

Niederhelfenschwil: Überbauung Reckholder 2. Etappe Erschliessungsvereinbarung

Die Miteigentümer zu je 1/3 des Grundstücks

Nr. 629 Baumann-Müller Peter, 19.01.1944, Stählistr. 12, 8280 Kreuzlingen
Baumann-Rawyler Michael, 01.10.1948, Schulstrasse 8, 8280 Kreuzlingen
Baumann-Gille Dirk, 13.01.1958, Alte Dorfstr. 30, 8135 Langnau am Albis

mit Vollmacht vertreten durch Michael Baumann

-im folgenden „die Grundeigentümer“ genannt-

und die

Politische Gemeinde Niederhelfenschwil, Oberdorf 10, 9527 Niederhelfenschwil,
vertreten durch den Gemeindepräsidenten Lucas Keel und den Ratsschreiber Philipp Hengartner

-im folgenden „Gemeinde“ genannt-

vereinbaren:

1. Erschliessung / Projekt

Die Grundeigentümer erschliessen ihr in der Zone WE liegendes Grundstück Nr. 629. Dazu gehören:

- a) die Verlängerung der Strasse Reckholder als Gemeindestrasse 3. Klasse mit Wendepplatz inkl. Deckbelag und deren Fortführung als Gemeindeweg 2. Klasse zum Wasserreservoir
- b) Abwasseranlagen (Schmutz- und Meteorwasser)
- c) neue Werkleitungen für Wasser, Elektrisch, Telefon, Kabel-Fernsehen, Strassenbeleuchtung

Strassen, Wege, Kanalisation, Strassenbeleuchtung und weitere zur Erschliessung gehörende Einrichtungen sind mit folgenden Bedingungen und Auflagen nach dem Ausführungsprojekt 0631-1B des Ingenieurbüros Gröbli + Partner AG, Niederuzwil) auszuführen:

- a) Die Kanalisationsleitungen sind in PP auszuführen (statt PVC). Die Hauszuleitungen können in PVC erstellt werden.

Die Anschlüsse im Kontrollschacht (KS) haben scheidelbündig zu erfolgen. Der Anschluss der Parzelle 7 für Schmutzwasser darf nicht mit Bogenelementen erfolgen. Die Anschlussleitung an den KS 3 muss überprüft werden. Sämtliche Sammelschächte sind mit Schlamm sack und Tauchbogen auszubilden. Der Schlamm sack muss mind. 1 m tief sein.

Strassensammler sind soweit möglich direkt an die Hauptleitung anzuschliessen.

- b) Der horizontale und vertikale Versatz der Schmutzwasser-, Meteorwasser- und Trinkwasserleitungen hat der Norm der Gebäudeversicherungsanstalt des Kantons St.Gallen (GVA) zu entsprechen. Wird diese Vorgabe nicht eingehalten, haften die Grundeigentümer für allfällige Schäden, beispielsweise für die Verunreinigung des Trinkwassers.
- c) Der Wendeplatz ist auf der Nordseite zu vergrössern. Der Radius hat 7 m (statt 6 m) zu betragen und ist gemäss Einzeichnung im Teilstrassenplan zu realisieren.

Die Einfahrt in die neue Erschliessung ist auszurunden.

Die Strasse G3 wird bis zur Grenze zum Grundstück Nr. 630 klassiert. Falls das letzte Teilstück der Strasse vorerst nicht gebaut wird, ist diese Fläche dauerhaft für

- den öffentlichen Zugang zum Reservoir auf Grundstück Nr. 601
- die Erschliessung des Grundstücks Nr. 630, freizuhalten und darf nicht überbaut werden.

- d) Das Wasser der neuen Strasse darf nicht auf die bestehende Strasse Reckholder abgeleitet werden. Das gilt auch für die Bauzeit. Gibt es Schäden am Eigentum Dritter, weil diese Vorgabe nicht eingehalten wurde, so haften die Grundeigentümer.
- e) Die Pläne des Strassenprojekts einschliesslich der angegebenen Höhenkoten sind verbindlich. Sie bilden einen integrierenden Bestandteil dieser Vereinbarung.

Die Grundeigentümer verpflichten sich, nachträgliche Änderungen mittels revidierten Plänen vom Gemeinderat bewilligen zu lassen.

Der Gemeinderat kann Abweichungen vom Projekt verlangen, falls solche vor, während oder nach den Bauarbeiten notwendig werden, weil beispielsweise neue Tatsachen oder Mängel vorliegen.

2. Überbauung

Die Überbauung Reckholder ist in der Landschaft sehr gut wahrnehmbar. Unter der Voraussetzung, dass die Grundeigentümer die folgenden Vorgaben einhalten und ihren Rechtsfolgern überbinden, verzichtet der Gemeinderat auf den Erlass eines Überbauungsplans.

Die Erdgeschoss-Kote der einzelnen Bauparzellen wird wie folgt festgelegt:

Bauplatz Nr. 6	599.05 müM
Bauplatz Nr. 7	600.05 müM
Bauplatz Nr. 8	600.90 müM
Bauplatz Nr. 8a	600.20 müM
Bauplatz Nr. 9	602.00 müM
Bauplatz Nr. 10	602.00 müM
Bauplatz Nr. 11	602.00 müM
Bauplatz Nr. 12	602.30 müM

Die Hauptbauten sind mit einem extensiv begrünten Flachdach zu erstellen. Attika-Geschosse sind nicht erlaubt. Als Fassadenfarbe sind Weiss, gebrochenes Weiss und Pastell-Töne zulässig. Die abschliessende Genehmigung der Farbgebung erfolgt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

Die Erschliessung der Bauplätze 6, 8 und 8a kann auch über der Gemeindestrasse 2. Klasse Reckholder erfolgen. Die Höhenkote des EG ist dennoch wie vorstehend angegeben einzuhalten. Die üblichen Vorschriften zu Höhe von Stützmauern, Vorplatzgestaltung mit Ein-/Ausfahrt sind dann zu beachten.

3. Etappierung

Vor Baubeginn der ersten Wohnbauten müssen die Erschliessungsanlagen gemäss Ziff. 1 ausgeführt sein.

Baubewilligungen für Bauten werden nur unter dem Vorbehalt erteilt, dass die beschriebenen Erschliessungsanlagen erstellt sind.

4. Bauleitung

Das Projekt ist unter der Aufsicht eines anerkannten Ingenieurbüros auszuführen.

5. Baukosten

Die Grundeigentümer bezahlen die mit der Überbauung und Erschliessung verbundenen Aufwendungen, namentlich für:

- Bau der Strassen und Wege (inkl. Deckbelag und Beschilderung)
- Strassenentwässerung
- Schmutz- und Meteorwasserkanalisation
- Strassenbeleuchtung
- Werkleitungen inkl. Hydranten, Verteilkästen etc. einschliesslich Grabarbeiten
- Erschliessungsbeiträge des Elektrizitätswerks
- Anpassungen an die Umgebung
- Anpassungen ans bestehende Strassennetz
- Projektierung und Bauleitung
- Teilstrassenplan inkl. Verfahrenskosten des Kantons und der Gemeinde

Für die Einbringung des Deckbelags und die Fertigstellung der Erschliessungsanlagen ist eine Sicherheit in Form einer Bankgarantie zu leisten. Diese ist vor Erteilung der ersten Baubewilligung für eine Wohnbaute zu leisten. Der sicherzustellende Betrag wird vom Gemeinderat aufgrund einer Kostenschätzung für diese Arbeiten festgesetzt.

6. Kanalisation

Sofern keine Versickerung möglich ist, darf kein Meteorwasser (Platz oder Dachwasser) an die Abwasserkanalisation angeschlossen werden. Es wird auf die Merkblätter AFU002v2, Stand 29. Juli 2003, "Umweltschutz auf Baustellen" und AFU173v2, Stand 30. Juli 2003 "Bauten und Anlagen in Grundwassergebieten", des AFU SG verwiesen.

Die Gemeinde übernimmt im Bereich der Gemeindestrasse 2. Klasse die Hauptleitungen im Strassenbereich für das Schmutzwasser und das Meteorwasser (ohne Hausleitungen) in Eigentum und Unterhalt. Vorbehalten bleibt das Ergebnis der Abnahme. Für die Übernahme sind die Anlagen zu spülen und der einwandfreie Bau und Zustand der Schmutz- und Meteorwasserleitungen ist mittels Kanal-TV-Aufnahmen zu dokumentieren.

Die Leitungen innerhalb der Strassenkörper der Gemeindestrasse 3. Klasse bleiben im Eigentum und Unterhalt der Grundeigentümer. Sie orientieren allfällige Rechtsnachfolger über diese Unterhaltspflicht.

7. Strassenbeleuchtung

Die Strassenbeleuchtung ist so auszuführen, dass diese Erschliessung nach heute üblichen Grundsätzen ausgeleuchtet wird. Die Strassenbeleuchtung ist mit dem Elektrizitätswerk Niederhelfenschwil abzusprechen.

8. Kommunikationsleitungen

In der Haupteerschliessungsstrasse ist gemeinsam mit dem Stromverteilnetz ein vollständiges Netz (Kabelschutzrohre, Kabel und Verstärkerkasten) für CATV/Internet zu verlegen.

9. Werkleitungen

Über Lage, Durchmesser und Art der Ausführung von Werkleitungen (Elektrizität, Wasser, Telefon, Gas usw.) entscheiden die zuständigen Werke. Der Standort der Hydranten ist mit dem Feuerwehrkommando und Dorfkorporation Niederhelfenschwil abzusprechen.

10. Haftung

Die Grundeigentümer haften gegenüber der Gemeinde für die Erfüllung dieser Vereinbarung. Sie verpflichten sich, ihren Rechtsnachfolgern die vereinbarten Punkte zu überbinden.

Niederhelfenschwil,

16/07/2008

Der Eigentümer des Grundstücks Nr. 629

[Handwritten signature]

Niederhelfenschwil,

7. Juli 2008

Gemeinde Niederhelfenschwil

[Handwritten signature]

Lucas Keel
Gemeindepräsident

[Handwritten signature]

Philipp Hengartner
Ratsschreiber

Kopie geht an:

- Grundbuchamt
- EW Niederhelfenschwil, Beda Hug, Dorfstrasse 20, 9526 Zuckenriet
- Ingenieurbüro Billinger AG, Herrenhofstrasse 36, 9244 Niederuzwil
- Technische Betriebe Wil, Werkstrasse 1, 9500 Wil
- Wasserkorporation Niederhelfenschwil, Edgar Dürig, Präsident, 9527 Niederhelfenschwil
- Akten

Niederhelfenschwil: Überbauung Reckholder 2. Etappe Erschliessungsvereinbarung Nachtrag

Die Miteigentümer zu je 1/3 des Grundstücks

Nr. 629 Baumann-Müller Peter, 19.01.1944, Stählistr. 12, 8280 Kreuzlingen
Baumann-Rawyler Michael, 01.10.1948, Schulstrasse 8, 8280 Kreuzlingen
Baumann-Gille Dirk, 13.01.1958, Alte Dorfstr. 30, 8135 Langnau am Albis

mit Vollmacht vertreten durch Michael Baumann

und

Nr. 1714 Meissner-Schwab Peter, 22.06.1947, Leubergstrasse 21, 9524 Zuzwil
Meissner-Schwab Heidelore, 08.03.1947, Leubergstrasse 21, 9524 Zuzwil

-im folgenden „die Grundeigentümer“ genannt-

und die

Politische Gemeinde Niederhelfenschwil, Oberdorf 10, 9527 Niederhelfenschwil,
vertreten durch den Gemeindepräsidenten Lucas Keel und den Ratsschreiber Philipp Hengartner

-im folgenden „Gemeinde“ genannt-

vereinbaren in Ergänzung zur Erschliessungsvereinbarung vom ..7. Juli 2008

zu Ziff. 2 Überbauung

Die Erdgeschoss-Kote der beiden Bauparzellen wird um 0.3 m erhöht und wie folgt geändert:

Bauplatz Nr. 6 599.35 müM

Bauplatz Nr. 7 600.35 müM

Die übrigen Höhenkoten bleiben verändert.

Die Anpassung erfolgt, um den Höhenunterschied zwischen der EG-Kote und dem Niveau der Strasse so anzupassen, dass die Garageein- und ausfahrt mit einem vernünftigen Gefälle ausgeführt werden kann.

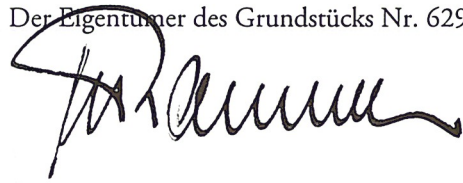
Zu Ziff 6 Kanalisation

Das projektierte Einfamilienhaus auf Grundstück Nr. 1714 (Meissner) grenzt bis rund 1.5 m an die bereits eingelegte Kanalisationsanlage. In diesem Abstand sind Unterhalts- oder Erneuerungsarbeiten an der Kanalisationsanlage nur erschwert möglich.


Die Eigentümer des Grundstücks Nr.1714 tragen das Risiko, falls Unterhaltsarbeiten in diesem Abschnitt zu Mehrkosten führen und übernehmen diese. Sollte die Kanalisationsleitung zu einem späteren Zeitpunkt je einmal zum öffentlichen Kanalisationsnetz gehören, so bleibt diese Verpflichtung bestehen. Die Eigentümer des Grundstücks Nr. 1714 verpflichten sich, diese Unterhaltspflicht ihrem Rechtsnachfolger mit der Verpflichtung zur Weiterübertragung zu überbinden.

Niederhelfenschwil, *25.11.2008*

Der Eigentümer des Grundstücks Nr. 629

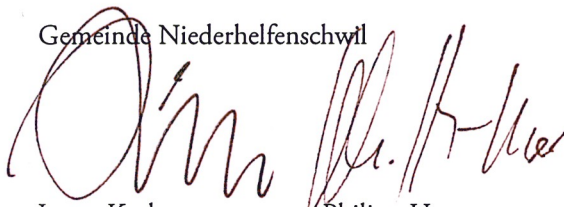


Die Eigentümer des Grundstücks Nr. 1714



P. Meissner
J. Meissner
Niederhelfenschwil,

Gemeinde Niederhelfenschwil



Lucas Keel Philipp Hengartner
Gemeindepräsident Ratsschreiber

Kopie geht an:

- Grundbuchamt
- Ingenieurbüro Billinger AG, Herrenhofstrasse 36, 9244 Niederuzwil
- Akten