
Gemeinde Rorschacherberg
Investorenausschreibung Neuhaus

Programm



Ingress

Projektnummer 31.6.002

Auftraggeber **Gemeinde Rorschacherberg**
Gemeinderat
Goldacher Strasse 67
9404 Rorschacherberg

Kontakt Beat Hirs, Gemeindepräsident

Bearbeitung ARGE Strauss / Rietmann

Strauss Raumentwicklung
Kirchhalde 20
9300 Wittenbach
T. +41 79 825 52 25
info@strauss-raumentwicklung.ch
strauss-raumentwicklung.ch

Verantwortlich Ueli Strauss, dipl. Forsting. ETH

Rietmann Raum- & Projektentwicklung
Lukasstrasse 18
9008 St. Gallen
T +41 71 278 01 71
info@danielrietmann.ch
rietmann.swiss

Verantwortlich Daniel Rietmann, dipl. Ing. FH SIA Raumplaner FSU

Titelfoto Orthofoto mit Planungsgebiet
Quelle: GeoPortal

Pläne sind generell genordet.

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	5
1.1	Gebiet Neuhaus, Rorschacherberg	5
1.2	Studienauftrag und Masterplan	5
1.3	Investorenausschreibung	6
1.4	Perimeter	6
2	Organisation und Verfahren	8
2.1	Veranstalterin	8
2.2	Organisation	8
2.3	Verfahrensart	8
2.4	Teilnahmeberechtigung und Teambildung	8
2.5	Entschädigung	9
2.6	Öffentliches Beschaffungswesen	9
2.7	Urheberrecht und Rechtsschutz	9
2.8	Erfüllungsgarantie und Qualitätssicherung	10
2.9	Vertraulichkeit	11
2.10	Verfahrensabbruch	11
2.11	Streitfälle	11
2.12	Beurteilungsgremium	11
	Mitglieder mit Stimmberechtigung:	11
	Mitglieder mit beratender Stimme:	11
	Organisation und Moderation:	11
3	Verfahrensablauf	12
3.1	Termine	12
3.2	Anmeldung und Bezug der Unterlagen	12
3.3	Begehung	12
3.4	Fragenbeantwortung	13
3.5	Abgabe des Angebots und der Projektstudie	13
3.6	Vergabeentscheid und Mitteilung	13
3.7	Vorprüfungskriterien	13
	Formell	13
	Materiell	13
3.8	Bewertungskriterien	14
4	Aufgabenstellung	15
4.1	Zielsetzungen	15
4.2	Siedlungsentwicklung	15
4.3	Nutzung	16
4.4	Langfristige Anlagemöglichkeiten	16
4.5	Etappierung	17
4.6	Mobilität	17
4.7	Freiraumgestaltung	17
4.8	Lärmproblematik	17

5	Unterlagen	19
5.1	Zur Verfügung gestellte Arbeitsunterlagen	19
5.2	Einzureichende Unterlagen	19
	Allgemeine Anforderungen	19
	Projektstudie	19
	Berechnungen und Bericht	20
	Kaufangebot	20
6	Rahmenbedingungen	21
6.1	Makrolage	21
6.2	Mikrolage	21
6.3	Masterplan	22
	Bedeutung und Verbindlichkeit	22
	Verbindliche konzeptionelle Festlegungen	23
	Erschliessung und Parkierung	25
	Verbindliche Dimensionierungen	26
	Freiraumgestaltung	28
6.4	Erschliessungsprojekte	31
6.5	Lärmschutzwand	31
6.6	Verfahren	32
7	Genehmigung	33

1 Einleitung

1.1 Gebiet Neuhaus, Rorschacherberg

Das Areal Neuhaus mit einer Grösse von rund 3 Hektaren liegt in der Mitte des Gemeindegebietes von Rorschacherberg, nördlich der Autobahn A1 und südlich der Sport- und Mehrzweckanlage Chrüzweg.

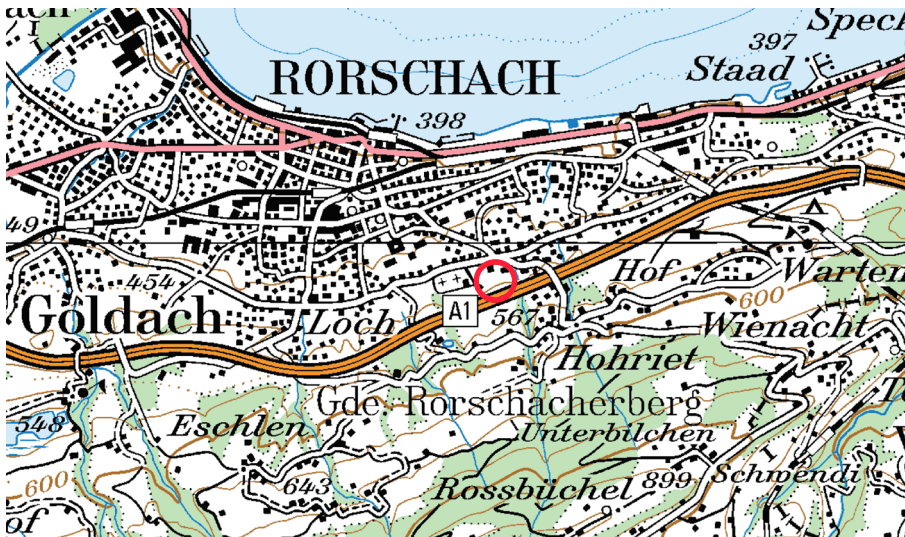


Abbildung 1

Ausschnitt Landeskarte
Gebiet Neuhaus (rot)
M 1:50'000

Quelle: GeoPortal SG

Das Gebiet befindet sich in Hanglage mit atemberaubendem Blick auf den Bodensee, etwas südlich der Grenze zur Stadt Rorschach. Es besteht aus den beiden Parzellen Nrn. 914 und 1213, welche sich im Eigentum der politischen Gemeinde Rorschacherberg befinden. Der Gemeinderat Rorschacherberg hat beschlossen, das Gebiet Neuhaus zu entwickeln und innerhalb der nächsten Jahre zu überbauen. Er möchte damit eine innere Nutzungsreserve mobilisieren und die Chancen einer hochwertigen Siedlungsentwicklung nutzen. Dabei geht es in erster Linie um Qualität. Das Gebiet ist der Wohnzone mit mittlerer Dichte zugewiesen. Diese vorgegebene Dichte soll erreicht und allenfalls moderat im Rahmen einer späteren Sondernutzungsplanung erhöht werden. Mit der Überbauung soll einerseits die Identität des Ortes durch den ortsbaulich-architektonischen Ausdruck gestärkt und andererseits eine Gestaltung von öffentlichen, durch die Menschen nutzbaren Sozial- und Freiräumen ermöglicht werden.

1.2 Studienauftrag und Masterplan

Zur Sicherung einer hohen Siedlungsqualität hat der Gemeinderat 2020 die Entwicklung des Gebietes mit einem Studienauftrag lanciert. Ziel der Planung war, die Grundlagen für eine aussergewöhnliche Wohnüberbauung zu schaffen. Besonders zu berücksichtigen waren einerseits die Lärmbelastung durch die Nationalstrasse und andererseits die besondere Aussichtslage auf den Bodensee. Die Gestaltung und Auslegung der Freiräume, war ebenfalls wichtig, damit für die künftigen Bewohner ein hoher Identifikationsgrad mit dem Ort geschaffen werden kann.

Das Siegerprojekt «Freie Sicht aufs Bodenmeer» von Skop Architekten überzeugt durch seine einfache und präzise Setzung der Bauvolumen sowie den Umgang mit der Umgebung und den Aussenräumen. Es bildet die Grundlage für den 2021 ausgearbeiteten Masterplan. Dieser wiederum gibt das Grundgerüst für die weitere Entwicklung des Gebietes vor. Es werden die Spielregeln festgelegt, an denen sich die weitere Planung orientieren soll. Damit ist eine fundierte Planungshilfe vorhanden, die einerseits die baulichen Möglichkeiten aufzeigt und andererseits eine hohe gestalterische Qualität einfordert.

Der Masterplan ist ein informelles Planungsinstrument, das rechtlich gesehen keine absolute Verbindlichkeit hat. Mit der Festsetzung erklärt der Gemeinderat diesen jedoch für die weiteren Planungsschritte als wegleitend.

1.3 Investorenausschreibung

Der Gemeinderat Rorschacherberg möchte das Gebietes nicht aus eigener Hand weiter entwickeln. Er möchte die Grundstücke an einen Investor veräussern, aber weiterhin gestaltend und mitbestimmend wirken, sei es aus planerischen, sozialpolitischen oder wirtschaftspolitischen Überlegungen. Aus dieser Verantwortung heraus ist es dem Gemeinderat ein Anliegen, die hochwertige Qualität der bisherigen Planung auch im nächsten Schritt zu sichern. Die Investorenausschreibung wird deshalb kombiniert mit einem qualitätssichernden Verfahren durchgeführt. Der Gemeinderat möchte damit die Entwicklung im Gebiet Neuhus weiter lenken und Einfluss auf die Nutzung und die Architektur nehmen.

1.4 Perimeter

Der Perimeter erstreckt sich im wesentlichen über die beiden Grundstücke Nrn. 914 und 1213. Sie haben zusammen eine Fläche von 30'380 m². Gemäss Zonenplan liegen die Grundstücke hauptsächlich in der zweigeschossigen Wohnzone W2b. Entlang der Nationalstrasse A1 ist ein ca. 10 m breiter Streifen und im östlichen Bereich die Waldabstandsfläche der Grünzone GF zugeordnet. Im Detail ergeben sich folgende Flächen:

Zone / Grundstück		Nr. 914	Nr. 1213
Wohnzone	W2b	8'874.5 m ²	18'607.5 m ²
Grünzone	GF		2'898.0 m ²

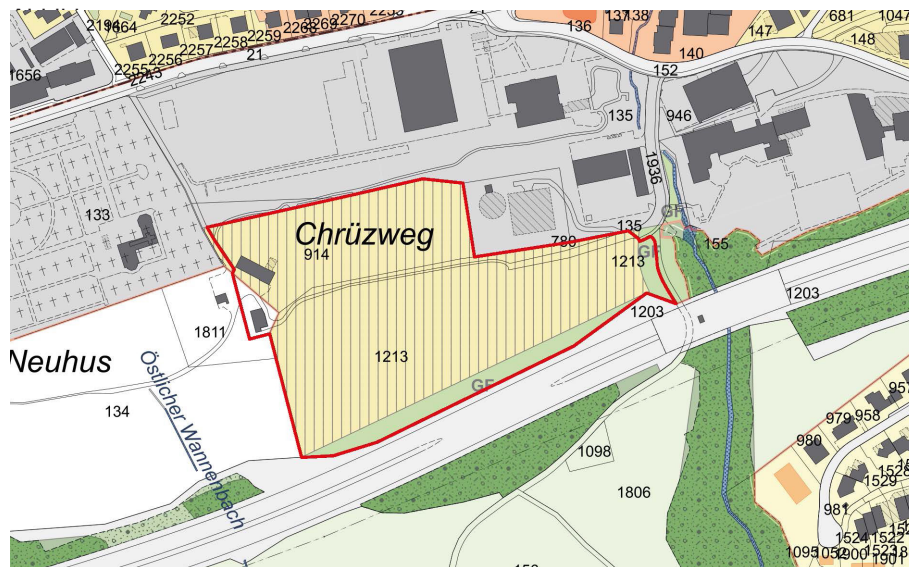


Abbildung 2

Perimeter (rot)
M 1:5'000

Quelle: GeoPortal SG, ergänzt
Rietmann

Zum Perimeter gehört ebenfalls das bestehende Wohnhaus auf dem Grundstück Nr. 1811 mit einer Landfläche von 597 m². Dieses wird abparzellierte und mitverkauft. Zur Zeit befindet sich das Gebäude im übrigen Gemeindegebiet. Im Rahmen des vorliegenden Verfahrens ist durch den Investor ein Nutzungsvorschlag zu machen. Darauf basierend wird später eine entsprechende Bauzone ausgeschieden.

2 Organisation und Verfahren

2.1 Veranstalterin

Veranstalterin der Investorenausschreibung ist die politische Gemeinde Rorschacherberg, vertreten durch den Gemeinderat.

2.2 Organisation

Die Organisation und Administration der Investorenausschreibung, die Vorprüfung der eingereichten Angebote sowie die gesamte Begleitung des Verfahrens liegt beim nachfolgenden Organisationsbüro:

Rietmann Raum- & Projektentwicklung
Sitegässli 8, 9562 Märwil
Tel. 071 278 01 71
info@danielrietmann.ch

Verantwortlicher Projektleiter: Daniel Rietmann, dipl. Ing. FH SIA Raumplaner FSU

2.3 Verfahrensart

Die Investorenausschreibung wird in Anlehnung an die Ordnungen sia 142 und 143 sowie deren Wegleitung für Wettbewerbe und Studienaufträge für Planer und Investoren im einstufigen, offenen nicht anonymen Verfahren durchgeführt.

Ziel des Verfahrens ist die Erlangung eines Kaufangebotes auf der Grundlage einer hochwertigen Projektstudie, damit die vorgesehene Nutzung sowie die städtebauliche und architektonische Haltung beurteilt werden kann. Der Verkauf soll an einen Investor gemäss den Empfehlungen des Beurteilungsgremiums erfolgen. Vorbehalten bleibt die Zustimmung der stimmberechtigten Bevölkerung der Gemeinde Rorschacherberg.

Das Verfahren wird in deutscher Sprache geführt. Mündliche Auskünfte sind nicht verbindlich. Mit der Teilnahme am Verfahren anerkennen die Teilnehmerinnen und Teilnehmer das Programm, die Fragenbeantwortung und die Entscheide des Beurteilungsgremiums.

2.4 Teilnahmeberechtigung und Teambildung

Zur Teilnahme an der Investorenausschreibung können sich Investoren, die eine Bietergemeinschaft mit Planenden der Fachrichtung Architektur und Landschaftsarchitektur bilden, anmelden. Die Planenden verfügen über die Fähigkeit, eine qualitativ hochwertige Entwicklungs- und Projektstudie zu erarbeiten, welche auch wirtschaftlich tragfähig ist und damit die Basis für das Kaufangebot des Investors bildet.

Der Investor verfügt seinerseits über die personellen und finanziellen Ressourcen und über ein ausgewiesenes Qualitätsmanagement, welche die Bebauung des Grundstückes sowie die Nutzung und den Betrieb gemäss den Vorstellungen der Gemeinde Rorschacherberg gewährleistet. Der Investor kann als Einzelinvestor oder als Investorengruppe an der Ausschreibung teilnehmen.

Investoren, Architekten und Landschaftsarchitekten dürfen nur in einem Team teilnehmen. Das Hinzuziehen von weiteren Fachplanern und Spezialisten steht den Teams frei. Federführend ist der Investor.

Die Sieger aus dem Studienauftrag und Mitverfasser des Masterplans, Skop Architekten und Kolb Landschaftsarchitekten, dürfen am Verfahren teilnehmen, sich aber nur in einem Team beteiligen.

2.5 Entschädigung

Für die Teilnahme an der Investorenausschreibung wird keine Entschädigung entrichtet.

Die eingereichten Unterlagen gehen in das Eigentum der Veranstalterin über und werden nicht zurückgegeben.

2.6 Öffentliches Beschaffungswesen

Der Verkauf von Grundstücken aus dem Finanzvermögen der Gemeinde untersteht nicht dem öffentlichen Beschaffungsrecht. Um ein faires Verfahren zu gewährleisten, werden wo möglich und sinnvoll die Verfahrensgrundsätze des öffentlichen Beschaffungsrechts herbeigezogen. Rechtsansprüche können hieraus jedoch nicht abgeleitet werden.

2.7 Urheberrecht und Rechtsschutz

Mit der Abgabe eines Angebotes anerkennen die Teilnehmenden die Programmbestimmungen sowie die Entscheide des Beurteilungsgremiums in Ermessensfragen.

Die Teilnehmenden bleiben Inhaber der Urheberrechte, übertragen der Veranstalterin jedoch die Verwendungsrechte, insbesondere zu Publikationszwecken unter Wahrung des Namensnennungs- und Vervielfältigungsrechts, soweit es der Zweck des Verfahrens erfordert.

2.8 Erfüllungsgarantie und Qualitätssicherung

Die Veranstalterin beabsichtigt mit dem vom Beurteilungsgremium empfohlenen Investor einen Kaufvertrag abzuschliessen. Mit dem Abschluss des Kaufvertrages verpflichtet sich die Käuferschaft einen qualitativen Beitrag zur Entwicklung des Gebietes Neuhus zu leisten. Mit dem Ziel ein Projekt zu realisieren, welches den erhöhten Anforderungen an die Nutzung und architektonische Gestaltung genügt, sorgt die Käuferschaft dafür, dass ihre Projektstudie aus dem Verfahren mit den entsprechenden Empfehlungen des Beurteilungsgremiums realisiert wird.

Die Qualitätssicherung wird nach Abschluss der Investorenausschreibung mittels Sondernutzungsplanung gemäss Planungs- und Baugesetz des Kantons St. Gallen auf Basis der eingereichten Projektstudie eingefordert. Der Sondernutzungsplan ist durch die Käuferschaft zu finanzieren und zusammen mit der Gemeinde Rorschacherberg auszuarbeiten. Zum Sondernutzungsplan gehören zwingend auch die Teilstrassenpläne für die Erschliessung sowie das Projekt für die Lärmschutzwand. Ferner gewährt die Käuferschaft der Gemeinde Rorschacherberg die Einflussnahme für qualitätssichernde Massnahmen bis zum Abschluss des Baubewilligungsverfahrens.

Die Bieterschaft, deren Beitrag zur Weiterbearbeitung empfohlen wird, verpflichtet sich, das ausgewählte Projekt ohne Verzug zur Baureife zu bringen und so rasch wie möglich zu realisieren. Verstreicht eine der nachfolgenden Fristen ungenutzt, so behält sich die Verkäuferin unter Schadloshaltung und ohne Vergütung bereits geleisteter Planungs- und Projektierungsarbeiten sowie ohne Entschädigung an die Käuferschaft vor, vom Vergabeentscheid zurücktreten und einen Rückkauf zu erwirken:

- Ausarbeitung des Sondernutzungsplanes inkl. Teilstrassenplan sowie Strassenprojekt und Einreichung an den Gemeinderat Rorschacherberg zu Handen Mitwirkung und Vorprüfung innerhalb eines Jahres ab Eigentumsübertragung.
- Einreichung eines vollständigen Baugesuchs für mindestens die Hälfte des Areals innert einem Jahr nach Rechtskraft des Sondernutzungsplanes, Strassenprojektes und Teilstrassenplanes.
- Baubeginn spätestens innert Jahresfrist nach Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung (Frist kann auf begründetes Gesuch hin um maximal ein Jahr verlängert werden).

Vorbehalten bleiben Verzögerungen durch Rechtsmittelverfahren.

Die Veranstalterin behält sich das Recht vor, im Fall eines Rücktritts auf das zweitbeste Angebot aus diesem Verfahren zurückzugreifen oder das Verfahren zu wiederholen.

2.9 Vertraulichkeit

Das Beurteilungsgremium und die am Verfahren Teilnehmenden verpflichten sich, alle erhaltenen Informationen und Unterlagen vertraulich zu behandeln und weder unbeteiligten Drittpersonen zugänglich zu machen noch ohne vorherige Zustimmung seitens der Veranstalterin darüber zu berichten.

2.10 Verfahrensabbruch

Die Veranstalterin kann das Verfahren bis zur Unterzeichnung des Kaufvertrages jederzeit abbrechen oder wiederholen, bei Bedarf auch mit geänderten Bedingungen.

2.11 Streitfälle

Es ist ausschliesslich schweizerisches Recht anwendbar. Zuständig sind die ordentlichen Gerichte. Gerichtsstand ist Rorschacherberg.

2.12 Beurteilungsgremium

Mitglieder mit Stimmberechtigung:

Beat Hirs	Gemeindepräsident, Rorschacherberg
Ronny Bleichenbacher	Gemeinderat, Rorschacherberg
Werner Binotto *	Dipl. Architekt HBK, BSA, SIA, Altstätten
Joëlle Zimmerli *	Dr.-Ing., lic. phil. I Soziologin, Planerin FSU, Zürich
Stefan Rotzler *	Dipl. Landschaftsarchitekt BSLA, Gockhausen

Mitglieder mit beratender Stimme:

Ueli Strauss *	Dipl. Forsting. ETH, Wittenbach
Daniel Rietmann *	Dipl. Ing. FH SIA, Raumplaner FSU, Märwil

* Fachperson gemäss Ordnung sia 142/143

Es können weitere Fachpersonen ohne Stimmberechtigung beigezogen werden.

Organisation und Moderation:

Daniel Rietmann, Dipl. Ing. FH SIA Raumplaner FSU
Ueli Strauss, Dipl. Forsting. ETH

3 Verfahrensablauf

3.1 Termine

Aktion / Anlass	Termin
Publikation Ausschreibung	ab 10. Januar 2022
Anmeldung	bis 28. Januar 2022
Bezug der Unterlagen	nach Eingang der Anmeldung spätestens am 31. Januar 2022
Einreichung Fragen	bis 11. Februar 2022
Fragenbeantwortung	bis 25. Februar 2022
Abgabe Angebot mit Projektstudie	bis 25. Mai 2022
Beurteilung	Juni 2022
Entscheid Gemeinderat	5. Juli 2022
Unterzeichnung Kaufvertrag	Juli/August 2022
Mitteilung Vergabeentscheid	September 2022
Abstimmung	27. November 2022
Grundbucheintrag und Kaufpreiszahlung	Dezember 2022

3.2 Anmeldung und Bezug der Unterlagen

Aus organisatorischen Gründen hat eine Anmeldung seitens der Investoren bis spätestens am 28. Januar 2022 per Mail an das Organisationsbüro zu erfolgen (info@danielrietmann.ch). Die Anmeldung muss mit dem vollständig ausgefüllten «Anmeldeformular» erfolgen. Das Formular kann zusammen mit dieser Ausschreibung heruntergeladen werden.

Die Anmeldung berechtigt zum Bezug der digitalen Unterlagen. Die Unterlagen werden den angemeldeten Investoren nach Eingang der Anmeldung bis spätestens am 31. Januar 2022 digital (Link) zugestellt.

3.3 Begehung

Es findet keine Begehung statt. Das Grundstück ist öffentlich zugänglich und kann frei besichtigt werden.

3.4 Fragenbeantwortung

Fragen zum Verfahren, der Aufgabenstellung und den Vorgaben müssen mit dem Vermerk «Investorenausschreibung Neuhaus, Fragen» bis zum 11. Februar 2022 per E-Mail an das Organisationsbüro (info@danielrietmann.ch) gestellt werden. Die Antworten werden allen angemeldeten Teilnehmern bis am 25. Februar 2022 per E-Mail als verbindliche Ergänzung zum Programm beantwortet.

3.5 Abgabe des Angebots und der Projektstudie

Das Angebot und die Projektstudie sind bis zum 25. Mai 2022 bei der Gemeindeverwaltung Rorschacherberg, Goldacher Strasse 67, 9404 Rorschacherberg bis 16:00 Uhr abzugeben respektive müssen dort eintreffen. Bei einer Postzustellung sind die Teilnehmer für die rechtzeitige Zustellung verantwortlich. Das Datum des Poststempels ist nicht massgebend.

Zu spät eingereichte oder unvollständige Angebote und Projektstudien müssen vom Verfahren ausgeschlossen werden.

Sämtliche Unterlagen sind mit der Bezeichnung «Investorenausschreibung Neuhaus, Rorschacherberg» und mit einem Kennwort zu versehen.

3.6 Vergabeentscheid und Mitteilung

Der Vergabeentscheid erfolgt auf Empfehlung des Beurteilungsgremiums durch den Gemeinderat Rorschacherberg. Danach wird mit dem ausgewählten Investor der Kaufvertrag unterzeichnet und die Teilnehmer am Verfahren schriftlich über den Vergabeentscheid benachrichtigt.

3.7 Vorprüfungskriterien

Formell

- Fristgerechte Einreichung des Angebots und der Projektstudie
- Vollständigkeit der eingereichten Unterlagen
- Lesbarkeit der Pläne, Sprache

Materiell

- Erfüllung der Aufgabenstellung
- Einhaltung der Vorgaben und Randbedingungen

3.8 Bewertungskriterien

Die Bewertung des Angebots und der Projektstudie respektive die Vergabe erfolgt nach folgenden Kriterien:

Kaufpreis	Gewichtung 25 %
<hr/>	
<ul style="list-style-type: none">- Plausibilität der Projektkennndaten und der Wirtschaftlichkeit- Plausibilität des Finanzierungskonzeptes- Kaufofferte	
Siedlungsqualität	Gewichtung 30 %
<hr/>	
<ul style="list-style-type: none">- Nutzungs- und Betriebskonzept, Zielgruppen- Wohnungsmix und Zusatznutzungen «Nicht Wohnen»- Aufteilung des Gebietes und Einbindung von Endinvestoren	
Technische Innovation	Gewichtung 20 %
<hr/>	
<ul style="list-style-type: none">- Materialisierung- Systemwahl und Konstruktion- Energie- / Mobilitätskonzept, Ökologie	
Gestaltung, Architektur und Freiraum	Gewichtung 25 %
<hr/>	
<ul style="list-style-type: none">- Erscheinung der Bauten (Fassadengestaltung, Schwellenraum Erdgeschoss)- Vielfalt des Wohnungsangebotes (Grundrisse, Typologien)- Qualität und Vielfalt der Begegnungs-, Aufenthalts- und Rückzugsräume- Ökologische Qualität und Klimawirksamkeit der Freiräume	

4 Aufgabenstellung

4.1 Zielsetzungen

Die Bietergemeinschaft soll im Gebiet Neuhus im Auftrag des Gemeinderates eine aussergewöhnliche Überbauung mit Wohnformen für verschiedenste Nutzergruppen realisieren. Die Wohnnutzung soll punktuelle mit Flächen für Büroateliers, Kinderbetreuung und Freizeit ergänzt werden. Im Masterplan sind dazu unter anderem Flächen mit der Umnutzung einer Scheune und der Realisierung eines Punktbaus vorgesehen. Das Projekt soll sich in Teilen und als Ganzes gut in die Umgebung einfügen und einen Beitrag zu einer belebten Siedlung mit hoher Wohn- und Lebensqualität leisten.

Neben dem Schwerpunkt auf einen besonders guten Siedlungsbau mit vielfältigen Grundrisstypologien legt die Auftraggeberin auch grosses Gewicht auf die besondere Aussichtslage auf den Bodensee, die Gestaltung und Nutzbarkeit der Freiräume sowie Quartiertreffpunkte, die auch vom umliegenden Quartier genutzt werden können. Diese Aspekte sollen bei den zukünftigen Bewohnern zu einem hohen Identifikationsgrad mit dem Ort Rorschacherberg führen.

Mit dem Masterplan Neuhus sind die Leitplanken für die angestrebten Ziele gelegt. Da der Gemeinderat die weitere Planung und Realisierung der Überbauung nicht selbst übernehmen möchte, hat er sich entschlossen, die Grundstücke im Gebiet Neuhus an einen Investor zu veräussern, der die hochgesteckten Ziele weiterverfolgt und in einer einzigartigen Überbauung umsetzt.

Der Gemeinderat Rorschacherberg erwartet mit der Investorenausschreibung vom Investor ein Kaufangebot, welches auf einer Projektstudie nach Vorgaben des Masterplanes basiert.

4.2 Siedlungsentwicklung

Die Gemeinden sind verpflichtet zusammen mit dem Kanton einen sorgsamen Umgang mit dem Boden und die massvolle Festlegung der Bauzonen sicherzustellen sowie unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität kompakte Siedlungen zu schaffen. Mit der Überbauung der beiden Grundstücke im Gebiet Neuhus möchte der Gemeinderat eine innere Nutzungsreserve mobilisieren und die Chancen einer hochwertigen Siedlungsentwicklung nutzen. Das Gebiet ist der Wohnzone mit mittlerer Dichte zugewiesen. Diese vorgegebene Dichte soll erreicht und moderat im Rahmen einer Sondernutzungsplanung erhöht werden. Von den Teilnehmenden wird erwartet, dass sie Lösungen entwickeln, welche die Leitplanken des Masterplanes berücksichtigen und die Identität des Ortes durch den architektonischen Ausdruck und die Gestaltung von öffentlich nutzbaren Sozial- und Freiräumen stärken.

4.3 Nutzung

Das Planungsgebiet liegt in der Wohnzone. Diese ist grundsätzlich für das Wohnen bestimmt. Nicht störende Gewerbe- oder Dienstleistungsbetriebe sind zulässig, soweit sie mit dem Wohncharakter vereinbar sind.

Die Teilnehmenden sind in der Wahl und der Verteilung der Nutzung innerhalb der Vorgaben des Masterplanes frei. Es werden keine konkreten Vorgaben für die Nutzungsverteilung gemacht. Bei der Anordnung von Nutzungstypen sollen insbesondere die unterschiedlichen Lagequalitäten der einzelnen Baubereiche, sowie die inneren und äusseren Einflüsse berücksichtigt werden.

Bei der Wohnnutzung werden vielfältige Wohnformen in Etagen-, Maisonette- oder Haustypen gewünscht. Innerhalb der Wohnungsgrössen sollen unterschiedliche Stückpreise erzielt werden können, damit eine möglichst breite gesellschaftliche Schicht angesprochen wird. Im Vordergrund stehen grössere Wohnungen mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten, auch geeignet für Familien. Kleinere Wohneinheiten sind denkbar, insbesondere wenn sie altersgerecht sind und die Wohnbedürfnisse von Senioren, die innerhalb der Gemeinde umziehen möchten, erfüllen. Eine Kombination respektive Ergänzung mit Büroateliers oder Jokerräumen, die ein generationsübergreifendes Wohnen und Arbeiten ermöglichen, sind ebenso gefragt wie Freizeit- und Gemeinschaftsangebote. Für letztere eignen sich die im Masterplan speziell bezeichneten Baubereiche. Zusatznutzungen müssen selbsttragend oder durch die Grundnutzung finanzierbar sein. Ferner ist aufgrund der Grösse und Lage des Gebietes ein Kindergarten erforderlich. Dieser ist durch den Investor im dafür vorgesehenen Baubereich zu realisieren und nach Fertigstellung der Gemeinde zu verkaufen. Die Planung der Räumlichkeiten soll unter Einbezug der Käuferin erfolgen.

4.4 Langfristige Anlagemöglichkeiten

Die politische Gemeinde Rorschacherberg verfolgt im Gebiet Neuhus langfristig orientierte Entwicklungsziele. Dazu gehört auch ein möglichst diversifiziertes Investorenmanagement. Mit dem Angebot ist ein Konzept aufzuzeigen, wie das Gebiet in Einheiten aufgeteilt werden könnte, die später, das heisst nach deren Realisierung, entweder als Einzelobjekte im Stockwerkeigentum an Private oder als Gesamtobjekte an Endinvestoren weiterverkauft werden könnten.

Die Korporation Vierhöfe, die 2006 per Tauschvertrag die Parzelle 1213 an die Politische Gemeinde Rorschacherberg verkaufte, ist grundsätzlich an einer Reinvestition ihres Anteils am Aufzoningsgewinn interessiert. Die Gemeinde könnte sich auch andere institutionelle Anleger, Wohnbaugenossenschaften oder weitere Eigentümer vorstellen, die mit den Liegenschaften langfristig orientierte Ziele verfolgen. Zur Diversifizierung des Angebots und aufgrund der Nachfrage ist es auch möglich, einen Teil im Stockwerkeigentum zu realisieren.

4.5 Etappierung

Eine bauliche Realisierung in Etappen ist möglich, sofern einzelne Bauetappen in sich funktionsfähig und gestalterisch verträglich sind sowie sich die einzelnen Bauetappen ohne zeitliche Verzögerungen aneinanderreihen.

4.6 Mobilität

Das Gebiet Neuhus ist mit dem öffentlichen Verkehr im Sinne der Grundanforderung an ein Wohnquartier minimal erschlossen. Für autoarmes oder autofreies Wohnen sind die notwendigen Rahmenbedingungen nicht gegeben und können in absehbarer Zukunft auch nicht geschaffen werden. Trotzdem sind Ideen, Vorschläge und Anregungen, welche das Kaufangebot beeinflussen, möglich und in Form eines Mobilitätskonzeptes zu beschreiben.

4.7 Freiraumgestaltung

Dem Freiraum kommt eine besondere Rolle, insbesondere aus öffentlicher Sicht, vorallem aber auch bei der Anbindung des Planungssperimeters in die direkte Nachbarschaft und zwischen den unterschiedlichen Nutzer- und Bewohnergruppen zu. Die Freiraumgestaltung muss deshalb sorgfältig und mit einer hohen räumlichen Qualität geplant und gestaltet werden. Die Bewohner innerhalb des Projektperimeters müssen sich mit dem Ort und dem gemeinsamen Quartier identifizieren können. Über die Gestaltung des Freiraums werden die Qualitäten des Ortes möglichst allen Bewohnern erschlossen. Begegnungsorte fördern die Gemeinschaft und erleichtern allen Personengruppen einen Zugang zueinander.

Die Freiraumgestaltung muss die notwendige Verbindung oder Abgrenzung der verschiedenen Nutzungsbereiche unterstützen. Eher private und eher öffentliche Bereiche sind erkennbar. Das betrifft vor allem das Aufeinandertreffen von privat genutzten Gartenplätzen auf gemeinschaftlich respektive öffentlich genutzte Aussenräume. Diese unterschiedlichen Aussenräume greifen ineinander und bilden eine in sich stimmige innere Landschaft.

Die innere Erschliessung und Durchwegung, deren Anbindung an das übergeordnete Weg- und Strassennetz und die Adressierung der Baubereiche werden durch den Masterplan vorgegeben. Die Strassenraumgestaltung ist in die Freiraumgestaltung zu integrieren.

4.8 Lärmproblematik

Das Gebiet Neuhus ist vom Lärm der südlich am Hang gelegenen Nationalstrasse A1 belastet. Für eine Bebauung gelten die Planungswerte gemäss Lärmschutzverordnung des Bundes. Damit diese im Gebiet respektive in den Baubereichen

des Masterplans eingehalten werden können, ist entlang der Nationalstrasse eine Lärmschutzwand zwingend notwendig. Lage und Höhe der Wand sind vorgegeben. Die Gestaltung und Integration in die Überbauung ist jedoch im Rahmen der Projektstudie aufzuzeigen.

5 Unterlagen

5.1 Zur Verfügung gestellte Arbeitsunterlagen

Die folgenden Arbeitsunterlagen werden den Teilnehmenden nach der Anmeldung elektronisch zur Verfügung gestellt:

- Programm Investorenausschreibung (pdf-Dokument)
- Daten der amtlichen Vermessung mit Höhenkurven (dwg/dxf-Datei, die Nutzungsbedingungen zur Verwendung von digitalen Daten der amtlichen Vermessung sind zu beachten)
- Masterplan
- Bericht des Beurteilungsgremiums zum Studienauftrag
- Erschliessungsprojekte (Situation, Querprofile, Kostenschätzung)
- Entwurf Kaufvertrag
- Formular «Verfassernachweis»
- Formular «Kenndatenblatt»

Informationen können unter folgenden Links eingesehen werden:

- Planungs- und Baugesetz Kanton St. Gallen: www.gesetzessammlung.sg.ch
- Zonenplan und Baureglement: www.rorschacherberg.ch
- GeoPortal: www.geoportal.ch
- Brandschutz: www.gvasg.ch

5.2 Einzureichende Unterlagen

Allgemeine Anforderungen

Alle Unterlagen sind einseitig bedruckt, nicht geheftet und nicht gebunden zweifach abzugeben. Zusätzlich sind alle Dokumente auf einem Datenträger einzureichen (pdf-Dateien auf USB Stick). Alle Unterlagen sind mit dem Projekttitel «Investorenausschreibung Neuhaus, Rorschacherberg», dem Verfasserteam und einem Kennwort zu kennzeichnen.

Projektstudie

Sämtliche Angaben zur Projektstudie sind auf maximal 8 Plänen Format DIN A1 darzustellen.

- Situationsplan 1:1'000 mit Umgebungsgestaltung und Verkehrsflächen.
- Geländequerschnitt 1:1'000 von der A1 bis zur Goldacherstrasse.
- Grundrisse, Fassaden und Schnitte 1:200. Sämtliche zum Projektverständnis notwendigen Angaben (keine Wiederholungen). Bei den Erdgeschoss-Grundrissen ist die direkte Umgebung darzustellen.

- Konstruktionsschnitte 1:20 mit Fassadenanschluss und Angabe der Materialisierung für alle relevanten Fassadentypen.
- Aussagekräftige Darstellung der Aussenräume zum Verständnis der ortsbaulichen und architektonischen Qualitäten.

Berechnungen und Bericht

- Darstellung der Nutzungsverteilung und Wohnungsspiegel.
- Ausgefülltes Formular «Kenndaten» mit einfach nachvollziehbaren und vermassten Schema-Skizzen.
- Wichtigste Erläuterungen zur Projektstudie in kurzer und prägnanter Form.
- Mobilitätskonzept mit Massnahmen und wichtigsten Eckwerten.

Kaufangebot

- Ausgefülltes Formular «Verfassernachweis».
- Kaufangebot mit Angabe des Kaufpreises.
- Finanzierungskonzept mit Darstellung des mutmasslichen Investitionsbedarfes, des Finanzierungsmodells sowie des Finanzierungsnachweises (Eigenkapital und/oder Fremdkapital mit Absichtserklärung des Kapitalgebers).
- Darlegung der Wirtschaftlichkeit mit einer nachvollziehbaren Berechnungsgrundlage (Baukosten, Rendite, Mieten).

6 Rahmenbedingungen

6.1 Makrolage

Die Gemeinde Rorschacherberg ist seit 1803 eingenständig. Das ursprünglich aus vier Weilern entstandene und heute als Strassendorf wahrnehmbare Siedlungsgebiet ist mit den Gemeinden Rorschach und Goldach zusammengewachsen. Die Gemeinde verfügt zwischen Staad und Rorschach über einen direkten Anstoss zum Bodensee mit Yachthafen und Badi. In den letzten Jahrzehnten erlebte die Gemeinde ein überdurchschnittliches Wachstum, insbesondere mit Wohnsiedlungen. Das hat dazu geführt, dass kein erlebbares Zentrum besteht und die Siedlungsstruktur eher ungeordnet ist.

Mit vier Schlössern aus dem 12. bis 16. Jahrhundert, verschiedenen Aussichtspunkten mit Blick auf den Bodensee und vielen Spazier- und Wanderwegen verfügt die Gemeinde Rorschacherberg über ein attraktives und auch für die anstossenden Gemeinden bedeutendes Naherholungsgebiet. Der Wohnstandort wird zudem aufgewertet durch die Nähe zum Flugplatz St. Gallen-Altenrhein sowie zu verschiedenen international tätigen Grossfirmen in der Region.

Die Gemeinde Rorschacherberg zählte 2020 knapp 7'500 Einwohner. Die Bevölkerung nahm in den letzten zwanzig Jahren stetig um rund 1 Prozent zum Vorjahreswert zu. Gemäss Modellrechnungen des Kantons soll die Gemeinde bis ins Jahr 2040 rund 8'300 Einwohner beherbergen können. Die Gemeinde verfügt in den Wohn- und Mischzonen über eine Fläche von 117.5 ha. Davon sind knapp 90 Prozent überbaut. Die vorhandene Kapazität beträgt lediglich noch rund 700 Einwohner.

6.2 Mikrolage

Das Gebiet Neuhaus liegt geografisch betrachtet im Zentrum der Gemeinde auf einer mittleren Höhe von 500 m.ü.M. Zu Beginn der 2000er-Jahre entstand die Idee, im Bereich Neuhaus die Autobahn über eine Länge von 380 Metern zu überdecken und auf diesem Deckel Bauland zu schaffen sowie gleichzeitig den Lärm zu eliminieren. Als Teil dieser Planung gab es einen Landabtausch mit der Korporation Vierhöfe. Seit 2006 ist die Gemeinde alleinige Eigentümerin der Grundstücke, die 2014 im Rahmen eines Abtausches von 3 ha Bauland im Warteggpark der Wohnzone mit mittlerer Dichte zugeschieden wurden. Durch den Bau des neuen Werkhofes konnte 2019 die Haupteerschliessung als Voraussetzung für die Baureife des Areals gelöst werden. Nun möchte der Gemeinderat mit der Mobilisierung der inneren Nutzungsreserve die Chancen einer hochwertigen Siedlungsentwicklung nutzen.

Die terrassierte Hanglage ermöglicht einen sehr schönen Ausblick auf den nördlich und rund 100 m tiefer gelegenen Bodensee. Das Gebiet ist dreiseitig umgeben von öffentlichen Nutzungen: westlich der Friedhof, nördlich die Sportanlage mit Fussballplatz und Mehrzweckhalle, das Altersheim und östlich die Schulanlage Steig. Südlich stösst das Gebiet an die Nationalstrasse A1 St. Gallen - St. Margrethen. Mit der geplanten Lärmschutzwand wird das Planungsgebiet in Zukunft wirksam vom Autolärm geschützt.

Das Gebiet wird von der Goldacher-/Thalerstrasse einerseits von Osten über die Heidenerstrasse und die Neuhausstrasse und andererseits von Westen über das Neuhaussträsschen erschlossen. Durch den quer durch das Gelände führenden Wanderweg von kantonaler Bedeutung ist das Planungsgebiet optimal sowohl an das Fusswegnetz der Gemeinde als auch an das südlich gelegene Naherholungsgebiet angeschlossen.

6.3 Masterplan

Bedeutung und Verbindlichkeit

Der Masterplan ist das abstrahierte Resultat des Studienauftrags mit SKOP Architekten und Kolb Landschaftsarchitekten als Gewinner und bildet das Grundgerüst für die weitere Entwicklung des Gebietes. Er legt die Spielregeln fest, an denen sich die weitere Planung orientieren muss. Es handelt es sich um ein informelles Planungsinstrument, das rechtlich gesehen keine Verbindlichkeit hat. Der Masterplan bildet jedoch die übergeordnete Leitidee für die spätere Sondernutzungsplanung, welche dann rechtlich verbindlich sein wird. Er besteht aus einem Situationsplan mit Geländeschnitten und dem Bericht.



Abbildung 3

Masterplan Neuhaus

(siehe auch Arbeitsgrundlagen,
Plan im Originalmassstab)

Die Inhalte des Masterplans sind für alle Teilnehmenden bindend. Er enthält die relevanten Angaben zu Baubereichen, Nutzung, Bauvorschriften, Erschließung, Freiraum, Parkierung sowie Ver- und Entsorgung. Abweichungen vom Masterplan sind möglich, sofern diese begründet werden und damit ein qualitativ besseres Siedlungsergebnis erzielt wird.

Verbindliche konzeptionelle Festlegungen

Ortsbauliches Konzept

Anordnung der Baubereiche

Das Entwicklungsgebiet wird in drei Hauptbaubereiche für die Wohnzeilen und zwei Nebenbaubereiche für die bestehende Scheune im Westen (5) und das neue Gemeinschaftszentrum (4) im Osten aufgeteilt. Die Lage der südlichsten Zeile (1) parallel zur Autobahn entspricht dem berechneten Abstand, bei welchem die geforderten Planungswerte gemäss Lärmschutzverordnung in Zusammenspiel mit einer 6m hohen Lärmschutzwand entlang der Autobahn eingehalten werden können. Die nördliche Zeile (3) parallel zum Sportfeld folgt unter Einhaltung eines angemessenen Abstands der Parzellengrenze. Die Mittellage (2) vermittelt in ihrer Ausrichtung zwischen der südlichen und nördlichen Zeile und überwindet gleichzeitig die bestehende, markante Böschungskante.

Unterteilung der Baubereiche

Die drei zeilenförmigen Baubereiche 1, 2 und 3 werden durch trapezförmige Durchbrüche unterbrochen. Es wird unterschieden zwischen erforderlichen und optionalen Durchbrüchen. Sie dienen einerseits der Durchwegung und andererseits dem Durchblick, sind an der engsten Stelle mindestens 7 m respektive mindestens 5 m breit und können innerhalb eines definierten Spielraums angeordnet werden. Damit wird die maximal zulässige Gebäudelänge gesichert.

Frei- und Grünräume

Den einzelnen Zeilen werden jeweils südseitig private Aussenräume zugeordnet. Sie übernehmen im Falle der beiden unteren Zeilen gleichzeitig die Zugangsfunktion respektive werden bei der oberen Zeile als private Gartenräume genutzt.

Die allgemein zugänglichen Aussenräume werden als siedlungsorientierte, einem einheitlichen Konzept folgende Freiräume ausgestaltet. Extensiv bewirtschaftete naturnahe Blumenwiesen in den Böschungen, chaussierte Fusswege, asphaltierte Erschliessungs- und Platzflächen fügen sich selbstverständlich und unaufgeregt in die ländliche Umgebung ein. Eingestreute Nutzungsiseln wie Spielbereiche, Grillstellen und Nutzgärten ergänzen das Angebot.

Im Bereich zwischen der Nationalstrasse und den Gärten der südlichen Gebäudezeile wird ein öffentlicher Grünraum vorgesehen. Eine dichte waldartige Bepflanzung im obersten Böschungsbereich kaschiert die 6.0 m hohe Lärmschutzwand. Strukturreich verzahnte Saumbereiche gehen in der sanft abfallenden Fläche in eine Wiese mit eingestreuten Grossbäumen über. Ein Wegenetz durchquert den naturnahen Grünraum von Ost nach West und verbindet die Siedlung mit den Quartieranschlüssen und der umliegenden Landschaft. Ein öffentlicher Wanderweg führt nördlich der obersten Gebäudezeile entlang der Terrassenkante hinab zum Neuhussträsschen.

Quartierplätze

Verstreut über die Siedlung werden mehrere Quartierplätze als Aufenthalts- und Spielbereiche eingerichtet. Neben dem Quartierplatz im Westen um die geöffnete Scheune wird ein öffentlicher Spielbereich beim Punktbau/Kindergarten und über dem Reservoir vorgesehen. Die detaillierte Realisierung auf dem Grundstück der Stadt Rorschach ist noch abhängig von Verhandlungen zwischen der Gemeinde Rorschacherberg und der Stadt Rorschach. Die grundsätzliche Zustimmung der Stadt Rorschach liegt schriftlich vor.

Nutzung und Infrastruktur**Nutzungsverteilung**

Der Masterplan erlaubt vielfältige Wohnformen wie Reihen- und Mehrfamilienhäuser, Geschoss- und Maisonette-Wohnungen, Miet- und Eigentumsobjekte. Eine Kombination respektive Ergänzung mit einer in der Wohnzone verträglichen gewerblichen Nutzung in Form von zukunftsgerichteten Arbeitsplätzen kommt ebenso in Frage wie auch Kultur- oder Freizeitangebote. Angestrebt werden auch Strukturen, die ein generationenübergreifendes Wohnen und Arbeiten ermöglichen. In den drei Hauptzeilen sind hauptsächlich Wohnnutzungen vorgesehen, während die Solitärbauten der öffentlichen und/oder gemeinschaftlichen Nutzung dienen.

Etappierung

Eine etappenweise bauliche Realisierung ist möglich aber nicht zwingend. Es sind zwei Teilgebiete definiert, welche eine wirtschaftliche, nachhaltige und flexible Etappierung ermöglichen. Die Teilgebiete können losgelöst von einander und kurzfristig realisiert werden.

Öffentliche Nutzungen

Mit dem Wachstum der Gemeinde im Gebiet Neuhus werden, ergänzend zum bestehenden Angebot, öffentliche Nutzungen notwendig, welche die Gemeinde nach Erstellung kaufen will. Es ist vorgesehen, im östlichen Baubereich das obere Geschoss für einen Kindergarten und Spielgruppenräume oder ähnliche öffentliche Nutzungen zu nutzen. Denkbar wären auch eine Kindertagesstätte oder ein disponibler Raum für die Öffentlichkeit. Die Käuferin ist bei der Planung miteinzubeziehen.

Die Scheune im westlichen Bereich ist Teil des bestehenden Weilers und bildet einen starken Identifikationspunkt für das Quartier. Nach Möglichkeit soll sie erhalten und modifiziert werden. Denkbar ist eine Nutzung im Zusammenhang mit dem angrenzenden Quartierplatz, sei es als Gemeinschaftsraum, überdeckter Aussenbereich, Paketabholstelle oder auch als Gästewohnung. Sollte die bauliche Struktur eine Weiterverwendung nicht ermöglichen, so ist ein Ersatzbau mit Schrägdach vorzusehen, welcher die Mindestmasse 12m x 6m x 5m (L x B x Firsthöhe) nicht unter- und die heutigen Dimensionen nicht überschreitet.

Das bestehende Wohnhaus am südlichen Ende des Neuhussträsschens liegt ausserhalb der Bauzone und wird als „nichtlandwirtschaftliche Parzelle“ abparzelliert. Der Investor kann diese Liegenschaft im Rahmen der Bestandes- und Erweiterungsgarantie nutzen. Im Rahmen der bevorstehenden Zonenplanrevision ist eine Einzonung in die Wohnzone W2b geplant.

Entsorgungsanlagen und Werkleitungen

Die Entsorgung des Hauskehrichts hat je im Bereich der beiden Haupterschliessungen Ost und West über Unterflurcontainer zu erfolgen. Für die Entsorgung von Wertstoffen steht eine Sammelstelle beim Werkhof zur Verfügung.

Das Gebiet ist mit allen Medien und Werkleitungen über die umliegenden Strassen erschlossen. Alle Werkleitungen werden, soweit möglich, unter dem Strassen- und Wegnetz innerhalb des Planungssperimeters geführt.

Erschliessung und Parkierung**Groberschliessung**

Die Groberschliessung des Gebietes erfolgt abweigend von der Goldacherstrasse einerseits von der Strasse Im Neuhus östlich des Werkhofes mit Zufahrt zur südlichen Zeile und den Besucherparkplätzen (Zufahrt Ost) und andererseits über das Neuhussträsschen entlang dem Friedhof mit Zufahrt zur mittleren und nördlichen Zeile (Zufahrt West). Die Strassen sind mit Wendeanlagen abzuschliessen und nach Erstellung in das Eigentum der Gemeinde zu überführen sowie als Gemeindestrassen 2. Klasse zu klassieren.

Das bestehende Neuhussträsschen wird ausgebaut und mit einem Trottoir ergänzt. Die Verzweigung von der Goldacherstrasse wird etwas gegen Osten verschoben, damit die notwendigen Sichtdistanzen und -bermen auf die Kantonsstrasse eingehalten werden können.

Adressierung

Mit der vorgesehenen Groberschliessung werden die drei Hauptbaubereiche (Zeilen) wie folgt adressiert:

- Südliche Zeile über die Strasse Im Neuhus
- Mittlere und nördliche Zeile über das Neuhussträsschen

Parkierung MIV

Die gesamte Parkierung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt pro Baubereich ausschliesslich in Tiefgaragen. Eine Ausnahme von dieser Regelung bilden lediglich die Besucherparkplätze. Diese werden oberirdisch im dafür vorgesehenen Bereich am Ende der Strasse Im Neuhus angeordnet.

Feinerschliessung

Es wird eine überdurchschnittliche Infrastruktur für Velos und Fussgänger vorgesehen. Innerhalb des Gebietes entsteht ein dichtes Wegenetz mit Fuss- und Radwegen, welche teilweise auch der Notzufahrt dienen. Die Anschlusspunkte an das übergeordnete Fuss- und Radwegnetz werden berücksichtigt. Die durch das Areal führende bestehende Wanderwegverbindung von der Strasse Im Neuhus im Osten zu den bestehenden Bauten im Westen wird neu über die Terrasse entlang der obersten Hangkante geführt.

Veloabstellplätze

Die erforderlichen Veloabstellplätze werden pro Baubereich ebenerdig in den Sockel- respektive Erdgeschossen angeordnet.

Öffentlicher Verkehr / Mobilität

Das Gebiet Neuhus ist mit dem öffentlichen Verkehr im Sinne der Grundanforderung an ein Wohnquartier minimal erschlossen (Gütekategorie C, mittelmässige Erschliessung). Auf der Goldacherstrasse befinden sich Haltestellen der Bus-Betriebe bei der Einmündung des Neuhussträsschens und bei der Mehrzweckhalle mit Verbindungen von und zu den Bahnhöfen Goldach und Rorschach Stadt. Die Haltestellen werden optimal an das Fusswegnetz angeschlossen.

Für autoarmes oder autofreies Wohnen sind die notwendigen Rahmenbedingungen nicht gegeben und können in absehbarer Zukunft auch nicht geschaffen werden.

Verbindliche Dimensionierungen**Bauliche Dichte**

Das Gebiet Neuhus befindet sich in der Wohnzone W2b. Gemäss heutigem Baureglement ist eine Ausnutzungsziffer von maximal 0.5 zulässig. Im Sinne der inneren Verdichtung können im Rahmen eines Sondernutzungsplans Abweichungen gegenüber der Regelbauweise (z.B. Ausnutzungsziffer, Gebäudelänge, Höhenmasse) bewilligt werden. Nach der geltenden kantonalen Rechtspraxis sind eine Erhöhung um maximal ein Geschoss sowie eine Erhöhung der Ausnutzungsziffer auf 0.6 möglich. Voraussetzungen für Abweichungen von der Regelbauweise müssen durch eine gesamthaft bessere Siedlungsgestaltung nachgewiesen werden, welche nebst einer guten Architektur vor allem auch eine erkenn- und erlebbare Siedlungsstruktur mit gutem Zusammenwirken von Bauten und Freiräumen aufweist.

Mit dem Masterplan ist eine maximale Ausnutzung von 0.6 vorgesehen.

Baubereiche

Die überbaubaren Flächen des Gebietes werden mit Baubereichen (Mantelbaulinien) bezeichnet. Mit der Darstellung wird die maximal mögliche horizontale Ausdehnung der Bauten festgelegt. Mit den Durchbrüchen wird eine minimale Unterteilung der Baubereiche verlangt. Der Anordnungsspielraum für die Durchbrüche ist so festgelegt, dass eine Gebäudelänge von rund 45 m eingehalten werden kann.

Höhenlage und Höhen**Höhenlage**

Die Hauptbaubereiche mit den Zeilen sind so in die Topografie eingepasst, dass aus jeder Lage ab dem ersten Vollgeschoss eine maximale Aussicht auf den Bodensee (Norden) möglich ist und trotzdem eine gute Besonnung der teilweise terrassierten Gärten (Süden) gewährleistet wird. Das heisst, dass die Gebäudehöhe der tiefer

liegenden Zeile OK Fertig Boden des 1. Vollgeschosses der jeweils höher liegenden Zeile südlich davon nicht überschreiten darf, wenn die maximale Aussicht bei allen Zeilen angestrebt wird.

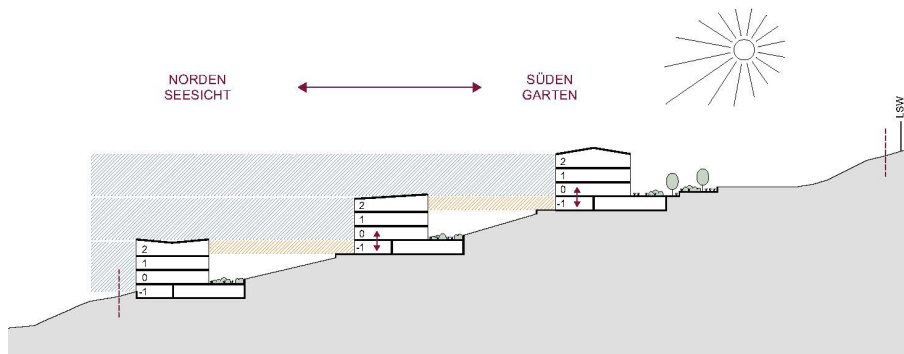


Abbildung 4

Konzeptschnitt Höhenlage der Baubereiche

Quelle: Bericht zum Masterplan Neuhaus

Sockelnutzung, Geländeanpassung

Die vorgesehene Lage der Baubereiche führt dazu, dass der Sockel teilweise oder ganz aus dem Terrain ragen kann. Zur Vermeidung unbelebter und geschlossener Fassadenteile soll der Sockel bei einer Nebenraumnutzung (Keller oder Tiefgarage) in der Höhe um maximal 1.2 m in Erscheinung treten.

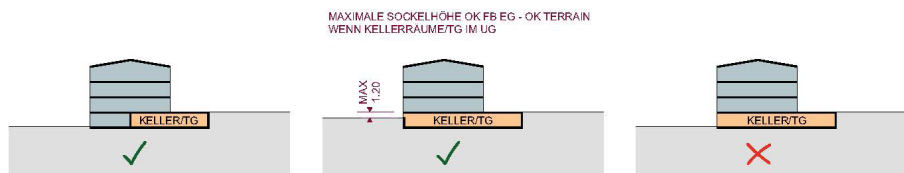


Abbildung 5

Konzeptschnitte Sockelnutzung

Quelle: Bericht zum Masterplan Neuhaus

Gebäudehöhen

Die Gebäudehöhen werden gemäss Bauvorschriften ab dem Niveaupunkt gemessen. Das heisst, dass die Höhen abhängig sind von der genauen Lage respektive der Tiefe des Gebäudekörpers in Abhängigkeit zum gewachsenen Terrain. Zur Erreichung einheitlicher, respektive abgestimmter Höhen innerhalb einer Gebäudezeile werden für die einzelnen Baubereiche die maximalen First- und Gebäudehöhen mittels Höhenkoten festgelegt. Dadurch entsteht innerhalb des Baubereichs ein gewisser Spielraum bei der Höhenlage des Gebäudekörpers mit Auswirkungen auf den gestalteten Geländeverlauf.

Architektur

Fassaden

Mit Pflichtbaulinien wird bestimmt, welche Fassaden der Baubereiche (Nordseiten) bebaut werden müssen. Auf der gegenüberliegenden Seite (Südseite) ist ein Spielraum für Vor- und Rücksprünge der Fassade, Balkone, Loggien etc. vorgesehen.

Dachform

Die Dachformen in den einzelnen Baubereichen werden nicht vorgeschrieben. Grundsätzlich kommen verschiedene Dachformen in Frage. Die Firsthöhe liegt jeweils maximal 1.0 m über der Gebäudehöhe.

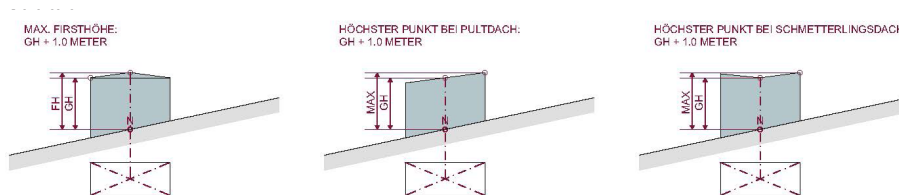


Abbildung 6

Mögliche Dachformen
Links: Satteldach
Mitte: Pultdach
Rechts: Schmetterlingsdach

Quelle: Bericht zum Masterplan Neuhaus

Es wird bewusst ein Gestaltungsspielraum offen gehalten. Innerhalb des Baubereiches sind jedoch einheitliche, durchgehende Dachformen zu wählen. Die Dachflächen sind für Photovoltaikanlagen zu nutzen oder zu begrünen.

Materialisierung

Die Bebauung «Im Neuhaus» soll bezüglich Gestaltung eine gewisse Einheitlichkeit aufweisen und damit als ganzheitliche, prägnante Siedlung erkennbar werden. Dies gilt sowohl für die Siedlungsstruktur, den Freiraum, die Architektur und insbesondere auch für die Fassaden- und Dachgestaltung. Es ist mindestens pro Zeile eine durchgehende Gestaltungsidee zu wählen. Eine teilweise Begrünung der Südfassaden ist erwünscht.

Freiraumgestaltung

Private Aussenräume

Es werden jeweils südlich der Gebäudezeilen private Freiräume ausgeschieden, welche den Erdgeschosswohnungen zugewiesen und durch die Bewohner unterhalten werden können. Bei den unteren beiden Zeilen weist dieser Bereich eine Breite von 5.0 m aus, wobei der nördliche Vorgartenbereich der mittleren Zeile 2.0 m beträgt.

Der obersten Zeile wird ein privatisierter Bereich von 10.0 m plus zusätzlich ein Übergangsbereich/Puffer von 8.0 m zugewiesen.

Private Gartenbereiche dürfen durch Einfriedung mit einheimischen laubwerfenden Heckenpflanzen bis zu einer Höhe von max. 1.20m abgeschlossen werden. Die Übergangsbereiche sollen offen bleiben. Topografisch werden die privaten Aussenräume dem Hangverlauf folgend durch niedrige Gabionen (max. 90 cm Höhe) in zwei Stufen abgefangen.

Bepflanzung, Vegetation

Zur Erreichung einer hohen Biodiversität werden unterschiedliche artenreiche Lebensräume und Strukturen für heimische Tiere und Pflanzen geschaffen. Grundsätzlich werden die Freiräume mit Gehölzarten aus dem heimischen Sortiment bepflanzt. In den gebäudenahen Privatgärten sind auch einheimische Gartenpflanzen vorgesehen.

Die Grünflächen und insbesondere die Wiesenböschungen werden durch extensiv bewirtschaftete und ökologisch wertvolle Magerwiesen begrünt. Rasenflächen sind nur in den Privatgärten und den intensiv genutzten Spielbereichen vorgesehen.

Im Bereich der Autobahnböschung bilden grosswachsende Bäume und Sträucher einen waldartigen dichten Bestand, welcher sich zur Wiese hin gleich einem ökologisch wertvollen Waldrand auflöst und in gestreute Einzelbäume übergeht.

In den Lücken zwischen den Baukörpern sind heimische Grossbäume vorgesehen, welche die Zwischenräume besetzen und die Baukörper überragen, ohne die Sicht aus den Wohnungen einzuschränken.

Im Westen und Osten, ausserhalb der Bebauung sind weitere grosskronige Einzelbäume und Baumgruppen zur Beschattung der Aufenthalts- und Spielbereiche vorgesehen.

Im Bereich der Wiesenböschungen sind aufgrund der Sichtverhältnisse kleinwüchsige Obstbäume und Beerensträucher bis max. 4.0 m Höhe (z.B. Holunder, Niederstammobst, usw.) möglich.

Materialisierung

Grundsätzlich wird der Freiraum möglichst unaufgeregt und wirtschaftlich nachhaltig materialisiert. Hartflächen werden wo notwendig asphaltiert oder mit Betonplatten belegt. Alle übrigen begehbaren Flächen werden chaussiert oder mit Kies- und Schotterrasen begrünt.

Stützbauwerke werden im obersten öffentlichen Grünraum mit Steingabionen von max. 80 cm Höhe erstellt. Die gebaute Hangkante entlang der Terrasse wird als breite Betonmauer mit einem starken baulichen Abschluss gegenüber der Wiesenböschung ausgestaltet. Die übrigen niedrigen Verbauungen bis max. 90 cm Höhe werden als begrünte Steilböschungen (z.B. TerraMur), Stein-Gabionen oder Natursteinmauern ausgebildet.

Meteorwasser, Klima

Das auf den Freiflächen und Dächern anfallende Meteorwasser wird auf dem Areal reteniert. Wo immer möglich werden Hartflächen als sickerefähige Beläge (Rasengitter, Sickerasphalt, Betonplatten, Kiesbeläge) ausgebildet. Das anfallende Wasser wird über die Schulter in die Grünflächen, über die Fugen in den Untergrund geleitet oder in oberflächlichen Mulden zurückgehalten. Als unterirdische Retentionsvolumen können beispielsweise die Gebäudehinterfüllungen aktiviert werden.

Topografie und Stützbauwerke

Grundsätzlich wird die gewachsene Topografie durch die Setzung der Baukörper möglichst belassen. Zur besseren Beispielbarkeit können ebene oder leicht abfallende Flächen ausgebildet werden. Die Hangverbauungen erfolgen mittels Stein-Gabionen, Beton- oder Natursteinmauern oder begrünten Steilböschungen (z.B. TerraMur).

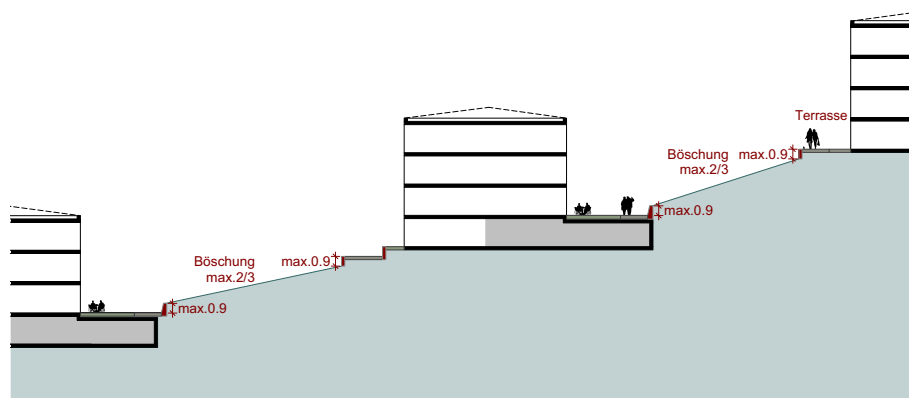


Abbildung 7

Prinzip der Geländeterrassierung

Quelle: Bericht zum Masterplan Neuhus

Die Verbauungen überschreiten eine max. Höhe von 0,9 m nicht, sodass auf Absturzsicherungen verzichtet werden kann und der gewachsene Hangverlauf ablesbar bleibt. Wiesenböschungen sind bis zu einem Verhältnis von 2/3, wenn möglich aber flacher geneigt ausgebildet.

Ökologie

Die Freiräume werden ökologisch wertvoll, mit dem Ziel zur Erreichung einer hohen Biodiversität für Flora und Fauna, gestaltet. Hierzu werden vielfältige Strukturen, unterschiedliche Lebensräume und artenreiche Grünflächen angelegt. Ökologisch hochwertige Flächen zeichnen sich durch extensive Bewirtschaftung aus und sind sowohl in der Erstellung als auch im Unterhalt kostengünstig.

Bei nachhaltig gestalteten Aussenräumen kommen lokale Baustoffe (z.B. Sandstein) und Pflanzenmaterial (heimische Pflanzen, lokales Saatgut, usw.) zum Einsatz.

6.4 Erschliessungsprojekte

Die Groberschliessung des Gebietes erfolgt einerseits von der Strasse Im Neuhaus östlich des Werkhofes und andererseits über das Neuhaussträsschen. Zur hinreichenden Erschliessung muss das Neuhaussträsschen ausgebaut und beide Erschliessungsstrassen mit Wendeanlagen versehen werden.

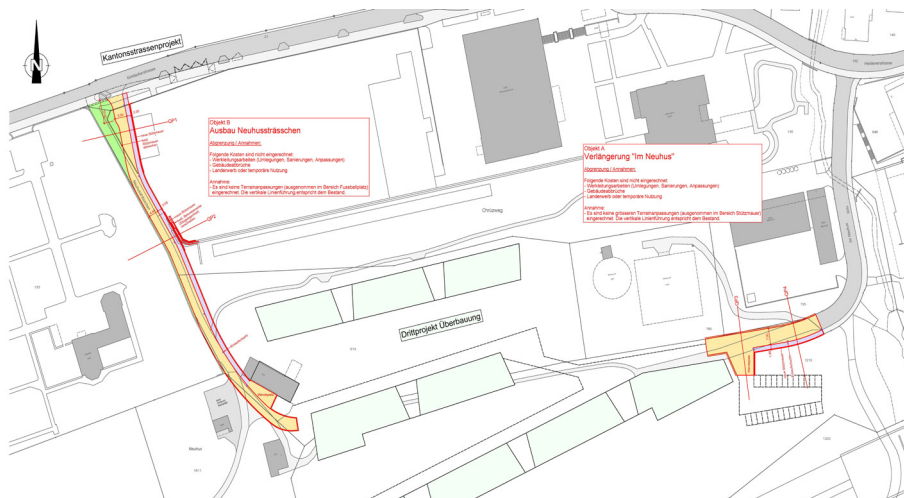


Abbildung 8

Erschliessungsprojekte, Situation
 (siehe auch Arbeitsgrundlagen,
 Situationsplan im Originalmassstab)

M 1:2'500

Quelle: RKL / Emch+Berger

Die Erstellung ist Sache des Investors. Nach der Fertigstellung der beiden Strassen gehen diese in das Eigentum der Gemeinde über und werden als Gemeindestrassen 2. Klasse klassiert.

Die Kosten betragen gemäss Schätzung vom November 2021 rund CHF 460'000.- für die Verlängerung und den Wendepunkt Strasse Im Neuhaus und rund CHF 805'000.- für den Ausbau und den Wendepunkt Neuhaussträsschen.

6.5 Lärmschutzwand

Die notwendige Lärmschutzwand auf dem Grundstück der ASTRA ist durch den Investor zu finanzieren. Sie ist insbesondere gegen Süden hochabsorbierend auszugestalten, um Lärmreflexionen zu verhindern. Dabei handelt es sich um die einfachste Ausführung gemäss Minimalanforderungen des ASTRA mit einer Höhe von 6.0 m. Weitergehende, das heisst über die Minimalanforderungen hinausgehende Gestaltungsmassnahmen sind separat zu berechnen und zu berücksichtigen. Die Lärmschutzwand geht nach deren Fertigstellung in das Eigentum der Gemeinde über.

6.6 Verfahren

Nach Unterzeichnung des Kaufvertrages wird im nächsten Schritt der Sondernutzungsplan zu erarbeiten sein. Für die Beschlussfassung durch den Gemeinderat und die öffentliche Auflage werden gleichzeitig auch die Teilstrassenpläne für die Erschliessungsprojekte (vgl. Kapitel 6.4) sowie das Projekt für die Lärmschutzwand (vgl. Kapitel 6.5) auflagereif vorliegen müssen. Der Zeitplan und die entsprechenden Pflichten sind im Kaufvertragsentwurf aufgeführt.

7 Genehmigung

Das vorliegende Programm wurde durch den Gemeinderat und das Begleitgremium genehmigt.

Für den Gemeinderat:



Beat Hirs
Gemeindepräsident



Philipp Hengartner
Ratsschreiber

Das Beurteilungsgremium:

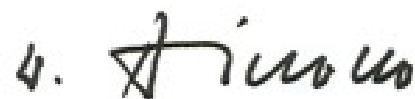
Beat Hirs



Ronny Bleichenbacher



Werner Binotto



Joëlle Zimmerli



Stefan Rotzler

