

Baugesuchsformular Kanton St.Gallen

Gemeinde Rorschach
Gesuchsteller/in Oliver Hauser
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: Gesamtsanierung
Strasse, Nummer / PLZ / Ort: Wachsbleichstrasse, 49 / 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. 527
Baurecht-Nr.
Versicherungs-Nr. 462
Visiere gestellt am
Vorbesprechung am
mit

Gesuchsteller/in / Bauherrschaft

Name/Firma Oliver Hauser
Strasse, Nr. Augartenstrasse 8
PLZ, Ort 9402 Mörschwil
Sachbearbeiter/in
Telefon / Fax 079 600 77 75
E-Mail oliver.hauser@zwicker-gerueste.ch

Anlagebetreiber/in / Mieter/in

☐ identisch mit Gesuchsteller/in

Projektverfasser/in

☐ identisch mit Gesuchsteller/in
Name/Firma K&L Architekten AG
Strasse, Nr. Obere Berneggstrasse 66
PLZ, Ort 9012 St.Gallen
Sachbearbeiter/in Kay Kröger
Telefon / Fax 071 274 03 74
E-Mail kay.kroeger@kl-architekten.ch

Grundeigentümer/in / Bevollmächtigte/r

☒ identisch mit Gesuchsteller/in
Oliver Hauser
Augartenstrasse 8
9402 Mörschwil
079 600 77 75
oliver.hauser@zwicker-gerueste.ch

Rechnungsadresse ☒ identisch mit Gesuchsteller/in / Bauherrschaft
Oliver Hauser Augartenstrasse 8 9402 Mörschwil

Art des Vorhabens (Mehrfachnennungen möglich)

- | | |
|---|---|
| ☐ Neubau | ☐ Nutzungsänderung |
| ☒ Umbau / Erweiterung Baujahr 1972 | ☐ Terrainveränderung |
| ☐ Wiederaufbau | ☐ Reklame |
| ☐ Abbruch | ☐ Projektänderung zu BG-Nr. Gde. |
| ☐ | |
| ☐ Neubau oder Umnutzung von Wohnraum, Umnutzung von Hotelbetrieb in Gemeinde mit Zweitwohnungsanteil über 20%
(Formular GD1 (Zusatzblatt Zweitwohnung) ausfüllen) | |

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

Gesamtsanierung des Mehrfamilienhauses ohne Volumenänderung. In den drei Regelgeschossen wird die Struktur der 15 Wohnungen beibehalten und Küchen sowie Nasszellen erneuert. Das Attikageschoss wird von einer Grosswohnung in zwei Einheiten (3.5- und 4.5-Zimmer) aufgeteilt.

Angaben zum Standort des Vorhabens**G1** 2/3

Koordinaten des Bauvorhabens Y 2755187 / x 1260355 (Bitte im Format 27yyyyy / 1xxxxxx eintragen)

Grundstückfläche 1'007 m² Niveaupunkt m ü.M.

Zone gemäss Zonenplan W2

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 üBLiegt das Vorhaben in einer Grundwasserschutzzone oder einem -areal? ☐ ja ☒ neinWenn ja, welche Zone ☐ S1 ☐ S2 ☐ S3 ☐ Areal ☐ prov. Schutzzone/Areal

Unterkante Baukörper m ü.M.

Mittlerer Grundwasserstand gemäss Grundwasserkarte m ü.M.

Entsorgungskonzept und SchadstoffermittlungFallen mehr als 200m³ Bauabfälle (Aushub und Abbruch) an? ☐ ja ☒ neinIst 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 beigelegt

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	Beton	Beton	Beton	Beton / Kalksandstein
Innenwände	Beton / Kalksandstein	Kalksandstein	Kalksandstein / Backstein	Kalksandstein / Backstein
Decken	Beton	Beton	Beton	Holz
Fenster	Holz / Metallfenster	Holz / Metallfenster	Holz / Metallfenster	Holz / Metallfenster
Fassade, äusserste Schicht (Material, Farbe)	Verputzte Wärmedämmung NCS 1502 Y, Wellethernit Purio Classic Grau			
Dach, äusserste Schicht (Material, Farbe)	Hauptdach Bestand mit Kies, Terrasse Bestand mit Plattenbelag			
Energiebezugsfläche	1'820 m ²			

Haustechnik**Leistung**

Gasfeuerung	☐ neu ☒ bestehend	100 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}	m ² ☐ ausser Betrieb
Wärmekraftkopplungs-Anlage	☐ neu ☐ bestehend	kW _{th}	kW _{el} ☐ ausser Betrieb
Photovoltaik (Strom)	☐ neu ☐ bestehend	kWp	m ² ☐ 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 BetriebKühlung / 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		5	5			
Parkplätze in Sammel-/Tiefgaragen		13	13			
Behindertengerechte Parkplätze (insgesamt)						
Anzahl Wohneinheiten		1	16			17
Belüftung der Sammel-/Tiefgaragen	☒ natürliche Belüftung			☐ mechanische Belüftung		
Veloparkierung	nicht geschützt (im Freien)		10			
	geschützt (in Gebäude)		15			
Durch Vorhaben ausgelöster Mehrverkehr	1 PW pro Tag			LKW pro Tag		

- ☐ Aussenlärmbelastung durch das Vorhaben

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

Bauleitung Bauer Baumanagement AG

zuständige Person Andreas Bauer & Marcel Graf Telefon 071 274 20 20 E-Mail info@bau-er.ch

Umbauter Raum / 6'190 m³ ☐ SIA 116 ☒ SIA 416
 Bauvolumen gemäss SIA

Baubeginn ca. 01.02.2028

Bauvollendung ca. 26.09.2028

Bausumme Fr. (BKP 2 - nur Gebäude) 3'500'000

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 28.08.2026

Unterschriften

Gesuchsteller/in

1) Falls mit Gesuchsteller/in nicht identisch

Anlagebetreiber/in / Mieter/in 1)

Projektverfasser 1)

Grundeigentümer/in / Bevollmächtigte/r 1)



Gemeinde	Rorschach
Gesuchsteller/in	Oliver Hauser
BG-Nr. Gemeinde	

bus@rorschach.ch

G1B 1/1

- ☒ 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

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)

Gebäudekategorie

- ☐ Provisorische Unterkunft
☒ Gebäude mit ausschliesslicher Wohnnutzung
☐ Wohngebäude mit Nebennutzung
☐ Gebäude mit teilweiser Wohnnutzung
☐ Gebäude ohne Wohnnutzung
☐ Sonderbauten

1010
1020
1030
1040
1060
1080

Anzahl Geschosse (mit anrechenbaren Wohngeschossflächen)
Gebäudefläche in m²

469
4

Angaben zu den Wohnungen

Nr.	Wählen Sie zwischen: "vor Umbau", "Neubau", "nach Umbau" und "Abbruch"	Stock- werk	Wohnung umfasst mehrere Geschosse	Küche	Koch- nische	keine	Anzahl Zimmer (ohne Küche und halbe Zimmer)	Whg. Fläche in m²	Eingangs- Nr.	Lage auf dem Stockwerk (z.B. rechts, süd-ost usw.)
1	Nach Umbau	1.OG	☐	☒	☐	☐	2	55	1	nord
2	Nach Umbau	1.OG	☐	☒	☐	☐	2	57	2	nord-ost
3	Nach Umbau	1.OG	☐	☒	☐	☐	3	87	3	süd-ost
4	Nach Umbau	1.OG	☐	☒	☐	☐	3	81	4	süd-west
5	Nach Umbau	1.OG	☐	☒	☐	☐	4	100	5	nord-west
6	Nach Umbau	2.OG	☐	☒	☐	☐	2	55	6	nord
7	Nach Umbau	2.OG	☐	☒	☐	☐	2	57	7	nord-ost
8	Nach Umbau	2.OG	☐	☒	☐	☐	3	87	8	süd-ost
9	Nach Umbau	2.OG	☐	☒	☐	☐	3	81	9	süd-west
10	Nach Umbau	2.OG	☐	☒	☐	☐	4	100	10	nord-west
11	Nach Umbau	3.OG	☐	☒	☐	☐	2	55	11	nord
12	Nach Umbau	3.OG	☐	☒	☐	☐	2	57	12	nord-ost
13	Nach Umbau	3.OG	☐	☒	☐	☐	3	87	13	süd-ost
14	Nach Umbau	3.OG	☐	☒	☐	☐	3	81	14	süd-west
15	Nach Umbau	3.OG	☐	☒	☐	☐	4	100	15	nord-west
16	Nach Umbau	4.OG	☐	☒	☐	☐	3	111	16	ost
17	Nach Umbau	4.OG	☐	☒	☐	☐	4	120	17	west



Bauten und Anlagen im Bereich von Naturgefahren

Gemeinde Rorschach
Gesuchsteller/in Oliver Hauser
Eingang Gemeinde
BG-Nr. Gemeinde
BG-Nr. Kanton

Teil 1: Vorhaben liegt innerhalb Gefahrenperimeter (weitere Informationen in der Wegleitung Baugesuchsformular, Kap.5)

☐ erhebliche Gefährdung (Rot)

Zustimmung Amt für Wasser und Energie, Abteilung Naturgefahren erforderlich
Baugesuch ist zwingend dem Kanton einzureichen. Eine vorgängige Rücksprache zur Bewilligungsfähigkeit wird dringend empfohlen.

☐ mittlere Gefährdung (Blau)

Objektschutznachweis erforderlich
Bei Bedarf kann die Gebäudeversicherung St.Gallen (pn@gvsg.ch) Planer und Bauherrschaft beraten.

☒ geringe Gefährdung (Gelb)

- ☐ sensibles Objekt (Störfallbetriebe, Bauwerksklassen II / III sowie Tiefgaragen, Schulanlagen, Heime usw.)

Objektschutznachweis erforderlich

Bei Bedarf kann die Gebäudeversicherung St.Gallen (pn@gvsg.ch) Planer und Bauherrschaft beraten.

- ☒ kein sensibles Objekt

Eigenverantwortung von Planer und Bauherrschaft zur Prüfung und Umsetzung von verhältnismässigen Objektschutzmassnahmen.

Bei Bedarf kann die Gebäudeversicherung St.Gallen (pn@gvsg) Planer und Bauherrschaft beraten.

☐ Restgefahr (Gelb-Weiss)

- ☐ Vorhaben / Betrieb der Störfallverordnung unterstellt

Objektschutznachweis nach Rücksprache mit Amt für Umwelt,
Abteilung Industrie und Gewerbe

- ☐ sehr sensibles Objekt (Bauwerksklassen II / III)

Eigenverantwortung von Planer und Bauherrschaft zur Prüfung und Umsetzung von verhältnismässigen Objektschutzmassnahmen.

Bei Bedarf kann die Gebäudeversicherung St.Gallen (pn@gvsg) Planer und Bauherrschaft beraten.

- ☐ kein sehr sensibles Objekt

Keine Auflagen

Teil 2: Vorhaben ausserhalb Gefahrenkartenperimeter (weitere Informationen in der Wegleitung Baugesuchsformular, Kap. 5)

- ☐ Hinweise auf Gefährdung (Ereigniskataster, Spuren im Gelände, Erfahrungen usw.)

Zur Beratung Kontakt mit dem Amt für Wasser und Energie, Abteilung Naturgefahren aufnehmen

- ☐ Keine Hinweise auf gravitative Naturgefahren