



A-Post
Stadtrat Rorschach
Hauptstrasse 29
9400 Rorschach

24. September 2021

Geschäft Nr. 21-4932

Gemeinde Rorschach: Genehmigung eines Gemeindeerlasses

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) folgenden Erlass zur Genehmigung eingereicht:

- **Sondernutzungsplan Marienbergstrasse (Areal 1'000 m2),
Parz. Nrn. 1592, 1593**

Die Genehmigungsprüfung ergibt Folgendes:

1 Ausgangslage/Vorhaben

1. Das rund 0.5 ha grosse Planungsgebiet umfasst die Gebäude und Grundstücke der ehemaligen Firma [REDACTED] an der Marienbergstrasse (Parz. Nrn. 1592 und 1593). Es liegt in der dreigeschossigen Wohnzone W3 sowie in der Wohn-Gewerbezone WG3 und grenzt südlich an das Bahntrasse St.Gallen – Rorschach. Gemäss dem *Verzeichnis der geschützten Bauten, Bäume und Strassenräume mit Vorgartenbestand* der Stadt Rorschach ist das Wohnhaus Assek. Nr. 184 ein Schutzobjekt (Objekt Nr. 49). Die Marienbergstrasse ist ein 'Strassenraum mit Vorgartenbestand', die Gebäudezeile entlang der Marienbergstrasse liegt im Ortsbildschutzgebiet.

2. Die [REDACTED] beabsichtigt die beiden Wohnhäuser an der Marienbergstrasse (Assek. Nrn. 184 und 186) inklusive grosszügigem Umschwung zu erhalten. Die Gewerbebauten im östlichen Bereich des Planungsgebiets werden abgerissen. An deren Stelle ist neu ein zusammenhängender L-förmiger Wohn-Atelier-/Gewerbekomplex mit drei Vollgeschossen und einer Tiefgarage geplant. Mit dem Sondernutzungsplan werden die städtebauliche Setzung der Gebäude, die Gestaltung der Bauten und Aussenräume sowie die Erschliessung gesichert.



3. Der Stadtrat Rorschach hat den 'Sondernutzungsplan Mariabergstrasse (Areal 1'000 m²), Parz. Nrn. 1592, 1593' am 1. September 2020 erlassen (SR-Beschluss 353/2020). Vorgängig wurde ein Mitwirkungsverfahren durchgeführt. Der Planerlass lag vom 10. September 2020 bis 9. Oktober 2020 öffentlich auf. Innert Auflagefrist ging eine Einsprache ein. Gleichzeitig mit dem Entscheid über die Einsprache am 11. Mai 2021 hat der Stadtrat die Änderung von Art. 6 Abs. 6 der besonderen Vorschriften beschlossen und den Sondernutzungsplan festgesetzt. Für diese Änderung wurde in Anwendung von Art. 21 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 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 16. März 2021 sind in die vorliegenden Unterlagen eingeflossen. Die Genehmigungsprüfung ergibt folgende Bemerkungen:

2.1 Abweichungen zur Regelbauweise / Städtebauliche und architektonische Qualität

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.a) Mit dem Sondernutzungsplan Mariabergstrasse wird im Bereich der neuen Bebauung wie folgt von der Regelbauweise der W3 und der WG3 abgewichen (vgl. Planungsbericht, Seite 23):

- Zulässige Gebäudelänge: 59.30 m statt 40 m;
- Der Mehrlängenzuschlag entfällt;
- 3 Vollgeschosse; kein Dach-/Attikageschoss
- Innerhalb der Grundflächen A-C ist die zulässige Nutzung über die im Plan definierten Volumen geregelt, es muss ein minimaler Gewerbeanteil von 200 m² realisiert werden. Im Vergleich zur Regelbauweise sind die Nutzungsanteile Wohnen/Arbeiten verschoben. Die maximal zulässige Gesamtausnutzungsziffer gemäss Art. 8 BauR der WG3 ist indes eingehalten.

b) Im Verhältnis zu den Regelbauvorschriften liegen die Abweichungen im für Sondernutzungspläne zulässigen Rahmen. Sie sind ortsbaulich vertretbar.

3. Der Stadtrat begründet den Erlass des Sondernutzungsplans mit dem qualitativen Anspruch an eine Überbauung an diesem Ort. Er bescheinigt dem Projekt eine besonders auf die ortsbauliche Situation abgestimmte Architektur und Rücksichtnahme auf die örtliche und historische Situation mit Schutzgegenständen. Auch die Kommission Städtebau



des Kantons St. Gallen sowie die kantonale Denkmalpflege attestieren dem Projekt bzw. dem Sondernutzungsplan eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität.

2.2 ISOS / Ortsbild- / Kulturschutz

1. Die Kantonale Denkmalpflege hält fest:

a) Das zu überbauende Gebiet an der Marienbergstrasse liegt zurückversetzt und in zweiter Reihe gegenüber den davorstehenden historischen Punktbauten, welche im ISOS unter dem Kapitel Ortserweiterung wie folgt beschrieben sind: *'Den bürgerlichen Charakter unterstützen stattliche Bauten aus den Anfängen des 20. Jahrhunderts an der Burgstrasse und der unteren Marienbergstrasse. Das Amtshaus, ein dreigeschossiger Barockbau, sowie weitere benachbarte Bürgerhäuser liegen direkt an der Strasse. Baumbestandene Gartenanlagen betonen ihre Solitärstellung.'*...

b) Die geplante Überbauung ersetzt eine Anlage von eingeschossigen Gewerbebauten aus der 2. Hälfte des 20. Jahrhunderts. Durch Ihre Dreigeschossigkeit positioniert sich die neue Überbauung im Hintergrund der historischen Strassenbebauung. Auch wenn die neue Überbauung die Punktbauten nicht fortsetzt, sondern sich durch die L-förmige Erscheinung im Hintergrund sozusagen "durchschlängelt", erfüllt sie die Erhaltungskriterien des historisch wertvollen Bestandes und setzt sich damit bewusst von den historisch markanten Punktbauten ab.

c) Die Überbauung hat auch den Kriterien der Stadtentwicklung mit Verdichtung und qualitätsvoller Architektur zu genügen. Durch die geplante kaskadenförmige Begrünung der äusseren Fassaden des L-förmigen Baus wird an die ehemaligen barocken Gärten an dieser Stelle referenziert. Mit dem Neubau wird zudem der Garten des Barockbaus an der Marienbergstrasse Nr. 19 nach historischem Vorbild neugestaltet. Aus denkmalpflegerischer Sicht ist das Gesamtprojekt eine Aufwertung des Gebietes.

d) Zusammenfassend gelangt die Denkmalpflege zum Schluss, dass der Sondernutzungsplan und die geplante Überbauung die Erhaltungsziele des ISOS nicht beeinträchtigen.

2.3 Vollzugsbeginn

Gemäss Art. 40 der Geoinformationsverordnung (sGS 760.11; abgekürzt GeoIV) bestimmt die zuständige Fachstelle nach Ablauf der Rechtsmittelfrist oder nach Abschluss der Rechtsmittelverfahren den Vollzugsbeginn für eigentümerverbindliche Eigentumsbeschränkungen. Beim vorliegenden Erlass hat die Gemeinde als zuständige Fachstelle den Vollzugsbeginn festzulegen. Dieser ist dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation mitzuteilen.

2.4 Fazit

Zusammenfassend ist festzustellen: Der Sondernutzungsplan Marienbergstrasse nimmt Rücksicht auf die Umgebung, er gewährleistet eine Überbauung von hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität. Die Interessen der Nachbarschaft werden durch den Planerlass nicht wesentlich beeinträchtigt, es wird auch keine materielle Abweichung des Rahmennutzungsplans bewirkt. Der Erlass ist rechtmässig und übereinstimmend mit übergeordneten Planungsgrundlagen.



3 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. Der angeführte Erlass wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Die Gebühr für die vorliegende Verfügung beträgt Fr. 4'950.--.
(Geschäft Nr. 19-9202: Anteil AFU Fr. 350.--)

Die Änderung des ÖREB-Datensatzes Sondernutzungspläne ist gemäss Vertrag betreffend Bezug und Nutzung von Daten der Informationsebene Raumplanung innert 60 Tagen nach der Genehmigung in digitaler Form (ITF- oder XTF-Datei) dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Abteilung Vermessung, einzureichen.

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

Kopie

- Rechtsabteilung (einschliesslich Erlass)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, (einschliesslich Erlass)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Vermessung
- Amt für Umwelt, Recht und UVP
- Denkmalpflege