



FESTLEGUNGEN

	Umgrenzung Plangebiet	Bvo
	Erschliessungsfläche	Art. 1
	Abstellplätze für Velos	Art. 3
	Zu- / Wegfahrt Tiefgarage	Art. 4
	Zugangsbereich Hubrettung	Art. 5
	Baute Bestand und Umnutzung	Art. 8
	Baubereich Hauptbaute H1	Art. 9
	Baubereich Hauptbaute H2a	Art. 10
	Baubereich Hauptbaute H2b	Art. 10
	Baubereich Hauptbaute H3	Art. 10
	Baubereich Hauptbaute H4a	Art. 10
	Baubereich Hauptbaute H4b	Art. 10
	Max. Anzahl Vollgeschosse	Art. 10
	Gebäudehöhe in m ü. M.	Art. 10
	Firsthöhe in m ü. M.	Art. 10
	Baubereich R (Regelbauweise)	Art. 11
	Umgrenzung Untergeschoss	Art. 13
	Erweiterungsbereich Untergeschoss	Art. 13
	Trafostation	Art. 13
	Baubereich ab 1. OG	Art. 15
	Baubereich Balkon	Art. 15
	Vorgartenbereich	Art. 19
	Hof	Art. 20
	Grünbereich	Art. 21
	Privater Aussenraum	Art. 24
	Unterflurcontainer	Art. 28

HINWEISE

	Baute bestehend
	Baute Rückbau
	Zugang Gebäude
	Gemeindegeweg gemäss Teilsstrassenplan, dat. 05.08.2024
	Baulinie Gewässerraum *
	Gewässerraum *
	Verzicht Gewässerraum *
	* gemäss Sondernutzungspläne: - Adlerbach, Gewässerraum im Stadtwald bis Futtermühle, dat. 01.04.2026 - Adlerbach, Bereich SBB-Trasse bis Reithbahnstr., dat. 05.06.2026
	Gewässer eingedolt, bestehend
	Strassenbaum
	Niveaupunkt in ca. m ü. M.
	Gewässer offen, neu
	Gewässer eingedolt, neu
	Uferbestockung
	Bemassung



BESONDERE VORSCHRIFTEN

A. ALLGEMEINES

ART. 1 GELTUNGSBEREICH

¹ Die besonderen Vorschriften gelten für das im Situationsplan umgrenzte Plangebiet. Sofern nachstehend nichts anderes bestimmt wird, gelten die Vorschriften des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) sowie des Baureglements (BauR) der Stadt Rorschach vom 20. April 2000 und des Reglements über die Erstellung von Autoabstell- und Kinderspielflächen der Stadt Rorschach (REAK) vom 29. Juni 1981.

² Der Sondernutzungsplan besteht aus dem Situationsplan im Massstab 1:500, den besonderen Vorschriften, dem Planungsbericht sowie den Bellageplänen (Architektur: Projekt Petanque; iliz architektur gmbh / Freiraum: Westpol Landschaftsarchitektur).

³ Alle in der Legende des Situationsplans als Festlegungen bezeichneten Elemente sowie die besonderen Vorschriften sind verbindlich. Die Bellagepläne sind begleitend. Die übrigen Planelemente und der Planungsbericht sind erläuternd.

ART. 2 ZWECK

¹ Der Sondernutzungsplan bezweckt die etappenweise Transformation und bauliche Verdichtung des Areals südlich der Neustadtstrasse. Der Sondernutzungsplan regelt die besonderen planungs- und baurechtlichen Bedingungen zur Sicherung der öffentlichen Interessen im Plangebiet. Er sichert insbesondere:

- eine Überbauung nach Art. 25 PBG von hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität;
- deren Einbindung in den Strassenraum der Neustadtstrasse;
- eine geeignete Erschliessung und Durchwegung für den Fuss- und Veloverkehr sowie den motorisierten Individualverkehr;
- die ökologisch wertvolle Aussenraumgestaltung in Verbindung und Ergänzung zum Gewässerraum des Adlerbachs.

B. ERSCHLIESSUNG

ART. 3 ERSCHLIESSUNG FUSS- UND VELOVERKEHR

¹ Die Erschliessung für den Fuss- und Veloverkehr hat primär ab der Neustadtstrasse und hauptsächlich über die im Situationsplan bezeichneten Erschliessungselemente und Erschliessungsflächen zu erfolgen.

ART. 4 ABSTELLPLÄTZE FÜR VELOS

¹ Für Velos sind ausreichend dimensionierte Abstellplätze an gut zugänglichen Stellen in der Nähe der Hauszugänge der Gebäude sowie in der Tiefgarage bereitzustellen.

² Mindestens 2/3 der notwendigen Abstellplätze für Velos sind innerhalb des Gebäudevolumens zu erstellen.

³ In den Erdgeschossen der Hauptbauten sind in Eingangsnahe Abstellmöglichkeiten für Kinderwagen, Kindervelos und weitere fahrgestaltähnliche Geräte zu erstellen.

⁴ Die definitive Anzahl der Abstellplätze für Velos richtet sich nach der Norm SN 40 065 (Ausgabe 2019). Sie wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

ART. 5 ERSCHLIESSUNG MOTORISierter INDIVIDUALVERKEHR

¹ Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr hat ausschliesslich ab der Neustadtstrasse zu erfolgen.

² Tiefgaragenzufahrten dürfen ausschliesslich an den im Situationsplan bezeichneten Stellen angeordnet werden. Für die Zu- und Wegfahrten ist die Einhaltung der Sichtzonen nachzuweisen.

ART. 6 ABSTELLPLÄTZE FÜR AUTOS

¹ Die Parkierung motorisierter Fahrzeuge für Bewohnende, Beschäftigte und Besuchende hat ausschliesslich in den Baubereichen Untergeschoss bzw. Erweiterungsbereichen Untergeschoss zu erfolgen. In den Tiefgaragen sind ausreichend Autoabstellplätze für Bewohnende, Beschäftigte und Besuchende zu erstellen.

² Die Anzahl der Autoabstellplätze richtet sich nach dem REAK. Sie reduziert sich aufgrund der Erschliessungsgüte des öffentlichen Verkehrs auf folgende Prozentanteile der nach REAK berechneten Anzahl:

- Für Bewohnende: 40 % - 80 %
- Für Beschäftigte: 30 % - 70 %
- Für Besuchende: 25 % - 60 %

³ Im Plangebiet sind maximal 63 Autoabstellplätze für Bewohnende, Beschäftigte und Besuchende zulässig. Die genaue Anzahl der Abstellplätze unter Anwendung der Reduktionsfaktoren nach Abs. 2 wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

ART. 7 ERSATZABGABE

¹ Es gilt die Ersatzabgabepflicht gemäss REAK.

² Bei Abstellplätzen für Autos gilt als Ausgangswert die maximal mögliche Anzahl Abstellplätze nach Anwendung der minimalen Reduktionsfaktoren gemäss Art. 6 Abs. 2 dieser besonderen Vorschriften.

³ Die Ersatzabgabe ist für die Differenz vom Ausgangswert gemäss Absatz 2 zur effektiv realisierten Anzahl Abstellplätze für Autos zu entrichten.

ART. 8 NOTZUFABRT

¹ Der im Situationsplan bezeichnete Zugangsbereich Hubrettung ist zu diesem Zweck dauerhaft freizuhalten. Die Uferbestockung ist entsprechend niedrig zu halten.

C. ÜBERBAUUNG

ART. 9 BAUTE BESTAND UND UMNUTZUNG

¹ Der Baubereich «Bauten Bestand und Umnutzung» legt die Situierung der Bestandsbauten entlang der Neustadtstrasse fest und ersetzt damit die ordentlichen Grenz-, Gebäude- und Strassenabstände gemäss Baureglement.

² Bis zum endgültigen Abbruch der bestehenden Bauten Assek. Nr. 1405, 2124, 2129 sowie 1406 und 1407, dürfen diese erhalten, erneuert und umgenutzt werden – es gilt die Regelbauweise.

³ Neubauten haben die Grundfläche Hauptbaute mit den festgelegten Höhen und der festgelegten Anzahl Vollgeschosse einzuhalten.

ART. 10 BAUBEREICH HAUPTBAUTE

¹ Der Baubereich Hauptbaute regelt die maximale horizontale Ausdehnung der Hauptbaute. Die Höhenausdehnung der Hauptbaute wird durch die bezeichnete Gebäudehöhe und Firsthöhe in m ü. M. sowie die bezeichnete Anzahl Vollgeschosse festgelegt.

² Die Bestimmungen gemäss Absatz 1 gehen allen anderen Abstands-, Längen-, Höhen- und Geschossvorschriften vor. Der Mehrlängenzuschlag kommt nicht zur Anwendung.

³ Unterschreitungen des Baubereichs nach innen sind zulässig, sofern die hohe städtebauliche und architektonische Qualität gewahrt bleibt.

ART. 11 BAUBEREICH REGELBAUWEISE

¹ Im Baubereich Regelbauweise gilt die Regelbauweise.

ART. 12 DACHRAUM UND DACHGESTALTUNG

¹ Das oberste Geschoss ist als Vollgeschoss auszubilden. Dach- oder Attikageschosse sind nicht zulässig.

² Die Dächer der Gebäude in den Baubereichen H1, H3, H4a und H4b sind als Flachdach auszuführen. Technisch erforderliche Dachaufbauten sowie Terrassenaufgänge sind auf das notwendige Mass zu beschränken und gegenüber den Gebäudefassaden zurückversetzt anzuordnen.

³ Der Dachgeschossausbau ist in den Baubereichen H1 und H3 auf technisch notwendige Dachaufbauten sowie Dachpavillons von in Summe maximal 50 m² Grundfläche beschränkt. Die Dachpavillons sind zentriert und von der Hauptfassade um mindestens die Geschosshöhe zurückversetzt anzuordnen.

⁴ Flachdächer sind im Grundsatz extensiv zu begrünen. Im Baubereich H4a ist die Dachfläche im Sinne des ökologischen Ausgleichs nach Art. 18b Abs. 2 NHG zu bepflanzen.

⁵ Flachdächer sind, soweit sie nicht als Terrassen genutzt oder als ökologische Ausgleichsfläche angerechnet werden, mit Photovoltaikanlagen zu bestücken.

ART. 13 UMGRENZUNG UNTERGESCHOSSE

¹ Die Umgrenzung Untergeschosse legen die Situierung und maximale Ausdehnung der unterirdisch angeordneten Bauteile wie Tiefgaragen, Keller-, Schutz- und Veloräume fest. Technisch notwendige Bauteile dürfen die Umgrenzung im erforderlichen Mass überragen.

² Die «Erweiterungsbereiche Untergeschosse» dienen der bedarfsgerechten Erweiterung der Tiefgaragen. Die Zufahrt zu den Erweiterungsbereichen ist ab den angrenzenden Tiefgaragen über die entsprechenden Zu- und Wegfahrten zu gewährleisten.

³ An der im Situationsplan bezeichneten Stelle kann bei Bedarf eine öffentliche Trafostation erstellt werden. Die erforderliche Fläche ist im Rahmen des Bauprojektes des entsprechenden Tiefgaragenbereiches einzuplanen.

ART. 14 NUTZUNGSMASS

¹ Sofern die Voraussetzungen des Sondernutzungsplans erfüllt werden, kann im Baubewilligungsverfahren eine Mehrnutzung gewährt werden.

² Die maximale Ausnutzungsziffer richtet sich nach der realisierbaren Geschossfläche in den einzelnen Baubereichen. Die Nutzungsverteilung von Wohnen und Gewerbe gemäss Baureglement kommt nicht zur Anwendung.

ART. 15 VOR-, AN- UND NEBENBAUTEN

¹ Innerhalb der im Situationsplan mit der Schraffur «Baubereich ab 1. OG» überlagerten Flächen dürfen über die Sockelgeschosse hinausragende Obergeschosse erstellt werden.

² Die im Situationsplan mit der Schraffur «Baubereich Balkon» bezeichneten Flächen sind für die Erstellung von Balkonen und Loggien bestimmt.

³ Loggien respektive eingezogene Balkone des Gebäudes im Baubereich H3 dürfen innerhalb des Baubereichs Balkon nur so weit erstellt werden, als dass sie in einem untergeordneten Mass in Erscheinung treten. Die verbleibende Fläche des Baubereichs Balkon sowie die Fläche des bezeichneten Baubereichs ab 1. OG werden engpazend zu Art. 10 Abs. 1 dem Baubereich Hauptbaute zugewiesen, soweit ein gestaffelter und gut proportionierter Baukörper gestaltet wird.

ART. 16 ARCHITEKTONISCHE GESTALTUNG

¹ Die Gebäude sind architektonisch so zu gestalten, dass hinsichtlich Massstäblichkeit, Formsprache, Materialwahl und Farbgebung eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität erzielt wird. Das in den Bellageplänen aufgeführte Richtprojekt Petanque gilt als begleitend.

² Die hohe architektonische Qualität wird von der Stadtbildkommission beurteilt.

³ Entlang der Neustadtstrasse haben die Gebäude verputzt, mural in Erscheinung zu treten. Sie sind mittels stehender Fensterformate sowie Fliesen und Putzstrukturen zu rhythmisieren. Es ist ein feingliedriger Fassadenausdruck mit einer gewissen Tiefenwirkung zu erzielen.

⁴ Entlang der Neustadtstrasse sind die Erdgeschosse als Sockelgeschosse auszubilden. Die Sockelgeschosse haben sich in Textur und Farbgebung von den darüberliegenden Geschossen zu unterscheiden.

⁵ Das Gebäude im Baubereich H4a hat sich zweigeschossig als verputzt, muraler Körper mit ablesbarem Sockelgeschoss unter das Volumen des Hochpunktes im Baubereich H4b zu schieben. Der Hochpunkt ist mittels stehender Fensterformate und feingliedrigen Fliesen zu rhythmisieren. Die Fassade ist in Holz auszuführen und die Farbgebung hat sich den darüberliegenden Geschossen anzubehalten.

⁶ Mit dem jeweiligen Bauseuch ist ein mit der Baubewilligungsbehörde vorgängig besprochenes, detailliertes Material- und Farbkonzept einzureichen. Material und Farbgebung sind am Bauobjekt zu bernutern.

⁷ Die Gebäude und Erschliessungsbereiche sind nach der Norm SIA500 «Hindernisfreie Bauten» barrierefrei auszuführen.

ART. 17 AUSSENREKLAMEN

¹ Reklameeinrichtungen dürfen nur im Sockelgeschoss und auf der Grundlage eines Gesamtkonzeptes erstellt werden. Sie sind auf die architektonische Gestaltung der Bauten abzustimmen und durch die Bewilligungsbehörde zu beurteilen.

D. FREIRAUM

ART. 18 FREIRAUMGESTALTUNG

¹ Die Terrainmodellierung und Freiraumgestaltung hat eine hohe Qualität aufzuweisen und ist auf die örtlichen sowie nutzungsspezifischen Gegebenheiten abzustimmen. Abgrabungen sind im notwendigen Mass zulässig.

² Die hohe freiräumliche Qualität wird von der Stadtbildkommission beurteilt.

³ In begrüntem Bereichen ist die Tiefgarage mit ausreichend durchwurzelbarem Substrat in einer Höhe von mindestens 0.60 m zu überdecken. In Bereichen mit Baumpflanzungen ist eine Überdeckung mit durchwurzelbarem Substrat von mindestens 1.00 m und in Bereichen mit Gehölzpflanzungen mindestens 0.80 m. Erhöhte Überdeckungen bei Baum- und Gehölzpflanzungen sind auch partiel zulässig.

⁴ Die Freiraumgestaltung sowie Standort und Art der Bepflanzung sind im Baubewilligungsverfahren in einem detaillierten Freiraumplan im Massstab 1:200 oder grösser aufzuzeigen. Dazu ist der Bellageplan «Situationsplan von Westpol Landschaftsarchitektur» begleitend.

ART. 19 VORGARTENBEREICH

¹ Die mit der Schraffur Vorgartenbereich überlagerten Bereiche sind, sofern sie nicht zur Erschliessung der Gebäude oder für Abstellanlagen und Begegnungsbereiche benötigt werden, als Vorgärten auszugestalten. Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von maximal 1.0 m ab Terrain erlaubt.

ART. 20 HOF

¹ Die im Sondernutzungsplan bezeichnete Fläche Hof ist den Baubereichen H2a und H2b zugeordnet. Sie ist als Begegnungsbereich mit halböffentlichem Charakter zu gestalten.

ART. 21 GRÜNBEREICH

¹ Der im Situationsplan bezeichnete Grünbereich ist naturnah zu gestalten und zu unterhalten.

² Im Grünbereich sind im Minimum 13 hochstämmige Bäume zu setzen und zu unterhalten. Für die Festlegung der Baumstandorte ist der Bellageplan Situationsplan von Westpol Landschaftsarchitektur begleitend.

³ Im Grünbereich wird durch die Stadt Rorschach ein öffentlicher Spiel- und Begegnungsbereich erstellt und unterhalten.

⁴ Sofern im Plangebiet eine öffentliche Nutzung wie Kindergarten, Tagesbetreuung oder Kinderhort angeordnet wird, kann der Spiel- und Begegnungsbereich nach Abs. 3 für diese Nutzung erweitert werden.

ART. 22 BEPFLANZUNG

¹ Zur Bepflanzung sind klimarobuste, standortgerechte und vorzugsweise einheimische Arten in diverser Vielfalt zu verwenden.

² Die Pflanzung von invasiven Neophyten gemäss Anhängen 2.1 und 2.2 der Freisetzungverordnung (SR 814.911; FRSV) sowie von potenziell invasiven Pflanzen ist untersagt.

ART. 23 GESTALTUNG DER ERSCHLIESSUNGSFLÄCHE

¹ Die Erschliessungsflächen sind allgemein zugänglich zu gestalten. Die Gestaltung und Nutzung ist in Absprache mit der Stadt Rorschach auf die Gestaltung des öffentlichen Raums abzustimmen.

ART. 24 PRIVATER AUSSENRAUM

¹ Die mit der Schraffur «privater Aussenraum» überlagerten Flächen sind den angrenzenden Wohnungen zugeordnet und dürfen individuell gestaltet und befestigt werden.

E. UMWELT UND ÖKOLOGIE

ART. 25 ÖKOLOGISCHER AUSGLEICH

¹ Mindestens 25% der im Situationsplan ausgewiesenen Grünbereichs ausserhalb des Gewässerraums ist im Sinne des ökologischen Ausgleichs nach Art. 18b Abs. 2 NHG zu gestalten und zu unterhalten. Als ökologische Ausgleichsfläche angerechnet wird ebenfalls die Dachbegrünung gemäss Art. 12 Abs. 4 dieser besonderen Vorschriften.

ART. 26 LADEINFRASTRUKTUR FÜR ELEKTRISCHE MOBILITÄT

¹ In der Tiefgarage ist für eine angemessene Anzahl der Abstellplätze die Ladeinfrastruktur für Elektroautos so weit bereitzustellen, damit die einzelnen Ladestationen ohne weiteren baulichen Aufwand nachgerüstet werden können. Dazu ist mindestens die elektrische Zuleitung hinreichend zu dimensionieren und ein Flachbandkabel zu den Abstellplätzen zu führen.

ART. 27 ANSCHLUSS WÄRMENETZ

¹ Neubauten sind an das Wärmenetz der Stadt Rorschach anzuschliessen, sofern zum Zeitpunkt der Bauausführung die Wärmeleitungen an das Areal geführt sind.

² Für die Konzipierung sind die Technischen Betriebe Rorschach möglichst frühzeitig einzubeziehen.

ART. 28 ENTSORGUNG

¹ Im bezeichneten Bereich sind Unterflurcontainer für die Kehrichtentsorgung nach Vorgabe der Bewilligungsbehörde und des Vereins A-Region sowie Aufstellflächen für die Papier- und Grüngutentsorgung zu erstellen.

² Die im Situationsplan angegebenen Standorte können in Absprache mit der Bewilligungsbehörde und in Abstimmung auf die Umgebungsgestaltung verschoben werden.

³ Gewerbliche Abfälle sind innerhalb des Gebäudes in einem dafür bezeichneten Raum zu lagern.

ART. 29 THERMISCHE ENERGIE, WÄRMESCHUTZ UND ANLAGEN ZUR GEWINNUNG VON ENERGIE

¹ Die Gebäude sind je Baubereich nach einem gesamtheitlichen Energiekonzept zu erstellen. Dazu gehören eine energieeffiziente Gebäudehülle und Haustechnik sowie der Einsatz von erneuerbarer Energie zur Abdeckung der Grundlast.

² Mindestens 80% des Energiebedarfs für Heizungen und Wärmewasser ist durch erneuerbare Energien abzudecken. Der Nachweis ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

³ Steigzonen und Dächer sind so zu gestalten, dass die Nachrüstung mit Photovoltaikmodulen einfach möglich ist. Die Leerrohrinstallationen sind mit dem Neubau zu erstellen.

ART. 30 OBJEKTSCHUTZMASSNAHMEN

Objektschutzmassnahmen sind im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen und festzulegen.

ART. 31 RETENTION UND ENTWÄSSERUNG

¹ Für Regenwasser aus der gesamten Überbauung, welches auf versiegelten Flächen gesammelt wird, ist eine ausreichende Retention sicherzustellen.

² Sämtliche Erschliessung- und Abstellflächen, Wege und Plätze sind, wenn immer möglich und zulässig, wasserdurchlässig zu gestalten. Versickerung sollte, wenn immer möglich, über belebte Bodenschichten erfolgen.