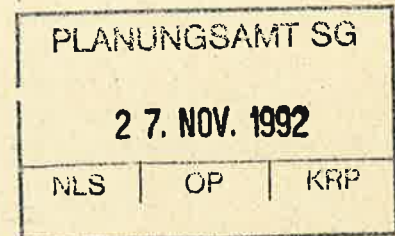




St. Gallen, 25. November 1992

Stadtrat  
9500 Wil

Genehmigung von Gemeindeerlassen



Sehr geehrter Herr Stadtammann  
Sehr geehrte Stadträte

Sie haben uns in Nachachtung von Art. 31 des Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt BauG) Baureglement (im folgenden abgekürzt BauR), Zonenplan und Schutzverordnung zur Genehmigung eingereicht. Im Genehmigungsverfahren hat Ihnen die Rechtsabteilung mitgeteilt, dass bezüglich Baureglement und Zonenplan von verschiedenen kantonalen Amts- bzw. Fachstellen Einwände erhoben wurden. In der Folge fand eine Aussprache zwischen einer Delegation Ihres Rates und Mitarbeitern des Baudepartementes statt, an der die Differenzen besprochen und - zum überwiegenden Teil - bereinigt werden konnten. Im einzelnen sind noch folgende Bemerkungen zu machen:

A. Zonenplan

Das Amt für Umweltschutz, Abteilung Gewässerschutz, wies im Genehmigungsverfahren darauf hin, dass verschiedene Fassungen innerhalb der Bauzonen lägen. Sie teilten demgegenüber mit, keine dieser Fassungen sei heute ans öffentliche Netz angeschlossen. Teilweise sei dies nie der Fall gewesen, teilweise hätten die Fassungen wegen der schlechten Wasserqualität abgehängt werden müssen. Die Wasserversorgung sei durch andere Fassungen sichergestellt.

Da die vom Amt für Umweltschutz angeführten Fassungen nicht ans öffentliche Netz angeschlossen sind, erübrigt sich die Ausscheidung von Grundwasserschutz zonen. Ein Konflikt Grundwasserschutz/ bauliche Nutzung besteht demnach nicht.

#### B. Baureglement

Das Baureglement ist grundsätzlich recht- und zweckmässig. Zu einzelnen Vorschriften sind indes folgende Bemerkungen zu machen:

1. Art. 32 BauR regelt den Gewässerabstand. Erwähnt werden der Krebsbach, der Alpbach sowie die Thur. Zur Verdeutlichung ist beizufügen, dass Bauten und Anlagen auch gegenüber den übrigen Bächen den gesetzlichen Abstand von 10 m einzuhalten haben (Art. 59 Abs. 1 BauG).

2. Art. 36 Abs. 3 BauR lautet wie folgt:

" Dachgeschossflächen gelten ab einer lichten Raumhöhe von 1,50 m zu Wohn- oder gewerblichen Zwecken nutzbar. "

Die Rechtsabteilung erhob den Einwand, dass die Definition der Ausnützungsziffer nach Art. 61 BauG zwingend sei und von den Gemeinden nicht abgeändert werden könne. Demgegenüber vertraten Sie die Auffassung, diese Bestimmung diene lediglich dazu, den Anwendungsbereich von wohnhygienischen Vorschriften (Raumhöhe, Fenstergrösse, usw.) festzulegen.

Es trifft zu, dass die politische Gemeinde nach Art. 53 BauG zum Erlass wohnhygienischer Vorschriften befugt ist. Sie hat - in einem bestimmten Umfang - sogar die Pflicht, derartige Vorschriften aufzustellen. Dieser Pflicht sind Sie in den Art. 53 ff. BauR auch nachgekommen. Daraus ergibt sich, dass Sie auch den Geltungsbereich der wohnhygienischen Vorschriften festlegen kann. Wenn Art. 36 Abs. 3 BauR im Zusammenhang mit Art. 53 ff. BauR gesehen wird, ergibt sich, dass die Bestimmung baugesetzkonform ausgelegt und somit genehmigt werden kann.

3. Art. 53 ff. BauR legt die Mindestanforderungen an die Wohnhygiene fest. Art. 53 Abs. 1 BauR enthält die Bestimmungen über Raumgrösse und Belichtung. Für Aufenthaltsräume beträgt die Raumhöhe 2,30 m. Bei nicht waagrechteten Decken ist die vorgeschriebene lichte Höhe über mindestens drei Fünfteln der Bodenfläche, wenigstens aber für 6 m<sup>2</sup> Deckenfläche, einzuhalten. Die Vorschrift enthält in Abs. 1 zweiter Unterabsatz die Bestimmung, dass Aufenthaltsräume eine Bodenfläche von mindestens 10 m<sup>2</sup> aufweisen müssen. Dies soll jedoch nur bei Mehrfamilienhäusern gelten.

aa) Nach Art. 53 Abs. 1 BauG müssen Bauten und Anlagen den gesundheitspolizeilichen Erfordernissen entsprechen, namentlich in bezug auf sanitäre Einrichtung, Raum- und Fenstergrösse, Besonnung, Belichtung, Trockenheit und Lärmschutz. Die Gemeinde ist nach Art. 53 Abs. 2 BauG verpflichtet, im Baureglement die entsprechenden Vorschriften zu erlassen.

Wie sich aus den Materialien zum Baugesetz ergibt (Protokoll der 6. Sitzung der grossrätlichen Kommission betreffend Baugesetz, S. 239 f.), wurde Art. 53 Abs. 2 BauG zur Verdeutlichung in das Gesetz aufgenommen, in der Meinung, dass die politischen Gemeinden Mindestanforderungen für die in Abs. 1 genannten Bereiche zwingend aufstellen müssen. Diese Pflicht ergibt sich auch aus dem Wortlaut von Art. 53 Abs. 2 BauG.

Die Raumgrösse ist in Art. 53 Abs. 1 BauG ausdrücklich erwähnt. Der Begriff umfasst einerseits eine Mindestfläche, andererseits eine Mindesthöhe. Entsprechende Mindestmasse sind deshalb im Baureglement festzulegen.

bb) Für Ein- und Zweifamilienhäuser enthält die eingereichte Fassung des Baureglementes wohl eine Mindesthöhe, nicht jedoch eine Mindestfläche. Die Einschränkung "in Mehrfamilienhäusern" (Art. 53 Abs. 1 zweiter Unterabsatz letzter Satz BauR) ist deshalb zu streichen. Im übrigen ist auch sachlich nicht einzusehen, weshalb die Wohnhygiene in Mehrfamilienhäusern eine Raumfläche von 10 m<sup>2</sup>

erfordern soll, z.B. in einer Reihenhaussiedlung jedoch 7 m<sup>2</sup> genügen sollen. Hinzu kommt, dass nach Art. 53 Abs. 1 BauR die lichte Raumhöhe von 2,30 m ohnehin auf einer Fläche von 6 m<sup>2</sup> eingehalten sein muss. Damit werden Räume im Dachgeschoss - selbst bei bloss geringem Einbezug der Dachschräge - in den allermeisten Fällen mehr als 10 m<sup>2</sup> aufweisen.

4. Art. 62 BauR regelt die Gestaltung von Stützmauern und Böschungen. Abs. 1 legt einen Grenz- und Strassenabstand für Böschungen und Stützmauern fest. Abs. 3 sieht demgegenüber vor, dass besondere privatrechtliche Abstandsvereinbarungen vorgehen könnten.

Die politische Gemeinde ist zur Festlegung eines Grenzabstandes für Anlagen nur befugt, soweit es die baupolizeiliche Sicherheit erfordert (GVP 1982 Nr. 66). Wenn die baupolizeiliche Sicherheit einen bestimmten Abstand verlangt, kann es allerdings den Privaten nicht völlig freigestellt sein, sich hierüber auch anders zu einigen. Vielmehr muss sichergestellt sein, dass die Erfordernisse der baupolizeilichen Sicherheit gewahrt bleiben. Art. 62 Abs. 3 BauR ist deshalb entsprechend zu ergänzen und lautet neu wie folgt:

" Vorbehalten bleiben besondere privatrechtliche Abstandsvereinbarungen, sofern die baupolizeiliche Sicherheit gewahrt bleibt, sowie besondere strassenpolizeiliche Vorschriften. "

#### C. Schutzverordnung

Die eingereichte Schutzverordnung ist recht- und zweckmässig. Streitig ist indes noch die Frage, ob es sich beim Gebäude "Untere Mühle" um ein Schutzobjekt handelt oder nicht. Dr. Max Widmer hat gegen Ihren Entscheid betreffend Unterschutzstellung Rekurs beim Regierungsrat erhoben, das Verfahren ist noch hängig.

Da die Arbeiten an der Gesamtrevision schon sehr lange dauern, die Schutzverordnung indes ebenfalls ein Bestandteil dieser Planung ist, ist es gerechtfertigt, die Schutzverordnung vor der rechtskräftigen Erledigung des genannten Rekurses zu genehmigen. Das genannte Einzelobjekt ist indes von der Genehmigung auszunehmen.

In Anwendung von Art. 31 BauG und Art. 94 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1; abgekürzt VRP) in Verbindung mit Nr. 26.01 des Gebührentarifs für die Staats- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5) verfügt das Baudepartement:

1. Baureglement und Zonenplan werden im Sinn der Erwägungen genehmigt.
2. Die Schutzverordnung wird genehmigt. Von der Genehmigung zurückgestellt wird die Unterschutzstellung des Gebäudes "Untere Mühle".
3. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 2'000.--.

Rechtsmittelbelehrung: Gegen diese Verfügung kann nach Art. 43 Abs. 1 VRP innert vierzehn Tagen seit Eröffnung Rekurs beim Regierungsrat erhoben werden.

Mit freundlichen Grüssen

Der Vorsteher:

sig. Dr. W. Kägi

Dr. W. Kägi,  
Regierungsrat

Beilage:

- Genehmigte Erlasse
- Einzahlungsschein

Kopie:

- Rechtsabteilung (2)
- Planungsamt
- Amt für Umweltschutz, Abteilung Gewässerschutz
- Rechnungsführer (2)