

## Baureglement Stadt Wil vom 25. November 1992

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.

Mit der Genehmigung durch das kantonale Baudepartement und der Inkraftsetzung des neuen Baureglements durch den Stadtrat wurde das Baureglement der Stadt Wil von 1992 per 1. März 2021 aufgehoben.

Gemäss Genehmigungsverfügung des Baudepartements vom 18. Mai 2020 bzw. 21. Dezember 2020 konnten die Bestimmungen zu den Kernzonen, der Wohnzone W1 sowie den Grünzonen nicht genehmigt werden.

### Folgende Artikel des Baureglements vom 25. November 1992 bleiben deshalb anwendbar:

	II. PLANUNGSMITTEL
3. Altstadtzone	
a) Zweck	<u>Art. 7</u> 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	<u>Art. 8</u> 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	<u>Art. 9</u> 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 zulässig 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
Vollgeschosse	1
Ausnützungsziffer	0,40
Gebäudehöhe	5,0 m
Firsthöhe	9,0 m
Grosser Grenzabstand	6,0 m
Kleiner Grenzabstand	4,0 m
Gebäudelänge	25,0 m

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

## 9. Grünzone

#### Art. 18

Bauten, welche der Zweck der Zone erfordert, sind auf ein Vollgeschoss und eine maximale Gebäudegrundfläche von 50 m<sup>2</sup> beschränkt. Sie haben einen Grenzabstand von mindestens 3 m einzuhalten und sind gut in die Umgebung einzufügen. Vorbehalten bleiben allenfalls besondere Bau- und Schutzvorschriften.

Die im Zonenplan als Grünzone Schrebergärten bezeichneten Flächen dienen der Schaffung und Erhaltung von Schrebergärtenanlagen. Zulässig sind Kleinbauten nach Art. 45 dieses Reglements. Die Anzahl der Bauten auf einem Grundstück ist nicht beschränkt.

#### *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
- Gebäudehöhe	2,0 m

- *Firsthöhe* 2,5 m
- Kleinbauten haben einzuhalten:*
- *Grenzabstand* 1,0 m
- *Gebäudeabstand zum Hauptgebäude* 2,0 m

Folgende Artikel des Baureglements der Stadt Wil vom 25. November 1992 bleiben gemäss Stadtratsbeschluss vom 10. Februar 2021 anwendbar bis zum Inkrafttreten der neuen Schutzverordnung:

### III. NATUR- UND HEIMATSCHUTZ

#### Ortsbildschutzgebiete

#### 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.