



Fassung für die Mitwirkung und kantonale Vorprüfung

**Sondernutzungsplan
«Areal Seehalde»
Situationsplan 1:500**

Vom Gemeinderat erlassen am:
Der Gemeindevorstand

Der Gemeindevorsteher

Öffentliche Auflage:
dem fakultativen Referendum unterstellt.

Vom Baudepartement des Kantons St. Gallen genehmigt am

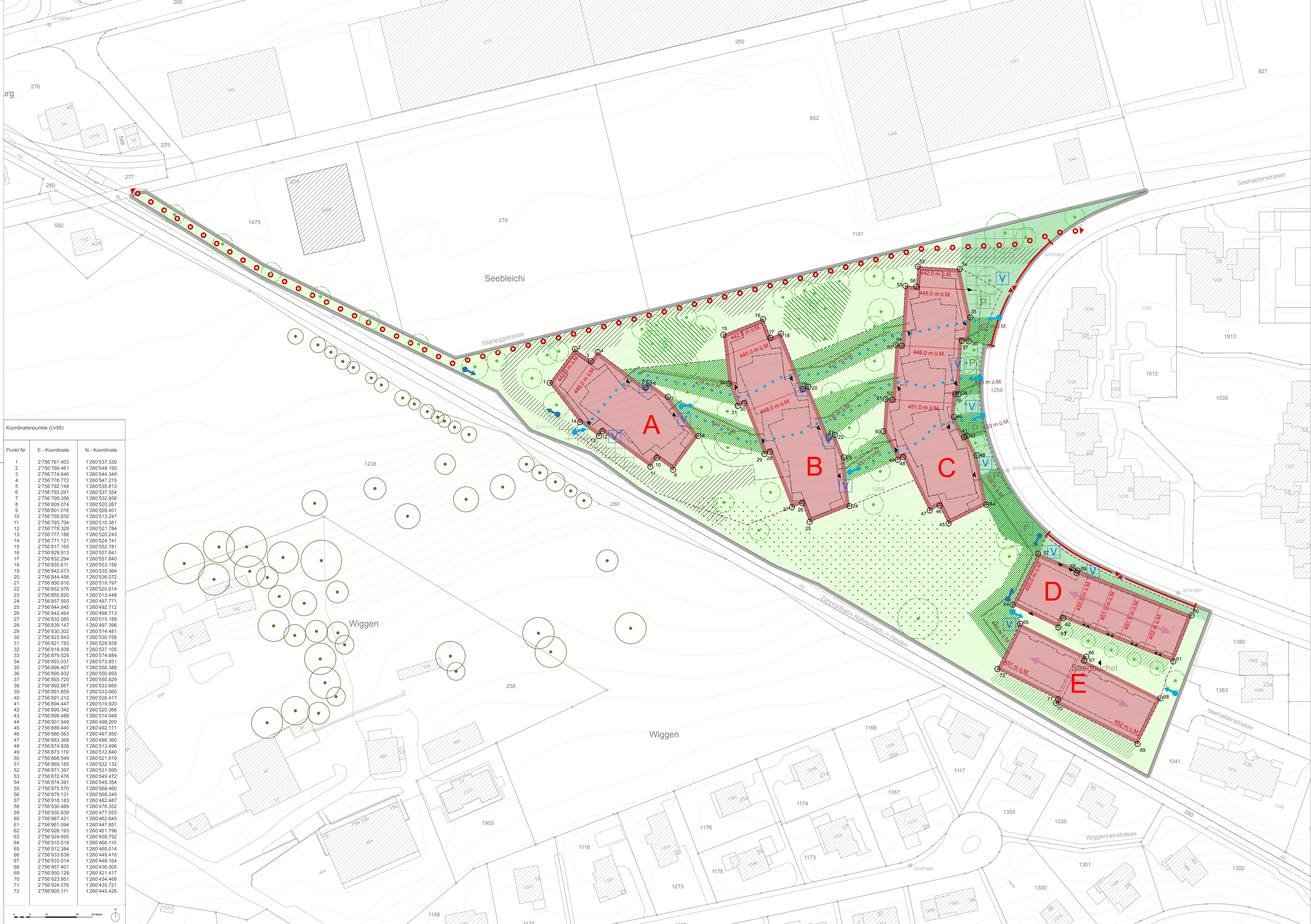
Mit Ermächtigung
Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation (AREC)

Erstellungs- und Druckdatum: 28. Januar 2026

Festlegungen	
	Geltungsbereich Art. 1
	Baubereich Oberirdische Bauten Art. 3
	Maximale Gesamthöhe Art. 3
	Höhenversatz Gebäudemantel Art. 3
	Baubereich unterirdische Bauten Art. 4
	Umgebungsbereich Allgemein Art. 7
	Umgebungsbereich Wiese Art. 7
	Umgebungsbereich Vorzone Art. 7
	Spielplatz Art. 7
	Umgebungsbereich Vorgarten Art. 7
	Bereich Terrassierung, Lage schematisch Art. 8
	Höhenkoten Terrassierung Art. 8
	Bereich umfangreiche Terraingestaltung Art. 8
	Anschlussbereich Zu- und Wegfahrt Art. 11
	Fusswegverbindung, intern, hindernisfrei (Richtungspunkt) Art. 11
	Fusswegverbindung, intern, nicht hindernisfrei (Richtungspunkt) Art. 11
	Fusswegverbindung, öffentlich, Lage schematisch Art. 11
	Bereich Notzufahrt, Lage schematisch Art. 11
	oberirdische Abstellplätze, Lage schematisch Art. 12
	Veloabstellplätze oberirdisch, Lage schematisch Art. 12
	Standort für Unterflurcontaineranlagen, Lage schematisch Art. 14

Informationsinhalt	
	Gebäudeurmass und Stützmauern gemäss Richtprojekt
	Auskragungen gemäss Richtprojekt
	Tiefgarage gemäss Richtprojekt
	Naturspielplätze gemäss Richtprojekt, Dimensionierung schematisch
	Baumstandorte gemäss Richtprojekt, Einträge schematisch
	Hauszüge gemäss Richtprojekt, Lage schematisch
	Verlauf Fusswegverbindung hindernisfrei gemäss Richtprojekt, Lage schematisch
	bestehende Gebäude ausserhalb Perimeter (Stand: November 2025)
	1m Höhenlinien (m ü.M.)
	Firstrichtung gemäss Richtprojekt (Lage schematisch)
	Baumbestand Umgebung Schloss Wiggen
	Schnittbezeichnungen (schematisch)

Koordinatenpunkte (LV95)		
Punkt Nr.	E - Koordinate	N - Koordinate
1	2756781.403	1280537.330
2	2756789.461	1280548.195
3	2756774.648	1280544.349
4	2756776.772	1280547.215
5	2756792.148	1280535.813
6	2756793.281	1280537.354
7	2756799.356	1280532.856
8	2756809.074	1280520.267
9	2756801.016	1280509.401
10	2756795.830	1280513.247
11	2756793.704	1280510.381
12	2756776.329	1280521.194
13	2756777.186	1280520.243
14	2756771.121	1280524.741
15	2756817.165	1280522.791
16	2756829.913	1280557.841
17	2756832.294	1280551.840
18	2756835.611	1280553.156
19	2756842.673	1280535.364
20	2756844.456	1280536.072
21	2756850.916	1280519.797
22	2756852.976	1280520.614
23	2756855.820	1280513.448
24	2756857.593	1280497.771
25	2756844.845	1280492.712
26	2756842.464	1280498.713
27	2756832.085	1280515.189
28	2756839.147	1280497.398
29	2756830.302	1280514.481
30	2756823.943	1280530.756
31	2756821.793	1280529.938
32	2756818.938	1280537.105
33	2756879.529	1280574.684
34	2756893.031	1280573.851
35	2756896.407	1280558.388
36	2756895.932	1280550.993
37	2756893.720	1280550.829
38	2756892.667	1280533.660
39	2756891.659	1280533.660
40	2756891.212	1280526.417
41	2756894.447	1280519.820
42	2756895.342	1280520.366
43	2756898.488	1280514.048
44	2756901.549	1280498.200
45	2756899.440	1280492.171
46	2756898.563	1280497.950
47	2756893.368	1280496.360
48	2756874.836	1280513.496
49	2756873.529	1280512.640
50	2756868.549	1280521.819
51	2756869.185	1280532.132
52	2756871.397	1280531.695
53	2756872.476	1280549.472
54	2756874.391	1280549.354
55	2756875.570	1280568.460
56	2756879.131	1280568.240
57	2756818.183	1280482.487
58	2756930.489	1280476.352
59	2756930.839	1280477.055
60	2756907.423	1280462.645
61	2756961.594	1280447.851
62	2756926.193	1280461.796
63	2756924.695	1280461.792
64	2756910.018	1280466.110
65	2756912.384	1280460.014
66	2756933.639	1280449.416
67	2756933.014	1280448.164
68	2756957.401	1280436.005
69	2756950.128	1280421.417
70	2756923.951	1280434.488
71	2756924.576	1280435.721
72	2756905.111	1280445.426



Besondere Vorschriften

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Geltungsbereich

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

2 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 des öffentlichen Baurechts (Baugesetz, BauO) in der Fassung bis 30. September 2017 sowie das Baureglement der Gemeinde Rorschacherberg (BauR) vom 26. April 2016.

3 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

1 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 siedlungsrechtlichen Organisation der Erschliessung. Insbesondere wurden folgende Ziele verfolgt:

- Siedlung rücksichtsvoll in den ortsbaulichen Kontext – v.a. sensibel auf das ICSO-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 Verkehrsmittel zweckmässig regeln.

B. Bau- und Nutzungsvorschriften

Art. 3 Oberirdische Bauten

1 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.

2 Die Anzahl Vollgeschosse innerhalb des Gebäudemantels ist frei.

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

4 Technisch und betrieblich bedingte Dachaufbauten wie bspw. Lift- und Treppenhäuseraufbauten, Anlagen zur Bt- / Entloftung sowie zur Nutzung erneuerbarer Energien dürfen bei festgelegten Höhenkoten der zulässigen Gesamthöhe um das technisch notwendige Mass überragen.

Art. 4 Unterirdische Bauten

1 Unterirdische Bauten dürfen innerhalb der entsprechend bezeichneten Baubereiche erstellt werden.

2 Treppenaufgänge, Zugänge und technisch notwendige Bauteile wie Lüftungsschächte oder Fluchtröhren dürfen die Umgebung um das technisch notwendige Mass überragen.

Art. 5 Unterirdische Bauten

1 Maximal vier Nebenbauten sind bis zu einem Gesamtmass von 40 m² Grundfläche gestattet.

Art. 6 Nutzungsmass

1 Die maximale zulässige Ausnutzungsziffer beträgt 0.90.

C. Freiraum - Nutzungs- und Gestaltungsvorschriften

Art. 7 Gestaltungs- grundsätze und Umgebungsbereiche

1 Gemäss dem Richtprojekt ist die Umgebung nach einem einheitlichen Konzept mit hochwertiger Gestaltung sowie hoher ökologischer Wertigkeit herzuzeichnen und dabei auf die Umgebung sowie die funktionalen Abläufe abzustimmen. Die Verriegelung ist zu minimieren. Zulässige, nicht hindernisfreie, Durchwegungen haben sich dem Gestaltungskonzept unterzuordnen und sind chaotisiert oder gekiekt auszuführen. Bei mehr als 6% Steigung ist auf anderweitig durchlässige Beläge zurückzugreifen. Es sind nur einheimische, standortgerechte bzw. klimatisch resiliente Pflanzen zu verwenden.

2 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. Einfriedlungen sind nicht zulässig.

3 Der Umgebungsbereich Wiese dient nur untergeordnet dem Aufenthalt und ist naturnah als offene, artenreiche Baumwiese mit weicher Baumsetzung zu gestalten und extern zu unterhalten. Beim Abgang sind Bäume und Sträucher adäquat zu ersetzen. Eine die soziale Baumsetzung ergänzende zurückhaltende Ausstattung mit Sitzmöbeln ist zulässig.

4 Der Umgebungsbereich Vorzone dient dem freiraumgestalterischen Übergang ab der Seehaldestrasse zur Siedlung und dem verkehrstechnischen Zugang für verschiedene Verkehrsmittel. 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.

5 An den bezeichneten Standorten sind Spielplätze mit hoher Gestaltungs- sowie Aufenthaltsqualität herzuzeichnen und für unterschiedliche Altersgruppen auszustatten.

6 In den bezeichneten Bereichen sind private Gärten der jeweiligen Wohnheiten zulässig. Diese dürfen mit standortgerechten mehrstammigen und locker gesetzten Strauchpflanzungen gegeneinander und gegenüber dem Umgebungsbereich Allgemein abgegrenzt werden und sind bei Abgang adäquat ersetzt werden. Nebenbauten sind nicht zulässig.

Art. 8 Terraingestaltung

1 Abragungen und Aufschüttungen im Sinne des Richtprojektes von je bis zu 2 m sind zulässig. Darüber hinaus sind umfangreichere Abragungen und Aufschüttungen von jeweils bis zu 4 m sehr kleinteilig zulässig. Die entsprechend im Situationsplan markierten Bereiche sind orientierend.

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

3 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. Höhervorgabe abweichen.

D. Gestaltung der Bauten

Art. 9 Architektonische Gestaltung

1 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.

2 Mit dem Baugestalt ist ein mit der Bewilligungsbehörde beschriebenes Material- und Farbkonzept einzureichen. Material und Farben sind am Baubauwerk zu bemustern.

Art. 10 Dachgestaltung

1 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 Terrassenanutzungen gilt dies für mindestens 50 % ihrer jeweiligen Fläche.

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

3 Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien sind anderweitig technisch notwendige Anlagen sind architektonisch gut zu integrieren.

4 Die Bauten in den Baubereichen D und E sind mit flachen Satteldächern bis max. 20 % Neigung zu versehen.

5 Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien sind anderweitig technisch notwendige Anlagen sind architektonisch gut zu integrieren.

6 In den bezeichneten Standorten sind Spielplätze mit hoher Gestaltungs- sowie Aufenthaltsqualität herzuzeichnen und für unterschiedliche Altersgruppen auszustatten.

7 In den bezeichneten Bereichen sind private Gärten der jeweiligen Wohnheiten zulässig. Diese dürfen mit standortgerechten mehrstammigen und locker gesetzten Strauchpflanzungen gegeneinander und gegenüber dem Umgebungsbereich Allgemein abgegrenzt werden und sind bei Abgang adäquat ersetzt werden. Nebenbauten sind nicht zulässig.

E. Erschliessung und Parkierung

Art. 11 Erschliessung

1 Die Zu- und Wegfahrt für den motorisierten Verkehr erfolgt ab der Seehaldestrasse über die bezeichneten Anschlussbereiche. Pro Anordnungsbereich ist jeweils eine komplexe, zusammenhängende Zu- und Wegfahrt in unterirdische Sammelgaragen zu realisieren.

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

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

4 Zwischen den Baubereichen A und B sowie B und C sind Durchwegungen zur direkten Verbindung der verschiedenen Freiraumzonen zulässig. Diese müssen nicht hindernisfrei ausgestellt werden.

5 Die bezeichnete Fusswegverbindung, öffentlich ist gemäss den Vorgaben der öffentlichen Hand dauerhaft für die öffentliche Nutzung und den Umlauf freizuhalten.

6 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 dem zum Zeitpunkt der Baubewilligung geltenden Richtlinien für Feuerwehrzufahrten, Bewegungs- und Steifflächen der FKS genügen. Die entsprechende Zu- und Wegfahrt von Lösch- und Rettungsfahrzeugen für die Baubereiche C, D und E ist ab der Seehaldestrasse zu gewährleisten.

Art. 12 Parkierung

1 Die erforderlichen Autoabstellplätze der Bewohnenden und methodisch die entsprechenden Abstellplätze für Besuchende sind in unterirdischen Sammelgaragen anzuordnen.

2 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 sicherherg herzuzeichnen. Die oberirdischen Parkierungsflächen sind mit Bäumen zu beschatten.

3 Der Grundbedarf der zu erstellenden Autoabstellplätze kann reduziert werden, sofern im Baubewilligungsverfahren ein entsprechendes Mobilitätskonzept aufgestellt wird.

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

F. Umwelt und Ökologie

Art. 13 Entwässerung

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

2 Nicht begründete Flächen sind wo möglich als sickerfähige Beläge wie Rasengitter, Sickerspacht oder Kiesbeläge auszubilden.

3 Retentionsanlagen wie Sickermulden und dergleichen sind in der Regel im Rahmen der Freiraumgestaltung herzuzeichnen und in die Umgebungsgestaltung zu integrieren. In Ausnahmefällen dürfen Retentionsanlagen oder Zisternen erstellt und ausserhalb der Baubereiche errichtet werden.

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

Art. 14 Ver- und Entsorgung

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

Art. 15 Energie

1 Die Überbauung ist nach dem «SNBS-Areal» oder einem qualitativ vergleichbaren Energie-label zu erstellen. Die Wärmeversorgung muss mit einer CO₂-neutralen Wärmeherzeugung wie z.B. einer Wärmepumpe in Kombination mit einer Photovoltaikanlage erfolgen.

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

G. Schlussbestimmungen

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

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