

---

# Gestaltungsrichtplan Innenstadt

## Richtplantext

---

Vom Stadtrat für die kantonale Vorprüfung und für die  
öffentliche Bekanntmachung verabschiedet am 21. November 2017

Der Stadtpräsident

Die Stadtschreiberin

**Öffentliche Bekanntmachung vom 12. Januar bis 12. März 2018**

**Vom Stadtrat erlassen am**

Der Stadtpräsident

Die Stadtschreiberin

Vom Departement für Bau und Umwelt des Kantons Thurgau genehmigt mit Entscheid Nr.  
vom

---

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Ausgangslage</b> .....	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Rechtsnatur</b> .....	<b>1</b>
<b>3</b>	<b>Richtungsweisende Festlegungen</b> .....	<b>1</b>
<b>4</b>	<b>Gebietsfestlegungen</b> .....	<b>3</b>
	Gebiet 1: Stadtplatz .....	3
	Gebiet 2: Schützengasse .....	4
	Gebiet 3: Bachweg .....	4
	Gebiet 4: Kreuzstrasse .....	5
	Gebiet 5: Mitte .....	5
	Gebiet 6: Bahnhofstrasse .....	5
	Gebiet 7: Bachstrasse .....	6
	Gebiet 8: Bahnhof .....	6
	Gebiet 9: Färbergasse.....	6
	Gebiet 10: Volksgarten .....	7
	Gebiet 11: Neustrasse.....	7
	Gebiet 12: Löwenstrasse.....	8
	Gebiet 13: Mittlere Gasse.....	8
	Gebiet 14: Allee- / Löwen- / Rütistrasse .....	9
	Gebiet 15: Rütistrasse .....	9
	Gebiet 16: Alleehof .....	9
	Gebiet 17: Hafenpromenade .....	10
	Gebiet 18: Hafenstrasse.....	10
	Gebiet 19: Gintzburger .....	11
	Gebiet 20: Schlossplatz.....	11
<b>5</b>	<b>Nutzungsfestlegungen</b> .....	<b>12</b>
	Öffentlicher Raum.....	12
	Publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen.....	12
	Innenhöfe / Grünbereiche.....	12
<b>6</b>	<b>Bauliche Festlegungen</b> .....	<b>12</b>
	Grenzbaupflicht .....	12
<b>7</b>	<b>Verkehrsbezogene Festlegungen</b> .....	<b>13</b>
	Fusswegverbindungen .....	13
	Veloabstellanlagen .....	13
	Zu- und Wegfahrten.....	13

---

## 1 Ausgangslage

Der grundeigentümergebundene Rahmgestaltungsplan «Kerngebiet» vom 2. August 2001 wird durch den vorliegenden behördenverbindlichen Gestaltungsrichtplan «Innenstadt» abgelöst. Dieser umfasst die Kernzone, die Hafenzone sowie Gebiete der Touristik- und Freizeitzone. In diesen Gebieten ist die bauliche und gestalterische Entwicklung auf die spezifischen örtlichen Gegebenheiten auszurichten (siehe insbesondere Art. 5, 9, 14 und 15 des Baureglements).

---

## 2 Rechtsnatur

Der Gestaltungsrichtplan «Innenstadt» ist für die Behörden verbindlich (Art. 9 Abs. 1 RPG). Er bildet nach § 15 PBG die Grundlage für die übrigen Planungsmassnahmen. Dazu gehören namentlich die Sondernutzungspläne gemäss § 23 ff. PBG.

Bezüglich der in den Abbildungen des Richtplantextes zu den Gebietsfestlegungen aufgezeigten Stellung und Geschossigkeit von Bauten darf im Rahmen von Gestaltungsplänen abgewichen werden, wenn dies aus einem vorgängig durchgeführten Varianzverfahren (z. B. städtebaulicher Wettbewerb, Studienauftrag oder Testplanung) hervorgeht und die im Anhang B des Baureglements ermöglichten maximalen Höhenmasse eingehalten sind.

---

## 3 Richtungsweisende Festlegungen

Gezielte Interventionen im baulichen Bestand sind wichtig, um die Attraktivität der Innenstadt zu steigern. Bei der Umsetzung dieses Gestaltungsrichtplans ist Folgendes zu beachten:

- Der Stadtkern ist funktional und als Begegnungsraum näher an den Hafen, den Bahnhof und den See zu bringen. Als Verbindungselemente dienen der Boulevard Bankstrasse–Untere Hafenstrasse, die Öffnung der Sichtachse vom Stadtplatz über die Bahnhofstrasse zum Hafen, die Rislenstrasse vom Alleehof aus sowie die geplante Passerelle Bahnhof-Süd.
- Der Stadtplatz wird zum zentralen Begegnungsort, zur erkennbaren Stadtmitte entwickelt. Er ist Kreuzungspunkt von innerstädtischen Achsen wie der Alleestrasse und der Bahnhofstrasse. Ebenso ist er Teil der stark begangenen Fusswegverbindung vom Bahnhof zum Bildungs- und Bewegungscampus und hat daher hohes Potential für Laufkundschaft. Ein höheres Gebäude gibt dem Stadtplatz einen städtebaulichen Akzent und dient als Orientierungspunkt.
- Die Alleestrasse wird zwischen dem geplanten Stadtplatz und der geplanten Passerelle Bahnhof-Süd durch eine Aufwertung des Strassenraums und durch möglichst lückenlose publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen (siehe Kap. 5) revitalisiert. Eine bauliche Verdichtung steht dabei weniger im Vordergrund. Hingegen ist das Fusswegnetz namentlich Richtung Bahnhof attraktiver und engmaschiger auszugestalten.

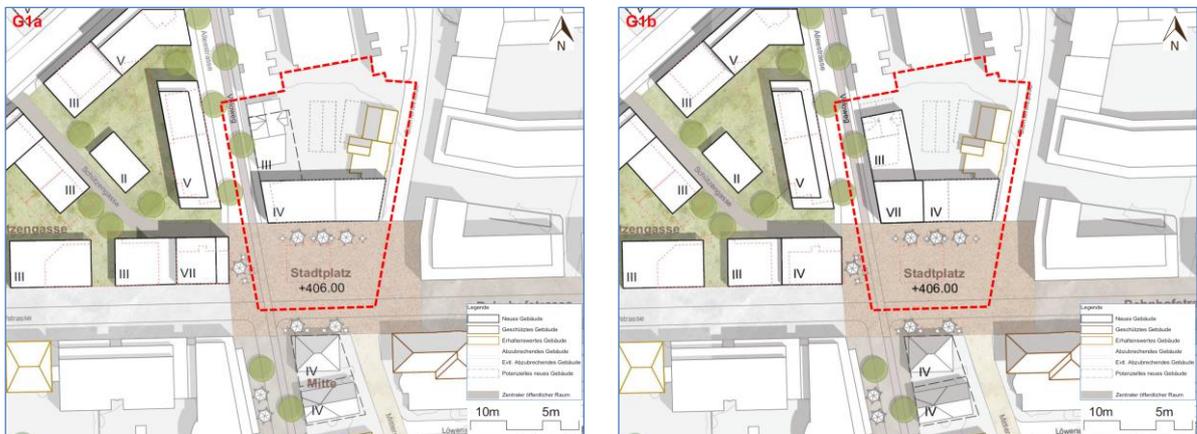


des Gestaltungsplans zu Händen des Genehmigungsverfahrens beim DBU rechtsverbindlich abgeschlossen sein müssen.

## 4 Gebietsfestlegungen

Die Gebietsfestlegungen enthalten ergänzende Angaben innerhalb der in der Richtplankarte bezeichneten «Gebietsperimeter». Die Abbildungen zeigen insbesondere die aus der städtebaulichen Konzeption abgeleitete Stellung und Geschossigkeit der Bauten.

### Gebiet 1: Stadtplatz

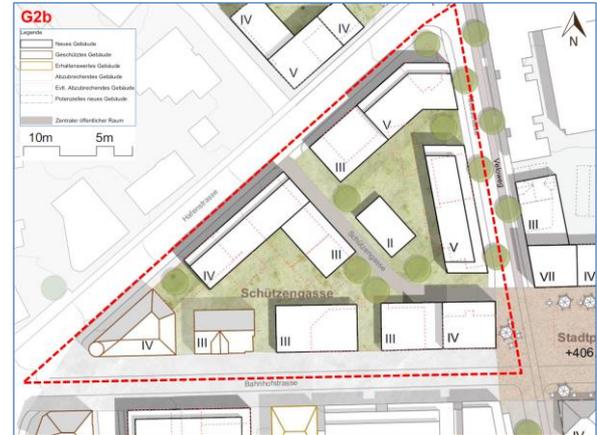
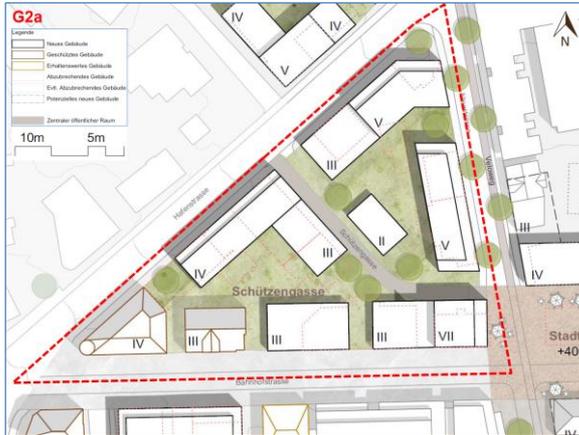


Der geplante Stadtplatz definiert die Stadtmitte, indem er aus sieben Richtungen durch Strassen oder Gassen erreichbar und durch Fassaden räumlich gefasst ist. Publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen mit Boulevard-Restaurants und -Cafés sowie Aussenverkauf tragen zur Aktivierung des Stadtkerns bei.

Die platzbegrenzenden Gebäude sind mit architektonisch hochwertigen Fassaden auszugestalten. Die Gebäudehöhen am geplanten Stadtplatz sind zu koordinieren mit jenen des Gebiets Schützengasse (G2). Das heisst, der bauliche Akzent ist entweder als westliche oder nördliche Platzbegrenzung zu setzen bzw. es gelten entweder die Varianten 1a/2a oder 1b/2b.

Bei der Platzgestaltung ist darauf zu achten, dass künftig die internationale Bodenseeelevoroute über die Alleestrasse geführt wird.

## Gebiet 2: Schützengasse



Im Bereich der Schützengasse besteht ein Umstrukturierungsgebiet, welches entsprechend seiner zentralen Lage mit erhöhter baulicher Dichte qualitativ neu bebaut werden soll.

Entsprechend der Festlegung im kommunalen Richtplan ist eine unterirdische Parkieranlage zu erstellen. Diese ist auf die Bedürfnisse des ganzen Perimeters sowie auf genügend öffentlich zugängliche Parkplätze auszurichten. Die Ein- und Ausfahrt erfolgt ab der Hafenstrasse. Ein öffentlicher Personenzugang ist so auszurichten, dass der geplante Stadtplatz gut erreichbar ist.

Die Schützengasse ist in hoher Qualität sowie als attraktive Fusswegverbindung zwischen dem Stadtplatz und dem Entwicklungsschwerpunkt «Bildungs- und Bewegungscampus» zu gestalten.

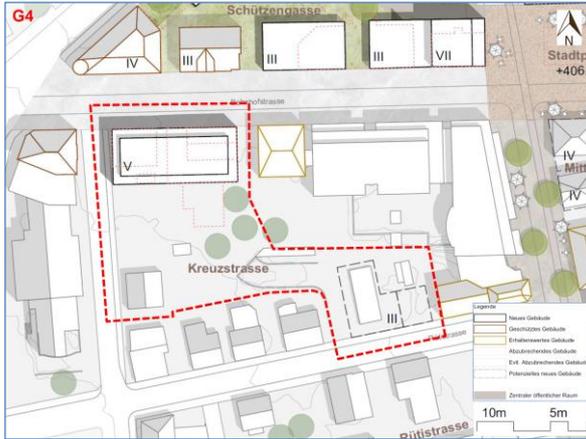
## Gebiet 3: Bachweg



Das Gebiet Bachweg bildet die städtebauliche Erweiterung des Stadtkerns an der Gabelung von Allee- und Hafenstrasse.

Die Fusswegverbindung zum Entwicklungsschwerpunkt «Bildungs- und Bewegungscampus» ist aufzuwerten.

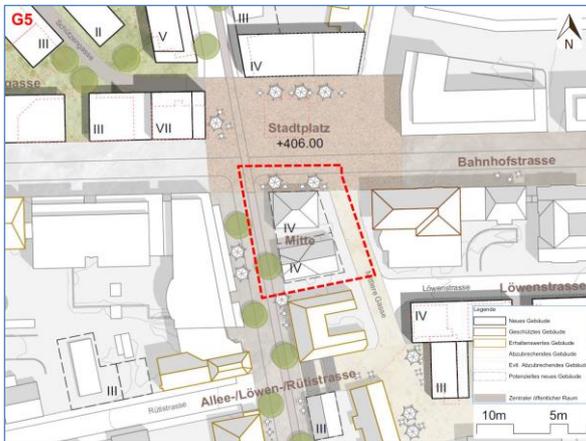
### Gebiet 4: Kreuzstrasse



Durch einen Neubau an der Verzweigung Bahnhof- / Kreuzstrasse kann die Bahnhofstrasse als Stadtachse gestärkt werden. Die Parkierung hat unterirdisch zu erfolgen.

An der Rütistrasse ist der Strassenraum durch ein neues Gebäude zu schliessen. Der Neubau liegt teilweise in der Ortsbildschutzzzone (siehe Richtplankarte) und hat daher besonderen ortsbaulichen Anforderungen zu genügen.

### Gebiet 5: Mitte



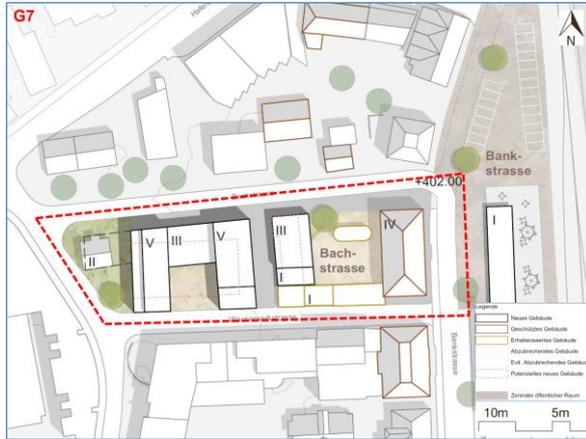
Südlich des Stadtplatzes besteht das Potential, durch einen Ersatzbau der bestehenden Gebäude den Stadtplatz und den Übergang in die Alleestrasse sowie in die Mittlere Gasse zu stärken.

### Gebiet 6: Bahnhofstrasse



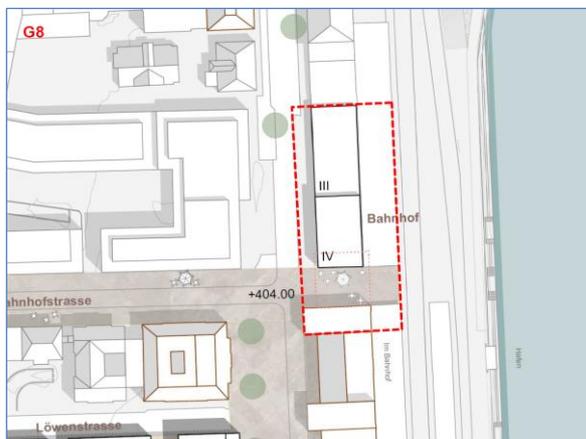
Zwischen den beiden im Schutzplan aufgenommenen Kulturobjekten (Bahnhofstrasse 2 und 8) besteht architektonischer und städtebaulicher Aufwertungsbedarf.

### Gebiet 7: Bachstrasse



Zwischen der Bach- und der Wasserwerkstrasse bietet sich Potential für eine urbane Bebauung. Diese Bebauung integriert das im Schutzplan aufgenommene Kulturobjekt an der Bankstrasse sowie dessen Anbaute an der Wasserwerkstrasse. Das Gebiet soll zu einem urbanen Stadtgebiet entwickelt werden. Der heutige Charakter der Hofbildung ist bei der Entwicklung des Gebiets zu berücksichtigen.

### Gebiet 8: Bahnhof



Die heutige nördliche Anbaute an das Bahnhofsgebäude wirkt bezüglich der städtischen Hauptachse, das heisst bezüglich der Bahnhofstrasse und auch dem geplanten Stadtplatz als Barriere zum Hafenbecken.

Mit einer baulichen Neugestaltung ist der Seebezug zu schaffen. Dabei sollen die heutigen Funktionen wie Verkaufsgeschäft oder Veloabstellplätze in die Neubebauung einbezogen werden.

Für die Neubebauung gelten höchste städtebauliche und architektonische Qualitätsansprüche.

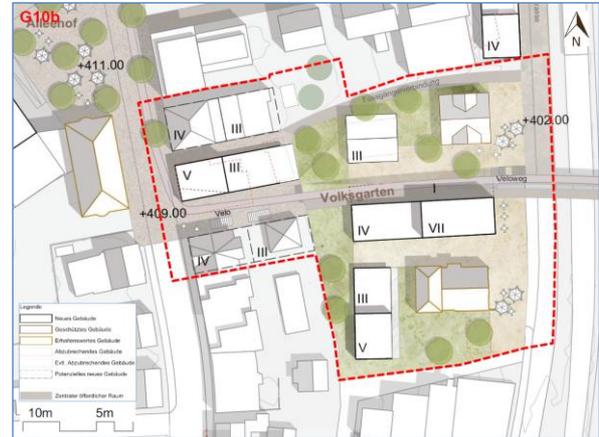
### Gebiet 9: Färbergasse



Im Dreieck zwischen Färbergasse, Hafenstrasse und Bahnlinie besteht Aufwertungspotential.

Die geplante Fusswegverbindung entlang der Bahnlinie (siehe Richtplankarte) ist Teil eines attraktiven Fusswegs zwischen dem Bahnhof und dem ganzjährig betriebenen Schwimmbad von regionaler Bedeutung.

## Gebiet 10: Volksgarten



Mit der geplanten Passerelle Bahnhof-Süd ergibt sich eine bedeutende Aufwertung des Gebiets Volksgarten. Durch den direkten Zugang zu den Bahnperrens und zum See sowie mit der neuen Führung der Bodenseeveloroute entsteht zusätzliches Kundenpotential.

Im Gebiet Volksgarten werden nicht nur mit der Passerelle, sondern auch durch Hochbauten städtebauliche Akzente gesetzt, welche die Stadtsilhouette künftig prägen werden und entsprechend hohen städtebaulichen und architektonischen Qualitätsansprüchen zu genügen haben.

Die Variante G10b gilt als Vorgabe für einen Gestaltungsplan, falls der städtebauliche Mehrwert für die Aufwertung des Gebiets Volksgarten (z. B. Platz oder Passerelle) nicht abgegolten wird.

## Gebiet 11: Neustrasse



Die Bebauung entlang der Neustrasse ist für das Stadtbild wichtig und vermittelt den Zugpassagieren einen ersten Eindruck beim Eintreffen in Romanshorn. Die Kulisse am Fuss der Hangterrasse ist daher neu und attraktiver zu formen.

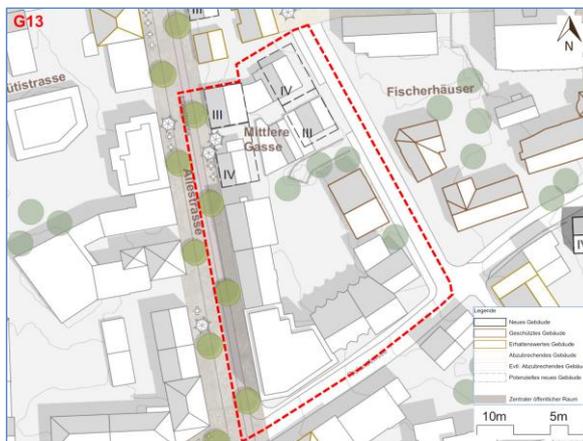
Die im Schutzplan als Kulturobjekte bezeichneten benachbarten Fischerhäuser sind in die gestalterischen Überlegungen einzubeziehen.

## Gebiet 12: Löwenstrasse



Im Gebiet Löwenstrasse besteht ein im Sinne von § 122 Abs. 1 PBG neurechtlicher Gestaltungsplan mit der Bezeichnung Löwenstrasse. Der Gestaltungsplan Löwenstrasse wurde vom Stadtrat am 20. Oktober 2015 erlassen, vom kantonalen Departement für Bau und Umwelt mit Entscheid Nr. 59 genehmigt und vom Stadtrat am 22. November 2016 in Kraft gesetzt.

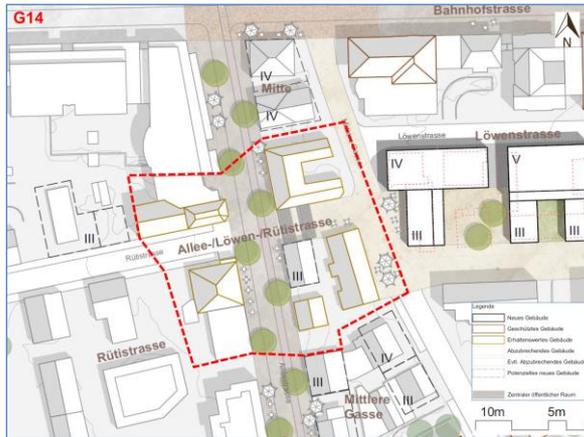
## Gebiet 13: Mittlere Gasse



Die vier bestehenden kleinvolumigen Gebäude im nördlichen Bereich des Gebietsperimeters können durch eine Neubebauung ersetzt werden.

Eine gemeinsame unterirdische Parkierungsanlage, die auch die vorhandenen Gebäude Alleestrasse 40, 42 und 44 sowie Mittlere Gasse 8, 10 und 12 erschliesst, ermöglicht eine Erhöhung der Wohnqualität durch das Realisieren eines motorfahrzeugfreien, begrünten Innenhofs.

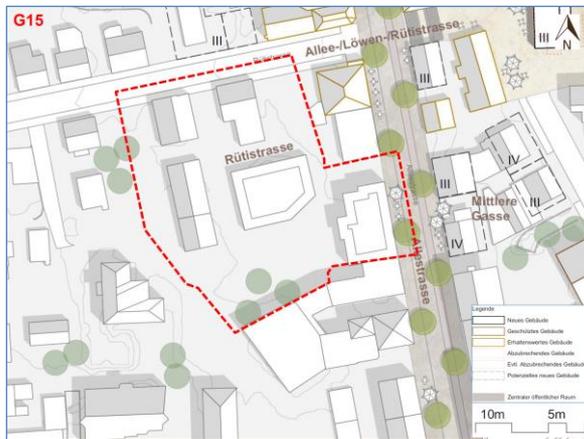
## Gebiet 14: Allee- / Löwen- / Rütistrasse



Der Kreuzungsbereich Allee- / Löwen- / Rütistrasse zeigt bezüglich Gebäudestruktur seinen ursprünglichen Charakter und weist für den Stadtkern einen hohen Identifikationsgrad auf. Das Ensemble ist im Rahmennutzungsplan als Ortsbildschutzzone bezeichnet und daher zu erhalten, aufzuwerten sowie sicht- und erlebbar zu machen.

Bauliche Veränderungen im Ensemble Allee- / Löwen- / Rütistrasse haben den vorgeannten Ansprüchen der Ortsbildschutzzone Rechnung zu tragen.

## Gebiet 15: Rütistrasse



Das Gebiet weist eine hohe Zahl an oberirdischen Parkplätzen auf. Es bietet Potential für eine Siedlungsentwicklung nach innen bei gleichzeitiger Erhöhung der Qualitäten.

Im Gebiet ist eine unterirdische Parkierung anzustreben.

## Gebiet 16: Alleehof



Der Alleehof definiert zusammen mit dem geplanten Stadtplatz den zentralen Bereich des traditionellen Geschäftsviertels.

Der vorhandene Platz ist als gut wahrnehmbarer städtischer Platz zu gestalten und insbesondere im westlichen Teil durch bauliche Massnahmen räumlich besser zu fassen.

Publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen mit Boulevard-Restaurants und -Cafés sowie Aussenverkauf tragen zur Aktivierung des Platzes bei.

Die Erreichbarkeit des bestehenden Einkaufszentrums ist im südlichen Teil durch einen Zugang ab der zu realisierenden Fusswegverbindung (siehe Richtplankarte) zu verbessern.

## Gebiet 17: Hafensperrmauer

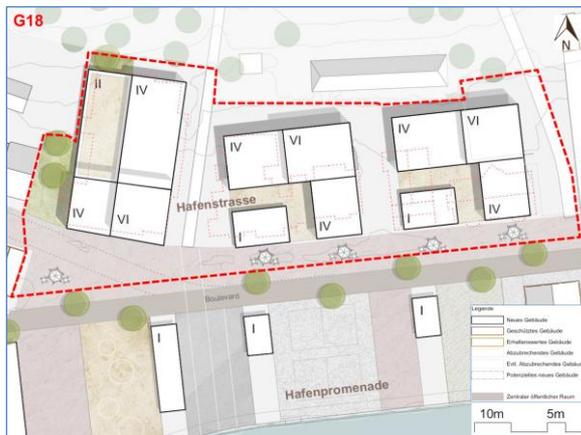


Die Bebauung der Hafensperrmauer erfolgt analog zum «Alten Zollhaus» entlang der Sichtachsen vom Schlossberg zum Hafenbecken. Damit kann neben der Promenade entlang dem Hafenbecken ein attraktiver gegen den Hafen offener Boulevard entlang der Unteren Hafenstrasse entstehen.

Die Gebietsentwicklung hat höchsten städtebaulichen, architektonischen und freiräumlichen Qualitätsansprüchen zu genügen (siehe auch Kap. 5 unter «Öffentlicher Raum»).

Entsprechend der Festlegung im kommunalen Richtplan, ist die öffentliche Parkierung auf die geplante unterirdische Parkierungsanlage Schlossberg auszurichten, mit öffentlichem Personenzugang vom Hafenboulevard.

## Gebiet 18: Hafenstrasse



Die Untere Hafenstrasse ist Teil der als Boulevard zu konzipierenden Achse Richtung Seepark und Bodensee mit Sichtachsen zum Hafenbecken. Durch die Südhangsituation bestehen hochwertige Wohnlagen, die durch eine schrittweise Neubebauung noch attraktiver ausgestaltet werden können.

Publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen mit Boulevard-Restaurants und -Cafés sowie weiteren vorwiegend touristisch orientierten Nutzungen tragen zur Aktivierung des Boulevards bei.

Entsprechend der Festlegung im kommunalen Richtplan ist die Parkierung auf die geplante unterirdische Parkierungsanlage Schlossberg auszurichten, mit öffentlichem Personenzugang vom Hafenboulevard.

### Gebiet 19: Gintzburger

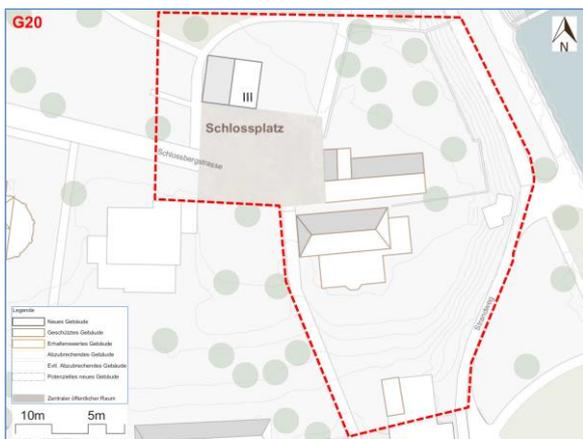


Flugaufnahme aus dem Jahr 1924 mit dem «Gintzburger-Areal» beim «Alten Seepark»

Östlich des «Alten Zollhauses» bestand um 1900 in der Verlängerung der Hafenstrasse Richtung See ein imposantes Bauwerk (der Firma R. Gintzburger & Fils). Im Sinne des Traditionsanschlusses und zur Stärkung des Hafenboulevards wird ein städtebaulicher Akzent gesetzt.

Entsprechend der Festlegung im kommunalen Richtplan ist die Parkierung auf die geplante unterirdische Parkierungsanlage Schlossberg auszurichten, mit öffentlichem Personenzugang vom Hafenboulevard.

### Gebiet 20: Schlossplatz



Flugaufnahme aus dem Jahr 1932 mit einstigem Ott'schem Riegelhaus und Schlossplatz

Auf dem Schlossberg besteht der älteste Platz von Romanshorn. Seit dem Brand des Ott'schen Riegelhauses fehlt die räumliche Fassung des Schlossplatzes. Dies soll mit einem Ersatzbau im Zusammenhang mit der touristischen Nutzung der Alten Kirche und des Schlosses wiederhergestellt werden.

Entsprechend der Festlegung im kommunalen Richtplan ist die Parkierung auf die geplante unterirdische Parkierungsanlage Schlossberg auszurichten, mit öffentlichem Personenzugang vom Schlossplatz.

---

## 5 Nutzungsfestlegungen

### Öffentlicher Raum

Die in der Richtplankarte festgelegten öffentlichen Räume sind attraktiv und mit urbanen Qualitätsansprüchen zu gestalten. Dabei sind bei publikumsorientierten Nutzungen auch allfällige private Bereiche einzubeziehen.

Bei der Materialisierung der Beläge und bei der Möblierung des öffentlichen Raums sind insbesondere bei publikumsorientierten Nutzungen einheitliche Gestaltungsgrundsätze bis zu den Gebäudefassaden anzustreben.

Der als Allee zu gestaltende Hafengebäude ist vermehrt als touristischer Magnet am Hafen auszubilden, der sich vom Bahnhof entlang der Bankstrasse Richtung See hinauszieht.

### Publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen

Die in der Richtplankarte festgelegte «Publikumsorientierte Erdgeschossnutzung» (siehe auch Art. 9 Abs. 1 des Baureglements) bezweckt insbesondere die Aktivierung und Aufwertung des Gebiets zwischen dem geplanten Stadtplatz und dem geplanten Brückenkopf der Passerelle Bahnhof-Süd sowie der Boulevardbereiche um das Hafenbecken. Eigentümer und Nutzer sind diesbezüglich zu beraten und zu unterstützen. Als publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen gelten insbesondere Ateliers, Restaurants, Cafés, Läden oder Schalter von Dienstleistungsbetrieben. Charakteristisch für publikumsorientierte Nutzungen sind direkt zugängliche und transparent gestaltete Erdgeschosse.

### Innenhöfe / Grünbereiche

Der in der Richtplankarte aufgenommenen Festlegung «Innenhof / Grünbereich» kommt bei der baulichen Verdichtung der Innenstadt eine besondere Bedeutung für die Beibehaltung und Förderung von Qualitäten zu. Ein Innenhof bzw. Grünbereich dient den Bewohnern als ruhiger und sicherer Aufenthaltsort im Freien. Störende Einflüsse auf Innenhöfe sind möglichst zu vermeiden.

Allfällige bestehende Parkplätze in vorhandenen Innenhöfen sind durch eine unterirdische Parkierung zu ersetzen.

Gemeinschaftliche Anlagen, im Ausmass von untergeordneten Bauten, sind zu fördern.

---

## 6 Bauliche Festlegungen

### Grenzbaupflicht

An den in der Richtplankarte festgelegten Orten wird durch einen Zusammenbau von Gebäuden auf relativ kleinflächigen Grundstücken die Dichte von publikumsorientierten Nutzungen erhöht und damit die Attraktivität des Aussenraums gestärkt.

Die Grenzbaupflicht gilt auch bei nicht gleichzeitiger Realisierung.

## 7 Verkehrsbezogene Festlegungen

### Fusswegverbindungen

Es ist ein engmaschiges öffentliches Fusswegnetz anzustreben, damit kurze und attraktive Verbindungen entstehen und damit viel Laufkundschaft generiert wird. Die Wegverbindungen zu den wichtigsten Kultur-, Sport-, Freizeit- und Erholungseinrichtungen sowie zum Bahnhof und zu den Schifffahrtsbetrieben sind dezent, aber wirkungsvoll zu signalisieren.

Die öffentlichen Fusswege sind mit einer Breite von mindestens 2.0 m vorzusehen und behindertengerecht auszugestalten.

Östlich entlang der Neustrasse ist eine sichere und attraktive Fussverbindung vom Bahnhof bis zur Passerelle und darüber hinaus bis zu den Anlagen des Locorama auszugestalten.

### Veloabstellanlagen

Die Innenstadt ist für den Veloverkehr gut und bequem erreichbar zu machen. Dafür sind insbesondere an den in der Richtplankarte festgelegten Orten Veloabstellanlagen mit einer ausreichenden Anzahl an Veloabstellplätzen bereit zu stellen. Diese sind – ebenso wie die wichtigsten Veloverbindungen – dezent, aber wirkungsvoll zu signalisieren.

### Zu- und Wegfahrten

Jedes Gebiet wird grundsätzlich über eine Zu- und Wegfahrt für den motorisierten Individualverkehr erschlossen, wobei keine direkte Gebietserschliessung ab der Allee- oder der Bahnhofstrasse zulässig ist. Die Bereiche von Zu- und Wegfahrten sind nach Möglichkeit in der Richtplankarte festgelegt.