



Siedlungskonzept



Auftraggeber

Stadt Rorschach
Bereich Bau und Stadtentwicklung
Promenadenstrasse 74
9401 Rorschach

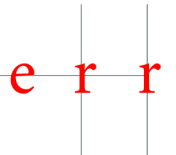
Telefon +41 (0)71 844 21 53

Fax +41 (0)71 844 21 80

www.rorschach.ch

ERR Raumplaner AG

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



Dokument: 042_siedlungskonzept_teil3

Datum: 28. Februar 2020

Zusammenarbeit mit Atelier Wehrlin, Eichenstrasse 55, 3184 Wännwil

T +41 (0)71 393 19 03 | atelier@wehrlin.ch | www.wehrlin.ch

Inhalt

EINLEITUNG	3
DER MENSCH STEHT IM MITTELPUNKT	4
STRATEGIEANSATZ 1A: MENSCHLICHEN MASSSTAB DURCHSETZEN	4
STRATEGIEANSATZ 1B: ERHOLUNGSRÄUME	5
STRATEGIEANSATZ 2: INNERSTÄDTISCHE HAUPTSTRASSE	5
STRATEGIEANSATZ 3: ANPASSUNG DER VERKEHRSFUNKTION VON STRASSENZÜGEN	6
STRATEGIEANSATZ 4: SIEDLUNGSERNEUERUNG	7
RORSCHACHS ERFOLGSFAKTOREN IN WERT SETZEN	8
STRATEGIEANSATZ 5: POTENZIAL DER STADT AM BODENSEE GEZIELT ENTWICKELN	8
STRATEGIEANSATZ 6: SIEDLUNGSKONZEPT: PLÄNE UND LEITLINIEN	9
STRATEGIEANSATZ 7A: DYNAMISCHES MANAGEMENT DER STADT	9
STRATEGIEANSATZ 7B: VERTRAGSRAUMORDNUNG	9
STRATEGIEANSATZ 8: QUALITATIV HOCHWERTIGER STADTKERN	9
STRATEGIEANSATZ 9: PUBLIKUMSORIENTIERTE ERDGESCHOSSNUTZUNGEN	10
DIE BAULICHE ENTWICKLUNG SOLL NACHHALTIG SEIN	11
STRATEGIEANSATZ 10: BESTEHENDE ZONIERUNG ALS GUTE AUSGANGSLAGE	11
STRATEGIEANSATZ 11: ENTWICKLUNGSGEBIETE PRIORITÄT A (INDUSTRIESTRASSE / STRANDBAD)	12
STRATEGIEANSATZ 12: ENTWICKLUNGSGEBIETE PRIORITÄT B	13
STRATEGIEANSATZ 13: ENTWICKLUNGSGEBIETE PRIORITÄT C	14
STRATEGIEANSATZ 14: ERWEITERUNG STADTKERN	15
STRATEGIEANSATZ 15: STÄRKUNG DER MISCHNUTZUNG	16
STRATEGIEANSATZ 16: STÄRKUNG DER WOHNGBIETE	17
STRATEGIEANSATZ 17: HÖHENENTWICKLUNG	17
STRATEGIEANSATZ 18: BESONDERE WOHNGBIETE	18
STRATEGIEANSATZ 19: HISTORISCH WERTVOLLE GEBIETE	19
STRATEGIEANSATZ 20: WOHNFORMEN	19

EINLEITUNG

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

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

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

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

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

Der Mensch steht im Mittelpunkt

Das Siedlungskonzept wird auf den "menschlichen Massstab" ausgerichtet.

Rorschachs Erfolgsfaktoren in Wert setzen

Das Siedlungskonzept wird auf die Stärkung der Identität Rorschachs ausgerichtet.

Die bauliche Entwicklung soll nachhaltig sein

Das Siedlungskonzept wird auf eine nachhaltige Stadtentwicklung ausgerichtet.

DER MENSCH STEHT IM MITTELPUNKT

Der Mensch und der menschliche Massstab* stehen im Mittelpunkt aller Bemühungen der Behörden um den Stadtraum. Dabei geht es um die alltäglichen Aktivitäten von Menschen unterschiedlicher Herkunft und sozialer Stellung, verschiedenen Alters und Lebenssituation, um Bewohnerinnen und Besucher der Stadt.

Die ganzheitliche Sichtweise ist von zentraler Bedeutung für die Ausgestaltung der öffentlichen Aussenräume sowie der Frei- und Grünräume. Hier geht es um das Mit- und Nebeneinander der verschiedenen Verkehrsträger, die Aufenthaltsqualität und auch um das Erscheinungsbild der Anlagen, die zu einem hohen Grad von der Kommune bestimmt werden können.

Fast alle Bauten für das Wohnen und Arbeiten sind in privater Hand. Die Wahrung des menschlichen Massstabs ist hier besonders wichtig. Der lenkende Einfluss der Stadtbehörden ist von entscheidender Bedeutung für das sinnvolle und konfliktarme Miteinander verschiedener Nutzungen. Genauso wichtig ist die Lenkung der Siedlungserneuerung und -entwicklung. Dies bezüglich Lage, Verträglichkeit, Bauform, Dichte und Ausstattung. Hier haben die Stadtbehörden eine Anwaltsfunktion. Es geht darum, nicht eine ökonomische Maximierung zuzulassen, sondern den menschlichen Massstab einzuhalten und durchzusetzen.

**Eingebunden in seine gedanklichen Bezüge und seine Umwelt.*

Strategieansätze:

Strategieansatz 1a: Menschlichen Massstab durchsetzen

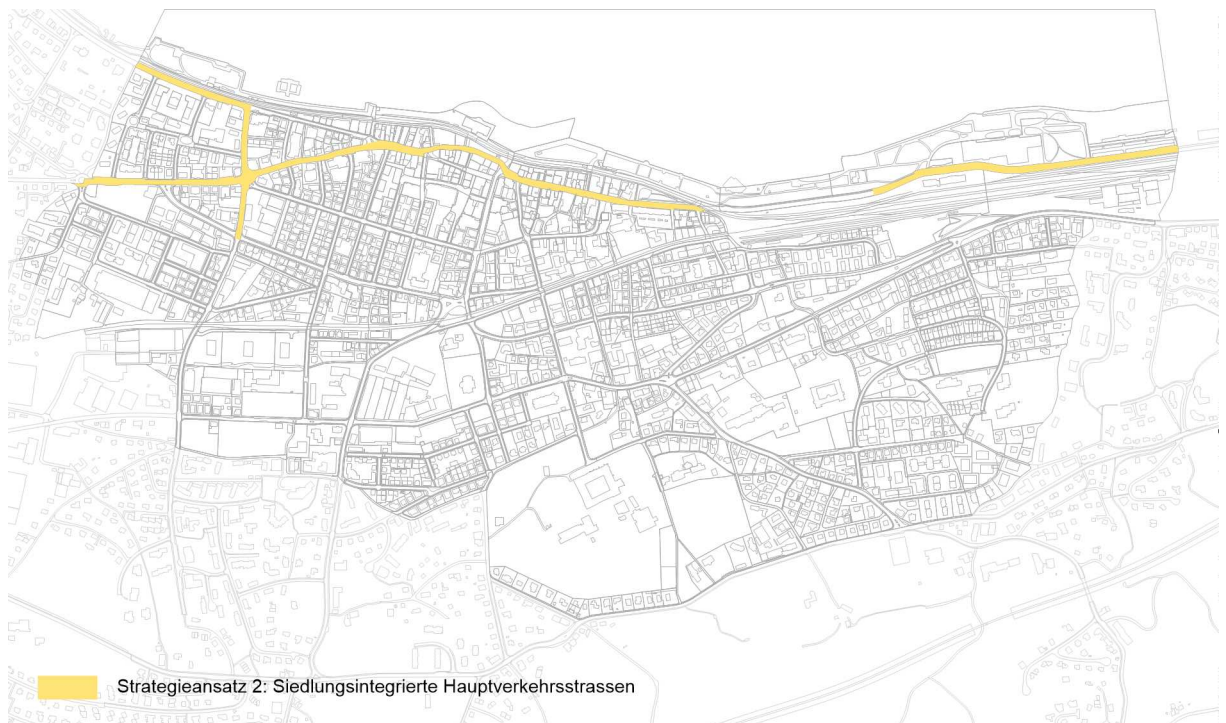
Die Wahrung des menschlichen Massstabs bei Planungen und Projekten, ob öffentlich oder privat, wird durch die Arbeit der städtischen Behörden im Rahmen der gesetzlichen Spielräume und durch aktive Kommunikation sowie einen offenen Dialog mit Betroffenen und Investoren sichergestellt. Es werden optimale und nicht maximale Dichten angestrebt.

Strategieansatz 1b: Erholungsräume



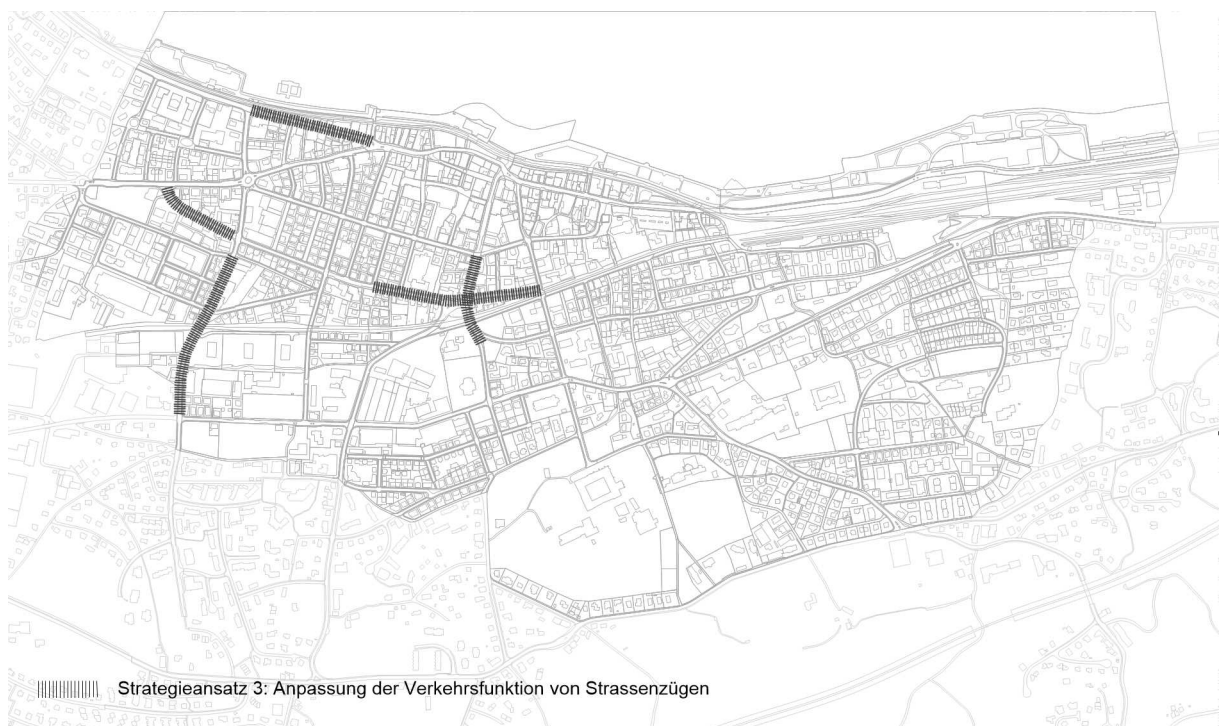
Ein wichtiger Aspekt ist ein den jeweiligen Nutzungen zugeordnetes massgeschneidertes Angebot an Grün- und Freiräumen. Die durchgehende Seepromenade von Goldach bis Rorschacherberg ist als wichtigster lokaler Erholungsraum für die städtische Bevölkerung, aber auch als regionaler Erholungsraum für auswärtige Besucher weiterzuentwickeln und zu stärken.

Strategieansatz 2: Siedlungsintegrierte Hauptverkehrsstrassen



Die Strassenräume der innerstädtischen Hauptstrassen sind auf die innerstädtische Lage auszurichten. Die Integration in den Siedlungsraum als Bewegungsraum für alle Verkehrsteilnehmer und als Aufenthaltsort hat oberste Priorität und hilft, den menschlichen Massstab der Hauptstrassen zu stärken. Die im Strategieplan bezeichneten Strassenzüge der heutigen und künftigen Kantonsstrassen (St.Gallerstrasse, Industriestrasse, Thurgauerstrasse - die betroffenen Strassenzüge sind im Strategieplan bezeichnet) haben Erschliessungsfunktionen zu erfüllen. Anhand von Betriebs- und Gestaltungskonzepten oder gezielten Massnahmen in Sondernutzungsplänen kann eine Aufwertung der Strassenräume erfolgen. In den Gestaltungs- und Nutzungsüberlegungen ist ungeachtet der Grundstücksgrenzen der gesamte Raum zwischen den Hausfassaden zu berücksichtigen.

Strategieansatz 3: Anpassung der Verkehrsfunktion von Strassenzügen



Wo die Verkehrsfunktion einer Strasse aufgrund ihrer Netzeinbindung rückgestuft werden kann, ist die Nutzungsintegration zu stärken und die Gestaltung auf die neue Funktion auszurichten, damit die Wohnqualität entlang der Strassen gesteigert werden kann und der Strassenraum für die schwächeren Verkehrsteilnehmer an Attraktivität gewinnt. Die heute bekannten Strassenzüge sind im Strategieplan bezeichnet (Löwenstrasse West, Thurgauerstrasse, Stadtbahnhof, Industriestrasse). Anhand von Betriebs- und Gestaltungskonzepten oder gezielten Massnahmen in Sondernutzungsplänen kann die Aufwertung der Strassenräume erfolgen. Dabei ist der Anpassungsbedarf nur an der Industriestrasse direkt von der Erstellung des neuen A1-Autobahnzubringers abhängig.

Strategieansatz 4: Siedlungserneuerung

Der laufende Prozess der Siedlungserneuerung ist ergänzend zur Entwicklung der Strategiegebiete wesentlicher Bestandteil der Weiterentwicklung von Rorschach. Wo immer beabsichtigt wird, in die bestehende überalterte Bausubstanz zu investieren, sind diese Absichten unter Berücksichtigung der örtlichen Situation geeignet zu unterstützen. Dies hilft, das Siedlungsbild von Rorschach als Ganzes aufzuwerten, das Potential der Stadt Rorschach als Wohn- und/oder Arbeitsort zu stärken und somit das Image der attraktiven Hafenstadt aufzubessern.

RORSCHACHS ERFOLGSFAKTOREN IN WERT SETZEN

Rorschach ist eine Stadt mit Identität, einem urbanen Gesicht, über den Bodensee hinweg in die Weite blickend. Diese durch Mittelalter, barocke klerikale Inszenierung, durch frühen Tourismus, durch gründerzeitliche Industrieansiedlung und Quartierentwicklung geprägte Stadt hat Zukunft. Die strategisch günstige Lage und die zunehmende Vernetzung mit St.Gallen und dem kleinstädtisch geprägten, vernetzten Raum Ostschweiz, dem Vorarlberger Rheintal und benachbarten Metropolitanregionen schafft Potenziale für die Stadt am Bodensee, die es zu nutzen gilt.

Strategieansätze:

Strategieansatz 5: Potenzial der Stadt am Bodensee gezielt entwickeln

Die Stadt am See wird nicht nur als die Summe ihrer Einzelteile begriffen. Die Potenziale ihrer Teilräume werden gezielt gefördert:

- Die Hafenstadt Rorschach verfügt über Promenaden und andere Freiräume am Bodensee mit einer Ausstrahlung, die weit über die Stadt hinausgeht. Dieser zum See offene Stadt- und Landschaftsraum soll weiter aufgewertet und mit der Stadt verwoben werden. Die Nutzungspotenziale mit direktem Seebezug sollen intensiviert werden.
- Der Stadtkern mit Ausrichtung zum See und zu den Quartieren hat regionale Ausstrahlung. Er soll verstärkt mit den Promenaden und Freiräumen am See verbunden werden. Synergien sind anzustreben. Gezielt sollen die öffentlichkeitsbezogenen Erdgeschossnutzungen gefördert werden.
- Die Grüninseln im Gebiet der Schulanlagen Schönbrunn, von Stella Maris und Spital, Mariaberg, Stadtwald und weitere Grünräume sind siedlungsinterne komplementäre Räume und werden weitgehend erhalten und vernetzt.
- Die dichten Stadtteile geben Rorschach eine urbane Prägung. Ihr Erneuerungsbedarf ist eine Chance für gezielte Aufwertung unter Beibehaltung der typischen Siedlungsstrukturen. In diesen dichteren Stadtteilen befinden sich auch die grösseren Areale, die in den nächsten Jahren umgenutzt werden können: Löwengartenareal (im Bau), Industriestrasse und Löwenstrasse, Säntisstrasse, Thurgauerstrasse/St. Gallerstrasse, Thurgauerstrasse im Bereich des Wasserwerks, Feldmühleareal, Raum Bahnhof und Seeufer Ost.
- Die offenen bebauten, etwas peripherer gelegenen Siedlungsgebiete sind Potenziale für eine Bevölkerung, die offenere, mehr durchgrünte Siedlungen vorzieht.
- Durch die Hangsituation, durch gezielte Differenzierung der Bebauung und durch Sichtachsen ist auch von nicht direkt am See liegenden Bauten die Sicht auf diesen gegeben.

Strategieansatz 6: Siedlungskonzept: Pläne und Leitlinien

Der „Städtebauliche Leitplan“ zeigt ein zusammenfassendes Bild der gewünschten räumlichen Entwicklung der Stadt. Dieses umfasst den öffentlichen Aussenraum, den stadtprägenden Freiraum und die Bebauung. Die Bebauung steht im Dialog und im engen Bezug zum öffentlichen Aussenraum. Der Plan macht Aussagen zur gewünschten Dichte und dem Grad der angestrebten Veränderung der Baustruktur. Im Plan „Bebauung“ wird aufgezeigt, wie die Ergänzung und Umstrukturierung konkret erfolgen könnte. Der Plan „Gebietseinteilung“ verweist auf einen im Teilbericht 2 enthaltenen Beschrieb der gewünschten Entwicklung in den einzelnen Arealen.

Strategieansatz 7a: Dynamisches Management der Stadt

Die Raumentwicklung wird als dynamische Aufgabe begriffen, die weit über das Verwalten von beschlossenen Plänen hinausgeht. Voraussetzungen sind aktive, offene Kommunikation, Dialog, aber auch Konsequenz bei der Durchsetzung von Anforderungen. Diese liegen im öffentlichen Interesse bzw. wirken zugunsten der im Siedlungskonzept umschriebenen Qualitäten. Das Siedlungskonzept soll regelmässig nachgeführt werden, damit es dauernd als konzeptioneller Rahmen zur Verfügung steht.

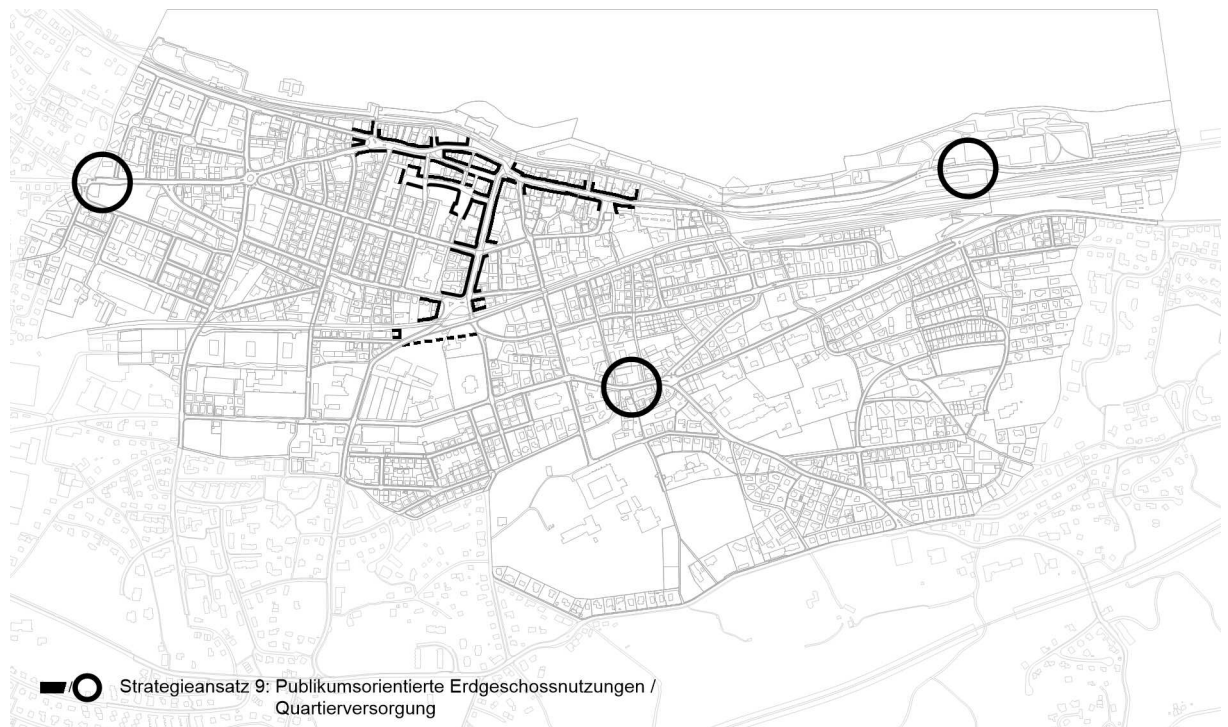
Strategieansatz 7b: Vertragsraumordnung

Das Instrument der Vertragsraumordnung (verwaltungsrechtliche Verträge) ist in geeigneter Weise einzusetzen, um die Entwicklung in den einzelnen Gebieten zu steuern. Dabei gilt es, die Strategieansätze und die Absichten des "Städtebaulichen Leitplans" durch vertragliche Regelungen einzufordern und zu sichern. Dazu gehört eine frühzeitige Auseinandersetzung mit den Grundeigentümern und deren Entwicklungsabsichten aber auch die Anwendung des gesetzlichen Kaufrechts nach Art. 9 PBG für wichtige Entwicklungsgebiete.

Strategieansatz 8: Qualitativ hochwertiger Stadtkern

Massgeblicher Erfolgsfaktor Rorschachs ist der direkt am See gelegene urbane Stadtkern. Diesen gilt es für die verschiedenen Nutzungsbedürfnisse aufzuwerten um dessen Attraktivität über die Stadtgrenzen hinaus zu steigern. Bauliche und gestalterische Massnahmen sollen dazu genutzt werden. Die Verbindung des Stadtkerns mit dem See ist auf allen Ebenen zu verbessern.

Strategieansatz 9: Publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen



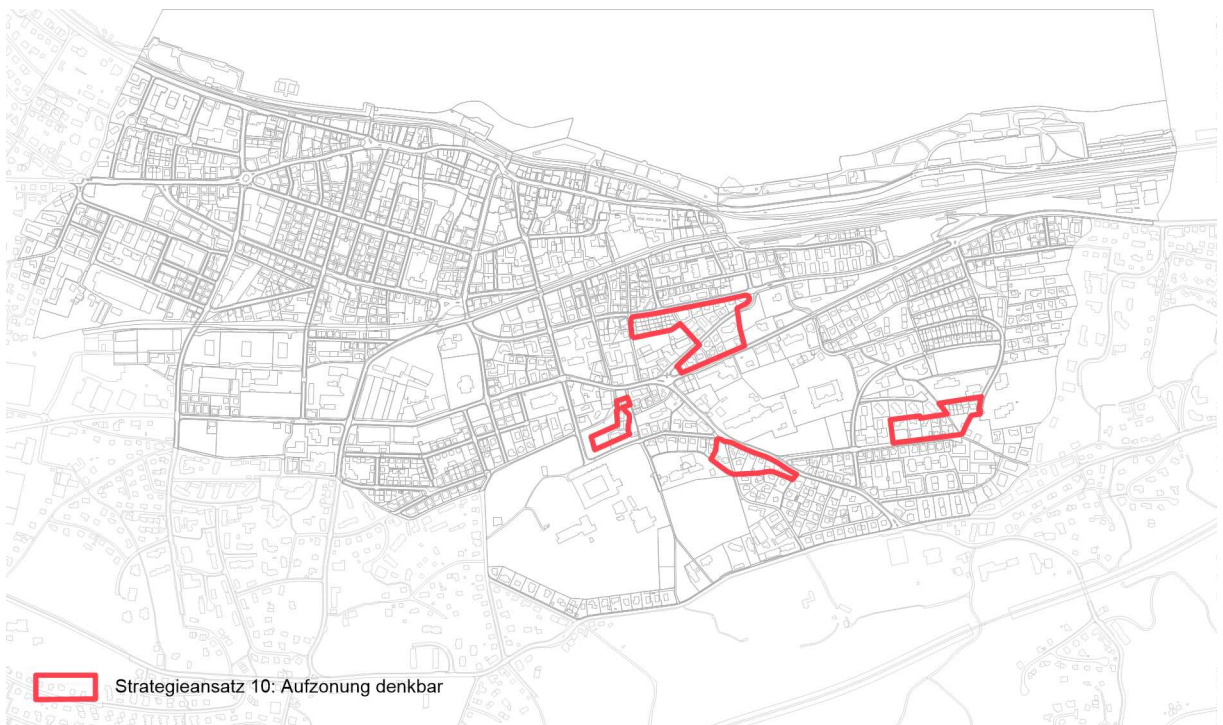
Rorschach ist Einkaufs- und Freizeitort einer gesamten Region. Doch auch in Rorschach zeigen sich im Detailhandel Schwierigkeiten der genügenden Wirtschaftlichkeit. Eine Konzentration der publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen (im Sinne von Verkaufsläden, aber auch von Gewerbe- und Büronutzungen, welche durch attraktive Schaufenster und einen Sichtbezug zwischen Erdgeschoss und Strassenraum die Strassenräume aufwerten) auf die zentralen, im Strategieplan bezeichneten Strassenzüge ist daher anzustreben. Diese bilden in Zukunft die wichtigen Einkaufsachsen. Ergänzt werden diese mit wichtigen Quartierversorgungspunkten (im Strategieplan bezeichnet). Die Erdgeschossnutzungen sind mit attraktiven und qualitativen Aussenräumen zu verbinden. Damit werden die Aufenthaltsqualität und somit die Verweildauer von Besucherinnen und Besuchern gesteigert. Der Gestaltungsstandard für das Erscheinungsbild der Erdgeschossnutzungen ist zu regeln. Eine geregelte Reklamebeschriftung und Möblierung soll zur Qualitätssteigerung beitragen.

DIE BAULICHE ENTWICKLUNG SOLL NACHHALTIG SEIN

Die bestehenden Infrastrukturen sowie die öffentlichen und privaten Bauten und Anlagen repräsentieren einen hohen materiellen und wirtschaftlichen Wert. Wesentliche Teile der Stadt haben kulturelle Bedeutung und sind von emotionalem Wert. Die bauliche Stadterneuerung erfolgt respektvoll vor diesem Hintergrund. Sie erfolgt fokussiert und spezifisch auf die jeweiligen räumlichen Voraussetzungen bezogen. Sie bezieht auch die sozio-kulturellen und wirtschaftlichen Werte ein. Als selbstverständlich gilt dabei die Einbettung aller baulichen Massnahmen in den Naturhaushalt. Es wird insgesamt eine ökologische Aufwertung der Stadt angestrebt.

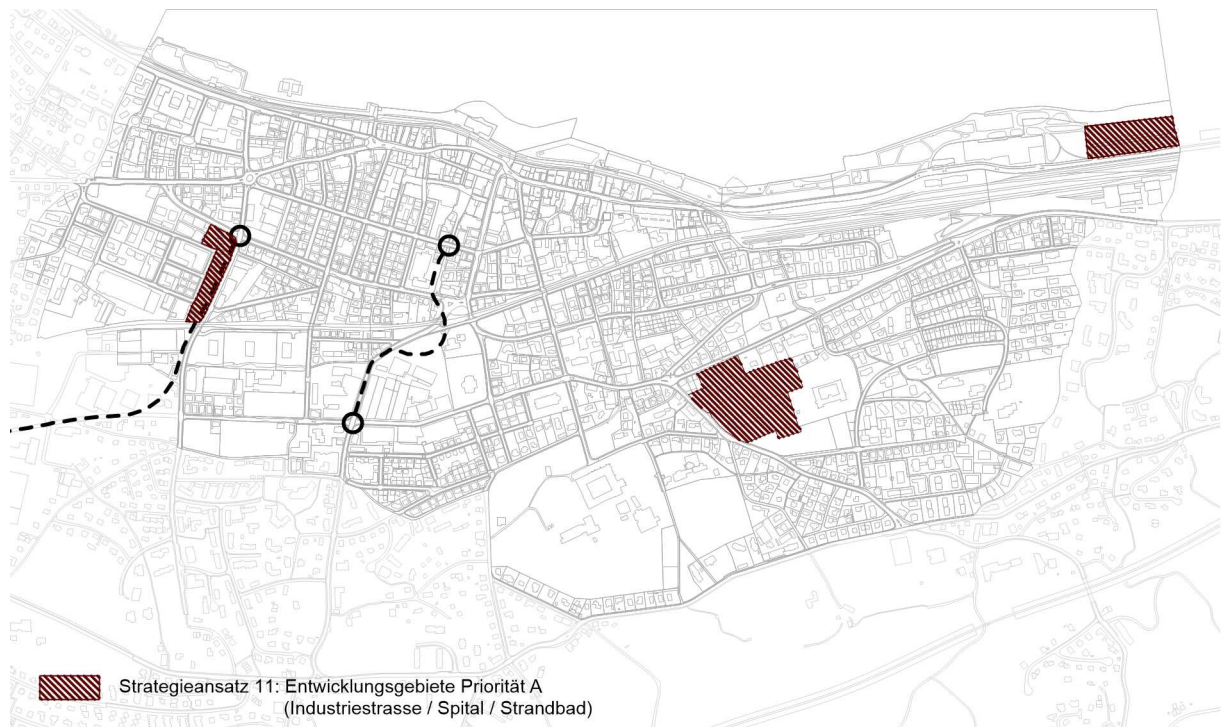
Strategieansätze:

Strategieansatz 10: Bestehende Zonierung als gute Ausgangslage



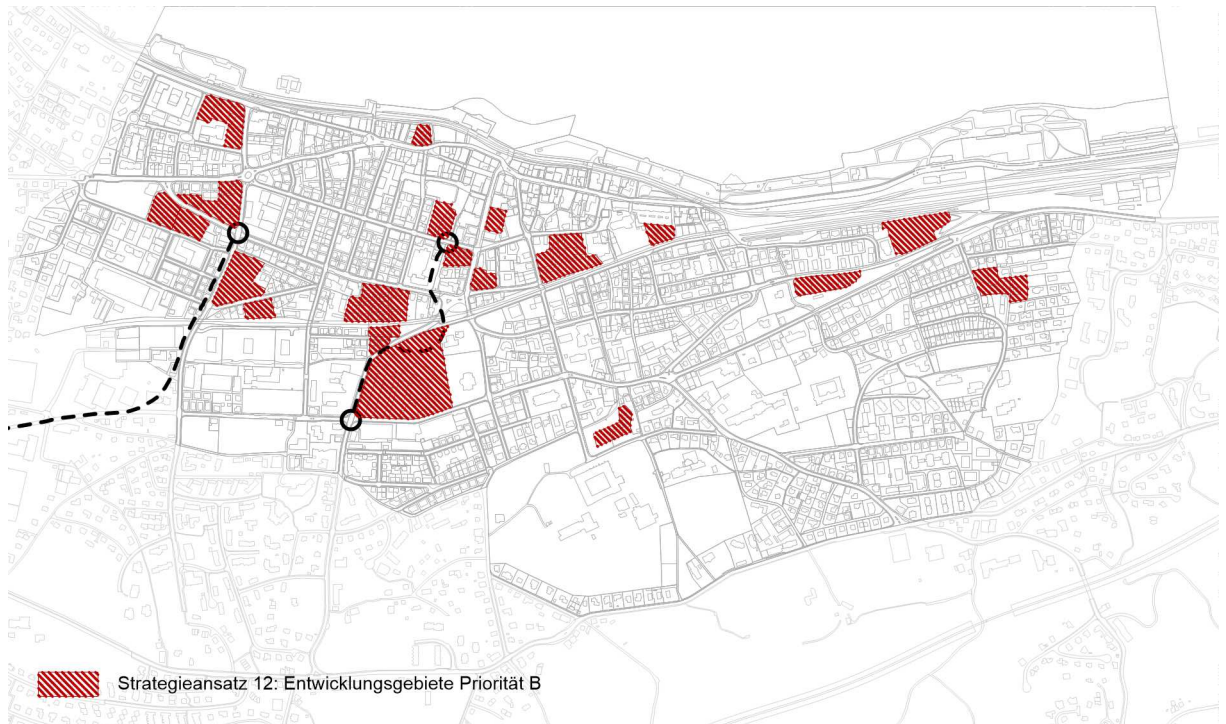
Die Regelungen des bestehenden Zonenplans sind in den meisten Fällen auch heute noch richtig und sollen auch mit der Revision ihre Gültigkeit wahren. Wo nötig, ist die künftige Zonierung auf die spezifischen Entwicklungsabsichten entsprechend den Aussagen des Siedlungskonzeptes (Berichtteil II) anzupassen. Das ortsverträgliche Regelwerk für künftige Entwicklungen ist auf das Siedlungskonzept abzustimmen. In Gebieten ist eine Aufzoning denkbar, wenn gewisse Kriterien – wie etwa ein sinnvoller Perimeter oder städtebauliche sowie freiräumliche Qualitäten – erreicht werden.

Strategieansatz 11: Entwicklungsgebiete Priorität A (Industriestrasse / Spital / Strandbad)



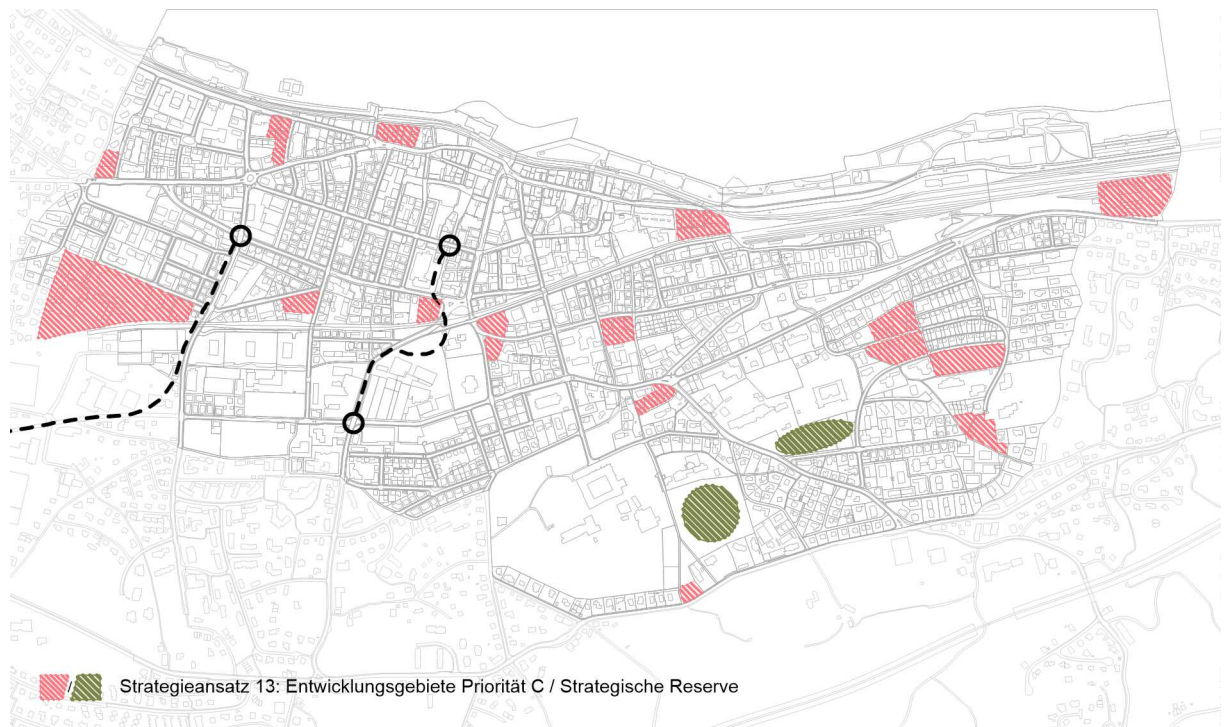
Die von Infrastruktur- oder Erweiterungsvorhaben abhängigen Gebiete werden in ihrer Entwicklung auf diese abgestimmt, damit Synergien im Planungs- und im Bauprozess möglichst optimal ausgenutzt werden können. Die Gebiete sind qualitativ hochwertig zu entwickeln und zu überbauen. Dies kann in Form von Anpassungen in der Rahmennutzungsplanung, von Sondernutzungsplänen, der Durchführung von Varianzverfahren oder dem Einsatz von verwaltungsrechtlichen Verträgen geschehen. Die Grundsätze des Leitplanes sind zu berücksichtigen.

Strategieansatz 12: Entwicklungsgebiete Priorität B



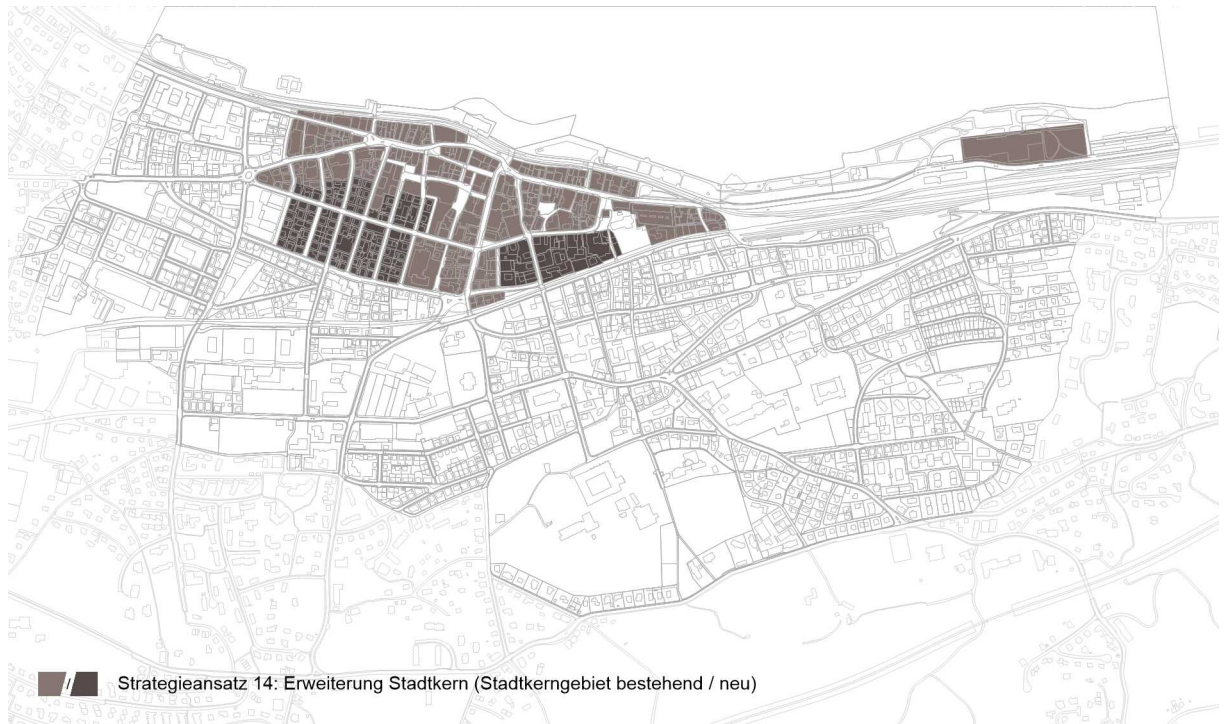
Die laufenden Entwicklungen in den bekannten Gebieten (bezeichnet als Priorität B) sind aktiv zu unterstützen und zu begleiten, um die strategische Innenentwicklung umzusetzen und allenfalls für die weiteren Entwicklungsgebiete sowie für die allgemeinen Erneuerungsinvestitionen in die Siedlungssubstanz einen Zündeffekt darzustellen. Diese Areale bilden die strategischen Entwicklungsgebiete erster Priorität. Die Gebiete sind qualitativ hochwertig zu entwickeln und zu überbauen. Dies kann in Form von Anpassungen in der Rahmennutzungsplanung, von Sondernutzungsplänen, der Durchführung von Varianzverfahren oder dem Einsatz von verwaltungsrechtlichen Verträgen geschehen. Die Grundsätze des Leitplanes sind zu berücksichtigen.

Strategieansatz 13: Entwicklungsgebiete Priorität C



Mehrere im Strategieplan bezeichnete Gebiete bieten die Möglichkeit für eine weitere Innenentwicklung der Siedlung. Diese Gebiete sind bedarfsgerecht in mittelfristiger oder längerfristiger Zukunft anzugehen und einer Entwicklung zuzuführen. Unter Berücksichtigung der strukturellen Entwicklungen ist es möglich, dass weitere Gebiete in den Fokus der Stadtentwicklung kommen können. Auch die Entwicklungsgebiete mit Priorität C können mit Anpassungen in der Nutzungsplanung, der Durchführung von Varianzverfahren oder dem Einsatz von verwaltungsrechtlichen Verträgen mobilisiert werden. Die Grundsätze des Leitplanes sind zu berücksichtigen.

Strategieansatz 14: Erweiterung Stadtkern



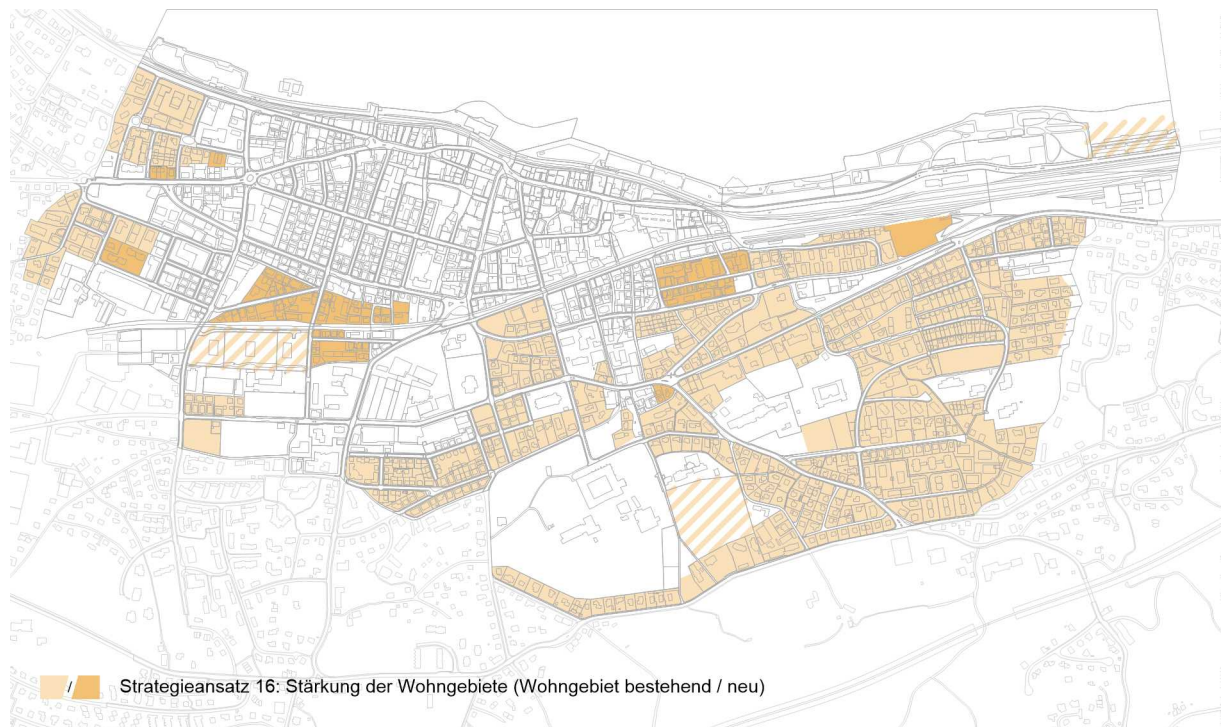
Das Stadtkerngebiet soll erweitert werden. Dazu sind die Zonenzuweisungen der Gebiete nördlich der Bahnlinie Rorschach HB – Rorschach Stadt an der Mariabergstrasse und der Gebiete nördlich der Löwenstrasse anzupassen. Die Erweiterung des Stadtkerns lässt eine Ausdehnung der Zentrumsnutzungen unter Berücksichtigung laufender Entwicklungen in diesen Gebieten zu und ermöglicht, über die Regelungen im künftigen Baureglement detailliertere Vorgaben zur Gestaltung, insbesondere von Fassaden- und Dachgestaltung, zu definieren. Dies ermöglicht in den Gebieten eine gezielte Integration von Neubauten in die bestehende Baustruktur und den Erhalt des stadtprägenden Charakters. Zur Sicherstellung einer ortsverträglichen Entwicklung ist eine Differenzierung der Kernzonen in Hinblick auf die Regelbauweise zu prüfen.

Strategieansatz 15: Stärkung der Mischnutzung



Entlang der Industriestrasse und der Löwenstrasse sind in der Erweiterung des Stadtkerns die Arbeitsnutzung in Mischzonen zu stärken. Diese gut erschlossenen Gebiete sind mit den beiden neuen Unterführungen an der Industriestrasse und beim Stadtbahnhof und der zentralen Lage bestens für eine gemischte Nutzung geeignet, jedoch nicht direkt von deren Erstellung abhängig. Auch in den heutigen reinen Arbeitsplatzgebieten Feldmühle, Löwenstrasse und Säntisstrasse sind abgestimmt auf die bestehenden baulichen Absichten in geeigneter Weise Wohnnutzungen einzuführen. Auf die Definition von minimalen Nutzungsanteilen soll verzichtet werden.

Strategieansatz 16: Stärkung der Wohngebiete



Die bestehenden Wohngebiete sind als solche zu stärken. Isoliert gelegene Mischgebiete sind auf die Wohnnutzung zu fokussieren. Abgestimmt auf die Entwicklungen im Neustadtquartier und im Gebiet Sântisstrasse sind Arbeitsnutzungen aus bestimmten Teilen fernzuhalten, um die Wohnqualität zu verbessern. In Bezug auf die heute bestehenden Mischzonen, die strategisch nicht mehr als solche bezeichnet sind, wird eine liberale Bewilligungspraxis beabsichtigt, wenn die rechtlichen Rahmenbedingungen dazu gewährleistet sind.

Strategieansatz 17: Höhenentwicklung

Die Höhenentwicklung der Stadtstruktur ist im neuen Baureglement über die Gesamt- und die Gebäudehöhe zu definieren, da die Geschossigkeit im Rahmennutzungsplan (Zonenplan und Baureglement) nicht mehr festgelegt werden kann. Die Grundsätze des Leitplanes, welcher zur besseren Vorstellung der Stadtstruktur weiterhin von Geschossen spricht, sind als Richtwerte zu berücksichtigen und in entsprechende Höhenregelungen umzuwandeln.

Strategieansatz 18: besondere Wohngebiete



Auch mit dem Wunsch der Schweizer Bevölkerung, die Siedlungen nach innen zu entwickeln, ist es künftig für die Stadt Rorschach strategisch wichtig, im breiten Wohnungsmarkt unterschiedliche Angebote an qualitativ hochwertigen, besonderen Wohnformen bereitstellen zu können, darunter auch Einfamilienhäuser in homogenen Quartieren. Diese werden auch in Zukunft einer Nachfrage der Bevölkerung entsprechen. Dementsprechend sind die grösseren, homogen strukturierten Wohngebiete in ihrem Charakter zu bewahren. Im neuen Baureglement sind die Möglichkeiten auszuschöpfen, diese Gebiete vor einer Durchdringung mit zu grossen, unangepassten Gebäuden zu schützen. In den im Strategieplan bezeichneten Gebieten stellt der bauliche Bestand den ortsbaulichen Massstab dar.

Strategieansatz 19: Historisch wertvolle Gebiete



Das baulich-historische Erbe der Stadt Rorschach soll auch in Zukunft in geeigneter Weise erkennbar sein. Dies wird weiterhin durch den Schutzplan gesichert. Entwicklungs- und Schutzabsichten sind im städtebaulichen Leitplan abgestimmt. Der Strategieplan zeigt die historisch wertvollen Gebiete ausserhalb der Kernzone, die primär Zeitzeugen der ehemaligen Arbeitersiedlungen sind.

Strategieansatz 20: Wohnformen

Der Wohnungsbestand der Stadt Rorschach ist auf die unterschiedlichen Nutzungsbedürfnisse auszurichten. Eine Durchmischung von verschiedenen Wohnangeboten wird angestrebt um die Stadt für möglichst viele potentielle Bewohner attraktiv zu machen. Aufgrund des hohen Verdichtungsgrades und der dichten Struktur sollen grössere Familienwohngebiete insbesondere in der Nähe der Schulhäuser und der sicher zu Fuss zu erreichenden Gebiet angeordnet werden (tendenziell ausserhalb des Stadtkerngebietes) wogegen kleinere Wohnungen insbesondere an den innerstädtischen zentralen Lagen möglich sind. Durch verwaltungsrechtliche Verträge soll eine Lenkung der Wohnungsangebote vorgenommen werden.