



A-Post
Stadtrat Rorschach
Hauptstrasse 29
9400 Rorschach

20. Dezember 2019

Geschäft Nr. 19-5658

Gemeinde Rorschach: Genehmigung eines Gemeindeerlasses

Sehr geehrter Herr Stadtpräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Stadträte

Sie haben uns in Nachachtung von Art. 38 des Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt PBG) folgenden Erlass zur Genehmigung eingereicht:

- **Sondernutzungsplan Jakobspark**

Die Genehmigungsprüfung ergibt Folgendes:

Ausgangslage/Vorhaben

Das Planungsgebiet liegt im Zentrum von Rorschach zwischen der Hauptstrasse und der Bahnlinie (Seelinie). Der Eigentümer der Liegenschaften Nrn. 244, 249 und 251 (alle Kernzone Altstadt) beabsichtigt die bestehenden kleinteiligen Bauten abzubauen und an deren Stelle eine zusammenhängende Überbauung zu realisieren. Im Erdgeschoss sind Ladenflächen geplant, in den übrigen Geschossen Wohnungen. Der eingedolte Adlerbach wird ersetzt und auf die westliche Seite des Planungsgebietes verlegt. Eine Offenlegung ist nicht möglich.

Für das Geviert wurde ein städtebauliches Leitbild erstellt, welches am 25. Oktober 2017 vom Stadtrat zur Kenntnis genommen wurde. Das behördenverbindliche Leitbild stellt die Richtschnur für die Entwicklung und Beurteilung künftiger Projekte im Gebiet Kornstrasse/Jakobstrasse/Hauptstrasse dar. Gemäss Gemeinderatsbeschluss vom 9. April 2019 erfüllt das architektonische Konzept die Anforderungen aus dem städtebaulichen Leitbild und diejenigen an eine hohe architektonische Qualität. Der vorliegende Sondernutzungsplan sichert diese städtebaulichen und architektonischen Qualitäten.

Ebenfalls Bestandteil der Planung ist das Bachprojekt „Ausbau und Verlegung Adlerbach“. Der formelle Verzicht auf die Festlegung des Gewässerraumes erfolgt im Sondernutzungsplan Jakobspark. Die Genehmigung des Wasserbauprojektes vom 15. Oktober 2019 finden Sie beiliegend.



Der Sondernutzungsplan wurden vom Stadtrat Rorschach am 9. April 2019, die Änderung am 20. August 2019 erlassen. Die öffentliche Auflage erfolgte vom 16. April bis 15. Mai 2019. Es gingen zwei Einsprachen ein, diese konnten infolge Rückzugs abgeschrieben werden. Die Änderung vom 20. August 2020 erfolgte in Anwendung von Art. 41 Abs. 3 PBG im vereinfachten Verfahren.

Erwägungen

Die Ortsplanung ist Sache der politischen Gemeinde (Art. 1 Abs. 1 PBG). Die zuständige kantonale Stelle prüft den Erlass auf seine Rechtmässigkeit sowie auf dessen Übereinstimmung mit der kantonalen Richtplanung und der Sachplanung des Bundes (Art. 38 Abs. 2 PBG).

Die Erwägungen aus der Vorprüfung vom 15. Juni 2018 sind nur teilweise in die Unterlagen eingeflossen. Aufgrund der Rückmeldung im Genehmigungsverfahren (Vollständigkeitsprüfung) hat Stadtrat Rorschach mit Beschluss vom 20. August 2019 nochmals eine Planänderung im vereinfachten Verfahren vorgenommen. Das Ergebnis der abschliessenden Prüfung wurde der Stadt Rorschach am 17. Dezember 2019 mitgeteilt. Die Stadt und der Investor haben die Prüfung zur Kenntnis genommen (Email vom 19. Dezember 2019). Diese lautet wie folgt:

Ortsbildschutz / ISOS

Das Amt für Kultur, Denkmalpflege, hält fest:

1. a) Das Planungsgebiet liegt ausserhalb des Ortsbildschutzgebiets gemäss rechtskräftiger Schutzverordnung vom 20.01.1995. Gemäss dem Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) gehört das Gebiet noch zum *'Kernbereich des ehemaligen Marktfleckens mit dichten Reihen von Altbauten...'*, das Ortsbild wird als von nationaler Bedeutung eingestuft. Von historisch übergeordneter Bedeutung ist der Jakobsbrunnen, ein Relikt der bis 1833 den Platz dominierenden Jakobskapelle. Diese war ein viel besuchtes Bethaus für Pilger auf dem Weg nach Rom oder Santiago de Compostela. Leider musste die Kapelle dem aufkommenden Strassenverkehr weichen.

b) Aufgrund der Projektabsichten hat die Stadt Rorschach eine Studie zur Geschichte und Entwicklung des Areals in Auftrag zu geben. Die städtebaulichen Leitlinien aus der Studie des Atelier Wehrli sind aus denkmalpflegerischer Sicht eine sehr gute Grundlage für die weitere Planung im Gebiet Kornstrasse / Jakobstrasse / Hauptstrasse.

2. a) Mit Ausnahme des Jakobsbrunnens sind im Planungsgebiet gemäss der kommunalen Schutzverordnung aus dem Jahre 1995 keine weiteren Schutzobjekte bezeichnet. Beim Brunnen ist aber auch dem Umgebungsschutz Rechnung zu tragen. Mit der Überbauung Jakobspark wird der Schutz des Brunnens nicht wesentlich beeinträchtigt.

b) Das Bauvorhaben umfasst eine komplexe Arealbebauung, bestehend aus vier Hauptbaukörpern und dazwischen geschobenen Nebenbauvolumen. Das Projekt wurde den städtebaulichen Leitlinien stufenweise angenähert, insbesondere die volumetrische Auflösung entspricht dessen Grundgedanken. Die Denkmalpflege anerkennt die gute volumetrische Strukturierung, die klaren Dachformen und die angemessenen Proportionen des Projektes. Diese Komponenten führen zu einem ansprechenden Dialog zwischen dem Bestand und den neuen Bauten.



c) In einem Punkt weicht das Projekt massgeblich von den Leitlinien ab. Die klare Trennung zwischen den Bauten an der Hauptstrasse und jenen entlang der Kornstrasse, welche zur Bildung eines internen Hofraumes führt, wird im vorliegenden Projekt zugunsten einer höheren Baudichte mindestens teilweise aufgegeben und leider verunklärt. Der Hofraum wird durch stark gegliederte und mehrgeschossige Flachdachbauten nahezu aufgefüllt. Dafür verantwortlich ist, neben der erhöhten Ausnutzung, auch die Bildung eines durchgängigen Erdgeschosses, welches aus Sicht der Gesuchsteller für eine gewerbliche Nutzung notwendig ist. Diese Abweichung von den Leitlinien ist nicht direkt denkmalpflegerisch relevant und muss im Sinne einer Gesamtabwägung von den Bewilligungsbehörden beurteilt werden

d) Aus Sicht der Denkmalpflege ist in architektonisch-typologischer Hinsicht (trotz der sehr positiven Gesamtentwicklung des Projektes) folgender Punkt zu verbessern (vgl. Vorprüfung): Die Fassadengestaltung der Hauptkörper wirkt im Gegensatz zu den Zwischenbauten in Bezug auf deren Befensterung sehr grafisch und ortsuntypisch. Es ist nicht nachzuvollziehen, weshalb für alle Hauptbaukörper lediglich ein Fensterformat verwendet wird. Die Fassaden wirken dadurch abweisend, verschlossen und schematisch. Die Fassadengestaltung, namentlich die Befensterung der Hauptbaukörper, ist daher unter Einbezug der kantonalen Denkmalpflege zu überarbeiten.

3. Unter Berücksichtigung der genannten Kritikpunkte ist der Sondernutzungsplan aus denkmalpflegerischer Sicht genehmigungsfähig. Der Fussabdruck der Bauten, deren Volumetrie, die Dachform und der tektonische Aufbau sind (mit Ausnahme der Erdgeschossausbildung beim Eckbau) nachvollziehbar, der Bezug zu den bestehenden Strukturen wird angemessen hergestellt. Die Zustimmung zum Sondernutzungsplan wird im Sinn der Erwägungen mit folgender Auflage erteilt:

- Die Fassadengestaltung (Befensterung) ist für das Baubewilligungsverfahren zu überarbeiten. Die kantonale Denkmalpflege ist einzubeziehen.

Strassenabstand zur Kantonsstrasse

Der Forderung von mindestens 1 m Abstand zur Kantonsstrasse für das Untergeschoss (Umgrenzung unterirdische Bauten) wird nur teilweise erfüllt. Mit Blick auf das Baubewilligungsverfahren weist das Strassenkreisinspektorat darauf hin, dass das Untergeschoss einen Abstand von mind. 1 m zur Kantonsstrassengrenze einzuhalten hat. Die Kantonsstrasse muss während den Bauarbeiten jederzeit begehen- und befahrbar sein. Aufgrund der bereits heute engen Verhältnisse kann eine Benutzung des öffentlichen Grundes für die Bauarbeiten nicht in Aussicht gestellt werden. Aus strassenpolizeilicher Sicht wird die Zustimmung zum Sondernutzungsplan mit folgender Auflage erteilt:

- Das Untergeschoss hat einen Abstand von mindestens 1 m zur Kantonsstrassengrenze einzuhalten.

Lärmschutz

1. Die Fassadengestaltung bzw. die Anordnung der seitlichen Fenster wurden, verglichen mit dem Stand der Vorprüfung, hinsichtlich des Lärmschutzes nicht optimiert. Die kantonale Zustimmung nach Art. 31 der Lärmschutzverordnung (SR 814.41; abgekürzt LSV) für eine Baubewilligung im lärmbelasteten Gebiet wird indes nur bei optimierter Raumanordnung bzw. Fensteranordnung erteilt. Dieser Nachweis ist im Baubewilligungsverfahren noch zu erbringen.



2. Die Untersichten in den Arkaden, welche den Strassenabstand von 4 m zur Kantonsstrasse nicht einhalten, müssen schallabsorbierend verkleidet sein (Absorbierungsklasse A3). Ebenfalls sind die kantonsstrassenseitigen Fassaden, exkl. Schaufensterfronten, schallabsorbierend zu verkleiden (Absorbierungsklasse A2).

Sichtweiten

Mit dem Neubau können die minimalen Sichtzonen gemäss Norm SN VSS 640 273a beim Einlenker Jakobstrasse / Kantonsstrasse nicht eingehalten werden. Gemäss Studie des Ingenieurbüros Wälli vom 14. Oktober 2019 können die Sichtweiten durch eine Anpassung der Geometrie und der Lage des Knotens verbessert werden. Aus strassenpolizeilicher Sicht wird die Zustimmung zum Sondernutzungsplan mit folgender Auflage erteilt:

- Für eine Optimierung der Sichtzonen sind die Geometrie und Lage des Einlenkers Jakobstrasse / Kantonsstrasse anzupassen (vgl. Skizze Wälli AG Ingenieure vom 14. Oktober 2019).

Aufzuhebende Erlasse

Im Baulinienplan Hauptstrasse-Neugass-Jakobstrasse-Kornstrasse-Thurgauerstrasse vom 3. Juli 1964 ist die nördlich liegende Baulinie entlang der Kornstrasse mit dem Baulinienplan Adlerquartier, genehmigt mit RRB vom 7. Oktober 1927 (Stadtratsbeschluss vom 11. März 1927) ab. Die neue Baulinie für Bauten und Anlagen sieht einen etwas grösseren Abstand zur Kornstrasse bzw. zum Adlerbach vor, folglich wird die alte Baulinie in diesem Bereich aufgehoben.

Der vorliegende Erlass ist rechtmässig, er kann in Wahrung des Ermessensspielraums der Erlassbehörde mit Auflagen genehmigt werden.

Verfügung

In Anwendung von Art. 38 PBG und Art. 94 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungspflege (sGS 951.1; abgekürzt VRP), Art. 3 Bst. c der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (sGS 731.11, abgekürzt PBV), Art. 1 Abs. 1 in Verbindung mit Anhang 6 der Ermächtigungsverordnung (sGS 141.41, abgekürzt ErmV) sowie dem Gebührentarif für die Staats- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5; abgekürzt GebT) verfügt das

Amt für Raumentwicklung und Geoinformation:

1. Der angeführte Erlass wird im Sinne der Erwägungen mit folgenden Auflagen genehmigt:
 - a) Die Fassadengestaltung (Befensterung) ist für das Baubewilligungsverfahren zu überarbeiten. Die kantonale Denkmalpflege ist einzubeziehen.
 - b) Das Untergeschoss hat einen Abstand von mindestens 1 m zur Kantonsstrassengrenze einzuhalten.
 - c) Die kantonale Zustimmung für Fenster mit Immissionsgrenzwertüberschreitung wird in Aussicht gestellt, wenn die Raum- bzw. Fensteranordnung optimiert wird. Der Nachweis ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.



- d) Für die Optimierung der Sichtzonen ist der Einlenker Jakobstrasse (Gemeindestrasse G2) in die Kantonsstrasse mit dem Bauprojekt Jakobspark anzupassen (vgl. Skizze Wälli AG Ingenieure vom 14. Oktober 2019).
2. Innerhalb des Geltungsbereiches des Sondernutzungsplans Jakobspark werden die folgenden rechtskräftigen Baulinienpläne aufgehoben:
 - a) Baulinienplan Hauptstrasse-Neugass-Jakobstrasse-Kornstrasse-Thurgauerstrasse, genehmigt am 3. Juli 1964
 - b) Baulinienplan Adlerquartier, genehmigt mit RRB vom 7. Oktober 1927
3. Die Gebühr für die vorliegende Verfügung beträgt Fr. 3'720.-- (Anteil AFU - RU: Fr. 420.--).
4. Die Gesamtgebühr für sämtliche Verfügungen beträgt Fr. 5'930.--.
Aufteilung der Gebühr:
Sondernutzungsplan Geschäfte Nr. 18-1537 und 19-5658
Amt für Raumentwicklung und Geoinformation Fr. 3'720.--
Gewässerprojekt Geschäft Nr. 19-5845
Amt für Wasser und Energie Fr. 2'210.--
(vgl. Gebührenaufteilung gem. Verfügung AWE vom 15.10.2019)

Rechtsmittelbelehrung: Gegen diese Verfügung kann nach Art. 132 PBG i.V.m. Art. 47 Abs. 1 VRP innert vierzehn Tagen seit Eröffnung Rekurs beim Baudepartement erhoben werden.

Freundliche Grüsse

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung
und Geoinformation:

Ralph Etter

Beilagen

- Genehmigter Erlass
- Rechnung mit Einzahlungsschein
- Genehmigung Wasserbauprojekt vom 15. Oktober 2019
- Skizze Wälli AG Ingenieure vom 14. Oktober 2019 (Einlenker Jakobstrasse)

Kopie

- Rechtsabteilung (inkl. Erlass)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (inkl. Erlass)
- Amt für Umwelt – Recht und UVP
- Tiefbauamt – Rechtsdienst
- Denkmalpflege
- Amt für Wasser und Energie