

Baugesuchsformular Kanton St.Gallen

Gemeinde St.Gallen
 Gesuchsteller/in Thoma Immobilien
 Eingang Gemeinde
 BG-Nr. Gemeinde
 BG-Nr. Kanton

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

Auflage vom
 bis

Nur ein vollständig ausgefülltes Gesuch garantiert eine rasche Bearbeitung.

Bezeichnung des Vorhabens: Umnutzung zu Airbnb
Strasse, Nummer / PLZ / Ort: Kräzernstrasse, 10 / 9014 / 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 West
 Grundstück-Nr. W4331
 Baurecht-Nr.
 Versicherungs-Nr.
 Visiere gestellt am
 Vorbesprechung am
 mit

Gesuchsteller/in / Bauherrschaft

Name/Firma Thoma Immobilien
 Strasse, Nr. Teufenerstrasse, 41
 PLZ, Ort 9000, St.Gallen
 Sachbearbeiter/in Herr Beer
 Telefon / Fax 071 272 66 01
 E-Mail dbeer@thomas-immo.ch

Anlagebetreiber/in / Mieter/in

☒ identisch mit Gesuchsteller/in
 Thoma Immobilien
 Teufenerstrasse, 41
 9000, St.Gallen
 Herr Beer
 071 272 66 01
 dbeer@thomas-immo.ch

Projektverfasser/in

☐ identisch mit Gesuchsteller/in
 Name/Firma Roefs Architektur
 Strasse, Nr. Lerchenfeldstrasse, 3
 PLZ, Ort 9014 St.Gallen
 Sachbearbeiter/in
 Telefon / Fax 071 245 65 05
 E-Mail info@boscardin-roefs.ch

Grundeigentümer/in / Bevollmächtigte/r

☒ identisch mit Gesuchsteller/in
 Thoma Immobilien
 Teufenerstrasse, 41
 9000, St.Gallen
 Herr Beer
 071 272 66 01
 dbeer@thomas-immo.ch

Rechnungsadresse ☒ identisch mit Gesuchsteller/in / Bauherrschaft
 Thoma Immobilien Teufenerstrasse, 41 9000, St.Gallen

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)

Umnutzung Umnutzung zu Airbnb 1. - 2. Obergeschoss

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 WG3

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 üBLiegt das Vorhaben in einer Grundwasserschutzzone oder einem -areal? ☐ ja ☒ neinWenn ja, welche Zone ☐ S1 ☐ S2 ☐ S3 ☐ Areal ☐ prov. Schutzzone/Areal

Unterkante Baukörper m ü.M.

Mittlerer Grundwasserstand gemäss Grundwasserkarte m ü.M.

Entsorgungskonzept und SchadstoffermittlungFallen mehr als 200m³ Bauabfälle (Aushub und Abbruch) an? ☐ ja ☐ neinIst der Aushub mit invasiven Neophyten oder sonst wie belastet? ☐ ja ☐ nein

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

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

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

Ist der Standort im Prüfgebiet Bodenverschiebungen verzeichnet und wird ☐ ja ☐ nein

Boden ausserhalb des Standortes entsorgt/verwertet?

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

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

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** (grün)

(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)

Energiebezugsfläche m²**Haustechnik****Leistung**Gasfeuerung ☐ neu ☐ bestehend kW ☐ ausser BetriebÖlfeuerung ☐ neu ☐ bestehend kW ☐ ausser BetriebHolzfeuerung ☐ neu ☐ bestehend kW ☐ ausser BetriebAnschluss Fernwärme ☐ neu ☐ bestehend kW ☐ ausser BetriebWärmepumpe Luft ☐ neu ☐ bestehend kW ☐ ausser BetriebWärmepumpe Erdreich ☐ neu ☐ bestehend kW ☐ ausser BetriebWärmepumpe Wasser ☐ neu ☐ bestehend kW ☐ ausser BetriebSolaranlagen (Wasser) ☐ neu ☐ bestehend kW_{th} m² ☐ ausser BetriebWärmeerkopplungs-Anlage ☐ neu ☐ bestehend kW_{th} kW_{el} ☐ ausser BetriebPhotovoltaik (Strom) ☐ neu ☐ bestehend kWp m² ☐ ausser Betrieb☐ realisiert mittels Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV)

Standort Wechselrichter

☐ Ersatzabgabe gestützt auf PV-Ersatzabgabe-Rechner☐ Speicheranlage vorgesehen☐ Reduktion gew. Energiebedarf um mind. 5 kWh/m² EBF geplant (Nachweis in EN-101b)Lüftung ☐ neu ☐ bestehend ☐ ausser BetriebKühlung / 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 ☐ natürliche Belüftung☐ 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

Umbauter Raum /

Bauvolumen gemäss SIA

m³☐ SIA 116☐ SIA 416

Baubeginn ca.

Bauvollendung ca.

Bausumme Fr. (BKP 2 - nur Gebäude)

Übereinstimmungserklärung (bei digitalen Unterlagen)Mit dem Gesuch werden digitale Unterlagen eingereicht: **Ja** ☒ **Nein** ☐

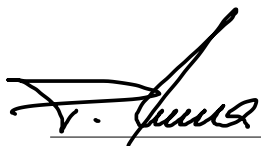
Die digitalen Unterlagen sind in einem Abstand von höchstens zwei Tagen zur abgesendeten Post per WebtransferSG oder per E-Mail an die Gemeinde nachzureichen.

Mit der Unterzeichnung dieser Übereinstimmungserklärung bescheinigt der/die Gesuchsteller/in, dass die eingereichte digitale Version des Baugesuchs inkl. Nachlieferungen mit der Papierversion übereinstimmt. Er/Sie nimmt zur Kenntnis, dass festgestellte Abweichungen zwischen physischen Dokumenten und digitalen Dateien zu zusätzlichen Scanningaufwänden für den Kanton führen und dem/der Gesuchsteller/in in Rechnung gestellt werden. Ebenfalls wird zur Kenntnis genommen, dass die digitalen Unterlagen zwingend auf einem Lieferschein aufgelistet werden müssen. Als Lieferschein kann das Formular G1B verwendet werden oder es kann ein separater Lieferschein erstellt werden.

Datum 06.11.2025

Unterschriften

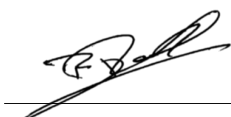
Gesuchsteller/in



1) Falls mit Gesuchsteller/in nicht identisch

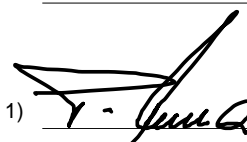
Anlagebetreiber/in / Mieter/in 1)

Projektverfasser 1)



Grundeigentümer/in / Bevollmächtigte/r

1)





Gesuch für gewerbliche und industrielle Bauten und Anlagen

K1 1/3

Gemeinde St.Gallen
Gesuchsteller/in Thoma Immobilien
Eingang Gemeinde
BG-Nr. Gemeinde
BG-Nr. Kanton

Bau / Anlagen

Sind Anlagen und Prozesse geplant? ☐ ja ☒ nein
Wenn ja, Zusatzblatt K1, Seite 3: Anlagen/Prozesse ausfüllen und beilegen.

Heizung / Lüftung / Kälte / Klima (HLKK)

Sind Lüftungsanlagen / Klimaanlage / Garagenentlüftungen geplant? ☐ ja ☒ nein
Wenn ja, technische Beschriebe/Prinzipschemata beilegen, insbesondere Luftmengen und Anschlussleistungen.
Sind Wärme- / Kälte- / Energieerzeugungsanlagen geplant? ☐ ja ☒ nein
Wenn ja, Zusatzblätter GA und K1, Seite 3 ausfüllen und beilegen.
Werden Luftschadstoffe freigesetzt? ☐ ja ☒ nein
Wenn ja, Zusatzblatt K1A: Emissionserklärung ausfüllen und beilegen.
Raumtemperatur in Räumen mit ständigen Arbeitsplätzen °C

Wasser/Abwasser

Woher wird das Trink- und Brauchwasser bezogen? ☒ öffentliche Wasserversorgung (Netz)
☐ Bezug aus nicht öffentlicher Wasserversorgung
☐ Qualität bekannt
☐ Abgabe an Dritte
☐ eigene Wasserversorgung
☐ Qualität bekannt
☐ Abgabe an Dritte

Werden ober- oder unterirdische Gewässer genutzt? ☐ ja ☒ nein
Wenn ja, K2 beilegen.

Häusliche Abwässer	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	ca.	m ³ / Woche
Industrielle und gewerbliche Abwässer	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	ca.	m ³ / Woche
Regenabwasser von Park- / Verkehrsflächen	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein		
Regenabwasser von Dächern	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein		
Kühlabwasser	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	ca.	m ³ / Woche
Anderes			ca.	m ³ / Woche

Ist die Versickerung von nicht verschmutztem Abwasser möglich? ☐ ja ☐ nein
Hydrogeologische Abklärungen immer beilegen.

Retention geplant ☐ ja ☒ nein
Wenn ja, Beschrieb beilegen.

Ist eine Einleitung von nicht verschmutztem Abwasser in ein Gewässer geplant? ☐ ja ☒ nein
Wenn ja, Projektunterlagen mit Einleitstelle beilegen.

Weitere Abwasseranlagen ☐ ja ☒ nein
Wenn ja, technischen Beschrieb beilegen, Zusatzblatt K1, Seite 3: Anlagen/Prozesse ausfüllen und beilegen.

Betriebseinrichtungen, Maschinen und Anlagen, die Aussenlärm oder Erschütterungen erzeugen

☐ ja ☒ nein

Wenn ja, Anlagenbeschreibung, Angaben über Betriebsdauer, Schutzmassnahmen und Lärmimmissionsdaten beilegen.
Formular K1, Seite 3: Anlagen / Prozesse ausfüllen und beilegen.

Ist für Arbeitsräume mit ständigen Arbeitsplätzen sowie für Ess- und Aufenthaltsräume der Nachweis erbracht, dass die Mindestanforderung an die Raumakustik gemäss SECO-Wegleitung zu Art. 22, ArGV3 erfüllt wird?

☐ ja ☐ nein, wird anlässlich der Ausführungsplanung erstellt

Sind Luftverunreinigungen in den Arbeitsräumen zu erwarten ☐ ja ☒ nein

Wenn ja, welche

Natürliche und künstliche Beleuchtung

(Muss für jeden Raum aus den Plänen ersichtlich sein, mit Angaben des Verhältnisses der Bodenfläche in %)

☐ Klarsichtverglaste Fensterflächen

Sonnenschutz	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	Art
Künstliche Beleuchtung	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	Art
Notbeleuchtung	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	Art

Dach

Werden Dächer periodisch für den Unterhalt von Begrünungen oder zur Kontrolle und Wartung von Anlagen begangen?

☐ Ja => Dachzugang und Absturzsicherung notwendig

☐ Nein

Gesundheitsgefährdungen

Entstehen Dämpfe und/oder Stäube ☐ ja ☒ nein

Wenn ja, welche

Entstehen ionisierende Strahlen ☐ ja ☒ nein

Wenn ja, Massnahmen

Werden gesundheitsschädliche, ätzende, brand- oder explosionsgefährliche Stoffe verarbeitet

☐ ja ☒ nein

Wenn ja, Zusatzblatt K1C: "Stoffe/Erzeugnisse/Sonderabfälle/Organismen" ausfüllen und beilegen.

Baulicher Nichtraucherschutz ☐ ja ☒ nein

Wenn ja, Massnahmen

Sanitätsraum geplant ☐ ja ☒ nein

Anzahl Arbeitnehmer

In den projektierten Räumen (Anzahl)

Im ganzen Betrieb nach Realisierung des Projektes (Anzahl)

Wurde Löschwasserrückhaltung abgeklärt?

☐ ja ☐ nein

Wenn ja, Unterlagen beilegen.

Sicherheitsbeauftragte(r)

Tel.

Wurde die Rechtsunterworfenheit unter die Störfallverordnung überprüft?

☐ ja ☐ nein

Wenn ja, Unterlagen beilegen.

Betriebszeiten

von

bis

Uhr

Stoffe / Erzeugnisse / Abfälle

Werden Abfälle produziert?

☐ ja ☐ nein

Wenn ja, Art der Abfälle

Werden Stoffe, Erzeugnisse, Sonderabfälle oder Organismen gelagert, hergestellt oder umgeschlagen

☐ ja ☐ nein Wenn ja, Zusatzblatt K1C: Stoffe/Erzeugnisse/Sonderabfälle/Organismen ausfüllen und beilegen.

Beschreibung und Schemen von relevanten Anlagen und Prozessen auflisten oder beilegen.

Anlage/Prozess		Art, Zweck, Typenbezeichnung	Lärm =>85db(A) 1)	
Nr.	Neu/Bestand	Anlagenlieferant / Hersteller	Ja	Nein

1) Wenn Anlagen/Prozesse Lärm von 85 dB(A) oder mehr erzeugen, sind Massnahmen zum Schutz der Mitarbeitenden zu treffen.