

Gestaltungsplan Mittlere Gasse

Vom Stadtrat erlassen:

Der Stadtpräsident

Der Stadtschreiber

Öffentliche Auflage: vom 26. Juni bis 15. Juli 2026

Dem fakultativen Referendum gemäss § 24 Abs. 3 PBG unterstellt.

Vom Departement für Bau und Umwelt genehmigt:
Mit Entscheid Nr.

Vorschriften

I. Allgemeines

Art. 1 Bestandteile und Verbindlichkeit

¹ Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan im Massstab 1:500, den nachfolgenden Sonderbauvorschriften, dem Richtprojekt Architektur und Freiraum vom 21. Januar 2026 der Thalmann Knechtle Architekten, St.Gallen und der Müller Illien Landschaftsarchitekten, Zürich sowie dem Planungsbericht.

² Alle in der Planlegende bezeichneten Festlegungen, die Sonderbauvorschriften und die speziell erwähnten Elemente des Richtprojekts Architektur und Freiraum sind verbindlich. Der Planungsbericht ist erläuternd.

Art. 2 Zweck

Der Gestaltungsplan bezweckt die Erstellung einer baulichen Erneuerung, welche sich städtebaulich und architektonisch unter Berücksichtigung der schützenswerten Bebauungsstruktur und der freiräumlichen Qualitäten sehr gut in das bestehende Stadtgefüge einordnet und eine qualitativ hochwertige Verdichtung schafft. Der Gestaltungsplan sichert zudem eine gesamthaft bessere Siedlungsgestaltung sowie namentlich:

- a) eine effiziente und flächensparende Verkehrserschliessung;
- b) eine städtebaulich sehr gute eingepasste Bebauung mit hoher Lebensqualität;
- c) die Sicherung einer hochwertigen Architektur unter Berücksichtigung der umliegenden historischen Bauten;
- d) die Sicherstellung attraktiver Freiräume und die Förderung der Biodiversität mit einer standortgerechten Bepflanzung;
- e) eine nachhaltige Bauweise und Versorgung mit erneuerbaren Energien.

II. Erschliessung

Art. 3 Zu- und Wegfahrt

¹ Die Erschliessung für Motorfahrzeuge erfolgt ausschliesslich über die Mittlere Gasse.

² Die Ein- und Ausfahrt der unterirdischen Sammelgarage ist am bezeichneten Standort ab der Mittleren Gasse auszuführen.

Art. 4 Parkierung

¹ Es sind mindestens 35 Autoparkfelder zu erstellen. Sämtliche Autoparkfelder die für Bewohnenden und Besuchenden sind in einer unterirdischen Sammelgarage anzuordnen.

² An der bezeichneten Stelle kann ein oberirdisches barrierefreies Autoparkfeld erstellt werden.

³ Es sind ausreichend Kurz- und Langzeitabstellplätze für Zweiräder zu erstellen. Kurzzeitabstellplätze sind in der Nähe der Gebäudezugänge anzuordnen. Die Langzeitabstellplätze sind innerhalb der Gebäude oder der Sammelgarage anzuordnen. Die erforderliche Anzahl an Zweiradabstellplätzen wird nach der VSS-Norm SN 640 065 vom 01.08.2011 berechnet.

Art. 5 Fusswege

¹ Entlang der im Plan bezeichneten Fusswege sind öffentlich zugängliche Fusswege zu erstellen. Der Fussweg zwischen der Mittleren Gasse und der Alleestrasse hat eine minimale Breite von 2.0 m und die übrigen Fusswege eine minimale Breite von 1.20 m aufzuweisen. Die Verbindungen zu den als Hinweis bezeichneten Fusswegen ausserhalb des Geltungsbereiches sind sicherzustellen.

² Sofern das bestehende Gebäude an der Alleestrasse 42 (Baubereich F) im Sinne von Art. 7 Abs. 1 dieses Erlasses erweitert wird, ist zur Sicherung der Fusswegverbindung von der Alleestrasse zum Innenhof, eine Gebäudeöffnung mit einer lichten Breite von mindestens 4.0 m und der lichten Höhe des bestehenden Erdgeschosses vorzusehen.

III. Bebauung

Art. 6 Baubereich, allgemein

¹ Die Baubereiche bestimmen die maximal zulässige horizontale Ausdehnung der Bauten.

² Für die Baubereiche A bis G und I gilt eine maximale traufseitige Fassadenhöhe von 16.70 m und eine maximale Gesamthöhe von 19.70 m. Für den Baubereich H gilt eine maximale traufseitige Fassadenhöhe von 6.60 m und eine maximale Gesamthöhe von 10.00 m.

³ Unterschreitungen der Baubereiche, der maximalen traufseitigen Fassadenhöhe und der Gesamthöhe sowie rückspringende Gebäudeteile sind zulässig, sofern dadurch das für die hohe städtebauliche und architektonische Qualität massgebende Verhältnis der Gebäudevolumina in sich und zueinander gewahrt bleiben.

⁴ An den zum Hof ausgerichteten Fassaden der Baubereiche A bis G sind Konstruktionen für Fassadenbegrünungen zulässig.

**Art. 7 Baubereich
Bestandserweiterung**

¹ Innerhalb der bezeichneten Baubereiche «Bestandserweiterung» können die bestehenden Gebäudevolumina erweitert und aufgestockt oder durch Neubauten ersetzt werden. Im Falle einer Bestandserweiterung sind die bezeichneten Gebäudegrundflächen verbindlich. Im Falle von Ersatzneubauten sind die im Plan bezeichneten Baubereiche E bis G und I verbindlich.

² Es gelten eine maximale traufseitige Fassadenhöhe von 16.70 m und eine maximale Gesamthöhe von 19.70 m.

Art. 8 Baubereich Vorbaute

Vorspringende Gebäudeteile sind nur in den Obergeschossen innerhalb der bezeichneten Bereiche oder innerhalb der Baubereiche A bis G zulässig und dürfen nicht abgestützt werden.

**Art. 9 Baubereich unterirdische
Baute**

Die maximal zulässige horizontale Ausdehnung von unterirdischen Bauten wird durch den Baubereich unterirdische Baute festgelegt.

Art. 10 Pflichtbaulinie

Die Fassaden der Baubereiche A, C, E, F und I sind entlang der Alleestrasse auf die im Plan bezeichnete Pflichtbaulinie zu setzen.

Art. 11 Massgebendes Terrain

Für die Baubereiche A, C, E, F und I wird das massgebende Terrain auf die Strassenachse der Alleestrasse festgelegt. Der für die traufseitige Fassadenhöhe und Gesamthöhe massgebende Nullpunkt entspricht der Höhe der Strassenachse in Fassadenmitte.

Art. 12 Architektonische Gestaltung

¹ Die Überbauung und die einzelnen Bauten haben sich sehr gut in die Siedlungsstruktur einzufügen. Die Bauten sind hinsichtlich Orientierung, Fassadengliederung, Materialwahl und Farbgebung mit besonderer Sorgfalt zu gestalten. Der architektonische Ausdruck gemäss dem Richtprojekt Architektur sind verbindlich. Dazu gehören:

- a) die Gliederung der Fassaden mit Sockel und einem überhohen Erdgeschoss,
- b) die Anordnung und Dimensionen der rück- und vorspringenden Gebäudeteile;
- c) die muralen Lochfassaden mit raumhohen Fassadenöffnungen mit Senkrechtmarkisen;
- d) die vorgehängten Balkonkonstruktionen mit filigranen und offen gestalteten Brüstungselementen aus Stahl;

² Mit dem Baugesuch ist ein Konzept zur Materialisierung und Farbgebung inkl. Fassadenschnitt vorzulegen und mit einer grossflächigen Fassadenbemusterung vor Ort im Massstab 1:1 aufzuzeigen. Die Baugesuchspläne sind dem Baubeirat der Stadt Romanshorn und der kantonalen Denkmalpflege zur Stellungnahme vorzulegen.

³ Es ist der Leitfaden «Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht» der Schweizerischen Vogelwarte zu beachten.

⁴ Die städtebauliche und architektonische Qualität einer Ersatzneubaute innerhalb des Baubereichs I, ist über ein qualifiziertes Verfahren zu evaluieren und umzusetzen. Ein Verfahren gilt als qualifiziert, wenn das Projekt von einem oder mehreren Architekturbüros entwickelt wurde, die unter Einbezug der Stadtplanung ausgewählt wurden. Die Beurteilung der städtebaulichen und architektonischen Qualität erfolgt entweder durch ein fachkundiges Gremium, das mindestens zur Hälfte aus unabhängigen Fachpersonen besteht, oder durch den Baubeirat der Stadt Romanshorn.

Art. 13 Dachgestaltung

¹ Es sind nur Satteldächer zulässig. Die Hauptfirstrichtungen gemäss Planeintrag sowie die Dachgestaltung des Richtprojekts sind verbindlich.

² Die Dächer sind als Blech- oder Ziegeldächer auszuführen.

IV. Umgebung

Art. 14 Umgebungsgestaltung

¹ Die Umgebung ist so zu gestalten, dass eine Gesamtwirkung von hoher Qualität erzielt wird. Der Anteil versickerungsfähiger und begrünter Flächen ist möglichst grosszügig zu bemessen bzw. diese sind, soweit für die Nutzungen zumutbar, gegenüber versiegelten und befestigten Flächen zu bevorzugen.

² Stützmauern sind sorgfältig in die Umgebung einzupassen und einheitlich zu gestalten.

Art. 15 Allgemeine Umgebungsfläche

Die Umgebungsfläche ist ein differenziert ausgestalteter Freiraum mit unterschiedlichen Bereichen. Die Fläche ist für alle Bewohnenden barrierefrei zugänglich zu machen. Sie ist mit einer Pflasterung zu versehen.

Art. 16 Vorgartenfläche

Die Vorgartenfläche ist eine begrünte Vorzone zwischen Gebäude und Strassenraum mit halböffentlichem Charakter. Einfriedungen und Lebhäge bis zu einer Höhe von 1.20 m, im Bereich der Tiefgaragenausfahrt von 0.80 m sind zulässig.

Art. 17 Grünfläche

Die bezeichneten Grünflächen sind naturnah, ökologisch wertvoll und unversiegelt auszugestalten und extensiv zu pflegen.

- Art. 18 Gartenfläche privat** Die bezeichneten privaten Gartenflächen dienen der privaten Nutzung. Sie sind begrünt und unversiegelt auszugestalten. Einzäunungen und geschlossene Lebhäge sind nicht zulässig.
- Art. 19 Platzfläche**
- ¹ Die Platzfläche ist eine öffentlich zugängliche Fläche. Sie ist mit einer Pflästerung zu versehen.
 - ² Es sind nur dem Zweck der Platzfläche dienende Anlagen zulässig. Einfriedungen sind nicht zulässig.
- Art. 20 Verkehrsfläche**
- ¹ Die Verkehrsfläche ist mit einer befestigten Oberfläche auszuführen.
 - ² Es sind nur dem Zweck der Verkehrsfläche dienende Anlagen zulässig.
- Art. 21 Spiel- und Begegnungsbereich** An den im Sondernutzungsplan bezeichneten Stellen sind hochwertig und vielfältig ausgestaltete Spiel- und Begegnungsbereiche bereitzustellen. Sie sind für alle Altersgruppen zugänglich zu gestalten.
- Art. 22 Bepflanzung** An den bezeichneten Stellen sind standortgerechte, klimarobuste und einheimische Bäume zu pflanzen. Bei der übrigen Bepflanzung sind klimarobuste und standortgerechte Arten in einer diversen Mischung zu verwenden. Invasive Neophyten sind nicht gestattet. Die genaue Standort- und Artenwahl der Pflanzungen ist im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.
- V. Umwelt**
- Art. 23 Energie**
- ¹ Neubauten sind in nachhaltiger Bauweise zu erstellen. Als Orientierung dient beispielsweise der Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz Hochbau (SNBS-Hochbau). Das entsprechende Konzept ist mit der Baueingabe einzureichen.
 - ² Neubauten werden über eine nachhaltige Wärmeerzeugung versorgt.
 - ³ Bei den Neubauten ist eine Eigenstromerzeugung mit Photovoltaikanlagen zu realisieren.
 - ⁴ Für die Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge ist der Mindestwert der Ausbaustufe C2 nach Merkblatt SIA 2060 einzuhalten.
- Art. 24 Retention**
- ¹ Die Möglichkeiten der örtlichen Retention von Meteorwasser sind auszuschöpfen.
 - ² Am bezeichneten Standort ist eine unterirdische Retentionsanlage vorzusehen.
- Art. 25 Lärmschutz** Die Rampe zur Sammelgarage ist mit schallabsorbierenden Materialien zu verkleiden. Die Regenrinne ist lärmarm auszubilden.

VI. Verschiedenes

Art. 26 Etappierung

¹ Die Bebauung kann in Etappen ausgeführt werden. Der Gestaltungsplan legt die Etappierung der einzelnen Baubereiche und Freiräume wie folgt fest:

- a) Etappe I (Baubereiche C und D)
- b) Etappe II (Baubereiche A und B)
- c) Etappe III (Bestandserweiterungen oder Baubereiche E, F, G und H)
- d) Etappe IV (Baubereich I)

² Mit der Realisierung der jeweiligen Etappe sind, die im Plan bezeichneten, Baubereiche, Freiräume inkl. Bepflanzung und Möblierung sowie Tiefgaragenparkplätze zu realisieren.