

BAUVERWALTUNG ROMANSHORN

E 22. Dez. 2004

Visum: *AW* geht an: *HO*

14. Dezember 2004

Bericht

## Gestaltungsrichtlinien Eigenheim-Quartier

vom Gemeinderat erlassen am 14. Dezember 2004

# Inhaltsverzeichnis

Gemeinde Romanshorn

Gestaltungsrichtlinien Eigenheim-Quartier

Bericht

<b>1</b>	<b>Ausgangslage</b>	<b>3</b>
1.1	Ausgangslage	3
1.2	Auftrag	3
1.3	Planungsperimeter	4
<b>2</b>	<b>Grundlagen</b>	<b>5</b>
2.1	Rechtliche Vorgaben	5
2.2	Inventare	6
<b>3</b>	<b>Analyse Bebauung</b>	<b>8</b>
3.1	Bebauung 19. und frühes 20. Jahrhundert	8
3.2	Frühe Moderne	9
3.3	2. Hälfte 20. Jahrhundert	10
<b>4</b>	<b>Verkehrliche Randbedingungen</b>	<b>11</b>
4.1	Strassenhierarchie	11
4.2	Tempo 30 - Zone	11
4.3	Parkierung	11
<b>5</b>	<b>Empfehlungen</b>	<b>14</b>
5.1	Allgemein	14
5.2	Jahrhundertwendequartier	15
5.3	Quartier Frühmoderne	18
5.4	Platzgestaltung	22
5.5	Strassenraumgestaltung	23
5.6	Parkierung	28
	<b>Beilagen</b>	<b>31</b>
A1	Plan 1: Aufnahmen planerische Vorgaben 1:2'000	A1
A2	Plan 2: Aufnahmen Alter der Bauten 1:2'000	A2
	<b>Impressum</b>	<b>32</b>

# 1 Ausgangslage

---

Gemeinde Romanshorn

---

Gestaltungsrichtlinien Eigenheim-Quartier

---

Bericht

---

---

## 1.1 Ausgangslage

### Ortsbauliche Situation

Das Wohnquartier im Bereich der Pestalozzistrasse wurde mehrheitlich in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen gebaut. Grosse Teile der Wohnbauten wurden von der Baugenossenschaft des Verkehrspersonals erstellt und sind heute immer noch in deren Eigentum.

Das Quartier zeichnet sich durch eine eigenständige Bebauung und ein planmässig erstelltes Strassennetz aus. So präsentiert sich die breite Pestalozzistrasse mit der markanten Allee und dem Pestalozziplatz als Rückgrat der Siedlung.

### Erneuerungsbedarf

Zahlreiche Strassen und Werkleitungen sind erneuerungsbedürftig. Ebenso werden laufend Häuser saniert und gleichzeitig mit heutigen Komforteinrichtungen ergänzt. In diesem Zusammenhang werfen insbesondere die fehlenden Autoabstellplätze regelmässige Fragen auf. Sollen die Eigentümer der Liegenschaften Abstellplätze innerhalb der Vorgärten schaffen oder sollen im Strassenraum Dauerabstellplätze geschaffen werden?

---

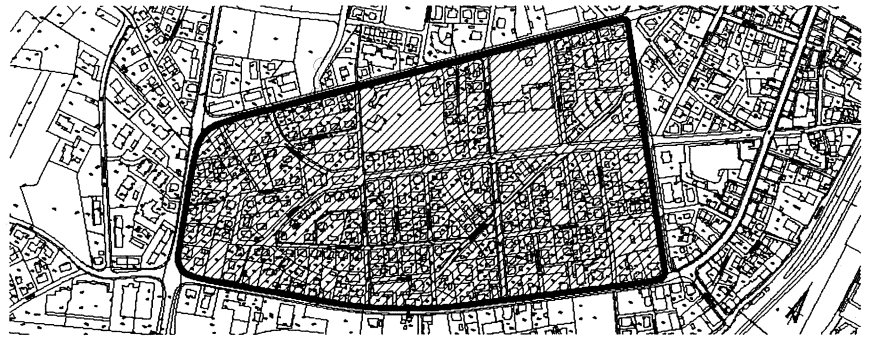
## 1.2 Auftrag

Mit dem nachfolgenden planerischen Vorschlag soll aufgezeigt werden, wie die anstehenden Fragen unter Miteinbezug aller beteiligten Interessen am besten gelöst werden können. Insbesondere sollen in Nachachtung der ursprünglichen Siedlungsgestaltung für das Quartier gemeinsame Spielregeln festgelegt werden. Zudem soll für die notwendige Erneuerung der Infrastruktur der Gemeinde und der privaten Liegenschaften eine genügende Rechtssicherheit geschaffen werden.

Grundlage für die Ausarbeitung dieses Konzeptes bildet der Arbeitsvorschlag mit Kostenschätzung vom 6. September 2002, wobei vorläufig noch offen ist, ob dieses Konzept in ein behördenverbindliches Instrument in Form eines Gestaltungsrichtplanes überführt werden soll.

---

### 1.3 Planungsperimeter



Das Quartier wird durch die Neuhofstrasse und die Salmsacherstrasse sowie die Arbonerstrasse und die Schulstrasse begrenzt.

# 2 Grundlagen



Über das Plangebiet wurden bei der Erarbeitung der Ortsplanung schon verschiedene wichtige Vorgaben aufgenommen. Grundlage für diese rechtlichen Festlegungen bildeten die Inventare. Die entsprechenden Klassierungen und Einstufungen von Einzelbauten und Teilgebieten sind im Beilageplan (Anhang 1) dargestellt.

## 2.1 Rechtliche Vorgaben

### Bau- und Planungsrecht

Das Quartier ist nach der rechtsgültigen Ortsplanung vom 7.8.2001 mehrheitlich der Wohnzone W2b bzw. W3 zugewiesen. Entlang der Arbonerstrasse liegt ein Streifen in der Wohn- und Gewerbezone WG2 und die beiden Schulanlagen befinden sich in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.

Die ursprünglich einheitlich gestalteten Wohnsiedlungen sind zudem mit der Ortsbildschutzzone überlagert. Dieses Gebiet ist nach Art. 21 (Baureglement) weitgehend durch die ursprüngliche Siedlungsstruktur geprägt und zu erhalten. Bestehende Bauten, die das Ortsbild besonders prägen, sind fachgerecht zu restaurieren. Umbauten sowie zulässige Neu- und Ersatzbauten haben sich in den Charakter des Ortsbildes einzufügen. Besondere Beachtung gilt dabei der Detailausbildung, insbesondere der Fassadengliederung und Dachgestaltung sowie Materialien und Farben. Eine Abbruchbewilligung wird nur erteilt, wenn gleichzeitig die Baubewilligung für einen Ersatzbau erteilt werden kann. Die Umgebungsgestaltung und Bepflanzung hat sich der örtlichen Situation anzupassen und bestehende Vorgärten sind zu erhalten oder neu auszubilden.

Ausserdem gelten die Gestaltungsvorschriften bezüglich der Dächer, Fassaden, Fenster und Aussenantennen in der Ortsbildschutzzone. (Art. 40, 42, 44, 46 und 47 Baureglement)

### Schutzplan

Nach dem rechtsgültigen Schutzplan vom 7.8.2001 ist die beidseitige Baumallee an der Pestalozzistrasse und am Pestalozziplatz mit der Verlängerung an der Heimstrasse sowie die Allee an der Schulstrasse geschützt. Einzelne Bäume und Baumgruppen im Bereich der Neuhofstrasse und der Schulstrasse sind als geschützte Naturobjekte bezeichnet.

Zudem ist das Kulturobjekt Schulstrasse 6 im Einmündungsbereich der Pestalozzistrasse grundeigentümergebunden geschützt.

### Kommunaler Richtplan

Die relevanten Richtplanaussagen betreffen hauptsächlich den Verkehr und die Gestaltung im Siedlungsraum. Für den Schutz von Kulturobjekten gilt der Planungsgrundsatz, die typischen Siedlungsarten von Romanshorn zu erhalten.

## 2.2 Inventare

### ISOS

Das ISOS (Inventar de schützenswerten Ortsbilder der Schweiz) erfasst alle schützenswerten Dauersiedlungen unseres Landes. Im ISOS ist das gesamte Untersuchungsgebiet als südöstliche Ortserweiterung (Erhaltungsziel C) aufgenommen. Besonders erwähnt wurden zudem:

- 6.7: Kleinvillen an der Schulstrasse (Erhaltungsziel B)
- 6.8: Strassenzug mit markanten Wohnhäusern Ende 19. Jh. an der Salmsacherstrasse (Erhaltungsziel A)
- 6.9: älteres Wohnquartier Ende 19. Jh. an der Conradstrasse (Erhaltungsziel A)
- 6.10: Pestalozziquartier 19. / 20. Jh. (Erhaltungsziel A)

Gemäss ISOS sollten in Zukunft folgende Erhaltungshinweise beachtet werden:

- strengere Gestaltungsvorschriften für Neu- und Umbauten
- Überprüfen der Reduktion der Ausnützungsziffern in den Quartieren
- Erhalten der Garten- und Zwischenbereiche im Quartier der Pestalozzistrasse, insbesondere Verhinderung der Umwandlung in Parkplätze und Garagen

Diese Erhaltungsziele wurden im Rahmen der überarbeiteten Ortsplanung weitgehend berücksichtigt.

### Hinweisinventar

Im Hinweisinventar alter Bauten und Ortsbilder im Kanton Thurgau sind 80 % der Gebäude im Quartier klassiert. Von den erfassten Gebäuden sind 6 % als "wertvoll" eingestuft, mit den Empfehlungen:

- Bezeichnung des Gebäudes als schützenswertes Objekt in der örtlichen Planung, verbunden mit Abbruchverbot oder Erhaltungsgebot
- Beitragsleistung für fachgerechte Restaurierungen
- strenger Beurteilungsmassstab für Um- und Anbauten
- Beizug von Spezialisten für die Restaurierung von Altbauten

Von den erfassten Gebäuden sind 90 % in der "Gesamtform erhaltenswert" eingestuft, mit den Empfehlungen:

- Zonenvorschriften den wichtigsten Merkmalen der charakteristischen Altbauten anpassen
- bei Neu- und Ersatzbauten Wiederaufnahme der äusseren Gesamtform
- von Fall zu Fall Zusammenarbeit mit Spezialisten für Altbaurestaurierung und Beitragsleistung an Restaurierungskosten

Bei den restlichen 4 % ohne Einstufung ist die Erhaltung wegen der äusseren Erscheinung, der Lage oder des Zustands nicht notwendig.

---

Gemeinde Romanshorn

---

Gestaltungsrichtlinien Eigenheim-Quartier

---

Bericht

---

#### Schutzinventar

Die einzelnen Bauten des Hinweisinventares wurden durch Dr. D. Studer überprüft. Dieses Inventar diente als Grundlage für die Zuteilung der Bauten in den Schutzplan.



# 3 Analyse Bebauung

Gemeinde Romanshorn

Gestaltungsrichtlinien Eigenheim-Quartier

Bericht

## 3.1 Bebauung 19. und frühes 20. Jahrhundert

Die Bauentwicklung erfolgte in verschiedenen Schritten und ist am Alter der hier bestehenden Bauten ablesbar: (Vergleich Plan Anhang 2). Entsprechend der Siedlungsentwicklung finden sich im Untersuchungsgebiet unterschiedliche Quartierstrukturen, welche sich durch bauliche Besonderheiten auszeichnen:

### Bauentwicklung (bis 1920)

Die ersten Bauten entstanden in den Jahren 1850 bis 1900 vornehmlich entlang der damals bereits bestehenden Neuhofstrasse und der alten Schulstrasse. Die wohl einst bestehenden Vorgärten fielen zwischenzeitlich der Verbreiterung der Neuhofstrasse zum Opfer. An der Salmsacherstrasse wurde das erste Schulhaus gebaut.

Eine systematische Bebauung und Erschliessung erfolgte mit dem orthogonal angelegten Strassennetz nach der Jahrhundertwende als südöstliche Ortserweiterung des rasch wachsenden Dorfes. In den Jahren von 1900 bis 1910 wurden die Parzellen südlich der Pestalozzistrasse und östlich der Scheffelstrasse weitgehend überbaut. Es entstanden zweigeschossige Holzbauten, teilweise liebevoll verziert, die möglichst nahe an die Strasse gestellt wurden und gegen hinten grosszügige Pflanzgärten besaßen. Zwischen 1910 und 1920 wurden wenige Bauten ergänzt. Die Bauten weisen teils gleichbleibende Wesensmerkmale auf, die auf eine Bebauung desselben Bauunternehmers hinweisen. Mehrere gleiche oder ähnliche Bauten bilden eigentliche Ensembles. Entlang der Salmsacherstrasse / Ecke Schulstrasse wurden markante repräsentative Wohnhäuser gebaut.

### Kurzcharakteristik:

Einzelbauten als Punkthäuser südlich der Pestalozzistrasse mit individueller Gestaltung. Ein- bis zweigeschossige Bauten mit ausgebildetem Sockel, bzw. Hochparterre. Vielfach sind die Bauten giebelständig zur Strasse gestellt oder mit einem Quergiebel zur Strasse hin orientiert. Die Detailgestaltung erfolgt in der Regel mit Jalousieläden und prägnant gezeichneten Fenster- und Türeinfassungen, vielfach sind auch die Ecklisenen vorhanden und das Erdgeschoss mit einem Konsolenfries abgesetzt.

Zum Teil werden durch mehrere gleichartige Bauten Ensembles gebildet.

### Vorgärten / Gestaltung:

Vorgärten sind entlang der Neuhofstrasse durch die Strassenverbreiterung und Parkplätze zu grossen Teilen nicht mehr vorhanden. Im Innern des Quartieres finden sich noch Einfriedungen mit Sockelmauern und Staketenzaun.



**Absehbare Veränderungen / Gefährdungen:**

- Unsachgemässe Detailgestaltung der Fassaden z. B. durch Aussendämmung und Verlust der Gestaltungselemente wie Fenster- und Türefassungen sowie den Ecklisenen und Ersatz der Jalousieläden durch Rollläden.
- Anbauten für Garagen, welche die einfachen Baukuben beeinträchtigen; auch unschöne Garagenboxen.
- Aufstockungen und Dachausbauten
- Überbauung noch freier Parzellen in einer Struktur, welche die vorhandene Körnung der Bauten nicht berücksichtigen.

---

## 3.2 Frühe Moderne

**Bauentwicklung (ca. 1920 – 1940)**

In den zwanziger und dreissiger Jahren wurden verschiedene Bauten realisiert, welche sich bereits der Formensprache der frühen Moderne verpflichtet sahen, auch wenn sie teilweise traditionelle Bauformen weiter pflegten. Es entstand zwischen der Scheffelstrasse und der Arbonerstrasse ein nach einheitlichen Grundsätzen gestaltetes Quartier.

An der Schulstrasse / Centralstrasse wurden verschiedene Reihenhäuser und Doppel-einfamilienhäuser im Stil der frühen Moderne realisiert.

**Kurzcharakteristik:**

Die durch die Eisenbahner Genossenschaft realisierten Bauten zeichnen sich durch einfache Baukuben und einheitliche Gestaltung aus. Dabei kamen unterschiedliche Haustypen zum Einsatz. Jeder Strassenzug wurde aber mit dem gleichen Bautypus realisiert. Zentraler Platz dieser Bebauung ist der Pestalozziplatz, wo ursprünglich mit dem Quartierladen gewisse Versorgungsstrukturen vorhanden waren.

Die verschiedenen Bauten zeichnen sich trotz unterschiedlichen Haustypen in verschiedenen Gesichtspunkten in einer einheitlichen Architektursprache aus. Dafür sind die folgenden Elemente typisch:

- einfache Baukuben
- Walmdächer, in der Regel ohne Dachausbauten
- in der Regel Zweigeschossigkeit
- eine aufeinander abgestimmte Farbgebung
- einfache Formensprache mit schmalen Fenstereinfassungen, Jalousieläden; kaum Zierelemente

Die Einheitlichkeit der Bebauung konnte durch die Genossenschaft weitgehend bewahrt werden. So wurden Dachausbauten nur sehr zurückhaltend umgesetzt und auf Gauben und Dacheinschnitte verzichtet. Die grossflächigen Dachfenster treten wenig prägnant in Erscheinung. Damit konnte die vorhandene ruhige Dachlandschaft bewahrt werden.

#### Vorgärten / Gestaltung:

Die ursprünglich vorhandenen Vorgärten blieben weitgehend erhalten. Ebenso sind die Einfriedungen mit Steinsockel und Staketenzaun in einem einheitlichen Muster erhalten geblieben. Hauszugänge werden jeweils mit zwei prägnanten Steinpfosten ausgezeichnet. An einzelnen Stellen wurden Garagenboxen zwischen die Häuser gestellt und dafür die Einfriedungen entfernt (z. B. an der Salmsacherstrasse).

#### Absehbare Veränderungen / Gefährdungen:

Weil das gesamte Gebiet unter der Verwaltung der Baugenossenschaft steht, können hier Gefährdungen durch individuell vorgenommene Um- und Ausbauten voraussichtlich ausgeschlossen werden. Gleichwohl sind Veränderungen durch eine Anpassung an neuzeitliche Bedürfnisse denkbar, durch:

- Verkauf der Häuser an die bisherigen Mieter, so dass die individuelle Gestaltung durch einzelne Eigentümer Bedeutung erlangt.
- Anbauten und Dachausbauten, dadurch mögliche Verunklärung der heute zurückhaltenden Gestaltung und ruhigen Dachlandschaft
- Anbauten von Balkonen
- Bau von Parkplätzen in den bestehenden Vorgärten und dadurch Verlust von heute für das Quartierbild bestimmenden Vorgarteneinfriedungen.

---

### 3.3 2. Hälfte 20. Jahrhundert

#### Bauentwicklung (ab 1950)

In der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts wurden die noch freien Parzellen im Quartier heterogen überbaut. Markantester Bau ist sicher das Hochhaus der Baugenossenschaft an der Scheffelstrasse. Auch wenn dieser Bau wenig mit dem umliegenden Quartier zu tun hat, so ermöglichte bzw. bedingte diese verdichtete Bauweise zumindest die Freihaltung einer grösseren Freifläche, welche heute auch als Nutzgärten gepflegt wird. Die Qualität der Bauten ist unterschiedlich: vom störenden Mehrfamilienhaus an der alten Schulstrasse, welches die ursprüngliche Verbindung des alten Schulweges vollkommen negiert, bis hin zu eher unscheinbaren Einfamilienhäusern, welche sich dank ihren angepassten Dimensionen in die Quartierstrukturen einfügen.

# 4 Verkehrliche Randbedingungen

## 4.1 Strassenhierarchie

Gemäss Richtplan bestehen im Quartier keine differenzierten Strassenklassierungen, alle Strassen im Quartier sind Erschliessungsstrassen. Auf der Pestalozzistrasse, der alten Schulstrasse, der Schillerstrasse, der Schulstrasse und der Scheffelstrasse ist gemäss Richtplan ein besonderer Fussgängerschutz notwendig. Entlang der Pestalozzistrasse und der Schillerstrasse ist die Bepflanzung zu ergänzen.

Einige Strassen verfügen heute über ein Trottoir, die Pestalozzistrasse und Friedhofstrasse haben sogar ein beidseitiges Trottoir.

## 4.2 Tempo 30 - Zone

Im bezeichneten Gebiet ist bereits eine Tempo-30 Zone über den Planungserimeter eingeführt. Das Strassenverkehrsgesetz regelt die Voraussetzungen zur Einführung von Tempo 30-Zonen.

Dafür müssen die nachstehenden Voraussetzungen erfüllt sein:

- einheitliches in sich abgeschlossenes Gebiet,
- vorwiegend Wohnnutzung,
- klar erkennbare Torsituationen,
- Massnahmen zur Durchsetzung der tieferen Geschwindigkeit,
- regelmässige Nachkontrolle.

Innerhalb der Tempo 30-Zonen gelten die Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h und Rechtsvortritt. Eine Tempo-30 Zone verlangt nach einer flachen Verkehrshierarchie ohne Bevorzugung einzelner Strassenzüge, so dass der Rechtsvortritt auch im Erscheinungsbild des Strassennetzes logisch wirkt und von den Verkehrsteilnehmern akzeptiert wird. Diese Voraussetzung ist im bestehenden Strassencarre nicht erfüllt, wurden doch einzelne Strassenstücke räumlich klar hervorgehoben.

Bei der Einführung der Tempo 30 - Zone wurden erste provisorische Massnahmen ergriffen. Auf Grund der breiten und geraden Strassenzügen ist zu vermuten, dass die verlangten Geschwindigkeiten auf etlichen Strassen nicht eingehalten werden und weitergehende Massnahmen notwendig sind. Entsprechende Verkehrsuntersuchungen stehen noch aus

## 4.3 Parkierung

Entwicklung

Die Bebauung im Untersuchungsgebiet stammt aus einer Zeit, in welcher das Auto noch kein Massenverkehrsmittel war. Deshalb spielte die Parkierung bzw. die Bereitstellung von Parkplätzen in der ursprünglichen Bebauung keine Rolle. Die zwischenzeitlich erfolgte Motorisierung der Bevölkerung um 0,5 PW pro Person liess den Parkplatzbedarf stark ansteigen.

Die Parkplatznachfrage wird durch verschiedene Strategien gedeckt:

### Private Parkplätze in Vorgärten

Ausserhalb des genossenschaftlich organisierten Quartier-Teiles wurden auf zahlreichen Privatparzellen in bisherigen Vorgärten Parkplätze eingerichtet. Teilweise wurden Garagenboxen erstellt. Einige Vorgärten wurden zu befestigten Vorplätzen und die Einfriedungen sind vollständig entfernt, an anderen Stellen beschränkte sich der Unterbruch der Gärten auf eine Breite von 2,5 m für ein Fahrzeug und die Einfriedung wurde weitgehend belassen. Entsprechend unterschiedlich sind die Auswirkungen auf das Strassenbild.

Die Realisierung von Parkplätzen, Unterständen und Garagen bedarf einer Baubewilligung. Da mit den Vorgaben des Ortsbildschutzbereiches und den entsprechenden Bestimmungen im Baureglement Vorgärten und Einfriedungen als schützenswerte und charakteristische Quartiermerkmale genannt sind, besteht für die Baubehörden ein Instrument, auf quartierverträgliche Lösungen hinzuwirken.

### Parkierung im Strassenraum

Weil heute auf den privaten Grundstücken die Nachfrage nach Parkplätzen nicht gedeckt werden kann, wird im Strassenraum parkiert. Dies ist auf Grund des Strassengesetzes grundsätzlich auch erlaubt. Die Gesetzgebung schränkt die Parkierung ein, wenn eine Mittelmarkierung eingezeichnet ist, einzelne Parkfelder markiert sind oder explizite Park- und Halteverbote signalisiert sind. Zudem dürfen vorhandene Ein- und Ausfahrten nicht behindert werden. Gegenüber Kreuzungen ist ein Abstand von mind. 5.0 m einzuhalten.

Parkplätze für Anwohner sind vorwiegend an den Abendstunden besetzt. Deshalb ist der Strassenraum tagsüber weitgehend vor parkierten Fahrzeugen verschont. Aus heutiger Sicht sind wenige Reklamationen, beispielsweise durch zuparkierte Ausfahrten im Quartier festzustellen. Es besteht kein dringender Handlungsbedarf.

Bei allfälligen Reklamationen stehen verschiedene Mittel offen:

- Einzeichnung von Parkfeldern (weiss)  
*Effekt:* Ausserhalb der markierten Felder darf im betroffenen Strassenraum nicht mehr parkiert werden (minimaler Abstand ca. 25 m)
- Einzeichnung einer blauen Zone evtl. mit Anwohnerkarten:  
*Effekt:* Langzeitparkierungen (z. B. Pendler) werden reduziert. Anwohner können mit entsprechenden Karten parkieren. Einnahmen durch den Verkauf von Anwohnerkarten, evtl. Verdrängung der Parkierung auf Nachbarquartiere.
- Markieren von Park und Halteverboten  
Mit gelben Streifen am Boden oder signalisierten Park- und Halteverboten können Strassenteilstücke von einer Parkierung frei gehalten werden.
- Bauliche Massnahmen:  
gewisse Stellen können durch bauliche Massnahmen; z. B. Pfosten vor einer

Parkierung frei gehalten werden. Ebenso besteht die Möglichkeit, Strassen mit einem Trottoir zu gestalten; auf Trottoirs darf nicht parkiert werden.

Bei einer restriktiven Handhabung der Parkierung im Quartier und Verkleinerung des Angebotes dürfte sich aber der Druck für eine Realisierung von Parkplätzen innerhalb der Parzellen verstärken.

#### Gemeinschaftsanlagen

In Sammelgaragen können Fahrzeuge konzentriert und flächensparend angeordnet werden. Allenfalls stehen unterirdische Anlagen zur Diskussion.

Im Quartier bestehen bereits verschiedene solche Anlagen, etwa beim Hochhaus, oder die weniger schön gestalteten Anlagen mit Garagenboxen an der Waldmannstrasse und Scheffelstrasse. Der Nachteil einer konzentrierten Parkierung sind längere Wegstrecken zwischen Parkplatz und Wohnung.

Durch die Konzentration der Parkierung mit Quartier-Parkieranlagen an wenigen Stellen könnte der Strassenraum und die privaten Grundstücke entlastet werden. Schwierig dürfte die Finanzierung werden. Voraussetzung für die Finanzierung einer Sammelanlage wäre, dass die Parkierung auf dem Strassenraum eingeschränkt wird. Sofern noch gratis auf der Strasse parkiert werden kann und Lösungen im Vorgarten möglich sind, wird niemand Geld in eine Sammelgarage investieren.

Die vorhandenen Platzverhältnisse machen zudem die Realisierung einer Gemeinschaftsanlage eher unwahrscheinlich. Denkbar ist eine solche Anlage am ehesten im Bereich der Parzelle 489 beim Hochhaus oder im Bereich der Familiengärten an der Hallwylstrasse.

# 5 Empfehlungen

Gemeinde Romanshorn

Gestaltungsrichtlinien Eigenheim-Quartier

Bericht

## 5.1 Allgemein

### Grundsätze

Das Eigenheimquartier verfügt über besondere ortsbauliche und architektonische Qualitäten. Es bietet auf Grund der hohen Durchgrünung und der Verkehrsbelastung eine hohe Lebensqualität. Das Quartier ist entsprechend seiner Entstehungsgeschichte in einzelne Teilgebiete gegliedert. Es ist aber durch das Strassennetz – die Salmsacherstrasse, Arbonerstrasse, Neuhofstrasse und Schulstrasse klar begrenzt. Innerhalb des Quartiers ist etwa die Hälfte der Fläche einer Ortsbildschutzzone unterstellt.

### Festlegungen

- Die besonderen räumlichen Qualitäten im Quartier sollen durch die Behörden gefördert und erhalten werden.
- Die Behörden orientieren sich bei eigenen Investitionen und der Beurteilung der Baugesuche an den unten formulierten Gestaltungshinweisen, wo im Sinne der planerischen Vorgaben ein Interpretationsspielraum besteht.
- Für das Gesamtgebiet ist insbesondere auf eine feinkörnige Bebauungsstruktur und den Erhalt der Vorgärten einzuwirken, auch wo eine explizite Einteilung als Ortsbildschutzgebiet fehlt. Die Gemeinde fördert entsprechende Bemühungen durch Information der Bevölkerung sowie eine Beratung im Baubewilligungsverfahren.
- Für die einzelnen besonders erwähnten Teilgebiete werden den örtlichen Begebenheiten differenzierte Gestaltungshinweise zugeordnet.

## 5.2 Jahrhundertwende- quartier

### Bebauungsstruktur

Berücksichtigung der feinkörnigen Bebauungsstruktur bei Neu- und Ersatzbauten mit der Lage im Grundstück (durchgehende Baulinie an Strasse)

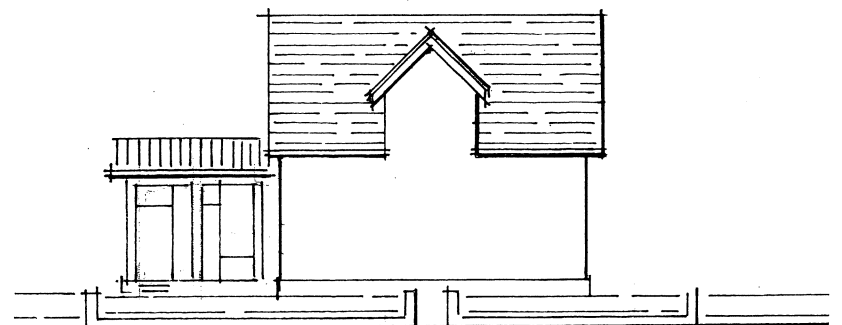
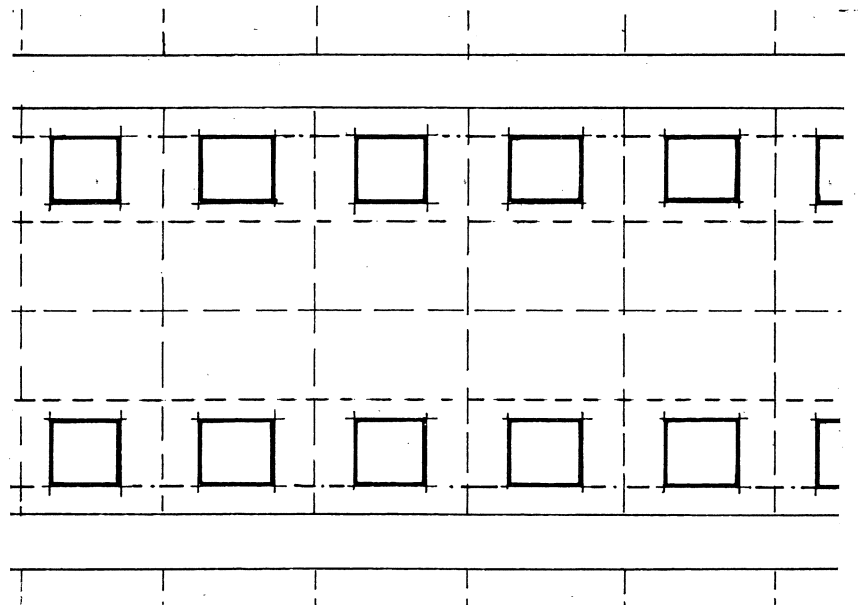
### Anbauten

Zurückhaltende Gestaltung von allfälligen Anbauten: max. Eingeschossigkeit, Flachdächer werden bevorzugt.

### Geltungsberich

Überbauung aus der Zeit zwischen 1850 und 1910 mit Solitärbauten entlang der Salmsacherstrasse / Florastrasse und südlich der Pestalozzistrasse. (Vergl. Plan)

### Gestaltungshinweise



### Detailgestaltung

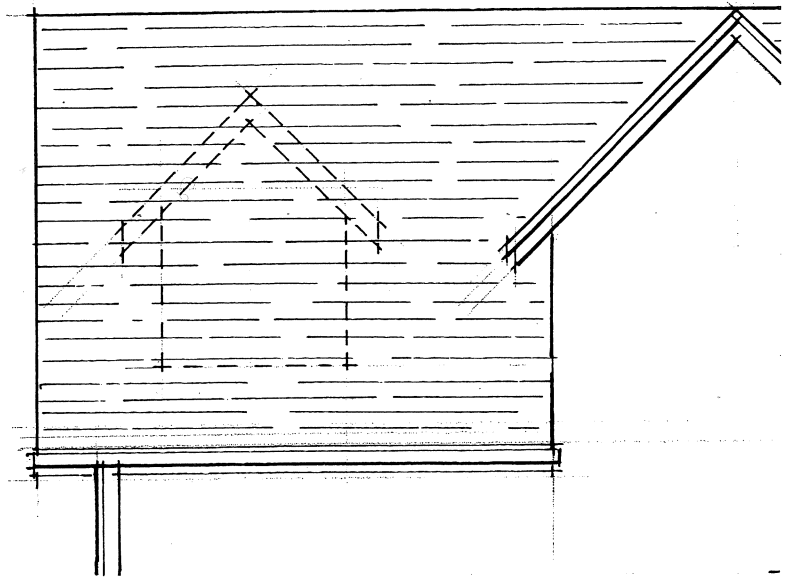
Berücksichtigung der Detailgestaltung bezüglich Fenster- und Türeinfassungen, Jalousieläden, Ecklisenen und Konsolenfries. Bei Umbauten und Renovationen sind vorher vorhandene Elemente wieder herzustellen.



Beispiel mit einem Verlust der Elemente durch eine unsachgemässe Renovation.

### Dachaufbauten

Keine zusätzlichen Dachaufbauten, da Dächer in der Regel ohne Probleme durch Quergiebel und die Seitenfassaden belichtet werden können.



### 5.3 Quartier Frühmoderne

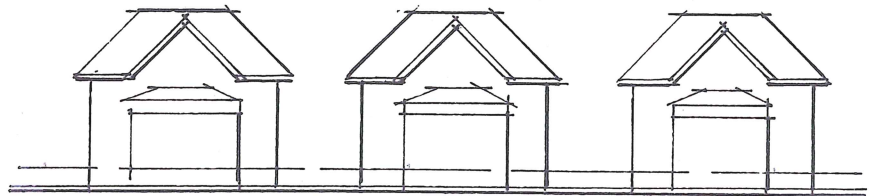
#### Geltungsbereich

Pestalozziquartier mit sehr einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen aber unterschiedlichen Haustypen sowie Reihenhäusern an der Schul-, Central- und Kapellenstrasse aus der Frühmoderne.

#### Gestaltungshinweise

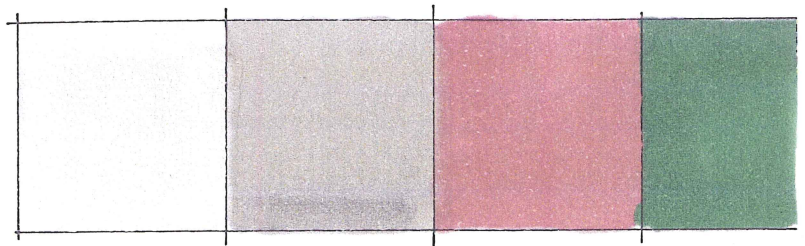
#### Koordination

Um- und Anbauten erfolgen nur in Form einer für den jeweiligen Bautyp einheitlichen Gestaltung.



#### Farbegebung

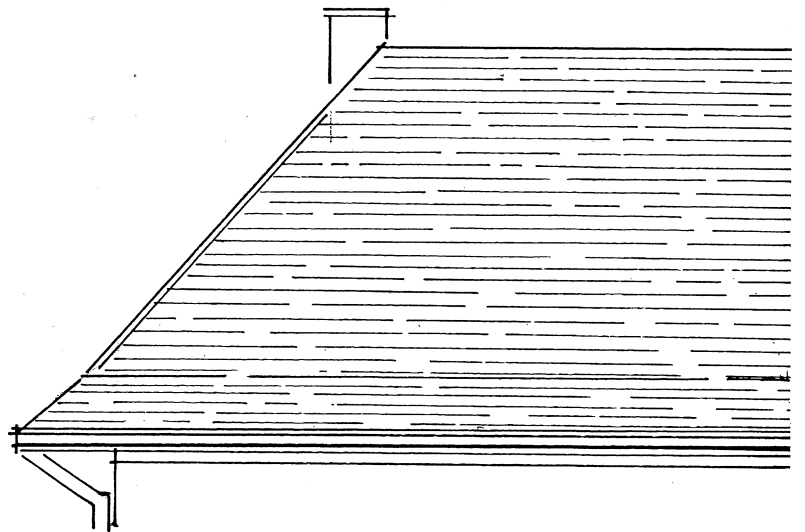
Die Farbegebung wird auf die Gesamtüberbauung abgestimmt.



10

### Dachaufbauten und -einschnitte

Auf die Realisation von Dachaufbauten und -einschnitten wird verzichtet; die Realisierung von Dachfenstern ist hingegen möglich.



### Balkone

Die Realisation von Balkonen in einer filigranen und zurückhaltenden Gestaltung ist möglich, soweit diese für den jeweiligen Haustyp einheitlich durchgeführt wird.



5.3.1

### 5.3.1 Einfriedungen

Grundsatz:

Gartenhage sind ein charakteristisches Gestaltungselement der Siedlung. Die typische Gestaltung einer Einfriedung besteht aus einem Steinsockel und einem Stake-tenzaun. Insbesondere im Bereich der Genossenschaftssiedlung sind die Tore mit Steinpfosten markiert.

Um das durchgehende Siedlungsbild zu bewahren, bzw. wieder herzustellen, sind Unterbrüche in den Einfriedungen auf ein möglichst geringes Mass zu reduzieren.

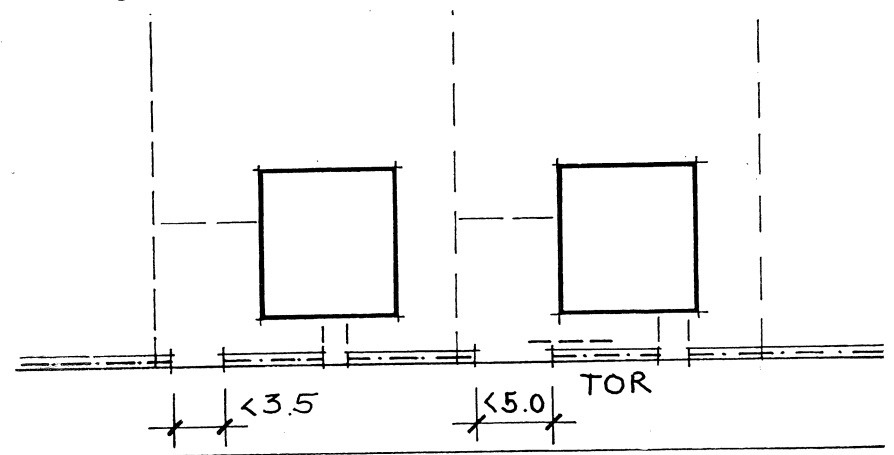
Im Bereich der Genossenschaft ist auf eine Entfernung der Einfriedungen zu verzichten.

Gestaltungshinweise

#### Maximale Breite der Unterbrüche

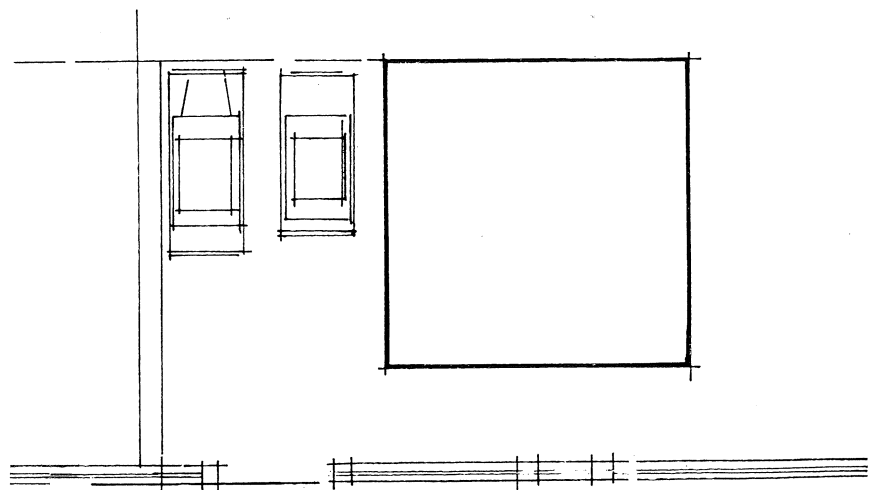
Pro Parzelle ist der Unterbruch in den Einfriedungen auf die Breite eines Fahrzeuges bzw. max. 3.5 m zu beschränken.

Bei breiteren Unterbrüchen bis max. 5 m ist ein Gartentor mit einer Automatik zu erstellen.



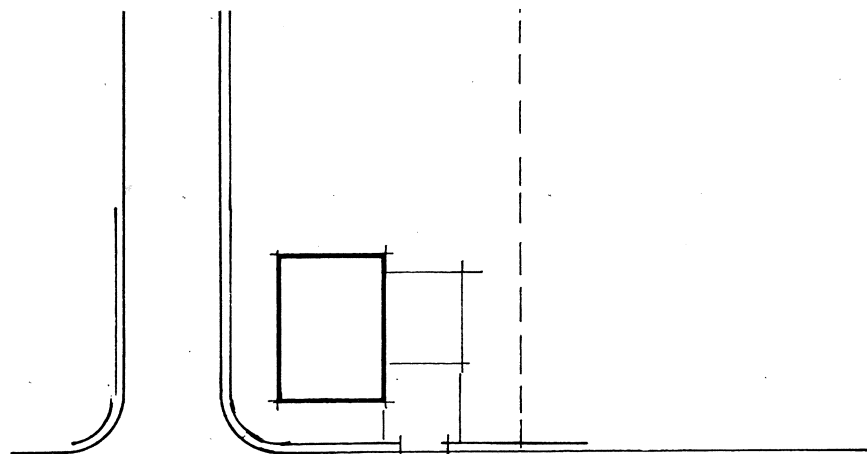
#### Anordnung

Die Parkplätze sind in Seitenlage (quer zur Strasse) anzuordnen.



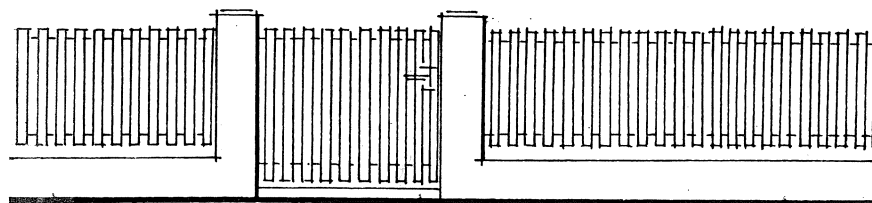
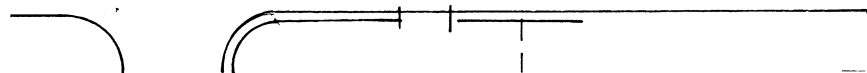
### Kreuzungen

Bei den Vorgärten direkt an Strassenkreuzungen sind die Einfriedungen durchgängig zu halten.



### Wiederherstellung

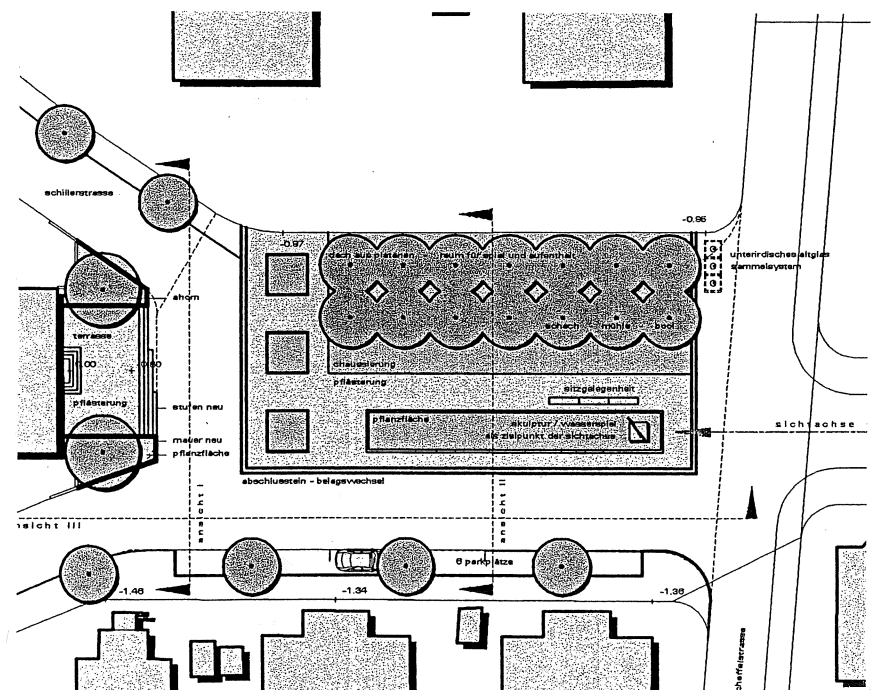
Soweit möglich ist auf die Wiederherstellung von Einfriedungen einzuwirken.



## 5.4 Platzgestaltung

### Pestalozziplatz

Der Pestalozziplatz ist als Zentrum des Quartiers aufzuwerten und die Fläche für die Bewohnerschaft besser nutzbar zu machen. Als Grundlage dazu dient der im Rahmen des Studienauftrages ermittelte Gestaltungsvorschlag. Dazu wird die heute symmetrische Anordnung der Anlage zugunsten einer Vergrößerung der Nutzfläche aufgehoben und die Strassenfläche reduziert.



## 5.5 Strassenraumgestaltung

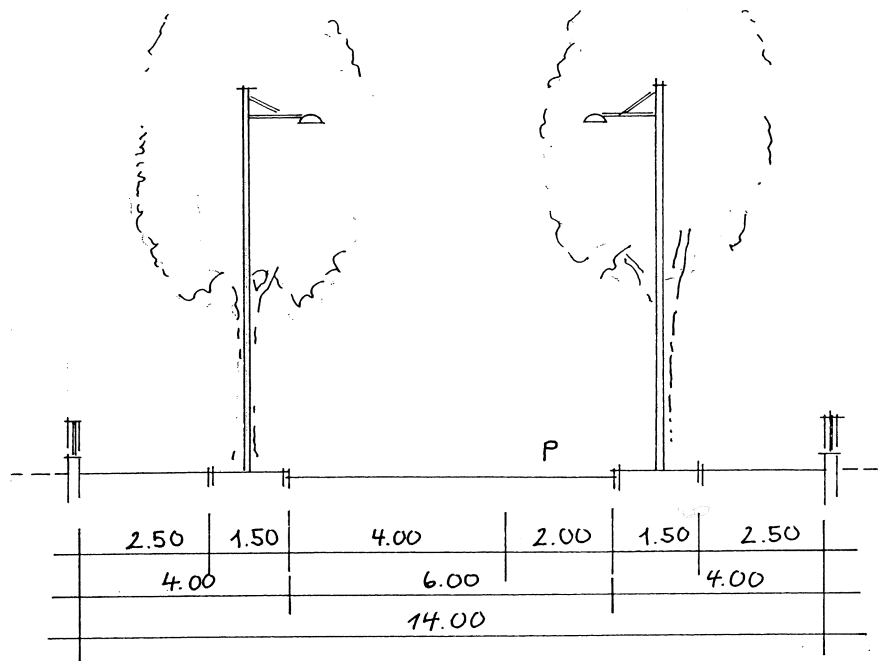
### Grundsatz

Die Gestaltung des Strassenraumes berücksichtigt die bestehende räumliche Situation und behandelt entsprechend die unterschiedlichen Strassenräume differenziert. Das Strassennetz ist in folgende Typen gegliedert:

#### 5.5.1 Strassentyp I:

##### Pestalozzistrasse

Die ausparzellierte Pestalozzistrasse hat unterschiedliche Breiten zur Verfügung. Im bereits umgestalteten Teil besteht eine Breite von 12 m, im Teilstück zwischen Friedhofstrasse und Schulstrasse ist sie 14 m breit.



#### Gestaltungshinweise:

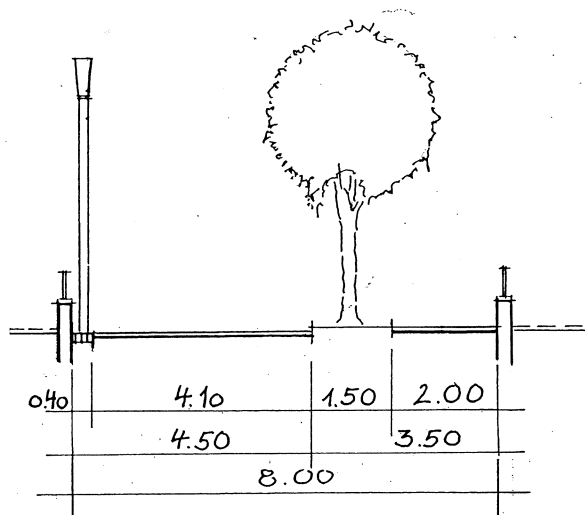
- Fussgängerschutz: beidseitiges Trottoir.
- Bepflanzung: Allee
- Beleuchtung: Stehleuchte mit Auslader (best. Modell) zwischen den Bäumen platziert.
- Parkierung: eingezeichnete wechselseitige Parkierung, welche bei Bedarf mit einem baulichen Element auch bei nicht besetztem Parkfeld unterstützt werden kann.
- Bemerkungen: Im Kreuzungsbereich Pestalozzi- / Friedhofstrasse ist eine Querbetonung des Strassenraumes denkbar.

**5.5.2 Strassentyp II:**

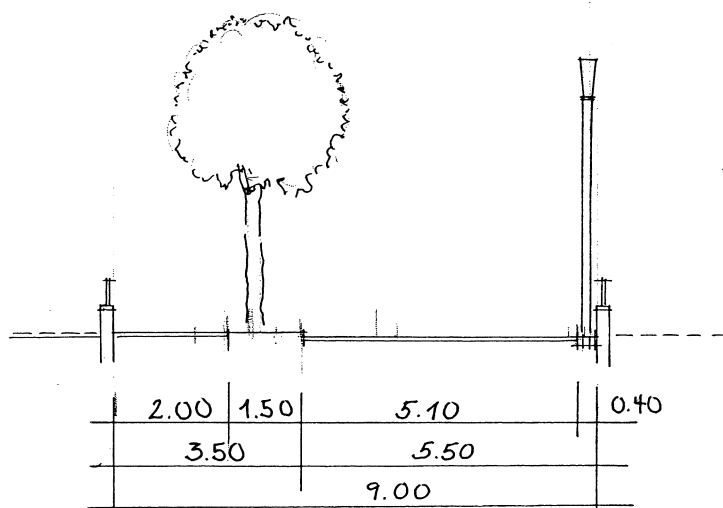
Schillerstrasse / Heimstrasse

Die Schillerstrasse ist ein Meter breiter als die Heimstrasse, gleichwohl sind die beiden Strassen auf Grund der ortsbaulichen Struktur gleichartig zu behandeln:

Schillerstrasse



Heimstrasse

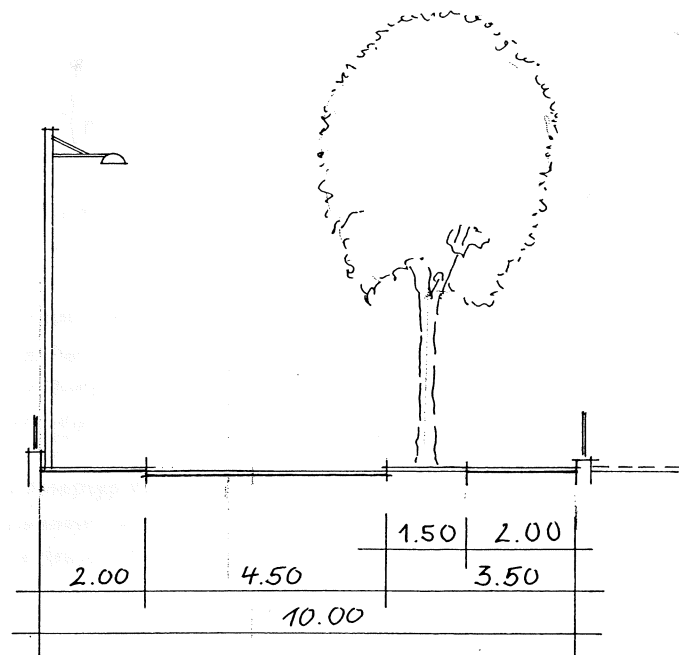


Gestaltungshinweise:

- Fussgängerschutz: einseitiges Trottoir.
- Bepflanzung: Baumreihe
- Beleuchtung: Stehleuchte
- Parkierung: freie Parkierung.
- Bemerkungen: Am Ende der Heimstrasse ist eine platzartige Gestaltung des Strassenraumes denkbar.



### 5.5.3 Strassentyp III: Friedhofstrasse

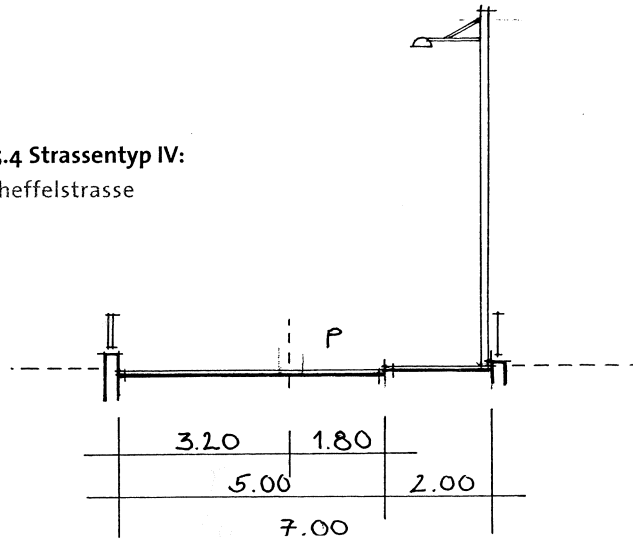


#### Gestaltungshinweise:

- |                     |                          |
|---------------------|--------------------------|
| - Fussgängerschutz: | einseitiges Trottoir.    |
| - Bepflanzung:      | Baumreihe                |
| - Beleuchtung:      | Stehleuchte mit Auslader |
| - Parkierung:       | freie Parkierung.        |



**5.5.4 Strassentyp IV:**  
 Scheffelstrasse

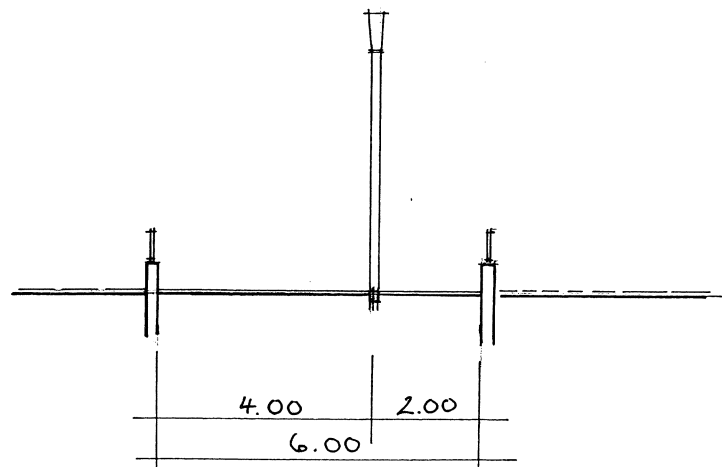


Gestaltungshinweise:

- Fussgängerschutz: einseitiges Trottoir.
- Beleuchtung: Stehleuchte mit Auslader (bestehend)
- Parkierung: freie Parkierung.

**5.5.5 Strassentyp V**

Hallwylstrasse / Waldmannstrasse / Konradstrasse / Deucherstrasse / Asternweg  
 / Centralstrasse / Florastrasse / Weinbergstrasse / Kapellenstrasse



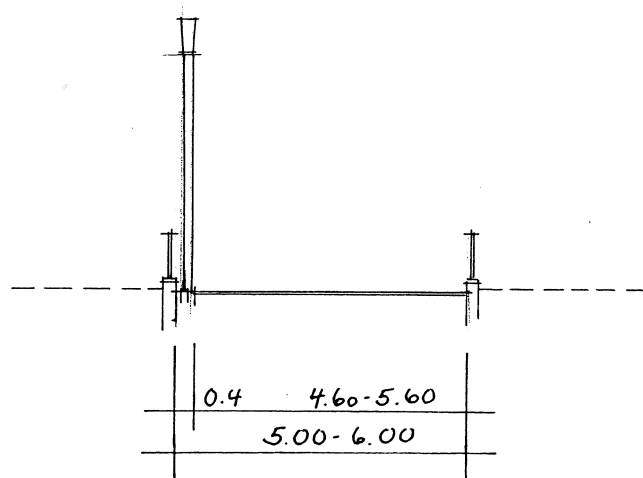
Gestaltungshinweise:

- Fussgängerschutz: Kandelaberreihe im Strassenraum.
- Bepflanzung: Baumreihe
- Beleuchtung: Stehleuchte
- Parkierung: freie Parkierung.
- Bemerkungen: Längsbänderung bei den Stehleuchten;  
 Bestehende Trottoirs werden teilweise aufgehoben  
 (Waldmannstrasse, Hallwylstrasse)



### 5.5.6 Strassentyp VI

Vogelsangstrasse / Querstrasse / Alte Schulstrasse



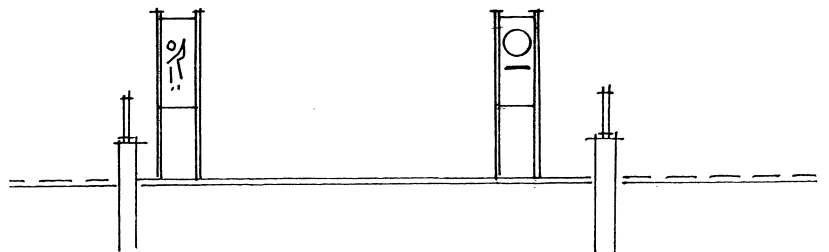
Gestaltungshinweise:

- Fussgängerschutz: keine besonderen Massnahmen.
- Beleuchtung: Stehleuchte; Standort Leuchten im Strassenraum oder evtl. in den Vorgärten im Rahmen des Bauprojektes.
- Parkierung: freie Parkierung.
- Bemerkungen: Einmündung der Alten Schulstrasse in werden mit Baumpflanzungen besonders markiert.

### 5.5.7 Möblierung

Auf Grund der tragenden Bebauung ist eine Möblierung nur zurückhaltend vorzunehmen. Notwendig ist ein bauliches Element bei den Eingangstoren. Dieses kann sich auf ein in den Strassenraum hinein gestelltes Signal beschränken. Auf künstlich wirkende "Schikanen" ist zu verzichten.

Skizze Eingangstor:



Sollten sich die bestehenden baulichen Massnahmen bei einer Nachprüfung der Geschwindigkeiten als zu schwach erweisen, besteht die Möglichkeit weitere Elemente einzuführen. Wirkungsvoll ist etwa die wechselseitige Anordnung von Parkfeldern. Bei nicht belegten Parkfeldern kann mit einem baulichen Element - zum Beispiel einem Pfosten - die verkehrsberuhigende Wirkung gewährleistet werden. Solche Pfosten könnten auch bei den einzelnen Gartentüren angebracht werden.



## 5.6 Parkierung

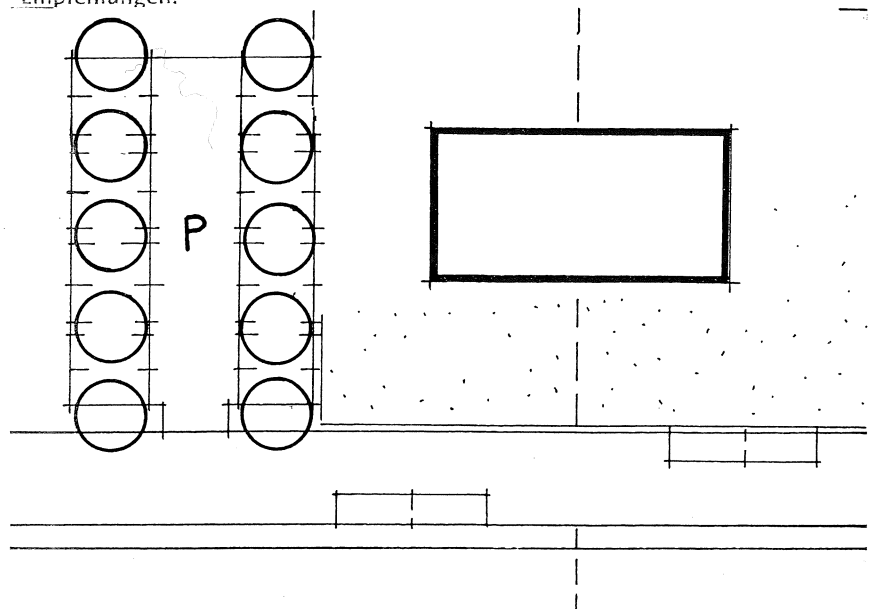
### Grundsatz

Aus heutiger Sicht drängen sich keine Änderungen des Parkplatzregimes auf. Die Parkierung im Strassenraum wird nicht als Ärgernis eingestuft und trägt sogar einen Teil zur Verkehrsberuhigung bei.

### Empfehlungen:

#### Genossenschaftsquartier

Im Gebiet der Eisenbahnergenossenschaft / Pestalozziquartier ist eine Parkierung im Strassenraum oder mit zentralen Anlagen einer Parkierung auf den Einzelparzellen vorzuziehen.





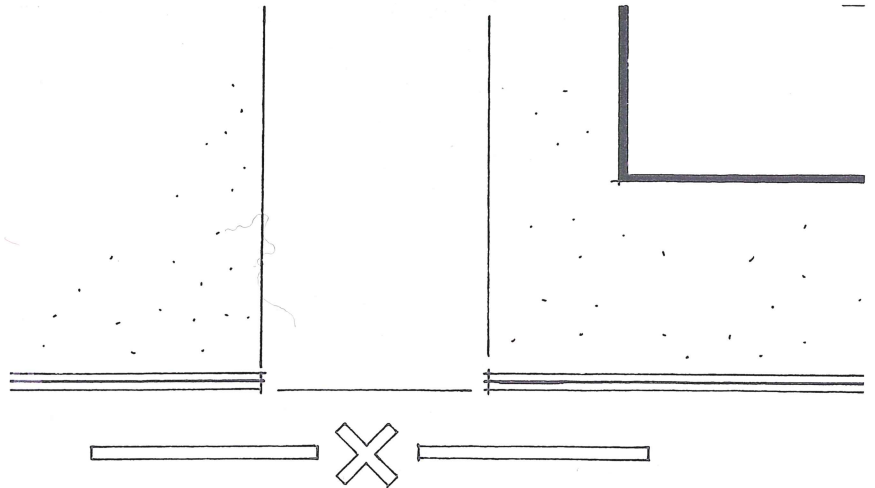
**Regime**

Grundsätzlich keine Änderung des Parkplatzregimes; d. h. keine Einschränkungen der Parkierung im öffentlichen Strassenraum.



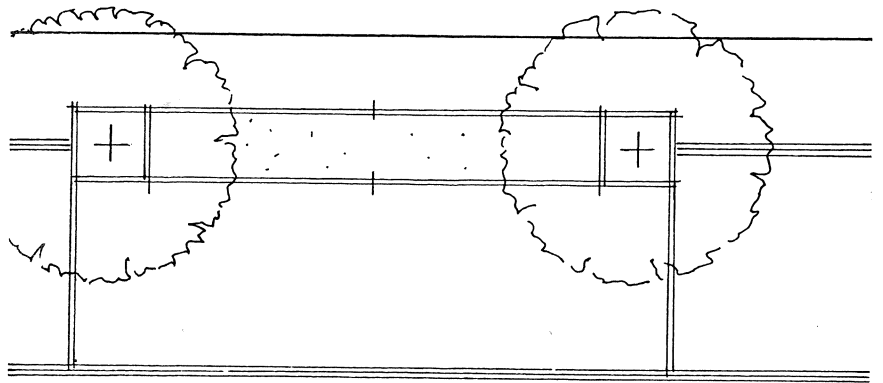
**Zu- und Wegfahrten**

Allenfalls situationsbedingte Massnahmen bei versperrten Ein- und Ausfahrten durch Markierung von Parkfeldern, Bodenmarkierungen (gelbe Kreuze) oder örtlich begrenzte Parkverbote (Tafeln).



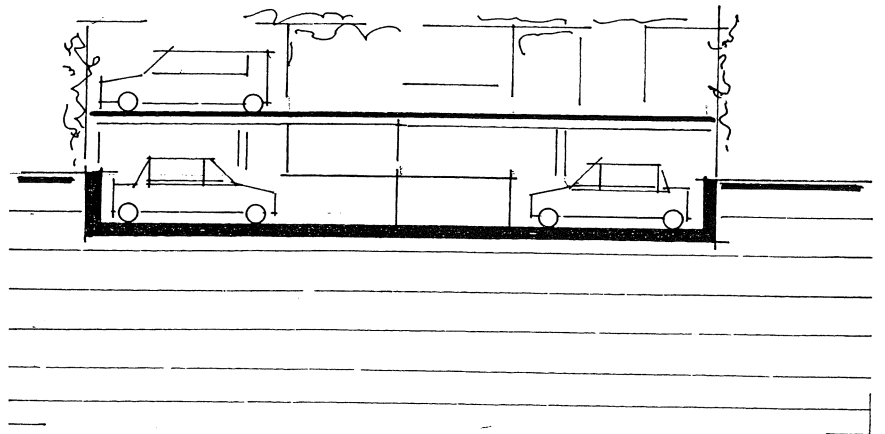
### Salmsacherstrasse

Im Zusammenhang mit einer allfälligen Gestaltung und Verkehrsberuhigung der Salmsacherstrasse, könnten allenfalls zusätzliche Parkfelder am Rand des Quartiers geschaffen werden. Dadurch würde der Druck im Quartier entschärft werden.



### Quartier-Parking

Die Idee einer zentralen Quartier-Parkierungsanlage wird derzeit nicht weiter verfolgt.



# Beilagen

---

Gemeinde Romanshorn

---

Gestaltungsrichtlinien Eigenheim-Quartier

---

Bericht

---

- 
- A1 Plan 1: Aufnahmen planerische Vorgaben 1 : 2'000
  - A2 Plan 2: Aufnahmen Alter der Bauten 1 : 2'000

# Impressum

---

Gemeinde Romanshorn

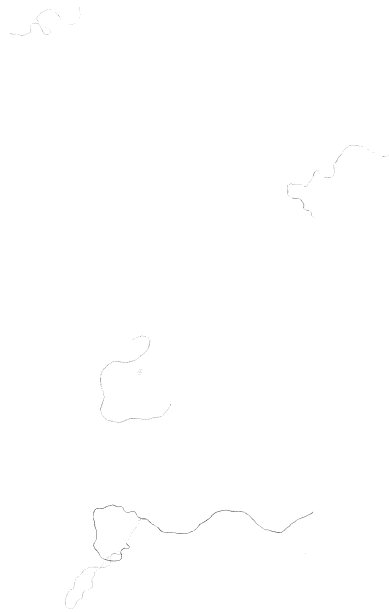
---

Gestaltungsrichtlinien Eigenheim-Quartier

---

Bericht

---



---

Projektleitung:

Hanspeter Woodtli, Dipl Ing. Raumplaner FH / SIA / FSU

Projektbearbeitung:

Andreas Bernhardsgrütter, Siedlungsplaner HTL / FSU, Verkehrsplaner SVI

Assistenz:

Ann-Kristin Jank  
cand. Ing. Stadt- und Regionalplanung

Strittmatter Partner AG

Vadianstrasse 37

9001 St. Gallen

Telefon: +41 71 222 43 43

Telefax: +41 71 222 26 09

[www.strittmatter-partner.ch](http://www.strittmatter-partner.ch)