

Baugesuchsformular Kanton St.Gallen

Gemeinde Rorschach
Gesuchsteller/in Fortimo Invest AG
Eingang Gemeinde
BG-Nr. Gemeinde
BG-Nr. Kanton

Auflage vom
bis

Original

G1

1/3

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: 7041-1_E Umbau 13 OG
Strasse, Nummer / PLZ / Ort: Stadtwald 3 / 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. 2265
Baurecht-Nr.
Versicherungs-Nr. 2723
Visiere gestellt am
Vorbesprechung am
mit

Gesuchsteller/in / Bauherrschaft

Name/Firma Fortimo Invest AG
Strasse, Nr. Rorschacherstrasse 286
PLZ, Ort 9016 St.Gallen
Sachbearbeiter/in Stefan Dietrich
Telefon / Fax +41 71 844 06 76
E-Mail stefan.dietrich@fortimo.ch

Projektverfasser/in

☐ identisch mit Gesuchsteller/in
Name/Firma Fortimo AG
Strasse, Nr. Rorschacherstrasse 286
PLZ, Ort 9016 St.Gallen
Sachbearbeiter/in Stefan Dietrich
Telefon / Fax +41 71 844 06 76
E-Mail stefan.dietrich@fortimo.ch

Anlagebetreiber/in / Mieter/in

☒ identisch mit Gesuchsteller/in
Fortimo Invest AG
Rorschacherstrasse 286
9016 St.Gallen
Stefan Dietrich
+41 71 844 06 76
stefan.dietrich@fortimo.ch

Grundeigentümer/in / Bevollmächtigte/r

☒ identisch mit Gesuchsteller/in
Fortimo Invest AG
Rorschacherstrasse 286
9016 St.Gallen
Stefan Dietrich
+41 71 844 06 76
stefan.dietrich@fortimo.ch

Rechnungsadresse ☒ identisch mit Gesuchsteller/in / Bauherrschaft
Fortimo Invest AG Rorschacherstrasse 286 9016 St.Gallen

Art des Vorhabens (Mehrfachnennungen möglich)

- ☐ Neubau
- ☒ Umbau / Erweiterung Baujahr 2026
- ☐ Wiederaufbau
- ☐ Abbruch
- ☐
- ☐ 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)

Umbau: Im 13. Obergeschoss wird die Gewerbefläche sowie eine der bestehenden Wohnungen analog zu den Wohnungen im darunterliegenden Geschoss umgebaut.

Angaben zum Standort des Vorhabens

G1 2/3

Koordinaten des Bauvorhabens Y 2754247 / x1260308 (Bitte im Format 27yyyyy / 1xxxxxx eintragen)

Grundstückfläche 9'491 m² Niveaupunkt 421.5 m ü.M.

Zone gemäss Zonenplan Wohnzone W4

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 415.5 m ü.M.

Mittlerer Grundwasserstand gemäss Grundwasserkarte 410 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}	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****Lastwagen**

	neu	bestehend	Total		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 Fortimo AG

zuständige Person Roman Wohlgemuth

Telefon +41797859161 E-Mail roman.wohlgemuth@fortimo.ch

Umbauter Raum /
 Bauvolumen gemäss SIA

2'240 m³ ☐ SIA 116 ☐ SIA 416

Baubeginn ca. 01.09.2026

Bauvollendung ca. 01.03.2027

Bausumme Fr. (BKP 2 - nur Gebäude)

450'000

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 29.05.2026

Unterschriften

Gesuchsteller/in

1) Falls mit Gesuchsteller/in nicht identisch

Anlagebetreiber/in / Mieter/in 1)

Projektverfasser

FORTIMO AG
 Rorschacherstrasse 286
 CH-9000 St. Gallen
 +41 71 844 06 66
 info@fortimo.ch
 www.fortimo.ch

fortimo

Eigentümer/in / Bevollmächtigte/r 1)



Gemeinde	Rorschach
Gesuchsteller/in	Immofolio Pus AG
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

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)

Bau- und Wohnbaustatistik / eidg. Gebäude- und Wohnungsregister

Gemeinde	Rorschach
Gesuchsteller/in	Immofolio Pus AG
BG-Nr. Gemeinde	

Gebäudekategorie

- | | |
|--|------|
| ☐ Provisorische Unterkunft | 1010 |
| ☐ Gebäude mit ausschliesslicher Wohnnutzung | 1020 |
| ☒ Wohngebäude mit Nebennutzung | 1030 |
| ☐ Gebäude mit teilweiser Wohnnutzung | 1040 |
| ☐ Gebäude ohne Wohnnutzung | 1060 |
| ☐ Sonderbauten | 1080 |

Anzahl Geschosse (mit anrechenbaren Wohngeschossflächen)

16

Gebäudefläche in m²	575
---------------------	-----

Angaben zu den Wohnungen

[illegible]