

Hochhausstudie
Rorschach - Rorschacherberg - Goldach

Möglichkeiten und Grenzen aufgrund einer
Landschafts- und Siedlungsanalyse



Impressum

«Sie (die Hochhäuser in Paris) entstanden allesamt nicht – wie in den USA – aus realen Bauwünschen konkreter Investoren, sondern als urbanistische Erkundungen mit der Bauaufgabe Hochhaus für den Fall künftiger Realisierungen, aus prospektiven städtebaulichen Erwägungen. Dem Charakter nach waren sie ganz und gar städtebauliche Ordnungsvorstellungen in der Tradition französischer classicité.»

Bruno Flierl, Hundert Jahre Hochhäuser, Berlin 2000

1. Einleitung	2
2. Landschaft - Stadt- und Ortsbild	4
3. Städtebau - Stadtstruktur	7
4. Ökonomische Kriterien	11
5. Städtebaulicher Leitgedanke	12
6. Anforderungen an Hochhausprojekte	16
7. Stellungnahme zu aktuellen Projekten	19
8. Empfehlungen - weiteres Vorgehen	23

Begleitgruppe *Jens Fankhänel, Hochbauamt des Kantons St. Gallen*
Ralph Gerschwiler, Gemeinde Goldach, Leiter Bauverwaltung
Elisabeth Loesch, Gemeinde Rorschacherberg, Leiterin Bauverwaltung
Roman Schlegel, Stadt Rorschach, Stadtbauamt
Bruno Thürlemann, Amt für Raumentwicklung des Kantons St. Gallen

Politische Begleitung *Thomas Müller, Stadt Rorschach, Stadtpräsident*
Ernst Tobler, Gemeinde Rorschacherberg, Gemeindepräsident
Thomas Würth, Gemeinde Goldach, Gemeindepräsident

Expertenteam / Bearbeitung *Rainer Klostermann, dipl. Architekt ETH SIA, Planer FSU*
Matthias Wehrlin, Architekt SWB und Planer FSU/SIA
Christian Blum, dipl. Ingenieur FH in Raumplanung

1. Einleitung

Definition

Grundsätzlich wird in der Schweiz unterschieden zwischen Hochhäusern und Höheren Häusern. Gemäss dem Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht des Kantons St. Gallen sind

- höhere Häuser Bauten mit sechs und mehr Geschossen oder mit mehr als 20 Meter Gebäudehöhe (Art. 68)
- Hochhäuser Bauten mit mehr als acht Vollgeschossen oder mit mehr als 25 Meter Gebäudehöhe (Art. 69).

Höhere Häuser und Hochhäuser sind in anderen als Industriezonen nur gestützt auf Überbauungs- oder Gestaltungsplänen zulässig.

Hochhaus und Stadtbild

Hochhäuser und höhere Häuser können das Stadtbild nachhaltig prägen. Die Grundsatzfrage, ob überhaupt Hochhäuser und höhere Häuser vorgesehen werden sollen, sowie die Standortfrage, die Dimensionierung und Gestaltung dieser Bauten stellen mit die höchsten Anforderungen an Städtebau und Architektur. Die Beurteilung selbst ist, wie bei anderen Fragen der Stadtgestalt auch, abhängig von kultureller Prägung, Interessenlage, Zeitgeist, usw. Diese Studie will die Voraussetzungen zu einer möglichst objektiven Auseinandersetzung mit dem Thema schaffen. Projekte für Hochhäuser und höhere Häuser sollen allein vom Einzelvorhaben ausgehend, sondern immer integriert in eine Gesamtüberlegung zu Stadt und Landschaft beurteilt werden.

Renaissance des Hochhauses in der Schweiz

Nach Jahren der Stagnation und Beschränkung ist das Hochhaus als städtebauliches Element in der Schweiz wieder neu entdeckt worden. Eines der ersten neueren Hochhäuser war die "Espacité" in La-Chaux-de-Fonds. Weitere Beispiele: Das Bürohaus des OFS am Bahnhof Neuchâtel, das Messehochhaus in Basel, das Hotel der ACCOR-Gruppe am Guisanplatz in Bern, das Sunrise-Gebäude in Winterthur, die "Twin Towers" in Zürich Oerlikon. Alle diese Hochhäuser sind an spezifisch dafür ausgewählten, zentralen und "dynamischen" Standorten realisiert worden.

Auch in den Gemeinden Rorschach und Rorschacherberg sind drei Hochhäuser geplant. Diese Projekte sind denn auch der eigentliche Anstoss zu dieser Studie.



Hochhaus, höheres Haus und Siedlungserneuerung

Die schrittweise Siedlungserneuerung ist ein wichtiges Thema der Stadtentwicklung auch in Rorschach. Angesichts der bestehenden, oft kleinteiligen Grundstücksverhältnisse und Bebauungsmuster erfolgt die Siedlungserneuerung eher in kleinen Schritten. Bei dieser in der Regel parzellenweisen Erneuerung können keine radikalen Wechsel der Siedlungsstruktur vollzogen werden. Das Hochhaus und das höhere Haus werden deshalb allein aus dieser Sicht bei der Siedlungserneuerung der Rorschacher Wohn- und Mischgebiete kaum ein Thema sein können. Störende Eingriffe mit Identitätsverlust und Widersprüche in der räumlichen Orientierung und inhomogene Siedlungsmuster wären die Folgen.

Das Hochhaus bezieht sich also auf die gesamte Stadt und empfiehlt sich in grossmasstäblichen Teilräumen, die in einem grösseren Umstrukturierungsprozess stehen. Damit bietet sich die Chance, das allfällige Hochhausbauten sinnvoll in modernen städtebaulichen Kontext anzuwenden.

Vorbemerkung

Die Autoren dieses Berichtes sind der Auffassung, dass die bauliche Weiterentwicklung der Städte nach städtebaulichen und landschaftliche Kriterien erfolgen soll. Je höherwertig und an den Ort angepasster ein Stadtbild erscheint, desto besser sind seine Chancen in der Standortkonkurrenz. Damit wird gute städtebauliche Gestaltung ein ökonomischer Faktor. Hochhäuser und höhere Häuser müssen – wenn diese überhaupt vorgesehen werden sollen - behutsam und zurückhaltend in einen Stadtkörper integriert werden. Es geht nicht darum, Hochhäuser generell zu verhindern, sondern sie so an geeigneten Standorten zu positionieren, das ihr städtebauliches Potential optimal zur Geltung kommen kann und sie aber trotzdem als in den Landschafts- und Stadtraum integriert erscheinen.



2. Landschaft - Stadt- und Ortsbild

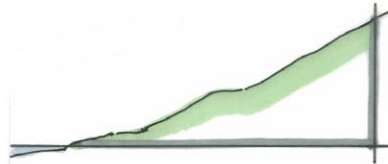
Skyline, Aussichtslinien Bezugspunkte, Hauptsichtpunkte

Hochhäuser im Kontext einer Stadtlandschaft zu beurteilen, bedeutet vorerst diese Landschaft mit ihren Spielregeln zu kennen. Die Beziehung der einzelnen Bauten mit der bestehenden und anerkannten Landschafts- und Stadtsilhouette bildet den entscheidenden Beurteilungsrahmen für die Fernwirkung der Hochhäuser. Dabei galt es im Rahmen dieser Studie auch, die relevanten Betrachtungsstandpunkte und -lagen zu definieren. Dabei handelt es sich einerseits um traditionelle Aussichtspunkte, die Promenaden usw., aber im Fall der Agglomeration Rorschach vor allem auch um das Erscheinungsbild vom See aus. Gerade diese Perspektive ist angesichts der touristischen Bedeutung der Bodenseeschifffahrt für das Image von entscheidender Bedeutung.

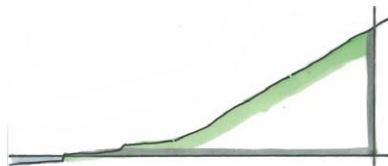
Orientierung im Landschaftsraum

Potenzielle neue Hochhäuser haben sich in den Kontext der bereits vorhandenen Zeichen und Orientierungspunkte einzuordnen. Im Raum Rorschach sind folgende bestehende Objekte mit Fernsichtbarkeit festzustellen:

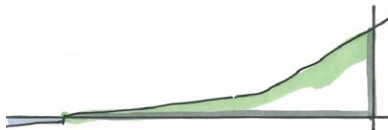
- Die Kirchtürme: der katholischen Jugendkirche Herz-Jesu und der protestantischen Kirche, Zwiebelturm der St. Kolumbanskirche. Eine besondere Wirkung als Landmark hat die relativ neue Kirche Buchen, die direkt den östlichen Horizont besetzt.
- Das Kornhaus. Dieses wohl bekannteste historische Gebäude direkt an der Wasserlinie trägt wesentlich zur Identität von Rorschach bei.
- Zwei Fabrikamine zeugen von der bedeutsamen industriellen Tradition dieser Stadtregion.
- Einige Wohnhochhäuser ohne besonderen architektonischen Anspruch prägen das Siedlungsbild. Einige dieser Bauten sind bezüglich der Fernwirkung unkritisch, andere treten in unmittelbare Konkurrenz zu den Kirchtürmen und zur Altstadt-"Skyline", bzw. sie ragen in den freien Horizont. Offensichtlich störend ist die Überschneidung des Kornhauses mit dem Hochhaus an der Kreuzung Industrie-/Thurgauerstrasse, die sich bei der Betrachtung von der östlichen Uferpromenade ergibt.
- Die Silos der Mühle Goldach prägt die östliche Zufahrt.



Schnitt Staad: Geländeterrassen Wartensee und Wartegg.



Schnitt Bahnhof: Eine Geländeschulter oberhalb des Bahnhofs.



Schnitt Altstadt: Flaches Ufer mit Hintergrund.



Schnitt Goldach: Flach geneigte Uferlandschaft ohne Hintergrund.

Topographie

Die Agglomeration Rorschach ist begünstigt durch ganz besondere topographische Voraussetzungen. Zwischen dem Bodensee und den Steinhängen des im Rücken liegenden südlichen Hügelszug entfaltet sich eine differenzierte Stadtlandschaft, die reichhaltig gegliedert ist. Die westliche Grenze setzt die Goldach; im Osten öffnet sich die Landschaft nach der Einengung bei Staad wieder und leitet über einzelne Rippen (Buchberg, Seelaffen).



Panorama vom Sulzberg.

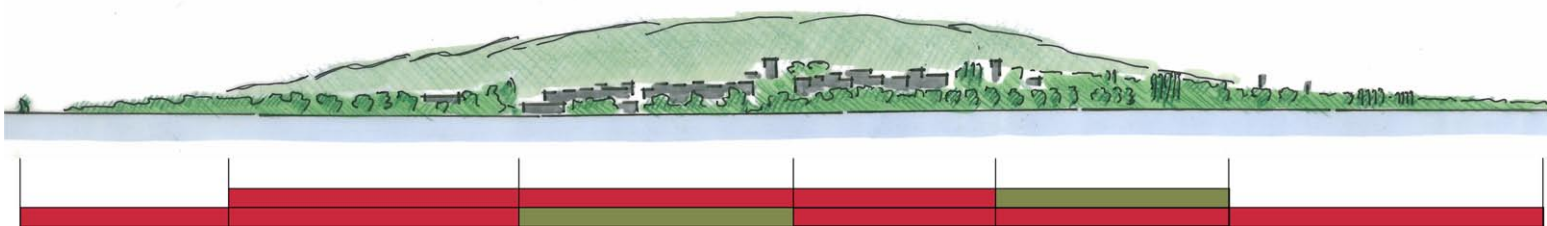


Panorama mit dem Schloss Wartegg.

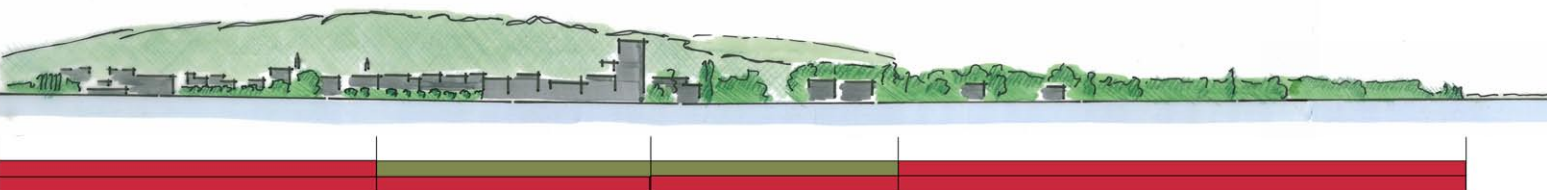
Vorbehalte aus Sicht der Landschaft

Die Landschaft bildet den Rahmen für die Besiedlung. Die harmonische Integration der Elemente der Siedlung ist ein wichtiges Postulat, wenn die Werte der Landschaft erhalten werden sollen. Konkret sollen folgende Kriterien respektiert werden:

- Landschaftsschutzgebiete, Aussichtslagen, Kreten sind keine Hochhausstandorte
- Auch andere Standorte in der Siedlung, die zu einer visuellen Störung landschaftlicher Zusammenhänge führen können, sind zu meiden.
- Im Fall der Agglomeration Rorschach hat es sich gezeigt, dass besonders die peripheren Standorte im Osten und Westen kritisch sind, weil hier neue Hochhäuser direkt den Horizont bestimmen würden. Im Osten würde durch Hochhäuser die heute durch Wald, Parkwald und andere dichte Baumbestände gebildete, und durch einzelne Schlösser besetzte willkommene Grünzäsur durchstossen.
- Eher weniger kritisch sind potenzielle Standorte in einem mittleren Bereich, weil diese in der Regel die rückwärtigen Hügelbereiche "gehalten" werden.



Ansicht Skyline Rorschach - Rorschacherberg: Hochhäuser auf dem Güterbahnhof-Areal und vor der Geländeterasse bis zu den Kirchtürmen von Rorschach denkbar.



Ansicht Skyline Rorschach - Goldach: Hochhäuser in zweiter Schicht und mit dem Rorschacherberg als Hintergrund denkbar.

3. Städtebau - Stadtstruktur

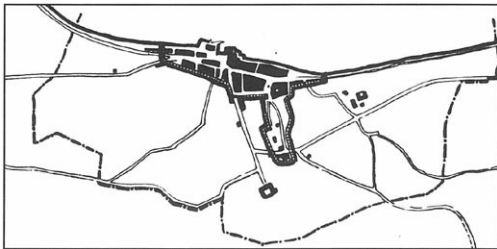
Struktur

Die Siedlungsstruktur ist das Resultat der Überlagerung verschiedener Muster: Die mittelalterlich geprägte Altstadt von Rorschach, der dörflich geprägte Dorfkern von Goldach, einzelne vorindustrielle Bauten, das Kloster Marienberg, die Schlösser. Die bedeutenden Zeichen der industriellen Entwicklung im 19. und 20. Jahrhundert, d.h. Fabriken, die heute zum Teil Industriebrachen sind, die wieder in Wert gesetzt werden sollen, Villen und Arbeitersiedlungen. Das heutige Bild wird wesentlich bestimmt durch die eher amorphen Siedlungsstrukturen, die sich seit dem 2. Weltkrieg angelagert haben. Die Siedlungsränder sind eher unklar und verzahnt mit der Landschaft.

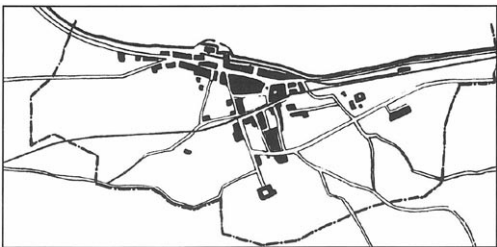
Grossflächige, autogestützte Entwicklungsgebiete (Fachmärkte, Einkaufszentren, Logistik) an der Peripherie fehlen weitgehend. Ansätze sind im Raum Buriert zu erkennen.

Während ein wesentlicher Teil des Strassensystems von alten Verkehrswegen geprägt ist, sind im "industriellen" Rorschach auch systematische Strassenanlagen erkennbar.

Ein besonderes Element der Siedlungsstruktur ist die Seepromenade. Wegen der Zerschneidung durch Strasse und Bahn funktioniert diese fast autonom vor der Stadt und hat - abgesehen von der Verkehrsfunktion (Bahnhöfe, Hafen, Parkierung) wenige Verbindungen mit der übrigen Stadt.



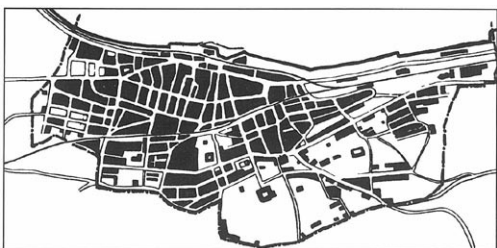
1800 (INSA)



1860 (INSA)



1900 (INSA)



1950 (INSA)



Homogene Strukturen

Einzelne homogene Strukturen

- Dichte mittelalterliche Altstadt entlang des Seeufers
- Orthogonale Struktur West-Quartier mit kleinmasstäblicher Bebauung
- Eisenbahnersiedlung im Schönbrunn
- Grossmasstäbliche Industriearale mit Hochkaminen oberhalb Altstadt und entlang der Bahnlinie St. Gallen - Rorschach



Wahrzeichen am Seeufer

Wahrzeichen am Bodensee und am Hang

Entlang des Ufers des Bodensees:

- Mündung der Goldach
- Bad, Kornhaus und Hafen Rorschach
- Aufschüttung Neuseeland
- Einzelbaum auf einer Landzunge
- Altenrhein und Rheinspitz



Kornhaus Rorschach



Wahrzeichen auf ca 440m.ü.M



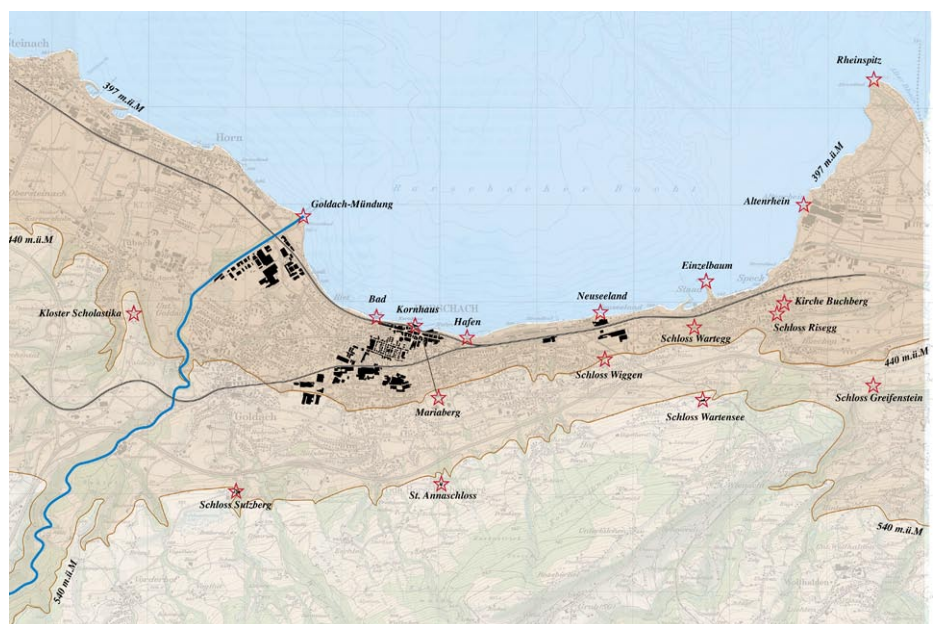
Wahrzeichen auf ca 540m.ü.M

- Auf einer Höhe von etwa 440m.ü.M.:
- Kloster Scholastika
 - Marienberg
 - Schlossbauten Wiggen, Wartegg und Risegg
 - Kirche Buchberg

- Auf einer Höhe von etwa 540m.ü.M.:
- Schlossbauten Sulzberg, St. Anna und Wartensee



Schloss Wartegg



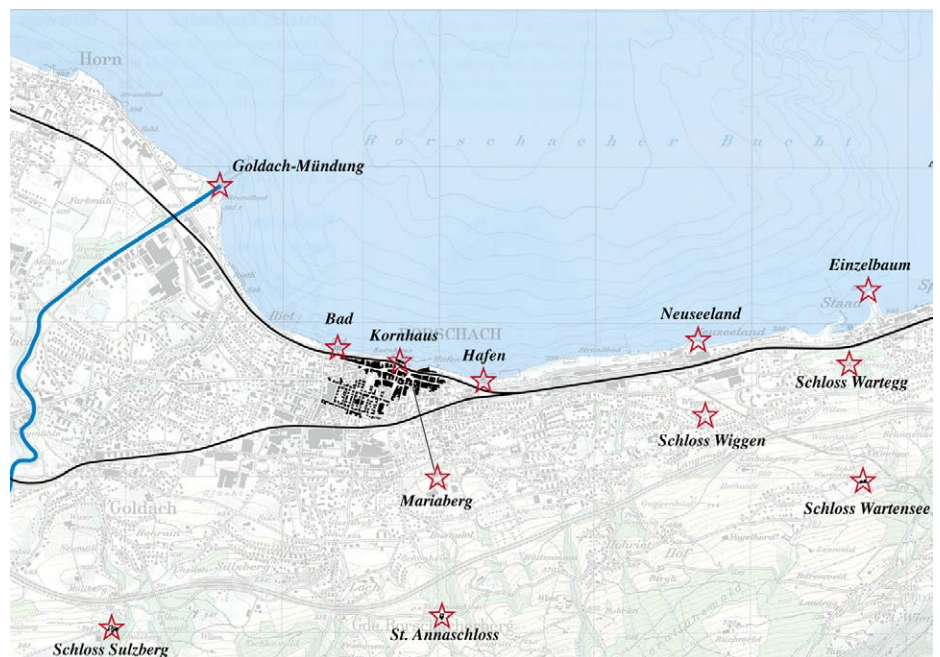
Gesamtbild Stadtbild - Stadtstruktur

Vorbehalte aus Sicht der Stadtstruktur

Charakteren und Identitäten einer Stadt sind massgebend von einzelnen, prägenden Quartieren und Siedlungsteilen beeinflusst. Eingriffe in diese sensible Strukturen erfordern eine hohe Rücksichtnahme auf vorhandene Qualitäten. Allgemein ist ein Hochhaus in stabilen, einheitlich organisierten Strukturen kaum verträglich einzupassen. Aus dieser Sicht sind folgende Bereiche Schützenswert:

- Altstadt und West-Quartier und deren unmittelbares Umfeld mit ihren jeweils einheitlichen Gebäude- und Freiraumtypologien
- Die repräsentative Bauten mit ihren Parkanlagen. Insbesondere auch deren Aussichten auf Kernstadt und den See.

Denkbar sind Standorte innerhalb der industriell geprägten Strukturen.



Innerhalb homogener Strukturen (schwarz) und im Umfeld von repräsentativen Anlagen (Stern) sind Hochhäuser kaum denkbar.

4. *Ökonomische Kriterien*

Ebene Wirtschaftsstandort

Angesichts der Lage und des wirtschaftlichen Potenzials der Agglomeration Rorschach, im Vergleich und in Konkurrenz mit anderen Städten und Agglomerationen, muss von einem eher mässigen Wachstumsimpuls ausgegangen werden. Das wirtschaftliche Potenzial für die Realisierung einer grösseren Zahl von Hochhäusern dürfte deshalb fehlen. Es geht deshalb eher darum, für eine eher beschränkte Zahl von Hochhäusern städtebauliche Spielregeln zu definieren. Die Dynamik der Entwicklung wird von den Möglichkeiten und Grenzen des Marktes bestimmt.

Im Sinne eines auf Qualität ausgerichteten Stadtmarketings sollen höherwertige Standorte und Projekte mit einer positiven städtebaulichen und architektonischen Ausstrahlung gefördert werden. Dem gegenüber sind beliebige, zufällige Standorte nicht zu entwickeln und Projekte mit mittelmässiger Qualität sollen nicht ermöglicht werden. Die zufällige und dann im Gefolge oft störende Entwicklung von Hochhäusern kann im Masstab von europäischen Kleinstädten zu zufälligen, störenden und "billigen" Stadtbildern führen. Ein Beispiel dazu ist Chur oder der Berner Westen.

Ebene Projekt

Die Tatsache, dass Hochhäuser nur ab einer bestimmten Mindestfläche rentabel erstellt und betrieben werden können, kann nicht mehr mit schlanken Querschnitten gerechnet werden. Die Mindestanforderungen aus wirtschaftlicher Sicht liegen heute bei rund 600 - 1000 m² BGF Grundfläche. Bei Hotels ist eine minimale Zimmerzahl von ca. 12 - 14 Zimmer pro Geschoss notwendig.



5. Städtebaulicher Leitgedanke

Der Agglomeration Rorschach sind durch die Landschaft und durch die historischen Werte des Ortsbildes Spielregeln und Grenzen für die städtebauliche Entwicklung gesetzt. Innerhalb dieses Rahmens ist auch Raum für eine behutsame Weiterentwicklung des Stadtbildes mit Hochhäusern. Weil diese Standorte eine gewisse Aussage und Bedeutung und keine Beliebigkeit haben sollen, bieten sich für ein Stadtentwicklungskonzept zwei Zonen an.

Bereich West, Industriegebiet

Ausgangslage

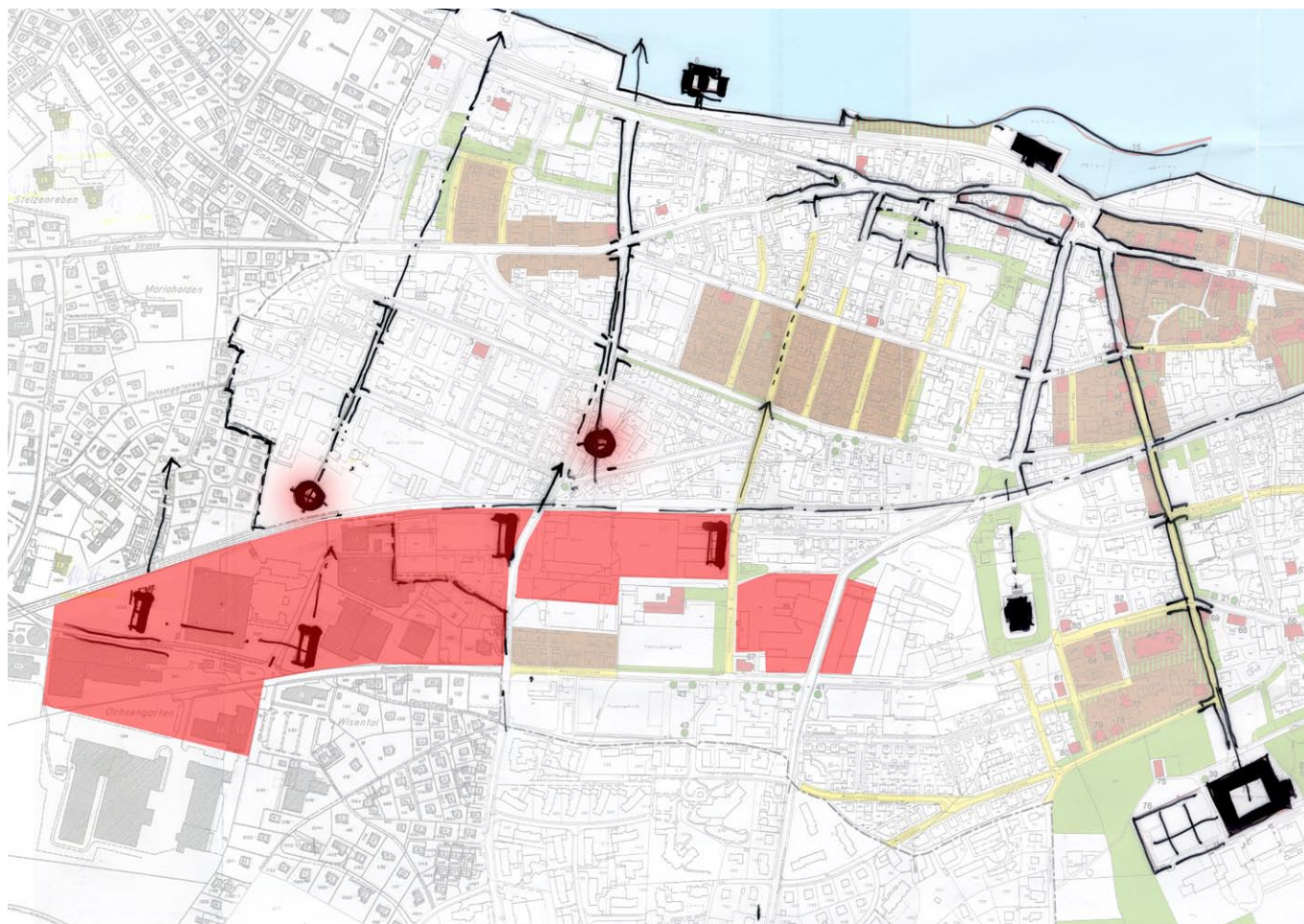
Das industriegeschichtlich interessante und bedeutungsvolle Kernstück der Arbeitsgebiete liegt südlich der Bahnlinie und umfasst Grundstücke auf dem Gebiet der Gemeinden Rorschach und Goldach. Die zwei grossen Areale von je rund 30'000 m² Grundstückfläche in der Gemeinde Rorschach stehen zur Umnutzung an. Das gleiche gilt für das nördlich der Bahn, an der Industriestrasse liegende Nestlé-Areal. Damit werden hier Potenziale freigesetzt, die der Markt in den kommenden Jahren kaum aufnehmen kann. Angesichts des beschränkten Marktpotenzials muss auch die Möglichkeit der Wohnnutzung einbezogen werden. Das Umfeld eignet sich sehr gut für eine Umnutzung zugunsten von Wohnen oder allenfalls zugunsten von gemischten Nutzungen. Die Marktakzeptanz konnte im Rahmen dieser Studie nicht abgeklärt werden. Die Gebäudestruktur konnte nicht im Einzelnen untersucht werden. Damit ist noch nicht bekannt, welche Teile sich eher für eine Umnutzung, bzw. für einen Abriss und Neubau eignen. Wegen der Distanz zum See, zur Altstadt und zum Siedlungsrand ist das Gebiet recht gut geeignet für Bauten, die über die übliche Gebäudehöhe hinaus ragen. Kritisch ist einzig die Nachbarschaft zur Herz-Jesu Kirche.

Städtebauliches Konzept

Das für höhere Häuser und Hochhäuser geeignete Gebiet wird generell nördlich durch die Bahnlinie und südlich durch die Pestalozzistrasse begrenzt. Die östliche Grenze wird durch einen notwendigen Abstand zur Herz-Jesu Kirche bestimmt, während im Westen ein Abstand zum Siedlungsrand eingehalten werden soll. Ausgespart und mit Abständen gebührend respektiert müssen die geschützte Siedlung an der Pestalozzistrasse / Industriestrasse, das Pestalozzi-Schulhaus und die ebenfalls geschützte Mühle an der Ecke Pestalozzistrasse / Reitbahnstrasse



werden. Auch ist den Rändern besondere Aufmerksamkeit zu schenken, insbesondere dort, wo feinkörnige Siedlungsstrukturen angrenzen oder wo sich Verschattungsprobleme stellen könnten. Ein punktuelles Überspringen der Eisenbahnlinie als Grenze ist zum Beispiel an der Industriestrasse, im Falle des Nestlé-Areals denkbar. Voraussetzung ist eine sehr gute städtebauliche Integration in das umgebende Siedlungsmuster. Die einzelnen Standorte für höhere Häuser und Hochhäuser können und sollen jetzt noch nicht abschliessend definiert werden, da heute noch wesentliche Informationen fehlen. Ein Leitgedanke könnte ein wichtiges Motiv werden: Die Ausrichtung auf Strassenachsen, die zum See führen. Damit können städtebaulich definierte und motivierte räumliche Beziehungen geschaffen werden.



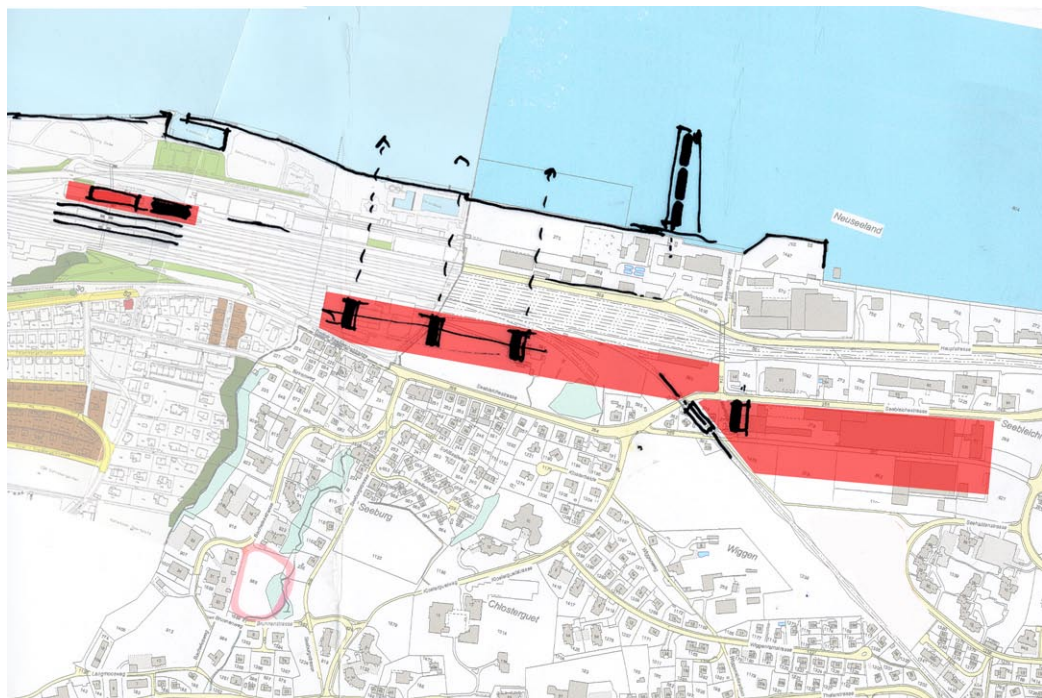
Im Bereich West wird das Gebiet für höhere Häuser und Hochhäuser (roter Bereich) durch die Bahnlinie, die Herz-Jesu-Kirche, der Pestalozzistrasse und durch den Siedlungsrand bestimmt.

Bereich Ost, Bahnhofgebiet

Ausgangslage

Das landschaftlich interessante Gebiet östlich des Zentrums von Rorschach zeichnet sich durch Komplexität aus. Der topographisch differenzierte, zum Bodensee hin geneigte Hang wurde seinerzeit besetzt durch die Schlösser Wiggen und Wartegg und ist heute zwischen Autobahn und Bahn weitgehend besiedelt. Niedrige Einfamilienhausgebiete wechseln mit dichten, auch durch Hochhäuser geprägte Siedlungen. Gegen Ost nimmt der Anteil der Parklandschaft und des Waldes und waldartiger Baumbestände zu. Das dicht mit hohen Bäumen bestandene Umfeld des Schlosses Wartegg schafft eine landschaftliche Zäsur zwischen der engeren Agglomeration Rorschach und dem Gebiet Staat / Speck / Buchen. Der Hangfuss wird bestimmt durch die Bahnlinie und die Bahnanlagen, sowie teilweise durch Industriebrachen. In der Seebleichi finden sich Industrieanlagen auf einem leicht über dem Niveau des Bodensees liegenden Plateau. Es ist offensichtlich, dass hier in sehr attraktiver Lage ein erhebliches Potenzial für Umnutzung und Verdichtung besteht, zumal der Bahnhof Rorschach seit Jahrzehnten in einem städtebaulich unfertigen Umfeld liegt.

Städtebauliches Konzept



Im Bereich Ost werden drei Teilgebiete für den höhere Häuser und Hochhäuser vorgeschlagen (rote Bereiche): Auf dem Plateau "Seebleichi" (rechts), entlang des Hangfusses auf dem Güterbahnhofsareal und im unmittelbaren Umfeld des Bahnhofgebäudes.

Im Vordergrund könnte hier eine touristische Nutzung sowie Wohnen sein. Voraussetzung ist ein kreativer Umgang mit den Immissionen der Bahn und der stark belasteten Strasse. Auf der Hand liegt auch die Ausdehnung der öffentlichen und öffentlich genutzten Uferzone bis in den Raum Neuseeland, wo ein markanter Abschluss der Seepromenade gebildet werden könnte. Dieser Abschluss könnte verschiedene Formen haben. Auch ein Pier oder ein bauliches Objekt im Wasser könnte an diesem Ort einen besonderen Akzent setzen.

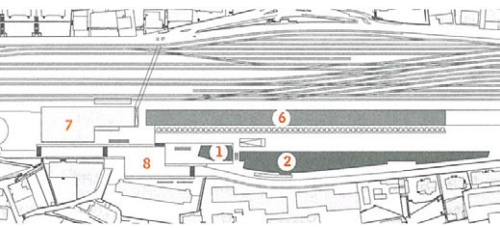
Es sind zwei Teilgebiete, die sich auch für eine Entwicklung mit höheren Häusern und Hochhäusern eignen: Einerseits das Plateau Seebleichi, südlich der Seebleichstrasse; und das eigentliche Bahnhofgebiet. Östlich der Seebleichi sollten keine von der Normalbauordnung abweichenden Bauten zugelassen werden, weil sonst aus gewissen Betrachtungswinkeln die wichtige landschaftliche Grünzäsur im Raum Waldegg durchbrochen würde. Beim Bahnhofgebiet geht es vor allem um den Bereich zwischen den noch erforderlichen Gleisen und dem Hangfuss und das engere Umfeld des heutigen Bahnhofgebäudes, wo allenfalls ein weiterer baulicher Akzent gesetzt werden könnte.



6. Anforderungen an Hochhausprojekte

Grundsatz

Hochwertige Lösungen für einzelne Planungsvorhaben sind nur durch Variantenstudien zu ermitteln. Dies erfolgt durch Wettbewerbe oder Studienaufträge unter qualifizierten Planern und Architekten.



Situation Bahnhof Neuenburg mit dem Hochhaus am Bahnhofplatz (1).

Soziales Umfeld bei Wohnhochhäusern

Die Qualitätsansprüche an Architektur und sozialräumliche Einbindung widerspiegeln sich auch in der Ausrichtung des Angebotes für eine bestimmte Klientel mit entsprechender Wohnbiographie:

- Neue Projekte sind eher auf kürzere Wohn- und Verweildauer der Bewohnerinnen und Bewohner auszulegen.
- Angesprochen werden jüngere, gut verdienende Haushalte ohne Kinder.
- Mit der erwünschten Nutzungsmischung sind neue Lösungsansätze zu fördern: Wohnen und Arbeiten für kurzfristige Arbeitseinsätze, Umnutzungsmöglichkeiten für Alters- und Stadtwohnungen mit entsprechender Infrastruktur (jeweils optional).
- Untere Geschosse für Servicenutzungen und öffentliche Einrichtungen, optimale Beziehung zur Stadtebene.
- Sicherheitsmassnahmen für innen (Eingangshalle) und aussen (Platz, Umraum) sind zu thematisieren.



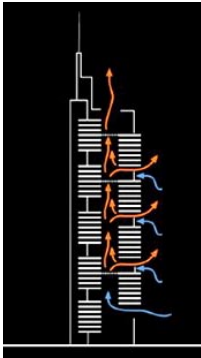
Der Turm des Bundesamtes für Statistik am Espace de l'Europa (Bauart Architekten).

Städtebau

Jedes Hochhaus hat eine besondere Bestimmung. Im einzelnen Projekt muss spezifisch begründet werden, warum das Hochhaus am gewählten Ort der richtige Bautyp ist. Entsprechende Sicherheit in der Beurteilung kann durch städtebauliche Studien erreicht werden.

Umfeld, inneres Ortsbild

Ein Hochhaus muss zwingend die Bedingungen der Aufwertung und Verbesserung des städtebaulichen, funktionalen, ästhetischen und sozio-kulturellen Umfeldes erfüllen. Es besteht ein öffentliches Interesse am Projekt und im Umraum. Damit verknüpft sind Fragen der Sicherheit und der nachhaltigen Standortqualität. Wichtig ist die Einschätzung der nötigen räumlichen Distanz zum gewachsenen Wohnumfeld, der Respekt vor empfindlichen Bau- und Landschaftsgebieten. Die Vernetzung mit öffentlichem Grünraum unterstreicht den übergeordneten Charakter des Objektes auch im unmittelbaren Umfeld. Im kleinräumigen Kontext



von Rorschach setzen Hochhäuser starke räumliche und symbolische Zeichen. Die sorgfältige Überprüfung ihrer städtebaulichen Wirkung und Massstäblichkeit sowie ihrer architektonischen Gestalt ist von grossem öffentlichem Interesse und muss entsprechend hohen Anforderungen genügen. Instrumente zur angemessenen Qualitätskontrolle müssen geschaffen und erprobt werden.

Umwelt

Das Hochhaus muss sich in seiner Form und Ausrichtung ökologisch und klimatisch vorteilhaft in das Stadtgefüge einfügen. In Freiraumkonzepten sind mikroklimatische Strukturen und Zusammenhänge aufzuzeigen.

Klima

Für die Konstruktion müssen, bei gleichzeitig guter Gestaltung, ökologisch und klimatisch überzeugende Konzepte angewendet werden. Ziel ist eine Erhaltung oder Verbesserung der mikroklimatischen Verhältnisse, insbesondere bezüglich Durchlüftung, Wärmeinseleffekte und Schadstoffverteilung.

Umfeld Schatten

Hochhäuser haben die Regelung des Zwei-Stundenschatten zu erfüllen. Die Praxis der Anwendung muss für den Kanton noch bestimmt werden. Vorbild ist die in Zürich angewandte Regel mit anzuwendenden Richtwerten für den Sonnenstand an festgelegten Tagen im November und Februar.

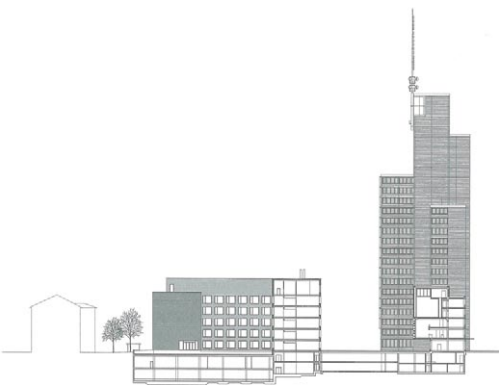
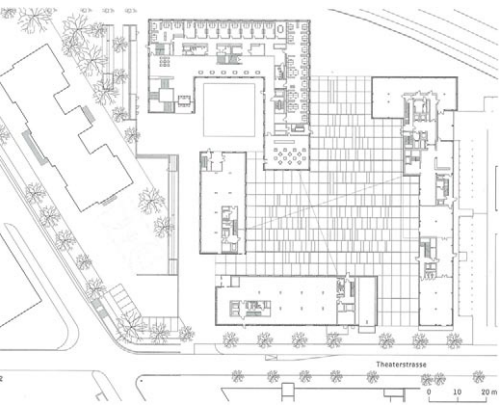
Öffentlicher Verkehr

Die funktionale und räumliche Anbindung muss sich am Netz des öffentlichen Verkehrs orientieren. Dabei sind heutige und zukünftige Verkehrsmittel zu berücksichtigen.



Commerzbank Frankfurt von Norman Foster: Beispiel eines ökologisch und klimatisch innovativen Hochhauses.





Das Swisscom-Hochhaus in Winterthur (Burkard Meyer Architekten).

Architektur

Das Hochhaus ist ein Bautyp der "Extreme", sowohl im Bezug auf die technischen Anforderungen als auch auf die Nutzung (punktuelle Konzentration). Durch seine Architektur soll sich das Hochhaus in den unmittelbaren städtebaulichen Kontext einfügen. In der bestehenden Umgebung muss ein Mehrwert spürbar sein. Ob Einzelbau oder Gruppe, das Konzept muss weiträumig begründet sein und eine ablesbare Typologie aufweisen.

- Wichtig sind die Proportionen eines Hochhauses. Dabei sind das Verhältnis von Grundriss zu Höhe sowie die Einordnung des Baukörpers in die Struktur der Umgebung von besonderer Bedeutung.
- Es ist auf eine sorgfältige Gliederung des Hochhauses zu achten. Ein bewusster Umgang mit den Themen Eingang, Sockel, Turm, Krone, Dach etc. muss im Projekt ersichtlich sein.
- Grundriss und Schnitt müssen hohe Qualitäten aufweisen. Sie müssen aus dem Bautyp des Hochhauses entwickelt werden. Die Dimensionierung des Normalgeschosses gilt auch als Massstab für die städtebauliche Einbettung.
- Der Bezug des Erdgeschosses zum öffentlichen Aussenraum ist von besonderer Bedeutung. Sockelgeschoss und Eingang als Ort höchster funktionaler Konzentration und Erlebnisdichte sind zentrale Themen im architektonischen Konzept.
- Das unterschiedliche Erscheinungsbild eines Hochhauses bei Tag und bei Nacht ist in die Gestaltung und im architektonischen Konzept zu integrieren. Das Thema ist gegebenenfalls mit dem Reklamekonzept zu koordinieren.
- Im Rahmen der Projektierung ist ein Reklamekonzept zu erarbeiten. Reklamen sind Teil der Architektur und müssen sich in das Gesamtkonzept des Gebäudes integrieren. Die Bedeutung der einzelnen Komponenten sind auf ihre Nah- bzw. Fernwirkung abzustimmen.
- Das Hochhaus muss eine signifikante, dem Konzept des Gebäudes entsprechende Fassadengestaltung aufweisen und überdurchschnittliche und zukunftsweisende Lösungen in der Fassadenkonstruktion präsentieren. Dachgeschoss und Krone sind Orte besonderer Nutzungen und stellen ein spezielles Qualitätsmerkmal für die architektonische Gestaltung dar.
- Ebenso wie die architektonische Einordnung ins Nahumfeld ist auch die Fernwirkung von grosser Bedeutung. Der Stellenwert in der "Stadtkrone" (Silhouette) muss geklärt und begründet sein. Eine wichtige Rolle spielen die volumetrische Ausbildung, die Ausrichtung sowie die Materialien.

7. Stellungnahme zu aktuellen Projekten

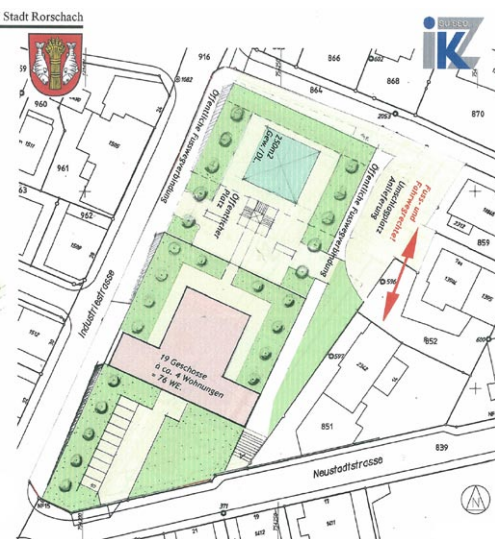
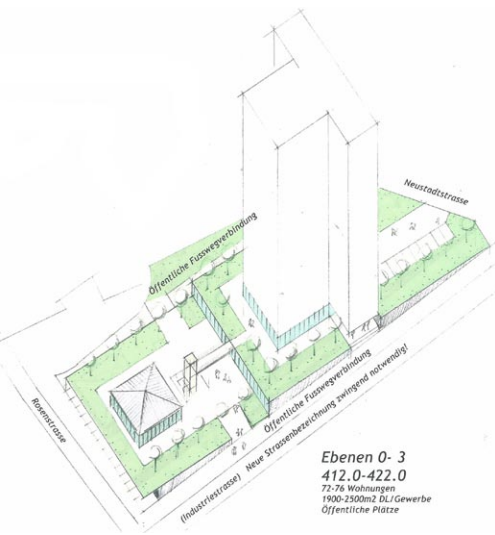
Gestaltungsplan "obere Fabrik", Rorschach

Landschaftsräumlicher und städtebaulicher Standort

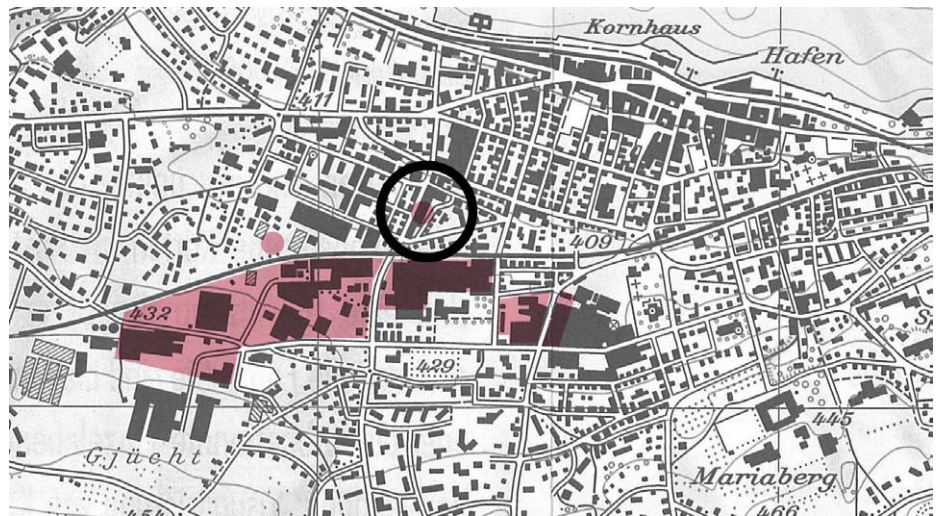
Der Standort liegt an der Schnittstelle Westquartier - Industrieareal. Charakteristisch ist das Wechselspiel von kleinteiliger Arbeitersiedlung und grossmasstäblichen Industriegebäuden. Das feinmasstäbliche Gebiet in der Nachbarschaft (Industriestrasse, Rosenstrasse) ist teilweise geschützt und das Gelände ist in Richtung See geneigt.

Schlussfolgerung zum Thema Standort

Das Areal der "oberen Fabrik" ist eine der wenigen Möglichkeiten für ein Hochhaus unterhalb der Bahnlinie Rorschach - St. Gallen. Entscheiden für diese Eignung ist der Bezug zum Umstrukturierungsgebiet oberhalb der Bahn. Dementsprechend ist die Anordnung von Hochhäusern im oberen Bereich zu bevorzugen.



Visualisierung und Situation der Projektstudie.



Die obere Fabrik liegt unterhalb der Bahnlinie und am Rand des Industriequartieres. Ein punktuelles Überspringen der Eisenbahnlinie als Grenze für Hochhäuser ist in diesem Falle denkbar.

Projektkritik und Bearbeitungsansätze

- Die Projektstudie ist zu schwach formuliert. Die städtebauliche und architektonische Bedeutung eines Hochhauses verlangt nach einer ausseräumlich wie architektonisch prägnanteren Lösung mit einer präziseren Setzung des Hochhauses. Die Positionierung und Ausrichtung des Hochhauses auf die Verlängerung der Achse See - Industriestrasse erscheint zumindest prüfenswert. Die Bedeutung von Gebäudesockel und Gebäudeabschluss ist architektonische angemessen auszuformulieren.
- Der öffentliche Raum ist in seinen funktionalen und räumlichen Bezügen zu den Strassenräumen ungenügend. Die abgestuften Aussenflächen zeigen Probleme im Bereich des Fussgängerraumes entlang der Industriestrasse. Zudem verhalten sich Aussenraum und Architektur der Gebäude zur Industriestrasse (Westseite) gleich wie zum öffentlichen Fussweg (Ostseite). Aufgrund der unterschiedlichen Bedeutung dieser beiden Räume sowie der Bedingungen aufgrund der Himmelsrichtungen mit seinen unterschiedlichen Qualitäten ist diese Gleichartigkeit zu überarbeiten. Generell ist die Anbindung der Aussenräume und die Ausformulierung der Zugänge zum Areal auf die unterschiedlichen Bedeutungen und Öffentlichkeitsgrade abzustimmen.
- Der Plan des Gestaltungsplanes ist sehr schematisch dargestellt und die Festlegungen erscheinen zu stark auf das Ergebnis der Projektstudie fixiert zu sein. Zudem ist die Verbindlichkeit der bezeichneten Flächen und Bereiche zwingend zu klären (minimale oder maximale Fläche? Anordnung nur hier möglich? etc.). In den Sonderbauvorschriften werden die wesentlichen baurechtlichen Bestimmungen der Grundordnung (Länge, Mehrlängezuschläge, Gebäudeabstände, Schatten etc.) aufgehoben und weitere wichtige Elemente ermöglicht. Demgegenüber sind die Anforderungen an die Gestaltung eher knapp und sehr allgemein gehalten (Ausnahme Aussenraumkonzept). Die stadträumlichen und architektonischen Anforderungen an das Projekt sollten präziser beschrieben werden und allenfalls mit Referenzen oder zeichnerischen Darstellungen erläutert werden.





Visualisierung und Situation
der Projektstudie.

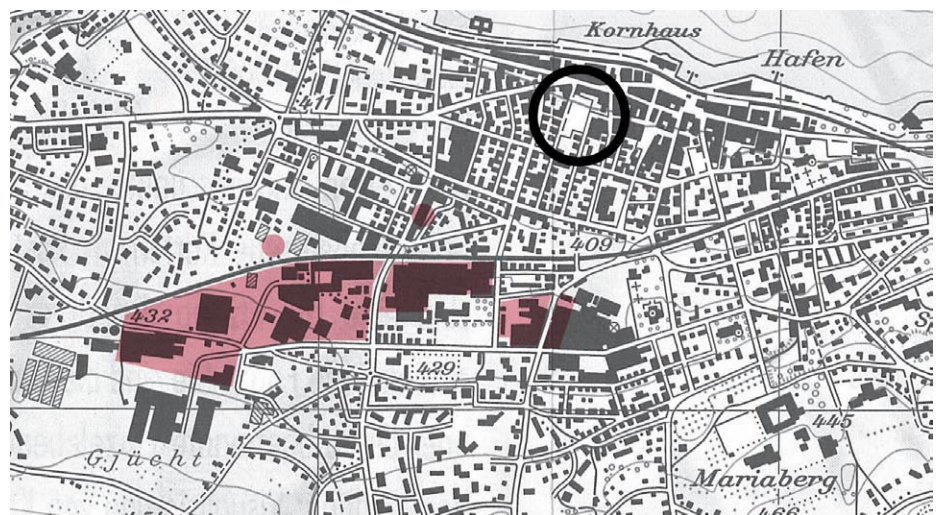
Studie Franke-Areal, Rorschach

Landschaftsräumlicher und städtebaulicher Standort

Das projektierte Gebäudeensemble mit Hochhäuse käme an der Schnittstelle von Altstadt und Westquartier zu stehen. Zwei in sich, räumlich "stimmige" Quartiere mit hochwertigen Aussenräumen. Vom See aus, wird die Skyline durch das Kornhaus am See, den beiden Kirchtürmen und dem Marienberg geprägt. Das Bild wird durch ein profanes Wohnhochhaus unvorteilhaft ergänzt.

Schlussfolgerung zum Thema Standort

Die Körnigkeit einerseits, die Masstäblichkeit andererseits sowie die beim städtebaulichen Leitgedanken dargelegten Überlegungen schliessen hier eine höhere Bebauung aus. Das Bild mit den bestehenden Landmarks würde durch ein weiteres höheres Gebäude an Qualität weiter verlieren. Je nach Blickwinkel würden die Kirchtürme und die Sicht auf den Marienberg abgedeckt respektive zusätzlich konkurrenziert. Aufgrund diese Standortbeurteilung sind hier Projekte für höhere Häuser und Hochhäuser grundsätzlich abzulehnen.



Die Lage des Areals am Rand von Altstadt und dem Westquartier. Der Bereich für mögliche Hochhäuser liegt im Industriequartier.





Situation Waldau-Areal

Baugesuch Waldau-Areal, Rorschacherberg

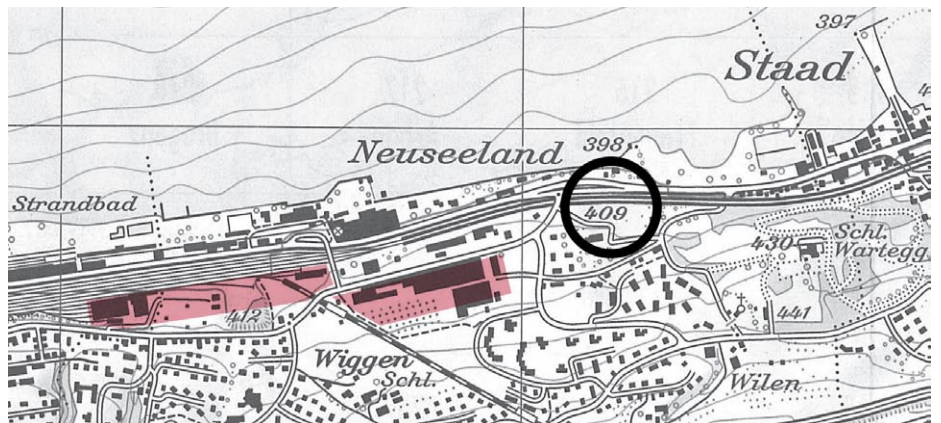
Landschaftsräumlicher und städtebaulicher Standort

Das Waldau-Areal liegt zwischen einem Industrieareal und dem Gelände des Schloss Wartegg. Die Bebauung dieses Zwischenraumes ist punktuell organisiert und teils locker, teils dicht bepflanzt. Vom See her zeigt sich das Bild eines Waldes. Das Schloss Wartegg setzt in diesem Bild einen feinen Akzent. Der rechte, westliche, Rand wird durch zwei Wohnhochhäuser ohne architektonischen Anspruch gebildet. Diese beiden Hochhäuser markieren zudem den östlichen Abschluss des in den städtebaulichen Leitgedanken formulieren Gebietes für Hochhäuser.

Schlussfolgerung zum Thema Standort

Der Respekt vor dem Landschaftsraum mit dem Akzent Schloss hat zur Begrenzung des möglichen Hochhausgebietes im Bereich der beiden bestehenden Wohnhochhäuser geführt. Östlich dieser Grenze sind Hochhäuser ein zu starker Eingriff in das Landschaftsbild. Aufgrund dieser Standortbeurteilung sind hier Projekte für Hochhäuser grundsätzlich abzulehnen. Denkbar sind höhere Häuser, welche in der Waldkulisse "verschwinden".

Die Lage des Waldau-Areals zwischen dem möglichen Bereich für Hochhäuser (Rot) und dem Schloss Wartegg.



Ansicht mit dem Schloss Wartegg im Wald mit eingesetztem Hochhausprojekt.



8. Empfehlungen - weiteres Vorgehen

Thema höhere Häuser und Hochhäuser

Aus Sicht der vorliegenden Hochhausstudie ist das Baugesuch Waldau-Areal und die Studie zum Franke-Areal bezüglich Hochhausstandort negativ zu beurteilen. Auf dem Nestlé-Areal (obere Fabrik) erscheint ein Hochhaus möglich zu sein. Voraussetzung für eine Bewilligung ist aber in jedem Fall eine städtebauliche Integration in das Umfeld sowie eine hohe aussenräumliche und architektonische Qualität. Diese verlangte Qualität ist bei der Studie zum Nestlé-Areal noch zu erarbeiten. Zur Entwicklung der beiden Bereiche für höhere Häuser und Hochhäuser erscheint die Erarbeitung je eines Masterplanes zweckmässig. Diese Masterpläne bilden die Basis für einzelne Projekte sowie für eine mit den Zielen der Stadt- und Agglomerationsentwicklung koordinierte Weiterentwicklung und schrittweise Umnutzung der Gebiete. Die Trägerschaften für die Masterpläne dürfte sinnvollerweise aus privaten und öffentlichen Vertretern zusammengesetzt sein. Für den Bereich West sollten die Stadt Rorschach, die Gemeinde Goldach und interessierte Grundeigentümer beteiligt sein. Im Bereich Ost soll die Planung durch die Stadt Rorschach, die Gemeinde Rorschacherberg, SBB AG und interessierte Grundeigentümer getragen werden. Der Kanton ist bei beiden Planungen beteiligt.

Stadtentwicklung / Stadtentwicklungskonzept

Im Verlauf der Arbeiten hat sich gezeigt, dass ein städtebauliches Entwicklungskonzept für die Agglomeration Rorschach nicht existiert. Es wurde deshalb im Rahmen unserer Arbeit erste Ansätze definiert, die sich etwa wie folgt stichwortartig umschreiben lassen können:

- Erneuerung und Aufwertung des Kernbereiches von Rorschach, unter Einschluss von Altstadt, Bahnhofgebiet und Uferpromenade, die sich bis in das Gebiet Neuseeland erweitern liesse. Hier sollte auch dem Aspekt des Tourismus Rechnung getragen werden
- Erhaltung und Pflege der identitätsstiftenden Bauten und Gebiete sowie der landschaftlichen Qualitäten von Seeufer, Wald- und dem Grünbereich Waldau - Wartegg
- Aufzeigen und lancieren einer gezielten, schrittweisen Siedlungserneuerung (Begriff "Shrinking City"). Dies basierend auf dem Eindruck einer einseitigen Bevölkerungsstruktur in Abhängigkeit von sanierungsbedürftiger Wohnbausubstanz sowie einem wesentlichen Leerbestand von umbautem Raum (v.a. Industriebrachen).
- Goldachdelta.

