

Bauordnung der Stadt St.Gallen

**Beschluss des Grossen Gemeinderates
vom 29. August 2000**

*Ergebnisse des Rechtsmittel- und Genehmigungsverfahrens
Änderungsanträge des Stadtrates*

EINLEITUNG

- Art. 1 Geltungsbereich
- Art. 2 Erlass von Sonderbauvorschriften
- Art. 3 Inventare der Natur- und Kulturobjekte
- Art. 4 Lärm-Empfindlichkeitsstufen
- Art. 5 Bauten und bauliche Anlagen
- Art. 6 Bestandes- und Erweiterungsgarantie

BAUVORSCHRIFTEN

1 Bauten in der Altstadt

- Art. 7 Geltungsbereich
- Art. 8 Schutz bestehender Bauten und Aussenräume
- Art. 9 Gestaltung von Neu- und Umbauten
- Art. 10 Entfernung oder Verbesserung störender baulicher Elemente
- Art. 11 Besondere Bewilligungspflicht

2 Bauten ausserhalb der Altstadt

- Art. 12 Grundsatz

I Allgemeine Bauvorschriften

1 Grundmasse

- Art. 13 Übersicht

2 Bauweise

- Art. 14 Geschlossene Bauweise a) Grundsätze
- Art. 15 Geschlossene Bauweise b) Ausführung

- Art. 16 Geschlossene Bauweise c) Hofbauten
- Art. 17 Offene Bauweise

3 Geschosse und Höhenlage

- Art. 18 Geschosse
- Art. 19 Höhenlage

4 Gebäudeabmessungen

- Art. 20 Gebäudehöhe
- Art. 21 Gebäudelänge
- Art. 22 Gebäudetiefe
- ~~Art. 23 Baumassen in GIZ und IZ~~

5 Abstände

51 Grenz- und Gebäudeabstand

- Art. 24 Grosser und kleiner Grenzabstand
- Art. 25 Gebäudeabstand
- Art. 26 Abweichungen in GIZ und IZ

52 Strassenabstand

- Art. 27 Strassenabstand

53 Wald- und Gewässerabstände

- Art. 28 Waldabstand
- Art. 29 Gewässerabstand

6 Besondere Arten von Bauten und Anlagen

- Art. 30 Vorbauten und Erker
- Art. 31 Kleine An- und Nebenbauten
- Art. 32 Unterirdische Bauten
- Art. 33 Bauten und Bauteile im oder über dem öffentlichen Grund

7 Dachgestaltung

- Art. 34 Allgemeines
- Art. 35 Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Dacheinschnitte
- Art. 36 Attikageschosse
- Art. 37 Technische Bauteile über Dach
- Art. 38 Aussenantennen

8 Umgebungsgestaltung

- Art. 39 Grünflächen a) Grundsatz
- ~~Art. 40 Grünflächen b) Vorgärten~~
- Art. 41 Bäume
- Art. 42 Terrainveränderungen
- Art. 43 Stützmauern und Böschungen
- Art. 44 Entsorgungsanlagen

9 Verkehrsanlagen

- Art. 45 Abstellflächen für Motorfahrzeuge a) Grundsatz
- Art. 46 Abstellflächen für Motorfahrzeuge b) Gemeinschaftliche Parkieranlagen
- Art. 47 Abstellflächen für Zweiradfahrzeuge
- Art. 48 Beläge

II Besondere Bauvorschriften

1 Geschützte Ortsbilder

- Art. 49 Schutz bestehender Bauten und Aussenräume
- Art. 50 Gestaltung von Neu- und Umbauten
- Art. 51 Besondere Bewilligungspflicht

2 Gebiete mit besonderem baulichem Erscheinungsbild

- Art. 52 Wahrung des Gebietscharakters

3 Grenzbereiche zu Altstadt und geschützten Ortsbildern

- Art. 53 Beeinträchtungsverbot

III Ergänzende Anforderungen an Bauten

- Art. 54 Sicherheit
- Art. 55 Rücksicht auf Behinderte und Betagte
- Art. 56 Belichtung und Belüftung
- Art. 57 Besonnung
- Art. 58 Schutz gegen Feuchtigkeit
- Art. 59 Minimale Raummasse
- Art. 60 Abstellräume

IV Grünzonen und Landschaftsschutz

- Art. 61 Grünzonen
- Art. 62 Landschaftsschutz
- Art. 63 Gehölzgruppen

NUTZUNGSVORSCHRIFTEN

Art. 64 Allgemeines
Art. 65 Altstadt

BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN

Art. 66 Baubewilligungskommission a) Zusammensetzung und Wahl
Art. 67 Baubewilligungskommission b) Zuständigkeit
Art. 68 Baubewilligungskommission c) Verfahren
Art. 69 Baupolizei—Zuständigkeit *Amt für Baubewilligungen - Zuständigkeit*
Art. 70 Rekursrecht
Art. 71 Bauberatung

ÜBERGANGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 72 Ausführende Bestimmungen
Art. 72bis *Grünzonen*
Art. 73 Aufhebung alten Rechts
Art. 74 Anwendung auf hängige Verfahren
Art. 75 Referendum und Inkrafttreten

Der Grosse Gemeinderat erlässt gestützt auf Art. 6 ff. des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht vom 6. Juni 1972 folgende Bauordnung als Reglement:

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.

Art. 2

Erlass von Sonderbauvorschriften

1 Der Grosse Gemeinderat 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.

Art. 4

Lärm-Empfindlichkeitsstufen

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 Baute fallen, aber wegen ihrer Ausmasse, ihrer Nutzung oder aus anderen Gründen baurechtlich geschützte Interessen berühren.

Art. 6

Bestandes- und Erweiterungsgarantie

Die Bestandes- und Erweiterungsgarantie richtet sich nach den Art. 77bis ff. BauG.

BAUVORSCHRIFTEN

1 Bauten in der Altstadt

Art. 7

Geltungsbereich

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.

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 Bauteile 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

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

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

2 Bauten ausserhalb der Altstadt

Art. 12

Grundsatz

1 Die nachfolgenden allgemeinen Bauvorschriften (Art. 13 - 48) gelten für Bauten ausserhalb der Altstadt.

2 Soweit erhöhte Anforderungen an die städtebauliche Einfügung und Gestaltung gelten, bleiben Abweichungen aufgrund der besonderen Bauvorschriften (Art. 49 - 53) vorbehalten.

3 Erhöhten Anforderungen an die städtebauliche Einfügung und Gestaltung unterliegen Bauten in:
a) geschützten Ortsbildern (Art. 49 - 51);
b) Gebieten mit besonderem baulichen Erscheinungsbild (Art. 52);

- c) Grenzbereichen zu Altstadt und geschützten Ortsbildern (Art. 53).

I Allgemeine Bauvorschriften

1 Grundmasse

Art. 13

1 Die Zahl der Geschosse, die Gebäudehöhe, die Gebäudelänge, die Gebäudetiefe, der grosse und der kleine Grenzabstand und die Baumassenziffer 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 der privaten Interessen im Einzelfall festgelegt.

2 Bauweise

Art. 14

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.

Übersicht

Geschlossene Bauweise a) Grundsätze

Fassung nach Rechtsmittel- und Genehmigungsverfahren:

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

Nach Rechtsmittel- / Genehmigungsverfahren neu zu beschliessen: Antrag des Stadtrates:

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 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

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.

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. 36;

- 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.

4 Gebäudeabmessungen

Art. 20

Gebäudehöhe

1 Die Gebäudehöhe bemisst sich nach Art. 60 BauG.

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

Art. 21

Gebäuelänge

Die Gebäuelänge 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.

Art. 23

Baumassen in GIZ und IZ In der Gewerbe-Industrie-Zone und der Industriezone muss die Baumasse mindestens der in Art. 13 geregelten Verhältniszahl entsprechen, die sich aus dem über dem gewachsenen Terrain liegenden Gebäudevolumen in den Aussenmassen und der gemäss Art. 61 Abs. 3 BauG anrechenbaren Parzellenfläche ergibt.

Art. 23 ersatzlos gestrichen nach Rechtsmittel- und Genehmigungsverfahren.

5 Abstände

5.1 Grenz- und Gebäudeabstand

Art. 24

Grosser und kleiner Grenzabstand

1 Der Grenzabstand bemisst sich nach Art. 56 BauG.

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

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. 25

Gebäudeabstand

Der Gebäudeabstand bemisst sich nach Art. 57 BauG.

Art. 26

**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.

5.2 Strassenabstand

Art. 27

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.

5.3 Wald- und Gewässerabstände

Art. 28

Waldabstand

Der Waldabstand richtet sich nach Art. 58 BauG.

Art. 29

Gewässerabstand

1 Der Gewässerabstand richtet sich nach Art. 59 BauG.

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.

4 Geringere Abstände sind im Einzelfall zuzulassen, wenn die Schutzziele nicht gefährdet werden. Grössere Abstände sind im Einzelfall zu verlangen, wenn die Schutzziele gefährdet werden.

5 Der Stadtrat erlässt ein Verzeichnis der für die Offenlegung geeigneten Bäche. Es ist für die Verwaltung verbindlich.

Abs 4 ersatzlos gestrichen nach Rechtsmittel- und Genehmigungsverfahren

Abs 5 ersatzlos gestrichen nach Rechtsmittel- und Genehmigungsverfahren

6 Besondere Arten von Bauten und Anlagen

Art. 30

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. 31 errichtet werden.

Art. 31

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.

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. 32

Unterirdische Bauten

1 Als unterirdische Baute im Sinne von Art. 56 Abs. 4 BauG 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.

3 Die Baubewilligungsbehörde kann Bauteile, die in Terraineinschnitten sichtbar sind, von der Einhaltung des Grenz- und Gebäudeabstandes oder der Gebäudelänge befreien, wenn öffentliche oder wesentliche nachbarliche Interessen nicht beeinträchtigt werden.

Abs. 3 ersatzlos gestrichen nach Rechtsmittel- und Genehmigungsverfahren

Art. 33

**Bauten und Bauteile im
oder über dem öffentli-
chen Grund**

1 Bauten und Bauteile im oder über dem öffent-lichen Grund bedürfen der Konzession gemäss den Art. 24 ff. des Strassengesetzes.

2 Auf dem öffentlichen Grund sind öffentliche Einrichtungen zulässig.

7 Dachgestaltung

Art. 34

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.

Art. 35

**Dachaufbauten, Dachflä-
chenfenster, Dachein-
schnitte**

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. 36

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. 37

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. 38

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.

8 Umgebungsgestaltung

Art. 39

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

Fassung nach Rechtsmittel- und Genehmigungsverfahren:

Die Umgebung von Bauten und Anlagen ist mit ~~ökologisch wertvollen~~ Grünflächen und Bepflanzungen ansprechend und benutzergerecht zu gestalten.

Art. 40

1 Bei geschlossener Bauweise und dichter Einzelbebauung ist die strassenseitige Abstandsfläche als Vorgarten mit den für das Strassenbild kennzeichnenden Merkmalen, wie Bepflanzung, Einfriedungen und Belagsmaterialien, zu gestalten.

Art. 40 ersatzlos gestrichen nach Rechtsmittel- und Genehmigungsverfahren

2 Zu- und Wegfahrt sind zu gewährleisten. Auf Bäume und Hecken ist Rücksicht zu nehmen.

Art. 41

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;

Grünflächen a) Grundsatz

b) Vorgärten

Bäume

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. 42

Terrainveränderungen

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

2 Sie sind zulässig, wenn:

- a) sie aus dem Zusammenhang von Baute und Umgebung gestalterisch begründet sind;

Abs. 2 (lit. a und b) ersatzlos gestrichen nach Rechtsmittel- und Genehmigungsverfahren

- b) sie sich daraus ergeben, dass Aushubmaterial auf der Bauparzelle oder in deren Umgebung aufgeschüttet wird und wenn sich die Aufschüttung gut in das gewachsene Terrain und die Umgebung einfügt.

Art. 43

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 rutschsicher und mit einem Bankett von mindestens 0,5 m anzulegen.

Art. 44

Entsorgungsanlagen

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

9 Verkehrsanlagen

Art. 45

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. 46

b) **Gemeinschaftliche Parkieranlagen**

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

Art. 47

Abstellflächen für Zweiradfahrzeuge

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

Art. 48

Beläge

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

II Besondere Bauvorschriften

1 Geschützte Ortsbilder

Art. 49

Schutz bestehender Bauten und Aussenräume

1 Die im Zonenplan bezeichneten Ortsbilder sind als Schutzgegenstände zu erhalten. Der Schutz gilt:

- a) für Bauten in ihrer äusseren Bausubstanz, soweit diese für die entsprechenden Bauten bestimmend ist;
- b) für die Aussenräume.

2 Eingriffe sind zulässig:

- a) soweit Bauten, Bauteile sowie Elemente des Aussenraumes in Frage stehen, die für den Schutz des Ortsbildes nicht von wesentlicher Bedeutung sind;

Nach Rechtsmittel- / Genehmigungsverfahren neu zu beschliessen: Antrag des Stadtrates:

- 1 Die im Zonenplan bezeichneten Ortsbilder sind Schutzgegenstände im Sinne von Art. 98 BauG.
- 2 Die bestehenden Bauten sind zu erhalten, soweit sie mit besonderer Verfügung unter Schutz gestellt worden sind.

- b) soweit ein gewichtiges, das Interesse an der uneingeschränkten Erhaltung überwiegendes Bedürfnis besteht.

Art. 50

Gestaltung von Neu- und Umbauten

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.

Art. 51

Besondere Bewilligungspflicht

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 Gebiete mit besonderem baulichem Erscheinungsbild

Art. 52

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 Die Grenzabstände von Neu- und Erweiterungsbauten können ohne Sonderbauvorschriften von der Regelbauweise abweichen, wenn sie die Gebietscharakteristik nicht wesentlich beeinflussen.

Abs. 2 ersatzlos gestrichen nach Rechtsmittel- und Genehmigungsverfahren

3 Grenzbereiche zu Altstadt und geschützten Ortsbildern

Art. 53

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.

III Ergänzende Anforderungen an Bauten

Art. 54

Sicherheit

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. 55

Rücksicht auf Behinderte und Betagte

Für bauliche Massnahmen zur Rücksichtnahme auf Behinderte und Betagte wird auf Art. 55 ff. BauG verwiesen.

Art. 56

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. 57

Besonnung

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

Art. 58

Schutz gegen Feuchtigkeit

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

Art. 59

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 Galerieschossen 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. 60

Abstellräume

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

IV Grünzonen und Landschaftsschutz

Art. 61

Grünzonen

Die im Zonenplan ausgeschiedenen Grünzonen dienen folgenden Zwecken:

- a) Grünzonen "A": für Sport-, Park- und Erholungsanlagen, Familiengarten-Areale oder Pflanzgärten, die keine grösseren Bauten und keine grösseren befestigten Flächen aufweisen;
- b) Grünzonen ohne besondere Bezeichnung: Erhaltung von Schutzgegenständen oder Freihaltung und Gliederung des Siedlungsgebiets.

Art. 62

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.

Nach Rechtsmittel- / Genehmigungsverfahren neu zu beschliessen: Antrag des Stadtrates:

- 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 BauG. (Grünzonen S)
 - d) Sicherung von Grundwasserschutzzonen oder Grundwasserschutzarealen (Grünzonen G)
- 2 Der Zonenplan bezeichnet den Zweck der einzelnen Grünzonen.

Art. 63

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.

NUTZUNGSVORSCHRIFTEN

Art. 64

Allgemeines

1 Mit Nutzungsvorschriften gemäss Art. 28septies BauG 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 wohngyienisch gute Lösung erzielt wird.

Art. 65

Altstadt

1 In Gebieten mit höchstens zwei zulässigen Nicht-Wohngeschossen in der Altstadt kann eine als Wohnraum genutzte Fläche in Dach- oder Galeriegeschossen 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 Galeriegeschossen nicht möglich ist.

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

BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN

Art. 66

Baubewilligungskommission

1 Mitglieder der Baubewilligungskommission sind:

a) Zusammensetzung und Wahl

- a) Vorstand bzw. Vorsteherin der Bauverwaltung mit Vorsitz von Amtes wegen;
 - b) vier ausserhalb der Verwaltung stehende ordentliche Mitglieder sowie zwei Ersatzmitglieder, die vom Stadtrat gewählt werden und über geeignetes Fachwissen verfügen.
- 2 In der Baubewilligungskommission sind beide Geschlechter vertreten.
- 3 An den Sitzungen der Baubewilligungskommission nehmen der Chef bzw. die Chefin von Hochbauamt und Baupolizei teil. Die Kommission kann weitere Fachleute beiziehen.

Art. 67

b) Zuständigkeit

- Der Baubewilligungskommission obliegen unter Vorbehalt der Zuständigkeit der Baupolizei:
- a) die Festlegung des Inhalts der Bauberatung im Einzelfall;
 - b) die Beschlussfassung über Baugesuche und Gesuche im Vorverfahren.

Art. 68

c) Verfahren

- 1 Die Fristen im erstinstanzlichen Verfahren richten sich nach der Gesetzgebung über die Verfahrenskoordination in Bausachen.
- 2 Die Kommission beschliesst über die Anhörung des Baugesuchstellers.

Zusätzliche redaktionelle Änderung:

- a) Direktorin bzw. Direktor Bau und Planung mit Vorsitz von Amtes wegen.

Zusätzliche redaktionelle Änderung:

- 3 An den Sitzungen der Baubewilligungskommission nehmen die Leiterin bzw. der Leiter des Hochbauamtes und des Amtes für Baubewilligungen teil. Die Kommission kann weitere Fachleute beiziehen.

Zusätzliche redaktionelle Änderung:

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

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

Art. 69

Baupolizei- Zuständigkeit

1 In die Zuständigkeit der Baupolizei fallen, so-fern keine wichtigen öffentlichen Interessen be-rührt sind und die Rechtslage klar ist, die Be-schlussfassung über

- a) An- und Nebenbauten im Sinne dieser Bau-ordnung;
- 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 Die Baupolizei ist Koordinationsstelle für alle erforderlichen Abklärungen bei städtischen und kantonalen Amtsstellen.

3 Der Baupolizei obliegen die Massnahmen der Bauaufsicht und des Verwaltungszwanges.

Art. 70

Rekursrecht

Entscheide und Verfügungen im Baubewilli-gungsverfahren können unmittelbar an die kan-tonale Rekursinstanz weitergezogen werden.

Zusätzliche redaktionelle Änderung:

3 Im Falle von Einsprachen ordnet die oder der Vorsit-zende in geeigneten Fällen eine Einigungs-verhandlung an.

Amt für Baube- willigungen Zuständigkeit

Zusätzliche redaktionelle Änderung:

1 In die Zuständigkeit des Amts für Baubewilligungen fallen, ...

Zusätzliche redaktionelle Änderung:

2 Das Amt für Baubewilligungen ist Koordinations-stelle...

Zusätzliche redaktionelle Änderung:

3 Dem Amt für Baubewilligungen obliegen...

Art. 71

Bauberatung

- 1 Die Bauverwaltung 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.

Zusätzliche redaktionelle Änderung:

- 1 Die Direktion Bau und Planung bietet...

ÜBERGANGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 72

Ausführende Bestimmungen

- 1 Der Stadtrat erlässt ausführende Bestimmungen über das Baubewilligungsverfahren.
- 2 Er kann weitere ausführende Vorschriften, insbesondere über die Messweise, erlassen.

Übergangsregelung nach Rechtsmittel- und Genehmigungsverfahren zu beschliessen. Antrag des Stadtrates für neuen Art. 72bis:

Art. 72bis

Grünzonen

Solange der Zweck der einzelnen Grünzonen im Zonenplan noch nicht gemäss Art. 61 bezeichnet ist, findet weiterhin Art. 62 der Bauordnung vom 5. Dezember 1971 / 21. März 1978 und die in Kraft stehende Regelung des Zonenplanes vom 1. November 1980 Anwendung.

Art. 73

Aufhebung alten Rechts

Diese Bauordnung ersetzt die Bauordnung vom 5. Dezember 1971 / 21. März 1978.

Art. 74

Anwendung auf hängige Verfahren

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

Art. 75

Referendum und Inkrafttreten

1 Diese Bauordnung untersteht dem fakultativen Referendum.

2 Der Stadtrat bestimmt den Vollzugsbeginn.

Tabelle zu Art. 13

Bauzonen								
Bezeichnung und Bauklasse	Darstellung im Zonenplan	Geschlosszahl	Gebäudehöhe in m	Gebäudelänge in m	Gebäudetiefe in m	kleiner Grenzabstand in m	grosser Grenzabstand in m	min. Baumassenziffer in m ³ /m ²
Kernzone								
K3	ocker gelb	3	11	40	14	5	5	--
K4	hellbraun	4	14,5	60	14	5	5	--
K5	dunkelbraun	5	18	60	14	6	6	--
Wohnzone								
W2	dunkelgelb	2	7,5	36	14	5	10	--
W2a	dunkelgelb	2	7,5	22	14	5	10	--
W3	hellrot	3	11	40	14	6	12	--
W3a	hellrot	3	11	22	14	5	10	--
W4	dunkelrot	4	14,5	60	14	7	14	--
W4a	dunkelrot	4	14,5	40	14	5	10	--
Wohn-Gewerbe-Zone								
WG 3	weinrot 3	3	11	40	14	5	10	--
WG 3a	weinrot 3	3	11	22	14	5	10	--
WG 4	weinrot 4	4	14,5	60	14	6	12	--
WG 4a	weinrot 4	4	14,5	40	14	5	10	--
WG 5	weinrot 5	5	18	60	14	7	14	--
WG 5a	weinrot 5	5	18	40	14	6	12	--
Gewerbe-Industrie-Zone								
GIZ-14	rotviolett 14	--	14	Art. 22 Abs. 3	lit. a	5	5	2,5
GIZ-18	rotviolett 18	--	18			5	5	2,5
Industriezone								
IZ-18	blauviolett 18	--	18			6	6	2,5
IZ-22	blauviolett 22	--	22			6	6	2,5