STADT
RORSCHACH

Siedlungskonzept

Teilbericht I **Grundlagenbericht**

Auftraggeber
Stadt Rorschach
Bereich Bau und Stadtentwicklung
Promenadenstrasse 74
9401 Rorschach

Telefon +41 (0)71 844 21 53
Fax +41 (0)71 844 21 80
www.rorschach.ch

ERR Raumplaner AG
Teufener Strasse 19 I 9001 St.Gallen I T +41 (0)71 227 62 62 I info@err.ch I www.err.ch

Dokument: 042_siedlungskonzept_teil1
Datum: 28. Februar 2020

Zusammenarbeit mit Atelier Wehrlin, Eichenstrasse 55, 3184 Wünnewil
T +41 (0)71 393 19 03 atelier@wehrlin.ch www.wehrlin.ch

Inhalt

Einleitung 3

Vorgehen 4

- Ziele 4
- Methodik 4
- Einbindung in die Ortsplanung 6
- Information und Mitwirkung 7
- Umsetzung und Controlling 7

Ortsbauliche Einbettung 9

- Zentrumsort am St. Galler Bodenseeufer 9
- Regionale Einbettung 9
- Agglomeration 10

Analyse der statistischen Werte 13

Anhang 14

EINLEITUNG

Mit der Annahme des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes im Jahre 2013 hat sich das Schweizer Stimmvolk klar dazu bekannt, unsere freie Kulturlandschaft besser zu schützen. Das Bevölkerungswachstum soll deshalb vermehrt im Inneren der Siedlungen aufgefangen werden.

Der Kanton St. Gallen hat in seinem überarbeiteten Richtplan Teil Siedlung und im neuen Planungs- und Baugesetz (seit 1.10.2017 in Kraft) die Vorgaben für die künftige Raumplanungsausrichtung erstellt. Den Gemeinden wird dabei die Aufgaben gestellt, in einer Strategie aufzuzeigen, wie das Siedlungsgebiet nach innen entwickelt werden soll.

Rorschach verfolgt schon seit einiger Zeit eine Strategie der baulichen Erneuerung. In genereller Form wird dies im Stadtentwicklungskonzept mit raumwirksamen Leitlinien sichtbar. Als nächster Schritt steht die Revision der Ortsplanungsinstrumente an. Als Grundlage dafür wurde – entsprechend den kantonalen Anforderungen – dieses Siedlungskonzept erarbeitet, in welchem der Handlungsspielraum für die Innenentwicklung aufgezeigt wird.

Die Steuerung der Raumentwicklung erfolgt über ein komplexes Instrumentarium aus übergeordneten Konzeptionen und gesetzlichen Vorgaben, aber auch aus einem Bündel von kommunalen Konzepten, Planungen, Programmen sowie behörden- und grundeigentümerverbindlichen Festlegungen.

Um eine fokussierte kommunale räumliche Entwicklung zu erreichen, ist eine selektive, auf ein wünschbares „Gesamtbild“ ausgerichtete räumliche Entwicklungsstrategie erforderlich. Das Siedlungskonzept basiert deshalb einerseits auf dem Stadtentwicklungskonzept. Andererseits schärfen die Strategien das Stadtentwicklungskonzept und setzen es in Beziehung zu den einzelnen baulichen Modulen der Stadt.

VORGEHEN

Ziele

Angesichts des vorhandenen Stadtentwicklungskonzeptes neueren Datums werden auf dieser Ebene keine neuen Ziele formuliert. Vielmehr wird mit dem Siedlungskonzept direkt auf den Stadtraum fokussiert. Dazu wird eine massvolle, nachhaltige, auf das Stadtentwicklungskonzept abgestimmte Siedlungsentwicklung nach Innen angestrebt, die auch den Auftrag von RPG 1 erfüllt, wie er im kantonalen Richtplan und den darin enthaltenen Vorgaben umgesetzt wird. Der Einbezug der gesellschaftlichen, kulturellen, wirtschaftlichen, baulichen, baukulturellen, und nicht zuletzt landschaftlichen Gegebenheiten der Kernstadt Rorschach bildet ein zentrales Element dieser Arbeit.

Methodik

Das Siedlungskonzept basiert neben einer Analyse der bestehenden Baustruktur sowie Auswertungen von statistischen Daten auch auf der Grundlage von diversen Planungsinstrumenten und Rahmenbedingungen, von welchen die wesentlichen in diesem Berichtteil dargelegt werden. Berücksichtigt wurden insbesondere folgende Planungsinstrumente und planerischen Rahmenbedingungen:

- Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)
- Agglomerationsprogramm St.Gallen – Bodensee
- Kantonaler Richtplan
- Schutzverordnung
- Stadtentwicklungskonzept
- Seeuferkonzept
- Naturgefahren
- Lärmemissionen des Strassen- und Schienenverkehrs
- ÖV-Erschliessung

Auf dieser Basis werden die beiden weiteren Berichtteile des Siedlungskonzepts erarbeitet. Das Siedlungskonzept ist in einem zweiten Teil als städtebaulicher Leitplan mit dazugehöriger Erläuterungstabelle aufgebaut. Der Plan verortet die Gebiete und Massnahmen. In der Tabelle ist für jedes Gebiet die Ausgangslage und die Strategie erläutert. Plan und Tabelle sind jeweils eigenständige Dokumente, wobei die Tabelle als Bericht mit kurzem einleitenden Teil erstellt ist. Der zusätzliche Baustrukturplan zeigt beispielhaft auf, wie sich eine Umsetzung der Massnahmen darstellen könnte. (Berichtteil II)

Die Auswirkungen des Siedlungskonzeptes und dessen planerische Stossrichtung sind in einem dritten Teil strategisch festgehalten und im Strategieplan visuell dargestellt. Besitzt der städtebauliche Leitplan teilweise parzellenbezogenen Aussagen, so ist der Strategieplan überlagernd angelegt und auf die Hauptstossrichtungen der Innenentwicklung fokussiert. (Berichtteil III)

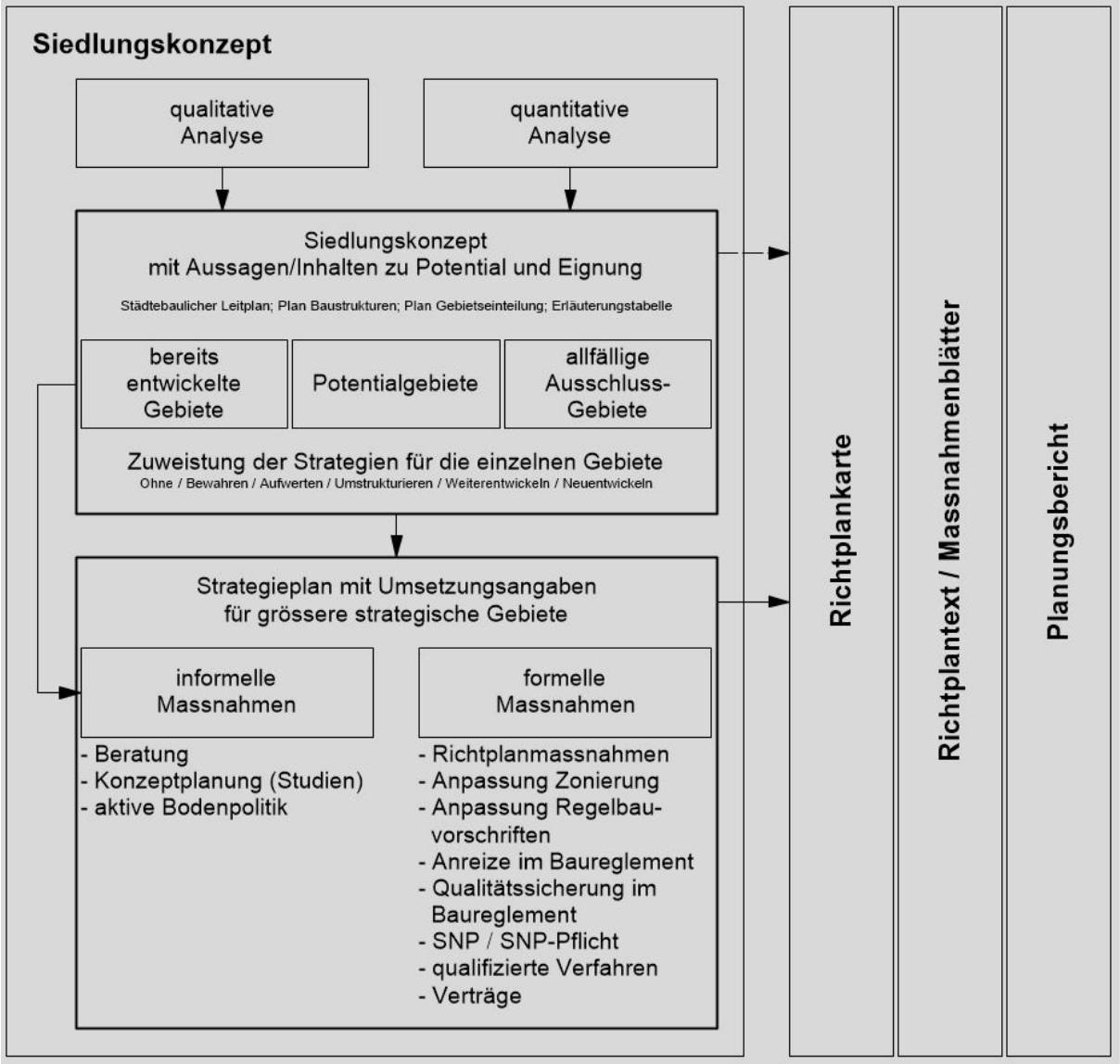
Das Siedlungskonzept bietet mit den beiden Teilberichten Leitplan und Strategieplan einerseits die Grundlage für die behördenverbindlichen Festlegungen im kommunalen Richtplan und die grundeigentümerverbindlichen Bestimmungen im Rahmennutzungsplan. Andererseits zeigt das Siedlungskonzept auf diversen Ebenen Handlungsanweisungen an die Stadtverwaltung auf, die in verwaltungsrechtlichen Verträgen, Verhandlungen oder anderen informellen Massnahmen umgesetzt werden sollen.

Die Inhalte aus dem Siedlungskonzept sind nicht direkt behörden- oder grundeigentümerverbindlich, sondern dienen der Stadt Rorschach als Grundlage für weiterführende Planungen aber auch zur Beratung von Grundeigentümern resp. Bauherrschaften im Rahmen eines Bauvorhabens oder einer Arealentwicklung. In diesem Sinne haben die Aussagen wegleitenden Charakter in Bezug auf die anzustrebende bauliche Entwicklung. Zudem wird mit dem Siedlungskonzept zugunsten einer Siedlungsentwicklung nach innen ein Grundstein zu einer aktiven Bodenpolitik gesetzt.

Den im Siedlungskonzept aufgezeigten Entwicklungspotentialen werden folglich, unter Abwägung von verschiedenen Faktoren, Prioritäten zugeteilt. Damit entsteht für die Stadt Rorschach eine Umsetzungsagenda, im Rahmen welcher die Potentialgebiete und die Dringlichkeit deren Entwicklung aufgezeigt werden. Die Agenda berücksichtigt dabei die Zahlen des Gemeindeportraits der Stadt Rorschach. Mit der Festlegung von Entwicklungspotentialen und deren Prioritätensetzung wird eine Diskussionsgrundlage für Grundeigentümer und Stadt geschaffen. Zu berücksichtigen gilt es, dass die Prioritäten stark mit den verschiedenen Bedürfnissen der Grundeigentümer gekoppelt und somit Verschiebungen möglich sind. Aufgrund von strukturellen Entwicklungen können Gebiete kurzfristig in den Fokus der Stadtentwicklung gelangen, die heute als solche noch nicht erkennbar sind. Zudem erfolgt die Siedlungsentwicklung nicht auf der grünen Wiese, sondern bedarf einer inneren Siedlungserneuerung, was besonders in innerstädtischen Bereichen die Umsetzung erschwert.

Einbindung in die Ortsplanung

Das Siedlungskonzept ist aufgrund der Forderung aus dem kantonalen Richtplan integraler Bestandteil der kommunalen Richtplanung. Es zeigt die strategischen Richtplaninhalte im Bereich der Siedlungsentwicklung nach innen konzeptionell auf. Die programmatische Umsetzung erfolgt in der Richtplankarte und den Richtplanbeschlüssen.



Das neue Raumplanungsrecht verlangt eine Entwicklung nach innen. Die Stadt Rorschach ist diesbezüglich schon rein aufgrund der geografischen Gegebenheiten und der bebauten Siedlungsstruktur für künftige Entwicklungen geeignet. Der Kanton hat dazu für jede Gemeinde ein Portrait zur Siedlungsgebietsdimensionierung erstellt. Die Zahlen behandeln, ausgehend vom Stand August 2017, den längerfristigen Planungshorizont (25 Jahre). Danach gilt für Rorschach ein erwarteter Bevölkerungszuwachs bis 2040 von 1’776 Einwohnerinnen und Einwohnern zu einer Gesamtsumme von rund 11'000 Einwohnerinnen und Einwohner.

Im Rahmen des Siedlungskonzepts werden Entwicklungspotenziale von rund 8'500 Raumnutzern ausgewiesen. Mit der künftigen Entwicklung erfolgt jedoch auch eine Verdrängung der heutigen Raumnutzer in der Grössenordnung welche mit einem Drittel angenommen werden kann. Gesamthaft kann somit von einem Entwicklungspotenzial von rund 5'500 Raumnutzern ausgegangen werden. Das

Potenzial im Bereich Wohnen beträgt dabei rund 4'000 Einwohnerinnen und Einwohner. In Anbetracht der aktuellen Einwohnerzahl von 9'400 Personen kann somit von einem Potenzial von 13'500 Einwohnerinnen und Einwohner ausgegangen werden. Dem kantonalen Auftrag gemäss Richtplan kann somit in ausreichendem Ausmass erfüllt werden.

Aufgrund unterschiedlicher Bedürfnisse der heutigen Eigentümerschaften, der kleinteiligen Parzellenstruktur und weiterer Faktoren ist erfahrungsgemäss davon auszugehen, dass im Zusammenhang mit der Siedlungserneuerung nicht das gesamte Potenzial ausgeschöpft wird. Kann 50 Prozent des Entwicklungspotenzial ausgeschöpft werden, kann erfahrungsgemäss von einer erfolgreichen Entwicklung gesprochen werden. Die Einwohnerzahl würde in diesem Szenario auf rund 11'500 Einwohnerinnen und Einwohner wachsen. Dieses Wachstum ist aus raumplanerischer Sicht sinnvoll, da die Entwicklung im Regionalzentrum erfolgt.

Information und Mitwirkung

Die neue Raumplanungsgesetzgebung verlangt nach der Umsetzung einer Innenentwicklung, was ein erhöhtes Mass an Kommunikation voraussetzt. Dies umso mehr, da die Stadt Rorschach nur über sehr wenige Baulandreserven verfügt und damit eine umfassendere Entwicklung der bestehenden Baustruktur unumgänglich ist. Aus diesen Gründen wird beabsichtigt, die Bevölkerung bereits frühzeitig in den Planungsprozess miteinzubeziehen und Gespräche mit den direkt betroffenen Grundeigentümern zu forcieren. Bereits mit der Erarbeitung des Stadtentwicklungskonzepts wurde die Bevölkerung im Rahmen eines Stadtapéros im März 2015 über die Stossrichtungen der Stadtentwicklung informiert, welche anhand von am Anlass verteilten Fragebögen von der Bevölkerung beurteilt werden konnte.

Eine Mitwirkung der Rorschacher Bevölkerung zum Siedlungskonzept und zur Strategie der Regelbauweise erfolgte am … noch vor Arbeitsbeginn zum städtischen Richtplan in Form einer ….

Umsetzung und Controlling

Umsetzung

Die Erkenntnisse aus dem Siedlungskonzept werden, in Abhängigkeit des voraussichtlichen Entscheides über den neuen Autobahnanschluss im Herbst 2019, kurzfristig in die programmatischen Richtplaninhalte (Karte und Beschlüsse) umgesetzt. Damit werden die rechtlichen Voraussetzungen für künftige weiterführende Massnahmen geschaffen (z.B. Umzonungen). Gleichzeitig wird damit ermöglicht, die verschiedenen Entwicklungsvorhaben schrittweise anzugehen und die vorhandenen Ressourcen sinnvoll zu bündeln. Im Rahmen der Richtplanung soll hierzu eine Priorisierung der Massnahmen vorgenommen werden. Gleichzeitig soll der Handlungsspielraum aber auch so gross bleiben, um aktiv auf sich bietende Gelegenheiten reagieren zu können. Die Siedlungsentwicklung erfordert den Willen und die aktive Mitarbeit der betroffenen Grundeigentümer. Eine grosse Flexibilität ist daher nötig, um auch die Entwicklungsabsichten und die zeitlichen Vorstellungen der Grundeigentümer gebührend berücksichtigen zu können. Zudem ist festzuhalten, dass das Siedlungskonzept keinen abschliessenden Massnahmenkatalog darstellt. Neue fachliche Erkenntnisse sollen immer wieder in die Planungsprozesse einfliessen können. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass es sich bei der Siedlungsentwicklung um einen laufenden Planungsprozess handelt.

Formelle Aktivierungsmassnahmen

In erster Linie erfordert die Umsetzung formelle Aktivierungsmassnahmen (Umzonung, qualitätssichernde Verfahren). Die formellen Umsetzungsmassnahmen werden in die Richtplankarte und die Beschlüsse übernommen.

Informelle Aktivierungsmassnahmen

Über Gespräche kann die Siedlungsentwicklung gefördert werden. Insbesondere in den priorisierten Gebieten sind die Gespräche mit den Grundeigentümern über deren Entwicklungsabsichten zu suchen. Je nach Gesprächsergebnis sind die Prioritäten neu zu definieren.

Controlling

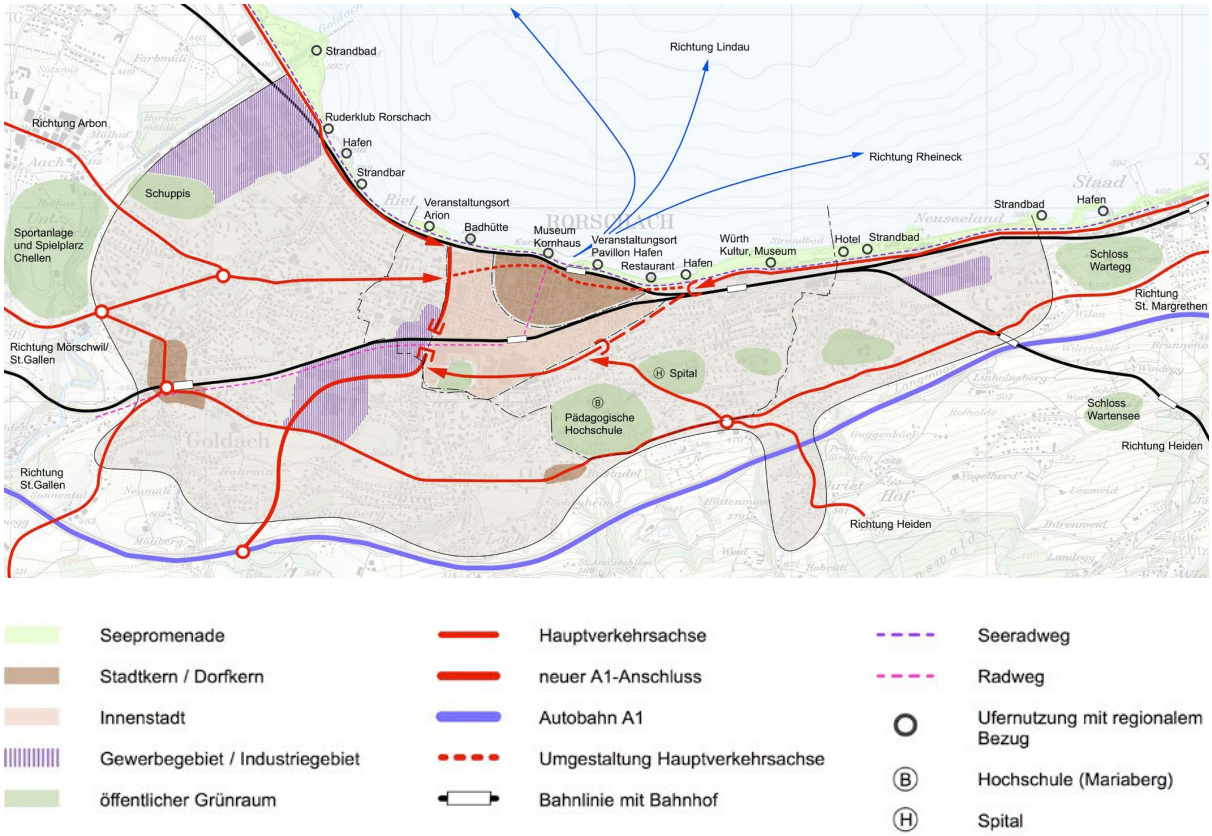
Eine regelmässige Zielüberprüfung ist wichtig, um die Innenentwicklung kontinuierlich vorantreiben und auf unerwünschte Entwicklungen frühzeitig reagieren zu können. Nebst einer möglichen qualitativen Zielüberprüfung empfiehlt sich, auch die Dichteentwicklung von Zeit zu Zeit zu überprüfen. Die Aufnahme von gewissen Teilprojekten beispielsweise in die Legislaturziele ist eine weitere Möglichkeit, der Thematik langfristig die nötige Aufmerksamkeit zu schenken.

ORTSBAULICHE EINBETTUNG

Zentrumsort am St. Galler Bodenseeufer

Die Stadt Rorschach liegt gutgelegen am südlichen Ufer des Bodensees, am Fuss des Rorschacherberges. Für die Korneinfuhr aus Süddeutschland wurde die Stadt im 15. Jahrhundert zum wichtigsten Umschlagplatz. Anfang des 17. Jahrhundert kam das Leinwandgewerbe dazu, welche der Stadt im 18. Jahrhundert zur Blütezeit verhalf und zu zahlreichen herrschaftlichen Bürgerhäusern führte. Mit der Gründung des Kantons St.Gallen wurde Rorschach zum Bezirkshauptort, welcher sich im 19. Jahrhundert mit dem Einbruch des Leinwandgewerbes zum Industrieort wandelte. Diese Epoche zeigt sich noch heute in den Arbeiterquartieren und den grossen Firmenarealen. Seit einigen Jahren folgt der Auszug der Industrie aus den zentralen Arealen, was zur Umnutzung derselben führt und für die Stadt unter bestimmten Voraussetzungen eine grosse Chance darstellt, die Stellung als Zentrumsort des St. Galler Bodenseeufers zu stärken. Damit verbunden besteht aber auch die Gefahr, Arbeitsplätze zu verlieren.

Regionale Einbettung



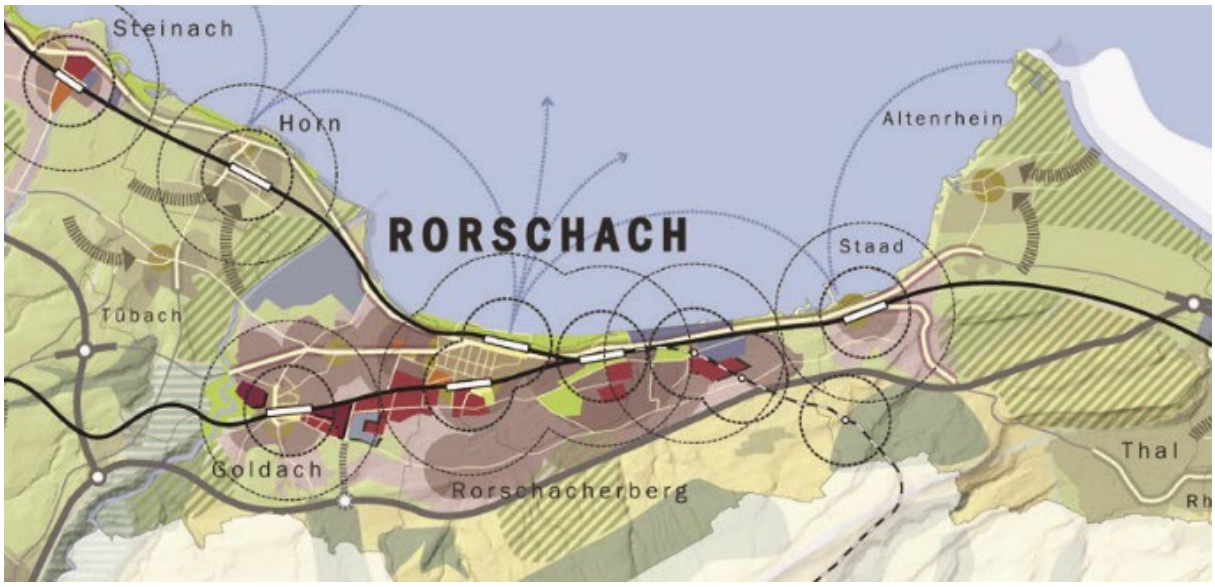
Seestadt Rorschach im regionalen Bezug, StEK (ERR)

Das Regionalzentrum Rorschach nimmt für die umliegenden Gemeinden verschiedene Funktionen wahr. Neben einem Verkehrsknoten für den Regionalverkehr fungiert Rorschach auch als Arbeits- und Einkaufsort und bietet zahlreiche Freizeit- und Erholungsangebote. Anhand der Abbildung «Seestadt Rorschach im regionalen Bezug» aus dem Stadtentwicklungskonzept (StEK) wird ersichtlich, wie die Stadt Rorschach mit den Nachbargemeinden interagiert. Mit Goldach und Rorschacherberg bildet Rorschach als Kernstadt ein zusammenhängendes Siedlungsgebiet. Trotz negativer Abstimmungen über einen politischen Zusammenschluss der Gemeinden ist der mit Goldach und Rorschacherberg zusammengewachsene Stadtraum als Ganzes zu betrachten.

Über verschiedene Kantonsstrassen ist Rorschach an die umliegenden Gemeinden angebunden. Ab der Autobahn A1 kann Rorschach über die Anschlüsse Goldach und Rheineck erreicht werden. Mit dem geplanten A1-Anschluss Witen sowie der Kantonsstrasse zum See soll die Stadt künftig an das übergeordnete Hauptverkehrsnetz angebunden werden. Damit einher gehen verschiedene Anpassungen am Verkehrsnetz der Stadt. So wird z.B. die St. Gallerstrasse im Bereich des Stadtkerns eine Verkehrsberuhigung erfahren. Die städtebauliche Einbindung des neuen Autobahnanschlusses ist in Rorschach wie auch in Goldach eine wichtige Entwicklungsaufgabe. Dazu wurde eine städtebauliche Begleitstudie erarbeitet.

Mit der Bahn erreicht man Rorschach über die drei Bahnhöfe Stadt, Hafen und Hauptbahnhof, wobei die Bahnhöfe Stadt und Hafen ausschliesslich von Regionalbahnen bedient werden. Mit dem Seebus, Postauto und Rheintal Bus geschieht die Feinverteilung in die Quartiere und die umliegenden Gemeinden. Ab dem Hafen verkehren Kursschiffe.

Agglomeration



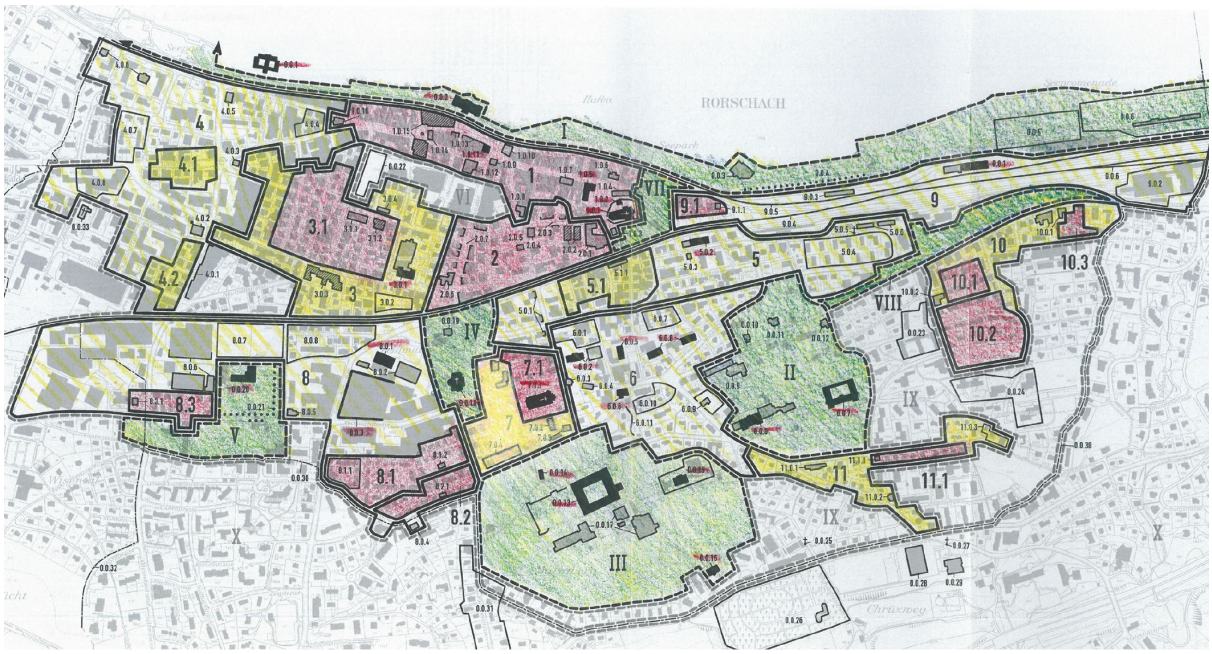
Agglomerationsprogramm St.Gallen – Bodensee (Regio St.Gallen – Bodensee)

Das Agglomerationsprogramm St.Gallen – Bodensee gibt Aufschluss über die angestrebte Entwicklung in der Agglomeration. Es zeigt im Bereich zwischen den Zentren Goldach und Rorschach einen Planungsschwerpunkt auf, der im Zusammenhang mit dem neuen Autobahnanschluss steht und bei welchem ein Mischgebiet mit mittlerer Dichte und ein Arbeitsplatzgebiet mit Fokus auf Gewerbe und Industrie realisiert werden soll. So soll das Gebiet zu einem neuen Stadtquartier entwickelt werden. Im Weiteren wird die Entwicklung des Stadtbahnhofs mit dem Feldmühleareal aufgezeigt.

Die wichtigen städtischen Frei- und Grünräume sind im Agglomerationsprogramm bezeichnet, wobei der Fokus besonders auf den Bodensee mit dem Seeufer gelegt wird. Mit der Siedlungsentwicklung nach innen erhalten ebenfalls die Naturerlebnislandschaften und Naherholungsgebiete in der offenen Landschaft als Ergänzung zu den städtischen Freiräumen mehr an Bedeutung. Am Rorschacherberg, entlang der Goldach und im Mündungsbereich des alten Rheins sind solche Gebiete in der Nähe erhalten.

ISOS (Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz)

Im ISOS ist die Stadt Rorschach als schützenswertes Ortsbild von nationaler Bedeutung aufgeführt. Rorschach ist als Kleinstadt/Flecken klassifiziert und wird umschrieben als historischer Ort und kleinstädtischer Bezirkshauptort mit bedeutender Hafenanlage am Bodensee. Durch eine gut ablesbare Siedlungsentwicklung mit geschlossenem Ortskern, sich den Hang hinaufziehenden Wohnquartieren und ortsbildprägenden Einzelbauten ist eine nationale Einstufung begründet.



ISOS (Bundesamt für Kultur BAK)

rot = Erhalt Substanz; gelb vollflächig = Erhalt Struktur; gelb schraffiert = Erhalt Charakter; grün = Erhalt Beschaffenheit Umgebung

Die Lagequalität der Stadt wird aufgrund des Bezugs zum See mit Naherholungspromenade und bedeutender Hafenanlage, den hangseitigen Quartieren, den Silhouetten der Kirchtürme sowie des grosszügigen Wiesenhangs mit Klosteranlage Mariaberg als hoch eingestuft. Besondere räumliche Qualitäten sind durch die Dichte des Marktfleckens mit hierarchischem Aufbau, breiter Hauptstrasse und schmalen Quergassen sowie dank der steilen Strassen, die reizvolle Ausblicke durch geschlossene Gassenräume zum See ermöglichen, vorhanden. Die ortsbildprägenden öffentlichen Bauten sowie die hohe Qualität der Baugruppen mit auffällig einheitlicher Bebauung in Abfolge mit räumlich klar definierten Strassengevierten und grosszügigen inneren Grünräumen prägen das Stadtbild wesentlich.

Besondere architekturhistorische Qualitäten sind mit dem historisch bedeutenden Hafenplatz mit gut ablesbarer Siedlungsentwicklung von organisch gewachsenen zu planmässig angelegten Arbeiter- und Angestelltenhäusern aus dem 19. Jahrhundert bis Anfang des 20. Jahrhunderts gegeben. Dank einer Vielzahl von qualitätsvollen öffentlichen Einzelbauten wie dem Kornhaus, Kirchen, dem Klostergeviert Mariaberg, dem Töchterinstitut Stella Maris und Schulen sowie privaten Bürgerhäusern und Villen aus unterschiedlichen Epochen besteht in Rorschach eine aussergewöhnliche architekturhistorische Qualität.

Das Siedlungsgebiet der Stadt Rorschach wird im ISOS in 11 Gebiete, 8 Umgebungszonen und 2 Umgebungsrichtungen unterteilt. In der obigen Abbildung sind die Erhaltungsziele farblich hervorgehoben. Zudem werden im ISOS folgende Empfehlungen zur Siedlungsentwicklung definiert:

- Den Durchgangsverkehr nach Möglichkeit reduzieren, ganz besonders im Zentrum, Strassen redimensionieren und fussgängerfreundlicher gestalten.
- Nahumgebungen als Puffer gegen die überbordenden Ortserweiterungen von Bauten freihalten.
- Ganz besonders Arbeitersiedlungen schützen und pflegen.
- Baulücken, die heute mehrheitlich als Parkplätze dienen, mit städtebaulich befriedigenden Neubauten schliessen, um den räumlichen Zusammenhang wiederherzustellen.
- Industriebauten sinnvoll nutzen.
- In den zentrumsnahen Wohnquartieren die ursprünglichen Vorgärten wiederherstellen.
- Den wertvollen Grün- und Baumbestand pflegen und schützen.

In der Erläuterungstabelle (Bestandteil Teilbericht II) sind bei den einzelnen Gebieten der Bezug zum und der Umgang mit dem ISOS dargelegt. Insgesamt ist das Siedlungskonzept auf die Anliegen des ISOS abgestimmt und macht eine Gewichtung der einzelnen Interessen für eine nachhaltige raumwirksame Tätigkeit.

ANALYSE DER STATISTISCHEN WERTE

Um Potenziale in der Siedlungsentwicklung nach innen zu erkennen, ist die Untersuchung von statistischen Daten unabdingbar. Sie helfen dabei, die bestehende Ausgangslage im Siedlungsgebiet zu evaluieren und angemessene Entwicklungsmöglichkeiten zu konzipieren. Im Siedlungskonzept sind Aspekte wie Gebäudealter, Gebäudestruktur oder Nutzungsreserven berücksichtigt worden.

Fazit:

Anders als bei anderen historischen Städten hat sich die Bebauung der Stadt Rorschach bereits früh über das ganze Stadtgebiet erstreckt. Ein grosser Teil der Bebauung entstand dabei bereits in der Zeit vor 1945. Nach dem regen Wachstum in der Nachkriegszeit zu einem wichtigen Industriestandort wiederspiegelt sich der historische Umbruch mit sinkenden Einwohner- und Arbeitnehmerzahlen in der Bautätigkeit ab den 70er Jahren. In jüngster Zeit ist mit prägenden Überbauungen wie etwa dem Stadtwald und dem Würthareal wieder ein Aufschwung erkennbar.

Rorschach besteht zu grossen Teilen aus historisch gewachsenen gemischt genutzten Gebieten. Typische Einfamilienhausgebiete liegen an den Hanglagen und mehrheitlich südlich der Pestalozzistrasse.

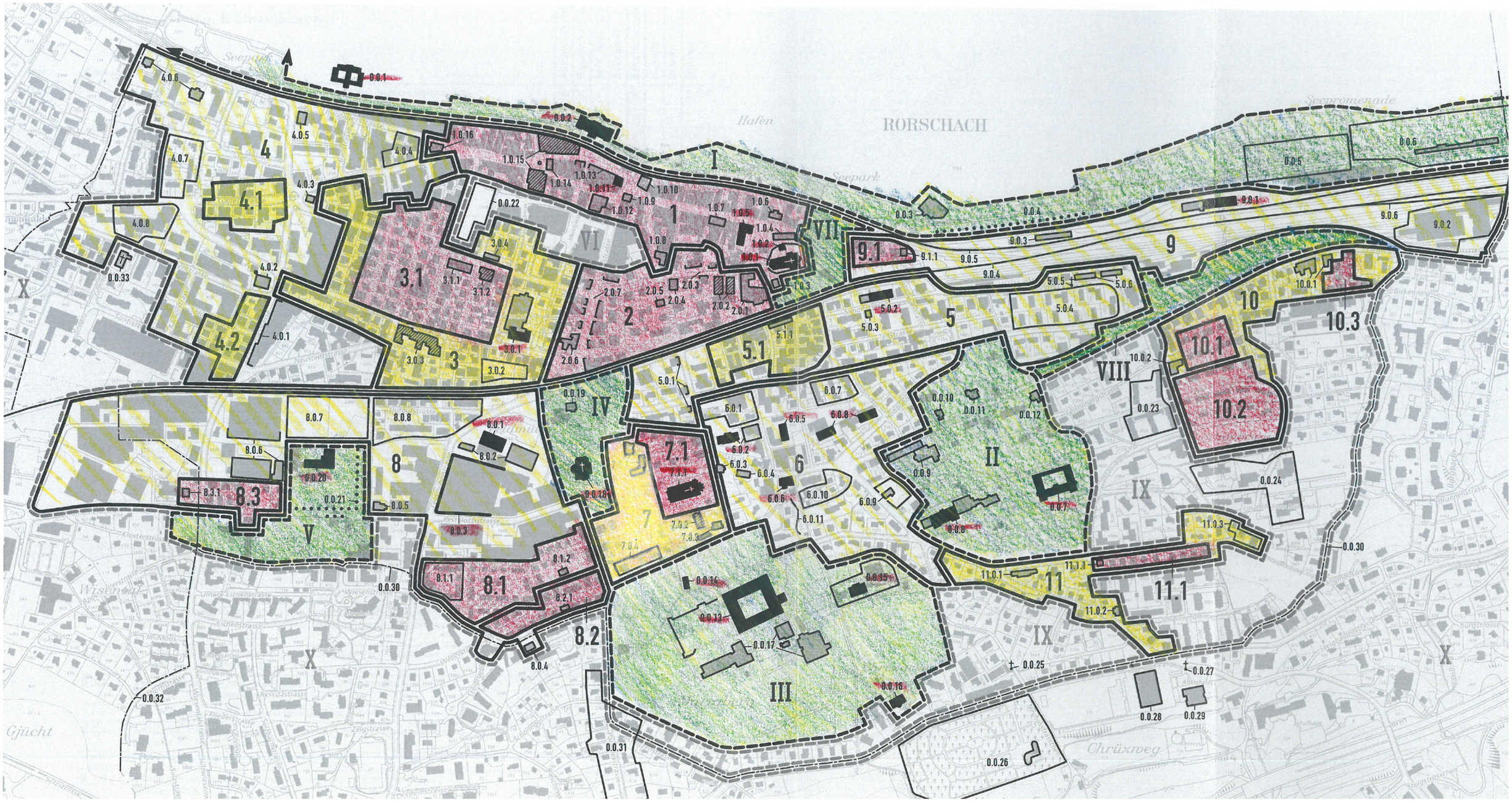
In der Bestandsaufnahme des Einwohnerpotentials (Plan Anhang 4) wurde die bestehende Dichte mit den Mediandichtevorgaben des Kantons St. Gallen verglichen. Unternutzte Gebiete konnten damit erkannt werden. Jedoch zeigt sich im Siedlungskonzept, dass die Verdichtung nicht für alle unternutzten Gebiete ortsbaulich die richtige Strategie darstellen, weil sie sich qualitativ oder auch aufgrund der Erschliessung nicht dafür eignen. Vielmehr gilt es in diesen Gebieten, bewusst auf eine Verdichtung zu verzichten und dies allenfalls mit geeigneten Massnahmen in den Ortsplanungsinstrumenten (Richtplan, Baureglement, Zonenplan) sicher zu stellen.

Gebäudealter, Gebäudestruktur und Nutzungsreserven (v.l.n.r)

ANHANG

- Anhang 1: ISOS
- Anhang 2: Bauperioden
- Anhang 3: Gebäudekategorien
- Anhang 4: Einwohnerpotential

ISOS


RORSCHACH
Hafen
Seepark
Seepromenade
Gjücht
Chrüzweg
Wiesenrain
Klosterstrasse
Unterer Eichenstrasse
Eichenstrasse
Im Moos
Wiesenstrasse
Rescadastrasse
Fliederstrasse
Zelgstrasse
Salzstrasse
Pestalozzistrasse
Weiherstrasse
Schulstrasse
Kirchstrasse
Burgstrasse
Birkenweg
Lerchenbergstrasse
Brunnhaldenstrasse
Kurzenstrasse
1
2
3
4
4.1
4.2
5
5.1
6
7
7.1
8
8.1
8.2
8.3
9
9.1
10
10.1
10.2
10.3
11
11.1
I
II
III
IV
V
VI
VII
VIII
IX
X
0.0.1
0.0.2
0.0.3
0.0.4
0.0.5
0.0.6
0.0.7
0.0.8
0.0.9
0.0.10
0.0.11
0.0.12
0.0.13
0.0.14
0.0.15
0.0.16
0.0.17
0.0.18
0.0.19
0.0.20
0.0.21
0.0.22
0.0.23
0.0.24
0.0.25
0.0.26
0.0.27
0.0.28
0.0.29
0.0.30
0.0.31
0.0.32
0.0.33

Gemeinde Rorschach - Bauperiode

April 2019

- Gemeindegrenze
- Gebäude
- Strasse
- Wald
- Gewässer
- Bauzone

- vor 1919
- 1919 - 1945
- 1946 - 1960
- 1961 - 1980
- 1981 - 2000
- nach 2000
- Keine Angabe

0 — 500 m

Amtliche Vermessung, AREG:	26.03.2019
Einwohnerregister | Gemeinde Rorschach:	02.10.2017
Gebäude- und Wohnungsregister, BFS:	01.07.2017
Raum+:	07.05.2017
Statistik der Unternehmensstruktur, BFS:	2015

Gemeinde Rorschach - Gebäudekategorie

April 2019

- Gemeindegrenze
- Gebäude
- Strasse
- Wald
- Gewässer
- Bauzone
- Keine Wohnnutzung/ keine Angabe
- Einfamilienhaus (reine Wohnnutzung)
- Mehrfamilienhaus (reine Wohnnutzung)
- Gebäude mit Mischnutzung

0 500 m

Amtliche Vermessung, AREG:	26.03.2019
Einwohnerregister | Gemeinde Rorschach:	02.10.2017
Gebäude- und Wohnungsregister, BFS:	01.07.2017
Raum+:	07.05.2017
Statistik der Unternehmensstruktur, BFS:	2015

Gemeinde Rorschach - ermitteltes theoretisches Einwohnerpotential

April 2019

- Gemeindegrenze
- Gebäude
- Strasse
- Wald
- Gewässer
- Bauzone

- 10.01% - 35.00%
- 35.01% - 70.00%
- > 70.00%

Die Mediandichtenvorgaben des Kantons für die Bauzonendimensionierung dienen als Basis für die Berechnungen, welche auf dieser Karte dargestellt werden.

Die Beschriftung zeigt den potentiellen Einwohnerzuwachs (absolute Anzahl) für jedes Gebiet an.

Flächig dargestellt ist die prozentuale Abweichung der heutigen Anzahl Einwohner eines Gebietes im Vergleich zur Mediandichtevorgabe des Kantons.

0 500 m

Amtliche Vermessung, AREG:	26.03.2019
Einwohnerregister | Gemeinde Rorschach:	02.10.2017
Gebäude- und Wohnungsregister, BFS:	01.07.2017
Raum+:	07.05.2017
Statistik der Unternehmensstruktur, BFS:	2015