

PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES

des

KANTONS ST. GALLEN.

abge-

47

Sitzung vom 7. Oktober 1927.

Betreffnis: [REDACTED] und [REDACTED].

N^o. 1703.

Rorschach, gegen Stadtrat
Rorschach; Rekurs betr.
Baulinien für das Adlerquartier.

Das Baudepartement berichtet:

I. In teilweiser Abänderung und Aufhebung bestehender Baulinien hat der Gemeinderat Rorschach am 11. März 1927 einen neuen Baulinienplan für das Adlerquartier aufgestellt. Dieser Plan setzt unter andern auch neue Baulinien fest für die Hauptstraße zwischen Hafenplatz und Bodanplatz, für welche Strecke bisher Baulinienpläne vom 22. November 1899/2. Januar 1900 (Hafenplatz bis Jakobstraße) und vom 7. April 1911/9. Februar 1912 (Jakobstraße bis Bodanplatz) Geltung hatten.

II. Namens [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], und [REDACTED], hat das Advokaturbureau [REDACTED] in St. Gallen beim Gemeinderat Rorschach gegen die Baulinienfestsetzung längs der rekurrentischen Liegenschaften auf der Nordseite der Hauptstraße zwischen Hafenplatz und projektierte neuer Jakobstraße Einsprache erhoben. Diese Einsprache wurde vom Gemeinderat am 28. Juni 1927 abgewiesen. Gleichzeitig gab die Behörde die Zusicherung, daß bei einem Brandfalle oder Neubau der Häuser No. 82 oder 84 die Jakobstraße verlegt und der Boden der jetzigen Straße zu Bauzwecken abgegeben werde.

III. Gegen diesen Entscheid hat das Advokaturbureau [REDACTED] &

namens der vorgenannten Grundeigentümer rechtzeitig Re-

1
kurs an den Regierungsrat ergriffen mit dem Begehren, "es sei der projektierte Baulinienplan aufzuheben und inbezug auf die Liegenschaften der Rekurrenten der Baulinienplan von 1900 und 1912 in Geltung zu belassen". Zur Begründung dieses Begehrens wird im wesentlichen folgendes ausgeführt:

Die bestehenden Baulinien seien seinerzeit in der bestimmten Erwartung errichtet worden, daß in absehbarer Zeit die alten Bauten an der Hauptstraße durch neue Bauten ersetzt würden. Der erhoffte bauliche Aufschwung Rorschachs sei jedoch unterblieben und werde auch in nächster Zeit nicht eintreten. Wenn daher schon die bisherigen Baulinien kaum gerechtfertigt seien, so sei es noch viel weniger der neue Baulinienplan, der den Rekurrenten große Nachteile bringe. Auch die Zunahme des Verkehrs bilde keinen Grund für die geplante Abänderung der Baulinien, da die inzwischen eingetretene Verkehrszunahme in weitsichtiger Weise in den früheren Ueberbauungsplänen in genügendem Umfange berücksichtigt worden sei. Es fehle also das wirkliche Bedürfnis für die geplante Baulinienabänderung, ohne welches so tiefeinschneidende und schwerwiegende Eingriffe in die Rechte der einzelnen Bürger nicht vorgenommen werden dürften.

Auch der Umstand, daß die rekurrentischen Häuser nicht mehr allen neuzeitlichen Anforderungen entsprechen, bilde keinen genügenden Grund für die deren Eigentümer schwer schädigende Abänderung des Ueberbauungsplanes. Nur dann, wenn einige Aussicht bestünde, daß in nicht zu ferner Zeit das ganze Quartier neu gebaut würde, hätte der neue Plan, der die geschlossene Bauweise und Innenhöfe vorsehe, einen Sinn. Bei den heutigen Verhältnissen dagegen, bei denen anzunehmen sei, daß es noch viele Jahrzehnte dauere, bis nur ein kleiner Teil der bestehenden Gebäulichkeiten durch Neubauten ersetzt werden, bilde die Beibehaltung der Feuer-
gäßchen und das Bestehenlassen der alten Baulinien in Verbindung mit der Einhaltung der Bestimmungen der Bauvorschriften die einzi-

Auch sei der projektierte rechteckige Platz vor der "Krone" keineswegs durch die Erfordernisse des Verkehrs bedingt. Durch die Zerschneidung der [REDACTED] Liegenschaft werde verkehrstechnisch keine Verbesserung erzielt. Aber auch ästhetische Erfordernisse verlangten deren Zerstückelung nicht. Für die Schaffung rechtwinkliger Baublöcke, wie sie der Gemeinderat anstrebe, bestehe keine Notwendigkeit.

Eine genügende Garantie, daß der am meisten geschädigte Rekurrent [REDACTED] ausreichend entschädigt werde, bestehe nicht.

IV. In seiner Vernehmlassung vom 29. August 1927 ersucht der Stadtrat um Abweisung des Rekurses und um Genehmigung des neuen Baulinienplanes. Er macht unter anderm folgendes geltend:

Es bestehe weit mehr Aussicht, daß die alten Häuser auf der Nordseite der Hauptstraße, die ihrer ganzen Anlage wegen den heutigen Anforderungen nicht mehr entsprechen, durch Neubauten ersetzt werden, als die Häuser auf der Südseite. Der heutige Baulinienplan habe daher mehr Aussicht, verwirklicht zu werden, als der frühere. Zudem trage er dem stark entwickelten Automobilverkehr mehr Rechnung, da er eine klare, einfache und übersichtliche Linienführung gewährleiste. Der Kronenplatz werde in seiner heutigen Form erhalten und noch verbessert. Auch werde die Ueberbauungsmöglichkeit für den südlichen Häuserblock nicht derart beschnitten, daß für die an der Hauptstraße gelegenen Grundstücke eine Baumöglichkeit überhaupt nicht mehr bestehe. Umgekehrt werde durch die Verlegung der jetzigen Jakobstraße für die Besitzungen [REDACTED], [REDACTED] und [REDACTED] soviel Bauland frei, daß von einer schwerwiegenden Schädigung nicht die Rede sein könne, sondern im Gegenteil eine rationelle Arrondierung erst möglich werde. Die Beibehaltung der Feuerzäunchen mit ihren reduzierten Bauabständen würde für alle Zukunft ganz unbefriedigende Wohnungsverhältnisse bewirken, während die Verwirklichung des neuen Baulinienplanes einwandfreie Verhältnisse schaffe. Allein aus sanitärischen Gründen sollte die Vorlage

geschützt werden. Es sei selbstverständlich, daß die Einsprecher für den Boden, den sie an die Straße abzutreten haben, nach Recht und Billigkeit entschädigt werden.

V. Am 4. Oktober abhin hat in Anwesenheit einer Abordnung des Stadtrates, sowie des Vertreters der Rekurrenten ein Departmentalaugenschein stattgefunden, wobei die Parteien Gelegenheit hatten, unter Hinweis auf die örtlichen Verhältnisse ihre Begehren auch noch in mündlicher Verhandlung zu begründen.

Hierauf zieht der Regierungsrat
in Erwägung:

1. Die Bau- und Straßenlinien haben nicht nur verkehrstechnische Aufgaben zu erfüllen, sondern insbesondere auch Forderungen der Gesundheit, der Feuersicherheit und der Aesthetik zu berücksichtigen. Es ist natürlich, daß mit diesen öffentlichen Interessen nicht selten private Interessen einzelner Grundeigentümer in Kollision geraten. Besonders häufig trifft dies dann zu, wenn neue Baulinien aufgestellt werden müssen für bereits bestraste und überbaute Gebiete. In solchen Fällen ist es Aufgabe der den Baulinienplan aufstellenden Behörde, einen gerechten Ausgleich zwischen den öffentlichen und den privaten Interessen zu suchen, wobei immerhin zu betonen ist, daß den Forderungen des öffentlichen Wohles grundsätzlich der Vorrang zukommt.

Soll ein Ueberbauungsplan praktische Bedeutung haben, so muß er auch durchführbar sein. Bestehende Verhältnisse müssen daher angemessen berücksichtigt werden. Baulinien aufzustellen, die voraussichtlich nie verwirklicht werden und daher bloß theoretischen Wert haben, hat keinen Sinn. Es soll das aber nicht bedeuten, daß beim Erlass von Ueberbauungsplänen etwa nur auf die bauliche Entwicklung abgestellt werden soll, die sich für die nächsten paar Jahre voraussehen läßt. Vielmehr sollen auch die Verhältnisse berücksichtigt werden, die sich für die spätere Zukunft ergeben können. In diesem Sinne kann der Argumentation der Rekurretschaft.

dass wegen der gegenwärtigen Stagnation der baulichen Entwicklung Rorschachs die Aufstellung neuer Baulinien längs der Hauptstrasse unbegründet sei, nicht beigetreten werden. Die meisten Gebäude, welche durch die neuen Baulinien betroffen werden, namentlich auch die Mehrzahl der rekurrentischen Häuser, sind ältern Datums, unzweckmässig eingerichtet und in hygienischer Beziehung (durchaus ungenügende Bauabstände) zu beanstanden. Es ist wahrscheinlich, dass sie in nicht allzuferner Zeit, wenn wieder einmal bessere wirtschaftliche Verhältnisse bestehen, verschwinden und Neubauten Platz machen werden. Es wäre deshalb unrichtig, zu sagen, dass die neuen Baulinien längs der Hauptstrasse deshalb zwecklos seien, weil sie doch nie durchgeführt werden.

2. Zu diesen Baulinien und deren Bedeutung für das öffentliche Wohl ist im besonderen folgendes zu bemerken:

a) Die Baulinien bezwecken vorab eine Verbesserung des Verkehrs. Die Hauptstrasse zwischen Hafenplatz und Bodanplatz weist unübersichtliche Richtungsverhältnisse auf und ist durchgehends zu schmal. Die im neuen Ueberbauungsplan angestrebte Richtungsänderung sowohl, als auch die darin vorgesehene Verbreiterung der Strasse sind zweckmässig und durchaus wünschenswert. Weil für die Häuser auf der Nordseite der Strasse wegen ihres Alters und Zustandes eher Aussicht besteht, dass sie in absehbarer Zeit durch Neubauten ersetzt werden, als für die Häuser auf der Südseite, und weil hier die Grundstücke eine verhältnismässig geringe Bantiefe aufweisen, im Gegensatz zu denjenigen auf der Nordseite der Strasse, wo überbaubarer Boden in durchwegs ausreichender Tiefe zur Verfügung steht, war es durchaus angezeigt, ein Zurückschieben der Baulinie auf der Nordseite zu verfügen.

b) Dieses Vorgehen drängte sich auch auf mit Rücksicht auf eine zweckmässige Gestaltung der Neubauten auf den Grundstücken Nr. 82, 84 und 86^a. Wenn in der Rekurschrift ausgeführt wird, dass keine Notwendigkeit für rechtwinklige Baublöcke bestehe, so ist das zwar richtig, wenn man den Begriff der Notwendigkeit in absolu- xxxxxxxx

tem Sinne auffasst. Ebenso richtig ist aber auch, dass zum mindesten eine hohe Wunschbarkeit für rechte Winkel besteht, da spitzwinklige Hausecken erfahrungsgemäss im allgemeinen unschön und für eine zweckmässige Gestaltung des Gebäudegrundrisses hinderlich sind.

c) In ästhetischer Hinsicht war zudem zu berücksichtigen, dass sich der Kronenplatz in einer annähernd rechteckigen Gestaltung viel besser präsentiert, als in einer nach Westen stark zugespitzten Form, welche bei Belassung der bisherigen Baulinien sich ergeben hätte. Die Platzgestaltung spielt im Städtebau eine hervorragende Rolle. Sie ist nicht nur eine Frage des Verkehrs, sondern auch der Aesthetik, die im Gegensatz zu den Ausführungen der Rekurrenzen bei der Baulinienziehung mit vollem Recht eine weitgehende Berücksichtigung verdient.

d) Ganz unbefriedigend war die bisherige Bauweise auch in der Hinsicht, dass zwischen den einzelnen Häusern nur ganz schmale Gässchen, die sogenannten Feueergässchen, liegen. Die durch sie bewirkten völlig unzureichenden Gebäudeabstände lassen zu wenig Luft und Licht ein. Es ist daher vom gesundheitspolizeilichen Standpunkte aus sehr zu begrüssen, wenn der neue Baulinienplan diese Verhältnisse für den Neubaufall beseitigt. Die alten Baulinien in Verbindung mit der Einhaltung der Bestimmungen der Bauvorschriften (Art. 76 Ziffer 4 der Bauvorschriften für die Gemeinde Rorschach) bilden nicht, wie in der Rekurrenzschrift ausgeführt wird, die einzige zweckentsprechende Lösung, sondern im Gegenteil einen wenn immer möglich zu beseitigenden Notbehelf.

3. Damit steht fest, dass die neuen Baulinien an der Hauptstrasse geeignet sind, die öffentlichen Interessen in mehrfacher Hinsicht in bedeutendem Masse zu fördern. Es bleibt noch übrig, zu untersuchen, ob sie die privaten Interessen in unzulässiger Weise schädigen. Für die rekurrentischen Grundstücke Nr. 78 [REDACTED], Nr. 80 [REDACTED] und Nr. 82 [REDACTED] ist dies zum vorneherein zu verneinen. Deren Neuüberbauung ist bei der um ein Geringses zurückgedrängten neuen Baulinie ebenso gut möglich, wie bei der bisher-

gen Baulinie. Andererseits hat die Abtretung des für die Strassenverbreiterung notwendigen Bodens nach Massgabe der bestehenden gesetzlichen Vorschriften nur gegen vollen Ersatz aller Vermögensnachteile zu erfolgen. Dies gilt auch für die Liegenschaften Nr. 84 [REDACTED] und Nr. 86^a [REDACTED]. Es muss selbstverständlich nicht bloss der für die Strassenverbreiterung beanspruchte Boden, sondern auch eine allfällige Wertverminderung der den Abtretungspflichtigen verbleibenden Bodenabschnitte vergütet werden. Im Neubaufalle dürfte es übrigens leicht möglich sein, inbezug auf die Grundstücke von [REDACTED] und [REDACTED] eine beiden Grundeigentümern vorteilhafte, eine zweckmässige Ueberbauung ermöglichende Bereinigung der Grenzen durchzuführen. Diese Möglichkeit besteht umso eher, nachdem der Stadtrat die Zusicherung abgegeben hat, bei einem Brandfall oder Neubau den Boden der gegenwärtigen Jakobstrasse zu Bauzwecken abzugeben. Mit Rücksicht auf diese Verumständungen kann von einer Verletzung berechtigter Privatinteressen nicht gesprochen werden.

Auf Bericht und Antrag des referierenden Departementes wird hierauf vom Regierungsrat

beschlossen:

1. Der namens [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] und [REDACTED] eingereichte Rekurs sei als unbegründet abgewiesen.

Taxe Fr. 25.--.

2. Dem vom Gemeinderat Rorschach am 11. März 1927 gutgeheissenen Baulinienplan für das Adlerquartier sei in Anwendung von Art. 148 EG zum ZGB die regierungsrätliche Genehmigung erteilt.

Protokollauszug an das Bezirksamt Rorschach zuhanden des Stadtrates Rorschach (Beilagen: 5 Pläne), sowie des Advokaturbureau [REDACTED], St. Gallen (2 Beilagen).

Protokollauszug samt Plan und Akten an das Baudepartement.

Dem Protokoll gleichlautend:

Der Staatsschreiber:

