



Bauordnung¹⁾ *

Vom 29. August 2000 (Stand 1. Januar 2018)

Das Stadtparlament erlässt gestützt auf Art. 6 ff. des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht vom 6. Juni 1972²⁾ folgende Bauordnung: *

1 Einleitung

Art. 1 Geltungsbereich

¹ Die Bauordnung gilt unter Vorbehalt der Gesetzgebung des Bundes und des Kantons für das Gebiet der Politischen Gemeinde St.Gallen, soweit nicht Sonderbauvorschriften bestehen.

² Zur Bauordnung gehört ein Zonenplan im Massstab 1:5000. Der Zonenplan kann durch Teilzonenpläne ergänzt werden.

³ Für Reklamen gilt ein besonderes Reglement.³⁾ *

Art. 2 Erlass von Sonderbauvorschriften

¹ Das Stadtparlament erlässt Sonderbauvorschriften von grösserer städtebaulicher Bedeutung, insbesondere wenn das Plangebiet das Strassen-, Platz- oder Landschaftsbild prägt.

² Der Stadtrat erlässt die übrigen Sonderbauvorschriften.

Art. 3 Inventare der Natur- und Kulturobjekte

¹ Der Stadtrat erstellt für die Verwaltung verbindliche Inventare der schützenswerten Natur- und Kulturobjekte.

² Sind solche Natur- oder Kulturobjekte gefährdet, wird das Verfahren auf Erlass von Schutzmassnahmen eingeleitet.

¹⁾ Vom 29. August 2000 / 15. November 2005.

²⁾ sGS 731.1.

³⁾ SRS 731.2.

Art. 4 Lärmempfindlichkeitsstufen

¹ Die Empfindlichkeitsstufen im Sinne der eidgenössischen Lärmschutzverordnung werden in einem Teilzonenplan festgelegt.

Art. 5 Bauten und bauliche Anlagen

¹ Bestimmungen, welche die Bauordnung für Bauten enthält, gelten sachgemäss auch für bauliche Anlagen.

² Als Bauten gelten Bauwerke, die geeignet sind, Personen oder Sachen gegen Witterungseinflüsse zu schützen.

³ Als bauliche Anlagen gelten Bauwerke, die nicht unter den Begriff der Bauten fallen, aber wegen ihrer Ausmasse, ihrer Nutzung oder aus anderen Gründen baurechtlich geschützte Interessen berühren.

Art. 6 Bestandes- und Erweiterungsgarantie

¹ Die Bestandes- und Erweiterungsgarantie richtet sich nach den Art. 77^{bis} ff. BauG.⁴⁾ *

2 Bauvorschriften**2.1 Bauten in der Altstadt****Art. 7** Geltungsbereich

¹ Die Altstadt umfasst den innerhalb der alten Stadtgräben gelegenen Stadtkern, das heisst das Gebiet zwischen Unterem Graben, Oberem Graben, Wallstrasse, Moosbruggstrasse, Burggraben und Torstrasse.

Art. 8 Schutz bestehender Bauten und Aussenräume

¹ In der Altstadt sind die vor 1920 erstellten Bauten (historische Bauweise) mit den charakteristischen Elementen des Aussenraumes sowie die mit besonderer Verfügung unter Schutz gestellten jüngeren Bauten zu erhalten.

⁴⁾ sGS 731.1.

² Eingriffe sind zulässig:

- a) soweit Bauten und Bauteile in Frage stehen, die für den Schutz der historischen Bausubstanz und des Aussenraumes nicht von wesentlicher Bedeutung sind;
- b) soweit der Bauzustand oder eine in der Altstadt sachgerechte Nutzung oder Erneuerung der Baute die uneingeschränkte Erhaltung ausschliessen;
- c) soweit sonstwie ein gewichtiges, das Interesse an der uneingeschränkten Erhaltung überwiegendes Bedürfnis besteht.

Art. 9 Gestaltung von Neu- und Umbauten

¹ Neu- und Umbauten sowie die Gestaltung des Aussenraumes müssen sich in das Altstadtbild in allen Belangen besonders gut einordnen.

² Insbesondere gilt:

- a) Stellung und Ausmass der Bauten sind nach Massgabe der historischen Bauweise, oder, wenn die Anlehnung an diese nicht zumutbar ist, nach Massgabe des Platz- und Gassenbildes festzulegen;
- b) die charakteristischen inneren Gebäudegliederungen sind in der Regel beizubehalten; das gilt auch, wenn gemäss Art. 8 Abs. 2 Durchbrüche zwischen verschiedenen Bauten zulässig sind;
- c) die Fassaden- und Fenstergestaltung hat den Charakter des Platz- und Gassenbildes zu berücksichtigen;
- d) im Erdgeschoss haben die Tragelemente als Bestandteil der Fassaden in Erscheinung zu treten; dies gilt auch für Schaufensteranlagen;
- e) Dächer und Dachaufbauten sind entsprechend den typischen historischen Elementen in der betreffenden Gasse zu gestalten; Dachflächenfenster und Dacheinschnitte sind nur zulässig, wenn das Altstadtbild nicht beeinträchtigt wird.

Art. 10 Entfernung oder Verbesserung störender baulicher Elemente

¹ Störende bauliche Elemente, die bei früheren Umbauten oder Renovationen entstanden sind, müssen bei baulichen Änderungen im Bereich dieser Elemente entfernt oder besser gestaltet werden, soweit dies zumutbar ist.

Art. 11 Besondere Bewilligungspflicht

¹ Alle baulichen Veränderungen in der Altstadt, eingeschlossen Fassadenrenovierungen und -anstriche, sowie Veränderungen von wesentlichen Elementen des Aussenraumes, sind bewilligungspflichtig.

2.2 Bauten ausserhalb der Altstadt**Art. 12** Grundsatz

¹ Die nachfolgenden allgemeinen Bauvorschriften (Art. 13 - 46) gelten für Bauten ausserhalb der Altstadt.

² Soweit erhöhte Anforderungen an die städtebauliche Einfügung und Gestaltung gelten, bleiben Abweichungen aufgrund der besonderen Bauvorschriften (Art. 47 - 51^{bis}) vorbehalten. *

³ Erhöhten Anforderungen an die städtebauliche Einfügung und Gestaltung unterliegen Bauten in:

- a) geschützten Ortsbildern (Art. 47 - 49);
- b) Gebieten mit besonderem baulichen Erscheinungsbild (Art. 50);
- c) Grenzbereichen zu Altstadt und geschützten Ortsbildern (Art. 51);
- d) * Wohnzonen mit besonderen Anforderungen (Art. 51^{bis}).

2.2.1 Allgemeine Bauvorschriften**2.2.1.1 Grundmasse****Art. 13** Übersicht

¹ Die Zahl der Geschosse, die Gebäudehöhe, die Gebäudelänge, die Gebäudetiefe, der grosse und der kleine Grenzabstand werden für die einzelnen Zonen gemäss der Tabelle im Anhang geregelt.

² In Zonen, für welche die Tabelle keine Regelung enthält und für welche keine Sonderbauvorschriften erlassen worden sind, werden die Grundmasse und Gestaltungsanforderungen unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen im Einzelfall festgelegt. Gegenüber benachbarten Zonen gelten mindestens die Abstände der angrenzenden Bauklassen.

2.2.1.2 Bauweise**Art. 14** Geschlossene Bauweise
a) Grundsätze

¹ In den im Zonenplan oder in Sonderbauvorschriften bezeichneten Gebieten mit geschlossener Bauweise sind Bauten strassenseitig auf die planlich festgelegte oder auf die bestehende Bauflucht und seitlich auf die Grenzen der Nachbarliegenschaften zu stellen.

² Wo die rückwärtige Bauflucht nicht durch Sonderbauvorschriften festgelegt ist, sind die bestehenden nachbarlichen Baufluchten zu übernehmen. Weichen diese voneinander ab, so wird die neue Bauflucht im Baubewilligungsverfahren festgelegt, wobei höchstens die grössere, mindestens aber die geringere der nachbarlichen Gebäudetiefen gilt.

³ In Gebieten mit geschlossener Bauweise sind Bauten so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erzielt wird.

Art. 15 b) Ausführung

¹ Wenn für das Baugrundstück geschlossene Bauweise, für das Nachbargrundstück aber offene Bauweise vorgeschrieben ist, gilt für beide Grundstücke im Verhältnis zueinander die offene Bauweise.

² Wenn bei vorgeschriebener geschlossener Bauweise auf dem Nachbargrundstück bereits eine Baute in offener Bauweise steht, so wird im Baubewilligungsverfahren entschieden, ob in Abweichung von Art. 14 Abs. 1 ein Grenzabstand einzuhalten ist.

³ Brandmauern, an welche später angebaut wird, sind befriedigend zu gestalten.

Art. 16 c) Hofbauten

¹ Soweit genügend und ungehindert zugängliche Freiflächen erhalten bleiben oder neu geschaffen werden, sind in ganz oder nahezu geschlossenen Höfen zulässig:

- a) eingeschossige oder zweigeschossige freistehende Hofbauten;
- b) eingeschossige Anbauten ohne Dach- und Attikageschosse;
- c) eingeschossige geschlossene Hofüberbauungen.

Art. 17 Offene Bauweise

¹ Wo der Zonenplan oder Sonderbauvorschriften nicht geschlossene Bauweise vorsehen, sind die vorgeschriebenen Abstände allseitig einzuhalten.

² Der Zusammenbau über die Grenze ist bis zur maximal zulässigen Gebäudelänge gestattet.

2.2.1.3 Geschosse und Höhenlage**Art. 18** Geschosse

¹ Für die Zahl der nach Art. 13 zulässigen Geschosse zählen alle Stockwerke, ausgenommen:

- a) Dachgeschosse, d.h. Stockwerke, die im Dach liegen und deren Kniestockhöhe 1,0 m nicht überschreitet;
- b) Attikageschosse, d.h. Stockwerke über Flachdächern gemäss Art. 35;
- c) Sockelgeschosse, d.h. Stockwerke, die sich bei der geforderten Höhenlage des untersten der gemäss Art. 13 zulässigen Geschosse im Sockel ergeben;
- d) Untergeschosse, d.h. Stockwerke, die vollständig im Terrain liegen;
- e) Galeriegeschosse, d.h. Zwischengeschosse, die nicht mehr als zwei Drittel der Bruttogeschossfläche des darunterliegenden Vollgeschosses aufweisen.

² Bei Bauten, die in der Höhe gestaffelt sind, wird die Zahl der Geschosse für jeden Teil besonders berechnet.

Art. 19 Höhenlage

¹ Die Höhenlage des untersten der nach Art. 13 zulässigen Geschosse ist so festzulegen, dass sich die Baute gut in das Strassen- und Siedlungsbild einfügt.

² Ergibt sich die Höhenlage nicht aus dem Strassen- und Siedlungsbild, so darf der Fussboden des untersten der nach Art. 13 zulässigen Geschosse 1,2 m über dem Niveaupunkt liegen.

³ Dieses Mass darf in Hanglagen soweit überschritten werden, bis das unterste der nach Art. 13 zulässigen Geschosse im Ausmass der ordentlichen Gebäudetiefe über dem gewachsenen Terrain liegt.

2.2.1.4 Gebäudeabmessungen

Art. 20 Gebäudehöhe

¹ Die Gebäudehöhe bemisst sich nach Art. 60 BauG.⁵⁾ *

² Die zulässige Gebäudehöhe darf überschritten werden, soweit die Bestimmungen zur Höhenlage (Art. 19) es erfordern.

Art. 21 Gebäudelänge

¹ Die Gebäudelänge ist die längere Seite des kleinsten, die Baute umhüllenden Rechtecks.

Art. 22 Gebäudetiefe

¹ Die Gebäudetiefe ist die kürzere Seite des kleinsten, die Baute umhüllenden Rechtecks.

² Sie wird bei abgewinkelten Grundrissen für jeden Bauteil einzeln gemessen.

³ Die zulässige Gebäudetiefe darf überschritten werden, soweit eine gute Eingliederung in die natürliche und bauliche Umgebung gewährleistet bleibt;

- a) bei gewerblichen Bauten und Bauteilen;
- b) bei Wohnbauten, sofern die Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse nicht ungenügend werden.

2.2.1.5 Abstände

2.2.1.5.1 Grenz- und Gebäudeabstand

Art. 23 Grosser und kleiner Grenzabstand

¹ Der Grenzabstand bemisst sich nach Art. 56 BauG.⁶⁾ *

² Der grosse Grenzabstand ist auf die am stärksten nach Süden oder Westen gerichtete Längsfassade, der kleine Grenzabstand auf die übrigen Gebäudeseiten einzuhalten.

⁵⁾ sGS 731.1.

⁶⁾ sGS 731.1.

³ Bei annähernd gleicher Länge der Süd- und Westfassade ist die Aufteilung der Summe des grossen und kleinen Abstandes je zur Hälfte auf beide Fassaden zulässig.

⁴ In Zweifelsfällen ist die Lage der Hauptwohnräume massgebend.

Art. 24 Gebäudeabstand

¹ Der Gebäudeabstand bemisst sich nach Art. 57 BauG.⁷⁾ *

Art. 25 Abweichungen in GIZ und IZ

¹ In der Gewerbe-Industrie-Zone und in der Industriezone haben Bauten gegenüber Grundstücken in anderen Zonen den doppelten Grenzabstand der eigenen Zone einzuhalten.

² Innerhalb der Gewerbe-Industrie-Zone und der Industriezone kann der Grenzabstand auf 4 m und der Gebäudeabstand zwischen gewerblichen und industriellen Bauten auf 8 m reduziert werden.

2.2.1.5.2 Strassenabstand

Art. 26 Strassenabstand

¹ Bauten haben folgenden Strassenabstand einzuhalten:

- a) gegenüber Staatsstrassen: 4 m;
- b) gegenüber Gemeindestrassen erster und zweiter Klasse sowie gegenüber Gemeindewegen erster Klasse: 3 m.

² Wenn die durch bestehende Gebäude vorgezeichnete Bauflucht vom ordentlichen Strassenabstand abweicht, ist die Bauflucht massgebend.

³ Soweit diese Bauordnung im folgenden keine Vorschriften enthält, richtet sich der Strassenabstand nach den Art. 104 ff. StrG.

⁷⁾ sGS 731.1.

2.2.1.5.3 Wald- und Gewässerabstände**Art. 27** Waldabstand

¹ Der Waldabstand richtet sich nach Art. 58 BauG.⁸⁾ *

Art. 28 Gewässerabstand

¹ Der Gewässerabstand richtet sich nach Art. 59 BauG.⁹⁾ *

² Gegenüber Weihern ist ein Mindestabstand von 10 m einzuhalten.

³ Gegenüber eingedolten Bächen, die sich für eine Offenlegung eignen, ist der Abstand einzuhalten, wie er für offene Bäche gilt.

2.2.1.6 Besondere Arten von Bauten und Anlagen**Art. 29** Vorbauten und Erker

¹ Für offene oder geschlossene Vorbauten sowie für Erker gelten folgende besondere Bestimmungen:

- a) Sie dürfen den Grenz- oder Gebäudeabstand um höchstens 2 m und, soweit es sich nicht um Dachvorsprünge handelt, höchstens auf der Hälfte der Frontlänge des Gebäudes unterschreiten;
- b) sie haben, soweit es sich nicht um Dachvorsprünge handelt, bei zusammengebauten Häusern von der seitlichen Nachbargrenze einen Abstand von 1,5 m einzuhalten; vorbehalten bleibt eine andere nachbarliche Verständigung;
- c) sie fallen für die Bemessung von Gebäudelänge und -tiefe nicht in Betracht.

² Wintergärten können auch nach den Massen von Art. 30 errichtet werden.

Art. 30 Kleine An- und Nebenbauten

¹ Als kleine An- und Nebenbauten gelten die nicht dem längeren Aufenthalt von Menschen dienenden Bauten, die eine Grundfläche von höchstens 36 m², eine Gebäudehöhe von höchstens 3,5 m und keine Dachaufbauten aufweisen.

⁸⁾ sGS 731.1.

⁹⁾ sGS 731.1.

² Kleine An- und Nebenbauten haben einen Grenzabstand von 3 m einzuhalten oder dürfen, bei nachbarlicher Zustimmung, bis auf die Grenze gebaut werden. Gegenüber anderen Bauten haben An- und Nebenbauten einen Mindestabstand von 4 m einzuhalten.

³ Kleine Anbauten fallen für die Bemessung der Gebäudelänge und Gebäudetiefe nicht in Betracht.

Art. 31 Unterirdische Bauten

¹ Als unterirdische Baute im Sinne von Art. 56 Abs. 4 BauG¹⁰⁾ gilt eine Baute, wenn sie: *

- a) ganz im gewachsenen Terrain liegt oder
- b) das gewachsene Terrain höchstens 1 m überragt und so überdeckt ist, dass sich die Aufschüttung gut in das gewachsene Terrain einfügt.

² Ist eine Baute nur teilweise unterirdisch, so gilt die Abstandsbefreiung für die entsprechenden Bauteile.

Art. 32 Bauten und Bauteile im oder über dem öffentlichen Grund

¹ Bauten und Bauteile im oder über dem öffentlichen Grund bedürfen der Konzession gemäss den Art. 24 ff. des Strassengesetzes.¹¹⁾ *

² Auf dem öffentlichen Grund sind öffentliche Einrichtungen zulässig.

2.2.1.7 Dachgestaltung

Art. 33 Allgemeines

¹ Dächer müssen sich bezüglich Form, Firsthöhe, Firstrichtung und Materialien gut in das Strassen- und Siedlungsbild einfügen.

² Flachdächer mit mehr als 100 m² Fläche sind zu begrünen.

¹⁰⁾sGS 731.1.

¹¹⁾sGS 732.1.

Art. 34 Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Dacheinschnitte

¹ Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte sind zulässig, soweit sie bezüglich Grössenverhältnis und Gestaltung gut zum Baukörper und zum Dach passen.

² Über dem ersten Dachgeschoss sind sie in den Ausmassen so zu beschränken, dass ein gutes Grössenverhältnis zu Dachaufbauten, Dachflächenfenstern und Dacheinschnitten im ersten Dachgeschoss entsteht.

Art. 35 Attikageschosse

¹ Attikageschosse dürfen eine Höhe von 3 m nicht überschreiten und keine Dachaufbauten aufweisen. Sie müssen gegenüber der Längsfassade unter einer Linie von 45° zurückversetzt sein.

² Eine abweichende Situierung ist zulässig, wenn eine gute Gesamtwirkung erzielt wird und keine nachbarlichen Interessen beeinträchtigt werden.

³ Über einem Attikageschoss ist kein weiteres Attikageschoss zulässig.

Art. 36 Technische Bauteile über Dach

¹ Technische Bauteile dürfen über Dach geführt werden, soweit dies aufgrund ihrer Funktion notwendig ist.

² Sie sind möglichst klein zu halten und gut in die Dachlandschaft einzufügen.

³ Für Anlagen zur Energieerzeugung können Abweichungen von den Gestaltungsanforderungen bewilligt werden.

Art. 37 Aussenantennen

¹ Aussenantennen, mit Ausnahme von Stabantennen unter 2 m Höhe und Parabolspiegeln unter 0,6 m Durchmesser, unterliegen der Bewilligungspflicht.

² Aussenantennen müssen sich befriedigend einfügen. Das gilt auch, wenn sie der Bewilligungspflicht nicht unterliegen.

2.2.1.8 Umgebungsgestaltung**Art. 38** Grünflächen

¹ Die Umgebung von Bauten und Anlagen ist mit Grünflächen und Bepflanzungen ansprechend und benutzergerecht zu gestalten.

Art. 39 Bäume

¹ Der Bewilligungspflicht unterliegt das Fällen von Bäumen

- a) in den im Zonenplan bezeichneten Gebieten mit schutzwürdigen Grünflächen mit Baumbestand, mit einem Stammumfang von mehr als 0,8 m, gemessen 1 m über dem Boden;
- b) deren Pflanzung verfügt worden ist.

² Die Bewilligung wird erteilt, wenn das Interesse an der Fällung das Interesse an der Erhaltung überwiegt. Das ist insbesondere der Fall, wenn

- a) ein Baum ohne qualitative Verschlechterung des bestehenden Baumbestandes gefällt werden kann und der Baum nicht besonders schützenswert ist;
- b) ein Baum im Bereich einer geplanten Hauptbaute steht und der Baum nicht besonders schützenswert ist;
- c) die Nutzung von Räumen zu längerem Aufenthalt von Menschen unzumutbar beeinträchtigt wird.

³ Mit der Bewilligung kann eine angemessene Ersatzpflanzung verfügt werden.

⁴ Unzulässig ist der verunstaltende oder baumgefährdende Rückschnitt.

⁵ Zur Erhaltung besonders schützenswerter Bäume können Grenz- und Gebäudeabstände unterschritten werden, soweit keine öffentlichen oder erhebliche private Interessen entgegenstehen.

Art. 40 Terrainveränderungen

¹ Terrainveränderungen mit einer Höhendifferenz von mehr als 1 m sind bewilligungspflichtig.

Art. 41 Stützmauern und Böschungen

¹ Stützmauern an der Grenze zum Nachbargrundstück dürfen bis zu 1 m über oder unter das Niveau des natürlich gewachsenen Terrains geführt werden. Werden sie von der Grenze zurückversetzt, so ist eine der Hälfte der Rückversetzung entsprechende Mehrhöhe zulässig. Abweichungen bezüglich Höhe oder Rückversetzung können, bei nachbarlicher Zustimmung, bewilligt werden.

² Stützmauern entlang von Fahrbahnen öffentlicher Strassen haben oberirdisch einen Abstand von 0,5 m und von Trottoirs einen solchen von 0,1 m einzuhalten. Stützmauern dürfen unterirdisch ab einer Tiefe von 0,5 m bis zu 0,2 m in den Bereich des Trottoirs vorspringen.

³ Böschungen an der Grenze zu Nachbargrundstücken und Verkehrsflächen öffentlicher Strassen sind rutschticher und mit einem Bankett von mindestens 0,5 m anzulegen.

Art. 42 Entsorgungsanlagen

¹ Die Baubewilligungsbehörde kann die Einrichtung von Entsorgungsanlagen wie Kompostier- und Containerplätzen sowie deren Standorte vorschreiben.

2.2.1.9 Verkehrsanlagen**Art. 43** Abstellflächen für Motorfahrzeuge

a) Grundsatz

¹ Abstellflächen für Motorfahrzeuge sind so anzulegen, dass sie sich gut in die Umgebungsgestaltung einfügen.

² Vor Garagen mit direkter Zufahrt vom öffentlichen Grund ist ein Vorplatz von mindestens 5,5 m Tiefe anzulegen. Dieses Mass kann auf das Mass des Strassenabstandes herabgesetzt werden, wenn:

- a) automatische Garagentore vorhanden sind oder
- b) sich aus anderen Gründen keine Behinderung oder Gefährdung des Verkehrs ergibt.

Art. 44 b) Gemeinschaftliche Parkierungsanlagen

¹ Im Interesse der Umgebungsgestaltung oder der Verkehrssicherheit des umliegenden Quartiers können mit dem Einverständnis der weiteren betroffenen Grundeigentümer gemeinschaftliche Parkierungsanlagen erstellt werden.

Art. 45 Abstellflächen für Zweiradfahrzeuge

¹ Bei Mehrfamilienhäusern sowie Bauten mit grosser Arbeitsplatzzahl sind genügend Abstellflächen für Zweiradfahrzeuge zu erstellen.

Art. 46 Beläge

¹ Für Verkehrsanlagen sind wasserdurchlässige Beläge oder Anlagen mit Versickerungsmöglichkeit einzubauen, soweit dies möglich ist.

2.2.2 Besondere Bauvorschriften**2.2.2.1 Geschützte Ortsbilder****Art. 47** Schutz bestehender Bauten und Aussenräume

¹ Die im Zonenplan bezeichneten Ortsbilder sind Schutzgegenstände im Sinne von Art. 98 BauG.¹²⁾ *

² Die bestehenden Bauten sind zu erhalten, soweit sie mit besonderer Verfügung unter Schutz gestellt worden sind.

Art. 48 Gestaltung von Neu- und Umbauten

¹ Neu- und Umbauten sowie Veränderungen des Aussenraumes müssen sich in das Ortsbild in allen Belangen besonders gut einordnen. Das gilt insbesondere für:

- a) Stellung, Ausmass und Dachgestaltung der Bauten;
- b) Fassaden- und Fenstergestaltung sowie die Material- und Farbwahl;
- c) Umgebungsgestaltung.

¹²⁾sGS 731.1.

Art. 49 Besondere Bewilligungspflicht

¹ Alle von aussen wahrnehmbaren baulichen Veränderungen in den geschützten Ortsbildern, eingeschlossen Fassadenrenovationen und -anstriche sowie bauliche Veränderungen an Einfriedungen und an der Umgebungsgestaltung, sind bewilligungspflichtig.

2.2.2.2 Gebiete mit besonderem baulichem Erscheinungsbild**Art. 50** Wahrung des Gebietscharakters

¹ In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten mit besonderem baulichem Erscheinungsbild sind Bauten und Aussenräume so zu gestalten, dass der typische Gebietscharakter gewahrt bleibt und eine gute Gesamtwirkung erzielt wird. Dies gilt insbesondere für:

- a) Stellung, Ausmass und Dachgestaltung der Bauten;
- b) Fassaden- und Fenstergestaltung sowie die Material- und Farbwahl;
- c) Umgebungsgestaltung.

2.2.2.3 Grenzbereiche zu Altstadt und geschützten Ortsbildern**Art. 51** Beeinträchtungsverbot

¹ In Grenzbereichen sind Bauten und Aussenräume so zu gestalten, dass die Altstadt und die geschützten Ortsbilder nicht beeinträchtigt werden.

² Als Grenzbereiche gelten die umschliessenden Strassenzüge.

2.2.2.4 Wohnzonen mit besonderen Anforderungen ***Art. 51^{bis} *** Wohnzonen mit besonderen Anforderungen

¹ In den im Zonenplan bezeichneten Wohnzonen mit besonderen Anforderungen müssen sich Mehrfamilienhäuser besonders gut in die bestehende Überbauung einfügen. Das gilt insbesondere für:

- a) Stellung der Bauten und Strassenabstand;
- b) Erschliessung der Grundstücke sowie Parkieranlagen;
- c) Abstände zu bestehenden Ein- und Zweifamilienhäusern;
- d) Freiraumgestaltung.

2.2.3 Ergänzende Anforderungen an Bauten

Art. 52 Sicherheit

¹ Bei Bauten und Anlagen sowie Umgebungsflächen, die der Wohnnutzung dienen oder allgemein zugänglich sind, ist auf die Sicherheit der Bewohner und Bewohnerinnen sowie der Benutzer und Benutzerinnen, insbesondere älterer Menschen, Frauen und Kinder, Rücksicht zu nehmen. Namentlich zu vermeiden sind unübersichtliche oder schlecht beleuchtete Bereiche.

Art. 53 Rücksicht auf Behinderte und Betagte

¹ Für bauliche Massnahmen zur Rücksichtnahme auf Behinderte und Betagte wird auf Art. 55 ff. BauG¹³⁾ verwiesen. *

Art. 54 Belichtung und Belüftung

¹ Wohn- und Schlafräume müssen eine natürliche Belichtung und Belüftung aufweisen.

² Soweit eine natürliche Belichtung und Belüftung vorgeschrieben ist, muss die Fensterfläche mindestens 10 % der Bodenfläche des jeweiligen Raumes betragen. Fenster, deren Brüstungshöhe 1,3 m übersteigt, und Oblichter dürfen nicht als ausschliessliche Lichtquelle dienen.

³ Bei Wohnungen in Sockelgeschossen muss mindestens eine Aussenwand in wesentlichem Umfang über Terrain stehen und mit Fenstern versehen sein, deren Brüstungshöhe 90 cm nicht übersteigt.

⁴ Kochnischen, Räume mit sanitären Einrichtungen sowie Arbeitsräume müssen über eine künstliche Belüftung verfügen, wenn eine natürliche Belüftung fehlt.

Art. 55 Besonnung

¹ Wohnungen mit drei und mehr Zimmern dürfen nicht ausschliesslich nach Norden orientiert sein.

Art. 56 Schutz gegen Feuchtigkeit

¹ Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume, deren Böden oder Wände die Erde berühren, sind wirksam gegen Feuchtigkeit zu schützen.

¹³⁾sGS 731.1.

Art. 57 Minimale Raummasse

¹ Die minimale Bodenfläche beträgt:

- a) für Einzimmerwohnungen: 20 m²;
- b) für Zweizimmerwohnungen: 30 m²;
- c) im Übrigen für Wohn- und Schlafräume: durchschnittlich 10 m².

² Die Raumhöhe muss mindestens 2,25 m betragen, in Dach- und Galeriegeschossen ist eine Höhe von mindestens 2,2 m zulässig.

³ In abgeschrägten Räumen muss die erforderliche Raumhöhe über einer Bodenfläche von mindestens 5 m² eingehalten werden.

Art. 58 Abstellräume

¹ Wohnbauten müssen über angemessene Abstellräume verfügen, die in der Wohnung selber, im Keller oder auf dem Estrich liegen.

2.2.4 Grünzonen und Landschaftsschutz**Art. 59** Grünzonen¹⁴⁾ *

¹ Die im Zonenplan ausgeschiedenen Grünzonen dienen folgenden Zwecken:

- a) Freihaltung von Flächen vor Überbauung, insbesondere zwecks Gliederung des Siedlungsgebietes (Grünzonen F);
- b) Erhaltung und Schaffung von Sport, Park- und Erholungsanlagen (Grünzonen A);
- c) * Erhaltung von Schutzgegenständen nach Art. 98 BauG¹⁵⁾ (Grünzonen S);
- d) Sicherung von Grundwasserschutzzonen oder Grundwasserschutzarealen (Grünzonen G).

² Der Zonenplan bezeichnet den Zweck der einzelnen Grünzonen.

¹⁴⁾Inkraft seit 1. Juli 2013 durch Genehmigung der Teilzonenpläne Grünzonen durch das kantonale Baudepartement vom 27. Mai 2013.

¹⁵⁾sGS 731.1.

Art. 60 Landschaftsschutz

¹ Die im Zonenplan bezeichneten Landschaftsschutzgebiete sind in ihrem Charakter zu erhalten.

² Massnahmen, welche das Landschaftsbild oder den Landschaftshaushalt nachteilig verändern, sind unzulässig.

³ Bauten sind besonders gut zu gestalten und besonders gut in die Landschaft einzufügen.

Art. 61 Gehölzgruppen

¹ Die im Zonenplan bezeichneten Gehölzgruppen sind zu erhalten.

² Über die ökologisch richtige Pflege hinausgehende Veränderungen sind bewilligungspflichtig. Sie sind nur zulässig, wenn ein gewichtiges, das Interesse an der Erhaltung überwiegendes Bedürfnis besteht. Mit der Bewilligung können Ersatzpflanzungen angeordnet werden.

³ Bauten haben gegenüber geschützten Gehölzgruppen einen Abstand von 10 m ab der Stockgrenze einzuhalten. Geringere Abstände sind im Einzelfall zuzulassen, wenn das Schutzziel nicht gefährdet wird.

3 Nutzungsvorschriften**Art. 62** Allgemeines

¹ Mit Nutzungsvorschriften gemäss Art. 28^{septies} BauG¹⁶⁾ können im Zonenplan oder in Sonderbauvorschriften die Wohnnutzung und die Nicht-Wohnnutzung in Bauten anteilmässig festgelegt werden. *

² Die zulässigen Nutzungsanteile werden durch die Bezeichnung der belegbaren Geschosse, eines Prozentsatzes der anrechenbaren Geschossfläche oder auf andere geeignete Weise bestimmt.

³ Zwischen verschiedenen Bauten ist eine Nutzungsverlagerung zulässig, wenn der vollständige Flächenausgleich grundbuchlich sichergestellt ist und eine städtebaulich und wohnhygienisch gute Lösung erzielt wird.

¹⁶⁾sGS 731.1.

Art. 63 Altstadt

¹ In Gebieten mit höchstens zwei zulässigen Nicht-Wohngeschossen in der Altstadt kann eine als Wohnraum genutzte Fläche in Dach- oder Galerieschossen in den jeweiligen Bauten zusätzlich für die Nicht-Wohnnutzung verwendet werden. Die Nicht-Wohnnutzung ist bis zu drei Vollgeschossen zulässig.

² Für eine notwendige und angemessene Erweiterung eines beim Erlass der Nutzungsvorschriften schon bestehenden Betriebes ist die Erhöhung des Nicht-Wohnanteils zulässig, sofern eine Nutzungsverlagerung oder die Schaffung von Wohnraum in Dach- oder Galerieschossen nicht möglich ist.

³ Die Vorschriften finden Anwendung bei Nutzungsänderungen, bei der Errichtung von Bauten und bei wesentlichen baulichen Änderungen.

4 Baubewilligungsverfahren**Art. 64 *** Baubewilligungskommission
a) Zusammensetzung und Wahl

¹ Mitglieder der Baubewilligungskommission sind:

- a) * Direktorin bzw. Direktor Planung und Bau mit Vorsitz von Amtes wegen;
- b) vier ausserhalb der Verwaltung stehende ordentliche Mitglieder sowie zwei Ersatzmitglieder, die über geeignetes Fachwissen verfügen und verschiedene Fachbereiche vertreten. Mindestens ein Kommissionsmitglied verfügt über eine Ausbildung als Architektin oder Architekt und mindestens ein weiteres Mitglied als Juristin oder Jurist.

² In der Baubewilligungskommission sind beide Geschlechter vertreten.

³ Der Stadtrat wählt die Mitglieder der Baubewilligungskommission gemäss Abs. 1 Bst. b. Die Mitgliedschaft ist auf zwölf Jahre beschränkt.

⁴ Die Leiterin bzw. der Leiter des Amts für Baubewilligungen nimmt an den Sitzungen der Baubewilligungskommission teil und stellt Antrag. Die Kommission zieht weitere Fachpersonen aus der Verwaltung mit beratender Stimme bei, wenn sich besondere Fachfragen aus deren Zuständigkeitsbereichen stellen.

Art. 65 b) Zuständigkeit

¹ Der Baubewilligungskommission obliegen unter Vorbehalt der Zuständigkeit des Amtes für Baubewilligungen:

- a) die Festlegung des Inhalts der Bauberatung im Einzelfall;
- b) die Beschlussfassung über Baugesuche und Gesuche im Vorverfahren.

Art. 66 c) Verfahren

¹ Die Fristen im erstinstanzlichen Verfahren richten sich nach der Gesetzgebung über die Verfahrenskoordination in Bausachen.¹⁷⁾ *

² Die Kommission beschliesst über die Anhörung des Baugesuchstellers.

³ Im Falle von Einsprachen ordnet die oder der Vorsitzende in geeigneten Fällen eine Einigungsverhandlung an.

Art. 67 Amt für Baubewilligungen, Zuständigkeit

¹ In die Zuständigkeit des Amtes für Baubewilligungen fallen, sofern keine wichtigen öffentlichen Interessen berührt sind und die Rechtslage klar ist, die Beschlussfassung über:

- a) An- und Nebenbauten im Sinne dieser Bauordnung;
- b) geringfügige Veränderungen an bestehenden Bauten;
- c) Korrekturpläne, wenn die Abweichung von den bewilligten Baugesuchsplänen geringfügig ist;
- d) andere bewilligungspflichtige Sachverhalte, die von geringfügiger Bedeutung sind.

² Das Amt für Baubewilligungen ist Koordinationsstelle für alle erforderlichen Abklärungen bei städtischen und kantonalen Amtsstellen.

³ Dem Amt für Baubewilligungen obliegen die Massnahmen der Bauaufsicht und des Verwaltungszwanges.

Art. 68 Rekursrecht

¹ Entscheide und Verfügungen im Baubewilligungsverfahren können unmittelbar an die kantonale Rekursinstanz weitergezogen werden.

¹⁷⁾sGS 731.2; 731.21.

Art. 68^{bis} * Sachverständigenrat für Städtebau und Architektur

a) Zusammensetzung und Wahl

¹ Der Sachverständigenrat für Städtebau und Architektur besteht aus drei Personen, die

- a) in den Bereichen Städtebau und Architektur aufgrund ihrer beruflichen Tätigkeit über besondere Sachkunde und Anerkennung in den Fachkreisen verfügen;
- b) in ihrer Berufstätigkeit keine Interessenbindungen zur Bauwirtschaft in der Stadt oder in der Region St.Gallen haben.

² Im Sachverständigenrat sind beide Geschlechter vertreten.

³ Der Stadtrat wählt die Präsidentin oder den Präsidenten und die Mitglieder des Sachverständigenrats nach Anhören der Fachverbände in den Bereichen Städtebau und Architektur. Die Mitgliedschaft ist auf acht Jahre beschränkt.

Art. 68^{ter} * b) Aufgaben

¹ Der Sachverständigenrat gibt eine Stellungnahme ab auf Anfrage:

- a) * der Direktion Planung und Bau, zu grundsätzlichen Fragen, die sich bei wichtigen öffentlichen oder privaten Bauvorhaben, bei der Ausarbeitung von Sondernutzungsplänen, bei der Vorbereitung von Wettbewerben oder bei weiteren bedeutenden städtischen Projekten stellen;
- b) der Baubewilligungskommission, zu grundsätzlichen Fragen, die sich im Zusammenhang mit Projekten im Baubewilligungsverfahren stellen.

Art. 69 Bauberatung

¹ Die Direktion Planung und Bau bietet eine Bauberatung an und stellt die Koordination sicher. *

² Die Inanspruchnahme der Bauberatung ist freiwillig. Die Bauberatung erfolgt unter Vorbehalt der Entscheide der zuständigen Baubewilligungsbehörde.

³ Die Bauberatung führt über ihre Tätigkeit Protokoll und stellt es den Betroffenen auf Verlangen zu.

5 Übergangs- und Schlussbestimmungen

Art. 70 Ausführende Bestimmungen

¹ Der Stadtrat erlässt ausführende Bestimmungen über das Baubewilligungsverfahren und den Sachverständigenrat für Städtebau und Architektur.¹⁸⁾ *

² Er kann weitere ausführende Vorschriften, insbesondere über die Messweise, erlassen.

Art. 71 Grünzonen¹⁹⁾ *

Art. 72 Aufhebung alten Rechts

¹ Diese Bauordnung ersetzt die Bauordnung vom 5. Dezember 1972 / 21. März 1978.

Art. 73 Anwendung auf hängige Verfahren

¹ Diese Bauordnung findet Anwendung auf die Verfahren, die bei Vollzugsbeginn erstinstanzlich noch nicht entschieden sind.

¹⁸⁾SRS 731.11.

¹⁹⁾Gegenstandslos geworden durch Genehmigung der Teilzonenpläne Grünzonen durch das kantonale Baudepartement vom 27. Mai 2013.

Anhänge

Anhang 1: Tabelle zu Art. 13

Änderungstabelle - Nach Beschluss

Beschluss	Inkrafttreten	Element	Änderung	CRS Fundstelle
29.08.2000	01.10.2006	Erlass	Erstfassung	2006, 137
25.08.2015	01.04.2017	Art. 12 Abs. 2	geändert	2017, 7
25.08.2015	01.04.2017	Art. 12 Abs. 3, d)	eingefügt	2017, 7
25.08.2015	01.04.2017	Titel 2.2.2.4	eingefügt	2017, 7
25.08.2015	01.04.2017	Art. 51 ^{bis}	eingefügt	2017, 7
22.09.2015	01.04.2016	Art. 64	totalrevidiert	2016, 9
22.09.2015	01.04.2016	Art. 68 ^{bis}	eingefügt	2016, 9
22.09.2015	01.04.2016	Art. 68 ^{ter}	eingefügt	2016, 9
22.09.2015	01.04.2016	Art. 70 Abs. 1	geändert	2016, 9
31.10.2017	01.01.2018	Erlasstitel	geändert	2017, 85
31.10.2017	01.01.2018	Ingress	geändert	2017, 85
31.10.2017	01.01.2018	Art. 1 Abs. 3	geändert	2017, 85
31.10.2017	01.01.2018	Art. 6 Abs. 1	geändert	2017, 85
31.10.2017	01.01.2018	Art. 20 Abs. 1	geändert	2017, 85
31.10.2017	01.01.2018	Art. 23 Abs. 1	geändert	2017, 85
31.10.2017	01.01.2018	Art. 24 Abs. 1	geändert	2017, 85
31.10.2017	01.01.2018	Art. 27 Abs. 1	geändert	2017, 85
31.10.2017	01.01.2018	Art. 28 Abs. 1	geändert	2017, 85
31.10.2017	01.01.2018	Art. 31 Abs. 1	geändert	2017, 85
31.10.2017	01.01.2018	Art. 32 Abs. 1	geändert	2017, 85
31.10.2017	01.01.2018	Art. 47 Abs. 1	geändert	2017, 85
31.10.2017	01.01.2018	Art. 53 Abs. 1	geändert	2017, 85
31.10.2017	01.01.2018	Art. 59	Titel geändert	2017, 85
31.10.2017	01.01.2018	Art. 59 Abs. 1, c)	geändert	2017, 85
31.10.2017	01.01.2018	Art. 62 Abs. 1	geändert	2017, 85
31.10.2017	01.01.2018	Art. 64 Abs. 1, a)	geändert	2017, 85
31.10.2017	01.01.2018	Art. 66 Abs. 1	geändert	2017, 85
31.10.2017	01.01.2018	Art. 68 ^{ter} Abs. 1, a)	geändert	2017, 85
31.10.2017	01.01.2018	Art. 69 Abs. 1	geändert	2017, 85
31.10.2017	01.01.2018	Art. 70 Abs. 1	geändert	2017, 85
31.10.2017	01.01.2018	Art. 71	Titel geändert	2017, 85

Änderungstabelle - Nach Artikel

Element	Beschluss	Inkrafttreten	Änderung	CRS Fundstelle
Erlass	29.08.2000	01.10.2006	Erstfassung	2006, 137
Erlasstitel	31.10.2017	01.01.2018	geändert	2017, 85
Ingress	31.10.2017	01.01.2018	geändert	2017, 85
Art. 1 Abs. 3	31.10.2017	01.01.2018	geändert	2017, 85
Art. 6 Abs. 1	31.10.2017	01.01.2018	geändert	2017, 85
Art. 12 Abs. 2	25.08.2015	01.04.2017	geändert	2017, 7
Art. 12 Abs. 3, d)	25.08.2015	01.04.2017	eingefügt	2017, 7
Art. 20 Abs. 1	31.10.2017	01.01.2018	geändert	2017, 85
Art. 23 Abs. 1	31.10.2017	01.01.2018	geändert	2017, 85
Art. 24 Abs. 1	31.10.2017	01.01.2018	geändert	2017, 85
Art. 27 Abs. 1	31.10.2017	01.01.2018	geändert	2017, 85
Art. 28 Abs. 1	31.10.2017	01.01.2018	geändert	2017, 85
Art. 31 Abs. 1	31.10.2017	01.01.2018	geändert	2017, 85
Art. 32 Abs. 1	31.10.2017	01.01.2018	geändert	2017, 85
Art. 47 Abs. 1	31.10.2017	01.01.2018	geändert	2017, 85
Titel 2.2.2.4	25.08.2015	01.04.2017	eingefügt	2017, 7
Art. 51 ^{bis}	25.08.2015	01.04.2017	eingefügt	2017, 7
Art. 53 Abs. 1	31.10.2017	01.01.2018	geändert	2017, 85
Art. 59	31.10.2017	01.01.2018	Titel geändert	2017, 85
Art. 59 Abs. 1, c)	31.10.2017	01.01.2018	geändert	2017, 85
Art. 62 Abs. 1	31.10.2017	01.01.2018	geändert	2017, 85
Art. 64	22.09.2015	01.04.2016	totalrevidiert	2016, 9
Art. 64 Abs. 1, a)	31.10.2017	01.01.2018	geändert	2017, 85
Art. 66 Abs. 1	31.10.2017	01.01.2018	geändert	2017, 85
Art. 68 ^{bis}	22.09.2015	01.04.2016	eingefügt	2016, 9
Art. 68 ^{ter}	22.09.2015	01.04.2016	eingefügt	2016, 9
Art. 68 ^{ter} Abs. 1, a)	31.10.2017	01.01.2018	geändert	2017, 85
Art. 69 Abs. 1	31.10.2017	01.01.2018	geändert	2017, 85
Art. 70 Abs. 1	22.09.2015	01.04.2016	geändert	2016, 9
Art. 70 Abs. 1	31.10.2017	01.01.2018	geändert	2017, 85
Art. 71	31.10.2017	01.01.2018	Titel geändert	2017, 85