

Niveaupunktbestimmung Langgasse 103/105, St.Gallen

1 Ausgangslage / Gesetzesgrundlage

Für die Totalsanierung Langgasse 103/105 (Grundstück F0412) ist der Niveaupunkt nach dem kantonalen Planungs- und Baugesetz (BauG, sGS 731.1) zu bestimmen.

Gemäss Art. 60 BauG gilt als Niveaupunkt der Schwerpunkt der Gebäudegrundrisse auf dem gewachsenen Boden.

Als massgebendes Terrain gilt 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.

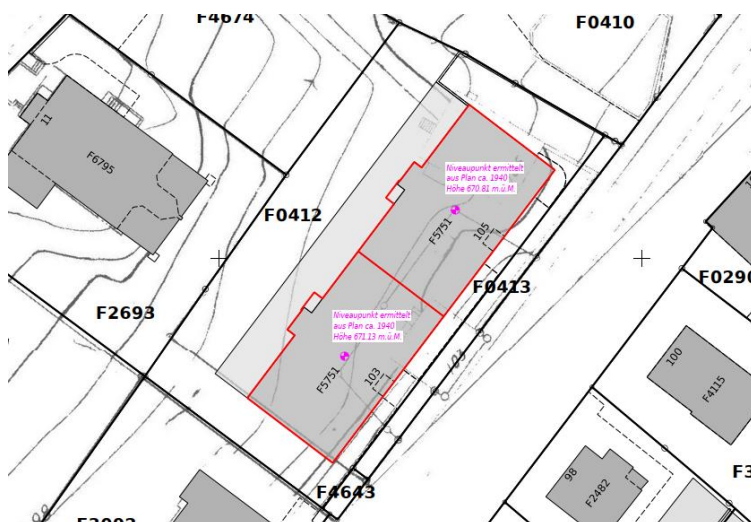
2 Modellierung des massgebenden Terrains

Die bestehenden Gebäude an der Langgasse 103 und 105 wurden in den 1970er-Jahren gebaut. Das natürlich gewachsene Terrain ist vor Ort nicht mehr eindeutig erkennbar.

Zur Rekonstruktion wurde der historische Höhenkurvenplan der Stadt St.Gallen aus dem Jahr 1940 verwendet, welcher eine Äquidistanz von 1 Meter aufweist und somit eine hinreichend genaue Grundlage bietet. Ältere Karten ab dem Jahr 1878 mit geringerer Aufnahmegenauigkeit zeigen, dass sich der Geländeverlauf bis zum Jahr 1940 nicht wesentlich verändert hat.

Die vorhandenen Architekturpläne des Bestandsgebäudes aus den Jahren 1972/73 enthalten zwar keine eindeutig definierenden Höhenangaben, stützen jedoch den im Höhenkurvenplan von 1940 dargestellten Geländeverlauf ebenfalls innerhalb der üblichen Genauigkeit.

3 Bestimmung Niveaupunkte



Die Niveaupunkte wurde auf Grundlage des Schwerpunktes des bestehenden Gebäudes inkl. projektierten Lifanbauten und des modellierten Terrains der Höhen von ca. 1940 ermittelt.

Die Höhe der Niveaupunkte betragen

- **Langgasse 103: 671.13 m ü. M.** (ÜP1927: ca. 671 m / ÜP1903: ca. 671.8 m)
- **Langgasse 105: 670.81 m ü. M.** (ÜP1927: ca. 670 m / ÜP1903: ca. 670.7 m)

Die Plausibilitätskontrolle anhand der historischen Pläne im GIS der Stadt St.Gallen (Höhenangaben in Klammern / Korrektur aufgrund unterschiedlichen Höhenhorizonten berücksichtigt) bestätigt, dass der Höhenkurvenplan von 1940 das natürlich gewachsene Terrain zuverlässig abbildet und somit eine geeignete Basis für die Niveaupunktbestimmung darstellt.

Die grafische Niveaupunkt-Bestimmung ist im beiliegenden Situationsplan ersichtlich.

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, 9. Februar 2026

Wälli AG Ingenieure

Daniel Giger

+41 58 100 91 08, D.Giger@waelli.ch

Christof Rupper

+41 58 100 91 08, D.Giger@waelli.ch

Beilagen:

- Niveaupunktbestimmung anhand Höhenkurvenplan aus dem Jahr 1940

