

Baugesuchsformular Kanton St.Gallen

Gemeinde Rorschach
Gesuchsteller/in Patrick Uhrmeister
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: Umnutzung Arztpraxis in Wohnung mit Ausgang Süd
Strasse, Nummer / PLZ / Ort: Kronenstrasse 11

☒ 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. 195
Baurecht-Nr.
Versicherungs-Nr. 977
Visiere gestellt am
Vorbesprechung am
mit

Gesuchsteller/in / Bauherrschaft

Name/Firma Patrick Uhrmeister
Strasse, Nr. Könzisstrasse 63
PLZ, Ort 3008 Bern
Sachbearbeiter/in
Telefon / Fax 076 252 69 69
E-Mail kronenstrasse11@gmail.com

Projektverfasser/in

☐ identisch mit Gesuchsteller/in
Name/Firma Bauquartier GmbH
Strasse, Nr. Franklinstr. 29
PLZ, Ort 9400 Rorschach
Sachbearbeiter/in Fabian Lüchinger
Telefon / Fax 071 845 20 21
E-Mail

Rechnungsadresse ☒ identisch mit Gesuchsteller/in / Bauherrschaft
Patrick Uhrmeister Könzisstrasse 63 3008 Bern

Anlagebetreiber/in / Mieter/in

☒ identisch mit Gesuchsteller/in
Patrick Uhrmeister
Könzisstrasse 63
3008 Bern
076 252 69 69
kronenstrasse11@gmail.com

Grundeigentümer/in / Bevollmächtigte/r

☒ identisch mit Gesuchsteller/in
Patrick Uhrmeister
Könzisstrasse 63
3008 Bern
076 252 69 69
kronenstrasse11@gmail.com

Art des Vorhabens (Mehrfachnennungen möglich)

- | | |
|---|---|
| ☐ Neubau | ☐ Nutzungsänderung |
| ☒ Umbau / Erweiterung Baujahr 1900 | ☐ 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)

Umnutzung Arztpraxis in Wohnung im EG, Neuerstellung Ausgang Garten Südseitig

Angaben zum Standort des Vorhabens

G1 2/3

Koordinaten des Bauvorhabens Y 2754642 / x 1260585 (Bitte im Format 27yyyyy / 1xxxxxx eintragen)

Grundstückfläche 538 m² Niveaupunkt m ü.M.

Zone gemäss Zonenplan BauG zentrumsnahes Wohnen WZ4

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 400 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		Massiv		
Innenwände		Massiv		
Decken		Massiv		
Fenster		Holz		
Fassade, äusserste Schicht (Material, Farbe)		Aussenputz, orange		
Dach, äusserste Schicht (Material, Farbe)		Ziegel, dunkel		
Energiebezugsfläche	m ²			

Haustechnik

Leistung

Gasfeuerung	☐ neu ☐ bestehend	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 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**

neu bestehend Total

Lastwagen

neu bestehend Total

Parkplätze im Freien

Parkplätze in Sammel-/Tiefgaragen

Behindertengerechte Parkplätze (insgesamt)

Anzahl Wohneinheiten

Belüftung der Sammel-/Tiefgaragen ☐ natürliche Belüftung

☐ mechanische Belüftung

Veloparkierung nicht geschützt (im Freien)
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

zuständige Person

Telefon

E-Mail

Umbauter Raum /

275 m³

☐ SIA 116

☐ SIA 416

Bauvolumen gemäss SIA

Baubeginn ca. Sommer 2026

Bauvollendung ca. Sommer 2026

Bausumme Fr. (BKP 2 - nur Gebäude)

120'000

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 24.03.2026

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	Patrick Uhrmeister
BG-Nr. Gemeinde	

bus@rorschach.ch

- Zusätzliche Unterlagen Formular K1 - Gesuch für gewerbliche Bauten und Anlagen**

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

- 13.1.0



GC 1/2

Schutzraumbaupflicht bzw. Ersatzbeitragspflicht

Gemeinde Rorschach
Gesuchsteller/in Patrick Uhrmeister
BG-Nr. Gemeinde

bus@rorschach.ch

- | | |
|--|-------------|
| ☐ Abbruch/Aufhebung bestehender Schutzraum | EGID-Nr. |
| ☐ Umbau bestehender Schutzraum | SR-Ktr.-Nr. |
| ☐ Beteiligung an bestehendem Schutzraum | EB-Ktr.-Nr. |
| ☐ Schutzraumerstellung | |
| ☒ Gesuch um Leistung eines Ersatzbeitrages | |

Neubauten

Berechnung der Anzahl Schutzplätze (SP)

Neubau Wohnbauten (Nur ganze Zimmer, halbe Zimmer abrunden)
(Art. 61 BZG, Art. 70 Abs. 1 lit. a, ZSV)

Anzahl SP

1	x	4	Zimmer	=	4	Zimmer
	x		Zimmer	=		Zimmer
	x		Zimmer	=		Zimmer
	x		Zimmer	=		Zimmer
	x		Zimmer	=		Zimmer
	x		Zimmer	=		Zimmer

Total Anzahl Zimmer = 4 Zimmer x 2/3 = 2

Loftgeschosse / offene Wohn-Essbereiche grösser als 100 m²

Ist die Bodenfläche von Loftgeschossen / offenen Wohn-/Essbereichen (inkl. Küche und Gang) grösser als 100 m², so wird die erforderliche Anzahl Schutzraumplätze mit einem Schutzplatz pro 50 m²

Hauptnutzfläche (HNF, Definition gemäss SIA Norm 416) ermittelt in m²

Hauptnutzfläche		0

Neubau Spitäler, Alters- und Pflegeheime

(Art. 61 BZG, Art. 70 Abs. 1 lit. a, ZSV)
Spitäler, Heime (1 SP pro Patientenbett)

Anzahl Patientenbetten: 0

Total Anzahl Schutzplätze 2

Bestehende Gebäude

Arealbetrachtung

+ Anzahl bestehender Zimmer =	13 * 2/3	=	Anzahl SP	8
- vorhandener Schutzraum Ktr.Nr.		=	Anzahl SP	
- bezahlter Ersatzbeitrag Ktr.Nr.		für	Anzahl SP	
Total Manko (+) oder Reserve (-)		=	Anzahl SP	10

- ☐ Detaillierte Publikation im kantonalen Amtsblatt Nr.
- ☐ Anzeige an Organisationen:
 - ☐ Heimatschutz St.Gallen-Appenzell I.Rh., Postfach 931, 9001 St.Gallen
 - ☐ WWF St.Gallen/Appenzell, Postfach 2341, 9001 St.Gallen
 - ☐ Pro Natura St.Gallen-Appenzell, Postfach 103, 9014 St.Gallen

Bei Vorhaben, für die Strukturverbesserungsbeiträge beantragt werden:

- ☐ Detaillierte Publikation im kantonalen Amtsblatt Nr.

Antrag der Gemeinde / Bemerkungen

- ☐ Antrag für kantonale Zustimmung nach Art. 31 Abs. 2 LSV (separates Formular)
- ☐ Gesuch Ausnahmegewilligung mit Begründung (Art. 108 Abs. 4 PBG)
- ☐ Antrag Gemeinde für Ersatzbeitrag Schutzraum
- ☐ Weitere Anträge:

Der Unterzeichnende bestätigt, dass

- das Formular überprüft und vollständig ist;
- das Baugrundstück hinreichend erschlossen ist;
- sofern durchgeführt: die Baukontrolle ergeben hat,
dass der heutige Zustand hinsichtlich Art und Umfang der Nutzung den bewilligten Plänen entspricht.

Name des Bauverwalters der Gemeinde

E-Mail-Adresse des Bauverwalters der Gemeinde
(Angabe zur Übermittlung der digitalisierten Daten)

Ort, Datum

Unterschrift

Hinweise zum weiteren Vorgehen

Der federführenden kantonalen Stellen sind zuzustellen:

- die vollständigen Gesuchsunterlagen in der erforderlichen Anzahl;
- eine Kopie aller Einsprachen inkl. Stellungnahme der Bauherrschaft;

Die Durchführung von Augenscheinen, Einspracheverhandlungen, usw. ist mit der federführenden Stelle des Kantons abzusprechen zwecks Vermeidung von Doppelspurigkeiten.

Schutzraumerstellung

GC 2/2

Erforderliche Anzahl Pflichtschutzplätze (Manko Seite 1)	=	SP
Projektierte Anzahl Schutzplätze	=	SP
Antrag für öffentliche Schutzplätze (min. 4 SP)	=	SP
Private Reserveschutzplätze	=	SP

Unabhängig von der vorgegebenen Standardkonstruktion ist sicherzustellen, dass die Bauteile des Schutzraumes auch die zivilschutzfremden Anforderungen (z.B. die Normen SIA 260 ff.) erfüllen.

Schutzraumart: ☐ TWP 1984 ☐ Erneuerung TWE 1994
☐ TWS 1982 ☐ Schutzräume für Spitäler, Alters- und Pflegeheime

Grundlage für die Konstruktion und Bemessung des Schutzraumes ist die TWK 2017

Pfahlfundation ☐ Ja ☐ Nein
Falls ja, ist die Möglichkeit der Schutzraumerstellung zu prüfen.

Ist der Einbau einer zusätzlichen Friedenslüftung geplant?

☐ Ja ☐ Nein
Falls ja, bitte Lüftungsprojekt beilegen.

Ingenieur:

Tel.

Bemerkungen:

