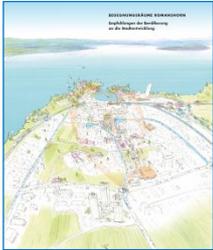




Rahmenbedingungen: Hotel am Hafen

Spurgruppensitzung vom 1. Oktober 2020

Mitwirkung seit 2013



2014

Öffentliches Workshopverfahren «Begegnungsräume» mit über 100 Beteiligten, 19 Leitsätze als Empfehlungen an die Behörden

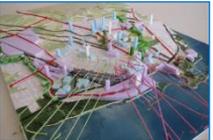
2015

Öffentliche Mitwirkung zum Kommunalen Richtplan



2012 – 2018

Stadtgespräche – Impulsveranstaltungen zur Stadtentwicklung



2013 (Apr.)

«Stadtentwicklung für Romanshorn?»

2013 (Aug.)

«Stadtentwicklung, Einblick in die Arbeiten»

2014 (Feb.)

«Stadtgespräch zur inneren Entwicklung»

2014 (Juni)

«Wohnen in der Innenstadt»

2015 (Feb.)

«Ein Hotel in Romanshorn!»

2016 (Feb.)

«Höhere Häuser und Hochhäuser»

2016 (Sep.)

«Werkstattbericht aus Stadtentwicklung Realisierung»

2017 (Apr.)

«Gleisquerung Bahnhof Süd»

2018 (Jan.)

«Information und Mitwirkung» Rahmennutzungsplan

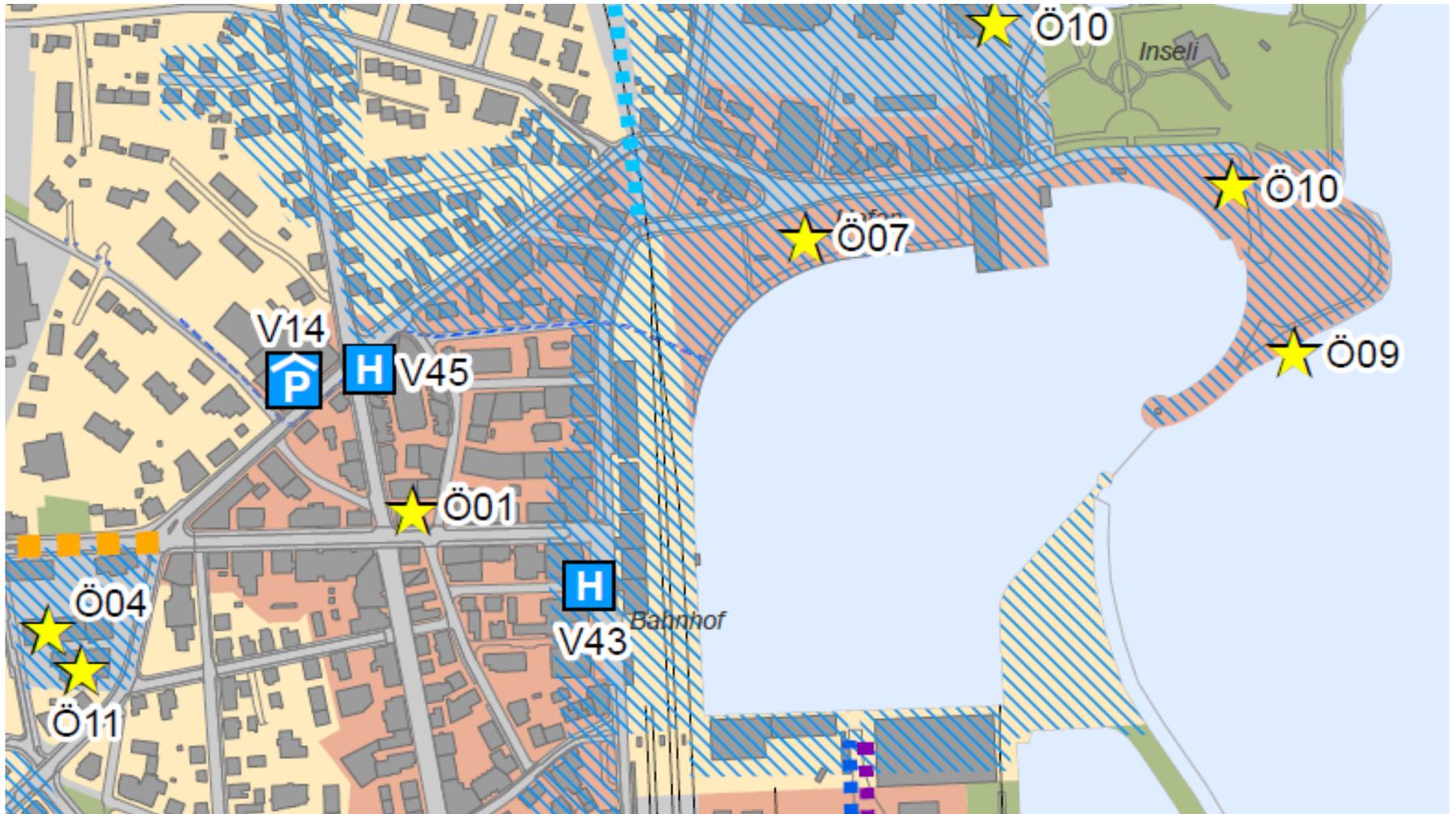


Verschiedene Informationen zu Projekten sowie Behördenstämme

Kommunalplanung: Planungssystem

Grundlagen	Planungs-instrumente	Inhalte	Zuständig-keit	Verbind-lichkeit
<ul style="list-style-type: none"> - Empfehlungen der Bevölkerung 2014 - Räumliche Entwicklungsstrategie 2015 - Richtlinien zu höheren Häusern und Hochhäusern - Erschliessungsprogramm 	Kommunaler Richtplan	<ul style="list-style-type: none"> - Raumkonzeption zu Verkehr und Nutzungen - Handlungsanweisungen 	Stadtrat	behörden-verbundlich
<ul style="list-style-type: none"> - Musterbaureglement der Region - Naturgefahrenbericht - Merkblatt Grünflächenziffer 	Rahmen-nutzungsplan	<ul style="list-style-type: none"> - Baureglement - Zonenvorschriften - Hinweis auf Gestaltungsrichtpläne - Bauvorschriften - Schutzvorschriften - mögliche Gebäudehöhen - Zonenplan - Schutzplan 	Gemeinde-versamm-lung	grund-eigentums-verbundlich
<ul style="list-style-type: none"> - Städtebauliche Konzeption 	Gestaltungs-richtpläne	<ul style="list-style-type: none"> - Richtungsweisende Festlegungen - Gebietsfestlegungen - Weitere Festlegungen 	Stadtrat	behörden-verbundlich
<ul style="list-style-type: none"> - Anwendungspraxis Planungsausgleich 	Sonder-nutzungs-pläne	<ul style="list-style-type: none"> - Gestaltungsplan - Erschliessung - Nutzung - Gestaltung - Baulinienplan 	Stadtrat (bei Referendum: Gemeinde-versammlung)	grund-eigentums-verbundlich

Kommunaler Richtplan: Richtplankarte



Kommunaler Richtplan: Richtplantext

ESP 2, Hafenbecken

Das **Hafenbecken** bildet zusammen 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 weiterer 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. (...)

Eine besondere Herausforderung im Hinblick auf das Erhöhen der Qualitäten am Hafenbecken ist die **Verlagerung der Parkierung in zentrale Parkierungsanlagen**. (...)

Kommunaler Richtplan: Richtplantext

Ö07 Promenade

Promenade rund um das Hafenbecken zum **Flanieren und Verweilen** mit **publikumsorientierten Angeboten**

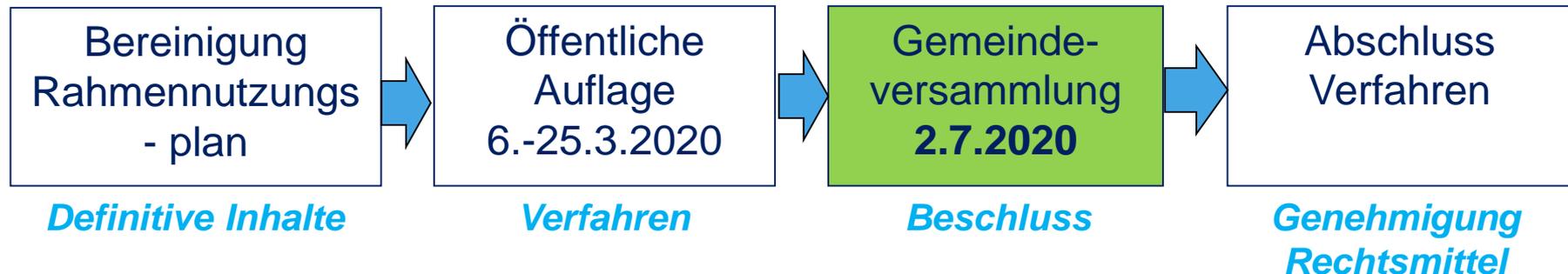
V13 Parkierungsanlage «Hafen Nord»

Unterirdische Anlage; Konzentration der Parkierung für Seepark / Schlossberg / «Altes Zollhaus» / Hafenspromeade

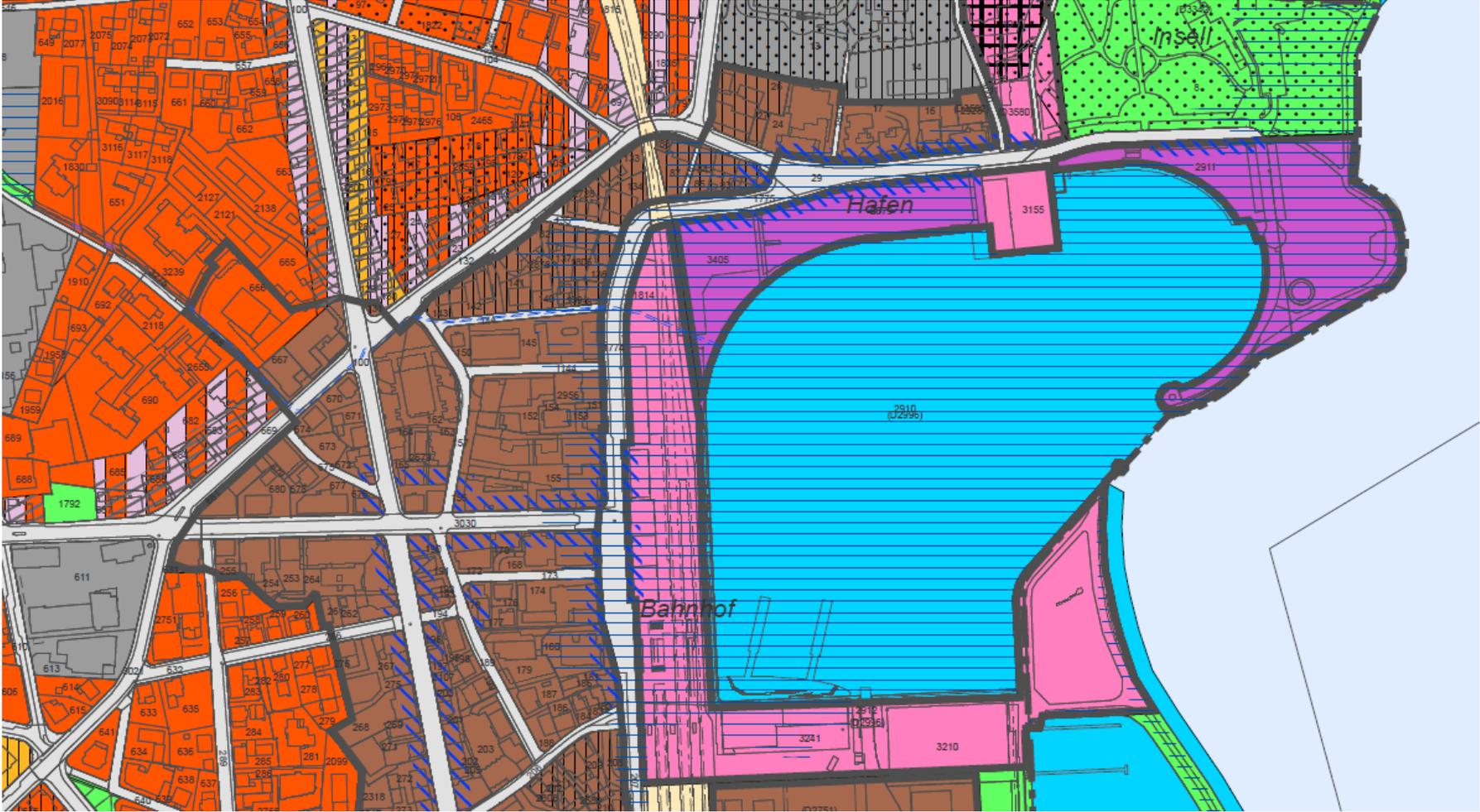
Rahmennutzungsplan: Verfahren



Einsprachen



Rahmennutzungsplan: Zonenplan



Rahmennutzungsplan: Hafenzone (H) – (GP) und (PE)

Hafenzone (Art. 15 BR)

- 1) Die Hafenzone dient der **Nutzung** durch Bauten und Anlagen der **Tourismus- und Freizeitwirtschaft**. **Zulässig** sind **gemischte bauliche Nutzungen** wie Hotel- und Restaurantbetriebe sowie Dienstleistungs- und Spezialbetriebe **im Zusammenhang mit der See- und Freizeitnutzung**. Zulässig sind im Weiteren **öffentliche Konzert- und Versammlungsnutzungen**. **Wohnnutzungen sind nicht zulässig**.
- 2) In der Hafenzone muss das **Erdgeschoss eine Mindesthöhe von 3.5 m** aufweisen. Die Geschosshöhe bemisst sich nach § 26 Abs. 3 PBV.

Zone mit Gestaltungsplanpflicht (Art. 26 BR)

- 1) Zonen mit Gestaltungsplanpflicht nach § 20 PBV erfassen Gebiete, die insbesondere der **Einpassung von Bauten und Anlagen ins Orts- und Landschaftsbild** (...) dienen.

Zone mit publikumsorientierter Erdgeschossnutzung (Art. 28 BR)

- 1) In der überlagerten Zone mit publikumsorientierter Erdgeschossnutzung **sind in den Erdgeschossen nur publikumsorientierte Nutzungen zulässig**.

Rahmennutzungsplan: Hafenzone (H) – (GP) und (PE)

Art. 5

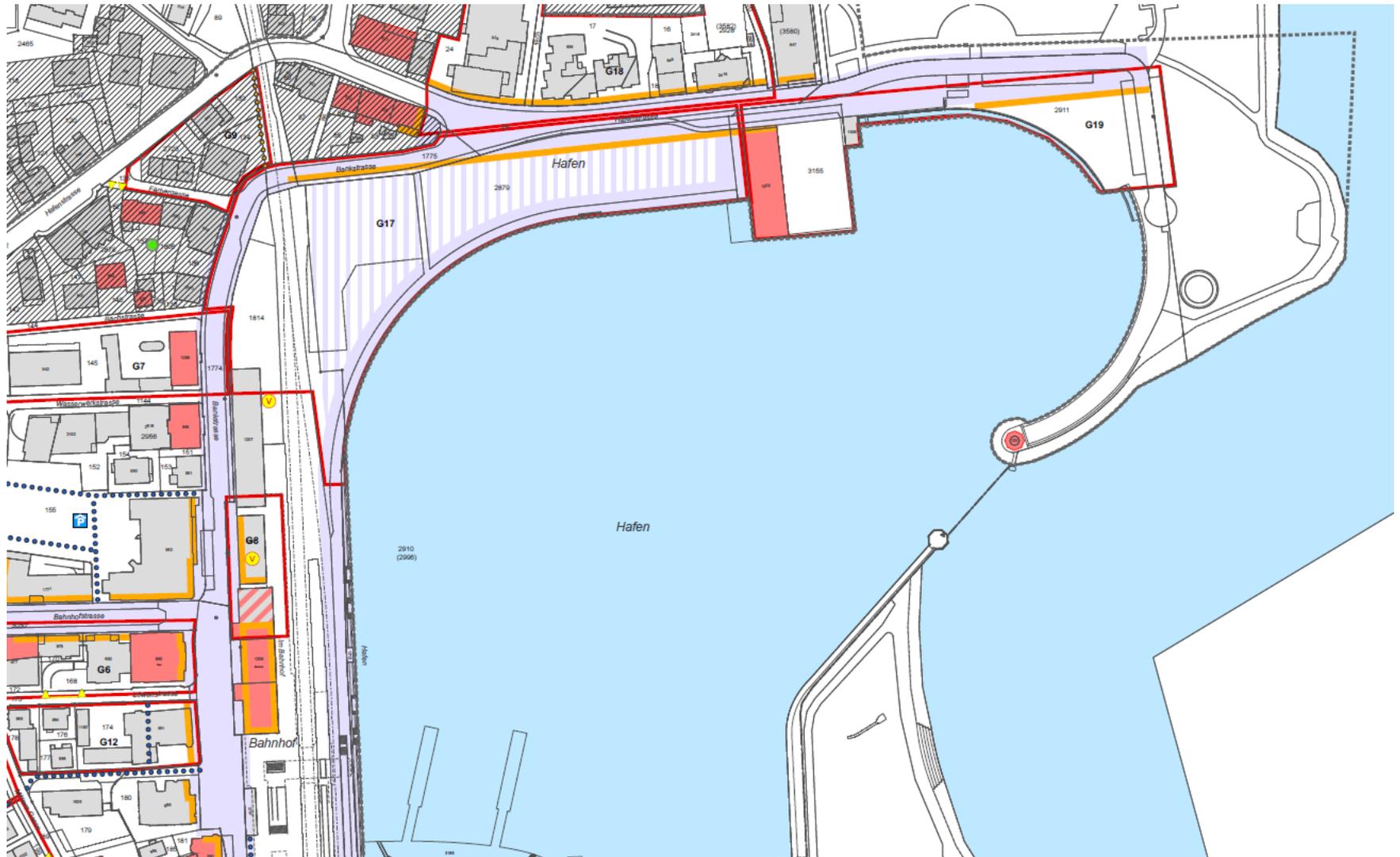
Zonenart	Grenzabstand ^{a)}		Gesamthöhe (GH) max. [m]	Fassadenhöhe ^{a)} (FH) max. [m]	Gebäuelänge ^{a)} max. [m]	Grünflächenziffer (GZ) ^{a)} min. [%]	Empfindlichkeitsstufe (ES) ^{b)}
	klein [m]	gross [m]					
	K1)	3	--	--	13.50	--	--
oeBA	4	--	17.50	14.00	--	--	III
Fh	3	--	8.00	5.00	20.00	--	II
TF	3	--	15.00	11.00	60.00	--	III
H1)	3	--	--	13.00	--	--	III
KG			3.50	2.50		--	III
Lw	5	--	15.00	10.50	50.00	--	III

Masstabelle

Bemerkungen:

1) *Es bestehen Gestaltungsrichtpläne*

Gestaltungsrichtplan Innenstadt: Richtplankarte



Gestaltungsrichtplan Innenstadt: Richtplantext



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

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

Entsprechend der Festlegung im kommunalen Richtplan ist die öffentliche Parkierung auf eine unterirdische Parkierungsanlage Hafen Nord abzustimmen, mit öffentlichem Personenzugang vom Hafenboulevard. Im Gebiet selber ist die öffentliche oberirdische Parkierung auf die Besucher der direkt angrenzenden Erdgeschossnutzungen auszurichten.

Beruhigung Hafenstrasse: Verkehrssicherheit und Aufenthaltsqualität



Weiteres Vorgehen:

Genehmigung des kommunalen Richtplans durch den Kanton - anschliessend Inkraftsetzung durch den Stadtrat Romanshorn.

Genehmigungs- und Rekursverfahren zum Rahmennutzungsplan - anschliessend Inkraftsetzung durch den Stadtrat Romanshorn.

Genehmigung GRP Innenstadt durch den Kanton - anschliessend Inkraftsetzung durch den Stadtrat Romanshorn.

Parallel:

Erarbeitung des Gestaltungsplan Gebiet 17

Erarbeitung des Gesamtverkehrskonzept inkl. Parkierung