

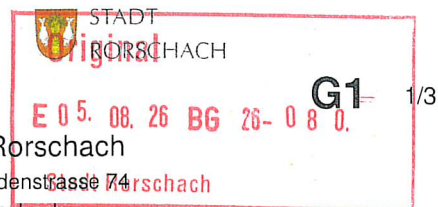
Baugesuchsformular Kanton St.Gallen

Gemeinde Rorschach
Gesuchsteller/in Frau Sabrina Kujovic
Eingang Gemeinde
BG-Nr. Gemeinde
BG-Nr. Kanton

Auflage vom
bis

Stadt Rorschach

Promenadenstrasse 74
9401 Rorschach
Tel: 071 844 22 22, Fax: 071 844 21 80
www.rorschach.ch
bus@rorschach.ch



Nur ein vollständig ausgefülltes Gesuch garantiert eine rasche Bearbeitung.

Bezeichnung des Vorhabens: Best. Gerwerberaum + Verkaufsraum ergänzen mit Dienstleistungsraum, Dentalhygiene DH
Strasse, Nummer / PLZ / Ort: Hauptstrasse 38, 9400 Rorschach

☒ Baugesuch

- ☒ Ordentliches Verfahren (Art. 138, 139 PBG)
- ☐ Vereinfachtes Verfahren (Art. 140, 141 PBG)
- ☐ Meldeverfahren (Art. 142, 143 PBG)
(nicht zulässig, wenn kant. Verfügungen erforderlich sind)
- ☐ Teilentscheid (Art. 144 PBG)

☐ **Vorbescheid** (Art. 145 PBG)

Grundbuchkreis

Grundstück-Nr. 407

Baurecht-Nr.

Versicherungs-Nr.

Visiere gestellt am

Vorbesprechung am 14.07.2026

mit R. Ambauen, M. Brandes, S.Kujovic, M. Herzog

Gesuchsteller/in / Bauherrschaft

Name/Firma Frau Sabrina Kujovic
Strasse, Nr. Bachwiesstrasse 14
PLZ, Ort 9404 Rorschacherberg
Sachbearbeiter/in
Telefon / Fax 079 532 01 17
E-Mail kujovicsabrina@gmail.com

Anlagebetreiber/in / Mieter/in

☒ identisch mit Gesuchsteller/in
Frau Sabrina Kujovic
Bachwiesstrasse 14
9404 Rorschacherberg

Projektverfasser/in

☐ identisch mit Gesuchsteller/in
Name/Firma GS Bau GmbH
Strasse, Nr. Langmoosstrasse 24
PLZ, Ort 9400 Rorschach
Sachbearbeiter/in Moritz Meichtry
Telefon / Fax 079 669 71 66
E-Mail moritz.meichtry@gmail.com

Grundeigentümer/in / Bevollmächtigte/r

☐ identisch mit Gesuchsteller/in
A. Meichtry, M. Herzog /
M. Meichtry, Langmoosstrasse 24
9400 Rorschach

079 669 71 66
moritz.meichtry@gmail.com

Rechnungsadresse ☒ identisch mit Gesuchsteller/in / Bauherrschaft
Frau Sabrina Kujovic Bachwiesstrasse 14 9404 Rorschacherberg

Art des Vorhabens (Mehrfachnennungen möglich)

- ☐ Neubau
- ☐ Umbau / Erweiterung Baujahr
- ☐ Wiederaufbau
- ☐ Abbruch
- ☒ Gewerbesraum ergänzen mit Dienstleistungsraum DH
- ☐ Neubau oder Umnutzung von Wohnraum, Umnutzung von Hotelbetrieb in Gemeinde mit Zweitwohnungsanteil über 20%
(Formular GD1 (Zusatzblatt Zweitwohnung) ausfüllen)
- ☒ Nutzungsänderung
- ☐ Terrainveränderung
- ☐ Reklame
- ☐ Projektänderung zu BG-Nr. Gde.

Kurzbeschreibung des Vorhabens/der Projektänderung (bisherige und künftige Nutzung)

Best. Gerwerberaum + Verkaufsraum ergänzen mit Dienstleistungsraum, Dentalhygiene DH. Max 3 Arbeitsplätze
Erste Etappe 1 Arbeitsplatz.

Angaben zum Standort des Vorhabens

G1 2/3

Koordinaten des Bauvorhabens y / x (Bitte im Format 27yyyyy / 1xxxxxx eintragen)

Grundstückfläche m² Niveaupunkt m ü.M.

Zone gemäss Zonenplan Kernzone, Altstadt

Schutzgegenstand

☐ Natur ☐ Landschaft ☐ Baudenkmal (Einzelobjekt oder Ensemble)

☒ Ortsbild ☐ Archäologisches Schutzgebiet

☐ Umgebungsschutz (in unmittelbarer Umgebung eines Schutzgegenstandes (Nachbarparzelle oder in Sichtweite))

Grundwasser: Vorhaben liegt im Gewässerschutzbereich ☐ A_U ☐ A_O ☐ im übrigen Bereich üB

Liegt das Vorhaben in einer Grundwasserschutzzone oder einem -areal? ☐ ja ☒ nein

Wenn ja, welche Zone ☐ S1 ☐ S2 ☐ S3 ☐ Areal ☐ prov. Schutzzone/Areal

Unterkante Baukörper m ü.M.

Mittlerer Grundwasserstand gemäss Grundwasserkarte m ü.M.

Entsorgungskonzept und Schadstoffermittlung

Fallen mehr als 200m³ Bauabfälle (Aushub und Abbruch) an? ☐ ja ☒ nein

Ist der Aushub mit invasiven Neophyten oder sonst wie belastet? ☐ ja ☒ nein

Ist ein Ja angekreuzt, muss ein Entsorgungskonzept beigelegt werden (vgl. Formular GF)

Ist das Grundstück im Kataster der belasteten Standorte eingetragen? ☐ ja ☒ nein

Ist ein Ja angekreuzt, sind die erforderlichen Abklärungen durch eine Altlasten-Fachperson beizulegen

Ist der Standort im Prüfgebiet Bodenverschiebungen verzeichnet und wird ☐ ja ☒ nein

Boden ausserhalb des Standortes entsorgt/verwertet?

Wurde das Bau- bzw. Abbruchobjekt vor 1990 erstellt oder sind ☐ ja ☒ nein

umwelt- oder gesundheitsgefährdende Stoffe (Asbest, PCB, ...) zu erwarten?

Ist ein Ja angekreuzt, muss zusätzlich eine Schadstoffermittlung beigelegt werden.

Naturgefahren: liegt das Vorhaben gemäss Gefahrenkarte im Abklärungsbereich (innerhalb Gefahrenkartenperimeter)?:

☐ **Ja, keine Gefahr** (weiss) ☐ **Ja, Gefahr vorhanden** (rot, blau, gelb, gelb/weiss) ☒ **Nein, Gefahr unbekannt** (grün)

(keine weiteren Angaben erforderlich) (Formular GN Teil 1 ausfüllen)

(Formular GN Teil 2 ausfüllen)

Bauweise / Materialangaben

UG

EG

OG

DG

Aussenwände

Best.

Innenwände

Best. + Gipsstrennw.

Decken

Best.

Fenster

Best.

Fassade, äusserste Schicht (Material, Farbe)

Dach, äusserste Schicht (Material, Farbe)

Energiebezugsfläche m²

Haustechnik

Leistung

Gasfeuerung ☐ neu ☒ bestehend 34 kW ☐ ausser Betrieb

Ölfeuerung ☐ neu ☐ bestehend kW ☐ ausser Betrieb

Holzfeuerung ☐ neu ☐ bestehend kW ☐ ausser Betrieb

Anschluss Fernwärme ☐ neu ☐ bestehend kW ☐ ausser Betrieb

Wärmepumpe Luft ☐ neu ☐ bestehend kW ☐ ausser Betrieb

Wärmepumpe Erdreich ☐ neu ☐ bestehend kW ☐ ausser Betrieb

Wärmepumpe Wasser ☐ neu ☐ bestehend kW ☐ ausser Betrieb

Solaranlagen (Wasser) ☐ neu ☐ bestehend kW_{th} m² ☐ ausser Betrieb

Wärmekraftkopplungs-Anlage ☐ neu ☐ bestehend kW_{th} kW_{el} ☐ ausser Betrieb

Photovoltaik (Strom) ☐ neu ☐ bestehend kWp m² ☐ ausser Betrieb

☐ realisiert mittels Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV)

Standort Wechselrichter

☐ Ersatzabgabe gestützt auf PV-Ersatzabgabe-Rechner

☐ Speicheranlage vorgesehen

☐ Reduktion gew. Energiebedarf um mind. 5 kWh/m² EBF geplant (Nachweis in EN-101b)

Lüftung ☐ neu ☐ bestehend ☐ ausser Betrieb

Kühlung / Befeuchtung ☐ neu ☐ bestehend ☐ ausser Betrieb

andere:

Entsorgung von verschmutztem Abwasser

- ☒ Anschluss an öffentliche Schmutzwasserkanalisation besteht
☐ Neuanschluss an öffentliche Schmutzwasserkanalisation geplant
☐ Kleinkläranlagen
☐ Güllegrube
☐ Andere Verwertung

Entwässerungssystem

- ☐ Mischsystem
☒ Trennsystem
☐ Versickerung
☐ Einleitung in Gewässer

Parkierung/Verkehr

	Personenwagen			Lastwagen		
	neu	bestehend	Total	neu	bestehend	Total
Parkplätze im Freien		8		8		

Parkplätze in Sammel-/Tiefgaragen

Behindertengerechte Parkplätze (insgesamt)

Anzahl Wohneinheiten

Belüftung der Sammel-/Tiefgaragen ☐ natürliche Belüftung ☐ mechanische Belüftung

Veloparkierung nicht geschützt (im Freien) 6
geschützt (in Gebäude)

Durch Vorhaben ausgelöster Mehrverkehr PW pro Tag LKW pro Tag

☐ Aussenlärmbelastung durch das Vorhaben

Wenn ja, Nachweis über die Einhaltung des Vorsorgeprinzips und der Grenzwerte beilegen

Bauleitung Häubi AG, Werkstrasse 29, 3250 Lyss BE

zuständige Person Hr. Bruppacher

Telefon 076 223 66 80 E-Mail thomas.bruppacher@haeubi.ch

Umbauter Raum /

390 m³☐ SIA 116☐ SIA 416

Bauvolumen gemäss SIA

Baubeginn ca. n. Bew. ca. Sept. 26

Bauvollendung ca. Nov. 2026

Bausumme Fr. (BKP 2 - nur Gebäude)

170'000

Übereinstimmungserklärung (bei digitalen Unterlagen)Mit dem Gesuch werden digitale Unterlagen eingereicht: **Ja** ☒ **Nein** ☐

Die digitalen Unterlagen sind in einem Abstand von höchstens zwei Tagen zur abgesendeten Post per WebtransferSG oder per E-Mail an die Gemeinde nachzureichen.

Mit der Unterzeichnung dieser Übereinstimmungserklärung bescheinigt der/die Gesuchsteller/in, dass die eingereichte digitale Version des Baugesuchs inkl. Nachlieferungen mit der Papierversion übereinstimmt. Er/Sie nimmt zur Kenntnis, dass festgestellte Abweichungen zwischen physischen Dokumenten und digitalen Dateien zu zusätzlichen Scanningaufwänden für den Kanton führen und dem/der Gesuchsteller/in in Rechnung gestellt werden. Ebenfalls wird zur Kenntnis genommen, dass die digitalen Unterlagen zwingend auf einem Lieferschein aufgelistet werden müssen. Als Lieferschein kann das Formular G1B verwendet werden oder es kann ein separater Lieferschein erstellt werden.

Datum 04.08.2026

Unterschriften

Gesuchsteller/in



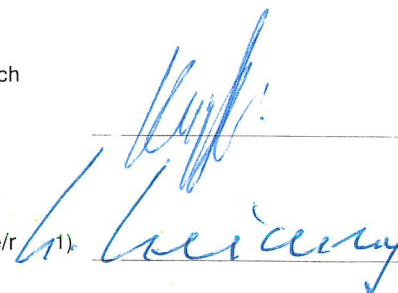
1) Falls mit Gesuchsteller/in nicht identisch

Anlagebetreiber/in / Mieter/in 1)

Projektverfasser 1)



Grundeigentümer/in / Bevollmächtigte/r 1)



Weitere Adressen

Gemeinde Rorschach
Gesuchsteller/in Frau Sabrina Kujovic
BG-Nr. Gemeinde

bus@rorschach.ch



Rollen in Bezug auf das Gesuch

Gesuchsteller/in	Name, Firma	Frau Sabrina Kujovic
	Strasse, Nr.	Bachwiesstrasse 14
	PLZ, Ort	9404 Rorschacherberg
	Sachbearbeiter/in	
	Telefon/Fax	079 532 01 17
	E-Mail	kujovicsabrina@gmail.com
Projektverfasser/in	Name, Firma	GS Bau GmbH
	Strasse, Nr.	Langmoosstrasse 24
	PLZ, Ort	9400 Rorschach
	Sachbearbeiter/in	Moritz Meichtry
	Telefon/Fax	079 669 71 66
	E-Mail	moritz.meichtry@gmail.com
Grundeigentümer/in	Name, Firma	Alice Meichtry / Marcel Herzog
	Strasse, Nr.	Langmoosstrasse 24
	PLZ, Ort	9400 Rorschach
	Sachbearbeiter/in	
	Telefon/Fax	079 373 18 69 / 079 235 68 84
	E-Mail	alice.meichtry@gmail.com
Bevollmächtigte/r	Name, Firma	Moritz Meichtry
	Strasse, Nr.	Langmoosstrasse 24
	PLZ, Ort	9400 Rorschach
	Sachbearbeiter/in	
	Telefon/Fax	079 669 71 66
	E-Mail	moritz.meichtry@gmail.com
Ausführung, Fachpl.	Name, Firma	Häubi AG
	Strasse, Nr.	Werkstrasse 29
	PLZ, Ort	3250 Lyss BE
	Sachbearbeiter/in	Hr. Thomas Bruppacher
	Telefon/Fax	076 223 66 80
	E-Mail	thomas.bruppacher@haeubi.ch

Gemeinde	Rorschach
Gesuchsteller/in	Frau Sabrina Kujovic
BG-Nr. Gemeinde	

bus@rorschach.ch

- ☒ Situationsplan / Katasterplan
- ☒ Grundrisse (inkl. Niveaupunkt, Angabe der Nutzung für jeden Raum; gemäss Wegleitung)
- ☐ Umgebungsplan
- ☐ Schnitte (u.a. Koten in m ü.M., gewachsenes und gestaltetes Terrain bis Grundstücksgrenze, inkl. Niveaupunkt)
- ☐ Fassaden (u.a. gewachsenes und gestaltetes Terrain bis Grundstücksgrenze)
- ☐ Nutzungsberechnung
- ☒ Brandschutzkonzept (Brandschutznachweis, Brandschutzpläne, QS Verantwortlicher Brandschutz)
- ☐ Fotos
- ☐ Reklamekonzept
- ☐ Zustimmung Unterschreitung Grenzabstand / erweiterte Grenzabstandsverpflichtung
- ☐ Energienachweis
- ☐ Höhe der Ersatzabgabe für Eigenstromerzeugung (mittels PV-Ersatzabgabe-Rechner erzeugter Ausdruck, unterzeichnet)
- ☐ Kopie Vereinbarung Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV)
- ☐ Kanalisationspläne 1:100 / 1:200 (mit allfälligen Abwasservorbehandlungs-/und Versickerungsanlagen)
- ☐ Versickerungs- bzw. Retentionsnachweis
- ☐ Nachweis Abflussbeiwert (GEP)
- ☐ Objektschutznachweis Naturgefahren (Formulare und Pläne)
- ☐ Erschliessungskonzept mit Sichtweiten gem. VSS-Norm 640 273a
- ☐ Verkehrsgutachten
- ☐ Lärm- und Schallschutznachweis
- ☐ Baugrubenplan
- ☐ Entsorgungskonzept (Aushub und Abbruch)
- ☐ Standortabklärung (Belastete Standorte)
- ☐ Hindernisfreies Bauen – Stellungnahme Procap St.Gallen-Appenzell
- ☒ Parkplatznachweis
- ☒ Fotos Ansicht von der Strasse, Schaufenster

Zusätzliche Unterlagen Formular K1 - Gesuch für gewerbliche Bauten und Anlagen

- ☐ Lüftungspläne 1:100 / 1:200 oder grösser
- ☒ Pläne der Altanlage bei Umbau, Erweiterung und Ersatz
- ☐ Löschwasserkonzept (Pläne und Beschreibung)
- ☐ ATEX/Ex-Zonenpläne

Zusätzliche Unterlagen Formular K2 - Eingriffe in den Untergrund oder ins Grundwasser

- ☐ Grundbuch- und Katasterplanausschnitt mit eingetragenem Anlagestandort sowie der Wasserentnahme und -rückgabe.
- ☐ Hydraulisches Schema mit allen Kontroll-, Mess- und Sicherheitseinrichtungen.
- ☐ Längenprofil, Situation, Normalprofil (Grabenquerschnitt), Gewässerquerung
- ☐ Hydrogeologische Unterlagen bzw. Gutachten mit Kartenauszügen (GSK, GWK, ESK, KbS)
- ☐ Umströmungsnachweis (nach Anhang 4 Ziff. 211 Abs. 2 GschV)
- ☐ Technischer Bericht zur Anlage mit Betriebskonzept inkl. Wasserbedarfsberechnung
- ☐ Situationsplan Erdwärmesonde(n) 1:500 mit Grundriss Gebäude integriert.
- ☐ Bestätigung Bohrfirma mit Bohrtermin (einzureichen vor Bohrtermin)