



A-Post
Stadtrat Rorschach
Hauptstrasse 29
9400 Rorschach

5. Mai 2014

Geschäft Nr. 14-169

Gemeinde Rorschach: Genehmigung eines Gemeindeerlasses

Sehr geehrter Herr Stadtpräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Stadträte

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

• **Gestaltungsplan Seehof Ost**

Beim Seehofareal, als Ortseingang zu Rorschach, handelt es sich um ein städtebaulich sehr empfindliches Gebiet. Daher haben Neubauten hohen städtebaulichen und architektonischen Anforderungen zu genügen. Im Rahmen eines Workshopverfahrens wurden deshalb die städtebauliche Situation sowie die Lage und das Volumen von Neubauten umfassend geprüft. In einem ersten Schritt wurde der westliche Teil des Seehofs weiterentwickelt. Auf Basis des im Januar 2010 genehmigten Gestaltungsplans Seehof West wurde im letzten Jahr das Bank- und Bürogebäude der Raiffeisenbank realisiert. Die angrenzende Fläche, welche seit Abbruch der Gebäude in den 70er Jahren als Parkplatz genutzt wurde, soll nun mit einer öffentlichen Parkgarage und einer Wohnbaute ergänzt werden. Geplant ist eine rund 80 m lange fünfgeschossige Wohnbaute mit zwei unterirdischen Parkgeschossen, welche die Gebäudezeile entlang der Hauptstrasse komplettiert. Mit vorliegendem Gestaltungsplan werden die städtebauliche Einfügung sowie eine sorgfältige Gestaltung der Aussenräume gesichert.

Der Gestaltungsplan wurde vom Stadtrat am 13. November 2013 erlassen. Die öffentliche Auflage wurde vom 20. November 2013 bis 19. Dezember 2013 durchgeführt. Es gingen keine Einsprachen ein.

Die Planunterlagen wurden am 26. April 2013 sowie am 30. August 2013 vorgeprüft. Die Erwägungen sind eingeflossen. Die Genehmigungsprüfung ergibt Folgendes:

1. Das Tiefbauamt hält fest, dass eine Baubewilligung für das Projekt, bis zur Rechtskraft des Kantonsstrassenprojekts "Strassenraumgestaltung Zentrum Rorschach" oder einer Erschliessung mittels Linksabbiegespur, nicht erteilt werden kann. Da das Strassenprojekt zur Zeit noch im Verfahren ist, ist eine Genehmigung des Gestaltungsplans nur unter erwähnter Auflage möglich.



2. Aufgrund der Lage und bisherigen Funde sowie insbesondere auch aufgrund der negativen Erfahrungen beim Bau der Raiffeisenbank, wird im Hinblick auf das Baubewilligungsverfahren nochmals festgehalten, dass die Kantonsarchäologie sehr früh einzubeziehen ist. Eine Bauverzögerung kann zum Beispiel verkürzt oder sogar vermieden werden, wenn das Grundstück schon während der Planungs- bzw. Baubewilligungsphase archäologisch untersucht werden könnte.

Mit Email vom 18. März 2014 wurde die Stadt über das Resultat der Prüfung informiert. Es wurde darauf hingewiesen, dass die Genehmigung des Gestaltungsplans wegen fehlender Rechtskraft der Strassenraumgestaltung nur mittels Auflage erfolgen könne. Die Stadt beantragte in der Folge die Genehmigung des Gestaltungsplans mit Auflage. Zudem wurde das Tiefbauamt gebeten, das hängige Kantonsstrassenprojekt dringlich zu behandeln und allenfalls den Abschnitt zwischen Rathaus und Bellevue als separaten Abschnitt des Projektes zu genehmigen.

Zusammenfassend ergibt die Prüfung, dass der Erlass recht- und zweckmässig ist und mit Auflage genehmigt werden kann.

In Anwendung von Art. 31 BauG und Art. 94 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungspflege (sGS 951.1; abgekürzt VRP), Art. 1 Abs. 1 in Verbindung mit Anhang 6 der Ermächtigungsverordnung (sGS 141.41) sowie dem Gebührentarif für die Staats- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5) verfügt das

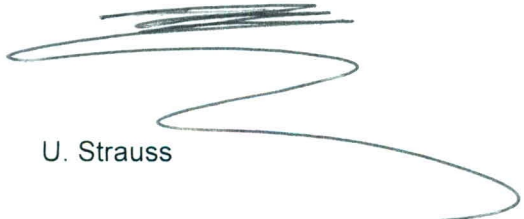
Baudepartement:

1. Der angeführte Erlass wird im Sinne der Erwägungen mit folgender Auflage genehmigt:
 - Die Rechtskraft des Kantonsstrassenprojekts "Strassenraumgestaltung Zentrum Rorschach" oder die hinreichende und rechtskräftig gesicherte Erschliessung des Gestaltungsplangebietes mittels Linksabbiegespur auf der Kantonsstrasse muss vor Erteilung der Baubewilligung erfolgt sein.
2. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 2'900.--.

Rechtsmittelbelehrung: Gegen diese Verfügung kann nach Art. 31 Abs. 2 BauG i.V.m. Art. 47 Abs. 1 VRP innert vierzehn Tagen seit Eröffnung Rekurs bei der Regierung erhoben werden.

Freundliche Grüsse

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung
und Geoinformation:


U. Strauss



Beilagen

- Genehmigter Erlass
- Einzahlungsschein

Kopie

- Rechtsabteilung
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation
- Tiefbauamt Rechtsdienst
- Kantonsarchäologie (ohne Beilagen)