

**Zeitschrift:** Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design  
**Herausgeber:** Hochparterre  
**Band:** 29 (2016)  
**Heft:** [9]: Der Thurgau baut

**Artikel:** Boom am See  
**Autor:** Hornung, René  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-632962>

#### Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

#### Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

#### Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 24.02.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**



Kreuzlingen: Der grösste Teil des Ufers ist Park. Die Stadt pflegt ihre Baumkulisse am See.

# Boom am See

**Arbon, Romanshorn, Kreuzlingen – die drei Städte am Bodensee mit markantem Bevölkerungswachstum gehen planerisch unterschiedliche Wege.**

Text: René Hornung, Fotos: Beni Blaser



Romanshorn, die neue Plattform im Hafen: bereit für Ausflügler und Nachtschwärmer.



Arbon: Eigentumswohnungen direkt am Ufer.



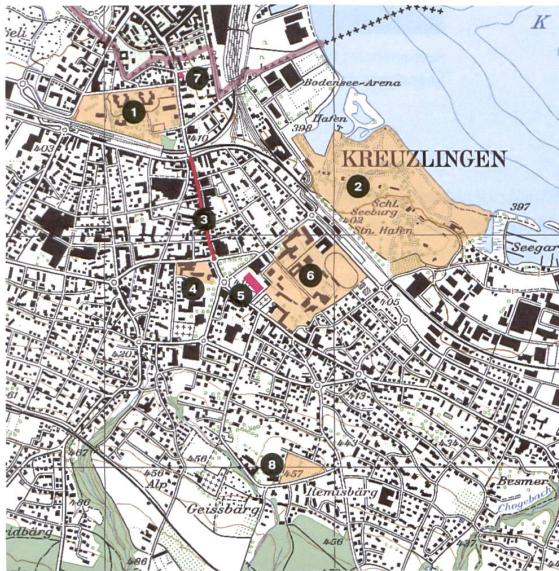
#### Arbon

- 1 Altstadt
- 2 Wohnüberbauungen am See
- 3 Saurer Werk 2 mit Hamel-Gebäude
- 4a Jumbo-Markt heute
- 4b Jumbo-Markt neu
- 5 Turnhalle Stacherholz
- 6 Neue Kantonsstrasse



#### Romanshorn

- 1 Erholungsraum am See
  - 2 Hafen mit Hotelprojekt
  - 3 Areal Werft / Silo
  - 4 Alleestrasse
  - 5 Bahnhofstrasse
  - 6 Areal Kantonsschule
- Reproduziert mit Bewilligung von swisstopo (BA160108)



#### Kreuzlingen

- 1 Bellevue-Areal, nördlich neue Hochhäuser
- 2 Seeburgpark
- 3 <Boulevard>
- 4 Löwenareal
- 5 Standort Stadthaus
- 6 <Campus Bildung>
- 7 Bezirksgebäude
- 8 Hochhausareal Wolfacker-Ost

Wohnen am See – oder mindestens mit Seeblick – ist beliebt, auch wenn das Schweizer Bodenseeufer eigentlich das ist, was die Zürcher «Pfnüsliküste» nennen, ein Nordhang. Die Nebeltage im Winter, die lange als abschreckend galten und deretwegen die Bewohner lieber auf den Hügelzügen in Distanz zum Ufer wohnten, sind mit dem Klimawandel weniger geworden und schrecken nicht mehr ab. Am See, teils direkt am Ufer, entstehen neue Wohnüberbauungen im gehobenen Preissegment. In Arbon spricht Stadtpräsident Andreas Balg denn auch davon, den «See in Wert zu setzen».

Zwei Überbauungen direkt am Ufer – vor und östlich des Arboner Bahnhofs – sind bereits realisiert. Westlich und östlich davon sollen weitere folgen, als Ersatz für den heutigen Baumarkt und anstelle des Hotels Metropol. Für den Standort Metropol haben Meier Hug Architekten, Zürich, einen Wettbewerb gewonnen, das Baugesuch läuft – ob das Hotel aber wirklich weichen wird, ist noch offen. Die Denkmalpflege spricht von einem Bau von bemerkenswerter Qualität mit Anklängen an ein Schiff.

Diese Projekte direkt am See sind aber nur ein kleiner Teil des Aufbruchs. Die einstige Industriestadt, in der unter anderem Saurer Lastwagen und Textilmaschinen baute, verfügt über die grösste Brache im Kanton. Das

Generalunternehmen HRS hat sie erworben und ist daran, das ehemalige Saurer Werk 2 zusammen mit der Stadt zu entwickeln. Als Erstes werden ab September 2016 im an den Bahnhof angrenzenden Backsteinbau der ehemaligen Spinn- und Zwirnereimaschinenfabrik Hamel Gewerbe flächen und 15 loftartige Wohnungen bezugsbereit sein. Das Zürcher Architekturbüro Pfister Schiess Tropeano hat den Umbau des 1907 erbauten Fabrikgebäudes geplant. Davor entsteht der neue Busbahnhof mit einer Unterführung direkt zum Bahnhof und zu einer Tiefgarage. Im Herbst zieht der Jumbo-Markt vom See weg in eine ehemalige Saurer-Shedhalle, die dank Engagement von Denkmalpflege und Heimatschutz stehen geblieben ist. Auf dem Saurer-Areal wird auch an zwei Wohnüberbauungen gearbeitet. Züst Gubeli Gambetti Architekten bauen im Auftrag der Basler Versicherung 51 Mietwohnungen, Burkhalter Sumi Architekten ein Gebäude mit 18 Eigentums- und 63 Mietwohnungen, Letztere finanziert von der Asga Pensionskasse, St. Gallen. Später will die Zürcher Genossenschaft Baufreunde eine Überbauung mit 200 Einheiten fürs altersdurchmischte Wohnen realisieren. Kultureinrichtungen und ein Hotel sind ebenfalls geplant. Stadtpräsident Andreas Balg rechnet angesichts dieser Projekte mit bis zu 2000 neuen Einwohnern in den nächsten Jahren, heute sind es gut 14000.

«Wir engagieren uns für eine hochstehende Architektur- und Wohnqualität», betont Andreas Balg. Die Stadt mache HRS klare Vorgaben. Gleichzeitig sei man aber auch froh, den grossen Investor im Boot zu haben. Dank der zahlreichen Wettbewerbe, die HRS durchführte, werde die Umwandlung der Brache mit hoher Qualität gelingen. Unter anderem auch, weil in der Planung die Freiflächen definiert sind. Noch steckt die Realisierung allerdings in den Anfängen.

→



Arbon: Das Hamel-Gebäude wird zu einem Gewerbe- und Wohnhaus umgebaut.



Arbon: Eine Saurer-Shedhalle wird zum Einkaufszentrum.



Romanshorn: Weite Gleisfelder und das hohe Lagerhaus warten auf neue Nutzungen.

#### Auseinandersetzung mit dem Ort

Das Nebeneinander von historischer Bausubstanz und Neubauten gelinge immer dort am besten, wo sich die Architekten intensiv mit dem Ort auseinandersetzen, stellt die Architektin und Thurgauer Denkmalpflegerin Bettina Hedinger fest. Sie ist für die Städte am Bodenseeufer zuständig. Sie verweist, neben vielen weiteren Beispielen, in Arbon auf den Musikpavillon am See, in Romanshorn auf die neuen Eingriffe in die Bauten am Hafen und auf den «Campus Bildung» in Kreuzlingen, ein Ensemble, das Bauten quer durch alle Zeiten umfasst.

→ Eine der Voraussetzungen für den Entwicklungsschub auf den Industriebrachen war die Verlegung der Kantonsstrasse weg vom See auf die Südseite der Bahngleise. Die im Herbst 2013 in Betrieb genommene, fast schnurgerade neue Verbindung unterfährt auch den historischen Stadt kern und bringt die Möglichkeit, die Altstadt aufzuwerten. Auch wenn es die Geschäfte dort schwer haben, der Stadtpräsident sieht den Aufschwung – auch direkt von seinem Bürofenster aus: «Die Altstadt ist ruhiger und damit noch lebenswerter geworden.»

#### Romanshorn holt auf

Die Nachbarn in Romanshorn nahmen das Planungs heft ab 2011 selbst in die Hand. Hier ist es kein einzelner grosser Grundeigentümer oder Generalunternehmer, der die Entwicklung antreibt, sondern die neu aufgebaute Stadtplanung. Und auch die Situation am See unterscheidet sich von Arbon: Am Hafen, der in der Mitte des 19. Jahrhunderts als Trajektumschlagplatz gebaut wurde, stehen bis heute die Werft und die ehemaligen Betriebsgebäude von SBB und Zoll sowie ein Getreidesilo mit den Dimensionen eines Hochhauses. Gebäude und Grundstücke haben unterschiedliche Eigentümer, «gerade deshalb sind die Chancen gut, hier ein lebendiges Gebiet zu entwickeln», kommentiert Romanshorns Stadtpräsident David H. Bon.

In den letzten Jahren hat Romanshorn ein starkes Bevölkerungswachstum erlebt. Man war die dritschnellst wachsende Gemeinde der Schweiz und ist inzwischen bei 10'700 Einwohnern angekommen. Gebaut wurde im Wesentlichen in der Fläche. Weil es keine übergeordneten planerischen Grundlagen gab, wurden sie in den letzten vier Jahren von Grund auf neu erarbeitet. Zuerst unter Beteiligung der Bevölkerung. Daraus wurde die räumliche Entwicklungsstrategie, gestützt auf Grundlagen der Zürcher Urbanisten Güller Güller und ergänzt durch Richtlinien zum Bau höherer Häuser und Hochhäuser von Matthias Wehrlin. Inzwischen liegt der revidierte Richtplan mit seinen sieben Entwicklungsschwerpunkten zur Vorprüfung beim Kanton, und an der städtebaulichen Konzeption der Innenstadt arbeitet Kees Christiaanse.

Stadtpräsident David H. Bon ist froh um diese Arbeiten, denn nun gibt es für die Stadt, wie für Investoren, klare Grundlagen, die es erlauben, die Entwicklung zu steuern. «Das Schlimmste, was uns heute passieren kann, ist ein Investor, der ein unkoordiniertes, wenig Qualitäten aufweisendes Projekt in Regelbauweise durchdrücken will», stellt er fest. Entsprechend sieht er es als Aufgabe der Stadt, Anreize zu schaffen, die qualitativ gutes und nachhaltiges Bauen interessant machen. Besonders wichtig ist dies für die Lagen am See und im Stadtzentrum oder bei der besseren Erschliessung der Randgebiete mit zwei möglichen neuen Bahnhöfen.

Wie in Arbon sind auch in Romanshorn vor allem die Lagen am See gesucht. Südlich des Hafenbeckens ist neben Werften und Lagerhäusern Platz sowohl für Dienstleister als auch für Kultur und urbanes Wohnen. Hier sind immersionsreichere Nutzungen wie laute Lokale möglich. Angedacht ist eine direkte Passerelle von der Stadt über die Gleise in den Hafenpark, die zu einer Plattform am Ufer oder draussen im See führt.

Auf der Nordseite des Hafens soll der Erholungsraum aufgewertet werden. Und für die Brache der einstigen SBB-Güterschuppen innerhalb des Hafens gibt es neben den Plänen der Stadt auch eine Studie für ein Hotel. Hier ist allerdings Rücksicht gefordert: Der Romanshorner Hafen ist im Ortsbildinventar des Bundes aufgeführt, und ein früheres Bebauungsprojekt scheiterte am Widerstand der Bevölkerung, die hier einen öffentlichen Raum will. All diese Projekte am Wasser spielen auch mit der Aussicht, dass die Expo2027 in dieser Region realisiert wird.

Der Stadtzentrum soll fürs Wohnen attraktiver werden, gerade auch für Ältere. Ein neuer Stadtplatz und Ersatzneubauten sollen den Kern stärken. Dazu kommen zwei bisherige Industrieareale, die in absehbarer Zeit frei werden. Als Grundsatz gilt eine «behutsame» Innenentwicklung, wie der Stadtpräsident sagt. Romanshorn versteht sich bei der Entwicklung als Teil der «Stadt Oberthurgau» und ist Teil des Agglomerationsprogramms St. Gallen-Bodensee. Zentrumsfunktionen will man mit Arbon und Amriswil koordinieren. «Wir haben ein voll digitalisiertes Kino und ein Eissportzentrum», sagt der Stadtpräsident nicht ohne Stolz. Trümpe der bevölkerungsmässig kleinsten der sogenannten G6-Gemeinden im Kanton, jener sechs Orte, die regionale Zentren bilden.



Romanshorn, Bahnhofstrasse:  
Aufwertung soll neues Leben bringen.



Kreuzlingen: Auch wenn das neue Stadthaus hier gebaut wird, bleibt der Blick auf St. Ulrich frei.



Kreuzlingen: Zwei neue Hochhäuser im Bahnhofsgebiet stehen ohne Bezug nebeneinander.

### Kreuzlingen: Das Ufer bleibt Baumkulisse

Kreuzlingen, der grösste Thurgauer Ort am Bodensee-ufer, kämpft in anderen Massstäben mit der Entwicklung. Das Hauptaugenmerk liegt auf der Achse der Hauptstrasse, von der Grenze bis zum ehemaligen Kloster St. Ulrich. Der Umbau des zentralen Mittelstücks zum «Boulevard» gibt immer wieder zu Diskussionen Anlass. Gibt es genug Parkplätze? Ist die Begegnungszone mehr als Verkehrsschikane? Kaufen die Kundinnen und Kunden hier nun mehr oder weniger ein, oder saugt die in Gehdistanz liegende Konstanzer Innenstadt nicht sowieso alles ab?

Kreuzlingen entstand entlang zweier Ausfallstrassen aus der Konstanzer Innenstadt, als Vorstadt auf Schweizer Gebiet. Diese Entwicklung dauert bis heute an und hat sich in die Fläche ausgedehnt, vor allem an die Hangkanten mit Blick auf den See. Der Wohnungsbau boomt, das Wachstum der letzten Jahrzehnte war stürmisch. Die ursprüngliche Bevölkerungsprognose für das Jahr 2020 war schon 2011 erreicht. Ende 2015 zählte Kreuzlingen 21500 Bewohner. Mehr als die Hälfte davon sind Ausländer, viele sind aus der direkten deutschen Nachbarschaft zugezogen. Und obwohl in der Nachbarstadt Konstanz grosse Wohnbauprojekte realisiert wurden und noch geplant sind, lässt die Zuwanderung nicht nach – mit steigenden Liegenschafts- und Wohnungspreisen als Folgeerscheinung.

Nicht alles, was in diesem Boom entstanden ist, vermag zu überzeugen. Im Park der früheren Privatklinik (Bellevue), ganz in Nähe von Bahnhof und Grenze, sind drei Mehrfamilienhäuser mit abgerundeten Ecken entstanden. Wenige Meter daneben stehen zwei neue Hochhäuser bezuglos nebeneinander. Die Erdgeschossnutzungen sind, wie andernorts auch, ein Problem. Eine Zwischen- und Umnutzungsagentur will hier Verbesserungen erreichen.

Die Überarbeitung der Ortsplanung läuft. Man will unter anderem mit dem Erlass von drei Planungszonen erreichen, dass «die Stadt ihr Gesicht nicht verliert», betont Heinz Theus, Leiter der Bauverwaltung. Deshalb geht es bei der Revision auch um den Erhalt der Grünräume, um Gartenabschlüsse zur Strasse, um typische Strassenzüge und deren Baumbestand, um Bachöffnungen.

Noch stehen grössere Überbauungen im Zentrum an. Der Gestaltungsplan für das Löwenareal ist zwar bereit für die öffentliche Planauflage, doch der nötige Landabtausch ist noch nicht zustande gekommen. Auch der jüngs-

te Anlauf zum Bau eines neuen Stadthauses stockt. Das siegreiche Wettbewerbsprojekt der St. Galler Architekten Niggli + Zbinden überzeugt zwar alle, weil das Stadtparlament aber einen Plan für die spätere Verwendung der bisherigen Verwaltungsgebäude vermisste, wies es das Geschäft zurück. Das künftige Stadthaus soll sich als langer, niedriger Riegel vor der Kirche St. Ulrich – dem historischen Kern von Kreuzlingen – ducken.

Andernorts wollen die Investoren aber hoch hinaus. Gestützt auf das neue kantonale Planungs- und Baugesetz hat die Stadt einen ersten Gestaltungsplan mit Hochhäusern und höheren Häusern (Wolfacker Ost) dem Kanton zur Genehmigung eingereicht. Grundlage dafür ist das Hochhauskonzept des Planungsbüros Feddersen & Klostermann, Zürich. Dort ist parzellenscharf festgelegt, welche Gebiete für Gebäude mit Höhen von 25, 28 oder für 40 Metern infrage kommen. Die Höhen geben das Potenzial an, der Einzelfall muss im Varianzverfahren überprüft werden. Gleichzeitig wurden auch Hochhaus-Ausschlussgebiete ausgeschieden.

Kreuzlingen rechnet mittelfristig mit einer Zahl von bis zu 30 000 Raumnutzern (Einwohner und Beschäftigte). «Wir wollen versuchen, dieses Wachstum im Bestand aufzufangen», so Heinz Theus. Es sind aber auch noch drei Schwerpunktgebiete ausgeschieden, die neu überbaut werden könnten, alle drei in Hanglage: in Bernrain, in der Nähe des Zentralfriedhofs und im Ortsteil Kurzikenbach im Gebiet Zil.

Bauen direkt am See ist in Kreuzlingen ein Tabu. Der grösste Teil des Ufers ist Teil des Seeburgparks, den die Stadt nach einer Volksabstimmung in den 1960er-Jahren erwerben konnte. Der Umgang mit dem Seeufer ist in Kreuzlingen ein anderer. Man versteht sich nicht als Hafenstadt. Wer vom See her blickt, soll auch in Zukunft die grüne Baumkulisse wahrnehmen. ●

**Und was tut sich in Frauenfeld?**  
Im Herbst wird Hochparterre ein Städtebau-Heft über die Bauten und Planungen in Frauenfeld herausgegeben. Deshalb sind in der vorliegenden Publikation die Planungen in der Thurgauer Hauptstadt nicht näher erläutert. Frauenfeld mit seinen zahlreichen Neubaugebieten und Landschaftserneuerungen werden Hochparterre-Abonnenten mit der Novemberausgabe ins Haus geliefert bekommen. Alle anderen können das Heft bestellen: [www.hochparterre.ch](http://www.hochparterre.ch)