

Projektänderung



Baugesuchsformular Kanton St.Gallen

Gemeinde Rorschach
Gesuchsteller/in Gallus ImmoInvest AG
Eingang Gemeinde
BG-Nr. Gemeinde
BG-Nr. Kanton

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

Auflage vom
bis

Nur ein vollständig ausgefülltes Gesuch garantiert eine rasche Bearbeitung.

Bezeichnung des Vorhabens: Gestaltung Dachterrasse
Strasse, Nummer / PLZ / Ort: Hauptstrasse 44, 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. 415
Baurecht-Nr.
Versicherungs-Nr.
Visiere gestellt am 27.04.2026
Vorbesprechung am
mit

Gesuchsteller/in / Bauherrschaft

Name/Firma Gallus ImmoInvest AG
Strasse, Nr. Poststrasse 16
PLZ, Ort 9000, St. Gallen
Sachbearbeiter/in
Telefon / Fax 071 223 77 79
E-Mail info@gallus-immoinvest.ch

Anlagebetreiber/in / Mieter/in

☒ identisch mit Gesuchsteller/in
Gallus ImmoInvest AG
Poststrasse 16
9000, St. Gallen

071 223 77 79
info@gallus-immoinvest.ch

Projektverfasser/in

☒ identisch mit Gesuchsteller/in
Name/Firma Gallus ImmoInvest AG
Strasse, Nr. Poststrasse 16
PLZ, Ort 9000, St. Gallen
Sachbearbeiter/in
Telefon / Fax 071 223 77 79
E-Mail info@gallus-immoinvest.ch

Grundeigentümer/in / Bevollmächtigte/r

☒ identisch mit Gesuchsteller/in
Gallus ImmoInvest AG
Poststrasse 16
9000, St. Gallen

071 223 77 79
info@gallus-immoinvest.ch

Rechnungsadresse ☒ identisch mit Gesuchsteller/in / Bauherrschaft
Gallus ImmoInvest AG Poststrasse 16 9000, St. Gallen

Art des Vorhabens (Mehrfachnennungen möglich)

- | | |
|---|--|
| ☐ Neubau | ☐ Nutzungsänderung |
| ☐ Umbau / Erweiterung Baujahr | ☐ Terrainveränderung |
| ☐ Wiederaufbau | ☐ Reklame |
| ☐ Abbruch | ☒ Projektänderung zu BG-Nr. Gde. |
| ☐ | 2024-037 |
| ☐ 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)

Erstellung Dachrost aus Holz
Die Geländer der Dachausstiege werden mit einfachen Staketen in Anthrazit erstellt.
Das Kaminrohr wird ergänzt auf mind. 2.0m ab Rost.

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 Boden ausserhalb des Standortes entsorgt/verwertet? ☐ ja ☒ nein

Wurde das Bau- bzw. Abbruchobjekt vor 1990 erstellt oder sind umwelt- oder gesundheitsgefährdende Stoffe (Asbest, PCB, ...) zu erwarten? ☐ ja ☒ nein

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

Innenwände

Decken

Fenster

Fassade, äusserste Schicht (Material, Farbe)

Dach, äusserste Schicht (Material, Farbe)

Energiebezugsfläche m²

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} m² ☐ ausser Betrieb

Wärmeleistungskopplungs-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**

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 /

Bauvolumen gemäss SIA

48 m³

☐ SIA 116

☒ SIA 416

Baubeginn ca. Mai 2026

Bauvollendung ca. Juni 2026

Bausumme Fr. (BKP 2 - nur Gebäude)

25'000

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 06.05.2026

Unterschriften

Gesuchsteller/in



Poststrasse 16
CH-9000 St. Gallen
+41 71 223-77 79

¹⁾ Falls mit Gesuchsteller/in nicht identisch

Anlagebetreiber/in / Mieter/in ¹⁾

info@gallus-immoinvest.ch

Projektverfasser ¹⁾

Grundeigentümer/in / Bevollmächtigte/r ¹⁾

Projektänderung



Wärmetechnische Anlagen und zugehörige Tankanlagen

Gemeinde Rorschach
Gesuchsteller/in Gallus ImmoInvest AG
BG-Nr. Gemeinde

bus@rorschach.ch

GA 1/3

Fachplaner/in	Name / Vorname	Gallus ImmoInvest AG	Telefon
	Sachbearbeiter/in	Florian Klarer	Telefax
	Adresse	Poststrasse 16, 9000 St. Gallen	
	E-Mail	info@gallus-immoinvest.ch	
	Sachbearbeiter/in ist QS-Verantwortliche/r	☐	
	Ansonsten: QS-Verantwortliche/r		

Wärmeerzeugung ☐ neu ☒ bestehend
Feuerung für ☐ Zentralheizung ☐ Warmwassererzeugung (Energienachweisformular EN-103 notwendig)
☐ Blockheizkraftwerk (Energienachweisformular EN-133 notwendig)
☐ Notstrom
(Wärmepumpe und Erdsonden: zusätzlich K2 notwendig)

Fabrikat / Typ

Gesamtleistung kW

Max. Abgastemperatur °C

VKF-Nr.

BAFU-Nr.

SVGW-Nr.

Beschickung (nur Holzfeuerungen) ☐ automatisch ☐ handbeschickt

☐ raumluftunabhängige Aggregate ☐ raumluftabhängige Aggregate

☐ Kondensationskessel (nur mit Abgasanlage zulässig)

Sicherheitstemperaturbegrenzer ☐ im Kessel eingebaut

eingestellt auf °C

☐ in der Abgasanlage eingebaut

eingestellt auf °C

Brenner

☐ neu ☒ bestehend

Fabrikat / Typ

Gesamtleistung kW

VKF-Nr.

BAFU-Nr.

SVGW-Nr.

Konformitätserklärung: Firma

Datum

Einzel-Feuerung

- | | | |
|--|-------------------------------------|----------------------------------|
| ☐ Cheminéeofen Typ B1 | ☐ Holzofen | ☐ Gasofen |
| ☐ Cheminéeofen Typ B2 | ☐ Kachelofen | ☐ Oelofen |
| ☐ Cheminée | ☐ andere | |

GA 2/3

Fabrikat / Typ

VKF-Nr. Cheminée / Cheminéeofen / Holzofen / Oelofen

Brennstoff

- ☐ Heizöl "Extra leicht"
☐ Flüssiggas
☐ Erdgas
☐ andere

Umstellung von

-Feuerung auf

-Feuerung

Feste Brennstoffe

- ☐ Holzkategorie a)
naturbelassenes stückiges Holz einschliesslich anhaftender Rinde, beispielsweise in Form von Scheitholz, bindemittelfreien Holzbriketts, Reisig und Zapfen
- ☐ Holzkategorie b)
naturbelassenes nicht stückiges Holz, beispielsweise in Form von Hackschnitzeln, Spänen, Sägemehl, Schleifstaub, Pellets oder Rinde
- ☐ Holzkategorie c)
Restholz aus holzverarbeitendem Gewerbe

Bauliches

(nachfolgende Angaben sind zwingend auch bei bestehenden Anlagen auszufüllen)

Abgasanlage (Kamin)

- ☐ Neuanlage ☒ keine Änderung ☐ Sanierung
- ☐ aussen an Fassade (bei Neuanlage ordentliches Baugesuch erforderlich)
- ☒ im Gebäude

Fabrikat / Typ Viessmann Vitodens 200-W

VKF Nr. 14722

Klassifizierung T 120;H1;W;1/2;O-50;R00;EI 00;

Material

Wandstärke mm

Länge Abgasanlage/Kamin total 17 m

Durchmesser Abgasanlage/Kamin mm oder Querschnitt / mm

Art der Ummantelung:

- ☒ Ummauerung ☐ Schacht VKF Nr. ☐ in System enthalten

Höhe über First 0.50 m bestehend

☐ ja ☐ nein ¹⁾

Höhe über Flachdach nicht begehbar 1.50 m (gemäs LRV)

☐ ja ☐ nein ¹⁾

Höhe über Flachdach begehbar 2.00 m (gemäs VKF)

☐ ja ☒ nein ¹⁾¹⁾ wenn nein, Verlängerung der Abgasanlage/Kamin

1 m bis vorgeschriebene Höhe

Höheres Gebäude, höherer Gebäudeteil, höher gelegenes

Fenster im Umkreis 10 m

☐ ja ☒ nein

Anzahl Anschlüsse 1 an Abgasanlage/Kamin

Kondensatableitung in Kanalisation ☒ ja ²⁾ ☐ nein²⁾ Wenn ja, Vorbehandlung ☐ ja ☐ nein

- ☐ Neu ☒ keine Änderung ☐ Sanierung
 Geschoss ☐ Dachzentrale
 Bauart der Decke ☐ EI 30 ☐ EI 60
 Bauart der Wände ☐ EI 30 ☐ EI 60
 Bauart des Bodens ☐ EI 30 ☐ EI 60
 Art der Heizraumbtüre ☐ EI 30
 Frisch-/Verbrennungsluft ☒ Fenster
 ☐ Maueröffnung
 ☐ nbb Kanal ☐ EI 30 ☐ EI 60
 ☐ LAS-Luft-Abgas-System
 andere Aggregate im Aufstellungs-/Heizraum ☐ ja ☐ nein

Tankanlage

- ☐ Neuanlage ☐ keine Änderung ☐ Sanierung
 Tank Anzahl Nutzvolumen pro Tank Typenprüfung (KVU-Nr.)
 Tankform ☐ prismatisch ☐ zylindrisch ☐ Kugeltank
 Bewilligungsart ☐ Kleintank ☐ bewilligungspflichtig ☐ meldepflichtig
 Tankwerkstoff ☐ Kunststoff ☐ Metall (auf Metallprofilen) ☐ andere
 Tankstandort ☐ im Gebäude ☐ oberirdisch ☐ im Erdreich
 Auffangwanne 100 % ☐ Kunststoff
 ☐ Metall (auf Metallprofilen)
 Schutzbauwerk 100 % ☐ Betonwanne ohne Auskleidung
 ☐ Mauerwerk mit Auskleidung (Folie, Laminat/Beschichtung)

Ausführungstermin Mai / Juni 2026