

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 Erwerb-ern 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