

Teilzonenplan Hegiberg, Niederhelfenschwil Erschliessungsvereinbarung (Version vom 4. November 2013)

Die Grundeigentümerin der Grundstücke

Nr. 1579 Verena Wickli, Obgass 24, 9527 Niederhelfenschwil

-im folgenden „Grundeigentümerin“ genannt-

und die

Politische Gemeinde Niederhelfenschwil, Oberdorf 10, 9527 Niederhelfenschwil,
vertreten durch den Gemeindepräsidenten Simon Thalmann und die Ratsschreiberin Michal Herzog

-im folgenden „Gemeinde“ genannt-

vereinbaren:

1. Ausgangslage

- A. Gemäss dem rechtskräftigen Zonenplan ist das Baugebiet Hegiberg durchgehend der Wohnzone (WE) zugewiesen. Das Wiesland zwischen dem Baugebiet und dem Wald liegt in der Landwirtschaftszone.
- B. Die Grundeigentümer der Grundstücke Nr. 675 (Hans Bötschi), Nr. 1578 (Andreas Bötschi) und **Nr. 1579 (Verena Wickli)** beantragen die Bauzone (Wohnzone) bis an den Waldabstand (15 m ab Stockgrenze) zu erweitern.
- C. Das Raumplanungsbüro Strittmatter Partner AG, St.Gallen, erarbeitete im Auftrag der Gemeinde und der Grundeigentümer darauf den entsprechenden Teilzonenplan und den dazugehörigen Bericht. Das Siedlungsgebiet soll zum Wald hin erweitert werden. Eine Fläche von rund 700 m² ist hierfür von der Landwirtschaftszone der Wohnzone (WE) zuzuweisen. Für Bauten und Anlagen gilt gemäss Art. 58 Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (sGS 731.1; abgekürzt BauG) ein Waldabstand von 15 m. Dieser gesetzliche Waldabstand wird mit einer Grünzone-Freihaltung gesichert. Der genaue Umfang dieser Grünzone-Freihaltung ist aus dem beiliegenden Plan ersichtlich.
- D. Der Teilzonenplan für die Wohnzone Hegiberg und der Planungsbericht entsprechen den Vorgaben des Kantons. Mit der Erweiterung des Baugebiets wird die Zonierung mehrheitlich an den heutigen Waldabstand gemäss Art. 58 BauG angepasst. Die bestehende Zonenabgrenzung bezieht sich noch auf den früheren gesetzlichen Waldabstand von 25 m. Durch die Erweiterung des Siedlungsgebietes können die Grundstücke effizienter genutzt werden. So können beispielsweise auf dem Grundstück Nr. 1579 von Verena Wickli **zwei Einfamilienhäuser** realisiert werden. Der Gemeinde ist es ein Anliegen, dass der Boden haushälterisch genutzt wird. Die Grundeigentümerin hat sich nach ersten Gesprächen bereit erklärt, sich mittels Verträgen entsprechend zu verpflichten.
- E. Der Gemeinderat hat am 8. August 2013, Beschluss Nr. 2013/170, Geschäfts Nr. 1327, der geringfügigen Teilzonenplanänderung zugestimmt. Nach Art. 29 Abs. 1 des Gesetzes über die

Raumplanung und das öffentliche Baurecht (sGS 731.1; abgekürzt Baugesetz) sind Baureglement, Zonen-, Überbauungs-, Gestaltungs-, Deponie- und Abbaupläne sowie Schutzverordnungen unter Eröffnung einer Einsprachefrist von dreissig Tagen öffentlich aufzulegen. Die amtliche Bekanntmachung erfolgt auch im kantonalen Amtsblatt. Zur Einsprache während der Auflagefrist bei der zuständigen Gemeindebehörde ist berechtigt, wer ein eigenes schutzwürdiges Interesse dardat (Art. 29 bis BauG). Nach der öffentlichen Auflage wird für den Teilzonenplan das Referendumsverfahren durchgeführt (Art. 30 Abs. 2 BauG). Vor der öffentlichen Auflage des Teilzonenplans ist ebenfalls das Waldfeststellungsverfahren nach Art. 10 und 11 des Einführungsgesetzes zur eidgenössischen Waldgesetzgebung (sGS 651.1) durchzuführen. Der Detailplan über die Waldfeststellung ist durch das Kantonsforstamt St.Gallen vorgängig zu erlassen. Dieser ist gleichzeitig mit dem Teilzonenplan öffentlich aufzulegen (Art. 11 Einführungsgesetz zur eidgenössischen Waldgesetzgebung (sGS 651.1).

2. Erschliessung

Grundlagen:

- Teilzonenplan vom

Strassenprojekt

Die Erschliessung inklusive Abfallentsorgung erfolgt über die Hegibergstrasse (Grundstück Nr. 685) sowie über das Grundstück Nr. 1578. Der Nachweis zur Benützung von Grundstück Nr. 685 ist erbracht. Die grundbuchliche Sicherung der Erschliessung der beiden künftigen, neuen Einfamilienhäuser wird vor deren Baubeginn von den Grundeigentümern der Grundstücke Nr. 1578 und Nr. 1579 grundbuchamtlich sichergestellt.

3. Überbauung

Verpflichtung zur Überbauung

Die Grundeigentümerin verpflichtet sich, das erste der beiden vorgesehenen Einfamilienhäuser innert **3 Jahren** seit dem Vollzugsbeginn des Teilzonenplans zu realisieren. Das zweite der beiden vorgesehenen Einfamilienhäuser ist innert **20 Jahren** seit dem Vollzugsbeginn des Teilzonenplans zu realisieren. Der Gemeinderat setzt den Teilzonenplan unmittelbar nach dessen Genehmigung durch das Baudepartement in Vollzug.

Die Parteien vereinbaren eine Konventionalstrafe im Sinn von Art. 160 des Schweizerischen Obligationenrechts (SR 210, abgekürzt OR) wie folgt:

- Sollte das erste Einfamilienhaus nach Ablauf von **3 Jahren** seit der Rechtskraft des Teilzonenplans nicht überbaut sein, schuldet die jeweilige Grundeigentümerin der Gemeinde jährlich einen Betrag von Fr. 7 500.–. Ausgenommen sind Verzögerungen infolge unverschuldeter Verzögerungen im Baubewilligungsverfahren. – Sollte das zweite Einfamilienhaus nach Ablauf von **20 Jahren** seit der Rechtskraft des Teilzonenplans nicht überbaut sein, schuldet die jeweilige Grundeigentümerin der Gemeinde jährlich einen Betrag von Fr. 7 500.–. Ausgenommen sind Verzögerungen infolge unverschuldeter Verzögerungen im Baubewilligungsverfahren. Die Betrag ist jeweils auf das Ende des Kalenderjahrs zur Zahlung fällig.
- Ein Einfamilienhaus gilt als gebaut, wenn die Bodenplatte des Fundaments ausgeführt ist. Massgebend ist der Bauzustand per 30. September des jeweiligen Jahres.

4. Bewilligungen

Die Bedingungen und Auflagen der Werke für weitere Erschliessungseinrichtungen wie Elektrizität/Kabelfernsehen (z.B. Breitbandkommunikation), Telefon, Wasser etc. bleiben vorbehalten.

5. Überbaubarkeit

Baubewilligungen für Bauten werden erst erteilt, wenn die beschriebenen Erschliessungen im Sinne von Ziffer 2 dieser Vereinbarung gewährleistet sind. Erst dann gelten die Baugrundstücke als erschlossen. Die Gemeinde setzt sich aktiv ein für expeditives Baubewilligungsverfahren.

8. Haftung/Überbindungspflicht

Die Grundeigentümerin verpflichtet sich mit für sie befreiender Haftung, die vorliegende Vereinbarung im Falle einer Veräusserung einzelner oder aller der eingangs erwähnten Liegenschaften oder Teilen davon den Erwerbern zu überbinden. Als Veräusserung gilt auch die Belastung von Liegenschaften mit Nutzniessenden, Baurechten oder ähnlichem, aber auch die Überführung in eine juristische Person und die sogenannte wirtschaftliche Handänderung (Veräusserung der juristischen Person vollständig oder teilweise).

9. Diverses

Der beiliegende Teilzonenplan Hegiberg, Planungsbericht, Stand 21. Oktober 2013, bildet einen untrennbaren Bestandteil dieser Vereinbarung. Ist eine Bestimmung dieser Vereinbarungen ungültig oder nichtig, wird dadurch nicht die gesamte Vereinbarung ungültig oder nichtig. Der betroffene Vertragsbestandteil ist durch einen gültigen zu ersetzen, der dem Parteiwillen möglichst nahe kommt. Liegt der Teilzonenplan Hegiberg nicht bis zum 30. Juni 2014 rechtsgültig vor, fällt diese Vereinbarung ersatzlos dahin.

Sämtliche bisherigen aufgelaufenen Projektierungs- und Planungskosten aus dem Umzonungsverfahren Hegiberg trägt die Grundeigentümerin des Grundstücks Nr. 1579. Eine interne Aufteilung der Kosten ist Sache der Grundeigentümerin von Grundstück Nr. 1579.

Änderungen und Ergänzungen dieser Vereinbarung bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Schriftform.

Niederhelfenschwil, 5.11.2013

Der Grundeigentümerin des Grundstücks Nr. 1579

Verena Wickli

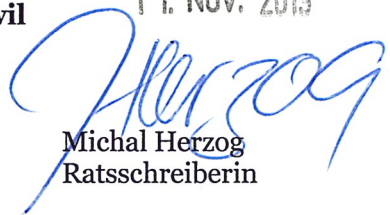


Eingang

11. Nov. 2013

Gemeinde Niederhelfenschwil


Simon Thalmann
Gemeindepräsident


Michal Herzog
Ratsschreiberin

Kopie an:

- Grundbuchamt Niederhelfenschwil
- Bauverwaltung Niederhelfenschwil
- Akten

