



STADT
RORSCHACH

PROJEKT NR. 042.1.039

SONDERNUTZUNGSPLAN LÖWENSTRASSE SÜD (LÖWENHÖFE)

BESONDERE VORSCHRIFTEN

29. APRIL 2026

VORPRÜFUNG

Vom Stadtrat erlassen:

Der Stadtpräsident

Der Stadtschreiber

Öffentliche Auflage:

Dem fakultativen Referendum unterstellt:

Genehmigt vom Amt für Raumentwicklung und Geoinformation:

Der Amtsleiter

Vom Stadtrat in Kraft gesetzt am:

INHALTSVERZEICHNIS

I.	ALLGEMEINES	3
II.	ERSCHLIESSUNG	3
III.	BEBAUUNG	5
IV.	FREIRAUM	7
V.	UMWELT / ÖKOLOGIE	8
VI.	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	9



I. ALLGEMEINES

ART. 1 GELTUNGSBEREICH

¹ Diese besonderen Vorschriften gelten für das im Situationsplan umgrenzte Plangebiet. Sofern nachstehend nichts anderes bestimmt wird, gelten die Vorschriften des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) sowie des Baureglements (BauR) der Stadt Rorschach und des Reglements über die Erstellung von Autoabstell- und Kinderspielplätzen der Stadt Rorschach (REAK).

² Der Sondernutzungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500, den besonderen Vorschriften, dem Planungsbericht sowie den Beilageplänen.

³ Alle in der Legende des Situationsplans als Festlegungen bezeichneten Elemente sowie die besonderen Vorschriften sind verbindlich. Die Beilagepläne haben wegleitenden Charakter. Die übrigen Planelemente und der Planungsbericht dienen der Erläuterung.

ART. 2 ZWECK

¹ Der Sondernutzungsplan regelt die besonderen planungs- und baurechtlichen Bedingungen zur Sicherung der öffentlichen Interessen im Plangebiet. Er sichert:

- a) die Realisierung einer Überbauung von hoher städtebaulicher, freiräumlicher und architektonischer Qualität und deren Einbindung in die Strassenräume von Löwen- und Löwengartenstrasse;
- b) eine geeignete Erschliessung und Durchwegung für den Fuss- und Veloverkehr sowie den motorisierten Individualverkehr;
- c) die sorgfältige Gestaltung der Umgebung im innerstädtischen Kontext und deren Gliederung in öffentliche, halbprivate und private sowie gemeinschaftliche Bereiche.

II. ERSCHLIESSUNG

ART. 3 ERSCHLIESSUNG

¹ In den Grundflächen der Hauptbauten A sind Durchgänge für den internen Fuss- und Veloweg freizuhalten. Diese müssen gradlinig, sicher und dauerhaft zugänglich gestaltet sein. Die Hauptbauten A müssen über diese Durchgänge erschlossen werden können.

² Entlang der im Situationsplan bezeichneten Verbindungen sind interne Fusswege respektive Fuss- und Velowege zu erstellen.

³ Die Erschliessung mit dem motorisierten Verkehr hat von der Löwenstrasse über die im Situationsplan gekennzeichnete Zu- und Wegfahrt Tiefgarage zu erfolgen. Für Velos darf zusätzlich an der im Situationsplan bezeichneten Stelle eine Zu- und Wegfahrt angelegt werden.



ART. 4 PARKIERUNG

¹ Die Parkierung für die gesamte Überbauung hat in der Tiefgarage zu erfolgen.

² Es ist eine ausreichende Anzahl Veloabstellplätze gemäss den Vorgaben der Norm SN 40 065, 2019 zur Verfügung zu stellen. Die notwendigen Veloabstellplätze sind zu 70 % innerhalb des Gebäudevolumens anzuordnen. Die restlichen Abstellplätze für Zweiräder können oberirdisch in Eingangsnähe oder an den im Situationsplan bezeichneten Stellen erstellt werden.

³ In den Erdgeschossen der Hauptbauten A und B ist jeweils ein gut zugänglicher Vorraum für das Abstellen von Kinderwägen und Tretrollern vorzusehen.

⁴ Die Anzahl der zu erstellenden Autoabstellplätze richtet sich nach dem Reglement über die Erstellung von Autoabstellplätzen und Kinderspielplätzen (REAK). Unter Anwendung nachstehender Tabelle ist die ermittelte Anzahl Abstellplätze entsprechend der Erschliessungsgüte (aktuell ÖV-Güteklasse B) zu reduzieren:

Zu erstellende Parkplatzzahl 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%

* 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

⁵ Der genaue Bedarf an Autoabstellplätzen wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt. Für die gemäss REAK nicht erstellten Abstellplätze ist die Ersatzabgabe zu entrichten.

ART. 5 ENTSORGUNG

¹ 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.



III. BEBAUUNG

ART. 6 STÄDTEBAULICHE UND ARCHITEKTONISCHE QUALITÄT

¹ Die Überbauung ist hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Materialisierung und Farbgebung so zu gestalten, dass die Bauten und Anlagen die geforderte hohe städtebauliche und architektonische Qualität erreichen. Das in den Beilageplänen Architektur aufgeführte Richtprojekt „Wohnüberbauung Löwenhöfe“, dat. 24.06.2025 gilt als begleitend.

² Zur Sicherstellung der besonderen städtebaulichen, freiräumlichen und architektonischen Qualitäten ist im Baubewilligungsverfahren frühzeitig die Stadtbildkommission beizuziehen. Dieses Gremium beurteilt das Projekt zuhanden der Baubewilligungsbehörde.

³ Mit dem jeweiligen Baugesuch ist ein mit der Baubewilligungsbehörde vorgängig besprochenes, detailliertes Material- und Farbkonzept einzureichen. Material und Farbgebung sind am Bauobjekt zu bemustern.

ART. 7 GRUNDFLÄCHE HAUPTBAUTE

¹ Die im Situationsplan bezeichneten Grundflächen für Hauptbauten legen die Situierung und die maximale horizontale und vertikale Ausdehnung sowie die zulässige Geschossigkeit der Hauptbauten fest. Die im Sondernutzungsplan getroffenen Festlegungen ersetzen die ordentlichen Grenz-, Gebäude- und Strassenabstände, die Gebäude- und Firsthöhen, die Gebäudelänge sowie die Geschossigkeit gemäss Baureglement.

² Entlang der Löwenstrasse sind die Bauten und Vorbauten auf die Pflichtbaulinie zu stellen.

³ Abweichend zum Baureglement gelten die im Situationsplan bezeichneten maximalen Gebäudehöhen (GH).

⁴ Die im Situationsplan bezeichnete Erdgeschosskote (EK) definiert die maximal zulässige Höhenlage der Decke (OK fertig Boden) der Untergeschosse. Die darüberliegenden Geschosse zählen als Vollgeschosse. Die Anzahl der Vollgeschosse, die über dieser Kote zulässig sind, ist im Situationsplan festgelegt.

⁵ Mindestens in den im Situationsplan als Terrassen- und Laubenbereiche bezeichneten Flächen ist die Dachoberfläche ein Geschoss unter der Dachfläche der entsprechenden Grundfläche Hauptbaute anzuordnen. Die Fläche darf als ungedeckte Terrasse oder Laube genutzt werden.

⁶ Überschreitungen der Grundflächen Hauptbauten und der Höhenangaben sind nicht zulässig. Unterschreitungen sind mit Ausnahme von Absatz 2 möglich, sofern dadurch die charakteristische und städtebaulich vorzügliche Qualität der Überbauung gewahrt bleibt.

ART. 8 VOR-, AN- UND NEBENBAUTEN

¹ Jede Wohnung muss über mindestens einen Balkon oder eine Terrasse verfügen. Lauben und Balkone dürfen punktuell abgestützt werden und haben sich bezüglich der Anordnung an dem in den Beilageplänen aufgeführten Richtprojekt zu orientieren. Mit Ausnahme der Pflichtbaulinie entlang der Löwenstrasse dürfen Balkone den Grenz- und Strassenabstand unterschreiten.

² Dachvorsprünge und Vordächer über den Hauszugängen dürfen die Grundflächen Hauptbauten um maximal 2.0 m überragen. Balkone dürfen die Grundflächen Hauptbauten um maximal 3.60 m überragen.

³ Vorbauten sind nur gemäss den Absätzen 1 und 2 dieses Artikels zulässig. An- und Nebenbauten sind nur für gedeckte Veloabstellplätze zulässig, sofern sie sich städtebaulich verträglich in das Gesamtkonzept eingliedern.



ART. 9 FASSADENGESTALTUNG

- ¹ Allseitig haben die Gebäude als verputzte Massivbauten in Erscheinung zu treten. Sie sind mittels vertikalen, farbig abgesetzten Fensterbänder mit stehenden Fensterformaten zu rhythmisieren. Die Fensterflügel sind wahlweise raumhoch oder mit fixem Brüstungsflügel auszuführen.
- ² Die Gebäude im Bereich Hauptbauten A und B müssen einen ablesbaren, auf den Terrainverlauf abgestimmten, Sockel respektive ein Sockelgeschoss ausbilden. Bei den Gebäuden im Bereich Hauptbaute C ist der Sockel in der Höhe zu minimieren.
- ³ Die Gebäude im Bereich Hauptbauten A und B sind mit einem ausgeprägten, profilierten, matt metallenen Architrav abzuschliessen. Die ein Geschoss tieferliegenden Dachflächen sowie jene im Bereich Hauptbaute C sind mit einem filigranen, matt metallenen Dachrandabschluss auszuführen.
- ⁴ Die Lauben und Balkone sind, mit Ausnahme jener über den Gebäudedurchgängen, in einer farblich abgesetzten Leichtkonstruktion und die Absturzsicherungen als feingliedriges, farbiges Staketengeländer auszuführen.
- ⁵ Das Erscheinungsbild der Fassadenfront (insbesondere Fenster) entlang der Löwenstrasse im Sockel hat eine gute Gesamtwirkung (Interaktion) in Bezug auf den Strassenraum aufzuweisen.

ART. 10 DACHGESTALTUNG

- ¹ Die Hauptbauten sind mit Flachdächern abzudecken. Dach- oder Attikageschosse sind nicht zulässig.
- ² Technische Dachaufbauten dürfen maximal 2.0 m über OK Dachrand reichen. Dachaufbauten müssen untergeordnet sein und dürfen lediglich in dem aus technischer Sicht notwendigen Ausmass in Erscheinung treten. Sie müssen, soweit technisch möglich, zusammengefasst, eingehaust und gegenüber der Gebäudefassade um das Mass ihrer Höhe zurückversetzt werden.
- ³ Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie dürfen nicht über OK Dachrand reichen.
- ⁴ Alle nicht begehbaren sowie nicht energetisch genutzten Dachflächen sind extensiv zu begrünen. Die Dachflächen der Hauptbauten B dürfen als Terrassen für die Hauptbauten A genutzt werden.

ART. 11 UNTERGESCHOSS

- ¹ Die Linie Umgrenzung Untergeschoss legt die maximale horizontale Ausdehnung unterirdischer Bauteile fest. Technisch erforderliche Bauteile dürfen die Umgrenzung im minimal erforderlichen Mass überschreiten. Untergeschosse müssen ausserhalb der Grundflächen Hauptbauten mit Ausnahme des Tiefgaragenzugangs für Velos mindestens 0.5 m durch das gestaltete Terrain überdeckt sein.
- ² Die Tiefgarage ist so auszuführen, dass die Option einer Verbindung oder Erweiterung im Falle künftiger Entwicklungen auf Parzelle 924 möglich ist.

ART. 12 NUTZUNG

- ¹ Sofern die Voraussetzungen des Sondernutzungsplans erfüllt werden, kann eine Mehrausnützung gewährt werden. Die zulässige Bruttogeschossfläche wird durch das maximal mögliche Gebäudevolumen festgelegt.
- ² Im Sockel der Hauptbauten B sind nur Nebenräume zulässig. Im Sockel der Grundflächen Hauptbauten C sind mit Gewerbe (Ateliers) kombinierte Wohnnutzungen zulässig.
- ³ Innerhalb des Planungsgebiets ist ein gemeinschaftlich nutzbarer Raum für die Bewohnerschaft bereitzustellen.



⁴ Bei nachweislich fehlender Nachfrage nach dem Gemeinschaftsraum gemäss Absatz 3 kann die Grundeigentümerschaft frühestens nach fünf Jahren nach Bauabschluss der gesamten Überbauung einen Antrag auf ersatzlose Aufhebung der Bestimmung zum Gemeinschaftsraum nach Absatz 3 stellen.

⁵ Die Stadtbehörde entscheidet nach Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen über den Antrag gemäss Absatz 4.

ART. 13 AUSSENREKLAMEN UND WERBEBESCHRIFTUNGEN

¹ Aussenreklamen und Werbebeschriftungen dürfen nur im Sockelgeschoss und auf der Grundlage eines Gesamtkonzeptes erstellt werden. Sie sind auf die architektonische Gestaltung der Bauten abzustimmen und durch die Bewilligungsbehörde zu beurteilen.

ART. 14 HAUSNUMMERIERUNG

¹ Die Beschilderung der Hausnummerierung ist zusätzlich zur jeweiligen Nummerierung an den Gebäuden auch als Sammelnummerierung an der Alvierstrasse als auch am östlichen Verbindungsweg anzubringen.

IV. FREIRAUM

ART. 15 FREIRAUMGESTALTUNG

¹ Der umgebende Freiraum dient als gemeinschaftlicher Erschliessungs-, Spiel- und Aufenthaltsbereich für die Bewohnenden und ist vorzüglich als innerstädtischer Freiraum zu gestalten.

² Für den gesamten Freiraum ist im Rahmen des Bewilligungsverfahrens ein detailliertes Materialisierungs- und Bepflanzungskonzept einzureichen. Dieses ist auf die Umgebungsgestaltung der Überbauungen Löwengarten und Stadtleben (bfw-Areal) abzustimmen.

³ Entlang der Löwenstrasse und der Löwengartenstrasse ist das Stadtmobiliar einzusetzen.

⁴ Technische Einrichtungen (z.B. Schächte, Kamine, Verteilkästen etc.) sind in Lage, Form und Materialisierung so auszuführen, dass sie das Umgebungskonzept nicht beeinträchtigen.

ART. 16 BEPFLANZUNG

¹ Bei der Bepflanzung des Areals sind einheimische, standortgerechte Pflanzenarten zu verwenden. Es dürfen keine Neophyten gepflanzt werden. Im gesamten Wurzelbereich von Bäumen sind darunterliegende Bauteile mit mindestens 0.8 m Bodenmaterial zu überdecken.

² Die im Situationsplan bezeichneten Baumstandorte entlang der Löwengartenstrasse sind richtungsweisend und können im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens geringfügig angepasst werden.

ART. 17 VORGARTENZONE

¹ Die im Situationsplan bezeichneten Vorgartenzonen sind den Nutzungen in den Hauptbauten C zuzuordnen. Sie sind durch niedrig geschnittene Gehölze von den halböffentlichen und öffentlichen Bereichen abzutrennen.



ART. 18 HOFBEREICH

¹ Die im Situationsplan bezeichneten Hofbereiche sind als halböffentliche Räume zu gestalten und sämtlichen Bewohnern der Überbauung im Plangebiet zugänglich zu machen. Sie sind, wo nicht zwingende technische Anforderungen eine Befestigung mit Asphalt erfordern, mit sickerfähigen Materialien zu befestigen oder begrünt auszugestalten.

² Der im Situationsplan bezeichnete Fuss- und Veloweg ist so auszugestalten, dass in Ost-/West-Richtung eine Durchlässigkeit für Fussgänger und Velofahrer sowie eine Anbindung gegen Westen sichergestellt ist.

ART. 19 GARTENBEREICH

¹ Der im Situationsplan bezeichnete Gartenbereich ist naturnah zu gestalten und mit ökologisch wertvollen Pflanzenarten zu bestücken. Neben den im Situationsplan bezeichneten Veloabstellanlagen und dem Spielplatz sind zusätzliche Wegverbindungen sowie Entsorgungseinrichtungen gemäss Art. 5 zulässig.

ART. 20 SPIELPLATZ

¹ An der im Situationsplan bezeichneten Stelle ist ein Kinderspielplatz anzulegen. Dieser ist mit attraktivem Spielgerät, Sitzgelegenheiten und Beschattungselementen auszustatten.

² Auf weitere Spielplatzflächen kann unter Berücksichtigung des behördenverbindlichen Leitbilds «Industriestrasse West» verzichtet werden. Es sind die gemäss Reglement über die Erstellung von Autoabstell- und Kinderspielplätzen (REAK) festgelegten Ersatzabgaben zu leisten.

V. UMWELT / ÖKOLOGIE

ART. 21 LÄRMSCHUTZ

¹ Der detaillierte Lärmschutznachweis ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

² Für die Gebäudehülle ist gemäss SIA 181 Schallschutz im Hochbau Art. 3.1 Externe Quellen im Baubewilligungsverfahren ein detaillierter Schallschutznachweis zu erbringen.

ART. 22 ENERGIE

¹ Die Überbauung ist nach einem gesamtheitlichen Energiekonzept zu erstellen. Das Energiekonzept ist zusammen mit dem Baugesuch einzureichen.

ART. 23 RETENTION

¹ Für Regenwasser aus der gesamten Überbauung, welches auf versiegelten Flächen gesammelt wird, ist eine ausreichende Retention sicherzustellen. Im Baubewilligungsverfahren ist ein Meteorwasserkonzept einzureichen.

ART. 24 SICHERHEIT

¹ Im Baubewilligungsverfahren ist ein Belichtungs- und Beleuchtungskonzept für die Aussenräume einzureichen.

[Berücksichtigung Risiko gemäss Störfallverordnung gilt es im Rahmen der Vorprüfung zu klären]



VI. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

ART. 25 AUFHEBUNG DES BISHERIGEN RECHTS

¹ Mit dem Inkrafttreten des Sondernutzungsplan Löwenhöfe wird die Baulinie des Baulinienplans Nr. 74 für die projektierte Verlängerung Löwenstrasse, genehmigt am 16.04.1963, innerhalb des Sondernutzungsplangebietes aufgehoben.

