



BAUDEPARTEMENT DES KANTONS ST.GALLEN

TELEFON (071) 213111

LÄMMLISBRUNNENSTRASSE 54

9001 ST.GALLEN, 8. September 1980

Stadtrat St. Gallen
Rathaus

9001 St. Gallen

Baureglement und Zonenplan der Stadt St. Gallen / Genehmigung

Sehr geehrter Herr Stadtammann
Sehr geehrte Herren

Die dem Baudepartement zur Genehmigung eingereichten Ergebnisse der überarbeiteten Ortsplanung Ihrer Gemeinde haben wir auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit geprüft. Die Ueberprüfung hat ergeben, dass das neue Baureglement und der Zonenplan unter Vorbehalt der nachstehenden Ausnahmen genehmigt werden können.

1. Baureglement

Die Bestimmungen des dritten Abschnittes über die Abwasserbeseitigung (Art. 137 bis 168 Baureglement, abgekürzt BauR) sind nicht Gegenstand der Genehmigung. Der Stadtrat wird ein besonderes Kanalisationsreglement erlassen.

Das Baureglement enthält mehrere Vorschriften, die rechtswidrig oder unzweckmässig sind und daher nicht genehmigt werden können. Im einzelnen handelt es sich um folgende Bestimmungen:

Art. 105 Abs. 1

Diese Bestimmung widerspricht teilweise Art. 75 Abs. 2 des Gesetzes über das Strassenwesen (sGS 732.1, abgekürzt

StrG). Die Gemeinde ist nur dann befugt, den Unterhalt zu besorgen, wenn die Mehrheit der Beteiligten, denen zugleich mindestens die Hälfte der Unterhaltungspflicht obliegt, dies wünscht.

Art. 107

Art. 107 Abs. 1 ist zweideutig. Soweit gemeint ist, der an sich auf den Grundbesitz fallende Anteil der Strassenbaukosten müsse jedesmal unter die Grundeigentümer verteilt werden, ist die Bestimmung rechtswidrig. Ob die Kosten überhaupt verteilt werden können, hängt davon ab, ob Sondervorteile entstehen. Als Umschreibung der Baukosten könnte die Bestimmung belassen werden, wenn die Aufzählung nicht abschliesslich wäre.

Art. 107 Abs. 2 ist in Verbindung mit Abs. 3 rechtswidrig. Die Absätze 2 und 3 schaffen unterschiedliche Sondervorteile. Innerhalb eines Umgrenzungsplanes sind aber für die Festsetzung der Perimeterbeiträge nach Art. 22 Abs. 1 StrG einheitliche Massstäbe für die Bemessung der Wertzunahme des Grundstückes bzw. des Sondervorteils des Grundeigentümers anzuwenden.

Art. 119 Abs. 2

Die Einrichtung oder Verbesserung von Beleuchtungseinrichtungen an öffentlichen Nebenstrassen hat unter dem Gesichtspunkt der Verkehrssicherheit zu geschehen und nicht nach der zufälligen Bereitschaft der Grundeigentümer.

Art. 120 Abs. 3 und 4

Die Festsetzung von technischen Anforderungen an private Erschliessungsstrassen in Art. 120 Abs. 3 ist unzumässig und kann im Einzelfall sogar rechtswidrig sein (z.B. eine Fahrbahnbreite von 5,5 m für eine kurze und

wenige Bauten erschliessende Zufahrtstrasse). Das Tiefbauamt darf "allgemein anerkannte Normalien" nicht als verbindlich erklären. Es kann jedoch Richtlinien herausgeben. Art. 120 Abs. 4 ist daher im Genehmigungsverfahren wie folgt neu zu fassen: "In bezug auf Anlage, Belag, Entwässerung, Unterbau usw. gibt das Tiefbauamt Richtlinien heraus."

Art. 122 bis 124

Ob Leitungen wie Kanäle usw. dem öffentlichen oder dem privaten Recht unterstehen, ergibt sich aus dem Bundesrecht (bezüglich Kanalisationen vgl. Art. 9 des Gewässerschutzgesetzes, SR 814.20, abgekürzt GSchG) und aus dem kantonalen Recht (z.B. Art. 2 des Expropriationsgesetzes, sGS 735.1).

Art. 126 Abs. 3

Die Worte "und strafbar" können nicht genehmigt werden. Es gelten die Strafbestimmungen des Baugesetzes (sGS 731.1, abgekürzt BauG, Art. 132) und allenfalls des Gewässerschutzgesetzes (Art. 37 ff.).

Art. 130 Abs. 1, 2 und 3

Dass Anpflanzungen auf öffentlichem Grund zu vermehren sind, ist eine blosser Empfehlung und richtet sich nicht an die eigentlichen Adressaten des Baureglementes. Derartige Empfehlungen gehören allenfalls in interne Dienstweisungen. Zudem verletzt die Bestimmung Bundesrecht und gestützt darauf erlassenes kantonales Recht (Art. 688 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches, SR 210, abgekürzt ZGB, und Art. 98 des Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch, sGS 911.1, abgekürzt EG zum ZGB). Der Anstösser hat Anpflanzungen auf öffentlichem Grund, soweit zumutbar, nicht einfach "ohne Rücksicht auf die

Abstandsverhältnisse zu dulden". Das Gemeinwesen kann als Grundeigentümer nach keiner Richtung eine Sonderstellung hinsichtlich privatrechtlicher Eigentumsbeschränkungen beanspruchen, sofern es nicht zugleich als Hoheitsträger auftritt (Haab, Zürcher Kommentar, Sachenrecht, Band IV, Zürich 1977, N 21 zu Art. 680 ZGB). Ob das Gemeinwesen als Hoheitsträger auftritt, ist im Einzelfall zu prüfen.

Der enge Zusammenhang von Art. 130 Abs. 1 und 2 zu Abs. 3 legt nahe, auch Abs. 3 nicht zu genehmigen. Abs. 4 kann belassen werden.

Art. 183 Abs. 2

Für Art. 183 Abs. 2, wonach das Vorland zu bepflanzen ist, fehlt die gesetzliche Grundlage.

Art. 184 Abs. 2

Diese Bestimmung widerspricht Art. 84 Abs. 1 StrG, wonach hochstämmige Bäume nicht näher als in einer Entfernung von 4 m an öffentliche Strassen gepflanzt werden dürfen. Allenfalls wäre der Anwendungsbereich örtlich zu beschränken.

Art. 186 Abs. 1 lit. a und b

Unterirdische Bauten haben wie oberirdische die Mindestabstände gemäss Art. 80 Abs. 1 StrG einzuhalten. Sie dürfen nicht lediglich mit einem Abstand von 1 m zur Grenze von öffentlichen Strassen erstellt werden. Baulinien bzw. die gesetzlichen Strassenabstände bezwecken unter anderem, Land für die künftige Verbreiterung von Strassen freizuhalten. Diesem Zweck widerspricht es, wenn Unterkellerungen bis auf 1 m an die Strassengrenze erstellt werden dürfen, jedenfalls dann, wenn diese Regelung

wie in Art. 186 allgemein gilt.

Art. 192 Abs. 2

Die Bestimmung über die Duldung öffentlicher Einrichtungen wurde mit Art. 86 BauG in Einklang gebracht.

Art. 193 bis 195

Es handelt sich um privatrechtliche Bestimmungen, die weitgehend Art. 101 und 112 EG zum ZGB entsprechen. Privatrechtliche Bestimmungen gehören nicht in das Baureglement. Das Baureglement enthält öffentlich-rechtliche Bauvorschriften (Art. 8 BauG).

Art. 199 Abs. 1 und 2 / Art. 202 Abs. 4

Vorschriften über Reklamen sind im Baureglement nur insoweit erlaubt, als sie sich auf das Verunstaltungsverbot und die Bewilligungspflicht gemäss Art. 78 ff. und 93 ff. BauG stützen. Die strassenpolizeilichen Anforderungen an Reklamen sind bundesrechtlich geordnet (Art. 95 ff. der Verordnung über die Strassensignalisation, SR 741.21). Die vor Inkrafttreten der geänderten Bestimmungen dieser Verordnung geltenden kantonrechtlichen strassenpolizeilichen Vorschriften in der Vollzugsverordnung zum Gesetz über das Strassenwesen (sGS 732.12, abgekürzt VV zum StrG) wurden mit Vollzugsbeginn der Einführungsverordnung zum Bundesgesetz über den Strassenverkehr (sGS 711.1; abgekürzt EV zum SVG) am 1. Januar 1980 aufgehoben. Die Zuständigkeit zur Bewilligung von Reklamen in verkehrspolizeilicher Hinsicht ergibt sich aus Art. 32 und 37 Abs. 1 EV zum SVG.

Art. 266 Abs. 3

In Ihrem Einvernehmen ergänzen wir Abs. 3 durch folgende Bestimmung:

"Vorbehalten bleibt Art. 44 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege."

Art. 269 Abs. 5

Die Bewilligungspflicht für Bauten und Anlagen und das erforderliche Anzeige- und Auflageverfahren ist in Art. 78 ff. BauG abschliessend geregelt. Gemeindliche Vorschriften über die Befreiung von Kleinstbauten oder anderen geringfügigen Bauvorhaben vom Baubewilligungsverfahren widersprechen dem Baugesetz.

Art. 279 Abs. 2

Die Grundsätze der Kostentragung sind in Art. 94 ff. des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1, abgekürzt VRP) geregelt. Ueber Schadenersatzansprüche wegen offensichtlich unbegründeter oder trölerischer Einsprachen wird im ordentlichen Gerichtsverfahren entschieden (Art. 85 BauG).

Art. 283

Wenn die Baupolizeibehörde unzuständig ist, hat sie keinen "Nichteintretensentscheid" zu fällen, sondern das Geschäft in Anwendung von Art. 11 Abs. 3 VRP der zuständigen Stelle zu übermitteln. Zweifelhaft ist, ob die Baupolizeibehörde in Fällen ungenügender Baueingaben einen Nichteintretensentscheid fällen darf. Vor-erst wäre wohl der Bauherr zu den entsprechenden Ergänzungen einzuladen.

Art. 310

Die Strafbestimmungen des Baugesetzes sind abschliessend. Ergänzende gemeindliche Vorschriften sind nicht zulässig. Art. 310 steht auch im Widerspruch zu den Strafbestimmungen des Baugesetzes. Die Baupolizeibehörden dürfen in ihren Verfügungen nicht auf Art. 292 des Schweizerischen Straf-

gesetzbuches (SR 311.0) hinweisen. Wenn Sie eine Strafbestimmung erwähnen wollen, haben sie auf Art. 132 BauG zu verweisen (P. Steiner, Formelles Baupolizeirecht, in: Das neue st. gallische Baugesetz, herausgegeben vom Schweizerischen Institut für Verwaltungskurse an der Hochschule St. Gallen, St. Gallen 1973, 184).

Art. 319 Abs. 2 und 3

In Ihrem Einvernehmen streichen wir folgende Reglemente, die weitergelten:

- Verordnung betreffend die Einführung der Schwemmkanalisation und die Entwässerung der Grundstücke im Gebiet der Stadtgemeinde St. Gallen (Kanalisationsverordnung) vom 20. April 1905;
- Reglement über die Ausführung von privaten Kanalisationsarbeiten im öffentlichen Grund vom 25. April 1933;
- Regulativ betreffend die Benützung des städtischen Grundes zum Einbau von öffentlichen Kanälen und Leitungen vom 28. Juni 1906.

Gestrichen wird ferner in Ihrem Einvernehmen Art. 319 Abs. 3.

Da zahlreiche Bestimmungen nicht genehmigt werden können, sind die Randbezeichnungen im Baureglement teilweise überholt. Ferner stimmt die Bezeichnung der Absätze teilweise nicht mehr. Es ist Sache des Stadtrates, die erforderlichen Anpassungen vorzunehmen.

2. Zonenplan

a) Von der Genehmigung vorläufig ausgenommene Gebiete

Für verschiedene Gebiete der Stadt ist das Rechtsmittel-

verfahren noch nicht abgeschlossen. Es besteht jedoch ein erhebliches öffentliches Interesse, das neue Baureglement und den dazugehörenden Zonenplan in Kraft zu setzen, weil die geltende Bauordnung vom 27. Februar 1923 mit zugehörigem Zonenplan den gewandelten Verhältnissen seit langem nicht mehr entspricht. Die betreffenden Gebiete liegen mehrheitlich am Siedlungsrand und lassen sich eng abgrenzen. Auswirkungen auf die umliegenden Gebiete sind nicht zu befürchten. Es ist daher angezeigt, den Zonenplan zu genehmigen und die nachstehend angeführten Gebiete vorläufig von der Genehmigung auszunehmen:

1a. Wolfgangweg

Parzellen Grundbuch Bruggen Nr. 1999 und 715, soweit sie im Auflageplan 1978 im übrigen Gemeindegebiet liegen, sowie Nr. 3573;

1b. Boppartshof

Parzellen Grundbuch Bruggen Nrn. 1867, 725, 3060, 2987, 3515, 3724, 3682, 3771, 3580;

2. Langweidweg

Parzellen Grundbuch Bruggen Nrn. 1036, 394;

3. Rosenbergstrasse, Winkelriedstrasse, Schösslitreppe

Parzellen Grundbuch St. Gallen Nrn. 2482, 2752, 2856, 3133, 3132, 3097, 3003, 3004, 3005, 3006, 3007, 3409, 3410, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481;

4. Schössli, Höhenweg 50

Parzelle Grundbuch Bruggen Nr. 2554, woweit sie im Auflageplan 1978 als geschütztes Ortsbild bezeichnet ist;

5. Weiherweid

Parzelle Grundbuch St. Fiden Nr. 2180;

6. Holz

Parzellen Grundbuch St. Fiden Nr. 4844 teilweise und Nr. 707 teilweise;

7. Hueb

Parzellen Grundbuch St. Fiden Nrn. 4035, 4036, 2018, 2022, soweit sie gemäss Auflageplan 1978 als übriges Gemeindegebiet bezeichnet sind;

8. Am Weg

Parzelle Grundbuch St. Fiden Nr. 4699, soweit sie im Auflageplan 1978 der Grünzone zugeschrieben ist;

9. Schönbühl

Parzelle Grundbuch St. Fiden Nrn. 1867, 1866, 2687, 2763, 2507, 5003;

10. Riedererholz

Parzellen Grundbuch St. Fiden Nrn. 4266, 4675, 4203, 4265, 3892, 1798.

Für diese Gebiete bleibt die Bauordnung vom 27. Februar 1923 mit zugehörigem Zonenplan vorläufig weiterhin rechtswirksam.

b) Waldeintragungen im Zonenplan

In den Eingaben des Kantonsforstamtes und des Kreisforstamtes I St. Gallen vom 1./6. Juni 1978 an den Vorstand der Bauverwaltung der Stadt St. Gallen wird festgehalten, dass beim Autobahnanschluss Neudorf (Parzelle Grundbuch St. Fiden Nr. 4583) und im Gründenholz (Parzelle Grundbuch Bruggen Nr. 4119) das Waldareal im Zonenplan nicht richtig eingezeichnet ist. Die betreffenden Grundstücke stehen im Eigentum des Kantons St. Gallen. Es ist Sache des Stadtrates, die Eingaben zu überprüfen und nötigenfalls die entsprechenden Anpassungen im Zonenplan vorzunehmen.

Die Gebühr für die Genehmigung von Baureglement und Zonenplan beträgt Fr. 55.-- bis Fr. 5'500.-- (Art. 94 Abs. 1 VRP in Verbindung mit Nr. 26.01 des Gebührentarifs für die Staats- und Gemeindeverwaltung, sGS 821.5 und 821.51, abgekürzt GT). Gemäss Art. 11 der Verwaltungsgebührenverordnung (sGS 821.1) bemisst sich die Gebühr nach dem Wert und der Bedeutung der Amtshandlung, dem Zeit- und Arbeitsaufwand und der erforderlichen Sachkenntnis. Die Vorprüfung des Baureglementes und des Zonenplans sowie die Genehmigungsprüfung erforderten einen beträchtlichen Zeit- und Arbeitsaufwand. Zahlreiche Besprechungen mit Vertretern der Stadtbehörden, Besichtigungen und zeitraubende Abklärungen waren nötig. Es ist daher angemessen, den Höchstansatz von Fr. 5'500.-- anzuwenden.

Gestützt auf Art. 31 BauG und Art. 94 Abs. 1 VRP in Verbindung mit Nr. 26.01 GT verfügt das Baudepartement:

1. Das Baureglement der Stadt St. Gallen wird mit den darin vorgenommenen Korrekturen genehmigt.

Folgende Bestimmungen werden nicht genehmigt: Art. 105 Abs. 1; Art. 107; Art. 119 Abs. 2; Art. 120 Abs. 3; Art. 122 bis 124; Art. 126 Abs. 3, die zwei letzten Worte; Art. 130 Abs. 1, 2 und 3; Abs. 183 Abs. 2; Art. 184 Abs. 2; Art. 186 Abs. 1 lit. a und b; Art. 193 bis 195; Abs. 199 Abs. 1 und 2; Art. 202 Abs. 4; Art. 269 Abs. 5; Art. 279 Abs. 2; Art. 283 teilweise; Art. 310.

Der Stadtrat St. Gallen nimmt die erforderlichen Anpassungen am Baureglement im Sinn der Erwägungen vor.

2. Der Zonenplan der Stadt St. Gallen wird unter Vorbehalt von Ziff. 3 und 4 genehmigt.

3. Folgende Gebiete gemäss Ergänzungsplan zum Zonenplan werden von der Genehmigung vorläufig ausgenommen:

- 1a. Wolfgangweg
- 1b. Boppartshof
2. Langweidweg
3. Rosenbergstrasse, Winkelriedstrasse, Schösslittreppe
4. Schössli, Höhenweg 50
5. Weiherweid
6. Holz
7. Hueb
8. Am Weg
9. Schönbühl
10. Riedererholz

Für diese Gebiete gilt vorläufig die Bauordnung vom 27. Februar 1923 mit zugehörigem Zonenplan weiter.

4. Der Stadtrat St. Gallen überprüft die Waldeintragungen beim Autobahnanschluss Neudorf und beim Gründenholz im Sinn der Erwägungen und nimmt die nötigen Aenderungen vor.

5. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 5'500.--.

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

Mit freundlichen Grüssen

Baudepartement
des Kantons St. Gallen

Der Vorsteher:



Dr. W. Geiger,
Regierungsrat

Beilagen:

- Zonenplan
- Ergänzungsplan
- Baureglement

Kopie:

- Planungsamt
- Tiefbau- und Strassenverwaltung (Büro für Landerwerb)
- Kantonsforstamt
- RF/BD