachweise nach Art. 7 und Art. 9 LSV (Lärmschutzverordnung) werden mit dem Gutachten erbracht (vgl. Kapitel 4.2). Um die Lärmemissionen zu reduzieren, sind die Regenrinnen der Sammelgaragenrampe lärmarm auszubilden und zu verschrauben. Zudem sind die Wand- und Deckenbereiche der Sammelgarage schallabsorbierend auszugestalten.

3.5.3 Objektschutz (Art. 19)

Das Planungsgebiet liegt im Gefahrengebiet bezüglich Hochwasser. Um den Objektschutz der Gebäude zu garantieren, ist das Erdgeschoss der Bauten auf einer Höhe von mindestens 398.09 m ü. M. zu erstellen. Damit wird verbindlich festgelegt, dass die Höhenkoten der Gebäude höher als die Hochwasserkoten des Bodensees (Obersee) für HW30, HW100 und HW300 liegen. So wird ein möglicher Wassereintritt in die Gebäude bei einem Hochwasserereignis verhindert.

3.5.4 Werkleitungen, Entwässerung (Art. 20)

Der Anschluss an die Werkleitungen und die öffentliche Kanalisation ist auf den Generellen Entwässerungsplan (GEP) abzustimmen. Entsprechend werden Vorschriften für den Anschluss, das Entwässerungssystem und Abflussbeiwerte festgelegt. Oberflächenwasser ist mit einem geeigneten Gefälle so zu leiten, dass sie der Bepflanzung als Bewässerung dient.

4 Nachweise

4.1 Allgemeines

Nachfolgend sind nur die planungsrelevanten Nachweise erläutert. Die Überprüfung der Vollständigkeit der relevanten Nachweise ist im Anhang A1 dokumentiert.

4.2 Siedlung

4.2.1 Abweichungen gegenüber der Regelbauweise

Innerhalb des Geltungsbereichs wird die Regelbauweise bezüglich der maximalen Gebäudelänge sowie bei der Fassadenhöhe teilweise überschritten (siehe Tabelle). Die Abstände der Bauten gegenüber benachbarten Parzellen, Strassen und dem Gewässerraum werden eingehalten. Mit der parallel durchgeführten Gewässerraumfestlegung für das Hafenbecken werden im Hafenbecken Gewässerraumbaulinien mit einem Abstand von 10.00 m bis 15.00 m definiert. Die unterirdische Sammelgarage (unterirdische Baulinie) weist einen Abstand von 10.00 m gegenüber dem Gewässer auf.

Thematik	Baubereich	Regelbauweise	Gestaltungsplan	Abweichung
max. Gebäudelänge	B2	90.00 m (H2)	91.74 m	+1.74 m (+1.9%)
Max. Fassadenhöhe	A3	13.00 m (H1)	16.50 m	+3.50 m (+26.9%)

4.2.2 Nutzungsqualitäten und architektonische Qualitäten

Die Richtprojekte wurden auf Basis des Wettbewerbsergebnisses von den Fachplanenden weiterentwickelt und mit den kantonalen Amtsstellen besprochen. Damit werden die wesentlichen Qualitäten aus dem Studienauftrag in die Richtprojekte überführt und mit dem Gestaltungsplan grundeigentümergebunden gesichert.

4.2.3 Lärmschutz

Für die Beurteilung des Lärmschutzes wurde ein Lärmgutachten (vgl. Beilage B2) erstellt. Die Planungswerte des Eisenbahnlärms werden an allen festgelegten Immissionspunkten eingehalten. Somit sind keine weiteren Massnahmen notwendig. Auch die Beurteilung des Industrie- und Gewerbelärms, welche die Lärmemissionen der Tiefgaragenzufahrt und -wegfahrt beachtet, zeigt die Einhaltung der Planungswerte an den definierten Immissionspunkten. Auch hier sind keine weiteren Massnahmen notwendig.

Dennoch wird empfohlen, die Einfahrt zur Tiefgarage schallabsorbierend auszugestalten. Eine Verschraubung der Regenrinne wurde für die Beurteilung im Lärmgutachten angenommen. Diese Massnahmen werden in den Sonderbauvorschriften festgeschrieben.

4.2.4 Nichtionisierende Strahlung

Gegenüber dem Schaltposten an der SBB-Bahnlinie ist ein Gebäudeabstand von 9.00 m zu berücksichtigen. Die Grobbeurteilung basierend auf Strommittelwerten der vergangenen Jahre und der heutigen Leiteranordnung seitens der SBB zeigt, dass die 1 Microtesla-Linie, welche den Kontrollabstand zur Einhaltung des Anlagengrenzwertes des magnetischen Flussdicht über 24 Stunden darstellt, ab einem Abstand von 9.00 m unterschritten wird. Innerhalb des Abstandsbereichs von 9.00 m zum Schaltposten dürfen keine Orte mit empfindlicher Nutzung (O-MEN) erstellt werden. Dies ist sichergestellt, da sich im Erdgeschoss des Baubereichs A1, welche am nächsten zum Schaltposten liegt, lediglich die Tiefgaragenrampe angeordnet wird.

4.2.5 Störfall

Die Fassaden wie auch die Fenster zu den Gleisen der SBB haben den höchsten Brandwiderstandsklassen zu entsprechen. Weiter sind die Räume hinter den betrachteten Fassaden soweit möglich mit Nutzungen zu bespielen, welche den Aufenthalt von möglichst wenigen Leuten mit sich bringt.

4.2.6 Ortsbildschutz, ISOS (Gutachten der ENHK)

Am 19. Dezember 2023 hat das Amt für Denkmalpflege des Kantons Thurgau den Gestaltungsplan Hafensperrpromenade inklusive der zugrunde liegenden Richtprojekte der Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) zur Begutachtung eingereicht.

Schutzziele

Die ENHK formulierte gestützt auf die Analyse der historischen Entwicklung und des Ortsbildes von nationaler Bedeutung folgende Schutzziele:

- Ungeschmälerte Erhaltung des Hafensareals als bedeutenden Zeugen für die Entwicklung von Romanshorn und als zentrales Element für die Wahrnehmung des Ortsbilds.
- Ungeschmälerte Erhaltung der Häuserzeile Hafenstrasse 17-25 mit dem markanten Restaurant Schiff als Kopfbau in ihrer Substanz und Wirkung.
- Ungeschmälerte Erhaltung des Alten Zollhauses in seiner Substanz und Wirkung.
- Ungeschmälerte Erhaltung der charakteristischen, das Ortsbild prägenden Silhouetten der markanten Bauten des Hafensareals und des Schlossbergs.
- Ungeschmälerte Erhaltung des Schlossbergs mit seinen repräsentativen Bauten und seinen grosszügigen Grün- und Freiräumen in ihrer Substanz und Wirkung.

Beurteilung

Zusammenfassend beurteilt die Kommission das Projekt mit seinen Bestandteilen Hafenshotel, Infrastrukturgebäude und Hafensperrpromenade teils als *leichte* Beeinträchtigung und teils als *Entlastung und Aufwertung* des ISOS-Objektes Romanshorn bezüglich der formulierten Schutzziele. Unabhängig vom festgestellten Ausmass der Beeinträchtigung ist gemäss Art. 6 NHG in jedem Fall sicherzustellen, dass das Projekt der grösstmöglichen Schonung des Ortsbildes entspricht.

4.3 Natur- und Landschaft

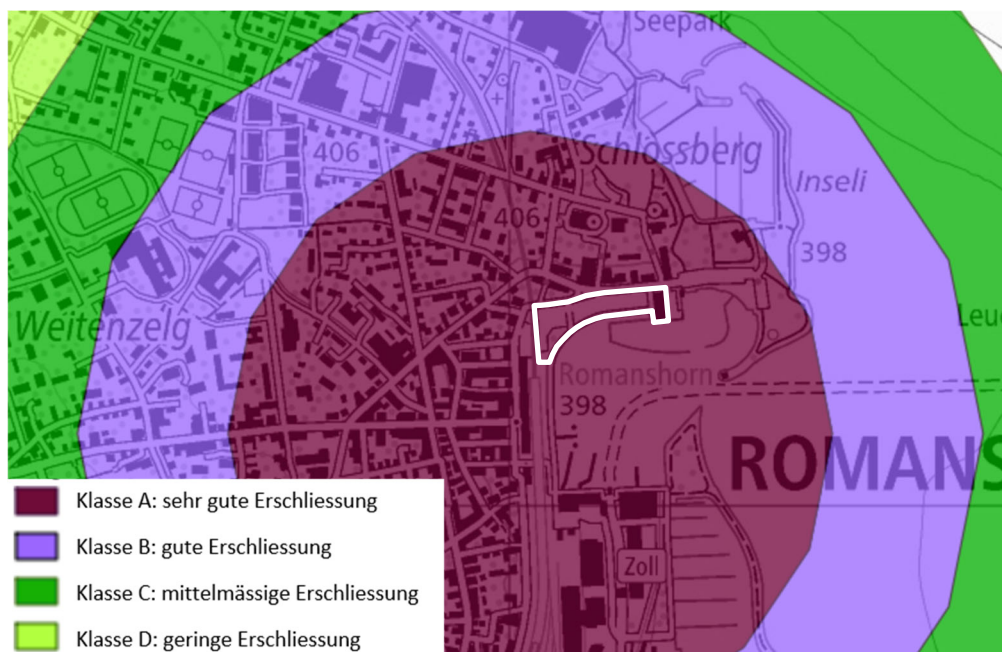
4.3.1 Gewässerabstände

Die Gewässerabstände für oberirdische Bauten werden eingehalten. Für die unterirdische Tiefgarage wird der Gewässerraumabstand von 15.00 m um 5.00 m unterschritten (vgl. Kap. 4.2). Parallel zum Gestaltungsplan wird für diesen Bereich der Gewässerraum festgelegt. Dieser wird in diesem Bereich reduziert aufgrund des vorliegenden Richtprojekts als Ersatz der vormals an diesem Ort bestehenden Bauten. Eine Revitalisierung innerhalb des Hafenbeckens ist durch den Schifffahrtsbetrieb und die technische Hafenmauer nicht möglich und auch nicht anzustreben. Zudem wird durch die Hafenmauer bereits heute der Hochwasserschutz sichergestellt.

4.4 Verkehr

4.4.1 Erschliessung öffentlicher Verkehr

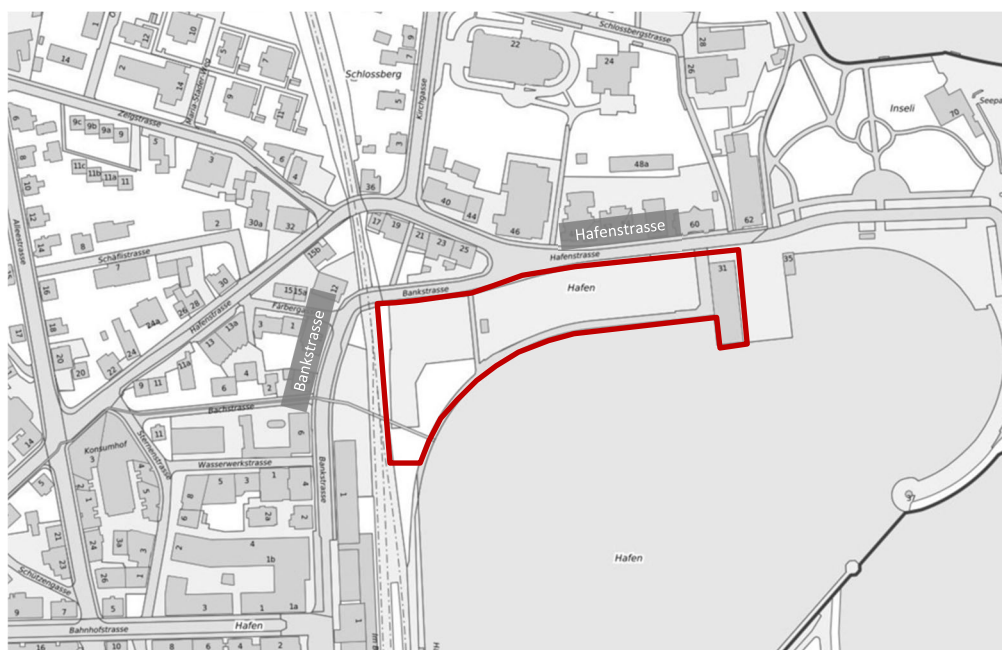
Das Planungsgebiet befindet sich in der ÖV-Güteklasse A, was einer sehr guten Erschliessung entspricht. Die über das Gebiet gemittelte Gehdistanz zum Bahnhof Romanshorn beträgt rund 300 m, was einem Fussweg von 4 min entspricht. Ab dem Bahnhof Romanshorn verkehren der Regio Express stündlich nach Konstanz und nach Herisau, der IC8 stündlich nach Zürich-Bern-Brig, die S7 im Halbstundentakt nach Rorschach und im Stundentakt nach Weinfelden, die S8 im Halbstundentakt nach St. Gallen und Schaffhausen, die S10 im Halbstundentakt nach Wil SG. Zudem besteht am frühen Morgen eine Verbindung nach Zürich mit der S23.



4.4.2 Erschliessung motorisierter Individualverkehr

Das Areal wird über die Bank- sowie die Hafenstrasse erschlossen. Die Bank- wie auch die Hafenstrasse sind als Gemeindestrasse bezeichnet, womit für Gebäude gemäss § 44 StrWG TG ein Strassenabstand von 3.00 m gilt.

Beide Strassen weisen eine Breite von ca. 6.50 m auf. Gemäss VSS-Norm 40-200 und 40-201 ist das Minimalmass der Fahrbahnbreite für den Begegnungsfall von zwei Personenwagen 5.1 m. Die minimale Lichtraumbreite beträgt für diesen Begegnungsfall 5.5 m.



Ausschnitt mit
Planungsgebiet
(rot) (ohne
Massstab)

ThurGIS, Januar
2022

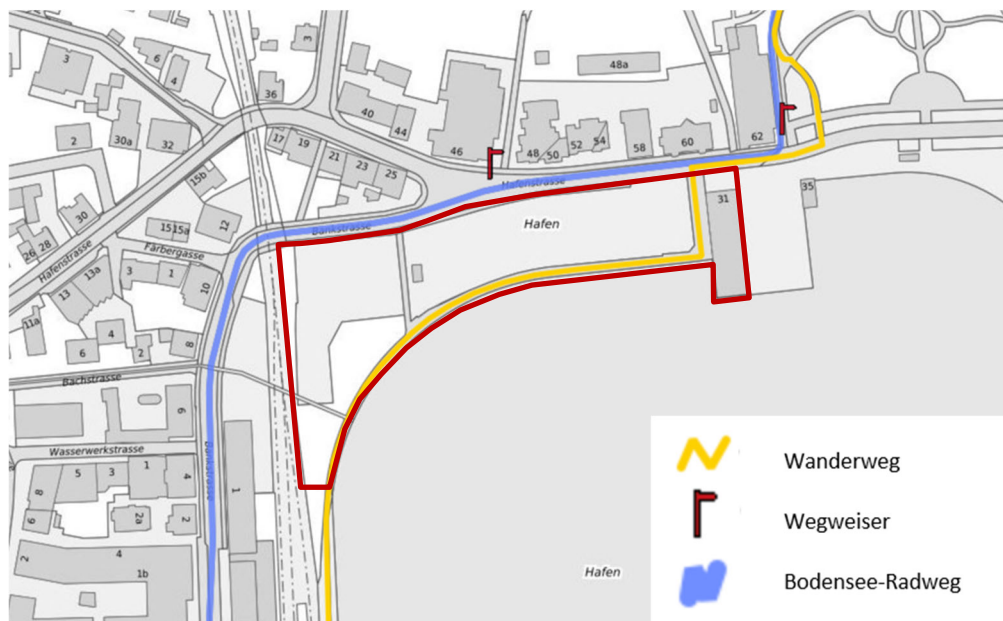
4.4.3 Kapazität bestehendes Strassennetz

An der Hafenstrasse 24 wurden im Juni 2019 und im März 2020 Verkehrsmessungen durch die Stadt Romanshorn durchgeführt. Der durchschnittliche tägliche Verkehr (DTV) betrug an diesem Standort 2'115 Fahrzeuge beziehungsweise 1'228 Fahrzeuge. Die geplante Tiefgarage mit 125 Autoabstellplätzen generiert ca. 700 Fahrten pro Tag, welche zusätzlich auf dem übergeordneten Strassennetz aufgenommen werden müssen. Diese zusätzlichen Fahrten verteilen sich erfahrungsgemäss zu 90 % auf den Tag (07-19 Uhr) und zu 10 % auf die Nacht (19-07 Uhr). Zudem dürfte die angenommene Anzahl Fahrten im Winter deutlich tiefer als im Sommer liegen. Weiter ist zu beachten, dass mit dem Bau der Tiefgarage oberirdischen Parkplätzen aufgehoben werden. Die Fahrten, welche jene heute existierenden Parkplätze generieren, können von der Anzahl Fahrten der geplanten Tiefgarage abgezogen werden.

4.4.4 Erschliessung Langsamverkehr

Für den Langsamverkehr bestehen direkte Anschlüsse an Fuss- und Velowege.

So verläuft entlang der Hafensporenade ein asphaltierter Fussweg. Weiter führt der Bodensee-Radweg direkt am Planungsgebiet entlang. Somit bestehen auch für Velofahrende optimale Anbindungen.



Ausschnitt Fuss- und Veloweg mit Planungsgebiet (rot) (ohne Massstab)

ThurGIS, Januar 2022

4.4.5 Parkierung und Erschliessung

Die Parkierung erfolgt mit Ausnahme des oberirdischen Parkfeldes für den Warenumsatz westlich des Baubereichs A3 in der unterirdischen Sammelgarage. Mit der Parkierung in der Tiefgarage fallen zudem heute bestehende oberirdische Abstellplätze weg. Die Zufahrt zur Sammelgarage an der Bankstrasse wird gemäss Entwurf des Gesamtverkehrskonzepts der Stadt Romanshorn grösstenteils über die Hafensporenade und die Kirchgasse erfolgen.

4.5 Wasser und Boden

4.5.1 Naturgefahren

Gemäss der Naturgefahrenkartierung (vgl. 2.3.1) besteht für das Planungsgebiet teilweise eine geringe Gefährdung durch Überschwemmungen. Entlang der Hafensporenade besteht in einem kleinen Bereich eine mittlere bis erhebliche Gefahr. Um die Hochwassersicherheit zu gewährleisten, werden die minimalen EG-Koten der Bauten in den Sonderbauvorschriften fixiert. Damit ist ein einfacher und effizienter Hochwasserschutz gewährleistet.

4.5.2 Belastete Standorte

Von den zwei belasteten Standorten auf dem Planungsgebiet sind laut dem Kataster der belasteten Standorte keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten und sie sind weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig.

5 Interessenabwägung

5.1 Verhältnis zur übergeordneten Gesetzgebung und Planung

Die vorliegende Planung berücksichtigt die übergeordnete Gesetzgebung und Planung vollumfänglich. Der Gestaltungsplan Hafenpromenade berücksichtigt insbesondere die Vorgaben aus dem rechtskräftigen kantonalen Richtplan und Gemeinderichtplan.

5.2 Ermittlung der relevanten Interessen

In nachfolgender 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)	X
Förderung des sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Lebens (Art. 1 RPG)	X
Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen (Art. 1 RPG; Boden, Luft, Wasser, Wald, Landschaft)	
Gewährleistung der Gesamtverteidigung (Art. 1 RPG)	
Förderung der Integration von Ausländerinnen und Ausländern sowie des gesellschaftlichen Zusammenhalts (Art. 1 RPG)	
Schutz von Landschafts- und Ortsbildern sowie Natur- und Kulturdenkmälern (Art. 1 NHG)	
- Bundesinventar schützenswerter Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS)	X
- Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN)	
- Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)	
- Kantonale / kommunale Schutzobjekte	

Untersuchte Interessen	relevant
Schutz der einheimischen Tier- und Pflanzenwelt sowie ihrer biologischen Vielfalt und ihrem natürlichen Lebensraum (Art. 1 NHG; Moorlandschaften, Hoch- und Flachmoore, Auen, Amphibienlaichgebiete)	
Sicherung der ausreichenden Versorgungsbasis des Landes (Art. 1 RPG) und Erhaltung von Landwirtschaftsflächen, insb. Fruchtfolgefleichen (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)	X
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; Luftverschmutzung, Lärm, Erschütterungen, Licht, nicht-ionisierende Strahlung, belastete Standorte, Störfallvorsorge)	
Erhalt und Schaffung von Rad- und Fusswegen (Art. 3 RPG)	X
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)	
Schutz vor Naturgefahren (Waldgesetz und Bundesgesetz über den Wasserbau)	X
Weitere Bundesinteressen, z.B. Gewässerschutz, ... - Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GSchG) - Gewässerschutzverordnung (GSchV)	X
Interessen der Anstösserinnen und Anstösser (Mehrbelastungen durch Schattenwurf oder Mehrverkehr, Wohnhygiene, Eigentumsгарantie, Planbeständigkeit, Verhältnismässigkeit etc.)	X
Interessen der Grundeigentümerschaft (Mehrausnützung, Eigentumsгарantie, Planbeständigkeit, Verhältnismässigkeit, Wohnhygiene etc.)	X

5.3 Bewertung der Relevanz und Auswirkungen 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	Schutz von Landschafts- und Ortsbildern sowie Natur- und Kulturdenkmälern (Art. 1 NHG) Bundesinventar schützenswerter Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS)
1	Einordnung von Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft (Art. 3 RPG)
2	Räumliche Voraussetzungen für die Wirtschaft schaffen und erhalten (Art. 1 RPG)
2	Förderung des sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Lebens (Art. 1 RPG)
2	Freihaltung und öffentlicher Zugang See- und Flussufer (Art. 3 RPG)
2	Weitere Bundesinteressen, z.B. Gewässerschutz, ... - Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GSchG) Gewässerschutzverordnung (GSchV)
3	Erhalt und Schaffung von Rad- und Fusswegen (Art. 3 RPG)
3	Siedlungen mit vielen Grünflächen und Bäumen (Art. 3 RPG)
3	Schutz vor Naturgefahren (Waldgesetz und Bundesgesetz über den Wasserbau)
4	Interessen der Anstösserinnen und Anstösser (Mehrbelastungen durch Schattenwurf oder Mehrverkehr, Wohnhygiene, Eigentumsgarantie, Planbeständigkeit, Verhältnismässigkeit etc.)
4	Interessen der Grundeigentümerschaft (Mehrausnützung, Eigentumsgarantie, Planbeständigkeit, Verhältnismässigkeit, Wohnhygiene etc.)

Gewichtung mit Rangfolge 1

In der vorliegenden Planung werden die Interessen der Siedlungsentwicklung nach innen und der Schutz von Ortsbildern von nationaler Bedeutung am höchsten gewichtet. Beim Gestaltungsplangebiet handelt es sich um ein zentral gelegenes Gebiet, welches hervorragend an den öffentlichen Verkehr angebunden ist. Die Siedlungsentwicklung nach innen wird an solchen Lagen prioritär gewichtet.

Zudem handelt sich Romanshorn um ein Ortsbild von nationaler Bedeutung. Gemäss ISOS liegt die Hafenzonen H1 im Bereich der Umgebungsrichtung U-Ri IV «Ausgedehntes Bahngelände mit Bahnstation, Umladestelle von Bahn- zu Schifftransport». Es besteht das Erhaltungsziel a. Des Weiteren wurde im Jahr 1998 spezifisch für das Gebiet rund um das Hafensareal, insbesondere das Güterschuppenareal der SBB ein Gutachten der Eidgenössischen Kommission für Denkmalpflege und der Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission erstellt. In diesem wird der Anlage eine Einmaligkeit und grosse Bedeutung anerkannt. Die gesamte Hafensituation wird mit all ihren historischen Einzelbauten aus städtebaulichen, verkehrsgeschichtlichen und architektonischen Gründen als erhaltenswert beurteilt. Jedoch hält das ENHK-Gutachten fest, dass es sich vor Vorhaben, welche das Hafen- und Bahnhofareal durch eine Umnutzung neu belebt, nicht verschliessen kann. Von Neubauten wird allerdings ein hoher architektonischer Eigenwert sowie eine subtile Einordnung ins Ortsbild verlangt. Im Zusammenhang mit dem wertvollen Ortsbild kommt folglich auch dem Interesse der Einordnung von Siedlung, Bauten und Anlagen in die Landschaft eine hohe Gewichtung zu. Mit dem durchgeführten Studienauftrag und dem daraus hervorgegangenem Siegerprojekt konnte der geforderte architektonische Eigenwert und die Einordnung in das Ortsbild erzielt werden. Im neuen Gutachten der ENHK vom 9. Juli 2024 kommt die Kommission zum Schluss, dass das Siegerprojekt mit seinen Bestandteilen Hafenhotel, Infrastrukturgebäude und Hafensporenade mehrheitlich zu einer *Entlastung und Aufwertung* des ISOS-Objektes Romanshorn beiträgt. In Bezug auf bestimmte Schutzziele stellt sie lediglich eine *leichte* Beeinträchtigung fest. Damit ist ein einstufige Interessenabwägung ausreichend.

Gewichtung mit Rangfolge 2

Eine etwas tiefere Gewichtung kommt der Schaffung und dem Erhalt von räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft sowie der Förderung von sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Leben zu. Gemäss kantonalem Richtplan bildet Romanshorn innerhalb des Kantons Thurgau ein wichtiges wirtschaftliches, politisches, kulturelles und verkehrliches Zentrum. Der Tourismus ist im Kanton Thurgau ein wichtiger Wirtschaftsfaktor. Er schafft unter anderem Arbeitsplätze und generiert Umsätze. Gemäss der aktualisierten Tourismusstrategie des Departements für Inneres und Volkswirtschaft (DIV) aus dem Jahr 2020 ist eine nachhaltige Entwicklung des Tourismus oberstes Ziel. Der Kanton Thurgau und seine Gemeinden pflegen und entwickeln die tourismusrelevante Infrastruktur. Besondere Bedeutung kommt hierbei der Schifffahrt zu. Der Übernachtungstourismus ist die tragende Säule, und die Hotels sind die eigentlichen Motoren des Tourismus. Daher unterstützen der Kanton sowie die Gemeinden die Erhaltung und Erweiterung des Angebots in der Hotellerie. Dabei kommt den Hotels an bevorzugten Lagen, insbesondere entlang des Sees, eine Schlüsselrolle zu.

Der öffentliche Zugang des Seeufers wird ebenfalls hoch gewichtet. Insbesondere aufgrund der zentralen und publikumsorientierten Lage erhält dieses Interesse eine hohe Gewichtung.

Auch der Gewässerschutz wird in der gleichen Stufe eingestuft. Der durch das Gewässerschutzgesetz (GSchG) und die -verordnung (GSchV) geregelte Gewässerraum von 15.0 m wird im Gestaltungsplanperimeter aufgrund des konkreten Richtprojekts auf 10.0 m reduziert.

Gewichtung mit Rangfolge 3

Nochmals etwas tiefer gewichtet wird das Interesse der Schaffung eines Fussweges. Das Areal bildet eine wichtige Verbindung zwischen dem Bahnhof und dem Seepark, die grundsätzlich über die Bank- und Hafenstrasse gegeben ist. Insbesondere der Fussweg entlang des Hafenbeckens kommt eine besondere Rolle zu, welche mit dem vorliegenden Gestaltungsplan gesichert werden kann.

Auch dem Interesse «Siedlungen mit vielen Grünflächen und Bäumen» wird mit dem Gestaltungsplan und dem zugrundeliegenden Richtprojekt der Gewichtung entsprechend nachgekommen. Da der gesamte Aussenraum als Aufenthaltsort zum Verweilen aber auch für Veranstaltungen dient, wird ein Grossteil des Areals mit einem bekiesten Belag ausgeführt, was positiv für den Wasserhaushalt ist, aber auch Spontanvegetation ermöglicht. Für den notwendigen Schatten sorgen eine Vielzahl in Gruppen angeordneter Hochstammbäume. Diese wurden sorgfältig geplant und platziert, so dass interessante Blickbeziehungen vom und zum See entstehen. Dabei wurden auch die wichtigen Sichtbeziehungen zum Schlossberg und der geschützten Häuserreihe mit dem Restaurant Schiff berücksichtigt. Der Aufenthaltsqualität und einer ausreichenden Beschattung wie auch einem angenehmen Klima für das Verweilen am Hafen kommt eine wichtige Rolle zu.

Im Plangebiet liegt eine Gefährdung durch Hochwasser vor, wobei aber im künftig bebauten Bereich nur eine geringe Gefährdung vorhanden ist, weshalb der Schutz vor Naturgefahren ebenfalls tiefer gewichtet wird. Mit dem Gestaltungsplan kann der Gefährdung angemessen entgegengewirkt werden.

Gewichtung mit Rangfolge 4

Bei den oben erwähnten, höher gewichteten Interessen handelt es sich um Interessen der Allgemeinheit respektive der Öffentlichkeit. Private Interessen sind diesen grundsätzlich unterzuordnen. Weshalb die Interessen der Anstösserinnen und Anstösser sowie die Interessen der Grundeigentümerschaften am tiefsten gewichtet werden. Dabei stehen sich diese beiden Interessen grundsätzlich gegenüber. Anstösserinnen und Anstösser können durch die Verbauung des Ausblicks negativ betroffen sein. Auf dieses Anliegen wurde im Projekt - so weit möglich - Rücksicht genommen. Allerdings überwiegen die öffentlichen Interessen, wie die Siedlungsentwicklung nach innen, die Förderung der Wirtschaft oder der Ortsbildschutz an dieser zentralen Lage klar.

5.4 Resultat der Interessenabwägung

Die Interessen der Innenverdichtung sowie der Förderung des Tourismus und der Wirtschaft überwiegen im Gebiet des Hafensareals deutlich. Dabei ist bei einer Bebauung dem Ortsbildschutz eine hohe Aufmerksamkeit zu schenken. Durch das durchgeführte qualifizierte Verfahren und die Weiterentwicklung des Siegerprojekts wird der Anspruch an die ortsbauliche und freiräumliche Qualität erfüllt. Das Gutachten der Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission bestätigt dies explizit und schliesst, dass nur eine leichte Beeinträchtigung vorliegt, gleichzeitig aber eine Verbesserung der Qualität vor Ort.

Aus den unterschiedlichen Grundlagen, die das Gebiet am Hafenbecken als erhaltenswert einstufen, geht hervor, dass das Gebiet mit seiner Nutzung und Bebauung kulturhistorisch stark an die verkehrstechnische Situation als Hafenanlage geknüpft ist. Die Nutzung der Schifffahrt hat sich jedoch mit der Zeit gewandelt. Die Bedeutung der Schifffahrt in Romanshorn verbunden mit dem Tourismus überwiegt gegenüber der Nutzung mit Gütertransport, Lagerung und Gewerbe / Industrie, womit eine Nutzung durch ein Hotel zu fördern ist.

Mit der Nutzung des Areals als Standort von Hotel- und Dienstleistungs- sowie Gastronomiebetrieben entsteht an einem zentralen, gut an den öffentlichen Verkehr angeschlossenen Standort eine bauliche Entwicklung mit angemessener Dichte. Gleichzeitig wird ein hochwertiger Freiraum für die Öffentlichkeit geschaffen. Durch die unmittelbare Nähe zum Kursschiffhafen Romanshorn mit Verbindungen zu weiteren Schweizer Häfen am Bodensee sowie internationalen Verbindungen nach Österreich und Deutschland wie auch der Fährverbindung nach Friedrichshafen (D) kann das Hotel und die weiteren publikumsorientierten Nutzungen eine Schlüsselrolle für den lokalen und regionalen Tourismus übernehmen und schafft die Grundlage einer nachhaltigen Entwicklung.

Das Infrastrukturgebäude orientiert sich am ehemaligen Güterschuppen, der ehemals vorhandenen historischen Bebauung. Durch die Eingeschossigkeit ordnet es sich der bestehenden Bebauung klar unter. Das Hotelgebäude bildet einen markanten Neubaukörper am Bahngleis und orientiert sich bezüglich Grundfläche und Höhenmasse an der Bebauung in unmittelbarer Umgebung des Gestaltungsplangebietes. Es ordnet sich in die bebaute Landschaft ein und schliesst die Silhouette des Schlosshügels gegen die Bahngleise hin ab.

Die projektierten Gebäude mit hochwertiger Architektur und der sorgfältig geplante Freiraum sowie die Schaffung von Fusswegverbindungen und Bepflanzung mit hoher Biodiversität überwiegen in der Interessenabwägung, der Eingriff kann unter Berücksichtigung aller Interessen insgesamt als verträglich bezeichnet werden.

6 Verfahren

6.1 Bearbeitungsphase

Ausarbeitung

Auf Basis der Richtprojekte wurde der grundeigentümergebundene Gestaltungsplan ausgearbeitet. Die Richtprojekte wurden dem Amt für Raumentwicklung und dem Hochbauamt zugestellt und gemeinsam besprochen.

Die Erarbeitung der Richtprojekte und des Gestaltungsplans erfolgte im engen Austausch mit der Stadt, den Grundeigentümerschaften und den kantonalen Ämtern (Hochbauamt, Amt für Raumentwicklung).

6.2 Vorprüfung

Am 13. Juli 2022 wurde der Gestaltungsplan vom Stadtrat Romanshorn zur kantonalen Vorprüfung eingereicht.

Vorprüfung (VP)

Die Vorbehalte und Hinweise der ordentlichen Vorprüfung im Sinne von § 11 PBG des Amtes für Raumentwicklung wurden in der Bereinigung wie folgt berücksichtigt:

Kapitel VP	Erläuterung Vorprüfung	Umsetzung
2 Zweck und Inhalt	Beide Nutzungszonen resp. die Parzellen Nrn. 3405, 2879 und 3155 werden im revidierten Zonenplan vollständig mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Sowohl die Parzelle Nr. 3405 als auch die Parzelle Nr. 3155 werden aber nur teilweise in den GP-Perimeter miteinbezogen. Aus planerischer Sicht ist dies nicht nachvollziehbar und somit im Planungsbericht zu begründen.	umgesetzt
3.1 Bebauung	Daher ist angezeigt, das Richtprojekt zum Hotel grundlegend zu überarbeiten. Diese Überarbeitung ist so vorzunehmen, dass die ursprünglichen städtebaulichen und architektonischen Qualitäten des Siegerprojektes wiedererlangt werden. Wir empfehlen dazu dringend eine enge Zusammenarbeit mit den ursprünglichen Projektverfassern.	umgesetzt
3.1 Bebauung	Ferner ist es notwendig, die Qualitäten des überarbeiteten Hotel-Richtprojekts und das Richtprojekt zum Infrastrukturgebäude in ihren wesentlichen Aspekten (Gestaltung und Gliederung der Fassade, Materialisierung, Farbgebung, architektonischer Ausdruck, etc.) konkreter und präziser in den Sonderbauvorschriften zu verankern und als verbindlich zu erklären.	umgesetzt
3.2 Freiraum- und Umgebungsgestaltung	Entsprechend ist bezüglich Gehölze in Art. 14 der Sonderbauvorschriften festzulegen, dass zur Förderung der Biodiversität nur einheimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zulässig sind.	umgesetzt

Kapitel VP	Erläuterung Vorprüfung	Umsetzung
3.2 Freiraum- und Umgebungsge- staltung	Aus kantonaler Sicht ist entweder der sehr differenziert ausgearbeitete Umgebungsplan der Landschaftsarchitekten gesamthaft als verbindlich zu erklären oder die wesentlichen Aspekte sind konkreter und differenzierter in den Sonderbauvorschriften verbindlich zu regeln. Insbesondere sind die Bäume bzw. ihre Positionierung im Situationsplan verbindlich festzulegen.	umgesetzt
7 Sonderbauvor- schriften Art. 6	Dass es sich beim geplanten Fuss- und Veloweg um einen öffentlichen Weg handelt, geht aus Art. 6 Abs. 1 SBV nicht explizit hervor. Art. 6 Abs. 1 SBV ist entsprechend zu präzisieren.	umgesetzt
7 Sonderbauvor- schriften Art. 14	Art. 14 SBV ist mit einem Zusatz zu ergänzen, dass "im Gewässerraum nur (Klein-) Bauten und Anlagen zulässig sind, welchen mit Art. 41 c GSchV vereinbar sind."	umgesetzt
8.5 Ortsbildschutz	Zusätzlich ist bei der Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) zwingend ein projektspezifisches Gutachten einzuholen. Wir empfehlen, diesbezüglich mit dem Amt für Denkmalpflege in Kontakt zu treten.	umgesetzt

6.3 Mitwirkung und Information

Der Gestaltungsplan und die Richtprojekte Architektur und Umgebung wurden der Bevölkerung am 3. September 2024 anlässlich einer öffentlichen Orientierungsversammlung vorgestellt.

Mit der Mitteilung vom 27. September 2024 im Seeblick und auf der Homepage der Stadt Romanshorn wurde auf die öffentliche Mitwirkung aufmerksam gemacht. Die Mitwirkung fand digital unter mitwirken-romanshorn.ch statt. Die Dokumente lagen während der Mitwirkungsfrist vom 27. September bis 25. Oktober 2024 bei der Bauverwaltung auf und konnten während der Öffnungszeiten sowie online eingesehen werden. Die öffentliche Auflage zum Gewässerraumlinsenplan Hafenbecken wurde parallel durchgeführt.

Während der Mitwirkungsfrist sind über die digitale Plattform zwei Eingaben von einer Privatperson eingegangen. Beide betreffen den Gestaltungsplan Hafenpromenade. Eine grundlegende Kritik am Gestaltungsplan bleibt aus.

6.4 Rechtsverfahren

Beschlussfassung Stadtrat

Der Stadtrat hat den Gestaltungsplan am 17. Dezember 2024 erlassen.

Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage wurde vom ... bis ... 2025 durchgeführt. Aufgrund der Überschreitung von Regelbaumassen ist der Gestaltungsplan dem fakultativen Referendum zu unterstellen gemäss § 24 Abs. 3 PBG.

Einsprachen

Wird zu einem späteren Zeitpunkt ergänzt

Genehmigung

Anschliessend wird der Gestaltungsplan dem DBU zur Genehmigung eingereicht.

7 Anhang

A1 Checkliste Nachweise

Checkliste Sondernutzungsplanung

Siedlung	nicht relevant	relevant
– Abweichungen gegenüber der Regelbauweise		4.2.1
– bauliche und gestalterische Integration		4.2.2
– Wohnlichkeit und architektonische Qualität		4.2.2
– Haushälterische Bodennutzung	X	
– Lärmschutz		4.2.3
– Luftverschmutzung und Gerüche	X	
– Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NIS)		4.2.4
– Notwendigkeit einer Richtplananpassung	X	
– Ortsbildschutz und Kulturdenkmäler		4.2.2 / 4.2.6
– Energie	X	
– Etappierung	X	
– Störfallvorsorge		4.2.5
Infrastruktur und Wirtschaft	nicht relevant	
– Kosten / Erträge	X	
Natur und Landschaft	nicht relevant	Relevant
– Einordnung in die Landschaft oder das Quartier		4.2.2
– Förderung Natur im Siedlungsraum	X	
– Freihaltung von Bach- und Flussufern		4.3.1
Siedlung und Verkehr	nicht relevant	Relevant
– Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr		4.4.1
– Kapazitätsreserven Strassennetz		4.4.3
– Industriegleisanschlüsse	X	
– Voraussetzungen für den Langsamverkehr		4.4.4
– Parkierung und Erschliessung		4.4.5
Wasser und Boden	nicht relevant	relevant

– Naturgefahren		4.5.1
– Abstimmung Generelle Entwässerungsplanung (GEP)	X	
– Belastete Standorte		4.5.2

8 Beilage

B1 Schlussbericht Studienauftrag Gebiet Hafenpromenade Romanshorn vom 18.6.22

B2 Lärmgutachten Gestaltungplan Hafenpromenade vom 10.3.22