



Niveaupunktbestimmung MFH Kolumbanstrasse 17, St. Gallen

1 Ausgangslage / Gesetzesgrundlage

Für das Bauprojekt auf dem Grundstück F2686 ist der Niveaupunkt nach dem kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG, sGS 731.1) zu bestimmen.

Gemäss Art. 77 PBG gilt als Niveaupunkt der Schwerpunkt des flächenkleinsten Rechtecks auf dem massgebenden Terrain, welches das Gebäude ohne Vorbauten, Anbauten und Dachvorsprünge umhüllt. Für Anbauten und zusammengebaute Gebäude wird der Niveaupunkt für jedes Gebäude oder jeden Gebäudeteil einzeln bestimmt.

Gemäss Art. 78 PBG gilt als massgebendes Terrain der natürliche oder, wenn dieser nicht mehr festgestellt werden kann, der bewilligte Geländeverlauf. Besteht kein bewilligter Geländeverlauf, wird vom natürlich gewachsenen Geländeverlauf der Umgebung ausgegangen. Das massgebende Terrain kann im Nutzungsplan abweichend festgelegt werden.

2 Modellierung des massgebenden Terrains

Das natürlich gewachsene Terrain ist vor Ort nicht mehr eindeutig erkennbar. In den vorhandenen Bestandesplänen fehlen Angaben zum gewachsenen Terrain.

Ältere Karten wie die historischen Übersichtspläne der Stadt St. Gallen lassen darauf schliessen, dass die Erschliessung der Parzelle F2686 mit dem Bau der Kolumbanstrasse ungefähr um das Jahr 1910 erfolgt ist. Es ist davon auszugehen, dass mit dem Bau der Kolumbanstrasse der Tanneichenbach eingedolt wurde. Die Eindolung führte zu grossflächigen Geländeveränderungen, welche auch die Parzelle F2686 betroffen haben. Die Karten aus dieser Zeit sind aufgrund ihrer begrenzten Aufnahmegenauigkeit jedoch nicht geeignet für die massgebende Ermittlung des Niveaupunkts.

Die älteste repräsentative Grundlage für das massgebende Terrain stellt der historische Höhenkurvenplan der Stadt St. Gallen aus dem Jahr 1940 dar. Dieser Plan enthält Höhenlinien mit einer Äquidistanz von 1 Meter und bietet somit eine hinreichend genaue Grundlage für die Ermittlung des Niveaupunkts. Im Bereich der Bestandsgebäude auf Parzelle F2686 wurden die Höhen interpoliert.

Zum Vergleich wurden zusätzlich die Niveaupunkte auf Basis des Terrainmodells aus dem Jahr 2018 bestimmt. Das Terrainmodell aus dem Jahr 2018 weist gegenüber dem Höhenkurvenplan 1940 eine höhere Aufnahmegenauigkeit auf. Allerdings wurden seit 1940 einige Bauprojekte in der Umgebung realisiert, welche zu Terrainveränderungen im Bereich der Parzelle F2686 geführt haben könnten.

Gesamthaft bestätigt sich, dass der Höhenkurvenplan von 1940 das natürlich gewachsene Terrain am zuverlässigsten abbildet und somit eine geeignete Basis für die Niveaupunktbestimmung darstellt. Die grafische Niveaupunkt-Bestimmung ist im beiliegenden Situationsplan ersichtlich.

3 Bestimmung Niveaupunkte

Die Niveaupunkte wurden als geometrische Schwerpunkte der geplanten Neubauten auf Grundlage des modellierten Terrains von 1940 ermittelt. Die Höhen der Niveaupunkte betragen:

	Terrain 1940	<i>Terrain 2018</i>
Gebäude Ost	656.61 m ü. M.	<i>656.93 m ü. M.</i>
Gebäude West	657.75 m ü. M.	<i>657.24 m ü. M.</i>
Tor Tiefgarage	656.74 m ü. M.	<i>656.70 m ü. M.</i>



4 Abstimmung mit Baubehörden

Bei Bauvorhaben ist eine enge Abstimmung mit den Genehmigungsbehörden erforderlich. Die vorliegende Niveaupunktbestimmung bildet eine nachvollziehbare Basis für die weiteren baurechtlichen Prüfungen und Höhenfestlegungen im Bewilligungsverfahren.

St. Gallen, 21. November 2025

Wälli AG Ingenieure

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "F. Gschwend", with a long, sweeping horizontal stroke extending to the right.

Fabian Gschwend

Dipl. Geomatikingenieur ETH

+41 58 100 91 20, f.gschwend@waelli.ch

Beilagen:

- Beilage 1: Höhenkurvenplan aus dem Jahr 1940 mit Niveaupunktbestimmung
- Beilage 2: Höhenkurvenplan aus dem Jahr 2018 mit Niveaupunktbestimmung