



# Kernzonenreglement der Polit. Gemeinde Bad Ragaz

## I. Allgemeine Bestimmungen

### Zweck

#### Art. 1

Die Vorschriften dieses Regelementes bezwecken Die Erhaltung des Ortskerns in seinem typischen Charakter, in seiner baulichen Geschlossenheit und Massstäblichkeit, sowie die Förderung seiner Attraktivität als Geschäfts- und Kurortszentrum.

### Geltungsbereich

#### Art. 2

Das Kernzonenreglement gilt für das im Zonenplan Ortskern umgrenzte Gebiet der Kernzone gemäss dem Gesamtzonenplan vom 8. Februar 1980.

### Vorbehaltenes Recht

#### Art. 3

Soweit dieses Reglement nicht anderes bestimmt, gelten die Vorschriften des örtlichen Baureglementes.

### Bauermittlungsgesuche

#### Art. 4

Für Bauvorhaben in besonderen oder schwierigen Verhältnissen, insbesondere zur Abklärung der Notwendigkeit allfälliger Ueberbauungs- oder Gestaltungspläne wird die Einreichung eines Bauermittlungsgesuches empfohlen (Art. 91 – 92 Baugesetz).



## **Baugesuch**

### **Art. 5**

Der Gemeinderat kann in besonderen Fällen zusätzliche Unterlagen verlangen, z.B. ergänzende Pläne, Fotomontagen, Materialmuster, statische Berechnungen usw. (Art. 80 Baugesetz).

## **Fachberater**

### **Art. 6**

Zur Beurteilung von Bauvorhaben auf ihre Uebereinstimmung mit dem Zweck der Kernplanung kann der Gemeinderat in besonderen Fällen einen oder mehrer Fachberater bezeichnen. Diese stehen auch bauwilligen Grundeigentümern beratend zur Verfügung.

## **Beiträge**

### **Art. 7**

Die Gemeinde kann Beiträge an die Mehrkosten für denkmalpflegerische Massnahmen leisten, sofern sie vom Gemeinderat in Zusammenarbeit mit der kant. Denkmalpflege angeordnet oder empfohlen werden.

Beitragsgesuche sind vor Aufnahme der Bauarbeiten zu bewilligen.

## **Umgebungsschutz**

### **Art. 8**

Bauten und Anlagen in der Umgebung der von diesem Reglement erfassten Schutzgegenstände sind so zu gestalten, dass deren schutzwürdige Substanz nicht beeinträchtigt wird.

Die charakteristischen Dreiecksplätze im Dorfkern sind zu erhalten und im Laufe der baulichen Entwicklung hervorzunehmen.



## II. Planungsmittel

### Ergänzende Planungsmittel

#### Art. 9

Für die Kernzone bestehen neben diesem Reglement die folgenden, die Ortsplanung ergänzenden Planungsmittel:

- Gestaltungsrichtlinien
- Richtplan Ortskern, unterteilt in:
  - Teilrichtplan Baumassen
  - Teilrichtplan Verkehr und Etappenpläne Verkehr
  - Teilrichtplan Bepflanzung, Grünflächen
- Richtlinien für den Bau von Apparthotels
- Allfällig zu erstellende Ueberbauungs- und Gestaltungspläne

### Richtplan Ortskern

#### Art. 10

Der Richtplan Ortskern und seine Bestandteile enthalten Angaben über die entsprechend der Zielsetzung der Kernplanung wünschbare Lage, das Ausmass sowie die Gestaltung von Bauten, Aussenräumen, Fussgänger- und Verkehrsflächen.

Der Richtplan Ortskern ist für den Erlass von Planungsmassnahmen als Richtlinie wegleitend (Art. 5 Abs. 3 BauG).

### Ueberbauungs- und Gestaltungspläne

#### Art. 11

Ueberbauungs- oder Gestaltungspläne werden vom Gemeinderat erlassen,

- a) zur Regelung einer besonderen Bauweise in Ergänzung zum Zonenplan Ortskern und Kernzonenreglemen
- b) sofern ein solcher zur Realisierung einer wünschbaren Ueberbauung in Einzelbauweise notwendig ist.



### **III. Allgemeine Bau- und Nutzungsvorschriften für den Ortskern**

#### **Gestaltung / Unterhalt**

#### **Art. 12**

Sämtliche baulichen Veränderungen inkl. Fenster, Fensterläden, Fassadenanstriche, etc. sind bewilligungspflichtig.

Neu,- Umbauten und Fassadenänderungen sind architektonisch so zu gestalten, namentlich hinsichtlich Massstab, Gliederung, Material, Dachgestaltung und Farbgebung, dass sie sich gut in die unmittelbare bauliche Umgebung sowie das gesamte Ortsbild der Kernzone einordnen. (Vergleiche Richtlinien im Anhang zu diesem Reglement).

Bestehende Bauten sind so zu unterhalten, dass sie nicht verunstaltend wirken.

#### **Abbruchbewilligung**

#### **Art. 13**

Der Abbruch von Bauten bedarf in allen Fällen einer Bewilligung (Art. 79 BauG).

Eine Abbruchbewilligung wird erteilt, wenn eine rechtskräftige Bewilligung für einen Neubau vorliegt und dessen Verwirklichung innert nützlicher Frist sichergestellt ist, oder wenn eine dauernde oder vorübergehende Freihaltung des Grundstückes das Ortsbild nicht beeinträchtigt.

#### **Erdgeschossnutzung**

#### **Art. 14**

Die Anordnung von Wohnungen und Büros im Erdgeschoss ist auf den im Zonenplan bezeichneten Gebäudeseiten nicht gestattet. Auf diesen Gebäudeseiten ist im Erdgeschoss nur eine gewerbliche Nutzung erlaubt, z.B. als Gaststätte, Ladengeschäft, Verkehrsbüro oder ähnlich publikumsorientierter Dienstleistungsbetrieb. Die zugehörigen Nebenräume sind in der Regel rückwärtig anzuordnen.



### **Nutzung der Freiflächen**

#### **Art. 15**

Im unmittelbar an den öffentlichen Grund angrenzenden, nicht überbauten Gebiet ist nur eine Nutzung mit nicht festen, offenen Verkaufsständen, offener Restauration oder öffentlich zugänglichen Veranstaltungen zulässig.

Der Gemeinderat kann diese Nutzungsmöglichkeiten einschränken oder auch auf den öffentlichen Grund ausdehnen, wo besondere Verhältnisse, namentlich die Bedürfnisse des Verkehrs, es erfordern oder zulassen.

### **Nutzung des Dachgeschosses**

#### **Art. 16**

Wo ein Dachausbau zugelassen wird, darf der Ausbau den festgelegten Anteil des darunterliegenden Vollgeschosses nicht überschreiten.

### **Dachgestaltung**

#### **Art. 17**

Es sind nur geneigte Dachflächen gestattet. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Dachaufbauten sind nur dort gestattet, wo ein Ausbau des Dachgeschosses zulässig ist. Dachaufbauten sind in der Regel als Einzellukarnen auszubilden und dürfen in ihrer Gesamtheit 1/3 der Fassadenlänge nicht überschreiten.

Liegende Dachfenster sind auf den von der Hauptstrasse und den Plätzen aus nicht einsehbaren Dachflächen und nur in den kleinsten Formaten zulässig. Sie sind gut einzufügen und zu plazieren. Der Gemeinderat kann aus denkmalpflegerischen Gründen in Ausnahmefällen und in Abweichung von Art. 41 Abs. 4 des Baureglementes die Fensterflächen reduzieren.

Wo der Ausbau von zwei Dachgeschossen zulässig ist, dürfen im unteren Dachgeschoss Lukarnen zusammengefasst werden und ihre Gesamtlänge auf 2/3 der Fassadenlänge erhöht werden.



## Beleuchtung und Reklame

### Art. 18

Beleuchtungen und Reklameschriften sind zurückhaltend und so zu gestalten, dass sie sich gut in die bauliche Umgebung sowie in das gesamte Ortsbild einordnen.

Es sind nur Eigenreklamen gestattet. Anschriften oberhalb des 1. Obergeschosses sowie Fassadenbeleuchtungen sind nur in Ausnahmefällen zugelassen.

## Abstellfläche für Motorfahrzeuge

### Art. 19

Das Erstellen neuer Abstellflächen und Garagen für Motorfahrzeuge in dem im Zonenplan bezeichneten Bereich ist nicht erlaubt.

Die Pflicht zur Erstellung von Abstellflächen für Motorfahrzeuge richtet sich im übrigen nach den Bestimmungen im Parkplatzreglement der Polit. Gemeinde Bad Ragaz.

## IV. Spezielle Vorschriften für die einzelnen Teilzonen

### Teilzonen

### Art. 20

Das Gebiet der Kernzone wird durch den Zonenplan Ortskern in folgende Teilzonen eingeteilt:

<u>Zone</u>	<u>Farbe</u>
Kernzone A	rot
Kernzone B	gelb

## Schutzwürdige Bauten

### Art. 21

Als Schutzgegenstände im Sinne von Art. 98 des Baugesetzes gelten folgende Schutzobjekte:  
Rathaus / Dorfbad / Badhotel Tamina / Gasthof Löwen / Hotel Lattmann

An diesen Bauten sind bauliche Aenderungen sowie Zweckänderungen jeder Art bewilligungspflichtig. Ihr Abbruch oder eine anderweitige Beeinträchtigung ihrer Schutzwürdigkeit ist untersagt. Im übrigen



gen bestimmt der Gemeinderat den Schutzzumfang im Einzelnen durch Vereinbarungen mit den Grundeigentümern oder baupolizeilichen- oder andern Verfügungen.

## **Kernzone A**

### **a) Bestehende Bauten**

#### **Art. 22**

Bestehenden, nicht schutzwürdigen Bauten innerhalb der Kernzone A bleiben Weiterbestand und Erneuerung gewährleistet.

### **b) Neu- und Erweiterungsbauten**

#### **Art. 23**

Neu- und Erweiterungsbauten sind gemäss der heute vorhandenen räumlichen und architektonischen Gliederung und Verteilung der Baumassen zulässig. Erweiterungen bestehender Bauten über das vorhandene Ausmass hinaus sind nur gemäss Art. 25 gestattet.

Neubauten sind nur innerhalb der im Zonenplan Ortskern enthaltenen Baubegrenzungslinien und unter Einhaltung von Art. 24 und 25 zulässig. Innerhalb der einzelnen Teilgebiete gilt geschlossene Bauweise.

Ueberschreitungen der Baubegrenzungslinien sind gemäss den Vorschriften über die Baulinien zulässig.

### **d) Gestaltungsgrundsätze**

#### **Art. 24**

Bei Neubauten, Umbauten und ev. Aufstockungen gelten als Grundsätze:

- Beibehaltung der Geschosszahl unter Berücksichtigung allfälliger Halbgeschoss
- Beibehaltung der vorhandenen architektonischen Gestaltung



- Abweichung in Trauf- und Firsthöhen bis zu maximal 1.50 m, sofern die ursprünglichen Proportionen gewahrt werden und die bisherige architektonische Gestaltung nicht wesentlich verändert wird
- Für Dachaufbauten gilt Art. 17

#### d) Geschosszahl, Dachgeschossausbau

#### Art. 25

Bei den nachfolgend aufgeführten Bauten in der Kernzone A sind als Regelbauweise folgende Geschosszahlen und ein Ausbau der Dachgeschosse zugelassen:

Bau	Anzahl VG	1. DG	2. DG
Stahl	3	75 %	
Iten	3	50 %	
Bambi	3	75 %	
Krone	3	75 %	25 %
Fortuna A	3	75 %	25 % (an Hauptstrasse) (ab Terrasse)
Fortuna B	3	50 %	
Neukom	4	75 %	
Mezger	3	50 %	
Sünderhauf	4	25 %	
St. Gallerhof	4	100 %	25 %
Löwen	3	75 %	25 %
Bären	4		
Bijou	2	50 %	
Sabiron	3	75 %	
Hess	4	75 %	
Rustico	4	75 %	
Carenini	4	50 %	
Edelweiss	4		
Freieck / SKA	3	50 %	
Lattmann	4	100 %	
Lattmann Dep.	3	75 %	+ KG
Freudenberg	2	75 %	
Tamina	5		
Fetzer	2	50 %	+ KG
Schweizerhof	3	100 %	25 %
Julia	3	50 %	

Abweichungen von der Regelbauweise sind nur über einen Gestaltungs- oder Ueberbauungsplan möglich.





**e) Bauhöhe und Höhenlage**

**Art. 26**

Bei Neubauten sind deren Höhen (Traufhöhe, Firsthöhe) sowie die Höhenlage des Erdgeschossfussbodens auf die Verhältnisse der in geschlossener Bauweise angrenzenden Bauweise abzustimmen.

**Kernzone B**

**a) Grundsatz**

**Art. 27**

In den Gebieten der Kernzone B soll der bestehende Baubestand entsprechend der Zielsetzung der Kernplanung aufgrund von Ueberbauungs- oder Gestaltungsplänen erneuert werden. Der Teilzonenplan Baumassen gilt hierfür als Richtlinie.

**b) Neubauten**

**Art. 28**

Für die Erstellung von Neubauten erlässt der Gemeinderat für die einzelnen Teilgebiete oder Teilen hievon Ueberbauungs- oder Gestaltungspläne nach folgenden Grundsätzen:

- geschlossene Bauweise als Regel
- zulässige Vollgeschosszahl: 3 Geschosse mit Dachgeschossausbau als Regel
- Geschosshöhen (Oberkant Fussboden bis Oberkant Decke)
  - Erdgeschoss maximal 4.5 m
  - Übrige Geschosse maximal 3.0 m
- Bildung von Arkaden im Bereich gegenüber den Plätzen
- Höhenlage des Erdgeschossfussbodens ausgerichtet auf den Verlauf der öffentlichen Fussgängerflächen

Der Gemeinderat ist verpflichtet, auf entsprechendes Begehren eines bauwilligen Grundeigentümers einen eine Neuüberbauung ermöglichenden Ueberbauungs- oder Gestaltungsplan zu erlassen (Art. 22 ff. des Baugesetzes). Die Kosten gehen in der Regel zulasten der Gemeinde.



**c) Bestehende Bauten**

**Art. 29**

Den bestehenden Bauten bleiben Weiterbestand, Erneuerung und angemessene Erweiterung gewährleistet, soweit deren Weiterbestand ein Verwirklichung der Ziele der Kernplanung und eine Neuüberbauung angrenzender Grundstücke nicht verunmöglicht. Treffen diese Voraussetzungen nicht zu, sind wertvermehrnde Erneuerungen und Umbauten untersagt.

**V. Schlussbestimmungen**

**Inkrafttreten**

**Art. 30**

Dieses Kernzonenreglement tritt mit der Genehmigung durch das Kant. Baudepartement in Kraft.

Alle innerhalb der Kernzone noch nicht erledigten Baugesuche unterliegen diesem Reglement.

7310 Bad Ragaz, den 20. Dez. 1984



NAMENS DES GEMEINDERATES  
Der Gemeindammann:

Der Gemeinderatsschreiber:



Vom Baudepartement des Kts. St. Gallen genehmigt am: 3. Mai 1990



BAUDEPARTEMENT  
DES KANTONS ST. GALLEN  
Der Vorsteher:

sig. Dr. W. Geiger



## **Anhang zum Kernzonenreglement**

### **Empfehlungen für die Baugestaltung**

#### **Empfehlungen**

Die nachstehenden Empfehlungen gelten in sinn-  
gemässer Auslegung sowohl für Neubauten als auch  
für Umbauten und Renovierungsarbeiten.

#### **Fassadengliederung**

Bei Neubauten und bei Umbauarbeiten soll darauf  
geachtet werden, dass die Fassadengliederung in  
Anpassung an den früheren Zustand und an die  
benachbarten Bauten erfolgt. Zu diesem Zweck  
sollen die Fenstergrössen und die verbleibenden  
Mauerflächen in einem Verhältnis zueinander ste-  
hen, wie es bei den Bauten in der Altstadt her-  
kömmlich ist. Der Gemeinderat kann eine obere  
Grenze für die Fensterflächen vorschreiben. Fer-  
ner kann er, wo es mit dem Zweck der Baute ver-  
einbar ist, die Beibehaltung der früheren Fenster-  
abstände nicht nur bei Umbauten, sondern auch  
bei Neubauten vorschreiben.

#### **Fenster**

Bei Fenstern sollen, soweit architektonisch ver-  
tretbar, nur Fensterläden mit breiten Lamellen und  
keine Rollläden und Lamellenstoren verwendet  
werden. Die Fenster sollen mit Sprossen versehen  
sein. Die Türen und Fenster sollen sichtbare Stein-  
gewände erhalten.

#### **Fassadenbemalung**

Für die Fassadengestaltung dürfen nur herkömm-  
liche Materialien verwendet werden. Die Fassa-  
denbemalung soll dem Charakter des alten Stras-  
senbildes angepasst sein.

#### **Schaufenster**

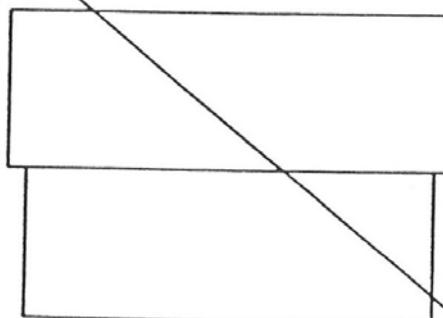
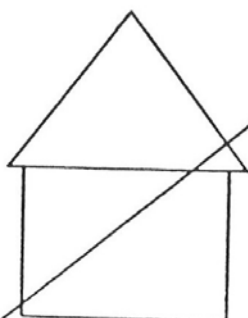
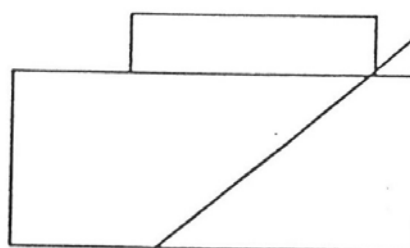
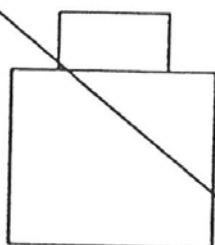
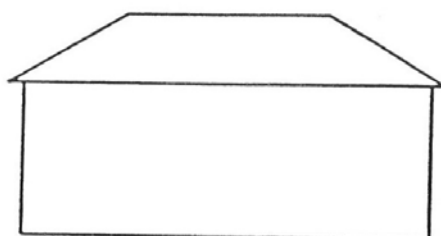
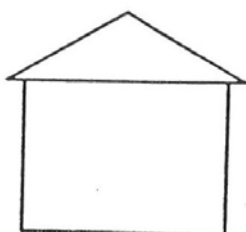
Schaufenster können in zeitgemässer Art ausge-  
führt werden, der Gemeinderat kann jedoch Vor-  
schriften über Grösse und Gestaltung machen.



## Anhang I zum Kernzonenreglement

### Erläuterungen

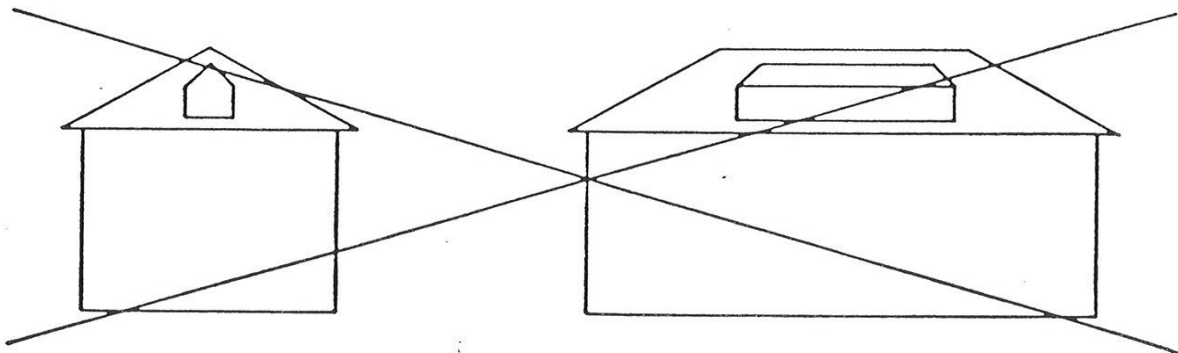
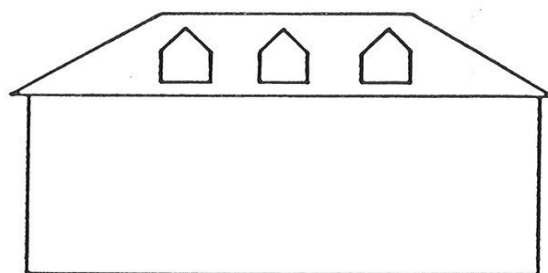
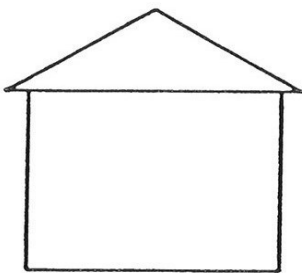
- geneigte Dachfläche (braune Ziegel)
- markante Gebäude mit flachem Walm
- ruhige Dachflächen
- keine Dacheinschnitte





### Dachlukarnen (bei einem Dachgeschoss)

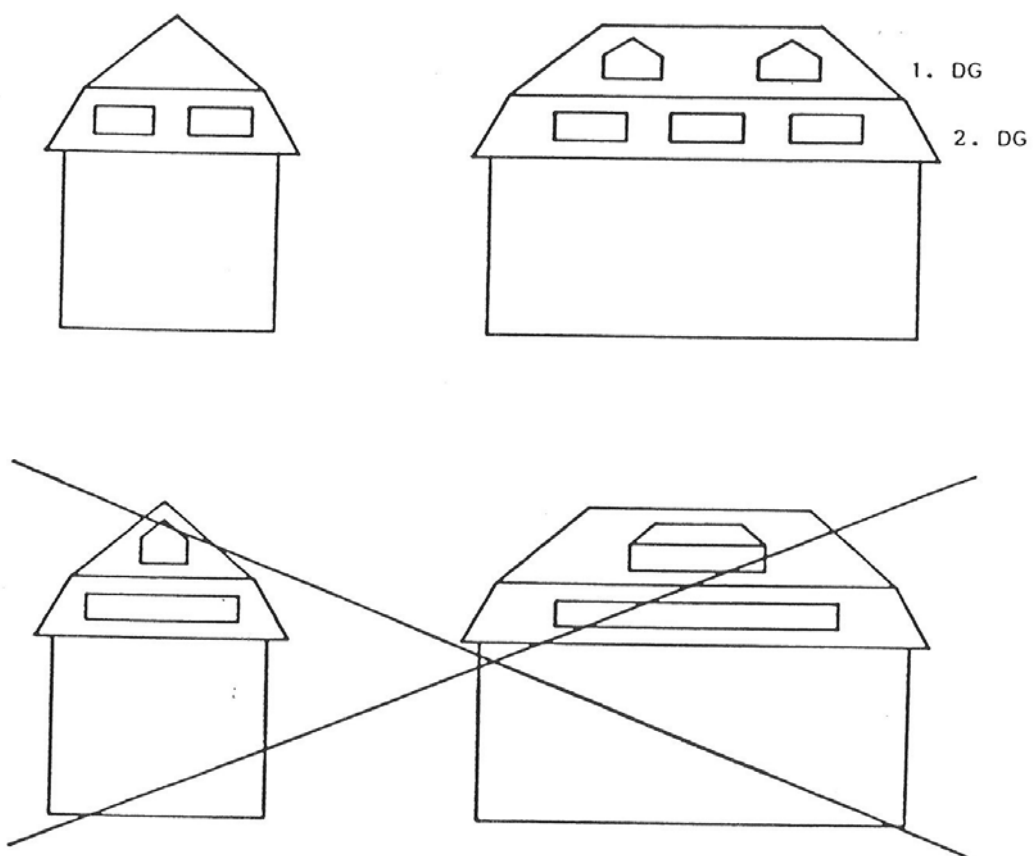
- Einzel-Lukarnen
- Gesamtheit max. 1/3 der Fassadenlänge





### Dachlukarnen (bei zwei Dachgeschossen)

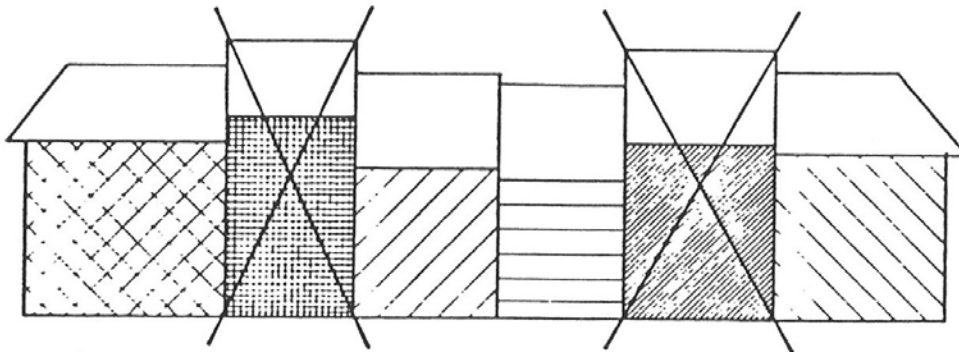
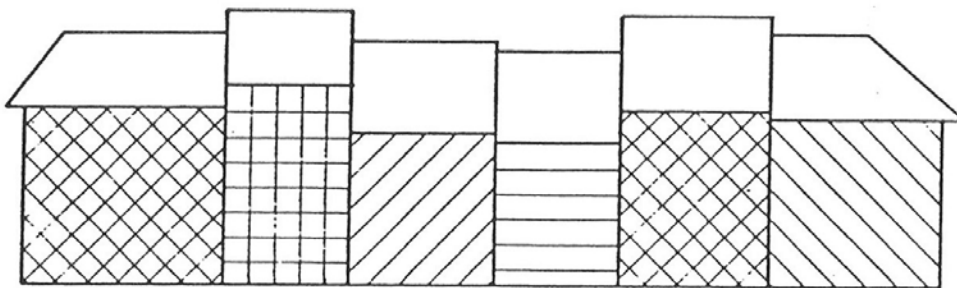
- Einzel-Lukarnen
- im 1. DG Gesamtheit max. 2/3 der Fassadenlänge
- im 2. DG Gesamtheit max. 1/3 der Fassadenlänge





## Materialwahl

Die Gesamtwirkung darf nicht durch fremdwirkende Materialien und Farbgebungen gestört werden. Der sichtbare Alterungsprozess der Materialien ist zu berücksichtigen.

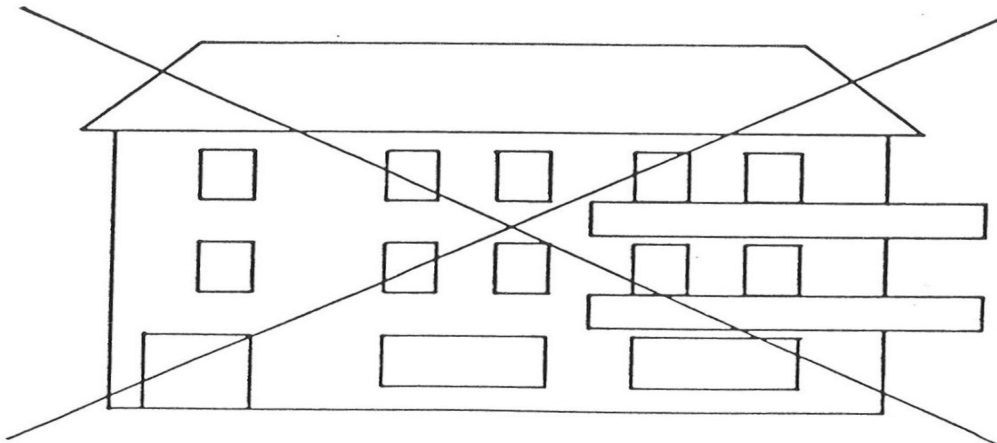
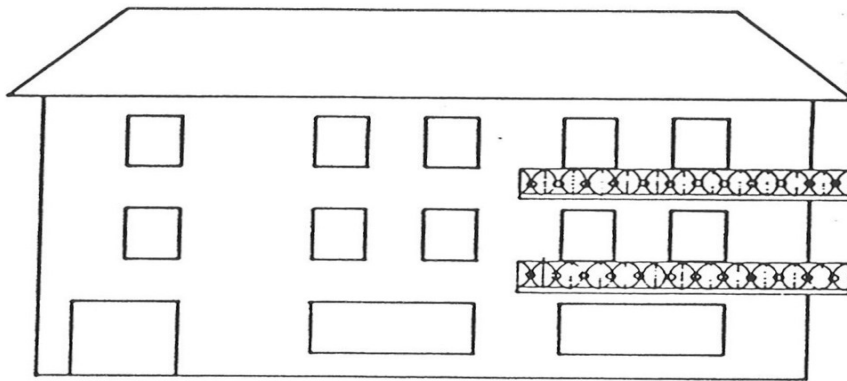






### Balkone / Terrassen / Gelaender

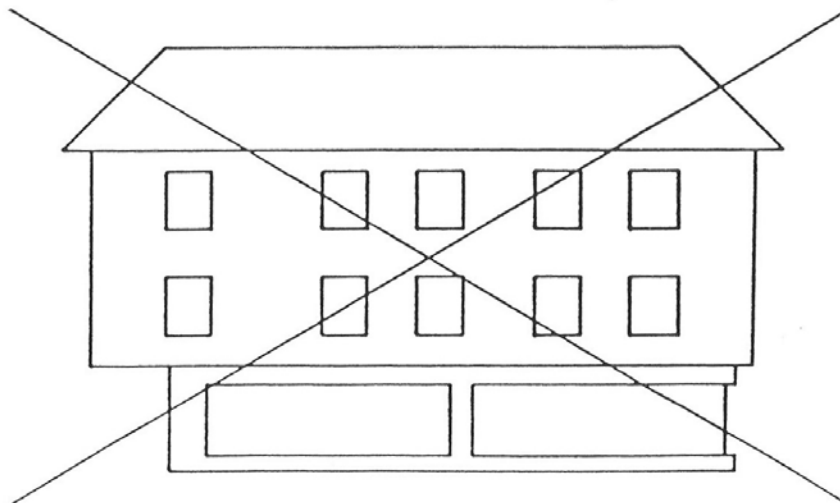
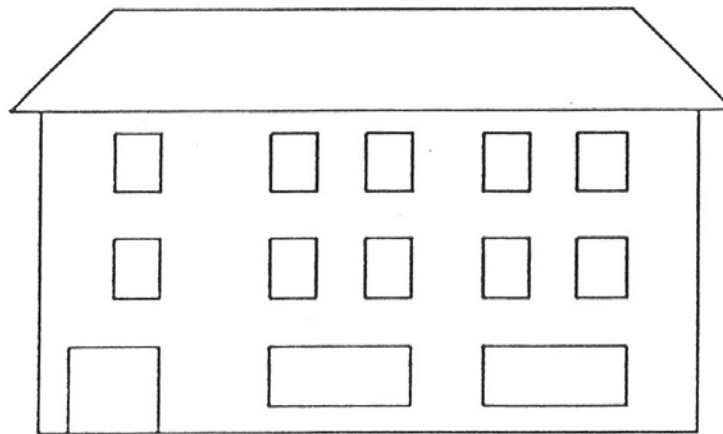
- Balkon- und Terrassengeländer in Leichtbauweise (alte Eisengeländer nach Möglichkeit erhalten)
- keine vollen Brüstungen
- Balkone mit geringer Ausladung





### Arkaden / Schaufensteranlagen

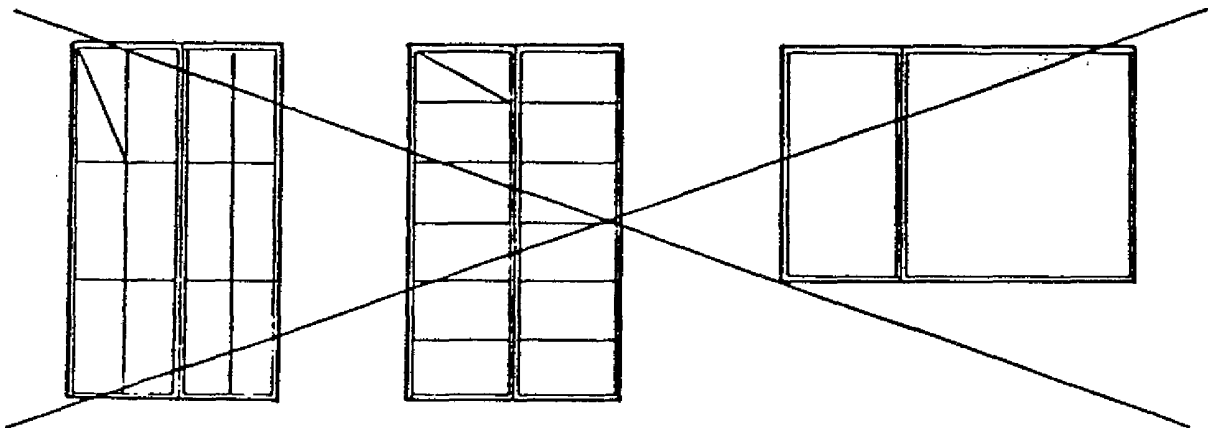
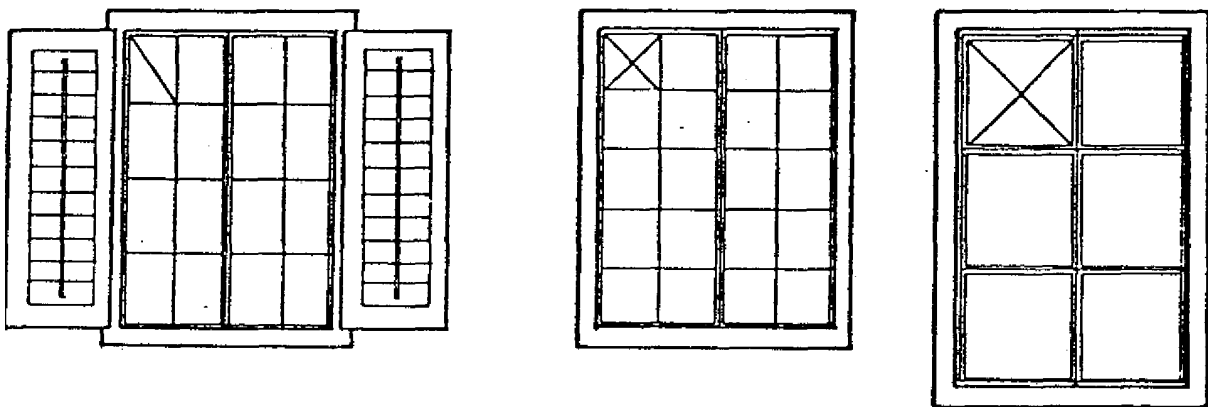
Einordnen von Arkaden und Schaufensteranlagen in den konstruktiven Aufbau des Gebäudes.





## Fenster / Fensterläden

- Fenster mit Sprossen
- Fensterläden mit breiten Brettchen
- keine Rolläden oder Lamellenstoren
- Tür- und Fenstereinfassungen in Steingewänden

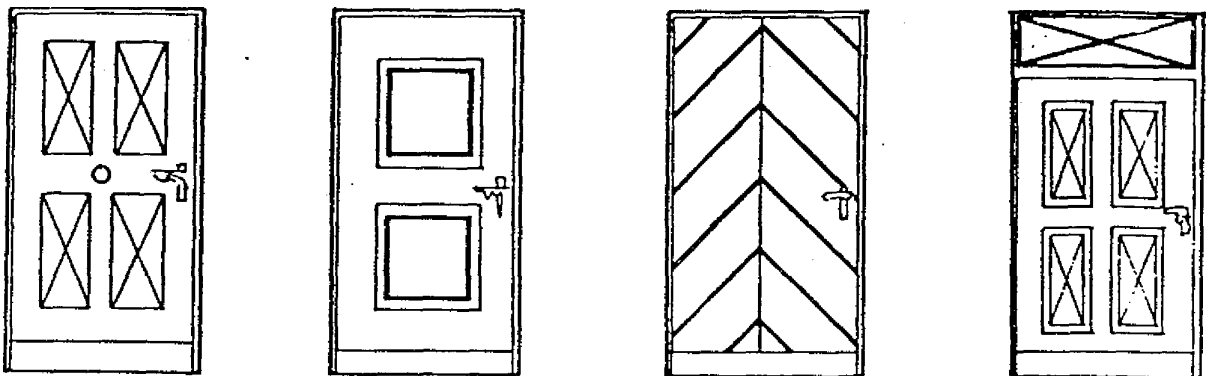




## Haustüren

- Einteilung in zwei oder vier, ausnahmsweise sechs Füllungen
- keine Glas Füllungen

### Mögliche Aufteilung von Haustüren



### Schlechte, zu modern wirkende Aufteilungen

