

ROMANSHORN

Romanshorner Innenstadt

Romanshorn [CH]

Projekt Städtebauliche Konzeption
Stadtkern

Datum 06.12.2016

Auftraggeber Stadt Romanshorn

KCAP Architects&Planners

NACHTRAG

Romanshorer Innenstadt

Romanshorn [CH]

Projekt Städtebauliche Konzeption
Stadtkern

Datum 06.12.2016

Auftraggeber Stadt Romanshorn

KCAP Architects&Planners

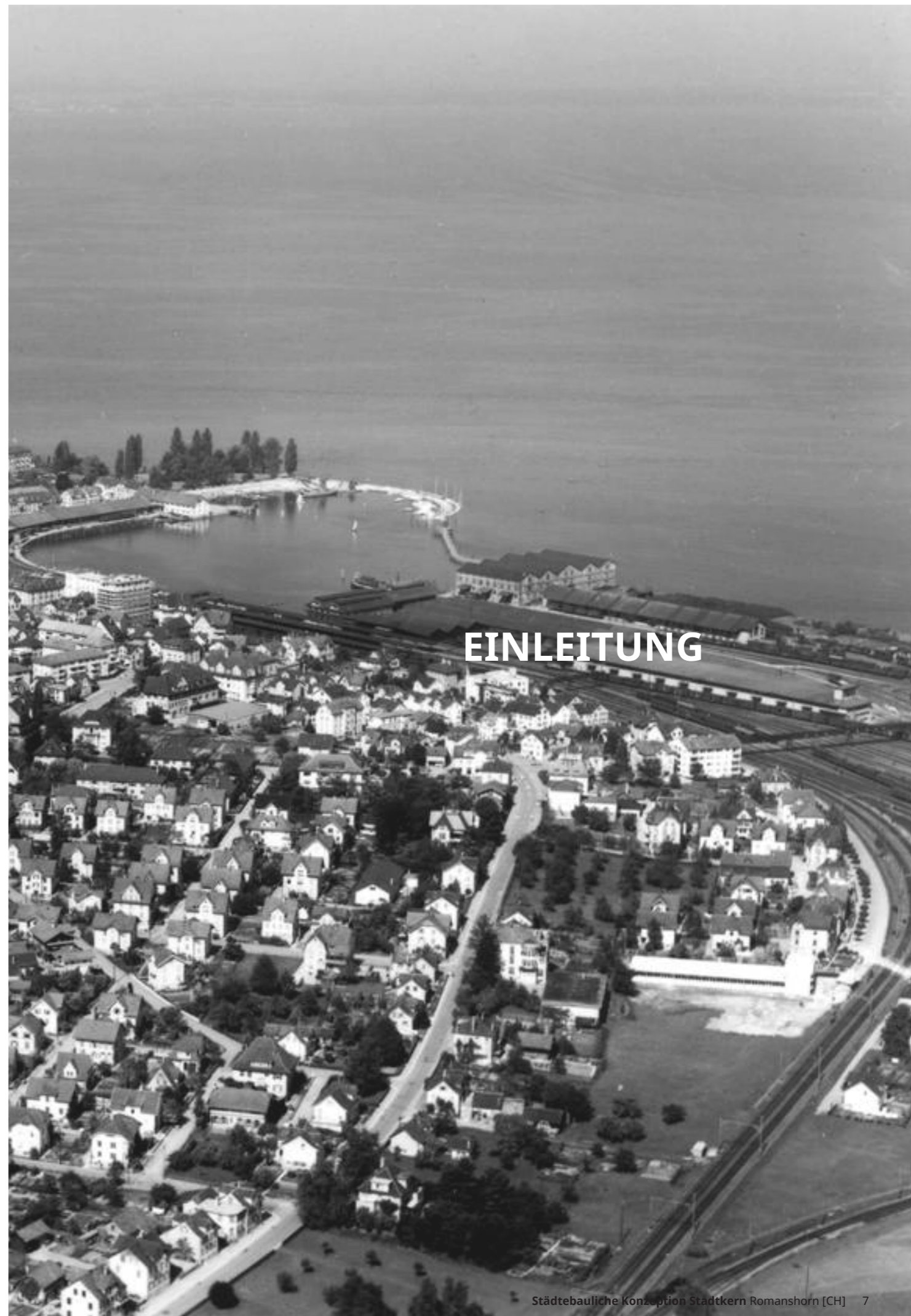
KCAP

KCAP Architects&Planners

NACHTRAG

Inhaltsverzeichnis

6	Einleitung
10	Kontext + Diagnose
12	Kontext + Diagnose
14	Identität
16	Potenziale
18	Risiken
20	Konzept
22	Freiraumgerüst
24	Gestaltungsrichtlinien
26	Rahmenplan
32	Interventionsgebiete
34	Öffentlicher Raum
36	Nutzungen im Erdgeschoss
38	Bebauungstypologie
40	Schutzobjekte
42	Traufhöhe und Dachformen
44	Interventionsgebiete
46	Stadtplatz
48	Schützengasse
50	Bahnhofstrasse
52	Bachstrasse
54	Löwenstrasse
56	Alleestrasse
58	Alleehof
60	Passerelle + Variante
62	Neustrasse
64	Ausblick
67	Weitere Schritte
68	Nachtrag
69	Rahmenplan
74	Variante Stadtplatz
76	Variante Passerelle / Volksgarten
78	Bachweg
80	Bahnhofstrasse



EINLEITUNG

Einleitung

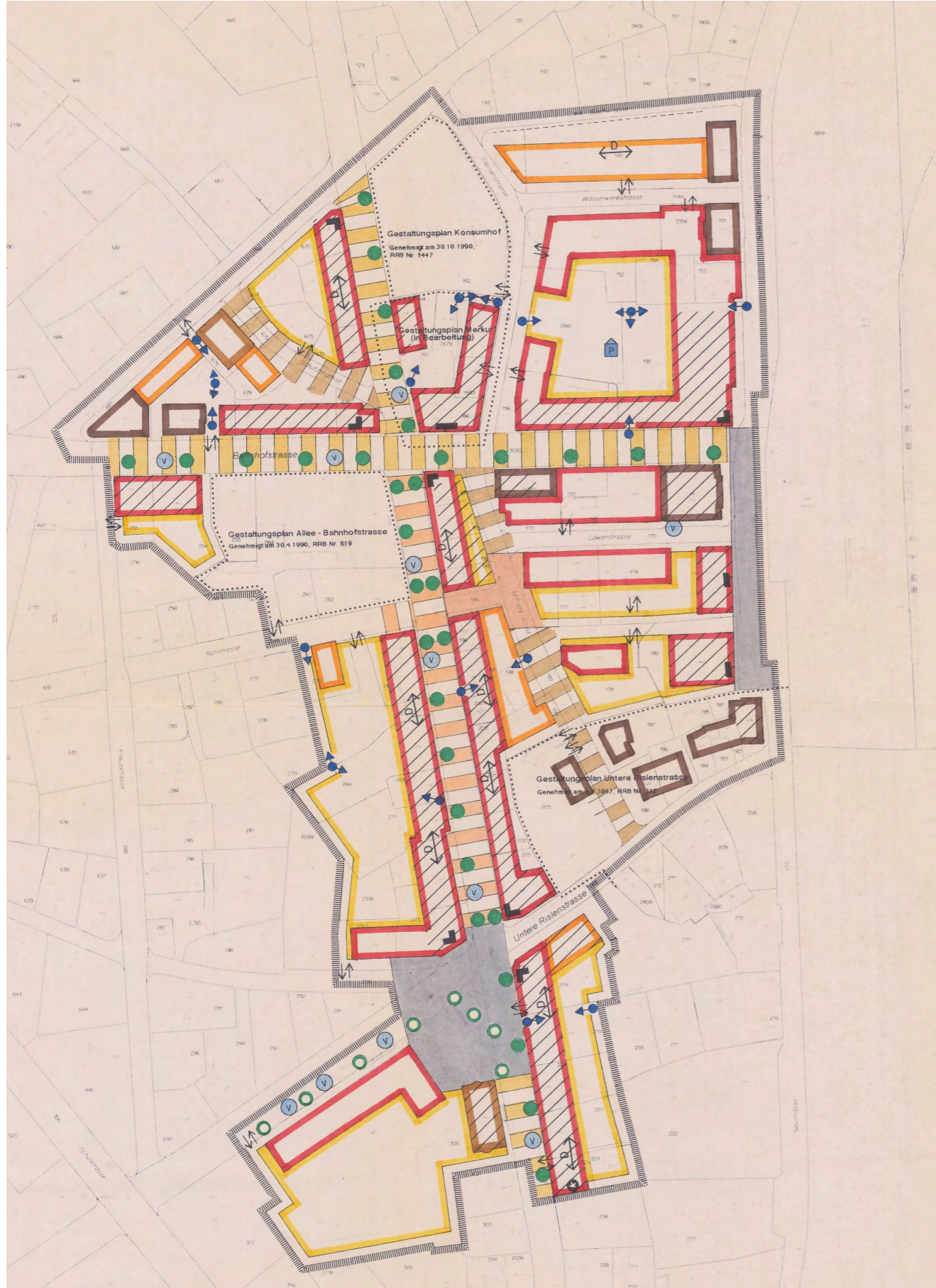
Die Romanshorer Innenstadt befindet sich im Wandel. Neue Entwicklungen und Projekte sind in Bearbeitung. Der «Gestaltungsplan Kerngebiet» aus dem Jahr 2001 soll den aktuellen Anforderungen entsprechend aktualisiert werden. Eine übergeordnete planerische Grundlage ist notwendig, um die zukünftige Entwicklung besser steuern zu können.

Im vorliegenden Dokument wurden die Grundlagen für die Revision des «Gestaltungsplan Kerngebiet» in enger Abstimmung mit der Stadtentwicklung Romanshorn erarbeitet. Schnittstellen mit bereits laufenden Planungen sind von Anfang an inhaltlich berücksichtigt und integriert worden. Die verantwortlichen Planungsteams der «Räumlichen Entwicklungsstrategie (RES)» sowie des Projekts «Passerelle» sind in den Planungsprozess miteingebunden worden. Die interdisziplinäre Arbeit im Team gewährleistet, dass das Projekt in einer integrierten, ganzheitlichen Weise entwickelt wird, wobei die unterschiedlichen Kompetenzen gegenseitig komplementär, und daher effizient und ohne Doppelarbeit, wirken.

Anstatt die unterschiedlichen Etappen, wie Bestandsaufnahme, Dokumentation, Interpretation, Vision, Entwurfskonzept, Nutzungskonzept, Überarbeitung, Szenarien, Implementation, etc. linear hintereinander zu schalten, wurden sie parallel bearbeitet. Dadurch entstehen wichtige Feedback-Schleifen, die befruchtend und vertiefend auf die Inhalte einwirken. Auch verlaufen der Prozess und die Entscheidungsfindung geschmeidiger, weil immer gut ausgewertete Informationen vorhanden sind. Wenn richtig durchgeführt, funktioniert das Stakeholder- bzw. Politik-Management besser, weil die Stakeholder an einem relativ offenen Prozess beteiligt sind.

Unsere städtebauliche Strategie besteht aus zwei Teilen. Im ersten Teil wurde ein Rahmenplan erarbeitet. Der Rahmenplan dient als Grundgerüst für den öffentlichen Raum, definiert die Interventionsgebiete sowie eine übergeordnete Strategie für eine bauliche Verdichtung. Im zweiten Teil wurden konkrete Empfehlungen zu ausgewählten Interventionsgebieten formuliert, wie z.B. Umgang mit Bestand, Höhe der neuen Gebäude, bauliche Kanten, Durchwegung und Aktivierung des Erdgeschosses.

Der Stadtrat Romanshorn hat am 6. Dezember 2016 der städtebaulichen Konzeption Stadtkern im Grundsatz zugestimmt.



Gestaltungsplan Kerngebiet (2001)

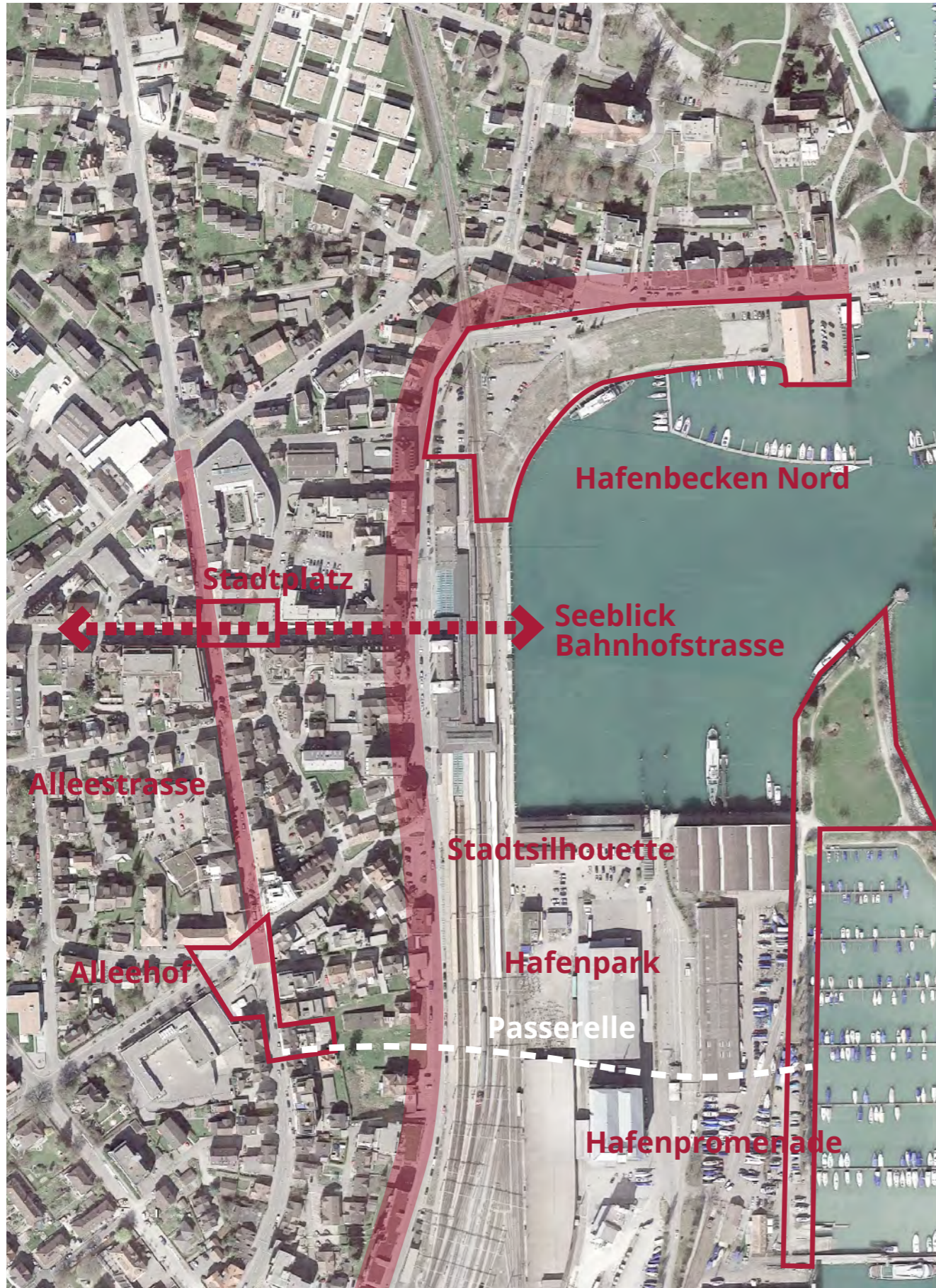


**KONTEXT +
DIAGNOSE**

Kontext + Diagnose

Die vorliegende Dokumentation befasst sich mit dem Modul „Stadtkern“, welches die Bereiche um den Stadtplatz, Alleestrasse und Neustrasse beinhaltet. Der gesamte Bearbeitungsperimeter der Romanshorner Innenstadt ist in drei Module unterteilt: Stadtkern, Hafenbecken und Hafepark. Der Perimeter grenzt an die Hafenstrasse im Norden, Neustrasse im Osten, Kreuzstrasse im Westen sowie Centralstrasse im Süden. Am 8. November 2016 wurde der Perimeter für die Module Stadtkern und Hafenbecken zur Planungszone Innenstadt zusammengeführt.

Der Status Quo bildet die erste Etappe und Ausgangslage einer städtebaulichen Transformation, die mit Hilfe einer ganzheitlichen Vision als Leitbildprozess durchgeführt wird, und das unterwegs sich verändernden Umständen anpassen kann. Nach einer umfassenden Bestandsaufnahme wertvoller Elemente in Romanshorn wurden identitätsprägende Orte und strategische Entwicklungspotenziale über den gesamten Bearbeitungsperimeter definiert. Zu den Schlüsselthemen gehören: Stadtplatz-Alleestrasse-Alleehof, Stadtsilhouette entlang der Neustrasse, städtebaulicher Anschluss an die Passerelle, Seeblick in Verlängerung der Bahnhofstrasse, Hafenbecken Nord, Hafepark und die Hafepromenade. Die bauliche Substanz wurde in die Kategorien Erhalt, möglicher Erhalt, Abbruch und möglicher Abbruch eingeteilt.



Schlüsselthemen

Identität

Die Lage am Bodensee, idyllische ruhige Wohnsiedlungen, historisch wertvolle Bausubstanz und die kleinteilige Körnung der Gebäude sind charakteristische Merkmale von Romanshorn. Die Entdeckung dieser Orte – ausgenommen dem See – ist heute noch dem Zufall überlassen. Auf den ersten Blick wird der Eindruck vermittelt, als befände sich die Hafenstadt im Dornröschenschlaf.

Um den Charakter der idyllischen Hafenstadt zu bewahren und eine unkontrollierte bauliche Verdichtung zu verhindern soll das Nebeneinander von Alt und Neu, die Kleinteiligkeit und Diversität der Bebauung möglichst erhalten bleiben. Dies bedeutet jedoch nicht, dass die Stadt in ihrem heutigen Zustand stagnieren soll. Sie soll durch gezielt gesteuerte Verdichtung wachsen und sich weiter entwickeln.



Hafenstadt



historische Werte



ruhige Wohngegend



Kleinteilige Körnung der Gebäude



Nebeneinander von Alt und Neu

Potenziale

Die Innenstadt und die Wasserfront bieten einzigartige, zentral gelegene und gut erschlossene Entwicklungsmöglichkeiten. Neben dem Hafenbecken Nord und dem Hafepark weisen die Gebiete um den Stadtplatz und Alleehof hohes Entwicklungspotenzial auf. Bereits laufende Planungen, wie z.B. in der Löwenstrasse, dienen als Motor für die weitere Entwicklung.



Verdichtungs- und Entwicklungspotenzial



Schützengasse



Volksgarten



Hafenbecken Nord



Hafepark

Risiken

Öffentlicher Raum, Nutzungen im Erdgeschoss, unkoordinierte Verdichtung

Im Stadtkern sind wenig belebte und nicht genutzte Räume vorhanden, die auf den Leerstand der Gewerbe- und Büroflächen, fehlende Aktivierung des Erdgeschosses, Anonymisierung durch gleichförmige grosse Bauvolumen und nicht lesbare, unkoordinierte Materialisierung und Möblierung des öffentlichen Raums zurückzuführen sind.

Belebende Nutzungen im Erdgeschoss müssen sich zunächst auf gezielt ausgewählte Bereiche entlang des öffentlicher Räume mit Laufkundschaft konzentrieren, da das Zielpublikum (Anzahl und Varianz der Nutzer) in Romanshorn nicht gross ist und je nach Jahreszeit stark variiert.

Ein Zusammenlegen mehrerer Parzellen für grössere Bauvolumen könnte dazu führen, dass die Qualität der kleinteiligen Durchmischung und somit auch der ursprüngliche Charakter von Romanshorn verloren geht.



Hafenpromenade



fehlende Fussgängerwege



nicht belebter Platz



unübersichtliche Signaletik



zufälliges Mobiliar



grosse Parkierungsflächen



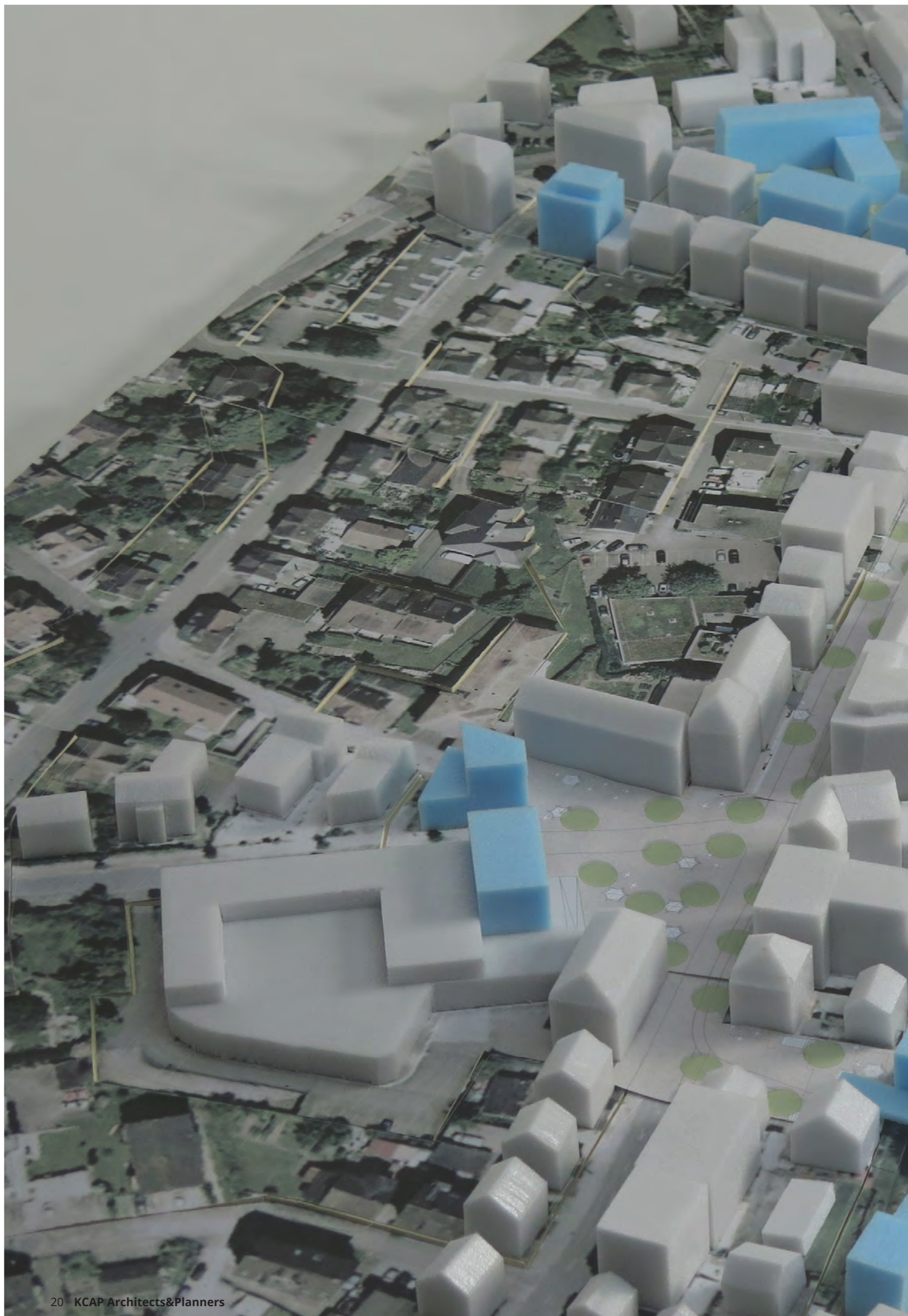
zufälliges Mobiliar



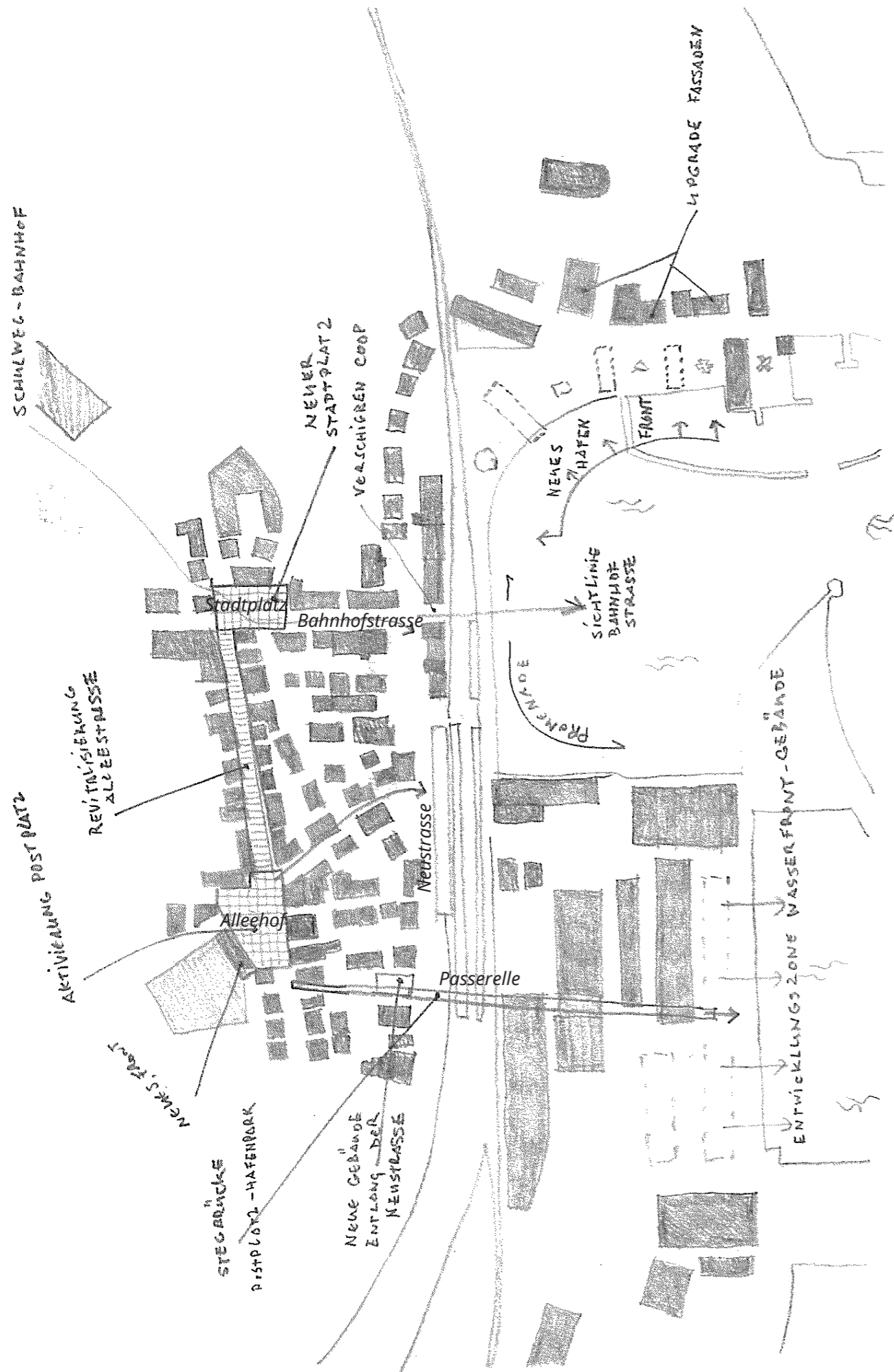
Nicht sinnvoll platzierte EG Nutzung



Fehlende EG Nutzung



KONZEPT



Konzept

Freiraumgerüst

Vier wichtige Verbindungen - Stadtplatz-Alleehof, Alleehof-Passerelle, Neustrasse und Bahnhofstrasse - bilden ein Gerüst für den öffentlichen Raum. Dieser „Rahmen“ soll durch seine klare räumliche Konfiguration den Stadtkern näher an das Wasser bringen und mit dem Hafennareal verbinden. Der heute teilweise undefinierte, identitätslose öffentliche Raum wird besser strukturiert und erlebbar gemacht.

Stadtplatz-Alleehof

Der neue Stadtplatz, mit einem höheren Gebäude als städtebaulichem Akzent am westlichen Rand, wird zum zentralen Begegnungsort. Daneben befindet sich eine wichtige Fussgängerverbindung, die auch als Schulweg den Bahnhof mit dem Schulcampus verbindet. Der Alleehof wird durch eine höhere Aufstockung über dem Coop eine neue Front erhalten und eine ebene, durchgehende Platzfläche bekommen, die von publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen bespielt wird. Damit die Alleestrasse zwischen den beiden zentralen Plätzen zum wichtigen Rückgrat im Stadtkern wird, wird sie durch eine kohärente Gestaltung des Bodenbelags, der Signalik und der Möblierung revitalisiert. Die Erdgeschossnutzungen werden punktuell ersetzt. Die Revitalisierung der Alleestrasse kann ohne grössere bauliche Verdichtung stattfinden.

Alleehof-Passerelle

Unmittelbar am Alleehof schliesst die Passerelle an, über die - neben Fussgänger und Velofahrer - auch der Bodenseeradweg eine neue Routenführung erhalten soll. Die Passerelle ist ein Teil des „Rahmens“, sie verbindet die Innenstadt mit dem Wasser und mit dem zukünftigen Trendquartier Hafenpark und schafft einen weiteren Zugang zu den Perrons des Bahnhofs.

Neustrasse

Die Neustrasse verläuft parallel zu den Gleisen und bildet somit eine Eingangs- und Zufahrtsituation in die Stadt und zum Bahnhof. Die nach Westen ansteigende Topographie und die differenzierte Mischung an Gebäuden entlang der Neustrasse bieten die Chance, eine sorgfältig mit Neubauten ergänzte Stadtkante zu bilden.

Bahnhofstrasse

Die Bahnhofstrasse verbindet den Bahnhof mit dem neuen Stadtplatz und ist einer der wichtigsten physischen und visuellen Verbindungen zum Hafen und See. Um eine freie Sicht auf das Wasser zu ermöglichen, wird das in der Sichtachse stehende Gebäude entfernt und der Coop Pronto wird in einem neuen Gebäude direkt neben dem aktuellen Standort untergebracht.



GESTALTUNGS- RICHTLINIEN

Rahmenplan

Der Rahmenplan bildet ein robustes Gerüst von Freiräumen und zu erhaltenden Gebäuden, innerhalb dessen weitere Verdichtungen und Aktivitäten sich entwickeln können. Sehr wichtig ist es, dass keine gegenseitige Abhängigkeiten entstehen, und Projekte innerhalb des Rahmenplans in offener Weise entwickelt werden können. Der Rahmenplan gibt eine präzise Aussage über Gebiete, in denen wir Massnahmen als notwendig erachten. Darüber hinaus gibt es Optionen für Entwicklungen, die langfristig denkbar sind. Die optionalen Entwicklungen sind im Plan gestrichelt eingezeichnet. Der Rahmenplan beinhaltet folgende Darstellungen:

- Erhaltenswerte, abzubrechende und evtl. abzubrechende Gebäude
- Neubau und potenzieller Neubau
- max. Anzahl Geschosse bei Neubau
- Zentraler öffentlicher Raum
- Veloweg
- Interventionsgebiete



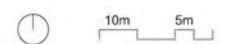
Rahmenplan Stadtkern Romanshorn

Legende

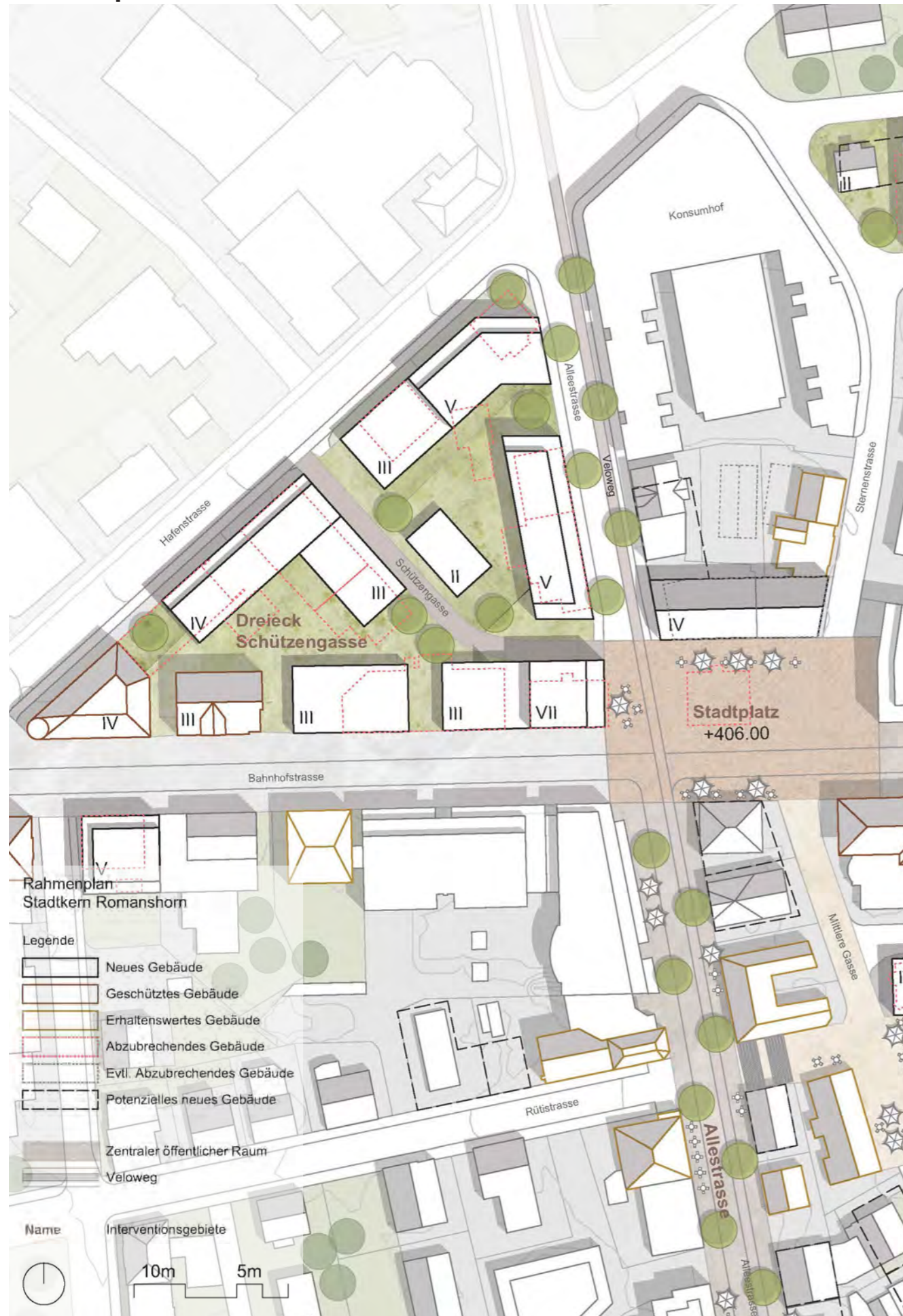
- Neues Gebäude
- Geschütztes Gebäude
- Erhaltenswertes Gebäude
- Abzubrechendes Gebäude
- Evtl. Abzubrechendes Gebäude
- Potenzielles neues Gebäude

- Zentraler öffentlicher Raum
- Veloweg

Name Interventionsgebiete



Rahmenplan Ausschnitt Nord-West



Rahmenplan Ausschnitt Nord-Ost



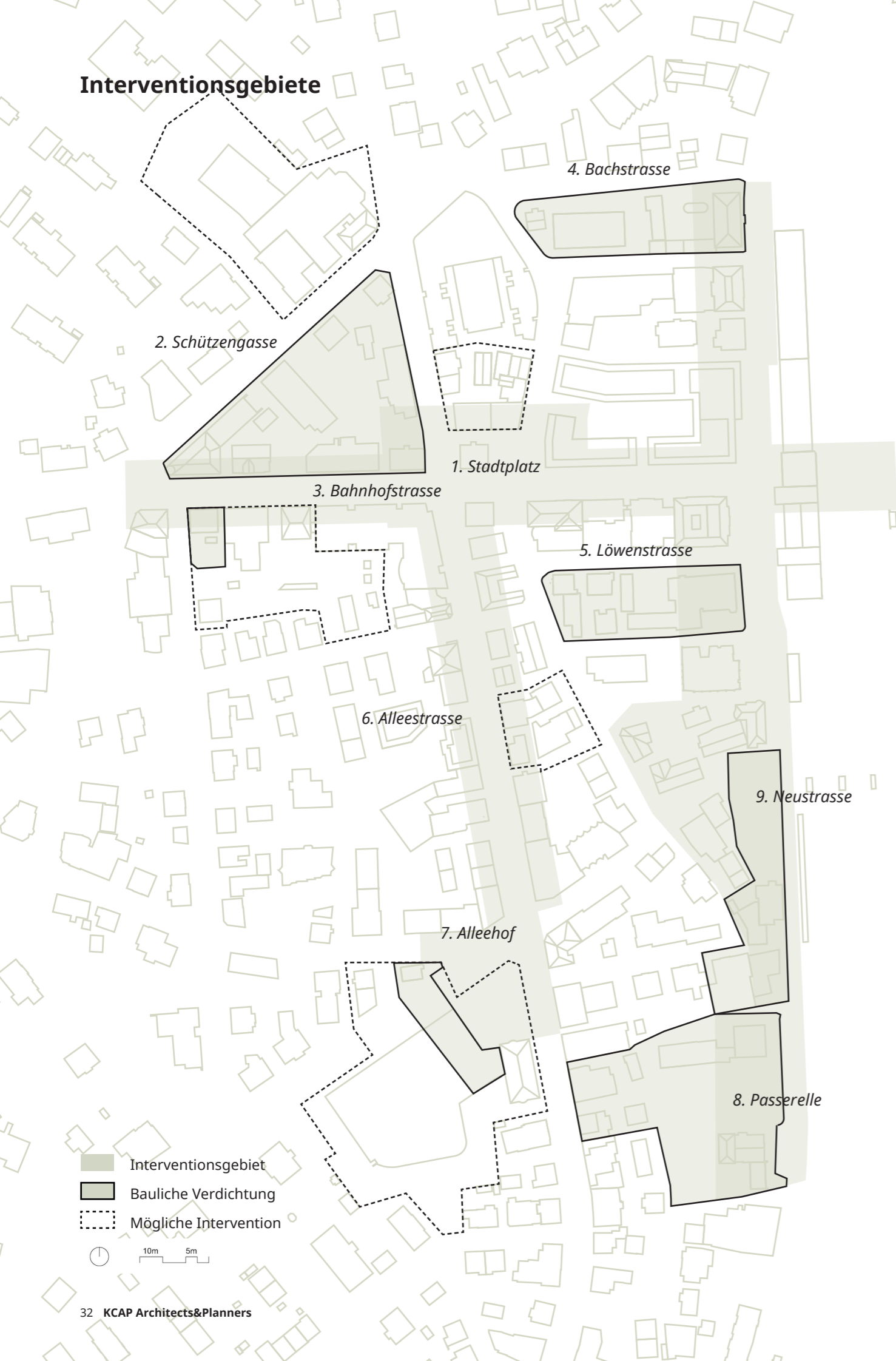
Rahmenplan Ausschnitt Süd-West



Rahmenplan Ausschnitt Süd-Ost



Interventionsgebiete



Interventionsgebiete

Die Interventionsgebiete definieren den städtebaulichen Betrachtungsperimeter, welcher auch bei einer einzelnen baulichen Entwicklung als ein zusammenhängendes Areal berücksichtigt werden muss. Damit wird der heutigen Tendenz entgegen gesteuert, dass einzelne Bauprojekte ohne Rücksicht auf die Umgebung und ohne in grösseren Zusammenhängen zu denken entwickelt werden. Die schwarze Umrandung stellt die bauliche Verdichtung des

Interventionsgebietes dar, die entweder bereits geplant oder in naher Zukunft geplant werden wird. Mögliche langfristige Interventionen sind gestrichelt dargestellt.



1. Stadtplatz



2. Dreieck Schützengasse



3. Bahnhofstrasse



4. Bachstrasse



5. Löwenstrasse



6. Alleestrasse



7. Alleehof



8. Passerelle



9. Neustrasse

Hierarchie öffentlicher Raum / Wichtige Fusswege



Zentraler öffentlicher Raum
 Wichtige Fusswege zum Bahnhof
 10m 5m

Öffentlicher Raum

Durch die Hierarchisierung wird Klarheit über die Orientierung und Nutzung des öffentlichen Raums geschaffen. Das Freiraumgerüst spannt ein Rechteck zwischen Stadtplatz, Alleehof, Hafepark, und Bahnhof auf. Dieses Rechteck bedient alle zentralen öffentlichen Räume der Romanshorer Innenstadt. Von dort aus führen Strassen und Wege zum halb-öffentlichen und privaten Aussenraum. Fusswege zwischen dem Bahnhof und der Innenstadt müssen attraktiver gestaltet werden und eine Blickbeziehung zum Zielort aufbauen.

Alleehof



Breimann & Bruun, Jena

Stadtplatz



Square Saint Pierre, Bordeaux



Idaplatz, Zürich

Alleestrasse

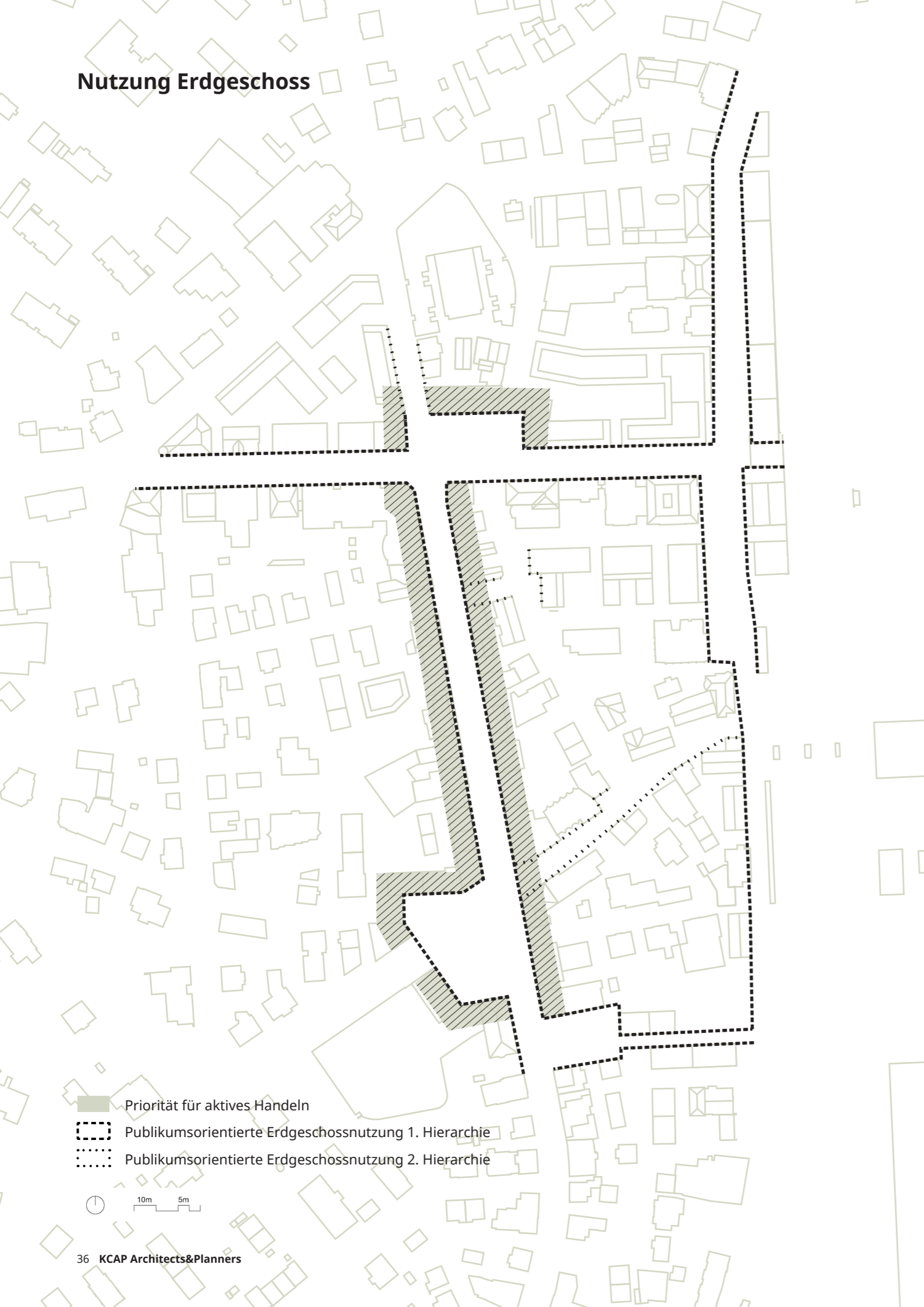





New Road, Brighton

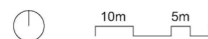


Stroegat, Kopenhagen

Nutzung Erdgeschoss



-  Priorität für aktives Handeln
-  Publikumsorientierte Erdgeschossnutzung 1. Hierarchie
-  Publikumsorientierte Erdgeschossnutzung 2. Hierarchie



Nutzung Erdgeschoss

Bei der Suche nach einem Nutzungskonzept wird es wichtig sein, Pioniere zu identifizieren. In Zukunft wird sich der scharfe Unterschied zwischen Wohnen und Arbeiten zunehmend verdünnen. Anstatt überall publikumsorientierte Nutzungen im Erdgeschoss zu platzieren, wird empfohlen sich auf die Aktivierung der Alleestrassen zwischen Stadtplatz und Alleehof zu konzentrieren. Die Neustrasse hat durch die Nähe zum See und zum Hafen bereits genügend Anziehungskraft für zusätzliche Nutzer und neue Nutzergruppen. Die Bahnhofstrasse ist als Hauptverbindungsachse heute schon belebt.



Idaplatz Zürich



GWL Terrein Amsterdam, KCAP



Brighton, Gehl Architects

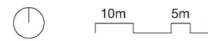


Europaallee Baufeld A Zürich, Max Dudler

Bebauungstypologie



■ Neue Gebäude



Bebauungstypologie

Grundsätzlich wird eine halboffene Typologie empfohlen, da diese eine räumliche Durchlässigkeit erlaubt und gleichzeitig eine private Raumbildung und Atmosphäre ermöglicht. Bei grösseren Bauvolumen ist es wichtig, dass die Fassade nicht länger als 40 m ist. Bei langen Fassaden wird grundsätzlich empfohlen, die Fassade in der Höhe aufzubrechen, damit keine „Wand“ entsteht.



Sagenmatt Areal Ebikon, KCAP



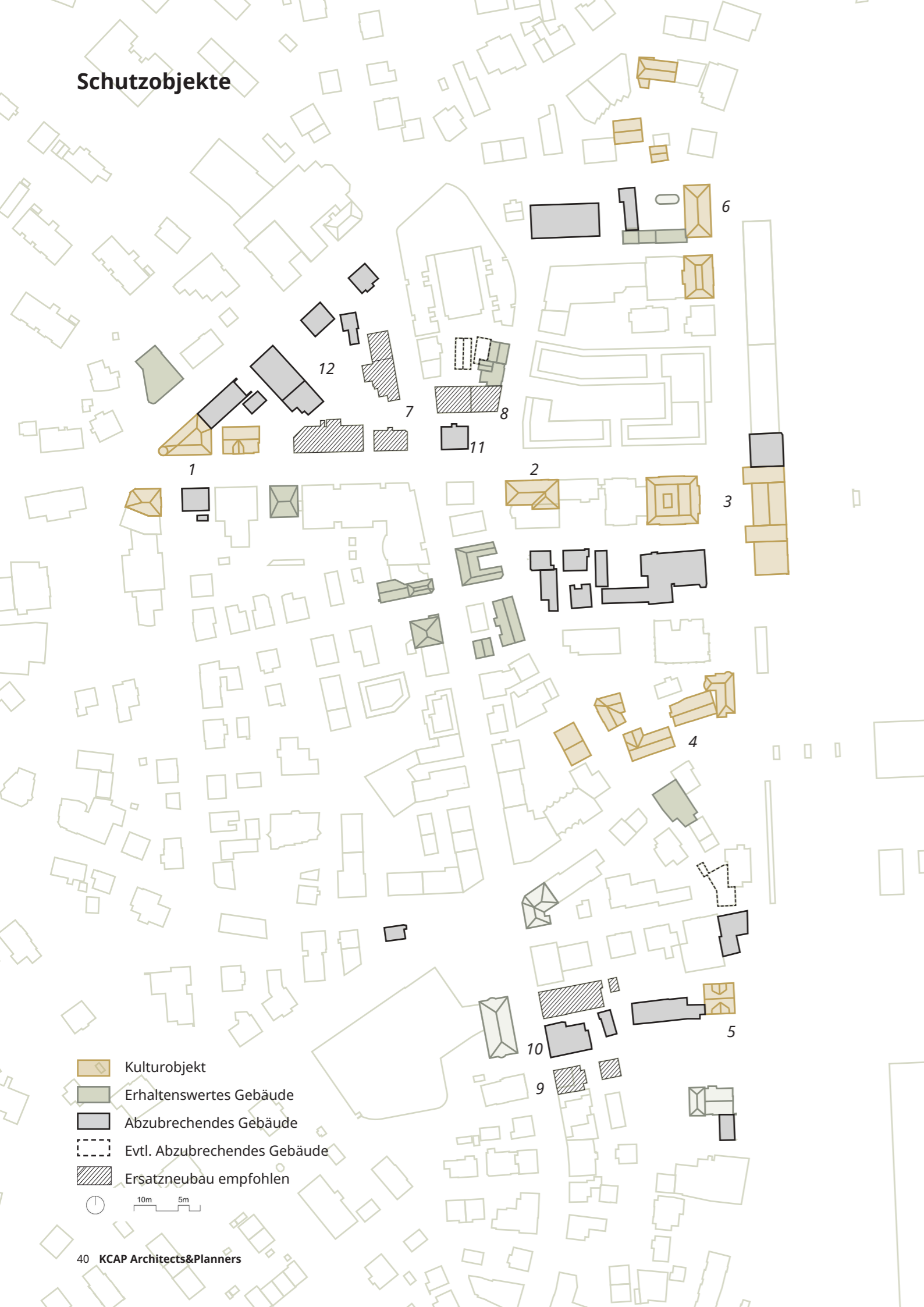
Haveneiland Ijburg, KCAP



Killesberghöhe Stuttgart, KCAP



Schutzobjekte



Schutzobjekte

Es wurde eine Übersicht in folgenden Kategorien erstellt: geschützte Gebäude, erhaltenswerte Gebäude, Kulturobjekte, eventuell abzubrechendes Gebäude und Empfehlungen für einen Ersatzneubau. Die Gebäude, die nicht sofort abgebrochen werden müssen, können für eine befristete Zeit umgenutzt werden.



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10

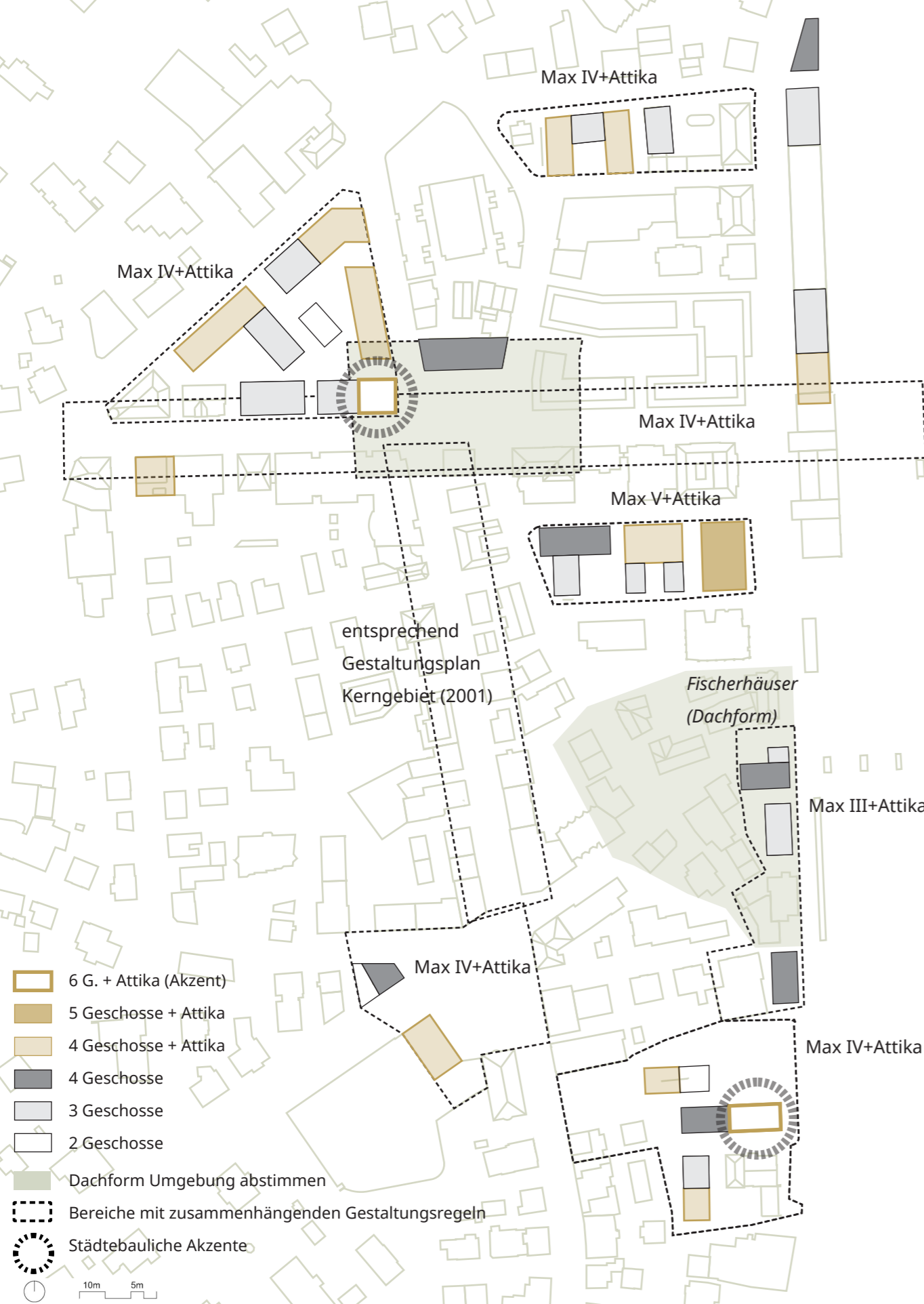


11



12

Traufhöhe und Dachformen



Traufhöhe und Dachformen

Die maximale Anzahl der Geschosse beträgt grundsätzlich 5 Geschosse + Attika. Am Stadtplatz sowie am Ankunftsort der Passerelle sind städtebauliche Akzente in die Höhe vorgesehen. Neue Bebauungen im Bereich des Stadtplatzes und der Fischerhäuser sollen ihre Dachform mit der Umgebung abstimmen.



Oberrieden, pool Architekten



Fischerhäuser Romanshorn



Stadtplatz Romanshorn



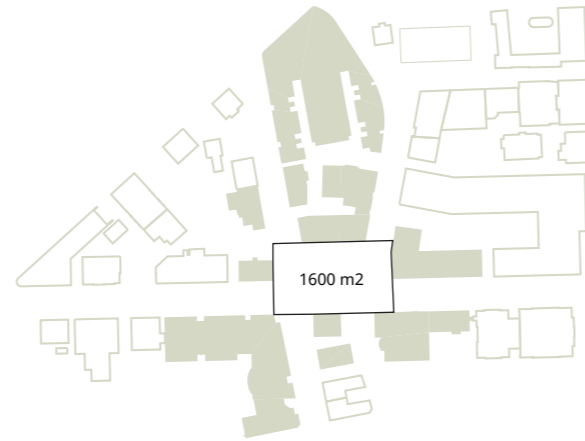


**INTERVENTIONS-
GEBIETE**

Stadtplatz



Betrachtungsperimeter



Stadtplatz

Höheres Haus

Minimale Gesamthöhe: 17m
Maximale Gesamthöhe: 25m

Gestaltung:
 Akzent am Stadtplatz

Nutzung:
 - Gastronomie im EG
 - öffentliche Aussichtsterrasse Richtung See möglich
 - öffentliche Funktionen denkbar

Stadtplatz

Masse:
 30m x 50m

Gestaltung:
 - Stadtplatz mit klarer Geometrie und Materialität
 - Repräsentativer gefasster Platz

Nutzung:
 - Geeignet für grössere Veranstaltungen

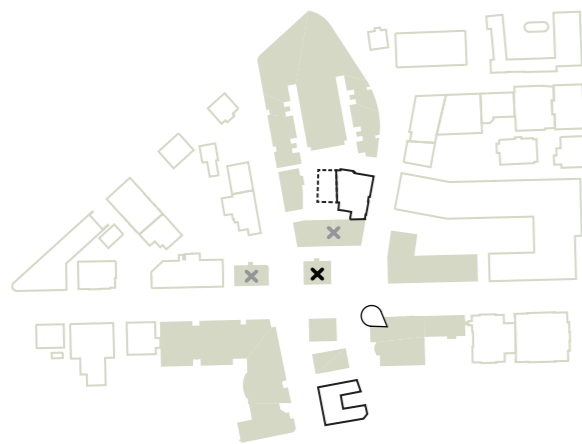
Rückgrat

Minimale Gesamthöhe: 11m
Maximale Gesamthöhe: 14m

Gestaltung:
 - raumdefinierendes Gebäude am Stadtplatz
 - Giebeldach traufständig (Vorschlag), andere Dachformen möglich

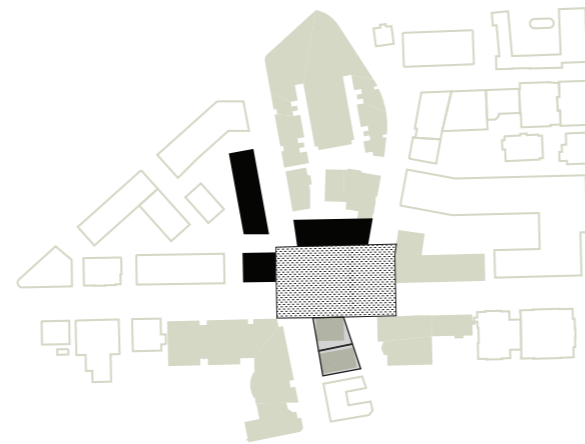
Nutzung:
 - Gastronomie im EG

Gebäudeanalyse Bestand



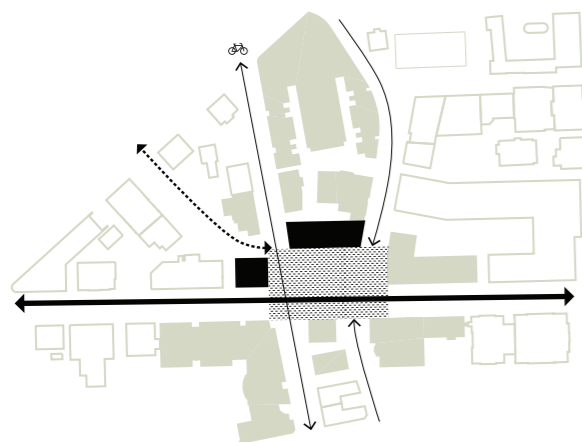
- Geschütztes Gebäude
- Erhaltenswertes Gebäude
- ✕ Abzubrechendes Gebäude
- ⊞ Potenziell abzubrechendes Gebäude
- ✕ Ersatzneubau empfohlen

Situation neu



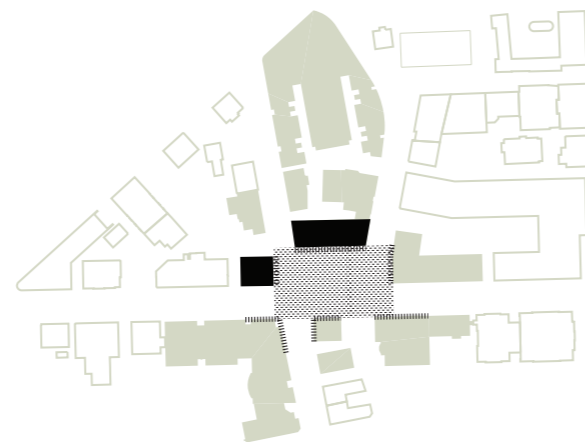
- Neues Gebäude
- ⊞ Potenzielles neues Gebäude
- ⊞ Neuer Platz

Bewegungsflüsse

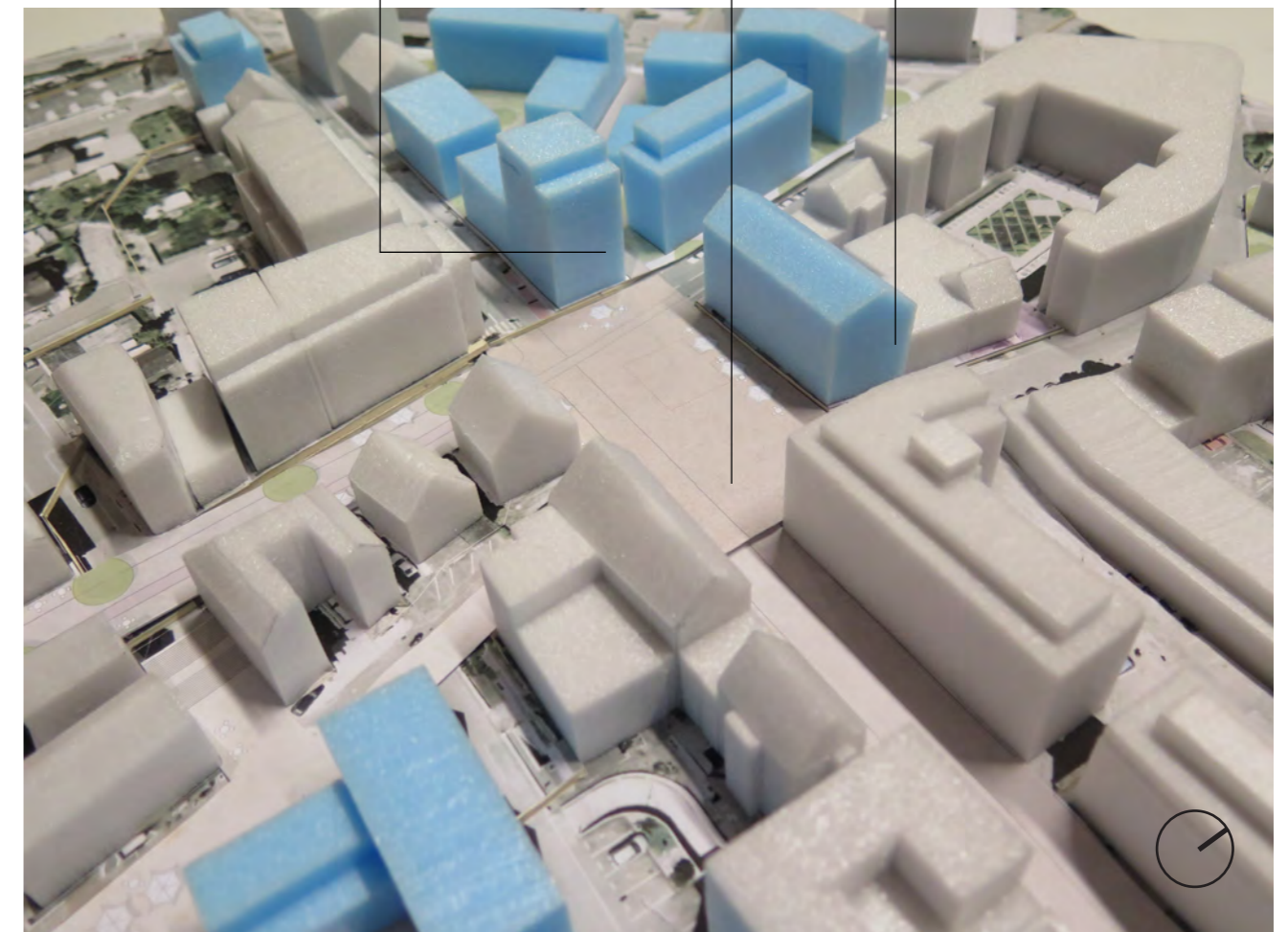


- Hauptverbindung
- Bestehende Strasse
- ⋯ Fussgängerverbindung
- 🚲 Bodenseeradrouten

Aktivierung Erdgeschoss



- ▨ Gastronomie



Gebietscharakter

- Neue Gebäude
- Bestehende Gebäude

Gestaltung:
 - klar gefasster Platz mit einheitlichem Belag

Nutzung:
 - Zentrum des öffentlichen Lebens
 - Gastronomie
 - Ankerpunkt und Verbindung in unterschiedliche Bereiche (Alleehof, Bahnhof, See, Grün, Alleestrassen)

Schützengasse



Betrachtungsperspektive

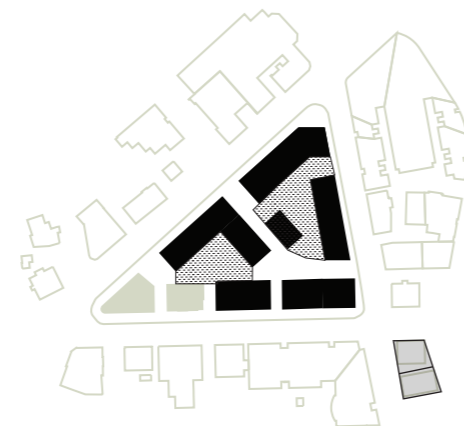


Gebäudeanalyse Bestand



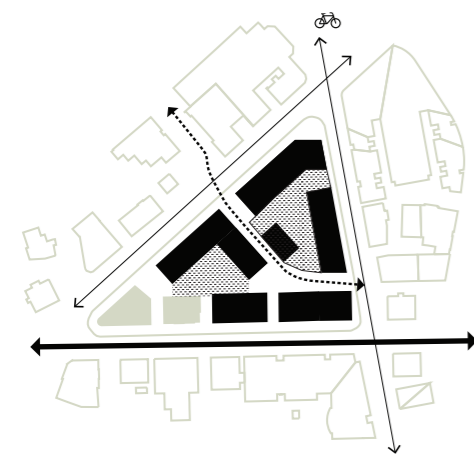
- Geschütztes Gebäude
- Erhaltenswertes Gebäude
- ✗ Abzubrechendes Gebäude
- ✗ Ersatzneubau empfohlen

Situation neu



- Neues Gebäude
- ▨ Potenzielles neues Gebäude
- ▨ Grünraum

Bewegungsflüsse



- Hauptverbindung
- Bestehende Strasse
- Fussgängerverbindung
- 🚲 Bodenseeradroute

Aktivierung Erdgeschoss



- ▨ Gastronomie
- ▨ Gastronomie, Einzelhandel

Schützengasse

Front Bahnhofstrasse

Minimale Gesamthöhe: 11m
Maximale Gesamthöhe: 17m

Länge Min-Max:
20m-40m

Gestaltung:
- städtische Front
- klare Kante zur Bahnhofstrasse
- Reaktion auf geschützte Bestandshäuser

Nutzung:
- Wohnen mit aktivem EG

Front Hafenstrasse

Minimale Gesamthöhe: 8m
Maximale Gesamthöhe: 14m

Länge Max:
40m

Gestaltung:
- Höhenentwicklung reagiert auf Kontext
- Öffnung zu innenliegenden Gartenbereichen

Nutzung:
- Wohnen

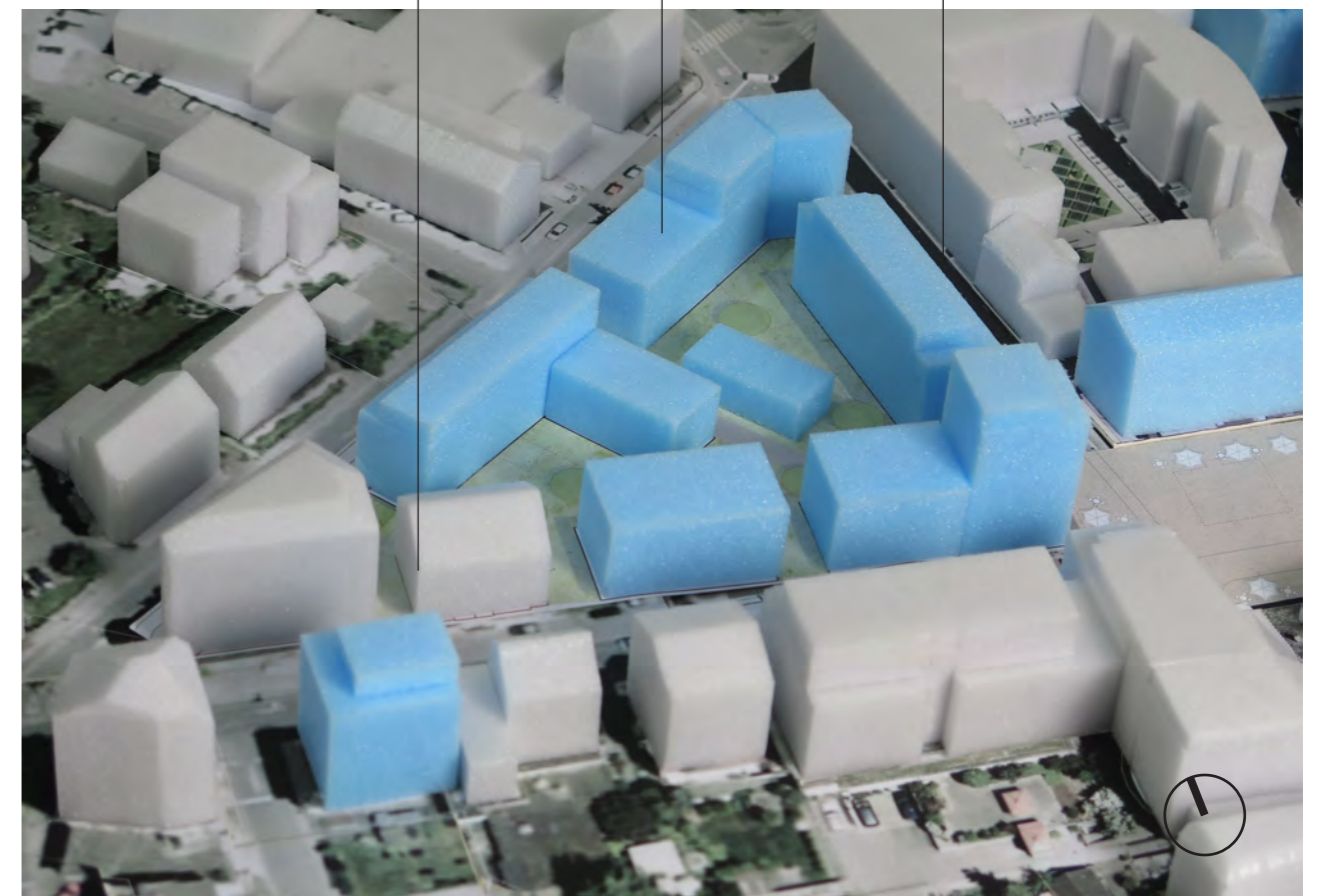
Front Alleestrasse

Minimale Gesamthöhe: 11m
Maximale Gesamthöhe: 17m

Länge Max:
40m

Gestaltung:
- klare Kante zur Alleestrasse
- Verbindung von Stadtplatz und Schützengasse
- Öffnung zu innenliegenden Gartenbereichen

Nutzung:
- Wohnen evtl. mit aktivem EG



Gebietscharakter

- Neue Gebäude
- Bestehende Gebäude

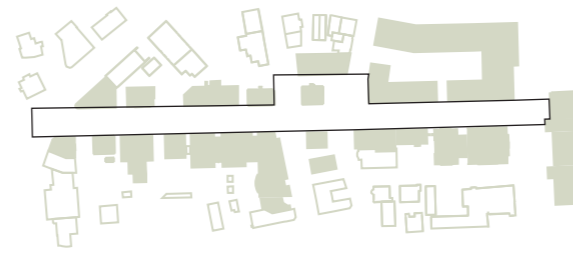
Gestaltung:
- Halboffene Bauweise
- Reaktion auf unterschiedlichen Kontext
- Entwicklung von grünen Innenhöfen und der Verbindung ins Grüne

Nutzung:
- Hauptsächlich Wohnen
- teilweise publikumsorientiertes Erdgeschoss (siehe S. 48)

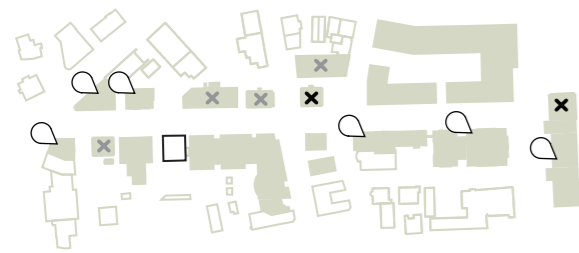
Bahnhofstrasse



Betrachtungsperimeter

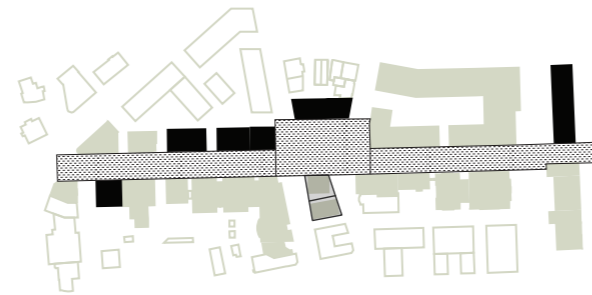


Gebäudeanalyse Bestand



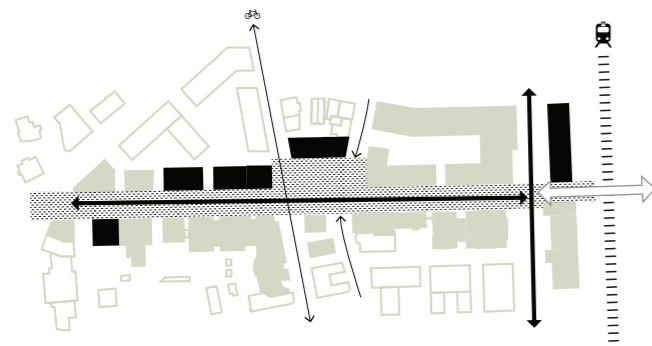
- Geschütztes Gebäude
- Erhaltenswertes Gebäude
- ✕ Abzubrechendes Gebäude
- ✕ Ersatzneubau empfohlen

Situation neu



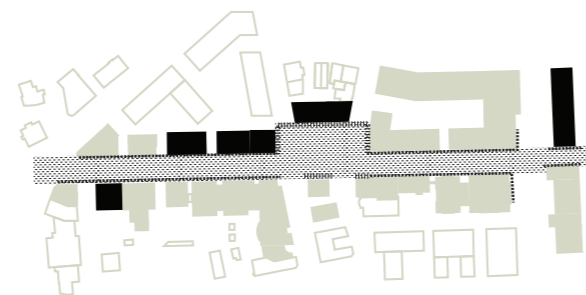
- Neues Gebäude
- Potenzielles neues Gebäude
- ▨ Neuer attraktiver öffentlicher Raum

Bewegungsflüsse



- Hauptverbindung
- Bestehende Strasse
- ||| Gleise
- ↔ Sichtachse zum See

Aktivierung Erdgeschoss



- ||||| Gastronomie
- Gastronomie, Einzelhandel

Bahnhofstrasse

Bebauung Bahnhofstrasse

Minimale Gesamthöhe: 11m
Maximale Gesamthöhe: 17m

Länge Min-Max:
20m-40m

Gestaltung:
- klare Bebauungskante,
Öffnung nur am Stadtplatz

Nutzung:
- Gemischt
- Aktives EG

Tor zum See

Minimale Gesamthöhe: 14m
Maximale Gesamthöhe: 17m

Gestaltung:
- Öffnung des Blicks zum See
- Gebäude als Akzent und
Gegenüber des Bahnhofs

Nutzung:
- Verlegung des bestehenden
Coop Pronto
- Mischnutzung mit
ergänzenden öffentlichen
Nutzungen



Gebietscharakter

Gestaltung:
- klare, städtische Gebäudekante entlang der Bahnhofstrasse
- Öffnung des direkten Blicks zum See
- Aufweitung am Stadtplatz

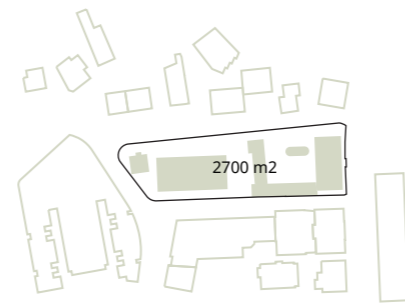
Nutzung:
- Gemischt
- Aktives EG

- Neue Gebäude
- Bestehende Gebäude

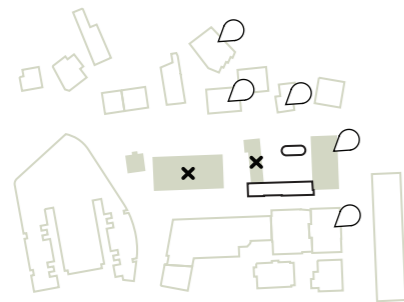
Bachstrasse



Betrachtungsperimeter



Gebäudeanalyse Bestand



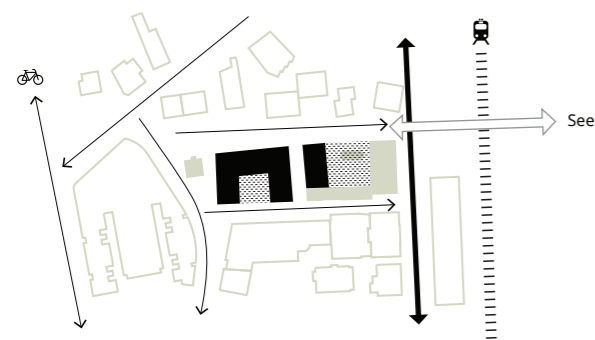
- Geschütztes Gebäude
- Erhaltenswertes Gebäude
- ✕ Abzubrechendes Gebäude

Situation neu



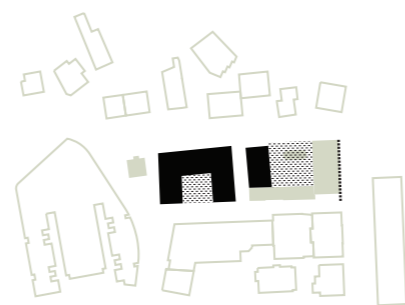
- Neues Gebäude
- Potenzielles neues Gebäude
- ▨ Neuer Platz

Bewegungsflüsse



- Hauptverbindung
- Bestehende Strasse
- ⋯ Fussgängerverbindung
- |||| Gleise
- ↔ Verbindung zum See

Aktivierung Erdgeschoss



- ⋯ Gastronomie, Einzelhandel

Bachstrasse

Ensemble

Minimale Gesamthöhe: 8m
Maximale Gesamthöhe: 11m

Gestaltung:

- Abschluss des bestehenden Ensembles mit Einbezug des abgerundeten Dachs
- Ost-West-Orientierung

Nutzung:

- Wohnen

Hofhaus

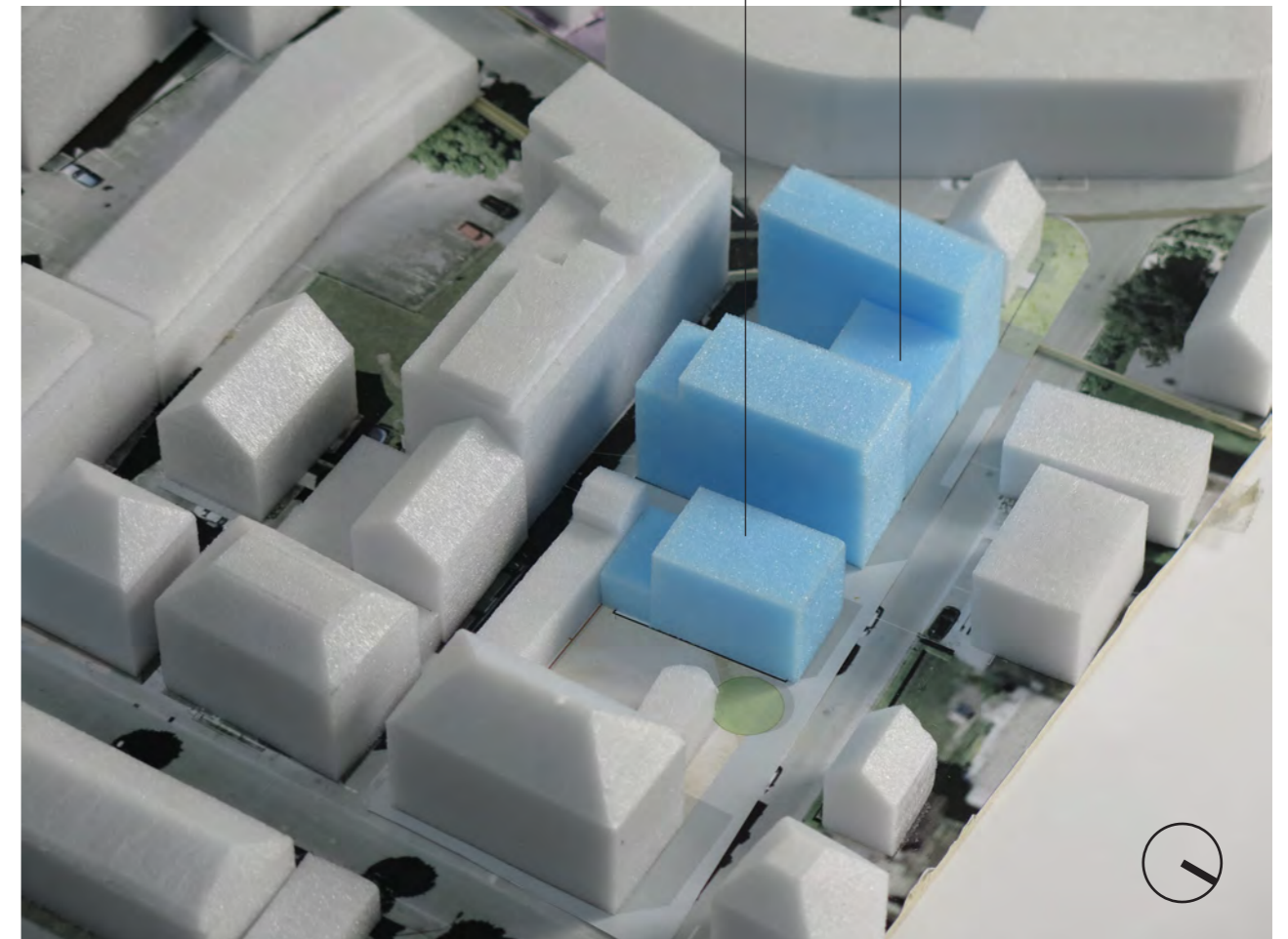
Minimale Gesamthöhe: 11m
Maximale Gesamthöhe: 17m

Gestaltung:

- halboffene Bauweise
- Fortführung Hof
- Hof mit Südorientierung
- Riegel mit Ost-West-Orientierung mit niedrigem Verbindungsbau

Nutzung:

- Wohnen



Gebietscharakter

- Neue Gebäude
- Bestehende Gebäude

Gestaltung:

- halboffene Bauweise, Öffnung von Höfen
- Vermittlung zwischen städtischer Bebauung und kleinteiligeren Strukturen
- Verbindung von erhaltenswertem Bestand und neuen Gebäuden zu einem Gesamtensemble

Nutzung:

- Wohnen

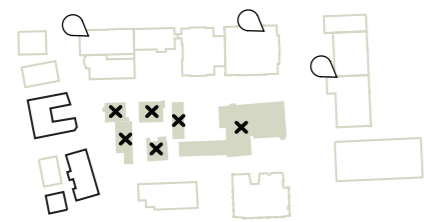
Löwenstrasse



Betrachtungsperimeter

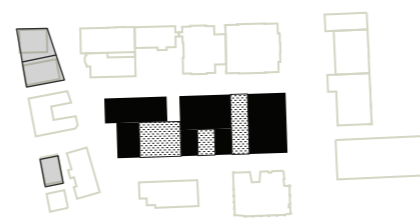


Gebäudeanalyse Bestand



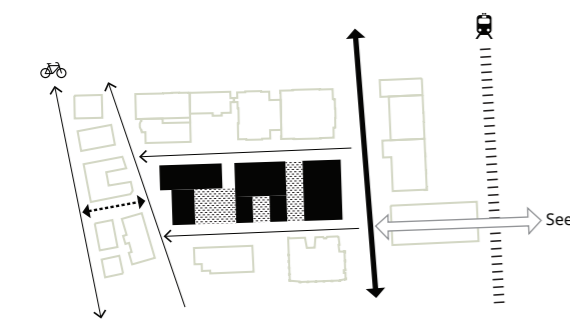
- Geschütztes Gebäude
- Erhaltenswertes Gebäude
- ✕ Abzubrechendes Gebäude

Situation neu



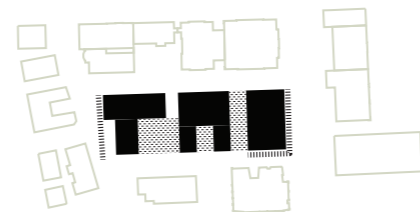
- Neues Gebäude
- Potenzielles neues Gebäude
- ▨ Neuer Platz

Bewegungsflüsse



- Hauptverbindung
- Bestehende Strasse
- Fussgängerverbindung
- |||| Gleise
- ↔ Verbindung zum See

Aktivierung Erdgeschoss



- ▨ Gastronomie

Löwenstrasse

L-Gebäude

Minimale Gesamthöhe: 11m
Maximale Gesamthöhe: 14m

Gestaltung:

- Fortführung der halboffenen Bauweise mit Hof
- einladende Geste und kleiner, intimer Platz Richtung Alleestrasse
- Öffnung Richtung Süden

Nutzung:

- Wohnen
- Publikumsorientierte Erdgeschossnutzung Richtung Mittlere Gasse (Alleestrasse)

Front

Minimale Gesamthöhe: 11m
Maximale Gesamthöhe: 20m

Gestaltung:

- vorhandene Planung
- halboffene Bebauung mit Hof in Südorientierung
- Wohnbau

Nutzung:

- Wohnen
- Publikumsorientierte Erdgeschossnutzung Richtung Bahnhof und Mittlere Gasse



Gebietscharakter

- Neue Gebäude
- Bestehende Gebäude

Gestaltung:

- Halboffene Bauweise
- Stärkung der Verbindung zwischen Alleestrasse, Stadtplatz, Bahnhof und See
- Städtische Front zum Bahnhof und kleinteiligere Reaktion zur Alleestrasse

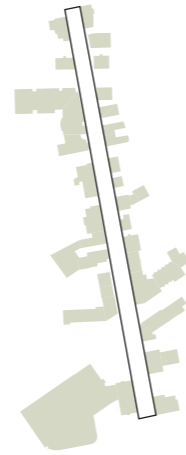
Nutzung:

- Wohnen
- Teilweise aktives Erdgeschoss

Alleestrasse



Betrachtungsperimeter



Gebäudeanalyse Bestand



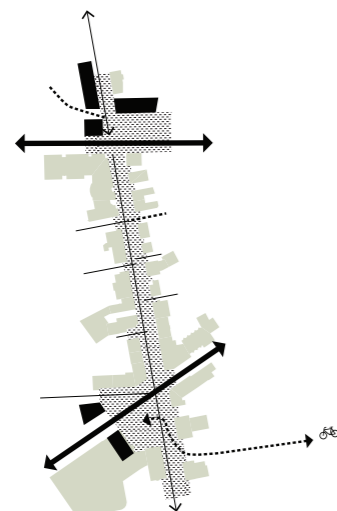
- Erhaltenswertes Gebäude
- ✕ Abzubrechendes Gebäude
- ⋯ Evtl. abzubrechendes Gebäude
- ✕ Ersatzneubau empfohlen

Situation neu



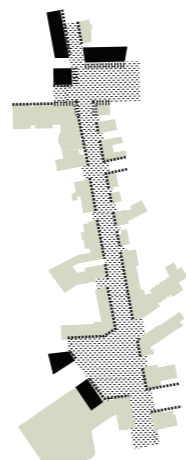
- Neues Gebäude
- Potenzielles neues Gebäude
- ⊞ Neuer attraktiver öffentlicher Raum

Bewegungsflüsse



- Hauptverbindung
- Bestehende Strasse
- ⋯ Fussgängerverbindung
- 🚲 Bodenseeradrouten

Aktivierung Erdgeschoss



- ⋯ Gastronomie
- ⋯ Gastronomie, Einzelhandel

Alleestrasse

Bebauung Alleestrasse

Minimale Gesamthöhe: 11m
Maximale Gesamthöhe: 17m

Länge Max:
 30m

Gestaltung:
 - klare Gebäudekante
 - in kleinere Gebäudeeinheiten unterteilt
 - maximal Verbindung von zwei Grundstücken möglich
 - Erhaltung der Unterschiedlichkeit in Höhe, Dachform, Neu-Alt
 - Erhaltung einer gewissen Durchlässigkeit

Nutzung:
 - Gemischt mit aktiver Erdgeschossnutzung

Alleestrasse

Länge:
 185m

Gestaltung:
 - einheitlicher Belag
 - klare Struktur durch Baumreihen (Allee)
 - Änderung des Profils in ruhige Zonen vor den Gebäuden und einer Bewegungszone (inkl. Veloroute) in der Mitte

Nutzung:
 - öffentlicher Raum
 - Einkaufen



Gebietscharakter

Gestaltung:
 - Gestalterische und funktionale Aufwertung der Alleestrasse
 - Erhaltung der differenzierten Bebauung

Nutzung:
 - Fussgänger- und velofreundlich
 - Geschäftsstrasse zwischen den zwei Anziehungspunkten Stadtplatz und Alleehof
 - Stärkung als aktiver, städtischer Raum mit Aufenthaltsqualität

- Neue Gebäude
- Bestehende Gebäude

Alleehof



Betrachtungsperimeter

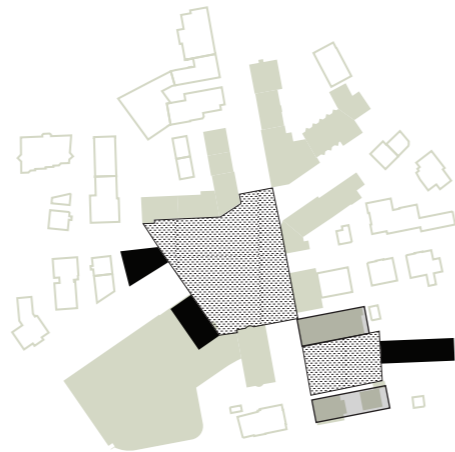


Gebäudeanalyse Bestand



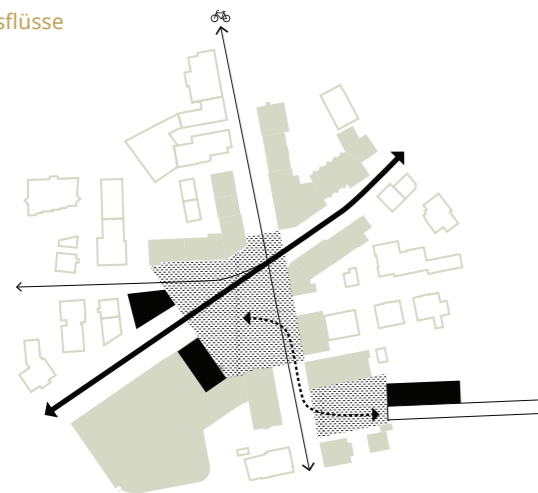
- Geschütztes Gebäude
- Erhaltenswertes Gebäude
- ✕ Abzubrechendes Gebäude
- ✕ Ersatzneubau empfohlen

Situation neu



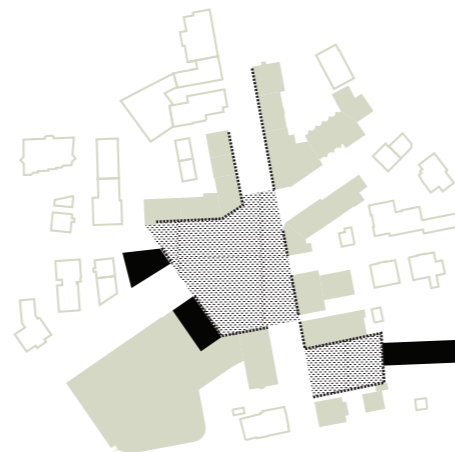
- Neues Gebäude
- Potenzielles neues Gebäude
- Neuer Platz

Bewegungsflüsse



- Hauptverbindung
- Bestehende Strasse
- Fussgängerverbindung
- Neue Passerelle
- 🚲 Bodenseeradroute

Aktivierung Erdgeschoss



- Gastronomie, Einzelhandel

Alleehof

Front Coop

Minimale Gesamthöhe: 14m
Maximale Gesamthöhe: 17m

Gestaltung:
- Freifläche auf Dach von Coop
- Fassung des Platzes
- Zugang auf erhöhter Ebene, Vergrößerung des Platzes

Nutzung:
- Wohnen mit aktivem EG
- Neuer Zugang zu Coop

Platzabschluss

Minimale Gesamthöhe: 11m
Maximale Gesamthöhe: 14m

Gestaltung:
- Fassung des Platzes
- Dachterrasse

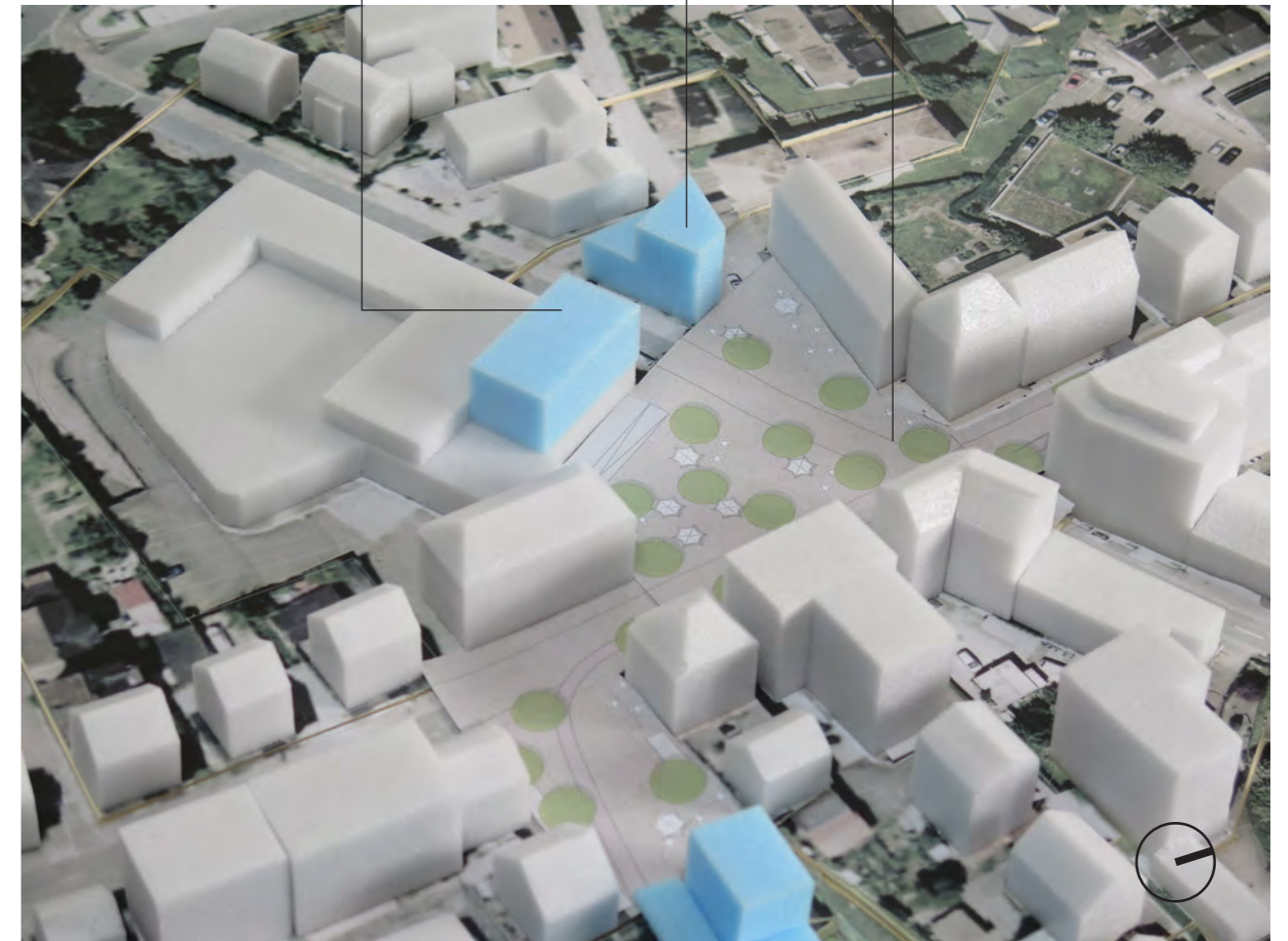
Nutzung:
- Wohnen
- aktives Erdgeschoss

Platz

Masse:
50m x 55m

Gestaltung:
- offener Platz mit vielen Zugängen und Verbindungen
- Zusammenbinden des Platzes mit dem Ankunftsplatz der Passerelle
- Bäume

Nutzung:
- informell
-aktiv



Gebietscharakter

Gestaltung:
- Herstellung eines baumbestandenen, offenen Platzes als Anfangs- bzw. Endpunkt der Flaniermeile Alleestrasse

Nutzung:
- Ankunftspunkt in der Innenstadt und wichtiger Knotenpunkt des öffentlichen Raums
- Verbindung zur neuen Passerelle

- Neue Gebäude
- Bestehende Gebäude

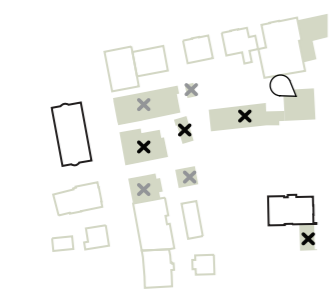
Passerelle



Betrachtungspereimeter

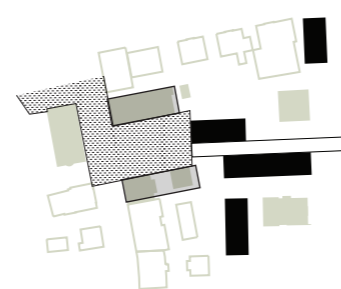


Gebäudeanalyse Bestand



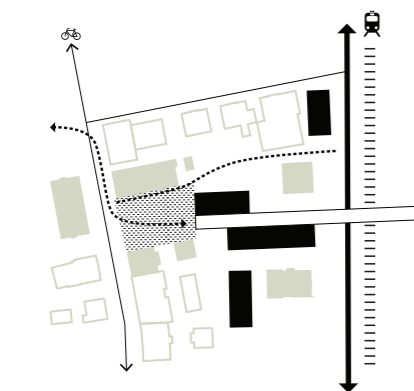
- Geschütztes Gebäude
- Erhaltenswertes Gebäude
- ✕ Abzubrechendes Gebäude
- ✕ Ersatzneubau empfohlen

Situation neu



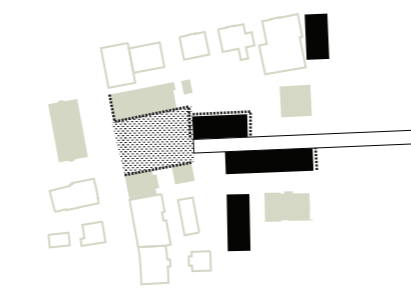
- Neues Gebäude
- Potenzielles neues Gebäude
- ▨ Neuer Platz

Bewegungsflüsse



- Hauptverbindung
- Bestehende Strasse
- Neue Passerelle
- 🚲 Bodenseeradroute
- |||| Gleise
- Fussgänger Verbindung

Aktivierung Erdgeschoss



- Gastronomie, Einzelhandel, Veloinfrastruktur

Passerelle

Wohnbau

Minimale Gesamthöhe: 11m
Maximale Gesamthöhe: 17m

Gestaltung:
 - Verbindung zum kleinmassstäblichen Kontext

Nutzung:
 - Wohnen

Hohes Haus

Minimale Gesamthöhe: 20m
Maximale Gesamthöhe: 25m

Gestaltung:
 - Markierung des Beginns des Innenstadtbereichs
 - Ankunftspun der Passerelle

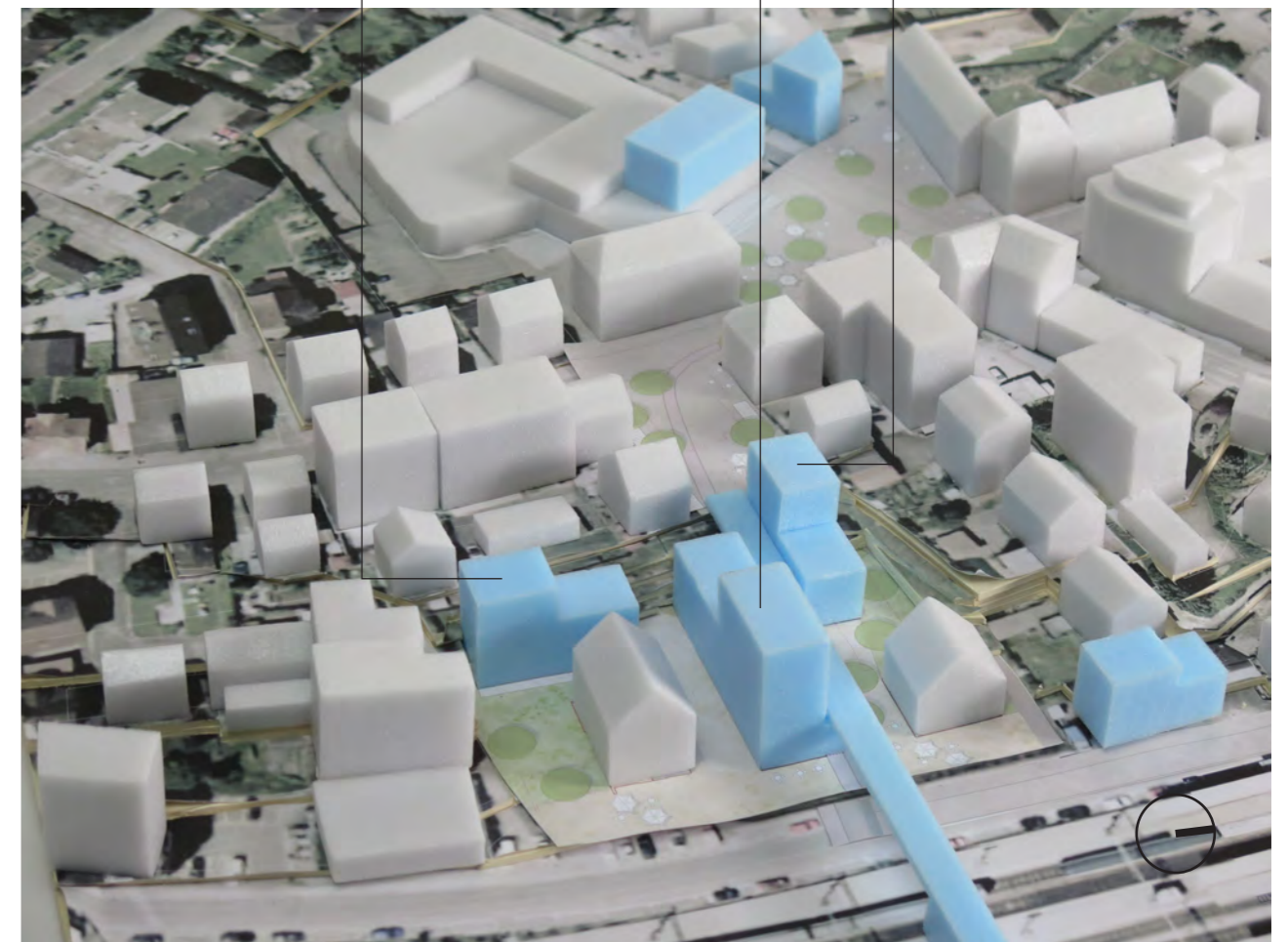
Nutzung:
 - Gemischte Nutzungen denkbar

Fassung Platz

Masse:
 8m x 17m

Gestaltung:
 - Fassung des Platzes

Nutzung:
 - Gewerbe im EG zum Platz
 - Darüber Wohnen



Gebietscharakter

- Neue Gebäude
- Bestehende Gebäude

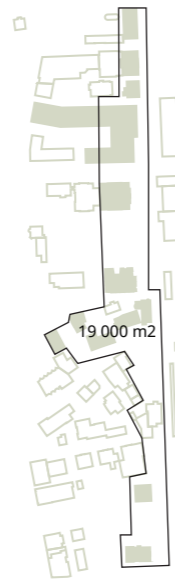
Gestaltung:
 - Akzent durch hohes Gebäude, das gestalterisch mit der Passerelle in Verbindung steht
 - spannungsvolles Ensemble aus Historischem und Neuem

Nutzung:
 - Auftakt zur Stadt
 - Herstellung eines Ankunftspunkts der neuen Passerelle

Neustrasse



Betrachtungsperspektive



Gebäudeanalyse Bestand



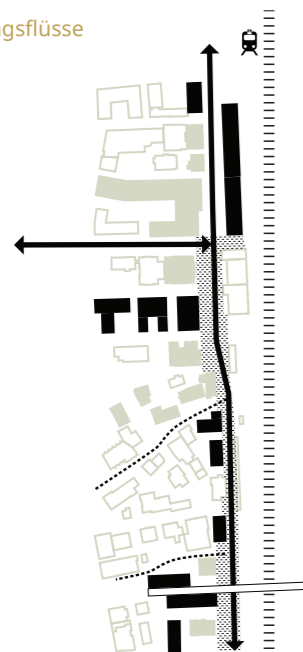
- Geschütztes Gebäude
- Erhaltenswertes Gebäude
- ✕ Abzubrechendes Gebäude
- ⋯ Potenziell abzubrechendes Gebäude

Situation neu



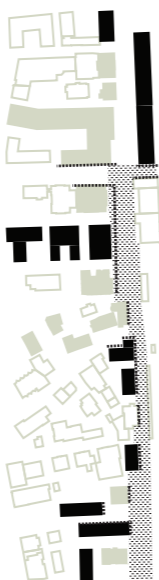
- Neues Gebäude
- ▨ Neuer öffentlicher Raum

Bewegungsflüsse



- Hauptverbindung
- Bestehende Strasse
- ⋯ Fussgängerverbindung
- Neue Passerelle
- ||| Gleise

Aktivierung Erdgeschoss



- ⋯ Gastronomie, Einzelhandel

Neustrasse

Bebauung Neustrasse

Minimale Gesamthöhe: 8m
Maximale Gesamthöhe: 17m

Gestaltung:

- halboffene Struktur
- Füllung von wenig genutzten Bereichen und Baulücken
- Zusammenspiel von Neu und Alt
- Dachform als Reaktion auf die geschützten Fischerhäuser
- Permeabilität zwischen See und Alleestrasse

Nutzung:

- Wohnen
- aktives Erdgeschoss wünschenswert
- gemischte Nutzungen



Gebietscharakter

Gestaltung:

- Herstellung einer Stadtsilhouette aus neuen und alten Gebäuden mit variierender Höhenentwicklung und Akzentuierung
- Durchlässig Richtung See bleibt erhalten und wird verstärkt
- Sicht und Wegverbindungen
- Richtung Stadt wird die Schichtung und Terrassierung der Häuser fortgeführt

Nutzung:

- Mischung, möglichst mit aktivem Erdgeschoss

- Neue Gebäude
- Bestehende Gebäude