



Gemeinde
Rorschacherberg

Willkommen

zum Informationsanlass Areal Neuhaus
vom 9. November 2022



Gemeinde
Rorschacherberg



Traktandenliste

1. Rückblick: Wie entwickelte die Gemeinde das Bauland?
2. Wie erfolgte die Investorensuche?
3. Was für ein Wohnquartier wird HRS entwickeln?
4. Was passiert nach der Urnenabstimmung?
5. Fragen



Gemeinde
Rorschacherberg

Rückblick

Wie entwickelte die Gemeinde das Bauland?

Beat Hirs, Gemeindepräsident

Rückblick

2005: Landabtausch mit Korporation Vier Höfe (Vertrag)

2009: Autobahnüberdeckung ist nicht finanzierbar

2014: Bauland aus Warteggpark ins Neuhus verschoben

2017-19: Werkhof, Feuerwehrdepot, Erschliessung, Bach

Ab 2020: Entwicklung Neuhusquartier

Entwicklung Neuhusquartier

Grundsatzfragen klären: Zentrum oder Wohnquartier?

Studienauftrag mit 5 Teilnehmenden: Wie bebauen?

- Lärm von Autobahn, 3 Häuserzeilen, Freiraum
- Erschliessung Tiefgaragen und Korrektur Neuhussträsschen (Fussballplatz funktioniert)
- Städtebauliche Kommission – «Qualitätsbeweis»

Investorensuche



Gemeinde
Rorschacherberg

Investorensuche

Wie wurde HRS ausgewählt?

Daniel Rietmann

Masterplan als Grundgerüst für die Investorenausschreibung

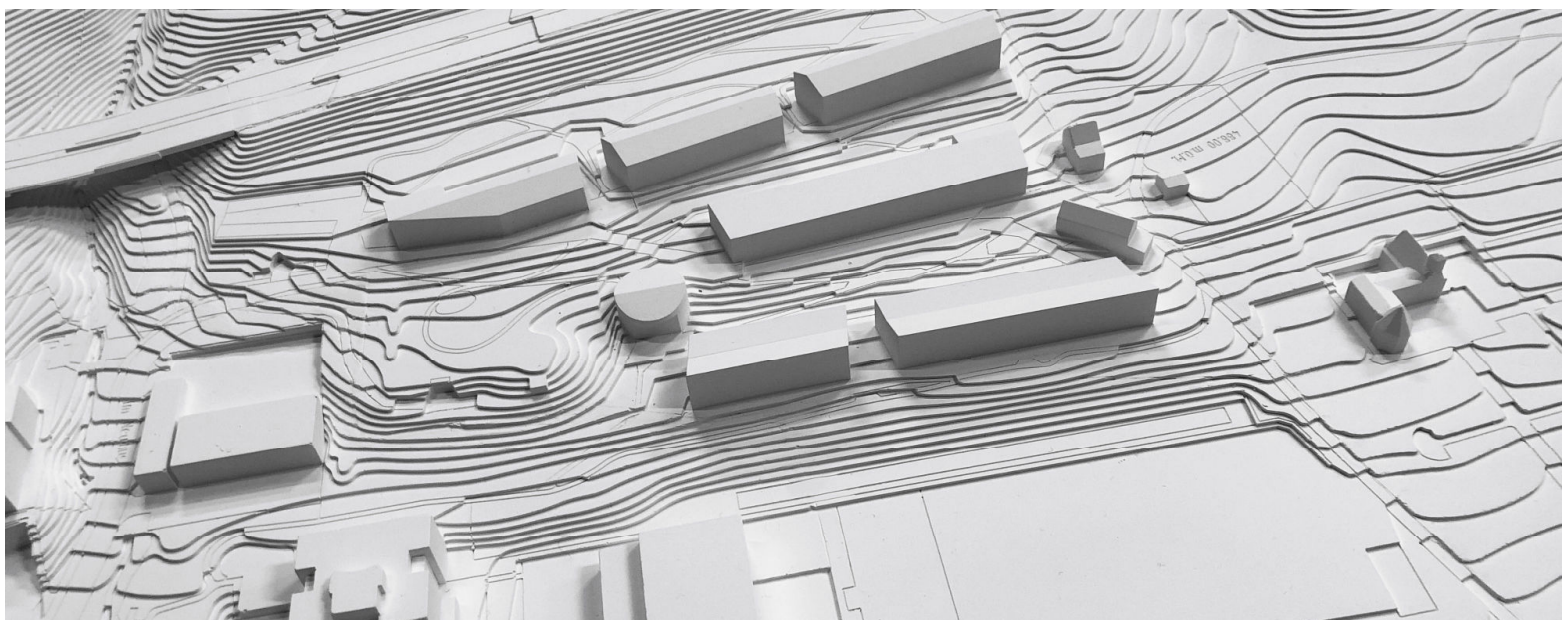
Festlegung von Eckpfeilern aus Studienauftrag

- Ziel: hohe Siedlungsqualität
- Vorgaben für Bauten, Erschliessung, Freiräume
- Festlegung der Nutzung und Infrastruktur
- Vorschriften zur Ökologie, Energie, Nachhaltigkeit
- Pflichten bezüglich Lärmschutz (Lärmschutzwand) und Zufahrten (Strassenbau)



Gemeinde
Rorschacherberg

Modell Studienauftrag



 Gemeinde
Rorschacherberg

Masterplan





Investorenausschreibung

Öffentliche Ausschreibung im Januar 2022

- Kombination mit einem qualitätssichernden Verfahren (Architekturwettbewerb)
- Bietergemeinschaft aus Investor, Architekt und Landschaftsarchitekt
- Ausarbeitung einer Projektstudie als Basis für das Kaufangebot

Abgabe Ende Mai 2022

- 11 Angebote
- Beurteilung durch Fachgremium mit Vertretern der Gemeinde und aus den Gebieten
Architektur, Landschaftsarchitektur, Raumplanung und Soziologie

Beurteilung der Angebote

30 %

Siedlungsqualität

- Nutzungs- und Betriebskonzept, Zielgruppen
- Wohnungsmix
- Einbindung von Endinvestoren

25 %

Gestaltung

- Erscheinung der Bauten
- Vielfalt des Wohnungsangebotes
- Qualität der Frei- und Aussenräume
- Ökologie

20 %

Innovation

- Materialisierung
- Systemwahl und Konstruktion
- Energie-/ Mobilitätskonzept

25 %

Preis

- Wirtschaftlichkeit
- Finanzierungskonzept
- Offerte



Gemeinde
Rorschacherberg

Projekt VILLE VERTE





Gemeinde
Rorschacherberg

Projekt VILLE VERTE



Entscheid des Beurteilungsgremiums

Siedlungsqualität

- Quartierentwicklung, unterschiedl. Gebäudetypologien, breites Sozial- u. Freiraumangebot
- Infrastrukturgenossenschaft

Gestaltung

- Unterschiedliche Gestaltung der Bauten, vielfältiges Wohnungsangebot
- Qualitativ sehr gute und vielfältige Begegnungs-, Aufenthaltsräume, ökologische Qualität

Innovation

- Ökologische Bauweise (Holz), PV-Anlage für gesamten Strombedarf
- SNBS Zertifizierung berücksichtigt alle Aspekte der Nachhaltigkeit

Preis

- Finanzierungskonzept unterstützt soziale Vielfaltigkeit
- Kaufangebot liegt leicht über dem Durchschnitt

Maximal erreichbare Wertung



Gemeinde
Rorschacherberg

Das Neuhusquartier

Wie will HRS das neue Quartier nutzen?

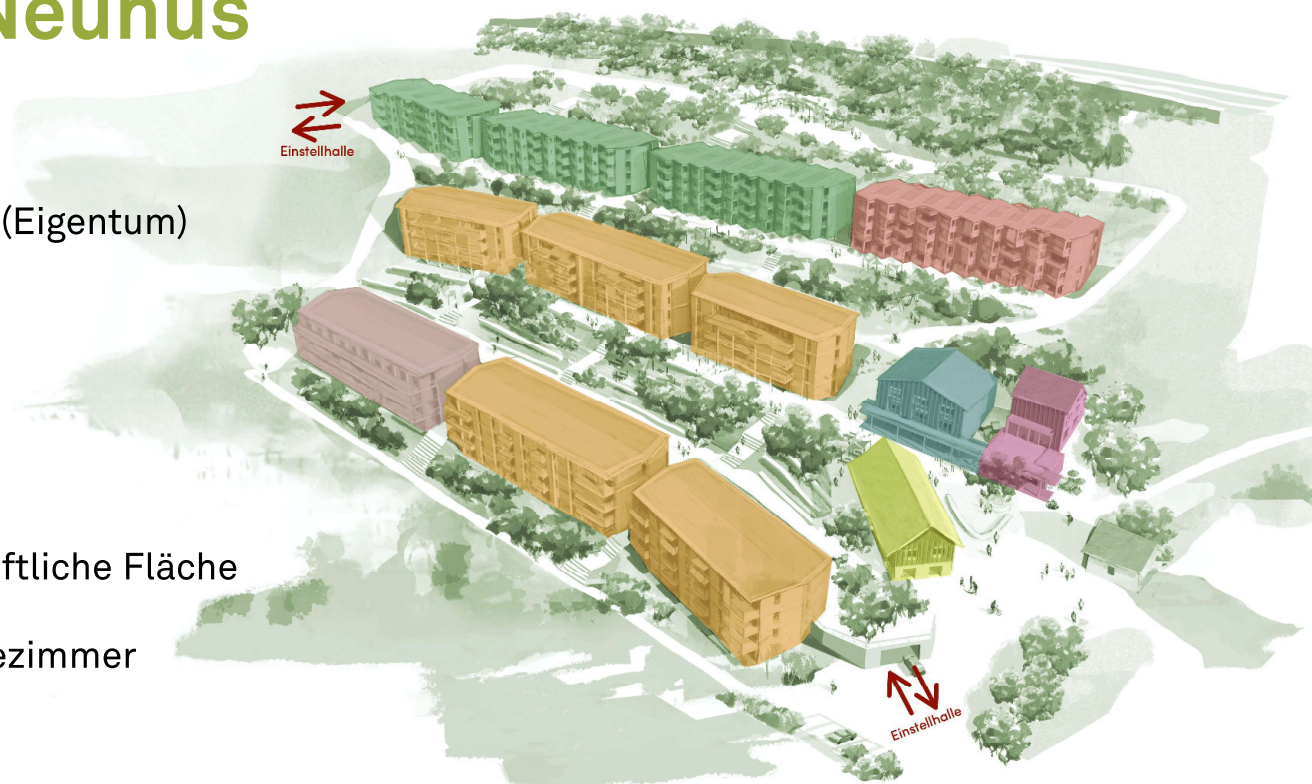
Michael Breitenmoser, HRS Real Estate AG

Das Quartier



Leben im Neuhus

-  Eigentumswohnungen
-  Reiheneinfamilienhäuser (Eigentum)
-  Mietwohnungen
-  Alterswohnungen
-  Kindergarten
-  Scheune und gemeinschaftliche Fläche
-  Stöckli mit Kita und Gästezimmer



Das Angebot

- Eigentumswohnungen 45 Stk. (2.5 – 4.5-Zimmer-Wohnung)
- Reihenfamilienhäuser (Eigentum) 8 Stk. (4.5 – 5.5-Zimmer-Häuser)
- Mietwohnungen (inkl. Alterswohnungen) 92 Stk. (1.5 – 5.5-Zimmer-Wohnung)
- Gemeinschaftliche Fläche Büroatelier, Gemeinschaftsräume, Hofladen, Gästezimmer, Werkstatt, ...
- Kindergarten Bestellung Gemeinde
- Kinderkrippe Ergänzung Nutzungsangebot
- Einstellhalle mind. 1 PP pro Wohnung

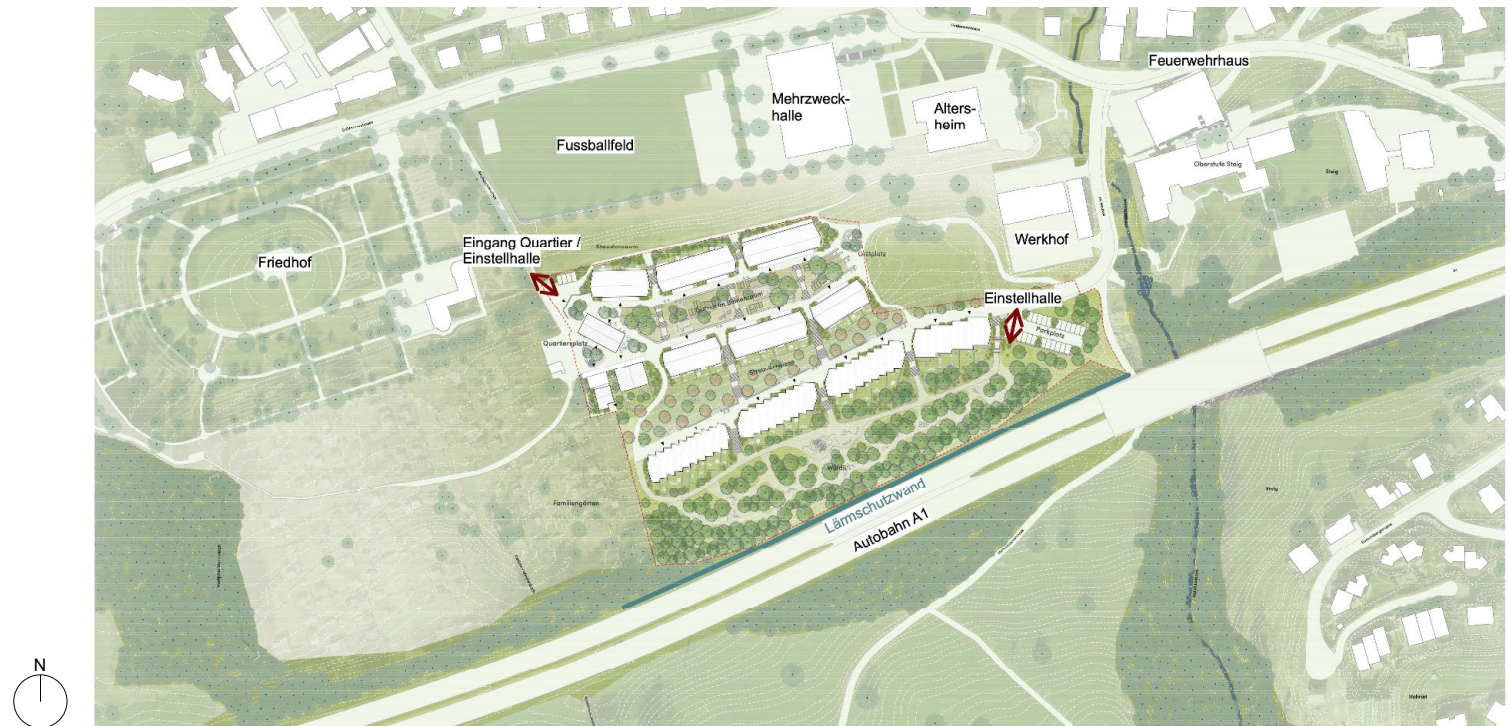


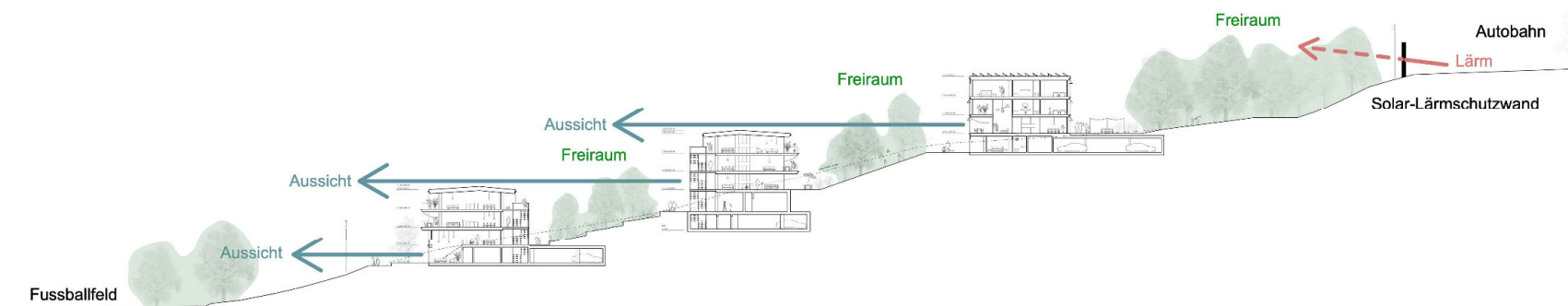
Das Neuhusquartier

Ein Quartier das verbindet

Mauritius Carlen, Scheitlin Syfrig Architekten AG

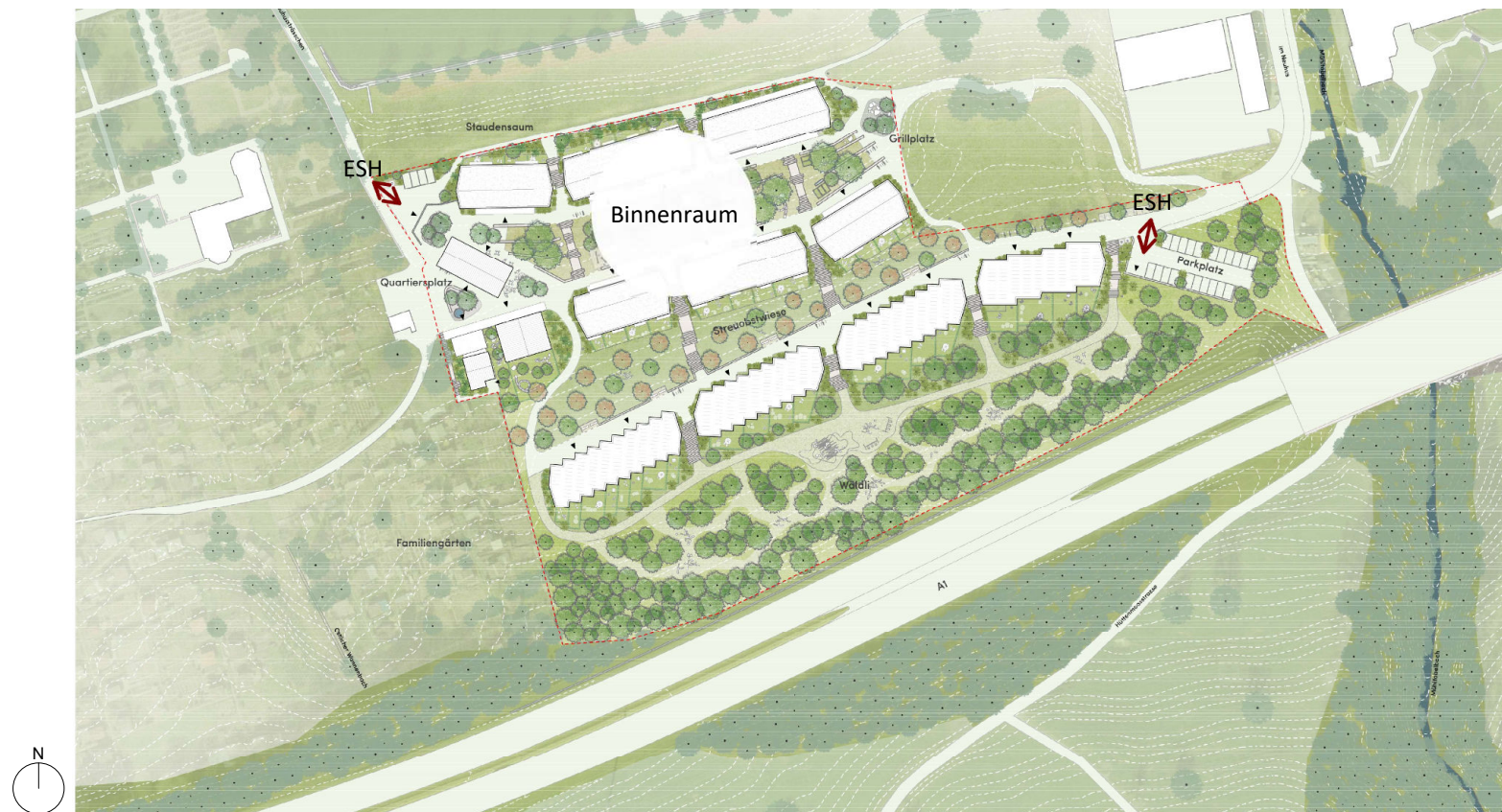
Die Situation



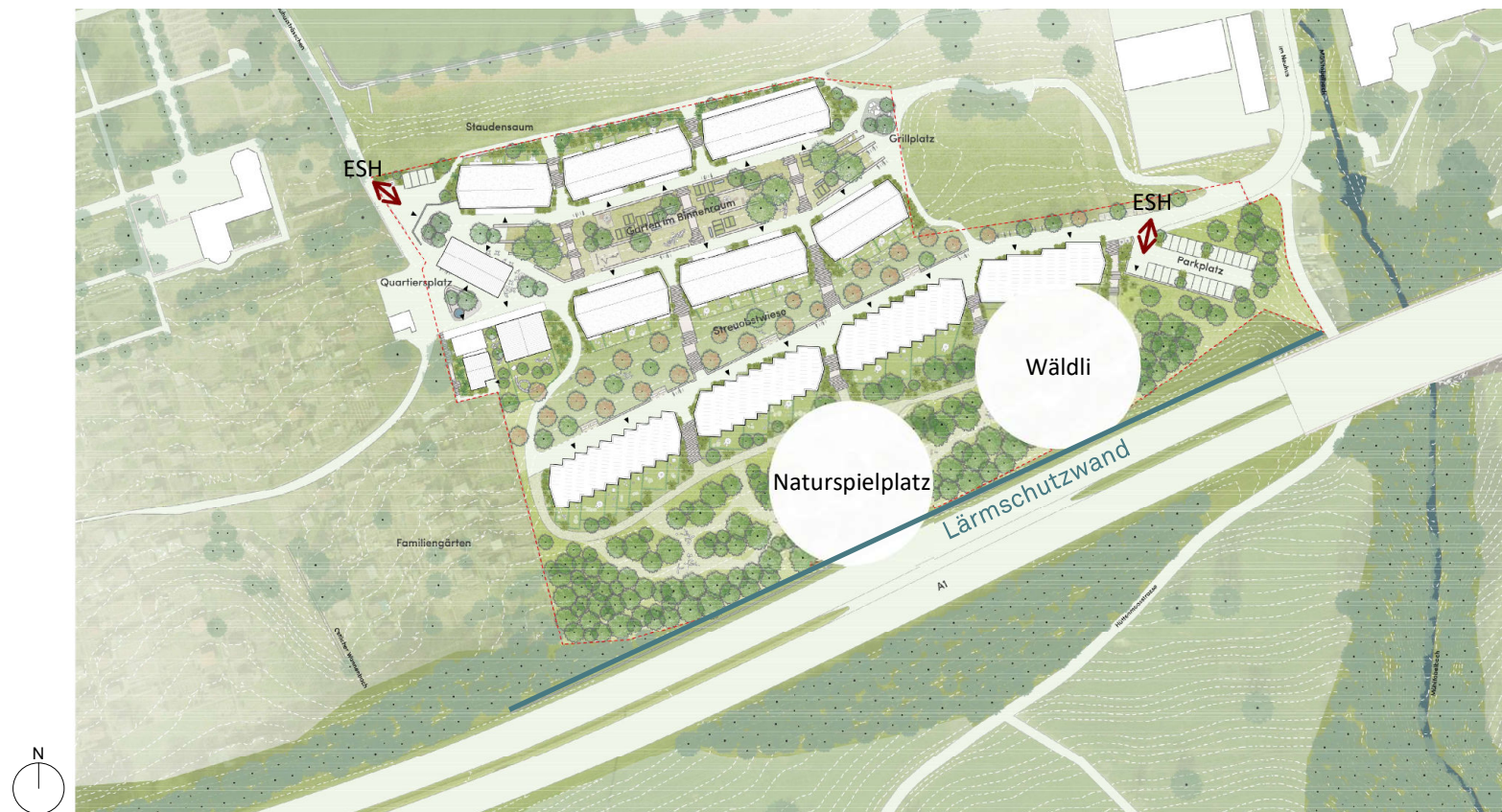
















Gemeinde
Rorschacherberg

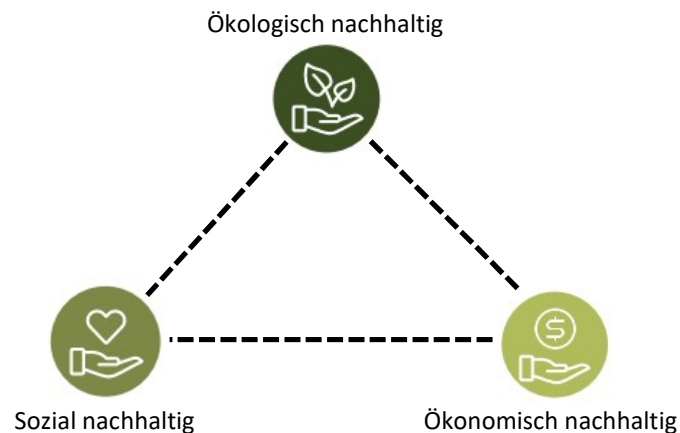
Das Neuhusquartier

Gesamtheitlich nachhaltig

Yves Schihin, Oxid Architektur AG

Innovationen für Mensch und Natur

Anhand des Drei-Säulen-Modells von SNBS kann ein hoher und ganzheitlicher Standard sichergestellt werden, von dem sowohl Mensch als auch Natur profitiert.



KONTEXT UND ARCHITEKTUR
es im Kontext mit dem Ort steht und sein Umfeld berücksichtigt.

KOSTEN
seine Kosten über den Lebenszyklus betrachtet optimiert sind.

ENERGIE
es weitgehend mit erneuerbaren Energien auskommt.

PLANUNG UND ZIELGRUPPE
die Interessen der Zielgruppen frühzeitig einbezogen werden.

HANDELBARKEIT
seine Handelbarkeit zu jedem Zeitpunkt gewährleistet ist.

KLIMA
es minimale Treibhausgasemissionen verursacht.

NUTZUNG UND RAUMGESTALTUNG
es hohe Gebrauchs- und Nutzungsqualitäten aufweist.

ERTRAGSPOTENTIAL
sein Ertragspotential in einem guten Verhältnis zu den Kosten stehen.

RESSOURCEN- UND UMWELTSCHONUNG
die Erstellung und der Betrieb ressourcen- und umweltschonend erfolgen.

WOHLBEFINDEN UND GESUNDHEIT
es einen guten Komfort und eine optimale Raumluftqualität ermöglicht.

REGIONALÖKONOMIE
es einen positiven regionalökonomischen Beitrag liefert.

NATUR UND LANDSCHAFT
das Potenzial von Natur und Landschaft genutzt wird.



Ökologisch nachhaltig

- Maximale eigene Stromproduktion
- Erneuerbare Energieträger
- Ressourcenschonung
- Minimierung Graue Energie
- Hitzeminderung & Biodiversität



Sozial nachhaltig

- Ausgewogener Wohnungsmix
- Infrastrukturgenossenschaft
- Angebote fürs Quartier
- Gemeinschaftliche Aussenräume



Ökonomisch nachhaltig

- Regionalökonomischer Beitrag
- Handelbarkeit





Gemeinde
Rorschacherberg

Das Neuhusquartier

Ein Zuhause, in dem sich Menschen wohlfühlen ...

Alice Hollenstein, Urban Psychology



Eine Genossenschaft der anderen Art

-  Quartierplatz
-  Gemeinschaftliche Fläche
-  Scheune
-  Stöckli mit Kita und Gästezimmer



Der Quartierplatz

-  Brunnen
-  Treffpunkt Scheune
-  Quartierterrasse
-  Quartiertreffpunkt
-  Auftakt / Eingang Quartier



Die Scheune

 Scheune:

- Gemeinschaftsküche
- Gemeinschaftsräume
- Büroatelier für
Homeoffice
- Werkstatt
- Geräteschuppen
- Hofladen
- Jugendzimmer



Die Scheune und das Stöckli

Scheune:

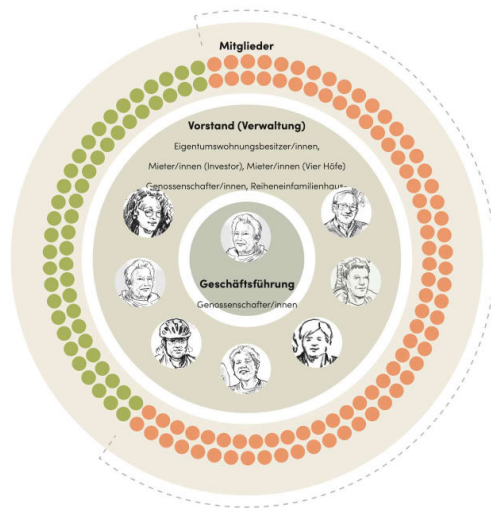
- Gemeinschaftsküche
- Gemeinschaftsräume
- Büroatelier für Homeoffice
- Werkstatt
- Geräteschuppen
- Hofladen
- Jugendzimmer

Stöckli:

- Kinderkrippe
- Gästezimmer



Gleiche Rechte für alle



Organisation der Infrastrukturgemeinschaft Neuhaus

● Mieter ● Eigentumswohnungsbesitzer/innen

----- Mietergenossenschaft



Weiteres Vorgehen

Was passiert nach der Urnenabstimmung?

Beat Hirs, Gemeindepräsident

Ablehnung der Stimmbürgerschaft

Projekt wäre gescheitert

Zahlungspflicht gegenüber Korporation Vier Höfe besteht weiter (Fr. 40'000.-/Jahr), kein «Ausstiegsszenario» in Vertrag von 2005 vorgesehen (evtl. öffentliche Nutzung für 250.-/m² ab Beginn der Nutzung = Fr. 5.3 Mio.).

Zustimmung der Stimmbürgerschaft

Sondernutzungsplan, Zonenplan und Strassenprojekt

- Mitwirkungsverfahren
- Öffentliche Auflage (evtl. mit Baugesuch kombiniert)
- Kantonale Bewilligungen (evtl. mit Baubewilligungen)

Baubewilligungsverfahren

Baubeginn ab 2024/2025 möglich

Fragen?