

Stellungnahme Ortsplanungsrevision Stadt St.Gallen

Die Stellungnahme wurde am 05. Okt 2026 um 08:02:56 Uhr erfolgreich übermittelt.

Thematik:

Ortsplanungsrevision Stadt St.Gallen

Teilnehmerangaben:

Hauseigentümerverband Stadt St.Gallen (HEV)
Hauseigentümerverband Stadt St.Gallen
Poststrasse 10
9000 St.Gallen

Kontaktangaben:

Stadt St.Gallen
Amtshaus
Marilene Holzhauser
9001 St.Gallen

E-Mail-Adresse: marilene.holzhauser@stadt.sg.ch
Telefon: +41 71 224 61 25

Teilnehmeridentifikation:

232462

Text-Rückmeldungen

Bereich	Kapitel	Antrag / Bemerkung	Begründung
Zonenplan		Keine Antwort	Keine Antwort
Info Zonenplan		Keine Antwort	Keine Antwort
Baureglement	1. Allgemeine Bestimmungen	Der Zonenplan und die zugehörigen Regelbauvorschriften sind zu vereinfachen und zu entschlacken. Im Rahmen der Innenverdichtung ist dem motorisierten Individualverkehr (MIV), namentlich für die Erreichbarkeit von Gewerbeliegenschaften, vollumfänglich Rechnung zu tragen.	Die Innenverdichtung, die Einzonungen im Westen der Stadt sowie die Schwerpunktzonen und Hochhauseignungsgebiete werden grundsätzlich begrüsst. Die gleichzeitige Ausdehnung der geschlossenen Bauweise, der Gebiete mit Einordnungsgebot sowie zusätzliche Verfahrenshürden (Begutachtung durch den Sachverständigenrat, enge Gestaltungs- und Einordnungsvorgaben) konterkarieren dieses Ziel jedoch. Lange, teure Projektierungen und Verfahren verteuern das Bauen und verschaffen der Stadt im Vergleich zu den Nachbargemeinden einen Standortnachteil. Feste, im Reglement selbst festgelegte Masse erzeugen niedrige Informationskosten, weil die Bauherrschaft das zulässige Volumen vor der Investition selbst berechnen kann. Unbestimmte Rechtsbegriffe und Auflagenkompetenzen erzeugen demgegenüber Transaktionskosten, die erst im Verfahren anfallen und deren Höhe im Voraus nicht bezifferbar ist. Diese Kosten sind grösstenteils fix und belasten kleine Vorhaben überproportional; sie begünstigen die Konzentration der Bautätigkeit bei grossen Trägern, was der von der Stadt selbst angestrebten kleinteiligen Innenentwicklung entgegenläuft. Der HEV fordert, dass jede neue materielle Vorschrift im Baureglement und in den Schutzverordnungen im Sinne einer Regulierungsfolgenabschätzung auf ihre Kosten- und Verfahrensauswirkungen geprüft wird, bevor sie erlassen wird. Die Regulierungsdichte zeigt sich exemplarisch an der Zahl der für ein einziges Bauvorhaben potenziell erforderlichen Berichte zum Baugesuch: Je nach Vorhaben sind – neben den ordentlichen Baugesuchsunterlagen – gesonderte Nachweise zum ökologischen Ausgleich (Art. 11 Abs. 1 BauR), zur besonders hochwertigen Gestaltung (Art. 22 Abs. 3 und Art. 23 Abs. 4 BauR), mikroklimatische Analysen (Art. 10 Abs. 5 BauR) sowie weitere fachliche Nachweise zu erbringen. Weder das Baureglement noch der Planungsbericht legen offen, wie viele dieser Berichte kumulativ anfallen können, welchen Mindestanforderungen sie genügen müssen, wer sie nach welchem Massstab prüft und welche Rechtsfolge eintritt, wenn ein Bericht als ungenügend beurteilt wird. Der HEV fordert, dass der Stadtrat im Vollzugsreglement eine abschliessende Übersicht der möglichen Berichtspflichten samt Prüfmassstab schafft, für behördlich verlangte, nicht auf einer ausdrücklichen Vorschrift beruhende Gutachten die Kostentragung durch die Stadt vorsieht und wo immer möglich auf eine Kumulation mehrerer Berichte für dasselbe Vorhaben verzichtet.

Bereich	Kapitel	Antrag / Bemerkung	Begründung
Baureglement	Art. 1 Geltungsbereich (Art. 1 BO)	Art. 1 Abs. 2 BauR ist zu präzisieren: «Die übergeordneten Bestimmungen von Bund und Kanton sowie die Sondernutzungspläne und Schutzverordnungen der Gemeinde bleiben vorbehalten.» Art. 1 Abs. 3 BauR ist um eine Angabe des Planmassstabs (entsprechend bisher Art. 1 Abs. 2 BO: 1:5'000) zu ergänzen.	Der offene Vorbehalt «besondere Regelungen» in Art. 1 Abs. 2 BauR lässt nicht erkennen, welche weiteren kommunalen Erlasse ein Grundstück belasten; die Aufzählung der beiden einschlägigen Instrumente schafft Klarheit ohne materielle Änderung. Ohne Massstabsangabe in Art. 1 Abs. 3 BauR ist die planliche Genauigkeit, mit der Eigentumsbeschränkungen im Zonenplan festgelegt werden, nicht bestimmt.
Baureglement	Art. 2 Erlass von Sondernutzungsplänen (Art. 2 BO)	Art. 2 BauR ist zu ergänzen: Der Stadtrat ist generell als zuständige Planungsbehörde für sämtliche Planerlasse nach PBG, Strassengesetz und Wasserbaugesetz zu bezeichnen, nicht nur für den Erlass von Sondernutzungsplänen.	Art. 2 BauR ist als solcher zu stützen: Er verankert den Referendumsvorbehalt dort, wo ihn das PBG vorsieht, und bildet damit den Gegenentwurf zu den in der allgemeinen Würdigung (Abschnitt «Rechtsstaatliche und ökonomische Querschnittsbefunde») gerügten Delegationen an das Vollzugsreglement. Unklar bleibt indessen, weshalb im Baureglement nur die Zuständigkeit für Sondernutzungspläne ausdrücklich festgelegt wird. Es dient der Rechtssicherheit, generell festzuhalten, dass der Stadtrat zuständige Planungsbehörde für sämtliche Planerlasse nach PBG, Strassengesetz und Wasserbaugesetz ist.
Baureglement	Art. 3 Baubewilligungskommission, Zuständigkeit (Art. 65 BO)	Die Kompetenzen der Baubewilligungskommission sind vollständig aufzuzählen; namentlich sind der gesteigerte Gemeingebrauch, Konzessionen nach Art. 17 ff. StrG, Ersatzabgaben nach Art. 34 Abs. 2 BauR sowie Einsprachen nach Art. 157 PBG ausdrücklich zu regeln. Auch die Zuständigkeit für Schutzverfügungen nach Art. 121 Abs. 1 lit. c PBG im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens ist zu klären. Die Voraussetzungen des Zirkulationsbeschlusses nach Art. 3 Abs. 2 BauR («bei Bedarf») sind zu regeln, namentlich das erforderliche Quorum sowie Fristen und ein Widerspruchsrecht einzelner Kommissionsmitglieder gegen die Behandlung auf dem Zirkulationsweg.	Zirkulationsbeschlüsse verkürzen die Verfahrensdauer bei unbestrittenen Geschäften spürbar und verursachen keine Nachteile für Dritte, weil der Rechtsschutz unverändert bleibt; das Institut ist deshalb grundsätzlich zu stützen. Art. 3 Abs. 2 BauR erlaubt jedoch «bei Bedarf» einen Beschluss auf dem Zirkulationsweg, ohne Quorum, Fristen oder ein Widerspruchsrecht gegen dieses vereinfachte Verfahren festzulegen. Ohne solche Verfahrensregeln bleibt offen, unter welchen Voraussetzungen ein rechtsgültiger Zirkulationsbeschluss zustande kommt, was im Streitfall die Anfechtbarkeit von Entscheiden der Baubewilligungskommission begünstigt. Die Kompetenzen der Kommission sind zudem nicht abschliessend aufgezählt; ungeregt bleiben unter anderem der gesteigerte Gemeingebrauch, Konzessionen nach Art. 17 ff. StrG, Ersatzabgaben nach Art. 34 Abs. 2 BauR sowie Einsprachen nach Art. 157 PBG. Auch die Zuständigkeit für Schutzverfügungen nach Art. 121 Abs. 1 lit. c PBG im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens ist zu klären.
Baureglement	Art. 4 Baubewilligungskommission, Zusammensetzung und Wahl (Art. 64 BO)	Hauptantrag: In Art. 4 Abs. 1 lit. b BauR ist das Wort «Stadtökologie» mit «Bauökonomie» zu ersetzen, sodass die Bestimmung lautet: «...und je ein Kommissionsmitglied in Bauökonomie (DAS/MAS Bauökonomie) oder mit mehrjähriger Praxiserfahrung in der Bau- oder Immobilienwirtschaft (Baufachmann) und Recht.» Eventualantrag: Eventualiter ist das Wort «Stadtökologie» in Art. 4 Abs. 1 lit. b BauR durch «einem frei zu besetzenden Fachsitz» zu ersetzen, sodass die Bestimmung lautet: «...und je ein Kommissionsmitglied in einem frei zu besetzenden Fachsitz und Recht.» Vor dem Satz, der mit «In besonderen Fällen» beginnt, ist folgende Ergänzung einzufügen: «Sämtliche zu wählende nicht Verwaltungs-Mitglieder müssen Wohnsitz in der Stadt St.Gallen haben.»	In der Schweiz existiert kein eigenständiger, geschützter Studienabschluss «Stadtökologie». Die Anforderung ist damit formell zu eng gefasst und bietet Angriffsfläche für die Anfechtung der Konstituierung der Kommission. In der Sache ist eine solche Fachperson für die Baubewilligungskommission ohnehin nicht notwendig; Die umwelt- und planungsrechtlichen Rahmenbedingungen sind gesetzlich vorgegeben und können durch die Verwaltung im Vorfeld geprüft werden. Ein ständiger Sitz für diese Disziplin bläht den Bewilligungsapparat unnötig auf und führt zu teureren und komplexeren Verfahren. Die dieselbe Anforderung betreffende Parallele beim Sachverständigenrat (Art. 8 Abs. 1 lit. a BauR) wird zu Art. 8 f. BauR behandelt. Der Entwurf legt neu alle vier externen Sitze der Baubewilligungskommission fachlich vorbestimmt fest (zweimal Architektur, je einmal Stadtökologie und Recht); bislang genügten je ein Architekt und ein Jurist, und zwei Sitze waren frei zu besetzen. Die Baubewilligungskommission ist eine Rechtsanwendungsbehörde: Werden sämtliche externen Sitze fachlich vorbestimmt und darunter ein Sitz für Stadtökologie geschaffen, verschiebt sich das Gewicht des Gremiums, ohne dass die Perspektive der Bauherrschaft und der Immobilienwirtschaft vertreten wäre. Das geht aus Sicht des HEV überhaupt

Bereich	Kapitel	Antrag / Bemerkung	Begründung
			nicht! Die Bauherrensicht muss in einem solchen Gremium explizit vertreten sein. Es geht nicht an, dass die Idee eines Städtökologen Einfluss in die Kommission finden soll, die Bauherrensicht jedoch nicht! Dies zeigt, wie ideologisch verblindet das ganze Reglement ist. Die Vollzugstauglichkeit der neuen Vorschriften lässt sich nur beurteilen, wenn auch die Anwenderseite in der Kommission Gehör findet. Mit «Bauökonomie» steht ein real existierender, anerkannter Abschluss (DAS/MAS Bauökonomie) zur Verfügung, der diese fehlende Anwenderperspektive gerade abdeckt; alternativ genügt mehrjährige einschlägige Praxiserfahrung in der Bau- oder Immobilienwirtschaft. Der Sitz für Recht bleibt unverändert bestehen und wird nicht in Frage gestellt. Lässt sich die Stadt auf keine der beiden Alternativen ein, ist der Sitz zumindest offen als Fachsitz auszugestalten, statt ihn erneut an eine nicht existierende Spezialisierung zu binden. Für die Baubewilligungskommission gilt im Entwurf kein Wohnsitzerfordernis (Art. 4 BauR). Die Ortskenntnis der externen Mitglieder ist für die Beurteilung von Bauvorhaben im gewachsenen Stadtbild jedoch von zentraler Bedeutung; anders als beim Sachverständigenrat, dessen Zuständigkeit rein beratender Natur ist, entscheidet die Baubewilligungskommission über das Baugesuch mit. Der HEV beantragt deshalb – anders als beim Sachverständigenrat, dessen Mitglieder u.E. aus der ganzen Ostschweiz stammen dürfen – für die Baubewilligungskommission als rechtsanwendende Behörde ein Wohnsitzerfordernis in der Stadt St.Gallen.
Baureglement	Art. 5 Baubewilligungskommission, Fristen (Art. 66 BO)	Art. 5 BauR ist um folgenden Absatz zu ergänzen: «Das Amt für Baubewilligungen teilt der Bauherrschaft innert 14 Tagen seit Eingang des Baugesuchs mit, ob die Unterlagen vollständig sind und in welchem Verfahren das Gesuch behandelt wird.»	Art. 5 BauR verweist für die Fristen im erstinstanzlichen Verfahren nur auf die kantonale Verordnung. Deren Entscheidungsfristen (Anhang 1 PBV: 8 Wochen ohne, 12 Wochen mit Einsprachen) laufen ab «vollständigen Gesuchsunterlagen». Bei Verfahren mit kantonaler Mitwirkung verlangt Ziff. 2.1 die Eingangskontrolle «unverzüglich»; bei Verfahren ohne kantonale Mitwirkung nennt Anhang 1 dafür gar keine Frist. Die Bauherrschaft weiss deshalb nicht, ob und ab wann die Entscheidungsfrist läuft. Die Zeit bis zur Feststellung der Vollständigkeit bleibt ohne Frist, aber nicht ohne Kosten (Finanzierung, Planung). Die beantragte Mitteilung innert 14 Tagen schliesst diese Lücke: Sie schafft früh Klarheit über Vollständigkeit und Verfahrensart und verursacht kaum Mehraufwand, weil die Stadt die Vollständigkeit nach Art. 133 lit. a PBG und Art. 21 Abs. 3 PBV ohnehin prüfen muss. Die Entscheidungsfristen der Regierung nach Art. 131 PBG und Art. 16 PBV bleiben unberührt; der Antrag regelt nur den Zeitpunkt der Eingangsmitteilung.
Baureglement	Art. 6 Amt für Baubewilligungen, Zuständigkeit (Art. 67 BO)	Art. 6 Abs. 1 BauR ist im Grundsatz zu belassen; ergänzend ist die generelle Ermessensbegrenzung, wie sie der HEV mit dem Antrag auf einen neuen Art. 6bis BauR fordert (Vorrang der Bewilligung mit Auflagen, Erforderlichkeits- und Begründungspflicht für Auflagen und Gutachten), umzusetzen. Die darin vorgesehene Zuständigkeit des Amtes für Baubewilligungen für Vorhaben «ohne wichtige öffentliche Interessen» ist zu präzisieren und auf Vorhaben im Meldeverfahren nach Art. 142 PBG zu beschränken. Art. 6 BauR ist um eine ausdrückliche Zuständigkeitsregelung für Vorhaben im vereinfachten Verfahren nach Art. 140 PBG zu ergänzen. Es ist festzuhalten, dass Vorhaben im vereinfachten Verfahren, die keine Vorhaben ohne wichtige öffentliche Interessen im Sinn von Art. 6 Abs. 1 BauR sind, in die Zuständigkeit der Baubewilligungskommission fallen.	Die Generalklausel wirkt nur, wenn die materiellen Normen bestimmt sind. Mit den unbestimmten Begriffen in Art. 10, 11, 12 und 22 BauR wird die Rechtslage in mehr Fällen als unklar gelte, womit die mit Art. 6 Abs. 1 BauR angestrebte Verfahrensbeschleunigung teilweise wieder verloren geht; die mit dem beantragten Art. 6bis BauR vorgesehene Ermessensbegrenzung ist deshalb Voraussetzung dafür, dass Art. 6 Abs. 1 BauR seine Wirkung entfaltet. Der unbestimmte Begriff «ohne wichtige öffentliche Interessen» birgt darüber hinaus für sich genommen erhebliches Rechtsunsicherheitspotenzial und sollte auf Vorhaben im Meldeverfahren nach Art. 142 PBG beschränkt werden. Art. 135 Abs. 1 PBG überlässt die interne Zuständigkeitsordnung der Gemeinde, soweit Gesetz oder Verordnung nichts anderes bestimmen. Der Entwurf macht von dieser Kompetenz für das Meldeverfahren (Art. 142 PBG) Gebrauch, indem er die Zuständigkeit des Amtes für Baubewilligungen darauf beschränkt (vgl. Antrag oben), lässt sie für das vereinfachte Verfahren (Art. 140 PBG) hingegen

Bereich	Kapitel	Antrag / Bemerkung	Begründung
			ungenutzt: Der Entwurf erwähnt dieses an keiner Stelle. Da das Kriterium des vereinfachten Verfahrens («keine oder nur die Interessen weniger einspracheberechtigter Personen») und jenes von Art. 6 Abs. 1 BauR («ohne wichtige öffentliche Interessen») nicht deckungsgleich sind, kann nicht unterstellt werden, dass jedes im vereinfachten Verfahren zu behandelnde Vorhaben zugleich ohne wichtige öffentliche Interessen im Sinn von Art. 6 Abs. 1 BauR ist. Eine ausdrückliche Zuständigkeitsregelung schafft für diese Verfahrenskategorie dieselbe Klarheit, die der HEV bereits für das Meldeverfahren einfordert.
Baureglement	Art. 6 Amt für Baubewilligungen, Zuständigkeit (Art. 67 BO)	Das Baureglement ist um einen neuen Art. 6bis (bzw. mit anschliessender Neenummerierung) mit folgendem Wortlaut zu ergänzen: «1 Die Baubewilligungsbehörden wenden dieses Reglement so an, dass zulässige Bauvorhaben zügig und mit möglichst geringem Aufwand verwirklicht werden können. 2 Kann ein Bauvorhaben mit Auflagen bewilligt werden, geht die Bewilligung mit Auflagen der Abweisung vor. Auflagen werden nur angeordnet, soweit sie nach Art. 147 Abs. 1 PBG erforderlich sind; sie werden einzeln begründet. 3 Zusätzliche Unterlagen, Gutachten und Nachweise werden nur verlangt, wenn sie für den Entscheid erforderlich sind. Das Erfordernis wird schriftlich begründet. Verlangt die Behörde ein Gutachten, das nicht auf einer ausdrücklichen Vorschrift beruht, trägt die Stadt dessen Kosten. 4 Das Amt für Baubewilligungen teilt der Bauherrschaft innert 14 Tagen seit Eingang des Baugesuchs mit, ob die Unterlagen vollständig sind und in welchem Verfahren das Gesuch behandelt wird. 5 Die Direktion Planung und Bau erstattet dem Stadtparlament jährlich Bericht über die Anzahl der Baugesuche, die durchschnittliche Verfahrensdauer je Verfahrensart und die Einhaltung der Fristen nach der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz.»	Der Entwurf regelt in Art. 3 bis 7 BauR Zuständigkeiten und Bauberatung, enthält aber keine Grundsätze für die Rechtsanwendung; das Fehlen einer solchen Ermöglichungskultur ist der Kernpunkt des vorliegenden Anliegens des HEV. Abs. 1 und 2 konkretisieren Art. 147 Abs. 1 PBG, wonach die Baubewilligung mit Auflagen versehen wird, «soweit diese zur Sicherstellung der Übereinstimmung des Bauvorhabens mit den massgebenden Vorschriften und Plänen erforderlich sind»; die Bestimmung schafft keine neue Kompetenz, sondern bindet die Behörde an den bereits geltenden Erforderlichkeitsmassstab und macht die Begründung überprüfbar. Abs. 3 verlagert die Kosten behördlich veranlasster Abklärungen dorthin, wo über sie entschieden wird – das ist der ökonomisch wirksame Teil, weil eine Behörde, die einen Prüfschritt anordnet, dessen Kosten heute nicht mitträgt. Abs. 4 ergänzt die Vollständigkeitsprüfung nach Art. 133 lit. a PBG und Art. 21 Abs. 3 PBV um eine Ordnungsfrist, die zu den Maximalfristen der Regierung nach Art. 131 PBG nicht in Konkurrenz tritt. Abs. 5 schafft die Transparenz, die Fristen erst wirksam macht, und setzt selbst keine neuen Fristen, sondern verlangt Rechenschaft über die Einhaltung der bestehenden.
Baureglement	Art. 7 Bauberatung (Art. 69 BO)	Art. 7 BauR ist um folgenden Absatz zu ergänzen: «Die Bauberatung führt über ihre Tätigkeit Protokoll und stellt es den Betroffenen auf Verlangen zu.»	Die bisherige Protokollpflicht der Bauberatung (Art. 69 Abs. 3 BO) entfällt im Entwurf ersatzlos, ohne dass der Planungsbericht dies begründet. Das Protokoll ist das einzige Beweismittel über den Inhalt einer Beratung; da die Beratung unter dem Vorbehalt der späteren Entscheide steht, trägt die Bauherrschaft das Risiko abweichender Auskünfte und kann es ohne Protokoll nicht belegen.
Baureglement	Art. 8 Sachverständigenrat für Städtebau und Architektur (Art. 68bis BO) a) Zusammensetzung und Wahl	Hauptantrag: Der Sachverständigenrat (Art. 8 f. BauR) ist ersatzlos zu streichen; ebenso ist das separate Reglement über den Sachverständigenrat für Städtebau und Architektur (SRS 731.12) aufzuheben. Eventualantrag, falls am Sachverständigenrat festgehalten wird: Seine Zuständigkeit ist auf Baugesuche zu beschränken, für die ein Sondernutzungsplan nach Art. 25 PBG erforderlich ist oder die Grundstücke mit erhöhten Gestaltungsanforderungen betreffen (Kernzone, Ortsbildschutzgebiete, Gebiete mit guter Gesamtwirkung). Darüber hinaus ist der Beizug des Sachverständigenrats für alle übrigen Bauvorhaben ausschliesslich auf ausdrücklichen Wunsch der Bauherrschaft möglich; die Zahl der Lesungen je Geschäft ist auf höchstens eine zu beschränken, verbunden mit einer verbindlichen Behandlungsfrist von 30 Tagen. Die im ergänzend zur Bauordnung bestehenden, vom Stadtrat erlassenen Ausführungsreglement über den Sachverständigenrat (SRS 731.12) geregelten wesentlichen Punkte – das Amtsgeheimnis für die dem Sachverständigenrat unterbreiteten Unterlagen (Art. 6 SRS 731.12) sowie die Pflicht zu einem veröffentlichten Jahresbericht (Art. 8	Der Sachverständigenrat ist gemäss eigener Umschreibung der Stadt ein rein beratendes Gremium der Direktion Planung und Bau (Planungsbericht, S. 81) ohne eigene Entscheidkompetenz. Er beruht nicht auf kantonalem Recht: Das PBG (sGS 731.1) erwähnt den Sachverständigenrat mit keinem Wort, und Art. 99 Abs. 2 PBG (Einordnung und Gestaltung) begründet lediglich die Möglichkeit eines materiellen Einordnungsgebots, nicht die Pflicht zur Einrichtung eines Gutachtergremiums. Er ist teuer, überdotiert und ein wirklicher Nutzen für die Stadt ist nicht erkennbar. Der Planungsbericht selbst hält fest, dass «rund zwei bis drei Lesungen je Geschäft» üblich sind (S. 82) – ein Verfahrensschritt ohne festen Zeitrahmen, ohne Gebührengrundlage und ohne Rechtsmittel, der die Verfahrensdauer und damit die Planungs- und Baukosten spürbar erhöht, ohne dass der Planungsbericht diese Mehrkosten beziffert. Eine gute Baukultur lässt sich mit einer freiwilligen, frist- und kostengebundenen Fachberatung ebenso erreichen wie mit einem obligatorischen, unbefristeten Gutachterverfahren. Der HEV beantragt deshalb primär die ersatzlose Streichung des Sachverständigenrats.

Bereich	Kapitel	Antrag / Bemerkung	Begründung
		SRS 731.12) – sind ins Baureglement selbst zu übernehmen; anschliessend ist SRS 731.12 aufzuheben. Die Zahl der Mitglieder des Sachverständigenrats (Art. 8 Abs. 1 BauR) ist bei drei zu belassen; auf die vorgesehene Erweiterung auf fünf Mitglieder ist zu verzichten. Das geltende Recht (Art. 68bis Abs. 1 der Bauordnung der Stadt St.Gallen, SRS 731.1) sieht für den Sachverständigenrat ausdrücklich drei Mitglieder vor; der Entwurf würde diese Zahl nahezu verdoppeln, ohne dass der Planungsbericht hierfür eine sachliche Notwendigkeit aufzeigt. Art. 9 BauR ist ausdrücklich zu ergänzen: «Der Sachverständigenrat wird im Baubewilligungsverfahren nicht beigezogen. Seine Stellungnahmen sind nicht verbindlich; sie dürfen nicht zur Voraussetzung einer Baubewilligung gemacht und der Bauherrschaft nicht in Rechnung gestellt werden.» Das in Art. 9 Satz 2 BauR neu vorgesehene Recht des Sachverständigenrats, von sich aus «aktuelle Themen zur Stadtentwicklung» einzubringen, ist zu streichen. Die in Art. 8 Abs. 1 lit. a BauR verlangte Fachperson für Stadtökologie ist zu streichen; stattdessen ist eine Fachperson in Bauökonomie in das Gremium aufzunehmen, für die mit dem DAS/MAS Bauökonomie ein real existierender, anerkannter Abschluss besteht – anders als für die nicht existierende «Stadtökologie». Art. 8 Abs. 1 lit. a BauR ist entsprechend wie folgt zu fassen: «drei in den Bereichen Städtebau und Architektur, eine in Landschaftsarchitektur und eine in Bauökonomie aufgrund ihrer beruflichen Tätigkeit über besondere Sachkunde und Anerkennung in den Fachkreisen verfügen; sämtliche Mitglieder sind als in der Ostschweiz tätige Baufachleute zu wählen, die mit den örtlichen Verhältnissen vertraut sind;»	Hält die Stadt gleichwohl unverständlicherweise an dem Sachverständigenrat fest, sind primär seine Kompetenzen zu reduzieren sowie die parallel zu Art. 68bis und 68ter der Bauordnung der Stadt St.Gallen (SRS 731.1) bestehende Regelungsstufe zu bereinigen: Das ergänzend dazu bestehende, vom Stadtrat ohne Parlaments- oder Volksbeteiligung erlassene Ausführungsreglement über den Sachverständigenrat (SRS 731.12) regelt neben redundanten Zuständigkeiten auch zwei eigenständige Schutzanliegen, die bei ersatzloser Aufhebung verloren gingen: das Amtsgeheimnis für die dem Gremium unterbreiteten Unterlagen (Art. 6 SRS 731.12) und die Pflicht zu einem veröffentlichten Jahresbericht (Art. 8 SRS 731.12), der als Mindestmass an Rechenschaft für ein Gremium ohne Verfügungskompetenz im Einzelfall dient. Diese beiden Punkte sind deshalb ins Baureglement selbst zu übernehmen; im Übrigen ist SRS 731.12 – namentlich dessen Art. 3 Abs. 1 lit. b – ersatzlos aufzuheben, damit nicht neben der Regelung im Baureglement eine inhaltsgleiche Zuständigkeit auf blosser Verordnungsstufe fortbesteht. Ein beratendes Gremium ohne Verfügungskompetenz, das zusätzlich das Recht erhält, sich selbst Themen zu setzen (Art. 9 Satz 2 BauR), entwickelt erfahrungsgemäss eine faktische Bindungswirkung, ohne dass die Bauherrschaft dagegen über Rechtsmittel verfügt; dieses Selbstbefassungsrecht ist deshalb ersatzlos zu streichen. Die vorgesehene Vergrösserung der bislang in Art. 68bis Abs. 1 BO auf drei Mitglieder fixierten Zusammensetzung des Sachverständigenrats auf neu fünf Mitglieder (Art. 8 Abs. 1 BauR; neu je ein Sitz für Landschaftsarchitektur und Stadtökologie) vergrössert Aufwand und Gewicht des Gremiums weiter, ohne den Rechtsschutz der Gesuchstellenden zu verbessern. Die Begrenzung der Interessenbindung neu auf die Stadt St.Gallen selbst wird für uns eventual gefordert, wenn der Rat entgegen unserem Hauptantrag nicht abgeschafft wird. Weil der Sachverständigenrat ohnehin kaum Zeit hat in seinen Sitzungen sich vertieft mit einem Traktandum auseinander zu setzen, ist es unabdingbar, dass die Personen bereits die Gegebenheiten und allenfalls Historie des Gebietes kennen, in dem ein Bauvorhaben liegt, das im Gremium besprochen wird. Bereits die vorgeschlagene neue Zusammensetzung des Sachverständigenrats ist fraglich: Art. 8 Abs. 1 lit. a BauR verlangt zwingend ein Mitglied mit Ausbildung in «Stadtökologie» – einem in der Schweiz nicht existierenden, geschützten Studienabschluss (vgl. dazu bereits die Ausführungen zu Art. 4 Abs. 1 lit. b BauR für die Baubewilligungskommission). Die Anforderung ist durch eine Fachperson in Bauökonomie zu ersetzen, wofür mit dem DAS/MAS Bauökonomie ein real existierender, anerkannter Abschluss besteht. Hinzu kommt: Art. 8 Abs. 2 BauR sieht vor, dass der Stadtrat die Mitglieder «nach Anhören der Fachverbände» wählt, ohne diese zu benennen; für ein Fachgebiet ohne anerkannten Berufsstand bleibt damit offen, welche Verbände dies sein sollen, und die Auswahl liegt faktisch im freien Ermessen des Stadtrats, ohne Kriterien oder Kontrolle. Nach den bisherigen Erfahrungen sitzen im Sachverständigenrat auch Personen ohne jeglichen Bezug zur Stadt St.Gallen, denen die örtlichen Gegebenheiten und die gewachsene Baukultur nicht vertraut sind. Ein Gremium, das über die Einordnung von Bauvorhaben in ein ihm unbekanntes Orts- und Landschaftsbild urteilt, kann seine beratende Funktion nur eingeschränkt erfüllen; die Mitglieder sind deshalb durchwegs aus in der Region tätigen Baufachleuten zu wählen.
Baureglement	Art. 10 Stadtklima (neu)	Art. 10 Abs. 3–5 BauR (Stadtklima) sind ersatzlos zu streichen; ebenso ist Art. 10 Abs. 1 Satz 2 BauR zu streichen. Eventualiter, falls daran festgehalten wird,	Die Bestimmung ist mit ihren zahlreichen Kann-Formulierungen («wenn möglich», «kann») nicht vollzugstauglich. Die vorgesehene Kompetenz der

Bereich	Kapitel	Antrag / Bemerkung	Begründung
		ist der Perimeter nach Abs. 3 im Zonenplan grundeigentümergebunden zu bezeichnen, sind Auflagen auf Bauvorhaben ab einer Bruttogeschossfläche von 1'000 m ² zu beschränken, und trägt die Stadt die Kosten einer von ihr verlangten mikroklimatischen Analyse. Die «zuständige Stelle» (Abs. 3) ist in jedem Fall namentlich zu bezeichnen. Wir beantragen eine separate Vorlage zu diesem Artikel, da er zu einschneidend ist und separat ausführlich diskutiert werden muss.	«zuständigen Stelle» (Abs. 3 f.), Baubewilligungen mit Klima-Auflagen zu versehen, ist unbestimmt und findet im übergeordneten Recht keine genügende Grundlage: Gemeinden dürfen gestützt auf Art. 7 Abs. 2 PBG nur Vorschriften erlassen, die das PBG selbst vorsieht. Den Herausforderungen des Stadtklimas ist über die bestehenden Instrumente (Park- und Grünanlagen, Baumschutz, Dachbegrünung, Grünflächenziffer, ökologischer Ausgleich, Art. 22 BauR) hinreichend Rechnung zu tragen. Die am Rand des Entwurfs genannten Grundlagen tragen die Bestimmung nicht: Art. 74 BV ist eine Kompetenznorm des Bundes und begründet keine kommunale Rechtsetzungsbefugnis; Art. 130 PBG betrifft den ökologischen Ausgleich, nicht das Stadtklima; Art. 136 PBG regelt die Bewilligungspflicht, nicht zulässige Auflageninhalte; und Art. 3ter GO ist eine blosse kommunale Zielnorm («Die Stadt trifft geeignete Massnahmen, um den negativen Folgen des Klimawandels entgegenzuwirken»), die die Schranke von Art. 7 Abs. 2 PBG nicht erweitern kann – sonst verschaffte sich die Gemeinde ihre Rechtsetzungskompetenzen selbst. Entscheidend ist zudem, dass das Stadtparlament die Frage bereits 2021 beantwortet hat: Mit dem Reglement für ein gesundes Stadtklima (SRS 751.2), dem Gegenvorschlag zur Gute-Luft-Initiative, hat es den Weg der Selbstverpflichtung gewählt – die Stadt erhöht die Anzahl Bäume, schafft oder sichert Grünflächen und hat innert zehn Jahren 80'000 m² versiegelte Fläche des öffentlichen Strassenraums zu entsiegeln, mit jährlicher Berichterstattung. Keine einzige Verpflichtung dieses geltenden Reglements richtet sich an Private. Art. 10 BauR verlagert dieselbe Zielsetzung nun auf die Grundeigentümerschaft, ohne dass sich an der Rechtslage von Bund und Kanton etwas geändert hätte. Die Stadtklimainitiativen haben das öffentliche Recht betroffen; wenn diese nun als Argument für Eingriffe ins Privatrecht herhalten sollen, sind sie mit öffentlichen Mitteln zu finanzieren. Da dies die Stadtfinanzen nicht hergeben, ist komplett auf diese ideologischen Luftschlösser ohne Wirkung zu verzichten. Derart grosse materielle und ideologische Änderungen gegenüber dem bestehenden Recht müssen in einer separaten Vorlage diskutiert werden und dürfen hier nicht als eine von vielen Änderungen durchgewunken werden. Auch der in Abs. 5 verwendete Begriff der «Gebiete nach Absatz 3» bleibt unbestimmt und öffnet der Behörde einen kaum überprüfbaren Beurteilungsspielraum, ob im Einzelfall eine mikroklimatische Analyse und ein Klimaanpassungskonzept verlangt werden können; der räumliche Geltungsbereich wird nicht im Zonenplan grundeigentümergebunden festgelegt, sondern soll sich nach kantonalen und städtischen Analysekarten richten, aus denen kein einzelnes Grundstück ablesen kann, ob es betroffen ist. Schliesslich ist Art. 10 Abs. 1 BauR in sich widersprüchlich: Satz 1 formuliert eine Sollvorschrift mit Vorbehalt («sollen wenn möglich einen Beitrag ... leisten»), Satz 2 eine unbedingte Pflicht («Sie haben ... aufzuweisen»). Hält die Stadt an Art. 10 BauR fest, obwohl ihm die gesetzliche Grundlage fehlt, wird der HEV die Bestimmung vehement mit allen politischen und rechtlichen Mitteln bekämpfen – parlamentarisch, als letztes Mittel mit dem Referendum sowie auf dem Rechtsweg.
Baureglement	Art. 11 Ökologischer Ausgleich (neu)	Art. 11 BauR ist zu überprüfen und anzupassen. Vorgaben zum ökologischen Ausgleich sind auf grosse Neubauvorhaben zu beschränken, vorab solche, die gestützt auf einen Sondernutzungsplan errichtet werden. In der Arbeitszone ist generell auf Vorgaben zum ökologischen Ausgleich zu verzichten. In den	25 % der anrechenbaren Grundstücksfläche sind unverhältnismässig. Der Vergleich mit der kantonalen Vollzugshilfe «Praxistaugliche Regelung des ökologischen Ausgleichs» zeigt, dass selbst Infrastrukturvorhaben mit erheblichen Auswirkungen auf die Biodiversität (Strassen- und Bahnanlagen,

Bereich	Kapitel	Antrag / Bemerkung	Begründung
		übrigen Zonen ist das Mass auf maximal 7 % zu reduzieren. Eventualiter, falls die Stadt am Grundsatz eines flächendeckenden Ausgleichs für alle Zonen festhält, ist das Mass jedenfalls auf höchstens 15 % zu senken (innerhalb der im Planungsbericht selbst angeführten schweizweiten Richtwerte von 15–18 %, unterer Wert der Bandbreite; vgl. dazu auch den Antrag auf vollständige Offenlegung der Herleitung dieses Werts im Planungsbericht). Unabhängig vom Ergebnis dieser Anträge ist im Baureglement selbst eine Legaldefinition des «wesentlichen Umbaus» aufzunehmen: «Als wesentlicher Umbau gilt die Änderung von mehr als einem Drittel der gesamten Hauptnutzfläche des betroffenen Gebäudes oder die Änderung von Umgebungsflächen von mehr als 300 m².» Flächen, die an die Grünflächenziffer angerechnet werden, sind zudem gleichzeitig an den ökologischen Ausgleich anzurechnen (vgl. Art. 18 BauR). Wir beantragen eine separate Vorlage zu diesem Artikel, da er zu einschneidend ist und separat ausführlich diskutiert werden muss (siehe auch die Bemerkung zu Art. 10 BauR).	Bushöfe) lediglich 7 % Ökoausgleich nachweisen müssen; einzig Golfplätze liegen mit 33 % höher als die von der Stadt für sämtliche Zonen vorgesehenen 25 %. Der HEV fordert für die übrigen Zonen denselben Wert, der bereits für Infrastrukturvorhaben mit erheblichen Auswirkungen auf die Biodiversität gilt; ein tieferer Ansatz als das von der Praxis her plausible Kompromissmass ist sachlich nicht begründbar und schafft zugleich Verhandlungsspielraum gegenüber dem städtischen Wert von 25 %. Damit stellt die Stadt gewöhnliche Wohn-, Gewerbe- und Industriebauten schlechter als die meisten vergleichbaren Infrastrukturvorhaben. Ein Viertel der Grundstücksfläche eines Neubauvorhabens für ökologische Massnahmen zu binden, verteuert die Erstellungskosten massiv, reduziert die realisierbare Ausnützung faktisch unter das zonenrechtlich Zulässige und macht das Bauen in einzelnen Fällen faktisch unmöglich. Das gilt in verschärfter Form für die Arbeitszonen, wo versiegelte Flächen für Anlieferung, Manövrieren, Lagerung und Güterumschlag betrieblich unumgänglich sind; der Gesetzgeber hat im Zusammenhang mit dem II. Nachtrag zum PBG mit dem Verbot einer Grünflächenziffer auf Gesetzesstufe bereits eine klare politische Interessenabwägung zugunsten der ungeschmäleren gewerblichen Nutzung getroffen, die bei der Umsetzung des ökologischen Ausgleichs zu respektieren ist. Auch der Schwellenwert für den «wesentlichen Umbau» (Änderung von mehr als einem Drittel der Hauptnutzfläche oder von mehr als 100 m² Umgebungsfläche, Planungsbericht S. 85) ist tief angesetzt und löst die Ausgleichspflicht bereits bei verhältnismässig kleinen Eingriffen aus. Bestehende Nutzungen geniessen Bestandesgarantie (Art. 109 f. PBG); ihnen nachträglich denselben quantitativen Ausgleich wie einem Neubau aufzuerlegen, ist unverhältnismässig und mit der Eigentumsgarantie (Art. 26 BV) sowie dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit (Art. 36 Abs. 3 BV) nicht vereinbar. Im Reglementtext selbst fehlt der Auslösetatbestand ohnehin vollständig; die 100-m²-Schwelle steht nur im Planungsbericht und im Faktenblatt, die beide nicht grundeigentümerv verbindlich sind, und wird bereits von jeder Neugestaltung eines Vorgartens überschritten. Der Tatbestand der Eigentumsbeschränkung gehört in den referendumspflichtigen Erlass selbst, nicht in dessen Materialien. Die Grünflächenziffer (0.3 bis 0.5 der anrechenbaren Grundstücksfläche, Anhang 2) und der ökologische Ausgleich wirken kumulativ, ohne dass ihr Verhältnis im Reglement geregelt wäre; das Baureglement regelt namentlich nicht, ob eine Fläche gleichzeitig an beide Instrumente angerechnet werden kann. Besonders unbefriedigend ist die Behandlung der Dachbegrünung: Art. 31 BauR verpflichtet ab 40 m² Flachdachfläche zur Begrünung, während Art. 87a Abs. 2 Satz 2 PBG der Gemeinde ausdrücklich erlaubt, diese an die Grünflächenziffer anzurechnen. Der Entwurf macht von dieser Ermächtigung keinen Gebrauch. Wer eine Begrünung zwingend vorschreibt, ohne sie anzurechnen, wählt die für die Bauherrschaft teuerste denkbare Kombination; wenn die Dachbegrünung ökologisch wertvoll genug ist, um vorgeschrieben zu werden, ist sie es auch, um angerechnet zu werden (vgl. Art. 18 und Art. 31 BauR). Der Planungsbericht verweist zur Begründung auf «schweizweite Richtwerte» (S. 85, Fn. 17, mit Verweis auf BAFU-Musterbestimmungen) sowie auf ein städtisches Konzept; dieses Konzept liegt den Mitwirkungsunterlagen jedoch nicht bei, und seine Herleitung des Werts von 25 % für St.Gallen ist damit nicht

Bereich	Kapitel	Antrag / Bemerkung	Begründung
			nachvollziehbar; der HEV fordert dessen vollständige Offenlegung. Hält der Stadtrat an einer nicht nachvollziehbar hergeleiteten und im kantonalen Vergleich krass überhöhten Vorgabe fest, wird der HEV dies im weiteren Verfahren mit voller Entschiedenheit bekämpfen – parlamentarisch, als letztes Mittel mit dem Referendum sowie auf dem Rechtsweg. Das Einschmuggeln eines solchen ideologisch übertriebenen Artikels in eine Gesamtrevision ist demokratiepolitisch bedenklich und gehört in eine separate Vorlage.
Baureglement	Art. 11 Ökologischer Ausgleich (neu)	Der Rahmen für die vom Stadtrat gestützt auf Art. 11 Abs. 7 BauR zu erlassenden ausführenden Bestimmungen zur Berechnung des ökologischen Ausgleichs ist im Baureglement selbst eng zu stecken; die Grundsätze der Berechnungsmethode sind im referendumsfähigen Baureglement festzulegen, das Vollzugsreglement hat sich auf rein technische Vollzugsfragen zu beschränken.	Art. 11 Abs. 7 BauR delegiert dem Stadtrat den Erlass ausführender Bestimmungen «zur Berechnung sowie zum sach- und fachgerechten Vollzug» des ökologischen Ausgleichs, ohne den Rahmen dieser Delegation inhaltlich zu begrenzen. Eine derart offene Delegation an ein referendumsfrei erlassbares Reglement lässt der Verwaltung Raum, die zu Art. 11 Abs. 2 BauR verlangten Erleichterungen (Beschränkung auf grosse Neubauvorhaben, Verzicht in der Arbeitszone, reduziertes Mass) auf Vollzugsstufe wieder zu unterlaufen. Der Mangel ist Teil des in der allgemeinen Würdigung (Abschnitt «Rechtsstaatliche und ökonomische Querschnittsbefunde») gerügten strukturellen Problems: Nach Art. 32 Abs. 1 Ziff. 2 GO beschliesst das Stadtparlament über allgemein verbindliche Reglemente unter Referendumsvorbehalt, «ausgenommen Vollzugsvorschriften»; wer die Berechnung des ökologischen Ausgleichs in ein Vollzugsreglement verschiebt, entzieht diesen wirtschaftlich bedeutsamen Parameter dem Parlament und den Stimmberechtigten und verletzt das Legalitätsprinzip in seiner formellen Ausprägung (Art. 36 Abs. 1 BV, Art. 5 Abs. 1 BV).
Baureglement	Art. 11 Ökologischer Ausgleich (neu)	Art. 11 Abs. 4 BauR ist zu fassen: «Bäume, für die die betroffenen Grundeigentümernschaften auf die Einhaltung der Grenzabstände nach Art. 98bis des Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch schriftlich verzichtet haben, werden allen betroffenen Grundstücken in vollem Umfang angerechnet. Der Verzicht ist im Grundbuch einzutragen.» Art. 11 Abs. 5 BauR ist als Anspruchsnorm zu fassen («...werden angerechnet...»), soweit der Ausgleich vor Ort objektiv unmöglich ist (vgl. bereits Art. 11 Abs. 2 BauR).	Der Entwurf sieht vor, dass die Reduktion privatrechtlicher Baumgrenzabstände durch behördliche Verfügung und Anmerkung nach Art. 161 PBG erfolgt. Art. 98bis EG zum ZGB (sGS 911.1) ist jedoch kantonales Privatrecht in Ausführung von Art. 688 ZGB; eine kommunale Baubehörde kann einen privatrechtlichen Abstandsanspruch des Nachbarn nicht durch Verfügung derogieren, und Art. 161 PBG erfasst nur öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen. Erforderlich ist stattdessen ein Verzicht der betroffenen Grundeigentümerschaft auf die Einhaltung der Grenzabstände; ob dafür die schriftliche Erklärung mit Anmerkung im Grundbuch genügt oder eine Dienstbarkeit mit Zustimmung aller Berechtigten nötig ist, richtet sich nach der Tragweite von Art. 98bis EG-ZGB und der dazu zulässigen Grundbuchform und wäre im weiteren Verfahren zu klären. Die Anrechnung von Ersatzflächen nach Art. 11 Abs. 5 BauR steht zudem im Ermessen der Stadt; ein Anspruch besteht auch dann nicht, wenn der Ausgleich vor Ort objektiv unmöglich ist. Eine derart weitgehende Eigentumsbeschränkung ohne Anspruch auf die einzig verbleibende Kompensationsmöglichkeit ist mit dem Verhältnismässigkeitsgrundsatz (Art. 36 Abs. 3 BV) nicht vereinbar.
Baureglement	Art. 12 Einordnung und Gestaltung (neu)	Die vom Einordnungsgebot erfassten Gebiete sind deutlich zu reduzieren. Art. 12 Abs. 2 BauR ist ersatzlos zu streichen. Eventualiter, falls Art. 12 Abs. 2 BauR nicht gestrichen wird, ist er auf die in Art. 99 Abs. 2 PBG vorausgesetzte konkrete Einordnung in die jeweilige Umgebung zu beschränken und von einer pauschalen, gebietsunabhängigen Kriterienliste sowie vom Verweis auf das nicht referendumsfähige Stadtraumkonzept als Beurteilungsmassstab zu lösen. Weiter eventualiter ist Art. 12 Abs. 2 BauR mit den Worten «In diesen Gebieten gilt zudem:» einzuleiten und damit ausdrücklich auf die in Art. 12 Abs. 1 BauR	Gemäss Planungsbericht (S. 58 f.) soll das Einordnungsgebot in allen Wohn-, Wohn-/Gewerbe- und Kernzonen mit einer zulässigen Gesamthöhe ab 17.0 m gelten – 328 ha bzw. 26 % der Bauzonenfläche. Für eine derart pauschale Anwendung von Art. 99 Abs. 2 PBG fehlt es an einem hinreichenden öffentlichen Interesse; die Bestimmung stellt eine unverhältnismässige Einschränkung der Eigentumsgarantie dar. Verschärft wird dies dadurch, dass in der Praxis das Stadtraumkonzept – ein nicht referendumsfähiges Planungsinstrument – zum eigentlichen Beurteilungsmassstab wird; damit erhält das Stadtraumkonzept

Bereich	Kapitel	Antrag / Bemerkung	Begründung
		bezeichneten Gebiete zu beschränken; die unbestimmten Kriterien «gut zu gliedern» und «gestalterisch ausgewogenes Verhältnis von Öffnungs- zu Maueranteilen» sind in jedem Fall ersatzlos zu streichen.	gesetzesähnlichen Charakter, was gegen das Legalitätsprinzip verstösst. Art. 12 Abs. 2 BauR enthält zudem allgemeine, vom konkreten Gebiet losgelöste Kriterien und geht damit über die in Art. 99 Abs. 2 PBG vorausgesetzte Einordnung in die (konkrete) Umgebung hinaus; ob dafür eine hinreichende gesetzliche Grundlage im PBG besteht, erscheint fraglich und wäre im weiteren Verfahren zu klären. Dass Abs. 2 dem Wortlaut nach stadtweit statt nur in den Gebieten nach Abs. 1 gilt, ist ein Redaktionsversehen: Art. 23 Abs. 3 BauR verweist ausdrücklich auf «die Anforderungen an Gebiete mit guter Gesamtwirkung gemäss Art. 12 Abs. 2», setzt eine gebietsbezogene Geltung also selbst voraus. Ohne Korrektur würden Fassadengliederung, das Verhältnis von Öffnungs- zu Maueranteilen und die Lage des Haupteingangs stadtweit statt nur in den dafür vorgesehenen Gebieten gelten. Die beiden genannten Kriterien enthalten überdies keinen justiziablen Massstab; was als «ausgewogen» gilt, entscheidet allein die Behörde. Die Anforderung an den Haupteingang ist demgegenüber hinreichend bestimmt und kann bestehen bleiben. Der HEV wird eine Bestimmung, deren gesetzliche Grundlage fraglich ist, politisch und nötigenfalls mit Rechtsmitteln bekämpfen.
Baureglement	Art. 13 Hochhauseignungsgebiete (neu)	Art. 13 BauR (Hochhauseignungsgebiete) ist unverändert zu belassen. Sicherzustellen ist jedoch, dass Art. 17 Abs. 2 der Schutzverordnung ausserhalb Altstadt (Sichtbereich Stiftsbezirk) die Hochhauseignungsgebiete nicht entwertet.	Art. 13 BauR erweitert die Nutzungsmöglichkeiten in den Hochhauseignungsgebieten erheblich und ist zu begrüßen. Die Bestimmung läuft jedoch leer, wenn die Schutzverordnung ausserhalb Altstadt im selben Perimeter «zusätzliche Hochhäuser» ausschliesst und nach Art. 4 Abs. 2 der Schutzverordnung den übrigen kommunalen Nutzungsplänen vorgeht. Zonenplan und Schutzverordnung sind aufeinander abzustimmen, damit die im Baureglement gewährte Nutzungsmöglichkeit nicht durch die gleichzeitig mitwirkungsgegenständliche Schutzverordnung faktisch wieder entzogen wird (vgl. dazu die Ausführungen zur Schutzverordnung ausserhalb Altstadt).
Baureglement	Art. 14 Nutzungsanteile Kernzone Altstadt (Art. 62 und 63 BO)	Art. 14 Abs. 2 BauR ist redaktionell zu bereinigen und zu fassen: «Bauten bis und mit drei Vollgeschossen müssen keinen Mindestwohnanteil aufweisen. Bauten ab vier Vollgeschossen müssen mindestens über zwei Vollgeschosse verfügen, welche dem Wohnen dienen.» Darüber hinaus ist der zwingende Mindestwohnanteil in der Kernzone Altstadt grundsätzlich zu überdenken; eventualiter ist auf das im Entwurf neu vorgesehene Verbot der Wohnnutzung im Erdgeschoss entlang bezeichneter Strassenräume zu verzichten.	Der Mindestwohnanteil wurde seinerzeit eingeführt, um die Altstadt zu beleben. Die Erfahrung zeigt jedoch, dass das Gegenteil eingetreten ist: Weil in praktisch jeder Zone der Altstadt Wohnnutzung vorhanden ist, verhindern Lärmschutzklagen von Anwohnenden vielerorts eine Belebung durch Gastronomie und Kulturbetriebe; die belebte Innenstadt konzentriert sich seit über einem Jahrzehnt im Wesentlichen auf die vom Lärmschutz verschonten Bereiche Baracca und Bermuda. Ein zwingender Wohnanteil, der zugleich über den Lärmschutz die Nutzungsvielfalt in den übrigen Bereichen der Altstadt einschränkt, wirkt dem eigentlichen Ziel der Belebung entgegen. Der Reglementstext ist zudem in sich widersprüchlich und mit dem Planungsbericht nicht abgestimmt: Art. 14 Abs. 2 BauR befreit Bauten «bis und mit zwei Vollgeschossen» vom Mindestwohnanteil, während der erläuternde Planungsbericht «bis und mit drei» nennt; in Satz 2 der Bestimmung fehlt zudem das Verb. Der Planungsbericht ist überdies in sich widersprüchlich, weil er Bauten mit drei Vollgeschossen zugleich vom Mindestwohnanteil befreit und ihnen einen solchen auferlegt. Eine derartige Unbestimmtheit einer unmittelbar eigentumsbeschränkenden Norm verstösst gegen das Bestimmtheitsgebot als Ausfluss des Legalitätsprinzips (Art. 5 Abs. 1, Art. 36 Abs. 1 BV) und ist durch die für die Eigentümerschaft günstigere und einfacher vollziehbare Variante zu ersetzen: In der Altstadt sind dreigeschossige Bauten mit gewerblicher Nutzung die Regel; ein bereits ab dem dritten Vollgeschoss greifender Mindestwohnanteil

Bereich	Kapitel	Antrag / Bemerkung	Begründung
Baureglement	Art. 15 Publikumsintensive Einrichtungen (neu)	Die Gebietsliste für publikumsintensive Einrichtungen nach Art. 106 Abs. 1 lit. a und b PBG (Art. 15 Abs. 1 BauR) ist zu vervollständigen: In lit. f ist die Shopping Arena St.Gallen neben Stadion St.Gallen und Westcenter ausdrücklich zu nennen. Zudem ist zu prüfen, ob das Fachmarktgebiet Winkeln (Gaiserwaldstrasse/Breitfeldstrasse) mit den dort bestehenden grossflächigen Einkaufs- und Fachmarktzentren in die Gebietsliste aufzunehmen ist. Art. 15 BauR ist zudem um folgenden Absatz zu ergänzen: «Bestehende publikumsintensive Einrichtungen ausserhalb der Gebiete nach Abs. 1 geniessen die Bestandes- und Erweiterungsgarantie nach Art. 109 f. PBG.» Von der Stadt ist der Nachweis zu verlangen, dass die Beschränkung auf sechs Gebiete auf den Vorgaben des kantonalen Richtplans zur regionalen Abstimmung beruht.	erschwert dort die wirtschaftliche Nutzung der Erdgeschosse, ohne dass ein Gewinn für den Wohnschutz erkennbar wäre. Art. 15 Abs. 1 BauR lässt publikumsintensive Einrichtungen im Sinn von Art. 106 Abs. 1 lit. a und b PBG (namentlich Einkaufs- und Fachmarktzentren mit mehr als 2500 m² Verkaufsfläche) nur in einer abschliessenden Liste von Gebieten zu. Die Shopping Arena St.Gallen ist ein eigenständiges, grossflächiges Einkaufszentrum unmittelbar beim Stadion St.Gallen und fehlt in lit. f, obwohl sie denselben Publikumsverkehr generiert wie die dort bereits genannten Einrichtungen; aber Stadion ist nicht gleich Arena. Im Gebiet Winkeln (Gaiserwaldstrasse, Breitfeldstrasse) bestehen zudem mehrere grossflächige Fachmärkte, die nach den bekannten Verkaufsflächen die Schwelle von 2500 m² voraussichtlich überschreiten und ebenfalls nicht in der Gebietsliste erscheinen. Ohne Aufnahme in die Liste droht diesen Betrieben der Verlust der Zonenkonformität, was ihre Bestandes- und Erweiterungsrechte gefährdet. Die genaue parzellenscharfe Zuordnung ist anhand des Zonenplans zu verifizieren. Unabhängig von dieser Vervollständigung greift die abschliessende Beschränkung auf sechs Gebiete erheblich in die Wirtschaftsfreiheit (Art. 27 BV) ein. Eine solche Standortbeschränkung ist nur als raumplanerisch motivierte, wirtschaftspolitisch neutrale Massnahme zulässig; Art. 106 Abs. 2 PBG verweist dafür ausdrücklich auf den kantonalen Richtplan zur regionalen Abstimmung. Der Planungsbericht bleibt den Nachweis schuldig, dass die Gebietsliste tatsächlich auf dieser richtplanerischen Vorgabe beruht und nicht wirtschaftspolitisch motiviert ist. Für bestehende publikumsintensive Einrichtungen ausserhalb der sechs bezeichneten Gebiete muss die Bestandes- und Erweiterungsgarantie nach Art. 109 f. PBG ausdrücklich im Reglementstext feststehen, weil deren Wert sonst allein durch die Zonenplanung entwertet würde.
Baureglement	Art. 16 Schwerpunktzonen (neu)neu)	Art. 16 Abs. 2 BauR ist zu streichen, eventualiter zu fassen: «Die Stadt kann mit den Grundeigentümerschaften nach Art. 65 Abs. 1 Bst. g PBG die Durchführung eines qualifizierten Varianzverfahrens vereinbaren. Die Stadt nimmt beratend teil; sie trägt die Kosten ihrer Mitwirkung.» Im Inhaltsverzeichnis und Titel von Art. 16 BauR ist die Doppelung «Schwerpunktzonen (neu)neu)» redaktionell zu bereinigen. Die Festlegungen in Anhang 1 (Tabelle der Schwerpunktzonen) sind materiell unverändert zu belassen; ihre Kopplung an das obligatorische Varianzverfahren ist entsprechend dem Antrag zu Abs. 2 aufzuheben.	Art. 19 Abs. 2 PBG ermächtigt die Gemeinde, im Rahmennutzungsplan die Nutzungsart, die Grenzabstände an den Zonengrenzen und weitere Massangaben festzulegen – nicht aber, Verfahrenspflichten Privater als Voraussetzung der Überbauung anzuordnen. Für städtebauliche Qualitätssicherungsverfahren vor der Überbauung sieht Art. 65 Abs. 1 Bst. g PBG ausdrücklich den verwaltungsrechtlichen Vertrag vor; der Gesetzgeber hat den Weg bewusst auf die konsensuale Ebene gelegt. Eine einseitige Anordnung überschreitet Art. 7 Abs. 2 PBG. Zu beachten ist überdies, dass Art. 39 Abs. 1 PBG in Schwerpunktzonen ein Enteignungsrecht ermöglicht, wenn drei Viertel der Flächen zustimmen; eine derart einschneidende Rechtsfolge verlangt eine einwandfreie gesetzliche Grundlage für das ihr vorgelagerte Verfahren. Die Festlegungen in Anhang 1 erweitern die Nutzungsmöglichkeiten auf den betroffenen Arealen erheblich und sind für sich zu stützen; die damit einhergehende Wertsteigerung darf jedoch nicht an ein Verfahren gekoppelt werden, für das die gesetzliche Grundlage fehlt. Redaktionelle Anpassung: Im Inhaltsverzeichnis (S. 2) lautet der Titel von Art. 16 BauR «Schwerpunktzonen (neu)neu)»; richtig ist «Schwerpunktzonen (neu)».
Baureglement	Art. 16 Schwerpunktzonen (neu)neu)	Die Stossrichtung der Schwerpunktzonen sowie die in Anhang 1 dafür festgelegten Nutzungsmasse werden begrüsst. Art. 16 Abs. 2 BauR (obligatorisches qualifiziertes Varianzverfahren «unter Einbezug der Stadt	Die Schwerpunktzonen ermöglichen an strategisch geeigneten Lagen dichte, hochwertige Entwicklungen und werden vom HEV grundsätzlich unterstützt; das

Bereich	Kapitel	Antrag / Bemerkung	Begründung
		St.Gallen» als Voraussetzung der Projektentwicklung) ist mangels gesetzlicher Grundlage ersatzlos zu streichen. Eventualiter ist Art. 16 Abs. 2 BauR wie folgt zu fassen: «Die Stadt kann mit den Grundeigentümerschaften nach Art. 65 Abs. 1 lit. g PBG die Durchführung eines qualifizierten Varianzverfahrens vereinbaren. Die Stadt nimmt beratend teil und trägt die Kosten ihrer eigenen Mitwirkung.» Unabhängig vom Ausgang ist auf einen obligatorischen Einbezug des Sachverständigenrats zu verzichten; dieser ist nur auf Wunsch der Bauherrschaft beizuziehen.	gilt auch für die in Anhang 1 festgelegten Gesamthöhen bis 85.0 m und die dortigen Grenzabstände. Art. 19 Abs. 2 PBG ermächtigt die Gemeinde, im Rahmennutzungsplan Nutzungsart, Grenzabstände an den Zonengrenzen und weitere Massangaben festzulegen. Diese Ermächtigung deckt keine Verfahrenspflicht Privater als Voraussetzung der Überbauung. Für städtebauliche Qualitätssicherungsverfahren vor der Überbauung sieht das PBG mit Art. 65 Abs. 1 lit. g PBG ausdrücklich den verwaltungsrechtlichen Vertrag vor; der Gesetzgeber hat diesen Weg damit bewusst auf die konsensuale Ebene gelegt. Eine einseitige behördliche Anordnung überschreitet Art. 7 Abs. 2 PBG, wonach die Gemeinde im Baureglement nur Vorschriften erlassen darf, die dieser Erlass selbst vorsieht. Verschärfend kommt hinzu, dass weder Format noch Gewicht noch Kostentragung des «Einbezugs der Stadt St.Gallen» geregelt sind. Zu beachten ist zudem, dass Art. 39 Abs. 1 PBG in Schwerpunktzonen ein Enteignungsrecht ermöglicht, wenn die Eigentümerschaften von drei Vierteln der Flächen zustimmen; auch dies spricht für ein konsensuales statt eines einseitig angeordneten Verfahrens. Für die grundsätzliche Kritik an der Rolle des Sachverständigenrats wird ergänzend auf Art. 8 f. BauR verwiesen.
Baureglement	Art. 17 Gestaltung von Neu- und Umbauten in der Altstadt (Art. 9 und Art. 11 BO)	Art. 17 BauR ist an Art. 79 und Art. 99 PBG anzupassen; die Gestaltungsvorgaben für die Altstadt sind ausschliesslich in der Schutzverordnung Altstadt und Stiftsbezirk zu regeln. Konkret ist Art. 17 Abs. 1 BauR, der «alle baulichen Veränderungen» in der Altstadt einschliesslich Fassadenrenovierungen und -anstrichen für bewilligungspflichtig erklärt, zu streichen; eventualiter ist er zu ergänzen: «Vorbehalten bleibt Art. 136 Abs. 2 PBG.» In jedem Fall ist das gegenüber dem bisherigen Art. 11 BO gestrichene Wort «wesentlichen» vor «Elementen des Aussenraumes» wieder einzufügen.	Art. 79 Abs. 1 PBG verlangt für jede Bauzone – auch die Kernzone Altstadt – die Festlegung von Gesamthöhe und Grenzabstand; Art. 99 Abs. 2 PBG lässt für die Kernzone nur ein allgemeines Einordnungsgebot zu. Weitergehende Gestaltungsvorgaben gehören systematisch in die Schutzverordnung. Würde an Art. 17 BauR in der vorliegenden Fassung festgehalten, entstünden Doppelspurigkeiten zu Art. 7 des Entwurfs der Schutzverordnung Altstadt und Stiftsbezirk, was dem Grundsatz der systematischen Trennung von Regelbauweise und Denkmalschutz widerspricht. Art. 136 Abs. 2 lit. g PBG stellt den Unterhalt von Bauten und Anlagen sowie geringfügige Änderungen im Innern von bestehenden Gebäuden von der Bewilligungspflicht frei, soweit die baupolizeilichen und übrigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten sind; ein gewöhnlicher Fassadenanstrich ist Unterhalt in diesem Sinn. Art. 17 Abs. 1 BauR geht in seiner heutigen, pauschalen Fassung darüber hinaus, ohne dass ein besonderer Schutzzatbestand dies rechtfertigt; die Einleitung «insbesondere» in Art. 136 Abs. 2 PBG erlaubt es der Gemeinde, den Katalog bewilligungsfreier Vorhaben zu erweitern, nicht aber, ihn ohne besonderen Grund kommunal einzuschränken. Der bisherige Art. 11 BO stützte sich noch auf das Baugesetz von 1972 und präjudiziert die Frage unter dem PBG nicht; zudem streicht der Entwurf gegenüber Art. 11 BO zusätzlich das einschränkende Wort «wesentlichen» vor «Elementen des Aussenraumes» und dehnt die Bewilligungspflicht damit nochmals aus. Das Schutzanliegen selbst ist legitim; seine richtige Rechtsgrundlage ist aber die Schutzverordnung Altstadt und Stiftsbezirk in Verbindung mit Art. 121 f. PBG, nicht das Baureglement.
Baureglement	Art. 18 Regelbauweise (Art. 13 BO)	Die Regelbautabelle ist im Licht der Anträge zum Zonenplan (Vereinfachung und Entschlackung der Regelbauvorschriften) zu überprüfen. Soweit an der Grünflächenziffer festgehalten wird, ist sie in den Wohnzonen auf höchstens 0.15 zu senken; in den Wohn-/Gewerbezonon ist auf eine Grünflächenziffer zu verzichten oder diese auf höchstens 0.07 zu senken. Dachbegrünungen sind anzurechnen. Konkret ist Art. 18 BauR um folgenden Absatz zu ergänzen: «Die	Die Reduktion des kleinen Grenzabstands in den neuen Zonen, namentlich in den Arbeitszonen, wird begrüsst. Eine Grünflächenziffer von 0.3 in den Wohn- und Gewerbezonon schafft für Gewerbebetriebe unverhältnismässige Einschränkungen: Versiegelte Flächen sind für Anlieferung, Manövrier- und Parkierungsflächen sowie Warenumschlag betrieblich oft unumgänglich. Die Beispiele in Anhang 3 zum Baureglement betreffen mehrheitlich

Bereich	Kapitel	Antrag / Bemerkung	Begründung
		Dachbegrünung wird nach Art. 87a Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes an die Grünflächenziffer angerechnet.» Weiter ist zu ergänzen: «Die Grünflächenziffer ist bei Neubauten einzuhalten. Bei Änderungen bestehender Bauten ist sie einzuhalten, soweit die versiegelte Fläche vergrössert wird; eine bestehende Unterschreitung muss nicht behoben werden. Art. 109 PBG bleibt vorbehalten.»	Dienstleistungs-, nicht produzierende Gewerbebetriebe und sind daher nicht repräsentativ. Nicht nachvollziehbar ist, weshalb die Dachbegrünung – anders als beim ökologischen Ausgleich – nicht angerechnet werden soll, obwohl das PBG dies ausdrücklich vorsieht. Grünflächenziffer und ökologischer Ausgleich (Art. 11 Abs. 2 BauR) wirken kumulativ; wird auf den ökologischen Ausgleich nicht verzichtet, ist die Grünflächenziffer in gleichem Umfang zu reduzieren oder aufzuheben, wie das bereits zu Art. 11 BauR ausgeführt wurde. Art. 87a Abs. 2 Satz 2 PBG ermächtigt die Gemeinde ausdrücklich, im Rahmennutzungsplan festzulegen, dass die Dachbegrünung an die Grünflächenziffer angerechnet werden kann; der Entwurf macht davon keinen Gebrauch, verpflichtet in Art. 31 BauR aber zur Begrünung von Flachdächern ab 40 m². Die Bauherrschaft muss damit begrünen, erhält dafür aber keine Anrechnung – die teuerste denkbare Kombination (vgl. bereits Art. 11 Abs. 2 und Art. 31 BauR). Der Planungsbericht hält zudem fest, bei bebauten Grundstücken, welche die neu erforderliche Grünflächenziffer unterschreiten, müsse diese bei Bauvorhaben – unter Vorbehalt der Bestandesgarantie – mit Entsiegelungsmassnahmen erreicht werden, und verweist dafür auf «Art. 108 PBG». Dieser Verweis ist falsch: Die Bestandesgarantie steht in Art. 109 PBG, Art. 108 PBG regelt die Ausnahmegewilligung. Das ist mehr als ein Schreibfehler, weil die beiden Normen unterschiedliche Rechtsfolgen haben – die Bestandesgarantie besteht von Gesetzes wegen, die Ausnahmegewilligung setzt ein Gesuch und behördliches Ermessen voraus. Materiell bedeutete die Aussage des Planungsberichts, dass jedes Bauvorhaben auf einem bestehenden Grundstück eine Entsiegelungspflicht auslösen soll, auch wenn das Vorhaben selbst die Versiegelung nicht erhöht – eine Sanierungspflicht, ausgelöst durch ein beliebiges Bauvorhaben, die gerade die von der Stadt andernorts geförderte Erneuerung des Bestands verteuert.
Baureglement	Art. 18 Regelbauweise (Art. 13 BO)	Die in der Regelbaumasstabelle gewährten Bonusregelungen für Gebäudehöhe, -länge und -breite (Fussnoten 1 und 2) sind mit den Anreizen nach Art. 22 f. BauR kumulierbar auszugestalten, soweit dadurch keine übergeordneten Interessen (z. B. Grenzabstände zum Schutz der Nachbarschaft) verletzt werden.	Art. 22 Abs. 2 BauR schliesst die Kumulation der Fussnoten-Boni (Höhen-, Längen- und Breitenzuschläge nach den Fussnoten 1 und 2 der Regelbaumasstabelle) mit den Anreizen für hochwertige Gestaltung ausdrücklich aus. Damit werden zwei an sich komplementäre Instrumente zur Förderung qualitativer Verdichtung gegeneinander ausgespielt, was dem erklärten Ziel der Innenentwicklung entgegenläuft.
Baureglement	Art. 18 Regelbauweise (Art. 13 BO)	Anhang 2 (Regelbaumasstabelle) ist für die Kernzone Altstadt um eine maximale Gesamthöhe und einen Grenzabstand zu ergänzen, unter Vorbehalt der Schutzverordnung Altstadt und Stiftsbezirk. Art. 18 BauR ist zu ergänzen: «Die Zonentypen differenzieren innerhalb einer Zonenbezeichnung die Dachraumregelung, die Gebäudelänge und -breite, die Grünflächenziffer und die Grenzabstände. Die Zuordnung ergibt sich aus dem Zonenplan.» In Anhang 2 ist die Gebäudelänge in den Zonentypen III und IV von 18 m auf 22 m zu erhöhen. Der Höhenbonus nach Fussnote 1 der Regelbaumasstabelle ist von kumulativ 2.0 m auf 3.0 m zu erhöhen und verständlicher zu formulieren (vgl. bereits Art. 24 und Art. 22 BauR zu den Fussnoten 5 und 7).	Art. 79 Abs. 1 PBG ist zwingend formuliert: Der kommunale Nutzungsplan «enthält» Massangaben über Gesamthöhe und Grenzabstand. Für die Kernzone Altstadt – die dichteste und wirtschaftlich empfindlichste Zone der Stadt – fehlt in Anhang 2 jede Massvorgabe; der Planungsbericht bestätigt, die Bebauung sei «stets im Einzelfall» zu ermitteln. Damit ist das zulässige Bauvolumen für diese Zone aus dem Reglement nicht mehr ableitbar, was gegen das Bestimmtheitsgebot verstösst. Die neun Zonentypen (I–IX) der Regelbaumasstabelle steuern ihrerseits fünf Parameter – Dachraumregelung, Gebäudelänge, Gebäudebreite, Grünflächenziffer und Grenzabstände –, ihr Ordnungsmerkmal steht aber ausschliesslich in einer Tabelle des nicht grundeigentümergebundenen Planungsberichts. Die normative Verankerung des Ordnungsmerkmals im Baureglement selbst ist unerlässlich, damit die

Bereich	Kapitel	Antrag / Bemerkung	Begründung
			Zuordnung eines Grundstücks zu einem Zonentyp nicht der Verwaltungspraxis überlassen bleibt. Eine Gebäudelänge von 18 m lässt auf normal geschnittenen Parzellen kaum wirtschaftlich nutzbare Grundrisse zu; der Planungsbericht begründet die Reduktion einzig mit dem Stadtraumkonzept, das nicht grundeigentümerverbindlich ist und dem referendumpflichtigen Baureglement keine Schranke setzen kann. Der Höhenbonus nach Fussnote 1 ist für gewerblich nutzbare Erdgeschosse und für den Holzbau mit grösseren Deckenstärken bedeutsam; die geltende Formulierung («um das doppelte Mass der Mehrhöhe, jedoch kumulativ um max. 2.0 m») ist nicht aus sich heraus verständlich und im Vollzug streitanfällig.
Baureglement	Art. 19 Geschlossene Bauweise Grundsätze (Art. 14 BO)	Die Vorschriften zur geschlossenen Bauweise sind auf das Wesentliche zu reduzieren; die dafür im Zonenplan vorgesehenen Gebiete sind zu verkleinern (vgl. dazu den gleichlautenden Antrag zum Zonenplan betreffend Verkleinerung der Gebiete mit geschlossener Bauweise). In Art. 19 Abs. 2 BauR ist der Verweis «Art. 24 dieses Reglements» durch «Anhang 2 zu diesem Reglement» zu ersetzen.	Mit der Revision soll der Anteil der geschlossenen Bauweise gegenüber dem geltenden Recht um rund 40 % auf ca. 74'000 Laufmeter ausgeweitet werden, ohne dass der Planungsbericht dafür eine stichhaltige Begründung liefert. Die geschlossene Bauweise bedeutet zusätzlich zu den übrigen Einschränkungen auch ein Einordnungsgebot im Sinne von Art. 99 Abs. 2 PBG und addiert sich damit zu den bereits zu Art. 12 BauR kritisierten Gebieten. Art. 24 BauR regelt zudem nur, auf welche Fassade der grosse Grenzabstand einzuhalten ist; die Masse selbst stehen in der Regelbaumasstabelle (Anhang 2). Der falsche Verweis in Art. 19 Abs. 2 BauR führt im Vollzug zu Auslegungstreit über den Vorrang der geschlossenen Bauweise.
Baureglement	Art. 20 Geschlossene Bauweise Typ Block (Art. 15 BO)	Art. 20 BauR ist um folgenden Absatz zu ergänzen: «Steht auf dem Nachbargrundstück eine Hauptbaute in offener Bauweise, wird im Baubewilligungsverfahren entschieden, ob ein Grenzabstand einzuhalten ist.»	Die bisherige Bauordnung kannte in Art. 15 Abs. 1 und 2 BO zwei Ventile für den Fall, dass das Baugrundstück mit geschlossener Bauweise einem offen bebauten Nachbargrundstück gegenübersteht; beide sind ersatzlos gestrichen, während Art. 20 Abs. 3 BauR beim Ersatz einer Hauptbaute zwingend auf die Nachbargrenze verweist. Der Planungsbericht bezeichnet dies selbst als Verschärfung. Ohne Ventil entsteht ein Bauzwang zur Brandmauer gegen eine offen bebaute Nachbarparzelle; Art. 108 PBG bleibt zwar anwendbar, verlagert die Frage aber vollständig ins Ermessen und belastet die Bauherrschaft mit dem Nachweis besonderer Verhältnisse.
Baureglement	Art. 21 Geschlossene Bauweise Typ Aufreihung (Art. 15 BO)	Art. 21 BauR ist im Übrigen unverändert zu belassen; Abs. 5 (Beschränkung auf zwei Hauptbauten in Ortsbildschutzgebieten B) ist zu streichen.	Art. 21 BauR lässt als neuer Typ der geschlossenen Bauweise Verbindungsbauten bis auf die seitliche Grenze ohne Zustimmung des Nachbarn zu und setzt die maximale Gebäudelänge ausser Kraft – ein begrüssenswertes Verdichtungsinstrument ohne Ersatzneubau. Die zusätzliche Beschränkung auf zwei Hauptbauten in Ortsbildschutzgebieten B in Abs. 5 schränkt dieses Instrument ohne einen im Planungsbericht ausgewiesenen sachlichen Grund wieder ein; der Strukturschutz nach Art. 11 der Schutzverordnung wird bereits über die Einpassungspflicht gesichert, sodass eine starre Obergrenze von zwei Hauptbauten keinen zusätzlichen Schutz bringt.
Baureglement	Art. 22 Anreize für eine besonders hochwertige und klimaoptimierte Gestaltung, Neubauten (neu)	Die Anreizsysteme für hochwertige und klimaoptimierte Gestaltung (Art. 22 BauR) werden begrüsst. Art. 22 Abs. 1 BauR ist als Anspruchsnorm zu fassen («...besteht Anspruch auf eine Abweichung von den Massangaben...») und auf die Arbeitszonen auszudehnen; Fussnote 7 der Regelbaumasstabelle, die A 30 und ÖBA 30 von sämtlichen Bonusregelungen ausschliesst, ist zu streichen. Art. 22 Abs. 1 lit. b BauR ist zu ergänzen: «...soweit die betroffenen Grundstücke	Nach geltendem Entwurf entscheidet die zuständige Behörde in ihrem Ermessen, ob eine Bauherrschaft in den Genuss der Abweichung kommt, ohne dass Art. 22 BauR die Entscheidungskriterien nennt; ohne solche Kriterien ist die Entscheidung für die Bauherrschaft im Voraus nicht vorhersehbar, was mit dem Bestimmtheitsgebot nur schwer vereinbar ist. Anreize statt Zwang sind grundsätzlich der richtige Weg. Ein Wettbewerbs- oder

Bereich	Kapitel	Antrag / Bemerkung	Begründung
		derselben Bauherrschaft gehören oder die betroffenen Grundeigentümerschaften schriftlich zustimmen; Art. 92 Abs. 2 PBG bleibt vorbehalten.» Das in Art. 22 Abs. 3 BauR vorgesehene Erfordernis eines Wettbewerbs oder Studienauftrags nach SIA ist für Vorhaben mittlerer Grösse unverhältnismässig aufwendig; Art. 22 Abs. 3 BauR ist um eine Bagatellklausel zu ergänzen: «Bei Bauvorhaben mit weniger als zwölf Wohnungen oder weniger als 2'000 m ² Bruttogeschossfläche genügt anstelle des Wettbewerbs oder Studienauftrags ein Gestaltungsnachweis mit mindestens zwei Varianten.» Der in Art. 22 Abs. 3 BauR verwendete Begriff «klimaoptimiert» ist zu definieren oder zu streichen.	Studienauftragsverfahren nach SIA-Ordnung verursacht jedoch für kleinere und mittlere Bauvorhaben einen Zeit- und Kostenaufwand, der die angestrebten Anreize für einen grossen Teil der Bauherrschaften faktisch wieder zunichtemacht; ein Wettbewerb oder Studienauftrag kann je nach Verfahren einen erheblichen, bislang nicht bezifferten Aufwand verursachen, der für ein Vorhaben mit zehn oder zwanzig Wohnungen rasch in keinem Verhältnis zum Nutzen des Anreizes steht und faktisch grossen Bauträgern vorbehalten bleibt – was der von der Stadt angestrebten Mobilisierung der kleinteiligen Eigentümerstruktur zuwiderläuft. Verschärft wird dies durch die blosse Kann-Formulierung in Art. 22 Abs. 1 BauR: Die Bauherrschaft trägt die Verfahrenskosten, ohne zu wissen, ob sie den Anreiz überhaupt erhält. Art. 100 PBG kennt weder eine Zonenbeschränkung noch die Begriffe «klimaoptimiert» oder «ressourcenoptimiert» (vgl. dazu auch Art. 23 BauR); es handelt sich um zusätzliche, von der Stadt selbst geschaffene und nirgends definierte Qualifikationskriterien, deren Unbestimmtheit im Vollzug einen kaum justiziablen Beurteilungsspielraum eröffnet. Der Ausschluss der Arbeitszonen ist sachlich nicht begründet, obwohl der Erneuerungsdruck dort am grössten ist. Art. 22 Abs. 1 lit. b BauR erlaubt sodann, Grenz- und Gebäudeabstände «innerhalb derselben Überbauung» zu unterschreiten; ist damit ein Vorhaben auf mehreren Grundstücken verschiedener Eigentümerschaften gemeint, umgeht die Bestimmung Art. 92 Abs. 2 PBG, der für die ungleiche Verteilung des Grenzabstands die schriftliche Verpflichtung der Nachbarschaft und die Anmerkung im Grundbuch verlangt.
Baureglement	Art. 23 Anreize für eine besonders hochwertige und ressourcenoptimierte Gestaltung, Bestandserweiterung (neu)	Art. 23 Abs. 5 BauR ist auf zehn Jahre zu verkürzen und um folgenden Satz zu ergänzen: «Die Nutzungsbeschränkung wird auf Gesuch hin aufgehoben, wenn der Erhalt der bestehenden Bauten aus technischen, sicherheitsrelevanten oder energetischen Gründen nicht zumutbar ist.» Der in Art. 23 Abs. 4 BauR verwendete Begriff «ressourcenoptimiert» ist zu definieren oder zu streichen.	Art. 23 Abs. 5 BauR verlangt für die dort gewährten Anreize (Wegfall von Gebäudelänge und -breite bei Erweiterung bestehender Hauptbauten) ein fünfzehnjähriges Abbruchverbot mit Grundbuchanmerkung, ohne Ausnahme. Fünfzehn Jahre entsprechen etwa einem halben Erneuerungszyklus; die Bestimmung bindet Kapital in einer Struktur, deren wirtschaftliche Restlebensdauer im Bewilligungszeitpunkt nicht feststeht, und enthält keine Ausnahme für den Fall, dass sich die Baute später als nicht sanierbar erweist, ein Schadenereignis eintritt oder energetische beziehungsweise erdbebentechnische Gründe den Ersatz gebieten. Da die Inanspruchnahme des Anreizes freiwillig ist, genügt eine kürzere Bindung, um Missbrauch auszuschliessen; die Eigentumsgarantie (Art. 26 BV) i.V.m. dem Verhältnismässigkeitsgrundsatz (Art. 36 Abs. 3 BV) verlangt zudem eine Ausnahme für zwingende technische, sicherheitsrelevante oder energetische Gründe. Art. 100 PBG ermächtigt die politische Gemeinde, im Baureglement «Anreize für die besonders hochwertige Gestaltung von Bauten und Anlagen» vorzusehen, und überlässt ihr die Festlegung von «Art und Mass des Anreizes»; der Begriff «ressourcenoptimiert» findet sich in Art. 100 PBG nicht und ist ein zusätzliches, von der Stadt selbst geschaffenes und nirgends definiertes Qualifikationskriterium, dessen Unbestimmtheit im Vollzug einen kaum justiziablen Beurteilungsspielraum eröffnet (vgl. bereits Art. 22 BauR).
Baureglement	Art. 24 Grosser und kleiner Grenzabstand (Art. 23 BO)	Art. 24 BauR ist an die Terminologie des PBG anzupassen. Zudem ist Art. 24 BauR zu ergänzen: «Weist ein Gebäude zwei oder mehr annähernd gleichwertige Längsfassaden auf, ist die Aufteilung der Summe des grossen und des kleinen Grenzabstands zu gleichen Teilen zulässig. In Zweifelsfällen ist die Lage der Hauptwohnräume massgebend.» Fussnote 5 der Regelbaumasstabelle (Anhang 2) ist auf sämtliche Zonentypen auszudehnen.	Art. 92 Abs. 1bis PBG spricht von «Hauptwohnseite»; Art. 24 BauR verwendet demgegenüber den Begriff «Längsfassade». Die beiden Begriffe sind nicht deckungsgleich und können zu unterschiedlichen Auslegungsergebnissen führen. Die bisherige Bauordnung löste den Zweifelsfall in zwei Regeln, die im Entwurf ersatzlos gestrichen sind: Art. 23 Abs. 3 BO liess bei annähernd gleich langer Süd- und Westfassade die hälftige Aufteilung zu, Art. 23 Abs. 4 BO stellte

Bereich	Kapitel	Antrag / Bemerkung	Begründung
			hilfsweise auf die Lage der Hauptwohnräume ab. Die neue Aufteilungsregel ist stattdessen nur noch über Fussnote 5 der Regelbaumasstabelle und nur für die Zonentypen I, II, III, IV und VI in Zonen bis 14.0 m Gesamthöhe zulässig. Bei quadratischen Grundrissen oder gleichwertigen Fassaden entscheidet damit künftig allein die Behörde, auf welche Seite der grosse Grenzabstand fällt – eine Frage, die über mehrere Meter Bautiefe entscheidet. Art. 92 Abs. 1 bis lit. b PBG erlaubt die Aufteilung ausdrücklich; die Beschränkung auf einzelne Zonentypen ist sachlich nicht begründet, weil sich das Problem in allen Zonen stellt.
Baureglement	Art. 25 Strassenabstand (Art. 26 und Art. 41 BO)	Art. 25 BauR ist um folgenden Absatz zu ergänzen: «Der Strassenabstand geht dem Grenzabstand gegenüber der Strassenparzelle vor.» Eventualiter ist auf den Strassenabstand nach Art. 25 Abs. 1 lit. d BauR ganz zu verzichten, soweit die Strassenfunktion durch die Baute nicht beeinträchtigt wird.	Art. 25 Abs. 1 lit. d BauR führt neu einen Strassenabstand von 2.0 m gegenüber Gemeindestrassen 3. Klasse sowie Gemeindewegen 2. und 3. Klasse ein, wo bisher der grosse oder kleine Grenzabstand galt. Hinzu kommt, dass Gemeindestrassen 3. Klasse und Gemeindewege nicht separat parzelliert sind, sondern zum angrenzenden Grundstück gehören; der Gemeinde steht daran nur die strassenrechtliche Zweckbestimmung (Hoheit), nicht das Eigentum zu. Gegenüber einer solchen, gar nicht eigenständig ausgeschiedenen «Strassenparzelle» einen Grenzabstand zu verlangen, ist begrifflich fragwürdig; Art. 25 Abs. 1 lit. d BauR sollte deshalb konsequent von einem Strassenabstand sprechen, nicht von einem Grenzabstand. Der Planungsbericht begründet dies damit, dadurch werde «die Bebaubarkeit der Grundstücke verbessert und die Innenentwicklung vereinfacht», und behauptet den Vorrang des Strassenabstands vor dem Grenzabstand («Der Strassenabstand geht den Grenzabstandsvorschriften vor»). Der Reglementstext selbst normiert diesen Vorrang jedoch nicht. Nach Art. 92 Abs. 1 PBG ist der Grenzabstand gegenüber jeder Grundstücksgrenze einzuhalten, also auch gegenüber der Strassenparzelle; ohne ausdrückliche Vorrangregel gilt im Ergebnis das grössere Mass, und die vom Planungsbericht in Aussicht gestellte Verbesserung tritt nicht ein. Die Regelung des Grenzabstands liegt nach Art. 92 Abs. 1 PBG bei der Gemeinde selbst; die Klarstellung kostet nichts und schafft unmittelbar nutzbare Bautiefe. Ergänzend ist festzuhalten, dass die Gemeinde nach Art. 102 Abs. 1 lit. b StrG in ihrem Reglement nur Bestimmungen über die Erhöhung der Abstände gegenüber Gemeinde- und Kantonsstrassen erlassen kann; da das Strassengesetz für Gemeindestrassen 3. Klasse und Gemeindewege keinen Abstand vorsieht, ist die Festlegung von 2.0 m als Erhöhung von null zulässig, sofern der Vorrang im Reglement selbst verankert wird.
Baureglement	Art. 25 Strassenabstand (Art. 26 und Art. 41 BO)	Die in den Teilstrassenplänen festgelegten Strassenabstände und Baulinien sind einheitlich mit Art. 25 BauR abzustimmen; Abweichungen sind zu begründen.	Teilstrassenpläne können im Einzelfall von den allgemeinen Strassenabständen nach Art. 25 BauR abweichen. Für die Rechtssicherheit der betroffenen Grundeigentümerschaften ist eine transparente, einheitliche Handhabung und Begründung solcher Abweichungen unerlässlich.
Baureglement	Art. 25 Strassenabstand (Art. 26 und Art. 41 BO)	Bei der Überarbeitung der Teilstrassenpläne im Rahmen der Ortsplanungsrevision ist die Erschliessungsqualität für Gewerbe- und Industriegebiete (Fahrbahnbreiten, Andienungsmöglichkeiten, Schwerverkehrstauglichkeit) sicherzustellen; eine einseitige Rückstufung des motorisierten Individualverkehrs zugunsten des Fuss- und Veloverkehrs ohne Kapazitätsnachweis ist abzulehnen.	Der HEV verweist auf seine grundsätzliche Kritik an der Verkehrspolitik der Stadt, namentlich an einer einseitigen Zurückstufung des motorisierten Individualverkehrs zulasten der Erreichbarkeit von Gewerbe- und Industriegebieten. Teilstrassenpläne sind das konkrete Vollzugsinstrument, in dem sich eine einseitige Zurückstufung des MIV unmittelbar auf die Erschliessungsqualität einzelner Gewerbeliegenschaften auswirkt.

Bereich	Kapitel	Antrag / Bemerkung	Begründung
Baureglement	Art. 26 Vorbauten und Dachvorsprünge (Art. 29 BO)	In Art. 26 Abs. 3 BauR ist «1.0 m» durch «2.0 m» zu ersetzen.	Art. 26 Abs. 3 BauR halbiert das bisherige Abstandsprivileg für Vorbauten und Dachvorsprünge von 2.0 m auf 1.0 m, ohne dass der Planungsbericht dies begründet. Die Verschärfung trifft den konstruktiven Witterungsschutz und insbesondere energetische Dachsanierungen, bei denen verstärkte Dachaufbauten den Vorsprung vergrössern. Da Dachvorsprünge weder Wohnraum schaffen noch die Nutzung des Nachbargrundstücks nennenswert beeinträchtigen, fehlt ein öffentliches Interesse, das die Verschärfung rechtfertigen würde (Art. 36 Abs. 3 BV).
Baureglement	Art. 27 Klein- und Anbauten (Art. 30 BO)	Art. 27 BauR (Klein- und Anbauten) ist im Übrigen unverändert zu belassen. Der Deckel von 80 m ² beim Zusammenbau über die Grenze ist zu streichen.	Art. 27 BauR bringt für Klein- und Anbauten durchwegs Erleichterungen (Grundfläche 36 auf 40 m ² , Gesamthöhe statt Gebäudehöhe, reduzierter Gebäudeabstand) und ist zu unterstützen. Der zusätzliche Gesamtdeckel von 80 m ² beim grenzüberschreitenden Zusammenbau ist demgegenüber nicht erforderlich: Die je Grundstück geltende Beschränkung auf 40 m ² verhindert eine Umgehung der Regelung bereits abschliessend; der Gesamtdeckel bestraft zusätzlich die nachbarliche Zusammenarbeit, die planerisch erwünscht ist und Klein- und Anbauten überhaupt erst ermöglicht.
Baureglement	Art. 28 Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile (Art. 31 BO)	Die Beschränkung unterirdischer Gebäude und Gebäudeteile auf die Hälfte des Gebäudeumfangs ist auf einen Viertel des Gebäudeumfangs zu lockern. Art. 28 Abs. 3 BauR ist ersatzlos zu streichen. Eventualiter, falls Art. 28 Abs. 3 BauR nicht gestrichen wird, ist zumindest klarzustellen, dass die zusätzliche Interessenabwägung auf die in Art. 108 PBG (Ausnahmebewilligung) und Art. 122 Abs. 3 PBG (geschützte Baudenkmäler) vorgesehenen Fälle beschränkt bleibt. Unabhängig vom Beschränkungsmass ist Art. 28 Abs. 1 BauR zu präzisieren («des Umfangs des unterirdischen Gebäudes») und um folgenden Satz zu ergänzen: «Mit schriftlicher Zustimmung der Eigentümerschaft des benachbarten Grundstücks kann von Abs. 1 abgewichen werden.» Die Ausnahme für Kernzonen nach Art. 28 Abs. 2 BauR ist auf sämtliche Gebiete mit einer zulässigen Gesamthöhe ab 17.0 m auszudehnen.	Die im Entwurf vorgesehene, ausserhalb der Kernzonen geltende Vorgabe erschwert die Erstellung unterirdischer Parkierungsanlagen und Kellerräume erheblich; zu berücksichtigen sind Zufahrtsrampen, feuerpolizeilich erforderliche Öffnungen sowie normierte Manövrierv- und Parkplatzflächen (SIA 500). Da oberirdische Parkierungsanlagen stadtseitig ohnehin unerwünscht sind und zusätzlich durch Grünflächenziffer und ökologischen Ausgleich erschwert werden (Art. 11 Abs. 2, Art. 18 BauR), braucht es für unterirdische Anlagen ausreichenden Spielraum. Art. 28 Abs. 3 BauR entbehrt zudem einer gesetzlichen Grundlage im PBG: Sind die Regelbauvorschriften eingehalten, ist die Baubewilligung zu erteilen (Art. 146 PBG); für eine zusätzliche Interessenabwägung ausserhalb von Sondernutzungsplänen (Art. 25 PBG), geschützten Baudenkmälern (Art. 122 Abs. 3 PBG) oder Ausnahmebewilligungen (Art. 108 PBG) bleibt kein Raum. Unbestimmt bleibt zudem, ob sich «Gebäudeumfang» in Art. 28 Abs. 1 BauR auf das unterirdische oder das oberirdische Gebäude bezieht; die Norm ist so nicht vollzugstauglich bestimmt. Es fehlt ferner jede Ausnahme für die Zustimmung des Nachbarn, obwohl das PBG dieses Instrument durchgehend kennt (Art. 92 Abs. 2, Art. 94, Art. 95 Abs. 2, Art. 97 Abs. 4 PBG). Ökonomisch ist die Regelung widersprüchlich: Sie verteuert die Tiefgarage und verdrängt Parkierung an die Oberfläche, wo sie der Grünflächenziffer und dem ökologischen Ausgleich entgegensteht – und dies, obwohl die Stadt bewusst auf ein Abstellplatzreglement verzichtet (vgl. Art. 36 BauR). Für kleine Parzellen in Innenentwicklungsgebieten ist das der wirtschaftlich härteste Einzeleingriff des ganzen Entwurfs. Der HEV wird eine gesetzeswidrige Bestimmung dieser Art politisch und nötigenfalls gerichtlich anfechten.

Bereich	Kapitel	Antrag / Bemerkung	Begründung
Baureglement	Art. 29 Bauten, Bauteile und Anlagen auf, im oder über dem öffentlichen Grund (Art. 32 BO)	Auf Art. 29 BauR ist zu verzichten. Eventualiter, falls darauf nicht verzichtet wird, ist Art. 29 BauR als deklaratorischer Verweis auf Art. 17 ff. StrG ohne eigenständigen Regelungsgehalt auszugestalten, um künftige Widersprüche bei Änderungen des kantonalen Rechts auszuschliessen.	Die Bestimmung ist überflüssig, weil Art. 17 ff. des kantonalen Strassengesetzes (sGS 732.1) abschliessend genügt. Eine kommunale Doppelregelung birgt das Risiko künftiger Widersprüche bei Änderungen des kantonalen Rechts.
Baureglement	Art. 30 Dachraum und Dachgestaltung (Art. 33 ff BO)	Art. 30 Abs. 4 BauR ist zu streichen. Eventualiter, falls an Abs. 4 festgehalten wird, ist zumindest dessen zweiter Satz («Sie sind in den Ausmassen so zu gestalten, dass ein gutes Grössenverhältnis zu den übrigen Dachaufbauten entsteht.») zu streichen; die in Satz 1 enthaltene Zulässigkeitserklärung von Dachaufbauten, Dacheinschnitten, Dachflächenfenstern und Quergiebeln liegt im Interesse der Grundeigentümerschaften und ist beizubehalten. Unabhängig davon ist Art. 30 Abs. 5 BauR zu ergänzen: «Diese Bestimmung gilt nur in Zonentypen mit Dachraumregelung.»	Mit Abs. 4 will die Stadt das Verunstaltungsgebot von Art. 99 Abs. 1 PBG für die Dachgestaltung näher konkretisieren. Das Verunstaltungsverbot ist im PBG jedoch abschliessend geregelt; für Konkretisierungen im kommunalen Baureglement bleibt ausserhalb von Gebieten nach Art. 99 Abs. 2 PBG kein Raum. Art. 85 PBG bietet für Dachaufbauten bereits ausreichenden Spielraum. Unbestimmt und einer konsistenten Rechtsanwendung kaum zugänglich ist insbesondere das in Satz 2 verwendete Kriterium eines «guten Grössenverhältnisses zu den übrigen Dachaufbauten»; dieses eröffnet einen kaum überprüfbaren Beurteilungsspielraum, während Satz 1 selbst – die Zulässigkeit der genannten Dachaufbauten – für die Grundeigentümerschaften vorteilhaft ist und unabhängig vom Schicksal von Satz 2 Bestand haben soll. Art. 30 Abs. 5 BauR verweist auf «das Winkelmass gemäss Regelbaumasstabelle»; in den Zonentypen ohne Dachraumregelung (I, II, VIII und IX) enthält die Tabelle beim Winkelmass jedoch nur den Vermerk «–». Der Verweis läuft dort ins Leere und schafft im Vollzug – namentlich an Hanglagen – unnötigen Auslegungsstreit. Der HEV wird auch diese kompetenzwidrige Konkretisierung politisch und nötigenfalls auf dem Rechtsweg bekämpfen, falls die Stadt daran festhält.
Baureglement	Art. 31 Begrünung von Flachdächern (Art. 33 Abs. 2 BO)	In Art. 31 Abs. 1 BauR ist die Schwelle von 40 m ² auf 100 m ² zurückzusetzen. Art. 31 Abs. 2 BauR ist zu fassen: «Bei Flachdachsaniierungen ist eine Begrünung vorzusehen, soweit die bestehende Baustatik dies ohne zusätzliche Verstärkungsmassnahmen zulässt.» Für Fälle, in denen die Bauherrschaft trotz ausreichender Statik aus wirtschaftlichen Gründen auf die Begrünung verzichten will, ist zusätzlich eine Ersatzzahlung in den Schwammstadtfonds zu ermöglichen. Die Anrechnung der Dachbegrünung an die Grünflächenziffer ist nach Art. 87a Abs. 2 PBG in Art. 18 BauR zu verankern.	Art. 31 Abs. 2 BauR dehnt die Begrünungspflicht ausdrücklich auch auf Flachdachsaniierungen aus, soweit die Statik dies zulässt. Bei ohnehin schon knapp bemessenen Sanierungsbudgets kann eine zwingende Nachrüstpflicht dazu führen, dass Sanierungen unterbleiben, was dem eigentlichen Klimaziel zuwiderläuft. Eine Ersatzabgabe in den bereits bestehenden Schwammstadtfonds (SRS 543.12) schafft hier mehr Flexibilität, ohne das ökologische Ziel aufzugeben. Die Absenkung der Schwelle von 100 m² auf 40 m² erfasst neu praktisch jedes Garagendach und dehnt die Pflicht damit erheblich aus, ohne dass der Planungsbericht dies eigens begründet. Bei Sanierungen führt die im Entwurf vorgesehene Beweislastverteilung dazu, dass die Eigentümerschaft ein Statikgutachten finanzieren muss, um eine Begrünungspflicht abzuwehren; die vorgeschlagene Fassung kehrt dies um, ohne das Ziel aufzugeben. Wer die Begrünung vorschreibt, muss sie auch anrechnen: Art. 87a Abs. 2 Satz 2 PBG erlaubt dies ausdrücklich, und die Verweigerung der Anrechnung ist – wie bereits zu Art. 11 und Art. 18 BauR ausgeführt – der teuerste denkbare Zustand.
Baureglement	Art. 32 Aussenraumgestaltung (Art. 38 und Art. 46 BO)	Im Wortlaut von Art. 32 BauR und ergänzend im Planungsbericht ist klarzustellen, dass die Vorgaben zur Aussenraumgestaltung nur bei Neubauvorhaben gelten. Der Verweis auf die «aktuelle Liste von infloflora» ist durch einen Verweis auf den Anhang der eidgenössischen Freisetzungsverordnung zu ersetzen. Ein im Planungsbericht angedeutetes «implizites» Verbot von Schottergärten ist, soweit gewollt, im Reglementstext	Es wäre unverhältnismässig, wenn Bauherren auch bei blossen Umbau- oder Umnutzungsvorhaben die Vorgaben der Aussenraumgestaltung für vom Vorhaben nicht betroffene Flächen einhalten müssten. Positiv gewürdigt wird die im Planungsbericht (S. 93) vorgesehene Befreiung von Gewerbebetrieben mit viel Warenumschat, Schwerverkehr oder erforderlichen

Bereich	Kapitel	Antrag / Bemerkung	Begründung
		selbst ausdrücklich zu normieren, andernfalls aus dem Planungsbericht zu streichen.	Gewässerschutzmassnahmen; dies ist im Wortlaut von Art. 32 BauR selbst zu verankern, nicht nur im Planungsbericht zu erläutern. Ein Verbot, das sich nur aus der Begründung eines nicht grundeigentümergebundenen Berichts ergibt, verletzt das Bestimmtheitsgebot und verlagert die Entscheidung faktisch in den Vollzug. Ein dynamischer Verweis auf eine von Infoflora, einer privaten Stelle, geführte und jederzeit änderbare Liste genügt zudem den Anforderungen an die Publizität rechtsetzender Bestimmungen nicht; der Anhang der eidgenössischen Freisetzungsverordnung ist demgegenüber amtlich publiziert und ebenso geeignet, den mit Abs. 1 Satz 2 verfolgten Zweck zu erreichen.
Baureglement	Art. 32 Ausseraumgestaltung (Art. 38 und Art. 46 BO)	Im Wortlaut von Art. 32 Abs. 2 BauR ist klarzustellen, ob gepflasterte oder plattenbelegte Sitzplätze als «überbaute» oder als «nicht überbaute» Fläche gelten, und der unbestimmte Begriff «betrieblich möglich» ist zu konkretisieren oder zu streichen.	Art. 32 Abs. 2 BauR verlangt, dass nicht überbaute Flächen «grundsätzlich sickerfähig» zu gestalten sind und Verkehrsanlagen mit sickerfähigen Belägen auszuführen sind, «soweit dies betrieblich möglich ist». Weder das Baureglement noch der Planungsbericht klären, ob ein gepflasterter oder mit Gartenplatten belegter Sitzplatz als «bebaute» (und damit von der Sickerfähigkeitspflicht ausgenommene) oder als «nicht überbaute» Fläche gilt. Ebenso bleibt unbestimmt, wann eine sickerfähige Ausführung von Verkehrsanlagen «betrieblich» nicht möglich ist und wer dies nach welchen Kriterien beurteilt. Diese Unbestimmtheit ist für die Rechtssicherheit der Bauherrschaften zu beseitigen.
Baureglement	Art. 33 Abgrabungen, Terrainveränderungen, Stützmauern und Böschungen (Art. 40 und 41 BO)	Die zustimmungsfrei zulässige Abgrabungstiefe (Art. 33 Abs. 1 BauR) ist von 1.0 m auf 1.50 m unter das massgebende Terrain zu erhöhen. Art. 33 Abs. 2 BauR («Terrainveränderungen sind auf die angrenzenden Grundstücke abzustimmen») ist ersatzlos zu streichen. Die in Art. 33 Abs. 1 Satz 2 BauR für grössere Abgrabungen an Hanglagen verlangte «gute Gesamtwirkung» ist zu konkretisieren oder ebenfalls zu streichen.	Die geltende 1.0-m-Grenze hat in der Praxis wiederholt zu Abgrenzungsproblemen und unnötigem Verfahrensaufwand geführt. Eine Anhebung auf 1.50 m schafft für die häufigsten praktischen Anwendungsfälle (namentlich Kellergeschosse und Terrainanpassungen) ausreichenden Spielraum, ohne die Interessen der Nachbarschaft (Abs. 3–4) zu beeinträchtigen. Die geltende Bauordnung kannte keine starre Obergrenze, sondern in Art. 40 BO lediglich eine Bewilligungspflicht ab 1 m Höhendifferenz; Art. 97 Abs. 1 und 3 PBG bietet für eine Regelung zwar eine Grundlage, verlangt aber keine derart enge Fixierung. Betroffen von der Verschärfung sind namentlich Untergeschossnutzungen, Lichtschächte und Hanglagen unter 20 % Neigung, ohne dass dort nachbarliche oder öffentliche Interessen in einem die Einschränkung rechtfertigenden Mass berührt wären. Art. 33 Abs. 2 BauR enthält keine bestimmbare Pflicht: Weder ist ersichtlich, worauf «abzustimmen» ist, noch welche Rechtsfolge eine fehlende Abstimmung nach sich zieht. Die Bestimmung öffnet damit ein Ermessen, ohne einen Schutzzweck zu erfüllen, der nicht bereits durch Abs. 3 und 4 abgedeckt wäre, und verstösst gegen das Bestimmtheitsgebot. Dieselbe Unbestimmtheit trifft das in Abs. 1 Satz 2 verwendete Kriterium der «guten Gesamtwirkung», das ebenfalls keine überprüfbaren Massstäbe liefert.
Baureglement	Art. 34 Spiel- und Begegnungsbereiche (neu)	Die Grundsätze der Ersatzabgabe für Spiel- und Begegnungsbereiche sind im Baureglement selbst festzulegen, nicht erst im Vollzugsreglement. Konkret ist Art. 34 Abs. 2 BauR wie folgt zu fassen: «Wird von der Erstellungspflicht nach Art. 72 Abs. 2 PBG befreit, ist eine Ersatzabgabe zu entrichten. Sie bemisst sich nach den eingesparten Erstellungskosten und beträgt höchstens Fr. [Betrag] je nicht erstellten Quadratmeter Spiel- und Begegnungsfläche. Werden die Flächen nachträglich erstellt, wird die Abgabe nach Art. 72 Abs. 3 PBG anteilmässig zurückerstattet.»	Das Legalitätsprinzip verlangt, dass die Grundsätze einer Ersatzabgabe in der formellgesetzlichen Grundlage – hier dem Baureglement – und nicht erst auf Verordnungsstufe festgelegt werden. Art. 34 Abs. 2 BauR begründet in der vorliegenden Fassung eine Abgabepflicht ohne Bemessungsgrundlage, ohne Höchstsatz und ohne Angabe des Abgabeobjekts; die Bemessung soll laut Planungsbericht erst im Vollzugsreglement erfolgen. Das Legalitätsprinzip im Abgaberecht verlangt, dass wenigstens der Kreis der Abgabepflichtigen, der Gegenstand der Abgabe und die Bemessungsgrundlagen im

Bereich	Kapitel	Antrag / Bemerkung	Begründung
			referendumsfähigen Erlass selbst festgelegt sind; Art. 72 Abs. 1 PBG verlangt dementsprechend ein «Reglement über die Ersatzabgabe» und meint damit einen dem Referendum unterstehenden Erlass, nicht eine Vollzugsvorschrift des Stadtrates (Art. 32 Abs. 1 Ziff. 2 GO). Zudem fehlt der Hinweis auf den Rückerstattungsanspruch, der sich zwar bereits unmittelbar aus Art. 72 Abs. 3 PBG ergibt, aber im Reglement festzuhalten ist, damit die Betroffenen ihn kennen.
Baureglement	Art. 35 Vorplätze vor Garagen (Art. 43 BO)	In Art. 35 BauR ist «und» durch «oder» zu ersetzen.	Die geltende Bauordnung liess die Verkleinerung des Vorplatzes bereits zu, wenn entweder automatische Garagentore vorhanden waren oder sich aus anderen Gründen keine Verkehrsgefährdung ergab. Art. 35 BauR verlangt neu kumulativ beide Voraussetzungen, obwohl der Schutzzweck – die Verkehrssicherheit – bereits durch die zweite Voraussetzung vollständig abgedeckt ist. Auf engen Parzellen entscheidet die Vorplatztiefe darüber, ob eine Garage überhaupt erstellt werden kann; die unbegründete Verschärfung ist mit Art. 36 Abs. 3 BV nicht vereinbar.

Bereich	Kapitel	Antrag / Bemerkung	Begründung
Baureglement	Art. 36 Abstellplätze für Velos (Art. 45 BO, Art. 9 VR BO)	Art. 36 BauR (Abstellplätze für Velos) ist zu streichen. Zudem ist im Baureglement oder im Planungsbericht klarzustellen, wie der bewusste Verzicht auf ein Abstellplatzreglement für Motorfahrzeuge mit der Einschränkung der unterirdischen Vollunterbauung nach Art. 28 Abs. 1 BauR abgestimmt wird. Eventualiter, für den Fall, dass an Art. 36 BauR festgehalten wird: Der Faktor in Art. 36 Abs. 2 BauR ist bei 0.8 zu belassen; subeventualiter ist die bisherige Rundungsregel beizubehalten (halbe Zimmer werden nicht gezählt, das Ergebnis wird abgerundet). Zudem ist Art. 36 BauR um folgenden Absatz zu ergänzen: «Bei Änderungen bestehender Bauten kann die Baubewilligungsbehörde Erleichterungen gewähren. Im Übrigen gilt Art. 70 PBG.»	Der Verzicht auf ein Abstellplatzreglement für Motorfahrzeuge und Motorräder ist zu begrüssen: Weder Mindest- noch Höchstzahlen sind ökonomisch sinnvoll; die Nachfrage nach Abstellplätzen lässt sich am besten im Einzelfall bestimmen. Konsequenterweise ist auch auf die spiegelbildliche Regelung für Velo-Abstellplätze (Art. 36 BauR) zu verzichten. Der Planungsbericht benennt selbst das mit dem Verzicht auf ein Abstellplatzreglement verbundene Risiko: «Das Risiko, dass bei unzureichendem Parkplatzangebot auf privatem Grund eine erhöhte Inanspruchnahme und ein Nutzungsdruck auf öffentliche Parkierungsanlagen entsteht, bleibt damit bestehen» (Planungsbericht, S. 94). Dieses Risiko wird durch Art. 28 Abs. 1 BauR verschärft, der unterirdische Gebäude und Gebäudeteile auf höchstens die Hälfte des Gebäudeumfangs beschränkt und damit die kostengünstigste Form privater Parkierung einschränkt (vgl. bereits Art. 28 BauR). Die beiden Entscheide – Verzicht auf ein Abstellplatzreglement einerseits, Beschränkung der unterirdischen Bauweise andererseits – sind nicht aufeinander abgestimmt. Hält die Stadt gleichwohl an Art. 36 BauR fest, ist die darin enthaltene dreifache Verschärfung gegenüber dem geltenden Recht (Art. 45 BO i.V.m. Art. 9 des Vollzugsreglements, SRS 731.11) offenzulegen und zu korrigieren: Erstens wird der Faktor von 0.8 auf 1.0 angehoben; zweitens werden halbe Zimmer neu aufgerundet statt – wie bisher – nicht gezählt, ohne dass das Ergebnis abgerundet wird; drittens entfällt die bisherige Erleichterung bei Umbauarbeiten ersatzlos. Die ersten beiden Änderungen wirken multiplikativ: Eine 3.5-Zimmer-Wohnung ergab nach Art. 9 Abs. 1 des geltenden Vollzugsreglements drei anrechenbare Zimmer, mal 0.8 gleich 2.4, abgerundet zwei Abstellplätze; neu sind es vier – eine Verdoppelung ohne entsprechende Begründung im Planungsbericht. Art. 70 PBG sieht ausdrücklich die Befreiung von der Erstellungspflicht bei besonderen örtlichen Verhältnissen oder unverhältnismässig hohen Kosten vor, allenfalls gegen Ersatzabgabe; diese kantonale Erleichterung gilt unabhängig von einer kommunalen Umsetzung weiter, sollte aber der Klarheit halber auch im Baureglement selbst abgebildet werden. Bei Umbauten in bestehender Bausubstanz ist die geforderte Zahl regelmässig nicht unterzubringen, weshalb Art. 9 Abs. 2 des geltenden Vollzugsreglements Erleichterungen ausdrücklich zulässt.
Baureglement	Art. 37 Bewilligungspflicht (Art. 7 RR)	Kein Antrag. Diese Anpassung wird im Vergleich zur aktuellen Regelung begrüsst.	Die Erhöhung der bewilligungsfreien Ansichtsfläche entlastet insbesondere Gewerbebetriebe von einem Bewilligungsverfahren für Kleinreklamen. Die Erstreckung der Gestaltungsvorschriften auf bewilligungsfreie Reklamen entspricht der bisherigen Regelung in Art. 7 Abs. 2 des Reklamereglements.
Baureglement	Art. 38 Anpassung (Art. 2 RR)	In Art. 38 BauR ist der Verweis auf «Art. 40» durch den zutreffenden Verweis auf «Art. 39» zu ersetzen.	Die besonderen Gestaltungsvorschriften stehen in Art. 39 BauR; Art. 40 BauR regelt die Beanspruchung des öffentlichen Grundes. Der falsche Verweis führt dazu, dass die Anpassungspflicht an eine sachfremde Norm anknüpft.

Bereich	Kapitel	Antrag / Bemerkung	Begründung
Baureglement	Art. 39 Besondere Gestaltungsvorschriften (Art. 4 RR)	Art. 39 BauR ist unverändert zu belassen; sein Geltungsbereich ist bei der Beurteilung der Schutzverordnungen zu prüfen.	Die Bestimmung selbst ist gegenüber dem Reklamereglement unverändert. Ihre praktische Tragweite hängt jedoch davon ab, wie weit die Schutzkategorien «geschützte Kulturobjekte» und «schützenswerte Bauten» im Schutzplan gezogen werden; dort ist anzusetzen (vgl. die Ausführungen zu den Schutzverordnungen).
Baureglement	Art. 40 Beanspruchung des öffentlichen Grundes (Art. 8 RR)	In Art. 40 Abs. 2 BauR ist «gemäss 136 PBG» durch «gemäss Art. 136 ff. PBG» zu ersetzen.	Redaktionelle Berichtigung. Es ist die Bezeichnung Art. vergessen gegangen. Zudem müsste es u.E. ff. heissen, denn Art. 136 PBG regelt nur die Bewilligungspflicht; das Bewilligungsverfahren ergibt sich aus Art. 137 ff. PBG.
Baureglement	Art. 41 Bewilligung Gesamtkonzept (Art. 9 RR)	Art. 41 BauR ist zu ergänzen: «Ein bewilligtes Gesamtkonzept bleibt auch bei einem Mieterwechsel gültig.»	Das Gesamtkonzept bindet die Eigentümerschaft und die künftigen Mieter eines Gebäudes. Ohne Geltungsdauer bleibt offen, ob bei jedem Mieterwechsel ein neues Konzept einzureichen ist. Eine ausdrückliche Dauer schafft Planungssicherheit für beide Seiten und reduziert die Zahl der Verfahren.
Baureglement	Art. 42 Ausführende Bestimmungen (Art. 70 BO)	Art. 42 BauR ist um folgenden Satz zu ergänzen: «Die ausführenden Bestimmungen dürfen keine über dieses Reglement hinausgehenden materiellen Anforderungen an Bauvorhaben begründen.» Bst. c ist zu streichen, soweit die Anrechnungsfaktoren des ökologischen Ausgleichs entsprechend dem Antrag zu Art. 11 Abs. 7 BauR in einen Anhang zum Baureglement überführt werden. Art. 42 lit. a BauR ist gegenüber Art. 131 ff. PBG und der PBV klar abzugrenzen; zudem ist Art. 42 BauR um einen deklaratorischen Hinweis auf den Rechtsweg (Reglement über den Weiterzug von Verfügungen, SRS 930.2, i.V.m. Art. 152 ff. PBG) zu ergänzen, nachdem Art. 68 BO ersatzlos entfällt.	Nach Art. 32 Abs. 1 Ziff. 2 GO beschliesst das Stadtparlament über allgemein verbindliche Reglemente unter Referendumsvorbehalt, «ausgenommen Vollzugsvorschriften». Der Entwurf weist dem künftigen, vom Stadtrat referendumsfrei erlassbaren Vollzugsreglement gestützt auf Art. 42 BauR gleich mehrere wirtschaftlich bedeutsame Parameter zu: die Berechnung des ökologischen Ausgleichs (Art. 11 Abs. 7, Art. 42 lit. c), die Bemessung der Ersatzabgabe für Spiel- und Begegnungsbereiche (Art. 34 Abs. 2). Wer wesentliche, die Eigentumsbeschränkung materiell konkretisierende Rechtssätze in ein Vollzugsreglement verschiebt, entzieht sie damit dem Parlament und den Stimmberechtigten und verletzt das Legalitätsprinzip in seiner formellen Ausprägung (Art. 36 Abs. 1 BV, Art. 5 Abs. 1 BV); dies ist der schwerwiegendste Mangel des Entwurfs. Zusätzlich ermächtigt Art. 42 lit. a BauR den Stadtrat zu ausführenden Bestimmungen «über das Baubewilligungsverfahren», ohne dies gegenüber dem in Art. 131 ff. PBG und in der PBV – die in Art. 21 Abs. 1 sogar das amtliche Formular vorschreibt – abschliessend geregelten Verfahren abzugrenzen. Kommunale Ausführungsbestimmungen können sich hier von vornherein nur auf Organisations- und Vollzugsdetails beziehen; die Delegationsnorm ist entsprechend zu präzisieren, um eine materielle Verfahrensregulierung auf Vollzugsstufe von vornherein auszuschliessen.
Baureglement	Art. 43 Anwendung auf hängige Verfahren (Art. 73 BO)	Art. 43 BauR ist zu ergänzen: «Vorbehalten bleibt die Anwendung des bisherigen Rechts, soweit dieses für die Baugesuchstellenden günstiger ist. Auf Baugesuche, die vor der öffentlichen Auflage dieses Reglements eingereicht wurden, findet das bisherige Recht Anwendung.»	Art. 43 BauR (Anwendung auf hängige Verfahren) ist wortgleich aus der Bauordnung übernommen, seine Tragweite hat sich jedoch grundlegend geändert: Wer heute ein Baugesuch einreicht, müsste nach Vollzugsbeginn des neuen Rechts zusätzlich den ökologischen Ausgleich, die Grünflächenziffer und das Unterbauungsverbot erfüllen, ohne dass er diese Anforderungen bei der Projektierung berücksichtigen konnte. Art. 173 Abs. 2 PBG zeigt für das Baubewilligungsverfahren zumindest den Grundgedanken einer Meistbegünstigung beim Rechtswechsel; der dieser Regelung zugrunde liegende Vertrauensschutz (Art. 9 BV) ist auf die vorliegende Konstellation zu übertragen. Ohne eine entsprechende Übergangsregelung entwertet der Vollzugsbeginn laufende Projektierungen, deren Kosten bereits angefallen sind, was mit dem Grundsatz von Treu und Glauben (Art. 9 BV) und der Eigentumsgarantie (Art. 26 BV) nur schwer vereinbar ist.

Bereich	Kapitel	Antrag / Bemerkung	Begründung
Baureglement	Art. 44 Anhänge	Die Bezeichnungen der Anhänge sind zu vereinheitlichen: Die Regelbaumasstabelle (Anhang 2) und Art. 44 Ziff. 4.1 BauR sind hinsichtlich der Bezeichnung des Anhangs («Anhang 5.1» bzw. «Anhang 1») zu vereinheitlichen. In Art. 44 Ziff. 4.2 BauR ist der fehlerhafte Text «zu. Art. 18» zu bereinigen, und die Fusszeile mit dem Datum «19.06.20026» ist zu korrigieren.	Uneinheitliche Anhangbezeichnungen in einem grundeigentümergebundenen Erlass führen im Vollzug und im Rechtsmittelverfahren zu vermeidbarem Streit darüber, auf welches Dokument verwiesen wird. Die weiteren genannten Fehler sind für sich genommen ohne materielle Tragweite, betreffen aber unmittelbar anwendbare Verweise und sind für die Rechtssicherheit der Bauherrschaft gleichwohl zu bereinigen.
Tabelle der Schwerpunktzonen zu Art. 16 (Anhang 1)		Keine Antwort	Keine Antwort
Regelbaumasstabelle zu Artikel 18 (Anhang 2)		Keine Antwort	Keine Antwort
Karte Schutzverordnung ausserhalb der Altstadt		Keine Antwort	Keine Antwort
Info Schutzverordnung ausserhalb der Altstadt		Keine Antwort	Keine Antwort
Bestimmungen Schutzverordnung ausserhalb der Altstadt	1. Allgemeine Bestimmungen	Die Schutzverordnung ausserhalb Altstadt (E-SV) und die Schutzpläne Ost und West sind grundlegend zu überarbeiten und wesentlich zu reduzieren.	Der Entwurf mit über 40 Vorschriften bedeutet zusammen mit der Schutzverordnung Altstadt (über 30 Bestimmungen) und dem Baureglement (über 40 Vorschriften) eine enorme Kumulation von Eigentumsbeschränkungen. Rund 350 ha bzw. 40 % der Bauzone sind betroffen (Planungsbericht, S. 101); dabei sind die zusätzlich mit einem Einordnungsgebot belegten Gebiete (Art. 12 BauR, 328 ha bzw. 26 %) noch nicht mitgerechnet, was die Kumulation der Eigentumsbeschränkungen (Art. 26 BV) weiter verschärft.
Bestimmungen Schutzverordnung ausserhalb der Altstadt	Art. 2 Geltungsbereich	Art. 2 Abs. 3 und 4 E-SV sind zu streichen; eventualiter ist der Umgebungssperimeter der Kulturobjekte sowie der Natur- und Landschaftsschutzobjekte im Schutzplan parzellenscharf zu bezeichnen oder im Verordnungstext selbst nach klaren Kriterien (in Metern) zu bestimmen.	Art. 2 Abs. 3 und 4 E-SV dehnen den Schutz auf die «Umgebung» beziehungsweise die «unmittelbare Umgebung» der Schutzobjekte aus, ohne dass dieser Perimeter im Schutzplan bezeichnet oder im Verordnungstext selbst bestimmt wäre. Eine Eigentumsbeschränkung muss aus dem Plan erkennbar sein: Der Begriff «unmittelbare Umgebung» lässt für kein Grundstück feststellen, ob es betroffen ist; da Zuwiderhandlungen nach Art. 43 E-SV bussebewehrt sind, genügt dies dem aus Art. 114 Abs. 2 und Art. 115 PBG folgenden Bestimmtheitsgebot nicht. Art. 115 Abs. 1 lit. g PBG bezieht die Umgebung zwar in den Begriff des Baudenkmals ein, verlangt aber ihre Bestimmbarkeit.
Bestimmungen Schutzverordnung ausserhalb der Altstadt	Art. 3 Kulturobjekte	Art. 3 E-SV ist zu ergänzen: «Das Schutzinventar wird nach Art. 120 des Planungs- und Baugesetzes unter Mitwirkung der Bevölkerung und nach Anhörung der betroffenen Grundeigentümerschaften erlassen und bedarf der Genehmigung der zuständigen kantonalen Stelle. Die Anpassung des Schutzinventars im Einzelfall, insbesondere als Folge eines Baugesuchs, ist nach Art. 119 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes ausgeschlossen.» Art. 3 Abs. 2 E-SV ist dahingehend zu ändern, dass das Schutzinventar durch das Stadtparlament erlassen wird, nicht durch den Stadtrat.	Für die Kulturobjekte gilt nach Art. 3 Abs. 1 E-SV das Inventarmodell nach Art. 118 ff. PBG, und der Stadtrat erlässt das Schutzinventar. Die Verfahrensgarantien des PBG werden im Verordnungstext nicht wiedergegeben – insbesondere nicht der Ausschluss der Inventaranpassung im Einzelfall. Art. 119 Abs. 3 PBG ist die zentrale Schutznorm der Eigentümerschaft: Sie verhindert, dass ein Objekt erst anlässlich eines Baugesuchs ins Inventar aufgenommen und damit das Vorhaben nachträglich verhindert wird. Wenn die Verordnung das Inventarmodell übernimmt, muss sie auch dessen Schranken übernehmen; andernfalls entsteht der Eindruck, die Stadt behalte sich die

Bereich	Kapitel	Antrag / Bemerkung	Begründung
			Einzelfallanpassung vor. Art. 118 Abs. 1 und Art. 120 Abs. 1 PBG weisen den Erlass des Schutzinventars durchgehend nur «der politischen Gemeinde» zu und lassen damit offen, welches Gemeindeorgan zuständig ist; die Zuweisung an den Stadtrat in Art. 3 Abs. 2 E-SV ist folglich eine eigene, nicht durch das PBG vorgegebene Entscheidung der Stadt. Da das Schutzinventar unmittelbar grundeigentümergebundene Wirkung entfaltet, ist seine Legitimation durch das Stadtparlament als demokratisch stärker abgestütztes Organ vorzuziehen – dieselbe Überlegung, die der HEV bereits zur Verankerung des Sachverständigenrats vorgebracht hat (vgl. Art. 8 f. BauR, betreffend das vom Stadtrat ohne Parlaments- oder Volksbeteiligung erlassene Ausführungsreglement über den Sachverständigenrat).
Bestimmungen Schutzverordnung ausserhalb der Altstadt	Art. 4 Verhältnis zu anderem Recht	Soweit die Schutzverordnung ausserhalb Altstadt und die Schutzverordnung Altstadt und Stiftsbezirk denselben Sachverhalt regeln, ist der Wortlaut in beiden Erlassen identisch zu halten und bei künftigen Revisionen abzugleichen (vgl. dazu bereits Art. 17 E-SV und Art. 13 E-SV Altstadt zum Sichtbereich Stiftsbezirk).	Die beiden Schutzverordnungen regeln bewusst getrennte Geltungsbereiche (Art. 2 E-SV) und stützen sich für den Stiftsbezirk als UNESCO-Weltkulturerbe zusätzlich auf das Kulturerbegesetz (Art. 4, 26–33 KEG) und die Verordnung über Kantonsbeiträge an unbewegliche Kulturgüter (VUKG); eine Zusammenlegung ist deshalb nicht angezeigt. Wo beide Erlasse denselben Sachverhalt regeln – etwa den Grenzbereich Altstadt (Art. 15 E-SV/Art. 11 E-SV Altstadt) oder den Sichtbereich zum Stiftsbezirk (Art. 17 E-SV/Art. 13 E-SV Altstadt) –, besteht das Risiko des Auseinanderdriftens, wie das Beispiel des Sichtbereichs zeigt, der bereits heute unterschiedlich definiert wird (vgl. dazu die Anträge zu Art. 17 E-SV und Art. 13 E-SV Altstadt). Ein ausdrücklicher Abgleichsgrundsatz schafft die Klarheit, die eine Zusammenlegung anstreben würde, ohne die sachlich gerechtfertigte Trennung aufzugeben.
Bestimmungen Schutzverordnung ausserhalb der Altstadt	Art. 4 Verhältnis zu anderem Recht	Art. 4 Abs. 2 E-SV ist zu ergänzen: «Die im Zonenplan festgelegten Nutzungsmasse bleiben vorbehalten, soweit der Schutzzweck dies zulässt.»	Art. 4 Abs. 2 E-SV gibt der Schutzverordnung uneingeschränkten Vorrang vor den übrigen kommunalen Nutzungsplänen, also auch vor Zonenplan und Baureglement. Das bedeutet, dass die im Zonenplan zugesicherten Nutzungsmasse unter dem Vorbehalt einer Schutzbestimmung stehen, deren Inhalt sich erst aus einem – nach geltendem Entwurf nicht grundeigentümergebundenen – Inventarblatt ergibt (vgl. dazu nachfolgend Art. 6 E-SV). Damit wird die Planungssicherheit, die der Zonenplan schaffen soll, wieder aufgehoben. Die praktische Tragweite zeigt sich exemplarisch bei den Hochhauserbnungsgebieten (vgl. dazu nachfolgend Art. 17 E-SV).
Bestimmungen Schutzverordnung ausserhalb der Altstadt	Art. 5 Rechtswirkung	Art. 5 Satz 2 E-SV ist zu fassen: «Ihre Beseitigung oder Beeinträchtigung setzt voraus, dass ein gewichtiges, das Interesse an der Erhaltung überwiegendes Bedürfnis nachgewiesen wird.» Zudem ist in Art. 5 E-SV festzuhalten, dass die Interessenabwägung durch die für die Baubewilligung zuständige Behörde im ordentlichen Baubewilligungsverfahren vorzunehmen ist, unter Angabe der dafür massgebenden Kriterien.	Art. 5 E-SV verlangt für die Beseitigung oder Beeinträchtigung eines Schutzobjekts nur eine «Interessenabwägung», während Art. 35 derselben Verordnung – in Übereinstimmung mit Art. 122 Abs. 3 und Art. 129 Abs. 2 PBG – ein «gewichtiges, überwiegendes Bedürfnis» verlangt (vgl. dazu nachfolgend Art. 35 E-SV). Für dieselbe Frage bestehen damit zwei unterschiedliche Massstäbe innerhalb derselben Verordnung. Der Massstab des PBG ist für die Eigentümerschaft günstiger und klarer, weil er eine definierte Schwelle nennt; zwei unterschiedliche Formulierungen führen im Rechtsmittelverfahren zu vermeidbarem Streit. Der Verordnungstext regelt weder, welche Behörde die Interessenabwägung vornimmt, noch nach welchen Kriterien sie erfolgt; das schafft Rechtsunsicherheit für die Grundeigentümerschaft, die im Voraus nicht abschätzen kann, ob ihrem Interesse Rechnung getragen wird.

Bereich	Kapitel	Antrag / Bemerkung	Begründung
Bestimmungen Schutzverordnung ausserhalb der Altstadt	Art. 5 Rechtswirkung	Der Massstab für die Beeinträchtigung oder Beseitigung von Schutzobjekten ist in Art. 5, 21, 24, 25, 26, 27, 30 Abs. 3, 31, 32 und 33 E-SV zu vereinheitlichen: Massgebend ist durchgehend, dass ein gewichtiges, das Interesse an der Erhaltung überwiegendes Bedürfnis nachgewiesen wird (entsprechend Art. 35 E-SV sowie Art. 122 Abs. 3 und Art. 129 Abs. 2 PBG). Art. 25 und Art. 29 Abs. 1 E-SV, die jede Beeinträchtigung ausnahmslos untersagen, sind um eine entsprechende Ausnahmeklausel zu ergänzen.	Die Schutzverordnung regelt dieselbe Grundfrage – unter welchen Voraussetzungen ein geschütztes Objekt beeinträchtigt oder beseitigt werden darf – an mindestens neun Stellen mit mindestens fünf unterschiedlichen Formulierungen: Art. 25 und Art. 29 Abs. 1 E-SV schliessen jede Beeinträchtigung ausnahmslos aus; Art. 26 und Art. 27 E-SV verlangen eine blosser «Interessenabwägung» ohne Schwellenwert; Art. 30 Abs. 3 E-SV verlangt ein «klares Überwiegen» mit Kriterienkatalog; Art. 31 Abs. 3 E-SV lässt Eingriffe bei «geringfügiger» Veränderung zu; Art. 21, 32 und 33 E-SV enthalten überhaupt keine Abwägungsklausel, sondern nur Positiv- und Negativlisten. Für die Grundeigentümerschaft ist nicht erkennbar, weshalb dieselbe Frage derart unterschiedlich beantwortet wird; im Streitfall entsteht vermeidbarer Auslegungstreit. Der in Art. 35 E-SV bereits verwendete, mit Art. 122 Abs. 3 und Art. 129 Abs. 2 PBG übereinstimmende Massstab ist der einzige der Varianten mit kantonalrechtlicher Grundlage und deshalb durchgehend zu übernehmen. Ein ausnahmsloses Beeinträchtigungsverbot wie in Art. 25 und Art. 29 Abs. 1 E-SV ist zudem mit der Eigentumsgarantie (Art. 26 BV) und dem Verhältnismässigkeitsgrundsatz (Art. 36 Abs. 3 BV) nicht vereinbar.
Bestimmungen Schutzverordnung ausserhalb der Altstadt	Art. 6 Bestandteile	Art. 6 E-SV ist um einen Buchstaben zu ergänzen: «e) Inventarblätter mit den Schutzzielen (grundeigentümergehörig)»; die Inventarblätter sind der Verordnung beizulegen und mit ihr aufzulegen.	Dies ist der zentrale strukturelle Mangel der gesamten Schutzsystematik. Sämtliche Schutzkategorien von Art. 9 bis 14 E-SV verweisen für das Schutzziel – und damit für Inhalt und Intensität der Eigentumsbeschränkung – auf ein Inventarblatt (Art. 9 Abs. 2, Art. 10 Abs. 2, Art. 11 Abs. 2, Art. 12 Abs. 2, Art. 13 Abs. 2 und Art. 14 Abs. 2 E-SV). Art. 6 E-SV zählt als grundeigentümergehörige Bestandteile jedoch nur Schutzpläne und Schutzbestimmungen auf; das Schutzverzeichnis ist blosser «Anhang zum Reglement», und die Inventarblätter erscheinen in der Aufzählung überhaupt nicht. Über Umfang und Intensität des Eigentumseingriffs entscheidet damit ein vom Stadtrat erlassenes Verwaltungsdokument, das weder dem Stadtparlament noch dem Referendum untersteht und jederzeit geändert werden kann (Art. 32 Abs. 1 Ziff. 2 GO; Art. 36 Abs. 1 lit. a PBG; Art. 36 Abs. 1 BV). Es handelt sich um denselben Delegationsmangel wie bei Art. 11 Abs. 7 des Baureglements (vgl. dazu bereits Art. 11 Abs. 7 BauR), hier jedoch mit noch grösserer Tragweite, weil er die gesamte Schutzsystematik der Verordnung betrifft.
Bestimmungen Schutzverordnung ausserhalb der Altstadt	Art. 7 Grossveranstaltungen	Art. 7 Abs. 2 E-SV ist durch eine kriterienbasierte Ausnahmeklausel zu ersetzen: «Die zuständige Stelle kann Ausnahmen bewilligen, wenn die vorhandenen Naturwerte geschont werden und die Veranstaltung nicht mehr als einmal jährlich am selben Ort stattfindet.»	Art. 7 Abs. 2 E-SV nimmt vom Verbot nach Abs. 1 nur zwei namentlich genannte Veranstaltungen aus. Eine Ausnahme zugunsten einzelner, im Erlass namentlich genannter Veranstaltungen ist unter dem Gesichtspunkt der Rechtsgleichheit (Art. 8 BV) heikel und macht den Erlass änderungsbedürftig, sobald sich die Veranstaltungslandschaft ändert. Für alle übrigen, nicht namentlich genannten wiederkehrenden Grossveranstaltungen bleibt zudem ungeklärt, ob sie unter das Verbot fallen, sobald sie mit «erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgegenstände» verbunden sind – ein unbestimmter Rechtsbegriff, dessen Anwendung im Einzelfall nicht vorhersehbar ist. Eine Kriterienlösung erreicht denselben Schutzzweck ohne diese Nachteile und schafft für Veranstalter und Grundeigentümerschaften Rechtssicherheit.
Bestimmungen Schutzverordnung ausserhalb der Altstadt	Art. 8 Ausnahmebestimmungen	Die Schutzverordnung ausserhalb Altstadt ist um zwei Bestimmungen zu ergänzen: «Die Bestandes- und Erweiterungsgarantie nach Art. 109 f. des Planungs- und Baugesetzes bleibt vorbehalten. Führt eine Schutzmassnahme zu einer materiellen Enteignung, wird die Eigentümerschaft entschädigt.» und «Abweichungen von der Regelbauweise zur Einhaltung des Schutzes nach	Die Verordnung enthält keinen Hinweis auf die Bestandes- und Erweiterungsgarantie, keine Entschädigungsregelung bei materieller Enteignung und – anders als die Schutzverordnung Altstadt in ihrem Art. 27 – keine Möglichkeit, zur Einhaltung des Schutzes von der Regelbauweise abzuweichen. Dies ist eine wesentliche Lücke: Die Bestandes- und Erweiterungsgarantie nach

Bereich	Kapitel	Antrag / Bemerkung	Begründung
		dieser Verordnung gelten als Ausnahmegrund nach Art. 108 des Planungs- und Baugesetzes; es besteht Anspruch auf die Ausnahmegewilligung, soweit keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.»	Art. 109 f. PBG gilt zwar unmittelbar von Gesetzes wegen, ihre ausdrückliche Nennung schafft jedoch die für die Rechtsanwendung notwendige Klarheit. Führt eine Schutzmassnahme im Einzelfall zu einer Eigentumsbeschränkung, die einer Enteignung gleichkommt, ist die Eigentümerschaft nach Art. 26 Abs. 2 BV und Art. 5 Abs. 2 RPG voll zu entschädigen. Und wo der Schutz eines Objekts nur unter Abweichung von der Regelbauweise (Grenzabstände, Ausnützung) gewährt werden kann, muss dafür – wie in der Schutzverordnung Altstadt bereits vorgesehen (vgl. dazu nachfolgend Art. 27 E-SV Altstadt) – eine Ausnahmegewilligung mit Anspruchscharakter zur Verfügung stehen, andernfalls die Schutzauflage und das übrige Baurecht gegeneinander ausgespielt werden.
Bestimmungen Schutzverordnung ausserhalb der Altstadt	Art. 8 Ausnahmegewilligungen	Die Schutzbestimmungen sind so anzupassen, dass Eigentümerinnen und Eigentümer unter Schutz gestellte Objekte unter Wahrung des Schutzziels tatsächlich für zeitgemässe Bedürfnisse umnutzen können.	Art. 122 Abs. 3 PBG gibt Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern verbindlich vor, dass unter Schutz gestellte Objekte samt Umgebung unter Wahrung des Schutzziels für zeitgemässe Bedürfnisse umgenutzt und angepasst werden können müssen. Mit den zahlreichen Detailbeschränkungen des E-SV-Entwurfs wird diese gesetzliche Vorgabe faktisch ausgehöhlt.
Bestimmungen Schutzverordnung ausserhalb der Altstadt	Art. 9 Geschützte Kulturobjekte	Art. 9 E-SV ist um einen Abs. 3 zu ergänzen: «Die Inventarblätter nach Abs. 2 werden öffentlich aufgelegt.»	Das Schutzziel wird nach Art. 9 Abs. 2 E-SV erst im Inventarblatt konkretisiert, das vom Stadtrat erlassen wird und weder dem Stadtparlament noch dem Referendum untersteht (vgl. die allgemeine Würdigung, Abschnitt «Rechtsstaatliche und ökonomische Querschnittsbefunde», gleiches Muster). Ohne Auflagepflicht ist für die Grundeigentümerschaft im Zeitpunkt der Mitwirkung nicht einsehbar, welchen Inhalt ihr eigenes Inventarblatt hat.
Bestimmungen Schutzverordnung ausserhalb der Altstadt	Art. 10 Ortsbildschutzgebiete A mit Substanzschutz	Art. 10 Abs. 4 E-SV ist zu ergänzen: «Der Nachweis der Gleichwertigkeit des Ersatzbaus kann durch ein Projekt im Baubewilligungsverfahren erbracht werden.»	Art. 10 Abs. 4 E-SV macht die Bewilligung der Beseitigung einer Baute davon abhängig, dass die Ausführung eines für das Ortsbild mindestens gleichwertigen Ersatzbaus bereits gesichert ist. Ohne Klarstellung liesse sich dies dahingehend lesen, dass der Nachweis der Gleichwertigkeit in einem der eigentlichen Baubewilligung vorgelagerten Sonderverfahren zu erbringen wäre. Die Ergänzung stellt klar, dass der Nachweis im ordentlichen Baubewilligungsverfahren zu erbringen ist, und vermeidet damit ein zusätzliches, gesetzlich nicht vorgesehenes Zwischenverfahren.
Bestimmungen Schutzverordnung ausserhalb der Altstadt	Art. 10 Ortsbildschutzgebiete A mit Substanzschutz	Die Ortsbildschutzgebiete sind entsprechend Art. 115 Abs. 1 lit. g i.V.m. Art. 119 PBG nach Bedeutungsstufe (national, kantonal, kommunal) zu klassieren, in Absprache mit der kantonalen Denkmalpflege.	Das PBG dürfte verlangen, dass nicht nur Einzelobjekte, sondern auch Ortsbilder und Baugruppen nach ihrer Bedeutung klassiert werden; dies soll sich aus der Botschaft der Regierung vom 11. August 2015 zum PBG (Ziff. 4.5.1) und dem Handbuch der Rechtsabteilung ergeben, was im weiteren Verfahren zu verifizieren ist. Die Differenzierung ist nicht bloss deklaratorisch: Nach Art. 121 Abs. 2, Art. 122 Abs. 4 und Art. 129 Abs. 3 PBG (Schlussfassung: Art. 122 f. und 130 PBG) löst sie unmittelbare Verfahrensfolgen aus – namentlich den Einbezug und das Zustimmungserfordernis der kantonalen Stelle bei Eingriffen in Objekte von nationaler oder kantonomer Bedeutung. Der Entwurf unterscheidet die Ortsbildschutzgebiete A und B demgegenüber ausschliesslich nach Schutzintensität, nicht nach Bedeutungsstufe, was der gesetzlich vorgesehenen Differenzierung widerspricht.

Bereich	Kapitel	Antrag / Bemerkung	Begründung
Bestimmungen Schutzverordnung ausserhalb der Altstadt	Art. 11 Ortsbildschutzgebiete B mit Strukturschutz	Art. 11 Abs. 4 E-SV ist zu ergänzen: «Der Nachweis der Gleichwertigkeit des Ersatzbaus kann durch ein Projekt im Baubewilligungsverfahren erbracht werden.»	Art. 11 Abs. 4 E-SV enthält dieselbe Ersatzbau-Klausel wie Art. 10 Abs. 4 E-SV (vgl. dazu bereits Art. 10 E-SV) und ist aus denselben Gründen zu ergänzen: Der Nachweis der Gleichwertigkeit des Ersatzbaus ist im ordentlichen Baubewilligungsverfahren und nicht in einem vorgelagerten Sonderverfahren zu erbringen.
Bestimmungen Schutzverordnung ausserhalb der Altstadt	Art. 12 Ortsbildschutzgebiete Gewerbe- und Industrieareale	Auf die Schutzkategorie «Ortsbildschutzgebiet Gewerbe- und Industrieareale» (Art. 12 E-SV) ist vollständig zu verzichten. Eventualiter, falls darauf nicht verzichtet wird, sind die erfassten Areale auf das zwingend erforderliche Mindestmass zu beschränken und die Schutzwirkung auf das Hinweisinventar zu reduzieren.	Für diese zusätzliche Kategorie als Zwitter zwischen Ortsbild- und Einzelobjektschutz fehlt es an einem hinreichenden öffentlichen Interesse; die damit verbundene zusätzliche Eigentumsbeschränkung wird vom Gewerbe entschieden abgelehnt. Schützenswerte Einzelobjekte in Gewerbe- und Industrieanlagen sind – wie ausserhalb der Altstadt allgemein üblich – höchstens ins Hinweisinventar aufzunehmen.
Bestimmungen Schutzverordnung ausserhalb der Altstadt	Art. 13 Umgebungsschutzgebiete	Die Zahl der Umgebungsschutzgebiete (Art. 13 E-SV) ist deutlich zu reduzieren.	Gemäss Planungsbericht (S. 101) sind allein 52.7 ha als Umgebungsschutzgebiete vorgesehen, zusätzlich zu 154.2 ha Substanz- und 100.1 ha Strukturschutzgebieten. Das PBG erfasst mit Art. 115 Abs. 1 lit. g bereits die Umgebung von Schutzobjekten; deren Reichweite ist im Einzelfall zu prüfen. Es ist nicht erforderlich, sämtliche im ISOS definierten Umgebungszonen pauschal als Umgebungsschutzgebiete auszuscheiden.
Bestimmungen Schutzverordnung ausserhalb der Altstadt	Art. 14 Hinweisgebiete Freiraumstruktur	Auf die Kategorie «Hinweisgebiete Freiraumstruktur» (Art. 14 E-SV) ist zu verzichten. Eventualiter, falls darauf nicht verzichtet wird, ist deren Rechtswirkung auf eine unverbindliche Planungshilfe ohne grundeigentümerverbindliche Wirkung zu beschränken, bis eine tragfähige gesetzliche Grundlage im PBG geschaffen ist.	Blosse «Hinweisgebiete» sieht das PBG nicht vor; für diese Schutzkategorie fehlt die nötige gesetzliche Grundlage. Solange die Stadt keine tragfähige kantonalrechtliche Grundlage für diese Kategorie nachweist, wird der HEV deren Streichung mit allem Nachdruck verlangen und nötigenfalls auf dem Rechtsweg durchsetzen.
Bestimmungen Schutzverordnung ausserhalb der Altstadt	Art. 15 Grenzbereich Altstadt	kein Antrag	Die planliche Bezeichnung des Grenzbereichs im Schutzplan ist gegenüber der bisherigen abstrakten Umschreibung über «die umschliessenden Strassenzüge» (Art. 51 Abs. 2 BO) ein Gewinn an Rechtssicherheit; die materielle Anforderung – Einpassung in die Altstadt – bleibt unverändert. Der HEV nimmt diese Bestimmung ausdrücklich positiv zur Kenntnis, um zu zeigen, dass sich die Prüfung an der Sache und nicht an einer pauschalen Ablehnung sämtlicher Neuerungen orientiert.
Bestimmungen Schutzverordnung ausserhalb der Altstadt	Art. 16 Archäologische Stätten	Art. 16 E-SV ist um einen Kostenvorbehalt und eine Bagatellklausel zu ergänzen: «Vorbehalten bleiben übliche Bauarbeiten wie Fundament- und Leitungsarbeiten innerhalb bereits überbauter Parzellen; werden dabei archäologische Befunde freigelegt, gehen die Mehrkosten der Sicherung und Dokumentation zulasten des Kantons.»	Art. 16 E-SV unterstellt archäologische Stätten samt Erdschichten, im Boden befindlichen Bauten und baulichen Fragmenten einer unbedingten und dauernden Erhaltungspflicht, ohne Kostenregelung oder Bagatellvorbehalt für gewöhnliche Bauvorhaben. Trifft eine Bauherrschaft bei gewöhnlichen Fundament- oder Leitungsarbeiten auf einen archäologischen Befund, drohen ihr nach dem Wortlaut Mehrkosten und Verzögerungen, obwohl der kulturelle Zeugniswert (Art. 125f. PBG) der Allgemeinheit zugutekommt. Wer plangemäss und rechtmässig baut, kann eine zufällige archäologische Entdeckung nicht beeinflussen; die Kostentragung für Sicherung und Dokumentation gehört deshalb, wie bei vergleichbaren öffentlichen Interessen, zum Gemeinwesen.

Bereich	Kapitel	Antrag / Bemerkung	Begründung
Bestimmungen Schutzverordnung ausserhalb der Altstadt	Art. 17 Erhaltenswerte Siedlungsstruktur: Sichtachsen und Sichtbereich UNCESO- Weltkulturerbe Stiftsbezirk	1. Im Titel von Art. 17 E-SV ist «UNCESO-Weltkulturerbe» durch «UNESCO-Weltkulturerbe» zu ersetzen (Tippfehler). 2. Der Sichtbereich zum Stiftsbezirk ist in der Schutzverordnung Altstadt und Stiftsbezirk und in der vorliegenden Verordnung einheitlich und planlich zu bezeichnen. Art. 17 Abs. 2 E-SV ist zu fassen: «Hochhäuser im Sichtbereich setzen eine Interessenabwägung voraus, in welcher die Fern- und Silhouettenwirkung des Stiftsbezirks angemessen zu berücksichtigen ist.»	Zu 1: Der Fehler im Titel ist ohne materielle Tragweite, betrifft jedoch den Titel einer zentralen Schutzbestimmung und ist für ein sorgfältig redigiertes, referendumpflichtiges Reglement zu bereinigen. Zu 2: Art. 17 Abs. 2 E-SV untersagt «zusätzliche Hochhäuser» im Sichtbereich zum Stiftsbezirk kategorisch; die Schutzverordnung Altstadt und Stiftsbezirk definiert den Sichtbereich zudem in ihrem Art. 13 abweichend als den gesamten Geltungsbereich der Verordnung. In Verbindung mit dem Vorrang der Schutzverordnung nach Art. 4 Abs. 2 E-SV (vgl. dazu bereits Art. 4 E-SV) kann die Bestimmung die Hochhauseignungsgebiete nach Art. 13 BauR und die Schwerpunktzonen nach Anhang 1 mit Gesamthöhen bis 85.0 m entwerfen. Ein kategorischer Ausschluss steht im Widerspruch zum Zonenplan; da Zonenplan und Schutzverordnung Teile derselben Ortsplanungsrevision sind, müssen sie widerspruchsfrei sein. Eine Interessenabwägung, welche die Fern- und Silhouettenwirkung angemessen berücksichtigt, trägt dem Schutzanliegen ebenso Rechnung, ohne die im Zonenplan zugesicherten Nutzungsmasse a priori zu entwerfen.
Bestimmungen Schutzverordnung ausserhalb der Altstadt	Art. 19 Solaranlagen	Art. 19 Abs. 1 E-SV ist zu fassen: «Solaranlagen auf Kulturobjekten von kantonaler oder nationaler Bedeutung bedürfen einer Baubewilligung; sie dürfen das Objekt nicht wesentlich beeinträchtigen. Im Übrigen gilt Art. 18a Abs. 4 RPG.» Art. 19 Abs. 3 lit. b E-SV ist zu streichen.	Art. 18a Abs. 2 lit. b RPG ermächtigt «das kantonale Recht», in klar umschriebenen Typen von Schutzzonen eine Bewilligungspflicht für Solaranlagen vorzusehen – nicht unmittelbar die Gemeinde; ob und in welchem kantonalen Erlass eine entsprechende Delegation an die Gemeinden besteht, ist zu prüfen, wobei Art. 136 Abs. 2 lit. i PBG für Solaranlagen seinerseits auf das RPG zurückverweist. Art. 18a Abs. 3 RPG erfasst zudem nur Denkmäler von kantonaler oder nationaler Bedeutung und verlangt lediglich, dass diese «nicht wesentlich» beeinträchtigt werden; Art. 19 Abs. 1 und 3 lit. b E-SV verlangen demgegenüber eine kommunale Bewilligung bereits in Ortsbildschutzgebieten und auf Kulturobjekten lokaler Bedeutung und verwenden mit «nicht beeinträchtigen» einen strengeren Massstab. Art. 18a Abs. 4 RPG stellt überdies klar, dass die Interessen der Solarenergienutzung den ästhetischen Anliegen grundsätzlich vorgehen; was als genügend angepasst gilt, ist in Art. 32a RPV bundesrechtlich abschliessend definiert, und eine Gemeinde kann diesen Begriff nicht durch zusätzliche kommunale Gestaltungsvorschriften verschärfen.
Bestimmungen Schutzverordnung ausserhalb der Altstadt	Art. 20 Naturschutzgebiete a) im Allgemeinen	Art. 20 Abs. 2 E-SV ist um einen Vorbehalt zu ergänzen: «Vorbehalten bleiben der Unterhalt und die zeitgemässe Erneuerung rechtmässig erstellter Bauten und Anlagen sowie die Bestandes- und Erweiterungsgarantie nach Art. 109 f. des Planungs- und Baugesetzes.» Zudem ist der Spiegelstrich «das Installieren von Beleuchtungen oder Anstrahlen von Objekten» zu streichen; eventualiter ist er zu ergänzen: «...; vorbehalten sind sicherheitsrelevante Beleuchtungen sowie Beleuchtungen von Zugängen, Eingängen, Einfahrten und Treppen.» Der gleiche Vorbehalt (Bestandes- und Erweiterungsgarantie nach Art. 109 f. PBG) ist auch in Art. 21 Abs. 2 E-SV (Pufferflächen) aufzunehmen.	Diese Liste ist unseres Erachtens zu kleinteilig, vielleicht wäre es einfacher zu schreiben, was erlaubt ist. Art. 20 Abs. 2 E-SV untersagt das Erstellen ober- und unterirdischer Bauten sowie Geländeänderungen vollständig und nennt keinen Vorbehalt für bestehende Bauten; Art. 8 Abs. 2 E-SV enthält einen solchen Vorbehalt nur für Schutzbauten der Naturgefahrenabwehr. Ohne allgemeinen Vorbehalt entsteht für Eigentümerschaften mit bestehenden Bauten in Naturschutzgebieten Rechtsunsicherheit darüber, ob selbst ein Fenstersatz unter das Verbot fällt. Der Beleuchtungsspiegelstrich schafft zudem, zusammen mit der gleichlautenden Bestimmung in Art. 23 Abs. 2 E-SV (vgl. dazu nachfolgend Art. 23 E-SV), eine zweite, parallele Lichtregulierung neben dem Immissionsschutzreglement, obwohl der Planungsbericht (Kapitel G.4.3) festhält, Lichtbelange seien im Immissionsschutzreglement zu lösen – genau die Doppelspurigkeit, die der HEV in der Mitwirkung zum Lichtkonzept vom September 2025 abgelehnt hat. Verschärfend fehlt der Sicherheitsvorbehalt: Wer sein Grundstück beleuchten will, um sich sicher zu fühlen, darf nicht pauschal eingeschränkt werden.

Bereich	Kapitel	Antrag / Bemerkung	Begründung
			Art. 21 Abs. 2 E-SV unterstellt die Pufferflächen denselben Verboten wie den Naturschutzgebieten selbst und sieht dieselben engen Ausnahmen vor (schonendes Naturerlebnis, markierte Wege, extensive Beweidung), jedoch keinen Vorbehalt für rechtmässig erstellte Bauten. Grundstücke, die nur in der Pufferfläche und nicht im Naturschutzgebiet selbst liegen, würden dadurch gleich stark eingeschränkt wie Grundstücke im Kernschutzgebiet, ohne dass dies im Planungsbericht erwähnt wird; der oben begründete Vorbehalt ist deshalb spiegelbildlich auch hier erforderlich.
Bestimmungen Schutzverordnung ausserhalb der Altstadt	Art. 21 Naturschutzgebiete b) Pufferflächen	Art. 21 Abs. 2 E-SV ist um folgenden Satz zu ergänzen: «Im Übrigen kann die zuständige Behörde eine Ausnahme bewilligen, wenn ein gewichtiges, das Interesse an der Erhaltung überwiegendes Bedürfnis nachgewiesen wird.» Vgl. dazu bereits den Grundsatzantrag zu Art. 5 E-SV.	Art. 21 Abs. 2 E-SV zählt die zulässigen Ausnahmen abschliessend auf, ohne eine allgemeine Ausnahmegewilligung für den Einzelfall vorzusehen; ein starrer Katalog kann sachlich gerechtfertigte, vom Verordnungsgeber nicht vorausgesehene Vorhaben ausschliessen; vgl. den Grundsatzantrag zu Art. 5 E-SV.
Bestimmungen Schutzverordnung ausserhalb der Altstadt	Art. 22 Naturschutzgebiete c) Bewirtschaftung	Art. 22 Abs. 1 E-SV (Bewirtschaftung) ist auf eine vertragliche Grundlage zu stellen oder zu streichen.	Im Natur- und Landschaftsschutz braucht eine Verpflichtung zum aktiven Erhalt und zur Bewirtschaftung von Schutzobjekten zwingend eine vertragliche Grundlage (Art. 128 Abs. 2 PBG). Art. 22 Abs. 1 E-SV verpflichtet die zuständige Stelle zwar zur Pflege, lässt aber offen, auf welcher Rechtsgrundlage die Grundeigentümerschaft zur Bewirtschaftung herangezogen wird; für eine einseitig verfügte Pflicht fehlt diese Grundlage.
Bestimmungen Schutzverordnung ausserhalb der Altstadt	Art. 23 Fluss- und Uferschutzgebiete	Art. 23 Abs. 2 E-SV ist um einen Vorbehalt zu ergänzen: «Vorbehalten bleiben der Unterhalt und die zeitgemässe Erneuerung rechtmässig erstellter Bauten und Anlagen sowie die Bestandes- und Erweiterungsgarantie nach Art. 109 f. des Planungs- und Baugesetzes sowie die für die Erschliessung von Bauzonen notwendige Infrastruktur, soweit sie unumgänglich ist.» Der Spiegelstrich «das Installieren von Beleuchtungen oder Anstrahlen von Objekten» ist zu streichen; eventualiter ist er zu ergänzen: «...; vorbehalten sind sicherheitsrelevante Beleuchtungen sowie Beleuchtungen von Zugängen, Eingängen, Einfahrten und Treppen.»	Der sehr weit gefasste Massnahmenkatalog nach Art. 23 Abs. 2 E-SV lässt offen, wie mit unumgänglichen Erschliessungs- und Unterhaltsmassnahmen sowie mit dem Bestandesschutz rechtmässig erstellter Bauten umzugehen ist; Rechtssicherheit für Grundeigentümerschaften setzt voraus, dass diese Fälle nicht erst im Einzelfall über eine aufwendige Ausnahmegewilligung geklärt werden müssen. Der Beleuchtungsspiegelstrich schafft, zusammen mit der gleichlautenden Bestimmung in Art. 20 Abs. 2 E-SV (vgl. dazu bereits Art. 20 E-SV), eine zweite, parallele Lichtregulierung neben dem Immissionsschutzreglement, obwohl der Planungsbericht (Kapitel G.4.3) festhält, Lichtbelange seien dort zu lösen. Auch hier fehlt der Sicherheitsvorbehalt, den der frühere Entwurf des Nachtrags III zum Immissionsschutzreglement in Art. 15bis Abs. 1 noch kannte.
Bestimmungen Schutzverordnung ausserhalb der Altstadt	Art. 24 Amphibienschutzgebiete	Art. 24 E-SV ist um folgenden Absatz zu ergänzen: «Eingriffe können ausnahmsweise bewilligt werden, wenn ein gewichtiges, das Interesse an der Erhaltung überwiegendes Bedürfnis nachgewiesen wird.» Vgl. den Grundsatzantrag zu Art. 5 E-SV.	Art. 24 E-SV formuliert Erhaltungs- und Pflegeziele, sieht aber keine Ausnahmegewilligung für den Fall eines überwiegenden Interesses vor; vgl. den Grundsatzantrag zu Art. 5 E-SV.
Bestimmungen Schutzverordnung ausserhalb der Altstadt	Art. 25 Naturobjekte	Art. 25 E-SV ist um folgenden Satz zu ergänzen: «Die zuständige Behörde kann eine Ausnahme bewilligen, wenn ein gewichtiges, das Interesse an der Erhaltung überwiegendes Bedürfnis nachgewiesen wird.» Vgl. den Grundsatzantrag zu Art. 5 E-SV sowie den Antrag zu Art. 29 Abs. 1 E-SV (wortgleiche Problematik). Zudem ist Art. 25 E-SV um folgenden Absatz zu ergänzen: «Die Naturobjekte werden mit ihrer Lage und Ausdehnung in einem Verzeichnis festgehalten, das öffentlich aufgelegt wird.» (vgl. die Anträge zu Art. 26 und Art. 27 E-SV, wortgleiche Ergänzung).	Art. 25 E-SV schliesst jede beeinträchtigende Massnahme ausnahmslos aus, ohne Interessenabwägung im Einzelfall. Das ist mit der Eigentumsgarantie (Art. 26 BV) und dem Verhältnismässigkeitsgrundsatz (Art. 36 Abs. 3 BV) nicht vereinbar; vgl. den Grundsatzantrag zu Art. 5 E-SV. Im Unterschied zu den im Schutzplan bezeichneten Gebieten (Art. 21, 23, 24, 28, 30, 32, 33 E-SV) macht Art. 25 E-SV die Lage der Schutzobjekte nicht öffentlich zugänglich; für Art. 26/27 E-SV ist diese Auflagepflicht bereits vorgesehen – aus Gründen der Rechtsgleichheit ist sie auf Art. 25 zu übertragen.

Bereich	Kapitel	Antrag / Bemerkung	Begründung
Bestimmungen Schutzverordnung ausserhalb der Altstadt	Art. 26 Gebäudebrüter	Art. 26 E-SV ist um folgende Absätze zu ergänzen: «Die Stadt führt ein Verzeichnis der Brutstandorte mit deren räumlicher Ausdehnung und Schutzziel; sie informiert die betroffene Grundeigentümerschaft über einen Inventareintrag und über dessen Rechtsfolgen, einschliesslich allfälliger Auswirkungen auf andere Erlasse, und legt das Verzeichnis öffentlich auf.» und «Verlangt die Behörde vorgezogene funktionssichernde Schutz- oder Ersatzmassnahmen, trägt die Stadt deren Mehrkosten gegenüber der ordentlichen Bauausführung.» Zudem ist Art. 26 E-SV um folgenden Satz zu ergänzen: «Die zuständige Behörde kann eine Ausnahme bewilligen, wenn ein gewichtiges, das Interesse an der Erhaltung überwiegendes Bedürfnis nachgewiesen wird.» Vgl. den Grundsatzantrag zu Art. 5 E-SV.	Das Inventar über die Brutstandorte der Gebäudebrüter nach Art. 26 E-SV wird zugleich zum Auslöser der strengsten Lichtschutzstufe nach Art. 14bis Abs. 2 lit. a des Nachtrags III zum Immissionsschutzreglement (Stufe S0, einschliesslich eines Puffers von 50 m). Ein Brutplatz im eigenen Dachstock löst damit nicht nur Pflichten bei Dachsanierungen aus, sondern zieht das Grundstück und einen Umkreis von 50 Metern in die strengste Lichtschutzstufe; betroffen sind damit auch Nachbarn, die vom Inventareintrag nichts wissen. Eine Eigentumsbeschränkung dieser Reichweite setzt voraus, dass die Betroffenen davon Kenntnis erhalten. Die Kostenregelung folgt dem allgemeinen Verhältnismässigkeitsprinzip (Art. 36 Abs. 3 BV): Wer eine Massnahme im öffentlichen Interesse anordnet, kann deren Kosten nicht vollständig auf die Eigentümerschaft abwälzen. Art. 26 E-SV sieht für die Beeinträchtigung von Brutstandorten keine allgemeine Ausnahmebewilligung vor; vgl. den Grundsatzantrag zu Art. 5 E-SV.
Bestimmungen Schutzverordnung ausserhalb der Altstadt	Art. 27 Fledermäuse	Art. 27 E-SV ist um folgende Absätze zu ergänzen: «Die Stadt führt ein Verzeichnis der Quartiere und Wochenstuben mit deren räumlicher Ausdehnung und Schutzziel; sie informiert die betroffene Grundeigentümerschaft über einen Inventareintrag und über dessen Rechtsfolgen, einschliesslich allfälliger Auswirkungen auf andere Erlasse, und legt das Verzeichnis öffentlich auf.» und «Verlangt die Behörde vorgezogene funktionssichernde Schutz- oder Ersatzmassnahmen, trägt die Stadt deren Mehrkosten gegenüber der ordentlichen Bauausführung.» Zudem ist Art. 27 E-SV um folgenden Satz zu ergänzen: «Die zuständige Behörde kann eine Ausnahme bewilligen, wenn ein gewichtiges, das Interesse an der Erhaltung überwiegendes Bedürfnis nachgewiesen wird.» Vgl. den Grundsatzantrag zu Art. 5 E-SV.	Art. 27 E-SV enthält dieselbe Regelungslücke wie Art. 26 E-SV (vgl. dazu bereits Art. 26 E-SV): Das Inventar über Quartiere und Wochenstuben der Fledermäuse ist Auslöser derselben strengsten Lichtschutzstufe S0 samt 50-Meter-Puffer nach dem Nachtrag III zum Immissionsschutzreglement. Die Ergänzung um eine Informationspflicht und eine Kostenbeteiligung der Stadt gilt aus denselben Gründen. Art. 27 E-SV sieht dieselbe Lücke vor wie Art. 26 E-SV; vgl. den Grundsatzantrag zu Art. 5 E-SV.
Bestimmungen Schutzverordnung ausserhalb der Altstadt	Art. 28 Hecken, Feld- und Ufergehölze	In Art. 28 Abs. 5 E-SV ist einzufügen: «geschützter Hecken, Feld- und Ufergehölze». Art. 28 Abs. 5 E-SV ist zu ergänzen: «Geringere Abstände sind im Einzelfall zuzulassen, wenn das Schutzziel nicht gefährdet wird.»	Die Absenkung des Mindestabstands zu Hecken, Feld- und Ufergehölzen von 10 m auf 5 m ist zu unterstützen. Sie wird jedoch entwertet, wenn die im geltenden Recht (Art. 61 Abs. 3 BO) vorgesehene Einzelfallausnahme ersatzlos entfällt: Auf schmalen Parzellen entscheidet bereits ein Meter Abstand darüber, ob überhaupt gebaut werden kann. Zudem ist die Inkonsistenz zwischen Abs. 5 («Hecken, Feld- und Ufergehölzen» schlechthin) und Abs. 6 («geschützter Hecken») zu bereinigen, weil sonst offenbleibt, ob der Abstand auch gegenüber nicht im Schutzplan bezeichneten Gehölzen gilt.
Bestimmungen Schutzverordnung ausserhalb der Altstadt	Art. 29 Geschützte Einzelbäume	Art. 29 Abs. 3 E-SV ist zu ergänzen: «Der Abstand entspricht in der Regel dem Kronenradius. Ein geringerer Abstand ist zulässig, wenn ein fachgerechter Baum- und Wurzelschutz sichergestellt ist.» Zudem ist Art. 29 Abs. 1 E-SV um folgenden Satz zu ergänzen: «Die zuständige Behörde kann eine Ausnahme bewilligen, wenn ein gewichtiges, das Interesse an der Erhaltung überwiegendes Bedürfnis nachgewiesen wird.» Zudem ist Art. 29 E-SV um folgenden Absatz zu ergänzen: «Die geschützten Einzelbäume werden mit ihrem Standort in einem Verzeichnis festgehalten, das öffentlich aufgelegt wird.» (vgl. die Anträge zu Art. 26 und Art. 27 E-SV, wortgleiche Ergänzung).	Art. 29 Abs. 3 E-SV verlangt, den Abstand von Bauten zu geschützten Einzelbäumen «so festzulegen, dass der Schutzgegenstand nicht beeinträchtigt wird», ohne ein Mass zu nennen; die erforderliche Distanz ergibt sich erst im Verfahren, faktisch aus dem Kronen- und Wurzelbereich. Ohne Mass ist der Abstand zu einem geschützten Einzelbaum die am wenigsten vorhersehbare Grösse der ganzen Bauplanung; er kann ein Vorhaben verunmöglichen, ohne dass dies aus dem Schutzplan ersichtlich wäre. Der Kronenradius ist ein in der Baumpflege anerkannter, objektiv feststellbarer Massstab. Art. 29 Abs. 1 E-SV schliesst, wortgleich mit Art. 25 E-SV, jede beeinträchtigende Massnahme ausnahmslos aus; vgl. den Grundsatzantrag zu Art. 5 E-SV. Auch Art. 29 E-SV macht den Standort der geschützten Einzelbäume, anders als die im Schutzplan bezeichneten Gebiete, nicht öffentlich zugänglich; für Art. 26/27 E-SV ist diese Auflagepflicht bereits vorgesehen – aus Gründen der Rechtsgleichheit ist sie auf Art. 29 zu übertragen.

Bereich	Kapitel	Antrag / Bemerkung	Begründung
Bestimmungen Schutzverordnung ausserhalb der Altstadt	Art. 30 Baumschutz	Der Schwellenwert für den erhöhten Baumschutz (Art. 30 Abs. 1 E-SV) ist von 0.5 m auf mindestens 0.8 m Stammumfang anzuheben; die bisherige Regelung ausserhalb der Schutzgebiete ist beizubehalten. Art. 30 Abs. 2 E-SV, der den Baumschutz flächendeckend auf das gesamte Baugebiet ausdehnt, ist zu streichen; der Baumschutz ist auf die im Schutzplan bezeichneten Gebiete zu beschränken. Eventualiter ist die Schwelle in Abs. 2 auf 1.2 m Stammumfang anzuheben. Abs. 3 Satz 1 und 2 ist wie folgt zu fassen: «Die Bewilligung wird erteilt, wenn ein gewichtiges, das Interesse an der Erhaltung überwiegendes Bedürfnis an der Fällung nachgewiesen wird. Das ist der Fall, wenn» (Kriterienkatalog lit. a–f unverändert); in lit. f ist «eindeutig überwiegende» durch «überwiegende» zu ersetzen. Abs. 4 ist als Kann-Vorschrift zu fassen: «Mit der Bewilligung kann eine geeignete Ersatzpflanzung verfügt werden.» Es ist ein neuer Absatz aufzunehmen: «Zur Erhaltung geschützter Bäume können Grenz- und Gebäudeabstände unterschritten werden, soweit keine öffentlichen oder erheblichen privaten Interessen entgegenstehen.» Die Fällgründe nach Abs. 3 lit. d und e sind beizubehalten. Art. 38 lit. c E-SV ist zu ergänzen: Auf das obligatorische Fachgutachten über den Gesundheitszustand des zu fällenden Baums ist zu verzichten, wenn der Fällgrund offensichtlich ist (namentlich bei den Tatbeständen nach Art. 30 Abs. 3 lit. d und e E-SV); wird ein Gutachten dennoch verlangt, gehen dessen Kosten zulasten der Stadt.	Ein Stammumfang von 0.5 m entspricht einem Durchmesser von rund 16 cm. Schon die heutige Schwelle von 0.8 m gilt als einschränkend; eine weitere Verschärfung führt zu einer unverhältnismässigen Zurückhaltung bei Baumpflanzungen, weil junge Bäume rasch in den Schutzbereich hineinwachsen und damit künftige bauliche Dispositionen einschränken. Das widerspricht dem eigentlichen Ziel, den Baumbestand zu fördern. Art. 30 Abs. 2 E-SV dehnt den Baumschutz ab 0.8 m Stammumfang auf das gesamte Baugebiet aus und widerspricht damit Art. 5 E-SV, wonach nur die im Schutzplan bezeichneten Objekte geschützt sind. Art. 115 lit. f PBG bezeichnet als Schutzbjekte «markante Einzelbäume»; ein Baum mit 0.8 m Stammumfang – rund 25 cm Durchmesser – ist kein markanter Einzelbaum, und bei mehrstämmigen Bäumen wird die Summe der Stammlinge gerechnet, womit auch grössere Sträucher erfasst werden. Die in Abs. 3 gegenüber Art. 39 Abs. 2 BO angehobenen Beweismassstäbe («klar überwiegt», «eindeutig überwiegende Interessen») sind nicht begründet. Massgebend ist der mit Art. 122 Abs. 3 und Art. 129 Abs. 2 PBG übereinstimmende Massstab eines gewichtigen, überwiegenden Bedürfnisses (vgl. den Grundsatzantrag zu Art. 5 E-SV); dieser ist auch für Art. 10 Abs. 2 der Schutzverordnung Altstadt zu übernehmen, die bisher nur «überwiegt» verlangt (vgl. den Antrag zu Art. 10 E-SV Altstadt), damit für dieselbe Interessenabwägung in beiden Schutzverordnungen und im Einklang mit dem PBG derselbe Massstab gilt. Die in Abs. 4 zwingend angeordnete Ersatzpflanzung («werden ... verfügt») ersetzt die bewährte Kann-Vorschrift des geltenden Rechts; auf kleinen Parzellen blockiert eine zwingende Ersatzpflanzung die nächste Bauabsicht. Schliesslich fehlt die Kompensationsnorm des geltenden Rechts (Art. 39 Abs. 5 BO), wonach zur Erhaltung eines geschützten Baums näher an die Grenze gebaut werden darf; ohne sie trägt die Eigentümerschaft den Baumschutz allein. Zu beachten ist die Rückwirkung auf das Baureglement: Der Erhalt eines Baums wird beim ökologischen Ausgleich mit dem Faktor 1.2 bis 1.5 gewichtet (vgl. Art. 11 Abs. 2 BauR), weshalb ein strengerer Baumschutz die Belastung nach Art. 11 BauR zusätzlich erhöht. Art. 38 lit. c E-SV verlangt für jedes Fällgesuch zwingend ein Fachgutachten über den Gesundheitszustand des Baums, unabhängig vom Einzelfall. Zusammen mit der vorstehend kritisierten Schwellenwertabsenkung sind künftig auch kleinere Bäume erfasst, wodurch praktisch jedes Fällgesuch Gutachterkosten auslöst – selbst wenn der Fällgrund, etwa Krankheit oder Astbruchgefahr nach Art. 30 Abs. 3 lit. d und e E-SV, offenkundig ist. Das geltende Recht kennt keine vergleichbare generelle Gutachtenpflicht; die Neuregelung verteuert und verzögert damit praktisch jedes Fällgesuch, ohne dass ihr Nutzen in offensichtlichen Fällen ersichtlich wäre.
Bestimmungen Schutzverordnung ausserhalb der Altstadt	Art. 31 Geotopschutzgebiete	In Art. 31 Abs. 3 E-SV ist «nur geringfügig verändern» zu ersetzen durch «wenn ein gewichtiges, das Interesse an der Erhaltung überwiegendes Bedürfnis nachgewiesen wird». Vgl. den Grundsatzantrag zu Art. 5 E-SV.	Art. 31 Abs. 3 E-SV verwendet mit «geringfügig» einen eigenen, engeren Massstab als die übrigen Schutzbestimmungen, ohne dass dafür ein sachlicher Grund ersichtlich wäre; vgl. den Grundsatzantrag zu Art. 5 E-SV.
Bestimmungen Schutzverordnung ausserhalb der Altstadt	Art. 32 Landschaftsschutzgebiete	In Art. 32 Abs. 2 E-SV ist der Satz «Beleuchtungen sind auf das erforderliche Minimum zu reduzieren» zu streichen; eventualiter ist er zu fassen: «Beleuchtungen sind so auszurichten, dass keine vermeidbaren Emissionen in den Nachthimmel entstehen; sicherheitsrelevante Beleuchtungen bleiben vorbehalten.» Art. 32 Abs. 3 E-SV ist zu streichen. Art. 32 Abs. 4 E-SV ist um	Art. 32 Abs. 2 E-SV verwendet mit «auf das erforderliche Minimum zu reduzieren» im weiten Perimeter der Landschaftsschutzgebiete einen unbestimmten Rechtsbegriff ohne Messgrösse und ohne Sicherheitsvorbehalt; was das «erforderliche Minimum» ist, entscheidet im Streitfall die Behörde. Der HEV hat in der Mitwirkung zum Lichtkonzept gerade solche unüberprüfbaren

Bereich	Kapitel	Antrag / Bemerkung	Begründung
		folgenden Satz zu ergänzen: «Ausnahmsweise können Massnahmen bewilligt werden, wenn ein gewichtiges, das Interesse an der Erhaltung überwiegendes Bedürfnis nachgewiesen wird.»	Formulierungen abgelehnt; die Eventualfassung nennt mit der Abstrahlung in den Nachthimmel ein überprüfbares Kriterium. Art. 32 Abs. 3 E-SV verlangt bei der Umnutzung von Bauten zu Wohnzwecken zusätzlich die Erhaltung des Charakters der offenen Wiesenlandschaft, der typischen Bepflanzung und vorhandener Gärten «als Anlagen»; damit wird die raumplanerisch erwünschte Weiternutzung bestehender Bausubstanz mit Anforderungen belastet, die über den Landschaftsschutz nach Abs. 1, 2 und 4 hinausgehen und im Ergebnis die Umnutzung erschweren, obwohl die übrigen Absätze den Schutzzweck bereits vollständig abdecken. Art. 32 E-SV enthält, anders als die übrigen Schutzbestimmungen, keine allgemeine Ausnahmbewilligung, sondern nur eine abschliessende Liste unzulässiger Massnahmen (Abs. 4); vgl. den Grundsatzantrag zu Art. 5 E-SV.
Bestimmungen Schutzverordnung ausserhalb der Altstadt	Art. 33 Weihergebiete	Art. 33 Abs. 5 E-SV ist zu ergänzen: «Vorbehalten bleiben Versiegelungen, die für den Unterhalt oder die zeitgemässe Erneuerung bestehender Bauten und Anlagen erforderlich sind.» Zudem ist Art. 33 E-SV um folgenden Absatz zu ergänzen: «Ausnahmsweise können Massnahmen bewilligt werden, wenn ein gewichtiges, das Interesse an der Erhaltung überwiegendes Bedürfnis nachgewiesen wird.»	Art. 33 Abs. 5 E-SV untersagt zusätzliche Versiegelungen von wasserdurchlässigen Flächen vollständig. Ein absolutes Versiegelungsverbot erfasst auch die Erneuerung eines bestehenden Zugangswegs oder Vorplatzes. Da der bisherige Wortlaut der Schutzverordnungen Wenigerweiher und Bildweiher nicht publiziert ist, lässt sich nicht feststellen, ob dies eine Verschärfung darstellt; unabhängig davon ist der Vorbehalt sachlich erforderlich. Auch Art. 33 E-SV enthält keine allgemeine Ausnahmbewilligung für den Fall eines überwiegenden Interesses; vgl. den Grundsatzantrag zu Art. 5 E-SV.
Bestimmungen Schutzverordnung ausserhalb der Altstadt	Art. 34 Bewilligungspflicht	Im ersten Spiegelstrich von Art. 34 E-SV ist «sämtliche Änderungen» durch «alle von aussen wahrnehmbaren Änderungen» zu ersetzen; der zweite Spiegelstrich (Bewilligungspflicht für Vorhaben, «wenn sie den besonderen kulturellen Zeugniswert betreffen») ist ersatzlos zu streichen, weil geregelt im PBG.	Die Bewilligungspflicht kann nicht weiter reichen als der Schutz selbst. Art. 10 Abs. 1 E-SV schützt in den Ortsbildschutzgebieten A ausdrücklich nur die äussere Substanz, Erscheinungsform und Wirkung; eine Bewilligungspflicht «sämtlicher Änderungen» erfasst darüber hinaus auch Innenarbeiten, für die es dort keinen Schutzgegenstand gibt, und verstösst gegen Art. 136 Abs. 2 lit. g PBG, wonach der Unterhalt und geringfügige Änderungen im Innern bewilligungsfrei bleiben. Der zweite Spiegelstrich unterstellt sodann Vorhaben der Bewilligungspflicht, «wenn sie den besonderen kulturellen Zeugniswert betreffen» – eine Voraussetzung, die die Bauherrschaft vor dem Entscheid nicht beurteilen kann, zumal das Schutzziel im nicht mitgelieferten Inventarblatt steht (vgl. dazu bereits Art. 6 E-SV). Wer ohne Bewilligung baut, riskiert nach Art. 43 E-SV und Art. 162 PBG eine Busse; eine derart unvorhersehbare Bewilligungspflicht genügt dem Bestimmtheitsgebot nicht. Die doppelte Regelung der Bewilligungspflicht in Art. 34 E-SV und Art. 17 BauR ist zudem zu bereinigen (vgl. auch Art. 17 BauR): Doppelspurigkeiten zwischen Baureglement und Schutzverordnung schaffen unnötige Rechtsunsicherheit darüber, welche Bestimmung im Einzelfall massgebend ist.
Bestimmungen Schutzverordnung ausserhalb der Altstadt	Art. 35 Bewilligungen	Art. 35 E-SV ist zu ergänzen: «Die Modalitäten des Realersatzes (Art, Umfang, Verfahren) werden von der zuständigen Behörde im Einzelfall unter Berücksichtigung der Verhältnismässigkeit festgelegt.»	Art. 35 E-SV setzt die in Art. 129 Abs. 2 PBG unmittelbar gesetzlich angeordnete Realersatzpflicht um; eine zusätzliche vertragliche Grundlage ist dafür nicht erforderlich. Offen bleibt jedoch, was im Einzelfall als «angemessener» Realersatz gilt; ohne nähere Kriterien besteht das Risiko einer im Einzelfall unverhältnismässigen Handhabung. Eine Konkretisierung der Modalitäten schafft die für die Grundeigentümerschaft nötige Vorhersehbarkeit.
Bestimmungen Schutzverordnung ausserhalb der Altstadt	Art. 37 Baugesuchsunterlagen	Art. 37 E-SV ist einzuleiten mit: «Soweit für den Entscheid erforderlich, kann die zuständige Stelle ...»; zudem ist zu ergänzen: «Das Erfordernis wird schriftlich begründet.»	Art. 37 E-SV erlaubt, vier zusätzliche Unterkategorien einzufordern, ohne Erforderlichkeitsnachweis und ohne Kostenregelung. Ein detaillierter Material- und Pflanzbeschreibung für die Umgebungsgestaltung verursacht Planungskosten, die bei kleineren Vorhaben ausser Verhältnis zum Bauvolumen stehen. Art. 147

Bereich	Kapitel	Antrag / Bemerkung	Begründung
			Abs. 1 PBG kennt für Auflagen den Massstab der Erforderlichkeit; derselbe Massstab hat für zusätzlich verlangte Unterlagen zu gelten (vgl. bereits Art. 6bis Abs. 3 BauR).
Bestimmungen Schutzverordnung ausserhalb der Altstadt	Art. 38 Fällgesuchsunterlagen	Art. 38 Abs. 1 lit. c E-SV ist zu streichen, eventualiter sind die Kosten des verlangten Fachgutachtens von der Stadt zu tragen. Art. 38 Abs. 1 lit. d E-SV ist auf Fällvorhaben mit einer durch die Stadt zu bestimmenden Mindestanzahl zu fällender Bäume zu beschränken; für die Fällung einzelner Bäume ist kein Gesamtkonzept zu verlangen.	Lit. c verlangt für jedes Fällgesuch unabhängig von Bedeutung und Grösse des Baums ein kostenpflichtiges Fachgutachten; das belastet Eigentümerstruktur unverhältnismässig. Lit. d verlangt zusätzlich ohne Schwellenwert ein Gesamtkonzept bei mehreren gefällten Bäumen. Das ist kleinteilige Detail-Bürokratie und darauf ist zu verzichten.
Bestimmungen Schutzverordnung ausserhalb der Altstadt	Art. 40 Aufsicht, Pflege Natur- und Landschaftsschutz	Art. 40 Abs. 2 E-SV ist zu ergänzen: «Die Stadt beteiligt sich an den Mehrkosten, die aus dem Schutzzweck folgen.»	Art. 40 Abs. 2 E-SV überträgt Pflege und Unterhalt «in der Regel» den Grundeigentümerschaften oder Bewirtschaftenden. Der Unterhalt eines Schutzobjekts liegt im öffentlichen Interesse; die daraus gegenüber dem gewöhnlichen Unterhalt entstehenden Mehrkosten sind deshalb nicht allein von der Eigentümerschaft zu tragen.
Bestimmungen Schutzverordnung ausserhalb der Altstadt	Art. 41 Ersatzvornahme	Art. 41 E-SV ist zu ergänzen: «...soweit der Grundeigentümerschaft daraus ein wirtschaftlicher Vorteil entsteht.»	Art. 41 E-SV erlaubt die Überwälzung der Kosten einer Ersatzvornahme ohne die vom PBG gezogene Schranke. Art. 123 Abs. 2 PBG begrenzt eine vergleichbare Kostenüberbindung bei Sicherungsmassnahmen für Baudenkmäler ausdrücklich auf den Umfang des wirtschaftlichen Vorteils der Eigentümerschaft; dieser Grundsatz der Verhältnismässigkeit (Art. 36 Abs. 3 BV) ist auch im Natur- und Landschaftsschutz zu beachten und in Art. 41 E-SV ausdrücklich zu verankern.
Bestimmungen Schutzverordnung ausserhalb der Altstadt	Art. 43 Zuwiderhandlungen	In Art. 43 Abs. 1 E-SV sind die Worte «und Haft» zu streichen.	Die Straftat Haft kennt das schweizerische Strafrecht seit der Revision des Allgemeinen Teils des Strafgesetzbuches (in Kraft seit 1. Januar 2007) nicht mehr; Art. 162 PBG sieht ausschliesslich Busse bis Fr. 30'000 vor.
Bestimmungen Schutzverordnung ausserhalb der Altstadt	Art. 44 Inkrafttreten	Die Aufhebungsliste in Art. 44 Abs. 2 E-SV ist um die Schutzverordnung Quellfassungen Steinegg vom 16. Februar 2010 und um das Vollzugsreglement zur Schutzverordnung Dreilinden/Notkersegg (SRS 731.91) zu ergänzen. Art. 44 Abs. 3 E-SV ist zu ergänzen: «Vorbehalten bleibt die Anwendung des bisherigen Rechts, soweit dieses für die Gesuchstellenden günstiger ist.»	Die Aufhebungsliste in Art. 44 Abs. 2 E-SV nennt vier der sechs bestehenden Schutzverordnungen; die Schutzverordnung Quellfassungen Steinegg vom 16. Februar 2010 (SRS 731.8) fehlt, und das Vollzugsreglement zur Schutzverordnung Dreilinden/Notkersegg (SRS 731.91) bleibt trotz Aufhebung seiner Grundlage formell in Kraft. Eine unvollständige Aufhebungsliste führt zu einem für die Betroffenen nicht auflösbaren Nebeneinander alter und neuer Schutzvorschriften. Art. 44 Abs. 3 E-SV unterstellt zudem sämtliche erstinstanzlich noch nicht entschiedenen Verfahren ohne Vorbehalt dem neuen Recht: Wer heute ein Gesuch einreicht, müsste nach Vollzugsbeginn zusätzlich die neuen, verschärften Schutzbestimmungen erfüllen. Art. 173 Abs. 2 PBG zeigt für das Baubewilligungsverfahren zumindest den Grundgedanken einer Meistbegünstigung beim Rechtswechsel; der dieser Regelung zugrunde liegende Vertrauensschutz (Art. 9 BV) ist auf die vorliegende Konstellation zu übertragen (entspricht dem Antrag zu Art. 43 BauR).
Anhang Schutzverordnung ausserhalb der Altstadt		Keine Antwort	Keine Antwort

Bereich	Kapitel	Antrag / Bemerkung	Begründung
Karte Schutzverordnung Altstadt und Stiftsbezirk		Keine Antwort	Keine Antwort
Info Schutzverordnung Altstadt und Stiftsbezirk		Keine Antwort	Keine Antwort
Bestimmungen Schutzverordnung Altstadt und Stiftsbezirk	1. Allgemeine Bestimmungen	Die Schutzverordnung Altstadt und Stiftsbezirk (E-SV Altstadt) ist grundlegend zu überarbeiten und zu verwesentlichen.	Der Entwurf mit über 30 Bestimmungen bedeutet zusammen mit dem Baureglement und der Schutzverordnung ausserhalb der Altstadt (je über 40 Vorschriften) eine enorme Kumulation von Eigentumsbeschränkungen für die betroffenen Grundeigentümerschaften in der Altstadt (vgl. dazu die entsprechenden Ausführungen zur Schutzverordnung ausserhalb der Altstadt, wo dieselbe Kumulation für rund 350 ha bzw. 40 % der Bauzone aufgezeigt wird).
Bestimmungen Schutzverordnung Altstadt und Stiftsbezirk	Art. 3 Verhältnis zu anderem Recht	Es gilt der Abgleichsgrundsatz nach dem Antrag zu Art. 4 E-SV ausserhalb Altstadt: Wo diese Verordnung und die Schutzverordnung ausserhalb Altstadt denselben Sachverhalt regeln, ist der Wortlaut identisch zu halten.	Es gilt die Begründung zu Art. 4 E-SV ausserhalb Altstadt sinngemäss: Die beiden Schutzverordnungen regeln bewusst getrennte Geltungsbereiche. Wo beide Erlasse denselben Sachverhalt regeln – etwa den Grenzbereich Altstadt (Art. 11 E-SV Altstadt/Art. 15 E-SV) oder den Sichtbereich zum Stiftsbezirk (Art. 13 E-SV Altstadt/Art. 17 E-SV) –, besteht das Risiko des Auseinanderdriftens. Ein ausdrücklicher Abgleichsgrundsatz verhindert, dass derselbe Sachverhalt je nach Erlass unterschiedlich geregelt und beurteilt wird.
Bestimmungen Schutzverordnung Altstadt und Stiftsbezirk	Art. 3 Verhältnis zu anderem Recht	Art. 3 Abs. 2 E-SV Altstadt ist zu ergänzen: «Die im Zonenplan festgelegten Nutzungsmasse bleiben vorbehalten, soweit der Schutzzweck dies zulässt.»	Art. 3 Abs. 2 E-SV Altstadt gibt der Schutzverordnung, gleich wie Art. 4 Abs. 2 E-SV (ausserhalb Altstadt), uneingeschränkten Vorrang vor den übrigen kommunalen Nutzungsplänen (vgl. dazu bereits Art. 4 E-SV). Die praktische Tragweite zeigt sich exemplarisch bei den Hochhauseignungsgebieten: Art. 13 Abs. 2 E-SV Altstadt schliesst im Sichtbereich des Stiftsbezirks «zusätzliche Hochhäuser» aus, während Art. 13 BauR und Anhang 1 dort Gesamthöhen bis 85.0 m zulassen (vgl. dazu nachfolgend Art. 13 E-SV Altstadt). Ohne den vorgeschlagenen Vorbehalt stehen die im Zonenplan zugesicherten Nutzungsmasse unter dem Vorbehalt einer Schutzbestimmung, deren Inhalt sich erst aus einem Inventarblatt beziehungsweise den Datenblättern des Raumbuchs ergibt (vgl. dazu nachfolgend Art. 5 E-SV Altstadt); damit wird die Planungssicherheit, die der Zonenplan schaffen soll, wieder aufgehoben.
Bestimmungen Schutzverordnung Altstadt und Stiftsbezirk	Art. 4 Rechtswirkung	Art. 4 Satz 2 E-SV Altstadt ist zu fassen: «Ihre Beseitigung oder Beeinträchtigung setzt voraus, dass ein gewichtiges, das Interesse an der Erhaltung überwiegendes Bedürfnis nachgewiesen wird.» Zudem ist in Art. 4 E-SV Altstadt festzuhalten, dass die Interessenabwägung durch die für die Baubewilligung zuständige Behörde im ordentlichen Baubewilligungsverfahren vorzunehmen ist, unter Angabe der dafür massgebenden Kriterien.	Art. 4 E-SV Altstadt verlangt für die Beseitigung oder Beeinträchtigung eines Schutzobjekts allgemein nur eine «Interessenabwägung», während dieselbe Verordnung an anderer Stelle – so in Art. 7 Abs. 6 lit. c für Eingriffe im Ortsbildschutzgebiet A und in Art. 15 Abs. 2 lit. c für bauliche Veränderungen in der Schutzzone Stiftsbezirk – bereits den strengerem, mit Art. 122 Abs. 3 und Art. 129 Abs. 2 PBG übereinstimmenden Massstab eines «gewichtigen, überwiegenden Bedürfnisses» verwendet. Für dieselbe Frage bestehen damit zwei unterschiedliche Massstäbe innerhalb derselben Verordnung; dies entspricht der bereits zu Art. 5 E-SV (ausserhalb Altstadt) gerügten Inkonsistenz (vgl. dazu bereits Art. 5 E-SV). Der strengere Massstab ist für die Eigentümerschaft günstiger und klarer und sollte deshalb konsequent auch in der allgemeinen Rechtswirkungsnorm gelten. Wie bei Art. 5 E-SV (ausserhalb Altstadt) regelt auch Art. 4 E-SV Altstadt weder, welche Behörde die

Bereich	Kapitel	Antrag / Bemerkung	Begründung
			Interessenabwägung vornimmt, noch nach welchen Kriterien sie erfolgt; dieselbe Rechtsunsicherheit besteht hier ebenso und ist auch hier anzupassen.
Bestimmungen Schutzverordnung Altstadt und Stiftsbezirk	Art. 5 Bestandteile	Art. 5 E-SV Altstadt ist um einen Buchstaben zu ergänzen: «e) Inventarblätter beziehungsweise Datenblätter des Raumbuchs mit den Schutzzielen (grundeigentümergebunden)»; die Inventarblätter beziehungsweise Datenblätter sind der Verordnung beizulegen und mit ihr aufzulegen.	Es gilt die Begründung zu Art. 6 E-SV sinngemäss: Auch in der Schutzverordnung Altstadt verweisen sämtliche Schutzkategorien für das Schutzziel auf ein Inventarblatt (Art. 6 Abs. 2 und Art. 7 Abs. 3 E-SV Altstadt) beziehungsweise – für die geschützten Kulturobjekte der Schutzzone Stiftsbezirk – auf die «Datenblätter des Raumbuchs» (Art. 21 Abs. 3 E-SV Altstadt). Art. 5 E-SV Altstadt zählt als grundeigentümergebunden Bestandteile jedoch nur Schutzplan und Schutzbestimmungen auf; weder das Schutzverzeichnis noch das Raumbuch erscheinen in dieser Aufzählung. Über Umfang und Intensität der Eigentumsbeschränkung entscheidet damit auch hier ein Verwaltungsdokument, das weder dem Stadtparlament noch dem Referendum untersteht.
Bestimmungen Schutzverordnung Altstadt und Stiftsbezirk	Art. 7 Ortsbildschutzgebiet A mit Substanzschutz	1. Das Ortsbildschutzgebiet A ist entsprechend Art. 115 Abs. 1 lit. g i.V.m. Art. 119 PBG in Absprache mit der kantonalen Denkmalpflege nach Bedeutungsstufe (national, kantonal, kommunal) zu klassieren. 2. In Art. 7 Abs. 5 E-SV Altstadt ist «nicht beeinträchtigen» durch «nicht wesentlich beeinträchtigen» zu ersetzen. 3. Art. 7 Abs. 9 E-SV Altstadt ist zu ergänzen: «Der Nachweis der Gleichwertigkeit des Ersatzbaus kann durch ein Projekt im Baubewilligungsverfahren erbracht werden.» 4. Art. 7 E-SV Altstadt ist um einen Absatz zu ergänzen: «Die Inventarblätter nach Abs. 3 werden öffentlich aufgelegt.»	Zu 1: Wie bei der Schutzverordnung ausserhalb Altstadt (vgl. dazu bereits Art. 115 Abs. 1 lit. g, Art. 119 PBG) unterscheidet Art. 7 E-SV Altstadt das Ortsbildschutzgebiet A ausschliesslich nach Schutzintensität, nicht nach der vom PBG verlangten Bedeutungsstufe. Angesichts der ISOS-Klassierung der Altstadt als Objekt von nationaler Bedeutung ist diese Differenzierung hier von besonderer praktischer Tragweite für Verfahren mit Einbezug der kantonalen Stelle. Zu 2: Art. 18a Abs. 3 und 4 RPG verlangen für Denkmäler von kantonomer oder nationaler Bedeutung nur, dass eine Anlage diese «nicht wesentlich» beeinträchtigt, und stellen zudem klar, dass die Interessen der Solarenergienutzung den ästhetischen Anliegen grundsätzlich vorgehen. Der strengere kommunale Massstab «nicht beeinträchtigen» ist bundesrechtswidrig. Zu 3: Art. 7 Abs. 9 E-SV Altstadt enthält dieselbe Ersatzbau-Klausel wie Art. 10 Abs. 4 und Art. 11 Abs. 4 E-SV (ausserhalb Altstadt) (vgl. dazu bereits Art. 10 E-SV); der Nachweis der Gleichwertigkeit des Ersatzbaus ist im ordentlichen Baubewilligungsverfahren und nicht in einem vorgelagerten Sonderverfahren zu erbringen. Zu 4: Es gilt die Begründung zu Art. 9 Abs. 3 E-SV sinngemäss: Das Schutzziel wird erst im Inventarblatt konkretisiert, das vom Stadtrat erlassen wird und weder dem Stadtparlament noch dem Referendum untersteht. Ohne Auflagepflicht ist für die Grundeigentümerschaft im Zeitpunkt der Mitwirkung nicht einsehbar, welchen Inhalt ihr eigenes Inventarblatt hat.
Bestimmungen Schutzverordnung Altstadt und Stiftsbezirk	Art. 8 Grabengärten	Art. 8 Abs. 2 E-SV Altstadt ist um einen Zumutbarkeitsvorbehalt für die Wiederherstellung zu ergänzen: «...respektive ist der Gartencharakter bei baulichen Veränderungen wiederherzustellen, soweit dies zumutbar ist.»	Die Pflicht zur Wiederherstellung des Gartencharakters nach Art. 8 Abs. 2 E-SV Altstadt ist unbefristet und unbedingt formuliert. Ohne Zumutbarkeitsvorbehalt und ohne Anknüpfung an ein Bauvorhaben entsteht eine Handlungspflicht, die jederzeit durchgesetzt werden könnte. Ein Vergleich mit dem bisherigen Recht ist nicht möglich, weil die Sonderbauvorschriften für die Grabengartenliegenschaften von 1929 nicht publiziert sind.

Bereich	Kapitel	Antrag / Bemerkung	Begründung
Bestimmungen Schutzverordnung Altstadt und Stiftsbezirk	Art. 9 Geschützte Einzelbäume	Im Ingress der E-SV Altstadt ist das Datum des Raumplanungsgesetzes auf den 22. Juni 1979 zu berichtigen (statt 1. Juni 1979), und der Verweis auf die Gemeindeordnung ist zu korrigieren: Deren Art. 32 Abs. 1 ist in Ziffern gegliedert; zutreffend ist «Art. 32 Abs. 1 Ziff. 2 GO» statt «Art. 32 Abs. 1 lit. b GO». Im Titel von Art. 9 E-SV Altstadt ist «Geschützte Einzelbäume» durch «Geschützte Einzelbäume» zu ersetzen.	Die vorstehenden Punkte sind ohne materielle Tragweite, betreffen aber die Erlassgrundlagen im Ingress und den Titel einer zentralen Schutzbestimmung und sind für ein sorgfältig redigiertes, referendumpflichtiges Reglement zu bereinigen (vgl. bereits Art. 44 BauR und Art. 17 E-SV zu den entsprechenden Redaktionsversehen im Baureglement und in der Schutzverordnung ausserhalb Altstadt).
Bestimmungen Schutzverordnung Altstadt und Stiftsbezirk	Art. 9 Geschützte Einzelbäume	Art. 9 Abs. 3 E-SV Altstadt ist zu ergänzen: «Der Abstand entspricht in der Regel dem Kronenradius. Ein geringerer Abstand ist zulässig, wenn ein fachgerechter Baum- und Wurzelschutz sichergestellt ist.»	Art. 9 Abs. 3 E-SV Altstadt verlangt, den Abstand von Bauten zu geschützten Einzelbäumen «so festzulegen, dass der Schutzgegenstand nicht beeinträchtigt wird», ohne ein Mass zu nennen – dieselbe Regelungslücke wie in Art. 29 Abs. 3 E-SV (ausserhalb Altstadt) (vgl. dazu bereits Art. 29 E-SV). Der Kronenradius ist ein in der Baumpflege anerkannter, objektiv feststellbarer Massstab und vermeidet, dass der Abstand zum am wenigsten vorhersehbaren Element der Bauplanung wird.
Bestimmungen Schutzverordnung Altstadt und Stiftsbezirk	Art. 10 Baumschutz	Auf die Verschärfung des Baumschutzes auf einen Stammumfang von 0.5 m (Art. 10 Abs. 1 E-SV Altstadt) ist zu verzichten. Art. 10 Abs. 2 E-SV Altstadt ist wie folgt zu fassen: «Die Bewilligung wird erteilt, wenn ein gewichtiges, das Interesse an der Erhaltung überwiegendes Bedürfnis an der Fällung nachgewiesen wird. Das ist der Fall, wenn» (Kriterienkatalog unverändert); derselbe, mit Art. 122 Abs. 3 und Art. 129 Abs. 2 PBG übereinstimmende Massstab ist auch in Art. 30 Abs. 3 E-SV (ausserhalb Altstadt) zu übernehmen. Die Absatznummerierung von Art. 10, die von Abs. 2 auf Abs. 4 springt, ist zu berichtigen. Art. 26 lit. c E-SV Altstadt ist entsprechend zu ergänzen; es gilt der Antrag zu Art. 38 lit. c E-SV (ausserhalb Altstadt) sinngemäss.	Es gilt die Begründung zu Art. 30 E-SV sinngemäss: Ein Stammumfang von 0.5 m (Durchmesser rund 16 cm) ist auch im Ortsbildschutzgebiet A der Altstadt unverhältnismässig tief angesetzt und wirkt sich kontraproduktiv auf die Bereitschaft zu Neupflanzungen aus; die geltende Bauordnung schützte Bäume erst ab 0.8 m Stammumfang und nur in eigens bezeichneten Gebieten. Das gesamte Ortsbildschutzgebiet A – also die ganze Altstadt – als Gebiet mit erhöhtem Baumschutz auszuscheiden, führt dazu, dass in der dicht bebauten Altstadt mit ihren kleinen Hofflächen praktisch jede Bepflanzung bewilligungspflichtig wird. Dass die Schutzverordnung Altstadt für dieselbe Interessenabwägung «überwiegt» genügen lässt, während die Schutzverordnung ausserhalb Altstadt in Art. 30 Abs. 3 «klar überwiegt» beziehungsweise «eindeutig überwiegende Interessen» verlangt, ist mit der Rechtsgleichheit (Art. 8 BV) nicht vereinbar. Massgebend hat durchgehend der mit Art. 122 Abs. 3 und Art. 129 Abs. 2 PBG übereinstimmende Massstab eines gewichtigen, überwiegenden Bedürfnisses zu sein (vgl. den Grundsatzantrag zu Art. 5 E-SV ausserhalb Altstadt). Art. 26 lit. c E-SV Altstadt enthält dieselbe obligatorische Fachgutachten-Pflicht bei Fällgesuchen wie Art. 38 lit. c E-SV ausserhalb der Altstadt (vgl. dortige Begründung zu Art. 30 E-SV); in der dicht bebauten Altstadt mit ihren kleinen Hofflächen betrifft dies praktisch jede Baumfällung.
Bestimmungen Schutzverordnung Altstadt und Stiftsbezirk	Art. 13 Erhaltenswerte Siedlungsstruktur: Sichtachsen und Sichtbereich UNESCO-Weltkulturerbe Stiftsbezirk	Der Sichtbereich zum Stiftsbezirk ist in dieser Verordnung und in der Schutzverordnung ausserhalb Altstadt einheitlich und planlich zu bezeichnen. Art. 13 Abs. 2 E-SV Altstadt ist zu fassen: «Hochhäuser im Sichtbereich setzen eine Interessenabwägung voraus, in welcher die Fern- und Silhouettenwirkung des Stiftsbezirks angemessen zu berücksichtigen ist.»	Art. 13 Abs. 2 E-SV Altstadt schliesst im Sichtbereich des Stiftsbezirks «zusätzliche Hochhäuser» aus und definiert den Sichtbereich als den gesamten Geltungsbereich der Verordnung, während Art. 13 BauR und Anhang 1 dort Gesamthöhen bis 85.0 m zulassen; die Schutzverordnung ausserhalb Altstadt definiert den Sichtbereich in ihrem Art. 17 Abs. 2 zudem abweichend als im Schutzplan eingetragenes Gebiet (vgl. dazu bereits Art. 17 E-SV). Bei gleichzeitigem Vorrang der Schutzverordnung vor den übrigen kommunalen Nutzungsplänen (vgl. dazu bereits Art. 3 E-SV Altstadt) kollidiert dies unmittelbar mit der im Baureglement gewährten Nutzungsmöglichkeit. Ein kategorischer Ausschluss «zusätzlicher Hochhäuser» im gesamten Geltungsbereich steht im Widerspruch zum Zonenplan; da Zonenplan und beide Schutzverordnungen Teile derselben Ortsplanungsrevision sind, müssen sie widerspruchsfrei sein. Eine Interessenabwägung, welche die Fern- und Silhouettenwirkung

Bereich	Kapitel	Antrag / Bemerkung	Begründung
Bestimmungen Schutzverordnung Altstadt und Stiftsbezirk	Art. 14 Grundsatz	Art. 14 Abs. 2 E-SV Altstadt ist um einen Zumutbarkeitsvorbehalt und einen Beitragsanspruch zu ergänzen: «..., soweit dies der Eigentümerschaft zumutbar ist. Übersteigt der Unterhalt das übliche Mass erheblich, beteiligt sich die Stadt an den Mehrkosten.»	angemessen berücksichtigt, trägt dem Schutzanliegen ebenso Rechnung, ohne die im Zonenplan zugesicherten Nutzungsmasse a priori zu entwerten. Art. 14 Abs. 2 E-SV Altstadt verpflichtet die Eigentümerschaft, die geschützten Kulturobjekte der Schutzzone Stiftsbezirk «so zu unterhalten, dass deren Fortbestand dauerhaft sichergestellt ist» – ohne Zumutbarkeitsvorbehalt und ohne Beitragsanspruch. Eine derart unbedingte positive Leistungspflicht hat im PBG keine Grundlage: Art. 123 PBG sieht für den Fall, dass die Eigentümerschaft zum Unterhalt «nicht willens oder in der Lage ist», Sicherungsmassnahmen der Gemeinde vor, nicht eine unbedingte Handlungspflicht der Privaten. Eine derart weitgehende Eigentumsbeschränkung ohne Zumutbarkeitsgrenze und ohne finanziellen Ausgleich ist mit Art. 26 i.V.m. Art. 36 Abs. 3 BV nicht vereinbar.
Bestimmungen Schutzverordnung Altstadt und Stiftsbezirk	Art. 15 Bauliche Veränderungen	Das generelle Verbot von Dachflächenfenstern, Dacheinschnitten und Solaranlagen in der Schutzzone Stiftsbezirk (Art. 15 Abs. 3 lit. f E-SV Altstadt) ist durch eine Bewilligungspflicht mit Prüfung der wesentlichen Beeinträchtigung zu ersetzen.	Ein absolutes Verbot ohne Einzelfallprüfung steht in einem ungelösten Zielkonflikt zur bundesrechtlich und kommunal verfolgten Förderung erneuerbarer Energien und energetischer Sanierungen (vgl. bereits Art. 19 E-SV zu Solaranlagen in der Schutzverordnung ausserhalb Altstadt). Das Bundesrecht sieht für Denkmäler von kantonaler oder nationaler Bedeutung eine Bewilligungspflicht mit Prüfung der wesentlichen Beeinträchtigung vor, nicht ein absolutes Verbot: Art. 18a Abs. 3 RPG lässt Solaranlagen zu, soweit sie das Objekt nicht wesentlich beeinträchtigen. Art. 15 Abs. 3 lit. f E-SV Altstadt fällt hinter diesen bundesrechtlichen Mindeststandard zurück.
Bestimmungen Schutzverordnung Altstadt und Stiftsbezirk	Art. 16 Störende bauliche Elemente	Art. 16 E-SV Altstadt ist zu fassen: «Störende bauliche Elemente sind zu entfernen, soweit dies zumutbar ist.» Abs. 2 (Ausnahmeklausel) ist zu streichen.	Art. 10 BO verpflichtete zur Entfernung störender baulicher Elemente «soweit dies zumutbar ist» – die Zumutbarkeit war Tatbestandsmerkmal der Regel selbst. Art. 16 E-SV Altstadt macht daraus in Abs. 1 eine unbedingte Pflicht und verschiebt die Zumutbarkeit in eine Ausnahmeklausel in Abs. 2, die überdies sprachlich verunglückt ist: «Ausnahmen können nur gewährt werden, soweit dies aufgrund der Verhältnismässigkeit und der Zumutbarkeit erforderlich ist.» Regel und Ausnahme sind damit vertauscht, und die Beweislast verschiebt sich zulasten der Eigentümerschaft, die die Unzumutbarkeit nun im Ausnahmeverfahren nachweisen muss, statt dass die Behörde die Zumutbarkeit der Pflicht zu begründen hat (Art. 36 Abs. 3 BV).
Bestimmungen Schutzverordnung Altstadt und Stiftsbezirk	Art. 17 Archäologie	Art. 17 E-SV Altstadt ist um eine Kostenregelung und eine Bagatellklausel zu ergänzen: «Vorbehalten bleiben übliche Bauarbeiten wie Fundament- und Leitungsarbeiten innerhalb bereits überbauter Parzellen. Wird eine Begleitung durch die Kantonsarchäologie erforderlich, gehen deren Kosten zulasten des Kantons, soweit sie nicht durch eine zumutbare Eigenleistung der Bauherrschaft abgedeckt werden können.»	Art. 17 E-SV Altstadt verlangt für sämtliche Eingriffe in die Bodenschicht und Grabarbeiten im Stiftsbezirk zusätzlich zur Baubewilligung obligatorisch eine Begleitung durch die Kantonsarchäologie, ohne Kostenregelung oder Bagatellvorbehalt. Das kann bei gewöhnlichen Bauvorhaben wie Fundamentarbeiten oder Leitungsgräben zu erheblichen Mehrkosten und Verzögerungen führen, weil die Begleitung – anders als das Fachgutachten nach Art. 26 lit. c E-SV Altstadt – nicht von der Bauherrschaft gewählt, sondern von Amtes wegen angeordnet wird. Der Stiftsbezirk ist als UNESCO-Weltkulturerbe zwar besonders schutzwürdig, doch handelt es sich dabei um ein gesamtgesellschaftliches Interesse; die daraus folgenden Mehrkosten dürfen nicht einseitig der einzelnen Bauherrschaft überbunden werden (vgl. bereits den Antrag zu Art. 16 E-SV ausserhalb Altstadt).
Bestimmungen Schutzverordnung Altstadt	Art. 20 Gestaltung	1. In Art. 20 Abs. 2 lit. a E-SV Altstadt ist «mit authentischen Materialien» durch «mit Materialien, die sich in Farbe und Struktur in den	Zu 1: «Authentisch» ist in der Denkmalpflege ein Fachbegriff, der im Extremfall die Verwendung historischer Materialien und Techniken verlangt und die

Bereich	Kapitel	Antrag / Bemerkung	Begründung
und Stiftsbezirk		historischen Bestand einfügen» zu ersetzen. 2. Art. 20 Abs. 2 lit. b E-SV Altstadt ist zu fassen: «Beleuchtungen und Leuchtwerbungen dürfen den Stiftsbezirk nicht wesentlich beeinträchtigen. Sicherheitsrelevante Beleuchtungen bleiben vorbehalten.»	Sanierungskosten vervielfachen kann. In der Umgebungsschutzzone – also ausserhalb des eigentlichen Schutzbereichs – genügt der Einpassungsmassstab, der auch in Art. 7 Abs. 4 E-SV Altstadt für die Altstadt selbst gilt. Zu 2: «Zeitgenössische Bauteile, Beleuchtungen, Leuchtwerbungen und dergleichen dürfen keine negativen Auswirkungen auf den Stiftsbezirk haben» ist eine Nulltoleranzformel: Jede Aussenbeleuchtung hat definitionsgemäss eine Auswirkung. Damit läge die Zulässigkeit vollständig im Ermessen der Behörde, und Gewerbebetriebe in der Umgebungsschutzzone könnten faktisch keine Leuchtreklame mehr führen – ein Eingriff in die Wirtschaftsfreiheit (Art. 27 BV), der eine Erheblichkeitsschwelle voraussetzt. Die vorgeschlagene Fassung übernimmt den Massstab, den das Bundesrecht in Art. 18a Abs. 3 RPG für Denkmäler von nationaler Bedeutung verwendet, und ergänzt den auch hier fehlenden Sicherheitsvorbehalt (vgl. bereits Art. 20, Art. 23 und Art. 32 E-SV zu den Beleuchtungsverboten der Schutzverordnung ausserhalb Altstadt).
Bestimmungen Schutzverordnung Altstadt und Stiftsbezirk	Art. 22 Bewilligungspflicht	Die doppelte Regelung der Bewilligungspflicht in Art. 22 E-SV Altstadt und Art. 17 BauR ist zu bereinigen. Art. 22 Abs. 1 E-SV Altstadt ist zu fassen: «Alle von aussen wahrnehmbaren baulichen Veränderungen, eingeschlossen Fassadenrenovierungen und -anstriche sowie bauliche Veränderungen an der Umgebungsgestaltung, sind bewilligungspflichtig. Arbeiten im Innern sind nur an geschützten Kulturobjekten bewilligungspflichtig, soweit das Inventarblatt einen Innenschutz vorsieht. Vorbehalt bleibt Art. 136 Abs. 2 PBG.»	Wie bereits zu Art. 17 BauR ausgeführt, sind Doppelspurigkeiten zwischen Baureglement und Schutzverordnung Altstadt konsequent zu eliminieren; die Gestaltungs- und Bewilligungsvorgaben für die Altstadt gehören ausschliesslich in die Schutzverordnung. Der bisherige Art. 11 BO erfasste «alle baulichen Veränderungen in der Altstadt, eingeschlossen Fassadenrenovierungen und -anstriche, sowie Veränderungen von wesentlichen Elementen des Aussenraumes». Art. 22 Abs. 1 E-SV Altstadt erfasst neu zusätzlich Grabarbeiten, den Ersatz von Schlagläden, Fenstersanierungen, die Umgebung, feste Ausstattungen und Zugehör – und ausdrücklich «Arbeiten am Äusseren wie auch im Innern», im gesamten Geltungsbereich der Verordnung und nicht nur an geschützten Objekten. Das widerspricht Art. 7 Abs. 2 und Abs. 8 E-SV Altstadt, die nur die äussere Substanz schützen und nur von aussen wahrnehmbare Veränderungen erfassen, sowie Art. 136 Abs. 2 lit. g PBG, wonach Unterhalt und geringfügige Innenänderungen bewilligungsfrei bleiben, soweit die übrigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten sind, und wonach der kantonale Katalog kommunal nur erweitert, nicht ohne besonderen Grund eingeschränkt werden darf. Art. 7 Abs. 8 E-SV Altstadt enthält mit der Beschränkung auf «von aussen wahrnehmbare» Veränderungen die richtige Umschreibung der Bewilligungspflicht und ist gegen die weitergehende Fassung von Art. 22 Abs. 1 E-SV Altstadt zu verteidigen. Praktisch würde in der ganzen Altstadt der Ersatz eines Fensters oder eines Schlagladens und jede Renovation im Wohnungsinnen ein Bewilligungsverfahren auslösen; dies ist die einschneidendste Einzelbestimmung des gesamten Revisionspakets und mit Nachdruck zu beanstanden.
Bestimmungen Schutzverordnung Altstadt und Stiftsbezirk	Art. 24 Bauvoranfrage	Art. 24 Abs. 1 E-SV Altstadt ist als Kann-Vorschrift zu fassen.	Art. 24 Abs. 1 E-SV Altstadt verlangt für bewilligungspflichtige Vorhaben in der Schutzzone und in der Umgebungsschutzzone Stiftsbezirk zwingend eine vorgeschaltete Bauvoranfrage. Das PBG kennt diesen Schritt nur als Möglichkeit: Nach Art. 145 Abs. 1 PBG «kann» die Bauherrschaft um einen Vorbescheid ersuchen, und Abs. 2 hält fest, dass dafür kein Baubewilligungsverfahren durchgeführt wird und der Vorbescheid «weder anfechtbar noch endgültig» ist. Die Schutzverordnung macht daraus eine Pflicht und schaltet damit einen zusätzlichen, rechtlich unverbindlichen und nicht anfechtbaren Verfahrensschritt vor das eigentliche Verfahren; für die

Bereich	Kapitel	Antrag / Bemerkung	Begründung
			Bauherrschaft bedeutet das Zeitverlust ohne Rechtsschutzgewinn. Eine Ermächtigung der Gemeinde dazu enthält das PBG nicht (Art. 7 Abs. 2 PBG).
Bestimmungen Schutzverordnung Altstadt und Stiftsbezirk	Art. 25 Baugesuchsunterlagen	Art. 25 Abs. 2 und 3 E-SV Altstadt sind um den Vorbehalt der Erforderlichkeit zu ergänzen: «Ein Modell oder eine Bemusterung muss nur dann erbracht werden, wenn dies unter dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit verantwortbar und erforderlich ist. Bei geringfügigen Eingriffen, namentlich beim Ersatz einzelner Fenster, Fensterläden oder vergleichbaren Bagatellvorhaben, ist auf ein Modell oder eine Bemusterung zu verzichten. Der Nachweis der Erforderlichkeit und der Verhältnismässigkeit ist durch die Behörde zu erbringen.»	Art. 25 Abs. 2 und 3 E-SV Altstadt erlauben, ein Modell der geplanten Bauten und eine Bemusterung vor Ort zu verlangen, ohne dass die Erforderlichkeit Voraussetzung wäre. Ein Architekturmodell kostet je nach Massstab mehrere tausend Franken. Art. 147 Abs. 1 PBG kennt für Auflagen den Massstab der Erforderlichkeit; derselbe Massstab hat für zusätzlich verlangte Unterlagen und Nachweise zu gelten (vgl. bereits Art. 37 E-SV und Art. 6bis Abs. 3 BauR). Der Einwand, dass eine Bemusterung bei anspruchsvollen Vorhaben in der Altstadt sachlich nötig sein kann, ist berechtigt; der Antrag verlangt deshalb nicht den Verzicht auf Modell oder Bemusterung, sondern deren Verhältnismässigkeit im Einzelfall. Eine ausdrückliche Bagatellklausel schafft hier Rechtssicherheit, ohne den Schutzzweck der Bestimmung in den tatsächlich gewichtigen Fällen zu schwächen.
Bestimmungen Schutzverordnung Altstadt und Stiftsbezirk	Art. 27 Abweichung von der Regelbauweise	Art. 27 E-SV Altstadt («Abweichungen von der Regelbauweise zur Einhaltung des Kulturschutzes gemäss dieser Schutzverordnung gelten als Ausnahmegrund nach Art. 108 PBG») ist ausdrücklich zu unterstützen und als Anspruchsnorm zu fassen: «...gelten als Ausnahmegrund nach Art. 108 des Planungs- und Baugesetzes; es besteht Anspruch auf die Ausnahmebewilligung, soweit keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.» Der HEV beantragt dieselbe Anspruchsnorm auch für die Schutzverordnung ausserhalb Altstadt.	Keine der beiden Schutzverordnungen erwähnt die Bestandes- und Erweiterungsgarantie nach Art. 109 f. PBG oder den Entschädigungsanspruch bei materieller Enteignung. Art. 27 E-SV Altstadt enthält demgegenüber als einzige der beiden Verordnungen bereits eine Norm, die eine Abweichung von der Regelbauweise zur Einhaltung des Kulturschutzes als Ausnahmegrund zulässt; dies ist zu begrüssen und als Vorbild für die Schutzverordnung ausserhalb Altstadt zu übernehmen. Als blosser Ausnahmegrund ohne Anspruchscharakter bleibt die Norm jedoch im Ermessen der Behörde; sie sollte, wie bei allen übrigen in dieser Stellungnahme verlangten Ausnahme- und Erleichterungstatbeständen, einen Anspruch begründen, soweit keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.
Bestimmungen Schutzverordnung Altstadt und Stiftsbezirk	Art. 28 Ersatzvornahme	Art. 28 E-SV Altstadt (Ersatzvornahme) ist zu streichen. Eventualiter, falls darauf nicht verzichtet wird, ist die Bestimmung auf eine vertragliche Grundlage im Sinne von Art. 123 bzw. Art. 128 Abs. 2 PBG zu stellen (vgl. Art. 41 E-SV) und um den Vorbehalt zu ergänzen: «...soweit der Grundeigentümerschaft daraus ein wirtschaftlicher Vorteil entsteht (Art. 123 Abs. 2 PBG).»	Es gilt die Begründung zu Art. 41 E-SV sinngemäss: Für eine einseitig verfügte Ersatzvornahme zulasten der Grundeigentümerschaft fehlt ausserhalb einer vertraglichen Grundlage nach Art. 123 bzw. Art. 128 Abs. 2 PBG die gesetzliche Basis. Selbst bei vertraglicher Grundlage überschreitet Art. 28 E-SV Altstadt in seiner heutigen Fassung die Schranke, die Art. 123 Abs. 2 PBG der Kostenüberwälzung setzt: Die Gemeinde kann die Kosten der Ersatzvornahme der Grundeigentümerschaft nur überbinden, «soweit für diese oder diesen ein wirtschaftlicher Vorteil entsteht».
Bestimmungen Schutzverordnung Altstadt und Stiftsbezirk	Art. 30 Zuwiderhandlungen	In Art. 30 Abs. 1 E-SV Altstadt sind die Worte «oder Haft» zu streichen.	Die Straftat Haft kennt das schweizerische Strafrecht seit der Revision des Allgemeinen Teils des Strafgesetzbuches (in Kraft seit 1. Januar 2007) nicht mehr; Art. 162 PBG sieht ausschliesslich Busse vor.
Bestimmungen Schutzverordnung Altstadt und Stiftsbezirk	Art. 31 Inkrafttreten	Art. 31 Abs. 3 E-SV Altstadt ist zu ergänzen: «Vorbehalten bleibt die Anwendung des bisherigen Rechts, soweit dieses für die Gesuchstellenden günstiger ist.»	Art. 31 Abs. 3 E-SV Altstadt unterstellt sämtliche hängigen Verfahren ohne Vorbehalt dem neuen Recht. Art. 173 Abs. 2 PBG zeigt für das Baubewilligungsverfahren zumindest den Grundgedanken einer Meistbegünstigung beim Rechtswechsel; der dieser Regelung zugrunde liegende Vertrauensschutz (Art. 9 BV) ist auf die vorliegende Konstellation zu übertragen (entspricht dem Antrag zu Art. 43 BauR und zu Art. 44 Abs. 3 E-SV).

Bereich	Kapitel	Antrag / Bemerkung	Begründung
Anhang Schutzverordnung Altstadt und Stiftsbezirk		Keine Antwort	Keine Antwort
Gemeindestrassenplan, Fuss-, Wander- und Radwegplan		Keine Antwort	Keine Antwort
Info Gemeindestrassenplan, Fuss-, Wander- und Radwegplan		Keine Antwort	Keine Antwort
Teilstassenpläne		Keine Antwort	Keine Antwort
Info Teilstassenpläne		Keine Antwort	Keine Antwort
Planungsbericht	A Ausgangslage	Der Planungsbericht ist um eine Kostenfolgenabschätzung für die betroffenen Grundeigentümerschaften zu ergänzen, insbesondere für den ökologischen Ausgleich, die Grünflächenziffer, die Schutzverordnungen und den Sachverständigenrat.	Der Planungsbericht legt die städtebaulichen und ökologischen Ziele der Revision ausführlich dar, verzichtet aber durchwegs auf eine Quantifizierung der daraus resultierenden Mehrkosten für Bauherrschaften. Der HEV hat bereits bei der Mitwirkung zum Mobilitätskonzept 2050 auf das Fehlen jeglicher Kostenangaben hingewiesen; dieselbe Lücke zeigt sich hier in noch grösserem Ausmass, weil die Ortsplanungsrevision unmittelbar grundeigentümergebundene Vorschriften erlässt. Eine sachgerechte Interessenabwägung nach Art. 36 Abs. 3 BV setzt voraus, dass die wirtschaftlichen Folgen einer Eigentumsbeschränkung bekannt sind, bevor sie beschlossen wird.
Planungsbericht	A Ausgangslage	Stellungnahme des HEV Stadt St.Gallen – allgemeine Würdigung Leider bietet das Mitwirkungsportal keine Möglichkeit, eine allgemeine Würdigung abzugeben. Wir bitten Sie, dies bei künftigen Mitwirkungen zu ändern. Insbesondere bei einer derart gewichtigen Mitwirkung ist eine allgemeine Würdigung u.E. unabdingbar. In Ermangelung eines Feldes für eine allgemeine Würdigung erfassen wir unsere allgemeine Stellungnahme an dieser Stelle, da sie hier am ehesten passend erscheint. Die folgende allgemeine Würdigung schafft den Rahmen, in dem unsere Einzelanträge zu lesen sind. Gesamtwürdigung Baureglement Der Entwurf des Baureglements enthält für Grundeigentümerschaft und Bauherrschaft erhebliche Verbesserungen: Der kleine Grenzabstand sinkt von mindestens 5.0 m auf mindestens 3.0 m, die Geschosshöhenbeschränkung entfällt zugunsten einer reinen Höhenregelung, es entstehen neue Zonen mit der Möglichkeit, in die Höhe zu bauen, die bisherigen zweigeschossigen Wohnzonen werden auf drei Vollgeschosse angehoben, Klein- und Anbauten werden grösser und näher zulässig, entlang Gemeindestrassen 3. Klasse gilt neu ein Strassenabstand von 2.0 m statt des grossen Grenzabstands, und eine Reihe kommunaler Wohnbauvorschriften fällt ersatzlos weg. Diese	-

Bereich	Kapitel	Antrag / Bemerkung	Begründung
		Deregulierungsgewinne werden vom HEV als positiv betrachtet und im Rahmen dieser Mitwirkung ausdrücklich unterstützt (vgl. dazu nachfolgend «Was der Entwurf richtig macht»). Dem stehen drei Problemfelder gegenüber, die den Kern der Kritik bilden. Erstens verlagert der Entwurf die wirtschaftlich entscheidenden Parameter aus dem referendumpflichtigen Baureglement in ein Vollzugsreglement des Stadtrates: die Berechnung des ökologischen Ausgleichs (Art. 11 Abs. 7, Art. 42 lit. c) und die Bemessung der Ersatzabgabe für Spiel- und Begegnungsbereiche (Art. 34 Abs. 2). Damit entscheidet über Umfang und Kosten der Eigentumsbeschränkung nicht mehr das Stadtparlament unter Referendumsvorbehalt, sondern die Exekutive. Das ist für den HEV ein schwerwiegender Mangel des Entwurfs, der korrigiert werden muss (vgl. dazu nachfolgend «Rechtsstaatliche und ökonomische Querschnittsbefunde»). Zweitens ersetzt der Entwurf an mehreren Stellen feste Masse durch unbestimmte Rechtsbegriffe und Auflagenkompetenzen: «gute Gesamtwirkung», «gut zu gliedern», «gestalterisch ausgewogenes Verhältnis», «besonders hochwertig und klimaoptimiert», «wenn möglich», «soweit betrieblich möglich», dazu die offene Auflagenkompetenz nach Art. 10 Abs. 3 und die Pflicht zu mikroklimatischen Analysen nach Art. 10 Abs. 5. Der Ermessensspielraum der Baubewilligungsbehörde ist heute schon gross; er wächst mit diesem Entwurf deutlich. Für die Bauherrschaft heisst das: mehr Vorabklärungen, mehr Gutachten, längere Verfahren, geringere Planungssicherheit und damit höhere Kapitalkosten. Drittens kumulieren sich die neuen Grünvorgaben. Grünflächenziffer (0.3 bis 0.5 der anrechenbaren Grundstücksfläche), ökologischer Ausgleich (Flächenäquivalent von 25 %), Pflicht zur Flachdachbegrünung ab 40 m², Versickerungspflichten, Verbot der Vollunterbauung und die Nichtanrechnung der Dachbegrünung an die Grünflächenziffer greifen ineinander, ohne dass das Verhältnis der Instrumente zueinander im Reglement geregelt wäre. Die Stadt hat die Verhältnismässigkeit jedes Instruments einzeln begründet, nicht aber die kumulative Wirkung, zumal die Einzelbegründungen für sich schon nicht stichhaltig sind. Ein ökologischer Ausgleich von 25 % wird die Ansiedlung von neuen Unternehmen verunmöglichen; die Industrie wird gezwungen, Ausbau- und Expansionspläne nicht in der Stadt St.Gallen zu verwirklichen. Das kann sich der Stadtrat für diese Stadt nicht wünschen, und das wird der HEV vehement bekämpfen. Die Einzelanträge zum Baureglement werden im Rahmen dieser Mitwirkung separat, artikelweise von Art. 1 bis Art. 44, eingereicht und begründet. Der Planungsbericht hält zur Bauzonendimensionierung fest, die Stadt beabsichtige, das zusätzliche Wachstum «ohne wesentliche Neueinzonungen» zu bewältigen, und sieht die Umnutzung von Arbeitszonen in Wohn- und Mischgebiete nur für die von ihr selbst bezeichneten Standorte Sonntal und Geissberg vor (Planungsbericht, S. 23 f.). Der HEV fordert, dass generell überprüft wird, ob in Arbeitszonen auch Wohnen erlaubt werden kann und unter bestimmten Voraussetzungen zulässig wird – Arbeitszonen/Wohnzonen analog den bereits bestehenden Wohn-/Gewerbeazonen (WG). Die laufende Mitwirkung soll zudem genutzt werden, um auf konkrete Umzonungsgesuche von Grundeigentümern und Investoren einzugehen, die im Rahmen dieser Mitwirkung eingehen, und diese umzusetzen. Dies betrifft nicht Partikularinteressen politischer Parteien und Verbände, welche die	

Bereich	Kapitel	Antrag / Bemerkung	Begründung
		Eigentumsrechte und Vorhaben von Immobilienbesitzern und Investoren beschneiden wollen; solchen Anliegen tritt der HEV entschieden entgegen. Insbesondere die Art. 10, 11, 22 und 23 gehen aus Sicht des HEV inhaltlich deutlich zu weit und weichen materiell erheblich vom geltenden beziehungsweise übergeordneten Recht ab. Wir beantragen deshalb, diese Artikel grundlegend zu überarbeiten oder ersatzlos zu streichen und zumindest in einer separaten Vorlage zu behandeln. Demokratiepolitisch wäre es problematisch, wenn diese weitreichenden Bestimmungen im Rahmen der umfangreichen, grundsätzlich notwendigen Revision nicht die erforderliche eigenständige Aufmerksamkeit erhielten oder wenn ihrerwegen die gesamte Revision in einem Referendum scheitern würde. Bleiben diese Artikel nach der parlamentarischen Beratung in der vorliegenden Form bestehen, ist das Referendum zu ergreifen. Gesamtwürdigung Schutzverordnungen Die Schutzverordnung ausserhalb Altstadt und die Schutzverordnung Altstadt und Stiftsbezirk sind systematisch stimmig aufgebaut, setzen dafür die in Art. 128 Abs. 1 lit. b PBG vorgesehene Form der Schutzverordnung um und regeln den Schutz grundeigentümerverbindlich und getrennt von der Nutzungsplanung. Die Trennung von Nutzung (Baureglement) und Schutz (Schutzverordnung) ist eine Verbesserung gegenüber der heutigen, über Zonenplan, Bauordnung und mehrere ältere Schutzverordnungen verstreuten Rechtslage und ist aus Sicht des HEV zu unterstützen. Vier Befunde wiegen gleichwohl schwer. Erstens wird der Inhalt des Eigentumseingriffs nicht in der Verordnung selbst, sondern in Inventarblättern festgelegt, die vom Stadtrat erlassen werden; sämtliche Schutzkategorien beider Verordnungen verweisen für das eigentliche Schutzziel auf ein solches Blatt, das weder dem Stadtparlament noch dem Referendum untersteht. Das ist dasselbe Demokratiedefizit wie beim Baureglement (vgl. dazu nachfolgend «Rechtsstaatliche und ökonomische Querschnittsbefunde»), hier aber weitreichender, weil es die gesamte Schutzsystematik betrifft. Die nach Art. 120 Abs. 1 PBG beim Erlass vorgesehene Anhörung genügt dafür nicht: Sie erfasst nur die erstmalige Inventarisierung, nicht spätere Anpassungen des Inventarblatts, von denen die betroffene Grundeigentümerschaft regelmässig erst anlässlich eines eigenen Baugesuchs erfährt. Der HEV bestreitet damit nicht das Inventarmodell als solches, sondern dessen fehlende Publizität; er beantragt, die Inventarblätter beziehungsweise Datenblätter des Raumbuchs der jeweiligen Verordnung beizulegen, mit ihr aufzulegen und auch künftige Anpassungen öffentlich aufzulegen (vgl. dazu die entsprechenden Einzelanträge zu den beiden Schutzverordnungen, die im Rahmen dieser Mitwirkung separat eingereicht werden). Zweitens wird der Baumschutz, den die Stimmberechtigten am 12. März 2023 mit 66.1 % Ja-Stimmen bereits auf das gesamte Baugebiet ausgeweitet hatten, nochmals verschärft: In den im Schutzplan bezeichneten Gebieten mit erhöhtem Baumschutz sinkt die Schwelle von bisher 0.8 m auf neu 0.5 m Stammumfang – rund 16 statt bisher 25 cm Durchmesser –, ausserhalb dieser Gebiete gilt neu automatisch, ohne jede planliche Bezeichnung, ein Schwellenwert von 0.8 m Stammumfang für das gesamte Baugebiet. Gleichzeitig entfällt die bisherige Kompensationsnorm, wonach zur Erhaltung schützenswerter Bäume Grenz- und Gebäudeabstände unterschritten werden durften, und die bisherige Kann-Vorschrift zur Ersatzpflanzung wird zur Pflicht. Das ist kein Baumschutz mehr: Bei einem Durchmesser von 16 cm kann man höchstens noch von einem Bäumchen und somit von einem «Bäumchenschutz»	

Bereich	Kapitel	Antrag / Bemerkung	Begründung
		sprechen. Das zeigt, wie weit das Reglement in seiner Eingriffstiefe geht und wie sehr es zur ideologischen Übertreibung missbraucht wird. Hinzu kommt ein demokratiepolitisches Problem: Der HEV hat die Ausweitung des Baumschutzes auf das gesamte Baugebiet 2023 bekämpft; die Stimmberechtigten haben ihr am 12. März 2023 zugestimmt, und zwar in der damals vorgelegten Form mit einer Schwelle von 0.8 m Stammumfang. Die Stadt hatte dabei ausdrücklich festgehalten, die Baumschutzbestimmungen der Bauordnung blieben unverändert. Die nun vorgesehene Absenkung auf 0.5 m, der Wegfall der Kompensationsnorm und die zwingende Ersatzpflanzung waren nie Gegenstand dieses Volksentscheids und sind durch ihn nicht legitimiert. Schon diese Verschärfung allein würde es rechtfertigen, das Referendum erneut zu ergreifen; der HEV behält sich dies ausdrücklich vor. Drittens ist bei mehreren Bestimmungen zur Solarenergienutzung fraglich, ob sie sich innerhalb des Rahmens von Art. 18a RPG halten: Art. 18a Abs. 2 lit. b RPG erlaubt zwar dem kantonalen Recht, in klar umschriebenen Schutzzonen eine Bewilligungspflicht vorzusehen, doch dehnen mehrere Bestimmungen diese ohne erkennbare kantonale Delegationsgrundlage auf Objekte lokaler statt nur kantonalen und nationaler Bedeutung aus, legen einen strengeren Beeinträchtigungsmassstab als das Bundesrecht an oder sehen – im Stiftsbezirk – ein absolutes Verbot statt der bundesrechtlich vorgesehenen Einzelfallprüfung vor. Viertens enthalten die Verordnungen die Pflichten, aber grösstenteils nicht die Gegenrechte: Weder die Bestandes- und Erweiterungsgarantie nach Art. 109 f. PBG noch der Entschädigungsanspruch bei materieller Enteignung noch der Ausschluss der Inventaranpassung im Einzelfall nach Art. 119 Abs. 3 PBG werden erwähnt. All dies werden wir als HEV niemals gutheissen. Die Einzelanträge zu beiden Schutzverordnungen werden ebenfalls artikelweise eingereicht und begründet – für die Schutzverordnung ausserhalb Altstadt (Art. 1–44) und für die Schutzverordnung Altstadt und Stiftsbezirk (Art. 1–31). Rechtsstaatliche und ökonomische Querschnittsbefunde Über die Einzelbestimmungen hinaus ziehen sich vier Befunde durch das gesamte Revisionspaket, die der HEV als gravierend bewertet. Ihre Korrektur ist für den Verband Voraussetzung dafür, die im Übrigen notwendige Reform weiterhin zu unterstützen; unterbleibt sie, wird der HEV die Vorlage mit Nachdruck bekämpfen – nötigenfalls mit dem Referendum oder mit einer gerichtlichen Überprüfung der beanstandeten Bestimmungen. Der erste betrifft das Legalitätsprinzip und den Referendumsvorbehalt. Das Baureglement untersteht als Teil des Rahmennutzungsplans dem fakultativen Referendum (Art. 36 Abs. 1 Bst. a PBG) und wird vom Stadtparlament unter Referendumsvorbehalt beschlossen (Art. 32 Abs. 1 Ziff. 2 GO); ein Vollzugsreglement des Stadtrates untersteht weder dem Parlament noch dem Referendum. Der Entwurf verschiebt gleichwohl an mehreren Stellen wesentliche Rechtssätze in dieses Vollzugsreglement – so bei der Berechnung des ökologischen Ausgleichs und bei der Ersatzabgabe für Spiel- und Begegnungsbereiche –, und dasselbe Muster wiederholt sich in den Schutzverordnungen, wo die Schutzziele in Inventarblättern ausserhalb des referendumsfähigen Erlasses festgelegt werden. Wer wesentliche Rechtssätze dorthin verschiebt, entzieht sie der demokratischen Kontrolle; das ist der schwerwiegendste, zugleich aber am einfachsten zu behebende Mangel des Entwurfs.	

Bereich	Kapitel	Antrag / Bemerkung	Begründung
		Der zweite Befund betrifft die Eigentumsgarantie und die Wirtschaftsfreiheit (Art. 26 i.V.m. Art. 36 BV: gesetzliche Grundlage, öffentliches Interesse, Verhältnismässigkeit, Kerngehalt). Der Satz von 25 % beim ökologischen Ausgleich übersteigt die im Planungsbericht selbst angeführten schweizweiten Richtwerte von 15 bis 18 % erheblich und wird mit einem Umlagerungsargument begründet, das die für jedes einzelne Grundstück gebotene Verhältnismässigkeitsprüfung nicht ersetzt. Die Kumulation der Grünvorgaben bleibt ungelöst, und die Dachbegrünung wird zur Pflicht, ohne an die Grünflächenziffer angerechnet zu werden, obwohl Art. 87a Abs. 2 PBG eine solche Anrechnung erlauben würde; zum ökologischen Ausgleich zählt sie demgegenüber bereits nach Art. 11 Abs. 3 lit. f E-BauR. Eine Pflicht ohne Anrechnung an die Grünflächenziffer ist nicht bereits deshalb unverhältnismässig, doch fehlt im Planungsbericht die dafür nötige Flächen- und Kostenrechnung. Beim Zugang zu den Anreizsystemen setzt der Entwurf einen SIA-Wettbewerb oder Studienauftrag voraus, dessen Kosten für kleinere Vorhaben in keinem Verhältnis zum Nutzen stehen; faktisch bleibt der Anreiz grossen Bauträgern und institutionellen Investoren vorbehalten, was rechtsgleichheitsrechtlich heikel und ökonomisch kontraproduktiv ist, weil gerade die kleinteilige Eigentümerstruktur mobilisiert werden müsste, wenn die Innenentwicklung gelingen soll. Der dritte Befund ist ökonomischer Natur. Feste Masse erzeugen niedrige Informationskosten, weil die Bauherrschaft das zulässige Volumen vor der Investition selbst berechnen kann; unbestimmte Rechtsbegriffe und offene Auflagenkompetenzen erzeugen stattdessen Transaktionskosten, die erst im Verfahren anfallen und deren Höhe nicht prognostizierbar ist. Diese Kosten sind fix und belasten kleine Vorhaben überproportional; sie begünstigen die Konzentration der Bautätigkeit bei grossen Trägern und treffen damit die kleinteilige Eigentümerstruktur, die den Hauseigentümerverband trägt, besonders hart. Hinzu kommt eine Zielinkonsistenz: Der Entwurf belastet den Umbau systematisch stärker als den Neubau, obwohl die Stadt den sorgfältigen Umgang mit dem Bestand ausdrücklich fördern will. Und die Kosten der Verfahrensdauer fallen vollständig bei der Bauherrschaft an, während die Behörde, die einen zusätzlichen Prüfschritt anordnet, keinen Teil dieser Kosten trägt – ein Anreizproblem. Der vierte Befund betrifft das Ermessen der Baubewilligungsbehörde. Es ist an einzelnen Stellen – etwa bei der «guten Gesamtwirkung» in Kern- und Schutzzonen – bereits heute gross und unverändert übernommen. Der Entwurf schafft oder erweitert es an weiteren Stellen, namentlich bei den Stadtklima-Auflagen, bei der Anrechnung von Ersatzflächen an den ökologischen Ausgleich, bei mehreren neuen Gestaltungskriterien ohne Massstab und bei der vollständigen Einzelfallermittlung ohne Massvorgabe in der Kernzone Altstadt. Die im Entwurf vorgesehene Erweiterung der Amtszuständigkeit ist demgegenüber eine Zuständigkeitsverschiebung und keine materielle Reduktion des behördlichen Ermessens. Querbezug zur Mitwirkung Lichtkonzept Der Hauseigentümerverband hat sich im September 2025 an der Mitwirkung zum Lichtkonzept beteiligt und die Vorlage – Bericht Lichtkonzept, Dunkelplan, Entwurf des Nachtrags III zum Immissionsschutzreglement (SRS 751.1) und Entwurf der Totalrevision des zugehörigen Vollzugsreglements (SRS 751.11) – in der vorliegenden Form abgelehnt. Drei Anliegen standen im Zentrum: der Vorrang der Sicherheit, die Ablehnung von Doppelbewilligungsverfahren	

Bereich	Kapitel	Antrag / Bemerkung	Begründung
		zugunsten eines digitalen One-Stop-Verfahrens, und die Forderung nach einer parzellenscharfen, rechtsverbindlich tauglichen Kartengrundlage. Der Nachtrag III ist bis heute nicht in Kraft; die Rechtssammlung führt SRS 751.1 weiterhin im Stand vom 1. Februar 2021, ohne den geplanten Dunkelplan-Artikel. Daraus ergibt sich eine Reihenfolge, die für die Eigentümerschaft von erheblicher Bedeutung ist und in den Mitwirkungsunterlagen nicht offengelegt wird: Nach dem heutigen Verfahrensstand wird die Ortsplanungsrevision aller Voraussicht nach vor dem Lichtkonzept entschieden – ein verbindlicher Terminplan für beide Verfahren liegt allerdings nicht vor. Sie legt mit der neuen Zonenordnung und mit den Artenschutzinventaren der Schutzverordnung die Grundlagen fest, auf denen die künftige Lichtregulierung aufbaut. Der geplante Dunkelplan definiert seine Sensitivitätsstufen über Zonenarten des geltenden Rechts, die durch die Ortsplanungsrevision zu einem erheblichen Teil abgeschafft oder umbenannt werden; die vom Verband 2025 monierte fehlende Parzellenschärfe des Dunkelplans entsteht damit künftig über den Zonenplan. Besonders gewichtig ist die Verknüpfung mit dem Artenschutz: Die Schutzverordnung ausserhalb Altstadt verpflichtet die Stadt, ein Inventar der Fledermausquartiere und -wochenstuben zu führen; ein solcher Inventareintrag zieht nach Art. 14bis Abs. 2 lit. a des Entwurfs des Nachtrags III zum Immissionsschutzreglement das betroffene Grundstück und einen Umkreis von fünfzig Metern in die strengste Lichtschutzstufe, in der private Allgemeinbeleuchtung untersagt wäre – und dies, ohne dass die Schutzverordnung eine Information der betroffenen und der benachbarten Grundeigentümerschaften vorsieht. Ergänzend fällt auf, dass der Planungsbericht zur Ortsplanungsrevision zwar festhält, Lichtimmissionen würden ausschliesslich im Immissionsschutzreglement geregelt, die Schutzverordnung ausserhalb Altstadt und die Schutzverordnung Altstadt in Wirklichkeit aber vier eigene Lichtbestimmungen enthalten. Damit droht eine Doppelspurigkeit – zwei Erlasse mit je eigenen Lichtbestimmungen für denselben Sachverhalt –, wie sie der Verband in der Mitwirkung zum Lichtkonzept bereits abgelehnt hat; ob daraus im Einzelfall auch zwei Verfahren mit zwei zuständigen Stellen entstehen, hängt von der noch ungeklärten Abstimmung der Bewilligungstatbestände ab und ist im weiteren Verfahren zu klären. Die dortigen Verbote sind zudem, anders als der seinerzeit bekämpfte Entwurf des Nachtrags III, ohne Vorbehalt für sicherheitsrelevante Beleuchtung formuliert. Auch inhaltlich setzt sich das damalige Argumentationsmuster fort: Die Kritik an unbestimmten Beurteilungskriterien, an Nachrüstpflichten anstelle von Bestandesschutz und am Ausbau der Baugesuchsunterlagen betraf 2025 das Lichtkonzept und betrifft heute in identischer Form das Baureglement und die Schutzverordnungen. Diese Konsistenz ist in der vorliegenden Eingabe ausdrücklich zu benennen; sie erhöht deren Glaubwürdigkeit und erschwert es, einzelne Anträge als anlassbezogen abzutun (vgl. dazu die entsprechenden Einzelanträge, u. a. zu Art. 20, Art. 23 und Art. 32 E-SV). Was der Entwurf richtig macht Gelungene Änderungen heben wir explizit hervor – als Gegengewicht zu allfälligen Forderungen anderer Verbände oder politischer Parteien, damit sie im weiteren Verfahren nicht wieder geändert werden. Baureglement	

Bereich	Kapitel	Antrag / Bemerkung	Begründung
		– Kleiner Grenzabstand von mindestens 5.0 m auf mindestens 3.0 m reduziert, im Zonentyp III auf 2.5 m. – Wegfall der Geschosszahlbeschränkung; Höhenregelung neu allein über Gesamthöhe und Dachraum, mit Höhenbonus bis kumulativ 2.0 m bei grosszügigen Erdgeschossen und Regelgeschossen (Fussnote 1 der Regelbaumasstabelle) – wichtig für gewerblich nutzbare Erdgeschosse und für den Holzbau. – Neue Zonen mit der Möglichkeit, höher zu bauen W 20, W 23, WG 23 und K 23; Anhebung der bisherigen zweigeschossigen Wohnzonen auf W 10.5 mit drei Vollgeschossen. – Klein- und Anbauten: grössere zulässige Grundfläche und Gesamthöhe, Gebäudeabstand von 4.0 m auf 2.0 m reduziert. – Neuer Strassenabstand von 2.0 m gegenüber Gemeindestrassen 3. Klasse und Gemeindewegen anstelle des bisherigen Grenzabstands – vorbehaltlich der fehlenden Vorrangregel. – Ersatzlose Streichung der kommunalen Wohnbauvorschriften zu Belichtung, Besonnung, Mindestraummassen und Abstellräumen sowie weiterer Einzelbestimmungen mangels Grundlage im PBG. – Erweiterte Zuständigkeit des Amtes für Baubewilligungen und Zirkulationsbeschlüsse der Baubewilligungskommission – eine voraussichtliche Verfahrensbeschleunigung. – Verzicht auf ein Abstellplatzreglement und auf eine Regelung von Motorradabstellplätzen. – Reklamen: bewilligungsfreie Fläche deutlich erhöht, separates Reklamereglement aufgehoben. – Flachdachbegrünung: ausdrücklich nicht erforderlich bei begehbaren Terrassen und bei Nutzung für Solaranlagen. Schutzverordnungen – Trennung von Nutzung und Schutz: Schutzbestimmungen werden aus Zonenplan und Bauordnung herausgelöst und in einem eigenen, grundeigentümergebundenen Erlass zusammengeführt, was die Auffindbarkeit erheblich erhöht. – Art. 27 der Schutzverordnung Altstadt: Abweichungen von der Regelbauweise zur Einhaltung des Kulturschutzes gelten als Ausnahmegrund nach Art. 108 PBG – die einzige echte Kompensationsnorm im ganzen Paket; sie gehört, wie vom HEV beantragt, auch in die Schutzverordnung ausserhalb Altstadt. – Art. 8 der Schutzverordnung ausserhalb Altstadt: Massnahmen zur Naturgefahrenabwehr bleiben zulässig, Bestand und Erneuerung rechtmässig erstellter Schutzbauten sind gewährleistet. – Erweiterter Katalog der Fällbewilligungsgründe beim Baumschutz, namentlich die erhebliche Beeinträchtigung von Wohnräumen und die wesentliche	

Bereich	Kapitel	Antrag / Bemerkung	Begründung
		Erschwerung der baulichen Entwicklung – praxisrelevante Gründe, die bisher nur über die Generalklausel geltend gemacht werden konnten. – Freiwillige Bauberatung vor Einreichung des Baugesuchs sowie Inventarauszüge und Merkblätter der zuständigen Stelle – richtig ausgestaltet als Angebot und nicht als Pflicht. Diese Liste erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit; sie benennt die Punkte, deren Beibehaltung im weiteren Verfahren am wichtigsten ist. Die vollständige Würdigung von Baureglement und Schutzverordnungen sowie sämtliche Einzelanträge mit Antrag und Begründung werden im Rahmen dieser Mitwirkung separat zu den jeweiligen Dokumentgruppen eingereicht.	
Planungsbericht	B.3 Sachpläne des Bundes	Der Planungsbericht hat den Zielkonflikt zwischen der städtischen Ablehnung des Anschlusses Kreuzbleiche und dessen Festlegung im Bundes-Sachplan Verkehr offen darzulegen und rechtlich zu würdigen.	Der Planungsbericht erwähnt den Bundes-Sachplan Verkehr und die städtische Ablehnung des Anschlusses Kreuzbleiche im gleichen Absatz (S. 14), ohne den daraus resultierenden Abstimmungskonflikt zwischen kommunaler und eidgenössischer Planung zu thematisieren oder rechtlich zu würdigen. Für die materielle Forderung wird auf die entsprechenden Anträge zum Zonenplan und zum Gemeindestrassenplan verwiesen, die Fläche für den Anschluss Kreuzbleiche bis zur Klärung mit Bund und Kanton von einer entgegenstehenden Nutzung freizuhalten.
Planungsbericht	B.3 Sachpläne des Bundes	Der Gemeindestrassenplan hat die Fläche für den Anschluss Kreuzbleiche (Güterbahnhofareal) von einer entgegenstehenden Nutzung freizuhalten, bis die Frage im Bundes-Sachplan Verkehr abschliessend geklärt ist.	Wie bereits zum Zonenplan ausgeführt, lehnt der Stadtrat den vom Bund im Sachplan Verkehr (Objektblatt 9.1 St.Gallen) als Zwischenergebnis festgelegten Anschluss Kreuzbleiche ab. Der Gemeindestrassenplan ist das Instrument, mit dem die Stadt eine mit dem übergeordneten Recht kollidierende faktische Präjudizierung besonders leicht und dauerhaft herbeiführen kann, indem die Fläche anderweitig überplant wird. Der HEV verlangt, dass der Gemeindestrassenplan diese Fläche bis zur Klärung mit Bund und Kanton freihält, und wird eine vorschnelle, entgegenstehende Festlegung mit allem Nachdruck bekämpfen. Dieser Punkt ist dem HEV so wichtig, dass er bewusst in mehreren Kapiteln dieser Stellungnahme wiederholt vorgebracht wird.
Planungsbericht	B.3 Sachpläne des Bundes	Der Stadtrat hat sich für den Anschluss Kreuzbleiche (Güterbahnhofareal) auszusprechen und die entsprechende Fläche im Zonenplan von einer Nutzung freizuhalten, die eine spätere Realisierung verunmöglicht.	Der Stadtrat lehnt den Anschluss Kreuzbleiche im Bereich des Güterbahnhofareals ab, obwohl der Bund diesen im Sachplan Verkehr, Teil Infrastruktur Strasse (Objektblatt 9.1 St.Gallen), als Zwischenergebnis festgelegt hat (Planungsbericht, S. 14). Eine kommunale Nutzungsplanung, die eine bundesrechtlich vorgezeichnete Infrastruktur faktisch verbaut, gerät in Konflikt mit dem Vorrang der übergeordneten Planung (Art. 2 sowie Art. 17 ff. RPG) und mit dem Grundsatz der vertikalen Abstimmung von Richt- und Nutzungsplanung. Der HEV fordert, dass die Stadt diesen Konflikt vor Erlass des Zonenplans mit dem Bundesamt für Strassen (ASTRA) und dem Kanton bereinigt, statt ihn stillschweigend zu präjudizieren. Der Anschluss ist für die Erreichbarkeit von Gewerbe, Dienstleistung und Industrie sowie für die Entlastung des städtischen Strassennetzes vom Durchgangsverkehr zentral.
Planungsbericht	B.8.2 Siedlung	Es ist generell zu überprüfen, ob und unter welchen Voraussetzungen in Arbeitszonen auch Wohnen zugelassen werden kann – Arbeitszonen/Wohnzonen analog den bereits bestehenden	Der Planungsbericht sieht vor, das Wachstum ohne wesentliche Neueinzonungen zu bewältigen, und beschränkt die Umnutzung von Arbeitszonen in Wohn- und Mischgebiete auf die von der Stadt selbst

Bereich	Kapitel	Antrag / Bemerkung	Begründung
		Wohn-/Gewerbezone (WG). Die Chance der laufenden Mitwirkung ist zu nutzen, um auf konkrete Umzonungsgesuche von Grundeigentümerschaften und Investoren, die im Rahmen dieser Mitwirkung eingehen, einzugehen und diese umzusetzen. Dies betrifft nicht Partikularinteressen politischer Parteien und Verbände, welche die Eigentumsrechte Dritter beschneiden wollen; solchen Anliegen tritt der HEV entschieden entgegen.	bezeichneten Standorte Sonntal und Geissberg (Planungsbericht, S. 23 f.). Der HEV beantragt allgemein, dass die Stadt die laufende Revision nutzt, um quartierverträgliche Umzonungsgesuche – über die beiden selbst bezeichneten Kompensationsstandorte hinaus – zu prüfen und umzusetzen, wo Grundeigentümerschaften und Investoren dies konkret beantragen.
Planungsbericht	E.9.3 Gebiet Einordnung und Gestaltung	Die Fläche mit Einordnungsgebot ist deutlich zu reduzieren (vgl. Antrag zu Art. 12 BauR).	Gemäss Planungsbericht (Tab. 6, S. 59) umfasst das Gebiet mit Einordnungsgebot 328 ha bzw. 26 % der Bauzonenfläche (in älteren Fassungen wurde dieselbe Fläche teils mit 28 % beziffert; massgebend ist der aktuelle Planungsbericht V2). Für die materielle Begründung dieses Punkts – unverhältnismässige Beschränkung der Eigentumsгарantie durch ein derart flächendeckendes Einordnungsgebot, ungenügende gesetzliche Grundlage von Art. 12 Abs. 2 BauR – wird auf den Antrag zu Art. 12 BauR verwiesen. Der Punkt wird hier zusätzlich unter dem Zonenplan aufgeführt, da die betroffene Fläche im Zonenplan selbst dargestellt wird und die Eingabe auf der Plattform dokumentgruppenweise erfolgt.
Planungsbericht	E.9.7 Geschlossene Bauweise	Die im Zonenplan neu bezeichneten Gebiete mit geschlossener Bauweise sind zu verkleinern (vgl. Antrag zu Art. 19 BauR).	Mit der Revision soll der Anteil der geschlossenen Bauweise gegenüber dem geltenden Recht um rund 40 % auf neu ca. 74'000 Laufmeter ausgedehnt werden (Planungsbericht, S. 64). Für die materielle Begründung – fehlende stichhaltige, gebietsbezogene Begründung im Planungsbericht sowie die Verknüpfung mit dem Einordnungsgebot – wird auf den Antrag zu Art. 19 BauR verwiesen. Der Punkt wird hier zusätzlich unter dem Zonenplan aufgeführt, da die betroffenen Gebiete im Zonenplan selbst dargestellt werden und die Eingabe auf der Plattform dokumentgruppenweise erfolgt.
Planungsbericht	E.11 Untergeordnete Zonenanpassungen	Die Stadt ist zu ersuchen, die von der automatisierten Restflächen-Zuweisung gemäss Kap. E.11 des Planungsberichts betroffenen Grundeigentümerschaften individuell zu informieren und ihnen Gelegenheit zu geben, die Zuweisung ihrer Restfläche (namentlich zur Freihaltezone Naturschutz oder zur angrenzenden Zone mit der niedrigsten Nutzungsintensität) vor der öffentlichen Auflage überprüfen zu lassen.	Kap. E.11 des Planungsberichts (S. 67 f.) beschreibt ein automatisiertes, rein geometrisches Verfahren, mit dem Restflächen an Wald-, Gewässer- und Strassengrenzen pauschal der Freihaltezone Naturschutz oder der angrenzenden Zone mit der niedrigsten Nutzungsintensität zugewiesen werden. Der Bericht hält fest, dies habe keine wesentlichen Auswirkungen auf die Bebaubarkeit der Grundstücke, weil die Stadt St.Gallen bereits unter der geltenden Bauordnung keine Nutzungsziffer kannte; diese Aussage wird jedoch nicht parzellenscharf belegt. Da die Zuweisung an die Freihaltezone Naturschutz weitergehende materielle Nutzungsbeschränkungen (namentlich ein grundsätzliches Bauverbot) nach sich ziehen kann, ist eine Auswirkung auf einzelne Grundstücke nicht von vornherein auszuschliessen. Betroffene Grundeigentümerschaften erfahren von einer solchen Zuweisung regelmässig nicht individuell, sondern erst über die allgemeine öffentliche Auflage des Zonenplans; eine gezielte Information und Überprüfungsmöglichkeit vor der Auflage würde unnötige Einsprachen vermeiden und dem rechtlichen Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV) besser Rechnung tragen.
Planungsbericht	G.4.3 Raumplanung	Die Herleitung des Flächenanteils von 25 % für den ökologischen Ausgleich ist im Planungsbericht vollständig offenzulegen und nachvollziehbar zu machen; am Wert von 25 % ist ohnehin nicht festzuhalten. Unabhängig von dieser Offenlegungspflicht ist der Wert ohnehin auf höchstens 7 %, eventualiter 15 %, zu reduzieren (vgl. dazu bereits Art. 11 Abs. 2 BauR).	Der Planungsbericht verweist zur Begründung des 25%-Werts pauschal auf «schweizweite Richtwerte für den notwendigen Anteil an ökologisch wertvollen Flächen im Siedlungsgebiet» (S. 85, Fn. 17), ohne diese Richtwerte im Bericht selbst zu benennen oder mit den in der kantonalen Vollzugshilfe genannten Vergleichswerten (7 % für vergleichbare Infrastrukturvorhaben, 33 % für Golfplätze) in Beziehung zu setzen. Eine derart einschneidende, grundeigentümergebundene Vorgabe bedarf einer transparenten, im Bericht

Bereich	Kapitel	Antrag / Bemerkung	Begründung
			selbst nachvollziehbaren Herleitung. Für die materielle Kritik am Wert von 25 % wird auf Art. 11 Abs. 2 BauR verwiesen.
Planungsbericht	G.4.3 Raumplanung	Die Zuständigkeit des Sachverständigenrats ist auf das Minimum zu reduzieren (vgl. dazu bereits Art. 8 f. BauR). Der Planungsbericht hat zudem die durchschnittliche Verfahrensdauer, die Kostenfolgen und die weiteren Auswirkungen des Bezugs des Sachverständigenrats für die Bauherrschaft vollständig offenzulegen.	Der Planungsbericht hält fest, dass rund zwei bis drei Lesungen je Geschäft durch den Sachverständigenrat «zielführend» seien (S. 82), ohne die damit verbundene Verfahrensdauer oder die Kostenfolgen für die Bauherrschaften zu beziffern. Für die materielle Forderung nach einer radikalen Minimierung der Zuständigkeiten des Sachverständigenrats wird auf Art. 8 f. BauR verwiesen.
Planungsbericht	I.1 Gemeindestrassenplan	Auf zusätzliche Dosierungsanlagen und Kapazitätsreduktionen für den motorisierten Individualverkehr auf den Zufahrtsachsen zu Gewerbe- und Industriegebieten ist zu verzichten, solange keine gleichwertige Erschliessungsalternative besteht.	Die Erreichbarkeit von Gewerbe, Dienstleistung und Industrie hängt für einen relevanten Teil der Kundschaft, der Mitarbeitenden und insbesondere des Güter- und Warentransports weiterhin wesentlich vom motorisierten Individualverkehr ab. Der HEV verweist auf seine grundsätzlichen Ausführungen zum Zonenplan und fordert, dass der Gemeindestrassenplan diesem Umstand Rechnung trägt, statt die Erreichbarkeit einseitig zu verschlechtern.
Planungsbericht	I.1 Gemeindestrassenplan	Tempo-30-Zonen auf Gemeindestrassen 1. Klasse sind auf Abschnitte mit ausgewiesenem Sicherheitsbedarf zu beschränken; auf den für die Gewerbeerschliessung zentralen Achsen ist die bisherige Signalisation beizubehalten. Für jede neue Tempo-30-Zone ist das nach Art. 108 SSV erforderliche Gutachten offenzulegen.	Eine pauschale Temporeduktion auf den Hauptachsen verlängert die Fahrzeiten für den Liefer- und Kundenverkehr und schmälert die Standortattraktivität für Gewerbe gegenüber Nachbargemeinden. Sicherheitsrelevante Abschnitte (z. B. in der Nähe von Schulen) sind davon nicht betroffen und rechtfertigen weiterhin eine lokale Temporeduktion. Nach Art. 108 SSV setzt die Anordnung einer Tempo-30-Zone auf einer Hauptachse ein Gutachten voraus, das nachweist, dass die angestrebte Verkehrssicherheit nicht mit anderen, den Verkehrsfluss weniger einschränkenden Massnahmen erreicht werden kann, und dass der öffentliche Verkehr sowie der Wirtschafts- und Güterschwerverkehr nicht erheblich behindert werden. Für Gemeindestrassen 1. Klasse, die der Gewerbe- und Industrieerschliessung dienen, ist dieser Nachweis mit besonderer Sorgfalt zu führen und dem Stadtparlament sowie den Betroffenen offenzulegen.
Planungsbericht	I.1 Gemeindestrassenplan	Der Ausbau des Radwegnetzes gemäss FWR-Plan darf nicht zulasten der für Anlieferung und Kundenparkierung erforderlichen Flächen und Fahrspuren im Gewerbe- und Zentrumsgebiet gehen.	Die Förderung des Veloverkehrs wird vom HEV grundsätzlich unterstützt. Wo neue Radwege durch die Umnutzung bestehender Fahr- oder Parkierungsspuren entstehen sollen, ist im Einzelfall nachzuweisen, dass die Erschliessungs- und Anlieferungsfunktion für die angrenzenden Gewerbebetriebe erhalten bleibt.
Planungsbericht	I.1 Gemeindestrassenplan	Der Planungsbericht ist um eine Übersicht der mit den vorgesehenen Neu- und Aufklassierungen von Gemeindestrassen (36 Neuklassierungen, 23 Aufklassierungen) grundsätzlich verbundenen Kostenfolgen für die betroffenen Grundeigentümerschaften zu ergänzen, damit diese im Rahmen der vorliegenden Mitwirkung zum Gemeindestrassenplan sachgerecht beurteilen können, ob sie die Klassierung als solche anfechten wollen.	Der Gemeindestrassenplan sieht 36 Neuklassierungen bisher nicht öffentlich klassierter Strassen sowie 23 Aufklassierungen von der dritten in die zweite Klasse vor; der Planungsbericht begründet dies überwiegend damit, dass die Erschliessung «durch rein privatrechtliche Regelungen nicht mehr genügend sichergestellt» sei (Planungsbericht, S. 147). Die Klassierung ist keine kostenneutrale Formalität, sondern löst dem Grunde nach eine spätere Beitragspflicht der Grundeigentümerschaft aus: Nach Art. 72 Abs. 2 StrG leisten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer an die Baukosten von Gemeindestrassen erster Klasse Beiträge bis 50 Prozent (ausnahmsweise bis 100 Prozent), von Gemeindestrassen zweiter Klasse bis 100 Prozent; nach Art. 73 Abs. 1 StrG tragen sie die Kosten für Bau und Unterhalt von Gemeindestrassen dritter Klasse grundsätzlich vollständig selbst, soweit keine Beiträge zur Verfügung stehen. Beitragspflichtig wird nach Art. 78 StrG, wem

Bereich	Kapitel	Antrag / Bemerkung	Begründung
			aus der Strasse ein Sondervorteil erwächst – dies trifft regelmässig auf Grundeigentümerschaften zu, deren bisher nur privatrechtlich gesicherte Erschliessung neu öffentlich-rechtlich klassiert wird. Das Ob dieser künftigen Kostentragungspflicht wird bereits mit der jetzigen Klassierungsentscheidung im Gemeindestrassenplan präjudiziert; die individuelle Mitteilung mit Einsprachemöglichkeit nach Art. 80 f. StrG folgt erst viel später, im projektbezogenen Kostenverlegungsverfahren (Art. 77 ff. StrG), und betrifft dann nur noch das Wie viel, nicht mehr das Ob der Beitragspflicht. Die vorliegende Mitwirkung zum Gemeindestrassenplan ist damit die einzige Gelegenheit, bei der betroffene Grundeigentümerschaften die Klassierung als solche noch wirksam infrage stellen können. Weder der Planungsbericht noch die Tabelle Gemeindestrassenplan legen jedoch offen, mit welchen ungefähren Kostenfolgen die einzelnen Neu- und Aufklassierungen für die betroffenen Grundstücke verbunden sind. Eine sachgerechte Interessenabwägung nach Art. 36 Abs. 3 BV setzt voraus, dass die wirtschaftlichen Folgen einer Eigentumsbeschränkung – dazu zählt auch eine künftige gesetzliche Kostentragungspflicht – bekannt sind, bevor über die sie auslösende Massnahme entschieden wird; der HEV verweist auf seine grundsätzliche Forderung, der Planungsbericht sei um eine Kostenfolgenabschätzung für die betroffenen Grundeigentümerschaften zu ergänzen. Die einzelnen Neu- und Aufklassierungen werden zwar über die Teilstrassenpläne während der Mitwirkung einsehbar gemacht; dies ersetzt jedoch nicht die im Gemeindestrassenplan selbst gebotene Übersicht über die grundsätzlichen Kostenfolgen der gewählten Klassierungssystematik.
Teilbericht Gemeindestrassenplan Beilage 1		Keine Antwort	Keine Antwort
Faktenblatt Beispiele Nachweis ökologischer Ausgleich - Beilage 2		Keine Antwort	Keine Antwort
Beispiele Nachweis Grünflächenziffer - Beilage 3		Keine Antwort	Keine Antwort
Interessanabwägungen Ort bildschutzgebiete - Beilage 4		Keine Antwort	Keine Antwort