



STADT
RORSCHACH



**Gutachten für die Volksabstimmung vom 12. März 2023
Baukredit für die Neugestaltung des Hafenplatzes
und den Neubau des Hafengebäudes**

→ Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung	3
1. Ausgangslage	4
1.1 Abstimmungsvorlage aus dem Jahr 2013	4
1.2 Kornhaus unabhängig weiterentwickeln	4
2. Das Projekt	6
2.1 Gründe für das Projekt	6
2.2 Gesamtsituation	6
2.3 Gebäude	7
2.4 Hafenplatz	9
3. Kosten	12
4. Finanzierung	14
5. Restaurantbetrieb	14
6. Zeitplan	14
7. Abstimmungsfrage	15

Zusammenfassung

Der Stadtrat unterbreitet den Rorschacher Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern eine Kreditvorlage über Fr. 5'900'000.– für die Neugestaltung des Hafensplatzes und den Neubau eines Hafengebäudes. Der Rorschacher Hafen ist Teil des Naherholungsgebietes der Stadt und der Region und in dieser Funktion auch ein wichtiger Begegnungs- und Veranstaltungsort. Er ist überdies jedes Jahr Ankunftspunkt von tausenden Gästen und damit Visitenkarte unserer Stadt.

Heute prägen der stillgelegte Parkplatz und das provisorische Betriebsgebäude, welches die Lebensdauer erreicht hat und bei der Erstellung im Jahr 2007 einzig als Übergangslösung gedacht war, das Bild des Rorschacher Hafens. Das soll sich ändern. Das vorliegende Projekt bietet Einheimischen und Auswärtigen einen einladenden, mit schattenspendenden Bäumen eingerahmten Platz, eine moderne Hafeninfrastuktur sowie ein Gastronomieangebot, das zum Verweilen einlädt. Neue Stillwasserflächen bilden ein spielerisches und gestalterisches Element, das gerade an heissen Sommertagen Abkühlung verspricht, ohne jedoch die multifunktionale Nutzung des Platzes für künftige Veranstaltungen einzuschränken.

Der eingeschossige Neubau des Hafengebäudes, welches die Hafeninfrastuktur aufnimmt, drängt sich nicht in den Vordergrund und steht damit nicht in Konkurrenz zum Kornhaus, das auch in Zukunft ein visuelles Wahrzeichen der Stadt Rorschach bleibt. Dessen Nutzungsmöglichkeiten sind jedoch eingeschränkt; einerseits durch seine ursprüngliche Konzeption als Kornspeicher, andererseits durch den instabilen Untergrund, der bauliche Veränderungen ohne millionenteure Stabilisierungsmassnahmen nur in beschränktem Mass zulässt.

Aktuell läuft ein öffentlicher Mitwirkungsprozess über den zukünftigen Umgang mit dem Kornhaus. Das vorliegende Hafenprojekt nimmt aber das Resultat nicht vorweg. Da sich die äussere Erscheinung des Kornhauses wegen des Bundes-schutzes nicht verändern lässt, ist es für ein Restaurant, das an diesem Standort nicht zuletzt durch seine Ausrichtung auf den See lebt, nach Ansicht des Stadtrates nicht geeignet. Für die Hafeninfrastuktur ist die Lage am östlichen Rand des Hafenbeckens nicht sinnvoll resp. die Flächen im Erdgeschoss für diese Art der Nutzung zu wertvoll.

→ 1. Ausgangslage

1.1 Abstimmungsvorlage aus dem Jahr 2013

Am 22. September 2013 stimmten die Rorschacherinnen und Rorschacher bereits einmal über den Neubau eines Hafengebäudes ab. Damals lehnten sie den beantragten Baukredit mit 886 gegen 943 Stimmen knapp ab.

Das nun vorliegende Projekt für das Hafengebäude gleicht jenem aus dem Jahr 2013. Es ist eine überarbeitete Version dieser Vorlage. Die Ortsbaulich logische Lage am auslaufenden, dreieckförmigen Platzende gibt dem Gebäude die Form. Der Baukörper soll eingeschossig bleiben. Die um 80 cm erhöhte Anordnung orientiert sich am höchsten Seewasserstand. Die Ausrichtung des Wartebereiches und des Gastwirtschaftsraums gegen den See ist ebenfalls vorgegeben. Bei dieser Ausgangslage machte es Sinn, die Planung nicht von Grund auf neu anzugehen. Das Gebäude ist allerdings etwas kleiner als 2013 geplant und im Übrigen primär auf einen verlängerten Saisonbetrieb ausgelegt, auch wenn es beheizt werden kann.

Neu ist hingegen die Kombination mit der Neugestaltung des Hafenplatzes. Mit der Inbetriebnahme des öffentlichen Parkhauses Hafen konnten die Parkfelder auf dem Hafenaerial (Kabisplatz) aufgehoben werden. Mit dem Gesamtprojekt entsteht eine Einheit, die gegenüber der Abstimmungsvorlage vom 22. September 2013 einen deutlichen Mehrwert bietet.

1.2 Kornhaus unabhängig weiterentwickeln

Seit der letzten Abstimmung hat für das Kornhaus eine detaillierte Bestandesanalyse stattgefunden, die in einen bautechnischen Bericht eingeflossen ist. Dieser zeigt auf, dass sich das Gebäude um 0,5 bis 1,5 mm pro Jahr asymmetrisch senkt. Das Kornhaus steht heute also leicht schief. Die Fundamente dürfen deshalb ohne Verstärkung nicht zusätzlich belastet werden. Will man die baulichen Voraussetzungen schaffen, um neue Nutzungen ohne Einschränkungen zuzulassen, sind gemäss Grobkostenschätzung (+/- 25 %) Grundinvestitionen von rund 15 Mio. Franken nötig.

Der Stadtrat hat unter diesen neuen Rahmenbedingungen in einem Mitwirkungsverfahren die öffentliche Diskussion zur künftigen Nutzung des Kornhauses gestartet. Das Projekt für den Neubau des Hafengebäudes und die Neugestaltung des Hafenplatzes nimmt das Resultat dieses Prozesses aber nicht vorweg. Die Nutzungen, welche für das Hafengebäude vorgesehen sind, insbesondere das gastronomische Angebot, lassen sich nach Ansicht des Stadtrates nicht sinnvoll ins Kornhaus integrieren, selbst wenn die hohen Investitionen in die Stabilisierung des Gebäudes getätigt würden.

Ein Restaurant an dieser aussergewöhnlichen Lage soll den See erlebbar machen. Das bedingt grossflächige Fenster. Das Kornhaus ist als Kornspeicher konzipiert und verfügt im Verhältnis zur Gebäudetiefe einzig über kleine Fensteröffnungen.

Der Bundesschutz des Gebäudes lässt Veränderungen an der Fassade zum Vorneherein nicht zu.

Im Übrigen drängt mittlerweile die Zeit. Der Zustand des provisorischen Hafengebäudes, insbesondere der öffentlichen WC-Anlagen, lässt keinen langen Aufschub mehr zu.

Der Stadtrat kommt deshalb zum Schluss, dass sich das vorliegende Projekt für die

Neugestaltung des Hafenplatzes und den Neubau des Hafengebäudes als eigenständiges Vorhaben unabhängig der künftigen Nutzung des Kornhauses realisieren lässt. Dieses bleibt ein wichtiges visuelles Wahrzeichen der Stadt Rorschach. Das neue Hafengebäude ist bewusst schlicht gehalten und drängt sich als eingeschossiger Bau nicht in den Vordergrund. Die freie Sicht aufs Kornhaus ist damit nicht beeinträchtigt.



Das Kornhaus ist als Kornspeicher konzipiert und eignet sich nach Ansicht des Stadtrates nicht für ein gastronomisches Angebot.



Das Provisorium mit Hafeninfrastruktur und öffentlichen WC-Anlagen hat seine Lebensdauer erreicht.

→ 2. Das Projekt

2.1 Gründe für das Projekt

Jährlich kommen tausende von Touristen am Hafen Rorschach an oder beginnen hier ihre Fahrt auf den See. Das Hafengebiet bietet ihnen den ersten Eindruck der Stadt. Dieser wird aktuell geprägt von einem stillgelegten Parkplatz und einem provisorischen Hafengebäude, das seine Lebensdauer erreicht hat.

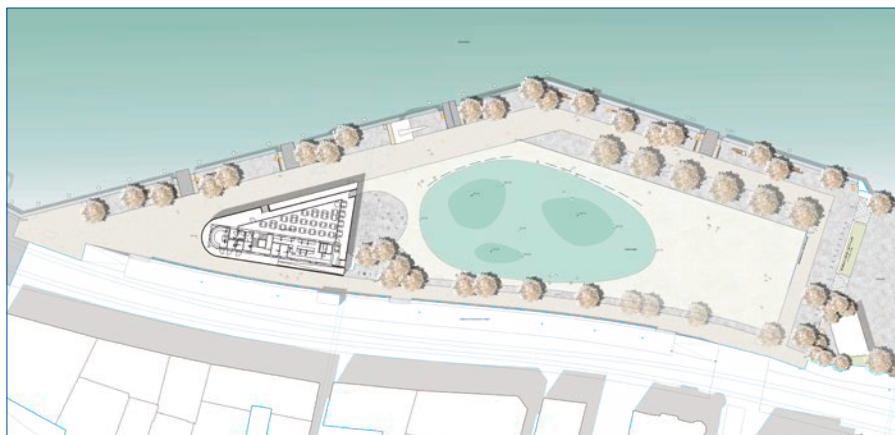
Das Hafengebiet ist aber auch für die Rorschacherinnen und Rorschacher sowie die Region ein wichtiges Naherholungsgebiet. Es dient in dieser Funktion auch als attraktiver Veranstaltungsort, sei dies für das Stadtfest, den Beachevent, das Zeltwerk und verschiedene Tagesveranstaltungen.

Das Projekt für die Neugestaltung des Hafengebietes und den Neubau des Hafengebäudes soll einerseits eine würdige Visitenkarte für die Stadt Rorschach abgeben, andererseits für Einheimische und Gäste und eine ortsbauliche Situation schaffen, die zum Verweilen einlädt. Dazu gehören neben dem Platz mit schattenspendenden Bäumen und den geplanten Stillwasserflächen auch ein attraktives gastronomisches Angebot sowie öffentliche WC-Anlagen.

Da die Werkleitungen im Hafengebiet ohnehin teilweise sanierungsbedürftig sind, ergeben sich Synergien mit der Neugestaltung.

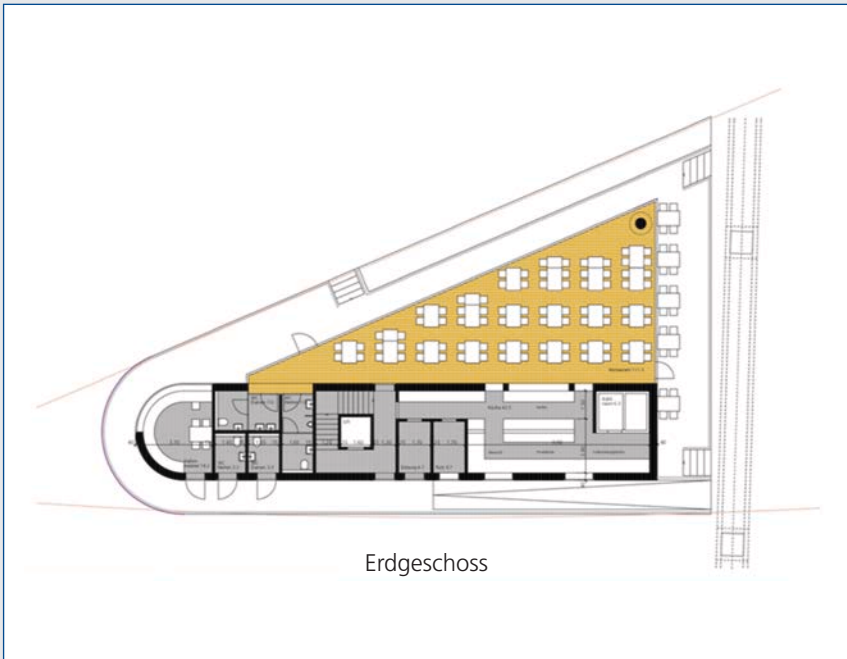
2.2 Gesamtsituation

Der Projektperimeter umfasst das Gebiet zwischen dem See und dem Perron des Bahnhofs Rorschach Hafen, östlich und westlich begrenzt durch die beiden Bahnübergänge.



Gesamtsituation

2.3 Gebäude

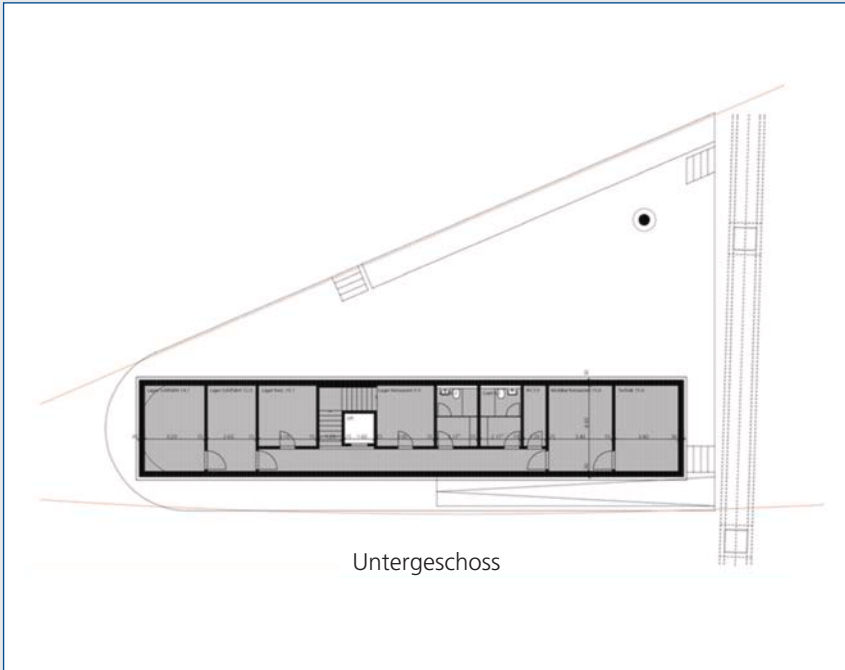


Das Hauptgeschoss beheimatet Teile der Hafeninfrastruktur sowie den Gastronomiebetrieb. Es ist um ca. 80 cm angehoben, um der Hochwassergefahr zu begegnen und zugleich die Aufenthaltsqualität zu erhöhen.

Gegen den See hin bietet das grosse Vordach dem Publikum einen Schutz vor Sonne und Regen, ohne dass ein

Konsumationszwang besteht. Von aussen zugänglich sind das Büro für den Hafenmeister sowie die öffentlichen Toiletten. An den Gastraum angegliedert sind die Küche und die WC-Anlagen für das Restaurant.

Im Osten gegen den neuen Hafensplatz schliesst der Aussenbereich des Restaurants an.



Um das oberirdische Volumen auf ein Minimum zu reduzieren, sind Teile der Hafeninfrastuktur und die Nebenräume im Untergeschoss angeordnet (Technik-, Lager-, Garderoben- und WC-Räume für das Personal).

Das Gebäude wird mit einer Luft-Wasser-Wärmepumpe beheizt, welche auch der Warmwasseraufbereitung dient.

Für das Dach ist eine extensive Begrünung vorgesehen. Eine Photovoltaik-Anlage ist an diesem Standort aus verschiedenen Gründen nicht geeignet:

Der Hafen ist Teil des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) mit Erhaltungsziel A und entsprechend hohen Gestaltungsanforderungen. Verschiedene Nachbargebäude haben direkte Sicht auf den eingeschossigen Bau und das Dach (unter anderem das Restaurant Hafenbuffet). Aus der Höhe soll nicht eine technische Anlage das Bild prägen. Geplant ist, eine PV-Anlage auf dem Dach des Strandbades zu realisieren, wo ohnehin eine grössere Fläche zur Verfügung steht.

2.4 Hafenplatz

Das Projekt für den Hafenplatz umfasst nebst der neuen Oberflächengestaltung auch die teilweise Sanierung der bestehenden Werkleitungen, ergänzt um die notwendigen Anschlüsse, um den Platz als vielseitigen Veranstaltungsort zu nutzen. Im Budget eingerechnet ist die vollständige Erneuerung des Platzunterbaus, um die Frostsicherheit zu gewährleisten.

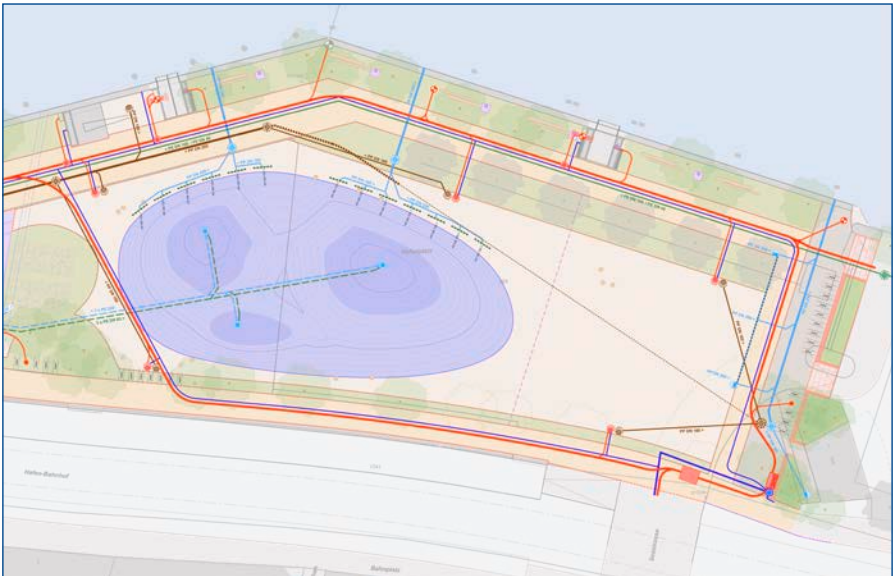
Als wichtiges Gestaltungselement fallen die Stillwasserflächen ins Auge. Diese entstehen durch die leichte Modellierung des Asphaltbelages.

Grundsätzlich sind drei einzelne Wasserflächen mit separaten Zu- und Abflüssen und einer Tiefe zwischen 5–9 cm vorgesehen. Sie lassen sich je nach Nutzung

der restlichen Platzfläche zu einem einzigen, grossen Teich mit einer Tiefe bis 20 cm vereinigen und über den Tag spielerisch verändern.

Der Stadtrat hat sich für diese Gestaltung entschieden, weil sie die grösstmögliche Flexibilität bietet. Wird der gesamte Platz für eine Veranstaltung beansprucht, können sämtliche Wasserflächen abgesehen werden. Die leichte Modellierung beeinträchtigt die Nutzung für Veranstaltungen nicht.

Gerade in der heissen Jahreszeit beeinflusst das verdunstende Seewasser aus den Stillwasserflächen das Mikroklima positiv. Ein nackter Hartplatz oder eine Chaussierung würde sich sehr stark aufheizen.



Situation Hafenplatz mit Stillwasserflächen und Werkleitungen

Weiter gehören viele zusätzliche schattenspendende Bäume, die den Platz einfassen, und öffentliche Sitzgelegenheiten (Bänke und frei platzierbare Stühle) zur Platzgestaltung.

Zur Gliederung und in den Randbereichen werden Pflanzflächen und baum-

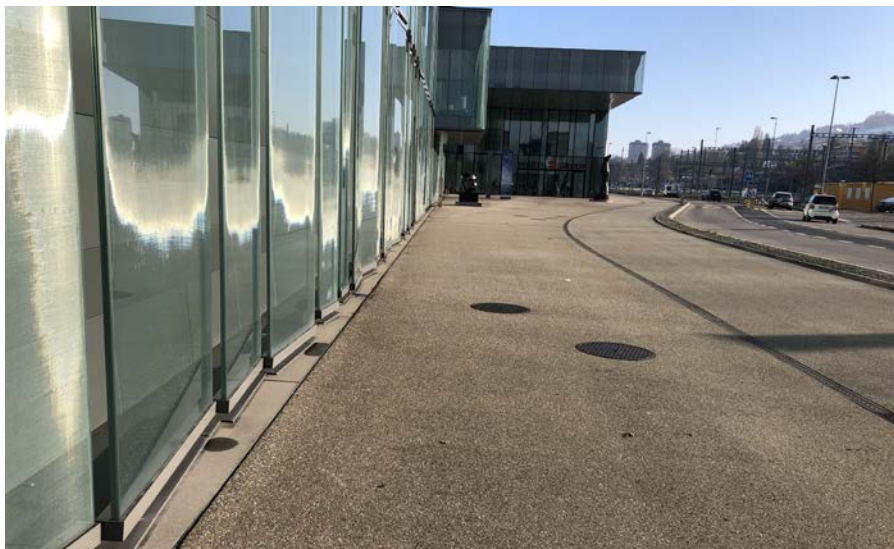
bestandene, eingesäte sowie wasser-durchlässige Chaussierungen angelegt. Die Verkehrs- und Nutzflächen werden in Asphalt ausgeführt, wobei der Platz beim Einbau durch das Einstreuen von Split auch farblich abgesetzt wird.



Die Pflanzflächen in den Randbereichen werden chaussiert und eingesät, wie dies beim Würth-Gebäude zu sehen ist.



Die Idee der Stillwasserflächen ist nicht neu. Sie ist beispielsweise beim Festspielhaus in Bregenz bereits umgesetzt.



Der Platz wird durch das Einstreuen von Split farblich von den Verkehrsflächen abgesetzt. Als Beispiel kann der Vorplatz beim Würth-Gebäude dienen.

→ 3. Kosten

Die Kosten präsentieren sich wie folgt (inkl. MWST):

Hafenplatz

1	Strassenbau	Fr.	1'910'000.–
2	Schmutzwasserleitung	Fr.	210'000.–
3	Entwässerung	Fr.	125'000.–
4	Seeleitung	Fr.	145'000.–
5	Stillwasser	Fr.	280'000.–
6	Wasserversorgung	Fr.	175'000.–
7	Elektrizitätsversorgung Stadt (Beleuchtung)	Fr.	165'000.–
8	Elektrizitätsversorgung TBR	Fr.	485'000.–
9	Mobiliar und Platzgestaltung	Fr.	470'000.–
10	Mauer/Aufgänge Musikpavillon	Fr.	95'000.–

Total	Hafenplatz	Fr.	4'060'000.–
--------------	-------------------	------------	--------------------

Sondernutzungsplan, Baubewilligungsverfahren	Fr.	30'000.–
--	-----	----------

Gebäude

1	Vorbereitungsarbeiten	Fr.	204'500.–
2	Gebäude	Fr.	2'330'600.–
3	Betriebseinrichtungen	Fr.	354'000.–
4	Umgebung	Fr.	69'900.–
5	Baunebenkosten	Fr.	155'100.–
6	Hafenplatzerschliessung	Fr.	25'000.–
7	Rundung	Fr.	78'000.–
9	Ausstattung	Fr.	177'400.–

Total	Gebäude	Fr.	3'394'500.–
--------------	----------------	------------	--------------------

Gesamtkosten	Fr.	7'484'500.–
---------------------	------------	--------------------

Drittfinanzierung

–	Planungshonorar (bereits bewilligt)	Fr.	500'000.–
–	Schmutzwasserleitung	Fr.	160'000.–
–	Wasserversorgung	Fr.	175'000.–
–	Elektrizitätsversorgung	Fr.	485'000.–
–	Betriebseinrichtungen	Fr.	164'500.–
–	Ausstattung	Fr.	100'000.–

Kredit Antrag zu Lasten Stadt (inkl. MwSt.). **Fr. 5'900'000.–**

An das Projekt sind Kantonsbeiträge für Rad- und Wanderwege im Umfang von Fr. 100'000.– und Bundesbeiträge aus dem Agglomerationsprogramm in der Höhe von Fr. 380'000.– zu erwarten. Die Gesamtkosten zu Lasten der Stadt reduzieren sich damit um rund 500'000 Franken.

→ 4. Finanzierung

Gemäss den Regeln des Rechnungsmodells St. Galler Gemeinden RMSG schreibt die Stadt Hochbauten auf 35 Jahre und Tiefbauten auf 40 Jahre ab.

Für das Hafengelände besteht eine Vorfinanzierung von Fr. 1'192'667.20. Weiter hat der Stadtrat beschlossen, das Legat von Frieda Müller-Eschmann in der Höhe von Fr. 217'250.57, welches für die Verschönerung der Seeuferanlagen reserviert ist, für das vorliegende Projekt einzusetzen.

→ 5. Restaurantbetrieb

Der Betrieb des Restaurants ist grundsätzlich auf eine erweiterte Sommersaison ausgelegt, auch wenn sich die Räume beheizen lassen. Im Winterhalbjahr steht zum einen der Schifffahrtsbetrieb still, zum anderen finden am Seeufer auch kaum öffentliche Veranstaltungen statt.

Der Stadtrat hat unter Vorbehalt der Kreditgenehmigung durch die Bürgerschaft einen Vertrag mit der Brauerei Schützengarten AG abgeschlossen. Zu Lasten der Stadt geht der Innenausbau. Die Brauerei Schützengarten AG stellt auf eigene Rechnung die Betriebsein-

richtungen (Produktionsküche) und die Ausstattung (Möbiliar innen und aussen, Gross- und Kleininventar). Der Mietvertrag ist auf eine feste Laufzeit von 10 Jahren abgeschlossen mit der Option auf eine zweimalige Verlängerung um je weitere 5 Jahre.

Der Mietzins für den Saisonbetrieb+ ist mit Fr. 24'000.– pro Jahr vereinbart. Die Brauerei Schützengarten AG vermietet den gastwirtschaftlichen Teil des Hafengebäudes an einen Dritten.

Die einheimische Kornhausbräu AG ist an einem Betrieb des neuen Hafengebäudes nicht interessiert.

→ 6. Zeitplan

Stimmt die Bürgerschaft dem Kreditantrag zu, erarbeitet die Stadt den notwendigen Sondernutzungsplan und das Baugesuch und startet das Mitwirkungs- und die Auflageverfahren. Die Bauarbeiten im Erdreich können einzig bei niedrigem Wasserstand ausgeführt werden, d. h. über die Wintermonate. Der Baubeginn ist vor dem Winter 2024/2025 nicht realistisch und hängt vom Verlauf des Auflageverfahrens ab. Es ist mit einer Bauzeit von 14 Monaten voraussichtlich von November 2024 bis Dezember 2025 zu rechnen.

→ 7. Abstimmungsfrage

Gestützt auf vorstehende Ausführungen stellt der Stadtrat den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern folgende Abstimmungsfrage mit dem Antrag auf Zustimmung:

Wollen Sie den **Baukredit über Fr. 5'900'000.–** für die **Neugestaltung des Hafensplatzes und den Neubau des Hafengebäudes** genehmigen?

Rorschach, 20. Dezember 2022

STADTRAT RORSCHACH



Robert Rath
Stadtpräsident



Richard Falk
Stadtschreiber

**Hier finden Sie die detaillierten
Planunterlagen.**





STADT
RORSCHACH

Rathaus
9401 Rorschach
Postfach, Hauptstrasse 29
Telefon 071 844 21 11
Telefax 071 844 21 71
www.rorschach.ch
info@rorschach.ch