

Sitzung vom 25. APR. 2013

Akten Nr. 07.70.010 Seite 104

Überbauung Egg-Oberwis, Niederhelfenschwil Erschliessungsvereinbarung (endgültige Version vom 28. März 2013)

Die Grundeigentümer der Grundstücke

Nr. 752 Ferdinand Kappeler, Hofen, 9527 Niederhelfenschwil

Nr. 1537 Guido Gubser, Hofen 10, 9527 Niederhelfenschwil

-im folgenden „Grundeigentümer“ genannt-

und die

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

-im folgenden „Gemeinde“ genannt-

vereinbaren:

1. Ausgangslage
 - A. Im Richtplan der Gemeinde Niederhelfenschwil aus dem Jahr 2005 ist die Einzonung des Gebiets Egg-Oberwis Niederhelfenschwil in der ersten Etappe vorgesehen.
 - B. Der Gemeinderat nahm am 20. Mai 2010 die Gesamt-Revision des Zonenplans in Angriff.
 - C. 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 Bauland-Hortung 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 ausgenützt 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
 - a) je Parzelle eine minimale Ausnützung von 80% der maximal zulässigen Ausnützung zu erreichen;
 - b) die Verfügbarkeit des Baulands auf dem Markt zu sichern
 - c) die Überbauung gut ins Gelände einzupassen, einschliesslich der Übergänge zu den anderen Zonen, beispielsweise durch die Definition von Höhenkoten fürs EG.

G. Die Vorprüfung des Baudepartementes vom 31. Juli 2012 ergab folgende zwingende Änderungen in den Genehmigungsunterlagen:

- Aktualisierung "Übersicht über den Stand der Erschliessung der Gemeinde Niederhelfenschwil" (Art. 31 Raumplanungsverordnung, RPV)
- Digitaler Perimeter zur beanspruchten Fruchtfolgefläche (FFF)
- Beurteilungen Eindahlungen im Planungsumgelände (Gewässerschutzverordnung, GSchV)
- Gewässerdarstellungen
- Strassenklassierungen
- Berücksichtigung Merkblatt AFU 173 (Bauten und Anlagen in Grundwassergebieten).

Der Gemeinderat Niederhelfenschwil hat den Teilzonenplan Egg-Oberwis am 11. Oktober 2012 genehmigt. Die öffentliche Auflage erfolgte vom 14. Dezember 2012 - 14. Januar 2013. Es wurden dagegen keine Einsprachen eingereicht. Vom 25. Januar bis 6. März wurde die Teilzonenplan dem fakultative Referendum unterstellt. Es wurde nicht benutzt.

Vorbehalten bleibt noch die Genehmigung der Teilzonenplanänderung und der dazugehörige Teilstrassenplan durch das Baudepartement. Der Gemeinderat hat zusätzlich bestimmt, dass die Erschliessung des Planungsgebietes durch die Gemeinde erfolgt, unter vollumfänglicher Kostenfolge zu Lasten der jeweiligen Grundeigentümer der Grundstücke Nr. 752 und 1537 (Art. 77ff. Strassengesetz des Kantons St. Gallen).

2. Erschliessung

Grundlagen:

- Teilzonenplan vom 19. März 2013
- Überbauungsplan vom 19. März 2013
- Planungsbericht vom 28. März 2013

a) *Auftraggeber*

Die jeweiligen Grundeigentümer der Grundstück Nr. 752 und 1537 erklären sich hiermit ausdrücklich einverstanden, dass die Erschliessung des Planungsgebietes durch die Gemeinde erfolgt.

b) *Strassenprojekt*

Die Erschliessung erfolgt über die Oberwis-Strasse.

Die Klassierung erfolgt gemäss dem nachfolgenden Teilstrassenplan und ist für die Unterzeichnenden dieser Erschliessungsvereinbarung bindend. Die Gemeinde übernimmt nach Vollendung der Erschliessung für die Gemeindestrasse 2. Klasse den baulichen und den betrieblichen (Schneeräumung, Reinigung) Unterhalt, für die Gemeindestrasse 3. Klasse und den Gemeindeweg 2. Klasse nur den betrieblichen Unterhalt (Schneeräumung, Reinigung).

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. Die Grundeigentümer haben für den Deckbelag vor Baubeginn der Erschliessung eine Bankgarantie zu leisten oder einen werthaltigen Schuldbrief im 1. Rang, lastend auf den Grundstücken Nr. 752 und 1537, beizubringen. Deren Höhe wird vom beauftragten Ingenieurbüro aufgrund der zu erwartenden Kosten geschätzt und im gegenseitigen Einvernehmen festgelegt.

Das Strassenprojekt ist einschliesslich Beleuchtung nach den üblichen Standards auszuführen.

c) *Entwässerung*

Das Entwässerungsprojekt ist auf den Generellen Entwässerungsplan GEP 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.

d) *Abfallentsorgung*

Die Abfallsammelstelle wird im Bereich des Quartierplatzes realisiert und angemessen befestigt. Es ist eine entsprechende Fläche im Überbauungsplan zwingend auszuscheiden.

e) *Werkleitungen*

Die Werkleitungen des EW, der Wasserversorgung und der übrigen Werke sind nach deren Vorgaben zu erstellen. Die Strassenbeleuchtung ist energieeffizient und 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.

3. Überbauung

a) *Verpflichtung zur Überbauung*

Die Grundeigentümer verpflichten sich, die Baugrundstücke auf dem Markt zum Verkauf anzubieten und für die Überbauung innert 10 Jahren seit dem Vollzugsbeginn des Teilzonenplans zu sorgen. Der Gemeinderat setzt den Teilzonenplan spätestens 1 Jahr 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:

- Für Baugrundstücke, die nach Ablauf von 10 Jahren seit der Rechtskraft des Teilzonenplans nicht überbaut sind, schuldet der jeweilige 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. 375.–/m² (Baulandpreis wird dem Landesindex angepasst, d.h. Basis Landesindex der Konsumentenpreise Stand November 2012) voll erschlossen verkauft werden kann.
- 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. Massgebend ist der Bauzustand per 30. September des jeweiligen Jahres.

b) *Minimale Ausnützung*

Der jeweilige Grundeigentümer verpflichtet sich dafür zu sorgen, dass jede Bauparzelle für sich 80 % der maximal vorgeschriebenen Ausnützung erreicht. Er überbindet diese Verpflichtung mit der Pflicht zur Weiterübertragung an jeden weiteren Rechtsnachfolger.

Zur Sicherung dieser Vereinbarung wird eine Konventionalstrafe im Sinn von Art. 160 OR vereinbart. Wird die minimale Ausnützung je Bauparzelle mit der Überbauung nicht erreicht, zahlt der Grundeigentümer oder sein Rechtsnachfolger der Gemeinde 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 ist 0,4 (= 80% von AZ 0.5) . 0,4 - 0,35 = 5 Promille x Fr. 5 000.–

= Fr. 25 000.–. Diese Summe ist innert 30 Tagen nach Baubeginn eines bewilligten Vorhabens zur Zahlung fällig.

c) Gestaltung/Dach

Die Hauptbauten sind auf einem rechteckigen Grundriss zu entwickeln und mit Satteldächern mit einer Neigung von minimal 35 und maximal 45 Grad a.T. zu erstellen. Alle Bauten sind hinsichtlich Gliederung, Materialwahl und Farbgebung in die dörfliche Landschaft einzupassen.

d) Parzellierung

Im Nachgang zu dieser Erschliessungsvereinbarung wird durch das dannzumal beauftragte Ingenieurbüro ein Parzellierungsplan erstellt. Dieser basiert unter anderem auf Ziffer 3b) dieser Vereinbarung. 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

Vor Baubeginn des Strassenprojekts wird für jedes Baugrundstück die EG-Kote schriftlich festgelegt. Die Berechnung der Geschosshöhe und der Gebäudehöhe erfolgt unter Anwendung des Baureglements (Skizze Nr. 10) ab dem Niveaupunkt. Die Definition ist im Überbauungsplan festgelegt.

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 Erschliessungsanlagen vollständig erstellt sind. Erst dann gelten die Baugrundstücke als erschlossen. Die Gemeinde setzt sich aktiv ein für speditiv Baubewilligungsverfahren.

6. Baukosten

Die Gemeinde allein ist zur Arbeitsvergebung berechtigt. Sie vergibt die Bauarbeiten an bewährte, erfahrene und bekannte Strassen- und Tiefbauunternehmen in der Region. Die Gemeinde bevorschusst die Erschliessungsanlagen gemäss Ziff. 2 dieser Vereinbarung. Dazu gehören auch die Kosten für den Strassenbau, Werkleitungen, Strassenbeleuchtung, Hydranten, Verteilkästen und dergleichen einschliesslich Grabarbeiten des EW oder Versicherungsprämien. Die jeweiligen Grundeigentümer der Grundstücke Nr. 752 und 1537 verpflichten sich, sämtliche Kosten der Erschliessung des Planungsgeländes (inkl. Bauteuerung usw.) im Verhältnis der Grundstücksflächen der Grundstücke Nr. 752 und 1537 zu bezahlen.

Die Feinerschliessung der einzelnen Baugrundstücke sowie die daraus resultierenden Anschlussgebühren fallen nicht unter die in dieser Vereinbarung geregelten Baukosten und bleiben vorbehalten.

Soweit die Gemeinde Vorleistungen Dritter entschädigen muss beispielsweise für die Verlängerung der Oberwisstrasse oder die Verlängerung der öffentlichen Kanalisation, werden diese Vorleistungen von der Gemeinde nach Abschluss der Erschliessungsarbeiten zusätzlich den jeweiligen Grundeigentümern der Grundstücke Nr. 752 und 1537 überwält.

7. Bauleitung

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

8. Haftung/Überbindungspflicht

Die Grundeigentümer verpflichten 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 Nutzniessungen, 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 Egg-Oberwis, Planungsbericht, Stand 23. März 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 Egg-Oberwis nicht bis zum 31. Dezember 2013 rechtsgültig vor, fällt diese Vereinbarung ersatzlos dahin.

Sämtliche bisherigen aufgelaufenen Projektierungs- und Planungskosten aus dem Umzonungsverfahren Egg-Oberwis trägt bis 30. November 2012 die Gemeinde. Ab 1. Dezember 2012 gehen sämtliche Folgekosten zulasten der Grundeigentümer Nr. 752 und 1537. Vorerst werden nur die zur Umzonung notwendigen Schritte eingeleitet.

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

Niederhelfenschwil, **2.4.2013**

Der Grundeigentümer des Grundstücks Nr. 752

Ferdinand Kappeler

Der Grundeigentümer des Grundstücks Nr. 1537

Guido Gubser

Gemeinde Niederhelfenschwil

Simon Thalmann
Gemeindepräsident

Michal Herzog
Ratsschreiberin

Kopie an:

- Wasserkorporation Niederhelfenschwil , 9527 Niederhelfenschwil
- EW Niederhelfenschwil, Beda Hug, Platzmonteur, Hauptstrasse 15, 9526 Zuckenriet
- Feuerwehrkommando, Matthias Schlauri, Hauptstrasse, 9526 Zuckenriet
- Technische Betriebe Wil, Werkstrasse 1, 9500 Wil
- Dem beauftragten Ingenieurbüro (zum heutigen Zeitpunkt noch nicht bekannt)
- Grundbuchamt Niederhelfenschwil
- Akten

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 speditive 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

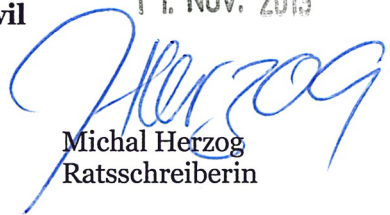


Eingang

11. Nov. 2013

Gemeinde Niederhelfenschwil


Simon Thalmann
Gemeindepräsident


Michal Herzog
Ratsschreiberin

Kopie an:

- Grundbuchamt Niederhelfenschwil
- Bauverwaltung Niederhelfenschwil
- Akten



Niederhelfenschwil: Überbauung Obgass Erschliessungsvereinbarung

Der Eigentümer des Grundstücks

Nr. 582 Erbengemeinschaft Gebhard Jung, mit Vollmacht vertreten durch Otto Gehrig, Sonn-
mattstrasse 28, 9532 Rickenbach

-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. Erschliessung / Projekt

Grundstück Nr. 582

Die Grundeigentümer erschliessen ihr in der Zone WG2 liegendes Grundstück Nr. 582. Dazu gehören:

- a) zwei Stichstrassen ab der Obgass (Gemeindestrasse 2. Klasse Nr. 46) als private Grundstückszufahrten
- b) Abwasseranlagen (Schmutz- und Meteorwasser)
- c) neue Werkleitungen für Wasser, Elektrisch, Telefon, Kabel-Fernsehen, Strassenbeleuchtung
- d) 2 Sammelabstellplätze für die Kehrrichtentsorgung.

Auf die Zufahrt ab der Kantonsstrasse wird verzichtet. Die Grundeigentümer nehmen in Aussicht, diesen Landstreifen dem Eigentümer des Grundstücks Nr. 589 (Eigenmann) zu verkaufen.

Strassen, Wege, Kanalisation, Strassenbeleuchtung und weitere zur Erschliessung gehörende Einrichtungen sind mit folgenden Bedingungen und Auflagen nach dem Projekt Baulanderschliessung an der Obgass Parz Nr. 582 des Ingenieurbüros Billinger AG, Niederuzwil, Stand 18. April 2007) auszuführen:

- a) Die Kanalisationsleitungen sind in PE auszuführen. Die Hauszuleitungen können in PVC erstellt werden.
- b) Der horizontale und vertikale Versatz der Schmutzwasser-, Meteorwasser- und Trinkwasserleitungen hat der GVA-Norm zu entsprechen.

Diese Pläne sind verbindlich und bilden einen integrierenden Bestandteil dieser Vereinbarung.

Der Grundeigentümer verpflichtet 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.

Grundstück Nr. 1361

Die Eigentümer des Grundstücks Nr. 528 erstellen gleichzeitig mit den Werkleitungen für ihre Bauparzelle auch die Werkleitungen, namentlich die Kanalisations- und Wasserleitungen für das Grundstück Nr. 1361 der politischen Gemeinde Niederhelfenschwil. Die politische Gemeinde Niederhelfenschwil beteiligt sich mit einem Anteil 20 % an den Erschliessungskosten. Gemäss Kostenvoranschlag betragen die Gesamtkosten rund 265 000 Franken bzw. der Anteil rund 53 000 Franken.

2. Bewilligungen

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

3. Etappierung

Vor Baubeginn der Wohnbauten müssen die Stichstrassen gemäss Ziff. 1 ausgeführt sein. Baubewilligungen werden nur unter dem Vorbehalt erteilt, dass die beschriebenen Erschliessungsanlagen erstellt sind.

4. Bauleitung

Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass die Bauleitung vom Ingenieurbüro Billinger AG, Niederuzwil, geführt werden.

5. Baukosten

Der Grundeigentümer bezahlt 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.
- Erschliessungsbeiträge des Elektrizitätswerks
- Anpassungen an die Umgebung
- Abfallsammelstelle
- Anpassungen ans bestehende Strassennetz
- Projektierung und Bauleitung

6. Kanalisation

Es darf grundsätzlich kein Meteorwasser (Platz-, Dach- und Sickerwasser) 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.

Johanna Jung 

Die Gemeinde übernimmt die Hauptleitungen für das Schmutzwasser und das Meteorwasser grundsätzlich ab dem Bereich der Gemeindestrasse 2. Klasse bzw. dem öffentlichen Grund. Die neu zu erstellenden Leitungen bis zur öffentlichen Kanalisation sind privatrechtlich zu regeln. Der Unterhalt obliegt den privaten Grundeigentümern.

Soweit Teile der öffentlichen Kanalisation erstellt werden, bleibt für eine Übernahme das Ergebnis der Abnahme vorbehalten. 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.

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 Wasserkorporation Niederhelfenschwil abzusprechen.

10. Strassenklassifikation / Sicherung der Erschliessung

Die Stichstrassen sind private Grundstückszufahrten und werden nicht nach dem Strassengesetz klassifiziert. Der bauliche und betriebliche Unterhalt bleibt bei den Grundeigentümern. Die Erschliessung der Baugrundstücke ist privatrechtlich mit den entsprechenden Dienstbarkeiten zu sichern. Die entsprechenden Verträge sind mit der Einreichung des ersten Baugesuchs für ein Gebäude vorzulegen.

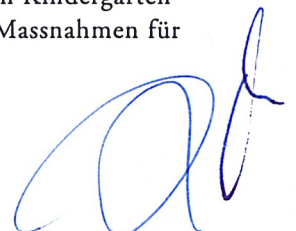
11. Zivilschutz

Die Anordnung und der Entscheid über den Bau von Zivilschutzanlagen bzw. die Leistung von Ersatzbeiträgen obliegt dem Amt für Zivilschutz. Falls der Grundeigentümer beabsichtigt, eine gemeinschaftliche Zivilschutzanlage zu erstellen, wird diesem empfohlen, die allenfalls nötige Grunddienstbarkeit vor der Grundstücksteilung (nicht vor dem ersten Verkauf) im Grundbuch eintragen zu lassen.

12. Baustellenorganisation

Der Grundeigentümer sorgt dafür, dass bis zur vollständigen Überbauung des Grundstücks ausreichend Parkplätze und Abstellflächen für die Fahrzeuge, Maschinen und Gerätschaften vorhanden sind. Er beschriftet die entsprechenden Flächen und sorgt für die nötigen sicheren Wendemöglichkeiten, die auch für schwere Fahrzeuge geeignet sind. Dies vor allem auch unter dem Gesichtspunkt, dass die Obgass für den Durchgangsverkehr gesperrt ist.

Der Grundeigentümer ist sich bewusst, dass das Baugrundstück in unmittelbarer Nähe zum Kindergarten liegt und der Verkehrssicherheit besondere Aufmerksamkeit zu schenken ist. Die nötigen Massnahmen für die Schulwegsicherung sind rechtzeitig mit der Kantonspolizei abzusprechen.



Die öffentlichen Strassen und Wege sowie die privaten Garagevorplätze der anstossenden Grundeigentümer dürfen weder als Parkflächen noch für die Baustelleninstallation benützt werden. Der Gemeinderat sieht vor, die entsprechenden Auflagen auch für die Überbauung der Einzel-Parzellen zu erlassen.

Die geplanten Massnahmen sind vor Inangriffnahme der Bauarbeiten dem Gemeinderat gesamthaft zu unterbreiten. Die beauftragten Unternehmer sind entsprechend zu instruieren.

13. 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 zu übertragen.

Niederhelfenschwil, 26. April 2007

Der Eigentümer des Grundstücks Nr. 582

i.v. [unclear]
siehe Jung

Niederhelfenschwil,

27 April 2007

Gemeinde Niederhelfenschwil

[Handwritten signature of Lucas Keel]

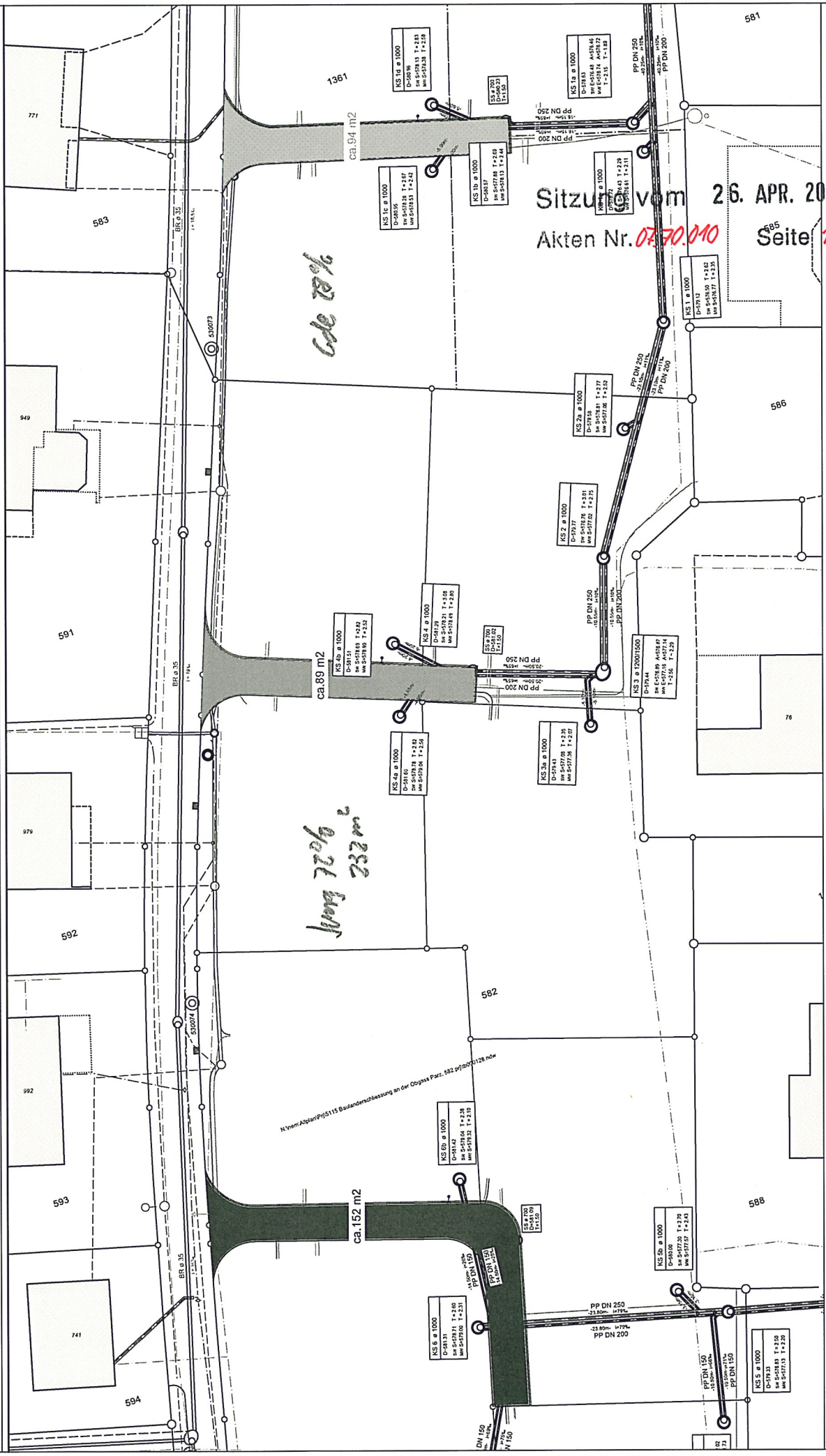
Lucas Keel

Gemeindepräsident

[Handwritten signature of Philipp Hengartner]

Philipp Hengartner
Ratsschreiber

5115 Baulanderschliessung an der Obgass Parz. 582
 1 : 2.50 27.04.2012



Sitzung vom 26. APR. 2012
 Akten Nr. 0770.010 Seite 152

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 Garagein- und ausfahrt mit einem vernünftigen Gefälle ausgeführt werden kann.

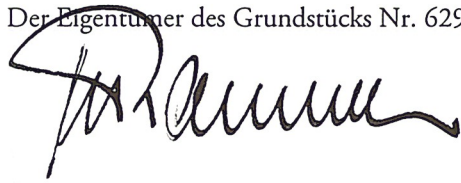
Zu Ziff 6 Kanalisation

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

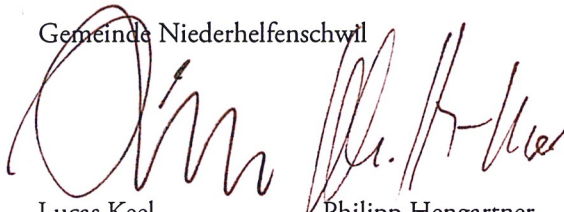


Die Eigentümer des Grundstücks Nr. 1714



P. Meissner
J. Meissner
Niederhelfenschwil,

Gemeinde Niederhelfenschwil



Lucas Keel
Gemeindepräsident

Philipp Hengartner
Ratsschreiber

Kopie geht an:

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

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.

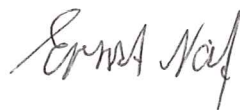
Der Abfluss-Koeffizient eines einzelnen Baugrundstücks darf nicht grösser als 0,2 sein. Dieser Wert hat jedes Bauvorhaben für sich nachzuweisen.

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.

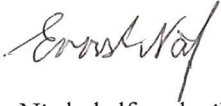
9. Auflösung

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

LEGENDE:

blaue Linie = Baulinien Nebenbauten

rote Linie = Baulinien Hauptbauten



E. W. ...

Vom Gemeinderat eingesehen u. genehmigt.
 Niederhelfenschwil, 31. Okt. 2011
 Der Gemeindevorstand:
 Der Ratspräsident:
[Signature]

M 1:1'000
 Stand 14. September 2011



Teilzonenplan Walhusen

Vom Gemeinderat erlassen am ... Der Ratschreiber
 Der Gemeindevorstand

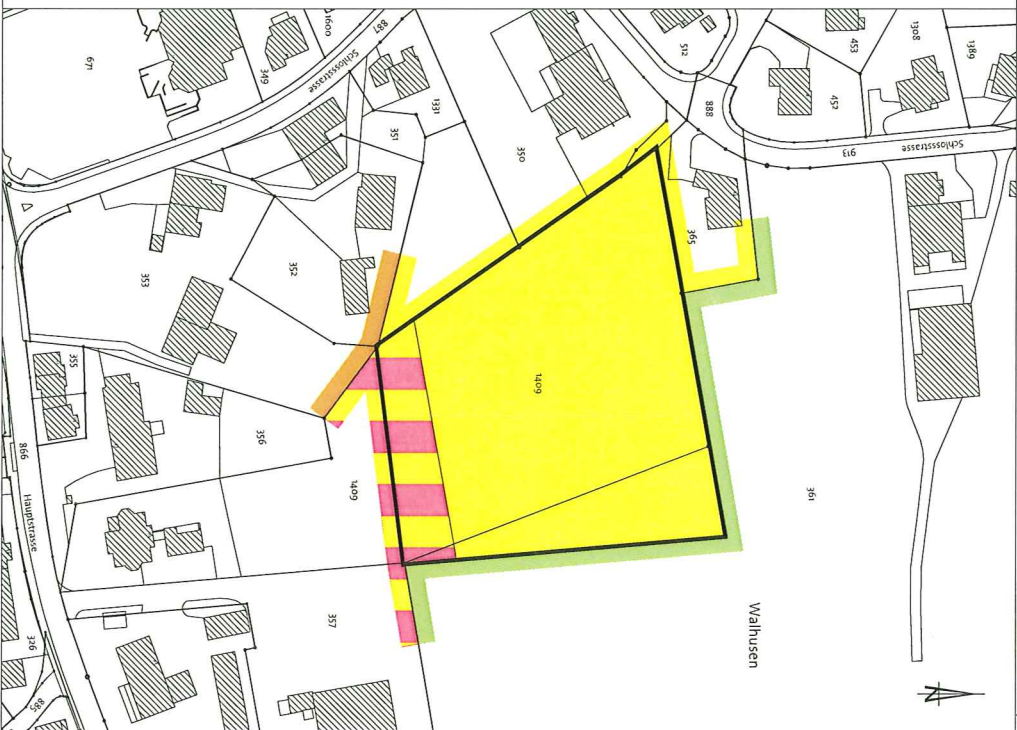
Öffentliche Auflage

Dem Inkrafttreten Rekursdatum untersteht
 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 Kantonsforstwart

Öffentliche Auflage
 In Bestkraft erlassen am
 Der Kantonsforstwart

Stritmattner Partner AG | Waldenstrasse 31 | 9100 St. Gallen
 T 071 22 48 41 | F 071 22 26 09
 www.strittmattner-partner.ch | info@strittmattner-partner.ch
 4670920/2011701_Walhusen_10914409_Mer-Ca-hun



Festlegungen

Legende	Bezeichnung	Lärmschuttkategorie
[Yellow box]	W2 Wohnzone	2 Vollgeschosse ES II
[Yellow box]	W2 Wohn- und Gewerbezone	2 Vollgeschosse ES III

Hinweise

[Yellow box]	W2 Wohnzone	2 Vollgeschosse	ES II
[Yellow box]	W2 Wohn- und Gewerbezone	2 Vollgeschosse	ES III
[Pink box]	K Kernzone	2 Vollgeschosse	ES III
[Green box]	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