

Sondernutzungsplan Stadtbahnhof Süd

Gemäss Art. 23 PBG Besondere Bauweise

Vom Stadtrat erlassen am 28. 10. 2021

Der Stadtpräsident: Der Stadtschreiber:

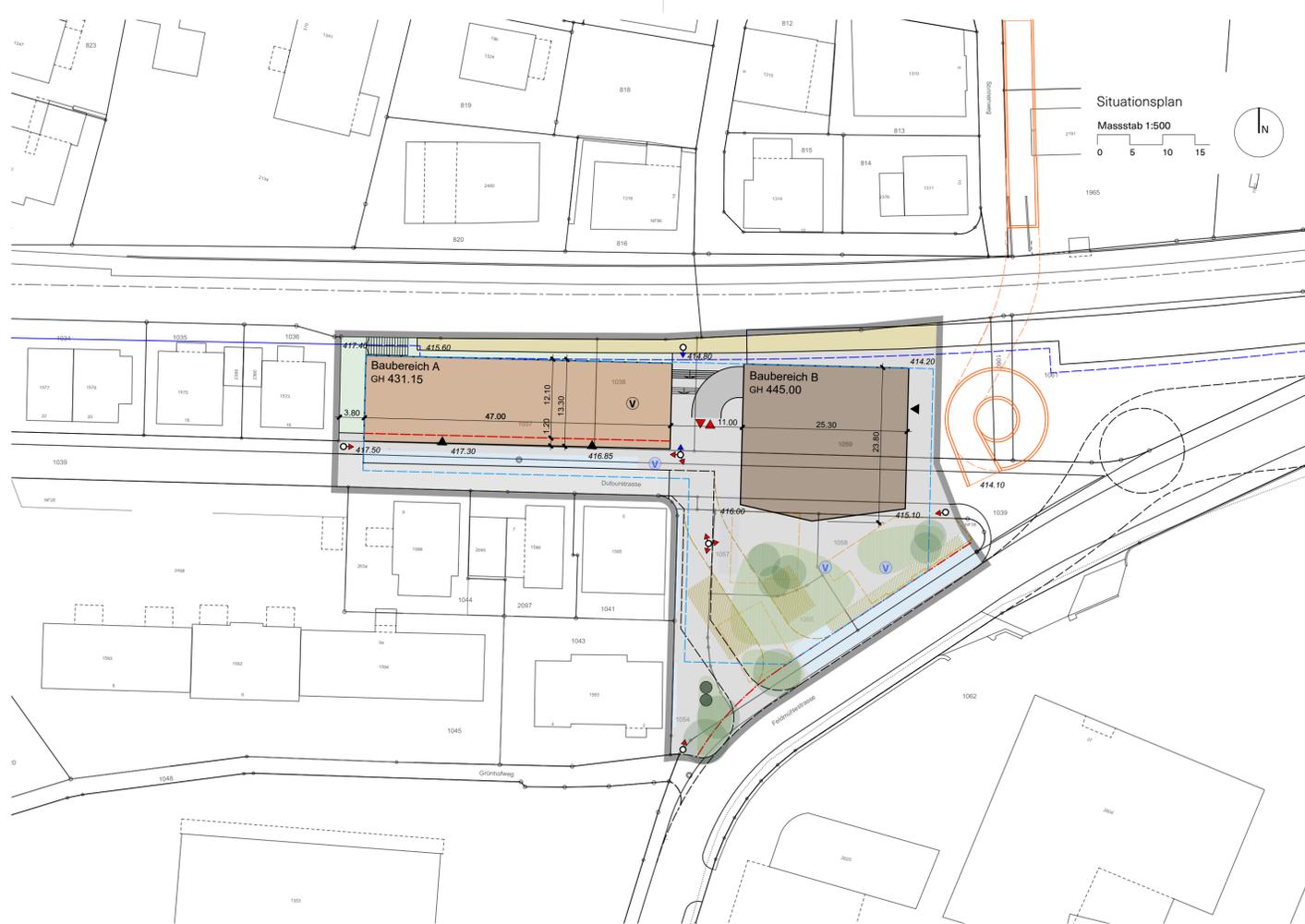
Auflage-Exemplar
15. September 2021

Masstab 1:500

Öffentlich aufgelegt vom 08. 11. 2021 bis am 08. 12. 2021

Genehmigt vom Amt für Raumentwicklung und Geoinformation am ...

Der Amtsleiter:



Legende

- Festlegungen**
 - Umgrenzung
 - Baubereich Hauptbaute, 4 Vollgeschosse
 - Baubereich Hauptbaute, 9 Vollgeschosse
 - Baulinie Erdgeschoss
 - Baulinie Strassenausbau *
 - GH 445.00 Maximale Gesamt- und Gebäudehöhe in m.ü.M.
 - Umgrenzung unterirdische Bauten
 - Strasse
 - Erschliessungs- und Zugangsbereich
 - Oberirdische Parkfelder für Personenwagen
 - Künftige oberirdische Parkfelder für Personenwagen *
 - Standort für Veloabstellplätze
 - Standort für öffentliche Velostation
 - Anlieferungsbereich
 - Pflanzbereich
 - Umgebungsbereich
 - Baum
 - Zu- und Wegfahrt Tiefgarage / Rampe
 - Richtungspunkte öffentliche Fusswegverbindung
 - Richtungspunkte Perronzugang
 - Unterflurbehälter
 - Hinweise**
 - Bestehende Baute zurückzubauen
 - Hauszugang
 - Treppe
 - Perron / SBB-Areal gemäss HGV-Projekt
 - Interesselinie SBB
 - Neue Linienführung Dufourstrasse (ehem. Rhätierstrasse) / Anpassung Feldmühlestrasse
 - Künftige Linienführung Feldmühlestrasse und Dufourstrasse (ehem. Rhätierstrasse) *
 - Rad- und Fusswegunterführung
 - Höhenkote gestaltetes Terrain in m.ü.M.
- * Bei Realisierung der Unterführung unter der Bahnlinie

rietmann

Raum- & Projektentwicklung

Sitegässli 8, 9562 Märwil
T +41(0)71 278 01 71 | info@danielrietmann.ch | rietmann.swiss

Plan Nr.
09.1.006/01.31

Besondere Vorschriften

1 Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Geltungsbereich

¹ Der Sondernutzungsplan «Stadtbahnhof Süd» Besondere Bauweise besteht aus dem Situationsplan im Masstab 1:500, den Besonderen Vorschriften, den Beilageplänen und dem Planungsbericht.

² Die Besonderen Vorschriften gelten für den im Situationsplan umgrenzten Geltungsbereich. Sofern nachstehend nichts anderes bestimmt wird, gelten die Vorschriften des übergeordneten Rechts, insbesondere des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) sowie das Baureglement der Stadt Rorschach (BauR) und das Reglement über die Erstellung von Autoabstell- und Kinderspielflächen (REAK).

³ Alle in der Legende des Situationsplans als Festlegungen bezeichneten Elemente sowie die Besonderen Vorschriften sind verbindlich. Die Hinweise, die Beilagepläne und der Planungsbericht sind wegweisend.

Art. 2 Zweck

Mit dem Sondernutzungsplan wird die Realisierung einer Überbauung mit einem angemessenen Nutzungsmass im Rahmen der städtebaulich angestrebten Entwicklung von Rorschach geregelt. Insbesondere legt der Sondernutzungsplan die besondere Bauweise hinsichtlich der Baumasse sowie die Gestaltung der Bauten und Aussenräume, deren Erschliessung sowie die Anforderungen an die städtebauliche Qualität fest.

2 Erschliessung und Parkierung

Art. 3 Erschliessung

¹ Die Haupterschliessung des Areals für den motorisierten Verkehr und die Anlieferung erfolgt über die Dufourstrasse. Der bisherige Einlenker der Dufourstrasse in die Feldmühlestrasse wird gemäss Strassenprojekt «Sanierung Rhätierstrasse, Dufourstrasse» vom 15. 09. 2021 aufgehoben und verlegt.

² Die im Situationsplan bezeichneten Erschliessungs- und Zugangsflächen dienen der Durch- und Zufahrt, in den bezeichneten Bereichen der Anlieferung und Parkierung sowie als Zirkulations- und Zugangsfläche für den Langsamverkehr und die Fussgänger. Sie dürfen nicht eingezäunt werden. Erlaubt sind Anlagen, welche der Erschliessung, Anlieferung und Parkierung dienen. Die Belagsarten und -farben sind auf die Gestaltung der öffentlichen Strassenräume der Stadt Rorschach abzustimmen. Im Baubewilligungsverfahren ist die Gestaltung des Erschliessungs- und Zugangsbereiches im Detail zu bestimmen bzw. aufzuzeigen.

³ Die Erschliessungs- und Zugangsflächen sind so auszuführen, dass für Notfahrzeuge, insbesondere Feuerwehrfahrzeuge, die rettungsrelevanten Gebäudeteile erreichbar sind und einem Gewicht von 20 t standhalten. Die entsprechenden Fahrbereiche sind in Absprache mit der Feuerwehr festzulegen.

⁴ Falls zu einem späteren Zeitpunkt die Feldmühlestrasse mit einer Unterführung unter der Bahnlinie hindurch geführt wird, können der Einlenker der Dufour-/Rhätierstrasse in die Feldmühlestrasse und die Parkierungsfläche gemäss Plan geändert respektive verschoben werden.

⁵ Zwischen den Richtungspunkten öffentliche Fusswegverbindung ist eine stufenlose öffentliche Wegverbindung mit einer nutzbaren Breite von 2.0 m vorzusehen. Von der Dufourstrasse ist östlich des Baubereichs A zwischen den Richtungspunkten Perronzugang ein öffentlicher Zugang zum Perronbereich anzulegen und dauernd offen zu halten. Das Benützungrecht ist im Grundbuch als Dienstbarkeit einzutragen.

Art. 4 Parkierung

¹ Mit Ausnahme der oberirdisch bezeichneten Parkfelder für Besucher sind die erforderlichen Parkfelder für Personenwagen in einer unterirdischen Sammelgarage anzuordnen.

² Die Anzahl der zu erstellenden Parkfelder richtet sich nach der Norm VSS 40 281. Es sind mindestens zwei Drittel der notwendigen Parkfelder in der unterirdischen Sammelgarage zu erstellen. Maximal dürfen 94 Parkfelder erstellt werden. Für die gemäss Norm nicht erstellten Parkfelder ist die Ersatzabgabe zu entrichten. Die Höhe der Abgabe errechnet sich nach den Vorgaben des Reglementes über die Erstellung von Autoabstell- und Kinderspielflächen (REAK).

³ Die erforderlichen Veloabstellplätze sind nach der SN 40065 zu ermitteln. Abstellplätze für Kunden müssen oberirdisch angeordnet und können an den im Plan bezeichneten Standorten platziert werden. Der Rest ist innerhalb der Gebäude oder der Tiefgarage anzuordnen.

⁴ An der im Plan bezeichneten Stelle ist im Erdgeschoss ein abschlossbarer Raum für eine öffentliche Velostation von ca. 80 m² vorzusehen. Die Velostation wird von der Stadt Rorschach betrieben und unterhalten.

3 Bebauung

Art. 5 Bestehende Bauten

Sämtliche bestehenden Bauten im Geltungsbereich sind zurückzubauen.

Art. 6 Hauptbauten

¹ Die Baubereiche Hauptbauten bestimmen die maximal zulässige horizontale Ausdehnung der oberirdischen Hauptbauten. Sie gehen anderen Abstands-, Längen- und Höhenvorschriften des BauR vor. Innerhalb der Baubereiche dürfen Hauptbauten mit der festgelegten Gebäude- und Gesamthöhe erstellt werden. Dach- oder Attikageschosse sind nicht gestattet.

² Ausserhalb der Baubereiche dürfen weder Haupt- noch An- und Nebenbauten erstellt werden.

³ Das Erdgeschoss im Baubereich A ist hinter die Baulinie Erdgeschoss zurückzusetzen.

⁴ Das zulässige Nutzungsmass richtet sich nach den tatsächlichen Möglichkeiten innerhalb der Baubereiche aufgrund der zugelassenen Gebäude- und Gesamthöhen. Im Erdgeschoss darf keine Wohnnutzung angeordnet werden.

⁵ Die maximalen Gebäude- und Gesamthöhen sind pro Baubereich mittels Höhenkoten in m.ü.M. wie folgt festgelegt:
- Baubereich A 431.15 m.ü.M.
- Baubereich B 445.00 m.ü.M.

Art. 7 Umgrenzung unterirdische Bauten

¹ Unter dem Terrain liegende Bauten dürfen bis zur Umgrenzung unterirdische Bauten reichen. Technisch erforderliche Bauteile dürfen die Umgrenzung, wo diese nicht mit der Baulinie Strassenausbau zusammenfällt, im minimal erforderlichen Mass überschreiten.

² Unterirdische Bauten haben im Strassenbereich (neue und künftige Linienführung der Dufour-/Rhätierstrasse) einer Belastbarkeit von 40t-Fahrzeugen und im übrigen Bereich

Anordnung der Parkfelder

Anzahl Parkfelder

Veloabstellplätze

Velostation

Rückbau

Baubereiche Hauptbauten

An- und Nebenbauten

Baulinie Erdgeschoss

Gebäudehöhen

Unterirdische Bauten

Belastbarkeit

von 20t-Fahrzeugen zu genügen. Im Strassenbereich ist eine Überdeckung von mindestens 0.8 m zu gewährleisten.

Art. 8 Architektonische Gestaltung

¹ Die Bauten haben ein einheitliches Erscheinungsbild aufzuweisen. Sie müssen hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Materialisierung und Farbgebung eine gute Gesamtwirkung aufweisen und sich gut in die Umgebung einfügen. Die Qualität der Gesamtwirkung ist durch die Stadtbildkommission zu beurteilen.

² Die Fassaden des Längsgebäudes (Baubereich A) sind im Sockel mit einem massiv wirkenden Material (z.B. Fertigbetonelementen) und in den Obergeschossen mit einem Verputz auszuführen.

³ Die Fassaden des Hochbaus (Bereich B) sind im Sockel mit Faserzementplatten und in den Obergeschossen mit hochwertigen Metallelementen auszuführen. Sockel und Obergeschosse sind farblich aufeinander abzustimmen.

⁴ Mit dem Baugesuch ist ein mit der Bewilligungsbehörde besprochenes detailliertes Material- und Farbkonzept einzureichen. Material und Farben sind am Bauobjekt zu bemustern.

⁵ Reklameeinrichtungen dürfen nur im Sockelgeschoss und aufgrund eines Gesamtkonzeptes erstellt werden. Sie sind auf die architektonische Gestaltung der Bauten abzustimmen und durch die Baubewilligungsbehörde zu beurteilen.

Art. 9 Dachgestaltung

¹ Sämtliche Flachdächer sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht energetisch genutzt werden.

² Technische Dachaufbauten dürfen maximal 2.0 m über die Dachhaut resp. die begehbar Dachfläche reichen. Dachaufbauten dürfen untergeordnet und lediglich in dem aus technischer Sicht notwendigen Ausmass in Erscheinung treten. Sie müssen, soweit technisch möglich, zusammengefasst, eingehaust und gegenüber der Gebäudefassade um das Mass ihrer Höhe zurückversetzt werden.

³ Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien sind architektonisch gut zu integrieren und gegenüber den Gebäudefassaden um das Mass ihrer Höhe vom Dachrand zurückversetzt anzuordnen.

Art. 10 Naturgefahren

Die notwendigen Objektschutzmassnahmen im Zusammenhang mit dem Hochwasserschutz sind mit dem Baugesuch aufzuzeigen.

4 Umgebung

Art. 11 Pflanzbereich

¹ Die Pflanzbereiche sind zu begrünen. Sie dürfen als Aufenthaltsflächen genutzt werden und sind mit Bäumen zu bepflanzen. Bei Realisierung der Strassenunterführung und Verlegung der Rhätierstrasse sind die Pflanzbereiche an den neuen Verlauf der Rhätierstrasse anzupassen respektive dürfen auch als Parkierungsfläche genutzt werden, sofern diese mit einem wasserdurchlässigen Belag ausgeführt werden.

² Die im Plan eingetragenen Bäume sind bezüglich Lage und Anzahl richtungswisend. Über den unterirdischen Bauten ist mittels Pflanztrögen eine mind. 0.8 m starke Schicht mit durchwurzelbarem Substrat vorzusehen.

Gesamtwirkung

Längsgebäude

Hochbau

Material- und Farbkonzept

Reklameeinrichtungen

Dachbegrünung

Dachaufbauten

Anlagen zur Energiegewinnung

Hochwasserschutz

Aufenthaltsflächen

Gestaltung

³ Die Bepflanzungen sind mit einheimischen standortgerechten Arten vorzunehmen.

⁴ Mit der Baueingabe ist ein detaillierter Umgebungsplan im Masstab 1:200 einzureichen.

Art. 12 Umgebungsbereich

Der Umgebungsbereich dient als Aufenthalts- und Verweilfläche. Zugelassen sind die dazu notwendigen Anlagen und Wegverbindungen. Für nicht erstellte Spielplatzflächen ist die Ersatzabgabe zu entrichten.

5 Umwelt, Ökologie

Art. 13 Entsorgung

¹ Die Kehrichtentsorgung ist innerhalb des Geltungsbereichs des Sondernutzungsplans vorzusehen. Die Standorte für Unterflurbehälter sind im Situationsplan bezeichnet.

² Für die gewerbliche Kehrichtentsorgung sind im Gebäudeinneren Räume in angemessener Grösse und nahe den Abholstellen zur Verfügung zu stellen. Der Standort der Abholstellen ist mit dem Entsorgungsunternehmen abzusprechen.

Art. 14 Entwässerung

Das Meteorwasser ist in erster Priorität versickern zu lassen, in zweiter und dritter Priorität zu retinieren respektive abzuleiten. Mit der Baueingabe ist ein Nachweis einzureichen.

Art. 15 Energie

Die Überbauung ist nach einem gesamtheitlichen Energiekonzept zu erstellen. Dazu gehören eine energieeffiziente Gebäudehülle und Haustechnik sowie der Einsatz erneuerbarer Energien zur Abdeckung der Grundlast.

Art. 16 Lärmschutz

Der detaillierte Lärmschutznachweis ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen. Die Lärmbeurteilung hat in Bezug auf die Auswirkungen des Strassen- und Eisenbahnlärms, der Tiefgaragenzu- und wegfahrt sowie der Lüftungsanlagen zu erfolgen.

6 Schlussbestimmungen

Art. 17 Aufhebung geltenden Rechts

Mit Inkrafttreten des Sondernutzungsplanes «Stadtbahnhof Süd» wird der Baulinienplan Dufourstrasse vom 18. 06. 1927 im Bereich des Planperimeters aufgehoben.

Art. 18 Inkrafttreten

Der Stadtrat bestimmt den Vollzugsbeginn.

Bepflanzungen

Umgebungsplan

Garten, Spiel- und Aufenthaltsfläche

Haus-Kehricht

Gewerblicher Kehricht

Meteorwasser

Energiekonzept

Lärmschutznachweis

Ausserkraftsetzung

Vollzugsbeginn