

Sondernutzungsplan Hafenareal

Gemäss Art. 23 PBG Besondere Bauweise

Vom Stadtrat erlassen am:		Datum 16. Juli 2025
Der Stadtpräsident:	Der Stadtschreiber:	
Robert Raths	Richard Falk	
Öffentliche Planauflage:		Maßstab 1:500
Dem fakultativen Referendum unterstellt:		
Genehmigt vom Amt für Raumentwicklung und Geoinformation am:		
Der Amtsleiter:		



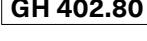
Legende



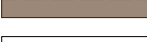
Festlegungen



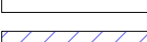
Umgrenzung



Baubereich Hauptbaute mit Terrasse



Max. Gebäudehöhe in m.ü.M.



Umgrenzung Untergeschoss



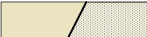
Baulinie Gewässer



Gewässerraum



Verzicht auf Gewässerraum



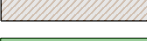
Standort für Anlage



Bereich Quaianlagen



Zirkulations- und Zugangsfläche, Asphalt / Chausseierung



Platzfläche, Chausseierung



Stillwasserfläche, Asphalt



Bereich Aussenanlagen, Chausseierung



Grünfläche



Pflanzfläche



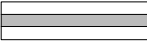
Zu- und Wegfahrt Bahnübergang Seestrasse



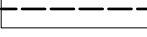
Standort für Veloabstellplätze



Hinweise



Bestehende Baute, zurückzubauen



Bodensee



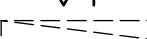
Hafenmauer



Wasseranschlagslinie



Ein-/Ausstiegsstelle



Eingedötes Gewässer



Verlauf gemäss AV-Daten / vermessener Kanal im Planungsgebiet



Zu- und Wegfahrt Bahnübergang Hafenbahnhof



Rampe max. 5 %



Höhenkote gestaltetes Terrain in m.ü.M.



Baum neu



Baum bestehend



Vermassung in m

Besondere Vorschriften

1 Allgemeine Bestimmungen

Art. 1	Geltungsbereich	
1	Der Sondernutzungsplan «Hafenareal» Besondere Bauweise besteht aus dem Situationsplan im Massstab 1:500, den Besonderen Vorschriften, den Beilageplänen und dem Planungsbericht.	Bestandteile
2	Die Besonderen Vorschriften gelten für den im Situationsplan umgrenzten Geltungsbereich. Sofern nachstehend nichts anderes bestimmt wird, gelten die Vorschriften des übergeordneten Rechts, insbesondere des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) sowie das Baureglement der Stadt Rorschach (BaUr).	Umgrenzung
3	Alle in der Legende des Situationsplans als Festlegungen bezeichneten Elemente sowie die Besonderen Vorschriften sind allgemein verbindlich. Die Hinweise, die Beilagepläne und der Planungsbericht sind wegweisend.	Verbindlichkeit
Art. 2	Zweck	
	Mit dem Sondernutzungsplan wird die Neugestaltung und Nutzung des Hafenplatzes, der Hafeninfrastruktur sowie der Neubau eines Hafengebäudes geregelt. Insbesondere legt der Sondernutzungsplan die besondere Bauweise hinsichtlich der zugelassenen Bauten, die Gestaltung und Nutzung der Platzflächen und Anlagen sowie deren Bepflanzung fest.	Ziele

2 Erschliessung und Parkierung

Art. 3	Erschliessung	
¹ Die Zufahrt respektive der Zugang für den Fuss- Veloverkehr erfolgt über die Zirkulations- und Zugangsfläche.		Zirkulations- und Zugangs- bereich
² Der allgemeine motorisierte Verkehr ist auf der Zirkulations- und Zugangsfläche nicht zulässig.		Beschränkung für MIV
³ Die Anlieferung für den Hafen und das Hafengebäude sowie die Zufahrt für Unterhalts- und Notfallzeuge erfolgt vom Bahnübergang bei der Seestrasse. Für den Bahnübergang Hafenbahnhof können einzelne Fahrbewilligungen erteilt werden.		Anlieferung und Unterhalt
Art. 4	Parkierung	
¹ Im ganzen Geltungsbereich dürfen keine Parkplätze erstellt oder markiert werden.		Parkverbot
² Öffentliche Veloabstellplätze sind vorwiegend im Bereich der im Situationsplan bezeichneten Standorte zu erstellen. Die Veloabstellplätze dürfen nicht überdacht werden.		Standorte für Veloabstell- plätze

3 Bebauung

Art. 5	Bestehende Bauten	
Das im Situationsplan bezeichnete bestehende Hafengebäude ist zurückzubauen.		Rückbau bestehende Baute

Art. 6 Baubereich Hauptbaute

1 Der Baubereich legt die Situierung und die maximal zulässige horizontale und vertikale Ausdehnung der Hauptbauten fest. Es gilt die im Plan eingetragene maximale Gebäudehöhe in m.ü.M..	Baubereich Hauptbauten
2 Die Terrasse ist aus Gründen des Hochwasserschutzes mindestens 80 cm über das gestaltete Terrain zu legen.	Hochwasserschutz
3 Ein Dach oder Attikageschoss ist nicht zulässig. Die Baute ist mit einem Flachdach abzudecken. Dieses ist extensiv zu begrünen. Auf dem Dach sind keine Photovoltaik-Anlagen gestattet.	Dachgestaltung
4 Im Baubereich Hauptbaute dürfen lediglich Nutzflächen für Gastronomie, Dienstleistung sowie für die Hafeninfrastruktur untergebracht werden. Andere Nutzungen für Gewerbe oder Wohnen sind nicht zulässig.	Nutzungsbeschränkung
5 Der Baubereich Hauptbaute darf nur innerhalb der Umgrenzung Untergeschoss unterkellert werden. Die Einbauten ins Terrain inklusive Fundamentplatte dürfen maximal auf die Kote 395.60 m.ü.M. reichen.	Umgrenzung Untergeschoss

Art. 7 Anlagen

An den im Situationsplan bezeichneten Standorten darf einerseits die bestehende Krananlage für das Wassern von Booten erhalten und entsprechend unterhalten und andererseits das «Nebelhäuschen mit Glockenschlag» sowie eine Informations- und Signaletikinfrastruktur aufgestellt werden.

Art. 8 Architektonische Gestaltung

¹ Das neue Hafengebäude muss hinsichtlich Formensprache, Materialisierung und Farbgebung in schlichter Architektur gestaltet und gut in die Umgebung eingefügt werden.	Gesamtwirkung
² Das Gebäude ist in massiver Bauweise zu erstellen. Die Fassade zum See (Nordfassade) ist mit einer rahmenlosen Verglasung auszuführen.	Fassadengestaltung
³ Mit dem Baugesuch ist ein mit der Bewilligungsbehörde besprochenes detailliertes Material- und Farbkonzept einzureichen. Material und Farben sind zu bemustern.	Material- und Farbkonzept
⁴ Am Gebäude dürfen keine Reklameeinrichtungen angebracht werden. Eine Beschilderung im Zusammenhang mit der Platz-, Hafen- und Bahninfrastruktur ist erlaubt und gut in die Architektur zu integrieren.	Reklameeinrichtungen

Art. 9 Naturgefahren

Die notwendigen Objektschutzmassnahmen im Zusammenhang mit dem Hochwasserschutz sind mit dem Baugesuch aufzuzeigen. Fassadenöffnungen und Lichtschächte müssen über der Höhenkote 398.80 m.ü.M. liegen.

4 Umgebungs- und Platzgestaltung

Art. 10 Hafenplatz

¹ Der ganze Hafenplatz dient als vielfältig nutzbarer Veranstaltungsort. Die Nutzung und die Betriebszeiten werden in einem separaten Reglement festgelegt.

² Die Platzfläche ist mit einer Stillwasserfläche gemäss Situationsplan zu modellieren

und gestalten. Die Stillwasserfläche soll unterschiedliche Tiefen, aber maximal eine Tiefe von 20 cm aufweisen. Abflussrinnen respektive -schächte sind auf das entsprechende Niveau anzuschließen. Die Stillwasserfläche ist mit einem Asphalt zu versehen. Der Rest der Platzfläche ist mit einer Chaussierung auszuführen.	fläche
³ Im Bereich Aussenanlagen darf eine ganzjährige Aussengastronomie betrieben werden.	Bereich Aussenanlagen
⁴ Zugelassen sind nur Anlagen und geringfügige Kleinbauten mit max. 2.5 m Gebäudehöhe, welche dem Nutzungszweck dienen. Eine Bewilligung mit Beschränkung der Betriebszeiten wird für die Dauer von maximal 6 Monaten durch die Stadtkanzlei erteilt.	Anlagen und geringfügige Kleinbauten

Art. 11 Zirkulations- und Zugangsfläche

Die Zirkulations- und Zugangslage dient dem Fuss- und teilweise dem Veloverkehr (Rückweg entlang Quaiaanlagen) sowie der Anlieferung, dem Unterhalt und der Notzufahrt. Zugelassen sind die dazu notwendigen Anlagen. Diese bedürfen der Zustimmung nach Art. 90 Abs. 4 PBG. Die Zirkulations- und Zugangsflächen sind gemäss Situationsplan mit einem Asphaltbelag respektive einer Chaussierung zu versehen. Rampen sind in Sandstein auszuführen.

Art. 12 Bereich Quaianlagen

¹ Der Bereich Quaianlagen dient dem Zugang zum See, Erlaubt sind einerseits Molen und Anlagen, welche der Schifffahrt dienen, wie zum Beispiel Ein- und Ausstiegsstellen, Einrichtungen zur Befestigung sowie zum Beladen und Löschen von Schiffen, Sitzanlagen etc. und andererseits Ausstattungen für den Aufenthalt, wie zum Beispiel Sitzbänke, Abfallimer (UFC), Beleuchtungskandelaber etc.. Die Anlagen bedürfen der Zustimmung nach Art. 90 Abs. 4 PBG.	Quaianlagen
² Der Bereich Quaianlagen ist befahrbar auszufahren und mit einer Chaussierung zu versehen.	Gestaltung

Art. 13 Grünflächen

Die Grünflächen dienen der Abgrenzung der Platzfläche zur Zirkulations- und Zugangsfläche. Mit Ausnahme von Veloabstellplätzen sowie der Ausstattung für den Aufenthalt wie Sitzbänke, Abfallimer, Beleuchtungskandelabern etc. sind keine Bauten und Anlagen zulässig. Die Grünflächen sind zu bepflanzen und im Bereich der Baumstandorte mit Vegetationsflächen zu gestalten.

Art. 14 Pflanzflächen

Die Pflanzflächen sind als Rabatten zu bepflanzen. Erlaubt sind Sandsteinmauern bis zu einer Höhe von 0.5 m.

Art. 15 Bepflanzung

Die im Situationsplan eingetragenen Bäume sind bezüglich Standort und Anzahl richtungsweisend. Es sind standortgerechte Arten zu verwenden.

5 Umwelt, Ökologie

Art. 16 Entsorgung

¹ Für die öffentliche Abfallbeseitigung sind Unterflurcontainer innerhalb des Quaibereiches vorzusehen. Die Standorte sind im Baubewilligungsverfahren festzulegen. Sie bedürfen der Zustimmung nach Art. 90 Abs. 4 PBG.

² Für die Kehrrichtentsorgung des Gastronomiebetriebes sind im Gebäude Räume in angemessener Grösse zur Verfügung zu stellen.

Art. 17 Entwässerung

Der Hafenplatz ist, soweit das Wasser nicht aus Sicherheitsgründen über Schächte abgeleitet werden muss, über die Schulter zu entwässern. Auf dem Dach der Hauptbaute ist mittels extensiver Begrünung eine Retention vorzusehen.

6 Schlussbestimmungen

Art. 18 Inkrafttreten

Der Stadtrat bestimmt den Vollzugsbeginn. Vollzugsbeginn