

# ROMANSHORN

**Romanshorne Innenstadt**

Romanshorn [CH]

**Projekt** Städtebauliche Konzeption

Hafenbecken Nord

**Datum** 11.08.2023

**Auftraggeber** Stadt Romanshorn

**KCAP**

**ÜBERARBEITUNG**

**KCAP**

**KCAP Architects&Planners**

**Romanshorner Innenstadt**

Romanshorn [CH]

**Projekt** Städtebauliche Konzeption

Hafenbecken Nord

**Datum** 11.08.2023

**Auftraggeber** Stadt Romanshorn

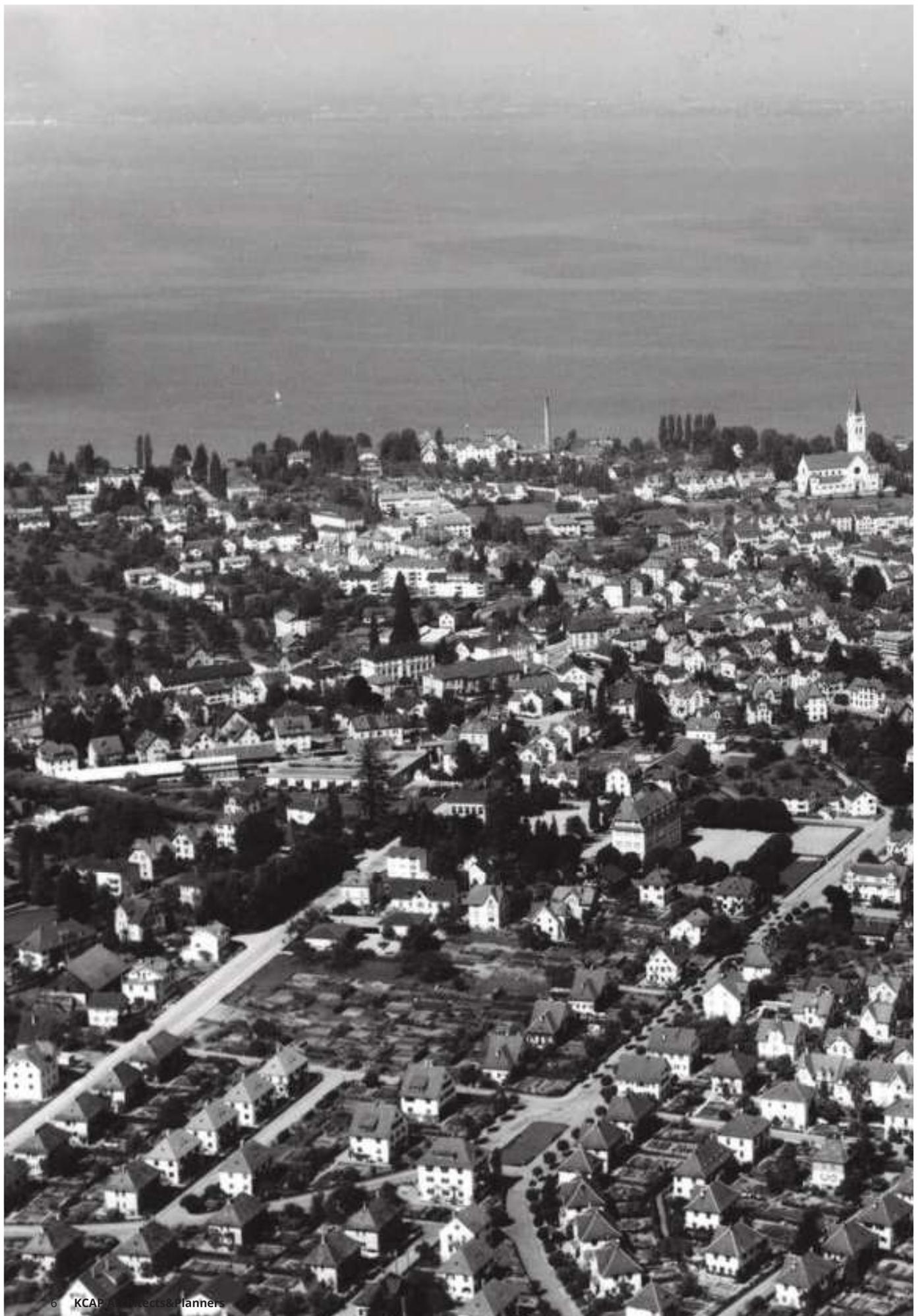
**KCAP**

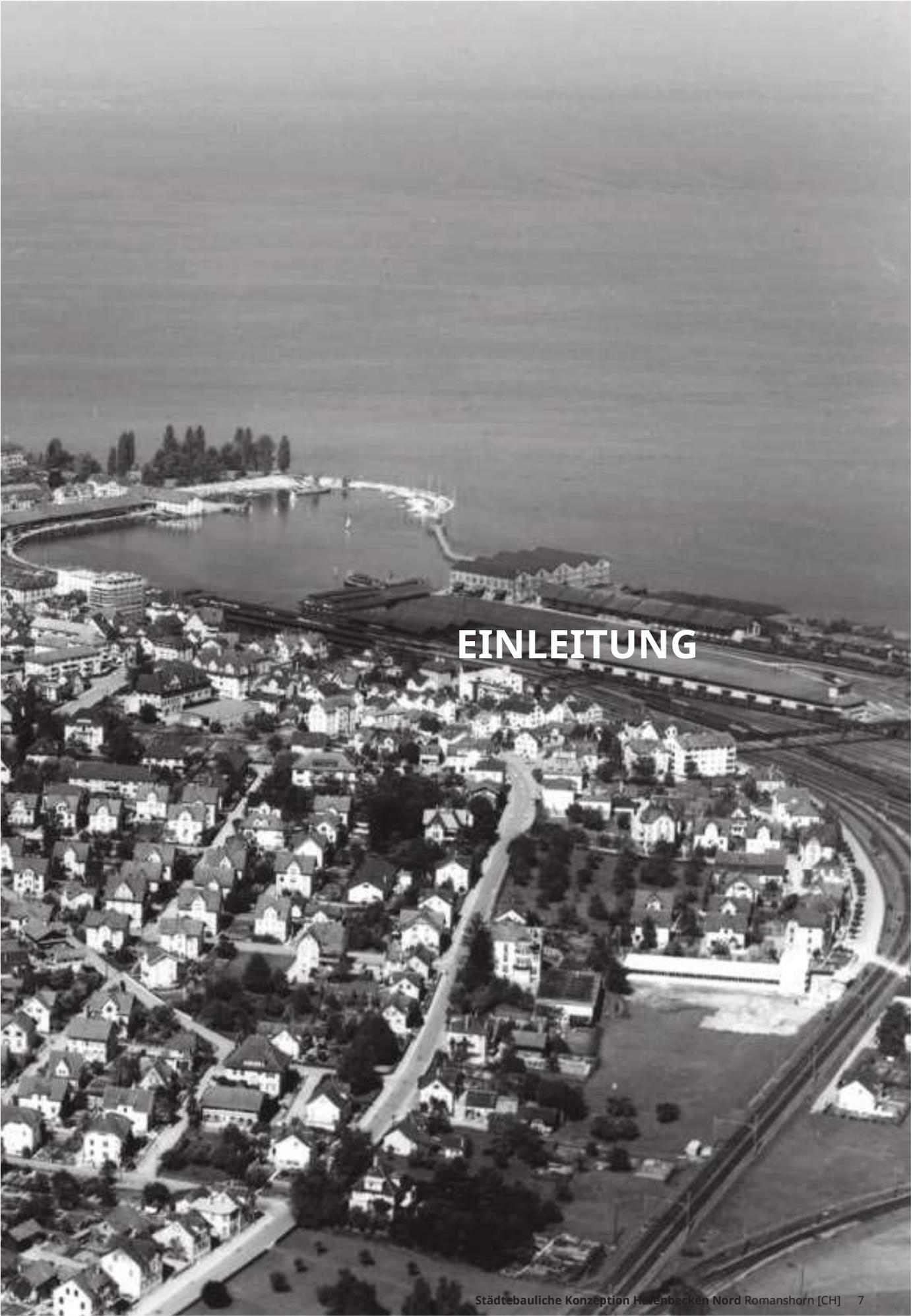
**ÜBERARBEITUNG**



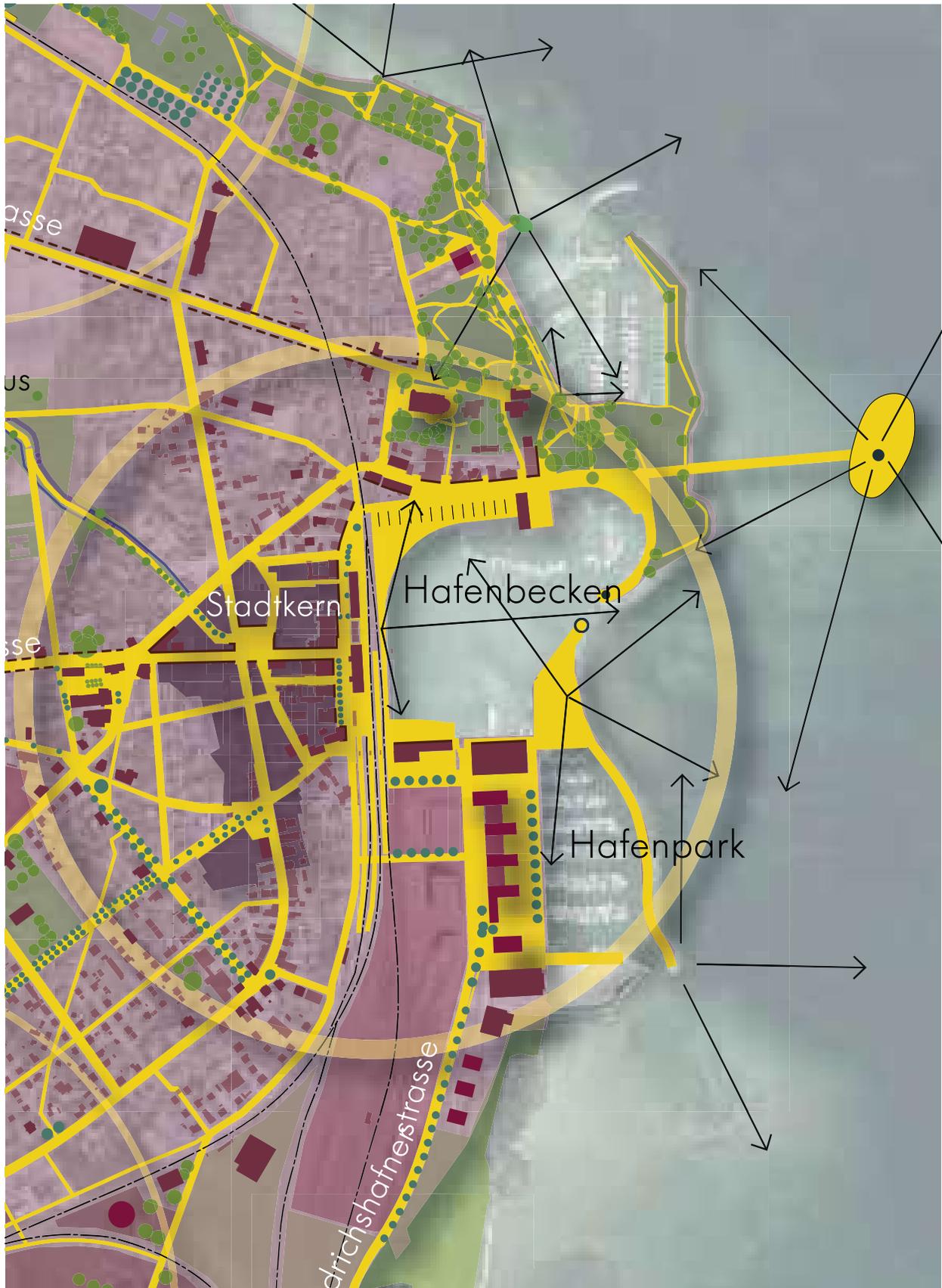
# Inhaltsverzeichnis

<b>6</b>	<b>Einleitung</b>
<b>10</b>	<b>Kontext + Diagnose</b>
12	Kontext + Diagnose
14	Identität
16	Potenziale
18	Risiken
<b>20</b>	<b>Konzept</b>
22	Freiraumgerüst
24	Räumliche Prinzipien
<b>26</b>	<b>Gestaltungsrichtlinien</b>
28	Rahmenplan
34	Interventionsgebiete
36	Öffentlicher Raum
38	Beleuchtung
40	Zonierung und Oberflächen
42	Nutzungen im Erdgeschoss
44	Bebauungstypologie
46	Umgang mit Bestand
48	Traufhöhe und Dachformen
<b>50</b>	<b>Interventionsgebiete</b>
52	Hafenstrasse
54	Boulevard
56	Hafenpromenade
60	Hafenpromenade - Hotel
64	Gintzbürger
66	Schlossplatz
67	Färbergasse
68	Bachweg
<b>70</b>	<b>Anhang</b>
72	Verworfenne Optionen





# EINLEITUNG



Räumliche Entwicklungsstrategie (2015)

# Einleitung

Die Romanshorner 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 und der Perimeter erweitert werden. Eine übergeordnete planerische Grundlage ist notwendig, um die zukünftige Entwicklung besser steuern zu können.

Im vorliegenden Dokument wurden die städtebaulichen Grundlagen zum Hafengebäude Nord für die Erstellung des Gestaltungsrichtplans in enger Abstimmung mit der Stadtentwicklung Romanshorn erarbeitet.

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.

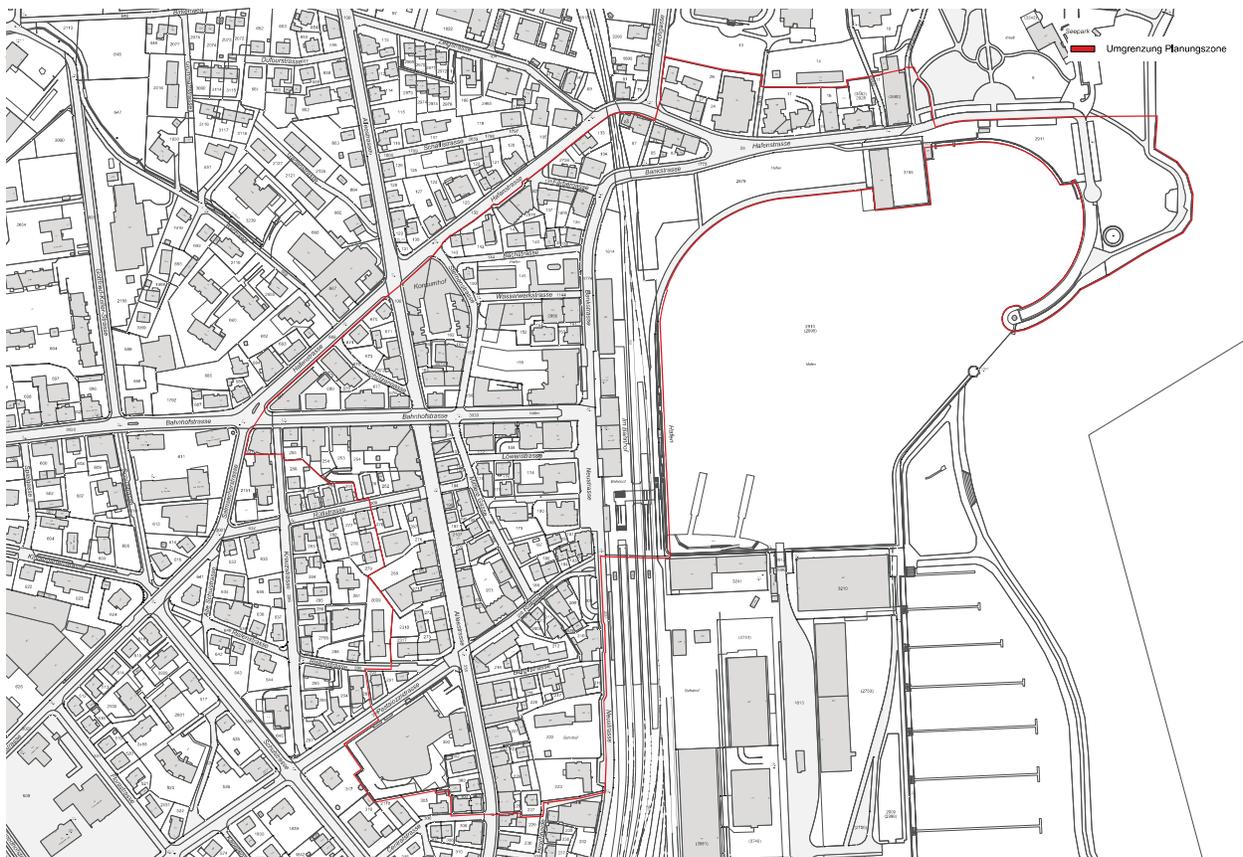
Anstatt die unterschiedlichen Etappen, wie Bestandsaufnahme, Dokumentation, Interpretation, Vision, Entwurfskonzept, Nutzungskonzept, Überarbeitung, Szenarien, Implementation, etc. linear hintereinander zu schalten, wurden sie parallel bearbeitet. Dadurch entstehen wichtige Feedback-Schleifen, die befruchtend 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.

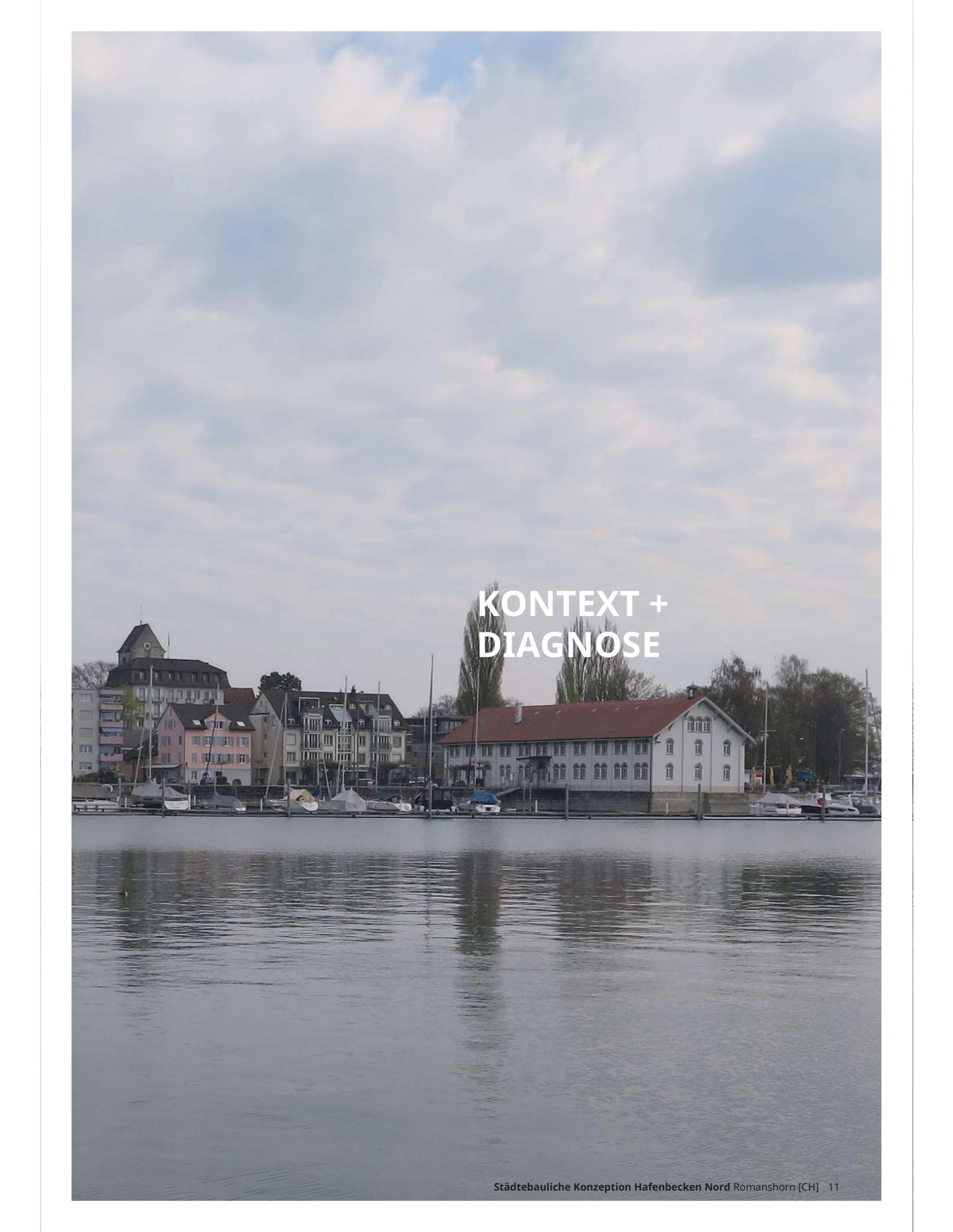
Unsere städtebauliche Strategie besteht aus zwei Teilen. Im ersten Teil wurde ein Rahmenplan erarbeitet. Der Rahmenplan dient als Grundgerüst für den öffentlichen Raum, definiert die Interventionsgebiete sowie eine übergeordnete Strategie für eine bauliche Verdichtung. Im zweiten Teil wurden konkrete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

Im Zuge der Bereinigung der Ortsplanungsunterlagen im Februar 2020 wurden einzelne Aspekte der städtebaulichen Konzeption geprüft und überarbeitet.

Nach der Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege wurde im Juni 2023 die städtebauliche Konzeption in Bezug auf ISOS geschärft und einzelne Interventionsgebiete wurden entsprechend überarbeitet. Ebenfalls wurden aktuelle und laufende Planungen in den Rahmenplan integriert.







# KONTEXT + DIAGNOSE



## Kontext + Diagnose

Die vorliegende Dokumentation befasst sich mit dem Modul „Hafenbecken Nord“, welches die Bereiche um den nördlichen Hafenbecken zwischen der Hafenmauer und dem Schlosspark beinhaltet. Der gesamte Bearbeitungsperimeter der Romanshorer Innenstadt ist in drei Module unterteilt: Stadtkern, Hafenbecken und Hafenpark. Der Perimeter grenzt an den Schlosspark im Norden, den See im Osten, Hafenstrasse im Westen sowie die Hafenmauer 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 definiert. Dabei wurden ortsbildprägende Strukturen und Elemente gemäss ISOS in das städtebauliche Grundgerüst aufgenommen.

Zu den Schlüsselthemen gehören: Hafenboulevard und Hafenaerial inkl. potentielle Standorte für ein Hotel und publikumsorientierte Nutzungen, Verdichtungspotential entlang Hafenstrasse sowie Färbergasse und die Einbindung des Schlossplatzes. Die bauliche Substanz wurde in die Kategorien Kulturobjekt, Erhalt, Abbruch, möglicher Abbruch und empfohlener Ersatzneubau eingeteilt.



Waterfront



historische Werte



landschaftsräumliche Werte

# Identität

Die historische Entwicklung zeigt auf, dass der Hafenbecken Nord und der Hafendamm ursprünglich als Industriebahnhof bebaut und genutzt wurde. Auf dem Areal der ehemaligen Fabrik von Gintzburger & fils entstand der heutige Seepark. Das Areal nördlich vom Güterschuppen befand sich zur damaligen Zeit mitten im Industriegebiet und wies wenig Aufenthaltsqualitäten auf.

Der Hafen lebt heute noch teilweise mit den Zeitzeugen der Industrie: Das Kornhaus als historisches Erbe und der Hafendamm, an dem Spuren von der Industrinutzung noch sichtbar geblieben sind. Der Hafenbecken Nord soll sukzessiv in eine attraktive Waterfront transformiert werden, welche von Bewohner und Touristen gleichermaßen besucht werden.

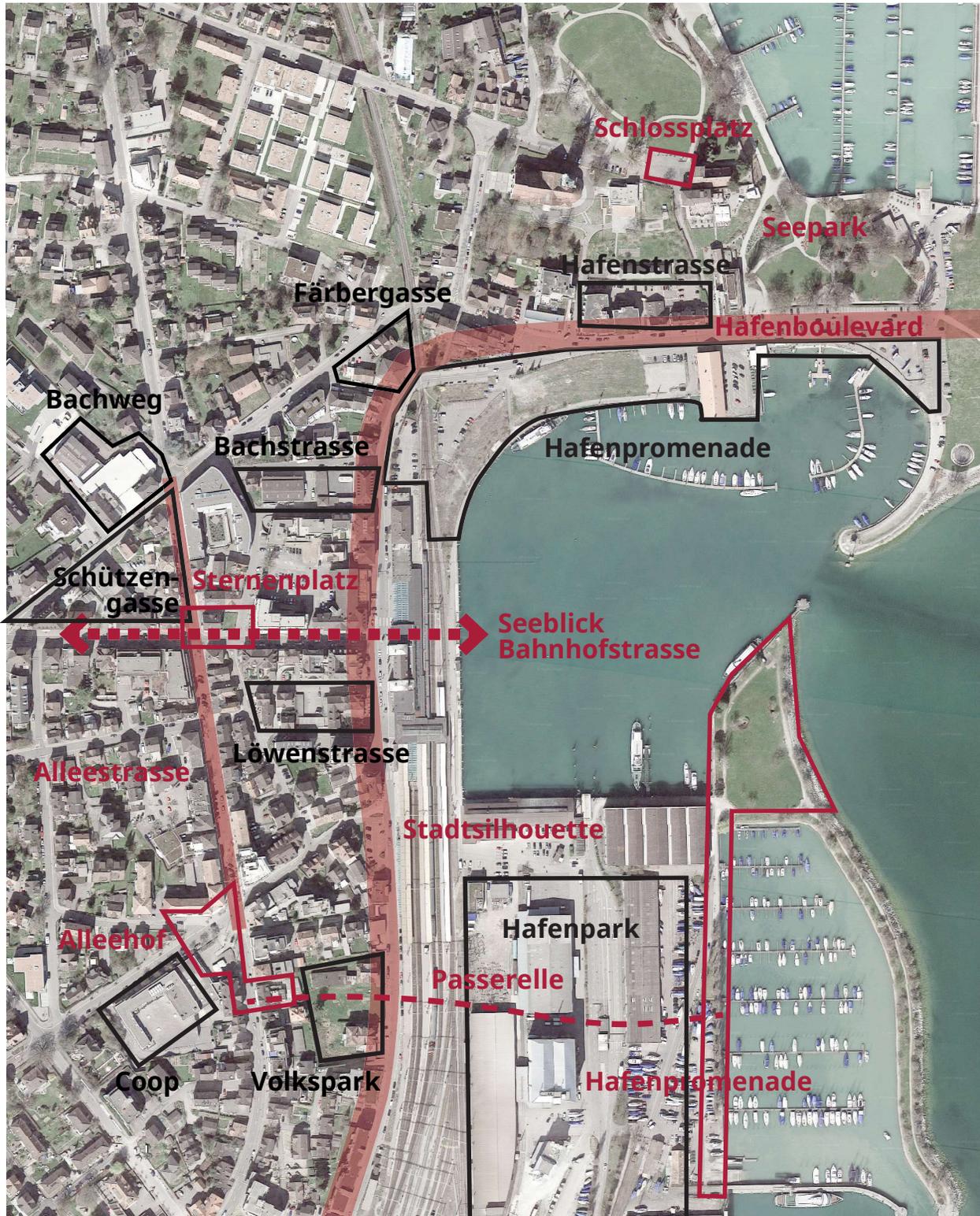
Um das Potenzial der Waterfront mit den umliegenden landschaftlichen Werten und baulichen Entwicklungsmöglichkeiten auszuschöpfen, soll der Hafenbecken Nord räumlich optimiert und strukturiert werden. Dies bedeutet jedoch nicht, dass zwangsweise eine maximale bauliche Dichte angestrebt werden muss. Vielmehr ist eine flexible Planung notwendig, die auf heutige Bedürfnisse reagiert und gleichzeitig eine langfristige Entwicklung sichern kann.



1924



1954



# Potenziale

Die Innenstadt und die Wasserfront bieten einzigartige, zentral gelegene und gut erschlossene Entwicklungsmöglichkeiten. Das Gebiet nördlich von der Hafenstrasse und die Hafentpromenade weisen sowohl bauliches als auch freiräumliches Entwicklungspotenzial auf. Bereits bestehende Interessen der Investoren, wie z.B. ein neues Hotel, dienen als Motor für eine stetige Entwicklung.



Hafenstreifen / Hafenstrasse



Hafenboulevard



Hafen



Park mit Seeblick



fehlende Orientierung und räumliche Strukturierung



Rückseiten entlang wichtiger Fußgänger Verbindungen



saisonal belebter Raum



unattraktive "erste Front"



unkoordinierte Signalistik und Möblierung



Parkierungsflächen

# Risiken

Die Bebauung entlang der Hafenstrasse nutzt das Potenzial als erste Lage am Wasser nicht vollumfänglich aus. Auch für den Freiraum braucht es eine klare räumliche Strukturierung und Zuordnung.

Nördlich der Hafenstrasse sind nicht einladende, rückseitige Räume vorhanden, die auf fehlende Aktivierung des Erdgeschosses und dominierende Parkierung zurückzuführen sind. Die beliebige, unkoordinierte Materialisierung und Möblierung des weiträumigen öffentlichen Raums erschwert die Orientierung.

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. Der öffentliche Raum muss so gestaltet werden, dass er auch ohne aktive Nutzung attraktiv bleibt.

Grössere Bauvorhaben müssen in eine übergeordnete städtebauliche Konzeption integriert werden, damit eine Entwicklung hoher räumlicher Qualität sichergestellt werden kann.



Nicht sinnvoll platzierte Nutzungen

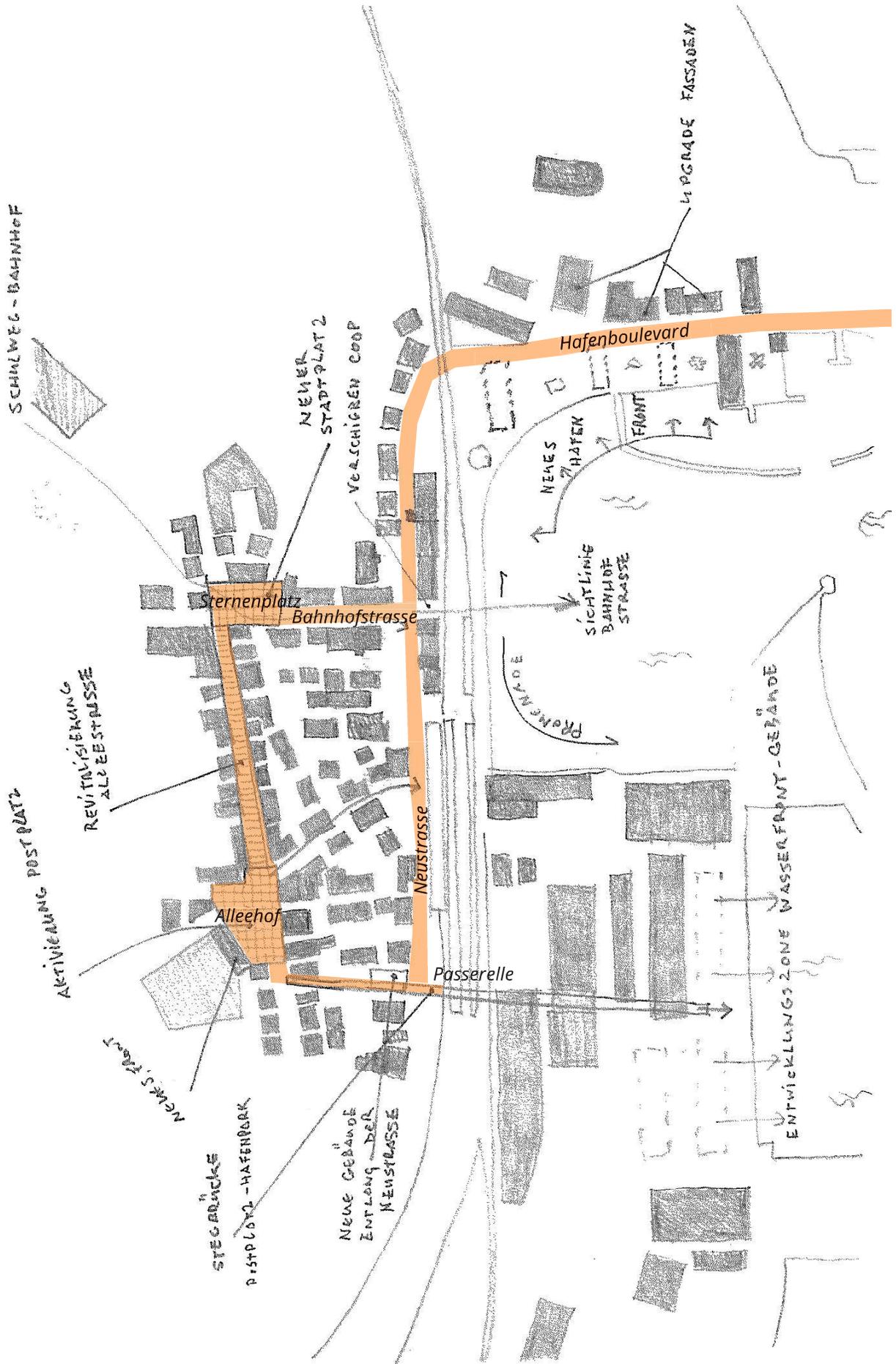


Fehlende EG Nutzung





# KONZEPT



# Konzept

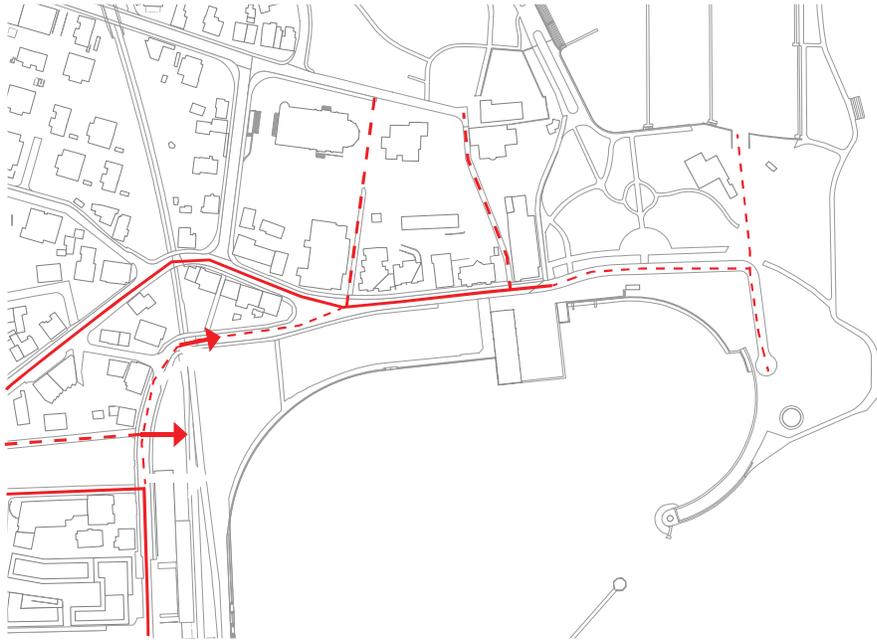
## Freiraumgerüst

Vier wichtige Verbindungen - Sternenplatz-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 Hafenaerial verbinden. Der heute teilweise undefinierte, identitätslose öffentliche Raum wird besser strukturiert und erlebbar gemacht.

Die Fortsetzung des Freiraumgerüsts in der Verlängerung Neustrasse, Bankstrasse und Hafenstrasse mündet in einem Boulevard, welcher sich entlang der Hafenstrasse bis zum See erstreckt. Der Hafenboulevard bildet das Rückgrat und strukturierende Element des nördlichen Hafenbeckens, der primär für den Langsamverkehr zugänglich ist. Die zum Boulevard orthogonal stehende Baukörper gliedern den südlichen Raum in mehrere „Aktivitätszonen“, die unterschiedlich materialisiert und flexibel genutzt werden können. Diese Struktur hat den Vorteil, dass der Raum sukzessive realisiert werden kann und unabhängig vom Realisierungsstand als ganzes funktioniert.

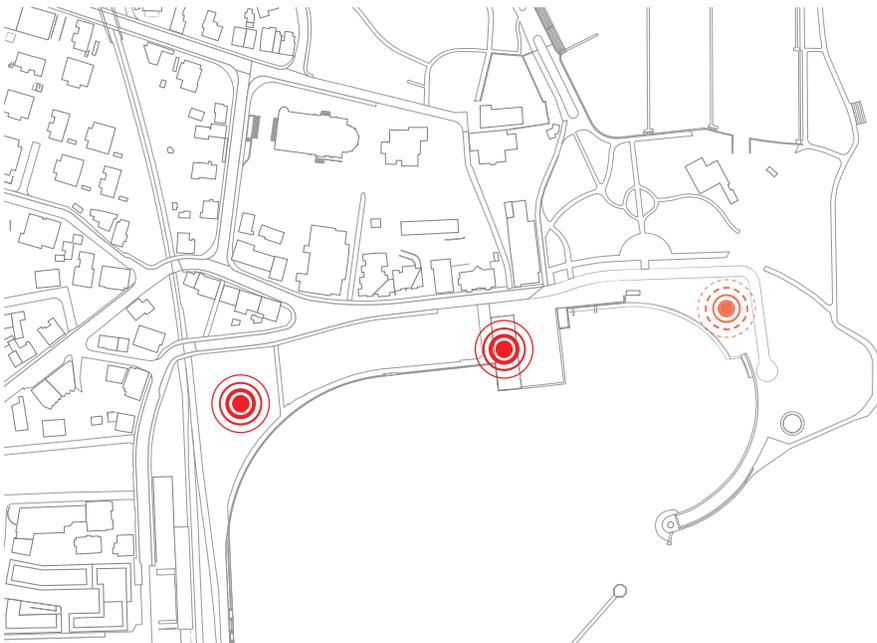
## Räumliche Prinzipien

### Erschliessung des Areals



- Zufahrt Anliefer- und Anliegerverkehr über die Hafenstrasse
- Zugang Bahnübergang nur für Langsamverkehr
- Hafenstrasse wird zum Boulevard

### Positionierung Spezialbauten



- Drei Attraktoren als Spezialbauten entlang des Boulevards
- Bestehende Zollhaus ist ein Teil dieser Bausteine.

## Sichtachsen

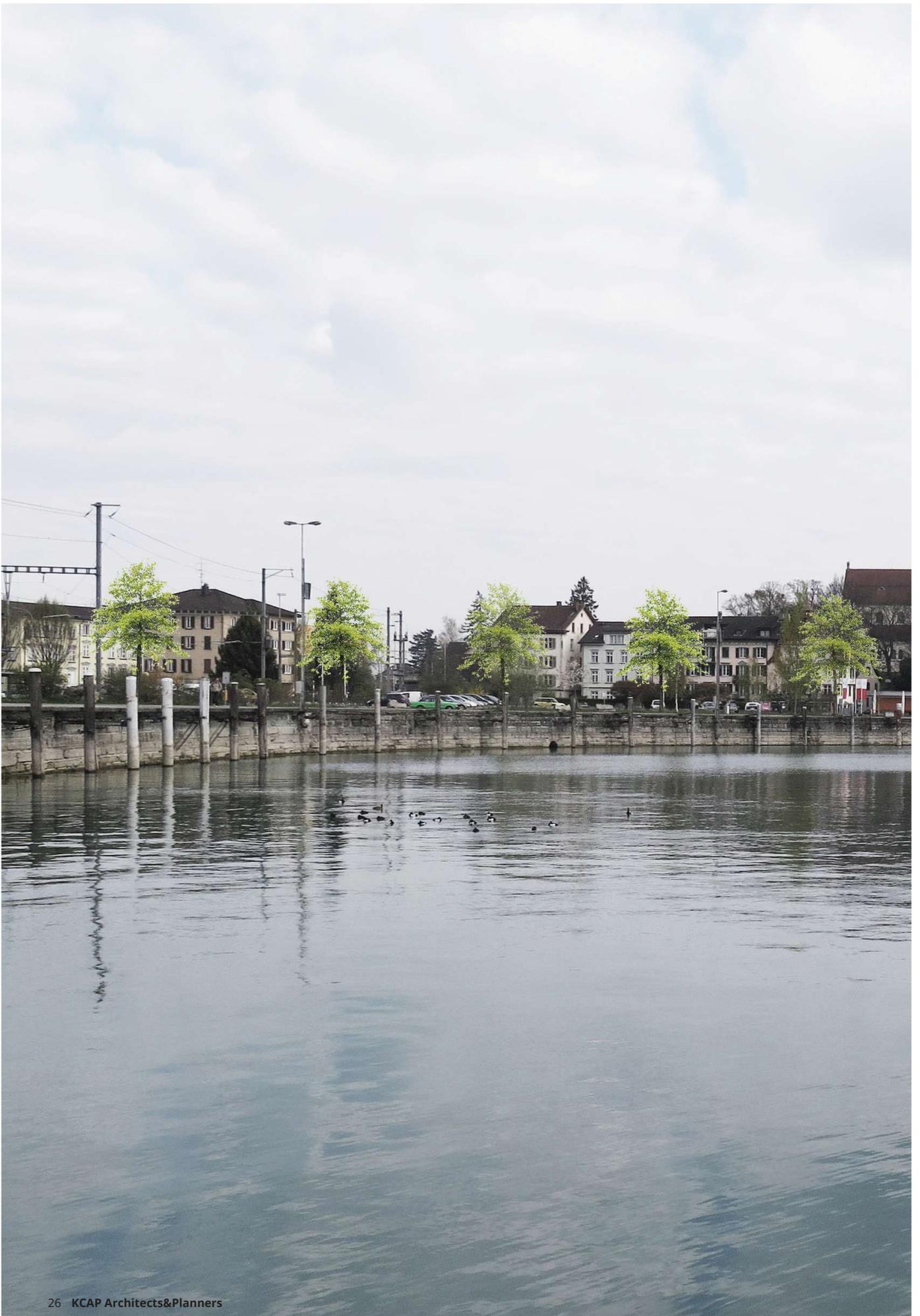


- Wichtige Sichtverbindungen zum See und Hafen möglichst frei halten

## Nord-Süd Verbindung und Erdgeschoss Aktivierung



- Attraktive Gestaltung wichtiger Nord-Süd Verbindungen  
- Aktivierung des Erdgeschosses





# GESTALTUNGS- RICHTLINIEN



Rahmenplan Hafenbecken Nord  
Romanhorn

- Legende
- Neues Gebäude
  - Klassisches Gebäude
  - Erdbeverlees Gebäude
  - Abzubrechendes Gebäude
  - Evtl. Abzubrechendes Gebäude
  - Potenzielles neues Gebäude
  - Zentraler öffentlicher Raum

Name: Innenort/Objekte



# 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:

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

Für die Interventionsgebiete Sternenplatz und Volksgarten/Passerelle sind alternative Lösungen im Kapitel "Ergänzungen zum Stadtkern" dargestellt.

2022 wurde eine städtebauliche Machbarkeitsstudie für die Interventionsgebiete Sternenplatz und Schützengasse erarbeitet.

# Rahmenplan Ausschnitt Hafenbecken Nord

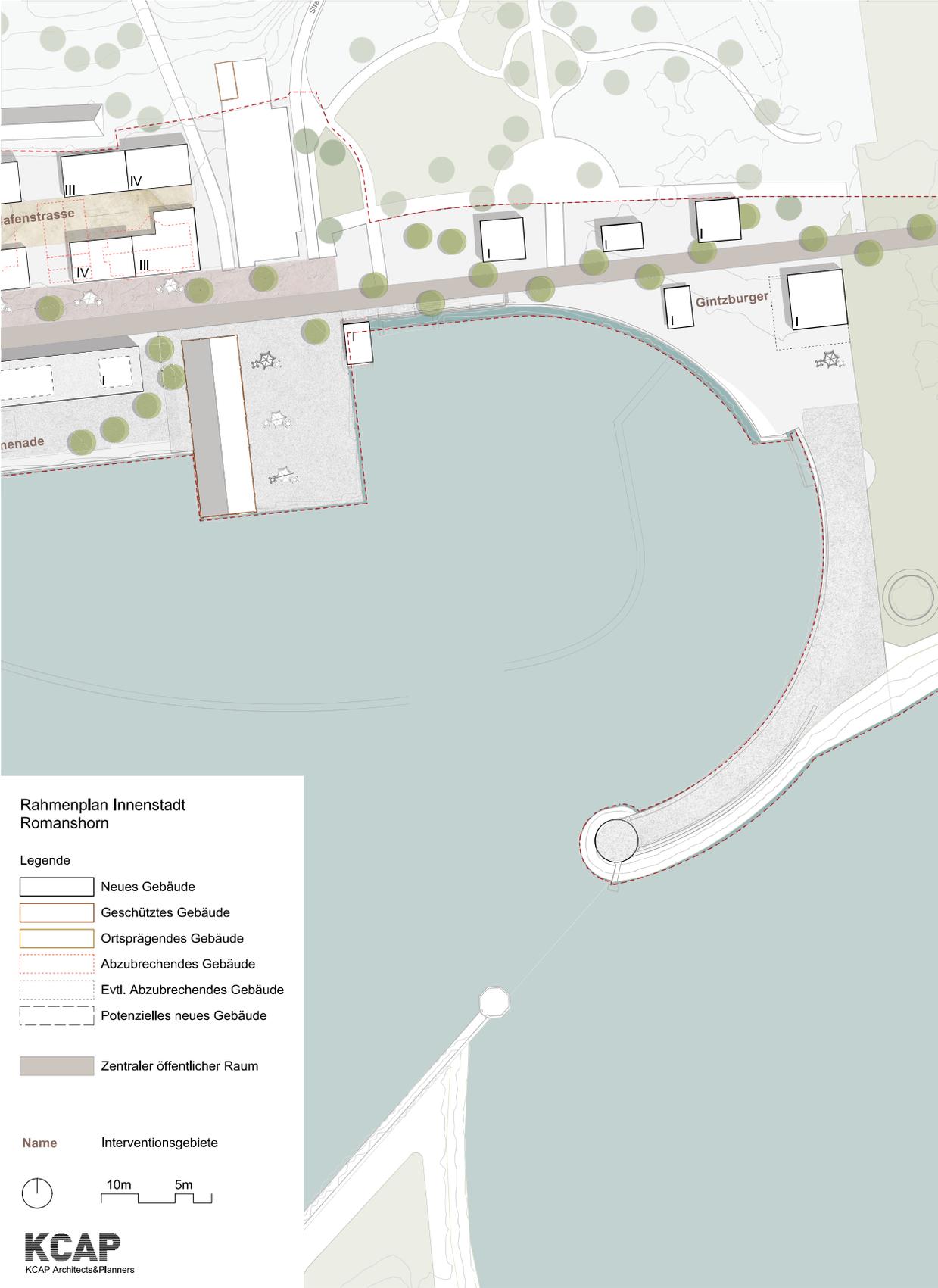




# Rahmenplan Ausschnitt Hafenbecken Nord-West



# Rahmenplan Ausschnitt Hafenbecken Nord-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. Areal Hafenstrasse



2. Hafenboulevard



3. Hafestreifen



4. Hotel



5. Kulturhighlight / Gintzburger



6. Schlossbergplatz



7. Fäbergasse

# Hierarchie öffentlicher Raum / Wichtige Fusswege



# Öffentlicher Raum

Durch die Hierarchisierung wird Klarheit über die Orientierung und Nutzung des öffentlichen Raums geschaffen. Der Hafenboulevard bedient die zentralen öffentlichen Räume am Hafenbecken Nord. Von dort aus führen Wege zum halb-öffentlichen Aussenraum. Fusswege zwischen dem Hafen und den umliegenden Parks müssen attraktiver gestaltet werden und eine Blickbeziehung zum Zielort aufbauen.

## Hafenpromenade



HafenCity Hamburg, KCAP



HafenCity Hamburg, KCAP



Expo Yverdon



Pier

# Grundlagen Plan Lumière



# Beleuchtung des öffentlichen Raums

Die Beleuchtung des öffentlichen Raumes dient zur Orientierung und der Lesbarkeit zusammenhängender Räume. Das Beleuchtungskonzept soll entsprechend der Hierarchisierung des öffentlichen Raumes erstellt werden. Es sind unterschiedliche Beleuchtungsarten anzuwenden, wobei diese gestalterisch miteinander harmonisieren sollen.

- Bankstrasse, Hafenboulevard
- Viereck Bahnhofstrasse-Neustrasse-Passerelle-  
Alleestrasse inkl. Sternenplatz und Alleehof
- wichtige Fusswege (Schützengasse, Kirchgasse,  
Schlosspark)
- Hafengebäuden und Yachthafen



Direkte Beleuchtung



Indirekte Beleuchtung

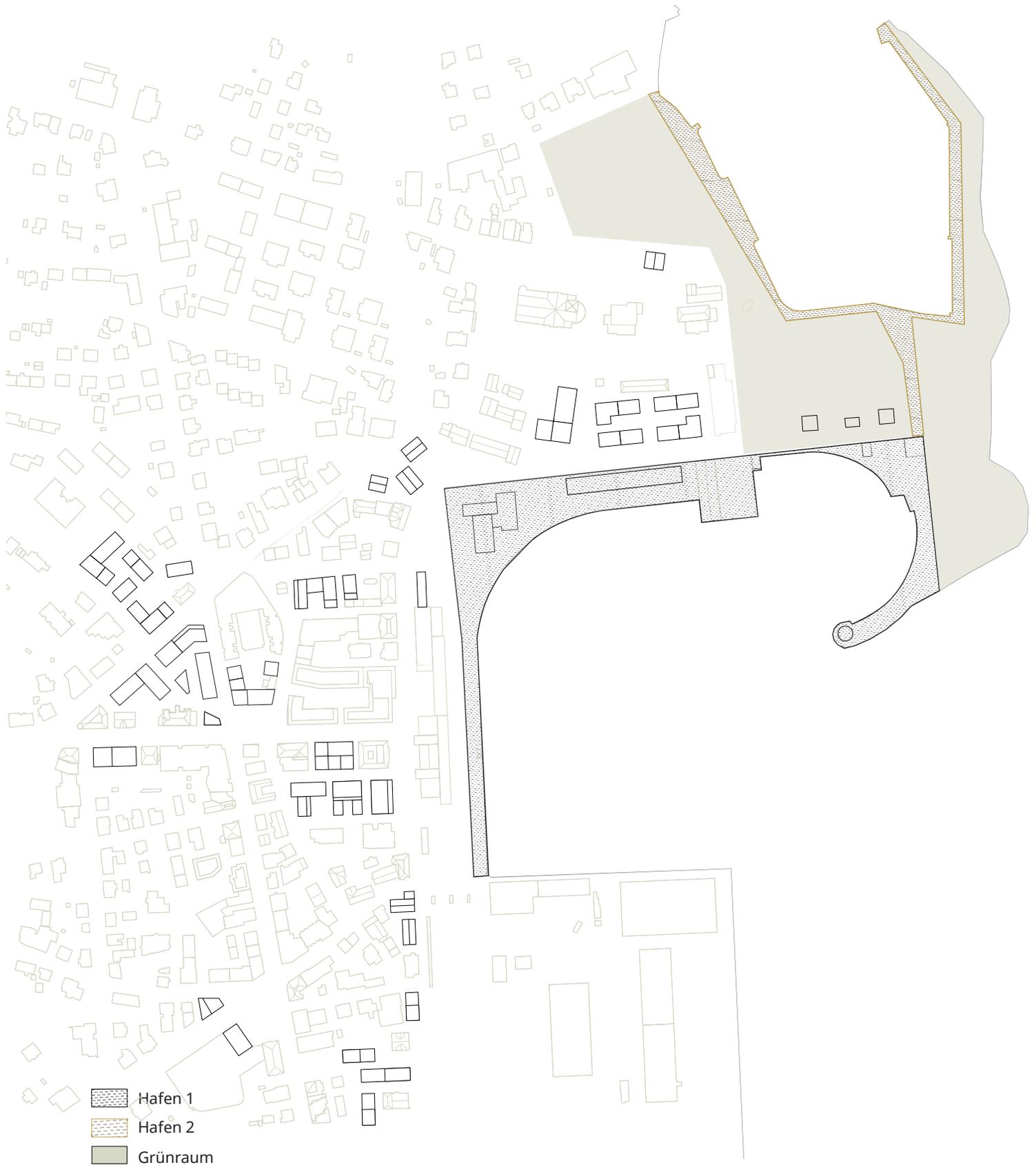


Sitzmöbel mit integrierter Beleuchtung, Hafencity Hamburg



Sitzmöbel mit integrierter Bepflanzung / Beleuchtung

# Zonierung und Oberflächen



## Materialisierung der Oberfläche

Durch eine konzeptionell einheitliche Materialisierung der zentralen öffentlichen Räume werden die jeweiligen Bereiche Hafenbecken Nord, Yachthafen und der Landschaftspark besser lesbar und erlebbar. Dabei sind die bestehenden Oberflächen (Asphalt, Kies, Rasen, Beton) zu integrieren.

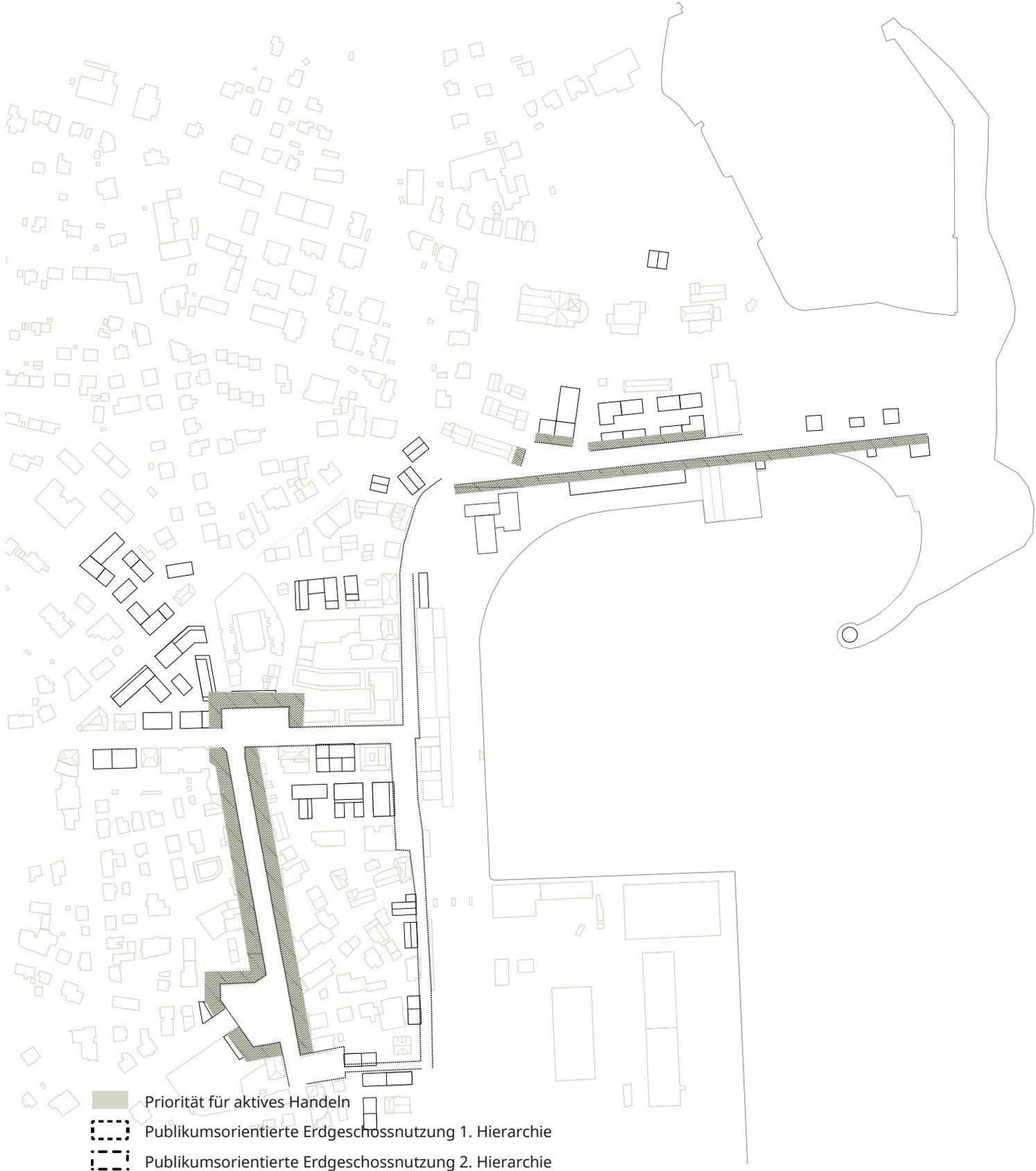


Bestand



HafenCity Hamburg, KCAP

# Nutzung Erdgeschoss



## Nutzung Erdgeschoss

Zusätzlich zur Aktivierung der Alleestrasse zwischen Sternenplatz und Alleehof (erste Priorität für aktives Handeln) sind publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen entlang des Hafenvoulevards zu konzentrieren. Einzelhandel und Ausbildungszentren für Wassersport und Outdoor Aktivitäten sowie Restaurants und Cafés sind mögliche Nutzungen. Die quer zum Hafenvoulevard positionierten Pavillons sind halboffene oder geschlossene Strukturen, die je nach Bedarf flexibel genutzt werden können.



Ausbildung Wassersport



Ile de Nantes



Infocenter HafenCity Hamburg



NDSM Amsterdam

# Bebauungstypologie



# 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 50 m ist. Bei langen Fassaden wird grundsätzlich empfohlen, die Fassade in der Höhe aufzubrechen, damit keine „Wand“ entsteht.

Um möglichst viele Durchblicke zum See zu gewährleisten ist der behutsamen Anordnung der Gebäude besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Die quer zum Boulevard liegenden Pavillons sind als möglichst offene und flexible Strukturen zu gestalten. Für den Kultur-Highlight gegen Ende des Boulevards ist ein Solitär Gebäude als architektonisches Leuturmprojekt vorstellbar.



Fredericia C, Dänemark, KCAP



Mora River Aquarium, Promontorio Architecture

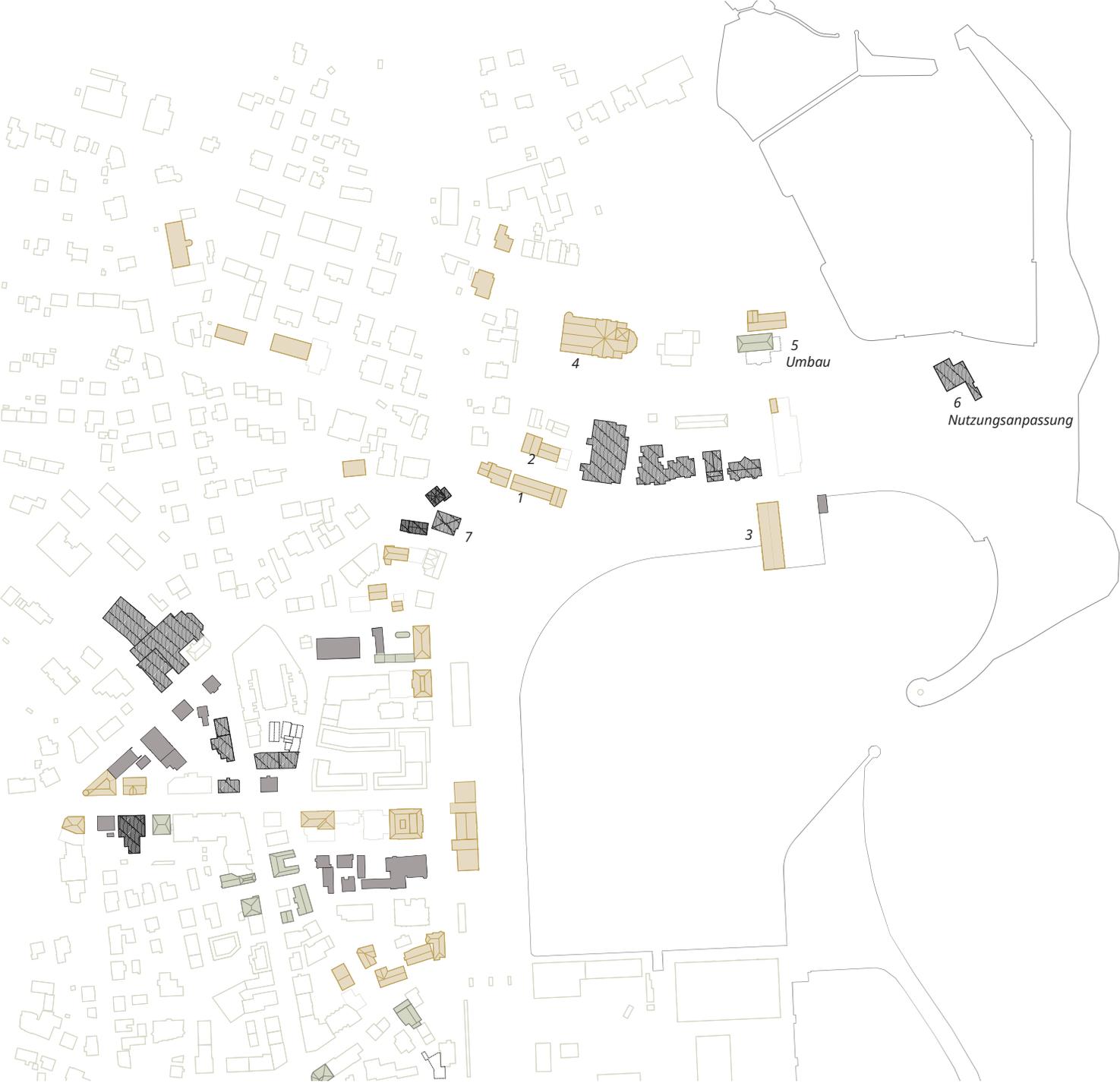


Bioinnova University, Mexico



Aussichts- und Kletterturm, Zoelen

# Umgang mit Bestand



-  Kulturobjekt
-  Ortsprägendes Gebäude
-  Abzubrechendes Gebäude
-  Evtl. Abzubrechendes Gebäude
-  Ersatzneubau empfohlen

# Umgang mit Bestand

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 Umbau

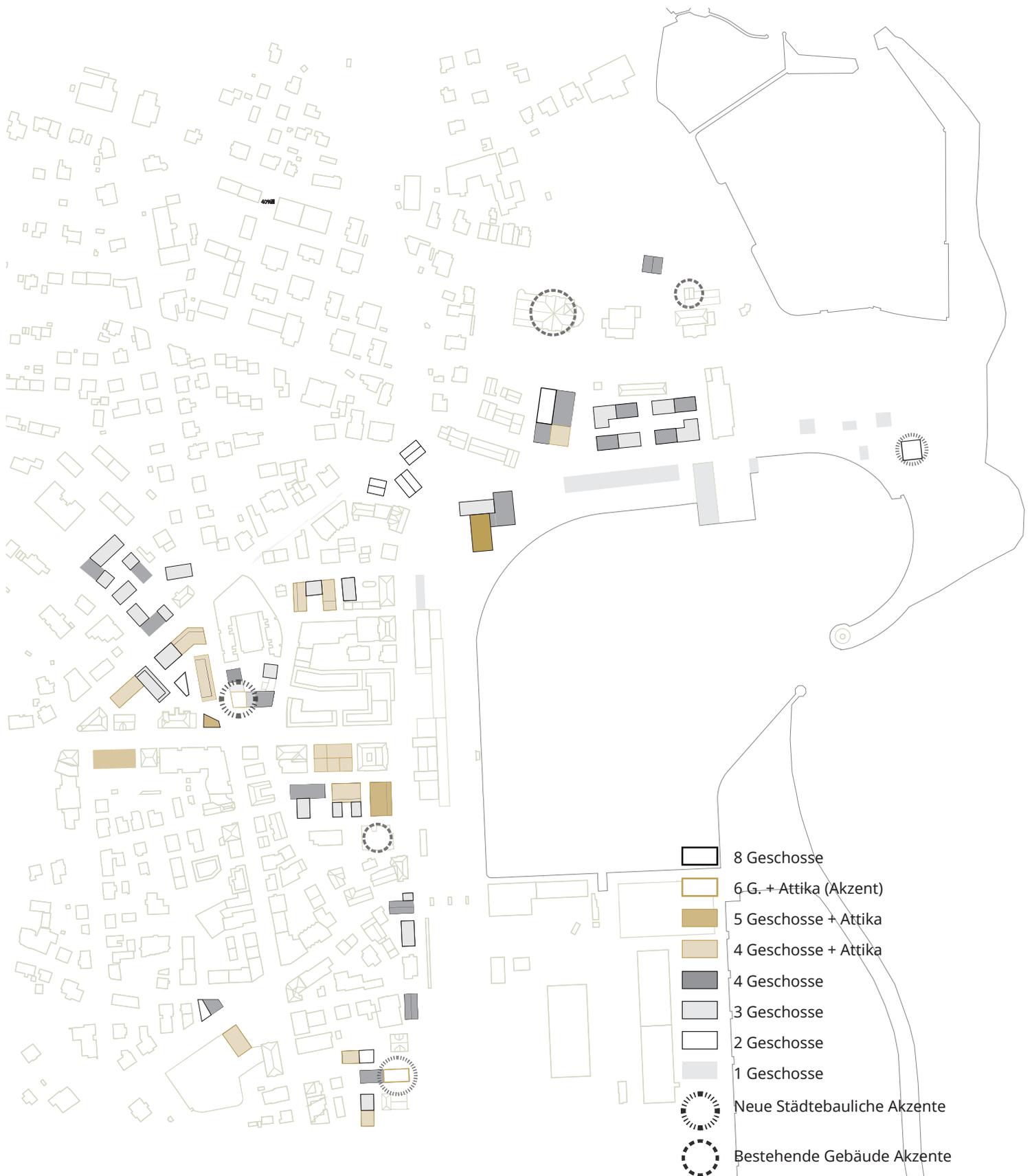


6 Nutzungsanpassung



7 Ersatzneubau

# Traufhöhe und Dachformen



## Traufhöhe und Dachformen

Die maximale Anzahl der Geschosse beträgt grundsätzlich 5 Geschosse + Attika. Zusammen mit am Sternenplatz sowie am Ankunftsort der Passerelle sind im Bereich des potenziellen Hotel Standortes sowie gegen Ende des Hafenboulevards zwei zusätzliche städtebauliche Akzente in die Höhe vorgesehen. Die Dachform können sich variieren.



Südpol Zug, KCAP/ASTOC



Mora River Aquarium Promontorio



Serpentine Gallery, SANAA

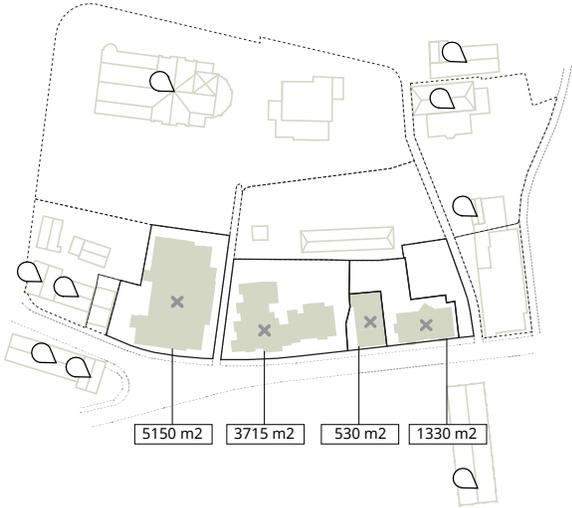




**INTERVENTIONS-  
GEBIETE**

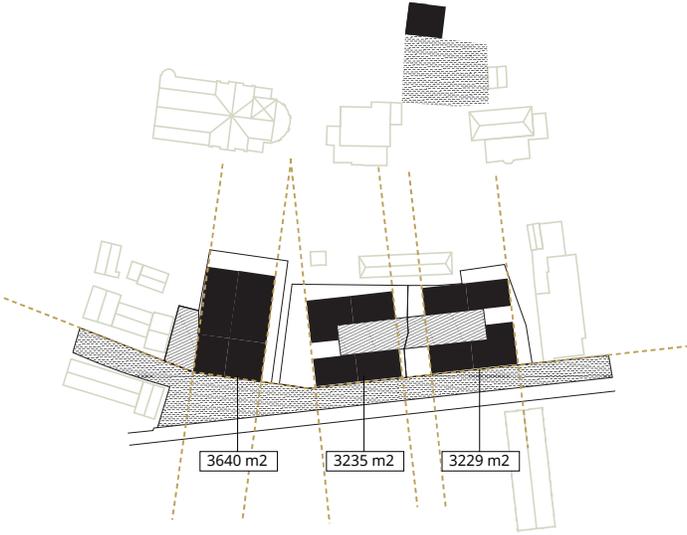
# Hafenstrasse

Gebäudeanalyse Bestand



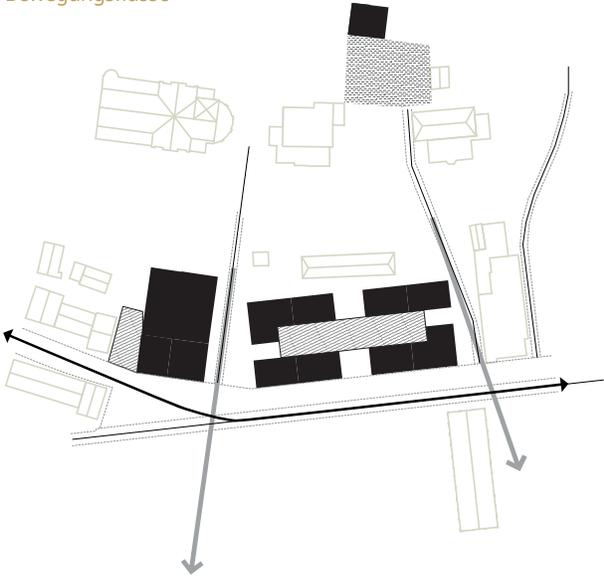
- Geschütztes Gebäude
- Erhaltenswertes Gebäude
- Abzubrechendes Gebäude
- Ersatzneubau empfohlen

Entwurf Situation neu



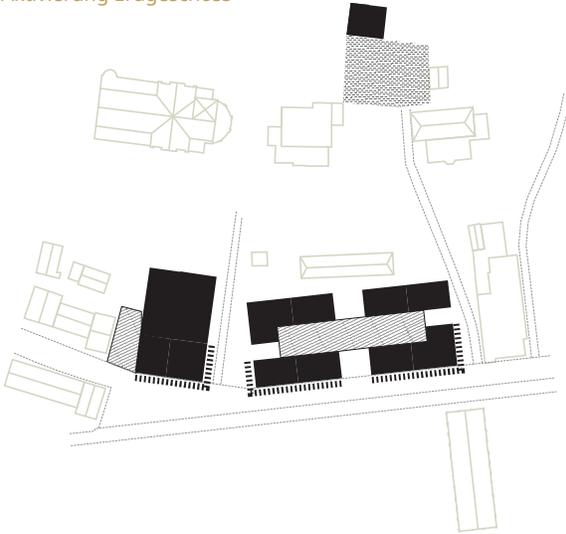
- Neues Gebäude
- Potenzielles neues Gebäude
- Neuer attraktiver öffentlicher Raum
- Halböffentlicher Bereich
- Achsen Gebäudeorientierung

Bewegungsflüsse



- Fussgänger
- Hauptverbindung
- Verbindung zum See

Aktivierung Erdgeschoss



### Hybridgebäude

**Höhe Min-Max:**

Hochpunkt: 17m-20m

Sockel: 7m

Aufbau: 11m-14m

**Gestaltung:**

- L-Baukörper
- Akzent zum öffentlichen Raum

**Nutzung:**

- Wohnungen zum See
- Schule in EG und mit Innenhof nach hinten

### Vorbereich

**Länge**

180m

**Gestaltung:**

- eine offene Fläche
- Im Osten wird die Hafenstrasse integriert

**Nutzung:**

- Aussensitzfläche für Gastronomie
- Vorbereich Gebäude

### L-Gebäude

**Höhe Min-Max:**

Hochpunkt: 12m-14m

Sockel: 9m-11m

**Gestaltung:**

- Fortführung halboffene Bauweise
- Hochpunkte versetzt
- Innenhof und Durchwegung

**Nutzung:**

- Wohnen
- Publikumsorientierte Erdgeschossnutzung



### Gebietscharakter

**Gestaltung:**

- städtische Front entlang Hafenstrasse, versetzte Hochpunkte zu Gunsten von Seesicht
- Höhenakzente betonen wichtige Wege- und Sichtverbindungen

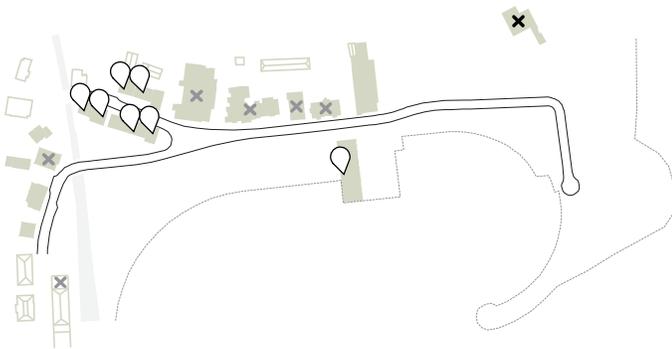
**Nutzung:**

- Aktives Erdgeschoss zum Boulevard

# Boulevard

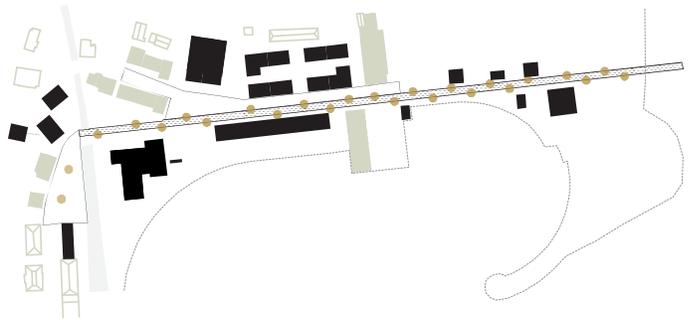
## Empfehlungen

### Gebäudeanalyse Bestand



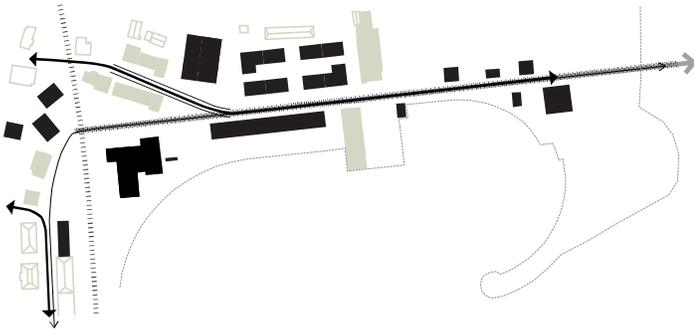
- Geschütztes Gebäude
- Erhaltenswertes Gebäude
- ✕ Abzubrechendes Gebäude
- ⊗ Ersatzneubau empfohlen

### Entwurf Situation neu



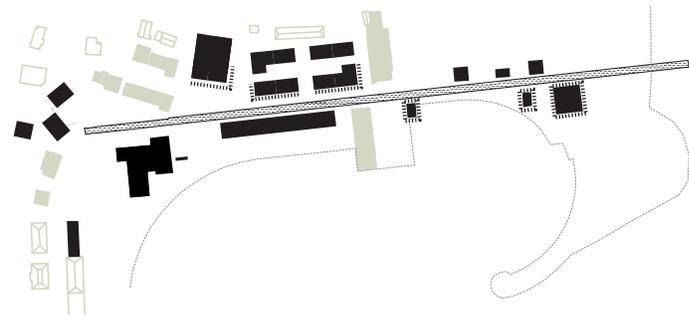
- Neues Gebäude
- Potenzielles neues Gebäude
- ▨ Neuer attraktiver öffentlicher Raum
- - Achsen Gebäudeorientierung

### Bewegungsflüsse



- Hauptverbindung
- Pedestrian Strasse
- Gleise
- Verbindung zum See

### Aktivierung Erdgeschoss



### Boulevard

**Länge:**  
470m

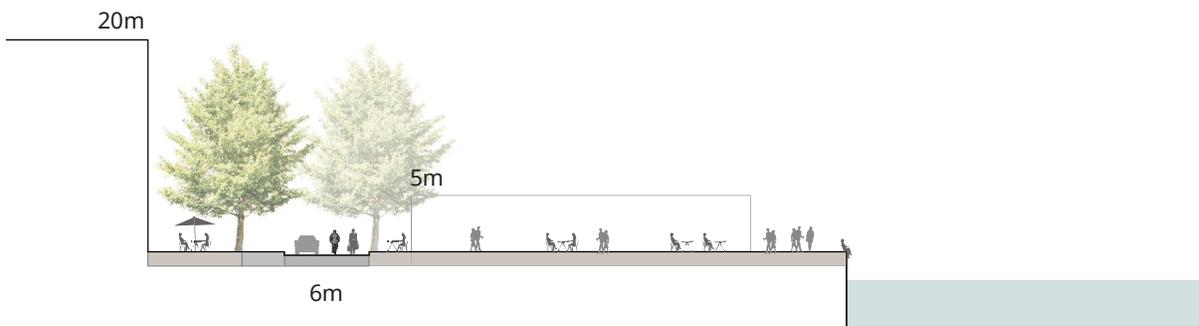
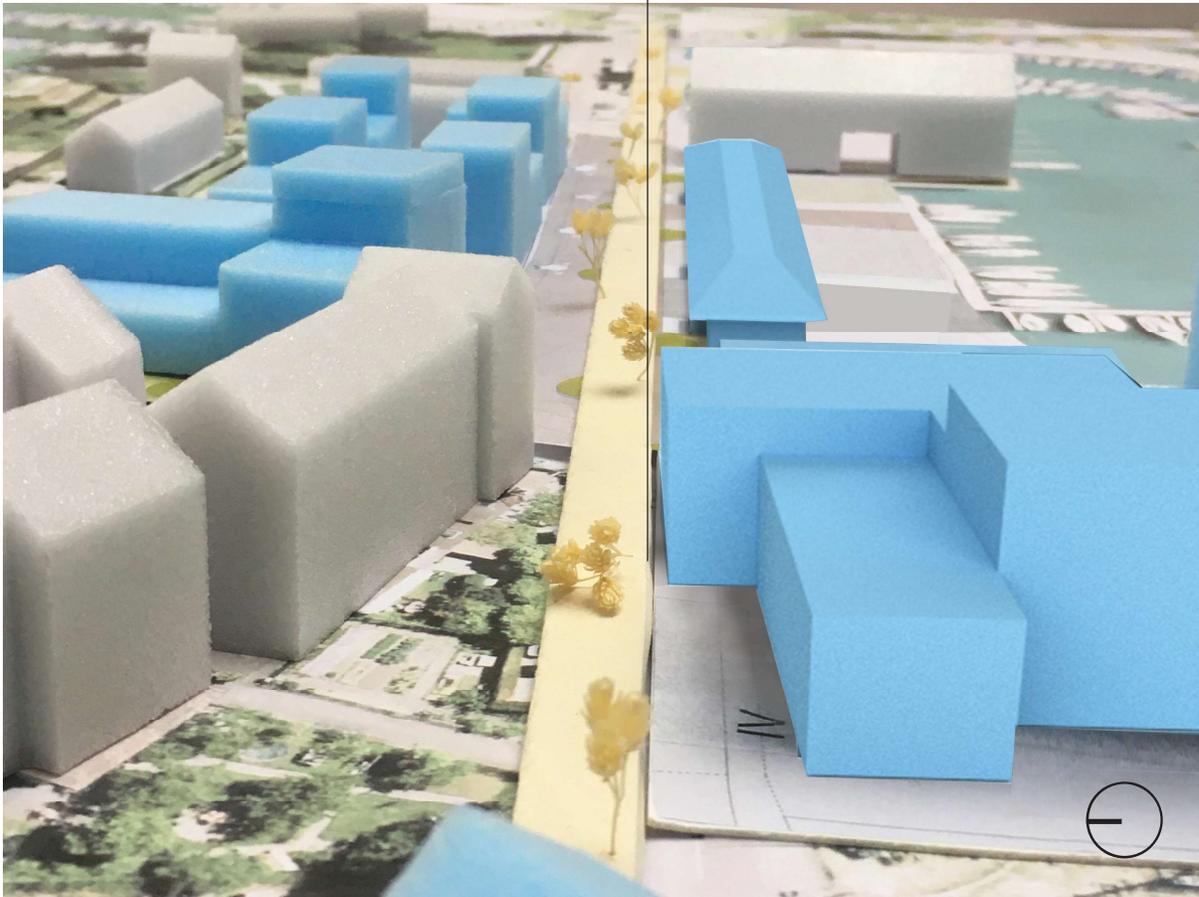
**Gestaltung:**

- Klare neue Achse, orientiert an Bestand (Rückgrat)
- Direkte Fussgängerverbindung von Stadt zu See
- Boulevard mit Baumreihe kreiert neue Qualität und wir von der Rückseite zur zweiten Vorderseite

- Kontinuierlicher Weg bis auf das Wasser (Abschluss als Plattform oder offener Pavillon)

**Nutzung:**

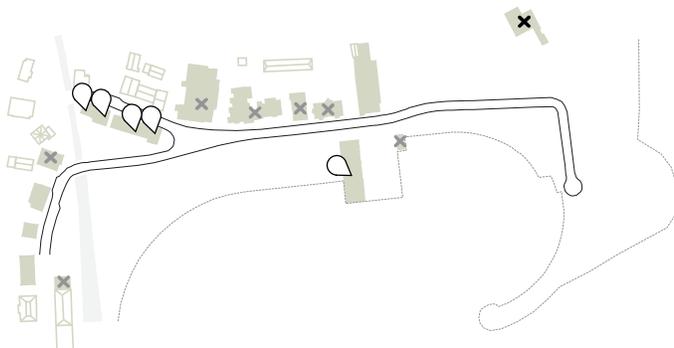
- wichtiger öffentlicher Raum
- Bewegungs- und Begegnungszone
- Aktive Erdgeschossnutzung beidseitig
- Westlicher Teil nur Fussgänger



# Hafenareal/Hafenpromenade

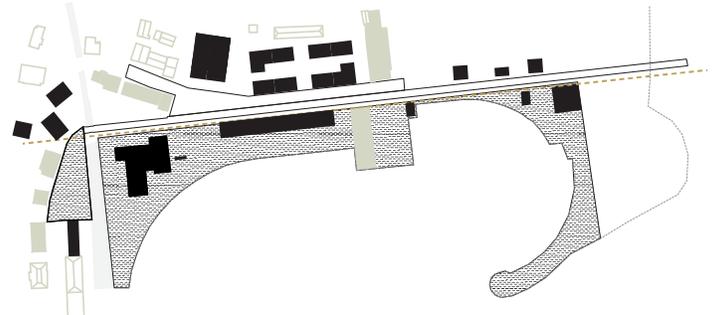
Empfehlungen

Gebäudeanalyse Bestand



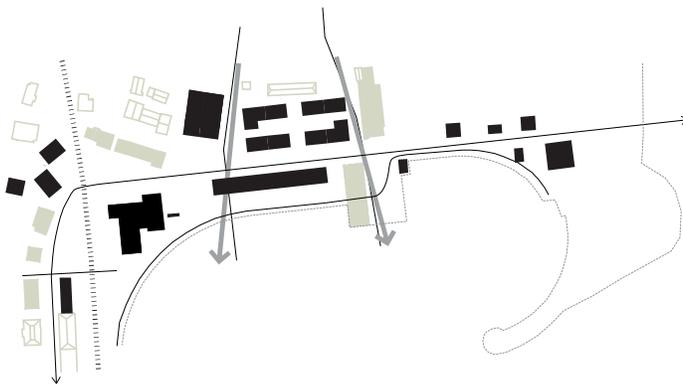
- Geschütztes Gebäude
- Erhaltenswertes Gebäude
- Abzubrechendes Gebäude
- Ersatzneubau empfohlen

Entwurf Situation neu



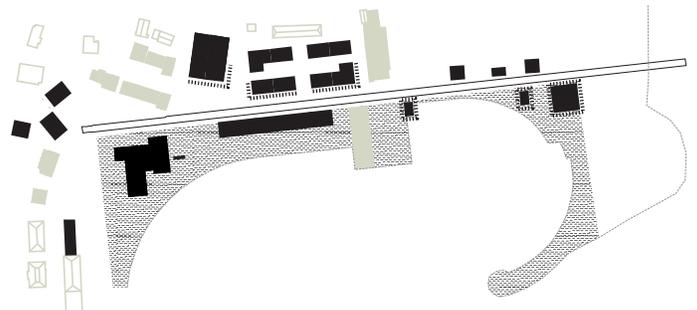
- Neues Gebäude
- Potenzielles neues Gebäude
- Neuer attraktiver öffentlicher Raum
- Neuer Platz
- Achsen Gebäudeorientierung

Bewegungsflüsse



- Pedestrian Strasse
- Gleise
- Verbindung zum See

Aktivierung Erdgeschoss



# Hafenareal/Hafenpromenade

## Pavillons

**Höhe und Breite Min-Max:**  
5m-7m

**Länge Min-Max:**  
10m-35m

### Gestaltung:

- Beidseitig orientiert (Boulevard, Wasser)
- Leichte, transparente Strukturen

### Nutzung:

Kiosks, Restaurants, Shops oder Dächer

## Öffentlicher Raum

**Breite Min-Max:**  
6-60m (von Boulevard südlich)

### Gestaltung:

- Sequenz unterschiedlicher öffentlicher Räume als Streifen

### Nutzung:

Spielplatz, urbaner Strand, Platz, Skatepark, Grün, ...

## 3 Hauptgebäude

### 1. Hotel:

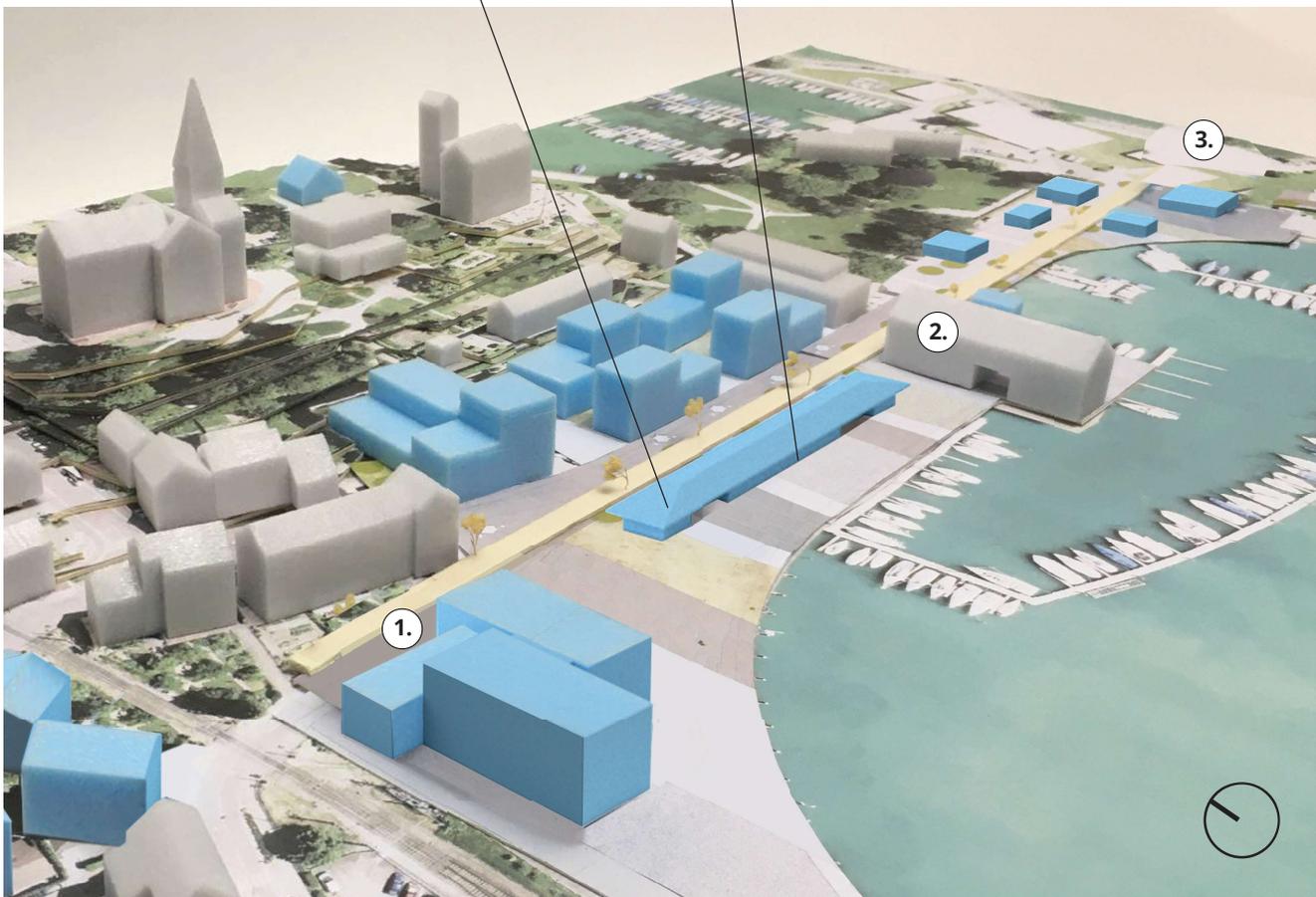
- Klare, orthogonale Struktur

### 2. Zollhaus:

- Bestehendes Gebäude
- Eventuell Öffnung für durchgehende Seepromenade
- evtl. Nutzungsänderung (Gastro)

### 3. Pavillon

- Programmatischer Endpunkt des Hafestreifens



## Gebietscharakter

### Gestaltung:

- Klare räumliche Sequenz, orientiert an Zollhaus und orthogonal zur Hafenkante
- Die Gebäude geben den unterschiedlichen öffentlichen Räumen einen Rhythmus und haben sowohl zum See als auch zum Boulevard eine Adresse

### Nutzung:

- Maximale Flexibilität bei der Phasierung, z.B. zuerst temporär
- Hotel, Pavillons für aktive EG-Nutzungen, Gastronomie und Kultur ergeben eine abwechslungsreiche Sequenz

# Hafenareal/Hafenpromenade

Referenzen für Oberflächenmaterialisierung



Asphalt, Bestand



Platten, Hotel New York Rotterdam



Kies, Bestand



Platten



Holz / Stein



Platten / Rasen

# Hafenareal/Hafenpromenade

Referenzen für Oberflächenmaterialisierung



Schrift, Lisabon Hafenfront



Linien, Aalborg Hafenfront



Spiel/Sport, HafenCity Hamburg, KCAP



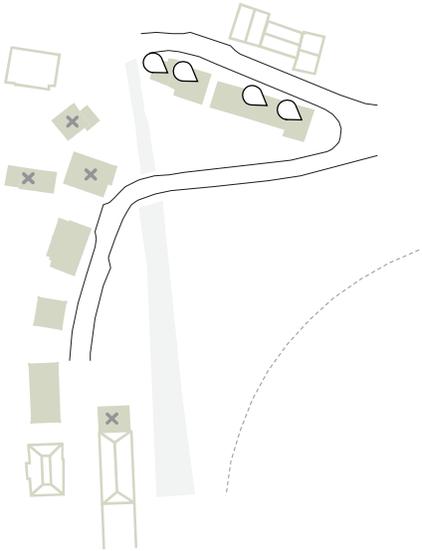
Rasen, Lemvig Skatepark\_Effekt



Temporärer Park, Fredericia C, KCAP

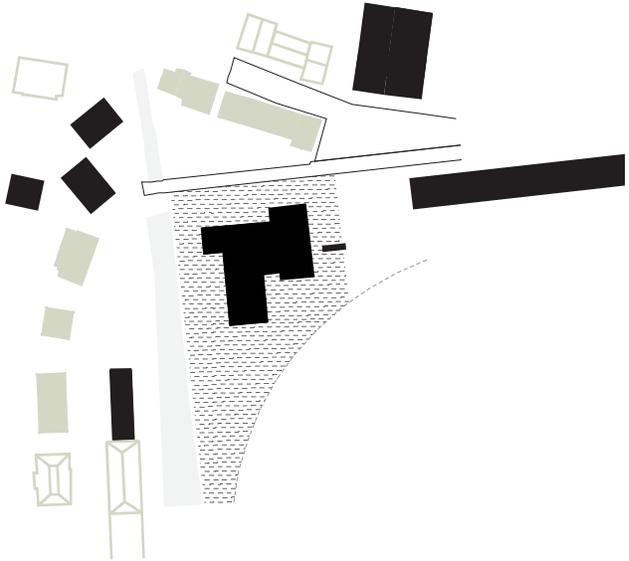
# Hotel

Gebäudeanalyse Bestand



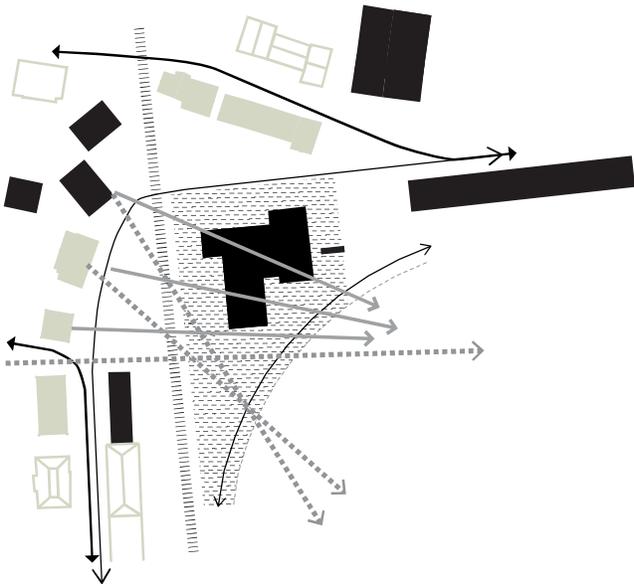
- Geschütztes Gebäude
- Erhaltenswertes Gebäude
- Abzubrechendes Gebäude
- Ersatzneubau empfohlen

Entwurf Situation neu



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

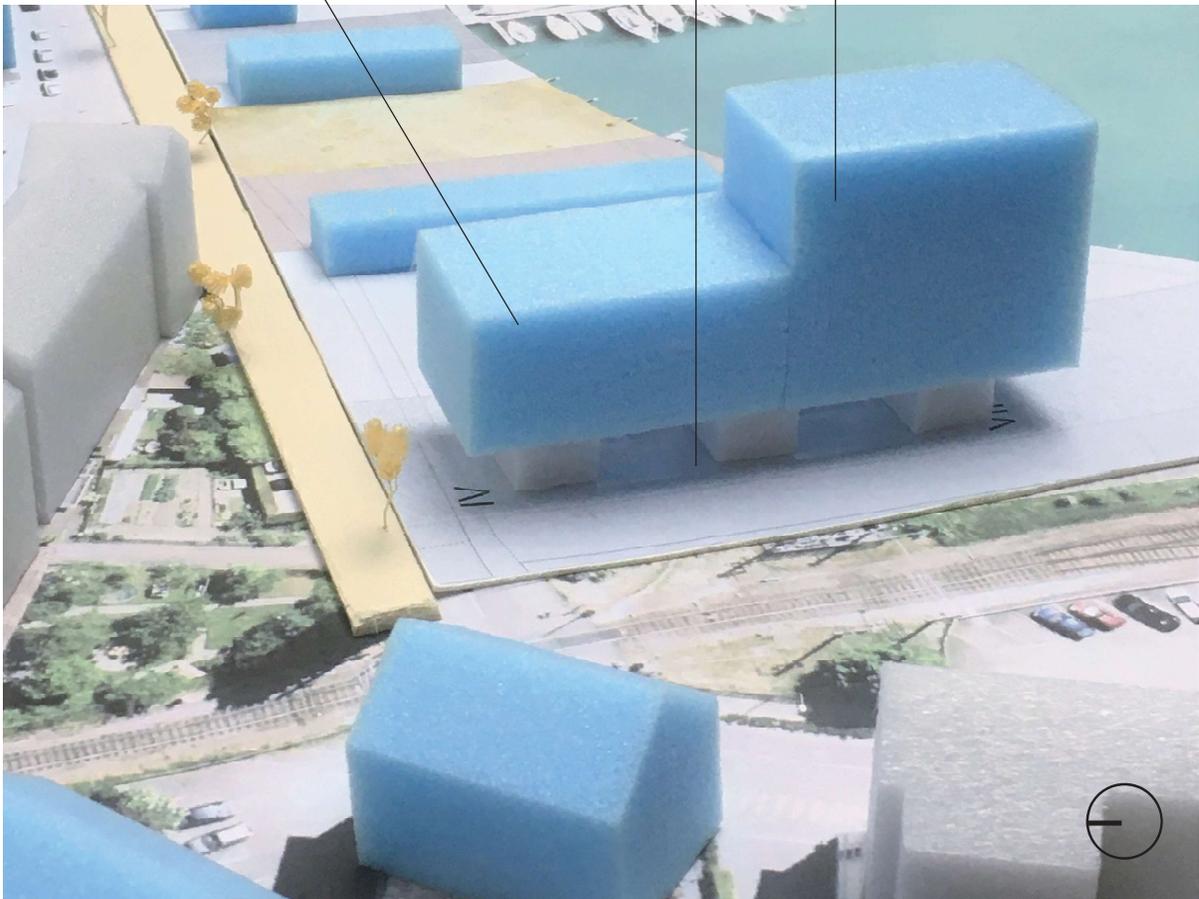
Bewegungsflüsse



- Seesicht durch Gebäude
- direkte Seesicht
- Fussgänger
- Hauptverbindung
- Gleise

## Hotel (Arbeitsstand veraltet; siehe Richtprojekt)

<p><b>Nordteil</b></p> <p><b>Höhe Max:</b> 17m</p> <p><b>Länge Max:</b> 50m</p> <p><b>Gestaltung:</b> - Reaktion auf niedrige Umgebungsbebauung</p> <p><b>Nutzung:</b> Hotelzimmer</p>	<p><b>Sockel</b></p> <p><b>Höhe:</b> Visuell durchlässig: min. 5m Partiell visuell durchlässig: Teilw. min. 10m</p> <p><b>Länge Max:</b> 50m</p> <p><b>Gestaltung:</b> - Durchblicke zum See</p> <p><b>Nutzung:</b> - Eingang, Gemeinschaftliche Räume, Administration</p>	<p><b>Südteil (möglicher Hochpunkt)</b></p> <p><b>Höhe Max:</b> 25m</p> <p><b>Länge Max:</b> 25m</p> <p><b>Gestaltung:</b> - Markantes Zeichen</p> <p><b>Nutzung:</b> - Hotelzimmer - Dachterrasse</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



### Gesamtcharakter

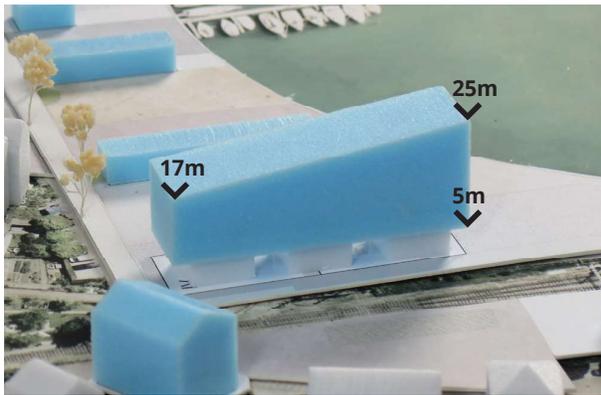
#### Gestaltung:

- Ist Teil der klaren orthogonalen Struktur, orientiert am Zollhaus
- Im Norden niedriger, um auf die Umgebung zu reagieren
- Möglicher Hochpunkt nach Süden (Sichtbarkeit, Präsenz)
- Maximale Sichtbarkeit zum See, bei gleichzeitig gut orientierten Hotelzimmern

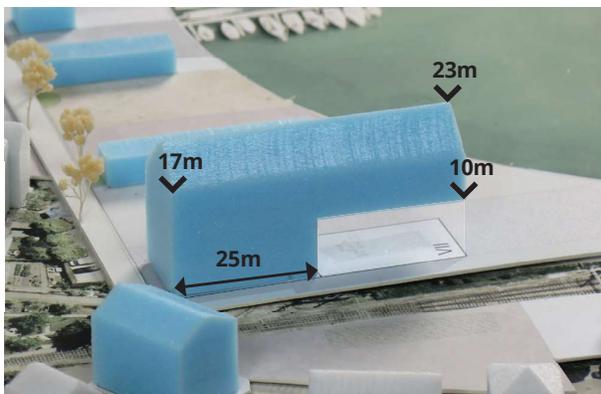
#### Nutzung:

- öffentliche Nutzungen im EG, dienende Räume, Hotelzimmer, Terrasse im EG

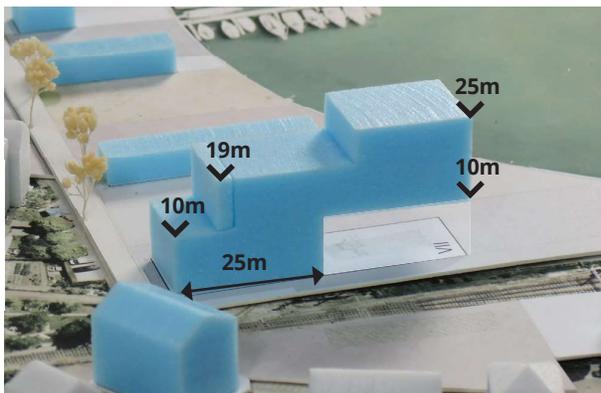
## Hotel - Varianten Gebäude Envelope (Arbeitsstand veraltet; siehe Richtprojekt)



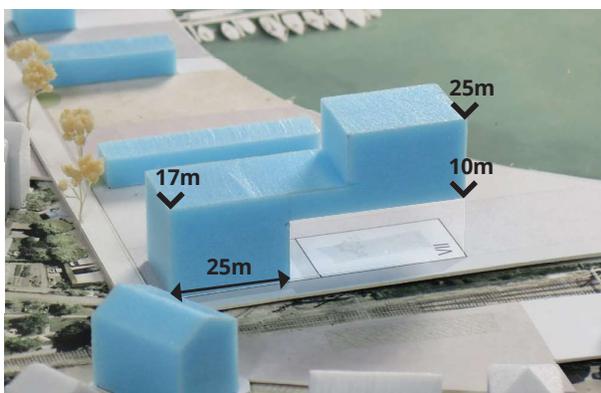
- min. 5 m hoher durchgängig transparenter Sockel
- max. 17 m am Boulevard
- max. 25 m an der Hafenkante



- min. 10 m hoher transparenter Sockel oder Auskrägung
- max. 25 m als geschlossene Fassade ab Boulevard
- max. 17 m Traufhöhe
- max. 23 m Firsthöhe



- min. 10 m hoher transparenter Sockel oder Auskrägung
- max. 10 m am Boulevard / 19 m mit Rücksprung
- max. 25 m an der Hafenkante
- max. 25 m als geschlossene Fassade ab Boulevard



- min. 10 m hoher transparenter Sockel oder Auskrägung
- max. 17 m am Boulevard
- max. 25 m an der Hafenkante
- max. 25 m als geschlossene Fassade ab Boulevard

## Hotel - Varianten Gebäude Envelope (Arbeitsstand veraltet; siehe Richtprojekt)

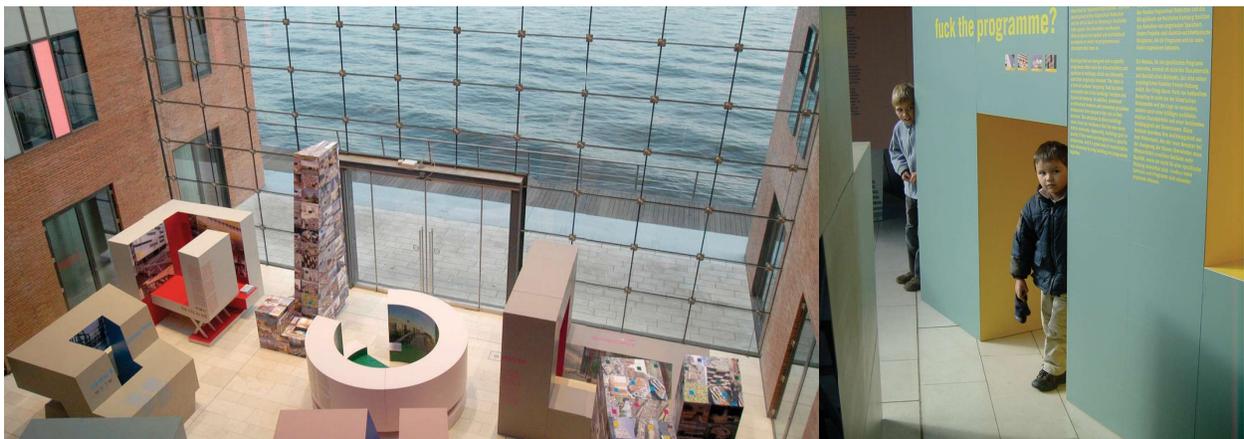
Eine klare kohärente Struktur im Hafenaerial zu schaffen und gleichzeitig eine maximale Flexibilität für die architektonische Ausformulierung zu gewährleisten, stellt eine Herausforderung dar. Die potenzielle Bebauung für ein Hotel soll möglichst eine hohe Durchlässigkeit im Erdgeschoss schaffen. Das Gebäude kann durch Höhenstaffelung mit dem höchsten Punkt auf die Seeseite oder durch Modifizierung des Dachforms sich in die Umgebung integrieren ohne als "Barriere" zu wirken. Die Gebäude "Envelope" sollen die städtebaulichen Rahmenbedingungen dar innerhalb dessen unterschiedliche Architektur entstehen kann.



Holzhafen Hamburg, KCAP



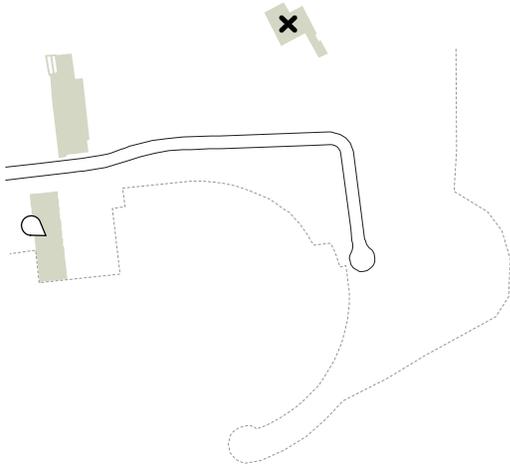
Fufa Glass factory Shenzhen, Node office



Holzhafen Hamburg, KCAP

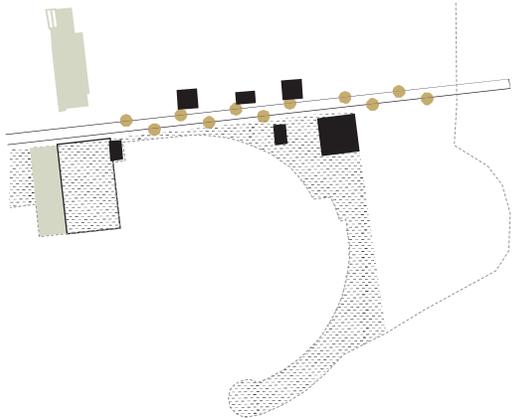
# Gintzburger - Kulturhighlight / Pavillon

## Gebäudeanalyse Bestand



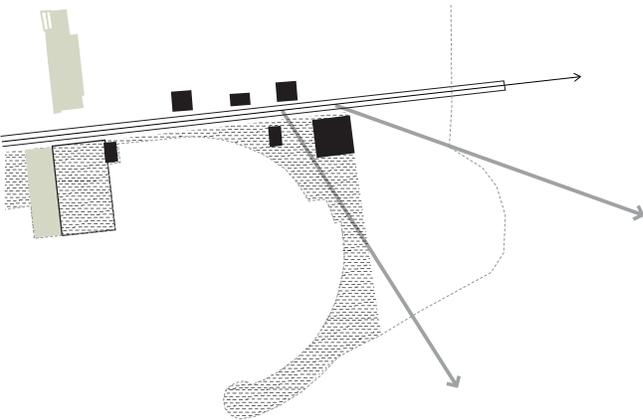
- Geschütztes Gebäude
- Erhaltenswertes Gebäude
- ✕ Abzubrechendes Gebäude
- ✕ Ersatzneubau empfohlen

## Entwurf Situation neu



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

## Bewegungsflüsse



- Sichtbarkeit der neuen Gebäude
- ➔ Verbindung zum See



Serpentine Gallery, SANAA



Rainbow Pavillon Aarhus

## Gintzburger - Kulturhighlight / Pavillon

### Höhe Min-Max:

5 m- 7 m als eingeschossiges Gebäude

### Gestaltung:

- Orientierung an Zollhaus um den Boulevard zu betonen
- spezielles Gebäude mit dem Potenzial den Romanshorner Hafen zu prägen
- Punktgebäude um die Aussicht nicht zu blockieren

### Nutzung:

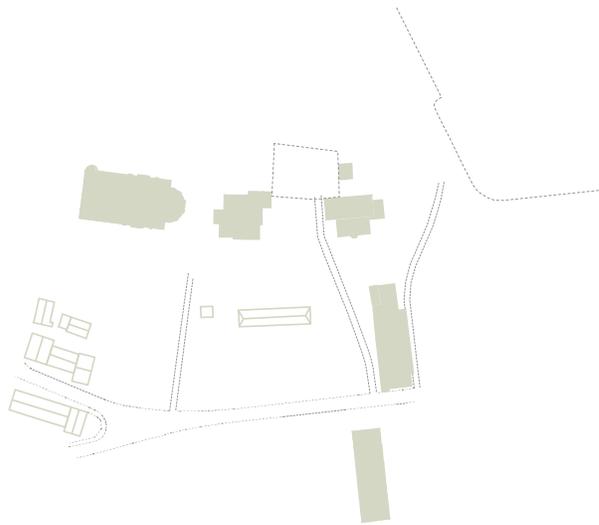
- Mischnutzung
- Kultur
- Restaurant / Gastronomie (evtl. Verlegung des bestehenden Hafenrestaurants)



Lakefront kiosk Chiago

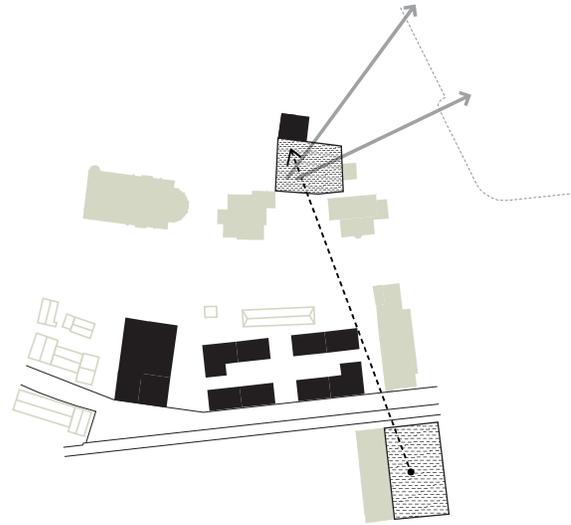
# Schlossplatz

Gebäudeanalyse Bestand



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

Entwurf Situation neu



- Neues Gebäude
- Potenzielles neues Gebäude
- Neuer attraktiver öffentlicher Raum
- Neuer Platz
- Sichtbarkeit der neuen Gebäude
- Verbindung zum See

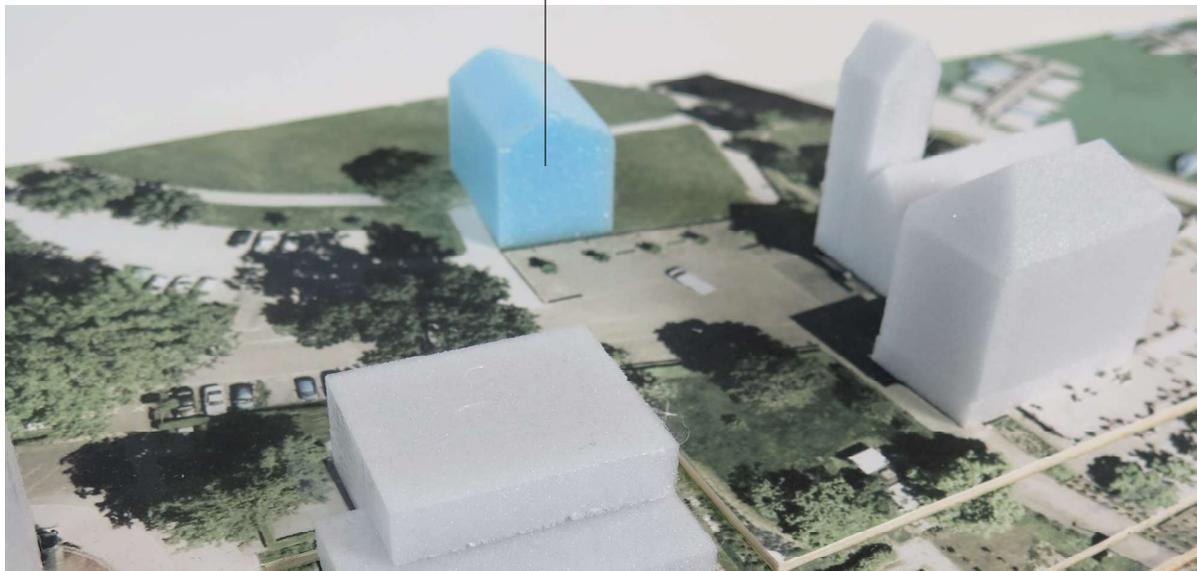
**Höhe Min-Max:**  
11m-14m

**Gestaltung:**

- Vertikale Orientierung, um die Sicht zum See frei zu halten
- Fassung des Platzes
- Sichtbar vom alten Fährplatz
- Satteldach möglich, als Reaktion auf Bestand

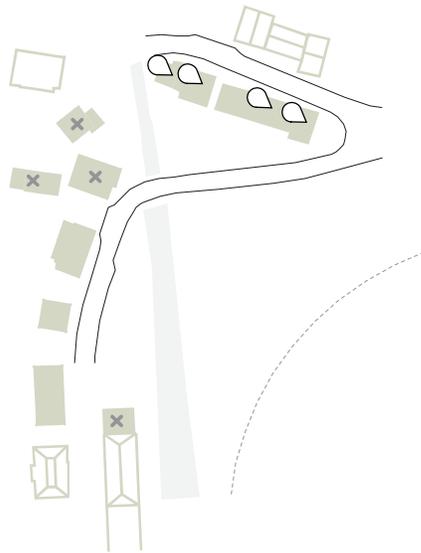
**Nutzung:**

- Gemeindesaal
- Quartierstreffpunkt
- Temporäre Zimmer, oder Wohnungen in den Obergeschossen



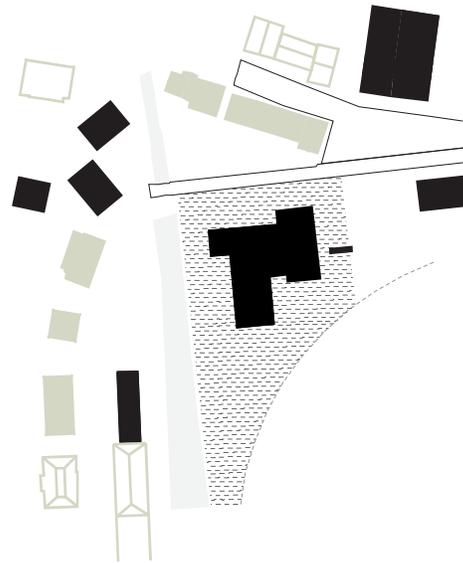
# Färbergasse

Gebäudeanalyse Bestand



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

Entwurf Situation neu

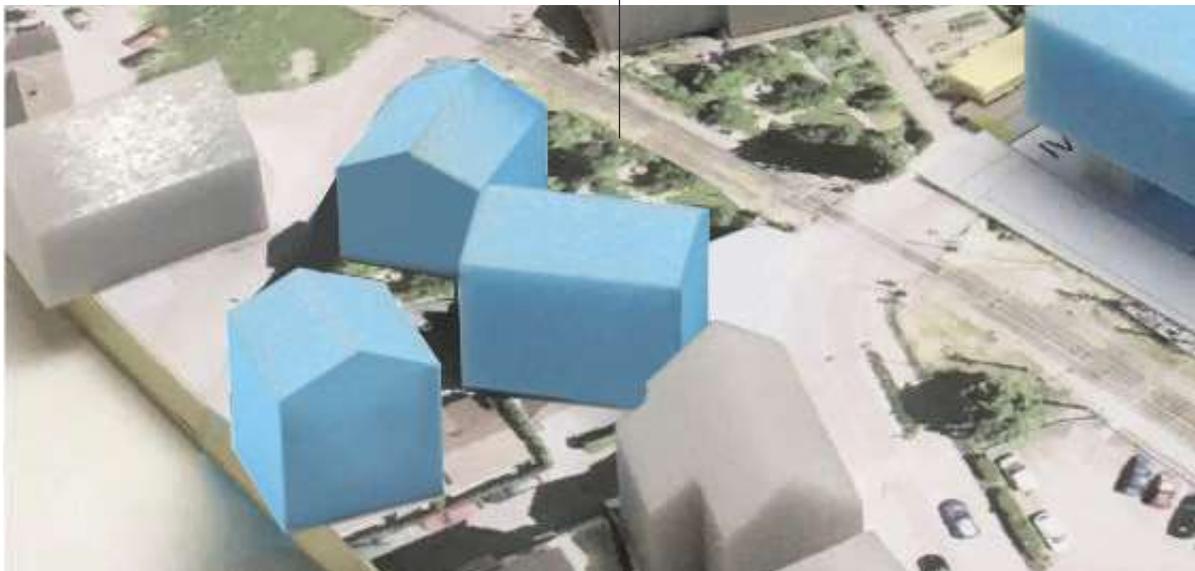


- Neues Gebäude
- Potenzielles neues Gebäude
- Neuer attraktiver öffentlicher Raum
- Neuer Platz

**Höhe Min-Max:**  
11m-14m

**Gestaltung:**  
- In Anlehnung an die Bestandsbauten nehmen die Neubauten ebenfalls je eine andere Orientierung der Hauptfassade an.

**Nutzung:**  
- Aktives Erdgeschoss  
- Wohnen





# ANHANG

## Verworfenne Optionen



### Kleinbauten nördlich der Hafenstrasse

- Die Bauten nördlich der Hafenstrasse bilden keine städtische Front.



### Hafenareal möglichst frei von Bebauung

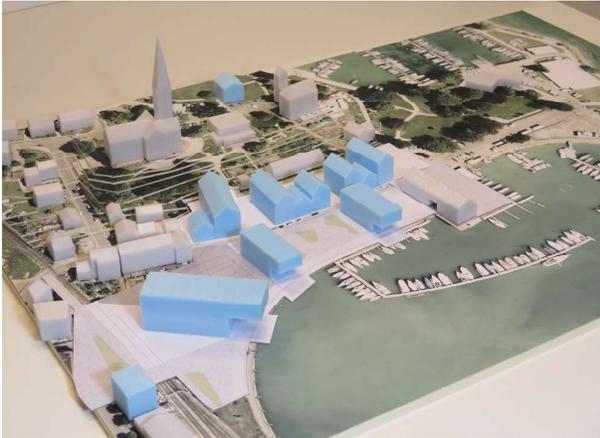
- potezielles Hotel kreiert eine starke Rückseite gegenüber der bestehenden Bebauung



### Reminiszenz Güterschuppen

- Lineare Bebauung bietet wenig Flexibilität, da sie räumlich nur funktioniert, wenn die Reihe vollständig ist.

## Verworfenne Optionen



### **"Krangebäude" entlang der Hafenumauer**

- Es gibt ein hohes Risiko, dass die Gebäude nicht realisiert werden können.



### **Hallenstrukturen entlang der Hafenumauer**

- Es gibt ein hohes Risiko, dass die Gebäude nicht realisiert werden können.



### **Punktuelle Bebauung**

- Es fehlt eine klare Struktur für das Gebiet.



### **Gemischtes Wohnquartier**

- Die Wohnnutzung ist in der Hafenumzone nicht vorgesehen.



# Quellenverzeichnis

- Agglomerationsprogramm St. Gallen - Bodensee, 3. Generation, Schlussberichte, Stand November 2016.
- Gestaltungsplan Kerngebiet Romanshorn, genehmigt vom DBU am 2. August 2001.
- Hochhausstudie Ronianshorn, Büro Feddersen & Klostermann, Mai 2010.
- Inventar der schutzenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) Kanton Thurgau, 2008.
- Kommunalen Richtplan Romanshorn, Entwurf vom 29. August 2015.
- Raumlische Entwicklungsstrategie (RES) vom 29. August 2015.
- Richtlinie zu höheren Hausern und Hochhausern Romanshorn vom 7. Juli 2015 (letztmals geandert am: 25. Oktober 2016).
- Verdichtungsstrategie und visuelle / raumlische Durchlassigkeit Romanshorn, Büro Guller Guller
- Baulinienplan Hafenstrasse 1983
- ENHK-Gutachten Romanshorn Güterschuppenareal 1998
- GRP Hafenaerial Kostenverteiler 2001
- Hafenaerial Planungsbericht zu Richtplan 2002
- Romanshorn Richtplan Hafenaerial\_Auszug Bahnbuch Köpfer 2002
- Richtplan Hafenaerial Konzept Erschliessung 2003
- Gestaltungsrichtplan Hafenaerial\_Beschluss 2003
- Hafenaerial Richtplankarte 2003
- Hafenaerial Richtplantext teilweise genehmigt 2003
- Zonenplanänderung Güterschuppenareal 2012
- Eigentum öffentliche Hand 2016
- Baureglement zur partiellen Vorprüfung 2017
- Schutzplan 2017
- Zonenplan 2017
- Grundbuchplan 2017
- Planungsgrundlagen Hafepark 2017
- Verkaufsfläche mit Wegrecht 2017
- Auszug Verkehrsregime Innenstadt 2017



**KCAP Architects&Planners**

**KCAP Architects&Planners**

Wasserwerkstrasse 129

8037 Zürich

Schweiz

+41 (0)44 350 1651

[zuerich@kcap.eu](mailto:zuerich@kcap.eu)

[www.kcap.eu](http://www.kcap.eu)



