

BOTSCHAFT DES STADTRATES

zum

Kreditbegehren für die Neugestaltung der Hafenpromenade
inkl. einer Tiefgarage mit Platzgestaltung



Urnenabstimmung
14. Juni 2026

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorwort	3	8	Was passiert bei einem Nein zur Vorlage?	20
2	Die Abstimmungsvorlage in Kürze	4	9	Terminplan	21
3	Ausgangslage	5	10	Empfehlung des Stadtrates – Ja zur Aufwertung der Hafensperrmauer	22
4	Nutzen für die Stadt	6	11	Abstimmungsfragen	23
5	Planungsphase und Studienauftrag	7			
5.1	Partizipativer Planungsprozess	7			
5.2	Studienauftrag Hafensperrmauer	8			
6	Das Projekt «Brise» – Neugestaltung Hafensperrmauer	9			
6.1	Projektbeschreibung – Architektur und Städtebau	9			
6.2	Projektbeschreibung – Freiraum	11			
6.3	Pläne / Grundrisse / Visualisierungen	13			
6.4	Verkehrerschließung und Mobilität	14			
7	Kosten und Finanzierung	16			
7.1	Kosten Neugestaltung Hafensperrmauer mit Tiefgarage nach Baukostenplan (BKP)	16			
7.2	Detailangaben zum Grundstück	17			
7.3	Beantragter Gesamtkredit	17			
7.4	Jährliche Betriebskosten Tiefgarage	18			
7.5	Jährliche Betriebskosten Dach über Platz	18			
7.6	Jährliche Betriebskosten Umgebung	18			
7.7	Spezialfinanzierung	18			
7.8	Erträge Tiefgarage	18			
7.9	Erträge Dach über Platz und Umgebung	19			
7.10	Tragbarkeit Tiefgarage	19			
7.11	Tragbarkeit Dach über Platz und Umgebung	19			

Geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Der See mit seinem Ufer gehört, wie die grosse Hafenanlage, zu den unbestrittenen Vorzügen unserer Stadt. Nicht nur in touristischer Hinsicht, sondern auch für die Wohnbevölkerung ist das Seeufer Anziehungspunkt und Begegnungsort zugleich. Seit Jahren werden die Brachen der ehemaligen Bundesbetriebe an der Hafensperrmauer zwischengenutzt und geschätzt. Die grosse Anziehungswirkung hat aber auch eine Kehrseite: viel Verkehr und Lärm. Vor allem der Suchverkehr zu den Parkplätzen am See beeinträchtigt die Aufenthaltsqualität deutlich.

Zusammen mit dem geplanten Bau des Hafenhôtels soll aus der heutigen Zwischennutzung eine nachhaltige und langfristige Gestaltung des Hafenbeckens entstehen. Die Fläche von der Sommerresidenz Franzl über die Hafensperrmauer bis zum Alten Zollhaus soll mit Bäumen und Sträuchern begrünt und damit als Aufenthaltsraum mit hoher Qualität gestaltet werden.

Auf das ursprünglich geplante oberirdische Projekt mit einem vollständigen Gastrobau wird aus Kostengründen vorerst verzichtet. Es kann aber zu einem späteren Zeitpunkt dazu ausgebaut werden. Denn neben einer öffentlichen Toilettenanlage soll auch eine Dachkonstruktion den Platz aufwerten. Das langgezogene Dach mit über 1'000 Quadratmetern erinnert an die früheren SBB-Güterschuppen und bietet Schatten sowie Schutz vor Regen. In einer späteren Ausbauphase können unter der Dachkonstruktion Räume eingebaut werden, zum Beispiel für einen Gastronomiebetrieb. Die Dachkonstruktion ist einerseits als städtebaulicher Blickfang und andererseits als geschützter Nutzungsraum zusätzlich zur Tiefgarage gedacht. Über ihre Realisierung

wird an der Urne mit einem separaten Stimmzettel entschieden.

Eine zentrale Rolle spielt die Tiefgarage. Sie ersetzt die heutigen Parkplätze in Seenähe. Damit kann das Ende der Hafensperrmauer künftig verkehrsarm und attraktiv gestaltet werden. Das gesamte Areal ab dem Brunnen beim Restaurant Schiff soll so zu einer Aufenthalts- und Verweilzone werden. Dadurch können der Seepark neu gestaltet sowie Gastro-, Familien- und Freizeitangebote geschaffen werden. Zusammen mit der geplanten Seeufergestaltung wird auch der Bodensee besser zugänglich und erlebbar, unter anderem durch Renaturierung. Das Projekt soll sich langfristig über die Parkeinnahmen selbst finanzieren.

Aus Sicht des Stadtrates ist dieses Projekt notwendig, um die untere Hafensperrmauer vom motorisierten Verkehr zu entlasten und die hohe Qualität der Hafensperrmauer und des Seeparks künftig besser zur Geltung zu bringen. Es ist ein bedeutender Meilenstein für die weitere Entwicklung und vorläufig das letzte grössere Projekt der Stadt dieser Art. Deshalb empfiehlt er Ihnen, an der Urne zweimal Ja einzulegen.



Roger Martin
Stadtpräsident

DIE ABSTIMMUNGSVORLAGE IN KÜRZE

2. Die Abstimmungsvorlage in Kürze

Mit der Neugestaltung der Hafensperrmauer setzt die Stadt Romanshorn ihre Strategie konsequent fort, öffentliche Räume weniger auf den Verkehr und stärker auf das Leben und den Aufenthalt auszurichten. So entstehen klimaangepasste Frei- und Begegnungsräume mit hoher Aufenthaltsqualität für Einheimische und Gäste. Nach Jahrzehnten der Zwischennutzung soll das Gebiet zwischen dem Bahnübergang und dem Alten Zollhaus aufgewertet werden.

Die geplante Tiefgarage im Gebiet Hafensperrmauer ist aktuell die einzige Möglichkeit, in unmittelbarer Nähe des attraktivsten Seeuferbereichs Ersatz für die rund 120 bestehenden oberirdischen Parkplätze zu schaffen. Erst mit der Tiefgarage können diese Parkplätze gezielt reduziert und die frei werdenden Flächen aufgewertet werden. So entstehen vielfältige Begegnungsräume mit Freizeitznutzung. Nur so lässt sich das grosse Potenzial der Freiräume im Gebiet Hafen Nord besser ausschöpfen und mit weiteren Angeboten ergänzen. Gleichzeitig können die Verkehrswege entflechtet und klarer geordnet werden.

Alle Massnahmen haben ein gemeinsames Ziel: Die Aufenthalts- und Lebensqualität im Gebiet deutlich zu verbessern. Auch wenn die Aufwertung etappenweise erfolgen soll, ist sie eine langfristige Investition in die Zukunft.

Geplant ist eine öffentliche Tiefgarage mit 82 Parkplätzen, darunter 3 Behindertenparkplätze. Sie ist rund um die Uhr zugänglich. Die Zufahrt erfolgt über die Rampe der hoteleigenen Tiefgarage mit 42 eigenen Park-

plätzen. Der öffentliche Teil ist an die Hotelgarage angebaut und über zwei separate Treppenhäuser, eines davon mit Lift, mit dem Platz verbunden. Diese Treppenhäuser sind auch Fluchtwege und deshalb zwingend notwendig. Oberirdisch können sie von einem Dach überspannt werden und mit diesem eine Einheit bilden. Der Bereich dazwischen kann für feste und temporäre Gastronomie, Märkte oder Feste genutzt werden.

Mit dieser Vorlage stimmen Sie über zwei Bruttokredite ab: 9.940 Millionen Franken für die Neugestaltung der Hafensperrmauer und den Bau einer öffentlichen Tiefgarage sowie 1.397 Millionen Franken für das raumbildende Dach. Nach Abzug der Grundstückskosten, die bereits 2014 über das Landkreditkonto finanziert wurden, der zweckgebundenen Mittel aus der Spezialfinanzierung Parkplatzbewirtschaftung und eines Beitrags des Kantons bleibt ein effektiver Finanzierungsbedarf von 3.181 Millionen Franken für beide Projekte.

Der Stadtrat will mit der Abstimmung rechtzeitig die Grundlage schaffen, damit die öffentliche Tiefgarage zusammen mit dem Hotel gebaut werden kann. Das ist nur möglich, wenn auch das Hotel der Schweizerischen Bodensee-Schiffahrt AG (SBS) realisiert wird. Die Zeichen dafür stehen gut.

Die Romanshorer Stimmberechtigten sind eingeladen, mit zwei Entscheiden die Grundlage für eine dauerhafte Aufwertung des Areals zu schaffen. So können anstelle von oberirdischen Parkplätzen hochwertige Begegnungsräume entstehen – auch für künftige Generationen.

3. Ausgangslage

Der Romanshorer Hafen ist einzigartig. Er ist Anziehungspunkt für Romanshorerinnen und Romanshorer wie auch für Besuchende aus dem In- und Ausland. Von dieser Einzigartigkeit profitieren auch die direkt angrenzenden Gebiete wie die Hafepromenade. In der Räumlichen Entwicklungsstrategie (RES 2015), welche als Grundlage für die Revision der Ortsplanung diente, wurde dieses Gebiet richtigerweise zum Entwicklungsschwerpunkt Hafenbecken ernannt: *«...Der pulsierende Ort ist geprägt von historischen Bauten und dem Schlossberg mit den Kirchen und offen zum Wasser hin. Innerhalb dieser Kulisse soll die Hafepromenade als erlebnisorientierter öffentlicher Raum weiterentwickelt werden. Ebenfalls zu gestalten ist das vielseitig nutzbare Dreieck Bank-/Hafenstrasse/Hafepromenade. Ein Steg bei der Festwiese mit Plattform weit draussen im Wasser könnte als Verlängerung der Stadtachse eine zusätzliche Attraktion werden. Eine besondere Herausforderung für mehr Qualität im Hafenbecken ist dabei die Verlagerung der Parkierung.»*

Im Rahmen der «Begegnungsräume Romanshorn – Empfehlungen der Bevölkerung an die Stadtentwicklung (2014)» wurde im Leitsatz 11 festgehalten: Rund um den Hafen entwickelt sich ein Begegnungs- und Erlebnisraum für die Öffentlichkeit.

Mit dem Kauf der Parzellen 2879 und 3405 direkt am See hat die Stadt Romanshorn bereits 2014 einen wichtigen Meilenstein für die Entwicklung am Hafenbecken gelegt. Nach Jahren der Zwischennutzung bot sich die Gelegenheit, eine Fläche, die früher der Nutzung durch die SBB vorbehalten war, für die Bevölkerung zugänglich zu machen.

Mit dem Verkauf einer Teilfläche (Parzelle 3405) im Jahr 2017 an die Hess Immobilien AG, verbunden mit der Auflage, ein Hotel zu bauen, wurden klare Vorgaben formuliert. Es startete ein gemeinsamer Planungsprozess mit einem breiten Einbezug der Bevölkerung.

Durch die Inkraftsetzung der Hafenzonen 1 und 2 im Zonenplan und des Baureglements per 1. November 2025 konnte nun ein wichtiger Schritt für die Umsetzung der Bauvorhaben an der Hafepromenade mit Hotel, Tiefgarage und Dienstleistungsgebäude geschaffen werden. Die Genehmigung des Gestaltungsplans Hafepromenade durch den Kanton steht noch aus, wird aber noch vor den Sommerferien erwartet. Danach sind die Voraussetzungen für die Baugesuche erfüllt. Die Stadt will bereit sein, sobald alle baurechtlichen Entscheide zum Hotel vorliegen, damit die Umsetzung starten kann.

4. Nutzen für die Stadt

Der Bau der Tiefgarage ist das Initialprojekt für weitere zukunftsfähige Planungen im Entwicklungsschwerpunkt Hafenbecken. Er schafft die Voraussetzungen für die Umgestaltung des gesamten Gebiets ab dem Bahnübergang. So können die Strassenräume der Bank- und der Hafenstrasse neu gestaltet und ein Boulevard für den Langsamverkehr geschaffen werden. Die vielen versiegelten Flächen am nördlichen Teil des Hafenbeckens, welche als Parkplätze genutzt werden, können in pflanzengesäumte Siedlungsräume transformiert werden. Die Neugestaltung der Hafensperrmauer ist eine langfristige Investition in die Lebensqualität der Stadt. Sie wird zum Identifikationsort unserer Stadt für die nächsten Generationen.

Durch die Entflechtung des Verkehrs und die Schaffung attraktiver, klimaangepasster

Plätze entsteht ein grosser Mehrwert für die Bevölkerung. Es entsteht mehr Raum für Erholung und Begegnung, die Zugänge zum See können verbessert und die Wege sicherer werden. Davon profitieren Einheimische ebenso wie Gäste. Auch Tourismus und Gewerbe gewinnen durch eine höhere Aufenthaltsqualität, zusätzliche Gastronomie und Beherbergung sowie ein attraktiveres Umfeld mit mehr Besuchenden. Mit der Überdachung der Infrastrukturbauten entsteht ein vielfältig nutzbarer Bereich, welcher Events, Begegnungen und Aufenthalt auch bei unsicherer Witterung zulässt.

Die Mischung aus wertvollen historischen, das Ortsbild prägenden Bauten, sorgfältig eingefügten Neubauten und hochwertig gestalteten Freiräumen macht das Hafenbecken noch attraktiver.



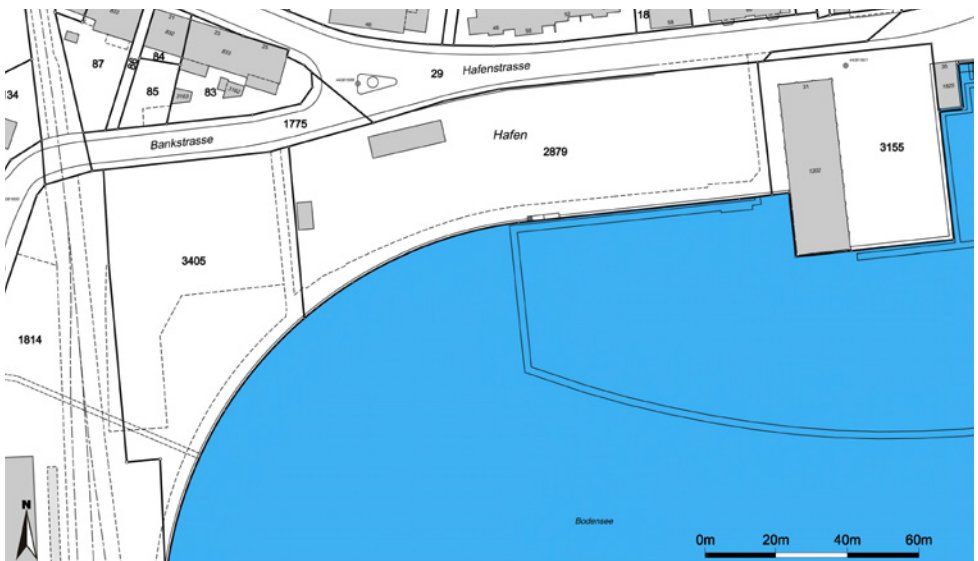
Mögliche zukünftige Umgestaltung ohne Parkplätze des ehemaligen Gintzburger-Areals mit Blick Richtung Hafeneinfahrt (Studio Vulkan)

5. Planungsphase und Studienauftrag

5.1 Partizipativer Planungsprozess

Mit einer Volksabstimmung im Jahr 2017 haben die Stimmberechtigten der Stadt Romanshorn dem Landverkauf der Parzelle Nr. 3405 an die Hess Immobilien AG mit Sitz in Amriswil und dem Bau einer Hotelanlage zugestimmt. Zusammen mit der Parzelle Nr. 2879 bildet das Areal eine städtebauliche Einheit an zentraler Lage. Deshalb haben die Stadt Romanshorn als Eigentümerin der Parzelle Nr. 2879 und die SBS als Vertreterin der Eigentümerin der Parzelle Nr. 3405 entschieden, das Areal zwischen der Bahnlinie bis zum Alten Zollhaus gemeinsam zu entwickeln.

Im vorgelagerten Beteiligungsverfahren mit der Spurguppe im Herbst 2020, an dem verschiedene Interessengruppen teilnahmen, zeigte sich klar: Das Areal muss in einem Konkurrenzverfahren und unter Berücksichtigung der öffentlichen Interessen entwickelt werden.



Übersicht Parzellen

5.2 Studienauftrag Hafenpromenade

Um an dieser besonderen ortsbaulichen Lage die angestrebte Qualität zu erreichen, haben die Grundeigentümer gemeinsam einen Studienauftrag auf Einladung durchgeführt. Dafür wurden drei Teams aus Landschaftsarchitekten, Städteplanern und Architekten eingeladen. Ziel war eine städtebaulich gute Lösung mit einer attraktiven Gestaltung. 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 «Brise» von Mettler Landschaftsarchitektur AG, Gossau, und Tom Munz Architekt*innen GmbH, St. Gallen, wurde der Stadt Romanshorn und der SBS vom Beurteilungsgremium zur Weiterbearbeitung empfohlen.

Das Siegerprojekt wurde anschliessend weiterentwickelt und wird mit einem Gestaltungsplan für die Umsetzung gesichert. Ein erforderliches projektspezifisches Gutachten der Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission kommt zum Schluss, dass das Projekt mehrheitlich zur Entlastung und Aufwertung des ISOS*-Gebiets am Hafen Romanshorn beiträgt. Das Projekt ist für das Ortsbild also auch nach Meinung der höchsten Heimatschutzkommission eine Aufwertung.

*ISOS (Inventar schützenswerter Ortsbilder der Schweiz)

DAS PROJEKT «BRISE»

6. Das Projekt «Brise» – Neugestaltung Hafenpromenade

6.1 Projektbeschreibung – Architektur und Städtebau

Städtebaulicher Ansatz

Der Planungssperimeter der Hafenpromenade liegt an einer exponierten Lage am Nordufer des Romanshorner Hafenbeckens. Er erstreckt sich von den Gleisanlagen im Westen bis zum Alten Zollhaus im Osten und umfasst das historische Hafenaerial, das einst als Umschlagplatz für den Güterverkehr diente. Direkt unterhalb des Schlossbergs gelegen, prägt dieses Gebiet nicht nur die städtebauliche Silhou-

ette der Stadt, sondern stellt auch eine historische Landmarke dar. Der Schlossberg mit der markanten mittelalterlichen Kirche und dem Schloss aus dem 17. Jahrhundert bildet zusammen mit der Hafen- und der Bankstrasse das städtebauliche Gerüst des Gebiets. Ziel der Neugestaltung ist es, die Sicht- und Wegverbindungen 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.



Neugestaltete Hafenpromenade mit raumbildender Überdachung mit Blick Richtung Hotel
(Tom Munz Architekt*innen)

Architektur

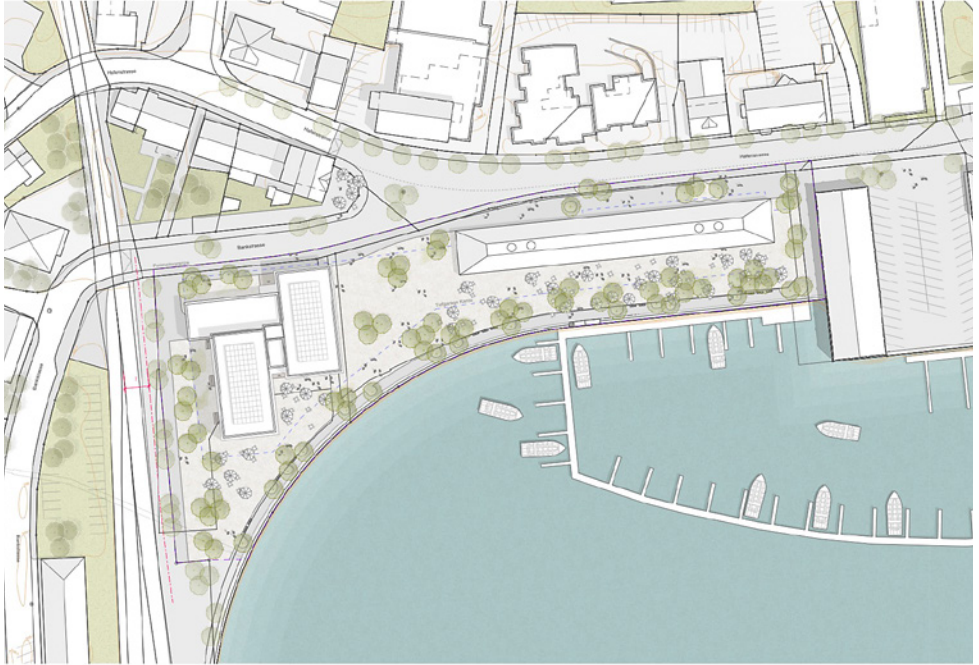
Das raumbildende Dach wird als lang gestreckter, klar gegliederter Baukörper entlang der Hafenstrasse entwickelt. Die Struktur folgt einem flexiblen Konzept, das auf unterschiedliche Dienstleistungsnutzungen ausgelegt ist. Der Baukörper gliedert sich in zwei Volumina, die unter einem gemeinsamen Dach verbunden sind. Diese schaffen eine einheitliche gestalterische Sprache, die an die bahnindustrielle Vergangenheit des Hafens anknüpft und zugleich auf die Anforderungen einer zeitgemässen Nutzung reagiert. 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.

In den beiden Kopfbauten befinden sich kleinere Einheiten für Dienstleistungsnutzungen sowie die Hauptzugänge zur Tiefgarage. Diese Kopfbauten bilden prägnante Orientierungspunkte und schaffen klare Bezüge zu den angrenzenden Freiflächen. Die Gestaltung des raumbildenden Daches kombiniert funktionale Flexibilität mit einer robusten, zeitgemässen Architektur. Das lang gestreckte Dach und die modularen Volumina greifen die wirtschaftliche Geschichte des Ortes auf und übersetzen sie in eine moderne, nachhaltige Bauweise. Im leicht erhöhten mittleren Teil des Daches ist die Installation einer Photovoltaikanlage vorgesehen. Aufgrund der ortssensiblen Lage des Gebäudes sowie der starken Präsenz der Dachfigur wird diese bewusst zurückhaltend in das Dach integriert, sodass sie im Ortsbild möglichst wenig in Erscheinung tritt.

Fazit

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

6.2 Projektbeschreibung – Freiraum



Situation mit Dachaufsichten

Mit der Neugestaltung der Hafensprome-nade wird die Abfolge der Freiräume entlang des Hafenbeckens gestärkt. Die freie, spielerische Setzung der neuen Bäume bildet das Grundgerüst der Promenade. Gebäude und Vegetation fügen sich zurückhaltend und selbstverständlich in das Gesamtgefüge ein. Die Oberfläche wird als grosszügiger Platz mit heller, feinkörniger und wasserdurchlässiger Chausserie gestaltet. Die Ränder entlang der Bahn, der Ufermauer und unter den Dachflächen werden mit Hartbelag befestigt, sodass der Freiraum durch einen hohen Anteil unversiegel-

ter Flächen geprägt ist. Die gesamte Fläche ist begehbar und bietet Raum für vielfältige Nutzungen. Schon heute ist die Hafensprome-nade ein wichtiger Treffpunkt für die Bevölkerung von Romanshorn und für Gäste. Durch die Neugestaltung wird sie zu einem attraktiven, multifunktionalen und nachhaltigen öffentlichen Raum.

Zukünftig wird die Promenade durch Bäume geprägt, die auch aus der Ferne ein harmonisches Bild ergeben. Die Anordnung der Bäume bildet lockere Gruppen und setzt Aus- und Weitblicke wirkungsvoll in Szene.

DAS PROJEKT «BRISE»

Die Hochstämme schaffen dabei freie Sicht aus unterschiedlichen Positionen. Auch von ankommenden oder ausfahrenden Schiffen eröffnen sich durch den grünen Filter der locker angeordneten Bäume attraktive Durchblicke auf die Stadt. Zudem bietet die Platzfläche viel Raum für Bewegung. Neben den unterschiedlichen Baumarten, die das «lichte Dach» bilden, kann sich an wenig genutzten Stellen ökologisch wertvolle Spontanvegetation entwickeln und bei Bedarf wieder angepasst 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 übermäßi-

ger Erwärmung erreicht wird. Bäume auf unterbauten Flächen (Tiefgarage) weisen einen Mindestaufbau von 1.20m auf und stehen mit dem offenen Untergrund in Verbindung, damit ein gesundes Wachstum der Bäume gesichert werden kann. Die einheimischen und europäischen Baumarten 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 Wahl der Baumarten die aktuellen Erkenntnisse der Klimaforschung und des Biodiversitätsindex im Vordergrund.

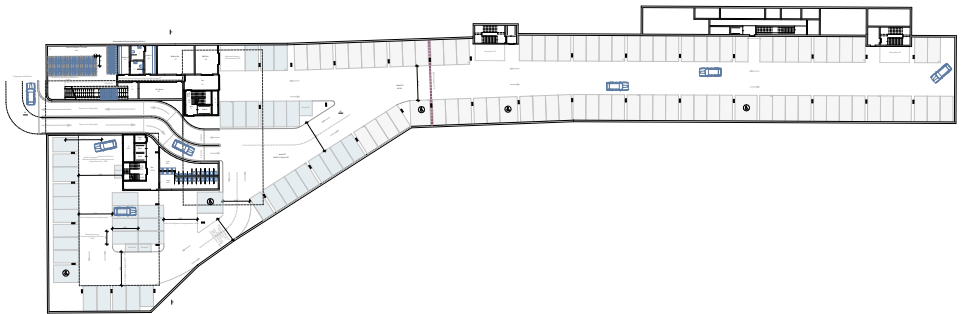


Die Umgestaltung schafft Platz für vielfältige Veranstaltungen. (Tom Munz Architekt*innen)

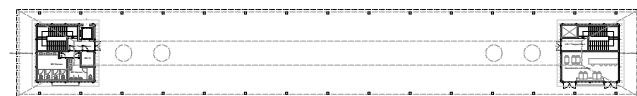
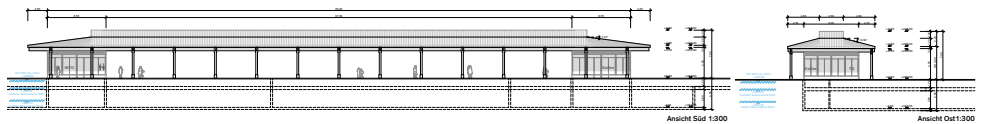
6.3 Pläne / Grundrisse / Visualisierungen



Grundriss Erdgeschoss mit Umgebung



Grundriss Untergeschoss



Erdgeschoss 1:300

Grundriss und Ansichten raumbildendes Dach mit Aufgängen

6.4 Verkehrserschliessung und Mobilität

Erschliessung und Mobilität auf einen Blick:

- Die öffentliche Tiefgarage ersetzt die heutigen oberirdischen Parkplätze in Seennähe und schafft die Voraussetzung für die Aufwertung der Hafenpromenade.
- Oberirdische Parkierungsflächen werden zurückgebaut und in hochwertige Aufenthalts-, Erholungs- und Freiräume umgestaltet.
- Die Verkehrsführung wird beruhigt und besser geordnet. Dadurch nehmen Parksuchverkehr und Poserverkehr ab. Auf der Hafenstrasse gilt Tempo 30. Ab dem Brunnen beim Restaurant Schiff wird der motorisierte Verkehr auf Anwohnende und Zubringerdienste beschränkt; die Hafenpromenade wird als Begegnungszone ausgestaltet. Dadurch entsteht ein weitgehend verkehrsarmer und sicherer Freiraum mit hoher Aufenthaltsqualität. Fuss- und Veloverbindungen, insbesondere entlang des Bodensee-Radwegs, bleiben durchgehend gewährleistet und werden gezielt gestärkt.

Das Hafenbecken ist ein zentraler Zielpunkt von überkommunaler Bedeutung für Freizeit, Tourismus und Naherholung. Entsprechend hoch ist – insbesondere an Wochenenden und bei schönem Wetter – die Nachfrage nach Parkplätzen im Umfeld der Hafenpromenade. Die heute bestehenden oberirdischen Parkierungsanlagen sind zeitweise vollständig ausgelastet und führen zu Parksuchverkehr im angrenzenden Strassennetz.

Die geplante öffentliche Tiefgarage im Gebiet Hafenpromenade ist – unter Nutzung von Synergien mit der Tiefgarage des Hotels

– die realistische Möglichkeit, die heute oberirdisch angeordneten Parkplätze in unmittelbarer Seennähe zu bündeln und unterirdisch anzuordnen. Die bestehende Tiefgarage Bodan leistet zwar im Hinblick auf die motorisierte Erschliessung des Zentrums einen wichtigen Beitrag zur Parkierung, kann jedoch die Funktion der seenenahen Parkplätze an der Hafenpromenade für die Freizeitnutzung nicht übernehmen. Erst mit einer Tiefgarage unmittelbar vor Ort entsteht die Voraussetzung, die oberirdischen Parkierungsflächen zurückzubauen und die frei werdenden Räume qualitativ aufzuwerten.

Mit der Neuordnung der Parkierung kann auch das Verkehrsregime im Hafenbereich gezielt optimiert werden. Die heutige direkte Verbindung zwischen Bahnhofplatz, Bankstrasse und Hafenbecken wird zeitweise für störenden Poserverkehr genutzt, was zu Lärmemissionen führt. Ziel ist es, diese Verbindung für den motorisierten Individualverkehr weniger attraktiv zu gestalten, ohne die berechnete Erschliessung für Anwohnende, Hafenbenutzende sowie das geplante Hotel zu beeinträchtigen. Die Erschliessung erfolgt künftig primär über die Reckholdernstrasse und die Kirchgasse sowie ergänzend über die Hafenstrasse. Diese übernimmt ab dem Restaurant Schiff nur noch eine Erschliessungsfunktion für berechnete Nutzende; die Ver- und Entsorgung bleibt gewährleistet.

Die öffentlichen Räume im Hafenbereich sollen nicht länger vor allem Flächen für den motorisierten Verkehr sein, sondern Teil eines hochwertigen öffentlichen Raums für die Fuss- und Langsamverkehrsteilnehmenden. Der motorisierte Verkehr wird so auf das notwendige Mass reduziert ohne an Erschliessungsqualität einzubüssen. Der heutige Such- und Poserverkehr soll damit

limitiert und gezielt gelenkt werden. Das geplante Parkleitsystem soll hierzu ebenfalls unterstützend mithelfen. So entsteht mehr Platz für Erlebnisse, Aufenthalt, Begrünung sowie attraktive Fuss- und Veloverbindungen. Dies bildet eine zentrale Voraussetzung für die langfristige Aufwertung der Hafepromenade und eine nachhaltige Entwicklung der Mobilität im Hafenbereich.

7. Kosten und Finanzierung

7.1 Kosten Neugestaltung Hafenpromenade mit Tiefgarage nach Baukostenplan (BKP)

Die Kosten für das vorliegende Botschaftsprojekt basieren beim Planungsstand auf den Kennzahlen aus realisierten Projekten der Planer. Bei sämtlichen Angaben ist die Mehrwertsteuer von 8.1% (Zeitpunkt der Abstimmung) eingerechnet. Die

Kostengenauigkeit beträgt +/-20%. Der Kostenstand basiert auf dem Schweizerischen Baupreisindex; Hochbau, Neubau, vom April 2025 = 115.9 (Basis Oktober 2020 = 100.0).

Anlagekosten Neugestaltung Hafenpromenade mit Tiefgarage nach BKP

	Tiefgarage	Platzgestaltung	Dach
BKP 0 Grundstück	1'828'722		
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	782'000		
BKP 2 Gebäude	5'519'000		1'397'000
BKP 3 Betriebseinrichtungen	55'000		
BKP 4 Umgebung		1'264'000	
BKP 5 Baunebenkosten	305'000		
BKP 6 Reserve	187'000		
Total Anlagekosten inkl. MwSt.	8'676'000	1'264'000	1'397'000
Beantragte Bruttokredite	9'940'000		1'397'000

7.2 Detailangaben zum Grundstück

Das für die Realisierung des Projekts *Neugestaltung Hafensperrpromenade inkl. einer Tiefgarage mit Platzgestaltung* erforderliche Grundstück befindet sich bereits im Eigentum der Stadt Romanshorn (Landkreditkonto). Es handelt sich um die Parzelle 2879 mit einer Fläche von 5'201 m², erworben am 04.06.2014, zum Anschaffungswert 1'828'722 Franken.

Im Rahmen einer Liegenschaften-Neubewertung im Jahr 2016 wurde der Buchwert zugunsten des Bilanzkontos 2980.01 *Grundstücksausgleichsreserve (Landkreditkonto)* um 458'417.40 Franken auf insgesamt 2'287'139.40 Franken aufgewertet.

Nach rechtskräftiger Bewilligung des Bauprojekts für die Neugestaltung der Hafensperrpromenade mit Tiefgarage inkl. Platzgestaltung wird die Parzelle 2879 vom Landkredit (Bilanzkonto 1080.20) in das Verwaltungsvermögen (Bilanzkonto 1404.00) übertragen. Der Transfer erfolgt zum ursprünglichen Anschaffungswert von 1'828'722.00 Franken. Die im Rahmen der Liegenschaften-Neubewertung vorgenommene Aufwertung von 458'417.40 Franken wird im Zeitpunkt der Übertragung zu Lasten des Bilanzkontos 2980.01 *Grundstücksausgleichsreserve (Landkreditkonto)* nicht erfolgswirksam wieder storniert.

7.3 Beantragter Gesamtkredit

Finanzierungsbedarf Neugestaltung Hafensperrpromenade mit Tiefgarage nach BKP

	Beantragter Bruttokredit	9'940'000
Abzüglich	Kosten Grundstück (2014 über Landkreditkonto erworben)	-1'828'722
	Nettokredit I Neugestaltung Hafensperrpromenade	8'112'000
Abzüglich	Spezialfinanzierung Parkplatzbewirtschaftung; Stand per 31.12.2025	-4'420'000
Abzüglich	Spezialfinanzierung Parkplatzbewirtschaftung; Zuwachs 2026 bis 2029	-1'200'000
Abzüglich	Beitrag Kanton Zeitpunkt Landkauf – Rückstellung für Neugestaltung	-708'000
	Effektiver Finanzierungsbedarf Neugestaltung Hafensperrpromenade	1'784'000
	Beantragter Bruttokredit Dach	1'397'000
	Total Finanzierungsbedarf	3'181'000

7.4 Jährliche Betriebskosten Tiefgarage

Die jährlichen Betriebskosten belaufen sich auf 64'200 Franken. Dabei wird für Reparatur und Unterhalt von 0.5 Prozent der Anlagekosten der Tiefgarage ohne Grundstückskosten ausgegangen. Das entspricht 34'200 Franken. Hinzu kommen 30'000 Franken für den operativen Betrieb der Tiefgarage.

Bei einer Abschreibungsdauer von 33 Jahren fallen auf den Kosten von 8'676'722 Franken für die Tiefgarage inklusive Land und Umgebungsarbeiten, abzüglich des voraussichtlichen Saldos der Spezialfinanzierung per 31. Dezember 2029 von 5'620'000 Franken, jährliche Abschreibungen von 92'600 Franken an. Dazu kommen durchschnittliche Zinskosten von 22'900 Franken.

Insgesamt ergeben sich damit jährliche Kosten von 179'700 Franken.

7.5 Jährliche Betriebskosten Dach über Platz

Die jährlichen Betriebskosten belaufen sich auf 14'000 Franken. Dazu kommen Abschreibungen von 42'300 Franken pro Jahr auf den Kosten des Dachs von 1'397'000 Franken, Mehrkosten für Reinigung und Unterhalt von 2'000 Franken sowie durchschnittliche Zinskosten von 10'500 Franken bei einem Zinssatz von 1.5 Prozent. Insgesamt ergeben sich damit jährliche Kosten von 68'800 Franken zulasten der steuerfinanzierten Jahresrechnung.

7.6 Jährliche Betriebskosten Umgebung

Die jährlichen Abschreibungen betragen 16'900 Franken. Sie basieren auf den Umgebungsarbeiten von 1'264'000 Franken, abzüglich der Auflösung einer Rückstellung von 708'000 Franken. Dazu kommen durchschnittliche Zinskosten von 4'200 Franken bei einem Zinssatz von 1.5 Prozent. Insgesamt ergeben sich damit jährliche Kosten von 21'100 Franken zulasten der steuerfinanzierten Jahresrechnung.

7.7 Spezialfinanzierung

Aus der Spezialfinanzierung im Bilanzkonto 2900.95 «Öffentliche Parkplätze» stehen per 31. Dezember 2025 4'420'000 Franken für zweckgebundene Investitionen zur Verfügung. Unter der Annahme, dass die bestehenden Parkplätze bis zur Realisierung und Inbetriebnahme der Tiefgarage weiter betrieben werden können, wird bis Ende 2029 ein Anstieg um rund 1'200'000 Franken auf 5'620'000 Franken erwartet.

7.8 Erträge Tiefgarage

Mit den 82 öffentlichen Parkplätzen der Tiefgarage wird mit jährlichen Einnahmen von 266'000 Franken gerechnet. Grundlage sind Parkgebühren von 2.50 Franken pro Stunde. Die Tiefgarage ist täglich rund um die Uhr geöffnet und durchgehend gebührenpflichtig. Die Auslastung wird vorsichtig mit 15 Prozent prognostiziert. Damit liegen die erwarteten Einnahmen aufgrund des leicht höheren Tarifs leicht über jenen der heutigen rund 120 oberirdischen Parkplätze.

7.9 Erträge Dach über Platz und Umgebung

Für das Dach über dem Platz der Tiefgarage und die Nutzung der Umgebung werden keine oder nur geringe finanzielle Erträge prognostiziert.

7.10 Tragbarkeit Tiefgarage

Für die Verzinsung der eingesetzten Finanzmittel sind 1.5% kalkulatorische Zinsen in den jährlichen Kosten eingerechnet. Die Abschreibungsdauer beträgt 33 Jahre.

Für die Tiefgarage mit Platz ergibt sich aus den jährlichen Kosten von 179'700 Franken und Einnahmen von 266'000 Franken ein Ertragsüberschuss von 86'300 Franken zugunsten der Spezialfinanzierung «Bilanzkonto 2900.95 Öffentliche Parkplätze».

Auch nach der Inbetriebnahme der Tiefgarage fliesst aus den übrigen Parkplätzen in der Stadt weiterhin ein jährlicher Überschuss von rund 100'000 Franken in die Spezialreserve. Die Berechnung der Tragbarkeit erfolgt nach den Grundsätzen der öffentlichen Rechnungslegung HRM2. Renditeberechnungen privater Investoren können andere Werte erzielen.

7.11 Tragbarkeit Dach über Platz und Umgebung

Für die Verzinsung der eingesetzten Finanzmittel sind 1.5% kalkulatorische Zinsen in den jährlichen Kosten eingerechnet. Die Abschreibungsdauer beträgt 33 Jahre.

Die jährlichen Kosten (Betriebskosten, Abschreibung und Zinsen) von 89'900 Franken für das Dach über dem Platz und der Umgebung gehen zulasten der ordentlichen Jahresrechnung.

8. Was passiert bei einem Nein zur Vorlage?

Die Tiefgarage an der Hafenpromenade ist das Fundament und Herzstück für weitere Entwicklungen im Bereich Hafen Nord. Die Abstimmungsvorlage ist das Resultat intensiver Planungsarbeiten der letzten Jahre und dient zur Verbesserung der Aufenthalts- und Lebensqualität im Hafen- und Seeparkbereich. Sie schafft Raum am See für die Besucherinnen und Besucher, schafft Grünflächen und steigert die Erholungsqualität. Ein Nein würde eine solche Aufwertung über Jahre verzögern oder gar verhindern.

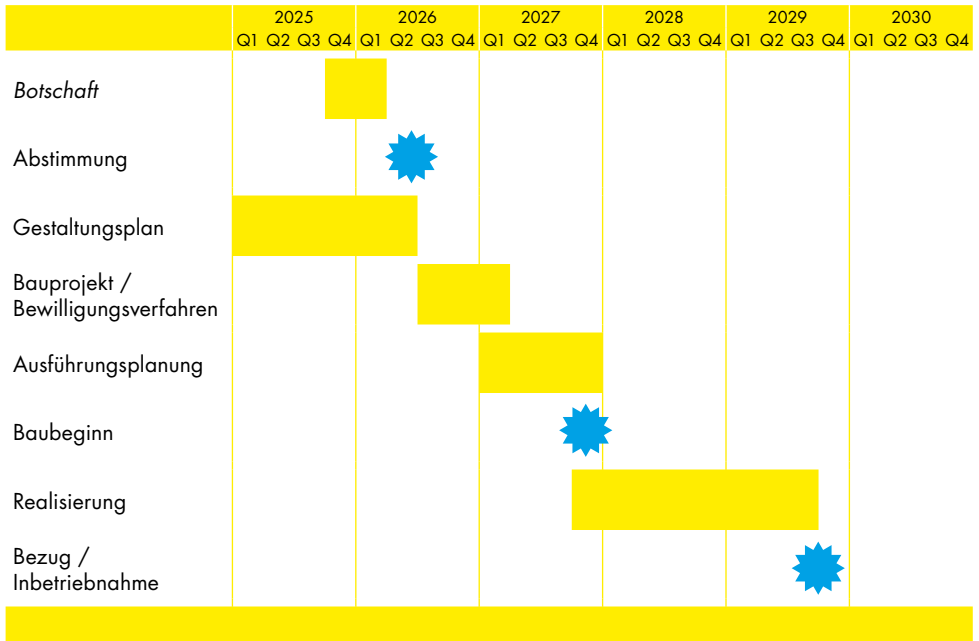
Ohne Ihre Zustimmung bleiben die Parkplätze am See bestehen, und das Ende der Hafenstrasse wird wie bisher von Such- und Poserverkehr geplagt sein. Die Neugestaltung von Seepark und Seeufer sowie die Realisierung des Piers müssten sich dem motorisierten Verkehr unterordnen. Unabhängig vom Abstimmungsausgang ist auf der gesamten Hafenstrasse Tempo 30 geplant. Ein verkehrs- und parkplatzfreies Ende der Hafenstrasse ist ohne Tiefgarage jedoch nicht realisierbar. Die grundlegenden Probleme mit Verkehr, Parkplatzsuche und der eingeschränkten Nutzung des Seeufers würden somit bestehen bleiben.

Fazit

Ohne Tiefgarage kann das Ende der Hafenstrasse nicht verkehrsarm und weitgehend parkplatzfrei gestaltet werden. Ein Nein zur Vorlage bedeutet deshalb vor allem eines: Die heutige unbefriedigende Situation bleibt weiterhin bestehen – und die Chance, den Hafen- und Seeuferbereich nachhaltig aufzuwerten, wird auf unbestimmte Zeit vertagt.

9. Terminplan

Die rechtliche Grundlage ist mit den seit 1. November 2025 genehmigten Hafenzonen 1 und 2 gegeben. Die Genehmigung des Gestaltungsplans durch den Kanton wird in naher Zukunft erwartet. Stimmt die Bevölkerung zu, können die Baugesuche für das Hafenhôtel und für die Neugestaltung der Hafenspromenade mit Bau einer Tiefgarage eingereicht werden. Frühestmöglicher Baustart ist Ende 2027, sofern Gestaltungsplan und Baubewilligungen ohne weitere Rechtsmittelverfahren genehmigt werden können.



10. Empfehlung des Stadtrates – Ja zur Aufwertung der Hafenpromenade

Mit dem vorliegenden Projekt der Neugestaltung der Hafenpromenade mit Bau einer Tiefgarage schaffen Sie die Grundlage für eine zukunftsorientierte Weiterentwicklung des gesamten Hafengebietes. Das Projekt überzeugt insbesondere durch ein neues Verkehrsregime und die Entschleunigung der Lebensräume an der Hafenpromenade. Es schafft eine attraktive Aufenthaltsqualität und löst die verkehrstechnischen Herausforderungen nachhaltig. Der Stadtrat ist von der hohen Qualität des Projektes überzeugt und beantragt Ihnen, dem Bruttokredit über 9.940 Millionen Franken für die Neugestaltung der Hafenpromenade inkl. einer Tiefgarage mit Platzgestaltung sowie 1.397 Millionen Franken für eine raumbildende Überdachung zuzustimmen.

11. Abstimmungsfragen

- 1. Stimmen Sie dem Bruttokredit für das Projekt «Neugestaltung Hafenpromenade inkl. einer Tiefgarage mit Platzgestaltung» in Höhe von 9.940 Millionen Franken (effektiver Finanzierungsbedarf 1.784 Millionen Franken) – und damit verbunden der Überführung der Parzelle Nr. 2879 vom Landkredit (Finanzvermögen) ins Verwaltungsvermögen – zu?**
- 2. Stimmen Sie dem Bruttokredit für 1.397 Millionen Franken für die Erstellung einer raumbildenden Überdachung über den beiden Tiefgaragenaufgängen zu?**

Anmerkungen:

Auch bei Zustimmung zur Vorlage ist eine Realisierung nur im Zusammenhang mit der Erstellung des Hafenhôtels möglich.

10. März 2026

Stadtrat Romanshorn

Bahnhofstrasse 19
CH-8590 Romanshorn
Telefon +41 58 346 83 83
www.romanshorn.ch