



Gemeinde Rorschacherberg (SG)

SONDERNUTZUNGSPLAN «AREAL SEEHALDE»

Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV, 28.01.2026



 **PLANPARTNER**
RAUMPLANUNG
STÄDTEBAU
ENTWICKLUNG

Das nachfolgend als «Richtprojekt» bezeichnete Projekt entspricht im Grundsatz dem Stand des Studienauftrags. Der Entwurf wurde zuhanden der ersten Diskussion im Gemeinderat anlässlich der Sitzung vom 16.01.2026 erstellt. Verschiedene fachliche Abstimmungen und Vertiefungen (Nachhaltigkeitsprüfung, Lärm) stehen noch aus.

Impressum

Auftraggeberin
AXA Anlagestiftung
Vertreten durch:
AXA Investment Managers
Dominik Arioli und Jan Biedermann
Postfach, 8050 Zürich

Auftragnehmerin
Planpartner AG
Obere Zäune 12, 8001 Zürich
+41 44 250 58 80
planpartner.ch
Bearbeitung:
Michael Ziegenbein, Dipl.-Ing. Stadt- und Regionalplanung TU Planer FSU
Gianluca Coduti, BSc FHO in Raumplanung

Titelbild
Visualisierung Richtprojekt Sandbüchelhof, Stand: Juni 2023
Visualisierung Richtprojekt Seehalde, Stand: Juni 2023

Ablage Bilder
28202_05A_260101_Abbildungen



INHALT

1	Einleitung	5
1.1	Eigentümerin	5
1.2	Planungsgebiet	5
1.3	Historie	6
1.4	Arealentwicklung mit Studienauftrag	7
2	Grundlagen	8
2.1	Bundesinventar schützenswerte Ortsbilder der Schweiz (ISOS)	8
2.2	Kantonaler Richtplan	9
2.3	Kommunale Planung	9
2.4	Erschliessung	12
2.5	Naturgefahren	14
2.6	Grundwasserschutz	15
2.7	Altlasten	15
2.8	Lärm	15
2.9	Nicht-ionisierende-Strahlung (NIS)	15
2.10	Bevölkerungsschutz	16
3	Richtprojekt	17
3.1	Studienauftrag	17
3.2	Weiterbearbeitung	17
3.3	Richtprojekt	18
4	Sondernutzungsplan	21
4.1	Grundlagen	21
4.2	Inhalt	21
4.3	A. Allgemeine Bestimmungen	22
4.4	B. Bau- und Nutzungsvorschriften	23
4.5	C. Freiraum	24
4.6	D. Gestaltung	26
4.7	E. Erschliessung und Parkierung	28
4.8	F. Umwelt und Ökologie	30
4.9	G. Schlussbestimmungen	31



5	Bezug zum Übergeordneten Recht	33
5.1	Siedlung und Ortsbild	33
5.2	Abweichungen gegenüber der Regelbauweise	34
5.3	Mobilität	36
6	Verfahren	37
6.1	Vorprüfung	37
6.2	Information und Mitwirkung	37
6.3	Rechtsverfahren	37
6.4	Genehmigung	38
A	Anhang	39
A 1	Beilagepläne Richtprojekt	39
	Verzeichnis	40
	Abbildungsverzeichnis	40
	Tabellenverzeichnis	40



1 EINLEITUNG

1.1 Eigentümerin

AXA Anlagestiftung Die AXA Anlagestiftung, Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz, ist Eigentümerin der unbebauten Liegenschaft «Seehalde» in der Gemeinde Rorschacherberg im Kanton St. Gallen mit der Grundstücksnummer 1259.

AXA Investment Managers Die AXA Investment Managers vertritt die Eigentümerschaft, und ist für die Entwicklung des Areals «Seehalde» zuständig.

1.2 Planungsgebiet

Makrolage Das Areal «Seehalde» liegt südlich des Bodensees in Rorschacherberg, zwischen den Orten Rorschach und St. Gallen, unweit der Grenze zu Österreich.

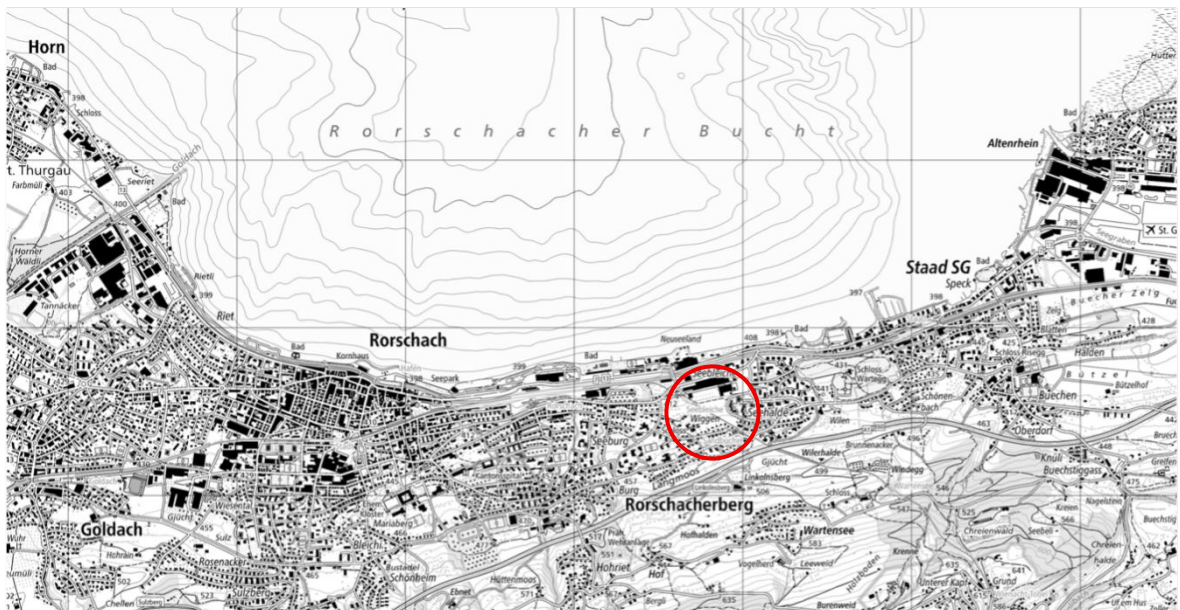


Abb. 1 Lage Areal «Seehalde» an der Rorschacher Bucht

Mikrolage Das ca. 17 500 m² grosse Areal liegt am Nordhang mit Blick auf die Rorschacher Bucht des Bodensees im nordöstlichen Teil der Gemeinde. Nördlich grenzt das Areal an eine Industriezone. Gegen Osten ist das Areal von einer fünfgeschossigen Siedlung aus den 1970er Jahren mit zwei Hochhäusern durch die Seehaldenstrasse getrennt. Südwestlich wird das Areal durch das Trasse der Rorschach-Heiden-Bergbahn vom im Westen liegenden



Schloss Wiggen und dessen Parkanlage getrennt. Zwischen der Südspitze des Areal und Wiggengut (Schloss inkl. ehemaligem Gutsbetrieb – heutiger Gewerbebetrieb) spannt sich eine Überbauung mit Einfamilienhäusern auf.

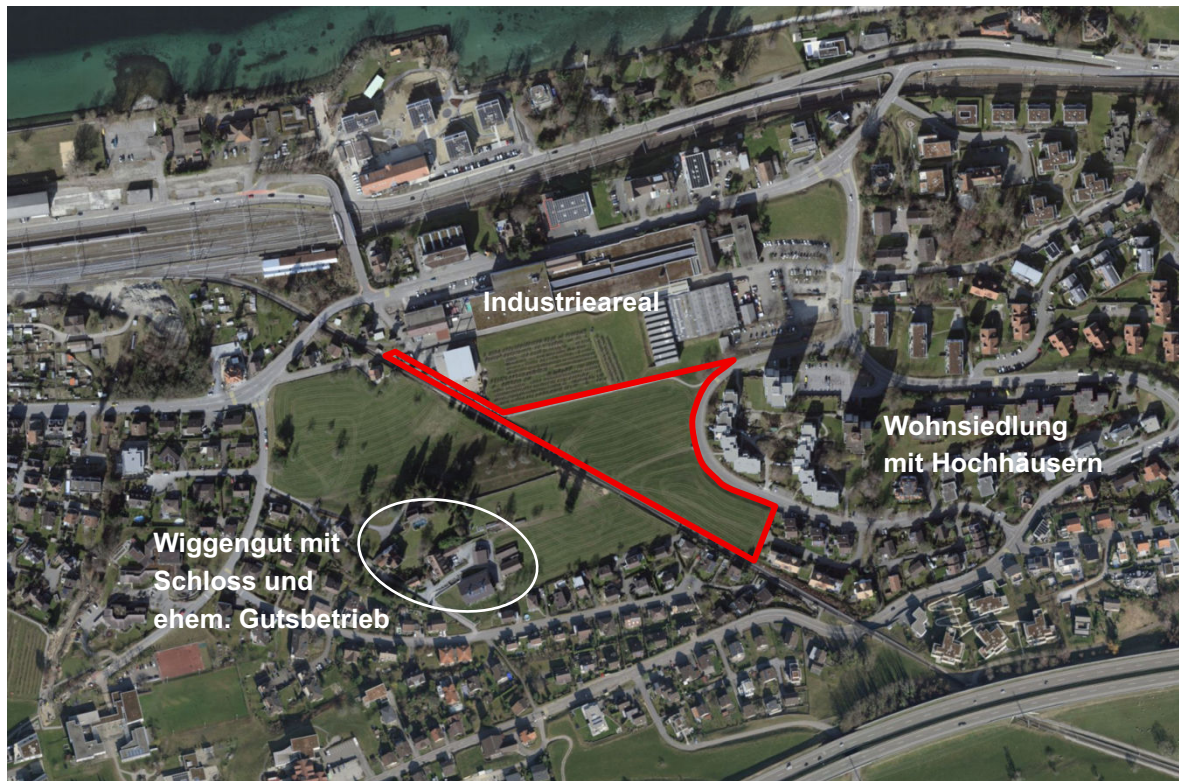


Abb. 2 Situation im Orthofoto, Geltungsbereich SNP rot bandiert, schematisch (Orthofoto 2022, Geoportal St. Gallen)

1.3 Historie

Das Areal «Seehalde» hat eine lange und bewegte Planungsgeschichte an dessen Anfang ein Überbauungsplan aus dem Jahr 1972 steht. Dieser ist aufgrund eines Verwaltungsgerichtsentscheids von 2010 sowie dem neu verfassten Planungs- und Baugesetz des Kantons St. Gallen von 2016 materiell hinfällig, formell aber noch in Kraft. Der Überbauungsplan von 1972 ist bei Ersatz durch den vorliegenden Sondernutzungsplan aufzuheben.



1.4 Arealentwicklung mit Studienauftrag

qualitätssicherndes Verfahren
als Basis für den
Sondernutzungsplan

Zur Sicherung einer hohen Siedlungsqualität hat die AXA im Jahr 2022 einen Studienauftrag lanciert. Ziel des Verfahrens war die Evaluation einer städtebaulichen Konzeption, welche die Voraussetzungen für attraktive Mietwohnungen an der geografisch anspruchsvollen Lage schafft und gleichzeitig den Schutzgedanken des ISOS optimal berücksichtigt. Ein entsprechendes Verfahren ist zudem Vorgabe des kommunalen Richtplans.



2 GRUNDLAGEN

2.1 Bundesinventar schützenswerte Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

Zugehörigkeit Parkanlage
Schloss Wiggen

Das Areal «Seehalde» befindet sich im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS). Es ist Bestandteil des landwirtschaftlich genutzten Wiesengeländes des Schlosses Wiggen und als solches Teil der Umgebungszone des Schlosses Wiggen.

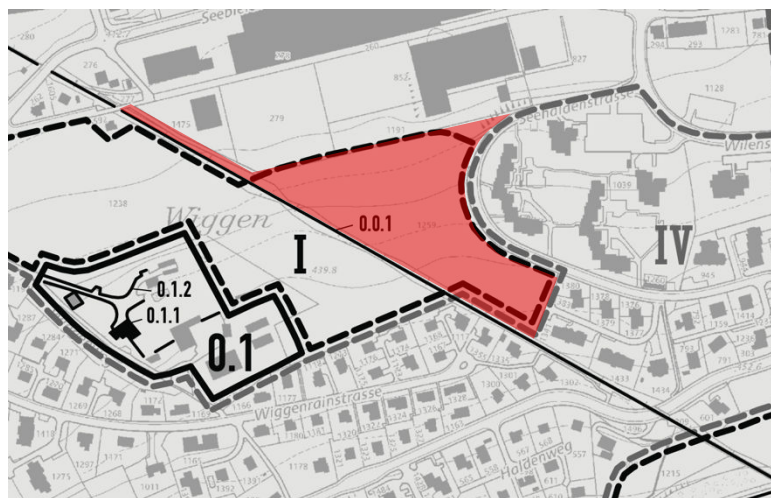


Abb. 3 Ausschnitt ISOS - Schlosslandschaft Rorschacherberg, Geltungsbereich SNP rot transparent, schematisch

Umgebungszone (U-Zo) I Die Umgebungszone umfasst «den Wieshang mit einzelnen hohen Laubbäumen», der sich «oberhalb der Seebleiche» befindet. Dieser wird durch das «Schienentrassée der Zahnradbahn durchtrennt» (0.0.1). Für die Umgebungszone (I) ist das Erhaltungsziel a vermerkt. Für Umgebungszone mit diesem Erhaltungsziel gilt es, die Beschaffenheit als Kulturland oder Freiflächen zu erhalten, das heisst, die für das Ortsbild wesentliche Vegetation und Altbauten sind zu bewahren, störende Veränderungen sind zu beseitigen.

Umgebungsrichtung (U-Ri) IV Das Areal «Seehalde» grenzt im Osten an die Umgebungsrichtung (IV). Dabei handelt es sich um «ausgedehnte Wohnquartiere am Hang», bestehend «v. a. aus Ein- und Mehrfamilienhäusern seit Mitte des 20. Jahrhunderts». Die Umgebungsrichtung weist ein Erhaltungsziel b auf. Für Umgebungsrichtungen mit diesem Erhaltungsziel gilt es, die Eigenschaften, welche für die angrenzenden Ortsbildteile wesentlich sind, zu erhalten.



2.2 Kantonaler Richtplan

Siedlungsgebiet Wohn- und
Mischnutzung






Das Areal «Seehalde» befindet sich gemäss dem kantonalen Richtplan¹ im Siedlungsgebiet Wohn- und Mischnutzung. Es grenzt im Norden an Siedlungsgebiet Arbeitsnutzungen.

weitere Hinweise und Aussagen






Weitere arealbezogene Hinweise und Aussagen sind für das Areal «Seehalde» nicht vorhanden.

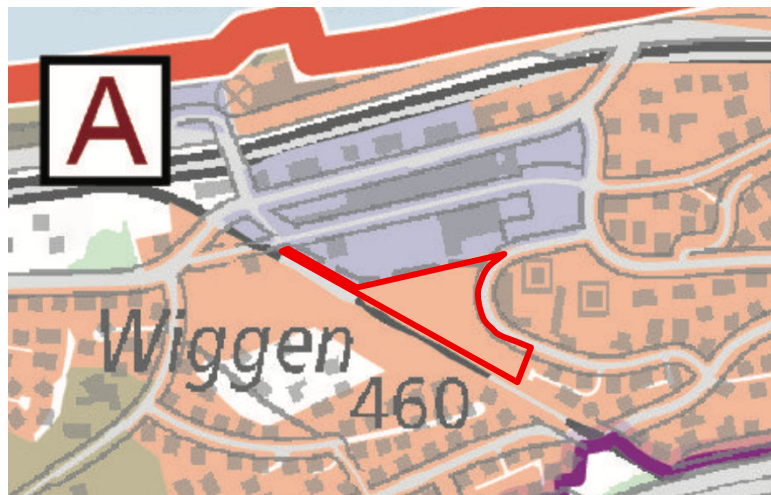
Karteninhalt

Siedlung

-  Siedlungsgebiet Wohn- und Mischnutzungen
-  Siedlungsgebiet Arbeitsnutzungen
-  Siedlungsgebiet Sonstige Nutzungen
-  Gemeinde mit definitivem Siedlungsgebiet
-  Entwicklungsschwerpunkte Arbeiten

Natur und Landschaft

-  Fruchtfolgeflächen
-  Wald
-  Gebiete mit lückigem Lebensraumverbund
-  Vorrangfunktion Seeufer - Erholung
-  Vorrangfunktion Seeufer - Siedlung / Gewerbe



28202_05A_251031_kant_RP_Legende.png
28202_05A_251031_kant_RP.png

Abb. 4 Ausschnitt kantonalen Richtplan St. Gallen (Dezember 2024; Geoportal St. Gallen); Geltungsbereich SNP rot bandiert

2.3 Kommunale Planung

2.3.1 Gemeinderichtplan

Das Areal wird direkt oder indirekt von folgenden Festlegungen des aktuellen Gemeinderichtplans² tangiert:

Neuüberbauungen und
Siedlungserweiterung

Gemäss dem Gemeinderichtplan Eintrag «S 2.2 Seehalde» ist für das Gebiet *eine ortsbauliche Studie (Varianzverfahren) zu erarbeiten, in der das verträgliche Nutzungsmass gesucht wird. Dabei sind die Lärmemissionen der Appenzeller Bahnen, die Entwicklung der Schlosslandschaft Wigggen, sowie die bestehende Naturgefahrensituation zu berücksichtigen. Auch der Umgang mit dem ISOS-Eintrag zum Schloss Wigggen ist zu klären. Auf Basis der Studie ist zu entscheiden, welche Dichte sinnvoll ist und ob gegebenenfalls eine Abzonung und / oder eine Anpassung des Sondernutzungsplans erforderlich ist. Im Rahmen der Zonenplanrevision ist eine Sondernutzungsplanungspflicht festzulegen. Die*

¹ Rechtskräftiger Stand Dezember 2024

² Vom Gemeinderat erlassen am 8. November 2022



Verfügbarkeit des Baulandes ist sicherzustellen. Für die Bebauung ist ein Varianzverfahren als Grundlage für den Sondernutzungsplan durchzuführen. Im Rahmen des Sondernutzungsplans ist als Übergang zwischen dem Arbeitsplatzgebiet und der Seehalde ein Grünraum sicherzustellen.

- Sammelstrasse** Die angrenzende Seehaldenstrasse ist als Sammelstrasse klassiert. Diese Kategorie soll *Verkehr aus den Quartierstrassen aufnehmen und ihn auf die übergeordneten Verbindungsachsen weiterleiten, innerhalb von Quartieren verkehrsberuhigt gestaltet werden und bei der Funktion Erschliessung die Anliegen des Langsamverkehrs in besonderer Weise berücksichtigen*. Dies geschieht idealerweise im Rahmen von Sanierungsarbeiten. Dabei ist eine *einheitliche, typische Gestaltung* anzustreben, die eine *ortsbauliche Aufwertung im Sinne der Vernetzung und Identitätsstiftung* bewirkt.
- Bushaltestellen** Die *Zugänge des Langsamverkehrs zu den Haltestellen sind zu optimieren*. Zudem sind die *Auswirkungen künftiger Siedlungserweiterungen auf das Busnetz zu prüfen*.
- Fuss- und Wanderwegnetz** *Bestehende wichtige Fusswegverbindungen sind zu erhalten, gegebenenfalls zu sichern und auszubauen. Übergänge bei Strassen sind zu sichern*. Bei allen Neubaugebieten ist auf ein enges, vom Fahrverkehr losgelöstes Fusswegnetz zu achten und dieses rechtlich zu sichern. Durch Grün im Strassenraum und die Reduzierung der Versiegelung ist auch ein für Fussgänger angenehmes Mikroklima sicherzustellen.
- Themenweg «Parkweg»** *Es sind vier starke Ost-West-Verbindungsachsen für den Fuss- und Veloverkehr zu schaffen resp. zu erhalten und mit der Entwicklung der tangierten Freiräume abzustimmen*. Die Warleggstrasse ist Bestandteil des «Parkwegs» zu berücksichtigen.

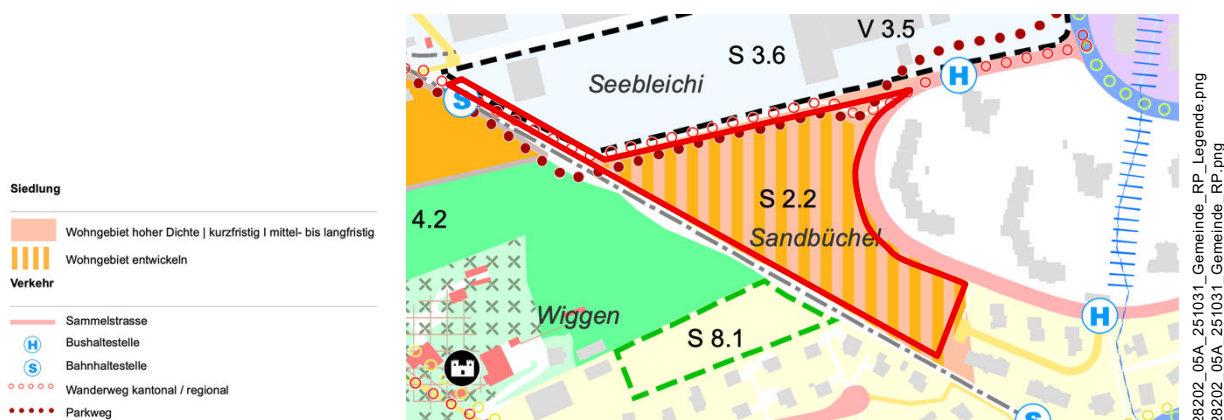


Abb. 5 Ausschnitt Gemeinderichtplan (mit Nachführungen bis 19. November 2024); Geltungsbereich SNP rot bandiert, schematisch



2.3.2 Zonenplan und Baureglement

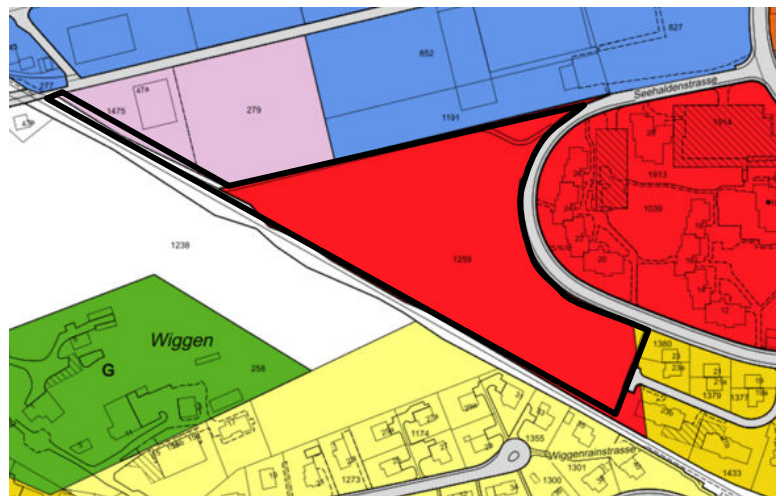
Zonenzuweisung GS Nr. 1259 Das Grundstück (Gesamtfläche 17 479 m²) ist gemäss ÖREB-Kataster folgenden Zonenarten zugewiesen:

- Wohnzone W4 17 077 m²
- Wohnzone W2b 58 m²
- übriges Gemeindegebiet 344 m²

Zudem existieren mehrere Baulinien sowie ein rechtskräftiger Überbauungsplan aus dem Jahre 1972 inklusive Änderungen.

Legende - Zonenplan

- Wohnzone W2a
- Wohnzone W2 / W2b
- Wohnzone W3
- Wohnzone W4
- Gewerbe-Industriezone GI A
- Industriezone I A
- Grünzone G, GF, GN
- Grünzone G, GF, GN
- Übriges Gemeindegebiet ueG



28202_05A_251031_komm_ZP_Legende.png
28202_05A_251031_komm_ZP.png

Abb. 6 Ausschnitt Zonenplan, kommunale Darstellung (Geoportal St. Gallen); Geltungsbereich SNP schwarz bandiert, schematisch

Tabelle Regelbauvorschriften

Gemäss dem rechtskräftigen Baureglement der Gemeinde Rorschacherberg vom 26. April 2016 gelten für die Wohnzonen W2b und W4 die folgenden Regelbauvorschriften:

Vorschrift	Wohnzone W2b	Wohnzone W4
Vollgeschoss	2	4
Ausbau Dachgeschoss	Ja	Ja
Ausbau Untergeschoss	Ja	Ja
max. Gebäudehöhe [m]	8.0	13.0
max. Firsthöhe [m]	11.0	17.0



max. Gebäudelänge [m]	30.0	50.0
min. kleiner Grenzabstand [m]	4.0*	6.0*
min. grosser Grenzabstand [m]	10.0*	12.0*
Ausnützungsziffer	0.50	0.80
Empfindlichkeitsstufe	II	II

* Der Mehrlängenzuschlag ab 18.00 m der Gebäudelänge beträgt $\frac{1}{4}$ der Mehrlänge, max. 6.00 m

Tab. 1 Tabelle Regelbauvorschriften Baureglement

2.4 Erschliessung

2.4.1 Öffentlicher Verkehr

ÖV-Güteklassen

Das Areal liegt überwiegend in der ÖV-Güteklasse C. Der südliche Teil – Sandbüchel – befindet sich in der ÖV-Güteklasse D.

- Klasse A: sehr gute Erschliessung
- Klasse B: gute Erschliessung
- Klasse C: mittelmässige Erschliessung
- Klasse D: geringe Erschliessung



28202_16A_251229_OeV-Guete-Legende_Geoportal-SGK.png
28202_16A_251229_OeV-Guete_Geoportal-SGK.png

Abb. 7 Ausschnitt ÖV-Güteklassenplan (Geoportal St. Gallen); Geltungsbereich SNP rot bandiert, schematisch; Linienführung / Route weisser Pfeil, schematisch

Bus- und Bahnlinien

Die Zahnradbahn der Appenzeller Bahnen von Rorschach nach Heiden verkehrt im Stundentakt in beide Richtungen. Der nördliche Teil des Areals ist ab der Haltestelle «Seebleiche» direkt in einer fussläufigen Distanz von ca. 120 m und der südliche Teil ab der Haltestelle «Sandbüchel» via die Thaler- und die Seehaldenstrasse in einer fussläufigen Distanz von ca. 270 m erreichbar.



Die Buslinien 242 und 254 tangieren das Areal im Halbstundentakt mit Anbindung an Rorschach, Bahnhof und Rorschach Stadtbahnhof und sind über die beiden Haltestellen «Swissair» und «Seehalde» in einer fussläufigen Distanz von ca. 50 m respektive 70 m erreichbar.

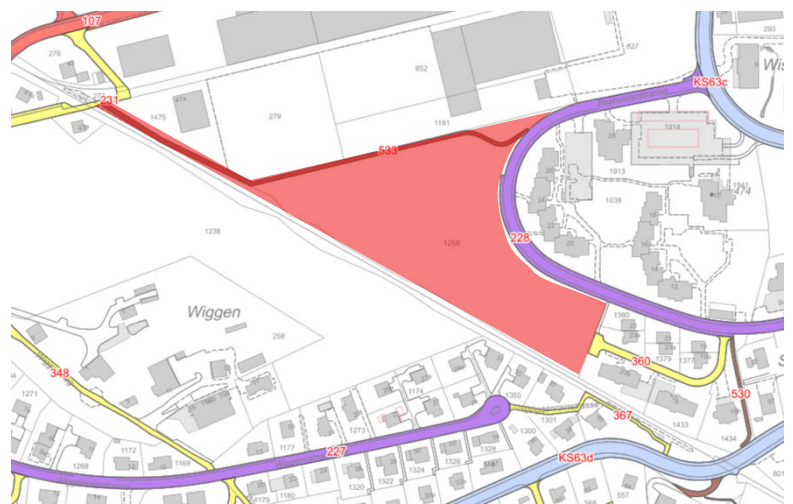
2.4.2 Anbindung MIV und LV

Strassen- und Wegeklassierung

Das Areal wird im Osten durch die Seehaldenstrasse (Gemeindestrasse 2. Klasse) und im Süden (Teilgebiet Sandbüchel) durch einen bestehenden Abzweiger der Seehaldenstrassen (Gemeindestrasse 3. Klasse) erschlossen.

Das Areal ist über die Wege entlang der Seehaldenstrasse sowie im Norden über die Warteggstrasse (Weg 2. Klasse) an das Fuss- und Radwegnetz angebunden.

- Kantonsstrasse (Kanton)
- Gemeindestrasse 1. Klasse
- Gemeindestrasse 2. Klasse
- Gemeindestrasse 3. Klasse
- Weg 1. Klasse
- Weg 2. Klasse



28202_16A_251229_Strassenklasse-Legende_Geoportal-SGK.png
28202_16A_251229_Strassenklasse_Geoportal-SGK.png

Abb. 8 Ausschnitt Strassenklassierung (Geoportal St. Gallen); Geltungsbereich SNP rot transparent, schematisch

Wanderwegnetz

Die Warteggstrasse ist als kantonaler Wanderweg (Route 3.016) von regionaler Bedeutung; Rheineck Bahnhof – Rheinspitz – Speck – Rorschach Hafen festgelegt; ohne Hartbelag.



- Fussweg
- Wanderweg ohne Hartbelag
- Wanderweg mit Hartbelag
- Radweg
- Fuss- und Radweg
- Wanderweg ohne Hartbelag und Radweg
- Wanderweg mit Hartbelag und Radweg

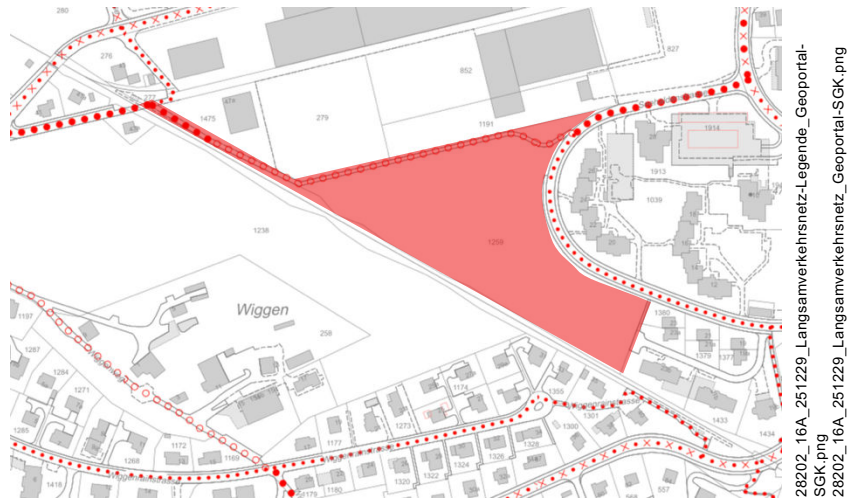


Abb. 9 Ausschnitt Langsamverkehrsnetz (Geoportal St. Gallen); Geltungsbereich SNP rot transparent, schematisch

2.5 Naturgefahren

Gefahrengebiet Wasser

Das Areal ist von Naturgefahr Wasser von Restgefährdung bzw. geringer bis mittlerer Gefährdung betroffen. Gemäss Risikokataster des Kantons St. Gallen handelt es sich um die Risikoklasse > 10–100 CHF / Are bzw. > 100–1000 CHF / Are.

- Erhebliche Gefährdung
- Mittlere Gefährdung
- Geringe Gefährdung
- Restgefährdung

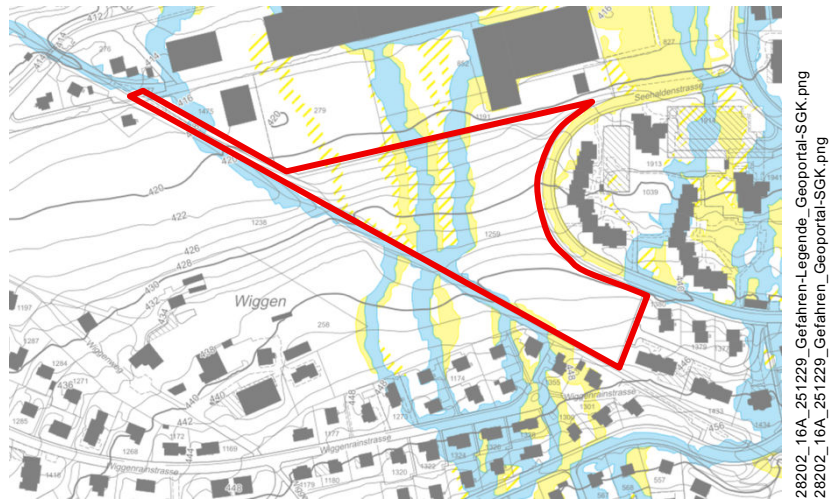


Abb. 10 Ausschnitt Gefahrenkarte (Geoportal St. Gallen); Geltungsbereich SNP rot bandiert, schematisch



2.6 Grundwasserschutz

übrigen Bereich (üb) Gemäss der kantonalen Gewässerschutzkarte liegt das Areal im «übrigen Bereich» (üb); es sind keine Grundwasserschutzzonen betroffen.

2.7 Altlasten

belastete Standorte Das Areal ist nicht im Kataster der belasteten Standorte verzeichnet.

2.8 Lärm

Lärmbeurteilung Das Areal befindet sich in der viergeschossigen Wohnzone W4 mit der Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) II mit einem Immissionsgrenzwert (IGW) von 60 dB(A) am Tag (06-22 Uhr) bzw. 50 dB(A) in der Nacht (22-06 Uhr). Der Planungswert (PW) liegt bei 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht. Sowohl der IGW als auch der PW werden im gesamten Sondernutzungsplangebiet eingehalten. Ein Lärnmachweis gemäss Art. 31 LSV ist nicht erforderlich.



28202_06A_251229_Lärmkataster-Legende_Geoportal-SGK.png
28202_06A_251229_Lärmkataster_Geoportal-SGK.png

Abb. 11 Ausschnitt Strassenlärmbelastungskataster (Geoportal St. Gallen); Geltungsbereich SNP rot bandiert, schematisch

2.9 Nicht-ionisierende-Strahlung (NIS)

...



2.10 Bevölkerungsschutz

Schutzraum Gemäss dem Bundesgesetz über den Bevölkerungs- und Zivilschutz besteht für den Neubau von Wohngebäuden eine Schutzraumpflicht. Grundsätzlich gilt die folgende Formel: Anzahl Zimmer $\times 2/3$ = Anzahl Schutzplätze. Pro Schutzplatz sind 1 m² und 2.5 m² einzuplanen (exkl. Schleusen). Grundsätzlich können Veloabstell- bzw. Kellerräume etc. als Schutzplätze ausgebildet werden. Ab einer Anzahl von 400 Schutzplätzen ist es ebenfalls wirtschaftlich die Tiefgarage als Schutzraum auszubauen. Der Schutzraum befindet sich stets im untersten Geschoss.



3 RICHTPROJEKT

3.1 Studienauftrag

Das dem Sondernutzungsplan zugrunde liegende Richtprojekt, wurde im Rahmen eines nicht anonymen Studienauftrags auf Einladung erarbeitet. Ziel des Studienauftrags war die Erarbeitung eines städtebaulich und architektonisch überzeugenden, ökologisch zukunftsweisenden und wirtschaftlich ausgewogenen Projekts mit hoher Wohnqualität. Ein qualitätssicherndes Beurteilungsgremium aus Gemeindevertretern, Architekten, Landschaftsarchitekten und Raumplanern hat die Durchführung des Verfahrens unterstützt. Das Projekt von Roider Giovanoli Architekten mit Bernhard Zingler Landscape Projects, das vom Beurteilungsgremium als das beste Projekt bewertet wurde, bildet eine robuste Grundlage für den Sondernutzungsplan.

3.2 Weiterbearbeitung

Empfehlungen zur Weiterbearbeitung

Das Beurteilungsgremium würdigte die herausragende städtebauliche Setzung mit dem grosszügigen Freiraum im Kontext der Nachbarschaft. Es hielt ausdrücklich fest, dass in der Summe mit der Bebauung im Süden, welche niedriger als die heute geltende Regelbauweise ist – die moderaten Abweichungen zur Regelbauweise mit besonderer Qualität kompensiert werden. Die Empfehlungen zur Weiterbearbeitung würdigten die städtebauliche Setzung als robuste Grundlage für den Sondernutzungsplan. Diese Robustheit wird sowohl gegenüber den möglichen Entwicklungen im Norden wie auch im Kontext des Schutzgedankens gemäss ISOS hervorgehoben bzw. wegen ihres Respekts gegenüber dem Schloss Wiggen und der spielenden Verbindung des Freiraums mit der Schlosswiese sowie der topografisch und ortsbaulich geschickten Einfügung der beiden Teile Seehalde und Sandbüchelhof als überdurchschnittlich gut bewertet. Die Empfehlungen des Beurteilungsgremiums halten fest, dass dies beibehalten werden soll. Daneben besticht die inhärente Etappierbarkeit. Dem kommen das vorliegende Richtprojekt und der Sondernutzungsplan uneingeschränkt nach.

Des weiteren halten die Empfehlungen als zu prüfende Punkte fest,

- a) die durch die Bauten führenden Wege zu den rückwärtigen Hauszugängen im Teil Seehalde;
- b) den expressiven Ausdruck der Holzarchitektur;



- c) die Ausformulierung des Kopfbaus und
- d) die Funktionalität der Seehaldenstrasse-Eingangssituationen des Teils Sandbüchelhof sowie
- e) gesamt die mögliche Reduktion der Anzahl Abstellplätze.

Die Weiterentwicklung zum Richtprojekt hat die Wegführung durch die Bauten bestätigt. In der Konsequenz überwiegen die freiräumlichen Qualitäten mit der für Aufenthalt / Begegnung besonders geeigneten Terrassierungen gegenüber der ansonsten nicht zweckmässig lösbaren bzw. unverhältnismässig aufwändigen sowie den Freiraum zerschneidenden Wegführung im Terrain alternativlos. Die o. g. – eher architektonischen – Details betreffend Ausdruck, Kopfbau und Funktionalität der Zugänge sind im Rahmen des Bauprojektes zu verfeinern. Dies ist nicht stufengerecht für den Sondernutzungsplan, dessen Bestimmungen zudem hinreichend Spielraum für diese nachgelagerten Justierungen bieten. Das Richtprojekt weist weniger Abstellplätze als nach Baureglement nach, um die erwünschte Freiraumqualität mit reduzierter Unterbauung zu gewährleisten. Der Sondernutzungsplan legt zwar Abweichungen gegenüber dem Baureglement fest, gesteht jedoch den Spielraum zu, die Anzahl gestützt auf ein Mobilitätskonzept zu reduzieren (vgl. Kap. 4.7.2). Dies ist jedoch erst auf Stufe Baubewilligung zweckmässig.

In der Summe ist festzuhalten, dass die gelobten städtebaulichen Qualitäten mit dem Richtprojekt und dessen Übersetzung in den Sondernutzungsplan beibehalten wurden. Die weiteren Empfehlungen wurden – soweit auf Stufe Sondernutzungsplan zweckmässig – geprüft und differenziert berücksichtigt.

3.3 Richtprojekt

Ortsbauliche Qualität und Nutzungskonzept

Der Ansatz des Richtprojekts zeichnet sich durch eine empathische und synergetische Grundhaltung aus. Die Bebauungslogik entspringt hier nicht einer inneren Systematik, sondern verschränkt vielmehr die Prinzipien der sehr unterschiedlichen Nachbarschaften – der umliegenden Bauten und Räume – zu einem sinnfälligen Ganzen. Bestehende Charakteristiken werden gestärkt und heutige Brüche an den Nahtstellen sorgsam verwoben: Die verschiedenen Massstäblichkeiten und Typologien finden über die richtige Gewichtung des Raumes zu einem grossen Ganzen zusammen.

Umgang mit dem ISOS

Das Projekt teilt das Areal in zwei Geländebereiche mit unterschiedlichen, aus den Nachbarschaften abgeleiteten



Bebauungsmustern. Dazwischen wird ein grosszügiger Landschaftsbereich freigehalten, der spielend den Übergang von der Schlosswiese über die Bahnlinie in das Siedlungsgebiet schafft. Im nördlichen Bereich (Seehalde) nehmen drei gestaffelte Baukörper das morphologische Muster der Wohnsiedlung im Osten auf und bringen dieses im Westen mit dem kleinsten Gebäude sanft zum Abschluss. Die Höhe der Bauten wird entsprechend der Topografie gestaffelt. Die im Süden gelegene Geländeterrasse bildet in logischer Weiterführung der bestehenden Stichstrasse einen geschlossenen Wohnhof (Sandbüchelhof). Entsprechend ihrer ortsbaulichen und topografischen Einbindung werden die beiden Baubereiche architektonisch differenziert ausformuliert. Die Überbauung setzt damit nicht ein ortsbaulich isoliertes Zeichen, sondern strickt mit den bestehenden Mustern weiter. Die topografisch und ortsbaulich geschickte Einfügung und die echte Freihaltezone im Zentrum nehmen damit den Schutzgedanken der Schlosslandschaft überdurchschnittlich gut auf.

Freiräume und Umgebungsgestaltung

Der städtebauliche Entwurf zioniert den Perimeter in drei Freiräume: die Seehalde, den Sandbüchelhof und den grosszügigen Wiesenraum dazwischen (Schlosswiese / Wiggen). Aus Freiraumsicht löst dieser Kunstgriff ganz selbstverständlich viele Herausforderungen der Lage und geht auf ihre Potenziale ein. Zwischen den entlang der Falllinie des Hangs ausgerichteten Baukörpern der Seehalde und dem an die kleinteilige Struktur der Nachbarschaften anknüpfenden Sandbüchelhof zieht sich die Landschaft offen vom Schloss bis zur Seehalde. An der Seehalde liegen auf Strassenseite gemeinschaftliche Vorzonen und Entrées, am Sandbüchelhof Gartenterrassen, die sich gut mit den rückwärtigen Gärten und dem mittigen Hofraum ergänzen. Der Hof weitert sich nach Nordwesten zu einem Platz mit Blick über den Hang zum Schloss, der die Standortqualität in Wert setzt und die Gemeinschaft fördert. Die Linde mit Rundbank als Landmarke in der offenen Weite der Blumenwiese ist hier die richtige Geste. Zwei locker von Bäumen bestandene, grossteils unterbaute Grünzüge durchfliessen die Seehalde. Erschliessungs- und Gemeinschaftsterrassen gliedern die Grünflächen. Grünflächen und Terrassen bieten ausgewogene Nutzungsmöglichkeiten auf den verschiedenen Ebenen.

Architektonische Qualität

Beide Bebauungsmuster übersetzen auf jeweils angemessene Weise die Themen ihres lokalen «Ursprungs», ihrer Nachbarschaft, in eine den heutigen Bedürfnissen und Anforderungen entsprechende Typologie und in eine ebenso zeitgemässe Architektursprache. Es entstehen zwei differenzierte konstruktive und ausdrucks-mässige Identitäten, die nicht nur der jeweiligen Verortung in der Nachbarschaft, sondern auch der daraus abgeleiteten



Lebensweise entsprechen. Während sich die Seehalde als im Ausdruck elegantes Geschosswohnen präsentiert, verankert der Sandbüchelhof seine Ausstrahlung in der Erinnerung an ländliche Bauerngehöfte. Diese stark sprachliche und materielle Differenzierung wird erst ermöglicht, weil sie über den grossen Freiraum so entspannt in Dialog treten kann.

Wohnungen Durch die Differenzierung zweier starker Wohnidentitäten – einem eher privaten Wohnen in der Seehalde und einem kollektiven Wohnen im Sandbüchelhof, die beide ihrerseits wieder differenzierte Untertypen aufweisen, wird eine überdurchschnittliche Attraktivität erzielt. Alle Grundrisse sind intelligent geschnitten, angemessen dimensioniert und ausgewogen proportioniert. Durch die Versätze verfügen insbesondere die Wohnungen in den Zeilen stets über freien Ausblick und mehrfache Orientierung. Im Sandbüchelhof werden familienfreundliche Reihenhäuser und Laubengangtypen in gehöftartiger Anordnung angeboten, was eine gute Gemeinschaftsbildung verheissen lässt.

Konstruktion und Fassade Die Gebäudestruktur basiert auf den Stärken des Baustoffes "Holz". Der Sandbüchelhof ist als kompletter Holzbau konstruiert und kann mit minimaler grauer Energie erstellt werden. Die Gebäudezeilen der Seehalde sind als Hybride mit Holz-Beton-Verbunddecken und einer Gebäudehülle aus gedämmten Holzelementen geplant. Grosse Aufmerksamkeit wird auf die Sockelübergänge im Gelände gelegt. Alle bewohnten und beheizten Gebäudeteile liegen über dem gestalteten Terrain. Das betonierte Sockelgeschoss folgt dem Gelände. Im Sockel sind die unbeheizten Räume (Veloräume, Keller, Tiefgarage) angeordnet. Darauf werden die Holzelemente der Gebäudehülle gestellt. Diese Disposition erlaubt einfache, langlebige Sockeldetails - trotz Hanglage. Beide Siedlungsteile sind mit gestrichenen Holzfassaden verkleidet. Während im Sandbüchelhof dunkle Töne die offene Holzstruktur zum Vorschein bringen, dominieren in der Seehalde helle Farben. Zusammen mit den Holzfenstern und den textilen Markisen lassen sie die Gebäudezeilen leicht und elegant erscheinen.



4 SONDERNUTZUNGSPLAN

4.1 Grundlagen

kantonales Planungs- und Baugesetz PBG Die Grundlage für den Sondernutzungsplan bildet ab dem 1. Oktober 2017 das neue Planungs- und Baugesetz des Kantons St. Gallen (PBG). Für den Erlass neuer Sondernutzungspläne finden ab Vollzugsbeginn übergangsrechtliche Regelungen Anwendung. Demnach können neue Sondernutzungspläne nur noch nach den Verfahrensvorschriften des PBG erlassen werden. Inhaltlich basieren sie jedoch weiterhin auf dem derzeit noch geltenden Zonenplan und Baureglement der Gemeinde Rorschacherberg sowie dem alten kantonalen Baugesetz (BauG), solange die kommunale Nutzungsplanung nicht an das neue Recht angepasst ist. Direkt aus dem neuen PBG anwendbar sind Art. 23ff.

4.2 Inhalt

Abweichungen zur Regelbauweise Zur Realisierung der geplanten Überbauung wird mit dem Sondernutzungsplan in Teilen von der Regelbauweise der rechtskräftigen Zonierung abgewichen. Abweichungen, die eine materielle Zonenplanänderung bewirken, unterstehen dem fakultativen Referendum. Das Gesetz gibt jedoch keine Auskunft darüber, ab wann Abweichungen eine materielle Zonenplanänderung bedeuten. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass Abweichungen gegenüber der Regelbauweise um maximal ein Geschoss bzw. bis zur nächsthöheren Grundnutzungszone zulässig sind. Jegliche Mehrausnutzung gegenüber der rechtskräftigen Grundzonierung muss fundiert begründet und hergeleitet sein und in der Ausformulierung in hohem Masse überzeugen.

nächsthöhere Grundnutzungszone Gegenüber der Wohnzone W4 ist keine höhere Grundnutzungszone im Baureglement der Gemeinde Rorschacherberg vorhanden, gegenüber der Wohnzone W2b ist es die Wohnzone W3. Im vorliegenden Planungsbericht wird die Mehrausnutzung plausibilisiert. Der Sondernutzungsplan formuliert etliche besondere Vorschriften zur Gestaltung, die eine hohe gestalterische Qualität einfordern und somit eine optimale Integration in den heterogen geprägten Standort gewährleisten.

Ersatz altrechtliches Planungsinstrument Der Sondernutzungsplan dient ebenfalls als Ersatz des altrechtlichen Überbauungsplans von 1972.



4.3 A. Allgemeine Bestimmungen

4.3.1 Geltungsbereich

räumlicher Geltungsbereich (Art. 1, Abs. 2 BesVo)	Der Geltungsbereich des Sondernutzungsplans umfasst vollständig das oben beschriebene, unbebaute Areal «Seehalde» mit der Grundstücksnummer 1259 mit einer Fläche von ca. 17 500 m ² . Die besonderen Vorschriften des Sondernutzungsplans sind folglich nur innerhalb dieses Geltungsbereichs verbindlich.
Gestaltungsplan ergänzt das Baureglement und den Zonenplan (Art. 1, Abs. 2 BesVo)	Der Sondernutzungsplan «Areal Seehalde» ergänzt die Rahmenutzungsplanung der Gemeinde und ersetzt diese nicht vollumfassend. Dementsprechend wird der übliche Rechtsgrundsatz in den besonderen Vorschriften festgehalten, dass die Bestimmungen des Baureglements und des Zonenplans der Gemeinde gelten, sofern der Sondernutzungsplan keine abweichenden Regelungen trifft.
Vorrang übergeordnetes Recht (Art. 1, Abs. 2 BesVo)	Ebenfalls gilt der Grundsatz, dass zwingendes übergeordnetes (eidgenössisches oder kantonales) Recht vorbehalten bleibt, d. h. bei widersprüchlichen Bestimmungen gilt vorrangig das übergeordnete Recht, in der jeweils aktuellen rechtskräftigen Fassung.
verbindliche Bestandteile (Art. 1, Abs. 3 BesVo)	Mit Artikel 1 Absatz 3 wird klar geregelt, welches die rechtsverbindlichen Bestandteile des vorliegenden Sondernutzungsplans sind und wie die weiteren Bestandteile einzuordnen sind. Dementsprechend dient der vorliegende Planungsbericht dem besseren Verständnis im Rahmen der Bewilligung und gegenüber den Genehmigungsinstanzen als erläuterndes / nachweisendes Dokument. Die beiliegenden Pläne dienen der Dokumentation des Richtprojektes und als Anschauung für die Beurteilung von gestalterischen Fragen im Baubewilligungsverfahren.

4.3.2 Zweck

Ziele (Art. 2 BesVo)	Der Artikel 2 deklariert den Zweck des vorliegenden Sondernutzungsplans. Wonach dieser auf der Grundlage des im Studienauftrag ortsbaulich und architektonisch besonders gewürdigtem Siegerprojektes (Roider Giovanoli Architekten und Bernhard Zingler Landscape Projects) eine besondere planungsrechtliche Grundlage für die Realisierung schaffen soll. Dabei wird v. a. auf eine rücksichtsvolle Integration in den ortsbaulichen und historischen Kontext, ein hochwertiges und vielfältiges Wohn- und Freiraumangebot mit vielschichtiger Nachhaltigkeit abgezielt.
----------------------	--



4.4 B. Bau- und Nutzungsvorschriften

4.4.1 Oberirdische Bauten

Baubereiche
(Art. 3, Abs. 1 und
Abs. 3 BesVo)

Mit den besonderen Vorschriften zu den und den Planeinträgen der Baubereiche/n erfolgt die planungsrechtliche Übersetzung des Siegerprojekts hinsichtlich Lage und Dimension der entworfenen Bauten. Die Baubereiche abstrahieren v. a. die gestaffelte und verwinkelte Geometrie des Fussabdruckes der entwickelten Typologien (siehe Baubereiche A–C) und werden mit einem variierenden Spielraum gegenüber dem Richtprojekt festgelegt. Der Spielraum in den Baubereichen D und E ist nicht ganz so stark variierend, da die Geometrien des Richtprojektes hier einfacher sind.

Mit dem Sondernutzungsplan wird die maximale Höhenentwicklung mittels zulässiger Gesamthöhen definiert, welche mit Höhenkoten in Metern über Meer angegeben sind. Diese beinhalten gegenüber dem Richtprojekt ebenfalls einen Spielraum (hier überall gleich max. 1,5 m) und sind aus der Höhenstaffelung des Richtprojektes hergeleitet bzw. dienen deren differenzierter Übertragung.

Das Zusammenspiel der abgebildeten Baubereiche und der Höhenkoten definiert die maximale Ausdehnung der Bauten je Baubereich. Aufgrund des Zusammenwirkens dessen mit der Topografie ist es zweckmässig, die Geschossigkeit flexibel zu halten und dementsprechend frei zu regeln.

Das Erscheinungsbild der konzipierten Bauten in den Baubereichen D und E beinhaltet ausladende, über die gesamte Fassadenlänge reichende abgestützte Vordächer und Laubengänge. Diese werden innerhalb der Baubereiche als zulässig erklärt.

Die festgelegten maximalen Höhenkoten dürfen lediglich von untergeordneten Elemente überschritten werden, welche für den Betrieb der Bauten erforderlich sind. Das sind üblicherweise Dachaufbauten für Treppenhäuser, Liftanlagen sowie für die Be- / Entlüftung und solare Energienutzung.

4.4.2 Unterirdische Bauten

Unterirdische Bauten
(Art. 4, Abs. 1 BesVo) und
Treppenaufgänge, Zugänge und
technisch bedingte Bauteile
(Art. 4, Abs. 2 BesVo)

Für unterirdische Bauten werden ebenfalls Baubereiche definiert. Dies beschränkt die Ausdehnung solcher Bauten (insbesondere von Tiefgaragen) im Verhältnis zum gesamten Geltungsbereich auf ein vertretbares Mass und gewährleistet gleichzeitig hinreichend Spielraum für die Realisierung. Anlagen wie Zugänge mit



Treppen, Lichtschächte, Fluchtröhren oder die Trafostationen dürfen den Baubereich um das technisch notwendige Mass überschreiten, da die abstrakte Festlegung des Baubereichs deren Position nicht vorwegnimmt.

4.4.3 Nebenbauten

Nebenbauten (Art. 5 BesVo) Es sind maximal vier Kleinbauten mit einer Gesamtfläche von 40 m² gestattet. Dies entspricht der vorgesehenen, grosszügigen und naturnahen Freiraumgestaltung, weshalb eine Einschränkung der Nebenbauten zweckmässig ist. Notwendige Kleinbauten nehmen i. d. R. Anlagen zur Veloparkierung, für Briefkästen, zur Entsorgungsanlagen etc. auf.

4.4.4 Nutzungsmass

Nutzungsmass (Art. 6 GPV) Wie unter Kapitel 2.3.2 ausgeführt befinden sich 17 077 m² in der Wohnzone W4 mit einer Ausnützungsziffer von 0.8 und 58 m² in der Wohnzone W2b mit einer Ausnützungsziffer von 0.5.

Aufgrund des Richtprojektes ist oberirdisch eine anrechenbare Geschossfläche von rund 15 000 m² vorgesehen. Dies entspricht einer Ausnützung von 0.88 (bezogen auf die Wohnzone W4 – die theoretische aGF von 29 m² aufgrund der Wohnzone W2 wird hier vernachlässigt). Die 344 m² Grundstücksfläche im «übrigen Gemeindegebiet» generiert keine Ausnützung. Mit dem Sondernutzungsplan wird eine maximal zulässige Ausnützung von 0.9 festgelegt, was eine Rundungsreserve für die Projektierung beinhaltet. Diese Ausnützung entspricht einer raumplanerisch vertretbaren Steigerung um lediglich 10 Prozentpunkte gegenüber der AZ gemäss Baureglement.

4.5 C. Freiraum

4.5.1 Umgebungsgestaltung

Gestaltungskonzept (Art. 7, Abs. 1 BesVo) Die Ortsbauliche Setzung der Baukörper schafft klar zonierte Freiräume. Diese bilden die wichtigste Grundlage für eine qualitativ hochwertige Freiraumgestaltung. Sie sollen möglichst heterogenen Nutzungsansprüchen gerecht werden, eine grosse Biodiversität und einen möglichst hohen Grad an unversiegelter Oberfläche aufweisen mit untergeordneter Durchwegung. Der Sondernutzungsplan verlangt wegen der heterogenen Ansprüche ein gesamtheitlich gedachtes aber vielseitig differenziertes Konzept



zur Umsetzung, um all die verschiedenen Anliegen gestalterisch «zusammenzubinden».

- Umgebungsbereich Allgemein
(Art. 7, Abs. 2 BesVo) Der «Umgebungsbereich Allgemein», dient der Sicherung eines zusammenhaltenden, gemeinsamen Raums. In diesen werden spezifischere Orte implementiert, wofür er als «Grundierung» dient. Dieser Bereich ist allumfassend im Geltungsbereich festgelegt, zugunsten der sozialen Interaktion und Erholung. Einfriedungen sind zugunsten dieser sozialen Interaktion nicht zulässig. Durch die Vorgabe, diesen Bereich nach den freiraumplanerischen Grundsätzen des Richtprojekts zu gestalten, wird die hohe Qualität des Aussenraums gemäss Siegerprojekt sichergestellt. Die Einschränkung auf standortgerechte Pflanzenarten schützt zudem das lokale Ökosystem.
- Umgebungsbereich Wiese
(Art. 7, Abs. 3 GPV) Der «Umgebungsbereich Wiese» übersetzt die Idee des Siegerprojektes, einen naturnahen Raum auszuweisen, der in erster Linie der Erhaltung und Förderung einer offenen Wiesenlandschaft dient. Der Aufenthalt spielt hier nur eine untergeordnete Rolle, wodurch der natürliche Charakter des Areals und der sensible Umgang mit dem angrenzenden Schutzobjekt gewährleistet wird.
- Umgebungsbereich Vorzone
(Art. 7, Abs. 4 GPV) Der «Umgebungsbereich Vorzone» dient als Übergang zwischen der Siedlung und der angrenzenden Strasse. Er spielt eine zentrale Rolle beim Zugang zur Siedlung für Fuss- und Velofahrer, sowie für den MIV in den Anschlussbereichen Zu- und Wegfahrten. Das Gleiche gilt für die Anlieferung von Gütern und Dienstleistungen.
- In diesem Bereich ist die Errichtung funktional notwendiger Anlagen wie beispielsweise Parkflächen, Bereiche für die Anlieferung oder Entsorgungsstationen erlaubt. Diese Anlagen sind erforderlich, um die Wohnbarkeit der Siedlung sicherzustellen und dienen der Versorgung der Bewohner und Nutzer.
- Spielplatz
(Art. 7, Abs. 5 BesVo) Die Überbauung der Seehalde soll ein generationenübergreifendes Wohnen ermöglichen. Die an den bezeichneten Standorten zu errichtenden Spielplätzen dienen dem Ziel, kinderfreundliche Freiräume mit hoher Aufenthaltsqualität für unterschiedliche Altersklassen zu schaffen. Durch ihre hohe Gestaltungsqualität sollen die Spielplätze nicht nur funktional, sondern auch ästhetisch ansprechend sein und sich in die Umgebungsgestaltung einfügen.
- Umgebungsbereich Vorgarten
(Art. 7, Abs. 6 BesVo) Die Zulassung privater Gärten im Bereich des Sandbüchels erhöht die Wohnqualität der Anwohnenden. Dieser Übergang schafft eine klar strukturierte Siedlungslandschaft. Die Abgrenzung der Gärten durch standortgerechte Strauchpflanzungen



sorgt für eine klare Trennung zwischen den privaten Vorgärten und den allgemein zugänglichen Freiräumen.

Da Nebenbauten nicht zulässig sind, werden die Freiflächen nicht durch zusätzliche bauliche Elemente unterbrochen. So bleibt die funktionale und ästhetische Qualität der grünen Aussenräume bewahrt.

4.5.2 Terraingestaltung

Abgrabung und Aufschüttungen
(Art. 8, Abs. 1 BesVo)

Im Baureglement werden Terraingestaltungen in der Regelbauweise stark reglementiert, um gestalterische Missstände zu vermeiden. Dem siegreichen Projekt wird trotz teilweise umfangreicher Eingriffe in den bestehenden Terrainverlauf eine durchgehend hohe Qualität beschieden. Diese Eingriffe werden mit den Regelungen zur Terraingestaltung im Sondernutzungsplan legitimiert, um die Realisierung des Projektes zu gewährleisten. Im Rahmen der Baubewilligung wird nachzuweisen sein, dass die Terraingestaltungen die Nachbarliegenschaften nicht beeinträchtigen. Dies ist im vorliegenden Fall insbesondere für den Betrieb der Rorschach-Heiden-Bahn von Relevanz.

Bereich Terrassierung und
Stützmauern
(Art. 8, Abs. 2–3 BesVo)

Ein wichtiges Element bei der Gestaltung des Aussenraums sind Stützmauern. Sie ermöglichen die Terrassierung der Freiräume im Zwischenraum der Bauten A, B und C. In diesen Bereichen sind umfassende Terraingestaltungen im Zusammenhang mit den Stützmauern zulässig. Dies erlaubt Höhenunterschiede im Gelände auszugleichen und den Raum für verschiedene Nutzungen optimal zu gestalten.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu den festgelegten Höhenkoten zulässig. Diese werden vom Richtprojekt abgeleitet. Der natürliche Geländeverlauf wird trotz Modellierung weitestgehend berücksichtigt, schafft aber gleichzeitig eine sensibel eingepasste Umgebungsgestaltung zugunsten der Freiraumnutzung der zukünftigen Bewohnenden.

4.6 D. Gestaltung

4.6.1 Architektonische Gestaltung

Gesamtwirkung
(Art. 9, Abs. 1 BesVo)

Die festgelegten Anforderungen an das einheitliche Erscheinungsbild der künftigen Bauten sorgen jeweils für eine gestalterische harmonische Siedlungsstruktur der Baubereiche A, B und C einerseits sowie D und E andererseits. Dabei wird sowohl auf die



bauliche und landschaftliche Umgebung als auch auf die Nutzungsbedürfnisse und den Ortsbildschutz in hohem Mass Rücksicht genommen. Mit dem Zusammenwirken der Bau- und Gestaltungsvorschriften wird gewährleistet, dass die neue Siedlung in der Seehalde die hohe städtebauliche und architektonische Qualität aufweisen wird, welche im Rahmen des Studienauftrags für den exponierten und anspruchsvollen Standort gewürdigt wurden.

Material- und Farbkonzept (Art. 9, Abs. 2 BesVo) Die Beilagepläne sind für die architektonische Gestaltung wegleitend. Sie sollen das Erscheinungsbild zum Ausdruck bringen. Die Materialisierung soll diesen architektonischen Ausdruck würdigen. Zugunsten einer fundierten Beurteilung im Rahmen der Baubewilligung wird daher ein entsprechendes Materialisierungs- und Farbkonzept verlangt.

4.6.2 Dachgestaltung

Dachformen Baubereiche A, B und C (Art. 10, Abs. 1 BesVo) Ebenfalls zugunsten eines einheitlichen Erscheinungsbildes der Dachlandschaft in den Baubereiche A, B und C sind ausschliesslich Flachdächer zulässig. Die besonderen Vorschriften verlangen mindestens extensiv begrünter Dachflächen, um die Biodiversität zu stärken / zu fördern und um einen positiven Beitrag zum Regenwassermanagement zu leisten. Die Begrünungspflicht ist jedoch abgestimmt auf andere Zielsetzungen, wie der solaren Energiegewinnung und die Nutzung für Dachterrassen.

Dachformen Baubereiche D und E (Art. 10, Abs. 2 BesVo) Auch für die Baubereiche D und E wird ein einheitliches Erscheinungsbild gewahrt – abgestimmt auf den im Siegerprojekt angestrebten ländlichen Charakter, indem die Gestaltung mit geeigneten Dächern (flache Satteldächer) vorgeschrieben ist. Die im Situationsplan angegebenen Firstrichtungen sind schematisch und dienen der Orientierung.

Anlagen und Dachaufbauten (Art. 10, Abs. 3 BesVo) Die besonderen Vorschriften verlangen, dass Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien sowie technisch notwendige Anlagen architektonisch gut in das Gesamtbild integriert werden müssen. Damit soll erreicht werden, dass diese funktionalen Elemente ästhetisch harmonisch in die bestehende Architektur und den Aussenraum einfügen werden, ohne das gesamte Erscheinungsbild zu beeinträchtigen.



4.7 E. Erschliessung und Parkierung

4.7.1 Erschliessung

Anschlusspunkte Zu- und Wegfahrt (Art. 11, Abs. 1 BesVo)	Gemäss dem Richtprojekt werden für die zwei Siedlungsteile unterirdische Sammelgaragen verpflichtend vorgeschrieben (vgl. Kap. 4.7.2). Die entsprechenden Zu- und Wegfahrten für den motorisierten Individualverkehr (MIV) werden über Anschlusspunkte (mit zweckmässigem Anordnungsspielraum) an die Seehaldenstrasse gesichert. Diese Erschliessung ist verkehrstechnisch machbar und mit dem übergeordneten Verkehrssystem vereinbar. Mit dieser Erschliessung wird gewährleistet, dass der motorisierte Verkehr direkt in die unterirdischen Sammelgaragen geleitet wird und das zukünftige Quartier somit verkehrsfrei bleiben kann.
Fusswegverbindungen intern (Art. 11, Abs. 2–3 BesVo)	Die Erreichbarkeit der Baubereiche für den Langsamverkehr ab dem übergeordneten Netz wird über interne Fusswegverbindungen gewährleistet, welche mittels Richtungspunkten gesichert werden. Dabei wird differenziert zwischen hindernisfreien und nicht hindernisfreien Verbindungen. Jeder Baubereich ist über hindernisfreie Fusswegverbindungen zugänglich. Daneben werden weitere Verbindungen an das übergeordnete Netz aus einem optimalen Netzgedanken heraus vorgeschrieben, welche aufgrund der topografischen Verhältnisse nicht hindernisfrei zu erstellen sind. Es versteht sich von selbst, dass diese Wege zugunsten der Sicherheit, Erreichbarkeit und dementsprechender Wohnqualität dauerhaft freigehalten werden müssen.
Durchwegung (Art. 11, Abs. 4 BesVo)	Eine Qualität des Richtprojektes sind Verbindungen der unterschiedlichen Freiraumniveaus zwischen den Baubereichen A, B und C. Diese Verbindungen ermöglichen den wechselseitigen Zugang zu den einzelnen Aufenthaltsbereichen und zu den Spielplätzen (vgl. Kap. 4.5). Auch hier wäre eine hindernisfreie Durchwegungen unverhältnismässig und würde das sensible Gestaltungskonzept beeinträchtigen, daher ist deren Hindernisfreiheit nicht obligatorisch.
Fusswegverbindung, öffentlich (Art. 11, Abs. 5 BesVo)	Der Eintrag der öffentlichen Fusswegverbindung (kant. Wanderweg und anvisierter Themenweg «Parkweg») stützt sich auf übergeordnete Richtplaneinträge. Mit den besonderen Vorschriften wird diese Verbindung und die Zugänglichkeit für den Unterhalt grundeigentümergebunden gesichert. Die Baubereiche wahren genügend Abstand zu Weg.
Zu- und Wegfahrt Lösch- / Rettungsfahrzeuge (Art. 11, Abs. 6 BesVo)	Das Areal ist aufgrund seiner Geometrie im nördlichen Teil sehr tief von der Seehaldenstrasse aus gesehen. Daher ist es notwendig, die Zugänglichkeit zu den rückwärtigen Bauten für



Rettungseinsätze explizit zu sichern. Aus diesem Grund wird ein Bereich für eine Zu- und Wegfahrt von Lösch- und Rettungsfahrzeugen ausgeschieden. Der eingetragene Bereich ist schematisch dargestellt.

Die konkreten Anforderungen an die Ausführung richten sich nach den massgeblichen Brandschutzvorschriften der Vereinigung Kantonaler Feuerversicherungen VKF bzw. den Richtlinien FKS (insbesondere die Richtlinie für Feuerwehruzufahrten, Bewegung- und Stellflächen) und sind im Rahmen der Baubewilligung zu berücksichtigen. Die besonderen Vorschriften verweisen darauf.

4.7.2 Parkierung

Bereich für unterirdische Abstellplätze (Art. 12, Abs. 1 BesVo)	Ausgehend vom Richtprojekt sind unterirdische Sammelgaragen zu erstellen (vgl. Kap. 4.7.1). Diese Festlegung wirkt zusammen mit den festgelegten Anschlusspunkten für die Zu- und Wegfahrt des motorisierten Verkehrs. Die erforderlichen Abstellplätze für die Bewohnenden und für einen Grossteil der Besuchenden sind dort anzuordnen. Wie bereits erläutert, dient dies der oberirdischen Freihaltung des Quartiers von internem MIV.
Bereich für Autoabstellplätze für Besuchende (Art. 12, Abs. 2 BesVo)	Neben der oben beschriebenen, mehrheitlichen unterirdischen Anordnung der Autoabstellplätze für Besuchende ist zusätzlich eine geringe Anzahl entsprechender Autoabstellplätze oberirdisch im Umgebungsbereich Vorzone zulässig. Diese sollen v. a. die einfache Erreichbarkeit für bspw. Handwerker- oder Lieferdienste gewährleisten. Diese sind gestalterisch in die Freiraumkonzeption zu integrieren, wegen ihrer prominenten Lage entlang der adressbildenden Seite der Siedlung.
Anzahl Abstellplätze (Art. 12, Abs. 3 BesVo)	Gemäss Art. 17 des Baureglements ist bei Wohnnutzungen ein Autoabstellplatz je 80 m ² anrechenbarer Geschossfläche bzw. mindestens ein Autoabstellplatz je Wohnung zu erstellen. Bei Mehrfamilienhäusern ist je fünf Wohnungen ein Autoabstellplatz für Besuchende zu erstellen und auf Dauer zu erhalten. Im Fall des Siegerprojektes (ca. 15 000 m ² aGF und 155 Wohneinheiten) bedeutet dies, dass 188 Autoabstellplätze zzgl. 31 für Besuchende nachzuweisen sind. Das Richtprojekt weist total 132 Abstellplätze (davon 7 für Besuchende) auf.

Die besonderen Vorschriften räumen daher die Möglichkeit ein, den Grundbedarf der zu erstellenden Autoabstellplätze reduzieren zu können, sofern im Baubewilligungsverfahren ein entsprechendes Mobilitätskonzept eingereicht wird. Ein solches Konzept muss den öffentlichen Verkehr oder alternative Lösungsvorschläge (Carsharing, Fahrradinfrastruktur usw.) berücksichtigen,



um den Bedarf an privaten Abstellplätzen plausibel zu verringern und eine nachhaltige Mobilität zu fördern. Die Anzahl der Abstellplätze und der dafür erforderlichen baulichen Eingriffe stehen in Wechselwirkung zu den Anforderungen zur Nachhaltigkeit. Dies wird im Rahmen der Projektierung zu koordinieren sein.

Veloabstellplätze (Art. 12, Abs. 4 BesVo)	Die besonderen Vorschriften legen fest, dass für jedes Zimmer ein Veloabstellplatz vorzusehen ist, um einen zeitgemässen Bedarf an Abstellmöglichkeiten für Fahrräder zu decken. Zudem wird festgelegt, dass zwei Drittel der Abstellplätze als Langzeitparkplätze in abschliessbaren, treppenfrei erschlossenen Räumen im Erdgeschoss oder in der Tiefgarage bereitgestellt werden müssen, um eine bequeme und sichere Unterbringung der Fahrräder zu gewährleisten. Die im Plan schematisch verorteten Standorte für oberirdischen Abstellplätze sind an geeigneten, gut zugänglichen Standorten vorgesehen, um eine komfortable Erreichbarkeit zu sichern.
--	---

4.8 F. Umwelt und Ökologie

4.8.1 Entwässerung

Meteorwasser (Art. 13, Abs. 1 BesVo)	Der Umgang mit dem Meteorwasser soll nach dem Grundsatz «Versickerung – Retention – Ableitung» erfolgen. Die Massnahmen fördern ein nachhaltiges Regenwassermanagement, reduzieren Oberflächenabflüsse und unterstützen den natürlichen Wasserkreislauf.
Sickerfähigkeit (Art. 13, Abs. BesVo)	Die Gestaltung nicht begrünter Flächen als sickerfähige Beläge fördert ebenfalls ein nachhaltiges Regenwassermanagement zugunsten der Versickerung des Regenwassers vor Ort und der Entlastung des Abwassersystems, v. a. bei Starkregenereignissen.
Retentionsanlagen (Art. 13, Abs. 3 BesVo)	Die festgelegte Errichtung von Retentionsanlagen (wie bspw. Sickermulden) im Regelfall, dienen ebenfalls einem nachhaltigen und ökologisch wertvollen Regenwassermanagement. Durch die Integration solcher Anlagen in die Freiraumgestaltung werden der natürliche Wasserkreislauf unterstützt und das Risiko für Überschwemmungen gemindert sowie die Biodiversität gefördert. In nachweislichen Ausnahmefällen dürfen andere technische Lösungen gewählt werden, welche dann auch ausserhalb der Baubereiche erstellt werden dürfen.
Naturgefahrenvorsorge (Art. 13, Abs. 4 BesVo)	Anknüpfend an die einzelnen besonderen Vorschriften zur Entwässerung der Nachweis zweckmässiger Massnahmen verlangt,



welche das Risiko der Gefährdung reduzieren. Im Idealfall ist dies im Rahmen der Freiraum- / Terraingestaltung zu lösen.

4.8.2 Ver- und Entsorgung

UFC-Anlagen und Container (Art. 14 BesVo) Unterflurcontainer-Anlagen (UFC) bzw. Kehrrichtsammelstellen gewährleisten eine funktionierende Entsorgungsinfrastruktur auf dem Areal. Die schematisch festgelegten Standorte stellen einen sinnvollen Bezug zu den Hauszugängen, den oberirdischen Abstellplätzen und Garageneinfahrten her, wodurch eine effiziente Nutzung und optimale Zugänglichkeit sichergestellt wird. Durch die Integration in die Freiraumgestaltung wird der hohe gestalterische Anspruch an das Areal auch in der Vorzone gewährleistet.

4.8.3 Energie

Nachhaltigkeit (Art. 15, Abs. BesVo) Die verlangte Erstellung der Überbauung nach dem SNBS-Areal Label stellt sicher, dass die Gebäude hohen energetischen Standards entsprechen und die Ressourceneffizienz maximiert wird. Die Vorgabe einer CO₂-neutralen Wärmeversorgung unterstützt die Klimaziele des Kantons St. Gallen weniger CO₂ auszustossen und auf erneuerbare Energien zu setzen. Diese Wärmeversorgung reduziert den CO₂-Ausstoss der Überbauung und fördert den Einsatz erneuerbarer Energien. Somit wird die «Seehalde» energieeffizient und zukunftsfähig geplant.

E-Mobilität (Art. 15, Abs. 2 BesVo) Mit der Festsetzung, dass mindestens 20% der Autoabstellplätze in den Sammelgaragen mit Lademöglichkeiten für Elektroautos ausgestattet werden, soll die Infrastruktur für die Elektromobilität gefördert werden. Damit wird die Nutzung umweltfreundlicher Fahrzeuge unterstützt und ein Beitrag zur Reduktion von Emissionen sowie zur nachhaltigen Mobilität innerhalb der «Seehalde» geleistet. Gleichzeitig wird eine zukunftsorientierte Planung sichergestellt, die den steigenden Bedarf an Ladeinfrastruktur frühzeitig berücksichtigt.

4.9 G. Schlussbestimmungen

Inkrafttreten (Art. 16, Abs. 1 BesVo) Die Festsetzung, dass der Sondernutzungsplan nach der Rechtskraft der Genehmigung durch die zuständige Direktion in Kraft tritt, regelt den Zeitpunkt, ab dem der Plan verbindlich wird. Nach der Genehmigung wird der Situationsplan inklusive besonderer Vorschriften rechtlich wirksam und bindend.



Überbauungsplan 1972 (Art. 16, Abs. 2 BesVo) Mit der Rechtskraft des vorliegenden Sondernutzungsplans wird der bestehende Überbauungsplan aufgehoben. Somit werden die bisherigen Planungsrichtlinien durch die aktualisierten Bestimmungen und Festsetzungen des neuen, vorliegenden Sondernutzungsplan ersetzt.



5 BEZUG ZUM ÜBERGEORDNETEN RECHT

5.1 Siedlung und Ortsbild

Einpassung in die Umgebung Die bauliche Nutzung der rechtskräftigen Bauzone in der exponierten Lage mit Bezug zur sensiblen Umgebung wurde mit einem qualitätssichernden Verfahren auf einem hohen fachlichen Niveau vorbereitet. Dem Siegerprojekt wurde in der Würdigung attestiert, eine empathische und synergetische Grundhaltung aufzuweisen, da die Bebauungslogik weniger einer inneren Systematik entspringt, sondern vielmehr die Prinzipien aus den sehr unterschiedlichen Nachbarschaften – den umliegenden Bauten und Räumen – zu einem sinnfälligen Ganzen verschränkt. Das Beurteilungsgremium hob hervor, dass es dem Projekt gelingt bestehende Charakteristiken zu stärken und bestehende Brüche an den Nahtstellen sorgsam zu verweben, so dass die verschiedenen Massstäblichkeiten und Typologien über die richtige Gewichtung des Raumes zu einem grossen Ganzen zusammenfinden. Betont wurde dabei der Respekt und die Grosszügigkeit im Umgang mit dem Schloss Wiggen und seiner Umgebung.

All diese Aspekte wurden in die vorliegende Sondernutzungsplanung überführt und auf zweckmässige Weise durch grundeigentümerverbindliche Festlegungen planungsrechtlich gesichert.

Ziele der Raumplanung Mit der vorliegenden Planung wird an geeigneter Lage durch massvolle Bebauung in hohem Masse auf die bestehende ortsbauliche Situation Rücksicht genommen. Dies entspricht einerseits den Zielen des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes und andererseits den Vorgaben aus der kantonalen Planung, indem die Siedlungsentwicklung nach innen gelenkt wird. Aufgrund der vorgesehenen Dichte und der im hohen Grade Einpassung ins Ortsbild wird teilweise von den besonderen Vorschriften der Regelbauweise abgewichen.

Lärmschutz Für die Siedlung sind keine vorsorglichen Lärmschutzmassnahmen erforderlich. Gegenüber Dritten gelten die umweltschutzrechtlichen Vorgaben, wonach z. B. neue ortsfeste Anlagen wie Tiefgaragenzufahrten die zonengemässen Planungswerte einzuhalten haben. Dies ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen.



5.2 Abweichungen gegenüber der Regelbauweise

Grundsatz Gemäss dem Planungs- und Baugesetz des Kantons St. Gallen kann mit dem Sondernutzungsplan vom Rahmennutzungsplan abgewichen werden, um eine besondere Bauweise festzulegen oder eine höhere bauliche Nutzung im Interesse einer Überbauung von hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität zu realisieren.

Vergleich mit der Masstabelle im Baureglement In der betroffenen Zone sind gemäss Tabelle der Regelbauweise im Anhang I des Baureglements der Gemeinde Rorschacherberg die maximale Anzahl Vollgeschosse, der Ausbau des Dach- und Untergeschosses, die maximale Gebäude- und Firsthöhe, die maximale Gebäudelänge sowie die minimalen Grenzabstände und die Ausnützungsziffer festlegt.

Nachfolgend werden die Masse des Sondernutzungsplans mit den den besonderen Vorschriften des Baureglements verglichen, wobei pro Zeile jeweils die höchste Abweichung vermerkt ist.

BauR	Sondernutzungsplan	Abweichung zur W4									
	W4	Baubereiche					Baubereiche				
		A	B	C	D	E	A	B	C	D	E
Vollgeschosse	4	4-5	4-5	4-5	3	2	+1	+1	+1	-1	-2
Gebäudehöhe [m]	13.0	17.0	19.5	21.5			+4	+6.5	+8.5		
Firsthöhe [m]	17.0				10.5	8.5				-6.5	-9.5
Gebäudelänge [m]	50.0	48.4	66.1	81.6	53.8	51.0	-1.6	+16.1	+31.6	+3.8	+1.0
Grenzabstand											
klein [m]	6.0	6.0	10.7	6.2	6.15	6.0	0.0	+4.7	+0.2	+0.15	0.0
gross [m]	12.0	n. a.	n. a.	n. a.	n. a.	n. a.	n. a.	n. a.	n. a.	n. a.	n. a.
Ausnützungsziffer	0.8	über alles 0.9					über alles +0.1				

Tab. 3 Tabelle Abweichungen von der Regelbauweise

Vollgeschosse Die Bauten (gemäss Richtprojekt) weisen in den Baubereichen A, B und C 4–5 Vollgeschosse und 1 Untergeschoss (ausgebaut) sowie in den Baubereichen D und E sind es 2–3 Vollgeschossen und im D zusätzlich 1 Untergeschoss (ausgebaut) auf.

Gebäude- und Firsthöhen Die maximal zulässigen Gebäude- und Firsthöhen werden wegen der gestaffelten Bauweise separat betrachtet und der Gesamthöhe gegenübergestellt. Die Werte überschreiten die massgeblichen vorgegebenen Gebäudehöhen in Einzelfällen um weniger



als drei Meter. Bei den Firsthöhen sind Abweichungen von in den Baubereiche A, B und C von weniger als zwei Meter zu verzeichnen.

- Gebäuelänge Die Gebäuelängen weichen in den Baubereichen B und C markant von der Regelbauweise ab. Dies ist in der Summe der heterogenen Verteilung des Nutzmasses zwischen höherliegenden (Süden) und tieferliegenden (Norden) Bereichen des Areals geschuldet. In der Summe resultiert daraus die im Studienauftrag positiv gewürdigte und zweckmässige Lösung im Spannungsfeld haushälterischer Bodennutzung und feinfühligler Integration in den ortsbaulichen Kontext.
- Grenzabstand Gegen aussen wird durch die Baubereiche an keiner Stelle der kleine Grenzabstand gemäss Baureglement unterschritten.
- Ausnützungsziffer Die zulässige Ausnützungsziffer von 0.9 entspricht einer raumplanerisch und planungsrechtlich vertretbaren Mehrausnutzung von 10 Prozentpunkten. Es ist keine nächst höhere Zonenart in der Gemeinde definiert.
- Zusammenfassung Die Abweichungen von der Regelbauweise sind vertretbar, verlangen jedoch eine insgesamt bessere Siedlungsgestaltung und ein angemessenes öffentliches Interesse. Die bessere Siedlungsgestaltung insgesamt wird mit dem vorliegenden Sondernutzungsplan für das Areal «Seehalde» wie folgt erreicht:
- besonders gute Einfügung der Bauten und Anlagen in das Ortsbild;
 - besondere Rücksichtnahme auf die bauliche Umgebung und geschickter Umgang mit der Topografie;
 - differenzierte und auf die Umgebung abgestimmte Erscheinungsform bezüglich Massstäblichkeit, Proportionen und Setzung der Baukörper;
 - erhöhte Anforderungen an die architektonische Gestaltung der Bauten;
 - flächensparende Erschliessung;
 - unterirdische Anordnung der Parkieranlagen
 - erhöhte gestalterische Anforderungen an die Freiräume und Umgebungsgestaltung.

Mit dem vorliegenden Sondernutzungsplan wird eine insgesamt bessere Siedlungsgestaltung erreicht als bei der Regelbauweise. Es wird ein in sich stimmiges und qualitativ hochwertiges architektonisches Gesamtkonzept gesichert, dass einen wichtigen Beitrag zum haushälterischen Umgang mit dem Bauland, zum



Umgang mit dem ISOS und zur Gewinnung von qualitativen Mehrwerten leistet.

Nachbarschutz und fakultatives Referendum Da der Sondernutzungsplan materielle Änderungen des Rahmennutzungsplanes bewirkt, wird er dem fakultativen Referendum unterstellt.

5.3 Mobilität

- öffentlicher Verkehr Das Areal «Seehalde» Seehalde ist mit dem öffentlichen Verkehr im Sinne der Grundanforderungen an ein Wohnquartier minimal erschlossen (Gütekategorie C, mittelmässige Erschliessung). Für den Sandbüchelhof gilt eine geringere Gütekategorie (Gütekategorie D, geringe Erschliessung). An der Seehaldenstrasse befinden sich Haltestellen der Postauto-Betriebe, die eine Verbindung von und zum Bahnhof Rorschach bieten. Angrenzend an das Areal «Seehalde» befinden sich ebenfalls verschiedene Haltestellen der Appenzeller Bahnen. Die Haltestellen sind optimal an das Fusswegnetz angeschlossen.
- autoarmes Wohnen Die notwendigen Rahmenbedingungen für autoarmes oder autofreies Wohnen sind nicht gegeben und können in absehbarer Zeit auch nicht geschaffen werden.
- Parkierung MIV Die notwendigen Parkplätze für Bewohner und Besucher sind vollumfänglich auf privatem Grund vorgesehen.
- Veloverkehr Im Vergleich zu den Vorgaben des Baureglements der Gemeinde ist die vorgesehene Infrastruktur für Velos deutlich überdurchschnittlich. Die Bemessungen orientieren sich an den Standards des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS).
- Fussverkehr Innerhalb des Gebiets entsteht ein dichtes Wegnetz mit Fusswegen, die teilweise auch als Notzufahrten dienen. Die Anschlusspunkte an das übergeordnete Fuss- und Radwegnetz werden berücksichtigt.



6 VERFAHREN

6.1 Vorprüfung

Eingabe zur kantonalen Vorprüfung zur Rechts- und Zweckmässigkeitsbeurteilung	Der Sondernutzungsplan «Areal Seehalde» wurde dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) am XX. Monat 2026 dem AREG zur kantonalen Vorprüfung eingereicht.
Feststellung Recht- und Zweckmässigkeit und Aussicht auf genehmigung	Das Amt hat mit Bericht vom XX. Monat 2026 Stellung genommen. Es kommt zum Schluss, dass der Erlass einen wichtigen Beitrag zur qualitätsvollen Innenentwicklung leistet. Folgende wesentliche Punkte zur Ergänzung des Sondernutzungsplans wurden beantragt:
	<ul style="list-style-type: none"> • [...] <ul style="list-style-type: none"> • [...] • [...]

6.2 Information und Mitwirkung

Information und Mitwirkung vom XX. Monat bis XX. Monat 2026	Die Mitwirkung nach Art. 34, Abs. 2 des kantonalen PBG wurde durch die Gemeinde Rorschacherberg vom XX. Monat bis XX. Monat 2026 als koordiniertes Mitwirkungsverfahren durchgeführt. Die Unterlagen zum Sondernutzungsplan «Areal Seehalde» wurden auf der Mitwirkungsplattform der Gemeinde sowie als Aushang im Gemeindehaus öffentlich präsentiert.
--	--

6.3 Rechtsverfahren

Unterstellung fakultatives Referendum	<p>Nach Art. 41 des kantonalen PBG wird der Sondernutzungsplan durch den Gemeinderat erlassen, öffentlich aufgelegt und im kantonalen Amtsblatt bekannt gemacht. Damit wird eine Einsprachefrist von 30 Tagen eröffnet. Zusätzlich werden die Eigentümer:innen von Grundstücken im Plangebiet sowie in einem weiteren Umkreis von 30 Metern ausserhalb des Planungsgebiets schriftlich benachrichtigt.</p> <p>Da der Sondernutzungsplan in materieller Hinsicht vom Rahmenutzungsplan abweicht (vgl. Kapitel 5.2), wird er dem fakultativen Referendum unterstellt.</p>
---------------------------------------	---



6.4 Genehmigung

Genehmigung	Die Genehmigung des Sondernutzungsplans erfolgt durch das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG).
Überbauungsplan «Seehalde»	Mit dem Inkrafttreten des Sondernutzungsplans wird der bestehende Überbauungsplan «Seehalde» (1972) ausser Kraft gesetzt.



A ANHANG

A 1 Beilagepläne Richtprojekt



VERZEICHNIS

Abbildungsverzeichnis

- Abb. 1 Lage Areal «Seehalde» an der Rorschacher Bucht
- Abb. 2 Situation im Orthofoto, Geltungsbereich SNP rot bandiert, schematisch (Orthofoto 2022, Geoportal St. Gallen)
- Abb. 3 Ausschnitt ISOS - Schlosslandschaft Rorschacherberg, Geltungsbereich SNP rot transparent, schematisch
- Abb. 4 Ausschnitt kantonaler Richtplan St. Gallen (Dezember 2024; Geoportal St. Gallen); Geltungsbereich SNP rot bandiert
- Abb. 5 Ausschnitt Gemeinderichtplan (mit Nachführungen bis 19. November 2024); Geltungsbereich SNP rot bandiert, schematisch
- Abb. 6 Ausschnitt Zonenplan, kommunale Darstellung (Geoportal St. Gallen); Geltungsbereich SNP schwarz bandiert, schematisch
- Abb. 7 Ausschnitt ÖV-Güteklassenplan (Geoportal St. Gallen); Geltungsbereich SNP rot bandiert, schematisch; Linienführung / Route weisser Pfeil, schematisch
- Abb. 8 Ausschnitt Strassenklassierung (Geoportal St. Gallen); Geltungsbereich SNP rot transparent, schematisch
- Abb. 9 Ausschnitt Langsamverkehrsnetz (Geoportal St. Gallen); Geltungsbereich SNP rot transparent, schematisch
- Abb. 10 Ausschnitt Gefahrenkarte (Geoportal St. Gallen); Geltungsbereich SNP rot bandiert, schematisch
- Abb. 11 Ausschnitt Strassenlärmbelastungskataster (Geoportal St. Gallen); Geltungsbereich SNP rot bandiert, schematisch

Tabellenverzeichnis

- Tab. 1 Tabelle Regelbauvorschriften Baureglement
- Tab. 3 Tabelle Abweichungen von der Regelbauweise