



Siedlungskonzept



Teilbericht II **Pläne und Leitlinien**

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

Atelier Wehrlin Städtebau Gestaltung Raumplanung

Eichenstrasse 55 | CH-3184 Wünnewil | Telefon +41 (0)26 496 05 19
Burgau 1632 | CH-9230 Flawil | Telefon +41 (0)71 393 19 03
atelier@wehrlin.ch | www.wehrlin.ch

Dokument: ROIN 20190201 Erläuterungsbericht_Teilbericht 2.doc

Datum: 28. Februar 2020

Zusammenarbeit mit ERR Raumplaner AG, Teufenerstrasse 19, 9001 St. Gallen
T +41 (0)71 227 62 62 info@err.ch www.err.ch

Inhalt

Einführung	5
Stadträumliche Ziele	5
Methodischer Rahmen Siedlungskonzept.....	5
Handlungsbedarf und Handlungsspielräume für diese Planungsgeneration	5
Relevanz Siedlungskonzept	6
Monitoring und Aktualisierung	6
Städtebauliche Leitlinien	7
Stadtstruktur	7
Städtebaulicher Leitplan	8
Öffentliche Aussenräume, innere Logik	8
Grün- und Freiraumsystem	9
Baustruktur	10
Kapazität.....	11
Der Städtebauliche Leitplan mit den Festlegungen	13
Plan Baustrukturen	17
Visualisierungen	19
Gebiet St. Gallerstrasse / Löwenstrasse	19
Westliche ufernahe Bereiche	20
Grundlagen	22
 Gebietsbezogene städtebauliche Leitlinien.....	 24

EINFÜHRUNG

Stadträumliche Ziele

Angesichts des Stadtentwicklungskonzeptes neueren Datums werden auf dieser Ebene keine neuen Ziele formuliert. Vielmehr wird 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.

Methodischer Rahmen Siedlungskonzept

Das Siedlungskonzept basiert auf den im Teilbericht I dargestellten Analysen sowie auf vertiefenden, siedlungsbezogenen Abklärungen und Analysen.

Der methodische Rahmen wurde umfassend gewählt, wenn auch angesichts des Vorliegens eines Stadtentwicklungskonzeptes nur eine summarische Auseinandersetzung mit der Siedlungsstruktur als Ganzes und den Themen «Öffentlicher Raum - Innere Logik» und Grünsystem als Rahmen für die Siedlungsentwicklung» erfolgen konnte. Im Sinn der Aufgabenstellung wurde in pragmatischer Weise direkt auf die Baustruktur fokussiert.

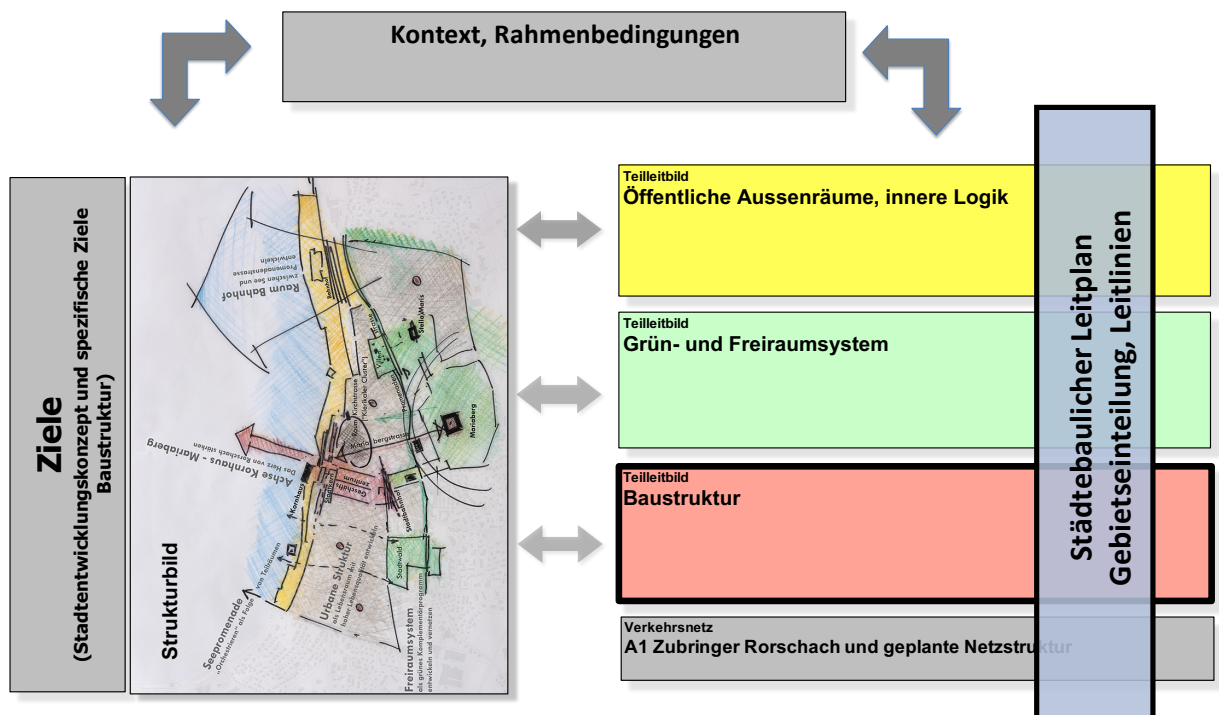


Abbildung 1: Methodischer Rahmen der städtebaulichen Arbeit.

Handlungsbedarf und Handlungsspielräume für diese Planungsgeneration

Gerade in Rorschach ist die Einschätzung der Handlungsspielräume eine komplexe Angelegenheit, die nicht rein «maschinell» hergeleitet werden kann. Einzelne Faktoren können entscheidend sein.

Folgende Kriterien (fördernd und ausschliessend), in nicht hierarchischer Aufzählung, sind von Bedeutung:

- Gebäudealter¹: Je älter, desto eher ist eine Veränderung zu erwarten. Vorbehalten bleibt hier der Denkmalschutz.
- Gebäudezustand²: Je schlechter der Zustand, desto eher ist eine Veränderung möglich. Vorbehalten bleibt der Denkmalschutz.
- Dichte, Bau- und Siedlungstypologie³
- Nutzungsart⁴
- Eigentumsstruktur
- Architektonischer, bauhistorischer Wert, definiert gemäss ISOS, bestehendem Schutzplan, Buch: Daniel Studer. Stadt Rorschach. Ortsbilder und Kulturobjekte. Herausgeber Stadt Rorschach. Verlag E. Löpfe-Benz AG Rorschach 1991. ISBN 3 85819 160 4
- Einzelobjekt oder Integration in ein bauliches Ensemble, Integration in Strassenraum usw.
- Ausstattung: Nähe zu öffentlichen und privaten Dienstleistungen
- Erschliessung, ÖV-Gütekategorie
- Markteinschätzung für heute und kommende Jahre. Eine entscheidende Rolle spielte dabei die Arbeit von Dr. Hans Naef, Gesellschaft für Standortanalysen und Planungen AG⁵. Entsprechend dieser Studie ist die kleinteilige Parzellenstruktur weiter Teile des Siedlungsgrundes ein wesentlicher Hemmfaktor für grossflächige Siedlungserneuerungen.

Relevanz Siedlungskonzept

Das Siedlungskonzept stellt eine gesamtheitliche Betrachtung der wünschbaren Entwicklung dar und schafft damit auch Planungssicherheit für alle öffentlichen und privaten Akteure. Basis ist der Erkenntnisstand beim Abschluss der Arbeiten. Die Städtebaulichen Leitlinien sind nicht abschliessend, setzen aber stufengerecht Leitplanken und -linien für zukünftige Planungen. In der konkreten Arbeit im Rahmen von einzelnen Projekten im Bereich der öffentlichen Aussenräume, der Freiräume und der einzelnen Areale können Präzisierungen erforderlich sein, die in einzelnen Punkten von den Festlegungen des Siedlungskonzeptes abweichen können. Entscheidend ist die „grosse Linie“, ist die Konstanz einer Logik und Linie für das Ganze.

Monitoring und Aktualisierung

Weil die Rahmenbedingungen laufenden Änderungen unterworfen sind, ist eine dynamische Bewirtschaftung erforderlich. Angesichts der schnellen Veränderungen beim Baugeschehen ist eine jährliche, kleine und pragmatische Überprüfung angezeigt.

STÄDTEBAULICHE LEITLINIEN

Stadtstruktur



Abbildung 2: Am Anfang jeder städtebaulichen Überlegung steht dieser Stadtplan von Joh. Franz Roth. Kupferstich aus dem Jahr 1794. Der räumlich definierte Marktplatz am Hafen, die unbefestigte Stadt, die Vernetzung durch Wege und die neue Achse zum Marienberg stehen am Beginn der neueren Siedlungsentwicklung.



Abbildung 3: Stadtstruktur, wesentliche Elemente der räumlichen Identität von Rorschach.

Ausgehend von der räumlichen Analyse wurde ein räumlich-funktionales Strukturbild skizziert, das die Basis für die gesamte städtebauliche Arbeit bildet. Dieses Zielbild schält folgende zentrale Elemente der anzustrebenden Stadtstruktur heraus:

- **Die zentrale, vom Bodensee zur Klosteranlage Mariaberg hinaufführende Achse** mit Hafen und Kornhaus, dem Stadtkern, dem zwischen die beiden Bahnhofstestellen eingespannten Geschäftszentrum, dem Feldmühleareal, den beiden Kirchen. *Die Weiterentwicklung, Vernetzung und räumliche Entwicklung dieses wichtigen Raumes der Identität der Stadt ist ein zentraler Inhalt und eine Schlüsselaufgabe der Stadtentwicklung.*
- **Den Raum Bahnhof**, der sich mit dem Rücken der höher liegenden Promenadenstrasse in grossartiger Weise zum Bodensee und der Seepromenade öffnet. *Die Potenziale dieses «urbanen Fensters zum Bodensee» gilt es zu entwickeln.*
- **Die urbanen Promenaden**, welche praktisch den gesamten kommunalen Seeanstoss umspannen. *Die Freiraumqualitäten dieser einzigartigen öffentlichen Räume sollen erhalten, Schwachstellen beseitigt und eine Ausdehnung an die östliche Gemeindegrenze erreicht werden.*
- **Den urbanen Stadtraum mittlerer bis hoher Dichte** zwischen Bodensee und Eisenbahnlinie nach St. Gallen. *Die schrittweise Aufwertung dieses zentralen Stadtraumes mit Erneuerung der Baustruktur ist ein zentrales Element der Entwicklungsstrategie.*
- **Den weniger dichten Stadtraum** südlich der Bahnlinie. *Als komplementäres Angebot zum Stadtraum mittlerer bis hoher Dichte soll hier ein Gürtel von Siedlungsformen eher mittlerer bis niedriger Dichte erhalten bleiben.*
- **Das prägende urbane Freiraumsystem** mit Stella Maris, den Promenaden und Villengärten an der Promenadenstrasse, dem grossartigen Raum Mariaberg, dem Umfeld des Schulhauses Pestalozzi mit dem neu entstehenden «Stadtwald», mit weiteren Grüninseln und -strukturen, wie die Umgebung der Kirchen oder auch das Mühltobel. *Erhaltung, Schärfung des Profils und Vernetzung sind die wichtigsten Konzeptinhalte.*

Städtebaulicher Leitplan

Der Städtebauliche Leitplan ist das Herzstück der räumlichen Entwicklungsstrategie. Der stadträumlich definierte Plan im Massstab 1:2'000 zeichnet ein «Bild» der angestrebten Stadtstruktur, komponiert aus öffentlichem Aussenraum, Freiraumsystem und baulicher Dichte.

Öffentliche Aussenräume, innere Logik

Der öffentliche Aussenraum ist ein Ergebnis verschiedener Schichten der Stadtentwicklung und wird als Kontinuum differenziert weiterentwickelt. Neues wird mit Altem verbunden. Der gesamte sichtbare Raum von Fassade zu Fassade ist von Bedeutung. Die bauliche Kulisse mit ihrem Rhythmus und ihrer architektonischen Ausgestaltung und durch die Fassadenhöhen gezeichneten Trauflinie prägt das Erscheinungsbild und die Gesamtwirkung des öffentlichen Aussenraums und dessen Lebensqualität. Deshalb können Fassaden- und Gesamthöhe nicht individuell in Arealentwicklungen festgelegt werden. Sie sind die Ergebnisse eines übergeordnet begründeten, stadtgestalterischen Entscheides.

An besonderen Orten, wie wichtigen Knoten, Toren, an Plätzen, können Akzente unterschiedlicher Art gesetzt werden. Hier geht es nicht um Hochhäuser, sondern um Bauten, die etwas höher als die umgebende Bebauung sind. Hochhausstandorte sind abschliessend im Rahmen der Hochhausstudie definiert worden. Praktisch alle öffentlichen Aussenräume in Rorschach sind urbane, nutzungsorientierte Aussenräume. Der Verkehr ordnet sich ein in das gesamte Geschehen in diesen Stadträumen.

Elemente des Systems öffentlicher Aussenräume

Der **Stadtkern** mit der Hauptstrasse und dem historischen Marktplatz als Rückgrat weist ein grosses Aufwertungspotenzial auf, trotz der heutigen, belasteten Verkehrsfunktion. Das Netz der Strassen und Plätze in der zweiten Schicht gewinnt zunehmend an Bedeutung und bedarf einer Aufwertung: Im besonderen Mass der Raum Markplatz, mit den rückwärtigen Verbindungen zum Kirchplatz. Die Anbindung an den Stadtbahnhof auf den drei Achsen Signalstrasse, Feldmühlestrasse und Kronenstrasse erhält zentrale Bedeutung. Für die Attraktivität dieser Stadträume sind öffentlichkeitsbezogene Erdgeschossnutzungen wichtig. Diese sollten in anderer Form im Rahmen von alternativen Lösungsansätzen auch beibehalten werden, wenn sie nicht mehr vom Detailhandel oder der Gastronomie beansprucht werden.

Der Anbindung der Klosteranlage **Mariaberg** über die **Mariabergstrasse** an Hafen und Kornhaus als historische Achse kommt eine höchste Bedeutung zu. Entsprechend erfolgt die Ausgestaltung des Strassenraumes, der begrenzenden Bauten, der Vorgärten und der weiteren Aussenräume.

Die **Promenaden** sind einzigartig in der Ostschweiz. Dieser besondere Standortfaktor soll als Ganzes und in Abschnitten erhalten und gezielt aufgewertet sowie nach Osten erweitert werden. Beim Bahnhof öffnet sich die sonst entlang der Bahnlinie verlaufende Siedlungskante der Promenaden zum Raum Scholastika und Promenadenstrasse.

Rorschach ist eine „Strassenraum – Stadt“. Fast ausschliesslich sind die Bauten orthogonal auf die Strassen ausgerichtet. Man lebt fast immer an einer Strasse. Deshalb kommt der Qualität der Strassenräume, der öffentlichen Aussenräume als Lebensräume eine zentrale Bedeutung zu. Sie ist ein Teil der Wohnqualität. Wichtig sind auch die lokalen Treffpunkte, Quartierplätze, usw.

St. Galler-, Thurgauer- und Churerstrasse als historische Verbindungsstrassen werden nutzungsorientiert in das Stadtmuster integriert.

Die Achse Promenadenstrasse – Pestalozzistrasse ist in Etappen entstanden und strukturiert den rückwärtigen Siedlungsraum. Sie führt auf einer Aussichtsterrasse über den Bahnhof hinweg durch den durchgrünzten Raum der Villen, den dichten Siedlungskern beim Schulbach, an den beiden durch herrschaftliche Bauten umgebenen Kirchen vorbei und durch den industriell geprägten Engpass zum Grünraum bei der Schulanlage Freiraum Pestalozzi. Hier bei der Einmündung der Industriestrasse soll sie künftig auch über die Blumenfeldstrasse an die A1 angeschlossen werden. Entsprechend dem räumlich differenzierten Charakter soll auch die Gestaltung sein: Sequenziell, auf die jeweiligen Abschnitte bezogen.

Anbindung an die Autobahn A1. Es gilt die Anbindung an die Hochleistungsstrasse stadtverträglich zu gestalten. Die Eingriffe durch die Tunnelierung im Abschnitt Blumenfeldstrasse bis Löwenstrasse ergeben einmalige stadträumliche Potenziale an der Industriestrasse: Platzbildung an der Kreuzung Neustadtstrasse – Säntisstrasse, Schaffung eines neuen, zum Bodensee geöffneten begrünten Stadtraumes und eines Quartierplatzes bei der Kreuzung mit der Löwenstrasse.

Grün- und Freiraumsystem

Rorschach wird durch ein spezifisches Freiraumsystem definiert und versorgt, das in seiner Lage und Form wesentlich zur Identität der Stadt beiträgt. Die Stadt liegt im Spannungsfeld der Promenaden und deren Weite zum Bodensee einerseits und andererseits den rückwärtigen, inselartigen Grün- und Freiräumen.



Abbildung 4: Promenaden am Bodensee und ein System von inselartigen Freiräumen werten den Stadtraum von Rorschach auf.

Konzeptionell geht es darum, den Bestand der grossen Grün- und Freiräume zu sichern und optimal in Wert zu setzen, ihr Profil zu schärfen und soweit wie möglich zu vernetzen. Dazu gehört auch der Villen(park)cluster an der Promenadenstrasse. Das Strassengrün dient bereichsweise dieser Vernetzung.

Bei Erneuerung und Verdichtung ist ein Angebot an privaten Freiräumen und Grün, auch in Form von Bäumen, vorzusehen.

Baustruktur

Die Bausubstanz der Stadt ist das Ergebnis von wechselnden Rahmenbedingungen und Konstellationen über Generationen. Bauten und deren Umgebung unterliegen sich verändernden Anforderungen und Wertschätzungen. Diese hängen von kulturellen, gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Bedingungen ab. Die gebaute Materie unterliegt sich wandelnden Anforderungen und Einschätzungen. Die nachhaltige Erneuerung der Baustruktur stellt eine grosse Herausforderung dar. Dies wegen der über weite Strecken nicht besonders gut unterhaltenen und typologisch schwierigen Baustruktur in den dichteren Bereichen der Stadt.

Innenentwicklung bedeutet nicht ein flächiges Aufzonen, sondern eine selektive Bewirtschaftung des Stadtraumes. Dabei müssen in jedem Fall eine wesentliche Aufwertung sowie eine tragfähige Gesamtlösung, ein harmonisches Zusammenspiel von alt und neu erreicht werden. Wesentliche Teile der Stadt werden deshalb im Rahmen der bisherigen Strukturen und Typologien entwickelt.

Grösserflächige Siedlungserneuerung und Umstrukturierung konzentrieren sich auf Bereiche, wo entsprechende Spielräume vorhanden sind und eine grundsätzliche Veränderung auch erwünscht ist. Dazu sind spezifische Kriterien zu erfüllen:

- Übereinstimmung mit den Zielen der Stadtentwicklung und des Siedlungskonzeptes bezüglich Nutzungsart und baulicher Dichte.
- Grösse und Lage des Areals.
- Plausible, zusammenhängende und abgerundete Perimeter.
- Ortsbaulich klar definierte Gebiete.
- Einbindung in das System der öffentlichen Aussenräume, Frei- und Grünräume.

Es werden gezielt Potenziale geschaffen für die Entwicklung von Wohnen, Arbeiten, Freizeit. Bestehende Werte werden mit dem Neuen verbunden. Eine nachhaltige Nutzung des Raumes wird angestrebt. Die Nachhaltigkeit wird dabei weit gefasst und nicht nur auf Dichte, sondern auf das gesamte Spektrum von Gesellschaft, Wirtschaft und Naturhaushalt bezogen.

Es werden optimale und nicht maximale Dichten angestrebt. Besonders beim Wohnen. Die Spielregeln für das Bauen in Rorschach werden definiert durch deren Aussenraumbezug (Baufluchten, Nutzungs- und Höhendefinitionen, Trauflinien, Akzente) sowie typologische Leitplanken. Die Strassenquerschnitte werden bezüglich der Fassaden- und Gesamthöhen vorgegeben und nicht im Rahmen der Arealentwicklungen individuell festgelegt.

An besonderen Orten, wie wichtigen Knoten, Toren, an Plätzen, können Akzente unterschiedlicher Art gesetzt werden. Neue Hochhäuser sind nicht vorzusehen, sondern gezielte, massstäbliche Abweichungen von der umgebenden Gesamthöhe.

Überlagert sind die Respektierung von wertvollen Ensembles, Strassenräumen und Gebäuden zu beachten und in die Planung einzubeziehen.

Die Festlegungen orientieren sich an den gegebenen Handlungsspielräumen. Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen wurden ausgeklammert, weil deren Entwicklung eine kaum vorausplanbare Dynamik aufweist.



Abbildung 5: Die Aussagen für die Bebauung wurden auf jene Siedlungsflächen konzentriert, die nicht in Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (grau) liegen und nicht neu bebaut sind (bordeaux).

Kapazität

In der Raumplanung ist die Ermittlung der Kapazitäten der bestehenden und geplanten Siedlungs- und Baustrukturen mit erheblichen Unsicherheiten verbunden. Dies hat einerseits damit zu tun, dass - wie auch in Rorschach - eine empirisch erfasste Bau- und Bodendatei fehlt. Damit kann das Restpotential zwischen zulässiger Nutzung nicht genau erfasst werden. Methodisch wurde bei dieser Arbeit differenziert, entsprechend den festgelegten Strategien (entsprechend den Leitlinien des Kantons).

Strategie 0 (Neu): Kein Zuwachs an nutzbarer Geschossfläche (GF), da keine Veränderung zu erwarten ist.

Strategie 1 (Bewahren): Kein Zuwachs der GF, da dieser nicht zulässig wäre.

Strategie 2 (Aufwerten): Es wird davon ausgegangen, dass der diffuse, mögliche Zuwachs an GF durch den in diesen Siedlungsstrukturen zu erwartenden zunehmenden Wohnflächenkonsum neutralisiert wird.

Strategie 3 (Weiterentwickeln): Die relevanten Siedlungsergänzungen wurden in der Berechnung berücksichtigt.

Strategie 4 (Umstrukturieren) und 5 (Bauen auf unüberbautem Grundstück): Die effektiven Potenziale wurden mit einem angenommenen Ausbaugrad von 100% erfasst. Wo bereits vorhanden, wurde auf die Resultate von Testplanungen, Wettbewerben und neuen Sondernutzungsplänen abgestützt. Zum Teil wurde mit realisierbaren Baustrukturen oder Ausnützungszimmern gearbeitet.

Die Wohnfläche (GF) pro Kopf wurde mit 50 m² angenommen. Pro Teilgebiet wurde eine Annahme des Wohnanteils an der Gesamtnutzung bestimmt. Was arealbezogen als vernünftige Verhältniszahl angesehen wird, führt zu einer Summe von möglichen Arbeitsplätzen, die für Rorschach eher hoch scheint. Damit ergeben sich effektiv zusätzliche Potenziale für das Wohnen.

Bereich	GF m ²	Wohnanteil %	GF Wohnen m ²	E/m ² GF Wohnen	EinwohnerInnen	Anteil Arbeiten %	GF Arbeiten m ²	GF m ² pro AP	Arbeitsplätze	Raumnutzer
Stadtkern	81'046	79.6%	64'509	50	1'290	20.4%	16'537	31.4	527	1'817
Teilgebiet Süd	64'742	81.5%	52'750	50	1'055	18.5%	11'992	42.3	284	1'339
Teilgebiet West	126'174	80.1%	101'092	50	2'022	19.9%	28'313	35.6	795	2'817
Teilgebiet Ost	72'340	71.7%	51'873	50	1'037	28.3%	20'467	27.5	745	1'782
Total	344'302	78.5%	270'224	50	5'404	21.5%	77'309	32.9	2'351	7'755
Verdrängung Bestand, Schätzung 25%	86'076	78.5%	67'556		1'351	21.5%	19'327	32.9	588	1'939
Potenziale netto	258'227		202'668		4'053		57'982		1'763	5'816

Abbildung 6: Zusammenfassung Kapazitäten gemäss „Städtebaulichem Leitplan“. Das ermittelte Potenzial für zusätzliche EinwohnerInnen von 4'053 liegt somit wesentlich über der Bevölkerungszunahme bis 2040, welche im Gemeindeportrait vom 17. August 2017 des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation mit 1'776 EinwohnerInnen angenommen wurde. Möglicherweise liegt das Ergebnis bei den Arbeitsplätzen zu hoch, sodass sich damit zusätzliche Kapazitäten für Wohnnutzungen ergeben würden.

Der Städtebauliche Leitplan mit den Festlegungen



Abbildung 7: Städtebaulicher Leitplan. Originalmassstab 1:2000.

Legende

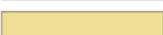
	Öffentlicher Aussenraum, übergeordnete Bedeutung
	Öffentlicher Aussenraum, lokale Bedeutung
	Halböffentlicher Aussenraum
	Platzbereich mit Handlungsbedarf
	Bodensee: Öffentlicher Zugang zum Wasser
	Bauflucht, prägend und Raum definierend
	Bauflucht, Anbaupflicht angestrebt
	Baufeldgrenze
	Baulinie bestehend gemäss GIS
	Vorgarten erhalten bzw. wiederherstellen. 1. / 2. Priorität
	Privater Aussenraum von besonderer Bedeutung
	Öffentlicher/halböffentlicher Grün- und Freiraum
	Baumbestand, den öffentlichen Aussenraum prägend
	Baumbestand geschützt gemäss GIS
	Ergänzung Baumbestand, den öffentlichen Aussenraum prägend
	Baugebiet (ohne ÖBA) bis 2 Geschosse (Definition in m folgt)
	Baugebiet (ohne ÖBA) bis 3 Geschosse (Definition in m folgt)
	Baugebiet (ohne ÖBA) bis 4 Geschosse (Definition in m folgt)
	Baugebiet (ohne ÖBA) bis 5 Geschosse (Definition in m folgt)
	Baugebiet, Gesamthöhe spezifisch, max. höheres Haus
	Bestehende Bauten in Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen
Strategie gemäss Leitfaden Kanton St. Gallen für Siedlungsentwicklung nach Innen (ergänzt):	
	0 Neu
	1 Bewahren
	2 Aufwerten
	3 Weiterentwickeln
	4 Umstrukturieren
	5 Bauen auf unüberbautem Grundstück
	2* Typologie, Fassaden- und Gesamthöhe entsprechend Bestand
	2** Aufzoning denkbar bei genügend grossem Areal
	Gemeindegrenze

Abbildung 8: Legende zum Städtebaulichen Leitplan.

Erläuterungen zu den einzelnen Legendeninhalten

Die Festlegungen im Leitplan sind konzeptioneller Natur. Sie sind damit nicht vergleichbar mit entsprechenden Inhalten von grundeigentümerverbindlichen Nutzungsplänen. Die anschliessenden Erläuterungen dienen dem Verständnis der konzeptionellen Absichten.

Öffentlicher Aussenraum, übergeordnete Bedeutung

Stadtstrukturierender öffentlicher Aussenraum, sehr hoher Anspruch an Koexistenz, Aufenthaltsqualität und Erscheinungsbild. Übergeordnete Betrachtungsweise wichtig. Prioritäre Entwicklung von Projekten zur Aufwertung.

Öffentlicher Aussenraum, lokale Bedeutung

Grundsätzlich wie oben, aber eher lokale, kontextbezogene Bedeutung.

Platzbereich mit Handlungsbedarf

Ort von wesentlicher Bedeutung im System der öffentlichen Aussenräume mit besonderem Handlungsbedarf zugunsten einer Aufwertung bezüglich Koexistenz der Verkehrsteilnehmer, der Aufenthaltsqualität und des Erscheinungsbildes.

Bodensee: Öffentlicher Zugang zum Wasser

Baulich ausformulierter, nicht überwachter Zugang (Treppe usw.) zur Wasserfläche und möglicher Einstieg in den Bodensee.

Bauflucht, prägend und Raum definierend

Die Baufluchten ergeben sich in den meisten Fällen aus der vorherrschenden, strassenbildprägenden Flucht bestehender Bauten. Diese können zum Teil von bestehenden Baulinien oder vom geltenden Strassenabstand gemäss Baureglement abweichen. In diesen Fällen ist bei einer grundsätzlichen Neukonzeption einer ganzen Flucht zu überprüfen, ob die geltenden Festlegungen angepasst werden müssen. Dies trifft insbesondere auch dort zu, wo wegen der heute vorherrschenden älteren Baustruktur Baufluchten festgelegt wurden, die zu reduzierten Strassenabständen führten.

Bauflucht, Anbaupflicht angestrebt

Baufluchten an stadtraumprägenden Schlüsselorten. Diese Baufluchten sollen durch Bauten mit Fassaden besetzt werden, die auf den öffentlichen Raum ausgerichtet sind.

Baufeldgrenze

Begrenzt Bereiche mit unterschiedlichen Festlegungen.

Baulinie gemäss GIS

Inventar der bestehenden Baulinien.

Vorgarten erhalten bzw. wiederherstellen. 1./2. Priorität

Es geht um die Erhaltung und Wiederherstellung des Vorgartens und dessen quartiertypische Umfriedung.

Vorgärten 1. Priorität

Der Vorgarten hat grosse Priorität für den Strassenraum. Der Bereich zwischen der Fassade und der Strassengrenze ist zu begrünen. Im Vorgarten dürfen keine Parkplätze angeordnet werden. Die Zufahrt

ist geduldet, wenn sie sich gut in die Situation einfügt. Es ist eine strassenraumtypische Umfriedung zu realisieren.

Vorgärten 2. Priorität

Der Bereich zwischen Fassade und Strassengrenze soll einen spürbar grünen Charakter aufweisen. Parkplätze in ortsbildverträglicher Zahl sind möglich, wenn sie gestalterisch und funktional gut in die Vorgartenzone eingebettet werden. Die Umfriedung hat strassenraumtypisch zu erfolgen.

Privater Aussenraum von besonderer Bedeutung

Erhaltung oder Schaffung eines grösseren, zusammenhängenden und siedlungstypischen Grünraums. Schaffung von Freiraumqualitäten auch in sehr dichten, unterversorgten Gebieten.

Öffentlicher/halböffentlicher Grün- und Freiraum

Darstellung des stadtprägenden Bestandes. Dieser soll grundsätzlich erhalten und optimiert werden. Veränderungen können im Rahmen von ganzheitlichen Konzepten für Bauten und Aussenraum vorgenommen werden.

Baumbestand, den öffentlichen Aussenraum prägend

Orientierender Charakter. Dies betrifft nicht den gesamten Baumbestand, sondern nur jenen, der in besonderem Mass raumbildend für öffentliche Aussen- und Freiräume wirkt.

Baumbestand geschützt gemäss GIS

Gemäss geltendem Schutzplan (GIS).

Ergänzung Baumbestand, den öffentlichen Aussenraum prägend

Wünschbare Ergänzungen des stadtprägenden Baumbestandes im Kontext des öffentlichen Aussen- und Freiraums.

Baugebiet mit 2 bis 5 Geschossen

Vorläufige Festlegung in Anzahl Geschosse, wird später neu entsprechend Baugesetz definiert. Die Erreichung einer harmonischen Trauf Linie entlang von Strassenräumen bei stark geneigten Grundstücken ist dabei eine zu bewältigende Herausforderung. Diese und andere Fragen zur Festlegung der Typologie der Bebauung sind im Rahmen des nächsten Planungsschrittes zu klären.

Baugebiet (ohne ÖBA) bis 2, 3, 4 und 5 Geschosse

Zwecks Verständlichkeit und Vergleichsmöglichkeit mit der geltenden Zonenordnung werden vorerst noch Geschosse und nicht Fassaden-, bzw. Gebäudehöhen definiert. Die situations- und nutzungsspezifische Festlegung von Fassaden- und Gesamthöhen gemäss den Vorgaben des revidierten Planungs- und Baugesetzes erfolgt im Rahmen der anschliessenden Nutzungsplanung. Dabei sind ergänzende Untersuchungen im Zusammenhang mit städtebaulichen Zielen und Messweisen erforderlich.

Baugebiet, Gesamthöhe spezifisch, max. Höheres Haus

Es sind Fassaden- und Gebäudehöhen im Sinne von Höheren Häusern erwünscht und möglich. Die zulässigen Fassaden- und Gesamthöhen werden in Arealplanungen festgelegt. Die Festlegung bedeutend in der Regel nicht, dass die gemäss Baugesetz mögliche Gesamthöhe angestrebt wird. Vielmehr geht es um massstäbliche, in den Kontext integrierte massvolle Akzente.

Strategie gemäss Leitfaden Amt für Raumentwicklung des Kantons St. Gallen für Siedlungsentwicklung nach Innen (ergänzt)

Mit den in den Baufeldern eingetragenen Ziffern 0 bis 5 wird die Entwicklungsstrategie definiert. Die Festlegungen basieren grundsätzlich auf den Leitfaden des Kantons⁶. Der vorgegebene Katalog wurde ergänzt durch 0 (neu) und 5 (Bauen auf unüberbautem Grundstück).

Bezüglich der Anwendung wird direkt auf den Leitfaden des Amtes für Raumentwicklung verwiesen.

2* Typologie, Fassaden- und Gesamthöhe entsprechend Bestand

Hier gilt grundsätzlich Strategie 2 gemäss Leitlinien des Amtes für Raumentwicklung. Es handelt sich um die Gebiete mit Siedlungsscharakter und vorherrschend Punktbauten, die mindestens in ihrer städtebaulichen Struktur erhalten werden sollen. Die Bauten sind zum Teil in der Höhe differenziert. Deshalb wurde einerseits eine Richtzahl für die Geschoszahl definiert, soll aber andererseits der Bestand die ausschlaggebende Bedeutung haben.

2** Aufzoning denkbar bei genügend grossem Areal

Hier gilt grundsätzlich Strategie 2 gemäss den Leitlinien des Amtes für Raumentwicklung (siehe GRUNDLAGEN). Gebiet mit grundsätzlichem Verdichtungspotenzial, das erst dann entwickelt werden kann, wenn eine städtebaulich und nachbarlich optimale Arealgrösse und Begrenzung erreicht werden kann.

Plan Baustrukturen

Dieser Plan zeigt in den Gebieten, wo die Entwicklungsstrategien 3 (Weiterentwickeln) und 4 (Umstrukturieren) festgelegt wurden, beispielhaft neue Baustrukturen auf. Sie haben rein illustrierenden Wert. Teils wurden die Inhalte von vorliegenden Studien, Planungen und Wettbewerbsergebnissen übernommen, zum Teil wurden sie im Rahmen dieser Arbeit entworfen.

Legende

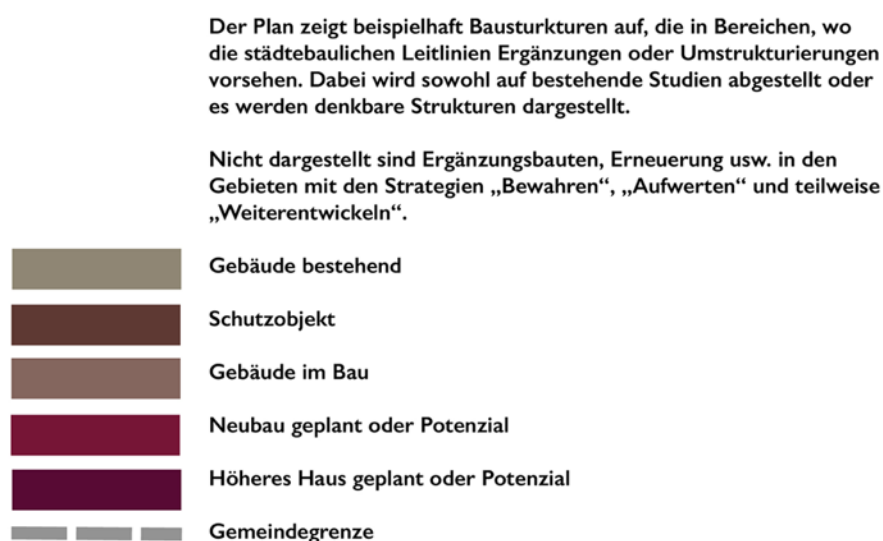


Abbildung 9: Legende zum Plan Baustruktur.



Abbildung 10: Plan Baustruktur. Originalmassstab 1:2000

Visualisierungen

Mit den Visualisierungen wird veranschaulicht, wie sich die gewählte Strategie der Siedlungsentwicklung auf das Siedlungsbild auswirkt. Besonders deutlich wird, dass ein harmonisches Gesamtbild angestrebt wird. Die dargestellten Neubauten sind beispielhaft dargestellt und haben nicht den Reizegrad eines Projektes.

Gebiet St. Gallerstrasse / Löwenstrasse

Wegen der überalterten und sanierungsbedürftigen Baustrukturen sind in diesem Gebiet mit dem Löwengartenareal bereits Umstrukturierungen im Gange, andere werden schrittweise zu erwarten. Mit dem neuen Anschluss an die A1 wird die Industriestrasse neu in den Stadtkörper eingepasst. Dies geschieht zum Teil unterirdisch und hat erhebliche Auswirkungen auf den Stadtkörper.



Abbildung 11: Rot markiert sind die umfangreichen Erneuerungspotenziale im Westen der Stadt.

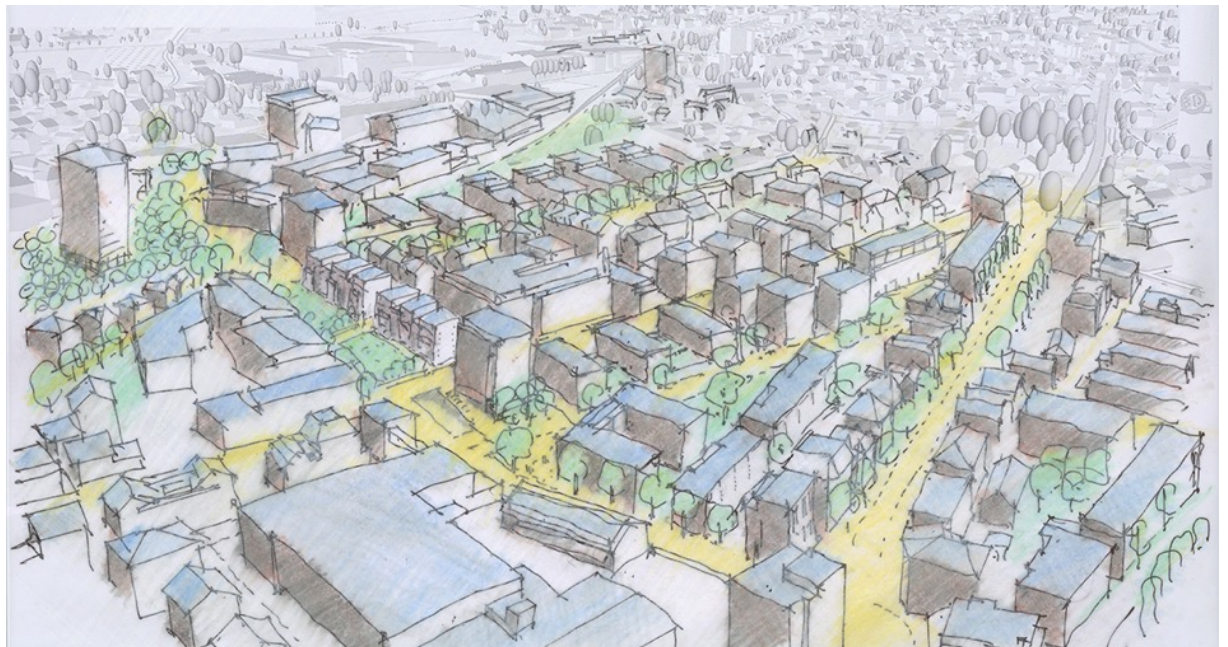


Abbildung 12: Bestehende, geplante, im Bau befindliche und denkbare Bauten fügen sich zu einem Gesamtbild. Die Industriestrasse wird zu einem erweiterten innerstädtischen Aussenraum, der die Orientierung erleichtert, Aufenthaltsqualität über dem Tunnel und auf dem neuen Platz bietet, die Durchlüftung fördert und eine neue Sichtachse zum See auf tut.



Abbildung 13: Falls der Tunnel für den A1-Zubringer wegfällt, müssen die dortigen Bauten nicht weichen und es entsteht kein innerstädtischer Freiraum. Sonst ändert kaum etwas.

Westliche ufernahe Bereiche

Hier besteht die Möglichkeit, ausserhalb des Stadtkerns direkt am Wasser Potenziale von unternutzten Grundstücken neu in Wert zu setzen. Mit der Erneuerung des Gebietes zwischen St. Gallerstrasse und Thurgauerstrasse kann ein weiteres Gebiet nahe des Bodensees aufgewertet werden.

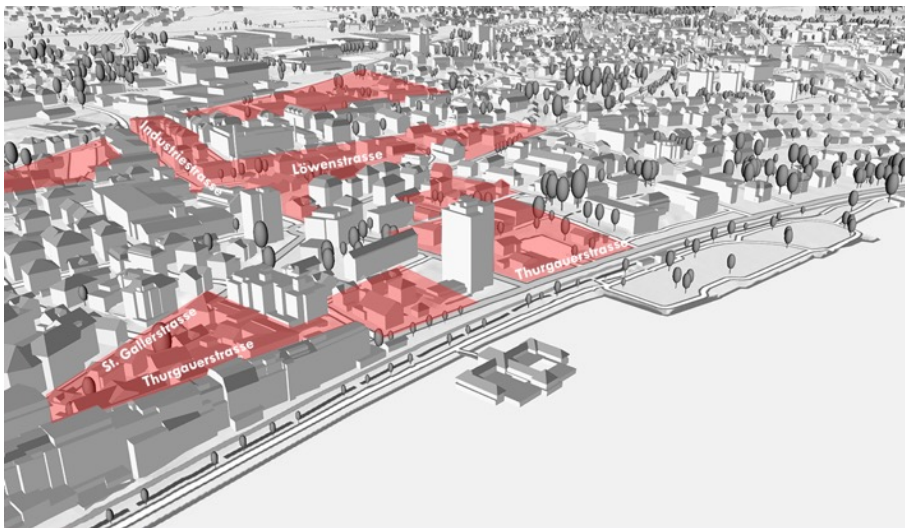


Abbildung 14: Erneuerungspotenziale (rot markiert) in Ufernähe, westlich des Stadtkerns..



Abbildung 15: Ansicht von Nordosten. Die vorgeschlagenen baulichen Interventionen führen zu einer Verstärkung und Aufwertung der Uferfront, die durch einen breiten Grünstreifen auf privatem Grund (Bauflicht zurückgesetzt) verstärkt wird. Das heute isolierte Hochhaus an der Kreuzung Thurgauerstrasse/Industriestrasse wird etwas eingebunden.

GRUNDLAGEN

- ISOS - Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung. 2. Fassung 03/2011/jmt.
- INSA, Inventar der neuen Schweizer Architektur 1850 – 1920. Rorschach. Verfasser Daniel Studer. GSK Bern 2000.
- Daniel Studer. Stadt Rorschach. Ortsbilder und Kulturobjekte. Verlag E. Löpfe-Benz AG Rorschach 1991. ISBN 3 85819 160 4.
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation SG. Gesamtüberarbeitung Richtplan Teil 1 Siedlung. Grundlagen und Erläuterungen. Stand 2016.
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation SG. Gemeindeportrait Rorschach. 17. August 2017.
- GSP Gesellschaft für Standortanalysen und Planungen AG. Dr. Hans Naef. Überlegungen zur makro- und mikroökonomischen Standortqualität. 2018.
- Arealentwicklung SCAPA und Raum Stadtbahnhof, Leitlinien für die Entwicklung des Raumes, Atelier Wehrlin, Städtebau Gestaltung Raumplanung und andere vom 1. Mai 2017.
- Studienauftrag Feldmühleareal Rorschach, Schlussbericht. Steinerinvest. 5. November 2018. Basiert auf den Leitlinien für die Entwicklung des Raumes vom 1. Mai 2017.
- Stadt Rorschach, Städtebauliche Leitlinien für die Gebietsentwicklung Hauptstrasse / Jakobstrasse / Kornstrasse, Atelier Wehrlin, Städtebau Gestaltung Raumplanung vom 31. Mai 2017 / 9. September 2017.
- Studie Neuquartier Rorschach. Bruno Bossart, Architekt St. Gallen. April 2015.
- Überbauungsstudie Scheffelstrasse. Forrer Stieger Architekten AG St. Gallen. 8. August 2017.
- Bebauung des Stadtteils Marienberg-/Kirchstrasse, Rorschach. Szenario 4.18 und 4.18 BD. 29.11.17. Isa Stürm Urs Wolf SA.
- Überbauungsplan Wachsbleichstrasse Süd vom 14. Juli 2017 mit Begleitdokumenten.
- Städtebauliche Leitlinien Wartburgstrasse. Carlos Martinez Architekten AG Rorschach. 17. November 2017.
- Gestaltungsplan Löwengarten mit Begleitdokumenten. ERR Raumplaner AG. 8. Januar 2014.
- Gebiet Löwenstrasse West Rorschach. Städtebauliches Leitbild. ERR Raumplaner AG. 30. Oktober 2015.
- BGK Löwenstrasse Rorschach. Dokumentation Vorstudie. Planikum GmbH Zürich. 8. Juni 2017.
- Entwicklungsstudie Neustadt. Suter von Känel Wild AG Zürich und Carlos Martinez Architekten AG Rorschach. 8. Februar 2016.
- Entwicklungskonzept Neustadt. ERR Raumplaner AG St. Gallen. 8. Februar 2016.
- Wohnüberbauung Pestalozzistrasse, Situationsplan. Carlos Martinez Architekten AG Rorschach. 16. November 2016.
- Park- und Spielplatz Schulhaus Pestalozzi. RKL Ingenieurbüro AG, Emch und Berger. 12. September 2017.
- Studie Schönbrunn Rorschach. Clerici Müller & Partner Architekten AG St. Gallen. 11. September 2017.
- Gestaltung Seeufer Ost. Gemeinden Rorschach und Rorschacherberg. Stauffer I Hasler Architekten Frauenfeld. 20. April 2017.
- Betriebs- und Gestaltungskonzept BGK St. Gallerstrasse. Strittmatter Partner AG St. Gallen. 28. Januar 2015.
- Arealentwicklung St. Gallerstrasse/Thurgauerstrasse. Frei Gmünder Architekten I Baumschlager Hutter Architekten. Situationsplan 23. November 2017.

- Überbauungsplan Waisenhausstrasse. Strittmatter Partner AG St. Gallen. Nicht datiert.
- Thurgauerstrasse Rorschach. Studium von Lösungsmöglichkeiten.
- Verschiedene bestehende, ältere Sondernutzungsplanungen. Clerici Müller & Partner Architekten AG St. Gallen. 25. November 2015.
- Vorprojekt Haus NAVAN, Katholische Kirchgemeinde. Carlos Martinez Architekten AG Rorschach. 26. Oktober 2017.
- Bahnhof Süd. Carlos Martinez Architekten AG Rorschach. 15. November 2018.
- Studien COOP Areal und Baufeld Marktplatz / Feldmühlestrasse / Kirchstrasse / Schäflestrasse. Fürer und Gastrau Architekten Gossau. 2016 – 2017.
- Arealentwicklung Säntisstrasse. Räumliche Leitlinien. Situationsplan 23. November 2017.
- Überbauungsplan Waisenhausstrasse. Strittmatter Partner AG St. Gallen. 9. Juli 2018 auf Basis der Planungsstudien Joe Coenen Architect & Urbanist. Wesentliche Grundlage war hier bereits der Entwurf des Städtebaulichen Leitplans.
- Quartiererneuerungsstudie. Eigenmann und Rey Raumplaner St. Gallen. Mai/August 1989.
- Vorgartenschutz Langmoosstrasse. Strittmatter Partner AG. 5. November 2013.

¹ Gemeinde Rorschach, Bauperiode, GIS Auswertung ERR Raumplaner AG vom Oktober 2017.

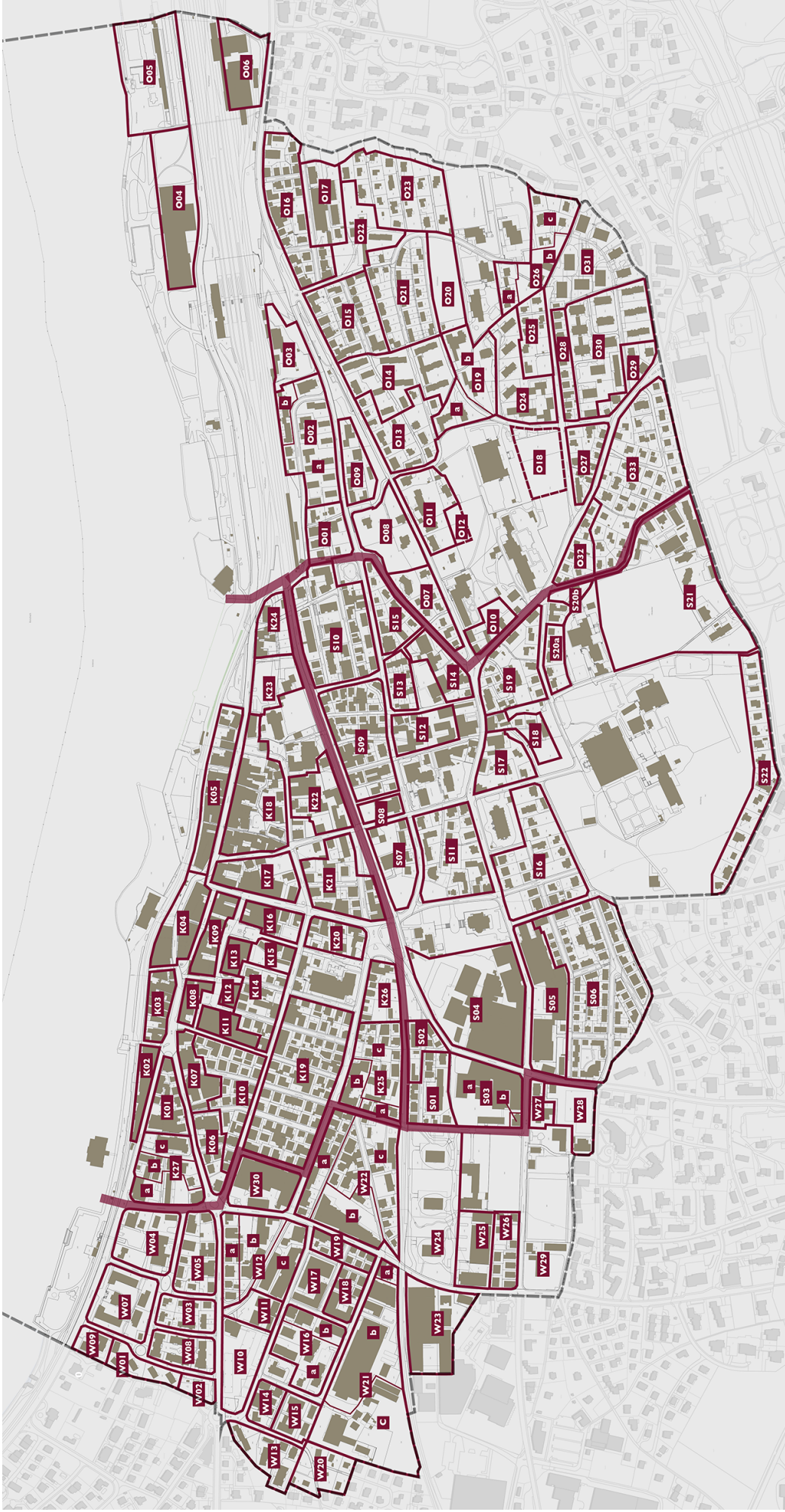
² Begehungen, ergänzt durch Auswertung Luftbilder, Google Earth und Street View.

³ Begehungen, Luftbildinterpretation, GIS Auswertung ERR Raumplaner AG vom Oktober 2017 zu Gebäudekategorie, Einwohnerdichte St. Galler Modell, Beschäftigtendichte (Vollzeitäquivalente), Ausnützungsgrad und Raumnutzerdichte von ERR Raumplaner AG vom Oktober 2017.

⁴ Geltende Nutzungsordnung gemäss Zonenplan, Begehung.

⁵ Stadt Rorschach Strategie Siedlungsentwicklung Ergänzende Überlegungen zur makro- und mikroökonomischen Standortqualität, Teilberichte 1 (2. Februar 2018) und 2 (Anfang März 2018), GSP Gesellschaft für Standortanalysen und Planungen AG, Forchstrasse 60, 8008 Zürich, Telefon 044 422 06 11, E-Mail gsp.naef@bluewin.ch

GEBIETSBEZOGENE STÄDTEBAULICHE LEITLINIEN



Übersicht Gebietsenteilung

Die folgenden Aussagen beinhalten ergänzend und erläuternd zum Städtebaulichen Leitplan Leitlinien zu Gebietsentwicklung, Bau- und Aussenraum. Diese werden periodisch überprüft und angepasst. Im Rahmen der weiteren Ortsplanung fliessen sie ein in den Richtplan, in die Rahmennutzungsplanung und in Sondernutzungspläne.

Erläuterungen Tabelleninhalte	
Voraussetzungen	Wichtigste Informationen zu den bisher geltenden Festlegungen, ergänzt durch die Einschätzung, die sich aus der aktuellen Bearbeitung ergeben hat.
Gebiet	Das Baugebiet wurde fein eingeteilt. Dabei wurde versucht, durch Strassenräume definierte, zusammenhängende Einheiten mit ähnlichen strukturellen Voraussetzungen zusammenzufassen. Aufgenommen wurden nur Areale in einer privaten Bauzone (ohne Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, Grünzonen, Wald usw.). Ebenfalls ausgeklammert wurden Strassen, Promenaden, Bahnanlagen usw. Es wurden die Gruppen Z Zentrum, S Süd, W West und O Ost gebildet.
Zone	Geltende Zone nach kommunalem Zonenplan.
ISOS	Erwähnung jener ISOS-Perimeter, die für das betreffende Gebiet relevant sind. Für mehr Information ist es erforderlich, im ISOS-Text nachzusehen. Die ISOS-Inhalte wurden in der Arbeit reflektiert und berücksichtigt. Wo auf eine Bemerkung verzichtet wird, wird das ISOS als nicht massgebend beurteilt.
Ortsb. - O (O) S	Geltender Ortsbildschutz nach kommunalem Recht. Keine Aussage Im Gebiet oder in Teilen davon gilt das Ortsbildschutzgebiet. Angrenzender Strassenraum ist mit einem Ortsbildschutzgebiet belegt. Mindestens ein Schutzobjekt befindet sich im betreffenden Gebiet. Nicht spezifisch erwähnt sind Landschaftsschutz und Baumschutz.
Einschätzung Bestand	Aktuelle ortsbauliche Beurteilung aufgrund der getätigten Analysen, Begehungen und Sichtungen diverser Unterlagen. Schwerpunktmassige Aussagen.
Städtebauliche Leitlinien	Die Leitlinien sind ein strukturierter verbaler Beschrieb der angestrebten Entwicklung und wichtiger Aspekte zu Bau und Aussenraum. Für die konkrete Anwendung auf einem einzelnen Areal sind ergänzende Abklärungen und Vertiefungen erforderlich.
Strategie	Grundlegende Entwicklungsstrategie, angelehnt an den Leitfaden «Siedlungsentwicklung nach innen» des AREG.

0	Neu
1	Bewahren
2	Aufwerten
3	Weiterentwickeln
4	Umstrukturieren
5	Bauen auf unüberbautem Gebiet
1* 2*	Typologie, Fassaden- und Gesamthöhe entsprechend Bestand. Hier geht es vor allem um die durch Punktbauten geprägten Siedlungsstrukturen, die erhalten werden sollen. Hier sollen die Bauvorschriften die differenzierten, reduzierten Gebäudelängen, Fassaden- und Gesamthöhen abbilden.
2**	Aufzonung denkbar bei genügend grossem Areal. Gut erschlossene und aufgrund der übrigen Voraussetzungen grundsätzlich für eine massvolle Verdichtung geeignete Areale. Voraussetzung: Mindestarealgrösse und städtebauliche Plausibilität und Qualität.
Entwicklungsabsichten Nutzung, Bebauung und Aussenraum	Strukturierte verbale Umschreibung von Entwicklungsabsicht, Hinweisen zu Nutzungsart, Bebauung und Aussenraum. Ebenfalls sind wesentliche Aspekte des Ortsbild- und Objektschutzes aufgeführt. Auch werden dort Hinweise gemacht, wo sich aus dem ISOS nicht nur Bemerkungen und Hinweise, sondern konkrete Anforderungen ergeben.
Geschosse*	Im Wissen, dass nach revidiertem Kantonomalem Baugesetz keine Geschosse, sondern Höhenbegrenzungen in Metern vorgesehen sind, wird hier der Verständlichkeit halber vorerst mit Geschossen gearbeitet.
Bauweise	Die Aussage enthält generelle Hinweise zur angestrebten Bauweise.
Bauweise: P	Gebiet mit Punktbauten als vorherrschende Baustruktur: Bauvorschriften sollen Integration in diese Strukturen verlangen.
SNP	Sondernutzungsplan

Teilgebiet Stadtkern K								
Voraussetzungen				Städtebauliche Leitlinien				
Gebiet	Zone	ISOS	Ortsb.	Einschätzung Bestand	Strategie	Entwicklungsabsichten Nutzung, Bebauung und Aussenraum	Geschosse*	Bauweise
K01	K5	1.0.16 4 4.0.4	-	Heterogene Einzelbebauung mit gemischter Nutzung, Wohnen, Mischfunktion, reiner Gewerbebau. Zwei bis vier Geschosse. Gemäss ISOS im östlichen Teil «zwei-bis dreigeschossige schlichte Wohnbauten, 19.Jh» ohne Einstufung. Das Gebäude St. Gallerstrasse am Standort des früheren Hotel Bodan spielt eine wichtige Rolle beim räumlichen Abschluss des Strassenraumes der Hauptstrasse mit einem Gegenüber beim Jakobsbrunnen. Bestehende, auf den Altbestand abgestimmte Baulinien definieren einen zu engen Strassenraum, wenn die in der Kernzone 5 zulässige Fassadenhöhe ausgeschöpft wird. Mit Ausnahme des Kopfgebäudes St. Gallerstrasse Nr. 2 im Winkel von St. Galler- und Thurgauerstrasse wurden die Grundstücke durch eine Trägerschaft zusammengekauft und es besteht ein konkretes Vorhaben zur Neubebauung.	4	Entwicklungsabsicht Massvolle, innerstädtische Verdichtung bei typologischer Einpassung in den Kontext. Nutzungsart/Bebauung Wohnen, gemischte Nutzungen, publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen an St. Gallerstrasse. Bebauung innerhalb der zonenmässig vorgegebenen Fassaden- und Gesamthöhe. Gebäude St. Gallerstrasse 2: Im Fall von Renovationen und Ersatzbauten sind der prominente Ort im Winkel von St. Galler- und Thurgauerstrasse ebenso von Bedeutung wie der Massstab der vorstädtischen Bebauung auf der Nordseite der Hauptstrasse. Aussenraum Entlang des öffentlichen Strassenraums soll ein direkter Aussenraumbezug ab Gebädefassaden geschaffen werden. Auf oberirdische Parkplätze auf privatem Grund ist zu verzichten. Der Innenbereich ist - auch mit Bäumen - zu begrünen. Struktur- und/oder Objektschutz Die Schutzwürdigkeit der heutigen Bausubstanz ist nicht gegeben. Priorität auf hochwertiger, in die Stadtstruktur integrierter Ersatzbebauung und Erneuerung.	5	geschlossen, annähern geschlossen, offen
K02	K5	4	-	Dichte, vorwiegend neuere Bebauung, welche das zonenmässige Nutzungsmass bereits weitgehend ausschöpft. Mit Ausnahme der älteren Gebäude Thurgauerstrasse 16, (Backstein mit Natursteinsockel, Natursteineinfassungen und Gliederungselementen) und 20 (Anfang 20. Jh.) ist die Baustruktur beliebig bis hässlich. Dies gilt insbesondere auch für die Seite der Promenade. Störend im Strassenraum und insbesondere für die Aufenthaltsqualität auf dem Trottoir sind die offenen Parkierungsanlagen und anderweitigen Rücksprünge und Nischen in den	2	Entwicklungsabsicht Schrittweise Erneuerung und Aufwertung bezüglich Erscheinungsbild an der Thurgauerstrasse und auf der Seite der Promenade. Nutzungsart/Bebauung Keine Abweichung von der zonenmässigen Fassaden- und Gesamthöhe. Differenzierung von Hauptbebauung entlang der Thurgauerstrasse mit einer maximalen Gebäudetiefe von 12.0 m, inkl. Loggien etc. 14.0 m und max. ein- bis zweigeschossigen Sekundärbauten auf der Promenadenseite. Erneuerung im Rahmen von Renovationen usw. in Richtung einer dem Ort angepassten Massstäblichkeit und architektonischen Wertigkeit. Besondere Bedeutung kommt der Ausformulierung des Kopfgebäudes Thurgauerstrasse 22 zu. Hier kann im Rahmen der architektonischen Gesamtsanierung, welche die störende Parkierung im Erdgeschoss einschliesst muss, im beschränkten Mass über die Fünftageschossigkeit hinausgegangen werden. Bedingungen sind städtebauliche Plausibilität architektonische Qualität. Zwingendes Schliessen der Rücksprünge im Erdgeschoss.	5	geschlossen

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

						Soweit möglich, Einrichtung von wohnbezogenen Aussenräumen auf Terrassen und Hofbereichen. Dies unter Wahrung der denkmalpflegerischen Anforderungen. Struktur- und/oder Objektschutz Strukturschutz erfüllt durch Bestimmungen Kernzone Altstadt und Objektschutz u. a. des im ISOS entsprechend bezeichneten Gebäudes.			
K05	KA	1 1.0.6 1.0.10	O S	Zentrumsgebiet zwischen Hauptstrasse und Eisenbahnlinie bzw. Promenade. Das Gebiet weist je zwei wesentliche Hauptbaufluchten und Kopsituationen auf: Die Gassenflucht und die Promenadenflucht sowie die Kopsituation am zentralen Platz bei der Einmündung der Signalstrasse und den östlichen Abschluss am Stadtgarten. Im kommunalen Schutzplan wurden 6 Bauten als Schutzobjekte definiert.		Entwicklungsabsicht Der Charakter des historischen Kerngebietes soll ungeschmälert respektiert und erhalten werden. Die Siedlungserneuerung hat dem historischen Erbe und der Aufwertung für die hier erwünschten Nutzungen zu dienen. Der Erhaltung und Aufwertung der beiden Fassadenfluchten und der Kopsituationen kommt höchste Priorität zu. Nutzungsart/Bebauung Bauliche Massnahmen haben die in der Bauordnung für die Kernzone Altstadt definierten Anforderungen zu erfüllen. Im Erdgeschoss sind öffentlichkeitsbezogene Nutzungen vorzusehen. Die Siedlungserneuerung soll auch zu einer Aufwertung des Wohnens führen. Aussenraum Soweit möglich, Einrichtung von wohnbezogenen Aussenräumen auf Terrassen und Hofbereichen. Dies unter Wahrung der denkmalpflegerischen Anforderungen. Struktur- und/oder Objektschutz Strukturschutz erfüllt durch Bestimmungen Kernzone Altstadt und Objektschutz u. a. des im ISOS entsprechend bezeichneten Gebäudes.	5	geschlossen	
K06	K5	3 4 4.0.3	-	Heterogen besetztes Gebiet aus verbliebenen Punktbauten aus dem ersten Viertel des 20. Jahrhunderts und amorphem, nutzungsoptimierten Bauten aus dem letzten Viertel des 20. Jahrhunderts. Markantes Hochhaus am Landhauskreisel.	2, 2*	Entwicklungsabsicht Die bestehende Baustruktur kann in differenzierter Form erneuert und weiterentwickelt werden. Nutzungsart/Bebauung Erhaltung, Erneuerung und Aufwertung der bestehenden differenzierten Baustrukturen. Eine Umstrukturierung ist hier grundsätzlich denkbar, wenn ein in sich geschlossener, städtebaulich zweckmässiger Perimeter gefunden werden kann. Aussenraum Soweit entsprechende Fläche vorhanden sind, sind entlang der Strassen Vorgärten mit Begrenzungen zu erhalten oder im Zusammenhang mit baulichen Veränderungen anzulegen. Zwischen den Bauten und in den rückwärtigen Bereichen sind den Wohnnutzungen dienende Grün- und Freiräume zu erhalten oder anzulegen. Struktur- und/oder Objektschutz Strukturschutz und Gartenschutz durch massgeschneiderte Bestimmungen zu Bau und Aussenraum. Damit ist auch der Anspruch gemäss ISOS 3 erfüllt.	5, 3 bis 4	offen	
K07	K5	1 3 4	- (O)	Heterogen besetztes Gebiet aus amorphem, nutzungsoptimierten Bauten aus dem letzten Viertel des 20. Jahrhunderts.	2	Entwicklungsabsicht Wenig Spielraum für Erneuerung, da Bausubstanz relativ neu. Nutzungsart/Bebauung Bestand.	5	offen	

K08	KA	1	L	Bebauung aus verschiedenen Zeiträumen des 20. Jahrhunderts. Grünbereiche auf der Südseite, durch kommunalen Landschaftsschutz belebt.	2	Aussenraum Erhaltung und Aufwertung vorhandene begrünte Hofbereiche. Struktur- und/oder Objektschutz Kein spezifischer Handlungsbedarf ISOS, mit gewählter, differenzierter Strategie erfüllt. Entwicklungsabsicht Erneuerung und Aufwertung im bestehenden baustrukturellen Rahmen. Verfeinerung des Massstabes und vermehrte Bezugnahme auf die historische vorstädtische Situation an der Hauptstrasse. Massgeblich dazu sind die städtebaulichen Leitlinien vom 9. September 2017. Nutzungsart/Bebauung Gemischte Nutzung mit Schwerpunkt Wohnen. Erdgeschoss öffentlichkeitsbezogen. Aussenraum Aufrechterhaltung des bestehenden Landschaftsschutzes. Struktur- und/oder Objektschutz Kein Handlungsbedarf ISOS, Bezug historische Situation über städtebauliche Leitlinien.	5	geschlossen
K09	K5	1 1.0.12 1.0.15	- S	Heterogene Zentrumsbebauung aus verschiedenen Zeiträumen.	2	Entwicklungsabsicht Erneuerung und Aufwertung im bestehenden baustrukturellen Rahmen. Aufwertung als innerstädtische Wohnsituation. Nutzungsart/Bebauung Im Erdgeschoss sind öffentlichkeitsbezogene Nutzungen vorzusehen. Die Siedlungserneuerung soll auch zu einer Aufwertung des Wohnens führen. Aussenraum Soweit möglich, Einrichtung von wohnbezogenen Aussenräumen auf Terrassen und Hofbereichen. Dies unter Wahrung der denkmalpflegerischen Anforderungen. Struktur- und/oder Objektschutz Kein Handlungsbedarf ISOS. Kommunal ist das Gebäude Neugasse 11 als Schutzobjekt definiert.	5	geschlossen
K10	WZ4, K5	3 3.1	- (O)	Typische Punktbebauung des späten 19. und frühen 20. Jahrhunderts. Im Anschluss von der Kirchstrasse befinden sich die Gehrenstrasse, Reitbahnstrasse und Trischlistrasse im Ortsbildschutzgebiet. Es geht um den Strassenraum und den Vorgartenschutz.		Entwicklungsabsicht Erhaltung und bei Bedarf Erneuerung der Punktbebauung mit spezifischen Aussenräumen. Nutzungsart/Bebauung Die zulässigen Gebäudemasse und Abstände sind gebietstypisch neu festzulegen. Bei der Fassaden- und Gesamthöhe gilt in der Regel auch für Ersatzbauten der Bestand. Aussenraum Erhaltung, Erneuerung und Rekonstruktion der gebietstypischen Vorgärten und deren Begrenzungen. Dies insbesondere entlang der geschützten Strassenabschnitte. Erhöhte Durchgrünung der Abstandsbereiche zwischen den Bauten. Struktur- und/oder Objektschutz Strukturschutz durch massgeschneiderte Bestimmungen zu Bau und Aussenraum.	3*, 5 (K5)	offen P

									Erläss von typologisch optimierten Bauvorschriften. Damit ist auch der Anspruch gemäss ISOS 3 und 3.1 erfüllt.		
K11	K5	0.0.22	- (O)		Neubebauung mit 5- bis 7-geschossigen Einzelbauten über durchgehendem Sockelgeschoss mit Ladennutzung.	0		Entwicklungsabsicht Neubau. Kaum Veränderungspotenzial Nutzungsart/Bebauung Bestand. Aussenraum Bestand. Schaffung einer halböffentlichen Querungsmöglichkeit zwischen Trischli- und Feuerwehrstrasse für zu Fuss gehende über den EG-Sockel. Struktur- und/oder Objektschutz	Bestehende Geschosszahl	offen	
K12	K5	VI	-		Neuere Bebauung mit zwei leicht terrassierten Sockelbauten und darüber stehendem höheren Haus. Architektonisch wenig anspruchsvoll. Die Wohnungen verfügen über keinerlei nutzbaren begrünten Aussenraum.	2		Entwicklungsabsicht Neueres Gebäude. Kaum wesentliches Veränderungspotenzial. Nutzungsart/Bebauung Bestand. Aussenraum Schaffung von begrüntem Aussenraum über dem Sockelgebäude. Struktur- und/oder Objektschutz	Bestehende Geschosszahl	offen	
K13	K5	VI	- (O)		Einkaufszentrum auf zwei entsprechend hohen Geschossen mit darüber angeordnetem Hochhaus. Das Solitärgebäude aus Sockel und Hochhaus ist im Kontext der Altstadt und der angelagerten strassenraumbezogenen Bebauung störend. Die kürzlich im Rahmen der Erneuerung angebrachte neue Fassadenhaut des oberen Einkaufszentrums wirkt billig und plakativ und verstärkt die Distanz zur Nachbarschaft.	0 - 2		Entwicklungsabsicht Weil angesichts der getätigten Investitionen ein in die Baustruktur integriertes Ersatzgebäude nicht zur Diskussion steht, ist das Hochhaus im Rahmen der bestehenden Gesamthöhe derart zu erneuern, dass ein städtebaulicher und architektonischer Mehrwert entsteht. Nutzungsart/Bebauung Erneuerung der Fassaden unter Beibehaltung der Massstäblichkeit. Aussenraum Schaffung von begrüntem, nutzbaren Aussenraum auf dem Sockelgebäude für die im Hochhaus geplanten Wohnungen. Attraktive öffentliche Fusswegverbindung auf der Südseite des Gebäudes vorsehen. Struktur- und/oder Objektschutz	Bestehende Geschosszahl	offen	
K14	WZ4	3 3.0.4	- (O) s		Typische Punktbebauung des späten 19. und frühen 20. Jahrhunderts. Im Anschluss von der Kirchstrasse befinden sich ein Teil der Trischlistrasse sowie die Kronen- und Schäflistrasse im Ortsbildschutzgebiet. Es geht um den Strassenraum und den Vorgartenschutz. Kommunal geschütztes Gebäude Kirchstrasse 52	2		Entwicklungsabsicht Erhaltung und bei Bedarf Erneuerung der Punktbebauung mit spezifischen Aussenräumen. Nutzungsart/Bebauung Die zulässigen Gebäudemasse und Abstände sind gebietstypisch neu festzulegen. Bei der Fassaden- und Gesamthöhe gilt in der Regel auch für Ersatzbauten der Bestand. Aussenraum Erhaltung, Erneuerung und Rekonstruktion der gebietstypischen Vorgärten und deren Begrenzungen. Dies insbesondere entlang der geschützten	2, 3*	P	

						Strassenabschnitte. Erhöhte Durchgrünung der Abstandsbereiche zwischen den Bauten. Struktur- und/oder Objektschutz Strukturschutz durch massgeschneiderte Bestimmungen zu Bau und Aussenraum. Schutz Kirchstrasse 52. Damit ist auch der allgemeine Anspruch gemäss ISOS 3 erfüllt.				
K15	K5	3 VI	- (O)			Durch Schöfflistrasse, Kirchstrasse und Feldmühlestrasse gefasster Bereich mit geschwungenem Verlauf des eindolten Kleinen Feldmühlebachs im rückwärtigen Bereich. Wesentliche bauliche Eingriffe und Abbrüche haben dazu geführt, dass nur noch zwei ältere Bauten und einige prägende Bäume verblieben sind. Ein zeittypisches Gebäude vom letzten Quartal des 20. Jahrhunderts prägt die Ecke von Kirchstrasse und Feldmühlestrasse. Ein grosser Parkplatz wurde im westlichen Teil angelegt.	4	Entwicklungsabsicht Stadterneuerung mit massvoller Verdichtung. Strassenraumbezogene Bebauung mit Aussenraumqualitäten im Hofbereich. Nutzungsart/Bebauung Maximal fünfgeschossige Bebauung entlang Feldmühlestrasse und Kirchstrasse. Maximal viergeschossige Bebauung mit Zwischenräumen an der Schöfflistrasse. Anpassung an den Strassenraum. Aussenraum Begrünten und begrenzter Vorgarten an Schöfflistrasse. Begrünten, dem Wohnen dienender Innenbereich. Struktur- und/oder Objektschutz Erläss von typologisch optimierten Bauvorschriften.	5	geschlossen, annähern geschlossen
K16	K5	2 VI	- S			Weitgehend veränderter Baubestand, auch aus neuester Zeit. Wichtig ist die Erhaltung des geschützten Eckgebäudes Signalstrasse 16. Dies auch als Verbindung zum östlich angrenzenden Bereich Mariabergstrasse mit einer grösseren Zahl von geschützten Bauten.	2	Entwicklungsabsicht Aufwertung der älteren und aus dem letzten Viertel des 20. Jh. stammenden Bausubstanz. Erhaltung des Eckgebäudes Signalstrasse 16. Steigerung Wohnwert aller Liegenschaften. Nutzungsart/Bebauung Keine wesentliche Veränderung. Aufwertung Fassaden der neueren Bauten im Rahmen von Sanierungen. Aussenraum Aufwertung und Begrünung der rückwärtigen Aussenräume. Öffentliche Querverbindung Signalstrasse – Feldmühlestrasse beibehalten. Struktur- und/oder Objektschutz Schutz Gebäude Signalstrasse 16.	5 (max)	geschlossen, offen
K17	K5	1 1.0.9 2 VI	- S			Städtebaulich und stadthistorisch wichtiger Bereich im Spannungsfeld von Signalstrasse und Mariabergstrasse. Mit wenigen Ausnahmen dominiert ein dichter, architektonisch wenig anspruchsvoller Baubestand aus verschiedenen Zeiträumen des 20. Jahrhunderts. Störend ist das höhere Eckhaus Signalstrasse/Hauptstrasse. Das Schutzobjekt Mariabergstrasse 8 ist sehr wichtig für die Beeinflussung des Strassenraumcharakters an der Mariabergstrasse. Der Curtiplatz dient als Parkplatz und stellt eine Baulücke dar.		Entwicklungsabsicht Aufwertung durch qualitativ hochstehende Erneuerung der Bausubstanz. Siedlungserneuerung mit präzise gesetztem, massstäblichem Ergänzungsbau an der Mariabergstrasse. Regualifizierung der Freiräume. Erhöhung des Grünanteils und Aufwertung des Wohnumfeldes der bestehenden Bauten. Nutzungsart/Bebauung Erneuerung und Aufwertung Bestand. Sachkundiger Unterhalt Schutzobjekt Mariabergstrasse 8. Gezielt gesetzter Ergänzungsbau auf dem Curtiplatz mit einem der historischen Bausubstanz an der Mariabergstrasse angepassten Form und Gesamthöhe. Aussenraum Begrünung Umgebung Curtiplatz, teilweise öffentlich, teilweise privat.	5 (max)	geschlossen, offen

						Aufwertung der Hofbereiche der bestehenden Bauten. Zum Beispiel durch Überdeckung der Parkierung bei der U-förmigen Bebauung im Winkel von Signalstrasse, Hauptstrasse und Mariabergstrasse. Struktur- und/oder Objektschutz Mariabergstrasse 8, Umgebung Curtiplatz. Damit ISOS erfüllt.			
K18	KA G	1 1.04 1.05 1.06 1.07 1.08 2 2.03	O S	Eines der Herzstücke des Altstadtbereiches. Ortsbildprägende Baufluchten an der Hauptstrasse und an der Mariabergstrasse. Reizvoller rückwärtiger Bereich an der Kirchstrasse. Interessantes informelles rückwärtiges System von Wegen. Zentraler, baumbestandener Platzbereich. Der Lindenhof ist ein beliebter Aussenbereich des Restaurants Mariaberg und Ort, wo spezielle Nutzungen, wie der Weihnachtsmarkt möglich sind. Neben einigen belanglosen bis störenden Bauten ist der Anteil von wertigen, den spezifischen Charakter des Kernbereiches stärenden Bauten hoch.		Entwicklungsabsicht Erneuerung und Aufwertung eines der Herzstücke des historischen Zentrums. Ortsbildgerechte Erneuerung von Bauten und Aussenräumen im Innenbereich und an der Kirchstrasse. Der Erhaltung und Aufwertung der Fassadenfluchten an Hauptstrasse und Mariabergstrasse kommt höchste Priorität zu. Nutzungsart/Bebauung Ortsbildgerechte Erneuerung der Bausubstanz mit dem Fokus auf die Erhöhung der Wohnqualität. Punktuelle Entdichtung zugunsten von mehr Licht und Besonnung. Die Siedlungserneuerung soll auch zu einer Aufwertung des Wohnens führen. Bauliche Massnahmen haben die in der Bauordnung für die Kernzone Altstadt definierten Anforderungen zu erfüllen. Im Erdgeschoss an der Hauptstrasse sind öffentlichkeitsbezogene Nutzungen vorzusehen. Aussenraum Soweit möglich, Einrichtung von wohnbezogenen Aussenräumen auf Terrassen und Hofbereichen. Dies unter Wahrung der denkmalpflegerischen Anforderungen. Erhaltung der Durchlässigkeit für den Fussverkehr. Beibehaltung des zentralen Platzbereiches. Struktur- und/oder Objektschutz Strukturschutz erfüllt durch Bestimmungen Kernzone Altstadt und Objektschutz u. a. der im Schutzplan und im ISOS entsprechend bezeichneten Gebäude.	5 (max)	geschlossen, offen	
K19	WZ3 WZ4	3 3.1 3.1.1 3.1.2	O	Mittelteil des gegen Ende des 19. Jh. rechtwinklig angelegten Quartiers mit Punktbauten, die auf die Strassenräume ausgerichtet sind. Die mehrgeschossigen Bauten dienen dem Wohnen, aber auch dem Gewerbe. Restaurants und Läden wurden auch in die für Rorschach prägende Baustruktur integriert. Neben den Punktbauten und ihren spezifischen architektonischen Qualitäten sind die Aussenräume von besonderer Bedeutung. Der Zwischenraum zum Trottoir ist typischerweise vor Läden und Restaurants als harter, halböffentlicher Bereich definiert, bei Wohnhäusern als begrünter, umgrenzter Vorgarten. Die spärlichen Aussenräume um die Bauten wurden im Lauf der Zeit in unterschiedlicher Weise verändert.	2	Entwicklungsabsicht Erhaltung und Erneuerung dieser typischen Quartierstruktur. Aufwertung der Aussenräume. Eine bauliche Siedlungserneuerung ist möglich, wenn die städtebaulichen Spielregeln bezüglich Körnung und Aussenraumgestaltung eingehalten werden. Nutzungsart/Bebauung Die zulässigen Gebäudemasse und Abstände sind gebietstypisch neu festzulegen. Bei der Fassaden- und Gesamthöhe gilt in der Regel auch für Ersatzbauten der Bestand. Aussenraum Sicherung und Wiederherstellung von Vorgärten mit Einfriedungen (bei Umbauten). Erhalt und Rekonstruktion mehrheitlich begrünter Flächen seitlich und rückwärtig. Struktur- und/oder Objektschutz Gegeben durch das Ortsbildschutzgebiet, den bestehenden kommunalen Schutz des Gebäudes Kirchstrasse 63 und die postulierte Verschärfung der Bestimmungen der Bauordnung.	3*, 4*	P	

K20	K5	2 2.06 2.07 3	-	Zunehmend belegt die Parkierung die diese Aussenräume.	3	Entwicklungsabsicht Aufwertung und Gebietserneuerung unter Massgabe der Voraussetzungen des Grundeigentums. Wichtig sind die Fassadenfluchten an Signal- und Löwenstrasse (Bahnhofplatz Nord). Nutzungsart/Bebauung Randbebauung im Rahmen der zulässigen Fassaden- und Gesamthöhe. Keine Hofüberbauung. Publikumsorientierte Nutzungen an Signalstrasse und Bahnhofplatz Nord erwünscht. Bauliche Besetzung Ecke Feldmühlestrasse / Löwenstrasse wichtig. Aussenraum Halböffentliche Randbereiche und Vorgarten entlang Feldmühlestrasse. Gestaltung halböffentlicher Aussenraum entlang Bahnhofplatz Nord. Struktur- und/oder Objektschutz Erlass von typologisch optimierten Bauvorschriften.	5	geschlossen, annähernd geschlossen
K21	K5 W3 WG3	2 2.0.5 2.0.7	O S	Das durch die Signalstrasse und Mariabergstrasse, bzw. die Kirchstrasse und die Bahnlinie begrenzte Gebiet zeichnet sich auch durch klar definierte Baufluchten aus. Während die Bauweise an der Signalstrasse annähernd geschlossen ist, sind es sonst eher Punktbauten, mehrheitlich auch bauhistorisch wertvolle Punktbauten, die das Gebiet auszeichnen. Deshalb umfasst das Ortsbildschutzgebiet - ausser einer Bautiefe ab Signalstrasse – das gesamte Gebiet zwischen Kirchstrasse und Bäumlistorkelstrasse. 5 Bauten sind als kommunale Schutzobjekte ausgewiesen. Besonders wichtig ist das Erscheinungsbild entlang der Mariabergstrasse.	2, 3	Entwicklungsabsicht Erhaltung der bisherigen Struktur einer dichten baulichen Besetzung an der Signalstrasse und punktförmigen, urban definierten Einzelbauten. Nutzungsart/Bebauung Bauliche Erneuerung unter Aufwertung des Erscheinungsbildes der Bauten an der Signalstrasse. Erhaltung der Baustruktur und der wertvollen Bausubstanz in den übrigen Bereichen. Ergänzendes Punktgebäude auf Parzelle 1698 denkbar. Begrünung des Innenhofes zwischen Signalstrasse und Burgstrasse. Erlass von Bauvorschriften (Kernzone), die den erwünschten Siedlungsformen entsprechen. Aussenraum Erhaltung des Grünbereiches auf den Parzellen 675 und 679. Begrünung des Innenhofes zwischen Signalstrasse und Burgstrasse. Erhaltung der Durchgrünung sowie der Vorgärten und deren Begrenzung in den mittleren und östlichen Bereichen. Struktur- und/oder Objektschutz Erfüllt durch kommunales Ortsbildschutzgebiet und Objektschutz sowie anzupassende Bauvorschriften.	5, 3	annähernd geschlossen, offen
K22	W3 WG3 WG4	2 2.0.2 2.0.3	O S	Heterogen bebautes Gebiet im Einfluss des Zentrumsbereiches und der strukturierenden Achsen Mariabergstrasse und Kirchstrasse. Vorherrschend sind Punktbauten und eine patchworkartige Durchgrünung. Eingestreute grössere, eher störende Parkierungsanlagen. Es ist aktuell eine Arealplanung in Arbeit, die über	4	Entwicklungsabsicht Siedlungserneuerung mit respektvoller Integration in den historischen Kontext. Daraus abgeleitet in optimierter Dichte und in gebietstypischer offener Bauweise. Verdeutlichung der Aussenraumqualitäten. Nutzungsart/Bebauung Punktarlige Bebauung mit Ausrichtung auf den öffentlichen Raum. Besondere Respektierung der Massstäblichkeit an der Mariabergstrasse. Aussenraum Erhaltung, Neuinterpretation und Aufwertung des bestehenden Durchgrünungsmusters.	3 bis max. 5	offen

					Sondernutzungsbestimmungen zu neuen Bauvorschriften führen wird.				Begrenzung des öffentlichen Raumes durch Einfriedungen (zwischen den am öffentlichen Raum stehenden Bauten). Struktur- und/oder Objektschutz Neben den Hinweisen aus dem ISOS ist auch der Ortsbildschutz zu beachten. Dies gilt insbesondere auch für den Bezug zur Marienbergstrasse.		
K23	K5	VII	-		Die Baulücke des ehemaligen Nobelhotels Seehof entlang der Hauptstrasse wird zur Zeit mit einem strassenbegleitenden Neubau geschlossen. Im rückwärtigen Bereich ergibt sich durch den geplanten Abbruch des Gebäudes Hauptstrasse 15b die Möglichkeit, ein weiteres städtebaulichen Leitlinien entsprechendes Projekt liegt vor.		4	4 Entwicklungsabsicht Erstellung eines Ersatzgebäudes für die Liegenschaft Hauptstrasse 15b mit hohen Ansprüchen an die Eingliederung in den Raum nahe Columbankirche und ehemaligem Friedhof. Nutzungsart/Bebauung Hofartig, gemäss vorliegendem Projekt. Aussenraum Erhaltung des im Rahmen des Projektes Seehof geschaffenen Grünraumes. Öffentlicher Weg in Ost-West-Richtung. Struktur- und/oder Objektschutz Rücksichtnahme auf Columbankirche bezüglich Höhenentwicklung und Sichtbezügen.	5	offen	
K24	K5	9.1 9.1.1	S		Abschluss der urbanen innerstädtischen Bebauung mit kommunal geschütztem Gebäude Bellevuestrasse 1 als Kopsituation. Verschiedene Liegenschaften weisen einen Erneuerungsbedarf auf. Entlang der Bahnlinie sind unüberbaute Entwicklungspotenziale vorhanden.		2, 3 und 4	Entwicklungsabsicht Siedlungserneuerung mit massvoller Dichte in gebietstypischer Weise und gut integrierte bauliche Ergänzungen. Nutzungsart/Bebauung Bei baulichen Erneuerungen entlang der Hauptstrasse soll ein eindeutiger Bezug zum Strassenraum angestrebt werden. Die Bebauung entlang der Bahn soll räumlich Bezug auf den Bestand nehmen. Aussenraum Ausparung eines grosszügigen Grün- und Freiraums zwischen den bestehenden und den potenziellen Neubauten. Öffentlicher Weg in Ost-West-Richtung. Struktur- und/oder Objektschutz Entscheidend ist die Erhaltung und Erneuerung nach denkmalpflegerischen Grundsätzen des Gebäudes Bellevuestrasse 1. Keine spezifischen ISOS-Anforderungen	5	geschlossen offen	
K25	WG3 WG4	3 3.0.3	-		Der ehemals durch quartiertypische Punktbauten besetzte Gebiet erhielt durch bauliche Eingriffe aus der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts eine eher heterogene Struktur. Prägend dafür ist der nutzungsmaximierte Gebäudekomplex Löwenstrasse 21 – 25 / Reitbahnstrasse.		4	Entwicklungsabsicht Siedlungserneuerung mit massvoller Dichte in gebietstypischer Weise und gut integrierte bauliche Ergänzungen. Berücksichtigung der «Städtebauliche Leitlinien Gebietsentwicklung Löwenstrasse Ost». Nutzungsart/Bebauung Bauliche Erneuerung durch Renovationen und Ersatzbauten, die dem Ort, der vorherrschenden Körnung und der erforderlichen Etappierung gerecht werden. Aussenraum Schaffung von dem Wohnen dienenden, begrünten Aussenräumen. Struktur- und/oder Objektschutz .	25a: 3 25b und 25c: 4	annähernd geschlossen, offen	

K26	WG3	3.0.2	-	Punktbebauung entlang Löwenstrasse in recht gutem Zustand. Grosser zusammenhängender Grünbereich auf der Südseite. Mit dem Ausbau des Stadtbahnhofs steigt die Standortgunst dieses Ortes, sodass auch wegen der sehr hohen Erschliessungsqualität eine Verdichtung angesagt ist. Grundstück Nr. 750 soll nach dem Willen des kürzlich verstorbenen Besitzers als Grünbereich erhalten bleiben.	4	Entwicklungsabsicht Schrittweise Verdichtung zugunsten eines Ortes und Treffpunktes in zentraler Lage. Schaffung einer neuen räumlichen Identität. Sicherung des Zugangs zum Stadtbahnhof und des räumlichen Abschlusses am Bahnhofplatz Nord. Nutzungsart/Bebauung Randbebauung entlang Löwenstrasse und entlang der S-Bahnhaltestelle. Eher geringe Gebäudetiefe entlang S-Bahnhaltestelle wegen insgesamt zur Verfügung stehenden Parzellenbreite. Kopfgebäude am Bahnhofplatz Nord. Berücksichtigung der «Städtebauliche Leitlinien Gebietsentwicklung Löwenstrasse Ost». Aussenraum Schaffung eines grünen Hofbereiches unter Einschluss des freizuhaltenden Grundstücks Nr. 750. Struktur- und/oder Objektschutz -	4 8 (Leitlinien: 435.00 m ü. M.)	geschlossen, annähernd geschlossen
K27	WG4 WG4 K5	4 4.0.5	S	Durch Bauten aus der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts geprägter Bereich mit älterer Restbebauung. Das sanierte Wohnhochhaus Badhof an der Thurgauerstrasse 33 greift als Solitär in die Baustruktur ein. Dessen Umgebung ist weitgehend versiegelt und dem ruhenden Verkehr dienend. Hier besteht angesichts der vielen Wohnungen im Gebäude Handlungsbedarf zur Aufwertung der Umgebung. Das sechsgeschossige Gebäude St. Gallerstrasse 26 akzentuiert geschickt die Lage am Landhauskreisel. Während das ältere, architektonisch qualitätsvolle MFH Gartenstrasse 5 – 11 ortsbauliche präzise am Strassenraum gesetzt wurde, wirkt das amorphe, neuere, beliebig geformte MFH St. Gallerstrasse 16 störend und nicht integriert. Entwicklungspotenziale bestehen beim Ersatz der älteren Bebauung und dem Auffüllen einer Baulücke im nördlichen Teil von Bereich c.	2 3 4	Entwicklungsabsicht Behutsame Erneuerung und Weiterentwicklung der wertvollen Bereiche, beheben der aussenräumlichen Defizite und massvolle Verdichtung in den Bereichen mit älterer Bebauung (Bereich b). Nutzungsart/Bebauung Wohnen, gemischt. Aussenraum Erhalt der bestehenden zusammenhängenden Grünbereiche und der Vorgärten mit Einfriedungen. Grundsätzliche Aufwertung des Aussenraumes des Hochhauses Thurgauerstrasse 33. Schaffen neuer Aussenraumqualitäten im Zusammenhang mit den Umstrukturierungen und Verdichtungen. Struktur- und/oder Objektschutz - (auch keine Anforderung ISOS)	4, 5	offen

Teilgebiet Süd S

Voraussetzungen						Städtebauliche Leitlinien		
Gebiet	Zone	ISOS	Ortsb.	Einschätzung Bestand	Strategie	Entwicklungsabsichten Nutzung, Bebauung und Aussenraum	Geschosse*	Bauweise
S01	WG3	8 8.08	(O)	Differenzierte Bebauung mit dem Hauptaspekt auf den ortstypischen Punktbauten aus dem Anfang des 20. Jahrhunderts. Strassenraum Reitbahnstrasse in Ortsbildschutz.	2	Entwicklungsabsicht Erhaltung und Erneuerung dieser typischen Quartierstruktur. Aufwertung der Aussenräume. Nutzungsart/Bebauung Die zulässigen Gebäudemasse und Abstände sind gebietstypisch neu festzulegen. Bei der Fassaden- und Gesamthöhe gilt in der Regel auch für Ersatzbauten der Bestand. Eine Umstrukturierung von Teilen des Gebietes ist hier grundsätzlich denkbar, wenn ein in sich geschlossener, städtebaulich zweckmässiger Perimeter gefunden werden kann. Zum Beispiel entlang der Bahnlinie. Aussenraum Erhaltung, Erneuerung und Rekonstruktion der gebietstypischen Vorgärten und deren Begrenzungen, insbesondere auch an der Reitbahnstrasse. Dies insbesondere entlang der geschützten Strassenabschnitte. Erhöhte Durchgrünung der Abstandsbereiche zwischen den Bauten. Struktur- und/oder Objektschutz Strukturschutz durch massgeschneiderte Bestimmungen zu Bau und Aussenraum, insbesondere Reitbahnstrasse. Kein spezifischer Anspruch aus dem ISOS.	3	offen
S02	WG3	8 8.08	-	Differenzierte Bebauung, Wende 19./20. Jahrhundert. Ersatz durch Entwicklungsplanung um den Stadtbahnhof geplant.	4	Entwicklungsabsicht Das Gebiet soll unter Wahrung der Massstäblichkeit an der Dufourstrasse verdichtet und auf die neue Bedeutung des Bahnhofplatzes Süd ausgerichtet werden. Massgeblich dazu ist «Areal SCAPA und Raum Stadtbahnhof, Leitlinien für die Entwicklung des Raums» vom 1. Mai 2017. Nutzungsart/Bebauung Siehe Leitlinien Aussenraum Siehe Leitlinien Struktur- und/oder Objektschutz Keine spezifischen Anforderung ISOS.	3, 8 Sondern.	offen
S03	Gl A Oe BA	8 8.0.5	(O)	Auf die Strassenräume von Reitschulstrasse, Pestalozzistrasse und Feldmühlestasse ausgerichtete Industrieanlage. Geschütztes Eckgebäude Reitbahnstrasse 57 der Evang.-	3 1 (Bereich b)	Entwicklungsabsicht Weiterentwicklung des in die Stadtstruktur integrierten Arbeitsgebietes. Nutzungsart/Bebauung	BR	alle

					methodistischen Kirche von 1911/12 an der Ecke Reitbahnstrasse / Pestalozzistrasse. Ortsbildschutz auf Reitbahnstrasse.					Die Bauten haben entlang der Strassenräume erhöhte städtebauliche und architektonische Anforderungen bezüglich Gliederung, Materialwahl und Farbgebung zu erfüllen. Aussenraum Entlang dem geschützten Eckgebäude, an der Reitbahnstrasse und des Grünhofweges sowie von Teilen der Feldmühlestrasse sind die Bereiche zu gestalten und durch Einfriedungen abzugrenzen. Entlang des Grünwegs ist im Sinne eines Grünkorridors ein Grünstreifen erwünscht. Nach Massgabe der Möglichkeiten soll die Aussenraumgestaltung entlang der Pestalozzistrasse optimiert werden. Struktur- und/oder Objektschutz Erfüllt ISOS durch Schutz Gebäude Reitbahnstrasse 57.			
S04	GI A	8 8.0.1 8.0.2 8.0.3	-		Verbliebene Bauten der Fabrikanlagen der einstigen, für Rorschach bedeutendsten Firma Stickerei Feldmühle. Diese von Max Schönfeld gegründete Firma zählte 1910 rund 2'700 Mitarbeitende. Zur Anlage gehörte auch die noch erhaltene Arbeitersiedlung an Washington-, Franklin-, Columbus-, Lincoln- und Weberstrasse.	4		Entwicklungsabsicht Umnutzung und bauliche Erneuerung unter Wahrung der Identität des Ortes und Sichtbarmachung des industriellen Charakters. Anbindung an den Raum Stadtbahnhof und Zentrum. Massgeblich dazu ist «Areal SCAPA und Raum Stadtbahnhof, Leitlinien für die Entwicklung des Raums» vom 1. Mai 2017. Nutzungsart/Bebauung Siehe Leitlinien Aussenraum Siehe Leitlinien Struktur- und/oder Objektschutz Erfüllt durch die Leitlinien, insbesondere durch den in den Leitlinien postulierten Schutz der Gebäude Nr. 2604 und 2608.	Differenziert gemäss Leitlinien und Wettbewerbs-ergebnis.	Differenziert gemäss Leitlinien und Wettbewerbs-ergebnis.			
S05	GI A	8	-		Industrieanlage mit weitgehender geometrischer Ausrichtung auf die umgebenden Strassen.	2		Entwicklungsabsicht Weiterentwicklung des in die Stadtstruktur integrierten Arbeitsgebietes. Nutzungsart/Bebauung Die Bauten haben entlang den Strassenräumen erhöhte städtebauliche und architektonische Anforderungen bezüglich Gliederung, Materialwahl und Farbgebung zu erfüllen. Liegenschaften Washingtonstrasse 42 bis 48: Massstäbliche Integration in das Strassenbild, Beschränkung auf 3 Geschosse. Aussenraum Integration der Ränder der Fabrikanlage in das Strassenbild durch Aufwertung der Bereiche. Erhaltung Baumreihe Promenadenstrasse als wesentliches städtebauliches Element. Struktur- und/oder Objektschutz - Keine spezifische Anforderung aus dem ISOS.	4	alle			
S06	W3 GI A	8.1 8.1.2 8.2	O		Beispielhafte Siedlung aus der Zeit der Wende vom 19. zum 20. Jahrhundert. Arbeitersiedlung Feldmühle und weitere	1 2		Entwicklungsabsicht Die bestehende Siedlungs- und Baustruktur soll unter Einbezug des öffentlichen und privaten Aussenraums erhalten bleiben. Massvolle	3	offen P			

		8.2.I	Bebauung aus dem erwähnten Zeitraum. Hohe räumliche Qualitäten im Zusammenspiel von öffentlichem Aussenraum, Bebauung und Freiräumen. Gemäss ISOS: Erhaltungsziel A.		Erneuerungen und möglicherweise Ersatzbauten sind im Rahmen der gegebenen städtebaulichen Spielregeln zulässig. <i>Die „Studie Neustadtquartier Rorschach“ von Bruno Bossart vom April 2015 zeigt das Potential des Quartiers und die gegebenen Spielräume auf und ist wegleitend.</i> Nutzungsart/Bebauung Schwerpunkt Wohnen, Punktbebauung im vorgegebenen Raster. Die überwiegende Zahl der typischen und quartierprägenden Bauten sind nicht volle Dreigeschosser, sondern zweigeschossige Bauten mit freilegendem Sockel und Kniestock. Hier sollten differenzierte Fassaden- und Gesamthöhen, die auf den Bestand ausgerichtet sind, erlassen werden. Die Punktbebauung ist zu erhalten. Eingeschossige hofseitige Anbauten gemäss Studie Bossart sind grundsätzlich denkbar. Die Grundstücke Nr. 1065, 2123, 2124, 2125 nördlich der Washingtonstrasse sollen von der GI A in die Wohnzone umgezogen werden. Aussenraum Das quatiertypische Erscheinungsbild ist zu erhalten. Die typischen Merkmale, wie Vorgärten, Zwischenräume, begrünte Hofbereiche, Bepflanzungen, Durchwegungen usw. sind zu erhalten und zu erneuern. Auf Parkplätze im Vorland ist zu verzichten. Hier sind im Rahmen von Erneuerungen auch Sanierungen erwünscht. Notfalls können seitlich zwischen den Bauten im beschränkten Umfang Parkplätze angeordnet werden. Struktur- und/oder Objektschutz Das rechtsgültige Ortsbildschutzgebiet umfasst heute nur die Strassenräume von Franklinstrasse und Weberstrasse. Er soll auf den gesamten Perimeter S6 ausgedehnt werden. Erläss von typologisch optimierten Bauvorschriften.			
S07	W3	4 5 5.01	Gemischt punktförmig bebautes Quartier mit qualitativem Schwerpunkt entlang der Mariabergstrasse. Mariabergstrasse und Liegenschaften Mariabergstrasse 24 und 28 im Ortsbildschutzgebiet. Letztere sind auch geschützt. Entwicklungspotenzial im westlichen Teil des Gebiets.	1E 2 5	Entwicklungsabsicht Schutz der Bauten Mariabergstrasse 24 und 28 sowie deren Umfeld, insbesondere auch entlang der Mariabergstrasse. Qualitative Siedlungserneuerung und -ergänzung im restlichen Gebiet. Nutzungsart/Bebauung Erhaltung der vorherrschenden Baustruktur. Siedlungsergänzung auf Grundstück 604 mit Kopfbildung (4 Geschosse) und Ausrichtung auf Signalstrasse und Bushof. Aussenraum Erhaltung der Freiräume und deren Qualitäten im Umfeld der Liegenschaften Mariabergstrasse 24 und 28. Dies trifft im besonderen Mass auch für deren Vorgärten und die Begrenzungen zum Strassenraum zu. Struktur- und/oder Objektschutz Weitgehend erfüllt durch geltende Bestimmungen.	3 4	offen	
S08	WG3	5	Neubebauung mit reichem und geschütztem Baumbestand im nördlichen Teil des Areals.	0	Entwicklungsabsicht	3	offen	

					Lage an der ortsprägenden Mariabergstrasse. Ortsbildschutz auf Mariabergstrasse und Burghaldenstrasse.				Beibehaltung des sehr guten Erscheinungsbildes von Bauten und Aussenraum. Nutzungsart/Bebauung Kein Handlungsbedarf. Aussenraum Kein Handlungsbedarf. Struktur- und/oder Objektschutz		
S09	WG3	5 5.1 5.1.1	(O)		ISO 5.1: «Dichtes Wohn-/Kleingewerbequartier mit nach Osten klar abgrenzenden Wohnbauten, 2. H. 19. Jh., einzelne viergeschossige Wohnblöcke 2. H. 20. Jh.» Burghaldenstrasse ist mit Ortsbildschutz belegt. Spezielle Erwähnung Langliedenschaft Eisenbahnstrasse 19 bis 23. Lebendiges Quartier mit vorherrschenden Punktbauten auf Einzelparzellen.	2		Entwicklungsabsicht Weiterentwicklung des Quartiers als gemischtes, lebendiges, kleinmassstäblicher Lebensraum. Nutzungsart/Bebauung Ermöglichung einer kleinteiligen, individuellen Bebauung. Aussenraum Sicherung eines Aussenraumangebotes zwischen den Bauten im Sinne eines Wohnumfeldes. Besondere Beachtung des Strassenbildes entlang der Burghaldenstrasse. Erhaltung bzw. Rekonstruktion der Vorgärten und deren Begrenzung. Struktur- und/oder Objektschutz Erlaß von typologisch optimierten Bauvorschriften.	3	Offen P	
S10	WG3	5 5.0.2 5.0.3	(O)		Burghaldenstrasse sowie Teilstücke der Scholastikastrasse und der Tellstrasse sind mit Ortsbildschutz belegt. Urbane und wertige Bausubstanz aus verschiedenen Zeiträumen. Prägend sind die im ISO 5 erwähnte ehemalige Holzschraubenfabrik Eisenbahnstrasse 39 bis 42 (5.0.2) und das ehemalige Direktionsgebäude Simonstrasse 7 (5.0.3). Die Südseite der Tellstrasse ist besetzt durch ältere, ortstypische Punktbauten.	2		Entwicklungsabsicht Erhaltung der ortsbaulichen Struktur und Auswertung im Zusammenhang mit Erneuerungen. Nutzungsart/Bebauung Erhaltung der baulichen Grundstrukturen. Aussenraum Sicherung eines Aussenraumangebotes zwischen den Bauten im Sinne eines Wohnumfeldes. Besondere Beachtung des Strassenbildes entlang der Burghaldenstrasse. Erhaltung bzw. Rekonstruktion der Vorgärten und deren Begrenzung. Struktur- und/oder Objektschutz	3	offen	
S11	W3	IV 5 5.01 7 7.1 7.01	(O) S		Wohnquartier im Schnittpunkt verschiedener räumlicher Einflussbereiche. Definition des Strassenraumes der Pestalozzistrasse und der Friedenstrasse mit gründerzeitlichen Punkthäusern. Promenadenstrasse im Ortsbildschutzgebiet, Promenadenstrasse 92 und 98 geschützt. Lage an der ortsprägenden Mariabergstrasse.	4		Entwicklungsabsicht Erhaltung des Gesamtcharakters der Siedlung. Qualitative Siedlungserneuerung und -ergänzung auf Grundstück Nr. 1770. Nutzungsart/Bebauung Gebietstypische Punktbebauung weiterführen. Erhöhter typologischer und architektonischer Anspruch für das Bauen entlang der stadtraumprägenden Promenadenstrasse. Aussenraum Beibehalten der Durchgrünung.	3	Offen P	

					Neuere Bebauung im nördlichen Teil. Baulücke in der nordwestlichen Ecken.				Besondere Beachtung des Strassenbildes entlang von Mariaberg-, Pestalozzi- und Signalstrasse. Erhaltung bzw. Rekonstruktion der Vorgärten und deren Begrenzung. Struktur- und/oder Objektschutz Erlass von typologisch optimierten Bauvorschriften. Anforderungen ISOS mit vorgeschlagenen Massnahmen erfüllt.		
S12	WG3	6	(O)		Baulich überaltertes Wohn- und Gewerbegebiet am eingedolten Schulbach. Potenzielles Umstrukturierungsgebiet. Interessante Lage: Der Mittelteil des Areal mit Erschliessung von der Bachstrasse liegt im ehemaligen Bachtobel wesentlich tiefer als die auf Damm und Brücke geführte Burghaldenstrasse. Burghaldenstrasse ist Ortsbildschutzgebiet. Der südliche Teil des Gebiets wird vom städtischen Werkhof belegt. Hier besteht kaum ein Spielraum für Veränderungen.	4		3	Entwicklungsabsicht Bauliche Umstrukturierung des nördlichen Teils unter Wahrung der topographischen Eigenheiten des Areals. Räumliche Öffnung der Tobelachse, eventuell Bachöffnung. Nutzungsart/Bebauung Konzentration der Bebauungen entlang von Schulstrasse und Blumenstrasse. Aussenraum Durchgrünten, grosszügiger Freiraum entlang des südlichen und mittleren Teils des Schulbachs. Es braucht eine integrierte Lösung von Bach- und Überbauungskonzept. Erschliessung Fahrzeuge ab Bachstrasse. Vorgärten entlang Burghaldenstrasse (Ortsbildschutz), Schulstrasse und Blumenstrasse. Struktur- und/oder Objektschutz .	offen	
S13	W2	6 6.0.7	(O)		Reihenhausssiedlung aus den 1950er Jahren. Älteres Solitärgebäude direkt an der Blumenstrasse. Wegen der Parzellierungsverhältnisse wenig Veränderungspotenzial, obwohl eine Verdichtung hier aufgrund der zentrumsnahen Lage grundsätzlich wünschbar wäre.	2		2	Entwicklungsabsicht Erhaltung und Erneuerung im vorgegebenen typologischen Rahmen. Nutzungsart/Bebauung Durch Bestand weitgehend vorgegeben. Aussenraum Erhaltung der quartiertypischen, den Bauten zugeordneten Grün- und Freiräume und der Vorgärten entlang der eingefriedeten Burghaldenstrasse. Struktur- und/oder Objektschutz .	offen	
S14	W3	6 6.0.8	(O) S		Das Gebiet zeichnet sich aus durch drei grössere Bauten unterschiedlichen Alters, welche eine Art Hangkante definieren. Bei den äusseren beiden Bauten handelt es sich gemäss ISOS um Bauten der ehemaligen Brauerei Wachsbleiche. An Hobbühl- und Pestalozzistrasse sind drei punktförmige Bauten angeordnet. Das westlichste Wohnhaus Promenadenstrasse 72 ist geschützt. Der Strassenraum der Hobbühlstrasse liegt im Ortsbildschutzgebiet.	2		3	Entwicklungsabsicht Erhaltung der prägenden Bebauung und Besetzung der Hangkante am Strassenraum. Erhaltung der beiden Bauten aus der Zeit der Brauerei (ISOS) und des kommunalen Schutzobjektes. Nutzungsart/Bebauung Entsprechend vorhandener Baustruktur. Aussenraum Erhaltung durchgrünter Bereich im südlichen Bereich zwischen den Bauten an der Hangkante und Hobbühl- und Pestalozzistrasse und der Vorgärten mit Einfriedung entlang der Hobbühlstrasse. Struktur- und/oder Objektschutz Beibehaltung kommunaler Schutz.	offen P	

																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					</
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----

					Die Bauten Promenadenstrasse 87 (Berghaus) und 89 (Haus Friedberg) sind als Schutzobjekte bezeichnet. Ortsbaulich besonders wertvoll sind die beiden geschützten, direkt an den Strassenraum gestellten Bauten, die den Raum der Promenadenstrasse begrenzende Mauer und der Freiraum auf den Grundstücken der geschützten Bauten. Ebenfalls von hoher Wichtigkeit ist der bereits geschützte Vorgarten entlang der Marienbergstrasse.		Aussenraum Erhaltung der durchgrünten Aussenräume der Schutzobjekte sowie der Mauern an der Promenadenstrasse und des tiefen Vorgartens mit Umfriedung an der Marienbergstrasse. Struktur- und/oder Objektschutz Erhaltung des kommunalen Schutzes. Erlass von typologisch optimierten Bauvorschriften.		
S18	WG3 W2 G	6 6.0.6 6.0.11	X		Heterogen besetztes Gebiet mit markantem, geschütztem Kopfgebäude Promenadenstrasse 81, dem Wohn- und Geschäftshaus Hubmühle. Wenig ansprechende restliche Bebauung von Anfang und Mitte 20. Jahrhundert, stark beeinträchtigt durch Parkierungsanlagen. Schutzobjekt Promenadenstrasse 81, sowie Bildstock und Wasch- und Gartenhaus in der Nähe des im mittleren und südlichen Teil offen verlaufenden Schulbaches. Potenzial für grundsätzliche Erneuerung mit Aufwertung des Bachraumes, des Haldenweges.	4	Entwicklungsabsicht Siedlungserneuerung durch Umstrukturierung unter Beibehaltung des Schutzobjektes an der Promenadenstrasse 81. Inwertsetzung des Schulbaches, Erhaltung des Baumbestandes. Nutzungsart/Bebauung Ersatz der verfügbaren Bauten – ausser Schutzobjekt – und Ersatz durch gut eingepasste, architektonisch gut gestaltete Einzelbauten. Erweiterung der Baugebiets im Bereich des früheren Abbaubereiches (Grünzone). Einhaltung grosser Abstände zur Marienbergstrasse und Seminarstrasse zwingend. Aussenraum Aufwertung und Erweiterung des Freiraumes entlang des Schulbaches. Bachöffnung bis an die Fassade des Gebäudes Promenadenstrasse 81. Vollständige Erhaltung des Baumbestandes. Aufschüttungen im Bereich Marienbergstrasse / Seminarstrasse im Sinne der Annäherung oder Wiederherstellung des natürlichen Terrains denkbar. Struktur- und/oder Objektschutz Schutz Promenadenstrasse 81, Aufwertung des gesamten Gebietes unter Beachtung des anspruchsvollen landschaftlichen und baulichen Kontext.	3	offen
S19	WG3 W3	6 6.0.10	(O)		Drei charakteristische markante Punktbauten an der Seminarstrasse und strassenraumbegrenzendes Punktgebäude aus der Zeit der Wende vom 19./20. Jahrhundert. Restliche, kleinsassstäbliche Wohn- und Gewerbebauung im Innenbereich an der Steintalstrasse. Diese bieten sich für eine Erneuerung und massvolle Verdichtung an. Ältere Einfamilienhäuser und neuere Mehrfamilienhäuser (entlang Promenadenstrasse und Heidenerstrasse) sowie ein im Bau befindliches Mehrfamilienhaus prägen den heterogenen Gebietscharakter.	2 4	Entwicklungsabsicht Schrittweise Gebietserneuerung unter Einschluss einer Umstrukturierung des überalterten Bereichs an der Steintalstrasse. Beachtung der neu formulierten Eckausbildung an Heidenerstrasse/Promenadenstrasse. Nutzungsart/Bebauung Massstäbliche Einzelbebauung im zonenmässigen Rahmen. Typologisch sind Einzelbauten bzw. Punktbauten anzustreben. Ecke Heidenerstrasse/Promenadenstrasse neu definieren. Aussenraum Erhaltung grosser Grünanteile. Erhaltung und Schaffung von Vorgärten mit Einfriedungen an den Strassenräumen von Seminar-, Heidener- und Promenadenstrasse. Struktur- und/oder Objektschutz	3	offen P

					Der Strassenraum der Seminarstrasse ist mit Ortsbildschutz belegt.			Erhaltung des kommunalen Schutzes des Strassenraumes. Kein spezifischer Anspruch ISOS.		
S20	W2	6	(O)		Einfamilienhäuser aus der Mitte des 20. Jahrhunderts an der Seminarstrasse. Markantes, typisches Punktgebäude vom Anfang des 20. Jahrhunderts an der Buchelstrasse. Dieses gehört zu einem Cluster mit Bauten in der benachbarten Zone für öffentliche Bauten und Anlagen an der Seminarstrasse. Bei der Einmündung von Seminar- und Buchelstrasse in die Heidenerstrasse besteht auf Grundstück 1668 ein Verdichtungspotenzial. Der Strassenraum der Seminarstrasse ist mit Ortsbildschutz belegt.	20a: 2 20b: 3		Entwicklungsabsicht Siedlungserneuerung unter Beibehaltung der Gebietstypologie. Nutzungsart/Bebauung Strassenraumbezogene Einzelbebauung. Aussenraum Beibehaltung des massvoll durchgrünten Charakters. Erhaltung und Schaffung von Vorgärten mit Einfriedungen an den Strassenräumen von Seminar-, Heidener- und Buchelstrasse. Struktur- und/oder Objektschutz Erhaltung des kommunalen Schutzes des Strassenraumes. Kein spezifischer Anspruch ISOS.	2	offen
S21	Oe BA W3 W2	III IX 0.0.16	X S		ISOS: »Am Berghang über Rorschach ehem. Benediktinerkloster mit ummauertem Klostergarten im Wiesland, umgeben von Obstbäumen, Schulbauten und Sportplätzen.« Öffentlicher Gebietscharakter auch durch Friedhofgärtnerei. Ab Goldachstrasse ist der Freiraum um das Kloster einsehbar und sollte es auch bleiben. Schutzobjekt Waisenhausstrasse 26.	2 3 5		Entwicklungsabsicht Erhaltung der Transparenz zwischen Goldacherstrasse und Klosterareal, hoher Grad an Durchgrünung. Die Stadt sieht ein Potenzial für eine spezifische bauliche Nutzung im Sinne einer strategischen Reserve im Bereich Chruzacker. Nutzungsart/Bebauung Bauliche Massnahmen entlang der Goldacherstrasse unter Wahrung der Transparenz zum Umfeld des Klosters. Eine allfällige Bebauung im Gebiet Chruzacker hat höchste Ansprüche bezüglich Lage, Stellung, Dimensionierung und architektonische Gestaltung sowie Aussenraumgestaltung zu erfüllen. Aussenraum Umsetzung eines differenzierten Freiraumkonzeptes für Strassenraum Goldacherstrasse, Umgebung der Wohnbauten, Gartenbereich Jugendmusikschule (ehemaliges Waisenhaus) und Klosterpark. Potenzial für weitere Bachöffnungen. Struktur- und/oder Objektschutz Ehemaliges Waisenhaus, sowie generell sehr hohe Anforderungen im Umfeld des Klosters Mariaberg.	3	offen
S22	W2	IX 0.0.31	-		Einfamilienhausbebauung aus verschiedenen Zeiträume des 20. und 21. Jahrhunderts Westliche zwei Liegenschaften Schützenstrasse 18 und Paradiesstrasse 41 gemäss ISOS «Mittelständische Wohnbauten, 1.H.20.Jh., sowie schlichte Einfamilienhäuser, 1940/50er-Jahre.»	2		Entwicklungsabsicht Weiterentwicklung im Rahmen des Gebietscharakters. Nutzungsart/Bebauung Einzelbebauung. Aussenraum Erhaltung Vorgarten mit Einfriedung entlang Schützenstrasse und Goldacherstrasse. Struktur- und/oder Objektschutz .	2	offen (P)

[illegible]

Teilgebiet West								
Voraussetzungen					Städtebauliche Leitlinien			
Gebiet	Zone	ISOS	Ortsb.	Einschätzung Bestand	Strategie	Entwicklungsabsichten Nutzung, Bebauung und Aussenraum	Geschosse*	Bauweise
W01	W3	-	-	Sehr gut unterhaltene, sanierte dreigeschossige MFH, 1946 bis 1960, gute Umgebungsgestaltung.	2	Entwicklungsabsicht Bestand für mindestens eine Generation belassen. Sehr gute Wohnsituation beibehalten. Nutzungsart/Bebauung Wohnen, bestehende offene Bebauung belassen. Aussenraum Zusammenhängenden, offenen und begrünten, siedlungstypischen Freiraum inkl. geschnittener Hecke an Waltharistrasse belassen. Keine weiteren oberirdischen Parkplätze. Struktur- und/oder Objektschutz -	3	offen
W02	WG3	-	-	Tankstelle COOP an Ausfallsachse, aus Sicht Stadtentwicklung fehlplatziert. Städtebaulich bedeutsamer Ort an wichtiger Kreuzung. Strategische Lage für Nutzungsverdichtung.	4	Entwicklungsabsicht Kopfgebäude am Übergang zum inneren Rorschach in massvoller Dimensionierung schaffen. Nutzungsart/Bebauung EG gewerbliche, öffentlichkeitsbezogene Nutzung, sonst Wohnen, untere Geschosse ev. auch Dienstleistung. Keine städtebauliche Konkurrenz zu Löwengartenreal schaffen. Integrieren in Umgebung. Kopfgebäude mit 5, maximal 6 Geschossen. Punktförmig im südlichen Arealteil. Aussenraum (hier könnte auch ein besonderer Baumbestand erwähnt werden) Anbindung an öffentlichen Raum der Kreuzung. Auf der Nordseite: Schaffen eines nicht überbauten, begrünten Wohnumfeldes. Begrüntes Vorland an Seeheim- und Waltharistrasse vorsehen. Oberirdische Parkierung auf ein Minimum beschränken. Struktur- und/oder Objektschutz -	4 bis max. 6	offen
W03	W2	4, 4.0.7	O	Siedlung Frohheimgut, geplant 1929, mit Hadwigstrasse 18, 1966. Klassischer Gartenstadt-Typ. Im ISOS als Hinweis erwähnt. Ortsbildschutzgebiet inkl. umgebende Quartierstrassen. Wenn auch der bauhistorische Wert als nicht besonders eingeschätzt wird, sind doch die strukturellen Qualitäten (Gartenstadtyp), der Bauzustand, die Wohnqualität und die Einzelparzellierung Gründe für eine Beibehaltung des Status Quo.	2	Entwicklungsabsicht Integrale Erhaltung der Siedlung mit ihren baulichen und ausseräumlichen Qualitäten. Nutzungsart/Bebauung Wohnnutzung. Bauliche Ergänzungen im Rahmen der gegebenen Struktur denkbar. Aussenraum (hier könnte auch ein besonderer Baumbestand erwähnt werden) Erhaltung der durchgrünten Gartenbereiche und der Vorgärten inkl. Einfriedungen. Struktur- und/oder Objektschutz Erhaltung des kommunalen Schutzes. Erlass von typologisch optimierten Bauvorschriften.	2	offen

W04	W2, W3, WG4, OeBA	4		Heterogen bebautes und genutztes Strassengeviert. Parkplatz an der Thurgauerstrasse ist ein Verdichtungspotenzial. Die älteren Mehrfamilienhäuser Industriestrasse 4 und 6 dürften wegen ihres guten Zustandes und Restwertes noch längere Zeit nicht ersetzt werden. Erneuerungs- und Verdichtungspotenziale in der hervorragenden Lage in Seenähe: Aufstockung der Bauten in der Zone OeBA, Parkplatz, Einfamilienhaus Thurgauerstrasse 39, Tankstelle Thurgauerstrasse 35, Liegenschaft Industriestrasse 2.	4	Entwicklungsabsicht Ausschöpfen der hervorragenden Lage in Seenähe. Schrittweise Umstrukturierung und massvolle Verdichtung. Nutzungsart/Bebauung Entwicklungspotenzial für Wohnen, z.B. 4- bis 5- geschossige Punktbauten an Thurgauerstrasse. Schatten Hochhaus in der Ecke Thurgauerstrasse / Industriestrasse beachten. Ersatz MFH an Industriestrasse: Offene Bauweise 4G, Aufstockung Wasserwerk als Option. Offene Bebauung mit Anordnung der Bauten mit dem Ziel, Transparenz und Durchlässigkeit zwischen den rückwärtigen Gebieten und dem Bodensee zu erhalten. An Thurgauerstrasse zurückgesetzte Bauflucht (koordiniert mit westlichen Gebieten). Aussenraum Den breiten Vorbereich an Thurgauerstrasse in durchgrüntem Gesamtcharakter ausgestalten. Baumreihe vorsehen. Quartierseitig begrünte und umfriedete Vorgärten beibehalten bzw. anlegen. Geschützten Baumbestand beachten. Struktur- und/oder Objektschutz Keine spezifische Anforderungen zu erfüllen.	4 - 5	offen
W05	WG4 W2	4 4.1	O S	Der Bereich zeichnet sich aus durch die stadtraumprägende, lückenhafte Bebauung mit Wohn/Geschäftshäusern mit rückwärtigen Werkstätten aus der Zeit der vorletzten Jahrhundertwende. Spielt mit der Bebauung auf der gegenüberliegenden Strassenseite perfekt zusammen. Neubau MFH an der Scheffelstrasse 1. Rest Bebauung mittlerer und niedriger Dichte.	3	Entwicklungsabsicht Erhalt der prägenden Baustruktur mit dem Schutzobjekt St. Gallerstrasse 28 und schliessen der Lücken an der St. Gallerstrasse entsprechend der vorgegebenen Typologie. Langfristige Verstärkung der Ränder an Hadwig- und Scheffelstrasse bei gleichzeitigem Freispielen des Innenbereiches. Nutzungsart/Bebauung Gemischte Nutzung mit Schwerpunkt Wohnen an Hadwig- und Scheffelstrasse. Punktbauung an der St. Gallerstrasse entsprechend der vorherrschenden Typologie, strassenraumbezogene, halb offene Bebauung an Hadwig- und Scheffelstrasse. Nicht überbauter Innenhof. Aussenraum Rekonstruktion Vorgärten an St. Gallerstrasse, grundsätzlich eingefriedete Vorgärten an Hadwig- und Scheffelstrasse. Hofbereich begrünt. Struktur- und/oder Objektschutz Durch bestehendes Ortsbildschutzgebiet und Schutz des Gebäudes St. Gallerstrasse 28 sowie typologische Bauvorschriften sind die Anforderungen des ISOS (Erhaltungsziel B) erfüllt.	4	offen, halboffen P
W06	<i>aufgehoben</i>							
W07	W2	4 4.0.6	(O) S	Villa Lindenhof mit darum arrangierter neuerer Bebauung und anspruchsvoller Umgebungsgestaltung.	1 - 0	Entwicklungsabsicht Neuere Situation ohne Handlungsbedarf. Erhaltung der baulichen und ausseräumlichen Qualitäten. Nutzungsart/Bebauung Schwerpunkt Wohnen. Aussenraum Erhaltung der Vorgärten mit Umfriedungen sowie der siedlungsinternen Grünbereiche sowie der geschützten Bäume (Landschaftsschutz).	2	offen

									Struktur- und/oder Objektschutz Erfüllt mit kommunalem Schutzobjekt, kommunalem Landschaftsschutz und Sondernutzungsplan.			
W08	W3 WG3	-	(O)		Neuere, zur benachbarten gartenstadtartigen Siedlung passende Bebauung aus den 1990er Jahren mit anspruchsvoller Umgebungsgestaltung.		2		Entwicklungsabsicht Neuere Situation ohne Handlungsbedarf. Erhaltung der baulichen und ausseräumlichen Qualitäten. Nutzungsart/Bebauung Schwerpunkt Wohnen mit Gewerbe/Dienstleistung entlang St. Gallerstrasse. Aussenraum Erhaltung der Vorgärten mit Umfriedungen sowie der siedlungsinternen Grünbereiche sowie der geschützten Bäume (Landschaftsschutz). Struktur- und/oder Objektschutz Aus Sicht ISOS keine Anforderung zu erfüllen.	3		offen
W09	W3	4 4.0.6	S		Geschützte Villa Thurgauerstrasse 61 mit relativ neuer Bebauung im Umfeld.		1 - 0		Entwicklungsabsicht Neuere Situation ohne Handlungsbedarf. Erhaltung der baulichen und ausseräumlichen Qualitäten. Nutzungsart/Bebauung Schwerpunkt Wohnen. Aussenraum Erhaltung der Vorgärten mit Umfriedungen sowie der siedlungsinternen Grünbereiche. Struktur- und/oder Objektschutz Erfüllt mit kommunalem Schutzobjekt und Sondernutzungsplan.	3		offen
W10	WG4	4 4.0.8	-		Neubaubereich Löwengartenareal. Im Bau gemäss Sondernutzungsplanung.		0		Entwicklungsabsicht Dichtes Stadtquartier am Übergang zu inneren Stadt mit Versorgungsfunktion im Sinne eines Quartierzentrums. Keine weiteren Festlegungen, da Neubaubereich.	SNP		SNP
W11	GI A	4	-		Neubaubereich, neuer Sondernutzungsplan, Baubeginn bevorstehend.		0		Entwicklungsabsicht Neubaubereich mit hoher Dichte. Keine weiteren Festlegungen, da Neubaubereich.	SNP		SNP
W12	GI A	4 4.1 4.0.2	O		Der Bereich a) zeichnet sich aus durch die stadtraumprägende Bebauung an der St. Gallerstrasse mit Wohn/Geschäftshäusern aus der Zeit der vorletzten Jahrhundertwende. Spielt mit der Bebauung auf der gegenüberliegenden Strassenseite gut zusammen. Der Gasthof Landhaus aus dem dritten Viertel des 19. Jh. besetzt die Ecke St. Gallerstrasse / Industriestrasse. Der in der WG4 liegende Bereich b) nördlich der Löwenstrasse ist besetzt durch ältere Gewerbebauten, Verkehrsflächen und ein älteres		3 4	Entwicklungsabsicht Grundlegende, etappenweise, qualitativ hochstehende und in die Siedlungsstruktur integrierte ausseräumliche und bauliche Erneuerung. Neuer Quartierplatz im Knotenbereich Löwenstrasse/Industriestrasse. Integration Industriestrasse als neu gestaltete innerstädtische Strasse. Massgeblich: Städtebauliche Leitlinien A1-Anschluss vom 9. November 2018. Nutzungsart/Bebauung Wohnen gemischt mit verträglicher gewerblicher Nutzung. Gebietstypische Punktebebauung entlang St. Gallerstrasse. Halb offene und geschlossene Bebauung bei max. 5 Geschossen. Öffentlichkeitsbezogene Erdgeschossnutzungen am Platz Löwenstrasse / Industriestrasse.	4 Bereich a) 5 c) ausser Kopfgebäude Industriestrasse) 25m Kopfgebäude Industriestrasse	halboffen, geschlossen, SNP		

					Mehrfamilienhaus, das anders als die Bauten an der St. Gallerstrasse nicht im Ortsbildschutzgebiet liegt. Der Bereich c) südlich der Löwenstrasse ist besetzt durch gewerblich-industrielle Bauten und ein gründerzeitliches Wohngebäude. Es wird eine Siedlungserneuerung angestrebt. Dazu bestehen Vorarbeiten, die aus heutiger Sicht nur noch teilweise relevant sind. Im östlichen Bereich ist die Einführung des A1-Anschlusses über die Industriestrasse zu berücksichtigen.				Aussenraum Aussparen eines öffentlichen Grün- und Freiraums von mind. 500 m ² im Teilgebiet b) Erhaltung der Vorgärten mit Umfriedungen sowie der siedlungsinternen Grünbereiche. Vorgärten mit Umfriedungen entlang Löwengartenstrasse. Rekonstruktion Vorgärten an St. Gallerstrasse vorbehältlich öffentlichkeitsbezogener Nutzungen. Neuer Strassenraumquerschnitt mit neuer Bauflucht an Industriestrasse. Struktur- und/oder Objektschutz Durch bestehendes Ortsbildschutzgebiet sowie typologische Bauvorschriften entlang der St. Gallerstrasse sind die Anforderungen des ISOS (Erhaltungsziel B) erfüllt.		
W13	W3	-	-	-	Das Gebiet ist bebaut mit Mehrfamilienhäusern unterschiedlichen Alters. Weil die Bausubstanz gut und zum Teil sehr neu ist, besteht kaum Veränderungspotenzial und -bedarf. Für Rorschach typisch sind die beiden Punktbauten Gährsstrasse 12 und 14 aus der Zeit der Wende 19/20. Jh.	2	Entwicklungsabsicht Bestand für mindestens eine Generation belassen. Sehr gute Wohnsituation beibehalten. Nutzungsart/Bebauung Wohnen, Zeilen- und Punktbebauung. Aussenraum Erhaltung der quateriypischen Durchgrünung und eines umfriedeten Vorgartens an der Gährsstrasse. Struktur- und/oder Objektschutz	3	offen		
W14	W3	4.0	-	-	Gut erhaltene, erneuerte und ergänzte Punktbauten aus dem frühen 20. Jh. sowie ein älterer Gewerbebau an der Löwengartenstrasse definieren das Strassengeviert.	3	Entwicklungsabsicht Bestand für mindestens eine Generation grundsätzlich belassen. Sehr gute Wohnsituation beibehalten. Nutzungsart/Bebauung Punktbebauung mit Schwerpunkt Wohnen. Eventuell Ersatz des Gewerbegebäudes Löwengartenstrasse 23 durch Wohn- und Gewerbehaus mit gleichzeitiger Schaffung eines Grünbereichs im Innern des Strassengevierts. Verdichtung Falknisstrasse 2 durch einen weiteren Punktbau. Aussenraum Schaffung eines begrünten Hofbereichs. Vorgärten mit Umfriedung erhalten/ergänzen. Struktur- und/oder Objektschutz	3	offen		
W15	W3	-	-	-	Gut unterhaltene Wohnbebauung der früheren Nachkriegszeit. Neuere Garagen an Falknisstrasse, wo grundsätzlich ein beschränktes Verdichtungspotenzial vorhanden ist.	2	Entwicklungsabsicht Bestand für mindestens eine Generation grundsätzlich belassen. Nutzungsart/Bebauung Beibehaltung der offenen Zeilenbebauung mit Schwerpunkt Wohnen. Aussenraum Beibehaltung der begrünten Innen- und umfriedeten Vorgartenbereiche. Struktur- und/oder Objektschutz	3	offen		

						Kein spezifischer Handlungsbedarf.			
W16	W4 WG3	4	S	Bereich a: Viergeschossige Wohnbebauung an Falknisstrasse aus der Mitte 20. Jh. und etwas neuere dreigeschossige Wohnbebauung an Sântisstrasse. Ein EFH an Kamorstrasse. Alles in einigermassen gutem Zustand. Bereich b: Dichte, bis 4-geschossige Bebauung entlang der Kamorstrasse. Zwei punktförmige MFH (Eckgebäude Löwengartenstrasse 9 kommunal geschützt) sowie bis dreigeschossige Gewerbebauten.	2	Entwicklungsabsicht Bestand für mindestens eine Generation grundsätzlich belassen. Erneuerungen im Bereich b ohne grundsätzliche strukturelle Veränderung. Nutzungsart/Bebauung Wohnen, gemischte Nutzung. Aussenraum Beibehaltung der begrünten Innen- und umfriedeten Vorgartenbereiche. Struktur- und/oder Objektschutz -	4	offen (Bereich a) halboffen (Bereich b) P (teilw. Bereich b)	
W17	WG3	4	-	Neue, dicht bebaute Gewerbeliegenschaft. HPV Rorschach.	0	Entwicklungsabsicht Angesichts der renovierten und neuen Bausubstanz kein Handlungsbedarf. Nutzungsart/Bebauung Gewerbe, ev. mit Wohnanteil. Aussenraum - Struktur- und/oder Objektschutz -	4 (Gesamthöhe entspr. 4 Normal-geschossen)	halboffen	
W18	WG3	4 4.2	-	Östlicher Teil: Ältere Gewerbeliegenschaft mit Erneuerungs- und Verdichtungspotenzial. Typisches Ensemble mit dichter, orthogonaler Punktbebauung mit 3- bis ca. 4-geschossigen Mehrfamilienhäusern aus der Zeit um 1900.	2	Entwicklungsabsicht Erhaltung der städtebaulichen Grundstruktur bei gleichzeitiger Aufwertung der Aussenräume. Nutzungsart/Bebauung Schwerpunkt Wohnen, Punktbebauung, typologisch eingepasste Ersatzbauten möglich. Aussenraum Aufwertung der Zwischenräume und der Vorgärten mit Umfriedung. Struktur- und/oder Objektschutz Strukturschutz ISOS durch die in den Bauvorschriften zu verlangende Punktbebauung gewährleistet.	3	offen P	
W19	WG3	4 4.2	-	Typisches Ensemble mit dichter, orthogonaler Punktbebauung mit 3- bis ca. 4-geschossigen Mehrfamilienhäusern aus der Zeit um 1900. Im nördlichen Bereich typologisch abweichende, zum Wohnen umgenutzte Gewerbeliegenschaft. Bereich der Tunnelachse der A1-Zufahrt. Abbruch für Baugrube vorgesehen.	4	Entwicklungsabsicht Städtebauliche Neuordnung mit Strassenraumbezug und gleichzeitiger Integration in das orthogonale Muster. Schaffung Freiraumachse, Sichtachse zum See. Integration Industriestrasse als neu gestaltete innerstädtische Strasse. Massgeblich: Städtebauliche Leitlinien A1-Anschluss vom 9. November 2018. Nutzungsart/Bebauung Zeilenbebauung entlang Speerstrasse mit 3.00m Abstand ab Trottoir. Zugänge ab Speerstrasse. Baufeld ca. 12.50m tief, gesamte Tiefe inkl. nach Osten (ev. teilweise über Tunnel auskragende Bauteile) 15.00m.	4	offen	

					Aussenraum Begrünte Freiräume über Tunnel, zwischen Bauflucht und Industriestrasse. 2/3 privat, 1/3 öffentlich genutzt. Vorgärten mit Einfriedung entlang Sänstisstrasse, Speerstrasse und Spügenstrasse. Struktur- und/oder Objektschutz Im Widerspruch zu ISOS. Das öffentliche Interesse, das Verkehrssystem zu entlasten, wiegt mehr als der Anspruch, die Baustruktur hier zu erhalten. Theoretisch könnte entlang der Speerstrasse wieder eine Zeile Punktbauung erstellt werden. Hier geht das Interesse der verdichteten Innenentwicklung vor. Anstelle der Punktbauung sollen zwei in die Geometrie integrierte Zeilenbauten den neuen Abschluss des Quartiers bilden. Störungen unterschiedlicher Art sind typisch für die Quartierstrukturen mit Punktbauung.		
W20	W2	-	-	Gebiet mit Einfamilienhäusern aus der Mitte des 20. Jahrhunderts. Typische Einzelparzellierung. Wegen der Lage und der auch geschätzten Wohnform kaum grundlegende Änderungen anzustreben.	2 Entwicklungsabsicht Beibehaltung der vorhandenen Siedlungsform für mindestens eine Generation. Bezugnahme zu den gleichartigen Gebieten in Goldbach. Nutzungsart/Bebauung Schwerpunkt Wohnen. Verdichtung durch Parzellenzusammenlegungen grundsätzlich möglich, wenn quartiertypische Massstäblichkeit erreicht werden kann. Aussenraum Erhaltung der Durchgrünung. Struktur- und/oder Objektschutz	2	offen
W21	GI A	4 4.2	-	Bereich a: Dichte, dreigeschossige Wohn- und Geschäftsliegenschaft aus dem ersten Viertel 20. Jh. Muss wegen Tunnel des A1-Zubringers abgebrochen werden. Bereich b): Gewerbe- und Industriebauten aus verschiedenen Zeiträumen, auch neuere, grossflächige Industriehalle auf Massivsockel an der Sänstisstrasse 11. Ausgedehnte Verkehrs- und Parkierungsflächen. c) Produktionsanlagen mit entsprechenden befestigten Manövriere- und Parkierungsflächen der Fuchs + Co. AG, ältere Wohn- und Gewerbebauung in zum Teil erneuertem Zustand. Grosser, ca. 9'500 m² umfassender Arealanteil wird zu wesentlichen Teilen als Gärtnerei benutzt.	4 Entwicklungsabsicht Schrittweise Erneuerung und bauliche Nutzung. Wohnen mit wesentlichen, gegen Osten zunehmendem Anteil von Arbeitsnutzungen. Etappierung über einen längeren Zeitraum gestaffelt. Ermöglichung des A1-Zubringers. Massgeblich: Städtebauliche Leitlinien A1-Anschluss vom 9. November 2018. Nutzungsart/Bebauung Es wird eine kontinuierliche bauliche Erneuerung angestrebt. Dabei ist im Sinne der Ergänzung der bestehenden, benachbarten Stadtstruktur ein «Stück Stadt» und nicht eine oder mehrere «Überbauungen» zu entwickeln. Es liegt ein von der Stadt noch nicht bestätigter Entwurf für räumliche Leitlinien für die Arealentwicklung vom 9. Juni 2018 vor. Dieser stimmt bezüglich der städtebaulichen Grunddisposition (Plan) weitgehend mit den Prinzipien des Städtebaulichen Leitplans des Siedlungskonzeptes überein. Noch sind die Fassaden- und Gebäudehöhen abzustimmen. Noch offen ist die Etappierung. Als erster Schritt wird voraussichtlich der Bereich a umstrukturiert. Wenn im Rahmen der Planung des A1-Anschlusses eine regionale Lösung für die Anordnung von Arbeitsflächen erreicht wird, können günstigere Bedingungen für eine Umnutzung diese Areals geschaffen werden. Aussenraum Entsprechend Städtebaulichem Leitplan hat eine grundsätzliche Aufwertung des Zwischenraumes zwischen Strasse und Fassadenflucht - unter Einschluss einer Baumreihe – ebenso zu erfolgen, wie eine Durchwegung und Durchgrünung mit einer Konzentration von Grünflächen im südlichen Arealteil.	4 (Bereiche b und c entlang Sänstisstrasse) Fassadenhöhe im Sinne einer Traufhöhe 14m, Gesamthöhe 18m 5 (Übrige Gebietes in den Bereichen b und c entlang Sänstisstrasse) 30m (Bereich a) SNP	offen halboffen SNP

						Struktur- und/oder Objektschutz Die im ISOS unter 4.2 einbezogenen Bauten in Bereich a an der Industriestrasse müssen wegen der dort geplanten Tunneltrasse ersetzt werden. Hier geht das übergeordnete öffentliche Interesse vor. Anstelle der bestehenden Bebauung soll ein Quartierplätzchen als Auftakt des geplanten Freiraums geschaffen werden.		
W22	WG3 WG4 GI A OeBA	3 4 4.0.1	(O)	Quartier mit überalterter Baustruktur mit vorherrschenden typischen Punktbauten. Prägendes umgenutztes Industriegebäude an der Industriestrasse 21 bis 23. Dazu das ISOS: «Gebäudefront, Standort der ehem. Konservenfabrik Bernhard & Co, 1916 Roco, ab 1942 Frisco.»	2, 3 und 4	Entwicklungsabsicht Schrittweise Siedlungserneuerung und massvolle Verdichtung unter Wahrung der charakteristischen strukturellen Merkmale. Siehe auch Schlussbericht «Projet Urbain: Gebiet Neustadt» vom 26. November 2015. Ermöglichung des A1-Zubringers. Massgeblich: Städtebauliche Leitlinien A1-Anschluss vom 9. November 2018. Nutzungsart/Bebauung a: Wohnen gemischt, Erdgeschosse publikumsorientierte Nutzungen erwünscht. Erhaltung punktförmige Baustruktur. b: Ergänzung Gewerbeliegenschaft mit Neubau für gemischte Wohnnutzung und integrierten Kindergarten auf dem südlichen Teil des Geländes unter Einbezug des Areals des heutigen Kindergartens. Denkbar ist hier ein etwas höheres Haus. Anordnung eines Quartierplatzes an der Neustadtstrasse. Tiefgarage mit direkter unterirdischer Anbindung an die Löwenstrasse. c: Konzentration der punktförmigen Bebauung an der Neustadtstrasse in Kombination mit Grünraum auf der Südseite der Liegenschaften Aussenraum Generelle Erhöhung der Grünanteile in den Grundstücken. Schaffung von Vorgärten mit Einfriedungen im Zusammenhang mit Bauprojekten. Öffnung des Adlerbachs, kombiniert mit grosszügig dimensioniertem Grünraum. Struktur- und/oder Objektschutz Strukturschutz (auch nach ISOS erwünscht) durch Weiterführung der punktförmigen Bebauung. Kein Objektschutz erforderlich.	3, 4, SNP	offen P
W23	GI A	8	-	Klassisches Industriegebiet mit einem Konglomerat von Bauten unterschiedlicher Funktion und verschiedenen Alters und Gebäudezustandes. Strassenraumprägendes Gebäude Industriestrasse 36. Das Vorland an der Industriestrasse wird unterirdisch beansprucht durch den Tunnel des A1-Zubringers.	3	Entwicklungsabsicht Beibehaltung der gewerblich-industriellen Nutzung. Aufwertung des Bereichs an der Industriestrasse in Verbindung mit Tunnelbau. Ermöglichung des A1-Zubringers. Massgeblich: Städtebauliche Leitlinien A1-Anschluss vom 9. November 2018. Nutzungsart/Bebauung Gewerbe/Industrie. Höherer Anspruch an das Erscheinungsbild der Bebauung an der Industriestrasse gegenüber dem übrigen Areal. Aussenraum Vorbereiche Seite Industriestrasse aufwerten. Durchwegung sicherstellen. Struktur- und/oder Objektschutz .	4	frei
W24	W4	8 8.0.6 8.0.7	-	Neue Gruppe aus drei Hochhäusern, umgeben von einem Baumteppich («Stadtwald»).	0	Entwicklungsabsicht Neuere Situation ohne Handlungsbedarf. Nutzungsart/Bebauung	SNP	SNP

						Gegeben durch Bestand. Aussenraum Erhalten der geschaffenen Aussenraumqualitäten. Struktur- und/oder Objektschutz ISOS formulierte keine Erhaltungsziele. Erledigt durch Neubebauung.			
W25	WG4	8 8.0.6	-	Neu entwickelte Wohn- und Geschäftsliegenschaften. Konzentration Wohnen entlang Industriestrasse. Übriges Gelände Arbeiten und Oberflächenparkierung. Beim neuen Wohngebäude fällt das fehlende Aussenraumangebote im Sinne eines Wohnumfeldes auf.	0	Entwicklungsabsicht Neuere Situation mit wenig Handlungsbedarf und -möglichkeit. Nutzungsart/Bebauung Gegeben durch Bestand. Aussenraum Begrünung der heutigen Parkplätze östlich des Wohngebäudes. Struktur- und/oder Objektschutz ISOS formulierte keine Erhaltungsziele. Erledigt durch Neubebauung.	4	offen	
W26	W3	8 8.3	O	ISOS: «Doppelreihe von statlichen Wohnbauten mit schmalen Vorgärten, v.a. 1910-12.»	1, 3	Entwicklungsabsicht Erhaltung, Erneuerung unter Erhaltung der architektonischen und ausseräumlichen Qualitäten und strukturgerechte Auffüllung der leerstehenden Grundstücke. Nutzungsart/Bebauung Schwerpunkt Wohnen. Erhöhter typologischer und architektonischer Anspruch für das Bauen entlang der stadtraumprägenden Promenadenstrasse. Aussenraum Erhaltung der Aussenräume zwischen den Bauten und der umfriedeten Vorgärten. Struktur- und/oder Objektschutz ISOS Erhaltungsziel A durch kommunalen Schutz und geplante typologische Bauvorschriften (P) erfüllt.	3	offen P	
W27	WG3	-	-	Wohnbebauung gegen Ende 20. Jh. mit weitgehend begrünter Umgebung.	2	Entwicklungsabsicht Neuere Situation mit wenig Handlungsbedarf und -möglichkeit. Nutzungsart/Bebauung Schwerpunkt Wohnen. Erhöhter typologischer und architektonischer Anspruch für das Bauen entlang der stadtraumprägenden Promenadenstrasse. Aussenraum Durchgrünung belassen. Keine weitere Oberflächenparkierung im Vorland. Struktur- und/oder Objektschutz	4	offen	
W28	WG3	-	-	Neu und dicht überbautes Firmengelände. Dienstleistung, Labor.	2	Entwicklungsabsicht Neuere Situation ohne Handlungsbedarf, mit Sondernutzungsplan geregelt. Nutzungsart/Bebauung Arbeiten, Dienstleistung.	4	offen	

W29	W4	8 8.3	-			Neue Wohnbauten, Ausklammerung der Liegenschaft Pestalozzistrasse 39 mit durchgrünter Umgebung, die im ISOS unter 8.3 mit einem Erhaltungsziel A (Substanz) belegt ist.		O, 1	Aussenraum Struktur- und/oder Objektschutz Kein spezifischer Handlungsbedarf. Entwicklungsabsicht Wesentlich bestimmt durch die Neubebauung des Grundstücks Nr. 1021. Erhaltung Liegenschaft Pestalozzistrasse 39 (Grundstück Nr. 1020). Nutzungsart/Bebauung Schwerpunkt Wohnen. Aussenraum Erhaltung begrünte Umgebung Pestalozzistrasse 39. Struktur- und/oder Objektschutz Erfüllt die Anforderung ISOS durch entsprechende Berücksichtigung von Pestalozzistrasse 39.	4, 3		offen
W30	GI A	4	-			Industriebetrieb, recht gut in die Baustruktur integriert. Architektonisch anspruchsvolles, parallel zur Strasse gestelltes Gebäude Industriestrasse 15. Störende Parkierung im Vorland aller umgrenzenden Strassen.		2	Entwicklungsabsicht Grundsätzlich mit dem Quartier und dessen Struktur kompatible Nutzung. Nutzungsmässige Aufwertung des Randes zur Industriestrasse (neue Bedeutung) erwünscht. Nutzungsart/Bebauung Nutzungszone soweit belassen. Höhenbeschränkung im Rahmen Kontext definieren. Aussenraum Vorbereiche besonders entlang Löwenstrasse und Industriestrasse aufwerten. Struktur- und/oder Objektschutz Nicht erforderlich. Das Gebäude könnte im Rahmen einer ganzen oder teilweisen Restrukturierung des Areals eine Rolle als identitätsstiftendes Gebäude spielen.	4		offen und geschlossen

Teilgebiet Ost 0									
Voraussetzungen					Städtebauliche Leitlinien				
Gebiet	Zone	ISOS	Ortsb.	Einschätzung Bestand	Strategie	Entwicklungsabsichten Nutzung, Bebauung und Aussenraum	Geschosse*	Bauweise	
O01	W3	5	S	Punktbauung mit freistehenden Bauten aus der Zeit von vor 1919 bis 1960. Die drei villenartigen Punktbauten an der Scholastikastrasse sind ortsbildprägend und definieren den Rand zur Eisenbahn. Leider störende Parkierung und Garagenvorbereiche im Vorland. Kindergarten auf Einzelparzelle. ISOS: «Wohnquartier, Bautengemisch oberhalb der SBB-Linie mit klarer Front gegen Bahngleise, v.a. 2.H.19./20.Jh., wenige Wohnblöcke, 21.Jh.». Erhaltungsziel C. Liegenschaft Tellstrasse 14 kommunal geschützt.	2	Entwicklungsabsicht Bestand für mindestens eine Generation belassen. Gute Wohnsituation beibehalten bzw. schaffen. Nutzungsart/Bebauung Wohnen, bestehende offene Bebauung belassen. Aussenraum Durchgrünten Charakter erhalten. Struktur- und/oder Objektschutz	3	offen	
O02	W3	5 5.0.4 5.0.5 5.0.6	O S	a: Mehrfamilienhausiedlung, 3- bis 4-geschossig, 1950er Jahre mit durchgrünten Aussenräumen und weitgehend begrünten Vorbereichen und Einfriedungen. Einzelne Eingriffe durch Parkierung. Neubau Anfang 20. Jh. östlich der Einmündung der Scholastikastrasse in die Wachsbleichstrasse, an die Klostermauer mit Bildstock von 1906 angrenzend. b: «Zwei Wohnhäuser mit Mansardwalmdach und hohen Quergiebeln vor den Resten der Klostermauer thronend, 1909.» (ISOS ohne Erhaltungsziel).	2	Entwicklungsabsicht Bestand für mindestens eine Generation belassen. Gute Wohnsituation beibehalten bzw. schaffen. Nutzungsart/Bebauung Wohnen, bestehende offene Bebauung belassen. Aussenraum Durchgrünten Charakter unter besonderer Beachtung der Vorgärten erhalten. Struktur- und/oder Objektschutz Vorgärten durch Ortsbildschutz. Klostermauer mit Bildstock durch Objektschutz belegt. Kein weiterer Handlungsbedarf. Bei längerfristiger Transformation die Randbebauung Scholastikastrasse 17 bis 27 erhalten.	3	offen	
O03	UeG B, G, Wald	9 VIII	-	Der ehemalige, sich zur Bahnanlage öffnende Steinbruch wird im Westen begrenzt durch die Mauer des ehemaligen Klosters Scholastika, gegen Süden und Osten durch die Wände des früheren Steinbruchs. Diese sind besetzt durch Bäume und Buschwerk; das zu wesentlichen Teilen rechtsgültig Wald ist.	4	Entwicklungsabsicht Schaffung einer baulichen Quartierergänzung, die gleichzeitig die Bahnhofsnähe funktional und baulich thematisiert. Gleichzeitig ist die Klostermauer zu respektieren und der Freiraum aufzuwerten. Nutzungsart/Bebauung Wohnen, ergänzt durch wesentliche Anteile an standortbedingte Dienstleistung. Konzentration eines langgezogenen Baukörpers an der Bahnanlage mit Kopfbildung gegen Osten.	SNP	offen	

				Der bahnahe Bereich war früher belegt durch ein Lokdepot und weitere kleinere, dem Bahnbetrieb dienende Bauten. Aufgrund der bahnhoftnahen, an ein Wohnquartier angebundenen und zum Bodensee orientierten Lage bietet der Standort grundsätzlich ein günstiges Potenzial für eine nachhaltige Innenentwicklung. «Park in Hanglage, Verbindung zwischen Hauptbahnhof und Promenadenstrasse». ISOS.			Die Dachkote soll so weit unter dem Niveau der Promenadenstrasse liegen, dass die Sicht auf den See gewährleistet ist. Beim Kopfbau kann in beschränktem Mass von dieser Regel abgewichen werden. Aussenraum Der gesamte Aussenraum südlich des Gebäudes soll mit Ausnahme der erforderlichen Erschliessungsstrasse begrünt werden. Ins Gestaltungskonzept für den Freiraum sind der Wald und die erhaltenswerte bestehende Bepflanzung einzubeziehen. Zwischen Wachsleichstrasse und Bahnunterführung ist eine Wegverbindung vorzusehen. Struktur- und/oder Objektschutz Die Klostermauer ist konzeptionell in die Aussenraumgestaltung einzubeziehen. Ihr Erscheinungsbild ist zu respektieren.		
O04	FPL	0.0.5	-	Standort des Würth-Hauses mit Firmensitz, Museum und weiteren Einrichtungen. Eine Erweiterung nach Osten ist im Rahmen eines geltenden Sondernutzungsplans möglich.	3	Entwicklungsabsicht Ermöglichung einer Gebäuderweiterung in gleicher architektonischer Qualität. Erhalt der bestehenden Aussenraumqualitäten. Nutzungsart/Bebauung Gemäss Sondernutzungsplan. Aussenraum Gemäss Sondernutzungsplan. Struktur- und/oder Objektschutz -	SNP	SNP	
O05	G	I 0.0.6	-	Strandbad mit Herberge Rorschach. Parkierungsanlage entlang Churerstrasse. Im Rahmen einer überkommunalen Planung sollen Strandbad, Herberge und Parkierung nach Osten verlegt werden. Dies zugunsten einer Verlängerung der Promenade und einer hochwertigen Wohnanlage.	4	Entwicklungsabsicht Verlängerung Promenade in grosszügiger Breite und Ausgestaltung. Hochwertige Wohnanlage, welche im räumlichen Dialog mit der Promenade steht. Nutzungsart/Bebauung Freiraumnutzung entlang Bodensee. Wohnen, allenfalls ergänzt mit standortbedingten Dienstleistungsnutzungen. Höhenentwicklung Bebauung zugunsten der Sicht von der Promenadenstrasse ist zu begrenzen. Qualitätssicherndes Verfahren zwingend erforderlich. Aussenraum Promenadenanlage: Ausgestaltung als «Promenade des 21. Jahrhunderts», ausgestaltet als zeitgemässe Ergänzung der bestehenden Promenaden. Wohnumfeld: Begrünung auch mit einer grösseren Zahl von Bäumen. Berücksichtigung geplante Baumreihe entlang der Churerstrasse. Durchwegung von der Churerstrasse zur Seepromenade auf mindestens zwei Achsen. Struktur- und/oder Objektschutz -	SNP	SNP	
O06	ueG B	9 9.0.2	-	Anlagen der SBB, noch teilweise in Betrieb. Es ist absehbar, dass hier ein Entwicklungspotenzial entstehen könnte.		Entwicklungsabsicht Bauliche Quartierergänzung, die gleichzeitig die Bahnhofnähe funktional und baulich thematisiert (alternativ zu bahnbetrieblicher Nutzung). Nutzungsart/Bebauung	SNP	SNP	

						Mögliches Nutzungsspektrum: Wohnen, Hotel, Dienstleistung. Wichtig sind eine dem Ort angepasste Massstäblichkeit und eine räumliche Durchlässigkeit zum See (Sichtachsen). Aussenraum Langsamverkehrsachse von der Promenadenstrasse zum heutigen Strandbad integrieren. Struktur- und/oder Objektschutz -		
O07	W2	6 II 0.0.10	(O)		2 (4) Älterer Einfamilienhausbestand aus verschiedenen Zeitabschnitten des 20. Jahrhunderts. Bemerkenswert ist das im Bauhausstil erstellte Gebäude Promenadenstrasse 56, das leider eher schlecht unterhalten ist («Erstes Flachdachwohnhaus auf Rorschacher Gemeindegebiet, 1931/32» gemäss ISOS, ohne Erhaltungsziel. Mehrfamilienhaus Hohbühlstrasse 3 aus dem letzten Viertel des 20. Jahrhunderts. Teil des Wieshangs mit Institut Stella Maris, Spital, mit Gartenanlagen mit altem Baumbestand. ISOS II.	2 (4) Entwicklungsabsicht Angesichts der zentrumsnahen Lage ist eine Verdichtung in diesem Bereich grundsätzlich erwünscht. Sie kann jedoch nicht einzelparzellenweise, sondern als Ganzes geplant erfolgen. Nutzungsart/Bebauung Schwerpunkt Wohnen. Bebauung auf absehbare Zeit in der heutigen Struktur. Längerfristige Umstrukturierung zugunsten einer typologisch integrierten, gesamthaft geplanten, dichteren Bebauung. Wegen der Einzelparzellierung und den unterschiedlichen Gebädezuständen eher mittelfristig umsetzbar. Erhöhter typologischer und architektonischer Anspruch für das Bauen entlang der stadtraumprägenden Promenadenstrasse. Aussenraum Beibehaltung der parkartigen Durchgrünung sowie Schutz der begrünten und umfriedeten Vorgärten. Struktur- und/oder Objektschutz Aus bauhistorischer Sicht sollte die Erhaltung und Renovation des Gebäudes Promenadenstrasse 56 als Zeugnis des Neuen Bauens in Rorschach angestrebt werden.	2 (SNP)	offen
O08	W2	II 0.0.11	(O) S		1 Drei geschützte Villen in Parklandschaft mit zum Teil geschütztem Baumbestand an der Promenadenstrasse. Einzigartige Grünoase in Kombination mit Promenadenstrasse und Promenaden. Teil des Wieshangs mit Institut Stella Maris, Spital, mit Gartenanlagen mit altem Baumbestand. ISOS II.	1 Entwicklungsabsicht Uneingeschränkte Erhaltung der Baustruktur und der umgebenden Parklandschaft. Nutzungsart/Bebauung Erhaltung von Nutzungsart und bestehender Bebauung. Keine Verdichtung auf den bebauten Grundstücken. Ein allfälliges Bauvorhaben auf Grundstück 1796 müsste typologisch in die Villenstruktur und den Baumbestand integriert werden. Aussenraum Erhaltung und Pflege nach Gartendenkmalpflegerischen Grundsätzen. Ausweitung Baumschutz. Struktur- und/oder Objektschutz Integraler Schutz der bestehenden Bauten durch Objektschutz gegeben. Schutz der Parklandschaft: Handlungsbedarf in Zonenordnung: Ersatz W2 durch massgeschneiderte Festlegung.	-	offen
O09	W3 G	5	(O)		4 Das heute mit einer älteren, aus der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts stammenden Bebauung besetzte Areal	Entwicklungsabsicht	3 SNP	P SNP

	Wald			besteht aus einer künstlichen, von der Wachsbleiche her erschlossenen Ebene, die dreiseitig durch steile, zum Teil felsige Wände begrenzt ist. Dieser begrenzende Rand ist mit Buschwerk und Bäumen bewachsen und als Grünzone und Wald eingestuft. Südlich und westlich wird das Areal durch Fragmente der Mauer des ehemaligen Klosters Scholastika begrenzt. Nutzung, Bebauung und Aussenraumgestaltung werden durch einen neuen Sondernutzungsplan definiert, der eine Umstrukturierung vorsieht.		Systematische Siedlungserneuerung auf Basis des bestehenden Sondernutzungsplans. Nutzungsart/Bebauung Punktbauung gemäss Sondernutzungsplan. Aussenraum Erhaltung und Pflege des auf drei Seiten umschliessenden «grünen Gürtels.» Anlage eines durchgehenden Vorgartenbereiches an der Wachsbleichestrasse. Dieser ist auch durch den rechtsgültigen Ortsbildschutz für den Strassenraum erforderlich. Struktur- und/oder Objektschutz		
O10	W3	6 6.0.9	(O) S	Baubestand im Winkel von Promenadenstrasse und Heidenstrasse. Das Volumen und die Setzung der etwa 1900 erstellten, teilweise stark veränderten Bauten an der Promenadenstrasse 67 bis 71 sind für die räumliche Definition des Strassenraumes der Promenadenstrasse und des Kreuzungsbereichs wichtig. Die geschützte Villa Hohenbühl von 1755 definiert den Raum der Heidenstrasse. Der geschützte Baumbestand ist wichtig als Teil der Parkanlage um das Spital.	2	Entwicklungsabsicht Siedlungserneuerung an der Pestalozzistrasse, Erhaltung der Villa Hohenbühl und der Aussenraumqualitäten. Nutzungsart/Bebauung Schwerpunkt Wohnen. Siedlungserneuerung mit strassenraumbegleitender, die Kopfsituation an der Heidenstrasse betonende Bebauung an der Promenadenstrasse. Schutz der Villa Hohenbühl und deren Umgebung. Aussenraum Begrünung des heute vernachlässigten, befestigten südlichen Teils der Grundstücke Promenadenstrasse 67 bis 71 im Zusammenhang mit baulichen Massnahmen. Erhaltung der Aussenqualitäten, insbesondere des Baumbestandes der Villa Hohenbühl. Struktur- und/oder Objektschutz Bestehender kommunaler Schutz Villa Hohenbühl, Heidenstrasse 7.	3	offen
O11	W3	II 0.0.12	(O) S	Heterogene, der Promenadenstrasse folgende Bebauung in durchgrünter Umgebung. Ältere Villenbebauung mit geschützter Villa Montsalvat (Promenadenstrasse 49) als wichtiger Eckpunkt, die durch belanglose Mehrfamilienhäuser aus der Mitte und dem Ende des 20. Jh. aufgebrochen wurde. Störende Garagenbauten im Vorgarten von Promenadenstrasse 53. Teil des Wieshangs mit Institut Stella Maris, Spital, mit Gartenanlagen mit altem Baumbestand. ISOS II.	2	Entwicklungsabsicht Siedlungserneuerung in offener Baustruktur mit Bezug zur Promenadenstrasse und zum parkartigen Grün im Bereich zwischen Wachsbleiche- und Langmoosstrasse bzw. Heidenstrasse und Klosterweg. Nutzungsart/Bebauung Schwerpunkt Wohnen, offene Baustruktur. Erhöhter typologischer und architektonischer Anspruch für das Bauen entlang der stadtraumprägenden Promenadenstrasse. Aussenraum Parkartigen Charakter mit prägendem Baumbestand wahren. Vorgarten Promenadenstrasse erhalten und soweit möglich wiederherstellen. Struktur- und/oder Objektschutz Villa Montsalvat (Promenadenstrasse 49) kommunal geschützt. Gesamtcharakter der Stadtlandschaft wahren.	3	offen

O12	Oe BA	II	-	In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen liegende Grünfläche. Teil des Wieshangs mit Institut Stella Maris, Spital, mit Gartenanlagen mit altem Baumbestand. ISOS II.	-	Entwicklungsabsicht Strategische Reserve für einen standortgerechten, im Massstab verträglichen Bau mit öffentlicher Zweckbestimmung. Nutzungsart/Bebauung Öffentliche Nutzung, Parkbebauung. Aussenraum Integration in Parklandschaft, Begrünung auch mit ergänzenden Bäumen. Struktur- und/oder Objektschutz Kein direkter Handlungsbedarf. Integration in das bauliche Ensemble.	SNP	offen
O13	W3	IX	(O)	Ein- und Zweifamilienhausbebauung in meist durchgrünter Umgebung aus verschiedenen Zeiträumen des 20. Und 21 Jahrhunderts. Wegen Einzelparzellierung und generell gutem Bauzustand kaum grundsätzliches Veränderungspotenzial.	2	Entwicklungsabsicht Beibehaltung der vorherrschenden Einzelbauweise in durchgrünter Umgebung. Nutzungsart/Bebauung Wohnen, parzellenbezogene freistehende Bauten. Erhöhter typologischer und architektonischer Anspruch für das Bauen entlang der stadtraumprägenden Promenadenstrasse unter Wahrung der Massstäblichkeit der Einzelbauweise. Aussenraum Hoher Grad der Durchgrünung belassen. Vorgartenschutz entlang Promenadenstrasse gemäss Ortsbildschutzzone. Vorgärten mit Umfriedungen auch an den übrigen Strassen erhalten. Struktur- und/oder Objektschutz	3	offen
O14	W3	IX 0.0.23	(O)	Offene, dreigeschossige, mehrheitlich quer zum Hang angeordnete Zeilenbebauung aus der frühen Nachkriegszeit. Zum Teil erneuert. Zwischen Felsenberg- und Mühletobelstrasse noch weitgehend im ursprünglichen, nicht sanierten Zustand.	2, 4	Entwicklungsabsicht Etablierte Siedlungserneuerung unter maximalen Inwertsetzung der Aussichts- und Lage. Erreichung einer optimalen Dichte, der Topographie angepassten Dichte. Nutzungsart/Bebauung Schwerpunkt Wohnen. Offene Bebauung, Hauptrichtung quer zum Hang. Strassenraumbezug (Bauflicht) herstellen. Erhöhter typologischer und architektonischer Anspruch für das Bauen entlang der stadtraumprägenden Promenadenstrasse. Aussenraum Durchgrünter Charakter, Differenzierung privat/halböffentlich der Aussenräume im Zusammenhang mit Ersatzbauten denkbar. Vorgartenschutz entlang Promenadenstrasse gemäss Ortsbildschutzzone. Vorgärten mit Umfriedungen auch an den übrigen Strassen erhalten. Struktur- und/oder Objektschutz	3	offen
O15	W3	10 10.1	(O)	Teil des Schönbühlquartiers mit regelmässigen Reihen strassenraumbezogener Punktbauten mit rückwärtigen Gärten aus den		Entwicklungsabsicht Weiterführung der vorherrschenden und wertigen Siedlungsform. Nutzungsart/Bebauung	3	offen P

					1860er Jahren (Felsenbergstrasse) und aus dem ersten Viertel des 20. Jahrhunderts. Ein hoher Grad an Logik und Homogenität ist trotz neuerer, in der Regel die Struktur und das Erscheinungsbild störender Eingriffe vorherrschend. Besondere Bedeutung der Bauflucht und der dortigen Bauten an der stadtprägenden Promenadenstrasse.			Schwerpunkt Wohnen. Punktförmige, offene Bebauung innerhalb der gegebenen Baufluchten. Erhöhter typologischer und architektonischer Anspruch für das Bauen entlang der stadtraumprägenden Promenadenstrasse. Aussenraum Erhaltung und Schärfung der gegebenen Typologie aus Strassen und Wegen, umfriedeten Vorgärten, rückwärtigen Gärten. Struktur- und/oder Objektschutz Durch strukturell zu definierende Bauvorschriften und bestehenden Vorgartenschutz (Ortsbildschutzgebiet) gegeben.		
O16	W3	10 10.3 10.0.1	O S	2	Teil des Schönbrunnquartiers mit regelmässigen Reihen strassenraumbezogener Punktbauten mit rückwärtigen Gärten. Besonders prägend und wertig wegen der Jugendstilelemente ist das Ensemble der Bauten entlang der zum See sich öffnenden Hinteren Bergstrasse vom Anfang des 20. Jahrhunderts. Ein gewisser Grad an Logik und Homogenität ist trotz neuerer, in der Regel die Struktur und das Erscheinungsbild störender Eingriffe vorherrschend. Besondere Bedeutung der Bauflucht und der dortigen Bauten an der stadtprägenden Promenadenstrasse.	2	Entwicklungsabsicht Weiterführung der vorherrschenden und wertigen Siedlungsform. Nutzungsart/Bebauung Erhöhter typologischer und architektonischer Anspruch für das Bauen entlang der stadtraumprägenden Promenadenstrasse. Aussenraum Erhaltung und Schärfung der gegebenen Typologie aus Strassen, umfriedeten Vorgärten, rückwärtigen Gärten. Erhöhter typologischer und architektonischer Anspruch für das Bauen entlang der stadtraumprägenden Promenadenstrasse. Struktur- und/oder Objektschutz Ensemble an der Hinteren Bergstrasse und Teile der Promenadenstrasse mit Ortsbildschutz belegt und Gebäude Promenadenstrasse 19 bereits kommunal geschützt. Durch strukturell zu definierende Bauvorschriften und teilweise bereits bestehenden Vorgartenschutz (Ortsbildschutzgebiet) sowie ergänzende, hier vorgeschlagene Massnahmen gegeben.	3	offen P	
O17	WG3	IX	-	2	Fabrikgebäude und umgebende Wohnanlage. Wohnhäuser Ende 20. Jahrhundert mit gut gestalteter Umgebung.	2	Entwicklungsabsicht Beibehaltung der heutigen Qualitäten. Nutzungsart/Bebauung Arbeiten/Wohnen. Aussenraum Im Wohnteil zu wesentlichen Teilen begrünt. Struktur- und/oder Objektschutz -	3	offen	
O18	W2	II	(o)	-	Teil des Freiraums mit Institut Stella Maris, Spital, heute intensiv als Familiengartenareal genutzt.	-	Entwicklungsabsicht Strategische Reserve für einen standortgerechten, im Massstab verträglichen Bau mit öffentlicher Zweckbestimmung. Nutzungsart/Bebauung Öffentliche Nutzung, Parkbebauung. Aussenraum Integration in Parklandschaft, Begrünung auch mit ergänzenden Bäumen. Struktur- und/oder Objektschutz Kein direkter Handlungsbedarf. Integration in die Binnenlandschaft.	SNP	offen	

O19	W3 W4	IX	-	a) Mehrfamilienhäuser aus dem letzten Quartal des 20. Jahrhunderts in durchgrünter Umgebung mit grosszügigem Bestand an Bäumen. b) Gruppe von drei Hochhäuser aus dem letzten Quartal des 20. Jahrhunderts in durchgrünter Umgebung.	2	Entwicklungsabsicht Erhalt der beiden baulichen Ensembles zusammen mit ihrer durchgrünter Umgebung. Nutzungsart/Bebauung Wohnen, Bebauung entsprechend Bestand. Aussenraum Bestand, keine weitere Oberflächenparkierung. Struktur- und/oder Objektschutz	3, SNP	offen
O20	W2	10 10.2	(O)	Unüberbautes Familiengartenareal der Eisenbahnersiedlung.	5	Entwicklungsabsicht Erhaltung als Familiengartenareal solange Bedarf besteht. Entwicklung einer hochwertigen Siedlung mit Gartenstadtqualitäten. Referenz: Eisenbahnersiedlung. Nutzungsart/Bebauung Schwerpunkt Wohnen. Bebauung entsprechend Ergebnis eines qualitätssichernden Verfahrens. Aussenraum Entsprechend Ergebnis eines qualitätssichernden Verfahrens. Struktur- und/oder Objektschutz Rücksicht auf Eisenbahnersiedlung. Besondere Einpassung in Strassenraum Müller-Friedbergstrasse. ISOS erfüllt.	2	offen
O21	W2	10.2	O	«Eisenbahnersiedlung, Einfamilienhäuser sowie zweigeschossige Mietshäuser einzeln, zu zweit, dritt und viert zusammengebaut, 1912, ausgedehnte Schrebergärten der Wohnkolonie.» ISOS. Eine der wenigen Gartenstadtsiedlungen im Kanton.	1*	Entwicklungsabsicht Integrale Erhaltung von Bauten und Aussenräumen. Nutzungsart/Bebauung Wohnen. Bebauung wie Bestand. Allfällige bauliche Erneuerung nach einheitlichem Konzept. Z.B. Wintergartenartige beschränkte Erweiterungen auf der Südseite der Bauten. Aussenraum Erhaltung und typologisch korrekte Erneuerung. Struktur- und/oder Objektschutz Integral vorsehen. Bauvorschriften dem Bestand anpassen (keine pauschale W2). ISOS erfüllt.	2	offen
O22	W2 W3	IX	-	Nur teilweise überbautes Gebiet in relativ steilem Gebäude beidseitig des Schönbrunnweges. Dieser liegt auf verschiedenen Grundstücken und ist nicht ausparzelliert. Es besteht eine Bebauungsstudie von Clerici Müller & Partner vom 11. September 2017, die davon ausgeht, dass die Gebäude Schönbrunnweg 4 und 6 stehenbleiben.	4, 2	Entwicklungsabsicht Auffüllung der unternutzten Grundstücke unter Wahrung der räumlichen Bezüge zur Nachbarschaft, insbesondere zur Eisenbahnersiedlung. Nutzungsart/Bebauung Schwerpunkt Wohnen. In Abweichung von der Bebauungsstudie soll mindestens der östliche, in die zweigeschossige Umgebung eingreifende Teil nur zweigeschossig bebaut werden. Aussenraum Quartiertypische Durchgrünung. Vorgarten mit Einfriedung entlang Schönbrunnstrasse anlegen. ISOS erfüllt.	3, 2	offen

						Flüssige Durchwegung sicherstellen. Struktur- und/oder Objektschutz Kein Objekt im Perimeter, aber Integration in die Nachbarschaft wichtig.		
O23	W2	IX	(O)		2	Entwicklungsabsicht Die Einzelparzellierung und die eher periphere Lage führen dazu, dass der Status Quo über längere Zeit wenig verändert bleiben wird. Modifikationen innerhalb der Grundstücke ermöglichen. Nutzungsart/Bebauung Wohnen im Rahmen EFH-Typologie. Aussenraum Beibehaltung Durchgrünung, auch mit Bäumen. Erhaltung der Vorgärten mit Einfriedungen entlang Schönbrunnweg und Mühlobelstrasse. Struktur- und/oder Objektschutz	2	offen
O24	W4	IX	(O)	Drei- und viergeschossige Mehrfamilienhäuser mit anspruchsloser Architektur aus der zweiten Hälfte 20. Jahrhundert. Weitgehende Durchgrünung ohne besondere Qualitäten. Störende Präsenz der Parkierungsflächen an der Müller-Friedbergstrasse.	2 (4)	Entwicklungsabsicht Grundsätzlich ist hier eine Ersatzbebauung in ähnlicher Dichte denkbar. Sie ist jedoch aufgrund des Gebäudealters und -zustandes in dieser Planungsgeneration noch nicht wahrscheinlich. Nutzungsart/Bebauung Wohnen. Aussenraum Beibehaltung Durchgrünung, auch mit Bäumen. Erhaltung der Vorgärten mit Einfriedungen entlang Müller-Friedbergstrasse und Langmoosstrasse. Struktur- und/oder Objektschutz	4	offen
O25	W2	IX 11	(O)	Orthogonal eingepasste Einfamilienhausssiedlung niedriger Dichte, mehrheitlich aus der Vorkriegszeit. Zwei leerstehende Grundstücke.	2**	Entwicklungsabsicht Aufgrund der Parzellenstruktur kaum Verdichtungspotenzial. Auffüllen der leer stehenden Grundstücke. Nutzungsart/Bebauung Wohnen auf Einzelparzellen. Reiheneinfamilienhäuser bei Zusammenlegung von Grundstücken grundsätzlich denkbar. Im Falle eines vollständigen oder weitgehenden Ersatzes der bestehenden Bauten könnte angesichts des Umfeldes auch dreigeschossig gebaut werden. Zusammenspiel mit an der Langmoosstrasse gegenüber liegenden Gebäudezeile. Aussenraum Beibehaltung Durchgrünung, auch mit Bäumen. Erhaltung der Vorgärten mit Einfriedungen entlang Langmoosstrasse. Struktur- und/oder Objektschutz	2	offen
O26	W2 W3	11 11.0.3	(O)	a) 4 Reiheneinfamilienhäuser und ein Einfamilienhaus auf eine Bautiefe	2, 4	Entwicklungsabsicht	2, 3	offen

					südlich der Schulanlage vorgelagert. Viertes Quartal 20. Jh, guter Zustand. b) Ältere, landwirtschaftlich geprägte Bauten in Wiese mit teilweise intensivem Baumbestand. c) EFH- Gruppe niedriger Dichte mit dem skuril wirkenden, aufgestockten Gebäude Langmoosweg 2.				Gebiete a) und c): Siedlungserneuerung im Rahmen der vorgegebenen Typologien. Urbaner Flachbau (Reihenhäuser) möglich/anzustreben. Gebiet b): Ersatz landwirtschaftlich geprägte Bebauung durch gut integrierte Wohnsiedlung. Nutzungsart/Bebauung Wohnnutzung in allen Teilbereichen. Qualitätssicherndes Verfahren für Entwicklung des Gebietes b). Aussenraum Typisch durchgrünter Aussenraum. Umgestaltung und Vergrösserung des Wendehammers am Ende der Langmoosstrasse zu einem gestalteten Quartierplatz. Struktur- und/oder Objektschutz -			
O27	W3	11 11.0.1	(O)		Wohnhäuser an der steil ansteigenden Heidener- sowie an der hangparallelen Langmoosstrasse Anfang 20. Jahrhundert und zum Teil später in stimmigem Ensemble. Teilweise anspruchsvolle Architektur. Strassenraumbezogene, auf Baufluchten ausgerichtete Punktbebauungen. Umzäunte Vorgärten und grosszügig dimensionierter, begrünter hofseitiger Freiraum.	2		Entwicklungsabsicht Die Siedlungsstruktur mit Aussenräumen sollen erhalten und im gegebenen typologischen Rahmen weiterentwickelt werden. Nutzungsart/Bebauung Wohnen. Aussenraum Beibehaltung der wesentlichen Elemente, wie umfriedete Vorgärten (auch Anforderung Ortsbildschutzgebiet an Langmoosstrasse), Zwischenräume und siedlungsinternen Freiraum. Struktur- und/oder Objektschutz Gebietscharakter erhalten wie beschrieben. Damit Erfüllung Schutzziel B gemäss ISOS.	3	Offen P		
O28	W3	11 11.1 11.1.1	(O)		«Bebauungsast Langmoosstrasse, regelmässige Reihe von bürgerlichen Wohnbauten mit rückwärtigen Gärten, 1908-12» (ISOS). Geschlossen wirkende Reihe mit prägender Strassenfront an weitgehend erhaltenen Vorgärten mit Umfriedungen.			Entwicklungsabsicht Strukturelle Siedlungserhaltung und -erneuerung unter Wahrung der Identität und Typologie der Häuserreihe. Nutzungsart/Bebauung Wohnen. Aussenraum Beibehaltung der wesentlichen Elemente, wie umfriedete Vorgärten (auch Anforderung Ortsbildschutzgebiet an Langmoosstrasse), Zwischenräume und rückwärtigen Freiraum. Struktur- und/oder Objektschutz Gebietscharakter erhalten wie beschrieben. Damit Erfüllung Schutzziel B gemäss ISOS.	3	offen P		
O29	W3	11 11.0.2	S		Drei dominierende, städtisch wirkende und strassenraumprägende Bauten entlang Heidenerstrasse an strategisch wichtigen Punkten: Restaurant an der Einmündung in die Goldacherstrasse. Kommunal geschütztes Wohnhaus Helios an der Heidenstrasse 37			Entwicklungsabsicht Strukturelle Siedlungserhaltung und -erneuerung unter Wahrung der Identität und Typologie der Häuserreihe. Erhaltung auch der nicht geschützten beiden Bauten Heidenerstrasse 41 und 43. Nutzungsart/Bebauung Wohnen, Dienstleistung (Restaurant).	3	offen P		

				(Einmündung Schurtannenstrasse). Ältere Liegenschaft Heidenerstrasse 39.					Aussenraum Erhaltung umfriedete Vorgärten und begrünte Zwischenräume (siehe Leitplan). Struktur- und/oder Objektschutz Gebietscharakter erhalten wie beschrieben. Damit Erfüllung Schutzziel B gemäss ISOS.		
O30	W3	IX	-	Orthogonal ausgerichtete Mehrfamilienhausbebauung aus der frühen Nachkriegszeit. Die Bauten wurden in den vergangenen Jahren saniert und weisen fast durchwegs einen guten Bauzustand und gute Wohnqualitäten auf. Zwischen den Bauten im Wesentlichen durchgrünt. Eher störend die Massierung von oberirdischen Parkierungsanlagen an Schurtannenstrasse und Schurtannenweg.		2	Entwicklungsabsicht Weiterführung der jetzigen Bebauung, Erhaltung des Grünbestandes. Nach Möglichkeit Aufwertung der inneren Erschliessungs- und Parkierungsbereiche. Nutzungsart/Bebauung Wohnen. Aussenraum Erhaltung der siedlungsinternen Grünräume. Aufwertung der inneren Erschliessungsbereiche, Abbau oberirdische Parkierung zugunsten Tiefgarage. Erhaltung und Wiederherstellung der umfriedeten Vorgärten an der Schurtannenstrasse. Struktur- und/oder Objektschutz	3	offen		
O31	W3	11.1	-	Neuere und soeben fertiggestellte Wohnbauten.		0	Entwicklungsabsicht Kein Spielraum. Nutzungsart/Bebauung Wie gegeben. Aussenraum Wie gegeben. Schaffung eines Quartierplatzes im Bereich des Wendehammers zusammen mit Grundstücken 1329 und 1333. Struktur- und/oder Objektschutz	3	offen		
O32	W2	IX	-	Einfamilienhausgebiet aus der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts mit sehr niedriger Dichte.		3-4	Entwicklungsabsicht Trotz der Einzelparzellierung wegen der zentrumsnäheren Lage Potenzial für innere Verdichtung prüfen. Nutzungsart/Bebauung Wohnen Aussenraum Erhaltung und Wiederherstellung der umfriedeten Vorgärten an der Heidener- und Buchelistrasse. Struktur- und/oder Objektschutz	2	offen		
O33	W2	IX	-	Einfamilienhausgebiet mit Bauten aus verschiedenen Zeiträumen mit			Entwicklungsabsicht Erhaltung dieses Gebietstyps als für Rorschach alternatives Angebot.	2	offen		

				unterschiedlichen Bauzuständen, niedrige Dichte.		Nutzungsart/Bebauung Wohnen. Aussenraum Erhaltung und Wiederherstellung der umfriedeten Vorgärten an der Heidener-, Buchelistrasse- und Goldacherstrasse. Struktur- und/oder Objektschutz		
--	--	--	--	---	--	--	--	--