



A-Post
Stadtrat Rorschach
Hauptstrasse 29
9400 Rorschach

24. April 2023

Geschäft Nr. 21-10411

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 Feldmühle-Areal**
- **3. Änderung Baureglement: Ergänzung Art. 8^{bis}**
- **Sondernutzungsplan Feldmühle-Areal**

Die Genehmigungsprüfung ergibt Folgendes:

1 Ausgangslage/Vorhaben

1a) Das rund 3 ha grosse Feldmühleareal liegt direkt am Bahnhof Stadt in Rorschach. Es ist gemäss rechtskräftiger Zonenplanung der Gewerbe-Industriezone (GI) zugewiesen. Nach Aufgabe und Verlagerung der Produktion ins Ausland im September 2016, soll das bis anhin industriell genutzte Gebiet nun als Mischgebiet entwickelt werden. Die Planung hat den Vollausbau des Bahnhofs Rorschach Stadt (inkl. Doppelspurausbau und Bushaltestellen), welcher bereits realisiert wurde, den künftigen Neubau einer Strassenunterführung (inkl. Verlegung Feldmühlekanal) sowie eine allfällige künftige Zentrumsumfahrung zu berücksichtigen. Die Lage der Bahninfrastruktur und der Strassenunterführung sind gegeben.

b) Der grosse Feldmühlebach verläuft westlich des Plangebietes, der kleine Feldmühlebach östlich. Aktuell sind beide Bäche im betroffenen Planungsabschnitt eingedolt. Im Gegensatz zum grossen Feldmühlebach kann mit Abbruch und Neubau der Gebäude ein



Abschnitt des kleinen Feldmühlebachs geöffnet werden. Die Festlegung der Gewässerräume bzw. der Verzicht erfolgen im Sondernutzungsplan.

c) Das Gebiet ist im Inventar der Schützenswerten Ortsbilder (ISOS) sowie im Inventar der schützenswerten Industriekulturgüter der Schweiz (ISIS) verzeichnet. Es grenzt direkt an das Areal der reformierten Pfarrkirche, diese ist ein geschütztes Kulturobjekt von kantonaler Bedeutung. Im Zuge der Abklärungen zur Schutzwürdigkeit des Areals, oder einzelnen Teilen davon, wurden sämtliche Bauten überprüft und nach allgemein anerkannten Standards hinsichtlich ihres Zeugniswertes und der Erhaltungsfähigkeit eingestuft.

2.a) Das Gebiet ist aufgrund seiner 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. Die städtebaulichen Leitlinien wurden im Mai 2017 vom Stadtrat verabschiedet. Auf dieser Basis wurde ein Studienauftrag mit acht Teams durchgeführt. Das Siegerprojekt wurde in der Zwischenzeit weiterbearbeitet, es dient als Grundlage für den vorliegenden Sondernutzungsplan.

b) Um das Projekt realisieren zu können, ist eine Umzonung erforderlich. Mit dem Teilzonenplan werden rund 3 ha Gewerbe-Industriezone GI in eine Schwerpunktzone umgezont.

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

- Teilstrassenplan 'Feldmühle-Areal' (G3/W2) (Geschäft Nr. 21-10438)
- Wasserbauprojekt Umlegung Grosser Feldmühlebach (Geschäft Nr. 21-10496)
- Wasserbauprojekt Offenlegung Kleiner Feldmühlebach (Geschäft Nr. 21-10498)

3.a) Die Erlasse zum Feldmühle-Areal wurde vom 23. März bis 21. April 2021 öffentlich aufgelegt (SR-Beschluss 63/2021 vom 9. März 2021), eine Ergänzung vom 19. Mai bis 17. Juni 2021 (SR-Beschluss 153/2021 vom 11. Mai 2021). Vorgängig wurde ein Mitwirkungsverfahren durchgeführt. Innert Auflagefrist gingen zwei Einsprachen ein. Am 7. September 2021 hat der Stadtrat über die Einsprachen entschieden und die Erlasse festgesetzt. Der Teilzonenplan wurde vom 20. September bis 29. Oktober 2021 dem fakultativen Referendum unterstellt. Dieses wurde nicht ergriffen.

b) Infolge der Genehmigungsprüfung waren noch Plananpassungen erforderlich (SR-Beschluss 365/2022 vom 25. Oktober 2022). Für diese Änderungen wurde in Anwendung von Art. 41 Abs. 3 PBG auf das Anzeige- und Auflageverfahren verzichtet.

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 Unterlagen wurden am 23. April 2020 vorgeprüft und mehrfach mit den kantonalen Fachstellen besprochen. Die Erwägungen aus der Vorprüfung 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 Gewerbenutzung in eine Mischnutzung 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, es werden auch die geschützten Kulturobjekte bezeichnet. Die Zuweisung zu einer Schwerpunktzone und die Ergänzung des Baureglements sind raumplanerisch zweckmässig.

2. Nach Art. 175 PBG werden 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 punktuelle 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.

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. Die ehemaligen Industriehallen werden mit Ausnahme der geschützten Kulturobjekte K1 und K2 abgerissen. Gemäss Planungsbericht (Seite 44, 45) weichen die Gebäude C1, C2, D, G und H von der Gebäudehöhe nach Regelbauweise ab, die Gebäude D, G, H und K1 ebenfalls von der Gesamthöhe. Die Abweichung von der Gesamthöhe wird u.a. mit den spezifischen Dachformen je Gebäude begründet (Giebeldach, Scheddach, Grabendach, etc.). Bei den Gebäuden F3 und I handelt es sich um höhere Häuser gemäss Art. 8^{bis} Abs. 5 BauR. Des Weiteren sind teilweise die internen Gebäudeabstände und der Strassenabstand zur Feldmühlestrasse unterschritten.

3.a) Die Stadt Rorschach legt dar:

'Mit dem Sondernutzungsplan wird die Entwicklung des Feldmühle-Areals entsprechend den wesentlichen städtebaulichen Qualitäten aus den Leitlinien und dem Resultat des Studienauftrags umgesetzt. Mit dem Vorhaben kann im Sinne des Stadtentwicklungskonzepts ein moderner und urbaner neuer Stadtkern mit gemischter Nutzung (Gewerbe, Dienstleistung sowie attraktivem Wohnraum) in Zentrumsnähe mit guter Erschliessung



durch den öffentlichen Verkehr realisiert werden. Zudem wird mit den Baubereichen und Durchgängen ein durchlässiges Areal mit grosszügigen Grünflächen sichergestellt, welches optimal in den Bereich um den neuen Stadtbahnhof integriert ist. Die dafür gewährten Abweichungen von der Grundordnung ermöglichen eine Überbauung mit hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität. Die Höhenentwicklung der Bauten orientiert sich am Bestehenden und führt zu einem spannenden Spiel aus tieferen und höheren Bauten. Die Dichte der mehrheitlich 5- bzw. 7-geschossigen Bauten wird an anderen Orten auf dem Areal durch weniger voluminöse Gebäude kompensiert. Dabei werden insbesondere entlang der Feldmühlestrasse Flächen freigehalten, um die beiden historisch wertvollen Bauten der Fabrikzeit freistellen zu können. Auf der Ostseite wird Raum für die Öffnung des kleinen Feldmühlebachs gesichert. Ebenso gesichert werden mit dem Sondernutzungsplan die Flächen der künftig möglichen Strassenausbauten.'

b) Die Planungsbehörde legt in den Unterlagen und den Gemeinderatsbeschlüssen die Abweichungen zur Regelbauweise offen und nimmt eine Interessensabwägung vor. Sie bescheinigt dem Projekt eine besonders auf die ortsbauliche Situation abgestimmte Architektur und Rücksichtnahme auf die örtliche und historische Situation. Im Verhältnis zu den Regelbauvorschriften liegen die Abweichungen im für Sondernutzungspläne zulässigen Rahmen. Sie sind ortsbaulich nachvollziehbar und begründet.

c) Auch die Kommission Städtebau des Kantons St. Gallen sowie die kantonale Denkmalpflege attestieren 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 ISOS sowie den Ortsbild- und Kulturschutz eingegangen, es wurde eine Interessensabwägung vorgenommen. Die Ausführungen der Gemeinde sind nachvollziehbar. Gemäss der kantonalen Denkmalpflege beeinträchtigen der Sondernutzungsplan und die geplante Überbauung die Erhaltungsziele des ISOS nicht. Sie führt dazu aus:

'Dem Areal soll in seiner Gesamtheit gestalterisch die Identität als ehemaliges Industriegelände erhalten bleiben. Die besonders identitätsstiftenden Bauten (Pionierbau und Kernbau) werden als substantiell resp. strukturell schutzwürdig und erhaltensfähig erachtet. Die südöstlich der genannten Bauten liegenden und später zugefügten Industriebauten wurden - mit Ausnahme des Hochkamins - weder in ihrer architektonischen Qualität noch aufgrund eines allfälligen Zeugniswertes als erhaltenswert erachtet. Bei den Ersatzneubauten sollte jedoch aufgrund ihrer architektonischen und volumetrischen Ausgestaltung ein Bezug zum industriellen Charakter des Areals hergestellt werden.

Dem Umgebungsschutz der reformierten Kirche wurde Rechnung getragen, indem in der volumetrischen Ausgestaltung der angrenzenden Neubauten und insbesondere deren Höhe grosse Beachtung geschenkt wurde. Gleichzeitig bleibt der bestehende Grüngürtel zwischen dem Kirchen- und dem Industrieareal vollumfänglich erhalten und wirkt als Filter.

Den oben genannten Schutzvermutungen wird umfassend Rechnung getragen. Dem Areal bleiben die substantiell wichtigen und prägenden Bauten und Bauteile erhalten. Die entsprechende Interessenabwägung der Stadt Rorschach zu den ISOS-Schutzgedanken ist schlüssig und hinreichend. Gleichzeitig wird im Areal mit dem Sondernutzungsplan die



historisch bedeutende Identität und damit der kulturelle Zeugniswert für die Stadt Rorschach sichergestellt.

Die Details zum Schutzzumfang der zu erhaltenden Bauten sind in den Sondernutzungsplan aufgenommen worden und damit hinreichend verbindlich.

Im Weiteren wird auf den Planungsbericht hingewiesen, in welchem das Schutzkonzept erläutert ist (siehe Seite 8 'Projekt' und Seite 11/12 'Übergeordnete Planung'). Die kantonale Denkmalpflege begrüsst die Zielsetzung und Zweckbestimmung des Teilzonen- und Sondernutzungsplans und kann dem Vorhaben zustimmen.'

2.4 Gewässerraum

Mit dem Sondernutzungsplan 'Feldmühle-Areal' werden im Abschnitt zwischen der Pestalozzistrasse und der Bahnlinie die Gewässerräume für den grossen und den kleinen Feldmühlebach grundeigentümerverbindlich festgelegt. Die Prüfung durch die kantonalen Fachstellen (u.a. auch Amt für Wasser und Energie sowie Amt für Natur, Jagd und Fischerei) ergibt, dass Erlass und Planungsbericht vollständig und nachvollziehbar sind. Der gewählte Planungsabschnitt ist zweckmässig. Der gesicherte Gewässerräum für den kleinen Feldmühlebach entspricht den Vorgaben der Gewässerschutzverordnung (SR 814.201; abgekürzt GSchV), die Bachöffnung wird begrüsst. Der Verzicht auf die Festlegung des Gewässerraumes für den grossen Feldmühlebach ist nachvollziehbar und zweckmässig.

2.5 Bewilligungsverfahren

Folgende Hinweise ergeben sich im Hinblick auf das Baubewilligungsverfahren:

2.5.1 Ökologischer Ausgleich

Das Amt für Natur, Jagd und Fischerei empfiehlt das Thema ökologischer Ausgleich bzw. die Förderung der Biodiversität bei der Umsetzung der Aussenraumgestaltung speziell zu beachten, insbesondere bei den der Bachöffnung angrenzenden Bereiche und bei der Auswahl der Bepflanzung.

2.5.2 Lärmschutz

Das Amt für Umwelt weist darauf hin, dass mit Rechtskraft des Projekts 'Autobahnanschluss Witen', die entsprechenden Verkehrszahlen zu berücksichtigen sind. Mit der dannzumal zu erwartenden Erhöhung der Verkehrszahlen könnten mehr Immissionsgrenzwertüberschreitungen resultieren. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind die detaillierten Nachweise nach Lärmschutz-Verordnung (LSV) zum Schutz gegen den Strassenverkehrslärm und nach der Norm SIA 181 "Schallschutz im Hochbau" für die Gebäudehülle zu erbringen. Bei optimierter Raumanordnung wird bei den geschützten Gebäuden an dieser zentralen Lage eine kantonale Zustimmung gemäss Art. 31 Abs. 2 LSV in Aussicht gestellt.

2.5.3 Nichtionisierende Strahlung

Das Amt für Umwelt weist darauf hin, dass das Vorhaben im Einflussbereich der südlich vom Plangebiet positionierten Swisscom Mobilfunkantenne ROPZ liegt. Falls nach der Bewilligung einer Mobilfunkanlage in deren Nähe neue empfindliche Nutzungen entstehen, dann muss die Mobilfunkanlage auch an diesen neuen OMEN (Orte mit empfindlicher Nutzung) den Anlagegrenzwert einhalten. Wird an den neuen OMEN der Anlagegrenzwert



überschritten, ist die Anlageinhaberin auf diesen Umstand hinzuweisen, es ist eine Frist für die Anpassung der Anlage festzulegen.

2.5.4 Bodenschutz

Gemäss Hinweiskarte "Prüfgebiete Bodenverschiebungen" ist eventuell Oberboden (Humus) von älterem Siedlungsgebiet betroffen. Dieser Oberboden ist mit grosser Wahrscheinlichkeit mit Schwermetallen, polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) und anderen Stoffen belastet. Zu beachten ist die Formularverfügung "Umgang mit abgetragenen, chemisch belastetem Boden" unter Kapitel Bodenabtrag einsehbar auf der Homepage des AFU.

2.6 Verfahrenskoordination

Weil die Verfahren gemäss PBG, Strassengesetz (sGS 732.1; abgekürzt StrG) und Wasserbaugesetz (sGS 734.1; abgekürzt WBG) zum Zeitpunkt des Erlasses noch nicht aufeinander abgestimmt waren, kann die Genehmigung der Planerlasse nicht gleichzeitig mit der Genehmigung des Teilstrassenplans und des Wasserbauprojekts eröffnet werden. Das Tiefbauamt hat für den Teilstrassenplan seine Genehmigung in Aussicht gestellt (vgl. beiliegendes Schreiben vom 14. April 2023). Das Amt für Wasser und Energie hat die Genehmigung für die beiden Wasserbauprojekte ebenfalls in Aussicht gestellt (vgl. beiliegende Schreiben vom 2. Dezember 2021 und vom 17. Mai 2022). Damit ist die Verfahrenskoordination hinreichend sichergestellt.

2.7 Fazit

a) Zusammenfassend ist festzustellen: 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. Die Regelungen im Sondernutzungsplan sind im zulässigen Rahmen, es wird auch keine materielle Abweichung des Rahmennutzungsplans bewirkt.

b) Die Genehmigungsbehörde hat den nötigen Ermessensspielraum der politischen Gemeinde zu wahren. Die Planungsabsichten der Gemeinde sind raumplanerisch zweckmässig. Die Interessensabwägung ist 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 projizierten 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 Invollzugsdatum ist dem AREG mitzuteilen (vgl. beiliegendes Formular).

4 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 Kantons- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5; abgekürzt GebT) verfügt das

Amt für Raumentwicklung und Geoinformation:

1. Die angeführten Erlasse werden im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Die Gebühr für die vorliegende Verfügung beträgt Fr. 12'400.--.
(Geschäft Nr. 19-9761 u. 21-10411: Anteil AFU Fr. 700.--)

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
- Schreiben des Tiefbauamtes zum Teilstrassenplan 'Feldmühle-Areal' (G3/W2) vom 14. April 2023 (Geschäft Nr. 21-10438)
- Schreiben des Amtes für Wasser- und Energie zum Wasserbauprojekt Offenlegung Kleiner Feldmühlebach vom 2. Dezember 2021 (Geschäft Nr. 21-10498)



- Schreiben des Amtes für Wasser- und Energie zum Wasserbauprojekt Umlegung
Grosser Feldmühlebach vom 17. Mai 2022 (Geschäft Nr. 21-10496)

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