



STADT
RORSCHACH

PROJEKT NR. 042.1.039

SONDERNUTZUNGSPLAN LÖWENSTRASSE SÜD (LÖWENHÖFE)

PLANUNGSBERICHT

29. APRIL 2026

VORPRÜFUNG



Titelbild: Visualisierung Löwenhöfe

Quelle: Allemann Bauer Eigenmann Architekten AG | April 2025

INGRESS

Plandarstellungen sind grundsätzlich nach Norden ausgerichtet.



ERR AG
FSU SIA

Teufener Strasse 19
9001 St.Gallen

+41 (0)71 227 62 62
info@err.ch
www.err.ch



INHALTSVERZEICHNIS

1	AUSGANGSLAGE	5
1.1	ANLASS DER PLANUNG	5
1.2	SITUATION	5
1.3	AUFGABENSTELLUNG	6
1.4	PLANUNGSVERFAHREN	6
2	RICHTPROJEKT LÖWENHÖFE	7
2.1	BEILAGEPLÄNE ARCHITEKTUR	7
2.2	BEILAGEPLAN UMGEBUNGSGESTALTUNG	8
2.3	VERKEHR	9
3	ÜBERGEORDNETE PLANUNG	11
3.1	RELEVANTE ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	11
3.2	NATIONALE PLANUNGEN	12
3.3	REGIONALE PLANUNG	13
3.4	KANTONALE RICHTPLANUNG	14
3.5	KOMMUNALE STRATEGIEN UND KONZEPTE	16
3.6	KOMMUNALE PLANUNG	20
4	WEITERE THEMEN	22
4.1	BETROFFENE THEMEN	22
4.2	VERKEHR	23
4.3	HYDROLOGIE UND GEOLOGIE	25
4.4	LÄRM	27
4.5	VERFÜGBARKEIT LAND	28
4.6	FAZIT	28
5	PLANUNGSINSTRUMENTE	29
5.1	TEILZONENPLAN	29
5.2	SONDERNUTZUNGSPLAN	29
5.3	ABWEICHUNGEN ZUR REGELBAUWEISE	34
6	INTERESSENABWÄGUNG	36
6.1	ERMITTLUNG DER RELEVANTEN INTERESSEN	36
6.2	BEWERTUNG DER RELEVANZ	37
6.3	AUSWIRKUNGEN AUF DIE ERMITTELTEN INTERESSEN	37
6.4	RESULTAT DER INTERESSENSABWÄGUNG	39
7	VERFAHREN	40
7.1	QUALITÄTSSICHERNDES VERFAHREN	40
7.2	KANTONALE UND KMMUNALE VORPRÜFUNG	40
7.3	MITWIRKUNG	40



8	RECHTSVERFAHREN	40
9	GENEHMIGUNG	40
10	BEILAGEN	41
	ANHANG	41
	ABBILDUNGSVERZEICHNIS	42
	TABELLENVERZEICHNIS	43



1 AUSGANGSLAGE

1.1 ANLASS DER PLANUNG

Seit dem Jahr 2005 befinden sich die bisher industriell-gewerblich genutzten Areale zwischen der St.Galler- und der Löwengartenstrasse in einem Transformationsprozess. Elf Jahre lang lag das Areal um die Brauerei Löwengarten still, bis im Sommer 2017 der Spatenstich für das Löwengartenquartier erfolgen konnte. 2021 folgten die vier Wohnhäuser auf dem ehemaligen bfw-Areal (Stadtleben). Seit 2024 plant die UZE AG eine umfassende Neubebauung der ehemaligen Zimmerei Lanter und der Carrosserie Batliner, als vorläufiger Abschluss gegen Osten. Das Richtprojekt «Löwenhöfe», entworfen vom Architekturbüro Allemann Bauer Eigenmann Architekten AG in Zusammenarbeit mit Pauli Stricker Landschaftsarchitekten, sieht eine komplexe Wohnüberbauung mit differenzierten Kubaturen und Freiraumsituationen vor. Aufgrund der angestrebten Nutzung und verschiedener Abweichungen von der Regelbauweise, sind für das Vorhaben ein Teilzonenplan und ein Sondernutzungsplan erforderlich. In den städtischen Strategiepapieren wie dem Standortentwicklungskonzept (2017), dem Siedlungskonzept (2019) sowie dem kommunalen Richtplan (2025), wird das heutige Industrieareal als Entwicklungsgebiet bezeichnet, das je nach Opportunität kurzfristig von einer Gewerbe-Industriezone in eine Wohn-Gewerbezone überführt und qualitativ hochwertig weiterentwickelt und transformiert werden soll. Die Entwicklungsabsichten sind im Siedlungskonzept beschrieben und die städtebaulichen Rahmenbedingungen behördenverbindlich im städtebaulichen Leitbild (2015) Gebiet Löwenstrasse West und dem städtebaulichen Leitplan (2020) Gebietsentwicklung Industriestrasse – Thurgauerstrasse - Hadwigstrasse – Löwenstrasse – Löwengartenstrasse – Speerstrasse festgelegt. Die konkreten Bebauungsabsichten der UZE AG greifen diese Ziele auf und bieten die Chance, den Transformationsprozess vorläufig abzuschliessen.

1.2 SITUATION

Das Planungsgebiet wird nördlich von der Löwenstrasse und südlich von der Löwengartenstrasse begrenzt. Westlich grenzt das Gebiet an den Perimeter des Gestaltungsplans Parz. 1569, bfw-Areal (Stadtleben) und östlich an das Kesselhaus der Findus Switzerland AG sowie den Perimeter der neuen Kantonsstrasse zum See. Gemäss Kataster umfasst das Gebiet die Parzellen Nr. 926 sowie Teile der Grundstücke Nrn. 925 und 1754 und weist zusammen eine Fläche von 3953.0 m² auf.



Abb. 1: Orthofoto Planungsgebiet

Quelle: Geoportal.ch | März 2025



Tab. 1: Betroffene Parzellen

PARZELLE NR.	GRUNDEIGENTÜMERSCHAFT	FLÄCHE
925	Uze AG (Anteil)	481 m ²
926	Uze AG	1686 m ²
1754	Uze AG (Anteil)	1786 m ²
Total		3953 m²

1.3 AUFGABENSTELLUNG

Die vorliegende Planung dient dazu, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die im städtebaulichen Leitbild (2015) Gebiet Löwenstrasse West und dem städtebaulichen Leitplan (2020) Gebietsentwicklung Industriestrasse – Thurgauerstrasse – Hadwigstrasse – Löwenstrasse – Löwengartenstrasse – Speerstrasse angestrebte städtebauliche Entwicklung im bezeichneten Gebiet bereitzustellen. Um die angestrebte Nutzung zu ermöglichen, soll mit einem Teilzonenplan die bestehende Gewerbe-Industriezone in eine Wohn-Gewerbezone WG4 umgezont werden. Darauf aufbauend werden mit dem Sondernutzungsplan die für den Planungssperimeter geltenden abweichenden Bebauungsbestimmungen festgelegt und die spezifischen städtebaulichen, freiräumlichen und architektonischen Qualitäten und weiteren öffentlichen Interessen gesichert. Die konkreten Planungsziele und die entsprechenden gesetzlichen Grundlagen werden nachfolgend stichwortartig aufgeführt:

- Umzonung der Parzellen 925, 926 und 1754 von der Gewerbe-Industriezone in die Wohn-Gewerbezone (WG4);
- eine besondere Bauweise mit einer der zentralen Lage angemessenen Dichte, einer Ortsbaulich und architektonisch vorzüglichen Gestaltung und einer attraktiven Freiraumgestaltung (Art. 25 Abs. 1 lit. a PBG);
- Sicherstellung einer zweckmässigen Erschliessung und Durchwegung (Art. 26 Abs. 1 PBG).

1.4 PLANUNGSVERFAHREN

Gemäss den übergangsrechtlichen Bestimmungen können seit dem Inkrafttreten des Planungs- und Baugesetzes (PBG) 2017 neue Sondernutzungspläne nur noch nach den Verfahrensvorschriften des PBG erlassen werden. Solange der kommunale Rahmennutzungsplan noch nicht an das neue Recht angepasst ist, basieren neue Sondernutzungspläne inhaltlich jedoch weiterhin auf dem rechtsgültigen Zonenplan und Baureglement und damit indirekt auf dem vormaligen Baugesetz (BauG). Davon ausgenommen sind Bestimmungen des PBG, welche unmittelbar anzuwenden sind.

Die notwendigen Planungsinstrumente, namentlich der Teilzonenplan, der Sondernutzungsplan sowie der Signalisations- und Markierungsplan, werden in einem koordinierten Verfahren geführt. Das Planungsverfahren umfasst folgende Verfahrensschritte:

- Kommunale und Kantonale Vorprüfung
- Information und Mitwirkung
- Erlass Stadtrat
- Öffentliche Auflage
- Fakultatives Referendum
- Rechtsverfahren
- Genehmigung
- Rekursfrist
- Inkraftsetzung



2 RICHTPROJEKT LÖWENHÖFE

2.1 BEILAGEPLÄNE ARCHITEKTUR

Grundlage für den Sondernutzungsplan bilden die Beilagepläne mit dem Richtprojekt Löwenhöfe der Allemann Bauer Eigenmann Architekten AG. Dieses zeigt einen komplexen Bau, der sich aus miteinander verbundenen Baukörpern zusammensetzt. Die städtebauliche Anordnung der Baukörper ist an der in den letzten Jahren westlich davon entstandenen Stadtstruktur sowie den topografischen Gegebenheiten orientiert und bildet einen gestaffelten Übergang zwischen dem höher gelegenen Strassenniveau der Löwengartenstrasse und der tiefer liegenden Löwenstrasse. Entlang der Löwenstrasse zeigt sich eine geschlossene Bauweise mit versetzt angeordneten Gebäudefassaden und differenzierten Gebäudehöhen. In Richtung Süden wird die geschlossene Bauweise aufgebrochen und es setzen sich drei volumetrisch leicht variierende und in der Höhe gestaffelte Baukörper ab. Damit schliesst der Baukörper vorläufig die Bebauung der Hangkante gegen Osten ab. Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über die Löwenstrasse, während der Fuss- und Veloverkehr über nördliche und südliche Zugänge sowie eine innere Wegverbindung von der Alvierstrasse bis zum Kesselhaus der Findus Switzerland AG organisiert wird. Die innere Wegverbindung erschliesst die südlichen Hauptbauten und rückwärtigen Hauseingänge der nördlichen Hauptbauten und verbindet die zwei Hofbereiche mit dem bestehenden der benachbarten Wohnanlage Stadtleben.

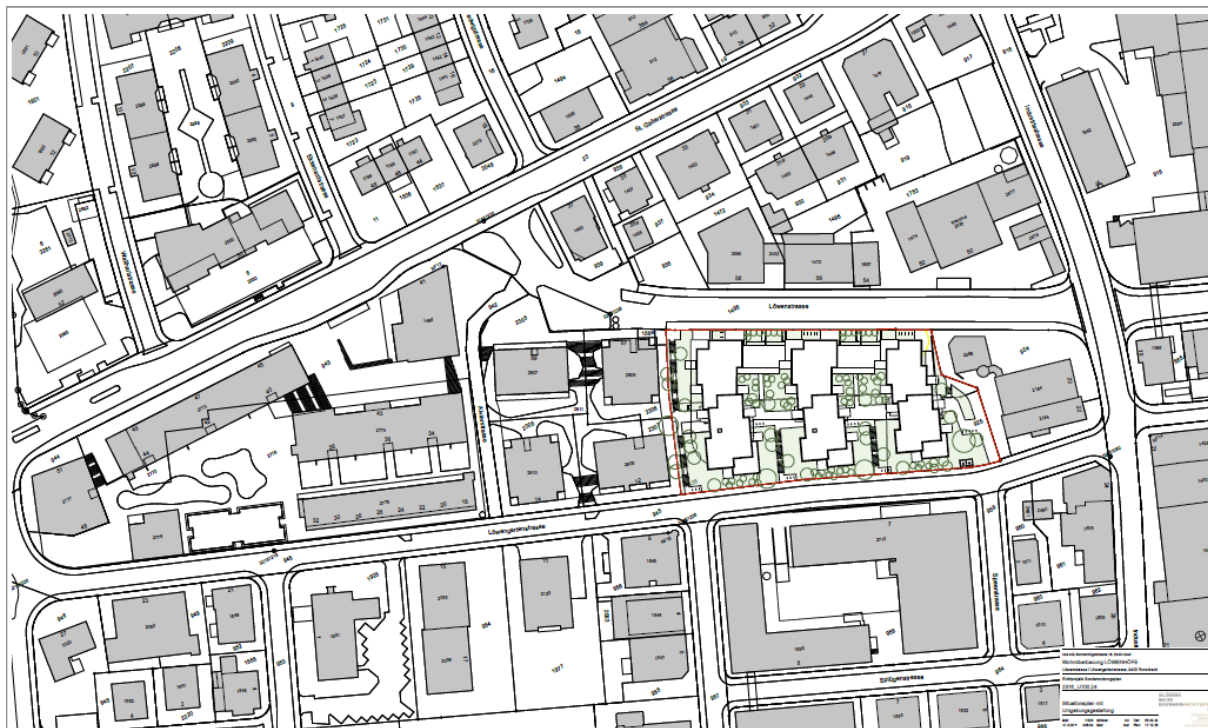


Abb. 2: Situationsplan Richtprojekt

Quelle: Allemann Bauer Eigenmann Architekten AG | Dezember 2025

Das Richtprojekt wurde im Erarbeitungsprozess der Stadtbildkommission der Stadt Rorschach vorgestellt und in einem iterativen Prozess kontinuierlich optimiert. Die Kommission hebt besonders die städtebauliche Setzung sowie die Typologie, Volumen und Formsprache hervor. Diese soll im Sondernutzungsplan entsprechend gesichert werden. Bei der architektonischen Gestaltung ist auf eine klare Gliederung in Sockel, Schaft und Dachabschluss bei einer insgesamt zurückhaltenden Formensprache zu achten. Es wird angeregt, insbesondere bei den Zwischenbauten entlang der publikumsorientierten ein transformierbares Grundrisskonzept zu wählen, welches sowohl Wohn- als auch Gewerbenutzungen zulässt. Neben der West-Ost-Verbindung als durchgehende



Wegverbindung zwischen Alvierstrasse und Industriestrasse sind auch Nord-Süd-Verbindungen mit halböffentlichem Charakter zu etablieren.

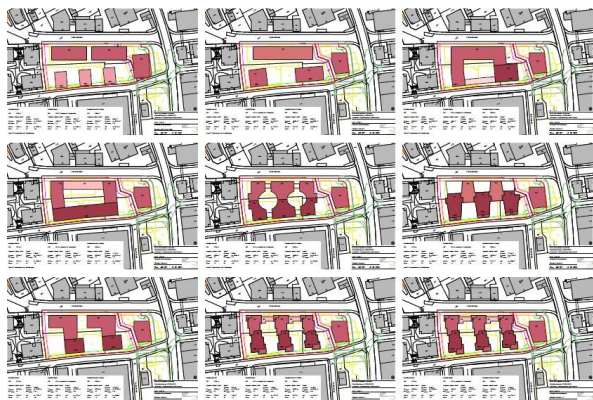


Abb. 3: Konzeptstudien Entwurfsprozess

Quelle: Allemann Bauer Eigenmann Architekten AG

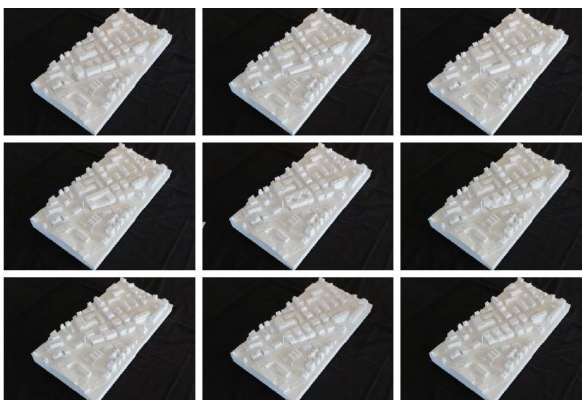


Abb. 4: Modellfotos Entwurfsprozess

Quelle: Allemann Bauer Eigenmann Architekten AG

Mit der Überbauung Löwenhöfe entstehen 65 Wohneinheiten. Der Wohnungsspiegel umfasst einen hohen Anteil an mittleren bis grösseren Wohnungen (3.5- und 4.5-Zimmer-Wohnungen; 29% und 36%), etwa ein Viertel an kleinen Wohnungen (2.5-Zimmer Wohnungen) und eine 5.5-Zimmer Wohnung. Das Wohnraumangebot richtet sich insbesondere an Familien und verschiedene Formen von Wohngemeinschaften, bietet jedoch auch Wohnungen für Alleinlebende und Paare. Ergänzt wird das Angebot mit vier 2.5-Zimmer Wohnungen mit zuschaltbarem Atelier, welche jeweils über einen separaten Zugang ab der Löwenstrasse verfügen und gewerblich genutzt werden dürfen.

Tab. 2: Wohnungsspiegel

WOHNUNGSTYP	HAUPTBAUTEN A	HAUPTBAUTEN B	HAUPTBAUTEN C	TOTAL
Atelier	-	-	4	4 / 5.8%
2.5 Zi.-Whg	9	6	4	19 / 27.5%
3.5 Zi.-Whg	10	10	-	20 / 29.0%
4.5 Zi.-Whg	11	14	-	25 / 36.2%
5.5 Zi.-Whg	1	-	-	1 / 1.5 %
Total	31	34	4	69 inkl. Atelier

2.2 BEILAGEPLAN UMGEBUNGSGESTALTUNG

Die Einbindung in die bestehende Stadtstruktur und den öffentlichen Raum als auch die hohe Dichte der Überbauung erfordern eine sorgfältige und gut abgestimmte Gestaltung der durch die umliegenden Verkehrsflächen und Bebauung bestimmten Aussenbereichen. Dem Sondernutzungsplan liegt dafür der im «Dossier Richtprojekt» vom 17.12.2025 enthaltene Umgebungsplan der Pauli Stricker Landschaftsarchitekten GmbH zugrunde. Neben der Durchwegung und Erschliessung zeigt dieser einen differenzierten Umgang mit den verschiedenen öffentlichen und halböffentlichen Aussenräumen. Private Aussenflächen sind entlang der Löwenstrasse und Löwengartenstrasse sowie in den Hofbereichen vorgesehen. Das Bepflanzungskonzept sieht eine auf die benachbarte Wohnanlage Stadtleben abgestimmte, üppige Begrünung mit Sträuchern und naturnahen Wildblumenwiesen vor. Um eine übermässige Flächenversiegelung zu vermeiden, werden ausschliesslich die für die Erschliessung benötigten Bereiche mit einem Asphaltbelag versehen. Die Durchwegung soll mit einem sickerfähigen Hartbelag ausgeführt werden. Durch die Rücknahme der Untergeschosse im Süden ist eine Bepflanzung mit hochstämmigen Bäumen im Bereich der Löwengartenstrasse möglich. Nahe dem Übergang zur Wohnanlage Stadtleben (ehemaliges bfw-Areal), ist ein Bereich mit Spielgelegenheiten vorgesehen.



Die Stadtbildkommission nahm im Zuge der Projektentwicklung zur Freiraumgestaltung Stellung. Im Grundsatz wird diese gutgeheissen. Besonderes Augenmerk ist auf die topografiebedingten Strassen- und Geländegefälle zu legen. Das Terrain ist hinsichtlich der Gebäudeerschliessung, der Durchwegung und der Gestaltung optimal auszurichten. Bezüglich der Bepflanzung ist auf genügend Wurzelraum und eine entsprechend ausreichende Überdeckung der unterbauten Bereiche zu achten.



Abb. 5: Situationsplan Umgebungsgestaltung

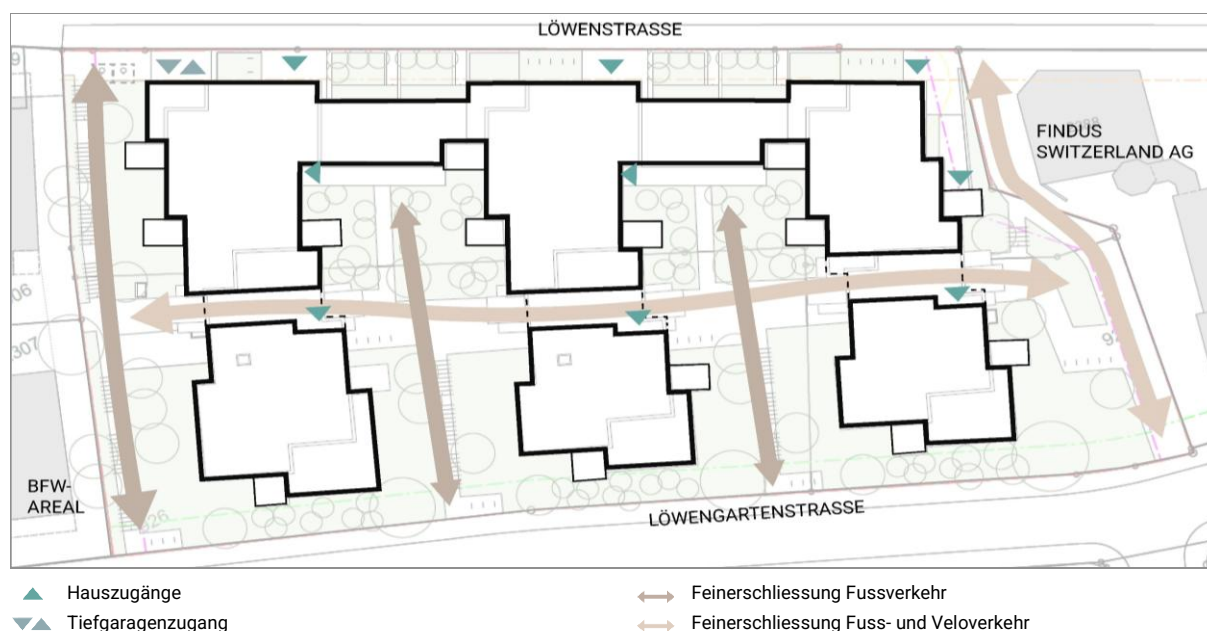
Quelle: Allemann Bauer Eigenmann Architekten AG | Dezember 2025

2.3 VERKEHR

2.3.1 ERSCHLIESSUNG

Die Hapterschliessung des Areals erfolgt über die Löwenstrasse. Das Erdgeschoss entlang der Löwenstrasse dient dabei als Erschliessungsgeschoss und umfasst Zugänge zu Wohnungen und Ateliers, Abstellflächen für Velo und PW sowie den Zugang zur Tiefgarage. Die Feinerschliessung für den Fuss- und Veloverkehr erfolgt über Zugänge ab den angrenzenden Gemeindestrassen. Die Ost-West-Verbindung über das Areal ermöglicht die Erschliessung der drei südlichen Gebäudeteile, sowie eine zusätzliche Erschliessung der nördlichen Gebäudeteile über die halböffentlichen Innenhöfe. Sie führt weiter über die Wohnanlage Stadtleben (ehemaliges bfw-Areal), wo sie der Erschliessung der zwei nördlichen Gebäudekörper dient.



**Abb. 6: Situation Erschliessungsebene auf Höhe Zwischenplateau**

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage von Allemann Bauer Eigenmann Architekten AG | Mai 2025

2.3.2 STELLPLATZBERECHNUNG

BERECHNUNG BEDARF VELO

Die Bereitstellung der erforderlichen Anzahl an Abstellplätzen für das Velo richtet sich in der Stadt Rorschach nach der VSS-Norm 40 065. Gemäss Norm ist pro Wohnung und Zimmer ein Abstellplatz vorzusehen. Die Gesamtzahl berücksichtigt den Bedarf der Bewohner und Bewohnerinnen sowie der Besucher und Besucherinnen. Im Sondernutzungsplan werden die ungefähren Standorte der Abstellanlagen festgelegt. Davon sind rund 70% als Langzeit-Abstellplätze, das heisst gedeckt und abschliessbar, und die restlichen 30% als Kurzzeit-Abstellplätze anzubieten. Die folgende Tabelle fasst die laut Richtprojekt (Stand Dezember 2025) erforderlichen Abstellplätze zusammen. Die detaillierte Berechnung ist dem Dossier Berechnungen vom 17.12.2025 zu entnehmen.

Tab. 3: Übersicht Abstellplätze Velo

ANZAHL ABSTELLPLÄTZE (AP)	SOLL AP RICHTPROJEKT (GEMÄSS VSS-NORM 40 065)	IST RICHTPROJEKT
Wohnen inkl. Atelier	209 (davon 65 Kurzzeit, 144 Langzeit)	144 Langzeit-AP 69 Kurzzeit-AP
Summe	209 AP	213 AP (+4 AP)

BERECHNUNG BEDARF MOTORISIERTER INDIVIDUALVERKEHR

Die Bedarfsermittlung an Abstellflächen erfolgt gemäss dem Reglement über die Erstellung von Autoabstell- und Kinderspielplätzen (REAK) der Stadt Rorschach. Gemäss den Zielen des Agglomerationsprogrammes soll die ÖV-Gütekategorie in der Berechnung der Abstellplätze ebenfalls berücksichtigt werden. In der Stadt Rorschach gilt als Ausgangslage für die Reduktion die Bedarfsermittlung nach REAK und der Abzug entsprechend der Reduktionstabelle des Agglomerationsprogramms St.Gallen-Bodensee 4. Generation. In der Gütekategorie B sieht dieses eine Reduktion der Abstellplätze für Bewohner und Bewohnerinnen, Beschäftigte und für Besucher und Besucherinnen vor. Die nachfolgende Tabelle stellt die erforderliche Anzahl Abstellplätze nach REAK, die mögliche Reduktion gemäss Agglomerationsprogramm und die im Richtprojekt projektierten Abstellplätze gegenüber. Die Berechnungen



können dem «Dossier Berechnungen» vom 17.12.2025 entnommen werden. Aufgrund der geringen Anzahl Abstellplätze für Beschäftigte (1.8 Abstellplätze) werden diese nicht separat in der Tabelle ausgewiesen.

Tab.: Übersicht Abstellplätze MIV

ANZAHL ABSTELL-PLÄTZE (AP)	SOLL AP RICHTPROJEKT (GEMÄSS REAK*)	SOLL AP (GEMÄSS REAK INKL. REDUKTION AGGLOPROGRAMM**)	IST RICHTPROJEKT
Wohnen inkl. Atelier	94 (davon 75 Bewohner, 19 Besucher)	Mind. 35 (davon 30 Bewohner, 5 Besucher) Max. 72 (davon 60 Bewohner, 12 Besucher)	66 AP
Summe	94 AP	35-72 AP	66 AP

* Pro Wohnung < 100 m² BGF 1.0 AP, Pro Wohnung > 100 m² BGF 2.0 AP

** Reduktion Güteklasse B: Bewohner und Bewohnerinnen 20-60% Reduktion, Besucher und Besucherinnen 40-75% Reduktion

Die Berechnung gemäss REAK sieht einen Grundbedarf von 94 Abstellplätzen für Bewohner und Bewohnerinnen und für Besucher und Besucherinnen vor. Aufgrund der guten ÖV-Erschliessung (kurze Gehdistanz zu zwei Bushaltestellen und dem Bahnhof Rorschach Stadt – ÖV-Güteklasse B) kann der Wert des REAK für Bewohner und Bewohnerinnen zwischen 40% und 80%, für Beschäftigte zwischen 30% und 70% sowie für Besucher und Besucherinnen und Kunden und Kundinnen zwischen 25% und 60% unterschritten werden. Im Richtprojekt wird eine Reduktion der nach REAK berechneten Gesamtanzahl an Abstellplätzen von knapp 30% vorgesehen. Der konkrete Parkplatzbedarf soll im Baubewilligungsverfahren anhand der im Agglomerationsprogramm aufgeführten Reduktionstabelle konkret festgelegt werden. Für die gemäss REAK nicht erstellten Abstellplätze ist die Ersatzabgabe gemäss Art. 52 REAK zu entrichten.

3 ÜBERGEORDNETE PLANUNG

3.1 RELEVANTE ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Die nachfolgende Tabelle zeigt die im Rahmen der vorliegenden Planung zu berücksichtigenden übergeordneten Planungsgrundlagen. Eine Erläuterung und Einordnung ebendieser erfolgt in den anschliessenden Abschnitten.

Tab. 4: Relevante übergeordnete Planungen

ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	RELEVANT
Raumkonzept Schweiz	
Sachpläne und Konzepte des Bundes	
Sachplan Verkehr (SIS, SUG, SIN, SIL, SIF)	X
Sachplan Militär (SPM)	
Sachplan Übertragungsleitungen (SÜL)	
Sachplan Geologische Tiefenlager (SGT)	
Sachplan Fruchtfolgeflächen (FFF)	
Sachplan Asyl (SPA)	
Landschaftskonzept Schweiz (LKS)	
Nationales Sportanlagenkonzept (NASAK)	
Konzept Windenergie	
Konzept Gütertransport auf der Schiene	
Konzept Transitplätze	
Konzept ökologische Infrastruktur	



ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	RELEVANT
Bundesinventare	
Bundesinventar Schützenswerter Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS)	X
Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN)	
Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)	
Agglomerationsprogramm St.Gallen – Bodensee AP3 und AP4	X
Kantonale Richtplanung	X
Kommunale Strategien und Konzepte (Stadtentwicklungskonzept, Siedlungskonzept, städtebauliche Leitbilder)	X
Kommunale Richtplanung	X
Kommunale Nutzungsplanung	X
Kommunale Schutzverordnung und Inventare	X
Bestehende Sondernutzungspläne	X

3.2 NATIONALE PLANUNGEN

3.2.1 SACHPLAN VERKEHR

Der Sachplan Verkehr, Teil Infrastruktur Strasse (SIN) sieht im Raum Witen, Gemeinde Goldach, einen neuen Autobahnzubringer für die Region Rorschach vor (Anschluss N1 Rorschach). Dabei handelt es sich um ein Schlüsselprojekt aus dem Agglomerationsprogramm St.Gallen – Bodensee. Der Autobahnzubringer wird durch die Kantonsstrasse zum See ergänzt, die eine neue Verbindung von der Sulzstrasse zwischen Goldach und Rorschacherberg bis zur Thurgauerstrasse am Bodensee herstellt. Die Kantonsstrasse zum See führt durch die Arbeitsplatzgebiete Froheim, Blumenfeld- und Industriestrasse, sowie unter der südlichen Industriestrasse hindurch. Im Bereich der Kreuzung Industriestrasse – Löwenstrasse tritt der Blumenfeldstrassentunnel an die Oberfläche. Das Nordportal grenzt fast unmittelbar an das Planungsgebiet. Es ist direkt an diesen Kreuzungsbereich angebunden. Entsprechend ist die Kantonsstrasse zum See und im weiteren Sinne der Zubringer Witen zu berücksichtigen.



■ Neubau Anschluss

Abb. 7: Ausschnitt SP Infrastruktur Strasse

Quelle: Map.geo.admin.ch | Mai 2025



3.2.2 INVENTAR DER SCHÜTZENSWERTEN ORTSBILDER DER SCHWEIZ (ISOS)

Der Planungsperimeter liegt innerhalb des ISOS-Gebietes «Industrie-/ Gewerbequartier mit Wohnbauten an Ausfallstrassen, 19./20. Jahrhundert» dessen Charakter erhalten bleiben soll (Erhaltungsziel C). Das Gebiet weist eine gemischte Quartierstruktur auf, bestehend aus zahlreichen Gewerbebauten, intakten Kleingruppen von Mietshäusern aus dem früheren 20. Jahrhundert sowie vereinzelt neueren Wohnbauten. Hangaufwärts wird die Industriestrasse von grossen Werkbauten gesäumt. Angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich die im ISOS als schützenswert bezeichneten städtischen Wohnhäuser (Kategorie 4.1) zwischen der St.Gallerstrasse und Löwenstrasse und das als Hinweis erfasste Kesselhaus der Findus Switzerland AG (früher Nestlé) (4.0.2) an der Industriestrasse. Innerhalb des Planungsperimeters befinden sich keine Schutzobjekte.

Die Interessen an der Stadtentwicklung nach innen an zentraler Lage, entsprechend den Zielen und Grundsätzen des Raumplanungsgesetzes, gehen den Interessen des ISOS-Gebietes C vor, zumal die beiden westlich angrenzenden Areale bereits umstrukturiert wurden. Das Stadtentwicklungskonzept, das Siedlungskonzept und der kommunale Richtplan machen entsprechende Festlegungen. Die Neubebauung führt die Umstrukturierung ausgehend vom Löwengartenareal im Westen gegen Osten fort und findet hier vorläufig ihren Abschluss.

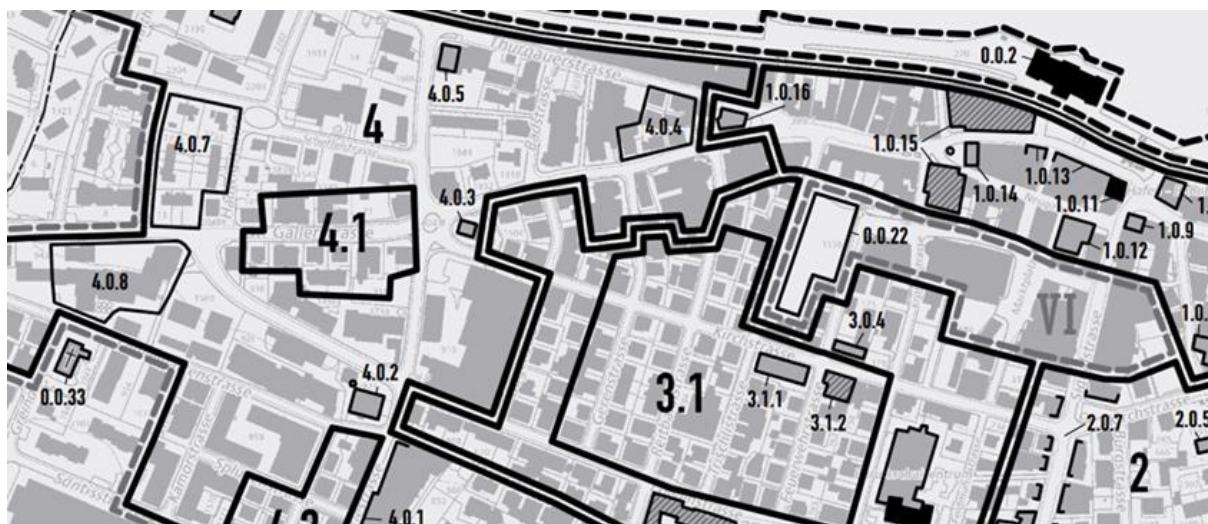


Abb. 8: Auszug ISOS

Quelle: Bundesamt für Kultur BAK | März 2011

3.3 REGIONALE PLANUNG

3.3.1 AGGLOMERATIONSPROGRAMM ST.GALLEN-BODENSEE

Das Agglomerationsprogramm St.Gallen-Bodensee besteht aus einem Zukunftsbild der Region sowie Strategien und Massnahmen in den drei Bereichen Landschaft, Siedlung und Verkehr. Ein Hauptziel ist die Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen sowie eine darauf abgestimmte Weiterentwicklung des Verkehrssystems.



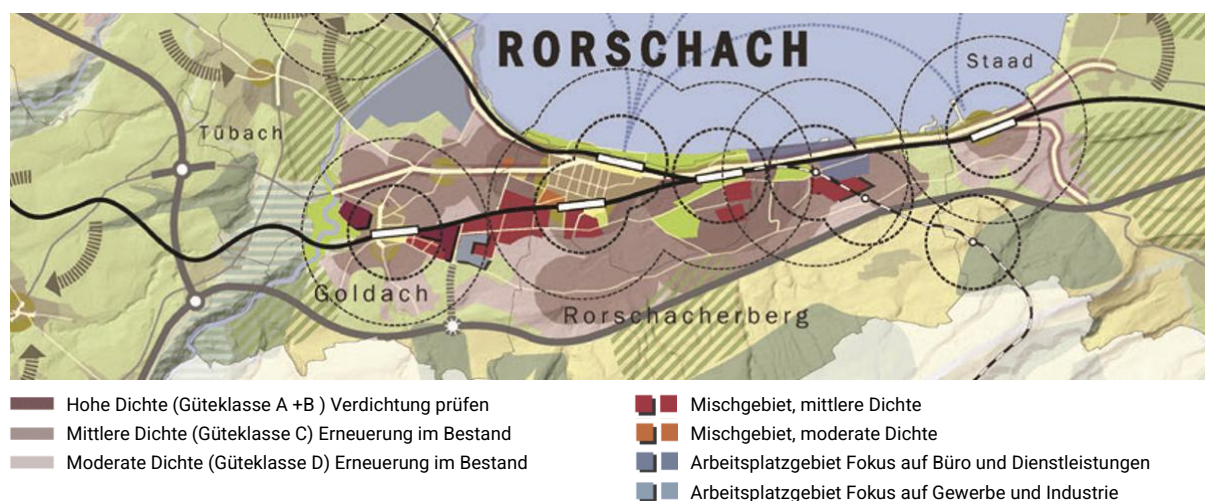


Abb. 9: Ausschnitt Agglomerationsprogramm St.Gallen – Bodensee 4. Generation

Quelle: Agglomerationsprogramm St.Gallen - Bodensee | November 2020

Das Agglomerationsprogramm sieht für die Stadt Rorschach verschiedene Massnahmen vor. Darunter fallen unter anderem die Zielsetzung der Siedlungsdichte, der Autozubringer Witen und das Thema Parkierung in gut erschlossenen Quartieren. An Standorten mit einer ÖV Güteklasse B - wie es im Planungsgebiet der Fall ist - ist eine Siedlungsdichte von 150–300 N/ha anzustreben (N = Einwohner + Beschäftigte). Eine Reduktion von PW-Abstellplätzen sowohl für Bewohner als auch für Besucher und Beschäftigte ist vorzusehen. Bei Bedarf können mittels Mobilitätskonzept weitere Reduktionen erfolgen. Unabhängig vom Standort sind in den Planungen Verbesserungen des Mikroklimas und eine Förderung der Biodiversität im Siedlungsraum anzustreben.

Zu erstellende Parkplatzanzahl in % gegenüber des Ausgangswertes (komm. Bau- bzw. Parkierungsreglement)

Benützer- kategorie Erschliess- ungsgüte ÖV	Bewohner		Beschäftigte		Besucher, Kunden	
	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.
Klasse A	20%*	50%	20%*	50%	15%*	50%
Klasse B	40%*	80%	30%*	70%	25%*	60%
Klasse C	60%*	90%	40%*	85%	40%*	80%
Klasse D / keine Güteklasse	80%*	100%	50%*	100%	50%*	100%

Abb. 10: Reduktion der Abstellplätze

Quelle: Agglomerationsprogramm St.Gallen - Bodensee | November 2020

3.4 KANTONALE RICHTPLANUNG

3.4.1 RAUMKONZEPT KANTON ST.GALLEN

Das Raumkonzept St.Gallen ordnet die Stadt Rorschach dem Handlungsraum Appenzell-St.Gallen-Bodensee zu. Dieser Raum ist geprägt von Zentren, urbanen Verdichtungsräumen und Landschaften mit kompakten



Siedlungen. Die Stadt Rorschach ist innerhalb der Region Appenzell-St.Gallen-Bodensee ein eigenständiges Kleinzentrum des Siedlungstyps «urbaner Verdichtungsraum». In dieser Rolle ergänzt Rorschach die funktionale Ausstattung der Regional- und Hauptzentren und trägt damit zu einer polyzentrischen Siedlungsstruktur bei, die innerhalb und zwischen den sechs Handlungsräumen abgestimmt werden muss.

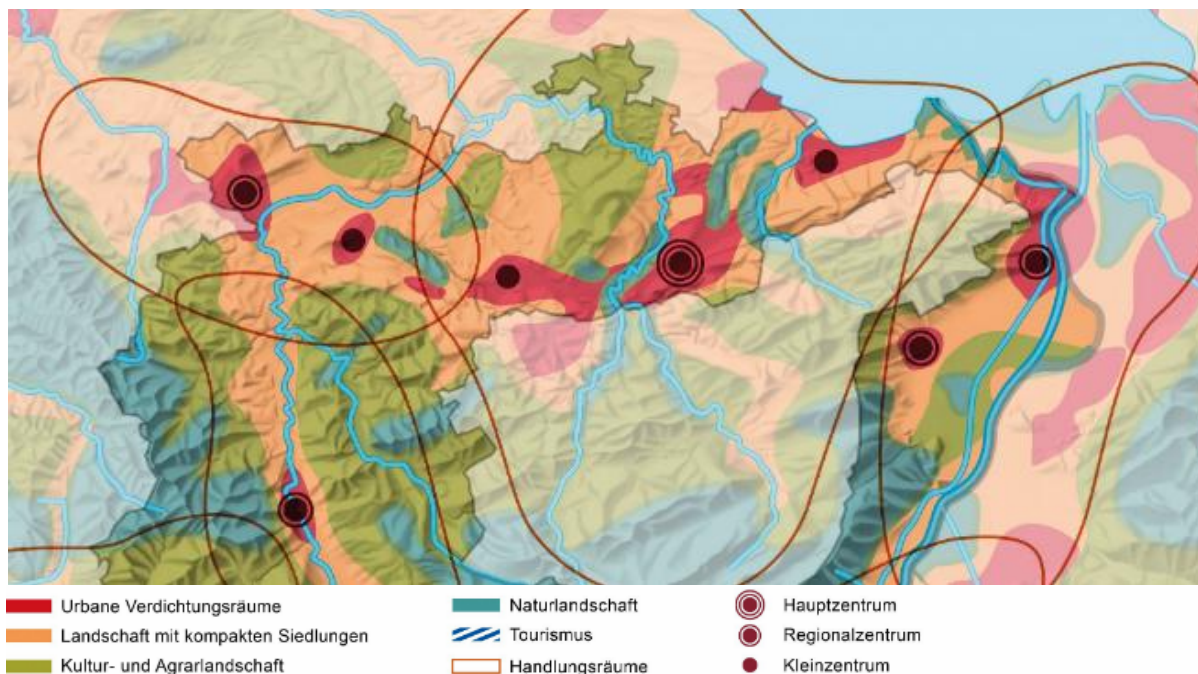


Abb. 11: Ausschnitt Raumtypen und Zentren

Quelle: Kanton St.Gallen | Februar 2023

3.4.2 RICHTPLANKARTE

Im kantonalen Richtplan ist der Planungsperimeter gemäss der heutigen Arealnutzung als Siedlungsgebiet mit Arbeitsnutzung ausgeschieden worden. Mit der vorliegenden Planung wird das Areal von einem reinen Arbeitsgebiet in ein Gebiet mit überwiegender Wohnnutzung umstrukturiert. Da im kantonalen Richtplan neben der reinen Nutzungsbezeichnung keine speziellen Anforderungen an dieses Arbeitsgebiet gestellt werden, ist kein besonderes kantonales Interesse am Erhalt des Arbeitsgebietes ersichtlich. Entscheidend sind die im Stadtentwicklungs- und Siedlungskonzept sowie dem kommunalen Richtplan formulierten Absichten. Mit der Genehmigung der Planung ist die Flächenbezeichnung im kantonalen Richtplan anzupassen. Neben der Nutzung ist der Aus- und Neubau der Industriestrasse zugunsten des Autobahnanschluss Witen im Richtplan eingetragen. Diese tangiert das Planungsgebiet nicht direkt.



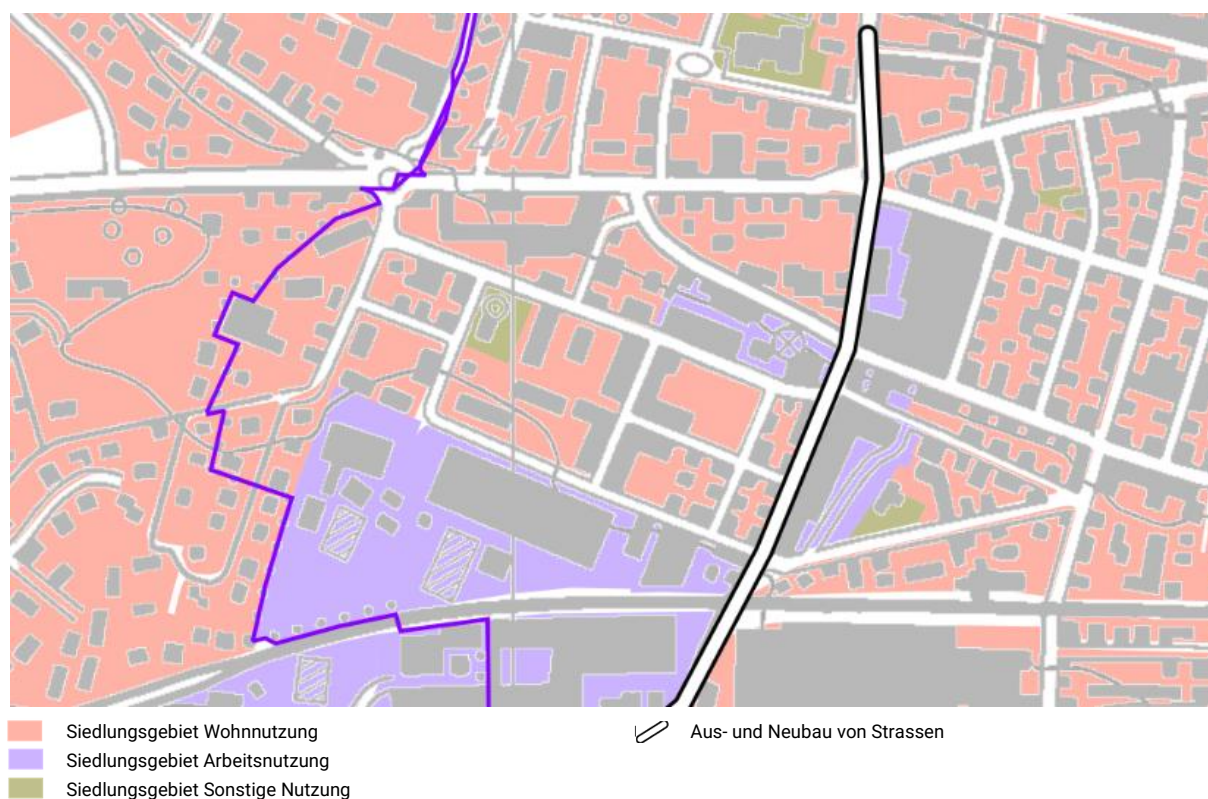


Abb. 12: Kantonale Richtplankarte

Quelle: Geoportal.ch | April 2025

3.5 KOMMUNALE STRATEGIEN UND KONZEPTE

3.5.1 STADTENTWICKLUNGSKONZEPT (STEK)

Mit dem räumlichen Stadtentwicklungskonzept verfolgt die Stadt eine aktive Erneuerung des Stadtraums, um als lebendige Seestadt zukunftsfähig zu bleiben. Das Konzept definiert zentrale Entwicklungsrichtungen und bietet eine Grundlage für konkrete Projekte, die auf den Stärken der Stadt aufbauen. Das Planungsgebiet liegt im als Wandlungsgebiet von Industrie zu Dienstleistung / Gewerbe / Wohnen gekennzeichneten Bereich, als Teil eines definierten Entwicklungsschwerpunktes. Aufgrund der veralteten Bausubstanz und der teilweise ungenutzten Flächen sieht die Stadt eine bedeutende städtebauliche Chance, sowohl die Quartierentwicklung gezielt vorantreiben, mit dem Ziel, die Quartierfunktion zu stärken, als auch die Aufenthaltsqualität zu erhöhen und durch sorgfältige Erneuerungen neue Nutzungen und Wohnformen zu ermöglichen.



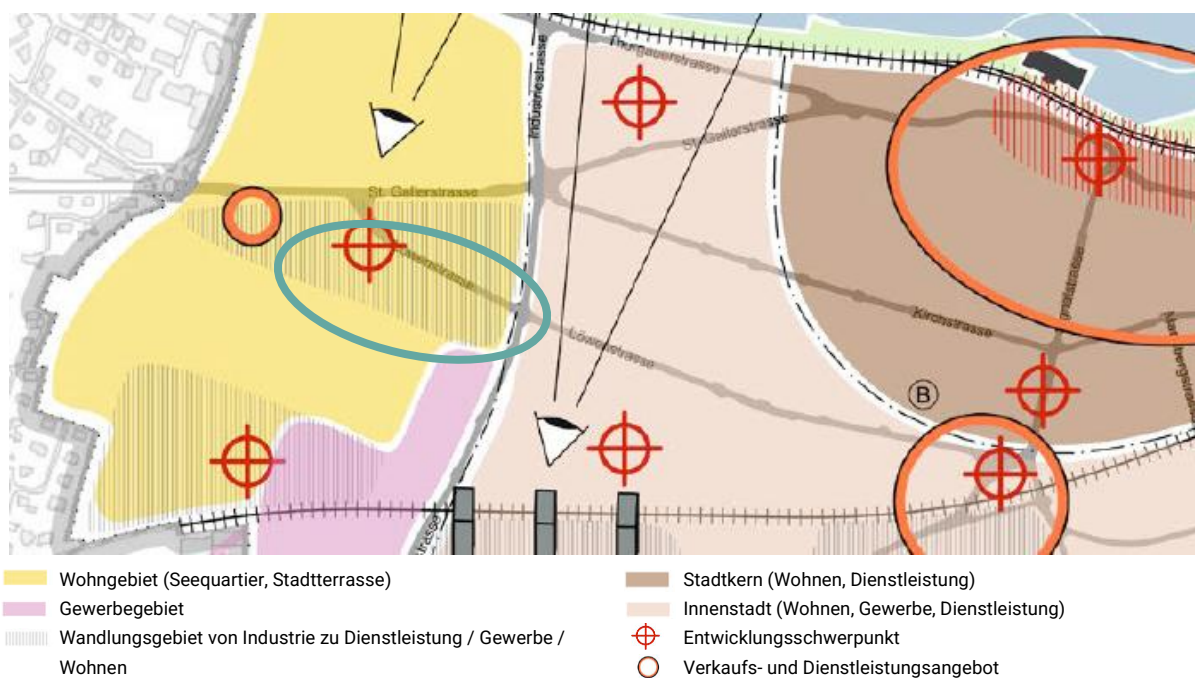


Abb. 13: Analyse Stadtstruktur

Quelle: Stadt Rorschach | April 2015

3.5.2 SIEDLUNGSKONZEPT

Aufbauend auf dem Stadtentwicklungskonzept (StEK) hat die Stadt im Rahmen der Überarbeitung der kommunalen Planungsinstrumente das Siedlungskonzept erstellt. Es präzisiert und vertieft die im StEK definierten strategischen Absichten. Die laufenden Entwicklungsabsichten als auch das ISOS sind im Siedlungskonzept berücksichtigt.

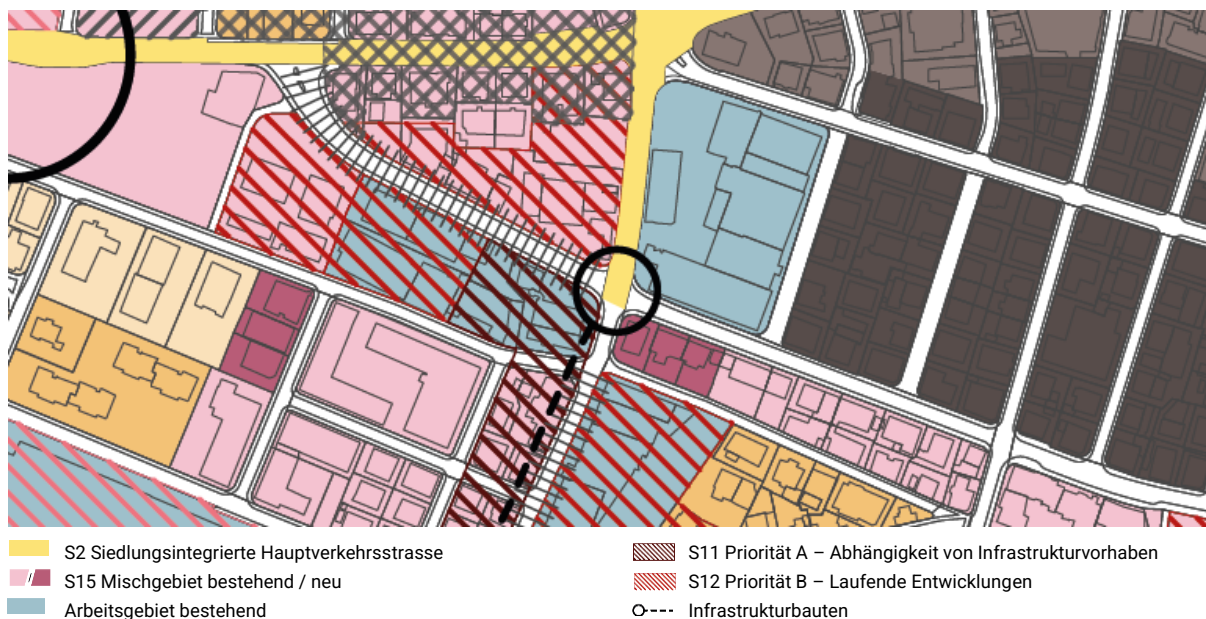


Abb. 14: Ausschnitt Strategieplan

Quelle: Stadt Rorschach | Februar 2020



3.5.3 STÄDTEBAULICHE LEITLINIEN INDUSTRIESTRASSE WEST

Aufbauend auf dem Stadtentwicklungs- und Siedlungskonzept hat die Stadt Rorschach für den Planungsperimeter in einem städtebaulichen Leitplan und den städtebaulichen Leitlinien (2020) Gebietsentwicklung Industriestrasse – Thurgauerstrasse – Hadwigstrasse – Löwenstrasse – Löwengartenstrasse – Speerstrasse behördenverbindlich den konzeptionellen Rahmen für die Siedlungserneuerung im Bereich Industriestrasse und der westlich angrenzenden Gebiete festgelegt. Er vertieft und ersetzt das städtebauliche Leitbild aus dem Jahr 2015 für das Gebiet Löwenstrasse West, welches die begonnene Stadterneuerung im Umfeld der ehemaligen Löwengartenbrauerei fortführen und sichern soll. Für die Erarbeitung des städtebaulichen Leitplans und der Leitlinien (2020) hat die Stadt Rorschach mit betroffenen Grundeigentümern zusammengearbeitet. Die Leitlinien sind als richtungsweisendes Planungsmittel auf einer strategischen Planungsebene anzuordnen, welches eine qualitätsvolle Bebauung und Aussenraumgestaltung abseits der Regelbauweise sichern soll.

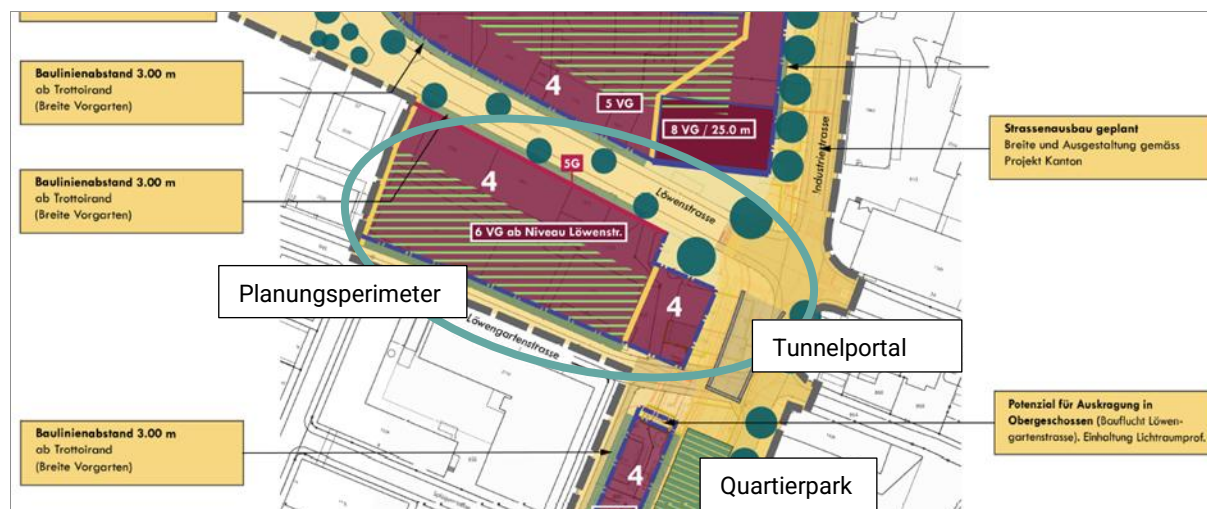


Abb. 15: Ausschnitt Städtebauliche Leitlinien Industriestrasse West

Quelle: Stadt Rorschach | November 2020

Für das Planungsgebiet formulieren die Leitlinien zentrale Anforderungen, die bei der künftigen Bebauung zu berücksichtigen sind. Ein wesentlicher Rahmenfaktor ist der Bau des Tunnelportals an der Industriestrasse. Die Führung der neuen Kantonsstrasse zum See in einem Tunnel ermöglicht eine verkehrsberuhigte Umgestaltung der angrenzenden Strassenräume und schafft neue Potenziale für Aufenthaltsqualität, Freiraumgestaltung und Quartiersbegrünung, auf welche in der Bebauung ein grosser Fokus gesetzt werden soll. Die städtebauliche Setzung entlang der Strassen soll sich konsequent am Strassenraum orientieren und ein stimmiges, quartierspezifisches Erscheinungsbild verfolgen. In diesem Zusammenhang ist auch die Abstimmung der Gebäudehöhen von besonderer Bedeutung.

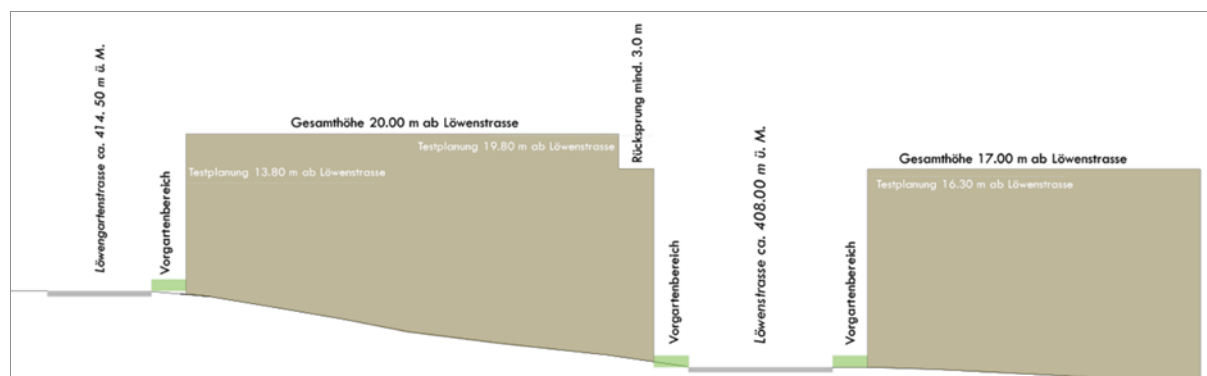


Abb. 16: Strassenraum Städtebauliche Leitlinien Industriestrasse West

Quelle: Stadt Rorschach | November 2020



Weitere Aussagen aus den städtebaulichen Leitlinien lassen sich auf folgende Punkte zusammenfassen:

Tab. 5: Zusammenfassung Aussagen Städtebauliche Leitlinien

THEMENBEREICH	ANFORDERUNGEN / VORGABEN
Städtebauliche Struktur	• Einordnung ins Stadtbild, Durchlässigkeit • Zentrale Bedeutung des öffentlichen Raums und der Freiraumgestaltung, hoher Aufenthaltswert, Anbindung quaternaher Park (folge Autobahntunnel A1) • Gebäudehöhen Strassenraumbezogen; Löwenstrasse sechs Vollgeschosse ohne Attika; Trauflinie fünf Vollgeschosse an Löwengartenstrasse
Nutzung & Dichte	• Förderung Familienwohnungen • optimale nicht maximale Dichte, BMZ 5.6 max. 7.0 mit Anforderung 20% Nichtwohnnutzung Erdgeschossnutzungen, welche sich mit dem Wohnen verknüpfen lassen. Bsp. Kitas, Spitex-Stützpunkte oder ähnliches
Freiraum	• Differenziertes, hochwertiges Angebot an Aussenräumen (Spiel, Aufenthalt usw.) • Gezielte Entwicklung des Stadtgrüns • Vorgärten mit Einfriedung Orientierung an historischen Vorbildern, Stadtgrün gezielt weiterentwickeln
Mobilität	• Zwei Wegverbindungen zwischen Löwen- und Löwengartenstrasse Zusammenhängende Verkehrsberuhigte Strassenräume, keine Parkierung in Vorzonen, sondern in Tiefgaragen

Erläuterungen zum Umgang mit den Anforderungen der Städtebaulichen Leitlinien finden sich in Kapitel 6.

Mit der Nord-Süd Ausrichtung der drei Hauptbauten und den Höhenabstufungen von den Gebäuden an der Löwengartenstrasse gegenüber jenen an der Löwenstrasse, ordnen sich die Bauten in die städtebauliche Struktur ein. Die Durchlässigkeit wird durch die Gestaltung der Umgebung, den deutlich von Süden nach Norden ausgerichteten Hauptbauten sowie der Durchwegung gewährleistet. Die sechs Vollgeschosse an der Löwenstrasse entsprechen den städtebaulichen Leitlinien (2020). Der grosszügig gestaltete Aussenraum sowie das Spielplatzangebot im Planungsgebiet entsprechen der gezielten Entwicklung des Stadtgrüns.

Vorgärten mit Einfriedungen sind nicht vorgesehen, jedoch ein in der Höhenlage abgesetzter und mit einem Mäuerchen gefasster Bereich. Baumpflanzungen sowie ein Verzicht auf oberirdische Parkierung wiederum entsprechen den städtebaulichen Leitlinien (2020). Die Wegverbindungen zwischen der Löwen- und der Löwengartenstrasse sind ebenfalls gegeben gemäss Richtprojekt. Eine Aussage betreffend der Baumassenziffer wird nicht gemacht, da sich die vorliegende Planung nach altem Recht auf die Ausnützungsziffer bezieht. Die Anforderung von 20% Nichtwohnnutzung entspricht innerhalb des Plangebietes nicht den städtebaulichen Leitlinien (2020). Innerhalb des Quartiers resp. des Gebietes der städtebaulichen Leitlinien (2020), besteht aber weiterhin eine Mischung von Wohnen und Arbeiten. Die Nutzungs-Flexibilität der Hauptbaute C und die mögliche Weiterentwicklung deren Atelierräume zu Dienstleistungsnutzungen tragen der Anforderung nach Nichtwohnnutzung der städtebaulichen Leitlinien (2020) Rechnung. Gleichzeitig wird mit der Flexibilität betreffend Nutzung auf die Überversorgung an Gewerbeflächen reagiert und einer weiteren Zunahme entgegengewirkt.

Die vorliegende Planung ist mitunter auf die übergeordneten Ziele der städtebaulichen Leitlinien (2020) ausgelegt und wird der für Rorschach typischen, offenen, aber durchaus dichten Bebauung mit Beibehaltung einer gewissen Durchlässigkeit gerecht. Der Grundsatz der Seesicht für rückwärtige Areale wird berücksichtigt durch die Abstufung der Gebäudehöhen und der sich daraus ergebenden Seesicht für die Hauptbauten A. Das Wohnen von Familien soll gefördert werden durch den Bau von geeigneten Wohnungen und der Schaffung von hochwertigen Wohnumfeldern. Mit den grosszügigen, begrünten Aussenflächen mit Spielplatz und Veloabstellplätzen und den geräumigen Wohnungen, werden die Voraussetzungen für Familienwohnungen gemäss städtebaulichen Leitlinien (2020) erfüllt. Um der Unverträglichkeit von gewerblich genutzten Flächen in (potenziellen) Familienquartieren vorzubeugen und dennoch eine reine Wohnnutzung zu vermeiden, sind in der Hauptbaute C Ateliers vorgesehen, die als Dienstleistungsflächen genutzt werden können. Etwas mehr als ein Drittel (36.2%) der Wohnungen haben 4.5-Zimmer, ein knapper Drittel (29.0%) sind 3.5-Zimmer Wohnungen. 27.5% der Wohnungen haben 2.5-Zimmer, die 5.5-Zimmer Wohnung macht 1.5% aus. Die vier Ateliers machen 5.8% der Wohn- und Gewerberäume aus.



3.6 KOMMUNALE PLANUNG

3.6.1 KOMMUNALER RICHTPLAN

Im kommunalen Richtplan der Stadt Rorschach ist das Planungsgebiete als «Entwicklungsgebiet Opportunität» (S 1.1.2) ausgewiesen. Damit ist es ein Gebiet, in dem städtische Entwicklungsprojekte aktiv begleitet und unterstützt werden. Die angestrebten Nutzungen und Zielsetzungen sind in den Städtebaulichen Leitlinien (2020) verankert. Mit dem Beschluss S 3.1.1 wird festgehalten, dass das Gebiet unterschiedlichen Ansprüchen gerecht werden soll – insbesondere durch die Sicherung von Gewerberäumen, um eine Koexistenz von Arbeiten und Wohnen zu ermöglichen.

Für das Grundstück Nr. 924, Kesselhaus der Findus Switzerland AG enthält der Richtplan zusätzlich Aussagen zur Freiraumqualität sowie zum geplanten Nordportal der Kantonsstrasse zum See.



Abb. 17: Ausschnitt Richtplankarte Siedlung / Landschaft
Quelle: Stadt Rorschach | Dezember 2024



Abb. 18: Ausschnitt Richtplankarte Verkehr / Infrastruktur
Quelle: Stadt Rorschach | Dezember 2024

3.6.2 KOMMUNALE NUTZUNGSPLANUNG

Das Planungsgebiet liegt gemäss rechtskräftigem Zonenplan in der Gewerbe- und Industriezone (GI A). Es liegt in einem heterogen genutzten städtischen Umfeld: Westlich, nördlich und südlich grenzen Wohn-/Gewerbebezonen der Kategorien WG3 und WG4 an das Gebiet an. Die beiden westlich angrenzenden WG4-Zonen wurden in den vergangenen zehn Jahren umgezont, um eine schrittweise Transformation hin zu einem Mischgebiet zu ermöglichen. Östlich schliesst eine Gewerbe- und Industriezone (GI A) mit grossflächigen Industriebauten an. Im Süden grenzt das Planungsgebiet nebst der WG3-Zone zusätzlich an die Wohnzone W4.

Das Plangebiet befindet sich im Bereich, in welchem sexgewerbliche Dienstleistungen ausgeschlossen sind.





Abb. 19: Rechtskräftiger Zonenplan

Quelle: Geoportal Kanton St.Gallen | April 2025

3.6.3 KOMMUNALES SCHUTZVERZEICHNIS UND INVENTARE

Angrenzend an den Planungssperimeter, auf dem Grundstück Nr. 924, Kesselhaus der Findus Switzerland AG, befand sich eine Paulownie, für welche der Schutzstatus bestehend ist. Sie wurde nach planungsrechtlicher Verfügung vom 25. Oktober 2022 beurteilt und anschliessend entfernt. Auf einen Ersatz wurde bis zur Umsetzung des Nordportals der Kantonsstrasse zum See verzichtet. Das gegenüber der Löwengartenstrasse liegende Gebäude an der Löwengartenstrasse 9 ist als Kulturobjekt von kommunaler Bedeutung eingestuft. Die Erhaltung der Bausubstanz und des äusseren Erscheinungsbildes ist zu berücksichtigen. Entlang der St.Gallerstrasse befinden sich stattliche Wohn- und Geschäftshäuser, die kommunal dem Ortsbildschutz A unterliegen. Selbe Baugruppe ist im ISOS mit dem Erhaltungsziel B erfasst. Aus den bestehenden Schutzanliegen ergeben sich für die geplante Überbauung keine besonderen Auflagen.

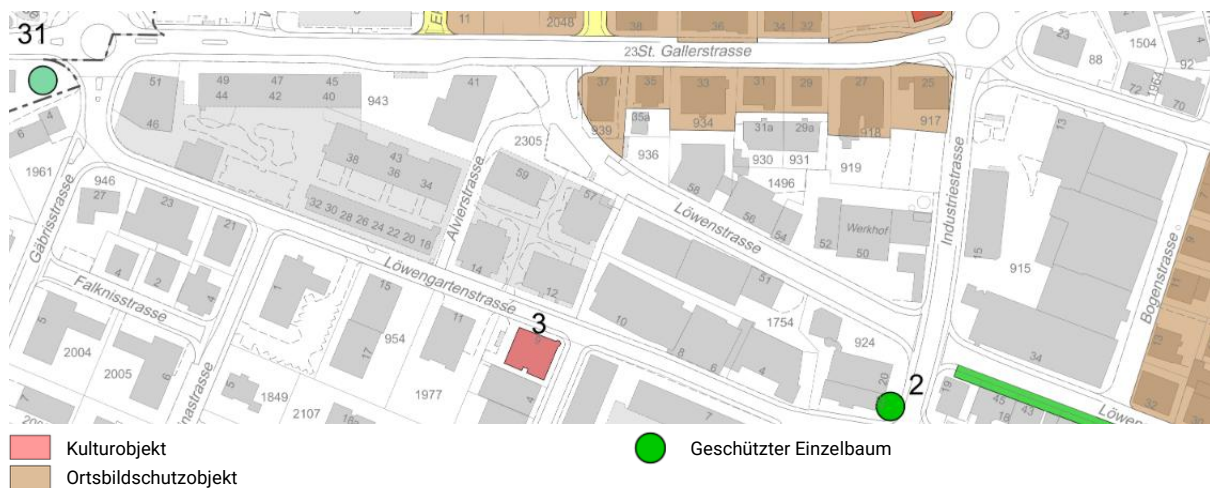


Abb. 20: Auszug Schutzverordnung

Quelle: geoportal.ch | April 2025



3.6.4 BESTEHENDER SONDERNUTZUNGSPLAN

Zur Raumsicherung der Löwenstrasse ist im Plangebiet eine Baulinie definiert worden (Baulinienplan vom 4. Januar 1963). Mit Inkrafttreten des vorliegenden Sondernutzungsplans wird die Baulinie im Planungsgebiet aufgehoben. Mit der im Sondernutzungsplan festgelegten Pflichtbaulinie wird die Baulinie entsprechend der konkreten baulichen Absicht ersetzt.

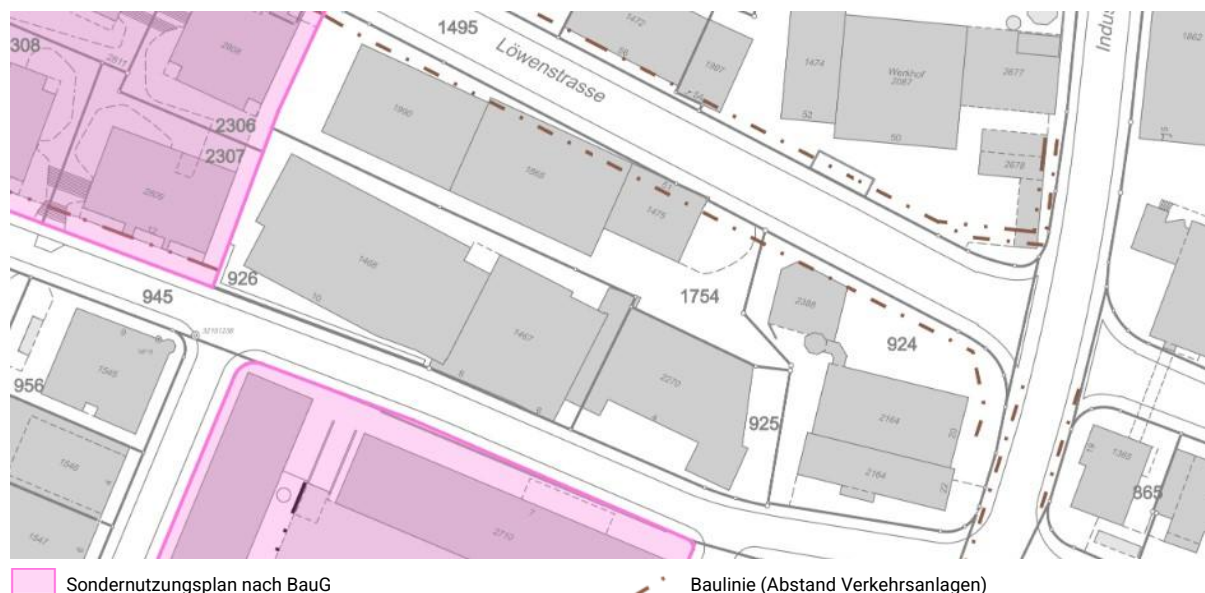


Abb. 21: Bestehender Sondernutzungsplan

Quelle: Geoportal Kanton St.Gallen | April 2025

4 WEITERE THEMEN

4.1 BETROFFENE THEMEN

In nachfolgender Tabelle ist dargestellt, welche wichtigen Themen bei der vorliegenden Planung tangiert werden bzw. zu beachten sind:

Tab. 6: Wichtige thematische Aspekte

WICHTIGE THEMATISCHE ASPEKTE	TANGIERT
Strassenklassierung	X
Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr	X
Erschliessung MIV sowie Fuss- und Veloverkehr	X
Ruhender Verkehr (Parkierung Auto und Velo)	X
Erschliessung Werkleitungen	X
Bodenbelastung	
Naturgefahren / Oberflächenabfluss	X
Gewässernetz und Gewässerraum	
Gewässerschutz	X
Grundwasserschutz	X



WICHTIGE THEMATISCHE ASPEKTE	TANGIERT
Entwässerung / öffentliche Kanalisation	X
Wasserversorgung inkl. Löschwasserversorgung / Feuerwehrzufahrt	
Elektrizitätsversorgung inkl. Strassenbeleuchtung	
Wald	
Kataster der belasteten Standorte	
Lärm	X
Nicht ionisierende Strahlung	
Grunddienstbarkeiten	
Bäuerliches Bodenrecht	
Verfügbarkeit Land	X
Fruchtfolgeflächen	

Die tangierten Themen werden in den nachfolgenden Abschnitten erläutert.

4.2 VERKEHR

4.2.1 STRASSENKLASSIERUNG

Die Löwenstrasse im Norden und die Industriestrasse im Osten des Planungsgebietes sind als Gemeindestrassen 1. Klasse, die Löwengartenstrasse im Süden als Gemeindestrasse 2. Klasse klassiert. Die Löwen- und Löwengartenstrasse dienen heute der Erschliessung des Plangebietes. Zusammen mit dem Bau der Kantonsstrasse zum See soll die untere Industriestrasse, von der Thurgauerstrasse bis zum Nordportal, zu einer Kantonsstrasse 2. Klasse werden.

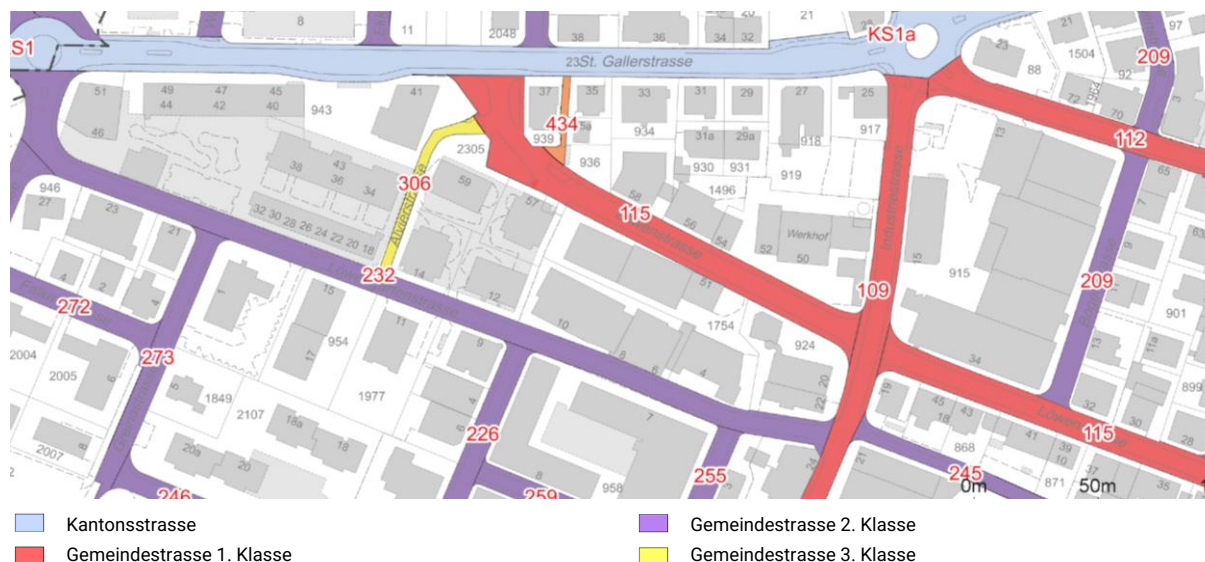


Abb. 22: Ausschnitt Strassenklassierung

Quelle: Geoportal St.Gallen | April 2025



4.2.2 ÖFFENTLICHER VERKEHR (ÖV)

Das Plangebiet befindet sich in kurzer Gehdistanz zur Bahnhofstestelle Rorschach Stadt und den Bushaltestellen «Landhaus» und «Löwengarten» und ist damit sehr gut an den öffentlichen Verkehr angebunden. Die Bahnhofstestelle bietet Anschluss an Regional- und Schnellzüge via Rorschach Hauptbahnhof, während die Buslinien direkte Verbindungen nach Goldach, Tübach und Rheineck gewährleisten. Das Planungsgebiet weist durchgehend die ÖV-Güteklasse B auf.

4.2.3 FUSS- UND VELOVERKEHR (FVV)

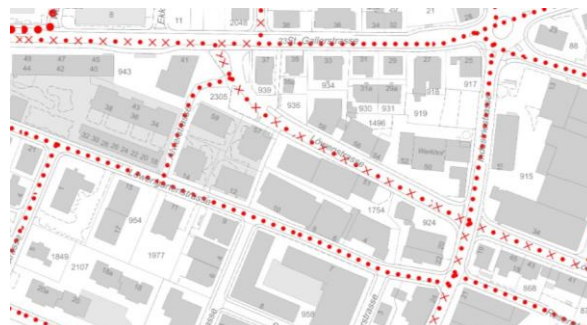
Das Plangebiet ist für den Fuss- und Veloverkehr vollständig erschlossen.



Veloweg regional

Abb. 23: Ausschnitt Rollender Langsamverkehr

Quelle: Geoportal Kanton St.Gallen | Mai 2025



Fussweg
Fuss- und Radweg

Abb. 24: Fuss-, Wander-, Radwege Gemeinde

Quelle: Geoportal Kanton St.Gallen | Mai 2025

4.2.4 RUHENDER VERKEHR (PARKIERUNG AUTO UND VELO)

Die Parkierung der motorisierten Fahrzeuge erfolgt künftig in einer unterirdischen Tiefgarage. Die Zufahrt zur Tiefgarage ist über eine entsprechend ausgestaltete Einfahrt von der Löwenstrasse aus gewährleistet. Dies betrifft sowohl die Abstellplätze für Bewohnerinnen und Bewohner als auch jene für Besucherinnen und Besucher sowie Kundinnen und Kunden. In der unmittelbaren Umgebung des Planungsgebiets befindet sich die öffentlich zugängliche und rund um die Uhr geöffnete Parkgarage Löwengarten mit 95 Abstellplätzen. Im Umfeld des Planungsgebiets besteht historisch bedingt immer noch eine Unterversorgung an privater Parkierung für motorisierte Fahrzeuge. Entsprechend stehen für die neue Überbauung die öffentlichen Parkplätze in der blauen Zone nicht zur Verfügung. Die sechs in der untenstehenden Abbildung rot umrandeten Parkplätze werden zudem im Rahmen der vorliegenden Sondernutzungsplanung aufgehoben.

Im Plangebiet gilt die öV-Güteklasse B. Somit wird die zu erstellende Anzahl Autoabstellplätze gegenüber den nach dem REAK ermittelten Wert für Bewohnerinnen und Bewohner auf 40% bis 80% und für Besucherinnen und Besucher auf 25% bis 60% reduziert. Die konkrete Anzahl Abstellplätze wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Dabei werden auch die Unterversorgung und die aufzuhebenden Abstellplätze in der blauen Zone berücksichtigt.



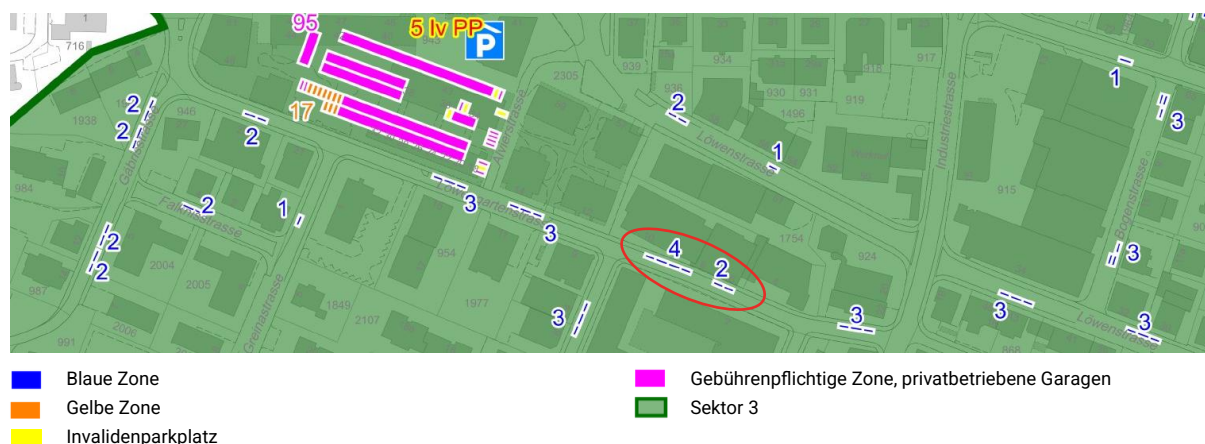


Abb. 25: Parkplatzverwaltung Gemeinde Rorschach, rot umrandet: Im Rahmen der vorliegenden Sondernutzungsplanung aufgehobene Parkplätze

Quelle: Geoportal Kanton St.Gallen | Mai 2025

4.2.5 ERSCHLIESSUNG WERKLEITUNGEN

Der Leitungskataster und Abwasser-Werkplan der Stadt Rorschach zeigt auf, dass das Planungsgebiet ausreichend an die Strom- und Wasserversorgung sowie Kanalisation angeschlossen ist. Der Umgang mit bestehenden und neuen Leitungen und Zugängen ist im Rahmen der Baubewilligung aufzuzeigen.



- Abwasser
- Wasser
- Gas
- Elektrizität
- Oberflurhydrant
- Unterflurhydrant

Abb. 26: Ausschnitt Leitungskataster

Quelle: Geoportal Kanton St.Gallen | Mai 2025



- Schmutz- / Mischabwasser
- Abwasserverband
- Haltung ausser Betrieb
- Regenabwasser

Abb. 27: Ausschnitt Abwasser Werkplan Gemeinde

Quelle: Geoportal Kanton St.Gallen | Mai 2025

4.3 HYDROLOGIE UND GEOLOGIE

4.3.1 BODENBELASTUNG

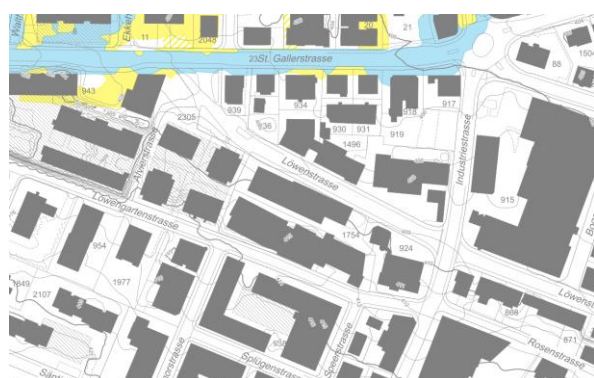
Das Unternehmen Andres Geotechnik AG wurde von der Uze AG beauftragt, einen geologisch-hydrogeologischen und geotechnischen Grundlagenbericht für das Planungsareal zu erstellen. Neben der Auswertung gesetzlicher Grundlagen und bestehender Unterlagen aus den benachbarten Projekten «Löwengarten» und «Stadtleben»



wurden im Juni 2024 ergänzende Kernbohrungen durchgeführt. Gemäss Beurteilung sind im Areal lokal Bau-schutthaltige Auffüllungen zu finden, welche voraussichtlich nicht als unverschmutzter Aushub entsorgt werden können. Es wird jedoch festgehalten, dass eine Belastung des gewachsenen Untergrundes aufgrund der derzeit bekannten Ausgangslage mit sehr grosser Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden kann.

4.3.2 NATURGEFAHREN / OBERFLÄCHENABFLUSS

Gemäss der kantonalen Gefahrenkarte bestehen im Planungsgebiet keine Naturgefährdungen durch Lawinen, Rutschungen, Sturzprozesse oder Hochwasser. Auch in den unmittelbar angrenzenden Bereichen sind keine entsprechenden Gefährdungen ausgewiesen. Erst entlang der St.Gallerstrasse ist eine mittlere Gefährdung durch Hochwasser verzeichnet. Neben den ausgewiesenen Naturgefahren ist zudem die Gefährdung durch verstärkten Oberflächenabfluss zu berücksichtigen. Dabei handelt es sich um Niederschlagswasser, das bei starken Regener-eignissen nicht mehr im Boden versickern kann, über das Gelände abfließt und potenziell Schäden verursachen kann. Die entsprechende Karte zeigt auch, wie tief diese Bereiche im Ereignisfall unter Wasser stehen können. Für das gesamte Planungsgebiet ist gemäss der Karte von einem geringen Risiko auszugehen (Fließwassertiefe $h \leq 0.1$ m, Wiederkehrperiode > 100 Jahre). Lediglich geneigte Strassen rund um das Areal haben bei Starknieder-schlag geringe, zu berücksichtigende Abflusshöhen. Gemäss den Aussagen des geologisch-hydraulischen und geotechnischen Berichtes der Andres Geotechnik AG sind keine spezifischen Hochwasserschutzmassnahmen oder ein Objektschutznachweis im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens erforderlich.



■ Geringe Gefährdung
■ Mittlere Gefährdung

Abb. 28: Ausschnitt Gefahrenkarte gesamt
Quelle: Geoportal Kanton St.Gallen | Mai 2025



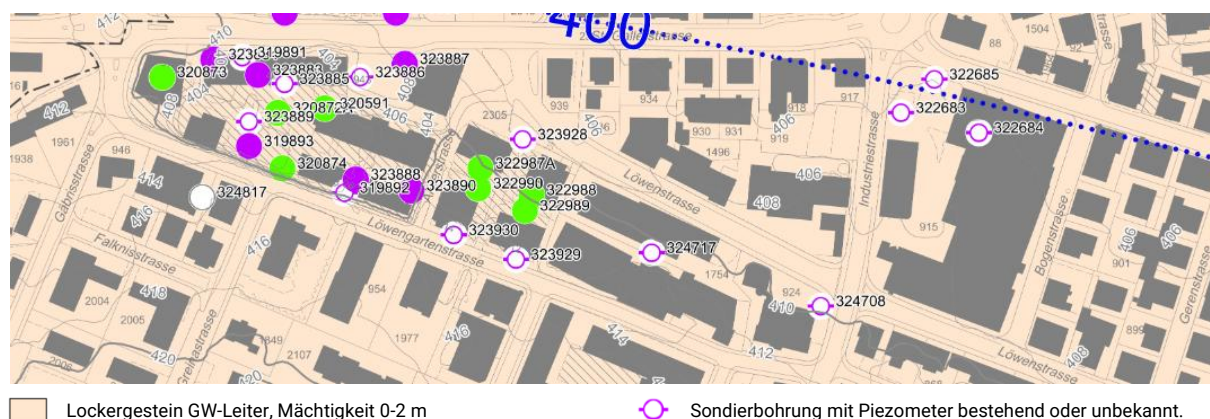
■ Fliesstiefe $h \leq 0.1$ m
■ Fliesstiefe $0.1 h \leq 0.25$ m
■ Fliesstiefe $h \geq 0.25$ m

Abb. 29: Ausschnitt Oberflächenabfluss
Quelle: Geoportal Kanton St.Gallen | Mai 2025

4.3.3 GEWÄSSER- UND GRUNDWASSERSCHUTZ

Durch das Planungsgebiet fließen keine unterirdischen oder oberirdischen Gewässer. Das Unternehmen Andres Geotechnik AG hält in ihrem Grundlagenbericht zur Geologie, Hydrogeologie und den Geotechnischen Grundlagen fest, dass die Grundwassermächtigkeit und Durchlässigkeit deutlich geringer ausfallen als im östlich gelegenen Grundwassergebiet «Goldachdelta». Die Vorhandenen Schwemmablagerungen gelten als Grundwasserleiter mit geringer Ergiebigkeit. Gemäss der kantonalen Gewässerschutzkarte liegt das gesamte Planungsgebiet im Gewässerschutzbereich A_u und damit in einem besonders gefährdeten Bereich (Art. 29 Gewässerschutzverordnung GSchV, SR 814.201), auch wenn gemäss der Andres Geotechnik AG kein nutzbares Grundwasser vorliegt. Es ist das Merkblatt AFU 173 «Bauten und Anlagen in Grundwassergebiet» des Amtes für Umwelt und Amt für Wasser und Energie des Kantons St.Gallen zu beachten.



**Abb. 30: Ausschnitt Grundwasserkarte**

Quelle: Geoportal Kanton St.Gallen | Mai 2025

Da die Untergeschosse bergseitig unter den mittleren Grundwasserspiegel eintauchen, bedarf es einer gewässerschutzrechtlichen Bewilligung seitens Kantons. Für Einbauten unter den Mittelwasserstand ist neu eine Interessenabwägung notwendig. Letztere ist im vorliegenden Fall mit nur gering durchlässigem und technisch nicht nutzbarem Grundwasserleiter sowie den Aspekten einer innerstädtischen Bebauung mit quasi Zwang zur Bereitstellung grosser Parkierungsflächen problemlos möglich; dies insbesondere auch unter Berücksichtigung der westlich bereits ausgeführten, deutlich grösseren Gebäudeeinbindungen.

Im Grundlagenbericht der Andres Geotechnik AG wird festgehalten, dass die Untergeschosse «dicht ausgeführt und der entsprechende Auftrieb sowie der Wasserdruck auf die Bodenplatten und Wände vollumfänglich zu berücksichtigen sind». Da im Löwengartenareal bauliche Mehraufwände aufgrund des Untergeschosses unterhalb des Grundwasserspiegels nötig waren, sollen die entsprechenden Erkenntnisse in die vorliegende Planung einfließen. Die Notwendigkeit adäquater Umströmungsmassnahmen ist offensichtlich und nicht nur zur Einhaltung der gesetzlichen Gewässerschutzauflagen, sondern auch zur Verhinderung eines schädlichen Grundwasserrückstaus im Bereich der bergseitigen Liegenschaften erforderlich.

4.4 LÄRM

Den vorliegenden Verkehrs- und Lärmdaten zufolge beträgt der durchschnittliche tägliche Verkehr (DTV) auf der Löwenstrasse rund 5'300 Fahrzeuge pro Tag. Die daraus resultierende Lärmbelastung liegt bei einem Emissionswert von 74 dB am Tag bzw. 61 dB in der Nacht. Gemäss dem Strassenlärnkataster ist für die Bebauung entlang der Löwenstrasse ein Lärmnachweis gemäss Artikel 31 des Lärmschutzgesetzes (LSG) zu erbringen, um die Einhaltung der massgeblichen Planungswerte nachzuweisen. Für die Löwengartenstrasse liegt derzeit keine konkrete Lärmbeurteilung vor. Es ist jedoch davon auszugehen, dass der DTV auf dieser Strasse niedriger ausfällt als auf der Löwenstrasse, da es sich um eine weniger bedeutende Verkehrsachse handelt.

Für die Löwenstrasse West als auch für die Löwengartenstrasse besteht ein Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK). Bis auf die Abschnitte entlang dem Planungsgebiet sind sie umgesetzt. Im Rahmen der vorliegenden Planung ist vorgesehen, beide Strassenräume ebenfalls verkehrsberuhigt auszugestalten. Diese Massnahme dürfte sich mittel- bis langfristig positiv auf die Lärmbelastung in diesem Bereich auswirken. Unabhängig davon ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein Lärmnachweis zu erbringen.



**Abb. 31: Strassenlärmbelastungskataster**

Quelle: Geoportal Kanton St.Gallen | März 2025

4.5 VERFÜGBARKEIT LAND

Der Planungsperimeter befindet sich im Eigentum eines Grundeigentümers. Die Uze AG ist Eigentümerin der Grundstücke Nrn. 925, 926 und 1754, die östlich angrenzende Parzelle Nr. 924 steht im Eigentum der Findus Switzerland AG. Im Zusammenhang mit dem geplanten Nordportal der Kantonsstrasse zum See (Blumenfeldstrassentunnel) benötigt der Kanton St.Gallen einen Teil der Fläche. In diesem Zusammenhang ist vorgesehen, dass es zu Grundstücksabtauschen und -veräusserungen zwischen dem Kanton St.Gallen und der Findus Switzerland AG kommt. Diese Anpassungen betreffen den Perimeter des Sondernutzungsplans (SNP) nicht.

Es ist vorgesehen, bei entsprechender Planungssicherheit im Zusammenhang mit der Flächenbeanspruchung für das Nordportal die Grundstücksgrenzen zwischen der UZE AG und der Findus Switzerland AG zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen. Über die verbleibende Teilflächen der Parzellen Nrn. 924, 925 und 1754 soll ein separater Sondernutzungsplan errichtet werden, der gegen Osten den städtebaulichen Abschluss der Bebauung entlang der Hangkante sichert (vgl. Kap. 2.1).

4.6 FAZIT

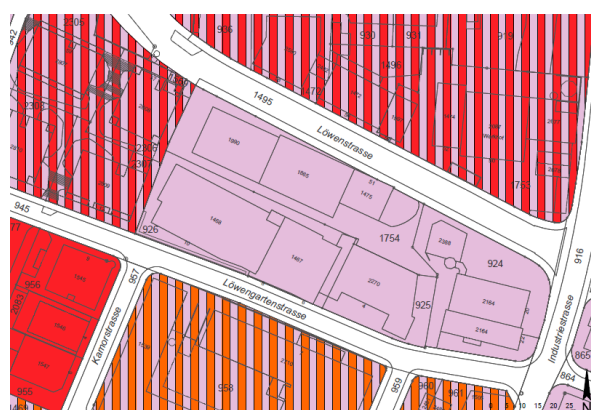
Es sind keine Aspekte auszumachen, die der Überbauung entgegenstehen. Es gilt jedoch die äusseren Einflussfaktoren wie die Lärmbelastung sowie die weiteren Gesetzgebungen zu beachten.



5 PLANUNGSTRUMENTE

5.1 TEILZONENPLAN

Gemäss dem rechtskräftigen Zonenplan der Stadt Rorschach ist das Planungsgebiet der Industriezone zugewiesen. Mit dem vorliegenden Teilzonenplan ist die Umzonung von der Gewerbe- und Industriezone GI in die Wohn- und Gewerbezone WG4 vorgesehen. Mit diesem Schritt wird die Nutzung der heute gewerblich genutzten Grundstücke mit Wohn- und Gewerbenutzung ermöglicht und die bereits im Quartier begonnene Transformation und Entwicklung weitergeführt so wie es im Stadtentwicklungs- und Siedlungskonzept (vgl. Kap. 3.5.1) sowie im kommunalen Richtplan (vgl. Kap. 3.6.1) vorgesehen wird. Die Umzonung und Verdichtung ermöglicht die entsprechende Innenentwicklung.



- Wohnzone W4
- Wohn-Gewerbezone WG3
- Wohn-Gewerbezone WG4
- Gewerbe-Industriezone GI

Abb. 32: Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan

Quelle: Eigene Darstellung | Januar 2026



- WG4

Abb. 33: Ausschnitt Änderung Zonenplan

Quelle: Eigene Darstellung | Januar 2026

5.2 SONDERNUTZUNGSPLAN

Der Sondernutzungsplan (SNP) gemäss Art. 25 PBG setzt die Besondere Bauweise für die Überbauung des Planungsgebietes fest. Soweit nicht anders geregelt, gelten die Bestimmungen des rechtskräftigen Baureglements der Stadt Rorschach. Abweichungen von der Regelbauweise wurden im Rahmen des behördenverbindlichen, städtebaulichen Leitbildes Gebiet Löwenstrasse West (2015) und den städtebaulichen Leitlinien (2020) Gebietsentwicklung Industriestrasse – Thurgauerstrasse – Hadwigstrasse – Löwenstrasse – Löwengartenstrasse – Speerstrasse festgelegt und begründet. Eine Mehrnutzung des Areals wird nur gewährt, wenn die Anforderungen des Sondernutzungsplans erfüllt sind.

5.2.1 ALLGEMEINES

Unter Kapitel I in den besonderen Vorschriften werden der Geltungsbereich und Zweck des Sondernutzungsplans definiert. Der Sondernutzungsplan Löwenstrasse Süd (Löwenhöfe) bezweckt die Entwicklung gemäss der im Westen des Quartiers angestossenen Transformation sowie die bauliche Verdichtung des Areals. Mittels Sondernutzungsplan wird eine hohe städtebauliche, architektonische und sorgfältige Gestaltung der Umgebung, sowie eine geeignete und siedlungsverträgliche Erschliessung und Durchwegung für den Fuss-, Velo- und motorisierten Individualverkehr gesichert. Die erlassenen Festlegungen in den besonderen Vorschriften und im Situationsplan



gelten für das im Sondernutzungsplan umgrenzte Planungsgebiet und sind verbindlich. Die Beilagepläne haben begleitenden Charakter während die übrigen Planelemente und der Planungsbericht der Erläuterung dienen.

UMGRENZUNG PLANGEBIET

Das Plangebiet des Sondernutzungsplans Löwenstrasse Süd beinhaltet die Parzelle Nr. 926 und partiell die Parzellen Nrn. 924 und 1754.



Abb. 34: Sondernutzungsplan Löwenstrasse Süd

Quelle: Eigene Darstellung ERR AG | Stand: 16. Januar 2026

5.2.2 ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

In Kapitel II der besonderen Vorschriften wird die Erschliessung der Baubereiche für den Fuss- und Veloverkehr sowie für den motorisierten Individualverkehr geregelt. Ebenso werden Festlegungen zu Abstellflächen und Entsorgung bestimmt.

ERSCHLIESSUNG

Die Haupteerschliessung des Planungsgebiets erfolgt primär über die Löwenstrasse. Ergänzend dazu sind zusätzliche Anbindungen für den Fuss- und Veloverkehr ab der Löwengartenstrasse in das Planungsgebiet vorgesehen, um den Vorgaben des Stadtentwicklungskonzepts (StEK) nach zwei durchgehenden Vertikalverbindungen über das gesamte Areal gerecht zu werden. Durch die neu geschaffene Ost-West-Verbindung über das Areal bis zur Alvierstrasse, wird nebst einer horizontalen Erschliessung, welche auch die Innenhöfe über Durchgänge miteinander verbindet, eine direkte Erschliessung der Gebäudezugänge von Hauptbauten A entlang der Löwengartenstrasse gewährleistet. Die in den Vorschriften verankerten Gestaltungsanforderungen stellen sicher, dass diese Gebäudedurchgänge in den Grundflächen der Hauptbauten A dabei nicht nur funktional, sondern auch



städtebaulich und architektonisch kohärent in das Erschliessungskonzept eingebunden sind. Die Hauptbauten A sind zudem indirekt – mit einer Durchquerung – über die Hauptbauten B an die Löwenstrasse angebunden.

Die im Rahmen der Projektabichten vorgesehenen Erschliessungsflächen sowie die entsprechenden Verbindungsachsen sind im Situationsplan ausgewiesen.

RETTUNGSZUFAHRT

Um die Rettungszufahrt über die Löwen- und Löwengartenstrasse zu gewährleisten, müssen die bestehenden Parkfelder der Blauen Zone verschoben und teilweise aufgehoben werden. Die betreffenden Flächen sind dauerhaft freizuhalten. Die Aufhebung erfolgt über die koordinierte Auflage des entsprechenden Signalisations- und Markierungsplan durch die Kantonspolizei (KAPO) respektive Stadt Rorschach. Im Situationsplan wird in diesem Zusammenhang keine spezifische Fläche für die Rettungszufahrt ausgewiesen.

PARKIERUNG VELO, KINDERWAGEN UND TRETROLLER

Für die Parkierung von Kinderwagen, Kindervelos und Tretrollern werden im Sockel der Hauptbauten A und B geeignete Abstellmöglichkeiten zur Verfügung gestellt. Sie befinden sich jeweils in unmittelbarer Eingangsnähe und gewähren dadurch eine benutzerfreundliche und barrierefreie Nutzung. Die erforderliche Anzahl Veloabstellplätze ist gemäss der VSS-Norm 40 065 zu berechnen. Davon sind 70% der Abstellplätze innerhalb des Gebäudevolumens zu erstellen. Die ungefähre Lage der weiteren Stellplätze sind dem Situationsplan zu entnehmen.

PARKIERUNG MOTORISIERTER INDIVIDUALVERKEHR (MIV)

Die gesamte Parkierung für den Motorisierten Individualverkehr ist in der Tiefgarage anzuordnen. Eine oberirdische Parkierung auf dem Areal ist somit ausgeschlossen. Die Lage der Tiefgaragenzu- und wegfahrt sind dem Situationsplan zu entnehmen. Auf einen Vorplatz gemäss Baureglement wird verzichtet – Im Baubewilligungsverfahren ist der Nachweis zu erbringen, dass die Anforderungen für eine «freie Sicht» auf die Strasse erfüllt werden.

Der Bedarf an Abstellplätzen ist gemäss dem Reglement über die Erstellung von Autoabstell- und Kinderspielplätzen (REAK) zu ermitteln. Der berechnete Bedarf der erforderlichen Abstellplätze ist in Abhängigkeit der ÖV-Gütekategorie gemäss den Vorgaben des Agglomerationsprogramms zu reduzieren und unter Berücksichtigung der Unterversorgung mit Parkierung im Quartier (s. Kapitel 4.2.4). Für jene Abstellplätze, welche aufgrund der Reduktion wegfallen, ist die Ersatzabgabe zu leisten.

5.2.3 BEBAUUNG

Kapitel III der besonderen Vorschriften enthält konkrete Festlegungen zur Dimensionierung der geplanten Bebauung sowie deren Gestaltung und Nutzung. Im Situationsplan werden die Grundflächen Hauptbauten für die einzelnen Baukörper (A, B und C) festgelegt. Die Erstellung von Bauten ist nur innerhalb dieser Flächen zulässig.

ZUSCHLÄGE, GRENZ- UND GEBÄUDEABSTÄNDE

Die Abgrenzung der Baubereiche orientiert sich am vorliegenden Richtprojekt. Für die Entwicklung des Bauprojektes wird gegenüber dem Richtprojekt bei den Grundflächen Hauptbauten teilweise ein Puffer eingeplant, wo nicht städtebauliche Überlegungen entgegenstehen. In der Höhe wurde in jeder Grundfläche ein Zuschlag von 0.9-1.0m berücksichtigt.

Die geltenden Abstandsbestimmungen wurden zum grossen Teil eingehalten. Grenz- und Strassenabstände werden – bis auf wenige Ausnahmen (vgl. Kap. 5.3) – berücksichtigt. Zwischen den Grundflächen Hauptbauten (Bsp. B1 zu B2) wurde der Gebäudeabstand eingehalten. Der Mehrlängenzuschlag wird gemäss Art. 26 Baureglement an der längeren Seite des kleinsten, die Baute (inkl. Anbauten) umhüllenden Rechtecks angewendet. Aufgrund der örtlichen Situation kommt der Mehrlängenzuschlag aufgrund des höher gewichteten Strassenabstandes nicht zur Anwendung. Das Erdgeschoss im Sockel der Hauptbauten B1-3 und C1-2 ist in einem Abstand von 3.0 Metern und mehr zur Strasse zu platzieren. Diese Pflichtbaulinie spielt eine wichtige Rolle für das städtebauliche Gesamtbild



und knüpft an die Linienführung der westlich angrenzenden Wohnanlage Stadtleben (ehemaliges bfw-Areal) an. Rückversätze sowie die differenzierte Höhenstaffelung gliedern die Strassenfassade entlang der Löwenstrasse.

Unterirdische Bauteile dürfen gegen Osten bis an den Planungsperimeter und darüber hinaus erstellt werden.

HÖHENAUSDEHNUNG UND GESCHOSSZAHL

Die maximale Höhengausdehnung, konkret Gebäudehöhe, wird in Form von absoluten Höhenkoten in Metern über Meer definiert. Damit wird sichergestellt, dass die Hauptbauten A, B und C unterschiedliche Höhen aufweisen und eine Stafflung von Süden nach Norden entsteht. In den im Situationsplan vorgesehenen Terrassenbereichen liegt das Dach jeweils ein Geschoss tiefer als das Hauptdach des Gebäudes. Diese Flächen können als offene Terrassen genutzt werden und unterstützen somit eine klare Gliederung. Aufbauten der Gebäudetechnik dürfen maximal 2.0 m über die Oberkante des Dachrandes hinausragen. Sie müssen gegenüber der Gebäudefassade um das Mass ihrer Höhe zurückversetzt werden. Dadurch wird sichergestellt, dass sie an der Gebäudefassade nicht in Erscheinung treten.

Die im Plan eingetragenen «Kote OK unterstes Vollgeschoss» legen verbindlich fest, auf welchen Niveaus in Meter über Meer die untersten Vollgeschosse in den Baubereichen liegen sollen. Wie viele Vollgeschosse darüber erlaubt sind, wird im Plan angegeben und unterscheidet sich nach Gebäudeteil.

Gemäss Baureglement gilt ein Geschoss als Vollgeschoss, wenn es den Niveaupunkt um mehr als 1.30m überschreitet. Als Niveaupunkt gilt der Schwerpunkt der Gebäudegrundfläche auf dem massgebenden Terrain. Die Hauptbauten A1-A3, B1-B3 und C1-C2 werden baurechtlich als acht eigenständige Gebäude gewertet, weshalb acht Niveaupunkte definiert werden. Daraus ergeben sich je sechs Vollgeschosse für die Hauptbauten A1-3 und B1-3 und drei Vollgeschosse für die Hauptbauten C1-2.

Tab. 7: Gebäudehöhen und Niveaupunkte im Sondernutzungsplan und Richtprojekt

GRUNDFLÄCHE HAUPTBAUTE	SNP NIVEAUPUNKT (M Ü.M)	SNP MAX. GEBÄUDE- HÖHE (M Ü.M) / GE- BÄUDEHÖHE (M)	VOLLGESCHOSSE	RICHTPROJEKT M Ü.M / GEBÄUDEHÖHE (M)
A1	ca. 412.34	430.78 / 18.44m	6 VG	429.88 / 17.54m
A2	ca. 412.14	430.78 / 18.64m	6 VG	429.88 / 17.74m
A3	ca. 412.10	430.78 / 18.68m	6 VG	429.88 / 17.78m
B1	ca. 409.64	427.90 / 18.26m	6 VG	427.00 / 17.36m
B2	ca. 409.75	427.90 / 18.15m	6 VG	427.00 / 17.25m
B3	ca. 410.18	427.90 / 17.72m	6 VG	427.00 / 16.82m
C1	ca. 409.16	419.26 / 10.10m	3 VG	418.26 / 9.10m
C2	ca. 410.06	419.26 / 9.20m	3 VG	418.26 / 8.20m

Mit der Umgrenzung Untergeschoss wird die maximale Ausdehnung von Kellerräumen und Tiefgarage ausserhalb der Grundflächen für Hauptbauten festgelegt. Ausnahmen bilden neben den technisch erforderlichen Teilen, der Sockel entlang der Löwenstrasse und die angrenzende Velo Zu- und Wegfahrt der Tiefgarage.

STÄDTEBAULICHE UND ARCHITEKTONISCHE QUALITÄT

Zur Sicherstellung der hohen städtebaulichen, freiräumlichen und architektonischen Qualitäten, wurde das Richtprojekt im Dialogverfahren mit der in der Stadt Rorschach dafür zuständigen Fachkommission (Stadtbildkommission) entwickelt. Sie ist im Baubewilligungsverfahren wieder frühzeitig beizuziehen.

Zur Sicherung der städtebaulichen und architektonischen Qualität und Einfügung in die bauliche und landschaftliche Umgebung sind in den besonderen Vorschriften Anforderungen hinsichtlich der Massstäblichkeit, Formsprache, Materialisierung, Farbgebung sowie der Fassadengestaltung verankert. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein mit der Baubewilligungsbehörde vorgängig besprochenes, detailliertes Material- und Farbkonzept sowie der Nachweis über die Umsetzung der geforderten Qualitäten einzureichen.



Die Dächer sind als Flachdächer auszuführen. Werden sie nicht energetisch oder als Terrasse genutzt sind sie extensiv zu begrünen. Jede Wohnung muss über mindestens einen Balkon oder eine Terrasse verfügen. Die Anordnung der Balkone ist dabei differenziert festgelegt, um eine harmonische Fassadengliederung zu gewährleisten. Das Richtprojekt stellt die Grundlage der Anordnung dar. Zugunsten des Witterungsschutzes sind Dachvorsprünge und Vordächer max. 2.0 m ausserhalb der Grundfläche der Hauptbauten zugelassen. Mit Ausnahme von gedeckten Veloabstellplätzen sind weitere Vor-, An- und Nebenbauten grundsätzlich ausgeschlossen.

Die Unterschreitungen in der Grundfläche und in der Höhe können zugelassen werden, sofern die städtebauliche Qualität des Projekts erhalten bleibt. Für dies ist die Stadtbildkommission zu konsultieren.

NUTZUNG

Die Überbauung ist vorwiegend für Wohnzwecke vorgesehen. Entlang der Löwenstrasse sind im Erdgeschoss der Hauptbauten C sowohl reine Wohnnutzungen als auch gewerbliche Nutzungen zulässig. In den Hauptbauten B dürfen im Sockelgeschoss ausschliesslich Nebenräume wie Keller und Technikräume untergebracht werden. Die vorgesehenen Nutzungen sind in ihrer äusseren Erscheinung einheitlich auszubilden.

5.2.4 FREIRAUM

Der Abschnitt IV enthält Festlegungen zur Freiraumgestaltung, Bepflanzung, und Bereitstellung von Spiel- und Begegnungsbereichen.

Der Freiraum wird durch die Gliederung in Vorgartenzone, Hofbereich und Gartenbereich unterschieden. Zusätzlich werden bedeutende Bäume mit ihrer ungefähren Lage im Situationsplan festgelegt. Der Freiraum dient verschiedenen Aspekten wie der Erschliessung oder dem Aufenthalt für Bewohnende und ist als innerstädtischer Freiraum (orientiert an der bestehenden Wohnanlage Stadtleben (ehemaliges bfw-Areal)) zu gestalten. Für die Bepflanzung müssen einheimische, standortgerechte Pflanzen verwendet werden. Neophyten sind nicht zulässig. Für die Sicherstellung der Qualität ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein detailliertes Materialisierungs- und Bepflanzungskonzept einzureichen. Um eine starke Flächenversiegelung zu verhindern, werden ausschliesslich die für die Erschliessung benötigten Bereiche mit einem Asphaltbelag versehen. Die verbleibenden Zirkulationsflächen sind mit einem sickerfähigen Hartbelag zu befestigen. Gegenüber der Löwenstrasse und der Löwengartenstrasse ist das Stadtmobiliar einzusetzen.

Die beiden eingefassten Hofbereiche dienen als halböffentliche Platzbereiche, welche als Rückzugsort der Bewohner und Bewohnerinnen, sowie der Erschliessung dienen soll. Sie sind möglichst begrünt auszugestalten und mit sickerfähigen Materialien zu befestigen. Über die Höfe sind die Hauptbauten B und C auch auf Höhe 1. Obergeschoss an die Ost-West-Verbindung über das Areal erschlossen. Die Durchgänge in den Hauptbauten A sind zwingend freizuhalten und so zu gestalten, dass keine Angsträume entstehen.

Mit den Vorgartenbereichen wird ein Abstand zwischen den Innenbereichen der Ateliers der Hauptbauten C und dem Strassenraum geschaffen. Die Gartenbereiche sind nicht gemeinschaftlich zugänglich und sind durch niedrig geschnittene Hecken von den halböffentlichen und öffentlichen Umgebungsflächen abzutrennen.

Der im Situationsplan festgelegte Gartenbereich ist im Zuge der Nachhaltigkeit und in Bezug auf das Klima naturnah, extensiv und ökologisch auszugestalten. An ausgewiesenen Stellen dürfen Erschliessungselemente, ein Spiel- und Ruheplatz sowie eine Sammelstelle zur Abfallentsorgung erstellt werden. Der Spielplatz ist westlich als eine Art Erweiterung des Spielplatzes der Wohnanlage Stadtleben (ehemaliges bfw-Areal) anzuordnen und ist mit Sitzgelegenheiten und Schattenflächen zu versehen. Die internen Weg- und Platzflächen sind so auszugestalten, dass sie als Spiel- und Begegnungsbereiche dienen. Für gemäss REAK «fehlende» Spielplatzflächen sind gemäss dem Reglement definierte Ersatzabgaben zu leisten. Für die ebenerdigen Wohnungen der Hauptbauten A und B dürfen private Aussenbereiche z.B. in Form von Terrassen erstellt werden.



5.2.5 WEITERE REGELUNGEN

Für die Kehrrichtentsorgung ist entlang der Löwengartenstrasse in Absprache mit der Stadt Rorschach und der A-Region eine Entsorgungsstelle mit zwei Unterflurcontainern zu erstellen. Entlang der Löwenstrasse ist der Bedarf mit der Entsorgungsstelle auf der Höhe Löwenstrasse 57 abgedeckt.

Im Sinne der Nachhaltigkeit werden zusätzliche Anforderungen an die Energieversorgung sowie an die Regenwasserretention gestellt. Zur Förderung des Sicherheitsgefühls in den Aussenräumen, entlang der Wegverbindungen und den Durchgängen, ist ein Beleuchtungskonzept zu erstellen. Dieses ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens einzureichen.

5.3 ABWEICHUNGEN ZUR REGELBAUWEISE

Tab. 8: Abweichungen zur Regelbauweise

ZONE WG4	REGELBAUWEISE NACH BAUREGLEMENT	FESTSETZUNGEN SONDERNUTZUNGSPLAN	ABWEICHUNGEN
Gesamtgeschosszahl	4 Vollgeschosse	6 Vollgeschosse	2 Vollgeschosse
Ausnützungsziffer	0.85 Wohnzwecke 1.20 Gewerbe 1.60 maximal zulässig	1.73*	+ 0.13 AZ
Gebäudehöhe in m**	14.0	A = 18.68 B = 18.26 C = 10.10	A = 4.68 B = 4.26 Keine
Firsthöhe in m	18.0	A = 18.68 B = 18.26 C = 10.10	A = 0.68 B = 0.26 Keine
Gebäuelänge in m	50.0	Gesamtgebäude = 77.2 m	+ 27.2 m
Gebäudebreite in m	Nicht definiert	Gesamtgebäude = 42.5 m	Keine
Kleiner Grenzabstand in m	5.0	West, Parz. 2306 > 5.0 m West, Parz. 2307 > 5.0 m Ost, Parz. 924 = ca. 3.0 m	Keine Keine - 2.0m, weitere Unterschreitung durch Balkon
Grosser Grenzabstand in m	7.5	Findet keine Anwendung***	Keine
Gebäudeabstand	10.0	Geringster Abstand: A1 zu A2 = 12.1 m	Keine
Untergeschossausbau	Ja (gewerbliche Zwecke)	Nein (der Sockel an der Löwenstrasse gilt als Vollgeschoss)	Keine
Dachgeschossausbau	Ja	Nein	Keine
Mehrlängenzuschlag	Für Gebäuelängen über 20.0 m bedarf es 1/5 der Mehrlänge, höchstens aber 3.0 m	Findet keine Anwendung***	Keine
Abgrabungen	Max. 1.0 m unterhalb gewachsenen Terrains	xxx	xxx
Strassenabstand in m	Gemeindestrasse 1. und 2. Klasse 3.0 m	Löwenstrasse = 3.0 m Löwengartenstrasse = 3.0 m	Gebäude keine / Unterschreitung durch Balkone an der Löwengartenstrasse
Empfindlichkeitsstufe	III	III	Keine

* gemäss Richtprojekt, Stand 17.12.2025

** ab massgebenden Niveaupunkt

*** nord- und südseitig ist jeweils der Strassenabstand der klassierten Gemeindestrassen massgebend.



ÜBERSCHRITTENE GEBÄUDEHÖHE

Gemäss dem geltenden Baureglement beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe im betroffenen Gebiet 14.0 m und die maximale Firsthöhe 18.0 m. Die maximale Geschossanzahl liegt bei vier Vollgeschossen. Diese Vorgaben werden durch das behördenverbindliche städtebauliche Leitbild (2015) Gebiet Löwenstrasse West sowie den städtebaulichen Leitplan und die Leitlinien (2020) Gebietsentwicklung Industriestrasse – Thurgauerstrasse – Hadwigstrasse – Löwenstrasse – Löwengartenstrasse – Speerstrasse abweichend geregelt. In den städtebaulichen Leitlinien Gebietsentwicklung Industriestrasse – Thurgauerstrasse – Hadwigstrasse – Löwenstrasse – Löwengartenstrasse – Speerstrasse (2020) sind entlang der Löwenstrasse bis zu fünf Vollgeschosse direkt an der Strasse sowie bis zu sechs Vollgeschosse nach einem Rücksprung über die gesamte Bautiefe möglich. Die maximale Gebäudehöhe beträgt dabei 20 Meter ab dem Niveau der Löwenstrasse. Die 5 Vollgeschosse entlang der Strasse sind vorgesehen, um ein ausgewogenes Gesamtbild zu schaffen.

Die Gebäude weichen in den Höhen und der Geschossigkeit von den Vorgaben ab. Für die an die Löwenstrasse ausgerichteten Hauptbauten B werden 6 Vollgeschosse im SNP festgelegt; für die Hauptbauten A (Löwengartenstrasse) ebenfalls sechs Vollgeschosse ab dem Zwischenplateau. Entsprechend wird auch die Gebäudehöhe von 20m ab der Löwenstrasse überschritten. Die Hauptbauten B halten die Höhe von 20m, jedoch ohne Rücksprung, ein. Die Hauptbauten A liegen mit 22.74m etwas über den vorgegebenen 20m. Die leichte Überhöhe und das zusätzliche Geschoss sind der städtebaulichen Vorzüglichkeit geschuldet und grenzen den Raum klarer ab. Sie orientieren sich an den bereits entwickelten und bebauten Arealen westlich, die gegenüber der Löwenstrasse sechs- bis siebengeschossig in Erscheinung treten und gegenüber der Löwengartenstrasse fünf- bis sechsgeschossig. Mit der Differenzierung in der Geschossanzahl zwischen den Gebäudeteilen wird die Höhenstaffelung gestärkt und die Wahrnehmung als ein einziger massiver Bau geschwächt. Aufgrund des abfallenden Geländes und der niedrigeren Hauptbauten C kann der Blick zum Bodensee aus dem Strassenraum der Löwengartenstrasse gewahrt werden.

GEBÄUDELÄNGE UND MEHRLÄNGENZUSCHLAG

Hinsichtlich der Längenberechnung ist die Überbauung als ein einzelnes Gebäude zu betrachten, welches eine Länge von 77.2 m und eine Breite von 42.5 m zu aufweist. Damit ist das Gebäude 27.2 m länger als die in der Wohn- und Gewerbezone 4 vorgesehene Maximallänge. Die Gesamtlänge von 77.2 m wird aufgrund der Rückversätze zwischen Hauptbauten A und B in kleinere Abschnitte von maximal 16.0 Meter gegliedert. Dies trägt positiv zu Wahrnehmung bei. Weiter sieht das Baureglement für Gebäudelängen über 20.0 m einen Mehrlängenzuschlag von 1/5 der Mehrlänge, maximal jedoch 3.0 m vor. Auf die Berücksichtigung des Mehrlängenzuschlags wird aufgrund zweier Punkte verzichtet:

- Im Norden (Löwenstrasse) und Süden (Löwengartenstrasse) des Areals kommt anstelle des Grenzabstands der Strassenabstand zu tragen.
- In den Städtebaulichen Leitlinien (2020) Gebietsentwicklung Industriestrasse – Thurgauerstrasse – Hadwigstrasse – Löwenstrasse – Löwengartenstrasse – Speerstrasse wird ein Baulinienabstand von 3.0 m festgelegt. Dieser wird mit einer Pflichtbaulinie gesichert und ist aus dem Städtebaulichen Kontext höher zu gewichten.

UNTERSCHRITTENER GRENZABSTAND / STRASSENABSTAND

Entlang der östlichen Parzellengrenze (Nr. 924 und 1754) wird der gesetzlich vorgeschriebene Grenzabstand durch den Hauptbaukörper B3 und den dort angeordneten Balkon unterschritten. Im Zuge des Nordportals der Kantonsstrasse zum See (Blumenfeldstrassentunnel) an der Industriestrasse ist eine Anpassung der Parzelle 1754 erforderlich, welche voraussichtlich auch eine Änderung des Parzellenverlaufs mit sich bringt, um eine qualitätsvolle bauliche Entwicklung zu ermöglichen. Die Unterschreitung des Grenzabstands ist daher als vorübergehender Zustand zu betrachten. Des Weiteren wird der Strassenabstand entlang der Löwengartenstrasse durch die Balkone der Hauptbaute A2 und A3 unterschritten. Diese Punktuelle Unterschreitung hat keine Auswirkungen auf die Verkehrssicherheit.



5.3.1 FAZIT

Die Überbauung entspricht trotz der Abweichungen den behördenverbindlichen Festlegungen der städtebaulichen Leitbilder. Abweichungen davon sind begründet durch eine höhere städtebauliche, freiräumliche und architektonische Qualität.

6 INTERESSENABWÄGUNG

Die vorliegende Planung berücksichtigt die übergeordneten gesetzlichen und planerischen Vorgaben von Bund, Kanton und Stadt weitgehend. Insbesondere Berücksichtigen sie das Stadtentwicklungskonzept (StEk), das Siedlungskonzept und die Städtebaulichen Leitlinien Gebietsentwicklung Industriestrasse – Thurgauerstrasse – Hadwigstrasse – Löwenstrasse – Löwengartenstrasse – Speerstrasse.

6.1 ERMITTLUNG DER RELEVANTEN INTERESSEN

In nachfolgender Tabelle ist dargestellt, welche Interessen für die vorliegende Planung relevant sind:

Tab. 9: Relevante Interessen

UNTERSUCHTE INTERESSEN	RELEVANT
Haushälterische Bodennutzung / Siedlungsentwicklung nach Innen / Schaffung kompakter Siedlungen (Art. 1 RPG)	X
Trennung Baugebiet vom Nichtbaugebiet (Art. 1 RPG)	
Räumliche Voraussetzungen für die Wirtschaft schaffen und erhalten (Art. 1 RPG)	X
Förderung des sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Lebens (Art. 1 RPG)	
Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen (Art. 1 RPG; Boden, Luft, Wasser, Wald, Landschaft)	X
Gewährleistung der Gesamtverteidigung (Art. 1 RPG)	
Förderung der Integration von Ausländerinnen und Ausländern sowie des gesellschaftlichen Zusammenhalts (Art. 1 RPG)	
Schutz von Landschafts- und Ortsbildern sowie Natur- und Kulturdenkmälern (Art. 1 NHG) • Bundesinventar schützenswerter Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS) • Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN) • Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) • kantonale/kommunale Schutzobjekte	X
Schutz der einheimischen Tier- und Pflanzenwelt sowie ihrer biologischen Vielfalt und ihrem natürlichen Lebensraum (Art. 1 NHG; Moorlandschaften, Hoch- und Flachmoore, Auen, Amphibienlaichgebiete)	
Sicherung der ausreichenden Versorgungsbasis des Landes (Art. 1 RPG) und Erhaltung von Landwirtschaftsflächen, insb. Fruchtfolgeflächen (Art. 3 RPG)	
Einordnung von Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft (Art. 3 RPG)	
Freihaltung und öffentlicher Zugang See- und Flusssufer (Art. 3 RPG)	
Erhaltung naturnaher Landschaften und Erholungsräume (Art. 3 RPG)	
Erfüllung der Waldfunktion (Art. 3 RPG)	
ÖV-Erschliessung von Wohn- und Arbeitsgebieten (Art. 3 RPG)	X
Schonung der Wohngebiete vor schädlichen/lästigen Einwirkungen (Art. 3 RPG; Luftverschmutzung, Lärm, Erschütterungen, Licht, nicht-ionisierende Strahlung, belastete Standorte, Störfallvorsorge)	X
Erhalt und Schaffung von Rad- und Fusswegen (Art. 3 RPG)	
Siedlungen mit vielen Grünflächen und Bäumen (Art. 3 RPG)	X



UNTERSUCHTE INTERESSEN	RELEVANT
Sachgerechte Standorte für öffentlichen oder im öffentlichen Interesse liegenden Bauten und Anlagen (Art. 3 RPG)	
Schutz vor Naturgefahren (Waldgesetz und Bundesgesetz über den Wasserbau)	
Weitere Bundesinteressen, z.B. Gewässerschutz, ... • Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GSchG) • Gewässerschutzverordnung (GSchV)	
Interessen der Anstösserinnen und Anstösser (Mehrbelastungen durch Schattenwurf oder Mehrverkehr, Wohnhygiene, Eigentumsgarantie, Planbeständigkeit, Verhältnismässigkeit etc.)	X
Interessen der Grundeigentümerschaft (Mehrausnutzung, Eigentumsgarantie, Planbeständigkeit, Verhältnismässigkeit, Wohnhygiene etc.)	X

6.2 BEWERTUNG DER RELEVANZ

Nachfolgend werden im Rahmen der Interessenabwägung die relevanten betroffenen Interessen beurteilt und abgewogen.

Tab. 10: Relevanz der Interessen

RANGFOLGE	UNTERSUCHTE INTERESSEN
1	Haushälterische Bodennutzung / Siedlungsentwicklung nach Innen / Schaffung kompakter Siedlungen (Art. 1 RPG)
1	ÖV-Erschliessung von Wohn- und Arbeitsgebieten (Art. 3 RPG)
1	Siedlung mit vielen Grünflächen und Bäumen (Art. 3 RPG)
1	Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen (Art. 3 RPG)
2	Schutz von Landschafts- und Ortsbildern sowie Natur- und Kulturdenkmälern (Art. 1 NHG) Bundesinventar schützenswerter Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS)
2	Interessen der Grundeigentümerschaft
3	Räumliche Voraussetzungen für die Wirtschaft schaffen und erhalten (Art. 1 RPG)
3	Interessen der Anstösserinnen und Anstösser
3	Schonung der Wohngebiete vor schädlichen/lästigen Einwirkungen (Art. 3 RPG)

Die Gewichtung weist übergeordneten Interessen die höchste Gewichtung zu. Bundesinteressen werden entsprechend der Auswirkungen der vorliegenden Planung gewichtet: Grundsätze und spezifisch anwendbare Gesetze sind höher gewichtet als am Rande tangierte gesetzliche Grundlagen. Damit wird eine Gewichtung gewährleistet für Interessen mit gleicher gesetzlicher Relevanz, ohne dabei eine aussagekräftige Abstufung zu vernachlässigen. Die Interessen der Grundeigentümerschaften und Nachbarn werden hinsichtlich der Verhältnismässigkeit des staatlichen Handelns durch den Sondernutzungsplan in die Abwägung miteinbezogen.

6.3 AUSWIRKUNGEN AUF DIE ERMITTELTEN INTERESSEN

Nachfolgend werden im Rahmen der Interessenabwägung die relevanten betroffenen Interessen beurteilt und abgewogen.

Tab. 11: Beurteilung der Interessen

ERMITTELTE INTERESSEN	BEURTEILUNG
Haushälterische Bodennutzung / Innenentwicklung	Durch die vorliegende Planung wird gewährleistet, dass der Boden gemäss den Grundsätzen der Raumplanung in einer nachhaltigen und effizienten Art und Weise genutzt werden kann. Das Bauvorhaben ermöglicht eine hohe



ERMITTELTE INTERESSEN	BEURTEILUNG
	Einwohnerdichte an zentraler Lage und in zeitgemässer Siedlungsqualität. Dieses Anliegen ist auch im kommunalen Richtplan festgehalten.
ÖV-Erschliessung von Wohn- und Arbeitsgebieten	Das Gebiet befindet sich an einer mit dem öffentlichen Verkehr bestens erschlossenen Lage. Entsprechend besteht ein hohes Interesse daran, das Planungsgebiet intensiv zu nutzen. Die gute Erschliessung steigert zudem das Potenzial für den Langsamverkehr und trägt dazu bei, den Anteil des motorisierten Individualverkehrs zu senken. Die Erstellung von attraktiven Wohnbauten an einer gut erschlossenen Lage entspricht damit der Zielsetzung des RPG.
Siedlung mit vielen Grünflächen und Bäumen	Gemäss Art. 3 Abs. 3 RPG sollen Siedlungen grosszügig mit Grünflächen und Bäumen ausgestattet sein. Dies, um Schatten zu spenden, Regenwasser zu versickern und das Mikroklima zu verbessern. Insbesondere in innerstädtischen Lagen, wie dem vorliegenden Planungsgebiet, kommt diesem Interesse ein hohes Gewicht zu. Die gesicherten Bäume flechten sich in das bestehende und künftig entstehende Stadtgrün ein – auch mit Blick auf die noch zu transformierende Industriestrasse. Mit dem im Sondernutzungsplan verbindlich festgelegten Standorten für Hochstammbäume und naturnahen Freiräumen gemäss einem grundeigentümergebundenen Umgebungskonzept wird das raumplanerische Interesse der durchgrüneten Siedlungsräumen umfassend berücksichtigt.
Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen (Art. 1 RPG)	Da es sich bei dem Bauvorhaben um die Umstrukturierung eines bisher industriell genutzten Areals handelt, erfolgt der Eingriff in einen bereits vorbelasteten Boden. Im Vergleich zur Nutzung einer bisher unbebauten Fläche – beispielsweise einer grünen Wiese – ist dieser Eingriff daher als weniger schwerwiegend zu beurteilen, auch wenn er nicht vollständig vernachlässigt werden kann. Durch die höhere Anzahl Vollgeschosse kann die versiegelte Bodenfläche deutlich reduziert werden. Gleichzeitig ermöglicht diese bauliche Konzentration eine hohe Nutzerdichte, wie sie einer zentrumsnahen Lage mit guter Erschliessung entspricht. Die so eingesparten Flächen schaffen Spielraum für gezielte ökologische Aufwertungen, etwa durch naturnah gestaltete Freiräume. Ergänzend leisten die vorgesehenen Ausgleichsflächen sowie der Verzicht auf übermässige Versiegelung einen Beitrag zur Schonung und Verbesserung der natürlichen Lebensgrundlagen. Die Planung steht damit im Einklang mit den Zielen des Raumplanungsgesetzes (RPG).
Schutz von Landschafts- und Ortsbildern sowie Natur- und Kulturdenkmälern (Art. 1 NHG) Bundesinventar schützenswerter Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS)	Das Areal liegt innerhalb eines ISOS-Ortsbild mit Erhaltungsziel C, es sind jedoch keine schützenswerten Kultur- oder Naturobjekte betroffen. Die Planung kann das ISOS-Ziel nicht berücksichtigen, gewichtet jedoch die angestrebte Innenentwicklung in das gut erschlossene Transformationsareal höher als den Strukturerhalt in dem bereits grossflächig umstrukturierten Gebiet. Vielmehr setzt das Projekt die bereits begonnene Umstrukturierung angrenzender Areale (Löwengarten und Stadtleben (ehemaliges bfw-Areal)) fort und fügt sich in das entwickelte Ortsbild ein.
Interessen der Grundeigentümerschaft	Die Entwicklung dieses innerstädtischen Areals hängt stark vom Entwicklungsinteresse der Grundeigentümerschaft ab. Die Absichten, das Areal einer neuen Nutzung zuzuführen sind denn auch nicht nur öffentliche Interessen, sondern ebenso Interessen der Grundeigentümerschaft. Ohne die Interessen der Grundeigentümerschaft zu berücksichtigen wäre es nicht möglich, dieses Innerstädtische und bestens erschlossene Areal zu entwickeln.
Räumliche Voraussetzungen für die Wirtschaft schaffen und erhalten	Das Bundesinteresse am Erhalt der Voraussetzungen für die Wirtschaft kann nur bedingt berücksichtigt werden. Aufgrund der bereits erfolgten Umstrukturierungen und den bestehenden Prozessen diesbezüglich, ist der Erhalt der gewerblich-industriell geprägten Arbeitszone zu hinterfragen. So ist denn auch das Thema der Arbeitszonenentwicklung im Rahmen der Ortsplanung aufgegriffen worden. Für das vorliegende Areal wurden die Interessen an der



ERMITTELTE INTERESSEN	BEURTEILUNG
	Umstrukturierung und Nutzungsänderung an bestens erschlossener Lage höher gewichtet als der Erhalt der gewerblich-industriell geprägten Arbeitsnutzung. Diese findet im Arbeitsgebiet Industrie-, Säntis-, Blumenfeld- und Pestalozzistrasse sowie im regionalen Arbeitsgebiet Thannäcker/Rietli ihren Platz.
Interessen der Anstösserinnen und Anstösser	Durch die Mehrnutzung wird die Nachbarschaft mehr belastet als nach Regelbauweise. Durch die Mehrhöhe wird den südlich angrenzenden Gebieten ein Teil der Aussicht auf den Bodensee genommen. Die nördlich angrenzenden Grundstücke werden durch die Mehrhöhe mit zusätzlichem Schattenwurf belastet. Andererseits profitiert die Nachbarschaft in grossem Masse durch die neue Nutzung, die weit weniger Lärm verursacht. Die Investitionen in die Arealentwicklung und die durchgeführte qualitativ hochwertige Planung erlauben eine höhere Ausnützung des Areals entsprechend den vorgängig erarbeiteten Leitbildern. Durch die dichtere Nutzung kann mehr Wohnraum an bestens erschlossener Lage erstellt werden. Die hohe Qualität wird mit den Forderungen des Sondernutzungsplans gesichert.
Schonung der Wohngebiete vor schädlichen/lästigen Einwirkungen	Die Belastung der angrenzenden Wohngebiete wird durch die Änderung von einer Arbeitsnutzung zu einer Wohnnutzung zurückgehen. Durch die in der Hauptbaute C möglichen Gewerbe- und Dienstleistungsflächen sind aufgrund deren geringer Anzahl und in einer moderaten Grösse gehaltenen Flächen keine störenden Einwirkungen zu erwarten. Die neu erstellten Wohnungen sowie Gewerbeflächen werden durch die angrenzenden Arbeitsnutzungen nicht übermässig belastet. Hingegen ist zwingend das Störfallrisiko zu beseitigen.

6.4 RESULTAT DER INTERESSENSABWÄGUNG

Mit dem Teilzonenplan und dem Sondernutzungsplan wird die Umstrukturierung eines zentralen Gebietes ermöglicht. An mit dem öffentlichen Verkehr bestens erschlossener Lage können neue Wohn- und Dienstleistungsnutzungen mit einer hohen Qualität erstellt werden. Insbesondere die Bundesinteressen der haushälterischen Bodennutzung und der Schaffung kompakter Siedlungen können damit umgesetzt werden. Gleichzeitig werden über den Sondernutzungsplan ausreichende Grünstrukturen im Siedlungsgebiet gesichert.

Die Interessen der Grundeigentümerschaften an der Entwicklung entsprechen den öffentlichen Interessen. Der intensiv geführte Entwicklungsprozess zeigt auf, dass private Interessen und die öffentlichen Interessen übereinstimmen. Entsprechend können mit dem Sondernutzungsplan die Absichten des städtebaulichen Leitplans umgesetzt werden.

Private Interessen werden durch die Mehrhöhe und die Länge des Gebäudes tangiert. Indessen würde eine Reduktion der Höhe eine Abkehr der Umstrukturierungsabsichten ausgehend vom Löwengartenareal darstellen. Die Interessen, die Umstrukturierung mit der angestrebten Höhe und Dichte umzusetzen und damit die Fläche optimal zu nutzen, gehen in der Planung vor. Andersherum erhalten die Nachbarschaften eine neue, qualitativ hochwertige Wohnüberbauung anstelle der heute veralteten Industriebauten.



7 VERFAHREN

7.1 QUALITÄTSSICHERNDES VERFAHREN

Im Rahmen der Erarbeitung des Richtprojektes anhand eines Dialogverfahrens und der Erarbeitung der Planungsinstrumente, wurden diese durch die in der Stadt Rorschach zuständigen Fachkommission (Stadtbildkommission) beurteilt. Dabei wurden die städtebaulichen, freiräumlichen und architektonischen Qualitäten beurteilt und in der Folge das Richtprojekt entsprechend angepasst.

7.2 KANTONALE UND KMMUNALE VORPRÜFUNG

Der Sondernutzungsplan Löwenstrasse Süd (Löwenhöfe) wird dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) zur Vorprüfung eingereicht. Mit Schreiben vom *dd. Monat yyyy* nimmt das AREG dazu Stellung. Die zwingenden Punkte (Z) werden wie nachfolgend tabellarisch aufgelistet berücksichtigt:

Tab. 12: Auswertung Vorprüfungsbericht

VORPRÜFUNGSBERICHT	UMGANG
xxx	xxx
xxx	xxx
xxx	xxx

7.3 MITWIRKUNG

Der Stadtrat als mit Planungsaufgaben betraute Behörde ist nach Art. 4 Raumplanungsgesetz (RPG; SR 700) sowie nach Art. 34 Planungs- und Baugesetz (PBG; sGS 731.1) dazu verpflichtet, die Bevölkerung über Ziele und Ablauf der Planungen zu unterrichten und die Mitwirkung in geeigneter Weise zu ermöglichen. Die Mitwirkung der Bevölkerung der Stadt wird wie folgt sichergestellt:

Noch ausstehend

8 RECHTSVERFAHREN

Noch ausstehend

9 GENEHMIGUNG

Noch ausstehend



10 BEILAGEN

- B1 DOSSIER BERECHNUNGEN, ALLEMANN BAUER EIGENMANN ARCHITECTEN AG, VOM 17.12.2025**
- B2 GEOLOGISCH-HYDROGEOLOGISCHER BERICHT / GEOTECHNISCHE GRUNDLAGEN, ANDRES GEOTECHNIK AG, VOM 12.09.2024**
- B3 HÖHENAUFNAHMEN**
- B4 NIVEAUPUNKTE**

ANHANG

A1 BERECHNUNG PARKPLATZBEDARF GEMÄSS AGGLOMERATIONS-PROGRAMM 4. GENERATION

Zu erstellende Parkplatzzahl in % gegenüber des Ausgangswertes (komm. Bau- bzw. Parkierungsreglement)

Erschliessungsgüte ÖV \ Benützer-kategorie	Bewohner		Beschäftigte		Besucher, Kunden	
	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.
Klasse A	20%*	50%	20%*	50%	15%*	50%
Klasse B	40%*	80%	30%*	70%	25%*	60%
Klasse C	60%*	90%	40%*	85%	40%*	80%
Klasse D / keine Güteklasse	80%*	100%	50%*	100%	50%*	100%

* In begründeten Fällen kann die Behörde weitere Reduktionen der durch die obenstehende Tabelle ermittelte Anzahl zu erstellenden Parkplätze bewilligen oder anordnen, insbesondere wenn:

- Parkfelder mehrfach genutzt werden können;
- Parkfelder für Carsharing-Unternehmen zur Verfügung gestellt werden können;
- Parkfelder in der Umgebung von Inventar- oder Schutzobjekten erstellt werden;
- die notwendige Anzahl Parkfelder nicht mit städtebaulich vertretbaren Massnahmen realisiert werden können;
- die Parkfelder für Senioren- und Alterswohnungen genutzt werden.
- Altstadt

Für autoarmes oder autofreies Wohnen kann die Behörde die Zahl der erforderlichen Parkfelder reduzieren oder die Erstellungspflicht ganz erlassen, wenn ein reduzierter bzw. kein Bedarf an Parkfeldern mit einem Mobilitätsmanagementkonzept erreicht und durch ein entsprechendes Controlling dauerhaft sichergestellt wird.

Quelle: Agglomerationsprogramm St.Gallen Bodensee Generation | November 2020



ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Tab. 5: Zusammenfassung Aussagen Städtebauliche Leitlinien	2
Abb. 1: Orthofoto Planungsgebiet	5
Abb. 2: Situationsplan Richtprojekt	7
Abb. 3: Konzeptstudien Entwurfsprozess	8
Abb. 4: Modellfotos Entwurfsprozess	8
Abb. 5: Situationsplan Umgebungsgestaltung	9
Abb. 6: Situation Erschliessungsebene auf Höhe Zwischenplateau	10
Abb. 7: Ausschnitt SP Infrastruktur Strasse	12
Abb. 8: Auszug ISOS	13
Abb. 9: Ausschnitt Agglomerationsprogramm St.Gallen – Bodensee 4. Generation	14
Abb. 10: Reduktion der Abstellplätze	14
Abb. 11: Ausschnitt Raumtypen und Zentren	15
Abb. 12: Kantonale Richtplankarte	16
Abb. 13: Analyse Stadtstruktur	17
Abb. 14: Ausschnitt Strategieplan	17
Abb. 15: Ausschnitt Städtebauliche Leitlinien Industriestrasse West	18
Abb. 16: Strassenraum Städtebauliche Leitlinien Industriestrasse West	18
Abb. 17: Ausschnitt Richtplankarte Siedlung / Landschaft	20
Abb. 18: Ausschnitt Richtplankarte Verkehr / Infrastruktur	20
Abb. 19: Rechtskräftiger Zonenplan	21
Abb. 20: Auszug Schutzverordnung	21
Abb. 21: Bestehender Sondernutzungsplan	22
Abb. 22: Ausschnitt Strassenklassierung	23
Abb. 23: Ausschnitt Rollender Langsamverkehr	24
Abb. 24: Fuss-, Wander-, Radwege Gemeinde	24
Abb. 25: Parkplatzverwaltung Gemeinde Rorschach, rot umrandet: Im Rahmen der vorliegenden Sondernutzungsplanung aufgehobene Parkplätze	25
Abb. 26: Ausschnitt Leitungskataster	25
Abb. 27: Ausschnitt Abwasser Werkplan Gemeinde	25
Abb. 28: Ausschnitt Gefahrenkarte gesamt	26
Abb. 29: Ausschnitt Oberflächenabfluss	26
Abb. 30: Ausschnitt Grundwasserkarte	27
Abb. 31: Strassenlärmbelastungskataster	28
Abb. 32: Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan	29
Abb. 33: Ausschnitt Änderung Zonenplan	29
Abb. 34: Sondernutzungsplan Löwenstrasse Süd	30



TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 1: Betroffene Parzellen	6
Tab. 2: Wohnungsspiegel	8
Tab. 3: Übersicht Abstellplätze Velo	10
Tab. 4: Relevante übergeordnete Planungen	11
Tab. 5: Zusammenfassung Aussagen Städtebauliche Leitlinien	19
Tab. 6: Wichtige thematische Aspekte	22
Tab. 7: Gebäudehöhen und Niveaupunkte im Sondernutzungsplan und Richtprojekt	32
Tab. 8: Abweichungen zur Regelbauweise	34
Tab. 9: Relevante Interessen	36
Tab. 10: Relevanz der Interessen	37
Tab. 11: Beurteilung der Interessen	37
Tab. 12: Auswertung Vorprüfungsbericht	40

