

## Richtlinien zu höheren Häusern und Hochhäusern



Vom Stadtrat zu Handen des Departements für Bau und Umwelt des Kantons Thurgau  
verabschiedet am 7. Juli 2015 (geändert mit Beschlüssen vom 7. Juni 2016 und 25. Oktober 2016)

## **Inhaltsverzeichnis**

|                                                                  |               |
|------------------------------------------------------------------|---------------|
| <b>Vorwort</b>                                                   | <b>3</b>      |
| <b>Definitionen</b>                                              | <b>4</b>      |
| <b>Strategie bauliche Entwicklung</b>                            | <b>4</b>      |
| <b>Städtebaulicher Anspruch</b>                                  | <b>6</b>      |
| <b>Potentialgebiet für höhere Häuser B (5 bis 6 Geschosse)</b>   | <b>6</b>      |
| <b>Potentialgebiet für höhere Häuser A (bis 25 m Gesamthöhe)</b> | <b>7</b>      |
| <b>Bauten mit Spezialanforderungen</b>                           | <b>7</b>      |
| <b>Potentialgebiet für Hochhäuser</b>                            | <b>8</b>      |
| <b>Städtebauliche und architektonische Anforderungen</b>         | <b>8</b>      |
| <b>Verfahren</b>                                                 | <b>9</b>      |
| Inhaltlich                                                       | 9             |
| Formell                                                          | 9             |
| <br><b>Anhang – Erläuterungen zu den Richtlinien</b>             | <br><b>10</b> |
| Einführung                                                       | 11            |
| Siedlungsstruktur                                                | 11            |
| Verdichtung, Siedlungsentwicklung nach innen                     | 12            |
| Bestand höhere Häuser und Hochhäuser                             | 13            |
| Methode Evaluation potentiell geeigneter Standorte               | 13            |
| Evaluation                                                       | 14            |
| Gebiete für Regelbauweise                                        | 14            |
| Kriterien, die für städtebauliche Akzente sprechen               | 14            |
| Konzeption für höhere Häuser und Hochhäuser                      | 15            |
| Potentialgebiet für höhere Häuser B (5 bis 6 Geschosse)          | 15            |
| Potentialgebiet für höhere Häuser A (bis 25 m Gesamthöhe)        | 15            |
| Potentialgebiet für Hochhäuser                                   | 15            |
| Gute Beispiele von höheren Häusern                               | 15            |
| Gute Beispiele von Hochhäusern                                   | 16            |
| Quellenverzeichnis                                               | 16            |

Bearbeitung

Matthias Wehrlin, Stadtplaner, Atelier Wehrlin, Wünnewil und Flawil

Mitarbeit

Nina Stieger, Raumplanerin ETH, Stadtentwicklerin Romanshorn

## **Vorwort**

Im Kanton Thurgau besteht mit dem neuen Planungs- und Baugesetz (PBG) die Möglichkeit, von der Regelbauweise nach Rahmennutzungsplan abzuweichen und für die Erstellung von höheren Häusern und Hochhäusern die Höhe und die Geschoszahl frei festzulegen. Voraussetzung dazu ist ein Gestaltungsplan. Dieser muss zu einer besseren Siedlungsgestaltung führen und im öffentlichen Interesse liegen.

Mit den vorliegenden Richtlinien zu höheren Häusern und Hochhäusern sowie den zugehörigen Erläuterungen liegt nun eine städtebaulich konzis erarbeitete, für alle Akteure nachvollziehbare Konzeption für die baustrukturelle und qualitative Entwicklung vor. Damit bestehen gute Voraussetzungen, um das Ziel einer hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen zu erreichen.

David H. Bon, Stadtpräsident

Markus Fischer, Präsident Baukommission

## Definitionen

In § 38 der Verordnung des Regierungsrates zum Planungs- und Baugesetz und zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (PBV) werden «höhere Häuser» und «Hochhäuser» wie folgt definiert:

|                                   |                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Höheres Haus<br>(§ 38 Abs. 1 PBV) | „Höhere Häuser sind Gebäude, welche die maximale Gesamt- oder Fassadenhöhe der nächst höheren Zone überschreiten, nicht mehr als acht Vollgeschosse aufweisen und eine Gesamt- oder Fassadenhöhe von höchstens 25 Meter aufweisen.“ * |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                               |                                                                                                                         |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Hochhaus<br>(§ 38 Abs. 2 PBV) | „Hochhäuser sind Gebäude mit mehr als acht Vollgeschossen oder deren Gesamt- oder Fassadenhöhe 25 Meter überschreitet.“ |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

\* Bezüglich «höherer Häuser» werden in diesen Richtlinien aus ortsbaulichen Gründen zwei Kategorien bezeichnet, nämlich Baustrukturen mit 5 bis maximal 6 Geschossen sowie solche mit 7 bis maximal 8 Geschossen.

## Strategie bauliche Entwicklung

Der kommunale Richtplan sieht eine nach innen gerichtete Siedlungsentwicklung und eine behutsame, differenzierte Verdichtung vor. Es wird ein harmonisches Bebauungsmuster mit hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität angestrebt.

Die dadurch notwendige Verdichtung wird wie folgt angegangen:

- Die Baulücken sollen geschlossen werden.
- Die bauliche Verdichtung von dafür geeigneten Arealen und Grundstücken wird von der Stadt gezielt durch Beratung und Begleitung (Studien und Sondernutzungsplanungen) unterstützt. Prädestiniert dafür sind unternutzte Liegenschaften mit älterer Bausubstanz und Erneuerungsbedarf im Stadtkern sowie in allen Wohn-, Misch- und Arbeitsgebieten. In der nördlichen Uferlandschaft, einschliesslich Seepark, hat die Durchgrünung hohe Priorität.
- Wichtig ist die behutsame ortsbauliche Einfügung von neuen Bauten und Anlagen in den jeweiligen Kontext (Topografie, Sichtachsen, öffentliche Räume, Strassenbild und Traufhöhen).
- Gezielte Nutzungsverdichtungen – teilweise verbunden mit Nutzungsänderungen – sind in den Entwicklungsschwerpunkten Hof, Hub und Hafenpark vorgesehen. Als Grundlage für diese Verdichtungen werden Gestaltungsrichtpläne ausgearbeitet, die den Rahmen bilden für Sondernutzungspläne und Projekte.

Bestehende Werte sind zu erhalten und neue zu schaffen. Bauhistorisch bedeutsame Ensembles und Einzelbauten werden ebenso respektiert wie die gut erhaltene und neuere Bausubstanz mit hohem Nutzwert.

Grundsätzlich erfolgt die weitere Entwicklung der Baustrukturen im Rahmen der – mittels Geschosszahlen gemäss Abbildung 1 – definierten Gebäudehöhen. Damit wird das Siedlungsbild harmonisch weiterentwickelt und es entsteht eine räumliche und bauliche Kontinuität mit einer ruhigen, möglichst beidseits der Strasse gleich hohen Trauflinie.

Gezielte städtebauliche Akzente werden dort ermöglicht, wo sie städtebaulich begründet sind und das Orts- und Landschaftsbild bereichern und nicht stören. Die Gebiete für höhere Häuser sind in

Abbildung 1 festgelegt und weisen bis 5 Geschosse (Fassadenhöhe von maximal 16 Metern) bzw. bis 7 Geschosse (Fassadenhöhe von maximal 22 Metern) auf. Abweichungen um ein Geschoss sind mittels Gestaltungsplan möglich.

Höhere Häuser bis maximal 6 Geschosse sind an städtebaulich geeigneten Lagen im Stadtkern und im Entwicklungsschwerpunkt Hof sowie an weiteren gut begründeten Orten vorstellbar.

Höhere Häuser bis maximal 8 Geschosse (bzw. 25 Meter Gesamt- oder Fassadenhöhe) sowie städtebaulich gezielt positionierte und architektonisch massgeschneiderte Hochhäuser sind an dafür geeigneten Standorten in den Entwicklungsschwerpunkten Hafenpark, Hof und Hub denkbar. Auch ein allfälliges Ersatzgebäude für das Park-Hotel Inseli oder eine Baute im Bereich der Hafenpromenade könnte ein höheres Haus sein.

Die Planung und Realisierung der städtebaulichen Akzente (höhere Häuser und Hochhäuser) setzen erhöhte Qualitätsstandards voraus (siehe S. 7 f.).

Für Gebiete mit öffentlichen Nutzungen werden die verträglichen Bauvolumen und deren Standorte im Rahmen von qualitätssichernden Verfahren definiert.

In Gebieten mit Ortsbildschutz sind die bestehenden Gebäudehöhen und Bauformen teilweise sehr heterogen. So liegen die achtgeschossige Rütihofbaute und die zweigeschossigen historischen Fischerhäuser nebeneinander. In Ortsbildschutzgebieten ist eine Quantifizierung der potentiell möglichen Gebäudehöhen auf Stufe Richtlinie nicht zweckmässig, da die ortsbaulich sachgerechte Gebäudehöhe in solchen meist heterogen gewachsenen Gebieten eine präzise städtebauliche Konzeption erfordert, die situationsspezifisch festzulegen ist. Geeignete Instrumente dazu sind Gestaltungsrichtpläne, Gestaltungspläne oder qualitätssichernde Verfahren.

In Arbeitsgebieten, die nicht als Potenzialgebiete für höhere Häuser oder Hochhäuser festgehalten sind, gelten die im Baureglement festgelegten Gebäudehöhen.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Nach Art. 24 des Baureglements vom 2. Oktober 2000 gilt für die Industriezone die Gebäudehöhe von 16 Metern und für die Gewerbezone die Gebäudehöhe von 12 Metern (Firsthöhe: 15 Meter).

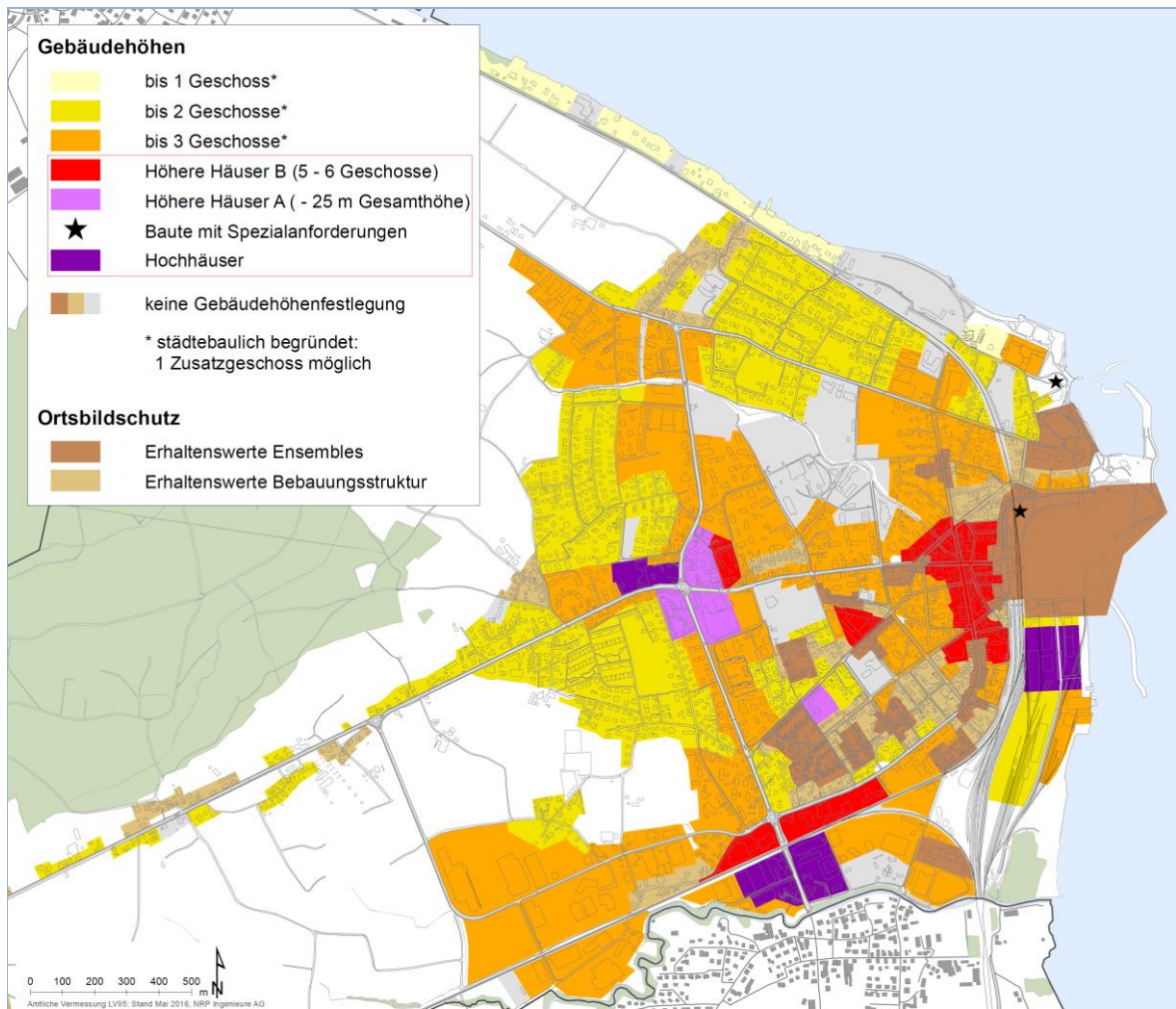


Abb. 1: Baustrukturen mit Bezeichnung der höheren Häuser und Hochhäuser

## Städtebaulicher Anspruch

Anders als Bauten, die sich aufgrund ihrer beschränkten Geschosszahl mehr oder weniger in den Siedlungskörper integrieren, bestimmen höhere Häuser und Hochhäuser mit den neu entstehenden Silhouetten das Stadtbild und die Wahrnehmung des Stadtkörpers in hohem Masse. Höhere Häuser und Hochhäuser haben deshalb einen ganz besonderen städtebaulichen und Identität stiftenden Stellenwert. Es ist wichtig, dass sie einzig an dafür geeigneten Standorten vorgesehen werden und zu einem harmonischen Stadtcharakter und Landschaftsbild beitragen.

Die Aufnahme in ein Potentialgebiet bedeutet nicht, dass für ein bestimmtes Grundstück ein Anspruch auf die Realisierung eines höheren Hauses oder eines Hochhaus besteht. Potentialgebiete sind Suchfelder, wo nach vertiefter Abklärung der Nah- und Fernwirkung städtebaulich begründete Abweichungen von der Regelbauweise denkbar sind.

## Potentialgebiet für höhere Häuser B (5 bis 6 Geschosse)

Diese Kategorie umfasst jene Siedlungsteile, wo eine besondere Verdichtung aus Gründen der Stadtentwicklung erwünscht ist:

- Erhebliche Teile des **Stadtkerns** sind baulich überaltert. Eine städtebaulich hochwertige Erneuerung wird angestrebt. Diese soll unter Einbezug des bauhistorisch wertvollen Gebäudebe-

stands erfolgen. Der Charakter der einzelnen Strassenzüge, eingeschlossen deren Massstab und prägende Traulinie, sollen grundsätzlich respektiert werden. Im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens sind Abweichungen von den zum Rahmennutzungsplan gehörenden Instrumenten<sup>2</sup> möglich.

- Für Teile des **Dreiecks Friedhofallee – Salmsacherstrasse – Kindergartenstrasse** fand ein qualitätssicherndes Verfahren statt. Dort sind Bauten mit bis zu 6 Geschossen als städtebaulich verträglich ausgewiesen worden.
- Im östlichen Teil des **Entwicklungsschwerpunkts Hub** bestehen – angrenzend an das Potentialgebiet für höhere Häuser A – im Geviert zwischen dem obersten Teil der Hubhofgasse und dem Hochhaus an der Kreuzlingerstrasse die Voraussetzungen für eine Siedlung mit Gebäuden bis zu 6 Geschossen. Eine solche Bebauung soll die das Stadtbild prägenden beiden geschützten Bäume (Mammutbaum und silbergraue Zeder) nicht beeinträchtigen.
- Im **Entwicklungsschwerpunkt Hof** schafft die Verkehrsgunst die Voraussetzungen für einen neuen, verdichteten Stadtteil mit hohen räumlichen Qualitäten. Zwischen der Bahnlinie und der Flucht Hofstrasse – Neuhofstrasse kann ein Bereich gezielt verdichtet werden. Besondere Bedeutung haben hier der Einbezug der geplanten Bahnstation und deren Zugänge sowie die Einbindung in die angrenzenden Quartiere.

### Potentialgebiet für höhere Häuser A (bis 25 m Gesamthöhe)

Im Rahmen der Siedlungsstruktur von Romanshorn zeichnen sich folgende Gebiete ab, die sich potentiell für höhere Häuser eignen:

- Bereiche des Entwicklungsschwerpunkts **Hub**, als wichtiger Verkehrsknoten und als Teil der Stadtachse. Ein Abweichen von der Regelbauweise kann die gewünschte Schwerpunktbildung verstärken. Im Rahmen der Siedlungserneuerung und der gezielten Bebauung von unternutzten Flächen können auch höhere Häuser vorgesehen werden. Voraussetzung dafür ist eine sorgfältige Einpassung. Eine besondere Rolle spielen dabei die Sichtachsen auf die Evangelische Kirche (Bahnhofstrasse 48). In einem definierten Teilbereich (Abb. 1) sind auch Hochhäuser zulässig.
- Auf dem Areal des **Wohnhochhauses der Baugenossenschaft Eigenheim Romanshorn** (Scheffelstrasse 3) ist aufgrund der zur Verfügung stehenden unüberbauten Flächen eine bauliche Ergänzung denkbar. Ein zweites Gebäude in der gleichen Art wäre zu belastend und würde aus gewissen Perspektiven zu einer Mauerwirkung führen. Hingegen könnte ein gut proportioniertes und präzise verortetes Gebäude zu einer räumlichen Aufwertung führen. Besonders wichtig ist der räumliche Bezug zur Salmsacherstrasse und zur angrenzenden gartenstadtarartigen Bebauung.

### Bauten mit Spezialanforderungen

- Die geplante bauliche Erneuerung des **Park-Hotels Inseli** soll insoweit möglich sein, als die städtebaulichen und landschaftlichen Aspekte des exponierten Ortes eingehalten werden. Der Ort «Inseli» – der Molassefels im See und das Hotel – ist ein markanter «Trittstein» in der Abfol-

---

<sup>2</sup> Nach Art. 8 Abs. 2 und Art. 24 des Baureglements vom 2. Oktober 2000 werden die Höchst- und Mindestmasse in der Kernzone im Rahmengestaltungsplan „Kerngebiet“ festgelegt. Mit der Revision des Rahmennutzungsplans soll der Rahmengestaltungsplan „Kerngebiet“ durch einen Gestaltungsrichtplan abgelöst werden.

ge «prägender Ereignisse» an der Uferpromenade. Beim Hotel sind eine öffentlichkeitsbezogene Nutzung des Erdgeschosses an der Promenade durch ein Restaurant sowie eine ortsverträgliche Massstäblichkeit des Hotelgebäudes entscheidende Voraussetzungen. Ein Ersatzgebäude könnte als kompaktes Gebäude (sogenannte Punktbaute) mit einer Gesamthöhe im Sinne der Brandschutzvorschriften 2015 bis 30 Meter ausgestaltet werden. Für dessen Dimensionierung ist die Nachwirkung im Bereich Inseli-Felsen und Schlossberg, mit den beiden Kirchen, gleichermassen von grosser Bedeutung, wie die Wirkung auf die Seekulisse und die promenierenden Menschen. Die genaue Positionierung eines neuen Hotels (siehe Abb. 1) kann erst nach Vorliegen eines der exponierten Lage angepassten qualitätssichernden Verfahrens erfolgen.

- Mit Beschluss vom 16. Februar 2016 hat der Regierungsrat die Politische Gemeinde Romanshorn eingeladen, rasch möglichst die notwendigen Vorkehrungen zu treffen, damit auf einem Teil der **Hafenpromenade** ein Hotel realisiert werden kann. Aufgrund vergleichbar anspruchsvoller Verhältnisse wie beim Park-Hotel Inseli sind somit ebenso fundierte Grundlagen zu erarbeiten, so dass eine optimale städtebauliche Situation entstehen kann (siehe Abb. 1). Das Festlegen von Volumetrie und Lage der Baute kann erst nach Vorliegen eines der exponierten Lage angepassten qualitätssichernden Verfahrens erfolgen.

### Potentialgebiet für Hochhäuser

Die Gebiete für Hochhäuser zeichnen dynamische Orte von besonderer Bedeutung städtebaulich aus:

- Im **Entwicklungsschwerpunkt Hafenpark** ist eine Umnutzung und Verdichtung zugunsten von wertschöpfungsintensiven Arbeitsplätzen, Freizeit- und urbanen Wohnnutzungen vorgesehen. Insbesondere ist der Standort auch für Hotelbetriebe geeignet. Städtebaulich begründet sind hier höhere Häuser. Allenfalls sind Hochhäuser denkbar. Die Nachbarschaft der bauhistorisch wertvollen Bauten ist zu respektieren. Auch ist die städtebauliche Gesamtwirkung vom Wasser und von der geplanten Promenade her von grosser Bedeutung.
- Im Winkel der Amriswiler- und der Kreuzlingerstrasse kann ein Hochhaus diesen wichtigen Ort im **Entwicklungsschwerpunkt Hub** markieren. Wichtig sind dabei die städtebaulich optimale Positionierung und Dimensionierung. Eine besondere Bedeutung hat der Sichtbezug zur benachbarten Evangelischen Kirche.
- Das südlich der geplanten **Bahnstation Hof-Salmsach** gelegene Umfeld erfüllt die Kriterien für Hochhäuser. Aufgrund seiner Lage in einer Senke ist der dafür vorgesehene Bereich (siehe Abb. 1) wesentlich weniger empfindlich, als das nördlich der Eisenbahnlinie angrenzende Gebiet, das für höhere Häuser vorgesehen ist. Wichtig ist die Betonung der Lage am Verkehrsknoten.

### Städtebauliche und architektonische Anforderungen

Die folgenden Qualitätsstandards werden durch ein qualifiziertes, von der Stadt einzusetzendes Fachgremium bei jedem Vorhaben angewendet. Es wird jeweils ein Fachbericht erstellt.

Qualitätsstandards

Höhere Häuser und Hochhäuser haben zu einer wesentlichen städtebaulichen Aufwertung zu führen. Wichtigste Beurteilungskriterien sind dabei die Wirkung auf die Stadtkulisse und die Eingliederung in das lokale Stadtbild. Die Fernwirkung ist von den massgebenden Aussichtspunkten aus zu prüfen. Dazu sind die entsprechenden Grundlagen einzureichen.

Fern-/  
Gesamtwirkung

|                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Einpassung in Stadtkörper, Nahwirkung          | Höhere Häuser und Hochhäuser sollen in eine eindeutig definierte Beziehung zum öffentlichen Raum und zur Bebauung der Umgebung gesetzt werden. Wichtig sind dabei das Bauvolumen, das Verhältnis von Grundriss zu Höhe sowie der architektonische Ausdruck.                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Bereicherung öffentlicher Raum                 | Die Aussenraumflächen in der Umgebung von höheren Häusern und Hochhäusern sollen einen Mehrwert für den Stadtraum generieren. Die Aussenräume sollen die bestehenden Freiräume bereichern und aufwerten, die Vernetzung bestehender und geplanter Freiräume unterstützen oder zur Schaffung neuer beitragen. Es gilt, einen stärkeren öffentlichen Charakter als bei den Freiräumen der Regelbebauung zu prägen.                                                                                                                                |
| Öffentliche und publikumsorientierte Nutzungen | Für das Erdgeschoss sowie das oberste Geschoss (evtl. auch nur für die Dachterrasse) können situativ öffentliche, halböffentliche oder publikumsattraktive Nutzungen oder zumindest ein hausöffentlicher Anteil (Gemeinschaftsräume 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 des Hochhauses zu achten. Gebäudesockel, Schaft und oberer Abschluss sind architektonisch zu thematisieren. Der Proportionierung und Transparenz des Erdgeschosses kommt eine hohe Bedeutung zu. Sie soll dem Öffentlichkeitsgrad der Erdgeschossnutzung gerecht werden. Dies ist ein entscheidender Faktor für einen gelungenen Bezug zwischen Innen- und Aussenraum. |
| Tag – Nacht                                    | Die Wirkung des Gebäudes in der Nacht ist ein integrierter Bestandteil des Hochhausentwurfs. Dabei ist die Art und Intensität einer Inszenierung auf das nächtliche Erscheinungsbild der Umgebung, resp. auf die Aussagen von allfälligen Lichtkonzepten, abzustimmen. Besonders zu beachten ist die Lichtsmogwirkung auf Insekten und Zugvögel. Hell beleuchtete Hochhäuser sind Todesfallen für Zugvögel.                                                                                                                                     |

## Verfahren

### Inhaltlich

Die Zweckmässigkeit eines Standorts für höhere Häuser und Hochhäuser sowie deren Dimensionierung ist im Rahmen einer städtebaulichen Studie nachzuweisen. Zudem hat die Projektierung im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens zu erfolgen.

### Formell

§ 72 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes verlangt folgendes:

„Für Bauten und Anlagen mit erheblichen Auswirkungen auf Nutzungs- und Erschliessungsordnung, Umwelt oder Orts- und Landschaftsbild oder mit ausserordentlichen Gefahren für Benutzer und Nachbarschaft, insbesondere für höhere Häuser und Hochhäuser, gehört zur Baureife ein Gestaltungsplan.“

Bei Regelbauweise sind Abweichungen von der Gesamt- oder Fassadenhöhe nicht möglich. Vorbehalten bleiben städtebaulich begründete Abweichungen von maximal einem Geschoss.

## Anhang

### Erläuterungen zu den Richtlinien



## Einführung

Ergänzend zu den «Richtlinien zu höheren Häusern und Hochhäusern» werden hier die Analysen und Begründungen in knapper Form dargestellt. Ausgehend von der Hochhausstudie des Büros Feddersen & Klostermann vom Mai 2010, wurden verschiedene Szenarien einer möglichen Entwicklung von höheren Häusern und Hochhäusern ausgearbeitet und aufgrund verschiedener Kriterien bewertet. Letztlich hat sich eine Konzeption ergeben, die sowohl den Ansprüchen auf eine dynamische und nachhaltige Entwicklung gerecht wird, als auch städtebaulichen Anforderungen genügt.

| Strategie            | Rahmennutzung<br>(in der Fläche)            | Überlagerte Aussagen zur Bebauung (Abweichungen von den Festlegungen der Rahmennutzung) |                                                     |                                                     |                                                     |                                                     |                                                     |
|----------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
|                      |                                             | Stadtkern                                                                               | Hub                                                 | Hof                                                 | Grundstück Bau-<br>genossenschaft<br>Eigenheim      | Hafenpark                                           | Inseli                                              |
| <b>Laissez-faire</b> |                                             | Hochhäuser<br>zulässig                                                                  | Hochhäuser<br>zulässig                              | Hochhäuser<br>zulässig                              | Hochhäuser<br>zulässig                              | Hochhäuser<br>zulässig                              | Hochhäuser<br>zulässig                              |
| <b>Forciert</b>      |                                             | Höhere<br>Häuser A<br>(gemäss § 38<br>PBV) zulässig                                     | Höhere<br>Häuser A<br>(gemäss § 38<br>PBV) zulässig | Höhere<br>Häuser A<br>(gemäss § 38<br>PBV) zulässig | Höhere<br>Häuser A<br>(gemäss § 38<br>PBV) zulässig | Höhere<br>Häuser A<br>(gemäss § 38<br>PBV) zulässig | Höhere<br>Häuser A<br>(gemäss § 38<br>PBV) zulässig |
| <b>Akzentuiert</b>   |                                             | Höhere<br>Häuser B<br>zulässig                                                          | Höhere<br>Häuser B<br>zulässig                      | Höhere<br>Häuser B<br>zulässig                      | Höhere<br>Häuser B<br>zulässig                      | Höhere<br>Häuser B<br>zulässig                      | Höhere<br>Häuser B<br>zulässig                      |
| <b>Moderat</b>       | Entwurf<br>Richtplan<br>vom 7. Juli<br>2015 | Keine<br>Abweichung<br>von Rahmen-<br>nutzung                                           | Keine<br>Abweichung<br>von Rahmen-<br>nutzung       | Keine<br>Abweichung<br>von Rahmen-<br>nutzung       | Keine<br>Abweichung<br>von Rahmen-<br>nutzung       | Keine<br>Abweichung<br>von Rahmen-<br>nutzung       | Keine<br>Abweichung<br>von Rahmen-<br>nutzung       |

Übersicht Szenarien. Gewählt wurde ein Mischszenario (breite transparente rote Linie). Das Mischszenario schont bauhistorisch wichtige Bereiche und setzt Akzente in den Entwicklungsschwerpunkten.

Mit der Hochhausstudie des Büros Feddersen & Klostermann liegt eine Grundlagenarbeit zu den höheren Häusern und den Hochhäusern vor. Deren Erkenntnisse und Empfehlungen erscheinen angesichts der mit der Raumplanungsgesetzesrevision per 1. Mai 2014 in Kraft gesetzten konsequenten Ausrichtung der Siedlungsentwicklung nach innen teilweise als zu einengend.

Die Studie «Verdichtungsstrategie und visuelle/räumliche Durchlässigkeit» des Büros Güller Güller vom November 2013 ist eine umfassende räumliche Analyse, die einerseits auf die räumliche und visuelle Durchlässigkeit, andererseits im Rahmen einer Verdichtungsstrategie auf einzelne Gebiete mit Entwicklungspotential fokussiert. In Abb. 7 der erwähnten Studie wird unter dem Titel «Potentiale und Strategien zur Verdichtung» ein grösserer Teil des Siedlungsgebiets als grundsätzlich für Hochhäuser geeignet bezeichnet.

Während die Hochhausstudie von Feddersen & Klostermann wenig Spielraum zulässt, wirkt die Studie von Güller Güller bezüglich der Frage der Hochhäuser eher beliebig und ist noch zu wenig fokussiert.

## Siedlungsstruktur

Der heutige Siedlungskörper von Romanshorn ist das offensichtliche Produkt verschiedener Perioden der Entwicklung. Sein heutiges Erscheinungsbild ist geprägt durch die beschleunigte in die Fläche ausgreifende und weniger durch eine gesteuerte Entwicklung der letzten Jahrzehnte. Das Siedlungsbild wirkt damit eher beliebig, die Baustruktur teilweise veraltet und vernachlässigt. Zudem sind verschiedene brach liegende und unternutzte Siedlungsteile zu verzeichnen. Die

städtebaulichen und architektonischen Qualitäten der Stadt lassen sich erst auf den zweiten Blick entdecken.

Die Stadtbehörden haben sich zum Ziel gesetzt, die Entwicklung zu fokussieren, zu schärfen und eine gezielte Aufwertung anzustreben. Dazu bilden die Räumliche Entwicklungsstrategie und der Kommunale Richtplan den konzeptionellen Rahmen.

Die heute zum Teil verdeckten konstituierenden Elemente des Ortes sind:

- Lage auf leicht modellierten, weichen Anhöhen. Diese öffnen sich in der Stadtachse zum Hafenbecken hin, welches durch den Sporen beim Schloss und die südliche Hangkante gefasst ist. Die Achse Kreuzlingerstrasse – Reckholdernstrasse mit dem Endpunkt bei den beiden Kirchen auf dem Schlossberg verläuft ebenso präzise auf einem leichten Rücken wie die Amriswilerstrasse, die ihre Fortsetzung über die Bahnhofstrasse zum Hafenbecken erfährt. Die Topografie führt ausserdem dazu, dass sich zum Teil privilegierte, nach Süden orientierte Wohnlagen ergeben.
- Identitätsstiftend wirken die Reste der historischen Besetzung des Hafenbeckens mit Schlossareal, Kirchen, Hotel Schiff, Hafen mit Kornhaus, Werft, Yachthafen, Bahnhof, heutigen und historischen Bahnanlagen sowie Bahnlinien und Gleisfelder.
- Von besonderer Bedeutung in der Stadtkulisse ist das durch die Kirchtürme definierte räumliche Spannungsfeld.
- Prägend für die Siedlungsstruktur sind nicht nur die historischen Strassentrassen, sondern auch das im ersten Viertel des 20. Jahrhunderts nach städtebaulichen Grundsätzen angelegte Strassennetz.
- Von überraschender Qualität sind einzelne Bauten in der Innenstadt, die aus der Zeit der vorletzten Jahrhundertwende stammen, sowie die gartenstadtähnlichen Gebiete südlich der Bahnhofstrasse.
- Von lokaler Bedeutung ist der Ortsteil Holenstein, der den Siedlungsrand zwischen Seeufer und Kreuzlingerstrasse bildet.
- Für die äussere Landschaft bemerkenswert sind das Naturufer und die parkartig genutzten Uferbereiche, die beiden Bachläufe sowie die Übergänge von der Siedlung in die offene Landschaft (Siedlungsränder).
- Potentiale für die Verstärkung einer durchlässigen inneren Landschaft sind entlang der beiden Bachläufe und durch die öffentlichen Grünflächen gegeben.
- In den 2-geschossigen Zonen gemäss dem Zonenplan 2001 finden sich gut gegliederte und neuere Siedlungsstrukturen, allerdings mit einer nach heutiger Sicht eher niedrigen Dichte.

### **Verdichtung, Siedlungsentwicklung nach innen**

Eine nachhaltige Siedlungsentwicklung bedeutet schrittweises bauliches Verdichten durch das Ausschöpfen der Flächen- und Dichterreserven innerhalb des bereits besiedelten und als Bauzone bezeichneten Gebiets. Diese Verdichtung kann auch ohne höhere Häuser und Hochhäuser, das heisst ohne ein Abweichen von den zonengemässen Gebäudehöhen bewältigt werden. Zudem bietet der bestehende Siedlungskörper genügend Reserven, um den künftigen Raumbedarf für Einwohner, Arbeitsplätze und Infrastrukturen aufzunehmen. Höhere Häuser und Hochhäuser können einen Beitrag zur Lesbarkeit, Orientierung und Identitätsstiftung leisten, wenn sie gezielt eingesetzt werden.

## Bestand höhere Häuser und Hochhäuser



Oben links: Hochhäuser Kreuzlingerstrasse 16 und Baugenossenschaft Eigenheim; oben rechts: Rütihof am Bahnhofplatz.  
Unten links: Altersheim Holzenstein; unten rechts: Silobaute beim Bahnhof.

Die Analyse zeigt, dass die bisher realisierten Hochhäuser keinen Beitrag zur Aufwertung oder zu einer Verdeutlichung des Siedlungskörpers von Romanshorn leisten. Einzig das höhere Haus des Altersheims Holzenstein kann als verhältnismässig anspruchsvolle Architektur ihrer Zeit betrachtet werden.

## Methode Evaluation potentiell geeigneter Standorte

Die Richtlinien basieren auf den umfassenden Analysen von Feddersen & Klostermann sowie Güller Güller. Zusätzlich wurden eigene Begehungen vorgenommen und Gespräche mit der Auftraggeberschaft geführt.

Ermittelt wurden die potentiell geeigneten Gebiete wie folgt:

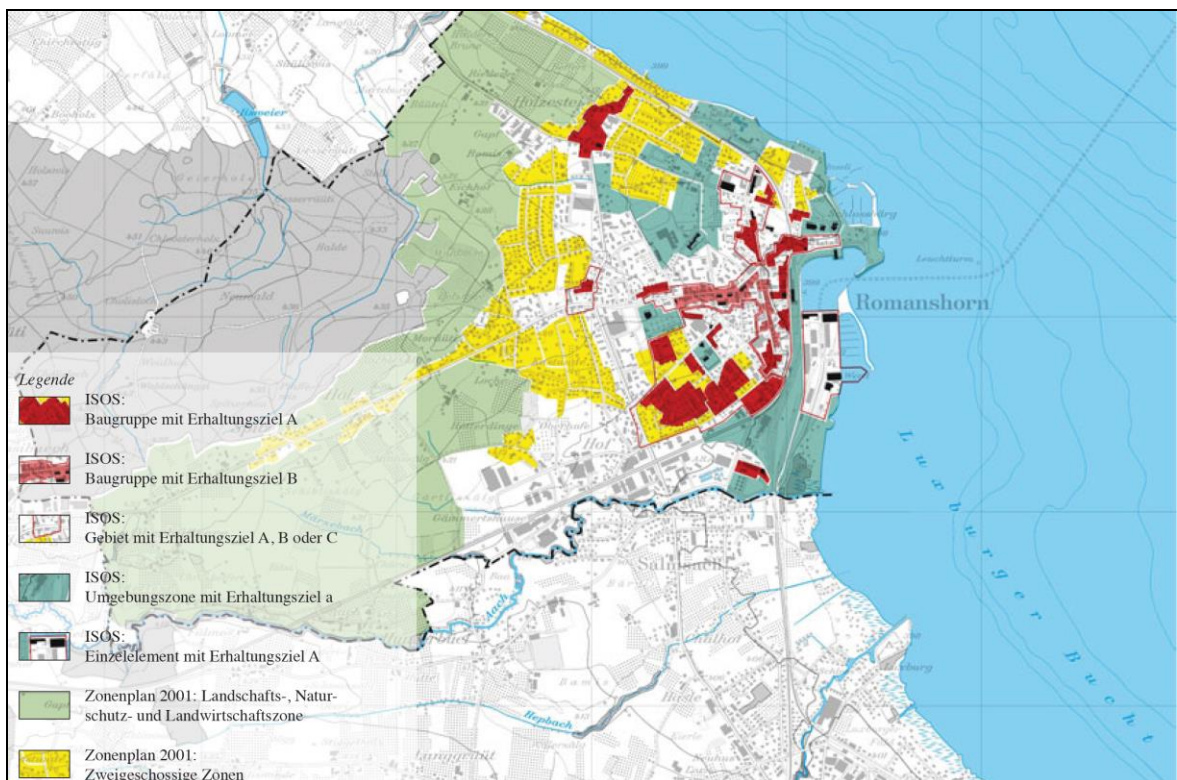
- Zuerst wurden die Ausschlussgebiete nach den massgeblichen Kriterien definiert und als Gebiete für die Regelbauweise bezeichnet.
- Innerhalb der verbleibenden Siedlungsgebiete wurden – ebenfalls unter Anwendung der Kriterien – jene Gebiete definiert, in welchen eine Abweichung von der zonengemässen Gesamthöhe von Bauten möglich und allenfalls erwünscht ist. Sie wurden nach den Kriterien der Stadtentwicklung und des Städtebaus den entsprechenden Kategorien zugeteilt.

## Evaluation

### Gebiete für die Regelbauweise

Die nachfolgend aufgezählten Siedlungsteile eignen sich nicht für eine Abweichung von der jeweils typischen Baustruktur mit rund 2 bis 4 Geschossen. Höhere Häuser und Hochhäuser sind aus Gründen des Landschafts- und Ortsbildes in folgenden Gebieten ausgeschlossen:

- Nicht urbane Uferbereiche am Bodensee;
- Raum Schloss;
- Unmittelbares Hafenbecken;
- Stadtkern (ausser höhere Häuser mit 5 bis 6 Geschossen);
- Dorfstruktur Holzenstein;
- Gartenstadtartige Quartiere;
- Weitere nach ISOS schützenswerte Bauten und erhaltenswerte Siedlungsstrukturen;
- Homogene, fein strukturierte Siedlungsmuster;
- Lagen am Siedlungsrand.



Übersicht die Ausschlussgebiete aus der Hochhausstudie von Feddersen & Klostermann. Diese Darstellung ermöglicht einen guten Eindruck der potentiellen Tabugebiete, wo die Regelbauweise angewendet werden soll.

### Kriterien, die für städtebauliche Akzente sprechen

Folgende Kriterien sind massgebend, um Gebiete zu definieren, die sich für städtebauliche Akzente im Sinne von höheren Häusern und Hochhäusern grundsätzlich eignen:

- dynamische Orte, wie Entwicklungsgebiete, Achsen und Pole für Freizeit, Kultur, Konsum, Arbeit und besondere Wohnformen;
- Umfeld von Knotenpunkten des öffentlichen Verkehrs;
- Orte im Stadtkörper, die aufgrund ihrer Bedeutung durch Akzente in der Stadtsilhouette "markiert" werden sollen. Aufbau einer neuen Sichtachse, Betonung eines Ortes und einer städtebaulichen Figur;
- Ergänzung einer städtebaulichen Struktur, z. B. eines vorhandenen, gut positionierten Clusters von Hochhäusern oder höheren Häusern.

## Konzeption für höhere Häuser und Hochhäuser

Die Erläuterungen zu den einzelnen Standorten sind in den Richtlinien zu finden.

### Potentialgebiet für höhere Häuser B (5 bis 6 Geschosse)

- Stadtkern;
- für Teile des Dreiecks Friedhofallee – Salmsacherstrasse – Kindergartenstrasse;
- Entwicklungsschwerpunkt Hub, Bereich zwischen oberstem Teil der Hubhofgasse und dem Hochhaus Kreuzlingerstrasse 16;
- Entwicklungsschwerpunkt Hof, Bereich nördlich Bahnlinie.

### Potentialgebiet für höhere Häuser A (bis 25 m Gesamthöhe)

Im Rahmen der Siedlungsstruktur von Romanshorn zeichnen sich folgende Gebiete ab, die sich potentiell für höhere Häuser eignen:

- Entwicklungsschwerpunkt Hub;
- Areal des Wohnhochhauses der Baugenossenschaft Eigenheim Romanshorn an der Scheffelstrasse 3;
- Park-Hotel Inseli (vorbehältlich Ergebnisse anstehendes Workshopverfahren).

### Potentialgebiet für Hochhäuser

- Teil des Entwicklungsschwerpunkts Hafenpark;
- nordwestlicher Teil des Entwicklungsschwerpunkts Hub;
- südlicher Teil des Entwicklungsschwerpunkts Hof.

## Gute Beispiele von höheren Häusern



Hamburg: Hafencity im ehemaligen Hafengebiet



Duisburg: Wohnen am Wasser



Dornbirn (A): Hochhaus in Holz von Hermann Kaufmann Architekten



Solothurn: Hotel Ramada von Graf Stampfli Jenni Architekten



Wallisellen: Überbauung Zwicky Areal von Spühler Partner Architekten



Zug: Siedlung von CSL Partner Architekten

## Gute Beispiele von Hochhäusern



Aarau: Hochhaus GastroSocial von Schneider & Schneider Architekten



Neuchâtel: BESTA Turm am Bahnhof von Bauart Architekten



La Chaux-de-Fonds: Espacité von Richter Dal Rocha Architekten



Arbon: Hochhaus von Jakob Eschenmoser Architekt, eine Unité d'habitation in Anlehnung an Le Corbusier



Delémont: Campus FH von Bauart Architekten



Bregenz (A): Kunsthhaus von Peter Zumthor, Architekt

## Quellenverzeichnis

- Planungs- und Baugesetz (PBG; RB 700) vom 21. Dezember 2011, in Kraft seit 1. Januar 2013
- Verordnung des Regierungsrates zum Planungs- und Baugesetz und zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (RRV Planungs- und Baugesetz und IVHB, PBV; RB 700.1) vom 18. September 2012
- Kantonaler Richtplan des Kantons Thurgau vom 16. Dezember 2009, mit Änderungen 2011 und 2013
- Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) Kanton Thurgau (Hrsg.: Eidg. Departement des Innern) vom Herbst 2008
- Brandschutznorm der Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen, 2015
- Kommunalen Richtplan, genehmigt vom Regierungsrat mit RRB Nr. 644 vom 7. August 2001
- Schutzplan Romanshorn, genehmigt vom Regierungsrat mit RRB Nr. 644 vom 7. August 2001
- Zonenplan Romanshorn, genehmigt vom Regierungsrat mit RRB Nr. 644 vom 7. August 2001; letzte Anpassung genehmigt vom DBU mit Entscheid Nr. 12 vom 20. Februar 2013
- Baureglement Romanshorn, genehmigt vom Regierungsrat mit RRB Nr. 644 vom 7. August 2001; letzte Anpassung genehmigt vom DBU mit Entscheid Nr. 12 vom 20. Februar 2013
- Gestaltungsplan Kerngebiet Romanshorn, genehmigt vom DBU mit Entscheid Nr. 47 vom 2. August 2001
- Bestandsaufnahme der Ensembles in Romanshorn (Entwurf Büro inventare.ch vom Juni 2015)
- Räumliche Entwicklungsstrategie (RES) Romanshorn, 29. August 2015
- Begegnungsräume Romanshorn – Empfehlungen der Bevölkerung an die Stadtentwicklung, 2014
- Verdichtungsstrategie und visuelle / räumliche Durchlässigkeit Romanshorn, Büro Güller Güller, November 2013
- Hochhausstudie Romanshorn, Büro Feddersen & Klostermann, Mai 2010.