



29. Januar 1997

Stadtrat
9400 Rorschach

VII 13 Rorschach: Genehmigung eines Gemeindeerlasses

Herr Stadtmann
Sehr geehrte Stadträte

Sie haben uns in Nachachtung von Art. 31 des Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt BauG) folgenden Erlass zur Genehmigung eingereicht:

- Baulinienplan Coop

Der Erlass ist nicht vorgeprüft worden. Die Prüfung im Genehmigungsverfahren ergibt, dass er grundsätzlich recht- und zweckmässig ist. Eine vorbehaltlose Genehmigung ist jedoch nicht möglich. Im einzelnen ergibt sich folgendes:

1. Der Erlass regelt die Baulinien für Bauten mit 2 Vollgeschossen, max. GH 410.35 m.ü.M., für Bauten mit 10 Vollgeschossen, max. GH 431.85 m.ü.M., sowie für das Erdgeschoss. Soweit die Regelung die Baulinie für Bauten mit 2 Vollgeschossen und für das Erdgeschoss betrifft, ist der Erlass recht- und zweckmässig.

2. Anders verhält es sich mit der Baulinie für Bauten mit 10 Vollgeschossen.

a) Derartige Bauten gelten als Hochhäuser gemäss Art. 69 BauG. Nach Abs. 4 dieser Vorschrift sind solche Bauten in anderen als in Industriezonen nur aufgrund von Überbauungs- oder Gestaltungsplänen zulässig. Materiell zu berücksichtigen sind insbesondere die Anforderungen von Art. 69 Abs. 2 und 3 BauG (Standort, Gestaltung, Dauerschatten usw.). Daraus ergibt sich, dass ein entsprechender Sondernutzungsplan einen gewissen Mindestinhalt aufweisen muss.

b) Im vorliegenden Fall soll lediglich ein Baulinienplan erlassen werden. Durch die Ausscheidung von Baulinien soll eine Fläche umgrenzt werden, innerhalb welcher ein Hochhaus rechtskonform im Sinn von Art. 69 BauG wäre. Der eingereichte Plan genügt den dargelegten minimalen inhaltlichen Anforderungen nicht.

c) Eine inhaltliche Planergänzung (zusätzliche Vorschriften) wäre nur mittels nochmaligem Auflageverfahren möglich. Ob ein entsprechend ergänzter Plan materiell den Anforderungen von Art. 69 Abs. 2 und 3 BauG entspräche (z.B. Dauerschatten, architektonische Beurteilung durch das Hochbauamt), kann mangels Unterlagen nicht abgeschätzt werden.

3. Wir haben Ihnen mit Schreiben vom 31. Dezember 1996 den Vorschlag zur Stellungnahme unterbreitet, dass die Baulinie für Bauten mit zehn Vollgeschossen ersatzlos zu streichen sei.

Aufgrund der Pläne sind am Hochhaus selber keine baulichen Veränderungen vorgesehen. Für diesen Gebäudeteil gälte weiterhin die Bestandesgarantie (für die mit dem geltenden Recht im Widerspruch stehenden Bauten und Anlagen). Derzeit ist diese noch auf Unterhalt und zeitgemässe Erneuerung beschränkt. Gemäss Art. 77bis BauG (Fassung gemäss III.NG zBauG; in Kraft ab 1. 2.1997) werden die baulichen Möglichkeiten stark erweitert, so dass auf eine nachträgliche Sonderregelung bis auf weiteres verzichtet werden kann.

4. Ihre Stellungnahme ist mit Beschluss des Stadtrates vom 21. Januar 1997 eingegangen. Sie stimmen unserem Vorschlag zu. Demnach soll die Baulinie für Bauten mit 10 Vollgeschossen ersatzlos gestrichen werden. Unter diesen Umständen kann der Baulinienplan genehmigt werden.

In Anwendung von Art. 31 BauG und Art. 94 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungspflege (sGS 951.1; abgekürzt VRP) in Verbindung mit Nr. 26.01 des Gebührentarifs für die Staats- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5) verfügt das

Baudepartement:

1. Der angeführte Erlass wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Er wird wie folgt geändert: Es werden in der Situation die rot eingezeichnete Baulinie und die in der Legende erwähnte "Baulinie für Bauten mit 10 Vollgeschossen, max. GH 431.85 m.ü.M." ersatzlos gestrichen.
2. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 500.--.

Rechtsmittelbelehrung: Gegen diese Verfügung kann nach Art. 43 lit. c VRP innert vierzehn Tagen seit Eröffnung Rekurs bei der Regierung erhoben werden.

Mit freundlichen Grüssen

Der Vorsteher:

sig. Dr. W. Kägi

Dr. W. Kägi
Regierungsrat

Beilagen:

Genehmigter Erlass
Einzahlungsschein

Kopie:

Rechtsabteilung
Planungsamt (2)
Rechnungsbüro (2)

D. Jeun, 29.1.97