



A-Post
Stadt Rorschach
Promenadenstrasse 74
9401 Rorschach

24. April 2023

Geschäft Nr. 22-4509

Gemeinde Rorschach: Genehmigung von Gemeindeerlassen

Sehr geehrter Herr Stadtpräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Stadträte

Sie haben uns nach Art. 38 des Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt PBG)
folgende Erlasse zur Genehmigung eingereicht:

- **Teilzonenplan Stadtbahnhof Süd**
- **4. Änderung Baureglement: Ergänzung Art. 8^{ter}**
- **Sondernutzungsplan Stadtbahnhof Süd**

Die Genehmigungsprüfung ergibt Folgendes:

1 Ausgangslage/Vorhaben

1a) Das 0.35 ha gross Planungsgebiet liegt südlich des Gleisfeldes direkt am Bahnhof Stadt in Rorschach. Es umfasst die Parzellen Nr. 1037, 1038, 1055, 1057, 1058 und 1059, welche der dreigeschossigen Wohngewerbezone WG3 zugewiesen sind. Gleichzeitig mit dem Vollausbau des Bahnhofs Rorschach Stadt (inkl. Doppelspurausbau und Bushaltestellen) wurden auch die Umnutzung des bis anhin industriell genutzten Feldmühleareals sowie die Entwicklung des Gebietes Stadtbahnhof Süd geplant.

b) Das Gebiet ist im Inventar der Schützenswerten Ortsbilder (ISOS) verzeichnet. Es grenzt direkt an das Feldmühleareal (Inventar der schützenswerten Industriekulturgüter der Schweiz ISIS), etwas weiter entfernt liegt das Areal der reformierten Pfarrkirche, diese ist ein geschütztes Kulturobjekt von kantonaler Bedeutung.



c) Der grosse Feldmühlebach verläuft eingedolt südlich bzw. südöstlich des Plangebietes im Strassenkörper der Feldmühlestrasse. Die Festlegung des Gewässerraums bzw. der Verzicht erfolgt mit dem Sondernutzungsplan Feldmühle-Areal.

2.a) Das 'Bahnhofsgebiet' ist aufgrund der Grösse und Lage ein Entwicklungsgebiet von regionaler Bedeutung, im kantonalen Richtplan ist es als wirtschaftliches Schwerpunktgebiet (Typ Dienstleistung) verzeichnet. In einer ersten Phase wurden städtebauliche Leitlinien über das Gebiet Feldmühle und Stadtbahnhof von einem interdisziplinären Team erarbeitet. Diese wurden im Mai 2017 vom Stadtrat verabschiedet. Auf Basis dieser Leitlinien entwickelte die Bereuter Architekturbüro AG, in Abstimmung mit der Stadt Rorschach, ein Richtprojekt. Dieses dient als Grundlage für den vorliegenden Sondernutzungsplan.

b) Das Vorhaben bedingt eine Umzonung. Mit dem Teilzonenplan werden rund 0.35 ha in eine Schwerpunktzone umgezont. Die neue Zone bedingt ebenfalls eine Anpassung des Baureglements.

c) Die Gesamtplanung umfasst weitere, aufeinander abgestimmte und im Verfahren koordinierte Planerlasse/Projekte:

- Teilstrassenplan 'Rhätierstrasse / Dufourstrasse (Stadtbahnhof Süd)' (G1/2/3) (Geschäft Nr. 22-4807)

3. Der Stadtrat Rorschach hat die Gesamtplanung zum 'Stadtbahnhof Süd' am 28. Oktober 2021 erlassen (SR-Beschluss 392/2021). Vorgängig wurde ein Mitwirkungsverfahren durchgeführt. Die Planerlasse lagen vom 8. November 2021 bis 8. Dezember 2021 öffentlich auf. Innert Auflagefrist gingen zwei Einsprache ein. Am 5. April 2022 hat der Stadtrat über die Einsprachen entschieden und die Erlasse festgesetzt (SR-Beschluss 127/2022 und 129/2022). Der Teilzonenplan wurde vom 20. April 2022 bis 30. Mai 2022 dem fakultativen Referendum unterstellt. Dieses wurde nicht ergriffen.

2 Erwägungen

Die Ortsplanung ist Sache der politischen Gemeinde (Art. 1 Abs. 1 PBG). Die zuständige kantonale Stelle prüft die Erlasse auf Ihre Rechtmässigkeit sowie auf deren Übereinstimmung mit der kantonalen Richtplanung und der Sachplanung des Bundes (Art. 38 Abs. 2 PBG).

Die Erwägungen aus der Vorprüfung vom 14. Juli 2021 sind in die vorliegenden Unterlagen mehrheitlich eingeflossen. Die Genehmigungsprüfung ergibt Folgendes:

2.1 Zonenplanänderung / Ergänzung Baureglement

1. Gemäss Art. 19 PBG ermöglichen Schwerpunktzonen die Neuüberbauung von Siedlungsgebieten, die zur Umstrukturierung bestimmt sind. Das Planungsgebiet wird von der WG3 in eine Schwerpunktzone überführt. Die neuen Zonenvorschriften sind von der Kernzone K abgeleitet worden. Geregelt werden die Gesamthöhe, die Gebäudehöhe und der Grenzabstand. Zudem werden die Entwicklungsziele, die zulässige Nutzung und eine



Sondernutzungsplanpflicht festgelegt. Die Zuweisung zu einer Schwerpunktzone und die Ergänzung des Baureglements sind raumplanerisch zweckmässig.

2. Nach Art. 175 PBG werden die Zonenpläne und Baureglemente der politischen Gemeinden innert zehn Jahren seit Vollzugsbeginn des PBG an das neue Recht angepasst. Bis dahin sind unter bestimmten Voraussetzungen auch punktuellen Anpassungen der Rahmennutzungsplanung an das neue Recht möglich (vgl. Kreisschreiben des BUD von 8. März 2017). Mit der Schwerpunktzone wird eine eigenständige, neue Zonenart eingeführt, welche spezifische Regelbauvorschriften für ein in sich geschlossenes Gebiet enthält (Art. 19 Abs. 2 PBG). Sie präjudiziert die anstehende Ortsplanungsrevision nicht.

3. Gemäss Art. 8^{ter} BauR wird die Zone als *'Schwerpunktzone Stadtbahnhof Süd'* definiert. In der Legende zum Zonenplan wird diese lediglich als *'Schwerpunktzone Stadtbahnhof'* erwähnt. Die Legende des Teilzonenplans wird entsprechend ergänzt mit: *'Schwerpunktzone Stadtbahnhof Süd'*

2.2 Städtebauliche und architektonische Qualität / Abweichungen zur Regelbauweise

1. Der Sondernutzungsplan darf von der Grundordnung abweichen, wenn es eine besondere Bauweise festzulegen gilt. In Abweichung vom Rahmennutzungsplan kann im Interesse einer Überbauung von hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität auch eine höhere bauliche Nutzung zugelassen werden. Sondernutzungspläne dürfen jedoch keine materielle Abweichung des Rahmennutzungsplans bewirken. Für den Erlass eines Sondernutzungsplans braucht es ein öffentliches Interesse. Es ist Rücksicht auf die Umgebung und die Interessen der Nachbarn zu nehmen.

2. Gemäss Art. 8^{ter}, Abs. 5 BauR sind in der 'Schwerpunktzone Stadtbahnhof Süd' (SPZs) punktuell höhere Gebäude mit einer maximalen Gesamthöhe von 30 m zulässig. Mit dem Sondernutzungsplan werden zwei Baukörper detailliert geregelt: Zum einen ein neugeschossiges Haus (Baubereich B) mit einer Grundfläche von 25.30 m x 23.80 m sowie einer Gesamthöhe von max. 29.80 m, zum anderen ein viergeschossiges Gebäude (Baubereich A) mit einer Grundfläche von 47.00 m x 13.30 m und einer Gesamthöhe von max. 14.15 m. Die Regelbauweise ist eingehalten.

3.a) Die Stadt Rorschach legt dar:

'Mit dem Ausbau der Bahnlinie zwischen Rorschach und Goldach zur Doppelspurlinie und der Entwicklung des Stadtbahnhofs mit verlängerten Perronanlagen, Personenunterführung, Bushof und beidseitigen Plätzen hat sich die Ausgangslage verändert, es stellen sich neue Herausforderungen. Mit der Erarbeitung der städtebaulichen Leitlinien über das Gebiet Feldmühle und Stadtbahnhof hat der Stadtrat auf diese Veränderungen reagiert. Im Gebiet Dufourstrasse soll eine Gebietsentwicklung als städtischer Abschluss des Raums Stadtbahnhof und mit Anbindung zum Stadtkern geschaffen werden. Der Stadtbahnhof als zentraler Ort von grosser Ausstrahlung und als Drehscheibe des öffentlichen Verkehrs wird als sorgfältig gestalteter öffentlicher Platzbereich ausgestaltet, begrenzt durch grosszügig dimensionierte, prägende Bauten. Auf Basis der städtebaulichen Leitlinien wurde in der Folge als Grundlage für die Planungsinstrumente ein Richtprojekt entwi-



ckelt. Die mit der Arealentwicklung Stadtbahnhof und Feldmühle-Areal angestrebte bauliche Entwicklung mit erhöhter baulicher Dichte und qualitativ hochstehender Freiraumgestaltung ist über die «Leitlinien für die Entwicklung des Raums – Arealentwicklung Scapa und Raum Stadtbahnhof» abgestimmt auf die identitätsprägenden historischen Bauten und Anlagen gemäss dem ISOS und die stadtprägenden öffentlichen Aussen- und Freiräume. Damit kann der Raum «Stadtbahnhof» als eigenständiger Innenentwicklungsraum definiert werden, was angesichts der zentralen und mit dem öffentlichen Verkehr optimal erschlossenen Lage einem ausgeprägten öffentlichen Interesse entspricht.

Insgesamt ergibt sich, dass mit dem Sondernutzungsplan eine Überbauung von hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität realisiert werden kann. In Übereinstimmung mit dem Stadtentwicklungskonzept wird in Zentrumsnähe und mit sehr guter Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr ein Projekt mit attraktiver Mischnutzung (Verkaufs-, Büro- und Dienstleistungsflächen) sowie Wohnraum realisiert. Mit der städtebaulichen Anordnung der Baukörper wird der Bahnhofplatz neu definiert und von Gebäuden freigehalten, wobei das neugeschossige Gebäude ein wichtiges Element an diesem Ort ist und zusammen mit den baulichen Akzenten auf der Süd- und Nordseite der Gleisanlagen zu einer Neuformulierung der Höhenentwicklung beiträgt.'

b) Die Planungsbehörde dokumentiert in den Unterlagen sowie in den Gemeinderatsbeschlüssen die Interessensabwägung. Sie bescheinigt dem Projekt eine besonders auf die ortsbauliche Situation abgestimmte Architektur und Rücksichtnahme auf die örtliche und historische Situation.

c) Auch die Kommission Städtebau des Kantons St. Gallen attestiert dem Projekt bzw. dem Sondernutzungsplan eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität. Diese wird mit dem Sondernutzungsplan gesichert.

2.3 ISOS / Ortsbild- / Kulturschutz

Im Planungsbericht und in den Gemeinderatsbeschlüssen wird auf das Inventar der Schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) sowie den Ortsbild- und Kulturschutz eingegangen, es wurde eine Interessensabwägung vorgenommen. Die Ausführungen der Gemeinde sind nachvollziehbar. Gemäss kantonaler Denkmalpflege beeinträchtigen der Sondernutzungsplan und die geplante Überbauung die Erhaltungsziele des ISOS sowie des Ortsbild- und Kulturschutzes nicht.

2.4 Fazit

a) Zusammenfassend ist festzustellen: Die vorliegende Planung leistet einen wertvollen Beitrag zur Innentwicklung. Sie nimmt Rücksicht auf die Umgebung, gewährleistet eine Überbauung von hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität und sichert gleichzeitig eine haushälterische Bodennutzung. Die Interessen der Nachbarschaft und des Umgebungsschutzes werden durch die Planerlasse nicht wesentlich beeinträchtigt.

b) Die Genehmigungsbehörde hat den nötigen Ermessensspielraum der politischen Gemeinde zu wahren. Die Planungsabsichten der Gemeinde sind raumplanerisch zweckmässig. Die Interessensabwägung ist in den Unterlagen dokumentiert und nachvollziehbar. Soweit erforderlich, wurden die Interessen dargelegt und berücksichtigt. Überwiegende Interessen, die dem Vorhaben entgegenstehen könnten, sind nicht ersichtlich. Die



vorliegenden Erlasse sind rechtmässig, sie stimmen mit den übergeordneten Planungen überein.

3 Änderung des ÖREB-Datensatzes / Vollzugsbeginn

1. Die Eröffnung des Gesamtentscheides (Einspracheentscheid inkl. Genehmigung) ist dem AREG mitzuteilen (vgl. beiliegendes Formular).
2. Nach Ablauf der Rechtsmittelfrist oder nach Abschluss der Rechtsmittelverfahren bestimmt die politische Gemeinde den Vollzugsbeginn für eigentümerverbindliche Eigentumsbeschränkungen (Art. 40 der Geoinformationsverordnung (sGS 760.11; abgekürzt GeolV)). Sie prüft vorab, ob die Geodaten durch Rechtsmittelentscheide noch anzupassen sind. Nötigenfalls beauftragt sie die Nachführungsstelle (ERR Raumplaner AG), diese Änderungen im Datensatz der projektierten Daten vorzunehmen und den Datensatz im Geoportal nachzuführen. Sind die Daten korrekt aufgeschaltet, bestimmt die Gemeinde das Datum der Invollzugsetzung nach Art. 40 GeolV und beauftragt die Nachführungsstelle, die rechtskräftigen Daten innert fünf Arbeitstagen der katasterverantwortlichen Stelle, dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG), abzugeben. Das Invollzugssetzungsdatum ist dem AREG mitzuteilen (vgl. beiliegendes Formular).

4 Verfügung

In Anwendung von Art. 38 PBG und Art. 94 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (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 Kantons- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5; abgekürzt GebT) verfügt das

Amt für Raumentwicklung und Geoinformation:

1. Die angeführten Erlasse werden im Sinne der Erwägungen mit folgender Präzisierung genehmigt:
 - a) Die Legende des Teilzonenplans wird ergänzt mit: *'Schwerpunktzone Stadtbahnhof Süd'*
2. Innerhalb des Geltungsbereiches des Sondernutzungsplans Stadtbahnhof Süd wird der Baulinienplan Dufourstrasse, genehmigt am 18. Juni 1927, aufgehoben.
3. Die Gebühr für die vorliegende Verfügung beträgt Fr. 6'350.--.
4. Die Gesamtgebühr für sämtliche Verfügungen beträgt Fr. 6'690.--.

Aufteilung der Gebühr:

Teilzonen- und Sondernutzungsplan Geschäfte Nr. 20-9647 und 22-4509

Amt für Raumentwicklung und Geoinformation Fr. 5'900.--

Amt für Umwelt Fr. 450.--

Teilstrassenplan Geschäft Nr. 22-4807

Tiefbauamt Fr. 340.--



Rechtsmittelbelehrung: Gegen den Gesamtentscheid der politischen Gemeinde kann nach Art. 132 PBG i.V.m. Art. 47 Abs. 1 VRP innert vierzehn Tagen seit Eröffnung Rekurs beim Bau- und Umweltdepartement erhoben werden.

Freundliche Grüsse

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung
und Geoinformation:

Ralph Etter

Beilagen

- Genehmigte Erlasse
- Rechnung mit Einzahlungsschein
- Genehmigung des Tiefbauamtes zum Teilstrassenplan 'Rhätierstrasse / Dufourstrasse (Stadtbahnhof Süd)' (G1/2/3) vom 18. April 2023 (Geschäft Nr. 22-4807)

Kopie

- Rechtsabteilung (einschliesslich Erlasse)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Ortsplanung (einschliesslich Erlasse)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Vermessung
- Denkmalpflege
- Amt für Umwelt, Recht und UVP
- Tiefbauamt, Rechtsdienst
- Amt für Wasser und Energie
- Amt für Natur, Jagd und Fischerei
- Amt für öffentlichen Verkehr
- Kantonsforstamt
- Amt für Wirtschaft und Arbeit - Standortförderung