

RÄUMLICHE ENTWICKLUNGSSTRATEGIE (RES)

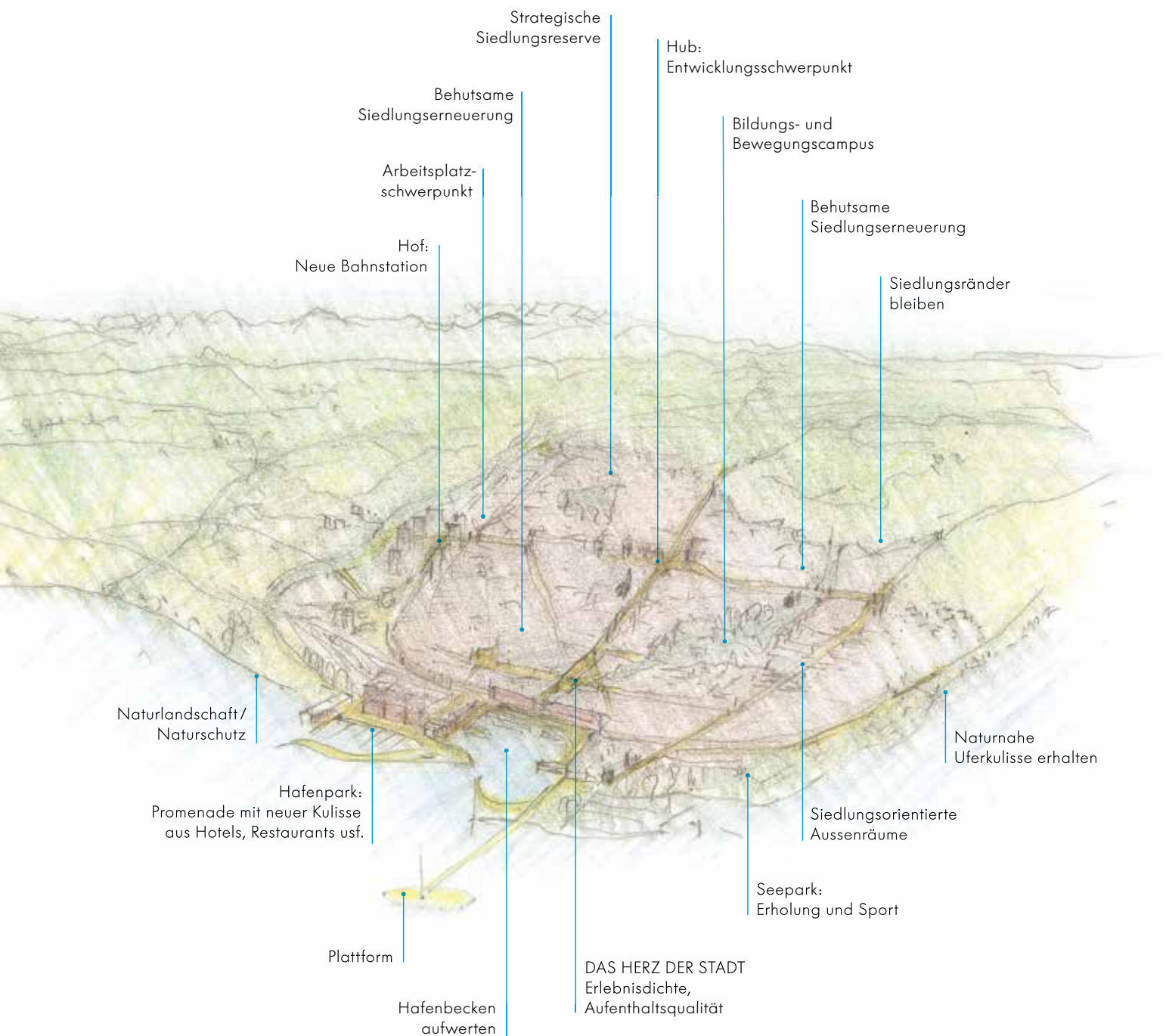
Vom Stadtrat verabschiedet
am 29. August 2015



Tradition und Zukunft begegnen sich ...



Romanshorn, 1925



Bearbeitung Matthias Wehrlin, Stadtplaner, Atelier Wehrlin, Wünnewil und Flawil

Mitarbeit Nina Stieger, Raumplanerin ETH, Stadtentwicklerin Romanshorn

Gestaltung GIROD GRÜNDISCH Visuelle Kommunikation SGD

Druck Ströbele AG, Romanshorn

INHALT

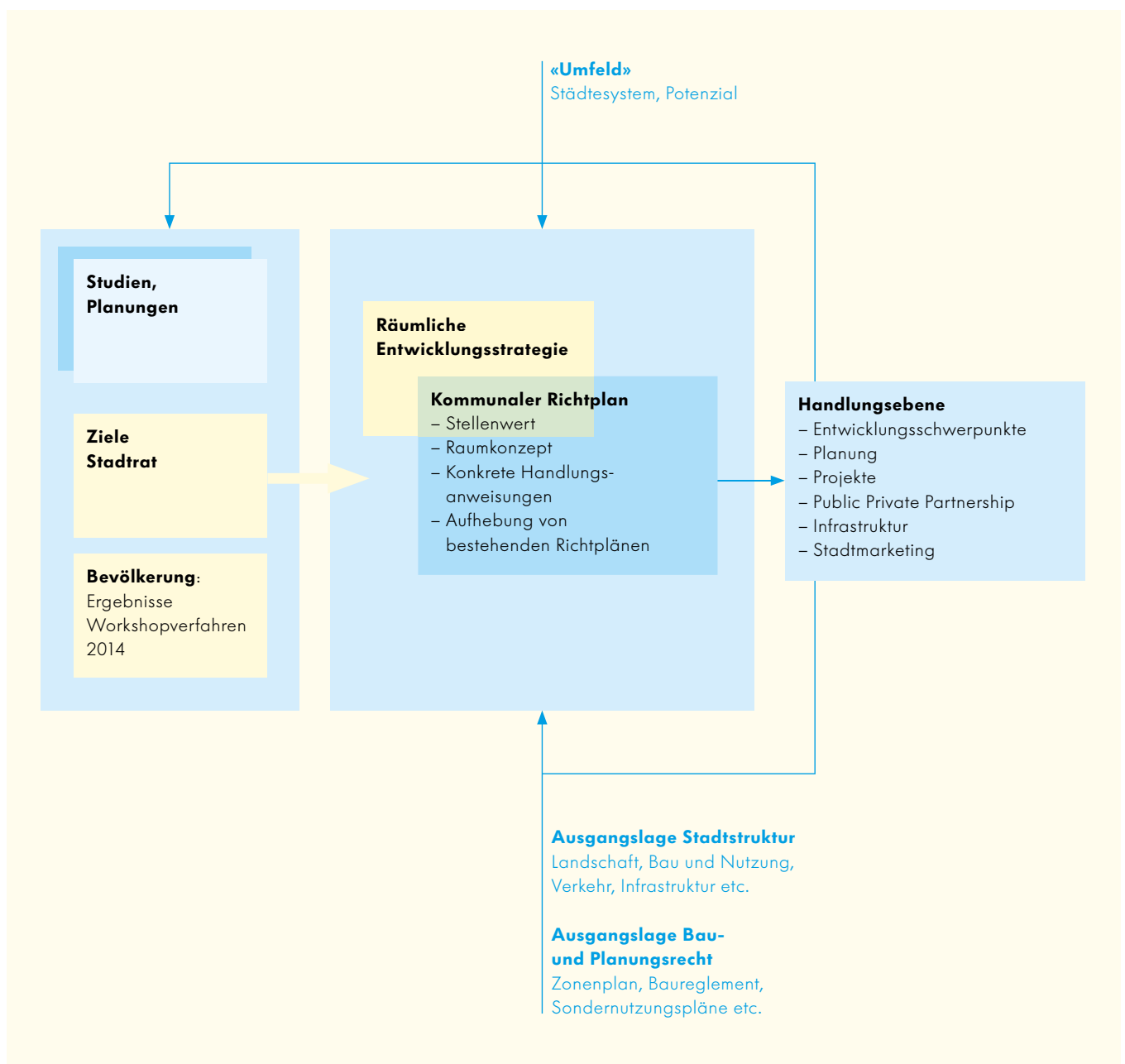
ZWECK UND RAHMEN DER RÄUMLICHEN ENTWICKLUNGSSTRATEGIE	6
ZIELE, ZIELBILD	8
SCHWERPUNKTE UND THEMEN	
DER RÄUMLICHEN ENTWICKLUNG	12
Romanshorn – Begegnungsort am Bodensee	14
Naturlandschaft / Naturschutz	15
Hafenpark	16
Hafenbecken	18
Seepark	20
DAS HERZ DER STADT	22
Stadtachse als Rückgrat verdichten	23
Erlebnisdichte im Stadtkern	24
HUB ALS QUARTIERZENTRUM	26
HOF – ENTWICKLUNGSSCHWERPUNKT MIT BAHNSTATION	28
ÖFFENTLICHE AUSSENRÄUME	30
BEHUTSAME INNENENTWICKLUNG MIT STÄDTEBAULICHER UND ARCHITEKTONISCHER QUALITÄT	36
Grün- und Freiräume werden gestärkt	42
ENTWICKLUNGSSCHWERPUNKTE	44
ESP 1 Stadtkern	46
ESP 2 Hafenbecken	46
ESP 3 Hafenpark	47
ESP 4 Seepark	47
ESP 5 Hof	48
ESP 6 Hub	48
ESP 7 Bildungs- und Bewegungscampus	49
NACHWORT	50

Romanshorn bündelt seine Energien,
um die Stadt als nachhaltigen Lebens-
und Bewegungsraum zu entwickeln.

Die Räumliche Entwicklungsstrategie (RES) basiert auf den Zielen des Stadtrates, den Ergebnissen des breit angelegten öffentlichen Workshopverfahrens 2014 zu den Begegnungsräumen sowie auf verschiedenen Studien und stadtplanerischen Grundlagenarbeiten. Ausgerichtet ist die RES – analog zum kommunalen Richtplan – auf einen Planungshorizont von 25 Jahren.

Die RES zeigt auf, wie der Siedlungsraum von Romanshorn aktiv bewirtschaftet und zugunsten der angestrebten Entwicklung geformt werden kann. Im Mittelpunkt steht die Qualität von Siedlung und Landschaft und somit die Lebensqualität und die verschiedenartigsten Entfaltungsmöglichkeiten für alle Bevölkerungsschichten. Angestrebt wird eine gezielte Siedlungsentwicklung nach innen mit massvoller baulicher Verdichtung und Erneuerung, dies unter Wahrung der vorhandenen Qualitäten.

Die RES dient als Grundlage für den neuen kommunalen Richtplan. Zudem bildet die RES den Rahmen für die Revision des Rahmen-nutzungsplans (Zonenplan und Baureglement), für Arealentwicklungen und Sondernutzungspläne, die Planung und Beurteilung von einzelnen Bauvorhaben, Infrastrukturbauten usw. Insbesondere umfasst die RES auch Entwicklungsabsichten und Leitplanken für die Entwicklungsschwerpunkte.



**Einbindung der «Räumlichen Entwicklungsstrategie»
in die Planungskonzeption der Stadt.**

Ziele

Die überregional vernetzte Hafenstadt stärkt ihr Herzstück: Hafen, Stadtzentrum und die gesamte innere Achse, die durch das Zentrum Hub abgeschlossen wird. Dieser Begegnungsraum steht in der Mitte der erneuerten und massvoll verdichteten Stadt für 15'000 Menschen.

Die Hafenstadt Romanshorn nutzt ihre Standortgunst aktiv im Sinne einer nachhaltigen und zukunftsgerichteten Entwicklung. Als Teil des Oberthurgauer Städtesystems entwickelt sie sich arbeitsteilig mit Amriswil und Arbon. Sie nutzt die Nähe der Zentren St. Gallen, Friedrichshafen, Konstanz/Kreuzlingen, Frauenfeld, Winterthur und Zürich sowie der Flughäfen von Zürich-Kloten, Friedrichshafen und Altenrhein. Sie entwickelt ihre Stärken als Lebensraum, Dienstleistungszentrum und Wirtschaftsstandort. Die Identität und das Image des Standorts Romanshorn im Kreis der Hafenstädte am Bodensee sollen dabei gefestigt werden.

Romanshorn soll als attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort mit einem breiten Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungen weiterentwickelt werden: überschaubar, interessant, durchmischt und nachhaltig. Ein unverwechselbarer Lebensraum mit hoher Lebensqualität für eine Bevölkerung, die sich mit dem Ort identifiziert. Dazu sind die räumlichen Voraussetzungen zu schaffen. Der Verkehrsknoten von Bahn/Bus und Schiff sowie die Lage am Bodensee sind Potenziale, die vermehrt genutzt werden, um Besucherinnen und Besucher anzuziehen. Zum Verlängern der Verweildauer ist das Profil des Raums Bahnhof–Hafenbecken–Uferbereiche zu schärfen, das Gebiet thematisch zu verdichten und gestalterisch aufzuwerten. Im Kreis der Bodenseestädte soll Romanshorn ein spezifisches Ereignis werden.

Zielbild

Die Stadt mit dem grössten Bodenseehafen und ausgedehntem Seeanstoss soll entsprechend ihren Möglichkeiten in den Uferbereichen entwickelt werden. Die Stadtachse Hafenbecken–Stadtkern–Bahnhofstrasse/Dorfbach–Hub soll als Rückgrat der Hafenstadt gestärkt und aufgewertet werden. Im Süden der Stadt wird die Achse zusätzlich betont durch ein durchmisches Arbeits- und Wohngebiet im Bereich der geplanten Bahnstation Hof-Salmsach. Wichtig ist, dass die öffentlichen Aussenräume, die Strassen, Plätze und Wege sicher sind, Aufenthaltsqualität bieten sowie ansprechend aussehen. Grünachsen entlang der Bäche, innere Grünbereiche und gestaltete Siedlungsränder sichern Aufenthalts- sowie landschaftliche und ökologische Qualitäten.

Bei der weiteren Entwicklung des gesamten Baugebiets stehen Qualitäten in Städtebau, Architektur und Aussenraum im Vordergrund. Die Entwicklung geht nach innen. Wertvolles wird erhalten, anderes behutsam erneuert und gezielt verdichtet. Die realisierbare Kapazität im Siedlungsgebiet (inkl. strategische Siedlungsreserve gemäss Abbildungen S.9 und 10/11) wird auf eine Wohnbevölkerung von 15'000 sowie auf 7'500 Arbeitsplätze ausgelegt. Für die Wirtschaft stehen in den Entwicklungsschwerpunkten und den Arbeitsgebieten auf unterschiedliche Bedürfnisse ausgerichtete Angebote zur Verfügung. Dazu gehören auch produzierende und verarbeitende Betriebe.

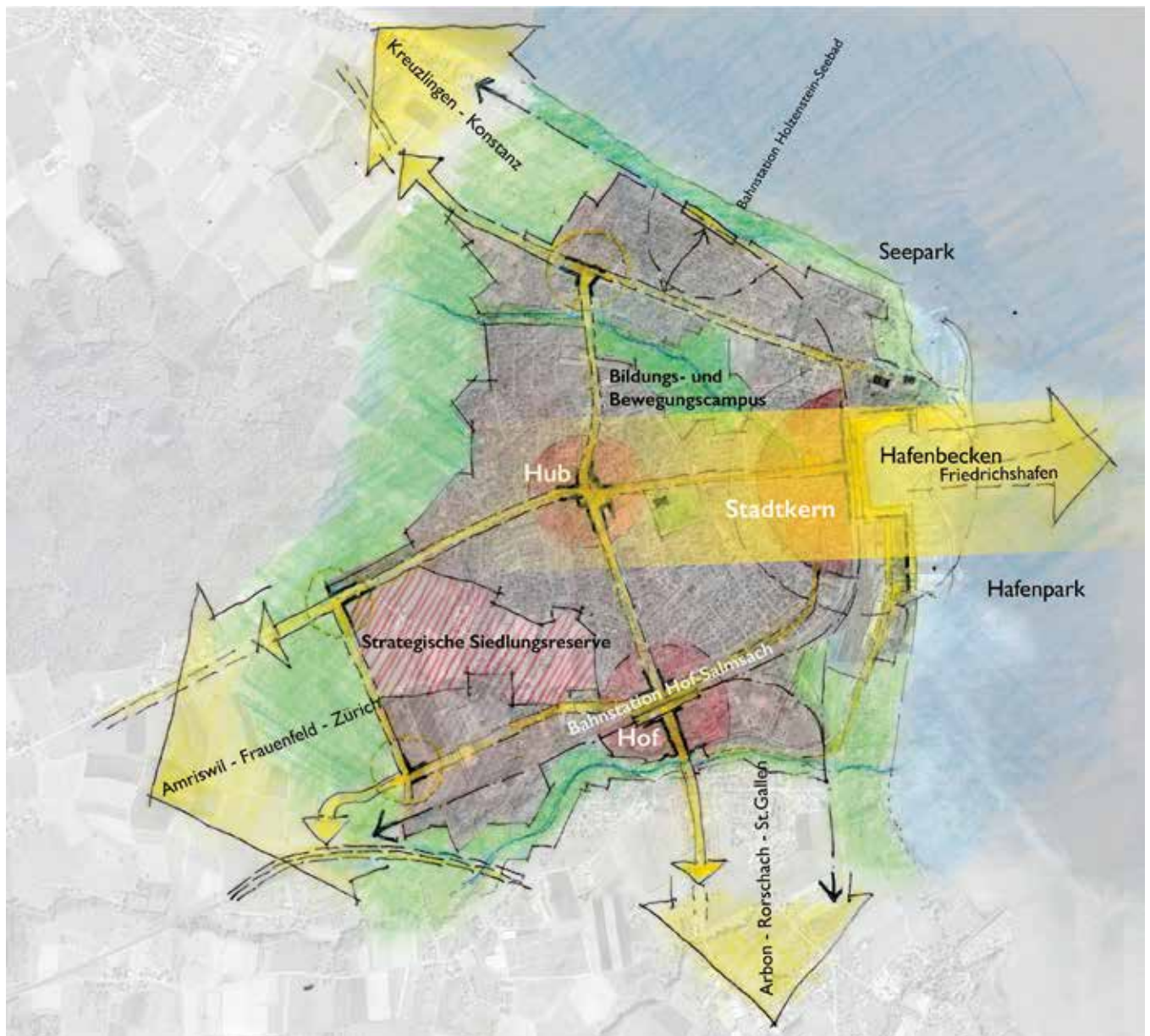
Kurz- und mittelfristig soll zugunsten der Innenentwicklung auf das Umzonen von landwirtschaftlich genutzten Flächen zu Bauzonen verzichtet werden. Langfristig besteht eine strategische Siedlungsreserve östlich der bereits als Zubringer zur geplanten Bodensee-Thurtalstrasse (BTS) realisierten Hofstrasse.

Zielbild Stadtentwicklung.

Die Stadt «blickt» zum See.

Das Rückgrat der Stadt ist die Bahnhofstrasse.

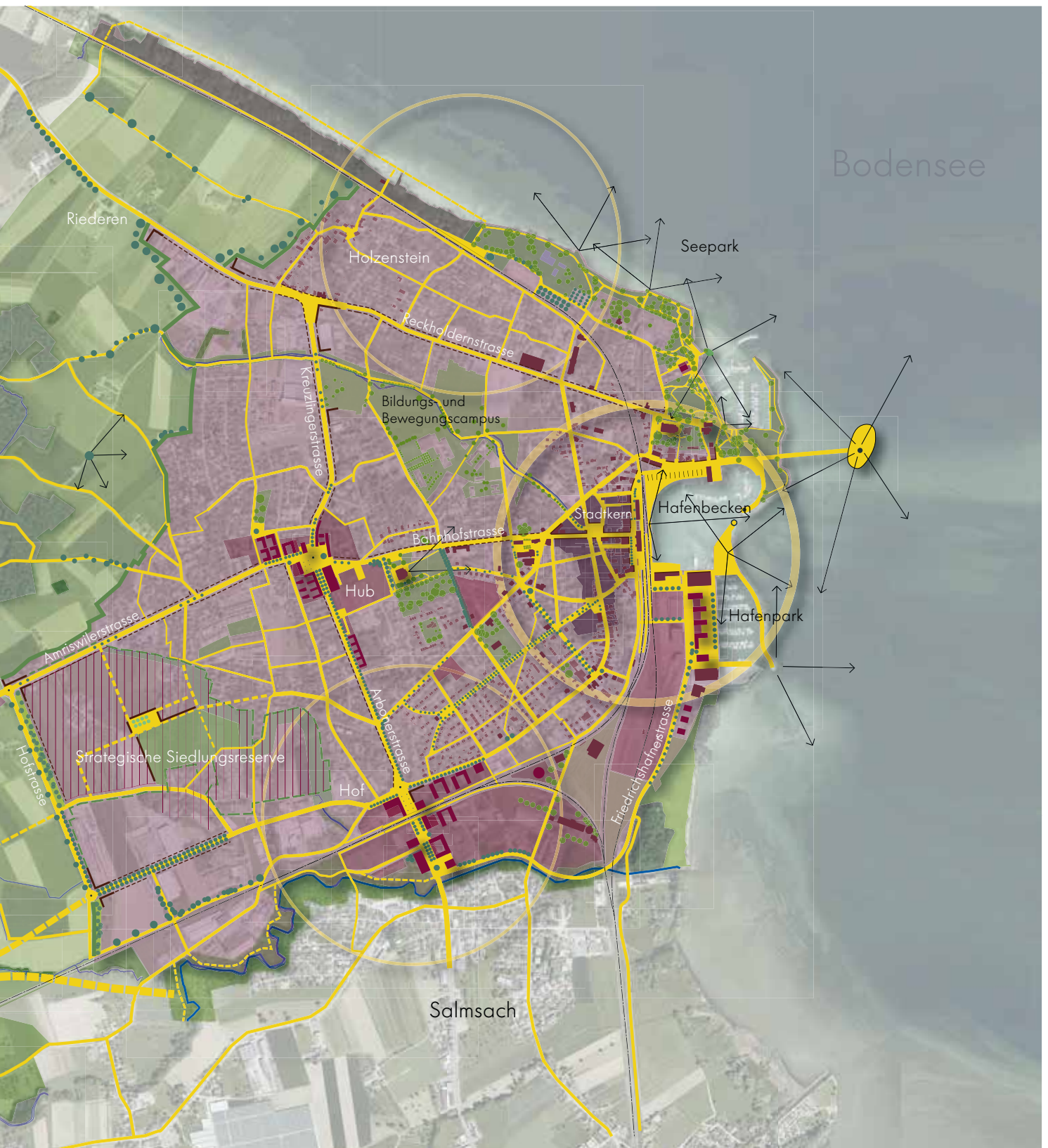
Die Bäche bilden zum See führende Grünkorridore.



-  Öffentlicher Stadtraum
-  Direkter Einzugsbereich von Bahnhof und Bahnstation
-  Wichtige Raumkante an öffentlichem Stadtraum
-  Raumflucht an öffentlichem Stadtraum
-  Siedlungsgebiet
-  Siedlungserneuerung und Verdichtung
-  Baustrukturen unverbindlich
-  Stadtkern
-  Schutzobjekt
-  Erhaltenswerte Baustruktur
-  Entwicklungsgebiet langfristig
-  Baum als Strassengrün, Parkgrün oder ausserhalb Baugebiet
-  Öffentliche Grün- und Freifläche
-  Grün- und Freiraum an der Aach
-  Siedlungsrand
-  Naturschutzgebiet / Ruderalfläche
-  Landwirtschaftsgebiet
-  Wald
-  Fliessgewässer
-  Bodensee

Städtebaulicher Leitplan.
Öffentlicher Aussenraum, Freiraumsystem
und Bebauung bilden eine Einheit.
Es wird eine behutsame Erneuerung
und qualitätsvolle Weiterentwicklung
der Stadt angestrebt.





Schwerpunkte und Themen der räumlichen Entwicklung

Die Uferbereiche am Bodensee sind das «Tafelsilber» der Hafenstadt Romanshorn. Die Stadt verstärkt ihre Präsenz am Wasser und wertet gleichzeitig die Promenaden, die Parklandschaft, die Spiel- und Aufenthaltsbereiche sowie die Naturbereiche auf. Stadt und Bodensee werden mehr vernetzt.



**Das Hafenbecken ist das Kernstück
der Hafenstadt Romanshorn.**

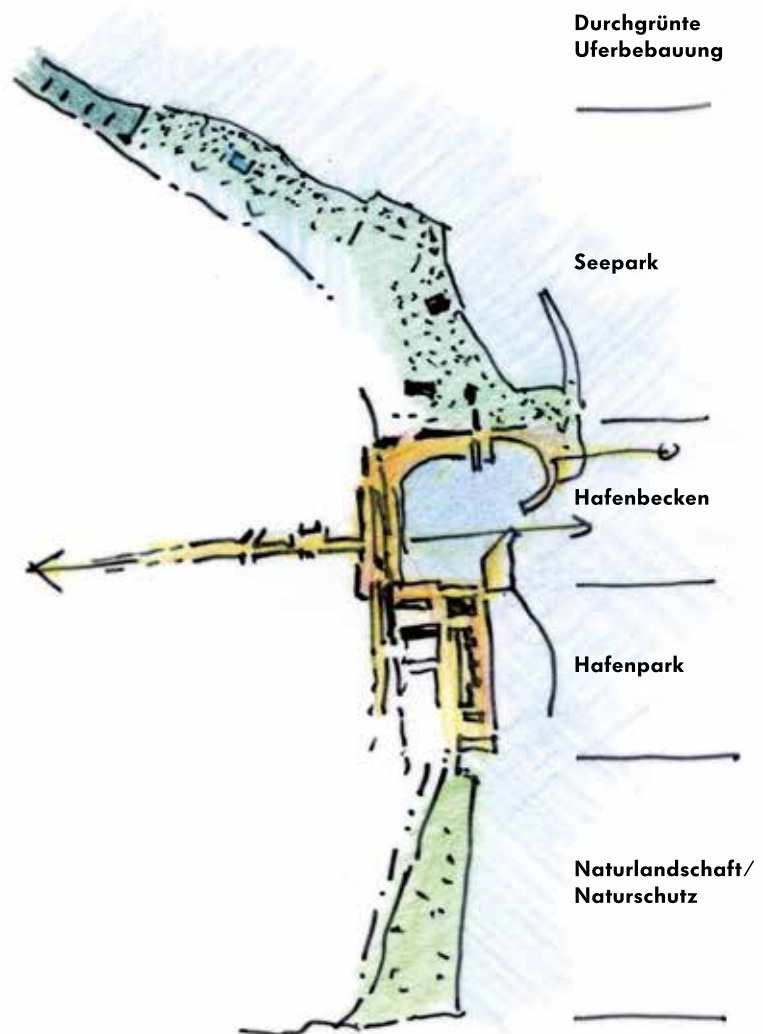
Romanshorn – Begegnungsort am Bodensee

Die Bahnhofstrasse bildet das Rückgrat des Siedlungsgebiets. Zwischen dem Hafenbecken und Hub wird ein abwechslungsreiches Spannungsfeld von Abschnitten eigener Prägung aufgebaut.

Das Hafenbecken ist räumlich dreiseitig definiert durch eine bauliche Kulisse, die sich vom «Alten Zollhaus» entlang der Bauflucht an Hafen- und Bankstrasse (mit ehemaligem Hotel Schiff), den Bauten am Bahnhofplatz und den Lagerbauten am südlichen Ende des Hafenbeckens erstreckt. Auf der verlängerten Stadtachse ist eine Seeplattform mit öffentlichem Zugang über einen Steg denkbar.

Im Süden ist die Erweiterung der Promenade mit flankierender Bebauung dargestellt. Ein Raum, der durch das Werftgebäude abgeschlossen wird.

Das erneuerte Park-Hotel Inseli wird zu einem wichtigen «Trittstein» im Ablauf der Uferpromenade Richtung Seepark.



Übersicht über die Uferabschnitte.
Die Bahnhofstrasse als «Stadtachse»
mündet zentral in das Hafenbecken.

Naturlandschaft/Naturschutz

Die Naturlandschaft und das Naturschutzgebiet im südlichen Uferbereich an der Gemeindegrenze zu Salmsach werden ungeschmälert erhalten. Der Übergang zur Siedlung an der Friedrichshafnerstrasse wird gestalterisch aufgewertet und die freie Landschaft bis in den Bereich der geschützten Lokremise als Sichtachse und stadttökologischer Korridor beibehalten. Im Bereich der Bahnanlagen werden Trockenstandorte erhalten und gefördert.



Gestaltung der Hafenbereiche.



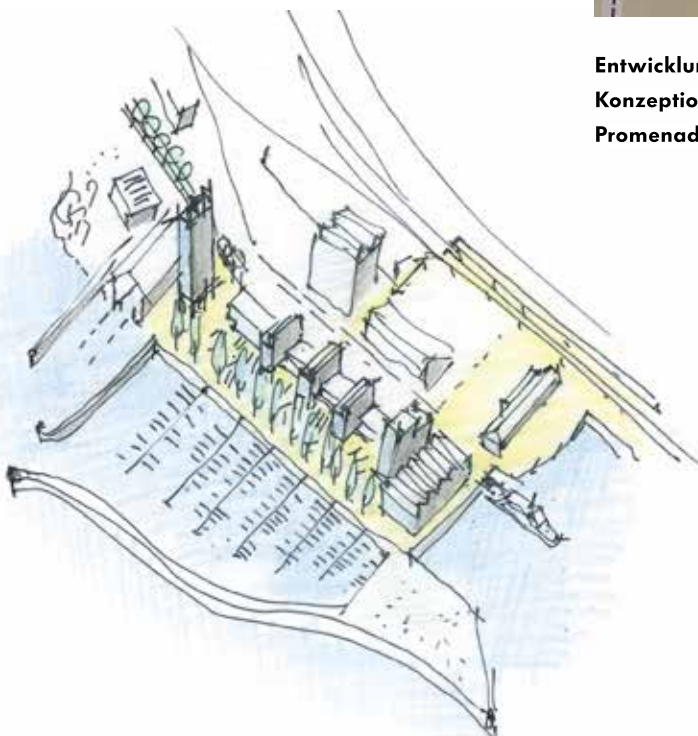
Naturlandschaft Achmündung
(Orthophoto 2014).

Hafenpark

Das Potenzial des ufernahen Raumes zwischen der Schiffswerft und dem Hafenbecken soll schrittweise entwickelt werden. Unter dem Begriff «Hafenpark» wird hier das Bild eines neuen ufernahen Stadtteils entworfen. Dieser lebt von der Nähe zum Hafenbecken, zum Eisenbahnknotenpunkt und von der traditionellen Betriebsamkeit rund um die Uhr. An einer grosszügig angelegten Promenade sollen in Koexistenz mit den Hafenanlagen gemischt genutzte urbane Bauten mit Vergnügungs- und Wohnnutzungen am Wasser entstehen. Auch Hotelbetriebe sind hier in attraktiver Lage erwünscht. Ein Schlüsselement ist die Inwertsetzung des «Kornhauses», ein dreigeschossiger Sand- und Backsteinbau von 1871. Durch eine schrittweise Umstrukturierung des Areals können die vorhandenen Arbeitsnutzungen zwischen Friedrichshafnerstrasse und Bahnanlagen weiter bestehen. Wichtig ist die unmittelbare Anbindung an die Promenade im Hafenbecken sowie das Erstellen einer Gleisquerung zu den Bahnperren und zum Stadtkern sowie zur internationalen Bodensee-Veloroute. Städtebaulich begründet sind hier höhere Häuser und Hochhäuser denkbar.



Entwicklungsschwerpunkt Hafenpark mit Konzeption einer erweiterten, attraktiven Promenade und Zugang zum Stadtkern.



Zwischen dem Hafenbecken, dem «Kornhaus» und dem Werftgebäude bietet sich die schrittweise Umnutzung zugunsten der Erweiterung der Uferpromenade mit begleitender Bebauung an. Gemischtes Wohnen, Hotel, Restaurants und Dienstleistungen für den Wassersport bieten sich hier als Nutzungen an.



Südseite des «Kornhauses».

Überseestadt Bremen.

Hafencity Hamburg.



Hafenbecken

Das Hafenbecken bildet mit dem Stadtkern das Herz der Stadt. Dieser zum Wasser offene, zentrale Ort wird begrenzt und geprägt durch das «Kornhaus», das «Alte Zollhaus», die Fähranlegestelle, den Schiffshafen mit Hafenplattform, den Bahnhof und den Schlossberg mit den Kirchen als Kulissen sowie der Fassadenlinie des Restaurants Schiff und weiteren Bauten an der Hafen- und Bankstrasse. Innerhalb dieser Kulisse soll die Hafenpromenade als erlebnisorientierter, vielseitig nutzbarer öffentlicher Raum entwickelt werden. Allfällige Bauten für öffentliche und touristische Nutzungen auf der Hafenpromenade sind sorgsam in das Stadtbild einzupassen. Es gilt, dieses Gebiet aktiv zu gestalten und vielfältig zu bespielen.

Im Bereich der heutigen Festwiese könnte ein Steg weit auf das Wasser hinausführen. Dort bietet sich ein interessanter Rundblick an, wobei für eine Seeplattform verschiedene Nutzungen denkbar sind. Dieser Steg und die Seeplattform nehmen das Motiv des früheren, damals etwas weiter westlich gelegenen Seebads in neuer Form auf.



Fährankunft neben «Kornhaus».



Flexible Nutzung der Hafenpromenade.

**Asco-Brunnen mit «Altem Zollhaus»
und Schlossberg.**



**Hafenbecken mit hoher Anziehungskraft
für Bevölkerung und Touristen.**

Seepark

Der Seepark – begrenzt durch den Bodensee und die Eisenbahnlinie – umfasst die gesamten ufernahen Bereiche vom Schlossberg bis zur Gemeindegrenze zu Uttwil. Hier haben grundsätzlich see- und öffentlichkeitsbezogene Nutzungen Priorität. Dem insgesamt differenziert durchgrünten Charakter dieses Raumes kommt eine grosse Bedeutung zu. Aussagen zu den Teilbereichen:

- Der südliche Teil des Seeparks auf und vor dem Schlossberg, der das Hafenbecken mit dem Schwimmbad und weiteren Sportanlagen verbindet, ist ein zentrales und typisches Element der Hafenstadt Romanshorn aus der Zeit der Wende vom 19. zum 20. Jahrhundert. Der Charakter des Freiraums um die Kirchen, der offenen Parkanlagen mit frei stehenden Bäumen und Baumgruppen sowie dem typischen, dichten Wegsystem wird durch ein landschaftsarchitektonisches Konzept bestimmt, entsprechend unterhalten und erneuert. Dabei ist die Gesamtfläche mindestens zu erhalten und die Parkierungsfläche zu reduzieren. Der direkte Seezugang ist aufzuwerten, und bestehende störende Eingriffe sind zu entfernen.
- Ein Ersatzgebäude des Park-Hotels Inseli soll im Massstab dem städtebaulich und landschaftlich exponierten Ort angepasst sein. Ein kompakter Punktbau mit öffentlichkeitsbezogenen Erdgeschossnutzungen ist anzustreben, wobei ein architektonisch sehr gut gestaltetes höheres Haus denkbar ist (z.B. analog Hotel Ramada, Solothurn). Der Ort «Inseli» – die kleine Insel und das Hotel – ist ein markanter «Trittstein» in der Abfolge prägender «Ereignisse» an der Uferpromenade.
- Der heute gewerblich genutzte Baukomplex an der Badstrasse 14 bietet Potenzial für eine teilweise oder vollständige Transformation zugunsten standortspezifischer Nutzungen: Freizeit und Tourismus, Wohnen, Freiraum/Parkerweiterung.
- Bei den weiteren öffentlich und privat genutzten Grundstücken ist das Beibehalten und Fördern einer mit standortgerechten Bäumen definierten Durchgrünung besonders wichtig.
- Das Seebad hat regionale Ausstrahlung und kann in seinen Dimensionen als weitgehend gegeben angesehen werden. Handlungsbedarf besteht bei der Aufwertung der Bereiche an der Badstrasse, die heute eher den Charakter einer «Rückseite» haben. Fuss- und Velowege, Erschliessungen und die Parkierung sollen gesamtkonzeptionell optimiert und gestalterisch verbessert werden. Auch wird die geplante Bahnhofstestelle Holenstein-Seebad zu integrieren sein.
- Die durchgrünte Uferbebauung entlang des Seewegs zwischen Seebad und nördlicher Gemeindegrenze soll, angesichts der exponierten Lage, nicht baulich verdichtet werden. Die landschaftlich und ökologisch wertvolle Uferbepflanzung kaschiert die teilweise störende Bebauung. Die naturnahe Uferlandschaft soll besser sicht- und erlebbar werden.



**Das «Alte Zollhaus» mit Schlossberg,
Kirchen und Seepark.**



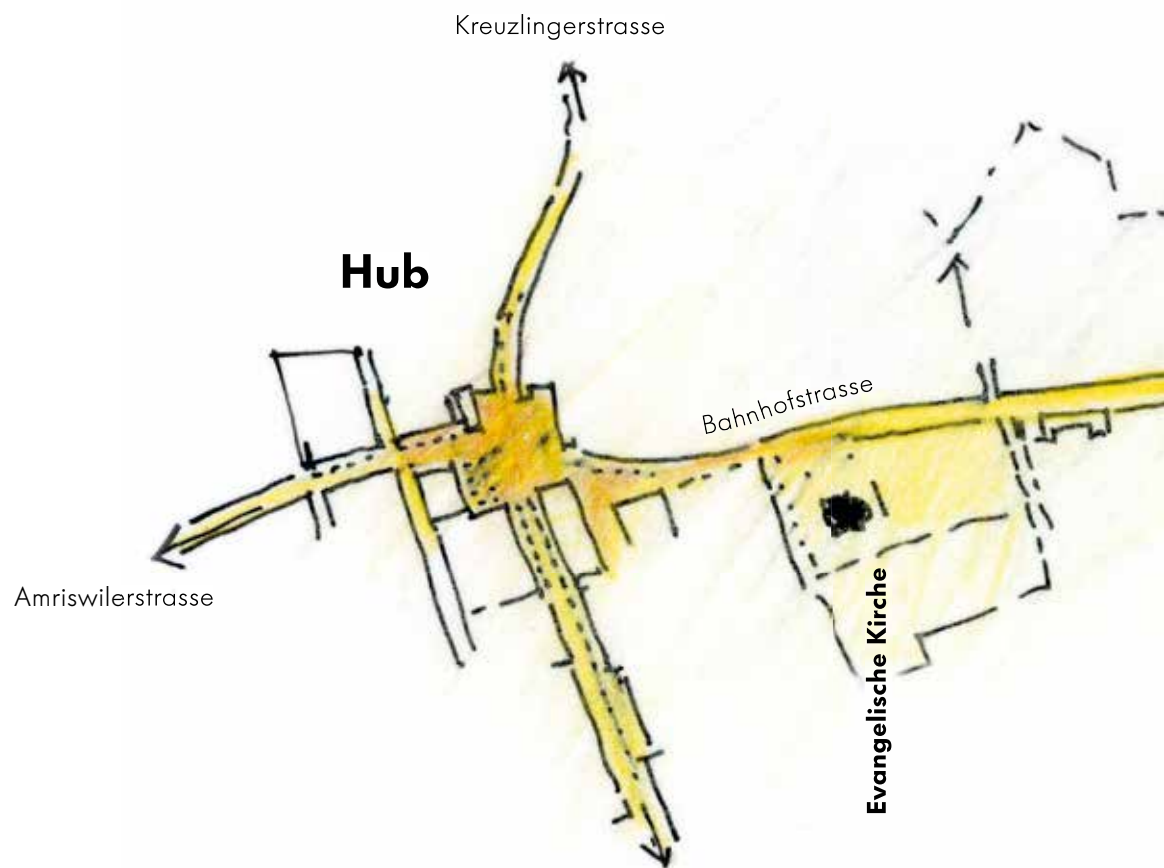
Der Seepark vom Molassefels-«Inseli» aus.

Das Herz der Stadt

Das Rückgrat von Romanshorn verbindet die Amriswilerstrasse mit dem See.

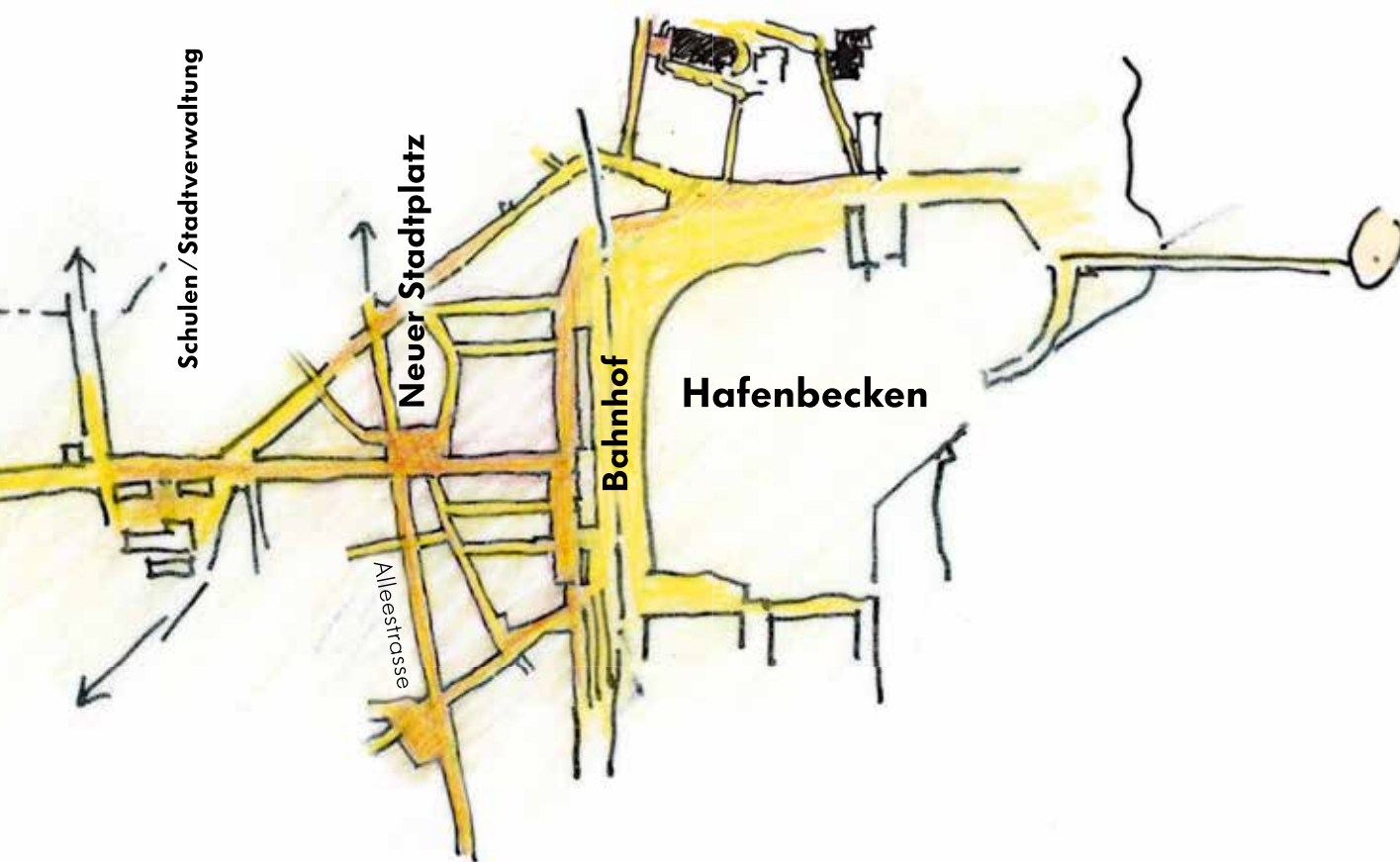
Erlebnisdichte, Aufenthaltsqualität und ein sehr gutes Erscheinungsbild prägen die Strassen, Plätze, Fussgängerbereiche und Promenaden auf der Stadtachse.

Das Stadtzentrum wird behutsam baulich erneuert.



Stadtachse als Rückgrat verdichten

Die mittig im Siedlungsgebiet angeordnete Achse verläuft rechtwinklig zum See. Sie verbindet die wichtigsten Funktionen der Stadt wie Hafenbecken, Bahnhof, Stadtkern, Schulgebäude und andere öffentliche Bauten, die evangelische Kirche, die beiden markanten Mammutbäume sowie der Entwicklungsschwerpunkt Hub. Diese Achse soll durch Nutzungen und der Gestaltung des öffentlichen Aussenraumes – eingeschlossen der neue Stadtplatz – gestärkt werden. Schwerpunkte sind dabei der Stadtkern und das neu entstehende Quartierzentrum Hub.



Die Stadtachse bildet das Rückgrat des Siedlungsgebietes. Zwischen dem Hafenbecken und Hub wird ein abwechslungsreiches Spannungsfeld von Abschnitten eigener Prägung aufgespannt.

Erlebnisdichte im Stadtkern

Die Bahnhofstrasse ist die wichtigste Orientierungsachse im Stadtkern. Sie soll zwischen Bahnhof und Kino als Flanierbereich mit hoher Aufenthaltsqualität und sehr gutem Erscheinungsbild ausgestaltet werden. Die Alleestrasse als traditionelle Einkaufs- und Gastromeile spielt ebenfalls eine wichtige Rolle für den Stadtkern. Im Kreuzungsbereich von Bahnhof- und Alleestrasse soll der neue Stadt- und Marktplatz entstehen, mit sternförmiger Ausrichtung in die angrenzenden Gassen und Strassen. Angesichts schrumpfender Einzelhandelsflächen ist eine Konzentration und Verdichtung von Detailhandelsnutzungen vor allem als Erdgeschossnutzung dieser beiden Achsen anzustreben.

Erhebliche Teile des Stadtkerns sind baulich überaltert. Bauten und Aussenräume werden vernachlässigt. Eine durchdachte Erneuerung wird angestrebt und durch fachliche und verfahrensmässige Unterstützung gezielt gefördert. Die Erneuerung von Bauten und Aussenräumen erfolgt unter Einbezug des bauhistorisch wertvollen Gebäudebestandes. Es sind die Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass im Stadtkern zu wesentlichen Teilen attraktive Wohnsituationen entstehen und Hotels ermöglicht werden.



**Alt und Neu verbinden sich
zu einem Ganzen. Im Stadtkern
besteht ein grosser baulicher
Erneuerungsbedarf, der behutsam
vollzogen werden soll.**



Hub als Quartierzentrum

Das Gebiet Hub bildet den westlichen Abschluss der Bahnhofstrasse. An der Kreuzung mit der Amriswiler-, Kreuzlinger- und Arbonerstrasse ist ein Zentrum mit guten Einkaufsmöglichkeiten entstanden. Dieses Gebiet soll als Begegnungsort und Siedlungsschwerpunkt weiterentwickelt werden. In der Umgebung stehen verschiedene bauliche Erneuerungen an, was erlaubt, Bauten und Aussenraum zu einem neuen Ganzen zu verschmelzen. Der Entwicklungsschwerpunkt Hub wird, entsprechend seiner Bedeutung als zentraler Orientierungspunkt im Strassensystem, zu einem attraktiven, in die Stadt integrierten öffentlichen Aussenraum.

Entwicklungsschwerpunkt Hub.
Im Zentrum steht die Aufwertung
des öffentlichen Raums.



Bereits heute ist Hub mit dem
Einkaufszentrum Hubzelg ein wichtiger
Detailhandelsschwerpunkt.

Hof – Entwicklungsschwerpunkt mit Bahnstation

Das Gebiet Hof mit der neuen Bahnstation Hof-Salmsach wird zum südlichen «Tor» der Stadt. Hier biegen auch die Fahrzeuge ab, die Friedrichshafen zum Ziel haben. Zwischen Bahnlinie und Aach soll ein dichtes, trendiges und durchmisches Quartier mit einer eigenen Ausstrahlung entstehen.



Das südliche «Tor» zur Stadt.



Entwicklungspotenzial bei den Erlebniswelten am Gleisdreieck.

Die verbesserte Erreichbarkeit durch die geplante Bahnstation auf der Linie Richtung Zürich sowie die BTS sind Motor für die weitere bauliche Entwicklung des Gebiets Hof. Die Verkehrsgunst schafft die Voraussetzungen für publikumsintensive und gemischte Nutzungen. Der neue Stadtteil soll hohe ortsbauliche Qualitäten aufweisen. Hier sind gezielt positionierte Hochhäuser mit publikumsbezogenen Erdgeschossnutzungen möglich.

Ein besonderes Entwicklungspotenzial besteht im Bereich des regionalen Eissportzentrums (EZO) sowie der Erlebniswelten von «autobau» und «locorama». Dieser Ort war ursprünglich durch die Eisenbahn und die Eidg. Alkoholverwaltung geprägt und verfügt dank des speziellen Charakters über Alleinstellungsmerkmale. Die weitere Arealentwicklung soll auf der spezifischen Atmosphäre des Ortes aufbauen.

Entwicklungsschwerpunkt Hof.

Im Umfeld der geplanten Bahnstation Hof-Salmsach soll ein gemischt genutzter Stadtteil entstehen.

Der Ort ist südliches «Tor» zu Romanshorn.

Zudem zweigt hier die Friedrichshafnerstrasse ab.



Öffentliche Aussenräume

Strassen, Plätze, Pärke, Gassen und Wege sind die gemeinsamen, allen dienenden Aussenräume der Stadt. Sie prägen wesentlich das Bild der Stadt. Sie sollen gezielt aufgewertet werden.

Dabei geht es ebenso um die Promenaden und Wege zum See, die öffentlichen Flanier- und Aufenthaltsbereiche im Stadtzentrum, wie auch die Aussenräume in den Quartieren. Hier bilden bestehende und neue Plätze Treffpunkte für die Bewohnerschaft. Immer geht es dabei um Sicherheit, Aufenthaltsqualität und um das Erscheinungsbild.

**Grundstruktur
des öffentlichen Raums.**



Die wichtigsten Elemente im System der öffentlichen Aussenräume:

- Die Promenaden und das Wegsystem am Bodensee, im Hafenpark, am Hafenbecken und im Seepark.
- Der Stadtkern, die ganze Bahnhofstrasse und das damit verbundene Quartierzentrum Hub.
- Die Arbonerstrasse im Bereich Hof.
- Die Übergänge von der weitgehend freien Landschaft ins kompakte Siedlungsgebiet an der Amriswilerstrasse und der Hofstrasse sowie der Kreuzung «Scharfes Eck» (Knoten Kreuzlinger-/Reckholdernstrasse).
- Die kantonalen Strassen Amriswiler-, Arboner- und Kreuzlingerstrasse sind im Siedlungsgebiet nutzungsorientiert auszugestalten. Die Querungsmöglichkeiten für Fuss- und Veloverkehr sind zu verbessern.
- Vom geplanten Platz im Herzen der Stadt aus soll ein attraktiver, sicher begehbarer Fussweg entlang des Dorfbachs durch den Bildungs- und Bewegungscampus in die freie Landschaft beim Romanshorner Wald führen.
- Der Vernetzungskorridor entlang der Aach, mit der geplanten Attraktivitätssteigerung der kantonalen Wanderoute.
- Für die langfristige Siedlungserweiterung im Westen sollen ein grosszügiger Grünraum und ein Quartierplatz angedacht werden.

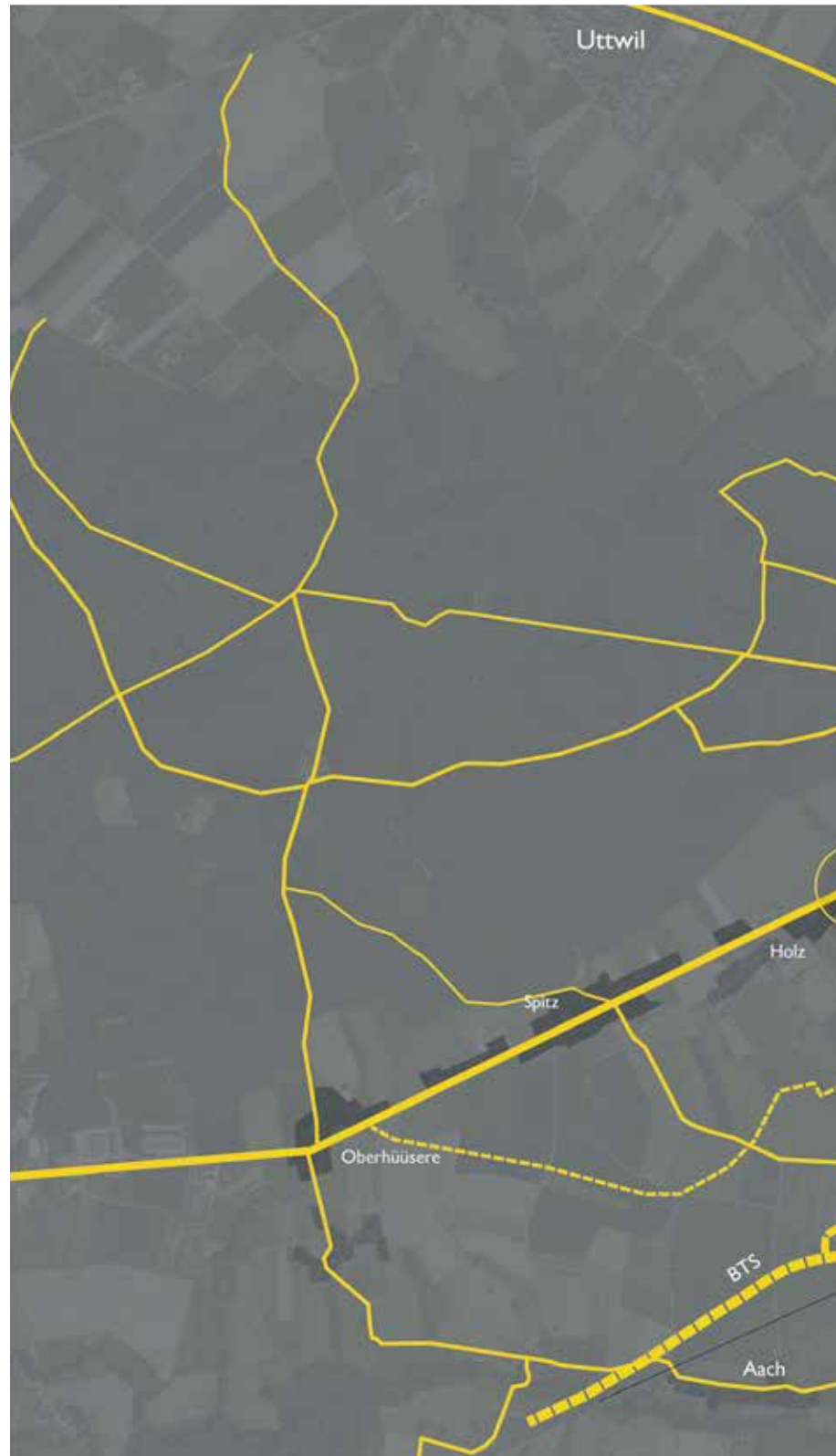
Entsprechend ihrem Nutzungsbezug und ihrer Funktion werden die öffentlichen Aussenräume spezifisch gestaltet, nämlich der Stadtkern, die Promenaden, die Wohnstrassen, die Strassen in den Arbeitsgebieten und die Hauptachsen. Dabei geht es um die konfliktarme Koexistenz aller Teilnehmenden am Verkehrsgeschehen. Die Aufenthaltsqualität und das Erscheinungsbild werden ebenfalls auf den jeweiligen Ort und seine Bedeutung ausgerichtet.

Das Verkehrsnetz wird stadtverträglich hierarchisiert und kanalisiert. Zudem wird die Anbindung an die geplante BTS bereits vorbereitet. Mit deren Realisierung soll – ergänzt durch flankierende Massnahmen – eine weitgehende Entlastung der Stadt durch übergeordneten Verkehr erreicht werden.

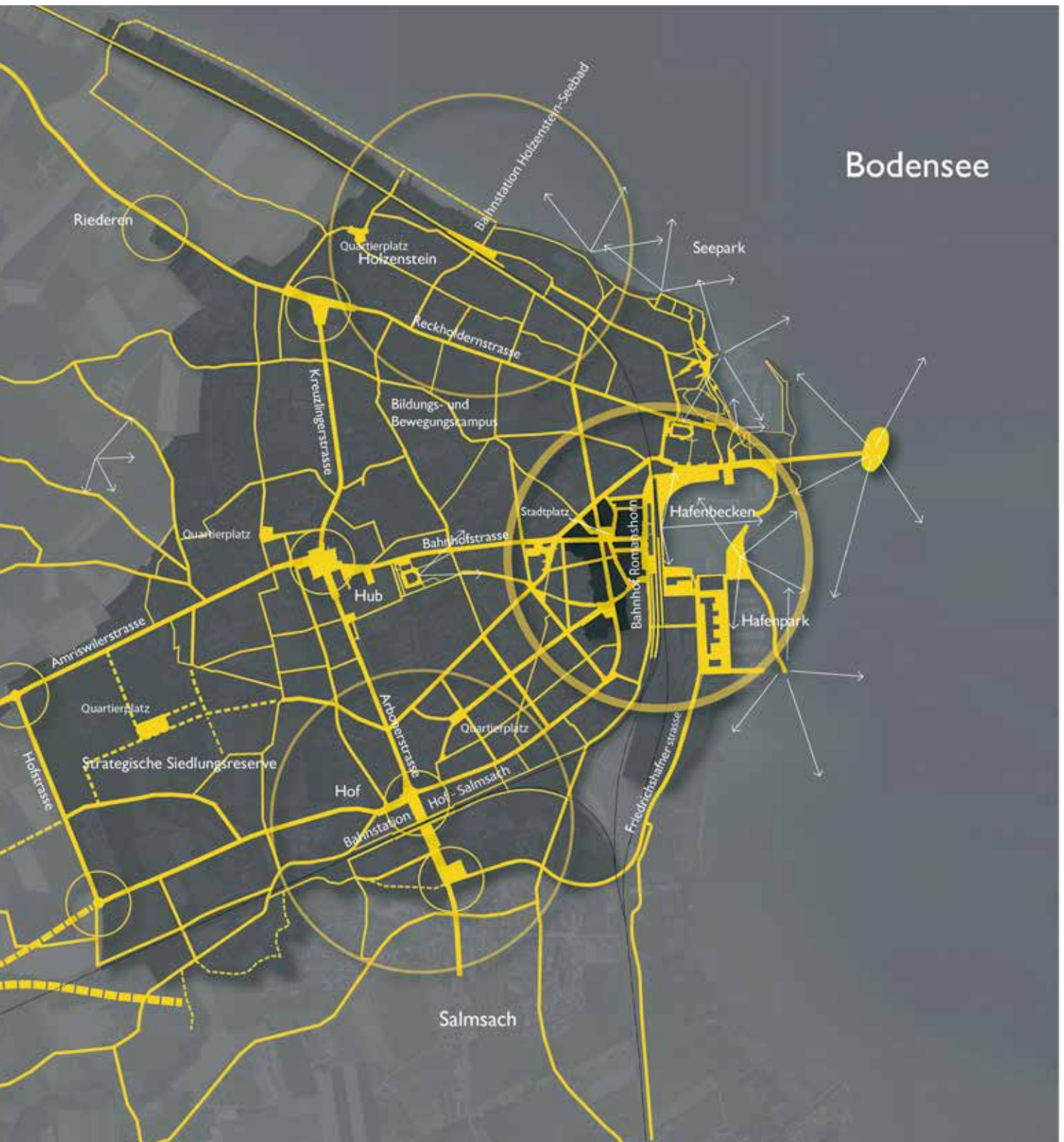


**Siedlungsorientierte Strassenraum-
gestaltung (oben: Pestalozzistrasse;
unten: Windisch).**

-  Öffentliche Aussenräume:
Plätze, Promenaden,
Strassen, Wege von gesamt-
städtischer Bedeutung
-  Öffentliche Aussenräume,
Lage noch nicht bestimmt
-  Direkte Einzugsbereiche
des Bahnhofs und
der Bahnstationen
Radius 500 m
-  Wichtige Orte der Ankunft
und Orientierung
-  Aussicht, Sichtbezüge



**Öffentliche Aussenräume.
Mögliche Ausgestaltung
des öffentlichen Raums.**



Behutsame Innenentwicklung mit städtebaulicher und architektonischer Qualität

Die weitere Siedlungsentwicklung erfolgt weitgehend nach innen und zeichnet sich durch hohe städtebauliche und architektonische Qualität aus. Die Bebauung bildet mit dem Aussenraum eine Einheit, damit Romanshorn Harmonie ausstrahlt.

Qualitätsvolle baulich Entwicklung.





Mit der am 1. Mai 2014 in Kraft getretenen Revision des Raumplanungsgesetzes (RPG) werden den Kantonen und Gemeinden quantitative Leitplanken für eine Siedlungsentwicklung nach innen zugunsten der Reduktion der Bauzonenbeanspruchung pro Kopf und Arbeitsplatz vorgegeben. Gemäss den Berechnungen des Amtes für Raumentwicklung liegt die Benutzerdichte in Romanshorn unter den festgelegten Anforderungen des Bundes. Eine Verdichtung des Siedlungsgebietes wird angestrebt, wobei folgende Strategie gilt:

- Die wenigen Baulücken sollen – unter Beachtung wichtiger Sichtachsen – geschlossen werden.
- Die Verdichtung von dafür geeigneten Siedlungsteilen und Einzelparzellen wird von der Stadt gezielt durch Beratung und Verfahren (Studien und Sondernutzungsplanungen) unterstützt. Prädestiniert dafür sind unternutzte Liegenschaften mit älterer Bausubstanz und Erneuerungsbedarf im Stadtkern sowie in allen Wohn-, Misch- und Arbeitsgebieten. Im Gebiet Seepark gelten spezifische Anforderungen. Hier hat das Postulat der Durchgrünung Priorität.
- Wichtig ist die behutsame ortsbauliche Einfügung der neuen Baustrukturen in den jeweiligen Kontext.
- Gezielte Verdichtungen – teilweise verbunden mit Nutzungsänderungen – sind in den Entwicklungsschwerpunkten Hof, Hub und Hafenpark vorgesehen. Als Grundlage für diese Verdichtungen werden städtebauliche Leitpläne ausgearbeitet, die den Rahmen bilden für Sondernutzungspläne und Projekte.

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

Grundsätzlich erfolgt die weitere bauliche Entwicklung im Rahmen der vorgegebenen Geschosshöhen. Damit wird das Siedlungsbild harmonisch weiterentwickelt und es entsteht eine räumliche und bauliche Kontinuität mit einer ruhigen Trauflinie.

Gezielte städtebauliche Akzente werden dort ermöglicht, wo sie städtebaulich begründet sind und das Orts- und Landschaftsbild bereichern und nicht stören. Es wird unterschieden zwischen höheren Häusern bis 6 bzw. bis 8 Geschossen. Höhere Häuser bis 6 Geschosse kommen vor allem in dafür ortsbaulich geeigneten Lagen im Stadtkern und in den eher zentrumsnahen übrigen Bereichen (dort als städtebauliche begründete Ausnahmen) in Frage, während höhere Häuser bis 8 Geschosse sowie städtebaulich gezielt positionierte und architektonisch massgeschneiderte Hochhäuser an dafür geeigneten Standorten in den Entwicklungsschwerpunkten Hafenpark, Hof und Hub denkbar sind. Auch ein Ersatzgebäude für das Park-Hotel Inseli könnte ein höheres Haus sein.

Die Planung und Realisierung der städtebaulichen Akzente setzt eine erhöhte Qualitätskontrolle voraus. Dazu erlässt der Stadtrat Richtlinien.



**Bauhistorisch wertvolle Bauten an der Kreuzung
Hafen-/Bahnhof-/Salmsacherstrasse.**

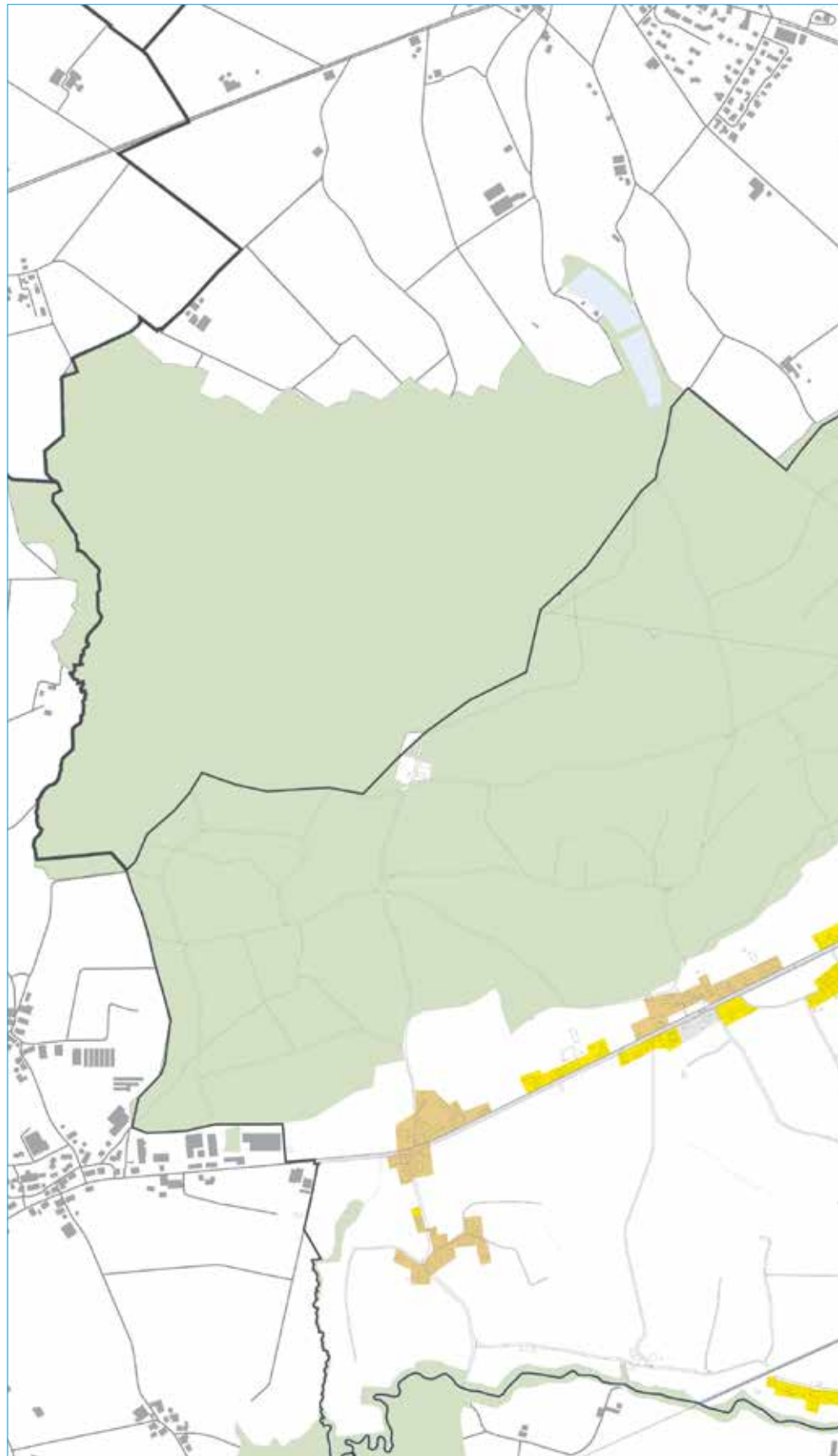
Gebäudehöhen

-  bis 1 Geschoss*
-  bis 2 Geschosse*
-  bis 3 Geschosse*
-  bis 5 Geschosse*
-  bis 7 Geschosse*
-  mehr als 8 Geschosse möglich
-  keine Geschossfestlegung

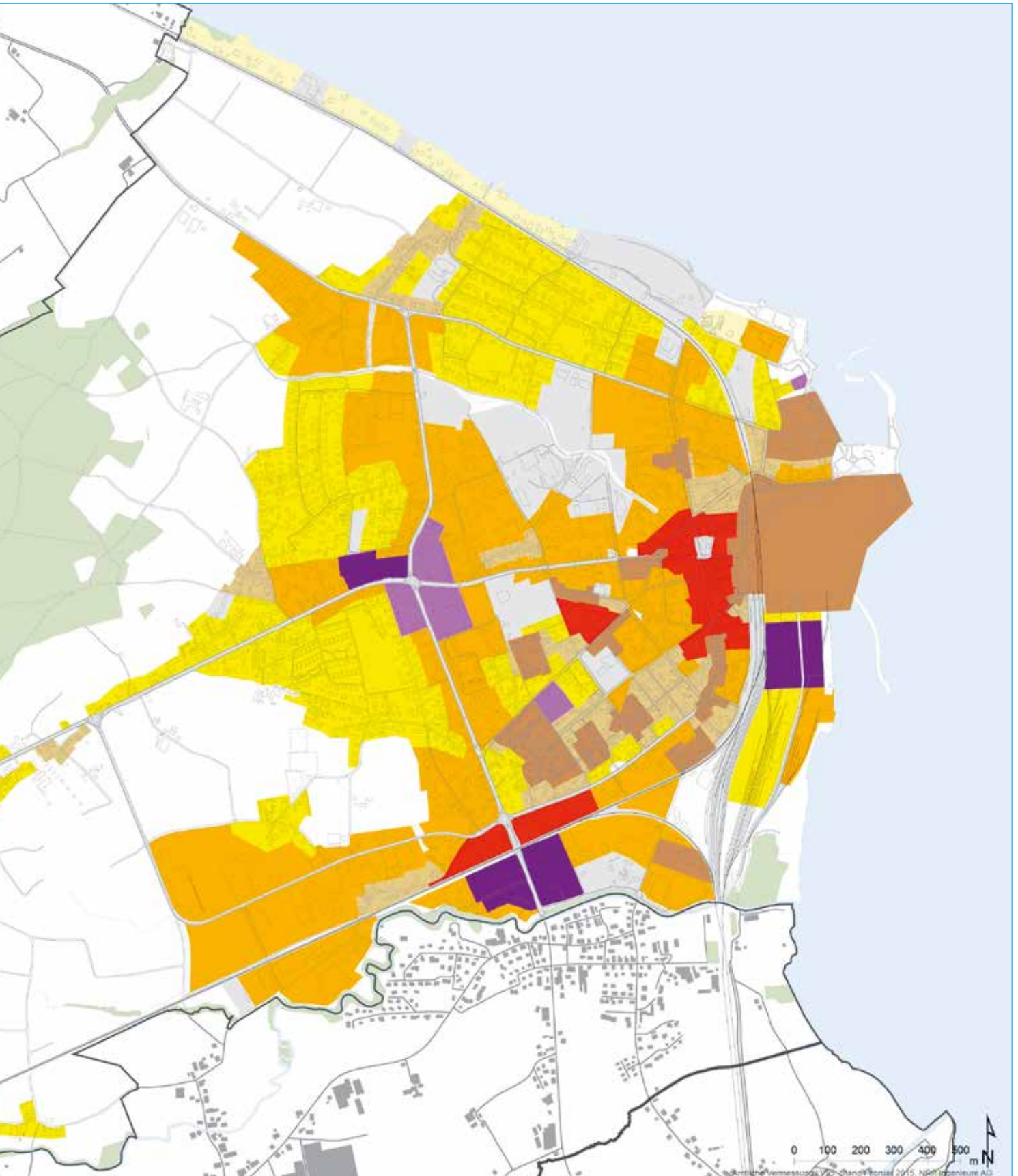
*städtebaulich begründet:
1 Zusatzgeschoss möglich

Ortsbildschutz

-  Erhaltenswerte Ensembles
-  Erhaltenswerte
Bebauungsstruktur



**Konzeption zu den angestrebten
und möglichen Gebäudehöhen.**



Grün- und Freiräume werden gestärkt

Landschaft und Topographie setzen den Rahmen für die Siedlungsentwicklung. Die Hafenstadt Romanshorn entfaltet sich behutsam darin. Der Bodensee, die Aach und der Dorfbach sowie die umgebende Landschaft sind Potenziale, die vermehrt genutzt werden sollen. Der Bildungs- und Bewegungscampus ist eine grüne Lunge mitten in der Stadt.

Die Aach und der Dorfbach bieten Lebensräume für Flora und Fauna, gliedern die Siedlung, schaffen Freiraumverbindungen zwischen Siedlung und Landschaft. Ihr Gewässerraum soll gesichert, bereichsweise ergänzt und nach Möglichkeit zugänglich gemacht werden. Einzelne Abschnitte, die heute kanalisiert sind, gilt es – wo sinnvoll – zu öffnen und zu renaturieren. Ein vernetzter und möglichst ausgedehnter Gewässerraum wird angestrebt.

Die Grün-, Sport- und Schulanlagen im Bildungs- und Bewegungscampus werden beidseits des Dorfbachs zu einer «grünen Lunge» und einem inspirierenden Raum entwickelt. Der 16 Hektaren umfassende Bildungs- und Bewegungscampus fällt hauptsächlich in die Zuständigkeit von vier öffentlichen Körperschaften (Primar-, Sekundar-, Kantonsschule, Stadt).

Bauten und Aussenräume bilden ein Ganzes und werden institutionsübergreifend genutzt. Die Grün- und Freiflächen dienen einerseits ihrem engeren Zweck, andererseits auch als generationenübergreifend nutzbarer Stadtpark.

Weitere Grün- und Freiräume in Schulanlagen dienen der Durchgrünung des Siedlungsgebiets.

Im Zusammenhang mit einer künftigen Baugebiets-erweiterung sind nördlich des Industriegebiets Hof grosszügige Grün- und Freiräume mit hohen Aufenthaltsqualitäten vorgesehen.

Die Ruderalflächen¹ im Bereich der Bahnanlagen sind als spezifische Standorte zu erhalten.

Baumreihen und Alleen gestalten Strassen, Promenaden und Wege sowie Plätze und Pärke. Sie sind als Grün- und Freiräume mit hoher gestalterischer Qualität zu erhalten und zu fördern.

Der Aussenraumgestaltung von privaten Liegen-schaften kommt mit der zunehmenden Verdichtung eine zentrale Bedeutung zu. Deren Angebot und Qualität wird im Rahmen der Sondernutzungspläne und Baubewilligungsverfahren eingefordert.

¹ Ruderalflächen sind brachliegende, von Kies und Schotter bedeckte Rohbodenflächen, die zahlreiche seltene Tier- und Pflanzenarten beherbergen.

**Ökologisch aufgewerteter
Dorfbach im Wohngebiet.**



**Der Bildungs- und Bewegungscampus dient als Freiraum
den verschiedensten Ansprüchen. Er soll funktional
verdichtet und landschaftlich aufgewertet werden.**

Entwicklungsschwerpunkte

Gezielt werden die Gebiete entwickelt, die als Entwicklungsschwerpunkte bezeichnet wurden. Es handelt sich um jene Bereiche, die besonders wichtig sind für die Stadtentwicklung, wo ein besonderer Handlungsbedarf besteht und auch Veränderungspotenzial vorhanden ist. Für jeden Entwicklungsschwerpunkt braucht es massgeschneiderte Projektorganisationen sowie Mittel, um die erforderlichen planerischen Grundlagen für die Gebietsentwicklungen zu schaffen.

Übersicht zu den sieben
Entwicklungsschwerpunkten.



ESP 1 Stadtkern

Die Bahnhofstrasse ist die Orientierungsachse im Stadtkern. Zwischen Bahnhof und Kino soll sie besonders attraktiv sein und zum Flanieren einladen. Die Detailhandelsflächen sind konzentriert und verdichtet vorzusehen, und zwar auch in der traditionellen Einkaufs- und Gastromeile Alleestrasse. Bei der Kreuzung Bahnhof-/Alleestrasse ist der neue Stadt- und Marktplatz als Alltagstreffpunkt und Impulsgeber geplant. Angestrebt wird im Stadtkern der Ersatz vernachlässigter Bauten und Aussenräume durch Bauten mit vorwiegend Wohnnutzung.

Dank der Bündelung des motorisierten Verkehrs und der Parkplätze werden die öffentlichen Räume und Aussenbereiche vor publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen interessant für gastronomische, kulturelle und andere erlebnisorientierte Nutzungen. Viel Wert wird der Gestaltung des Fusswegnetzes und des Grünkorridors vom Dorfbach zum Stadtplatz beigemessen.

ESP 2 Hafenbecken

Das Hafenbecken und der Stadtkern sind das Herz der Stadt mit vielfältigen Nutzungen in den Bereichen Wohnen, Arbeiten, Einkaufen, Bildung, Dienstleistungen, Gastronomie, Hotellerie, Kultur und Freizeit. Der pulsierende Ort ist geprägt von historischen Bauten und dem Schlossberg mit den Kirchen und offen zum Wasser hin. Innerhalb dieser Kulisse soll die Hafenpromenade als erlebnisorientierter öffentlicher Raum weiterentwickelt werden. Ebenfalls zu gestalten ist das vielseitig nutzbare Dreieck Bank-/Hafenstrasse/Hafenpromenade. Ein Steg bei der Festwiese mit Plattform weit draussen im Wasser wäre als Verlängerung der Stadtachse eine zusätzliche Attraktion. Eine besondere Herausforderung für mehr Qualität im Hafenbecken ist die Verlagerung der Parkierung.



Hafenpromenade mit Schlossberg und kath. Kirche.

ESP 3 Hafenpark

Zwischen der Schiffswerft und dem Hafenbecken soll ein neuer Stadtteil entstehen, der von der Nähe zum Hafenbecken und zum Eisenbahnknotenpunkt lebt sowie von der Betriebsamkeit rund um die Uhr. An einer grosszügigen Promenade sollen gemischt genutzte urbane Bauten mit Vergnügungs- und Wohnnutzungen sowie Hotelbetrieben und wertschöpfungsorientierten Nutzungen entstehen. Höhere Häuser und Hochhäuser sind hier denkbar. Ein Schlüsselement ist die Inwertsetzung des Kornhauses. Besonders sorgfältig geplant werden muss die Anbindung der Fuss- und Velowege an die Bahn und das bestehende Netz.



Heutiger Seeweg entlang des Yachthafens zum Kornhaus.

ESP 4 Seepark

Im Seepark haben see- und öffentlichkeitsbezogene Nutzungen Vorrang. Sein Charakter soll entsprechend den Bedürfnissen von Erholungssuchenden erneuert und unterhalten werden. Zu verbessern sind auch der Zugang zum Ufer und seine Freihaltung. Die Uferpromenade soll vermehrt ein Erlebnis für Fussgängerinnen und Fussgänger sein. Gebäude im Uferbereich haben hohen Anforderungen zu genügen. Ein Gesamtkonzept muss für Wege, Parkierung und geplante Bahnstation Holenstein-Seebad erarbeitet werden. Dabei ist auch die Siedlungserneuerung der Wohn- und Mischgebiete auf die Bedeutung des Ortes auszurichten.



Seepark mit Schlossbergabhang.

ESP 5 Hof

Wesentlicher Impulsgeber für den Entwicklungsschwerpunkt Hof ist die verbesserte Erreichbarkeit durch die geplante Bahnstation Hof-Salmsach sowie die BTS. Der neue Stadtteil soll hohen ortsbaulichen Ansprüchen genügen, auch Hochhäuser mit publikumsbezogenen Erdgeschossnutzungen sind möglich.

Die neue Bahnstation erschliesst vorhandene und künftige Arbeitsplätze, die Erlebniswelten «locorama» und «autobau», das regionale Eissportzentrum sowie weitere regionale Treffpunkte für Freizeit und Sport, so dass diese Orte von allen drei Städten im Oberthurgau direkt erreichbar sind.

ESP 6 Hub

Die evangelische Kirche, das Einkaufszentrum Hubzelg und der Verkehrsknotenpunkt begründeten den Begegnungsort und Siedlungsschwerpunkt Hub. Mit der bevorstehenden baulichen Erneuerung ergibt sich die Chance, Bauten und Aussenräume zu einem neuen Ganzen zu verschmelzen, Hub als wichtigen Orientierungspunkt zu stärken und in die Stadtachse einzugliedern.



Arbeitsgebiet bei geplanter Bahnstation Hof-Salmsach.

ESP 7 Bildungs- und Bewegungscampus

Das Areal mitten in der Stadt ist Ort des Wissenstauschs, der Bewegung, der Begegnungen und gleichzeitig die «Stadtlunge». Die Qualitäten des Verkehrssystems, der Grün- und Freiflächen sowie der Bauten und Anlagen sollen hoch sein. Lage und Grösse des Bildungs- und Bewegungscampus ermöglichen lokale freizeitsportliche Aktivität genauso wie Grossanlässe. Primar-, Sekundar-, Kantonsschule, Stadt sowie weitere bildungsnahe Institutionen wollen Synergien hinsichtlich Entwicklung, Planung, Finanzierung und Realisierung nutzen.



**Sichtachse vom Bildungs- und Bewegungscampus
zur evang. Kirche.**

Braucht eine Stadt wie Romanshorn eine Räumliche Entwicklungsstrategie? Der Stadtrat meint schon und setzt damit auch einen Auftrag der Romanshorer Bevölkerung um, den er für die Legislatur 2011–2015 erhalten hatte. Unterschiedliche Ansprüche der Einwohnerinnen und Einwohner, die Dynamik der Siedlungsentwicklung und die markanten Veränderungen der gesetzlichen Grundlagen sind unter einen Hut zu bringen. Es besteht sonst die Gefahr einer Blockade oder einer unkontrollierten Entwicklung. Mit einer klaren Vorstellung lenkt die Behörde die Entwicklung bewusst in die gewünschte Richtung und kann so auch die vorhandenen Potenziale zur Entfaltung bringen. Und Romanshorn hat derer viele!

Weil heute das Wachstum nach innen gerichtet sein muss, also in den schon bebauten Raum, sind die raumplanerischen Fragestellungen unabhängig der Grösse eines Ortes äusserst anspruchsvoll. Entscheide werden nur auf fundierten Grundlagen in rechtlichen Verfahren Bestand haben, grosse öffentliche und private Projekte müssen auf ein komplexes Umfeld abgestimmt und deshalb vorausschauend geplant werden. Die dazu benötigten fachlichen Grundlagen müssen immer wieder überprüft und durch aktuellen Einbezug der Bevölkerung ergänzt werden. Denn auch die politische Ebene will stets angemessen berücksichtigt sein. Diese Arbeit hat Romanshorn in den letzten vier Jahren gemacht. Das Ergebnis liegt vor und bildet auch die Grundlage für den neuen, zeitgleich abgeschlossenen Richtplan sowie die nun anstehende Revision des Rahmennutzungsplans (Zonenplan und Baureglement).

Der Stadtrat ist überzeugt, mit der hier vorliegenden Räumlichen Entwicklungsstrategie die Weichen für die Zukunft richtig gestellt zu haben. Dieses Führungsinstrument fasst die Ergebnisse zusammen, welche Bevölkerung, Fachleute und Politik in den letzten Jahren zum Thema «Romanshorn gestern, heute und morgen» erarbeiteten. Basierend auf bewährten Grundkonzepten wurden auch neue Ideen entwickelt und integriert. Dies unter der Prämisse: Platz für Entwicklung schaffen und eine dynamische aber nicht übereilte Entwicklung ermöglichen. Bei aller Dynamik soll Romanshorn ein Ort bleiben, wo man sich zu Hause fühlt. Diesen Anspruch zu erfüllen, ist nun Aufgabe von Investoren und Behörden gleichermaßen.

Romanshorn, im Dezember 2015

David H. Bon, Stadtpräsident

Stadt Romanshorn
Bahnhofstrasse 19
8590 Romanshorn

T +41 71 466 83 83

info@romanshorn.ch
www.romanshorn.ch

