



Stadt Wil

Baureglement



INHALTSVERZEICHNIS

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Geltungsbereich	Art. 1
Zuständigkeiten	
1) Stadtrat	Art. 2
2) Baukommission	Art. 3
3) Verwaltung	Art. 4

II. PLANUNGSMITTEL

Zonenplan, Regelbauweise	
1. Allgemeines	Art. 5
2. Zonenarten	Art. 6
3. Altstadtzone	
a) Zweck	Art. 7
b) Nutzungsart und -intensität	Art. 8
c) Bestehende Bauten und Anlagen	Art. 9
d) neue Bauten und Anlagen	Art. 10
4. Kernzone	
a) Bauweise	Art. 11
b) Bauvorschriften	Art. 12
5. Wohnzonen	
a) Bauvorschriften	Art. 13
b) Ausbau, Dach und Untergeschoss	Art. 14
6. Wohn-Gewerbe-Zone	Art. 15
7. Gewerbe-Industrie-Zone, Industriezone	Art. 16
8. Zone für Bauten und Anlagen	Art. 17
9. Grünzone	Art. 18
10. Landwirtschaftszone	Art. 19
11. Übriges Gemeindegebiet	Art. 20
Überbauungsplan	Art. 21
Gestaltungsplan	Art. 22

III. NATUR- UND HEIMATSCHUTZ

Ortsbilschutzgebiete	Art. 23
Geschützte Kulturobjekte	Art. 24
Geschützte Einzelbäume, Baumgruppen und Kleinbestockungen	Art. 25



IV. BESCHAFFENHEIT DER BAUTEN

Bauweise

- | | |
|---|---------|
| 1. Geschlossene Bauweise | Art. 26 |
| 2. Offene Bauweise | Art. 27 |
| 3. Zusammentreffen von offener und geschlossener Bauweise | Art. 28 |

Abstände

- | | |
|--------------------|---------|
| 1. Grenzabstand | Art. 29 |
| 2. Strassenabstand | Art. 30 |
| 3. Waldabstand | Art. 31 |
| 4. Gewässerabstand | Art. 32 |

Baumasse

- | | |
|---|---------|
| 1. Geschosszahl | |
| a) Vollgeschoss | Art. 33 |
| b) Untergeschoss | Art. 34 |
| c) Dachgeschoss | Art. 35 |
| d) Ausbau von Dach- und Untergeschossen | Art. 36 |
| 2. Gebäudehöhe | Art. 37 |
| 3. Firsthöhe | Art. 38 |
| 4. Gebäudelage | Art. 39 |
| 5. Mehrlängenzuschlag | Art. 40 |

An- und Nebenbauten

- | | |
|----------------------------|---------|
| 1) Anbauten | Art. 41 |
| 2) Nebenbauten | Art. 42 |
| 3) Gemeinsame Vorschriften | Art. 43 |

Vorbauten

Art. 44

Kleinbauten

Art. 45

Bauten unter Terrain

Art. 46

Dachaufbauten und -einschnitte

- | | |
|---|---------|
| 1) Im Allgemeinen | Art. 47 |
| 2) Technisch bedingte Dachbauten, Antennenanlagen | Art. 48 |

Einrichtungen an Bauten

- | | |
|---|---------|
| 1. Reklameeinrichtungen, Türen und Fensterläden | Art. 49 |
| 2. Schneefänge | Art. 50 |
| 3. Röhrenleitungen an Gebäudefassaden | |
| a) Ventilationsanlagen | Art. 51 |
| b) Ableitung von Dachwasser | Art. 52 |

Hygiene

- | | |
|--|---------|
| 1) Raumgrösse und Belichtung | Art. 53 |
| 2) Besonnung | Art. 54 |
| 3) Gefangene Räume | Art. 55 |
| 4) Treppenhäuser, Treppen und Geländer | Art. 56 |



5) WC-Anlagen	Art. 57
6) Stallungen	Art. 58
7) Bezug der Bauten	Art. 59

V. UMGEBUNG, ANLAGEN

Terrainveränderungen	Art. 60
Grünflächen, Bepflanzungen	Art. 61
Gestaltung von Stützmauern, Böschungen	Art. 62
Einfriedungen, Anpflanzungen	Art. 63
Abstellflächen für Motorfahrzeuge	Art. 64
Garage-Einfahrten	Art. 65
Strasseneinmündungen und –abzweigungen	Art. 66
Kinderspielflächen	Art. 67
Abstellflächen für Kehrriem	Art. 68

VI. BAUAUSFÜHRUNG

Schutzvorschriften für Bauarbeiten	Art. 69
Abbrucharbeiten	Art. 70
Gesteigerter Gemeingebrauch	Art. 71
Sicherung öffentlicher Einrichtungen	Art. 72
Instandstellung öffentlicher Einrichtungen	Art. 73
Abbruch, Wiederaufbau zerstörter Bauten	Art. 74

VII. BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN UND BAUKONTROLLE

Bewilligungspflicht	Art. 75
Baugesuch	Art. 76
Einsprachen, Entscheide	Art. 77
Baukontrolle	Art. 78
Verantwortlichkeit	Art. 79
Gebühren	Art. 80

VIII. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Vollzugsbeginn	Art. 81
Anwendung auf hängige Baugesuche	Art. 82
Geltende Überbauungs- und Gestaltungspläne	Art. 83
Aufhebung bisherigen Rechts	Art. 84



Baureglement

vom 25. November 1992¹

Gestützt auf Art. 2 und 7 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Baugesetz) vom 6. Juni 1972 (sGS 731.1), Art. 102 des Strassengesetzes (sGS 732.1), Art. 5 und 136 des Gemeindegesetzes sowie Art. 9 und 35 der Gemeindeordnung vom 20. Juni 1983 erlässt das Gemeindeparlament der Stadt Wil folgendes Baureglement:

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Geltungsbereich

Art. 1

Das Baureglement bildet zusammen mit dem Zonenplan die planungs- und baurechtliche Grundordnung der Gemeinde. Sie gelten für das ganze Gebiet der Politischen Gemeinde Wil.

Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des kantonalen und eidgenössischen Rechts.

Zuständigkeiten

1) Stadtrat

Art. 2

Der Stadtrat:

- a) erlässt unter Vorbehalt der Genehmigung des Gemeindeparlamentes die Richtpläne der Ortsplanung;
- b) stellt Anträge an das Gemeindeparlament zum Erlass von Baureglement und Zonenplan;
- c) erlässt Überbauungs- und Gestaltungspläne sowie Schutzverordnungen;
- d) trifft Schutzmassnahmen des Natur- und Heimatschutzes;
- e) beschliesst über den Erlass von Bausperren, die Durchführung von Grenzberichtigungen und Landumlegungen;
- f) entscheidet über Einsprachen in Belangen gemäss lit. b) - e);
- g) bestellt die Baukommission aus drei Mitgliedern, deren Präsident dem Stadtrat angehören muss;
- h) entscheidet über Rekurse gegen Entscheide und Verfügungen der Baukommission.

2) Baukommission

Art. 3

Die Baukommission:

- a) bereitet die Geschäfte des Stadtrates gemäss Art. 2 lit. c) - f) vor, und vollzieht die Beschlüsse des Stadtrates;

¹ Vom Stadtrat beschlossen am 13. Februar bzw. 3. Juli 1991; öffentliche Auflage vom 6. März bis 4. April 1991; vom Gemeinderat erlassen am 5. November 1991; nach Ablauf der unbenützten fakultativen Referendumsfrist vom 28. Januar bis 26. Februar 1992 vom Baudepartement des Kantons St. Gallen genehmigt und rechtskräftig geworden am 25. November 1992; in Vollzug ab 1. Januar 1993.



- b) entscheidet über Baugesuche und Baueinsprachen;
- c) übt die Bauaufsicht und Baukontrolle aus;
- d) vollzieht die gesetzlichen und reglementarischen Vorschriften des Bauwesens, des Feuerschutzes, des Gewässerschutzes, des Umweltschutzes, des Strassenwesens, vorbehaltlich einer ausdrücklichen anderweitigen Zuständigkeit.

3) Verwaltung

Art. 4

Das dem Bauwesen vorstehende Mitglied des Stadtrates und die ihm unterstellten Verwaltungsstellen:

- a) bereiten die Entscheide und Beschlüsse der Baukommission vor;
- b) vollziehen die Beschlüsse des Stadtrates und der Baukommission.

II. PLANUNGSMITTEL

Zonenplan, Regelbauweise

1. Allgemeines

Art. 5

Der Zonenplan ist Bestandteil dieses Reglementes.

Massgebend sind die genehmigten Originalpläne zum Zonenplan in der jeweils gültigen Fassung.

2. Zonenarten

Art. 6

Der Zonenplan teilt das Gebiet der Politischen Gemeinde in folgende Zonen auf:

- a) Kernzonen
 - Altstadtzone A
 - Kernzone K
- b) Wohnzonen
 - eingeschossige Wohnzone W1
 - zweigeschossige Wohnzone W2
 - dreigeschossige Wohnzone W3
 - viergeschossige Wohnzone W4
- c) Wohn-Gewerbe-Zone
 - Dreigeschossige Wohn- und Gewerbezone WG3
- d) Gewerbe-Industriezone GI
- e) Industriezone IZ
- f) Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeZ
- g) Grünzone GZ
- h) Landwirtschaftszone LZ
- i) Übriges Gemeindegebiet UeG

Soweit im Zonenplan keine andere Zuordnung von einzelnen Zonen oder Teilen von Zonen festgelegt ist, werden die einzelnen Zonen den folgenden Empfindlichkeitsstufen gemäss der eidgenössischen Lärmschutzverordnung zugeordnet.



- Stufe II: Wohnzonen, Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, Grünzone;
 - Stufe III: Kernzonen, Wohn-/Gewerbezone, Gewerbe-/Industriezone, Landwirtschaftszone, Übriges Gemeindegebiet;
 - Stufe IV: Industriezone
3. Altstadtzone
- a) Zweck Art. 7
Die Altstadtzone bezweckt die Erhaltung der baulichen Einheit und Eigenart der Altstadt sowie den Schutz geschichtlich, architektonisch oder für das Altstadtleitbild wertvoller Bauten und Anlagen.
- b) Nutzungsart und -intensität Art. 8
In der Altstadtzone sind die in der Kernzone gemäss Art. 15 BauG zugelassenen Bauten und Anlagen gestattet.

Die Vorschriften über die Ausnützungsziffer finden keine Anwendung.
- c) Bestehende Bauten und Anlagen Art. 9
Alle bestehenden Bauten und Anlagen sind sachgemäss zu unterhalten und notfalls im Sinne von Art. 100 BauG in Stand zu stellen.

Der Abbruch von Bauten und Anlagen, einschliesslich Bauteile im Innern, jede Veränderung von Fassaden, Fenstern, Dächern und charakteristischen Stilelementen sowie das Anbringen von Firmenschildern, Reklametafeln aller Art und von Aussenreklamen sind bewilligungspflichtig.

Ein vollständiger oder teilweiser Abbruch eines Gebäudes in der Altstadtzone wird nur bewilligt, wenn dies mit dem Zweck der Zone im Einklang steht und gleichzeitig die Baubewilligung für einen Neubau erteilt werden kann, dessen Erstellung sichergestellt ist, oder wenn die Nichtüberbauung der Parzelle im öffentlichen Interesse liegt.

Baulücken in charakteristischen Häuserreihen der Altstadt, die durch Brand oder durch Elementarereignisse entstehen, müssen innert 3 Jahren geschlossen werden.

Bei Renovationen und Umbauten sowie beim Wiederaufbau gemäss Abs. 4 ist in der Regel der ursprüngliche historische Zustand wieder herzustellen.

Ausbau und Nutzung bestehender Dachgeschosse sind innerhalb des vorhandenen Volumens und unter Einhaltung der Hygienevorschriften zulässig. Neue oder die Erweiterung bestehender Dachaufbauten, Dacheinschnitte oder Dachfenster sind nur zuläs-



sig soweit sie mit den Interessen des Schutzes der Dachlandschaft vereinbar sind.

d) neue Bauten und Anlagen

Art. 10

Neubauten sind, wo es im Interesse des Altstadtbildes erforderlich ist, in geschlossener Bauweise zu erstellen. Im Übrigen gilt offene Bauweise.

Neubauten müssen in Grösse und Gestaltung dem Altstadtbild und benachbarten Bauten eingeordnet sein, namentlich in Bezug auf Baumasse, Fassadengliederung und Gestaltung, Dachgestaltung, Materialwahl und Farbgebung.

Wo Bauten in geschlossener Bauweise zu erstellen sind, kann die Baukommission im Einzelfalle die Art der Bebauung, namentlich in Bezug auf Bauflucht, Gebäudehöhe, Gebäudetiefe sowie die rückwärtigen Grenz- und Gebäudeabstände festlegen und Weisungen für die äussere Gestaltung der Bauten gemäss Art. 2 erteilen.

Lichtwerbeanlage sowie Aussen-Antennenanlagen jeglicher Art an und neben Gebäuden sind nicht gestattet.

Im Übrigen gelten die Vorschriften der Kernzone gemäss Art. 12.

4. Kernzone

a) Bauweise

Art. 11

In der Kernzone gilt grundsätzlich offene Bauweise.

Geschlossene Bauweise ist aufgrund von Überbauungs- und Gestaltungsplänen gestattet.

b) Bauvorschriften

Art. 12

In der Regel gelten für das Gebiet der Kernzone besondere Bauvorschriften gemäss bestehenden oder neu zu erlassenden Überbauungs- oder Gestaltungsplänen.

Soweit durch Überbauungs- oder Gestaltungspläne nichts anderes bestimmt wird, gelten als Regelbauvorschriften:

– Vollgeschosse	3
– Grenzabstand allseitig	4,0 m
– Gebäudehöhe	9,5 m
– Firsthöhe	13,5 m
– Gebäudetiefe	24,0 m
– Gebäudelänge	40,0 m

Für Gebäude mit gewerblich genutzten Geschossen kann die zulässige Gebäude- und Firsthöhe soweit gewerblich bedingt höchstens 1 m mehr betragen.



Der Ausbau von Dachgeschossen sowie der Ausbau von Untergeschossen zu gewerblichen Zwecken sind im Rahmen der Regelbauvorschriften, namentlich betreffend Dachaufbauten und -einschnitten, Hygiene, Abstellflächen für Motorfahrzeuge, gestattet, ohne als Vollgeschoss zu zählen.

5. Wohnzonen
a) Bauvorschriften

Art. 13

Es gilt offene Bauweise mit nachstehenden Vorschriften:

	W1	W2	W3	W4
Vollgeschosse	1	2	3	4
Ausnützungsziffer	0,40	0,50	0,60	0,70
Gebäudehöhe	5,0 m	7,5 m	10,0 m	12,5 m
Firsthöhe	9,0 m	11,5 m	14,0 m	16,5 m
Grosser Grenzabstand	6,0 m	8,0 m	10,0 m	12,0 m
Kleiner Grenzabstand	4,0 m	4,0 m	5,0 m	6,0 m
Gebäuelänge	25,0 m	30,0 m	40,0 m	45,0 m

Bei Reihenhäusern in der W1 ist eine gesamte Gebäuelänge von 30 m gestattet, wenn sich diese gut in das Strassen- und Quartierbild einfügen.

- b) Ausbau Dach- und Untergeschosse

Art. 14

Der Ausbau des Dachgeschosses ist im Rahmen der Regelbauvorschriften gestattet.

Ergibt sich bei Bauten am Hang zufolge der Geländeneigung ein talseitig freiliegendes Untergeschoss, ist der Ausbau des Dach- und Untergeschosses erlaubt. Dabei darf die Höhe des fertigen Bodens des darüber liegenden Geschosses nicht höher als 3 m, an der teilseitigen Fassade gemessen, über dem gewachsenen oder abgegrabenen Terrain liegen.

6. Wohn-Gewerbe-Zone

Art. 15

Für die Bauweise in der Wohn-Gewerbe-Zone finden die Vorschriften der dreigeschossigen Wohnzone mit folgenden Änderungen Anwendung:

- a) die Ausnützungsziffer beträgt 0,80, sofern mindestens ein Drittel der anrechenbaren Geschossfläche gewerblich genutzt wird;



- b) eingeschossige Gewerbebauten mit höchstens 5 m Gebäudehöhe haben allseits einen Mindestgrenzabstand von 4 m und gegenüber Bauten auf dem gleichen Grundstück einen Mindestgebäudeabstand von 4 m einzuhalten. Die Vorschriften über den Mehrlängenzuschlag finden für solche Bauten keine Anwendung;
- c) der Ausbau von Untergeschossen ist im Rahmen der Regelbauvorschriften, jedoch nur für gewerbliche Zwecke, erlaubt.
7. Gewerbe-Industrie-Zone, Industrie-Zone Art. 16
Bis zu einer Gebäudehöhe von 10 m hat der Grenzabstand allseits mindestens 4 m zu betragen.
- Die höchstzulässige Gebäudehöhe beträgt 16 m und die Firsthöhe 20 m.
- Der Grenzabstand erhöht sich um das Ausmass der Hälfte einer Mehrhöhe über 10 m Gebäudehöhe oder 16 m Firsthöhe.
- Die Bestimmungen über den Mehrlängenzuschlag finden keine Anwendung.
- Soweit Wohnungen zulässig sind, müssen sie die gleichen Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse aufweisen, wie sie durch die in der Wohnzone WG3 geltenden Vorschriften gewährleistet sind.
- Im Grenzbereich gegenüber andern Zonen als Gewerbe-Industrie- und Industriezonen haben Industrie- und Gewerbebauten einen Grenzabstand entsprechend der halben Gebäudehöhe, mindestens aber von 5 m einzuhalten.
8. Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Art. 17
Gegenüber der Grenze von Grundstücken in anderen Zonen beträgt der Grenzabstand die Hälfte der Gebäudehöhe. Im Übrigen ist die Bauweise nicht beschränkt.
9. Grünzone Art. 18
Bauten, welche der Zweck der Zone erfordert, sind auf ein Vollgeschoss und eine maximale Gebäudegrundfläche von 50 m² beschränkt. Sie haben einen Grenzabstand von mindestens 3 m einzuhalten und sind gut in die Umgebung einzufügen. Vorbehalten bleiben allenfalls besondere Bau- und Schutzvorschriften.
10. Landwirtschaftszone Art. 19
Zulässige Gebäude haben einen Grenzabstand von 5 m einzuhalten. Für Wohnbauten gelten die Regelbauvorschriften der Wohnzone W2.



11. Übriges Gemeindegebiet

Art. 20

Für die Bauweise gelten die Vorschriften der Landwirtschaftszone.

Überbauungsplan

Art. 21

Der Überbauungsplan mit Gewährung einer Mehrausnützung (Bonus) hat nebst den Voraussetzungen von Art. 27 BauG insbesondere zu gewährleisten, dass

- a) sich die Bauten architektonisch besonders auszeichnen und als gesamtes harmonisch in die Umgebung einfügen;
- b) grosszügige und zweckmässige Frei-, Spiel- und Abstellflächen realisiert werden;
- c) Fussgänger- und Fahrverkehr getrennt oder verkehrsberuhigende Massnahmen getroffen werden;
- d) Abstellflächen für Motorfahrzeuge möglichst unter Terrain oder am Rande der Siedlung angelegt werden;
- e) durch eine verdichtete Bauweise eine haushälterische Nutzung des Plangebietes erreicht wird;
- f) dem Stand der Technik entsprechende wirtschaftliche und umweltfreundliche Energie- und Entsorgungskonzepte vorgesehen sind oder andere im öffentlichen Interesse liegende Mehrleistungen erbracht werden;
- g) in bereits überbauten Gebieten eine bessere Nutzung der bestehenden Bausubstanz sowie der nur teilweise überbauten Grundstücke erfolgt;
- h) die Wohnqualität durch gemeinschaftliche Bereiche und Begrünung gefördert wird;
- i) bei einem angemessenen Teil der Wohnung die baulichen Voraussetzungen für Behinderte und Betagte geschaffen werden.

Die Mehrausnützung beträgt in den Zonen W1 und W2 im Maximum 20 %, in den übrigen Zonen im Maximum 25 % der zonengemässen Grundaussnützung.

Die Mehrausnützung wird nach Massgabe der Erfüllung der Voraussetzungen gewährt.

Gestaltungsplan

Art. 22

Beim Gestaltungsplan gemäss Art. 28 BauG kann für das betreffende Plangebiet die Anwendung einer Ausnützungsziffer aufgehoben werden. Eine Durchmischung von Nutzungen ist zulässig, sofern Zweck und Charakter der betreffenden Zone grundsätzlich gewahrt bleiben.

Im Übrigen gelten die Voraussetzungen von Art. 28 BauG und Art. 21 dieses Reglementes.



III. NATUR- UND HEIMATSCHUTZ

Ortsbilschutzgebiete

Art. 23

Das Ortsbild der im Schutzplan besonders bezeichneten Gebiete gilt als Schutzgegenstand im Sinne von Art. 98 des Baugesetzes und ist zu erhalten.

Bauten und Anlagen in diesen Gebieten haben sich bezüglich Massstab, Gliederung, Materialwahl und Farbgebung gut in das Ortsbild einzufügen. Soweit es zur Wahrung des Ortsbildes erforderlich ist, müssen die Bauhöhen (Gebäude-, First-, Traufhöhen) sowie Grenz- und Gebäudeabstände der vorbestehenden oder angrenzenden Bauten, allenfalls in Abweichung von den Bauvorschriften, der Regelbauweise übernommen werden.

Der Abbruch bestehender Bauten und Anlagen bedarf einer Bewilligung. Sie wird erteilt, wenn eine rechtskräftige Bewilligung für einen Neubau vorliegt, dessen Ausführung sichergestellt ist, oder wenn eine dauernde oder vorübergehende Nichtüberbauung dem öffentlichen Interesse an der Erhaltung des Ortsbildes nicht widerspricht.

Alle äusseren baulichen Veränderungen, eingeschlossen Fassadenerneuerungen und -anstriche, sind bewilligungspflichtig. Im Übrigen gilt die ordentliche Baubewilligungspflicht.

Bestehende, das Ortsbild prägende Freiräume, Vorgärten und Bäume sind zu erhalten.

Geschützte Kulturobjekte

Art. 24

Der Stadtrat erlässt und führt gestützt auf Art. 98 BauG ein Inventar der künstlerisch oder geschichtlich wertvollen Bauten, Bauteile, Stätten und Anlagen ausserhalb der Altstadt.

Er verfügt nach Massgabe der Interessen, rechtlichen und finanziellen Möglichkeiten die Unterschutzstellung der im Inventar enthaltenen Objekte. Spätere Ergänzungen des Inventars bleiben vorbehalten.

Die im Schutzplan bezeichneten Kulturobjekte gelten als Schutzgegenstände im Sinne von Art. 98 BauG und sind zu erhalten. Ihr Abbruch ist untersagt. Jegliche Veränderungen am Äusseren, an Gebäudeteilen, Fassadenrenovationen und Zweckänderungen bedürfen der Baubewilligung der Baukommission.

Bauten und Anlagen in der Umgebung von Schutzobjekten sind so zu gestalten, dass die Schutzobjekte und deren Erscheinungsbild nicht nachteilig beeinträchtigt werden.



Der Stadtrat bestimmt durch Vereinbarung mit den Grundeigentümern oder durch besondere Verfügung weitere Einzelheiten der Unterschutzstellung.

**Geschützte Einzelbäume,
Baumgruppe und Klein-
stockung**

Art. 25

Die im Schutzplan bezeichneten Einzelbäume, Baumgruppen, Hecken, Feld- und Ufergehölze sind geschützt.

Ohne Bewilligung der Baukommission dürfen Bäume nicht gefällt und die Kleinbestockungen nicht vermindert oder beeinträchtigt werden. Die Bewilligung wird erteilt, wenn es der Gesundheitszustand der Pflanzen erfordert oder wenn andere Interessen im Einzelfall überwiegen. Wo die Verhältnisse es zulassen, kann die Baukommission die Bewilligung von Ersatzbepflanzungen abhängig machen.

Vorbehalten bleibt die Bewilligung des Baudepartementes nach Art. 3 der Naturschutzverordnung.

IV. BESCHAFFENHEIT DER BAUTEN

Bauweise

1. Geschlossene
Bauweise

Art. 26

Die geschlossene Bauweise erfordert den seitlichen Zusammenbau benachbarter Bauten zu einer Häuserreihe.

Es muss strassenseits auf die vorgeschriebene Bauflucht und seitlich auf die Grenze der Nachbarliegenschaft gebaut werden. Die rückwärtigen Fassaden haben die zonengemässen Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten; die höchstzulässige Gebäudetiefe beträgt 24 m.

Zwischen den einzelnen Bauten müssen Brandmauern erstellt werden.

Steht auf der Nachbarliegenschaft ein Gebäude mit zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen in offener Bauweise, so ist ein minimaler Gebäudeabstand einzuhalten. Dieser Abstand muss mindestens soviel betragen, dass keine wohnhygienisch untragbaren Verhältnisse entstehen, in keinem Fall aber mehr als 6 m.

Wird die Nachbarliegenschaft nicht gleichzeitig überbaut, so ist die Umfassungswand, an welche später angebaut wird, vorübergehend als gestaltete Fassade auszubilden. Die Baukommission kann die Erstellung einer Brandmauer gestatten, wenn diese das



Strassen- und Quartierbild nicht beeinträchtigt oder wenn sich der Nachbar gegenüber der Politischen Gemeinde schriftlich und mit Anmerkung im Grundbuch verpflichtet, sein Grundstück innert drei Jahren unter Benützung der Brandmauer zu überbauen.

2. Offene Bauweise

Art. 27

Wo nicht ausdrücklich geschlossene Bauweise vorgeschrieben ist, gilt offene Bauweise.

Bei offener Bauweise sind die Bauten allseitig freistehend anzuordnen.

Einzelne Bauten dürfen zu Doppel- und Reihenhäusern zusammengebaut werden. Die maximale Gebäudelänge richtet sich nach den für die betreffende Zone geltenden Vorschriften. Doppel- oder Reihenhäuser müssen nach einheitlichem Plan erstellt und gleichzeitig realisiert werden.

3. Zusammentreffen von offener und geschlossener Bauweise

Art. 28

Wenn für ein Grundstück geschlossene Bauweise und für das Nachbargrundstück offene Bauweise vorgeschrieben ist, gelten für beide Grundstücke die seitlichen Abstandsvorschriften der offenen Bauweise.

Abstände

1. Grenzabstand

Art. 29

In der Regel gilt ein grosser und ein kleiner Grenzabstand. Der grosse Grenzabstand ist gegenüber der Hauptfassade, der kleine Grenzabstand gegenüber den übrigen Fassaden einzuhalten.

Als Hauptfassade gilt diejenige Fassade, auf die die meisten und wichtigsten Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume ausgerichtet sind und die nach dem südlichen Himmelssektor zwischen Ost-Südost und West-Südwest orientiert ist.

Weist eine Baute mehrere, gegenüber dem Himmelssektor gemäss Abs. 2 orientierte Fassaden auf und sind diese in ihrer Bedeutung als Hauptfassade annähernd gleichwertig, kann die Baukommission gestatten, dass die Summe des grossen und kleinen Grenzabstandes je zur Hälfte auf beide Fassaden aufgeteilt wird.

Steht die Hauptfassade schräg zur Grenze, kann der grosse Grenzabstand zur Mitte der Gebäudeseite gemessen werden, sofern der kleine Grenzabstand nirgends unterschritten und die Grenzabstandsfläche nicht verkleinert wird.



2. Strassenabstand

Art. 30

Wo der Abstand für Bauten und Anlagen von öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen nicht durch Baulinien bestimmt ist, gelten folgende Mindestabstände:

- Gegenüber Staatsstrassen ohne Trottoir 6,0 m
- Gegenüber Staatsstrassen mit Trottoir 4,5 m
- Gegenüber Gemeindestrassen 1. und 2. Klasse 4,0 m
- Gegenüber Gemeindestrassen 3. Klasse 3,0 m
- Gegenüber Wegen 1. und 2. Klasse 3,0 m

Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Strassengesetzgebung.

3. Waldabstand

Art. 31

In Bauzonen haben Bauten und Anlagen gegenüber Wäldern entlang der Nationalstrasse (inkl. -Anschlusswerken) einen Mindestabstand von 10 Metern einzuhalten. Im Übrigen gilt der gesetzliche Abstand von 25 m.

4. Gewässerabstand

Art. 32

Gegenüber dem Krebsbach (Teilstrecken östlich des Stadtweihers und südlich der Churfirstenstrasse) und dem Alpbach haben Bauten und Anlagen einen Abstand von 10 m, gegenüber der Thur einen solchen von 30 m einzuhalten.

Baumasse

1. Geschosszahl

a) Vollgeschoss

Art. 33

Als Vollgeschoss zählt jedes Stockwerk, das über dem Terrain und unter dem Dachraum liegt und weder als Untergeschoss noch als Dachgeschoss gilt.

b) Untergeschoss

Art. 34

Geschosse, deren Fassadenflächen, bis oberkant Decke gemessen, das gewachsene Terrain im Mittel um weniger als 1,25 m überragen, gelten als Untergeschoss.

c) Dachgeschoss

Art. 35

Als Dachgeschoss gelten Geschosse über dem obersten zulässigen Vollgeschoss, die einen Meter über der Gebäudehöhe unter einem Winkel von 45 ° a. T. von der Fassade zurückstehen. Bei Satteldächern gilt diese Beschränkung nur auf den Traufseiten.

d) Ausbau von Dach- und Untergeschossen

Art. 36

Soweit die Zonenvorschriften es zulassen, dürfen Dach- und Untergeschosse im Rahmen der Regelbauvorschriften (AZ, Dachaufbauten und -einschnitte, Hygiene, usw.) ausgebaut werden.

Die Kniestockhöhe darf ab fertig Boden bis Dachoberkante, in der Fassadenflucht gemessen, maximal 1 m betragen.



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

2. Gebäudehöhe

Art. 37

Die Gebäudehöhe bemisst sich ab Niveaupunkt gemäss Art. 60 Baugesetz.

Bei Flachdachbauten dürfen Brüstungen über das Mass der Gebäudehöhe hinaus höchstens 1 m betragen.

Bei horizontal oder vertikal wesentlichen gestaffelten Baukörpern sowie für Anbauten wird die Gebäudehöhe für jeden der versetzten Gebäudeteile separat berechnet.

3. Firsthöhe

Art. 38

Die Firsthöhe bezeichnet den senkrechten Abstand zwischen dem Niveaupunkt und dem höchsten Punkt des Daches.

Für die Bemessung gelten die Bestimmungen von Art. 37 analog.

4. Gebäudelänge

Art. 39

Die Gebäudelänge ist die längste Fassadenabmessung exklusive An- und Vorbauten.

Bei abgesetzten und gegliederten Fassaden bemisst sich die Gebäudelänge nach der senkrechten Projektion der äussersten Gebäudekanten auf eine Gerade, die der Verlängerung des längsten geraden Teils dieser Fassade entspricht.

5. Mehrlängenzuschläge

Art. 40

Misst eine Gebäudeseite einer Baute mehr als 20 m, so muss dieser Gebäudeseite ein um $\frac{1}{4}$ der Mehrlänge vergrösserter Grenzabstand eingehalten werden.

Der Mehrlängenzuschlag beträgt höchstens 6 m.

An- und Nebenbauten

Art. 41

1) Anbauten

Als Anbauten gelten Bauteile an Hauptbauten, die höchstens 3 m Gebäudehöhe, 5 m Firsthöhe und eine Gebäudegrundfläche von höchstens 50 m² aufweisen.

2) Nebenbauten

Art. 42

Nebenbauten sind freistehende Bauten, die höchstens 3 m Gebäudehöhe, 5 m Firsthöhe und eine Gebäudegrundfläche von höchstens 75 m² aufweisen.

3) Gemeinsame Vorschriften

Art. 43

An- und Nebenbauten dürfen einen Grenzabstand von 3 m einhalten sowie gemäss Abs. 2 an die Grenze gestellt werden. In



diesen Fällen darf die gegen die Nachbargrundstücke gerichtete Gebäudeseite nicht mehr als 8 m lang sein.

An- und Nebenbauten können mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn seitlich oder rückwärts an die Grenze gestellt sowie zusammengebaut werden. Bei späterem Zusammenbau einer Baute auf höchstens gleicher Länge und gleicher Höhe ist keine Zustimmung des Nachbarn mehr erforderlich.

Gegenüber dem Hauptgebäude haben Nebenbauten einen Abstand von mindestens 4 m einzuhalten.

Vorbauten

Art. 44

Vorbauten sind Bauteile wie Erker, Vordächer, offene Balkone, die über die Gebäudefassade vorstehen. Soweit es sich nicht um Vordächer handelt, dürfen sie höchstens auf einem Drittel der Fassadenlänge den Grenzabstand unterschreiten.

Bei offener Bauweise dürfen Vorbauten den Grenzabstand um höchstens 1,6 m unterschreiten.

Bei geschlossener Bauweise müssen Vorbauten von der seitlichen Grenze einen Mindestabstand von 2 m einhalten. Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn dürfen sie bis an die Grenze reichen.

Vorbauten dürfen höchstens 1 m über die Baulinie vorspringen. Vorbauten über öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen bedürfen einer besonderen Bewilligung der zuständigen Strassenaufsichtsbehörde. Sie müssen über Trottoirs und Fusswegen lichte Höhe von mindestens 3 m und über der Fahrbahn eine solche von 5 m aufweisen. Bei Sonnenstoren und dergleichen sind eine minimale Durchgangshöhe von 2,25 m und ein Minimalabstand von 0,5 m ab Strassenrand einhalten.

Kleinbauten

Art. 45

Als Kleinbauten gelten kleine, unbewohnte, eingeschossige An- und Nebenbauten, wie Fahrradunterstände, Holzschöpfe, Ställe und Gehege für einzelne Kleintiere, mit folgenden Höchstmassen:

– Grundfläche	5,0	m ²
– Gebäudehöhe	2,0	m
– Firsthöhe	2,5	m

Kleinbauten haben einzuhalten:

– Grenzabstand	1,0	m
– Gebäudeabstand zum Hauptgebäude	2,0	m
– Anzahl Kleinbauten pro Grundstück	1	

Für Kleinbauten finden Art. 82 Abs. 4 BauG sowie Art. 43 Abs. 2 dieses Reglementes Anwendung.



Bauten unter Terrain

Art. 46

Baute, die innerhalb des Grenzabstandsbereichs mit der gegen das Nachbargrundstück gerichteten Fassade im Mittel das gewachsene Terrain nicht mehr als 70 cm überragen, gelten als unterirdisch gemäss Art. 56 Abs. 3 BauG.

Bei unterirdischen Sammelgaragen müssen in der Regel zwei Drittel der Grundfläche mit Erde überdeckt und begrünt werden.

Dachaufbauten und -einschnitte

1) Im Allgemeinen

Art. 47

Dachaufbauten, -einschnitte und Dachflächenfenster dürfen zusammen in der Regel höchstens die Hälfte der Länger der jeweiligen Gebäudeseite einnehmen und nur bis an die Fassadenflucht reichen. In der Fläche der Dachansicht gemessen, dürfen sie nicht mehr als einen Drittel jener Dachfläche einnehmen, in der sie in Erscheinung treten.

Dachaufbauten und -einschnitte sind architektonisch gut zu gestalten.

Bei Flachdachbauten gelten als Dachaufbauten Bauteile, welche über einen von den Fassaden (mit Einschluss der Brüstung von 1 m über der Gebäudehöhe) unter 45° a. T. ansteigenden Neigungswinkel hinausragen.

2) Technische bedingte Aufbauten, Antennen- anlagen

Art. 48

Technisch notwendige Bauteile wie Kamine, Ventilationszüge, Liftaufbauten, Antennenanlagen, Sonnenkollektoren, dürfen unabhängig von den Vorschriften über den Dachausbau erstellt werden.

Technisch notwendige Dachaufbauten sind klein zu halten, zusammenzufassen und der Sicht nach Möglichkeit zu entziehen.

Einrichtungen an Bauten

1. Reklameeinrichtungen, Türen und Fensterlä- den

Art. 49

Vorstehende Reklameeinrichtungen, Firmenschilder und dergleichen über dem Trottoir müssen eine lichte Höhe von mindestens 2,4 m und über der Strasse eine solche von mindestens 5 m aufweisen. Ihre Ausladung darf höchstens 1 m betragen. Sie dürfen nicht höher als 3 m sein. Sie bedürfen der Bewilligung der zuständigen Strassenaufsichtsbehörde.

Türen, Fensterläden und dergleichen dürfen nicht gegen Trottoir und Strasse geöffnet werden, soweit dadurch öffentlicher Grund in Anspruch genommen wird.



2. Schneefänge

Art. 50

Auf Dächern, die auf Strassen, Trottoirs oder Vorplätze ausladen oder von diesen weniger als 3 m Abstand haben, müssen Schneefänge angebracht werden, wenn das Dachgefälle folgende Werte übersteigt:

- bei Ziegel-, Eternit- und Schieferdächern 30° a. T.
- bei Metaldächern 15° a. T.

3. Röhrenleitungen an Gebäudefassaden

Art. 51

Ventilationsöffnungen gegenüber dem öffentlichen Verkehrsraum müssen mindestens 3 m über der Trottoir- und Strassenfläche angebracht werden.

a) Ventilationsanlagen

b) Ableitung von Dachwasser

Art. 52

Das Dachwasser ist gegenüber dem Strassenraum geschlossen abzuführen. Wasserabfallröhren und Dachrinnen müssen ständig in gutem Zustand gehalten werden.

Das Dachwasser darf nicht auf die Strassenoberfläche abgeleitet werden. Die Baukommission kann Ausnahmen auf Zusehen hin gestatten, wenn die unterirdische Ableitung des Wassers nicht möglich ist.

Wasserabfallrohre dürfen nicht über die Trottoir- und Strassengrenze hinausragen. Die Strassenaufsichtsbehörde kann gestatten, dass Wasserabfallrohre bis 15 cm über die Trottoir- und Strassengrenze vorspringen, wenn dadurch der Verkehr nicht gefährdet und keine anderen wesentlichen öffentlichen oder privaten Interessen beeinträchtigt werden.

Hygiene

1) Raumgrösse und Belichtung

Art. 53

Die lichte Raumhöhe hat zu betragen:

- Aufenthalts- und gewerbliche Arbeitsräume 2,30 m
- Einstell- und Kellerräume 2,10 m

Bei nicht waagrechten Decken ist die vorgeschriebene lichte Höhe über mindestens drei Fünfteln der Bodenfläche, wenigstens aber für 6 m² Deckenfläche, einzuhalten. Aufenthaltsräume müssen eine Bodenfläche von mindestens 10 m² aufweisen.

Das Lichtmass der Fensterflächen muss für Aufenthaltsräume mindestens 10 % der Bodenfläche betragen. Oberlichter sind zulässig, wenn die genügende Belüftung des Raumes gewährleistet ist und das Lichtmass der Oberlicht-Fensterflächen mindestens 10 % der Bodenfläche beträgt.



- 2) Besonnung Art. 54
Jede Wohnung muss von Süden oder von Osten und Westen besonnt sein. Dabei muss die Mehrzahl der Wohn- und Schlafräume von diesen Seiten belichtet werden.
- 3) Gefangene Räume Art. 55
WC und Badezimmer ohne direkte Belichtung und Belüftung müssen einwandfreie künstliche Beleuchtungs- und Belüftungseinrichtungen aufweisen. Innenliegende Küchen sind mechanisch zu entlüften.
- 4) Treppenhäuser, Treppen und Geländer Art. 56
Treppenhäuser müssen gut beleuchtet und genügend belüftbar sein.
- Treppenhäusern darf nicht die Funktion der Belichtung und Belüftung von Wohn- und Aufenthaltsräumen zugeordnet werden.
- Die begehbare Breite für Treppen, Gänge und Podeste muss mindestens betragen:
- in Einfamilienhäusern 0,90 m
 - in Mehrfamilienhäusern 1,20 m
- Geländer oder Brüstungen von Balkonen und begehbaren Flachdächern haben in der Regel eine Mindesthöhe von 90 cm ab fertigem Fussboden, jene von begehbaren Flachdächern und Balkonen ab 3. Obergeschoss eine solche von 1,10 m aufzuweisen.
- 5) WC-Anlagen Art. 57
Ein eigenes, leicht zugängliches WC mit Handwaschbecken müssen aufweisen:
- jede Wohnung
 - separate Läden, Werkstätten, usw.
- Werden im Dachgeschoss oder im Untergeschoss von Mehrfamilienhäusern zwei oder mehr Aufenthaltsräume eingerichtet, so ist für diese ebenfalls eine Abortanlage einzubauen. Das gleiche gilt für Einfamilienhäuser, wenn der Abort nur über die Wohnungsabschlusstüre zu erreichen wäre.
- Aborte dürfen mit Küchen nicht in direkter Verbindung stehen.
- 6) Stallungen Art. 58
Soweit Stallungen in Baugebieten zulässig sind, müssen sie von bewohnbaren Räumen durch Mauerwerk geruchsdicht abgetrennt sein und dürfen mit diesen keine Verbindung aufweisen.
- Stallungen müssen einen undurchlässigen Boden aufweisen und den Anforderungen des Tierschutzes entsprechen.



7) Bezug der Baute

Art. 59

Bauten dürfen erst bezogen werden, wenn der innere Ausbau vollendet, die Baute genügend trocken und ein gefahrloser Zugang vorhanden ist. Ergibt die Kontrolle zur Bauabnahme gemäss Art. 78 Abs. 1 lit. 1 ein negatives Resultat, so ist der Bezug zu verweigern und auf einen späteren Zeitpunkt freizugeben.

V. UMGEBUNG, ANLAGEN

Terrainveränderungen

Art. 60

Veränderungen des natürlichen Geländes zur Erstellung von Bauten und Anlagen oder zu deren Umgebungsgestaltung sind so der bestehenden Topographie und der Umgebung anzupassen, dass sie nicht verunstaltend wirken.

Bauten und Anlagen haben sich den Terrainverhältnissen anzupassen. Im Siedlungsgebiet sind Abgrabungen sowie Aufschüttungen einschliesslich Stützmauern so zu gestalten, dass eine befriedigende Gesamtwirkung hinsichtlich der Einfügung der Bauten in das Gelände, der vorhandenen Topographie und der Umgebungsgestaltung angrenzender Grundstücke erzielt wird. Abgrabungen die allein der Freilegung von Untergeschossen zu Wohnzwecken dienen, sind unzulässig.

Grünflächen, Bepflanzungen

Art. 61

Zur ansprechenden Gestaltung der Umgebung von Bauten und Anlagen mit Grünflächen und Bepflanzungen sind mehrheitlich einheimische Pflanzenarten zu verwenden.

In den im Schutzplan bezeichneten Gebieten mit erhaltenswerten Baumbeständen und Grünflächen ist der vorhandene Bestand von Bäumen und Grünflächen bei Erweiterung oder Neuerstellung von Bauten und Anlagen unter Wahrung der Möglichkeiten einer zonenkonformen Überbauung und Nutzung im Wesentlichen zu erhalten.

Gestaltung von Stützmauern, Böschungen

Art. 62

Böschungen und Stützmauern haben entlang Grundstücks- oder Strassengrenzen an Fuss und Krone einen Abstand von mindestens 50 cm einzuhalten und müssen den Sicherheitsanforderungen entsprechen.

Übersteigen solche Anlagen eine Höhe von 1,8 m, vergrössert sich der Abstand um das Mass der Mehrhöhe, wobei die Höhe für jeden Punkt vom gewachsenen Terrain gemessen wird. Bei mehr als 1,8 m Höhe sind sie zu gliedern oder zu staffeln.



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

Einfriedungen, Anpflanzungen

Art. 63

Auf Einfriedungen (Bretterwände, tote Häge, Mauern) sowie Anpflanzungen gelten gegenüber Grundstücksgrenzen die privatrechtlichen Bestimmungen von Art 97 f. EGzZGB, gegenüber Strassen und Wegen die strassenpolizeilichen Bestimmungen von Art. 100 ff. Strassengesetz.

Gegenüber Gemeindestrasse 3. Klasse und gegenüber Wegen gilt für Bäume und Wälder ein Strassenabstand von 1 m.

Abstellflächen für Motorfahrzeuge

Art. 64

Bei Neuerstellung, Zweckänderung oder Erweiterung von Bauten und Anlagen sind gemäss den Bestimmungen des Parkplatzreglementes der Politischen Gemeinde Wil Abstellflächen für Motorfahrzeuge zu schaffen.

Garage-Einfahrten

Art. 65

Garage-Einfahrten haben den Vorschriften über private Einmündungen in öffentliche Verkehrsanlagen zu entsprechen und müssen überdies zwischen den Strassengrenzen und dem Garagentor einen Vorplatz von mindestens 15 m² Fläche aufweisen. Die minimale Distanz zwischen Garagentor und Trottoir-, bzw. Fahrbahngrenze muss 5,50 m betragen.

Strasseneinmündungen und –abzweigungen

Art. 66

Private Einmündungen in öffentliche Verkehrsanlagen und private Abzweigungen von solchen dürfen nur erstellt werden, wenn weder die Strasse beeinträchtigt, noch der Verkehr gefährdet wird.

Sie sind verkehrssicher zu gestalten. Sie müssen übersichtlich angelegt werden, dürfen höchstens 12 % Gefälle aufweisen und müssen vor der Strassengrenze auf mindestens 2 m Länge eben geführt werden.

Kinderspielplätze

Art. 67

Die Kinderspielplätze müssen eine Grösse von mindestens 20 % der gesamten Wohngeschossfläche aufweisen und sind bei genügender Grösse entsprechend den Anforderungen für Kleinkinder, Kinder und Jugendliche zu gestalten.



Bei geeigneten örtlichen Verhältnissen kann anstelle einer Erstellung von Spielplätzen auf dem eigenen Grundstück eine vollständige oder teilweise Beteiligung an der Erstellung öffentlicher Quartiersspielplätze gestattet werden. Die Einzelheiten sind durch Vertrag zu regeln.

Lassen die örtlichen Verhältnisse die Bereitstellung genügender Spielplätze für Kinder nicht zu oder erweisen sich die Kosten als unzumutbar, so können die Grundeigentümer verpflichtet werden, in angemessener Nähe entsprechende Spielplätze zu beschaffen oder eine Ersatzabgabe von Fr. 100.--/m² an die Erstellung öffentlicher Kinderspielplätze zu leisten. Die Ersatzabgaben sind zweckgebunden für die Erstellung öffentlicher Kinderspielplätze zu verwenden.

Abstellflächen für Kehr- richt

Art. 68

Wo die örtlichen Verhältnisse es gestatten, müssen auf privatem Grund unmittelbar an den von der Kehrlichtabfuhr bedienten Strassen Abstellflächen für die Bereitstellung des Abfuhrgutes geschaffen werden.

VI. BAUAUSFÜHRUNG

Schutzvorschriften für Bauarbeiten

Art. 69

Bei der Ausführung von Bauarbeiten jeder Art sind alle zum Schutze der Arbeiter, Anwohner und Strassenbenützer notwendigen Vorkehren zu treffen.

Sprengungen dürfen nur mit Bewilligungen des Bausekretariates und nach Vornahme der nötigen Sicherheitsmassnahmen durchgeführt werden.

Lärm- und Staubimmissionen sind nach Massgabe der spezialgesetzlichen Vorschriften zu vermeiden.

Wo Toiletten nicht anderweitig verfügbar sind, ist auf der Baustelle ein einwandfreier Bauabort mit gewässerschutzkonformer Entsorgung einzurichten.



Abbrucharbeiten

Art. 70

Abbrucharbeiten dürfen nur unter fachkundiger Leitung durchgeführt werden.

Es müssen alle Massnahmen getroffen werden, damit durch die Abbrucharbeiten keine Personen oder Sachen Dritter gefährdet werden. Insbesondere ist das Umreissen von Gebäuden, Wänden und Schornsteinen und dergleichen gegen den öffentlichen Verkehrsraum verboten.

Staubimmissionen müssen durch geeignete Massnahmen verhindert werden.

Gesteigeter Gemeingebrauch

Art. 71

Die Benützung öffentlicher Strassen, Wege und Plätze (einschliesslich des Luftraumes über dem öffentlichen Grund) für das Aufstellen von Maschinen, Gerüsten oder Kranen, für den Abbruch von Mauern, für Grabungen und für die Lagerung von Baumaterialien usw. ist nur mit Bewilligung des Bausekretariates bzw. der Strassenaufsichtsbehörde zulässig.

Das Bausekretariat kann eine zweckdienliche Einfriedung der Baustelle verlangen. Ausserhalb der Einfriedung darf kein Baumaterial oder Bauschutt abgelagert werden.

Bäume in öffentlichen Anlagen sind durch Bretterverschalungen zu schützen.

Zum Schutze vor herabfallendem Material müssen die nötigen Vorrichtungen wie Verschalungen und dergleichen angebracht werden.

Bei Beendigung oder bei längeren Unterbrüchen der Bauarbeiten müssen öffentliche Strassen, Wege und Plätze aufgeräumt, Schäden behoben und die beanspruchte Fläche freigegeben werden.

Sicherung öffentlicher Einrichtungen

Art. 72

Die öffentlichen Verkehrswege im Bereich der Baustelle müssen stets in gutem und sauberem Zustand gehalten werden.

Hindernisse wie Aufbrüche in Strasse und Trottoir, überragende Gerüstteile, vorstehende Stangen und Bretter sind zweckmässig zu signalisieren.

Öffentliche Einrichtungen wie Gas- und Wasserrohre, elektrische Leitungen, Vermessungs- und Höhenfixpunkte, Strassenrinnen etc. dürfen nicht beschädigt werden. Der Bauherr, der örtliche Bauleiter oder der Unternehmer haben sich vor Baubeginn bei allen Grabarbeiten bei der Leitung der Technischen Betriebe, beim



Tiefbauamt und bei der Telefondirektion über den Verlauf der unterirdischen Leitungen zu informieren.

Hydranten und Schieber dürfen während den Bauarbeiten nicht überdeckt werden und müssen stets leicht zugänglich sein.

Instandstellung öffentlicher Einrichtungen

Art. 73

Die Gemeinde stellt nach Abschluss der Bauarbeiten die Strassen, Trottoirs, Wege und Plätze auf Kosten des Bauherrn wieder in Stand.

Die durch die Bauarbeiten nötig werdenden Änderungen an öffentlichen Anlagen und Einrichtungen wie Leitungen, Schilder, Vermessungspunkte usw. dürfen nur durch die zuständigen Stellen auf Kosten des Bauherrn durchgeführt werden.

Abbruch, Wiederaufbau zerstörter Bauten

Art. 74

Durch Brand oder andere Elementarereignisse beschädigte Bauten und Anlagen sind innert einer von der Baukommission festzusetzenden Frist wieder herzustellen oder ganz abzubrechen.

Trifft der Eigentümer innert der gesetzlichen Frist nicht die nötigen Vorkehren, so ordnet die Baukommission auf Kosten des Eigentümers den Abbruch oder die nötigen Schutzmassnahmen an.

Für den Umbau oder Neubau gelten die Vorschriften für Neubauten, vorbehältlich der Bestandesgarantie gemäss Art. 77 bis f. Baugesetz.

VII. BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN UND BAUKONTROLLE

Bewilligungspflicht

Art. 75

Der Umfang der Baubewilligungspflicht und des Baubewilligungsverfahrens bestimmen sich nach Art. 77 ff BauG.

In Ergänzung der baugesetzlichen Bestimmungen sind bewilligungspflichtig:

- a) alle Aussenreklamen
- b) Lichtreklamen an und neben Gebäuden
- c) Aussenantennen und Parabol-Spiegel



Baugesuch

Art. 76

Für das Baugesuch ist ein beim Bausekretariat erhältliches Formular zu verwenden.

Das Baugesuch muss enthalten:

- a) Beschreibung des Bauvorhabens inkl. Terrainveränderungen, soweit die beabsichtigte Ausführung aus Plänen nicht ersichtlich ist;
- b) eine vom Grundbuchgeometer unterzeichnete Grundbuchplankopie mit eingetragenen Massen des Baukörpers und der beabsichtigten Anlage der Motorfahrzeug-Abstellflächen sowie der Zufahrtsstrassen und Zugangswege;
- c) Grundrisse aller Geschosse im Masstab 1:100, ausnahmsweise 1:50 oder 1:200, mit Angabe der Feuerstätten und der Zweckbestimmung der einzelnen Räume, der Mauerstärken und der Fenster- und Bodenflächen;
- d) Schnitt- und Fassadenpläne im Masstab 1:100, ausnahmsweise 1:50 oder 1:200, mit Angabe des natürlichen und des neuen Terrainverlaufes, der auf die Meereshöhe bezogenen Höhenknoten und der Niveaulinie oder des Niveaupunktes, Längenprofil von Garagezufahrten;
- e) besondere Kanalisationseingabe mit Angabe von Leitungsdurchmesser, -Material und des Gefälles usw.;
- f) auf Verlangen Kaminpläne im Masstab 1:50;
- g) Schutzraum-Eingabe nach den gesetzlichen Vorschriften;
- h) Berechnung der Ausnützungsziffer;
- i) Nachweise über genügende Schall- und Wärmeisolation;
- k) Ergänzende Unterlagen entsprechend der Spezialgesetzgebung;

Bei allen Fassadenänderungen wie beim Einbau von Fenstern, Türen, Vorplatzüberdachungen und dergleichen ist ein Plan einzureichen, in dem die vollständige Fassade samt den beabsichtigten Änderungen ersichtlich ist. Bei geschlossener Bauweise sind die benachbarten Bauten in den Plan einzubeziehen.

Auf Verlangen des Bausekretariates sind Detailpläne, ergänzende Baubeschriebe, statische Berechnungen usw. einzureichen.

Bestehende, neu zu erstellende und abzubrechende Bauten und Bauteile sind bei baulichen Veränderungen durch Farbe zu kennzeichnen. Für bestehende Bauteile ist schwarze, für abzubrechende gelbe und für neue rote Farbe zu verwenden.

Die Baugesuchsunterlagen sind in dreifacher, Situationspläne in vierfacher Ausführung auf dauerhaftem Papier, gefalzt auf das Normalformat 210/297 mm einzureichen. Sie müssen vom Bauherrn, Projektverfasser und, sofern nicht mit dem Bauherrn identisch, vom Grundeigentümer unterzeichnet und mit Datum, Masstab und Himmelsrichtung und den erforderlichen Massen



versehen sein. Werden fehlende Unterlagen zum Baugesuch trotz Mahnung nicht binnen nützlicher Frist nachgereicht, so tritt die Baukommission auf das Baugesuch nicht ein.

Einsprachen, Entscheide

Art. 77

Einsprachen sind der Baukommission einzureichen.

Die Baukommission entscheidet über Einsprachen und Baugesuch.

Entscheide der Baukommission können innert vierzehn Tagen mit Rekurs beim Stadtrat angefochten werden.

Baukontrolle

Art. 78

Den zuständigen Stellen ist vor und während der Bauzeit unaufgefordert Anzeige zu machen:

- a) nach Stellen der Visiere;
- b) nach Erstellung des Schnurgerüsts vor Beginn der eigentlichen Bauarbeiten;
- c) nach Ansetzen der Erdgeschossmauern zur Kontrolle der Grenz- und Gebäudeabstände sowie der Gebäudeaussenmasse;
- d) Kanalisationsanschluss, sämtliche Leitungsetappen vor dem Eindecken, nach Abschluss der Kanalisationsarbeiten zur Schlussabnahme;
- e) Armierungsetappen der Schutz- und Tankräume;
- f) während der Bauarbeiten zur Kontrolle der Schalldämpfung und der Einhaltung der Anforderungen des Energiegesetzes im Rahmen der Zuständigkeit der Gemeinde;
- g) nach vollendetem Rohbau, vor Beginn der Verputzarbeiten;
- h) nach Fertigstellung von Kamin und Feuerstätte, vor Beginn der Verputzarbeiten;
- i) nach Vollendung der Verputzarbeiten im Innern;
- k) vor Inbetriebnahme von Ölfeuerungs- und Tankanlagen;
- l) nach Beendigung der Bauarbeiten, wenigstens 14 Tage vor Bezug;

Die Baukontrolle muss in der Regel innert 3 Werktagen nach erfolgter Anzeige durchgeführt werden. Beanstandungen sind der verantwortlichen Bauleitung und dem Bauherrn ohne Verzug zu melden. Sobald die gerügten Mängel behoben sind, hat zur Nachkontrolle eine erneute Anzeige zu erfolgen.

Verantwortlichkeit

Art. 79

Bauherr, Bauleitung und Unternehmer sind für die Einhaltung der baupolizeilichen Vorschriften und für die Übereinstimmung der Bauten mit den Plänen verantwortlich.



Die Kontrollen der Baupolizei beschränken sich auf die Überprüfung der Bauausführung gemäss dem bewilligten Projekt und der Einhaltung der Bauvorschriften.

Gebühren

Art. 80

Für die Behandlung des Baugesuchs und für die baupolizeilichen Leistungen wie Baukontrollen, Anfertigung der nötigen Schriftstücke usw. und für die Benützung von öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen sind Gebühren nach Gebührenverordnung und Gebührentarif zu entrichten.

VIII. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Vollzugsbeginn

Art. 81

Zonenplan und Baureglement treten nach Genehmigung durch das kantonale Baudepartement auf den vom Stadtrat bestimmten Zeitpunkt in Kraft.

Anwendung auf hängige Baugesuche

Art. 82

Die zur Zeit des Inkrafttretens des neuen Baureglementes noch nicht erledigten Baugesuche sind nach den Vorschriften dieses Reglementes zu beurteilen.

Geltende Überbauungspläne und Gestaltungspläne

Art. 83

Überbauungs- und Gestaltungspläne, die vor dem Inkrafttreten dieses Baureglementes erlassen wurden, bleiben in Kraft. Vorbehalten bleibt deren Überarbeitung und Anpassung an das neue Recht im Einzelfall.

Aufhebung bisherigen Rechts

Art. 84

Mit dem Inkrafttreten dieses Baureglementes werden Baureglement und Zonenplan vom 10. Juli 1973 samt Nachträgen aufgehoben.