



Vollzugsreglement zur Bauordnung und zum Reklamereglement

Vom 6. Dezember 2005 (Stand 1. Juli 2024)

Der Stadtrat erlässt gestützt auf Art. 72 der Bauordnung vom 29. August 2000 / 15. November 2005¹⁾ als Reglement:

1 Allgemeines

Art. 1 Zweck

¹ Dieses Reglement dient dem Vollzug der Bauordnung und des Reklamereglements vom 29. August 2000 / 15. November 2005.²⁾

Art. 2 * ...

Art. 3 Skizzen zur Messweise

¹ Die im Anhang II aufgeführten Skizzen und Beschreibungen werden bezüglich der Messweise angewendet.

2 Erläuterungen zu den Bauvorschriften

Art. 4 zu Art. 29 Abs. 2 Wintergärten

¹ Als abstandsprivilegierte Wintergärten gelten weitgehend verglaste An- oder Nebenbauten, welche in funktionellem Zusammenhang zur Wohnnutzung stehen.

Art. 5 zu Art. 30 Kleine An- und Nebenbauten

¹ Als abstandsprivilegierte kleine An- und Nebenbauten gelten insbesondere Garagen, Windfänge, Bastelräume und nicht gewerblich genutzte Arbeitsräume.

¹⁾ SRS 731.1.

²⁾ SRS 731.1.

Art. 6 zu Art. 32 Konzession nach Strassengesetz

¹ Soweit im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens eine Konzession nach Strassengesetz erforderlich ist, wird das Verfahren mit dem Baubewilligungsverfahren koordiniert; zuständig ist:

- a) der Stadtrat, unter Vorbehalt von Bst. b oder c;
- b) * die Direktion Planung und Bau bei geringfügiger Bedeutung für den öffentlichen Grund;
- c) das Amt für Baubewilligungen für Reklameeinrichtungen über dem öffentlichen Grund mit Befristung auf maximal 10 Jahre.

² Ohne Bewilligung oder Konzession dürfen nachfolgende Bauteile in den städtischen öffentlichen Grund hineinragen:

- a) Fundamentmauern in einer Tiefe von mehr als 50 cm unter dem Niveau des öffentlichen Grundes bis zu 15 cm und in einer Tiefe von mehr als 2,5 m bis zu 50 cm;
- b) Gebäudesockel, architektonische Profile, Lisenen bis zu 5 cm;
- c) Dachvorsprünge mehrgeschossiger Bauten bis zu 1,5 m;
- d) architektonische Gesimse bis zu 50 cm;
- e) nach aussen aufgehende Fenster und Fensterläden mindestens 2,5 m über dem Trottoir bis 50 cm an die Fahrbahngrenze;
- f) Storenanlagen mit mindestens 2,5 m (Trottoir) bzw. 4,5 m (Fahrbahn) freier Durchgangshöhe bis 50 cm an die Fahrbahngrenze;
- g) flach an die Fassade montierte Werbeflächen bis maximal 5 cm.

Art. 7 zu Art. 33 Flachdach

¹ Als Flachdach gilt ein Dach mit einer Neigung von weniger als 5° a.T.

Art. 8 zu Art. 35 Attikageschoss

¹ Die Winkelbeschränkung gilt nicht für den vertikalen Erschliessungskern und Brüstungen. Liftüberfahrten sind von den Beschränkungen des Art. 35 Abs. 1 BO ausgenommen. Diese Bauteile sind in den Dimensionen aber so weit als möglich zu beschränken.

² Die Attikahöhe wird gemessen ab dem Schnittpunkt zwischen Fassade und Dachoberfläche.

Art. 9 zu Art. 45 Abstellflächen für Zweiradfahrzeuge

¹ Als Mehrfamilienhaus gilt eine Baute mit mehr als zwei Wohnungen. Die Anzahl der Abstellplätze für Zweiradfahrzeuge richtet sich nach der Gesamt-Zimmerzahl, wobei halbe Zimmer nicht gezählt werden, multipliziert mit dem Faktor 0,8; das Ergebnis wird abgerundet. Mindestens die Hälfte der Abstellplätze muss gedeckt sein.

² Bei Umbauarbeiten können Erleichterungen gewährt werden.

³ Bei Bauten mit grosser Arbeitsplatzzahl ist ein Zweiradabstellplatz pro fünf Arbeitsplätze anzubieten.

Art. 10 zu Art. 54 Belichtung und Belüftung

¹ Als Fensterfläche gilt die Fläche zwischen den Leibungen, Sturz und Sims.

Art. 11 zu Art. 58 Abstellflächen

¹ Als angemessene Abstellräume sind pro Wohnung nachfolgende Flächen nachzuweisen:

- a) bis 2-Zimmerwohnungen mindestens 5 m²;
- b) für 3-Zimmerwohnungen mindestens 6 m²;
- c) ab 4-Zimmerwohnungen mindestens 8 m².

² Bei Umbauarbeiten können Erleichterungen gewährt werden.

3 Baubewilligungsverfahren

Art. 12 Allgemeine Grundsätze

¹ Die Gesuchsunterlagen sind zu unterzeichnen von:

- a) Gesuchstellerin oder Gesuchsteller;
- b) Planverfasserin oder Planverfasser;

das Gesuchsformular zusätzlich vom Grundeigentümer oder von der Grundeigentümerin.

² Wenn es für die Beurteilung des Bauvorhabens notwendig ist, kann das Amt für Baubewilligungen zusätzliche Unterlagen wie Gutachten, Modelle, Fotos, Perspektiven, etc. verlangen.

³ Das Amt für Baubewilligungen kann Erleichterungen bezüglich der Unterlagen gewähren.

⁴ Ist ein Gesuch nach dem Gesetz über die Verfahrenskoordination in Bau-sachen³⁾ (VKoG) zu behandeln, sind zusätzliche Pläne entsprechend der Anzahl involvierter kantonaler Stellen einzureichen.

Art. 13 Baugesuch

¹ Das Baugesuch ist in dreifacher Ausfertigung einzureichen. Es beinhaltet:

- a) Gesuchsformular;
- b) Grundbuchplan oder Situationsplan 1:500;
- c) Grundriss-, Schnitt-, Fassaden- und Umgebungspläne; diese in der Regel im Massstab 1:100.

² Unterlagen wie Energienachweise, Kanalisationseingaben, Schutzraum-, Heizungs-, Feuerungs- und Tankgesuche können nachträglich eingereicht werden.

³ Bei baulichen Veränderungen sind die bestehenden Bauteile schwarz, die neuen rot und die abzubrechenden gelb einzuzeichnen.

Art. 14 Reklamegesuch

¹ Das Reklamegesuch ist in einfacher Ausfertigung einzureichen. Es beinhaltet neben dem Formular einen Grundbuchplan, Fassadenpläne und Fotos.

Art. 15 Fällgesuch

¹ Das Fällgesuch ist in einfacher Ausfertigung einzureichen. Es beinhaltet neben dem Formular einen Situationsplan, in welchem die zu fallenden Bäume einzutragen sind.

² Das Amt für Baubewilligungen kann ein Fachgutachten über den Gesundheitszustand der zu fallenden Bäume verlangen. Sollen mehrere Bäume gefällt werden, kann ein Gesamtkonzept verlangt werden, welches die zukünftige Gestaltung des betroffenen Gebietes aufzeigt.

³⁾ sGS 731.2.

Art. 16 Vorverfahren

¹ Das Gesuch im Vorverfahren ist in dreifacher Ausfertigung einzureichen. Es beinhaltet neben dem Baugesuchsformular und dem Grundbuchplan insbesondere einen Fragenkatalog.

Art. 17 Vereinfachtes Verfahren und Meldeverfahren

¹ Im vereinfachten Verfahren (Art. 82^{bis} BauG)⁴⁾ und im Meldeverfahren (Art. 82^{ter} BauG)⁵⁾ sind die gleichen Unterlagen einzureichen wie im ordentlichen Verfahren.

Art. 18 Sistierung

¹ Eine Sistierung wird durch das Amt für Baubewilligungen oder die Baubewilligungskommission angeordnet, wenn:

- a) der Entscheidung massgeblich vom Ergebnis eines anderen Verfahrens abhängt;
- b) auf Begehren oder im Einvernehmen mit der Gesuchstellerin oder dem Gesuchsteller.

Art. 19 zu Art. 67 ergänzende Zuständigkeit des Amtes für Baubewilligungen

¹ Das Amt für Baubewilligungen gibt in den Fällen von Art. 1 Abs. 1 VKoG⁶⁾ zu Händen der federführenden Stelle des Staates eine erste kurze Stellungnahme ab; nötigenfalls wird vorgängig die Baubewilligungskommission konsultiert.

² Das Amt für Baubewilligungen setzt den im Baubewilligungsverfahren beteiligten Dienststellen der Stadtverwaltung zur Ausarbeitung ihrer Stellungnahmen angemessene Fristen.

³ Kann eine Frist nicht eingehalten werden, teilt dies die Dienststelle dem Amt für Baubewilligungen unter Angabe der Gründe umgehend schriftlich mit. Die Frist wird erstreckt, wenn dies die beförderliche Behandlung des Baugesuches zulässt.

⁴⁾ sGS 731.1.

⁵⁾ sGS 731.1.

⁶⁾ sGS 731.2.

Art. 20 zu Art. 67 Bauaufsicht

¹ Zur Erleichterung der Bauaufsicht sind dem Amt für Baubewilligungen insbesondere anzuzeigen:

- a) Baubeginn, inkl. Aushubbeginn;
- b) Schnurgerüst;
- c) Schutzraumkontrolle;
- d) Rohbaukontrolle;
- e) Rohplanie der Umgebungsgestaltung;
- f) Schlussabnahme.

² Das Amt für Baubewilligungen kann weitere sachdienliche Kontrollen anordnen.

Art. 21 zu Art. 69 Bauberatung

¹ Die Durchführung der Bauberatung obliegt dem Amt für Baubewilligungen. Sie richtet sich nach den Festlegungen der Baubewilligungskommission (Art. 65 BO).

Anhänge

Anhang 1 *: ...

Anhang 2: Skizzen bzw. Plandarstellungen über Messweise

Änderungstabelle - Nach Beschluss

Beschluss	Inkrafttreten	Element	Änderung	CRS Fundstelle
06.12.2005	01.10.2006	Erlass	Erstfassung	2006, 161
31.10.2017	01.01.2018	Art. 6 Abs. 1, b)	geändert	2017, 85
17.12.2019	01.07.2024	Art. 2	aufgehoben	2024-020
17.12.2019	01.07.2024	Anhang 1	aufgehoben	2024-020
17.12.2019	01.07.2024	Anhang 2	Inhalt geändert	2024-020

Änderungstabelle - Nach Artikel

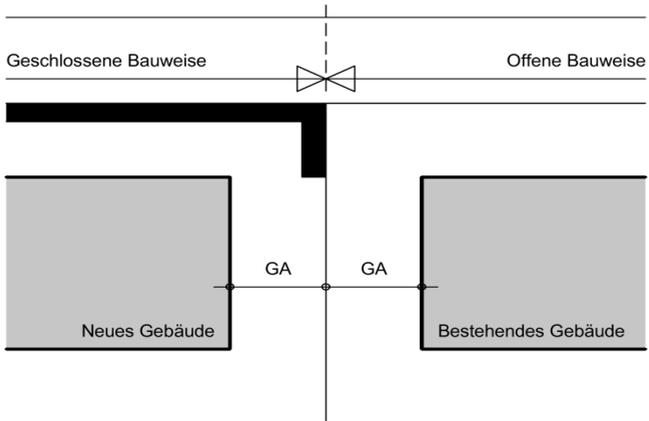
Element	Beschluss	Inkrafttreten	Änderung	CRS Fundstelle
Erlass	06.12.2005	01.10.2006	Erstfassung	2006, 161
Art. 2	17.12.2019	01.07.2024	aufgehoben	2024-020
Art. 6 Abs. 1, b)	31.10.2017	01.01.2018	geändert	2017, 85
Anhang 1	17.12.2019	01.07.2024	aufgehoben	2024-020
Anhang 2	17.12.2019	01.07.2024	Inhalt geändert	2024-020



Anhang 2: Skizzen bzw. Plandarstellungen über Messweise

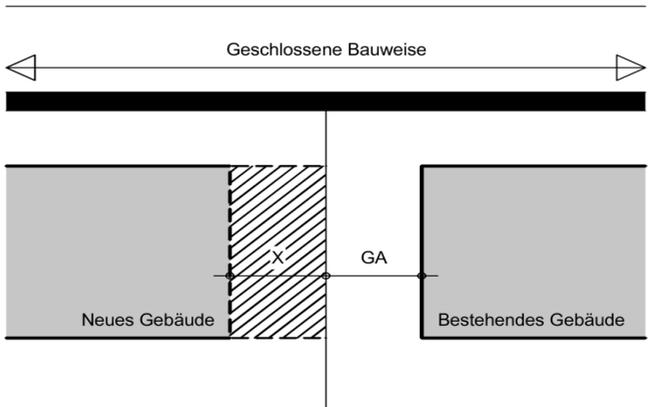
(Stand 1. Juli 2024)

Geschlossene Bauweise (Art. 15 Abs. 1)



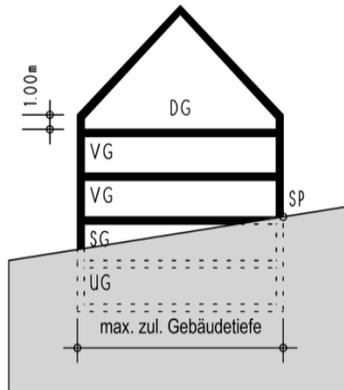
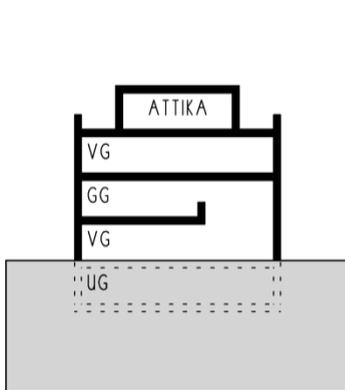
GA = Grenzabstand

Geschlossene Bauweise (Art. 15 Abs. 2)



X = Abstand gemäss Entscheid
Baubewilligungskommission

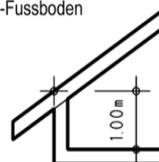
Geschosse (Art. 18 Abs. 1)



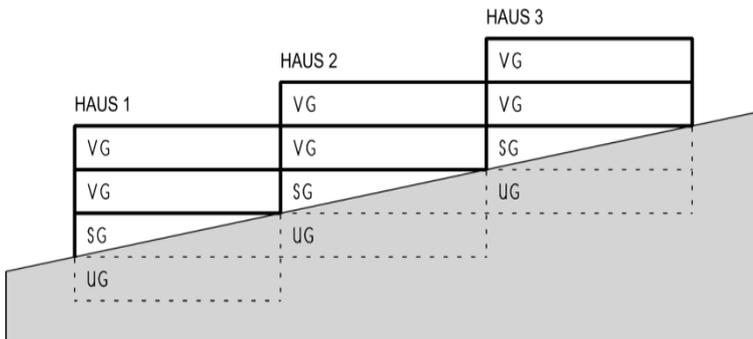
GG = Galeriegeschoss Fläche maximal
2/3 Fläche Vollgeschoss

SP = Schnittpunkt von gewachsenem
Terrain und EG-Fussboden

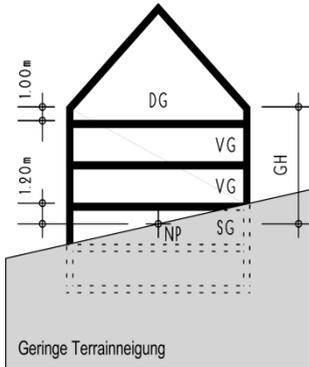
1.00m = Kniestockhöhe



Geschosse (Art. 18 Abs. 2)

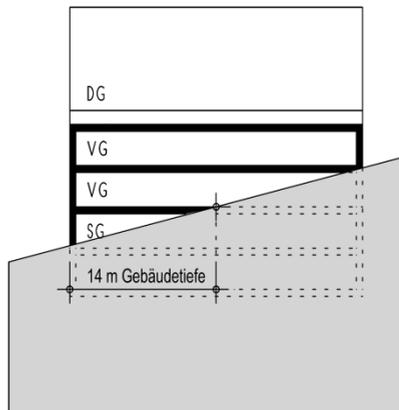
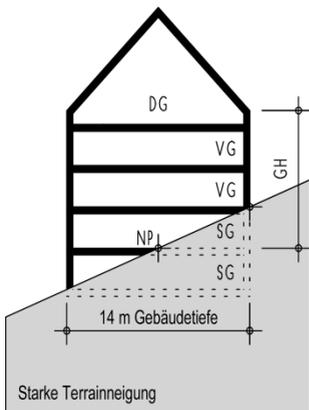


Höhenlage (Art. 19 Abs. 2)



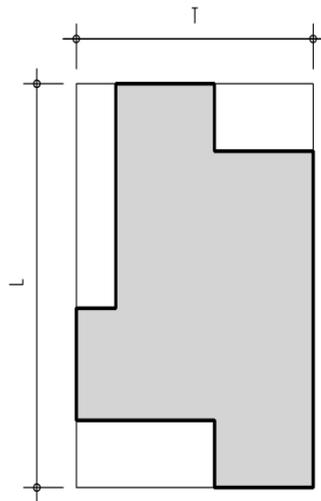
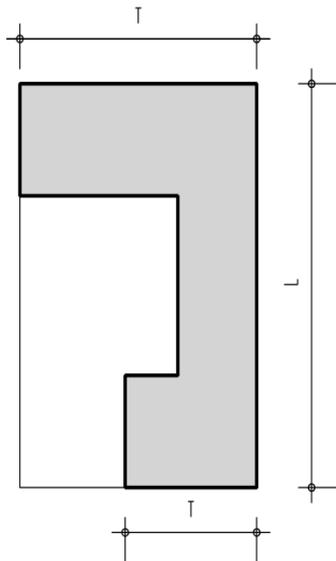
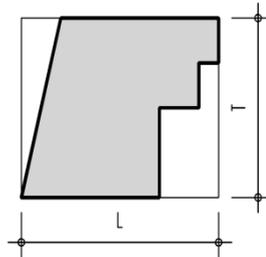
NP = Niveaupunkt
GH = Gebäudehöhe

Höhenlage (Art. 19 Abs. 3)



VG = Vollgeschoss
SG = Sockelgeschoss
UG = Untergeschoss
DG = Dachgeschoss

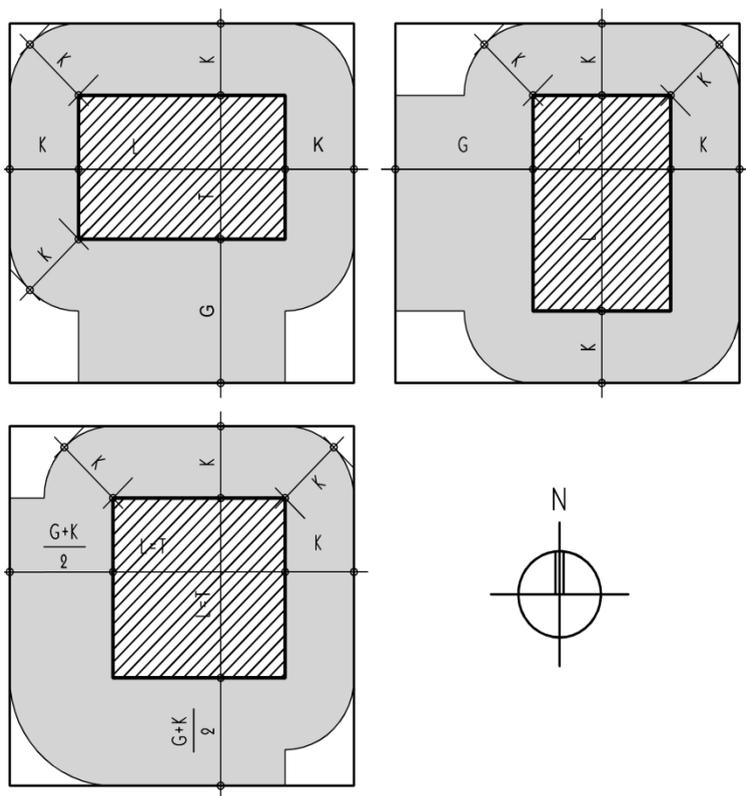
Gebäudelänge und Gebäudetiefe (Art. 21 und 22)



L = Gebäudelänge

T = Gebäudetiefe

Grosser und kleiner Grenzabstand (Art. 23)



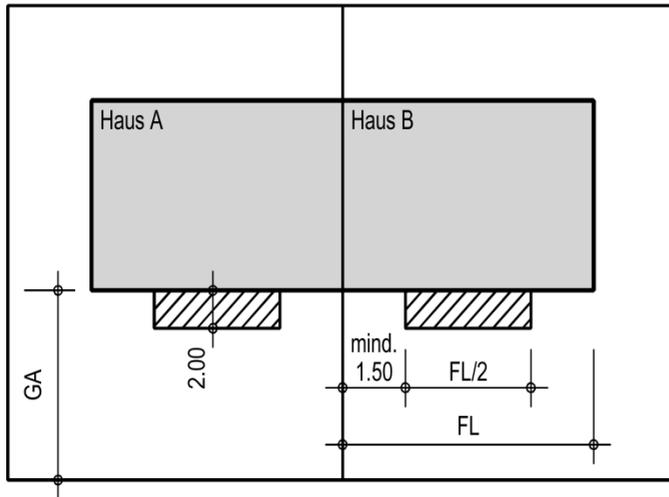
L = Gebäudelänge

T = Gebäudtiefe

G = Grosser Grenzabstand

K = Kleiner Grenzabstand

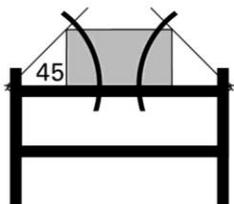
Vorbauten und Erker (Art. 29 Abs. 1 lit. a und b)



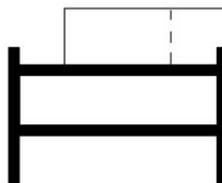
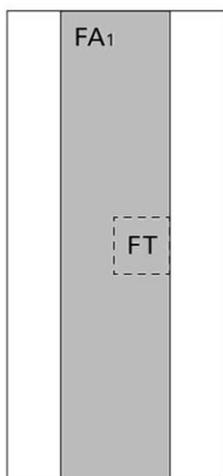
GA = gesetzlicher Grenzabstand

FL = Frontlänge

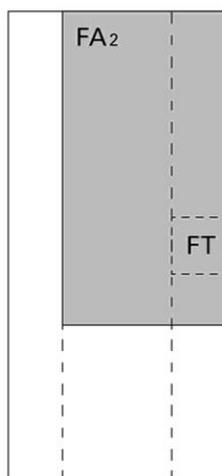
Attikageschoss (Art. 35)



Art.35 Abs.1



Art.35 Abs.2



FA = Fläche Attikageschoss

FT = Fläche Treppenhaus

FA₁ = FA₂

FT ist Bestandteil der Fläche FA₁ bzw. FA₂