

Versanddatum	21. Mai 2021
Beschluss vom	7. Mai 2021 / 39
Gegenstand	Baugesuch 58255
Gesuchstellerin	SEGEWO, Cunzstrasse 14, 9016 St.Gallen
Planverfasserinnen	a&b alder&bochsler gmbh, Brühlgasse 39, 9000 St.Gallen IG Energietechnik GmbH, Heiligkreuzstrasse 7, 9008 St.Gallen
Baugrundstück	Lindenstrasse 122 Grundbuchkreis St.Fiden F1427
Grundeigentümer	M. Stadelmann & Co., Lindenstrasse 122, 9000 St.Gallen
Einsprachen	Während des Bekanntmachungs- und Auflageverfahrens (Art. 139 PBG) ist gegen das Baugesuch keine Einsprache eingegangen.
Kurzbeschreibung	Das Baugesuch beinhaltet den Umbau und die Aufstockung des ehemaligen Fabrikgebäudes zu altersgerechten Wohnungen, einen Laubenzugang, Umgebungsanpassungen, eine Wärmepumpenanlage mit Erdsonden sowie eine Photovoltaikanlage.

I. Entscheid

Die Bewilligung zum Baugesuch 58255 wird unter Vorbehalt der Bedingungen und Auflagen unter IV. erteilt.

II. Sachverhalt

1. Das ehemalige Fabrikationsgebäude an der Lindenstrasse 122 besteht aus einem Kopfbau auf der Südwestseite sowie einem angebauten eingeschossigen Flachdachbau auf der Nordostseite. Sowohl der Kopfbau als auch der Flachdachbau sollen für altersgerechtes Wohnen umgenutzt und umgebaut werden.
 - 1.1 Gemäss Architekturbeschrieb wird sich die äussere Erscheinung des Kopfbaus lediglich in kleineren Details ändern (z.B. Ausgang auf Sitzplatz westseitig). Geplant ist eine Innendämmung sowie ein Ersatz der Kunststoffenster durch Holzfenster.
 - 1.2 Der eingeschossige Flachdachbau wird um ein Geschoss aufgestockt. Zur Lindenstrasse ist ein vorgelagerter Laubengang vorgesehen. Der Flachdachbau soll nach erfolgter Aufstockung als gestalterische Einheit in Erscheinung treten. Geplant ist, dass die Aussenwände des Erdgeschosses bestehen bleiben. Der aufgestockte Teil sowie der Laubenvorbau werden in einem Einsteinmauerwerk erstellt. Über die ganze Fassade wird ein ausgleichender Dämmputz von 40 bis 60 mm aufgezogen. Die Oberfläche soll in einem leicht strukturierten Putz nach Vorbild des Bestandes in Erscheinung treten. Der Dachrandabschluss, wie auch die Fensterbänke, werden in Kunststein erstellt.
 - 1.3 Die Farbgestaltung ist nicht abschliessend bestimmt. Zur Diskussion in der Baugruppe der Gesuchstellerin stehen mittlere bis hellere, warme Grautöne. Ob eine Differenzierung (Putzstruktur / Körnung und Farbe) zwischen Kopfbau und Flachbau Sinn macht, ist noch offen. Die abschliessende Materialisierung und Farbgebung sollen vor Ort bemustert werden.
 - 1.4 Der Umgebungsplan auf der Ebene des Erdgeschosses zeigt eine differenzierte Aussengestaltung mit Baum- und Heckenpflanzungen sowie die Aussenbereiche der Alterswohnungen. Im Weiteren sind ein Gartensitzplatz sowie ein Velounterstand vorgesehen. Entlang der Lindenstrasse sind Parkplätze für Besuchende geplant.
 - 1.5 Das Flachdach des aufgestockten Baus soll gemäss separatem Umgebungsplan mit einer extensiven Begrünung sowie Sitzgelegenheiten ausgestattet werden. Im Weiteren ist eine Pergolakonstruktion in Stahl vorgesehen. Schliesslich ist die Platzierung einer Photovoltaikanlage geplant.

III. Erwägungen

1. Erstellung, Änderung und Beseitigung von Bauten und Anlagen bedürfen gemäss Art. 136 Abs. 1 PBG der Bewilligung. Die Baubewilligung wird erteilt, wenn keine im öffentlichen Recht begründeten Hindernisse vorliegen (Art. 146 PBG).
 - 1.1 Die Baubewilligung wird mit Auflagen und Bedingungen versehen, soweit diese zur Sicherstellung der Übereinstimmung des Bauvorhabens mit den massgebenden Vorschriften und Plänen erforderlich sind (Art. 147 Abs. 1 PBG).

- 1.2 Diese sind ein Mittel, um bestehende Mängel eines Bauprojektes zu beheben, ein rechtmässiges Bauen zu ermöglichen oder eine ordnungsgemässe Betriebsführung sicher zu stellen.
- 1.3 In Gebäuden dieser Bauzeit können Gefahrenstoffe wie Asbest vorkommen. Daher hat die Gesuchstellerin zusammen mit dem Baugesuch einen Schadstoffanalysenbericht der Firma SGS LabTox SA vom 22. Januar 2021 zur Beurteilung eingereicht. Die Rückbauarbeiten sowie die Behandlung allfälliger Gefahrenstoffe sind gemäss den Empfehlungen des eingereichten Berichts vorzunehmen. Die Entsorgung ist in einem separaten Entsorgungskonzept aufzuzeigen (vgl. IV./39.).
2. Das Baugrundstück ist Bestandteil einer Wohnzone, Bauklasse 3a (W3a). Gemäss Art. 13 Abs. 1 BO und dazugehöriger Tabelle im Anhang beträgt der kleine Grenzabstand 5,0 m und der grosse Grenzabstand 10,0 m. Die maximale Gebäudelänge beträgt 22,0 m.
 - 2.1 Nach Art. 21 BO ist die Gebäudelänge die längere Seite des kleinsten, die Baute umhüllenden Rechtecks. Der Kopf- und Flachdachbau verfügen zusammengerechnet über eine Gebäudelänge von ca. 63,0 m, womit das maximal zulässige Mass von 22,0 m erheblich überschritten wird.
 - 2.2 Der Grenzabstand von Gebäuden ist die kürzeste Entfernung zwischen Fassade und Grenze, wobei im Grundriss gemessen wird. Der grosse Grenzabstand ist auf die am stärksten nach Süden oder Westen gerichtete Längsfassade, der kleine Grenzabstand auf die übrigen Gebäudeseiten einzuhalten (Art. 56 BauG i.V. mit Art. 23 Abs. 1 und 2 BO).

Die Bestandesbauten haben aufgrund ihrer Situierung sowie ihrer Grundform den grossen Grenzabstand gegen Südosten einzuhalten, womit auf die übrigen Seiten der kleine Grenzabstand bzw. gegen die Lindenstrasse als Spezialvorschrift (Art. 26 BO) der Strassenabstand einzuhalten ist. Die Situation zeigt, dass gegen Südosten lediglich ein Grenzabstand von ca. 3,5 m eingehalten ist. Dadurch wird der grosse Grenzabstand von 10,0 m um ca. 6,5 m unterschritten.
 - 2.3 Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen zwei Fassaden und entspricht der Summe der für die beiden Gebäude vorgeschriebenen Grenzabstände (Art. 57 BauG i.V. mit Art. 24 BO).

Die Unterschreitung des grossen Grenzabstands hat gleichzeitig zur Folge, dass auch die massgeblichen Gebäudeabstände zu den Bauten Rosengartenstrasse 19 und 23 sowie Lindenstrasse 124 unterschritten sind.
 - 2.4 Die Bestandesbauten geniessen in Bezug auf die Überschreitung der Gebäudelänge sowie die Abstandsunterschreitungen die Bestandesgarantie.
 - 2.41 Bestand und Erneuerung von formell rechtmässig erstellten Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzone, die den geltenden Vorschriften oder Plänen widersprechen, sind gewährleistet. Umbauten, Zweckänderungen und Erweiterungen sind zulässig, soweit dadurch die Rechtswidrigkeit weder vermehrt noch wesentlich verstärkt wird. Keine Verstärkung der Rechtswidrigkeit liegt vor, wenn Bauten und Anlagen ohne Vergrösserung des umbauten Raums umgebaut oder in ihrem Zweck geändert werden, sowie beim Anbringen einer Wärme- und Schalldämmung. Vorbehalten bleiben Anpassungs- und Sanierungspflichten nach besonderen Vorschriften (Art. 109 PBG).
 - 2.42 Mit der Bestandes- und Erweiterungsgarantie sollen sowohl die Möglichkeiten zur Änderung bestehender baurechtswidriger Bauten und Anlagen erweitert als auch die negativen Folgen

der materiellen Rechtswidrigkeit, namentlich eingeschränkte Nutzungsmöglichkeiten, gemildert werden (Baudepartement SG - Juristische Mitteilungen 2001/II, Nr. 17).

- 2.43 Eine Vermehrung der Rechtswidrigkeit liegt vor, wenn die Änderung zu einer Verletzung zusätzlicher Vorschriften führt; beispielsweise, wenn zur bestehenden Verletzung des Grenzabstands auch noch eine Verletzung der Gebäudehöhe hinzukommt.
- 2.44 Eine Verstärkung der Rechtswidrigkeit liegt demgegenüber vor, wenn eine bereits verletzte Vorschrift in noch stärkerem Mass verletzt wird, beispielsweise indem ein schon unterschrittener Grenzabstand noch weiter unterschritten oder - wenn auch im Mass der Unterschreitung gleich bleibend - durch zusätzliche Bauteile unterschritten wird. Wann die Verstärkung der Rechtswidrigkeit wesentlich ist, beurteilt sich grundsätzlich anhand zweier Kriterien. Zum einen nach der Schwere der Verletzung des Schutzzwecks der Norm und zum andern nach dem Ausmass, in dem ein bestehender rechtswidriger Gebäude- oder Anlageteil erweitert werden soll. Unwesentlich ist eine Verstärkung der Rechtswidrigkeit nur, wenn weder der Schutzzweck der Norm als erheblich beeinträchtigt, noch die Erweiterung des bestehenden rechtswidrigen Teils für sich allein oder zusammen mit dem gesamten Gebäude als bedeutsam bezeichnet werden muss (Das III. Nachtragsgesetz zum st.gallischen Baugesetz, S. 20 ff.).
- 2.45 Vorweg ist zu bemerken, dass sich die Baubewilligungskommission im Rahmen der Bauberatung bereits mit der Frage beschäftigte, ob die Aufstockung des Flachdachbaus gestützt auf die Bestandes- und Erweiterungsgarantie zugelassen werden kann. Dabei kam sie zum Schluss, dass aufgrund der Schwere der bereits verletzten Vorschriften sowie dem Ausmass der Aufstockung der Rahmen der Bestandes- und Erweiterungsgarantie gesprengt werde. An dieser Auffassung wird nach wie vor festgehalten. Es verbleibt nachstehend zu prüfen, ob für die Aufstockung eine Ausnahmegewilligung erteilt werden kann.
3. Die Baubehörde kann im Einzelfall mit Erteilung einer Ausnahmegewilligung von Vorschriften des PBG oder des Baureglements abweichen, wenn besondere Verhältnisse vorliegen oder die Durchsetzung der Vorschrift unzweckmässig und unbillig wäre. Die Ausnahmegewilligung ist zulässig, wenn sie:
- a) nicht gegen den Sinn und Zweck der Vorschrift verstösst;
 - b) keine überwiegenden öffentlichen Interessen verletzt;
 - c) die Nachbarschaft nicht unzumutbar benachteiligt (Art. 108 Abs. 1 und 2 PBG).
- 3.1 Eine Ausnahmegewilligung setzt in erster Linie das Vorliegen besonderer Verhältnisse voraus (Abs. 1). Es gilt also Härten, Unbilligkeiten und Unzulänglichkeiten zu vermeiden, die sich daraus ergeben, dass die Anwendung der Allgemeinordnung aussergewöhnlichen Gegebenheiten nicht Rechnung trägt. Es geht mithin um offensichtlich ungewollte Wirkungen einer Vorschrift. Besondere Verhältnisse im Sinn von Art. 108 Abs. 1 PBG sind demnach – neben der Eigenart des Bauwerks, der Architektur oder der Zweckbestimmung des Gebäudes – insbesondere in der Topografie, Form oder Lage des Baugrundstücks oder der besseren Wahrung öffentlicher Interessen begründet (Botschaft und Entwurf der Regierung zum PBG vom 11. August 2015, Seite 87).
- 3.2 Das Umbau- und Erweiterungsprojekt mit der vorgesehenen Aufstockung hat sich unter dem Aspekt des Bauens im Bestand in architektonischer und konzeptioneller Hinsicht in erfreulicher Weise entwickelt. Mit dem aufgezeigten Projekt kann das ehemalige Fabrikgebäude weitestgehend erhalten bleiben, in überzeugender Weise weiterentwickelt und für das Wohnen

im Alter umgenutzt werden. Dies ist nicht zuletzt auch unter dem Aspekt eines haushälterischen Umgangs mit den Bodenressourcen als wichtigem Anliegen der Raumplanung in öffentlicher Hinsicht zu begrüssen (Art. 108 Abs. 2 Bst. b PBG).

- 3.3 Die Vorschriften über den Grenz- und Gebäudeabstand stellen insbesondere sicher, dass die brandschutztechnischen und wohnhygienischen Vorgaben respektiert werden. Die Vorschriften zur Gebäudelänge sollen überdies eine zonenspezifisch geordnete Überbauung sicherstellen. Im Weiteren dienen diese Vorschriften aber auch der guten Gestaltung von Überbauungen. Die erwähnten Vorgaben werden mit der Erteilung einer Ausnahmegewilligung nicht unterlaufen. Wie oben aufgezeigt, ist es unter anderem ein Anliegen der Raumplanung, haushälterisch mit dem zur Verfügung stehenden Boden umzugehen. Wenn dies, wie vorliegend, in überzeugender Art und Weise unter Einbezug des baulichen Bestandes geschieht, können aus Sicht der Baubewilligungskommission keine gestalterischen oder ortsbaulichen Gründe dagegensprechen. Mit anderen Worten resultiert durch die Erteilung einer Ausnahmegewilligung kein Verstoss gegen den Sinn und Zweck der Vorschriften zur Gebäudelänge bzw. zu den Grenz- und Gebäudeabstandsvorschriften (Art. 108 Abs. 2 Bst. a PBG).
- 3.4 Schliesslich ist auch keine unzumutbare Benachteiligung der Nachbarschaft ersichtlich (Art. 108 Abs. 2 Bst. c PBG). Dies zeigt sich im Umstand, dass gegen das Baugesuch keine Einsprachen eingegangen sind bzw. ein Grossteil der Eigentümerinnen und Eigentümer in der Nachbarschaft dem Baugesuch unterschriftlich zugestimmt hat.
- 3.5 Zusammenfassend ergibt sich, dass die Erteilung einer Ausnahmegewilligung für die Überschreitung der Gebäudelänge bzw. Unterschreitung des Grenz- und Gebäudeabstands gegen Südosten durch die Aufstockung gerechtfertigt ist und somit erteilt wird.
4. Bauten und Anlagen haben (auch unterirdisch) folgenden Strassenabstand einzuhalten:
 - a) gegenüber Kantonsstrassen: 4,0 m.
 - b) gegenüber Gemeindestrassen erster und zweiter Klasse sowie gegenüber Gemeindewegen erster Klasse: 3,0 m (Art. 26 Abs. 1 BO i.V. mit Art. 104 ff. des kantonalen Strassengesetzes [StrG]).
- 4.1 Die Planunterlagen zeigen, dass die Erdsonden zur Lindenstrasse lediglich einen Strassenabstand von 2,5 m und die neuen Treppenzugänge zu den Erdgeschosswohnungen einen Strassenabstand von ca. 1,3 m einhalten.
- 4.2 Die zuständige Behörde kann Ausnahmen von Strassenabstandsvorschriften bewilligen, wenn:
 - a) weder Verkehrssicherheit noch Strasse beeinträchtigt werden;
 - b) Schutzobjekte nach Art. 115 des Planungs- und Baugesetzes vom 5. Juli 2016 zu erhalten sind;
 - c) reduzierte Abstände für Lärmschutzanlagen der Einhaltung der Lärmschutzgesetzgebung dienen (Art. 108 Abs. 2 StrG).
- 4.3 An der Lindenstrasse sind zukünftig keine Ausbauten (Strassenverbreiterungen) vorgesehen. Zudem werden mit den Erdsonden und den Treppenzugängen weder die Verkehrssicherheit noch die Strasse beeinträchtigt. Daher können Ausnahmegewilligungen von den Strassenabstandsvorschriften erteilt werden, wobei die Bedingungen und Auflagen des Tiefbauamts unter IV./43. zu beachten sind.

- 4.4 Im Weiteren haben Bäume nach Art. 104 Abs. 1 lit. b StrG, ohne besondere Vorschriften, an Gemeindestrassen erster und zweiter Klasse einen Strassenabstand von 2,5 m einzuhalten. Die Baumpflanzungen entlang der Lindenstrasse halten lediglich einen Strassenabstand von ca. 1,5 m ein. Für die Unterschreitung des vorgeschriebenen Baumabstands wird ebenfalls eine Ausnahmegewilligung erteilt (Art. 108 Abs. 2 StrG), wobei die Bedingungen und Auflagen des Tiefbauamts unter IV./44. zu beachten sind.
5. Die Erstellung von Bauten und Anlagen, die das Orts- oder Landschaftsbild verunstalten oder Baudenkmäler beeinträchtigen, ist untersagt. Die politische Gemeinde kann für Kern- und Schutzzonen sowie für weitere konkret bezeichnete Gebiete vorschreiben, dass Bauten und Anlagen so gestaltet und eingeordnet werden, dass mit der Umgebung zusammen eine gute Gesamtwirkung entsteht (Art. 99 PBG). Von dieser Möglichkeit hat die Stadt St.Gallen im fraglichen Gebiet keinen Gebrauch gemacht, so dass vorliegend das Verunstaltungsverbot zu respektieren ist.
- 5.1 Die Baubehörde kann anordnen, dass für das Bauvorhaben untergeordnete Einzelheiten, deren Beurteilung keinen Koordinationsbedarf auslöst, wie technische Ausführungsdetails oder Gestaltungsdetails, vor Ausführung zur Genehmigung eingereicht werden (Art. 149 Abs. 1 PBG).
- 5.2 Wie bereits erwähnt, vermag das Projekt in gestalterischer Hinsicht zu überzeugen. Das definitive Material- und Farbkonzept soll im Einvernehmen mit der Bauherrschaft bemustert werden. Die Baubewilligungskommission empfiehlt, das Farbkonzept auf die Entstehungszeit des Gebäudes abzustützen. Das definitive Material- und Farbkonzept ist vorgängig mit der Bauaufsicht des Amtes für Baubewilligungen, Tel. 071 224 52 76, abzusprechen und grossflächig vor Ort zu bemustern (vgl. IV./4.).
- 5.3 Im Weiteren vermag das Umgebungskonzept auf dem Dachgeschoss sowie auf dem Niveau des Erdgeschosses im Grundsatz zu überzeugen. Die Baubewilligungskommission empfiehlt der Gesuchstellerin jedoch, anstelle der geplanten Blumeneschen eine Reihe Vogelbeerbäume zu pflanzen. Diese erscheinen im aufgezeigten strassenräumlichen Kontext der Lindenstrasse besser geeignet.
6. Mehrfamilienhäuser mit vier oder mehr Wohnungen, die neu erstellt werden, oder Teile, die erneuert werden, werden hinsichtlich des Zugangs hindernisfrei und bezüglich des Grundrisses anpassbar gestaltet. Im Übrigen werden die Bestimmungen des Bundesgesetzes über die Beseitigung von Benachteiligungen von Menschen mit Behinderung (BehiG) angewendet (Art. 102 Abs. 1 und 2 PBG).
- 6.1 Die Gesuchstellerin hat das Projekt von der Beratungsstelle für behindertengerechtes Bauen Procap überprüfen lassen. Das Prüfungsergebnis ist im Protokoll vom 12. Februar 2021 zusammengefasst. Die darin gemachten Hinweise und Anregungen sind im Rahmen der Ausführung umzusetzen. Allfällig sich daraus ergebende bewilligungspflichtige Änderungen sind dem Amt für Baubewilligungen vorgängig in Form eines Korrekturgesuchs nachzuweisen.
- 6.2 Bezüglich der Gestaltung und Möblierung wird auf die SIA 500, Hindernisfreie Bauten, verwiesen. Hierüber sind dem Amt für Baubewilligungen vor Baubeginn Ausführungspläne (Grundrisse der Nasszellen vermasst) sowie Detailpläne zu den Türschwellen (insbesondere von den Übergängen zu den Sitzplätzen) einzureichen (vgl. IV./5.).

7. Der Gesuchstellerin wird im Zusammenhang mit dem Thema Mobilität empfohlen, sich im Rahmen eines Konzeptes dazu Gedanken zu machen. Dieses könnte aufzeigen, wie umweltfreundliche Mobilitätsformen gefördert werden können (z.B. Car- und Bike-Sharing, Mitfahrergemeinschaften, Angebote und Aktionen für den Fuss- und Veloverkehr, Mobilitätsberatung, etc.). Bei allfälligen Fragen steht das städtische Tiefbauamt, Stefan Pfiffner, Tel. 071 224 58 47, gerne zur Verfügung.
8. Im Übrigen gibt das Baugesuch, vorbehältlich der nachstehenden Bedingungen und Auflagen, zu keinen Beanstandungen Anlass.

IV. Bedingungen und Auflagen

Allgemeines

1. An diese Baubewilligung wird der allgemeine Vorbehalt geknüpft, dass bei der Ausführung der Arbeiten alle einschlägigen Vorschriften eingehalten werden. Die Bauherrschaft hat die mit den Bauarbeiten beauftragten Unternehmer über die allgemeinen wie auch die speziellen Bedingungen und Auflagen in Kenntnis zu setzen.
Für Abweichungen von den bewilligten Plänen ist vor der Ausführung jeweils ein Korrekturgesuch einzureichen. Soweit in den nachfolgenden Bedingungen und Auflagen für verschiedene Punkte das Einreichen eines Korrekturgesuches verlangt wird, sollen diese Änderungen nach Möglichkeit in einem einzigen Korrekturgesuch zusammengefasst werden.
2. Mit den Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die Baubewilligung in Rechtskraft erwachsen ist, d.h. die 14-tägige Rekursfrist unbenutzt abgelaufen ist, allfällige Rekurse der Bauherrschaft gegen Bedingungen und Auflagen oder Rekurse von Einsprechern rechtskräftig erledigt oder zurückgezogen wurden.
3. Die Baubewilligung gilt während drei Jahren nach Eintritt der Rechtskraft. Die Frist kann auf begründetes Gesuch hin einmal um zwei Jahre verlängert werden. Die Baubehörde kann eine Baubewilligung ganz oder teilweise widerrufen, wenn die Bauarbeiten während mehr als einem Jahr eingestellt bleiben oder nicht ernsthaft fortgesetzt werden. Sie trifft gleichzeitig angemessene Anordnungen (Art. 148 und 151 PBG).
4. Gemäss den Erwägungen unter III./5.2 ist das definitive Material- und Farbkonzept vorgängig mit der Bauaufsicht des Amtes für Baubewilligungen, Tel. 071 224 52 76, abzusprechen und grossflächig vor Ort zu bemustern.
5. Gemäss den Erwägungen unter III./6. ist im Zusammenhang mit der hindernisfreien Bauweise folgendes zu beachten:
 - a) Die im Protokoll von Procap vom 12. Februar 2021 gemachten Hinweise sind entsprechend umzusetzen.
 - b) Allfällig sich daraus ergebende bewilligungspflichtige Änderungen sind dem Amt für Baubewilligungen vorgängig in Form eines Korrekturgesuchs nachzuweisen.
 - c) Dem Amt für Baubewilligungen sind vor Baubeginn vermasste Ausführungspläne zu den Grundrissen der Nasszellen sowie Detailpläne der Türschwellen (insbesondere von den Übergängen zu den Sitzplätzen) einzureichen.
6. Der Baubeginn ist dem Amt für Baubewilligungen, Bauaufsicht (071 224 52 76), rechtzeitig mitzuteilen.

7. Gemäss Art. 21 und 29 StrG stellt die Beanspruchung des öffentlichen Grundes für Bauarbeiten, Bauinstallationen etc. gesteigerten Gemeindegebrauch dar. Dieser wird nicht länger als notwendig, nur im unumgänglich notwendigen Umfang gestattet und ist bewilligungs- und gebührenpflichtig. Die Gebühr richtet sich nach dem Gebührentarif für die Kantons- und Gemeindeverwaltung (Ziffer 50.24.09) und dem Gebührentarif des Amtes für Baubewilligungen.
8. Vor Beginn der Rohplanearbeiten ist der Terrainverlauf der Umgebung mit der Bauaufsicht (071 224 52 76), vor Ort abzusprechen.
9. Soweit eine Absturzgefahr besteht, sind u.a. Treppen, Galerien, Terrassen, Stützmauern, Öffnungen in Fussböden etc. sowie Fensterbrüstungen von weniger als 100 cm Höhe und andere absturzgefährdende Örtlichkeiten mit gut verankerten Geländern oder andern geeigneten Schutzvorrichtungen zu versehen. Die Schutzelemente haben den Anforderungen der SIA Norm 358, Ausgabe 2010 zu entsprechen.
10. Kochnischen, Räume mit sanitären Einrichtungen sowie Arbeitsräume müssen über eine künstliche Belüftung verfügen, wenn eine natürliche Belüftung fehlt (Art. 54 Abs. 4 BO).
11. Bauten und Anlagen haben sowohl während der Erstellung als auch während der Dauer des Bestandes gemäss den Regeln der Baukunde den notwendigen Erfordernissen der Sicherheit zu entsprechen (Art. 101 PBG). Die Wohnungen sind vor Bezug dem Amt für Baubewilligungen, Bauaufsicht, (071 224 52 76) zur Abnahmekontrolle zu melden. Mit dem Bezug der Wohnungen müssen sämtliche Bedingungen und Auflagen der Baubewilligung bezüglich Sicherheit erfüllt sein.
12. Dem Amt für Baubewilligungen sind mit beiliegenden Meldekarten oder über die unter www.baubewilligungen.stadt.sg.ch eingerichtete elektronische Meldekarte insbesondere anzuzeigen (soweit erforderlich):
 - a) Baubeginn;
 - a) Schnurgerüst;
 - d) Rohbaukontrolle;
 - e) Rohplanie der Umgebungsgestaltung;
 - f) Schlussabnahme (Art. 20 VR-BO).
13. Handwerkerreklamen an Baugerüsten sind bündig an einer Gebäudeecke, flächig und untereinander sowie nicht über der Dachtraufe zu platzieren (vgl. Merkblatt "Handwerkerreklamen an Baugerüsten").

Hinweis Bauzeitversicherung:

Mit der Erteilung der Baubewilligung sind Neubauten und bauliche Wertvermehrungen an bestehenden Gebäuden von wenigstens Fr. 30'000.— mittels Bauzeitversicherung bei der Gebäudeversicherung des Kantons St.Gallen (GVSG) zum steigenden Wert versichert. Der Gebäudebegriff richtet sich nach dem Gesetz über die Gebäudeversicherung (GVG) und der entsprechenden Verordnung (VzGVG). Der gebäudeversicherungsrechtliche Gebäudebegriff muss mit dem baurechtlichen nicht übereinstimmen.

Geomatik und Vermessung

14. Die Schnurgerüstangabe bzw. Baufixpunkte sind durch Geomatik und Vermessung kontrollieren zu lassen. Die Anmeldung hat mindestens 3 Tage im Voraus zu erfolgen (Tel. 071 224 57 29). Gleichzeitig sind Geomatik und Vermessung die zur Berechnung des Schnurgerüsts notwendigen Planunterlagen einzureichen.

15. Nach Bauvollendung erfolgen die Nachführung der amtlichen Vermessung sowie die Erstellung der Vermarkung von Vermessungsfixpunkten und Grenzpunkten. Der Bauherr meldet die Fertigstellung des Baus bzw. der Umgebung innert Monatsfrist Geomatik und Vermessung (Tel. 071 224 57 29) und diese stellt nach Erledigung der Arbeiten direkt Rechnung.
16. Die offiziellen Hausnummernschilder, ovale, blaue Tafeln mit weisser Aufschrift und Filet, sind nach der Sanierung wieder so anzubringen, dass sie von der zugehörigen Strasse aus gesehen werden können. Sind keine offiziellen Hausnummernschilder vorhanden, ist die Dienststelle Geomatik und Vermessung zwingend zu kontaktieren (071 224 57 29) welche die offiziellen Schilder liefert und montiert.

Umwelt und Energie, Energie

17. Gemäss Art. 4 und 7 EnG und Art. 1, 2 und 2a EnV haben Umbauten diese Anforderungen sowie den Anhang 2 der EnV einzuhalten. Vor Baubeginn ist nachzuweisen, dass dies eingehalten wird (Art. 11 Abs. 1 EnV).
18. Mit den Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die Nachweise genehmigt sind (Art. 11 Abs. 2 EnV).
19. Gestützt auf Art. 27 EnG ist die Private Kontrolle für die Bereiche:
 - a) EN-1 Höchstanteil nicht erneuerbarer Energien
 - b) EN-2 Wärmedämmung
 - c) EN-3 Heizungsanlagen
 - d) EN-4 Lüftungstechnische Anlagen
 nachzuweisen. Es wird empfohlen, für Projekt- und Ausführungskontrolle Fachleute (natürliche Personen) mit der entsprechenden Kontrollbefugnis zu beauftragen (vgl. Interkantonale Vereinbarung über den Vollzug der Privaten Kontrolle im Energiebereich). Vor der Schlussabnahme ist die Ausführungskontrolle mittels Formular zu bestätigen.
20. Gemäss Art. 8 Abs. 1 Bst. a und 9 EnG und Art. 15 und 16 EnV sind bei bestehenden Bauten mit wenigstens 9 Nutzungseinheiten die Kosten für Heizung und Warmwasser verbrauchsabhängig abzurechnen.

Entsorgung St.Gallen

21. Vor Baubeginn ist an Entsorgung St.Gallen, Ressort Liegenschaftsentwässerung, das Gesuch für die Bewilligung von Abwasseranlagen einzureichen. Die entsprechende Bewilligung bleibt vorbehalten.
22. Abwasserinstallationen dürfen nur von Installateuren ausgeführt werden, die eine Installationsbewilligung der Stadt St.Gallen besitzen.
23. Die Liegenschaft ist bis zur Grundstücksgrenze im Trennsystem zu entwässern, d.h.
 - das Schmutzwasser ist der öffentlichen Mischabwasserkanalisation zuzuführen,
 - das Regenwasser ist in die öffentliche Mischabwasserkanalisation einzuleiten, wobei in erster Priorität eine Versickerung auf dem eigenen Grund anzustreben ist.
24. Versickerungs- und Retentionsmöglichkeiten sind voll auszuschöpfen. Dazu sind insbesondere die Umgebungsflächen wasserdurchlässig zu gestalten.
25. Auf Flachdächern ist ein Spitzenabflusswert für die Ableitung des Dachwassers von 0.30 anzustreben. Vor Baubeginn ist der vollständige Dachaufbau der Entsorgung St.Gallen zur Genehmigung einzureichen.

26. Aussenplätze sind soweit als möglich mit durchlässigen Belägen auszugestalten, so dass eine flächenförmige Versickerung an Ort gewährleistet ist.
27. Vom privaten Grund darf kein Oberflächenwasser auf den öffentlichen Grund abfliessen.
28. Der Bau von Sickerleitungen ist verboten. Es darf kein Sicker- und Hangwasser gefasst und dauernd abgeleitet werden.
29. Die Behandlung des Baustellenabwassers hat gemäss SIA-Norm 431 "Entwässerung von Baustellen" zu erfolgen.
30. Vor Baubeginn ist das Ressort Liegenschaftsentwässerung, Tel. 071 224 56 00, sowie das Strasseninspektorat, Tel. 071 224 69 20, zu einer Startsituation einzuladen, an welcher zumindest die Bauleitung und die Bauunternehmung vertreten sein müssen. An dieser Sitzung sind unter anderem die Massnahmen für eine umweltgerechte Entwässerung der Baustelle darzulegen. Auf Verlangen ist diesbezüglich ein entsprechendes Entwässerungskonzept auszuarbeiten.
31. Bestehende, weiter in Betrieb bleibende Abwasserleitungen müssen den Bedingungen der Gewässerschutzgesetzgebung entsprechen. Vor Baubeginn ist der Nachweis mittels Kanalfernsehen zu erbringen. Die Dokumentation (DVD, Protokoll und Situation) ist dem Ressort Liegenschaftsentwässerung unaufgefordert zuzustellen.
32. Festgestellte Mängel an bestehenden, in Betrieb bleibenden, Kanalisationen müssen fachgerecht behoben werden. Das Sanierungsprojekt ist zwei Wochen vor der Realisierung zur Bewilligung einzureichen. Sämtliche Sanierungen an den privaten Kanälen müssen vor Inbetriebnahme zur Abnahme gemeldet werden. Die Bewilligung von Entsorgung St.Gallen für die Benutzung der bestehenden erdverlegten Kanalisation bleibt vorbehalten.
33. Vor Baubeginn ist an Entsorgung St.Gallen ein Konzept für die umweltgerechte und gesetzeskonforme Entsorgung des Bohrabwassers und des Bohrschlammes, welche bei Erdsondenbohrungen anfallen, einzureichen.
34. Die Entsorgung des anfallenden Bohrabwassers und des Bohrschlammes hat nach dem Merkblatt AFU198 des Amtes für Umwelt und Energie, "Entsorgung von Bohrschlamm bei Erdwärmsonden", zu erfolgen.
35. Bauabfälle sind gemäss Verordnung über die Vermeidung und Entsorgung von Abfälle (Abfallverordnung VVEA; SR 814.600) zu entsorgen.
36. Wieder verwertbare Abfälle sind auszuscheiden und entsprechenden Abnehmern zuzuführen; nicht verbrauchte Baumaterialien sind zurückzunehmen.
37. Vor Baubeginn ist Entsorgung St.Gallen ein Entsorgungskonzept für Bauabfälle abzugeben. Dieses hat mindestens nachstehende Angaben zu enthalten:
 - a) Bezeichnung der Baustelle: Ort, Bauherrschaft und deren Adresse;
 - b) Angaben zur Herkunft des Materials;
 - c) Angaben zu voraussichtlichen Mengen und Qualitäten;
 - d) Angaben zu den vorgesehenen Entsorgungswegen (Verwertung, Behandlung, Ablagerung);
 - e) Angaben für Aushubmaterial mit Beiblatt zum Entsorgungskonzept gemäss Anhang 3 der Aushubrichtlinie.

38. Für die Entsorgung von Kehricht, Altpapier oder Karton sowie Grüngut ist auf privatem Grund ein Bereitstellungsplatz einzuplanen. Für die Abfallentsorgung sind anstelle von herkömmlichen Abfallcontainern Unterflurbehälter vorzusehen. Entsorgung St.Gallen ist für die notwendigen Abklärungen bezüglich Art und Grösse der Behälter sowie des Standortes zu kontaktieren, Tel. 071 224 50 50.
39. Gemäss den Erwägungen unter III./1.3 sind die Rückbauarbeiten sowie die Behandlung allfälliger Gefahrenstoffe gemäss den Empfehlungen des eingereichten Schadstoffanalysenberichts der Firma SGS LabTox SA vom 22. Januar 2021 vorzunehmen. Die Entsorgung ist in einem separaten Entsorgungskonzept aufzuzeigen.
40. Die Entsorgung von Schadstoffen ist in einem separaten Entsorgungskonzept aufzuzeigen.
41. Nach Abschluss der Bauarbeiten wird der Gebäudebeitrag gemäss Abwasserreglement Art. 15 bis 16 fällig.

Tiefbauamt

42. Die Bauherrschaft wird auf eine mögliche Gefährdung durch Oberflächenabfluss hingewiesen (vgl. www.map.geo.admin.ch [Gehe zu "Thema wechseln", "BAFU", "Naturgefahren", "Gefährdungskarte Oberflächenabfluss"]). Es wird empfohlen, eigene Risikoüberlegungen durchzuführen und allenfalls entsprechende Objektschutzmassnahmen zu realisieren. Bei Bedarf unterstützt die GVSG - www.gvsg.ch (Elementarschadenprävention: ESP@gvsg.ch) - Bauherren und Planer bei der Beurteilung der Risiken.

Beziehungen zum öffentlichen Grund:

43. Gemäss den Erwägungen unter III./4.3 ist im Zusammenhang mit den Ausnahmegewilligungen für die Unterschreitung des Strassenabstands zur Lindenstrasse durch die Erdsonden und Treppenzugänge folgendes zu beachten:
 - a) Die sieben neuen Erdsonden haben zur Lindenstrasse einen Strassenabstand von 2,5 m einzuhalten.
 - b) Die zehn neuen Treppenzugänge zu den Erdgeschosswohnungen haben einen Abstand von rund 1,3 m zur Lindenstrasse einzuhalten.
 - c) Schäden, die während den Bauarbeiten an Werkleitungen verursacht werden, sind unverzüglich dem Werkleitungseigentümer zu melden und gemäss dessen Anweisungen zu beheben.
 - d) Die in den Plänen eingetragenen und eingezeichneten Abstände zur Lindenstrasse sind verbindlich.
44. Gemäss den Erwägungen unter III./4.4 ist im Zusammenhang mit der Ausnahmegewilligung für die Unterschreitung des Strassenabstands durch die Baumreihe an der Lindenstrasse folgendes zu beachten:
 - a) Die Bäume müssen vom öffentlichen Grund der Lindenstrasse mit einem Abstand von mindestens 1,5 m gepflanzt werden.
 - b) Beim Pflanzen der Bäume darf die Strassenfundation, welche 30 cm über die Strassengrenze hinausreicht, nicht beschädigt werden.
 - c) Wird der Strassenabstand von 2,0 m unterschritten, ist zum Schutz der Strassenfundation und den darin befindlichen Werkleitungen vor Schäden durch Baumwurzeln ein entsprechender Wurzelschutz (z.B. Folie) anzubringen. Die Kosten hierfür hat die Bauherrschaft zu übernehmen.

- d) Das Lichtraumprofil der Fahrbahn (lichte Höhe 4,5 m über Strassenniveau) bzw. das Lichtraumprofil des Gehwegs (lichte Höhe 2,5 m) ist jederzeit einzuhalten. Übertragende Äste sind durch die Bauherrschaft bzw. den Grundeigentümer aufstutzen zu lassen (Art. 106 und 108 StrG).

Bauinstallationen, Baugruben:

45. Die Lindenstrasse (Gemeindestrasse zweiter Klasse) muss während den Bauarbeiten jederzeit begeh- und befahrbar sein (Art. 4 SVG, Art. 81 SSV).
46. Nach Art. 18 StrG haftet die Bauherrschaft für allfällige Beschädigungen an Strassen und den dazugehörigen Vorrichtungen, die sich im Zusammenhang mit der Ausführung der Bauarbeiten ergeben können. Der heutige Zustand der Lindenstrasse ist im Baubereich vor Baubeginn mit dem Strassenkreisinspektor, Peter Stähler (Tel. 071 224 64 50), protokollarisch aufnehmen zu lassen, da ansonsten die Bauherrschaft die später instand zustellenden Schäden vorbehaltlos anerkennen muss.
47. Die Bauinstallationen sind soweit als möglich auf der Bauparzelle zu erstellen. Eine allfällige Beanspruchung des öffentlichen Grundes durch Bauinstallationen ist spätestens 21 Tage vor Baubeginn mit dem Bereich Bewilligungen, Ressort Verkehrsangelegenheiten der Stadtpolizei (Tel. 071 224 62 00) und dem Strassenkreisinspektor, Peter Stähler (Tel. 071 224 64 50), an Ort und Stelle zu besprechen (Art. 21 StrG, Art. 4 SVG, Art. 81 SSV).
48. Werden grössere Bauinstallationen auf öffentlichem Grund erforderlich, so sind einen Monat vor Baubeginn von der Bauherrschaft entsprechende Installationspläne mit allfälligem Kranstandort und der Baustellenzu- und -wegfahrten dem Amt für Baubewilligungen zur Genehmigung einzureichen.
49. Verschmutzungen der Strassen und Gehwege, insbesondere durch Transportfahrzeuge, sind durch organisatorische und technische Massnahmen auf ein Minimum zu reduzieren. Unvermeidbare Verschmutzungen sind laufend durch die Bauherrschaft und auf deren Kosten zu reinigen (Art. 19 StrG).
50. Das Ableiten von Wasser auf öffentliche Strassen, Gehwege und Plätze ist nicht zulässig (Art. 63 lit. b StrG).

Parkflächen, Zu- und Wegfahrten:

51. Karosserieteile parkierter Fahrzeuge dürfen nicht in den öffentlichen Grund der Lindenstrasse hineinragen (Art. 21 StrG).
52. Die vorgesehenen Parkplätze für Besuchende sind immer allgemein zugänglich zu halten und entsprechend zu signalisieren.
53. Die Ausfahrten auf die Lindenstrasse sind von der Bauherrschaft jederzeit übersichtlich zu gestalten (Art. 101, 102 StrG).
54. Die erforderlichen Sichtfelder für ausfahrende Fahrzeuge in die Lindenstrasse (erlaubte Geschwindigkeit 30 km/h) betragen gemäss VSS-Norm 40 273a "Sichtverhältnisse in Knoten einer Ebene" jeweils 20,0 m. Der Beobachtungspunkt der ausfahrenden Fahrzeuge muss nach Norm 3,0 m hinter dem Fahrbahnrand angesetzt werden. Für fahrzeugähnliche Geräte (FäG's) betragen die erforderlichen Sichtfelder auf die Mitte des Gehweges nach Norm 15,0 m. Der Beobachtungspunkt der ausfahrenden Fahrzeuge muss 3,0 m hinter dem Gehwegrand angesetzt werden. Alle Sichtfelder sind ab einer Höhe von 60 cm über Strassenniveau von allen Hindernissen frei zu halten, welche die Sicht auf ein Fahrzeug bzw. Fahrrad verdecken können. Dies gilt für Mauern, Böschungen, Pflanzen, sichtbehindernde Einfriedungen, parkierte Fahrzeuge etc., nicht aber für hochstämmige Bäume.

55. Die Parkplatzausfahrten in die Lindenstrasse sind als Trottoirüberfahrten mit Randsteinabsenkung auszubilden. Die erforderlichen Anpassungen an das Trottoir, Art und Lage der Trottoirzufahrt sind mit dem Strassenkreisinspektor, Peter Stähler (Tel. 071 224 64 50), an Ort und Stelle zu besprechen. Die Kosten für die Anpassungen im öffentlichen Grund gehen zu Lasten der Bauherrschaft.

Strassenanpassungen, Umgebung:

56. Lebhäge, Zierbäume und Sträucher dürfen nicht näher als 0,6 m an die Strassengrenze bzw. den Strassenrand gepflanzt werden; bei über 1,8 m Höhe ist zusätzlich die Mehrhöhe einzuhalten. Dabei sind in den öffentlichen Grund wachsende Äste und Blattwerke durch den Grundeigentümer zurück zu schneiden (Art. 104 lit. c StrG).
57. Alle Anpassungs- und Wiederinstandstellungsarbeiten am öffentlichen Grund sind durch die Bauherrschaft frühzeitig mit dem Strassenkreisinspektor, Peter Stähler (Tel. 071 224 64 50), an Ort und Stelle zu besprechen. Die definitiven Instandstellungsarbeiten werden durch das Strasseninspektorat unter Anwendung des Aufgrabungstarifes ausgeführt.

Stadtpolizei, Verkehrs- und Marktplanung

58. Nach Erhalt der Baubewilligung, bzw. spätestens 21 Tage vor Baubeginn, ist mit dem Bereich Bewilligungen, Ressort Verkehrsanordnungen der Stadtpolizei in Verbindung zu treten (Art. 5 SVG, Art. 28 EVzSVG).
59. Die notwendigen Baustellensignalisationen sind mit dem Bereich Bewilligungen, Ressort Verkehrsanordnungen der Stadtpolizei (Tel. 071 224 62 00) an Ort und Stelle festzulegen (Art. 4 SVG, Art. 81 SSV).
60. Die Anpassung der EBZ-Parkplätze darf nur durch die Polizei angeordnet werden. Dazu ist frühzeitig mit der Stadtpolizei St.Gallen, Bereich Bewilligungen, Ressort Verkehrsanordnungen Kontakt aufzunehmen.
61. Der IV-Parkplatz ist entsprechend zu signalisieren und zu markieren, damit er nicht von anderen Fahrzeugen überstellt wird.
62. Für die Signalisation privatrechtlicher Massnahmen (Parkverbot für Unberechtigte) wird auf Antrag der Bauherrschaft durch das Kreisgericht St.Gallen ein "Gerichtliches Verbot" erlassen. Signale und Markierungen dürfen erst angebracht werden, wenn eine entsprechende Weisung durch die Stadtpolizei erteilt worden ist (Art. 25 Abs. 1 EVzSVG). Diesbezügliche Fragen sind an den Bereich Bewilligungen, Ressort Verkehrsanordnungen der Stadtpolizei (071 224 61 28) zu richten.

Umwelt und Energie

63. Die mit den Bauarbeiten verbundenen Emissionen (Lärm, Luftschadstoffe, Erschütterungen, Staub) sind im Rahmen der Vorsorge möglichst zu vermeiden. Es gilt die Nacht- und Ruhezeit des Immissionsschutzreglements sowie die Massnahmenstufe B der Baurichtlinie Luft Ostschweizer Vollzugshilfe und der Baulärm-Richtlinie des Bundes. Für Maschinen und Geräte mit Dieselmotoren ab 37 kW gilt eine Partikelfilterpflicht.
64. Die lärmbeeinträchtigten Personen sind vor Baubeginn über den Ablauf zu informieren (3.2.1 Baulärm-Richtlinie). Insbesondere sind die Phasen der lärmintensiven Bauarbeiten aufzuführen (Art, Dauer, geplante Emissionsminderung). Es ist eine Kontaktperson zu bezeichnen.

65. Die mit den Abbrucharbeiten verbundenen Staubemissionen sind durch einen möglichst grossstückigen Abbruch / Rückbau und das Benetzen mit Wasser zu vermindern. Das Schreddern der Abbruchteile vor Ort ist nicht zulässig. Die lärmintensiven Arbeiten sind zeitlich zu koordinieren und auf den Zeitraum 08.00 bis 12.00 Uhr und 13.30 bis 17.30 Uhr zu beschränken.
66. Es gelten die Vorschriften der Lärmschutz-Verordnung (LSV). Die Lärmemissionen neuer Anlagen dürfen nicht zur Überschreitung des Planungswertes bei lärmempfindlichen Räumen in Wohnungen oder Arbeitsräumen führen. Es gelten die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe II von 55 Dezibel am Tag und 45 Dezibel in der Nacht (Art. 7 sowie Anhang 6 LSV).

St.Galler Stadtwerke, Elektrizität

Der Verlauf der elektrischen Kabelleitungen ist aus beiliegender Plankopie ersichtlich.

67. Grabarbeiten im Bereich elektrischer Kabelleitungen sind den St.Galler Stadtwerken, Elektrizität, (Tel. 071 224 55 68), zu melden. Die Kabel dürfen nicht einbetoniert werden.
68. Eine allfällige Verlegung des elektrischen Hausanschlusses ist rechtzeitig (min. 2 Monate vor Baubeginn) mit den St.Galler Stadtwerken, Elektrizität / Leitungsprojekte, (Tel. 071 224 50 22), abzusprechen. Die Kosten der Verlegung gehen zu Lasten der Bauherrschaft.

St.Galler Stadtwerke, Gas und Wasser

69. Grabarbeiten im Bereich von Erdgas- und Wasserleitungen sind den St.Galler Stadtwerken, Gas und Wasser, Tel. 071 244 61 01, zu melden. Die Lage der Werkleitungen ist in der beiliegenden Plankopie ersichtlich oder kann unter werkleitungen.gw@sgsw.ch bestellt werden.
70. Der Abteilung Installation der St.Galler Stadtwerke, Gas und Wasser, Tel. 071 224 55 40, ist vor Installationsbeginn die Installationsanzeige einzureichen.
71. Eine allfällige Verlegung der Wasserleitung geht zu Lasten der Bauherrschaft (Art. 37 Abs. 2 SWR).
72. Gas- und Wasserleitungen dürfen nicht einbetoniert oder überbaut werden. Im Zweifelsfall sind die St.Galler Stadtwerke, Gas und Wasser, Tel. 071 244 61 01, zu kontaktieren.

St.Galler Stadtwerke, Fernwärme

Das Bauvorhaben liegt im Gebiet der Fernwärmeversorgung. Ein Anschluss ist aus Sicht der Umwelt- und Energiesituation zu prüfen. Gemäss städtischem Energiefondsreglement werden Erdsonden im Fernwärmegebiet nicht gefördert. Zur Abklärung der Anschlussbedingungen kann mit den St.Galler Stadtwerken, Fernwärmeversorgung, Tel. 071 224 67 87, Kontakt aufgenommen werden.

Allgemeiner Hinweis zu den Werkleitungen der Kommunikationsanbieter

Es wird empfohlen, den Verlauf der Werkleitungen rechtzeitig vor Beginn allfälliger Grabarbeiten mit den Kommunikationsanbietern abzuklären. Der Verlauf dieser Werkleitungen kann in aller Regel elektronisch bei den verschiedenen Kommunikationsanbietern (z.B. Swisscom, UPC, etc.) eingesehen werden.

Kantonale Beurteilung gemäss Art. 133 Bst. f PBG

73. Die beiliegende kantonale Beurteilung vom 13. April 2021 ist Bestandteil der Baubewilligung im Sinn eines Gesamtentscheids nach Art. 133 Bst. f PBG und wird mit der Baubewilligung eröffnet. Für diese gilt ebenfalls das nachfolgende Rechtsmittel.

V. Kosten

Die nachfolgend aufgeführten Kosten (GebT für die Kantons- und Gemeindeverwaltungen und GebT des Amtes für Baubewilligungen) sind vom Gesuchsteller zu bezahlen. Die Rechnungsstellung erfolgt separat:

- Entscheidgebühr	Fr.	7200.--
- Ausnahmegewilligung nach Art. 108 PBG	Fr.	900.--
- 2 Ausnahmegewilligungen nach Art. 108 StrG	Fr.	900.--
- Bauanzeigen vom 16.03.2021, 9 Stück je Fr. 20.--	Fr.	180.--
- Schreibgebühr	Fr.	280.--
- Bearbeitungsgebühr Umwelt und Energie, Energie	Fr.	100.--
- Bearbeitungsgebühr Umwelt und Energie	Fr.	60.--

VI. Rechtsmittelbelehrung

Diese Verfügung kann innert 14 Tagen seit der schriftlichen Eröffnung mit Rekurs beim Baudepartement des Kantons St.Gallen, Lämmlisbrunnenstrasse 54, 9001 St.Gallen, angefochten werden. Der Rekurs ist schriftlich einzureichen. Er muss einen Antrag, eine Darstellung des Sachverhaltes und eine Begründung enthalten. Er ist zu unterzeichnen. Die angefochtene Verfügung und allfällige weitere Belege sind beizulegen (Art. 40 ff. des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege, VRP).

Der Präsident

B u s c h o r

Markus Buschor, Stadtrat

Der Sekretär

Brahimi

Pierre Brahimi

weitere Kommissionsmitglieder:

Liliane Kobler, lic. iur. HSG, Rechtsanwältin

Thomas Lehmann, dipl. Architekt ETH/SIA

Hanspeter Hug, dipl. Architekt HTL BSA SIA

Tobias Pauli, Landschaftsarchitekt BSLA

Ausfertigung

SEGEWO, Cunzstrasse 14, 9016 St.Gallen
(samt Plandoppel, kantonale Beurteilung vom 13. April 2021 und Meldekarten)

a&b alder&bochsler gmbh, Brühlgasse 39, 9000 St.Gallen
(samt Kopie kantonale Beurteilung vom 13. April 2021)

IG Energietechnik GmbH, Heiligkreuzstrasse 7, 9008 St.Gallen

M. Stadelmann & Co., Lindenstrasse 122, 9000 St.Gallen

Protokollauszug

kant. Amt für Umwelt (Koordination Baugesuche)



Amt für Baubewilligungen
Neugasse 3
9000 St. Gallen

Zur Eröffnung an den
Gesuchsteller

Leyla Zeller
Mitarbeiterin
Baudepartement
Amt für Umwelt
Lämmli brunnenstrasse 54
9001 St.Gallen
T 058 229 21 14
baugesuche.afu@sg.ch
www.afu.sg.ch
ZeL

St.Gallen, 13. April 2021

Kantonale Beurteilung des Gesuchs vom 18.03.2021

betreffend:

**Umbau Fabrikgebäude zu Wohnungen, Laubenzugangerweiterung,
Umgebungsanpassungen, Wärmepumpenanlage mit Erdsonden und
Photovoltaikanlagen**

Gemeinde: St.Gallen

Gesuch Nr. (Kanton): 21-2716
Gesuch Nr. (Gemeinde): 58255

Gesuchsteller: SeGeWo Wohnbaugenossenschaft St. Gallen,
Cunzstrasse 14, 9016 St. Gallen

Standort: Grundstück-Nr. F1427
Lindenstrasse 122, 9016 St. Gallen
Areal Nr. 113647

Versicherungs-Nr.: F1593

Federführende Stelle des Kantons: Amt für Umwelt,
Koordination Baugesuche

Die Zustellung umfasst Teilverfügungen/Stellungnahmen der folgenden Stellen:

Stellen des Kantons

Verfügung / Stellungnahme im Bereich	Amt	Sachbearbeiter/-in
Brandschutz	GVSG, Brandschutz	Richard Koller
Wärmepumpenanlage	AWE, Grundwasser	Roswitha Berchtold
Lebensmittelgesetzgebung	AVSV, Lebensmittelinspektorat	Stefan Dennler

Grundeigentümer: M. Stadelmann & Co. Fahnenfabrik, Lindenstrasse 122,
9016 St. Gallen

St.Gallen, 12. April 2021/rk

Brandschutztechnische Baubewilligung

Gesuchs-Nr.	Kanton 21-2716
Bewilligungs-Nr.	2021-093
Gesuchsteller/-in	SeGeWo Wohnbaugenossenschaft St. Gallen, Cunzstrasse 14, 9016 St.Gallen
Bauvorhaben	Umbau Fabrikgebäude zu Wohnungen, Laubenzugangerweiterung, Umgebungsanpassungen, Wärmepumpenanlage mit Erdsonden und Photovoltaikanlagen, Lindenstrasse 122, 9000 St. Gallen
Grundstück-Nr.	1427
Vers.-Nr.	98.01593
Gemeinde	St.Gallen

Sachverhalt

1. Die Gebäudeversicherung St.Gallen (GVSG) hat die Baugesuchsunterlagen, welche am 19. März 2021 eingegangen sind, bezüglich Brandschutz geprüft. Die Bearbeitung des Gesuches erfolgt im Rahmen des Planungs- und Baugesetzes vom 1. Oktober 2017 (sGS 731.1; abgekürzt PBG).
2. Gemäss der VKF Brandschutzrichtlinie «Begriffe und Definitionen» handelt es sich bei diesem Gebäude aus brandschutztechnischer Sicht um eine Wohnnutzung, der Kopfbau ist Gebäude mittlerer Höhe und der Flachbau Gebäude geringer Höhe. Im Flachbau werden Decken in Holzbauweise eingebaut. Aufgrund dieser Nutzung und Bauweise bedarf es einer Qualitätssicherungsstufe QSS 1.
3. Es wird kein Blitzschutzsystem erstellt. Aufgrund der Art und Nutzung des Gebäudes ist die Erstellung eines Blitzschutzsystems nicht gesetzlich vorgeschrieben.

Rechtsgrundlagen

1. Die brandschutztechnische Baubewilligung stützt sich auf das Gesetz über den Feuerschutz (sGS 871.1; abgekürzt FSG), die Feuerschutzverordnung (sGS 871.11; abgekürzt FSV), die Verordnung über die Gebühren, Tarife und Entschädigungen zum Feuerschutz (sGS 871.3; abgekürzt VGTE) sowie auf die Brandschutzvorschriften der Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen (VKF).
2. Die entsprechenden Gesetzestexte sind unter www.gallex.ch, die VKF-Brandschutzvorschriften sowie weitere für den Brandschutz gültige Publikationen unter www.bsvonline.ch und die kantonalen Weisungen/Dokumente unter www.gvsg.ch abrufbar.

Verfügung

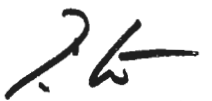
Gestützt auf den Sachverhalt und die Rechtsgrundlagen verfügen wir:

1. Die in den Baugesuchsunterlagen selbst deklarierten brandschutztechnischen Massnahmen müssen umgesetzt werden.
2. Das Bauvorhaben wird in die Qualitätssicherungsstufe QSS 1 eingeteilt. Der Gesuchsteller hat sicherzustellen, dass die Aufgaben gemäss der Brandschutzrichtlinie «Qualitätssicherung im Brandschutz» 11-15, 4.1.3 lit a-j, dem QS-Verantwortlichen Brandschutz, Herr Markus Alder, Markus Alder Architekten GmbH, Brühlgasse 39, 9000 St. Gallen, übertragen resp. durch ihn wahrgenommen werden.
3. Es sind zwingend Bauprodukte zu verwenden, welche im Sinne der VKF-Brandschutzvorschriften geprüft und zugelassen sind.
4. Die beiliegende Weisung «Brandschutz auf Baustellen» ist zu beachten und es ist dafür zu sorgen, dass die aufgeführten Massnahmen eingehalten werden.
5. Damit die Nutzung im Sinne der VKF-Richtlinien «Wohnnutzung» darstellt, sind für die Mieter Mietverträge nach OR mit mind. 3-monatiger Kündigungsfrist notwendig.
6. Wechselrichter von Photovoltaikanlagen sind auf nicht brennbarem, dauertemperaturbeständigem Material zu montieren. Die Montageanleitung des Geräteherstellers ist einzuhalten.
7. Vor Ausführung sind der GVSG die Holzbau-Deckendetails und Wandaufbauten zwischen den Wohnungen im Flachbau sowie die Konstruktion des Laubenganges vorzulegen.
8. Nach Abschluss der Bauarbeiten ist das Gebäude der GVSG zur Abnahmekontrolle anzumelden. Folgende Unterlagen müssen mindestens 2 Arbeitstage vor der Abnahme der GVSG in Papierform vorliegen:
 1. Übereinstimmungserklärung Brandschutz.
9. Die Gebühr für die brandschutztechnische Baubewilligung beträgt CHF 1'550.00.

Hinweis

1. Wir empfehlen Ihnen, das Blitzschutzsystem nach den geltenden Regeln des CES (Comité Électrotechnique Suisse) zu erstellen.
Wünschen Sie eine Abnahme des Blitzschutzsystems, dann nehmen Sie vor Arbeitsbeginn mit unserem Regionalaufseher, Herrn Christian Zeuch, St. Galler Strasse 159, 9200 Gossau (Tel. 071 385 51 31) Kontakt auf.
2. Gerne machen wir Sie darauf aufmerksam, dass die GVSG für freiwillig erstellte Blitzschutzsysteme Beiträge aus dem Feuerschutzfonds ausrichten kann. Beitragsgesuche sind vor Arbeitsbeginn an die Gebäudeversicherung St.Gallen, Davidstrasse 37, 9001 St.Gallen, einzureichen.

Gebäudeversicherung St.Gallen



Dieter Ebnetter
Leiter Brandschutz



Richard Koller
Fachspezialist Brandschutz

Kopie an

- a&b alder&bochsler gmbh architektur&baumanagement, Herr Markus Alder, Brühlgasse 39, 9000 St.Gallen

Beilage

- Übereinstimmungserklärung
- Weisung - Brandschutz auf Baustellen
- genehmigtes Brandschutzkonzept / Brandschutzpläne / Brandschutznachweis

Rechtsmittel

Das Rechtsmittel richtet sich nach der Rechtsmittelbelehrung im Gesamtentscheid der politischen Gemeinde. Massgebend ist Art. 132 Abs. 3 Bst. a des Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1).



Amt für Wasser und Energie

Amt für Wasser und Energie, Lämmlibrunnenstrasse 54, 9001 St.Gallen

SeGeWo
Wohnbaugenossenschaft St.Gallen
Cunzstrasse 14
9016 St.Gallen

Roswitha Berchtold
Amt für Wasser und Energie
Lämmlibrunnenstrasse 54
9001 St.Gallen
T 058 229 21 10
F 058 229 21 33
roswitha.berchtold@sg.ch
www.awe.sg.ch

St.Gallen, 6. April 2021

St.Gallen, 58255: Gewässerschutzrechtliche Bewilligung Nr. 21-3267 zu Nr. 21-2716

Gesuchstellerin: SeGeWo Wohnbaugenossenschaft St.Gallen, Cunzstrasse 14,
9016 St.Gallen

Vorhaben: Errichtung und Betrieb einer Wärmepumpenanlage mit sieben
max. 250 Meter tiefen Erdwärmesonden, übriger Bereich üB

Standort: Lindenstrasse 122, 9000 St.Gallen
Grundstück Nr. F1427, Koordinaten etwa 2747960/1255735

Wir beziehen uns auf Ihr Gesuch (Eingang AWE 18.03.2021) und halten dazu Folgendes fest:

A. Nach der Gewässerschutzkarte liegt der Standort der geplanten Wärmepumpenanlage im übrigen Bereich üB. Aufgrund der Erdwärmesondenkarte ist die Errichtung einer Wärmepumpenanlage mit sieben Erdwärmesonden am oben genannten Standort grundsätzlich möglich.

B. In der Umgebung des geplanten Erdwärmesondenstandortes gab es Felswasserzutritte und instabile Schichten. Mehrheitlich konnten aber Bohrtiefen bis 250 Meter realisiert werden.

C. Nach Art. 28^{bis} des Vollzugsgesetzes zur eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung (sGS 752.2; abgekürzt GSchVG) bedarf das Vorhaben einer kantonalen Bewilligung. Zuständig ist das Amt für Wasser und Energie (Art. 2 der zugehörigen Verordnung, sGS 752.21).

D. Nach Art. 94 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1; abgekürzt VRP) ist für die Bewilligungserteilung eine Gebühr zu entrichten. Auf diese Gebühr wird gestützt auf Art. 97^{bis} Abs. 1 Bst. c VRP verzichtet.



Das Amt für Wasser und Energie (AWE) erteilt der SeGeWo Wohnbaugenossenschaft St.Gallen, Cunzstrasse 14, 9016 St.Gallen, gestützt auf die vorerwähnten Bestimmungen die

B EWILLIGUNG

für die Errichtung und den Betrieb einer Wärmepumpenanlage mit sieben max. 250 Meter tiefen Erdwärmesonden für den **Gebäudeumbau Lindenstrasse 122 in St.Gallen**, Grundstück Nr. F1427, zentrale Koordinaten etwa 2747960/1255735, mit folgenden Bestimmungen:

1. Grundlagen

- Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (SR 814.20) und zugehörige Verordnung (SR 814.201)
- Vollzugsgesetz zur eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung (sGS 752.2) und zugehörige Verordnung (sGS 752.21)
- Bundesgesetz über den Umweltschutz (SR 814.01) und zugehörige Verordnungen
- Gesuchsunterlagen Erdwärmesonden (nicht datiert)

2. Befristung

Die Bewilligung ist befristet. Wird die Anlage nicht innert drei Jahren erstellt, verfällt die Bewilligung entschädigungslos. Die Frist kann in Absprache mit der Stadt St.Gallen um zwei Jahre verlängert werden.

3. Ausführungsbestimmungen

- a) Die Anlage muss so erstellt, betrieben und unterhalten werden, dass keine Verunreinigung oder Beeinträchtigung der Gewässer, der Luft oder des Bodens entstehen kann.
- b) Es wird empfohlen, für Erdwärmesonden im Bereich der Grundstücksgrenze einen minimalen Grenzabstand von 4 Meter einzuhalten.
- c) Der Beginn der Bohrarbeiten ist dem AWE und der Stadt St.Gallen durch die Bohrfirma mitzuteilen.
- d) **Die Vollzugshilfe «Wärmenutzung aus Boden und Untergrund 10/09» des BAFU, die SIA Richtlinie 384/6 «Erdwärmesonden» und das Faktenblatt BAU 10 «Umgang mit Bohrschlämmen bei Erdwärmesondenbohrungen» sind integrierender Bestandteil der Bewilligung.**
- e) **Sollten bei den Bohrarbeiten starke Wasserzutritte vorkommen, ist der Geologe zu benachrichtigen und mit ihm über die Weiterführung der Bohrungen unter Berücksichtigung der gewässerschutzrechtlichen Aspekte zu entscheiden. Ersatzbohrungen sind mit Einverständnis der Stadt St.Gallen zulässig. Es ist untersagt, Abwasser in ein Bohrloch zurückzupumpen.**
- f) **Wasserzutrittsstellen sind mit einem Gewebestrumpf zu überbrücken und permanent abzudichten. Die Ringraumhinterfüllung zur Wärmeübertragung vom Untergrund zur Erdwärmesonde ist zu gewährleisten.**



- g) Die Bohrfirma ist zu beauftragen, **innert 30 Tagen** nach erfolgter Bohrung dem AWE das Bohrprotokoll und, falls der Sondenstandort vom bewilligten abweicht, den neuen Sondenstandort, auf einem Situationsplan einzureichen.
- h) Die Bohrdaten können vom Kanton entschädigungslos für geologische Projekte verwendet werden.
- i) Falls sich bei der Ausführung Änderungen gegenüber den eingereichten Gesuchsunterlagen ergeben, sind uns die bereinigten Unterlagen zuzustellen. Wird auf das Vorhaben verzichtet, ist dies dem AWE ebenfalls schriftlich mitzuteilen.

4. Kontrollen

Die Bewilligungsnehmerin ist verpflichtet, die Anlage alle zehn Jahre und bei besonderen Vorkommnissen unverzüglich von einer Fachperson kontrollieren und warten zu lassen. Dabei ist insbesondere Folgendes zu prüfen:

- a) Druck der Kältemittel- und Wärmeträgerflüssigkeit;
- b) Funktion der Sicherheits- und Absperrrichtungen.

Den zuständigen Mitarbeitenden des AWE und der Stadt St.Gallen ist bei Bedarf Zutritt zur gesamten Anlage zu gewähren und deren Kontrolle zu gestatten. Die Kontrollen sind gebührenpflichtig (Art. 94 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege [sGS 951.1] in Verbindung mit Nr. 10.17 des Gebührentarifs für die Kantons- und Gemeindeverwaltung [sGS 821.5]).

5. Stilllegung

Im Falle der Stilllegung der Erdwärmesonden ist die Wärmeträgerflüssigkeit durch eine Fachperson abzupumpen und umweltgerecht entsorgen zu lassen. Die Erdwärmesonden sind mit einer Ton-Zement-Suspension aufzufüllen. Die Sondenrohre sind zu verschweissen und die Sondenköpfe sind dauernd und dicht zu verschliessen.

Die Verbindungsleitungen zwischen den Sondenköpfen und der Wärmepumpe sind aus dem Erdreich zu entfernen oder an der Wärmepumpe und an den Sondenköpfen abzutrennen und ebenfalls mit einer Ton-Zement-Suspension aufzufüllen.

Die Stilllegung ist dem AWE schriftlich mitzuteilen.

6. Vorbehalte

Das AWE behält sich vor, die Bewilligung einzuschränken oder zu widerrufen, falls die Bestimmungen dieser Bewilligung nicht eingehalten werden oder sich erweisen sollte, dass die Umwelt durch die bewilligte Anlage erheblich beeinträchtigt wird.

7. Haftung

Der Kanton haftet nicht für Schäden, die durch Bau, Bestand, Unterhalt und Betrieb der Anlagen entstehen.



8. Streitigkeiten

Privatrechtliche Streitigkeiten mit Dritten, die sich aus dieser Verfügung ergeben, hat die Bewilligungsnehmerin auf eigene Kosten und ohne Mithilfe des Kantons auszutragen.

9. Bewilligungsgebühr

Auf die Erhebung der Bewilligungsgebühr wird gestützt auf Art. 97^{bis} Abs. 1 Bst. c VRP verzichtet.

Rechtsmittel: Die Rechtsmittelbelehrung richtet sich nach der Rechtsmittelbelehrung im Gesamtentscheid der politischen Gemeinde. Massgebend ist Art. 132 Abs. 3 Bst. a des Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1).

Freundliche Grüsse

Andreas Herold
Abteilungsleiter Grundwasser

Roswitha Berchtold
Fachspezialistin Erdwärme
Abteilung Grundwasser



Verfahrensstart beim Staat: 01.04.2021

Das Baugesuch besteht aus folgenden eingereichten Projektunterlagen,
Eingang gestempelt: AFU vom 18.03.2021 A:

- Formular G1: Baugesuch der Gemeinde St.Gallen vom 28.02.2021
- Formular G1B: Einzureichende Pläne und Unterlagen
- Formular GD: Bau- und Wohnbaustatistik / eidg. Gebäude- und Wohnungsregister

Sanierung Wärmeerzeugung Seniorenwohnungen:

- Formular G1: Baugesuch der Gemeinde St.Gallen, undatiert
- Formular K2: Eingriffe in den Untergrund oder ins Grundwasser
- Formular K2B: Wärme- und Kältegewinnungsanlagen
- Email-Korrespondenz der Stadt St. Gallen vom 10./19.11.2020
- Schemaplan
- Basisplan mit Erdsonden 1:500 vom 13.03.2018
- Situation 1:500 vom 28.02.2021, Plannr.144-040
- Grundriss Unter-/Erdgeschoss 1:100 vom 28.02.2021, Plannr.144-041
- Grundriss Zwischen-/1.Obergeschoss 1:100 vom 28.02.2021, Plannr.144-042
- Grundriss 2.Obergeschoss 1:100 vom 28.02.2021, Plannr.144-043
- Ansichten Nordost-Südwest 1:100 vom 28.02.2021, Plannr.144-044
- Ansichten Nordwest-Südost / Querschnitte AA / BB 1:100 vom 28.02.2021, Plannr.144-045
- Umgebungsgestaltung-Erdgeschoss 1:200 vom 28.02.2021, Plannr.1643-3.1
- Umgebungsgestaltung-Dachgeschoss 1:200 vom 28.02.2021, Plannr.1643-3.2
- Farb- und Materialkonzept und Materialisierung vom 28.02.2021
- Analysenbericht: 730020 Lindenstrasse 122, St.Gallen vom 22.01.2021
- Abklärung Eingabe Kanalisation vom 06.01.2021
- Brandschutznachweis vom 28.02.2021
- Grundriss Unter-/Erdgeschoss Brandschutz 1:100 vom 28.02.2021, Plannr.144-046
- Grundriss Zwischen-/1.Obergeschoss Brandschutz 1:100 vom 28.02.2021, Plannr.144-047
- Grundriss 2.Obergeschoss/Dachgeschoss Brandschutz 1:100 vom 28.02.2021, Plannr.144-048
- Ansichten Nordost-Südwest Brandschutz 1:100 vom 28.02.2021, Plannr.144-049
- Ansichten Nordwest-Südost / Querschnitte AA / BB Brandschutz 1:100 vom 28.02.2021, Plannr.144-050

Bei Abweichungen innerhalb der oben erwähnten Projektunterlagen gilt jeweils die aktuellste Version als verbindlich.

AVSV, Lebensmittelinspektorat

Eine Verfügung / Stellungnahme ist für das eingereichte Bauvorhaben nicht erforderlich.



Hinweis betreffend Nutzungs- oder Zweckänderung

Falls eine Baute oder Anlage – selbst bei äusserlich unveränderter Gestalt – einer neuen Bestimmung zugeführt wird, ist dies baubewilligungspflichtig (z.B. Nutzungs- oder Zweckänderung). Für eine solche Änderung ist bei der politischen Gemeinde ein Baugesuch einzureichen.

Gebühren


Gestützt auf Art. 94 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1) ist für die Teilverfügungen/Stellungnahmen eine Gesamtgebühr von Fr. 1'740.-- zu entrichten (vgl. beiliegende Rechnung).

Rechtsmittelbelehrung

Das Rechtsmittel richtet sich nach der Rechtsmittelbelehrung im Gesamtentscheid der politischen Gemeinde. Massgebend ist Art. 132 Abs. 3 Bst. a des Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1).

Freundliche Grüsse

Recht und UVP
Koordination Baugesuche
Der Sektionsleiter-Stellvertreter:


Dieter Staub

Beilagen:

- Bewilligte Pläne der GVSG
- Rechnung