

Gestaltungsplan Mittlere Gasse

Planungsbericht

16. Juni 2026

Stadt Romanshorn
Gestaltungsplan Mittlere Gasse
Planungsbericht

Impressum

raum.manufaktur.ag
Feldlistrasse 31A
9000 St. Gallen

071 555 03 10
info@raummanufakturag.ch
www.raummanufakturag.ch

Projektleitung
Christian Svec
BSc FH in Raumplanung
Raumplaner FSU

Fachbearbeitung
Sarah Stäheli
Zeichnerin EFZ Ingenieurbau
cand. BSc FH in Raumplanung

4.4436.002.350.03.GP_MittlereGasse-
PB_260617.docx

Inhaltsverzeichnis

Impressum	2
1 Ausgangslage	4
1.1 Sachverhalt	4
1.2 Plangebiet	4
1.3 Planungsziele	5
1.4 Projektorganisation	5
2 Interessenabwägung	6
2.1 Grundlagen	6
2.2 Studienauftrag / Richtprojekt	14
2.3 Beurteilung und Abwägung	25
3 Erläuterungen Gestaltungsplan	30
3.1 Allgemeines	30
3.2 Erschliessung	30
3.3 Bebauung	33
3.4 Umgebung	40
3.5 Umwelt	41
3.6 Verschiedenes	42
4 Nachweise	48
4.1 Abweichungen zur Regelbauweise	48
4.2 Gesamthaft bessere Siedlungsgestaltung	50
4.3 Ökologischer Ausgleich	51
5 Verfahren	52
5.1 Vorprüfung	52
5.2 Mitwirkung	53
5.3 Rechtsverfahren	53

1 Ausgangslage

1.1 Sachverhalt

1.1.1 Planungsanlass

Als Eigentümerin mehrerer Grundstücke an der Mittleren Gasse in Romanshorn, führte die Swiss Immo AG zusammen mit der Stadt Romanshorn einen Studienauftrag zur Evaluierung eines überzeugenden städtebaulichen Konzepts für die Entwicklung des zentralgelegenen Areals durch. Im Rahmen dieses Verfahrens wurde die Projektstudie des Teams Thalman Knechtle Architekten, St.Gallen / Müller Illien Landschaftsarchitektur, Zürich für die Weiterbearbeitung empfohlen.

Das Siegerprojekt basiert auf einem städtebaulichen Vorschlag, der sich an der typischen dichten Bebauung entlang der Hauptstrassen in Romanshorn orientiert und dabei Einzelgebäude mit einem zentralen Innenhof kombiniert.

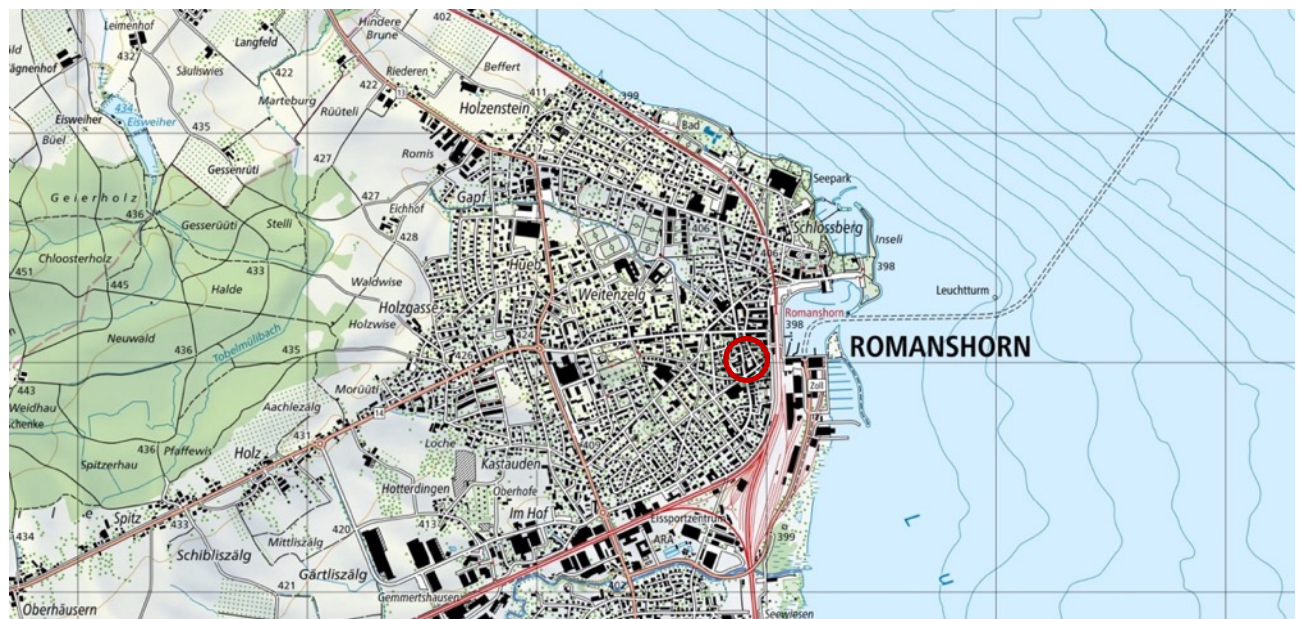
Das Ergebnis des Studienauftrags erfordert aufgrund der Abweichungen zur Regelbauweise den Erlass eines Gestaltungsplanes nach § 23 ff. Planungs- und Baugesetz (PBG; RB 700), welcher Gegenstand der vorliegenden Planung ist.

1.2 Plangebiet

1.2.1 Makrolage

Das Plangebiet ist Teil des historischen Ortskerns, befindet sich im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) und liegt daher an einer ortsbaulich sensiblen Lage im Stadtzentrum von Romanshorn.

Abb. 1 Landeskarte, www.map.geo.admin.ch



1.2.2 Mikrolage

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplan wird im Westen durch die Allee-
strasse, im Süden durch die Rislenstrasse, im Osten durch die Mittlere
Gasse und im Norden durch die Grundstücksgrenzen der Grundstücke
Nm. 198 und 2107 begrenzt. Das Planungsgebiet liegt rund 100 m westlich
des Bahnhofs von Romanshorn und ist somit bestens erschlossen.

Abb. 2 Ausschnitt Planungsgebiet,
www.map.geo.tg.ch



1.3 Planungsziele

Mit der Realisierung der vorliegenden Planung soll das zentralgelegene
und gut erschlossene Areal im Sinne der Innenentwicklung haushälterisch
genutzt werden. Die wesentlichen Qualitäten des Richtprojekts, welches
die Basis für den vorliegenden Gestaltungsplan bildet, sollen planungs-
rechtlich gesichert werden, um eine gesamthaft bessere Siedlungsgestal-
tung zu erhalten. Im Gegenzug werden gewisse Abweichungen zur Re-
gelbauweise gewährt.

1.4 Projektorganisation

Als Auftraggeberin tritt die Swiss Immoo AG als Grundeigentümerin der
Grundstücke Nm. 199, 200, 201, 202, 203 auf. Die Grundstücke Nm. 198,
205 und 2107 sind im Besitz Dritter. Projektverfasser des Richtprojekts sind
die Thalmann Knechtle Architekten aus St.Gallen und die Müller Illien
Landschaftsarchitekten aus Zürich. Der Gestaltungsplan wurde in Zusam-
menarbeit mit der Stadt Romanshorn durch die raum.manufaktur.ag,
St.Gallen erarbeitet.

2 Interessenabwägung

2.1 Grundlagen

2.1.1 Allgemein

Gemäss Art. 3 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV, SR 700.1) legen die Behörden, sofern ihnen bei Erfüllung und Abstimmung raumwirksamer Aufgaben Handlungsspielräume zustehen, die Interessenabwägung in der Begründung ihrer Beschlüsse dar.

In die Interessenabwägung fliessen Überlegungen und Einschätzungen aufgrund von rechtlichen Vorgaben und faktischen Gegebenheiten ein, soweit sie räumlich relevant und aufgrund des jeweiligen Planungsstands erkennbar und beurteilbar sind. Ziel der Interessenabwägung ist es, die unter Umständen divergierenden Interessen zu beurteilen und gegeneinander abzuwägen.

2.1.2 Ermittlung der Grundlagen

Nachfolgend werden die relevanten Grundlagen ermittelt und im Licht der anwendbaren Bestimmungen rechtlich anerkannt sind sowie ihre Bedeutung für die vorliegende Planung erläutert.

Tab. 1 Übersicht Relevanz Grundlagen

Grundlage / Instrument	relevant	nicht relevant
Raumplanungsgesetz (RPG; SR 700)		
Kantonaler Richtplan	Kap. 2.1.3	
Planungs- und Baugesetz	Kap. 2.1.4	
Agglomerationsprogramm		x
Leitbilder / Konzepte / Masterpläne		x
Kommunaler Richtplan	Kap. 2.1.5	
Zonenplan	Kap. 2.1.6	
Baureglement	Kap. 2.1.6	
Bestehende Sondernutzungspläne		x
Erschliessung	Kap. 2.1.7	
Fuss-, Wander- und Radwegnetz		x
Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG; SR 451)		
Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN)		x
Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)	Kap. 2.1.8	
Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)		x
Auengebiete		x
Hoch- und Übergangsmoore / Flachmoore		x
Amphibienlaichgebiete		x
Moorlandschaften		x
Pärke von nationaler Bedeutung		x
Trockenwiesen und -weiden		x
Schutzplan	Kap. 2.1.9	
Hinweisinventar Bauten (kant. Denkmalpflege)	Kap. 2.1.10	

Umweltschutzgesetz (USG; SR 814.01)		
Grundwasserschutzkarte		x
Gewässerkataster		x
Störfallvorsorge (Risikokataster)	Kap. 2.1.11	
Kataster der belasteten Standorte		x
Lärmschutz	Kap. 2.1.12	
Nichtionisierende Strahlung		x
Naturgefahren	Kap. 2.1.13	
Weitere Grundlagen		
Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr	Kap. 2.1.14	
Generelles Entwässerungsprojekt	Kap. 2.1.15	
Werkleitungen	Kap. 2.1.16	

2.1.3 Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan enthält keine relevanten Einträge zum Plangebiet.

2.1.4 Planungs- und Baugesetz

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

2.1.5 Kommunaler Richtplan

Kommunaler Richtplan Stadt Romanshorn

Die Stadt Romanshorn hat ihren kommunalen Richtplan zuletzt am 29. Juni 2021 sowie eine Nachführung des Plans am 28. Februar 2023 erlassen. Die Pläne enthalten keine relevanten Inhalte für das Plangebiet.

Gestaltungsrichtplan Innenstadt

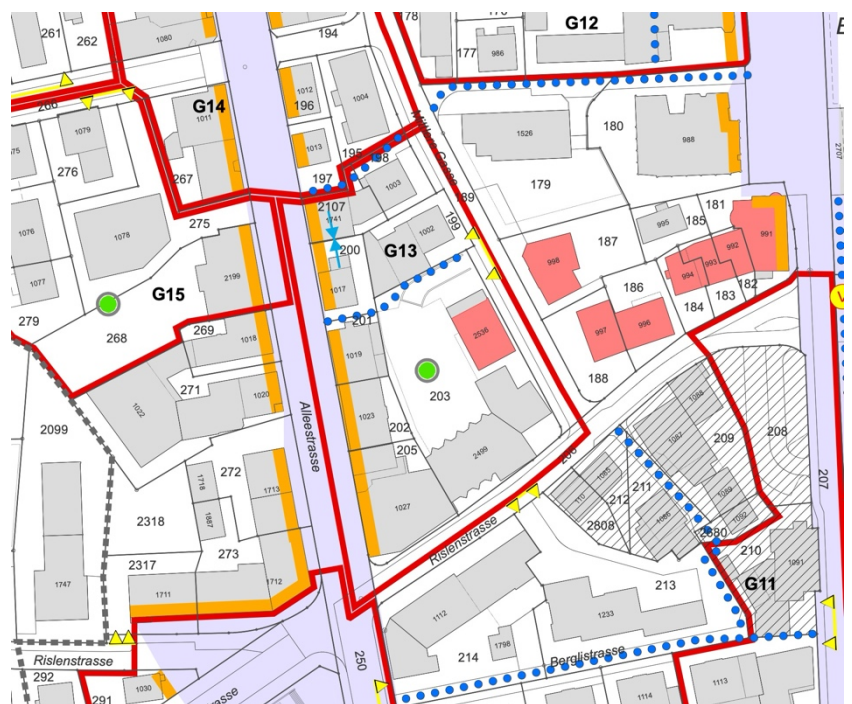
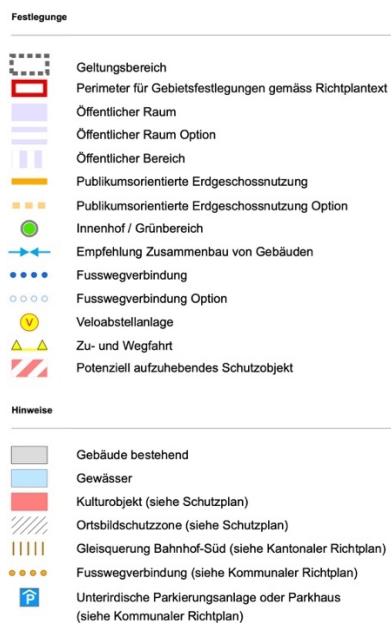
Mit der Revision der Ortsplanung wurde für die Innenstadt ein Gestaltungsrichtplan erstellt und per 1. November 2025 in Kraft gesetzt. Der Gestaltungsrichtplan löst den «Gestaltungsplan Kerngebiet» vom 2. August 2001 und den «Gestaltungsplan Untere Risenstrasse» vom 3. März 1987 ab.

Der Gestaltungsrichtplan enthält für das Plangebiet «Gebiet G13 Mittlere Gasse» folgende Inhalte: Im nördlichen Bereich des Perimeters ist zu prüfen, wie die bestehenden Kleinbauten durch eine angemessene Neubebauung ersetzt werden können. Entlang der Strasse soll die Möglichkeit ei-

nes zusammenhängenden Baukörpers zur optimierten Nutzbarkeit der Flächen untersucht werden. Die neue Bebauung hat sich im Norden am städtebaulichen Kontext der Alleestrasse zu orientieren, während im Süden der Übergang zur höheren Bebauung des Alleehofs gestalterisch zu akzentuieren ist. Weiter ist die Realisierung einer gemeinsamen unterirdischen Parkierungsanlage vorzusehen, welche die bestehenden und neuen Gebäude erschliesst und einen motorfahrzeugfreien, begrünten Innenhof ermöglicht.

Als konkrete Festlegungen sind im Plan publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen entlang der Alleestrasse, ein begrünter Innenhof, eine Fusswegverbindung zwischen der Alleestrasse und der Mittleren Gasse wie auch die Anordnung der Erschliessung des gesamten Gebietes für den motorisierten Verkehr an der Mittleren Gasse vorgesehen.

Abb. 3 Ausschnitt Gestaltungsrichtplan Innenstadt






2.1.6 Zonenplan & Baureglement

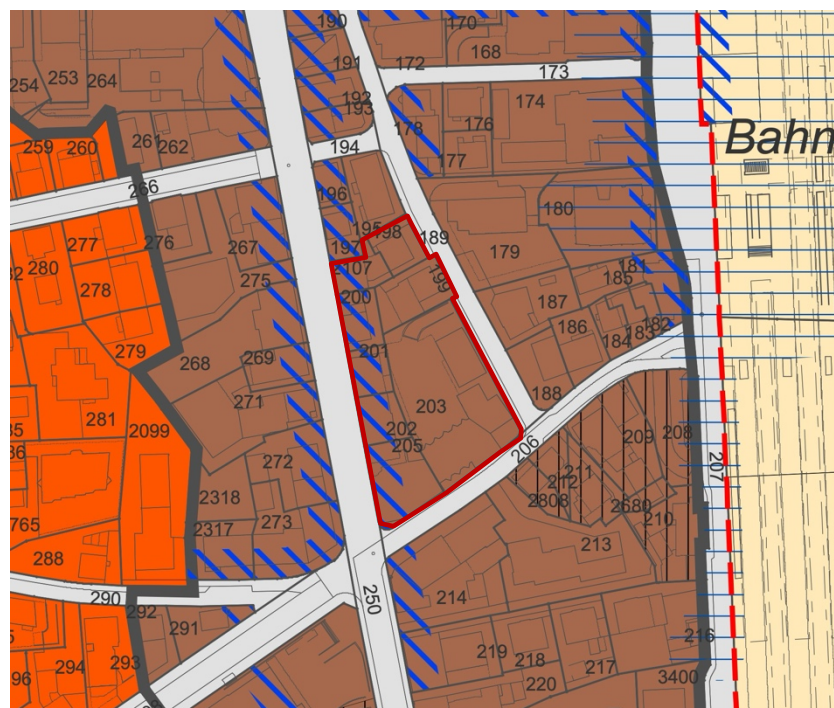
Das Plangebiet ist gemäss Zonenplan vollständig der Kernzone zugewiesen. Die Rahmennutzungsplanung (Zonenplan und Baureglement) der Stadt Romanshorn wurde am 1. November 2025 teilweise in Kraft gesetzt. Für die Kernzone gelten folgende Regelbaumasse:

Fassadenhöhe	Gesamthöhe	Gebäuelänge	Grenzabstand
13.50 m	16.50 m	40.00 m	3.00 m

Entlang der Alleestrasse wird die Anordnung von publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen vorgeschrieben. Zudem gilt eine überlagerte Gestaltungsplanpflicht.

Abb. 4 Ausschnitt Zonenplan Stadt Romanshorn; teilweise genehmigt am 04.10.22

- | | | |
|---|----|---|
|  | K | Kernzone |
|  | GP | Zonen mit Gestaltungsplanpflicht |
|  | PE | Zone mit publikumsorientierter Erdgeschossnutzung |



2.1.7 Erschliessung und Abstände

Das Plangebiet ist über die angrenzenden Gemeindestrassen ausreichend erschlossen.

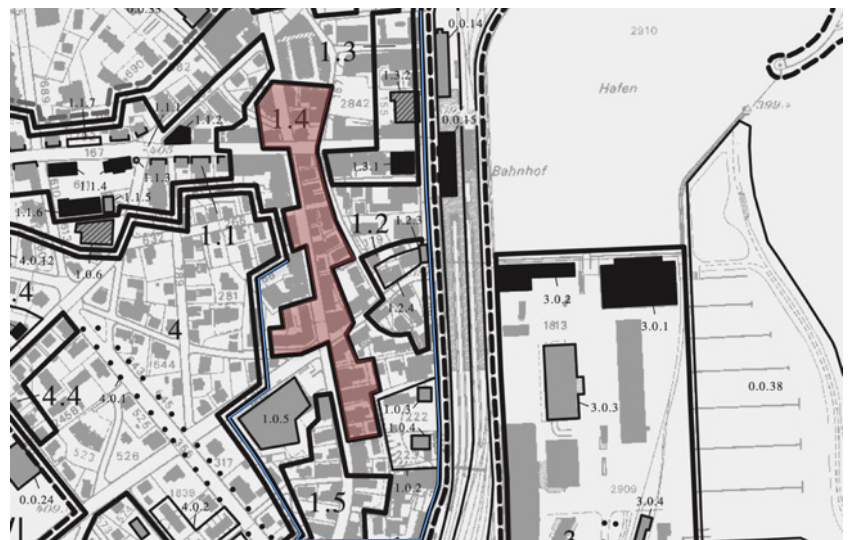
Die Alleestrasse, die Mittlere Gasse sowie die Rislenstrasse sind als Gemeindestrassen bezeichnet. Demzufolge gelten Strassenabstände gemäss § 44 Gesetz über Strassen und Wege (StrWG TG) von 3 m für oberirdische Bauten und 0.5 m für unterirdische Bauten.

2.1.8 Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

Das Planungsgebiet befindet sich gemäss ISOS teilweise innerhalb der Baugruppe 1.4 mit dem Erhaltungsziel B (Strukturerhalt; rot markiert). Die Baugruppe umfasst die Bauten entlang der Alleestrasse, bei welchen es sich um eine dichte Reihung von zwei- bis dreigeschossigen Putzbauten mit Querriegeln handelt. Östlich des Plangebiets befindet sich die Baugruppe 1.2, welche die sogenannten Fischerhäuser umfasst und das Erhaltungsziel A (Substanzerhalt) aufweist.

Neubauten haben sich hinsichtlich der Volumetrie, der Dachform und der architektonischen Gestaltung in den baulichen Kontext einzugliedern. Insbesondere auch gegenüber dem Ensemble der Fischerhäuser ist mit der Neuentwicklung des Planungsgebiets Sorge zu tragen.

Abb. 5 Ausschnitt ISOS, map.geo.tg.ch



2.1.9 Schutzplan (Einzelobjekte)

Nach dem rechtskräftigen Schutzplan von Romanshorn ist das Wohnhaus mit Metzgerei (erbaut 1913) an der Mittlere Gasse 8 als geschütztes Kulturobjekt bezeichnet. Das Gebäude zählt aufgrund seiner historischen, gestalterischen und ortsbaulichen Eigenschaften zu den bedeutenden Bauten von Romanshorn.

Abb. 6 Seite: Ausschnitt Schutzplan,
 map.geo.tg.ch
 unten: Aufnahme Mittlere Gasse 8; map.geo.tg.ch



2.1.10 Hinweisinventar Bauten

Im «Hinweisinventar Bauten» der kantonalen Denkmalpflege sind nebst dem erwähnten Kulturobjekt an der Mittlere Gasse 8 noch weitere Bauten aufgrund ihrer Bedeutung aufgenommen, jedoch nicht grundeigentümerverbindlich geschützt. Es sind dies:

- Wohnhaus, Mittlere Gasse 4;
- Wohnhaus mit Werkstatt, Mittlere Gasse 6;
- Wohn- und Geschäftshaus, Alleestr. 36a;
- Wohnhaus mit Laden, Alleestr. 38
- Wohn- und Geschäftshaus, Alleestr. 40
- Mehrfamilienhaus, Alleestr. 42

Abb. 7 Ausschnitt, Hinweisinventar Bauten,
 map.geo.tg.ch

orange: wertvoll
 braun mit schwarzem Kreuz: bemerkenswert (abgebrochen)
 grün: aufgenommen



2.1.11 Störfallvorsorge

Der südliche Bereich des Plangebiets liegt im Konsultationsbereich der Eisenbahn.

In den im Konsultationsbereich liegenden Neubauten an der Rislenstrasse werden voraussichtlich 17 Wohnungen und ein Gewerberaum mit rund 100 m² realisiert. Somit liegt kein risikorelevantes Vorhaben oder eine empfindliche Einrichtung vor.

2.1.12 Lärmschutz

Der Geltungsbereich war bereits vor Inkrafttreten des Umweltschutzgesetzes (USG) am 1. Januar 1985 der Bauzone zugewiesen. Es ist davon auszugehen, dass die bestehende Versorgungsinfrastruktur für die geplanten Nutzungen bereits genügend leistungsfähig ist und die zusätzlichen erforderlichen Energie-, Wasser- und Abwasserleitungen (Hausanschlüsse) ohne grösseren technischen und rechtlichen Aufwand erstellt werden können. Somit gelten die Immissionsgrenzwerte (IGW) als massgebend.

In der Kernzone gelten die Belastungsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe (ES) III. Gemäss Anhang 3 der Lärmschutzverordnung (LSV) liegen die IGW der ES III bei 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht.

Strassenlärm

Für die angrenzenden Strassen bestehen keine aktuelle Verkehrszahlen. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können. Deshalb wurde auf ein Lärmgutachten verzichtet.

Parkierungslärm

Nach Art. 7 Lärmschutzverordnung (LSV) dürfen ortsfeste Anlagen, zu welchen auch Parkieranlagen zu zählen sind, nur errichtet werden, wenn die durch diese Anlagen allein erzeugten Lärmimmissionen die Planungswerte für den Industrie- und Gewerbelärm nicht überschreiten. Zusätzlich sind zur vorsorglichen Begrenzung der Lärmimmissionen die betrieblich und technisch möglichen und wirtschaftlich tragbaren Massnahmen zu treffen.

Aufgrund der vorliegenden Erkenntnisse wird davon ausgegangen, dass die Lärmwerte eingehalten werden. Ein detaillierter Nachweis ist im Baugesuch zu erbringen.

2.1.13 Naturgefahren

Die synoptische Gefahrenkarte zeigt keine Gefährdung durch Naturgefahren.

2.1.14 Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr

Das Plangebiet weist eine sehr gute Erschliessungsqualität (ÖV-Güteklasse A) auf. Der nahegelegene Bahnhof Romanshorn bietet halbstündliche Zugverbindungen nach Kreuzlingen, Rorschach und Zürich sowie zahlreiche Busverbindungen der Regio Bus Oberthurgau an. Zudem bestehen mit dem ebenfalls in Gehdistanz liegende Hafen zahlreiche Schiffverbindungen auf.

2.1.15 Genereller Entwässerungsplan (GEP)

Nach dem GEP der Stadt Romanshorn gelten folgende Vorgaben zur Entwässerung:

Bautiefe gegen Mittlere Gasse

- Reduziertes Mischsystem
- Abflusskoeffizient Niederschlagsabwasser YNW = 0.55
- Abflusskoeffizient Schmutzabwasser YSW = 0.25
- Versickerung gemäss TP Versickerung des GEP: keine Versickerungsmöglichkeit

Bautiefe gegen Alleestrasse:

- Mischsystem
- Abflusskoeffizient Mischabwasser YMW = 0.80
- Versickerung gemäss TP Versickerung des GEP: keine Versickerungsmöglichkeit

Trotz der Kategorie «Keine Versickerungsmöglichkeit» gilt folgender Grundsatz: Unabhängig vom festgelegten Entwässerungssystem ist unverschmutztes Regenabwasser in erster Priorität über eine ausreichend mächtige Bodenpassage zur Versickerung zu bringen. Da auch bei schwach durchlässigen Böden die meisten Niederschläge zumindest teilweise zur Versickerung gebracht werden können, sind, wo immer möglich, Teilversickerungen zu realisieren. Dem soll durch Massnahmen im Rahmen der Umgebungsplanung Rechnung getragen werden.

2.1.16 Werkleitungen

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen. Sämtliche Werkleitungen sind bis an den Rand des Geltungsbereichs vorhanden bzw. bereits bis an die bestehenden Gebäude herangezogen.

2.2 Studienauftrag / Richtprojekt

2.2.1 Studienauftrag

Ziel war es, mit dem Studienauftrag ein Projekt zur Umsetzung von mehrgeschossigen Stadthäusern mit einem architektonisch und städtebaulich hochwertigen Gesamtkonzept und einer qualitativ hochwertigen und begrünten Innenhofgestaltung in der schützenswerten Umgebung zu erhalten.

Nach eingehender Diskussion und nach Abwägung sämtlicher Kriterien empfahl das Beurteilungsgremium, aufgrund des über alle Kriterien am überzeugendsten wirkenden Gesamtkonzepts, das Projekt «Gartenhöfe» einstimmig zur Weiterbearbeitung und Realisierung.

Nach Empfehlungen des Beurteilungsgremiums sollten im Rahmen der Weiterbearbeitung der Projektstudie insbesondere die nachfolgenden Punkte geklärt und weiterentwickelt werden (Schlussbericht vom 28. November 2023):

- Die Parkflächen sollen optimiert werden, indem ein zweites Untergeschoss für die Technik- und Kellerräume realisiert wird. Dies ermöglicht die Verlegung der geplanten Keller und Technikräume, was zu einer effizienteren Nutzung der Parkierungsfläche im 1. Untergeschoss beiträgt;
- Die Höhen der Bauten im Allgemeinen, insbesondere des Gebäudes auf Parzelle Nr. 2107 sollen überprüft werden, wobei die Möglichkeit in Betracht gezogen werden soll, ein Geschoss zu reduzieren, damit sich die Neubauten besser in die Umgebung einfügen;
- Es soll eine detaillierte sowie eine differenzierte Gestaltung der Fassaden der einzelnen Gebäude angestrebt werden, um die ästhetische Qualität des Projekts weiter zu steigern und die städtebauliche Integration zu fördern;
- Ausserdem soll die Bepflanzung mit Bäumen über der Tiefgarage geprüft und mit geeigneten Massnahmen sichergestellt werden;
- Zudem wird angemerkt, dass die Ausgestaltung des Innenhofes im Gestaltungsplan verbindlich geregelt werden soll und auch zur Fassadengestaltung sowie Materialisierung vertiefte Aussagen getroffen werden sollen.

Hinsichtlich den Gebäudehöhen wurden in Absprache mit der Baukommission der Stadt Romanshorn am Projektvorschlag des Siegerprojekts festgehalten. Die Baukommission gewichtet die innere Verdichtung an diesem Ort höher als eine optimalere Einpassung der Bauten an den Bestand, zumal aus Sicht der Stadt der Entwicklungsdruck auf die übrigen Liegenschaften entlang der Alleestrasse zunehmen wird.

Die übrigen Empfehlungen aus dem Schlussbericht wurden in der weiteren Projektentwicklung berücksichtigt.

Stellungnahme der Jury zur Weiterentwicklung:

Im März 2026 wurde die Wettbewerbsjury auf Anfrage der Stadt im Sinne einer Qualitätssicherung um eine Stellungnahme gebeten, insbesondere zur Beurteilung der Dachlandschaften. Die Stellungnahme (vgl. Beilage) diente der abschliessenden Einschätzung des weiterentwickelten Projekts.

Die Jury kommt zum Schluss, dass das Projekt «Gartenhöfe» auf einer fundierten Analyse der bestehenden städtebaulichen Struktur sowie des historisch geprägten Umfelds basiert und diese Erkenntnisse schlüssig in den Entwurf überführt. Die vorgesehenen Dachlandschaften mit traufständigen Satteldächern und differenziert ausgebildeten Quergiebeln werden als kontextgerecht beurteilt und fügen sich stimmig in das Ortsbild ein.

Zudem wird die Ausgestaltung der Gartenfassaden als angemessene Antwort auf heutige Wohnbedürfnisse gewürdigt. Durch die Kombination von Balkonen, Terrassen und Begrünung entsteht eine räumliche Verzahnung zwischen Gebäude und Aussenraum. Die terrassierte Ausbildung der Baukörper trägt darüber hinaus zur Verbesserung der Belichtungssituation sowie der Aufenthaltsqualität bei.

Insgesamt wird dem Projekt eine positive Weiterentwicklung attestiert. Die Jury empfiehlt, das Richtprojekt im Rahmen des Gestaltungsplans in seiner Gesamtheit zur Bewilligung zu bringen.

2.2.2 Ortsbauliche Analyse

Das Plangebiet liegt im gewachsenen Siedlungsgefüge von Romanshorn zwischen Alleestrasse und Mittlerer Gasse. Die städtebauliche Struktur dieses Bereichs ist historisch geprägt durch die Entwicklung entlang der zentralen Verkehrsachsen Alleestrasse und Bahnhofstrasse sowie durch eine kleinteilige, teilweise dörflich geprägte Bebauung in den rückwärtigen Bereichen. Bereits auf historischen Karten um 1900 ist eine Entwicklung entlang der Hauptstrassen erkennbar, während sich dahinter eine lockerere Bebauungsstruktur mit freistehenden Gebäuden und Gärten ausbildete.

Abb. 8 Siegfriedkarte mit heutigem Strassennetz überlagert; Thalmann Knechtle Architekten, St.Gallen



Städtebauliche Struktur

Die Alleestrasse bildet eine der wichtigsten historischen Entwicklungsachsen des Orts. Entlang dieser Strasse entwickelte sich eine relativ dichte Bebauung mit klar gefasstem Strassenraum. Die Gebäude stehen überwiegend traufständig zur Strasse und bilden eine regelmässige Fassadenflucht. Trotz der Verdichtung ist der Strassenraum nicht als geschlossener Blockrand ausgebildet, sondern weist eine Abfolge einzelner Baukörper mit begrenzter Gebäudelänge auf.

Im Gegensatz dazu zeigt die Bebauung entlang der Mittleren Gasse eine deutlich lockerere Struktur. Hier prägen kleinere Bauvolumen mit Vorgärten, Quartierplätzen und seitlichen Abständen zur Strasse das Orts-

bild. Diese Struktur knüpft an den historischen Dorfcharakter an und steht in Zusammenhang mit den angrenzenden Fischerhäusern.

Insgesamt ergibt sich im Gebiet ein Übergang von einer eher städtisch geprägten Strassenbebauung entlang der Alleestrasse zu einer kleinteiligen, durchgrünten Bebauung im rückwärtigen Bereich um die Mittlere Gasse und den Fischerhäusern.

Abb. 9 Links: Alleestrasse um 1912;
Rechts: Bahnhofstrasse um 1906



Abb. 10 Links: Mittlere Gasse 10/12 ca. 1960
Rechts: Alleestrasse 30



Gebäudetypologie

Die bestehende Bebauung im Umfeld ist durch eine klar ablesbare Gebäudetypologie geprägt. Typisch sind zwei- bis dreigeschossige Gebäude mit klar gegliederten Fassaden. Die Fassaden folgen häufig einem klassischen Aufbau mit Sockelzone, Mittelteil und Dachabschluss.

Die Gebäude entlang der Strassen weisen meist achsensymmetrische Fassaden und eine einfache Lochfensterstruktur auf. Charakteristisch ist die traufständige Orientierung der Gebäude zur Strasse, wodurch eine ruhige und regelmässige Dachlinie entsteht. Strassenseitig treten teilweise Quergiebel in Erscheinung, welche einzelne Gebäude akzentuieren und zur Gliederung des Strassenbildes beitragen.

Im rückwärtigen Bereich sowie entlang der Mittleren Gasse treten stärker differenzierte Bautypen auf, darunter kleinere Wohnhäuser und ehemalige Fischerhäuser mit teilweise steileren Dachformen und kleineren Baukörpern. Diese Gebäude tragen wesentlich zur kleinteiligen Identität des Quartiers bei.

Dachlandschaft und Gestaltung

Ein prägendes Element des Ortsbildes stellt die Dachlandschaft dar. Im historischen Bestand dominieren geneigte Satteldächer, die entlang der Hauptachsen (Alleestrasse und Bahnhofstrasse) überwiegend traufständig zur Strasse orientiert sind. Diese Dachform bildet entlang der Strassenräume eine klare, ruhige Dachkante und trägt zur harmonischen Wirkung des Strassenbildes bei.

Charakteristisch sind zudem strassenseitige Quergiebel, welche einzelne Baukörper hervorheben und die Dachlandschaft rhythmisieren. Die Dachformen sind insgesamt einfach gehalten und folgen einer klaren, traditionellen Bauweise.

Abseits der Hauptachsen wird die strenge Hierarchie der traufständigen Satteldächer zur Strasse hin aufgelockert. Hier finden sich auch Satteldächer, die quer zur Strasse stehen (Fischerhäuser, Metzgerei).

Die Dachlandschaft bildet damit ein wichtiges ortsbauliches Element, das sowohl die historische Typologie der Bebauung als auch die Identität des Quartiers prägt. Die Kombination aus traufständigen Satteldächern, regelmässigen Dachfirsten und einzelnen Giebelakzenten schafft eine differenzierte, jedoch insgesamt ruhige Dachsilhouette im Strassenraum.

Abb. 11 Ansicht bestehende Strassenfassaden in der Näherem Umgebung des Plangebiets



2.2.3 Beschrieb Richtprojekt¹

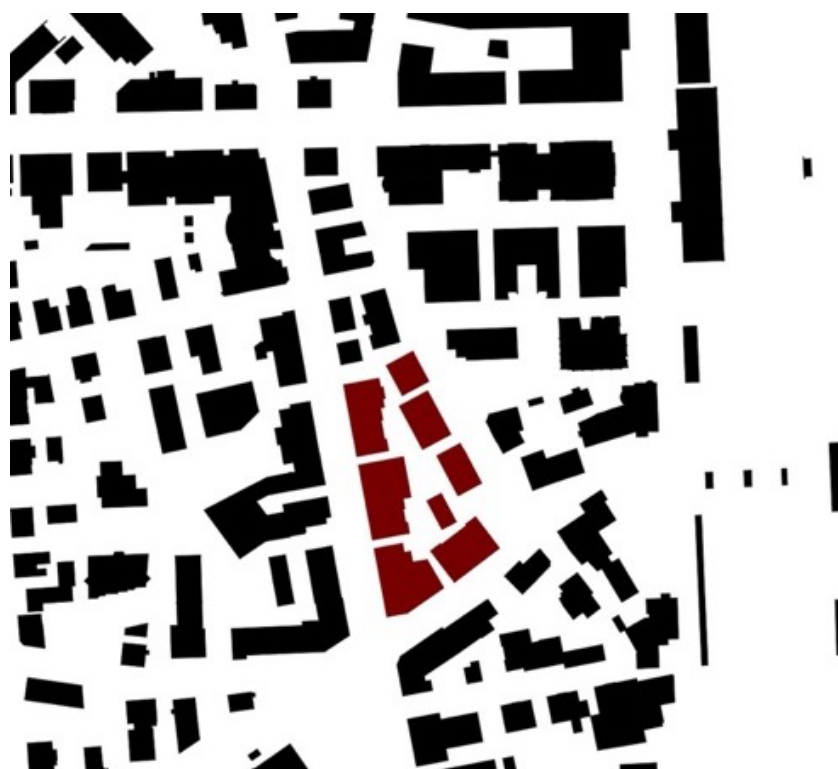
Stadtraum

Das Gebiet der Mittleren Gasse wird massgeblich durch die Strassenbebauung räumlich definiert. Es liegt im Spannungsraum der klar strukturierten Alleestrasse, dem urbanen Stadtquartier um den Bahnhof und der fast dörflichen Umgebung der Fischerhäusern. Die Häuser nehmen alle klaren Bezug zum jeweiligen Strassenraum. Entsprechend reagieren sie typologisch auf den jeweiligen Strassenraum.

An der Alleestrasse werden klassisch gegliederte Stadthäuser vorgeschlagen mit öffentlicher Erdgeschossnutzung. Die Häuser an der Mittleren Gasse formulieren mit Hilfe der Vorgärten einen Übergang zu den denkmalgeschützten Fischerhäusern. Die Strassenkreuzung Mittlere Gasse und Rislenstrasse wird zu einem gut proportionierten Quartierplatz ausformuliert.

Die neuen Stadthäuser schaffen einen spannungsvollen, komponierten Binnenraum mit fussläufiger Durchwegung. Die unterschiedlichen Haustiefen strukturieren den begrünten Innenhof und ermöglichen spannungsvolle Aus- und Weitblicke aus den Wohnungen. Die mineralisch erstellten Häuser verweben sich mit ihrer unaufgeregten Materialisierung harmonisch mit der Umgebung.

Abb. 12 Schwarzplan, Innenstadt Romanshorn;
Thalmann Knechtle Architekten, St.Gallen



¹ Quelle: Thalmann Knechtle Architekten, St.Gallen / Müller Illien Landschaftsarchitekten, Zürich

Freiraum

Das Geviert zwischen Alleestrasse, Rislenstrasse, Mittlerer Gasse und Löwenstrasse liest sich aus Freiraumsicht als offenes und differenziertes Konglomerat verschiedener Teilräume – eine über ihre Pflasterung zusammenhängende Fläche, in der wie Ausstanzungen die Nutzungszonen liegen: aussen private Vorgärten und der öffentliche Platz an der Strasse und innen die ruhigere, aber doch öffentlich durchgängige Gartenzone. Der Platz an der Ecke Mittlere Gasse / Rislenstrasse ist ein einfacher Ort von lokaler Öffentlichkeit mit einem Baum, einem Brunnen und Sitzgelegenheiten, der sich dem Umfeld öffnet und auch den Fischerhäusern Raum gibt, ihre Wirkung zu entfalten. Die Vorgärten sind private Räume, die mit ihrer klassischen Gestaltung aus Sockelmauer, Zaun und Grünfläche den Strassenraum angemessen abschliessen. Der innenliegende Hof ist allseits erschlossen. Die zentrale, gepflasterte Durchwegung weitet sich gelegentlich zu Orten wie einem kleinen Sitzplatz oder Spielplatz. Beidseits der Durchwegung liegen die privaten Gartenzonen, die individuell ausgestaltet werden und sich zu einem lebendigen Wohnhof fügen. Schutz für die Privatsphäre bieten darin Sträuchergruppen und Hecken.

Abb. 13 Skizze Freiraumkonzept; Müller Illien
Landschaftsarchitekten, Zürich



Abb. 15 Querschnitt Gartenfassade Haus
 Alleestrasse; Thalmann Knechtle Architekten,
 St.Gallen

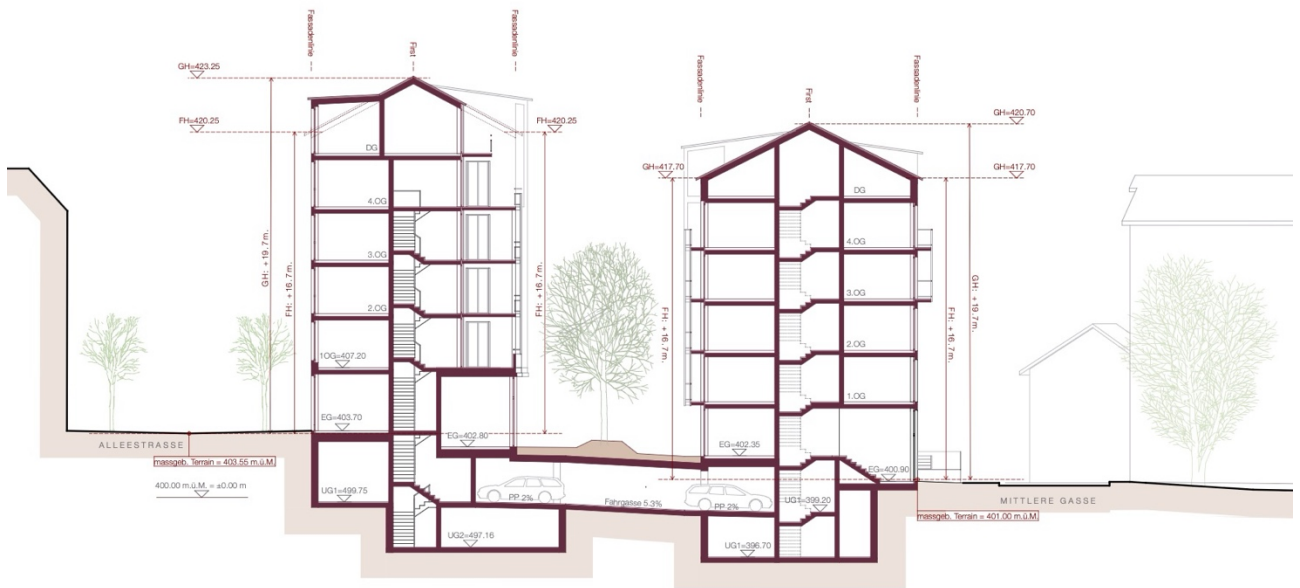
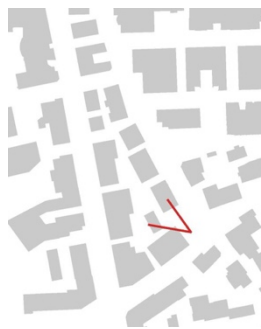


Abb. 16 Fassadenansicht Mittlere Gasse; Thal-
 mann Knechtle Architekten, St.Gallen



Abb. 17 Darstellung Innenhof, Thalmann Knechtle
Architekten, St.Gallen



2.2.4 Ortsbauliche Einordnung und Gestaltung der Neubauten

Die Gestaltung der Neubauten im Projekt «Gartenhöfe» ist das Resultat einer tiefgreifenden Analyse der historischen Stadtstruktur Romanshorns. Das architektonische Konzept übersetzt die identitätsstiftenden Merkmale der Umgebung in eine zeitgemässe Formensprache, um eine harmonische Integration in das Quartier zu gewährleisten.

Strukturelle Ableitung und Volumetrie

Die Neubauten reagieren differenziert auf die zwei angrenzenden Strassenräume:

- Alleestrasse: In Anlehnung an die urbane Verdichtung entlang der Hauptachsen wird hier eine dichte Bebauung mit einer Pflichtbaulinie fortgeführt, um den historischen Strassenraum zu stärken.
- Mittlere Gasse: Als Antwort auf den dörflichen Charakter der Fischerhäuser werden hier kleinere, weniger dichte Häuser mit Hochparterre-Wohnungen gesetzt. Vorgärten bilden den Übergang zum Strassenraum und referenzieren die gewachsene Struktur der Nachbarschaft.
- Hinterhof: Durch die Setzung unterschiedlich tiefer Gebäudevolumen entsteht eine gestaffelte Abfolge von geschützten Gartenhöfen, die eine hohe Aufenthaltsqualität im Inneren der Parzelle schaffen.

Typologie und Fassadengestaltung

Die Fassaden der Neubauten übernehmen die klare Gliederung der historischen Referenzobjekte wie dem Gasthaus Hirschen:

- Gliederung: Eine horizontale Teilung in Sockel, Mittelteil und Dachbereich sorgt für eine massstäbliche Einordnung in die Strassenzüge.
- Fensterrhythmus: Einfache Lochfenster werden als gestalterisches Leitmotiv aufgenommen, um die Ruhe und Solidität der bestehenden Architektur zu reflektieren.
- Symmetrie: Die Strassenfassaden orientieren sich an der Achsensymmetrie der historischen Nachbarbauten an der Alleestrasse.

Dachlandschaft als verbindendes Element

Ein wichtiger Aspekt der ortsbaulichen Integration liegt auf der Dachgestaltung, die das Erscheinungsbild prägt:

- Dachtypus: Es werden konsequent traufständige Satteldächer eingesetzt, die die ortstypische Dachform aufgreifen.
- Firstrichtung: Die Ausrichtung der Dächer erfolgt parallel zur Alleestrasse, wodurch sich die Neubauten nahtlos in die bestehende Dachlandschaft einfügen.
- Rhythmisierung: In Anlehnung an die historischen Vorbilder werden strassenseitig «Quergiebel» als Dachaufbauten aus der Fassadenebene heraus entwickelt. Sie gliedern das Gebäudevolumen, rhythmisieren die Fassadenabwicklung und tragen zur Einbindung der neuen Bebauung in den historischen Kontext bei.
- Hofseitige Entwicklung: Während die Strassenseite das historische Bild wahrt, werden die Dachaufbauten zur strassenabgewendeten Hofseite hin grosszügiger gestaltet. Diese Aufbauten werden gezielt mit den vor- und rückspringenden Gebäudeteilen der Fassade kombiniert.

Diese bauliche Verbindung dient dazu, die Belichtung im Dachgeschoss zu optimieren und die Wohnqualität durch einen direkten Bezug zu den durchgrüntem Gartenhöfen zu steigern.

Durch diese gezielten gestalterischen Massnahmen gelingt es, die Neubauten als selbstverständlichen Teil des Stadtgefüges zu positionieren, der die historische Identität Romanshorns achtet und gleichzeitig modernen Wohnraum qualitativ integriert.

2.3 Beurteilung und Abwägung

2.3.1 Beurteilung der Interessen

Abgesehen von den vorstehend aufgeführten relevanten Grundlagen (Kap. 2.1), die in der Projektentwicklung zu berücksichtigen sind, gilt es die übergeordneten Planungsgrundsätze und Ziele aus Art. 1 und 3 der Raumplanungsgesetzgebung (RPG; 700) zu beachten. Für die Interessenabwägung werden diese beurteilt und die relevanten Interessen im Anschluss in Detail erläutert.

Die Planungsgrundsätze und Ziele des Raumplanungsgesetzes werden nachstehend in die drei Hauptinteressen unterteilt und bewertet.

1. Der Umfang der Beanspruchung des Raums ist zu beschränken;
2. Alle Nutzungen sind angemessen zu berücksichtigen;
3. Es ist eine qualitätsvolle Entwicklung zu fördern.

Tab. 2 Qualitative Beurteilung Interessen

Legende: Wahrung der Interessen

eher positiv | positiv
 neutral | nicht betroffen
 eher negativ | negativ

Ziff.	Interesse (in Anlehnung an die Planungsgrundsätze & Ziele nach RPG 1 und 3)	Bewertung des Vorhabens
1	Der Umfang der Beanspruchung des Raums ist zu beschränken	
1.1	Die natürlichen Lebensgrundlagen sind zu schützen (RPG 1)	
1.2	Naturnahe Landschaften und Erholungsräume sind zu erhalten (RPG 3)	
1.3	Die Siedlungsentwicklung ist nach innen zu lenken / Es sind kompakte Siedlungen zu schaffen. Brachliegende und ungenügend genutzte Flächen in der Bauzone sind zu nutzen (RPG 1 / 3)	
2	Alle Nutzungen sind angemessen zu berücksichtigen	
2.1	Es sind räumliche Voraussetzungen für die Wirtschaft zu schaffen und zu erhalten (RPG 1)	
2.2	Der Landwirtschaft sind genügende Flächen, insbesondere FFF, zu erhalten (RPG 3)	
2.3	Günstige Voraussetzungen für Versorgung mit Gütern / öffentlichen Dienstleistungen sind zu sichern (RPG 3)	
3	Es ist eine qualitätsvolle Entwicklung zu fördern	
3.1	Der gesellschaftliche Zusammenhalt ist zu fördern (RPG 1)	

Ziff.	Interesse (in Anlehnung an die Planungsgrundsätze & Ziele nach RPG 1 und 3)	Bewertung des Vorhabens
3.2	Siedlungen, Bauten und Anlagen sind in die Landschaft einzuordnen (RPG 3)	
3.3	See- und Flussufer sind freizuhalten und der Zugang / Begehung sind zu erleichtern (RPG 3)	
3.4	Wohngebiete sind vor schädlichen / lästigen Einwirkungen zu verschonen (RPG 3)	
3.5	Siedlungen sollen viele Grünflächen und Bäume enthalten (RPG 3)	
3.6	Wohn- und Arbeitsgebiete sind zweckmässig zugeordnet / Wohn- und Arbeitsgebiete sind schwergewichtig an ÖV-erschlossenen Orten geplant / Eine gute Erreichbarkeit von öffentlichen Einrichtungen ist sicherzustellen (RPG 3)	
3.7	Rad- und Fusswege sind zu erhalten und zu schaffen (RPG 3)	
3.8	Wälder sollen ihre (Erholungs-)Funktionen erfüllen können (RPG 3)	

Der Umfang der Beanspruchung des Raums ist zu beschränken

Ziff. 1.3: Die Siedlungsentwicklung ist nach innen zu lenken / Es sind kompakte Siedlungen zu schaffen / Brachliegende und ungenügend genutzte Flächen in der Bauzone sind zu nutzen

Unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität ist die Siedlungsentwicklung gemäss Art. 1 RPG nach innen zu lenken. Um dieses Ziel zu erreichen, wird mit der vorliegenden Planung eine massvolle Verdichtung an zentraler und sehr gut erschlossener Lage angestrebt. Durch die Schaffung zusätzlicher Wohn- und Gewerberäume im Stadtzentrum von Romanshorn kann die bestehende Siedlungsfläche effizienter genutzt und eine nachhaltige Siedlungsentwicklung unterstützt werden.

Die zentrale Lage mit einer sehr guten Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr, kurzen Wegen zu Versorgungs- und Dienstleistungsangeboten sowie einer guten Anbindung an öffentliche Räume bietet dabei gute Voraussetzungen für eine hohe Wohnqualität. Gleichzeitig ermöglicht die kompakte Bauweise eine effiziente Nutzung der Infrastruktur und trägt dazu bei, den Flächenverbrauch ausserhalb des Siedlungsgebiets zu reduzieren.

Ein besonderes Augenmerk liegt auf der Sicherstellung einer angemessenen Wohnqualität innerhalb der verdichteten Struktur. Dies umfasst unter anderem eine gute Belichtung der Wohnungen, eine klare Gliederung der Baukörper, qualitativ hochwertige Aussenräume sowie eine gute Einbindung in das bestehende städtebauliche Umfeld. Auf diese Weise kann eine Verdichtung erreicht werden, die sowohl den raumplanerischen Zielsetzungen des Bundes entspricht als auch attraktive Wohn- und Aufenthaltsqualitäten im Zentrum von Romanshorn schafft.

Alle Nutzungen sind angemessen zu berücksichtigen

Ziff. 2.1: Es sind räumliche Voraussetzungen für die Wirtschaft zu schaffen und zu erhalten

Mit der vorliegenden Planung werden an der Alleestrasse attraktive neue Gewerbe- und Geschäftsflächen realisiert, um publikumsaktiven Nutzungen anzusiedeln, die den angrenzenden Strassenraum bzw. die Innenstadt von Romanshorn beleben und aufwerten.

Es ist eine qualitätsvolle Entwicklung zu fördern

Ziff. 3.1: Der gesellschaftliche Zusammenhalt ist zu fördern

Das Richtprojekt sieht die Realisierung von 86 neuen Wohnungen in unterschiedlichen Segmenten und Grössen vor. Es ist ein gemischtes Wohngebiet für verschiedene Einkommensgruppen und Lebensstile vorgesehen, um eine soziale Segregation zu vermeiden und Wohnraum für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen anzubieten. Der gemeinsame Innenhof mit den gemeinschaftlich genutzten Bereichen dient als Treffpunkt der Bewohnenden und Beschäftigten. Die barrierefreie Gestaltung der Wohn- und Freiräume stellt sicher, dass sie auch älteren Menschen sowie Personen mit Behinderungen zugänglich sind und ihnen die Teilhabe am öffentlichen Leben ermöglicht wird.

Ziff. 3.2: Siedlungen, Bauten und Anlagen sind in die Landschaft einzuordnen

Um eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität zu sichern und damit gute Einordnung der Bauten und Anlagen in den bestehenden Kontext zu gewährleisten, wurde ein Varianzverfahren durchgeführt. Das Beurteilungsgremium würdigte am vorliegenden Konzept vor allem, dass die neuen Stadthäuser mit ihren Satteldächern und der zur Strasse hin ausgerichteten Traufstellung sich nahtlos und harmonisch in das bestehende Stadtbild einfügen. Dabei verschaffen die bewusst gewählten Zwischenräume einen respektvollen Abstand zu den angrenzenden Gebäuden. Der so entstehende zentrale, urbane Hof bietet, mit seinen ansprechenden Sichtachsen zu den umliegenden Gassen und der vorteilhaften Sonneneinstrahlung, eine zukunftssträchtige und attraktive Wohnatmosphäre für die Bewohnenden. Die Variation in Gebäudetiefe und -höhe der Volumina schafft eine lebendige und dennoch selbstverständliche Harmonie, die das Ortsbild bereichert. Indem es die lokalen Gegebenheiten weiterführt, resultiert aus diesem Konzept eine dichte, aber durchdachte Bebauung, die sich ruhig und stimmig in den bestehenden städtebaulichen Rahmen einfügt.

Ziff. 3.4: Wohngebiete sind vor schädlichen / lästigen Einwirkungen zu verschonen

Zu schädlichen und lästigen Einwirkungen zählen Beeinträchtigungen wie Lärm, Licht-, Luft- und Wasserverschmutzung, Geruchsbelästigungen, Vibrationen etc.

Mit der Erweiterung der bestehenden Sammelgarage und der Schaffung von zusätzlichen Parkplätzen (heute 24 PP; neu 35 PP), wird künftig mit einem geringfügigen Mehrverkehr im Quartier zu rechnen sein.

Vor allem werden mit dem weitestgehenden Verzicht auf oberirdische Parkplätze und der gemeinsamen Tiefgarage die Verkehrsemissionen auf dem Areal so weit als möglich begrenzt und konzentriert. Ferner wird mit einem Mobilitätsmanagementkonzept beabsichtigt einen möglichst hohen Anteil der Verkehrsbewältigung durch den öffentlichen Verkehr sowie den Fuss- und Veloverkehr zu erreichen und somit das Parkplatzbedarf möglichst tief zu halten.

Insofern führt die Planung insgesamt nicht zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der benachbarten Grundstücke.

Ziff. 3.5: Siedlungen sollen viele Grünflächen und Bäume enthalten

Die neuen Bauten und Anlagen werden so angeordnet, dass ein zentraler halböffentlicher begrünter Innenhof realisiert werden kann und grossflächig versiegelte Flächen vermieden werden können. Zudem sind Pflanzungen mehrerer Bäume und Sträucher sowie Fassadenbegrünungen vorgesehen, die das Mikroklima innerhalb des Siedlungsgebiets positiv beeinflussen. Mit der Begrenzung der unterirdischen Bauten und von versiegelten Flächen sowie der Sicherung einer angemessenen Begrünung des Freiraums, kann eine nachhaltige Gestaltung des Freiraums gewährleistet werden.

Ziff. 3.7: Rad- und Fusswege sind zu erhalten und zu schaffen

Die Anordnung der neuen Stadthäuser ermöglicht einerseits die im Gestaltungsrichtplan Innenstadt vorgegebenen Fusswegverbindungen innerhalb des Areals zu sichern und fördert andererseits mit den internen Fusswegverbindungen eine engmaschige Durchwegung des Plangebiets. Die unversiegelten Fusswege gewährleisten zudem eine angenehme Aufenthaltsqualität.

2.3.2 Fazit

Die Planung verfolgt das Ziel, die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken und den bestehenden Raum effizienter zu nutzen. Durch die Verdichtung im Stadtzentrum wird brachliegende Fläche aktiviert, und eine nachhaltige, kompakte Siedlungsstruktur gefördert. Die zusätzliche Schaf-

fung von Wohn- und Gewerberaum an zentraler, gut erschlossener Lage entspricht den Zielsetzungen des Raumplanungsgesetzes. Gleichzeitig wird durch eine angemessene Wohnqualität sichergestellt, dass die Verdichtung sozial verträglich erfolgt.

Mit der Realisierung neuer Gewerbe- und Geschäftsflächen werden publikumsaktive Nutzungen gefördert. Dies stärkt die lokale Wirtschaft, belebt das Stadtzentrum und trägt zur Erhaltung eines vielfältigen Nutzungsangebots bei. Die geplanten Flächen sind geeignet, unterschiedliche Geschäftskonzepte zu beherbergen und erhöhen die Attraktivität der Innenstadt.

Das Projekt fördert eine soziale Durchmischung durch die Schaffung von 86 Wohnungen verschiedener Grössen und Preissegmente. Gemeinschaftlich nutzbare Innenhöfe und barrierefreie Zugänge unterstützen den sozialen Austausch und die Inklusion.

Das Konzept überzeugt durch eine harmonische Einbettung der Neubauten in das bestehende Stadtbild. Zwischenräume zwischen den Gebäuden schaffen eine angenehme Freiraumatmosphäre.

Verkehrsemissionen werden durch eine gemeinsame Tiefgarage und die Förderung umweltfreundlicher Mobilitätsformen minimiert. Ein Mobilitätsmanagementkonzept zielt auf eine nachhaltige Verkehrsabwicklung ab.

Ein zentraler begrünter Innenhof, Baum- und Strauchpflanzungen sowie Fassadenbegrünungen tragen zu einem verbesserten Mikroklima bei.

Die geplanten Fusswegverbindungen fördern die Durchlässigkeit des Quartiers und die Aufenthaltsqualität.

Die Planung bringt die verschiedenen öffentlichen Interessen in einen ausgewogenen Einklang. Die innere Verdichtung wird mit hoher Wohn- und Freiraumqualität verbunden. Wirtschaftliche, ökologische und soziale Aspekte werden angemessen berücksichtigt. Insgesamt stellt die Planung eine zukunftsgerichtete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung für Romanshorn sicher.

Aufgrund der vorstehenden Beurteilung und im Lichte des erheblichen Ermessensspielraumes der Planungsbehörde gemäss Art. 2 Abs. 3 RPG überwiegt das Interesse an der Realisierung der haushälterischen und dichten Wohnüberbauung mit einer qualitativen und ökologisch wertvollen Freiraumgestaltung an der Mittleren Gasse.

3 Erläuterungen Gestaltungsplan

3.1 Allgemeines

3.1.1 Planeinträge

Sind im Situationsplan keine Masse angegeben, gilt die Messgenauigkeit des Situationsplans im Massstab 1:500.

3.1.2 Bestandteile und Verbindlichkeit

Das Richtprojekt «Architektur und Freiraum» ist mit Ausnahme, der in den Sonderbauvorschriften verbindlich erklärten Teile, richtungsweisend.

Soweit im Gestaltungsplan nichts Abweichendes bestimmt wird, gelten die Vorschriften des übrigen Rechts.

3.1.3 Perimeter

Der Perimeter des Gestaltungsplans umfasst die Grundstücke Nrn. 198, 199, 200, 201, 202, 203, 205 und 2107. Er entspricht einerseits dem im Gestaltungsrichtplan Innenstadt definierten «Gebiet G13» und orientiert sich andererseits am Perimeter des zuvor durchgeführten Varianzverfahrens, dessen Resultat als wesentliche planerische Grundlage für den vorliegenden Gestaltungsplan dient. Darüber hinaus wurde die Abgrenzung unter Berücksichtigung der aktuellen Eigentümerinteressen sowie des gegenwärtigen Planungsstands vorgenommen, um eine koordinierte und umsetzungsorientierte Entwicklung innerhalb des Perimeters sicherzustellen.

Aus ortsplanerischer Sicht wäre ein Einbezug der nördlich angrenzenden Grundstücke Nrn. 195, 196 und 197 zwar denkbar. Diese Parzellen lassen sich jedoch sinnvollerweise in einem separaten Gestaltungsplan mit den nördlich angrenzenden Grundstücken Nrn. 190 bis 194 (Bahnhof- bis Rütistrasse) zusammenfassen. Auf diese Weise kann für beide Teilbereiche eine kohärente und auf die jeweiligen Rahmenbedingungen abgestimmte Planung erfolgen, ohne den vorliegenden Gestaltungsplan inhaltlich zu überlasten.

3.1.4 Zweck

Der Zweck des Gestaltungsplans ist die planungsrechtliche Sicherung des im Studienauftrag evaluierten Siegerprojekts «Gartenhöfe» und die Sicherung einer gesamthaft besseren Siedlungsgestaltung nach § 24 Abs. 2 PBG.

3.2 Erschliessung

3.2.1 Zu- und Wegfahrt

Die Erschliessung des Plangebiets für den motorisierten Verkehr erfolgt «rückseitig» über die im Einbahnregime geführte Mittlere Gasse. Somit wird die Begegnungszone der Alleestrasse weitgestehend von zusätzli-

chem Verkehr verschont und steht primär der Erschliessung für Zufussgehende und Velofahrende zur Verfügung.

3.2.2 Parkierung

Motorfahrzeuge

Mit der Erweiterung der bestehenden Sammelgarage und dem weitestgehenden Verzicht auf oberirdische Besucherparkplätze (Ausnahme ein barrierefreier Parkplatz), kann das Areal weitgehend frei von motorisiertem Verkehr und somit auch von versiegelten Flächen gehalten werden.

Approximativer Nachweis

Nach Art. 31 Abs. 2 BauR ist ein Parkfeld pro Wohnung bis zu 3 Zimmer und 1.5 Parkfelder für grössere Wohnungen zu realisieren. Pro 4 Wohnungen ist bei Mehrfamilienhäusern zusätzlich ein oberirdisches Parkfeld als Besucherparkfeld zu erstellen. Folglich ergibt sich aufgrund des Richtkonzepts (ohne Alleestrasse 44) nachfolgender Bedarf:

Abb. 18 Nachweis Parkfelder Wohnen (Bedarf gemäss Baureglement)

Bedarf Autoparkfelder Wohnen nach Art. 31 Abs. 2 BauR	
Anzahl Wohnungen unter 3 Zimmer	76
Anzahl Wohnungen ab 3 Zimmer	10
erforderliche Parkfelder Bewohner (1 PP pro Whg. unter 3 Zimmer)	76
erforderliche Parkfelder Bewohner (1.5 PP pro Whg. ab 3 Zimmer)	15
erforderliche Parkfelder Besucher Wohnen (1 PP pro 4 Wohnungen)	22
Total erforderliche Parkfelder (ohne Reduktion)	113
Reduktionsfaktor (Standorttyp B VSS 40 281)	0.5
Total erforderliche Autoparkfelder (mit Reduktion)	57

Autoabstellplätze für Gewerbeflächen sind nach VSS-Norm 40 281 zu berechnen:

- Personal: 2 PP / 100 m² BGF;
- Kunden: 0.5 PP / 100 m² BGF.

Pflichtparkfelder können bei einem Standort-Typ B zwischen 40 und 60 % reduziert werden.

Abb. 19 Nachweis Parkfelder Gewerbe (Bedarf gemäss Baureglement)

Bedarf Autoparkfelder Gewerbe nach VSS 40 281	
Gewerbeflächen in m ²	361
erforderliche Parkfelder Beschäftigte (Annahme für 2 PP/ 100 m ²)	8
erforderliche Parkfelder Kunden (Annahme für 0.5 PP/ 100 m ²)	2
Total erforderliche Parkfelder	10
Reduktionsfaktor (Standorttyp B VSS 40 281)	0.5
Total erforderliche Parkfelder (mit Reduktion)	5

Richtprojekt

Das Richtprojekt bietet in der Sammelgarage Platz für 38 Parkplätze für die Bewohnenden und Besuchenden sowie zusätzlich ein oberirdischen barrierefreien Besucherparkplatz an. Für das Gewerbe werden keine Parkplätze angeboten. Für Kunden stehen an der Alleestrasse diverse bewirtschaftete öffentliche Parkplätze zur Verfügung.

Gegenüber dem oben errechneten Bedarf entspricht das einer Reduktion von rund 30 %.

Reduktion

Gemäss Art. 31 Abs. 4 BauR kann in Kernzonen die Zahl der realisierbaren Parkfelder nach Massgabe von § 88 Abs. 2 PBG beschränkt oder deren Erstellung gänzlich untersagt werden. Für die fehlenden Parkfelder ist nach Art. 31 Abs. 5 BauR eine Ersatzabgabe zu leisten.

Velos

Die Anzahl Veloparkplätze wird mit Richtwerten ermittelt. Gemäss VSS-Norm ist pro Zimmer ein Veloparkplatz zu erstellen. In dieser Zahl sind die Veloparkplätze für Besucherinnen und Besucher enthalten. 30 % dieser Veloparkplätze sollte als Kurzzeitparkplätze nahe den Eingängen angeordnet werden.

Das Richtprojekt sieht für die 86 Wohnungen ein Angebot von Total 144 Veloabstellplätze davon 48 als Kurzzeitplätze und 96 als Langzeitplätze vor.

3.2.3 Fusswege

Die Erschliessung der Gebäude erfolgt über das interne Wegenetz, das eine klare Adressierung der einzelnen Wohnbauten und eine feinmaschige Durchwegung des Areals ermöglicht. Zudem werden öffentlich zugängliche Fusswegverbindungen gesichert, die das Fusswegnetz in der Innenstadt ergänzen und verfeinern. Die Fuss- und Fahrwegrechte werden zudem zwischen den betroffenen Grundeigentümerschaften vereinbart und im Grundbuch eingetragen.

3.2.4 Werkleitungen

Der Geltungsbereich ist vollständig erschlossen. Sämtliche Werkleitungen sind bis an den Rand des Geltungsbereichs vorhanden bzw. bereits bis an die bestehenden Gebäude herangezogen, da der Geltungsbereich bereits bebaut ist. Aus diesem Grund wird diesbezüglich auf eine Festlegung im Gestaltungsplan verzichtet.

3.3 Bebauung

3.3.1 Baubereiche

Allgemein

Die Baubereiche markieren die maximale horizontale und vertikale Ausdehnung der Baukörper. Gegen innen sind Abweichungen zugelassen, sofern damit das architektonische Konzept erhalten bleibt.

Baubereich Bestandserweiterung

Die bestehenden Gebäude an der Alleestrasse 40 und 42 sowie an der Rislenstrasse 12 sind gegenwärtig noch in einem guten baulichen Zustand. Für diese Baute ist aufgrund der intakten Bausubstanz vorerst eine Bestandserweiterung vorgesehen. Insofern ermöglicht der Gestaltungsplan die Aufstockung und Erweiterung der erwähnten Bauten innerhalb des bezeichneten Bereichs. Damit im Falle einer Bestandserweiterung einer Blockrandbebauung (nur Aufstockung ohne Erweiterung) entgegengewirkt werden kann, sind die Bereiche für die Bestandserweiterung verbindlich.

Sofern diese bestehenden Gebäude Ersatzneubauten weichen, gelten die bezeichneten Baubereiche E bis G.

Baubereich I

Das Grundstück Nr. 205 an der Ecke Alleestrasse – Rislenstrasse war nicht Teil des Bearbeitungsperimeters des Studienauftrags. Insofern liegt zum Zeitpunkt der Erarbeitung des vorliegenden Gestaltungsplans kein ausge-reiftes Richtprojekt für dieses Grundstück vor. Da das Grundstück städtebaulich als Teil der Arealentwicklung Mittlere Gasse gelesen wird und Abhängigkeiten bei der Parkierung und Erschliessung bestehen, wird das Grundstück Nr. 205 in das Plangebiet des Gestaltungsplans integriert. Insofern wird eine zweckmässige Abgrenzung des Plangebiets erreicht.

Das bestehende fünfgeschossige Wohn- und Gewerbegebäude auf dem Grundstück Nr. 205 reizt die baurechtlichen Möglichkeiten bereits heute aus. Allseitig unterschreitet der bestehende Bau den Grenz- bzw. den Strassenabstand.

Um trotzdem eine Entwicklungsmöglichkeit der heutigen Bausubstanz zu ermöglichen, werden im Gestaltungsplan für den Fall eines Ersatzneubaus sowie für Bestandserweiterung Baubereiche mit definierter horizontaler und vertikaler Ausdehnung festgelegt.

Stadt Romanshorn
Gestaltungsplan Mittlere Gasse
Planungsbericht

Abb. 20 Situation Eckhaus GS 205; Thalmann
Knechtle Architekten, St.Gallen



Abb. 21 oben: Ansicht Alleestrasse
unten: Ansicht Rislenstrasse;
Thalmann Knechtle Architekten, St.Gallen



Baubereich Vorbauten

Gemäss dem architektonischen Konzept ragen die offenen Balkone der neuen Stadthäuser in den Obergeschossen jeweils über die Fassadenlinie hinaus. Die Ausmasse der vorspringenden Gebäudeteile halten die Vorgaben von § 24 Abs. 1 der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (PBV; RB 700.1) nicht ein, weshalb der Gestaltungsplan die zulässigen Dimensionen mittels Baubereichen definiert. Die vorspringenden Gebäudeteile sind nur in den Obergeschossen zulässig und dürfen nicht abgestützt werden.

Baubereich unterirdische Baute

Für die gesamte Bebauung wird eine gemeinsame unterirdische Sammelgarage erstellt bzw. die bestehende Tiefgarage erweitert. Entsprechende Dienstbarkeiten werden zwischen den betroffenen Grundeigentümern vereinbart und im Grundbuch eingetragen. Die maximale Ausdehnung der Sammelgarage und der übrigen unterirdischen Bauten ist durch einen Baubereich begrenzt. Absicht der Begrenzung der Ausdehnung von unterirdischen Bauten ist die Sicherung von ausreichend Wurzelraum für die Baumpflanzungen im Freiraum. Wo kein ausreichender Wurzelraum für Bäume zur Verfügung steht, werden Baumtröge vorgesehen. Somit kann eine Überdeckung von 40 cm bei den Grünflächen und bis zu 120 cm bei den Baumtrögen gewährleistet werden.

3.3.2 Pflichtbaulinie

Die Dimensionen der bezeichneten Baubereiche können – sofern das architektonische Konzept erhalten bleibt – geringfügig unterschritten werden. Entlang der Alleestrasse ist dieses Prinzip jedoch nicht angezeigt, da hier die bestehende Bauflucht aus städtebaulichen Gründen auch weiterhin eingehalten werden soll. Dementsprechend ist im Gestaltungsplan für die Baubereiche A, C, E, F und I eine Pflichtbaulinie bezeichnet. Infolgedessen sind die Fassaden von Neubauten zwingend auf diese Baulinie zu setzen.

3.3.3 Massgebendes Terrain

Als massgebendes Terrain zur Berechnung der Fassaden- und Gesamthöhe gilt grundsätzlich der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Ist dieser nicht mehr eindeutig feststellbar, wird das Gelände der angrenzenden Umgebung als Referenz herangezogen. Aus planerischen Gründen (z. B. städtebauliche Einordnung, Ortsbildpflege, Einhaltung der Bauflucht) oder aus erschliessungstechnischen Erfordernissen (z. B. Strassenanschluss, Höhenlagen von Kanalisationen, Hochwasserschutz) kann das massge-

bende Terrain im Rahmen eines Planungs- oder Baubewilligungsverfahrens abweichend definiert werden.

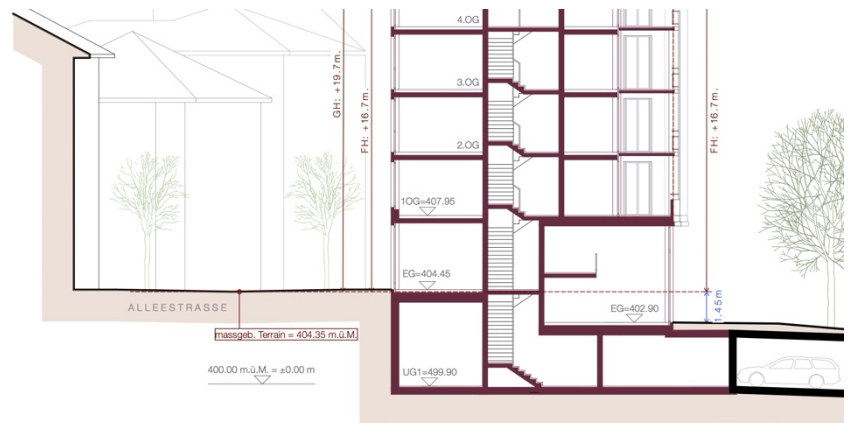
Im vorliegenden Gestaltungsplan wird das massgebende Terrain für die Bauten entlang der Alleestrasse (Baubereiche A, C, E, F und I) aus erschliessungstechnischen und städtebaulichen Gründen auf die Strassenachse der Alleestrasse festgelegt. Damit wird einerseits berücksichtigt, dass die vorgegebene Pflichtbaulinie die Übernahme der bestehenden Bauflucht der Alleestrasse verlangt. Andererseits ergibt sich aus der Anforderung publikumsorientierter Erdgeschossnutzungen (vgl. Art. 28 BauR) faktisch eine verbindliche Höhenlage für das Erdgeschossniveau.

Die abweichende Festlegung des massgebenden Terrains zwischen 0.65 m (Baubereich A) und 1.45 m (Baubereich F), gewährleistet eine durchgehende und harmonische Höhenentwicklung der Baukörper entlang der Alleestrasse. Gleichzeitig wird dadurch eine Erdgeschosskote definiert, die eine städtebaulich adäquate, auf die Innenstadt ausgerichtete Adressbildung und Nutzbarkeit sicherstellt.

Abb. 22 Höhenkoten Alleestrasse, Thalmann Knechtle Architekten, St.Gallen



Abb. 23 Querschnitt Hauptbaute F mit Verma-
sung des festgelegten massgebenden Terrains,
Thalmann Knechtle Architekten St.Gallen



3.3.4 Architektonische Gestaltung

Allgemein

Die Vorgaben der architektonischen Gestaltung orientieren sich an den wichtigsten Charakteristiken des Richtprojekts. Dazu gehören die Struktur, Gliederung und Materialisierung der Fassaden und deren Öffnungen, die Anordnung, Gestaltung und Dimensionen der vor- und rückspringenden Gebäudeteile, sowie die Gestaltung der Dachlandschaft.

Das definitive Material- und Farbkonzept ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahren von der Stadt bewilligen zu lassen. Hierzu sind aufgrund der hohen gestalterischen Anforderungen in der Kernzone grossflächige Fassadenbemusterungen zu erstellen.

Baubereich I

Zum Zeitpunkt der Ausarbeitung des vorliegenden Gestaltungsplans besteht für das Grundstück Nr. 205 kein detailliertes Projektvorhaben. Deshalb wird im Gestaltungsplan ein Baubereich definiert und festgelegt, dass ein allfälliger Neubau innerhalb des Baubereich I über ein qualifiziertes Varianzverfahren zu evaluieren ist. Damit soll eine dem Ort angemessene städtebauliche und architektonische Qualität gewährleistet werden.

3.3.5 Dachgestaltung

Die Dachgestaltung folgt der Ortsbaulichen Analyse sowie dem darauf aufbauenden architektonischen Konzept des Richtprojekts. Für Neubauten sind deshalb ausschliesslich Satteldächer vorgesehen. Als Dachmaterialien sind Blech- oder Ziegeldächer vorgesehen.

Dachaufbauten und -einschnitte / Vorspringende Gebäudeteile

Während die Strassenfassaden entlang der Alleestrasse und der Mittleren Gasse klar gegliedert und vergleichsweise geschlossen ausgebildet sind, werden die Fassaden zu den innenliegenden Gartenhöfen bewusst offener und differenzierter gestaltet. Vorgelagerte Elemente wie Erker, Balkone und Terrassen sowie begrünte Geländer tragen zu einer vertikalen Durchgrünung der Fassaden bei. Dadurch öffnen sich die Gebäude räumlich zu den Gartenhöfen und stellen eine enge funktionale und visuelle Beziehung zu den gemeinschaftlichen Freiräumen her. Die Fassadengestaltung unterstützt damit das Konzept der durchgrünten Wohnhöfe und stärkt die räumliche Verbindung zwischen Innen- und Aussenraum.

Zur Verbesserung der Belichtung und Belüftung der innenliegenden Gartenhöfe werden die Gebäude entlang der Alleestrasse auf der Hofseite nach oben hin terrassiert bzw. volumetrisch zurückgestuft. Diese Staffelung reduziert die räumliche Enge im Hofbereich und verbessert die Durchlässigkeit für Tageslicht. Gleichzeitig entstehen differenzierte Aussenräume mit privaten Terrassen sowie gemeinschaftlich nutzbaren Aufenthaltsbereichen.

Die daraus resultierende Dachgestaltung weicht teilweise von der üblichen Regelbauweise ab. Insbesondere führen die rückwärtigen Terrassierungen zu grösseren Dacheinschnitten, welche das gemäss Art. 41 Abs. 2 BauR übliche Mass von maximal der Hälfte der Dachfläche überschreiten können. Um dennoch eine qualitätvolle und gestalterisch abgestimmte Dachlandschaft sicherzustellen, wird die Dachgestaltung im Gestaltungsplan verbindlich gemäss Richtprojekt festgelegt.

Abb. 24 Visualisierung Innenhof; Thalmann
Knechtle Architekten St.Gallen



Abb. 25 Ansicht «Gartenfassaden» Alleestrassen,
 Thalmann Knechtle Architekten St.Gallen

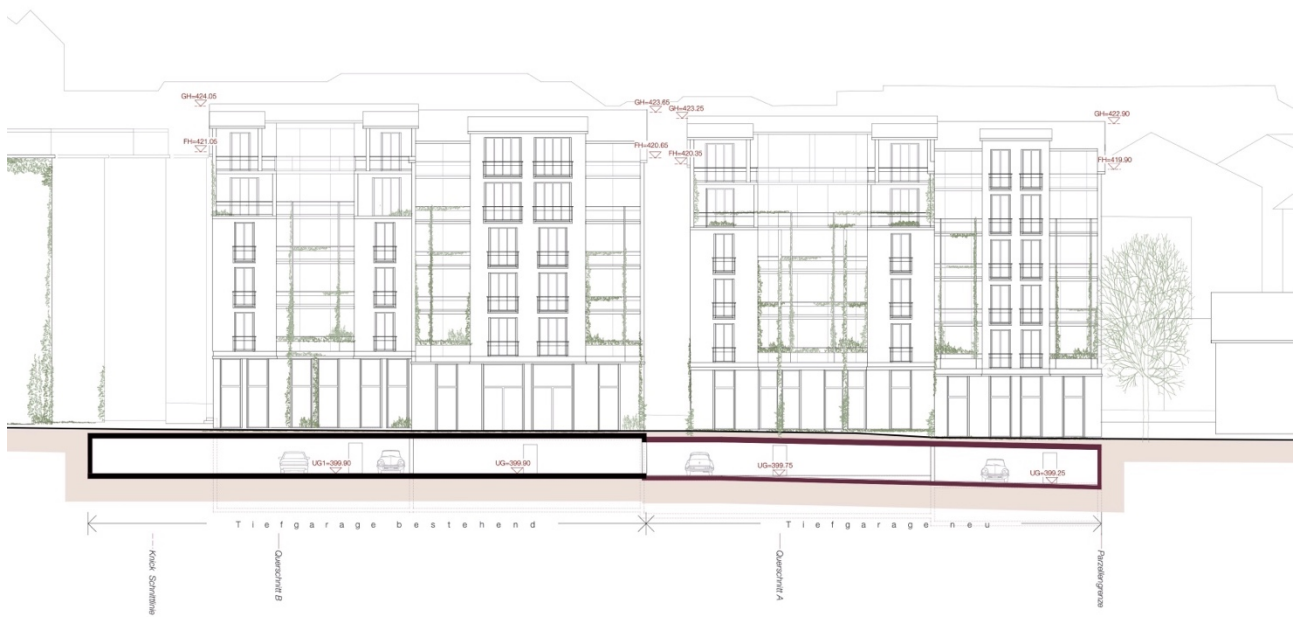


Abb. 26 Ansicht Fassaden Alleestrassen, Thalmann
 Knechtle Architekten St.Gallen



3.4 Umgebung

3.4.1 Umgebungsgestaltung

Die Umgebungsgestaltung folgt einem einheitlichen Konzept mit unterschiedlich gestalteten Nutzungsbereichen. Im Sinne eines möglichst natürlichen Wasserkreislaufs sind grosszügige Grünflächen im Innenhof vorgesehen.

Die Geländemodellierung folgt soweit möglich dem natürlichen Geländeverlauf.

3.4.2 Allgemeine Umgebungsfläche

Aufgrund der hohen Durchwegung des Innenhofs wird die allgemeine Umgebungsfläche zu grossen Teilen gepflästert. Versiegelte Oberflächen sollen auf ein Minimum beschränkt werden, um ein angenehmes Mikroklima im Innenhof zu gewährleisten.

3.4.3 Vorgartenfläche

Entlang der Mittleren Gasse sind bei den Baubereichen B und D Vorgartenbereiche vorgesehen, die mittels einer Einfriedung oder eines Lebhags begrenzt werden. Der Vorgarten dient als halböffentliche Vorzone zu den Erdgeschosswohnungen und soll den angrenzenden Strassenraum fassen. Es ist eine angemessene Begrünung mittels Hecken

3.4.4 Grünbereich

Die Grünbereiche sollen eine naturnahe und biodiverse Bepflanzung aufweisen und extensiv gepflegt werden. Oberirdische Bauten und Anlagen sind in diesem Bereich nicht zulässig.

3.4.5 Gartenfläche privat

Die Vorschrift zu den privaten Gartenflächen sichert deren begrünte und unversiegelte Gestaltung und trägt damit zu einem einheitlichen und attraktiven Innenhof bei. Die Flächen dienen der privaten Nutzung der angrenzenden Wohnungen, bleiben jedoch durch den Ausschluss von Zäunen und geschlossenen Lebhägen räumlich in den Hofraum eingebunden. Dadurch wird der Innenhof belebt und weiterhin als zusammenhängender Aussenraum wahrnehmbar.

3.4.6 Platzfläche

Die Platzfläche soll ein öffentlich zugänglicher Ort werden, der mit einem Baum, einem Brunnen und Sitzgelegenheiten möbliert und beschattet

wird. Um dem öffentlichen Charakter des Platzes gerecht zu werden, ist eine Einfriedung des Platzes nicht zulässig. Es ist vorgesehen den Platz analog der Umgebungsfläche zu pflästern.

3.4.7 Verkehrsfläche

Die Verkehrsflächen werden asphaltiert und sind deshalb auf das notwendige Minimum, wie die Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage oder Randbereiche entlang der Strassenräume reduziert.

3.4.8 Spiel- und Begegnungsbereich

Zentraler Spiel-, Begegnungs- und Aufenthaltsbereich der neuen Überbauung soll der Innenhof werden. Die bezeichneten Bereiche für gemeinschaftliche Nutzungen werden mit entsprechenden Anlagen und Möblierungen ausgestattet.

3.4.9 Bepflanzung

Aufgrund der städtischen Lage des Plangebiets, wird trotz grosszügiger Bepflanzung des Innenhofs und der Vorgärten, an diesem Standort zukünftig mit grosser Lufttrockenheit zu rechnen sein. Eine grosse Artenvielfalt ist in diesem Kontext eine Massnahme zur Förderung der Widerstandsfähigkeit der Bepflanzung. Die Wahl von robusten, an das künftige Klima angepassten und breit gefächerten Anzahl Arten soll eine hohe Diversität sicherstellen.

3.5 Umwelt

3.5.1 Energie

Die Zielsetzung der Bauherrschaft ist die Realisierung Überbauung mit geringem Energiebedarf, geringen CO₂-Emissionen in Erstellung und Betrieb sowie die Erstellung von Bauten in nachhaltiger Bauweise gemäss aktuellen Standards. Entsprechend werden erneuerbare Energien in Form von Eigenstromerzeugung mittels Photovoltaikanlagen sowie Ladestationen für Elektrofahrzeuge, bei denen lediglich noch die Ladestation (Wallbox) nachgerüstet werden muss, vorgesehen.

3.5.2 Retention

Gemäss Entwässerungskonzept kann im Gestaltungsplanperimeter nur sehr eingeschränkt versickert werden. Das Niederschlagswasser ist deshalb soweit möglich über begrünte, sickerefähige und blau-grüne Infra-

strukturen zurückzuhalten, zu verdunsten und teilweise zu versickern. Für die Bautiefe Mittlere Gasse ist zusätzlich eine unterirdische Retentionsanlage mit einem Rückhaltevolumen von ca. 30 m³ und einem gedrosselten Abfluss von ca. 10 l/s vorgesehen. Die Retentionsanlage ist am im Gestaltungsplan bezeichneten Standort festgelegt. Das Entwässerungskonzept liegt dem Planungsbericht bei (vgl. Beilage).

3.5.3 Lärmschutz

Um die Emissionen im Zusammenhang mit der Sammelgarage möglichst zu minimieren, soll das Rampenwerk mit schallabsorbierenden Materialien verkleidet und die Regenrinne lärmarm ausgebildet werden.

3.6 Verschiedenes

3.6.1 Etappierung

Bereits im Programm zum Studienauftrag wurde darauf hingewiesen, dass die Entwicklung innerhalb des Geltungsbereichs in Etappen zu ermöglichen ist. Einerseits sind die Grundstücke im Besitz verschiedener Grundeigentümer und andererseits soll die Möglichkeit bestehen, die gegenwärtig noch intakte Baustruktur der Bauten an der Alleestrasse 40 und 42 sowie an der Rislenstrasse 12 im Sinne der Nachhaltigkeit zu erhalten bzw. zu erweitern.

Der Gestaltungsplan weist daher sämtliche Baubereiche einer der nachfolgend beschriebenen Etappe zu. Die einzelnen Etappen sollen unabhängig der jeweils anderen Etappen realisiert werden, wobei die Etappe I – aufgrund der Einfahrt zur Sammelgarage – als erste erstellt werden muss.

Abb. 27 Übersicht Etappe I, Thalman Knechtle Architekten, St.Gallen



Etappe I

Die Etappe I umfasst die Baubereiche C und D (Alleestrasse 38 und Mittlere Gasse 6). Mit der Realisierung der Neubauten innerhalb dieser Baubereiche sind auch der mittlere Teil der Tiefgarage inkl. Ein- und Ausfahrt an der Mittleren Gasse zu erstellen sowie die gesamte Innenhofgestaltung samt Spiel- und Begegnungsbereiche mit Wegverbindungen.



Fassadenansicht Alleestrasse



Fassadenansicht Mittlere Gasse

Etappe II

Die Etappe II umfasst die Baubereiche A und B (Alleestr. 36a und Mittlere Gasse 4). Mit der Realisierung der Neubauten innerhalb dieser Baubereiche sind auch der nördliche Teil der Tiefgarage zu erstellen sowie die zugehörigen Grün- und Freiräume und Wegverbindungen.

Abb. 28 Übersicht Etappe II, Thalmann Knechtle Architekten, St.Gallen



Obergeschoss











Erdgeschoss



Fassadenansicht Alleestr. 36a



Fassadenansicht Mittlere Gasse

- | | | | |
|---|---|--|--|
|  UG NEU |  BESTAND ALT |  GEBÄUDE NEU |  ZUGANG GEBÄUDE |
|  ABBRUCH |  BESTAND NEU |  UMGEBUNG NEU |  TREPPENHAUS |

Etappe III

Für die Etappe III sind die Varianten möglich:

Variante Bestandserweiterung

Die Variante «Bestandserweiterung» ermöglicht die Aufstockung und Erweiterung der Gebäude Alleestrasse 40 und 42 sowie der Rislenstrasse 12. Mit der Aufstockung soll einerseits die innere Verdichtung ermöglicht werden und mit der Vorgabe zur Erweiterung der bestehenden Gebäudegrundflächen, soll das im Studienauftrag gewürdigte städtebauliche Konzept der «hohen Stadthäuser» gesichert werden.

Da bei der Bestandserweiterung die Gebäude Alleestrasse 40, 42, 44 und Rislenstrasse 12 zusammengebaut werden, wird im Gestaltungsplan festgelegt, dass beim Gebäude Alleestrasse 42 ein Durchgang zum Innenhof zu erstellen ist, um die Durchwegung des Innenhofs zu gewährleisten.

Mit dem Rückbau des Gebäudetrakts Rislenstrasse 10 ist die im Gestaltungsplan vorgesehene Platzfläche sowie der Baubereich H zu realisieren.

Abb. 29 Übersicht Etappe III (Bestandserweiterung), Thalmann Knechtle Architekten, St.Gallen



Variante Neubau

Die Variante Neubau stellt eine abweichende Variante dar. Sie ist umzusetzen, wenn die Gebäude an der Alleestrasse 40, 42 und Rislenstrasse 12 neugebaut werden. Sie sieht an der Alleestrasse 40, 42 und der Rislenstrasse 12 drei Neubauten gemäss dem Konzept des Studienauftrags vor.

Abb. 30 Übersicht Etappe III (Neubau), Thalmann Knechtle Architekten, St.Gallen



Etappe IV

Die Etappe IV umfasst das Grundstück Nr. 205. Mit der Realisierung einer Neubaute innerhalb dieses Baubereichs wäre auch die Tiefgarage zu erweitern sowie die zugehörigen Aussenräume.

Abb. 31 Übersicht Etappe IV, Thalmann Knechtle Architekten, St.Gallen



4 Nachweise

4.1 Abweichungen zur Regelbauweise

4.1.1 Übersicht

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

	Regelbauweise	Gestaltungsplan	Abweichung
Fassadenhöhe	13.50 m	Baubereiche A bis G, I 16.70 m	jeweils + 3.20 m
Gesamthöhe	16.50 m	Baubereiche A bis G, I 19.70 m	jeweils + 3.20 m
Gebäuelänge	40 m	Baubereiche Bestandser- weiterung inkl. Allee- strasse 44: 55 m	+ 15 m
Grenzabstand	3.00 m	Baubereich A 0.00 m	- 3.00 m
		Baubereich B 0.00 m	- 3.00 m
		Baubereich C 0.00 m	- 3.00 m
		Baubereich D 2.00 m	- 1.00 m
		Baubereich E 0.00 m	- 3.00 m
		Baubereich F 0.00 m	- 3.00 m
		Baubereich G 2.50 m	- 0.50 m
		Baubereich I 0.00 m	- 3.00 m
		Strassenabstand, oberirdisch	3.00 m
Baubereich B 0.50 m	- 2.50 m		
Baubereich C 0.00 m	- 3.00 m		
Baubereich D 1.50 m	- 1.50 m		
Baubereich E 0.00 m	- 3.00 m		
Baubereich F 0.00 m	- 3.00 m		
Baubereich G 0.00 m	- 3.00 m		
Baubereich I 0.00 m	- 3.00 m		
Strassenabstand, unterirdisch	0.50 m		

4.1.2 Begründung der einzelnen Abweichungen

Fassaden- / Gesamthöhe

Von der nach Regelbauweise geltenden Fassadenhöhe von 13.50 m wird mit dem vorliegenden Gestaltungsplan abgewichen. Die Baubereiche A bis G ermöglichen jeweils eine maximale Fassadenhöhe von 16.70 m. Dies entspricht einer Abweichung der Regelbauweise von 3.20 m. Dasselbe gilt für die Gesamthöhe, die in den Baubereichen A bis G ebenfalls um maximal 3.20 m auf 19.70 m erhöht wird.

Die Überschreitungen der Fassaden- und Gesamthöhen folgt dem städtebaulichen Konzept der Überbauung, welches in den besagten Baubereichen jeweils fünf Vollgeschosse und ein zusätzliches Dachgeschoss vorsieht.

Gebäudelänge

Die einzelnen Baubereiche (A bis G) überschreiten für sich gesehen die zulässigen Regelbaumasse nicht. Aufgrund der geschlossenen Bauweise entlang der Alleestrasse, wird die maximale Gebäudelänge von 40 m jedoch um 15 m überschritten, falls die Bestandsbauten aufgestockt und erweitert werden (vgl. «Etappe III; Bestandserweiterung»).

Grenzabstand

Aufgrund des städtebaulichen Konzepts mit zusammengebauten Wohnhäusern werden teilweise auch die Grenzabstände vollständig unterschritten.

Strassenabstand

Der ordentliche Strassenabstand wird gegenüber allen angrenzenden Strassen an diversen Stellen unterschritten. Dies vor allem darum, weil die Bauten entlang der bestehenden Baufluchten teilweise bis unmittelbar auf der Parzellengrenze erstellt werden. Da dies aus städtebaulicher Sicht gewünscht ist und keine öffentlichen Interessen entgegenstehen, können die Unterschreitungen vernachlässigt werden.

Die Ausbildung geschlossener Baufluchten trägt wesentlich zur räumlichen Fassung und Gliederung des Strassenraums bei und schafft ein ortsbildprägendes, urbanes Erscheinungsbild, wie es für die Kernzone bzw. Innenstadt charakteristisch ist. Die direkte Stellung der Bauten am Strassenraum stärkt die Adressbildung und sorgt für eine klare Trennung zwischen öffentlichem und privatem Raum. Gleichzeitig wird eine bessere städtebauliche Integration erreicht, indem sich die Neubauten an die vorhandenen Strukturen und die historische Körnung anpassen. Durch die Kontinuität der Baufluchten entstehen lebendige Strassenräume mit einer hohen Aufenthaltsqualität, die für Fussgängerinnen und Fussgänger attraktiv sind und die Nutzbarkeit der Erdgeschosszonen fördern.

Gesamtbetrachtung

Der Gestaltungsplan lässt Abweichungen, namentlich von der Fassaden- und der Gebäudehöhe, der Gebäudelänge sowie von Strassen- und Grenzabständen, zur Regelbauweise zu. Diese sind primär durch das dem Gestaltungsplan zugrundeliegende städtebauliche Konzept zu begründen.

Mit der rechtlichen Umsetzung des Richtprojekts wird ein hohes Mass an städtebaulicher, architektonischer und freiräumlicher Qualität erreicht und eine Überbauung im Sinne der inneren Verdichtung ermöglicht.

Durch die Sicherung der wesentlichen Qualitäten (minimale Verkehrserschliessung, architektonisch und städtebaulich hochwertige Bebauung mit einem attraktiven, begrünten Innenhof, gemeinsame Parkie-

nung) im Gestaltungsplan, wird den Anforderungen an eine bessere Siedlungsgestaltung Rechnung getragen.

4.2 Gesamthafte bessere Siedlungsgestaltung

4.2.1 Bessere Siedlungsgestaltung

Mit dem Gestaltungsplan kann von der Regelbauweise abgewichen werden, wenn dadurch gesamthafte eine bessere Siedlungsgestaltung erzielt wird und diese im öffentlichen Interesse liegt.

Mit dem Richtprojekt respektive dessen rechtlicher Umsetzung im Gestaltungsplan, wird eine sehr gute architektonische, städtebauliche und freiräumliche Qualität und damit ein insgesamt besseres Siedlungsergebnis gewährleistet. Der Gestaltungsplan ermöglicht eine ganzheitliche Entwicklung des Plangebiets und eine hochwertige Bebauung mit halböffentlichem Charakter und einem einheitlichen Erscheinungsbild. Die Neubauten werden so angeordnet, dass sie sich gut ins Stadtbild einfügen und damit den Anforderungen des ISOS entsprechen. Die Parkierung wird konzentriert und in einer unterirdischen Sammelgarage angeordnet. Damit können befestigte Verkehrsflächen minimiert und der Freiraum von Parkierungsflächen freigehalten werden.

4.2.2 Öffentliches Interesse

Für das Areal an der Mittleren Gasse wird mit dem vorliegenden Gestaltungsplan auf der Basis eines Gesamtkonzeptes eine Überbauung planungsrechtlich gesichert. Dies trägt zu einer qualitativen und bodensparenden Bebauung nach Art. 1 RPG bei. Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan wird ein hohes Mass an städtebaulicher und architektonischer Qualität sichergestellt. Das Projekt nimmt Bezug zur Umgebung und schafft attraktive Freiräume.

Mit der Umsetzung der im Gestaltungsplan vorgesehenen Bebauung wird den Absichten des Gesetzgebers Rechnung getragen und somit dem öffentlichen Interesse entsprochen.

4.2.3 Nachbarschutz

Grundsatz

Nach § 24 Abs. 3 PBG dürfen die Nachbarsgrundstücke ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters in Bezug auf die Grenzabstände, Höhenmasse oder Gebäudelänge und -breite nicht stärker als nach der geltenden Regelbauweise betroffen sein. Sind diese Grundstücke stärker betroffen, ist der Gestaltungsplan nach Erledigung der Einsprachen, der Volksabstim-

mung zu unterbreiten, wenn dies ein festgelegter Anteil der Stimmberechtigten während der Auflagefrist verlangt.

Fakultatives Referendum

Der vorliegende Gestaltungsplan weicht bei den Höhenmassen, den Grenzabständen und der Gebäudelänge von der Regelbauweise der Kernzone ab und betrifft dadurch die Nachbarsgrundstücke stärker als nach der Regelbauweise. Deshalb wird der Gestaltungsplan dem fakultativen Referendum unterstellt.

4.3 Ökologischer Ausgleich

Der ökologische Ausgleich basiert einerseits auf dem Ziel, möglichst wenig des belebten Bodens zu bebauen, bzw. davon einen möglichst grossen Teil ökologisch wertvoll zu begrünen.

Das Richtprojekt sieht ein dichtes und trotzdem kompaktes platzsparendes Bauvolumen vor, das von einem grosszügigen, differenziert gestalteten Freiraum umspielt wird. Dies ermöglicht im Innenhof der Bebauung, im Kontext der innerstädtischen Lage und im Hinblick auf die angestrebte bauliche Dichte auf dem Areal, grosszügige und stark bepflanzte naturnahe Freiflächen. Zudem werden an den Gebäuden begrünte Fassaden geplant. Mit der Realisierung der Wohnüberbauung des heute bereits bebauten und grossflächig versiegelten Gebiets, kann ein umfangreicher ökologischer Ausgleich auf dem Areal gewährleistet werden.

5 Verfahren

5.1 Vorprüfung

Das Gesuch um eine ordentliche Vorprüfung im Sinne von § 11 PBG wurde am 8. Mai 2025 dem Amt für Raumentwicklung eingereicht. Der Vorprüfungsbericht vom 1. September 2025 wurde in der Folge ausgewertet. Die relevantesten Hinweise wurden wie folgt berücksichtigt:

Plan und Sonderbauvorschriften

- Entlang der Alleestrasse werden Pflichtbaulinien für die betroffenen Baubereiche festgelegt.
- Das massgebende Terrain für die Baubereiche entlang der Alleestrasse wird neu definiert.
- Auf dem Grundstück Nr. 205 (Eckhaus) wird ein Baubereich (I) festgelegt und die städtebauliche und architektonische Qualität über ein nachgelagertes qualitätssicherndes Verfahren gesichert.
- In den Sonderbauvorschriften wird verbindlich festgehalten, dass die Baugesuchspläne dem Baubeirat Romanshorn sowie der kantonalen Denkmalpflege zur Stellungnahme vorzulegen sind.
- Für das Baubewilligungsverfahren wird die Erstellung grossflächiger Fassadenmuster vorgeschrieben.
- Die Sonderbauvorschriften werden um eine zusätzliche Bestimmung zur vogelfreundlichen Fassadengestaltung ergänzt.
- Auf eine über die Strassenfläche der Rislenstrasse ragende Vorbaute wird verzichtet.
- Auf eine Vorschrift zur Erstellung eines Mobilitätsmanagements wird aufgrund fehlender gesetzlicher Grundlage verzichtet.
- Zudem werden verschiedene formelle Anpassungen und Präzisierungen in den besonderen Vorschriften vorgenommen.

Richtprojekt

- Die Gesamt- und Fassadenhöhen werden präzisiert und im Hinblick auf die Anpassung des massgebenden Terrains eindeutig festgelegt.
- Die Dachgestaltung – insbesondere die Dachaufbauten und -einschnitte – wird angepasst und gestalterisch konkretisiert.

Planungsbericht

- Der gewählte Perimeter des Gestaltungsplans wird nachvollziehbar begründet.
- Die vorgesehenen Reduktionen der Strassenabstände werden im Planungsbericht sowohl städtebaulich als auch unter dem Aspekt der Verkehrssicherheit begründet.
- Die Reduktionen der Strassenabstände werden im Planungsbericht städtebaulich und bezüglich Verkehrssicherheit zu ausführlicher begründet.

- Zudem werden verschiedene formelle Anpassungen und Präzisierungen gemäss den Änderungen in den Sonderbauvorschriften vorgenommen.

5.2 Mitwirkung

Gemäss Art. 4 des Raumplanungsgesetzes bzw. § 9 PBG sorgt die für den Planerlass zuständige Behörde für eine geeignete Mitwirkung der Bevölkerung. In Nachachtung der gesetzlichen Vorgaben wurde für die Planungsgegenstände ein öffentliches Mitwirkungsverfahren durchgeführt. Das Mitwirkungsverfahren erfolgte im Anschluss an die kantonale Vorprüfung der Planungsgegenstände.

Das öffentliche Mitwirkungsverfahren wurde vom 6. März bis zum 2. April 2026 durchgeführt. Die Planungsgegenstände wurden auf der Homepage der Stadt Romanshorn publiziert. Als Auftakt der Mitwirkung wurde von der Stadtplanung ein Informations-/Mitwirkungsanlass durchgeführt. Dieser fand am 3. März 2026 in Romanshorn statt.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens gingen verschiedene Rückmeldungen zur Planung ein. Diese umfassen insbesondere Themen zur ortsbaulichen und architektonischen Einordnung, zu Verfahrens- und Eigentumsfragen, zu Energie und Nachhaltigkeit, Mobilität, Freiraum- und Innenhofgestaltung sowie zur Materialisierung und Nutzung der Dachflächen.

5.3 Rechtsverfahren

Öffentliche Planauflage

Der Gestaltungsplan wird gestützt auf §§ 29 bis 31 PBG zwischen dem 16. Juni und dem 15. Juli 2026 während 20 Tagen öffentlich aufgelegt. Die öffentliche Auflage wird im kantonalen Amtsblatt publiziert.

Fakultatives Referendum

Der Gestaltungsplan wurde während des Auflageverfahrens dem fakultativen Referendum gemäss § 24 Abs. 3 PBG unterstellt.

Beschluss

Der Gestaltungsplan wurde vom Stadtrat am [...] beschlossen.

Das Kapitel wird laufend ergänzt.

