

Baugesuchsformular Kanton St.Gallen

st.gallen

G1 1/3

Gemeinde St.Gallen
 Gesuchsteller/in _____
 Eingang Gemeinde _____
 BG-Nr. Gemeinde _____
 BG-Nr. Kanton _____
 Auflage vom _____
 bis _____

Stadt St. Gallen Amt für Baubewilligungen
 Neugasse 3
 9004 St.Gallen
 Tel: 071 224 55 91
 www.baubewilligungen.stadt.sg.ch
 baubewilligungen@stadt.sg.ch

Nur ein vollständig ausgefülltes Gesuch garantiert eine rasche Bearbeitung.

Bezeichnung des Vorhabens: Bistro Cafe-Bar
 Strasse, Nummer / PLZ / Ort: Brühlter Passage - 1 9000 St. Gallen

☐ **Baugesuch**
☐ Ordentliches Verfahren (Art. 138, 139 PBG)
☐ Vereinfachtes Verfahren (Art. 140, 141 PBG)
☐ Meldeverfahren (Art. 142, 143 PBG)
 (nicht zulässig, wenn kant. Verfügungen erforderlich sind)
☐ Teilentscheid (Art. 144 PBG)
☐ **Vorbescheid** (Art. 145 PBG)

Grundbuchkreis Zentrum
 Grundstück-Nr. C 4776
 Baurecht-Nr. _____
 Versicherungs-Nr. C 4983
 Visiere gestellt am _____
 Vorbesprechung am _____
 mit CH. Sutter

Gesuchsteller/in / Bauherrschaft

Anlagebetreiber/in / Mieter/in

Name/Firma Korak Özkan
 Strasse, Nr. Brühlter Passage - 1
 PLZ, Ort 9000 St. Gallen
 Sachbearbeiter/in _____
 Telefon / Fax +4176458 0505
 E-Mail ozkan.korak@hotmail.com

☒ identisch mit Gesuchsteller/in

Projektverfasser/in

Grundeigentümer/in / Bevollmächtigte/r

☒ identisch mit Gesuchsteller/in
 Name/Firma _____
 Strasse, Nr. _____
 PLZ, Ort _____
 Sachbearbeiter/in _____
 Telefon / Fax _____
 E-Mail _____

☐ identisch mit Gesuchsteller/in
Politische Gemeinde St. Gallen Rathaus

Rechnungsadresse ☐ identisch mit Gesuchsteller/in / Bauherrschaft

Art des Vorhabens (Mehrfachnennungen möglich)

☐ Neubau
☐ Umbau / Erweiterung Baujahr _____
☐ Wiederaufbau
☐ Abbruch
☐ _____
☐ Neubau oder Umnutzung von Wohnraum, Umnutzung von Hotelbetrieb in Gemeinde mit Zweitwohnungsanteil über 20%
 (Formular GD1 (Zusatzblatt Zweitwohnung) ausfüllen)

☒ Nutzungsänderung
☐ Terrainveränderung
☐ Reklame
☐ Projektänderung zu BG-Nr. Gde.

Kurzbeschreibung des Vorhabens/der Projektänderung (bisherige und künftige Nutzung)

Bestehende Cafe-Bar soll mit Musik <90dB. bespielt werden.
Öffnungszeiten bleiben gem. BG 53280 bestehen. Lärmschleuse-Tunnel
mittels im Eingangsbereich.



Angaben zum Standort des Vorhabens

G1 2/3

Koordinaten des Bauvorhabens Y _____ / x _____ (Bitte im Format 27yyyyy / 1xxxxxx eintragen)

Grundstückfläche _____ m² Niveaupunkt _____ m ü.M.

Zone gemäss Zonenplan _____

Schutzgegenstand

- ☐ Natur ☐ Landschaft ☐ Baudenkmal (Einzelobjekt oder Ensemble)
☐ Ortsbild ☐ Archäologisches Schutzgebiet
☐ Umgebungsschutz (in unmittelbarer Umgebung eines Schutzgegenstandes (Nachbarparzelle oder in Sichtweite))

Grundwasser: Vorhaben liegt im Gewässerschutzbereich ☐ A_U ☐ A_O ☐ im übrigen Bereich üB

Liegt das Vorhaben in einer Grundwasserschutzzone oder einem -areal? ☐ ja ☐ nein

Wenn ja, welche Zone ☐ S1 ☐ S2 ☐ S3 ☐ Areal ☐ prov. Schutzzone/Areal

Unterkante Baukörper _____ m ü.M.

Mittlerer Grundwasserstand gemäss Grundwasserkarte _____ m ü.M.

Ist das Grundstück im Kataster der belasteten Standorte eingetragen? ☐ ja ☐ nein

Ist ein Ja angekreuzt, sind die erforderlichen Abklärungen durch eine Altlasten-Fachperson beizulegen

Entsorgung von Bauabfällen

Fallen mehr als 200m³ Bauabfälle (Aushub und Abbruch) an? ☐ ja ☐ nein

Wurde das Bau- bzw. Abbruchobjekt vor 1990 erstellt oder sind umwelt- oder gesundheitsgefährdende Stoffe (Asbest, PCB, ...) zu erwarten? ☐ ja ☐ nein

Ist ein Ja angekreuzt, muss zusätzlich eine Schadstoffermittlung beigelegt werden.

Ist der Standort im Prüfgebiet Bodenverschiebungen verzeichnet und fallen mehr als 50m³ Humus an? (entspricht einer Fläche von rund 200m²) ☐ ja ☐ nein

Ist der Aushub mit invasiven Neophyten oder sonst wie belastet? ☐ ja ☐ nein

Ist ein Ja angekreuzt, muss ein Entsorgungskonzept beigelegt werden (vgl. Formular GF).

Naturgefahren: liegt das Vorhaben gemäss Gefahrenkarte im Abklärungsbereich (innerhalb Gefahrenkartenperimeter)?:

- ☐ Ja, keine Gefahr (weiss) ☐ Ja, Gefahr vorhanden (rot, blau, gelb, gelb/weiss) ☐ Nein, Gefahr unbekannt
 (keine weiteren Angaben erforderlich) (Formular GN Teil 1 ausfüllen) (Formular GN Teil 2 ausfüllen)

Bauweise / Materialangaben

	UG	EG	OG	DG
Aussenwände	_____	_____	_____	_____
Innenwände	_____	_____	_____	_____
Decken	_____	_____	_____	_____
Fenster	_____	_____	_____	_____
Fassade, äusserste Schicht (Material, Farbe)	_____	_____	_____	_____
Dach, äusserste Schicht (Material, Farbe)	_____	_____	_____	_____

Haustechnik

Leistung

Gasfeuerung	<input type="checkbox"/> neu <input type="checkbox"/> bestehend	_____ kW	<input type="checkbox"/> ausser Betrieb
Ölfeuerung	<input type="checkbox"/> neu <input type="checkbox"/> bestehend	_____ kW	<input type="checkbox"/> ausser Betrieb
Holzfeuerung	<input type="checkbox"/> neu <input type="checkbox"/> bestehend	_____ kW	<input type="checkbox"/> ausser Betrieb
Anschluss Fernwärme	<input type="checkbox"/> neu <input type="checkbox"/> bestehend	_____ kW	<input type="checkbox"/> ausser Betrieb
Wärmepumpe Luft	<input type="checkbox"/> neu <input type="checkbox"/> bestehend	_____ kW	<input type="checkbox"/> ausser Betrieb
Wärmepumpe Erdreich	<input type="checkbox"/> neu <input type="checkbox"/> bestehend	_____ kW	<input type="checkbox"/> ausser Betrieb
Wärmepumpe Wasser	<input type="checkbox"/> neu <input type="checkbox"/> bestehend	_____ kW	<input type="checkbox"/> ausser Betrieb
Solaranlagen (Wasser)	<input type="checkbox"/> neu <input type="checkbox"/> bestehend	_____ kW _{th} _____ m ²	<input type="checkbox"/> ausser Betrieb
Wärmekraftkopplungs-Anlage	<input type="checkbox"/> neu <input type="checkbox"/> bestehend	_____ kW _{th} _____ kW _{el}	<input type="checkbox"/> ausser Betrieb
Photovoltaik (Strom)	<input type="checkbox"/> neu <input type="checkbox"/> bestehend	_____ kW _p _____ m ²	<input type="checkbox"/> ausser Betrieb

☐ realisiert mittels Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV)

☐ Ersatzabgabe gestützt auf PV-Ersatzabgabe-Rechner

☐ Reduktion gew. Energiebedarf um mind. 5 kWh/m² EBF geplant (Nachweis in EN-101b)

Lüftung ☐ neu ☐ bestehend ☐ ausser Betrieb

Kühlung / Befeuchtung ☐ neu ☐ bestehend ☐ ausser Betrieb

andere: _____



Entsorgung von verschmutztem Abwasser

- ☐ Anschluss an öffentliche Schmutzwasserkanalisation besteht
☐ Neuanschluss an öffentliche Schmutzwasserkanalisation geplant
☐ Kleinkläranlagen
☐ Güllegrube
☐ Andere Verwertung

Entwässerungssystem

- ☐ Mischsystem
☐ Trennsystem
☐ Versickerung
☐ Einleitung in Gewässer

Parkierung/Verkehr

	Personenwagen			Lastwagen		
	neu	bestehend	Total	neu	bestehend	Total
Parkplätze im Freien	_____	_____	_____	_____	_____	_____
Parkplätze in Sammel-/Tiefgaragen	_____	_____	_____	_____	_____	_____
Behindertengerechte Parkplätze (insgesamt)	_____	_____	_____	_____	_____	_____
Anzahl Wohneinheiten	_____	_____	_____	_____	_____	_____
Belüftung der Sammel-/Tiefgaragen	<input type="checkbox"/> natürliche Belüftung			<input type="checkbox"/> mechanische Belüftung		
Veloparkierung	nicht geschützt (im Freien) _____					
	geschützt (in Gebäude) _____					
Durch Vorhaben ausgelöster Mehrverkehr	_____ PW pro Tag		_____ LKW pro Tag			

- ☐ Aussenlärmbelastung durch das Vorhaben

Wenn ja, Nachweis über die Einhaltung des Vorsorgeprinzips und der Grenzwerte beilegen

Bauleitung _____

zuständige Person _____

Telefon _____

E-Mail _____

Baubeginn ca. 16. Januar 2025

Bauvollendung ca. ende Februar 2025

Bausumme Fr. (BKP 2 - nur Gebäude) ca. 20.000 CHF

Datum 16.01.2025

Unterschriften

Gesuchsteller/in



¹⁾ Falls mit Gesuchsteller/in nicht identisch

Anlagebetreiber/in / Mieter/in ¹⁾ _____

Projektverfasser ¹⁾ _____

Grundeigentümer/in / Bevollmächtigte/r ¹⁾ _____

Stadt St. Gallen
 Liegenschaften
 Immobilienbewirtschaftung
 Neugasse 3
 CH-9004 St. Gallen

Erhebungsblatt für gastronomischen Betriebe

Gemeinde St.Gallen
 Gesuchsteller/in _____
 BG-Nr. Gemeinde _____

baubewilligungen@stadt.sg.ch

GB 1/2

Art des Betriebs
☐ Restaurant/Kantine/Imbiss
☒ Bar/Club
☐ andere: _____

Nutzung
☒ gewerbsmässig
☐ auf Vereinsbasis (Art. 2 lit.b des Gastwirtschaftsgesetzes; sGS 553.1, abgekürzt GWG)
 Name des Vereins: _____ (Vereinsstatuten beilegen)
 Besucherkreis: ☒ öffentlich (= Patentpflicht)
☐ gemischt (Vereinsmitglieder, zeitweise öffentlich = Patentpflicht)
☐ nur Vereinsmitglieder
 Stellung der Vereinsrestauration: ☐ nebensächlich ☐ wichtig (= Patentpflicht)

Öffnungszeiten
☐ Öffnungszeiten (Art. 16 f. und Art. 17 f. GWG) :
 Sonntag - Donnerstag: 05.00 - 24.00 Uhr, Freitag/Samstag: 05.00 - 01.00 Uhr

☒ Antrag auf längere Öffnungszeiten als oben aufgeführt

<input checked="" type="checkbox"/> Montag	von 05.00 bis 24.00	Zeitraum _____
<input checked="" type="checkbox"/> Dienstag	von 05.00 bis 24.00	Zeitraum _____
<input checked="" type="checkbox"/> Mittwoch	von _____ bis _____	Zeitraum _____
<input checked="" type="checkbox"/> Donnerstag	von _____ bis _____	Zeitraum _____
<input checked="" type="checkbox"/> Freitag	von _____ bis _____	Zeitraum _____
<input checked="" type="checkbox"/> Samstag	von _____ bis _____	Zeitraum _____
<input checked="" type="checkbox"/> Sonntag	von _____ bis _____	Zeitraum _____

Aufgegebene Schliessungszeiten

Schallintensität
 (SIA 181)
☐ schwach (<75 dB(A))
☐ mittel (Restaurant oder Café mit erhöhtem Schallpegel, 75-80 dB(A))
☐ erheblich (Pub, Bar, 80-85 dB(A))
☒ stark (z.B. mässig verstärkte Live-Musik, dB(A)) 90 dB(A)
☐ sehr stark (Diskothek, erheblich verstärkte Live-Musik, >90 dB(A))

Speisenangebot
☐ warm (Menükarte) Zubereitung mit: ☐ Gas-/Elektroherd
 Anzahl warme Mahlzeiten pro Tag _____ ☐ Grill / Friteuse
☒ kalt (nur Snacks) ☐ andere: _____
☐ keine Speisen



Beschreibung

Lage des Betriebs: ☒ Untergeschoss
☐ Erdgeschoss
☐ Etage _____ (Nummer eintragen)
☐ Im Freien

Betriebsgrösse Anzahl Sitzplätze: 56 Personen, davon im Freien 28
Anzahl Stehplätze: _____ Personen, davon im Freien _____

Nutzungen im gleichen Gebäude: ☐ Wohnen Etage(n): _____
☐ Büro Etage(n): _____
☒ Gewerbe Etage(n): _____

Lüftungskonzept

Gasträume: ☐ Öffnen der Fenster
☒ Lüftungsanlage Abluft über Dach
☐ andere: _____
Küche: ☒ Lüftungsanlage
☐ andere: _____
☒ Abluft über Dach
Fumoir: ☐ Lüftungsanlage
☐ andere: _____

WC-Anlagen und Personalhygiene

☒ Vorraum zwischen WC-Räumen, Gasträumen, und Räumen, in denen mit Lebensmitteln umgegangen wird
☒ Handwascheinrichtung mit warmem und kaltem Wasser mischbar, sowie Seifenspender und Einweghandtücher vorhanden
Anzahl Toiletten: für Herren 1 für Damen 1
Anzahl Pissoirs: _____
Anzahl WC für Behinderte: _____

Schutz vor Passivrauchen

☒ Rauchfreier Betrieb
☐ Betrieb mit Rauchzimmer Gesamtfläche Ausschankräume: 82.8 m²
Fläche Rauchzimmer: _____ m²



Betriebskonzept Bar "W.Garden"

1) W. Garden – unser Profil

Die Bar "W.Garden" ist eine lebendige und moderne Cocktailbar, die in der Brühltorpassage in St. Gallen betrieben wird. Sie bereichert die lokale Kulturszene, indem sie nicht nur hochwertige Getränke anbietet, sondern auch jungen und talentierten DJs eine Plattform bietet, um sich einem breiteren Publikum vorzustellen.

Besonders am Wochenende verwandelt sich die Bar in einen Ort der Begegnung, wo sich Gäste bei guter Musik, ansprechendem Ambiente und einem gehobenen Cocktaillagebot wohlfühlen können. Dabei liegt der Fokus darauf, eine Bar-Atmosphäre aufrechtzuerhalten, die sich klar von einem klassischen Clubbetrieb abgrenzt.

Betreiber: Özkan Konak
Rechtsform: Einzelfirma
Adresse: Brühltor Passage 1, 9000 St. Gallen

Die zentrale Lage innerhalb der Brühltorpassage bietet den Gästen eine geschützte und dennoch gut erreichbare Umgebung. Durch die baulichen Anpassungen, insbesondere die neue Schallschutzwand, wird sichergestellt, dass der Betrieb den gesetzlichen Anforderungen entspricht, Lärmimmissionen reduziert und gleichzeitig das bestmögliche Erlebnis für die Gäste geschaffen wird.

2) Betriebszeiten & Lärmschutz

Die Bar "W.Garden" orientiert sich an einem flexiblen Betriebskonzept, das eine angenehme und entspannte Atmosphäre unter der Woche bietet, während es am Wochenende Raum für ein lebhafteres musikalisches Erlebnis schafft.

Öffnungszeiten:

- Montag: 05:00 Uhr – 24:00 Uhr
- Dienstag: 05:00 Uhr – 24:00 Uhr
- Mittwoch bis Samstag: Keine Schliessungszeit / Aufgehobene Schliessungszeit

Musikkonzept:

- Unter der Woche wird dezente Hintergrundmusik gespielt, die das gesellige Beisammensein und die gastronomische Erfahrung unterstreicht.
- Am Wochenende wird die musikalische Gestaltung lebendiger und vielseitiger. Die Gäste können sich auf eine Mischung aus Charts, Latino, House, Balkan und Techno freuen, wobei der Fokus auf einer gehobenen Bar-Atmosphäre liegt.

Schallschutzmassnahmen und Mehrwert der neuen Schallschutzwand:

Ein zentraler Bestandteil des Betriebskonzepts von "W.Garden" ist die neu installierte Schallschutzwand, die am Eingang zur Bar errichtet wurde. Diese bauliche Massnahme spielt eine entscheidende Rolle in der Minimierung der Lärmbelästigung für die umliegenden Geschäfte und Anwohner.



Die neue Schallschutzwand wurde speziell entwickelt, um:

- den Schall innerhalb der Räumlichkeiten zu halten und eine erhebliche Reduktion der nach aussen dringenden Lautstärke zu gewährleisten,
- die Klangqualität innerhalb der Bar zu optimieren, sodass Gäste ein hochwertiges Musikerlebnis haben, ohne dass die Lautstärke unnötig gesteigert werden muss,
- den Betrieb der Bar im Einklang mit den behördlichen Lärmschutzauflagen sicherzustellen.

Zusätzlich zu der Schallschutzwand öffnet und schliesst die Tür am Eingang automatisch beim Zutritt und Verlassen der Gäste. Dies verhindert, dass Musik zusätzliche nach aussen dringt und trägt zu einem reibungslosen Ablauf des Betriebs bei.

Eine professionelle Schallpegelmessung wurde durch Andreas Küng durchgeführt, um sicherzustellen, dass alle gesetzlichen Vorgaben eingehalten werden können.

Kapazität:

Die Kapazität der Bar wurde gemäss den Brandschutzbestimmungen auf maximal 56 Personen begrenzt.

3) *Gastronomisches Angebot*

Das gastronomische Konzept von "W.Garden" basiert auf einer sorgfältigen Auswahl an hochwertigen Getränken und kleinen Snacks, die das Bar-Erlebnis abrunden.

- Speisen: Das Angebot umfasst kleine Snacks, die keine aufwendige Zubereitung benötigen und sich ideal für den Barbetrieb eignen. Die Küche beschränkt sich bewusst auf kalte Speisen, um den Fokus auf das Getränkeerlebnis zu legen.
- Getränke: Neben einer Auswahl an hochwertigen Cocktails und Bier bietet die Bar eine exklusive, aber bewusst begrenzte Getränkekarte an, die auf Qualität statt Quantität setzt.

4) *Sicherheits- & Bewirtungskonzept*

Sicherheitsmassnahmen:

"W.Garden" legt grossen Wert auf die Sicherheit seiner Gäste und die Einhaltung aller behördlichen Vorgaben.

- Ein fester Türsteher ist im normalen Betrieb nicht erforderlich. Bei grösseren Veranstaltungen wird jedoch Sicherheitspersonal eingesetzt, um einen reibungslosen Ablauf zu gewährleisten.
- Der Geschäftsführer ist während der Betriebszeiten als Ansprechpartner vor Ort und koordiniert bei Bedarf Massnahmen zur Konfliktprävention.
- Zur Minimierung von Lärmbelästigung und unerwünschtem Verhalten besteht eine enge Zusammenarbeit mit benachbarten Bars, sodass eine koordinierte Handhabung von Vorfällen möglich ist.

Fluchtwege & Notfallkonzept:

- Die Bar verfügt über einen beschrifteten und beleuchteten Notausgang, der den geltenden Sicherheitsvorschriften entspricht.
- Ein Notfallkonzept liegt vor und wird regelmässig mit dem Personal besprochen.



Personalplanung:

Die Bar setzt auf eine effiziente Personalstruktur, die sich je nach Besucheraufkommen flexibel anpassen lässt.

- Unter der Woche sorgt ein Barkeeper für einen reibungslosen Betrieb.
- Bei grösseren Veranstaltungen sind zwei Barkeeper sowie ein zusätzlicher Runner für das Abräumen und die Betreuung der Gäste im Einsatz.

Jugendschutz:

- Der Zutritt ist auf Gäste ab 18 Jahren beschränkt.
- Das Personal wird regelmässig geschult, um die geltenden Ausschank- und Jugendschutzbestimmungen einzuhalten.

5) *Wirtschaftlichkeit & Nachhaltigkeit*

Preisstrategie:

Die Preisstruktur orientiert sich an vergleichbaren Bars in St. Gallen und bietet ein attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis für Gäste.

Nachhaltigkeit:

- "W.Garden" setzt auf den Bezug von regionalen Lieferanten, um die lokale Wirtschaft zu stärken.
- Umweltfreundliche Verpackungen werden verwendet, wo es sinnvoll ist, um den ökologischen Fussabdruck zu minimieren.

6) *Behördliche Genehmigungen & Rechtliches*

Notwendige Genehmigungen & Auflagen:

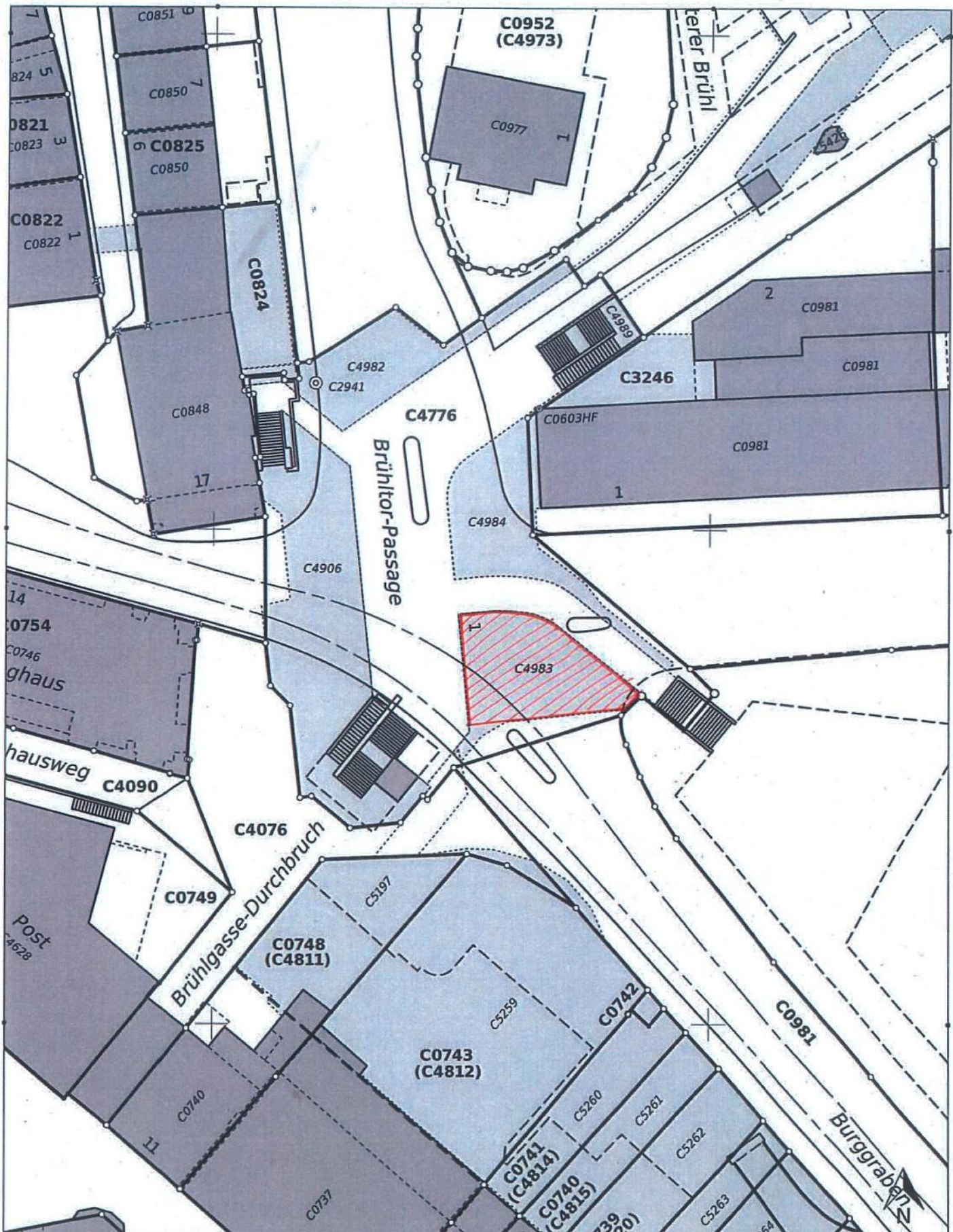
- Eine Baueingabe inklusive Brandschutzmassnahmen wurde eingereicht.
- Die Genehmigung für das neue Betriebspatent befindet sich in Bearbeitung.
- Die Zustimmung des Eigentümers zur Nutzung der Räumlichkeiten in der geplanten Form liegt vor.

Erfüllung der behördlichen Vorgaben:

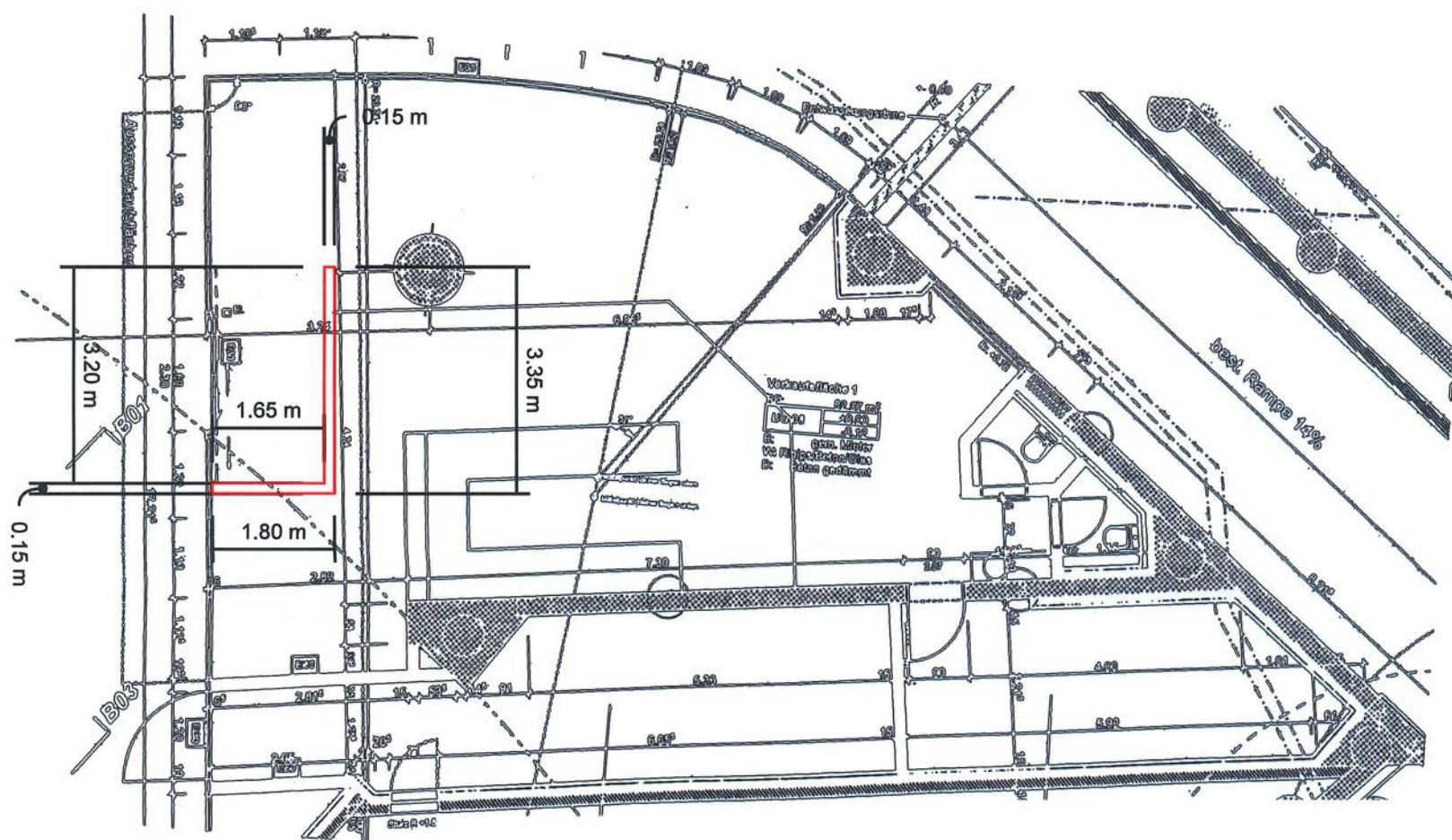
- Die Lautstärkebeschränkungen werden durch die neue Schallschutzwand sowie durch die kontrollierte Türöffnung eingehalten.
- Zur Minimierung von Beschwerden wurde ein fester Ansprechpartner für Anwohner benannt, der direkt kontaktiert werden kann.

Mit diesem Betriebskonzept stellt "W.Garden" sicher, dass es als lebendige und kulturell bereichernde Bar betrieben werden kann. Die gezielten baulichen Massnahmen, insbesondere die Schallschutzwand, gewährleisten eine optimale Balance zwischen Erlebnisqualität für die Gäste und Rücksichtnahme auf die Umgebung.





[Handwritten signature]



LIVAG
Katharinengasse 4
9000 St. Gallen
Tel. +41 71 226 11 99
Mail info@livag.ch

PROJEKTLEITER
Christoph Jermann
Kurzeichen: LIV_CJ
cj@livag.ch

MASSTAB:
1:100

BAUHERR
Konak Özkan
Brühltor Passage 1
9000 St. Gallen
ozkan.konak@hotmail.com
Tel. +41 76 458 05 05

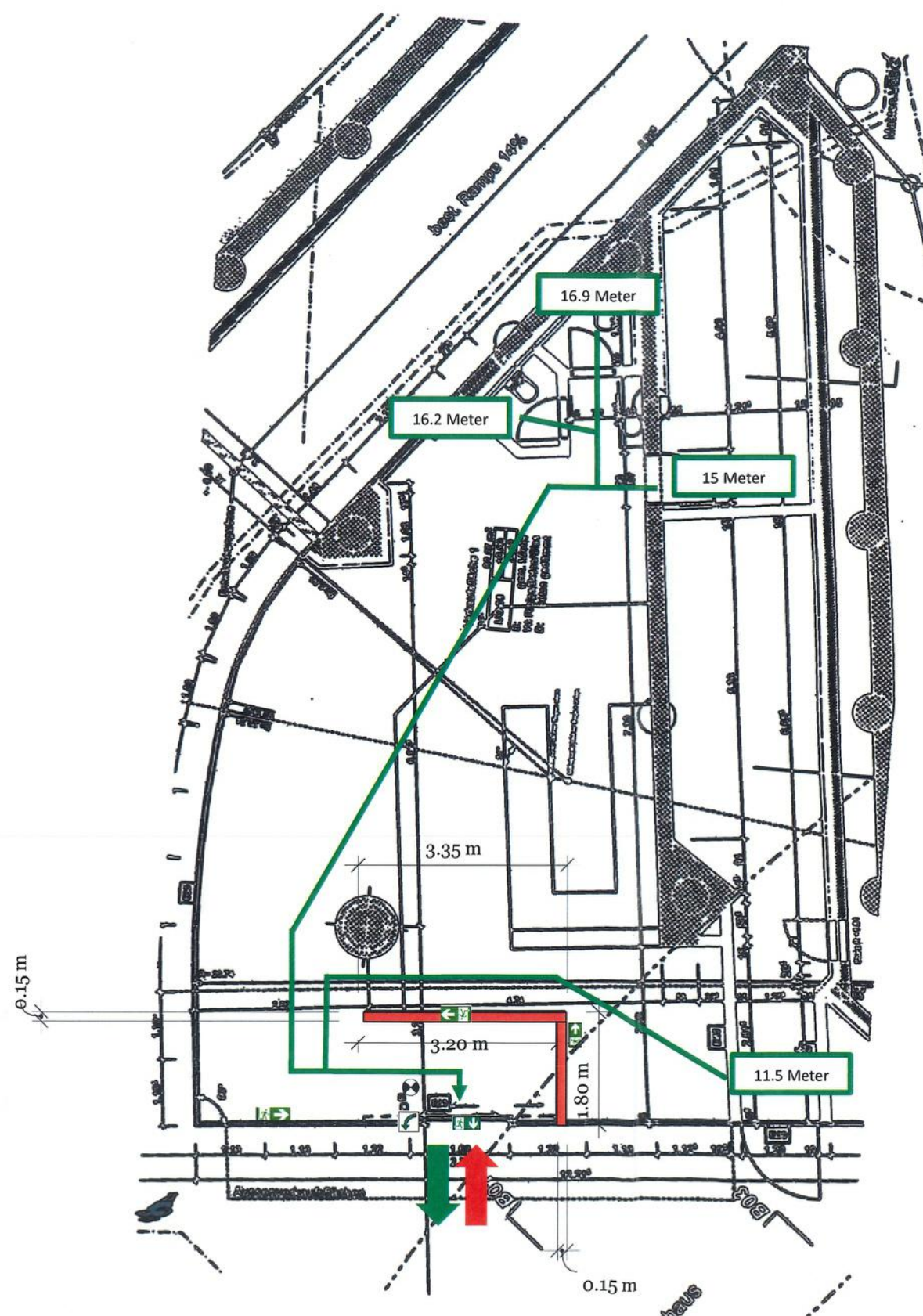
PROJEKT
Erweiterung
Ergänzungsbau Schallschutz
im Eingangsbereich

GEZEICHNET
NH | MB

PLANDATUM
24.11.2025

PLANKORREKTUR
V1.26

- Feuerwiderstand bestehend, Annahme EI 30
- Feuerwiderstand bestehend, Annahme EI 60
- Feuerwiderstand bestehend, Annahme EI 60-RF1
- Fluchtweglänge
- Fluchtwegrichtung
- Handfeuerlöscher
- Hauptzugang Feuerwehr
- Notausgang
- Notausgangverschluss SN EN 179/nicht verschliessbar
- Personenbelegung
- Selbstschliessend (TS)
- Sicherheitsbeleuchtung
- Türe EI 30 / T30
- Vertikaler Fluchtweg
- Zusätzlicher Zugang Feuerwehr



Christoph Jermann
LIVAG: Christoph Jermann

Bauherr: Konak Özkan

QS Verantwortlicher:

BZGP GmbH
Hauptstrasse 15
9030 Abtwil SG
www.bzgp.ch

Cristian Rey Castrelo