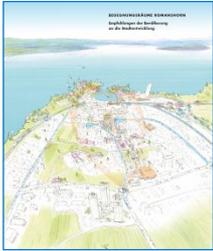




## Entwicklungsgebiet Hafenpromenade

Videokonferenz vom 17. Februar 2021

## Mitwirkung seit 2013



**2014**

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

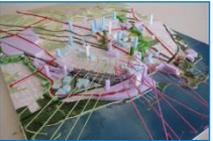
**2015**

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

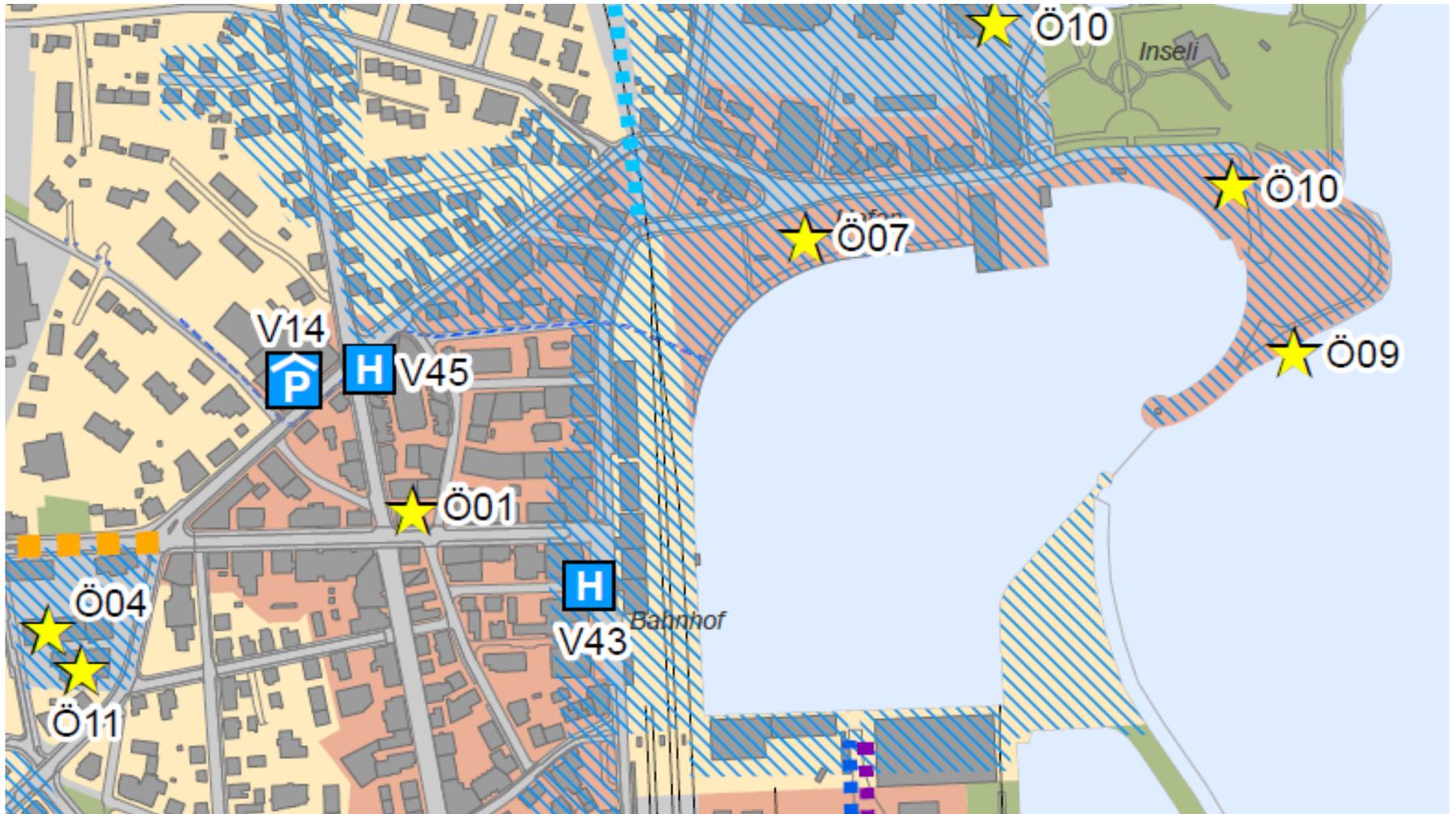


Verschiedene Informationen zu Projekten sowie Behördenstämme

# Kommunalplanung: Planungssystem

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

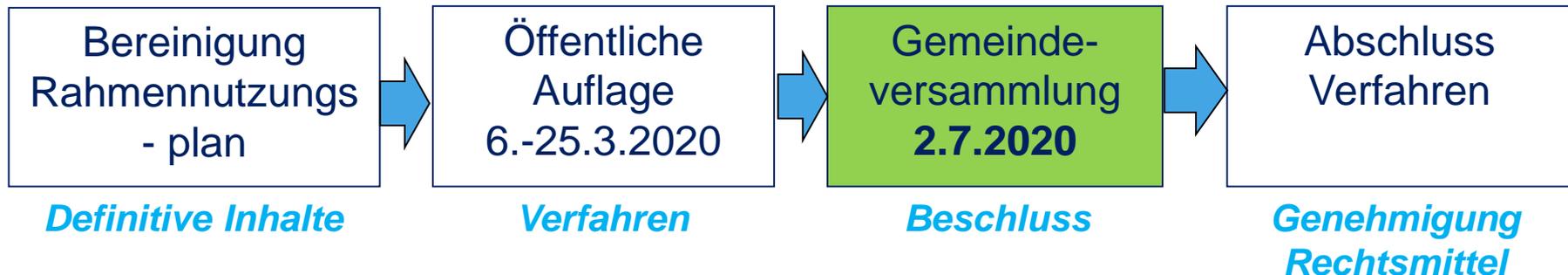
## V13 Parkierungsanlage «Hafen Nord»

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

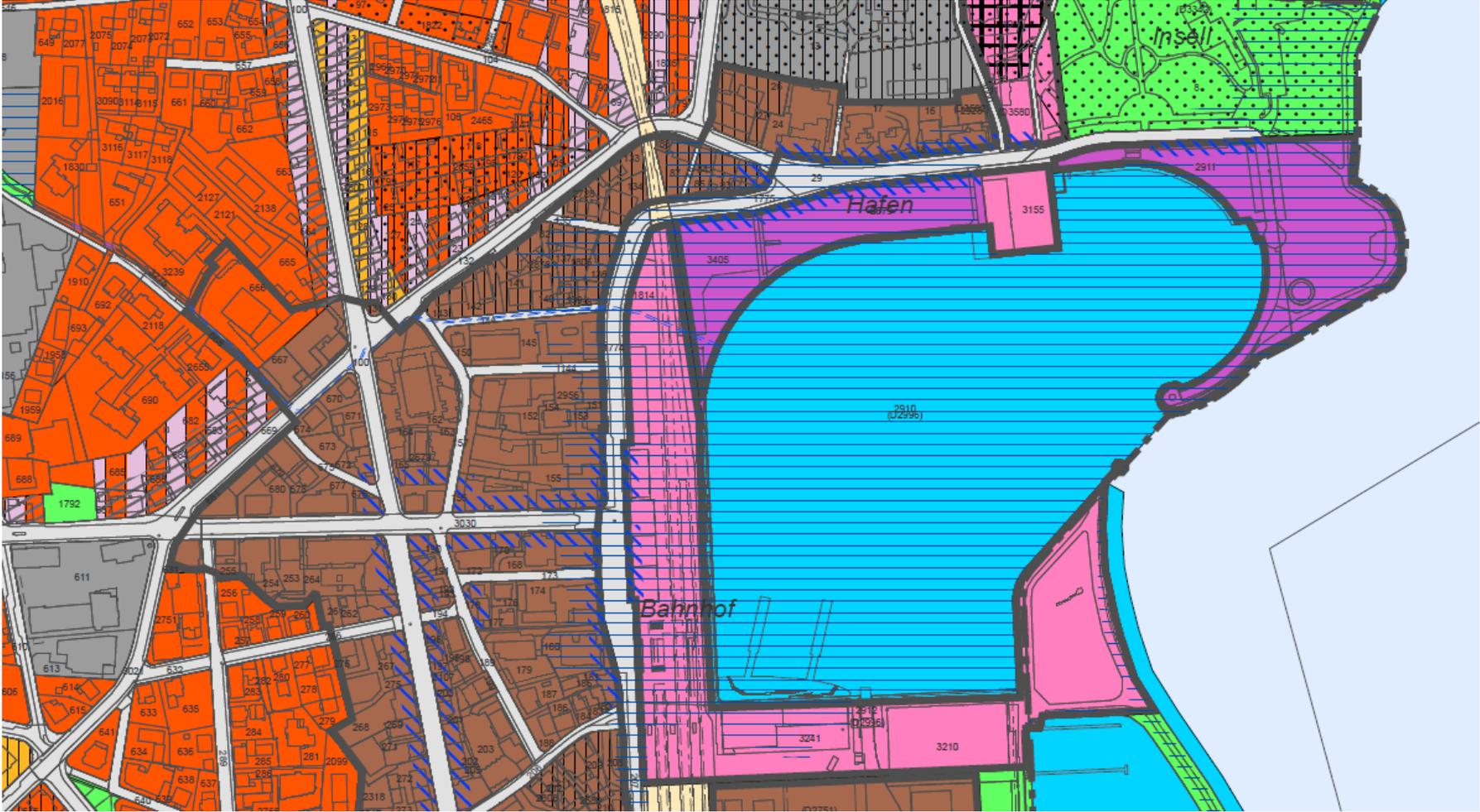
# Rahmennutzungsplan: Verfahren



## *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 <sup>a)</sup>		Gesamthöhe (GH) max. [m]	Fassadenhöhe <sup>a)</sup> (FH) max. [m]	Gebäuelänge <sup>a)</sup> max. [m]	Grünflächenziffer (GZ) <sup>a)</sup> min. [%]	Empfindlichkeitsstufe (ES) <sup>b)</sup>
	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: 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.

# Studienauftrag SBS: Übernahme SBS - Spurgruppe – Studienauftrag

Die **Stimmberechtigten** der Stadt Romanshorn haben **2017 dem Verkauf** der Parzelle 3405 an die **Firma Hess Investment AG** zum **Bau einer Hotelanlage** zugestimmt. Weil sich das Projekt **wirtschaftlich nur mit der Nutzung von Synergien** umsetzen lässt, soll das **Hotel nun von der Schweizerischen Bodenseeschiffahrt AG (SBS)** gebaut und künftig betrieben werden.

Die **Spurgruppensitzungen** zur Planung der Hotelanlage **auf Einladung der SBS**, haben gezeigt, dass es für die Interessengruppen **wichtig** ist, das **Areal von den Gleisanlagen bis zum alten Zollhaus** zusammenhängend **zu beplanen**.

Der **Studienauftrag der SBS** soll einerseits die **städtebauliche Stellung und äussere Erscheinung des Hotels** überprüfen und präzisieren und andererseits für das Areal der Stadt Romanshorn die zulässigen Bauten die **Gestaltung des Hafengebäudeboulevards**, der **Hafenpromenade** und des Identität stiftenden **Freiraums** vorschlagen. Zudem stellt sich die Frage, ob ein **öffentliches Parkhaus** an dieser Lage geplant werden soll und sich so Synergien mit der Parkierung des Hotels ergeben.

# Studienauftrag SBS:

## Teilnehmende Teams

Zum Studienauftrag wurden folgende **Teams aus den Städtebau- und Landschaftsarchitekturbüros** ausgewählt, wobei die **Federführung bei den Landschaftsarchitekturbüros** liegt:

- Vogt Landschaftsarchitekten, Zürich
- Mettler Landschaftsarchitekten, Gossau
- Chaves Biedermann Landschaftsarchitekten, Frauenfeld
- Susanne Fritz Architekten, Zürich
- Tom Munz Architekt, St. Gallen
- Stäheli Partner Architekten, Frauenfeld

## Beurteilungsgremium

### Fachexperten

- Paul Rutishauser, Landschaftsarchitekt, Arbon\*
- Andreas Sonderegger, Architekt ETH, Zürich\*
- Tina Arndt, Architektin ETH, Zürich\*

### Fachbegleitung / Moderation

- Hanspeter Woodtli, Raumplaner SIA FSU, St. Gallen
- Simon Sossauer

### Sachexperten

- Philipp Gemperle, Vize-Stadtpräsident
- Benno Gmür, Vize-Verwaltungsratspräsident SBS

### Mitglieder mit beratender Stimme

- Ronnie Ambauen, Stadtplaner, Romanshorn
- Christian Lienhard, Hotelexperte

# Städtebauliche Elemente und etablierte Nutzungen:

## Hafenboulevard

Der Hafenboulevard im Norden des Planungsperimeters soll eine **verkehrsberuhigte Achse mit hoher Aufenthaltsqualität** werden. Er verläuft vom Bahnübergang bis zum Seeufer und endet dort an einer Landungsbrücke, die ca. 420 m auf den See hinaus führt. Der Hafenboulevard ist eine **Gesamtverkehrsfläche mit seitigen Fussgängerflächen**. Nach der Einmündung Hafenstrasse hat er zusätzlich ein oder beidseitige **Vorzonen für publikumsorientierte Erdgeschossnutzung**. Die Integration des Langsamverkehrs bzw. der nationalen Veloroute 2.05 ist zu berücksichtigen.



## Hafenpromenade

**Entlang der Hafenmauer**, vom SBS/Tourist-Info Gebäude bis zum Alten Zollhaus, soll eine Hafenpromenade **mit einer hohen Aufenthaltsqualität** gestaltet werden. Es gilt, ein öffentliches Fuss- und Fahrwegrecht zu sichern. In diesem Bereich sollen keine festen Bauten oder Anlagen gebaut werden. Die Hafenpromenade soll **eine Gesamtidentität** für das Hafenbecken schaffen.

# Städtebauliche Elemente und etablierte Nutzungen:

## Verbindung West

Auf der Ostseite der Bahnlinie, zwischen der Personenunterführung und der Bankstrasse soll eine **Langsamverkehrsverbindung und Zone für Anlieferungen** sichergestellt werden.

## Freiräume

Ein **Veranstaltungsplatz von 1'700 m<sup>2</sup> Fläche** ermöglicht ein Mischprogramm von temporären Bauten für Marktfahrer und Platznutzer sowie jährlich wiederkehrende Veranstaltungen mit kurzfristiger Standdauer.

## Dienstleister und öff. Infrastruktur

1. Dienstleister / 2. Dienstleister / 3. Dienstleister (mit bewirtetem Aussenbereich)

Toilettenanlagen (öffentlich zugänglich)

Personenzugang Parkierung (öffentliche Tiefgarage)

Veloparkierfelder inkl. Gepäckdepot (100 Velos als Feld oder in Gruppen)

Aussteige Möglichkeiten für Carunternehmen (Touristen)

Information und Orientierung



# Städtebauliche Elemente und etablierte Nutzungen:

## Hotel am Hafen

Hotelgrundfläche 800 m<sup>2</sup>

Vorfahrt für Car und 6 Kurzzeitabstellplätze

Aussenfläche 120 m<sup>2</sup> (bewirteter Aussenbereich)

Freifläche 1'400 m<sup>2</sup> (öffentlich zugänglich)

## Parkierung

Mit der Bebauung des Planungsperimeters sind die oberirdischen Parkplätze zu ersetzen. 2015 hat sich deshalb die Stadt Romanshorn unter der Überbauung «Bodan» 50 öffentliche Parkplätze gesichert, um die im Planungsperimeter wegfallenden Parkplätze zu ersetzen. Laut kom.

Richtplan sollen langfristig ebenfalls die 75 öffentlichen Parkplätze auf dem «Seepark», östlich des alten Zollhauses, im Planungsperimeter durch die unterirdischen Plätze ersetzt werden.

Die gesamte Parkierung im Gebiet Hafensperrmauer hat in einer eigenständigen **Tiefgarage mit 100 bis 130 Plätzen** zu erfolgen und muss eine hohe Flexibilität bei der Realisierung bieten.

Mindestens **30 Parkplätze für das Hotel** müssen in einer ersten Etappe erstellt werden können. Die **70 bis 100 öffentlichen Parkplätze sollen zu einem späteren Zeitpunkt** erstellt werden können, eine gemeinsame Zufahrt ist zwingend.



## 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:

Stadt: **Erarbeitung** des **Gesamtverkehrskonzept** inkl. Parkierung

SBS: Durchführen des Studienauftrages Hafenpromenade **Erarbeitung** des **Gestaltungsplan** Gebiet 17 Hafenpromenade

Mai 2021: Abgabe Studienarbeiten

Juni 2021: Beurteilung der Studienarbeiten durch das Beurteilungsgremium

Juli 2021: öffentliche Präsentation der 3 Studienarbeiten und der Beurteilung

Juli 2021: Ausarbeitung des materiellen Gestaltungsplans (GP) mit Information und Mitwirkung der Bevölkerung im Sinne von Art. 9 Abs. PBG

## Weiteres Vorgehen:

- August 2021: Beratung Entwurf GP und Verabschiedung durch BauKo und SR zur Freigabe zur Vorprüfung zu Händen des Kantons
- August 2021: Einreichen zur Vorprüfung Kanton
- November 2021: Freigabe durch den Stadtrat zur öffentlichen Auflage, sofern Vorprüfung Kanton vorliegt und Mitwirkungs- sowie Vorprüfungsergebnisse in GP eingearbeitet wurden
- Dezember 2021: öffentliche Planaufgabe GP (20 T)
- Falls eine Abweichung von der Regelbauweise betreffend Grenzabständen, Höhenmassen, Gebäudelänge oder Gebäudebreite vorliegt wird der Gestaltungsplan (GP) dem Fakultativen Referendum gemäss Art. 24 Abs. 3 PBG unterstellt. (10% der Stimmberechtigten)
- Januar 2022: Kenntnisnahme des Stadtrates; Keine Einsprachen - nicht ergreifen des Referendums (Ansonsten – Prüfung der Einsprachen und des GP resp. ansetzen einer Gemeindeversammlung)
- Januar 2022: Entscheide Stadtrat Erlass Gestaltungsplan
- 2. Quartal 2022: Genehmigung GP durch Kanton und Inkraftsetzung durch Stadtrat
- 3. Quartal 2022: Baubewilligungsverfahren Hotelanlage
- 1. Quartal 2023: Baubeginn Hotelanlage