

Gemeinde Romanshorn – Hochhausstudie

Ausgangslage – Siedlungsstruktur – Kriterien – Möglichkeiten



Inhaltsverzeichnis

*«Drei Dinge sind an einem Gebäude zu beachten: dass es am rechten
Fleck stehe, dass es wohlgegründet, dass es vollkommen ausgeführt sei»*

Johann Wolfgang von Goethe

Teil 1	<i>Hochhaus – Geschichte, Typologien, Motive und Ansprüche</i>	
1	<i>Das Hochhaus in der Schweiz</i>	3
2	<i>Städtebauliche Definition und Typologien</i>	5
3	<i>Motiv und Anspruch</i>	10
Teil 2	<i>Hochhausstudie Romanshorn</i>	
4	<i>Ausgangslage, Perimeter und Methodik</i>	12
5	<i>Siedlungsstruktur und vorhandene Hochhäuser</i>	21
6	<i>Kriterien – Anwendung</i>	28
7	<i>Höhere Häuser möglich / ausgeschlossen</i>	40
Teil 3	<i>Anforderungen an höhere Häuser</i>	
8	<i>Anforderungen an Projekte</i>	44
Teil 4	<i>Grundlagen</i>	
9	<i>Planungsgrundlagen, Literatur</i>	48
Bearbeitung	<i>Christian Blum, Raumplaner (dipl. Ing. FH), Szenograf (MAS ZHdK) Pierre Feddersen, dipl. Architekt ETH SIA, Planer FSU</i>	

Teil 1

*Hochhaus – Geschichte, Typologien,
Motive und Ansprüche*

1 *Das Hochhaus in der Schweiz*



L'immeuble de la Tour Bel-Air, Lausanne, 1929-31 von Alphonse Laverrière: Das erste Hochhaus in der Schweiz orientiert sich ganz an amerikanischen Vorbildern.



Siedlung Heiligfeld, Zürich, 1951-55 von Albert Heinrich Steiner: Städtebauliche "Urbarmachung" einer Randzone mit differenzierter Bebauung.



Siedlungsbau der 60er-Jahre: Tscharnergut, Bern, 1958-67 von Lienhard & Strasser, Hans & Gret Reinhard, Eduard Helfer, Werner Kormann und Ernst Indermühle.

Das Hochhaus in der Schweiz – ein geschichtlicher Abriss

Gegen Ende des 19. Jahrhunderts erlaubten technische Errungenschaften wie das Stahlskelett als Traggerüst (Kristallpalast London von Joseph Paxton, 1851) und der elektrische Aufzug (Elisha Otis an der Industrieausstellung von 1853 in New York) die Überwindung der bisher als Grenze empfundenen 6 bis 7 Geschosse (Klotz, 1995). Sofort entstanden damals in den wirtschaftlichen Metropolen der neuen Welt, hauptsächlich in Chicago und New York, Geschäfts-Hochhäuser. In Europa hemmten unterschiedliche ökonomische und kulturelle Faktoren den Bau von Hochhäusern: Die europäische Wirtschaftspolitik begünstigte kein sprunghaftes Wachstum und die stark traditionsgebundenen Gesellschaftsstrukturen boten im Vergleich zum freien, kapitalistischen Amerika wenig Nährboden für "hirising". Zudem steht in den mitteleuropäischen Städten eine jahrhundert alte und wertvolle Bausubstanz im Widerspruch zur architektonischen Manifestation von Macht.

Während in den USA der Aufbruch um und nach der Jahrhundertwende sich direkt in den Hochhäusern abbildete, wurde in Europa zuerst noch auf künstlerischer und theoretischer Ebene über die Überwindung traditioneller Raum-Ordnungen und Raum-Vorstellungen diskutiert. Obwohl diese Avantgarde die Debatten dominierten, können sie sich mit ihren Bauten in der (Schweizer) Öffentlichkeit nicht durchsetzen. Während Le Corbusier die Stadt der Wolkenkratzer und Wohnblocks postulierte (Plan de la ville de 3 million d'habitants, 1922), bauten viele Architekten in der Schweiz mit klarer Tendenz ins Klassizistische und Rustikale. So wurde in der Zeit zwischen den Weltkriegen das Wachsen der Bevölkerung und dem damit verbundenen (Massen-) Wohnungsbau in der Typologie der Gartenstadt und der schlichten Arbeiterwohnhäuser ausgeführt.

Während in den Nachbarländern der Wiederaufbau nach dem zweiten Weltkrieg die Architekten vor riesige Aufgaben stellte und erneut moderne Lösungen erforderlich machte, verharren die Schweizer Architekten lange Jahre im sachlichen und damit niedrigen Bauen. Ausgehend von der Westschweiz und auf der Basis des Wirtschaftsbooms und des Bevölkerungswachstums, führten die "Jünger" Le Corbusiers nach und nach die CIAM-Ideologie wieder, und diesmal auch in der baulichen Praxis, ein. In den Jahren 1950 bis 1955 bereiteten im Wesentlichen Hans Fischli, Albert Heinrich Steiner und Max Frisch die kurze, aber intensive Phase der neuen Stadt resp. der Stadterweiterungen durch Grossüberbauungen am Rande der alten Stadt vor (Koch, 2001 und Al-lenspach, 1989). Angekurbelt durch den enormen Mangel an günstigem



*Wiederentdeckung des Typus
urbanes Hochhaus: Swisscom
Tower, Winterthur, 1999-2001 von
Urs Burkhard Adrian Meyer und
Partner*



*Neues städtisches Wohnen in
Hochhäusern: Wohnsiedlung
Werdwies, Zürich Altstetten,
2001-2007 von Adrian Streich
Architekten AG*

Wohnraum in den Städten und durch die Standardisierung des Bauens, entstehen in der Folge die grossen Wohnsiedlungen mit ihren Wohnhochhäusern an der grünen Peripherie. In diesen Planungen wurden in der Schweiz erstmals Hochhäuser als Symbolträger zukunftsorientierten Wohnungsbaus geplant und gebaut. Diese Reissbrett-Planungen litten aber leider meist an der fehlenden Anbindung an den urbanen Kontext. Ursprünglich als eigenständige Stadtteile konzipiert, verloren sie als periphere Schlafstädte rasch ihren ideellen Wert und all diejenigen Hochhaussiedlungen, die nicht in einen dichten urbanen Kontext eingebunden waren, verloren ihren Marktwert und verkamen zu billigen Wohnsilos für ein finanzschwaches Mieterpublikum.

Aktuelle Bauten und Projekte zeigen, dass um und nach der Jahrtausendwende das Hochhaus für die Stadt "wiederentdeckt" wird: Einerseits als repräsentatives Hochhaus mit gemischten Nutzungsprogramm, meist eingeschrieben in ein dynamisches und urbanes Umfeld. Andererseits als Wohnhochhaus, um dem Wohnen in städtischen (Rand-) Lagen ein frisches Image und neuartige Wohnqualitäten zu verleihen und um damit der Abwanderung von Familien aus der Stadt entgegenzutreten.

2 *Städtebauliche Definition und Typologien*

Annäherung aus städtebaulicher Optik

Der Begriff "Hochhaus" umfasst aus städtebaulicher Sicht alle überhöhen Bauwerke, unabhängig von Bedeutung und Nutzung. Also auch industrielle, technische und kirchliche Bauten. Hochhäuser sind nur ein Teil davon. Merkmal ist, dass sie unter ständiger Nutzung von Personen stehen. Hochhäuser sind als solche erkennbar, sobald sie sich im Umfeld in signifikanter Art durch Mehrhöhe auszeichnen. Die Gebäudehöhe steht immer im Verhältnis zur Umgebung und ist je nach Standort unterschiedlich. Aus gestalterischer-städtebaulicher Sicht gibt es also keine allgemeingültige Höhe. Für eine Betrachtung zu Hochhäusern im urbanen und landschaftlichen Kontext ist der Einbezug aller überhöhen Bauten von Bedeutung.

Ein interessanter Grenzfall eines "Hochhauses" ist das "Höhere Haus". Aufgrund der Überschreitung der massgebenden Gebäudehöhe baurechtlich ein Hochhaus, aber aufgrund seiner zurückhaltenden Höhe in der Stadtsilhouette kaum als Hochhaus erkennbar, vermag es aus der Perspektive des Strassenraumes trotzdem eine ähnliche Wirkung wie ein Solitär-Hochhaus zu entfalten und kann dadurch einen Platzraum angemessen akzentuieren. Dieser Bautyp weist ein hohes städtebaulich/stadtgestalterisches Potential auf, ohne dass es dieselbe Sprengkraft (betreffend dem Stadtbild wie bezüglich der Öffentlichkeit) wie ein deutlich herausragendes Gebäude entwickelt.

Annäherung aus wirtschaftlicher Optik

Hochhäuser gelten als ausgesprochen kostenintensiv. Untersuchungen (Tillner, 2001 und Koch, 2002) haben Kennzahlen ermittelt, die für die Planung von Hochhäusern relevant sind und geeignet sind, die städtebauliche Definition zu ergänzen und zu präzisieren:

- Das Verhältnis von Verkehrsfläche und Nutzfläche ist bei Bauten mit 8 Geschossen optimal und führt zu einem Netto-Brutto-Flächenverhältnis von rund 80%, bei 20-geschossigen Bauten hingegen sinkt es unter 70%.
- Als wirtschaftliche Grösse für eine Grundrissfläche je Geschoss wurde die Kennzahl 1'000m² ermittelt. Unter 400m² sei die Wirtschaftlichkeit nicht mehr gewährleistet (im Vergleich mit konventionellen Geschosswohnungen und 6 bis 8-geschossigen Bauten).

- Mit der Gebäudehöhe (bei durchschnittlicher Grundfläche von 1'000m² und konventioneller Bauweise) nehmen die Baukosten ab dem 7. Geschoss überproportional zu, um ca. ab dem 25. Geschoss in eine exponentiale Kostensteigerung überzugehen.

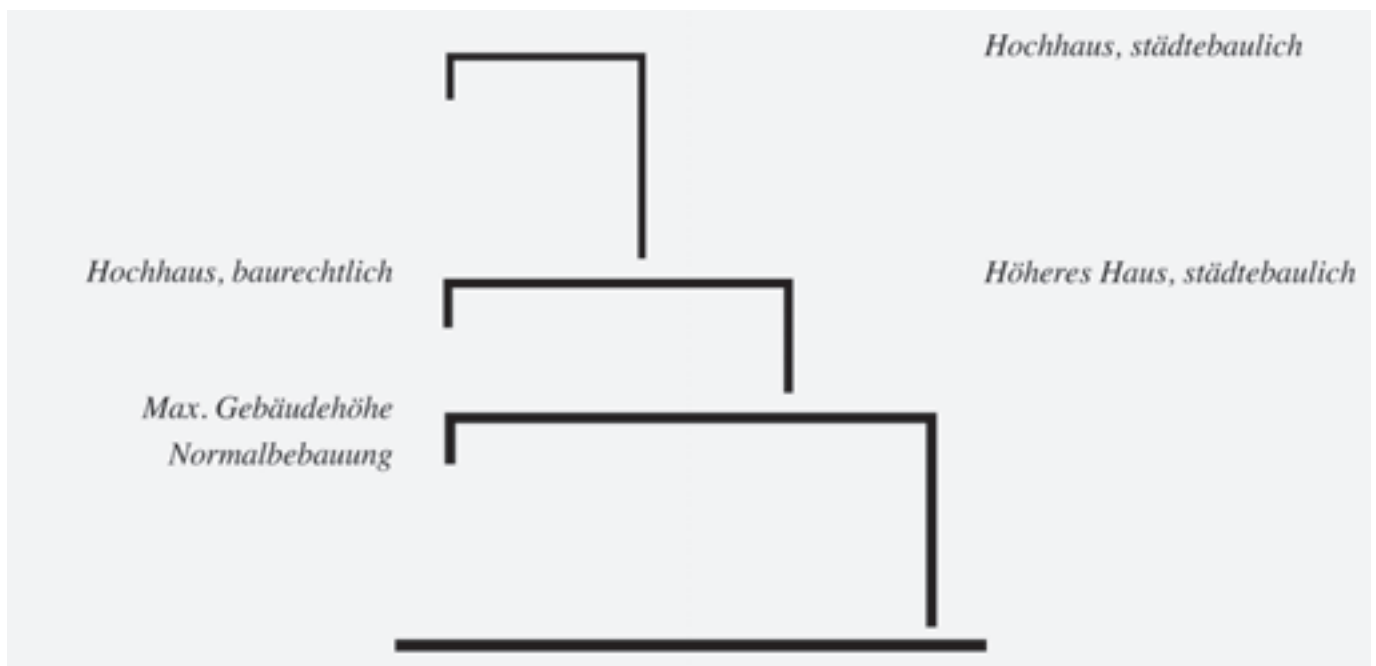
Definition

Hochhaus

Ein Hochhaus steht unter ständiger Nutzung von Personen und zeichnet sich im Umfeld durch seine signifikante Mehrhöhe aus. Es ist für die Kulisse der gesamten Stadt relevant. Die Wirtschaftlichkeit ist ab einer Grundfläche von 1'000m² und einer Höhe von 25 Geschossen gegeben.

Höheres Haus

Ein höheres Haus steht wie eine Hochhaus unter ständiger Nutzung von Personen. Sie setzen aufgrund ihrer im Verhältnis zur benachbarten Regelbauweise nur unwesentlichen Mehrhöhe einen Akzent auf der Ebene des Quartiers oder eines Teilraumes. Die Wirtschaftlichkeit ist bei einer Höhe um 8 Geschosse gegeben.



Schema zur Eingrenzung der Begriffe höheres Haus und Hochhaus.

Städtebauliche Typologie von Hochhäusern

Wenn man Ordnungsprinzipien für Hochhäuser einführt, dann stellt sich die Frage nach der passenden Stelle nicht nur auf das einzelne Gebäude, sondern auch auf dessen Plural. Ein einzelnes Hochhaus in einem Stadtgefüge wird wohl nur dann Sinn machen, wenn seine Funktion von überragender öffentlicher Bedeutung ist. Erlaubt sich eine verstärkte Region aber mehrere Hochhäuser, fragt es sich, ob und wie diese im Verhältnis zueinander ebenso wie zum umliegenden Stadtraum angeordnet sein sollten. Die folgende Zusammenstellung gibt eine kurze Übersicht über das räumliche Verhalten, den Ausdruck und die Bedeutung von Hochhäusern, welche unter ständiger Nutzung durch Personen stehen.

Cluster

Als "Cluster" bezeichnet man eine Gruppe von Hochhäusern, die so eng beieinander stehen, dass sie als einzelne für sich kaum mehr wirken, sondern zusammen eine geschlossene Gestalt ergeben. Der Cluster ist das Ergebnis eines kaum oder gar nicht einschränkenden Regelwerks; der Gebäudetyp Hochhaus ist die Regelbauweise. Meist ergibt sich eine enorme Verdichtung, welche Konsequenzen auf die Orientierung, für die Infrastruktur und für den Freiraum zur Folge haben. Beispiele dazu gibt es im anglo-amerikanischen und im asiatischen Raum.



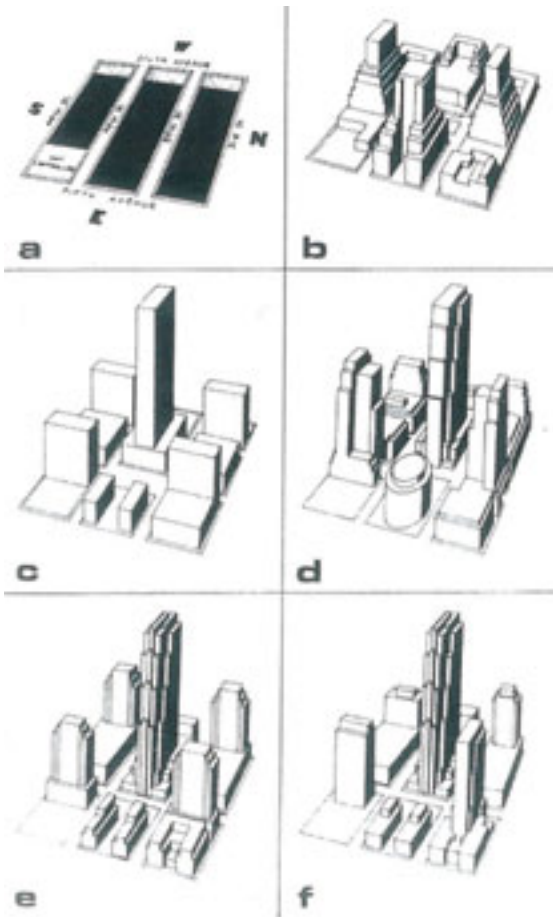
Der Hochhaus-Cluster der Downtown von San Francisco.

Ensemble

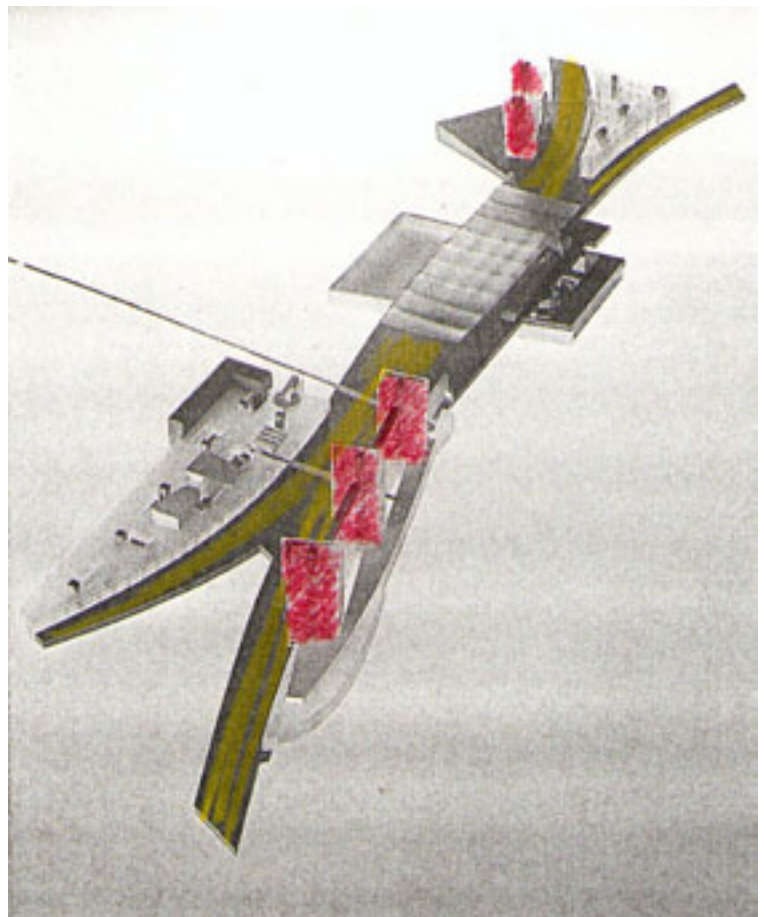
Durch die bewusste Gruppierung von mehreren Hochhäusern an einem bestimmten Ort wird ein neues Zentrum oder ein Schwerpunkt geschaffen. Die Gestaltung folgt einem Gesamtkonzept für die ganze Gruppe unter Einbezug der unmittelbaren Umgebung und des Aussenraumes. Die Dominanz des einzelnen Hauses wird verringert, da das einzelne Hochhaus seinen Auftritt mit anderen, ähnlich hohen teilen muss.

Reihen

Die Aufreihung von Hochhäusern entlang einer Entwicklungsachse ist städtebaulich mit dem Ensemble verwandt. Basierend auf einem Gesamtkonzept können sie Hauptverkehrsachsen oder lineare Zentren aufbauen resp. im Stadtkörper abbilden.



Die Massenverteilung des Rockefeller Center (Ensemble).



Aufreihung von Hochhäusern entlang einer Achse (Städtebaulicher Ideenwettbewerb für Örlikon, Beitrag Max Keller Studios mit Steiger Partner AG).

Solitäre

Einzelne Hochhäuser eignen sich durch ihre Überhöhe zum Akzentuieren von städtebaulich strategischen Punkten. Als Einzelobjekt symbolisieren sie allerdings Privilegien. Ein Privileg, welches auch für die Stadt zum Vorteil wird, wenn erstens die Höhe des Hauses auf die Umgebung Rücksicht nimmt, wenn es zweitens einen strategischen Ort bezeichnet und wenn es drittens durch ein Netzwerk weiterer Vertikaldominanten ausgeglichen bzw. als Teil eines Ganzen erscheint. Als visuelle Komposition auf einen weiteren Stadtraum bezogen, können sie städtebauliche Bezüge und Orientierung herstellen.

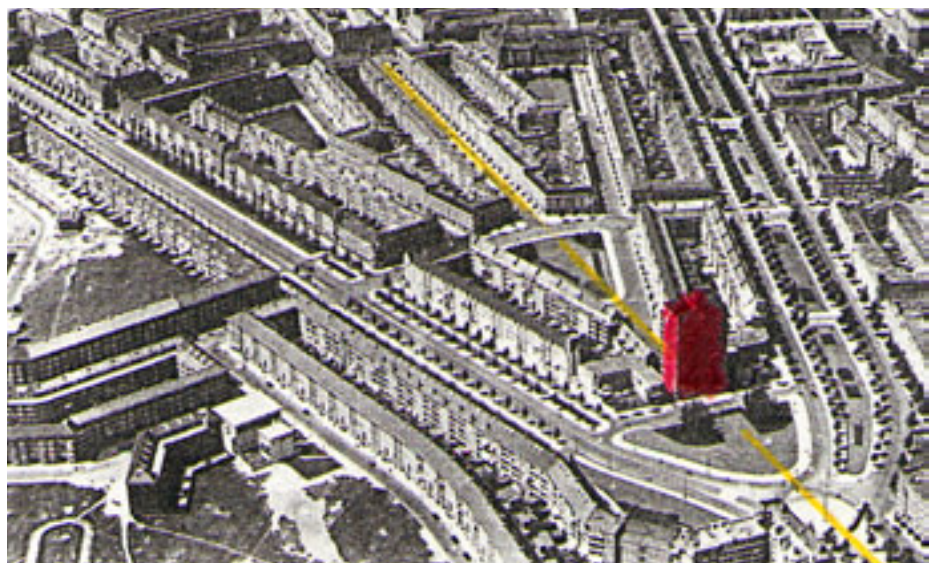
Brückenkopfsituationen sind eine spezifische und klassische Situation für die Anordnung einzelner Hochhäuser. Der Hochhaustyp Solitär hat in Europa die grösste städtebauliche Tradition.



*Präzis gesetzte Solitäre
(Port Olimpic, Barcelona).*



Flankierende Türme markieren den Brückenkopf (Lorrainebrücke in Bern, Wettbewerbsprojekt der Gebr. Keller, 1930).



*Ein Solitär als Teil einer
städtebaulichen Komposition
(Amsterdam).*

3 *Motiv und Anspruch*

Das Motiv für einen stadträumlichen Akzent

Historisch gesehen hatten Akzente in der Stadtkulisse immer eine besondere Bedeutung: Spirituelle und religiöse Motive (Kirchen), Objekte und Zeichen der Macht und Herrschaft, Symbole im Wettstreit um Ansehen und Schutz (Schlösser, Geschlechtertürme, Burgen) konnten von der Kulisse der Städte abweichen. Aussichtstürme, Fabrikamine und Silos sind neuere, funktionale Elemente der Stadtsilhouette.

Der städtebauliche Anspruch

Höhere Häuser und Hochhäuser führen zu markanten Abweichungen in der Stadtsilhouette. Diese Abweichungen sind geeignet, Akzente im Stadtkörper zu setzen. Diese sind von hoher Relevanz und können das Stadtbild nachhaltig verändern. Eine Beurteilung ist deshalb nur im Kontext mit der Stadtstruktur, sowie den spezifischen stadträumlichen und landschaftlichen Bedingungen möglich. Zudem haben sich mögliche Hochhausstandorte an die Vorgaben der Stadtentwicklungsplanung und auf ein städtebauliches Konzept auszurichten.

Bauliche Interventionen, welche die Silhouette der Stadt tangieren, bedürfen deshalb einer besonderen Sorgfalt bei der Planung, Projektierung und Realisierung. Es besteht grundsätzlich kein Anspruch, an einem bestimmten Standort, allein aus der Logik eines Grundstücks heraus, durch den Bau eines Hochhauses eine wesentliche Abweichung von der Trauflinie der Stadt zu erwirken. Die Gesamtwirkung und die Einfügung in die Struktur und Morphologie der Stadt sind entscheidende Kriterien.

Höhere Häuser und Hochhäuser sollten zur Klärung und Lesbarkeit des Stadtbildes beitragen, attraktive zentrale und urbane Standorte generieren sowie im Kontext mit ihrem Umfeld und mit dem öffentlichen Raum eine überzeugende städtebauliche und urbane Komposition bilden. Solchermassen in die Stadtmorphologie eingebettet, können Hochhäuser und höhere Häuser eine Bereicherung des Stadtbildes wie des Nutzungs-Angebotes darstellen.

Teil 2

Hochhausstudie Romanshorn

4 Ausgangslage, Perimeter und Methodik



Flugbild des verstädterten Dorfes Romanshorn (Bruno Pellandini / Amt für Denkmalpflege des Kantons Thurgau, 2007).

Lage

Romanshorn ist einer der grossen Schweizer Orte am Bodensee. Ungefähr in der Mitte zwischen Kreuzlingen und Rorschach liegt es auf einer nahezu ebenen Landausbuchtung nördlich der Aach. Gemäss dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) ist Romanshorn ein Hafenort und Verkehrsknotenpunkt von internationaler Bedeutung. Nördlich der Bucht liegt etwas erhöht der historische Schloss- und Kirchenbezirk. Westlich von Bahnhof und Hafen liegt die dreiarmige, dicht bebaute Kernsiedlung. Landeinwärts liegen planmässig angelegte Arbeiterquartiere, gefolgt von heterogener, kleinmasstäblicher Bebauung. Der Siedlungsrand zur Landschaft in Richtung Amriswil ist nicht klar ausgebildet oder strukturiert (*Quelle: ISOS, 2008*).

Perimeter der Hochhausstudie

Die Ausschreibung des Projektauftrages nennt verschiedene zu untersuchende Perimeter-Ebenen. Erstens die Analyse des gesamten Gemeindegebietes hinsichtlich der Verträglichkeit weiterer Hochhäuser und der

zu beachtenden Rahmenbedingungen. Zweitens die besondere Beurteilung der Standortmöglichkeiten in der Kernzone und insbesondere im Bodan-Areal.



Der Perimeter-Plan mit der Gemeindegrenze (Schwarz), dem Bereich der Kernzone (Rot) und dem Bodan-Areal (Gelb).





Planerische Ausgangslage

Richtplan Kanton Thurgau 2009

Aus Sicht Hochhaustudie sind folgende Inhalte von Interesse:

- Die erhaltenswerten Ortsbilder sind in Erscheinung, Substanz und Struktur zu schützen, zu pflegen und zu gestalten. In den auf der Richtplankarte mit Symbolen eingezeichneten Ortsbildschutzgebieten ist bei der Beurteilung von Eingriffen in die bestehende Bausubstanz ein strenger Massstab anzuwenden. Ergänzende Neubauten haben sich in die Struktur einzufügen. In Romanshorn gilt dies für das Kerngebiet, das Schlossberggebiet und das Gebiet um die Pestalozzistrasse.
- Romanshorn gilt als "Kantonales Zentrum".
- Bahnhofgebiete sollen als Zentrumszonen genutzt werden, wo verdichtet und in die Höhe gebaut wird (Grundsätze Bahnhofgebiete).
- An geeigneten Orten sollen auch höhere Häuser gebaut werden können (Planungsgrundsatz Siedlungsgebiete).
- In Romanshorn (Gebiet Hof / Hinterloh) sind neue Bahnhaltstellen zu prüfen.

Auszug Legende Richtplan




- Siedlungsgebiete* 
- Ortsbildschutzgebiete* 
- Bahnstationen geplant* 
- Bahnhofgebiete* 



Kommunaler Richtplan 2000

Ein allgemeiner Grundsatz im Richtplan ist das Anstreben einer baulichen Entwicklung, welche längerfristig zu einem kompakterem Siedlungsbild führen soll. Weiter ist in bereits überbauten Gebieten eine geordnete Verdichtung anzustreben. Die erwünschte Ansiedlung von publikumsintensiven und zentrumsbildenden Funktionen wird bewusst auf das bestehende Kerngebiet beschränkt. Für Nutzungen von überregionaler Bedeutung ist primär das Gebiet rund um das bau- und verkehrsgeschichtlich bedeutende Hafenbecken vorgesehen (Touristikzone). Die Bedeutung dieses Bereiches für die Wahrnehmung und Entwicklung von Romanshorn wird durch einen weiteren Richtplaneintrag verstärkt: 5 von 6 "Bereiche mit öffentlichem Interesse" liegen innerhalb dieser Touristikzone am Hafenbecken. Das Kerngebiet und das Bodan-Areal sind nicht Teil dieses Bereiches.

Auszug Legende Richtplan

- Wohn- und Mischgebiete* 
- Kerngebiet* 
- Bereich mit öffentlichem Interesse* 



Zonenplan und Baureglement 2001

Mass und Art der Nutzung des Kerngebietes und der angrenzenden Gebiete werden im wesentlichen durch die Bestimmungen der Kern-, der Touristik- und der dreigeschossigen Wohn- und Gewerbezone geregelt.

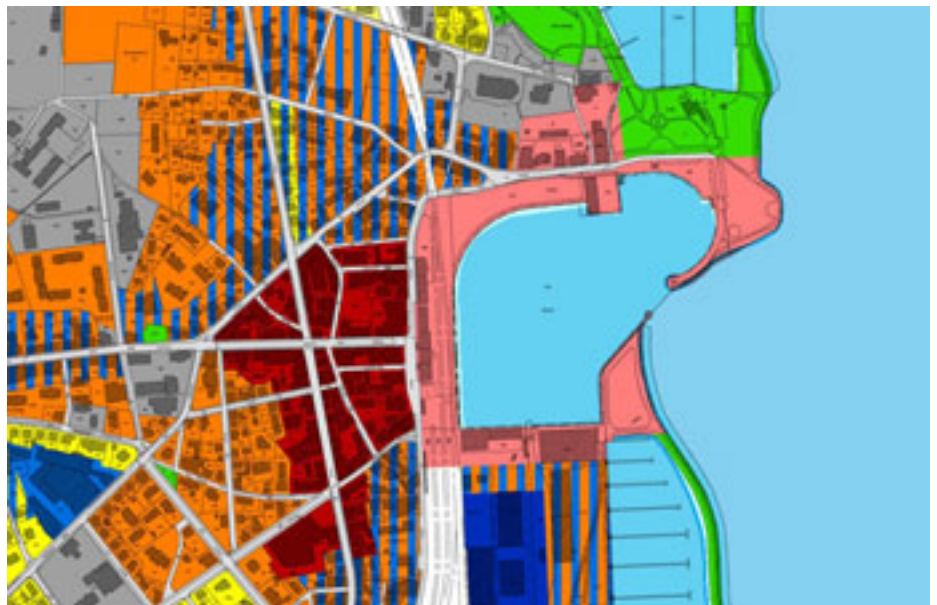
Die Kernzone umfasst das bestehende Ortszentrum mit zentrumsbildender Funktion und publikumsintensiver Nutzung. Zulässig sind Geschäfts-, Gewerbe- und Wohnbauten, die mit ihrer baulichen und nutzungsbezogenen Gestaltung dem Zweck der Zentrumsbildung entsprechen. Der Gestaltungsplan Kerngebiet regelt die städtebauliche Struktur und Körnung.

Die Touristikzone dient der Erhaltung und Aufwertung des Hafengebietes. Zulässig sind gemischte bauliche Nutzungen mit teilweise touristischer Ausrichtung wie Hotel- und Restaurantbetriebe sowie Dienstleistungs- und Spezialbetriebe im Zusammenhang mit der See- und Freizeitnutzung. Reine Wohnnutzungen und Fachmärkte mit erheblichem Verkehrsaufkommen sind nicht zulässig. Für grössere Neubauten sowie massgebliche Umbauten und Umnutzungen besteht Gestaltungsplanpflicht. Die zulässige Gebäudehöhe beträgt 11m.

In den Wohn- und Gewerbezonnen sind neben mässig störenden Betrieben auch Wohnungen zulässig. Es gilt die offene und halb offene Bauweise. Die zulässige Gebäudehöhe beträgt ebenfalls 11m.

Auszug Legende Zonenplan

<i>Erholungs- und Grünzone</i>	
<i>Touristikzone</i>	
<i>Zone für öffentliche Bauten und Anlagen</i>	
<i>Wohn- und Gewerbezone dreigeschossig</i>	
<i>Kernzone</i>	
<i>Wohnzone dreigeschossig</i>	
<i>Industriezone</i>	






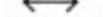














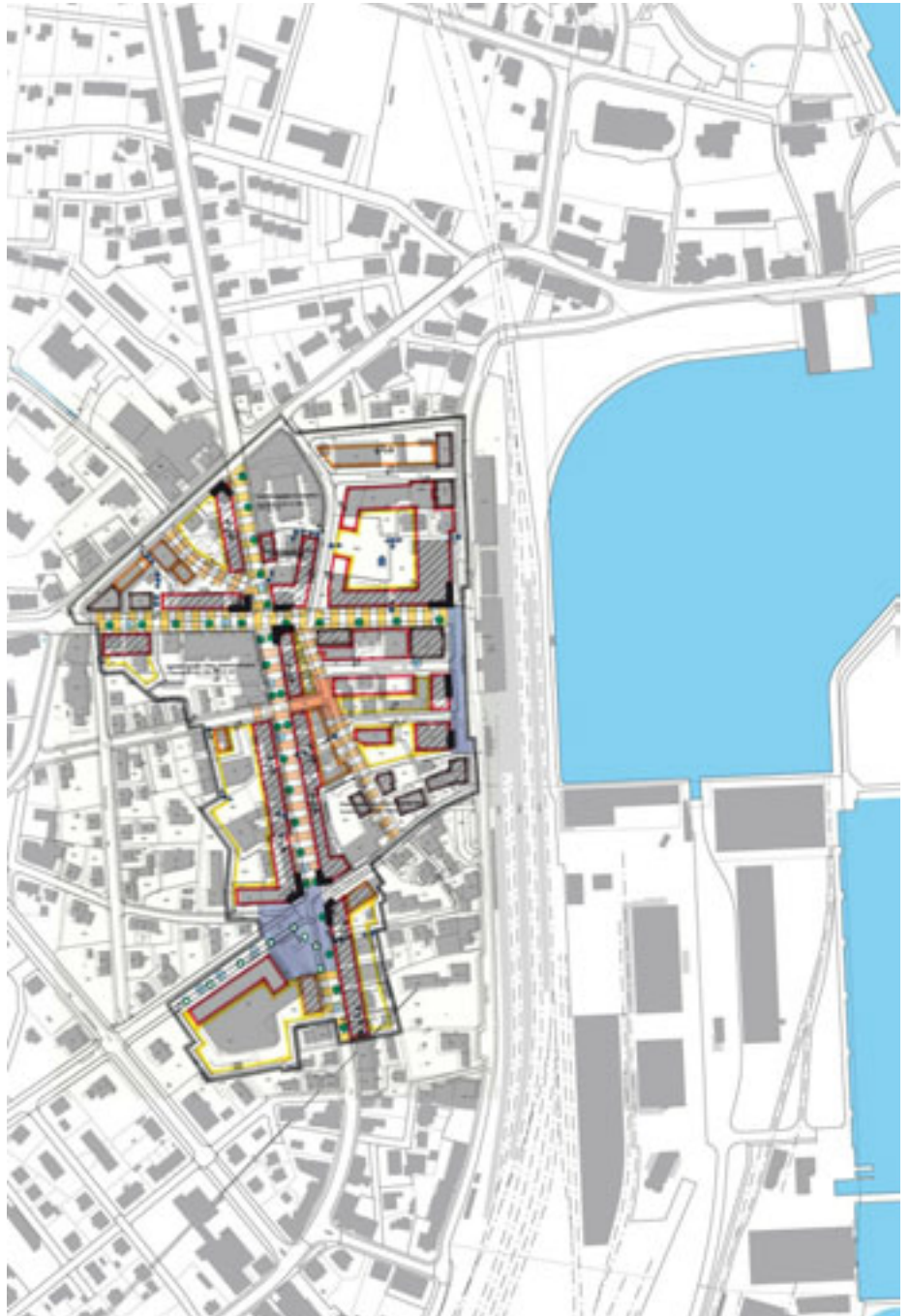
Gestaltungsplan Kerngebiet 2000 (siehe auch folgende Seite)

Grundlage für die Anordnung der Baufelder ist eine Studie vom Zürcher Architekten Martin Spühler. In der Umsetzung in den Gestaltungsplan wurde die in der Studie aufgezeigte Bebauung im Ausmass und in der Geschossigkeit reduziert. Innerhalb der Kernzone wird grundsätzlich eine geschlossene Bauweise angestrebt. Mit den im Gestaltungsplan bezeichneten Durchblicken werden die Zeilen unterbrochen. Dadurch kann einerseits die Massstäblichkeit der Bauten der bestehenden Struktur angepasst und andererseits an verschiedenen Orten der Blick zum See gewahrt werden. Die Gebäudehöhen richten sich grundsätzlich an eine viergeschossige Bauweise aus (Baubereiche A). In den Baubereichen B erfolgt eine Reduktion, welche die vorhandenen baulichen Strukturen besser berücksichtigen.

Im Plan werden verschiedene ortsbaulich wichtige Lagen bezeichnet. Diese befinden sich vor allem an den Plätzen und an Strassenkreuzungen. Die Bebauung der Jahrhundertwende, welche für die Romanshorer Stadtanlage bestimmend ist, hat solche Situationen jeweils baulich hervorgehoben. An den bezeichneten Stellen ist eine Betonung der Situation auch mit einem zusätzlichen Geschoss möglich. Die dadurch erlaubten fünf Geschosse sind im Ortszentrum von Romanshorn durchaus vertretbar. Etliche Bauten vor allem an der Alleestrasse verfügen heute bereits über fünf und mehr Geschosse. Zudem kann an diesen Lagen bei einer hervorragenden architektonischen Lösung von den bezeichneten Baufeldern abgewichen werden.

Festlegungen

-  Umgrenzung Plangebiet
-  Baubereich A
-  Baubereich B
-  Baubereich C
-  Unterbrechung Baufeld
-  Gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss
-  Ortsbaulich wichtige Lage
-  Baumreihe
-  Ladenstrasse
-  Einkaufsstrasse
-  Veloabstellplatz
-  Gasse
-  Plätze
-  Plätze für Aussenwirtschaft
-  Zu- und Wegfahrt
-  Richtungspunkt Fussweg
-  Zentrale Parkgarage
-  Zusammenbau nur mit nachbarrechtlicher Vereinbarung möglich



Gestaltungsplan Kerngebiet – Hervorgehoben sind die ortsbauulich wichtigen Lagen an den Platzräumen Allee-/ Bahnhofstrasse, Allee-/ Rislenstrasse und beim Bahnhof.

Schutzplan 2000 – ISOS 2008

Im kommunalen Schutzplan sind primär einzelne Kulturobjekte (Gebäude) sowie Baumreihen / Alleen bezeichnet. Dies hauptsächlich im Hafengebiet, Kern-, Eigenheim- und Schlossgebiet.

Zusätzlich liegt seit dem Jahr 2008 das überarbeitete Inventar der schützenswerten Ortsbilder des Kantons Thurgau vor. Darin wird Romanshorn als verstädertes Dorf charakterisiert und als Ortsbild von nationaler Bedeutung klassifiziert. Folgende Qualitäten werden genannt:

- Hohe Lagequalitäten auf Grund der unterschiedlichsten zum See hin orientierten oder von diesem geprägten Quartiere. Imposante silhouettenwirksame Hafengebäude und ebensolche Einzelbauten wie die erhöht situierte Kirche und das Schloss.
- Hohe räumliche Qualitäten im Ortskern, im Bahnhofquartier und auch in den Wohnvierteln aus der Wende vom 19. zum 20. Jahrhundert durch die Bildung von nahezu geschlossenen Strassenzügen und dank der jeweils einheitlichen Bebauung. Interessanter Kontrast zwischen den auf den See bezogenen Ortsteilen mit fast kleinstädtischem Charakter und dem mittelständischen Wohnquartieren oder den Ensembles mit Arbeiterhäusern.
- Besondere architekturhistorische Qualitäten als Beispiel für eine dörfliche Siedlung, die infolge der im 19. Jahrhundert aufkommenden Dampfschiffahrt und des Ausbaus der Landwege zu einem wichtigen Hafengebiet angewachsen ist, wovon die heute noch erstaunlich ursprünglich erhaltenen Hafengebiet- und Bahnanlagen zeugen. Gut ablesbare Siedlungsentwicklung mit einheitlichen Quartieren aus verschiedenen Epochen der letzten 150 Jahre.

Das Hochhaus im Planungs- und Baugesetz

Weder das Planungs- und Baugesetz des Kantons Thurgau, noch das Baureglement der Gemeinde Romanshorn kennen eine Definition für den Gebäudetypus "Hochhaus". In der Praxis definiert sich das Hochhaus als Gebäude, welches die im Baureglement zonenweise festgelegte Gebäudehöhe (Regelbauweise) deutlich überragt. Gemäss Baureglement 2001 liegt die maximal zulässige Gebäudehöhe in der Kernzone von Romanshorn bei 13m. Für allen anderen Bauzone, ausgenommen der Industriezone (16m), liegt die maximale Gebäudehöhe tiefer als in der Kernzone.

Mangels einer baurechtlich gültigen Definition für den Kanton Thurgau und im Speziellen für Romanshorn wird auf die Definition gemäss Seite 6 dieser Studie zurückgegriffen. Diese Definition leitet sich wiederum einerseits von den Baugesetzen des Kantons St.Gallen und der Stadt Zürich sowie andererseits auch von wirtschaftlichen Kriterien ab.

Abweichungen von der Regelbauweise bedürfen in der Regel eines Sondernutzungsplanes, d.h. eines Gestaltungsplanes nach §19 des Planungs- und Baugesetzes TG. Dem Spielraum für Abweichungen mittels Gestaltungsplan sind mit den Festlegungen in Absatz 2 des § 19 PBG aber enge Grenzen gesetzt. Neben dem Erfordernis eines gesamthaft besseren architektonischen und ortsbaulichen Ergebnisses, darf einerseits die zonengemässe Nutzungsart nicht geändert werden und andererseits dürfen an das Gestaltungsplangebiet angrenzende Grundstücke «nicht anders als nach den für die Zone des Gestaltungsplanareals geltenden Vorschriften der Regelbauweise betroffen werden».

Nach der Rechtsprechung der Gerichte kann mit dem Gestaltungsplan in der Regel nur der Spielraum bis zu den Bestimmungen der nächst höheren Zone genutzt werden. Für Hochhäuser mit einer von der Regelbauweise stark abweichenden Geschoszahl und Gebäudehöhe ist damit der Gestaltungsplan nur bedingt ein geeignetes Umsetzungsmittel, ergänzend dazu wird eine entsprechende Änderung des Zonenplanes in Betracht zu ziehen sein (Spezialzone gestützt auf § 13 des PBG).

5 Siedlungsstruktur und vorhandene Hochhäuser

Siedlungsstruktur

Romanshorn liegt ungefähr in der Mitte zwischen Kreuzlingen und Rorschach auf einer leicht zum See hin abfallenden Landausbuchtung nördlich der Aach. Strukturprägend für die Besiedlung ist einerseits die Bahnlinie Amriswil – Romanshorn – Kreuzlingen, andererseits verschiedene Strassenzüge. Ausser den Schloss-, Hafen- und Bahnanlagen sowie einem kleinen Teil der alten Fischersiedlung liegen sämtliche Ortsteile innerhalb der durch die Eisenbahnlinie aufgespannten Fläche, die im Westen durch die Nord – Süd verlaufende Kreuzlinger- und Arbonerstrasse eine durchlässige Begrenzung erhält.

Nördlich der Hafengebucht liegt auf einem landzungenartigen Sporn der historische Mittelpunkt des Ortes, der Schlossberg. Die Reckholdernstrasse, die alte Schossstrasse, führt in gerader Linie auf den heute dezentral liegenden alten Schloss- und Kirchenbezirk zu.



Zwischen der Bucht und der Mündung der Aach liegt das Hafenaereal. Eine prächtige Pappelallee führt von Süden in leicht gebogener Linie auf den zentralen rechteckigen Strassenplatz. Von den mehrheitlich grossen Bauten sind die meisten parallel zur Zufahrtsstrasse – und zum Seeufer – gestellt, zwei sind frontal zum Hafenbecken gerichtet.

Zwischen Schlossberg und Hafenaereal endet die Bahnhofstrasse vor dem Stationsgebäude. Von Amriswil herkommend bildet diese, nur an wenigen Kreuzungen geknickte Gerade, das Rückgrat des verstädterten Kerngebietes von Romanshorn.

Nördlich des Kerns befindet sich entlang der Alleestrasse und ihrer Abzweiger eine regelmässige Bebauung, die eindeutig als Erweiterung aus der Wende vom 19. zum 20. Jahrhundert wahrnehmbar ist.

Im Thurgau gibt es nur wenige ausgedehnte Wohnquartiere mit Ursprung vor mehr als hundert Jahren. Romanshorn besitzt mit dem Eigenheim-Quartier eines davon. Es entfaltet sich mehrheitlich auf einer ebene Fläche zwischen Kern und Bahnlinie auf und zeichnet sich durch den annähernd rechtwinklig angelegten Strassenraster, den dorfplatzartigen Freiraum im Westen und durch die architektonisch homogene Erscheinung aus.



Das ortstypische städtebauliche Vokabular von Romanshorn basiert auf einem zwei- bis dreigeschossiges Gebäude mit Mittelrisalit.

Städtebaulich-gebäudetypologische Identität von Romanshorn

Die städtebaulich-gebäudetypologische Identität von Romanshorn wird wesentlich durch einen Grundtyp bestimmt. Dies ist ein zwei- bis dreigeschossig in Erscheinung tretendes Gebäude mit ausgeprägtem Mittelrisalit. Durch den Mittelrisalit wird meistens die zur Strasse orientierte Fassade ausgezeichnet und den Eingangsbereich besonders hervorgehoben. Bei repräsentativen Bauten oder Bauten mit öffentlichen / publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen wird der Mittelrisalit zusätzlich mit Treppenanlagen und Balkonen ausgestattet. Dieser Grundtyp wird entlang der Strassen unmittelbar angrenzend an den öffentlichen Aussenraum angeordnet und lose aufgereiht. An Kreuzungen wird die Ecksituation oft mit Erkern und Ecktürmen zusätzlich betont. Ausserhalb des städtischen Kerngebietes wird der Grundtyp oft als mittig in einem Garten platzierten Haus angewendet.

Auffallend und für die Hochhausstudie besonders relevant ist, dass Auszeichnungen von bestimmten Situationen und / oder funktionaler Bedeutung des Gebäudes kaum mit dem Mittel der Mehrhöhe (präziser mit Mehrgeschossen) dargestellt wird. Das Hochhaus und das höhere Eckhaus fehlen im ortstypischen städtebaulichen Vokabular von Romanshorn.



Die Auszeichnung ortsbaulich wichtiger Lagen mittels Erkern, aber ohne Mehrhöhe.



Ensemble Schlossberg

Hochhäuser in Romanshorn (siehe auch Karte Seite 26)

Neben dem präzis auf Geländeschultern positionierten, markant wirkenden kirchlichen Bauten und dem Schloss, fallen im Siedlungskörper von Romanshorn zwei Wohnhochhäuser auf. Bei der weiteren Suche lassen sich weiter höhere Bauwerke finden, die die Silhouette mehr oder weniger prägen. Die folgende Inventarisierung und Grobbeurteilung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.



Hafen-Silo

Ensemble Schlossberg

Auf der in das Seeufer hineinragenden Landzunge stehen mit der alten Kirche, dem Schloss und der katholischen Kirche Bauwerke, die aufgrund ihrer erhöhten Lage, ihrer repräsentativen Architektur und ihrer Gebäudehöhe eine grosse Weitenwirkung entfalten. Neuere, relativ hohe Bauten an der Hafenstrasse beeinträchtigen vor allem die Wirkung der katholischen Kirche. Der Kirchturm scheint, je nach Standort des Betrachters, auf diesen Gebäuden der 60- und 80-Jahre zu "stehen".

Die Wirkung des Ensembles auf dem Schlossberg ist aufgrund der historischen Bedeutung und ihrer Funktion für Romanshorn angemessen.



Rütihof

Hafen-Areal

Grundsätzlich bilden die Gebäude am Hafenbecken eine, bezüglich der Gebäudehöhe, relativ homogene Ansicht. Zwei Bauten überragen die "normale" Kulisse. Der Rütihof nimmt aufgrund seiner auffallend anderen Höhe, architektonischen Ausformulierung und Farbgebung eine spezielle Position ein. Die Gebäudehöhe von geschätzten 25m überragt die Kulisse der mehrheitlich klassizistischen Bauten mit ihren markan-



Altersheim Holzenstein



Kreuzlingerstrasse 16



Hochhaus Eigenheim-Quartier

ten Dachflächen nur leicht (rund 3 Geschosse). Hochhaustypologisch ist der Bau den "höheren Häusern" zuzurechnen. Zusammen mit dem Ensemble auf dem Schlossberg kann das höhere Haus Rütihof als präzise städtebauliche Setzung gelesen werden: Zusammen definieren sie einen Winkel, der das Hafenbecken einfasst und räumlich definiert.

Ein weiterer Spezialfall innerhalb eines weitgehend homogen erscheinenden Ensembles ist das Hafen-Silo. Innerhalb der Hallenbauten mit ihren charakteristischen Backsteinfassaden, den Gebäudegliederungen und der einheitlichen Dachlinie nimmt die massige Betonkubatur eine Sonderstellung ein. Die (reduzierte) Gebäudehöhe des Silos beträgt rund 32m. Das Verhältnis von Grundfläche zu Höhe wirkt bei diesem industriellen Bauwerk trotzdem als unausgewogen und gedrungen. Aufgrund seiner eher peripheren Position in zweiter Bautiefe wird das Silo aus der Nahperspektive kaum wahrgenommen, von der Schifffahrtsroute Friedrichshafen – Romanshorn aus tritt das Silo aber sehr dominant in der Stadt-Silhouette auf.

Beide "Landmarks" im westlichen (Rütihof) und südlichen Hafenbereich (Silo) sind Akzente, die bei einer sorgfältigen städtebaulichen Beurteilung von Funktion des Gebäudes in Relation zu seinem dafür angemessenen Auftritt in der Stadtsilhouette, nicht wiederholt werden sollten.

Solitäre Arboner- / Kreuzlingerstrasse

Im Hinterland der Kernsiedlung von Romanshorn, entlang des grosszügig betrachteten Umfeldes der wichtigen Strassenachse von Kreuzlinger- und Arbonerstrasse, stehen vereinzelt weitere Landmarks. Sie weisen fast ausnahmslos bemerkenswerte Qualitäten bezüglich ihrer städtebaulichen Positionierung als Blickfang von wichtigen Sichtlinien auf. Grundsätzlich als problematisch erscheint aber der durch den Typ Hochhaus eingeführte Masstabssprung und Identitätswechsel im Kontext der feinkörnig ausgebildeten Quartiere auf. Im weiteren weist der volumetrisch-architektonisch Auftritt der beiden 13-geschossigen Wohnbauten an der Kreuzlingerstrasse und an der Salmsacherstrasse wenig Qualitäten auf. Zudem ragen sie in den freien Himmel und dominieren so als schlichte Wohnbauten den Horizont in unangemessener Art und Weise.



Inventar

Ensemble Schlossberg

- 1 Römisch-katholische Kirche
Turmspitze ca. 62m
- 2 Alte Kirche

Hafen-Areal

- 3 Hafen-Silo
ca. 32m
- 4 Rütihof, Neustrasse 2
8 Geschosse und Attika, ca. 25m

Solitäre Arboner- / Kreuzlingerstrasse

- 5 Altersheim Holzenstein, Hinterlohstrasse
8 Geschosse und Attika, ca. 26m
- 6 Hochhaus Kreuzlingerstrasse 16
13 Geschosse, ca. 37m
- 7 Evangelisch-reformierte Kirche
Turmspitze ca. 60m
- 8 Hochhaus Eigenheim-Quartier
13 Geschosse, ca. 37m
- 9 Dorner-Silo, Hofstrasse 1

Erste Einschätzung

In einem Ortsbild von nationaler Bedeutung, wie es das Ortsbild von Romanshorn darstellt, haben sich Bauwerke besonders sorgfältig und sensibel einzufügen. Neubauten haben die bestehende Struktur und die wesentlichen Elemente und Merkmale zu berücksichtigen und sich zu integrieren. Eine neue Dominante welche den bestehenden noch fast intakten Massstab der Höhenentwicklung durchbricht, ist aufgrund der ersten Abschätzung nicht angebracht. Allenfalls sind feine Abweichungen in der Höhenentwicklung an städtebaulich bedeutenden Orten denkbar (Typus "Höheres Haus").

Methodik der weiteren Untersuchung

Die erste Einschätzung bezüglich der Verträglichkeit eines Hochhauses mit dem Ortsbild von Romanshorn ergab sich auf der Basis der Sichtung der (planerischen) Ausgangslage, einer Begehung und Erfassung der in der Stadtsilhouette erkennbaren, vorhandenen Hochhäuser sowie dem Festhalten der gebäudetypologischen Identität von Romanshorn.

In einem zweiten Schritt werden mit Kriterien zur Beurteilung der Eignung von Gebieten für Hochhäuser im baurechtlichen Sinne die erste Einschätzung überprüft, präzisiert und fundiert. Die Kriterien entstanden durch die Auswertung von Hochhausstudien anderer Gemeinden und Städten. Diese allgemeinen Beurteilungskriterien werden für Romanshorn in konkrete Karten übersetzt.

Aus der Überlagerung dieser Kriterien entsteht eine generalisierte und lokalisierte Synthese. Die Synthese soll zeigen:

- Gebiete, in denen Hochhäuser im baurechtlichen Sinne ausgeschlossen sind
- Gebiete, in denen Hochhäuser im baurechtlichen Sinne möglich sind
- sowie Kriterien, die städtebaulich interessante Standorte für Landmarks (höhere Häuser oder spezifisch positionierte und ausformulierte Normalbebauung) aufzeigen. An Standorten, bei denen mehrere dieser positiven raumplanerisch-städtebaulichen Argumente zusammentreffen, wird der Bau von präzise gesetzten und architektonisch hochwertigen Gebäuden unterstützt.

In den Gebieten, in denen höhere Häuser möglich sind, gelten überdies Anforderungen bezüglich Verfahren und architektonischer Qualität.

6 Kriterien – Anwendung

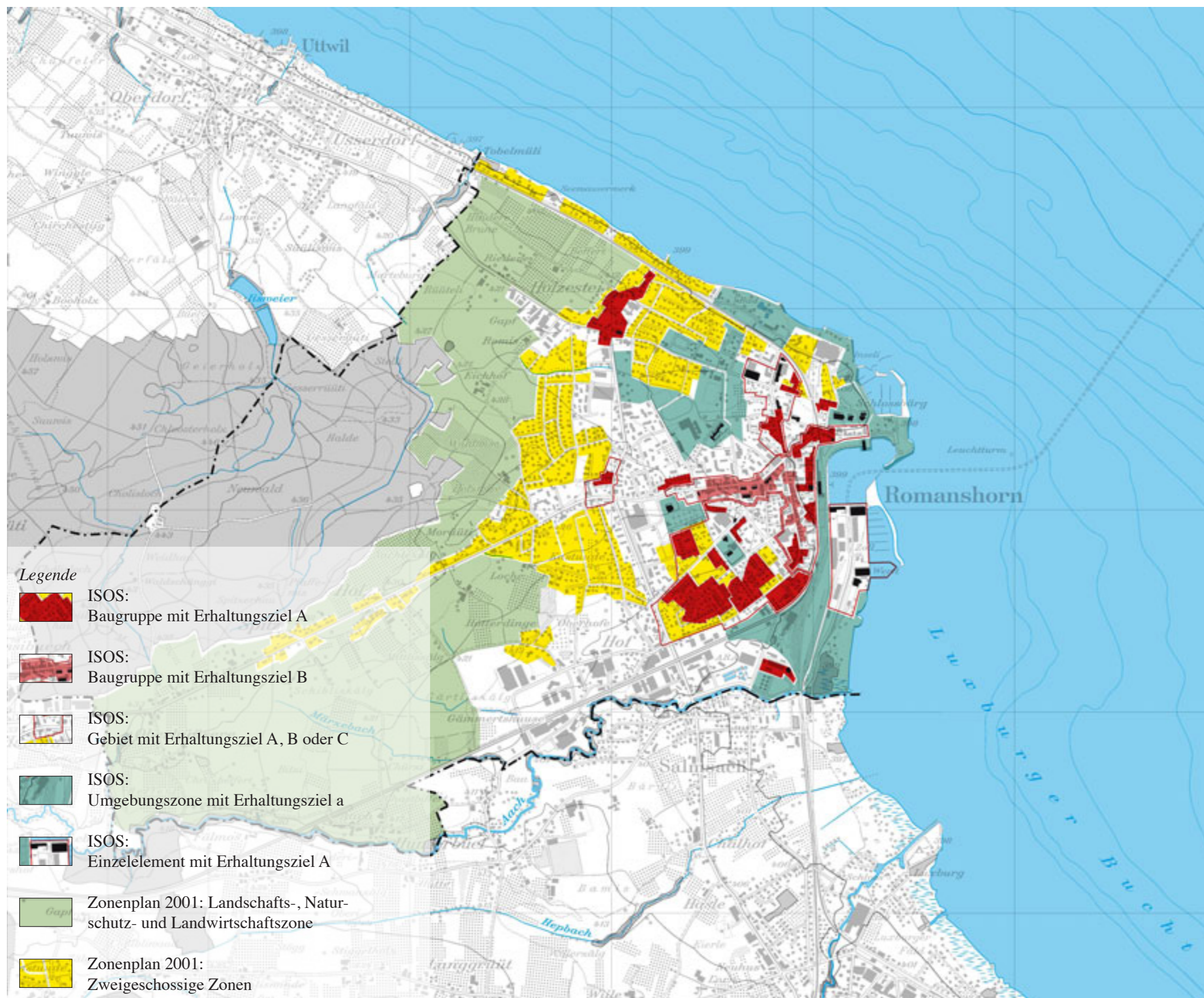
Ausschlusskriterium

"Schützenswerte Strukturen"

Der Respekt vor wertvollen Landschafts- und Siedlungsteilen wie Altstadt, homogen komponierte Stadtquartiere, Parkanlagen etc. ist eine Konstante in der europäischen Stadt.

Für Hochhäuser und höhere Häuser sind diese Bereiche selbst schützenswert:

- Geschützte Ortsbilder, Landschaften sowie Kultur- und Naturobjekte
- Feinkörnige, kleinteilig parzellierte Gebiete des individuellen Wohnens
- Zusammenhängende Grün- und Freiflächen, Landschaftsraum



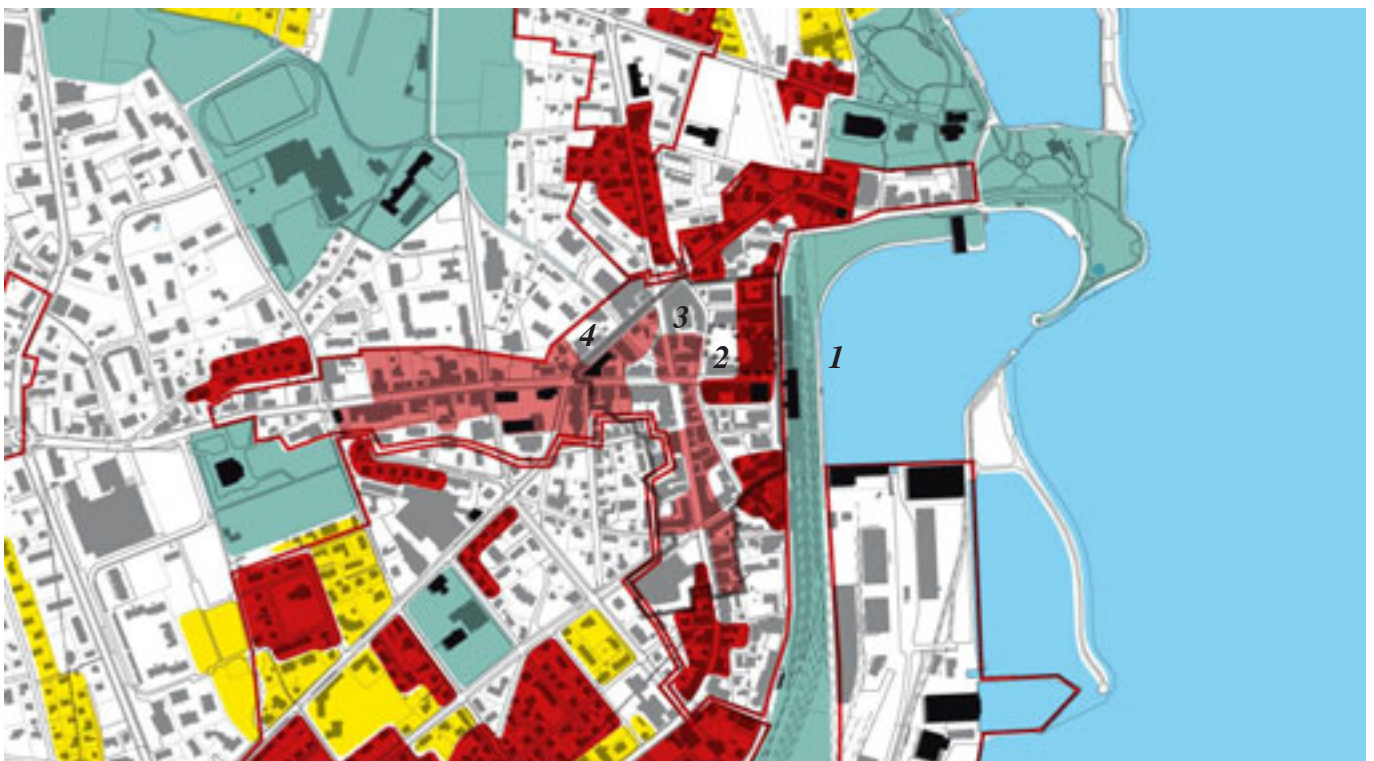
Beispiel Olten: Das Hochhaus der Stadtverwaltung wirkt in der historischen Altstadt fremd.

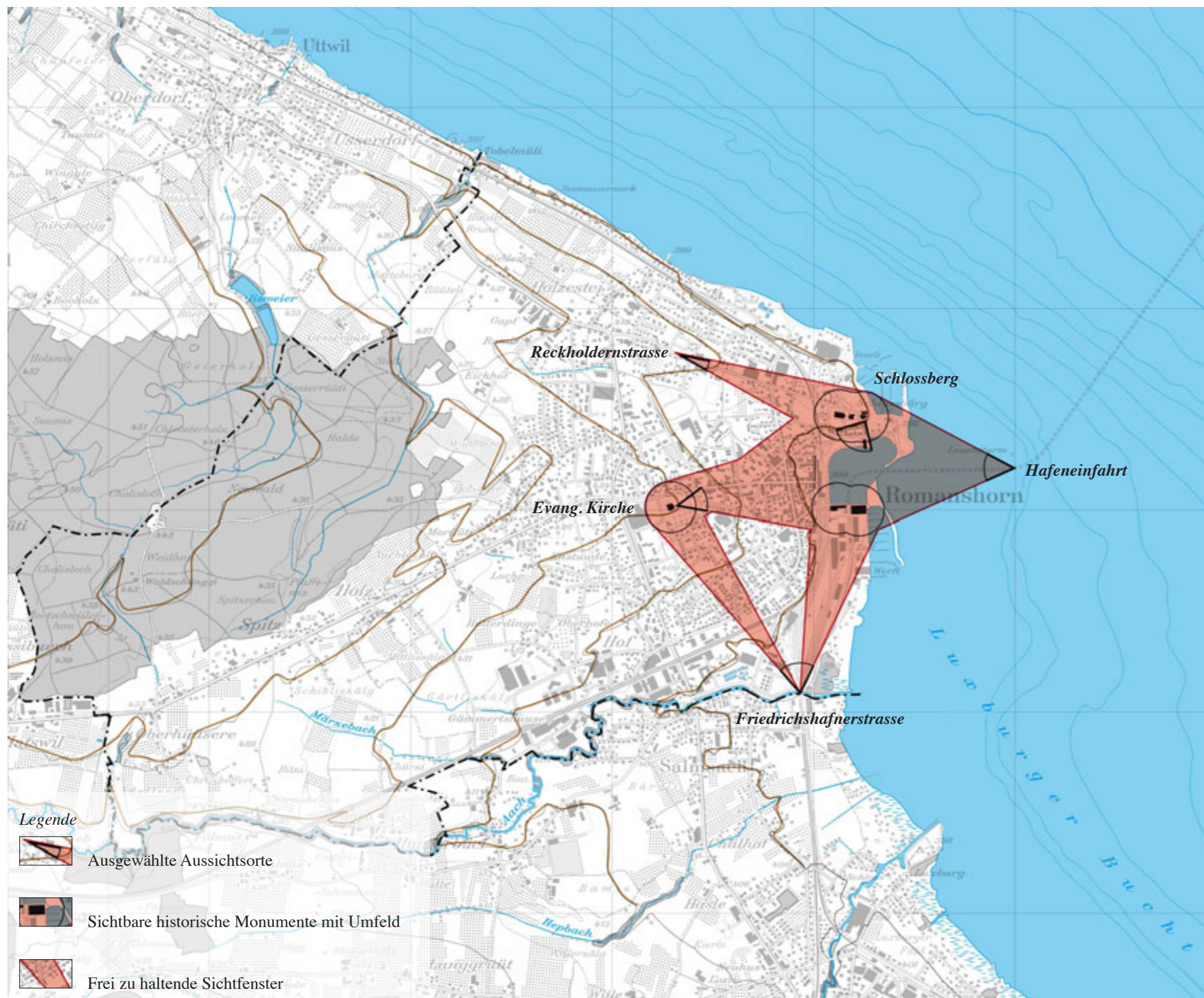
Fokus Kerngebiet mit Bodan-Areal

Im Kerngebiet befinden sich zahlreiche historisch wertvolle Strukturen. Zudem liegen innerhalb des Gebietes, oder in unmittelbarer Nachbarschaft dazu, die meisten der architekturhistorisch bedeutende Bauwerke. Im ISOS werden folgende Gebiete in der höchsten oder zweithöchsten Aufnahmekategorie aufgeführt:

- 1 Der ausgedehnte Freiraum des Bahngeländes mit der Bahnstation und den Umladestellen von Bahn- zum Schifftransport.
- 2 Die dem Bahnhof gegenüber liegende, drei- bis viergeschossige Repräsentativbauten in klassizistischer Formensprache. Teil davon ist auch die bestehende Bebauung auf dem Bodan-Areal.
- 3 Die dahinter liegende dichte Reihung entlang der Alleestrasse.
- 4 Die Strassenraum definierende Bebauung entlang der Bahnhofstrasse mit seinen wertvollen Bauten am Knoten mit der Hafenstrasse / Salm-sacherstrasse.

Die Qualitäten des Kerngebietes werden auch im kantonalen Richtplan durch die Bezeichnung als Ortsbildschutzgebiet gewürdigt. ISOS wie der Richtplan sehen für diese Bereiche einen Substanz- und Struktur-erhalt vor indem sich Neubauten einzufügen haben.





**Ausschlusskriterium
"Stadtansichten – Stadtsilhouette"**

Aussichtspunkte sind Orte, von denen man eine Stadt mit ihren Wahrzeichen bestaunt. Solche können in der Stadt an wichtigen Plätzen oder ausserhalb der Stadt auf Hügelkuppen liegen.

In den Sichtfenstern von diesen Aussichtsorten auf die stadtbildprägenden Kirchen und historischen Monumente sind keine Hochhäuser zulässig. Ausserhalb dieser Sichtfenster müssen neue Hochhäuser in eine bewusste Höhenbeziehung zur vorhandenen Silhouette treten.

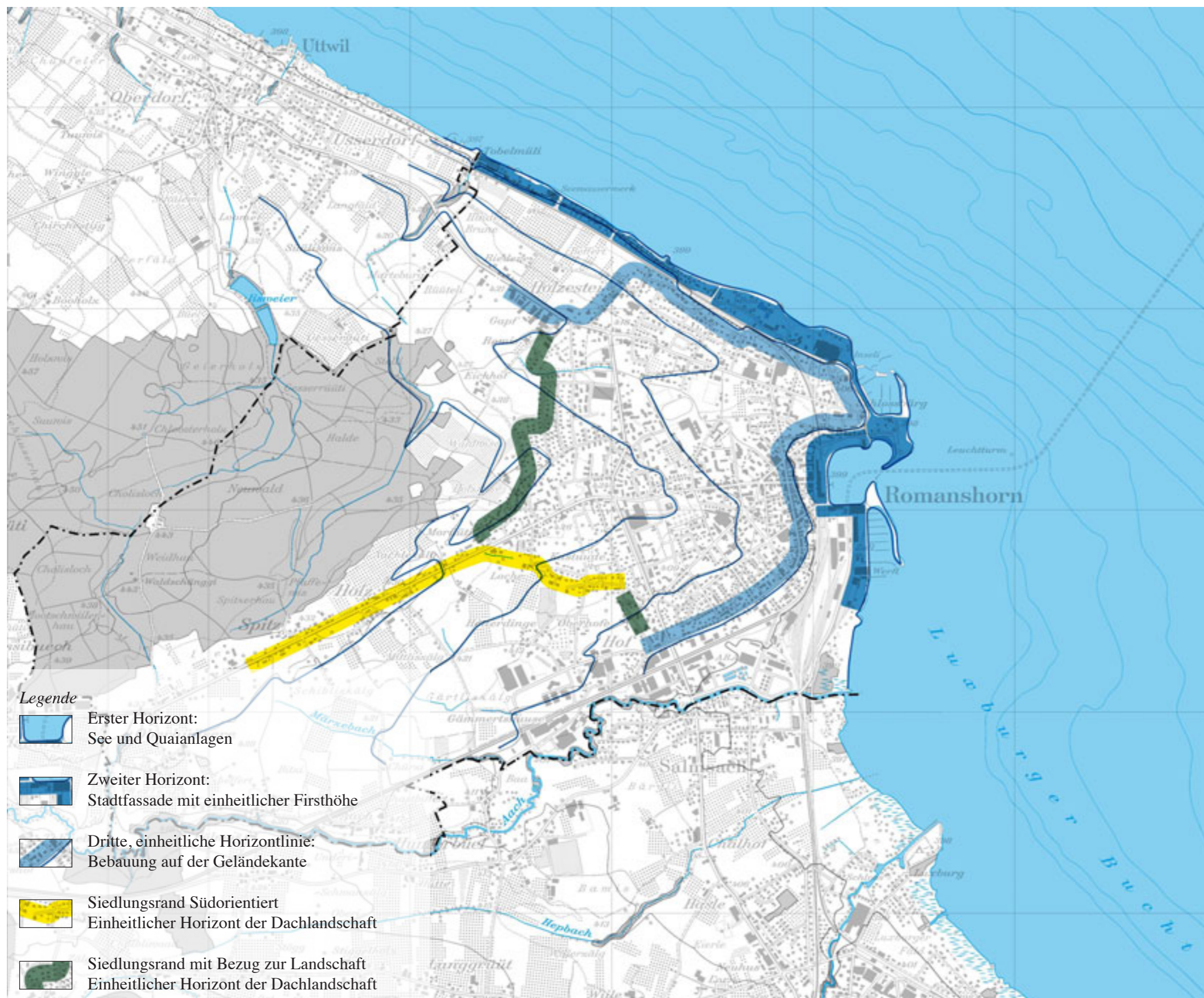


Beispiel Wien: Ein Hotelhochhaus verstellt den Blick von der Gloriette auf den Stephansdom.

Fokus Kerngebiet mit Bodan-Areal

Die im Vergleich zu Arbon, Rorschach oder Kreuzlingen nur schwach ausgeprägte Topografie offeriert nur wenige prägnante Stadtansichten. Die wenigen vorhandenen Orte sind zudem teilweise bereits beeinträchtigt. Von der Schlossterrasse wird der Blick auf das Hafenbecken und die Stadtfront durch unmittelbar am Fusse der Geländeschulter situierte, höhere Bauten verstellt. Die ebenfalls erhöht liegende evangelisch-reformierte Kirche bietet ebenfalls fast nur noch einen Blick über die Stadt an. Die Blickbeziehung auf den Schlosshügel ist nur von peripheren, räumlich sehr begrenzten Standorten aus möglich. Auffallend ist die gestufte Kulisse ohne Dominante. Neben diesen beeinträchtigten Panoramastandorten ist der letzte verbliebene und noch weitgehend intakte Standort, die Hafeneinfahrt, umso bedeutender. Von hier präsentiert sich die Stadt dem Betrachter mit einer ausgewogenen Silhouette. Einzig beim Rütihof-Gebäude klafft das Verhältnis zwischen der Bedeutung / Funktion des Gebäudes und dessen Auftritt in der Stadtansicht etwas auseinander. Die anderen Bauwerke fügen sich unpräzise in die bestehende Abfolge in sich homogener Siedlungsteile ein.





Eignungskriterium "Aussicht – Staffelung"

Die Geschichte des Hochhauses hat aufgezeigt, dass dieser Gebäudetyp im schweizerischen Kontext vielfach ein Wohnhochhaus ist. Es ist ein Mittel, um die den privilegierten Hangbebauungen vorbehaltene Qualität der Aussicht zu sozialisieren. Allerdings ist das Wohnen erst dort attraktiv, wo die Wohnungen über der Bebauung der Umgebung liegen und der Blick über die Dächer in die Ferne schweifen kann. Um dieses im Typ Wohnhochhaus liegende Potenzial abrufen zu können, sollten Hochhäuser an Orten stehen, wo die Fernsicht gegeben ist (Quelle: Koch, 2002).

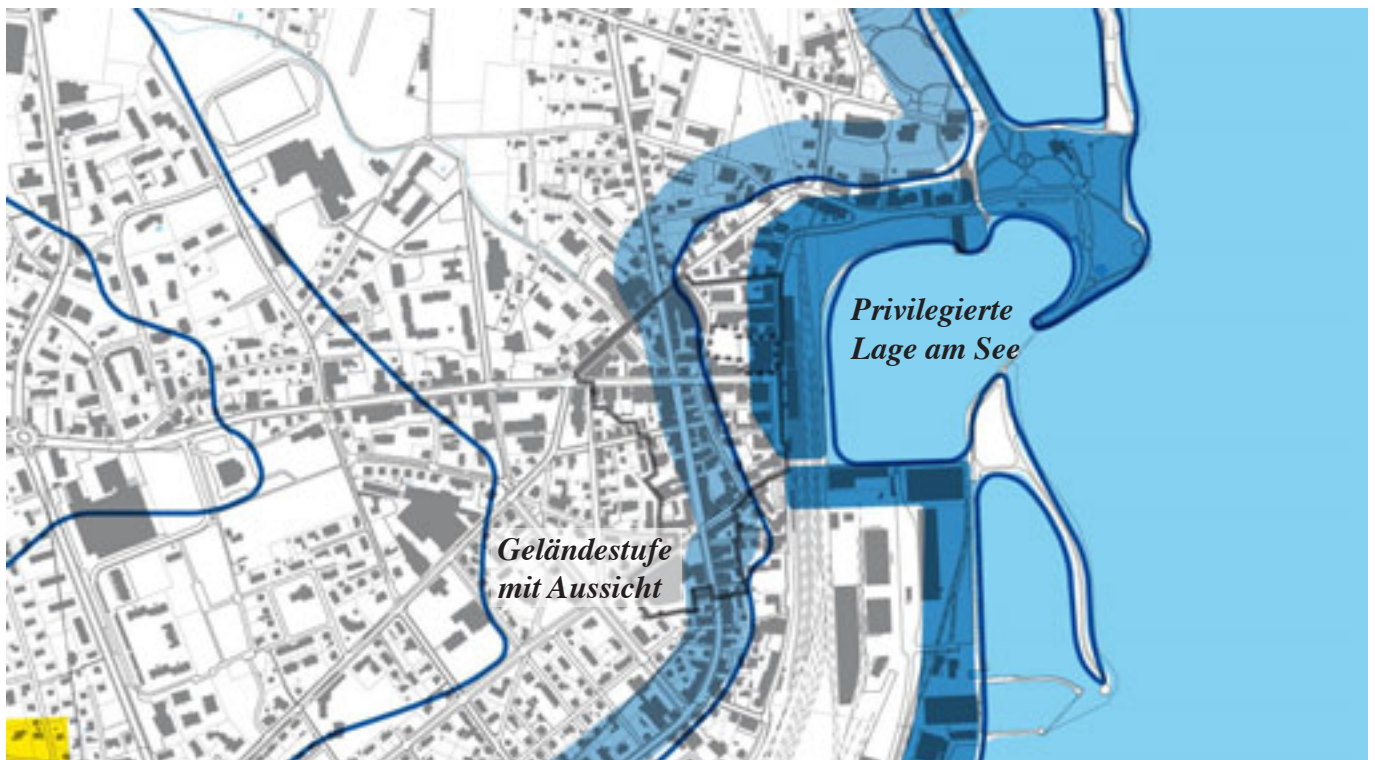
Diese Qualität der Aussicht ist an Siedlungsrandlagen bereits für eine Normalbebauung gegeben. Darum zeigen traditionelle Ansichten an Stadtfronten mit Hochhäusern, insbesondere von Siedlungen an Gewässern, typischerweise eine Höhenstaffelung: Der Wasserspiegel mit der Quaianlage als erste Horizontale, die mehr oder weniger einheitliche Firshöhe der Fassaden am Quai als zweite Linie und erst dahinterliegend die erhöht liegende oder höher ausgeführte Bebauung. Diese typische Staffelung ist fortzuführen, höhere Häuser und Hochhäuser sind bedingt im Hintergrund möglich.



Beispiel Neuenburg: Blick vom ecoparc-Hochhaus über die Stadt auf die Seenlandschaft.

Fokus Kerngebiet mit Bodan-Areal

Die Lagen um das Hafenbecken sind bezüglich der Qualität der Aussicht bereits durch ihren Standort am Siedlungsrand, oder präziser am Seeufer, privilegiert. Eine höhere Bebauung bereits am Ufer würde diese natürliche Standortgunst ausreizen und den Sichtkontakt aus hinterliegenden Gebieten zum See einschränken. Eine Entwicklung in die Höhe wird darum traditionell frühestens in zweiter Bautiefe vorgenommen. Im Kerngebiet von Romanshorn findet diese Höhen-Staffelung topografisch statt. Die Alleestrasse / Neuhofstrasse verläuft unmittelbar hinter einer markanten Geländestufe. Die Bebauung entlang dieser höherliegenden Strasse profitiert mindestens teilweise vom Blick zwischen und über die davor liegende Gebäude. Weiter im Hinterland, ausserhalb des Kerngebietes, ist die Topografie nicht mehr so ausgeprägt. Hier könnte das Argument der "Sozialisierung" der Aussicht durch den Bau höherer Gebäude, benutzt werden. Allerdings kann dieses Argument allein nicht ein so markanter Auftritt in einer Stadtsilhouette, wie es ein Hochhaus im baurechtlichen Sinne wäre, alleine rechtfertigen.

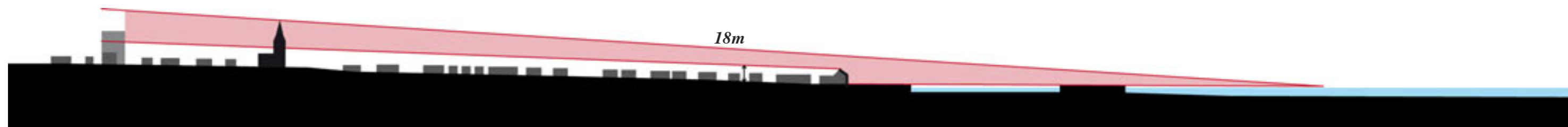




Ansicht von Romanshorn von der Hafeneinfahrt aus: Der Wasserspiegel und die Quaianlage bilden die Basis der Stadtsilhouette von Romanshorn (1). Darüber zeigt sich die dem Bahnhof gegenüberliegende, drei- bis viergeschossige klassizistische Repräsentativbauten mit einer mehr oder weniger einheitlichen Firstlinie (2). Diese wird links flan-

kiert von unregelmässig stehenden, neueren Bauten (3) und rechts von Überresten der ursprünglichen Besiedlung (4). Die Gestalt und die Silhouette ist bei diesen beiden Siedlungsteilen heterogener, ohne aber uneinheitlich zu wirken. Nördlich wird das Hafenbecken mit dem Schlossberg und seinen Landmarken städtebaulich abgeschlossen (5). Die davor

stehende Bebauung beeinträchtigt die Wirkung des Schlossberges erheblich. Neubauten im, für das Stadtbild von Romanshorn, wichtigen Hafenbecken müssen in eine bewusste Beziehung zur skizzierten charakteristischen Körnung und Höhenentwicklung der einzelnen, ablesbaren Siedlungsteile treten.



Schnitt Hafenbecken – evangelische Kirche: Die Stadt "versteckt" sich hinter den Repräsentativbauten beim Bahnhof. Im "Schatten" der Hafenfront wären im Bereich der Alleestrasse, ohne Berücksichtigung der anderen untersuchten Kriterien, eine

Gebäudehöhe bis 18m (ca. 6 Geschosse) denkbar, ohne dass diese in die Silhouette ragen würde. Im Hintergrund treten die beiden vorhandenen Wohn-

hochhäuser in eine visuelle Konkurrenz zur Kirche. Eine Konkurrenz, die aufgrund der Bedeutung der Wohnhochhäuser für die Stadt, zumindest als fragwürdig erscheint.



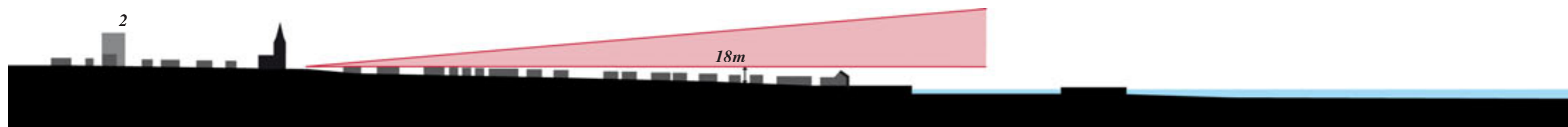
Ansicht von Romanshorn von der Hafeneinfahrt aus mit einem simulierten Hochhaus von ca. 60m Höhe auf dem Bodan-Areal.



Blick von der Evangelisch-reformierten Kirche in Richtung Osten über Romanshorn hinweg: Die Höhenentwicklung der an die Kirche angrenzenden Bebauung und das Siedlungswachstum bis an den

unmittelbaren Rand der Geländeschulter, auf der die Kirche steht, verunmöglichen den Blick auf das Hafenecken. Zudem beeinträchtigen sie immer mehr das nur noch in Teilbereichen offene Sicht-

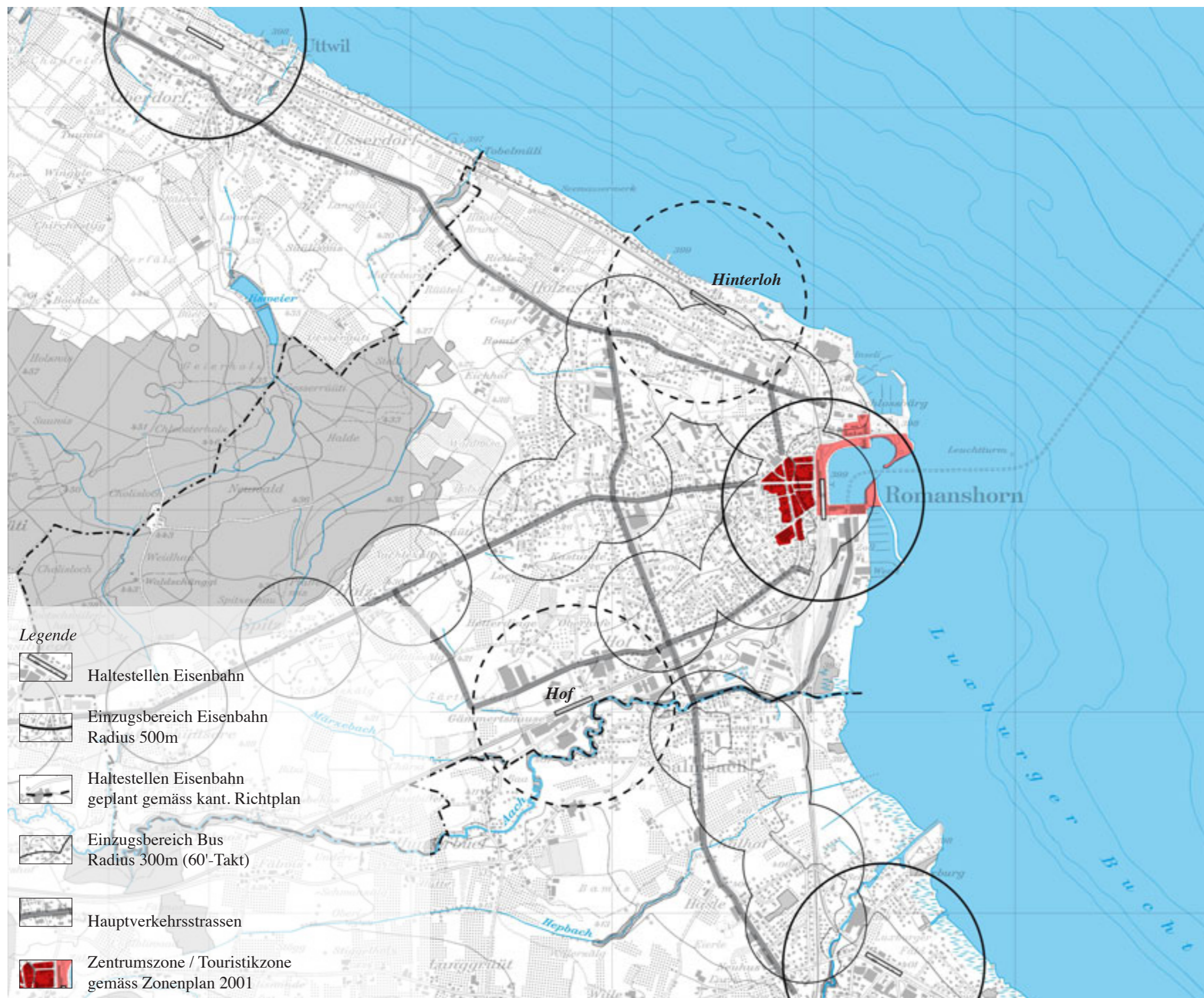
fenster auf den Schlossberg (1). Auffallend ist der Massstabssprung, den die beiden Hochhäuser an der Kreuzlingerstrasse (2) und im Eigenheim-Quartier (3) einführen.



Schnitt Hafenecken – evangelische Kirche.



Blick von der Evangelisch-reformierten Kirche mit einem simulierten Hochhaus von ca. 60m Höhe auf dem Bodan-Areal.



Eignungskriterium "zentrale Orte"

Zentrale Orte weisen eine gute Erschließungsqualität auf und nehmen im öffentlichen Leben eine bedeutende Funktion wahr. Eine sehr gute Erschließung findet sich an Knotenpunkten des öffentlichen Verkehrs und entlang von Hauptverkehrsstrassen.

Überhohe Bauten sollten funktional mit einer in der öffentlichen Wahrnehmung und im Leben der Öffentlichkeit hohen Bedeutung der Stadt korrespondieren. Oder anders formuliert: Das Ziel ist, dass die optische Augenfälligkeit in der Stadtsilhouette auch der städtebaulichen Bedeutung des Standortes entspricht.

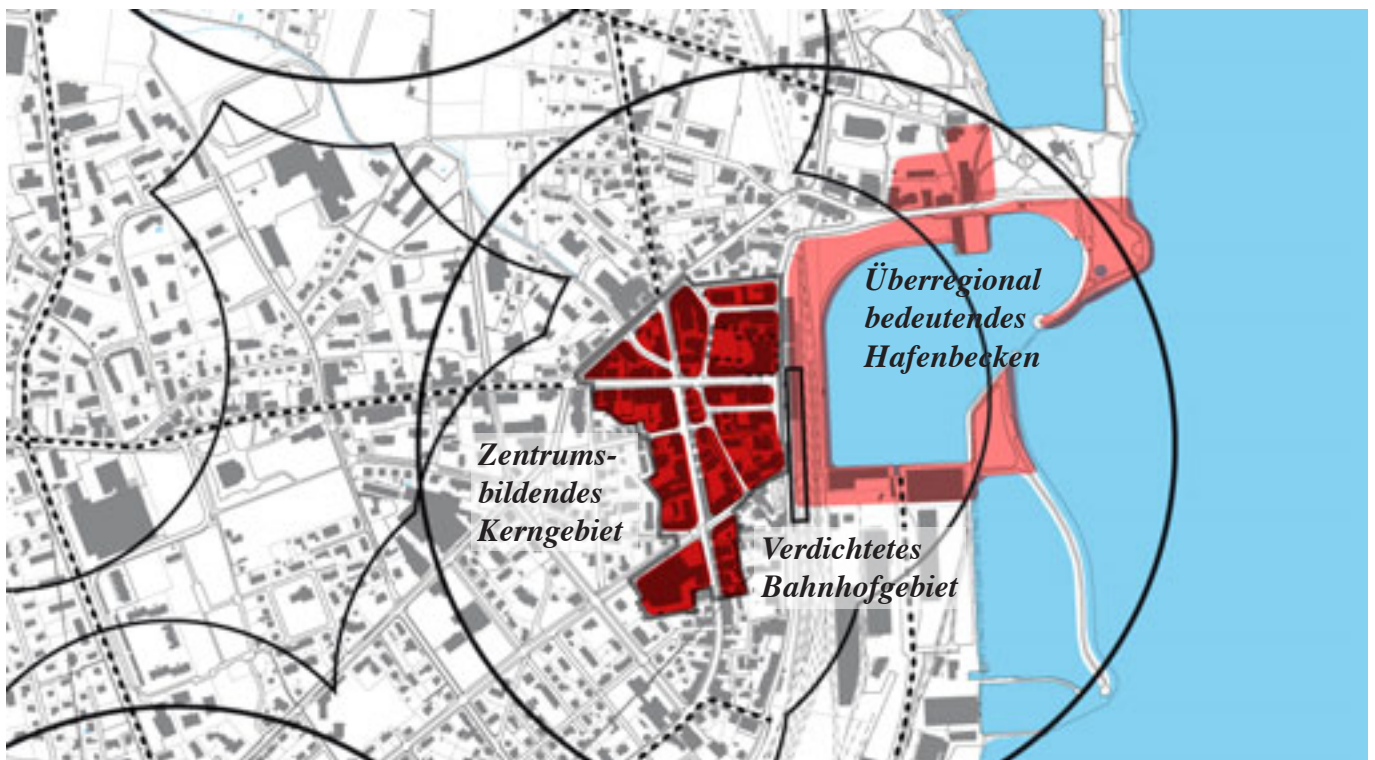


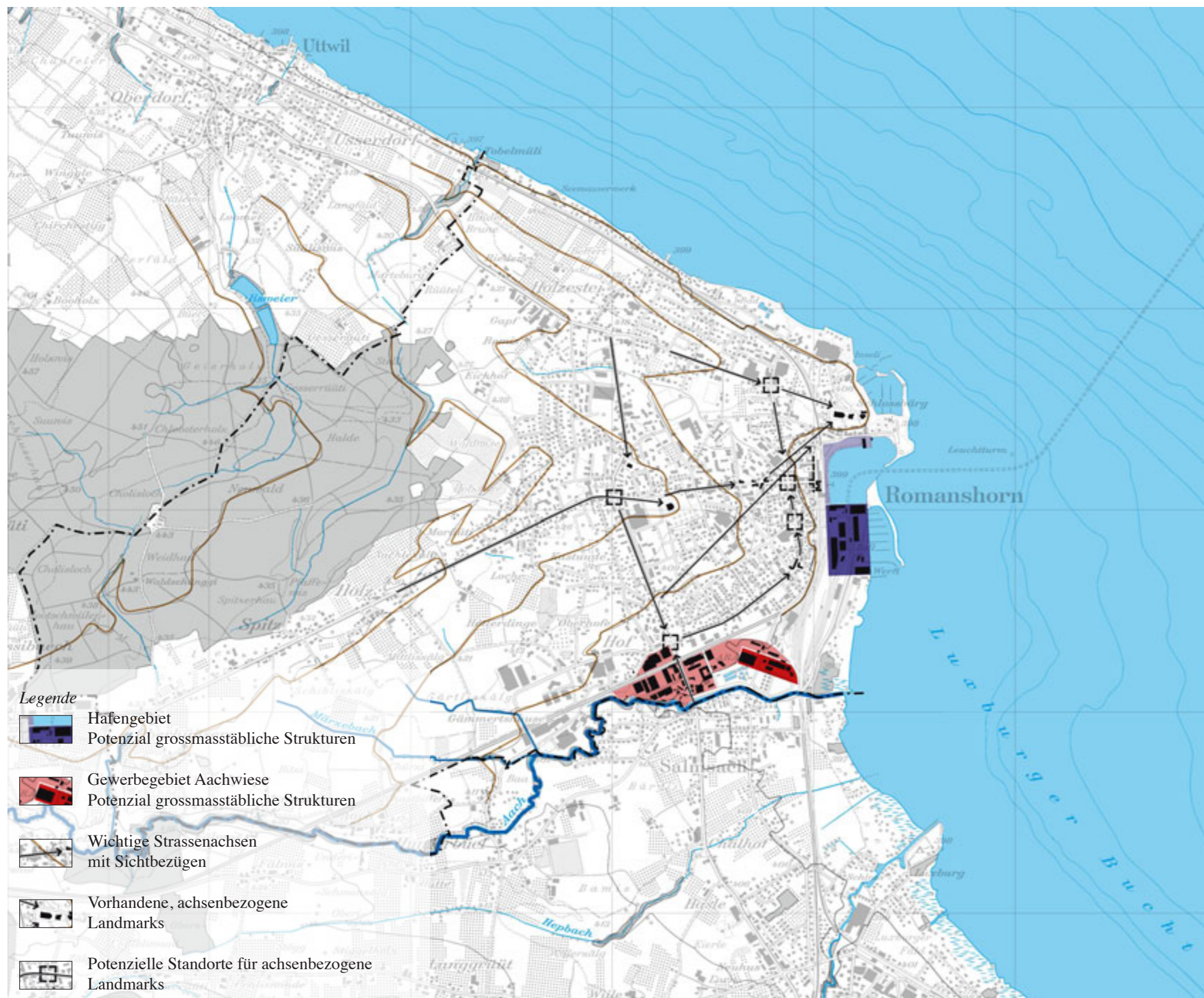
Beispiel Neuburg: Ein Hochhaus markiert den Kopf des Entwicklungsgebiet ecoparc beim Bahnhof.

Fokus Kerngebiet mit Bodan-Areal

Das Kern- und Hafengebiet von Romanshorn kann als zentraler Ort im thurgauer Massstab gelesen werden. Der Eintrag im kantonalen Richtplan als "kantonales Zentrum" sowie die vorhandene Erschliessungsqualität durch den öffentlichen Verkehr unterstreicht dies. Diese Bedeutung von Romanshorn wird im kommunalen Richtplan differenziert abgebildet. Publikumsintensive und zentrumsbildenden Funktionen sind im Kerngebiet zu konzentrieren, für Nutzungen von überregionaler Bedeutung ist das Gebiet um das Hafenbecken vorgesehen.

Mit dem Ziel vor Augen, das die optische Augenfälligkeit in der Stadtsilhouette auch der städtebaulichen Bedeutung des Standortes entspricht, wäre das Hafenbecken von Romanshorn sicher der geeignetste Ort für eine städtebaulich-architektonische Akzentsetzung von überregionaler Ausstrahlung. Obwohl der kantonale Richtplan in den Grundsätzen eine verdichtete und höhere Bauweise bei den Bahnhofgebieten vorsieht, spricht u.a. das städtebaulich-gebäudetypologische Vokabular (siehe Seite 23) im spezifischen Fall von Romanshorn gegen eine hohe Bauweise. Eine mit der Bedeutung eines Gebäudes korrespondierende Akzentsetzung sollte besser mit architektonischen als mit volumetrischen Mitteln stattfinden.





**Eignungskriterium
"Strukturen / Orientierung"**

Neben der funktionalen Eignung ist auch die strukturelle Eignung von Bedeutung. Der urbane Gebäudetyp Hochhaus verlangt nach einem entsprechenden urbanen Umfeld mit städtischer Ambiance (hohe Dichte, grossmasstäbliche Gebäudestrukturen, Mischung von unterschiedlichen Nutzungen). Im weiteren ist dieser spezielle Bautyp besonders für grossmasstäbliche Umstrukturierungsgebiete geeignet, bei denen eine urbane Verdichtung nach Innen angestrebt wird.

Wichtige Verbindungsachsen der Stadt wie beispielsweise Ausfallachsen, können Motive für eine Akzentuierung durch höhere Bauwerke sein. Ein weiteres positives Kriterium ist die angemessene Abbildung von aufgrund ihrer Nutzung über die Stadt hinaus bedeutende Plätze / Orte in der Stadtsilhouette. Darüber hinaus kann die Orientierung durch die bewusste Setzung von Landmarks an Lagen, die aus der Perspektive des sich in der Stadt bewegend Menschen gut sichtbar sind, gestärkt werden.



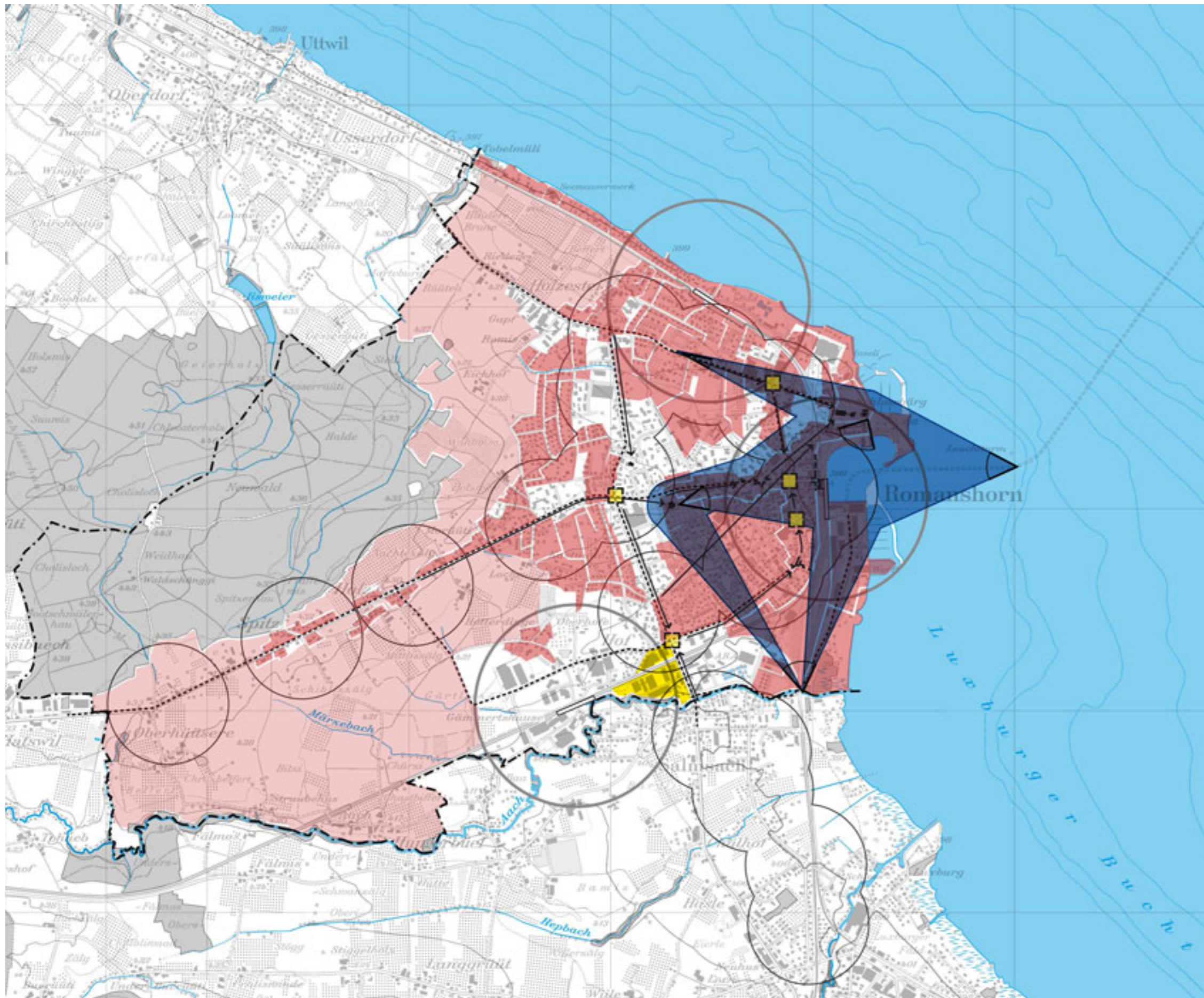
Beispiel Zürich: Das höhere Haus am Stampfenbachplatz akzentuiert einen Platz an einer wichtigen Stadtstrasse.

Fokus Kerngebiet mit Bodan-Areal

Im Kerngebiet selbst finden sich keine städtisch-urbanen Strukturen die offen sind gegenüber weiteren grossmasstäblichen Eingriffen wie ein Hochhaus. Potenzial dazu hätte das benachbarte Hafengebiet mit seinen Werft- und Lagerhallen und den grossräumigen, mineralen Freiräumen.






Ergiebiger ist das Thema der inneren Orientierung mit der Akzentuierung ortsbaulich bedeutender Lagen. Für das Kerngebiet wurde dieser Aspekt im Rahmen der Erarbeitung des Gestaltungsplanes Kerngebiet studiert. Grundsätzlich wird eine geschlossene, drei- bis viergeschossige Bauweise angestrebt. Ergänzend dazu wurden verschiedene ortsbaulich wichtige Lagen bezeichnet. Diese befinden sich vor allem an den Plätzen und an Strassenkreuzungen. Die Bebauung der Jahrhundertwende, welche für die Romanshorer Stadtanlage bestimmend ist, hat solche Situationen jeweils baulich hervorgehoben. Gemäss Gestaltungsplan ist an den bezeichneten Stellen (Knoten Allee-/ Bahnhofstrasse, Allee-/ Rislenstrasse und beim Bahnhof) eine Betonung der Situation auch mit einem zusätzlichen Geschoss möglich. Allerdings zeigt das ortstypische städtebauliche Vokabular von Romanshorn eher eine Betonung solcher Situationen durch architektonische Elemente auf, welche ohne Mehrhöhe auskommen.






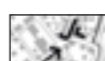


7 Höhere Häuser möglich / ausgeschlossen



Konzeptionelle Inhalte
(nur für das Gebiet von Romanshorn)

-  Ausschlussgebiete Siedlungsbereich
-  Ausschlussgebiete Landschaftsbereich
-  Regelbauweise als Normalfall, höhere Häuser bis max. 8 Geschosse möglich
-  Interessante Standorte für städtebauliche Akzente wie höhere Häuser oder spezifisch gestaltete Regelbauweise
-  Interessanter Bereich für verdichtete und höhere Bauweise; Voraussetzung neue Bahnstation; städtebauliches Konzept zwingend

Kriterien Standorte

-  Haltestellen Eisenbahn mit Einzugsbereich 500m
-  Einzugsbereich 300m Buslinien
-  Hauptverkehrsstrassen
-  Innere Orientierung

Überprüfung Einordnung in Stadtsilhouette

-  Relevante Aussichtsorte zur Überprüfung der Einordnung
-  Freizuhaltende Sichtfenster

Erkenntnisse und Empfehlungen

Aus städtebaulichen Gründen sowie aufgrund des Status als Ortsbild von nationaler Bedeutung sind Hochhäuser im städtebaulichen Sinne für Romanshorn und insbesondere im Kerngebiet, abzulehnen. Hochhäuser werden in der feingliederigen Stadtsilhouette von Romanshorn in jedem Fall dominant wirksam. Funktionen, für die eine solche Wirkung als angemessen erscheinen lassen, sind realistischerweise kaum zu erwarten.

Höhere Häuser resp. städtebauliche Akzente erscheinen aufgrund der Anwendung der Kriterien in gewissen Bereichen als möglich bzw. sogar als interessant.

Argumente für solche Auszeichnungen sind:

- die gute Erschliessungsqualität des Kerngebietes durch den öffentlichen Verkehr kombiniert mit der überregionalen Ausstrahlung / Bedeutung des Gebietes um den Bahnhof und das Hafenbecken.
- die Bedeutung von präzise lokalisierbaren Orten für die innere Orientierung. Es sind dies ausschliesslich Plätze / Knoten entlang der stadtstrukturell wichtigen Strassenachsen von Alleestrasse sowie Kreuzlinger- und Arbonerstrasse.

Argumente gegen solche Auszeichnung sind:

- die im ISOS umfangreichen Gebiete mit dem Erhaltungsziel A oder B sowie die Festlegung "Erhaltenswertes Ortsbild" im kantonalen Richtplan, welche hauptsächlich im Kerngebiet ein starkes, auch juristisch wirksames Argument gegen Bauformen sind, die aus der bestehenden Struktur und Gestalt ausbrechen wollen.
- die noch weitgehend intakte und ablesbare historische Gliederung und Staffelung der Stadtkulisse aus dem für die Wahrnehmung von Romanshorn bedeutenden Standort Hafenbecken aus.
- die erstaunlich einheitliche und architekturhistorisch wertvolle städtebaulich-gebäudetypologische Identität von Romanshorn, welche mit feinen Mitteln der Fassadengliederung, und ohne auf das Mittel der Mehrhöhe zugreifen zu müssen, ortsbauliche Auszeichnungen vornimmt.

Aus diesen Gründen kann für Romanshorn der Typ des höheren Hauses nicht als unbedenklich empfohlen werden.

In den Bereichen, in denen aufgrund der untersuchten Kriterien höhere Häuser nicht ausgeschlossen sind, kann noch kein Anspruch an ein höheres Haus abgeleitet werden. In diesen Gebieten ist die Regelbauweise weiterhin der Normalfall, höhere Häuser sind Ausnahmen. Ob die Voraussetzungen für ein höheres Haus gegeben ist, muss am konkreten Einzelfall geprüft werden. Dafür gelten die Anforderungen an Projekte gemäss Kapitel 11 dieser Studie.

Als Mass für ein höheres Haus wird für Romanshorn eine Höhe von maximal 8 Geschossen empfohlen. Dadurch wird gewährleistet, dass in den Ansichten von den untersuchten Standorten aus, solche Gebäude nicht dominant auftreten und doch lokale Orte aus der Nahperspektive auszuzeichnen vermögen. Im ortsbaulich sensiblen Kerngebiet liegt das Mass eher im Bereich von 5 bis 6 Geschossen. Dadurch wird die Aussage im Gestaltungsplan Kerngebiet bestätigt, wonach fünf Geschosse im Kerngebiet von Romanshorn an ortsbaulich ausgezeichneteren Lagen vertretbar sind, um solche Situationen an Plätzen und an Strassenkreuzungen mit zusätzlichen Geschossen zu betonen.

Teil 3

Anforderungen an höhere Häuser

8 *Anforderungen an Projekte*

Gestaltungsplan (PBG § 19)

Um von der Regelbauweise und damit u.a. von der maximalen Gebäudehöhe abweichen zu können, ist zumindest die Ausarbeitung eines Gestaltungsplanes notwendig (vgl. Seite 18). Bei grösseren Abweichungen ist zudem die entsprechende Änderung des Zonenplanes erforderlich. Voraussetzung für Abweichungen ist, dass mit dem Projekt ein gegenüber der Regelbauweise besseres architektonisches und ortsbauliches Ergebnis erzielt wird. Dieses bessere Ergebnis muss überdies im öffentlichen Interesse liegen.

Unterlagen zur Beurteilung der Anforderungen betreffend ortsbaulicher und architektonischer Qualität

Für die Beurteilung ist ein Modell und / oder ein Modelleinsatz für das Stadtmodell abzugeben.

Es sind bereits im Rahmen des Gestaltungsplanes Angaben zu machen, die eine Überprüfung der Freihaltung der Sichtfenster sowie die Beurteilung der Erfüllung der ortsbaulichen und architektonischen Anforderungen zulässt.

Verfahrensrichtlinie

Eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit den städtischen Behörden wird empfohlen. Die Bauverwaltung koordiniert das Verfahren. In einem Informationsgespräch werden Bauwillige über alle Anforderungen des Verfahrens informiert.

Die Bauverwaltung berät und begleitet die Projektierenden in städtebaulichen und architektonischen Fragen. Sie kann zur Beurteilung geeignete Fachleute beiziehen und / oder ein Fachgutachten verlangen.

Durch die Wahl eines Konkurrenzverfahrens – eine dringende Empfehlung – zur Erlangung eines Vorprojektes können verschiedene Projektvorschläge miteinander verglichen sowie Vor- und Nachteile sorgfältig abgewogen werden.

Durch einen solchen Prozess mit einer Optimierung aller für die Bau-trägerschaft und die Stadt relevanten Faktoren kann bereits in einem frühen Stadium der Projektentwicklung eine hohe Planungssicherheit erlangt werden.

Anforderung an die ortsbauliche und architektonische Qualität

Einpassung in die Stadt-Silhouette

Höhere Häuser müssen die relevanten Sichtfenster frei halten.

Das Freihalten der Sichtfenster wird von den für das konkrete Projekt relevanten Standorten gemäss Kriterium "Stadtansichten – Stadtsilhouette" (siehe Seite 27) überprüft.

Einpassung in den Stadtraum

Höhere Häuser müssen bezüglich Lage und städtebaulicher Ausbildung einen klaren Bezug zu den bedeutenden Strukturen aufweisen sowie einen Beitrag zur Orientierung im Stadtkörper leisten (siehe Seite 32).

Höhere Häuser sollen durch Volumetrie, das Verhältnis von Grundriss zu Höhe sowie architektonischem Ausdruck und Materialisierung in eine eindeutig definierte Beziehung zum öffentlichem Raum und zum Stadtkörper der Umgebung gesetzt werden.

Bereicherung des öffentlichen Raums

Die Aussenraumflächen sollen in ihrer Qualität einen Mehrwert für den Stadtraum generieren. Die Aussenräume sollen die bestehenden Freiräume bereichern und aufwerten. Sie sollen die Vernetzung bestehender und geplanter Freiräume unterstützen oder zur Schaffung neuer beitragen. Ein stärkerer öffentlicher Charakter als bei den Freiräumen der Regelbebauung soll erreicht werden.

Öffentliche Nutzungen

Für das Erdgeschoss können situativ öffentliche Nutzungen, öffentliche Zugänglichkeit oder zumindest ein teilöffentlicher Anteil (Restaurants, Geschäfte, Kinderkrippen, Gemeinschaftsräume, Waschküchen etc.) verlangt werden.

Gliederung und Gestaltung

Grundriss und Schnitt sowie Fassadengestaltung und Materialwahl (Reflektion) sind dem Gebäudetyp entsprechend zu entwickeln. Es ist auf eine sehr sorgfältige Gliederung zu achten. Die typischen architektonischen Mittel von Romanshorn zur Betonung des Eingangsbereiches (Mittelrisalit mit Treppenaufgängen) sowie die spezifische Ausbildung städtebaulich bedeutender Ecksituationen (Erker, Türme) sind in zeitgemässer Interpretation anzuwenden.

Der Proportionierung und Transparenz des Erdgeschosses kommt eine hohe Bedeutung zu. Die Transparenz soll dem Öffentlichkeitsgrad der Erdgeschossnutzung gerecht werden. Dies ist ein entscheidender Faktor für den gelungenen Bezug zwischen Innen- und Aussenraum.

Nachwirkung und Reklamekonzept

Die Wirkung des Gebäudes in der Nacht ist integrierter Bestandteil des Entwurfs. Dabei ist die Art und Intensität einer Inszenierung auf das nächtliche Erscheinungsbild der Umgebung und auf den eher kleinstädtische Atmosphäre von Romanshorn abzustimmen.

Im Rahmen der Projektierung ist ein Reklamekonzept zu erarbeiten. Reklamen sind als Teil der Architektur aufzufassen und müssen dem Gesamtkonzept des Hauses entsprechen.

Teil 4

Grundlagen

9 *Literatur, Plangrundlagen*

Literatur

- . Allenspach, Christoph:
Architektur in der Schweiz – Bauen im 19. und 20. Jahrhundert;
ProHelvetia, 1998
- . Bundesamt für Kultur (BAK) / Büro für das ISOS:
ISOS – Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz: Kanton
Thurgau; Bern, 2008
- . dtv-Atlas zur Baukunst, Band 2:
Baugeschichte von der Romantik bis zur Gegenwart;
dtv Verlag, 1991
- . Hochbauamt des Kantons Thurgau; Friedli, Markus (Hrsg.):
Bauen im Thurgau – Architekturlandschaft des 20. Jahrhunderts;
Verlag Niggli AG, 2003
- . Hochbaudepartement der Stadt Zürich, Amt für Städtebau (Hrsg.):
Hochhäuser in Zürich – Richtlinien für die Planung und Beurteilung
von Hochhausprojekten;
Zürich, April 2000
- . Klasmann, Jaan Karl:
Das (Wohn-) Hochhaus – Hochhaus und Stadt;
Springer; Wien, 2004
- . Klotz, Heinrich:
Geschichte der Architektur – Von der Urhütte zum Wolkenkratzer;
Prestel-Verlag, 1995
- . Koch, Michael:
Städtebau in der Schweiz 1800-1990; Institut für Orts-, Regional- und
Landesplanung;
ETH Zürich, 2001 (Reprint)
- . Koch, Michael / Hubeli, Ernst / Zeugin, Peter:
Wohnen im Hochhaus – Eignung dieses Bautyps für neue Wohn- und
Haushaltsformen;
Zürich, September 2002

- Meseure, Anna / Tschanz, Martin / Wang, Wilfried (Hrsg.):
Architektur im 20. Jahrhundert - Schweiz;
Prestel-Verlag, 1998
- Stadt Zürich, Amt für Städtebau (Hrsg.):
Baukultur in Zürich – Stadtzentrum
Verlag Neue Zürcher Zeitung, 2008
- Tillner, Silja (im Auftrag der MA 21, Wien):
Internationale Stadtplanungs- und Hochhauskonzepte;
Stadt Wien, Reihe Stadtentwicklung, Nr. 41 (vergriffen)
- Walker, Robert:
Der steinige Weg zum ersten Hochhaus der Schweiz, in:
Baudoc Bulletin Nr. 2/2000
- Werk, Bauen + Wohnen:
Nach innen;
1/2 2002

Plangrundlagen

- Bundesamt für Landestopografie swisstopo:
PK25;
Lizenznummer 5701111600 / 000010
- Amt für Raumplanung des Kantons Thurgau:
Kantonaler Richtplan, Juni 2009
- Niklaus + Partner AG, Amriswil und Strittmatter Partner AG, St.Gallen