



# Gemeinde Rorschacherberg

**Fassung für die Mitwirkung und kantonale Vorprüfung**

## **Sondernutzungsplan «Areal Seehalde» Besondere Vorschriften**

---

Vom Gemeinderat erlassen am:

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindegeschreiber

.....

.....

---

öffentliche Auflage:

dem fakultativen Referendum unterstellt:

---

Vom Baudepartement des Kantons St. Gallen genehmigt am

Mit Ermächtigung

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG)

.....

Erstellungs- und Druckdatum: 28. Januar 2026



**PLANPARTNER**  
RAUMPLANUNG  
STÄDTEBAU  
ENTWICKLUNG



## INHALT

A.	Allgemeine Bestimmungen	3
B.	Bau- und Nutzungsvorschriften	4
C.	Freiraum – Nutzungs- und Gestaltungsvorschriften	4
D.	Gestaltung der Bauten	6
E.	Erschliessung und Parkierung	7
F.	Umwelt und Ökologie	8
G.	Schlussbestimmungen	9



## A. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

### Art. 1 Geltungsbereich

<sup>1</sup> Der Sondernutzungsplan «Seehalde» besteht aus dem Situationsplan im Massstab 1:500, den besonderen Vorschriften, den Beilageplänen (Dossier Richtprojekt «Areal Seehalde» Architektur / Landschaftsarchitektur) und dem Planungsbericht.

<sup>2</sup> Die besonderen Vorschriften gelten für den im Situationsplan bezeichneten Geltungsbereich. Sofern nachstehend nichts anderes bestimmt wird, gelten die Vorschriften des übergeordneten Rechts, insbesondere des kantonalen Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Baugesetz, BauG) in der Fassung bis 30. September 2017 sowie das Baureglement der Gemeinde Rorschacherberg (BauR) vom 26. April 2016.

<sup>3</sup> Alle in der Legende des Situationsplans als Festlegungen bezeichneten Elemente sowie die besonderen Vorschriften sind verbindlich. Die Hinweise und der Planungsbericht sind erläuternd. Das Richtprojekt ist hinsichtlich seiner architektonischen und landschaftsarchitektonischen Gesamtwirkung massgeblich.

### Art. 2 Zweck

<sup>1</sup> Der Sondernutzungsplan bezweckt die Realisierung einer der besonderen Lage entsprechend ortsbaulich und architektonisch hochwertigen Gesamtüberbauung mit hoher Wohnqualität, einer ebenso hochwertigen auf die Bebauung abgestimmten Umgebungsgestaltung sowie einer siedlungsgerechten Organisation der Erschliessung. Insbesondere wurden folgende Ziele verfolgt:

- Siedlung rücksichtsvoll in den ortsbaulichen Kontext – v.a. sensibel auf das ISOS-Objekt Schloss Wiggen inkl. dessen Umgebung reagierend – setzen;
- vielfältiges Wohn- und Freiraumangebot schaffen;
- ökologische, soziale und ökonomische Nachhaltigkeit sichern;
- Anbindung an die öffentlichen Erschliessungsnetze für verschiedene Verkehrsarten zweckmässig regeln.



## B. BAU- UND NUTZUNGSVORSCHRIFTEN

### Art. 3 Oberirdische Bauten

<sup>1</sup> Oberirdische Bauten dürfen nur innerhalb der entsprechend bezeichneten Baubereiche erstellt werden. Die maximale horizontale und vertikale Ausdehnung (Gebäudemantel) werden durch die Kombination aus Baubereichen und zulässigen Gesamthöhen gemäss der im Situationsplan festgelegten Teilbereiche mit Höhenkoten in m ü.M. definiert.

<sup>2</sup> Die Anzahl Vollgeschosse innerhalb des Gebäudemantels ist frei.

<sup>3</sup> Abgestützte Vordächer und Laubengänge sind innerhalb der Baubereiche D und E über die gesamte Fassadenlänge zulässig.

<sup>4</sup> Technisch und betrieblich bedingte Dachaufbauten wie bspw. Lift- und Treppenhäusenaufbauten, Anlagen zur Be- / Entlüftung sowie zur Nutzung erneuerbarer Energien dürfen die festgelegten Höhenkoten der zulässigen Gesamthöhe um das technisch notwendige Mass überragen.

### Art. 4 Unterirdische Bauten

<sup>1</sup> Unterirdische Bauten dürfen innerhalb der entsprechend bezeichneten Baubereiche erstellt werden.

<sup>2</sup> Treppenaufgänge, Zugänge und technisch notwendige Bauteile wie Lüftungsschächte oder Fluchtröhren dürfen die Umgrenzung um das technisch notwendige Mass überschreiten.

### Art. 5 Nebenbauten

<sup>1</sup> Maximal vier Nebenbauten sind bis zu einem Gesamtmass von 40 m<sup>2</sup> Grundfläche gestattet.

### Art. 6 Nutzungsmass

<sup>1</sup> Die maximale zulässige Ausnützungsziffer beträgt 0.90.

## C. FREIRAUM – NUTZUNGS- UND GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

### Art. 7 Gestaltungsgrundsätze und Umgebungsbereiche

<sup>1</sup> Gemäss dem Richtprojekt ist die Umgebung nach einem einheitlichen Konzept mit hochwertiger Gestaltung sowie hoher



ökologischer Wertigkeit herzurichten und dabei auf die Bebauung sowie die funktionalen Abläufe abzustimmen. Die Versiegelung ist zu minimieren. Zulässige, nicht hindernisfreie, Durchwegungen haben sich dem Gestaltungskonzept unterzuordnen und sind chaussiert oder gekiest auszuführen. Bei mehr als 6 % Steigung ist auf anderweitige durchlässige Beläge zurückzugreifen. Es sind nur einheimische, standortgerechte bzw. klimatisch resiliente Pflanzen zu verwenden.

<sup>2</sup> Der Umgebungsbereich Allgemein dient als gemeinschaftlicher Aussenraum und als genereller Aufenthalts- und Begegnungsort. Er ist entsprechend den freiraumplanerischen Grundsätzen des Richtprojektes zu gestalten, zu bepflanzen, auszustatten und zu pflegen. Einfriedungen sind nicht zulässig.

<sup>3</sup> Der Umgebungsbereich Wiese dient nur untergeordnet dem Aufenthalt und ist naturnah als offene, artenreiche Blumenwiese mit solitärer Baumsetzung zu gestalten und extensiv zu unterhalten. Beim Abgang sind Bäume und Sträucher adäquat zu ersetzen. Eine die solitäre Baumsetzung ergänzende zurückhaltende Ausstattung mit Sitzmöbeln ist zulässig.

<sup>4</sup> Der Umgebungsbereich Vorzone dient dem freiraumgestalterischen Übergang ab der Seehaldenstrasse zur Siedlung und dem verkehrstechnischen Zugang für verschiedene Verkehrsarten. Funktional erforderliche Anlagen zum Zweck der Parkierung, Anlieferung, Entsorgung und dergleichen sind zulässig. Sie müssen sich in die besonders gute Gestaltung gemäss Abs. 1 integrieren.

<sup>5</sup> An den bezeichneten Standorten sind Spielplätze mit hoher Gestaltungs- sowie Aufenthaltsqualität herzurichten und für unterschiedliche Altersgruppen auszustatten.

<sup>6</sup> In den bezeichneten Bereichen sind private Gärten der jeweiligen Wohneinheiten zulässig. Diese dürfen mit standortgerechten mehrstämmigen und locker gesetzten Strauchpflanzungen gegeneinander und gegenüber dem Umgebungsbereich Allgemein abgetrennt werden und sind bei Abgang adäquat ersetzt werden. Nebenbauten sind nicht zulässig.

## **Art. 8 Terraingestaltung**

<sup>1</sup> Abgrabungen und Aufschüttungen im Sinne des Richtprojektes von je bis zu 2 m sind zulässig. Darüber hinaus sind umfangreichere Abgrabungen und Aufschüttungen von jeweils



bis zu 4 m sehr kleinräumig zulässig. Die entsprechend im Situationsplan markierten Bereiche sind orientierend.

<sup>2</sup> In den im Situationsplan eingetragenen Bereichen Terrassierung sind Terraingestaltungen des Aussenraums mittels Stützmauern im Sinne des Richtprojekts zulässig. Stützmauern sind als Trockenmauern auszubilden und sehr gut in die Umgebungsgestaltung einzubetten. Die festgelegten Höhenkoten bestimmen die maximale Höhe OK fertig Belag Fusswegverbindungen, intern, hindernisfrei.

<sup>3</sup> Stützmauern dürfen bis zu einer Höhe von 2,5 m in Erscheinung treten. Wo sie mit unterirdischen Bauten zusammenfallen, dürfen sie als Aussenwand der unterirdischen Bauten erstellt werden und von der max. Höhenvorgabe abweichen.

<sup>4</sup> Portale für die Zu- und Wegfahrten in unterirdische Sammelgaragen sowie die Zu- und Wegfahrt von Lösch- und Rettungsfahrzeugen sind besonders gut in die Umgebung einzugliedern.

## D. GESTALTUNG DER BAUTEN

### Art. 9 Architektonische Gestaltung

<sup>1</sup> Die Bauten der Baubereiche A, B und C untereinander und der Baubereiche D und E untereinander haben ein einheitliches Erscheinungsbild aufzuweisen. Sie sind gestalterisch aufeinander abzustimmen und müssen hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Materialisierung und Farbgebung eine besonders gute Gesamtwirkung aufweisen, so dass eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität gewährleistet ist.

<sup>2</sup> Mit dem Baugesuch ist ein mit der Bewilligungsbehörde besprochenes Material- und Farbkonzept einzureichen. Material und Farben sind am Bauobjekt zu bemustern.

### Art. 10 Dachgestaltung

<sup>1</sup> Für Bauten innerhalb der Baubereiche A, B und C sind nur Flachdächer zugelassen. Alle Dachflächen sind, abgestimmt auf die Funktionsweise von Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien, mindestens extensiv zu begrünen. Bei Dachflächen mit Terrassennutzungen gilt dies für mindestens 50 % ihrer jeweiligen Fläche.



<sup>2</sup> Die Bauten in den Baubereichen D und E sind mit flachen Satteldächern bis max. 20 % Neigung zu versehen.

<sup>3</sup> Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien und anderweitig technisch notwendige Anlagen sind architektonisch gut zu integrieren.

## E. ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

### Art. 11 Erschliessung

<sup>1</sup> Die Zu- und Wegfahrt für den motorisierten Verkehr erfolgt ab der Seehaldenstrasse über die bezeichneten Anschlussbereiche. Pro Anordnungsbereich ist jeweils eine kompakte, zusammenhängende Zu- und Wegfahrt in unterirdische Sammelgaragen zu realisieren.

<sup>2</sup> Zwischen den im Situationsplan bezeichneten Richtungspunkten sind interne, hindernisfreie Fusswegverbindungen zu erstellen und dauerhaft freizuhalten.

<sup>3</sup> Zwischen den im Situationsplan bezeichneten Richtungspunkten sind interne Fusswegverbindungen zu erstellen und dauerhaft freizuhalten. Diese können nicht hindernisfrei erstellt werden.

<sup>4</sup> Zwischen den Baubereichen A und B sowie B und C sind Durchwegungen zur direkten Verbindung der verschiedenen Freiraumniveaus zulässig. Diese müssen nicht hindernisfrei ausgestaltet werden.

<sup>5</sup> Die bezeichnete Fusswegverbindung, öffentlich ist gemäss den Vorgaben der öffentlichen Hand dauerhaft für die öffentliche Nutzung und den Unterhalt freizuhalten.

<sup>6</sup> Die Zu- und Wegfahrt von Lösch- und Rettungsfahrzeugen für die Baubereiche A und B erfolgen über den bezeichneten Bereich Notzufahrt. Die Zu- und Wegfahrt muss den Mindestanforderungen gemäss den zum Zeitpunkt der Baubewilligung geltenden «Richtlinien für Feuerwehzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen» der FKS genügen. Die entsprechende Zu- und Wegfahrt von Lösch- und Rettungsfahrzeugen für die Baubereiche C, D und E ist ab der Seehaldenstrasse zu gewährleisten.



## **Art. 12 Parkierung**

<sup>1</sup> Die erforderlichen Autoabstellplätze der Bewohnenden und mehrheitlich die entsprechenden Abstellplätze für Besuche sind in unterirdischen Sammelgaragen anzuordnen.

<sup>2</sup> Bis zu zehn Autoabstellplätze für Besuchende, Lieferdienste, Handwerker und dergleichen dürfen an den bezeichneten Standorten für oberirdische Autoabstellplätze im Bereich Vorzone angeordnet werden. Sie sind in die Freiraumgestaltung zu integrieren und sickerfähig herzurichten. Die oberirdischen Parkierungsflächen sind mit Bäumen zu beschatten.

<sup>3</sup> Der Grundbedarf der zu erstellenden Autoabstellplätze kann reduziert werden, sofern im Baubewilligungsverfahren ein entsprechendes Mobilitätskonzept aufgezeigt wird.

<sup>4</sup> Pro Zimmer ist mindestens ein Veloabstellplatz vorzusehen, wobei mindestens zwei Drittel der erforderlichen Abstellplätze als Langzeitparkplätze in treppenfrei erschlossenen und abschliessbaren Räumen im Erdgeschoss der Bauten in Eingangsnähe oder in der Tiefgarage unterzubringen sind. Die oberirdischen Veloabstellplätze sind an den Standorten der oberirdischen Veloabstellplätze anzuordnen.

## **F. UMWELT UND ÖKOLOGIE**

### **Art. 13 Entwässerung**

<sup>1</sup> Das auf den Freiflächen und Dächern anfallende Meteorwasser ist auf dem Areal zu retinieren und primär durch Versickerung dem Grundwasser zuzuführen.

<sup>2</sup> Nicht begrünzte Flächen sind wo möglich als sickerfähige Beläge wie Rasengitter, Sickersphalt oder Kiesbeläge auszubilden.

<sup>3</sup> Retentionsanlagen wie Sickersmulden und dergleichen sind in der Regel im Rahmen der Freiraumgestaltung herzurichten und in die Umgebungsgestaltung zu integrieren. In Ausnahmen dürfen Retentionstanks oder Zisternen erstellt und ausserhalb der Baubereiche errichtet werden.

<sup>4</sup> Mit dem Baugesuch sind geeignete Massnahmen nachzuweisen, welche die Gefährdung durch Wasserereignisse auf ein akzeptables Mass reduziert bzw. eliminiert.



#### **Art. 14 Ver- und Entsorgung**

<sup>1</sup> Im Umgebungsbereich Vorzone sind insgesamt drei UFC-Anlagen / Kehrichtsammelstellen zu erstellen. Diese sind auf die Hauszugänge, oberirdische Velo- und Autoabstellplätze sowie Ein- und Ausfahrten der Sammelgaragen abzustimmen und in die Freiraumgestaltung zu integrieren.

#### **Art. 15 Energie**

<sup>1</sup> Die Überbauung ist nach dem «SNBS-Areal» oder einem qualitativ vergleichbaren Energielabel zu erstellen. Die Wärmeversorgung muss mit einer CO<sub>2</sub>-neutralen Wärmeerzeugung wie z.B. einer Wärmepumpe in Kombination mit einer Photovoltaikanlage erfolgen.

<sup>2</sup> In den Sammelgaragen sind mindestens 20 % der Abstellplätze mit Lademöglichkeiten für Elektroautos auszustatten.

### **G. SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

#### **Art. 16 Schlussbestimmungen**

<sup>1</sup> Der Gemeinderat setzt diesen Sondernutzungsplan nach der Rechtskraft der Genehmigung durch die zuständige Direktion in Kraft.

<sup>2</sup> Durch das Inkrafttreten des Sondernutzungsplans wird der bestehende Überbauungsplan Seehalde (1972) ausser Kraft gesetzt.