



Sie möchten in Niederhelfenschwil, Zuckenriet oder Lenggenwil bauen.

Ein guter Entscheid. Hier das Wichtigste im Überblick, vor allem, wenn Sie nicht vom Fach sind.

Rund um die Baubewilligung

Was ist bewilligungspflichtig?



Grundsätzlich sind *alle* Bauten und Anlagen bewilligungspflichtig.

Bauten sind Bauwerke, die Menschen, Tiere oder Sachen gegen Witterungseinflüsse schützen.

Anlagen sind künstlich geschaffene Objekte die mit dem Erdreich verbunden sind, wie Stützmauern, Böschungssicherungen, Masten.

Auch Gebäude ohne festes Fundament sind entgegen der landläufigen Meinung bewilligungspflichtig, wenn sie länger am selben Ort stehen bleiben. Das gilt beispielsweise auch für Wohnwagen oder Treibhäuser.

*Was nützt mir eine
Baubewilligung?*



Ich nehme während der Bauzeit Änderungen vor – ist das ein Problem?

Ein Baubewilligungsverfahren mag kurzfristig betrachtet teuer und umständlich sein, lohnt sich langfristig aber. Im Bewilligungsverfahren prüft die Gemeinde, ob alle rechtlichen Anforderungen erfüllt sind.

Die Baubewilligung gibt der Bauherrschaft die Sicherheit, dass sie das Gebäude nicht aufgrund irgendwelcher Vorkommnisse wieder abbrechen muss.

Unbewilligte Bauten bieten oft Anlass für nachbarliche Streitigkeiten. Gelegentlich wird eine fehlende Bewilligung unter Nachbarn auch als Druckmittel verwendet.

Bei einem Verkauf der Liegenschaft oder der nächsten amtlichen Schätzung bleiben unliebsame Überraschungen erspart.

Änderungen an der inneren Einteilung eines Gebäudes sind in der Regel unproblematisch. In diesem Fall können Sie uns bereinigte Pläne zustellen, wenn Sie mit dem Bau fertig sind.

Das gilt aber nicht für Elemente, die für den Brandschutz (Küche, Heizung etc.) wichtig sind und auch nicht für gewerblich oder industriell genutzte Räume. Auch bei geschützten Objekten und solchen im Dorfzentrum wollen wir die Änderungen vor der Ausführung kennen. Solche Änderungen müssen bewilligt werden.

Bedeutung der Pläne



Wie lange ist eine Baubewilligung gültig?



Kann die Gemeinde bei der Farbgebung und Gestaltung mitreden?

Änderungen der Aussenmasse oder die Fläche des bewohnten Raums müssen von der Gemeinde geprüft und bewilligt werden. Auch Veränderungen in der Umgebungsgestaltung sind bewilligungspflichtig sobald die veränderte Fläche mehr als 100 m² gross ist oder die Höhe um mehr als 1 m verändert wird.

Pläne sind wichtige Bestandteile der Bewilligung. Sie enthalten in der Regel Eintragungen der Bewilligungsbehörde, manchmal werden auch einzelne Masse oder Korrekturen direkt eingetragen. Diese Planeintragungen sind rechtlich ebenfalls verbindlich.

Eine Baubewilligung ist ein Jahr gültig. Sie kann zwei Mal um jeweils ein Jahr verlängert werden, kann also maximal drei Jahre gültig sein.

Jede Verlängerung ist schriftlich beim Gemeinderat zu beantragen und vor Ablauf der Frist einzureichen.

Bei Bauten im Ortsbildschutzgebiet legt die Gemeinde Wert darauf, dass die Farbe und Materialien des Baukörpers in die Umgebung passen. Die Bauherrschaft hat deshalb die gewählte Farbe und Materialien am Objekt zu bemustern und der Gemeinde zu zeigen.

Bei Bauten ausserhalb des Schutzgebiets ist die Materialisierung und die Farbgebung mit dem Baugesuch anzugeben. Diese Angaben sind verbindlich. Änderungen sind vor der Ausführung mitzuteilen.

Schnurgerüst



Das Schnurgerüst ein Hilfsmittel des Baumeisters. Es definiert den Standort und die Ausrichtung eines Gebäudes.

Das Schnurgerüst ist auf Kosten der Bauherrschaft durch das Ingenieur- und Vermessungsbüro GEO-INFO AG abzunehmen. So ist sichergestellt, dass die Grenzabstände eingehalten werden und die Gebäudehöhe stimmt.

Garage- und Hofzufahrt



Bei der Gestaltung der privaten Zufahrt und Ausfahrt sowie der Umgebung ist auf eine gute Strassenübersicht zu achten. Vom Auto aus sollte man links und rechts freie Sicht haben, im Siedlungsgebiet etwa 50 m weit.

Pflanzen oder andere Gegenstände im Sichtbereich eines Einlenkers dürfen nicht höher als 60 cm sein

Winterdienst & Strassenreinigung



Das Bauamt der Gemeinde besorgt den betrieblichen Unterhalt der öffentlichen Strassen. Dazu gehören der Winterdienst und die Reinigung. Diese Arbeiten werden nach einem Prioritätenplan ausgeführt. Das Bauamt hat Erfahrung und bemüht sich um einen guten Service. Letztlich kann der Schnee jedoch nicht wieder «in Luft aufgelöst» werden. Ihre private Zufahrt müssen Sie selbst freischaufeln, manchmal leider auch die Schneemade davor. Wenn Sie genau wissen wollen, bis wohin das Bauamt pfadet, gibt Ihnen die Gemeindeverwaltung Auskunft.

Strassenlampe & öffentliche Einrichtungen



Heizung & Wärmetechnische Anlagen

Aussenantennen



Für den baulichen Unterhalt (lose Randsteine, Risse, Löcher, beschädigter Teer) auf den Quartierstrassen sind in der Regel die Anstösser verantwortlich und müssen das auch finanzieren. Die Gemeinde hilft, einen Kostenschlüssel zu finden.

Der Standort von Strassenlampen wird mit dem Erschliessungsprojekt so festgelegt, dass die öffentlichen Flächen akzeptabel ausgeleuchtet sind. Der Standard wird bewusst tief gehalten, weil Licht auch Immissionen für die Nachbarschaft und die Umwelt bedeutet.

Strassenlampen gehören wie Elektro-Verteilkästen, Druckreduzier-Stationen, Hydranten und Kanalisationsschächte zur öffentlichen Infrastruktur. Wenn die Erschliessung neu gebaut wird, kann man über kleinere Standort-Optimierungen im Sinn von 2 m links oder rechts reden. Später wird's schwierig.

Für die Heizung (inkl. Abgasanlage) braucht der Feuerschutzbeamte ein separates Gesuch mit Situations-, Grundriss- und Schnittplan sowie einen Anlagebeschrieb (je 2-fach) zur Genehmigung einzureichen. Lieferanten von Heizanlagen wissen in der Regel Bescheid.

Aussenantennen und Parabolspiegel sind bewilligungspflichtig. Vorteilhafterweise wird ein Gebäude an das öffentliche TV-Kabelverteilsnetz der Gemeinschaftsantennenanlage Wil angeschlossen.

Brüstungen bei Balkonen und Treppenhäusern



Wie sind die Grenzabstände von Hecken und Bäumen zu Nachbargrundstücken gere- gelt?



Getrennte Entsorgung von Bauabfällen



Faustregel: überall, wo man mehr als 1 m runterfallen kann, ist ein Geländer nötig.

Bei Balkonen und Treppenhäusern sind die Brüstungshöhen nach den SIA-Richtlinien einzuhalten. Soll ein Geländer Quersprossen haben, müssen zusätzliche Vorkehrungen getroffen werden, dass Kinder das Geländer nicht als «Leiter» benützen und abstürzen können.

Hecke zu Nachbargrundstück:

Lebhäge (z.B. Buchen-, Lorbeer-, Thuja- oder Buchs-Hecken sollen wenigstens 0.45 m von der Grenzlinie gepflanzt und alljährlich gestutzt werden; sie dürfen nicht mehr als die Höhe von 1.20 m erreichen.

Bäume zu Nachbargrundstücken:

- Zierbäume und Sträucher in Gärten und Parkanlagen sowie Zwergobstbäume sollen wenigstens 0.45 m von der Grenzlinie angepflanzt werden. Wenn sie näher als 1.50 m von der Grenzlinie gepflanzt werden, dürfen sie nicht höher als 2.40 m werden.

- Hochstämmige Bäume und Nussbäume sind in einer Entfernung von 6.0 m, hochstämmige Obstbäume in einer Entfernung von 4.50 m, Obstbaum-Halbhochstämme in einer Entfernung von 3.00 m von der Grenze zu pflanzen.

Bauabfälle müssen getrennt entsorgt werden.

Wo muss der Briefkasten platziert werden?

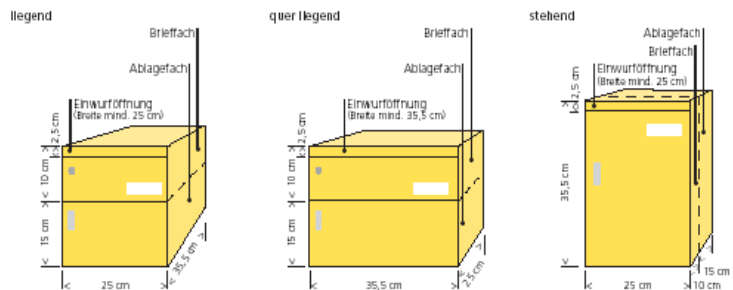


Welche Grösse darf der Briefkasten haben?

Stellen Sie den Briefkasten direkt an der Grundstücksgrenze beim allgemein benutzten Zugang zum Haus bzw. zur Häusergruppe auf. Falls die Vorschriften verschiedene Standorte erlauben, wählen Sie bitte denjenigen, der am nächsten an der Strasse liegt. Als Strassen gelten die für den motorisierten Zustelldienst offenen und geeigneten Verkehrsflächen.

Der Briefkasten sollte die Übersicht auf die Strasse nicht behindern.

Art und Umfang des Postverkehrs bestimmen die Dimensionen des Brief- und Ablagefachs sowie Einwurfföffnung müssen so beschaffen sein, dass die Postsendungen in der Regel ohne besondere Schwierigkeiten zugestellt werden können. Weist ein Briefkasten die unten stehenden Innenmasse auf, erfüllt er diese Voraussetzungen.



Versicherung / Schäden

Wer haftet für Schäden, die während des Baus an öffentlichen Anlagen entstehen?



Ist das Bauobjekt versichert?

Grundsätzlich gilt das Verursacherprinzip. Die Bauherrschaft und der ausführende Unternehmer haften gegenüber dem Werk solidarisch. Es ist Sache von Bauherr und Unternehmer, sich z.B. über die Lage von Werkleitungen wie Gas, Wasser, Strom, Telefon, Kanalisation, zu informieren.

Alle Bauten sind mit der Erteilung der Baubewilligung automatisch bei der st. gallischen Gebäudeversicherung versichert. Die Versicherungsprämie ist zu zahlen, wenn das neue Gebäude geschätzt worden ist.

Strom

Wer zahlt den Strom, der für den Bau benötigt wird?



Wer erstellt die elektrische Hausinstallation?

Die Elektra liefert den Baustrom. Sie verrechnet die Stromkosten in der Regel direkt dem Baumeister, der meist auch die nötigen Installation (Sicherungskasten etc.) anbringt. Die Bauherrschaft ist dafür verantwortlich, dass nach Bau-Ende der Platzmonteur (Egli & Hug Elektro AG, Zuckenriet) orientiert wird. Dieser liest den Strombezug ab und veranlasst die Rechnungsstellung.

Die Elektra erstellt die Leitung bis zum Aussenkasten. Der Aussenkasten selbst und die Installation im Gebäude ist Sache der Bauherrschaft. Die elektrische Installation muss allerdings nach Bauabschluss von einem anerkannten Kontrolleur abgenommen werden.

Naturstrom

Der Schutz der Umwelt ist immer häufiger ein ernsthaftes Anliegen. Wenn Sie auch zu denen gehören, die ein bisschen mehr tun möchten, haben Sie die Möglichkeit. Der ins Netz eingespeisene Strom stammt zu 100% aus erneuerbaren Energiequellen. Gerne geben wir Ihnen dazu nähere Auskunft.

Wasser / Abwasser



Die Wasserleitung wird bis zur Grundstücksgrenze von der jeweiligen Wasserkorporation erstellt. Vor Baubeginn ist für den Wasserbezug der zuständigen Korporation ein Gesuch einzureichen, damit vorübergehend eine Wasseruhr installiert werden und nach Bau-Ende der Bezug abgerechnet werden kann.

Kanalisation

Wie steht es mit der Entwässerung?



Für die Abwasserbeseitigung gelten die Bestimmungen der Gewässerschutzgesetzgebung und des Kanalisationsreglementes der Gemeinde mit den Technischen Vorschriften über die Entwässerung von Liegenschaften.

Für die Ausführung der Kanalisation mit Kunststoffleitungen ist das beiliegende Merkblatt «Entwässerung von Liegenschaften» zu beachten.

Die Kanalisation ist vor dem Eindecken rechtzeitig beim Kanalisationskontrolleur (Billinger AG, Ingenieurbüro, 9244 Niederuzwil, Tel. 071 955 98 55) zur Endabnahme anzumelden.



Regenwasser

Der Grundeigentümerbeitrag beträgt 2.5 % vom Neuwert.

Nachträglich ausgeführte baubewilligungspflichtige Wertvermehrungen von über Fr. 40 000.— unterliegen ebenfalls der Beitragspflicht zu den oben genannten Ansätzen. Die Nachbelastung erfolgt nur auf dem die Freigrenze von Fr. 40 000.— übersteigenden Betrag.

Das Regenwasser vom Dach und Vorplätzen darf nicht einfach in die Kanalisation eingeleitet werden. Es soll auf dem Grundstück versickern oder in speziell dafür vorgesehenen Leitungen geführt werden.

Rechtsquellen

Baugesetz

Das kantonale Baugesetz ist zusammen mit dem Baureglement der Gemeinde die wichtigste Rechtsquelle. Sie können das Baugesetz unter der sGS-Nr. 731.1 bei der Staatskanzlei beziehen (Tel. 071 229 32 58 / heinz.grob@sg.ch) oder im Internet einsehen (<http://www.gallex.ch/gallex/7/731.1.html>).

Baureglement

Das Baureglement der Gemeinde definiert näher, wie das Baugesetz der Gemeinde anzuwenden ist. Es enthält insbesondere Massvorschriften (wie lang, wie hoch, maximale Gebäudelängen, Ausnützungsziffer etc.). Sie finden das Baureglement im Internet unter www.niederhelfenschwil.ch - Rubrik Recht & Sicherheit.

Zonenplan



Der Zonenplan der Gemeinde legt fest, welche Zone für welche Flächen massgebend sind. Es bestehen verschiedene Teilzonenpläne, welche zusätzlich zum Zonenplan anzuwenden sind. Sie finden den Zonenplan im Internet unter www.niederhelfenschwil.ch - Rubrik Raum & Umwelt

Schutzverordnung



In der Schutzverordnung werden alle schützens- und erhaltenswerten Objekte definiert. Dazu gehören Bauten, Ortsbereiche sowie Naturobjekte wie Bäume, Hecken und dergleichen.

Strassenplan

Im Strassenplan sind alle öffentlichen Strassen und Wege klassiert. Die Klassierung ergibt sich aufgrund der Bedeutung der Strasse (überörtlich / örtlich / lokal). Im Verzeichnis zum Strassenplan ist geregelt, wem den baulichen Unterhalt der Strasse zu besorgen hat und wer für die betrieblichen Aufwendungen wie Winterdienst, Reinigung etc. aufzukommen hat. Der Strassenplan ist auch massgebend, welche Abstände Bauten und Anlagen einzuhalten haben

Bundesgesetz über die Raumplanung

Das RPG (SR 700) und die dazugehörige Raumplanungsverordnung regeln die Erstellung von Bauten ausserhalb des Baugebiets (SR 700.1)

Feuerschutz

Im Gesetz über den Feuerschutz (sGS 871.1) und der dazugehörigen Verordnung sind die brandschutztechnischen Vorschriften enthalten. Dazu gehört auch der Blitzschutz.

Abwasserreglement

Mit dem Abwasserreglement der Gemeinde Niederhelfenschwil wird geregelt, wie der Anschluss ans öffentliche Kanalisationsnetz zu erfolgen hat und welche Beiträge dafür zu zahlen sind.

Elektra-Reglement

Das Elektra-Reglement legt fest, wie der Anschluss ans öffentliche Stromnetz zu erfolgen hat und welche Beiträge dafür zu zahlen sind.

Adressen

Bauverwaltung
Niederhelfenschwil

Lucas Keel
Gemeindepräsident
Oberdorf 10
9527 Niederhelfenschwil

Tel. 071 948 70 27
lucas.keel@niederhelfenschwil.ch

Grundbuchamt
Niederhelfenschwil

Michal Herzog
Grundbuchverwalterin
Oberdorf 10
9527 Niederhelfenschwil

Tel. 071 948 70 30
michal.herzog@niederhelfenschwil.ch

Planausschnitte

www.geoportal.ch

Schnurgerüstabnahme

GEOINFO AG
Herr Roman Guidon
Speerstrasse 10
9500 Wil

Tel. 071 932 70 73

Kanalisation

Ingenieurbüro Billinger AG
Herrenhofstrasse 36
9244 Niederuzwil

Tel. 071 955 98 55
billing@bluewin.ch

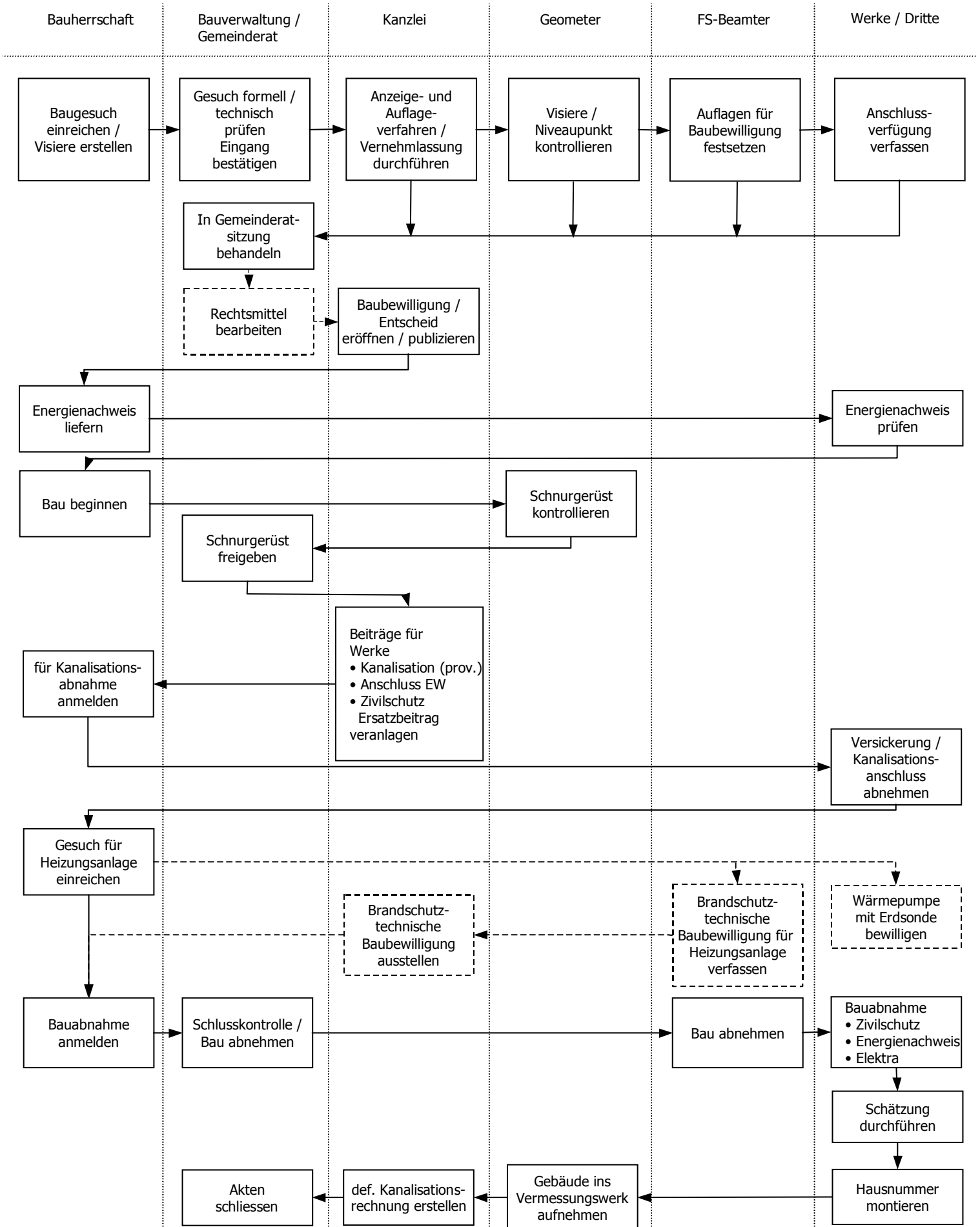
Feuerschutzbeamter

Paul Kleger
Sonnmatt 1
9527 Niederhelfenschwil

Tel. 071 947 13 83
ps.kleger@tbwil.ch

Elektra für Niederhelfenschwil und Zuckenriet	Egli + Hug Elektro AG Dorfstrasse 15 9526 Zuckenriet	Tel. 071 947 13 13
Telefonanschluss	Swisscom AG Network Services & Wholesale Planning Access Postfach 9001 St. Gallen	Tel. 0800 800 800
Wasserkorporation Niederhelfenschwil	Dürig Edgar Präsident Reckholder 39 9527 Niederhelfenschwil	Tel. 071 947 21 47
Wasserkorporation Lenggenwil	Dilitz Michael Präsident Zuckenrieterstrasse 8 9525 Lenggenwil	Tel. 071 911 87 73
Dorf- und Wasserkorporation Zuckenriet	Mumenthaler Max Präsident Im Obstgarten 7a 9526 Zuckenriet	Tel. 071 947 10 34
Kaminfegermeister	Hugentobler Jürg Zelghalde 26 9500 Wil SG	Tel. 071 944 19 41
Gewerbeverzeichnis	www.niederhelfenschwil.ch Wirtschaft Gewerbe/Industrie	

Baubewilligungsverfahren



Übersicht über Beiträge und Gebühren für ein Einfamilienhaus (Modellberechnung)

Annahme: Zeitwert des Gebäudes (entspricht bei einem Neubau dem Neuwert) SFr. 800'000.00

Bereich	Inhalt	Kosten
Baubewilligung	Verfügung (inkl. Projektprüfung und Behandlung durch Gemeinderat)	SFr. 1'500.00
	Bauanzeigen für Anstösser à Fr. 20.— (Annahme)	SFr. 200.00
Geometer	Schnurgerüstabnahme (Erfahrungswert) Überprüfung der Niveaupunkte	SFr. 600.00
	Aufnahme des Gebäudes ins Vermessungswerk: 1,5 ‰ des geschätzten Zeitwerts	SFr. 1'200.00
Feuerschutz	Feuerschutzbewilligung	SFr. 160.00
	Brandschutztechnische Bewilligung einer Gasheizung	SFr. 80.00
Kanalisation	Anschlussbeitrag 3 % des geschätzten Zeitwerts, evtl. 2.5 % bei Retention/Versickerung	SFr. 20'000.00
	Prüfung des Kanalisationsanschlusses	SFr. 100.00
Elektrizität	Anschlussbeitrag pauschal	SFr. 3'000.00
	Erschliessungsbeitrag Fr. 4.20 pro m ²	SFr. 2'562.00
Wasser	Anschlussbeitrag: pauschal	SFr. 500.00
	Anschlussbeitrag: 1 % des geschätzten Zeitwerts	SFr. 8'000.00
Zivilschutz	Verfügung des kantonalen Amtes für Zivilschutz	SFr. 250.00
	(ev. Ersatzbeitrag, abhängig von Gebäudegrösse)	SFr. 5'600.00
	Faustregel: Anzahl Zimmer * 0.66 * Fr. 14.00	
		SFr. <u>43'752.00</u>

Diese Angaben verstehen sich als allgemeine Auskunft. Massgebend ist die Gebührenveranlagung im Einzelfall.

Gemeinde Niederhelfenschwil
Bauverwaltung