

Überbauung Walhusen, Zuckenriet Erschliessungsvereinbarung

Der Eigentümer des Grundstücks

Nr. 1409 Näf Ernst, Hauptstrasse 19, 9526 Zuckenriet

-im folgenden „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. Ausgangslage

- A. Im Richtplan der Gemeinde Niederhelfenschwil aus dem Jahr 2005 ist die Einzonung des Gebiets Walhusen in der ersten Etappe vorgesehen.
- B. Der Gemeinderat befasste sich an seiner Sitzung vom 15. November 2007 mit der Erschliessung Walhusen. Er kam zum Schluss, dass vor einer Überbauung Walhusen das Gebiet Dorfstrasse / Dorfweg in Zuckenriet bebaut werden solle¹. Ein grosser Handlungsdruck bestehe deshalb nicht. Gleichwohl seien die Rahmenbedingungen dieser Zonierung zu prüfen.

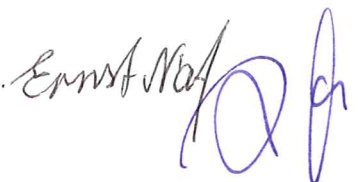
Am 12. Februar 2008 führte der Gemeindepräsident mit den Anstössern des Grundstücks Nr. 1904 Gespräche. Ziel war herauszufinden, ob im Zusammenhang mit einer Einzonung im Bereich Walhusen Synergien genutzt werden könnten, beispielsweise durch eine bessere Parzellierung. Auch die Frage der Fussgänger-Führung und der Entwässerung wurde diskutiert. Grundlage dieser Besprechung bildete eine Projektskizze von Stefan Schlauri, Zuckenriet.

Bereits damals war klar, dass die Haupteerschliessung dieses Gebiets über die bestehende Werkzufahrt zum Areal der Firma Schlauri & Holenstein AG, Zuckenriet, führen dürfte und dass eine Retentionsanlage erstellt werden muss.

Die Besprechung endete ohne zählbares Ergebnis - jeder Grundeigentümer denkt für sich allein. Aus Sicht der Gemeinde gab es damals keinen Anlass, Zwang auszuüben.

- B. Der Gemeinderat nahm am 20. Mai 2010 die Gesamt-Revision des Zonenplans in Angriff. Diese stützt sich auf den Richtplan aus dem Jahr 2005. Es ist vorgesehen, die noch nicht eingezonte Teilfläche des Grundstücks Nr. 1409 der Bauzone (W2 oder WG2) zuzuscheiden.

1 Das Gebiet Dorfweg, Zuckenriet, ist bis auf 2 Parzellen überbaut (Stand Juli 2011).





- C. Der Eigentümer beauftragte das Ingenieurbüro Billinger AG, Niederuzwil, die Erschliessung einschliesslich der zugehörigen Werkleitungen zu projektieren.
- D. Der Gemeinderat nahm an seiner Sitzung vom 8. Juli 2010 vom Bauprojekt im zustimmenden Sinn Kenntnis, mit folgenden Ergänzungen und Anpassungen:
- zum Werkareal auf Grundstück Nr. 357 hat die Erschliessungsstrasse einen ausreichenden Abstand einzuhalten (Anlage-Abstand von 0,5 m plus Pflanzbereich für eine Hecke)
 - Der GEP-Ingenieur wird beauftragt, den maximalen Abflussbeiwert im Sinn der Erwägungen zu ermitteln und die zur Umsetzung geeigneten Massnahmen vorzuschlagen
 - Auf den Zeitpunkt des Vollzugsbeginns des Zonenplans ist eine Erschliessungsvereinbarung abzuschliessen.
 - die Details der Überbauung einschliesslich Dachformen sind noch zu regeln, allenfalls in einem Überbauungsplan.

Der Gemeinderat beschloss, parallel zum Einzonungsverfahren auch die öffentliche Auflage des Strassenprojekts und des Teil-Strassenplans durchzuführen. Der Gemeinderat erklärte sich bereit, die Einzonung Walhusen nach Rechtskraft des Zonenplans sofort zur Überbauung freizugeben.

- E. Das Baudepartement sprach sich in seinem Vorprüfungsbericht vom 27. Oktober 2010 gegen die Gesamt-Revision des Zonenplans und die beabsichtigte Etappierung aus. Es bemängelte sodann, dass nur «Wohnen niedriger Dichte» vorgesehen sei, während im Richtplan «mittlere Dichte» festgehalten sei. An der öffentlichen Veranstaltung vom 2. März 2011 erklärte der Leiter des Amtes für Raumentwicklung die Hintergründe und die klare Erwartung, dass die Gemeinden wirksame Massnahmen gegen die Baulandhortung und die unzureichende Bebauungsdichte ergreifen. Er stellte in Aussicht, dass sonst kaum mit einer Genehmigung einer neuen Einzonung für Wohnzwecke gerechnet werden könne bzw. die Gemeinde müsste erhebliche Nachteile in Kauf nehmen, weil die theoretischen Kapazitäten auch dann angerechnet würden, wenn sie nicht ausgeschützt werden.
- F. Der Gemeinderat beschloss aufgrund dieses Vorprüfungsergebnisses zum bisherigen System mit den Teilzonenplänen zurückzukehren. Er konzentriert sich dabei auf die Gebiete Walhusen und Egg-Oberwis in Niederhelfenschwil.
In beiden Gebieten ist
- je Parzelle eine minimale Ausnützung von 80% der maximal zulässigen Ausnützung zu erreichen;
 - die Verfügbarkeit des Baulands auf dem Markt zu sichern
 - die Überbauung gut ins Gelände einzupassen, einschliesslich der Übergänge zu den anderen Zonen, beispielsweise durch die Definition von Höhenkoten fürs EG.
- G. Der Gemeinderat genehmigte am 5. Mai 2011 bzw. am 26. August 2011 den Teilzonenplan Walhusen. Die öffentliche Auflage des Teilzonenplans findet vom 2. November 2011 bis 2. Dezember 2011 statt. Das Ergebnis des Auflageverfahrens und die Genehmigung des Teilzonenplans durch das Baudepartement bleiben vorbehalten.

Die Gemeinde setzt sich nach bestem Bemühen dafür ein, dass dieser Teilzonenplan und die Erschliessung realisiert werden können. Bleibt die Genehmigung dennoch aus, fällt diese Vereinbarung entschädigungslos dahin.

2. Erschliessung

Grundlagen:

- Teilzonenplan vom 13. September 2011
- Teil-Strassenplan vom 25. Oktober 2011
- Parzellierungsplan, vom 18. August 2011
- Erschliessungsprojekt des Ingenieurbüros Nr. 5445-1, Stand vom 25. Oktober 2011

a) *Strassenprojekt*

Das Strassenprojekt ist einschliesslich Beleuchtung nach den üblichen Standards auszuführen. Grundlage bildet das Projekt Nr. 5445-1 des Ingenieurbüros Billinger AG, Stand 25. Oktober 2011.

Der südliche Teil der Strasse wird als Gemeindestrasse 2. Klasse eingeteilt, der nördliche Teil mit den 2 Stichstrasse als Gemeindestrasse 3. Klasse. Die Fusswegverbindung zwischen der neuen Erschliessung und der Strasse Schlossberg wird als Gemeindeweg 2. Klasse eingeteilt.

Soweit die Strasse als Gemeindestrasse 2. Klasse eingeteilt wird, ist sie als selbständiges Grundstück auszuscheiden und nach der Bauabnahme unentgeltlich ins Eigentum der politischen Gemeinde zu übertragen.

Der Deckbelag wird erst nach dem Abschluss der Überbauung eingebracht. Der Eigentümer hat für den Deckbelag eine Bankgarantie zu leisten. Deren Höhe wird vom Ingenieurbüro Billinger aufgrund der zu erwartenden Kosten geschätzt und im gegenseitigen Einvernehmen festgelegt. Die Bankgarantie ist vor Baubeginn der Erschliessung beizubringen.

Das Ergebnis des öffentlichen Auflageverfahrens des Teilstrassenplans und des Strassenprojekts, der Land-erwerb mit dem Eigenütmer des Grundstücks Nr. 361 sowie die Genehmigung durch das kantonale Tiefbauamt bleiben vorbehalten.

b) *Entwässerung*

Das Entwässerungsprojekt ist auf den Generellen Entwässerungsplan der Gemeinde Niederhelfenschwil abzustimmen. Die Gemeinde lässt das Projekt vom GEP-Ingenieur Billinger AG, Niederuzwil, prüfen. Allfällige Korrekturen bleiben vorbehalten.

Die öffentliche Kanalisation bestimmt sich nach dem GEP. Es gilt die Faustregel, dass die Kanalisation ab dort als öffentlich betrachtet wird, wo mehr als eine Liegenschaft angeschlossen ist.

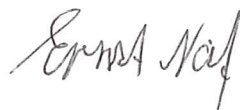
Der Abfluss-Koeffizient eines einzelnen Baugrundstücks darf nicht grösser als 0,2 sein. Dieser Wert hat jedes Bauvorhaben für sich nachzuweisen.

c) *Abfallentsorgung*

Die Kehrricht-Entsorgung erfolgt am Einlenker bei der Hauptstrasse. Es ist eine entsprechende Fläche auszuscheiden und zu befestigen.

d) *Werkleitungen*

Die Werkleitungen des EW, der Wasserversorgung und der übrigen Werke sind nach deren Vorgaben zu erstellen. Die Strassenbeleuchtung ist so auszuführen, dass diese Erschliessung nach heute üblichen Grundsätzen ausgeleuchtet wird. Die Strassenbeleuchtung ist mit dem Elektrizitätswerk Niederhelfenschwil abzusprechen. Die Standorte der Kandelaber sind im definitiven Projektplan einzuzeichnen.



e) *Baustellenorganisation*

Der Erschliesser darf die öffentlichen Strassen weder für die Baustellen-Installation beim Bau der Erschliessung noch darf sie später beim Bau von Wohnhäusern beansprucht werden. Der Eigentümer verpflichtet sich, diese Auflage allfälligen Rechtsnachfolgern mit der Pflicht zur Weiterübertragung zu überbinden

3. Überbauung

a) *Verpflichtung zur Überbauung*

Der Eigentümer verpflichtet sich, die Baugrundstücke auf dem Markt zum Verkauf anzubieten und für die Überbauung innert 10 Jahren seit dem Vollzugsbeginn des Teilzonenplans zu sorgen. Diese Verpflichtung bezieht sich auf die Fläche, die in die Wohnzone W2 eingezont wird, nicht aber auf die bereits bisher zum grössten Teil eingezonte Fläche in der WG2.

Der Gemeinderat setzt den Teilzonenplan spätestens 1 Jahr nach dessen Genehmigung durch das Baudepartement in Vollzug. Die Zeitspanne zwischen Genehmigung und Vollzugsbeginn kann der Eigentümer nutzen, um eine Anzahl Baugrundstücke für die Finanzierung der Erschliessungskosten zu verkaufen.

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

- Für Baugrundstücke, die nach Ablauf von 10 Jahren seit der Rechtskraft des Teilzonenplans nicht überbaut sind, schuldet der Grundeigentümer der Gemeinde jährlich einen Betrag von Fr. 5 000.– je Baugrundstück. Die Konventionalstrafe entfällt, wenn das Grundstück vor Ablauf der 10 Jahre nicht zu einem Preis von mindestens Fr. 300.–/m² verkauft werden kann.
Dieser Mindestverkaufspreis wird dem Landesindex der Konsumentenpreise angepasst. Ausgangspunkt der Berechnung ist der Index Dezember 2010, Stand September 2011 von 99,6 Punkten.
- Der Betrag ist jeweils auf das Ende des Kalenderjahrs zur Zahlung fällig.
- Ein Grundstück gilt dann als überbaut, wenn die Betonplatte des Fundaments ausgeführt ist.

b) *Minimale Ausnützung*

Der Eigentümer verpflichtet sich dafür zu sorgen, dass jede Bauparzelle für sich 80 % der maximal vorgeschriebenen Ausnützung erreicht. Die minimal zu erreichende Ausnützung berechnet sich von der Grundstücksfläche ohne Strassenanteil (im Parzellierungsplan blau eingezeichnet). Diese Verpflichtung bezieht sich auf die Fläche, die in die Wohnzone W2 eingezont wird, nicht aber auf die bereits bisher zum grössten Teil eingezonte Fläche in der WG2.

Er überbindet diese Verpflichtung mit der Pflicht zur Weiterübertragung an seinen Rechtsnachfolger.

Zur Sicherung dieser Vereinbarung wird eine Konventionalstrafe im Sinn von Art. 160 OR vereinbart. Wird minimale Ausnützung je Bauparzelle mit dem ausgeführten Bauprojekt nicht erreicht, zahlt der Eigentümer oder sein Rechtsnachfolger der Gemeinden einen Betrag von Fr. 5 000.– je Promille nicht erreichter Ausnützung. Beträgt die realisierte Ausnützung beispielsweise 0,35, so berechnet sich die Summe wie folgt: 80 % der maximal zulässigen Ausnützung in der Zone W2 (0,5) ist 0,4. $0,4 - 0,35 = 5$ Promille \times Fr. 5 000.– = Fr. 25 000.–.

Diese Summe ist innert 30 Tagen nach Bezug des Wohnhauses zur Zahlung fällig.

c) *Dachneigung*

Die Dachneigung der Hauptbauten darf maximal 25 Grad a.T. betragen.

d) *Parzellierung*

Zur diese Erschliessungsvereinbarung gehört ein Parzellierungsplan. Daraus ergibt sich die Zahl der Baugrundstücke. Änderungen an diesem Parzellierungsplan können vereinbart werden und sind insbesondere möglich, wenn die Bebaubarkeit der übrigen Parzellen gut gewährleistet bleibt.

e) *EG-Kote / Gebäudehöhe*

Vor Baubeginn des Strassenprojekts wird für jedes Baugrundstück die EG-Kote und die maximal zulässige Gebäudehöhe nach Meereshöhe definiert. Die Definition dieser Koten erfolgt in einem Anhang zu diesem Vertrag.

4. **Bewilligungen**

Die Bedingungen und Auflagen der Werke für weitere Erschliessungseinrichtungen wie Elektrizität/Kabel-Fernsehen (Breitbandkommunikation), Telefon, Wasser etc. bleiben vorbehalten.

5. **Überbaubarkeit**

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

6. **Baukosten**

Der Eigentümer des Grundstücks Nr. 1409 ist zur Arbeitsvergebung berechtigt. Er vergibt die Bauarbeiten an bewährte, erfahrene und bekannte Strassen- und Tiefbauunternehmen in der Region. Er bezahlt die Erschliessungsanlagen gemäss Ziff. 2 dieser Vereinbarung. Dazu gehören die Kosten für den Strassenbau, Werkleitungen, Strassenbeleuchtung, Hydranten, Verteilkästen und dergleichen einschliesslich Grabarbeiten des EW. Soweit der Eigentümer Vorleistungen Dritter entschädigen muss, beispielsweise für die Verlängerung der öffentlichen Kanalisation hat er dies privat zu regeln.

7. **Bauleitung**

Die Oberbauleitung für die Erschliessung liegt bei der Gemeinde. Sie überträgt diese Aufgabe dem Ingenieurbüro Billinger AG, Niederuzwil. Der Gemeinde stehen Weisungs- und Entscheidungsbefugnis für die fachgerechte Umsetzung des Projekts zu. Kostenrelevante Entscheidungen werden von der Oberbauleitung nur in Absprache mit dem Eigentümer getroffen.

8. **Haftung**

Der Grundeigentümer haftet gegenüber der Gemeinde für die Erfüllung dieser Vereinbarung. Er verpflichtet sich, beim Verkauf von Grundstücken den entsprechenden Rechtsnachfolgern die vereinbarten Punkte soweit erforderlich mitzuteilen bzw. die damit verbundenen Verpflichtungen mit der Verpflichtung zu Weitergabe zu übertragen.

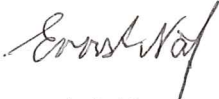
9. **Auflösung**

Der Grundeigentümer kann diese Vereinbarung durch ein Auszönungsbegehren auflösen. Ein solches Begehren ist nur möglich, bevor die Erschliessung erstellt ist. Das Ergebnis des Auszönungsverfahrens nach dem Baugesetz bleibt vorbehalten. Diese Vereinbarung fällt für beide Seiten entschädigungslos dahin, insbesondere werden keine Ansprüche unter dem Titel «materielle Enteignung» abgegolten. Die bis dahin aufgelaufenen Planungs- und Verfahrenskosten zahlt der Grundeigentümer.

Zuckenriet,

Der Eigentümer des Grundstücks Nr. 1409

Ernst Näf



Niederhelfenschwil,

21. 10. 2011

Gemeinde Niederhelfenschwil

Lucas Keel

Gemeindepräsident

Philipp Hengartner

Ratsschreiber

Kopie an:

Wasserkorporation Zuckenriet, 9526 Zuckenriet

EW Niederhelfenschwil, Beda Hug, Platzmonteur, Hauptstrasse 15, 9526 Zuckenriet

Feuerwehrkommando, Matthias Schlauri, Hauptstrasse, 9526 Zuckenriet

Technische Betriebe Wil, Werkstrasse 1, 9500 Wil

Ingenieurbüro Billinger AG, Herrenhofstrasse 37, 9244 Niederuzwil

Akten

Niederbelfenschwil, 31. Okt. 2011

Der Gemeindevorstand:

Der Ratschreiber:

E. Wäfl

[Signature]

[Signature]

LEGENDE:

blaue Linie = Baulinien Nebenbauten

rote Linie = Baulinien Hauptbauten



Teilzonenplan Walhusen

M 1:1'000

Stand 14. September 2011



Vom Gemeinderat erlassen am
 Der Gemeindevorstand

Der Kantonsschreiber

Öffentliche Auflage

Dem Inkrafttreten folgend unterstellt

Vom Baudepartement des Kantons St. Gallen genehmigt am

Mit Ernennung

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation

Innerthalb des Geltungsbereiches oder unmittelbar angrenzend befindet sich kein Wald im Sinn der Waldgesetzgebung.
 St. Gallen, den

Der Kantonsverwalter

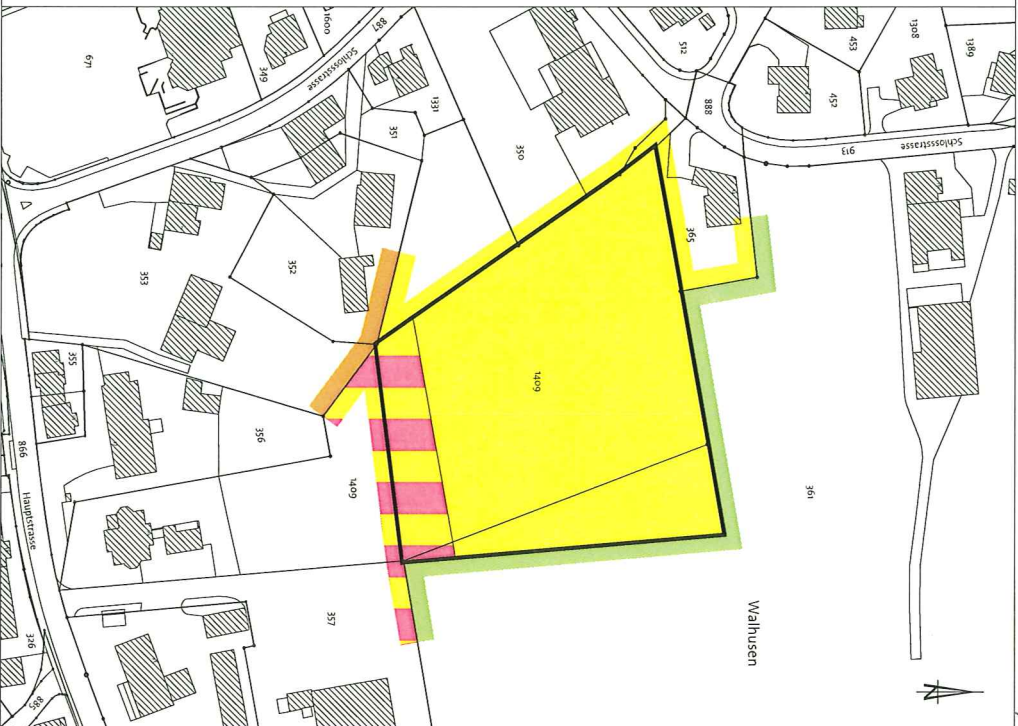
Öffentliche Auflage

In Bestkraft erlassen am
 Der Kantonsverwalter

Stritmatter Partner AG



Stritmatter Partner AG | Waldenstrasse 31 | 9100 St. Gallen
 T 071 22 48 41 | F 071 22 26 09
 www.strittmatter-partner.ch | info@strittmatter-partner.ch
 467032072770 | Walhusen, 70944402, Mer-Ca-lion



E. W. ...

Vom Gemeinderat eingesehen u. genehmigt.
 Niederhefenschwil, 31. Okt. 2011
 Der Gemeindevorstand: *[Signature]*
 Der Ratssekretär: *[Signature]*

Festlegungen

Laternenfindelkennzeichnung			
	Geltungsbereich		
	W2 Wohnzone	2 Vollgeschosse	ES II
	W2 Wohn- und Gewerbezone	2 Vollgeschosse	ES III

Hinweise

	W2 Wohnzone	2 Vollgeschosse	ES II
	W2 Wohn- und Gewerbezone	2 Vollgeschosse	ES III
	K Kernzone	2 Vollgeschosse	ES III
	Landwirtschaftszone		ES III

5445 Baulanderschliessung Näf in Zuckenriet
18.08.2011 1 : 800

Vom Gemeinderat eingesehen u. genehmigt.

Niederuzwil, 31. Okt. 2011

Der Gemeindepräsident:

Der Ratschreiber:

Ernst Wolf

[Signature]

[Signature]



Billinger AG
Ingenieurbüro
9244 Niederuzwil